

## 金花企业（集团）股份有限公司

### 资产置换暨关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任

#### 重要内容提示：

● 为了应对金融经济危机，改善公司资产结构，防止资产减值，化解经营风险，在第一大股东金花投资有限公司的支持下，拟通过三方协议的方式进行资产置换。置入资产为西安康宏投资顾问有限公司持有的世纪金花股份有限公司 3538.30 万股股份，置出资产为公司 14839.12 万元人民币的应收款项，公司将置出资产转让给金花投资有限公司，由金花投资有限公司向西安康宏投资顾问有限公司支付上述股份转让对价。

● 董事会审议该交易时三名关联董事回避表决，此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人金花投资将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

● 通过本次资产置换，改善了公司资产质量，化解应收款项回收风险，避免资产减值给公司带来的损失，同时随着世纪金花经营增长，预计可为公司带来收益。本次交易在 2008 年度完成后，公司以前年度计提的资产减值 4235.37 万元冲回，将使公司 2008 年度增加损益 4235.37 万元。

#### 一、关联交易概述

为了应对金融经济危机，改善公司资产结构，防止资产减值，化解经营风险，在第一大股东金花投资有限公司（“金花投资”）的支持下，拟通过三方协议的方式进行资产置换。置入资产为西安康宏投资顾问有限公司（“西安康宏”）持有的世纪金花股份有限公司（“世纪金花”）3538.30 万股股份，置出资产为公司 14839.12 万元人民币的应收款项，公司将置出资产转让给金花投资，由金花投资向西安康宏支付上述股份转让对价。

金花投资目前持有本公司股份 9300 万股，占公司总股本 30.46%，为本公司第一大股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，本次资产置换构成关联交易。

董事会审议该交易时三名关联董事回避表决，此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人金花投资将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

## 二、交易方介绍

公司名称：西安康宏投资顾问有限公司

注册地址：西安市科技路玫瑰大楼 304 室

法定代表人：张爱荣

西安康宏与本公司之间不存在关联关系

## 三、关联方介绍

公司名称：金花投资有限公司

注册地址：西安市高新技术开发区高新三路

法定代表人：吴一坚

注册资本：8000 万元

经营范围：项目投资、实业投资等

金花投资目前持有本公司股份 9300 万股，占公司总股本 30.46%，为本公司第一大股东。

## 四、交易的具体内容

公司与西安康宏、金花投资拟通过三方协议的方式进行资产置换。

### 1、置换内容

置入资产：公司以人民币 14839.12 万元的价格收购西安康宏持有的世纪金花 3538.30 万股股份（占世纪金花股份总数的 15.02%）。

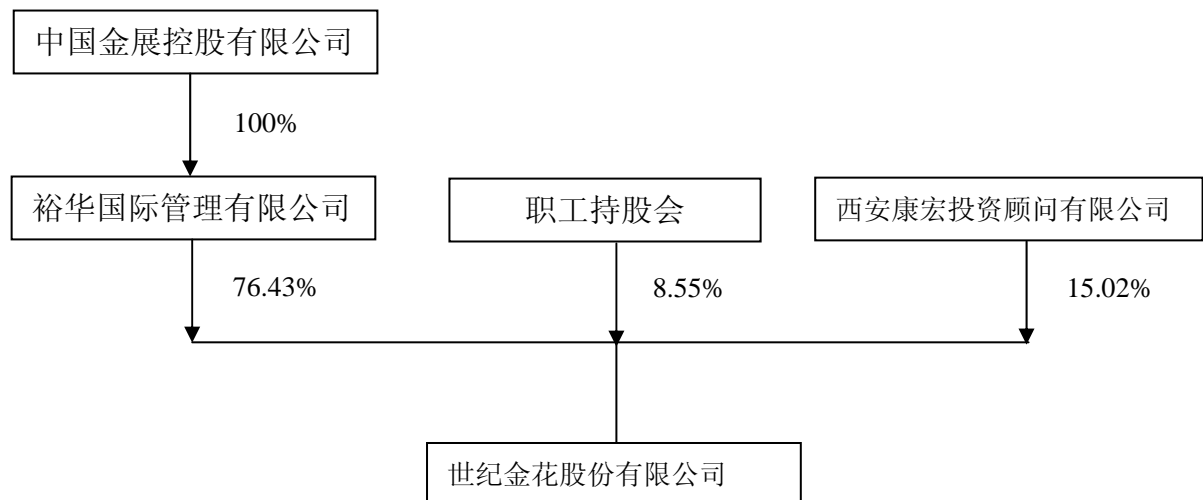
置出资产：公司将账龄在 2 年以上的 14839.12 万元人民币的应收款项转让给金花投资，由金花投资向西安康宏支付上述股份转让对价。

置出资产明细：

| 单位名称              | 事项    | 原值（万元）   | 累计坏账准备（万元） | 净值（万元）   |
|-------------------|-------|----------|------------|----------|
| 西安爱家商贸有限公司        | 其他应收款 | 3000     | 300        | 2700     |
| 陕西中建实业（集团）股份有限公司  | 其他应收款 | 4000     | 400        | 3600     |
| 西安博润泰兴管理有限公司      | 其他应收款 | 5384.5   | 2692.25    | 2692.25  |
| 陕西新座标广告公司         | 其他应收款 | 945      | 283.50     | 661.5    |
| 西安大明宫建材实业（集团）有限公司 | 其他应收款 | 509.62   | 509.62     | 0        |
| 陕西晔强商务科技有限公司      | 其他应收款 | 1000     | 50         | 950      |
| 合计                | /     | 14839.12 | 4235.37    | 10603.75 |

