

昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让  
昆明经百实业有限公司49%股权股东部分权益价值评估项目

# 资产及股权价值评估报告

云岭评报字（2016）第027号



云南云岭资产评估有限公司

报告日期：2016年6月17日

地址：昆明市白云路470号金色年华B座22楼

邮编：650224 电话：0871-65749838 传真：0871-65749838

昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让  
昆明经百实业有限公司 49% 股权股东部分权益价值评估项目  
资产及股权价值评估报告目录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	21
评估报告附件.....	22

## 昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让 昆明经百实业有限公司49%股权股东部分权益价值评估项目

### 注册资产评估师声明

昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司：

昆明百货大楼（集团）股份有限公司：

受昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司及昆明百货大楼（集团）股份有限公司双方共同委托，我公司对昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让昆明经百实业有限公司49%股权而涉及的昆明经百实业有限公司的部分股东权益价值于评估基准日2015年12月31日的公允价值进行了评估，并作如下声明：

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产清单由贵公司及被评估单位申报并经签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中借鉴使用了审计机构出具的相关审计报告，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；

6. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让 昆明经百实业有限公司49%股权股东部分权益价值评估项目 资产及股权价值评估报告摘要

云岭评报字（2016）第027号

昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司：

昆明百货大楼（集团）股份有限公司：

云南云岭资产评估有限公司接受昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司及昆明百货大楼（集团）股份有限公司双方共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让昆明经百实业有限公司49%股权而涉及的昆明经百实业有限公司的部分股东权益价值进行了评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，在评估基准日2015年12月31日，昆明经百实业有限公司股东权益价值评估结果如下：

昆明经百实业有限公司净资产（股东全部权益）的评估价值为人民币：叁亿壹仟捌佰叁拾贰万陆仟叁佰元整（小写：¥31,832.63万元）。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司持有昆明经百实业有限公司49%的股权在持续经营、缺少流通假设前提下的市场价值为人民币：壹亿伍仟伍佰玖拾柒万玖仟玖佰元整（小写：¥15,597.99万元）。

评估结果见下表1-1，评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

表1-1

单位：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%
1 流动资产	173,640.58	175,984.70	2,344.12	1.35
2 固定资产	78.82	92.04	13.22	16.77
3 其他非流动资产	0.39	0.56	0.56	43.59
4 资产总计	173,719.79	176,077.30	2,357.51	1.36
5 流动负债	144,244.66	144,244.66	0.00	0.00
6 非流动负债				
7 负债合计	144,244.66	144,244.66	0.00	0.00
8 净资产（所有者权益）	29,475.13	31,832.63	2,357.50	8.00
9 49%股权价值	14,442.81	15,597.99	1,155.18	8.00

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；申报资产将来可能存在的权属纠纷，均由委托方和产权持有者负责，与本评估机构无关。

本评估报告结论的使用有效期原则上不应超过评估基准日壹年，自评估基准日2015年12月31日起算，至2016年12月30日止。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经云南云岭资产评估有限公司书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

# 昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让 昆明经百实业有限公司49%股权股东部分权益价值评估项目 资产及股权价值评估报告

云岭评报字（2016）第027号

昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司：  
昆明百货大楼（集团）股份有限公司：

云南云岭资产评估有限公司接受昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司及昆明百货大楼（集团）股份有限公司双方共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让昆明经百实业有限公司49%股权而涉及的昆明经百实业有限公司的部分股东权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

本次资产评估项目由昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司及昆明百货大楼（集团）股份有限公司双方共同委托。

委托方之一昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司简介

公司名称：昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司

注册号：915301007902659268

住所：昆明经济技术开发区信息产业基地春漫大道12号

注册资本：269114.5918万人民币

法定代表人：孟光寿

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：市政基础设施建设、农村基础设施建设、绿化及环境整治建设；项目投资及对所投资项目管理、房地产投资开发、土地开发、企业形象设计与营销策划、高新技术投资、资产收购及管理信息咨询；经济信息咨询；商务信息咨询；工程建设监理、建设工程项目管理、建设工程项目招标代理、工程造价咨询；

