

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以现金购买北京银泰置地商业有限公司持有宁波银泰置业有限公司 70%股权所涉及的宁波银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 0215 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 04 月 25 日

声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：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。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。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以现金购买北京银泰置地商业有限公司持有宁波银泰置业有限公司 70% 股权所涉及的宁波银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 0215 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	5
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	10
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	13
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	14
九、 评估程序实施过程和情况	16
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	18
I. 概述	18
II. 结论及分析	19
III. 其它	19
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告使用限制说明	21
I. 评估报告使用范围	21
II. 评估结论有效期	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	21
IV. 评估报告解释权	21
十四、 评估报告日	21
报告附件	23

企业价值评估报告书

(摘要)

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。

项目名称	云南城投置业股份有限公司拟以现金购买北京银泰置地商业有限公司持有宁波银泰置业有限公司 70%股权所涉及的宁波银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0215 号
委托方	云南城投置业股份有限公司、宁波银泰置业有限公司。
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	宁波银泰置业有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2016 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 169,402,250.74 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法评估。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 958,631,995.77 元。 大写：玖亿伍仟捌佰陆拾叁万壹仟玖佰玖拾伍元柒角柒分。
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 12 月 30 日。
重大特别事项	详见“特殊事项说明”。

企业价值评估报告书

(正文)

云南城投置业股份有限公司、宁波银泰置业有限公司：

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，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟以现金购买北京银泰置地商业有限公司持有宁波银泰置业有限公司 70%股权所涉及的宁波银泰置业有限公司股东全部权益在 2016 年 12 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以现金购买北京银泰置地商业有限公司持有宁波银泰置业有限公司 70%股权所涉及的宁波银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0215 号号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	委托方一：云南城投置业股份有限公司(上市公司代码：600239) 注册地址：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座 注册资本：壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整 经济性质：股份有限公司（上市） 法定代表人：许雷 经营范围： 房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设和投资；土地开发；项目投资与管理。 委托方一与被评估单位之间关系： 委托方一为本次股权交易的收购方。 委托方二：宁波银泰置业有限公司 住 所：宁波市鄞州区邱隘镇横泾村 法定代表人：沈君升 注册资本：人民币叁亿元整 实收资本：人民币叁亿元整
--------	---

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；企业管理信息咨询；市场调查；企业形象策划；展览展示服务；针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售（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）。

注册号/统一社会信用代码：91330212084762749T

宁波银泰置业有限公司已取得《房地产开发企业暂三级资质证书》（鄞综字 222 号），有效期至 2017 年 6 月 30 日止。

委托方二与被评估单位之间关系：

委托方二即被评估单位。

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，国有资产评估经济为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：宁波银泰置业有限公司

住所：宁波市鄞州区邱隘镇横泾村

法定代表人：沈君升

注册资本：人民币叁亿元整

实收资本：人民币叁亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；企业管理信息咨询；市场调查；企业形象策划；展览展示服务；针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售（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）。

注册号/统一社会信用代码：91330212084762749T

宁波银泰置业有限公司已取得《房地产开发企业暂三级资质证书》（鄞综字 222 号），有效期至 2017 年 6 月 30 日止。

1、企业历史沿革

宁波银泰置业有限公司系由北京银泰置地商业有限公司出资设立的有限责任公司，成立于 2013 年 12 月 13 日，注册资本为人民币 30,000.00

万元，开发资质暂定三级。

2013 年 12 月 25 日，北京银泰置地商业有限公司与上海道诚二期股权投资中心签订股权转让协议，北京银泰置地商业有限公司将其持有的置业公司 49%的股权转让给上海道诚二期股权投资中心，北京银泰置地商业有限公司自持置业公司剩余 51.00%的股权。转让后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	北京银泰置地商业有限公司	15300	51%
2	上海道诚二期股权投资中心	14700	49%
	合计	30000	100%

