



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估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  
台州银泰置业有限公司 70% 股权  
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A177 号

（共壹册，第 1 册）

二零二零年十一月四日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话：（010）51716863

邮编：100036

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5311020052530901202000196

资产评估报告名称： 云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司70%股权资产评估报告

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2020）第A177号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈诗杰(资产评估师)、张桓恺(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

# 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、    绪言.....	5
二、    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	6
三、    评估目的.....	11
四、    评估对象和评估范围.....	12
五、    价值类型.....	20
六、    评估基准日.....	21
七、    评估依据.....	21
八、    评估方法.....	27
九、    评估程序实施过程和情况.....	36
十、    评估假设.....	39
十一、   评估结论.....	42
十二、   特别事项说明.....	44
十三、   资产评估报告使用限制说明.....	47
十四、   资产评估报告日.....	48
资产评估报告附件 .....	50

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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本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对其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考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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清查核实；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 台州银泰置业有限公司 70% 股权

## 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司 70% 股权事宜涉及的台州银泰置业有限公司 70% 股权价值在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司 70% 股权事宜提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是台州银泰置业有限公司 70% 股权价值，评估范围是台州银泰置业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

### 三、价值类型：市场价值。

### 四、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

### 五、评估方法：资产基础法、收益法。

### 六、评估结论

经综合分析最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

台州银泰置业有限公司股东全部权益评估价值为 **6,841.28 万元**

(大写:陆仟捌佰肆拾壹万贰仟捌佰元正),评估增值 12,689.69 万元,增值率 216.98 %。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司 70% 股权评估价值,即  $6,841.28 \times 70\% = 4,788.90$  万元(大写:肆仟柒佰捌拾捌万玖仟元正)。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响,也未考虑流动性对评估结论的影响。

### 七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告,即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

### 八、特别事项说明

本项目涉及的特别事项主要包括:借款抵押事项、股权质押事项,具体事项及评估机构采取的措施详见本报告“十二、特别事项说明”部分。

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 台州银泰置业有限公司 70%股权

## 资产评估报告正文

北京亚超评报字（2020）第 A177 号

### 一、绪言

云南城投置业股份有限公司：

北京亚超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、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转让其持有的台州银泰置业有限公司 70%股权事宜涉及的台州银泰置业有限公司 70%股权在 2019 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

## 二、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

### (一) 委托人概况

企业名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称“委托人”或“城投置业”）；

统一社会信用代码：915300002179235351；

类型：股份有限公司（上市）；

住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座；

法定代表人：李家龙；

注册资本：160568.6909 万人民币；

成立日期：1997 年 4 月 21 日；

营业期限：1999 年 09 月 10 日至长期；

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施投资建设；土地开发；项目投资与管理。

### (二) 被评估单位概况

#### 1. 营业执照登记情况

企业名称：台州银泰置业有限公司（以下简称“台州银泰置业”或“被评估单位”）；

统一社会信用代码：913310020786770547；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)；

住所：浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处大楼 802 室；

法定代表人：王平乐；

注册资本：壹亿元整；

成立日期：2013 年 9 月 16 日；

营业期限：2013 年 9 月 16 日至 2033 年 9 月 15 日；

经营范围：房地产开发；企业形象策划；展览服务；针织纺织品、百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、计算机软硬件、木材、机械设备销售；房屋租赁服务。（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. 历史沿革及股权结构情况

### （1）公司设立（2013 年 9 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	北京银泰置地商业有限公司	货币	10000.00	10000.00	100%
合计			<b>10000.00</b>	<b>10000.00</b>	<b>100%</b>

### （2）第一次股权转让（2014 年 1 月）

根据 2014 年 1 月 8 日《台州银泰置业有限公司股东会决议》，同意以下股权变更：北京银泰置地商业有限公司持有的 49% 的股权转让给上海财通资产管理有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	北京银泰置地商业有限公司	货币	5100.00	5100.00	51.00%
2	上海财通资产管理有限公司	货币	4900.00	4900.00	49.00%
合计			<b>10000.00</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00%</b>

(3) 第二次股权转让 (2015 年 1 月)

根据 2015 年 1 月 28 日《台州银泰置业有限公司股东决定书》，同意以下股权变更：上海财通资产管理有限公司持有的 49% 的股权转让给北京银泰置地商业有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	北京银泰置地商业有限公司	货币	10000.00	10000.00	100.00%
合计			<b>10000.00</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00%</b>

(4) 第三次股权转让 (2017 年 3 月)

根据 2017 年 3 月 29 日《台州银泰置业有限公司股东决定书》，同意以下股权变更：北京银泰置地商业有限公司持有的 100% 的股权转让给中国银泰投资有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	中国银泰投资有限公司	货币	10000.00	10000.00	100.00%
合计			<b>10000.00</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00%</b>

(5) 第四次股权转让 (2017 年 8 月)

