

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及天津银润投资有限公司拟分  
别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权所  
涉及的宁波奉化银泰置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 080977 号

共 3 册 第 1 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:                                                                                                                  | 1111020005202201353                                                              |
| 合同编号:                                                                                                                  | 中同华合同字(2022)0599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080977号                                                             |
| 报告名称:                                                                                                                  | 云南城投置业股份有限公司及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司19%、51%股权所涉及的宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益价值评估项目 |
| 评估结论:                                                                                                                  | -25,826,944.76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<br>彭丽娟 (资产评估师) 会员编号: 53190062                          |
| <div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p> |                                                                                  |

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09月02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.....                                 | 4  |
| 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<br>..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                                  | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                             | 8  |
| 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 .....                                  | 14 |
| （一）评估方法的选择 .....                              | 14 |
| （二）评估方法简介 .....                               | 15 |
| I.资产基础法.....                                  | 15 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....                       | 17 |
| 九、评估假设 .....                                  | 18 |
| 十、评估结论 .....                                  | 19 |
| 十一、特别事项说明 .....                               | 20 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....                         | 23 |
| 十三、资产评估报告日 .....                              | 24 |
| 资产评估报告附件.....                                 | 26 |



## 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及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的  
宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权所涉及的宁波奉化银泰置业有  
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 080977 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，对宁波奉化银泰置业有限公司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及天津银润投资有限公司拟股权转让行为提供价值参考依据。

评估对象：宁波奉化银泰置业有限公司的股东部分权益。

评估范围：宁波奉化银泰置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、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

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

金额单位：人民币万元

| 项 目       |   | 账面净值      | 评估价值      | 增减值        | 增值率%      |
|-----------|---|-----------|-----------|------------|-----------|
|           |   | A         | B         | C=B-A      | D=C/A×100 |
| 流动资产      | 1 | 9,178.76  | 9,598.35  | 419.59     | 4.57      |
| 非流动资产     | 2 | 11,348.93 | -6,184.27 | -17,533.20 | -154.49   |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 10,000.00 | -7,411.14 | -17,411.14 | -174.11   |
| 投资性房地产    | 4 | 1,211.84  | 1,211.84  | -          | -         |
| 固定资产      | 5 | 4.14      | 15.03     | 10.89      | 263.04    |
| 在建工程      | 6 |           |           |            |           |

云南城投置业股份有限公司及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权所涉及的宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益评估项目资产评估报告

| 项 目               |           | 账面净值             | 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         | 132.95           | -                | -132.95           | -100.00        |
| <b>资产总计</b>       | <b>10</b> | <b>20,527.69</b> | <b>3,414.08</b>  | <b>-17,113.61</b> | <b>-83.37</b>  |
| 流动负债              | 11        | 5,888.94         | 5,888.94         | -                 | -              |
| 非流动负债             | 12        | 107.83           | 107.83           | -                 | -              |
| <b>负债总计</b>       | <b>13</b> | <b>5,996.77</b>  | <b>5,996.77</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>       |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>14</b> | <b>14,530.92</b> | <b>-2,582.69</b> | <b>-17,113.61</b> | <b>-117.77</b> |

宁波奉化于评估基准日股东全部权益价值为-2,582.69万元，故云南城投及天津银润投资有限公司持有的宁波奉化19%、51%股权对应的股东部分权益价值为0.00万元。

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。

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及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的  
宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权所涉及的宁波奉化银泰置业有  
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 080977 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，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行为涉及的宁波奉化银泰置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，被评估单位为宁波奉化银泰置业有限公司，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

统一社会信用代码：915300002179235351

名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”或“委托人一”）

住所：云南省昆明市市民航路 869 号融城金阶 A 座

法定代表人：李家龙

注册资金：160568.6909 万人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1997 年 04 月 21 日

