

文峰大世界连锁发展股份有限公司 关于收购南通文景置业有限公司 50%股权的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

文峰大世界连锁发展股份有限公司（以下简称“文峰股份”或“公司”）2012年6月15日召开公司第三届董事会第十四次会议审议通过了《关于收购南通新景置业有限公司所持有的南通文景置业有限公司50%股权的议案》。公司与南通新景置业有限公司（以下简称“新景置业”）签订《股权转让协议》，确定收购新景置业所持有的南通文景置业有限公司（以下简称“文景置业”）50%的股权，转让价格为注册资金人民币5,000万元加溢价人民币20,000万元合计人民币25,000万元，溢价计算依据为新景置业对文景置业用于工程建设的借款50,769.42万元约二年半的利息计10,200万元（按文景置业向农行同期贷款利率计算）及商业街已登记销售部分的预计利润20,000万元的50%部分收益。本次交易完成后，公司持有文景置业100%股权。

以上详见公司2012年6月19日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站上的（临2012-015）《关于收购南通新景置业有限公司所持有的南通文景置业有限公司50%股权的公告》。

现对标的文景置业的情况补充如下：

一、文景置业的设立情况、有关背景及过程

文景置业是专门设立用以开发南通CR9042地块项目开发的项目公司。2009年11月23日，根据《南通市市区国有建设用地使用权出让公告通国土资出告（2009）第45号》，南通CR9042地块（原通棉二厂周边地块四号）开始挂牌竞价，该地块的基本情况和规划指标要求为：用地面积63150.71平方米，用地性质为商业、旅馆业、办公、居住，地上建筑面积<207300平方米（其中商业≥40000平方米，居住≤68100平方米，五星级酒店≥55000）。

该地块所处地段为南通第二商圈，未来商业发展潜力较大。新世界丽笙大酒店有限公司最终在挂牌过程中取得该地块。

2009年12月23日，新世界丽笙出资人民币2000万元设立南通文景置业有限公司作为南通CR9042地块的项目公司和实施主体，进行后续项目操作。

公司原拟直接参与该项目投资，后因考虑到该项目投资金额较大，周期较长，存在较大风险故暂时放弃。在此情况下公司控股股东文峰集团有限公司（以下简称“文峰集团”）决定对该项目进行投资。文峰集团于2010年1月向新世界丽笙收购了文景公司的全部股权；为分散投资风险，随后将其49%的股权转让给自然

人施展（施展为南通市房地产开发商，与文峰集团无关联关系）；将其 26% 的股权转让给文峰集团的子公司南通市大地房地产开发有限公司（以下简称“大地公司”）。本次股权转让完成后，文景置业股权结构为：文峰集团方 51%（含大地公司 26%，文峰集团 25%），施展占 49%。

本次合作方施展与文峰集团、公司及其关联方均无关联关系；其资金来源与文峰集团、公司或其关联方均无关；施展与文峰集团的合作意向系其自身真实意思表示。

本项目股东方投资预计约为 11 亿元，文峰集团与施展协商确定其中 1 亿元向文景公司以股权方式投入，分 2 期到位，其余资金采取文景公司股东向文景公司按照股权比例以债权方式投入。如股东方投资不足项目所需，不足部分资金由文景公司在具备贷款条件后通过自身贷款方式取得。

文峰集团将文景置业 49% 股权转让给施展后，文峰集团方（含文峰集团和大地公司）和施展方（含施展及其控制的企业新景置业）双方后续实际对文景公司的债权投入按照各 50% 的比例投入。

二、公司两次收购文景置业股权的原因及收购价格组成

1、第一次收购

截止 2011 年 7 月，文景置业项目已开展了约一年半时间，其详细规划设计已确定并开工建设，具体的规划设计有利于购物中心的经营，公司希望取得该物业经营购物中心；同时，配套的商业街、住宅等市场心理价格大大高于预期，该地块的开发风险已明显降低，盈利前景良好。文峰集团与施展协商将文景置业的购物中心出租、出售给公司的价格未达成一致，为此，文峰集团考虑将所持文景置业股权转让给公司。

