

云南城投置业股份有限公司拟转让所持陕西安得房地产开发
有限公司 70%股权所涉及的陕西安得房地产开发有
限公司 70%股东权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2017）第 KMV3022 号

（共一册）

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一七年四月十日

资产评估报告目录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
资产评估报告书	5
一、 委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	13
六、 评估原则	13
七、 评估依据	13
八、 评估方法	16
九、 评估程序实施过程 and 情况	17
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	20
十二、 特别事项说明	21
十三、 评估报告的使用限制说明	24
十四、 评估报告日	24
资产评估报告书附件	26

注册资产评估师声明

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到的资料，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、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；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。

云南城投置业股份有限公司拟转让所持陕西安得房地产开发有限公司 70%
股权所涉及的陕西安得房地产开发有限公司 70%股东权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字(2017)第 KMV3022 号

摘 要

云南城投置业股份有限公司:

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟转让陕西安得房地产开发有限公司 70%股权所涉及的陕西安得房地产开发有限公司 70%股东权益在评估基准日 2017 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年,即有效期为 2017 年 1 月 31 日至 2018 年 1 月 30 日。现将资产评估结果揭示如下:

在评估基准日 2017 年 1 月 31 日,持续经营前提下,经资产基础法评估,陕西安得房地产开发有限公司总资产账面价值为 109,028.63 万元,评估价值为 144,226.12 万元,增值额为 35,197.49 万元,增值率为 32.28%;总负债账面价值为 88,331.52 万元,评估价值为 88,331.52 万元;股东全部权益账面价值为 20,697.11 万元,股东全部权益评估价值为 55,894.60 万元,增值额为 35,197.49 万元,增值率为 170.06 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 1 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	107,226.53	142,424.02	35,197.49	32.83
2 非流动资产	1,802.10	1,802.10		
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	1,802.10	1,802.10		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	109,028.63	144,226.12	35,197.49	32.28
21 流动负债	88,331.52	88,331.52		
22 非流动负债				
23 负债合计	88,331.52	88,331.52		
24 净资产（所有者权益）	20,697.11	55,894.60	35,197.49	170.06

即：在评估基准日 2017 年 1 月 31 日，陕西安得房地产开发有限公司股东全部权益价值评估值为 55,894.60 万元，其中，云南城投置业股份有限公司拟转让所持陕西安得房地产开发有限公司 70%股权价值为 39126.22 万元。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，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所持陕西安得房地产开发有限公司 70%
股权所涉及的陕西安得房地产开发有限公司 70%股东权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字(2017)第 KMV3022 号

云南城投置业股份有限公司:

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟转让陕西安得房地产开发有限公司 70%股权所涉及的陕西安得房地产开发有限公司 70%股东权益在评估基准日 2017 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年,即有效期为 2017 年 1 月 31 日至 2018 年 1 月 30 日。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

委托方:云南城投置业股份有限公司

被评估企业:陕西安得房地产开发有限公司

(一)委托方简介

公司名称:云南城投置业股份有限公司

住 所:云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

注册资本:壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整

法定代表人:许雷

公司类型:上市股份有限公司

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)被评估企业简介

企业名称：陕西安得房地产开发有限公司（以下简称“陕西安得”或“公司”）。

1、工商注册情况：

公司住所：西安市东二环路与矿山路什字东南角

法定代表人：李继锋

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：916101367588088556

注册资本：贰亿柒仟伍佰万元人民币

实收资本：贰亿柒仟伍佰万元人民币

经营范围：一般经营项目：房地产开发；建筑材料、电力成套设备、五金交电的销售。

2、企业历史沿革

陕西安得于 2004 年由自然人股东张廷玉、肖景辉共同出资 1000 万元，经陕西省工商行政管理局批准成立，成立时注册资本 1000 万元，公司股权结构为：张廷玉出资 800 万元，占出资额的 80%，肖景辉出资 200 万元，占出资额的 20%。

2004 年 11 月 29 日，经公司股东会决议，股东张廷玉将其持有公司 80% 的股权转让给郑超，股东肖景辉将其持有公司 20% 的股权转让给王孝侠，股权转让后的公司股权结构变更为：郑超出资 800 万元，占出资额的 80%，王孝侠出资 200 万元，占出资额的 20%。

