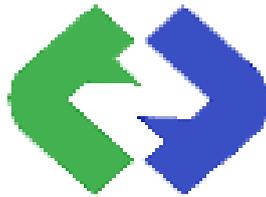


本报告共三册

本册为第一册

陕西省国际信托股份有限公司拟转让股权项目  
涉及的陕西省鸿业房地产开发公司  
股东全部权益价值  
评估报告

西正衡评报字〔2010〕141号



西安正衡资产评估有限责任公司

XI'AN ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一〇年十一月十八日

## 总 目 录

第一册	评估报告
第二册	评估说明
第三册	评估明细表



## 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 .....	8
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概 况 .....	8
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	16
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	22
八、评估程序实施过程和情况 .....	37
九、评估假设 .....	41
十、评估结论 .....	44
十一、特别事项说明 .....	47
十二、评估报告使用限制说明 .....	50
十三、评估报告日 .....	51
十四、评估机构和注册资产评估师签章 .....	52

### 附件:

- 一、《陕西省国际信托股份有限公司第六届董事会第十四次会议决



议》(2010年9月8日)复印件

二、陕西省鸿业房地产开发公司评估基准日审计报告(东会陕审[2010]032号)复印件

三、陕西省国际信托股份有限公司《企业法人营业执照》(副本)复印件

四、陕西省鸿业房地产开发公司《企业法人营业执照》(副本)复印件

五、中国银行业监督管理委员会陕西监管局办公室《关于利用好土地闲置情况信息的通知》(陕银监办发[2010]288号)文件复印件

六、陕西省鸿业房地产开发公司《房屋所有权证》复印件

七、陕西省鸿业房地产开发公司《国有土地使用权证》复印件

八、陕西省鸿业房地产开发公司所有房地产开发项目的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及商品房预售许可证(复印件)

九、陕西省鸿业房地产开发公司车辆行驶证复印件

十、陕西省鸿业房地产开发公司出具的《关于金桥商务楼的说明》、《关于金桂苑车位的说明》、《金桥国际广场物业用房情况说明》等相关事项说明

十一、陕西省国际信托股份有限公司、陕西省鸿业房地产开发公司承诺函

十二、签字注册资产评估师承诺函

十三、西安正衡资产评估有限责任公司营业执照复印件

十四、西安正衡资产评估有限责任公司资格证书复印件

十五、签字注册资产评估师资格证书复印件



## 评估说明目录

### 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

### 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 第三部分 资产评估说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

#### 二、资产核实情况总体说明

#### 三、评估技术说明

#### ➤ 资产基础法评估技术说明

##### （一）流动资产（除存货）评估说明

##### （二）存货评估说明

##### （三）投资性房地产评估说明

##### （四）设备类资产评估说明

##### （五）房屋建筑物评估说明

##### （六）递延所得税资产评估说明

##### （七）负债评估说明

#### ➤ 收益法评估技术说明

##### （一）评估对象

##### （二）收益法的应用前提及选择的理由和依据

##### （三）收益预测的假设条件

##### （四）企业经营、资产、财务分析

##### （五）评估计算及分析过程

##### （六）评估值测算过程及结果

##### （七）其他资产和负债的评估价值



(八) 评估结果

(九) 测算表格

#### 四、评估结论及分析

(一) 评估结论；

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因。

**附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明**



## 评估明细表目录

### ● 资产基础法

- 1、表 1 资产评估结果汇总表
- 2、表 2 资产评估结果分类汇总
- 3、表 3 流动资产评估汇总表
- 4、表 3-1 货币资金评估汇总表
- 5、表 3-1-1 货币资金-现金评估明细表
- 6、表 3-1-2 货币资金-银行存款评估明细表
- 7、表 3-4 应收账款评估明细表
- 8、表 3-5 预付账款评估明细表
- 9、表 3-8 其他应收款评估明细表
- 10、表 3-9 存货评估汇总表
- 11、表 3-9-5 存货-开发产品评估明细表
- 12、表 3-9-6 存货-开发成本评估明细表
- 13、表 4-非流动资产评估汇总表
- 14、表 4-5 投资性房地产评估汇总表
- 15、表 4-5-1 投资性房地产房屋及土地使用权（采用成本计量模式）评估明细表
- 16、表 4-6 固定资产评估汇总表
- 17、表 4-6-1 固定资产-房屋建筑物评估明细表
- 18、表 4-6-5 固定资产-车辆评估明细表
- 19、表 4-6-6 固定资产-机器设备评估明细表
- 20、表 4-16 递延所得税资产评估明细表
- 21、表 5-流动负债评估汇总表
- 22、表 5-1 短期借款评估明细表
- 23、表 5-4 应付账款评估明细表
- 24、表 5-5 预收账款评估明细表



- 25、表 5-6 应付职工薪酬评估明细表
- 26、表 5-7 应交税费评估明细表
- 27、表 5-8 应付利息评估明细表
- 28、表 5-10 其他应付款评估明细表

● 收益法

- 1、表 1 收益预测评估结果表
- 2、表 2 主营业务收入预测表
- 3、表 3 主营业务成本预测表
- 4、表 4 营业税金及附加预测表
- 5、表 6 营业费用预测表
- 6、表 7 管理费用预测表
- 7、表 8 财务费用预测表
- 8、表 10 折旧及摊销预测表
- 9、表 12 营运资金预测表
- 10、表 13 非经营\溢余性资产调整评估明细表



## 注册资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由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，但不对其法律权属做任何形式的保证。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。

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。



陕西省国际信托股份有限公司拟转让股权项目  
涉及的陕西省鸿业房地产开发公司  
股东全部权益价值  
评估报告  
摘 要

西正衡评报字 [2010] 141 号

陕西省国际信托股份有限公司（以下简称“陕国投 A”）拟转让其所持有的全资子公司陕西省鸿业房地产开发公司（以下简称“鸿业地产”）的全部股权。西安正衡资产评估有限责任公司受陕国投 A 的委托，为委托方拟转让股权事宜涉及的鸿业地产股东全部权益提供评估基准日市场价值的参考意见。

本报告评估对象为鸿业地产股东全部权益价值。

本报告评估范围为鸿业地产的全部资产及负债，包括：货币资金 1,890.70 万元；应收账款 6.67 万元；预付款项 16.23 万元；其他应收款 3,226.95 万元；存货 24,155.21 万元（其中：开发产品 1,237.29 万元，开发成本 22,917.92 万元）；投资性房地产 4,859.10 万元；固定资产账面原值 703.10 万元，账面净值 525.57 万元；递延所得税资产 35.70 万元；资产总计 34,716.14 万元；短期借款 18,500.00 万元；应付账款 4,365.90 万元；预收款项 615.27 万元；应付职工薪酬 33.19 万元；应交税费 1,759.67 万元；应付利息 186.89 万元；其他应付款 5,324.16 万元；负债总计 30,785.09 万元。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象的自身条件等因素，本报告选用的价值类型为市场价值。评估基准日为 2010 年 8 月 31 日。

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本项目评估师采



用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，以企业持续经营、公开市场和适当的假设为前提，对鸿业地产股东全部权益价值进行评估，经对两种方法得出的初步评估结果进行分析，最终确定采用资产基础法评估结果作为本报告的评估结论，具体情况见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年8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
一、流动资产	29,295.77	32,557.78	3,262.01	11.13
其中： 存 货	24,155.21	27,398.82	3,243.61	13.43
二、非流动资产	5,420.37	7,729.73	2,309.36	42.61
其中： 投资性房地产	4,859.10	6,874.48	2,015.38	41.48
固定资产	525.57	819.55	293.98	55.94
递延所得税资产	35.70	35.70	-	-
<b>三、资产总计</b>	<b>34,716.14</b>	<b>40,287.51</b>	<b>5,571.37</b>	<b>16.05</b>
四、流动负债	30,785.09	30,785.09	-	-
五、非流动负债	-	-	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>30,785.09</b>	<b>30,785.09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、净资产</b>	<b>3,931.05</b>	<b>9,502.42</b>	<b>5,571.37</b>	<b>141.73</b>

