

万泽实业股份有限公司拟转让
所持西安新鸿业投资发展有限公司 15%股权涉及的
西安新鸿业投资发展有限公司股东全部权益价值
评估说明

银信评报字（2018）沪第 0187 号

银信资产评估有限公司

2018 年 3 月 6 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
一、 委托方、被评估单位概况	4
二、关于经济行为的说明.....	10
三、关于评估对象和评估范围的说明.....	10
四、关于评估基准日的说明.....	15
五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	15
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明.....	16
七、资料清单.....	16
第三部分 资产评估说明.....	20
一、评估对象与评估范围说明.....	20
二、资产核实总体情况说明.....	25
三、 评估技术说明	25
（一）评估方法的选择.....	26
（二）资产基础法评估说明.....	26
（三）收益法评估说明.....	50
四、 评估结论及分析.....	64
（一）评估结论.....	64
（二）评估结论成立条件.....	65
（三）特别事项说明.....	66
（四）评估报告使用限制说明.....	68



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本委托方委托银信资产评估有限公司，对本评估项目约定的评估目的涉及的评估对象与范围进行了评估工作，为了有利于评估工作的顺利进行，按照资产评估准则的要求，本委托方和被评估企业对本次资产评估的有关事项说明如下：

一、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者

1.委托方概况

委托人名称：万泽实业股份有限公司（简称：万泽实业）

统一社会信用代码：91440500192754762W

注册住所：汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼

法定代表人：黄振光

注册资本：人民币肆亿玖仟壹佰柒拾捌万伍仟零玖拾陆元

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：投资建设电厂、电站、电力生产、蒸汽热供应；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料（化学危险物品除外）、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务；从事房地产投资、开发、经营，室内装饰；对采矿业的投资。【经营范围中凡涉专项规定须持有效专批证件方可经营】

成立日期：1992 年 11 月 04 日

经营期限：长期

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

1、被评估单位概况

被评估单位名称：西安新鸿业投资发展有限公司（简称：新鸿业）

统一社会信用代码：9161011375020781XR

住所：西安市雁塔区鱼斗路 169 号（鱼化寨街道办事处院内）

法定代表人姓名：关振芳

注册资本：贰亿元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：高新技术投资（仅限以自有资产投资和依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；房地产开发，销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期：2003 年 06 月 06 日

经营期限：长期

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位于 2003 年 6 月 6 日经西安市工商行政管理局批准成立，成立时股东及股权情况如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
深圳市凯方房地产开发有限公司	4750	95%
周润生	250	5%
合计	5000	100%

2003 年 12 月 1 日，周润生与关振芳（深圳市凯方房地产开发有限公司法定代表人）控股的深圳市赛德隆投资发展有限公司签订股权转让协议，由赛德隆受让周润生的出资 250 万元，经过股东大会决议通过后办理了工商变更登记。变更后股权结构如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
深圳市凯方房地产开发有限公司	4750	95%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	250	5%
合计	5000	100%

2006 年 10 月 18 日，深圳市凯方房地产开发有限公司与深圳市鸿基（集团）股份



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

有限公司签订股权转让协议，将其持有的被评估单位 66.5%股权（出资额 3,325 万元）转让给深圳市鸿基（集团）股份有限公司，转让价款 1,766.24 万元。深圳市凯方房地产开发有限公司与赛德隆签订股权转让协议，将其持有的被评估单位 28.5%股权（出资额 1,425 万元）转让给赛德隆，转让价款 756.96 万元。股权转让经过股东大会决议通过后办理了工商变更登记，变更后股权结构如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
深圳市鸿基（集团）股份有限公司	3,325	66.5%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	1,675	33.5%
合计	5000	100%

2007 年 11 月 8 日，经被评估单位股东会决议通过，股东按持股比例追加投资 15,000 万元，并由陕西兴华有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（陕兴验字[2007]2-110 号）验证。增资后公司注册资本变更为 20,000 万元，股权结构如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
深圳市鸿基（集团）有限公司	13300	66.5%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	6700	33.5%
合计	20000	100%

2010 年 4 月 28 日，深圳市鸿基（集团）股份有限公司与赛德隆签订股权转让协议，将其持有的被评估单位 66.5%股权（出资额 13,300 万元）转让给赛德隆，转让后赛德隆持有被评估单位 100%股权。变更后股权结构如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	20000	100%
合 计	20000	100%

2010 年 7 月 22 日，赛德隆与深圳市普益兴投资开发有限公司（以下简称“普益兴”）签订股权转让协议，向普益兴转让被评估单位 51%股权，转让价款 21,000 万元，经股东大会决议通过后办理了工商变更登记。变更后股权结构如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
深圳市普益兴投资开发公司	10200	51%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	9800	49%
合计	20000	100%



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

2010 年 8 月 20 日，普益兴公司与万泽实业股份有限公司（以下简称“万泽实业”）签订股权转让协议，将其持有的被评估单位 50%股权转让给万泽实业公司，转让价款 21,000 万元，经股东大会决议通过后办理了工商变更登记。变更后股权结构如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
深圳市普益兴投资开发公司	200	1%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	9800	49%
万泽实业股份有限公司	10000	50%
合计	20000	100%

2014 年 6 月 26 日，赛德隆与深圳市华荣丰实业（集团）有限公司（以下简称“华荣丰”）签订股权转让协议，将其持有的被评估单位 48%股权转让给华荣丰公司，经股东会决议通过后已办理工商变更登记。变更后股权结构如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	2,000,000.00	1%
万泽实业股份有限公司	100,000,000.00	50%
深圳市普益兴投资开发有限公司	2,000,000.00	1%
深圳市华容丰实业（集团）有限公司	96,000,000.00	48%
合计	200,000,000.00	100%

截至评估基准日，股权结构未发生变更。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年合并资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.9.30
资产合计	2,161,758,108.15	2,805,544,995.84	3,280,853,222.56
负债合计	2,072,828,048.07	2,766,302,913.58	3,277,061,392.01
所有者权益合计	88,930,060.08	39,242,082.26	3,791,830.55
其中：归属于母公司所有者权益合计	88,930,060.08	39,242,082.26	3,791,830.55

被评估单位近年合并经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
-------	--------	--------	--------------



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

一、营业总收入	674,842,086.29	12,703,530.72	8,752,633.92
二、营业总成本	26,078,660.75	36,611,062.49	26,078,660.75
其中：营业成本	6,976,427.81	9,255,098.10	6,976,427.81
营业税金及附加	663,570.53	504,537.69	543,346.78
销售费用	1,343,287.12	2,168,209.95	1,343,287.12
管理费用	14,688,734.63	15,998,006.07	14,808,958.38
财务费用	-25,913.31	-264,335.38	-25,913.31
资产减值损失	2,432,553.97	8,949,546.06	2,432,553.97
加：公允价值变动收益			
投资收益			
三、营业利润	-17,326,026.83	-23,907,531.77	-17,326,026.83
加：营业外收入	5,302.40	21,000.11	5,302.40
减：营业外支出	30,322,205.87	32,821,181.69	30,322,205.87
四、利润总额	-47,642,930.30	-56,707,713.35	-47,642,930.30
减：所得税费用	-12,192,678.59	-7,019,735.53	-12,192,678.59
五、净利润	-35,450,251.71	-49,687,977.82	-35,450,251.71
其中：归属于母公司所有者的净利润	-35,450,251.71	-49,687,977.82	-35,450,251.71

被评估单位（母公司）近年资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.9.30
资产合计	2,155,551,819.37	2,480,677,783.56	2,940,785,684.39
负债合计	1,814,320,059.23	2,441,496,467.27	2,936,265,318.68
所有者权益合计	91,231,760.14	39,181,316.29	4,520,365.71

被评估单位（母公司）近年经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
一、营业总收入	666,703,481.44	3,402,208.28	2,177,999.06
二、营业总成本	650,208,032.48	55,117,770.48	18,886,545.29
其中：营业成本	563,200,022.02	3,175,679.17	1,977,801.53
营业税金及附加	37,292,710.84	20,413.52	491,845.69
营业费用	3,588,064.58	2,168,209.95	1,343,287.12
管理费用	16,440,427.88	15,053,289.10	12,655,599.93
财务费用	53,131.46	-252,807.02	-14,542.95
资产减值损失	29,633,675.70	34,952,985.76	2,432,553.97
加：公允价值变动收益			



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

投资收益			
三、营业利润	16,495,448.96	-51,715,562.20	-16,708,546.23
加：营业外收入	25,300.02	21,000.11	5,300.00
减：营业外支出	4,247,865.07	32,821,181.69	30,322,205.87
四、利润总额	12,272,883.91	-84,515,743.78	-47,025,452.10
减：所得税	-11,372,284.22	-23,216,013.93	-12,364,501.52
五、净利润	23,645,168.13	-61,299,729.85	-34,660,950.58

上表 2015 年、2016 年和 2017 年 1-9 月资产负债表数据摘自瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(瑞华专审字[2018]15010004 号)，其他财务资料均摘自被评估单位提供的财务报表。

被评估单位执行《企业会计准则》，主要税种及税率见下表：

税种	具体税率情况
增值税	西安新鸿业老项目采用简易计税办法，应税收入按5%的税率计算缴纳增值税；新项目按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础按5%税率预缴、按11%的税率清缴计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按预售收入进行预交，达到清算条件时按房地产所取得的增值额和规定的税率计缴

4、被评估单位经营管理状况概述

西安新鸿业投资发展有限公司于 2003 年 6 月在西安成立，目前主要从事西安安居工程-鸿基新城房地产项目的开发和经营，该项目总体规划面积约 3800 亩，目前正对该项目一期约 830 亩经适房地开发中。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的股东。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

二、关于经济行为的说明

本资产评估报告是为万泽实业股份有限公司拟转让所持有的西安新鸿业投资发展有限公司 15%股权所涉及的西安新鸿业投资发展有限公司股东全部权益价值在评估基准日市场价值的参考依据。

上述经济行为尚待万泽实业股份有限公司董事会和股东大会批准同意。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估的对象是西安新鸿业投资发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是西安新鸿业投资发展有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面价值为 2,887,148,402.07 元（包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）；

长期股权投资账面价值为 3,000,000.00 元；

固定资产账面价值为 1,927,537.93 元；

无形资产账面价值为 69,742.32 元；

长期待摊费用账面价值为 553,039.98 元；

递延所得税资产账面价值为 48,086,962.09 元；

资产账面价值总计为 2,940,785,684.39 元；

流动负债账面价值为 2,716,265,318.68 元（包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债）；

非流动负债账面价值为 220,000,000.00 元（包括长期借款）；

负债账面价值总计为 2,936,265,318.68 元；

净资产账面价值为 4,520,365.71 元。

上表财务数据摘自瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》（瑞华专审字[2018]15010004 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

(1) 存货—产成品情况如下：

项目名称	竣工时间	账面价值
20#	2015 年	322, 204, 316. 31
26#	2011 年	56, 553, 254. 39
合 计		378, 757, 570. 70

2、存货—在产品情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数
20#公共费用	2011 年	2015 年	78 亿	
23#公共费用	2012 年	2018 年		300, 930, 075. 96
24#公共费用	2013 年	2018 年		469, 605, 523. 92
26#三期公共费用	2013 年	2018 年		633, 359, 057. 50
27#公共费用	未开工			260, 331, 619. 98
一期公共成本	2008 年			427, 325, 977. 34
二期公共成本	未开工			45, 025, 152. 18
三期公共成本	未开工			27, 402, 144. 62
鸿基新城公共成本	2008 年			20, 708, 818. 53
陈林、红庙村城改				13, 458, 416. 67
合 计				2, 198, 146, 786. 70

(2) 长期股权投资如下：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面价值 (元)
1	西安海都饭店	2004 年	99%	
2	西安鸿基物业管理有限公司	2010 年 7 月 30 日	100%	3,000,000.00
3	西安鸿登城市建设有限公司	2017 年 9 月 30 日	100%	
	合计			3,000,000.00

其中，新鸿业控股子公司西安海都饭店有限公司于 2012 年已停止营业，账面净资产-47, 495, 942. 82 元，已资不抵债。目前海都饭店与泛华物业因房屋租赁纠纷被判决赔偿泛华物业 1, 034 万元，海都饭店财务资料已被法院查封，拟进行破产清算和注销工作。

(2) 无形资产-其他无形资产：

新鸿业账面记录的其他无形资产主要系外购的软件，主要情况如下：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

名称	取得日期	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
广联达软件 1 (预算软件 1)	2006 年 9 月 1 日	39,000.00	5,941.87
广联达软件 2 (预算软件 2)	2008 年 1 月 1 日	89,440.00	48,531.97
用友软件 (财务软件 1)	2016 年 1 月 1 日	6,700.00	4,355.14
办公 OA 软件	2013 年 6 月 1 日	70,600.00	10,913.34
合计		205,740.00	69,742.32

(3) 账面记录的其他主要实物资产如下：

项目	账面净值	数量	分布地点	现状、特点
现金	343,525.68	-	财务部	正常
车辆	245,561.86	13 辆	公司内	正常
电子设备	1,681,976.07	236 台/个	公司内	正常
长期待摊费用-装修	553,039.98		公司内	正常