五、交易标的公司简介

世纪金花股份有限公司成立于 1998 年 5 月，注册资本 23550 万元，注册地址西安市西大街 1 号，法定代表人曲家琪，主营业务为国内商业及物资零售业。原为金花投资控股子公司，2008 年 8 月，经国家商务部批准，金花投资将其持有的世纪金花 76.43% 的股权转让给裕华国际管理有限公司，世纪金花变更为中外合资企业。裕华国际管理有限公司是中国金展控股有限公司的全资子公司，中国金展控股有限公司为香港联合交易所上市公司，证券代码 162，目前世纪金花股权结构如下：



世纪金花股份有限公司购物中心位于西安市西大街 1 号，是西安市中心的商

业黄金地段，营业面积 31386 平方米，现有员工 1050 人。

世纪金花定位于社会中高层消费群体，在商品引入上凝聚名品精华，服装有杰尼亚、浪凡、登喜路、BOSS、纪梵希、都彭；化妆品有资生堂、SK-II、娇兰、CD、兰蔻、雅顿、雅诗兰黛；饰品有万宝龙、巴利、卡地亚、伯爵、劳力士、帝舵、喜姆瓷像等近 60 个世界顶级品牌和香港周生生、周大福、谢瑞麟黄金饰品及法国奥德臣等近百个世界知名品牌以及近万种国内知名商品。

为了适应质量管理和质量保证国际化这一趋势，改进企业管理，提高企业管理水平，世纪金花从 2000 年初开始，就强力推行 ISO9002 国际标准。2000 年 8 月 12 日，顺利通过了中国方圆标志认证委员会的质量体系现场审核；同年 10 月 8 日，荣获国际质量体系认证证书，成为西北地区首家通过认证的商业企业。

1999 年，世纪金花被中国质量管理协会全国用户委员会评为“顾客最满意服务单位”；2000 年，世纪金花被西安市人民政府评为“经营商品质量信得过单位”，并顺利通过了 ISO9002 质量体系认证，成为西北地区首家获得 ISO9002 认证的大型民营零售企业；2001 年，国家六部委授予世纪金花“全国百城万店无假货示范店”荣誉称号。2003 年，获得“中国商业名牌企业称号”。

2005 年至 2007 年及 2008 年主要财务状况：

单位：万元

| 年度           | 总资产      | 净资产     | 主营业务收入  | 净利润    |
|--------------|----------|---------|---------|--------|
| 2005         | 107632.5 | 34646.4 | 46179.2 | 4359.3 |
| 2006         | 129267.0 | 39011.2 | 54513.9 | 4358.9 |
| 2007         | 132946.3 | 43069.1 | 67715.5 | 4061.9 |
| 2008 年 8 月末  | 137287.2 | 36993.0 | 53409.2 | 3841.7 |
| 2008 年 9 月末  | 137789.4 | 37397.7 | 61148.7 | 4246.7 |
| 2008 年 10 月末 | 131930.3 | 38231.6 | 68945.4 | 5080.6 |

## 六、交易定价政策

1、经中宇资产评估有限公司以 2008 年 8 月 31 日为基准日对世纪金花整体资产进行评估，每股评估价值为 4.31 元，拟收购的 3538.30 万股股份评估价值为 15250.07 万元，经与西安康宏协商，确定交易价为 14839.12 万元。

评估报告采用收益法进行评估，收益法评估的股东全部权益价值为 101,612.78 万元，股东每股权益价值为 4.31 元。

股权价值计算表

单位：人民币万元

| 年份                | 2008 年     |          |          |          |           |           |           |
|-------------------|------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 项目                | 9-12 月     | 2009 年   | 2010 年   | 2011 年   | 2012 年    | 2013 年    | 2014 年后   |
| 股权自由现金流           | 1,361.81   | 6,710.20 | 7,949.35 | 9,682.65 | 11,812.38 | 13,933.51 | 0.00      |
| 年限                | 0.33       | 1.33     | 2.33     | 3.33     | 4.33      | 5.33      | 0.00      |
| 折现率               | 11.50%     | 11.50%   | 11.50%   | 11.50%   | 11.50%    | 11.50%    | 11.50%    |
| 折现系数              | 0.9647     | 0.8652   | 0.7760   | 0.6959   | 0.6242    | 0.5598    | 0.5598    |
| 2008 年 8 月 31 日现值 | 1,313.76   | 5,805.77 | 6,168.52 | 6,738.59 | 7,372.88  | 7,799.84  | 67,824.67 |
| 基准日后资本性支出折现值      | 103,024.03 |          |          |          |           |           |           |
| 基准日全部营业股权评估值      | 101,612.78 |          |          |          |           |           |           |

截至本次评估基准日 2008 年 8 月 31 日，世纪金花 15.02% 的股权对应的净资产值为 5556.35 万元，对应的评估值为 15250.07 万元，评估增值率为 174.82%，由于用收益法评估时考虑了企业商誉等无形资产，评估结果较为合理，经综合分析，股东全部权益价值采用收益法评估的结果。在不考虑少数股东权益的折价价值和控股股东权益的溢价价值的前提下，部分股东权益价值采用收益法评估的股东每股权益价值 4.31 元乘以持股数计算。