根据 2017 年 8 月 2 日《台州银泰置业有限公司股东决定书》，同意以下股权变更：中国银泰投资有限公司持有的 70% 的股权转让给云南城投置业股份有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后，即截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	中国银泰投资有限公司	货币	3000.00	3000.00	30.00%

2	云南城投置业股份有限公司	货币	7000.00	7000.00	70.00%
合计			<b>10000.00</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3. 企业机构设置情况



### 4. 经营状况

由台州银泰置业有限公司开发的台州银泰城综合体项目位于台州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧(台州市商贸核心区 F0205-B 地块)，项目总用地面积 61,564.00 平方米，其中建设规划用地面积 57,729.00 平方米，总建筑面积 297,221.78 平方米，其中地上约 221,503.51 平方米(含避难层 2,101.92 平方米)，商业建筑面积为 68,243.36 平方米，住宅建筑面积为 99,490.06 平方米，办公建筑面积为 47,878.02 平方米，其他部分建筑面积为 6,001.07 平方米，地下建筑面积约 75,718.27 平方米。容积率为 3.81%，建筑密度 39.2%，沿口高度 139 米，机动车停车位 1548 个，共有 16 幢，最高为 39 层，最低为 3 层，住宅共有 836 套，办公 816 套。该项目于 2014 年 2 月开工，2017 年 6 月竣工，并于 2017 年 6 月 30 日交付使用。截至评估基准日，住宅及办公物业已全部售罄，部分住宅底商、写字楼底商及商业街商铺仍在销售中，地下部分车位及车房也处于继续销售状态。

## 5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

### (1) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	191,276.08	86,510.01	80,404.87	79,026.34
非流动资产	204.79	351.37	3,251.55	7.13
资产总额	191,480.88	86,861.38	83,656.42	79,033.46
流动负债	160,167.46	77,189.30	77,842.50	84,881.87
非流动负债	30,000.00	-	-	-
负债合计	190,167.46	77,189.30	77,842.50	84,881.87
股东权益	1,313.42	9,672.08	5,813.92	-5,848.41
利润表项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-12 月
营业收入	3.72	132,168.54	7,108.17	1,114.60
营业成本	-	111,150.72	5,001.77	2,522.82
营业利润	-2,128.04	8,476.30	-5,237.73	-8,462.56
利润总额	-2,095.86	8,477.16	-5,247.66	-8,456.63
净利润	-2,095.86	8,358.66	-3,858.16	-11,662.33
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)		

### (2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

### (3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	13%、9%、6%、5%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

### (4) 税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位未享受税收优惠政策。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估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置业有限公司；云南城投置业股份有限公司持有的台州银泰置业有限公司 70% 股权；云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司 70% 股权。

### (四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

## 三、评估目的

因云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司 70% 股权事宜，云南城投置业股份有限公司委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及的台州银泰置业有限公司 70% 股权价值进行评估；评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司 70% 股权事宜提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2020 年 10 月 19 日云南城投置业股份有限公司《2020 年第 16 次总经理办公会议纪要》实施的。

## 四、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象及评估范围

#### 1. 评估对象

评估对象是台州银泰置业有限公司 70% 股权价值。

#### 2. 评估范围

评估范围是台州银泰置业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，台州银泰置业会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“XYZH/2020KMA20505”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	评估基准日账面价值
流动资产	79,026.34
非流动资产	7.13
其中：固定资产	7.13
<b>资产总计</b>	<b>79,033.46</b>
流动负债	84,881.87
非流动负债	-
<b>负债合计</b>	<b>84,881.87</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-5,848.41</b>

本次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。

### (二) 评估范围中主要资产状况及特点

#### ◆ 项目概况

由台州银泰置业有限公司开发的台州银泰城综合体项目位于台

州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧(台州市商贸核心区 F0205-B 地块), 项目总用地面积 61,564.00 平方米, 其中建设规划用地面积 57,729.00 平方米, 总建筑面积 297,221.78 平方米, 其中地上约 221,503.51 平方米 (含避难层 2,101.92 平方米), 商业建筑面积为 68,243.36 平方米, 住宅建筑面积为 99,490.06 平方米, 办公建筑面积为 47,878.02 平方米, 其他部分建筑面积为 6,001.07 平方米, 地下建筑面积约 75,718.27 平方米。容积率为 3.81%, 建筑密度 39.2%, 沿口高度 139 米, 机动车停车位 1548 个, 共有 16 幢, 最高为 39 层, 最低为 3 层, 住宅共有 836 套, 办公 816 套。该项目于 2014 年 2 月开工, 2017 年 6 月竣工, 并于 2017 年 6 月 30 日交付使用。截至评估基准日, 住宅及办公物业已全部售罄, 部分住宅底商、写字楼底商及商业街商铺仍在销售中, 地下部分车位及车房也处于继续销售状态。该项目具体销售情况如下:

序号	业态	产品类型	楼栋名称	总套数 (套)	可售建面 (平米)	已售套数 (套)	已售建面 (平米)	未售套数 (套)	未售建面 (平米)
1	住宅	高层	1#	106.00	12,854.75	106.00	12,854.75	-	-
2	住宅	高层	2#	98.00	11,852.98	98.00	11,852.98	-	-
3	住宅	高层	3#	106.00	12,859.80	106.00	12,859.80	-	-
4	住宅	高层	4#	202.00	22,700.96	202.00	22,700.96	-	-
5	住宅	高层	5#	108.00	13,055.69	108.00	13,055.69	-	-
6	住宅	高层	6#	108.00	13,064.43	108.00	13,064.43	-	-
7	住宅	高层	7#	108.00	13,101.45	108.00	13,101.45	-	-
8	商业	底商	1/2/3#	116.00	10,118.12	43.00	4,012.52	73.00	6,105.60
9	商业	底商	4#	58.00	5,098.21		-	58.00	5,098.21
10	商业	底商	5#	41.00	4,006.80		-	41.00	4,006.80
11	商业	底商	6#	100.00	7,859.69		-	100.00	7,859.69
12	商业	底商	7#	81.00	6,629.56	17.00	995.23	64.00	5,634.33
13	商业	底商	8#	19.00	3,236.83	6.00	1,050.20	13.00	2,186.63
14	商业	商业街	9#	43.00	3,973.05	12.00	786.51	31.00	3,186.54

15	商业	商业街	10#	55.00	4,558.89	13.00	783.92	42.00	3,774.97
16	商业	商业街	11#	64.00	6,684.59	23.00	2,323.80	41.00	4,360.79
17	商业	商业街	12/13#	50.00	6,181.09		-	50.00	6,181.09
18	商业	商业街	14#	42.00	4,417.88	8.00	486.68	34.00	3,931.20
19	商业	商业街	15#	39.00	3,093.05	36.00	2,833.62	3.00	259.43
20	商业	商业街	16#	31.00	2,385.60	30.00	2,286.07	1.00	99.53
21	办公	写字楼	8#	816.00	47,878.02	816.00	47,878.02	-	-
22	车位	普通产权车位		1,548.00	53,087.50	702.00	24,104.19	846.00	28,983.31
23	其他	储物间		644.00	7,473.35	419.00	4,990.54	225.00	2,482.81
	合计		—	<b>4,583.00</b>	<b>276,172.28</b>	<b>2,961.00</b>	<b>192,021.35</b>	<b>1,622.00</b>	<b>84,150.93</b>

◆ 流动资产、非流动资产

1. 存货是流动资产的主要组成部分，账面价值为 40,877.37 万元，主要为在售的商铺、车位及车房。

2. 固定资产是非流动资产的主要组成部分，账面价值 7.13 万元，主要车辆和电子办公设备。

◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产。位于浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处银泰城内。

1. 存货

存货账面原值为 42,025.23 万元，计提存货跌价准备 1,147.86 万元，账面价值为 40,877.37 万元，主要为台州银泰城剩余未售的商铺、车位及车房，面积合计 84,150.93 m<sup>2</sup>。其中，商铺共计 551 套，未售面积 52,684.81 m<sup>2</sup>（其中租赁面积 16,071.33 m<sup>2</sup>），车位共计 846 个，未售面积 28,983.31 m<sup>2</sup>，车房共计 225 套，未售面积 2,482.81 m<sup>2</sup>，均位于台州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧的台州银泰城综合体项目内。

根据项目进行划分，各项目账面价值情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	房产证编号	土地使用年期	项目名称	结构	用途	业态	建筑面积(平方米)	建成日期(年/月)	单位成本(元/m <sup>2</sup> )	套数/个数	账面价值
1	浙(2017)台州椒江不动产权第0021366号至浙(2017)台州椒江不动产权第0022685号	40年	台州银泰城商铺	钢混	商业	住宅底商	28,704.63	2017年6月	6,653.64	336.00	19,099.02
2	浙(2017)台州椒江不动产权第0019789号至浙(2017)台州椒江不动产权第0019804号	40年	台州银泰城商铺	钢混	商业	写字楼底商	2,186.63	2017年6月	6,653.64	13.00	1,454.90
3	浙(2017)台州椒江不动产权第0021927号至浙(2017)台州椒江不动产权第0022142号	40年	台州银泰城商铺	钢混	商业	商业街商铺	21,793.55	2017年6月	6,653.64	202.00	14,500.63
3	浙(2017)台州椒江不动产权第0017881号至浙(2017)台州椒江不动产权第0019424号	70年	台州银泰城车位	钢混	车位	划线车位	28,983.31	2017年6月	2,148.45	846.00	6,226.93
4	可办理产权	70年	台州银泰城车房	钢混	车房	车房	2,482.81	2017年6月	2,995.59	225.00	743.75
合 计											42,025.23
减：跌价准备											1,147.86
合 计											40,877.37

