（接A19版）

注：上述财务数据中，2010年、2011年、2013年1-8月未经审计，2012年经中审亚太会计师事务所有限公司云南分所审计并出具中审亚太审（2013）云-0493号《审计报告》。2010年、2011年、2012年、2013年1-8月扣除非经常性损益后的净利润均未审计。

（二）最近三年利润分配情况

2010年度、2011年度没有进行利润分配，2012年度经野鸭湖房地产股东会审议通过进行利润分配，分配形式为现金股利，总计分配金额为2012年未全部未分配利润69,659,717.09万元。

（四）利润或动质因分析

标的公司利润指标波动主要受房地产项目结转周期影响，2010-2011年主要销售收入来源于野鸭湖山水假日城项目，净利润变动幅度较小；2012年度，受惠续销的野鸭湖山水假日城项目周期外，且龙潭项目部分预收账款达到结转收入条件，该项目当年结转用开发成的收入107,606万元，结转面积353930.36平方米，实现项目利润16,823万元，造成2012年度公司净利润大幅增加。2013年1-8月，公司收入主要来源也为野鸭湖山水假日城项目，同时当期确认的财务费用增加，导致2013年1-8月净利润下滑。2013年底，新都会项目部分预收款项将于2013年未结转收入，将大幅改善标的公司盈利情况。

七、交易标的预估值

（一）野鸭湖房地产40%股权估值基本情况

以2013年8月31日为评估基准日，对野鸭湖房地产股东全部权益的市场价值进行了初步预估，净资产预估值为7.36亿元，净资产账面值0.58亿元，评估增值率引1.170%。

标的资产预估值为2.944亿元，该预估结果采用了资产基础法的结果，同时采用了收益法进行验证。最终交易价格以有证券资格的资产评估机构对野鸭湖房地产股东全部权益于评估基准日的评估结果为参考依据，经交易方协商确定。

拟注入资产的预估值基本情况如下表：

标的资产	账面净值（亿元）	预估值（亿元）	预估增值（亿元）	预估增值率（%）
野鸭湖房地产40%股权	0.232	2.944	2.712	1,170

（二）预估增值的原因分析

野鸭湖房地产100%股东全部权益预估增值额为6.78亿元，其中存货预估增值2.86亿元，占总增值额的42.21%；在建工程评估增值3.44亿元，占总增值额的50.78%，两项合计约占总增值额的92.99%。存货、在建工程评估增值是股东全部权益预估增值的主要原因。

对于存货，其账面价值主要由土地出让金或征地款、前期费用、建安成本、配套设施费、资本化利息支出和工程管理费用等项目组成，反映的是开发建设过程中的实际工程成本；评估价值反映的是存货的市场价值，不仅包括土地成本和工程建设成本，而且还包括了房地产开发利润以及出于稀缺性原则的收益。

对于在建工程，与存货相似，其账面价值仅反映的是开发建设过程中的实际工程成本，由于该科目核算的项目即将竣工，评估价值反映的是该项目开发完成后物业的市场价值，由此会使得评估增值。

从具体产生预估增值的开发项目来看，其增值原因如下：

1.野鸭湖山水假日城项目

该项目主要在存货—开发产品和开发成本中核算。

①项目综合成本较低

该项目取得土地使用权的成本较低。土地使用权的取得时间约为2005年，由于当时项目所在区域尚未进行规模性开发，土地价格较低，取得项目实施的成本较低。按照《关于发昆明市房地产用出让最低价标准（试行）的通知》（昆国土资用〔2009〕17号），该区域房地产用地出让最低价格标准为200万元/亩。

2012年度公开发放本次引用的3400万元/亩，对比项目土地成本，项目的土地价格增值空间不大。

②昆明市房地产市场价格近年有较大提升

经查询WIND资讯，昆明市商品房、住宅价格从2005年至2013年8月增长123.56%；云南省别墅、高档公寓房屋平均销售价格自2005年至2012年涨幅达到43.34%。

③野鸭湖区域房地产价格不断上升

1.野鸭湖区域的房地产开发不断成熟

野鸭湖别墅及金鸡叔龙片区高端别墅开发物业的代表，项目目前已经开发至第8期，整松台组团一期已经结束，二期开发接近尾声，知名度提高。区域内的房地产开发也在不断成熟。

2.区域基础设施、区位较好

项目地处世博园——金鸡—野生动物园与昆明新机场之间，离高速公路较近，10路专线到金鸡转乘小巴即到。从北京路（二环内）到项目所在地有23公里，开车约需要半个小时。

④产品适位较好

该项目主打生态、自然的核心卖点，如森林、野鸭湖湖水、清新的空气等。以此为中心，以“为昆明人创造更为宜居的生活环境”为出发点，打造昆明市场的高端稀缺物业产品。

项目剩余在售楼盘附近，其销售均价为1.18万元/平方米左右。

从上述因素来看，野鸭湖山水假日城项目取得实地时间较早，综合开发成本较低，而昆明市房地产市场的发展、项目区位、产品定位等因素使得项目销售均价加高，从而使得项目增值空间较大。

2.新都会项目

该项目主要在存货—开发成本，在建工程中核算。

①项目综合成本较低

该项目取得土地使用权的成本较低，土地使用权的取得时间为2009年，土地使用权的平均成本为45.92万元/亩，而自2012年至2013年呈区域内成交地价随位置不同，价格大约在100万/亩至300万/亩之间。

项目综合开发成本约为5,800.00元/平方米，对比项目预计销售均价，毛利率较高。

②项目未来具备吸引力的条件

新都会项目是一建筑面积约10万平方米的集中商业物业，共计分为地下两层、地上五层，填补了呈贡区大型集中商业缺失的空白。在规划上，按照项目平层平面图划分，形成若干小面积商铺，通过低总价主力卖点，向市场推售低门槛投资产品，主打20-50万的投资顾客。

产品销售、依靠昆石大品牌及市场成功的案例，能够被投资者所有受。

③区域内房地产市场上升

项目位于呈贡区。呈贡区原名呈贡县，于2011年7月经国务院批准，撤销呈贡县，设立昆明市呈贡区，昆明市级行政中心逐步迁往呈贡新区。近年，市政配套等基础设施不断完善，学校、医院等配套设施不断改善提高，成熟度不断增加，使得区域内住宅、商业价值不断提升。

随着商业用房成交价格在2012年突破4.5万元/平方米之间，新都会项目预计销售均价在1.5万元/平方米左右。

从上述因素来看，新都会项目取得实地时间较早，综合开发成本较低，而昆明市房地产市场的发展、产品规划设计、销售策略、周边配套、区域内的市场价格不断上升等因素使得项目销售均价加高，从而使得项目增值空间较大。

（三）预估方法的恰当性和预估参数合理性的分析

企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。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的价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估人员无法取得与被评估单位经营规模、业务种类相似企业股权交易案例，进而未能采用市场法确定其整体资产价值。

1.资产基础法

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被评估单位股东权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，计算公式如下：

评估值=∑各单项资产评估值-∑各单项负债评估值

被评估单位主营业务为房地产开发业务，其主要资产为存货、在建工程、其他应收款。

采用资产基础法，对被评估单位主要资产—存货—产成品（开发产品）采用市场法求取市场价值后扣减相关费用测算评估值；对在建工程—存货—在产品（开发成本）中的在建项目以假设开发法进行评估，体现了项目开发完成后的物业市场价值，并能够有效考虑后续工程成本支出以及时间价值的影响；对其他应收款在核实无误的基础上按照其账面价值确定评估值。

主要单项资产评估方法、评估参数及评估依据如下：

①存货—产成品（开发产品）

适用的评估方法：市场法。

适用的条件：满足销售要求，具备销售许可证。

形象进度：工程已竣工。

测算公式：产成品评估值=产成品开发价值-其他税费-部分净利润

其他税费=销售税金+销售费用+管理费用+财务费用+土地增值税+企业所得税

其中：

①产成品开发价值

对已签订预售合同的产品，直接按合同销售价确定其单价；对处于销售期内，未签订预售合同的，参照附近均价确定其单价，同时通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例，对预计销售均价进行验证，最终确定续建完成后的房地产单价。

