

关于《上证公函【2016】0982 号关于重组草案的问询函》 所涉及的评估问题的答复

中联资产评估集团有限公司接受西安宏盛科技发展股份有限公司委托,对本次重大重组事项涉及的北京旭恒置业有限公司的股东全部权益价值进行了资产评估。目前接收到贵公司转发的上海证券交易所《关于对西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书(草案)信息披露的问询函》(上证公函(2016)0982号)(以下简称《问询函》),本公司对《问询函》进行了认真研究和落实,并按照《问询函》的要求对所涉及的事项进行了问题答复,具体如下:

6、(2)请结合旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更的问题,补充披露本次购买标的采用资产基础法评估是否谨慎合理,相关权属瑕疵对评估估值的影响。

答复:本次评估对象为北京旭恒置业有限公司的股东全部权益,根据《资产评估准则——企业价值》,评估师选择资产基础法和收益法进行评估,并最终选取资产基础法的评估结果作为评估结论。同时,旭恒置业核心资产为公允价值计量的投资性房地产,考虑其投资性房地产均有租约,未来租金能够合理预测,根据《投资性房地产评估指导意见》,对旭恒置业的投资性房地产采用收益法进行评估。综上,评估方法的选择符合评估准则的相关要求。

根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》及评估准则相关要求,评估师应当关注评估对象的法律权属,本次评估师出



具的评估报告也对旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更的产权瑕疵问题做了充分披露,并且取得了旭恒置业对房屋土地产权的权属承诺,承诺该房产所对应土地使用权为旭恒置业所有。同时,根据京国土籍(2009)604号文件明确规定,已经取得《房屋所有权证》的商品房购房人,在暂时没有取得《国有土地使用证》的情况下,不影响购房人对房屋的合法处分和管理,凭《房屋所有权证》依法可以办理房屋买卖、出租、抵押手续。旭恒置业所持房产取得方式为购入,符合以上文件规定,并且该房产证尚未完成土地使用权变更的瑕疵事项对本次经济行为无重大实质性影响,因此该瑕疵事项不影响评估结论。

经核查,中联资产评估集团有限公司认为:在旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更的情况下,本次购买旭恒置业70%股权采用资产基础法评估是谨慎合理的,相关权属瑕疵对评估估值没有影响。

中联资产评估集团有限公司

2016年 8月 31日