(注：上述不动产权证书的证载权利人均为台州银泰置业有限公司，其中浙(2017)台州椒江不动产权第0021366号至浙(2017)台州椒江不动产权第0022685号、浙(2017)台州椒江不动产权第0019789号至浙(2017)台州椒江不动产权第0019804号、浙(2017)台州椒江不动产权第0021927号至浙(2017)台州椒江不动产权第0022142号的土地使用期限均自2013年10月09日起至2053年10月08日止；浙(2017)台州椒江不动产权第0017881号至浙(2017)台州椒江不动产权第0019424号的土地使用期限自2013年10月09日起至2083年10月08日止。)

### ► 实物状况

存货中核算的项目是台州银泰城综合体项目，该项目由台州银泰置业有限公司于2014年2月开发建设，2017年6月竣工验收合格，并于2017年6月30日交付使用，项目位于台州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧（台州市商贸核心区F0205-B地块），项目总用地面积61,564.00平方米，其中建设规划用地面积57,729.00平方米，总建

筑面积 297,221.78 平方米。台州银泰城综合体项目容积率为 3.81%，建筑密度 39.2%，沿口高度 139 米，共有 16 幢建筑物，最高为 39 层，最低为 3 层，住宅共有 836 套，办公 816 套，商铺共计 739 套，结构为钢混结构，其中住宅底商和写字楼底商为地上三层，商业街商铺为地上四层，地下停车场连通整个项目群，共有车位总数 1,548 个，车房（储物间）数量 644 个。

### ➤ 权属状况

#### ① 房屋建筑物占用国有土地使用权登记情况

土地证编号	土地使用权人	使用权面积 m <sup>2</sup>	用途	使用权类型	取得日期	终止日期	开发程度
椒国用（2013）第 007117 号	台州银泰置业有限公司	57,729.00	普通商品住房、批发零售、商务金融	出让	2013 年 12 月 31 日	商业：2053 年 10 月 08 日 住宅：2083 年 10 月 08 日	六通一平

#### ② 建设用地规划证

编号	发证机关	发证日期	用地性质	用地面积 m <sup>2</sup>	建设规模 m <sup>2</sup>	项目名称	用地单位
地字第 331001201420007 号	台州市住房和城乡建设规划局	2014 年 2 月 19 日	商业用地、兼容商务用地、二类居住用地	宗地总面积 61,564.00 平方米，其中出让宗地面积 57,729.00 平方米	地上建筑面积 ≤220,000.00 平方米	商业、办公、住宅	台州银泰置业有限公司

#### ③ 建设工程规划证

编号	发证机关	发证日期	建设规模 m <sup>2</sup>	项目名称	建设单位
建字第 331001201420016 号	台州市住房和城乡建设规划局	2014 年 3 月 29 日	地上（计容）建筑面积 219,406.7 平方米，地下建筑面积 75,719.5 平方米，避难层建筑面积 2,101.4 平方米	商业、办公、住宅（公寓）	台州银泰置业有限公司

#### ④ 施工许可证

编号	发证机关	发证日期	建设规模 m <sup>2</sup>	工程名称	施工单位
332601201405140101	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2014 年 5 月 14 日	建筑面积 297,227.64 平方米，框剪 39 层	台州银泰城（F0205-B）	中国建筑一局（集团）有限公司

#### ⑤ 预售许可证

编号	发证机关	发证日期	预售范围	预售面积 m <sup>2</sup>	备注
----	------	------	------	---------------------	----

售许字 (2015) 第 2 号	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2015 年 1 月 12 日	椒江区银泰城 1 幢、12 幢、13 幢	普通住宅 12,845.81 m <sup>2</sup> , 商贸 8,698.33 m <sup>2</sup>	物业办公用房位于 9 幢 404、10 幢 402; 物业经营用房位于 1、2、3 幢的 115-116、312-315、325、327
售许字 (2014) 第 140 号	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2014 年 12 月 19 日	椒江区银泰城 2 幢、3 幢	普通住宅 24,695.89 m <sup>2</sup> , 商贸 7,637.21 m <sup>2</sup>	
售许字 (2014) 第 14A 号	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2014 年 11 月 3 日	椒江区银泰城 4 幢	普通住宅 22,696.29 m <sup>2</sup> , 商贸 5,095.37 m <sup>2</sup>	
售许字 (2014) 第 4 号	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2014 年 10 月 17 日	椒江区银泰城 5 幢	普通住宅 13,050.69 m <sup>2</sup> , 商贸 4,006.72 m <sup>2</sup>	
售许字 (2014) 第 14B 号	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2014 年 11 月 27 日	椒江区银泰城 6 幢	普通住宅 13,303.96 m <sup>2</sup> , 商贸 7,610.17 m <sup>2</sup>	
售许字 (2015) 第 9 号	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2015 年 3 月 25 日	椒江区银泰城 7 幢	普通住宅 13,077.79 m <sup>2</sup> , 商贸 6,626.2 m <sup>2</sup>	
售许字 (2015) 第 14 号	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2015 年 6 月 24 日	椒江区银泰城 8 幢	写字楼 47,880.62 m <sup>2</sup> , 商贸 3,226.48 m <sup>2</sup>	
售许字 (2015) 第 10 号	台州市住房和城乡建设规划局椒江分局	2015 年 4 月 28 日	椒江区银泰城 9-11 幢、14-16 幢及 1 号地下室	商贸 25,049.52 m <sup>2</sup> , 其他 60,614.25 m <sup>2</sup>	

