

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
拟收购西安深鸿基房地产开发有限公司
股权项目
资产评估报告

深国众联评字[2010]第 3-016 号

（资产评估报告共分三册，本册为第一册）

- 第一册 资产评估报告
- 第二册 资产评估说明
- 第三册 资产评估明细表

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一〇年四月三十日

中国·深圳

第一册 资产评估报告

声 明	3
（摘要）	4
资产评估报告	7
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的	11
三、评估对象和范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估原则	12
七、评估依据	13
八、评估方法	15
九、评估程序实施过程及情况	18
十、评估假设	19
十一、评估结论	21
十二、特别事项说明	22
十三、评估报告使用限制说明	23
十四、评估报告日	23
评估报告附件	25

声 明

一、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，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

四、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实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、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、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、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，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估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限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们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，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
拟收购西安深鸿基房地产开发有限公司
股权项目
资产评估报告书
(摘要)

深国众联评字[2010]第 3-016 号

重 要 提 示

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

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市鸿基（集团）股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对深圳市鸿基（集团）股份有限公司拟进行的股权收购而涉及的西安深鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值在 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、委托方及被评估单位

委托方：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

被评估单位：西安深鸿基房地产开发有限公司

二、评估目的

本次评估是对西安深鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为深圳市鸿基（集团）股份有限公司拟进行的股权收购而涉及的西安深鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为西安深鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

具体评估范围为西安深鸿基房地产开发有限公司于评估基准日所申报的全部资产和负债，资产账面值为 82,504.42 万元，负债账面值为 71,166.14 万元，账面

净资产 11,338.28 万元。

注：评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与西安深鸿基房地产开发有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对被评估单位提交的资产清单进行了必要的产权验证，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

资产总额账面值 82,504.42 万元，评估值 122,821.33 万元，评估增值 40,316.91 万元，增值率 48.87 %；

负债总额账面值 71,166.14 万元，评估值与账面值相等，无增减变动；

净资产账面值 11,338.28 万元，评估值 51,655.19 万元，评估增值 40,316.91 万元，增值率 355.58 %。列表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：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	81,594.05	121,880.76	40,286.71	49.37

2	其中：存货	64,919.52	105,206.23	40,286.71	62.06
3	非流动资产	910.37	940.58	30.21	3.32
4	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
5	持有至到期投资	-	-	-	-
6	长期应收款	-	-	-	-
7	长期股权投资	-	-	-	-
8	投资性房地产	-	-	-	-
9	固定资产	200.75	230.95	30.20	15.04
10	在建工程	-	-	-	-
11	工程物资	-	-	-	-
12	固定资产清理	-	-	-	-
13	生产性生物资产	-	-	-	-
14	油气资产	-	-	-	-
15	无形资产	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	4.27	4.27	-	-
19	递延所得税资产	705.35	705.35	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	82,504.42	122,821.33	40,316.91	48.87
22	流动负债	59,166.14	59,166.14	-	-
23	非流动负债	12,000.00	12,000.00	-	-
24	负债合计	71,166.14	71,166.14	-	-
25	净资产（所有者权益）	11,338.28	51,655.19	40,316.91	355.58

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
拟收购西安深鸿基房地产开发有限公司
股权项目

资产评估报告

深国众联评字[2010]第 3-016 号

深圳市鸿基（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，按照必要的评估程序，对深圳市鸿基（集团）股份有限公司拟收购股权项目而涉及的西安深鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值在 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 号

法定代表人：陈泰泉

注册资本：人民币 46959.34 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：1982 年 3 月 23 日至 2032 年 3 月 23 日

