

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：

贵公司拟收购西安兴正元购物中心有限公司（简称“兴正元”）部分股权项目，正衡资产评估有限责任公司作为本次交易的评估机构，就本次评估所涉及的土地权属瑕疵及此瑕疵对评估值的影响出具如下专项意见和说明：

本次评估对土地权属瑕疵及其对评估值的影响从如下方面进行考虑：

1、兴正元目前所拥有的 70,022.44 m² 房地产权属系房地合一价值，是由西安兴正元实业投资集团有限公司于 2009 年 6 月 29 日出资形成的，出资时由陕西岳华德威资产评估有限公司分别采用市场比较法及收益法进行了房地合一的整体评估，并出具了《西安兴正元实业投资集团有限公司拟投资西安兴正元购物中心有限公司资产评估项目资产评估报告书》（陕西岳华德威评报字（2009）第 301 号）。

2、纳入评估范围的房地产面积总计 70,022.44 m²，评估师通过函证核实了房屋他项权证的原件，对于房屋产权的核实系通过前往西安市房屋产权产籍管理中心进行查询，证载使用权人为兴正元；土地使用权的核实是通过前往西安市国土资源局进行查询，证载使用权人为西安兴正元地产开发有限公司。针对土地使用权证载权属及实际权属情况，兴正元与西安兴正元地产开发有限公司共同出具说明，声明兴正元建筑面积 70,022.44 m² 对应的土地使用权 11,784.1 m²，兴正元为实际使用权人。

3、西安市通常对非独立使用的宗地上的建筑物不单独进行土地使用证的分割。本项目中兴正元所拥有的 70,022.44 m² 物业为西安兴正元地产开发有限公司开发建设并销售的西安市骡马市步行街商业地产中的一部分。

综上所述，评估时未考虑该土地使用权未分割过户对评估值产生的影响。如将来土地局有关土地分割办证的政策有所调整，对于对非独立使用的宗地上的建筑物允许单独办证，兴正元将可能产生相应的证照费用，而兴正元的母公司海航商业控股有限公司于 2013 年 10 月 10 日就土地权属进行如下承诺：

（一）若该等土地未来出现权属纠纷，海航商业将承担兴正元参加仲裁、诉讼等造成的一切费用及相应损失；

（二）若该等土地未来因权属瑕疵造成地上房产的损失，海航商业将按照西安民生的请求，向兴正元进行补偿。

因此我们认为上述瑕疵事项对此次评估结果将不会产生影响。

正衡资产评估有限责任公司

二〇一三年十月十二日