### ⑥ 竣工备案证

编号	备案时间	工程名称	建筑面积	备案范围
31800020170615101	2017 年 6 月 15 日	台州银泰城 (F0205-B) 1#-16#楼及地下室、连廊	297,227.64 m <sup>2</sup>	

### ⑦ 房屋建筑物所有权登记情况

截止评估基准日已售部分产权证已办理至业主名下, 未售部分的权属证已由开发商办理《不动产权分割登记凭证》, 为各分割单元的不动产权权属证明, 购房者凭此证及有关资料申请不动产转移登记。

### ► 区位状况

台州银泰城综合体项目的主要区位状况如下:

评估对象		存货-开发产品
名称		台州银泰城综合体项目
位置状况	坐落	浙江省台州市椒江区中心大道 3899 号
	方位	位于台州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧
	与重要场所(设施)距离	位于台州市商贸核心区, 项目紧邻银泰城购物中心。距离万达广场直线距离约 2.4 公里, 距台州市中心医院约 3.2 公里
交通状况	道路状况	区域内有中心大道(双向)六车道, 洪家北环线(双向)六车道道路状况好, 交通流量较大
	出入可利用交通工具	有 905 路、107 路、129 路等公交车及网约车、出租车可搭乘
	交通管制情况	绕城内工作日尾号限行
	停车方便程度	停车位充足, 停车便利
外部	基础设施	供水、供电、供气、通信等基础设施完备

配套设施状况	公共服务设施	有东山中心幼儿园、东山中心小学、尚阳小学、镇海中学(台州分校)、洪家中学等教育配套设施;有中国建设银行、农业银行、工商银行、浙江稠州商业银行等银行网点;有世纪华联超市、跃升超市等购物场所;有台州市中心医院等医疗机构,配套设施齐全
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	区域内为中高收入人群,人口素质较高,人文环境较好
	景观	无特殊景观
	商服繁华度	周边有台州银泰城购物中心、万达广场、东泰万华汇商业广场、青悦城、台州星光耀广场、意得百货等商业综合体,商服繁华度高
	办公聚集度	周边有华天大厦、天时商务楼、滨海大厦等写字楼,办公聚集度较高
	车位稀缺度	区域内分布有商业、办公、住宅等,车位稀缺度较低

### ► 经济状况

截至评估基准日,台州银泰城综合体项目的住宅及办公物业已全部售罄,剩余部分商铺、地下部分车位及车房处于继续销售状态。其中,商铺分为住宅底商、写字楼底商以及商业街商铺,共计 739 套,可售面积 68,243.36 m<sup>2</sup>,商铺已售套数共计 188 套,已售面积 15,558.55 m<sup>2</sup>,未售套数共计 551 套,未售面积 52,684.81 m<sup>2</sup> (其中租赁面积 16,071.33 m<sup>2</sup>),已结转成本 10,352.11 万元,未结转成本 35,054.55 万元。商铺基本情况如下:

业态	可售套数	可售面积	已售套数	已售面积	未售套数	未售面积
住宅底商	396.00	33,712.38	60.00	5,007.75	336.00	28,704.63
写字楼底商	19.00	3,236.83	6.00	1,050.20	13.00	2,186.63
商业街商铺	324.00	31,294.15	122.00	9,500.60	202.00	21,793.55
合计	739.00	68,243.36	188.00	15,558.55	551.00	52,684.81

地下划线车位共计 1,548 个,可售面积 53,087.50 m<sup>2</sup>,截至评估基准日,未售车位共计 846 个,未售面积 28,983.31 m<sup>2</sup>,未结转成本 6,226.93 万元。车房共计 644 套,可售面积 7,473.35 m<sup>2</sup>,目前未售车房共计 225 套,未售面积 2,482.81 m<sup>2</sup>,未结转成本 743.75 万元。车位及车房的基本情况如下:

业态	可售套数	可售面积	已售套数	已售面积	未售套数	未售面积
普通产权车位	1,548.00	53,087.50	702.00	24,104.19	846.00	28,983.31
车房(储物间)	644.00	7,473.35	419.00	4,990.54	225.00	2,482.81

## ► 他项权利情况

截止评估基准日,根据中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与台州银泰置业有限公司于 2019 年 12 月 19 日签订的编号为“云南 Y24190013-8 号”的《抵押协议》,为确保中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与哈尔滨银旗房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司签订的编号为“云南 Y24190013-6 号”的《还款协议》的履行,保障其债权的实现,台州银泰置业有限公司愿意以其财产为主协议所形成的债权提供第一顺位抵押担保,并已在台州市自然资源和规划局办理了抵押登记事宜,取得了编号为“浙(2019)台州椒江不动产证明第 0018362 号他项权利证书”。《抵押协议》约定的抵押担保的主债权本金为人民币贰亿伍仟万元,抵押期限以主协议债务的履行期间为主,即自 2019 年 12 月 25 日起至 2021 年 12 月 24 日止,抵押物为台州银泰置业有限公司持有的 409 套商铺,对应抵押的土地面积合计 6,126.10 m<sup>2</sup>, 建筑面积 37,313.29 m<sup>2</sup>。

## 2. 固定资产

固定资产账面原值 172.87 万元,账面净值 7.13 万元,包括车辆、电子办公设备。

### (1) 车辆

车辆账面原值 39.50 万元,账面净值 1.98 万元,共 1 项(共 1 辆),为日常办公经营用的车辆,为别克商务车(别克牌 SGM6531ATA),购置启用时间在 2014 年,车辆未发生过重大交通事故,均在正常行驶中。

## (2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 133.37 万元，账面净值 5.15 万元，共 720 项（共 720 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪、服务器和复印机等，分布于各部门办公室，购置启用时间在 2013 年-2015 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

## (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1. 账面记录的无形资产

企业未申报账面记录的无形资产。

### 2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

## (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

## (五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“XYZH/2020KMA20505”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和

科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### (一) 经济行为依据

2020 年 10 月 19 日云南城投置业股份有限公司《2020 年第 16 次总经理办公会议纪要》。

(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 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过);
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号, 2019 年 01 月 02 日);
3. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第 5 次会议通过);
5. 《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 5 次会议通过);
6. 《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 15 次会议第 2 次修订);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订);
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第 3 次修正);
9. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届

全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第 3 次修正);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991 年 11 月 16 日);

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号, 1992 年 07 月 18 日);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 号, 2016 年 6 月 24 日);

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日);

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001 年 12 月 31 日);

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号, 2011 年 1 月 8 日);

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号, 2013 年 5 月 10 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, 2006 年 12 月 12 日);

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, 2009 年 9 月 11 日);

19. 《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,2018年7月1日);

20.《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,2018年7月1日);

21.《中华人民共和国增值税暂行条例》;

22.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕  
36号,2016年3月23日);

23.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国  
国务院令 第645号,2013年12月7日);

24.《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会第7次会议通过,自2019年7月  
1日起实施);

25.《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有  
关问题的通知》(国税发〔2006〕187号);

26.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993年12月13  
日中华人民共和国国务院令 第138号发布,2011年1月8日中华人  
民共和国国务院令 第588号修改);

27.其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号,2017年10月1  
日);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号,2017年  
10月1日);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号, 2019年1月1日);
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号, 2019年12月10日);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号, 2017年10月1日);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号, 2019年1月1日);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号, 2019年1月1日);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号, 2019年1月1日);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号, 2017年10月1日);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号, 2017年10月1日);
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, 2017年10月1日);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号, 2017年10月1日);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号, 2017

年 10 月 1 日);

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号, 2017 年 10 月 1 日);

16. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 76 号, 2014 年 7 月 23 日)。

#### (四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程;
2. 房屋所有权证或不动产权证书;
3. 机动车行驶证;
4. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同;
5. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

##### 1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告;
- (2) 企业提供的历史年度经营资料;
- (3) 企业提供的未来年度经营预测资料;
- (4) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同;
- (5) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料。

##### 2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 12 月 1 日);

(2) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,国土资厅发〔2015〕12 号,2015 年 12 月 1 日)。

### 3. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
- (2) 《机电产品报价手册》(2019 年);
- (3) IFIND 资讯/Wind 资讯;
- (4) 评估专业人员清查核实记录资料;
- (5) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (6) 与本次评估相关的其他资料。

### (六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南城投置业股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2020)第 A039 号”;
2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条,“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,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条,“资产评

估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

## （二）评估基本方法

资产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、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 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。

### 2. 收益法

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 市场法

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评

估对象价值的具体方法。

### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

#### 1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行清查核实程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

#### 2. 收益法适用性分析：

考虑到台州银泰置业未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

#### 3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与台州银泰置业可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法、进行评估。

