

深圳鸿基(集团)股份有限公司拟转让股权涉及的  
西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股东权益价值  
资产评估报告书

深国众联评字（2010）第 3-006 号

评估基准日：2009 年 12 月 31 日

评估报告提交日期：2010 年 3 月 10 日

（共三册）

第一册 资产评估报告

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 1008 号

电 话： 25132325    25132260    25132315    25132267

传 真： 25132275    邮政编码： 518002

# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书.....	5
一、委托方、被评估企业及业务约定书约定的其他报告使用者简介 .....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
十四、备查文件.....	20

# 声 明

深圳鸿基(集团)股份有限公司:

受贵公司委托,本公司对贵公司拟实施股权转让事宜所涉及的西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股东权益价值进行了评定估算,并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

一、本资产评估报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论,仅在评估报告设定的评估假设及前提条件下成立。

二、我们在执行本资产评估业务中,遵循相关法律法规和资产评估准则,恪守独立、客观和公正的原则,根据我们在执业过程中收集到的资料,评估报告陈述的内容是客观的,并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认,并保证其所提供资料的真实性、合法性和完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

四、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,同时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。

五、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验;评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查,我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注,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的披露,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。我们不对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证。

七、注册资产评估师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。评估结论不应当被认为是对其可

实现价格的保证。

八、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。

九、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

**深圳鸿基(集团)股份有限公司拟转让股权涉及的  
西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股东权益价值  
资产评估报告书摘要**

深国众联评字(2010)第 3-006 号

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳鸿基(集团)股份有限公司(以下简称委托方)的委托,依据国家有关资产评估的法律、法规,遵循独立、客观、公正的原则,按照公认的评估方法,对委托方拟实施股权转让事宜所涉及的西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股东权益价值进行了评定估算。本评估报告所采用的价值类型为市场价值,评估目的是为委托方拟进行的经济行为提供价值参考意见。评估方法采用成本法(又称资产基础途径的资产加和法),评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。

本公司认为,除本报告所载明的特别事项说明外,在资产现有用途或既定用途不变,并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下,以下评估结论对委托评估的西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股东权益价值在评估基准日所表现的市场价值作出了反映。

深圳鸿基(集团)股份有限公司委托评估的评估对象在评估基准日的评估结论:西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股东权益价值评估值为人民币 13,618.48 万元,大写壹万叁仟陆佰壹拾捌点肆捌万元。

其中总资产账面值 68,470.14 万元,评估值 73,129.24 万元,增值额 4,659.1 万元,增值率 6.8%;总负债 52,650.33 万元,评估值 52,650.33 万元;净资产账面值 15,819.81 万元,评估值 20,478.91 万元,增值额 4,659.1 万元,增值率 29.45%。

**资产评估结果汇总表**

评估基准日: 2009 年 12 月 31 日

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	66,420.72	71,811.71	5,390.99	8.12

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	其中：货币资金	2760.56	2760.56		
	预付账款	2085.29	2085.29		
	其他应收款	5517.63	6421.37	903.74	16.38
	存货	56057.24	60544.49	4487.25	8.00
2	非流动资产	2,049.42	1317.53	-731.88	-35.71
3	其中：长期股权投资	542.48	-	-542.48	-100.00
4	固定资产	198.40	237.05	38.65	19.48
5	无形资产	7.18	6.74	-0.44	-6.13
6	长期待摊费用	14.91	13.24	-1.67	-11.2
7	递延所得税资产	1,286.43	1,060.50	-225.93	-17.56
8	<b>资产总计</b>	68,470.14	73129.24	4659.1	6.8
9	流动负债	32,650.33	32,650.33	-	-
	其中：应付账款	1638.71	1638.71		
	预收账款	27644.14	27644.14		
	应付职工薪酬	191.73	191.73		
	应交税费	-1331.01	-1331.01		
	应付利息	31.50	31.50		
	其他应付款	4474.49	4474.49		
10	非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-
	其中：长期借款	20,000.00	20,000.00		
11	<b>负债合计</b>	52,650.33	52,650.33	-	-
12	<b>净资产（所有者权益）</b>	15,819.81	20478.91	4659.1	29.45
13	<b>66.5%股权</b>	10,520.17	13,618.48	3,098.31	29.45

应予说明的是，本资产评估报告书“十一、特别事项说明”中所述事项可能对资产评估结果产生影响，鉴于目前条件的限制，我们无法对其可能产生的影响进行量化，需提请资产评估报告书使用者特别关注。

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效使用期限为一年，即自二〇〇九年十二月三十一日起至二〇一〇年十二月三十日止。

以上内容摘自深国众联评字(2010)第 3-006 号资产评估报告书正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读资产评估报告书正文。

# 深圳鸿基(集团)股份有限公司拟转让股权涉及的 西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股东权益价值 资产评估报告书

深国众联评字(2010)第 3-006 号

深圳鸿基(集团)股份有限公司:

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则、遵循资产评估原则,采用成本法的评估方法,按照必要的评估程序,对贵公司拟实施股权转让事宜涉及的西安新鸿业投资发展有限公司 66.5% 股东权益价值在 2009 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、委托方、被评估企业及业务约定书约定的其他报告使用者简介

### 1、委托方简介

名称: 深圳市鸿基(集团)股份有限公司

住所: 深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

法定代表人: 陈泰泉

注册资本: 46959.34 万元

实收资本: 46959.34 万元

公司类型: 股份有限公司(上市)

经营范围: 投资兴办实业(具体项目另行申报); 国内商业、物资供销业(不含专营、

专控、专卖商品)；装卸运输货物；仓储；自有物业管理；自营进出口业务(按深贸管审证字第 249 号规定执行)；出租客运；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

经营期限：一九八三年三月二十三日至二〇三二年三月二十三日

基本情况：深圳市鸿基(集团)股份有限公司(以下简称鸿基公司)是于 1993 年 12 月 10 日经深府办复[1993]926 号文批准在原深圳市装卸运输公司的基础上改组设立的股份有限公司。1994 年 2 月 8 日经深证办复[1994]40 号文批准，向社会公众公开发行人民币普通股股票，并于同年在深圳证券交易所挂牌上市。1995 年 11 月、1997 年 8 月、1999 年 4 月、7 月分别实施了增资配股、分红派息和公积金转增股本，截至 2004 年 12 月 31 日止，总股本为 469,593,364 元。鸿基公司持有深司字 N24470 号企业法人营业执照，注册号为 4403011002854 号。公司注册地址及办公地址均位于深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼。

鸿基公司及控股子公司综合经营多种行业，主要包括：房地产开发及物业管理，运输、物流业务，酒店管理业务和其他业务。

## 2、被评估企业简介

名称：西安新鸿业投资发展有限公司

企业法人营业执照注册号：610100100024524

住 所：西安市雁塔区鱼斗路 169 号

法定代表人：关振芳

注册资本：贰亿元整

实收资本：贰亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：高新技术投资；房地产开发、销售。

成立日期：二零零三年六月六日

## 2、历史沿革

西安新鸿业投资发展有限公司(以下简称西安新鸿业)，于 2003 年 6 月成立，为鸿基公司持股 66.5%的控股子公司，主要经营房地产投资业务，负责公司西安“鸿基新

城“经济适用房项目的筹建开发工作,注册资本为 20000 万元。2009 年末总资产为 46038 万元,净资产 16899 万元。2008 年度,实现营业务收入 0 万元,净利润-1316 万元,比上年度-809 万元亏损增加 63%。

西安新鸿业投资发展有限公司系由深圳市鸿基(集团)有限公司、深圳市赛德隆投资发展有限公司共同出资组建的有限责任公司,于 2003 年 6 月 6 日在西安市工商行政管理局注册登记,注册号为 6101001401668 号《企业法人营业执照》,原注册资本为人民币 5,000 万元,实收资本为人民币 5,000 万元。已经西安华利信有限责任会计师事务所审验,并于 2003 年 6 月 5 日出具了“华利信审验字(2003)116 号”验资报告。

2007 年 11 月 8 日经西安新鸿业公司股东会决议及章程修正案的规定,变更增加注册资本人民币 15,000 万元,增资后注册资本为人民币 20,000 万元,实收资本为人民币 20,000 万元。已经陕西兴华有限责任会计师事务所审验,并于 2007 年 11 月 29 日出具了“陕兴验字(2007)2-110 号”验资报告。增资后的股东结构为:

深圳市鸿基(集团)有限公司出资 13,300 万元,占注册资本的 66.5%。

深圳市赛德隆投资发展有限公司出资 6,700 万元,占注册资本的 33.5%。

西安新鸿业投资发展有限公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

## 二、评估目的

为深圳鸿基(集团)股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股东权益提供价值参考意见。

## 三、评估对象和范围

### (一) 评估对象及范围:

根据委托方拟进行的经济行为和本次的评估目的,委托方确定评估对象是本次经济行为所涉及的西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股东部分权益。

评估范围包括西安新鸿业投资发展有限公司 2009 年 12 月 31 日全部资产和相关负债。深圳市鹏城会计师事务所有限公司对被评估企业截止评估基准日的资产、负债及所有者权

益进行了审计，并出具了深鹏所审字[2010]576号的无保留意见审计报告。本次评估中的账面价值是审计后的账面值。

企业资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货、长期股权投资、车辆设备、电子设备、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产；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、应其他应付款。资产和负债的具体账面价值如下：

序号	科目名称	账面价值
1	<u>一、流动资产合计</u>	<b>664,207,243.31</b>
2	货币资金	27,605,578.28
6	预付款项	20,852,892.01
9	其他应收款	55,176,314.86
10	存货	560,572,458.16
13	<u>二、非流动资产合计</u>	<b>20,494,152.70</b>
17	长期股权投资	5,424,828.22
19	固定资产	1,984,014.02
25	无形资产	71,833.59
28	长期待摊费用	149,130.67
29	递延所得税资产	12,864,346.20
31	<b>三、资产总计</b>	<b>684,701,396.01</b>
32	<u>四、流动负债合计</u>	<b>326,503,348.45</b>
36	应付账款	16,387,100.48
37	预收款项	276,449,137.00
38	应付职工薪酬	1,917,280.20
39	应交税费	-13,310,057.31
40	应付利息	315,000.00
42	其他应付款	44,744,888.08
45	<u>五、非流动负债合计</u>	<b>200,000,000.00</b>
46	长期借款	200,000,000.00
53	<b>六、负债总计</b>	<b>526,503,348.45</b>
54	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>158,198,047.56</b>

委托评估的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是一致的。具体评估范围以企业申报的资产评估明细表为准，未考虑被评估企业提供明细表以外可能存在的账外资产、或有资产及或有负债。

(1) 存货中的开发成本，是西安“鸿基新城”经济适用房一期、二期项目，新鸿业公司提供了《国有土地使用权证书》(编号为西雁国用(2009)第 483 号、西雁国用(2007)第 826 号)、《建设用地规划许可证》(编号 2008(001)号)、《建设工程规划许可证》(编号(2008)雁 020 号)、《建筑工程施工许可证》(编号 2008 年 0152 号、2009 年 0026 号)。该项目总占地面积 1,053 亩，总建筑面积 118 万平米。截止评估基准日，该项目中 26#地块全面开工；包括 42 栋楼宇及南区地下车库、西区开工建设，27#地块的地质勘察、征地拆迁工作也取得一定进展。截止评估基准日，新鸿业公司已完成 33 栋楼宇主体建筑封顶；7 栋楼宇完成主体施工；另有 2 栋楼宇及南区地下车库配套工程完成部分桩基基础施工。根据西安市经济适用房销售政策，经西安市物价部门核定基准价，并取得了《西安市商品房预售许可证》，2008 年底该项目部分楼宇开始预售。

(2) 长期股权投资，纳入合并报表的被投资单位有 1 家，涉及酒店业务，是对西安海都饭店有限公司的投资，为公司拥有 99%权益的控股子公司，于 2003 年成立，注册资本为人民币 100 万元。截止评估基准日，总资产 47,822,023.35 元，净资产 36,130,415.02 元。

(3) 新鸿业公司在用车辆共 7 辆，我们查验了新鸿业公司提供的 7 辆车辆的机动车行驶证，证载所有人均是西安新鸿业投资发展有限公司。

#### 四、价值类型及其定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方及被评估企业根据本次评估的特定目的而确定。

由于资产评估结果是对某一时点的资产状况提出公允价值结论，故本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估依据

### (一)法规依据

- 1、《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)；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003)；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令，2005年8月25日)；
- 4、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号，2001年)；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令，2001年)；
- 6、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会1996年5月7日发布)；

### (二)准则依据

- 1、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国资产评估协会，2003年3月1日)；
- 2、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
- 3、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
- 4、《企业价值评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会，2004年12月30日)；
- 5、资产评估准则——评估报告(本准则自2008年7月1日起施行)；
- 6、资产评估准则——评估程序(本准则自2008年7月1日起施行)；
- 7、资产评估准则——业务约定书(本准则自2008年7月1日起施行)；
- 8、资产评估准则——工作底稿(本准则自2008年7月1日起施行)；
- 9、资产评估准则——机器设备(本准则自2008年7月1日起施行)；
- 10、资产评估准则——不动产(本准则自2008年7月1日起施行)；
- 11、资产评估价值类型指导意见(本指导意见自2008年7月1日起施行)；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(本指南自2009年7月1日起施行)；

13、《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）；

14、国家现行的有关税收法规。

（三）经济行为文件

评估业务约定书；

（四）产权依据

- 1、国有土地使用权证书；
- 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、西安市商品房预售许可证；
- 6、车辆行驶证；

（五）取价依据

- 1、《2009年机电产品报价手册》—机械工业出版社；
- 2、评估人员市场调查了解搜集的其他价格资料。

（六）主要参考资料

- 1、西安新鸿业投资发展有限公司 2009年12月31日审计报告；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、评估人员现场勘查及收集到的有关资料；
- 4、其他资料。

## 七、评估方法

根据《资产评估准则》和《企业价值评估指导意见（试行）》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

### （一）评估方法选择

1、企业价值评估中的成本法，通常又称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。成本法评估主要以评估基准日被评估企业经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业净资产之市场价值。

从评估对象的实际情况角度分析，被评估企业处于正常经营状态，企业所提供的各项资料比较完整清晰，因此用资产评估基本方法中的成本法（资产基础法）进行评估是可行的。

2、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的类似企业、净资产、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

由于目前类似企业交易案例不多，且很难收集到交易的完整资料，一般不宜采用市场比较法进行评估。

3、企业价值评估中的收益法，指通过将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。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。具体是指通过估算被评估企业在未来的预期收益，采用适宜的资本化率或折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估企业于评估基准日市场价值的一种资产评估方法。

截止本次评估现场工作日，被评估企业未能向评估人员提供未来年份的盈利预测等收益现值法评估的基础资料，且本次委估的企业为房地产开发项目企业，从目前企业现有的在开发项目来看，开发期仅为 3—5 年，且商品房售价须执行政府定价而非市场价格，评估人员无法对政府定价进行预测。故被评估企业未来可能产生的收益存在较大的不确定性，因此本项评估不宜采用收益现值法评估。

综上所述，本次对西安新鸿业投资发展有限公司的企业价值采用成本法评估，并形成最终的评估结论。

## （二）成本法

成本法即对各单项资产采用重置成本法、市场法、收益法等方法进行评估，并将各单项资产加和扣减负债后计算出企业的净资产价值。

对各单项资产及负债分别采用以下方法进行评估：

1、对于货币资金，以清查核实后的实有数额作为评估值；

2、对于应收账款、预付账款和其他应收款，通过核实、询证、调查了解，逐一具体分析各款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金信用、经营管理状况等，对各款项收回的可能性作出综合判断确定评估值。

4、对于存货，评估人员根据企业提供的各项存货盘点表及明细账与存货评估申报表进行核对，并结合抽查盘点，对其账实相符情况进行核实。存货属于库存商品和在建房地产，均可供正常销售或未来预期可正常销售。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值。

5、对设备类固定资产采用重置成本法进行评估。

6、对于固定资产中的房地产采用市场比较法进行评估。

7、对于长期股权投资，采用对被投资单位在同一基准日的资产状况进行评估后的股权权益，按照投资比例进行折算后的权益价值作为评估值。

8、对于递延所得税资产，在核实其发生的原始凭证、原始发生额等情况后，以其尚存、且与其他资产没有重复的资产或者权利的价值为评估值。

9、对于负债，经审查各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值

## 八、评估程序实施过程和情况

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司于2010年2月20日接受委托方的委托，对西安新鸿业投资发展有限公司经审计后的资产、负债进行了评估，评估基准日定于2009年12月31日。评估目的是为委托方拟进行股权转让事宜提供价值参考意见。深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司于2010年2月20日确定了评估方案，评估工作于2010年2月20日正式开始，2010年2月28日现场工作结束，2010年3月10日出具正式报告。整个评估工作分为四个阶段。

### 1、评估前期准备

本阶段的主要工作是：根据评估工作需要，向被评估企业布置评估准备工作，并对被评估企业有关人员进行辅导，由被评估企业填报资产评估申报表。评估人员协助被评估企业进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料，制定资产评估工作计划。

## 2、现场清查核实

根据资产评估的有关规定，对评估范围内的资产进行了产权清查核实和价值评估，具体步骤如下：

- (1) 听取被评估企业对企业情况、待评估资产历史和现状的介绍；
- (2) 评估人员参与现金和存货的监盘工作，核实库存现金金额和存货数量；
- (3) 根据被评估企业申报的资产内容，评估人员到现场对固定资产进行逐项勘查、分析，查阅有关技术资料、维修保养记录，了解资产使用者、维护者对该项资产使用、维护情况的反映；
- (4) 根据资产的实际状况和特点，确定各类资产的评估方法；
- (5) 查阅产权证明文件、购置合同以及有关往来账目、发票等财会资料，核对银行对账单及对往来账目进行函证核实；
- (6) 开展市场调研、询价工作；
- (7) 对被评估企业的资产和债务进行价值评估测算。

## 3、进行资产评估汇总分析

根据各个专业评估组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，在确认评估工作中没有发生重复和遗漏的情况下，根据汇总分析情况对资产评估结果进行修改、校对与必要的调整和完善。经三级审核后形成正式评估报告。

## 4、提交报告

经与委托方及被评估企业交换意见后，本公司于 2010 年 3 月 10 日出具正式评估报告。

## 九、评估假设

1、评估工作采用了交易假设、公开市场假设和持续使用假设等资产评估基本前提假设；

2、假设西安新鸿业投资发展有限公司能够采取有效措施，实现预定的收入增长、成本控制等目标；

3、假设西安新鸿业投资发展有限公司的存货价格在预测期内未发生显著变化；

4、假设西安新鸿业投资发展有限公司所有经营活动均能依照国家、企业所在地人民政府的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

5、假设西安新鸿业投资发展有限公司能继续保持现有管理水平。

6、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

7、对于本评估报告中被评估资产的法律权属及限制，评估人员按准则要求进行了一般性的调查。除在评估报告中已有披露以外，假定评估过程中所委估资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及其他负担性限制；

8、除非在此之前委托方与本公司已达成有关协议，我公司、任何签署本评估报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯；

9、本次评估均以被评估资产在评估基准日后现有用途不变且被评估企业合法及持续经营为前提。

10、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规（不论不利或有利）将会颁布。未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

11、委托方及被评估企业提供的财务及全部资料真实、准确、完整。

12、本次评估以企业提供的评估基准日资产存量和资产状况为前提条件，不考虑期后事项对评估值的影响。本公司和评估人员对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

本评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果会失效。

## 十、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，西安新鸿业投资发展有限公司经审计后的资产和负债在评估基准日 2009 年 12 月 31 日的评估结果如下：

深圳鸿基(集团)股份有限公司委托评估的评估对象在评估基准日的评估结论：西安新鸿业投资发展有限公司 66.5% 股东权益价值评估值为人民币 13,618.48 万元，大写壹万叁仟陆佰壹拾捌点肆捌万元。

其中总资产账面值 68,470.14 万元，评估值 73,129.24 万元，增值额 4,659.10 万元，增值率 6.8%；总负债 52,650.33 万元，评估值 52,650.33 万元；净资产账面值 15,819.81 万元，评估值 20,478.91 万元，增值额 4,659.10 万元，增值率 29.45%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2009 年 12 月 31 日

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	66,420.72	71,811.71	5,390.99	8.12
	其中：货币资金	2760.56	2760.56		
	预付账款	2085.29	2085.29		
	其他应收款	5517.63	6421.37	903.74	16.38
	存货	56057.24	60544.49	4487.25	8.00
2	非流动资产	2,049.42	1317.53	-731.88	-35.71
3	其中：长期股权投资	542.48	-	-542.48	-100.00
4	固定资产	198.40	237.05	38.65	19.48
5	无形资产	7.18	6.74	-0.44	-6.13
6	长期待摊费用	14.91	13.24	-1.67	-11.2
7	递延所得税资产	1,286.43	1,060.50	-225.93	-17.56
8	<b>资产总计</b>	68,470.14	73,129.24	4,659.1	6.8
9	流动负债	32,650.33	32,650.33	-	-
	其中：应付账款	1638.71	1638.71		
	预收账款	27644.14	27644.14		

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	应付职工薪酬	191.73	191.73		
	应交税费	-1331.01	-1331.01		
	应付利息	31.50	31.50		
	其他应付款	4474.49	4474.49		
10	非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-
	其中：长期借款	20,000.00	20,000.00		
11	<b>负债合计</b>	<b>52,650.33</b>	<b>52,650.33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
12	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>15,819.81</b>	<b>20478.91</b>	<b>4659.1</b>	<b>29.45</b>
13	<b>66.5%股权</b>	<b>10,520.17</b>	<b>13,618.48</b>	<b>3,098.31</b>	<b>29.45</b>

评估结果变动分析。

(1) 其他应收款，账面价值 55,176,314.86 元，计提的坏账准备为 9,037,408.63 元，评估值为 64,213,723.49 元，增值额为 9,037,408.63 元，增值率 16.38%。

应收账款的账龄较短，且大部分属于企业的内部往来款，未发现坏账的确切依据，按核实后的账面值评估。计提的坏帐准备评估为零，因而造成评估增值。

(2) 存货-开发成本账面价值为 560,572,458.16 元，评估值为 605,444,922.86 元。增值额为 44,872,464.70 元，增值率为 8%。评估结果变动原因如下：

存货-开发成本账面价值是按实际发生额核算的，并未考虑开发商应得的开发利润。且企业在核算成本费用时，将发生的管理费用计入当期损益。在对存货-开发成本进行评估时，评估值计入了开发商的管理费用和开发商应得的开发利润。因而造成评估增值。

## 十一、特别事项说明

1、在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

2、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、注册资产评估师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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格

的保证。

4、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的注册资产评估师无关。

5、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与委托方及被评估企业各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

6、委托方截止 2009 年 12 月 31 日的资产负债表、2009 年度经营成果和现金流量已由深圳市鹏城会计师事务所有限公司对被评估企业截止评估基准日的资产、负债及所有者权益进行了审计，并出具了深鹏所审字 [2010] S1031 号的无保留意见审计报告，评估人员在审计调整的基础上进行了核对，该《审计报告》的审计结果为本评估报告的主要依据。

7、本次评估范围以委托方提供的资产清查评估明细表为准，本公司派出的评估人员根据资产清查评估明细表对上述资产进行了现场勘察和估价，未考虑委托方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债对评估值的影响。

8、本评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定。

9、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托方及被评估企业在进行评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文同时使用方为有效。

11、在评估基准日后，评论结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

(1) 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

(2) 资产价格发生较大波动时，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

以上事项可能会对评估结论产生影响，谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项事项或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致，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。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。  
2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。  
3、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力。

4、本评估结论仅供委托方为本报告评估目的的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；

5、本评估报告的签字注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见；

6、评估结论是本公司出具的，受本公司评估人员和注册资产评估师的执业水平和能力的影响；

7、本公司不对委托方运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责，因评估报告使用不当所致后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

### 8、评估结果有效期

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效使用期限为一年，即自二〇〇九年十二月三十一日起至二〇一〇年十二月三十日止。

### 9、评估报告使用限定

对本评估报告书的使用应遵循以下限定：

(1) 本资产评估报告书的使用权归委托方所有。委托方同意使用本公司资产评估报告书的其他使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部

分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值前提、特别事项说明、评估假设条件和法律效力。

（2）除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书以外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向其他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书以外，本公司也没有向其他任何第三方解释本报告书的义务。

### 十三、评估报告日

本评估报告主要是依据本公司在本次资产评估工作开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而做出的。评估报告提交日期为 2010 年 3 月 10 日。

### 十四、备查文件

- 1、深圳市鹏城会计师事务所有限公司深鹏所审字 [2010] S1031 号审计报告；
- 2、委托方和被评估企业方《企业法人营业执照》（副本）复印件；
- 3、国有土地使用权证书复印件；
- 4、建设用地规划许可证复印件；
- 5、建设工程规划许可证复印件；
- 6、建筑工程施工许可证复印件；
- 7、西安市商品房预售许可证复印件；
- 8、《中华人民共和国机动车行驶证》复印件；
- 9、委托方及被评估企业承诺函；
- 10、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 11、签字注册资产评估师承诺函；
- 12、资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 13、部分资产现场勘察照片。

法定代表人：

注册资产评估师：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一〇年三月十日