

本报告依据中国资产评估准则编制

楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算案
所涉及资产市场价值评估项目

资产评估报告书

云华鹏评报字【2022】第 0810 号

(共 1 册, 第 1 册)

云南华鹏房地产土地资产评估有限公司

报告日期: 2022 年 10 月 24 日

地址: 云南省昆明市盘龙区人民东路 6 号 17 层 2 号

邮编: 650051 电话: 0871- 63178181 传真: 0871- 63178181

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5353180017202200015
合同编号:	云华鹏评约字【2022】第0810号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	云华鹏评报字【2022】第0810号
报告名称:	楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算案所涉及资产市场价值评估项目
评估结论:	14,709,000.00元
评估机构名称:	云南华鹏房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	温宗金 (资产评估师) 会员编号: 53130035 吴春景 (资产评估师) 会员编号: 53000071
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年10月24日

目录

声明	1
资产评估报告书摘要	1
资产评估报告书	5
一、委托人、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告书附件	21

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本资产评估报告是根据委托人及产权持有人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算案所涉及资产市场价值 评估项目

资产评估报告书摘要

云华鹏评报字【2022】第 0810 号

楚雄海弘房地产开发有限公司管理人：

云南华鹏房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对因楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算事宜所涉及的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的 33 项房地产在评估基准日 2022 年 02 月 21 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：因楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算事宜，需对所涉及的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的 33 项房地产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：

本项目评估对象：楚雄海弘房地产开发有限公司持有的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的 33 项房地产在评估基准日 2022 年 02 月 21 日的市场价值；

本项目评估范围：楚雄海弘房地产开发有限公司持有的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的 33 项房地产，建筑面积 2436.35 平方米，其中：住宅 25 项，建筑面积 2146.06 平方米；商铺 7 项，建筑面积 266.96 平方米；车库 1 项，建筑面积 23.33 平方米。

三、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、评估基准日：2022 年 02 月 21 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论

经评估，在本报告所列假设和特定条件下，采用市场法评估得出在评估基准日 2022 年 02 月 21 日，楚雄海弘房地产开发有限公司持有的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的 33 项房地产的评估值为人民币 1,470.90 万元（大写：壹仟肆佰柒拾万零玖仟元整）其中：住宅 25 项，建筑面积 2146.06 平方米，评估价值 12,423,300.00 元；商铺 7 项，建筑面积 266.96 平方米，评估价值 2,135,700.00 元；车库 1 项，建筑面积 23.33 平方米，评估价值 150,000.00 元。评估结论的详细情况详见“评估明细表”。

七、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2022 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日，该评估结论有效。

八、评估报告日：本评估报告的报告日为 2022 年 10 月 24 日。

九、对评估结论产生影响的特别事项：报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

1.评估师和评估机构的法律责任是对本评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估专业人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行业做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关所有权文件、证件等，有关法律文件的真实合法为前提。

2.委托人及产权持有人应当提供评估对象法律权属等数据，并对所提供的评估对象法律权属数据的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人及产权持有人应对其提供数据的真实性、合法、完整性负责。如果因为委估资产权属问题发生纠纷，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

3.评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，委托人及产权持有人对其提供的资料的真实性、完整性、合法性负责。

4.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表意见，并不

承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，本公司参加评估人员与资产评估委托人和产权持有单位无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范并充分努力。

6.对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，委托人、产权持有人在委托评估时未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7.在本资产评估报告的评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请具备合法资格的资产评估机构重新合法确定评估价值。

(3) 对于评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8.本资产评估报告的评估结论未考虑未来在评估报告有效期内，国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然或其他不可抗力对资产价格的影响。

9.本次评估结论基于评估范围内的房屋等实物资产技术性能充分满足生产需求作出的。评估过程中，资产评估师对纳入评估范围内的房屋等实物资产进行一般性实地勘察，未借助任何专业检测检验仪器对其技术性能（含技术规格、精度等级、结构特性、运行参数、工艺规范、生产能力）进行专业检测。

10.本评估结论未考虑评估价值增减及经济行为实现产生的纳税义务。

11.本次评估结果为含增值税价值。

12.本次评估未考虑将来发生的办证障碍等因素对评估价值的影响。

13.自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名盖章并加盖评估机构公章后方可正式使用。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告正文，并请关注特别事项说明部分的内容。

楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算案所涉及资产市场价值 评估项目 资产评估报告书

云华鹏评报字【2022】第 0810 号

楚雄海弘房地产开发有限公司管理人：

云南华鹏房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对因楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算事宜所涉及的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的33项房地产在评估基准日2022年02月21日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及评估委托合同约定的其他报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为楚雄海弘房地产开发有限公司管理人，产权持有人为楚雄海弘房地产开发有限公司，除法律、法规规定的评估报告使用者和本次资产评估委托合同书约定评估目的所涉及的利益相关方外，无其他评估报告使用者。

（一）委托人概况

本次资产评估项目的委托人为楚雄海弘房地产开发有限公司管理人。

根据云南省楚雄市人民法院于二〇二二年五月十九日作出的《决定书》（（2022）云 2301 破 4 号），指定建纬（昆明）律师事务所担任楚雄海弘房地产开发有限公司管理人。

（二）产权持有人概况

名称：楚雄海弘房地产开发有限公司

注册号：532300000003519

类型：非自然人出资有限公司

住所：云南省楚雄州楚雄市开发区东盛东路清馨苑小区

法定代表人：高群

注册资金：100 万元整

成立日期：2010年3月26日

经营期限：2010年3月26日至2030年3月26日

经营范围：房地产开发、经营销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

1. 委托人：楚雄海弘房地产开发有限公司管理人

2. 其他评估报告使用人

（1）云南省楚雄彝族自治州中级人民法院、云南省楚雄市人民法院；

（2）资产评估主管部门以及资产业务涉及的有关政府职能部门；

（3）国家法律、法规规定的其他报告使用人。

除前述情形，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

（四）委托人与产权持有人的关系

根据云南省楚雄市人民法院于二〇二二年五月十九日作出的《决定书》（（2022）云2301破4号），指定建纬（昆明）律师事务所担任楚雄海弘房地产开发有限公司管理人。

二、评估目的

因楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算事宜，需对所涉及的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的33项房地产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象：楚雄海弘房地产开发有限公司持有的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的33项房地产在评估基准日2022年02月21日的市场价值；

本项目评估范围：楚雄海弘房地产开发有限公司持有的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的33项房地产，建筑面积2436.35平方米，其中：住宅25项，建筑面积2146.06平方米；商铺7项，

建筑面积 266.96 平方米；车库 1 项，建筑面积 23.33 平方米。

委估的 33 项房地产位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区。金色花园小区由楚雄海弘房地产开发有限公司于 2012 年 1 月 20 日开工建设，共 34 幢，建有住宅、商铺、会所、地上车位、地下停车场及车库等不同物业类型；住宅有叠加、多层、小高层和高层等不同户型。

