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**10%**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

资产评估说明

银信评报字（2019）沪第0476号

银信资产评估有限公司

2019年**9**月**2**日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

一、 委托人、被评估单位概况 2

二、关于经济行为的说明 7

三、关于评估对象和评估范围的说明 8

四、关于评估基准日的说明 10

五、可能影响评估工作的重大事项说明 11

六、资产负债情况说明 11

七、资料清单 12

第三部分 资产评估说明 15

一、评估对象与评估范围说明 15

二、资产核实总体情况说明 18

三、 评估技术说明 18

（一）评估方法的选择 18

（二）资产基础法评估说明 19

四、 评估结论及分析 43

（一）评估结论 43

（二）评估结论成立的条件 44

（三）特别事项说明 45

（四）评估报告使用限制说明 46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本委托人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，本委托人和被评估单位对本次资产评估的有关事项说明如下：

一、委托人、被评估单位概况和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

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

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

类　　型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：高温合金及其制品的研发、制造(制造限分支机构经营,国家产业目录淘汰类产品除外)、销售、维修及相关技术服务;货物进出口、技术进出口;普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料(危险化学品除外)、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;对采矿业的投资。(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：1992 年 11 月 04 日

营业期限：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

1、被评估单位概况

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：李骏

注册资本：贰亿元人民币

类　　型：有限责任公司

经营范围：一般经营项目: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：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市凯方房地产开发有限公司	货币	4,750.00	95.00%
周润生	货币	250.00	5.00%
合计		5,000.00	100.00%

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（以下，简称“赛德隆”）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：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市凯方房地产开发有限公司	货币	4,750.00	95.00%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	货币	250.00	5.00%
合计		5,000.00	100.00%

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市鸿基（集团）股份有限公司	货币	3,325.00	66.50%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	货币	1,675.00	33.50%
合计		5,000.00	100.00%

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：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市鸿基（集团）有限公司	货币	13,300.00	66.50%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	货币	6,700.00	33.50%
合计		20,000.00	100.00%

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：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	货币	20,000.00	100.00%
合　计		20,000.00	100.00%

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：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市普益兴投资开发公司	货币	10,200.00	51.00%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	货币	9,800.00	49.00%
合计		20,000.00	100.00%

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市普益兴投资开发公司	货币	200.00	1.00%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	货币	9,800.00	49.00%
万泽实业股份有限公司	货币	10,000.00	50.00%
合计		20,000.00	100.00%

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：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	货币	2,00.00	1.00%
万泽实业股份有限公司	货币	10,000.00	50.00%
深圳市普益兴投资开发有限公司	货币	200.00	1.00%
深圳市华容丰实业（集团）有限公司	货币	9,600.00	48.00%
合计		20,000.00	100.00%

2017年12月1日，公司召开股东大会，全体股东一致同意：万泽实业将其持有的公司35.00%的股权转让北京绿城投资有限公司（以下简称北京绿城），华荣丰将其持有的公司48.00%的股权转让给北京绿城，经股东会议决议通过后办理工商变更登记。

本次股权变更后，公司股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
北京绿城投资有限公司	货币	16,600.00	83.00%
万泽实业股份有限公司	货币	3,000.00	15.00%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	货币	200.00	1.00%
深圳市普益兴投资开发有限公司	货币	200.00	1.00%
合计		20,000.00	100.00%

2018年4月26日，万泽实业与北京绿城投资有限公司（以下简称“北京绿城”）签订股权转让协议，将其持有的本公司5%股权转让给北京绿城公司；赛德隆与北京绿城签订股权转让协议，将其持有的本公司1%股权转让给北京绿城公司；普益兴与北京绿城签订股权转让协议，将其持有的本公司1%股权转让给北京绿城公司，经股东会议决议通过后办理工商变更登记。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至评估基准日2019年3月31日，公司股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
北京绿城投资有限公司	货币	18,000.00	90.00%
万泽实业股份有限公司	货币	2,000.00	10.00%
合计		20,000.00	100.00%

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

单位：人民币元

项目	2019年3月31日		2018年12月31日	
	合并	单体	合并	单体
资产合计	3,374,836,475.00	2,921,616,950.12	3,229,325,760.41	2,775,028,452.06
负债合计	4,692,822,177.27	4,238,421,334.85	4,539,261,238.68	4,084,193,332.85
所有者权益合计	-1,317,985,702.27	-1,316,804,384.73	-1,309,935,478.27	-1,309,164,880.79

被评估单位近年经营状况见下表：

单位：人民币元

项目\年份	2019年1-3月		2018年度	
	合并	单体	合并	单体
一、营业收入	1,849,852.99	-	10,842,519.64	-
减：营业成本	1,667,462.01	-	8,673,122.10	-
税金及附加	516,582.56	500,413.16	2,685,158.17	2,530,557.80
销售费用	1,029,167.06	1,029,167.06	4,654,749.49	4,654,749.49
管理费用	3,012,946.12	2,403,920.19	29,292,578.69	26,756,507.44
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-67,287.23	-53,452.94	74,216,221.89	74,233,371.94
其中：利息费用	562,222.22	562,222.22	74,608,030.41	74,608,030.41
利息收入	351,710.83	340,300.24	781,921.41	737,222.91
加：其他收益	18,250.00	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产减值损失	3,321,937.95	3,321,937.95	265,419,911.29	265,419,911.29
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	36,235.02	36,235.02
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-7,612,705.48	-7,201,985.42	-374,062,986.97	-373,558,862.94

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加：营业外收入	-	-	2.22	2.22
减：营业外支出	437,518.52	437,518.52	15,252,959.83	15,249,162.05
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-8,050,224.00	-7,639,503.94	-389,315,944.58	-388,808,022.77
减：所得税费用	-	-	-97,297,988.79	-97,155,200.99
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-8,050,224.00	-7,639,503.94	-292,017,955.79	-291,652,821.78