序号	项目	详细分期	业态类型	套数（套）	数量（m²）	销售均价（万元/ m²）	预计销售金额（万元）	账面价值（万元）
1	白龙潭项目	白龙潭	商铺	30	4,895.99	1.25	6,130.21	
2		白龙潭	住宅	6	1,302.02	0.48	626.69	
3		白龙潭	车位	734	28,560.45	9.00	6,606.00	
4	小计				34,758.46		13,362.90	8,169.59
5	野鸭湖山水假日城项目一期	AB区	车位	8	224.80	6.30	50.40	
6		二区	公寓	7	498.70	0.55	275.56	
7		二区	商铺	5	3,280.61	0.51	1,667.22	
8		二区	底商	25	3,220.98	0.66	2,133.00	
9		二区	独栋	1	391.02	0.56	218.00	
10		E区	独栋	5	2,375.00	1.36	3,234.55	
11		E区	双拼	2	569.19	1.34	761.11	
12	野鸭湖山水假日城项目二期	F区	独栋	19	8,109.76	1.46	11,827.89	
13		F区	双拼	16	4,034.81	1.04	4,200.29	
14		F区	联排	6	1,268.88	1.18	1,499.83	
15	小计				23,973.75		25,867.84	10,213.08

其中：

1）野鸭湖山水假日城项目先后实现销售的C、D、E、F各区的已售均价分别为5152.69元/m²、5208.26元/m²、7154.95元/m²、11512.67元/m²，由于C、D、E、F各区是按照开发时序进行开发的，销售期自2007年开始至2012年，均价不断上升，C、D、E、F四期已售均价环比增长率分别为1.1%、37.4%、60.9%，预计野鸭湖山水假日城项目可售部分销售均价为12,124.04元/m²，较F区售价高5.31%，经对比可售部分的签约价格，该幅度在合理范围内。

2）白龙潭项目住宅部分主要销售期间在2009年至2010年，销售均价为2124.49元/m²，截止预估基准日，可售部分住宅剩余6套，预计销售均价为4800元/m²，周围同类型可比资产平均售价为元/m²6000-6700元/m²。

商铺历史期销售均价为34280.04元/m²，预计剩余商铺销售均价为12500元/m²，低于历史销售均价，是由于剩余商铺位置相对已售商铺较偏，新都会商业面积为8,500.00元/m²，预计剩余商铺销售均价为7,000元/m²。

车位共734个，其中92%已签订合同并收款，均价为9万元/个，剩余未售部分预计销售均价为9万元/个，与历史期合同单价一致。

②管理费用

管理费用按照预计未来期间的管理费用总额、销售收入总额测算管理费用率为2.55%，乘以产成品开发价值，计算管理费用额。

③销售费用

销售费用按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算，房地产上市公司平均销售费用率为4.5%，根据企业实际情况取值为5%。

④销售税金

销售税金包括营业税金、城建税、教育费附加、地方教育费附加。根据企业历史期税负情况，销售税金的综合税率为5.6%。

销售税金=产成品×*5.6%

⑤土地增值税

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号），土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定了的纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照相关规定，采用先预征后清算的原则，同时假设当项目主要产品销售完成后，公司按照相关文件规定分项目计算应缴纳的土地增值税。

