

企业价值评估报告书
【2016】第 0910231 号

企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册第 1 册

项目名称： 云南城投置业股份有限公司拟收购宁波银泰投资有限公司拥有平阳银泰置业有限公司 70%股权所涉及平阳银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0910231 号

上海东洲资产评估有限公司

2016 年 10 月 28 日



声明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

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。

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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册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注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 云南城投置业股份有限公司拟收购宁波银泰投资有限公司拥有平阳银泰置业有限公司70%股权所涉及平阳银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0910231 号

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	8
四、 评估对象和评估范围	8
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	11
III. 评估准则及规范	11
IV. 取价依据	12
V. 权属依据	12
VI. 其它参考资料	12
VII. 引用其他机构出具的评估结论	12
八、 评估方法	13
I. 概述	13
II. 评估方法选取理由及说明	13
III. 资产基础法介绍	13
IV. 收益法介绍	15
九、 评估程序实施过程 and 情况	17
十、 评估假设	18
十一、 评估结论	19
I. 概述	19
II. 结论及分析	21
III. 其它	21
十二、 特别事项说明	21
十三、 评估报告使用限制说明	22
I. 评估报告使用范围	22
II. 评估报告使用有效期	22
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	22
IV. 评估报告解释权	23
十四、 评估报告日	23
报告附件	25

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	云南城投置业股份有限公司拟收购宁波银泰投资有限公司拥有平阳银泰置业有限公司 70%股权所涉及平阳银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0910231 号
委托方	云南城投置业股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	平阳银泰置业有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2016 年 5 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为企业收购涉及的全部股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产、固定资产、无形资产及长期待摊费用等)及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 106,026,496.61 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法及收益法。
评估结论	经评估，被评估单位全部股东全部权益为人民币 286,681,411.11 元。 大写：贰亿捌仟陆佰陆拾捌万壹仟肆佰壹拾壹元壹角壹分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 5 月 30 日。
重大特别事项	见特别事项说明。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：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。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

云南城投置业股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购宁波银泰投资有限公司拥有平阳银泰置业有限公司 70%股权所涉及平阳银泰置业有限公司股东全部权益在 2016 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	云南城投置业股份有限公司拟收购宁波银泰投资有限公司拥有平阳银泰置业有限公司 70%股权所涉及平阳银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0910231 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：云南城投置业股份有限公司(上市公司代码：600239) 住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座 法定代表人：许雷 注册资本：壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整 公司类型：股份有限公司(上市) 经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。 委托方为本次股权交易的收购方。
II. 其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

名称：平阳银泰置业有限公司

住所：浙江省平阳县鳌江镇园林路 85 号 605 室

法定代表人：杨大勇

注册资本：人民币 10,000.00 万元

公司类型：法人独资

经营范围：

房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；商业管理；投资管理；工程项目管理；房地产信息咨询；商品信息咨询服务；企业管理咨询服务；商务信息咨询服务；柜台租赁；房地产经纪；企业营销策划；会议及展览服务；日用百货、日用杂品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、金银饰品、通讯设备（不含无线发射设备）、电子产品零售；第一类医疗器械零售；办公用品、体育用品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、文化用品、健身器材、塑料制品、厨卫用具、箱包、化工产品（不含危险化学品）的批发、零售；验光配镜服务（不含角膜接触镜）；摄影、照相彩扩服务；礼服出租；鞋、包修理；家用电器批发、零售、维修；服装修改、加工及干洗；婚庆服务；广告设计、制作、发布；雕塑设计与制作。（涉及资质的凭资质证书经营）

1、企业历史沿革

平阳银泰置业有限公司系由宁波银泰投资有限公司出资设立，成立于 2013 年 9 月 16 日，公司法人营业执照注册号为 91330326078677601N，注册资金为 1 亿元人民币，宁波银泰投资有限公司持股比例 100%，上述注册资本经平阳德诚联合会计师事务所出具[平德会验字（2013）第 467 号]验资报告予以审验。

2014 年 3 月 6 日，因融资需要，公司召开股东会决议，决议同意宁波银泰将其持有的目标公司 49%股权以人民币 4900 万元的价格转让给上海财通资产管理有限公司，2014 年 3 月 7 日经平阳县工商行政管理局核准，办理了工商变更登记。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	宁波银泰投资有限公司	5100	51
2	上海财通资产管理有限公司	4900	49
	合计	10000	100