国内贸易、物资供销；设计、制作、发布、代理国内各类广告；汽车租赁、设备融资租赁。

成立日期：二〇〇六年七月六日

营业期限：二〇〇六年七月六日至二〇二六年七月六日

委托方之二昆明百货大楼（集团）股份有限公司简介

公司名称：昆明百货大楼（集团）股份有限公司

注册号：915301002165755081

住所：昆明市东风西路1号

注册资本：117023.5934万人民币

法定代表人：谢勇

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：国内贸易、物资供销；进出口贸易；停车服务；物业管理；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；企业营销咨询；电子商务平台营运建设管理；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业、酒店业；饮食服务；日用百货连锁经营。

成立日期：一九九二年十一月三十日

营业期限：二〇〇八年三月六日至二〇二三年三月五日

## （二）被评估单位概况

公司名称：昆明经百实业有限公司

注册号：530100000024964

住所：云南省昆明经开区信息产业基地春漫大道12号6楼

注册资本：18000万人民币

法定代表人：王路生

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发及经营；项目投资及对所投资的项目进行管理；经济信息咨询；市政公用工程施工；设计、制作、发布、代理国内各类广告；园林绿化工程设计施工；国内贸易、物资供销。

公司简介：2010年5月，为加快昆明经济技术开发区320国道等重点工程拆迁建设、区内重点项目建设征地拆迁及根据相关政策对区内“四类房”（危房、水淹房、火烧房及无房户）的民生安置，经开区研究由昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司（以下简称经开

投资公司）启动经开区拆迁安置统规统建项目开发建设。

由于当时区内基础设施及配套建设尚不完善，拆迁安置统规统建项目开发有一定难度，要求开发方具备一定投融资能力和房地产开发经验，鉴于经开投资公司与昆百大集团有合作基础，及昆百大集团作为上市公司有项目开发经验能力，经开投资公司与昆百大集团公司研究合作开发建设拆迁安置统规统建项目。

2010年12月，经开投资公司与昆百大集团公司正式合资成立了昆明经百实业有限公司，注册资本1.8亿元，经开投资公司出资9180万元，占股51%，昆百大集团公司出资8820万元，占股49%。经百公司目前主要负责开发建设经开区拆迁安置统规统建普照、倪家营项目，项目总投资额达23亿元。

执行的会计政策：公司日常会计核算执行《企业会计准则》，会计年度以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度，以人民币为记账本位币。以权责发生制为记账基础，采用借贷记账法记账，并以历史（实际）成本为计价原则。公司的固定资产是指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的单位价值较高的有形资产，固定资产按取得时的成本入账。公司的无形资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的没有实物形态的非货币性长期资产，无形资产按取得时的实际成本入账。

公司近三年的资产、财务状况见下表 2-1 和表 2-2：

表 2-1

单位：元

项目 \ 截止日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
流动资产	887,697,033.00	1,620,734,603.67	1,736,405,827.52
非流动资产	1,483,619.20	1,175,342.73	792,110.55
资产总额	889,180,652.20	1,621,909,946.40	1,737,197,938.07
流动负债	481,398,066.25	1,350,144,314.97	1,442,446,645.77
非流动负债	199,500,000.00		
负债总额	680,898,066.25	1,350,144,314.97	1,442,446,645.77
净资产总额	208,282,585.95	271,765,631.43	294,751,292.30

表 2-2

单位：元

项目 \ 年度	2013年	2014年	2015年
营业收入	48,940,347.21	30,960,116.17	20,131,261.86
营业总成本	5,854,624.18	9,260,918.68	5,682,123.22
营业利润	43,085,723.03	21,699,197.49	14,449,138.64
利润总额	43,095,223.03	85,472,402.12	30,652,438.66
净利润	33,164,031.90	63,483,045.48	22,985,660.87

注：2013 年度财务报表已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（天健云审（2014）8 号）；2014 年度、2015 年度财务报表均由云南云岭天成会计师事务所有限公司进行了审计，均出具了无保留意见的审计报告（云岭天成审字（2015）第 2 号、云岭天成审字（2016）第 9 号）。

