

本报告依据中国资产评估准则编制

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰商业
有限公司 70%股权所涉及的台州银泰商业有限公司股东部
分权益评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2022）第 080973 号
共壹册 第壹册



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

日期：2022 年 8 月 29 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020005202201307
合同编号：	中同华合同字（2022）0598号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中同华评报字（2022）第080973号
报告名称：	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰商业有限公司70%股权所涉及的台州银泰商业有限公司股东部分权益评估项目资产评估报告
评估结论：	-244,702,953.71元
评估机构名称：	北京中同华资产评估有限公司
签名人员：	文剑（资产评估师） 会员编号：53110019 彭丽娟（资产评估师） 会员编号：53190062
 (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08月25日

目录

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	17
（一）评估方法的选择	17
（二）评估方法简介	18
I. 收益法	18
II. 资产基础法.....	23
（三）评估结论确定的方法	25
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告附件.....	35

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位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。

八、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。

九、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。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰商业有限公司 70%股权所涉及的台州银泰商业有限公司
股东部分权益评估项目
资产评估报告摘要

中同华评报字（2022）第 080973 号

云南城投置业股份有限公司：

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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对台州银泰商业有限公司（以下简称“台州银泰”）的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰商业有限公司 70%股权提供价值参考依据。

评估对象：台州银泰商业有限公司的股东部分权益。

评估范围：台州银泰的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022年3月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	37,304.44	37,304.44	-	-
非流动资产	2	108,691.14	108,695.61	4.47	0.00
其中：长期股权投资	3	-	-		
投资性房地产	4	107,610.23	107,610.23	-	-
固定资产	5	30.91	35.38	4.47	14.46
在建工程	6	-	-		

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
无形资产	7	-	-		
其中：土地使用权	8	-	-		
其他非流动资产	9	1,050.00	1,050.00	-	-
资产总计	10	145,995.58	146,000.05	4.47	0.00
流动负债	11	59,907.33	59,907.33	-	-
非流动负债	12	110,563.25	110,563.25	-	-
负债总计	13	170,470.58	170,470.58	-	-
净资产（所有者权益）	14	-24,475.00	-24,470.53	4.47	0.02

台州银泰公司股东全部权益价值为-24,470.53万元，评估增值4.47万元，增值率0.02%。云南城投置业股份有限公司持有的台州银泰70%股权对应的股东部分权益价值为零。

本资产评估报告仅为资产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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，台州银泰公司存在以下诉讼事项，本次评估未考虑法律纠纷对评估结果的影响：

序号	原告	被告人	诉讼案件纠纷类型	判决金额（元）	目前进展情况
1	台州银泰商业有限公司	胡启贤	房屋租赁合同纠纷	172,605.72	已经申请强制执行
2	台州银泰商业有限公司		物业服务合同纠纷	30,424.55	已经申请强制执行
3	台州银泰商业有限公司	卢海珍	房屋租赁合同纠纷	54,907.80	已经申请强制执行
4	台州银泰商业有限公司	章少清	房屋租赁合同纠纷	409,889.92	已经申请强制执行
5	台州银泰商业有限公司		物业服务合同纠纷	93,704.14	已经申请强制执行
6	台州银泰商业有限公司		物业服务合同纠纷	93,704.14	已经申请强制执行
7	台州银泰商业有限公司	台州乐博体育发展有限公司、姜磊	租赁合同纠纷	309,522.67	法院已出具执行裁定书
8	台州银泰商业有限公司	陈春飞	租赁合同纠纷	205,412.84	等待法院判决

截止评估报告日，以上诉讼事项，除第8项法院已判决并已执行外，其余诉讼事项均没有新的进展。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 至评估基准日，台州银泰商业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了编号（2019 年昆仑（贷）字第 18019XT07-1 号）《信托贷款合同》，取得 33 亿元信托贷款，贷款期限自 2019 年 4 月 22 日至 2043 年 4 月 22 日，其中台州银泰信托贷款 10.5 亿元，用于置换金融机构借款、支付工程尾款及日常经营需求，借款年利率区间为 4%至 8%。