### (四) 选用评估方法技术思路

#### ■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

### 1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

### 2. 其他债权性资产

主要为预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，确定评估值。

### 3. 存货

存货主要为开发产品。

对于开发产品，评估专业人员在对开发产品权属状况、实物状况、土地利用情况进行充分清查核实的基础上对估值技术路线进行分析。由于开发产品为持有待售商业，故本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D$

其中： $V$ —估价宗地价格；

$VB$ —比较实例价格；

$A$ —估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

对截至评估报告日已签订预售合同，本次评估根据已签订的预售合同金额确认货包总值，再扣减后续预计建设成本、期间费用、交易税费（含土增）、所得税及合理利润后确定其估值。对于未售部分评估采用以建筑面积乘以市场比较法确定的市场单价得出税前评估价值，再扣减后续预计建设成本、期间费用、交易税费（含土增）、所得税及合理利润后确定其估值。

对于开发产品以不含税销售收入扣除销售税金、销售费用、税金及附加（含土增）、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。

基本计算公式如下：

评估价值 = 不含税销售收入 - 销售费用 - 税金及附加 - 所得税 - 适当数额的税后净利润

其中：

销售费用仅为未售（即未签约）部分对应的销售费用。

税金及附加 = 城建税 + 教育费附加 + 地方教育费附加 + 印花税 + 土地增值税

所得税 = (不含税销售收入 - 存货账面价值 - 期间费用 - 税金及附加) \* 25%

适当数额的税后净利润

= 未售（即未签约）部分的净利润 \* 扣除比例

$$=(\text{货包净利润}-\text{退回土地增值税贡献的净利润}-\text{预售货包贡献净利润}) * \text{扣除比例}$$

$$=[(\text{不含税销售收入}-\text{存货账面价值}-\text{期间费用}-\text{税金及附加}-\text{所得税})-\text{退回土地增值税} * (1-\text{所得税率})] * (1-\text{预售货包不含税金额}/\text{货包不含税合计金额}) * \text{扣除比例}$$

税后净利润扣除比例的确定原则如下：

十分畅销的产品不扣除税后净利润；

对于正常销售的产品扣除 50% 税后净利润（根据产品的畅销情况作适当调整）；

对于勉强能销售出去的产品扣除 100% 税后净利润。

若未售（即未签约）部分的净利润小于零，则不考虑适当数额的税后净利润的扣除。

#### 4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴增值税等，以核实后账面价值确定评估值。

#### 5. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用车辆、电子设备，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

## 6. 负债

主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

### ■ 收益法

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括**股利折现法**和**现金流量折现法**。

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。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估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企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。计算公式如下：

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C<sub>1</sub>：溢余资产评估价值；

C<sub>2</sub>：非经营性资产评估价值；

C<sub>3</sub>：非经营性负债评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式（公式三）求取：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + R_n \times (1+r)^{-n}$$

公式三中：

**R<sub>i</sub>**: 明确预测期的第 *i* 期的企业自由现金流;

**i**: 明确预测期期数 1, 2, 3, …, *n*;

**r**: 折现率;

**n**: 明确预测期第末年;

**R<sub>n</sub>**: 第 *n* 年的回收价值。

其中, 折现率 (加权平均资本成本, **WACC**) 计算公式如下:

$$WACC = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中: **WACC**: 加权平均资本成本

**R<sub>e</sub>**: 权益资本成本

**R<sub>d</sub>**: 债务资本成本

**W<sub>e</sub>**: 权益资本在资本结构占比

**W<sub>d</sub>**: 债务资本在资本结构占比

**T**: 被评估单位的所得税税率

其中: 权益资本成本 **R<sub>e</sub>** 采用风险累加法估算, 计算公式如下:

$$R_e = R_f + R_r + R_s$$

其中: **R<sub>e</sub>**: 权益资本成本

**R<sub>f</sub>**: 无风险报酬率

**R<sub>r</sub>**: 风险报酬率

**R<sub>s</sub>**: 公司特有风险溢价

风险报酬率 **R<sub>r</sub>** = 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定, 本次评估履行

了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### **(一) 明确评估业务基本事项**

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### **(二) 签订资产评估委托合同**

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

### **(三) 编制评估计划**

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### **(四) 清查核实**

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

#### **(五) 收集评估资料**

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### **(六) 评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### **(七) 编制和提交评估报告**

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## 十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营

方式上与现时保持一致。

## (二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影

响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 未考虑新冠疫情对被评估单位未来生产经营带来的影响；

10. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动；

7. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

8. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评

估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对台州银泰置业有限公司 70% 股权价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 91,723.16 万元，总负债评估价值 84,881.87 万元，股东全部权益评估价值 6,841.28 万元，评估增值 12,689.69 万元，增值率 216.98 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	79,026.34	91,690.55	12,664.21	16.03
非流动资产	7.13	32.61	25.48	357.36
其中：固定资产	7.13	32.61	25.48	357.36
<b>资产总计</b>	<b>79,033.46</b>	<b>91,723.16</b>	<b>12,689.70</b>	<b>16.06</b>
流动负债	84,881.87	84,881.87	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>84,881.87</b>	<b>84,881.87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-5,848.41</b>	<b>6,841.28</b>	<b>12,689.69</b>	<b>216.98</b>