## （二）委托方以外的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，除委托方（昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司及昆明百货大楼（集团）股份有限公司）及法律、法规规定的使用者以外，本次评估无约定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据资产评估业务约定书，本次评估的目的是：昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让所持有的昆明经百实业有限公司 49% 股权事宜，需评估昆明经百实业有限公司 49% 股权在评估基准日的公允价值，为委托方提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本评估项目的评估对象为昆明经百实业有限公司 49% 的股东权益价值，对应的评估范围为昆明经百实业有限公司截止 2015 年 12 月 31 日经审计的资产负债表反映的全部资产和负债，账面金额如下：

### （一）资产总计：1,737,197,938.07 元

1、流动资产	1,736,405,827.52 元
其中：货币资金	68,380,998.34 元
应收账款	36,619,193.92 元
预付账款	63,877,585.31 元
其他应收款	1,674,696.80 元
存货	1,565,853,353.15 元
2、非流动资产	792,110.55 元
其中：固定资产	788,185.22 元
无形资产	3,925.33 元

### （二）负债总计：1,442,446,645.77 元

流动负债	1,442,446,645.77 元
------	--------------------

其中：短期借款	410,000,000.00 元
应付账款	1,351,533.94 元
预收账款	785,520,151.70 元
应付职工薪酬	4,198.91 元
应交税费	33,810,084.79 元
应付利息	2,472,222.22
其他应付款	209,288,454.21 元

账面实物资产包括：倪家营、普照统规统建房地产开发项目，账面值 1,565,853,353.15 元，其中倪家营项目净用地面积 97115.82 平方米，总建筑面积 334501.42 平方米；普照项目净用地面积 60267.90 平方米，总建筑面积 214581.77 平方米；车辆 4 辆，账面净值 684,574.97 元；电子设备及办公家具 82 项，账面净值 103,610.25 元。

委托评估的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，具体资产评估范围以被评估单位提供的资产评估申报明细表为准。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型是人们对资产评估结果价值属性的定义及其表现形式，说明评估价值的涵义、是评估价值质的规定。资产评估的价值类型以资产评估依据的市场条件以及被评估资产的使用状态划分，包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

本项目评估，根据委托评估资产自身的功能、利用方式、使用状态和评估时的市场条件，按照评估目的与评估标准，评估标准与评估方法，评估方法与评估结果相匹配的原则要求，选择的价值类型为资产现状利用前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。资产现状利用在本报告中是指被评估资产仍按其现行用途继续使用。

选择市场价值的理由：

1. 本次评估的目的；
2. 被评估资产的特点。

#### 五、评估基准日

1. 本次评估的评估基准日为2015年12月31日；

2. 评估基准日的选取是委托方根据本次评估目的及经济行为的性质确定的，其主要理由如下：

(1) 评估基准日的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、委托方提供资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。

(2) 本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

(3) 本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

委托方昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司及昆明百货大楼（集团）股份有限公司与我公司签订的《资产评估业务约定书》。

### (二) 法律法规依据

1. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
2. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》（1992年7月18日）；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国会计法》；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年12月31日）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；
9. 《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）；
10. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日）；
11. 其他与本次资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号，2004年2月25日）；
2. 中国资产评估协会颁布的《资产评估职业道德准则—独立性》；
3. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》

的通知(会协[2003]18号,2003年1月28日);

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知(中评协[2007]189号,2007年11月28日);

5. 《资产评估准则—企业价值》和《资产评估准则—业务约定书》;

6. 《资产评估准则—评估报告》和《资产评估准则—评估程序》;

7. 《资产评估准则—机器设备》和《资产评估准则—工作底稿》;

8. 《资产评估准则—利用专家工作》;

9. 资产评估价值类型指导意见(2007-11-28中评协[2007]189号);

10. 中国资产评估协会印发的《企业国有资产评估报告指南》。

#### (四) 权属依据

1. 委托方和被评估单位法人营业执照、组织机构代码证;

2. 昆明经百实业有限公司的公司章程及验资报告;

3. 昆明经百实业有限公司申报的资产清查评估申报明细表;

4. 昆明经百实业有限公司提供的设备购置发票;