截至 2017 年 9 月 30 日，被评估单位未决诉讼 8 件，诉讼标的额 5,862,388.94 元，被评估单位已计提违约金计入其他应付款，明细如下：

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	金额	现状	存在的问题
1	刘希平	新鸿业	(2017)西仲字第 682 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	529,486.54	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
2	刘窑平	新鸿业	(2017)西仲字第 683 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	118,032.07	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
3	刘文平	新鸿业	(2017)西仲字第 684 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	195,285.37	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
4	辛有忠	新鸿业	(2017)西仲字第 1134 号	买卖合同	退还房款及补偿款	3,223,590.00	未结，冻结账户、股权（物业公司 100%，海都公司 99%，鸿登公司 100%）、车辆，查封房产	朗园 3 号楼一层 120、219、220 商铺买卖，新鸿业要涨价，买方不同意故解除合同，但新鸿业拒不退还已付款
5	葛致磊	新鸿业	(2017)西仲字第 1479 号	买卖合同	确认认购合同无效，退还首付款及支付利息	676,190.85	未结	朗园 6-7 号楼一层 25 号，商铺买卖，逾期交房，拒不支付补偿金，不在原地址办公
6	崔忠	新鸿业	(2017)西仲字第 1697 号	买卖合同	解除合同，返还房款和补偿金	435,255.11	未结	朗园 6-7 号楼二层 A2013 号



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	金额	现状	存在的问题
7	卢浩杰	新鸿业	雁塔区法院	买卖合同	解除合同，返还房款及补偿金	412,092.00	未结	朗园 6-7 号楼 1 层商铺 18 号，退房，签署了补充协议
8	西安通德电子科技有限公司	新鸿业	雁塔区法院	建设工程施工合同	支付工程款及其利息	272,457.00	未结	20#23#地块回迁楼宇对讲及安防工程未付工程款
合计						5,862,388.94		

按照被评估单位为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，被评估单位认为与提供该等担保相关的风险较小。

截至评估基准日，被评估单位将商铺、物管楼抵押给债权人以获取借款，资产抵押明细如下：

合同签订时间	抵押时间	抵押物	借款金额（万元）	抵押权人	备注
	2015.9.15-2018.9.14	抵押了 26#地在建工程（规划面积及施工许可面积 208,573.5 平方米），已抵押大一期 26#地全部三期土地证。	40,000.00	工行钟楼支行	
2014 年 12 月 22 日	合同生效 3 日内借款，期限 90 天	23#地一栋自建楼抵款 1300 万（具体房号：1 号物管楼）	1,000.00	付朋	重复抵押给北京绿城
2015 年 2 月 15 日		4 套商铺抵押：20#地块：房号 9-3-30104、9-2-20104、12-1-10104、12-1-10101		付朋	
2015 年 2 月 15 日	本金利息还清，抵押自动结束	30 个车位抵押（具体车位号：A 区 025-054）	300.00	付朋	
2014 年 10 月 27 日	2014.10.27-2015.4.26	成立 20#地块一期车位 820 个车位的销售回款共管账户，在共管账户资金未达到 3500 万元之前，甲方转移车位销售款的行为属于违约，一经发现，甲方有权解除合同，共管账户上超过 3500 万元的部分，甲方可以自由支配使用，不受乙方约束。	3,500.00	陕西海天制药有限公司	



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

合同签订时间	抵押时间	抵押物	借款金额（万元）	抵押权人	备注
2014 年 9 月 22 日	3 个月	鸿业新城的 3000.35 平米商铺做抵押，30-1-10201、49-1-10201、60-1-10103、30-1-10101、60-1-10104、59-2-20103、59-2-20105、59-1-10103、44-2-20105（鸿基新城祥园 9 套物业 26#地二期商铺）	4,000.00	朱建胜	26#地二期：44-2-20105 二卖给谢学信（未签），已付 1 万定金、59-2-20105 二卖杭娜（未签），已付 175 万首付
2015 年 11 月 18 日	3-6 个月	乙方以鸿基新城沁园小区地下车库 C 区 74（c001-c074 号）个车位作为抵押，在借款期限内，乙方无权自行出售车位。	500.00	史夫义	
2014 年 3 月 20 日		商铺，未特定化（瑞园西北角科技四路临街门面房）	2,625.00	西安泽懋基础工程有限公司	
2016 年 12 月 8 日		20#地一期住宅 1 套，车位 2 个	74.38	雷卫刚	
		7 套商铺：房号 9-2-20101、45-1-10103、9-1-10101、45-1-10102、46-1-10102、45-1-10101、45-1-10104	1,000.00	陕西钧信恒益融资担保有限责任公司	物业公司法人李俊以个人名义向金开贷平台借款 1000 万，由钧信恒益向金开贷出具保函，以 7 套商铺为担保物，据企业解释借款已还清，但通过网签系统发现截止 9 月 30 日 7 套商铺网签均未撤销



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

合同签订时间	抵押时间	抵押物	借款金额（万元）	抵押权人	备注
2017 年 7 月 31 日		20#一期：9.10 号楼地上一层 10104、20101、20104、30101，9.10 号楼地下一层 1F101、1F102、1F103、1F104、1F105、1F106、1F107、1F108、1F109、1F110、1F111、1F113，12 号楼地下一层 1F101、1F102、1F103、1F104、1F105、1F106、1F107、1F108、1F109，独立商业。 20#二期：独立商业 23#地块：物管 1 号楼、物管 2 号楼、物管 3 号楼 24#地块 5#楼 259、159、258，4#楼 148 东、148 西、248、147、245、244、243、242、140、139，3#楼 234、130 东、227、226、125 南、225、124 北、223、222、221、119 西，2#楼、218、217、216、215、214、213，1#楼 207、105、202、101、201 26#三期 3#楼 21、20	10,000.00	北京 绿城 投资 有限 公司	

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、关于评估基准日的说明

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无



六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债情况

为尽快搞好本次资产评估工作，实现本次评估目的，根据评估工作的要求、填报资产清查评估明细申报表的需要和与评估机构的沟通协商，被评估企业组织了以王新文为首的，包括财务有关部门负责人或业务骨干组成的评估工作协调小组，领导和配合本次资产评估工作，（下设工程、销售、财务等方面有关人员参与的委估资产及负债清查组），于 2017 年 11 月 6 日至 2017 年 11 月 7 日，对评估基准日时点上委估资产与负债的情况进行了全面清查盘点核实和填表申报工作。

本次评估清查的评估范围是被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

对应的具体范围分类与账项金额如下。

流动资产账面价值为 2,887,148,402.07 元（包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）；

长期股权投资账面价值为 3,000,000.00 元；

固定资产账面价值为 1,927,537.93 元；

无形资产账面价值为 69,742.32 元；

长期待摊费用账面价值为 553,039.98 元；

递延所得税资产账面价值为 48,086,962.09 元；

资产账面价值总计为 2,940,785,684.39 元；

流动负债账面价值为 2,716,265,318.68 元（包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债）；

非流动负债账面价值为 220,000,000.00 元（包括长期借款）；

负债账面价值总计为 2,936,265,318.68 元；

净资产账面价值为 4,520,365.71 元。

七、资料清单

（一）委托方企业营业执照复印件；

（二）被评估企业企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证复印件；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

- (三) 被评估企业验资报告复印件；
- (四) 评估基准日前三年及评估基准日的财务报表复印件；
- (五) 与评估相关的重大合同、协议复印件；
- (六) 其他与评估资产相关的资料；
- (七) 委托方和被评估企业资产评估承诺函。

上述资料是委托方及被评估企业为配合银信资产评估有限公司对被评估企业股东全部权益价值进行评估而提供的，上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误，委托方及被评估企业对所提供的上述与委托方及被评估企业本次评估相关的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

(本页无正文)

委托方：

委托方法定代表人：

年 月 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

(本页无正文)

被评估单位：

被评估单位法定代表人：

年 月 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估的评估对象为西安新鸿业投资发展有限公司截至评估基准日股东全部权益。

评估范围是西安新鸿业投资发展有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

流动资产账面价值为 2,887,148,402.07 元（包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）；

长期股权投资账面价值为 3,000,000.00 元；

固定资产账面价值为 1,927,537.93 元；

无形资产账面价值为 69,742.32 元；

长期待摊费用账面价值为 553,039.98 元；

递延所得税资产账面价值为 48,086,962.09 元；

资产账面价值总计为 2,940,785,684.39 元；

流动负债账面价值为 2,716,265,318.68 元（包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债）；

非流动负债账面价值为 220,000,000.00 元（包括长期借款）；

负债账面价值总计为 2,936,265,318.68 元；

净资产账面价值为 4,520,365.71 元。

上表财务数据摘自瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》（瑞华专审字（2017）第 15010077 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（1）存货—产成品情况如下：

项目名称	竣工时间	账面价值
20#	2015 年	322,204,316.31
26#	2011 年	56,553,254.39
合 计		378,757,570.70

2、存货—在产品情况如下：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数
20#公共费用	2011 年	2015 年	78 亿	
23#公共费用	2012 年	2018 年		300,930,075.96
24#公共费用	2013 年	2018 年		469,605,523.92
26#三期公共费用	2013 年	2018 年		633,359,057.50
27#公共费用	未开工			260,331,619.98
一期公共成本	2008 年			427,325,977.34
二期公共成本	未开工			45,025,152.18
三期公共成本	未开工			27,402,144.62
鸿基新城公共成本	2008 年			20,708,818.53
陈林、红庙村城改				13,458,416.67
合 计				2,198,146,786.70

(2) 长期股权投资如下：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面价值 (元)
1	西安海都饭店	2004 年	99%	
2	西安鸿基物业管理有限公司	2010 年 7 月 30 日	100%	3,000,000.00
3	西安鸿登城市建设有限公司	2017 年 9 月 30 日	100%	
	合计			3,000,000.00

其中，新鸿业控股子公司西安海都饭店有限公司于 2012 年已停止营业，账面净资产-47,495,942.82 元，已资不抵债。目前海都饭店与泛华物业因房屋租赁纠纷被判决赔偿泛华物业 1,034 万元，海都饭店财务资料已被法院查封，拟进行破产清算和注销工作。

(2) 无形资产-其他无形资产：

新鸿业账面记录的其他无形资产主要系外购的软件，主要情况如下：

名称	取得日期	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
广联达软件 1（预算软件 1）	2006 年 9 月 1 日	39,000.00	5,941.87
广联达软件 2（预算软件 2）	2008 年 1 月 1 日	89,440.00	48,531.97
用友软件（财务软件 1）	2016 年 1 月 1 日	6,700.00	4,355.14
办公 OA 软件	2013 年 6 月 1 日	70,600.00	10,913.34
合计		205,740.00	69,742.32

(3) 账面记录的其他主要实物资产如下：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

项目	账面净值	数量	分布地点	现状、特点
现金	343,525.68	-	财务部	正常
车辆	245,561.86	13 辆	公司内	正常
电子设备	1,681,976.07	236 台/个	公司内	正常
长期待摊费用-装修	553,039.98		公司内	正常

截至 2017 年 9 月 30 日，被评估单位未决诉讼 8 件，诉讼标的额 5,862,388.94 元，被评估单位已计提违约金计入其他应付款，明细如下：

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	金额	现状	存在的问题
1	刘希平	新鸿业	(2017)西仲字第 682 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	529,486.54	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
2	刘窑平	新鸿业	(2017)西仲字第 683 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	118,032.07	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
3	刘文平	新鸿业	(2017)西仲字第 684 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	195,285.37	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
4	辛有忠	新鸿业	(2017)西仲字第 1134 号	买卖合同	退还房款及补偿款	3,223,590.00	未结，冻结账户、股权（物业公司 100%，海都公司 99%，鸿登公司 100%）、车辆，查封房产	朗园 3 号楼一层 120、219、220 商铺买卖，新鸿业要涨价，买方不同意故解除合同，但新鸿业拒不退还已付款
5	葛致磊	新鸿业	(2017)西仲字第 1479 号	买卖合同	确认认购合同无效，退还首付款及支付利息	676,190.85	未结	朗园 6-7 号楼一层 25 号，商铺买卖，逾期交房，拒不支付补偿金，不在原地址办公
6	崔忠	新鸿业	(2017)西仲字第 1697 号	买卖合同	解除合同，返还房款和补偿金	435,255.11	未结	朗园 6-7 号楼二层 A2013 号
7	卢浩杰	新鸿业	雁塔区法院	买卖合同	解除合同，返还房款及补偿金	412,092.00	未结	朗园 6-7 号楼 1 层商铺 18 号，退房，签署了补充协议
8	西安通德电子科技有限公司	新鸿业	雁塔区法院	建设工程施工合同	支付工程款及其利息	272,457.00	未结	20#23#地块回迁楼宇对讲及安防工程未付工程款
合计						5,862,388.94		



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

按照被评估单位为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，被评估单位认为与提供该等担保相关的风险较小。

截至评估基准日，被评估单位将商铺、物管楼抵押给债权人以获取借款，资产抵押明细如下：

合同签订时间	抵押时间	抵押物	借款金额（万元）	抵押权人	备注
	2015.9.15-2018.9.14	抵押了 26#地在建工程（规划面积及施工许可面积 208,573.5 平方米），已抵押大一期 26#地全部三期土地证。	40,000.00	工行钟楼支行	
2014 年 12 月 22 日	合同生效 3 日内借款，期限 90 天	23#地一栋自建楼抵款 1300 万（具体房号：1 号物管楼）	1,000.00	付朋	重复抵押给北京绿城
2015 年 2 月 15 日		4 套商铺抵押：20#地块：房号 9-3-30104、9-2-20104、12-1-10104、12-1-10101		付朋	
2015 年 2 月 15 日	本金利息还清，抵押自动结束	30 个车位抵押（具体车位号：A 区 025-054）	300.00	付朋	
2014 年 10 月 27 日	2014.10.27-2015.4.26	成立 20#地块一期车位 820 个车位的销售回款共管账户，在共管账户资金未达到 3500 万元之前，甲方转移车位销售款的行为属于违约，一经发现，甲方有权解除合同，共管账户上超过 3500 万元的部分，甲方可以自由支配使用，不受乙方约束。	3,500.00	陕西海天制药有限公司	
2014 年 9 月 22 日	3 个月	鸿业新城的 3000.35 平米商铺做抵押，30-1-10201、49-1-10201、60-1-10103、30-1-10101、60-1-10104、59-2-20103、59-2-20105、59-1-10103、44-2-20105（鸿基新城祥园 9 套物业 26#地二期商铺）	4,000.00	朱建胜	26#地二期：44-2-20105 二卖给谢学信（未签），已付 1 万定金、59-2-20105 二卖杭娜（未签），已付 175 万首付
2015 年 11 月 18 日	3-6 个月	乙方以鸿基新城沁园小区地下车库 C 区 74（c001-c074 号）个车位作为抵押，在借款期限内，乙方无权自行出售车位。	500.00	史夫义	