评估增减值变动原因分析：

#### 1. 流动资产

流动资产评估价值 91,690.55 万元，评估增值 12,664.21 万元，增值率 16.03%，主要原因为存货-开发产品评估增值形成，被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

## 2. 固定资产—设备类

固定资产-设备类评估价值 32.61 万元，评估增值 25.48 万元，增值率 357.67%，增值原因为设备的折旧年限低于评估经济使用年限，因此评估增值。

## (二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 6,823.49 万元，评估增值 12,671.91 万元，增值率 216.67%。

## (三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 17.79 万元，差异率为 0.26%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 两种方法估值结论差异较小，原因是台州银泰置业是一个房地产企业，其存货占整个经营性资产的几乎全部，收益法和资产基础法在对上述资产进行评估时采用的基本角度一致。两种方法最终结论产

生差异的原因是整体收益法是通过模拟存货的去化时间并折现来计算存货的估值，资产基础法则是通过考虑适当数额税后净利润的扣除来反映去化时间对开发产品估值的影响，两种方法从两个角度考虑了去化时间对存货估值的影响，导致收益法和资产基础法的评估结果存在差异。考虑到台州银泰置业的存货是尾盘项目，未来销售期的长短对收益法估值影响较大，评估专业人员难以精确预计未来销售周期，而作为一项已经建成的“商品”其基准日的市场价值是可以合理评估的，基于上述原因，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

#### (四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

台州银泰置业有限公司股东全部权益评估价值为 **6,841.28 万元**（大写：陆仟捌佰肆拾壹万贰仟捌佰元正），评估增值 12,689.69 万元，增值率 216.98 %。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司 70% 股权评估价值，即  $6,841.28 \times 70\% = 4,788.90$  万元（大写：肆仟柒佰捌拾捌万玖仟元正）。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 十二、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专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况,并说明承担引用不当的相关责任;

本次评估中,引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“XYZH/2020KMA20505”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值,并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形;

本次评估不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项;

截至资产评估报告日,未发现与评估对象相关的法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 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,根据中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与台州银泰置业有限公司于 2019 年 12 月 19 日签订的编号为“云南 Y24190013-8 号”的《抵押协议》,为确保中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与哈尔滨银旗房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司签订的编号为“云南 Y24190013-6 号”的《还款协议》的履行,保障其债权的实现,台州银泰置业有限公司愿意以其财产为主协议所形成的债权提供第一顺位抵押担保,并已在台州市自然资源和规划局办理了抵押登记事宜,取得了编号为“浙(2019)台州椒江不动产证明第 0018362 号他项权利证书”。《抵押协议》约定的抵押担保的主债权本金为人民币贰亿伍仟万元,抵押期限以主协议债

务的履行期间为主，即自 2019 年 12 月 25 日起至 2021 年 12 月 24 日止，抵押物为台州银泰置业有限公司持有的 409 套商铺，对应抵押的土地面积合计 6,126.10 m<sup>2</sup>，建筑面积 37,313.29 m<sup>2</sup>。

2、根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017 年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2017 年盘质字 002 号”《质押合同》，云南城投置业股份有限公司作为出质人将其持有的台州银泰置业有限公司股权 7,000 万股全部质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，出质期限 2018 年 8 月 23 日至 2024 年 8 月 15 日。

本次评估中，尚未考虑上述抵押、质押等担保事项对被评估单位股权价值评估的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

经评估专业人员清查核实，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(六) 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；

经评估专业人员清查核实，未发现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。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

未发现评估程序受限的有关情况。

(八) 台州银泰置业有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础, 资产评估师对台州银泰置业有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断, 经过与台州银泰置业有限公司管理层多次讨论, 进一步修正、完善后, 采信了台州银泰置业有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用, 并不是对台州银泰置业有限公司未来盈利能力的保证。

(九) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的市场价值, 未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项, 也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(十) 受到新冠疫情影响, 评估专业人员未能到现场对本次经济行为下台州银泰置业申报评估的资产、负债进行现场清查核实, 评估专业人员采取电子档案、视频会议、电话访谈等手段, 通过被评估单位管理人员提供的资产照片、财务台账、资产情况调查表、合同等资料, 对资产、负债相关信息的真实有效性进行清查核实。

**提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。**

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### (一) 使用范围:

1. 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;

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2020 年 11 月 4 日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:

陈



资产评估师:

张桓恺



中国·北京

二零二零年十一月四日