5. 昆明经百实业有限公司提供的《国有土地使用权证》、《土地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》;

6. 昆明经百实业有限公司提供的工程施工及服务合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料;

7. 其它有关产权证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社);

2. 银行对账单及相关函证回函;

3. 被评估单位提供的《合作建设协议》;

4. 与委估资产有关的技术资料,以及评估人员现场勘察记录资料;

5. 本公司掌握、网上查询及市场调查收集整理的相关资料。

#### 七、评估方法

根据《资产评估准则—企业价值》的要求,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,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,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

### （一）评估方法介绍

1. 企业价值评估中的成本法，通常又称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。成本法评估主要以评估基准日被评估企业经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业净资产之市场价值。从评估对象的实际情况角度分析，被评估企业处于正常经营状态，企业所提供的各项资料比较完整清晰，因此用资产评估基本方法中的成本法（资产基础法）进行评估是可行的。

2. 市场法是将被评估企业与可比较的参考企业，即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，通过调整修正后确定其价值的评估方法，常用的两种市场法是参考企业比较法和并购案例比较法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据源于市场的特点。但运用市场法需获得可比的市场交易参照物，由于目前类似企业交易案例不多，且很难收集到交易的完整资料，一般不宜采用市场比较法进行评估。

3. 收益法是将被评估企业的预期未来收益用适当折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础来评价企业价值，其反应了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率带有一定的主观性，采用收益法需要一定的市场基础条件。

### （二）评估方法的选择及适用性分析

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。

由于昆明经百实业有限公司是为加快昆明经济技术开发区320国道等重点工程拆迁建设、区内重点项目建设征地拆迁及根据相关政策对区内“四类房”（危房、水淹房、火烧房及无房户）的民生安置而设立的，目前主要负责开发建设经开区拆迁安置统规统建普照、倪家营项目。根据昆明经济技术开发区管理委员会与昆明经百实业有限公司签订的合作建设协议，项目开发完成后将由昆明经济技术开发区管理委员会回购，昆明经济技术开发区管理委员会按照审定的项目总开发成本，加上2.5%的管理费及3.5%的合理利润与昆明经百实业有限公司结算。

由于普照、倪家营项目的总开发成本尚未最终确定，昆明经百实业有限公司未来盈利状

况无法确定，对未来的经营收益无法作出恰当、合理的预测；从经营范围来看，昆明经百实业有限公司是为加快昆明经济技术开发区320国道等重点工程拆迁建设、区内重点项目建设征地拆迁及根据相关政策对区内“四类房”的民生安置而设立的房地产开发公司，业务为非常态化和非持续类型，因而不具备采用收益法进行评估的条件。同时，考虑到市场环境和信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估企业类似的参照物及交易案例，因此，也不宜采用市场法。基于上述情况，本次采用资产基础法评估。

采用上述方法进行评估的依据及原因：

(1) 本项目满足成本法（资产基础法）所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一、被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

第二、应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

(三) 资产基础法的评估方法说明

资产基础法评估计算模型：

股东全部权益（净资产）评估价值 =  $\Sigma$  [各项资产评估价值 - 相关负债评估价值]

各项资产和相关负债评估的原理、方法与计算公式具体分述如下：

#### 1. 流动资产评估

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货（开发产品），评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

##### (1) 货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金主要为现金、银行存款。

现金按照现场工作时现金的存放地点进行核实，由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员

填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日企业实际现存的现金作为评估值。

评估人员监盘了现金实存数，核查了清查日现金账面记录与现金是否一致，并用以下公式推证了评估基准日现金账面记录与现金是否一致。

评估基准日现金 = 盘点日现金 + 基准日至清查日账面支出数 - 基准日至清查日账面收入数。

对于银行存款，评估人员按照昆明经百实业有限公司开户行提供的评估基准日 2015 年 12 月 31 日的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司账面数与银行对账单两者金额调整一致的情况下，最终按照公司账面余额确定银行存款评估值。

公司账面余额与开户银行账面余额调节公式如下：

评估基准日公司账面余额 + 企业已付银行未付金额 - 企业已收银行未收金额 = 银行对账单账面余额 + 银行已付企业未付金额 - 银行已收企业未收金额。

(2) 对债权类的流动资产，包括应收账款、预付账款、其他应收款，其中应收账款按评估基准日的项目总开发成本计算的应付未付管理费及合理利润确定评估值；其余债权类的流动资产按经核实后的账面价值确定评估值。

### (3) 存货（开发产品）的评估

委托评估的存货类资产是昆明经百实业有限公司受昆明经济技术开发区管理委员会委托开发建设的经开区拆迁安置统规统建普照、倪家营项目所发生的房地产开发成本。纳入评估范围的开发成本由普照、倪家营项目土地出让金及土地相关税金、征地补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、开发间接费等成本项目构成。根据昆明经济技术开发区管理委员会与昆明经百实业有限公司签订的合作建设协议，项目开发完成后将由昆明经济技术开发区管理委员会回购，昆明经济技术开发区管理委员会按照审定的项目总开发成本，加上 2.5% 的管理费及 3.5% 的合理利润与昆明经百实业有限公司结算。由于被评估的存货具有较强的政策性，评估人员采用成本法对开发成本进行评估，按核实的项目开发成本确定评估值。

## 2. 固定资产的评估

固定资产包括运输车辆、电子设备及办公家具，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的评估方法，现将其简述如下：

#### （1）运输车辆

采用“成本法”进行评估。

基本公式：评估值=重置价值×综合成新率

重置价值=购置价（含增值税）+购置税+相关费用

综合成新率的确定采用三种确定成新率的方法，并分别确定各自权重，计算其综合成新率。

公式：综合成新率=现勘成新率( $K_1$ ) ×  $A_1$  + 尚可使用年限成新率 ( $K_2$ ) ×  $A_2$   
+ 行驶里程成新率( $K_3$ ) ×  $A_3$

（权重系数  $A_1$ 、 $A_2$ 、 $A_3$  分别取值：0.4、0.3、0.3）

具体评估过程、评估参数的取值及评估计算详见《车辆评估说明、案例及清查评估明细表》所示。

#### （2）电子设备及办公家具的评估

电子设备和办公家具，采用成本法进行评估，成本法是在评估资产时按评估资产的现时重置成本扣减各项损耗来确定被评估资产价值的一种方法。评估计算公式：

评估值=重置价值×综合成新率

① 重置价值根据具体评估对象的不同分别采用不同的方法和途径计算确定。

重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费

设备购置价是根据设备型号、参数通过查阅有关价格资料并进行市场调查询证核实确定，运杂费和安装调试费根据设备本身大小、重量、安装调试的复杂度依《资产评估常用数据与参数手册》中有推荐的参数取值。由于本次评估的电子设备及办公家具均为本地购买且不需安装调试，故其购置价即为其重置价值。

#### ② 综合成新率

综合成新率为使用年限成新率和现场勘查成新率的加权平均数。计算式：

综合成新率=（ $A_1$ ×使用年限成新率+ $A_2$ ×现场勘查成新率）×100%

式中：使用年限成新率=（1-实际已使用年限 / 经济寿命年限）×100%；

$A_1$  和  $A_2$  为权重系数，分别取值 60%和 40%；

现场勘查成新率根据委托评估资产的工作环境、使用状况、维护保养情况，现场分部分

项打分评定然后汇总加和求取。

### 3. 无形资产的评估

昆明经百实业有限公司申报的无形资产为金碟 K/3 财务软件许可使用费，评估人员根据该项资产为计算机软件许可使用费的特点，采用成本法进行评估，评估计算公式：

评估值=购置价×成新率

成新率根据该软件的经济寿命及已使用年限，采用年限法进行计算。

### 4. 负债的评估

纳入评估范围的负债为公司的流动负债，主要包括：短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议及原始凭证等资料进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后的账面值确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

云南云岭资产评估有限公司接受昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司及昆明百货大楼（集团）股份有限公司双方共同委托，对昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让昆明经百实业有限公司 49%股权而涉及的昆明经百实业有限公司的全部资产和负债进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对昆明经百实业有限公司全部股东权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

### （一）接受评估委托明确评估业务基本事项

本公司先与委托方就评估有关事项进行洽谈，确定由昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司及昆明百货大楼（集团）股份有限公司双方共同委托本公司对昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让昆明经百实业有限公司 49%股权而涉及的昆明经百实业有限公司的全部资产和负债进行评估，并明确了评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、委托方与注册资产评估师工作配合和

协助等其他需要明确的重要事项。

## （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务，与委托方签订《资产评估业务约定书》。

## （三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织注册资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

## （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方和被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

## （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、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；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

## （六）评定估算

在按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础

上，合理确定委估资产的评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

#### 九、评估假设

所谓评估假设是由于评估中认识客体的无限变化和认识主体有限能力的矛盾，评估人员不得不依据已掌握的数据资料，对某一事物的某些特征或全部事实做出合乎逻辑的推断，这种依据事实，做出合乎逻辑的假定说明称之为评估假设。由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

1. 公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

2. 持续经营假设。假设昆明经百实业有限公司之资产在 2015 年 12 月 31 日后能够继续以目前的经营范围、规模、方式在合理投入的基础上持续经营。

3. 宏观经济和行业环境稳定的假设。昆明经百实业有限公司所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，房地产行业按照发展规划顺利实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

4. 合法经营假设。假设被评估单位未来经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

5. 资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

6. 无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论及分析

### （一）评估结论

根据国家的有关法律法规，遵循独立、客观、公正、科学的原则，我们对委托评估资产进行了实地查勘，市场调查，询证核实与评定估算，完成了必须的工作程序，在本报告遵循的原则、标准、设定的前提和假设、取价的依据不变，没有特殊情况出现的前提条件下，在评估基准日2015年12月31日，昆明经百实业有限公司股东权益价值评估结果如下：

昆明经百实业有限公司净资产（股东全部权益）的评估价值为人民币：叁亿壹仟捌佰叁拾贰万陆仟叁佰元整（小写：¥31,832.63万元）。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司持有昆明经百实业有限公司49%的股权在持续经营、缺少流通假设前提下的市场价值为人民币：壹亿伍仟伍佰玖拾柒万玖仟玖佰元整（小写：¥15,597.99万元）。

评估结果见下表2-3，评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

表 2-3

单位：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%
1 流动资产	173,640.58	175,984.70	2,344.12	1.35
2 固定资产	78.82	92.04	13.22	16.77
3 其他非流动资产	0.39	0.56	0.56	43.59
4 资产总计	173,719.79	176,077.30	2,357.51	1.36
5 流动负债	144,244.66	144,244.66	0.00	0.00
6 非流动负债				
7 负债合计	144,244.66	144,244.66	0.00	0.00
8 净资产（所有者权益）	29,475.13	31,832.63	2,357.50	8.00
9 49%股权价值	14,442.81	15,597.99	1,155.18	8.00

评估结论详细情况详见资产清查评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

昆明经百实业有限公司净资产的账面值为 294,751,292.30 元，评估值为 318,326,337.19

元，与账面价值比较，增值额为 23,575,044.89 元，增值率为 8.00%。变动原因如下：

1、流动资产的账面值为 1,736,405,827.52 元，评估价值为 1,759,847,022.96 元，评估增值 23,441,195.44 元，增值率为 1.35%。流动资产增值的原因主要在于：以前年度已计入损益的销售费用及管理费用合计 17,675,994.96 元，评估时根据《合作建设协议》将其评估为存货建造成本导致存货评估增值；评估人员计算的评估基准日管理费计提基数比企业实际计提基数大，导致应收账款评估增值。

2、非流动资产的账面值为 792,110.55 元，评估价值为 925,960.00 元，评估增值 133,849.45 元，增值率为 16.90%。非流动资产增值的原因主要在于：固定资产计提折旧的年限远低于经济寿命，导致固定资产评估增值；无形资产（计算机软件）摊销年限比经济寿命短，导致无形资产评估增值。

3、流动负债的账面值为 1,442,446,645.77 元，评估价值为 1,442,446,645.77 元，评估价值与账面价值相比没有发生增减。

4、净资产（股东全部权益）的账面值为 294,751,292.30 元，评估值为 318,326,337.19 元，评估增值额为 23,575,044.89 元，增值率为 8.00%。产生上述结果的原因是存货、应收账款、固定资产及无形资产评估增值。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本报告确定的评估值是在持续经营前提下按照本次评估的特定目的提出的客观合理价值，没有考虑快速变现因素及将来可能承担的抵押、质押、担保等因素的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加（或减少）付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑可能发生的其它事项，诸如房地产市场剧烈波动和国家宏观经济政策发生变化及不可抗力因素对资产价格的影响。若此种情况发生，评估中遵循的前提出现变化，则评估结果一般会失效。

2. 本评估报告是在提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及被评估单位的责任；注册资产评估师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。

3. 本次评估只对委估资产于评估基准日的完全产权下的公平市场价值发表意见，评估范围内所有资产的权属由委托方和被评估单位承诺，不考虑评估范围内资产可能存在的尚未

支付款项所形成的相关负债所造成的产权瑕疵或限制。

4. 评估目的不同，评估遵循的原则、采用的标准，取价的依据和考虑的因素相应存在差异，评估结果自然亦就不同。本报告依本次评估的特定目的而作，仅为委托方实现评估目的提供价值参考依据，报告使用的有关各方不宜偏离评估目的而将报告移作它用，换言之，依本次特定评估目的得出的评估结果不能盲目套用于与评估目的不同的其它用途。

5. 在不同的市场环境条件下或某种特定情况与特殊交易方式下，委托评估资产的价格可能会偏离本报告的评估结论，市场环境条件不同，资产价值的货币表现不同，特定情况与特殊交易方式下的资产的价格不是本报告遵循的原则和标准前提下的公允价值，使用报告的有关方面不应以此来否定评估结论的客观性和合理性，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 本次是对股东部分权益价值进行评估，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积，由于控股权和少数股权等因素会产生溢价或折价，本次评估因受客观条件限制，未考虑控股权溢价或少数股权折价的影响。

7. 本次是对非流通股东部分权益价值进行评估，因受客观条件限制，本次评估未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

8. 云南云岭天成会计师事务所有限公司对昆明经百实业有限公司截止于 2015 年 12 月 31 日的财务报表进行了审计，本次评估是在审计的基础上进行的，企业申报评估的账面值为审计后的账面价值。

9. 委托方及被评估单位对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用者关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用者注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）。

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自2015年12月31日至2016年12月30日有效。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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

4. 本次评估中，评估程序未受到限制。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2016年6月17日。本评估报告日为评估专业意见形成日。

评估机构法定代表人：


中国注册资产评估师：

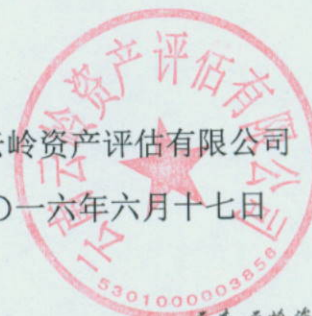
  


中国注册资产评估师：


云南云岭资产评估有限公司

二〇一六年六月十七日



云南云岭资产评估有限公司  
Yunnan Yunling Assets Appraisal Co., Ltd.

## 昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟转让

# 昆明经百实业有限公司 49% 股权股东部分权益价值评估项目 资产及股权价值评估报告附件 目 录

附件一：资产评估结果汇总表及明细表

附件二：有关经济行为文件（复印件）

委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》；

附件三：委托方和被评估单位相关文件（复印件）

1. 委托方昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司《营业执照》；

2. 委托方昆明百货大楼（集团）股份有限公司《营业执照》；

3. 被评估单位昆明经百实业有限公司《营业执照》；

4. 昆明经百实业有限公司 2013 年度、2014 年度和评估基准日会计报表及审计报告；

5. 昆明经百实业有限公司提供的《机动车行驶证》、固定资产购置发票；

6. 昆明经百实业有限公司提供的《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》；

附件四：委托方及被评估单位承诺函

附件五：评估机构营业执照复印件

附件六：评估机构资格证书复印件

附件七：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件八：注册资产评估师承诺函