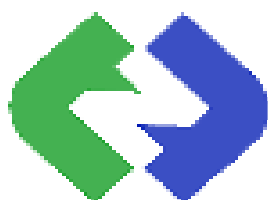


本报告共三册

本册为第一册

西安民生集团股份有限公司重大资产重组项目
涉及的西安兴正元购物中心有限公司
股东全部权益价值
评估报告

正衡评报字〔2015〕003 号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年一月二十八日

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	7
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	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	30
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	39
十二、评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告日	42
十四、签字盖章	43

附件：

一、西安民生集团股份有限公司关于重大资产重组停牌公告（公告编号：2014-003）、西安民生集团股份有限公司关于筹划重组停牌期满申请继



续停牌公告（公告编号：2014-011）复印件；

二、西安兴正元购物中心有限公司评估基准日审计报告
(XYZH/2013XAA3077-1) 复印件

三、西安民生集团股份有限公司《营业执照》（副本）复印件

四、西安兴正元购物中心有限公司《营业执照》（副本）复印件

五、国有土地使用证、房屋他项权证复印件

六、西安民生集团股份有限公司承诺函

七、西安兴正元购物中心有限公司承诺函

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

（五）被评估单位近三年涉及本次评估对象的交易或评估行为

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）无形资产评估说明



(七) 长期待摊费用评估说明

(八) 递延所得税资产评估说明

(九) 负债评估说明

市场法评估说明

(一) 评估对象的说明

(二) 市场法的应用前提及选择的理由和依据

(三) 评估假设

(四) 企业经营、资产、财务分析

(五) 评估测算过程

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

(三) 股东全部权益价值的溢价（或者折价）及流动性的考虑

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 3-6 应收利息评估明细表
- 11、表 3-8 其他应收款评估明细表
- 12、表 3-9 存货评估汇总表
- 13、表 3-9-8 存货-在用周转材料评估明细表
- 14、表 3-11 其他流动资产评估明细表
- 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 4-6-6 固定资产-电子设备评估明细表
- 24、表 4-12 无形资产评估汇总表
- 25、表 4-12-1 无形资产-土地使用权评估明细表



- 26、表 4-15 长期待摊费用评估明细表
- 27、表 4-16 递延所得税资产评估明细表
- 28、表 5 流动负债评估汇总表
- 29、表 5-3 应付票据评估明细表
- 30、表 5-4 应付账款评估明细表
- 31、表 5-5 预收账款评估明细表
- 32、表 5-6 应付职工薪酬评估明细表
- 33、表 5-7 应交税费评估明细表
- 34、表 5-8 应付利息评估明细表
- 35、表 5-10 其他应付款评估明细表
- 36、表 5-11 一年内到期的非流动负债评估明细表
- 37、表 6 非流动负债评估汇总表
- 38、表 6-1 长期借款评估明细表

● 市场法

- 1、表 1 资产评估结果汇总表
- 2、表 1-2 市场法评估计算表
- 3、表 1-3 比率乘数计算表
- 4、表 1-4 对比公司主营业务 NOIAT 长期增长率计算表
- 5、表 1-5 加权资金成本计算表
- 6、表 1-6 现金流表
- 7、表 1-7 营运资金预测表
- 8、表 1-8 溢余资产、非经营性资产及负债评估表

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重大资产重组项目
涉及的西安兴正元购物中心有限公司
股东全部权益价值
评估报告
摘要

正衡评报字[2015] 003 号

西安民生集团股份有限公司（以下简称“西安民生”）拟收购西安兴正元购物中心有限公司（以下简称“兴正元”）股权，委托正衡资产评估有限责任公司对兴正元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。

本报告评估对象为兴正元股东全部权益价值。

本报告评估范围为兴正元全部资产及负债。

本报告选用的价值类型为市场价值，评估基准日为 2014 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市场法，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，对兴正元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：

兴正元股东全部权益在评估基准日 2014 年 11 月 30 日所表现的市场价值为人民币壹拾陆亿肆仟肆佰伍拾肆万捌仟捌佰元整（¥164,454.88 万元）。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 11 月 30 日

单位：人民币万元



项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	44,772.59	44,764.47	-8.12	-0.02
二、非流动资产	98,182.82	190,971.52	92,788.70	94.51
其中：长期股权投资	652.71	652.71	-	-
投资性房地产	24,084.95	30,480.45	6,395.50	26.55
固定资产	36,656.71	159,709.73	123,053.02	335.69
无形资产	36,659.82	-	-36,659.82	-100.00
三、资产总计	142,955.41	235,735.99	92,780.58	64.90
四、流动负债	49,281.11	49,281.11	-	-
五、非流动负债	22,000.00	22,000.00	-	-
六、负债总计	71,281.11	71,281.11	-	-
七、净资产	71,674.30	164,454.88	92,780.58	129.45

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》。

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纳入评估范围的房屋建筑物位于西安市东大街骡马市1号，具体包括骡马市商业步行街北区第一层至第二层的东侧部分，第三至第六层的整体部分，建筑面积总计70,022.44 m²，对应房屋登记簿共计270个。截止评估基准日上述房屋建筑物连同其对应的土地使用权已全部设定抵押，抵押权人为中国对外经济贸易信托有限公司。上述设定了抵押权的房产，评估师通过函证核实房屋他项权证的原件存放，对于产权的核实系通过前往西安市房屋产



权产籍管理中心以及西安市国土资源局查询的方式进行的。

②西安市东大街骡马市商业步行街项目分南北区，地表总建筑面积为 175,343.23 m²，其中兴正元建筑面积为 70,022.44 m²。截止评估基准日上述房地产对应的国有土地使用证共计 6 个，合计使用权面积 43,777.91 m²，土地证号分别为：西碑国用（2006 出）第 743 号、744 号、745 号、746 号、747 号、748 号，证载使用权人均为西安兴正元地产开发有限公司，尚未对兴正元房地产所占用土地使用权进行分割办证。

评估基准日后 2014 年 12 月 24 日兴正元取得了分割后的土地使用权证（证号西碑国用[2014]出第 329 号），证载面积为 17,482.49 m²（折合 26.224 亩），土地等级为一级，用途为商务金融用地，为分摊面积。

2、抵押、担保

兴正元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 6-1 资产被抵押、质押的情况、6-2 关联担保情况的列示。

3、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。

4、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。

5、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。

评估基准日后，兴正元土地使用权分割过户手续已完成，并于 2014 年 12 月 24 日取得土地使用证，土地证号为：西碑国用（2014 出）第 329 号，



证载面积：17,482.49 m²，土地终止日期：2052 年 12 月 22 日，因土地使用年限延长（增加 2.24 年），兴正元总建筑面积合计 70,022.44 m²房屋建筑物及其对应的土地使用权评估值为 192,431.67 万元，较本次评估值 190,011.27 万元增加 2,420.40 万元。

6、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2014年11月30日至2015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重大资产重组项目
涉及的西安兴正元购物中心有限公司
股东全部权益价值
评估报告

正衡评报字[2015] 003 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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对西安民生拟收购西安兴正元购物中心有限公司（以下简称“兴正元”）股权所涉及的股东全部权益在 2014 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

（一）委托方概况

名称：西安民生集团股份有限公司（注册号：610100100012377）

类型：股份有限公司（上市）

住所：西安市解放路 103 号

法定代表人：马永庆

注册资本：肆亿柒仟叁佰叁拾壹万壹仟捌佰叁拾肆元整

成立日期：1996 年 12 月 05 日



营业期限：长期

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 2014 年 12 月 31 日）。

一般经营项目：国内商业、物资供销业（法律法规禁止的不得经营，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；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。（以上一般经营范围不含国家专控及前置许可项目）

股票代码：000564

股票简称：西安民生

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：西安兴正元购物中心有限公司（注册号：610100100145944）

类型：有限责任公司

住所：西安市碑林区东大街骡马市 1 号

法定代表人：李强

注册资本：陆亿肆仟叁佰伍拾陆万肆仟叁佰捌拾伍元柒角壹分

成立日期：2009 年 02 月 27 日

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目：卷烟、雪茄烟的销售（许可证有效期至 2018 年 12 月 31 日）。



一般经营项目：日用百货、服装鞋帽、针纺织品、皮革制品、钟表眼镜、金银饰品、珠宝玉器、工艺品、文体用品、办公家具、家具、五金交电、家用电器、照相器材、运动器材、通讯器材、电子计算机及零部件、化工产品（除专控及易燃易爆危险品）、建筑材料（除木材）、化妆品、洗涤用品的销售；摄影扩印；服装干洗；服装加工、销售；场地租赁及企业管理咨询服务；物业管理；广告的设计、制作、代理、发布。（以上一般经营范围均不含国家规定的专控和前置许可项目）

经营方式：采用委托经营方式，西安民生作为委托经营管理方，对其全权进行经营管理。

2、历史沿革及股权结构

兴正元是由西安兴正元实业投资集团有限公司出资组建的有限责任公司，于2009年2月27日取得西安市工商行政管理局核发的610100100145944号《企业法人营业执照》，注册资本100万元。

2009年4月27日，经兴正元股东会决议，同意公司增资18,938万元，全部由西安兴正元实业投资集团有限公司货币出资，出资后注册资本变更为19,038万元。

2009年6月29日，经兴正元股东会决议，同意公司增资453,184,385.71元，全部由西安兴正元实业投资集团有限公司以净资产出资，出资后注册资本变更为643,564,385.71元。

2009年8月18日，经兴正元股东会决议，同意西安兴正元实业投资集团有限公司将其持有的公司70%的股权转让给海航商业控股有限公司，股权变更后，海航商业控股有限公司出资450,495,070.00元，占注册资本70%，西安兴正元实业投资集团有限公司出资193,069,315.71元，占注册资本30%。

2010年10月10日，经兴正元股东会决议，同意西安兴正元实业投资集



团有限公司将其持有的公司 30%的股权转让给海航商业控股有限公司，股权变更后，海航商业控股有限公司持股 100%，兴正元成为海航商业控股有限公司的全资子公司。

2013 年 10 月 30 日，经兴正元股东会决议，同意海航商业控股有限公司将其持有的公司 32.41%的股权转让给西安民生，股权变更后，海航商业控股有限公司持股 67.59%，西安民生持股 32.41%。

截止 2014 年 11 月 30 日，兴正元的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例
1	海航商业控股有限公司	434,985,168.30	67.59%
2	西安民生集团股份有限公司	208,579,217.41	32.41%
	合 计	643,564,385.71	100.00%

3、近年的资产、财务、经营状况

兴正元近年及评估基准日经审计后的财务状况见下表：

（1）企业近四年的资产负债状况

单位：人民币元

项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 11 月 30 日
流动资产	333,130,329.09	632,051,313.84	1,307,314,227.80	447,725,870.05
非流动资产	1,059,732,846.04	1,029,663,465.17	1,002,041,213.40	981,828,207.21
资产总计	1,392,863,175.13	1,661,714,779.01	2,309,355,441.20	1,429,554,077.26
流动负债	342,644,228.52	456,695,853.49	1,237,441,720.30	492,811,091.82
非流动负债	400,299,186.05	540,000,000.00	380,000,000.00	220,000,000.00
负债合计	742,943,414.57	996,695,853.49	1,617,441,720.30	712,811,091.82
所有者权益合计	649,919,760.56	665,018,925.52	691,913,720.90	716,742,985.44

（2）企业近四年的损益状况

单位：人民币元

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-11 月
一、营业收入	712,709,990.50	894,502,247.91	960,349,382.64	762,568,123.69
减：营业成本	566,637,741.24	705,037,110.91	740,117,721.07	565,299,191.78
营业税金及附加	9,430,199.72	11,130,088.40	14,309,328.22	10,665,745.19
销售费用	6,882,125.55	35,776,794.43	34,437,062.53	31,105,527.58
管理费用	86,307,489.53	88,308,971.69	102,358,257.01	88,037,179.81
财务费用	41,653,305.39	45,796,835.28	33,733,194.90	34,729,505.50
资产减值损失	3,506,050.94	37,941.98	-18,549.75	15,597.41
投资收益	11,489,887.00	766,033.53	467,358.05	305,684.33
二、营业利润	9,782,965.13	9,180,538.75	35,879,726.71	33,021,060.75
加：营业外收入	58,800.00	18,000.00		



项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-11 月
减：营业外支出	-	-		
三、利润总额	9,841,765.13	9,198,538.75	35,879,726.71	33,021,060.75
减：所得税费用	2,434,823.71	2,314,672.65	8,984,931.33	8,191,796.21
四、净利润	7,406,941.42	6,883,866.10	26,894,795.38	24,829,264.54

备注：2011 年数据取自中审亚太会计师事务所有限公司出具的无保留意见审计报告（中审亚太审字[2013]010479 号），2012、2013、2014 年 1-11 月年数据取自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（XYZH/2013XAA3077-1）。

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兼委托经营管理方。

（三）其他评估报告使用者

除委托方、被评估单位及被评估单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的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兴正元股东全部权益在 2014 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关于重大资产重组停牌公告（公告编号：2014-003）、西安民生集团股份有限公司关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告（公告编号：2014-011）。

三、评估对象和评估范围



本报告评估对象为兴正元股东全部权益价值；评估范围为兴正元全部资产及负债，包括：流动资产合计 447,725,870.05 元；非流动资产合计 981,828,207.21 元；资产总计 1,429,554,077.26 元；流动负债合计 492,811,091.82 元；非流动负债合计 220,000,000.00 元；负债总计 712,811,091.82 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	447,725,870.05
2	货币资金	370,213,373.80
3	应收账款	5,994,120.98
4	预付账款	493,429.31
5	应收利息	2,134,356.25
6	其他应收款	63,171,073.51
7	存货	267,098.55
8	其他流动资产	5,452,417.65
9	二、非流动资产合计	981,828,207.21
10	长期股权投资	6,527,130.63
11	投资性房地产	240,849,488.60
12	固定资产	366,567,083.28
13	无形资产	366,598,181.69
14	长期待摊费用	1,274,650.98
15	递延所得税资产	11,672.03
16	三、资产合计	1,429,554,077.26
17	四、流动负债合计	492,811,091.82
18	应付票据	40,000,000.00
19	应付账款	178,650,195.77
20	预收账款	49,277,600.26
21	应付职工薪酬	4,359,225.91
22	应交税费	17,859,804.26
23	应付利息	5,656,355.56
24	其他应付款	37,007,910.06
25	一年内到期的非流动负债	160,000,000.00
26	五、非流动负债合计	220,000,000.00
27	长期借款	220,000,000.00
28	六、负债合计	712,811,091.82

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，相关报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见审计报告（XYZH/2013XAA3077-1）。



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为在用周转材料。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，以及手枪钻、电焊机等工具，分布在兴正元营业区及办公室内。在用周转材料目前使用状况良好，能够继续使用。公司采用五五摊销法进行财务核算。

2、纳入本次评估范围的投资性房地产为兴正元自有的房产中用于出租的房屋建筑物 17,522.26 m²及其对应的土地使用权（详见房屋建筑物、无形资产-土地使用权的描述）。

3、纳入本次评估范围的房屋建筑物 1 项，位于西安市东大街骡马市 1 号，具体包括骡马市商业步行街北区第一层至第二层的东侧部分，第三至第六层的整体部分，建筑面积总计 70,022.44 m²，共 6 层，结构为框架结构，目前作为商场，以联营方式为主进行经营，该房地产位于西安市市级商业圈（钟楼商业圈）内，对应房屋登记簿共计 270 个，其中 17,522.26 m²在投资性房地产中进行核算。

截止评估基准日上述房屋建筑物连同其对应的土地使用权已全部设定抵押，通过我公司评估人员现场勘察及与被评估单位相关人员沟通了解，目前使用状况良好，能够继续使用。

4、纳入本次评估范围的设备类资产主要为兴正元办公设备及软件、办公室电器、商场收银台等，设备共计 96 项 340 台（套），上述设备购建使用时间不长，均正常在用。大部分设备目前使用状况良好，能够继续使用。

5、纳入本次评估范围的土地使用权见下表：

兴正元申报的纳入本次评估范围的土地使用权三宗，其对应的地上建筑物为兴正元总建筑面积合计 70,022.44 m²房屋建筑物，见下表：



序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	地类用途	准用年限	证载面积(m ²)	分割面积(m ²)	基准日证载权利人	现证载权利人
1	西碑国用(2006出)第743号	西安市碑林区骡马市	出让	商业(综合)	2006年9月6日—2050年9月26日	962.50	17,482.49	西安兴正元地产开发有限公司	西安兴正元购物中心有限公司
2	西碑国用(2006出)第745号	西安市碑林区骡马市	出让	商业(综合)	2006年9月6日—2050年9月26日	8,095.50			
3	西碑国用(2006出)第748号	西安市碑林区骡马市东	出让	商业(综合)	2006年9月6日—2050年9月26日	14,278.10			
合计						23,336.10	17,482.49		

截至目前土地使用权分割过户手续已完成,兴正元于2014年12月24日取得土地使用证,土地证号为:西碑国用(2014出)第329号,证载面积:17,482.49 m²,土地终止日期:2052年12月22日,较基准日土地使用年限延长2.24年。

按照西安兴正元房地产开发有限公司与西安兴正元购物中心有限公司2014年12月17日签署的《土地分摊协议》中土地使用权面积的分摊计算方法计算,其中建筑面积17,522.26 m²对应的土地使用权为4,374.78 m²,在投资性房地产中核算;建筑面积52,500.18 m²(70,022.44 m²-17,522.26 m²)对应的土地使用权为13,107.71 m²,在无形资产中核算。

6、资产权属状况

6-1 资产被抵押、质押的情况

①兴正元与中国对外经济贸易信托有限公司于2011年6月30日签订《西安兴正元购物中心有限公司财产收益权信托合同》,取得50,000万元借款。约定兴正元将其合法拥有的2011年8月1日至2016年8月1日期间的财产收益权设立信托,由中国对外经济贸易信托有限公司按照信托合同约定进行管理、运用、处分,为受益人获取收益。合同规定于每年的8月1日归还借款10,000万元,分5期还完。截至评估基准日,借款余额为20,000万元,



其中一年内到期的金额为 10,000 万元。

②兴正元与中国对外经济贸易信托有限公司于 2012 年 8 月 14 日签订《西安兴正元购物中心有限公司财产收益权信托合同》，取得 30,000 万元借款。约定兴正元将其合法拥有的 2012 年 8 月 14 日至 2017 年 8 月 14 日期间的财产收益权设立信托，由中国对外经济贸易信托有限公司按照信托合同约定进行管理、运用、处分，为受益人获取收益。海航商业控股有限公司为此借款提供连带责任保证担保。合同规定分别于每年的 2 月 14 日和 8 月 14 日归还 3,000 万元，分 10 期还完。截至评估基准日，借款余额为 18,000 万元，其中一年内到期的金额为 6,000 万元。

以上①-②项借款，兴正元以其自有房产 70,022.44 m²连同其对应的土地使用权进行抵押。

6-2 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安兴正元购物中心有限公司	西安民生集团股份有限公司	25,000,000.00	2014.7.14	2015.7.13	否
西安兴正元购物中心有限公司	西安民生集团股份有限公司	20,000,000.00	2014.9.10	2015.9.9	否
西安兴正元购物中心有限公司	西安民生集团股份有限公司	65,000,000.00	2014.1.10	2015.1.8	否
海航商业控股有限公司	西安兴正元购物中心有限公司	180,000,000.00	2012.8.14	2017.8.14	否
海航商业控股有限公司	西安兴正元购物中心有限公司	40,000,000.00	2014.11.12	2015.5.12	否
合计		330,000,000.00			

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相



一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2014 年 11 月 30 日。

此基准日是由委托方综合考虑评估目的与此次经济行为实现日接近的原则确定的，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

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）经济行为依据

西安民生集团股份有限公司关于重大资产重组停牌公告（公告编号：2014-003）、西安民生集团股份有限公司关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告（公告编号：2014-011）；

（二）法律法规依据

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》（根据 2012 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正于 2014 年 3 月 1 日起实施）；

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);

8、《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年 7 月 7 日中国证券监督管理委员会第 52 次主席办公会审议通过,中国证券监督管理委员会令第 109 号);

9、《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);

10、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组(2014 年修订)》(证监会 2014 年 12 月 25 日发布);

11、上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录——第三号资产评估相关信息披露;

12、资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露;

13、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

14、《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);

15、《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);

16、《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);



17、《中华人民共和国消费税暂行条例》（国务院令 539 号 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过）；

18、《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）；

19、《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）；

20、《中华人民共和国消费税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 51 号）；

21、《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）；

22、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）（中华人民共和国主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日）；

23、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日）；

24、《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）；

25、其他相关的法律、法规、通知等文件。

（三）评估准则依据

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/T50291-1999);

10、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);

11、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号)。

(四) 权属依据

1、《中华人民共和国国有土地使用证》(西碑国用(2014出)第329号);

2、《西安市房屋登记簿》(房权证号11001080151V-37-10101-1等共270份);

3、《房屋他项权证》(西安市房他证碑林区字第2011071420号、西安市房他证碑林区字第2012081247号);

4、兴正元与西安兴正元地产开发有限公司共同出具的关于土地使用权产权的声明;

5、主要设备购置发票、技术协议等;

6、兴正元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依据

1、《2014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2014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、《办公设备及家用电器报价》《慧聪商情》等电器价格信息；
- 7、西安房地产信息网；
- 8、评估人员现场勘察记录及调查、收集的相关资料；
- 9、评估基准日(2014 年 11 月 30 日)的存贷款利率；
- 10、WIND 资讯金融终端；
- 11、兴正元评估基准日审计报告（XYZH/2013XAA3077-1）；
- 12、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折



现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前的资本市场充分发展，较为活跃，且资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业，能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料；并可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性及有效性，故本次评估适用市场法评估。

资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。兴正元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，故本次评估适用资产基础法评估。

本次评估中，考虑到被评估单位最主要的资产是商业零售用房地产，由于近年来西安市商业地产价格稳步上升，致使百货业不动产公允价值的增幅大大超过了企业收益增长的幅度，也大大超过了企业资本保值、增值的幅度。对于拥有巨额商业地产且这些资产并不属于投资性房地产的公司来说，以收益法评估其企业价值，难以公允反映其核心资产——房地产的真实价值，一般会低估其企业价值。同时评估人员也注意到被评估单位商业地产处于西安市钟楼核心商圈，周边拥有多个写字楼、多个居住区、较多商业设施，该处由于地理位置颇佳，公交线路多，地铁直达，该商商业地产未来稳定升值的



空间是存在的。为了科学、客观地估算被评估单位的股东全部权益价值，本次评估采用资产基础法和市场法的评估方法对兴正元股东全部权益价值进行评估，最后在细致分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

➤ 市场法

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）市场法的应用前提

- 1、有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2、资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
- 3、能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- 4、可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

二）市场法的方法选择及模型

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对



象价值的方法。

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，评估人员采用上市公司比较法对委托评估的兴正元的股东全部权益价值进行评估。计算公式为：

股权价值=（全投资价值比率×被评估单位相应参数-付息负债+营运资金需求量调整）×（1-缺少流通折扣率）×（1+控制权溢价）+非经营性、溢余资产净值

或

股权价值=（股权投资价值比率×被评估单位相应参数+营运资金需求量调整）×（1-缺少流通折扣率）×（1+控制权溢价）+非经营性、溢余资产净值

被评估单位相应价值比率=可比公司价值比率×修正系数

三）市场法的评估过程

1、财务报表分析、调整为使可比公司和被评估单位能更顺利地进行对比分析，需将可比公司和被评估单位的相关财务数据整合到一个相互可比的基础上，主要包括财务数据可比性调整以及特殊事项的调整等。

2、可比上市公司的选择评估人员通过分析被评估单位所在行业中上市公司的上市交易历史、经营业务、生产规模、经营业绩和预期增长率等，最终确定若干可比公司。

3、价值比率种类的确定上市公司比较法是通过分析、调整可比上市公司股东全部权益价值和（或）企业整体价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的价值比率来确定被评估单位的价值比率，然



后，根据被评估单位的经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标来估算其股东全部权益价值和（或）企业整体价值。考虑到折旧摊销上存在差异以及上市公司公开信息的披露情况，本次评估选用 EBIT（息税前利润）、NOIAT（税后现金流）、EBITDA（息税折旧摊销前利润）价值比率。

4、可比公司价值比率的修正

(1) 修正内容

由于被评估单位与可比公司之间存在风险的差异，这个差异反映在被评估单位和可比公司上就是在折现率上的差异，因此可以采用可比公司和被评估单位的相关数据估算相关折现率来进行必要的修正。

另一方面，被评估单位与可比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有发展速度较高的时期，因此需要对预期增长率进行相关修正。

综上分析，评估人员通过折现率和预期增长率计算修正系数来对各价值比率进行修正。

(2) 风险因素的修正

对于被评估单位盈利基础价值比率 M_s ，，计算公式为：

$$M_s = \frac{1}{\frac{1}{M_G} + (r_s - r_G) + (g_G - g_s)}$$

M_G —可比公司的盈利基础价值比率；

$(r_s - r_G)$ —即可比公司与被评估单位由于风险因素不同所引起的折现率不同所需要进行的风险因素修正系数；

$(g_G - g_s)$ —即为可比公司与被评估单位由于预期增长率差异所需要进行的预期增长率差异修正系数。

①折现率的转换



WACC 为税后现金流口径，即对应于 NOIAT 的折现率，但它不能直接对应 EBIT 及 EBITDA，需要进行“口径”转换。

②预期长期增长率 g 的估算

预期增长率为可比公司评估基准日后的预期永续增长率。评估人员采用基准日后 5 年对比上市公司 NOIAT 几何增长率的算术平均值作为零售行业可比企业的预期增长率，对被评估单位采用基准日后 5 年的 NOIAT 几何增长率的算术平均值作为预期增长率。

5、初步评估结果的确定

评估人员选定 NOIAT、EBIT、EBITDA 价值比率作为本次评估市场法采用的价值比率。由于该三项指标综合反映企业各方面的能力，不能明确区分其对企业价值的影响程度，因此采用该三项价值比率计算结果的算术平均值确定初步评估结果。

6、付息负债的价值

本次评估采用审计后付息负债的账面值作为付息负债的评估值。

7、营运资金调整

本次评估参照历史期间及评估基准日被评估单位的营运资金占用率的平均值计算确定营运资金。

8、缺少流通折扣率的确定

因所选样本公司均为上市公司，因此需要考虑相关股权缺少流动性对其价值的影响。本次采用非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率计算方式（2013 年按行业）获得的折扣率确定缺少流通折扣率。

9、控制权溢价率

上市公司流通股一般都是代表小股东权益，不具有对公司的控制权，但被评估股权是具有控制权的，因此需要对上市公司比较法评估的价值进行控



制权溢价调整。本次评估引用国内相关研究成果确定控制权溢价率。

10、非经营性、溢余资产价值

评估人员根据被评估单位截止评估基准日的财务报表，根据被评估单位提供的非经营性资产、溢余资产明细，经分析后按照资产的评估值确定被评估单位存在的非经营性资产、溢余资产价值。

➤ 资产基础法

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，以核实后的金额确定评估价值。

③其他货币资金：主要为保证金及定期存单等，通过对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

(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，根据每笔款项性质及可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) 应收利息：为工行土门支行定期存单依据存款利率计算出截至评



估基准日应计提的利息，评估人员以核实后的该笔存单本息合计数确认评估值在其他货币资金科目进行列示。

(5) 存货：

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，以及手枪钻、电焊机等工具，兴正元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，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。

(6) 其他流动资产：为兴正元预交的增值税以及增值税留抵税额，评估人员经核查纳税申报表及预缴税款记录，以核实后的账面值确定评估值。

2、长期股权投资的评估

长期股权投资如下表所示：

被投资单位	核算方法	投资成本（元）	投资时间	2014 年 11 月 30 日	在被投资单位 持股比例 (%)
西安鼎盛典当有限责任公司	收益法	4,900,000.00	2011 年 5 月	6,527,130.63	49.00

兴正元对西安鼎盛典当有限责任公司持股比例 49%，并未参与其实际经营管理活动。评估人员收集该公司在评估基准日的股权状况及财务报表等相关资料，查阅了相关的投资文件、投资协议以及付款凭证，该公司从成立至今业务量较少，损益变化不大，据此以核实后的经审计确认的长期股权投资价值为评估值。

3、投资性房地产的评估

投资性房地产为兴正元自有的房产中用于出租的房屋建筑物 17,522.26 m²及其对应的土地使用权（详见房屋建筑物、无形资产-土地使用权的描述），分别采用市场比较法及收益法进行评估。

4、房屋建筑物的评估

本次评估的房屋建筑物为经营性物业，根据评估目的并结合资产特点，



对该商业房地产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。

(1) 市场比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

1) 基本原理

市场比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

2) 公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{交易日期修正}}{100} \times \frac{\text{区域因素修正}}{100} \times \frac{\text{个别因素修正}}{100}$$

(2) 收益法

1) 基本原理

收益法是收益还原法的简称，是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的评估方法。

2) 公式

① 无租约限制的公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \text{ 或 } V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

② 有租约限制的公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(1+Y)^t(1+g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$



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。

公式：评估值=重置价值×成新率

（1）设备重置价值的确定

本次评估范围设备主要为电子设备和办公家具，重置价值的确定根据市场调查及专业网站等收集的近期市场价格资料，确定评估基准日期设备、家具的购置价格；此类资产一般安装调试简单，其费用在购置价已包含，所以一般不另计安装调试费等其他费用。

（2）设备综合成新率的确定

①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（ N_1 ）和现场勘察成新率（ N_2 ），并采用加权平均法，确定其综合成新率（ N ）公式：

$$N=N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

1）理论成新率（ N_1 ）的确定：

通过确定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。

$$N_1 = [1 - (\text{已使用年限} \div \text{经济使用寿命年限})] \times 100\%$$

2）现场勘察成新率（ N_2 ）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，采用现场打分的办法，确定成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率



6、无形资产的评估

兴正元拥有的西安市东大街骡马市商业步行街区北区 70,022.44 m²房产对应的土地使用权面积为 17,482.49 m²，其中 17,522.26 m²房产及其对应的土地使用权在投资性房地产中核算。由于该商业房地产已采用市场比较法与收益法进行了房地合一的整体评估，故土地使用权不再单独进行评估。

7、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为专柜装修工程、天然气管道改造工程的装修费，根据装修及改造合同，评估人员对其原始发生额和摊销计算进行了核实，期后均有相应价值或剩余权益对应，以核实后的账面价值确定评估值。

8、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为兴正元根据账面计提的坏账准备，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。

9、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。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估公司自接受委托后，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；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，分别派出专门的房屋建筑物、土地、机器设备、流动资产、负债评估人员以及市场法评估人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实及现场调查

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划进行核查。

在兴正元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、负债进行了必要的核实，对企业财务、经营情况进行调查。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、房地产、设备，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。对企业财务、经营情况的调查，主要依据评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对企业的经营业务进行调查。评估组核实



过程如下：

1、资产及负债核实

(1) 指导兴正元填报成本法“评估明细表”，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，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。对于房地产类资产通过在查阅施工图纸、房屋登记簿等资料的基础上，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；对机器设备和电子设备，查阅了设备的购置合同及发票，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，进行函证，前往西安市房屋产权产籍管理中心及西安市国土资源局核实现场记录文件，进行产权核实。

2、损益类财务指标核实情况

(1) 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

(2) 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

(3) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

3、业务和经营调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

(1) 了解被评估单位历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解被评估单位历史年度经营情况及其变化，分析营业收入变化的原因，主营成本的构成及其变化，其他业务构成并分析各业务对企业营业收入的贡献情况，溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况；

(3) 了解被评估单位历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(4) 收集了解被评估单位各项财务指标，分析各项指标变动原因；

(5) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

(6) 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势。

(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，对于资产基础法和市场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（或授权代表）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、一般假设、特殊假设。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：假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

（二）一般假设



1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

（三）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；

4、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响

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，采用资产基础法和市场法对兴正元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 2014 年 11 月 30 日的评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为 142,955.41 万元，评估后总资产为 235,735.99 万元，增值额为 92,780.58 万元，增值率为 64.90%；

本报告评估范围的总负债账面值为 71,281.11 万元；评估后总负债为 71,281.11 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；

本报告评估范围的净资产账面值为 71,674.30 万元，评估后净资产为 164,454.88 万元，增值额为 92,780.58 万元，增值率为 129.45%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	44,772.59	44,764.47	-8.12	-0.02
二、非流动资产	98,182.82	190,971.52	92,788.70	94.51
其中：长期股权投资	652.71	652.71	-	-
投资性房地产	24,084.95	30,480.45	6,395.50	26.55
固定资产	36,656.71	159,709.73	123,053.02	335.69
无形资产	36,659.82	-	-36,659.82	-100.00
三、资产总计	142,955.41	235,735.99	92,780.58	64.90
四、流动负债	49,281.11	49,281.11	-	-
五、非流动负债	22,000.00	22,000.00	-	-
六、负债总计	71,281.11	71,281.11	-	-
七、净资产	71,674.30	164,454.88	92,780.58	129.45

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》。

2、市场法评估结果

在评估基准日 2014 年 11 月 30 日持续经营前提下，经采用市场法评估后



的兴正元股东全部权益价值为 150,719.51 万元，较评估基准日账面值 71,674.30 万元增值 79,045.21 万元，增值率 110.28%。

市场法评估结果详细情况见《市场法评估测算结果表》及各项测算表。

3、评估结果的选取

兴正元股东全部权益价值的资产基础法评估结果为 164,454.88 万元，市场法评估结果为 150,719.51 万元，两者相差 13,735.37 万元，差异率 8.35%。