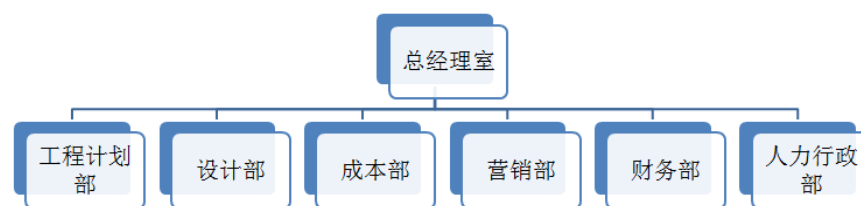
2015 年 1 月 6 日，北京银泰置地商业有限公司与上海道诚二期股权投资中心签订股权转让协议，上海道诚二期股权投资中心将其持有的置业公司 49%的股权转让给北京银泰置地商业有限公司，北京银泰置地商业有限公司持有置业公司 100%的股权。截止至评估基准日，股东情况无变化，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	北京银泰置地商业有限公司	30000	100%
	合计	30000	100%

宁波银泰置业有限公司的母公司为北京银泰置地商业有限公司，最终控制方为自然人沈国军。法人营业执照注册号为 91330212084762749T，法定代表人为沈君升，注册地为宁波市鄞州区邱隘镇横泾村，办公地址为浙江省宁波市江东区舒波路 9 号雷迪森嘉恒广场 B 座 21 楼。

2、组织结构

公司组织结构：



长期股权投资情况：

序号	企业名称	出资额（人民币万元）	持股比例
1	宁波银泰城商业管理有限公司	0	100%

3、企业经营概况

公司开发项目宁波东部新城银泰城位于宁波市河清南路与百丈东路交叉口，东临福庆路，南临百丈路，西临河清路，北临中山路。项目总投资

资约 53.98 亿元，总用地面积约 15 万平方米，总建筑面积约 61 万平方米，由购物中心、室内外步行街、住宅、写字楼组成，其中商业面积约 20 万平方，其中自持商业约 16 万平方，住宅面积约 15.8 万平方，写字楼面积约 4.6 万平方，地下及其他相关配套约 20.5 万平方（包含地下车位及不可售面积）。

宁波东部新城银泰城项目已取得建设用地规划许可证、建设工程许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用权证、预售许可证。截止评估基准日，项目正在建设中，项目大部分房屋已经完成销售。自持商业计划于 2017 年 7 月开业。

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

近三年财务状况（合并口径）

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	253,279.68	410,191.39	566,741.26
负债总额	230,049.12	390,359.88	549,885.51
净资产	23,230.56	19,831.51	16,855.75

项目	2014 年	2015 年	2016 年
营业收入	2.06	14.48	7.30
利润总额	-7,115.04	-3,604.15	-3,953.78
净利润	-6,655.19	-3,399.05	-2,975.76

近三年财务状况（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	253,279.68	409,991.80	565,750.71
负债总额	230,049.12	390,125.55	548,810.48
净资产	23,230.56	19,866.25	16,940.23

项目	2014 年	2015 年	2016 年
营业收入	2.06	14.48	7.30
利润总额	-7,115.04	-3,569.41	-3,904.05
净利润	-6,655.19	-3,364.30	-2,926.03

上述数据，摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，审计报告均为无保留意见。

宁波银泰置业有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 5%、6%、11%、13%及 17%。

2016 年 3 月 23 日财政部和国家税务总局联合发布《关于全面推开营业

税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。在中华人民共和国境内销售服务、无形资产或者不动产的单位和个人为增值税纳税人，应当按照本办法缴纳增值税，不缴纳营业税。公司按照要求自 2016 年 5 月 1 日起执行财税〔2016〕36 号文件。

根据浙江省地方税务局于 2016 年 11 月 30 日下发的《关于暂停征收地方水利建设基金有关事项的公告》（2016 年第 19 号），自 2016 年 11 月 1 日起，暂停缴纳水利建设基金。

三、评估目的

本次评估目的是反映宁波银泰置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为云南城投置业股份有限公司拟以现金购买北京银泰置地商业有限公司持有的宁波银泰置业有限公司 70%股权之经济行为提供价值参考依据。

根据《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2017 年第 3 期一总第 118 期）》，云南城投置业股份有限公司拟以现金购买北京银泰置地商业有限公司持有的宁波银泰置业有限公司 70%股权。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 169,402,250.74 元。

2. 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。

委估的流动资产中的开发成本为被评估单位自行开发的宁波东部新城项目。项目位置：宁波东部新城银泰城位于宁波市河清南路与百丈东路交叉口，东临福庆路，南临百丈路，西临河清路，北临中山路。