此外，2011 年 7 月，公司已完成上市，经营情况良好，公司自身净资产规模得到壮大，有能力和实力参与该项目并承担相应风险。考虑到文景置业实际净资产随着时间推移会不断升高，公司希望尽早按成本价格进行股权转让，以免导致转让价格上升。

公司于 2011 年 6 月 29 日召开三届二次董事会审议了同意收购南通文景置业有限公司 50% 股权的关联交易议案，并进行了收购。2011 年 7 月 14 日，公司召开了三届四次董事会再次审议通过了关于收购南通文景置业有限公司 50% 股权，并拟提交股东大会审议。2011 年 7 月 1 日和 7 月 16 日，公司分别发布了重大关联交易公告（编号：临 2011-014）和关联交易补充公告（编号：临 2011-022），已及时披露此次收购事项。

本次公司收购文峰集团和大地公司所持文景置业 50% 股权的收购价格为 5600 万元，按原始投资成本 5000 万元，以及按 8% 的利率计算的一年半的该投资的资金成本 600 万元计价。

2011 年 8 月 1 日召开的公司第二次临时股东大会审议通过了《关于收购南

通文景置业有限公司 50%股权的议案》。

2011 年 8 月 8 日召开的公司第三届董事会第五次会议对文景置业的后续投入决议如下：

“公司拟在完成对南通文景置业有限公司股权收购后，对文景置业增加后续投入不超过 5 亿元。按照公司对文景置业的持股比例，与文景置业的其它股东以相同比例、相同方式的债权、股权或其他方式进行投入。”

因公司完成对文景置业的股权收购后，文景置业的股权结构为：公司持股 50%，大地公司持股 1%，施展持股 49%。其中，大地公司为文峰集团的子公司，与公司存在一致行动关系；同时公司将委任文景置业董事会 7 名董事中的 4 名（含董事长）。故文景置业为公司的子公司。

收购股权后，公司秉承了公平的原则，对文景置业的债权投资按照与其他股东相同比例、相同方式进行投入，按所持股权比例承担文峰集团和大地公司原已按股权比例以债权方式投入文景公司的借款 45,619.42 万元（因部分债权投资偿还，截至 2011 年 12 月 31 日，文峰股份向文景公司提供借款的余额为 34,619.42 万元），与另一股东施展方所承担借款金额、时间均一致。

2、第二次收购

2011 年 7 月 2 日，施展将所持有的文景置业 49%的股权转让给南通新景置业有限公司（该公司为施展所控制的公司）；2011 年 11 月 1 日，大地公司将持有文景置业 1%的股权按双方之前的约定转让给新景置业。转让后，公司和新景置业分别持有文景置业 50%的股权。

2012 年春节后，文景置业双方股东在管理、销售等方面发生较大分歧。经谈判，双方拟中止合作，最终协商确定为新景置业退出，受让方可以是文峰集团或公司。因为文景置业商业街、住宅等利润预期较高，文峰集团从支持公司出发，表示由公司优先受让。故公司于 2012 年 6 月 15 日召开公司第三届董事会第十四次会议审议通过了《关于收购南通新景置业有限公司所持有的南通文景置业有限公司 50%股权的议案》。

本次 50%股权收购价格为注册资本 5,000 万元，加溢价 20,000 万元，合计 25,000 万元。其中溢价计算依据为新景置业对文景置业用于工程建设的借款 50,769.42 万元及注册资本 5,000 万元约二年半的利息计 10,200 万元（按文景置业向农行同期贷款利率 8.645%以及日均余额计算）及商业街已登记销售部分的预计利润 20,000 万元的 50%部分收益。截至 2012 年 05 月 31 日，文景置业经评估的净资产为 50,897.47 万元，50%股权对应的评估净资产为 25,448.735 万元，本次收购价格低于评估净资产。

收购股权后，文景公司将成为公司的全资子公司；收购股权后，公司还需要承担截至 2012 年 6 月 30 日施展和新景置业原按股权比例以债权方式投入文景公司的借款 50,769.42 万元。

3、两次股权转让价格比较

按股权转让价格同口径比较，第二次收购价格 25,000 万元比第一次收购价格 5600 万元高出 19,400 万元，高出原因为第二次收购时将已有商业街登记部分的预期销售利润及借款时间较长所产生的利息计入股权转让溢价所致，即资产已有升值。