#### 本报告评估结论：

鸿业地产股东全部权益在评估基准日2010年8月31日所表现的市场价值为人民币玖仟伍佰零贰万肆仟贰佰元（¥9,502.42万元）。

评估结果详细情况见资产基础法《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

#### 特别事项说明：

上述评估结论是在被评估资产持续使用、公开市场和适当的假设前提



下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、 鸿业地产开发的金桥国际广场一期规划面积 50243 平方米，实际建筑面积 57040.43 平方米，两者相差 6797.43 平方米；二期规划面积 36150 平方米，实际建筑面积 44801.74 平方米，两者相差 8651.74 平方米；由于审计师已对因超建可能产生的负债进行了测算确认，故评估以实际未销售面积（依据面积实测报告、面积预测报告和测绘报告未包括部分扣除已销售面积计算）进行估算。

2、 鸿业地产开发的金桥国际广场企业自用办公的 897.11 平方米及用于出租的投资性房地产 9,093.27 平方米房产尚未办理房产证。未来办理相关的权属证明时，若法定机构测量面积与本评估报告书采用的面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对评估结果进行相应调整。

3、 投资性房地产中金桥商务楼由于历史原因未办理房屋所有权证，根据鸿业地产出具的《关于金桥商务楼的说明》，假设该楼产权清晰的前提下，考虑到该楼的历史实际情况，按该楼的剩余经济寿命采用收益法对金桥商务楼进行了评估。

4、 投资性房地产中金桂苑负一层房产，评估对剩余 10 个车位按照正常的评估程序进行了评估。其房产证证载建筑面积 901.55 平方米，房产证编号：西安市房权证碑林区字第 115010601-15-1-2001，证载共 18 个车位。截止 2010 年 8 月 31 日实际已出售 8 个，由于在出售时已与客户签订了车位销售合同并指定了车位地点，尚未对房产证证载的车位进行产权分割，鸿业地产出具了《关于金桂苑车位的说明》。

5、 存货 - 开发产品中金桥四季花园房屋的房屋所有权证（房产证号分别为：西安市房权证高新区字第 107510209-50-5-D0101 号、西安市房权证高



新区字第 107510209-50-5-D0102 号)证载用途为库房,目前实际作为金桥四季花园小区物业管理办公用房使用,评估时按照账面值列示。

6、本项目评估人员未看到鸿业地产的金桥太阳岛项目和金桥国际广场项目土地使用权证(证件编号分别为:西未国用 2005 出第 872 号和西高科技国用(2003)字第 31345 号)原件,鸿业地产提供了西安市房屋管理局出具的《申办商品房预<销>售许可证提交证件收据》。

## 7、担保

(1)短期借款中鸿业地产向宁夏银行西安分行贷款 2500 万元,借款期限 12 个月,由陕西省高速公路建设集团公司(以下简称“陕西高速集团”)为该笔借款提供连带责任保证方式担保,并签订了保证合同。

(2)根据鸿业地产与陕西高速集团、兴业银行股份有限公司西安分行(以下简称“兴业银行西安分行”)签订的《兴业银行股份有限公司委托贷款借款合同》、《担保合同》及《委托贷款借款展期合同》,陕西高速集团委托兴业银行西安分行向鸿业地产发放贷款 16000 万元,借款期限自 2009 年 9 月 14 日至 2010 年 3 月 14 日,期满后又展期至 2010 年 9 月 27 日。

鸿业地产以其所有的西安市长安区神舟三路 127,954.20 平方米(折合 191.931 亩)土地使用权(证件编号:西长国用(2007)第 114 号)向陕西高速集团提供担保。

截止评估报告出具日,该项借款已逾期。评估师未取得该款项的偿还和催收资料。2010 年 11 月 5 日,陕西高速集团和鸿业地产分别出具了《关于暂缓回收陕西省鸿业房地产开发公司委托贷款的说明》和《关于未按期偿还陕西省高速公路建设集团公司委托借款的说明》,陕西高速集团承诺在受让鸿业地产股权事宜完成前,暂不要求鸿业地产归还 1.6 亿元贷款。

8、根据中国银行业监督管理委员会陕西监管局办公室《关于利用好土



地闲置情况信息的通知》(陕银监办发[2010]288号)文件,鸿业地产拟开发的金桥紫禁长安项目土地使用权已被国土资源部列为闲置土地。

#### 9、 勘察受限

在本次清查核实过程中,对于敷设于地下的隐蔽工程,因受其特点的限制,影响这部分实物资产的直接勘察、核实,评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料,向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

10、 本次评估中评估人员对委估房产和设备进行的实地勘察,仅为一般性的外观勘查,未借助专用检测仪器对委估房产和设备进行专业性的技术测试。

11、 本报告未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素,也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

12、 评估基准日后 2010 年 10 月 20 日,中国人民银行上调了金融机构人民币存贷款基准利率,评估未考虑基准日后存贷款利率变化的影响。

13、 评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产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。

14、 本评估报告未考虑非流通性折扣对评估结果的影响。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外,对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项,在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生



的影响。

本报告仅对陕国投A拟转让股权事宜涉及的鸿业地产股东全部权益价值之评估目的有效。评估报告使用权归委托方所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。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。

本评估报告应由委托方报经相关监管部门办理核准或备案手续后生效，经核准或备案后的评估结论使用有效期为自评估基准日2010年8月31日起至经济行为实现日相距不超过一年有效。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



陕西省国际信托股份有限公司拟转让股权项目  
涉及的陕西省鸿业房地产开发公司  
股东全部权益价值  
评估报告

西正衡评报字[2010]141号

陕西省国际信托股份有限公司：

西安正衡资产评估有限责任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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司（以下简称“陕国投A”）拟转让股权事宜涉及的全资子公司陕西省鸿业房地产开发公司（以下简称“鸿业地产”）股东全部权益价值在2010年8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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况**

本项目委托方为陕国投A，被评估单位为鸿业地产，其他评估报告使用者为西部证券股份有限公司和北京市观韬律师事务所。

**（一）委托方概况**

企业名称：陕西省国际信托股份有限公司

住 所：陕西省西安市高新区科技路50号金桥国际广场C座

法定代表人：薛季民

注册资金：叁亿伍仟捌佰肆拾壹万叁仟

实收资本：叁亿伍仟捌佰肆拾壹万叁仟

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式动用固定资产；以固有资产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

股票代码：000563

股票简称：陕国投 A

## （二）被评估单位概况

### 1、基本情况

名 称：陕西省鸿业房地产开发公司

住 所：西安市高新区科技路 50 号金桥国际广场 B 座 22 层

法 定 代 表 人：温 进

注 册 资 金：贰仟万圆整

经 济 性 质：股份制

经 营 范 围：房地产开发、经营；建筑材料、房地产咨询业务。

### 2、历史沿革及股权结构

鸿业地产是 1993 年 9 月 21 日由原陕国投投资设立，经陕西省建设厅批准，在陕西省工商行政管理局注册成立的股份制企业。



公司原始注册资本 1000 万元，由陕国投 A 以资产及负债出资设立。

2000 年 9 月 20 日，陕国投 A 对鸿业地产增资 1000 万元人民币，增资后注册资本变更为 2000 万元。

截止 2010 年 8 月 31 日，鸿业地产的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	出资比例
1	陕西省国际信托股份有限公司	2000	100.00%
	合 计	2000	100.00%