注册号：440301104155082

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。

（二）资产占有方概况

1、概况

企业名称：西安深鸿基房地产开发有限公司

注册地址：西安曲江新区曲江池西路 8 号 29 栋

法定代表人：邱圣凯

注册资本：人民币壹亿伍仟万元整

经济性质： 有限责任公司

经营期限： 2003 年 7 月 21 日至

注册号： 610133100000242

经营范围： 房地产开发、销售；物业管理；建筑材料及装饰材料（除木材）的销售（除国家规定的专控及前置许可项目）。

2、企业简介及历史沿革：

西安深鸿基房地产开发有限公司系深圳鸿基（集团）股份有限公司（上市公司股票代码 000040）在西安投资成立的子公司，成立于 2003 年 7 月，原企业名称为西安新鸿基房地产开发有限公司（2008 年 1 月 18 日变更为西安深鸿基房地产开发有限公司），原注册资本为 2,000 万元，西安新鸿业投资发展有限公司占出资比例为 95%，金额为 1,900 万元，邱品纯出资比例为 5%，出资金额为 100 万元。

2007 年 2 月 2 日，法人股东进行了变更，变更后西安新鸿业投资发展有限公司占出资比例为 40%，即出资额为 800 万元；深圳市百川盛业投资有限公司占出资比例为 60%，即出资额为 1,200 万元。

2007 年 4 月 29 日，法人股东、资本金再一次进行了变更，变更后注册资本为 10,000 万元，深圳市百川盛业投资有限公司占出资比例为 60%，出资金额为 6,000 万，西安新鸿业投资发展有限公司占出资比例为 40%，出资金额为 4,000 万。

2007 年 9 月 20 日根据《西安深鸿基房地产开发有限公司股东会决议关于公司章程、法定代表任住所、股东变更》规定：西安新鸿业投资发展有限公司将其拥有西安深鸿基房地产开发有限公司 40%的股权即 4,000 万元人民币转让给深圳市鸿基（集团）股份有限公司，深圳市百川盛业投资有限公司将其拥有西安新鸿基房地产开发有限公司 20%的股权即 2,000 万元人民币，转让给深圳市鸿基（集团）股份有限公司。

2008 年 4 月 3 日，公司再次增值，变更后深圳市鸿基（集团）股份有限公司占出资比例为 60%，即 9,000 万元；深圳市百川盛业投资有限公司占出资比例为 40%，即 6,000 万元。

项目介绍：2007 年 7 月深鸿基通过挂牌获得了西安市曲江新区用地面积 153.149 亩的高尚住宅用地一块，并于 10 月取得了《国有土地使用证》，该项目为“鸿基·紫韵”，位于大雁塔南侧曲江新区，东临上林苑路、南临芙蓉南路、西临情侣路、北临雁南四路。该项目总占地面积 153.149 亩（102,099.4 平方米），土地四周均退让道路红线、绿化线，为净用地。项目规划设计总建筑面积 249,517.12 m²，地上总建筑面积 183,928.98 m²，居住建筑面积 169,853.31 m²，商业面积 11,503 m²，会所面积 2,502.35 m²，其它面积 65,588.14 m²。项目居住部分由多层（双拼、联排及叠院）、高层住宅组成，总户数 881 户，总投资约 15 亿元人民币。该项目分两期 3 年建成，2011 年全部交付使用。鸿基·紫韵项目现已取得五证，分别是：《国有土地使用证》、

《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》，1-10#楼、12-21#楼、23-28#楼、30-32#楼和 36-41#楼的《商品房预售许可证》。

3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市鸿基（集团）股份有限公司	9,000.00	60%
深圳市百川盛业投资有限公司	6,000.00	40%
合计	15,000.00	100%

4、近年资产、损益状况

企业 2007 年、2008 年、及 2009 年的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31
流动资产	1,854.54	46,288.62	81,594.05
非流动资产	31,553.92	438.08	910.37
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	80.34	183.49	200.75
无形资产	31,473.58		
商誉			
长期待摊费用		21.37	4.27
递延所得税资产		233.22	705.35
资产总计	33,408.46	46,726.70	82,504.42
流动负债	23,651.60	32,899.84	59,166.14
非流动负债	-	-	12,000.00
负债总计	23,651.60	32,899.84	71,166.14
净资产	9,756.86	13,826.86	11,338.28

