

正衡资产评估有限公司

关于评估报告相关事项的专项意见和说明

西安民生集团股份有限公司：

贵公司拟受让海航商业控股有限公司持有汉中世纪阳光商厦有限公司（以下简称“世纪阳光”）部分股权，拟受让陕西民生家乐商业连锁有限责任公司（以下简称“家乐连锁”）商业资产，正衡资产评估有限公司作为本次交易的评估机构就本次评估报告相关事项出具如下专项意见和说明：

一、 关于《评估报告》提出的特别说明事项涉及的资产、债务的明细说明

(一) 世纪阳光《评估报告》提出的特别说明事项涉及的资产、债务的明细具体详见下表:

世纪阳光评估报告特别说明事项涉及的资产、债务明细表

序号	特别事项说明条款	会计科目	账面价值		评估价值	备注
			原值	净值		
1		固定资产-房屋建筑物				
1.1	第3条	世纪阳光商厦	40,941,280.82	25,407,877.10	297,228,210.00	
1.2	第1条(1)项	开源小区3套房	304,182.90	297,421.17	540,358.18	
2		投资性房地产				
2.1	第3条\第4条	阳光商城	2,275,000.00	991,900.00	69,813,950.00	
2.2	第5条	海德城	71,533,024.46	68,341,691.48	97,192,420.00	
2.3	第1条(1)项	开源小区住宅8套商品房	911,517.32	891,255.05	1,440,955.15	
2.4	第1条(2)项	虎头桥地下商城	102,987,041.75	100,697,725.63	333,320,900.00	
2.5	第3条(1)项	汉市国用(土)第5919号土地使用权	12,638,187.15	10,865,368.27	-	评估值包含在阳光商城
3		无形资产-土地使用权				
3.1	第3条	汉市国用(土)第5918号	30,384,512.85	26,122,331.73	-	评估值包含在阳光商厦
3.2	第3条	汉市国用(土)第5918号			59,858,800.00	二期项目占地
4	第3条(1)项	其他应付款-陕西汉中钟基置业有限责任公司	-	-	101,450,000.00	按合同金额就虎头桥地下广场未支付款项进行挂账
		合计		233,615,570.43	757,945,593.33	

(二) 家乐连锁《评估报告》提出的特别说明事项涉及的资产、债务的明细具体详见下表:

家乐连锁评估报告特别说明事项涉及的资产、债务明细表

序号	特别事项说明条款	会计科目	账面价值		评估价值	备注
			原值	净值		
1	第2条	其他应收款-韩城店内部往来		39,358,724.68	39,358,724.68	评估值以账面值列示
2	第3条\第5条	固定资产-房屋建筑物				
2.1	第3条(1)项	三原店房屋	3,900,000.00	2,992,812.59	3,505,190.00	不含土地使用权价值
2.2	第3条(1)项	配送中心房屋	14,132,137.00	10,592,936.00	17,914,410.00	不含土地使用权价值
2.3	第5条(1)项	国家开发银行9楼10901号	2,781,064.00	2,239,335.79	6,367,740.00	查封
2.4	第5条(1)项	老三届世纪星大厦房产	5,658,890.00	4,613,763.75	12,951,370.00	查封
3	第3条\第5条	固定资产-车辆				
3.1	第3条(2)项\第5条(1)项	车辆	2,379,522.56	277,356.97	622,491.80	查封
4	第4条	短期借款		180,000,000.00	180,000,000.00	担保
		合计		240,074,929.78	260,719,926.48	

二、 未考虑《评估报告》中特别说明事项对评估值影响的原因及依据

（一） 世纪阳光

特别说明事项中对评估值有影响的为第 4、5 条，分别为世纪阳光商城和海德城；我们未考虑上述事项对评估值影响的原因分别为：

1、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。依据《资产评估-不动产准则》“第三十五条 在企业价值评估中，注册资产评估师应当关注经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。”以及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”，因办理该营业用房的规划、施工、报建及房产证等相关手续，其对应的行政性收费依据及标准具有不可预知性，无法预测具体金额，故未予考虑；

2、世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限责任公司（以下简称：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。本次评估在收益法估值时采用市场公允租金进行评估取值。

备注：在资产基础法下需根据评估目的并结合资产特点，针对各资产具体选用相应的评估方法。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，选用市场比较法及收益法为“海德城”房地产估价的评估方法，最终取两种估价方法的算术平均作为估价对象的评估价值。

（二）家乐连锁

由于特别事项披露的仲裁、诉讼案件正在执行或法院审理中，对于相关结果我们无法预计，因此，评估假设中未考虑上述事项的影响；以此作为假设符合评估准则关于合理假设的规定。

（三）评估假设依据

《资产评估准则-评估报告》条文讲解中关于评估假设的释义：

“在一个具体的评估项目中要科学合理设定和使用评估假设，需要与资产评估目的及其对评估市场条件的宏观限定情况、评估对象自身的功能和在评估时点的使用方式与状态、产权变动后评估对象的可能用途及利用方式和利用效果等相联系和匹配。”；

“注册资产评估师应当清楚，评估假设的设定不是任意的。注册资产评估师不得随意设定没有依据、不合情理的评估假设，……，并在此基础上出具评估意见。”；

“……该假设是分析并得出可靠的评估结论所必需的；注册资产评估师对该假设有合理的依据；该假设的使用使注册资产评估师得以进行可靠的分析；对该假设的披露满足本准则的要求。”。

三、 关于考虑相关特别事项时的备考评估值

（一）世纪阳光

1、截至评估报告出具日，我们尚未见到世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限责任公司续签的合同。目前陕西民生家乐投资管理有限责任公司仍占用租赁物，世纪阳光表示尚未与其就租赁合同等进行协商，对于租金期限、租金执行标准均不明确的情况下，评估公司无法进行预测。

假设按照最长租赁期 20 年，第一年租金仍执行 29.80 元/月平方米，按照 1.5% 的年租金进行递增，则海德城的评估值为 63,400,415.00 元。

2、世纪阳光商城因办理该营业用房的规划、施工、报建及房产证等相关手续，其对应的行政性收费依据及标准具有不可预知性，无法预测具体金额，故无法提供预测值；提请海航控股、世纪阳光对此予以跟进。

综上，考虑上述事项后，世纪阳光股东全部权益价值备考评估值为 72,824.03 万元。

（二）家乐连锁

评估报告特别事项说明第 3 条（2）项、第 5 条（1）项查封资产账面价值 2,071.62 万元，评估值为 4,136.12 万元，假设上述查封资产全额执行完毕，则备考评估值为 0 万元；

评估报告特别事项说明第 2 条其他应收款科目下应收韩城店内部往来款 3,935.87 万元，评估数值以 3,935.87 万元列示，假设转让协议约定的“家乐连锁将韩城门店的相关经营性资产以 400 万元价款转让给国阳商贸”及其他相关条款全部履行完毕，韩城店完成清算事宜，考虑到韩城店主要资产、负债本次均已剥离（未纳入评估范围），则备考评估值为 0 万元；

另外，对于正处于法院审理阶段的案件，由于具体数额无法预计，因此计算备考评估值时未予考虑。

综上，确定家乐连锁净资产备考评估值为-3,639.16 万元。

备注：韩城店是家乐连锁的分店，清算后相关债务应由家乐连锁承继，而家乐连锁是西安民生的关联方。

正衡资产评估有限责任公司

二〇一三年一月十七日