该项目已取得“五证”，详细情况如下：

（一）《国有土地使用证》（证号：楚国用（2011）第 0380 号），证载信息如下：

土地使用权人：楚雄海弘房地产开发有限公司

座落：楚雄经济开发区云机四厂南侧

地类（用途）：城镇住宅用地

使用权类型：出让

使用权面积：62805.81 m²

终止日期：2081 年 2 月 17 日

（二）建设用地规划许可证（证号：地字第（2011）用地 137 号），证载信息如下：

用地单位：楚雄海弘房地产开发有限公司

用地项目名称：金色花园

用地位置：楚雄开发区云机四厂南侧

用地性质：住宅用地

用地面积：94.2 亩

（三）建设工程规划许可证（建字第（2011）工程 137 号），证载信息如下：

建设单位：楚雄海弘房地产开发有限公司

建设项目名称：金色花园住宅小区

建设位置：楚雄开发区云机四厂南侧

建设规模：109803.16 平方米（框架结构）

（四）建筑工程施工许可证（证号：编号（2012）006），证载信息如下：

建设单位：楚雄海弘房地产开发有限公司

建设项目名称：金色花园住宅小区一期

建设地址：楚雄开发区云机四厂南侧

建设规模：56093.74 m²

合同价格：6327.78 万元

设计单位：云南省人防建筑设计院有限公司

施工单位：一标：昆明钰乾建筑安装有限公司，二标：姚安恒誉建筑工程有限责任公司

监理单位：楚雄智群工程建设监理有限公司

合同开工日期：2012 年 01 月 20 日

合同竣工日期：2013 年 12 月 20 日

建筑工程施工许可证（证号：编号（2012）029），证载信息如下：

建设单位：楚雄海弘房地产开发有限公司

建设项目名称：金色花园住宅小区二期

建设地址：楚雄开发区云机四厂南侧

建设规模：53709.42 m²

合同价格：6300 万元

设计单位：云南省人防建筑设计院有限公司

施工单位：重庆市泰诚建设工程有限公司

监理单位：多层：楚雄智群工程建设监理咨询有限公司，高层：云南盛翔工程建设监理咨询有限公司

合同开工日期：2012 年 05 月 30 日

合同竣工日期：2013 年 04 月 30 日

（五）商品房预售许可证（证号：预许楚字（201203）号），证载信息如下：

房地产开发企业：楚雄海弘房地产开发有限公司

售房单位：楚雄海弘房地产开发有限公司

项目建设地点：楚雄开发区云机四厂南侧

预售房屋面积：56093.74 平方米

批准预售栋号：7#-10#、17#-34#

预售资金监管机构：交通银行股份有限公司楚雄分行

预售资金专户银行专户账号：552381641018010020365

商品房预售许可证（证号：预许楚字（201217）号），证载信息如下：

房地产开发企业：楚雄海弘房地产开发有限公司

售房单位：楚雄海弘房地产开发有限公司

项目建设地点：楚雄开发区云机四厂南侧

预售房屋面积：52953.42 平方米

批准预售栋号：1#-16#

预售资金监管机构：交通银行股份有限公司楚雄分行

预售资金专户银行专户账号：552381641018010020365

根据楚雄市不动产登记中心出具的“房屋查询结果”表，评估范围内房地产的不动产权证号为云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号。

金色花园小区建成于 2014 年，待估房地产所在建筑为钢混结构，建筑外墙刷涂料，室内均为毛坯状态。于评估基准日，各项房屋均闲置，维护良好。资产明细详见下表：

资产明细

序号	产权证号	规划用途	房号	建成年代	建筑面积 (m ²)	所在楼层/总层数	备注
1	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	7-104	2014 年	110.39	1/19	
2	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	7-1804	2014 年	110.46	18/19	
3	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	8-401	2014 年	110.46	4/19	
4	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	8-1801	2014 年	110.46	18/19	
5	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	9-601	2014 年	110.46	6/19	
6	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	9-1801	2014 年	110.46	18/19	
7	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	9-1804	2014 年	110.46	18/19	
8	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	10-1801	2014 年	110.46	18/19	
9	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	10-1804	2014 年	110.46	18/19	
10	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	17-1-903	2014 年	89.45	9/11	
11	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	18-1-202	2014 年	63.13	2/11	
12	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	18-1-302	2014 年	63.13	3/11	
13	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	18-1-802	2014 年	121.36	8-9/11	
14	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-1-102	2014 年	63.05	1/11	
15	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-1-202	2014 年	63.05	2/11	
16	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-1-302	2014 年	63.05	3/11	
17	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-1-602	2014 年	63.05	6/11	
18	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-1-702	2014 年	63.05	7/11	
19	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-1-802	2014 年	63.05	8/11	
20	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-1-1002	2014 年	63.05	10/11	
21	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-1-1102	2014 年	63.05	11/11	
22	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-2-202	2014 年	63.05	2/11	
23	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-2-902	2014 年	63.05	9/11	
24	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	19-2-1102	2014 年	63.05	11/11	
25	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	住宅	21-2-802	2014 年	121.37	8-9/11	

序号	产权证号	规划用途	房号	建成年代	建筑面积 (m ²)	所在楼层/总层数	备注
26	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	商业服务	6-S34	2014 年	43.58	1/1	
27	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	商业服务	6-S35	2014 年	43.58	1/1	
28	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	商业服务	6-S38	2014 年	35.96	1/1	
29	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	商业服务	6-S39	2014 年	35.96	1/1	
30	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	商业服务	6-S40	2014 年	35.96	1/1	
31	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	商业服务	6-S41	2014 年	35.96	1/1	
32	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	商业服务	6-S42	2014 年	35.96	1/1	
33	云(2021)楚雄市不动产权第 0014692 号	车库	32-k6	2014 年	23.33	1/6	1 个
合 计					2436.35		

委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，本次资产评估的价值类型为持续经营下的“市场价值”。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

- 1.本次资产评估基准日是 2022 年 02 月 21 日；
- 2.评估基准日是委托人根据本次经济行为的需要，综合考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率变化、汇率变化等因素确定。
- 3.资产评估价值的一切取价标准及其他参数是采用评估基准日有效的价格标准，本报告所反映的资产评估价值为评估基准日的资产市场价值。

六、评估依据

1.经济行为依据

- (1) 楚雄海弘房地产开发有限公司管理人与我公司签订的《资产评估委托合同》。

2.法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议修订通过）；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大

