



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

云南城投置业股份有限公司拟收购陕西安得房地产

开发有限公司 70%部分股东权益评估项目

评估报告

评估报告编号：北京亚超评报字（2015）A187 号

报告日期：二〇一五年十二月八日

总公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201--22006 邮编：100036
电话：(010)51716866 传真：(010)51716800
云南分公司地址：云南省昆明市白塔路 131 号汇都国际 6 层 邮编：650011
电话：(0871) 63140132 、 63131176 传真：(0871) 63184386

云南城投置业股份有限公司拟收购陕西安得房地产开发有限公司

70%部分股东权益评估项目

评估报告目录

评估报告声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	9
一、绪言	9
二、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	9
三、评估目的	13
四、评估对象及评估范围	13
五、价值类型及其定义	15
六、评估基准日	16
七、评估依据	16
八、评估方法	18
九、评估程序实施过程和情况	21
十、评估假设	22
十一、评估结论	24
十二、特别事项说明	24
十三、评估报告使用限制说明	27
十四、评估报告日	29
资产评估报告附件	31
一、有关经济行为文件；	
二、审计报告；	
三、委托方、被评估企业营业执照复印件；	
四、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件；	
五、委托方、被评估企业的承诺函；	
六、资产评估人员和评估机构的承诺函；	
七、资产评估机构资格证书复印件；	
八、评估机构营业执照复印件；	
九、签字注册评估师资格证书复印件；	
十、资产评估业务约定书复印件；	
十一、评估明细表；	
十二、其他重要文件	

云南城投置业股份有限公司拟收购陕西安得房地产开发有限 公司70%部分股东权益评估项目

评估报告声明

本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，注册资产评估师根据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。对本评估报告声明如下：

一、我们在执行本评估业务中，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估报告使用者应当关注评估报告的使用限制说明。

云南城投置业股份有限公司拟收购陕西安得房地产开发有限

公司 70% 部分股东权益评估项目

评估报告摘要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解评估项目的详细情况，合理理解和使用本评估报告，应当阅读资产评估报告书全文。

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“北京亚超评估公司”）接受云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对云南城投拟收购陕西安得房地产开发有限公司（以下简称“陕西安得”）70% 股权事宜涉及的陕西安得股东全部权益价值在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：

本次评估的目的是：云南城投拟收购陕西安得 70% 股权，委托北京亚超评估公司以 2015 年 10 月 31 日为评估基准日，对陕西安得股东部分权益价值进行评估，为云南城投股权收购事宜提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2015 年 11 月 27 日《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（总第 98 期）实施的。

二、评估对象和评估范围：

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。

（一）评估对象和评估范围

1、评估对象

委托评估对象是陕西安得 70% 股权，评估范围为陕西安得的全部资产及负

债，其中：资产总额 196,706.25 万元，负债合计 209,993.81 万元，净资产（所有者权益）账面值-13,287.56 万元。

2、评估范围

评估范围是陕西安得的全部资产及负债，与委托评估的评估范围一致。截止本次评估基准日 2015 年 10 月 31 日，陕西安得资产负债账面值如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	195,791.65
2	非流动资产	914.60
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	914.60
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	196,706.25
21	流动负债	203,993.81
22	非流动负债	6,000.00
23	负债合计	209,993.81
24	净资产（所有者权益）	-13,287.56

上述资产负债数据摘自经信永中和会计师事务所审计报告（审计报告编号为“XYZH/2015KMA20171”号）的资产负债表。本次资产评估是在被评估单位经过专项审计确定的会计报表的基础上进行。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015 年 10 月 31 日。



五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对陕西安得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对陕西安得股东部分权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）陕西安得股东部分权益采用资产基础法评估结论

陕西安得在评估基准日 2015 年 10 月 31 日持续经营的前提下，本次纳入评估范围的资产总额 196,706.25 万元，负债合计 209,993.81 万元，净资产（所有者权益）账面值-13,287.56 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 265,302.79 万元，总负债评估价值 209,993.81 万元，净资产（所有者权益）评估价值 55,308.98 万元；净资产（所有者权益）评估变动额为 68,596.54 万元。评估汇总情况详见下表：

