本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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
资产评估报告

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

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	3131020026201901017
资产评估报告名称：	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项目
资产评估报告文号：	银信评报字（2019）沪第0476号
资产评估机构名称：	银信资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	魏巍（资产评估师）、崔松（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

声明.....1
摘要.....2
正文.....4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....4
二、评估目的.....10
三、评估对象和评估范围.....10
四、价值类型.....12
五、评估基准日.....12
六、评估依据.....13
七、评估方法.....14
八、评估程序实施过程和情况.....16
九、评估假设.....17
十、评估结论.....19
十一、特别事项说明.....20
十二、资产评估报告使用限制说明.....21
十三、资产评估报告日.....22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....22

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号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

资产评估报告

银信评报字（2019）沪第0476号

摘要

一、项目名称：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项目。

二、委托人：万泽实业股份有限公司

三、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。

四、被评估单位：西安新鸿业投资发展有限公司。

五、评估目的：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。

六、评估对象：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。

七、评估范围：西安新鸿业投资发展有限公司截至评估基准日的全部资产和负债。

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2019年3月31日

十、评估方法：资产基础法

十一、评估结论：截至评估基准日2019年3月31日，西安新鸿业投资发展有限公司采用资产基础法评估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）。

十二、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

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号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

资产评估报告

银信评报字（2019）沪第0476号

正文

万泽实业股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对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，在2019年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（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)〓

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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：李骏

注册资本：贰亿元人民币

公司类型：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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

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%

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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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。

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股东。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、评估目的

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 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。

三、评估对象和评估范围

本次资产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。

本次资产评估的范围是西安新鸿业投资发展有限公司截至评估基准日的全部资产和负债。

具体情况为：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

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%	990,000.00
	合计			103,990,000.00

（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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

截至资产评估基准日，企业未决诉讼 2 件，诉讼标的额 16,804,216.47 元，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	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	--	--

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、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

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：

（一）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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）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。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国公司法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则》；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；

8、《资产评估执业准则——企业价值》；

9、《资产评估执业准则——机器设备》；

10、《资产评估执业准则——不动产》；

11、《资产评估执业准则——无形资产》；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》；

13、《资产评估价值类型指导意见》；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》；

（三）产权依据

1、被评估单位营业执照、企业公示信息；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、不动产权证；

3、车辆行驶证；

4、其他有关产权证明。

（四）取价依据

1、 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”。

1、 《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；

2、 机械工业部机电产品价格信息中心2019年《机电产品报价手册》；

3、 评估基准日市场其他有关价格信息资料；

4、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；

6、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

7、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

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。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，其主营业务为房地产项目开发，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（部分根据相关规定可以调整为限价商品房项目），与一般商品房开发公司存在一定差异，不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）评估方法介绍

1）资产基础法简介

资产基础法是指分别估算出企业各项资产的价值并累加求和，再扣减负债评估得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

主要按账面核实法，其中银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单及函证核对来确定评估。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上予以确定评估。

3、存货的评估

被评估单位的存货主要为开发中的房地产及开发完成的房产，对开发完成的房产采用市场售价扣除销售税费的方法评估，对开发中的房地产采用假设开发法进行评估。

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

待开发不动产的价值=开发完成后的不动产价值－开发成本－管理费用－投资利息－销售税费－开发利润－购买待开发不动产应负担的税费

其中，对已经取得土地使用权尚未开发的项目土地使用权采用市场法的方法估算。

4、其他流动资产的评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主要为留抵增值税税额以及城市维护建设税、教育费附加、应交地方教育费附加等，经账面核实后予以确定。

5、长期股权投资的评估

长期股权投资是指企业以获取投资收益和收入为目的，向那些并非直接为本企业使用的项目投入资产的行为。长期股权投资评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行评估。

对于长期股权投资评估首先要了解具体投资形式收益、获取方式、占被投资单位资本的比重，再根据不同情况合理确定其市场价值进行评估。其中：对于有控股权或有控制权的企业，综合分析被投资企业的经营情况、资产负债状况、盈利能力等因素后，采用合理方法进行评估；对于上市公司股票，按照评估基准日最近一个交易日的收盘价为基础合理确定评估值；对于无控制权的企业，综合分析相关投资协议、被投资企业经营和资产状况、投资前景等因素后，采用合理方法进行评估。

6、固定资产的评估

设备类固定资产一般按重置成本法进行评估。

评估价值＝重置价值×成新率

7、无形资产的评估

无形资产-外购软件按成本法进行评估。

8、长期待摊费用

长期待摊费用在清查核实的基础上，按尚存收益确定评估。

9、递延所得说资产

为可抵扣亏损、资产减值准备所形成的款项。对于可抵扣亏损引起的，经账面核实后予以确定；对于资产减值准备所形成的递延所得税资产，按核实后的账面值减去往来账款评估值增值额×所得税税率，确定评估值。

9、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、评估结论

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（三）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；

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。

十一、特别事项说明

（一）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。

（二）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。

（三）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（四）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。

（五）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。

十二、资产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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年9月2日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2019年9月2日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

1、 委托人及被评估单位的企业法人营业执照复印件；

2、 房地产权证复印件；

3、 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”复印件；

4、 委托人及被评估单位承诺函原件；

5、 签字资产评估师承诺函原件；

6、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；

7、 资产评估机构资格证书复印件；

8、 评估人员资质证书复印件；

9、 资产评估明细表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn