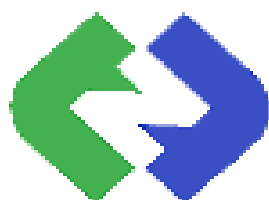


本报告共二册

本册为第一册

西安民生集团股份有限公司拟收购股权项目
涉及的汉中世纪阳光商厦有限公司
股东全部权益价值
评估报告

正衡评报字〔2012〕139号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一二年十二月三十日

总 目 录

第一册	评估报告
第二册	评估说明
第三册	评估明细表



评估报告目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	3
评估报告	8
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概 况	8
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	36
九、评估假设	40
十、评估结论	42
十一、特别事项说明	44
十二、评估报告使用限制说明	47
十三、评估报告日	48
十四、签字盖章	49

附件：

- 一、西安民生集团股份有限公司专题会议纪要[2012]01 号
- 二、汉中世纪阳光商厦有限公司评估基准日审计报告（中审亚太审字



[2012]010784 号) 复印件

三、西安民生集团股份有限公司《企业法人营业执照》(副本) 复印件

四、汉中世纪阳光商厦有限公司《企业法人营业执照》(副本) 复印件

五、汉中世纪阳光商厦有限公司机动车行驶证、国有土地使用证、房屋所有权证复印件

六、西安民生集团股份有限公司承诺函复印件

七、汉中世纪阳光商厦有限公司承诺函复印件

八、注册资产评估师承诺函

九、正衡资产评估有限责任公司营业执照复印件

十、正衡资产评估有限责任公司资格证书复印件

十一、签字注册资产评估师资格证书复印件



评估说明目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

（二）实物资产的分布情况及特点

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（四）引用其他机构报告情况

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

（二）影响资产核实的事项及处理方法

（三）核实结论

三、评估技术说明

☐ 资产基础法评估技术说明

（一） 流动资产评估说明

（二） 长期股权投资评估说明

（三） 投资性房地产评估说明

（四） 房屋建筑物评估说明

（五） 设备类资产评估说明

（六） 在建工程评估说明

（七） 无形资产评估说明



(八) 长期待摊费用评估说明

(九) 递延所得税资产评估说明

(十) 负债评估说明

☐收益法评估说明

(一) 评估对象的说明

(二) 收益法的应用前提及选择的理由和依据

(三) 收益预测的假设条件

(四) 企业经营、资产、财务分析

(五) 评估计算及分析过程

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析

评估明细表目录

● 资产基础法

- 1、表 1 资产评估结果汇总表
- 2、表 2 资产评估结果分类汇总
- 3、表 3 流动资产评估汇总表
- 4、表 3-1 货币资金评估汇总表
- 5、表 3-1-1 货币资金-现金评估明细表
- 6、表 3-1-2 货币资金-银行存款评估明细表
- 7、表 3-1-3 货币资金-其他货币资金评估明细表
- 8、表 3-4 应收账款评估明细表
- 9、表 3-5 预付账款评估明细表
- 10、表 3-8 其他应收款评估明细表
- 11、表 3-9 存货评估汇总表
- 12、表 3-9-2 存货-原材料评估明细表
- 13、表 3-9-5 存货-产成品（库存商品）评估明细表
- 14、表 3-9-8 存货-在用周转材料评估明细表
- 15、表 4 非流动资产评估汇总表
- 16、表 4-4 长期股权投资评估明细表
- 17、表 4-5 投资性房地产评估汇总表
- 18、表 4-5-1 投资性房地产-房屋评估明细表（采用成本模式计量）
- 19、表 4-5-3 投资性房地产-土地使用权评估明细表（采用成本模式计量）
- 20、表 4-6 固定资产评估汇总表
- 21、表 4-6-1 固定资产-房屋建筑物评估明细表
- 22、表 4-6-4 固定资产-机器设备评估明细表
- 23、表 4-6-5 固定资产-车辆评估明细表
- 24、表 4-6-6 固定资产-电子设备评估明细表



- 25、表 4-7 在建工程评估汇总表
- 26、表 4-7-1 在建工程-土建工程评估明细表
- 27、表 4-12 无形资产评估汇总表
- 28、表 4-12-1 无形资产-土地使用权评估明细表
- 29、表 4-15 长期待摊费用评估明细表
- 30、表 4-16 递延所得税资产评估明细表
- 31、表 5 流动负债评估汇总表
- 32、表 5-1 短期借款评估明细表
- 33、表 5-3 应付票据评估明细表
- 34、表 5-4 应付账款评估明细表
- 35、表 5-5 预收账款评估明细表
- 36、表 5-6 应付职工薪酬评估明细表
- 37、表 5-7 应交税费评估明细表
- 38、表 5-8 应付利息评估明细表
- 39、表 5-9 应付股利评估明细表
- 40、表 5-10 其他应付款评估明细表
- 41、表 5-12 其他流动负债评估明细表
- 42、表 6 长期负债评估汇总表
- 43、表 6-1 长期借款评估明细表

● 收益法

- 1、表 1 收益预测评估结果表
- 2、表 2 主营业务收入预测表
- 3、表 3 主营业务成本预测表
- 4、表 4 营业税金及附加预测表
- 5、表 6 营业费用预测表
- 6、表 7 管理费用预测表



- 7、表 8 财务费用预测表
- 8、表 10 折旧及摊销预测表
- 9、表 11 资本性支出预测表
- 10、表 13 非经营\溢余性资产调整评估明细表



注册资产评估师声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产清单由委托方和被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们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；我们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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，同时对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；同时与委托方及相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

5、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

6、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

7、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

8、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业



意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

9、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。



西安民生集团股份有限公司拟收购股权项目

涉及的汉中世纪阳光商厦有限公司

股东全部权益价值

评估报告

摘 要

正衡评报字〔2012〕139号

西安民生集团股份有限公司（以下简称“西安民生”）拟收购汉中世纪阳光商厦有限公司（以下简称“世纪阳光”）部分股权，委托正衡资产评估有限责任公司对世纪阳光股东全部权益价值进行评估，以提供其在评估基准日市场价值的参考意见。

本报告评估对象为世纪阳光股东全部权益价值。

本报告评估范围为世纪阳光全部资产及负债。

本报告选用的价值类型为市场价值，评估基准日为2012年11月30日。

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本项目评估师采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，以企业持续经营、公开市场和适当的假设为前提，对世纪阳光股东全部权益价值进行评估，经对两种方法得出的初步评估结果进行分析，最终确定采用资产基础法评估结果作为本报告的评估结论：

世纪阳光股东全部权益在评估基准日2012年11月30日所表现的市场价值为人民币柒亿陆仟贰佰零叁万贰仟肆佰元（¥76,203.24万元）。

特别事项说明：

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提



下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、 产权

①世纪阳光拥有的开源小区 11 套商品房、世纪阳光商城尚未取得房屋所有权证。本次对开源小区 11 套商品房的评估，依据世纪阳光提供的商品房购房合同中记载的面积进行测算，对世纪阳光商城的评估，依据世纪阳光提供的建筑面积进行测算，如将来办理房屋所有权证时面积与上述面积不一致，以房屋所有权证载面积为准。

②世纪阳光于 2010 年 8 月与陕西汉中钟基置业有限责任公司签订房产购销协议，购买虎头桥地下商城，建筑面积合计为 18,619.89 平方米，合同价款为 200,000,000.00 元，已经取得了房屋所有权证（汉中市房权证汉台区字第 128324、128325 号）。截至本报告日，世纪阳光共支付款项 98,550,000.00 元，陕西汉中钟基置业有限责任公司仅交付 9,240.05 平方米（汉中市房权证汉台区字第 128324 号）房产给世纪阳光使用，其余 9,379.84 平方米（汉中市房权证汉台区字第 128325 号）尚未交付世纪阳光使用；虎头桥地下商城占用土地于 2009 年 10 月 20 日取得了《国有土地使用证》（汉市国用（土）第 6133 号（地下使用权）），地类用途为商业及停车场用地，使用权面积为 18000 平方米，使用权类型为出让，土地终止日期为 2056 年 12 月 28 日，土地使用权证载权利人为陕西汉中钟基置业有限责任公司，2012 年 12 月 28 日，汉中市国土资源局出具证明其已受理世纪阳光土地使用权过户手续，目前按法定程序正在办理当中。