上表2018年、2019年3月财务数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的审计报告，报告文号：“中兴财光华审会字（2019）第332035号”。

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	本公司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9%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。
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亩经适房用地开发中。

目前，企业经营正常。

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。

二、关于经济行为的说明

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 10%股权，需对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提供参考。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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2,715,928,606.76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）；

长期股权投资为103,000,000.00元；

固定资产为1,284,602.20元；

无形资产为35,936.34元；

长期待摊费用为303,163.83元；

递延所得税资产为101,064,640.99元；

资产账面价值总计为2,921,616,950.12元；

流动负债账面价值为 4,173,484,129.07 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）；

非流动负债账面价值为64,937,205.78元（包括预计负债）；

负债账面价值总计为4,238,421,334.85元；

股东权益账面价值为-1,316,804,384.73元。

上述财务数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的审计报告，报告文号：　“中兴财光华审会字（2019）第332035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：

单位：人民币元

序号	名称	账面金额
1	20#地块	175,290,932.72
2	26#地块一、二期	18,218,709.24
合计		193,509,641.96

（2）存货—在产品情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人民币元

序号	名称及规格型号	账面金额
1	20#地块	81,056,909.71
2	23#地块	236,376,146.13
3	26#地块三期	982,386,316.13
4	24#地块	471,803,944.33
5	27#地块	232,957,506.23
6	二期公共费用	61,691,331.23
7	三期公共费用	19,980,561.22
合　计		2,086,252,714.98

（3）长期股权投资如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面价值(元)
1	西安鸿基物业管理有限公司	2010 年 7 月 30 日	100%	3,000,000.00
2	西安鸿登城市建设有限公司	2018 年 12 月 6 日	100%	100,000,000.00
3	西安海都饭店有限公司	2004 年 6 月 10 日	99%	0.00
4	北京同信房地产开发有限公司	2018 年 3 月 12 日	100%	0.00
5	西安同信志和置业有限公司	2018 年 3 月 29 日	100%	0.00
	合计			103,000,000.00

注：西安同信志和置业有限公司、北京同信房地产开发有限公司为新鸿业全资二级子公司，专为新鸿业公司处理喀什九锦股权投资有限公司补偿用地而设立，由于现阶段对该公司无实质控制权且未建账，公司营业执照及相关印鉴均处于共管状态；西安海都饭店有限公司系西安新鸿业投资发展有限公司二级子公司，因已资不抵债，且无法取得相关资料。

（4）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：

单位：人民币元

名称	取得日期	原始入账价值	账面价值
广联达软件 1（预算软件 1）	2006 年 9 月 1 日	39,000.00	675.24
广联达软件 2（预算软件 2）	2008 年 1 月 1 日	89,440.00	32,923.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用友软件（财务软件1）	2016年1月1日	6,700.00	2,337.80
合计		135,140.00	35,936.34

（6）账面记录的其他主要实物资产如下：

单位：人民币元

项　目	账面原值	账面净值	数 量	分布地点	现状、特点
车辆	3,533,690.94	176,684.55	8辆	公司内	正常
电子设备及其他	3,217,150.97	1,107,917.65	213台/套	公司内	正常

（7）企业未决诉讼

截至2019年3月31日止，企业未决诉讼2件，诉讼标的额16,804,216.47元：

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	金额	现状	存在的问题
1	西安博爱实业有限公司	新鸿业	2019陕0113民初字第1536号	合同纠纷	退款并支付逾期利息	15,200,000.00	2019年6月6日开庭	鸿基新城二十六块地幼儿园使用权退款事项
2	黄宇	新鸿业	西仲字（2019）第552号	商品房买卖纠纷	确认商品房买卖合同无效；返还房款、利息及违约金	1,604,216.47	已开庭，原告变更诉讼请求，另行通知开庭日期	商品房未能按期交付
合计		--	--	--	--	16,804,216.47	--	--

（8）企业股权质押情况

截至2019年3月31日止，北京绿城投资有限公司向中国工商银行股份有限公司西安曲江支行申请182,000.00万的并购贷款，该笔贷款由北京绿城投资有限公司以其持有的本公司90%股权质押为上述贷款提供连带保证。

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2019年3月31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人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

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。

被评估单位业务核算以权责发生制为基础。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、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的经济适用住房项目调整为限价商品房项目。

2、截至2019年3月31日止，北京绿城投资有限公司向中国工商银行股份有限公司西安曲江支行申请 182,000.00 万的并购贷款，该笔贷款由北京绿城投资有限公司以其持有的西安新鸿业投资发展有限公司90%股权质押为上述贷款提供连带保证。

3、长期股权投资-西安同信志和置业有限公司、北京同信房地产开发有限公司，专为新鸿业公司处理喀什九锦股权投资有限公司补偿用地而设立，由于现阶段对该公司无实质控制权且未建账，公司营业执照及相关印鉴均处于共管状态；长期股权投资-西安海都饭店有限公司系西安新鸿业投资发展有限公司，因已资不抵债，且无法取得相关资料。

六、资产负债情况说明

（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，被评估单位组织了以刘迪经理为首的，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），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单位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 2,715,928,606.76 元（包括货币资金、应收账款、预付账

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

款、其他应收款、存货、其他流动资产）；

长期股权投资为103,000,000.00元；

固定资产为1,284,602.20元；

无形资产为35,936.34元；

长期待摊费用为303,163.83元；

递延所得税资产为101,064,640.99元；

资产账面价值总计为2,921,616,950.12元；

流动负债账面价值为 4,173,484,129.07 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）；

非流动负债账面价值为64,937,205.78元（包括预计负债）；

负债账面价值总计为4,238,421,334.85元；

股东权益账面价值为-1,316,804,384.73元。

上述财务数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的审计报告，报告文号：“中兴财光华审会字（2019）第332035号”。

七、资料清单

（一）委托人企业营业执照复印件；

（二）被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证复印件；

（三）房地产权证复印件；

（四）被评估单位验资报告复印件；

（五）中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2019年3月审计报告“中兴财光华审会字（2019）第332035号”；

（六）与评估相关的重大合同、协议复印件；

（七）其他与评估资产相关的资料。

上述资料是委托人及被评估单位为配合银信资产评估有限公司对被评估单位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，委托人及被评估单位对所提供的上述与委托人及被评估单位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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文）

委托人：

委托人法定代表人：

年　　月　　日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

（本页无正文）

被评估单位：

被评估单位法定代表人：

年　　月　　日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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 2,715,928,606.76 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）；

长期股权投资为 103,000,000.00 元；

固定资产为 1,284,602.20 元；

无形资产为 35,936.34 元；

长期待摊费用为 303,163.83 元；

递延所得税资产为 101,064,640.99 元；

资产账面价值总计为 2,921,616,950.12 元；

流动负债账面价值为 4,173,484,129.07 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）；

非流动负债账面价值为 64,937,205.78 元（包括预计负债）；

负债账面价值总计为 4,238,421,334.85 元；

股东权益账面价值为-1,316,804,384.73 元。

上述财务数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的审计报告，报告文号：　“中兴财光华审会字（2019）第 332035 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：

单位：人民币元

序号	名称	账面金额
1	20#地块	175,290,932.72
2	26#地块一、二期	18,218,709.24
合计		193,509,641.96

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）存货—在产品情况如下：

单位：人民币元

序号	名称及规格型号	账面金额
1	20#地块	81,056,909.71
2	23#地块	236,376,146.13
3	26#地块三期	982,386,316.13
4	24#地块	471,803,944.33
5	27#地块	232,957,506.23
6	二期公共费用	61,691,331.23
7	三期公共费用	19,980,561.22
合　计		2,086,252,714.98

（3）长期股权投资如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面价值(元)
1	西安鸿基物业管理有限公司	2010年7月30日	100%	3,000,000.00
2	西安鸿登城市建设有限公司	2018年12月6日	100%	100,000,000.00
3	西安海都饭店有限公司	2004年6月10日	99%	0.00
4	北京同信房地产开发有限公司	2018年3月12日	100%	0.00
5	西安同信志和置业有限公司	2018年3月29日	100%	0.00
	合计			103,000,000.00

注：西安同信志和置业有限公司、北京同信房地产开发有限公司为新鸿业全资二级子公司，专为新鸿业公司处理喀什九锦股权投资有限公司补偿用地而设立，由于现阶段对该公司无实质控制权且未建账，公司营业执照及相关印鉴均处于共管状态；西安海都饭店有限公司系西安新鸿业投资发展有限公司二级子公司，因已资不抵债，且无法取得相关资料。

（4）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：

单位：人民币元

名称	取得日期	原始入账价值	账面价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广联达软件 1（预算软件 1）	2006 年 9 月 1 日	39,000.00	675.24
广联达软件 2（预算软件 2）	2008 年 1 月 1 日	89,440.00	32,923.30
用友软件（财务软件 1）	2016 年 1 月 1 日	6,700.00	2,337.80
合计		135,140.00	35,936.34

（6）账面记录的其他主要实物资产如下：

单位：人民币元

项　目	账面原值	账面净值	数 量	分布地点	现状、特点
车辆	3,533,690.94	176,684.55	8 辆	公司内	正常
电子设备及其他	3,217,150.97	1,107,917.65	213 台/套	公司内	正常

（7）企业未决诉讼

截至 2019 年 3 月 31 日止，企业未决诉讼 2 件，诉讼标的额 16,804,216.47 元：

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	金额	现状	存在的问题
1	西安博爱实业有限公司	新鸿业	2019 陕 0113 民初字第 1536 号	合同纠纷	退款并支付逾期利息	15,200,000.00	2019 年 6 月 6 日开庭	鸿基新城二十六块地幼儿园使用权退款事项
2	黄宇	新鸿业	西仲字（2019）第 552 号	商品房买卖纠纷	确认商品房买卖合同无效；返还房款、利息及违约金	1,604,216.47	已开庭，原告变更诉讼请求，另行通知开庭日期	商品房未能按期交付
合计		--	--	--	--	16,804,216.47	--	--

（8）企业股权质押情况

截至 2019 年 3 月 31 日止，北京绿城投资有限公司向中国工商银行股份有限公司西安曲江支行申请 182,000.00 万的并购贷款，该笔贷款由北京绿城投资有限公司以其持有的本公司 90%股权质押为上述贷款提供连带保证。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估单位已进行的自我清查、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单位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、抽查盘点核实了账面数量金额、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实了它们的名称、清查核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查盘点核实了账面数量金额、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，全面清查核实了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

在清查核实过程中，取证了被评估单位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

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中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。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法、市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。根据被评估单位房地产项目公司，其主要开发项目多次延期交付，历史期连续亏损，尚余开发项目开发计划待定，因此不宜采用收益法进行评估。

由于被评估单位是房地产项目公司，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，本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法评估说明

1、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 2,715,928,606.76 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	364,662,618.38
应收账款净额	3,848,416.30
预付账款净额	266,918,775.11
其他应收款净额	30,217,285.59
存货净额	2,007,372,741.91
其他流动资产	42,908,769.47
流动资产合计	**2,715,928,606.76**

1） 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364,662,618.38元，主要为银行存款。

（1）银行存款的评估说明

本次评估取得银行询证函及银行对账单，银行询证函金额与企业账面数相符，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按上述方法评估，银行存款于评估基准日时的评估价值为364,662,618.38元。