经营期限：长期

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。

##### （二）被评估单位概况

## 1. 注册登记情况

企业名称：宁波奉化银泰置业有限公司（以下简称：“宁波奉化”或“被评估单位”）

统一社会信用代码：913302836776890305

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：浙江省宁波市奉化区南山路 150 号商业-6-3

法定代表人：杨大勇

成立日期：2008 年 09 月 10 日

营业期限至：2028 年 09 月 09 日

注册资本：10000 万人民币

经营范围：房地产开发经营，室内外装修，房屋租赁，停车场（库）经营管理，房地产信息咨询，企业管理咨询，投资管理，工程项目管理，市场调查，经济贸易咨询，商品信息咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布，图文设计。建筑材料、装饰材料、日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、初级农产品、文具、体育用品、机械设备、家具、化工原料及产品（不含危险化学品和监控化学品）、工艺品、通讯设备、电子产品、体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕药、避孕套、第一类医疗器械、家用电器、电动自行车、眼镜（不含隐形眼镜）的批发、零售，金银饰品的零售，鞋、箱包、家电的修理，服装修改，验光及配镜（非医疗），摄影，礼服出租，食品经营以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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

宁波奉化银泰置业有限公司原系宁波华联房地产开发有限公司出资设立，成立于 2008 年 9 月 10 日，初始注册资本为人民币 5,000.00 万元。2009 年 5 月，宁波华联房地产开发有限公司增资 5,000.00 万元，注册资本变更 10,000.00 万元。

根据股东会决议，原股东宁波华联房地产开发有限公司将所持有的本公司 100% 的股权全部转让给新股东浙江联合置业有限公司，并于 2010 年 5 月 7 日，进行了工商



云南城投置业股份有限公司及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权所涉及的宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益评估项目资产评估报告变更登记。2011 年 5 月 06 日，根据股东会决议，股东浙江联合置业有限公司将所持有的本公司 51%的股权转让给天津银润投资有限公司，49%的股权转让给北京银泰置地商业有限公司。

2016 年 11 月，股东北京银泰置地商业有限公司将其持有的 19%的股权转让给云南城投置业股份有限公司，并于 2016 年 11 月 25 日进行了工商变更登记。此次股权转让后，天津银润投资有限公司持有本公司 51%的股权，北京银泰置地商业有限公司持有本公司 30%的股权，云南城投置业股份有限公司持有本公司的 19%的股权。

2018 年 3 月，公司名称变更，由奉化银泰置业有限公司变更为宁波奉化银泰置业有限公司，并于 2018 年 3 月 30 日进行了工商变更登记。

截止评估基准日，股东出资及出资比例未发生变化，各股东的出资金额及股权比例如下：

| 股东名称         | 实收资本           | 持股比例（%） |
|--------------|----------------|---------|
| 天津银润投资有限公司   | 51,000,000.00  | 51.00   |
| 北京银泰置地商业有限公司 | 30,000,000.00  | 30.00   |
| 云南城投置业股份有限公司 | 19,000,000.00  | 19.00   |
| 合计           | 100,000,000.00 | 100.00  |

## 2) 公司投资分子公司情况

截止评估基准日，宁波奉化拥有 1 家分公司，1 家全资子公司，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 | 分子情况 |
|----|---------------------|------------|-------|----------|------|------|
| 1  | 宁波奉化银泰置业有限公司商业管理分公司 | 2011-09-13 | 杨大勇   | -        | -    | 分公司  |
| 2  | 宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司  | 2013-03-29 | 杨大勇   | 10000.00 | 100% | 子公司  |

## 3. 主营业务简介

宁波奉化公司目前主营收入为车位停车收入，未开展其他业务。

## 4. 近三年企业的资产、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 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 3 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 33,841.14        | 23,693.37        | 20,591.83        | 20,527.69       |

云南城投置业股份有限公司及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权  
所涉及的宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益评估项目资产评估报告

| 项目   | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 3 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 负债总额 | 18,743.66        | 8,812.97         | 5,988.93         | 5,996.77        |
| 净资产  | 15,097.48        | 14,880.40        | 14,602.90        | 14,530.92       |
| 项目   | 2019 年           | 2020 年           | 2021 年           | 2022 年 1-3 月    |
| 营业收入 | 371.48           | 190.89           | 164.02           | 6.67            |
| 利润总额 | 142.49           | -196.54          | -347.53          | -84.28          |
| 净利润  | -3,352.10        | -217.08          | -277.50          | -71.99          |