2、 抵押、担保

世纪阳光除开源小区 11 套商品房、虎头桥地下商城以及在建的世纪阳光二期 3-5 层外，其余房建类资产及土地使用权均已抵押，详见三. 评估对



象和评估范围中 7-1 资产被抵押、查封的情况、7-2 关联担保情况的列示。

3、世纪阳光拥有的一宗土地使用权（汉市国用（土）第 5918 号），证载面积 12,903.61 平方米，该宗土地上的建筑物分别为世纪阳光商厦、在建的世纪阳光二期。由于世纪阳光商厦为经营性物业，已采用市场比较法与收益法进行了房地合一的整体评估，土地使用权不再单独进行评估，其评估值已经包含在“世纪阳光商城”的评估值中。

在建的世纪阳光二期为正在建设的经营性物业，对于地上建筑物采用成本法进行评估，对于世纪阳光二期所占土地采用剩余法评估，其所占面积以《中华人民共和国建设用地规划许可证》（编号：200709031）中的记载的 5500 平方米进行测算，待世纪阳光二期竣工决算后，进行世纪阳光商厦、世纪阳光二期土地使用权证的分证，如将来办理土地使用权证时面积与上述面积不一致，以土地使用权证载面积为准。

4、世纪阳光拥有的一宗土地使用权（汉市国用（土）第 5919 号），证载面积 5,367.15 平方米，该宗土地上的建筑物为世纪阳光商城。世纪阳光取得汉中市汉台城市规划管理办公室于 2001 年 10 月 18 日下发的《关于世纪阳光商厦利用原旧房和场地改建临时服装城的规划地址批复》（汉市汉规发【2001】074 号），以临时服装城进行开发；截至评估基准日，世纪阳光商城处于正常经营状态，租金收入与同地段租金水平相持平，评估以勘查时世纪阳光商城现状进行评估。就世纪阳光商城的运营情况，世纪阳光于 2012 年 12 月 11 日作出说明“我公司正积极和市政府相关部门沟通协调，办理该营业用房的规划、施工、报建及房产证的办理等手续”，截至报告出具日，评估公司尚未从世纪阳光获悉世纪阳光商城相关手续办理进展情况的信息。

5、世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限责任公司（简称：乙方）签订的租赁合同中约定将海德城一至二层租赁给乙方进行超市经营，租赁期限



为 2011 年 4 月 28 日至 2012 年 12 月 31 日，免租期一年，自 2011 年 4 月 28 日至 2012 年 4 月 27 日，第一年（不含免租期）：29.80 元/月平方米。合同约定“租赁期限满时，乙方如需续租，应重新签订租赁合同。在同等条件下，乙方有优先租赁权”，“租赁期满，如果甲方仍对租赁标的物进行出租，乙方拥有优先续租权。乙方行使优先续租权应在租赁期满 2 个月前书面通知甲方，否则视为放弃该权利。如不续租应在两个月前通知甲方”。截至评估报告出具日，尚未见到世纪阳光与乙方续签的合同。本次评估采用市场公允租金进行评估取值，一层租金 93.25 元/月平方米、二层租金 65.28 元/月平方米；如世纪阳光与乙方仍执行原合同租金，那么由此带来的差异将对评估结果造成较大差异，提请报告使用者注意。

6、在本次勘查核实过程中，对于设备的隐蔽安装工程、敷设于地下的工艺管道及其他隐蔽工程，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

7、本报告未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

8、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

9、本评估报告未考虑控股权等因素产生的溢价及非流通性折扣对评估结果的影响。

10、除上述以外，评估人员未发现其他国家财经政策、产业政策等对评估结果可能产生影响的重大事项。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产



评估值的其他瑕疵事项，在企业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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

本报告仅对西安民生收购股权之目的使用有效。评估报告使用权归委托方所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本评估结论的使用有效期为一年，即自2012年11月30至2013年11月29日有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

西安民生集团股份有限公司拟收购股权项目
涉及的汉中世纪阳光商厦有限公司
股东全部权益价值
评估报告

正衡评报字[2012]139 号

西安民生集团股份有限公司：

正衡资产评估有限责任公司接受贵公司（以下简称“西安民生”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对西安民生拟收购汉中世纪阳光商厦有限公司（以下简称“世纪阳光”）股权所涉及的股东全部权益在 2012 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为西安民生，被评估单位为世纪阳光，未约定其他评估报告使用者。

（一）委托方概况

企业名称：西安民生集团股份有限公司（注册号：610100100012377）

住 所：西安市解放路 103 号

法定代表人：马永庆

注册资金：肆亿柒仟叁佰叁拾壹万壹仟捌佰叁拾肆元整



实收资本：肆亿柒仟叁佰叁拾壹万壹仟捌佰叁拾肆元整

企业类型：股份有限公司（上市）

股票代码：000564

股票简称：西安民生

经营范围：许可经营项目：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售（许可证有效期至 2015 年 9 月 16 日）；卷烟、雪茄烟的零售（许可证有效期至 2013 年 12 月 31 日）。

一般经营项目：国内商业、物资供销业（法律法规禁止的不等经营，专项审批项目取得许可证后经营）；仓储服务；计算机软件开发、销售；企业管理咨询服务；机械制造；房地产开发；摄影服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；以下由分支机构经营：文化娱乐服务、旅馆、理发美容、浴池、洗染、日用品修理、机动车停车场、汽车清洗装潢、租赁、汽车出租、广告业务、人力资源中介服务、饮食服务；互联网信息服务（具体业务范围和有效期限按照陕西省通信管理局核发的陕 B2-20070041 号许可证经营）。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：汉中世纪阳光商厦有限公司（注册号：612300100001079）

住 所：汉中市汉台区天汉大道 968 号

法定代表人：魏晨

注册资金：壹亿玖仟陆佰伍拾伍万

实收资本：壹亿玖仟陆佰伍拾伍万

公司类型：有限责任公司

经营范围：物流仓储（筹建），中成药、化学药剂、抗生素、生化药品



零售（有效期至 2014 年 12 月 31 日），音像制品经营（有效期至 2013 年 5 月 4 日）；商厦出版物经营（有效期至 2013 年 5 月 4 日），综合游艺（有效期至 2013 年 5 月 4 日），预包装食品、散装食品零售（有效期至 2012 年 12 月 20 日），商场、美发（有效期至 2015 年 11 月 9 日）；道路货物运输（有效期至 2012 年 12 月 20 日）；文艺演出（仅限分支）；家用电器及配件、自动化办公设备、办公用品、通讯器材、五金交电化工、装饰材料、家饰材料、床上用品、家居用品及饰品、摩托车经销；黄金饰品、粮油零售；家电维修、安装；技术咨询服务；柜台租赁；室内外装饰装修；广告设计、制作、电视广告代理、自有媒体广告发布。（国家限制经营的除外）

2、历史沿革及股权结构

世纪阳光是 2001 年 1 月由原汉中市五交化总公司整体改制设立的有限责任公司。2007 年 10 月 31 日世纪阳光进行了股权变更，公司注册资本由原人民币 340 万元变更为 19655 万元。

截止 2012 年 11 月 30 日，世纪阳光的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例%
1	汉中世纪阳光商厦职工持股会	360,000.00	0.18
2	西安民生集团股份有限公司	24,270,000.00	12.35
3	宝鸡商场有限公司	24,270,000.00	12.35
4	海航商业控股有限公司	74,100,000.00	37.70
5	西部信托有限公司	73,550,000.00	37.42
	合 计	196,550,000.00	100.00