为担保《信托贷款合同》（编号：2019 年昆仑（贷）字第 18019XT07-1 号）项下的义务履行，台州银泰商业有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了（1）《应收账款质押合同》（编号：2018 年昆仑信（质）字第 18019XT07 号-3），台州银泰商业有限公司为质押人，昆仑信托有限责任公司为质权人，质押财产为台州银泰商业有限公司持有的应收账款，质押登记期限共 24 年；（2）《抵押合同》（编号：2019 年昆仑信（抵）字第 18019XT07-1-2 号），台州银泰商业有限公司作为抵押人，将台州银泰城的建筑及其占有范围内的土地使用权以不转移占有的方式抵押给昆仑信托有限公司，抵押期限自 2019 年 4 月 22 日至 2043 年 4 月 22 日。抵押清单具体如下：

权利人	证号	坐落	使用期限	面积（平方米）	用途
台州银泰商业有限公司	浙（2018）台州椒江不动产权第 0003152 号	椒江区洪家中心大道 3899 号	至 2053 年 10 月 8 日止	1 至 4 层：土地面积：48,086.23；建筑面积：136,431.89；-1 至-2 层：土地面积：47,904.91；建筑面积：94,788.04	批发零售用地/商业

2. 根据股权出质设立登记通知书（（椒工商）股质登记设字[2018]第0052号），云南城投置业股份有限公司将其所持有的台州银泰商业有限公司 70%股权质押给中国银行昆明市盘龙支行，质权登记编号：（2018）10，主借款合同期限至2024年8月15日。截止评估报告日，云南城投置业股份有限公司对于股权转让事项正在与质权人进行沟通。

本次评估未考虑以上担保和股权质押事项对评估值的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰商业有限公司 70%股权所涉及的台州银泰商业有限公司

股东部分权益评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2022）第 080973 号

云南城投置业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟实施股权转让涉及的台州银泰商业有限公司股东部分权益在2022年3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：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为台州银泰商业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称：“云南城投”或“委托人”）

统一社会信用代码：915300002179235351

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

经营场所：云南省昆明市西山区西园南路 36 号融城优郡 A4 栋写字楼

法定代表人：李家龙

注册资本：160568.6909 万人民币

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。

2. 委托人简介

云南城投置业股份有限公司的前身为云南光明啤酒股份有限公司，于 1992 年 12

月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司，2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司，企业法人营业执照注册号：530000000004673，法定代表人：许雷。

2007 年 10 月 22 日，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]177 号《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准，公司以除 40646.90 平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字 0051 号和 0278 号）外合法拥有的全部资产和负债与云南省城市建设投资集团有限公司的经营性房地产业务相关资产进行置换，置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额，由公司发行 79,300,973 股人民币普通股向云南省城市建设投资集团有限公司进行购买。2007 年 6 月 13 日，经股东会决议通过了股权分置改革方案，公司以资本公积金向包括云南省城市建设投资集团有限公司在内的全体股东转增股本，每 10 股转增 1.320229 股，云南省城市建设投资集团有限公司和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东，上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每 10 股获送 2 股，转增注册资本共计 33,882,243.00 元。公司与云南省城市建设投资集团有限公司置换资产和股权分置改革完成后，公司股本总额为 290,521,376.00 元。

2009 年 2 月经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149 号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向上海世讯会展服务有限公司等 10 名特定对象发行 131,750,000.00 股的人民币普通股，公司增发完成后的股本总额为人民币 422,271,376.00 元。

2009 年 6 月 1 日股东会通过《关于公司 2008 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》的决议，按每 10 股转增 5 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 211,135,688.00 股，转增完成后公司的总股本为人民币 633,407,064.00 元。

2011 年根据公司 5 月 18 日股东会决议和修改后章程的规定，按每 10 股转增 3 股的比例，以未分配利润向全体股东转增股份总额 190,022,120 股，每股面值 1 元，合计增加股本 190,022,120.00 元，转增完成后公司的总股本为人民币 823,429,184.00 元。

2015 年 5 月 19 日，经公司 2014 年度股东大会审议通过，以公司总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，共计 247,028,755 股；同时向全体股东每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税），共计派发股利 296,434,506.04 元。派发红股后，公司总股本为人民币 1,070,457,939.00 元。

2017年4月5日,经公司2016年度股东大会审议通过,以2016年12月31日公司总股本1,070,457,939股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增5股,并派发现金股利1.14元(含税),本次转增股份535,228,970股,分配现金股利122,032,205.04元。本次利润分配实施后,公司总股本增加至1,605,686,909股。

2019年5月20日,经公司2018年度股东大会审议通过,以2018年12月31日公司总股本1,605,686,909股为基数,每股派发现金红利0.092元(含税),共计派发现金红利147,723,195.63元。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称:台州银泰商业有限公司(以下简称:“台州银泰”或被评估单位)

统一社会信用代码:91331002074031774E

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

法定住所:浙江省台州市椒江区中心大道3899号

经营场所:浙江省台州市椒江区中心大道3899号

法定代表人:王平乐

注册资本:10000万人民币

经营范围:针织纺织品、百货、五金交电、化工产品(不含危险化学品和易制毒化学品)、计算机软硬件、木材、机械设备销售;房地产开发;企业形象策划;展览服务;房屋租赁服务;企业管理咨询服务;商务信息咨询服务;市场调查;文化活动策划服务;广告服务。(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)

2. 企业历史沿革

(1) 公司简介

台州银泰商业有限公司成立于2013年7月22日,系由北京银泰置地商业有限公司出资设立,注册资本人民币10,000.00万元。上述实收资本经温岭市中和联合会计师事务所(普通合伙)出具的[中和验【2013】542号]验资报告验证。

2014年1月,北京银泰置地商业有限公司将其对台州银泰持有的49%的股权转卖给上海财通资产管理有限公司,并于2014年1月13日办理了工商变更登记手续。本次变更后,股东及持股比例如下:

人民币:万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
----	------	------	------

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	北京银泰置地商业有限公司	5100	51%
2	上海财通资产管理有限公司	4900	49%
	合计	10000	100%

2015 年 1 月，北京银泰置地商业有限公司与上海财通资产管理有限公司签订回购目标公司 49%股权的回购协议，并于 2015 年 2 月办理了工商变更登记手续。本次变更后，股东及持股比例如下：

人民币：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	北京银泰置地商业有限公司	10000	100%
	合计	10000	100%

2017 年 3 月，北京银泰置地商业有限公司将台州银泰 100%股权转让给中国银泰投资有限公司。本次变更后，股东及持股比例如下：

人民币：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	中国银泰投资有限公司	10000	100%
	合计	10000	100%

2017 年 8 月，中国银泰投资有限公司将台州银泰 70%股权转让给云南城投置业股份有限公司。本次变更后，股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	中国银泰投资有限公司	3000	30%
2	云南城投置业股份有限公司	7000	70%
	合计	10000	100%

截止至评估基准日，被评估单位股东情况无变化，各股东实缴情况如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	中国银泰投资有限公司	3000	30%
2	云南城投置业股份有限公司	7000	70%
	合计	10000	100%

(2) 公司投资分子公司情况

截止评估基准日，台州银泰拥有 1 家分公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务	净资产 (万元)
1	台州银泰商业有限公司 椒江分公司	2014-09-23	郑勇强				

3. 主营业务简介

台州银泰主要从事投资性房地产经营，未开展其他业务。

投资性房地产为台州银泰城购物中心，建成于 2016 年，位于浙江省台州市椒江区洪家中心大道 3899 号，东临中心大道，西临内环南路，南临永宁河，北临上椒线，是台州市政府“商贸核心区”首发项目，是集购物、餐饮、娱乐为一体的综合购物中心。委估的投资性房地产建筑面积 231,219.93 平方米，产权面积 231,219.93 平方米，账面价值 1,076,102,300.00 元，商业体量 24 万方，分为地上四层和地下二层，地上四层为商业，地下一层部分出租给超市使用，其余为车位，地下二层为车位，共有地下停车位 1,633 个。购物中心内部由一条环形室内商业步行街联系各部分业态。室外商业步行街的主要出入口设置在地块东南侧、北侧。购物中心总建筑高度为 21.9m。一层层高 5.7m 为布置主力店、次主力店、精品店和内街商铺；二至四层层高为 5.4m，其中二层为主力店、影城、儿童娱乐、次主力店、精品店和内街商铺；三层为主力店、休闲娱乐、精品店和内街商铺；四层为主力店、K T V 和餐饮。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
资产总额	176,711.83	166,942.90	146,079.77	145,995.58
负债总额	178,458.40	174,633.65	167,341.54	170,470.58
净资产	-1,746.57	-7,690.75	-21,261.77	-24,475.00
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	5,869.26	5,310.96	4,048.47	848.49
利润总额	-14,723.54	-5,367.11	-15,042.10	-2,126.36
净利润	-16,146.10	-5,944.18	-13,571.02	-3,213.23

2019~2021 年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了 XYZH/2021KMA20222、XYZH/2021KMAA20187 和 XYZH/2022KMAA20561 号无保留意见审计报告。

评估基准日财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2022KMAA20561 号无保留意见的审计报告。

5. 适用税种及税率情况

台州银泰公司为在台州市椒江区注册的企业，公司所得税税率为 25%，执行的主

要税率如下：

税种	税率	计税基础
增值税	3-13%	应税收入，为增值税一般纳税人
城建税	7%	实缴增值税额
教育费附加	3%	实缴增值税额
地方教育费附加	2%	实缴增值税额
所得税	25%	应纳税所得额

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人持有被评估单位70%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《云南城投置业股份有限公司第九届董事会第四十一次会议决议公告》及《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第194次会议决议》（云康旅董决会议[2022]03号），会议同意云南城投置业股份有限公司以公开挂牌方式转让台州银泰商业有限公司70%的股权。本次资产评估是为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是台州银泰的股东部分权益。

评估对象涉及的资产范围是台州银泰在评估基准日经专项审计后的全部资产与负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	373,044,367.00
2	货币资金	10,270,160.92
3	应收账款	16,786,226.54
4	预付款项	5,334,182.03
5	其他应收款	327,766,369.08
6	其他流动资产	12,887,428.43
7	二、非流动资产合计	1,086,911,461.63
8	投资性房地产	1,076,102,300.00

9	固定资产	309,161.63
10	其中：建筑物类	-
11	设备类	309,161.63
12	其他非流动资产	10,500,000.00
13	三、资产总计	1,459,955,828.63
14	四、流动负债合计	599,073,311.19
15	应付账款	60,963,349.98
16	预收款项	1,946,009.71
17	应交税费	807,721.59
18	其他应付款	518,660,667.44
19	一年内到期的非流动负债	16,564,906.25
20	其他流动负债	130,656.22
21	五、非流动负债合计	1,105,632,533.52
22	长期借款	1,059,253,733.13
23	递延所得税负债	46,378,800.39
24	六、负债合计	1,704,705,844.71
25	七、净资产(所有者权益)	-244,750,016.08

上述资产与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的《审计报告》（XYZH/2022KMAA20561）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位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。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产和机器设备。实物资产的类型及特点如下：

1、投资性房地产

投资性房地产为台州银泰城购物中心，建成于2016年，位于浙江省台州市椒江区洪家中心大道3899号，东临中心大道，西临内环南路，南临永宁河，北临上椒线，是台州市政府“商贸核心区”首发项目，是集购物、餐饮、娱乐为一体的综合购物中心。委估的投资性房地产建筑面积231,219.93平方米，产权面积231,219.93平方米，账面价值1,076,102,300.00元，商业体量24万方，分为地上四层和地下二层，地上四层为商业，地下一层部分出租给超市使用，其余为车位，地下二层为车位，共有地下停车位1,633