会常务委员会第二十一次会议通过)；

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过)；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过)；

(5) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)；

(7) 《中华人民共和国税收征收管理法》(2015年4月24日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修订通过)；

(8) 《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》(2016年2月6日，国务院令 第666号)；

(9) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号)；

(10) 其他适用的相关法律、法规、文件政策及规定。

3. 准则依据

(1) 财政部《关于印发〈资产评估基本准则〉的通知》(财资〔2017〕43号，2017年10月1日起施行)；

(2) 中评协《关于印发〈资产评估职业道德准则〉的通知》(中评协〔2017〕30号，2017年10月1日起施行)；

(3) 中评协《关于印发〈资产评估执业准则——资产评估程序〉的通知》(中评协〔2017〕31号，2017年10月1日起施行)；

(4) 中评协《关于印发〈资产评估执业准则——资产评估报告〉的通知》(中评协〔2017〕32号，2017年10月1日起施行)；

(5) 中评协《关于印发〈资产评估执业准则——资产评估委托合同〉的通知》(中评协〔2017〕33号，2017年10月1日起施行)；

(6) 中评协《关于印发〈资产评估执业准则——资产评估档案〉的通知》(中评协〔2017〕34号，2017年10月1日起施行)；

(7) 中评协《关于印发〈资产评估执业准则——不动产〉的通知》(中评协〔2017〕38号，2017年10月1日起施行)；

(8) 中评协《关于印发〈资产评估机构业务质量控制指南〉的通知》(中评协〔2017〕46号, 2017年10月1日起施行);

(9) 中评协《关于印发修订〈资产评估价值类型指导意见〉的通知》(中评协〔2017〕47号, 2017年10月1日起施行);

(10) 中评协《关于印发〈资产评估对象法律权属指导意见〉的通知》(中评协〔2017〕);

(11) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(12) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(13) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

(14) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);

(15) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

(16) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(17) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(18) 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);

(19) 其他与资产评估相关的准则依据。

4. 权属依据

(1) 楚雄海弘房地产开发有限公司管理人提供的委估资产清单、评估基准日资产评估申报表等相关资料;

(2) 楚雄海弘房地产开发有限公司管理人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》复印件等资料。

(3) 其他有关产权证明。

5. 取价依据

(1) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(2) 评估人员收集的房地产市场资料;

(3) 与此次评估有关的其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法, 是指将评估对象与可比交易案例进行比较, 确定评估对象价值的评估方

法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

成本法，是指用现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。

根据调查，评估对象周边有类似房地产出租的情况，但由于目前评估对象所在区域房地产市场的租售比差距较大，租金水平远低于对应的售价水平，导致租赁收益无法全面、客观地反映出资产的市场价格，因此不宜采用收益法评估。

成本法的本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无收益或房地产市场发育不成熟，成交实例不多的情况。本次评估对象所在区域交易频繁，交易案例资料调查收集方便，故本次评估不宜选用成本法，而采作市场法进行评估。

综上所述，结合评估对象的实际情况，本次采用市场法进行评估。评估方法具体如下：

市场法是根据经济学替代原理，将评估对象与近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产价格，修正得出评估对象价格的一种评估方法。市场法公式如下：

比较价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

1. 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；委托人和产权持有人准备评估所需资料。

2. 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对检查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核

实评估范围，勘察评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3. 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

4. 编制和提交评估报告阶段

根据评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告书。

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的委托书所约定的事项，云南华鹏房地产土地资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按委托人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 云南华鹏房地产土地资产评估有限公司于2022年07月15日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，云南华鹏房地产土地资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产清单，并设计主要资产调查表等，对与委托人参与资产评估配合人员沟通，填写资产清单和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2022年07月15日至2022年07月24日。

2.现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有人提供的资料，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。

(2) 资产实际状态的调查

现场核对资产名称、规格型号、数量是否与申报表一致；了解资产的现有情况以及维护保养情况，并通过与管理人员的广泛交流较充分地了解资产的历史变更和现状；对重要资产，向具体管理人员了解委估资产存在的问题。

(3) 实物资产价值构成的调查

根据委估资产的特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查实物资产的真实性和准确性、完整性和合规性。

该阶段的工作时间为2022年07月25日。

3.选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考委托人提供的资料开始评定估算工作。

4.评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据云南华鹏房地产土地资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照云南华鹏房地产土地资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按云南华鹏房地产土地资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2022年07月25日至2022年10月24日。

九、评估假设

（一）基本假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般性假设

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）针对性假设

1.本次评估范围内的房地产利用方式符合规划和设计的要求，并处于完好状态。

2.本次评估范围内房地产的利用方式不会发生重大改变，并能够持续使用。

3.对于房地产权属状况的有关资料、数据，均以委托人提供的资料和数据为法律依据，并以所确认合法的房地产用途为假设前提。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

经评估，在本报告所列假设和特定条件下，采用市场法评估得出在评估基准日

2022年02月21日，楚雄海弘房地产开发有限公司持有的位于楚雄市楚雄经济开发区云机四厂南侧（宗地号：532301102-02-（01）-36）金色花园小区的33项房地产的评估值为人民币1,470.90万元（大写：壹仟肆佰柒拾万零玖仟元整）其中：住宅25项，建筑面积2146.06平方米，评估价值12,423,300.00元；商铺7项，建筑面积266.96平方米，评估价值2,135,700.00元；车库1项，建筑面积23.33平方米，评估价值150,000.00元。评估结论的详细情况详见“评估明细表”。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

1.评估师和评估机构的法律责任是对本评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估专业人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行业做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关所有权文件、证件等，有关法律文件的真实合法为前提。

2.委托人和产权持有人应当提供评估对象法律权属等数据，并对所提供的评估对象法律权属数据的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人及产权持有人应对其提供数据的真实性、合法、完整性负责。如果因为委估资产权属问题发生纠纷，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

3.评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，委托人及产权持有人对其提供的资料的真实性、完整性、合法性负责。

4.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，本公司参加评估人员与资产评估委托人和产权持有单位无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范并充分努力。

6.对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，委托人、产权持有人在委托评估时未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人

员不承担相关责任。

7.在本资产评估报告的评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请具备合法资格的资产评估机构重新合法确定评估价值。

(3) 对于评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8.本资产评估报告的评估结论未考虑未来在评估报告有效期内，国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然或其他不可抗力对资产价格的影响。

9.本次评估结论基于评估范围内的房屋等实物资产技术性能充分满足生产需求作出的。评估过程中，资产评估师对纳入评估范围内的房屋等实物资产进行一般性实地勘察，未借助任何专业检测检验仪器对其技术性能（含技术规格、精度等级、结构特性、运行参数、工艺规范、生产能力）进行专业检测。

10.本评估结论未考虑评估价值增减及经济行为实现产生的纳税义务。

11.本次评估结果为含增值税价值。

12.本次评估未考虑将来发生的办证障碍等因素对评估价值的影响。

13.自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。

2.评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

3.评估结论只有在委托人、产权持有人所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。

4.本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

5.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

6.除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的

使用人。

7.资产评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8.本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

9.本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

10.评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本机构及参与本项目的评估人员和技术人员与委托人或者其他当事人无任何利害关系。

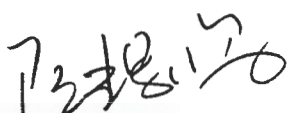


11.本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

12.本评估报告所揭示的评估结论仅对本评估报告中描述的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为2022年10月24日。

（此页无正文，仅为楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算案所涉及资产市场价值评估项目资产评估报告（云华鹏评报字【2022】第 0810 号）之签字页）

评估机构法定代表人： 
资产评估师： 
资产评估师： 

云南华鹏房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十月二十四日



存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2022年2月21日

委托人：楚雄海弘房地产开发有限公司管理人

金额单位：人民币元

序号	产权证号	规划用途	房号	建成年代	建筑面积 (m ²)	所在楼层/ 总层数	评估单价 (元/m ² 或元/个)	评估总价	备注
1	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	7-104	2014年	110.39	1/19	5,457.00	602,400.00	
2	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	7-1804	2014年	110.46	18/19	6,111.84	675,100.00	
3	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	8-401	2014年	110.46	4/19	5,620.71	620,900.00	
4	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	8-1801	2014年	110.46	18/19	6,111.84	675,100.00	
5	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	9-601	2014年	110.46	6/19	5,729.85	632,900.00	
6	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	9-1801	2014年	110.46	18/19	6,111.84	675,100.00	
7	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	9-1804	2014年	110.46	18/19	6,111.84	675,100.00	
8	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	10-1801	2014年	110.46	18/19	6,111.84	675,100.00	
9	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	10-1804	2014年	110.46	18/19	6,111.84	675,100.00	
10	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	17-1-903	2014年	89.45	9/11	6,011.43	537,700.00	
11	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	18-1-202	2014年	63.13	2/11	5,621.80	354,900.00	
12	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	18-1-302	2014年	63.13	3/11	5,677.46	358,400.00	
13	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	18-1-802	2014年	121.36	8-9/11	5,080.30	616,500.00	
14	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-1-102	2014年	63.05	1/11	5,566.14	350,900.00	
15	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-1-202	2014年	63.05	2/11	5,621.80	354,500.00	
16	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-1-302	2014年	63.05	3/11	5,677.46	358,000.00	
17	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-1-602	2014年	63.05	6/11	5,844.45	368,500.00	
18	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-1-702	2014年	63.05	7/11	5,900.11	372,000.00	
19	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-1-802	2014年	63.05	8/11	5,955.77	375,500.00	
20	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-1-1002	2014年	63.05	10/11	6,067.09	382,500.00	

资产评估机构：云南华鹏房地产土地资产评估有限公司

第1页/共2页

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2022年2月21日

委托人：楚雄海弘房地产开发有限公司管理人

金额单位：人民币元

序号	产权证号	规划用途	房号	建成年代	建筑面积 (m ²)	所在楼层/ 总层数	评估单价 (元/m ² 或元/个)	评估总价	备注
21	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-1-1102	2014年	63.05	11/11	5,844.45	368,500.00	
22	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-2-202	2014年	63.05	2/11	5,621.80	354,500.00	
23	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-2-902	2014年	63.05	9/11	6,011.43	379,000.00	
24	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	19-2-1102	2014年	63.05	11/11	5,844.45	368,500.00	
25	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	住宅	21-2-802	2014年	121.37	8-9/11	5,080.30	616,600.00	
26	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	商业服务	6-S34	2014年	43.58	1/1	8,000.00	348,600.00	
27	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	商业服务	6-S35	2014年	43.58	1/1	8,000.00	348,600.00	
28	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	商业服务	6-S38	2014年	35.96	1/1	8,000.00	287,700.00	
29	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	商业服务	6-S39	2014年	35.96	1/1	8,000.00	287,700.00	
30	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	商业服务	6-S40	2014年	35.96	1/1	8,000.00	287,700.00	
31	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	商业服务	6-S41	2014年	35.96	1/1	8,000.00	287,700.00	
32	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	商业服务	6-S42	2014年	35.96	1/1	8,000.00	287,700.00	
33	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	车库	32-k6	2014年	23.33	1/6	150,000.00	150,000.00	1个
合 计					2436.35			14,709,000.00	



资产评估机构：云南华鹏房地产土地资产评估有限公司

第2页/共2页

云南省楚雄市人民法院

决定书

(2022)云2301破4号

楚雄彝族自治州中级人民法院于2022年2月21日裁定受理楚雄海弘房地产开发有限公司破产清算一案,并于2022年4月2日作出(2022)云23破1号民事裁定,本案由本院审理。本院于2022年5月16日立案后,依法组成合议庭进行审理。根据本案属于房企破产案件的实际,为积极稳妥推进本案办理进度,解决所涉房产项目竣工验收、房产办证等事宜,依法保护债权人合法权益,化解社会风险矛盾,依照《中华人民共和国企业破产法》第二十二条及《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第一条、第十六条、第二十条、第二十七条之规定,本院在听取楚雄市房地产领域相关问题工作协调领导小组办公室意见的基础上,从目前在楚雄市履行房企破产案件管理人职务的社会中介机构中直接指定建纬(昆明)律师事务所担任楚雄海弘房地产开发有限公司管理人。

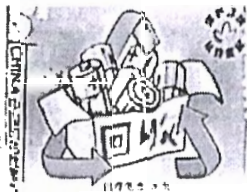
管理人应当勤勉尽责,忠实执行职务,履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责,向人民法院报告工作,并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理

人职责如下：

- （一）接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；
- （二）调查债务人财产状况，制作财产状况报告；
- （三）决定债务人的内部管理事务；
- （四）决定债务人的日常开支和其他必要开支；
- （五）在第一次债权人会议召开之前，决定继续或者停止债务人的营业；
- （六）管理和处分债务人的财产；
- （七）代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序；
- （八）提议召开债权人会议；
- （九）本院认为管理人应当履行的其他职责。

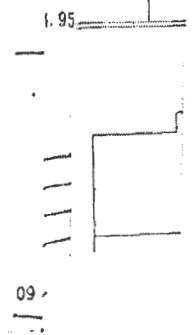
二〇二二年五月十九日

楚 国用 (2011) 第 0380 号



土地使用权人	楚雄海弘房地产开发有限公司		
座 落	楚雄经济开发区云机四厂南侧		
地 号	532301102-02- (01))-36	图 号	
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081-2-17
使用权面积	62805.81 M ²	其中 独用面积	62805.8 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登 记 机 关

证书监制机关



中华人民共和国

建设用地规划许可证

(2011)用地 137

地字第 _____ 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期

楚雄开发区规划建设管理局

二零一一年九月三十日

用地单位	楚雄海弘房地产开发有限公司
用地项目名称	金色花园
用地位置	楚雄开发区云机四厂南侧
用地性质	住宅用地
用地面积	94.2 亩
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

(2011)工程 137 号
建字第 _____ 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 楚雄开发区规划建设管理局

日期 二零一一年十一月

未经本局规划验收
不可登记房产

建设单位(个人)	楚雄海弘房地产开发有限公司
建设项目名称	金色花园住宅小区
建设位置	楚雄开发区云机四厂南侧
建设规模	109803.16 平方米(框架结构)

商铺(1)1栋框架结构2层 基地面积 816.48 m² 总面积 948.24 m²; 商铺(2)1栋 框架结构2层 基地面积 606.96 m² 总面积 738.72 m²; 会所 1栋 框架结构3层 基地面积 252.00 m² 总面积 756.00 m²; A型 1-4栋框架结构跃层(6层) 基地面积 1897.92 m² 总面积 9390.12 m²; Ba型 1-2栋框架结构6层 基地面积 536.18 m² 总面积 3247.32 m²; Bb型 1栋框架结构6层 基地面积 534.90 m² 总面积 3239.64 m²; C1a型 1栋框架结构6层 基地面积 242.34 m² 总面积 1469.16 m²; C1b型 1-2栋(2栋) 框架结构6层 基地面积 967.20 m² 总面积 5863.70 m²; C2a型 1-2栋(2栋) 框架结构6层 基地面积 452.34 m² 总面积 2744.28 m²; C2b型 1-2栋(2栋) 框架结构6层 基地面积 902.52 m² 总面积 5445.36 m²; C3型 1-2栋(2栋) 框架结构6层 基地面积 1010.68 m² 总面积 6124.56 m²; D型 1-3栋(3栋) 框架结构6层 基地面积 552.00 m² 总面积 3238.50 m²; E型 1-3(3栋) 栋框架结构叠加(6层) 基地面积 1455.24 m² 总面积 6490.92 m²; H1型 1-5(5栋) 栋框架剪力墙 11层 基地面积 2482.20 m² 总面积 26408.80 m²; H2型 1-4(4栋) 栋框架剪力墙 18层 基地面积 1951.68 m² 总面积 28822.20 m²; 总占地面积 14660.64 m²; 工程总投资 29400 万元; 总建筑面积: 地下 4875.64 m², 地上 104927.52 m².

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 2012.006

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 楚雄开发区规划建设管理局

日期 二〇一二年一月十八日



建设单位	楚雄海弘房地产开发有限公司		
工程名称	楚雄金色花园住宅小区一期		
建设地址	楚雄开发区云机四厂南侧		
建设规模	56093.74 m ²	合同价格	6327.78 万元
设计单位	云南省人防建筑设计院有限公司		
施工单位	见备注		
监理单位	楚雄智群工程建设监理有限公司		
合同开工日期	2012年01月20日	合同竣工日期	2013年12月20日
备注	一标: 昆明钰乾建筑安装有限公司 二标: 姚安恒普建筑工程有限责任公司		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 (2012)029

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 楚雄开发区规划建设管理局

日期 二〇一二年六月二十九日

建设单位	楚雄海弘房地产开发有限公司		
工程名称	金色花园商住小区二期		
建设地址	楚雄开发区云机四厂南侧		
建设规模	53709.42 m ²	合同价	6300 万元
设计单位	云南人防建筑设计院有限公司		
施工单位	重庆市泰诚建设工程有限公司		
监理单位	见备注		
合同开工日期	2012年05月30日	合同竣工日期	2013年04月30日
备注	多层: 楚雄智群工程建设监理咨询有限公司 高层: 云南盛翔工程建设监理咨询有限公司		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

商品房预售许可证明

预许 楚字(201203)号

金色花园一期

项目,经审查,符合商品房

预售条件,准予预售,特发此证。

房地产开发企业	楚雄海弘房地产开发有限公司		
售房单位	楚雄海弘房地产开发有限公司		
项目建设地点	楚雄开发区云机四厂南侧		
预售房屋面积	56093.74 平方	批准预售栋号	7#-10#、17#-34#
预售资金监管机构	交通银行股份有限公司楚雄分行		
预售资金专户银行专户账号	552381641018010020365		
备 注			

发证机关 楚雄州住房和城乡建设局

二〇一二年三月二十七日

商品房预售许可证明

预许楚字(2012 17)号

金色花园二期 项目,经审查,符合商品房
预售条件,准予预售,特发此证。

房地产开发企业	楚雄海弘房地产开发有限公司		
售房单位	楚雄海弘房地产开发有限公司		
项目建设地点	楚雄开发区云机四厂南侧		
预售房屋面积	52953.42 平方	批准预售栋号	1#-16#
预售资金监管机构	交通银行股份有限公司楚雄分行		
预售资金专户银行专户账号	552381641018010020365		
备 注			

发证机关 楚雄州住房和城乡建设局

二〇一二年八月二十二日

Nº 5301929

云南省住房和城乡建设厅制

序号	房屋座落	不动产单元号	栋号	房号	权利人	证件号	权证号	规划用途	建筑面积	分摊土地面积	抵押状态	查封状态	登簿时间
175	楚雄市开发区东盛东路金色花园小区33幢K3号车库	532301002001GB02294F00330003	33幢	K3	楚雄海弘房地产开发有限公司	532300000003519	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	车库/车位	23.33	5.54	房屋现房无抵押	房屋现房无查封	2021年12月29日01时53分49秒
176	楚雄市开发区东盛东路金色花园小区33幢K4号车库	532301002001GB02294F00330004	33幢	K4	楚雄海弘房地产开发有限公司	532300000003519	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	车库/车位	23.95	5.69	房屋现房无抵押	房屋现房无查封	2021年12月29日01时53分49秒
177	楚雄市开发区东盛东路金色花园小区33幢K6号车库	532301002001GB02294F00330006	33幢	K6	楚雄海弘房地产开发有限公司	532300000003519	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	车库/车位	23.33	5.54	房屋现房无抵押	房屋现房无查封	2021年12月29日01时53分49秒
178	楚雄市开发区东盛东路金色花园小区33幢K7号车库	532301002001GB02294F00330007	33幢	K7	楚雄海弘房地产开发有限公司	532300000003519	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	车库/车位	23.33	5.54	房屋现房无抵押	房屋现房无查封	2021年12月29日01时53分49秒
179	楚雄市开发区东盛东路金色花园小区34幢K1号车库	532301002001GB02294F00340001	34幢	K1	楚雄海弘房地产开发有限公司	532300000003519	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	车库/车位	23.95	5.69	房屋现房无抵押	房屋现房无查封	2021年12月29日01时53分48秒
180	楚雄市开发区东盛东路金色花园小区34幢K3号车库	532301002001GB02294F00340003	34幢	K3	楚雄海弘房地产开发有限公司	532300000003519	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	车库/车位	23.33	5.54	房屋现房无抵押	房屋现房无查封	2021年12月29日01时53分48秒
181	楚雄市开发区东盛东路金色花园小区34幢K6号车库	532301002001GB02294F00340006	34幢	K6	楚雄海弘房地产开发有限公司	532300000003519	云(2021)楚雄市不动产权第0014692号	车库/车位	23.33	5.54	房屋现房无抵押	房屋现房无查封	2021年12月29日01时53分48秒

评估对象位置图



评估对象现状图片



评估对象现状图片





营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码

9153010359714353X9



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 云南华鹏房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 阮辉鹏

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 资产评估; 房地产信息咨询; 土地信息咨询; 房地产经纪服务; 编制项目可行性研究报告(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2012年06月25日

营业期限 2012年06月25日至 2032年06月24日

住所 云南省昆明市盘龙区人民东路6号17层2号

此复印件与原件一致, 仅
用于云华鹏评估[2022]第0810号报告
使用, 再次复印无效。
2022年10月24日

登记机关

2022





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：温宗金

性别：男

登记编号：53130035

单位名称：云南华鹏房地产土地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2013-12-10

年检信息：通过（2021-05-20）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

此复印件与原件一致，仅用于云华鹏评报字[2022]第0810号报告使用，再次复印无效。

2022年10月24日



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-03-15





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴春景

性别：女

登记编号：53000071

单位名称：云南华鹏房地产土地资产评估有限公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2021-05-20）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

此复印件与原件一致，仅用于云南鹏评报字[2022]第0810号报告使用，再次复印无效。
2022年10月24日



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-06-15