世纪阳光历次股权结构变更明细如下：

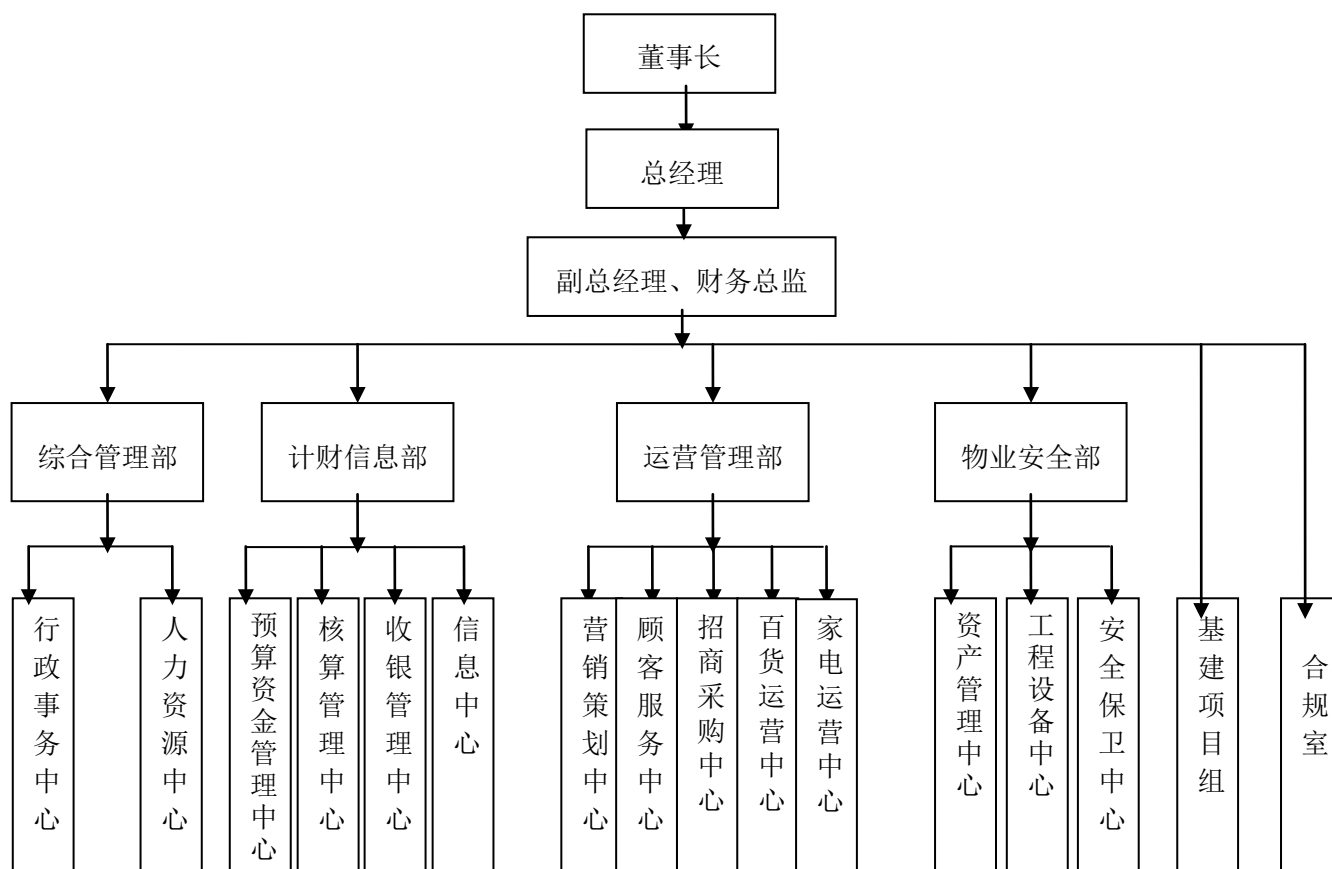
期间	变更后的股权情况	备 注
2001 年 1 月 20 日至 2007 年 8 月 19 日	本公司成立时： 汉中市国有资产委员会（170.9 万） 汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会（169.1 万）	汉中市国有资产委员会于 2001 年 1 月 20 日至 2007 年 8 月 20 日之间共向本公司原高管以股权激励的方式转让 100 万股
2007 年 8 月 20 日至 2007 年 12 月 28 日	汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会（28.5 万） 西安民生集团股份有限公司（311.5 万）	西安民生集团股份有限公司购买汉中市国有资产委员会国有股及汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会职工股（含本公司高管持股）共计 311.5 万股

2007年12月29日 至2008年12月22日	汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会（24万） 西安民生集团股份有限公司（1776万）	西安民生集团股份有限公司以 1: 1 的方式货币增资 1460 万（获得公司 1460 万股），并向汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会购买 4.5 万职工股
2008年12月23日 至2011年1月14日	汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会（24万） 西安民生集团股份有限公司（888万） 海航商业控股有限公司（2700万） 宝鸡商场（集团）股份有限公司（888万）	海航商业控股有限公司以 1:3.08 的方式货币增资 8316 万元（获得本公司 2700 万股）；西安民生集团股份有限公司以 3.08 元/股的价格受让 888 万股于宝鸡商场（集团）股份有限公司
2011年1月15日 至2011年3月6日	汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会（13万） 西安民生集团股份有限公司（888万） 海航商业控股有限公司（2711万） 宝鸡商场（集团）股份有限公司（888万）	海航商业控股有限公司向汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会购买公司 11 万股职工股。
2011年3月7日 至2011年5月9日	汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会（36万） 西安民生集团股份有限公司（2427万） 海航商业控股有限公司（7410万） 宝鸡商场（集团）股份有限公司（2427万）	以资本公积 7800 万元转增本公司股本
2011年5月10日 至2012年11月30日	汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会（36万） 西安民生集团股份有限公司（2427万） 海航商业控股有限公司（7410万） 宝鸡商场有限公司（2427万） 西部信托有限公司（7355万）	西部信托有限公司以 1:1.21 的方式货币增资 8900 万元（获得公司 7355 万股）

截至报告出具日，世纪阳光的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例%
1	汉中世纪阳光商厦职工持股会	360,000.00	0.1832
2	西安民生集团股份有限公司	38,826,771.00	19.7542
3	宝鸡商场有限公司	38,826,771.00	19.7542
4	海航商业控股有限公司	118,536,458.00	60.3085
	合 计	196,550,000.00	100.00

世纪阳光组织机构图：



世纪阳光机构设置为三级管控模式，设一级部门 4 个、二级机构 16 个（含派驻机构 2 个）。4 部门分别为：综合管理部、计财信息部、运营管理部、物业安全部；派驻机构分别为：海航商业基建办派驻世纪阳光基建项目组、海航商业合规部派驻世纪阳光合规室。现有岗位编制数量 227 名，其中管理干部编制数 40 名，员工编制数 187 名。

3、近年的资产、财务、经营状况

世纪阳光近年及评估基准日经审计后的财务状况见下表：

（1）企业 2009 年—2012 年资产负债状况

单位：人民币元

项 目	2012 年 11 月 30 日	2011 年	2010 年	2009 年
流动资产：	274,250,132.52	345,046,251.96	364,616,086.19	138,188,119.33
非流动资产：	291,392,612.89	157,490,944.59	130,711,032.84	84,711,360.34
长期股权投资	10,822,829.53	5,945,625.09	6,000,000.00	6,000,000.00



投资性房地产	181,787,940.43	82,465,950.13	12,536,211.71	1,151,150.00
固定资产	27,502,012.78	28,838,116.42	31,228,086.64	37,141,237.62
在建工程	44,889,125.79	12,881,114.90	53,278,971.09	456,272.72
无形资产	26,122,331.73	26,782,669.65	27,503,038.29	39,962,700.00
资产总计	56,564,2745.4	502,537,196.6	495,327,119.03	222,899,479.67
流动负债	254,290,231.41	236,424,151.03	310,057,734.69	74,991,141.24
非流动负债	70,000,000.00	30,169,493.67	40,000,000.00	
负债合计	324,290,231.41	266,593,644.70	350,057,734.69	74,991,141.24
所有者权益合计	241,352,514.00	235,943,551.85	145,269,384.34	147,908,338.43

(2) 企业 2009 年—2012 年损益状况

单位：人民币元

项 目	2012 年 1-11 月	2011 年	2010 年	2012 年 1-11 月
一、营业收入	192,316,222.99	246,802,272.12	217,536,463.48	205,600,380.61
减：营业成本	183,997,849.13	244,598,840.90	185,387,479.04	169,707,830.82
营业税金及附加	1,859,342.54	1,642,585.12	1,155,631.89	1,624,685.10
销售费用	2,251,986.22	2,333,509.83	3,400,445.62	2,952,993.77
管理费用	23,589,784.49	25,591,237.29	25,641,072.59	24,596,047.45
财务费用	-1,028,452.24	1,604,219.10	1,513,774.78	1,503,561.74
资产减值损失	-1,075,623.24	694,375.97	-123,922.11	-117,426.44
投资收益（损失以“-”号填列）	-122,795.56	40,845.01		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,195,578.30	2,244,276.23	561,981.67	5,332,688.17
加：营业外收入	3,544.35	52,018.13	270,310.36	96,840.45
减：营业外支出	582,141.96	72,358.50	47,969.74	75,641.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,616,980.69	2,223,935.86	784,322.29	5,353,886.71
减：所得税费用	2,208,018.54	549,768.35	196,080.57	1,385,537.12
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,408,962.15	1,674,167.51	588,241.72	3,968,349.59