个。购物中心内部由一条环形室内商业步行街联系各部分业态。室外商业步行街的主要出入口设置在地块东南侧、北侧。购物中心总建筑高度为21.9m。一层层高5.7m,布置为主力店、次主力店、精品店和内街商铺;二至四层层高为5.4m,其中二层为主力店、影城、儿童娱乐、次主力店、精品店和内街商铺;三层为主力店、休闲娱乐、精品店和内街商铺;四层为主力店、K T V和餐饮。截止评估基准日,购物中心可出租面积共79,995.00平方米,已出租面积为76,129.00平方米。

台州银泰城购物中心主体结构为钢混框架结构,室内铺设石材地砖,石膏板吊顶,内墙乳胶漆涂料,外墙为墙砖和玻璃幕墙,室内各层有电动扶梯和直达箱体电梯连接,至评估基准日台州银泰城购物中心正常经营。经现场勘查,评估人员未发现有墙体风化开裂、基础沉降等现象,各设备设施齐全完好,总体看使用情况较好,能满足使用要求。

投资性房地产已办理不动产权证,证载权利人:台州银泰商业有限公司;共有情况:单独所有;坐落:椒江区洪家大道3899号;权利类型:国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权;权利性质:出让/自建房;用途:批发零售用地/商业;房屋建筑面积231,219.93平方米,土地面积48,086.23平方米,使用期限至2053年10月08日止。

至评估基准日,杭州西溪银盛置地有限公司、台州银泰商业有限公司、台州银泰商业有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了编号(2019年昆仑(贷)字第18019XT07-1号)《信托贷款合同》,取得33亿元信托贷款,贷款期限自2019年4月22日至2043年4月22日,其中台州银泰信托贷款10.5亿元,用于置换金融机构借款、支付工程尾款及日常经营需求,借款年综合利率为6.98%。

为担保《信托贷款合同》(编号:2019年昆仑(贷)字第18019XT07-1号)项下的义务履行,台州银泰商业有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了(1)《应收账款质押合同》(编号:2018年昆仑信(质)字第18019XT07号-3),台州银泰商业有限公司为质押人,昆仑信托有限责任公司为质权人,质押财产为台州银泰商业有限公司持有的应收账款,质押登记期限共24年;(2)《抵押合同》(编号:2019年昆仑信(抵)字第18019XT07-1-2号),台州银泰商业有限公司作为抵押人,将台州银泰城的建筑及其占有范围内的土地使用权以不转移占有的方式抵押给昆仑信托有限公司,抵押期限自2019年4月22日至2043年4月22日。

2、台州银泰委估的设备类资产主要包括车辆和电子设备。其中:车辆共计1项,账面原值241,350.00元,账面净值56,749.59元,为办公用车;电子设备共计12项,

账面原值 452,516.09 元，账面净值 252,412.04 元，主要为办公用的电脑、空调、LED 显示屏、三轮车和叉车等。

截止评估基准日，委估的所有设备均能正常使用。

（三）企业申报的表外资产的情况

本次评估过程中，评估人员已提示被评估方对其拥有的全部资产进行清查、申报，被评估单位台州银泰承诺，除已申报的资产外，无表外资产申报评估。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年3月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第194次会议决议》（云康旅董

决会议[2022]03号)；

2.《云南城投置业股份有限公司第九届董事会第四十一次会议决议公告》(2022年6月18日)。

(二) 法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修改)；

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008年国务院令第512号)

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部、国家税务总局令第65号)；

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

10.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

11.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

12.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日国务院令第732号修订)；

13.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号2019年3月2日修订)；

14.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001)；

15.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005)；

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
17. 《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);
18. 《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);
19. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
20. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕41 号);
21. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42 号);
22. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);
23. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2020 年 3 月 20 日, 中国证券监督管理委员会令第 166 号修订);
24. 《关于严格重组上市监管工作的通知》(证监发[2016]47 号);
25. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(2021 年 1 月 22 日, 中国证监会发布);
26. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第 36 号令 2018 年 5 月 16 日);
27. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
28. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);
29. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
30. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权[2018]147 号)
31. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(云国资产权[2018]149 号)
32. 云南省国有资产监管和国有企业改革工作领导小组办公室关于印发《云南省国