两种评估方法差异的原因主要是：①兴正元主要资产是商业物业，属于重资产商业百货，且位于所在城市的核心商圈，按账面值计算占资产总额的比重达 68.01%，按照评估值计算占评估后总资产的比重达 80.60%。近年来西安市商业地产价格基本保持稳定上升的态势，而相应的商业百货经营业绩的增长幅度则相对较低，由此导致资产基础法下商业地产的评估值大幅增加；②企业价值下，商业物业对企业价值贡献的增长低于其自身价值的增长。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。但因市场法是基于零售行业上市公司市值的基础上进行的，是从资本市场的表现来评定企业的价值，而资本市场的不确定因素较多波动性较大。鉴于本次评估目的是为西安民生收购股权提供价值参考依据，西安民生收购股权的目的是长期持有，资产基础法中体现了兴正元主要资产-商业不动产的价值，通过分析得知，西安市规模以上的商业企业的房地产基本无经济性贬值，从收益途径及基于盈利指标测算的市场途径得到的企业价值不能完全体现企业包含较高规模不动产的真正的市场价值。

综上所述，本次评估最终选用资产基础法评估结果作为本次评估结论。

4、评估结论

兴正元股东全部权益在评估基准日 2014 年 11 月 30 日所表现的市场价值为人民币壹拾陆亿肆仟肆佰伍拾肆万捌仟捌佰元整（¥164,454.88 万元）。



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纳入评估范围的房屋建筑物位于西安市东大街骡马市1号，具体包括骡马市商业步行街北区第一层至第二层的东侧部分，第三至第六层的整体部分，建筑面积总计70,022.44 m²，对应房屋登记簿共计270个。截止评估基准日上述房屋建筑物连同其对应的土地使用权已全部设定抵押，抵押权人为中国对外经济贸易信托有限公司。上述设定了抵押权的房产，评估师通过函证核实房屋他项权证的原件存放，对于产权的核实系通过前往西安市房屋产权产籍管理中心以及西安市国土资源局查询的方式进行的。

②西安市东大街骡马市商业步行街项目分南北区，地表总建筑面积为175,343.23 m²，其中兴正元建筑面积为70,022.44 m²。截止评估基准日上述房地产对应的国有土地使用证共计6个，合计使用权面积43,777.91 m²，土地证号分别为：西碑国用（2006出）第743号、744号、745号、746号、747号、748号，证载使用权人均为西安兴正元地产开发有限公司，尚未对兴正元房地产所占用土地使用权进行分割办证。

基准日后2014年12月24日兴正元取得了分割后的土地使用权证（证号西碑国用[2014]出第329号），证载面积为17,482.49 m²（折合26.224亩），土地等级为一级，用途为商务金融用地，为分摊面积。

2、抵押、担保

兴正元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 6-1 资产被抵押、质押的情况、6-2 关联担保情况的列示。

3、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。

4、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。

5、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。

评估基准日后，兴正元土地使用权分割过户手续已完成，并于 2014 年 12 月 24 日取得土地使用证，土地证号为：西碑国用（2014 出）第 329 号，证载面积：17,482.49 m²，土地终止日期：2052 年 12 月 22 日，因土地使用年限延长（增加 2.24 年），兴正元总建筑面积合计 70,022.44 m²房屋建筑物及其对应的土地使用权评估值为 192,431.67 万元，较本次评估值 190,011.27 万元增加 2,420.40 万元。

6、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2014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

本评估报告日为二〇一五年一月二十八日。



(本页无正文, 为签章页)

十四、签字盖章

正衡资产评估有限责任公司



法定代表人(或授权代表)(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: 029-87516025 传真: 029-87511349



本报告共三册
本册为第二册

西安民生集团股份有限公司重大资产重组项目
涉及的西安兴正元购物中心有限公司
股东全部权益价值
评估说明

正衡评报字[2015]003 号



正衡资产评估有限责任公司
ZENITHASSETSAPPRAISALCO.,LTD
二〇一五年一月二十八日

本册目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分资产评估说明	5
一、评估对象与评估范围说明.....	5
（一）评估对象与评估范围内容.....	5
（二）实物资产的分布情况及特点.....	6
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	8
（四）引用其他机构报告情况.....	8
（五）被评估单位近三年涉及本次评估对象的交易或评估行为.....	9
二、资产核实情况总体说明.....	9
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程.....	9
（二）影响资产核实的事项及处理方法.....	11
（三）核实结论.....	12
三、评估技术说明.....	12
➤ 资产基础法评估技术说明.....	12
（一）流动资产评估说明.....	12
（二）长期股权投资评估说明.....	16
（三）投资性房地产评估说明.....	17
（四）房屋建筑物评估说明.....	29
（五）设备类资产评估说明.....	44
（六）无形资产评估说明.....	49
（七）长期待摊费用评估说明.....	50
（八）递延所得税资产评估说明.....	50
（九）负债评估说明.....	50
➤ 市场法评估说明.....	53
（一）评估对象的说明.....	53
（二）市场法的应用前提及选择的理由和依据.....	53
（三）评估假设.....	57



(四) 企业经营、资产、财务分析	57
(五) 评估测算过程	85
四、评估结论及分析	108
(一) 评估结论	108
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析	110
(三) 股东全部权益价值的溢价（或者折价）及流动性的考虑	111



第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

正衡资产评估有限责任公司

二〇一五年一月二十八日



第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，本部分由项目委托方-西安民生集团股份有限公司、被评估单位-西安兴正元购物中心有限公司撰写并签章，具体内容见本报告后附“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

本报告评估对象为西安兴正元购物中心有限公司（以下简称“兴正元”）股东全部权益价值。

本报告评估范围为兴正元全部资产及负债，包括：流动资产合计 447,725,870.05 元；非流动资产合计 981,828,207.21 元；资产总计 1,429,554,077.26 元；流动负债合计 492,811,091.82 元；非流动负债合计 220,000,000.00 元；负债总计 712,811,091.82 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	447,725,870.05
2	货币资金	370,213,373.80
3	应收账款	5,994,120.98
4	预付账款	493,429.31
5	应收利息	2,134,356.25
6	其他应收款	63,171,073.51
7	存货	267,098.55
8	其他流动资产	5,452,417.65
9	二、非流动资产合计	981,828,207.21
10	长期股权投资	6,527,130.63
11	投资性房地产	240,849,488.60
12	固定资产	366,567,083.28
13	无形资产	366,598,181.69
14	长期待摊费用	1,274,650.98
15	递延所得税资产	11,672.03
16	三、资产合计	1,429,554,077.26
17	四、流动负债合计	492,811,091.82
18	应付票据	40,000,000.00
19	应付账款	178,650,195.77
20	预收账款	49,277,600.26
21	应付职工薪酬	4,359,225.91
22	应交税费	17,859,804.26
23	应付利息	5,656,355.56
24	其他应付款	37,007,910.06



序号	资产项目	账面价值
25	一年内到期的非流动负债	160,000,000.00
26	五、非流动负债合计	220,000,000.00
27	长期借款	220,000,000.00
28	六、负债合计	712,811,091.82

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，相关报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见审计报告（XYZH/2013XAA3077-1）。具体评估范围以兴正元提供的评估申报表为准。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、纳入本次评估范围的存货为在用周转材料。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，以及手枪钻、电焊机等工具，分布在兴正元营业区及办公室内。在用周转材料目前使用状况良好，能够继续使用。公司采用五五摊销法进行财务核算。

2、纳入本次评估范围的投资性房地产为兴正元自有的房产中用于出租的房屋建筑物 17,522.26 m²及其对应的土地使用权（详见房屋建筑物、无形资产-土地使用权的描述）。

3、纳入本次评估范围的房屋建筑物 1 项，位于西安市东大街骡马市 1 号，具体包括骡马市商业步行街北区第一层至第二层的东侧部分，第三至第六层的整体部分，建筑面积总计 70,022.44 m²，共 6 层，结构为框架结构，目前作为商场，以联营方式为主进行经营，该房地产位于西安市市级商业圈（钟楼商业圈）内，对应房屋登记簿共计 270 个，其中 17,522.26 m²在投资性房地产中进行核算。

截止评估基准日上述房屋建筑物连同其对应的土地使用权已全部设定抵押，我公司评估人员通过现场勘察及与被评估单位相关人员沟通了解，目前使用状况良好，能够继续使用。

4、纳入本次评估范围的设备类资产主要为兴正元办公设备及软件、办公室电器、商场收银台等，设备共计 96 项 340 台（套），上述设备购建使用时



间不长，均正常在用。大部分设备目前使用状况良好，能够继续使用。

5、资产权属状况

5-1 资产被抵押、质押的情况

①兴正元与中国对外经济贸易信托有限公司于2011年6月30日签订《西安兴正元购物中心有限公司财产收益权信托合同》，取得50,000万元借款。约定兴正元将其合法拥有的2011年8月1日至2016年8月1日期间的财产收益权设立信托，由中国对外经济贸易信托有限公司按照信托合同约定进行管理、运用、处分，为受益人获取收益。合同规定于每年的8月1日归还借款10,000万元，分5期还完。截至评估基准日，借款余额为20,000万元，其中一年内到期的金额为10,000万元。

②兴正元与中国对外经济贸易信托有限公司于2012年8月14日签订《西安兴正元购物中心有限公司财产收益权信托合同》，取得30,000万元借款。约定兴正元将其合法拥有的2012年8月14日至2017年8月14日期间的财产收益权设立信托，由中国对外经济贸易信托有限公司按照信托合同约定进行管理、运用、处分，为受益人获取收益。海航商业控股有限公司为此借款提供连带责任保证担保。合同规定分别于每年的2月14日和8月14日归还3,000万元，分10期还完。截至评估基准日，借款余额为18,000万元，其中一年内到期的金额为6,000万元。

以上①-②项借款，兴正元以其自有房产70,022.44 m²连同其对应的土地使用权进行抵押。

5-2 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安兴正元购物中心有限公司	西安民生集团股份有限公司	25,000,000.00	2014.7.14	2015.7.13	否
西安兴正元购物中心有限公司	西安民生集团股份有限公司	20,000,000.00	2014.9.10	2015.9.9	否
西安兴正元购物中心有限公司	西安民生集团股份有限公司	65,000,000.00	2014.1.10	2015.1.8	否



担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海航商业控股有限公司	西安兴正元购物中心有限公司	180,000,000.00	2012.8.14	2017.8.14	否
海航商业控股有限公司	西安兴正元购物中心有限公司	40,000,000.00	2014.11.12	2015.5.12	否
合计		330,000,000.00			

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

兴正元申报的纳入本次评估范围的土地使用权三宗，其对应的地上建筑物为兴正元总建筑面积合计 70,022.44 m² 房屋建筑物，见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	地类用途	准用年限	证载面积（m ² ）	分割面积（m ² ）	基准日证载权利人	现证载权利人
1	西碑国用（2006 出）第 743 号	西安市碑林区骡马市	出让	商业（综合）	2006 年 9 月 6 日—2050 年 9 月 26 日	962.50	17,482.49	西安兴正元地产开发有限公司	西安兴正元购物中心有限公司
2	西碑国用（2006 出）第 745 号	西安市碑林区骡马市	出让	商业（综合）	2006 年 9 月 6 日—2050 年 9 月 26 日	8,095.50			
3	西碑国用（2006 出）第 748 号	西安市碑林区骡马市东	出让	商业（综合）	2006 年 9 月 6 日—2050 年 9 月 26 日	14,278.10			
合计						23,336.10	17,482.49		

截至目前土地使用权分割过户手续已完成，兴正元于 2014 年 12 月 24 日取得土地使用证，土地证号为：西碑国用（2014 出）第 329 号，证载面积：17,482.49 m²，土地终止日期：2052 年 12 月 22 日，较基准日土地使用年限延长 2.24 年。

按照西安兴正元房地产开发有限公司与西安兴正元购物中心有限公司 2014 年 12 月 17 日签署的《土地分摊协议》中土地使用权面积的分摊计算方法计算，其中建筑面积 17,522.26 m² 对应的土地使用权为 4,374.78 m²，在投资性房地产中核算；建筑面积 52,500.18 m²（70,022.44 m² - 17,522.26 m²）对应的土地使用权为 13,107.71 m²，在无形资产中核算。

（四）引用其他机构报告情况

未引用其他机构报告。



（五）被评估单位近三年涉及本次评估对象的交易或评估行为

兴正元近三年有涉及本次评估对象的交易共一次，为：

2013年10月30日，经兴正元股东会决议，同意海航商业控股有限公司将其持有的公司32.41%的股权转让给西安民生，其中股权转让价款双方依据正衡资产评估有限责任公司出具的正衡评报字[2013]089号评估结果协商确定转让总价为5亿元。股权变更后，海航商业控股有限公司持股67.59%，西安民生持股32.41%。

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

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划进行核查。

在兴正元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、负债进行了必要的核实，对企业财务、经营情况进行调查。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、房地产、设备，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。对企业财务、经营情况的调查，主要依据评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对企业的经营业务进行调查。评估组核实过程如下：

1、资产及负债核实

（1）指导兴正元填报成本法“评估明细表”，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，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。对于房地产类资产通过在查阅施工图纸、房屋登记簿等资料的基础上，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；对机器设备和电子设备，查阅了设备的购置合同及发票，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，进行函证，前往西安市房屋产权产籍管理中心及西安市国土资源局核实现场记录文件，进行产权核实。

2、损益类财务指标核实情况



(1) 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

(2) 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

(3) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

3、业务和经营调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

(1) 了解被评估单位历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解被评估单位历史年度经营情况及其变化，分析营业收入变化的原因，主营成本的构成及其变化，其他业务构成并分析各业务对企业营业收入的贡献情况，溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况；

(3) 了解被评估单位历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(4) 收集了解被评估单位各项财务指标，分析各项指标变动原因；

(5) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

(6) 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

在本次勘察核实过程中，对于敷设于地下和房屋建筑物主体内部的隐蔽工程，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，评估人员对该部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、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。



（三）核实结论

经过现场勘查，核实情况结论为：

（1）非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产的核实情况与申报明细表核对，申报明细表与实物数量相符，兴正元相关人员已签字确认核实后明细。

（3）经过核实，查清了评估范围内的资产和负债的情况。同时评估师对下列清查中事项给予了足够的关注：

资产权属及抵押、担保情况，详见一、（二）5、资产权属状况的列示。

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

1、货币资金

货币资金账面值为 370,213,373.80 元。包括库存现金、银行存款、其他货币资金。

（1）库存现金

现金账面值为 67,243.84 元，全部为人民币。

对库存现金，采用盘点核实的方法确定评估值。评估人员在兴正元财务、出纳人员的配合下，对盘点日存放在其财务部门的库存现金进行了盘点，并查阅了评估基准日至盘点日的现金日记账、尚未记账的收款、付款凭证及现金收付的原始单据，根据现金盘点记录和基准日至盘点日的现金收入、支出金额调整推算出评估基准日库存现金额。

现金评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+基准日至盘点日前现金



支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

按上述方法，评估人员对库存现金经过盘点、推算，评估基准日库存现金与资产负债表账面值相符，故确认库存现金评估值为 67,243.84 元。

（2） 银行存款

银行存款账面值为 269,759,942.84 元。为兴正元在兴业银行西长安街支行、工行土门支行、商行钟楼支行、海航集团财务有限公司等金融机构开设的 14 个银行基本账户或一般账户存款，全部为人民币存款。对银行存款的核实以银行的对账单余额同企业银行存款日记账余额相核对的方式，向开户行发函确认，如有未达账项，则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，人民币存款以核实后金额作为评估值。

评估人员对银行账户进行逐项核实，均平衡相符，经核实后确认银行存款评估值为 269,759,942.84 元。

（3） 其他货币资金

其他货币资金账面值为 100,386,187.12 元。为兴正元的承兑保证金、定期存单、商联卡等银行卡结算款。其中在宁夏银行经开支行的银行承兑汇票保证金 2000 万元，为签发的期限自 2014 年 11 月 12 日至 2015 年 5 月 12 日的 4000 万元银行承兑汇票缴纳的保证金，通过向开户行发函确认评估值；工行土门支行定期存单 7230 万元，存期一年，存期存期 2014 年 1 月 7 日至 2015 年 1 月 6 日，存款利率 3.25%，评估师依据存款利率计算出截至评估基准日应计提的利息，以本息合计数确认评估值；商联卡等银行卡结算款以核实后金额确认评估值。

综上，确定货币资金评估值为 102,520,543.37 元，增值 2,134,356.25 元，增值率 2.13%，增值原因为定期存单利息截止基准日应计利息。

2、 应收账款

应收账款账面余额 6,040,809.11 元，坏账准备 46,688.13 元，账面价值



5,994,120.98 元，为客户积欠的租金。

对应收款项的评估，评估人员首先是在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其次，根据各单位的具体情况，采用账龄分析法和个别认定法对评估风险损失进行估计。

关联方往来款收不回的可能性很小，评估风险损失为 0%，于期后回款的款项，评估风险损失为 0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

1 年以内（含 1 年）	风险损失率 5%
1 年—2 年（含 2 年）	风险损失率 10%
2 年—3 年（含 3 年）	风险损失率 30%
3 年—4 年（含 4 年）	风险损失率 50%
4 年—5 年（含 5 年）	风险损失率 80%
5 年以上	风险损失率 100%

企业计提的坏账准备评估值为零。

按上述计算评估后，确定应收账款评估值为 5,994,120.98 元。

3、预付账款

预付账款账面余额 493,429.31 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 493,429.31 元，为预付货款。

评估人员查阅了相关凭证，了解了财务核算的程序及情况，未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务或货物等情况，可以全额收到货物或取得对方提供的劳务，经分析款项收不回的可能性很小，评估风险损失为 0%，以核实后的账面值确定评估值。

综上，预付账款评估值为 493,429.31 元。

4、应收利息

应收利息账面价值 2134,356.25 元，为工行土门支行定期存单计提的利



息。

评估人员查阅工行土门支行定期存单 7230 万元，存期一年，存期存期 2014 年 1 月 7 日至 2015 年 1 月 6 日，存款利率 3.25%，为依据存款利率计算出截至评估基准日应计提的利息。评估师依据存款利率计算出截至评估基准日应计提的利息，以核实后的本息合计数确认评估值其他货币资金科目进行列示。

5、其他应收款

其他应收款账面余额 63,171,073.51 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 63,171,073.51 元，主要为应收西安民生集团股份有限公司的往来款及西安兴正元地产开发有限公司的租赁保证金等。评估人员对大额应收款项发函询证，回函相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，对关联方、企业员工、保证金等有充分理由相信全部能收回的，确定评估风险损失率为 0%；剩余其他款项采用账龄分析法进行评估，账龄分析法风险损失率的确定方法同应收账款。

综上，其他应收款评估值为 63,171,073.51 元。

6、存货

存货账面余额 267,098.55 元，存货跌价准备 0.00 元，存货账面净额 267,098.55 元。

此次评估的存货为在用周转材料，具体评估过程如下：

在用周转材料账面余额 267,098.55 元，存货跌价准备 0.00 元，账面净额 267,098.55 元，主要包括办公桌椅、资料柜、沙发、写字台等办公用品，以及手枪钻、电焊机等工具，分布在兴正元营业区及办公室内。在用周转材料目前使用状况良好，能够继续使用。兴正元采用五五摊销法进行财务核算。本次评估对在用周转材料的使用状况进行了勘察，依据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。

案例：主管桌（1600W×800D×750H）表 3-9-8 第 12 项

主管桌（1600W×800D×750H），账面数量为 9 个。经询价，同类产品基准日的市场价格为 1010 元/个，供应商免费送货。该批主管桌 2009 年 6 月购入，经现场勘查确定成新率为 10%。

评估值 = $1010 \times 9 \times 10\% = 909.00$ 元

在用周转材料评估值为 185,943.20 元。

综上，存货评估值为 185,943.20 元。

7、其他流动资产

其他流动资产账面价值 5,452,417.65 元，为兴正元预交的增值税以及增值税留抵税额，经核查纳税申报表及预缴税款记录，以核实后的账面值确定评估值。

（二）长期股权投资评估说明

长期股权投资如下表所示：

被投资单位	核算方法	投资成本（元）	投资时间	2014 年 11 月 30 日	在被投资单位 持股比例（%）
西安鼎盛典当有限责任公司	收益法	4,900,000.00	2011 年 5 月	6,527,130.63	49.00

西安鼎盛典当有限责任公司（以下简称“西安鼎盛”）2008 年 12 月 17 日成立，取得西安市工商行政管理局核发的 610100100132367 号企业法人营业执照。兴正元于 2011 年 5 月 9 日从西安鼎盛原股东西北海航置业有限公司受让 49% 的股权，股款 490 万元，本次出资已经西安长兴合会计师事务所有限责任公司审验并出具长会验字【2011】第 146 号验资报告。

兴正元对西安鼎盛典持股比例为 49%，并未参与其实际经营管理活动。评估人员收集该公司在评估基准日的股权状况及财务报表等相关资料，查阅了相关的投资文件、投资协议以及付款凭证，西安鼎盛从成立至今业务量较少，损益变化不大，据此以核实后的经审计确认的长期股权投资价值为评估值。



单位:人民币元

序号	项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年11月30日
1	资产	10,837,612.99	12,166,648.21	12,983,848.98	29,194,706.19
2	其中:发放贷款和垫款	9,860,000.00	4,910,000.00	9,240,000.00	21,080,000.00
3	负债	664,380.91	430,082.40	293,491.23	15,880,502.87
4	所有者权益	10,173,232.08	11,736,565.81	12,690,357.75	13,314,203.32
5	营业收入	1,559,951.00	3,828,610.00	3,002,618.00	3,014,389.00
6	营业支出	1,177,706.71	1,744,165.03	1,712,389.17	2,175,861.50
7	净利润	286,683.21	1,563,333.73	953,791.94	623,845.57
8	兴正元账面确认分红金额	88,054.72	766,033.53	467,358.05	305,684.33
	兴正元分红占利润的比例	49%	49%	49%	49%

备注:1-7项,2011、2012、2013年数据取自西安长兴会计师事务所有限责任公司出具的无保留意见审计报告(长会审字[2012]第082号、长会审字[2013]第086号、长会审字[2014]第017号),2014年1-11月数据取自西安鼎盛未经审计的财务报表。8项,数据取自兴正元2011-2014年11月经审计确认的投资收益科目。

长期股权投资评估值为6,527,130.63元。

(三) 投资性房地产评估说明

纳入本次评估范围的投资性房地产为兴正元自有的房产中用于出租的房屋建筑物17,522.26 m²及其对应的土地使用权和相应配套设施(详见房屋建筑物、无形资产-土地使用权的说明),具体的分布情况如下表所示:

商户名称	楼层	建筑面积(m ²)
清煮	一	249.06
绿茵阁	二	1,195.49
茶餐厅	二	1,105.44
贝拉私人定制	三	523.03
六层	六	14,449.24
合计		17,522.26

其评估方法与固定资产-房屋建筑物的评估方法一致,即分别采用市场比较法和收益法进行评估,对于六层的投资性房地产,面积较大,故我们单独进行评估,而一层~三层的投资性房地产,因面积较小,其评估值分别参考“固定资产-房屋建筑物”一层~三层市场比较法和收益法评估值。

评估计算如下:

1、市场比较法测算



(1) 选取可比实例

依据评估规范的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同；处于同一供需圈层；成交日期与评估时点应相近；成交价格为正常价格或可修正为正常价格等条件。

在搜集房地产交易实例的基础上，依据以上要求确定以下三个交易实例作为本次评估的可比实例。

可比实例基本状况说明表

序号	名称	估价对象-基准日 2014/11/30	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		骠马市兴正元广场六层	学府首座五层	银池道拉斯财富中心四层	未央国际中心五层
1	位置	西安市骠马市兴正元广场	兴庆路南段	未央路与凤城六路	未央路与规划路
2	面积 (m ²)	14,449.24	2000 左右	1080	1120
3	用途	商场商铺	配套商铺	配套商铺	配套商铺
4	建筑结构	框架	框架	框架	框架
5	剩余使用年限 (年)	35.82	37.08	35.50	38.25
6	权利性质	商品房	商品房	商品房	商品房
7	交易类型	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖
8	成交日期	2014/11/30	2014/9/21	2015/1/20	2015/1/20
9	交易价格 (元/m ²)		12,150.00	13,500.00	12,600.00

(2) 对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正

分析可比实例与评估对象的状况，经调研、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

测算综合修正系数，影响评估对象的价格的因素主要包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。在修正过程中条件相同的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是造成可比实例与评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值影响有差异的因素说明表采用百分率法计算总修正系数，即以评估对象的状况为基准分100，直接对比可比实例相对应的因素进行打分，每上升（或者下降）一等级



分数相应增加（或者减少），最终求出综合修正系数。

可比实例与评估对象价值影响因素说明表

序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
1	交易价格（元/m ² ）		12,150.00	13,500.00	12,600.00
2	交易情况	正常	正常	正常	正常
3	交易日期	2014/11/30	2014/9/21	2015/1/20	2015/1/20
4	剩余使用年限(年)	35.82	37.08	35.50	38.25
5	房屋状况	现房	现房	现房	现房
6	区域因素				
6.1	临路类型	北临东大街，东临为南柳巷，西侧为骡马市步行街	东临兴庆路	西临未央路，南临凤城六路	西临未央路，南临规划路
6.2	商业繁华程度	钟楼商圈内，为西安市商圈中心	兴庆公园商圈内	张家堡商圈	张家堡商圈
6.3	距离公交站的距离	50 米内	30 米内	50 米内	50 米内
6.4	公交线路	约 50 条	约 25 条	约 25 条	约 25 条
6.5	距火车站距离	3 公里	3 公里	5 公里	5 公里
7	个别因素				
7.1	面积（m ² ）	14,449.24	2000 左右	1080	1120
7.2	临街状况	北临东大街，东临南柳巷	东临兴庆路	西临未央路，南临凤城六路	西临未央路，南临规划路
7.3	结构	框架	框架	框架	框架
7.4	装修情况	商场装饰标准	配套商业装修	配套商业装修	配套商业装修
7.5	设施	水电暖气天然气宽带电梯扶梯中央空调停车位	水电暖气天然气宽带电梯中央空调停车位	水电暖气天然气宽带电梯中央空调停车位	水电暖气天然气宽带电梯中央空调停车位

差异因素分值及计算表

序号	名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		得分	得分	得分	得分
1	交易价格（元/m ² ）		12,150.00	13,500.00	12,600.00
2	交易情况	100.00	100.00	100.00	100.00
3	交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00
4	房屋状况	100.00	100.00	100.00	100.00
5	年期修正	97.96	98.64	97.78	99.22
6	区域因素				
6.1	临路类型	100.00	100.00	100.00	100.00
6.2	商业繁华程度	100.00	92.00	92.00	92.00
6.3	距离公交站的距离	100.00	100.00	100.00	100.00
6.4	公交线路	100.00	98.00	98.00	98.00
6.5	对外交通便捷度	100.00	100.00	98.00	98.00
7	个别因素				



序号	名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		得分	得分	得分	得分
7.1	面积	100.00	105.00	110.00	110.00
7.2	临街状况	100.00	100.00	100.00	100.00
7.3	结构	100.00	100.00	100.00	100.00
7.4	设施	100.00	100.00	100.00	100.00
7.5	装修情况	100.00	98.00	98.00	98.00
7.6	楼层修正	100.00	100.00	115.00	100.00
8	综合修正系数		1.0705	0.9146	1.0366
9	计算值	12,804.95	13,006.58	12,347.10	13,061.16

注：年期修正 $97.96 = (1 - 1/1.0757^{35.82}) / (1 - 1/1.0757^{40})$

即：97.96 为土地剩余使用年限修正系数（其中：7.57%为西安市商业用地惯用的还原率），下同。

（3）计算比准价格

比准价格 A = 可比实例 A 的成交价格 × 综合修正系数

$$= 12,150.00 \times 1.0705 = 13,006.58 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

同理比准价格 B = 12,347.10 (元/㎡)

比准价格 C = 13,061.16 (元/㎡)

将以上三个比准价格进行简单算术平均，即得出评估对象一层均价的评估值为：

$$\text{单价} = (13,006.58 + 12,347.10 + 13,061.16) \div 3 = 12,804.95 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

通过上述的描述与测算，本次投资性房地产采用市场比较法评估结果如下表所示：

投资性房地产市场比较法评估结果表

序号	楼层	取值依据	单价 (元/㎡)	建筑面积 (㎡)	层评估总值 (万元)
1	1 层	引用固定资产-房屋建筑物 1、2、3 层市场法评估单价	86,286.90	249.06	2,149.06
2	2 层		51,772.14	2,300.93	11,912.41
3	3 层		34,514.76	523.03	1,805.23
4	6 层	6 层市场比较法评估单价	12,804.95	14,449.24	18,502.18
总计				17,522.26	34,368.88

综上所述：采用市场比较法测算的投资性房地产结果为 34,368.88 万元。



2、收益法测算

(1) 评估概况描述

本次评估，根据委托方提供的资料及现场勘查核实情况，投资性房地产建筑面积 17,522.26 m²，在评估基准日，受 3 年以上租约限制的店铺为“月影铁板烧”，建筑面积为 360.10 m²，因此本次评估在评估基准日对“月影铁板烧”在租约期内租金采用租约租金，租约期外租金采用市场租金，对于无租约限制的或者较短的店铺采用市场租金水平，投资性房地产店铺出租明细如下表所示：

投资性房地产店铺出租详情一览表

序号	店铺名称	楼层	有效期（起）	有效期（止）	租约限制期（年）	建筑面积（m ² ）
1	便利店（原大头贴）	六	2014/6/1	2015/5/31	0.5	35.17
2	豪客天食	六	2014/7/1	2016/6/30	1.58	3,044.97
3	街客（佬香翁）	六	2014/7/1	2016/6/30	1.58	80.40
4	哈根达斯（记忆时光）	六	2014/7/1	2016/6/30	1.58	58.62
5	咕噜咕噜	六	2014/7/1	2016/6/30	1.58	75.37
6	水果捞	六	2014/1/1	2014/12/31	0.08	100.49
7	陶街	六	2014/5/1	2015/4/30	0.41	13.40
8	巴贝拉西餐厅	六	2011/2/1	2016/1/31	1.17	624.74
9	汉城烧烤	六	2014/3/1	2017/2/28	2.25	628.09
10	一尊黄牛	六	2011/2/1	2016/1/31	1.17	542.67
11	电玩翻斗成	六	2014/2/1	2015/1/31	0.17	16.75
12	4D 极限体验馆	六	2013/8/1	2014/7/31	合同到期后撤柜	127.29
13	台北牛排	六	2014/7/1	2014/12/31	0.08	405.33
14	碧海云香（状元桥）	六	2011/7/1	2016/6/30	1.58	396.95
15	冰点地带	六	2005/8/16	2015/8/15	0.71	1,758.65
16	奥斯卡	六	2007/8/1	2015/7/31	0.67	5,371.26
17	老铺子味道	六	2012/5/1	2015/4/30	0.41	127.29
18	印度酸奶	六	2014/7/1	2016/6/30	1.58	46.90
19	月影铁板烧	六	2014/4/1	2019/3/31	4.33	360.10
20	鲷鱼烧	六	2014/3/16	2015/3/15	0.29	26.80
21	艺甲苑	六	2014/1/1	2014/12/31	0.08	50.25
22	DF 冰淇淋	六	2014/7/1	2016/6/30	1.58	80.40
23	酒窝甜品	六	2014/7/1	2016/6/30	1.58	100.49
24	玛喜达	六	2014/8/1	2017/7/31	2.67	251.24

序号	店铺名称	楼层	有效期（起）	有效期（止）	组约限制期（年）	建筑面积（m ² ）
25	鸡排情侣	六	2014/12/1	2016/11/30	2	125.62
26	绿茵阁	二	2014/7/1	2017/6/30	2.58	1,195.49
27	茶餐厅	二	2010/1/1	2015/3/31	0.33	1,105.44
28	贝拉私人定制（原红星摄影）	三	2014/7/1	2017/6/30	2.58	523.03
29	轻煮（原美容美发）	一	2014/8/1	2017/7/31	2.67	249.06
合计						17,522.26

（2）评估过程

1）各参数的求取

①确定年潜在毛收入

根据周边同类物业月租金收入情况确定评估对象的月租金，该租金同样采用市场法求取，具体计算过程如下：

A 选取可比实例

依据评估规范的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同、处于同一供需圈层、出租日期与评估时点应相近、租金价格为正常价格或可修正为正常价格等。

在搜集类似房地产出租案例的基础上，依据以上要求确定以下三个交易实例作为本次评估的可比实例。

可比实例基本状况说明表

序号	名称	评估对象-基准日 2014/11/30	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		骡马市兴正元广场北区	大洋百货	万达新天地	钟楼饭店
1	位置	西安市骡马市兴正元广场	西安市北大街	东大街与和平路十字西南角	钟楼十字西南角
2	面积（m ² ）	14,449.24	12000	220	600
3	用途	商场商铺	商场商铺	商场商铺	商铺
5	建筑结构	框架	框架	框架	框剪
6	交易类型	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖
7	楼层	6 层	4 层	3 层	4 层
8	成交日期	2014/11/30	2015/1/7	2014/2/18	2013/12/3
9	出租价格（元/m ² 月）	待估	128.00	110.00	133.30