4、执行的主要会计政策

公司会计核算执行《企业会计准则》和其他相关规定。

5、委托方与被评估单位的关系

本项目委托方为被评估单位的股东。

(二) 其他评估报告使用者

本项目未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

本报告评估目的是对西安民生拟收购股权涉及的世纪阳光股东全部权

益在 2012 年 11 月 30 日的市场价值进行评估,并提供评估基准日市场价值参考意见。

本项目经济行为依据:

西安民生集团股份有限公司专题会议纪要[2012]01 号。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象世纪阳光股东全部权益价值;评估范围为世纪阳光全部资产及负债,包括:流动资产合计 27,425.01 万元;非流动资产合计 29,139.26 万元;资产总计 56,564.27 万元;流动负债合计 25,429.02 万元;非流动负债合计 7,000.00 万元;负债总计 32,429.02 万元。具体见下表:

单位:人民币元

序号	资产项目	账面价值
1	一、流动资产合计	274,250,132.52
2	货币资金	101,921,812.59
3	应收账款	1,001,412.83
4	预付账款	5,060,264.98
5	其他应收款	151,042,846.82
6	存货	15,223,795.30
7	二、非流动资产合计	291,392,612.89
8	长期股权投资	10,822,829.53
9	投资性房地产	181,787,940.43
10	固定资产	27,502,012.78
11	在建工程	44,889,125.79
12	无形资产	26,122,331.73
13	长期待摊费用	154,666.72
14	递延所得税资产	113,705.91
15	三、资产合计	565,642,745.41
16	四、流动负债合计	254,290,231.41
17	短期借款	15,000,000.00
18	应付票据	152,800,000.00
19	应付账款	19,982,600.86
20	预收账款	33,785,660.79
21	应付职工薪酬	630,948.13
22	应交税费	-2,649,195.81
23	应付利息	126,926.39
24	应付股利	139,531.20
25	其他应付款	34,244,709.50



序号	资产项目	账面价值
26	五、非流动负债合计	70,000,000.00
27	长期借款	70,000,000.00
28	六、负债合计	324,290,231.41

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，相关报表已经中审亚太会计师事务所有限公司审计并出具了无保留意见审计报告（中审亚太审字[2012]010784号）。

纳入本次评估范围内的主要资产情况：

1、纳入本次评估范围的存货包括原材料、库存商品和在用周转材料。原材料为世纪阳光维修配件；库存商品为世纪阳光自营百货、家用电器及超市业务而外购的商品。世纪阳光将库存商品分为电视机、空调、洗衣机、食品、家用品及维修配件等8个大类，分布在世纪阳光商厦营业区域及租赁的库房内；在用周转材料主要包括办公桌椅、资料柜、沙发、写字台等办公用品，以及单、双面主架、平价台、TG平台、山特K500VA UPS电源、高清半球摄像机等超市、百货商场用品，分布在世纪阳光商厦营业区及办公室内。在用周转材料大部分为2010年至2012年期间购置的，目前使用状况一般，能够继续使用。

2、投资性房地产为世纪阳光拥有的经营性物业“阳光商城”、“海德城商业物业”、“虎头桥地下商城”、“开源小区8套商品住宅”以及一宗土地使用权（详见6）。“阳光商城”为单层砖混结构，建筑面积2,800.00平方米，于2001年12月建成并投入使用，位于陕西省汉中市汉台区天汉大道1027号（路西），尚未取得房屋所有权证；“海德城商业物业”为四层框架结构，建筑面积共计14,505.13平方米，于2008年4月建成并投入使用，位于陕西省汉中市汉台区莲湖路十字东南角，取得房屋所有权证（汉中市房权证汉台区字第087825、087828、087829、087830号）；“虎头桥地下商城”位于汉中



市汉台区中心广场负一层，建筑面积合计为 18,619.89 平方米，整体为框架结构，取得房屋所有权证（汉中市房权证汉台区字第 128324、128325 号），其中 9,240.05 平方米（汉中市房权证汉台区字第 128324 号）于 2012 年 1 月投入使用，其余 9,379.84 平方米（汉中市房权证汉台区字第 128325 号）尚未投入使用；“开源小区 8 套商品住宅”为 6 层砖混结构，建筑面积共计 546.40 平方米，每套商品住宅建筑面积为 68.30 平方米，于 2006 年 3 月购置并投入使用，位于陕西省汉中市汉台区兴汉路木材厂开源小区内，尚未取得房屋所有权证，目前用于对外出租。通过我公司评估人员现场勘察及与世纪阳光相关人员沟通了解，纳入评估范围的投资性房地产，目前使用状况均较好，能够继续使用。

3、房屋建筑物为世纪阳光拥有的经营性物业“世纪阳光商厦”及配套的相关附属建筑物与“开源小区 3 套商品住宅”。“世纪阳光商厦”位于汉中市汉台区天汉大道 968 号（路东），建筑面积共计 21,128.62 平方米，于 1991 年至 1999 年期间建成并投入运营，营业仓库楼、营业住宅楼及楼房仓库作为整体经营性物业运营，其中四层为框架结构，取得房屋所有权证（汉中市房权证汉台区字第 071153 号），第五层为彩钢板房屋，作为世纪阳光办公使用，尚未取得房屋所有权证；“开源小区 3 套商品住宅”为 6 层砖混结构，建筑面积共计 204.90 平方米，每套商品住宅建筑面积为 68.30 平方米，于 2006 年 3 月购置并投入使用，位于陕西省汉中市汉台区兴汉路木材厂开源小区内，尚未取得房屋所有权证，目前作为世纪阳光员工居住。通过我公司评估人员现场勘察及与产权持有方相关人员沟通了解，“世纪阳光商厦”与“开源小区 3 套商品住宅”目前使用状况良好，能够继续使用。

4、在建工程为世纪阳光正在建设当中的世纪阳光二期工程以及虎头桥地下商城贯通工程。世纪阳光二期工程位于汉中市汉台区天汉大道 968 号（路



东), 规划建筑面积合计为 25,081.00 平方米, 为一幢地上五层、地下两层的建筑物, 预计 2013 年 8 月完工; 虎头桥地下商城贯通工程为世纪阳光二期与虎头桥地下商城的贯通工程, 预计 2013 年 8 月完工。通过我公司评估人员现场勘察及与产权持有方相关人员沟通了解, 世纪阳光二期工程及虎头桥地下商城贯通工程目前正在施工过程中。

5、纳入本次评估范围的设备类资产包括: 世纪阳光拥有的 137 项机器设备, 4 辆汽车、255 项电子设备。世纪阳光主要从事百货零售, 机器设备主要以商厦附属设备为主, 包括中央空调系统、载客(货)电梯、供配电设备、消防及安全监控设备, 电子设备包括计算机设备、收银、计量设备、打印机、对讲机等; 车辆包括中、轻型厢式货车等运输车辆。大部分设备目前使用状况一般, 能够继续使用。

6、纳入本次评估范围的土地使用权见下表:

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值
1	汉市国用(土)第 5918 号	汉中世纪阳光商厦	汉台区天汉大道 968 号(路东)	1999.2.28	出让	综合用地	50 年	宗地红线外“五通”, 红线内场地平整	7,403.61	43,022,700.00
2	汉市国用(土)第 5918 号	汉中世纪阳光商厦	汉台区天汉大道 968 号(路东)	1999.2.28	出让	综合用地	50 年	宗地红线外“五通”, 红线内场地平整	5,500.00	
3	汉市国用(土)第 5919 号	汉中世纪阳光商城	汉台区天汉大道 1027 号(路西)	1999.2.28	出让	综合用地	50 年	宗地红线外“五通”, 红线内场地平整	5,367.15	

7、资产权属状况:除开源小区 11 商品房、世纪阳光商城、在建的世纪阳光二期工程尚未取得房屋所有权证外, 其余房建类资产均已取得房屋所有权证, 资产管理较为规范, 且权属清晰。

7-1 资产被抵押、查封的情况

①2011 年 7 月 21 日, 世纪阳光从长安银行取得借款 7,000 万元, 世纪阳光以其自有房产与土地使用权提供抵押担保, 具体明细如下:



序号	房产所有权人	位置	面积 (m ²)	房产证号
1	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区天汉大道 968 号 (路东)	12,903.61	汉市国用 (土) 第 5918 号
2		汉台区北大街 86 号	20,389.62	汉中市房权证汉台区字第 0711153 号
3		在建世纪阳光二期 1-2 层		尚未办理房产证