项目概况：项目总投资约 53.98 亿元，总用地面积约 15 万平方米，总建筑面积约 61 万平方米，由购物中心、室内外步行街、住宅、写字楼组成，其中商业面积约 20 万平方，其中自持商业约 16 万平方，住宅面积约 15.8 万平方，写字楼面积约 4.6 万平方，地下及其他相关配套约 20.5 万平方（包含地下车位及不可售面积）。

权属状况：该项目产权清晰，全部为宁波银泰置业有限公司所有，目前已取得建设用地规划许可证（地字第 330212201405005 号、地字第 330212201405006 号、地字第 330212201405007 号、地字第 330212201405008 号、地字第 330212201405009 号、地字第 330212201405010 号）；建设工程许可证（建字第 330212201405041 号、建字第 330212201405042 号、建字第 330212201405043 号、建字第 330212201405025 号、建字第 330212201405026 号、建字第 330212201405027 号）；建筑工程施工许可证（330227201412100201、330227201412110101、330227201412110201、330227201409120301、330227201409150301、330227201409020201）；国有土地使用权证（甬鄞国用(2014)第 7-06444 号、甬鄞国用(2014)第 7-06443 号、甬鄞国用(2014)第 7-06439 号、甬鄞国用(2014)第 7-06440 号、甬鄞国用(2014)第 7-06441 号、甬鄞国用(2014)第 7-06442 号）；预售许可证（鄞房预许字(2014)第 060 号、鄞房预许字(2015)第 040 号、鄞房预许字(2015)第 054 号、鄞房预许字(2015)第 025 号、鄞房预许字(2016)第 033 号、鄞房预许字(2015)第 034 号）。

截止评估基准日，项目正在建设中，具体建设情况如下：项目分 6 个地块同时开发，2014 年 5 月正式开工，至评估基准日，1#地块结构施工完成，现场根据商铺落位调整，水电暖二次图施工进度完成 50%；2#、3#地块已施工完成，进入俊备验收阶段；4#地块一二结构完成，内墙粉刷完成 50%，裙房幕墙玻璃完成 60%，主楼龙骨完成 30%；5#地块一二结构完成，北区地上地坪和墙面批砂完成，北区幕墙完成，北区公装完成 80%；南区一二结构完成，地上地坪完成，墙面批砂完成，南区幕墙完成 95%，南区公区装修完成 50%；6#地块结构施工完成，开始准备验收。

截止评估基准日，销售情况如下：项目大部分房屋已经完成销售，未销售完成部分房屋包括：商业 206,305.78 平方米（其中自持 D3-1 商业 134,685.00 平方米、D3-1 商业(地下) 25,936.00 平方米、D3-6 公寓底商 12,956.79 平方米、D3-5 住宅底商 5,136.85 平方米、D3-2 商业 8,197.95 平方米、D3-3 商业 15,126.11 平方米、D3-4 写字楼底商 4,267.08 平方米）、住宅 158,066.12 平方米、写字楼 44,562 平方米、配套面积为 205,402.40 平方米（其中包含车位 3796 个）。自持商业计划于 2017 年 7 月开业。

3. 运输设备申报 1 项，为 1 辆汽车，办公电子共计设备 395 台(套)，企业其他无形资产主要为外购的 1 套 ERP 管理系统。

4. 委估的长期股权投资共 1 项，被投资单位为宁波银泰城商业管理有限公司，持股比例 100%。
5. 宁波银泰置业有限公司股权有质押事项，详见特别事项说明。
6. 委托的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。
7. 评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值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 12 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（2017 年第 3 期—总第 118 期）》。

II. 法规依据	1. 《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）； 2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）； 3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）； 4. 《国有资产评估管理办法》国务院令第 91 号； 5. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令第 32 号 6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号； 7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号； 8. 《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； 9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令； 10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号； 11. 《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； 12. 《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； 13. 《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； 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——评估程序》（中评协[2007]189 号）； 4. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）； 5. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）； 6. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）； 7. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）； 8. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）； 9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）； 10. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）； 11. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244 号）； 12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）； 13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；

14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
15. 《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）。
16. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
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. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年第 12 号）；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）；
7. 企业提供的项目成本预测；
8. 企业提供的销售情况表；
9. 评估人员市场调查资料；
10. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
11. 公司提供的部分合同、协议等；
12. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
13. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
14. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
15. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
16. 其他。