### 3、经营管理及组织结构

鸿业地产自成立以来管理架构和团队稳定，企业具有房地产企业二级开发资质，截止目前已累计在西安及北京两地开发和参与投资开发 12 个、70 多万平方米的房地产项目。

鸿业地产现有员工 22 人，公司设有工程建设管理部、客户营销部、前期开发部、财务审计部、行政管理部等部门。

### 4、近四年的资产、财务、经营状况

鸿业地产最近四年及评估基准日经审计后的财务状况见下表：

#### （1）企业 2006 年 - 2010 年 8 月资产负债状况

单位：人民币万元

项 目	行次	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年 8 月 31 日
流动资产：	1	37,166.20	48,931.57	52,268.06	34,475.90	29,295.77
非流动资产：	2	1,208.20	1,406.07	1,751.12	1,400.91	5,420.37
投资性房地产	3	793.05	774.22	750.85	729.75	4,859.10
固定资产净额	4	58.97	47.39	590.64	548.10	525.57
在建工程	5					
工程物资	6					
无形资产	7					
长期待摊费用	8					
递延所得税资产	9	356.17	584.46	409.62	123.06	35.70
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>38,374.39</b>	<b>50,337.65</b>	<b>54,019.17</b>	<b>35,876.82</b>	<b>34,716.14</b>
流动负债	11	35,571.58	30,650.00	47,933.48	33,628.59	30,785.09
非流动负债	12		16,000.00			-
<b>负债合计</b>	<b>14</b>	<b>35,571.58</b>	<b>46,650.00</b>	<b>47,933.48</b>	<b>33,628.59</b>	<b>30,785.09</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>15</b>	<b>2,802.81</b>	<b>3,687.65</b>	<b>6,085.70</b>	<b>2,248.23</b>	<b>3,931.05</b>



## (2) 企业 2006 年 - 2010 年 8 月损益状况

单位：人民币万元

项 目	行次	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年 1-8 月
<b>一、营业收入</b>	<b>1</b>	11,987.06	10,391.25	15,440.85	21,690.76	7,504.84
其中：主营业务收入	2	11,987.06	10,329.33	15,358.41	21,416.96	6,810.94
其他业务收入	3	-	61.92	82.44	273.80	693.90
<b>减：营业成本</b>	<b>4</b>	9,737.94	7,842.45	10,837.46	17,929.73	4,467.13
其中：主营业务成本	5	9,737.94	7,823.15	10,813.67	17,908.63	4,123.79
其他业务成本	6	-	19.30	23.79	21.10	343.34
营业税金及附加	7	668.88	583.99	901.49	1,852.61	274.51
销售费用	8					
管理费用	9	427.60	457.16	638.67	474.66	436.29
财务费用	12	149.94	86.46	40.56	1,122.42	63.44
资产减值损失	16	-	65.00	-49.75	-39.80	18.63
投资收益（损失以“-”号填列）	19					
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>21</b>	1,002.70	1,356.20	3,196.94	351.14	2,244.84
加：营业外收入	22	1.25	0.50	2.00	-	-
减：营业外支出	24	23.08	-	2.70	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>25</b>	980.87	1,356.70	3,196.23	351.14	2,244.84
减：所得税费用	26	189.65	471.86	798.19	415.66	562.02
加：#* 未确认的投资损失	27					
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>28</b>	791.22	884.84	2,398.05	-64.51	1,682.82

注：上述期间数据均经上海东华会计师事务所有限公司审计并出具了无保留意见审计报告。

### 5、执行的主要会计政策

公司会计核算执行《企业会计准则》和其他相关规定。

### 6、委托方与被评估单位的关系

本项目被评估单位鸿业地产为委托方陕国投 A 的全资子公司。

### (三) 其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为西部证券股份有限公司和北京市观韬律师事务所。

西部证券股份有限公司和北京市观韬律师事务所分别为陕国投 A 拟转让股权事宜的独立财务顾问和法律顾问。



## 二、评估目的

本报告评估目的是为陕国投 A 拟转让股权事宜所涉及的鸿业地产股东全部权益价值提供评估基准日市场价值参考意见。

### 本项目经济行为依据:

《陕西省国际信托股份有限公司第六届董事会第十四次会议决议》(2010 年 9 月 8 日)

## 三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为鸿业地产股东全部权益价值。评估对象未显示有担保、纠纷及涉诉事宜。

本报告评估范围为鸿业地产的全部资产及负债，包括：货币资金 1,890.70 万元；应收账款 6.67 万元；预付款项 16.23 万元；其他应收款 3,226.95 万元；存货 24,155.21 万元（其中：开发产品 1,237.29 万元，开发成本 22,917.92 万元）；投资性房地产 4,859.10 万元；固定资产账面原值 703.10 万元，账面净值 525.57 万元；递延所得税资产 35.70 万元；资产总计 34,716.14 万元；短期借款 18,500.00 万元；应付账款 4,365.90 万元；预收款项 615.27 万元；应付职工薪酬 33.19 万元；应交税费 1,759.67 万元；应付利息 186.89 万元；其他应付款 5,324.16 万元；负债总计 30,785.09 万元。具体见下表：

单位：人民币元

序号	资产项目	账面价值
1	一、流动资产合计	292,957,671.10
2	货币资金	18,907,034.34
3	应收票据	



4	应收账款净额	66,694.05
5	预付款项	162,348.66
6	其他应收款净额	32,269,511.96
7	存货	241,552,082.09
8	其他流动资产	
<b>9</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>54,203,699.79</b>
10	投资性房地产	48,590,990.19
11	固定资产	5,255,712.46
12	固定资产原价(设备及建筑物类)	7,030,996.45
13	其中：设备类	2,107,329.33
14	建筑物类	4,923,667.12
15	减：累计折旧	1,775,283.99
16	固定资产净值(设备及建筑物类)	5,255,712.46
17	其中：设备类	645,617.48
18	建筑物类	4,610,094.98
19	减：固定资产减值准备合计	
20	固定资产净额	5,255,712.46
21	工程物资	
22	在建工程	
23	无形资产净额	
24	长期待摊费用	
25	递延所得税资产	356,997.14
<b>26</b>	<b>三、资产合计</b>	<b>347,161,370.89</b>
<b>27</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>307,850,865.44</b>
28	短期借款	185,000,000.00
29	应付票据	
30	应付账款	43,659,036.48
31	预收账款	6,152,732.11
32	应付职工薪酬	331,929.84
33	应交税费	17,596,731.26
34	应付利息	1,868,850.00
35	其他应付款	53,241,585.75
<b>36</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	
37	长期借款	
38	专项应付款	
39	递延所得税负债	
<b>40</b>	<b>六、负债合计</b>	<b>307,850,865.44</b>

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，相关报表已经上海东华会计师事务所有限公司审计并出具了无保留意见审计报告。

#### 纳入本次评估范围内的主要资产情况：

纳入本次评估范围的主要资产为鸿业地产开发的“金桥国际广场”尾盘待售房产，开发产品转入的投资性房地产、固定资产核算的房产，以及鸿业



地产待开发的“金桥·紫禁长安项目”资产。主要资产概况及特点如下：

## ● “金桥国际广场”项目

### 1、项目整体概况

金桥国际广场是由鸿业地产投资兴建的商业地产项目，位于西安市高新技术产业开发区科技路中段。项目东邻创业广场，西接唐延路，北望南二环干道。项目共占地 29.271 亩，代征路 3.120 亩。项目总规划建筑面积 86393 平方米，实际建筑面积 101842.17 平方米。该项目是由 A、B、C 三座建筑组成的综合体，建筑主体包括 A 座办公、B 座酒店及商业裙房、C 座写字楼及商业裙房，为高新技术技术产业开发区内集多种功能为一体的综合商业开发项目。

### 2、开发建设情况

金桥国际广场项目共分两期开发建设，其中：一期项目为 A、B 座两座大楼，2005 年 8 月开工，2006 年 8 月主体封顶，2007 年 8 月办理了交房手续，一期规划面积 50243 平方米，实际建筑面积 57040.43 平方米；二期项目为 C 座大楼，2006 年 12 月工程开工，2008 年 1 月主体封顶，2008 年 12 月办理了交房手续，二期规划面积 36150 平方米，实际建筑面积 44801.74 平方米。一、二期项目均于 2009 年办理了建设工程竣工验收备案（备案面积为规划面积）。

### 3、项目权证取得情况

金桥国际广场项目的权证办理情况如下：

（1）国有土地使用权证：已取得（西高科技国用（2003）字第 31345 号）；

（2）建设用地规划许可证：已取得（高新地规字 2002-072）；

（3）建设工程规划许可证：已取得（高新建规字 2005-017、高新建规字 2007-121）；



(4) 建筑工程施工许可证: 已取得(高新 2005-102、高新 2005-103);

(5) 商品房预售许可证: 已取得(市房预售字第 2006102 号);

各项权证详细情况见报告附件。

#### 4、项目销售情况

金桥国际广场项目实际建筑面积 101,842.17 平方米, 截止评估基准日已销售建筑面积 87,343.94 平方米, 公共配套面积 1,964.00 平方米, 自用转入固定资产建筑面积 897.11 平方米, 转入投资性房地产面积 9,093.27 平方米, 剩余可销售面积 2,543.85 平方米。详细情况见下表:

**金桥国际广场项目各部分构成表**

评估基准日: 2010 年 8 月 31 日

项 目		面积 M <sup>2</sup>	说 明
已销售面积		87,343.94	基准日前已销售并确认收入
开发产品	剩余可售面积	2,543.85	其中: 期后已签约 1,646.74M <sup>2</sup>
	公共配套面积	1,964.00	配电房/水箱间/设备房/物业房
固定资产面积		897.11	存货转入固定资产
投资性房地产面积		9,093.27	存货转入投资性房地产
合 计		<b>101,842.17</b>	

### ● 金桥·紫禁长安项目

#### 1、项目概况

金桥紫禁长安项目于 2008 年 3 月取得西安市发展和改革委员会《关于印发金桥紫禁长安项目备案确认书的通知》(市发改投发[2008]106 号), 2010 年 3 月取得《西安国家民用航天基地管委会关于陕西省鸿业房地产开发公司金桥紫禁长安项目备案延期的通知》(西航天发[2010]51 号), 鸿业地产根据项目立项文件和建设规划控规要求, 组织开展了前期工作并编制了《金桥紫禁长安项目开发方案》, 拟开发的项目总占地面积 191.931 亩, 拟开发的总建筑面积 368515 平方米, 其中: 地上建筑面积 320633 平方米(其中: 住宅 310333



平方米，地上商铺 5500 平方米，会所、幼儿园 4800 平方米)；地下建筑面积 47882 平方米(其中：半地下车库 180 个，地下车位 268 个，人防车位 232 个)；项目预计总投资 142444 万元。

## 2、项目权证取得情况

截止评估基准日，金桥·紫禁长安项目已取得国有土地使用权证(西长国用(2007)第 114 号)和建设用地规划许可证(西规地字第(2008)090 号)。

## 3、项目进展情况

截止评估基准日，该项目尚处于前期筹备阶段。

## 四、价值类型及其定义

经充分考虑评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，本次选用市场价值作为评估结论的价值类型。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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2010 年 8 月 31 日。

此基准日是由陕国投 A、鸿业地产综合考虑此次经济行为的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，共同协商后确定。

本评估报告中一切计价标准均为基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

在本次评估工作中，评估人员遵循的具体行为依据、法规依据、准则依据、产权依据和取价依据主要有：



## (一) 行为依据

《陕西省国际信托股份有限公司第六届董事会第十四次会议决议》(2010年9月8日)

## (二) 法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日 中华人民共和国主席令第五号);

2、《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日 第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);

3、《国有资产评估管理办法》(国务院1991年第91号令);

4、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号);

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国资委令第12号);

6、《企业国有资产转让管理暂行办法》(2003年12月31日国务院国资委 财政部令第3号);

7、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第63号 2008年1月1日);

8、《中华人民共和国企业所得税法暂行条例》(国务院令第512号 2008年1月1日);

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令538号 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过);

10、《中华人民共和国营业税暂行条例》(国务院令540号 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过);

11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令50号);



- 12、《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 52 号);
- 13、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
- 14、《上市公司重大资产重组管理办法》(2008 年 3 月 24 日中国证券监督管理委员会第 224 次主席办公会议审议通过);
- 15、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(证监会 2008 年 4 月 16 日);
- 16、《信息披露业务备忘录第 15 号——重大资产重组风险的披露》(证监会 2008 年 9 月 17 日);
- 17、《信息披露业务备忘录第 16 号——资产评估相关信息披露》(证监会 2008 年 9 月 17 日);
- 18、《信息披露业务备忘录第 17 号——重大资产重组预案审核关注要点》(证监会 2008 年 9 月 2 日);
- 19、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年主席令第 29 号,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);
- 20、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日 中华人民共和国主席令第二十八号);
- 21、《中华人民共和国土地管理法实施细则》(中华人民共和国国务院令 第 256 号 1999 年 1 月 1 日);
- 22、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 138 号);
- 23、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院



令第 294 号 2000 年 10 月 22 日)；

24、《汽车报废标准》(原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456 号)；

25、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会 国经贸资源[2000]1202 号)；

26、《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》(国税发[2009]31 号)；

27、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号)；

28、《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》(国税函[2010]220 号)；

29、《西安市地方税务局关于印发〈西安市房地产开发企业土地增值税清算实施办法〉的通知》(西地税发[2008]196 号)

30、其他相关的法律、法规、通知等文件。

### (三) 资产评估准则、规范

1、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20 号)；

2、《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—不动产》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会[2007]189 号)；

3、《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134 号)；

4、《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211 号)；

5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会[2003]18 号)；



- 6、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 8、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 9、《企业会计准则》。

#### （四）产权依据

- 1、鸿业地产《企业法人营业执照》（副本）；
- 2、鸿业地产《公司章程》；
- 3、鸿业地产土地使用权出让合同、《国有土地使用权证》；
- 4、鸿业地产建设用地规划许可证；
- 5、鸿业地产建设工程规划许可证；
- 6、鸿业地产建筑工程施工许可证；
- 7、鸿业地产商品房预售许可证；
- 8、鸿业地产《房屋所有权证》；
- 9、车辆行驶证、产权证及情况说明；
- 10、房地产项目合作开发协议；
- 11、购置合同、发票；
- 12、鸿业地产申报的资产评估明细表及提供的其他有关资料。

#### （五）取价依据及其他参考资料

- 1、鸿业地产《企业法人营业执照》（副本）；
- 2、鸿业地产评估基准日审计后财务报表（已经上海东华会计师事务所有限公司审计，并出具了《审计报告》（东会陕审[2010]032号）；
- 3、工程结算、施工合同等；
- 4、《陕西省建设工程工程量清单计价规则》（2009）；
- 5、《陕西省建筑、安装、装饰工程消耗量定额》（2009）；



- 6、《陕西省建设工程工程量清单计价费率》(2009);
- 7、《陕西建设工程材料信息价》(陕西省建筑经济定额办公室);
- 8、《陕西省地方工业与民用建设项目投资估算指标》(陕西省计划委员会);
- 9、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件;
- 10、陕西省基本建设各种税费资料;
- 11、《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》(市政告字[2007]3号);
- 12、《西安市人民政府关于印发西安市开发土地后续管理和规范国有划拨土地使用权出让管理实施细则的通知》(市政发〔2009〕52号);
- 13、《西安市城区土地级别图(2007年)》;
- 14、《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》(价费字[1992]597号);
- 15、《陕西省财政厅、陕西省国土资源厅关于耕地开垦费收缴和使用管理有关问题的通知》(陕国土资发[2000]14号);
- 16、《陕西省人民政府关于贯彻〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉的补充规定》(陕政发[1987]98号);
- 17、陕西省物价局、省财政厅《关于降低部分建设项目收费标准的通知》(陕价费调发[2001]113号);
- 18、房屋租赁合同;
- 19、《2010年机电产品报价手册》机械工业出版社,机械工业信息研究院;
- 20、《全国国产及进口汽车报价》全国机动车价格信息网;