②2011 年 11 月 21 号, 世纪阳光从中国民生股份有限公司西安分行取得 2,000.00 万元综合授信, 世纪阳光以其自有土地使用权提供抵押担保具体明细如下:

序号	房产所有权人	位置	面积 (m ²)	房产证号
1	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区天汉大道 1027 号 (路西)	5,367.15	汉市国用 (土) 第 5919 号

③2012 年 8 月 9 日, 世纪阳光从齐商银行西安分行开出 14,000.00 万元银行承兑票据, 世纪阳光以其自有房产提供抵押担保具体明细如下:

序号	房产所有权人	位置	面积 (m ²)	房产证号
1	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区莲湖路十字海德城一层营业房	3,127.96	汉中市房权证汉台区字第 087830 号
2		汉台区莲湖路十字海德城二层营业房	3,895.67	汉中市房权证汉台区字第 087829 号
3		汉台区莲湖路十字海德城三层营业房	3,740.75	汉中市房权证汉台区字第 087828 号
4		汉台区莲湖路十字海德城四层营业房	3,740.75	汉中市房权证汉台区字第 087825 号

7-2 关联担保情况

①海航商业控股有限公司为世纪阳光从中国民生股份有限公司西安分行取得 2,000.00 万综合授信提供连带保证责任。

②海航商业控股有限公司为世纪阳光从长安银行取得 7,000.00 万元借款提供连带保证责任。

③海航商业控股有限公司为世纪阳光从齐商银行西安分行开具银行承兑票据 14,000.00 万元提供连带保证责任。

④海航商业控股有限公司为世纪阳光从中国民生股份有限公司西安分



行取得 2,000.00 万元综合授信提供连带保证责任。

⑤海航商业控股有限公司为世纪阳光从长安银行取得 3,000.00 万元提供连带保证责任。

四、价值类型及其定义

经充分考虑评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，本次选用市场价值作为评估结论的价值类型。具体定义如下：

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

本项目评估基准日是 2012 年 11 月 30 日。

此基准日是由世纪阳光考虑与此次经济行为实现日接近的需要而确定。

本评估报告中一切计价标准均为基准日有效的价格标准。

六、评估依据

在本次评估工作中，评估人员遵循的具体行为依据、法规依据、准则依据、产权依据和取价依据主要有：

（一）行为依据

西安民生集团股份有限公司专题会议纪要[2012]01 号；

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日 中华人民共和国主席令第五号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日 第十届全国人民代



表大会常务委员会第十八次会议修订);

3、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年第 91 号令);

4、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36 号);

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国资委令第 12 号);

6、《企业国有资产转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国务院国资委 财政部令第 3 号);

7、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号 2008 年 1 月 1 日);

8、《中华人民共和国企业所得税法暂行条例》(国务院令第 512 号 2008 年 1 月 1 日);

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过);

10、《中华人民共和国营业税暂行条例》(国务院令 540 号 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过);

11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 50 号);

12、《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 52 号);

13、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);

14、《信息披露业务备忘录第 16 号——资产评估相关信息披露》(证监会 2008 年 9 月 17 日);

15、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修正版)(2007 年



中华人民共和国主席令第 72 号)；

16、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日 中华人民共和国主席令第二十八号)；

17、《中华人民共和国土地管理法实施细则》(中华人民共和国国务院令 第 256 号 1999 年 1 月 1 日)；

18、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 138 号)；

19、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号 2000 年 10 月 22 日)；

20、《汽车报废标准》(原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456 号)；

21、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会 国经贸资源[2000]1202 号)；

22、其他相关的法律、法规、通知等文件。

(三) 资产评估准则、规范

1、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20 号)；

2、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会[2007]189 号)；

3、中评协关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知(中评协[2011]227 号)；

5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会[2003]18 号)；



- 6、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 7、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010] 214号）
- 8、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；
- 9、《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；

（四）产权依据

- 1、《机动车行驶证》；
- 2、《中华人民共和国国有土地使用证》（汉市国用（土）第 5918 号、5919 号）；
- 3、《中华人民共和国房屋所有权证》（汉中市房权证汉台区字第 071153 号、087825 号、087828 号、087829 号、087830 号、128324 号、128325 号）；
- 4、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（编号：200709031）；
- 5、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 610701201200046 号）；
- 6、《中华人民共和国建设工程施工许可证》（编号汉市建施许（2012）16 号）；
- 7、汉中市汉台城市规划管理办公室文件《关于世纪阳光商厦利用原旧房和场地改建临时服装城的规划定址批复》；
- 8、世纪阳光与汉中市木材总公司签订的《住宅楼买卖合同》；
- 9、设备购置发票、购置安装合同、技术协议等；
- 10、世纪阳光申报的资产评估明细表及提供的其他有关资料。

（五）取价依据及其他参考资料

- 1、《2012 年机电产品报价手册》机械工业信息研究院编，机械工业出版社 2012 年第一版；



- 2、《资产评估常用数据与参数手册》机械工业出版社 2011 年 11 月第一版；
- 3、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》原机械工业部文件机械计（1995）041 号；
- 4、《中和明讯机电设备价格查询系统》依托中评协网站建设的价格查询系统；
- 5、《机电设备评估价格信息》（半月刊）机械工业信息研究院；
- 6、《旧机动车鉴定估价标准、交易规范及旧机动车鉴定估价师业务操作实用手册》中国交通出版社 2004 年第一版；
- 7、《原材料及工业品价格及价格指数信息》（月刊）北京国联价格信息中心；
- 8、《办公设备及家用电器报价》《慧聪商情》等电器价格信息；
- 9、《陕西省地方工业与民用建设项目投资估算指标》（陕西省计划委员会）；
- 10、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；
- 11、汉中市基本建设各种税费资料；
- 12、汉中市房地产信息网；
- 13、评估人员现场勘察记录及调查、收集的相关资料；
- 14、评估基准日（2012 年 11 月 30 日）的存贷款利率和外汇汇率；
- 15、WIND 资讯金融终端；
- 16、世纪阳光评估基准日审计后财务报表（已经中审亚太会计师事务所有限公司审计并出具了无保留意见审计报告（中审亚太审字[2012]010784 号）；



17、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常采用的评估方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

2、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。在运用收益法时，有两种常用的具体方法：未来收益折现法和收益资本化法。

3、资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上，按照资产扣减负债为所有者权益的思路确定股东权益价值的评估思路。具体对各类资产的评估过程中，包括重置成本法、市场比较法等具体评估方法。

（二）评估方法的选择

1、对于市场法的适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内流通市场的百货零售类上市公司中很难找到在现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，采用市场法评估存在较大难度，因此本项目不适宜采用市场法进行评估。

2、对于收益法的适用性分析



评估人员从企业总体情况、本项目评估目的、企业财务报表和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

（1）企业总体情况判断

①被评估企业的资产在预测期内能够带来相应收益，且产权明晰，资产保持完好。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估企业承担的风险能够用货币衡量。企业未来收益的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险在预测期内以能够以货币形式计量。

（2）评估目的判断

本项目评估目的是为世纪阳光拟增资扩股提供基准日市场价值参考意见，要对世纪阳光股东全部股东权益的市场价值予以客观真实的反映，评估应综合体现企业经营规模、行业地位、管理模式等所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，通过对企业整体资产预期获利能力的量化与现值化来体现股东权益价值。

（3）财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理制度完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

（4）收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，商业零售类上市公司也比较多，相关的 β 系数、无风险报酬率、市场风险溢价等资料能够较为方便的取得，



采用收益法的外部条件较为成熟，同时，采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3、对于资产基础法的适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。对于有形资产而言，资产基础法以账面历史记录为基础，只要账面记录准确，使用资产基础法评估相对比较容易准确。

世纪阳光的主要资产为商业零售用房地产，资产基础法中具体资产分别通过采用市场比较法、收益法、剩余法等方法进行评估后，以此计算所得出的评估值能够真实反映资产的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法与收益法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

➤ 资产基础法各类资产的评估方法简述如下：

1、 流动资产的评估

（1） 货币资金：

①现金：通过对现金进行实地盘点，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以核实后的金额确定为评估值。

②银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行



账户进行函证核实，经核对无误后，以经核实后的账面价值确定评估价值。

③其他货币资金：通过查对银行承兑保证金户的入账金额，并对账户进行函证核实，经核对无误后，以经核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项：应收款项包括应收账款和其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