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

合同签订时间	抵押时间	抵押物	借款金额（万元）	抵押权人	备注
2014 年 3 月 20 日		商铺，未特定化（瑞园西北角科技四路临街门面房）	2,625.00	西安泽懋基础工程有限公司	
2016 年 12 月 8 日		20#地一期住宅 1 套，车位 2 个	74.38	雷卫刚	
		7 套商铺：房号 9-2-20101、45-1-10103、9-1-10101、45-1-10102、46-1-10102、45-1-10101、45-1-10104	1,000.00	陕西钧信恒益融资担保有限责任公司	物业公司法人李俊以个人名义向金开贷平台借款 1000 万，由钧信恒益向金开贷出具保函，以 7 套商铺为担保物，据企业解释借款已还清，但通过网签系统发现截止 9 月 30 日 7 套商铺网签均未撤销
2017 年 7 月 31 日		20#一期：9.10 号楼地上一层 10104、20101、20104、30101，9.10 号楼地下一层 1F101、1F102、1F103、1F104、1F105、1F106、1F107、1F108、1F109、1F110、1F111、1F113，12 号楼地下一层 1F101、1F102、1F103、1F104、1F105、1F106、1F107、1F108、1F109，独立商业。 20#二期：独立商业 23#地块：物管 1 号楼、物管 2 号楼、物管 3 号楼 24#地块 5#楼 259、159、258，4#楼 148 东、148 西、248、147、245、244、243、242、140、139，3#楼 234、130 东、227、226、125 南、225、124 北、223、222、221、119 西，2#楼、218、217、216、215、214、213，1#楼 207、105、202、101、201 26#三期 3#楼 21、20	10,000.00	北京绿城投资有限公司	

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。



二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估企业已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的整体资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时所确定的评估目的所涉及的被评估企业在评估基准日的全部资产和负债。

清查核实的资产、负债可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。本次评估中对固定资产全面清查核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查盘点核对了账面数量金额、实际数量金额、实际使用情况、存放地点及相关指标；对其他实物资产全面清查核对了它们的名称、清查核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查盘点核对了账面数量金额、实际数量金额、质量、存放地点及相关指标；对非实物资产、负债，通过函证、盘点、抽查相关账页和原始凭证、清查核对借款合同、了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核对了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

在清查核实过程中，取证了被评估企业及委估资产的他项权利情况及其他佐证资料，以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

为尊重企业的核算习惯，除明显地违反会计制度规定的以外，本评估项目资产清查核实过程中一般不对具体账项作科目之间的调整。

三、 评估技术说明

（一）评估方法简述

企业价值评估通常采用收益法和资产基础法（或市场法）进行。

企业价值评估中的市场法，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。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具有较新的业务视角和持久发展前景。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测及可量化，因此本次评估可以采用收益法进行评估。

由于被评估企业是房地产项目公司，且其主要经营的房地产开发项目为经适房项目，该类公司在资产和负债规模、营运成本、日常费用方面与一般商品房开发公司有较大不同存在一定差异，不宜适宜使用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用收益法及资产基础法进行。

（二）资产基础法评估说明

I 流动资产的评估说明

截至评估基准日止，评估范围内的流动资产账面价值为 2,887,148,402.07 元，具体内容详见下表。

流动资产清查汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值
货币资金	10,879,561.23
应收账款净额	6,267,980.10
预付账款净额	85,389,063.12
其他应收款净额	185,929,422.78
存货净额	2,563,445,940.73
其他流动资产	35,236,434.11
流动资产合计	2,887,148,402.07

1. 评估货币资金的评估说明

货币资金于评估基准日时的账面价值为 10,879,561.23 元。货币资金包括现金、银行存款。

（1）现金的评估说明



被评估单位评估基准日现金账面值为 343,525.68 元。本次评估对现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。评估人员在财务主管和出纳人员陪同下对存放在被评估单位财务部的现金进行了盘点，现金实盘金额与账面金额核对一致。将盘点日实际现金数量加上基准日至盘点日之间付出的现金减去基准日至盘点日之间收入的现金得到基准日的现金余额与账面值相符，账面余额可以确认，故现金按核实后的账面值进行评估。现金的评估值为 343,525.68 元。

(2) 银行存款的评估说明

被评估单位评估基准日银行存款账面值为 10,536,035.55 元。本次评估取得银行询证函，银行询证函金额与企业账面数相符。经核对，并查阅审计报告，账面金额无误。据此确认评估基准日账面银行存款余额账实相符，按核实后账面值确认评估值。银行存款的评估值为 10,536,035.55 元。

按上述方法评估，货币资金于评估基准日时的评估价值为 10,879,561.23 元。

2. 应收账款的评估说明

企业评估基准日账面有应收账款 5 项，应收账款账面价值为 7,813,146.00 元，主要为应收住宅款和商铺款。应收账款坏账准备为 1,545,165.9 元，应收账款账面净额为 6,267,980.10 元。

评估人员核查了应收账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证等有关资料，查对评估基准日后其他应收款的已收回情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，并查阅瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告，评估基准日账面应收账款记录中未发现账实不符的情况和金额。

评估基准日账面应收账款记录中未发现账实不符和其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额。故坏账准备评估为零。

按上述方法评估，应收账款于评估基准日时的评估价值为 7,813,146.00 元。

3. 预付账款的评估说明

企业评估基准日账面有预付账款 18 项，预付账款账面价值为 85,389,063.12 元，主要为预付的工程款等。



评估人员核查了预付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证等有关资料，查对评估基准日后其他应收款的已收回情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，并查阅瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告，评估基准日账面预付账款记录中未发现账实不符的情况和金额。

评估基准日账面预付账款记录中未发现账实不符和其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额。

按上述方法评估，预付账款于评估基准日时的评估价值为 85,389,061.87 元。

4. 其他应收款的评估说明

企业评估基准日账面有其他应收账款 42 项，其他应收账款账面价值为 260,333,670.19 元，主要为关联方借款等。其他应收款坏账准备为 74,404,247.41 元，其他应收款账面净额为 185,929,422.78 元。

评估人员核查了其他应收款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证等有关资料，查对评估基准日后其他应收款的已收回情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，并查阅瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告，评估基准日账面其他应收款记录中未发现账实不符的情况和金额。

评估基准日，应收中西安海都饭店有限公司 34,449,627.48 元，西安海都饭店有限公司为新鸿业控股子公司，其评估基准日已资不抵债，正在办理破产清算，评估人员对该笔债权进行了分析，并询问了相关财务人员，确认此笔其他应收款无法收回，故将其评估为零；应收西安振华武术养生有限公司等，账龄超过 5 年，根据企业的情况说明，此笔款项预计无法收回，故将其评估为零。剩余账面其他应收款记录中未发现账实不符和其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额。故坏账准备评估为零。

按上述方法评估，其他应收款于评估基准日时的评估价值为 195,537,818.21 元。

5. 存货的评估说明



存货于评估基准日时的账面价值为 2,563,445,940.73 元。

A. 产成品的评估

1). 产成品的概况

名称	账面金额
20#地块	372,000,000.00
26#地块 1-2 期	87,000,000.00
合计	459,000,000.00

评估人员现场勘查时，评估对象为已经开发完成尚未售出的房产。

对于已经开发完成在销售中的房产，评估人员根据其销售价格扣除相关费用得出其评估价值。

例 1：20#地块的评估

20#地块可售面积如下

类型	单位	数量	账面金额
20#地块一期车位	个	787.00	322,204,316.31
20#地块一期住宅	m²	1,904.07	
20#地块一期商铺 1	m²	3,470.15	
20#地块一期商铺 1（丙类仓库）	m²	4,083.80	
20#地块一期商铺 2	m²	4,437.03	
20#地块 17#楼住宅	m²	19,609.00	
20#地块配套商业 4#楼	m²	609.00	
20#地块二期幼儿园	m²	2,498.82	
20#二期廉租房	m²	14,119.90	

根据被评估单位近期的销售价格，20#地块评估过程如下：

单位：元

名称	数量	销售单价	销售收入	销售费用	销售税金
20#地块一期车位	787.00	150,000.00	112,428,571.43	2,248,571.43	764,514.29
20#地块一期住宅	1,904.07	4,187.00	7,592,705.80	151,854.12	51,630.40
20#地块一期商铺 1	3,470.15	22,000.00	72,707,904.76	1,454,158.10	494,413.75
20#地块一期商铺 1（丙类仓库）	4,083.80	5,000.00	19,446,666.67	388,933.33	132,237.33
20#地块一期商铺 2	4,437.03	18,000.00	76,063,371.43	1,521,267.43	517,230.93
20#地块 17#楼住宅	19,609.00	4,187.00	78,193,221.90	1,563,864.44	531,713.91



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

20#地块配套商业 4#楼	609.00	18,000.00	10,440,000.00	208,800.00	70,992.00
20#地块二期幼儿园	2,498.82	5,238.09	13,089,047.62		1,659,691.24
20#二期廉租房	14,119.90	750.00	10,589,925.00		

单位：元

名称	土地增值税	所得税	评估价值（取整）
20#地块合计	180,548.57	16,601,669.26	372,000,000.00

注：其中销售单价采用被评估单位近期平均的销售单价；销售费用率采用 2%；销售税金为增值税附加税金；土地增值税按照土地增值额计算；所得税率 25%，幼儿园按实际销售价评估，无需再计算销售费用；廉租房为政府回购。

按照上表计算，库存商品中 20#地块的评估价值为 372,000,000.00 元。

B. 在产品的评估

1). 在产品的概况

名称及规格型号	账面金额
23#公共费用	300,930,075.96
其中：回迁房及回迁商业	
物管楼及住宅楼	
24#公共费用	469,605,523.92
其中：已建 5 栋住宅楼	
未建部分	
26#北部公共费用	633,359,057.50
27#公共费用	260,331,619.98
一期公共	427,325,977.34
二期公共	45,025,152.18
三期公共	27,402,144.62
鸿基新城公共	20,708,818.53
合计	2,184,688,370.03

评估人员现场查看时，23#地块回迁房、物管楼均已竣工投入使用；23#地块北部住宅楼和 24#南部 5 栋住宅楼已结构封顶；26#地块北部即 26#地块住宅楼已结构封顶，并已取得预售许可证；剩余地块尚未开发。

账面成本为实际上地块发生的成本，本次评估把 23#地块回迁房的成本分摊至各地块，一期公共费用为 23#、24#、26#、27#地块的共同成本，故在计算各个地块评估



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

价值之前，评估人员按照每个地块的实际可售面积对上述账面成本重新归集，其结果如下：

名称及规格型号	账面金额
23#公共费用	
其中：回迁房及回迁商业	
物管楼及住宅楼	57,064,453.33
24#公共费用	
其中：已建 5 栋住宅楼	422,243,688.37
未建部分	311,978,602.07
26#北部公共费用	742,998,942.52
27#公共费用	557,266,568.41
一期公共	
二期公共	45,025,152.18
三期公共	27,402,144.62
鸿基新城公共	20,708,818.53
合计	2,184,688,370.03

2). 评估方法概述

根据《房地产估价规范》，评估方法通常有市场法、收益法、成本法和假设开发法等。

评估对象为划拨经适房用地，市场上基本无类似土地的出租案例，故不宜采用收益法。市场上基本无类似地块的动拆迁案例，故不宜采用成本法。由于尚有部分回迁房在建，故在产品中并未包含全部的征地费用，故不宜采用市场法和基准地价法。根据评估对象的特点，经评估人员综合分析，选用具有可操作性的，并能准确反映评估对象市场价格水平的假设开发法进行评估；由于西安市住房保障和房屋管理局 2017 年 10 月 20 日出具的《市房发（2017）110 号》文件，可将已立项尚未开工建设经济适用住房项目调整为限价商品房项目，尚未开发的土地未来的规划设计存在不确定性，故采用市场法评估。

(1). 假设开发法

假设开发法即将房屋完工后的市场价值扣除从现状土地状态至房屋完工后所需投入的必要建设成本后来估算土地使用权价值的方法。



假设开发法计算公式

土地评估价值=开发完成后房地产价值—开发成本—管理费用—投资利息—销售税费—土地增值税—利润

其中，房屋价值采用在售的房屋售价估算。

(2) 市场法

根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的评估价格作为评估对象的市场价值。

评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

3) 假设开发法评估过程（以 26#三期地块为例，说明假设开发法评估过程）

假设开发法是根据政府批准的规划条件及土地用途，根据合法原则和最高最佳使用原则，预测估价对象开发完成后的房地产价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格。

其计算公式为：

已发生开发成本的评估价值=开发完成后房地产价值—开发成本—管理费用—投资利息—销售税费—土地增值税—利润

下面以经济适用房用地 26#三期地块为例说明本次假设开发法评估过程：

a. 开发完成后房地产价值的估算

26#三期地块的目前的规划经济指标如下：

商业金融用地 26#三期地块			
序号	项目	单位	指标
1	用地规模	m ²	39,577.71
2	总建筑面积	m ²	208,183.00
3	地上建筑面积	m ²	171,697.44
	其中：住宅	m ²	155,049.40
	商业	m ²	15,543.94
4	地下建筑面积	m ²	36,486.21
5	地下停车位	个	941

结合以上经济指标并根据项目的具体情况，预测该地块开发完成后的房地产可销



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

售面积如下表：

序号	物业类型	建筑面积
1	住宅	155,049.40 平方米
2	商业	15,543.94 平方米
3	停车位（地下）	941 个

预计被评估单位于评估基准日后至 2017 年 12 月底完成该地块的房地产开发建设，并全部实现销售。

根据西安市住房保障和房屋管理局的公示价作为经适房的销售价，商铺以及车位采用近期销售均价，分别为经适房 4,284.00 元/平方米、商铺 18,000.00 元/平方米、车位 150,000.00 个。

经适房的评估过程：

b. 开发完成后总价值的确定

单位：元

序号	物业类型	建筑面积	预测单价	预测总价
1	住宅	155,049.40 平方米	4,284.00 元/平方米	664,231,629.60
2	商业	15,543.94 平方米	18,000.00 元/平方米	279,790,920.00
3	停车位（地下）	941 个	150,000.00 元/个	141,150,000.00
	合计			1,085,172,549.60

c. 房地产总开发成本

房地产总开发成本按目前社会平均成本以及变动情况计算，包括房屋开发费、专业费用、不可预见费、资金成本、销售费用、税费。

(1) 销售费用

评估对象为包括经适房、商业和停车位，销售费用（包括广告宣传、策划）合计取定房屋销售价的 3%。

销售费用 = 1,085,172,549.60 × 3% = 31,004,929.99 元

(2) 销售税费

销售税费主要是增值税附加税，合计为销售额的 0.68%。

税费总额 = 1,033,497,666.29 × 0.68% = 7,027,784.13 元

(3) 后续投入开发成本

房屋开发费主要包括房屋建安工程费、公共配套设施建设费用、红线范围内的给



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

排水、强电、弱电、通讯、绿化、道路等配套费用。

根据 26#三期经西安市物价局审核通过的经适房的总建安成本、配套费用为 3,020.20 元/平方米，其工程形象进度为 80%（被评估单位已经根据形象进度暂估了工程款），则其尚未支付的工程款计算如下：

单位：元

物业类型	单位成本	数量	后续投入=单位成本×数量×（1-80%）
住宅	3,020.20 元/平方米	155,049.40 平方米	93,656,108.86
商业	3,020.20 元/平方米	15,543.94 平方米	9,389,168.46
车位	145,000.00 元/个	941 个	27,289,000.00
合计			130,334,277.33

则后续投入建安成本和配套费=130,334,277.33 元

（4）开发间接费

开发间接费一般取房屋开发费的 3%

开发间接费=130,334,277.33×3%=3,910,028.32 元

（5）资金成本

根据整个项目的开发情况，26#地块三期工程将于 2017 年年底之前完工，则该房地产开发项目未来建设期为 0.25 年，后续投入开发成本按照均匀投入计算。1 年期贷款利率为 4.35%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (31,004,929.99 + 7,027,784.13 + 3,910,028.32 + 130,334,277.33) \times \\ &[(1 + 4.35\%)^{0.125} - 1] \\ &= 881,893.18 \text{ 元} \end{aligned}$$

（6）土地增值税：

根据国家规定的土地增值税清算办法，该地块完成项目开发后，根据房地产的销售收入以及所投入的房地产开发成本费用，应计算缴纳的土地增值税为 53,461,099.83 元，其中经适房无需缴纳土增税，其他房地产收入成本费用详见下表：

行号	项目	行次	金额	备注
1	一、不含销项税额销售收入	1=2+3	420,940,920.00	
2	其中	合同收入	2	
3		评估收入	3	420,940,920.00
4	二、扣除项目	4=5+8+9+14	258,313,849.03	
5	1、土地	5	8,182,497.96	
6	2、建安	6	183,390,842.32	



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

7	3、项目开发管理费用	7	5,747,200.21	
8	4、项目开发利息支出	8	19,732,054.05	
9	5、增值税附加	9=11+12+13	2,946,586.44	
10	其中	增值税	10=1*5%	21,047,046.00
11		城市建设维护税	11=10*7%	1,473,293.22
12		教育费附加	12=10*5%	1,052,352.30
13		河道费	13=10*2%	420,940.92
14	6、规定允许扣除附加项目	14=(5+6)*20%	38,314,668.06	房产开发企业加计扣除
15	三、增值额	15=1-4	162,627,070.97	
16	四、增值额与扣除项目金额之比	16=15/4	62.96%	
17	五、适用税率	17	40%	
18	六、速算扣除系数	18	5%	
19	七、应缴土地增值税	19= 15*17-4*18	52,135,135.94	

(7) 应扣除的开发商后续投入的成本费用产生的利润

参照 2017 年企业绩效评价标准值，房地产开发行业成本费用利润率为 17.8%（大型企业良好值），则

$$\text{利润} = (130,334,277.33 + 881,893.18 + 31,004,929.99 + 3,910,028.32) \times 17.8\% \times (1 - 25\%)$$

$$= 22,178,505.70 \text{ 元}$$

(8) 项目所得税

项目所得税 = (总开发价值 - 已投入的开发成本 - 后续投入的成本费用 - 销售税金 - 土地增值税) × 25%

$$= (1,033,497,666.29 - 742,998,942.52 - 166,131,128.82 - 7,027,784.13 - 52,135,135.94) \times 25\%$$

$$= 16,301,168.72 \text{ 元}$$

(9) 项目税后评估值

项目税后评估值 = 总开发价值 - 后续投入的成本费用 - 后续投入的成本费用产生的利润 - 销售税金 - 土地增值税 - 项目所得税

$$= 1,033,497,666.29 - 166,131,128.82 - 22,178,505.70 - 7,027,784.13 - 52,135,135.94 - 16,301,168.72$$

$$= 770,000,000.00 \text{ (取整)}$$

即，26 号地块三期地块的评估价值 = 770,000,000.00 元 (取整)。

4) 市场法评估过程 (27 号地块)

27 号地块总占地面积 108640.90 平方米，总建筑面积 381731.00 平方米，容积率



3.51，其中住宅部分占地面积 61679.35 平方米，总建筑面积 180869.00 平方米，容积率 2.93，商业部分占地面积 46961.55 平方米，总建筑面积 200862.00 平方米，容积率 4.28。

(1) 评估对象（住宅部分）

坐落	土地用途	宗地面积	建筑面积	容积率
高新区高新四路鸿基新城	住宅	61679.35	180869.00	2.93

(2) 交易案例选取

a. 案例来源

同花顺 IFIND 系统。

b. 案例选取

通过网络查询，查询到与评估基准日较近的三个交易案例如下：

案例	坐落	交易类型	土地用途	交易日期	成交楼面单价	容积率
案例 A	西安市雁塔区科技六路以北、经九路以东地块 YT77144	拍卖	普通商品房	2017/3/3	4,414.90	2.8
案例 B	西安市雁塔区科技五路以南、经五路以西地块 YT77141	拍卖	普通商品房	2016/12/15	4,120.08	3
案例 C	西安市雁塔区科技六路以北、经五路以西地块 YT77145	拍卖	普通商品房	2017/3/3	4,414.67	2.8

评估对象容积率 2.93，与可比案例不同需作容积率修正，修正过程如下：

容积率修正系数表

容积率 r	修正系数
$r \leq 2.0$	1.6
$2.0 < r \leq 5.0$	$2 - 0.2r$
$r > 5.0$	1

则评估对象容积率修正系数为 1.41，案例 A 容积率修正系数为 1.44，案例 B 容积率修正系数为 1.40，案例 C 容积率修正系数为 1.44。修正后可比案例的楼面单价如下：

案例	坐落	交易类型	土地用途	交易日期	楼面单价
案例 A	西安市雁塔区科技六路以北、经九路以东地块 YT77144	拍卖	普通商品房	2017/3/3	4,335.19
案例 B	西安市雁塔区科技五路以南、经五路以西地块 YT77141	拍卖	普通商品房	2016/12/15	4,161.28



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

案例 C	西安市雁塔区科技六路以北、 经五路以西地块 YT77145	拍卖	普通商 品房	2017/3/3	4, 334. 96
------	----------------------------------	----	-----------	----------	------------

(3) 因素条件说明表

		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)			4, 335. 19	4, 161. 28	4, 334. 96
交易日期			2017/3/3	2016/12/15	2017/3/3
交易情况			成交价	成交价	成交价
区域 因素	繁华程度	一般	较繁华	一般	一般
	交通条件	一般	一般	一般	一般
	基本设施	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境质量	一般	较好	较好	较好
个别 因素	宗地面积	180, 869. 00	20, 579. 64	51, 754. 70	22, 425. 25
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	宗地地质地势	良好	良好	良好	良好
	临路状况	一般	一般	一般	一般

(4) 比较因素修正表

		委估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)			93	91	93
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	93	91	93
区域 因素	繁华程度	100	102	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	基本设施	100	100	100	100
	环境质量	100	102	102	102
个别 因素	宗地面积	100	103	102	103
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地地质地势	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100

(5) 修正系数表

	案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)	4, 335. 19	4, 161. 28	4, 334. 96
交易日期修正指数	100/93	100/91	100/93
交易情况修正指数	100/100	100/100	100/100



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

区域	产业聚集度	100/102	100/100	100/100
因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
修正	基本设施	100/100	100/100	100/100
指数	环境质量	100/102	100/102	100/102
个别	宗地面积	100/103	100/102	100/103
因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
修正	宗地地质地势	100/100	100/100	100/100
指数	临路状况	100/100	100/100	100/100
修正价格		4,349.98	4,395.26	4,436.75

则其单价 = $(4,349.98 + 4,395.26 + 4,436.75) / 3 = 4,394.00$ 元/平方米

(6) 年期修正系数

评估对象土地使用权性质为划拨用地，若需对外出售将补交 70 年的土地出让金，故，故评估对象尚余使用年限为 70 年，无需年期修正。

(7) 土地出让金

根据《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》第三十一条划拨土地使用权补交出让金，应当区别土地的不同用途，按宗地当时评估地价的一定比例收取，最低不得低于评估地价的 40%。故本次评估土地出让金按照市场价值的 40% 计算。

(8) 限价商品用地折减

可比案例均为商品房用地，而评估对象为限价商品房用地，由于西安市尚未对限价商品房做出具体限价措施，评估人员参考了北京、深圳等地的限价商品房措施，并咨询了西安市国土资源局的有关人员，最终采用 30% 的折减率

(9) 契税

由于被评估对象为已购买土地使用权，故需计算相关契税，契税的税率为 3%。

(10) 评估结果

土地总价 = $4,394.00 \times 180,869.00 \times 1 \times (1 - 40\%) \times (1 - 30\%) \times (1 + 3\%) = 344,000,000.00$ 元(取整)

楼面单价 = 1,900.00 元/平米

根据上述的评估方法得到 27 号商业部分评估价值为 304,000,000.00 元(取整)，楼面单价 1,515.00 元/平米，则 27 号地块评估总价为 648,000,000.00 元(取整)。

5) 开发成本的评估



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

综上所述，对在产品的评估价值为 2,975,486,115.33 元。详见下表

名称及规格型号	评估价值	备注
23#公共费用		
其中：回迁房及回迁商业		分摊至其他地块中评估
物管楼及住宅楼	130,000,000.00	
24#公共费用		
其中：已建 5 栋住宅楼	584,000,000.00	
未建部分	750,350,000.00	
26#北部公共费用	770,000,000.00	
27#公共费用	648,000,000.00	
一期公共	-	分摊至相关地块中评估
二期公共	45,025,152.18	
三期公共	27,402,144.62	
鸿基新城公共	20,708,818.53	
合计	2,975,486,115.33	

C. 存货的评估价值

按上述方法评估，存货于评估基准日时的评估价值为 3,434,486,115.33 元。

存货评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
存货—产成品（库存商品）	378,757,570.70	459,000,000.00	80,242,429.30
存货—在产品（自制半成品）	2,184,688,370.03	2,975,486,115.33	790,797,745.30
存货合计	2,563,445,940.73	3,434,486,115.33	871,040,174.60

6. 其他流动资产的评估说明

其他流动资产于评估基准日时的账面价值为 35,236,434.11 元，为预缴税费等。

评估人员核查了其他流动资产的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及付款凭证等有关资料，查对评估基准日后其他应收款的已收回情况，分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析账面债权的债务人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，并查阅瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告，评估基准日账面其他流动资产记录中未发现账实不符的情况和金额。

按上述方法评估，其他流动资产于评估基准日时的评估价值为 35,236,434.11 元。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

7. 流动资产评估结果

流动资产评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
货币资金	10,879,561.23	10,879,561.23	0.00
应收账款	6,267,980.10	7,813,146.00	1,545,165.90
预付账款	85,389,063.12	85,389,061.87	-1.25
其他应收款	185,929,422.78	195,537,818.21	38,701,179.93
存货	2,563,445,940.73	3,434,486,115.33	871,040,174.60
其他流动资产	35,236,434.11	35,236,434.11	0.00
流动资产合计	2,887,148,402.07	3,769,342,136.75	882,193,734.68