- 21、《汽车摩托车和发动机产品技术参数及价格手册》(国家机械管理局、中国汽车工业咨询发展公司);
- 22、《最新资产评估常用数据与参数手册》(中国统计出版社);
- 23、《北京中和明讯机电产品报价系统》中评协合作网站;
- 24、向有关制造厂、经销公司、代理商询价;
- 25、互联网上有关厂商的报价资料;
- 26、《办公设备及家用电器报价》《慧聪商情》等价格信息;
- 27、资产评估申报明细表中载明的项目以及现场勘察记录;
- 28、评估基准日(2010年8月31日)的存贷款利率和外汇汇率;
- 29、WIND资讯金融终端;
- 30、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及评估机构收集的其他有关资料;
- 31、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料;
- 32、本项目评估人员搜集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料;
- 33、其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法介绍

资产评估通常采用的评估方法有三种,即市场法、收益法和资产基础法。

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

2、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。在运用收益法时,有两种常用的具体方法:未来收益折现



法和收益资本化法。

3、资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上，按照资产扣减负债为所有者权益的思路确定股东权益价值的评估思路。具体对各类资产的评估过程中，包括重置成本法、市场比较法等具体评估方法。

## （二）评估方法的选择

### 1、市场法适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内产权交易市场及房地产上市公司中很难找到在现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，采用市场法评估存在较大难度，因此本项目不适宜采用市场法进行评估。

### 2、收益法适用性分析

评估人员从企业总体情况、本项目评估目的、企业财务报表和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

#### （1）企业总体情况判断

①被评估企业的资产在预测期内能够带来相应收益，且产权明晰，资产保持完好。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估企业承担的风险能够用货币衡量。企业未来收益的风险主要有



行业风险、经营风险和财务风险，这些风险在预测期内能够以货币形式计量。

## （2）评估目的判断

本项目评估目的是为陕国投 A 拟转让其持有的鸿业地产股权提供基准日市场价值参考意见，要对鸿业地产股东全部股东权益的市场价值予以客观真实的反映，评估应综合体现企业经营规模、行业地位、管理模式等所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，通过对企业整体资产预期获利能力的量化与现值化来体现股东权益价值。

## （3）财务资料判断

企业拥有较为完整的财务会计核算资料，经营正常、管理制度完善，会计报表经过审计机构审计，企业获利能力可以合理预期。

## （4）收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，房地产开发类上市公司也比较多，相关的  $\beta$  系数、无风险报酬率、市场风险溢价等资料能够较为方便的取得，采用收益法的外部条件较为成熟。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本项目在理论上和操作上可以采用收益法。

## 3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

鸿业地产的主要资产为存货中的开发产品、开发成本和转入固定资产、投资性房地产的房产，资产基础法中具体资产分别通过采用市场比较法、收益法、假设开发法等方法进行评估后，以此计算所得出的评估值能够真实反映公司的价值。



评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法与收益法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定最终的评估结论。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

#### ➤ 资产基础法各类资产的评估方法简述如下：

##### 1、 流动资产（除存货）的评估

###### （1） 货币资金：

① 现金：通过对现金进行实地盘点，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以核实后的金额确定为评估值。

② 银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以经核实后的账面价值确定评估价值。

###### （2） 应收款项：

应收款项包括应收账款和其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

应收款项坏账准备根据评估的有关规定评估为零。

应收款项以核实后账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

###### （3） 预付账款

评估人员通过了解预付款形成原因，查阅相关协议，在核实无误的基础上，通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

##### 2、 存货的评估

存货账面价值 241,552,082.09 元，包括开发产品和开发成品，其中：开发产品 12,372,850.93 元，开发成本 229,179,231.16 元。



### (1) 开发产品的评估

开发产品按存在形态可分为三类：一类是已签合同但尚未交房并结转收入的办公用房；一类是尚未销售的办公用房；一类是项目不可出售的配套用房，包括物业用房、水箱间、设备房等。评估师针对不同类别存货-开发产品分别采用适宜的评估方法进行评估。

A、已签合同但尚未交房并结转收入的办公用房，评估值计算公式为：

评估值 = 合同价-营业税金及附加-销售费用-土地增值税-所得税

B、尚未销售的办公用房，评估值计算公式为：

评估值=预计销售总价-营业税金及附加-销售费用-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

C、对于物业用房、水箱间、设备房等公共配套用房，评估值为零。

### (2) 开发成本的评估

开发成本账面价值 229,179,231.16 元，包括鸿业地产拟开发的金桥紫禁长安项目发生的前期费用、鸿业地产与北京芳城房地产开发有限公司（以下简称“北京芳城”）合作的金桥太阳岛楼花合同未结转成本。

#### ● 金桥紫禁长安项目的评估

金桥紫禁长安项目账面价值为鸿业地产取得土地使用权费用、前期工程费用、借款利息及开发间接费用等。其中对于土地使用权的评估思路如下：

①评估方法选择：对于土地使用权分别运用基准地价系数修正法、市场比较法或假设开发法进行评估测算。

A、采用基准地价系数修正法的理由：

a. 西安市已于 2007 年 3 月 27 日以市政告字〔2007〕3 号文件出台了《西安市国有土地级别和基准地价》，待估宗地所处土地级别明确；

b. 西安市已有基准地价修正体系，进行基准地价修正较为便利；



c. 选用基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与西安整体地价水平保持一致。

B、采用市场比较法的理由：

a. 与待估宗地处于同一供需圈内，交易情况类似的交易案例充足，有利于比较案例的选取；

b. 可比案例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定。

C、采取假设开发法的理由：

a. 待估宗地为待开发建设场地，具有投资开发潜力，且开发完成后价值、开发成本等易于确定；

b. 鸿业地产根据项目立项文件和建设规划控规要求，编制了《金桥紫禁长安房地产开发项目开发方案》，待估宗地各项开发指标明确。

## ②评估方法介绍

A、基准地价系数修正法

a. 基本思路

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

b. 公式

根据《西安市市区宗地地价修正体系》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times A \times B \times C \times (1 + D + E) + F$$

式中：A——土地使用年限修正系数



B——期日修正系数

C——容积率修正系数

D——区位及宗地条件修正系数

E——特殊因素修正系数

F——土地开发程度修正值

## B、市场比较法

### a.基本思路

市场比较法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，相互牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算待估宗地地价。

### b.公式

$$\text{待估宗地价格} = \text{样点地价} \times \frac{\text{情况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{期日修正 } (\quad)}{(\quad)} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{(\quad)}$$

该公式中的（），在情况、区域因素和个别因素修正中，分别表示以待估宗地因素条件指数为 100 时比较案例的因素条件指数。

## C、假设开发法

### a.基本思路

假设开发法是待估宗地在最有效利用条件下，在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税费等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

### b.公式

土地价格=开发完成后价值-开发成本-管理费用-销售费用-销售税金-契税-投资利息-投资利润-土地增值税-企业所得税



金桥紫禁长安项目发生的除土地使用权以外的前期费用，包括前期工程费用、建安工程费及开发间接费用、利息和税金等，评估人员对该部分内容进行了核实，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

### ● 楼花的评估

#### ① 合同的主要内容

2007年，鸿业地产（甲方）与北京芳城（乙方）签订了《“金桥太阳岛”项目二期合作开发合同》，双方约定的主要内容为：

“金桥太阳岛项目”总占地115.418亩，合作楼号为1#、2#、3#，项目规划总建筑面积184700平方米。涉及本合同合作开发建筑面积31918.48平方米；

鸿业地产提供可建设31918.48平方米商品房的建设用地，提供已办理的建设前期的相关手续（土地、规划、建审、环保），提供项目的配套建设条件并承担小市政等前期开发费用，配合北京芳城办理施工许可证及销售许可证，协助乙方办理所售商品房产权证书和按揭手续，完成室外配套工程，合作项目所有的规划设计、建筑审批、五证等手续均以甲方名义办理，实现销售后由甲方配合乙方直接将房屋产权过户到买受人名下（相关费用由乙方承担）等相关事宜；