(3) 预付账款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(4) 存货：

原材料：为世纪阳光维修配件，其账面值由购买价和合理费用构成。原材料周转快，购置时间较短，账面单价接近基准日市场价格，本次评估以实际数量乘以账面单价确定评估值。

库存商品：为世纪阳光自营百货、家用电器及超市业务而外购的商品其账面值由购买价和合理费用构成。库存商品周转快，购置时间较短，账面单价接近基准日市场价格，本次评估以实际数量乘以账面单价确定评估值。

在用周转材料：主要包括办公桌椅、资料柜、沙发、写字台等办公用品，以及单、双面主架、平价台、TG 平台、山特 K500VA UPS 电源、高清半球摄像机等超市、百货商场用品，企业采用五五摊销法进行核算。本次评估对在用周转材料的使用状况进行了勘察和技术鉴定，依据各类在用周转材料在基准日的重置价值乘以成新率确定评估值。

2、长期股权投资的评估

长期股权投资共三家，如下表所示：



被投资单位	核算方法	投资成本	投资时间	2012 年 11 月 30 日	在被投资单位 持股比例 (%)
长安银行股份有限公司	成本法	1,000,000.00	2001 年	1,000,000.00	0.04
延吉鼎盛典当有限公司	收益法	5,000,000.00	2010 年 6 月	4,822,829.53	50.00
陕西杨凌农村商业银行股份有限公司	成本法	5,000,000.00	2012 年 5 月	5,000,000.00	2.5
合 计		11,000,000.00		5,945,625.09	

对长安银行股份有限公司的投资，世纪阳光提供了长安银行股份有限公司出具的股金证，评估人员未收集到长安银行股份有限公司在评估基准日的股权状况及财务报表等相关资料，以核实后账面值列示为评估值。

对延吉鼎盛典当有限公司的投资，持股比例为 50%，延吉鼎盛典当有限公司从成立至今尚未开展实际业务，世纪阳光并未参与其实际经营管理活动。由于该公司从 2009 年 9 月成立至评估基准日尚未开展经营业务，故本次对该公司采用资产基础法进行整体评估，评估值以该公司净资产评估值与世纪阳光持股比例计算得出。

对陕西杨凌农村商业银行股份有限公司的投资，世纪阳光提供了陕西杨凌农村商业银行股份有限公司出具的股金证，评估人员未收集到陕西杨凌农村商业银行股份有限公司在评估基准日的股权状况及财务报表等相关资料，以核实后账面值列示为评估值。

3、投资性房地产的评估

投资性房地产为世纪阳光拥有的经营性物业“阳光商城”、“海德城商业物业”、“虎头桥地下商城”、“开源小区 8 套商品住宅”以及一宗土地使用权（详见无形资产-土地使用权的描述）。“阳光商城”为单层砖混结构，建筑面积 2,800.00 平方米，于 2001 年 12 月建成并投入使用，位于陕西省汉中市汉台区天汉大道 1027 号（路西），尚未取得房屋所有权证；“海德城商业物业”为四层框架结构，建筑面积共计 14,505.13 平方米，于 2008 年 4 月建成并投入使用，位于陕西省汉中市汉台区莲湖路十字东南角，取得房屋所有权证（汉



中市房权证汉台区字第 087825、087828、087829、087830 号)；“虎头桥地下商城”位于汉中市汉台区中心广场负一层，建筑面积合计为 18,619.89 平方米，整体为框架结构，取得房屋所有权证（汉中市房权证汉台区字第 128324、128325 号），其中 9,240.05 平方米（汉中市房权证汉台区字第 128324 号）于 2012 年 1 月投入使用，其余 9,379.84 平方米（汉中市房权证汉台区字第 128325 号）尚未投入使用；“开源小区 8 套商品住宅”为 6 层砖混结构，建筑面积共计 546.40 平方米，每套商品住宅建筑面积为 68.30 平方米，于 2006 年 3 月购置并投入使用，位于陕西省汉中市汉台区兴汉路木材厂开源小区内，尚未取得房屋所有权证，目前用于对外出租。通过我公司评估人员现场勘察及与世纪阳光相关人员沟通了解，纳入评估范围的投资性房地产，目前使用状况均较好，能够继续使用。

根据评估目的并结合资产特点，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，“阳光商城”、“海德城商业物业”、“虎头桥地下商城”分别采用市场比较法及收益法进行评估；“开源小区 8 套商品住宅”采用市场比较法进行评估。

4、房屋建筑物的评估

房屋建筑物为世纪阳光拥有的经营性物业“世纪阳光商厦”及配套的相关附属建筑物与“开源小区 3 套商品住宅”。“世纪阳光商厦”位于汉中市汉台区天汉大道 968 号（路东），建筑面积共计 21,128.62 平方米，于 1991 年至 1999 年期间建成并投入运营，营业仓库楼、营业住宅楼及楼房仓库作为整体经营性物业运营，其中四层为框架结构，取得房屋所有权证（汉中市房权证汉台区字第 071153 号），第五层为彩钢板房屋，作为世纪阳光办公使用，尚未取得房屋所有权证；“开源小区 3 套商品住宅”为 6 层砖混结构，建筑面积共计 204.90 平方米，每套商品住宅建筑面积为 68.30 平方米，于 2006 年 3



月购置并投入使用，位于陕西省汉中市汉台区兴汉路木材厂开源小区内，尚未取得房屋所有权证，目前作为世纪阳光员工居住。通过我公司评估人员现场勘察及与产权持有方相关人员沟通了解，“世纪阳光商厦”与“开源小区3套商品住宅”目前使用状况良好，能够继续使用。

根据评估目的并结合资产特点，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，“世纪阳光商厦”分别采用市场比较法及收益法对房屋建筑物进行评估，“开源小区3套商品住宅”采用市场比较法进行评估。

5、设备类固定资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，主要采用成本法进行评估。

（1）重置全价的确定

①机器设备重置价值的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用综合确定，包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其它费用和资金成本等。

1) 购置价

以市场价格扣除报价浮动因素，确定设备购价；或选用最近时期设备报价资料或查阅近期的订货合同确定设备购价；对于市场查阅不到有关价格的设备，采用类比法，用类似设备的价格及价格变化趋势进行修正，确定该设备购置价。

2) 运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离以及重量和体积的不同，按不同运杂费率计取。

3) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，依据《机



械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》取费标准计取。

4) 资金成本, 根据建设工期, 结合评估基准日执行的贷款利率, 并按资金均匀投入考虑。

$$\text{资金成本} = \text{总投资} \times \text{现行固定资产贷款利率} \times \text{建设周期} \times 1/2$$

对建设安装周期较短、价值量较小的设备, 不计资金成本。

②运输车辆重置价的确定

根据车辆市场信息及近期车辆市场价格资料, 确定本评估基准日的运输车辆价格, 在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等, 确定其重置全价。

$$\text{重置全价} = \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户牌照手续费等}$$

③电子设备重置价值

根据陕西省市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料, 确定评估基准日的电子设备价格, 一般不计取运杂费、安装调试费等。

(2) 设备综合成新率的确定

①机器设备的成新率, 是以评估人员现场勘察的设备实际技术状况为基础, 结合使用年限和经济使用寿命年限综合评定。

在综合评定时, 分别计算理论成新率(N1)和现场勘察成新率(N2), 并采用加权平均法, 确定其综合成新率(N)公式:

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

1) 年限法成新率(N1)的确定:

通过确定机器设备的经济使用寿命, 并根据设备实际已使用年限情况, 计算其成新率。

$$N1 = [1 - (\text{已使用年限} \div \text{经济使用寿命年限})] \times 100\%$$

2) 现场勘察成新率(N2)的确定:



通过评估人员现场勘察设备的现状及查阅有关运行、修理、维护记录等资料，对设备各主要组成部分进行查看和调查，采用现场打分的方法，确定成新率。

②车辆成新率的确定：

车辆的成新率，以车辆已使用年限和行驶里程为基础，参照车辆规定使用年限和规定行驶里程孰低确定基本成新率，再结合评估人员现场勘察的实际技术状况进行修正，综合确定成新率。

③电子设备成新率的确定：

电子设备采用综合法确定成新率，分别计算理论成新率和技术鉴定成新率，并采用加权平均法确定其综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