V. 权属依据

1. 宁波银泰置业有限公司营业执照；
2. 房地产不动产权证；
3. 宁波银泰置业有限公司车辆行驶证；
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；

考资料	2. 企业提供的资产评估申报表； 3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告； 4. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等； 5. 企业与相关单位签订的订单合同； 6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料； 7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 8. 其它有关价格资料。
-----	--

VII. 引 用 其他机构 出具的评 估结论	无。
---------------------------------	----

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. 企业价值评估中的资产基础法，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. 企业价值评估中的收益法，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. 企业价值评估中的市场法，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	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。 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：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。被评估企业目前尚处于项目建设期，自持物业未来经营规模及相应经营计划都未确定，无法对未来年度收益情况进行合理预测，故不适用收益法进行评估。房地产开发公司的核心资产就是房地产开发项目，企业的运营现金流入和流出，全部围绕着开发项目
-------------------------	---

	进行的，本次评估在考虑了房地产企业经营特点后，对存货—开发成本采用了动态假设开发法（现金流折现法）进行评估，已经对公司的收益途径，采用现金流折现方法进行了估算。故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。
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，得出股东全部权益的评估价值。
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，主要包括其他应收款。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。
预付账款	对于预付工程款，在开发成本中评估。
存货	对开发成本中销售物业采用假设开发法（The Hypothetical Development Method），又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。 假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。 假设开发法（现金流量折现）的基本公式： 评估值=开发物业未来销售总价现值—续建成本现值—销售费用现值

	—管理费用现值—销售税费现值—土地增值税现值—所得税现值 对开发成本中自持物业采用收益法评估，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收益额）。
其它流动资产	评估人员查阅了相关凭证、科目余额表，以核实后的账面值作为评估值。
长期投资	对长期投资评估，全资、控股的长期投资，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。
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×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。
其他无形资产	其他无形资产系外购的办公软件，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	评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。按照账面值评估。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新确认递延所得税资产。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进

行核实，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。

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，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。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。
4. 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。
5. 被评估单位项目总投资成本与投资初期的测算相符。

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，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，宁波银泰置业有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 958,631,995.77 元。其中：总资产的账面价值 5,657,507,073.99 元，评估价值 6,446,736,819.02 元。同账面价值相比，评估增值额 789,229,745.03 元，增值率 13.95%。负债的账面价值 5,488,104,823.25 元，评估值 5,488,104,823.25 元。无评估增减值。净资产的账面价值 169,402,250.74 元，评估价值 958,631,995.77 元。同账面价值相比，评估增值额 789,229,745.03 元，增值率 465.89%。

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	563,986.35	643,006.47	79,020.12	14.01
非流动资产	1,764.35	1,667.20	-97.15	-5.51
可供出售金融资产净额	-	-	-	
持有至到期投资净额	-	-	-	
长期应收款净额	-	-	-	
长期股权投资净额	-	-86.10	-86.10	
投资性房地产净额	-	-	-	
固定资产净额	96.94	84.51	-12.43	-12.82
在建工程净额	-	-	-	
工程物资净额	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产净额	-	-	-	
油气资产净额	-	-	-	
无形资产净额	18.92	20.30	1.38	7.29
开发支出	-	-	-	
商誉净额	-	-	-	
长期待摊费用	2.31	2.31	-	-
递延所得税资产	1,646.18	1,646.18	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产合计	565,750.71	644,673.67	78,922.96	13.95
流动负债	548,810.48	548,810.48	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	548,810.48	548,810.48	-	-
净资产（所有者权益）	16,940.23	95,863.19	78,922.96	465.89

（金额单位：万元）

评估基准日：
2016 年 12 月 31 日

云南城投置业股份有限公司拟以现金购买北京银泰置地商业有限公司

持有的宁波银泰置业有限公司 70%股权所对应的股东权益价值评估值为 67,104.23 万元。

资产基础法增减值原因分析：

1. 流动资产：流动资产账面值 563,986.35 万元，评估值为 643,006.47 万元，增值 79,020.12 万元。主要原因系存货开发成本增值，原因系列入评估范围的存货开发成本都属于企业自己开发建设，本次根据资产的特殊属性，按假设开发法（动态法）和收益法在充分考虑了项目未来的现金流折现后，确定其评估值。根据该评估方法，评估值中已经体现了应归属于原股东的投资利润，因此相对账面值而言形成评估增值。

2. 长期股权投资：长期股权投资账面值为 0 元，评估值为-86.10 万元，减值 86.10 万元。减值原因是被投资单位评估减值。

2. 固定资产：固定资产账面净值 96.94 万元，评估净值为 84.51 万元，减值 12.43 万元，减值率为 12.82%，系设备类评估减值造成。由于近年来运输设备的重置价有较大幅度的下降，故致使运输设备评估减值，减值率为 10.86 %；由于近年来电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，故致使电子设备评估减值，减值率为 13.65%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

II. 结论及分析

房地产开发公司的核心资产就是房地产开发项目，企业的运营现金流入和流出，全部围绕着开发项目进行的，本次评估在考虑了房地产企业经营特点后，对存货一开发成本采用了动态假设开发法（现金流折现法）进行评估，已经对公司的收益途径，采用现金流折现方法进行了估算。故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。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 958,631,995.77 元。大写：玖亿伍仟捌佰陆拾叁万壹仟玖佰玖拾伍元柒角柒分。

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，也未考虑因缺乏流动性的影响。

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. 2014 年 11 月 24 日，深圳平安大华汇通财富管理有限公司通过平安银行股份有限公司宁波分行向宁波银泰置业有限公司提供委托贷款 25 亿元，贷款期限三年，于 2014 年 11 月 24 日起，至 2017 年 11 月 23 日止。宁波银泰置业有限公司以宁波东部新城银泰城全部土地（D3-1#地块至 6#地块，土地证号分别为“甬鄞国用(2014)第 07-06439 号、甬鄞国用(2014)第 07-06440 号、甬鄞国用(2014)第 07-06441 号、甬鄞国用(2014)第 07-06442 号、甬鄞国用(2014)第 07-06443 号、甬鄞国用(2014)第 07-06444 号”）面积 149,725 平方米及除 D3-4#地块外合计 312,638.28 平方米的在建工程提供抵押，以宁波银泰置业有限公司 100%股权提供质押，由北京国俊投资有限公司及沈国军个人分别提供担保，截止 2016 年 12 月 31 日，贷款余额 12.154 亿元。
4. 本公司为宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司向交银国际信托有限公司的借款提供保证，保证的债权额为 1.2 亿元；宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司已于 2017 年 1 月偿还借款，本公司的担保责任相应解除。
5. 本公司为奉化银泰城商业经营管理有限公司向恒丰银行股份有限公司宁波分行的借款提供最高额保证，保证的最高债权额为 1.2 亿元；宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司已于 2017 年 1 月偿还借款，本公司的担保责任相应解除。
6. 宁波银泰置业有限公司与宁波市东部新城开发建设指挥部签署的《投资协议书》约定：本公司应作为唯一开发主体负责整个 D3 区块项目的开发建设，不得以股权转让等任何方式引入其他合作伙伴，如确因融资需要转让部分股权，需经指挥部书面认可。若违反，指挥部有权联合国土部门无偿收回 D3 区块国有建设用地使用权。
7. 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。
8. 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。

9. 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. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

超过评估结论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

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为 2017 年 04 月 25 日。

（本页以下无正文）

企业价值评估报告书
【2017】第 0215 号



東洲諮詢集團
Orient Consulting Group

上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

(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

李 崇



Tel:021-52402166

章曙诚



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2017 年 04 月 25 日

公司地址

联系电话

网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

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

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 云南城投置业股份有限公司拟以现金购买北京银泰置地商业有限公司持有宁波银泰置业有限公司 70%股权所涉及的宁波银泰置业有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 0215 号

序号 附件名称

1. 《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2017 年第 3 期一总第 118 期）》
2. 云南城投置业股份有限公司营业执照
3. 宁波银泰置业有限公司营业执照
4. 宁波银泰置业有限公司房地产暂定开发资质证书
5. 宁波银泰置业有限公司基准日审计报告
6. 云南城投置业股份有限公司承诺函
7. 宁波银泰置业有限公司承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估师职业资格证书
13. 资产评估师承诺函