三、公司未来不会涉足房地产行业

公司本次收购文景置业的股权具有特殊的背景原因。虽然公司收购的文景置业项目中包括了部分配套房地产，但公司的出发点是经营购物中心，并非有意开拓房地产领域。未来，公司也不会涉足房地产行业：

首先，对于单独的、并非购物中心附带的房地产开发项目，公司不会进入。

其次，对于购地自建商业物业用于经营购物中心的项目，不排除会涉及配套的房地产开发，公司将在严格控制风险的前提下谨慎考虑。

四、本次收购将提交公司股东大会审议

为保护中小投资者利益，公司董事会拟将该股权收购事项提交公司 2012 年第一次临时股东大会审议。

在临时股东大会上，文峰集团及其关联方承诺将放弃表决。

如临时股东大会审议通过本次收购，公司完成本次股权收购后将不再转让文景置业的股权，文景公司将成为公司的全资子公司，公司将不再转让文景置业的股权。文景公司开发的南通 CR9042 地块项目中的商业物业部分将由文景公司保留给公司自用开设购物中心。除此以外的普通住宅、商业街、办公、酒店物业（酒店物业也可招租）部分拟全部对外出售。出售完毕后，文景置业将不再包含房地产开发业务。

如本次临时股东大会审议未通过本次收购，则公司将终止并放弃本次收购，文峰集团将收购相关股权。收购完成后，文景置业将成为公司和文峰集团各持股 50% 的公司，公司和文峰集团将不再转让各自持有的文景置业股权。文景置业持有的商业物业建成后，将优先租赁给公司经营购物中心，租金按照成本价格执行并履行关联交易决策程序。除此以外的普通住宅、商业街、酒店物业部分拟全部对外出售（酒店物业也可招租）。出售完毕后，文景置业将不再包含房地产开发业务。

五、本次股权收购后文景置业的独立性

文景置业目前拥有一定数量的专业技术人员，本次股权收购后，拟继续向社会公开招聘专业人员，确保文景置业具有独立经营管理的团队。本次股权收购后，文景置业项目中所包含的酒店部分将采取招租、整体转让等形式处置，文景置业自身将不会直接经营酒店业务，不会与文峰集团及其关联方的酒店业务产生同业竞争。文景置业项目中所包含的办公部分扣除建设单位置换面积外，剩余 1000 多平方米拟作自用，不产生与文峰集团及其关联方的同业竞争。文峰集团及其关

关联方在南通市无在建、在售住宅，亦无计划开发住宅，因此，文景置业项目中所包含的住宅部分不存在与文峰集团及其关联方的同业竞争。

本次股权收购后，文景置业将保持充分的独立性，不会与公司控股股及其关联方产生同业竞争。

六、标的公司文景置业资产评估情况

根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的《文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购股权所涉及的南通文景置业有限公司全部股东权益价值资产评估报告》（中天华资评报字[2012]第 1170 号），该项目以 2012 年 05 月 31 日为资产评估基准日，采用资产基础法进行评估，结论如下：

资产基础法评估结果：南通文景置业有限公司总资产账面值为 159,009.57 万元，总负债账面值为 150,704.95 万元，净资产账面值为 8,304.62 万元；总资产评估值为 201,602.42 万元，增值额为 42,592.85 万元，增值率为 26.79%；总负债评估值为 150,704.95 万元；净资产评估值为 50,897.47 万元，增值额为 42,592.85 万元，增值率为 512.88%。（具体评估报告详见上交所网站 www.sse.com.cn）

（具体评估报告详见上交所网站 www.sse.com.cn）

七、备查文件

1、（临 2012-015）《关于收购南通新景置业有限公司所持有的南通文景置业有限公司 50%股权的公告》

2、北京中天华资产评估有限责任公司出具的《文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购股权所涉及的南通文景置业有限公司全部股东权益价值资产评估报告》（中天华资评报字[2012]第 1170 号）