2019 年、2020 年和 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，并出具了 XYZH/2020KMA20309 号、XYZH/2021KMAA20233 号、XYZH/2022KMAA20167 号无保留意见审计报告。

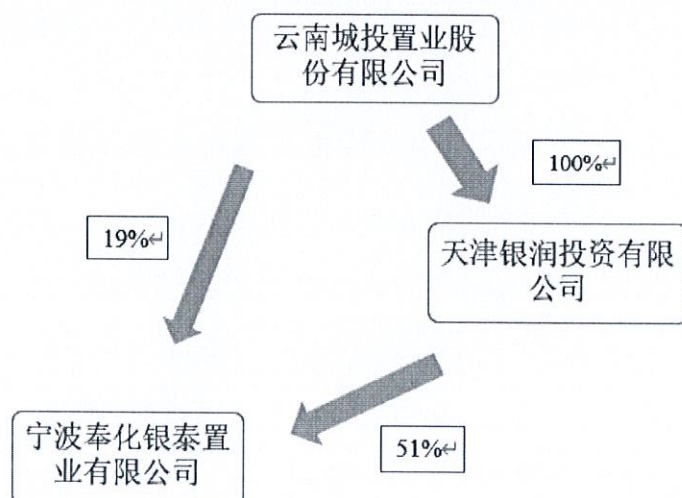
基准日财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（XYZH/2022KMAA20547 号）。

#### 5. 公司赋税情况

| 税 种     | 具体税率情况                             |
|---------|------------------------------------|
| 增值税     | 销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产的 3%-13%计缴。 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的 7%计缴。                   |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税的 3%计缴。                   |
| 地方教育附加  | 按实际缴纳的流转税的 2%计缴。                   |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额的 25%计缴。                    |
| 土地增值税   | 视公司具体情况而定，税率区间为 30%-60%。           |

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人直接及间接持有被评估单位 70%股权。具体股权关系如下：





#### (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），云南城投置业股份有限公司及下属天津银润投资有限公司拟分别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司19%、51%股权。本次评估目的是反映宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象是宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益。

评估对象涉及的资产范围是宁波奉化的全部资产及负债，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           |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 科目名称                | 账面价值                  |
| <b>一、流动资产合计</b>     | <b>91,787,552.23</b>  |
| 货币资金                | 292,866.51            |
| 其他应收款               | 76,348,462.30         |
| 存货                  | 14,910,332.23         |
| 其他流动资产              | 235,891.19            |
| <b>二、非流动资产合计</b>    | <b>113,980,990.33</b> |
| 长期股权投资              | 100,000,000.00        |
| 投资性房地产              | 12,610,060.80         |
| 固定资产                | 41,376.00             |
| 设备类                 | 41,376.00             |
| 长期待摊费用              | 1,329,553.53          |
| <b>三、资产总计</b>       | <b>205,768,542.56</b> |
| <b>四、流动负债合计</b>     | <b>58,889,438.87</b>  |
| 应付账款                | 116,350.27            |
| 预收款项                | 66,686.94             |
| 应付职工薪酬              | 177,803.17            |
| 应交税费                | 145,514.91            |
| 其他应付款               | 58,383,083.58         |
| <b>五、非流动负债合计</b>    | <b>1,201,223.10</b>   |
| 递延所得税负债             | 1,201,223.10          |
| <b>六、负债合计</b>       | <b>60,090,661.97</b>  |
| <b>七、净资产(所有者权益)</b> | <b>145,677,880.59</b> |

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)专项审计，



云南城投置业股份有限公司及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权所涉及的宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益评估项目资产评估报告并出具了无保留意见的《审计报告》(XYZH/2022KMAA20547 号)。

(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主要资产包括: 存货-开发产品、投资性房地产、电子设备、长期股权投资。