B 对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正

分析可比实例与评估对象的状况，经调研、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

测算综合修正系数，影响评估对象的价格的因素主要包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。在修正过程中条件相同的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是造成可比实例与评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值影响有差异的因素说明表采用百分率法计算总和修正系数，即以评估对象的状况为基准分 100，直接对比可比实例相对应的因素打分，每上升（或者下降）一等级分数相应增加（或者减少），最终求出综合修正系数。

对可比实例与评估对象出租价格影响有差异的因素说明表

序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
1	出租价格（元/㎡月）		128.00	110.00	133.30
2	交易情况	正常	正常	正常	正常
3	交易日期	2014/11/30	2015/1/7	2014/2/18	2013/12/3
4	区域因素				
4.1	临路类型	进口临东大街，东临为南柳巷，西侧为骡马市步行街	东临北大街，南临二府街	东大街与和平路十字西南角	钟楼十字西南角
5.2	商业繁华程度	在钟楼商圈内	在钟楼商圈内	在钟楼商圈内	在钟楼商圈内
4.3	距公交站距离	50 米内	50 米内	50 米内	50 米内
4.4	公交线路	约 50 条	约 50 条	约 50 条	约 50 条
4.5	对外交通便捷度	3 公里	3 公里	2.5 公里	3 公里
5	个别因素				
5.1	面积	14,449.24	约 12000	220	600
5.2	临街状况	北临东大街，东临南柳巷	东临北大街，南临二府街	南临东大街	南临东木头市
5.3	商铺类型	商场商铺	商场商铺	配套商铺	配套商铺
5.4	商场知名度	商圈知名商场之一	商圈知名商场之一	一般配套商业	一般配套商业
5.5	装修情况	商场装饰标准	商场装饰标准	配套商业装修	配套商业装修
5.6	设施	水电暖气天然气宽带电梯扶梯中央空调车位	水电暖气天然气宽带电梯扶梯中央空调车位	水电暖气天然气宽带电梯扶梯（少量）停车位	水电暖气天然气宽带电梯中央空调车位
5.7	总层数/所在楼层	六层的平均租金	四层的平均租金	三层的平均租金	四层的平均租金



差异因素分值及计算表

序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		得分	得分	得分	得分
1	交易价格（元/㎡）		128.00	110.00	133.30
2	交易情况	100.00	100.00	100.00	100.00
3	交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00
4	区域因素				
4.1	临路类型	100.00	100.00	100.00	100.00
4.2	商业繁华程度	100.00	100.00	90.00	100.00
4.3	距公交站距离	100.00	100.00	102.00	100.00
4.4	公交线路	100.00	100.00	100.00	100.00
4.5	对外交通便捷度	100.00	100.00	102.00	100.00
5	个别因素				
5.1	面积	100.00	100.00	115.00	115.00
5.2	临街状况	100.00	100.00	100.00	100.00
5.3	商铺类型	100.00	100.00	98.00	98.00
5.4	商场知名度	100.00	100.00	90.00	90.00
5.5	装修情况	100.00	100.00	98.00	98.00
5.6	设施	100.00	100.00	98.00	98.00
5.7	总层数/所在楼层	100.00	115.00	120.00	115.00
6	综合修正系数		0.8696	0.8222	0.8198
7	计算值	103.68	111.31	90.44	109.28

C 计算比准租金

比准租金 A=可比实例 A 的租金×综合修正系数

$$=128 \times 0.8697 = 111.31 \text{（元/平米·每月）}$$

同理比准租金 B=90.44（元/平米·每月）

$$\text{比准租金 C}=109.28 \text{（元/平米·每月）}$$

将以上三个比准租金进行算术平均，即得出待估资产六层每平方米平均租金：

$$\text{月租金} = (111.31 + 90.44 + 109.28) \div 3 = 103.68 \text{（元/平米·每月）}$$

D 确定评估对象潜在毛收益

本次评估待估资产的潜在毛收益为根据上述评估的市场租金来确定年潜在毛收入。

本次评估投资性房地产六层“月影铁板烧”租约期为 4.33 年，对于该店



铺在租赁期内的租金采用租约租金，租赁期外采用市场租金，租约期末的市场租金=评估基准日市场租金 $\times (1+1.5\%)^{\wedge \text{租约限制期}}$ ，该商铺租约期末的市场租金为 110.58 元/m²。

E 确定空置率以及租金损失

根据周边同类物业市场出租空置情况确定空置率，该区域空置率一般在 4%左右；租金损失一般情况下按租金收入的 2%考虑。

F 确定年有效毛收入

年有效毛收入等于年潜在毛收入减去空置部分的收益，即年有效毛收入=年潜在毛收益 $\times (1-\text{空置率}) \times (1-\text{租金损失率})$

②运营费用：

各种税费：包括房产税 12%、营业税 5%、城市建设维护费和教育附加费 0.6%，即该项费率为 17.6%，以毛收入为基数计算。

保险费：根据相关规定按建安造价的 1.5-2‰计算，本次保险费率取 1.5‰，区域类型建筑物结构的建安造价一般为 3000 元/m²；

维修费：主要指对建筑物的修缮以保障建筑物的正常使用功能，评估中维修费一般：框架及框剪结构取房屋建安成本的 1%，本次评估维修费取建安工程费 80%的 1%；

管理费用：包括人员经费、办公费、修理费、广告费，一般按照年有效毛收入的 2-5%确定；

装修、设备折旧费：本次评估装饰装修费取 1500 元/m²，设备费用取 800 元/m²，按照规定装饰装修费用的经济耐用年限为 8 年，设备耐用年限为 20 年；

③确定净收益增长率

根据周边同类物业结合评估对象本身对外出租的租金情况及市场状况确定待估房地产租金增长率，再根据净收益求取公式测算其年净收益增长率，



其测算的年净收益增长率为 1.5%。

④确定收益年限

本次评估对象的建筑结构为框架结构，其经济耐用年限为 60 年，评估基准日 2014 年 11 月 30 日，该建筑物已使用 9.34 年，土地使用权剩余使用年限 35.82 年，建筑物剩余使用年限为 50.66 年，根据孰短原则，本次评估收益年限为 35.82 年；因土地使用权到期后建筑物还有 14.84 年的经济耐用年限，根据相关规定应当计算建筑物残值并折现到基准日。公式：

$$N_{\text{现}} = \frac{N_{\text{重}} \times (1 - K\%) \times \frac{n - t}{n}}{(1 + r)^{n_1}}$$

其中：N_现-收益期末建筑物剩余价值的折现值

N_重-收益期末建筑物重置价

n-建筑物经济耐用年限

t-收益期末建筑物已使用年限

K%-建筑物残值率

r-房地产还原利率

n₁-土地使用权剩余使用年限

⑤房地产还原利率的确定

房地产还原利率采用安全利率加风险补偿率的方法计算，本次评估安全利率选取中国人民银行于 2014 年 11 月 22 日实施的一年期存款利率 2.75%；

风险补偿率通常包括：投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。

根据待估对象所在地区现在和未来经济状况及评估对象的用途、新旧程度，确定评估对象的各个风险报酬率组成如下表：

投资风险 补偿率	管理负担 补偿率	缺乏流动性补偿率	投资带来的优惠率	
			融资优惠率	所得税优惠率
3%	1.5%	2.25%	-0.5%	-0.5%



综上所述：本次评估房地产的还原利率为 8.5%。

⑥收益法计算过程

A、受租约限制的店铺的价值

本次评估投资性房地产仅有 6 层“月影铁板烧”为受租约限制商铺，根据有租约限制的收益法公式，测算出的带该店铺的收益价值，通过查阅该店铺的租赁合同，建筑面积为 360.10 m²，其合同期限为 2014 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日，在评估基准日，该店铺剩余租赁期为 5 年，租金为：36550 元/月，每 m² 每月租金 101.5 元，其相关具体测算如下所示：

“月影铁板烧”收益法计算过程

单位：平方米、元/平方米

1	租金水平(元/㎡·月)	租约期内未租约租金，租约期外为市场租金	租约内租金	租约期末市场租金
			101.50	110.58
2	年潜在毛收入	租金水平×12×建筑面积	438601.80	477838.30
3	有效毛收入	潜在毛收入×(1-空置率)-租金损失	438601.80	449550.27
(1)	空置率	对于租期内无空置率，租期外空置率 4%	0%	4%
(2)	租金损失	租期内无，租期外取租金的 2%	0%	2%
4	年运营费用	房地产的年运营成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	182537.57	184792.96
(1)	房产税、营业税及附加税	有效毛收入×17.6%	77193.92	79120.85
(2)	维修费	建安造价×80%×1%	8642.40	8642.40
(3)	保险费	建安造价×0.15%	1620.45	1620.45
(4)	管理费	有效毛收入×3%	13158.05	13486.51
(5)	装修、设备折旧	装修 8 年，设备 20 年	81922.75	81922.75
5	房地产年净收益(A)	有效毛收入-运营费用	256064.23	264757.31
6	房地产价值(V)	租约期内： $A/(Y-g)[1-(1+g)^n/(1+Y)^n]$ 租约期外： $A/(Y-g)[1-(1+g)^n/(1+Y)^n]/(1+Y)^{\text{租赁期}}$	896503.01	2331388.19
(1)	年净收益增长率(g)	租期内无，市场租金增长率的 1.5%	0.0%	1.5%
(2)	房地产还原利率(Y)	确定房地产还原利率为 8.5%	8.50%	8.50%
(3)	未来可获收益年限(n)	收益年限为 35.82	4.33	31.49
7	收益期末建筑物剩余价值的折现值(N _现) (元/㎡)	土地使用权到期后建筑物剩余价值折现，折现率为 8.5%	0	14379.17
8	分部价值	6+7	896503.01	2345767.36
9	收益价值(万元)	租约期内、期外分部价值之和/10000	324.23	

通过上述计算公式计算出的“月影铁板烧”的收益价值为 324.23 万元。



B、无租约限制的店铺的价值

无租约限制店铺的收益法计算过程

1	租金水平(元/㎡·月)	市场平均租金	103.68
2	年潜在毛收入	租金水平×12	1244.16
3	有效毛收入	潜在毛收入×(1-空置率)-租金损失	1170.51
(1)	空置率	其空置率为4%	4%
(2)	租金损失	取租金的2%	2%
4	年运营费用	房地产的年运营成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	497.13
(1)	房产税、营业税及附加税	有效毛收入×17.6%	206.01
(2)	维修费	建安造价×80%×1%	24.00
(3)	保险费	建安造价×0.15%	4.50
(4)	管理费	有效毛收入×3%	35.12
(5)	装修、设备折旧	装修8年,设备20年	227.50
5	房地产年净收益(A)	有效毛收入-运营费用	673.38
6	房地产价值(V)	无租约: $A/(Y-g)[1-(1+g)^n/(1+Y)^n]$	8737.28
(1)	年净收益增长率(g)	未来每年净收益增长率为1.5%	1.5%
(2)	房地产还原利率(Y)	房地产还原利率为8.5%	8.50%
(3)	未来可获收益年限(n)	本次按土地剩余使用年限为35.82年	35.82
7	收益期末建筑物剩余价值的折现值($N_{现}$)(元/㎡)	土地使用权到期后建筑物剩余价值,折现率为8.5%	39.93
8	单位价格	6+7	8777.21

通过上述的描述与测算,本次投资性房地产采用收益法评估结果如下表所示:

投资性房地产收益法评估结果表

序号	楼层	取值依据	单价(元/㎡)	建筑面积(㎡)	层评估总值(万元)
1	1层	引用固定资产-房屋建筑物 1.2.3层收益法评估单价	75,599.40	249.06	1,882.88
2	2层		45,359.64	2,300.93	10,436.94
3	3层		30,239.76	523.03	1,581.63
4	6层	6层收益法评估单价	8,777.21	14,089.14	12,366.33
	合计			17,162.16	26,267.78

综上所述:采用收益法测算投资性房地产不受租约限制的店铺的评估结果为26,267.78万元。

C、收益法评估结果

本次收益法评估结果为无租约及短租约期店铺的价值与带租约且租期较长店铺价值之和,即:收益法评估结果为26,267.78+324.23=26,592.01万元。



3、投资性房地产评估结果

我公司根据评估目的，以及评估对象的特点采用了市场比较法和收益法对被评估单位的投资性房地产的价值进行了测算，市场比较法的结果具有一定的适用性和客观性，收益法的结果有一定的理论性和可操作性，因此本次最终采用上述两种方法的算术平均值作为评估结果。

评估结果= (34,368.88+26,592.01) /2=30,480.45 (万元)

(四) 房屋建筑物评估说明

1、资产概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物 1 项，位于西安市东大街骡马市 1 号，具体包括骡马市商业步行街北区第一层至第二层的东侧部分，第三至第六层的整体部分，建筑面积总计 70,022.44 m²，共 6 层，结构为框架结构，目前作为商场，以联营方式为主进行经营，该房地产位于西安市市级商业圈（钟楼商业圈）内，其中一层建筑面积为 5,484.99 m²、二层建筑面积为 5,070.36 m²、三层—六层建筑面积分别为 16,653.93 m²、15,510.48 m²、12,853.44 m²、14,449.24 m²，对应房屋登记簿共计 270 个。

兴正元拥有的西安市东大街骡马市商业步行街区北区 70,022.44 m²房产对应的土地使用权面积为 17,482.49 m²（详见无形资产-土地使用权说明）。其中 17,522.26 m²连同其对应的土地使用权在投资性房地产中进行核算。

截止评估基准日上述房屋建筑物连同其对应的土地使用权已全部设定了抵押。通过评估人员现场勘察及与产权持有方相关人员沟通了解，目前使用状况良好，能够继续使用。

2、评估对象分布情况及建筑物特点

纳入评估范围的房地产位于西安市市中心钟楼东南侧，开元商场以东，其四至为：北临东大街，东临南柳巷，西靠骡马市街，南接东木头市街，呈东西走向的 U 型布局。



该房地产建于 2005 年 7 月，框架结构，为西安市十大标志性建筑之一，是集餐饮、购物、娱乐、休闲等为一体的大型综合商业体，一层主要经营黄金珠宝、各种名牌手表，二层至五层经营各种品牌服饰、鞋、箱包、家居等，六层主要经营餐饮、娱乐，其内外装修高档，视觉感官舒适，外墙贴高档外墙面砖，干挂石材，玻璃幕墙；内部贴高档地砖、假山水池景观，高档墙面漆，柱子石材饰面；门窗均为钢化全玻璃门窗；顶棚为装饰吊顶，吸顶灯；地面通道部分为地砖，靠围墙以及收银台处贴花岗岩地板；卫生间高档卫生洁具配备，花岗岩洗漱面盆布置，内墙刷白色乳胶漆；相关附属设施设备有中央空调、自动扶梯、观光电梯、宽带、水、电、天然气齐全，目前整体运行良好，且能够持续使用。

3、评估程序

（1）搜集与房地产评估有关的资料，如：建筑物图纸及房屋产权证明、调查同一供需圈层内类似房地产的市场价格等。

（2）现场勘察。评估人员由主管基建的技术人员及现场有关人员陪同进行现场工作，对被评估建筑物进行了现场勘察，根据申报表，核对各建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到帐实相符，不重不漏。另外，在勘察时，还主要查勘了房屋建筑物的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、结构构件现状、基础状况以及维修使用情况，并做了详细的勘察记录。

（3）评定估算。评估人员根据现场勘察结果、分析委估房地产的目前用途以及房地产市场的特点，采用适当的评估方法进行评定估算。从而计算出建筑物的评评估值并撰写评估技术说明。

4、评估思路与方法

根据《资产评估准则-不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评

估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

《房地产评估规范》规定有条件选用市场比较法进行评估的，应当以市场比较法为主要的评估方法，收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。本次评估对象是兴正元拥有的位于西安市东大街骡马市1号的整体现商业性房地产，位于市中心最繁华地段，该区域房地产市场发达，且主要以出租或者联营的方式进行经营，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，分别采用市场比较法及收益法进行评估。

(1) 市场比较法是将评估对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象价格的一种评估方法。

1) 基本原理

市场比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出评估对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

2) 公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正} \quad \text{交易日期修正} \quad \text{区域因素修正} \quad \text{个别因素修正}}{\text{()} \quad 100 \quad \text{()} \quad \text{()}}$$

(2) 收益法

1) 基本原理



收益法是收益还原法的简称收益法是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或房地产还原利率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的评估方法。

2) 公式

①无租约限制的公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \text{ 或 } V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

②有租约限制的公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(1+Y)^t(1+g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

5、评估计算

(1) 市场比较法测算

1) 选取可比实例

依据评估规范的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同；处于同一供需圈层；成交日期与评估时点应相近；成交价格为正常价格或可修正为正常价格等条件。

在搜集房地产交易实例的基础上，依据以上要求确定以下三个交易实例作为本次评估的可比实例。

可比实例基本状况说明表

序号	名称	估价对象-基准日 2014/11/30	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		骠马市兴正元广场 北区	安同国际生活城	宏信·义乌国际商城	上海城
1	位置	西安市骠马市兴正元广场	西安市东大街与马厂子 什子西南角	西安市南门外向东 100 米	西大街与大麦市街 交口
2	面积（m ² ）	5,235.93	5600 左右	5000 左右	3552 左右
3	用途	商场商铺	商场商铺	商场商铺	配套商业
4	房屋状况	现房	期房（1 年后交房）	期房（0.75 年后交房）	现房
5	建筑结构	框架	框架	框架	框架



序号	名称	估价对象-基准日 2014/11/30	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		骡马市兴正元广场 北区	安同国际生活城	宏信·义乌国际商城	上海城
6	剩余使用年限 (年)	35.82	40	39.5	34.50
7	权利性质	商品房	商品房	商品房	商品房
8	交易类型	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖
9	成交日期	2014/11/30	2014/9/17	2014/9/16	2014/9/25
10	交易价格(元/ m ²)	待估	81,500.00	74,500.00	58,500.00

2) 对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正

分析可比实例与评估对象的状况，经调研、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

测算综合修正系数，影响评估对象的价格的因素主要包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。在修正过程中条件相同的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是造成可比实例与评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值影响有差异的因素说明表采用百分率法计算总修正系数，即以评估对象的状况为基准分100，直接对比可比实例相对应的因素进行打分，每上升（或者下降）一等级分数相应增加（或者减少），最终求出综合修正系数。

可比实例与评估对象价值影响因素说明表

序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
1	交易价格(元/m ²)	待估	81,500.00	74,500.00	58,500.00
2	交易情况	正常	正常	正常	正常
3	交易日期	2014/11/30	2014/9/17	2014/9/16	2014/9/25
4	剩余使用年限(年)	35.82	40.00	39.25	34.50
5	房屋状况	现房	期房	期房	现房
6	区域因素				
6.1	临路类型	北临东大街，东临南柳巷，西侧为骡马市步行街	北临东大街	北侧为环城南路，西侧规划路	南临西大街
6.2	商业繁华程度	在钟楼商圈内，为西安市商圈中心	距钟楼商圈内，离钟楼商圈1公里	在钟楼商圈内，离钟楼商圈1公里	距钟楼商圈内，离钟楼商圈1公里
6.3	距离公交站的距离	50米内	20米内	50米内	50米内



序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
6.4	公交线路	约 50 条	约 20 条	约 30 条	约 50 条
6.5	距火车站距离	3 公里	2.5 公里	4 公里	4 公里
6.6	距长途车站距离	3 公里	2.5 公里	4 公里	4 公里
7	个别因素				
7.1	面积	5,235.93	5600 左右	5000 左右	3552 左右
7.2	临街状况	北临东大街, 东临南柳巷	北临东大街	北侧为环城南路, 西侧规划路	南临西大街
7.3	商铺知名度	框架	框架	框架	框架
7.4	结构	商场装饰标准	商场装饰标准	商场装饰标准	商铺装修
7.5	装修情况	水电暖气宽带天然气 电梯扶梯中央空调停 车位	水电暖气宽带天然气 电梯扶梯中央空调停 车位	水电暖气宽带天然气 电梯扶梯中央空调停 车位	水电暖气天然气宽 带电梯停车位
7.6	商铺类型	商场商铺	商场商铺	商场商铺	配套商业

差异因素分值及计算表

序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		得分	得分	得分	得分
1	交易价格 (元/㎡)		81,500.00	74,500.00	58,500.00
2	交易情况	100.00	100.00	100.00	100.00
3	交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00
4	房屋状况	100.00	94.00	94.00	100.00
5	年期修正	97.96	100.00	99.68	97.18
6	区域因素				
6.1	临路类型	100.00	100.00	100.00	100.00
6.2	商业繁华程度	100.00	90.00	90.00	90.00
6.3	距离公交站的距离	100.00	102.00	100.00	100.00
6.4	公交线路	100.00	100.00	98.00	100.00
6.5	距火车站距离	100.00	100.00	98.00	98.00
6.6	距长途车站距离	100.00	100.00	98.00	98.00
7	个别因素				
7.1	面积	100.00	100.00	100.00	102.00
7.2	临街状况	100.00	100.00	98.00	98.00
7.3	结构	100.00	100.00	100.00	100.00
7.4	设施	100.00	100.00	100.00	98.00
7.5	装修情况	100.00	100.00	100.00	98.00
7.6	商铺类型	100.00	100.00	100.00	98.00
8	综合修正系数		1.1352	1.2594	1.2396
9	计算值	86,286.90	92,518.80	93,825.30	72,516.60

3) 计算比准价格

比准价格 A=可比实例 A 的成交价格×综合修正系数



$$=81500.00 \times 1.1352 = 92,518.80 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

同理比准价格 B=93,825.30 (元/m²)

比准价格 C=72,516.60 (元/m²)

将以上三个比准价格进行简单算术平均，即得出评估对象一层均价的评估值为：

$$\text{单价} = (92,518.80 + 93,825.30 + 72,516.60) \div 3 = 86,286.90 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

上述评估单价为评估对象市场比较法测算的一层评估值，对于二～六层的评估值，我们采用二～六层销售均价与一层销售均价的比例求取，因本次评估六层商铺入账于投资性房地产，故六层房地产单独采用市场比较法进行评估，对于商场性五层房地产市场销售均价一般与六层销售均价相近，故本次评估五层房地产评估值采用投资性房地产六层的评估值，二～四层的评估值采用销售比例测算的结果。

我公司评估人员通过市场调查，分析出二～四层的销售均价与第一层销售均价的比例关系，来测算评估对象二～四层的评估值。市场比较法评估结果详见下表：

固定资产-房屋建筑物市场比较法评估结果表

编号	所在楼层	单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	层评估总值 (万元)
1	一层	86,286.90	5,235.93	45,179.22
2	二层	51,772.14	2,769.43	14,337.93
3	三层	34,514.76	16,130.90	55,675.41
4	四层	25,886.07	15,510.48	40,150.54
5	五层引用六层投资性房地产市场法评估单价	12,804.95	12,853.44	16,458.77
	总计		52,500.18	171,801.87

综上所述，采用市场比较法测算房屋建筑物的评估结果为 171,801.87 万元。

(2) 收益法测算

1) 评估概况描述



本次评估，根据委托方提供的资料及现场勘查核实情况，固定资产-房屋建筑物总建筑面积 52,500.18 m²，其中 1,307.38 m² 店铺处于出租状态，其余 51,192.80 m² 的店铺处于抽成联营经营模式，截止评估基准日受租约限制的店铺总建筑面积为 1,307.38 m²，其中受 3 年以上租约限制的店铺为“时尚街区”和“快乐柠檬”，建筑面积分别为 277.41 m² 和 59.77 m²，因此本次评估在评估基准日对存在租约限制且租期较长的店铺在租约期内采用租约期内的租金，对于无租约限制的或者较短的店铺采用市场租金水平，根据被评估单位提供的待估资产对外出租明细表显示，出租面积主要分别在一层，二层-五层面积较小，因此评估人员分二部分进行描述，详细信息见下表：

一层店铺出租详情一览表

序号	楼层	店铺名称	有效期（起）	有效期（止）	租约限制期（年）	建筑面积(m ²)
1	一层	谜尚	2014/1/1	2014/12/31	0.08	50.58
2	一层	爱丽小屋	2014/5/16	2015/5/31	0.5	111.12
3	一层	妙人时尚	2014/7/1	2015/6/30	0.58	57.48
4	一层	芙蕾雅	2014/2/1	2016/1/31	1.17	134.11
5	一层	快乐柠檬	2013/4/1	2018/3/31	3.33	59.77
6	一层	玩酷街区	2014/2/1	2015/1/31	0.17	30.65
7	一层	时尚街区	2014/1/1	2018/12/31	4.08	277.41
8	一层	上海老庙	2014/6/16	2017/6/15	2.54	250.98
9	一层	首尔面包	2014/11/1	2017/10/31	2.92	84.30
合计						1,056.44

根据以上数据可以看出，该房地产一层出租店铺中序号“5”和“7”号店铺在基准日租约限制期分别为 3.33 年和 4.08 年，因此序号“5”和“7”号店铺的收益租约期内采用租约收益，租约期外采用市场客观收益。

二层~五层店铺出租详情一览表

序号	店铺名称	楼层	有效期（起）	有效期（止）	租约限制期（年）	建筑面积(m ²)
1	皮革养护	二	2014/2/1	2015/1/31	0.17	22.99
2	衣物救治中心	三	2014/8/1	2015/7/31	0.67	19.16
3	服装修改	四	2014/11/1	2015/10/31	0.92	22.99
4	嘟嘟熊	五	2014/6/1	2015/5/31	0.5	28.74
面积合计						93.88

从上述表中可以看出：二层~五层店铺租合同期均为短期，因此不考虑



租约限制。

2) 评估过程

(1) 各参数的求取

①确定年潜在毛收入

根据周边同类物业月租金收入情况确定评估对象的月租金，该租金同样采用市场法求取，具体计算过程如下：

A 选取可比实例

依据评估规范的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同、处于同一供需圈层、出租日期与评估时点应相近、租金价格为正常价格或可修正为正常价格等。

在搜集类似房地产出租案例的基础上，依据以上要求确定以下三个交易实例作为本次评估的可比实例。

可比实例基本状况说明表

序号	名称	估价对象-基准日 2014/11/30	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		骡马市兴正元广场北区	万达新天地（街铺）	皇城一号	北大街（国美电器旁）
1	位置	西安市骡马市兴正元广场	西安市东大街与马和平路西南角	西安市解放路	西安市北大街
2	面积（m ² ）	5,235.93	300	282.14	180
3	用途	商场商铺	临街商铺	临街商铺	临街商铺
4	建筑结构	框架	框架	框架	框剪
5	交易类型	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖	公开市场买卖
6	成交日期	2014/11/30	2014/6/15	2014/9/17	2014/9/19
7	出租价格（元/m ² 月）	待估	570.00	510.00	667.00

B 对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正

分析可比实例与评估对象的状况，经调研、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

测算综合修正系数，影响评估对象的价格的因素主要包括交易情况、交



易日期、区域因素、个别因素等方面。在修正过程中条件相同的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是造成可比实例与评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值影响有差异的因素说明表采用百分率法计算总和修正系数，即以评估对象的状况为基准分 100，直接对比可比实例相对应的因素打分，每上升（或者下降）一等级分数相应增加（或者减少），最终求出综合修正系数。

对可比实例与评估对象出租价格差异影响因素说明表

序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
1	出租价格（元/㎡月）	待估	570.00	510.00	667.00
2	交易情况	正常	正常	正常	正常
3	交易日期	2014/11/30	2014/6/15	2014/9/17	2014/9/19
4	区域因素				
4.1	临路类型	北临东大街，东临为南柳巷，西侧为骡马市步行街	北临东大街，东临和平路	西安市解放路	西安市北大街
5.2	商业繁华程度	在钟楼商圈内，为西安市商圈中心	距钟楼商圈内，离钟楼商圈 1 公里左右	在钟楼商圈内，离钟楼商圈 1.5 公里左右	距钟楼商圈内，离钟楼商圈 1 公里左右
4.3	距公交站距离	50 米内	20 米内	50 米内	50 米内
4.4	公交线路	约 50 条	约 50 条	约 30 条	约 30 条
4.5	距火车站距离	3 公里	2.5 公里	2 公里	3 公里
4.6	距长途车站距离	3 公里	2.5 公里	2 公里	3 公里
5	个别因素				
5.1	面积	5,235.93	300	282.14	180
5.2	临街状况	北临东大街，东临南柳巷	北临东大街	东临解放路	东临北大街
5.3	商铺类型	商场商铺	商场商铺	临街商铺	临街商铺
5.4	商铺知名度	商圈知名商场之一	钟楼商圈内	钟楼商圈内	钟楼商圈内
5.5	结构	框架	框架	框架	框架
5.6	装修情况	商场装饰标准	店铺装饰标准	店铺装饰标准	店铺装饰标准
5.7	设施	水电暖气天然气宽带电梯扶梯中央空调停车位	水电暖气天然气宽带电梯扶梯（少量）停车位	水电暖气天然气宽带电梯停车位	水电暖气天然气宽带电梯停车位

差异因素分值及计算表

序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		得分	得分	得分	得分
1	交易价格（元/㎡）		570.00	510.00	667.00
2	交易情况	100.00	100.00	100.00	100.00



序号	名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		得分	得分	得分	得分
3	交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00
4	区域因素				
4.1	临路类型	100.00	102.00	98.00	102.00
4.2	商业繁华程度	100.00	90.00	90.00	90.00
4.3	距公交站距离	100.00	102.00	100.00	100.00
4.4	公交线路	100.00	100.00	98.00	100.00
4.5	距火车站距离	100.00	102.00	102.00	100.00
4.6	距长途车站距离	100.00	102.00	102.00	100.00
5	个别因素				
5.1	面积	100.00	105.00	105.00	110.00
5.2	临街状况	100.00	102.00	102.00	102.00
5.3	商铺类型	100.00	98.00	98.00	98.00
5.4	商场知名度	100.00	90.00	90.00	90.00
5.5	结构	100.00	100.00	100.00	100.00
5.6	设施	100.00	98.00	98.00	98.00
5.7	装修情况	100.00	98.00	98.00	98.00
6	综合修正系数		1.1315	1.2257	1.1462
7	计算值	678.20	644.96	625.11	764.52

C 计算比准租金

比准租金 A=可比实例 A 的租金×综合修正系数

$$=570.00 \times 1.1315 = 644.96 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{每月)}$$

同理比准租金 B=625.11 (元/m²·每月)

比准租金 C=764.52 (元/m²·每月)

将以上三个比准租金进行算术平均，即得出待估资产一层在估价基准日时的市场月平均租金：

$$\text{月租金} = (644.96 + 625.11 + 764.52) / 3 = 678.20 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{每月)}$$

D 确定评估对象潜在毛收益

本次评估待估资产的潜在毛收益为根据上述评估的市场租金来确定年潜在毛收入。

本次评估固定资产一层“快乐柠檬”和“时尚街区”两个店铺存在租约限制且租期超过 3 年，剩余租约期分别为 3.33 年、4.08 年，对于这二个店



铺在租约期内的租金采用租约合同租金，租赁期外采用市场租金，租约期末的市场租金=评估基准日市场租金 $\times (1+1.5\%)^{\wedge \text{租约限制期}}$ ，具体内容如下表所示。

租约限制店铺约期内租金与租赁期末市场租金一览表

层数	店铺名称	面积		租约期内月租金（元/ m ² ）	租约期末市场租金（元/m ² ）
		合同面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）		
一层	快乐柠檬	31.20	59.77	417.60	712.67
一层	时尚街区	144.8	277.41	510.68	720.67

E 确定空置率以及租金损失

根据周边同类物业市场出租空置情况确定空置率，该区域空置率一般在4%左右；租金损失一般情况下按租金收入的2%考虑。

F 确定年有效毛收入

年有效毛收入等于年潜在毛收入减去空置部分的收益，即年有效毛收入=年潜在毛收益 $\times (1-\text{空置率}) \times (1-\text{租金损失率})$

②运营费用：

各种税费：包括房产税12%、营业税5%、城市建设维护费和教育附加费0.6%，即该项费率为17.6%，以毛收入为基数计算。

保险费：根据相关规定按建安造价的1.5-2‰计算，本次保险费率取1.5‰，区域类型建筑物结构的建安造价一般为3000元/m²；

维修费：主要指对建筑物的修缮以保障建筑物的正常使用功能，评估中维修费一般：框架及框剪结构取房屋建安成本的1%，本次评估维修费取建安工程费80%的1%；

管理费用：包括人员经费、办公费、修理费、广告费，一般按照年有效毛收入的2-5%确定；

装修、设备折旧费：本次评估装饰装修费取1500元/m²，设备费用取800元/m²，按照规定装饰装修费用的经济耐用年限为8年，设备耐用年限为20年；



③确定净收益增长率

根据周边同类物业结合评估对象本身对外出租的租金情况及市场状况确定待估房地产租金增长率，再根据净收益求取公式测算其年净收益增长率，其测算的年净收益增长率为 1.5%。