6、在建工程的评估

在建工程为世纪阳光正在建设当中的世纪阳光二期工程以及虎头桥地下商城贯通工程。世纪阳光二期工程位于汉中市汉台区天汉大道 968 号(路东)，规划建筑面积合计为 25,081.00 平方米，为一幢地上五层、地下两层的建筑物，预计 2013 年 8 月完工；虎头桥地下商城贯通工程为世纪阳光二期与虎头桥地下商城的贯通工程，预计 2013 年 8 月完工。通过我公司评估人员现场勘察及与产权持有方相关人员沟通了解，世纪阳光二期工程及虎头桥地下商城贯通工程目前正在施工过程中。

根据世纪阳光申报在建工程项目的性质，按照以下方法进行评估：

评估价值=账面核实后建安工程费、前期工程及其他费用

本次被评估项目的账面核实后建安工程、前期费用等是以企业申报资产明细表为基础，我公司评估人员通过查阅项目预算书、部分建筑施工合同、



三方会签报表以及付款凭证来确定其账面构成的合理性。

7、无形资产的评估

无形资产为世纪阳光拥有的两宗国有土地使用权，两宗土地上的建筑物分别为世纪阳光商厦、在建的世纪阳光二期和世纪阳光商城。

序号	会计科目	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	估价对象	原始入账价值
1	无形资产-土地使用权	汉市国用(土)第5918号	汉中世纪阳光商厦	汉台区天汉大道968号(路东)	出让	综合用地	50年	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	7,403.61	世纪阳光商厦	43,022,700.00
2	无形资产-土地使用权	汉市国用(土)第5918号	汉中世纪阳光商厦	汉台区天汉大道968号(路东)	出让	综合用地	50年	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	5,500.00	世纪阳光二期	
3	投资性房地产-土地使用权	汉市国用(土)第5919号	汉中世纪阳光商城	汉台区天汉大道1027号(路西)	出让	综合用地	50年	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	5,367.15	世纪阳光商城	

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况，由于估价对象一、三的地上建筑物均为经营性物业，该部分物业均已采用市场比较法与收益法进行了房地合一的整体评估，因此，为保证经营性物业的整体性，土地使用权不再单独进行评估，其评估值已经包含在“世纪阳光商城”与“世纪阳光商厦”的评估值中。

估价对象二的地上建筑物为正在建设的经营性物业世纪阳光二期，结合估价对象二的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、土地使用政策，本次评估采用剩余法评估估价对象的国有出让土地使用权价格。

8、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为开源小区商品房的装修费，因装修费已纳入开源小区商品房价值在投资性房地产中进行评估，故在此将其评估为零。

9、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为世纪阳光根据账面计提的坏账准备和按照权益法核算长投投资收益，乘以企业所得税税率后计算所得。评估人员对账面递延所得



税资产进行了重新计算后，以核实后的账面值确认评估值。

10、 负债的评估

对于流动负债及长期负债，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，在考虑基准日是否存在应付利息基础上确定评估值。

➤收益法的评估方法简述如下：

1、收益模型的选取

(1) 基本模型

本次评估模型选用企业自由现金流模型。可表达为

$$E=B-D$$

式中：

E：股东全部权益价值

B：企业整体价值：

$$B = P + \sum C_i$$

P：企业整体价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益(企业自由现金流量)；

R_n：永续期的预期收益(企业自由现金流量)；

r：折现率；

n：未来经营期；

ΣC_i：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。



$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5$$

C1: 预期收益中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

C2: 预期收益中未计及收益的投资性房产项目;

C3: 预期收益中未计收益的在建工程价值;

C4: 基准日闲置设备、房产等资产价值;

C5: 世纪阳光基准日存在的其他溢余性资产价值。

D: 付息债务价值: 指基准日账面上需要付息的债务, 包括短期借款, 带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

2、收益年限的确定

现金流量的持续年数应当等于资源的寿命, 企业的寿命是不确定的, 通常采用持续经营假设, 即假设企业将无限期的持续下去, 将预测的时间分为两个阶段, 详细的预测期和后续期, 或称永续期。

3、预测期的确定

原则上预测到企业生产经营稳定的年度, 本次评估根据世纪阳光的经营情况及本次评估目的, 对 2012 年 12 月至 2017 年采用详细预测, 以后年度的生产经营按 2017 年水平考虑。

4、企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流, 现金流量的计算公式如下:

企业自由现金流=税后净利润+折旧及摊销+财务费用(扣除税务影响)-
净营运资金增加额-资本性支出

5、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式: $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$



式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta L \times R_{Pm} + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

βL ：企业风险系数；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

6、溢余资产价值及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，对该类资产单独评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

世纪阳光自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队，正式进驻被评估单位开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）接受委托

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发



送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）拟定评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，世纪阳光分别派出专门的机器设备评估人员、流动资产、负债评估人员以及收益法评估人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实

在世纪阳光申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债及未来的收益和成本的预测进行了全面核实。非实物资产及负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产核实主要为存货、房产、在建工程、电子设备和车辆，核实内容主要为核实资产数量、使用状态、产权、存放地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素。收益和成本费用的预测主要依据评估人员市场调查了解、企业销售计划及历史收入成本资料进行核实。其实物资产核实过程如下：

（1）指导世纪阳光填报成本法“评估明细表”及收益法“收益预测表”，收集委托评估资产的产权归属证明文件、购置合同、销售合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象、收益预测是否符合市场情况、成本费用预测是否与同行业接近，并根据经验



及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察

依据企业的经营业态特点，对申报资产进行现场勘察和了解。依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。对于投资性房地产、固定资产等房地产类资产通过查阅施工图纸、房产证等资料的基础上，对资产的外观、使用状况进行勘察，并对周边市场情况进行调查了解；对电子设备及车辆，查阅了设备和车辆的购置合同及发票，勘察其使用状态，填写设备现场勘察记录，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了设备和车辆的运行情况。

（4）补充、修改和完善评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）核实产权证明文件

收集并核实车辆行驶证、产权证及合同、文件等产权证明资料，查阅产权证原件、购置合同、付款凭证等资料，以做到委托评估资产权属清晰。

（四）收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过国务院发展研究中心网站、WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、



行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

（五）评定估算

各评估小组对从现场调查收集的资料进行分析、预测、估算和汇总：

(1) 分资产类别对资产进行分析、计算和评估，得出各类资产的初步评估结果；

(2) 对初步评估结果汇总。

（六）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告。

项目负责人通过汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写出评估报告和评估说明送交内部审核。

（七）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通

该项工作分为二个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了专家审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方及被评估单位重新进行了沟通。

（八）提交报告

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报综审部重新审核通过，由法定代表人对评估报告签发，最终完成正式评估报告提交委托方。



九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便注册资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

2、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3、持续经营假设：假设被评估单位在可预见的未来能够持续经营下去，现有资产将被用来产生未来现金流；企业遵循一贯性原则每年投入一定资金用于资产更新。

（二）基本假设

1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。



4、假设被评估单位保持基准日的资本结构和财务杠杆不发生变化。

5、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

6、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

7、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

8、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、世纪阳光核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场中的核心竞争力，保持企业良好的经营态势；

2、世纪阳光现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步地按照企业既定的发展战略推进公司发展计划，努力使企业保持良好的经营态势；

3、未来世纪阳光保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

4、本次预测以世纪阳光评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后如发生股权变化、重组或新进投资者的影响；

5、在预测期内，世纪阳光不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债；

6、评估对象的收入主要来源于自营、联营收入及租金收入。在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态，并保持基准日水平，且不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经



营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，注册资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法对世纪阳光股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日 2012 年 11 月 30 日的评估结论如下：

（一）资产基础法初步评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为 56,564.27 万元，评估后总资产为 118,777.26 万元，增值额为 62,212.99 万元，增值率为 109.99%；

本报告评估范围的总负债账面值为 32,429.02 万元；评估后总负债为 42,547.02 万元，增值额为 10,145.00 万元，增值率为 31.28%；

本报告评估范围的净资产账面值为 24,135.25 万元，评估后净资产为 76,203.24 万元，增值额为 52,067.99 万元，增值率为 215.73%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------



	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	27,425.01	27,149.43	-275.58	-1.00
二、非流动资产	29,139.26	91,627.83	62,488.57	214.45
其中：投资性房地产	17,092.26	50,176.82	33,084.56	193.56
固定资产	2,750.20	29,863.66	27,113.46	985.87
无形资产	2,612.23	5,985.88	3,373.65	129.15
三、资产总计	56,564.27	118,777.26	62,212.99	109.99
四、流动负债	25,429.02	35,574.02	10,145.00	39.90
五、非流动负债	7,000.00	7,000.00	-	-
六、负债总计	32,429.02	42,574.02	10145.00	31.28
七、净资产	24,135.25	76,203.24	52,067.99	215.73

资产基础法评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

（二）收益法初步评估结果

经实施实地查勘、历史资料核实和评定估算等评估程序，采用收益法对世纪阳光股东全部权益价值进行评估，世纪阳光股东全部权益在评估基准日2012年11月30日的账面值为24,135.25万元，评估价值为26,196.29万元，评估增值2,061.04万元，减值率8.54%。

收益法评估结果详细情况见《收益法评估测算结果表》及各项测算表。

（三）评估结果的选取

世纪阳光股东全部权益价值的成本法评估结果为76,203.24万元，收益法评估结果为26,196.29万元，两者相差50,006.95万元。

两种评估方法差异的原因主要是：①世纪阳光的主要资产是商业物业，近几年商业地产增幅较大，而相应的商业百货经营的增长幅度则相对很低，由此导致成本法下物业评估大幅增加，而收益法下营业收入的增长有限；②对于在建的世纪阳光二期、尚未交付使用的虎头桥地下商城等商业物业，世



纪阳光尚未有明确的规划，其未来的商业定位及走向具有较大的不确定性；

③西安民生作为本次股权收购的主体，其收购后对世纪阳光未来的运营模式、经营方向等是否作出调整，其经营结构是否发生改变具有一定的不可预见性；

④企业价值下，投资性房地产对企业的贡献远低于其自身的增长价值。

综上所述，由于以上因素的影响，加之收益法下反映资产的获利能力的大小通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，本次评估舍弃了收益法评估结果，最终选用资产基础法作为本次评估结论。

（四）评估结论

世纪阳光股东全部权益在评估基准日 2012 年 11 月 30 日所表现的市场价值为人民币柒亿陆仟贰佰零叁万贰仟肆佰元（¥76,203.24 万元）。

本评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、产权

①世纪阳光拥有的开源小区 11 套商品房、世纪阳光商城尚未取得房屋所有权证。本次对开源小区 11 套商品房的评估，依据世纪阳光提供的商品房购房合同中记载的面积进行测算，对世纪阳光商城的评估，依据世纪阳光提供的建筑面积进行测算，如将来办理房屋所有权证时面积与上述面积不一致，以房屋所有权证载面积为准。

②世纪阳光于 2010 年 8 月与陕西汉中钟基置业有限责任公司签订房产购销协议，购买虎头桥地下商城，建筑面积合计为 18,619.89 平方米，合同



价款为 200,000,000.00 元,已经取得了房屋所有权证(汉中市房权证汉台区字第 128324、128325 号)。截至本报告日,世纪阳光共支付款项 98,550,000.00 元,陕西汉中钟基置业有限责任公司仅交付 9,240.05 平方米(汉中市房权证汉台区字第 128324 号)房产给世纪阳光使用,其余 9,379.84 平方米(汉中市房权证汉台区字第 128325 号)尚未交付世纪阳光使用;虎头桥地下商城占用土地于 2009 年 10 月 20 日取得了《国有土地使用证》(汉市国用(土)第 6133 号(地下使用权)),地类用途为商业及停车场用地,使用权面积为 18000 平方米,使用权类型为出让,土地终止日期为 2056 年 12 月 28 日,土地使用权证载权利人为陕西汉中钟基置业有限责任公司,2012 年 12 月 28 日,汉中市国土资源局出具证明其已受理世纪阳光土地使用权过户手续,目前按法定程序正在办理当中。

2、抵押、担保

世纪阳光除开源小区 11 套商品房、虎头桥地下商城以及在建的世纪阳光二期 3-5 层外,其余房建类资产及土地使用权均已抵押,详见三.评估对象和评估范围中 7-1 资产被抵押、查封的情况、7-2 关联担保情况的列示。

3、世纪阳光拥有的一宗土地使用权(汉市国用(土)第 5918 号),证载面积 12,903.61 平方米,该宗土地上的建筑物分别为世纪阳光商厦、在建的世纪阳光二期。由于世纪阳光商厦为经营性物业,已采用市场比较法与收益法进行了房地合一的整体评估,土地使用权不再单独进行评估,其评估值已经包含在“世纪阳光商城”的评估值中。

在建的世纪阳光二期为正在建设的经营性物业,对于地上建筑物采用成本法进行评估,对于世纪阳光二期所占土地采用剩余法评估,其所占面积以《中华人民共和国建设用地规划许可证》(编号:200709031)中的记载的 5500 平方米进行测算,待世纪阳光二期竣工决算后,进行世纪阳光商厦、世纪阳



光二期土地使用权证的分证，如将来办理土地使用权证时面积与上述面积不一致，以土地使用权证载面积为准。

4、世纪阳光拥有的一宗土地使用权（汉市国用（土）第 5919 号），证载面积 5,367.15 平方米，该宗土地上的建筑物为世纪阳光商城。世纪阳光取得汉中市汉台城市规划管理办公室于 2001 年 10 月 18 日下发的《关于世纪阳光商厦利用原旧房和场地改建临时服装城的规划地址批复》（汉市汉规发【2001】074 号），以临时服装城进行开发；截至评估基准日，世纪阳光商城处于正常经营状态，租金收入与同地段租金水平相持平，评估以勘查时世纪阳光商城现状进行评估。就世纪阳光商城的运营情况，世纪阳光于 2012 年 12 月 11 日作出说明“我公司正积极和市政府相关部门沟通协调，办理该营业用房的规划、施工、报建及房产证的办理等手续”，截至报告出具日，评估公司尚未从世纪阳光获悉世纪阳光商城相关手续办理进展情况的信息。

5、世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限责任公司（简称：乙方）签订的租赁合同中约定将海德城一至二层租赁给乙方进行超市经营，租赁期限为 2011 年 4 月 28 日至 2012 年 12 月 31 日，免租期一年，自 2011 年 4 月 28 日至 2012 年 4 月 27 日，第一年（不含免租期）：29.80 元/月平方米。合同约定“租赁期限满时，乙方如需续租，应重新签订租赁合同。在同等条件下，乙方有优先租赁权”，“租赁期满，如果甲方仍对租赁标的物进行出租，乙方拥有优先续租权。乙方行使优先续租权应在租赁期满 2 个月前书面通知甲方，否则视为放弃该权利。如不续租应在两个月前通知甲方”。截至评估报告出具日，尚未见到世纪阳光与乙方续签的合同。本次评估采用市场公允租金进行评估取值，一层租金 93.25 元/月平方米、二层租金 65.28 元/月平方米；如世纪阳光与乙方仍执行原合同租金，那么由此带来的差异将对评估结果造成较大差异，提请报告使用者注意。



6、在本次勘查核实过程中，对于设备的隐蔽安装工程、敷设于地下的工艺管道及其他隐蔽工程，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

7、本报告未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

8、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

9、本评估报告未考虑控股权等因素产生的溢价或折价及非流通性折扣对评估结果的影响。

10、除上述以外，评估人员未发现其他国家财经政策、产业政策等对评估结果可能产生影响的重大事项。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。

本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他与本评估项目无关的评估报告混用。



本评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

本评估结论是本项目注册评估师遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）本评估报告评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交国有资产监督管理部门审查使用，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告的全部内容或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（三）本评估报告应由委托方报经相关监管部门办理相关核准或备案手续后生效，经核准或备案后的评估结论使用有效期为自评估基准日2012年11月30日起至经济行为实现日相距不超过一年有效。

（四）纳入本次评估范围的资产产权，评估机构及评估人员对委托方和产权持有单位提供的法律权属资料和资料来源进行程序性的查验，委托方和产权持有单位承诺对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一二年十二月三十日。



(此页为签章页, 无正文)

十四、签字盖章

正衡资产评估有限责任公司



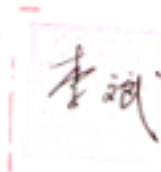
法定代表人 (签章)



中国注册资产评估师 (签章)



中国注册资产评估师 (签章)



本评估报告书由正衡资产评估有限责任公司出具

地址: 西安市和平路 108 号佳腾大厦 11 层

邮编: 710001

邮箱: zhengheng@zhengheng.com.cn

电话: 029-87515201

传真: 029-87511349