### 1、存货-开发产品

委估资产为奉化银泰城未售出的 338 个车位及两个商铺, 项目位于浙江省奉化市南山路 150 号, 地处市中心区的南山路东侧、岳林路北侧、广平路西侧、中山路南侧, 本次纳入评估范围的是奉化银泰城住宅区的车位及商铺。车位为负 1 及负 2 层, 面积 11-15 m<sup>2</sup> 不等, 照明、消防系统完备, 出入口设自动识别车牌系统, 地面刷环氧树脂涂料, 商铺为 6 栋 315 号商铺及 7 栋 309 号商铺, 截止基准日时处于租赁状态。上述资产均已办理房屋产权证(详见评估明细表), 房屋所在土地, 土地证号为奉国用(2010)第 00949 号, 商住出让用地, 使用权面积 27633.46 m<sup>2</sup>, 终止日期 2079 年 5 月 14 日; 奉国用(2009)第 03889 号, 商住出让用地, 使用权面积 27633 m<sup>2</sup>, 终止日期 2079 年 5 月 14 日; 奉国用(2010)第 01985 号, 商住出让用地, 使用权面积 5421 m<sup>2</sup>, 终止日期 2080 年 4 月 11 日。

### 2、投资性房地产

委估房产位于宁波市车轿街 69 号 9-5 号恒泰大厦 9 楼, 地面铺设地毯, 墙面粉刷涂料, 铝合金窗, 玻璃电动外门, 建筑面积 692.48 平方米, 账面价值 12,118,400.00 元。委估的恒泰 904、905 号写字楼连通为一体, 可分割或整体使用, 至评估基准日处于空置待租状态。奉化银泰置业提供了该房产的不动产权证, 证载权利人: 宁波奉化银泰置业有限公司; 共有情况: 单独所有; 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权; 权利性质: 出让; 用途: 办公用地/办公; 国有建设用地使用权至 2033 年 02 月 22 日, 证载用途与实际用途一致。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, 各设施设备齐全完好, 总体看使用情况较好, 能满足使用要求。

### 3、电子设备

委估的电子设备包括保险箱、IBM 收银机、联想电脑, 账面原值 1,379,200.00 元, 账面净值 41,376.00 元, 截止基准日时均能正常使用。



#### 4、长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 家拥有控制权的长期股权投资，被投资单位名称宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司，由宁波奉化银泰置业有限公司出资于 2013 年 3 月 29 日成立，公司目前主要收入为投资性房地产租赁收入，未开展其他业务。长期股权投资账面价值 100,000,000.00 元。投资日期 2012 年 3 月，投资比例 100%。

##### （三）企业申报的表外资产的情况

截止基准日宁波奉化银泰置业有限公司申报范围内无表外资产。

##### （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

本次评估引用了 XYZH/2022KMAA20547 号审计报告。

#### 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》。

## （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》(2019年4月23日国务院令 第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)

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. 《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);
21. 《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);
22. 《关于严格重组上市监管工作的通知》(证监发[2016]47 号);
23. 《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);
24. 《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);
25. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
26. 《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);
27. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
28. 《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);
29. 《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)
30. 《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)
31. 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》;

## 32.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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
12. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
16. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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. 房屋所有权证；
3. 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. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；



7. 可比上市公司的相关资料；
8. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
9. 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. 云南城投置业股份有限公司与中同华签订的《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：资产基础法。评估方法选择理由如下：

选取资产基础法评估的理由：宁波奉化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。

未选取收益法评估的理由：被评估单位目前主要收入为尚未出售的车位及商铺带

来的停车收入及租金收入，以目前的租售比，采用收益法并不用客观反应其价值；其次公司目前行使宏观管理职能，对子公司进行投资从而获得收益，但该子公司长期处于亏损状态，已资不抵债，未来收益期和收益额不能准确预测，故本次评估未选用收益法进行评估。

未选用市场法评估的理由：被评估单位主要业务收入为车位停车收入，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。