2、拟置出资产按应收款账面原值转出。

## 七、进行关联交易的目的以及本次交易对公司的影响

1、拟置出的应收款项账龄已逾 2 年，每年需增加计提减值约 1400 万元，且存在不能全部收回的风险。

2、世纪金花是西安市知名商业零售业企业，具有良好的经营模式和商誉，近几年经济效益快速增长，特别是在国家着力拉动内需、扩大消费的政策刺激下，预期将有稳定发展。

3、通过本次资产置换，改善了公司资产质量，化解应收款项回收风险，避免资产减值给公司带来的损失，同时随着世纪金花经营增长，预计可为公司带来收益。

4、本次交易在 2008 年度完成后，公司以前年度计提的资产减值 4235.37 万元冲回，将使公司 2008 年度增加损益 4235.37 万元。

## 八、独立董事的意见

1、本次资产置换之目的在于改善公司资产质量，化解应收款项回收风险，避免资产减值给公司带来的损失，有利于化解公司经营风险。

2、本次交易，以具有证券从业资格的资产评估机构出具的评估价值为依据，经双方协商，确定最终交易价格。定价原则公允，不存在显失公平的情形，不存在损害公司及社会公众股东的情形。

3、董事会审议该等事项时，关联董事进行了回避，审议程序合法。

综上，同意本次资产置换事项

## 八、备查文件目录

- 1、公司第五届董事会第五次会议决议
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见
- 3、中宇资产评估有限公司评估报告（中宇评报字[2008]第 2193 号）
- 4、世纪金花股份有限公司 2005 年至 2007 年审计报告、2008 年 8、9、10 月报表

金花企业(集团)股份有限公司董事会

二〇〇八年十二月十一日

附件：

# 世纪金花股份有限公司 股权价值评估报告书摘要

中宇评报字〔2008〕第 2193 号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

中宇资产评估有限责任公司接受金花企业（集团）股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对世纪金花股份有限公司因股东转让股权而申报的资产、负债和股东全部权益价值进行了评定估算，对该公司每股股东权益在评估基准日2008年8月31日所表现的持续经营前提下的市场价值分析和估算并发表本公司的专业意见。

本次评估采用的基本方法为成本法和收益法。在评估过程中，中宇资产评估有限责任公司对申报评估范围内的资产和负债进行了必要的勘察核实，对委托方及产权持有者（被评估单位）提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的查验，实施了必要的资产评估程序。

经评估，截止2008年8月31日，在持续经营前提下，世纪金花股份有限公司因股东转让股权而申报的资产、负债和股东全部权益价值、股东每股权益价值的评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

资产占有单位名称：世纪金花股份有限公司

单位：人民币万元

| 资产项目        | 账面价值              | 调整后账面值            | 评估价值              | 增减值              | 增值率%          |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 流动资产        | 123,914.25        | 126,434.37        | 126,484.17        | 49.80            | 0.04          |
| 长期投资        | 150.00            | 150.00            | 150.43            | 0.43             | 0.29          |
| 固定资产        | 13,065.80         | 5,253.84          | 2,362.42          | -2,891.42        | -55.03        |
| 其中：在建工程     | 307.91            | 307.91            | 307.91            | 0.00             | 0.00          |
| 建筑物         | 11,739.12         | 0.00              | 0.00              | 0.00             |               |
| 设备          | 1,002.03          | 4,929.19          | 2,054.51          | -2,874.68        | -58.32        |
| 无形资产        | 19.24             | 1,035.08          | 19.21             | -1,015.86        | -98.14        |
| 其中：土地使用权    |                   |                   |                   |                  |               |
| 其他资产        | 137.89            | 6,934.01          | 5,395.47          | -1,538.54        | -22.19        |
| <b>资产总计</b> | <b>137,287.18</b> | <b>139,807.30</b> | <b>134,411.72</b> | <b>-5,395.59</b> | <b>-3.86</b>  |
| 流动负债        | 100,294.21        | 102,814.33        | 102,518.50        | -295.83          | -0.29         |
| 长期负债        |                   |                   |                   |                  |               |
| <b>负债总计</b> | <b>100,294.21</b> | <b>102,814.33</b> | <b>102,518.50</b> | <b>-295.83</b>   | <b>-0.29</b>  |
| <b>净资产</b>  | <b>36,992.98</b>  | <b>36,992.98</b>  | <b>31,893.21</b>  | <b>-5,099.76</b> | <b>-13.79</b> |

评估人员采用收益法进行评估，收益法评估的股东全部权益价值为101,612.78万元（壹拾亿零壹仟陆佰壹拾贰万柒仟捌佰元整），股东每股权益价

值为 4.31 元（肆元叁角壹分）。

由于用收益法评估时考虑了企业商誉等无形资产，评估结果较为合理，经综合分析，股东全部权益价值采用收益法评估的结果。在不考虑少数股东权益的折价价值和控股股东权益的溢价价值的前提下，部分股东权益价值采用收益法评估的股东每股权益价值 4.31 元乘以持股数计算。

本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2008 年 8 月 31 日起计算，至 2009 年 8 月 31 日前有效。超过有效期，需聘请评估机构对委估资产重新评估。

本报告专为报告使用人及本报告所列明的评估目的以及报送财产评估主管机关审查而作。评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需要公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

本报告提出日期为 2008 年 12 月 6 日。

评估机构法定代表人或授权人：徐敬旗

注册资产评估师：薛松

注册资产评估师：张会

中宇资产评估有限责任公司

二〇〇八年十二月六日

:



世纪金花股份有限公司

# 股权价值评估报告书

中宇评报字[2008]第2193号

中宇资产评估有限责任公司

二〇〇八年十二月六日

## 目 录

|   |    |
|---|----|
| 评估报告声明 .....                                      | 1  |
| 资产评估报告书摘要.....                                    | 2  |
| 资产评估报告书正文.....                                    | 5  |
| 一、    委托方、产权持有者（被<br>评估单位）、委托方以外其<br>他报告使用者 ..... | 5  |
| 二、    评估目的 .....                                  | 7  |
| 三、    评估对象和范围 .....                               | 8  |
| 四、    价值类型 .....                                  | 8  |
| 五、    评估基准日 .....                                 | 8  |
| 六、    评估依据 .....                                  | 8  |
| 七、    评估方法 .....                                  | 10 |
| 八、    评估程序实施过程 and 情况 .....                       | 13 |
| 九、    评估假设 .....                                  | 14 |
| 十、    评估结论 .....                                  | 15 |
| 十一、  特别事项说明 .....                                 | 16 |
| 十二、  评估基准日期后重大事项 .....                            | 17 |
| 十三、  评估报告使用限制说明 .....                             | 17 |
| 十四、  评估报告提出日期 .....                               | 17 |
| 十五、  评估师签字、机构盖章和<br>法定代表人签字 .....                 | 18 |

## 资产评估报告书附件

- 1、 委估企业评估基准日会计报表
- 2、 委托方及产权所有者（被评估单位）营业执照复印件
- 3、 产权证明文件复印件
- 4、 委托方及产权所有者（被评估单位）的承诺函
- 5、 资产评估人员和评估机构的承诺函
- 6、 评估机构资质证书和资产评估师资质证书复印件
- 7、 资产评估机构营业执照复印件

## 评估报告声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事实是客观、真实的。我们的分析、判断，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

2、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

3、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

5、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

6、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关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

7、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，我们出具的报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

中宇资产评估有限责任公司

二〇〇八年十二月六日

# 世纪金花股份有限公司

## 股权价值评估报告书摘要

中宇评报字〔2008〕第 2193 号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

中宇资产评估有限责任公司接受金花企业（集团）股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对世纪金花股份有限公司因股东转让股权而申报的资产、负债和股东全部权益价值进行了评定估算，对该公司每股股东权益在评估基准日 2008 年 8 月 31 日所表现的持续经营前提下的市场价值分析和估算并发表本公司的专业意见。

本次评估采用的基本方法为成本法和收益法。在评估过程中，中宇资产评估有限责任公司对申报评估范围内的资产和负债进行了必要的勘察核实，对委托方及产权持有者（被评估单位）提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的查验，实施了必要的资产评估程序。

经评估，截止 2008 年 8 月 31 日，在持续经营前提下，世纪金花股份有限公司因股东转让股权而申报的资产、负债和股东全部权益价值、股东每股权益价值的评估结果如下：

## 资产评估结果汇总表

资产占有单位名称：世纪金花股份有限公司

单位：人民币万元

| 资产项目        | 账面价值              | 调整后账面值            | 评估价值              | 增减值              | 增值率%          |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 流动资产        | 123,914.25        | 126,434.37        | 126,484.17        | 49.80            | 0.04          |
| 长期投资        | 150.00            | 150.00            | 150.43            | 0.43             | 0.29          |
| 固定资产        | 13,065.80         | 5,253.84          | 2,362.42          | -2,891.42        | -55.03        |
| 其中：在建工程     | 307.91            | 307.91            | 307.91            | 0.00             | 0.00          |
| 建筑物         | 11,739.12         | 0.00              | 0.00              | 0.00             |               |
| 设备          | 1,002.03          | 4,929.19          | 2,054.51          | -2,874.68        | -58.32        |
| 无形资产        | 19.24             | 1,035.08          | 19.21             | -1,015.86        | -98.14        |
| 其中：土地使用权    |                   |                   |                   |                  |               |
| 其他资产        | 137.89            | 6,934.01          | 5,395.47          | -1,538.54        | -22.19        |
| <b>资产总计</b> | <b>137,287.18</b> | <b>139,807.30</b> | <b>134,411.72</b> | <b>-5,395.59</b> | <b>-3.86</b>  |
| 流动负债        | 100,294.21        | 102,814.33        | 102,518.50        | -295.83          | -0.29         |
| 长期负债        |                   |                   |                   |                  |               |
| <b>负债总计</b> | <b>100,294.21</b> | <b>102,814.33</b> | <b>102,518.50</b> | <b>-295.83</b>   | <b>-0.29</b>  |
| <b>净资产</b>  | <b>36,992.98</b>  | <b>36,992.98</b>  | <b>31,893.21</b>  | <b>-5,099.76</b> | <b>-13.79</b> |

评估人员采用收益法进行评估，收益法评估的股东全部权益价值为101,612.78万元（壹拾亿零壹仟陆佰壹拾贰万柒仟捌佰元整），股东每股权益价值为4.31元（肆元叁角壹分）。

由于用收益法评估时考虑了企业商誉等无形资产，评估结果较为合理，经综合分析，股东全部权益价值采用收益法评估的结果。在不考虑少数股东权益的折价价值和控股股东权益的溢价价值的前提下，部分股东权益价值采用收益法评估的股东每股权益价值4.31元乘以持股数计算。