有企业公司制改制工作实施方案》的通知（2020 年 12 月 22 日）；

33.中共云南省委办公厅 云南省人民政府办公厅印发《关于进一步加强和改进国有资产监督管理的若干意见》；

34. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 11.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 12.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 13.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 14.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
- 15.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 16.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）
- 17.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 不动产权证书；
3. 机动车行驶证；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的项目可行性研究报告等资料；

3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR);
5. 《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 2012 年第 12 号);
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员第七次会议通过, 中华人民共和国主席令第十九号);
7. 《2022 年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
8. 市场询价资料;
9. 国家宏观、行业统计分析资料;
10. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料;
11. 可比上市公司的相关资料;
12. 同花顺 iFind 金融数据终端;
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
2. 云南城投与中同华签订的《资产评估委托合同》;
3. 被评估单位相关人员访谈记录;
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则, 确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况, 分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性, 选择评估方法。

市场法适用的前提条件是:

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场, 以及活跃的交易;
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是:

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;

(2) 预期收益所对应的风险能够度量;

(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是:

(1) 评估对象能正常使用或者在用;

(2) 评估对象能够通过重置途径获得;

(3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为: 收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下:

未选用市场法评估的理由: 被评估单位主营业务为租赁业务, 营业规模较小, 在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例, 故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由: 被评估单位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, 故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由: 台州银泰公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别, 并可以用适当的方法单独进行评估, 故本次评估选用了资产基础法。

(二) 评估方法简介

I. 收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法, 通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法, 现金流口径为归属于股东的现金流量, 对应的折现率为权益资本成本, 评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为:

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法, 现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量, 对应的折现率为加权平均资本成本, 评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为:

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1)自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

2)折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：债权期望报酬率；T：所得税率。

折现率中主要参数确定情况如下：

A. 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为权益资本成本；R_f 为无风险利率；β 为贝塔系数；ERP 为股权市场风险溢价；R_s 为特定风险报酬率

a. 无风险利率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超

过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

我们以上述国债到期收益率的平均值 3.39%作为本次评估的无风险收益率。

b. 股权市场风险溢价

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。

我们选择能够较好反映上海和深圳证券交易所股票风险状况的沪深 300 指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价。我们以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，通过 iFinD 提供的各成份股每年年末定点“后复权”收盘价，测算 10 年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价（ERP）。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

c. 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

d. 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

e. 贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

f. 特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合(Portfolio)的组合投资回报率,资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率,一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险,因此,在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

公司特别风险溢价主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价,我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析,结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

B. 债权投资回报率

债权投资回报率实际上是被评估企业的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业,由于企业经营状态不同、资本结构不同等,企业的偿债能力会有所不同,债权人所期望的投资回报率也应不尽相同,因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险,即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素,参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)为基础调整确定债权期望报酬率。

3)预测期 n 的确定

本次评估采用有限年期作为收益期。台州银泰公司的营业收入主要为投资性房地产的租赁收入,因此本次收益年限按投资性房地产的剩余收益年限为准。

委估投资性房地产建成于 2016 年 12 月,钢混结构,经济耐用寿命为 60 年,剩余经济耐用年期为 55.92 年;委估资产所占宗地土地使用年期至 2053 年 10 月 8 日,至评估基准日剩余土地使用年期 31.52 年,根据孰短原则,确定委估资产剩余的收益年限为 31.52 年,即 2053 年 10 月 8 日。

4)终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定,资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等,选择恰当的方法估算预测期后的价值。

考虑到本次评估采用有限经营年限,终值采用清算退出方式。根据期末可收回的资产,主要包括固定资产残余价值和营运资金的收回。

5)非经营性资产负债(含溢余资产) $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债(含溢余资产)在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相

关资产与负债。包括：溢余资金、其他应收款、其他流动资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、其他流动负债、递延所得税负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

II. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产。

1. 货币资金，包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4. 其他流动资产为增值税留底退税，评估人员调查核实了企业享受的税收政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性。以经核实无误的账面值作为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括投资性房地产、机器设备和其他非流动资产。