⑥企业所得税

企业所得税=应纳税所得额×适用税率

适用税率：按25%测算

本次评估按照相关规定，采用先预征后清算的原则，回款时预缴所得税，项目销售完成后，清缴企业所得税。

⑦折现期间

根据各项金流实际发生的日期距离评估基准日的时间确定折现期间。

4.折现率

存货作为资产基础法整体评估当中的单项资产之一，本次对存货—在产品采用动态的假设开发法评估时，其折现率采用行业平均预期的全投资报酬率测算，故相应的采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率。即分别测算行业平均权益资本报酬率和行业平均债务资本收益率，按被行业平均资本结构，加权计算得出加权平均资本成本，以此为本次估值的折现率。加权平均资本成本（WACC）的计算公式为：

$$WACC=\left(E/\left(E+D\right)\right)\times\left[Re+\left(D/\left(E+D\right)\right)\times\left(1-T\right)Rd\right]$$

其中：

E：权益资本；

D：债务资本；

Re：权益资本报酬率，按权益资本报酬率选用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式为：

$$Re=Rf+\beta\times Rm-Rf$$

其中：Rf=无风险利率，以截止2013年8月31日，剩余五年期以上的国债收益到期收益率计算，经查询WIND资讯，取值为3.81%；

β为房地产上市公司对比权益资本市场风险系数。根据证监会2012年分类，共计152家，查询WIND资讯并计算，取值为1.1225，无财务杠杆beta系数取值为0.7316；被Rm为市场的预期收益率（采用无风险利率与市场风险溢价加计计算）。根据美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据，其中中国市场风险溢价数据取值为6.85%。

③贴现工程

适用的评估方法：假设开发法

适用的条件：已经取得了建设用地规划许可证、土地出让合同、土地使用权证书、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、预售许可证等证书。

形象进度：尚未竣工。

测算公式：在产品评估值=续建完成后的物业市场价值-续建成本-管理费用

以上数据，均采用市场法数据，即市场上的可比数据。

1）续建完成后的产品开发价值

续建完成后的产品开发价值=基准日已收到的现金流入+基准日后的现金流入

续建完成后的产品开发价值的预估，采用了收益法的原理，即将未来现金流入的现值

基准日已收到的现金流入的现值=基准日已收到的现金流入×折现率下所规期间

基准日后的现金流入根据预计的销售单价、销售进度，回款进度确定。

①预计销售单价的确定

对已签订预售合同的产品，直接按合同销售价确定其单价；对处于销售期内，未签订预售合同的，参照销售均价确定其价值。同时通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例，对预计销售均价进行验证，最终确定续建完成后的房地产单价。

序号	项目	详细分期	业态类型	套数（套）	数量（m²）	销售均价（万元/ m²）	预计销售金额（万元）	账面价值（万元）
1	野鸭湖山水假日城项目一期	G期	独栋	24	6,410.83	1.56	9,979.15	
2		G期	双拼	82	16,061.87	1.26	20,221.34	
3		G期	联排	31	6,567.94	1.17	7,669.48	
4		H期	独栋	6	1,703.70	1.53	2,611.00	
5		H期	双拼	44	9,719.48	1.20	11,710.98	
6		H期	联排	6	1,225.04	1.27	1,549.85	
7	小计				41,688.86		53,741.79	27,866.79
8	新都会	新都会-销售	商业		38,775.29		63,375.36	16,472.05

其中：

野鸭湖山水假日城项目历史期售价、预测期售价分析见《3）存货—产成品（开发产品）”分析部分。

截止到目前，新都会项目已签约面积14374.01平方米，总签合同约价15,456.05元/平方米，该部分的销售均价14,830.19元/平方米，本次预估时，对新都会项目同一类型供应期的同类型商铺价格进行了调查，约价区间为1万元/平方米至4.5万元/平方米，将售部分销售均价16,344.26元/平方米，本次预估的产品售价参照销售均价确定。