2015 年 10 月 20 日，宁波银泰投资有限公司已与上海财通资产管理有
限公司签订了股权转让（回购）协议，并办理了股权出质工商注销登
记。本次变更后，股东及持股权利如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	宁波银泰投资有限公司	10000	100
	合计	10000	100

截止评估基准日2016年5月31日，平阳银泰置业有限公司的股权结
构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
宁波银泰投资有限公司	10000	100
合计	10000	100

公司下设一个分公司：平阳银泰置业有限公司商业管理分公司，
成立于2014年5月8日，分公司营业执照号码为91330326307498595M。

2、企业经营概况

平阳银泰置业有限公司所拥有的平阳银泰城项目开工时间为 2013 年
12 月 30 日，开发周期 3.8 年，开发总面积 371,041.00 平方米，其中：
总容积率面积 288,430.00 平方米，土地面积 99,039.00 平方米，容积
率 2.9。该项目开始预售时间为 2014 年 6 月 11 日，预计销售周期为 3
年。预计于 2017 年 10 月 17 日完工。由 9 幢高层住宅、1 幢 4 层商业
综合体、3 幢 3-4 层独栋商业街及 1 幢 23 层写字楼组成。开发总面积
371,041.00 平方米。开发成本可售面积共计 220,938.56 平方米。其中：
住宅 132,637.37 平方米（未结转已预售面积 126,452.96 平方米，未
结转未销售面积 6,184.41 平方米）、商业 77,439.19 平方米（未结转
已预售面积 39,565.80 平方米，未结转未销售面积 37,873.39 平方米）、
地下车位 477 个（未结转已预售 233 个，未结转未销售 244 个）。

截止 2016 年 5 月 31 日，平阳银泰城项目住宅部分已全部结顶，目前
正处于外墙施工阶段，预计于 2016 年 8 月 30 日交付使用；商业部分
已全部结顶，于 2015 年 12 月 18 日开始营业，零售商业预计于 2016
年 6 月 30 日交付使用但截止目前尚未实现；办公楼已结顶处于内装施
工阶段，预计于 2016 年 12 月 30 日交付使用。

截止评估基准日，已取得《土地使用权证》（平国用 2013 第 10612 号、
平国用 2014 第 07084 号）、《建设用地规划许可证》（地字第
330326201302007 号、地字第 330326201402008 号）、《建设工程规划
许可证》（建字第 330326201302013 号、建字第 330326201402010 号）、
《建设工程施工许可证》（330326201312300101、

330326201502160101)、《商品房预售许可证》【售许字(平鳌)第2014-004号、售许字(平鳌)第2014-006号、售许字(平鳌)第2014-008号、售许字(平鳌)第2014-009号、售许字(平鳌)第2015-001号】。公司拥有的自持物业位于鳌江镇车站大道1188号,2015年12月18日开业,建筑面积73,651.84平方米,截止评估基准日,公司暂未取得房产证。

近三年财务状况如下表:

金额单位:万元

项目\年份	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年5月31日
资产总额	57,313.80	95,948.37	206,239.13	209,601.80
负债总额	47,464.07	90,851.33	194,526.00	198,999.15
所有者权益	9,849.73	5,097.03	11,713.12	10,602.65

项目\年份	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年2月31日	2016年5月31日
营业收入			129.60	2,075.95
利润总额	-150.27	-4,752.70	9,822.38	-1,120.86
净利润	-150.27	-4,752.70	6,616.09	-1,110.47

上述数据摘自于信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告。

平阳银泰置业有限公司执行企业会计准则,增值税率为5%,城建税、教育附加费、地方教育费附加、堤防费分别为流转税的5%、3%、2%、0.1%,所得税率为25%。

平阳银泰置业有限公司商业管理分公司执行企业会计准则,增值税率为17%、13%、6%,城建税、教育附加费、地方教育费附加、堤防费分别为流转税的5%、3%、2%、0.1%,所得税率为25%。

三、评估目的

本次评估是为云南城投置业股份有限公司拟收购宁波银泰投资有限公司拥有平阳银泰置业有限公司70%股权所涉及平阳银泰置业有限公司股东全部权益提供参考。

上述经济行为已经通过《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》2016年第10期(总第110期)批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象系截至2016年5月31日平阳银泰置业有限公司的股