(2)货币资金的评估结果

货币资金评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
现金	0.00	0.00	0.00
银行存款	364,662,618.38	364,662,618.38	0.00
货币资金合计	364,662,618.38	364,662,618.38	0.00

2） 应收账款的评估说明

应收账款于评估基准日时的账面价值为 3,848,416.30 元，为鸿基新城应收购房款等。

评估人员核查了其他应收款的记账凭证和原始凭证，查验现有发票或债务人签收收款凭证等有关资料，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，并向财会人员调查了解了该款项的情况，确定债权存在，账面值无误。其中计提的坏账准备根据账龄按比例计提，经分析，应收账款的发生时间均为近期，可收回，故按账面值作为评估值。

按上述方法评估，应收账款于评估基准日时的评估价值为4,996,768.00元。

3） 预付账款的评估说明

预付账款于评估基准日时的账面价值为 266,918,775.11 元，为预付平安养老保险股份有限公司浙江分公司补充商业保险、陕西天欲物资有限责任公司工程款、西安高科鱼化建设有限公司城改专项资金、深圳市普益兴投资发展有限公司咨询服务费等。

评估人员核查了预付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有发票或债务人签收收款凭证等有关资料，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，并向财会人员调查了解了该款项的情况，确定债权存在，账面值无误。本次评估按核实后账面值确认评估值。

按上述方法评估，预付账款于评估基准日时的评估价值为266,918,775.11元。

4） 其他应收款的评估说明

其他应收款于评估基准日时的账面价值为30,217,285.59元，为应收西安鸿登城市建设有限公司、西安鸿登城市建设有限公司等往来款。

评估人员核查了其他应收款的记账凭证和原始凭证，查验现有发票或债务人签收

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收款凭证等有关资料，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，并向财会人员调查了解了该款项的情况。截至评估基准日，其中应收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，截至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，按零值评估；应收陕西秦华天然气有限公司5,656,825.95元，账龄超过5年，此笔款项预计无法收回，按零值评估；应收朱晓、赵树生、张春阳、张凯月等备用金款项预计无法收回，按零值评估；西安振华武术养生有限公司、陕西炜华实业有限公司、陕西安立岩土基础工程有限公司、中国有色金属工业西安勘察地基基础公司、西安军祥建筑工程有限公司、深圳市凯方实业发展有限公司、鱼化电管站等款项预计无法收回，按零值评估；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，按核实后的账面值评估。

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35,023,062.46元。

5)　存货的评估说明

存货于评估基准日时的账面价值为2,007,372,741.91元，该金额已扣除存货跌价准备272,389,615.03元。存货包括存货－产成品（库存商品）、存货－在产品（自制半成品）。

A.产成品的评估

1).产成品的概况

名称	账面金额
20#地块	175,290,932.72
26#地块1-2期	18,218,709.24
合计	193,509,641.96

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

20#地块一期车位	个	472.00	175,290,932.72
20#地块一期住宅	㎡	1,329.52	
20#地块一期商铺 1	㎡	3,056.96	
地下室	㎡	4,083.80	
20#地块一期商铺 2	㎡	4,437.03	

根据被评估单位近期的销售价格（其中车位售价按照车位使用权转让价），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	个	110,000.00	49,447,619.05	988,952.38	336,243.81
20#地块一期住宅	㎡	4,187.00	5,301,619.28	106,032.39	36,051.01
20#地块一期商铺 1	㎡	22,000.00	64,050,590.48	1,281,011.81	435,544.02
地下室	㎡	5,000.00	19,446,666.67	388,933.33	132,237.33
20#地块一期商铺 2	㎡	18,000.00	76,063,371.43	1,521,267.43	517,230.93
20#地块合计			214,309,866.90	4,286,197.34	1,457,307.09

单位：元

名称	土地增值税	所得税	评估价值（取整）
20#地块合计		8,318,857.44	200,000,000.00

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；土地增值税按照增值额计算，经测算土地增值税金额为零；所得税率 25%。

按照上表计算，库存商品中 20#地块的评估价值为 200,000,000.00 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
20#地块	81,056,909.71
23#地块	236,376,146.13
26#地块三期	709,996,701.10
24#地块	471,803,944.34
27#地块	232,957,506.23
二期公共费用	61,691,331.23
三期公共费用	19,980,561.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	1,813,863,099.95

其中26#地块三期已经扣除了减值准备金额。

评估人员现场查看时，20#地块为17#楼工程，已经结构封顶；23#地块北部住宅楼和24#南部5栋住宅楼已结构封顶；26#地块三期已结构封顶，并已取得预售许可证，并于2019年5月交付业主；剩余地块尚未开发。

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的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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）假设开发法评估过程（以26#地块三期为例，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：

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

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2019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22,000.00元/平方米、车位80,000.00个（其中经适房已经预售，按照预售均价评估，车位使用权也已全部

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

转让，按照实际转让价评估）。

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	22,000.00元/平方米	341,966,680.00
3	停车位（地下）	941个	80,000.00元/个	75,280,000.00
	合计			1,081,478,309.60

则其不含税销售收入为1,029,979,342.48元。

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%，由于经适房和车位已经完成销售，故仅计算商业部分。

销售费用＝341,966,680.00÷1.05×3%＝9,770,476.57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＝1,029,979,342.48×0.68%＝7,003,859.53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、红线范围内的给排水、强电、弱电、通讯、绿化、道路等配套费用。