## （二）评估方法简介

### I. 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、其他应收款、存货、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. 其他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。

#### 3. 存货

开发产品：根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

4. 其他流动资产评估，按经核实后的账面价值确定评估值。

#### 非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、投资性房地产、电子设备、长期待摊费用。

#### 1. 长期股权投资



对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

## 2. 投资性房地产

对投资性房地产采用市场法进行评估。

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立价格可比基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区位因素修正；
- 7) 进行实物状况修正；
- 8) 进行权益状况修正；
- 9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区位因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产实物状况值/参照物房地产实物状况值×待估房地产权益状况值/参照物房地产权益状况值

## 3. 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%

对逾龄电子设备，采用市场法（二手价）进行评估。

#### 4. 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### 流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、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。

### 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，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、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作出理智的判断。

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。

### (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；

### (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

本次评估采用资产基础法对宁波奉化公司股东部分权益价值进行评估。宁波奉化公司截止评估基准日 2022 年 3 月 31 日经审计后资产账面价值为 20,527.69 万元,负债为 5,996.77 万元,净资产为 14,530.92 万元。

### (一) 资产基础法评估结果

总资产账面价值为20,527.69万元,评估值为3,414.08万元,减值率83.37%;负债账面价值为5,996.77万元,评估值为5,996.77万元,评估无增减值;净资产账面价值为14,530.92万元,评估值为-2,582.69万元,减值率117.77%。

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

金额单位:人民币万元

| 项 目        |    | 账面净值      | 评估价值      | 增减值        | 增值率%      |
|------------|----|-----------|-----------|------------|-----------|
|            |    | A         | B         | C=B-A      | D=C/A×100 |
| 流动资产       | 1  | 9,178.76  | 9,598.35  | 419.59     | 4.57      |
| 非流动资产      | 2  | 11,348.93 | -6,184.27 | -17,533.20 | -154.49   |
| 其中:长期股权投资  | 3  | 10,000.00 | -7,411.14 | -17,411.14 | -174.11   |
| 投资性房地产     | 4  | 1,211.84  | 1,211.84  | -          | -         |
| 固定资产       | 5  | 4.14      | 15.03     | 10.89      | 263.04    |
| 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  | 132.95    | -         | -132.95    | -100.00   |
| 资产总计       | 10 | 20,527.69 | 3,414.08  | -17,113.61 | -83.37    |
| 流动负债       | 11 | 5,888.94  | 5,888.94  | -          | -         |
| 非流动负债      | 12 | 107.83    | 107.83    | -          | -         |
| 负债总计       | 13 | 5,996.77  | 5,996.77  | -          | -         |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 14,530.92 | -2,582.69 | -17,113.61 | -117.77   |



宁波奉化于评估基准日股东全部权益价值为-2,582.69万元，故云南城投及天津银润投资有限公司持有的宁波奉化19%、51%股权对应的股东部分权益价值为0.00万元。

## （二）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

1、子公司宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司委估的投资性房地产中，负二层建筑面积6,478.96平方米未办理权证，为地下车位。奉化经管提供了房产的测绘报告，并出具产权承诺，承诺该房地产及其所占有的土地权属归其所有，不存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制。上述房产的建筑面积主要依据奉化经管提供的测绘报告和评估申报明细表，并结合评估人员的现场勘察确定。

### （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

未发现宁波奉化存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

评估基准日报表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/2022KMAA20547 号）。

### （五）重大期后事项

未发现宁波奉化存有重大期后事项。

（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、截止评估基准日，子公司宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司投资性房地产处于抵押状态，抵押合同编号：（2019 年昆仑信（抵）字第 18019XT07-1-1 号），抵押人宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司，抵押权人昆仑信托有限责任公司，抵押物为位于奉化市南山路 150 号的宁波奉化银泰城的建筑物及其占有范围内的土地使



云南城投置业股份有限公司及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权  
所涉及的宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益评估项目资产评估报告