1. 投资性房地产

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，以及《投资性房地产评估指导意见》，对于投资性房地产适

用市场法和收益法进行评估。委估房产为大型购物中心，市场上类似大型商业大多出租经营，较少出售，近期交易且足够多的与评估对象相同或相似的可比交易案例较难找到，故不适用市场法进行评估；委估房产为综合购物中心，目前用于出租经营，有持续稳定的租金收益，属收益性房地产，适合以房地合一采用收益法进行评估。

收益法，即预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + F \times (1+r)^{-t}$$

式中：V—收益价格(元)；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

t —未来可获收益年期；

r —报酬率；

F —土地使用年限到期房屋可回收价值。

2. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，本次采用重置成本法进行评估。

采用重置成本法评估的：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

A、车辆

1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上车辆购置税及其他费用，减去可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价 = 购置价 + 车辆购置税 + 其他费用 - 可抵扣增值税

车辆购置税 = 车辆不含税售价 × 税率 10%

可抵扣增值税 = 购置价 × 13% ÷ (1 + 13%)

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调

整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

B、电子设备

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

C. 对逾龄电子设备，采用市场二手价进行评估。

3. 其他非流动资产

评估人员查看了贷款合同、支付凭证，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、递延所得税负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 评估结论确定的方法

台州银泰公司的主要资产为投资性房地产台州银泰城购物中心，整体收益法评估时，经营现金流虽然也是由台州银泰城购物中心投资性房地产所贡献，但其加回的是税后利息支出，由于所得税对财务费用的影响，造成资产基础法和收益法的评估结果差异较大。本次委托评估范围的主要资产为投资性房地产，对投资性房地产本次已采用收益法进行评估，结合本次评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为资产

基础法的评估结果能更全面、合理地反映台州银泰的所有者权益价值。因此本次选用资产基础法结果作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估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，评估人员通过观察、询问、访谈、核对、函证、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产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。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去直至企业自持商业所占用土地的剩余使用年限为0。。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对台州银泰商业有限公司股东全部权益价值进行评估。台州银泰公司经审计后资产账面价值为 145,995.58 万元，负债为 170,470.58 万元，净资产为-24,475.00 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为145,995.58万元，评估值为146,000.05万元，增值率0.003%；负债账面价值为170,470.58万元，评估值为170,470.58万元，无评估增减值；净资产账面价值为-24,475.00万元，评估值为-24,470.53万元，增值率0.02%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	37,304.44	37,304.44	-	-
非流动资产	2	108,691.14	108,695.61	4.47	0.00
其中：长期股权投资	3	-	-		
投资性房地产	4	107,610.23	107,610.23	-	-
固定资产	5	30.91	35.38	4.47	14.46
在建工程	6	-	-		
无形资产	7	-	-		
其中：土地使用权	8	-	-		
其他非流动资产	9	1,050.00	1,050.00	-	-
资产总计	10	145,995.58	146,000.05	4.47	0.00
流动负债	11	59,907.33	59,907.33	-	-
非流动负债	12	110,563.25	110,563.25	-	-
负债总计	13	170,470.58	170,470.58	-	-
净资产（所有者权益）	14	-24,475.00	-24,470.53	4.47	0.02

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为-70,500.00万元，减值率188.05%。评估减值的主要原因为近几年受疫情影响，台州银泰购物中心空置率较高且租金水平较低，因此年收入较低，但公司仍需要承担高额的

利息支出，从而导致评估减值。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为-24,470.53万元；收益法的评估值-70,500.00万元，基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：台州银泰公司股东全部权益价值为-24,470.53万元，评估增值4.47万元，增值率 0.02%。

本次委托评估范围的主要资产为投资性房地产，对投资性房地产本次已采用收益法进行评估，结合本次评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映台州银泰的所有者权益价值。因此本次选用资产基础法结果作为最终评估结论：