本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日2008年8月31日起计算，至2009年8月31日前有效。超过有效期，需聘请评估机构对委估资产重新评估。

本报告专为报告使用人及本报告所列明的评估目的以及报送财产评估主管机关审查而作。评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需要公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

本报告提出日期为2008年12月6日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人或授权人：徐敬旗

注册资产评估师：薛松

注册资产评估师：张会

中宇资产评估有限责任公司

二〇〇八年十二月六日

公司总部地址：中国北京西城区安德路67号 邮编：100011

分公司地址： 陕西西安市高科大厦十二层 邮编： 710075

分公司地址： 宁夏银川市新华西街392号 邮编： 750001

电 话： (010)62033096 (029)88315890 (0951)5033636

传 真： (010)62036902 (029)88311347 (0951)5036008

# 世纪金花股份有限公司

## 股权价值评估报告书正文

中宇评报字（2008）第 2193 号

中宇资产评估有限责任公司接受金花企业（集团）股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对世纪金花股份有限公司因股东转让股权而申报的资产、负债和股东全部权益价值、股东每股权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产、负债、股东全部权益价值和股东每股权益价值在评估基准日2008年8月31日所表现的持续经营前提下的市场价值进行了评定估算并发表了本公司的专业意见。现将该专业意见报告如下：

### 一、委托方、产权持有者（被评估单位）、委托方以外其他报告使用者

委托方为金花企业（集团）股份有限公司，产权持有者（被评估单位）为世纪金花股份有限公司，委托方以外其他报告使用者为世纪金花股份有限公司各股东。

#### 1、委托方简介

企业名称：金花企业（集团）股份有限公司

住 所：西安市高新技术产业开发区高新三路

法定代表人姓名：吴一坚

注册资本：叁亿零伍佰贰拾玖万伍仟捌佰柒拾贰元整

实收资本：叁亿零伍佰贰拾玖万伍仟玖佰元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：金属材料（专控除外）、化工材料（易制毒及危险化学品除外）、化学仪器、电子产品、机械水暖材料、汽车配件、日用百货、办公用品、工艺品、绝级材料、家具、玻璃陶具、计算机、服装针织、装饰材料、园艺产品、



玩具、灶具、空气调节设备的批发和零售；与本企业生产经营相关的服务业（国家有专项规定的除外）；租赁业务；珠宝加工及批发、零售；本企业生产的医药保健品、饮料、机电产品的出口（国家限定或禁止公司经营出口的商品除外）；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进口业务（国家限定或禁止公司经营的商品和技术除外）；医药、保健食品、纯净水的生产、加工、销售（限分支机构经营）。

企业概况：金花企业(集团)股份有限公司，是以生物制药、医药物流为主导产业的高科技上市公司，1997年6月在上海证券交易所挂牌上市，股票代码：600080。

公司现有生产企业高新制药厂和医药流通企业金花化玻医药有限公司等多家企业，是国内最早通过GMP认证的制药企业之一，高新制药厂是公司的骨干企业，是公司生物药品生产基地，拥有上百种药品生产批文；金花化玻医药有限公司是一家批发、零售中西药品、保健品、医疗器械的大型医药商业公司，经营药品品种约4000多种。

公司现有产品包括生物药品、生化药品、中西药品、保健品等数百种产品，代表产品有人工虎骨粉、金天阁胶囊、转移因子口服液、胶囊、倍宗、咳泰、易息晴、优本等，销售网络遍及全国多个省市自治区。

## 2、产权持有者（被评估单位）简介

企业名称：世纪金花股份有限公司

住 所：西安市西大街1号

法定代表人姓名：曲家琪

注册资本：23550.00万人民币

实收资本：23550.00万人民币

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）

经营范围：批发零售：家居饰品、办公用品、建筑材料（除木材）、五金交电、化工产品（不含危险品）、棉麻制品、服装鞋帽、针纺织品、家用电器、劳保用品、日用百货、洗涤化妆用品、钟表、照相摄像器材、音响设备、通讯产品（除专控）、旅游纪念品、玩具、文化体育用品、陶瓷制品、皮革制品、

箱包、工艺美术品、黄金制品、副食品、保健食品、小食品、酒、饮料、烟（许可证有效期至2008年12月31日）（涉及配额许可证和国家专项规定，按照国家有关规定办理）；快餐供应服务（许可证有效期至2009年7月20日）；衣物干洗、修鞋服务；部分场地柜台租赁和物业管理；乙类非处方药的零售（限分支机构经营，许可证有效期至2009年12月31日）。

股东（发起人）：西安康宏投资有限公司；世纪金花股份有限公司职工持股会；王琳；曹小宁；张东；裕华国际管理有限公司。

企业概况：世纪金花股份有限公司位于西安市中心钟鼓楼之间，1998年5月15日经西安市经济体制改革委员会批准、西安市工商行政管理局注册登记的非上市股份有限公司，总建筑面积44343平方米。是一所集世界顶级品牌专营、西餐厅、文化广场、超市等多种功能为一体的超级购物中心，定位于社会中高层消费群体，在商品引入上凝聚名品精华，服装有杰尼亚、浪凡、登喜路、BOSS、纪梵希、都彭；化妆品有资生堂、SK-II、娇兰、CD、兰蔻、雅顿、雅诗兰黛；饰品有万宝龙、巴利、卡地亚、伯爵、劳力士、帝舵、喜姆瓷像等近60个世界顶级品牌和香港周生生、周大福、谢瑞麟黄金饰品及法国奥德臣等近百个世界知名品牌以及近万种国内知名商品。2000年8月12日，通过了中国方圆标志认证委员会的质量体系现场审核；同年10月8日，荣获国际质量体系认证证书，成为西北地区首家通过认证的商业企业；2001年，中央6部委授予世纪金花“全国百城万店无假货示范店”荣誉称号；2003年，又荣获“中国商业名牌企业称号”。

世纪金花股份有限公司2005年实现销售收入46179.2万元，净利润4359.3万元；2006年实现销售收入54513.9万元，净利润4358.9万元；2007年实现销售收入67715.5万元，净利润4061.9万元；预计2008年可实现销售8.56亿元，净利润4721万元，销售稳步增长。

## 二、评估目的

根据世纪金花股份有限公司股东转让股权的需要，对所申报的资产、负债、股东全部权益和股东每股权益进行评估，提供该资产、负债、股东全部权益和股东每股权益于评估基准日持续经营前提下的市场价值的专业意见，为世纪金

花股份有限公司股东转让股权提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为世纪金花股份有限公司股东每股权益价值，评估范围为该公司申报的资产、负债和股东全部权益。资产账面价值为1,372,871,841.84元，负债账面价值为1,002,942,070.86元，净资产为369,929,770.98元。评估的资产类型主要包括：流动资产、长期投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延资产及负债。

具体评估范围以世纪金花股份有限公司提供的资产评估申报明细表为准，凡列入评估申报表内的资产均在评估范围之内。

### 四、价值类型

根据评估目的，本次资产评估的价值类型为市场价值。

“市场价值”是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

### 五、评估基准日

本次资产评估基准日为2008年8月31日。

由于资产评估是对具体时点的资产提出持续经营前提下的市场价值的专业意见，根据委托方的时间计划，选择本评估基准日与评估目的的计划实现日期较为接近。

本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

### 六、评估依据

本次评估的主要依据有：

#### （一）行为依据

委托方与中宇资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

#### （二）法规依据

- 1、财政部财企〔2004〕20号《资产评估准则—基本准则》；
- 2、财政部财企〔2004〕20号《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、中国注册会计师协会会协〔2003〕18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

4、2004年12月30日中评协〔2004〕134号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；

5、原国家国有资产管理局国资办发〔1996〕236《资产评估操作规范意见》（试行）；

6、中评协〔2007〕189号《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—评估方法》、《资产评估准则—工资底稿》、《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—业务约定书》、《资产评估价值类型指导意见》；

7、《企业会计准则》（2007）；

8、关于评估报告、评估程序、机器设备、不动产等评估准则；

9、其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （三）产权依据

1、车辆行驶证；

2、设备购置发票等财务资料；

3、重要合同复印件。

### （四）取价依据

1、产权所有者（被评估单位）提供的各类《资产评估清查申报明细表》；

2、产权所有者（被评估单位）提供的会计报表、会计凭证、财务会计经营方面的资料、银行提供的余额表，以及有关协议、合同书等财务资料；

3、1999年陕西省建筑工程综合概预算定额；

4、2001年全国统一安装工程预算定额陕西省价目表；

5、与上述定额相配套的费用定额,使用说明；

6、陕西省建设材料信息价格2008年第2、3期；

7、1999年陕西省工程建设其他费用定额；

8、陕西省建筑工程消耗量定额（2006基价），陕西省安装工程消耗量定额（2006基价）；

9、机械工业信息研究院编《2008年机电产品报价手册》；

10、评估基准日近期《全国办公设备及家用电器报价》，全国办公设备及家用电器价格信息网；

11、北京科学技术出版社出版《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》；

12、向生产厂家及经销商询价的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择和确定

根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估假设，本次资产评估采用的基本方法是成本法和收益法。

依据前述评估原则和方法，我们对委估资产进行了全面的清查盘点和必要的核查及技术鉴定，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，现在对具体资产评估情况分别报告如下：

### （二）成本法

#### 1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其它应收款、存货、待摊费用和待处理流动资产净损失。评估采用成本法。

货币资金：对于现金和银行存款，以核对无误后的面值作为评估值。

应收账款、预付账款、其它应收款：各种应收款项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。

存货：原材料为外购装饰用品、劳保用品和耗材，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出各项原材料的评估值；在用低值易耗品为办公用品、用具等，均为近期购买，面价值客观反映了市场价格，且实物无损坏，按面价值确认评估值；库存商品主要包括化妆品和超市商品，采用市场法进行评估，即在清查核实的基础上，根据产品销售价格减去销售费用和税金后确定其评估值；受托代销商品在分析成本构成的基础上，按清查核实后账面值确认为评估值。

待摊费用：通过查阅相关原始凭证和账表记录，了解其原始发生额、摊销期限、尚存收益期限，按尚存资产或权益价值确认评估值。

待处理流动资产净损失：在核实无误的基础上，根据预计收回的净额确定评估值。

## 2、长期投资

本次评估范围内的长期投资为其他长期投资，共2项。评估人员通过收集投资合同、协议、原始凭证，确认投资的真实性，并进一步收集被投资单位截止评估基准日的具体情况，同时对期后事项进行了解，依据有关被投资单位的经营状况资料或报表数据分析计算长期投资的评估价值。

## 3、设备类

包括：机器设备、车辆和电子设备，采用成本法进行评估。

公式：评估价值=重置价值×成新率。

### A. 机器设备评估价值的确定

重置全价主要通过市场询价，参照国内市场同类型设备现行市价，同时考虑运杂费用、安装调试费用、其他费用及资金成本。成新率主要依据设备的经济寿命年限和实际已使用年限，并在此基础上考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

### B. 车辆评估价值的确定

本次列入评估范围的车辆重置价值按下式确定：

重置价值=现行车辆购置价+车辆购置税+车辆牌照等杂费

车辆成新率的确定按车辆的使用年限、行驶公里数综合考虑。

### C. 电子设备评估价值的确定

本次评估范围的电子设备大部分为办公用电脑、打印机及空调等，重置价值主要通过市场询价确定，成新率主要以年限法来确定。

## 4、在建工程

根据其具体内容、开工时间、付款情况、形象进度、相应合理的费用等确定评估值。

## 5、无形资产

包括用电权和各种软件，按尚存资产或权益价值确认评估值。

## 6、长期待摊费用

为房屋装修改造费用，通过查阅相关原始凭证和账表记录，了解其原始发生额、摊销期限、尚存收益期限，按尚存资产或权益价值确认评估值。

## 7、负债

负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、代销商品款、其他应付款、应付工资、应付利润、应交税金、其他应交款和预提费用，在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的产权持有者（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）收益法

本次评估的目的为股权转让，从投资的角度出发，一个企业的价值是由其获利能力所决定的，其股权价值取决于未来预期的权益报酬，因而股东权益报酬是股权定价的基础。因此参照《企业价值评估指导意见》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益价值进行分析测算。其基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

#### 1、评估模型

本次评估的基本模型为：

$$Q = A + \sum C_i$$

式中：Q：股东全部权益价值；

A：股权自由现金流现值；

$\sum C_i$ ：其他溢余性资产价值；

#### 2、基本公式

$$A = \sum_{i=1}^n R_i / (1+r)^i + R_n / r / (1+r)^n$$

式中：A ——世纪金花股份有限公司的股权自由现金流现值

$R_i$ ——企业未来第*i*年预期收益额；

$r$  ——折现率

$n$  ——详细预测期（本次评估详细预测期取5年）

## 八、评估程序实施过程和情况

本次资产评估工作于2008年11月28日开始，至2008年12月6日出具正式报告。整个评估工作包括以下程序：

### （一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托方达成的意向，经与委托方洽谈后，确定承接评估业务。然后，明确了以下事项：委托方和产权持有者（被评估单位）、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系；评估目的；评估范围和评估对象基本情况；适用的价值类型；评估基准日；评估假设和限定条件；时间安排和工作配合。

### （二）签订业务约定书

在明确了上述事项的基础上，双方签订业务约定书，对评估机构和委托方的权利、义务和其他重要事项进行了约定。

### （三）编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理安排。同时，与委托方和产权持有者（被评估单位）就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

### （四）收集评估资料

评估人员根据资产评估的有关原则和规定，充分收集了与评估业务相关的信息资料，具体步骤如下：

1、根据评估机构资产评估工作的需要，指导产权持有者（被评估单位）对评估对象进行清查，填报资产清查申报明细表和预测表；

2、收集资产评估所需文件资料，并听取产权持有者（被评估单位）有关人员对企业情况以及委估资产的历史和现状介绍；



3、对产权持有者（被评估单位）填报的评估表进行查验，并与产权持有者（被评估单位）的有关财务记录数据进行核对。

#### （五）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点，对评估范围内的资产进行了勘察核实，具体步骤如下：

1、根据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；

2、与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；

3、查阅委估资产的产权证明文件、竣工结决算资料、设备购置合同以及有关往来账目、发票等财务资料。

#### （六）评定估算

依据掌握的资料，运用上述评估方法进行评定估算。

#### （七）编制和提交评估报告

1、根据评估人员对各类资产的初步评估结果，进行评估结果汇总、评估结论分析工作；

2、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；

3、根据评估工作情况，撰写资产评估报告书、评估说明，并进行三级审核。

4、向委托方提交评估报告初稿，经与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

（八）将评估工作底稿装订归档。

### 九、评估假设

1、世纪金花股份有限公司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；

2、持续经营的假设。假设世纪金花股份有限公司保持目前的经营方式、经营管理模式持续经营；

3、世纪金花股份有限公司未来的营销策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态，其销售价格和成本等仍保持其最近几年的变化趋势，而不发生大的变化；假定资本结构保持评估基准日比例不变；

4、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；

5、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。即本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；资金的无风险报酬率保持为目前的水平；

6、世纪金花股份有限公司未来的市场渠道和客户类别不发生重大变化；其业务模式和定价原则无重大变化。

7、假设世纪金花在今后持续经营中能够实现本报告中预测的现金流量，否则将影响评估结论。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们对委估资产提出的专业意见是：

世纪金花股份有限公司委估资产在评估报告书给定的评估目的下，用成本法进行评估，评估基准日 2008 年 8 月 31 日所表现的持续经营前提下股东全部权益（净资产）的市场价值为 31,893.21 万元（大写人民币叁亿壹仟捌佰玖拾叁万贰仟壹佰元）。具体明细见下表：

### 资产评估结果汇总表

资产占有单位名称：世纪金花股份有限公司

单位：人民币万元

| 资产项目        | 账面价值              | 调整后账面值            | 评估价值              | 增减值              | 增值率%         |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
| 流动资产        | 123,914.25        | 126,434.37        | 126,484.17        | 49.80            | 0.04         |
| 长期投资        | 150.00            | 150.00            | 150.43            | 0.43             | 0.29         |
| 固定资产        | 13,065.80         | 5,253.84          | 2,362.42          | -2,891.42        | -55.03       |
| 其中：在建工程     | 307.91            | 307.91            | 307.91            | 0.00             | 0.00         |
| 建筑物         | 11,739.12         | 0.00              | 0.00              | 0.00             |              |
| 设备          | 1,002.03          | 4,929.19          | 2,054.51          | -2,874.68        | -58.32       |
| 无形资产        | 19.24             | 1,035.08          | 19.21             | -1,015.86        | -98.14       |
| 其中：土地使用权    |                   |                   |                   |                  |              |
| 其他资产        | 137.89            | 6,934.01          | 5,395.47          | -1,538.54        | -22.19       |
| <b>资产总计</b> | <b>137,287.18</b> | <b>139,807.30</b> | <b>134,411.72</b> | <b>-5,395.59</b> | <b>-3.86</b> |

|             |                   |                   |                   |                  |               |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 流动负债        | 100,294.21        | 102,814.33        | 102,518.50        | -295.83          | -0.29         |
| 长期负债        |                   |                   |                   |                  |               |
| <b>负债总计</b> | <b>100,294.21</b> | <b>102,814.33</b> | <b>102,518.50</b> | <b>-295.83</b>   | <b>-0.29</b>  |
| <b>净资产</b>  | <b>36,992.98</b>  | <b>36,992.98</b>  | <b>31,893.21</b>  | <b>-5,099.76</b> | <b>-13.79</b> |

评估人员采用收益法进行评估，收益法评估的股东全部权益价值为101,612.78万元（壹拾亿零壹仟陆佰壹拾贰万柒仟捌佰元整），股东每股权益价值为4.31元（肆元叁角壹分）。

由于用收益法评估时考虑了企业商誉等无形资产，评估结果较为合理，经综合分析，股东全部权益价值采用收益法评估的结果。在不考虑少数股东权益的折价价值和控股股东权益的溢价价值的前提下，部分股东权益价值采用收益法评估的股东每股权益价值4.31元乘以持股数计算。

### 十一、特别事项说明

1、产权持有者（被评估单位）提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料、预测数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。如产权持有者（被评估单位）提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相或企业未能按预测方向发展，本评估结果无效，由此引起的相关后果由产权持有者（被评估单位）负责，本公司不承担任何责任；

2、资产占有单位申报的资产中有2辆轿车证载车主为曲家琪和李郝港，以上两人分别书面证明该2辆轿车产权属世纪金花股份有限公司；

3、世纪金花股份有限公司截至评估基准日担保情况如下表：

| 贷款公司            | 贷款行       | 贷款金额<br>(万元)     | 担保方式 | 发放时间      | 到期时间       |
|-----------------|-----------|------------------|------|-----------|------------|
| 陕西新世界医药有限公司     | 商行南新街支行   | 9,000.00         | 保证   | 2005-6-3  | 2008-7-31  |
| 金花投资有限公司        | 碑林区长安路信用社 | 1,890.00         | 保证   | 2007-9-29 | 2008-9-28  |
| 中龙华经贸开发中心有限责任公司 | 光大银行汕头支行  | 450.00           | 担保   | 2008-5-29 | 2008-11-28 |
| 东盛科技股份有限公司      | 光大银行友谊路支行 | 1,824.94         | 保证   | 2005-9-7  | 2006-6-6   |
| 陕西海大实业有限责任公司    | 工行北大街     | 840.00           | 保证   | 2003-9-14 | 2005-3-13  |
| <b>世纪金花保证小计</b> |           | <b>14,004.94</b> |      |           |            |

对于以上或有负债评估人员不发表评估意见，只在特别事项中予以说明；

4、本次评估中，对固定资产的勘查鉴定是采用目测手段，未使用仪器对设备进行测试；对隐蔽工程部分，未使用监测仪器进行质量鉴定。

5、本评估结论是交易双方的参考价值，并非交易的成交价。

6、世纪金花股份有限公司在今后的持续经营中若未能实现或超额实现现金流量对评估结论的影响由交易双方协商解决。

## 十二、评估基准日期后重大事项

1、2008年9月，金花投资有限公司和西安世纪金花宜品生活有限公司分别归还世纪金花股份有限公司其他应收款454,999.00元和1,000,000.00元；

2、2008年9月，世纪金花股份有限公司将其持有的西安世纪金花宜品生活有限公司10%股权转让给陕西世纪金花高新购物中心有限公司，转让价款为50万元；

3、2008年10月至11月，世纪金花股份有限公司累计归还短期借款本金共2591万元，归还借款利息共1264万元；

4、截止2008年11月30日，世纪金花股份有限公司或有负债（对外担保）比基准日减少238.8万元。

## 十三、评估报告限制使用说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及相关当事方另有约定的除外；

4、根据国家的有关规定，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2008年8月31日起计算，至2009年8月31日前有效。超过有效期，需重新进行资产评估。

## 十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2008年12月6日。

## 十五、评估师签字、机构盖章和法定代表人签字

评估机构法定代表人或授权人：徐敬旗

注册资产评估师：薛松

注册资产评估师：张会

中宇资产评估有限责任公司