26#地块已经接近完工，根据被评估单位提供的预计剩余需要发生的开发成本为263,725,135.89元

（4）资金成本

根据整个项目的开发情况，26#地块三期工程于2019年5月交房，则该房地产开发项目未来建设期为0.17年，由于交付日期接近评估基准日，故可忽略不计。

（5）土地增值税：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，经测算该地块无需缴纳土地增值税。

（6）应扣除的开发商后续投入的成本费用产生的利润

由于该项目于2019年5月交房，距离评估基准日接近，且经测算该项目毛利为负值，故本次评估不再考虑后续投入利润。

（8）项目所得税

根据测算，该地块存在较大减值，故无需缴纳所得税

（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－销售费用－土地增值税－项目所得税

＝1,029,979,342.48－263,725,135.89－0－7,003,859.53－9,770,476.57－0－0

＝749,000,000.00（取整）

即，26号地块三期地块的土地评估价值＝749,000,000.00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	位于高新区云水二路以西、云	成交价	其他普通商品住	2019-3-21	7,195.55	2.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	水三路以东		房用地			
案例 B	位于高新区云水二路以西、云水三路以东、天谷四路以北	成交价	其他普通商品住房用地	2019-3-21	7,197.39	2.80
案例 C	雁塔区新安东街以西，青龙寺路以南地块 YT6-1-90	成交价	其他普通商品住房用地	2018-11-07	8,073.77	2.50

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≤2.0	1.6
2.0＜r≤5.0	2-0.2r
r＞5.0	1

则评估对象容积率修正系数为 1.414，案例 A 容积率修正系数为 1.44，案例 B 容积率修正系数为 1.44，案例 C 容积率修正系数为 1.50。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	位于高新区云水二路以西、云水三路以东	成交价	其他普通商品住房用地	2019-3-21	7,065.63
案例 B	位于高新区云水二路以西、云水三路以东、天谷四路以北	成交价	其他普通商品住房用地	2019-3-21	7,067.43
案例 C	雁塔区新安东街以西，青龙寺路以南地块 YT6-1-90	成交价	其他普通商品住房用地	2018-11-07	7,610.88

（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)			7,065.63	7,067.43	7,610.88
交易日期			2019-3-21	2019-3-21	2018-11-07
交易情况			成交价	成交价	成交价
区域因素	交通便捷度	较好	一般	一般	较好
	生活服务设施	一般	一般	一般	较好
	教育配套设施	较好	一般	一般	一般
	环境质量	一般	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积	180,869.00	34,048.84	63,912.10	120,241.00
	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易日期的修正，根据中国地价检测网公布的数据，评估基准日、案例 A、B、C 的地价指数分别为8483、8483、8483、8205，则修正系数为8483/8483、8483/8483、8483/8205。

（4）比较因素修正表

		评估对象	案例A	案例B	案例C
单价(元/平方米)			7,066	7,067	7,611
交易日期		100	100	100	97
交易情况		100	100	100	100
区域因素	交通便捷度	100	98	98	100
	生活服务设施	100	100	100	102
	教育配套设施	100	98	98	98
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	108	105	102
	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)		7,065.63	7,067.43	7,610.88
交易日期修正指数		100/100	100/100	100/97
交易情况修正指数		100/100	100/100	100/100
区域因素修正指数	交通便捷度	100/98	100/98	100/100
	生活服务设施	100/100	100/100	100/102
	教育配套设施	100/98	100/98	100/98
	环境质量	100/100	100/100	100/100
个别因素修正指数	宗地面积	100/108	100/105	100/102
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地质地势	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
修正价格		6,812.00	7,008.42	7,695.50

则其单价＝(6,812.00+7,008.42+7,695.50）/3＝7,171.97 元/平方米

（6）年期修正系数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，根据被评估单位所了解到西安是限价商品房筹划中的方案，并咨询了西安市自然资源局的有关人员，最终采用20%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＝7,171.97×180,869.00×1×（1-40%）×（1-20%）×（1+3%）＝641,000,000.00元(取整)

楼面单价＝3,544.00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399,810,000.00元(取整)，楼面单价1,990.47元/平米，则27号地块评估总价为1,041,000,000.00元(取整)。

5）开发成本的评估

综上所述，对在产品的评估价值为3,889,728,802.16元。详见下表：

单位：元

名称及规格型号	评估价值	备注
20#地块	81,056,909.71	为20#地块17#楼工程，由于暂无继续开发计划，按照账面价值评估
23#地块	271,000,000.00	物管楼按照假设开发法评估，剩余部分由于暂无继续开发计划，按照账面价值评估
26#地块三期	749,000,000.00	采用假设开发法评估
24#地块	1,666,000,000.00	已开工部分采用假设开发法评估，未开发部分采用市场法评估
27#地块	1,041,000,000.00	采用市场法评估
二期公共费用	61,691,331.23	大二期费用按照账面价值评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三期公共费用	19,980,561.22	大三期费用按照账面价值评估
合计	3,889,728,802.16	

C.存货的评估结果

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）	193,509,641.96	239,000,000.00	45,490,358.04
存货－在产品（自制半成品）	2,086,252,714.98	3,889,728,802.16	1,803,476,087.18
存货合计	**2,279,762,356.94**	**4,128,728,802.16**	**1,848,966,445.22**
减：存货跌价准备（库存商品+原材料）	272,389,615.03	0.00	-272,389,615.03
存货净额	2,007,372,741.91	4,128,728,802.16	2,121,356,060.25

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42,908,769.47元，为应交增值税等款项。

评估人员核查了其他流动资产的记账凭证和原始凭证，查验现有发票及合同等有关资料，确定了会计记录的准确性、存在性、真实性，账面值无误，按核实后账面值确认评估值。

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42,908,769.47元。

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	364,662,618.38	364,662,618.38	0.00
应收账款	3,848,416.30	4,996,768.00	1,148,351.70
预付账款	266,918,775.11	266,918,775.11	0.00
其他应收款	30,217,285.59	35,023,062.46	4,805,776.87
存货	2,007,372,741.91	4,128,728,802.16	2,121,356,060.25
其他流动资产	42,908,769.47	42,908,769.47	0.00
流动资产合计	**2,715,928,606.76**	**4,843,238,795.58**	**2,127,310,188.82**