则云南城投置业股份有限公司持有的台州银泰70%股权对应的股东部分权益价值为零。

本评估结论根据以上评估工作得出。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形
无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况
未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，台州银泰公司存在以下诉讼事项，本次评估未考虑法律纠纷对评估结果的影响：

序号	原告	被告人	诉讼案件纠纷类型	判决金额（元）	目前进展情况
1	台州银泰商业有限公司	胡启贤	房屋租赁合同纠纷	172,605.72	已经申请强制执行
2	台州银泰商业有限公司		物业服务合同纠纷	30,424.55	已经申请强制执行
3	台州银泰商业有限公司	卢海珍	房屋租赁合同纠纷	54,907.80	已经申请强制执行
4	台州银泰商业有限公司	章少清	房屋租赁合同纠纷	409,889.92	已经申请强制执行

序号	原告	被告人	诉讼案件纠纷类型	判决金额（元）	目前进展情况
5	台州银泰商业有限公司		物业服务合同纠纷	93,704.14	已经申请强制执行
6	台州银泰商业有限公司		物业服务合同纠纷	93,704.14	已经申请强制执行
7	台州银泰商业有限公司	台州乐博体育发展有限公司、姜磊	租赁合同纠纷	309,522.67	法院已出具执行裁定书
8	台州银泰商业有限公司	陈春飞	租赁合同纠纷	205,412.84	等待法院判决

截止评估报告日，以上诉讼事项，除第8项法院已判决并已执行外，其余诉讼事项均没有新的进展。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

评估基准日财务数据依据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2022KMAA20561

号无保留意见的审计报告。

（五）重大期后事项

未发现台州银泰公司存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 至评估基准日，台州银泰商业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了编号（2019 年昆仑（贷）字第 18019XT07-1 号）《信托贷款合同》，取得 33 亿元信托贷款，贷款期限自 2019 年 4 月 22 日至 2043 年 4 月 22 日，其中台州银泰信托贷款 10.5 亿元，用于置换金融机构借款、支付工程尾款及日常经营需求，借款年利率区间为 4%至 8%。

为担保《信托贷款合同》（编号：2019 年昆仑（贷）字第 18019XT07-1 号）项下的义务履行，台州银泰商业有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了（1）《应收账款质押合同》（编号：2018 年昆仑信（质）字第 18019XT07 号-3），台州银泰商业有限公司为质押人，昆仑信托有限责任公司为质权人，质押财产为台州银泰商业有限公司持有的应收账款，质押登记期限共 24 年；（2）《抵押合同》（编号：2019 年昆仑信（抵）字第 18019XT07-1-2 号），台州银泰商业有限公司作为抵押人，将台州银泰城的建筑及其占有范围内的土地使用权以不转移占有的方式抵押给昆仑信托有限公司，抵押期限

自 2019 年 4 月 22 日至 2043 年 4 月 22 日。抵押清单具体如下：

权利人	证号	坐落	使用期限	面积（平方米）	用途
台州银泰商业有限公司	浙（2018）台州椒江不动产产第 0003152 号	椒江区洪家中心大道 3899 号	至 2053 年 10 月 8 日止	1 至 4 层：土地面积：48,086.23；建筑面积：136,431.89；-1 至-2 层：土地面积：47,904.91；建筑面积：94,788.04	批发零售用地/商业

2. 根据股权出质设立登记通知书（（椒工商）股质登记设字[2018]第0052号），云南城投置业股份有限公司将其所持有的台州银泰商业有限公司 70%股权质押给中国银行昆明市盘龙支行，质权登记编号：（2018）10，主借款合同期限至2024年8月15日。截止评估报告日，云南城投置业股份有限公司对于股权转让事项正在与质权人进行沟通。

本次评估未考虑以上担保和股权质押事项对评估值的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

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价值。
2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。
4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质

测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 在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，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 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；

（三）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；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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；

（五）本资产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；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2022年8月29日。

（以下无正文）

(本页无正文)

评估机构法定代表人签字：李伯阳



资产评估师：文 剑



资产评估师：彭丽娟



北京中同华资产评估有限公司

2022年8月29日

