

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）
拟转让所持有西安云城置业有限公司 51% 股权项目所涉及
的部分股东权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2018）第 514 号
共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2018 年 6 月 13 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

目录.....	I
声明.....	1
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
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	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	13
（一）评估方法的选择	13
（二）评估方法简介	13
1. 收益法	13
2. 资产基础法	14
3. 评估结论确定的方法	17
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	21
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.....	25

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、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。

六、资产评估报告使用人应当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。

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）
拟转让所持有西安云城置业有限公司 51%股权项目所涉及
部分股东权益价值评估项目
资产评估报告摘要
中同华评报字（2018）第 514 号

云南城投置业股份有限公司、云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，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，对云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟转让所持有西安云城置业有限公司51%股权项目所涉及的部分股东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：为云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟转让所持有西安云城置业有限公司51%股权项目所涉及的部分股东权益价值提供价值参考依据。

评估对象：西安云城置业有限公司的股东部分权益价值。

评估范围：西安云城置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、长期待摊费用、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

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：

一、西安云城置业有限公司的股东全部权益价值：

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	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	79,076.26	92,053.53	12,977.27	16.41
非流动资产	2	1,197.56	1,209.07	11.51	0.96
其中：长期股权投资	3	-	-		

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
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	13.92	24.25	10.33	74.20
在建工程	6	-	-		
无形资产	7	-	1.18	1.18	
其中：土地使用权	8	-	-		
其他非流动资产	10	1,183.64	1,183.64	-	-
资产总计	11	80,273.82	93,262.60	12,988.78	16.18
流动负债	12	75,636.07	75,636.07	-	-
非流动负债	13	-	-		
负债总计	14	75,636.07	75,636.07	-	-
净资产（所有者权益）	15	4,637.75	17,626.53	12,988.78	280.07

二、股东部分权益价值：

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟转让所持有的西安云城置业有限公司51%股权项目的股东部分权益价值=17,626.53万元×51%=8,989.53万元。

本报告特别事项说明如下：

（1）西安云城置业有限公司起诉被告西安华兴电炉有限公司因不当得利返还代为清偿超出的款项2,329,450.00元，西安市雁塔法院于2016年9月23日受理，2016年12月23日和2017年3月7日开庭后，2017年9月4日一审判决，结果为驳回西安云城置业有限公司的请求，西安云城置业有限公司决定继续上诉，截止评估报告日，二审判决结果尚未宣判。本次评估未考虑该事项的影响。

（2）在北京中冶迈克液压有限责任公司与西安华兴电炉有限公司加工承揽合同纠纷一案中，2016年10月8日，西安市碑林区人民法院判决西安华兴电炉有限公司败诉，诉讼标的金额为780,287.90元，西安云城置业有限公司被追加为被执行人，此诉讼法院尚未执行。本次评估未考虑该事项的影响。

（3）截止评估基准日，尚有部份房地产未完工，本次评估基准日后暂估的后续开发支出是根据西安云城置业有限公司提供的后续开发成本暂估投资额等资料计算得出的，如评估基准日后后续开发支出有较大差异时应对评估结果进行调整。

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,委托方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。

**云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）
拟转让所持有西安云城置业有限公司 51%股权项目所涉及
部分股东权益价值评估项目
资产评估报告正文**
中同华评报字（2018）第 514 号

云南城投置业股份有限公司、云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟转让所持有西安云城置业有限公司51%股权项目所涉及的部分股东权益在评估基准日的市场价值在2017年12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，被评估单位为西安云城置业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人、工商管理登记部门和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（一）委托人之一概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称：“云南城投”或委托人）

法定住所：云南省昆明市民航路869号融城金阶A座

法定代表人：许雷

注册资本：1,605,686,909.00元

成立日期：1997-04-21

企业类型：其他股份有限公司（上市）

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）委托人之二概况

1、注册登记情况

企业名称：云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）：（以下简称：“安盛创享”或委托人）

主要经营场所：云南省昆明经开区昌宏路36号云南省PE中心A-402-7号

执行事务合伙人：云南安盛创享投资管理有限公司（委派代表：栗亭倩）

成立日期：2012年12月13日

类型：有限合伙企业

经营范围：除国家法律禁止和需要前置审批范围以外的投资，股权投资，项目投资及管理，经济信息，商务信息咨询。（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）