2、非流动资产的评估说明

截至评估基准日止，评估范围内的非流动资产账面价值为205,688,343.36元，具

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

体内容详见下表。

非流动资产清查汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值
长期股权投资净额	103,000,000.00
固定资产净额	1,284,602.20
无形资产净额	35,936.34
长期待摊费用	303,163.83
递延所得税资产	101,064,640.99
非流动资产合计	205,688,343.36

2.1 长期股权投资的评估说明

长期股权投资于评估基准日时的账面价值为103,000,000.00元，为西安鸿基物业管理有限公司、西安鸿登城市建设有限公司等，具体明细如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面价值(元)
1	西安鸿基物业管理有限公司	2010年7月30日	100%	3,000,000.00
2	西安鸿登城市建设有限公司	2018年12月6日	100%	100,000,000.00
3	西安海都饭店有限公司	2004年6月10日	99%	0.00
4	北京同信房地产开发有限公司	2018年3月12日	100%	0.00
5	西安同信志和置业有限公司	2018年3月29日	100%	0.00
	合计			103,000,000.00

注：西安同信志和置业有限公司、北京同信房地产开发有限公司为新鸿业全资二级子公司，专为新鸿业公司处理喀什九锦股权投资有限公司补偿用地而设立，由于现阶段对该公司无实质控制权且未建账，公司营业执照及相关印鉴均处于共管状态；西安海都饭店有限公司系西安新鸿业投资发展有限公司二级子公司，因已资不抵债，且无法取得相关资料。

2.1.1 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（2019）沪第0476-1号”《长期股权投资—西安鸿基物业管理有限公司评估说明》，在评估基准日2019年3月31日，西安鸿基物业管理有限公司经审计后的总资产价值1,173.26万元，总负债798.88万元，股东权益374.38万元。采用资产基础法评估后的总资产价值1,178.34万元，总负债798.88万元，股东

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权益379.46万元，增值5.08万元，增值率1.36%。

评估值=长期投资单位评估值×持股比例

= 379.46×100%

= 379.46万元（取整）

按上述方法评估，则长期股权投资——西安鸿基物业管理有限公司100%股权的全部权益价值为379.46万元。

2.1.2 长期投资单位——西安鸿登城市建设有限公司100%股权的评估

根据“银信评报字（2019）沪第0476-2号” 《长期股权投资—西安鸿登城市建设有限公司评估说明》，在评估基准日2019年3月31日，西安鸿登城市建设有限公司的总资产账面价值为55,551.85万元，总负债45,744.36万元，股东权益9,807.49万元。采用资产基础法评估后的股东权益总资产评估值为 55,551.85 万元，总负债45,744.36万元，股东权益9,807.49万元。增值为0.00万元，增值率为0.00%。

评估值= 长期投资单位评估值×持股比例

= 9,807.49×100%

= 9,807.49万元（取整）

按上述方法评估，则长期股权投资——西安鸿登城市建设有限公司100%股权的全部权益价值为9,807.49万元。

2.1.3 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，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价值，按零值评估。

按上述方法评估，长期股权投资于评估基准日时的评估价值为 101,869,480.07元。

2.2 固定资产的评估说明

2.2.1 概况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产于评估基准日时的账面价值为1,284,602.20元，包括车辆8辆，电子设备及其他共213台（套）。

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	**6,750,841.91**	**1,284,602.20**
固定资产—车辆	3,533,690.94	176,684.55
固定资产—电子设备	3,217,150.97	1,107,917.65
固定资产合计	**6,750,841.91**	**1,284,602.20**
固定资产净额	6,750,841.91	1,284,602.20

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。

2.2.2 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。

2.2.3 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＝不含税价＋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＝不含税价×10%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

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

年限成新率＝尚可行驶年限／(已行驶年限＋尚可行驶年限)×100%＝（经济寿命年限-已使用年限）／（经济寿命年限）×100%

行驶公里成新率＝尚可行驶公里数／(已行驶公里数＋尚可行驶公里数)×100%＝（经济寿命公里数-已使用公里数)／(经济寿命公里数)×100%

（2）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《2019 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

成新率＝尚可使用年限/(已使用年限＋尚可使用年限)×100%

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。

b.一般设备成新率采用使用年限法确定

成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）/ 经济使用寿命年限×100%

经济使用寿命年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

c.对基本能够正常使用的逾期使用设备，成新率取15%。

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。

2.2.4 评估举例

例1：大众速腾FV7166FAAGG（车辆清查评估明细表序号8）

1）大众速腾FV7166FAAGG概况

型号：大众速腾FV7166FAAGG

牌照：陕A332LK

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

以行驶公里数：77,775.00km

购置日期：2013年11月30日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

启用日期：2013 年 11 月 30 日

账面原值：172,402.94 元

账面净值：8,620.15 元

2)车辆重置全价

车辆重置全价＝车辆不含税价＋车辆购置税＋其他费用

经询价，　该车辆不含税价为 122,800.00 元

车辆购置税=车辆不含税价×10%

=122,800.00 元×10%

=12,280.00 元

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。

车辆重置全价＝车价＋车辆购置税＋其他合理费用

＝122,800.00＋12,280.00＋1000

＝136,100.00 元（取整）

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 10 年，经了解该车已使用年限 5.33 年。

年限法成新率＝(经济耐用年限－已使用年限) / 经济耐用年限×100%

＝(10－5.33) / 10×100%

＝47%（取整）

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 77,775.00 公里。

行驶里程成新率＝(尚可行使里程) / 经济寿命里程×100%

＝(经济寿命里程－已使用里程) / 经济寿命里程×100%

＝(600000－77,775.00) / 600000×100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