④确定收益年限

本次评估对象的建筑结构为框架结构，其经济耐用年限为 60 年，评估基准日 2014 年 11 月 30 日，该建筑物已使用 9.34 年，土地使用权剩余使用年限 35.82 年，建筑物剩余使用年限为 50.66 年，根据孰短原则，本次评估收益年限为 35.82 年；因土地使用权到期后建筑物还有 14.84 年的经济耐用年限，根据相关规定应当计算建筑物残值并折现到基准日。公式：

$$N_{\text{现}} = \frac{N_{\text{重}} \times (1 - K\%) \times \frac{n - t}{n}}{(1 + r)^{n_1}}$$

其中：N_现-收益期末建筑物剩余价值的折现值

N_重-收益期末建筑物重置价

n-建筑物经济耐用年限

t-收益期末建筑物已使用年限

K%-建筑物残值率

r-房地产还原利率

n₁-土地使用权剩余使用年限

⑤房地产还原利率的确定

房地产还原利率采用安全利率加风险补偿率的方法计算，本次评估安全利率选取中国人民银行于 2014 年 11 月 22 日实施的一年期存款利率 2.75%；

风险补偿率通常包括：投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。



根据待估对象所在地区现在和未来经济状况及评估对象的用途、新旧程度，确定评估对象的各个风险报酬率组成如下表：

投资风险 补偿率	管理负担 补偿率	缺乏流动性补偿率	投资带来的优惠率	
			融资优惠率	所得税优惠率
3%	1.5%	2.25%	-0.5%	-0.5%

综上所述：本次评估房地产的还原利率为 8.5%。

⑥收益法计算过程

A、有租约限制的店铺的价值

根据有租约限制的店铺的收益法公式，测算出的带租约限制的店铺的收益，因固定资产一层共有两个店铺受长期租约限制，因此本次有租约限制的店铺我们采用一层的“时尚街区”店铺作为案例说明其计算过程，该店铺为的租赁合同该店铺的合同期限为 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，在评估基准日，该店铺剩余租赁期为 4.08 年，租金为：141,667 元/月，每 m² 月租金 510.68 元，租金年递增 5%。计算表如下表所示。

“时尚街区”收益法计算过程

1	租金水平(元/m ² ·月)	租约期内为租约租金，租约期外为市场租金	租约内租金	租约外市场租金
			510.68	720.67
2	年潜在毛收入	租金水平×12	6128.16	8648.04
3	有效毛收入	潜在毛收入×(1-空置率)-租金损失	6128.16	8136.08
(1)	空置率	对于租期内不存在空置率，租期外空置率 4%	0%	4%
(2)	租金损失	租期内无，租期外取租金的 2%	0%	2%
4	年运营费用	房地产的年运营成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	1518.4	1932.03
(1)	房产税、营业税及附加税	有效毛收入×17.6%	1078.56	1431.95
(2)	维修费	建安造价×80%×1%	24.00	24.00
(3)	保险费	建安造价×0.15%	4.50	4.50
(4)	管理费	有效毛收入×3%	183.84	244.08
(5)	装修、设备折旧	装修 8 年，设备 20 年	227.50	227.50
5	房地产年净收益 (A)	有效毛收入-运营费用	4609.76	6204.05
6	房地产价值 (V)	租约期内：A/(Y-g)[1-(1+g) ⁿ /(1+Y) ⁿ] 租约期外：A/(Y-g)[1-(1+g) ⁿ /(1+Y) ⁿ]/(1+Y) ^{租赁期}	16492.36	55885.63
(1)	年净收益增长率 (g)	租期内增长率 5%，市场租金增长率的 1.5%	5.00%	1.50%
(2)	房地产还原利率 (Y)	确定房地产还原利率为 8.5%	8.50%	8.50%



(3)	未来可获收益年限(n)	收益年限为 35.82 年	4.08	31.74
7	收益期末建筑物剩余价值的折现值($N_{现}$) (元/ m^2)	土地使用权到期后建筑物剩余价值折现, 折现率为 8.5%	0	39.93
8	分部价值	6+7	16492.36	55925.56
9	单位价格		72417.92	

其余两个店铺我们采用上述相同的方式计算, 其受租约限制店铺评估结果见下表:

固定资产-房屋建筑物受租约限制店铺评估结果一览表

层数	店铺名称	面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
一层	快乐柠檬	59.77	69576.39	415.86
一层	时尚街区	277.41	72417.92	2,008.95
合计				2,424.81

B、无租约限制的店铺的价值

无租约限制店铺的收益法计算过程

1	租金水平(元/ $m^2 \cdot$ 月)	市场平均租金	678.20
2	年潜在毛收入	租金水平 $\times$ 12	8138.40
3	有效毛收入	潜在毛收入 $\times$ (1-空置率)-租金损失	7656.61
(1)	空置率	其空置率为 4%	4%
(2)	租金损失	取租金的 2%	2%
4	年运营费用	房地产的年运营成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	1833.26
(1)	房产税、营业税及附加税	有效毛收入 $\times$ 17.6%	1347.56
(2)	维修费	建安造价 $\times$ 80% $\times$ 1%	24.00
(3)	保险费	建安造价 $\times$ 0.15%	4.50
(4)	管理费	有效毛收入 $\times$ 3%	229.7
(5)	装修、设备折旧	装修 8 年, 设备 20 年	227.50
5	房地产年净收益 (A)	有效毛收入-运营费用	5823.35
6	房地产价值 (V)	无租约: $A / (Y-g) [1 - (1+g)^n / (1+Y)^n]$	75559.47
(1)	年净收益增长率 (g)	未来每年净收益增长率为 1.5%	1.5%
(2)	房地产还原利率 (Y)	房地产还原利率为 8.5%	8.50%
(3)	未来可获收益年限 (n)	本次按土地剩余使用年限为 35.82 年	35.82
7	收益期末建筑物剩余价值的折现值($N_{现}$) (元/ m^2)	土地使用权到期后建筑物剩余价值, 折现率为 8.5%	39.93
8	单位价格	6+7	75599.40

上述评估单价为估价对象收益法测算的一层评估值, 对于二~六层的评估值, 我们采用二~六层租金均价与一层租金均价的比例求取, 因本次评估六层商铺入账于投资性房地产, 故六层房地产单独采用市场法进行评估, 对



于商场性五层房地产市场租金一般与六层租金相近，故本次评估五层房地产评估值采用投资性房地产六层的评估值，二～四层的评估值采用租金比例测算的结果。

我公司评估人员通过市场调查，分析出二～四层的租金与第一层租金的比例关系，来测算待估资产二～四层的评估值。收益法评估结果详见下表：

固定资产-房屋建筑物收益法评估结果表

层数	所在楼层	单价（元/m ² ）	建筑面积（m ² ）	总价值（万元）
1	一层	75,599.40	4,898.75	37,034.26
2	二层	45,359.64	2,769.43	12,562.03
3	三层	30,239.76	16,130.90	48,779.45
4	四层	22,679.82	15,510.48	35,177.49
5	五层引用六层投资性房地产收益法评估单价	8,777.21	12,853.44	11,281.73
	合计		52,500.18	144,834.96

C、收益法评估结果

本次收益法评估结果为零租约以及短租约期店铺的价值和带租约且租期较长店铺价值之和，即：收益法评估结果为 144,834.96+2,424.81=147,259.77 万元。

（3）固定资产-房屋建筑物评估结果

我公司根据评估目的，以及评估对象的特点采用了市场比较法和收益法对被评估单位的固定资产-房屋建筑物的价值进行了测算，市场比较法的结果具有一定的适用性和客观性，收益法的结果有一定的理论性和可操作性，因此本次最终采用上述两种方法的算术平均值作为评估结果。

评估结果=（171,801.87+147,259.77）/2=159,530.82（万元）

（五）设备类资产评估说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产主要为兴正元办公设备及软件、办公室电器、商场收银台等，设备共计 96 项 340 台（套），账面原值 3,205,756.27



元，账面净值 1,732,620.81 元。

评估的具体范围，以委托方提供的资产评估申报明细表为基础，凡表内所列资产，经核实无误，纳入本次资产评估范围。

2、设备概况

纳入本次评估范围的设备使用时间不长，均正常在用。大部分设备目前使用状况良好，能够继续使用。

3、评估核实的方法和结果

根据被评估单位填报的资产清查评估申报明细表，评估专业人员与被评估单位资产管理人员共同对本次评估范围内的设备进行了现场清查核实，对影响资产价值的因素进行了关注，对设备的质量、使用维护情况进行了调查和分析。设备申报明细表所列项目、名称与实际基本一致，个别规格型号与实际有所出入，本次评估以实际勘查为准。

除此以外未发现其他影响资产清查的事项。

4、评估方法

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。

公式：评估值=重置价值×成新率

（1）设备重置价值的确定

本次评估范围设备主要为电子设备和办公家具，重置价值的确定根据市场调查及专业网站等收集的近期市场价格资料，确定评估基准日期设备、家具的购置价格；此类资产一般安装调试简单，其费用在购置价已包含，所以一般不另计安装调试费等其他费用。

（2）设备综合成新率的确定

①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（ N_1 ）和现场勘察成新率（ N_2 ），并



采用加权平均法，确定其综合成新率（N）公式：

$$N=N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

1) 理论成新率（ N_1 ）的确定：

通过确定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。

$$N_1 = [1 - (\text{已使用年限} \div \text{经济使用寿命年限})] \times 100\%$$

2) 现场勘察成新率（ N_2 ）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。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

5、典型案例评估计算

案例一、海尔柜式空调表 4-6-4 第 1 项

海尔柜式空调，型号 KFR-120，柜式房间空调器，账面原值 8,690.60 元，账面净值 260.60 元，购置启用日期 2009 年 7 月，生产厂家青岛海尔电器股份有限公司。该空调属办公设备，使用维护良好。

(1) 重置全价的确定

通过市场调查，海尔 KFR-120 柜式空调市场售价 7,850 元，该价格已包含运费和安装调试费。

$$\text{不含增值税价格} = 7,850 \div 1.17 = 6,710 \text{ 元 (取整)}$$

(2) 成新率的确定

1) 理论成新率

采用年限法确定理论成新率，该设备经济使用年限 8 年，已使用年限 5.42 年，则：



$$\begin{aligned}
 \text{理论年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用寿命年限}) \times 100\% \\
 &= (1 - 5.42/8) \times 100\% \\
 &= 32\%
 \end{aligned}$$

(2) 现场勘察成新率的确定 (N_2)

序号	设备主要部位名称	技术状态	标准分	现场打分
1	结构部分	主体结构稳固平稳，安装正常。	20	7
2	工作部分	工作正常，满足工作要求。	40	14
3	控制系统	控制器运行稳定，保护等系统正常。	20	7
4	辅助系统	附件管件、开关完好。	20	7
	合计		100	35

综合成新率： $N = 32\% \times 0.4 + 35\% \times 0.6$

$$= 34\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值的计算：

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

$$= 6,710 \times 34\%$$

$$= 2,280 \text{ 元 (取整)}$$

案例二、联想电脑表 4-6-6 第 45 项

联想电脑，型号启天 M4350，配 19 寸液晶显示器，联想电脑公司制造，2012 年 12 月购置，共 4 台，账面原值 8,717.94 元，账面净值 5,476.32 元。

显示器尺寸：19 英寸 CPU

型号：Intel 赛扬双核 G55

CPU 频率：2.6GHz

内存容量：2GBDDR31333MHz

硬盘容量：500GB7200 转，SATA

显卡芯片：AMDRadeonHD7450

光驱类型：DVD 刻录机

操作系统：DOS

产品类型：商用台式机



显卡类型：独立显卡

音频系统：集成

有线网卡：1000Mbps 以太网卡

该批电脑为行政办公使用，截止评估基准日，基本使用维护正常。

（1）重置价值确定

联想启天 M4350 电脑是一种低配通用计算机，经查询西安赛格电脑市场，综合判断此型号电脑市场价格为 2,500 元/台，为含增值税价格，免费送货和安装调试。

重置价值需扣除增值税，不含增值税价格=2,500÷1.17=2,136.75 元

4 台合计=2,136.75×4=8,550 元（取整）

（2）成新率的确定：

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。

1) 理论成新率：

该设备已使用 2 年，经济使用年限 5 年。

理论成新率=（1-已使用年限÷经济使用寿命年限）×100%

$$= (1-2/5) \times 100\%$$

$$=60\%$$

2) 技术鉴定成新率：

经现场勘察和调查，该电脑使用频率较高，维护保养较好。现场具体打分评定如下：

序号	设备部位	技术鉴定情况	标准分	评定分
1	主机	外观基本完好，程序运行正常，硬盘容量稍显不足，运行噪音一般。	50	33
2	显示器	显示屏色彩良好，响应一般。	40	23
3	附件	附件未见更换，维护保养一般。	10	6
	合计		100	62

综合成新率=60%×40%+62%×60%



=61%(取整)

(3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

=8,550×61%

=5,220 元(取整)

评估结果详见《固定资产—机器设备评估明细表》和《固定资产—电子设备评估明细表》。

(六) 无形资产评估说明

兴正元申报的纳入本次评估范围的土地使用权三宗，其对应的地上建筑物为兴正元总建筑面积合计 70,022.44 m² 房屋建筑物，见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	地类用途	准用年限	证载面积(m ²)	分割面积(m ²)	基准日证载权利人	现证载权利人
1	西碑国用(2006 出)第 743 号	西安市碑林区骡马市	出让	商业(综合)	2006 年 9 月 6 日—2050 年 9 月 26 日	962.50	17,482.49	西安兴正元地产开发有限公司	西安兴正元购物中心有限公司
2	西碑国用(2006 出)第 745 号	西安市碑林区骡马市	出让	商业(综合)	2006 年 9 月 6 日—2050 年 9 月 26 日	8,095.50			
3	西碑国用(2006 出)第 748 号	西安市碑林区骡马市东	出让	商业(综合)	2006 年 9 月 6 日—2050 年 9 月 26 日	14,278.10			
合计						23,336.10	17,482.49		

截至目前土地使用权分割过户手续已完成，兴正元于 2014 年 12 月 24 日取得土地使用证，土地证号为：西碑国用（2014 出）第 329 号，证载面积：17,482.49 m²，土地终止日期：2052 年 12 月 22 日，较基准日土地使用年限延长 2.24 年。

按照西安兴正元房地产开发有限公司与西安兴正元购物中心有限公司 2014 年 12 月 17 日签署的《土地分摊协议》中土地使用权面积的分摊计算方法计算，其中建筑面积 17,522.26 m² 对应的土地使用权为 4,374.78 m²，在投资性房地产中核算；建筑面积 52,500.18 m²（70,022.44 m²-17,522.26 m²）



对应的土地使用权为 13,107.71 m²，在无形资产中核算。

由于评估对象的地上建筑物为经营性物业，该商业房地产已采用市场比较法与收益法进行了房地合一的整体评估，故土地使用权不再单独进行评估。

（七）长期待摊费用评估说明

长期待摊费用账面值为 1,274,650.98 元，为专柜装修工程、步行街改造工程的装修费，评估人员对其原始发生额和摊销计算进行了核实，期后均有相应价值或剩余权益对应，以核实后的账面价值确定评估值。

长期待摊费用账面值为 1,274,650.98 元。

（八）递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面价值 11,672.03 元，为兴正元根据账面计提的坏账准备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，以核实后的账面价值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 11,672.03 元。

（九）负债评估说明

兴正元申报的负债为应付票据、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、一年内到期的非流动负债、长期借款，账面价值为 492,811,091.82 元。

1、应付票据

应付票据账面值为 4,000 万元。为兴正元与宁夏银行股份有限公司西安经济技术开发区支行签订编号为 NY010040510120141100004 银行承兑协议，签发 4,000 万元银行承兑汇票，期限为 2014 年 11 月 12 日至 2015 年 5 月 12 日，收款单位为陕西民生家乐商业连锁有限责任公司。评估人员核查银行承兑协议等相关资料，核实后确认评估值为 4,000 万元。

2、应付账款

应付账款账面值为 178,650,195.77 元。主要是由各商户提供销售、服务



等尚未支付的货款等，评估人员对每笔往来款项具体分析其账龄、付款时间、原因，检查大额的合同并发函，结合核查的反馈信息确定评估值。

应付账款评估值 178,650,195.77 元。

3、预收账款

预收账款账面值为 49,277,600.26 元。主要是兴正元预收的磁卡款、货款和租金。评估人员对每笔往来款项具体分析其账龄、付款时间、原因，结合核查的反馈信息确定评估值。

预收账款评估值为 49,277,600.26 元。

4、应付职工薪酬

应付职工薪酬 4,359,225.91 元。主要是应付工资、工会经费及职工教育经费等，以核实后的账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 4,359,225.91 元。

5、应交税费

应交税费账面价值 17,859,804.26 元。主要应交的企业所得税、营业税、消费税等。评估人员查验了计税依据、税率、计算方法、缴款记录，认为兴正元计提依据符合国家法律法规的规定并已经审计，故以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为 17,859,804.26 元。

6、应付利息

应付利息账面价值 5,656,355.56 元。为长期借款按照银行结息日至评估基准日期间依据借款利率计提的应支付利息。评估人员查验了借款合同、借款利率、计算方法等，认为兴正元计提依据符合国家法律法规的规定并已经审计，故以核实后账面值作为评估值。

应付利息评估值为 5,656,355.56 元。

7、其他应付款



其他应付款账面价值 37,007,910.06 元。主要是应付的客户保证金及厂聘人员培训费等。评估人员核对了款项形成原因，并抽查凭证进行检查，对大额款项发函确认，以核实后价值确定评估值。

其他应付款评估值为 37,007,910.06 元。

8、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值为 16,000 万元。

详见长期借款说明，核实后确认评估值为 16,000 万元。

9、长期借款

长期借款账面值为 22,000 万元。

①兴正元与中国对外经济贸易信托有限公司于 2011 年 6 月 30 日签订《西安兴正元购物中心有限公司财产收益权信托合同》，取得 50,000 万元借款。约定兴正元将其合法拥有的 2011 年 8 月 1 日至 2016 年 8 月 1 日期间的财产收益权设立信托，由中国对外经济贸易信托有限公司按照信托合同约定进行管理、运用、处分，为受益人获取收益。合同规定于每年的 8 月 1 日归还借款 10,000 万元，分 5 期还完。截至评估基准日，借款余额为 20,000 万元，其中一年内到期的金额为 10,000 万元。

②兴正元与中国对外经济贸易信托有限公司于 2012 年 8 月 14 日签订《西安兴正元购物中心有限公司财产收益权信托合同》，取得 30,000 万元借款。约定兴正元将其合法拥有的 2012 年 8 月 14 日至 2017 年 8 月 14 日期间的财产收益权设立信托，由中国对外经济贸易信托有限公司按照信托合同约定进行管理、运用、处分，为受益人获取收益。海航商业控股有限公司为此借款提供连带责任保证担保。合同规定分别于每年的 2 月 14 日和 8 月 14 日归还 3,000 万元，分 10 期还完。截至评估基准日，借款余额为 18,000 万元，其中一年内到期的金额为 6,000 万元。

以上①-②项借款，兴正元以其自有房产 70,022.44 m²连同其对应的土地



使用权进行抵押。

评估人员核对了信托合同、抵押合同及保证合同，并向中国对外经济贸易信托有限公司发函确认，回函金额为 38,000 万元，核实后确认长期借款评估值为 22,000 万元，一年内到期的非流动负债为 16,000 万元。

➤ 市场法评估说明

(一) 评估对象的说明

本项目评估对象为兴正元股东全部权益价值。

(二) 市场法的应用前提及选择的理由和依据

一) 市场法的定义和原理

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。

1、市场法的应用前提

(1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；

(2) 资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

(3) 能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

(4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

2、市场法的方法选择及模型

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的



具体方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，评估人员采用上市公司比较法对委托评估的兴正元的股东全部权益价值进行评估。计算公式为：

股权价值=（全投资价值比率×被评估单位相应参数-付息负债+营运资金需求量调整）×（1-缺少流通折扣率）×（1+控制权溢价）+非经营性、溢余资产净值

或

股权价值=（股权投资价值比率×被评估单位相应参数+营运资金需求量调整）×（1-缺少流通折扣率）×（1+控制权溢价）+非经营性、溢余资产净值

被评估单位相应价值比率=可比公司价值比率×修正系数

二）市场法的评估过程

1、财务报表分析、调整为使可比公司和被评估单位能更顺利地进行对比分析，需将可比公司和被评估单位的相关财务数据整合到一个相互可比的基础上，主要包括财务数据可比性调整以及特殊事项的调整等。

2、可比上市公司的选择评估人员通过分析被评估单位所在行业中上市公司的上市交易历史、经营业务、生产规模、经营业绩和预期增长率等，最终确定若干可比公司。



3、价值比率种类的确定上市公司比较法是通过分析、调整可比上市公司股东全部权益价值和（或）企业整体价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的价值比率来确定被评估单位的价值比率，然后，根据被评估单位的经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标来估算其股东全部权益价值和（或）企业整体价值。考虑到折旧摊销上存在差异以及上市公司公开信息的披露情况，本次评估选用 EBIT（息税前利润）、NOIAT（税后现金流）、EBITDA（息税折旧摊销前利润）价值比率。

4、可比公司价值比率的修正

（1）修正内容

由于被评估单位与可比公司之间存在风险的差异，这个差异反映在被评估单位和可比公司上就是在折现率上的差异，因此可以采用可比公司和被评估单位的相关数据估算相关折现率来进行必要的修正。

另一方面，被评估单位与可比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有发展速度较高的时期，因此需要对预期增长率进行相关修正。

综上所述，评估人员通过折现率和预期增长率计算修正系数来对各价值比率进行修正。

（2）风险因素的修正

对于被评估单位盈利基础价值比率 M_s ，，计算公式为：

$$M_s = \frac{1}{\frac{1}{M_G} + (r_s - r_G) + (g_G - g_s)}$$

M_G —可比公司的盈利基础价值比率；

$(r_s - r_G)$ —即可比公司与被评估单位由于风险因素不同所引起的折现率不同所需要进行的风险因素修正系数；

$(g_G - g_s)$ —即为可比公司与被评估单位由于预期增长率差异所需要



进行的预期增长率差异修正系数。

1) 折现率的转换

WACC 为税后现金流口径，即对应于 NOIAT 的折现率，但它不能直接对应 EBIT 及 EBITDA，需要进行“口径”转换。

2) 预期长期增长率 g 的估算

预期增长率为可比公司评估基准日后的预期永续增长率。评估人员采用基准日后 5 年对比上市公司 NOIAT 几何增长率的算术平均值作为零售行业可比企业的预期增长率，对被评估单位采用基准日后 5 年的 NOIAT 几何增长率的算术平均值作为预期增长率。

5、初步评估结果的确定

评估人员选定 NOIAT、EBIT、EBITDA 价值比率作为本次评估市场法采用的价值比率。由于该三项指标综合反映企业各方面的能力，不能明确区分其对企业价值的影响程度，因此采用该三项价值比率计算结果的算术平均值确定初步评估结果。

6、付息负债的价值

本次评估采用审计后付息负债的账面值作为付息负债的评估值。

7、营运资金调整

本次评估参照历史期间及评估基准日被评估单位的营运资金占用率的平均值计算确定营运资金。

8、缺少流通折扣率的确定

因所选样本公司均为上市公司，因此需要考虑相关股权缺少流动性对其价值的影响。本次采用非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率计算方式（2013 年按行业）获得的折扣率确定缺少流通折扣率。

9、控制权溢价率

上市公司流通股一般都是代表小股东权益，不具有对公司的控制权，但



被评估股权是具有控制权的，因此需要对上市公司比较法评估的价值进行控制权溢价调整。本次评估引用国内相关研究成果确定控制权溢价率。

10、非经营性、溢余资产价值

评估人员根据被评估单位截止评估基准日的财务报表，根据被评估单位提供的非经营性资产、溢余资产明细，经分析后按照资产的评估值确定被评估单位存在的非经营性资产、溢余资产价值。

(三) 评估假设

1、基本假设前提是目前的中国的政治、经济保持稳定，国家税收和金融政策不作大的变化。

2、评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

3、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(四) 企业经营、资产、财务分析

1、我国宏观经济发展状况

初步核算，2014 前三季度国内生产总值 419908 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.4%。分季度看，一季度同比增长 7.4%，二季度增长 7.5%，三季度增长 7.3%。分产业看，第一产业增加值 37996 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 185787 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 196125 亿元，增长 7.9%。从环比看，一季度国内生产总值增长 1.5%，二季度增长 2.0%，三季度增长 1.9%。国家确定的年度 GDP 增长速度为 7.5%左右。实际增速基本符合增长目标。

表 1：GDP 环比和同比增长速度

	GDP 环比增长速度 (%)	GDP 同比增长速度 (%)
2013 年 1 季度	1.6	7.7
2 季度	1.8	7.5
3 季度	2.3	7.8
4 季度	1.7	7.7
2014 年 1 季度	1.5	7.4
2 季度	2.0	7.5
3 季度	1.9	7.3

图1 国内生产总值增长速度（累计同比）



（1）工业生产基本平稳

前三季度，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 8.5%，增速比上半年回落 0.3 个百分点。分地区看，东部地区增加值同比增长 8.0%，中部地区增长 8.5%，西部地区增长 10.6%。前三季度规模以上工业企业产销率达到 97.7%，比上半年提高 0.2 个百分点。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 8.0%，环比增长 0.91%。

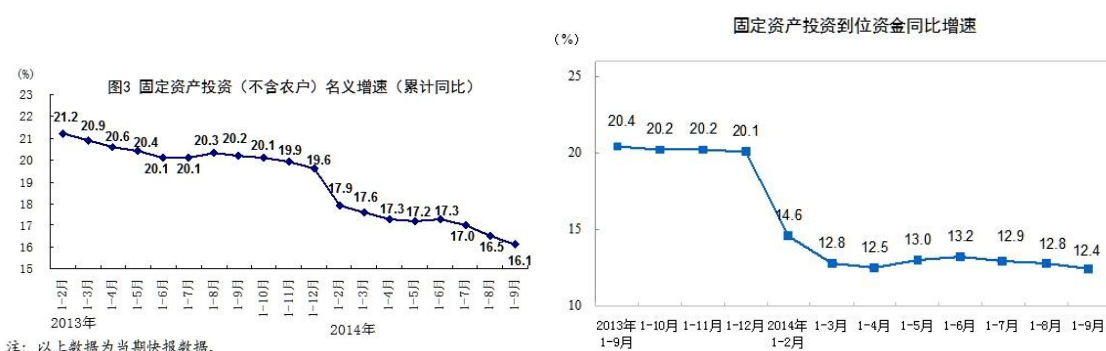
1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润 38330 亿元，同比增长 10.0%。



（2）固定资产投资增速放缓

前三季度，固定资产投资（不含农户）357787 亿元，同比名义增长 16.1%（扣除价格因素实际增长 15.3%），增速比上半年回落 1.2 个百分点。分地区看，东部地区投资同比增长 14.9%，中部地区增长 17.8%，西部地区增长 17.9%。分产业看，第一产业投资 8642 亿元，同比增长 27.7%；第二产业投资 150180 亿元，增长 13.7%；第三产业投资 198965 亿元，增长 17.4%。

从到位资金情况看，前三季度到位资金 391141 亿元，同比增长 12.4%。前三季度新开工项目计划总投资 303729 亿元，同比增长 14.4%。



前三季度，全国房地产开发投资 68751 亿元，同比名义增长 12.5%（扣除价格因素实际增长 11.7%），增速比上半年回落 1.6 个百分点。

前三季度，房地产开发企业到位资金 89869 亿元，同比增长 2.3%。



（3）市场销售稳定增长

前三季度，社会消费品零售总额 189151 亿元，同比名义增长 12.0%（扣除价格因素实际增长 10.8%），增速比上半年回落 0.1 个百分点。9 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 11.6%（扣除价格因素实际增长 10.8%），环比增长 0.85%。

前三季度，全国网上零售额 18238 亿元，同比增长 49.9%。其中，限额以上单位网上零售额 2888 亿元，增长 54.8%。



（4）进出口增速回升

前三季度，进出口总额 194223 亿元人民币，以美元计价为 31626 亿美元，同比增长 3.3%，增速比上半年加快 2.1 个百分点。其中，出口 104224 亿元人民币，以美元计价为 16971 亿美元，增长 5.1%；进口 89998 亿元人民币，以美元计价为 14655 亿美元，增长 1.3%。进出口相抵，顺差 14226 亿元人民币，以美元计价为 2316 亿美元。9 月份，进出口总额 24417 亿元人民币，以美元计价为 3964 亿美元，同比增长 11.3%。

（5）居民消费价格总体稳定

前三季度，居民消费价格同比上涨 2.1%，涨幅比上半年回落 0.2 个百分点。其中，城市上涨 2.2%，农村上涨 1.9%。9 月份，居民消费价格同比上涨 1.6%，环比上涨 0.5%。

前三季度，工业生产者出厂价格同比下降 1.6%，9 月份同比下降 1.8%，环比下降 0.4%。前三季度，工业生产者购进价格同比下降 1.8%，9 月份同比下降 1.9%，环比下降 0.4%。



（6）居民收入稳定增长

前三季度，全国农村居民人均现金收入 8527 元，同比名义增长 11.8%，扣除价格因素实际增长 9.7%。全国城镇居民人均可支配收入 22044 元，同比名义增长 9.3%，扣除价格因素实际增长 6.9%。根据城乡一体化住户调查，前三季度全国居民人均可支配收入 14986 元，同比名义增长 10.5%，扣除价格因素实际增长 8.2%。9 月末，农村外出务工劳动力 17561 万人，同比增加 169 万人，增长 1.0%。外出务工劳动力月均收入 2797 元，增长 10.0%。



注：1-4季度为农村居民人均纯收入，其他为农村居民人均现金收入。



（7）结构调整取得积极进展

产业结构更趋优化。前三季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为 46.7%，比上年同期提高 1.2 个百分点，高于第二产业 2.5 个百分点。需求结构继续改善。前三季度，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 48.5%，比上年同期提高 2.7 个百分点。城乡居民收入差距进一步缩小。前三季度，农村居民人均现金收入实际增长快于城镇居民人均可支配收入 2.8 个百分点，城乡居民人均收入倍差 2.59，比上年同期缩小 0.05。节能降耗继续取得新进展。前三季度，单位国内生产总值能耗同比下降 4.6%。



（8）货币信贷增势平稳

9月末，广义货币（ M_2 ）余额 120.21 万亿元，同比增长 12.9%，狭义货币（ M_1 ）余额 32.72 万亿元，增长 4.8%，流通中货币（ M_0 ）余额 5.88 万亿元，增长 4.2%。9月末，人民币贷款余额 79.58 万亿元，人民币存款余额 112.66 万亿元。前三季度，新增人民币贷款 7.68 万亿元，同比多增 4045 亿元，新增人民币存款 8.27 万亿元，同比少增 2.99 万亿元。前三季度，社会融资规模为 12.84 万亿元，比上年同期减少 1.12 万亿元。

（1）-（8）的数据来源：国家统计局

总的来看，上半年国民经济运行总体平稳，稳中有进，国民经济在新常态下运行总体平稳、稳中有进、稳中提质。

2、2014 年 1-10 月陕西省主要经济指标完成情况

2014 年 1-10 月，陕西经济运行总体平稳。与 2013 年全年相比，地方财政收入在全国排名下降两位，固定资产投资在全国排名下降一位，进出口总额在全国排名上升一位；规模以上工业增加值增速在全国排名不变，地方财政收入增速在全国排名上升两位，固定资产投资增速在全国排名下降三位，进出口增速在全国排名下降两位。

（1）规模以上工业增加值增速在全国排第五位

全国规模以上工业增加值同比增长 8.4%，增速比去年同期下降 1.3 个百分点。海南（14.2%）、重庆（12.7%）和福建（12%）的规模以上工业增加值增速居全国前三位。

陕西规模以上工业累计实现工业增加值 6079.29 亿元，同比增长 11.3%，增速比去年同期下降 1.9 个百分点。规模以上工业增加值增速在全国排第五位（与去年同期和 2013 年全年排名相同），在西部地区排第二位（同比上升两位，比 2013 年全年上升一位）。

2014 年 1-10 月全国各省（市区）规模以上工业增加值增速对比表（亿元，%）



排名	地区	总额	增长	排名	地区	总额	增长
	全国	-	8.4	16	湖南	-	9.6
1	海南	429.77	14.2	17	青海	822.02	9.5
2	重庆	-	12.7	18	山东	-	9.4
3	福建	-	12.0	19	广东	23618.42	8.4
4	江西	5406.10	11.8	19	甘肃	1681.82	8.4
5	贵州	2562.30	11.3	21	宁夏	777.10	8.1
5	陕西	6079.29	11.3	22	云南	2895.07	7.7
7	安徽	7790.00	11.2	23	浙江	10120.38	6.7
8	河南	-	11.1	24	北京	-	6.5
9	湖北	-	10.9	24	吉林	-	6.5
9	广西	-	10.9	26	辽宁	-	6.0
11	天津	-	10.1	27	河北	9680.70	5.1
12	江苏	25989.93	10.0	28	上海	5975.54	4.7
13	内蒙古	-	9.9	29	山西	-	3.8
14	四川	-	9.8	30	黑龙江	-	2.4
15	新疆	2485.53	9.7	30	西藏	-	2.4