2007 年 3 月 30 日，公司变更营业执照为西安市工商行政管理局颁发的 6101012211528 号《企业法人营业执照》。

2007 年 5 月 31 日，经公司股东会决议，公司增加注册资本 1500 万元，注册资本变更为 2500 万元，变更后的股权结构为：郑超出资 1550 万元，占出资额的 62.00%，王孝侠出资 950 万元，占出资额的 38.00%。

2008 年 5 月 17 日，经公司股东会决议，公司增加注册资本 3800 万元，

注册资本变更为 6300 万元，变更后的股权结构为：郑超出资 3900 万元，占出资额的 61.90%，王孝侠出资 2400 万元，占出资额的 38.10%。

2008 年 5 月 19 日，公司变更营业执照为西安市工商行政管理局颁发的 610132100006956 号《企业法人营业执照》。

2009 年 10 月 14 日，经公司股东会决议，公司增加注册资本 4000 万元，注册资本变更为 10300 万元，变更后的股权结构为：郑超出资 5900 万元，占出资额的 57.28%，王孝侠出资 4400 万元，占出资额的 42.72%。

2009 年 11 月 11 日，经公司股东会决议，公司增加注册资本 7200 万元，注册资本变更为 17500 万元，变更后的股权结构为：郑超出资 9500 万元，占出资额的 54.29%，王孝侠出资 8000 万元，占出资额的 45.71%。

2010 年 1 月 4 日，经公司股东会决议，公司增加注册资本 10000 万元，注册资本变更为 27500 万元，变更后的股权结构为：郑超出资 14500 万元，占出资额的 52.73%，王孝侠出资 13000 万元，占出资额的 47.27%。

2014 年 2 月 27 日，经公司股东会决议，股东郑超将其持有公司 50.73% 的股权转让给韩彦超，将其持有公司 2% 的股权转让给张平利，股东王孝侠将其持有公司 47.27% 的股权转让给张平利，股权转让后的公司股权结构变更为：韩彦超出资 13950 万元，占出资额的 50.73%，张平利出资 13550 万元，占出资额的 49.27%。

2014 年 8 月 5 日，经公司股东会决议，股东张平利将其持有公司 49.27% 的股权转让给胡帅，股权转让后的公司股权结构变更为：韩彦超出资 13950 万元，占出资额的 50.73%，胡帅出资 13550 万元，占出资额的 49.27%。

2015 年 12 月 25 日，云南城投置业股份有限公司收购陕西安得房地产开发有限公司 70% 的股权，股权收购后，公司的股权结构变更为：云南城投置业股份有限公司出资 19250 万元，占出资额的 70%；胡帅出资 8250 万元，占出资额的 30%。法定代表人由韩彦超变更为李继锋。

3、企业股权结构：

截止至评估基准日 2017 年 1 月 31 日，陕西安得房地产开发有限公司的股权结构具体情况如下：

股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例	出资时间
云南城投置业股份有限公司	货币	19,250.00	70%	2015.12
胡帅	货币	8,250.00	30%	2014.8
合 计		27,500.00	100%	

4、公司项目简介

陕西安得房地产开发有限公司目前正在开发的项目为刘南村城中村改造项目，该项目位于西安市东二环与矿山路交叉口，占地面积 276.989 亩，分 A、B、C、D、E、F 六个区，属于 ART-DECO 风格建筑群。该项目目前已经开发的为 A、B、C、D 四个区，E 区和 F 区暂未开发，其中，A 区又名海璟印象城项目，位于东二环矿山路西段，西临大明宫遗址公园，东临浐灞生态区，紧邻东二环，占地面积 50,483.53 平方米，可售建筑面积共计 231,816.72 平方米，共十一栋，包括一栋 31 层（1#）、三栋 30 层（7#、9#、11#）、两栋 11 层（5#、6#）、一栋 5 层（14#）和四栋 18 层高层（8#、10#、12#、15#），已于 2015 年 3 月完成全部竣工验收并备案；B 区为刘南村拆迁安置房，占地面积 44,150.70 平方米，可售建筑面积 56,855.19 平方米，已全部交房；C 区又名上东大道项目，位于东二环与矿山路十字东南角，西临大明宫核心商圈，北靠辛家庙板块，南邻胡家庙商圈，紧邻地铁 3 号线辛家庙站口，占地面积 66,378.94 平方米，可售建筑面积 376,121.46 平方米，共九栋，包括一栋 30 层高层（5#）、两栋 32 层高层（1#、4#）和六栋 33 层高层（2#、3#、6#、7#、8#、9#），其中，除 3#、6#未完成竣工验收备案，其余已完成竣工验收备案；D 区属于民生百货团购房，占地面积 7,446.38 平方米，可售建筑面积 81,122.12 平方米，由两栋 33 层高层组成。该项目于 2010 年 5 月 31 日取得建设用地规划许可证（编号：浐灞规地字第[2010]007 号），规划用地面积为 276.989 亩。