②销售进度、回款进度的确定

预计销售进度时，根据企业实际开发程度、预计开发进度、取得预售许可证得时间，根据各期的批次依次进行预计，确定销售进度，并根据销售均价测算回款进度。

2）续建成本

续建成本现值=续建成本/（1+折现率）^折现期

根据项目投资额总额、施工进度、计划进度、预计付款进度编制工程支出计划表，续建成本主要为工程成本支出。

工程成本支出根据期间工程支出计划表测算支出金额。

续建工程成本支出=预计工程成本总额-基准日实付金额

①预计投资总额的确定

预计工程成本总额=分摊的土地成本费用+前期费用+建安工程费用+分摊的配套设施费用+开发间接费用。

预计投资总额按照项目的目标成本及付款计划确定。

②基准日实付金额

按企业账面的实付金额确定。

③续建工程成本

主要根据企业投资预算总额，扣减评估基准日实付金额，按照施工进度、测算以后各年度工程支出现金流。

3）其他税费

其他税费包括：管理费用、销售费用、销售税金、土地增值税、企业所得税等相关税费。

①管理费用

管理费用按照预计未来期间的管理费用总额、销售收入总额测算管理费用率，取值为2.55%，乘以产成品开发价值，计算管理费用额。

②销售费用

销售费用按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算，房地产上市公司平均销售费用率为4.5%，根据企业实际情况取值为5%。

③销售税金

销售税金包括营业税金、城建税、教育费附加、地方教育费附加。根据企业历史期税负情况，销售税金的综合税率为5.6%。

销售税金=产成品×*5.6%

④土地增值税

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号），土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定了的纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照相关规定，先按文件规定测算土地增值税总额，计算出综合税负率，然后按照综合税负率测算产成品相应的土地增值税。

⑤企业所得税

企业所得税=应纳税所得额×适用税率

适用税率：按25%测算

①存货—在产品（开发成本）

适用的评估方法：假设开发法

适用的条件：已经取得了建设用地规划许可证、土地出让合同、土地使用权证书、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、预售许可证等证书。

形象进度：尚未竣工。

测算公式：在产品评估值=续建完成后的产品开发价值-续建成本-管理费用-销售税费-土地增值税-企业所得税

以上数据，均采用市场法数据，即市场上的可比数据。

1）续建完成后的产品开发价值

续建完成后的产品开发价值=基准日已收到的现金流入+基准日后的现金流入

续建完成后的产品开发价值的预估，采用了收益法的原理，即将未来现金流入的现值

基准日已收到的现金流入的现值=基准日已收到的现金流入×折现率下所规期间

基准日后的现金流入根据预计的销售单价、销售进度，回款进度确定。

①预计销售单价的确定

对已签订预售合同的产品，直接按合同销售价确定其单价；对处于销售期内，未签订预售合同的，参照销售均价确定其价值。同时通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例，对预计销售均价进行验证，最终确定续建完成后的房地产单价。

序号	项目	详细分期	业态类型	套数（套）	数量（m²）	销售均价（万元/ m²）	预计销售金额（万元）	账面价值（万元）
1	野鸭湖山水假日城项目一期	G期	独栋	24	6,410.83	1.56	9,979.15	
2		G期	双拼	82	16,061.87	1.26	20,221.34	
3		G期	联排	31	6,567.94	1.17	7,669.48	
4		H期	独栋	6	1,703.70	1.53	2,611.00	
5		H期	双拼	44	9,719.48	1.20	11,710.98	
6		H期	联排	6	1,225.04	1.27	1,549.85	
7	小计				41,688.86		53,741.79	27,866.79
8	新都会	新都会-销售	商业		38,775.29		63,375.36	16,472.05

其中：

野鸭湖山水假日城项目历史期售价、预测期售价分析见《3）存货—产成品（开发产品）”分析部分。

截止到目前，新都会项目已签约面积14374.01平方米，总签合同约价15,456.05元/平方米，该部分的销售均价14,830.19元/平方米，本次预估时，对新都会项目同一类型供应期的同类型商铺价格进行了调查，约价区间为1万元/平方米至4.5万元/平方米，将售部分销售均价16,344.26元/平方米，本次预估的产品售价参照销售均价确定。