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2007 年度	2008 年度	2009 年度
主营业务收入			
减：主营业务成本			
主营业务税金及附加			
销售费用	26.21	325.91	1,535.65
管理费用	167.91	826.56	1,138.39
财务费用	-11.05	-1.98	141.80
资产减值损失		-360.07	8.77
营业利润	-183.07	-790.42	-2,824.61
利润总额	-183.07	-790.42	-2,824.61
减：所得税	-	-2.15	-472.13
净利润	-183.07	-788.27	-2,352.48

注：2009 年数据已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，并出具了深鹏所审字【2010】612 号年度审计报告。

5、执行的主要会计政策和税种、税率

(1) 本公司已制定的金融资产减值核算方法为：于资产负债日对交易性金融资产以外金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备并计入当期损益。

对于贷款和应收账款，将单笔金额不低于 100 万元的款项单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收账款未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。对于经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大款项和单项金额在 100 万元以下的款项，按其账龄期限进行划分和进行组合，并根据以前年度相同或类似组合的实际损失率为基础，结合现时情况，按组合的资产负债表日余额的一定比例计算本期应计提的坏账准备。

本期各组合计提坏账准备的比例如下：

组合	计提比例
未逾期款项	-
已逾期款项	-
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	15%
3 年以上	20%

(2) 存货分为开发产品、开发成本。

(3) 固定的折旧采用直线法计算。按固定资产类别、预计使用年限和预计残值率 5%确定折旧率。固定资产预计年限及折旧率列表如下：

固定资产类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	10 年至 40 年	5	2.375%至 9.50%
机器设备	6 年至 10 年	5	9.50%至 15.83%
运输设备	5 年至 10 年	5	9.5%至 19%
电子设备	5	5	19%
其他设备	5	5	19%

(4) 所得税的会计处理方法：采用资产负债表债务法。

(5) 公司承担的税种、税率有：

项目	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	营业收入、转让无形资产及销售不动产收入	5%
城市维护建设税	应纳营业税额	7%
教育费附加	应纳营业税额	3%

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

二、评估目的

本次评估是对西安深鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为深圳市鸿基（集团）股份有限公司拟进行的股权收购而涉及的西安深鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为西安深鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

具体评估范围为西安深鸿基房地产开发有限公司于评估基准日所申报的全部资产和负债，资产账面值为 82,504.42 万元，负债账面值为 71,166.14 万元，账面净资产 11,338.28 万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	81,594.05
2	非流动资产	910.37
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	200.75
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	4.27
18	递延所得税资产	705.35
19	其他非流动资产	-
20	资产合计	82,504.42
21	流动负债	59,166.14
22	非流动负债	12,000.00
23	负债合计	71,166.14
24	净资产（所有者权益）	11,338.28

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估西安深鸿基房地产开发有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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

本项目资产评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估原则

根据国家有关资产评估的规定，在本次评估中我们主要遵循以下评估原则：

（一）资产评估工作原则

1、独立性原则：评估机构及其评估人员在执业过程中应始终坚持独立的第三者地位，评估公正不受委托人及外界的意图及压力的影响，进行独立公正的评估。

2、客观公正性原则：资产评估公正实事求是，尊重客观实际。

3、科学性原则：遵循科学的评估标准，以科学的态度制定评估方案，并采用科学的评估方法进行资产评估。

（二）资产评估经济技术原则

1、预期收益原则：资产之所以有价值是因为它能够为其拥有者或控制者带来未来经济效益，资产价值的高低主要取决于它能够为其所有者或控制者带来的预期收益量的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据。

2、供求原则：供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。尽管商品价格随供求关系变化并不呈固定比例变化，但变化的方向都具有规律性。供求规律对商品价格所形成的作用力同样适用于资产价值的评估，评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

3、贡献原则：贡献原则是预期收益原则在某种情况下的具体应用原则。贡献原则主要适用于构成某整体资产各组成要素资产的评估，它要求要素资产价值的高低要由该要素资产对整体资产的贡献来决定，或者是由当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失来决定。

4、替代原则：作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的同类商品，应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的同类商品具有不同的交