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	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
1	流动资产	195,791.65	265,302.79	69,511.14	35.50
2	非流动资产	914.60	-	-914.60	-100.00
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	-	-	-	-

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%
18	递延所得税资产	914.60	-	-914.60	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	196,706.25	265,302.79	68,596.54	34.87
21	流动负债	203,993.81	203,993.81	-	-
22	非流动负债	6,000.00	6,000.00	-	-
23	负债合计	209,993.81	209,993.81	-	-
24	净资产（所有者权益）	-13,287.56	55,308.98	68,596.54	516.25

（二）评估结果分析

资产基础法评估变动额为 68,596.54 万元，变动原因是存货以市场价值评估，是其市场价值与建设成本相比的增值额，通过市场调查，存货市场价值与目前房地产相同业态销售价格相差不大，是客观的市场价格，因此该变动额是合理的。

（三）陕西安得股东部分权益评估结论

本次评估不考虑控股权和少数股权产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

股东部分权益价值=55,308.98×70%=38,716.29 万元

根据评估目的，陕西安得股东全部权益价值为 55,308.98 万元（大写：伍亿伍仟叁佰零捌万玖仟捌佰元正）；净资产（所有者权益）评估变动额为 68,596.54 万元。云南城投拟收购的 70% 股东权益价值为 38,716.29 万元（大写：叁亿捌仟柒佰壹拾陆万贰仟玖佰元正）。

八、可能对评估结论产生影响的特别事项

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/下浮）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 55,785.00 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 60,000,000.00 元贷款，剩余 220,000,000.00 元贷款尚未归还。

借款人陕西安得应在首次提款前根据法律法规规定或贷款人西安银行股份有限公司新城支行要求，向贷款人认可的保险公司办理本合同项下项目所涉及的有关保险，保险金额应不低于本合同项下主合同借款本金，保险期限应不短于一年，保险合同应明确贷款人为所投保的第一顺位保险金请求权人。《财产保险基本险保险单》保险单号 PQJA201461012102000015，投保标的在建工程，保险责任期限自 2014 年 10 月 16 日零时起至 2015 年 10 月 15 日二十四时止。

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）
刘南城中村改造项目 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	土地陕西浐灞国 用（2013）第 054 号	80,000.00 万

2、陕西安得股东胡帅、韩彦超向股权收购方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，同时陕西安得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。”依据该承诺，本次评估在未来现金流出中预计 6000 万土地成本费用。

3、陕西安得股东胡帅、韩彦超向股权收购方云南城投出具了承诺函，承诺“陕西安得自 2015 年 10 月 31 日至海璟印象城、安置房区、上东大道及民生团购房（以下合称：“项目”）完成工程结算之时，除新增的陕西安得日常管理费用、营销费用、应归还金融机构借款及相关税费外，剩余需由陕西安得承担的应付款项不超过人民币 399,902,828.25 元（人民币叁亿玖仟玖佰玖拾万贰仟捌佰贰拾捌元贰角伍分），如有超出则超出部分由本人自行承担。”该金额分别在应付账款和其他应付款中体现，在本次评估中未对后续建设工程费用预计现金流出。

4、2015 年 10 月，陕西安得在西安晚报上公告“为适应市场需求，经设计单位同意，我公司拟对位于西安市浐灞生态区矿山路刘南村城中村改造项目 C 区 9 号楼进行局部设计变更，预计此变更会使相关房屋的套内面积、分摊系数、建筑面积产生较大变化。按照《商品房销售管理办法》，买受人对于以上变更持有异议的，请在 15 日内与本公司联系协商处理，逾期我公司将以变更后的方案申办房屋测量登记等后续事项。”，经核实，该事项实际上是由于测绘预测报告测量错误，将 50.00 平方米左右的户型平均每户多测量了 2.00 平方米。目前仅就第 9 幢面积变更事项进行了公告，但经过核实，1 至 9 幢楼，除第 5 幢外，50.00 平方米左右的小户型均涉及该事项，但相关面积尚未确定，截至评估报告出具日，其余涉及该事项的楼栋尚未进行公告。本次评估未对该事项可能产生的负债进行估计，若未来产生该事项涉及的负债，应根据实际金额调整报告估值。

5、或有事项：陕西安得为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办妥抵押登记手续之日止。截止 2015 年 10 月 31 日，陕西安得提供的阶段性担保金额合计为人民币 302,608,549.83 元。本次评估未考虑该或有事项对评估值造成的影响。

九、评估结论有效期：自评估基准日起一年内有效，即自 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日。

十、评估报告日期：二〇一五年十二月八日。

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书



所述依据、前提、方法、程序得出。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

云南城投置业股份有限公司拟收购陕西安得房地产开发

有限公司70%部分股东权益评估项目

资产评估报告

北京亚超评报字（2015）A187

云南城投置业股份有限公司：

一、绪言

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“北京亚超评估公司”）接受云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对云南城投拟收购陕西安得 70% 股权涉及的陕西安得全部股东权益在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。委托方及被评估企业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。我们的责任是对委托评估资产在 2015 年 10 月 31 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是资产基础法，在评估过程中，北京亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估企业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果报告如下：

二、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为云南城投置业股份有限公司。本次资产评估报告的使用者为委托方、法律法规规定的资产评估报告使用者。

（一）委托方概况

委托方为云南城投置业股份有限公司

1. 企业名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”）；
2. 企业类型：上市股份有限公司；

3. 住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座；
4. 法定代表人：许雷；
5. 注册资本：壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整；
6. 成立日期：1997 年 4 月 21 日；
7. 经营期限：长期；
8. 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）产权持有单位概况

被评估单位名称为陕西安得房地产开发有限公司

- 1、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”）
- 2、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 3、住所：西安市东二环路与矿山路什字东南角
- 4、法定代表人：韩彦超
- 5、注册资本：贰亿柒仟伍佰万元人民币
- 6、成立日期：2007 年 03 月 30 日
- 7、营业期限：长期
- 8、组织机构代码证：75880885-5
- 9、税务的登记证：陕税联字 610104758808855 013012557 号
- 10、资质证书：证书编号陕建房（2014）第 079 号，资质等级肆级，证书有效期至 2016 年 2 月 28 日。
- 11、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。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）***（未取得专项许可的项目除外）

12、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%。

13、企业股权结构：

截止至评估基准日 2015 年 10 月 31 日，陕西安得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
韩彦超	货币	13,950.00	50.73%	2007.3
胡帅	货币	13,550.00	49.27%	2007.3
合 计		27,500.00	100%	

14、公司项目简介

陕西安得刘南村城中村改造项目分 A 区、B 区、C 区、D 区共四个区，4 个地块均位于东二环与矿山路交叉口，属于 ART-DECO 风格建筑群。其中 A 区海璟印象城项目位于城东东二环和矿山路十字东南角，竣工日期为 2013 年 12 月，海璟印象城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，地铁 3 号线未来也将在周边设站。海璟印象城占地面积 50,483.53 平方米。海璟印象城小区内有 7 万平米的商业配套和大型超市人人乐，区内园林景观和艺术大街由香港贝尔高林公司设计。B 区为刘南拆迁安置房，上东大道 C 区位于东二环与矿山路十字东南角（地铁三号线辛家庙站），坐拥北二环、矿山路金角，直面大明宫核心商圈，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。总占地面积 44,150.70 平方米，绿化率 32%，主力户型 50-120 平方米，由 1 栋 30 层酒店式公寓（5#）和 2 栋 32 层高层（1#、4#）、6 栋 33 层高层（2#、3#、6#、7#、8#、9#）组成。C 地块是上东大道，总占地面积 66,378.94 平方米，是目前村改项目对外销售的主要地块。D 地块属于民生百货团购房，是原 B 区 18#、19# 号楼。

15、评估基准日资产负债情况：

经信永中和会计师事务所专项审计，截止评估基准日，陕西安得资产总额 196,706.25 万元，负债合计 209,993.81 万元，净资产（所有者权益）账面值 -13,287.56 万元。

16、陕西安得执行 2006 年《企业会计准则》及其修订。

17、税费情况

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	流转税	7%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	2%
土地增值税	增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为云南城投，被评估单位为陕西安得，云南城投拟收购陕西安得股东 70% 股权。