注：规模以上工业增加值数据来源于各省（市、区）统计局

（2）地方财政预算收入在全国排第十九位，增速排第十位

全国财政收入 119642 亿元，比去年同期增加 9117 亿元，增长 8.2%，增速比去年同期下降 1.2 个百分点。其中，地方财政收入（本级）63380 亿元，同比增长 9.8%，增速比去年同期下降 3.2 个百分点。广东、江苏、山东的地方财政预算收入在全国排前三位，分别为 6701.75 亿元（13.7%）、6002.32 亿元（10.6%）、4277.7 亿元（9.9%）。湖北（19.4%）、海南（17%）和天津（15%）的地方财政预算收入增速居全国前三位。

陕西完成财政总收入 2563.11 亿元，同比增长 9.4%，增速比去年同期上升 1.3 个百分点。其中，地方财政预算收入 1494.29 亿元，增长 13.1%，比去年同期上升 0.6 个百分点。地方财政预算收入总量在全国排第十九位（同比排名不变，比 2013 年全年下降两位），山西、重庆和江西超越了陕西，陕西超越了广西；在西部排第三位（同比上升一位，与 2013 年全年排名相同）。地方财政预算收入增速在全国排第十位（同比上升七位，比 2013 年全年上升两位），在西部排第六位（同比上升两位，比 2013 年全年上升一位）。

2014 年 1-10 月全国各省（市区）地方财政预算收入对比表（亿元，%）



地区	总额	总额排名	增长	增长排名	地区	总额	总额排名	增长	增长排名
全国	63380.00		9.8		山西	1573.20	16	6.3	28
广东	6701.75	1	13.7	9	重庆	1567.83	17	13.1	10
江苏	6002.32	2	10.6	17	江西	1559.00	18	14.6	7
山东	4277.70	3	9.9	18	陕西	1494.29	19	13.1	10
上海	4103.71	4	10.9	14	内蒙古	1490.90	20	6.6	27
浙江	3662.10	5	8.2	23	黑龙江		21		26
北京	3563.70	6	10.7	15	云南		22		30
辽宁	2716.60	7	-5.8	31	广西	1133.63	23	9.9	18
四川	2445.31	8	7.4	24	贵州	1101.75	24	14.5	8
河南	2244.20	9	13.1	10	吉林		25		29
河北	2074.50	10	8.2	22	新疆		26		5
湖北	2053.46	11	19.4	1	甘肃	543.83	27	14.7	6
天津	2006.40	12	15.0	3	海南	471.66	28	17.0	2
福建	1966.30	13	10.7	15	宁夏	281.17	29	9.6	21
安徽	1910.00	14	7.4	24	青海	208.49	30	11.4	13
湖南	1786.60	15	9.7	20	西藏		31		4

注：地方财政预算收入数据来源于各省（市、区）统计局和财政厅

（3）固定资产投资在全国排第十四位，增速排第十五位

全国固定资产投资（不含农户）406161 亿元，同比增长 15.9%，增速比去年同期下降 4.2 个百分点。江苏、山东、河南的固定资产投资分别以 33489.87 亿元（15.7%）、33398.84 亿元（15.7%）、23988.37 亿元（19.3%）在全国排前三位。固定资产投资增速在全国排前三位的是西藏（24.1%）、贵州（23.5%）、新疆（23%）。

陕西固定资产投资累计完成 13636.48 亿元，同比增长 16.3%，增速比去年同期下降 7.8 个百分点。固定资产投资在全国排第十四位（同比排名不变，比 2013 年全年下降一位），陕西被内蒙古超越了；西部排第三位（同比排名不变，比 2013 年全年下降一位）。固定资产投资增速在全国排第十五位（比去年同期和 2013 年全年下降三位），在西部排第八位（与去年同期和 2013 年全年排名相同）。

2014 年 1-10 月全国各省（市区）固定资产投资对比表（亿元，%）

地区	总额	总额排名	同比增长	增长排名	地区	总额	总额排名	同比增长	增长排名
全国	406161.00		15.9		吉林	10903.32	16	16.5	14



江苏	33489.87	1	15.7	24	广西	10226.32	17	16.3	15
山东	33398.84	2	15.7	24	重庆	9469.77	18	17.9	11
河南	23988.37	3	19.3	9	天津	9343.10	19	15.9	19
辽宁	22652.94	4	-1.0	31	山西	9163.08	20	15.3	26
河北	22008.15	5	16.0	18	云南	8938.08	21	16.1	17
浙江	19189.50	6	15.8	21	黑龙江	6951.40	22	2.1	30
广东	19175.16	7	15.8	21	新疆	6920.41	23	23.0	3
四川	18742.86	8	15.9	19	甘肃	6908.25	24	21.8	4
湖北	17627.43	9	19.5	8	贵州	6121.31	25	23.5	2
安徽	17185.33	10	16.8	13	北京	5240.55	26	5.4	28
内蒙古	16372.55	11	15.8	21	上海	4512.27	27	4.9	29
湖南	15727.17	12	19.7	7	宁夏	2552.76	28	20.2	6
福建	14397.12	13	19.3	9	青海	2547.19	29	21.6	5
陕西	13636.48	14	16.3	15	海南	2339.75	30	11.2	27
江西	12221.83	15	17.8	12	西藏	899.75	31	24.1	1

注：固定资产投资数据来源于国家统计局

（4）进出口总额在全国排第二十二位，增速排第四位

全国进出口总额 35305.7 亿美元，同比增长 3.8%，增速比去年同期下降 3.8 个百分点。广东、江苏、上海的进出口总额分别以 8648.7 亿美元（-3.6%）、4701.7 亿美元（4%）、3827.3 亿美元（5.9%）在全国排前三位。进出口总额增速在全国排前三位的是贵州（56%）、宁夏（54%）、四川（49%）。

陕西完成进出口总额 220.9 亿美元，同比增长 39.5%，增速比去年同期下降 1.9 个百分点。进出口总额在全国排二十二位（比去年同期和 2013 年全年上升一位），陕西超越了吉林；在西部排第六位（同比上升一位，与 2013 年全年相同）。进出口总额增速在全国排第四位（比去年同期和 2013 年全年下降两位），在西部排第四位（比去年同期和 2013 年全年下降两位）。

2014 年 1-10 月全国各省（市区）进出口总额对比表（亿美元，%）

地区	总额	总额排名	增长	增长排名	地区	总额	总额排名	增长	增长排名
全国	35305.7		3.8		湖北	319.2	16	8.2	17
广东	8648.7	1	-3.6	29	广西	317.0	17	23.2	8
江苏	4701.7	2	4.0	22	黑龙江	313.4	18	-3.4	28
上海	3827.3	3	5.9	20	湖南	237.3	19	23.9	7
北京	3489.1	4	-2.7	27	云南	231.3	20	35.3	5
浙江	2943.3	5	7.3	19	新疆	225.5	21	8.5	16
山东	2312.9	6	7.7	18	陕西	220.9	22	39.5	4
福建	1448.1	7	3.0	23	吉林	215.8	23	0.5	25



天津	1118.2	8	4.8	21	海南	135.3	24	21.0	9
辽宁	951.6	9	2.4	24	山西	129.2	25	0.0	26
四川	813.1	10	49.0	3	内蒙古	112.2	26	14.8	11
重庆	583.0	11	13.3	12	贵州	94.6	27	56.0	1
河北	498.4	12	9.6	15	甘肃	76.8	28	-13.4	30
河南	489.5	13	10.1	14	宁夏	44.2	29	54.0	2
安徽	407.4	14	11.1	13	西藏	15.9	30	-42.5	31
江西	371.2	15	19.8	10	青海	13.8	31	24.4	6

注：进出口数据来源于商务部网站

数据来源：陕西省信息中心

3、陕西省十市一区经济发展状况比较分析

1-11月，全省经济运行总体保持平稳，发展态势稳中有好，经济“新常态”特征进一步显现。

(1) 工业增速保持平稳

1-11月，全省规模以上工业企业实现增加值 6758.39 亿元，同比增长 11.3%，增速与 1-10 月持平，较 1-9 月回落 0.1 个百分点，比去年同期回落 1.8 个百分点。从增速看，十市一区中，商洛、安康和汉中排名全省前三位，增速分别为 20.0%、18.3%和 17.2%，延安、榆林和西安排名后三位，增速分别为 4.6%、9.8%和 11.0%，均低于全省平均水平（11.3%）。与去年同期相比，延安和榆林 2 市增速加快，分别加快 2.6 个和 0.3 个百分点，其余 9 个区市增速均有不同程度回落，回落幅度最大的是商洛，回落 7 个百分点。从绝对值看，榆林、西安和延安分别以 1689.79 亿元、1053.81 亿元和 833.47 亿元位列全省前三位。

表 1 规模以上工业增加值及增长率（单位：亿元%）

地区	2013 年 1-11 月		2014 年 1-11 月		2014 年 1-11 月增速	
	累计(亿元)	增长(%)	累计(亿元)	增长(%)	排名	同比升降
西安	1117.75	15.3	1053.81	11.0	9	-4.3
铜川	165.06	18.9	167.87	13.0	6	-5.9
宝鸡	666.34	16.0	666.01	12.3	7	-3.7
咸阳	731.45	18.8	795.34	14.5	5	-4.3
渭南	529.17	16.4	560.87	12.1	8	-4.3
延安	841.98	2.0	833.47	4.6	11	2.6
汉中	242.73	21.8	234.14	17.2	3	-4.6



榆林	1731.33	9.5	1689.79	9.8	10	0.3
安康	206.53	24.7	254.13	18.3	2	-6.4
商洛	131.24	27.0	156.61	20.0	1	-7.0
杨凌	28.00	22.0	29.66	15.5	4	-6.5
全省合计	6515.18	13.1	6758.39	11.3		-1.8

(2) 固定资产投资增速继续回落

1-11月，全省固定资产投资（不含农户）累计完成16521.90亿元，同比增长17.5%，较1-10月、1-9月分别回落0.5个和1.4个百分点，继续延续今年以来波动下行态势；增速比去年同期回落7.4个百分点。从增速看，十市一区中，杨凌、安康和咸阳排名全省前三位，增速分别为24.0%、22.0%和21.5%，榆林、延安和西安增速排名后三位，增速分别为15.5%、13.9%和-13.3%，榆林是全省唯一固定资产投资负增长的区市，直接拖累了全省增速。与去年同期相比，十市一区固定资产投资增速均有不同程度回落，其中榆林增速回落幅度最大，回落了19.4个百分点，延安回落了13.7个百分点，杨凌增速回落幅度最小，回落了3.1个百分点，其余8个区市回落幅度在5.5-8.7个百分点之间。从绝对值看，西安以5132.34亿元排名第一，咸阳和宝鸡以2149.97亿元和1848.25亿元的排名全省第二、三位，榆林累计完成固定资产投资1319.28亿元，退出前三，排名渭南之后，位列全省第五。

表2：固定资产投资及增长率（单位：亿元%）

地区	2013年1-11月		2014年1-11月		2014年1-11月增速	
	累计(亿元)	增长(%)	累计(亿元)	增长(%)	排名	同比升降
西安	4444.52	24.2	5132.34	15.5	9	-8.7
铜川	218.87	27.9	280.91	20.5	7	-7.4
宝鸡	1408.61	28.5	1848.25	21.5	4	-7.0
咸阳	1748.35	27.5	2149.97	21.5	3	-6.0
渭南	1155.20	27.3	1396.27	20.9	6	-6.4
延安	1104.37	27.6	1258.08	13.9	10	-13.7
汉中	510.18	27.2	622.37	21.2	5	-6.0
榆林	1521.72	6.1	1319.28	-13.3	11	-19.4
安康	388.78	27.5	493.91	22.0	2	-5.5
商洛	413.57	26.5	528.24	19.3	9	-7.2
杨凌	75.00	27.1	100.95	24.0	1	-3.1
全省合计	14066.94	24.9	16521.90	17.5		-7.4

(3) 消费品市场增速回落

1-11月，全省限额以上企业（单位）累计实现消费品零售额 3318.14 亿元，增长 12.9%，较 1-10 月、1-9 月分别回落 0.5 个和 1 个百分点，比去年同期回落 3.6 个百分点。从增速看，十市一区中，咸阳、铜川和杨凌增长最快，分别以 23.6%、21.2%和 18.4%的增速排名前三位；榆林以-3.3%的增速排名最后一位，是全省唯一限额以上消费品零售额负增长的区市；西安、安康和商洛的增速也均低于全省平均水平。与去年同期相比，延安、杨凌和榆林 3 市增速加快，分别加快 3.1 个、1.6 个和 0.9 个百分点，咸阳增速与去年持平，其余 7 个区市增速均出现回落，其中商洛回落幅度最大，回落了 8.6 个百分点，回落幅度最小的为安康，回落了 2.7 个百分点。从绝对值看，西安以 2029.18 亿元继续排名全省第一，渭南和宝鸡以 242.32 亿元和 234.98 亿元分别排名第二、三位，榆林则以 209.23 亿元，退出前三，排名咸阳之后，位列全省第五。

表 3：限额以上单位消费品零售及增长率（单位：亿元%）

地区	2013 年 1-6 月		2014 年 1-6 月		2014 年 1-6 月增速	
	累计(亿元)	增长(%)	累计(亿元)	增长(%)	排名	同比升降
西安	1761.1	17.0	2029.18	12.6	8	-4.4
铜川	34.32	25.2	42.41	21.2	2	-4.0
宝鸡	182.91	18.8	234.98	15.7	6	-3.1
咸阳	167.3	23.6	225.49	23.6	1	0.0
渭南	199.7	22.4	242.32	16.5	5	-5.9
延安	71.35	11.4	91.76	14.5	7	3.1
汉中	106.44	15.7	127.53	16.6	4	0.9
榆林	199.79	2.3	209.23	-3.3	11	-5.6
安康	67.32	13.8	83.9	11.1	9	-2.7
商洛	22.19	14.4	26.23	5.8	10	-8.6
杨凌	2.84	16.8	5.13	18.4	3	1.6
全省合计	2815.26	16.5	3318.14	12.9		-3.6

(4) 财政收入平稳增长

1-11 月，全省累计完成财政总收入 2818.44 亿元，同比增长 10.0%，增速环比加快 0.6 个百分点，比去年同期提高 1.6 个百分点；实现地方财政收



入 1656.26 亿元，同比增长 13.6%，增速环比加快 0.5 个百分点，比去年同期提高 0.1 个百分点。从增速看，杨凌、西安和咸阳增长最快，增速分别为 23.3%、17.4%和 17.3%；延安和渭南增长最慢，增速分别为 4.9%和 9.4%。与去年同期相比，榆林、杨凌、安康、宝鸡和商洛 5 个区市增速加快，榆林增速加快幅度最大，加快了 6.7 个百分点；其余 6 个区市增速均有不同程度回落，其中渭南回落幅度最大，回落了 10.8 个百分点，咸阳回落幅度最小，回落了 2.6 个百分点。从绝对值看，西安、榆林和延安继续排名全省前三位，分别为 518.55 亿元、228.91 亿元和 143.66 亿元。

表 4：地方财政收入及增长率（单位：亿元%）

地区	2013 年 1-11 月		2014 年 1-11 月		2014 年 1-11 月增速	
	累计(亿元)	增长(%)	累计(亿元)	增长(%)	排名	同比升降
西安	441.66	24.5	518.55	17.4	2	-7.1
铜川	19.94	18.6	20.06	12.5	8	-6.1
宝鸡	60.2	11.4	67.04	15.2	6	3.8
咸阳	68.99	19.9	77.71	17.3	3	-2.6
渭南	59.06	20.2	57.58	9.4	10	-10.8
延安	137	11.4	143.66	4.9	11	-6.5
汉中	31.73	19.4	35.5	15.7	5	-3.7
榆林	212.72	5.7	228.91	12.4	9	6.7
安康	21.05	12.9	24.01	17.2	4	4.3
商洛	19.36	13.8	22.17	14.5	7	0.7
杨凌	4.54	18.7	5.06	23.3	1	4.6
全省合计	1503.36	13.5	1656.26	13.6		0.1

数据来源：陕西省信息中心

4、百货零售行业分析

第一、百货零售行业管理体制及主要法律法规和政策

（1）行业主管部门与监管体制

由于百货零售行业所涉及的商品和服务种类繁多，其监督管理涉及多个政府部门。在我国，百货零售业的监督管理以商务部为主导，同时国家质量监督检验检疫总局、卫生部、新闻出版总署等部门也可在某些环节参与。具体来讲，商务部及各级商务主管部门负责拟订本行业发展规划，推动本产业



结构调整，整顿和规范流通市场秩序，引导本行业规范发展。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化管理委员会负责建立本行业的国家标准。商务部、卫生部、新闻出版总署等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立许可或备案管理。

（2）行业自律性组织

中国百货商业协会、中国商业联合会和中国连锁经营协会为本行业的自律性组织，主要承担行业自律、协调、监督以及企业合法权益的保护等职能。

1) 中国百货商业协会：成立于 1990 年，由国务院国有资产监督管理委员会和商务部指导建立，其业务范围为调查研究本行业发展变化的情况，参与制订、实施并宣传行规、行约，加强行业自律，参与制定和修订本行业的国家标准和行业标准，为政府、行业、企业提供信息服务，帮助企业培训管理技术人才。

2) 中国商业联合会：成立于 1994 年，主要职责为向政府反映商品流通和服务行业的情况与问题，提出政策性建议，帮助企业开拓新的经营领域和流通渠道。

3) 中国连锁经营协会：成立于 1997 年，主要职能为参与零售连锁经营政策制定与协调，维护行业和会员利益，为会员提供系列化专业培训和商业发展信息与数据，搭建业内交流与合作平台，推进连锁经营事业发展。

（3）行业主要法律法规及政策

为保障消费者权益，推进零售业的规范发展，我国已建立起初步完备的与百货零售行业相关的法规体系。百货零售行业除受到《产品质量法》、《食品卫生法》、《消费者权益保护法》、《反不正当竞争法》等法律法规的管理外，还受到以下行业法规和政策的管理。

1) 商品零售活动管理

为了规范零售商的交易行为、特许经营行为和促销活动等具体商品零售

活动，国家颁布了多部法律法规和规范性文件。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《零售商促销行为管理办法》	2006 年 9 月	商务部等五部委	规范零售商的促销行为
2	《零售商供应商公平交易管理办法》	2006 年 10 月	商务部等五部委	规范零售商与供应商的交易行为
3	《商业特许经营管理条例》	2007 年 2 月	国务院	规范在国内从事特许经营的资质条件以及特许经营行为
4	《商业特许经营备案管理办法》	2011 年 12 月	商务部	规定特许人通过商务部设立的商业特许经营信息管理系统进行备案的相关手续
5	《清理整顿大型零售企业向供应商违规收费工作方案》	2012 年 1 月	商务部等五部委	清理整顿大型零售企业向供应商违规收费，降低流通成本，遏制虚

2) 市场主体资质管理

国家还颁布了多部针对市场主体资质管理的部门规章，以引导行业健康发展和投资有序进入。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《外商投资商业领域管理办法》	2004 年 4 月	商务部	规定外国投资者投资国内批发、零售、佣金代理及特许经营等分销服务业的条件、程序扩大外商投资商业领域的开放区域
2	《关于开展零售企业分等定级试点工作的通知》	2006 年 4 月	商务部	开展零售企业分等定级工作引导现有零售企业健康发展和投资有序进入

3) 特殊商品零售许可或备案制度

国家对某些类别的零售商品的销售实行许可或备案管理，零售商须为其店铺出售该等商品取得相应的许可证或进行备案登记。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《食盐专营办法》	1996 年 5 月	国务院	规定国家对食盐实行专营管理
2	《中华人民共和国药品管理法》	2001 年 2 月	全国人民代表大会常务委员会	对药品生产、经营、包装、广告以及药品监督等做出规定
3	《音像制品管理条例》	2001 年 12 月	国务院	对音像制品的出版、制作、复制、进口、批发、零售、出租等行为做出规定



4	《酒类流通管理办法》	2005 年 11 月	商务部	规定从事酒类批发、零售需向商务主管部门办理备案登记
5	《食品卫生许可证管理办法》	2005 年 12 月	卫生部	规定从事食品生产经营应当向卫生行政部门申报并办理卫生许可证
6	《烟草专卖许可证管理办法》	2007 年 2 月	国家发改委	规定从事烟草销售应当依法向烟草专卖行政主管部门申请领取烟草专

4) 商业网点规划管理

为加强城市商业网点规划管理，促进商业与城市规划的协调发展，商务部等部委颁布了多个文件，对城市商业网点规划的基本原则、规划内容和具体要等做出了规定。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《关于做好地级城市商业网点规划工作的通知》	2004 年 1 月	商务部等两部委	明确地级城市商业网点规划的指导思想、基本原则、规划内容和具体要求
2	《关于进一步做好城市商业网点规划制定和实施工作的通知》	2005 年 9 月	商务部等三部委	提出进一步加强城市商业网点规划的制定和实施工作的要求
3	《关于做好县级城市商业网点规划工作的通知》	2007 年 11 月	商务部	在全国开展县级城市商业网点规划编制工作

5) 促进零售业发展及鼓励消费的政策措施

在中国经济加快转型升级的背景下，扩大内需已经成为国家经济发展的重要战略基点。为服务这一战略目标，国家出台了多项促进零售业发展及鼓励消费的政策。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《商务部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》	2012 年 1 月	商务部	提出“十二五”时期零售业的发展目标:商品零售规模保持稳定较快增长,社会消费品零售总额年均增长 15%, 零售业增加值年均增长 15%; 零售业发展方式加快转变与创新, 各种业态协调发展等。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
2	《国内贸易发展“十二五”规划》	2012年9月	国务院	提出多项支持内贸发展的政策措施:加大财税和价格政策支持力度,认真落实现行的各项税收优惠政策,进一步完善有利于内贸行业健康发展的税收政策;实行结构性减税,重点支持农产品流通、生活服务业、连锁经营企业发展和废旧商品回收体系建设。
3	《商务部关于“促消费”的若干意见》	2007年4月	商务部	提出培育和引导消费热点、完善消费政策、改善消费环境、营造消费氛围等意见。
4	《商务部关于进一步做好扩大消费工作的通知》	2013年1月	商务部	提出多项降低流通成本、引导和扩大居民消费的政策措施。

第二、百货零售行业发展趋势

1、连锁化、多业态将进一步得到强化

百货零售行业近年来的经营实践已经证明,经营模式连锁化和经营业态多元化符合百货零售行业的经营特点,能够更好的满足消费者个性化和多样化的消费需求,进而也能够更好的提升百货零售行业经营效益。从国际经验来看,也是百货零售行业重要的发展方向。可以预期,在国家鼓励行业龙头企业发展,中央和地方国有资产进一步整合的过程中,百货零售行业市场集中度将会进一步提高,连锁化、多业态的趋势也将得到进一步强化。

2、市场定位更加趋向高端、时尚、名品

近年来,随国内消费需求的不断发展,传统百货零售行业经营的一些品种逐步从百货业态中分离出去,形成新的零售业态,例如以经营食品为主的超市、家电专业店、家具建材专业店、服装专卖店、经营普通消费品的网店等。这种经营品种的分离既体现了零售行业业态趋于多元化的趋势,更好的满足了消费者的个性化需求,也促使百货零售行业形成了更为专注的经营定位和方向。从国际经验来看,高端、时尚、名品将成为国内百货零售行业市场定位的重要方向。这是因为,一方面,长期以来百货业态已经在国内消费

者心目中形成了较高的商业信誉，更适合承载价值量较大的高端、时尚、名品，并且，百货零售行业在购物环境、购物体验 and 客户服务等方面相比其他业态更有优势，更能够适应高端、时尚、名品的市场定位。另一方面，高端、时尚、名品的经济附加值更高，市场竞争程度相对较低，能够为百货零售行业创造更为有利的经营环境。

3、商业经营选址逐步突破传统商圈限制

近年来，由于我国城市化发展迅速，城市规模极度扩张，部分特大型城市作为百货零售行业的核心市场开始出现富裕人群和中产阶层选择到城市近郊或远郊居住的城市空心化现象。百货零售行业也相应出现了市场消费主体的分散化。随这一趋势的加剧，由于单一百货店覆盖范围有限，百货零售行业仅聚集在城市中几个传统商圈已经不能够满足消费者的消费需求，分散化的新兴商圈不断涌现。百货零售行业经营选址正在突破传统商圈的限制，向更大的范围扩张。由于商圈物业资源的稀缺性和不可复制性，率先调整经营布局，抢占新兴商圈有利地位的百货零售企业，将在未来的市场经营中，实现更大的发展。

第三、影响行业发展的有利因素和不利因素

1、有利因素

(1) 国家宏观经济政策和产业政策的支持

在中国经济加快转型升级的大背景下，扩大内需已经成为国家经济发展的重要战略基点，并被写入了党的十八大报告。可见，国内贸易对经济社会发展的基础性和先导性作用越来越突出，依靠促进消费的方式来拉动国民经济增长是大势所趋，零售业的发展享有良好的政策环境。

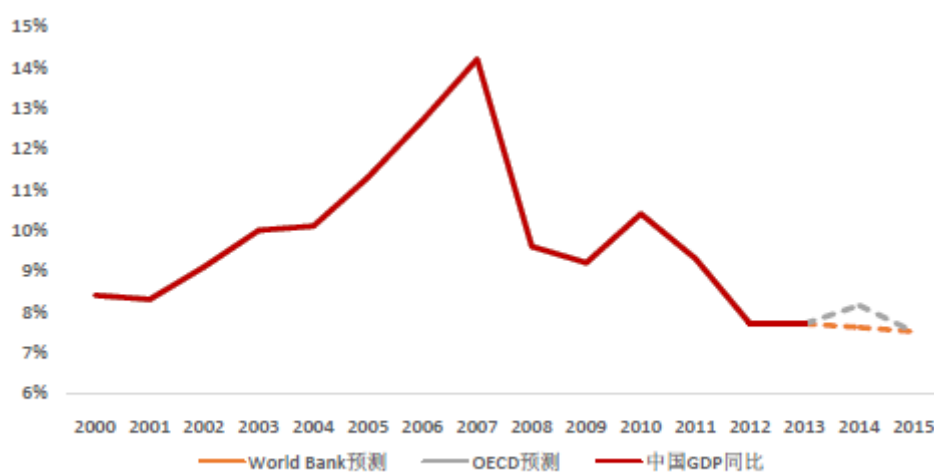
2012 年，国务院发布了《国内贸易发展“十二五”规划》，强调了扩大消费的战略地位，明确了国内贸易发展目标，其中包括到 2015 年，我国社会消费品零售总额达到 32 万亿元左右，年均增长约 15%。在同一年发布的《商务

部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》中，商务部提出从完善零售业法规体系、加大零售业财税金融支持等方面建立促进零售业发展的长效机制，为零售行业的健康规范发展提供良好的政策保障。

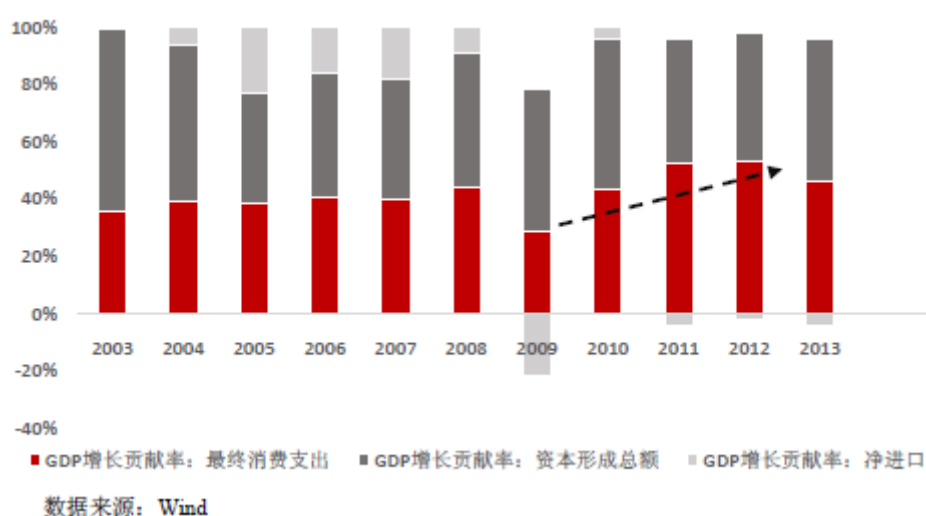
2013 年，商务部出台了《关于深入贯彻落实国内贸易“十二五”规划加强内贸规划工作的实施意见》及《关于进一步加强内贸规划工作的实施意见》，进一步鼓励做好内贸行业发展规划。随着国家进一步推动城镇化协调发展，逐步细化实施“扩内需、促消费”的行业政策，促进消费人口、消费能力与城市综合承载能力的融合发展，零售行业将获得较大的发展空间和机遇。

（2）经济增长保持平稳，消费拉动经济增长是未来趋势

近年来，尽管我国经济增长速度有所放缓，但我国经济仍然具有保持平稳增长的良好基础。2008 年金融危机以来，西方发达经济体遭受严重打击，而我国经济依然保持较为稳定的增长速度，步入“新常态”。

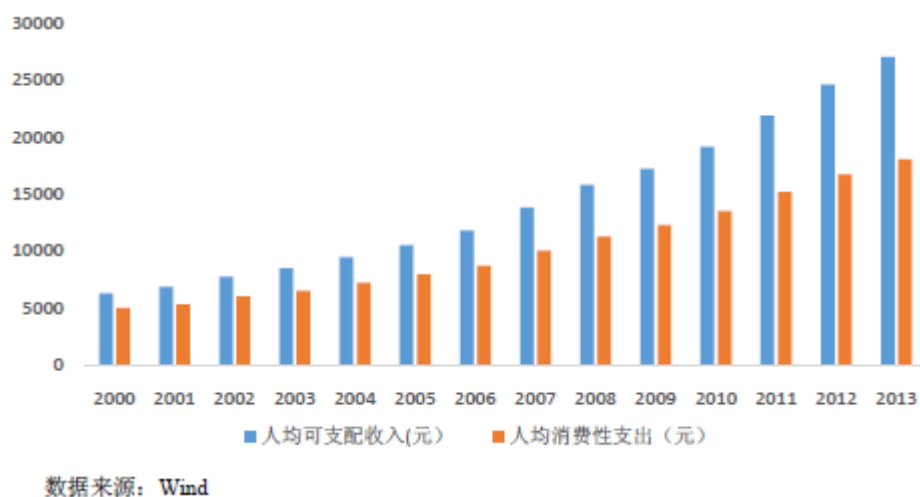


在“新常态”的经济体系下，从投资拉动转向消费拉动成为必然趋势，而且将消费作为拉动经济增长最主要的长期稳定的杠杆一直是政府不懈追求的目标。由此，可以明显看到最近几年，消费对 GDP 增速的贡献率逐步上升，保持在 50%以上，显示了消费在国民经济中越来越重要的地位。未来，我国内需的进一步扩大将为零售业的发展提供良好的契机。



(3) 居民收入水平提高，消费支出增长

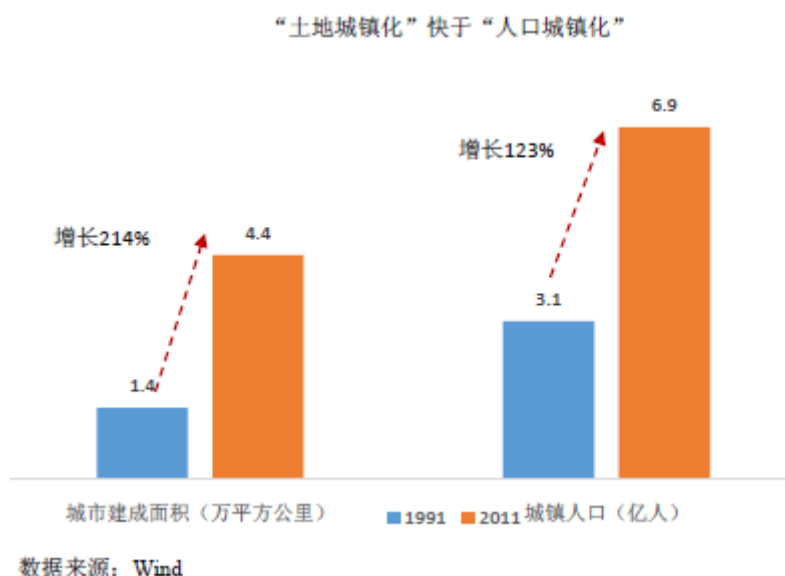
随着我国经济的发展，居民收入水平迅速提高，城镇居民人均可支配收入的增长尤为迅猛，且城镇居民的消费性支出也快速增长。2004-2013 年的十年间，我国城镇居民人均年可支配收入的年复合增长率达到 12.39%，从 2004 年的 9,421.61 元增长至 2013 年的 26,955 元。同期，城镇居民人均年消费性支出从 7,182.1 元增长到 18,023 元，年复合增长率达到 10.76%。



(4) 新型城镇化进程的加速，推动消费需求的增长

截止 2010 年 11 月 1 日的第六次全国人口普查数据，全国(不包括港澳台)总人口 13.4 亿人，城镇常住人口 6.66 亿，农村常住人口 6.74 亿，城镇化率为 49.7% (2012 年我国城镇化率为 52.57%)，该阶段城镇化的发展主要是由

“土地城镇化”推动的，而非“人口城镇化”。



而未来几年，新型城镇化的核心是以人为本的城镇化，由此不同城镇人口类型将对社会消费零售业带来不同的推动力：

一是近 4 亿城镇户籍且定居型人口，推动对城市建设精细化的需求。根据普查数据，4.6 亿城市户籍人口剔除 0.7 亿城镇间流动打工人口，则近 4 亿人为有城镇户籍且定居型人口，他们有稳定的工作，较高的收入水平，对生活要求是能够更多、更好地享受城市生活的舒适和便利，这将推动城镇居民的消费升级，带动高端消费的需求；

二是 2.8 亿城镇流动人口的市民化和潜在 1.2 亿人口继续向城镇转移，将带来新的基本需求。新型城镇化意味着打破城市内部二元结构，将现有 0.7 亿城镇间流动打工人口、1.5 亿外出打工农民工及 0.6 亿在本地镇区打工农民工组成的城镇流动人口，真正转为定居型消费，同时，虽然 2012 年我国城镇化率已经超过 50%，但参照国内的经验，其城镇化率的临界点几乎都趋于 70% 左右，我国城镇化进程仍远未达到顶峰，未来仍将有 1.2 亿潜在农村人口向城镇转移，将显著拉动部分区域房地产、外出就餐、品牌消费等基础消费需求。

2、不利因素



（1）经营模式单一导致利润微薄

传统的百货商场的经营模式以联营模式为主。这种模式不需要占用零售商的自有资金，从而大大降低了百货零售企业的商品采购压力和经营风险，但其弊端也很明显。

首先，商品经营权的丧失导致百货零售企业在和供应商的博弈中，谈判地位和议价能力较弱，不利于其采购成本的控制。

另一方面，联营模式下的百货零售企业缺乏在细分市场的清晰定位，业态单一，且通过招商方式引入的大部分为中高档甚至低档品牌，知名品牌的数量则十分有限，导致百货店商品的严重同质化。百货零售企业之间缺乏差异，而市场竞争日益激烈，导致价格战频繁发生，严重挤压了企业的利润空间。

（2）新型业态带来猛烈冲击

近年来购物中心、商业综合体、专业店和电子商务等新兴零售业态异军突起，对传统百货零售业形成猛烈的冲击，正逐渐蚕食传统百货的市场份额。

以购物中心为例，与传统百货相比，这种零售业态通常拥有更多的高端时尚品牌、更豪华美观的门店装修、更齐全的附属设施，且能为消费者提供全面的购物、休闲、娱乐、甚至教育服务，极大地满足消费者多样化的需求，丰富其消费体验。因而，购物中心对传统百货消费客流的分流作用十分明显。

购物中心和商业综合体的兴起还表明了商业地产与零售业相结合的优势。一方面，零售企业主要利用自有物业资产开展经营活动，能有效地减轻租金成本压力；另一方面，商业地产也将随着零售品牌知名度的提高而增值，同时，借助于购物中心等优质配套设施的吸引力，房地产商在其周围所开发的住宅、写字楼等房地产将获得更高的溢价。

在新型业态所带来的竞争压力下，传统百货正在加快转型的步伐。增加餐饮、娱乐等元素，丰富经营形态，以增强对顾客的吸引力，将是百货零售

业发展的大势所趋。

（3）市场集中度较低

虽然国内百货零售行业企业多年来通过重组和自身积累实现了规模扩张，但是与国外同行业企业相比，市场集中度较低，行业企业规模普遍偏小。即使是市场占有率领先的龙头企业规模偏小的特征仍然比较明显。由此，国内百货零售行业在某些特定领域，特别是大众消费品领域，竞争较为激烈，且主要集中在价格方面，不利于国内百货零售行业培育出健康、稳健的盈利模式，实现可持续发展。

（4）优质商业地产稀缺性凸显

随国内经济景气度的不断提升，商业活动日益活跃，商业地产由于其不可复制性，稀缺性正在凸显。近年，稀缺性已经明显推高了优质商业地产的出售和租赁价格。未来，这一趋势的延续将会增加国内百货零售行业企业经营和扩张的成本，削弱行业企业的盈利能力。

（5）高端经管人才匮乏

国内高端百货零售行业人才稀缺，熟悉行业特点，善于行业经营的高级管理人才，与百货特殊业务相关的买手、信息人才都处于供不应求的局面。相关人才的匮乏也限制了国内百货零售行业企业经营模式的转变和经营规模的扩大。

第四、百货零售行业主要经营特点

1、百货零售行业的经营模式

改革开放以来，历经十几年的发展，国内百货零售行业已经从传统的自营模式演变出几种与国内商业零售环境相适应的现代经营模式，具体来说主要有联营模式、自营模式和租赁模式等三种。

联营：指百货企业与供应商的合作经营方式。即供应商提供商品在百货企业指定区域设立品牌专柜由公司营业员及供应商的销售人员共同负责销



售。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，百货企业不承担该商品的跌价损失及其他风险。供应商按售价扣除与百货企业约定的分成比例后开具发票给百货企业，百货企业在商品售出后按企业会计准则的规定通过商品进销差价核算结转毛利。

自营：即百货企业直接采购商品后，购销商品验收入库后纳入库存管理，百货企业负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，通常百货企业可有一定退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿。其利润来源于百货企业的购销差价。百货企业目前对不能采取联销方式的商品经营一般采用购销模式，主要为电器、部分知名品牌化妆品、金银珠宝和超市商品。

租赁：是在百货企业经营场所里进行的租赁经营，其利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。根据租赁对象的不同，可分为两类：一类是配合百货门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如银行、通信、餐厅、快餐店、电影院、娱乐项目等；另一类以百货为主营业态，运用购物中心理念，按百货企业统一规划租赁给其他品牌供应商或代理商用于商品零售服务，以满足各消费群体的不同需求。

2、百货零售行业的周期性、区域性和季节性特征

周期性方面，百货零售行业市场需求受到包括宏观经济环境、消费者偏好、消费者预期等多重因素影响。一般情况下，行业经营情况与社会消费品零售总额的规模和增长情况关系密切。因此，百货零售行业的周期性主要与社会消费品零售总额增长的波动情况相关联。近年来，受国内社会消费品零售总额整体上加速增长态势的影响，百货零售行业呈现出持续向好的态势，周期性特征并不明显。即使是 2008 年受到国际金融危机负面影响的情况下，百货零售行业也迅速走出危机阴影，延续了金融危机前良好的增长态势。区域性方面，受制于经济总量和居民可支配收入水平的影响，国内不同区域社会消费品零售总额的规模差异仍然较大。因此，经济较为发达地区，社会消

费品零售总额规模较大，百货零售行业更为发达。季节性方面，百货零售行业具有较为明显的季节性特征。通过对百货零售行业 A 股上市公司季度营业收入汇总数据的比较，可以明显的发现，每年的 1 季度和 4 季度是百货零售行业的旺季，行业企业营业规模在这两个季度能够实现较大幅度的提升。尤其是中国传统的农历春节所在的 1 季度，旺季特征更为明显。相比之下，2 季度和 3 季度是百货零售行业的淡季。百货零售行业的季节性既与中国传统的风俗和生活习惯密切相关，也与行业企业抓住国庆节、元旦、春节等重要节日加大促销力度，提高经营业绩有关。

5、购物中心分析

第一、购物中心发展概况

购物中心不是一种零售业态，而是一种生活方式和消费模式。是经济发展、人们消费水平提高的必然结果，是商业零售业发展历程中的一个最高形式，它能最大限度地适应生活方式改变、满足现代消费的多种需要，形成了它比单一零售业态更具备的多种功能和综合优势。购物中心的特点是一大二专三全。购物中心的产生是商业的进步，是对传统的商业定位理论的冲击和修正，使商业企业的空间布局发生质的变化，一个品种、名牌、功能荟萃的消费场所在更大的空间出现，在不同的程度上改变了人们的生活方式和消费模式。其特点主要体现在一大、二专、三全。大：一是规模大，既表现为总体规模一般都在 10-20 万 m^2 之间，大的达 40—50 万 m^2 ，也表现为单体，每一个专门店都在 500-1000 m^2 ，百货店都在 10000-50000 m^2 之间。二是共享空间大，都有宽阔的购物通道，与营业面积构成 1:1 或 1:2 的比例关系，中间设有豪华舒适的顾客休息室和长廊椅；三是停车场大。停车场是购物中心的生命线，98%以上顾客是开车来的，没有停车场就没有顾客，也就没有规模效益，其面积与营业面积比，一般都在 2:1 或 3:1。专：以专业店为主，每一个购物中心都有 200-300 家专业店，或以品牌划分，或以消费划分，形成分工很



细、专中有全、各有特色的专门店。即使是百货店也是采取大而专、专而全的经营方针，不同百货店各自突出自己的特色，进行错位经营。全：功能全，几乎集所有商业服务业功能为一体，进行全方位的服务，在购物中心不仅可以买到各种各样商品，还可以享受多种服务，包括美容美发、美甲护肤、照相修理等；不仅可以得到物质享受，还可以得到精神享受，包括电影院、音乐厅，儿童乐园以及各种专题讲座。随着消费结构的快速升级和城市化进程的加快推进，购物中心已逐步成为商业地产的主体和投资热点。

第二、我国购物中心发展基本概况

中国购物中心真正的起源阶段是在二十世纪 90 年代初，购物中心已经成为了一个新型的房地产投资形式；目前中国购物中心还处在发展阶段，在这个阶段物业资产价值提升变成了一个主导的目标，并且购物中心的主体也从过去的内百货形态，转变为开发商、投资商进军购物中心。

第三、我国购物中心发展特征

在我国的许多大城市的核心商圈中出现了许多现代百货店为主力店的城市商业中心(特指地处城市中心,规模在 5 万~10 万 m²之间的大型商业设施)。也就是说，新一轮的现代百货店的发展是伴随着中国城市化进程加快的发展，如在沪深 A 股市场上市的 50 多家以百货店为主力业态的商业公司几乎都在所在城市的核心商圈中占有核心的地理位置。

第四、区域型购物中心将成购物中心发展新热点

服务于广大人群日常生活的区域型购物中心才是购物中心的主流和发展方向。区域型购物中心一般四、五层左右，建筑面积为 5—8 万 m²，是以家庭消费为主导的业态组合连带服务配套设施。贡献上动态情况下，区域型购物中心对客流动态比较明显，是反应区域的全过程体现。事实上，区域购物中心还是有不同的特点，尽管区域型购物中心有常规和概念上的定义，但是每个区域都可以做出差异化，一定要符合商圈范围的消费者特征。而区域型



购物中心就是社区和区级商业中心比较理想的配套，比较好的购物场所。

国际购物中心协会中国区首席代表许有为表示，区域型购物中心一定会成为发展方向。据不完全统计，在今后的 25—35 年中，中国可能还会有 4 亿人进入城市中。按照中国的消费水平来看，25 万人就需要一个购物中心提供服务，在中国需要多少区域型购物中心为大家提供服务，是可以计算的。而且区域型购物中心不单仅仅解决的人们的消费问题，也将是人们社交和交流的场所。

兴正元无论从规模、服务内容等方面正是符合这一趋势定位的区域型购物中心。

6、兴正元财务状况分析

(1) 近四年的资产负债状况

单位：人民币元

项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 11 月 30 日
流动资产	333,130,329.09	632,051,313.84	1,307,314,227.80	447,725,870.05
非流动资产	1,059,732,846.04	1,029,663,465.17	1,002,041,213.40	981,828,207.21
资产总计	1,392,863,175.13	1,661,714,779.01	2,309,355,441.20	1,429,554,077.26
流动负债	342,644,228.52	456,695,853.49	1,237,441,720.30	492,811,091.82
非流动负债	400,299,186.05	540,000,000.00	380,000,000.00	220,000,000.00
负债合计	742,943,414.57	996,695,853.49	1,617,441,720.30	712,811,091.82
所有者权益合计	649,919,760.56	665,018,925.52	691,913,720.90	716,742,985.44

(2) 近四年的损益状况

单位：人民币元

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-11 月
一、营业收入	712,709,990.50	894,502,247.91	960,349,382.64	762,568,123.69
减：营业成本	566,637,741.24	705,037,110.91	740,117,721.07	565,299,191.78
营业税金及附加	9,430,199.72	11,130,088.40	14,309,328.22	10,665,745.19
销售费用	6,882,125.55	35,776,794.43	34,437,062.53	31,105,527.58
管理费用	86,307,489.53	88,308,971.69	102,358,257.01	88,037,179.81
财务费用	41,653,305.39	45,796,835.28	33,733,194.90	34,729,505.50
资产减值损失	3,506,050.94	37,941.98	-18,549.75	15,597.41
投资收益	11,489,887.00	766,033.53	467,358.05	305,684.33
二、营业利润	9,782,965.13	9,180,538.75	35,879,726.71	33,021,060.75
加：营业外收入	58,800.00	18,000.00		
减：营业外支出	-	-		
三、利润总额	9,841,765.13	9,198,538.75	35,879,726.71	33,021,060.75
减：所得税费用	2,434,823.71	2,314,672.65	8,984,931.33	8,191,796.21



项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-11 月
四、净利润	7,406,941.42	6,883,866.10	26,894,795.38	24,829,264.54

备注：2011 年数据取自中审亚太会计师事务所有限公司出具的无保留意见审计报告（中审亚太审字[2013]010479 号），2012、2013、2014 年 1-11 月年数据取自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（XYZH/2013XAA3077-1）。

（3）主要财务指标

指标分析	指标解释	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-11 月
盈利能力分析					
净资产收益率	净利润/平均股东全部权益	1.15%	1.05%	3.96%	7.05%
总资产报酬率	息税前利润/平均总资产	0.71%	0.60%	1.81%	3.53%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入	17.33%	16.41%	17.96%	17.94%
主营业务成本率	主营业务成本/主营业务收入	82.67%	83.59%	82.04%	82.06%
偿债能力分析					
资产负债率	总负债/总资产	0.53	0.60	0.70	0.50
流动比率	流动资产/流动负债	0.97	1.38	1.06	0.91
速动比率	(流动资产-存货)/流动负债	0.97	1.38	1.06	0.91
利息保障倍数	息税前利润/利息费用	0.26	0.20	0.45	1.13
营运能力分析					
应收账款周转率	主营业务收入/平均应收账款	149.24	104.82	152.82	150.35
存货周转率	主营业务成本/平均存货	435.30	1,169.09	2,184.51	4,383.43
流动资产周转率	主营业务收入/平均流动资产	2.11	1.73	0.92	1.55
总资产周转率	主营业务收入/平均总资产	0.49	0.55	0.45	0.73

依据上述财务指标，我们对兴正元的盈利能力、偿债能力和营运能力进行分析如下：

1) 盈利能力分析

从上表指标可以看出，近年兴正元的净资产收益率、总资产报酬率、主营业务利润率指标呈现稳中上升的趋势，而主营业务成本率则呈现下降的趋势。

2) 偿债能力分析

从上表指标可以看出，随着业务量的不断扩大企业占用的供应商的资金呈持续增长的趋势；从企业近年来的资产负债率、流动比率、速动比率来看，上述情况表明企业的整体偿债能力良好。



3) 营运能力分析

从上表指标可以看出，近年的营运效率指标基本稳定，应收账款周转率、存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率保持较高比率；总体上来看，公司的各项资产周转情况良好。

(五) 评估测算过程

市场法中的对比公司方式是通过比较与被评估单位处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。另一方面，再选择对比公司的一个或几个收益性和/或资产类参数，如 EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为分析参数，最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系称之为比率乘数 (Multiples)，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。

通过计算对比公司的市场价值和分析参数，我们可以得到其收益类比率乘数和资产类比率乘数。但上述比率乘数在应用到被评估单位相应分析参数中前还需要进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异。

1、可比上市公司的选择

评估人员采用在国内上市公司中选用可比公司并通过分析可比公司的方法确定被评估单位的市场价值。在本次评估中可比公司的选择标准如下：

- (1) 可比公司近年为盈利公司；
- (2) 可比公司必须为至少有两年上市历史；
- (3) 可比公司只发行人民币 A 股；

(4) 可比公司所从事的行业或其主营业务为百货业，且主营业务收入占比超 90%。

根据上述原则，评估人员选取到了 3 家上市公司作为可比公司。



可比公司一：友阿股份

公司名称：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司，股票简称：友阿股份，股票代码：002277。

公司成立于 2004 年 6 月 7 日，公司旗下已拥有友谊商店 AB 馆等 8 家百货门店和友阿电器连锁等以百货业态为主的大卖场，是长沙及湖南省规模最大的百货零售企业。公司有 6 家门店在长沙，占据长沙市五大商圈中的四个，其中三个位于核心地段，公司拥有核心地段商业物业不仅有利于持续、稳定的发展，还有利于业态转型。

可比公司二：天虹商场

公司名称：天虹商场股份有限公司，股票简称：天虹商场，股票代码：002419。

公司成立于 1984 年 1 月 24 日，是国有控股的中外合资连锁百货企业，其控股股东是中国航空技术深圳有限公司，系隶属于中国航空工业集团的下属子公司，于 2010 年 6 月 1 日，在深圳交易所成功上市。天虹商场在深圳、东莞、惠州、福州、厦门、南昌、长沙、嘉兴、苏州及北京等地开设了 34 家直营商场及以特许经营方式管理 2 家商场。天虹商场已连续 8 年进入中国连锁百强企业，是深圳和广东地区销售额最高、商场数量最多的连锁百货企业，也是国内最早引入精益六西格玛、平衡计分卡、卓越绩效管理模式零售企业。

天虹商场在国内首创“百货+超市+X”的业态组合模式，在此基础上根据目标顾客的不同按照城市中心店和社区购物中心两种模式经营百货商场。成立 25 年来，天虹商场多次被深圳市政府授予“信誉好商店”称号，历年被深圳市政府评为“纳税大户”、“百万市民心中的诚信企业”、“最具公信度商场”、“年度最具影响力的百货商场”，获评“中国企业信息化 500 强”、“百城万店无假货”示范店、“最具爱心企业奖”、“深圳市市长质量奖”、“全球战略



执行明星组织”。

可比公司三：南宁百货

公司名称：南宁百货大楼股份有限公司，股票简称：南宁百货，股票代码：600712。

公司成立于 1992 年 12 月 22 日，是广西目前规模最大的商业零售企业之一，也是广西唯一荣获国家商务部评选的“中华老字号商店”、“全国金鼎百货店”双荣誉称号的商业企业，在广西区内具有较高的知名度和美誉度。公司下设九个控股子公司，主力门店均处于城市各核心商圈地段。

南宁百货现经营场地包括公司本部百货大楼、五象购物中心、贵港中环商业广场和桂平、贵港、邕宁超市分店；下辖 9 个商场、9 个控股子公司，经营面积 10 万多平方米。公司朝阳店、新世界店等主力门店为自有物业，分别位于南宁市朝阳商圈和城西商圈的核心地段，目前虽受地铁围挡施工影响，客流量有所下降，但这些核心地段的商业物业，作为商业经营的独有资源及不可再生资源，将为未来销售业绩的增长提供最佳保障。2014 年，随着南宁至防城港、桂林、北海等高铁的开通，北部湾经济区由此形成了便捷的“1 小时经济圈”；同时，北部湾经济区作为“重要国际区域经济合作区”，对区域经济的带动作用日益凸显，依托北部湾经济区发展优势，其独特的区位优势及区域经济的快速发展，将对公司的未来发展起到至关重要的促进作用。

2、比率乘数的选择

市场比较法要求通过分析对比公司股权（所有者权益）和/或全部投资资本市场价值与收益性参数、资产类参数或现金流比率参数之间的比率乘数来确定被评估单位的比率乘数，然后，根据委估企业的收益能力、资产类参数来估算其股权和/或全投资资本的价值。因此采用市场法评估的一个重要步骤是分析确定、计算比率乘数。比率乘数一般可以分为三类，分别为收益类比率乘数、资产类比率乘数和现金流比率乘数。



根据本次被评估单位的特点以及参考国际惯例，本次评估我们选用收益类比率乘数：用对比公司股权（所有者权益）和全投资资本市场价值与收益类参数计算出的比率乘数称为收益类比率乘数。收益类比率乘数一般常用的包括：

全投资资本市场价值与主营业务收入的比率乘数；

全投资资本市场价值与税息前收益比率乘数；

全投资资本市场价值与税息折旧/摊销前收益比率乘数；

股权市场价值与税前收益（利润总额）比率乘数；

通过分析，我们发现对比公司和被评估单位可能在资本结构方面存在着差异，也就是对比公司和被评估单位可能会支付不同的利息。这种差异会使我们的对比失去意义。为此我们必须剔除这种差异产生的影响。剔除这种差异影响的最好方法是采用全投资口径指标。本次选用的全投资指标包括税息前收益（EBIT）、税息折旧摊销前收益（EBITDA）和税后现金流（NOIAT），上述收益类指标摒弃了由于资本结构不同对收益产生的影响。

（1）NOIAT 比率乘数

税后现金流（NOIAT）价值比率是反映企业价值与企业获得经营现金流能力之间的比例关系。企业现金流避免受会计政策变化的影响，更能真实准确地反映企业运营的效益，因此认为税后现金流（NOIAT）价值比率适用于本次评估。

（2）EBIT 比率乘数

税息前收益（EBIT）价值比率也是反映企业价值与企业获利能力之间的比例关系。但是 NOIAT 是税后口径的，而 EBIT 是税前口径，避免所得税率不同对企业价值影响。税息前收益（EBIT）价值比率适合本次评估。

（3）EBITDA 比率乘数

税息折旧 / 摊销前收益（EBITDA）价值比率也是反映企业价值与企业获



利能力之间的比例关系，但是 NOIAT 是税后口径的，而 EBIT 是税前口径；二者之间差异还有固定资产折旧和摊销。税息折旧 / 摊销前收益（EBITDA）价值比率适合本次评估。

3、比率乘数的计算时间

根据以往的评估经验，我们认为在计算比率乘数时限时选用与评估基准日相近的年报财务数据即可。

4、比率乘数的调整

由于被评估单位与对比公司之间存在经营风险的差异，包括公司特有风险等，因此需要进行必要的修正。我们以折现率参数作为被评估单位与对比公司经营风险的反映因素。

另一方面，被评估单位与对比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有一段发展相对较高的时期。另外，企业的经营能力也会对未来预期增长率产生影响，因此需要进行预期增长率差异的相关修正。

相关的修正方式如下：

采用单期间资本化模型得到企业市场价值的方式，市场价值为：

$$FMV = \frac{DCF_0 \times (1+g)}{r-g}$$

因此：

$$\frac{FMV}{DCF_0} = \frac{(1+g)}{r-g} \quad (A)$$

实际上 $\frac{FMV}{DCF_0}$ 就是我们要求的比率乘数，因此可以定义：

$$\text{比率乘数 } \sigma = \frac{FMV}{DCF_0} = \frac{1+g}{r-g}$$

式中：r 为折现率；g 为预期增长率。

对于对比公司，有： $\frac{1}{\sigma_1} = \frac{DCF_0 \times (1+g_1)}{FVM_1} = \frac{r_1 - g_1}{(1+g)}$

对于被评估企业，有：

$$\begin{aligned} \frac{1}{\sigma_2} &= \frac{DCF_0 \times (1+g_2)}{FVM_2} = \frac{1}{(1+g_2)} \times (r_2 - g_2) \\ &= \frac{1}{(1+g_2)} \times (r_1 - g_1 + r_2 - r_1 + g_1 - g_2) \\ &= \frac{1}{(1+g_2)} \times \left[\frac{1+g_1}{\sigma_1} + (r_2 - r_1) + (g_1 - g_2) \right] \\ \text{即：} \quad \sigma_2 &= \frac{1+g_2}{\frac{1+g_1}{\sigma_1} + (r_2 - r_1) + (g_1 - g_2)} \quad (B) \end{aligned}$$

式中：(r₂ - r₁) 即规模风险因素修正，(g₁ - g₂) 即增长率因素修正。

r₁：为对比公司规模风险；

g₁：为对比公司预期增长率；

σ₁：为对比公司的 $\frac{1+g}{r-g}$ ；

r₂：为被评估企业规模风险；

g₂：为被评估企业预期增长率；

被评估单位市场价值为：

$$FMV_2 = DCF_2 \times \sigma_2$$

NOIAT、EBIT、EBITDA 比率乘数分别按如下方法估算和修正：



(1) NOIAT 比率乘数计算过程

式(A)中 $r-g$ 实际就是房地产还原利率,或者准确地说是对于 DCF 的房地产还原利率。如果 DCF 是全投资资本形成的税后现金流,如 NOIAT,相应的 r 应该是全部投资资本的折现率 WACC。因此有如下公式:

$$\frac{FMV}{NOIAT} = \frac{1 + g}{WACC - g}$$

1) 折现率 r 的估算

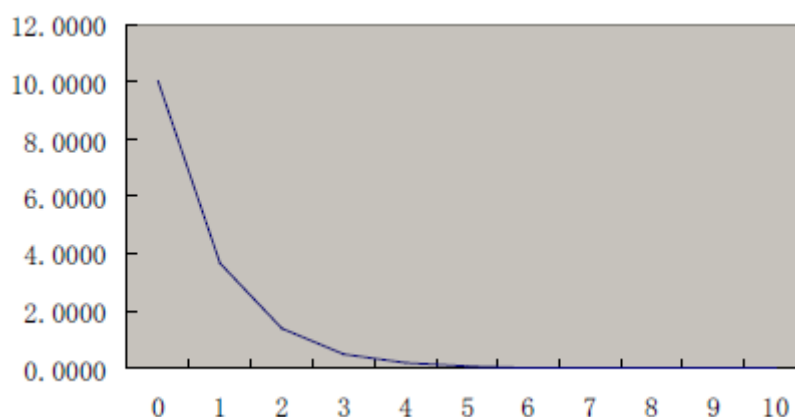
由于对比公司全部为上市公司,因此其市场价值可以非常容易确定,我们可以通过其加权资金成本估算其折现率,即

$$WACC = \frac{E}{D+E} R_e + \frac{D}{D+E} R_d (1-T)$$

对于被评估单位的折现率我们采用对对比公司的折现率修正的方法进行估算。有关对比公司折现率和被评估单位折现率的估算,请详见市场法估算附表。

2) 预期长期增长率 g 的估算

所谓预期长期增长率就是对比公司评估基准日后的长期增长率,我们知道对于企业未来的增长率应该符合一个逐步下降的一个趋势,也就是说其增长率应该随着时间的推移,增长率逐步下降,理论上说当时间趋于无穷时,增长率趋于零,其关系可以用以下图示:



我们根据对比公司和被评估单位的历史数据为基础采用趋势预测法预测预期增长率 g 。

3) NOIAT 比率乘数 σ 的估算

根据式(B)，有：

$$\sigma_2|_{NOIAT} = \frac{1+g_2}{\frac{1+g_1}{\sigma_1} + (r_2 - r_1) + (g_1 - g_2)}|_{NOIAT}$$

r_1 : 为对比公司折现率WACC;

g_1 : 为对比公司预期增长率;

σ_1 : 为对比公司的 $\frac{1+g}{r-g}$;

r_2 : 为被评估企业折现率WACC;

g_2 : 为被评估企业预期增长率;

(2) EBIT 比率乘数计算过程

1) 折现率 r 的估算

我们知道：

$$\frac{WACC - g_{NOIAT}}{1 + g_{NOIAT}} = \frac{NOIAT}{D + E} = \frac{EBIT}{D + E} \times \frac{NOIAT}{EBIT}$$

$$\text{因此: } \frac{EBIT}{D + E} = \frac{WACC - g_{NOIAT}}{1 + g_{NOIAT}} \times \frac{EBIT}{NOIAT} = \frac{r_{EBIT} - g_{EBIT}}{1 + g_{EBIT}}$$

$$\text{即: } r_{EBIT} = \frac{WACC - g_{NOIAT}}{1 + g_{NOIAT}} \times \frac{EBIT}{NOIAT} \times (1 + g_{EBIT}) + g_{EBIT}$$

2) 预期长期增长率 g 的估算

我们知道：

$$EBIT = \frac{NOIAT - DA \text{ (折旧/摊销)}}{(1 - T)}$$

我们可以认为在企业按现状持续经营假设前提下，企业每年的 DA 变化不大，可以忽略，则有：

$$\frac{\Delta EBIT}{EBIT} = \frac{\Delta NOLAT}{(1-T)}$$

$$\frac{\Delta EBIT}{EBIT} = \frac{\Delta NOLAT}{NOLAT} \times \frac{1}{(1-T)} \times \frac{NOLAT}{EBIT}$$

我们定义：

$$\lambda = \frac{NOLAT}{EBIT}, \quad g_{EBIT} = \frac{\Delta EBIT}{EBIT}, \quad g_{NOLAT} = \frac{\Delta NOLAT}{NOLAT}$$

$$\text{则：} g_{EBIT} = \frac{\lambda \times g_{NOLAT}}{1-T}$$

3) EBIT 比率乘数 σ 的估算

根据式(B)，有：

$$\sigma_2|_{EBIT} = \frac{1+g_2}{\frac{1+g_1}{\sigma_1} + (r_2 - r_1) + (g_1 - g_2)}|_{EBIT}$$

(3) EBITDA 比率乘数计算过程

1) 折现率 r 的估算

我们知道：

$$\frac{WACC - g_{NOLAT}}{1+g_{NOLAT}} = \frac{NOLAT}{D+E} = \frac{EBITDA}{D+E} \times \frac{NOLAT}{EBITDA}$$

$$\frac{EBITDA}{D+E} = \frac{WACC - g_{NOLAT}}{1+g_{NOLAT}} \times \frac{EBITDA}{NOLAT} = \frac{r_{EBITDA} - g_{EBITDA}}{1+g_{EBITDA}}$$

$$\text{即：} r_{EBITDA} = \frac{WACC - g_{NOLAT}}{1+g_{NOLAT}} \times \frac{EBITDA}{NOLAT} \times (1+g_{EBITDA}) + g_{EBITDA}$$

2) 预期长期增长率 g 的估算

我们知道：

$$EBITDA = \frac{NOLAT}{(1-T)} - \frac{T}{(1-T)} DA$$

我们可以认为在企业按现状持续经营假设前提下，企业每年的 DA 变化不大，可以忽略，则有：

$$\frac{\Delta EBITDA}{EBITDA} = \frac{\Delta NOLAT}{(1-T)}$$

$$\frac{\Delta EBITDA}{EBITDA} = \frac{\Delta NOLAT}{NOLAT} \times \frac{1}{1-T} \times \frac{NOLAT}{EBITDA}$$



我们定义：

$$\delta = \frac{NOLAT}{EBITDA}, \quad \xi_{EBITDA} = \frac{\Delta EBITDA}{EBITDA}, \quad \xi_{NOLAT} = \frac{\Delta NOLAT}{NOLAT}$$

$$\text{则：} \xi_{EBITDA} = \frac{\delta \times \xi_{NOLAT}}{1-T}$$

3) 比率乘数数 σ 的估算

根据式(B)，有：

$$\sigma_2|_{EBITDA} = \frac{1 + \xi_2}{\frac{1 + \xi_1}{\sigma_1} + (r_2 - r_1) + (\xi_1 - \xi_2)}|_{EBITDA}$$

分别采用上述的比率乘数可以通过公式(C)计算得到被评估单位的股权价值，即被评估单位市场价值=被评估单位比率乘数×被评估单位相应分析参数。

5、折现率的确定

(1) 由于可比公司全部为上市公司，其股东全部权益可以通过股价和股份计算确定，因此我们通过加权资金成本计算其折现率，对于被评估单位的折现率我们采用可比公司的资本结构算出相同资本结构下被评估单位的折现率。基本公式为：

$$WACC = Re * E / (D + E) + Rd (1 - T) D / (D + E)$$

式中：WACC—加权平均资本成本；

Re—权益资本成本；

Rd—债务资本成本；

T—企业所得税率；

E/D—资本结构；

债务资本成本采用评估基准日的一年期贷款利率，权数采用可比公司的债务构成计算取得。

(2) 权益资本成本



权益资本成本使用 CAPM 模型确定，计算公式如下：

$$Re = R_f + \beta * (R_m - R_f) + R_s$$

式中：Re—权益折现率

Rf—无风险报酬率；

β —权益资本的预期市场风险系数；

$R_m - R_f$ —市场超额风险收益率（即 ERP，也称之为股权风险溢价）；

R_s —特有风险调整系数；

其中：

1) R_f

查询 WIND 资讯，距评估基准日到期时间在 10 年以上国债的平均到期收益率为 4.2806%，因此本次的无风险报酬率 R_f 取 4.2806%。

2) β

查询 WIND 资讯，可比上市公司 Beta 取上市首日至评估基准日 2014-11-30 周普通收益率沪深 300 指数。

3) ERP

a. 衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

b. 指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2001 年到 2013 年。

c. 指数成分股及其数据采集：

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。对于沪深 300 指数没有推出之前的 2001、2002、2003 年，评估人员采用外推的方式推算其相关数据，即采用 2004 年年末沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，亦即假定 2001 年、2002 年、2003 年



的成分股与 2004 年年末一样。

为简化本次测算过程，评估人员借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此评估人员选用的成分股年末收盘价是包含了每年分红、派息和送股等产生的收益的复权年末收盘价格，以全面反映各成分股各年的收益状况。

d. 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种方法：

a) 算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1, 2, 3, \dots)$$

上式中： R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末收盘价（后复权价）

P_{i-1} 为第 $i-1$ 年年末收盘价（后复权价）

设第 1 年到第 n 年的算术平均收益率为 A_i ，则：

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

上式中： A_i 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1, 2, 3, \dots$

N 为项数

B) 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i]{\frac{P_i}{P_0}} - 1 \quad (i=1, 2, 3, \dots)$$

上式中： P_i 为第 i 年年末收盘价（后复权价）

e. 计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为估算每年的 ERP，需



要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi} ，本次评估人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

f. 估算结论：

经上述计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率，即股权风险溢价 7.47%。

4) R_s

按规模超额收益率与净资产账面价值之间建立如下回归分析模型，并按照以下方式进行对比公司及目标公司特有风险超额收益率计算。

①下述回归公式在净资产账面值低于 10 亿元时成立：

$$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times A \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： R_s ：公司特有规模风险；

A ：为公司净资产账面值（亿元）；

②下述回归公式在净资产账面值高于 10 亿元时成立：

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \quad (R^2 = 93.14\%)$$

其中： R_s ：公司规模超额收益率；

S ：公司总资产账面值（按亿元单位计算）；

ROA ：总资产报酬率；

$\ln$ ：自然对数。

6、营运资金调整

本次评估参照历史期间及评估基准日被评估单位的营运资金占用率的平

均值计算确定营运资金。

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的资金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性往来；应交税金和应付职工薪酬等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定不变。因此估算营运资金的增加额原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素，本次收益预测所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：

营运资金=现金+存货+应收款项-应付款项

现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

现金周转率=存货周转率+应收款项周转率-应付款项周转率

应收款项=主营业务收入/应收账款周转率

其中，应收款项主要包括应收帐款、应收票据、预付帐款以及与经营业务相关的其他应收款等诸项。

存货=主营业务成本/存货周转率

应付款项=主营业务成本/应付帐款周转率

其中，应付款项主要包括应付帐款、应付票据、预收帐款以及与经营业



务相关的其他应付款诸项。

根据评估对象经审计的财务报表口径的历史经营的资产与损益、收入成本费用统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的预测结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的最低现金保有量、存货、应收款项以及应付款项，从而计算未来各年的营运资金及增加额。

项目	历史数据						
	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-11 月	2014 年 12 月	2014 年
存货周转率	166.41	435.30	1,169.09	2,184.51	1,667.75	1,667.75	1,667.75
应收款项周转率	159.74	149.24	104.82	152.82	143.39	143.39	143.39
应付款项周转率	2.82	2.97	3.26	2.75	2.96	2.96	2.96
现金周转率	323.32	581.57	1,270.65	2,334.58	1,808.18	1,808.18	1,808.18
年付现成本总额	500,056,538.29	681,645,511.07	856,567,216.33	896,108,835.21	703,427,994.50	85,451,759.04	788,879,753.55
其中：非付现费用	22,607,314.10	28,882,426.92	28,882,144.47	28,246,288.61	25,804,659.56	2,345,878.04	28,150,537.60
最低现金保有量	1,546,607.68	1,172,075.71	674,119.87	383,841.72	389,025.43	47,258.44	436,283.86
存货	2,449,431.98	1,286,272.93	597,314.41	335,724.83	255,113.59	44,594.99	299,708.58
应收款项	3,060,820.48	4,538,387.25	7,970,359.68	5,850,099.29	4,531,977.44	619,515.42	5,151,492.86
应付款项	144,037,273.44	188,343,577.32	214,029,908.85	266,647,806.37	278,267,980.51	25,126,115.55	303,394,096.06
营运资金	-136,980,413.30	-181,346,841.43	-204,788,114.89	-260,078,140.53	-273,091,864.06	-24,414,746.70	-297,506,610.76
营运资金变动		-44,366,428.13	-23,441,273.46	-55,290,025.63			-37,428,470.23

7、缺少流通折扣的估算

(1) 缺少流通性对股权价值的影响

流通性定义为资产、股权、所有者权益以及股票等以最小的成本，通过转让或者销售方式转换为现金的能力。缺少流通折扣定义为：在资产或权益价值基础上扣除一定数量或一定比例，以体现该资产或权益缺少流通性。股权的自由流通性是对其价值有重要影响的。由于本次评估的企业是非上市公司，其股权是不可以在股票交易市场上交易的，这种不可流通性对其价值是有影响的。流通性实际是资产、股权、所有者权益以及股票在转换为现金时其价值不发生损失的能力，缺少流通性就是资产、股权等在转换为现金时其价值发生一定损失。美国评估界在谈论缺少流通性时一般包含两个层面的含义：1) 对于控股股权，一般认为其缺少流通折扣实际主要表现在股权一缺少变现性 II (Discount for Lack of Liquidity 或者 DLOL)，即该股权在转换为现

金的能力方面存在缺陷，也就是股权缺少流通折扣就是体现该股权在不减少其价值的前提下转换为现金的能力方面与具有流通性的股权相比其价值会出现的一个贬值；2) 对于少数股权，一般认为其缺少流通折扣实际主要表现在股权一缺少交易市场 II (DiscountforLackofMarketability 或者 DLOM)，即，由于这类股权没有一个系统的有效的交易市场机制，使这些股权可以方便的交易，造成这类股权交易的活跃程度等方面受到制约，不能与股票市场上的股票交易一样具有系统的市场交易机制，因此这类股权的奇偶阿姨价值与股票市场上交易的股票相比存在一个交易价值的贬值。

一般认为不可流通股与流通股之间的价格差异主要由下列因素造成：①承担的风险。流通股的流通性很强，一旦发生风险后，流通股持有者可以迅速出售所持有股票，减少或避免风险。法人股持有者在遇到同样情况后，则不能迅速做出上述反映而遭受损失。②交易的活跃程度。流通股交易活跃，价格上升。法人股缺乏必要的交易人数，另外法人股一般数额较大，很多投资者缺乏经济实力参与法人股的交易，因而，与流通股相比，交易缺乏活跃，价格较低。

(2) 缺少流通性对股权价值影响的定量研究

不可流通性影响股票价值这一事实是普遍存在的，有很多这方面的研究。目前国际上定量研究缺少流通折扣率的主要方式或途径主要包括以下几种：

1) 限制性股票交易价格研究途径 (RestrictedStockStudies)。该类研究途径的思路是通过研究存在转让限制性的股票的交易价与同一公司转让没有限制的股票的交易价之间的差异来定量估算缺少流通性折扣。在美国的上市公司中，存在一种转让受到限制性股票，这些股票通常有一定的限制期，在限制期内不能进入股票市场交易，或者需要经过特别批准才能进场交易。但这些股票可以进行场外交易。

下面的表格是对上述限制股研究的一个总结：



序号	研究名称	覆盖年份	折扣率平均值 (%)
1	SECOOverallAverage	1966-1969	25.8
2	SECNon-reportingOTCCompanies	1966-1969	32.6
3	Gelman	1968-1970	33
4	Trout	1968-1972	33.5
5	Moroney		35.6
6	Maher	1969-1973	35.4
7	StandardResearchConsultants	1978-1982	45
8	WillametteManagementAssociates	1981-1984	31.2
9	SilberStudy	1981-1988	33.8
10	FMVStudy	1979-1992.4	23
11	FMVRestrictedStockStudy	1980-2001	22.1
12	ManagementPlanning,Inc.	1980-1995	27.7
13	BruceJohnson	1991-1995	20
14	ColumbiaFinancialAdvisors	1996-1997.2	21
15	ColumbiaFinancialAdvisors	1997.5-1998	13

从上述研究结论中可以看出利用上世纪 90 年代前限制期为 2 年的限制股交易价格研究缺少流通折扣率大约在 30%左右，利用 90 年代后的数据研究的结论则在 20%左右，这个差异主要是由于限制股的限制期由 2 年变为 1 年的原因。

2) IPO 前交易价格研究途径 (一Pre-IPOStudies II)。该类研究的思路是通过公司 IPO 前股权交易价格与后续上市后股票交易价格对比来研究缺少流通折扣率。目前，美国一些评估分析人员相信 IPO 前研究缺少流通折扣率与限制股交易研究相比，对于非上市公司，可以提供更为可靠的缺少流通折扣率的数据。原因是 IPO 前的公司股权交易与实际评估中的非上市公司的股权交易情况更为接近，因此按 IPO 前研究得出的缺少流通折扣率更为适合实际评估中的非上市公司的情况。

IPO 前研究主要 RobertW.Baird&Company 的研究，该研究包含了 1980 年到 2000 年超过 4,000 个 IPO 项目以及 543 项满足条件的 IPO 前交易案例的数据，研究结果表明从 1980 年到 2000 年缺少流通折扣率的中位值和平均值分别为 47%和 46%。研究结果数据如下：

研究涵盖日期	IPO 项目数量	符合条件的交易 案例数量	折扣率 平均值	折扣率 中位值
1997-2000	1,847	266	50%	52%
1995-1997	732	84	43%	41%
1994-1995	318	45	45%	47%
1991-1993	443	49	45%	43%
1990-1992	266	30	34%	33%
1989-1990	157	17	46%	40%
1987-1989	98	21	43%	43%
1985-1986	130	19	43%	43%
1980-1981	97	12	59%	68%
1980-2000	4,088	543	46%	47%

另一个研究是 ValuationAdvisor 研究，该研究收集并编辑了大约 3,200 个 IPO 前交易的案例，并建立一个 IPO 前研究缺少流通折扣率的数据库。这个研究包括的数据主要是公司 IPO 前 2 年内普通股、可转换债券、优先股以及股票期权等的交易价格。1999 年到 2008 年的交易汇总表如下：

IPO 前交易时间	1-90 天	91-180 天	181-270 天	271-365 天	1-2 年
1999 折扣率中位值	30.8%	53.9%	75.0%	76.9%	82.0%
2000 折扣率中位值	28.7%	45.1%	61.5%	68.9%	76.6%
2001 折扣率中位值	14.7%	33.2%	33.4%	52.1%	51.6%
2002 折扣率中位值	6.2%	17.3%	21.9%	39.5%	55.0%
2003 折扣率中位值	28.8%	22.3%	38.4%	39.7%	61.4%
2004 折扣率中位值	16.7%	22.7%	40.0%	56.3%	57.9%
2005 折扣率中位值	14.8%	26.1%	41.7%	46.1%	45.5%
2006 折扣率中位值	20.7%	20.8%	40.2%	46.9%	57.2%
2007 折扣率中位值	11.1%	29.4%	36.3%	47.5%	53.1%
2008 折扣率中位值	20.3%	19.2%	45.8%	40.4%	49.3%

目前，美国一些评估分析人员相信 IPO 前研究缺少流通折扣率与限制股交易研究相比，对于非上市公司，可以提供更为可靠的缺少流通折扣率的数据。原因是 IPO 前的公司股权交易与实际评估中的非上市公司的股权交易情况更为接近，因此按 IPO 前研究得出的缺少流通折扣率更为适合实际评估中的非上市公司的情况。



3) 国内缺少流通折扣率的定量估算

缺少流通性的资产存在价值贬值这一规律在中国国内也是适用的，国内的缺少流通性折扣也是客观存在的。借鉴国际上定量研究缺少流通折扣率的方式，本次评估我们结合国内实际情况采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率。

采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率的基本思路是收集分析非上市公司并购案例的市盈率（P/E），然后与同期的上市公司的市盈率（P/E）进行对比分析，通过上述两类市盈率的差异来估算缺少流通折扣率。

我们分别收集和对比分析了发生在 2013 年的非上市公司的少数股权交易并购案例和截止于 2013 年底的上市公司市盈率数据，得到如下数据：

非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率计算表(2013 年按行业)

序号	行 业 名 称	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折 扣率
		样本点数量	市 盈 率 平 均 值	样本点数量	市 盈 率 平 均 值	
1	采掘业	14	23.96	39	14.13	-69.6%
2	传播与文化产业	16	21.10	17	34.71	39.2%
3	电力、煤气及水的生产和供应业	28	16.87	44	23.67	28.7%
4	电子	46	19.28	64	49.01	60.7%
5	房地产业	53	12.24	61	24.39	49.8%
6	纺织、服装、皮毛	7	13.11	33	31.41	58.3%
7	机械、设备、仪表	73	15.44	242	37.11	58.4%
8	建筑业	18	16.29	28	26.53	38.6%
9	交通运输、仓储业	18	16.76	44	18.55	9.6%
10	金融、保险业	40	10.73	34	21.32	49.7%
11	金属、非金属	29	16.10	121	39.99	59.7%
12	农、林、牧、渔业	6	27.46	20	38.70	29.0%
13	批发和零售贸易	56	13.11	80	26.91	51.3%
14	社会服务业	7	28.94	39	37.81	23.5%
15	石油、化学、塑胶、塑料	27	13.80	114	32.34	57.3%
16	食品、饮料	18	16.31	48	34.84	53.2%
17	信息技术业	57	19.01	62	52.49	63.8%
18	医药、生物制品	41	19.71	71	44.33	55.5%

序号	行 业 名 称	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折 扣率
		样本点数量	市 盈 率 平 均 值	样本点数量	市 盈 率 平 均 值	
19	造纸、印刷	6	10.23	23	40.49	74.7%
20	其他制造业	4	16.00	10	40.37	60.4%
21	综合类	59	14.18	19	25.97	45.4%
22	合计/平均值	623	17.17	1213	33.10	42.7%

本次评估涉及的行业是批发和零售贸易，因此我们取上述估算的缺少流通折扣率 51.3%作为我们最后采用的缺少流通折扣率。

8、控制权溢价率

①股权控股溢价/缺少控制折扣的概念：所谓控制权是指根据公司法和企业章程中规定的赋予公司出资股东对企业经营决策管理的权利，也就是企业经营管理的控制权。

②由于拥有控制权的股东拥有许多少数股权股东所不享有的利益，因此对按比例计算出来的股东权益价值来说，控制权股权与同样比例的不具有控股股权的股权相比存在一个溢价，反之，不具有控制权的股权的价值与同样比例的具有控制股权的价值相比存在一个折扣。

控制溢价和缺少控制折扣两者之间是相互对应的，也就是说控制溢价是在缺少控制价格基础上的溢价，缺少控制折扣是在控制价值基础上的折扣。

③借鉴国际研究思路，利用目前国内 ChinaVenture 公司推出的 CVSource 数据信息系统，所收集的 4,200 多例公司股权收购案例，在这些案例中有 2640 多例为非控股股权收购案例，这些案例中股权交易的比例都低于 49%，另外有近 1600 例股权交易案例，其涉及的股权比例超过 50%，基本可以认定是控股股权的交易案例所估算的控制溢价率/缺少控制折扣率数据如下表：

控制溢价、缺少控制折扣率估算表

序号	年份	少数股权交易		控股股权交易		控股股权溢 价率	缺少控制 折扣率
		并购案例 数量	市盈率 (P/E)	并购案例 数量	市盈率 (P/E)		
1	2011	498	19.36	408	21.35	10.26%	9.31%
2	2010	461	16.67	346	18.54	11.22%	10.09%
3	2009	470	13.82	251	17.32	25.37%	20.24%



4	2008	450	14.82	257	17.31	16.75%	14.34%
5	2007	408	15.81	244	20.23	27.91%	21.82%
6	2006	130	15.01	83	19.49	29.89%	23.01%
7	2005 年及以前	231	17.73	119	19.22	8.40%	7.75%
8	合计/平均值	2648	16.18	1589	19.07	17.87%	15.16%

数据来源: CVSource

由于上市公司比较法采用上市公司的股票交易价格计算股权市值, 因此这个“市值”应该是少数股权的价值。评估对象是股东全部权益价值, 所以应该考虑控股权溢价。

本次评估以上述估算表中控股权溢价率平均值 17.87% 作为我们最后采用的控股权溢价率。

9、非经营性、溢余资产净值和付息负债净值

(1) 非经营性、溢余资产净值的确定

评估人员根据被评估单位提供的评估基准日经审计的财务报表, 对被评估单位提供的非经营性资产、溢余资产明细, 经分析后按照资产的评估值确定被评估单位存在的非经营性资产、溢余资产价值。

科目	调整说明	账面价值	评估值
资产类			
溢余资产			
银行存款-工行土门支行	定期存单	72,300,000.00	74,434,356.25
银行存款-宁夏银行西安分行	承兑保证金	20,000,000.00	20,000,000.00
银行存款-兴业银行西长安街支行	往来款	200,000,000.00	200,000,000.00
非经营性资产			
长期股权投资-西安鼎盛典当有限责任公司	市场法评估中已剔除该因素影响	6,527,130.63	6,527,130.63
投资性房地产		243,650,559.80	304,804,500.00
小 计		542,477,690.43	605,765,986.88
负债类			
溢余负债及非经营性负债		-	-
小计		-	-

评估基准日被评估单位非经营性、溢余资产净值为 605,765,986.88 元。

(2) 付息负债的确定

兴正元于评估基准日付息负债为 380,000,000.00 元。



10、评估结论的分析确定

(1) 关于比率乘数种类的确定

EBIT 比率乘数、EBITDA 比率乘数和 NOIAT 比率乘数都是反映企业获利能力与全投资市场价值之间关系的比率乘数，这种比率乘数直接反映了获利能力和价值之间的关系，其中 EBIT 比率乘数最大限度地减少了由于债务结构和所得税造成的影响，EBITDA 比率乘数在 EBIT 比率乘数的基础上又可以最大限度地减少由于企业折旧/摊销政策不同所可能带来的税收等方面的影响，NOIAT 比率乘数在 EBITDA 比率乘数的基础上可以最大限度地减少由于企业不同折现率及税率等方面的影响。因此我们最后确定采用计算的 NOIAT 比率乘数、EBIT 比率乘数和 EBITDA 比率乘数的分别计算企业全投资市场价值，最后取其平均值作为被评估单位的全投资市场价值。计算结果如下：

NOIAT 比例乘数计算表

对比公司	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 NOIAT 长期增长率	目标公司 NOIAT 增长率	风险因素修正	增长率修正	NOIAT 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
友阿股份	10.93%	11.64%	11.55%	4.74%	0.71%	-6.81%	10.94	0.09	32.94	23.76
天虹商场	11.74%	12.70%	5.24%	4.74%	0.96%	-0.50%	10.35	0.10	9.88	
南宁百货	12.10%	11.88%	3.25%	4.74%	-0.22%	1.49%	44.51	0.02	28.46	

EBIT 比例乘数计算表

对比公司	NOIAT/EBIT(δ)	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 EBIT 增长率	目标公司 EBIT 增长率	风险因素修正	增长率修正	EBIT 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
友阿股份	92.59%	11.81%	12.57%	14.26%	6.16%	0.76%	-8.10%	10.13	0.10	39.51	28.09
天虹商场	113.63%	10.33%	11.17%	7.94%	6.16%	0.85%	-1.78%	11.77	0.08	13.22	
南宁百货	94.53%	12.80%	12.57%	3.61%	6.16%	-0.24%	2.54%	115.35	0.01	31.53	

EBITDA 比率乘数计算数

对比公司	NOIAT/EBITDA(λ)	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 EBITDA 增长率	目标公司 EBITDA 增长率	风险因素修正	增长率修正	EBITDA 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
友阿股份	78.74%	13.88%	14.78%	12.13%	5.03%	0.90%	-7.10%	8.61	0.12	18.49	18.26
天虹商场	81.97%	14.32%	15.49%	5.73%	5.03%	1.17%	-0.70%	8.49	0.12	8.16	
南宁百货	94.53%	12.80%	12.57%	3.61%	5.03%	-0.24%	1.42%	42.07	0.02	28.13	

市场法评估计算表



评估基准日：2014-11-30

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

项目	序号	NOIAT 比例乘数	EBIT 比例乘数	EBITDA 比例乘数
被评估公司比率乘数取值	1	23.76	28.09	18.26
被评估公司对应参数	2	80,654,386.02	78,840,890.92	100,364,608.75
被评估公司全投资计算价值	3=1*2	1,916,527,477.28	2,214,327,788.29	1,832,511,277.34
被评估公司付息负债	4	380,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00
被评估公司股权价值	5=3-4	1,536,527,477.28	1,834,327,788.29	1,452,511,277.34
运营资金差异调整	6	-37,428,470.23	-37,428,470.23	-37,428,470.23
缺少流通折扣率	7	51.30%	51.30%	51.30%
控制权溢价率	8	17.87%	17.87%	17.87%
被评估单位经营性资产构成的股权价值	9= (5+6) * (1-7) * (1+8)	860,523,155.81	1,031,468,545.16	812,295,597.01
非经营性资产净值	10	605,765,986.88	605,765,986.88	605,765,986.88
被评估单位股权市场价值	11=9+10	1,466,289,142.69	1,637,234,532.04	1,418,061,583.89
被评估单位股权市场价		1,507,195,086.20		
被评估单位股权市场价值(万元)		150,719.51		

2) 市场法评估结论的分析确定

我们选定 EBIT 比率乘数、EBITDA 比率乘数和 NOIAT 比率乘数的作为本次评估市场法采用的比率乘数。利用如下公式：

被评估单位比率乘数=对比公司比率乘数×修正系数 P

根据上式计算得出被评估单位全投资市场价值后我们通过如下方式得到股东全部权益的评估价值：

被评估单位股东全部权益价值=（全投资市场价值－付息负债）×（1－不可流通折扣率）×（1+控制权溢价率）+非经营性资产净值

根据以上分析及计算，我们通过 EBIT 比率乘数、EBITDA 比率乘数和 NOIAT 比率乘数分别得到股东全部权益的公允市场价值，我们取 3 种比率乘数分别测算结果的平均值作为市场法评估结果。即采用市场法确定的兴正元股东全部权益的市场价值为 150,719.51 万元。



四、评估结论及分析

（一）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，采用资产基础法和市场法对兴正元股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估单位持续经营、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 2014 年 11 月 30 日的评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为 142,955.41 万元，评估后总资产为 235,735.99 万元，增值额为 92,780.58 万元，增值率为 64.90%；

本报告评估范围的总负债账面值为 71,281.11 万元；评估后总负债为 71,281.11 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；

本报告评估范围的净资产账面值为 71,674.30 万元，评估后净资产为 164,454.88 万元，增值额为 92,780.58 万元，增值率为 129.45%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 11 月 30 日单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	44,772.59	44,764.47	-8.12	-0.02
二、非流动资产	98,182.82	190,971.52	92,788.70	94.51
其中：长期股权投资	652.71	652.71	-	-
投资性房地产	24,084.95	30,480.45	6,395.50	26.55
固定资产	36,656.71	159,709.73	123,053.02	335.69
无形资产	36,659.82	-	-36,659.82	-100.00
三、资产总计	142,955.41	235,735.99	92,780.58	64.90



四、流动负债	49,281.11	49,281.11	-	-
五、非流动负债	22,000.00	22,000.00	-	-
六、负债总计	71,281.11	71,281.11	-	-
七、净资产	71,674.30	164,454.88	92,780.58	129.45

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》。

2、市场法评估结果

在评估基准日 2014 年 11 月 30 日持续经营前提下，经采用市场法评估后的兴正元股东全部权益价值为 150,719.51 万元，较评估基准日账面值 71,674.30 万元增值 79,045.21 万元，增值率 110.28%。

市场法评估结果详细情况见《市场法评估测算结果表》及各项测算表。

3、评估结果的选取

兴正元股东全部权益价值的资产基础法评估结果为 164,454.88 万元，市场法评估结果为 150,719.51 万元，两者相差 13,735.37 万元，差异率 8.35%。

两种评估方法差异的原因主要是：①兴正元主要资产是商业物业，属于重资产商业百货，且位于所在城市的核心商圈，按账面值计算占资产总额的比重达 68.01%，按照评估值计算占评估后总资产的比重达 80.60%。近年来西安市商业地产价格基本保持稳定上升的态势，而相应的商业百货经营业绩的增长幅度则相对较低，由此导致资产基础法下商业地产的评估值大幅增加；②企业价值下，商业物业对企业价值贡献的增长低于其自身价值的增长。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。但因市场法是基于零售行业上市公司市值的基础上进行的，是从资本市场的表现来评定企业的价值，而资本市场的确定因素较多波动性较大。鉴于本次评估目的是为西安民生收购股权提供价值参考依据，西安民生收购股权的目的是长期持有，资产基础法中体现了兴正元主要资产-商业不动产的价值，通过分析得知，西安市规模以上的商业企业的房地产基本无经济性贬值，

从收益途径及基于盈利指标测算的市场途径得到的企业价值不能完全体现企业包含较高规模不动产的真正的市场价值。

综上所述，本次评估最终选用资产基础法评估结果作为本次评估结论。

4、评估结论

兴正元股东全部权益在评估基准日 2014 年 11 月 30 日所表现的市场价值为人民币壹拾陆亿肆仟肆佰伍拾肆万捌仟捌佰元整（¥164,454.88 万元）。

本评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析

1、资产基础法评估增减值原因分析

（1）其他货币资金评估增值 2,134,356.25 元，增值率 2.13%，主要为工行一笔定期存款，按照存款利率计算截至评估基准日期间的利息所致。

（2）存货评估减值 81,155.35 元，减值率 30.38%，主要为在用周转材料采用五五摊销法核算，评估采用现场勘查和市场询价方式确定评估值所致。

（3）应收利息评估减值 2,134,356.25 元，减值率 100%，主要为其他货币资金中有一笔工行定期存款，按照存款利率计算截至评估基准日期间的利息在其他货币资金科目体现。

（4）投资性房地产评估增值 60,798,511.40 元，增值率 25.24%，原因为：见固定资产-房屋建筑物的原因分析(5)-②。

（5）固定资产评估增值 1,230,530,176.72 元，增值率 335.69%。原因为：①设备评估增值 56,439.19 元，增值率 3.26%，因经济使用年限与财务折旧年限的差异造成评估增值；②房屋建筑物评估增值 1,230,473,737.53 元，增值率 337.27%，其一由于近几年商业地产价格增幅较大；其二由于本次评估的房屋建筑物为经营性物业，根据评估目的并结合资产特点，对该商业地产进行了房地合一的整体评估，其中含有土地使用权价值所致。

（6）无形资产减值 366,598,181.69 元，减值率 100%，其原因见(5)-②。



2、市场法评估增减值原因分析

企业账面价值仅体现了资产的实际购置成本及资产的摊余价值，而市场法时基于零售行业上市公司市值的基础上进行的，是从资本市场的表现来评定企业的价值，体现了企业现有资产的未来盈利水平。因此，市场法评估结果较账面值有较大的增值。

（三）股东全部权益价值的溢价（或者折价）及流动性的考虑

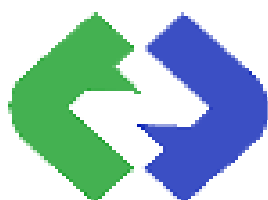
- 1、本评估报告考虑非流通性折扣对评估结果的影响。
- 2、本评估报告考虑股权溢价对评估结果的影响。

本报告共三册

本册为第三册

西安民生集团股份有限公司重大资产重组项目
涉及的西安兴正元购物中心有限公司
股东全部权益价值
评估明细表

正衡评报字〔2015〕003 号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年一月二十八日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年11月30日

表1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：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%
1	流动资产	44,772.59	44,764.47	-8.12	-0.02
2	非流动资产	98,182.82	190,971.52	92,788.70	94.51
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	652.71	652.71	-	-
7	投资性房地产	24,084.95	30,480.45	6,395.50	26.55
8	固定资产	36,656.71	159,709.73	123,053.02	335.69
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	36,659.82	-	-36,659.82	-100.00
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	127.47	127.47	-	-
18	递延所得税资产	1.17	1.17	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产合计	142,955.41	235,735.99	92,780.58	64.90
21	流动负债	49,281.11	49,281.11	-	-
22	非流动负债	22,000.00	22,000.00	-	-
23	负债合计	71,281.11	71,281.11	-	-
24	净资产（所有者权益）	71,674.30	164,454.88	92,780.58	129.45

评估机构：正衡资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2014年11月30日

表2

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	447,725,870.05	447,644,714.70	-81,155.35	-0.02
2	货币资金	370,213,373.80	372,347,730.05	2,134,356.25	0.58
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	5,994,120.98	5,994,120.98	-	-
6	预付款项	493,429.31	493,429.31	-	-
7	应收利息	2,134,356.25	-	-2,134,356.25	-100.00
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	63,171,073.51	63,171,073.51	-	-
10	存货	267,098.55	185,943.20	-81,155.35	-30.38
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	5,452,417.65	5,452,417.65	-	-
13	二、非流动资产合计	981,828,207.21	1,909,715,213.64	927,887,006.43	94.51
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	6,527,130.63	6,527,130.63	-	-
18	投资性房地产	240,849,488.60	304,804,500.00	63,955,011.40	26.55
19	固定资产	366,567,083.28	1,597,097,260.00	1,230,530,176.72	335.69
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	366,598,181.69	-	-366,598,181.69	-100.00
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	1,274,650.98	1,274,650.98	-	-
29	递延所得税资产	11,672.03	11,672.03	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	1,429,554,077.26	2,357,359,928.34	927,805,851.08	64.90
32	四、流动负债合计	492,811,091.82	492,811,091.82	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	40,000,000.00	40,000,000.00	-	-
36	应付账款	178,650,195.77	178,650,195.77	-	-
37	预收账款	49,277,600.26	49,277,600.26	-	-
38	应付职工薪酬	4,359,225.91	4,359,225.91	-	-
39	应交税费	17,859,804.26	17,859,804.26	-	-
40	应付利息	5,656,355.56	5,656,355.56	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	37,007,910.06	37,007,910.06	-	-
43	一年内到期的非流动负债	160,000,000.00	160,000,000.00	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	220,000,000.00	220,000,000.00	-	-
46	长期借款	220,000,000.00	220,000,000.00	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	712,811,091.82	712,811,091.82	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	716,742,985.44	1,644,548,836.52	927,805,851.08	129.45

评估机构：正衡资产评估有限责任公司

评估基准日：2014年11月30日

表3

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

评估基准日：2014年11月30日

表3-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-1-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币			67,243.84	67,243.84	-	-	
2						-	-	-	
3						-	-	-	
4						-	-	-	
5						-	-	-	
6						-	-	-	
7						-	-	-	
8						-	-	-	
9						-	-	-	
10						-	-	-	
11						-	-	-	
12						-	-	-	
13						-	-	-	
14						-	-	-	
15						-	-	-	
16						-	-	-	
17						-	-	-	
18						-	-	-	
19						-	-	-	
20						-	-	-	
合 计					67,243.84	67,243.84	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-1-2

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	工行东大街支行	3700020209200119172	人民币			41,188.84	41,188.84	-	-	
2	商行钟楼支行	104011510000030786	人民币			71,490.33	71,490.33	-	-	
3	工行土门支行	3700021819200084763	人民币			4,555.87	4,555.87	-	-	
4	海航集团财务有限公司	1201101010801915	人民币			7,155.74	7,155.74	-	-	
5	中信银行西安分行长安路支行	7251710182200022221	人民币			190,612.18	190,612.18	-	-	
6	工行东新街支行	3700012119022552858	人民币			32.49	32.49	-	-	
7	西安市商业银行碑林支行	301011510000034055	人民币			9,934,593.62	9,934,593.62	-	-	
8	宁夏银行西安分行营业部	51000140900002650	人民币			23,412.14	23,412.14	-	-	
9	兴业银行西长安街支行	456960100100009528	人民币			254,474,265.13	254,474,265.13	-	-	
10	工行土门支行（专用户）	3700021829200053703	人民币			2,020,018.59	2,020,018.59	-	-	
11	工行解放路支行	3700020609200053793	人民币			40.21	40.21	-	-	
12	中国工商银行西安经济开发区支行（一般户）	3700000619200050333	人民币			17,608.73	17,608.73	-	-	
13	宁夏银行西安经济开发区支行	51010140900000601	人民币			2,974,868.97	2,974,868.97	-	-	
14	西安莲湖区农村合作社自强西路信用社	2701051501201000099515	人民币			100.00	100.00			
合 计						269,759,942.84	269,759,942.84	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

货币资金—其他货币资金评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-1-3

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及内容	用途	币种	外币账面 金额	评估基准 日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	宁夏银行经开支行保证金户(51010154400002641)	承兑保证金	人民币			20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	
2	工行土门支行（定期）(3700021814200007843)	定期存单	人民币			72,300,000.00	74,434,356.25	2,134,356.25	2.95	存期一年，存期2014年1月7日至2015年1月6日，存款利率3.25%
3	陕西邮政西邮寄卡电子商务有限责任公司	西邮卡销售结算款	人民币			4,114.62	4,114.62	-	-	
4	陕西易通商联网络科技有限公司	易通卡销售结算款	人民币			11,535.99	11,535.99	-	-	
5	海南新生信息技术有限公司陕西分公司	新生易卡销售结算款	人民币			11,164.14	11,164.14	-	-	
6	中国工商银行陕西省分行营业部	外币卡销售结算款	人民币			1,600.21	1,600.21	-	-	
7	西安银信商通电子支付有限公司	商通卡销售结算款	人民币			10,713.00	10,713.00	-	-	
8	银联商务有限公司	银联卡销售结算款	人民币			7,410,869.91	7,410,869.91	-	-	
9	宝鸡商场有限责任公司	宝商卡销售结算款	人民币			-5,653.85	-5,653.85	-	-	
10	支付宝（中国）网络技术有限公司	支付宝销售结算款	人民币			440,334.00	440,334.00			
11	线下微信支付	线下微信支付销售结算款	人民币			201,509.10	201,509.10	-	-	
合 计						100,386,187.12	102,520,543.37	2,134,356.25	2.13	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