II. 非流动资产的评估说明

1. 长期股权投资的评估说明

1). 长期投资单位——西安海都饭店有限公司 99%股权的评估

西安海都饭店有限公司于 2012 年已停止营业，账面净资产-47,495,942.82 元，已资不抵债。目前海都饭店与泛华物业因房屋租赁纠纷被判决赔偿泛华物业 1,034 万元，海都饭店财务资料已被法院查封，拟进行破产清算和注销工作。故对西安海都饭店有限公司长期股权投资评估为零。

2). 长期投资单位——西安鸿基物业管理有限公司 100%股权的评估

根据“银信评报字（2017）沪第 1257-2 号”《长期股权投资—西安鸿基物业管理有限公司评估说明》评估基准日西安鸿基物业管理有限公司总资产价值 1,103.31 万元，总负债 749.59 万元，净资产 353.72 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 1,113.01 万元，总负债 749.59 万元，净资产 363.42 万元，增减值 9.70 万元，增值率 2.74%。故本次评估对西安鸿基物业管理有限公司长期股权投资评估为 363.42 万元。

3). 长期投资单位——西安鸿登城市建设有限公司 100%股权的评估

评估基准日西安新鸿业尚未对西安鸿登城市建设有限公司注资，而资产总计 382,556,702.59 元，负债总计 383,822,416.67 元，净资产-1,265,714.08 元。资产负债主要为往来款，经评估人员分析，无评估增减值，故本次评估将对西安鸿登城市建设有限公司长期股权投资评估为零。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

2. 固定资产—设备类资产的评估说明

2.1 概况

西安新鸿业投资发展有限公司固定资产—设备类资产包括车辆和电子设备。车辆有 13 辆，电子设备有 369 台（套）。设备类资产的账面价值见下表：

固定资产评估清查汇总表

金额单位：元

科目名称	账面原值	账面净值
设备类合计	7,295,420.59	1,927,537.93
固定资产—车辆	4,266,113.94	245,561.86
固定资产—电子设备	3,029,306.65	1,681,976.07
固定资产合计	7,295,420.59	1,927,537.93
固定资产净额	7,295,420.59	1,927,537.93

经核对有关账册凭证，并对实物进行逐台（件）核对、清查，账面值无误，账面数量与实物数量一致，设备目前使用正常。

2.2 评估过程

(1). 评估人员首先听取西安新鸿业投资发展有限公司主管人员对各类固定资产的介绍，然后根据提供的固定资产评估明细表在现场进行逐项清查核对，考察各项固定资产的配套运行、完好程度。

(2). 对固定资产现场观测判断和勘察，并查阅固定资产使用、维修记录等有关资料，详细了解西安新鸿业投资发展有限公司的固定资产管理和维修制度，对固定资产的使用状况、利用程度和技术状况等进行了深入了解，判定其实体性、功能性、经济性损耗，以此作为确定成新率的主要依据，并对主要设备填写固定资产评估作业表。

(3). 进行市场调查和交易价格的比较，多方询价，合理确定固定资产现行市场购价；对固定资产的技术性能、完好状态、保养情况进行检查判断，综合确定成新率。

(4). 针对具体对象进行评定估算，分析确定评估结果，撰写评估说明。

2.3 评估方法

(1). 运输设备评估方法

对车辆，采用重置成本法评估。

评估公式：评估价值＝重置全价×成新率

①重置全价的确定：

重置全价＝车价＋车辆购置税＋其他合理费用

车价主要参照同类型汽车的现行市价予以确定。



车辆购置税 = 车价 / 1.17 × 10%

其他合理费用主要为上牌服务费等各类杂费。

②成新率的确定

成新率是指根据汽车的技术性能、经济性能和物理性能确定的现有车辆的新旧程度。

成新率计算公式：

汽车的综合成新率 = $\text{Min}(\text{年限成新率}, \text{行驶公里成新率}) \times 60\% + \text{观察法成新率} \times 40\%$

年限成新率 = $\text{尚可行驶年限} / (\text{已行驶年限} + \text{尚可行驶年限}) \times 100\% = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / (\text{经济寿命年限}) \times 100\%$

行驶公里成新率 = $\text{尚可行驶公里数} / (\text{已行驶公里数} + \text{尚可行驶公里数}) \times 100\% = (\text{经济寿命公里数} - \text{已使用公里数}) / (\text{经济寿命公里数}) \times 100\%$

(2). 电子设备评估方法

采用成本法和市场法评估。

i) 成本法是依据被评估机器设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，评估机器设备价值的方法。成本法的计算公式是：

重置价格 = 购价 + 运输安装费 + 其它合理费用

运输安装费 = 购价 × 运输安装费费率

评估价值 = 重置价格 × 成新率

①购价的确定

A. 一般设备，通过查阅《2013 机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等技术手册获得重置现价。

B. 停产设备按照市场经销的同类产品价格考虑功能性贬值的价格因素进行调整后取其重置现价。

②运输安装调试费费率

通过市场询价得到运输安装调试费或运输安装调试费费率。

③其它合理费用

其他合理费用主要指企业引进成套设备或多条生产线设备时，在整个建设过程中



发生的一些如：出国考察、调研、人员培训等费用。本次评估的电子设备无其他费用。

④成新率的确定

成新率是指根据设备技术性能、经济性能和物理性能确定的现有设备的新旧程度。
成新率的确定原则为：

a. 以设备经济使用年限作为确定成新率的基础，先采用年限法计算成新率。年限法是建立在假定设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，年限法用数学式表示为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

b. 在上述基础上考虑设备的实际运行状态、利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件等指标，并考虑设备运行中磨损和受到自然环境侵蚀造成设备实体形态损耗的因素，确定合理的调整因素，综合确定成新率。

ii). 市场法是依据查询到同类设备的市场价格作为评估对象的评估价值的评估方法。

对于部分停产设备，可在市场上查询到类似设备的二手成交价格。故对这些设备采用市场法进行评估，以其二手市场价格作为其评估价值。

2.4 评估举例

例 1：北京现代 BH6440AY（车辆清查评估明细表序号 11）

1) 北京现代 BH6440AY 概况

型号：北京现代 BH6440AY

牌照：陕 AF137L

购置日期：2011 年 6 月 16 日

账面原值：211,449.00 元

账面净值：10,572.45 元

2) 车辆重置全价

车辆重置全价 = 车辆现价 + 车辆购置税 + 其他费用

从 4S 店的报价中得知，其销售价为 195,800.00 元。

车辆购置税为车辆净价的 10%，车辆购置税 = 车价 / 1.17 × 10%

其他费用包括手续费、工本费、车牌费、验车费等，该车辆的其他费用合计为 1000.00 元。



$$\begin{aligned}\text{车辆重置全价} &= \text{车价} + \text{车辆购置税} + \text{其他合理费用} \\ &= 195,800.00 / 1.17 + 195,800.00 / 1.17 \times 10\% + 1500 \\ &= 185,085.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

3) 成新率的确定

①年限法成新率

根据一般情况，确定该车辆经济耐用年限为 15 年，经了解该车已使用年限 6.29 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= (15 - 6.29) / 15 \times 100\% \\ &= 58\% (\text{取整})\end{aligned}$$

②行驶里程成新率的确定

该车辆为轿车，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准》中的标准，确定可行驶公里数为 60 万公里。该车辆至评估基准日已经行驶 78300 公里。

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (\text{尚可行使里程}) / \text{经济寿命里程} \times 100\% \\ &= (\text{经济寿命里程} - \text{已使用里程}) / \text{经济寿命里程} \times 100\% \\ &= (600000 - 95,369.00) / 600000 \times 100\% \\ &= 84\%\end{aligned}$$

③观察法成新率的确定

	总成部件名称	标准分	技术状况	评分值	
技术测定项目内容	发动机及离合器总成	25	发动机起动性能尚好，无异常响声，离合器正常	良好	15
	变速器及传动轴总成	12	转向较灵活，助力良好；变速器换档轻便	良好	6
	前桥及转向器前悬总成	9	前桥总成与转向系统正常、助力正常，前梁、半轴无异常声响	一般	6
	后桥及后悬架总成	9	后桥总成与四轮驱动的转向系统正常、助力正常，后桥无异常声响	良好	6
	制动系统	6	制动系统安全可靠；制动时，制动器制动均匀	良好	4
	车架车身总成	28	外观检查车架和悬挂完好	一般	15
	电器仪表系统	7	电气、照明等系统工作正常	良好	6
	轮胎	4	轮胎外侧边缘和底面磨损正常、花纹磨损较	一般	2



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

总成部件名称	标准分	技术状况	评分值	
		均匀轮辋及压条挡圈无裂损、变形		
	100			60

观察法成新率合计为 60%。

④综合成新率

汽车的综合成新率 = Min(年限成新率，行驶公里成新率) × 60% + 观察法成新率 × 40%

$$= \text{Min}(58\%, 84\%) \times 60\% + 60\% \times 40\%$$

$$= 59\% \text{ (取整)}$$

4) 车辆评估值

车辆评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 185,085.00 \times 59\%$$

$$= 109,200.00 \text{ 元 (取整)}$$

例 2：加湿器的评估（固定资产-电子设备清查评估明细表序号 145）

1) 加湿器概况

规格型号：AM10

生产厂家：DYSON

账面原值：13,500.00 元

账面净值：11,362.50 元

购置日期：2016 年 11 月 30 日

数量：3 台

使用状况：正常

2) 重置全价的估算

经市场询价，该加湿器市场价格为 4,190.00 元，作为该设备的重置全价。

3) 成新率的估算

采用使用年限法估算成新率。依据电子设备参考年限，该设备的经济使用寿命一般为 5 年，本次评估确定该设备的经济使用寿命为 5 年。该设备已使用 0.83 年，则采用年限法计算成新率为：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (5 - 0.83) \div 5 \times 100\% \\ &= 83\% (\text{取整})\end{aligned}$$

经实地勘察，该设备维护保养较好，年限法基本能反映该设备的实际新旧程度，故确定成新率为 83%。

4) 评估价值的估算

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= 4,190.00 \times 83\% \times 3 \\ &= 10,475.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

2.5 固定资产—设备类评估结果

固定资产—设备类的评估结果如下表：

固定资产评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	净值增值额	净值增值率%
设备类合计	7,295,420.59	1,927,537.93	5,521,623.00	3,387,445.00	1,459,907.07	75.74
固定资产—车辆	4,266,113.94	245,561.86	2,663,511.00	1,353,518.00	1,107,956.14	451.19
固定资产—电子设备	3,029,306.65	1,681,976.07	2,858,112.00	2,033,927.00	351,950.93	20.92
固定资产合计	7,295,420.59	1,927,537.93	5,521,623.00	3,387,445.00	1,459,907.07	75.74

3. 无形资产的评估说明

被评估企业评估基准日帐面无形资产—其他无形资产主要为财务软件和预算软件摊余价值。其他无形资产（各类外购软件）原始取得成本合计为 205,740.00 元，基准日账面价值为 69,742.32 元，为应用软件，属于较新的软件。其基准日市场价格与原始取得成本基本接近，考虑到使用后有价值折损因素，本次评估按市场价格确定此类软件评估值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times (1 - \text{贬值率})$$

贬值率因素基于以下角度考虑：市场其他同类产品替代性、产品可升级性、软件使用行业的包容性等、使用年限等。

经清查无形资产软件经济耐用年限为 5 年，无形资产财务软件，按公式：评估值 = 重置全价 × (1 - 贬值率)，经复核计算后评估值为 69,742.32 元。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

资产名称	账面值	评估值
无形资产	69,742.32	69,742.32

4、长期待摊费用的评估说明

长期待摊费用于评估基准日时的账面价值为 553,039.98 元，系办公楼装修费。评估人员查阅了原始凭证，判断会计记录的准确性、账面金额的存在性、真实性，经核查尚存收益期合理，摊销无误。故长期待摊费用的评估价值为 553,039.98 元。

资产名称	账面值	评估值
长期待摊费用	553,039.98	553,039.98

5、递延所得税资产的评估说明

递延所得税资产于评估基准日时的账面价值为 48,086,962.09 元，系可用以后年度税前利润弥补的亏损。评估人员查阅了原始凭证，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，并查阅审计报告，账面价值无误。故递延所得税的评估值为 48,086,962.09 元。

资产名称	账面值	评估值
递延所得税资产	48,086,962.09	48,086,962.09

III. 流动负债的评估说明

截至评估基准日止，评估范围内的流动负债账面价值为 2,716,265,318.68 元，具体内容详见下表。

流动负债清查汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值
应付账款	356,276,173.76
预收账款	508,722,223.00
应付职工薪酬	670,000.00
应交税费	9,659,098.39
应付利息	302,677,770.67
其他应付款	1,408,260,052.86
一年内到期的非流动负债	130,000,000.00
流动负债合计	2,716,265,318.68

1) 应付账款的评估说明

应付账款于评估基准日时的账面价值为 356,276,173.76 元。系应付施工方工程款。评估人员核对了该公司账册及凭证，向财会人员调查了解了该款项的具体构成，



并查阅审计报告，确定债务存在。

按上述方法评估，应付账款于评估基准日时的评估价值为 356,276,173.76 元。

2) 预收账款的评估说明

预收账款于评估基准日时的账面价值为 508,722,223.00 元。系经适房、商铺等的预售款。评估人员核对了该公司账册及凭证，向财会人员调查了解了该款项的具体构成，并查阅审计报告，确定债务存在。

按上述方法评估，预收账款于评估基准日时的评估价值为 508,722,223.00 元。

3) 应付职工薪酬的评估说明

应付职工薪酬于评估基准日时的账面价值为 670,000.00 元。系应付 6 月职工工资。评估人员核对了该公司账册、工资单、凭证，向财会人员调查了解了该款项的具体构成，并查阅审计报告，确定债务存在。

按上述方法评估，应付职工薪酬于评估基准日时的评估价值为 670,000.00 元。

4) 应交税费的评估说明

应交税费于评估基准日时的账面价值为 9,659,098.39 元。系预交土地增值税、营业税等。评估人员核对了该公司账册、凭证及税单，向财会人员调查了解了该款项的具体构成，并查阅审计报告，确定债务存在。

按上述方法评估，应交税费于评估基准日时的评估价值为 9,659,098.39 元。

5) 应付利息的评估说明

应付利息于评估基准日时的账面价值为 302,677,770.67 元。系关联方借款和公积金贷款的利息。评估人员核对了该公司账册、借款合同、凭证，向财会人员调查了解了该款项的具体构成，并查阅审计报告，确定债务存在。

按上述方法评估，应付利息于评估基准日时的评估价值为 302,677,770.67 元。

6) 其他应付款的评估说明

其他应付款于评估基准日时的账面价值为 1,408,260,052.86 元。系关联方借款等相关费用。评估人员核对了该公司账册及凭证，向财会人员调查了解了该款项的具体构成，并查阅审计报告，确定债务存在。

按上述方法评估，其他应付款于评估基准日时的评估价值为 1,408,260,052.86 元。

7) 一年内到期的非流动负债的评估说明



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

一年内到期的非流动负债于评估基准日时的账面价值为 130,000,000.00 元。系一年内到期的公积金借款。评估人员核对了该公司账册、借款合同及凭证，向财会人员调查了解了该款项的具体构成，并查阅审计报告，确定债务存在。

按上述方法评估，一年内到期的非流动负债于评估基准日时的评估价值为 130,000,000.00 元。

8) 流动负债评估结果

流动负债评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
应付账款	356,276,173.76	356,276,173.76	0.00
预收账款	508,722,223.00	508,722,223.00	0.00
应付职工薪酬	670,000.00	670,000.00	0.00
应交税费	9,659,098.39	9,659,098.39	0.00
应付利息	302,677,770.67	302,677,770.67	0.00
其他应付款	1,408,260,052.86	1,408,260,052.86	0.00
一年内到期的非流动 负债	130,000,000.00	130,000,000.00	0.00
流动负债合计	2,716,265,318.68	2,716,265,318.68	0.00

IV. 非流动负债的评估说明

截至评估基准日止，评估范围内的非流动负债账面价值为 220,000,000.00 元，具体内容详见下表。

非流动负债清查汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值
长期借款	220,000,000.00
非流动负债合计	220,000,000.00

1) 长期借款的评估说明

长期借款于评估基准日时的账面价值为 220,000,000.00 元。系公积金借款。评估人员核对了该公司账册、借款合同及凭证，向财会人员调查了解了该款项的具体构成，并查阅审计报告，确定债务存在。

按上述方法评估，长期借款于评估基准日时的评估价值为 220,000,000.00 元。

2) 非流动负债评估结果



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

非流动负债评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
长期借款	220,000,000.00	220,000,000.00	0.00
非流动负债合计	220,000,000.00	220,000,000.00	0.00

（三）收益法评估说明

1、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方法。其中预期收益资本化的方法是针对企业预期收益为无限期的情况，预期收益折现的方法主要是针对企业预期收益为有限期的情况。

收益法必须满足三个前提：即企业未来收益额能够预测；企业未来风险可以预测；企业未来收益持续的时间可以预测。

2、收益现值法的应用简介

2.1 收益现值法评估的技术思路

2.1.1 收益现值法评估的基本计算公式

收益现值法评估的基本计算公式为：

$$P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n} + \text{溢余资产评估值} + \text{非经营性资产评估值}$$

R：为期望投资回报率；

P0：为评估价值；

Pn：为 n 年后投资的市场价值；

DCF_i：为第 i 年年内的经营现金收益。

上式实际上是收益法评估的基本公式，该基本公式可以解释为评估价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。n 为经营初期年限，一般为 5 年左右，但有时也会根据具体情况相应延长；P_n 为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法。但永续年金并不是唯一的方法，有时也可以用 Gordon 增长模型的方法和市场比较的方法等，本次采用永续年金。

对于全投资资本，上式中 DCF = 主营业务收入 - 主营业务成本 - 期间费用 + 其他



业务利润 - 所得税 + 折旧/摊销 + 所得税调整后的利息 - 营运资金增加 - 资本性支出

2.1.2 本次评估的收益现值技术思路

从收益现值角度出发，企业净资产的价值应当对应于该企业未来收益期中所有者逐年所能获得的净现金流折现值。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。收益期限的确定一般按企业章程规定的为准。章程未规定企业经营期限的，以营业执照核准的经营期限为准。营业执照核准的经营期限短于章程规定时，以营业执照为准，因营业执照核准的经营期限到期可以申请续延，故本项评估按惯例以经营期限为“不约定”处理。

鉴于收益现值结果与预期的逐年净现金流密切相关，而逐年净现金流又决定于企业的经营规模，因此使用净现金流指标作收益现值法评估时需要谨慎地确定企业的经营规模。本项评估中，出于资产与收益相匹配的原则，不考虑企业的扩大再生产行为，仅以企业目前的实际运行状况为准。在预测其未来收益时以简单再生产为前提条件，即企业逐年的净现金流全部由所有者按股权进行分配，不留存在企业中扩大生产规模（如果无此前提条件，对未来收益的预测可能会大大偏离实际情况）。

2.1.3 本项评估的假设前提

本项评估以预测被评估企业未来净现金流的折现值作为评估计算的依据，对未来净现金流的预测建立在下述基本假设的基础上。

（1）、假设新鸿业对 23、24、26 号地块的已开发部分按照现有的规划继续开发，24 和 27 号尚未开发地块，根据西安市住房保障和房屋管理局 2017 年 10 月 20 日出具的《市房发（2017）110 号》文件，可将已立项尚未开工建设经济适用房项目调整为限价商品房项目，故上述未开发地块未来将改变规划设计方案，对尚未开发地块采用市场法作为非经营资产加回；

（2）、假设预测期为 4.25 年，即 2017 年 10 月至 2021 年；

（3）、假设固定资产维持基准日规模；

（4）、假设经适房全部按照政府规定价格卖出，没有面积超出部分；

（5）、未考虑地上车位租售收入对公司价值的贡献；

（6）、假设物业用房不能给公司带来租售收益，但公司也不承担交付使用后的维护性费用；



(7)、假设每年现金流发生在年中。

2.1.4 本次评估的预测期

本次评估中预测企业 2017 年 10 月至 2021 年的逐年净现金流额。

2.2 宏观行业分析

2.2.1 中国宏观

2017 年 1-9 月份全国固定资产投资 458478 亿元，同比增长 7.5%。以前集中在钢铁、煤炭、水泥、有色等领域的重资产投资正在被一些新兴产业、高技术产业、转型升级项目所替代，固定资产投资呈现增速稳中略缓、结构持续改善的运行态势。2017 年 9 月份社会消费品零售总额 30870 亿元，同比名义增长 10.3%，三季度社会消费品零售总额保持平稳增长，消费基础性作用明显增强。2017 年 9 月份进出口总值 2.46 万亿元，同比增长 13.6%，大宗商品价格上涨、一带一路建设推动中国外贸整体向好。

总体而言，三个季度我国经济整体呈现稳中增长之势。

2017 年 9 月份，规模以上工业增加值同比实际增长 6.6%，比 8 月份加快 0.6 个百分点，今年以来已经第三次在季末月出现反弹。三大门类中，制造业同比增长 8.1%，连续两个月增速回升，是支撑工业生产增速反弹的主要因素。前三季度，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.7%，增速比上年同期加快 0.7 个百分点，规模以上工业形势向好。2017 年 9 月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为 52.4%，比上月上升 0.7 个百分点，达到 2012 年 5 月以来的最高点，制造业继续保持稳中向好的发展态势，扩张步伐有所加快。

2017 年 9 月末，广义货币（M2）余额 165.59 万亿元，同比增长 9.2%，增速较上月上升 0.3 个百分点，年内首次迎来反弹。M2 增速回升主要受季节效因素下财政存款大规模投放及银行冲贷行为影响。9 月末，社会融资规模存量为 171.23 万亿元，同比增长 13%，高于全年 12% 的增长目标。截至 9 月末，房地产贷款余额 31.1 万亿元，同比增长 22.8%，增速比上季末低 1.4 个百分点。1-9 月增加 4.4 万亿元，占同期各项贷款的 39.6%，比上半年占比高 1.5 个百分点。在房地产政策调控下，个人住房贷款增速回落，社会融资规模和企业中长期贷款同比多增，反映金融对于实体经济支持不减。

2017 年 9 月份，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 1.6%，环比上涨 0.5%。9 月份，食品烟酒价格同比下降较为明显，影响 CPI 同比涨幅下降。9 月份，全国工业



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

生产者出厂价格（PPI）同比上涨 6.9%，环比上涨 1.0%，“三黑一色”（石化、钢铁、煤炭、有色）产品价格大幅上涨仍然是拉动 PPI 的主要原因。

2017 年三季度国内生产总值（GDP）总值为 211798 亿元，同比增长 6.8%，较二季度放缓 0.1 个百分点，但依然处在市场预期 6.6%–6.8%区间的上限。综合来看，三季度 GDP 从结构上仍有不少亮点，一是金融业开始见底回升；二是信息软件服务等新兴服务业增长较快；三是消费相关服务业保持较快增长，如餐饮、住宿、批发、零售业等。而 GDP 增速的回落，则较大程度上受到建筑业和房地产业的影响。尤其是考虑到三季度超强台风等极端天气、严格的环保限产等影响因素，实体经济仍具备较高的景气度。整体看，三季度 GDP 数据略好于预期，反映经济仍处在稳健的中高速增长区间内。

2.2.2 行业宏观

2017 年 1–9 月份，全国房地产开发投资 80644 亿元，同比名义增长 8.1%，增速比 1–8 月份提高 0.2 个百分点；其中，住宅投资 55109 亿元，增长 10.4%，增速提高 0.3 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.3%。今年以来，楼市调控力度加大，三季度房地产开发投资较上半年增速有所放缓。1–9 月份，房地产开发企业土地购置面积 16733 万平方米，同比增长 12.2%，增速比 1–8 月份提高 2.1 个百分点。从土地购置面积增幅走势看，2016 年 9 月开始时降幅延续收窄走势，今年年初重新回到正增长，全年累计增幅在 5%~13%内震荡上行。随着去库存效果进一步巩固，开发商补库存意愿逐渐强烈，预计全年土地购置面积同比将保持正增长。

2017 年三季度，房地产政策坚持了“房子是用来住的，不是用来炒的”基调。地方调控仍持续收紧，并表现为二线城市继续深化、三四线城市不断扩围。短期调控与长效机制的衔接更为紧密，通过大力培育、发展租赁市场和共有产权住房等推动长效机制的建立健全，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建购租并举的房地产制度。

从 2017 年 3 月楼市收紧政策密集出台以来，调控路线沿袭一线城市、一线城市周边热点城市、三四线城市传递。为防止楼市进一步升温，一方面，二线城市开始密集调控，并将限售作为本次政策的核心聚焦点；另一方面，部分市场相对较热的三、四线城市也开始新一波的调控，7 月以来，有超过 15 个三四线城市发布了楼市调控政策。



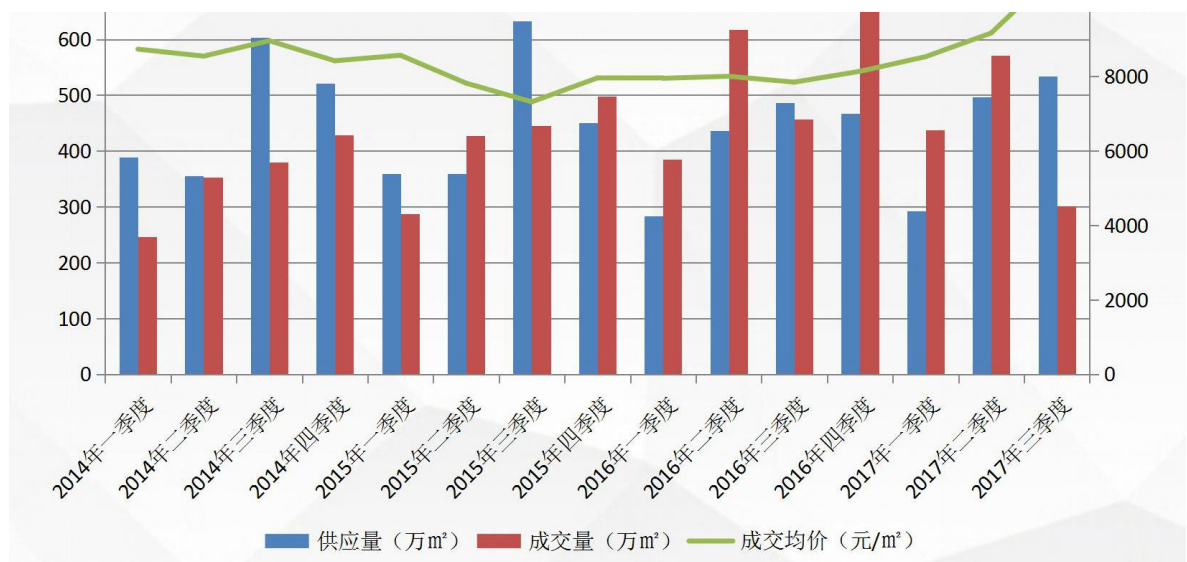
银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