＝87%

③观察法成新率的确定

部件名称	标准分	技术状况	评分
发动机及离合器总成	25.00	发动机起动性能及离合器性能一般	8.00
变速器及传动轴总成	12.00	转向、助力及变速器换档较一般	4.00
前桥及转向器前悬总成	9.00	前桥总成与转向系统一般，前梁、半轴无明显异常声响	3.00
后桥及后悬架总成	9.00	后桥总成与四轮驱动的转向系统和助力一般，后桥无异常。	3.00
制动系统	6.00	制动系统安全可靠，制动时，制动器制动均匀	3.00
车架车身总成	28.00	外观检查车架和悬挂较差	9.00
电器仪表系统	7.00	电气、照明等系统较差	3.00
轮胎	4.00	轮胎外侧边缘和底面及花纹磨损，压条挡圈变形	2.00
合计	100.00		35.00

观察法成新率合计为35%。

④综合成新率

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

＝Min(47%，87%)×60%+35%×40%

＝42%（取整）

4）车辆评估值

车辆评估值＝重置全价×综合成新率

＝136,100.00×42%

＝57,162.00元（取整）

经以上方法评估，该车辆的评估原值为136,100.00元，评估净值为57,162.00元。

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68）

1）加湿器概况

规格型号：AM10

生产厂家：DYSON

账面原值：13,500.00元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账面净值：6,606.17 元

购置日期：2016 年 11 月 24 日

数量：3 台

使用状况：正常

2）重置全价的估算

经市场询价，该设备的不含税单价为 3,700.00 元。

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 2.35 年，则采用年限法计算成新率为：

成新率＝(5－2.35) /5×100%

＝53%(取整)

经实地察勘，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 53%。

4）评估价值的估算

评估价值＝3,700.00×53%×3

＝5,883.00 元

经以上方法评估，该加湿器的评估原值为 11,100.00 元，评估净值为 5,883.00 元。

2.2.5 固定资产评估结果

按上述方法评估，固定资产于评估基准日时的评估价值为 1,904,828.00 元。

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	**6,750,841.91**	**1,284,602.20**	**5,522,300.00**	**1,904,828.00**	**620,225.80**	**48.28**
固定资产—车辆	3,533,690.94	176,684.55	3,088,300.00	524,075.00	347,390.45	196.62
固定资产—电子设备	3,217,150.97	1,107,917.65	2,434,000.00	1,380,753.00	272,835.35	24.63
固定资产合计	**6,750,841.91**	**1,284,602.20**	**5,522,300.00**	**1,904,828.00**	**620,225.80**	**48.28**
固定资产净额	6,750,841.91	1,284,602.20	5,522,300.00	1,904,828.00	620,225.80	48.28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2.3 无形资产的评估说明

无形资产于评估基准日时的账面价值为 35,936.34 元。

被评估单位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）基准日账面价值为 35,936.34 元。评估人员查阅了相关合同、付款凭证等资料，在核实了其原始入账金额及预计使用年限无误后,采用市场价格确定此类软件的重置成本，同时基于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、使用年限等因素，故本次评估按照在市场价格的基础上扣除功能性贬值来确认评估值。

公式如下：评估价值＝重置全价×（1－贬值率）

举例：用友软件（表 4-12-3 无形资产-其他无形资产评估明细表序号 3）

无形资产名称：用友软件（财务软件 1）

取得时间：2016 年 1 月 1 日

预计使用年限：5 年

账面原值：6,700.00 元

账面净值：2,337.80 元

经查询，近期该类财务软件不含税价为 4,900.00 元。

由于系统软件的更新换代较快、功能在不断的开发完善等因素，综合分析，本次对上述软件按每年 20%的功能性贬值考虑。

该软件已使用 3.25 年，则功能性贬值率= 1-（1-20%）^3.25= 51.54%。

则，委估软件的评估值=重置成本×（1-贬值率）

= 4,900.00×（1-51.54%）

= 2,400.00 元（取整）

则用友软件的评估原值为 4,900.00 元，评估净值为 2,400.00 元。

按上述方法评估，无形资产于评估基准日时的评估价值为 10,900.00 元。

2.4 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 303,163.83 元，为经营性租入房屋装修费等款项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，按账面值评估。

按上述方法评估，长期待摊费用于评估基准日时的评估价值为303,163.83元。

2.5 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101,064,640.99元， 为可抵扣亏损及资产减值准备等款项。对于可抵扣亏损所形成的递延所得税资产，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。按账面值评估；

对于资产减值准备所形成的递延所得税资产，

评估值=账面值-按往来账款评估值增值额×所得税税率

=72,491,138.00-（1,148,351.7+4,805,776.87）×25%

=71,002,605.86元

按上述方法评估，递延所得税资产于评估基准日时的评估价值为 99,576,108.85元。

2.6 非流动资产评估结果

非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	增值
长期股权投资	103,000,000.00	101,869,480.07	-1,130,519.93
固定资产	1,284,602.20	1,904,828.00	620,225.80
无形资产	35,936.34	10,900.00	-25,036.34
长期待摊费用	303,163.83	303,163.83	0.00
递延所得税资产	101,064,640.99	99,576,108.85	-1,488,532.14
非流动资产合计	**205,688,343.36**	**203,664,480.75**	**-2,023,862.61**

3、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 4,173,484,129.07 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	479,154,084.49
预收账款	853,845,424.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付职工薪酬	1,251,716.01
应交税费	2,219,722.66
应付利息	834,050.14
其他应付款	2,836,179,131.58
流动负债合计	4,173,484,129.07

3.1 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 479,154,084.49 元，为应付西安泽懋基础工程有限公司等公司工程款及其他。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务，确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

按上述方法评估，应付账款于评估基准日时的评估价值为479,154,084.49元。

3.2 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853,845,424.19元，为预收住宅20#一期款等。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务，确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