换价值或价格，买者会选择价格较低者。当然，作为卖者，如果可以将商品卖到更高的价格水平上，他会在较高的价位上出售商品。正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

5、评估时点原则：市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以操作，同时又能保证资产评估结果可以被市场检验，在进行资产评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是评估基准日，或称估价日期。它为资产评估提供了一个时间基准。资产评估的评估时点原则要求资产评估必须有评估基准日，而且评估值就是评估基准日的资产价值。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、原国家国有资产管理局[1996]第 23 号转发的《资产评估操作规范意见(试行)》；
- 4、《国务院办公厅转发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意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令）；
- 6、《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
- 9、2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；
- 10、2008 年 3 月 20 日财企[2008]34 号《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》；
- 11、《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
- 12、《企业会计准则》；
- 13、《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
- 14、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；
- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——业务约定书；
- 6、资产评估准则——工作底稿；
- 7、资产评估准则——机器设备；
- 8、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）；
- 9、企业价值评估指导意见（试行）；
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》（2009年7月1日起施行）。

（三）经济行为文件

《资产评估业务约定书》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
- 2、车辆行驶证；
- 3、国有土地使用权证；
- 4、重大建设合同；
- 5、其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

- 1、太平洋网站市场报价查询；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、关于发布《汽车报废标准》的通知(国经贸经〔1997〕456号)；
- 4、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》；
- 5、《陕西省建筑工程综合概预算定额》（1999年）；
- 6、《陕西省建筑工程、安装工程、仿古园林工程计装饰工程费用定额》（1999年）；
- 7、《陕西省建筑工程安装定额》（1999年）
- 8、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 9、《资产评估常用数据与参数手册》、《最新机（器）电设备评估业务手册》；
- 10、评估人员收集的其他资料。

（六）参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、企业提交的深圳市鹏城会计师事务所有限公司关于西安深鸿基房地产开发有限公司 2009 年度审计报告；
- 3、银行贷款利率等价格资料；
- 4、统计部门资料；
- 5、设备询价的相关网站或图书；
- 6、其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

(一)评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、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确定评估对象价值的评估思路。

2、市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、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。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。

3、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。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价格，但它是从决定资产现行市场价格的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

(二)评估方法选择

1、收益法，针对目标企业的情况，企业前两年一直处于亏损状态，企业于评估基准日时虽然有即将建成的鸿基·紫韵项目，但该项目在未来较短时间内即将销售完毕（预计于 2010 年-2011 年间将全部售完），除此之外，企业无可供后续开发的土地储备，企业在未来的现金流无法预计，故本次评估不采用收益法。

2、基准日时，市场上的同类交易案例较少，同时较难获得，故不具备采用市场法的前提，因此不采用市场法进行企业的整体评估。

3、对资产基础法的考虑：

(1) 本项目满足资产基础法所需的条件

资产基础法（亦称为成本法）是从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求。

本次评估的价值类型为市场价值，即为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算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

综合上述考虑，本次评估采用资产基础法。

(三) 对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1、流动资产和其他资产的评估方法

(1) 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2) 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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(3) 存货

企业存货主要为开发成本，即在建的鸿基·紫韵项目，本次评估时，考虑项目即将建设完毕，同时项目中已有部分单元正在销售，项目预计可实现的销售收入以及完成建设尚需投入的开发成本比较容易确定，故采用假设开发法对开发成本进行了评估。

2、非流动资产的评估方法

(1) 机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

● 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。以下是重置全价中各项费用的计算标准：

设备购置价的确定

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

②设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘查成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负

荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3、负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，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。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

九、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与西安深鸿基房地产开发有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对被评估单位提交的资产清单进行了必要的产权验证，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1、接受深圳市鸿基（集团）股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2010 年 4 月 17 日。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5、深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为2010年4月18日至2010年4月21日。

（三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备现场鉴定作业表，与企业设备管理人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为2010年4月22日至2010年4月29日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告书、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告书、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为2010年4月29日至2010年4月30日。