（三）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：西安云城置业有限公司（以下简称：“西安云城置业”或被评估单位）

公司法定代表人：李向何

统一社会信用代码：91610131678631092K

成立日期：2008年11月

注册资本：8312.24万元

注册地址：西安市高新区科技三路57号通海大厦B座1层2号房

经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理及咨询（以上经营范围不含国家规定的专控及前置审批项目）

2. 企业历史沿革

西安云城置业有限公司（以下简称本公司）原名西安通海电炉工程有限公司，由西安华兴电炉有限责任公司、自然人朱蓓蓓共同投资设立。本公司成立于2008年11月11日，注册资本1500万元，西安华兴电炉有限责任公司出资150万元，占10%股权比例；朱蓓蓓出资1350万元，占90%股权比例。

2008年12月11日，朱蓓蓓将全部股权转让给西安华兴电炉有限责任公司。

2009年6月18日，西安华兴电炉有限责任公司以评估价值分别为12,317,400.00元的土地使用权及15,805,000.00元的固定资产对本公司进行增资，增资后注册资本为43,122,400.00元。

2009年6月24日，西安华兴电炉有限责任公司将持有本公司的全部股权转让给朱蓓蓓。

2010年6月21日，朱蓓蓓将持有本公司的全部股权转让给郑国成。

2013年3月29日，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）对西安华兴电炉有限责任公司进行增资，增资完成后，本公司注册资本变更为8312.24万元，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）出资4239.24万元，占51%股权比例；郑国成出资4073万元，占49%股权比例，本公司名称由西安通海电炉工程有限公司变更为西安云城置业有限公司。

3. 主营业务简介

西安云城置业有限公司为一家从事房地产的开发与销售的公司，有房地产开发四级资质，目前开发的项目为“融城云谷”写字楼，项目位于西安高新区科技三路57号，该项目设计由中联西北工程设计研究院设计，中建三局承建。于2014年12月开工，预计竣工时间为2018年6月，截止评估基准日，项目主体已完工，ABC座主楼及地下室电梯前室施工完成，验收完成；主楼幕墙：ABC座主楼幕墙完成，验收完成；裙楼幕墙：AC座施工完成95%，B座及裙楼完成50%；室外管网：除给水碰口外，剩余完成95%；景观：AC座东侧、北侧完成，广场及B座周围混凝土垫层完成；机械车位：负一层安装调试完成，负三层安装85%；消防工程：主楼完成，地下室完成90%；泛光照明及发光字：施工完成、调试完成；天然气：支架及支管完成80%，主管道及调节柜完成30%。已经取得预售许可证，预计2020年销售完毕。

主要会计政策：按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

公司所得税税率为25%；房地产项目属于房地产开发老项目，增值税按5%的税率缴纳，城市维护建设税和教育费附加税率为7%、3%、2%。土地增值税税率预缴3%。

4. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
资产总额	44,732.16	61,151.97	80,273.82
负债总额	38,989.49	55,941.49	75,636.07

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
净资产	5,742.68	5,210.48	4,637.75
项目	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-826.51	-732.87	-699.68
净利润	-627.62	-532.20	-572.73

以上财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字（2016）第 004185 号、大华审字（2017）004702 号、大华审字[2018] 005064 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人之一云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）持有西安云城置业有限公司 51% 股权，云南安盛创享投资管理公司为云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）的普通合伙人，云南城投置业股份有限公司持有云南安盛创享投资管理公司 50% 股权。

二、评估目的

根据资产评估委托合同和《云南城投置业股份有限公司关于对外转让西安云城置业有限公司 51% 股权的决议》，本评估报告的评估目的是为云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟转让所持有西安云城置业有限公司 51% 股权事宜所涉及的西安云城置业有限公司部分股东权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是西安云城置业的股东部分权益价值。