2017 年三季度西安市经营性土地供应 317.08 万 m^2 ，环比上涨 43.8%，同比上涨 92.8%；一季度土地成交 262.29 万 m^2 ，环比上涨 60%，同比上涨 67.2%，其中居住用地和住宅（含商业）用地分别成交 109.96 万 m^2 、135.04 万 m^2 ，住宅（含商业）用地占整体土地成交 51.5%，处于市场主导地位；三季度全市楼面价 1688 元/ m^2 ，环比上涨 5.9%，同比下滑 9.2%。三季度品牌房企拿地显著，如绿地、保利、中建等，纷纷高价摘得主城区地块，拉升了本季度楼面价。

从土地成交来看，曲江占比最大，共成交 46.56 万 m^2 ，占全市整体成交量的 17.75%，其次是高陵，共成交 43.59 万 m^2 ，占 16.62%，临潼以 36.54 万 m^2 、13.93%的占比排在第三位。可以看出，本季度西安主城区土地成交集中在曲江、未央、浐灞这三个区域，而高陵、临潼、蓝田三个区域成交明显放量，西安土地市场呈现向远郊扩展的态势。

2017 年三季度西安市商品房新增供应面积 292.95 万 m^2 ，环比上涨 7.44%，同比上涨 9.73%；三季度成交面积 301.01 万 m^2 ，环比下降 47.27%，同比下降 34.13%；三季度成交均价 10846 元/ m^2 ，环比上涨 18.29%，同比上涨 38.2%。2017 年三季度西安商品房市场总体呈现了供应量增加、销量下滑、价格上涨的态势。

西安市近三年商品房成交图



截止 2017 年三季度末，西安市商品房库存面积为 2206.34 万 m^2 ，较二季度减少 0.19 万 m^2 ，同比去年三季度下滑 21.25%；三季度末去化周期为 13 个月，较二季度增加了 1 个月，较去年同期下降 4 个月。从图上可以看出，从 2015 年三季度开始，西安商品房库存量持续减少，直至本季度末降至近四年来最低。从分城区来看，高新、



城南和经开库存量最大，分别为 395.31 万 m²、373.34 万 m²和 328.09 万 m²。

2017 年三季度西安商品住宅新增供应面积 366.88 万 m²，环比增长 3.88%，同比上涨 40.73%；三季度住宅成交面积 171.68 万 m²，环比下降 62.24%，同比下降 59.57%；三季度住宅成交均价 8115 元/m²，环比上涨 3.61%，同比上涨 15.3%。在 418、628 政策之后，西安楼市交易逐渐“降温”，销量大幅下滑。

2017 年三季度西安商品住宅新增供应面积城西居首位为 74.62 万 m²，其次是高新和浐灞，分别为 65.89 万 m²和 62.62 万 m²；销售面积经开居首为 34.76 万 m²，其次是城西、浐灞销售面积分别为 33.04 万 m²、29.17 万 m²；价格方面高新居首为 11017 元/m²，其次是曲江 10546 元/m²、浐灞 8289 元/m²。

三季度西安商品房整体呈现供应量上涨、销量下滑、成交均价上涨的态势。从供应量来看，住宅、商业、办公物业均较二季度呈现小幅上涨之势，其中商业涨幅最大，为 88.38%，住宅涨幅最小，为 3.88%。从销售情况来看，住宅同比、环比均大幅下滑，跌幅达 60%，商业、办公销售同比大涨，涨幅达 100%之多。从成交均价来看，住宅价格同比、环比均呈上涨态势，同比涨幅达 15.3%，商业、办公均价较上季度均有所回落，但与去年同期相比，仍然呈小幅攀升之势。

综合来看，三季度西安楼市 9.13 出台了史上最严限购令，信贷政策也持续收紧，多家银行房贷利率上浮，幅度为 5%或 10%，楼市交易呈现“降温”之势，商品房销量同比下滑 4 成之多，而成交均价则依然处于高位。

3、经营情况预测

3.1 收益的分析与预测

经了解，西安新鸿业未来主要收入来源于对鸿基新城项目的开发收入，根据现有土地的规划及已取得预售许可证的土地预售情况，对未来收入进行预测。

其中现有经适房项目均已通过当地政府核价并都取得预售许可证，其配套商业用房根据其已经出售的单价，加上每年 3%的增长率；部分项目可根据西安市住房保障和房屋管理局 2017 年 10 月 20 日出具的《市房发（2017）110 号》文件，按照限价商品房（周边商品房价格打 7 折）售价计算。

售价预测如下：经适房 4284 元/平方米（核准的单价），限价商品房 7000 元/平方米，商铺 18000 元/平方米，车位 150000 每个，幼儿园按照实际已收到转让价。

故对 2017 年 10 月-2021 年的主营业务收入与成本预测如下表（完工时间为企业



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

提供，具体的完工时间为 20 号地块和 26 号地块一、二期工程已经全部竣工，仅剩部分尾盘尚未售出，23 号地块将于 2018 年完工，24 号地块南部区域将于 2019 年完工，26 号地块三期工程将于 2017 年底完工，24 号地块将于 2016 年完工，在完工之前一年开始预售，其中 24 号地块南部商铺已开始预售）：

单位：元

主营业务收入	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
20 号地块	86,161,489.63	114,511,637.37	132,509,231.88	103,262,701.50	0.00
23 号地块	0.00	210,283,770.00	65,457,689.14	1,639,090.50	0.00
24 号地块			675,986,990.26	185,721,957.10	151,247,449.60
26 号地块一、二期	17,436,817.59	24,304,308.48	87,402,950.94	0.00	0.00
26 号地块三期	666,942,448.94	352,900,875.44	127,126,220.09	0.00	0.00
合计	770,540,756.16	702,000,591.29	1,088,483,082.31	290,623,749.10	151,247,449.60
主营业务成本					
20 号地块	53,218,183.73	80,004,863.44	92,931,771.81	96,049,497.34	0.00
23 号地块		82,506,220.87	7,653,793.25	1,400,000.00	0.00
24 号地块			501,364,989.60	120,487,416.02	19,415,325.51
26 号地块一、二期	14,236,283.23	10,163,658.41	32,125,779.30	0.00	0.00
26 号地块三期	469,239,602.71	285,416,712.09	111,840,078.00	0.00	0.00
合计	536,694,069.67	458,091,454.81	745,916,411.96	217,936,913.36	19,415,325.51

3.2 销售税金、销售费用、管理费用和财务费用分析预测

1) 销售税金的分析预测

企业需缴纳主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	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
土地增值税	应税增值额	

故企业增值税金及附加为营业收入的 5.6%，土地增值税按照国家规定计算。则销售税金的预测如下表：

单位：元

销售税金	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
20 号地块	12,104,381.08	20,744,744.77	22,194,222.65	5,865,321.45	0.00
23 号地块	0.00	49,879,841.87	15,526,729.35	388,796.41	0.00
24 号地块	6,275,074.97	27,196,007.55	43,460,835.99	21,136,422.26	17,212,988.76
26 号地块一、二期	1,325,707.03	5,088,915.56	20,243,222.66	0.00	0.00
26 号地块三期	69,940,992.99	29,767,478.85	23,366,283.36	0.00	0.00



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

合计	89,646,156.08	132,676,988.59	124,791,294.02	27,390,540.12	17,212,988.76
----	---------------	----------------	----------------	---------------	---------------

2) 销售费用的分析预测

根据房地产行业的平均数据，销售费率为：经适房 1%、限价商品房 3%，商铺车位 4%。则销售费用的预测如下表：

单位：元

销售费用	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
20 号地块	2,086,042.57	3,769,788.48	4,219,466.59	4,130,508.06	0.00
23 号地块	0.00	6,308,513.10	1,963,730.67	49,172.72	0.00
24 号地块	2,205,518.40	4,093,427.44	5,893,324.33	3,563,502.95	6,049,897.98
26 号地块一、二期	78,000.00	972,172.34	3,496,118.04	0.00	0.00
26 号地块三期	14,242,109.68	5,825,642.83	5,085,048.80	0.00	0.00
合计	18,611,670.65	20,969,544.19	20,657,688.43	7,743,183.72	6,049,897.98

3) 管理费用的分析预测

根据房地产行业的平均数据，管理费率为 2%。则管理费用的预测如下表：

单位：元

管理费用	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
20 号地块	1,064,363.67	1,600,097.27	1,858,635.44	1,920,989.95	0.00
23 号地块	0.00	2,475,186.63	229,613.80	42,000.00	0.00
24 号地块	582,459.77	5,567,548.66	8,890,941.26	3,614,622.48	582,459.77
26 号地块一、二期	27,718.78	203,273.17	642,515.59	0.00	0.00
26 号地块三期	9,384,792.05	5,708,334.24	2,236,801.56	0.00	0.00
合计	11,059,334.27	15,554,439.97	13,858,507.64	5,577,612.43	582,459.77

4) 财务费用的分析预测

被评估单位的财务费用主要为向银行申请的贷款利息，由于本次评估将银行贷款全部计入了带息负债。其他财务费用金额较小，故可忽略不计。则财务费用的预测如下表

	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
财务费用					-

3.3 非经常性损益项目

对营业外收入、营业外支出、公允价值变动损益等非经常性损益因其具有偶然性，本次不作预测。

3.4 所得税的计算

西安新鸿业为一般企业，企业所得税率为 25%，预测期按当年利润总额的 25% 计算所得税。

3.5 净利润的预测



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

净利润=营业收入-营业成本-销售税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税

净利润的预测详见下表：

单位：万元

项 目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、主营业务收入	77,054.08	70,200.06	108,848.31	29,062.37	15,124.74
减：主营业务成本	53,669.41	45,809.15	74,591.64	21,793.69	1,941.53
主营业务税金及附加	5,440.97	13,267.70	12,479.13	2,739.05	1,721.30
二、主营业务利润	17,943.70	11,123.21	21,777.54	4,529.63	11,461.91
加：其他业务利润					
营业费用	1,861.17	2,096.95	2,065.77	774.32	604.99
管理费用	1,105.93	1,555.44	1,385.85	557.76	58.25
财务费用	1,980.00	1,422.00	336.00		
三、营业利润	12,996.60	6,048.82	17,989.92	3,197.55	10,798.68
加：投资收益					
补贴收入					
营业外收入					
减：营业外支出					
四、利润总额	12,996.60	6,048.82	17,989.92	3,197.55	10,798.68
减：所得税			4,450.14	799.39	2,699.67
五、净利润	12,996.60	6,048.82	13,539.78	2,398.16	8,099.01

4、企业自由现金流的预测

企业自由现金流=净利润+折旧和摊销-资本性支出-运营资本增加额+税后付息债务利息

4.1 折旧和摊销

即固定资产的折旧，西安新鸿业的固定资产包括电子设备和运输设备，本次评估假设固定资产维持基准日规模。每年的折旧摊销为 785,317.28 元。

4.2 资本性支出

资本性支出主要是满足现有的固定资产为维持正常工作状态而在未来年度必须考虑更新换代（替代）而发生的现金流出。

本次评估我们假设西安新鸿业固定资产规模不变，每年以固定资产年折旧额对固定资产进行维护，即固定资产维持性支出=固定资产年折旧额。

即每年固定资产维持性支出为 785,317.28 元。

4.3 营运资金变动额的预测

营运资本追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能



力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

营运资金主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬按各年预测数据确定。

本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资金增加额＝当期营运资金－上期营运资金

本次评估，营运资金＝流动资产－流动负债

营运资金变动额预测表格如下：

单位：元

项目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
货币资金	25,773,852.00	45,658,914.00	51,595,884.00	11,979,972.00	12,514,182.00
应收账款	7,366,401.69	6,711,154.86	10,405,943.55	2,778,375.13	1,445,931.91
应收账款周转率	0.96%	0.96%	0.96%	0.96%	0.96%
其他应收款净额	10,537,818.21	10,537,818.21	10,537,818.21	10,537,818.21	10,537,818.21
预付帐款	109,684,124.57	73,512,137.58	26,182,807.67	1,376,948.17	
预付账款周转率	7.09%	7.09%	7.09%	7.09%	
存货净额	1,056,599,466.96	592,853,269.10	139,902,741.53	19,415,325.51	
流动资产合计	1,202,497,098.74	722,463,972.88	228,121,085.41	43,211,900.89	22,953,834.21
短期借款	330,000,000.00	237,000,000.00	56,000,000.00		
应付帐款	235,119,308.97	131,924,400.22	31,131,793.02	4,320,386.35	
应付账款周转率	22.25%	22.25%	22.25%	22.25%	
预收帐款	55,137,960.00	294,104,407.80			
应付职工薪酬	690,100.00	710,803.00	732,127.09	754,090.90	776,713.63
应交税费	4,534,143.50	11,056,415.72	10,399,274.50	2,282,545.01	1,434,415.73
应付利息	19,800,000.00	14,220,000.00	3,360,000.00	-	-
其他应付款	367,700,760.92	206,315,264.18	48,686,703.07	6,756,609.47	
其他应付款周转率	34.80%	34.80%	34.80%	34.80%	
流动负债合计	1,012,982,273.39	895,331,290.92	150,309,897.69	14,113,631.73	2,211,129.36
营运资金	189,514,825.35	-172,867,318.04	77,811,187.73	29,098,269.16	20,742,704.85
营运资金变动	-85,851,992.76	-362,382,143.38	250,678,505.76	-48,712,918.57	-8,355,564.31