特此公告。

文峰大世界连锁发展股份有限公司董事会
2012 年 7 月 18 日

文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购股权 所涉及的南通文景置业有限公司全部股东权益价值 资产评估报告摘要

中天华资评报字（2012）第1170号

北京中天华资产评估有限责任公司接受文峰大世界连锁发展股份有限公司的委托，对文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购股权所涉及的南通文景置业有限公司全部股东权益价值进行了评估，为拟进行的收购股权行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为南通文景置业有限公司全部股东权益价值，评估范围是南通文景置业有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以南通文景置业有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2012年5月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对南通文景置业有限公司进行整体评估，并最后确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：南通文景置业有限公司总资产账面值为159,009.57万元，总负债账面值为150,704.95万元，净资产账面值为8,304.62万元；总资产评估值为201,602.42万元，增值额为42,592.85万元，增值率为26.79%；总负债评估值为150,704.95万元；净资产评估值为50,897.47万元，增值额为42,592.85万元，增值率为512.88%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期自2012年5月31日至2013年5月30日。超过一年，需重新进行评估。

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。

文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购股权 所涉及的南通文景置业有限公司全部股东权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2012）第1170号

文峰大世界连锁发展股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，对文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购股权所涉及的南通文景置业有限公司的全部股东权益价值在2012年5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

本项目委托方为文峰大世界连锁发展股份有限公司，被评估单位为南通文景置业有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为按照资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和注册资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托方概况

1. 名称：文峰大世界连锁发展股份有限公司
2. 法定住所：南通市南大街 3-21 号
3. 经营场所：南通市南大街 3-21 号
4. 法定代表人：徐长江
5. 注册资本：49280 万元人民币
6. 主要经营范围：许可经营项目：餐饮服务（限指定的分支机构经营）；酒销售，烟销售，江苏省范围内的第二类增值电信业务中的信息服务业务（以上项目按许可证核准的范围和期限经营）。一般经营项目：国内贸易（国家有专项规定的办理审批手续后经营），实业投资，摄影服务，房屋、柜台租赁，工艺美术品（黄金饰品零售）销售。

（二）被评估单位概况

1. 名称：南通文景置业有限公司（以下简称：文景置业）
2. 法定住所：南通市青年东路 1 号
3. 经营场所：南通市青年东路 1 号
4. 法定代表人：徐长江

5. 注册资本：10000 万元人民币

6. 主要经营范围：许可经营项目：房地产开发经营。（凭资质证书经营）。一般经营项目：房屋拆迁，房屋建筑工程施工，装潢服务，房屋修缮，水电安装，建筑工程技术咨询。（经营范围涉及资质经营的凭资质证书经营）

7. 企业历史沿革：

文景置业成立于 2009 年 12 月 23 日，由上海新世界丽笙大酒店有限公司投资组建。由江苏省南通工商行政管理局注册登记，企业法人营业执照注册号 320600000246982，注册资本 2000 万元，全部为货币出资，由南通万隆会计师事务所有限公司审验并出具“通万验字[2009]第 075 号”《验资报告》。

2010 年 1 月 9 日，根据上海新世界丽笙大酒店有限公司与江苏文峰集团有限公司签订的股权转让协议，上海新世界丽笙大酒店有限公司将所持有的文景置业的全部股权转让给江苏文峰集团有限公司。股权转让完成后，江苏文峰集团有限公司持有文景置业的全部股权。

2010 年 1 月 18 日，根据江苏文峰集团有限公司分别与南通市大地房地产开发有限公司、施展签订的股权转让协议，江苏文峰集团有限公司将持有的文景置业的 26%的股权转让给南通市大地房地产开发有限公司，将持有的文景置业的 49%的股权转让给施展，股权转让完成后，南通市大地房地产开发有限公司出资额为 520 万元，出资比例 26%，江苏文峰集团有限公司出资额为 500 万元，出资比例 25%，施展出资额为 980 万元，出资比例 49%。

2010 年 7 月 1 日，根据股东会决议和修改后的章程，增加注册资本人民币 8000 万元，由南通市大地房地产开发有限公司、江苏文峰集团有限公司和自然人施展一次性缴足。变更后注册资本 10000 万元，由南通万隆会计师事务所有限公司审验并出具“通万验字[2010]第 039 号”《验资报告》。本次增资完成后，南通市大地房地产开发有限公司出资额为 2600 万元，出资比例 26%，江苏文峰集团有限公司出资额为 2500 万元，出资比例 25%，施展出资额为 4900 万元，出资比例 49%。