评估对象涉及的资产范围是西安云城置业的全部资产及负债，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		
序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	790,762,591.28
1	货币资金	62,699,005.03
2	预付款项	1,501,250.00
3	其他应收款	2,102,538.47
4	存货	706,617,244.32
二	非流动资产合计	11,975,620.13
1	固定资产	139,207.61
2	长期待摊费用	290,000.00
3	递延所得税资产	11,546,412.52
三	资产总计	802,738,211.41
四	流动负债	756,360,674.25

序号	科目名称	账面价值
1	应付账款	65,596,924.32
2	预收款项	315,081,379.00
3	应付职工薪酬	748,908.47
4	应交税费	112,393.91
5	应付利息	581,875.00
6	其他应付款	134,239,193.55
7	一年内到期的非流动负债	240,000,000.00
五	非流动负债	-
六	负债总计	756,360,674.25
七	净资产（所有者权益）	46,377,537.16

（一）委托方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，且经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华审字[2018] 005064 号无保留意见的审计报告。

（二）企业申报的表外资产的情况

本次表外资产，西安云城置业申报了无形资产，主要为已摊销完毕还在使用的购进的广联达工程造价软件。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日；

评估基准日是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《云南城投置业股份有限公司关于对外转让西安云城置业有限公司51%股权的决议》

（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》(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订)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
4. 《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)；
5. 《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通过)；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；
7. 《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通过) 及其实施条例；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 及其实施条例；
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,1991)；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，2003)；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 538 号令，2008)及相关修订(2017 年修订版)
12. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990）；
13. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，1993）及其实施细则；
14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号，2006)；
15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
16. 《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)；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；

18. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
19. 《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);
20. 《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);
21. 《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);
22. 《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);
23. 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 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日);
24. 其他与资产评估相关的法律、法规等。
25. 财政部税务总局《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32 号;

(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〔2017〕31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
15. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(四) 权属依据

1. 国有土地使用权证；
2. 建设用地规划许可证；
3. 建设工程规划许可证；
4. 建筑工程施工许可证；
5. 房屋预售许可证；
6. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
7. 机动车行驶证；
8. 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. 被评估单位提供的项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
7. 《2017 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
8. 市场询价资料；
9. 国家宏观、行业统计分析资料；
10. 西安云城置业公司提供的未来销售计划及盈利预测资料；
11. 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；
12. 可比上市公司的相关资料；
13. WIND 数据库；
14. 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. 委托方与中同华签订的《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、收益法和资产基础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。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：经过对西安云城置业公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和西安云城置业公司相似的基本没有，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，因此西安云城置业公司不具备采用市场法进行评估的条件，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：西安云城置业公司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。

（二）评估方法简介

1. 收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股东全部权益价值 = 经营性资产价值 + 未列入现金流考虑的非经营性资产价值 - 未列入现金流考虑的非经营性负债价值 - 有息负债

本次评估采用企业自由现金流计算经营性资产价值：

$$\text{经营性资产价值} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{企业自由现金流量}_t}{(1 + \text{加权平均资本成本})^t}$$

上式中企业自由现金流量采用直接法编制，公式如下：

企业自由现金流量=主营业务收入现金流入+期末资产变现流入-主营业务成本现金流出-营业税金及附加现金流出-期间费用现金流出-所得税现金流出-资本性支出-期末负债变现流出+税后利息支出。

2. 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、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，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，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种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；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3、 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4. 存货

为西安云城置业“融城云谷”项目开发成本，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，项目开发的成本、费用能合理预测，具备假设开发法的条件，故本次采用假设开发法（具体为动态假设开发法）进行评估。

本次评估结合企业实际情况，根据不同房产类型，确定合理的销售周期，通过估算各项目在未来销售期间内的预期收入，扣除各项税金、管理费用、销售费用，以及后续必要支出后，采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得各项目在基准日时点的资产价值。

计算公式如下：

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

以上数据均采用动态数据，即以折现后的价值计算。

公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i}$$

其中：P——开发完成后的评估价值

Ri——未来第i年预期收益

r——折现率

i——收益计算年

n——折现期

6. 其他流动资产为增值税和其他税种的预缴额，评估人员调查核实了企业计税政策、计算基础和税率，以确认账面记录的合法性、真实性，经核实后无误的账面价值作为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括机器设备、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

A. 车辆

1、重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率

可抵扣增值税=购置价×17%/（1+17%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

2、成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）/ 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程－已行驶里程）/ 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

B. 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%

C. 对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

其他无形资产

(1)对于外购的软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；

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。

递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提存货跌价准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债。

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。

（三）评估结论确定的方法

收益法整体评估时，经营现金流由存货产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异，但是差异不大。资产基础法对各类资产分别采用适当的评估方法进行评估，从资产构建的角度客观反映了企业净资产的市场价值，西安云城置业在本次预测期结束后后续持续经营的不确定性较大，故本次选择资产基础法评估结果作为评估结论。

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、函证、复核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.企业有限年限内经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在未来的销售年限内持续经营，有限年到期到2020年结束。

4、假设评估基准日后，西安云城置业所处行业大环境、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。

（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、汇率、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；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流；

10. 根据现在已开发房地产项目情况，按项目开发经营期作为收益预测期，西安云城置业收益预测期内将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致，未考虑公司后续可能取得可开发土地的后续开发经营期限；

11. 在预计未来可销售价格、预计未来发生成本等因素时，被评估企业管理当局基于现行市场环境对未来几年的市场发展做出判断，并基于现有已取得的规划条件或预计取得的规划条件制定了产品定位和销售方案，本次评估，我们假设企业制定的销售方案在建设过程中不发生变化；

12. 评估中所采用的开发项目的项目成本预算（或估算）为企业提供的预算，我们设定该等预算准确可靠，假设开发项目按公司编制的投资概算建成，且工程质量达到国家行业规范的标准以及相关开发协议的约定，未考虑该预算在评估基准日后因物价材料变化和其他因素导致预算变化的可能及其对评估结果的影响；

13. 假设西安云城置业开发项目按照企业预定的销售计划正常销售，包括销售周期、销售比例能按计划如期完成。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。

当出现与上述假设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

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法先对西安云城置业的股东部分权益价值进行评估，然后再计算得出西安云城置业的股东权益价值。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为 80,273.82 万元，负债为 75,636.07 万元，净资产为 4,637.75 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为 80,273.82 万元，评估值为 93,262.60 万元，增值率 16.18%；负债账面价值为 75,636.07 万元，评估值为 75,636.07 万元，无评估增减值；净资产账面

价值为4,637.75万元，评估值为17,626.53万元，增值率280.07%。

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（资产基础法）

金额单位：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
流动资产	1	79,076.26	92,053.53	12,977.27	16.41
非流动资产	2	1,197.56	1,209.07	11.51	0.96
其中：长期股权投资	3	-	-		
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	13.92	24.25	10.33	74.20
在建工程	6	-	-		
无形资产	7	-	1.18	1.18	
其中：土地使用权	8	-	-		
其他非流动资产	9	1,183.64	1,183.64	-	-
资产总计	10	80,273.82	93,262.60	12,988.78	16.18
流动负债	11	75,636.07	75,636.07	-	-
非流动负债	12	-	-		
负债总计	13	75,636.07	75,636.07	-	-
净资产（所有者权益）	14	4,637.75	17,626.53	12,988.78	280.07

增减值原因分析：

1、流动资产增值原因：主要是存货增值，增值原因因为主要是存货账面值反映的是实际发生的开发成本，本次对开发成本采用假设开发法进行评估，评估值中包含了开发成本应得的合理利润，故评估增值。

2、固定资产增值：主要是车辆评估增值，原因为企业会计折旧年限短于评估中车辆的经济寿命年限。

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为17,010.00万元，增值率266.77%。

（三）评估结论

资产基础法的评估值为17,626.53万元；收益法的评估17,010.00万元，两种方法

的评估结果差异616.53万元，差异率3.5%，差异率不大。

收益法整体评估时，经营现金流由存货产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异，但是差异不大。

资产基础法对各类资产分别采用适当的评估方法进行评估，从资产构建的角度客观反映了企业净资产的市场价值，西安云城置业在本次预测期结束后后续持续经营的不确定性较大，故本次选择资产基础法评估结果作为评估结论：即17,626.53万元。本评估结论根据以上评估工作得出。

基于以上因素，西安云城置业公司的股东全部权益价值评估结果为 17,626.53 万元，从而在此基础上得出：

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟转让所持有的西安云城置业有限公司 51%股权项目的股东部分权益价值=17,626.53 万元×51%=8,989.53 万元。

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）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

西安银行签订了为期3年的贷款合同，贷款金额为300,000,000.00元，同时签订抵押合同，抵押物为“融城云谷”项目土地及地上建筑物。截至2017年12月31日本公司已提款300,000,000.00元，本期偿还60,000,000.00元，其中240,000,000.00元将在一年内到期。

（二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1. 西安云城置业有限公司起诉被告西安华兴电炉有限公司因不当得利返还代为清偿超出的款项2,329,450.00元，西安市雁塔法院于2016年9月23日受理，2016年12月23日和2017年3月7日开庭后，2017年9月4日一审判决，结果为驳回西安云城置业有限公司的请求，西安云城置业有限公司决定继续上诉，截止评估报告日，二审判决结果尚未宣判。本次评估未考虑该未决事项的影响。

2. 在保定天威集团（江苏）五洲变压器有限公司与西安华兴电炉有限公司买卖合同纠纷一案中，2016年10月8日，西安市碑林区人民法院判决西安华兴电炉有限公司败诉，诉讼标的金额为1,125,268.00元，西安云城置业有限公司被追加为被执行人，对保定天威集团（江苏）五洲变压器有限公司承担责任，对代为西安华兴电炉有限公

司已偿还的诉讼款，西安云城置业公司已在本次评估中“其他应收款”中列示。

3. 在北京中冶迈克液压有限责任公司与西安华兴电炉有限公司加工承揽合同纠纷一案中，2016年10月8日，西安市碑林区人民法院判决西安华兴电炉有限公司败诉，诉讼标的金额为780,287.90元，西安云城置业有限公司被追加为被执行人，目前此诉讼的判决尚未执行。本次评估未考虑该事项的影响。

4. 在烟台大地冶金机械有限公司与西安华兴电炉有限公司买卖合同纠纷一案中，2016年11月26日，西安市雁塔区人民法院判决西安华兴电炉有限公司败诉，诉讼标的金额为838,561.29元，西安云城置业有限公司被追加为被执行人，对烟台大地冶金机械有限公司承担责任，对代为西安华兴电炉有限公司已偿还的诉讼款。西安云城置业公司在本次评估中“其他应收款”中列示。

（三）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上述抵押、担保等事项对估值的影响；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、完整性是委托方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、本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯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。

5、本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程

中了解的信息进行了适当的调整。

6、截止评估基准日，尚有部份房地产未完工，本次评估基准日后暂估的后续开发支出是根据西安云城置业公司提供的后续开发成本暂估投资额等资料计算得出的，如评估基准日后后续开发支出有较大差异时应对评估结果进行调整。

7、2018年5月30日，西安云城置业公司全体股东审议一致通过：

对公司截止到2018年3月的未分配利润人民币1,402.0926万元进行分配，其中：

股东云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）分配7,150,672.01元，股东郑国成分配6,870,253.50元。

8、本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

9、本评估结论未考虑控股权产生的溢价影响。

10、本评估结论未考虑流动性的影响。

11、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）本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

（七）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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2018年6月13日。

资产评估师：周洪

(周洪)



资产评估师：唐进春

唐进春



北京中同华资产评估有限公司

2018年6月13日