4.4 自由现金流的计算



企业自由现金流=净利润+税后利息+折旧摊销－资本性支出－营运资金变动额
企业自由现金流的计算详见下表：

单位：万元

年份	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
净利润	12,996.60	6,048.82	13,539.78	2,398.16	8,099.01
加：税后利息	1,485.00	1,066.50	252.00		
加：折旧和摊销	78.53	78.53	78.53	78.53	78.53
减：固定资产更新	78.53	78.53	78.53	78.53	78.53
减：营运资金追加	-8,585.20	-36,238.21	25,067.85	-4,871.29	-835.56
自由现金流量	23,066.80	43,353.53	-11,276.07	7,269.45	8,934.56

5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

t：所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + ERP \times \beta_L + R_c$$

其中： R_f ：无风险收益率；

ERP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特定风险调整系数

5.1 选取可比公司



本次评估，从同花顺系统中查询同行业企业，具体如下：

可比公司一：600048.SH 保利地产

主营产品：房地产。

可比公司二：600064.SH 南京高科

主营产品：房地产开发销售、市政基础设施承建、土地成片开发转让、园区管理及服务、药品销售

可比公司三 600094.SH 大名城

主营产品：商品房、金融投资及租赁。

可比公司四 600325.SH 华发股份

主营产品：住宅、商铺。

5.2 权益资本报酬率

（1）无风险收益率 R_f

无风险收益率是指把资金投资于一个没有任何风险的投资对象所能得到的收益率，一般而言，一个国家的国债收益率可认为是该国的无风险收益率。评估人员查询了中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）以及同花顺 iFinD 公布的评估基准日中国固定利率国债收益率曲线及数据，本次评估取 10 年以上到期收益率 3.57% 为无风险报酬率。

（2）市场风险溢价 ERP

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，市场风险溢价是利用 CAPM 估计权益成本时必需的一个重要参数，在估值项目中起着重要的作用。参考国内外针对市场风险溢价的理论研究及实践成果，结合本公司的研究，本次评估市场风险溢价取 7.43%。

（3）确定 Beta 值

通过同花顺系统分别计算对比公司其近 3 年剔除财务杠杆的 Beta 值，具体如下：

股票代码	公司名称	剔除杠杆原始 Beta
600048.SH	保利地产	0.9619
600064.SH	南京高科	0.8550
600094.SH	大名城	0.8466
600325.SH	华发股份	0.8884
中值		0.8717

评估人员查阅了所选取 4 家对比近 3 年的股票收盘价格，确定对比公司的资本结



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

构如下：

序号	对比公司名称	股票代码	三年平均带息负债 (D)	三年平均股东权益 (E)	D/E
1	保利地产	600048. SH	30,354,443,639.18	105,756,282,356.22	29%
2	南京高科	600064. SH	3,558,392,625.82	9,897,401,142.82	36%
3	大名城	600094. SH	4,912,667,979.73	10,030,144,497.74	49%
4	华发股份	600325. SH	13,936,341,705.10	19,492,149,602.37	71%
	中值				42%

重构的 Beta L 参照被评估公司基准日时的资本结构进行计算，计算过程如下：

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1-t) D/E]$$

其中： β_U ：剔除财务杠杆的 β 系数

β_L ：具有财务杠杆的 β 系数

t：所得税率

D/E：财务杠杆系数，D 为付息债务市值，E 为股权市值

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1-T) \times D/E)$$

$$= 0.8717 \times (1 + (1-25\%) \times 42\%) = 1.1494$$

(4) 公司特有风险超额回报率 R_c

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会相对增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已被投资者广泛接受。

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公司资产规模与投资回报率之间的关系。如美国的 IbbotsonAssociate 在其 SBBI 每年度研究报告中就有类似的论述。美国研究公司规模超额收益的另一个著名研究是 Grabowski-King 研究，参考 Grabowski-King 研究的思路，对沪、深两市的 1,000 多家上市公司 1999~2006 年的数据进行了分析研究，可以采用线性回归分析的方式得出超额收益率与净资产之间的回归方程如下：

$$R_c = 3.139\% - 0.249\% \times NA$$

其中：NA——公司净资产账面值 (NA ≤ 10 亿，大于 10 亿时取 10 亿)



按被评估单位评估基准日财务报表净资产账面值计算其公司规模风险为 3.1%。

此外，考虑到被评估单位实际情况，在上述的公司规模风险的基础上增加 1%的企业关键合同风险和 1%其他企业特定风险调整，被评估单位公司特有风险超额回报率取 5.1%。

(5) 计算权益资本成本

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times ERP + R_c \\ &= 3.57\% + 1.1949 \times 7.43\% + 5.1\% \\ &= 13.14\% \end{aligned}$$

5.3 债务资本成本

债务资本成本按基准日五年期银行贷款利率 4.90%扣除 25%的所得税率确定为 3.68%。

5.4 折现率计算

按照上述数据计算 WACC 如下：

项目	资本成本率	权重	WACC
权益	13.14%	100.00%	<u>13.00% (取整)</u>
带息债务	3.68%	0.00%	

6.1 溢余资产、非经营性资产价值、付息负债

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物。包括有价证券等。

非经营性资产，是指与企业经营收益无关的资产。

付息负债，是指需要偿还利息的借款。

本次评估，其他应收款中包括关联方借款 185,000,000.00 元；存货中一期 24 号地块未建部分、27 号地块被因为未来将调整为限价商品房用地被评估单位尚未对其有具体规划未考虑未来收益，其市场价值为 1,398,350,000.00 元，存货中二期工程、三期工程和鸿基新城工程因被评估单位尚未对其规划未考虑未来收益，合计 93,136,115.33 元；关联方借款和付息负债为 1,500,126,836.88 元。

溢余资产、非经营性资产价值、付息负债合计为 176,359,278.45 元

6.2 长期股权投资

由于截至评估基准日，西安新鸿业长期股权投资 3 家公司评估值合计为



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

3,634,203.67 元。

6.3 预测期后净资产

2021 年以后的净资产为 20,742,704.85 元，折现后为 13,116,598.49 元。

6.5 股东全部权益价值的确定

如下表：

年份	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	年份
自由现金流量	23,066.80	43,353.53	-11,276.07	7,269.45	8,934.56	23,066.80
折现系数	0.985	0.912	0.807	0.715	0.632	0.985
净现值	22,717.08	39,556.30	-9,104.80	5,194.41	5,649.75	22,717.08
净现金流折现值合计	64,647.32					
非经营性资产和付息负债	17,635.93					
长期股权投资	363.42					
到期后净资产折现	1,311.66					
资产减值损失						
评估价值	84,000.00（取整）					

7、收益现值法评估结果

经过收益现值法评估，西安新鸿业于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在上述假设条件成立的前提下，股东全部权益价值为人民币 84,000.00（取整）。

四、 评估结论及分析

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 9 月 30 日，西安新鸿业投资发展有限公司经审计后的总资产价值 294,078.57 万元，总负债 293,626.53 万元，净资产 452.04 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 382,507.35 万元，总负债 293,626.53 万元，净资产 88,880.82 万元，增减值 88,428.78 万元，增值率 19,562.16%。

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%
流动资产	288,714.84	376,934.21	88,219.37	30.56



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

非流动资产	5,363.73	5,573.14	209.41	3.90
长期股权投资净额	300.00	363.42	63.42	21.14
固定资产净额	192.75	338.74	145.99	75.74
无形资产净额	6.97	6.97	0.00	0.00
长期待摊费用	55.30	55.30	0.00	0.00
递延所得税资产	4,808.70	4,808.70	0.00	0.00
资产总计	294,078.57	382,507.35	88,428.78	30.07
流动负债	271,626.53	271,626.53	0.00	0.00
非流动负债	22,000.00	22,000.00	0.00	0.00
负债总计	293,626.53	293,626.53	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	452.04	88,880.82	88,428.78	19,562.16

2、收益法评估结论

经过收益法评估，西安新鸿业于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在上述假设条件成立的前提下，股东全部权益价值为人民币 84,000.00 万元。

（二）评估结果的选取

收益法评估结果为 84,000.00 万元，资产基础法评估结果为 88,880.82 万元，资产基础法评估结果高于收益法评估结果 4880.82 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）由于收益法是根据其开发地块的规划、售价等测算的，新鸿业部分地块目前开发停滞，资产基础法更能反映出企业的价值，因此的成本法评估结果高于收益法的评估结果。

资产基础法对开发中的地块采用假设开发法进行评估，已经考虑了开发停滞对评估价值的影响，综合考虑上述原因，本次评估最终选取资产基础法评估结果。

西安新鸿业的评估结论为 88,880.82 万元，较审计后母公司单体报表所有者权益 452.04 万元，评估增值 88,428.78 万元，增值率 19562.16%；较审计后合并报表中归属于母公司的所有者权益 379.18 万元，评估增值 88,501.64 万元，增值率 23340.27%。

（二）评估结论成立条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

（三）特别事项说明

1. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，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披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

3. 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而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。

4. 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

5. 根据西安市住房保障和房屋管理局 2017 年 10 月 20 日出具的《市房发(2017)110 号》文件，可将已立项尚未开工建设经济适用住房项目调整为限价商品房项目，本次评估假设被评估单位尚未取得《建筑工程施工许可证》的开发项目，将在补交土地出让金后转为限价商品房项目开发。

6. 截至 2017 年 9 月 30 日，西安新鸿业存有或有事项：未决诉讼 8 件，诉讼标的额 5,862,388.94 元，新鸿业已计提违约金计入其他应付款。

7. 被评估单位于 2017 年 10 月制定了重组方案并经董事会批准通过，重组方案主要包括以下内容：

（1）被评估单位股东与北京绿城签订重组框架协议，约定在条件成就时北京绿城对本公司进行重组，同时北京绿城提供人民币 7 亿元用于解决被评估单位及鸿登公司的相关债务纠纷（含亚润公司的人民币 3.2 亿元债务合同纠纷）。

（2）北京绿城拟与各股东签订股权转让协议，以承债收购的方式收购被评估单位



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

全部股权，被评估单位及鸿登公司所涉及的债务全部由重组后公司承担，北京绿城以雄厚的资金实力为被评估单位偿还债务提供有力保障。

(3) 在被评估单位重组期间，如因项目开发或公司运营需要资金，经各方协商同意后，北京绿城以提供借款或其他适当的方式对被评估单位给予支持。

被评估单位与北京绿城的重组计划已进入实质性执行阶段，北京绿城按照重组框架协议约定，已向被评估单位提供了部分资金支持以维持公司继续经营。截至财务报表报出日，北京绿城已与本公司股东赛德隆、华荣丰、万泽实业及其关联方签订了股权及债权转让协议，并完成股权变更，变更后股权结构如下：

股东名称	出资额	持股比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	2,000,000.00	1.00%
万泽实业股份有限公司	30,000,000.00	15.00%
深圳市普益兴投资开发有限公司	2,000,000.00	1.00%
北京绿城投资有限公司	166,000,000.00	83.00%
合计	200,000,000.00	100.00%

8. 于 2017 年 12 月 25 日，北京绿城与亚润电子及其股东喀什九锦股权投资有限公司签订了《关于项目相关历史遗留问题处理的协议书》，由北京绿城偿还被评估单位及股东赛德隆欠付亚润电子及其股东喀什九锦的债务，亚润电子撤销对被评估单位的子公司鸿登公司的破产申请。2018 年 1 月 9 日，西安市中级人民法院发布民事裁定书（2017 陕 01 破 16 号之八），因第三人已代债务人清偿全部到期债务，裁定终结鸿登公司破产清算程序，立即生效。

9. 根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞华专审字[2018]15010004 号》审计报告，会计师认为“后附的 2017 年 9 月 30 日合并及公司的资产负债表在所有重大方面按照财务报表附注二所述财务报表编制基础的规定编制，公允反映了西安新鸿业投资发展有限公司于 2017 年 9 月 30 日合并及公司的财务状况”，“除“对除 2017 年 9 月 30 日资产负债表以外的其他财务报表形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，后附的 2017 年 1~9 月期间财务报表中的合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表、合并及公司所有者权益变动表；2015、2016 年度合并及公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述财务报表编制基础的规定编制，公允反映了西安新鸿业投资发展有限公司 2017 年 9 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年 1-9 月、2016 年度、2015



年度合并及公司的经营成果和现金流量”。

评估人员认为，审计机构发表的保留意见仅对被评估单位纳入审计范围的历史期间的资产负债计量的准确性有影响，但不影响评估基准日 2017 年 9 月 30 日资产负债表上各项资产和负债的账面值，也不影响我们在此基础上采用资产基础法的评估结果。

10. 评估基准日之后，本评估报告出具日之前，被评估单位股权已经发生了变动重组，实际控制人发生了变更，评估人员跟踪了解查阅了评估基准日之后至 2017 年末评估报告财务数据及工程进度的实际情况，被评估单位房地产开发项目开发实际处于停滞状态，导致实际的开发进度低晚于评估基准日预测数据。评估人员认为上述事项主要系变更后的实际控制人决策影响，由于对本次评估基准日时股东未发生变更的假设前提，以及在基础上的评估结果没有影响，并且本评估报告评估目的是为股权转让，故仍按评估基准日时点的预测数据进行评估。

11. 评估基准日之后，本评估报告出具日之前，被评估单位股权已经发生了变动发生了重组，在变更后的实际控制人发生了变更主导下，被评估单位对其他应收账款等往来款项的可回收性进行了重新认定，确认部分其他应收款项已经无法收回，本次评估报告根据结合上述被评估单位最新的确认结果，经分析后评减了确定该部分资产评估值。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

（四）评估报告使用限制说明

1、评估报告使用说明

（1）本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的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书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

（2）本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（3）被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮 编：200002

们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

2、限制说明

- (1) 本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) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- (4) 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

3、评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

银信资产评估有限公司
2018 年 3 月 6 日