北京芳城向鸿业地产支付包括上述内容的项目前期费用和后期相关费用；由乙方独立自行组织本项目工程和监理招投标及工程建设和管理，并承担相应的所有费用；项目的全部建筑安装工程均由乙方独立自行组织施工并直至竣工验收合格；合作项目楼位未销售完的房屋产权为乙方所有，甲方不得对外抵押，否则即属严重违约等。



## ②合同约定的执行情况

根据合同约定的总价款为人民币 4549.51 万元，截止评估基准日，鸿业地产已收到北京芳城按协议支付的总价款的 80%，即人民币 3,639.61 万元，并确认了相应收入和成本；剩余总价款的 20%，鸿业地产预计 2010 年 12 月办理完《预售许可证》可收到 10%，2011 年 11 月此项合同可以执行完毕，确认全部收入。

## ③楼花的评估

剩余总价款的 20%合同权益，根据合作合同，预计 2011 年 11 月此项合同可以执行完毕。由于剩余时间大约在一年左右，而且款项收回的风险较小，因此不考虑该项合同权益的时间价值。因此，本合同的楼花评估公式定义如下：

楼花评估值=未来的合同收入-未来的成本费用-未来应缴纳的税金-所得税费用

## 3、投资性房地产的评估

根据评估目的并结合资产特点，投资性房地产分别采用市场法和收益法进行评估。具体评估思路为：

A、对于出租房地产且可取得市场交易案例的，具体评估思路为：

①采用市场比较法计算不考虑租约限制情况下房地产的市场价值；

②采用收益法分别计算考虑租约限制情况下和不考虑租约限制情况下的房地产市场价值；

③将收益法下不考虑租约限制情况下减去考虑租约限制情况下的房地产市场价值差额，即为租约限制对房地产市场价值的影响数；

④以市场比较法下房地产市场价值扣减租约限制对房地产市场价值的影响数后，即为采用市场比较法下考虑租约限制情况的房地产价值；



⑤将收益法和市场比较法下考虑租约限制情况的房地产价值进行比较分析后，确定合适的评估结论。

B、对于出租房地产但无法取得市场交易案例的，根据租约约定及未来预测的收益额确定评估值。

#### 4、设备（含车辆）的评估

根据本次评估目的，评估范围内的车辆和机器设备都将持续使用，并且考虑到被评估设备不具有单独获利能力，因此对设备类资产的评估采用重置成本法。

计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= \text{重置价值} \times [1 - (\text{实体性贬值率} + \text{功能性贬值率} + \text{经济性贬值率})] \end{aligned}$$

##### （1）重置全价的确定

###### ①机器设备重置价值的确定

机器设备的重置全价主要对照国内市场同类型设备的现行市价，同时考虑相关合理费用予以确认。

本次评估范围机器设备主要为电子设备和办公家具，重置价值的确定根据市场调查及专业网站等收集的近期市场价格资料，确定评估基准日期设备、家具的购置价格；此类资产一般安装调试简单，其费用在购置价已包含，所以一般不另计安装调试费等其他费用。

###### ②运输车辆重置价的确定

根据当地车辆市场信息及《黑马信息广告》《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定评估基准日期车辆现行含税购置价，在此基础上，依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件，考虑车辆购置税及新车上户等手续费。公式：



重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

## (2) 设备综合成新率的确定

综合成新率=1-(实体性贬值率+功能性贬值率+经济性贬值率)

### 1) 实体性贬值率的确定

#### ① 机器设备贬值率的确定

机器设备的贬值率，是以评估人员现场勘察的设备实际技术状况为基础，结合使用年限和经济使用寿命年限综合评定。

在综合评定时，分别计算理论贬值率（N1）和现场勘察贬值率（N2），并采用加权平均法，确定其综合实体性贬值率（N）。

$$N=N1 \times \text{权重 1}+N2 \times \text{权重 2}$$

$$N1=\text{已使用年限} \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

N2 现场勘察贬值率的确定，通过评估人员现场勘察设备的现状及查阅有关运行、修理、维护资料，采用现场打分的办法确定贬值率。

#### ② 车辆实体性贬值率的确定

车辆的贬值率，以车辆已使用年限和行驶里程为基础，参照车辆规定使用年限和规定行驶里程孰高确定理论贬值率，再结合评估人员现场勘察的实际技术状况进行修正，综合确定贬值率。

理论贬值率按使用年限贬值率和行驶里程贬值率孰高原则确定。

$$\text{使用年限贬值率}=(\text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程贬值率}=(\text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{贬值率}=\text{MAX}(\text{使用年限贬值率、行驶里程贬值率})+A$$

式中：A — 车辆特殊情况调整系数

公式中“规定使用年限”和“规定行驶里程”依据国经贸经[1997]456号文《关于发布（汽车报废标准）的通知》及2000年12月18日国经贸资源



[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定确定。

## 2) 功能性贬值率:

本项目设备、车辆重置价值的确定全部采用更新重置成本,故功能性贬值率为零。

## 3) 经济性贬值率

根据国家有关节能、环保政策及本次评估目的,本项目在评估时经具体分析后确定设备及车辆不存在经济性贬值因素,故经济性贬值率为零。

## 5、房屋建筑物的评估

房屋建筑物为鸿业地产开发的由存货转入自用的金桥国际广场办公用房,本次评估选择市场法,具体方法为市场比较法。选择理由主要有:

A、选择价值类型为市场价值;

B、西安市有较发达的房地产交易市场,房地产交易案例充足,信息资料收集便利,具备市场法评估的条件。

### 市场比较法

市场比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象价格的一种估价方法。

#### ①基本原理

市场比较法评估主要运用了替代原则,指在评估一宗房地产的价格时,如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在,可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。在本次评估过程中,选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

#### ②公式



$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{交易日期修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{\text{（ ）}}$$

## 6、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为鸿业地产根据企业会计准则的规定，对应收款项计提的坏账准备金额及预收售房款计算的留待以后年度抵扣的所得税挂账，评估人员查阅了会计凭证等资料，对其合理性、真实性和准确性进行了核实。以核实后的账面值确认评估值。

## 7、负债的评估

全部为流动负债，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，在考虑基准日是否存在应付利息基础上确定评估值。

### ➤ 收益法的评估方法简述如下：

#### 1、评估思路

企业价值评估中的收益法，是指通过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。本次评估采用间接法，即对企业整体价值进行评估，以未来若干年度内的自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业自由现金流量折现值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去付息债务得出股东全部权益价值。

在具体的评估操作过程中，选用有限期持续经营模型。即：将以有限持续经营为前提，对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现，并将企业经营期末的残余资产价值加以估测并折现，加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，减去付息债务后得到被评估单位的股东全部



权益价值。

## 2、评估模型

本次评估模型选用企业自由现金流模型。可表达为：

$$E = B - D$$

式中：

**E：股东全部权益价值（净资产）**

**B：企业整体价值：**

$$B = P + \sum C_i$$

**P：经营性资产价值**

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：

**R<sub>i</sub>：**未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

**P<sub>n</sub>：**有限期期末鸿业地产终值；

**r：**折现率；

**n：**未来经营期；

**ΣC<sub>i</sub>：**基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5$$

**C<sub>1</sub>：**预期收益（企业自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

**C<sub>2</sub>：**预期收益中未计收益的投资性房产项目；

**C<sub>3</sub>：**预期收益（自由现金流量）中未计收益的在建工程价值；

**C<sub>4</sub>：**基准日闲置设备、房产等资产价值；

**C<sub>5</sub>：**基准日存在的其他溢余性资产价值。



**D: 付息债务价值:** 指基准日账面上需要付息的债务, 包括短期借款, 带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

### 3、预测期和收益期的确定

对于房地产开发企业, 明确的收益预测期限根据基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)的开发建设期(含销售期限)确定为明确的预测期限。

由于企业对基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)的项目开发完成后, 在评估基准日管理层及评估师均无法判断企业未来将在什么地方获得什么样的土地开发什么样的项目, 因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发期为收益期。

### 4、企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流, 现金流量的计算公式如下:

企业自由现金流=税后净利润+折旧及摊销+财务费用(扣除税务影响)-净营运资金增加额-资本性支出

### 5、预测期之后企业终值

由于本次对鸿业地产的收益预测期限为有限年期, 因此需要考虑收益期末企业终值对评估价值的影响。预测期之后企业终值, 为企业开发项目完成, 产品全部销售后, 企业实物资产市场价值和营运资金的回收额的现值之和。

### 6、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式:  $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$

式中:

$K_e$  为权益资本成本;



$K_d$  为债务资本成本;

$D/E$ : 根据预测期内被估企业的目标债务与股权比率计算;

$T$ : 企业所得税率;

其中:  $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

$R_f$ =无风险报酬率;

$\beta$ =企业风险系数;

$R_{Pm}$ =市场风险溢价;

$R_c$  =企业特定风险调整系数。

## 7、溢余资产价值及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等;非经营性资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产。对该类资产单独评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后,选派资产评估人员,组成专门的资产评估项目团队,正式进驻被评估单位开展评估工作,至最终出具评估报告,具体实施过程和情况如下:

### (一) 接受委托

根据委托方资产评估意向,在正式评估之前,评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日;接受委托后,我公司确定该项目负责人,成立了评估项目组;在项目评估组进入现场前,项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流,并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单,对资产评估申报工作及



需提供的资料进行了详细的解释。

## （二）拟定评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，本公司分别派出专门的房地产评估人员、机器设备评估人员、流动资产、负债评估人员及收益法评估人员，执行本次评估任务。

## （三）资产核实

在鸿业地产申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债及未来的收益和成本的预测进行了全面核实。非实物资产及负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产核实主要为房产、电子设备和车辆，核实内容主要为核实开发情况、销售情况、资产数量、使用状态、产权、存放地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素。收益和成本费用的预测主要依据评估人员市场调查了解、企业销售计划及历史收入成本资料进行核实。资产核实过程如下：

（1）指导鸿业地产填报成本法“评估明细表”及收益法“收益预测表”，收集委托评估资产的产权归属证明文件、购置合同、销售合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

### （2）审查和完善评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象、收益预测是否符合市场情况、成本费用预测是否与同行业接近，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评



估明细表进行完善。

(3) 与审计机构进行基准日审计结果对接。

(4) 现场实地勘察

依据企业的经营业态特点，对申报资产进行现场勘察和了解。依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。对于存货、投资性房地产及固定资产等房地产类资产在通过查阅施工图纸、设计施工合同、项目备案确认书及测绘报告等资料的基础上，对资产的外观、使用状况进行勘察，并对周边市场情况进行调查了解；对电子设备及车辆，查阅了设备和车辆的购置合同及发票，勘察其使用状态，填写设备现场勘察记录，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了设备和车辆的运行情况。

(5) 补充、修改和完善评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(6) 核实产权证明文件

收集并核实车辆行驶证、产权证及合同、文件等产权证明资料，查阅产权证原件、购置合同、付款凭证等资料，以做到委托评估资产权属清晰。

**(四) 收集分析市场信息等评估资料**

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。



通过国务院发展研究中心网站、WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

### （五）评定估算

各评估小组对从现场调查收集的资料进行分析、预测、估算和汇总：

#### 1、资产基础法

(1)分资产类别对资产进行分析、计算和评估，得出各类资产的初步评估结果；

(2)对初步评估结果汇总。

#### 2、收益法

(1)综合企业所提供的资料及评估小组的调查结果，对评估对象进行分析、对财务报表进行调整，对未来年度的收款情况、结转情况、相关税收情况、期间费用及其他财务数据进行预测及计算；

(2)通过对企业风险等因素的分析，确定折现率；

(3)确定收益法初步评估结果。

### （六）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告。

项目负责人通过汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法与收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写出评估报告和评估说明送交内部审核。

### （七）内部审核和与委托方、资产占有方进行沟通

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了专家审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结



果报给相关各方进行了审核;第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后,报公司进行复审,将复审后的结果与其他中介机构最终对接;第三阶段本公司和委托方及鸿业地产再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通,并对沟通意见进行修订,将评估结果与委托方及鸿业地产重新进行了沟通。

### (八) 提交报告

在广泛吸取各方提出的合理意见后,各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正,项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总,报综审部重新审核通过,由法定代表人对评估报告签发,最终完成正式评估报告提交委托方。

## 九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场,以及不断变化着的影响资产价值的种种因素,借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下,以便注册资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设和特别假设。各项假设分述如下:

### (一) 前提假设

1、交易假设:资产评估得以进行的一个最基本的前提假设,它是假定评估对象已经处在交易过程中,评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、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。



3、持续经营假设：假设被评估单位能够有限期持续经营下去，现有资产将被用来产生未来现金流；企业遵循一贯性原则每年投入一定资金用于资产更新。企业在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。

## （二）基本假设

1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

5、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

6、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## （三）具体假设

1、原地续用假设：假设被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

2、评估范围内的所有资产产权清晰，权属证书未来能够办理至鸿业地产名下。

3、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；



4、本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值；

5、未来鸿业地产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。

6、由于评估师无法准确预计未完工程后续专业支出，本次评估时采用的该部分项目的后续专业支出为管理层预计项目总支出减去在评估基准日已投入的支出金额进行确定的，未考虑该部分项目工程竣工决算时项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

7、鸿业地产未来预测期间的收益与借款、借款利息的现金流均为均匀收到或支付。

8、假设鸿业地产当年签订的销售合同均能在当年收到款项并结转收入，当年成本结转数即为投资现金流。

9、鸿业地产签订的所有合同均能按照约定执行。

10、鸿业地产不存在对外担保、法律纠纷等事项以及因其导致的大额或有负债。

#### (四) 特别假设

1、本次评估金桥紫禁长安项目的预测是基于鸿业地产编制的开发方案进行预测的，假设相关建设手续在项目实施时可经政府顺利审批，被评估单位能够按照规划方案确定的项目开工、竣工进度计划顺利实施，并按企业预期目标实现销售收入。

2、本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算企业价值时，未假设出现工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债、



不可预测的政府批准事项改变形成的对评估结论的影响事项；

3、假设鸿业地产基准日所有的借款按照合同偿还，未来在发生资金短缺时，按照开发方案，能够从金融机构取得相应贷款，通过借款来弥补资金的不足；

4、假设未考虑鸿业地产与原股东分离后形成的非协同效应的影响；

5、本次预测以鸿业地产评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后如发生股权变化、重组或新进投资者的影响；

6、假设金桥国际广场项目超规划建设面积未来可经政府审批并办理相关手续，且未来办理相关手续所发生的负债数与测算预计数无重大变化。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设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，注册资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对鸿业地产股东全部权益价值进行了评估，通过对两种评估方法评估结果的分析，最终得出企业持续经营前提下，采用市场价值类型，在评估基准日 2010 年 8 月 31 日的评估结论。

### 1、资产基础法（成本法）评估结果

本报告评估范围的总资产为 34,716.14 万元，评估后总资产为 40,287.51 万元，增值额为 5,571.37 万元，增值率为 16.05%，

本报告评估范围的总负债为 30,785.09 万元；总负债为 30,785.09 万元，



评估后无增减值变化；

本报告评估范围的净资产账面值 3,931.05 万元，评估价值 9,502.42 万元，增值 5,571.37 万元，增值率 141.73%。

具体情况见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 8 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
一、流动资产	29,295.77	32,557.78	3,262.01	11.13
其中： 存 货	24,155.21	27,398.82	3,243.61	13.43
二、非流动资产	5,420.37	7,729.73	2,309.36	42.61
其中： 投资性房地产	4,859.10	6,874.48	2,015.38	41.48
固定资产	525.57	819.55	293.98	55.94
递延所得税资产	35.70	35.70	-	-
<b>三、资产总计</b>	<b>34,716.14</b>	<b>40,287.51</b>	<b>5,571.37</b>	<b>16.05</b>
四、流动负债	30,785.09	30,785.09	-	-
五、非流动负债	-	-	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>30,785.09</b>	<b>30,785.09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、净资产</b>	<b>3,931.05</b>	<b>9,502.42</b>	<b>5,571.37</b>	<b>141.73</b>