东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日平阳银泰置业有限公司的整体资产。评估前总资产 2,096,018,035.31 元，其中：流动资产 1,277,525,753.27 元，非流动资产 818,492,282.04 元，其中：投资性房地产 815,069,700.00 元，固定资产 1,117,402.92 元，无形资产 3,300.03 元，长期待摊费用 2,301,879.09 元。负债 1,989,991,538.70 元，净资产 106,026,496.61 元。

2. 平阳银泰置业有限公司经营场所位于平阳县鳌江镇吉祥路 400 号，系租赁叶茂西的房屋。平阳银泰置业有限公司商业管理分公司经营场所系自持物业，地址位于车站大道 1188 号平阳银泰城 E 幢 3 楼。

3. 根据评估申报资料，被评估单位所拥有的平阳银泰城项目开工时间为 2013 年 12 月 30 日，开发周期 3.8 年，开发总面积 371,041.00 平方米，其中：总容积率面积 288,430.00 平方米，土地面积 99,039.00 平方米，容积率 2.9。该项目开始预售时间为 2014 年 6 月 11 日，预计销售周期为 3 年。截止评估基准日，已取得《土地使用权证》（平国用 2013 第 10612 号、平国用 2014 第 07084 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 330326201302007 号、地字第 330326201402008 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 330326201302013 号、建字第 330326201402010 号）、《建设工程施工许可证》（330326201312300101、330326201502160101）、《商品房预售许可证》【售许字（平鳌）第 2014-004 号、售许字（平鳌）第 2014-006 号、售许字（平鳌）第 2014-008 号、售许字（平鳌）第 2014-009 号、售许字（平鳌）第 2015-001 号】。公司拥有的自持物业位于鳌江镇车站大道 1188 号，2015 年 12 月 18 日开业，建筑面积 73,651.84 平方米，截止评估基准日，公司暂未取得房产证。

4. 企业拥有设备共计 161 台（辆），主要为办公用电子设备及运输设备。经过现场勘察，运输设备序号 1#-车牌号为浙 CX9H33 的雷诺风朗 VF1L2L4T 汽车，于 2016 年 4 月 19 日签订二手车买卖合同，售价为 104,860.00 元；运输设备序号 2#-牌照号为浙 CC8017 的华通牌 HCQ5110ZYSDFA 汽车，该车辆已赠送。

5. 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，上述列入评估范围的资产及负债已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》2016 年第 10 期（总第 110 期）。

II. 法规
依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号）；
11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
13. 《中华人民共和国房地产管理法》；
14. 其它法律法规。

III. 评估
准则及规
范

1. 资产评估准则—基本准则（财企[2004]20 号）；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则（财企[2004]20 号）；
3. 资产评估准则—评估报告（中评协[2011]230 号）；
4. 资产评估准则—评估程序（中评协[2007]189 号）；
5. 资产评估准则—工作底稿（中评协[2007]189 号）；
6. 资产评估准则—业务约定书（中评协[2011]230 号）；
7. 资产评估准则—利用专家工作（中评协[2012]244 号）；
8. 资产评估准则—企业价值（中评协[2011]227 号）；
9. 资产评估准则—机器设备（中评协[2007]189 号）；
10. 资产评估准则—不动产（中评协[2007]189 号）；
11. 资产评估准则—无形资产（中评协[2007]189 号）；
12. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189 号）；
13. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（会协[2003]18 号）；

14. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2011]230号）；
15. 评估机构业务质量控制指南（中评协[2010]214号）；
16. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
17. 财政部令第33号《企业会计准则》；
18. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
19. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
20. 其它相关行业规范。

IV. 取价
依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
5. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《资产评估准则—不动产》；
8. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
9. 评估基准日执行的银行贷款利率；
10. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料。
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）；
12. 企业提供的销售台账；
13. 评估机构掌握的相关地价评估资料。
14. 其他。

V. 权属依
据

1. 投资合同、协议；
2. 房地产权证、车辆行驶证；
3. 其它相关证明材料。

VI. 其 它
参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关价格资料。

VII. 引 用

无。

其他机构
出具的评
估结论

八、评估方法

I. 概述	企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。 1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。 2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。 3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。
II. 评估方法选取理由及说明	注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。 被评估企业体量与相同行业的上市公司相差甚大，和目前同行业的上市公司缺乏可比性，故不适用市场法进行评估。被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故适用收益法评估。资产基础法能够合理体现被评估企业评估基准日的各项资产、负债价值。因此，本次企业价值适用资产基础法评估。 鉴于本次评估目的，资产基础法评估能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出全部资产及负债的评估价值。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评

	估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。								
应收款项	对于应收款项，主要为其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。								
存货	对开发成本，对于正在开发尚未全部完成的房地产项目，且已签定商品房销售(预售)合同的，主要采用商品房销售合同签约价来确定产成品销售收入，在此基础上扣除续建成本、相关费用等确定评估值。评估公式如下： 评估价值=续建完成后的房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税金及附加-土地增值税-投资利润-所得税。								
投资性房地产	本次采用收益法进行房地合一的评估。 详细描述：本次评估范围为“平阳银泰置业有限公司”的投资性房地产科目，共计 1 项，位于平阳县鳌江镇车站大道 1188 号，房屋建筑面积为 73651.84 平方米，资产账面情况及具体分布情况如下表所示： <table border="1"> <tr> <th>序号</th> <th>地址</th> <th>项数</th> <th>账面价值（元）</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>车站大道 1188 号</td> <td>1</td> <td>815,069,700.00</td> </tr> </table> 评估方法：收益法 方法定义：收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和，收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。 计算公式：$P=\sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$ 其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年	序号	地址	项数	账面价值（元）	1	车站大道 1188 号	1	815,069,700.00
序号	地址	项数	账面价值（元）						
1	车站大道 1188 号	1	815,069,700.00						

	收益额)。 上式中 $F_i = \text{租赁收入} - \text{年运营费用}$ 租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 $\times (1 - \text{空置率及租金损失率})$ 后获得。 年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、营业税及附加、所得税等。
固定资产	对车辆、电子设备根据评估目的, 结合评估对象实际情况, 主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为: 评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》, 对于符合条件的设备, 本次评估重置全价不含增值税。
无形资产 - 其他无形资产	外购的软件, 采用的评估方法如下: 对于评估基准日市场上有销售的外购软件, 按照评估基准日的市场价格作为评估值; 对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件, 按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。
长期待摊费用	对长期待摊费用, 通过查验其发生的凭证以及相关的合同等, 确认长期待摊费用的真实性、有效性。了解长期待摊费用的账面值入账依据、摊销年限及余额。按剩余摊销年限确认评估值。
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益, 采用适宜的折现率折算成现时价值, 以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据, 采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值, 然后再加上溢余资产、非经营性资产价值(包括没有在预测中考虑的长期股权投资)减去有息债务得出股东全部权益价值。
评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。 股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值 企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P, 即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。

收益预测
过程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

折现率选
取

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$$

	其中：R_f 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ϵ 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。
有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和

非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标, 以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状, 区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作, 收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件, 选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式, 分析各项指标变动原因, 通过计算和判断, 形成初步评估结论, 并对各种评估方法形成的初步结论进行分析, 在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上, 确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接, 在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下, 汇总资产评估初步结果, 进行评估结论的分析, 撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后, 将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善, 向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

(一) 基本假设:

1. 公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件, 是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场, 在这个市场上, 买者和卖者的地位是平等的, 彼此都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。
2. 持续使用假设: 该假设首先设定被评估资产正处于使用状态, 包括正在使用中的资产和备用的资产; 其次根据有关数据和信息, 推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境, 同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设, 即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础, 在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业, 而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外, 对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化, 评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化, 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。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化, 信贷政策、利率、汇率基本稳定。

(三) 收益法假设:

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程, 签署的协议, 审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项, 并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效, 并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测, 不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。
5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础, 在尽职调查后所做的一种专业判断。

依据本次评估目的, 确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求, 认定这些假设在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化, 将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则, 遵循独立、客观、公正的原则, 采用资产基础法和收益法, 按照必要的评估程序, 对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估, 得出如下评估结论:

1. 资产基础法评估结论

经过上述资产基础法评估，平阳银泰置业有限公司于评估基准日 2016 年 5 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 286,681,411.11 元。其中：总资产的账面价值 2,096,018,035.31 元，评估价值 2,244,992,590.17 元。评估增值额 148,974,554.86 元，增值率 7.11%。负债的账面价值 1,989,991,538.70 元，评估值 1,958,311,179.06 元。评估减值额 31,680,359.64 元，减值率 1.59%。净资产的账面价值 106,026,496.61 元，评估价值 286,681,411.11 元。同账面价值相比，评估增值额 180,654,914.50 元，增值率 170.39%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
流动资产	127,752.58	142,670.01	14,917.43	11.68
非流动资产	81,849.23	81,829.25	-19.98	-0.02
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	81,506.97	81,506.97	-	-
固定资产	111.74	89.99	-21.75	-19.46
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	0.33	2.10	1.77	536.36
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	230.19	230.19	-	-
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	209,601.81	224,499.26	14,897.45	7.11
流动负债	195,831.12	195,831.12	-	-
非流动负债	3,168.04	-	-3,168.04	-100.00
负债合计	198,999.16	195,831.12	-3,168.04	-1.59
净资产（所有者权益）	10,602.65	28,668.14	18,065.49	170.39

（金额单位：万元）
评估基准日：
2016 年 5 月 31 日

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 29,000.00 万元，比审计后账面净资产增值 18,397.35 万元，

II. 结论及分析	增值率 173.52%。 鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。 经评估，被评估单位全部股东全部权益为人民币 286,681,411.11 元。 大写：贰亿捌仟陆佰陆拾捌万壹仟肆佰壹拾壹元壹角壹分。
III. 其它	鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 公司于 2015 年 10 月 21 日向宁波银行股份有限公司温州分行贷款 1,700.00 万元，用于公司工程项目的续建。该笔贷款以公司平阳县鳌江镇滨江 G-01-02 合并地块自持部分在建工程作为抵押。被抵押土地使用权面积 21,529.42 平方米，抵押房屋面积总计 72,624.78 平方米，其中地上部分 62,435.31 平方米，地下部分 10,189.47 平方米。该合同将于 2016 年 10 月 21 日到期。
4. 2016 年 6 月 6 日，公司向浙商银行温州苍南支行申请贷款 2.846 亿元，以 442 套住宅及商铺在建工程作为抵押。
5. 评估基准日期后至报告提出日前，2016 年 8 月 9 日，平阳银泰置业有限公司的一般经营项目变更为：房地产开发经营；房屋租赁；商业管理；投资管理；工程项目管理；房地产信息咨询；商品信息咨询服务；柜台租赁；房地产经纪；企业营销策划；会议及展览服务；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、金银饰品、通讯设备（不含无线发射设备）、电子产品零售；第一类医疗器械零售；办公用品、体育用品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、文化用品、健身器材、塑料制品、厨卫用具、箱包、化工产品（不含危险化学品）的批发、零售；验光配镜服务（不含角膜接触镜）；摄影、照相彩扩服务；礼服出租；鞋、包修理；家用电器批发、零售、维修；服装加工及干洗；婚庆服务；广告设计、制作、发布；雕塑设计与制作。（涉及资质的凭资质证书经营）

6. 2016年9月14日, 宁波银泰投资有限公司将持有的平阳银泰置业有限公司100%股权转让至关联方天津银润投资有限公司, 转让后出资额不变。
7. 2016年9月30日, 天津银润投资有限公司将持有的平阳银泰置业有限公司100%股权转让至关联方宁波金润资产经营有限公司, 转让后出资额不变。
8. 截止评估报告提出日期, 根据委托方及相关当事方的说明, 没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
9. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论, 且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。
10. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项, 在委托时和评估现场中未作特殊说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。
11. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下, 评估结论将不成立且报告无效, 不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务, 以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意, 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. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料, 与本报告具有同等法律效力, 及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效, 即自评估基准日2016年5月31日至2017年5月30日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产, 而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件, 则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权 | 本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

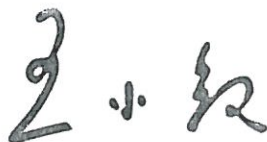
本评估报告日为 2016 年 10 月 28 日。
(本页以下无正文)

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏



首席评估师

梁彬





签字资产评估师

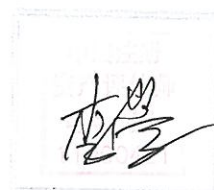
Tel:021-52402166

章曙诚



Tel:021-52402166

李崇



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2016 年 10 月 28 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com