十、评估假设

（一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善

的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

(二)一般假设：

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7、公司的经营模式没有发生重大变化。

(三)特别假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5、假设西安深鸿基房地产开发有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素

都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十一、评估结论

(一)此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

资产总额账面值 82,504.42 万元，评估值 122,821.33 万元，评估增值 40,316.91 万元，增值率 48.87 %；

负债总额账面值 71,166.14 万元，评估值与账面值相等，无增减变动；

净资产账面值 11,338.28 万元，评估值 51,655.19 万元，评估增值 40,316.91 万元，增值率 355.58 %。列表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：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	81,594.05	121,880.76	40,286.71	49.37
2	其中：存货	64,919.52	105,206.23	40,286.71	62.06
3	非流动资产	910.37	940.58	30.21	3.32
4	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
5	持有至到期投资	-	-	-	-
6	长期应收款	-	-	-	-
7	长期股权投资	-	-	-	-
8	投资性房地产	-	-	-	-
9	固定资产	200.75	230.95	30.20	15.04
10	在建工程	-	-	-	-
11	工程物资	-	-	-	-
12	固定资产清理	-	-	-	-
13	生产性生物资产	-	-	-	-
14	油气资产	-	-	-	-
15	无形资产	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	4.27	4.27	-	-
19	递延所得税资产	705.35	705.35	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	82,504.42	122,821.33	40,316.91	48.87
22	流动负债	59,166.14	59,166.14	-	-
23	非流动负债	12,000.00	12,000.00	-	-
24	负债合计	71,166.14	71,166.14	-	-
25	净资产（所有者权益）	11,338.28	51,655.19	40,316.91	355.58

(二) 评估增减值原因分析:

1、流动资产增值 402,867,072.42 元,主要原因是

(1) 存货为房地产开发成本,为企业按实际发生成本记账,评估时,考虑开发成本即将建成,房地产价格在西安出现较大涨幅,因此开发成本出现较大增值所致。

2、机器设备原值减值 172,831.90 元,减值率 5.98%,净值增值 302,024.64 元,增值率 15.05%,原值减值的主要原因为企业购买的设备为电子设备和车辆,该部分资产为消耗型资产,价格随时间下降。净值增值的主要原因是财务折旧年份较短,本次评估时按照设备的经济使用寿命测算设备的年限成新率,故致使设备净值增值。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,本评估报告使用者对此应特别引起注意:

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查,但不对上述资料的真实性负责。

(三) 本评估结论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价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(四) 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。

(五) 根据资产占有方提供的材料,于评估基准日时,鸿基·紫韵项目已实现销售面积 81,273.95 平方米,其中别墅面积 59,099.78 平方米,高层面积 22,174.17 平方米,别墅面积已超出 2010 年 2 月,陕西恒瑞建筑设计工程有限公司出具的总平面图显示鸿基·紫韵项目技术经济指标规定之别墅面积。同时评估人员注意到,资产占有方提供的工程测量建筑面积(其中有 38 栋楼房资产占有方提供了西安市房产测量事务所出具的《房产测绘成果报告》,另外 9 栋则由资产占有方自身提供)合计数值已超过项目规划之容积率。由于在整栋楼层销售完毕的情况下,资产占有方实际销售面积基本与房产测绘成果报告显示面积接近,因此本次评估时,评估人员以资产占有方提供的测量面积为依据,并假设企业超出容积率之面积能够合法化的前提下,进行

了存货产品的评估。如未来企业未能实际达到本次评估时采用的测量面积作为可实际销售面积时，应调整本评估结论。

（六）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；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（七）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。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

（五）本评估报告自评估基准日 2009 年 12 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告于 2010 年 4 月 30 日提交委托方。

[本页以下无正文]

[此页无正文]

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一〇年四月三十日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方及资产占有方营业执照复印件
- 二、评估基准日审计报告复印件
- 三、产权证明文件复印件
- 四、经济行为文件复印件
- 五、关于进行资产评估有关事项的说明
- 六、委托方及被评估单位承诺函
- 七、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估机构资格证书复印件
- 十、评估人员名单及其资格证书复印件