资产基础法评估结论：鸿业地产股东全部权益价值为 9,502.42 万元。

资产基础法评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

## 2、收益法评估结果

经实施调查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，采用收益法对鸿业地产股东全部权益价值进行评估，鸿业地产股东全部权益在评估基准日 2010 年 8 月 31 日的账面值为 3,931.05 万元，评估价值为 9,457.01 万元，评估增值 5,525.96 万元，增值率 140.57%。



收益法评估结论：鸿业地产股东全部权益价值为 9,457.01 万元。

收益法评估结果详细情况见《收益法评估测算结果表》及各项测算表。

### 3、评估结果差异及原因以及评估结论的选择

#### (1) 评估结果差异及原因

本报告采用资产基础法评估得出鸿业地产的股东全部权益价值为 9,502.42 万元；采用收益法评估得出鸿业地产的股东全部权益价值为 9,457.01 万元。收益法评估结果较资产基础法评估结果低 45.41 万元，差异率为 0.48%。差异比率与绝对数值比较小，可视同基本一致。

评估结果出现差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑的。

#### (2) 评估结论的选择

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为房地产类存货，委估开发项目所处区域房地产市场较成熟，可比案例较多，应优先考虑市场法评估结果，资产基础法评估中对房地产类存货采用了市场法评估，能够较好地反映目前企业的资产价值。

收益法是对企业未来的房地产项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，鸿业地产的主要资产金桥紫禁长安项目目前仅取得了国有土地使用权证和建设用地规划许可证，尚未取得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，并且项目土地已被国土资源部列为闲置土地。本次收益法预测所依据的开发方案尚未报规划部门审批，未来存在的不确定因素较多，加之目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此也会导致房地产企业未来项目开发规模、物业类型、销售价格等具有较大的不确定性。



结合鸿业地产的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法评估结果作为本评估报告的最终评估结论。

通过以上分析，最终选用资产基础法评估结果作为本评估报告的评估结论，即：

鸿业地产股东全部权益在评估基准日2010年8月31日所表现的市场价值为人民币玖仟伍佰零贰万肆仟贰佰元（¥9,502.42万元）。

本评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估资产持续使用、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、 鸿业地产开发的金桥国际广场一期规划面积 50243 平方米，实际建筑面积 57040.43 平方米，两者相差 6797.43 平方米；二期规划面积 36150 平方米，实际建筑面积 44801.74 平方米，两者相差 8651.74 平方米；由于审计师已对因超建可能产生的负债进行了测算确认，故评估以实际未销售面积（依据面积实测报告、面积预测报告和测绘报告未包括部分扣除已销售面积计算）进行估算。

2、 鸿业地产开发的金桥国际广场企业自用办公的 897.11 平方米及用于出租的投资性房地产 9,093.27 平方米房产尚未办理房产证。未来办理相关的权属证明时，若法定机构测量面积与本评估报告书采用的面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对评估结果进行相应调整。

3、 投资性房地产中金桥商务楼由于历史原因未办理房屋所有权证，根



据鸿业地产出具的《关于金桥商务楼的说明》，假设该楼产权清晰的前提下，考虑到该楼的历史实际情况，按该楼的剩余经济寿命采用收益法对金桥商务楼进行了评估。

4、投资性房地产中金桂苑负一层房产，评估对剩余 10 个车位按照正常的评估程序进行了评估。其房产证证载建筑面积 901.55 平方米，房产证编号：西安市房权证碑林区字第 115010601-15-1-2001，证载共 18 个车位。截止 2010 年 8 月 31 日实际已出售 8 个，由于在出售时已与客户签订了车位销售合同并指定了车位地点，尚未对房产证证载的车位进行产权分割，鸿业地产出具了《关于金桂苑车位的说明》。

5、存货-开发产品中金桥四季花园房屋的房屋所有权证（房产证号分别为：西安市房权证高新区字第 107510209-50-5-D0101 号、西安市房权证高新区字第 107510209-50-5-D0102 号）证载用途为库房，目前实际作为金桥四季花园小区物业管理办公用房使用，评估时按照账面值列示。

6、本项目评估人员未看到鸿业地产的金桥太阳岛项目和金桥国际广场项目土地使用权证（证件编号分别为：西未国用 2005 出第 872 号和西高科技国用(2003)字第 31345 号）原件，鸿业地产提供了西安市房屋管理局出具的《申办商品房预〈销〉售许可证提交证件收据》。

## 7、担保

(1) 短期借款中鸿业地产向宁夏银行西安分行贷款 2500 万元，借款期限 12 个月，由陕西省高速公路建设集团公司（以下简称“陕西高速集团”）为该笔借款提供连带责任保证方式担保，并签订了保证合同。

(2) 根据鸿业地产与陕西高速集团、兴业银行股份有限公司西安分行（以下简称“兴业银行西安分行”）签订的《兴业银行股份有限公司委托贷款借款合同》、《担保合同》及《委托贷款借款展期合同》，陕西高速集团委托兴



业银行西安分行向鸿业地产发放贷款 16000 万元，借款期限自 2009 年 9 月 14 日至 2010 年 3 月 14 日，期满后又展期至 2010 年 9 月 27 日。

鸿业地产以其所有的西安市长安区神舟三路 127,954.20 平方米（折合 191.931 亩）土地使用权（证件编号：西长国用(2007)第 114 号）向陕西高速集团提供担保。

截止评估报告出具日，该项借款已逾期。评估师未取得该款项的偿还和催收资料。2010 年 11 月 5 日，陕西高速集团和鸿业地产分别出具了《关于暂缓回收陕西省鸿业房地产开发公司委托贷款的说明》和《关于未按期偿还陕西省高速公路建设集团公司委托借款的说明》，陕西高速集团承诺在受让鸿业地产股权事宜完成前，暂不要求鸿业地产归还 1.6 亿元贷款。

8、根据中国银行业监督管理委员会陕西监管局办公室《关于利用好土地闲置情况信息的通知》（陕银监办发[2010]288 号）文件，鸿业地产拟开发的金桥紫禁长安项目土地使用权已被国土资源部列为闲置土地。

#### 9、 勘察受限

在本次清查核实过程中，对于敷设于地下的隐蔽工程，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

10、本次评估中评估人员对委估房产和设备进行的实地勘察，仅为一般性的外观勘查，未借助专用检测仪器对委估房产和设备进行专业性的技术测试。

11、本报告未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影



响。

12、评估基准日后 2010 年 10 月 20 日，中国人民银行上调了金融机构人民币存贷款基准利率，评估未考虑基准日后存贷款利率变化的影响。

13、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产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。

14、本评估报告未考虑非流通性折扣对评估结果的影响。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。

本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他与本评估项目无关的评估报告混用。

本评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

本评估结论是本项目注册评估师遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 本评估报告评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交国有资产监督管理部门审查使用，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告的全部内容或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三) 本评估报告应由委托方报经相关监管部门办理相关核准或备案手续后生效，经核准或备案后的评估结论使用有效期为自评估基准日2010年8月31日起至经济行为实现日相距不超过一年有效。

(四) 纳入本次评估范围的资产产权，评估机构及评估人员对委托方和被评估单位提供的法律权属资料和资料来源进行程序性的查验，委托方和被评估单位承诺对其所提供的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、评估报告日

本评估报告日为二〇一〇年十一月十八日。



(此页为签章页，无正文)

#### 十四、资产评估机构

西安正衡资产评估有限责任公司

法定代表人 (签章)

中国注册资产评估师 (签章)

中国注册资产评估师 (签章)

本评估报告书由西安正衡资产评估有限责任公司出具

地址: 西安市和平路 108 号佳腾大厦 11 层

邮编: 710001

邮箱: zhengheng@zhengheng.com.cn

电话: 029-87515201

传真: 029-87511349