按上述方法评估，预收账款于评估基准日时的评估价值为853,845,424.19元。

3.3 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 1,251,716.01 元，为应付工资及奖金等。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务，确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

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1,251,716.01元。

3.4 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2,219,722.66元，为应交营业税等。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

按上述方法评估，应交税费于评估基准日时的评估价值为2,219,722.66元。

3.5 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 834,050.14 元，为应付江苏天宇建设集

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

团有限公司的款项等。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务，确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

按上述方法评估，应付利息于评估基准日时的评估价值为834,050.14元。

3.6 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 2,836,179,131.58 元，为绿城房地产集团有限公司、万泽实业股份有限公司、西安鸿基物业管理有限公司等往来款。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，并查阅审计报告，确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

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 2,836,179,131.58 元。

3.7 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	增增值
应付账款	479,154,084.49	479,154,084.49	0.00
预收账款	853,845,424.19	853,845,424.19	0.00
应付职工薪酬	1,251,716.01	1,251,716.01	0.00
应交税费	2,219,722.66	2,219,722.66	0.00
应付利息	834,050.14	834,050.14	0.00
其他应付款	2,836,179,131.58	2,836,179,131.58	0.00
流动负债合计	**4,173,484,129.07**	**4,173,484,129.07**	**0.00**

4、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64,937,205.78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
预计负债	64,937,205.78
非流动负债合计	**64,937,205.78**

1）预计负债的评估说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预计负债于评估基准日时的账面价值为 64,937,205.78 元，为业主补偿款、滞纳金等款项。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，并查阅审计报告，确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

按上述方法评估，预计负债于评估基准日时的评估价值为 64,937,205.78 元。

2）非流动负债评估结果

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
预计负债	64,937,205.78	64,937,205.78	0.00
非流动负债合计	64,937,205.78	64,937,205.78	0.00

四、 评估结论及分析

（一）评估结论

在评估基准日 2019 年 3 月 31 日，西安新鸿业投资发展有限公司经审计后的总资产价值 292,161.69 万元，总负债 423,842.13 万元，股东权益-131,680.44 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 504,690.32 万元，总负债 423,842.13 万元，股东权益 80,848.19 万元，增值 212,528.63 万元。

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	增值	增值率%
流动资产	271,592.86	484,323.88	212,731.02	78.33
非流动资产	20,568.83	20,366.44	-202.39	-0.98
长期股权投资净额	10,300.00	10,186.95	-113.05	-1.10
固定资产净额	128.46	190.48	62.02	48.28
无形资产净额	3.59	1.09	-2.51	-69.78
长期待摊费用	30.32	30.32	0.00	0.00
递延所得税资产	10,106.46	9,957.61	-148.86	-1.47
资产总计	292,161.69	504,690.32	212,528.63	72.74
流动负债	417,348.41	417,348.41	0.00	0.00
非流动负债	6,493.72	6,493.72	0.00	0.00
负债总计	423,842.13	423,842.13	0.00	0.00
股东权益（所有者权益）	-131,680.44	80,848.19	212,528.63	161.40

据上述，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：西安新鸿业投资发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

展有限公司的股东全部权益价值为**80,848.19**万元（大写：人民币捌亿零捌佰肆拾捌万壹仟玖佰元整）。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、流动资产账面价值为 2,715,928,606.76 元，评估价值为 4,843,238,795.58 元，增值为 2,127,310,188.82 元，增值率为 78.33%。

流动资产变动主要原因为存货中土地使用权按照市场价值评估引起增值所致。

2、长期股权投资账面价值为 103,000,000.00 元，评估价值为 101,869,480.07 元，减值为-1,130,519.93 元，减值率为-1.10%。

长期股权投资变动主要原因为长期股权投资企业权益价值变动所致。

3、固定资产账面价值为 1,284,602.20 元，评估价值为 1,904,828.00 元，增值为 620,225.80 元，增值率为 48.28%。

固定资产变动主要原因为设备折旧计提年限与评估计算采用的经济使用寿命年限有差异所致。

4、无形资产账面价值为 35,936.34 元，评估价值为 10,900.00 元，减值为-25,036.34 元，减值率为-69.67%。

无形资产变动主要原因为采用成本法评估中无形资产折旧计提年限与评估计算采用的经济使用寿命年限有差异所致。

5、递延所得税资产账面价值为 101,064,640.99 元，评估价值为 99,576,108.85 元，减值为-1,488,532.14 元，减值率为-1.47%。

递延所得税资产变动主要原因为往来款中坏账准备按零值评估，其所引起的递延所得税资产也相应按零值评估所致。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、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、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的经济适用住房项目调整为限价商品房项目，故本次评估对被评估单位尚未取得《建筑工程施工许可证》的开发项目部分，按照可以调整为限价商品房项目开发考虑并估算其评估价值。

2、截至2019年3月31日止，北京绿城投资有限公司向中国工商银行股份有限公司西安曲江支行申请182,000.00万的并购贷款，该笔贷款由北京绿城投资有限公司以其持有的西安新鸿业投资发展有限公司90%股权质押为上述贷款提供连带保证。本次评估未考虑上述股权质押情况对评估价值的影响。

3、长期股权投资-西安同信志和置业有限公司、北京同信房地产开发有限公司，专为新鸿业公司处理喀什九锦股权投资有限公司补偿用地而设立，由于现阶段对该公司无实质控制权且未建账，公司营业执照及相关印鉴均处于共管状态；长期股权投资-西安海都饭店有限公司系西安新鸿业投资发展有限公司，因已资不抵债，且无法取得相关资料。鉴于以上因素，本次评估西安同信志和置业有限公司、北京同信房地产开发有限公司，西安海都饭店有限公司未展开评估。

4、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。

5、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。

6、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

及评估人员不承担相关责任。

7、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。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

（四）评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

银信资产评估有限公司

2019 年 9 月 2 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn