

共壹册 第壹册
昆明百大集团商业管理有限公司
拟收购的大理泰业国际广场商业
物业经营权价值评估项目
资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 675 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 9 月 2 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 中海地产广场西塔 3 层
邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

昆明百大集团商业管理有限公司拟收购的大理泰业国际广场商业物业经
营权价值评估项目
资产评估报告书目录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	5
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	19
资产评估报告书附件.....	21

昆明百大集团商业管理有限公司拟收购的大理泰业国际广场商业物业经
营权价值评估项目

资产评估师声明

昆明百大集团商业管理有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵公司拟收购的云南泰业房地产开发有限公司大理泰业国际广场商业物业经营权于评估基准日2016年6月30日的市场价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2.评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5.我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

昆明百大集团商业管理有限公司拟收购的大理泰业国际广场商业物业经营 权价值评估项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 675 号

昆明百大集团商业管理有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受昆明百大集团商业管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法对贵公司拟收购的云南泰业房地产开发有限公司大理泰业国际广场商业物业经营权在评估基准日2016年6月30日的市场价值进行了评估。

本次资产评估的评估对象为云南泰业房地产开发有限公司大理泰业国际广场商业物业经营权；评估范围是云南泰业房地产开发有限公司的大理泰业国际广场商业物业（涉及可出租面积75,510.00平方米的商铺和773个车位），经营期限20年约定条件下的经营权价值，具体约定条件及物业明细以《拟收购经营权约定条件说明》和《商业建筑物申报明细表》为准；评估基准日为2016年6月30日；价值类型为市场价值。

根据本次评估目的，本次评估的经营权价值其实质内涵应为确定委托方取得大理泰业国际广场14号楼大型商业综合体部分商业物业在约定交易条件下的经营权交易对价，在评估基准日2016年6月30日，根据交易双方约定的经营权经营管理范围及相关交易约定条件前提下，云南泰业房地产开发有限公司的大理泰业国际广场14号楼大型商业综合体部分商业物业（具体涉及可出租面积75,510.00平方米的商铺和773个车位），经营期限20年的经营权评估价值为**50278.35万元**。

本次评估的经营权是指对合作项目占有、控制、管理、使用所对应享有的独家、排他的经营权以及基于该等经营权获得全部收入及收益的权利，包括但不限于：对项目整体进行经营规划和招商；通过全部及部分对外出租、自营及与第三方联营等方式从事一切合法的经营活动；合法的利用项目空间从事广告经营以及其他营销活动；对合作项目享有自主冠名或将冠名权合法许可给任何第三方；其他在不影响合作项目安全及受限于本协议其他约定的前提下利用合作项目从事合法商业性活动。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本次评估按经营权交易约定条件：转让方云南泰业房地产开发有限公司承担的物业相关的房产税、土地使用税，项目用地、建设、装修投资，日常维护、维修、保养及检审费用，售后返租商铺租金款项支付等款项不作为成本扣除，价值包含在经营权交易对价中。

2、基于交易双方所约定交易条件中具有营销补贴条款，具体约定为在经营权经营管理开始的3年零2月期间转让方考虑到商业物业处于推广营销期，分年度给予受让方营销补贴，总金额5200万元。本次评估根据受让方提供的说明，在评估中各年度分别确认营销补贴收入，评估计算的经营权价值内包含了该营销补贴价值。

3、根据本次评估目的本次评估的经营权价值其实质内涵应为确定受让方取得大理泰业国际广场 14 号楼大型商业综合体约定部分商业物业的经营权的交易对价，根据交易双方约定的经营权经营管理范围及相关交易约定条件进行分析确定评估计算经营权收购对价时所需要计算收入主要内容包括：纳入经营权经营管理范围内的商业物业因自身设计、建设所形成的能满足社会经济功能所带来的收入，直接收入主要为商铺和车位出租所能带来的收入；衍生收益主要考虑商业物业地处大理中心城区、商业繁华地段等环境和区位优势所衍生的收入，合理预计了商业物业外墙面出租的广告收入。

4、本评估项目的评估对象所涉及的大理泰业国际广场 14 号大型商业综合体建筑主体建设工程于 2016 年 8 月 9 日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续、2016 年 8 月 11 日在大理市建筑工程管理处办理了竣工验收备案手续，并于评估现场勘察日 2016 年 8 月 24 日基本完成建筑物外墙装修及室内公共区域装修，但，评估中未取得相关的工程结算和财务结算资料，本次评估仅评估测算了在约定交易条件下的取得相应的经营权所需要支付对价的市场价值，未考虑商业建筑可能存在的未了结建设款项、预计负债等对评估价值的影响。

5、本项目的评估对象所涉及的大理泰业国际广场 14 号大型商业综合体建筑主体建设工程于 2016 年 8 月 9 日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续、2016 年 8 月 11 日在大理市建筑工程管理处办理了竣工验收备案手续，并于评估现场勘察日 2016 年 8 月 24 日基本完成建筑物外墙装修及室内公共区域装修，本次评估的收益起点时间按产权持有单位的经营计划起算，没有考虑实际装修进度可能与此有差异对评估结果的影响。

6、本项目在评估经营权价值时采用了税前口径的评估计算参数，如：净现金流、折现率等计算参数均为税前口径，未考虑所得税对评估价值的影响。

上述评估前提条件如与实际交易条件发生变化，评估结论使用者应对评估结论进行调整。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

昆明百大集团商业管理有限公司拟收购的大理泰业国际广场商业物业经
营权价值评估项目
资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 675 号

昆明百大集团商业管理有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受昆明百大集团商业管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法对贵公司拟收购的云南泰业房地产开发有限公司大理泰业国际广场商业物业经营权在评估基准日2016年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为昆明百大集团商业管理有限公司，产权持有单位为云南泰业房地产开发有限公司，其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方概况

名称：昆明百大集团商业管理有限公司（简称：“昆百大管理公司”或“受让方”）

统一社会信用代码：915301006956522665

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：云南省昆明经济技术开发区信息产业基地29号地块水岸御园高层商务办公楼4幢1110号

法定代表人：谢勇

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2009年9月28日

经营范围：市场调查研究；企业营销策划；图文设计；摄影摄像服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；商场物业租赁、物业管理（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）。

昆明百大集团商业管理有限公司是昆明百货大楼（集团）股份有限公司的全资子公司。昆明百货大楼（集团）股份有限公司作为新中国创建的第一批大型商业企业，

通过57年的商业运营中积累了丰富的商场运作经验，为充分发挥在商业经营上的技术优势，集团于2009年成立昆明百大集团商业管理有限公司，推行技术输出服务，为客户提供专业的商场运营管理，营销策划以及商业问卷、市场调查等服务。

（二）产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：云南泰业房地产开发有限公司（简称：“泰业公司”或“转让方”）

统一社会信用代码：91532901683659954A

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：云南省大理白族自治州大理市下关建设东路21号（大理泰业国际广场）

法定代表人：蒋正敏

注册资本：人民币4,000万元

成立日期：2009年1月6日

经营期限：长期

经营范围：房地产开发经营；房屋租赁服务。

2015年3月30日，取得大理州住房和城乡建设局发放的“大建房证开字（2014）70号”房地产开发企业资质证书，有效期至2017年11月28日，资质等级：肆级。

2. 公司历史沿革

2009年1月6日，公司由蒋正敏、辛金虎、杨云飞、林惠国、杨云林和王立平六个股东发起设立，注册资本为人民币4000万元，公司设立时的名称为云南泰业房地产开发有限公司。

通过屡次股权转让变更，截至评估基准日2016年6月30日的股东的出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中建投信托有限责任公司	2800.00	货币出资	70.00
2	牟力	54.60	货币出资	1.365
3	蒋正敏	546.00	货币出资	13.65
4	辛金虎	163.80	货币出资	4.095
5	杨云飞	120.12	货币出资	3.003
6	林惠国	109.20	货币出资	2.73
7	杨云林	98.28	货币出资	2.457
8	赵玲兵	108.00	货币出资	2.70
	合计	4000.00		100.00

3. 公司治理机构

根据公司现行公司章程的规定及对公司组织机构的核查，其法人治理结构为：公司设股东会，由全体股东组成，是公司的最高权力机构。公司设董事会，其成员为9人，由非职工代表担任，董事长蒋正敏，公司不设监事会，设监事1人，公司设经理，由董事会聘任或者解聘。

4. 公司主要建设项目

公司主要建设项目为大理泰业国际广场，规划用地面积为74,326m²，总建筑面积为546,321 m²，大理泰业国际广场建设13栋住宅和1栋商业建筑，其中住宅建筑面积为208,576 m²（含回迁安置房），商业建筑面积为157,458 m²，（不含地下层商业面积），酒店式公寓建筑面积为49,046 m²，管理用房及其他公建面积为7,939 m²，地下室两层面积123,302 m²，（含商业面积15,690 m²），以及室外公共广场、绿化、道路等附属工程。备案项目总投资：188,554.20万元，其中：土建工程投资109,947.50万元，设备投资44,622.8万元，土地及其他投资33,983.9万元。

目前，住宅建筑中的2号、3号、4号、6号和7号楼已交房；1号和5号楼主体基本完成，预计8月底交房；9号、11号和13号单身公寓楼尚在建设中（其中9号和11号楼已预售）；8号、10号和12号楼拆迁工作正在进行中。14号商业建筑为大型商业综合体建筑，主体建设已完成，并于2016年7月28日通过验收，并通过大理市建筑工程管理处《工程竣工验收备案表》（竣字（2016）22号）备案。截止8月25日已经完成建筑外装修及室内公共区域的内装修，尚有商铺具体铺位个性化装修正在进行。

（三）委托方和产权持有单位的关系

昆明百大集团商业管理有限公司拟收购的云南泰业房地产开发有限公司大理泰业国际广场商业物业经营权。

二、评估目的

因昆明百大集团商业管理有限公司拟收购大理泰业国际广场商业物业经营权的需要，需对大理泰业国际广场商业物业经营权在约定条件下的市场价值进行评估，为昆明百大集团商业管理有限公司经济行为提供价值参考依据。

本次评估的经营权是指对合作项目占有、控制、管理、使用所对应享有的独家、排他的经营权以及基于该等经营权获得全部收入及收益的权利，包括但不限于：对项

目整体进行经营规划和招商；通过全部及部分对外出租、自营及与第三方联营等方式从事一切合法的经营活动；合法的利用项目空间从事广告经营以及其他营销活动；对合作项目享有自主冠名或将冠名权合法许可给任何第三方；其他在不影响合作项目安全及受限于本协议其他约定的前提下利用合作项目从事合法商业性活动。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为大理泰业国际广场商业物业经营权价值；涉及的具体范围为委托方拟收购云南泰业房地产开发有限公司大理泰业国际广场14号楼大型商业综合体部分商业物业（涉及可出租面积75,510.00平方米的商铺和773个车位），经营期限20年的经营权。该商业物业总建筑面积160,334.35平方米，共11层，地下2层，地上9层，纳入经营权管理经营范围内的商业物业情况详见下表：

项目	可出租面积(m ²)或车位(个)
B2F 车位	526
B1F 车位	247
合计	773
B1F 商铺	6,300.00
1F 商铺	6,624.00
2F 商铺	5,404.00
3F 商铺	8,164.00
4F 商铺	8,503.00
5F 商铺	8,169.00
6F 商铺	6,346.00
7F 商铺	8,900.00
8F 商铺	8,600.00
9F 商铺	8,500.00
合计	75,510.00

根据评估目的，本次评估的经营权价值实质为受让方在约定的交易条件下取得该商业物业的经营权应支付的合理对价，该对价应主要由商业物业因其自身设计、建设形成的能满足社会经济功能所能获得收益确定。关于经营权的具体约定条件及物业明细详见《关于拟收购大理泰业国际广场商业物业经营权约定条件说明》、《商业建筑物申报明细表》。

1. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。
2. 实物资产分布情况及特点

纳入本次评估的经营权经营管理范围内的商业物业分布集中，均位于大理泰业国

际广场 14 栋商业建筑内。

该商业物业地处大理城区中心区域、城区商业繁华地段，为城市商业活动主要聚集区；物业位于主城区主要城市道路建设路和泰安路交叉口，周边人流量较大。周边分布有绿玉公园、大理人民公园、大理市市医院、幼儿园、下关一中高级中学、大理州妇幼保健院及泰兴菜市场等丰富的城市配套设施，是大理市经济繁荣主要地段之一，下关主要公交线路基本都经过和停靠，区域位置得天独厚。

大理泰业国际广场 14 号大型商业综合体在设计时定位为大理现代商业中心的旗舰代表。建筑整体呈现“蝴蝶翅膀”的造型，主要商业建筑为 11 层。商业中心空间自由，根据业主需要可以自由分割成大小不一的营业空间。按照不同的层数，分别布置不同的商业业态，上下层之间又通过中庭、和廊道围合的内庭，使得空间上下呼应，丰富了内部环境。结合住宅建筑沿城市道路环形布置，形成街景的统一面和整体感。

各楼层功能布置主要情况如下表：

楼层分布	功能布置
负二层	停车场
负一层	停车场、大型超市、次主力店
商业一层	商场入口、商铺、主力店
商业二至六层	主力店、次主力店、卫生间
商业七至八层	影院、卫生间、影院大堂
商业九层	办公

大理泰业国际广场 14 号大型商业综合体建筑主体建设工程于 2016 年 8 月 9 日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续、2016 年 8 月 11 日在大理市建筑工程管理处办理了竣工验收备案手续，并于评估现场勘察日 2016 年 8 月 24 日基本完成主体建筑物外墙装修及室内公共区域装修，目前正在进行商业物业内部商铺的个性化装修。

3. 经营权交易对象的“六证情况”

(1) 交易对象商业物业已在大理市发展和改革委员会备案，并取得《市发改投资备案[2012]23 号》投资项目备案证。

(2) 交易对象商业物业主要对应的土地使用权证号为：大国用（2012）03832 号和大国用（2012）03936 号，均为出让商业用地。

(3) 交易对象商业物业已取得大理市规划局颁发的地字第 5329012014-026 号建设用地规划许可证，工 2014-091 号建设工程规划许可证。

(4) 交易对象商业物业已取得大理市住房和城乡建设局颁发的 532901201411203701 号建筑工程施工许可证。

(5) 预售许可交易对象商业物业于 2014 年 11 月 28 日取得由大理市住房和城乡建设局颁发的预许大市字（2014-23）号预售许可证。

(6) 交易对象商业物业主体建设已完成，于 2016 年 8 月 9 日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续、2016 年 8 月 11 日在大理市建筑工程管理处办理了竣工验收备案手续（竣字（2016）22 号）。

4. 经营权交易约定条件

(1) 经营权经营管理及收益范围

经营权经营管理所涉及的可出租商铺面积 75,510.00 平方米、车位 773 个。

经营权是指对合作项目占有、控制、管理、使用所对应享有的独家、排他的经营权以及基于该等经营权获得全部收入及收益的权利，包括但不限于：对项目整体进行经营规划和招商；通过全部及部分对外出租、自营及与第三方联营等方式从事一切合法的经营活动；合法的利用项目空间从事广告经营以及其他营销活动；对合作项目享有自主冠名或将冠名权合法许可给任何第三方；其他在不影响合作项目安全及受限于本协议其他约定的前提下利用合作项目从事合法商业性活动。

(2) 营销补贴

经营权的转让方考虑到自交割日至 2019 年 12 月 31 日期间属于大理泰业国际广场第 14 栋商业物业运营培育期，培育期内需要大量营销费用支撑商业物业项目的招商及运营，因此，无论受让方的实际经营收入是否达到当期最低经营收入总额，转让方自愿向受让方额外支付的营销费用作为补贴，以确保项目的正常运营及受让方获得预期的运营权收益。营销补贴自交割日之日起开始计算，补贴数额以如下方式支付：

(a) 交割日至 2016 年 12 月 31 日，营销补贴总额为 300 万元；

(b) 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，营销补贴总额为 2000 万元，每季度营销补贴为 500 万元；

(c) 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，营销补贴总额为 1700 万元，每季度营销补贴为 425 万元；

(d) 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，营销补贴总额为 1200 万元，每季度营销补贴为 300 万元。

(3) 商业物业经营相关费用承担

转让方云南泰业房地产开发有限公司承担的商业物业相关的房产税、土地使用税，项目用地、建设、装修投资，日常维护、维修、保养及检审费用、售后返租租金等费

用。

增值税及其税费附加等与收益额直接相关的税费由受让方承担。

（4）经营权经营管理时间

经营权整个经营管理期间按 20 年计算。预期于 2016 年 10 月 31 日开业，因此双方约定于 2016 年 10 月 20 日前完成本项目的交割。收入期间 2016 年 11 月 1 日起算。

若由于非受让方的原因导致交割后本项目开业时间推迟的，则转让方仍须自交割日起按照本协议的约定向受让方支付营销补贴及履行差额补偿款项补足义务。

（5）抵押担保条款

云南泰业房地产开发有限公司以大理泰业国际广场第 14 栋商业物业自持部分向昆明百大集团商业管理有限公司设置抵押，以确保昆明百大集团商业管理有限公司取得的经营权在经营管理期间的权益得到保障。

四、价值类型及其定义

本次评估是确定委托方拟收购云南泰业房地产开发有限公司的大理泰业国际广场 14 号楼大商业综合体部分商业物业（具体涉及可出租面积 75,510.00 平方米的商铺和 773 个车位），经营期限 20 年的经营权价值，为委托方提供价值参考；根据本次评估报告的评估目的，本评估项目所评估的经营权价值其实质内涵应为确定受让方为取得大理泰业国际广场 14 号楼大型商业综合体约定部分（具体涉及可出租面积 75,510.00 平方米的商铺和 773 个车位），在交易约定的前提条件下 20 年经营期的经营权应支付的合理对价，该对价应主要由商业物业因其自身设计、建设形成的能满足社会经济功能所能获得收益确定，其价值为公开、公平市场条件下的市场价值，具体定义如下：

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

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。本次评估工作中除特别说明外所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。以 2016 年 6 月 30 日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、昆百大《总裁办公会会议纪要》（昆百大总字（2016）23号）；

2、委托方与产权人《关于昆明百大集团商业管理有限公司拟收购云南泰业房地产开发有限公司的大理泰业国际广场第14栋商业物业（涉及可出租面积75,510.00平方米的商铺和773个车位）20年的经营权的相关交易条件说明》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日）；

2. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；

3. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；

4. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

5. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号，2004年2月25日）；

2. 中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知重新发布《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

3. 中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知重新发布《资产评估准则—评估报告》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

4. 中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知重新发布《资产评估准则—业务约定书》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估程序》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

6. 中国资产评估协会关于印发《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

7. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—工作底稿》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

8. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—不动产》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

9. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；

10.中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2012]248号，2012年12月28日）；

11.中国资产评估协会关于印发《评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2010]214号，2010年12月18日）；

12.财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1.项目备案证、竣工验收报告等。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2.中华人民共和国国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 3.中国人民银行现行贷款利率；
- 4.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5.估价人员实地勘察获得的租金价格信息等。

（六）其他依据

- 1.产权持有单位提供的《评估申报明细表》；
- 2.委托方与中同华评估公司签订的评估业务约定书；
- 3.产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

根据本次评估报告的评估目的，本评估项目所评估的经营权价值其实质内涵应为确定受让方为取得大理泰业国际广场 14 号楼大型商业综合体约定部分（具体涉及可出租面积 75,510.00 平方米的商铺和 773 个车位），在交易约定的前提条件下 20 年经营期的经营权应支付的合理对价。因此，本次评估根据交易双方约定的经营权经营管理范围及相关交易约定条件进行分析确定相应的收入、成本，运用收益法进行评估，具体评估方法为基于收益法途径的净现金流量法。所谓净现金流量法就是通过估算假设的经营权相关商业物业因其自身设计、建设形成的能满足社会经济功能所能获得的净收益，将经营期内每年净现金流通过适当的折现率折现，并以此作为经营权价值的一种评估方法。运用该方法一般分为如下几个步骤：

确定经营期限，预测在经营期内商业物业产生的收入；

分析确定商业物业经营成本及相关税费；

采用适当折现率将净现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

将经营期内商业物业收益的净现金流的现值相加，以此确定经营权的公平市场价值。

具体计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[A_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t} \right]$$

式中：P—经营权评估价值；

A_t—年收益净现金流量；

i—折现率；

t—年序号（t=1,2,...,n）；

n—评估计算年限。

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。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，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，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）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、监盘、勘查、检查、抽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，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）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。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各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；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的市场价值。

2. 本评估报告是在委托方、产权持有单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用者关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

6. 本次评估按经营权交易约定条件：转让方云南泰业房地产开发有限公司承担的房产税、土地使用税，项目用地、建设、装修投资，日常维护、维修、保养及检审费用，售后返租商铺租金款项支付等款项不作为成本扣除，价值包含在经营权交易对价中。

7. 基于交易双方所约定交易条件中具有营销补贴条款，具体约定为在经营权经营管理开始的3年零2月期间转让方考虑到商业物业处于推广营销期，分年度给予受让方营销补贴，总金额5200万元，本次评估中以各年度相等金额、相同时间确认了的补贴

收入，其价值包含在经营权交易对价中。

8. 根据本次评估目的本次评估的经营权价值其实质内涵应为确定受让方取得大理泰业国际广场14号楼大型商业综合体约定部分的经营权的交易对价，根据交易双方约定的经营权经营管理范围及相关交易约定条件进行分析确定评估计算经营权收购对价时所需要计算收入主要内容包括：纳入经营权经营管理范围内部分商业物业因自身设计、建设所形成的能满足社会经济功能所带来的收益，直接收入主要为商铺和车位出租所能带来的收入；衍生收入主要考虑商业物业地处大理中心城区、商业繁华地段等环境和区位优势所衍生的收入，合理预计商业物业外墙面出租的广告收入。

9. 本评估项目的评估对象所涉及的泰业国际广场14号大型商业综合体建筑主体建设工程于2016年8月9日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续、2016年8月11日在大理市建筑工程管理处办理了竣工验收备案手续，并于评估现场勘察日2016年8月24日基本完成建筑物外墙装修及室内公共区域装修，但，评估中未取得相关的工程结算和财务结算资料，本次评估仅评估测算了在约定交易条件下的取得相应的经营权所需要支付对价的市场价值，未考虑商业建筑可能存在的未了结建设款项、预计负债等对评估价值的影响。

10. 本项目的评估对象所涉及的大理泰业国际广场14号大型商业综合体建筑主体建设工程于2016年8月9日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续、2016年8月11日在大理市建筑工程管理处工程办理了竣工验收备案手续，并于评估现场勘察日2016年8月24日基本完成建筑物外墙装修及室内公共区域装修，本次评估的收益起点时间按产权持有单位的经营计划计算，没有考虑实际装修进度可能与此有差异对评估结果的影响。

11. 本项目在评估经营权价值时采用了税前口径的评估计算参数，如：净现金流、折现率等计算参数均为税前口径，未考虑所得税对评估价值的影响。

12. 本项目在评估计算中假设现金流是年度内平均流入，没有考虑实际收入流入时间可能与假设存在差异对评估结论的影响。

十、评估结论

根据本次评估目的本次评估的经营权价值其实质内涵应为确定委托方取得大理泰业国际广场14号楼大型商业综合体部分商业物业在约定交易条件下的经营权交易对价，在评估基准日2016年6月30日，根据交易双方约定的经营权经营管理范围及相关交

易约定条件前提下，云南泰业房地产开发有限公司的大理泰业国际广场14号楼大型商业综合体（具体涉及可出租面积75,510.00平方米的商铺和773个车位），经营期限20年的经营权评估价值为**50278.35万元**。

本次评估的经营权是指对合作项目占有、控制、管理、使用所对应享有的独家、排他的经营权以及基于该等经营权获得全部收入及收益的权利，包括但不限于：对项目整体进行经营规划和招商；通过全部及部分对外出租、自营及与第三方联营等方式从事一切合法的经营活动；合法的利用项目空间从事广告经营以及其他营销活动；对合作项目享有自主冠名或将冠名权合法许可给任何第三方；其他在不影响合作项目安全及受限于本协议其他约定的前提下利用合作项目从事合法商业性活动。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的市场价值。

2. 本评估报告是在委托方、产权持有单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

6. 本次评估按经营权交易约定条件：转让方云南泰业房地产开发有限公司承担的房产税、土地使用税，项目用地、建设、装修投资，日常维护、维修、保养及检审费用，售后返租商铺租金款项支付等款项不作为成本扣除，价值包含在经营权交易对

价中。

7. 基于交易双方所约定交易条件中具有营销补贴条款，具体约定为在经营权经营管理开始的 3 年零 2 月期间转让方考虑到商业物业处于推广营销期，分年度给予受让方营销补贴，总金额 5200 万元。本次评估根据受让方提供的说明，在评估中各年度分别确认营销补贴收入，评估计算的经营权价值内包含了该营销补贴价值。

8. 根据本次评估目的本次评估的经营权价值其实质内涵应为确定受让方取得大理泰业国际广场 14 号楼大型商业综合体约定部分的经营权的交易对价，根据交易双方约定的经营权经营管理范围及相关交易约定条件进行分析确定评估计算经营权收购对价时所需要计算收入主要内容包括：纳入经营权经营管理范围内部分商业物业因自身设计、建设所形成的能满足社会经济功能所带来的收益，直接收入主要为商铺和车位出租所能带来的收入；衍生收入主要考虑商业物业地处大理中心城区、商业繁华地段等环境和区位优势所衍生的收入，合理预计商业物业外墙面出租的广告收入。

9. 本评估项目的评估对象所涉及的泰业国际广场 14 号大型商业综合体建筑主体建设工程于 2016 年 8 月 9 日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续、2016 年 8 月 11 日在大理市建筑工程管理处工程办理了竣工验收备案手续，并于评估现场勘察日 2016 年 8 月 24 日基本完成建筑物外墙装修及室内公共区域装修，但，评估中未取得相关的工程结算和财务结算资料，本次评估仅评估测算了在约定交易条件下的取得相应经营权所需要支付对价的市场价值，未考虑商业建筑可能存在的未了结建设款项、预计负债等对评估价值的影响。

10. 本项目的评估对象所涉及的大理泰业国际广场 14 号大型商业综合体建筑主体建设工程于 2016 年 8 月 9 日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续、2016 年 8 月 11 日在大理市建筑工程管理处工程办理了竣工验收备案手续，并于评估现场勘察日 2016 年 8 月 24 日基本完成建筑物外墙装修及室内公共区域装修，本次评估的收益起点时间按产权持有单位的经营计划计算，没有考虑实际装修进度可能与此有差异对评估结果的影响。

11. 本项目在评估经营权价值时采用了税前口径的评估计算参数，如：净现金流、折现率等计算参数均为税前口径，未考虑所得税对评估价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）

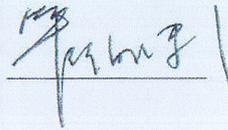
3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日出具日为2016年9月2日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人授权人：管伯渊



资产评估师：宋兆东



资产评估师：宋永贵



北京中同华资产评估有限公司



昆明百大集团商业管理有限公司拟收购的大理泰业国际广场商业物 业经营权价值评估项目 资产评估报告书附件

目 录

附件一：《关于昆明百大集团商业管理有限公司拟收购云南泰业房地产开发有限公司的大理泰业国际广场第14栋商业物业（涉及可出租面积75,510.00平方米的商铺和773个车位）20年的经营权的相关交易条件说明》（受让方）

附件二：《关于昆明百大集团商业管理有限公司拟收购云南泰业房地产开发有限公司的大理泰业国际广场第14栋商业物业（涉及可出租面积75,510.00平方米的商铺和773个车位）20年的经营权的相关交易条件说明》（产权人）

附件三：委托方、产权持有单位营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 项目投资备案表、用地规划许可、建设施工许可、预售许可、竣工验收报告及备案登记、土地使用权证

2. 纳入拟转让经营权经营管理范围的商铺和车位明细表

3. 产权持有单位权属承诺函

4. 其他相关资料

附件五：委托方、产权持有单位承诺函原件

附件六：签字资产评估师承诺函原件

附件七：评估机构法人营业执照副本复印件

附件八：评估机构资格证书复印件

附件九：证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件十：签字资产评估师资格证书复印件

附件十一：评估机构法人授权书复印件

附件十二：评估业务约定书复印件