2011 年 7 月 2 日，根据股东会决议和修改后的章程，吸收文峰大世界连锁发展股份有限公司和南通新景置业有限公司为新股东。南通市大地房地产开发有限公司将所持有的文景置业的 25%股权转让给文峰大世界连锁发展股份有限公司，江苏文峰集团有限公司将所持有的文景置业的 25%股权转让给文峰大世界连锁发展股份有限公司，施展将持有的文景置业的 49%股权转让给南通新景置业有限公司。本次股权变更后，文峰大世界连锁发展股份有限公司出资额为 5000 万元，出资比例 50%，南通新景置业有限公司出资额为 4900 万元，出资比例 49%，南通市大地房地产开发有限公司出资额为 100 万元，出资比例 1%。

2011 年 11 月 1 日，根据章程修正案，南通市大地房地产开发有限公司将持有的 1%股权转让给南通新景置业有限公司，股权转让完成后，文峰大世界连锁发展股份有限公司出资额为 5000 万元，出资比例 50%，南通新景置业有限公司出资额为 5000 万元，出资比例 50%。

上述股权变更及资本变动事项均已办妥变更登记手续。

截至评估基准日2012年5月31日文景置业有限公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额(元)	持股比例
文峰大世界连锁发展股份有限公司	50,000,000.00	50%
南通新景置业有限公司	50,000,000.00	50%
合计	100,000,000.00	100%

文景置业拥有房地产开发企业暂定资质贰级。

8. 财务状况

文景置业近二年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012年5月31日	2011年度	2010年度
资产总额	159,009.58	132,500.73	101,537.32
负债总额	150,704.95	123,749.41	91,976.03
净资产	8,304.62	8,751.31	9,561.29
主营业务收入			
利润总额	-446.69	-809.97	-438.71
净利润	-446.69	-809.97	-438.71

以上财务数据来自文景置业提供的财务报表，其中：

2010年度财务报表摘自信永中和会计师事务所有限责任公司济南分所出具的“XYZH/2011JNA3036-56”审计报表的期初数。

2011年度财务报表已经信永中和会计师事务所有限责任公司济南分所审计并出具“XYZH/2011JNA3036-56”标准无保留意见审计报告。

评估基准日财务报表已经信永中和会计师事务所有限责任公司济南分所审计并出具“XYZH/2012JNA3002”标准无保留意见审计报告。

9. 主要会计政策

文景置业执行国家颁布的2006版《企业会计准则》。

10. 执行的税收政策及标准

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

11. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方文峰大世界连锁发展股份有限公司持有被评估单位文景置业50%股权，拟收购另一股东南通新景置业有限公司持有的文景置业50%的股权。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据委托方提供的文峰大世界连锁发展股份有限公司第三届董事会第十四次会议决议，文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购南通新景置业有限公司持有的文景置业的 50%股权。收购完成后，文景置业成为文峰大世界连锁发展股份有限公司的全资子公司。本次评估目的为文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购南通新景置业有限公司持有的文景置业的 50%股权提供价值参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经文峰大世界连锁发展股份有限公司第三届董事会第十四次会议决议通过。

相关经济行为及批准文件已经收录于本评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为文景置业的全部股东权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为文景置业于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 159,009.57 万元，总负债为 150,704.95 万元，净资产为 8,304.62 万元。具体包括流动资产 158,926.99 万元；非流动资产 82.58 万元；流动负债 115,704.95 万元，非流动负债 35,000.00 万元。

文景置业纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项目	账面价值
流动资产	158,926.99
非流动资产	82.58
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	

项目	账面价值
固定资产	81.79
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	0.79
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	159,009.57
流动负债	115,704.95
非流动负债	35,000.00
负债总计	150,704.95
净资产	8,304.62

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产。流动资产包括货币资金、往来款、开发成本等，固定资产包括电子设备和车辆。

1. 本次评估范围中的主要资产为公司正在开发建设的文峰城市广场项目，地处新老城区交界处，位于工农路西侧、虹桥路南侧，项目周边有绿城玉兰公寓、中南世纪城、新城小区、凤凰莱茵苑等知名楼盘，有南通市行政中心、市民广场、体育会展中心、南通市工商行政管理局等政府机关和公共关系设施，有国家AAAA级狼山风景名胜區。项目地理位置优越，交通方便，向南五分钟车程可到达狼山、军山风景区，向北距沿江高速只有10分钟车程，向南距苏通大桥只有5分钟车程，距兴东国际机场和南通火车站10公里，距南通市商业中心南大街不足2公里。

文峰城市广场项目规划总建筑面积300918平方米，其中：地上总建筑面积207299平方米（酒店56618平方米、住宅68871.17平方米、商铺26495平方米、写字楼10182平方米、商场43307.83平方米）；地下建筑面积93619平方米（其中地下汽车库及设备用房面积69921平方米）。

2. 企业申报的账面记录的无形资产包括其他无形资产，主要为购买的财务软件。
3. 企业申报的账面资产未根据以往资产评估结论进行调账；
4. 本次评估前不存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）引用其他机构出具的报告结论

本次评估基准日各项资产及负债账面值已经过信永中和会计师事务所有限责任公司济南分所审计并出具“XYZH/2012JNA3002”标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

根据评估目的，经委托方与评估机构商定，本项目评估基准日为 2012 年 5 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

文峰大世界连锁发展股份有限公司第三届董事会第十四次会议决议。

（二）法律法规依据

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. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 12 月 31 日发布第 14 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；
7. 国家质量技术监督局、建设部《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；

11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20号);
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协〔2007〕189号)(中评协〔2011〕230号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协〔2007〕189号);
5. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);
6. 《资产评估准则—机器设备》(中评协〔2007〕189号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协〔2007〕189号);
8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协〔2008〕217号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证、土地使用权出让合同;
2. 机动车行驶证;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料

(五) 取价依据

1. 被评估存货项目的目标成本测算资料;
2. 被评估存货项目的销售情况统计资料;
3. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令〔2000〕第294号);《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税〔2009〕12号);
4. 国经贸经〔1997〕456号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸〔1998〕407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》、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. 《2012年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
6. 《中国人民银行贷款利率表》2011年7月7日起执行;
7. 评估人员实地勘测和对市场资料的调查分析。
8. 其他相关资料。

(六) 其他参考资料

1. 文景置业提供的资产清查申报明细表;
2. 文景置业以前年度会计报表及评估基准日的审计报告;

3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 其他相关资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

进行企业价值评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场条件及被评估对象在评估过程中的条件、资料收集情况等相关条件，分析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。

依据中国资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

根据我们对文景置业的经营现状、经营计划及未来发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，文景置业至评估基准日在建开发的项目只有“文峰城市广场”，无其他土地储备，目前尚无其他待开发的项目，评估人员无法对未来时期里的持续经营能力和盈利能力作出合理的预测，因此不具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估采用资产基础法对市场价值下的全部股东权益价值进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，房地产企业的上市公司都是具有充足的土地储备，未来开发计划可预测，而被评估单位无其他土地储备，未来开发计划不明确，因此，与房地产类上市公司之间差异很大，不具备可比性。选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估，并最终确认作为评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以审计后账面值为评估值。

(2) 应收款项(预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(3) 存货：全部为开发成本。

开发成本全部是文景置业的开发项目“文峰城市广场”的开发成本，已经取得土地权证和相应的规划开发，同时可取当地类似拟开发项目的房地产市场价格，房地产开发成本、费用、利润和相关税费水平，采用假设开发法进行评估。假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除预计的开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、适当开发利润和相关税费，以此估算估价对象的公开市场价值。

(4) 其他流动资产：其他流动资产为审计调整的应交税费的借方数，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在核实无误的基础上以审计后账面值确认评估值。

2. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

1) 重置全价

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用(如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、联合试运转费、环境评测费、工程招投标代理服务费、可行新研究费)+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备单位价值较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

(2) 车辆重置全价的确定：车辆购置价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并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+牌照等费用

2) 成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技

术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

设备综合成新率=现场勘察成新率×权重(60%)+使用年限成新率×权重(40%)

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于微机、办公用设备等一般小型设备主要按理论成新计算其成新率。

对于车辆,根据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勘察情况,确定是否增减修正分值来确定综合成新率。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为外购的管理软件。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点,核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料,没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估:

对于正常使用的专用软件,按实际摊销余额确定为评估值。

4. 关于负债的评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息等,非流动负债为长期借款。对负债,评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料,对账面值进行核实,以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司自2012年7月8日至2012年7月12日实施本次评估工作,整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、资产管理制度等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务

记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

5. 查阅收集委估资产的产权证明文件及生产经营资料，对企业提供的权属资料进行查验。

6. 通过对企业的资产状况、经营模式和财务状况的综合分析，确定评估技术方案。

（三）评估汇总阶段

对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、 评估假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 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。

4. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

8. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

10. 特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

在评估基准日2012年5月31日，文景置业总资产账面值为159,009.57万元，总负债账面值为150,704.95万元，净资产账面值为8,304.62万元；总资产评估值为201,602.42万元，增值额为42,592.85万元，增值率为26.79%；总负债评估值为150,704.95万元；净资产评估值为50,897.47万元，增值额为42,592.85万元，增值率为512.88%。

评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	158,926.99	201,511.52	42,584.53	26.80
非流动资产	82.58	90.90	8.32	10.08
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	81.79	90.11	8.32	10.17
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	0.79	0.79	0.00	0.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	159,009.57	201,602.42	42,592.85	26.79
流动负债	115,704.95	115,704.95	0.00	0.00
非流动负债	35,000.00	35,000.00	0.00	0.00
负债合计	150,704.95	150,704.95	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	8,304.62	50,897.47	42,592.85	512.88

十一、 特别事项说明

（一） 产权资料瑕疵事项

本次评估无产权瑕疵事项。

（二） 未决事项、法律纠纷等不确定因素

2011年文景置业与中国农业银行股份江苏分行、中国农业银行股份有限公司南通崇川支行、江苏南通农村商业银行股份有限公司八厂支行签订了编号为

32010520110000185 号的《南通文景置业有限公司“文峰城市广场”项目 7 亿元银团贷款协议》，文景置业与上述银团签订了编号为 32100220110077613 号抵押协议以文峰城市广场项目土地使用权及在建工程做足值抵押担保，并由江苏文峰集团有限公司与上述银团签订的编号为 32100120110094305 号保证协议提供全额保证担保，贷款额度为 7 亿元，贷款期限 3 年，至评估基准日纳入该合同项下未到期的借款金额为 3.5 亿元整。

（三）评估程序受到限制

本次评估，评估程序未受到限制。

（四）引用其他机构出具的报告结论

本次评估基准日各项资产及负债账面值已经过信永中和会计师事务所有限责任公司济南分所审计并出具“XYZH/2012JNA3002”标准无保留意见审计报告。

（五）重大期后事项

2012 年 6 月 8 日，人民币贷款利率下调 0.25 个百分点。

2012 年 7 月 6 日，一年期贷款基准利率下调 0.31 个百分点；其他各档次存贷款基准利率相应调整。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估结论没有考虑控股权因素可能产生的溢价（少数股权可能产生的折价），也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有

自然力和其它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者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。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2012 年 5 月 31 日起计算，至 2013 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2012年7月12日。

评估机构法定代表人

注册资产评估师

注册资产评估师

北京中天华资产评估有限责任公司

2012年7月12日

资产评估报告附件目录

- 文峰大世界连锁发展股份有限公司第三届董事会第十四次会议决议；
- 资产评估业务约定书；
- 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 文景置业审计报告；
- 委托方和被评估单位产权登记证；
- 委托方和相关当事方的承诺函；
- 签字注册资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字注册资产评估师资格证书；
- 参加本评估项目的人员名单
- 评估明细表

评估项目小组工作人员名单

注册资产评估师	管基强
注册资产评估师	薛秀荣
评估人员	武 伟 周梦雨 孙建华