三、评估目的

本次评估的目的是：云南城投拟购买陕西安得 70% 股权，委托北京亚超评估公司以 2015 年 10 月 31 日为评估基准日，对陕西安得股东部分权益价值进行评估，为云南城投股权收购事宜提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2015 年 11 月 27 日《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（总第 98 期）实施的。

四、评估对象及评估范围

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。

（一）评估对象和评估范围

1、评估对象

委托评估对象是陕西安得 70% 股权，评估范围为陕西安得的全部资产及负债，其中：资产总额 196,706.25 万元，负债合计 209,993.81 万元，净资产（所有者权益）账面值-13,287.56 万元。

2、评估范围

评估范围是陕西安得房地产开发有限责任公司的全部资产及负债，与委托评估的评估范围一致。截止本次评估基准日 2015 年 10 月 31 日，陕西安得资产负债账面值如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	195,791.65
2	非流动资产	914.60
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	914.60
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	196,706.25
21	流动负债	203,993.81
22	非流动负债	6,000.00
23	负债合计	209,993.81
24	净资产（所有者权益）	-13,287.56

上述资产负债数据摘自经信永中和会计师事务所审计报告（审计报告编号为“XYZH/2015KMA20171”号）的资产负债表。本次资产评估是在被评估单位经过专项审计确定的会计报表的基础上进行。

（二）主要资产情况

主要资产是存货，截至评估基准日，存货账面价值为 1,781,652,461.60 元。委估存货是陕西安得开发的住宅项目，该项目分为 A、B、C、D 四个地块，其中 A 地块是海璟印象城住宅项目，B 地块是刘南村安置房，C 地块是上东大道商品房项目，D 地块是民生百货团购房项目。

A 区地上可销售总建筑面积 231,816.72 平方米，截至评估基准日已销售 211,125.96 平方米，其中包含 40 套未结算工程抵款房，面积 5,439.58 平方米。剩余可售面积 20,690.76 平方米，其中商业 11,188.84 平方米，住宅 9,501.92 平方

米。

B 区地上可销售总建筑面积 56,855.19 平方米，截至评估基准日已销售或已回迁 35,518.90 平方米。剩余面积为 21,336.29 平方米，其中 16,000.00 平方米可用于未来销售，5,336.29 平方米视同已售，用于安置剩余回迁户。

C 区地上可销售总建筑面积 376,121.46 平方米，截至评估基准日已销售 212,218.84 平方米。剩余可销售面积 163,902.62 平方米，其中商业 43,169.68 平方米，住宅 120,732.94 平方米。

D 区地上可销售总建筑面积 81,122.12 平方米，截至评估基准日已销售 63,580.87 平方米。剩余可销售面积 17,541.25 平方米，其中商业 2,685.12 平方米，住宅 14,856.13 平方米。

综上，截至评估基准日尚可销售面积 218,134.63 平方米，其中商业 57,043.64 平方米，住宅 161,090.99 平方米。车位 1,504.00 个，其中人防车位 239.00 个，产权车位 1,265.00 个。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

陕西安得本次无申报的账面记录或未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

未申报表外资产，本次评估过程中，评估人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述已记录的资产外，企业承诺不存在其他拥有的、账面未记录的其他资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面值（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告和结论。

五、价值类型及其定义

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、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，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，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

本次资产评估基准日为 2015 年 10 月 31 日。

该基准日离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。该基准日为被评估企业会计结算日，有利于资产的清查；经与委托方和被评估企业协商，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）行为依据

该经济行为是依据 2015 年 11 月 27 日《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（总第 98 期）实施的。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》。
- 2、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 3、中华人民共和国国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》。
- 4、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 5、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》。
- 6、国务院国有资产监督管理委员会、财政部国资发产权[2006]306 号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》。
- 7、国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2004]268 号《关于企业国有产权转让有关问题的通知》。
- 8、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》。



- 9、《中华人民共和国公司法》。
- 10、中国证券监督管理委员会令第 40 号《上市公司信息披露管理办法》。
- 11、《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）。
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）。
- 13、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、中华人民共和国财政部财企【2004】20 号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》。
- 2、中国注册会计师协会关于印发协会【2003】18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知。
- 3、中国资产评估协会中评协【2007】189 号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—无形资产》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》。
- 4、中国资产评估协会关于印发中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》的通知。
- 5、中国资产评估协会中评协[2011]227 号文《资产评估准则——企业价值》。
- 6、中国资产评估协会中评协[2011]230 号《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》。
- 7、中国资产评估协会关于印发中评协〔2012〕244 号《资产评估准则——独立性》的通知。
- 8、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014。