②销售进度、回款进度的确定

预计销售进度时，根据企业实际开发程度、预计开发进度、取得预售许可证得时间，根据各期的批次依次进行预计，确定销售进度，并根据销售均价测算回款进度。

2）续建成本

续建成本现值=续建成本/（1+折现率）^折现期

根据项目投资额总额、施工进度、计划进度、预计付款进度编制工程支出计划表，续建成本主要为工程成本支出。

工程成本支出根据期间工程支出计划表测算支出金额。

续建工程成本支出=预计工程成本总额-基准日实付金额

①预计投资总额的确定

预计工程成本总额=分摊的土地成本费用+前期费用+建安工程费用+分摊的配套设施费用+开发间接费用。

预计投资总额按照项目的目标成本及付款计划确定。

②基准日实付金额

按企业账面的实付金额确定。

③续建工程成本

主要根据企业投资预算总额，扣减评估基准日实付金额，按照施工进度、测算以后各年度工程支出现金流。

3）其他税费

其他税费包括：管理费用、销售费用、销售税金、土地增值税、企业所得税等相关税费。

①管理费用

管理费用按照预计未来期间的管理费用总额、销售收入总额测算管理费用率，取值为2.55%，乘以产成品开发价值，计算管理费用额。

②销售费用

销售费用按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算，房地产上市公司平均销售费用率为4.5%，根据企业实际情况取值为5%。

③销售税金

销售税金包括营业税金、城建税、教育费附加、地方教育费附加。根据企业历史期税负情况，销售税金的综合税率为5.6%。

销售税金=产成品×*5.6%

④土地增值税

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号），土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定了的纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照相关规定，先按文件规定测算土地增值税总额，计算出综合税负率，然后按照综合税负率测算产成品相应的土地增值税。

⑤企业所得税

企业所得税=应纳税所得额×适用税率

适用税率：按25%测算

本次评估按照相关规定，采用先预征后清算的原则，回款时预缴所得税，项目销售完成后，清缴企业所得税。

⑥折现期间

根据各项金流实际发生的日期距离评估基准日的时间确定折现期间。

4.折现率

存货作为资产基础法整体评估当中的单项资产之一，本次对存货—在产品采用动态的假设开发法评估时，其折现率采用行业平均预期的全投资报酬率测算，故相应的采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率。即分别测算行业平均权益资本报酬率和行业平均债务资本收益率，按被行业平均资本结构，加权计算得出加权平均资本成本，以此为本次估值的折现率。加权平均资本成本（WACC）的计算公式为：

$$WACC=\left(E/\left(E+D\right)\right)\times\left[Re+\left(D/\left(E+D\right)\right)\times\left(1-T\right)Rd\right]$$

其中：

E：权益资本；

D：债务资本；

Re：权益资本报酬率，按权益资本报酬率选用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式为：

$$Re=Rf+\beta\times Rm-Rf$$

其中：Rf=无风险利率

β为权益资本的预期市场风险系数

Rm=市场的预期收益率

e被评估单位特有的风险调整系数

上述模型中主要参数计算过程如下：

1）无风险收益率

以截止2013年8月31日，剩余五年期以上的国债收益到期收益率计算，经查询WIND资讯，取值为3.81%；

2）对比权益资本

根据美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据，其中中国市场风险溢价取值为6.85%。

3）对比上市公司行业beta系数

根据证监会2012年分类，共计152家，查询WIND资讯并计算，有财务杠杆beta系数取值为1.1225，无财务杠杆beta系数取值为0.7316；被评估单位有财务杠杆beta系数取值为1.1225。

4）对总债权益比

首年根据评估基准日付息负债水平、预估值进行计算，取值为81.23%；以后年度根据还款进度进行计算。

5）平均债权报酬率

首年根据评估基准日付息负债结构、贷款利率加权平均进行计算，取值为6.58%；以后年度根据还款后的付息负债结构分年度计算。

6）企业所得税

采用25%。

7）预期期

房地产开发企业具有明显的预期就业期，按照被评估单位的销售计划，各项目的开发产品于2018年销售结束，本次评估将全部开发产品的期末（2018年）作为残年期的预期就业期，被评估单位拟按照按照目前的情况，以内部法进行评估。