用权，即宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司投资性房地产。该抵押合同为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为取得 33 亿元信托贷款，共同与昆仑信托有限责任公司签订（2019 年昆仑（贷）字第 18019XT07-1 号）《信托贷款合同》的项下合同，其中宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司信托贷款 2.5 亿元，用于归还金融机构贷款、支付装修工程款及日常经营需求，借款年利率区间为 4%至 8%，贷款及抵押期限自 2019 年 4 月 22 日至 2043 年 4 月 22 日。详细抵押明细见下表：

| 序号 | 房屋所有人           | 座落                 | 房产证号              | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 土地证号               | 土地面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------|--------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| 1  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-1-1 | 奉化市字第 01-135699 号 | 6,157.92                  | 奉国用（2016）第 03438 号 | 676.44                    |
| 2  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 148 号商业-1-2 | 奉化市字第 01-135700 号 | 4,575.66                  | 奉国用（2016）第 03487 号 | 502.63                    |
| 3  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-2-1 | 奉化市字第 01-135697 号 | 6,804.71                  | 奉国用（2016）第 03485 号 | 747.49                    |
| 4  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-2-2 | 奉化市字第 01-135706 号 | 5,230.01                  | 奉国用（2016）第 03488 号 | 574.51                    |
| 5  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-3-1 | 奉化市字第 01-135702 号 | 7,174.54                  | 奉国用（2016）第 03440 号 | 788.11                    |
| 6  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-3-2 | 奉化市字第 01-135693 号 | 6,966.09                  | 奉国用（2016）第 03436 号 | 765.22                    |
| 7  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-4-1 | 奉化市字第 01-135696 号 | 7,237.57                  | 奉国用（2016）第 03486 号 | 795.04                    |
| 8  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-4-2 | 奉化市字第 01-135698 号 | 6,985.77                  | 奉国用（2016）第 03484 号 | 767.38                    |
| 9  | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-5-1 | 奉化市字第 01-135705 号 | 7,232.45                  | 奉国用（2016）第 03482 号 | 794.48                    |
| 10 | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-5-2 | 奉化市字第 01-135703 号 | 6,966.46                  | 奉国用（2016）第 03483 号 | 765.26                    |
| 11 | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-6-1 | 奉化市字第 135704 号    | 6,794.90                  | 奉国用（2016）第 03489 号 | 746.41                    |
| 12 | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-6-2 | 奉化市字第 01-135701 号 | 5,006.18                  | 奉国用（2016）第 03439 号 | 549.92                    |
| 13 | 奉化银泰城商业经营管      | 奉化市南山路 150 号商业     | 奉化市字第 01-135762   | 849.32                    | 奉国用（2016）第 03542 号 | 93.3                      |



| 序号 | 房屋所有人           | 座落                 | 房产证号              | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 土地证号               | 土地面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------|--------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
|    | 理有限公司           | -6-4               | 号                 |                           |                    |                           |
| 14 | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业-7   | 奉化市字第 01-135695 号 | 1,171.37                  | 奉国用(2016)第 03490 号 | 128.67                    |
| 15 | 奉化银泰城商业经营管理有限公司 | 奉化市南山路 150 号商业地下 1 | 奉化市字第 01-135694 号 | 6,742.62                  | 奉国用(2016)第 03437 号 | 444.4                     |
| 合计 |                 |                    |                   | 85,895.57                 |                    | 9,139.26                  |

#### (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权属变更过程中的相关费用和税项；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，我们参考和采用了以及我们在同花顺iFinD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



云南城投置业股份有限公司及天津银润投资有限公司拟分别转让持有的宁波奉化银泰置业有限公司 19%、51%股权  
所涉及的宁波奉化银泰置业有限公司股东部分权益评估项目资产评估报告

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. 本次没有考虑已出租资产的租约对评估值的影响。
7. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。
8. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。
9. 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；



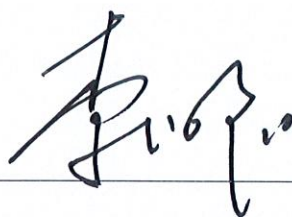
### 十三、资产评估报告日

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：(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