（四）产权依据

- 1、被评估企业营业执照。
- 2、《公司章程》。
- 3、《中华人民共和国国有土地使用证》。

（五）取价依据

- 1、国家统计局公布的房地产行业统计资料及其他有关资料。

- 2、同花顺 ifinD 资讯提供的房地产行业统计资料及其他有关资料。
- 3、销售资料及合同。
- 4、产权持有单位的财务会计资料、经济合同、政府公文等。
- 5、评估人员现场勘察记录底稿。
- 6、评估人员收集的其他有关价格资料。

（六）其他依据

- 1、被评估企业提供的《资产清查申报明细表》。
- 2、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料。
- 3、被评估企业提供的前三年财务会计审计报告及评估基准日专项审计报告。
- 4、北京亚超评估公司与云南城投签订的《资产评估业务约定书》（北京亚超评委字【2015】A187号）。
- 5、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

八、评估方法

（一）评估基本方法及评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则——企业价值》注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、评估基本方法

（1）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。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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，

确定评估对象价值的具体方法。

(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。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全部权益价值的评估。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。注册资产评估师根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

未来收益折现法的评估计算公式如下：

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

P ----- 评估价值
 R_i ----- 第 i 年的收益
 i ----- 第 i 年
 r ----- 折现率
 n ----- 第 n 年

(3) 成本法

企业价值评估中的资产基础法，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。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值 = 各单项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和。

2、考虑到本次评估的以下特点：

(1) 本次评估目的是为云南城投拟购买陕西安得 70% 股权事宜涉及的陕西安得股东全部权益价值提供价值参考依据。

(2) 由于较难收集到类似企业的股权交易案例或企业并购案例，本次评估



不具备采用市场法的条件，不采用市场法。

(3) 陕西安得核心资产是房地产存货，我们采用收益法对委估存货进行评估，其中存货单价采用市场法进行评估。

(二) 评估的具体方法

★资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值 = 各单项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和。

本报告中所称的成新率均为已考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的综合成新率。按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范的要求，根据不同的资产类别，分别采用不同的方法进行评估。

具体评估方法如下：

1、货币资金：根据盘点、函证、查证银行对账单及账务等方法对企业申报数进行清查核实确认，并以清查核实值作为评估值。

2、应收账款等债权类项目：通过函证、查证等方法清查核实，通过分析欠款单位的资信、债权账龄，考虑坏账损失后，确定评估值。

其中，对于有充分理由相信全部都能收回的，按全部应收款额确定评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿根据表明无法收回的，按零值确定评估值；对于很可能收不回的款项，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款数额中扣除得到评估值。各种情况确定的评估值汇总得出应收款项的评估价值。

3、存货：截至评估基准日尚可销售面积218,134.63平方米，其中商业57,043.64平方米，住宅161,090.99平方米。车位1,504.00个，其中人防车位239.00个，产权车位1,265.00个。由于ABD区已经完工，C区仅剩3#和6#内部安装工程未完工（收到收购协议约定，项目公司无需支付后续成本），因此我们采用收益法对委估存



货进行评估，其中存货单价采用市场法进行评估。

4、预收账款、应交税费、应付利息、其他应付款等负债主要通过核实相关凭证、了解会计处理过程，以核实后的账面价值确认评估值。

5、一年内到期负债、长期借款、长期应付款主要通过核实借款合同，复核还款凭证等方式对其进行核实，以核实后的账面价值确认评估值。

九、评估程序实施过程和情况

根据企业国有资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书约定的事项，亚超评估公司对被评估企业的资产负债进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托方及被评估企业提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、亚超评估公司接受云南城投委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托方相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论，拟定了评估计划。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于 2015 年 11 月 15 日对被评估企业参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

3、评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组；全体评估人员按照分工的不同划分为流动资产及负债组，由一名注册资产评估师带领评估小组，对纳入本次评估范围的各项资产及负债进行评估工作。

4、评估资料的准备

收集和整理被评估企业的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；开展市场调查，收集和整理待评估资产的市场交易价格信息，收集被评估企业所属



行业的背景资料及市场资料。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查凭证，发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

存货，评估人员清查了土地使用权出让合同以及土地出让金及相关税费的缴纳情况，核实了土地使用权证原件，在企业财务人员的陪同下到项目现场勘察核实存货开发情况。

2、价值构成的调查

根据各类资产的特点，通过分析复核历史数据的方式验证其账面值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产、存货的实物数量、账面值的准确性，债权和债务账面值的完整和准确性，并查阅了有关会计凭证和会计账簿等。

评估对象合理重置成本组成要素的调查分析：对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价值。

（三）评定估算及综合处理阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值或重置成本、成新率和评估值。

3、评估结果的分析 and 评估报告的撰写。

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

十、评估假设



本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

（一）一般假设

1、宏观经济环境稳定的假设：假设国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；陕西安得所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率、利率等政策无重大变化；行业政策按照发展规划实施，整个国民经济持续稳定、健康发展的态势不变；

2、持续经营的假设：假设陕西安得目前的经营方式、目前的销售市场的网点分布，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持续经营；

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的；

4、交易假设：是资产评估最基本的前提假设，假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。一方面为资产评估得以进行创造了条件，另一方面限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中的；

5、管理水平社会平均化的假设：假设陕西安得的经营和管理达到社会平均水平，其经济效益的降低或提高不是源于管理水平的变化，而是源于外部异常经济因素的影响。因此，本次评估不考虑经营者的主观因素对该公司经济效益和企业价值的影响；

6、不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件，不作为预测该公司未来情况的相关因素；

7、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；资金的无风险报酬率保持为目前的水平。

（二）具体假设

1、未来陕西安得保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

2、本次预测以陕西安得评估基准日股权结构为框架，未考虑评估基准日后可能发生的股权变化或重组，对该公司经营计划决策的影响；

3、陕西安得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，因此假设收益期为预测期，在未来经营期内其产品业务结构及其比例均保持当前水平而不发生较大变化；

4、营运资本增加额与运营规模及其所需营运成本和营运效率同步变化。

（三）限制条件

经核实及尽职调查，本次评估受到以下条件的限制：

本次评估中所采用预测的销售收入、开发成本和期间费用等均是评估机构依据被评估单位提供的数据为基础做出的职业判断，其准确性受国家宏观经济发展的影响。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对陕西安得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对陕西安得股东部分权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）陕西安得股东部分权益采用资产基础法评估结论

陕西安得在评估基准日 2015 年 10 月 31 日持续经营的前提下，本次纳入评估范围的资产总额 196,706.25 万元，负债合计 209,993.81 万元，净资产（所有者权益）账面值-13,287.56 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 265,302.79 万元，总负债评估价值 209,993.81 万元，净资产（所有者权益）评估价值 55,308.98 万元；净资产（所有者权益）评估变动额为 68,596.54 万元。评估汇总情况详见下表：

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	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A ×100%

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	195,791.65	265,302.79	69,511.14	35.50
2	非流动资产	914.60	-	-914.60	-100.00
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	914.60	-	-914.60	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	196,706.25	265,302.79	68,596.54	34.87
21	流动负债	203,993.81	203,993.81	-	-
22	非流动负债	6,000.00	6,000.00	-	-
23	负债合计	209,993.81	209,993.81	-	-
24	净资产（所有者权益）	-13,287.56	55,308.98	68,596.54	516.25

（二）评估结果分析

资产基础法评估变动额为 68,596.54 万元，变动原因是存货以市场价值评估，是其市场价值与建设成本相比的增值额，通过市场调查，存货市场价值与目前房地产相同业态销售价格相差不大，是客观的市场价格，因此该变动额是合理的。

（三）陕西安得股东全部权益评估结论

本次评估不考虑控股权和少数股权产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

股东部分权益价值=55,308.98×70%=38,716.29 万元

根据评估目的，陕西安得股东全部权益价值为 55,308.98 万元（大写：伍亿伍仟叁佰零捌万玖仟捌佰元正）；净资产（所有者权益）评估变动额为 68,596.54 万元。云南城投拟收购的 70% 股东权益价值为 38,716.29 万元（大写：叁亿捌仟

柒佰壹拾陆万贰仟玖佰元正)。

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人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- 1、将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- 2、特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- 3、国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

(二) 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及被评估单位或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(三) 本评估报告是在委托方及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及被评估单位负责。本评估机构及注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

(四) 本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托方和被评估企业提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和被评估企业负责。

(五) 本报告仅供委托方为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

(六) 本次评估未考虑控股权和少数股权的溢价或折价因素，也未考虑流动



性对评估价值的影响。

(七) 对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(八) 本次评估可能影响资产评估结论的特别事项：

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/下浮）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 60,000.000.00 元贷款，剩余 220,000.000.00 元贷款尚未归还。

借款人陕西安得应在首次提款前根据法律法规规定或贷款人西安银行股份有限公司新城支行要求，向贷款人认可的保险公司办理本合同项下项目所涉及的有关保险，保险金额应不低于本合同项下主合同借款本金，保险期限应不短于一

年，保险合同应明确贷款人为所投保的第一顺位保险金请求权人。《财产保险基本险保险单》保险单号 PQJA201461012102000015，投保标的在建工程，保险责任期限自 2014 年 10 月 16 日零时起至 2015 年 10 月 15 日二十四时止。

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）
刘南城中村改造项目 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	土地陕西浐灞国 用（2013）第 054 号	80,000.00 万

2、陕西安得股东胡帅、韩彦超向股权收购方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。”依据该承诺，本次评估在未来现金流出中预计 6000 万土地成本费用。

3、陕西安得股东胡帅、韩彦超向股权收购方云南城投出具了承诺函，承诺“陕西安得（以下简称：“项目公司”）自 2015 年 10 月 31 日至海璟印象城、安置房区、上东大道及民生团购房（以下合称：“项目”）完成工程结算之时，除新增的项目公司日常管理费用、营销费用、应归还金融机构借款及相关税费外，剩余需由项目公司承担的应付款项不超过人民币 399,902,828.25 元（人民币叁亿玖仟玖佰玖拾万贰仟捌佰贰拾捌元贰角伍分），如有超出则超出部分由本人自行承担。”金额分别在应付账款和其他应付款中体现，在本次评估中未对后续建设工程费用预计现金流出。

4、2015 年 10 月，陕西安得在西安晚报上公告“为适应市场需求，经设计单位同意，我公司拟对位于西安市浐灞生态区矿山路刘南村城中村改造项目 C 区 9 号楼进行局部设计变更，预计此变更会使相关房屋的套内面积、分摊系数、建筑面积产生较大变化。按照《商品房销售管理办法》，买受人对于以上变更持有异议的，请在 15 日内与本公司联系协商处理，逾期我公司将以变更后的方案申办

房屋测量登记等后续事项。”，经核实，该事项实际上是由于测绘预测报告测量错误，将 50.00 平方米左右的户型平均每户多测量了 2.00 平方米。目前仅就第 9 幢面积变更事项进行了公告，但经过核实，1 至 9 幢楼，除第 5 幢外，50.00 平方米左右的小户型均涉及该事项，但相关面积尚未确定，截至评估报告出具日，其余涉及该事项的楼栋尚未进行公告。本次评估未对该事项可能产生的负债进行估计，若未来产生该事项涉及的负债，应根据实际金额调整报告估值。

5、或有事项：陕西安得为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办妥抵押登记手续之日止。截止 2015 年 10 月 31 日，陕西安得提供的阶段性担保金额合计为人民币 302,608,549.83 元。本次评估未考虑该或有事项对评估值造成的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的。

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、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。

（三）本评估报告是一个完整的有机体，单独使用评估报告的一部份或支解使用评估报告是错误的、无效的。

（四）本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力；

（五）本报告仅在上述评估目的及评估基准日成立。根据国家有关部门的规定，评估结果使用的有效期为一年，即从 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日，超过一年，需重新进行资产评估。

（六）评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本评估报告由北京亚超评估公司负责解释。

十四、评估报告日

本评估报告日期为二〇一五年十二月八日。



(本页无正文)

法定代表人: 罗林华

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



北京亚超资产评估有限公司

中国·北京

二〇一五年十二月八日