8）收益法预测过程

本次预估适用企业自由现金流折现，采用直接法编制，公式如下：

企业自由现金流=息税前利润+折旧摊销-资本支出-营业税及附加现金流出-营业税及附加现金流出-期间费用现金流出-所得税现金流出-其他负债变现现金流出+财务费用*（1-T）

其中涉及的各项现金流入、现金流出以及非经营性资产、负债、溢余资金分析预测过程如下：

1）主营企业收入现金流入

基准日后的主营业务收入现金流入根据预计的销售单价、销售进度、回款进度确定。

其预测过程与资产基础法动态假设开发法的思路及数据保持一致。

2）其他资产变现现金流入

主要指期末经营性流动资产及非流动资产变现形成的现金流入。

3）主营企业成本现金流出

根据项目投资预算总额、施工进度、计划进度，预计付款进度编制工程支出计划表，测算工程成本支出现金流出。

其预测过程与资产基础法中动态假设开发法的思路及现金流出数据保持一致。

4）营业税金及附加现金流出

营业税金及附加现金流出=营业收入现金流入的5.6%预测公例测算现金流出。

土地增值税：根据主营业务收入现金流入的2%或3%（根据项目具体物业类别确定）预缴收例测算当期现金流出，于项目达到土地增值税清算条件时测算土地增值税清缴额，并于该期计算补缴额现金流出。

5）期间费用现金流出

营业费用：对于玉龙潭、野鸭湖山水假日城项目AB区、二区、E区、F区等已实现销售比例较高的项目，按照主营业务收入现金流入的5%测算；对于野鸭湖山水假日城项目G区、H区以及新都会项目等已实现销售收入较低的项目，按照主营业务收入现金流入的6%测算。

管理费用：以2012年管理费用为基础，按照其二级科目属性，分为固定费用、变动费用，其中固定费用参照2012年费用预测额，变动费用中与营业收入正相关的如印花税等按照相应比例预测，变动费用中属于管理费用按照相应的基础进行预测，如工地使用税按照土地使用权面积减少变化情况进行预测。

财务费用：首先预计其他现金流入、流出，根据现金盈余程度，确定可偿还贷款的额度，并测算相应的付息负债金额，然后根据付息负债金额、相应的利率测算财务费用。

6.所得税费用预测

根据各期的主营业务收入现金流入、税务机关核定的或文件规定的各项目预计毛利率、所得税税率测算预缴金额作为当期现金流出，于项目销售完成期末测算所得税清缴额，并于该期预测所得税补缴额现金流出。

7.其他负债变现现金流出

主要指期末经营性流动负债变现形成的现金流出。

8.非经营性资产及负债

非经营性资产：主要指收益法预测中未考虑资金收益的其他应收款--代垫补偿款、新都会项目目持物业等非经营性资产。

其负债与资产基础法中相应资产的负债保持一致

非经营性负债：主要指收益法预测中未考虑资金支出的其他应付款--认筹金、应付利息等款项。

其负债与资产基础法中相应资产的负债保持一致。

9.溢余资金

货币资金并非企业为生产经营所必需，企业在正常经营过程中可以获得一定的所需货币资金，不必为日常经营而保持巨额现金，故溢余现金量为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。在测算时，以2013年1-8月营业费用、管理费用日均支出总额的2倍作为日常经营所必需的现金持有量，然后以评估基准日的货币资金余额减去必需的现金持有量即为溢余资金。

八、交易标的为股权的股东情况

截至本预案发布日，野鸭湖房地产不存在为关联方提供担保、为关联方提供股权质押、被关联方资金占用的情形。

九、拟注入资产为股权的说明

本次交易的拟注入资产不存在出资不实或影响其合法存续的情况，且本次交易完成后本公司直接和间接拥有野鸭湖房地产100%股权，对拟注入资产拥有绝对控制权。

本次交易已经取得标的公司全体股东同意，符合标的公司章程规定的转让前置条件。

第六章 本次交易对公司的影响

一、对公司主营业务及盈利能力的影响

本次交易前，昆百大主要从事商业零售业及房地产开发业。本次交易完成后，华夏西部将其持有的野鸭湖房地产40%的股权注入上市公司，增强了上市公司商业资产规模和市场竞争能力，增强了房地产开发业务的实力。

由于新都会项目中部分优质物业由野鸭湖房地产自持，该部分物业未来拟实现商用，可通过社区中心、家电各分店、家有宝贝各分店的经营，在昆明市商业市场进行分重点、分区域的商业经营竞争和运营。

本次拟注入资产对应的2012年末账面经营产3.82亿元，所有者权益账面值约0.56亿元；拟注入资产2012年实现营业收入约4.43亿元，净利润约0.48亿元。本次交易完成后，上市公司的总资产规模、销售收入没有变化，但归属于上市公司的股东权益规模将有所提高。本次注入野鸭湖房地产40%的股权对应的净利润部分，自合并日起将归属于上市公司净利润范围，有助于改善上市公司的资产质量，进一步提升上市公司的盈利能力。

由于与本次发行相关的审计、评估和盈利预测工作尚未正式完成，公司具体财务数据以审计、评估结果及经审核的盈利预测报告为准，公司将在本预案出具后尽快完成审计、评估和盈利预测工作并再次召开董事会，对相关事项进行审议。

二、本次交易对公司财务状况的影响

本次交易前，昆百大主要从事商业零售业及房地产开发业。野鸭湖房地产40%的股权以及华夏同和置地有限公司70%的控股权，通过控股的北京京城置业有限公司间接拥有昆明吴井房地产开发有限公司51%的股权。华夏同和置地有限公司已无实际经营，与昆百大之间不构成实质上的竞争关系。昆明吴井房地产有限公司目前尚在运营，与昆百大之间构成同业竞争。昆明吴井房地产开发有限公司成立于2005年12月12日，主要从事房地产开发业务，开发过的项目包括昆明城市理想一期和二期普通住宅项目。截至目前，项目一期、二期合计可售面积172,129.76平方米，已售面积148,246.48平方米，剩余未售面积23,883.28平方米。

本次交易完成后，华夏西部持有的野鸭湖房地产40%的股权将注入昆百大A，部分解决了华夏西部和昆百大A在房地产开发领域的同业竞争问题。

为从根本上避免同业竞争，消除华夏西部及下属企业昆百大A的潜在利益冲突，华夏西部及下属企业昆百大A在潜在同业竞争的问题，

本次公司控股股东昆明吴井房地产开发有限公司、本公司控股的昆明吴井房地产开发业务（该公司目前并未实际开展任何房地产开发业务），本次交易完成后，昆明吴井房地产开发有限公司将成为昆百大A的控股子公司，本公司控股的昆明吴井房地产开发业务将成为昆百大A的一部分，彻底解决该公司与昆百大A存在潜在同业竞争的问题。

本次公司控股的华夏同和置地有限公司经营范围中涉及房地产开发业务（该公司目前并未实际开展任何房地产开发业务），本公司做为其控股股东，将采取注资该公司或要求其经营范围剔除房地产开发业务的方式彻底解决该公司与昆百大A存在潜在同业竞争的问题。

本公司控股的华夏同和置地有限公司经营范围中涉及房地产开发业务（该公司目前并未实际开展任何房地产开发业务），本公司做为其控股股东，将采取注资该公司或要求其经营范围剔除房地产开发业务的方式彻底解决该公司与昆百大A存在潜在同业竞争的问题。

本公司控股的昆明吴井房地产开发有限公司、本公司控股的昆明吴井房地产开发业务（该公司目前并未实际开展任何房地产开发业务），本公司做为其控股股东，将采取注资该公司或要求其经营范围剔除房地产开发业务的方式彻底解决该公司与昆百大A存在潜在同业竞争的问题。

本公司控股的北京京城置业有限公司目前尚在运营，与昆百大之间构成同业竞争。