以上各区已取得土地使用权证，具体情况如下表：

名称	土地权证编号	使用权面积 (m ²)	使用权类型	用途	终止日期
A 区	西沪灞国用 (2013) 出第 053 号	50,483.53	出让	住宅	2083/1/18
B 区	西未国用 (2007) 第 984 号	44,150.70	划拨	安置用地	
C 区	西沪灞国用 (2013) 出第 054 号	66,378.94	出让	住宅	2083/1/18
D 区	西沪灞国用 (2015) 出第 043 号	7,446.38	出让	住宅	2085/3/30
	合计	168,459.55			

以上各区已取得的其他相关证照情况如下表:

名称	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建设工程施工许可证号	商品房预售许可证号
A 区	沪灞规地字第 [2010]007 号	沪灞规建字第[2010]007 号	沪灞[2010]018 号 ~ 021 号	市房预售字第 2010232 号、市房预售字第 2011141 号
B 区		沪灞规建字第[2013]002 号		
C 区		沪灞规建字第[2013]003 号	沪灞[2013]019 号 ~ 022 号	市房预售字第 2013226 号、市房预售字第 2013288 号、市房预售字第 2014041 号、市房预售字第 2014068 号、市房预售字第 2014502 号

5、主要资产和负债状况

截止 2017 年 1 月 31 日, 陕西安得房地产开发有限公司资产总额为 1,090,286,303.43 元, 负债总额 883,315,204.11 元, 所有者权益额为 206,971,099.32 元 (其中: 实收资本 275,000,000.00 元, 未分配利润 -68,028,900.68 元)。

6、企业生产经营状况

陕西安得房地产开发有限公司 2014 年 12 月 31 日至 2017 年 1 月 31 日资产财务状况如下:

资产、财务状况表

单位: 人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 31 日
资产总额	189,601.10	193,336.01	114,328.71	109,028.63
负债总额	201,039.94	205,691.76	93,199.99	88,331.52
净资产	-11,438.84	-12,355.75	21,128.72	20,697.11
	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1 月
营业总收入	11,355.72	28,031.64	111,560.70	1,090.51
利润总额	-3,205.82	-2,971.40	44,646.22	-525.10
净利润	-2,382.05	-916.91	33,484.47	-431.61

2015 年度财务报表经云南禹川会计师事务所审计, 出具无保留意见的审

计报告（报告号：禹川审（2016）第 160 号）。

2016 年度财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告（报告号：大华审字[2017]003917 号）；

2017 年 1 月 31 日财务报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的专项审计报告（报告号:XYZH/2017XAA10533）。

（三）委托方与被评估企业的关系

云南城投置业股份有限公司持有陕西安得房地产开发有限公司 70%股权。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、 评估目的

因云南城投置业股份有限公司拟转让所持陕西安得房地产开发有限公司 70%股权，为此需对所涉及的陕西安得房地产开发有限公司 70%股东权益价值进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 1 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经过云南城投置业股份有限公司 2016 年第 10 次总经理办公会通过。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次资产评估的目的，评估对象为陕西安得房地产开发有限公司 70%股权价值。

（二）评估范围

评估范围是评估基准日 2017 年 1 月 31 日陕西安得房地产开发有限公司的全部资产及负债。

本次评估的资产总额 1,090,286,303.43 元，其中：流动资产 1,072,265,300.16 元，包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产，其中存货 967,467,053.70 元；非流动资产 18,021,003.27 元，为递延

所得税资产；负债总额 883,315,204.11 元，全部为流动负债。净资产 206,971,099.32 元。详见下表：

陕西安得房地产开发有限公司 2017 年 1 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	期末余额	负 债	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	75,290,126.27	短期借款	-
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	9,273,698.28	应付账款	18,046,703.94
预付款项		预收款项	614,789,566.69
应收利息		应付职工薪酬	161,276.56
应收股利		应交税费	174,462,800.03
其他应收款	100,000.00	应付利息	587,146.74
存货	967,467,053.70	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	20,267,710.15
其他流动资产	20,134,421.91	一年内到期的非流动负债	55,000,000.00
		其他流动负债	
流动资产合计	1,072,265,300.16	流动负债合计	883,315,204.11
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	
持有至到期投资	-	应付债券	
长期应收款	-	长期应付款	
长期股权投资	-	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计	
固定资产清理		负债合计	883,315,204.11
生产性生物资产		所有者权益	
油气资产		实收资本（或股本）	275,000,000.00
无形资产		资本公积	-
开发支出		减：库存股	-
商誉		专项储备	-
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产	18,021,003.27	一般风险准备	-
其他非流动资产		未分配利润	-68,028,900.68
非流动资产合计	18,021,003.27	所有者权益合计	206,971,099.32
资产总计	1,090,286,303.43	负债和所有者权益总计	1,090,286,303.43

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的范围一致，已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的专项审计报告（报告号：XYZH/2017XAA10533）。

（三）委估资产情况

1、流动资产 1,072,265,300.16 元，包括：货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产。其中：存货账面价值为 967,467,053.70 元，为开发产品和开发成本。具体如下：

（1）开发产品共 120,042.29 平方米，金额为 395,052,692.10 元，包括 A 区（海璟印象城项目）的住宅、商业和车位，以及 C 区（上东大道项目）的部分住宅和商业。

（2）开发成本共 207,923.53 平方米，金额 572,414,361.60 元，主要包括 C 区（上东大道项目）的部分住宅和车位，以及 D 区（民生百货团购项目）的住宅和商业。

2、非流动资产 18,021,003.27 元，为递延所得税资产，为预收房款产生的预计可以用来抵税的资产。

3、负债总额 883,315,204.11 元。全部为流动负债 883,315,204.11 元，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

4、净资产为 206,971,099.32 元。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

本次评估无企业申报的账面记录或者未记录的无形资产。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。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。

五、 评估基准日

本报告的评估基准日是 2017 年 1 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、 评估依据

经济行为文件：

《2016 年第 10 次总经理办公会议纪要》(总第 110 期)

法律法规依据：

- (一) 《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)；
- (二) 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；
- (三) 《中华人民共和国资产评估法》(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于 2016 年 7 月 2 日通过)；
- (四) 《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五次会议通过)；
- (五) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过)；
- (六) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届

全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(七) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);

(八) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(九) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十一) 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十二) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号;

(十三) 《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;

(十四) 《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;

(十五) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306 号;

(十六) 财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

(十七) 其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据

(一) 《资产评估准则 - 基本准则》(财企[2004]20 号);

(二) 《资产评估职业道德准则 - 基本准则》(财企[2004]20 号);

(三) 《资产评估职业道德准则 - 独立性》(中评协[2012]248 号);

(四) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

(五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

(六) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

(七) 《资产评估准则 - 企业价值》(中评协[2011]227 号);

- (八) 《资产评估准则－评估报告》(中评协[2011]230号);
- (九) 《资产评估准则－评估程序》(中评协[2007]189号);
- (十) 《资产评估准则－业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (十一) 《资产评估准则－工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (十二) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十三) 《资产评估准则－不动产》(中评协[2007]189号);
- (十四) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (十五) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508－2014);
- (十六) 《企业会计准则》。

产权依据:

- (一) 陕西安得房地产开发有限公司提供的土地使用权证;
- (二) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (二) 《Wind 资讯》;
- (三) 《国有土地使用权出让合同》及规划条件、当地房地产市场交易状况及房屋建安造价等信息、涉及相关税费的法律法规;
- (四) 西安市土地成交价格交易信息及房屋市场价格信息;
- (五) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (六) 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料;
- (七) 本公司收集的价格资料及经验数据;
- (八) 与此次资产评估有关的其它资料。

其他依据

- (一) 被评估企业评估基准日审计报告;
- (二) 资产评估业务约定书。

八、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法

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。

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。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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，恰当选择一种或者多种资产评估方法。

由于目前国内近期类似陕西安得房地产开发有限公司股权转让项目在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

因陕西安得房地产开发有限公司未取得新开发计划，已有开发楼盘已开发完毕，正常销售，未来经营开发项目目前尚无计划，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

具体的评估方法如下：

资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1、货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，全部为人民币账户，以核实后的价值确定评估值。

2、应收类流动资产：包括应收账款、预付账款、其他应收款。对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

3、存货：采用假设开发法，根据开发产品销售周期，按未来销售收入扣减期间费用、销售税金和未支付成本后的净现金流，折现至评估基准日的现值之和确定评估值。

（二）递延所得税资产：按清查核实后的账面值确认评估值。

（三）负债：根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定。

九、 评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与委托方及被评估企业有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据被评估企业提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产进行了必要的调查、核实。听取有关人员对资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1、货币资金的清查：包括库存现金、银行存款。

（1）库存现金：存放在被评估企业财务部的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表，与企业财务人员一起对现金进行了现场盘点，并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额。

（2）银行存款：我们查阅了被评估企业 2017 年 1 月 31 日银行对账单

和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证。

2、对往来款项、其他流动资产的清查：首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，收集了往来款项、其他流动资产有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证。

3、对存货的清查

对企业申报的开发产品及开发成本，评估人员根据企业申报的评估明细表进行全面的清查核实，核对工程施工合同、审查账目，检查开发成本中的费用支出的真实性，并进行现场勘查，了解项目付款情况、所在位置、销售状况、销售计划、目前实际售价、销售周期等。对土地使用权的清查，评估人员对权证进行了核实并取得复印件，对其历史来源情况进行了调查，并进行必要的勘察鉴定，深入现场，核实四至、红线范围，勘察其周边环境，查验企业提供的有关土地取得的相关资料。

4、递延所得税资产的清查：评估人员收集递延所得税资产形成的相关资料，听取被评估企业财务人员及相关人员的介绍及查阅能接触的相关会计记录和原始凭证进行清查核实。

5、负债的清查：负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否，并对大额款项进行函证。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告

指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、 评估假设

(一) 一般性假设

1、陕西安得房地产开发有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、陕西安得房地产开发有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

3、国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率、电价政策以及其他政策性收费等不发生重大变化；

4、假设陕西安得房地产开发有限公司所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；房产能实现正常销售，即不受开发成本、城市规划等政策的限制；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(二) 针对性假设

1、假设中陕西安得房地产开发有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

2、假设陕西安得房地产开发有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

3、假设陕西安得房地产开发有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4、陕西安得房地产开发有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致（或者是已经调整到一致）

5、陕西安得房地产开发有限公司主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产销售，对现有可销售

房源做了详细的销售计划，因此假设销售期为收益期。

6、陕西安得房地产开发有限公司的销售业务，评估只基于现有可销售的房地产类存货销售完后和经营状况对企业价值做出判断，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况。其中：未来经营期内的房产的年销量，按照管理层制定的房地产开发和销售的详细计划能如期完成，不考虑其可能超、减销售等带来的特殊变动。

7、云南城投置业股份有限公司收购陕西安得房地产开发有限公司股权时，原股东胡帅、韩彦超向云南城投出具了承诺函，承诺“安置房区后续需补缴的土地出让金、土地相关税费等全部土地成本费用不超过人民币 60,000,000.00 元（人民币陆仟万元整），超过部分由本人承担，同时项目公司在缴纳上述土地成本费用后，安置房区所开发建设完成的房地产产品可正常进入市场自由流通。”至本次评估基准日，该土地成本费用尚未结清，本次假设安置房区后续需补缴的土地出让金、土地相关税费等全部土地成本费用为人民币 60,000,000.00 元（人民币陆仟万元整）。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

在评估基准日 2017 年 1 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，陕西安得房地产开发有限公司总资产账面价值为 109,028.63 万元，评估价值为 144,226.12 万元，增值额为 35,197.49 万元，增值率为 32.28%；总负债账面价值为 88,331.52 万元，评估价值为 88,331.52 万元；股东全部权益账面价值为 20,697.11 万元，股东全部权益评估价值为 55,894.60 万元，增值额为 35,197.49 万元，增值率为 170.06 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年1月31日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	107,226.53	142,424.02	35,197.49	32.83
2 非流动资产	1,802.10	1,802.10		
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	1,802.10	1,802.10		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	109,028.63	144,226.12	35,197.49	32.28
21 流动负债	88,331.52	88,331.52		
22 非流动负债				
23 负债合计	88,331.52	88,331.52		
24 净资产（所有者权益）	20,697.11	55,894.60	35,197.49	170.06

即：在评估基准日 2017 年 1 月 31 日，陕西安得房地产开发有限公司股东全部权益价值评估值为 55,894.60 万元，其中，云南城投置业股份有限公司拟转让所持陕西安得房地产开发有限公司 70%股权价值为 39126.22 万元。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1、2014 年 9 月 9 日陕西安得与西安银行股份有限公司新城支行签订编

号为西行新固借字[2014]第 001 号《固定资产及项目贷款借款合同》，陕西安得因房地产开发项目(刘南村城中村改造项目 C 区)需要借款用于项目开发、支付项目工程款，项目借款金额为人民币 280,000,000.00 元，借款期限为 36 个月，自 2014 年 9 月 22 日起至 2017 年 9 月 22 日止，借款利率按在中国人民银行公布的相应档次基准利率基础上上浮 50%，合同期内，浮动幅度不变，基准利率的调整选择合同利率实行一期一调整，以年为一期，第一期即月利率为 7.6875%，第二期及以后各期的利率确定时间为借款合同生效日的对应日中国人民银行相应档次基准利率和双方约定的浮动幅度确定当期利率。借款本息的资金来源于销售收入但不限于销售收入，还本采用分次还本，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	计划还款日期	计划还款金额
1	2015-3-15	30,000,000.00
2	2015-9-15	30,000,000.00
3	2016-3-15	80,000,000.00
4	2016-9-15	80,000,000.00
5	2017-3-15	40,000,000.00
6	2017-9-22	20,000,000.00
	合计	280,000,000.00

其他还本方式为按销售进度归还贷款，项目实现销售收入超过 5,5785.00 万元后，剩余销售金额全部用于归还贷款，至少半年一次，至贷款结清为止。

截止评估基准日已归还 225,000.000.00 元贷款，剩余 55,000.000.00 元贷款尚未归还。

借款的担保方式为抵押并签订了编号为西行新抵字【2014】第 016 号《抵押合同》，抵押清单如下：

名称	所在地	数量或面积	权属及证书	评估价值 (万元)
刘南村城中村改造项目 C 区“项目土地使用权及其地上在建工程”	西安浐灞生态区 矿山路	土地 66,378.94 m ² 地上 在建工程 266,394.47 m ²	土地陕西浐灞国用 (2013) 第 054 号	80,000.00

2、云南城投置业股份有限公司委托西安银行股份有限公司向陕西安得房地产开发有限公司发放贷款，上述三方于 2016 年 9 月 23 日签订了《委托

贷款借款合同》，该合同约定云南城投置业股份有限公司委托西安银行股份有限公司向陕西安得房地产开发有限公司发放贷款人民币伍亿壹仟陆佰万元整（小写：¥516,000,000.00），贷款期限为发放之日起40个月，至本次评估现场勘察日止，该贷款尚未发放。

3、云南城投置业股份有限公司收购陕西安得房地产开发有限公司股权时，原股东胡帅、韩彦超向云南城投出具了承诺函，承诺“安置房区后续需补缴的土地出让金、土地相关税费等全部土地成本费用不超过人民币60,000,000.00元（人民币陆仟万元整），超过部分由本人承担，同时项目公司在缴纳上述土地成本费用后，安置房区所开发建设完成的房地产产品可正常进入市场自由流通。”至本次评估基准日，该土地成本费用尚未结清，本次评估在后续开发成本中预计6000万土地成本费用。

4、本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

5、本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

6、期后事项说明

（1）评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（3）评估基准日期后发生重大事项，不得使用本评估报告。

7、本公司对被评估企业的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，被评估企业对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十三、评估报告的使用限制说明

- 1、本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
- 2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3、本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 4、根据相关规定本报告需提交国有资产主管部门核准（或备案），完成核准（或备案）手续后方可用于实现规定的经济行为。
- 5、本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。
- 6、评估结果使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2018 年 1 月 30 日该评估结果无效。
- 7、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

资产评估报告日：二〇一七年四月十日。

(本页无正文)

委托授权人:

唐春胜



注册资产评估师:



注册资产评估师:



资产评估报告书附件

- 附件一：资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二：《2016 年第 10 次总经理办公会议纪要》复印件；
- 附件三：委托方营业执照复印件；
- 附件四：被评估企业营业执照复印件
- 附件五：专项审计报告；
- 附件六：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件七：委托方承诺函；
- 附件八：被评估企业承诺函；
- 附件九：签字资产评估师承诺函；
- 附件十：中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十一：中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十二：签字资产评估师资格证书复印件；
- 附件十三：法定代表人授权书；
- 附件十四：资产评估业务约定书。