应收账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	衣物救治中心（吴艳萍）	租金	2014/11/1	1年以内	150.00	142.50	-7.50	-5.00	
2	美诺豆浆（李华）	租金	2014/11/1	1年以内	800.00	760.00	-40.00	-5.00	
3	嘟嘟熊手工坊1（白雪）	租金	2014/11/1	1年以内	2,250.00	2,137.50	-112.50	-5.00	
4	佬香翁（吴恩云）	租金	2014/11/1	1年以内	3,500.00	3,325.00	-175.00	-5.00	
5	东北人烤肉（张宽）	租金	2014/11/1	1年以内	4,613.00	4,382.35	-230.65	-5.00	
6	酸辣粉（易定强）	租金	2014/11/1	1年以内	5,200.00	4,940.00	-260.00	-5.00	
7	联通3G（中国联通西安分公司）	租金	2014/11/1	1年以内	6,400.00	6,080.00	-320.00	-5.00	
8	纳赫造型（王宏涛）	租金	2014/11/1	1年以内	6,600.00	6,270.00	-330.00	-5.00	
9	童年食客	租金	2014/11/1	1年以内	9,420.00	8,949.00	-471.00	-5.00	
10	台哥鸡排（刘永刚）	租金	2014/11/1	1年以内	15,000.00	14,250.00	-750.00	-5.00	
11	都可茶饮（陕西都可餐饮有限公司）	租金	2014/11/1	1年以内	15,000.00	14,250.00	-750.00	-5.00	
12	美容美发（王宏涛）	租金	2014/11/1	1年以内	26,000.00	24,700.00	-1,300.00	-5.00	
13	贝拉私人定制（苏宏）	租金	2014/11/1	1年以内	30,000.00	28,500.00	-1,500.00	-5.00	
14	一尊黄牛（李朝勇）	租金	2014/11/1	1年以内	34,908.00	33,162.60	-1,745.40	-5.00	
15	印度酸奶一段炜	租金	2014/11/1	1年以内	35,840.00	34,048.00	-1,792.00	-5.00	
16	轻煮（江燕）	租金	2014/11/1	1年以内	39,500.00	37,525.00	-1,975.00	-5.00	
17	茶餐厅（陕西万和餐饮投资有限公司）	租金	2014/11/1	1年以内	52,000.00	49,400.00	-2,600.00	-5.00	
18	老麻抄手（李旭）	租金	2014/11/1	1年以内	52,000.00	49,400.00	-2,600.00	-5.00	
19	红星摄影（李虹）	租金	2014/11/1	1年以内	114,255.00	108,542.25	-5,712.75	-5.00	
20	绿茵阁（陕西绿茵阁餐饮管理有限公司）	租金	2014/11/1	1年以内	123,892.00	117,697.40	-6,194.60	-5.00	
21	好利来	租金	2014/11/1	1年以内	156,000.00	148,200.00	-7,800.00	-5.00	
22	豪客天食（西安兴正元餐饮管理服务有限公司）	租金	2014/11/1	1年以内	200,434.50	190,412.77	-10,021.73	-5.00	
23	西安商联科技发展有限公司	商联结算款	2014/11/1	1年以内	1,497,046.61	1,497,046.61	-	-	
24	陕西芙蓉商贸有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	605,000.00	605,000.00	-	-	
25	西安英格智能科技有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	605,000.00	605,000.00	-	-	
26	西安云娜商贸有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	210,000.00	210,000.00	-	-	
27	西安金恒珠宝有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	210,000.00	210,000.00	-	-	
28	西安乃兴工贸有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	240,000.00	240,000.00	-	-	
29	西安发挥力服饰有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	240,000.00	240,000.00	-	-	
30	西安九月天商贸有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	240,000.00	240,000.00	-	-	
31	西安明霞商贸有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	240,000.00	240,000.00	-	-	
32	西安思腾服饰贸易有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	240,000.00	240,000.00	-	-	
33	广州市欧嘉鞋业有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	240,000.00	240,000.00	-	-	

应收账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
34	西安华盛商贸有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	220,000.00	220,000.00	-	-	
35	陕西泉润商贸有限公司	营业周转金	2014/11/1	1年以内	320,000.00	320,000.00	-	-	
合 计					6,040,809.11	5,994,120.98	-46,688.13	-0.77	
减：应收账款坏账准备					46,688.13		-46,688.13	-100.00	
合 计					5,994,120.98	5,994,120.98	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

预付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	外币账面 余额	评估基准日外 币中间汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安钻誉商贸有限公司	货款	2013年10月	1年以内			103,685.68	103,685.68	-	-	
2	深圳市伯柔服装有限公司	货款	2014年11月	1年以内			92,968.35	92,968.35	-	-	
3	西安伟森泽尔枕业有限公司	货款	2014年11月	1年以内			52,105.16	52,105.16	-	-	
4	佳明服装（深圳）有限公司	货款	2013年10月	1年以内			32,827.78	32,827.78	-	-	
5	陕西采桑渡服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			28,538.45	28,538.45	-	-	
6	北京器术商贸有限责任公司	货款	2014年11月	1年以内			28,046.33	28,046.33	-	-	
7	浙江印象实业股份有限公司	货款	2014年11月	1年以内			26,092.63	26,092.63	-	-	
8	陕西希德丹顿服饰有限责任公司	货款	2014年11月	1年以内			22,597.29	22,597.29	-	-	
9	泉州简艾服装有限公司	货款	2014年11月	1年以内			11,454.09	11,454.09	-	-	
10	深圳市奥吉菲服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			10,887.16	10,887.16	-	-	
11	上海功进玻璃有限公司	货款	2014年11月	1年以内			10,000.00	10,000.00	-	-	
12	西安华翱商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			9,455.31	9,455.31	-	-	
13	西安缘和商贸有限公司1	货款	2014年11月	1年以内			8,514.47	8,514.47	-	-	
14	广州市九源贸易有限公司1	货款	2014年11月	1年以内			8,278.02	8,278.02	-	-	
15	西安信易科技发展有限公司	货款	2014年11月	1年以内			5,653.17	5,653.17	-	-	
16	上海超拔钢琴有限公司	货款	2014年11月	1年以内			5,457.27	5,457.27	-	-	
17	东莞市松鹰实业有限公司	货款	2014年11月	1年以内			5,326.16	5,326.16	-	-	
18	广州友谊班尼路服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			4,966.28	4,966.28	-	-	
19	北京依泽锦	货款	2014年11月	1年以内			4,820.14	4,820.14	-	-	
20	广州市荟天商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			4,790.61	4,790.61	-	-	
21	广州森豪服装有限公司	货款	2014年11月	1年以内			3,784.07	3,784.07	-	-	
22	西安德贤商贸有限责任公司	货款	2014年11月	1年以内			3,599.17	3,599.17	-	-	
23	天津市佛爱琛鞋业有限公司	货款	2014年11月	1年以内			2,120.69	2,120.69	-	-	
24	宁波博洋纺织有限公司	货款	2014年11月	1年以内			2,000.00	2,000.00	-	-	
25	西安情情服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			1,528.16	1,528.16	-	-	

预付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	外币账面 余额	评估基准日外 币中间汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
26	云开商贸	货款	2014年11月	1年以内			1,100.76	1,100.76	-	-	
27	比音勒芬服饰股份有限公司1	货款	2014年11月	1年以内			786.65	786.65	-	-	
28	西安施文科技有限责任公司	货款	2014年11月	1年以内			600.00	600.00	-	-	
29	西安亚斯商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			598.21	598.21	-	-	
30	广州流行美时尚商业股份有限公司	货款	2014年11月	1年以内			452.73	452.73	-	-	
31	上海森帝诺体育用品有限公司	货款	2014年11月	1年以内			289.88	289.88	-	-	
32	广州爱路宝皮具有限公司	货款	2014年11月	1年以内			86.64	86.64	-	-	
33	重庆市凯福珠宝金行有限公司	货款	2014年11月	1年以内			7.93	7.93	-	-	
34	上海裘安纺织服装有限公司	货款	2014年11月	1年以内			3.76	3.76	-	-	
35	西安辉煌商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.80	0.80	-	-	
36	北京悦海金波商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.63	0.63	-	-	
37	陕西亨通实业开发有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.54	0.54	-	-	
38	西安万优贸易有限公司1	货款	2014年11月	1年以内			0.46	0.46	-	-	
39	广州市马尔默贸易有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.44	0.44	-	-	
40	上海名欧服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.42	0.42	-	-	
41	邦宝服装（深圳）有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.38	0.38	-	-	
42	上海玛吉卡服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.37	0.37	-	-	
43	惠来县葵坚皮革厂有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.30	0.30	-	-	
44	周生生（中国）商业有限公司西安分公司	货款	2014年11月	1年以内			0.28	0.28	-	-	
45	西安愉快之家商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.24	0.24	-	-	
46	陕西华夏民生科技有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.24	0.24	-	-	
47	广州市威瑞皮具有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.23	0.23	-	-	
48	陕西傲达实业有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.21	0.21	-	-	
49	西安盛琦贸易有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.20	0.20	-	-	
50	迈盛悦合体育用品有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.15	0.15	-	-	

预付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	外币账面 余额	评估基准日外 币中间汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
51	厦门威尔丹顿服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.13	0.13	-	-	
52	深圳雅天妮饰品有限公司（深圳雅天妮弘力实业有限公司）	货款	2014年11月	1年以内			0.11	0.11	-	-	
53	成都望泰祥商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.10	0.10	-	-	
54	广州市法瓦纳服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.04	0.04	-	-	
55	西安普露拓商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.02	0.02	-	-	
56	北京鲁丰阳光服饰有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.01	0.01	-	-	
57	陕西昊福商贸有限公司	货款	2014年11月	1年以内			0.01	0.01	-	-	
								-	-	-	
合 计							493,429.31	493,429.31	-	-	
减：预付账款坏账准备									-	-	
合 计							493,429.31	493,429.31	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

评估基准日：2014年11月30日

表3-6

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

其他应收款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-8

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安兴正元地产开发有限公司	租赁保证金	2009年10月	5年以上	11,300,000.00	11,300,000.00	-	-	
2	陕西火鸟新能源科技有限公司	工程保证金	2012年2月	2-3年	3,495,800.00	3,495,800.00	-	-	
3	陆媛媛	备用金	2013年10月	1-2年	513,000.00	513,000.00	-	-	公司员工
4	职工备用金	备用金	2014年11月	1年内	81,050.00	81,050.00	-	-	公司员工
5	线上微信礼券	卡款	2014年11月	1年内	89,424.00	89,424.00	-	-	关联方
6	营销策划室	营业周转金	2014年11月	1年内	143,788.90	143,788.90	-	-	
7	促销活动费	银行未达调整	2014年11月	1年内	451.00	451.00			
8	线下微信礼券	线下微信礼券	2014年11月	1年内	66,797.90	66,797.90			
9	汉中世纪阳光商厦有限公司	预付卡消费款	2014年11月	1年内	218,672.43	218,672.43			关联方
10	西安华城置业有限公司	预付卡消费款	2014年11月	1年内	462,237.13	462,237.13			关联方
11	西安民生集团股份有限公司	预付卡消费款	2014年11月	1年内	42,834,790.84	42,834,790.84			关联方
12	陕西民生家乐商业连锁有限责任公司	预付卡消费款	2014年11月	1年内	3,965,061.31	3,965,061.31			关联方
合 计					63,171,073.51	63,171,073.51	-	-	
减：其他应收款坏账准备							-	-	
合 计					63,171,073.51	63,171,073.51	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

评估基准日：2014年11月30日

表3-9

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

存货—在用周转材料评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-9-8

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	启用日期	原始入账价值	账面价值（摊余价值）			实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额		评估单价	成新率%	金额			
1	碎纸机	2009/4/30	740.00	1	740.00	370.00	1	680.00	8.00	54.40	-315.60	-85.30	
2	索利克小键盘802	2009/6/25	600.00	5	120.00	300.00	5	110.00	10.00	55.00	-245.00	-81.67	
3	磁卡读写器LK602	2009/6/25	3,500.00	5	700.00	1,750.00	5	640.00	10.00	320.00	-1,430.00	-81.71	
4	交换机D-link8	2009/6/25	3,700.00	20	185.00	1,850.00	20	170.00	10.00	340.00	-1,510.00	-81.62	
5	TC-600平板车	2009/6/26	7,600.00	20	380.00	3,800.00	20	350.00	10.00	700.00	-3,100.00	-81.58	
6	EPSON打印机	2009/6/30	3,700.00	2	1,850.00	1,850.00	2	1,700.00	10.00	340.00	-1,510.00	-81.62	
7	点钞机	2009/6/30	54,564.30	42	1,299.15	27,282.15	42	1,200.00	10.00	5,040.00	-22,242.15	-81.53	收银台用
8	220*1200*600桌椅	2009/6/30	2,200.00	1	2,200.00	1,100.00	1	2,020.00	10.00	202.00	-898.00	-81.64	前台VIP客服
9	洽谈桌	2009/6/30	2,560.00	8	320.00	1,280.00	8	290.00	10.00	232.00	-1,048.00	-81.88	VIP客服
10	洽谈椅	2009/6/30	5,600.00	28	200.00	2,800.00	28	180.00	10.00	504.00	-2,296.00	-82.00	VIP客服
11	员工椅	2009/6/30	600.00	2	300.00	300.00	2	280.00	10.00	56.00	-244.00	-81.33	VIP客服
12	主管桌（1600W*800D*750H）	2009/6/30	9,900.00	9	1,100.00	4,950.00	9	1,010.00	10.00	909.00	-4,041.00	-81.64	
13	主管椅	2009/6/30	3,060.00	9	340.00	1,530.00	9	310.00	10.00	279.00	-1,251.00	-81.76	
14	签到桌（900W*420D*1100H）	2009/6/30	6,480.00	9	720.00	3,240.00	9	660.00	10.00	594.00	-2,646.00	-81.67	
15	24门柜	2009/6/30	800.00	1	800.00	400.00	1	740.00	10.00	74.00	-326.00	-81.50	
16	书展柜	2009/7/20	10,000.00	4	2,500.00	5,000.00	4	2,300.00	11.00	1,012.00	-3,988.00	-79.76	VIP中心
17	三人位沙发	2009/7/20	2,550.00	1	2,550.00	1,275.00	1	2,350.00	11.00	258.50	-1,016.50	-79.73	VIP中心
18	三人位沙发	2009/7/20	2,850.00	1	2,850.00	1,425.00	1	2,620.00	11.00	288.20	-1,136.80	-79.78	VIP中心
19	三人位沙发	2009/7/20	24,300.00	9	2,700.00	12,150.00	9	2,480.00	11.00	2,455.20	-9,694.80	-79.79	VIP中心
20	茶几	2009/7/20	3,600.00	4	900.00	1,800.00	4	830.00	11.00	365.20	-1,434.80	-79.71	VIP中心
21	对讲机	2009/7/31	11,752.14	11	1,068.38	5,876.07	11	980.00	12.00	1,293.60	-4,582.47	-77.99	
22	照片打印机CP760	2009/7/23	752.00	1	752.00	376.00	1	690.00	12.00	82.80	-293.20	-77.98	
23	办公电风扇	2009/7/30	490.00	5	98.00	245.00	5	90.00	12.00	54.00	-191.00	-77.96	
24	惠普2282复印机	2009/7/31	932.04	2	466.02	466.02	2	430.00	12.00	103.20	-362.82	-77.86	
25	兄弟878传真机	2009/7/31	2,271.84	3	757.28	1,135.92	3	700.00	12.00	252.00	-883.92	-77.82	
26	备用金柜	2009/9/10	800.00	1	800.00	400.00	1	740.00	14.00	103.60	-296.40	-74.10	
27	洽谈桌	2009/9/10	960.00	3	320.00	480.00	3	290.00	14.00	121.80	-358.20	-74.63	
28	洽谈椅	2009/9/10	1,800.00	9	200.00	900.00	9	180.00	14.00	226.80	-673.20	-74.80	
29	垃圾桶	2009/9/28	1,900.00	5	380.00	950.00	5	350.00	14.00	245.00	-705.00	-74.21	

存货—在用周转材料评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-9-8

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	启用日期	原始入账价值	账面价值（摊余价值）			实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额		评估单价	成新率%	金额			
30	收录机	2009/9/29	470.00	1	470.00	235.00	1	430.00	15.00	64.50	-170.50	-72.55	
31	餐边柜1800*500*800	2009/9/30	1,650.00	1	1,650.00	825.00	1	1,520.00	15.00	228.00	-597.00	-72.36	
32	五人位排椅	2009/9/30	1,350.00	3	450.00	675.00	3	410.00	15.00	184.50	-490.50	-72.67	
33	更衣柜	2009/9/30	1,800.00	2	900.00	900.00	2	830.00	15.00	249.00	-651.00	-72.33	
34	文件柜	2009/9/30	1,500.00	2	750.00	750.00	2	690.00	15.00	207.00	-543.00	-72.40	
35	工具柜	2009/9/30	1,500.00	2	750.00	750.00	2	690.00	15.00	207.00	-543.00	-72.40	
36	六人更衣柜	2009/9/30	3,120.00	4	780.00	1,560.00	4	720.00	15.00	432.00	-1,128.00	-72.31	
37	大号整理箱	2009/10/26	2,640.00	30	88.00	1,320.00	30	80.00	16.00	384.00	-936.00	-70.91	
38	报刊架	2009/10/26	520.00	2	260.00	260.00	2	240.00	16.00	76.80	-183.20	-70.46	
39	潜水泵	2009/10/30	363.25	1	363.25	181.63	1	330.00	16.00	52.80	-128.83	-70.93	
40	小圆凳椅	2009/10/30	10,400.00	80	130.00	5,200.00	80	120.00	16.00	1,536.00	-3,664.00	-70.46	
41	热水壶	2009/11/25	438.00	2	219.00	219.00	2	200.00	17.00	68.00	-151.00	-68.95	
42	DVD	2009/11/13	1,156.00	2	578.00	578.00	2	530.00	17.00	180.20	-397.80	-68.82	
43	促销花车	2009/11/13	58,500.00	100	585.00	29,250.00	100	540.00	17.00	9,180.00	-20,070.00	-68.62	
44	电脑桌	2009/12/11	1,750.00	5	350.00	875.00	5	320.00	18.00	288.00	-587.00	-67.09	
45	办公桌	2009/12/11	1,300.00	2	650.00	650.00	2	600.00	18.00	216.00	-434.00	-66.77	
46	钟表	2009/12/11	150.00	1	150.00	75.00	1	140.00	18.00	25.20	-49.80	-66.40	会议室
47	烘手机	2009/12/11	844.44	2	422.22	422.22	2	390.00	18.00	140.40	-281.82	-66.75	
48	吸尘器	2009/12/21	1,350.00	1	1,350.00	675.00	1	1,240.00	18.00	223.20	-451.80	-66.93	
49	电暖器	2009/12/25	800.00	1	800.00	400.00	1	740.00	18.00	133.20	-266.80	-66.70	服务台
50	音响	2009/12/29	680.00	1	680.00	340.00	1	630.00	19.00	119.70	-220.30	-64.79	物业
51	电水壶	2009/12/30	170.00	1	170.00	85.00	1	160.00	19.00	30.40	-54.60	-64.24	物业
52	办公椅	2010/1/31	750.00	1	750.00	375.00	1	710.00	20.00	142.00	-233.00	-62.13	综合管理室
53	美的718s-x饮水机	2010/2/12	199.00	1	199.00	99.50	1	190.00	21.00	39.90	-59.60	-59.90	物业维修班
54	密码文件柜	2010/3/26	780.00	1	780.00	390.00	1	740.00	23.00	170.20	-219.80	-56.36	财务室
55	格兰仕微波炉	2010/4/21	1,100.00	2	550.00	550.00	2	520.00	24.00	249.60	-300.40	-54.62	综管室
56	ST-CM2180彩色监控器	2010/4/30	1,500.00	1	1,500.00	750.00	1	1,430.00	24.00	343.20	-406.80	-54.24	物业
57	九阳JYK-5206开水煲	2010/5/26	228.00	1	228.00	114.00	1	220.00	25.00	55.00	-59.00	-51.75	会员中心
58	GSX-2000干手器	2010/5/31	9,880.40	34	290.60	4,940.20	34	280.00	26.00	2,475.20	-2,465.00	-49.90	

存货—在用周转材料评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-9-8

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	启用日期	原始入账价值	账面价值（摊余价值）			实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额		评估单价	成新率%	金额			
59	美的80K02消毒柜	2010/8/26	2,994.00	3	998.00	1,497.00	3	950.00	29.00	826.50	-670.50	-44.79	会员中心
60	更衣柜（1.8m*0.9m*0.5m）	2010/9/30	11,624.00	20	581.20	5,812.00	20	550.00	31.00	3,410.00	-2,402.00	-41.33	
61	指纹打卡机中控K28	2010/12/24	1,025.64	2	512.82	512.82	2	490.00	35.00	343.00	-169.82	-33.11	
62	洒水车	2010/12/13	800.00	1	800.00	400.00	1	760.00	34.00	258.40	-141.60	-35.40	会员中心
63	备用金柜（24门柜）	2011/2/16	683.76	1	683.76	341.88	1	650.00	37.00	240.50	-101.38	-29.65	
64	办公桌（1600*800*750）	2011/2/16	3,205.14	3	1,068.38	1,602.57	3	1,010.00	37.00	1,121.10	-481.47	-30.04	
65	值班台（600*400*750）	2011/2/16	393.16	1	393.16	196.58	1	370.00	37.00	136.90	-59.68	-30.36	
66	朗科500G移动硬盘	2011/5/23	589.74	1	589.74	294.80	1	560.00	42.00	235.20	-59.60	-20.22	信息中心
67	读卡器	2011/6/30	290.60	4	72.65	145.30	4	70.00	43.00	120.40	-24.90	-17.14	
68	写卡器	2011/6/30	2,051.28	4	512.82	1,025.60	4	490.00	43.00	842.80	-182.80	-17.82	
69	对讲机电池	2011/8/2	7,500.00	50	150.00	3,750.00	50	140.00	45.00	3,150.00	-600.00	-16.00	
70	办公椅	2011/8/31	12,307.80	30	410.26	6,153.90	30	390.00	46.00	5,382.00	-771.90	-12.54	
71	会议椅	2011/11/1	31,863.20	80	398.29	15,931.60	80	380.00	49.00	14,896.00	-1,035.60	-6.50	
72	三斗柜	2011/11/1	1,100.84	4	275.21	550.42	4	260.00	49.00	509.60	-40.82	-7.42	
73	木椅	2011/11/1	492.32	4	123.08	246.16	4	120.00	49.00	235.20	-10.96	-4.45	
74	吸尘器	2011/11/1	699.00	1	699.00	349.50	1	660.00	49.00	323.40	-26.10	-7.47	
75	500G移动硬盘	2011/12/8	589.74	1	589.74	294.87	1	560.00	51.00	285.60	-9.27	-3.14	
76	钻石台扇	2011/12/31	175.00	1	175.00	87.50	1	170.00	52.00	88.40	0.90	1.03	
77	托顿话筒	2011/12/31	598.29	1	598.29	299.15	1	570.00	52.00	296.40	-2.75	-0.92	
78	擦鞋机	2011/12/31	530.00	1	530.00	265.00	1	500.00	52.00	260.00	-5.00	-1.89	
79	三人位沙发	2012/2/29	1,646.15	1	1,646.15	823.08	1	1,560.00	54.00	842.40	19.32	2.35	
80	大茶几（1200*600*450）	2012/2/29	641.03	1	641.03	320.52	1	610.00	54.00	329.40	8.88	2.77	
81	小茶几（600*600*450）	2012/2/29	444.44	1	444.44	222.20	1	420.00	54.00	226.80	4.60	2.07	
82	更衣柜（16门）	2012/2/29	12,461.58	18	692.31	6,230.70	18	660.00	54.00	6,415.20	184.50	2.96	
83	GD-V3金典考勤机	2012/5/30	1,453.00	2	726.50	726.50	2	690.00	58.00	800.40	73.90	10.17	
84	话筒	2012/7/31	1,980.00	1	1,980.00	990.00	1	1,880.00	61.00	1,146.80	156.80	15.84	
85	对讲机	2012/9/30	24,290.69	29	837.61	12,145.35	29	800.00	64.00	14,848.00	2,702.65	22.25	
86	热水器	2012/9/30	390.00	1	390.00	195.00	1	370.00	64.00	236.80	41.80	21.44	
87	移动硬盘	2012/10/26	589.74	1	589.74	294.87	1	560.00	65.00	364.00	69.13	23.44	

存货—在用周转材料评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-9-8

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	启用日期	原始入账价值	账面价值（摊余价值）			实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额		评估单价	成新率%	金额			
88	对讲机	2012/10/27	16,239.40	20	811.97	8,119.70	20	770.00	65.00	10,010.00	1,890.30	23.28	
89	24门柜	2012/12/27	1,261.54	1	1,261.54	630.77	1	1,200.00	68.00	816.00	185.23	29.37	
90	金典考勤机	2012/12/31	2,307.69	3	769.23	1,153.85	3	730.00	68.00	1,489.20	335.35	29.06	
91	电暖器	2012/12/31	500.00	1	500.00	250.00	1	480.00	68.00	326.40	76.40	30.56	
92	红外半球摄像机	2013/3/29	1,200.00	2	600.00	600.00	2	570.00	72.00	820.80	220.80	36.80	
93	红外枪机摄像机	2013/3/29	715.38	1	715.38	357.69	1	680.00	72.00	489.60	131.91	36.88	
94	餐边柜	2009/8/31	1,450.00	1	1,450.00	725.00	1	1,380.00	13.00	179.40	-545.60	-75.26	
95	维修空调用液压爪	2009/11/13	426.00	1	426.00	213.00	1	400.00	17.00	68.00	-145.00	-68.08	
96	维修空调用液压爪	2009/11/14	385.00	1	385.00	192.50	1	370.00	17.00	62.90	-129.60	-67.32	
97	梯子	2009/11/17	290.00	1	290.00	145.00	1	280.00	17.00	47.60	-97.40	-67.17	
98	角磨机	2009/11/27	360.00	1	360.00	180.00	1	340.00	17.00	57.80	-122.20	-67.89	
99	高压清洗机	2009/11/27	1,350.00	1	1,350.00	675.00	1	1,280.00	17.00	217.60	-457.40	-67.76	
100	手枪钻	2009/11/27	380.00	1	380.00	190.00	1	360.00	17.00	61.20	-128.80	-67.79	
101	低温炉	2009/11/27	200.00	1	200.00	100.00	1	190.00	17.00	32.30	-67.70	-67.70	
102	电焊机	2009/11/27	650.00	1	650.00	325.00	1	620.00	17.00	105.40	-219.60	-67.57	
103	信号监控阀	2009/11/27	1,600.00	1	1,600.00	800.00	1	1,520.00	17.00	258.40	-541.60	-67.70	
104	污水泵	2009/12/28	1,068.38	1	1,068.38	534.13	1	1,010.00	19.00	191.90	-342.23	-64.07	
105	污水泵	2009/12/28	982.91	1	982.91	491.36	1	930.00	19.00	176.70	-314.66	-64.04	
106	固定地桩	2009/12/28	133.34	2	66.67	66.67	2	60.00	19.00	22.80	-43.87	-65.80	
107	潜水泵	2009/12/28	363.24	1	363.24	181.60	1	350.00	19.00	66.50	-115.10	-63.38	
108	垃圾桶	2009/12/28	730.77	3	243.59	365.39	3	230.00	19.00	131.10	-234.29	-64.12	
109	低温炉	2009/12/28	880.00	4	220.00	440.00	4	210.00	19.00	159.60	-280.40	-63.73	
110	冲击钻	2009/12/28	1,580.00	1	1,580.00	790.00	1	1,500.00	19.00	285.00	-505.00	-63.92	
111	电机机封	2009/12/28	2,750.00	1	2,750.00	1,375.00	1	2,610.00	19.00	495.90	-879.10	-63.93	
112	电机机封	2009/12/28	2,950.00	1	2,950.00	1,475.00	1	2,800.00	19.00	532.00	-943.00	-63.93	

存货—在用周转材料评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-9-8

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	启用日期	原始入账价值	账面价值（摊余价值）			实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额		评估单价	成新率%	金额			
113	岗台	2009/12/30	3,675.20	2	1,837.60	1,837.60	2	1,750.00	19.00	665.00	-1,172.60	-63.81	
114	电击钻	2009/12/31	547.00	2	273.50	273.50	2	260.00	19.00	98.80	-174.70	-63.88	
115	岗台吊伞	2009/12/31	906.00	2	453.00	453.00	2	430.00	19.00	163.40	-289.60	-63.93	
116	购物车	2010/12/14	600.00	2	300.00	300.00	2	290.00	34.00	197.20	-102.80	-34.27	
117	氢弧焊机	2010/12/6	1,380.00	1	1,380.00	690.00	1	1,310.00	34.00	445.40	-244.60	-35.45	
118	电警棍	2012/12/6	880.00	2	440.00	440.00	2	420.00	67.00	562.80	122.80	27.91	
119	手动液压搬运车	2013/4/26	1,068.38	1	1,068.38	534.19	1	1,010.00	73.00	737.30	203.11	38.02	
120	饮水机(安吉尔L753LK-C)	2009/5/31	248.00	1	248.00	124.00	1	240.00	9.00	21.60	-102.40	-82.58	
121	洒水车	2013/7/30	2,050.00	1	2,050.00	1,025.00	1	1,950.00	78.00	1,521.00	496.00	48.39	
122	过塑机	2013/8/30	480.00	2	240.00	240.00	2	230.00	79.00	363.40	123.40	51.42	
123	电风扇	2013/8/30	747.00	3	249.00	373.50	3	240.00	79.00	568.80	195.30	52.29	
124	电风扇	2013/8/30	239.00	1	239.00	119.50	1	230.00	79.00	181.70	62.20	52.05	
125	读卡器	2013/8/30	290.60	4	72.65	145.30	4	70.00	79.00	221.20	75.90	52.24	
126	写卡器	2013/8/30	2,051.28	4	512.82	1,025.64	4	490.00	79.00	1,548.40	522.76	50.97	
127	康艺点钞机	2013/10/31	4,786.32	4	1,196.58	2,393.16	4	1,140.00	82.00	3,739.20	1,346.04	56.25	
128	储物柜	2013/12/25	2,569.68	4	642.42	1,284.84	4	610.00	84.00	2,049.60	764.76	59.52	
129	会员椅	2013/12/25	4,599.55	21	219.03	2,299.77	21	210.00	84.00	3,704.40	1,404.63	61.08	
130	收银员凳	2013/12/25	6,704.27	74	90.60	3,352.14	74	90.00	84.00	5,594.40	2,242.26	66.89	
131	三维控制键盘	2013/12/25	1,880.34	1	1,880.34	940.17	1	1,790.00	84.00	1,503.60	563.43	59.93	
132	企业级专用硬盘	2013/12/25	1,333.33	2	666.67	666.66	2	630.00	84.00	1,058.40	391.74	58.76	
133	嵌入式硬盘录像机	2013/12/25	4,529.91	2	2,264.96	2,264.95	2	2,150.00	84.00	3,612.00	1,347.05	59.47	
134	领域视频分配器	2013/12/25	3,076.92	2	1,538.46	1,538.46	2	1,460.00	84.00	2,452.80	914.34	59.43	
135	美的消毒柜	2014/6/30	1,199.00	1	1,199.00	599.50	1	1,200.00	93.00	1,116.00	516.50	86.16	
136	图书柜	2014/6/30	1,961.54	3	653.85	980.77	3	650.00	93.00	1,813.50	832.73	84.91	
137	吸尘器	2014/6/30	4,296.00	1	4,296.00	2,148.00	1	4,300.00	93.00	3,999.00	1,851.00	86.17	
138	垃圾桶	2014/6/30	1,797.00	3	599.00	898.50	3	600.00	93.00	1,674.00	775.50	86.31	
139	话筒	2014/7/30	3,247.86	2	1,623.93	1,623.93	2	1,620.00	94.00	3,045.60	1,421.67	87.55	
140	花车	2014/8/30	31,000.00	50	620.00	15,500.00	50	620.00	95.00	29,450.00	13,950.00	90.00	
141	五节文件柜	2014/9/30	3,784.62	6	630.77	1,892.31	6	630.00	97.00	3,666.60	1,774.29	93.76	

存货—在用周转材料评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-9-8

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	启用日期	原始入账价值	账面价值（摊余价值）			实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额		评估单价	成新率%	金额			
142	书柜	2014/9/30	653.84	1	653.84	326.92	1	650.00	97.00	630.50	303.58	92.86	
合 计			534,197.84	1,033.00		267,098.55	1,033.00	106,350.00		185,943.20	-81,155.35	-30.38	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表3-11

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	预交增值税及待抵扣进项税	2014年6月	预交的增值税以及增值税留抵税额		5,452,417.65	5,452,417.65	-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
合 计				-	5,452,417.65	5,452,417.65	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2014年11月30日

表4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	6,527,130.63	6,527,130.63	-	-
4-5	投资性房地产	240,849,488.60	304,804,500.00	63,955,011.40	26.55
4-6	固定资产	366,567,083.28	1,597,097,260.00	1,230,530,176.72	335.69
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	366,598,181.69	-	-366,598,181.69	-100.00
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	1,274,650.98	1,274,650.98	-	-
4-16	递延所得税资产	11,672.03	11,672.03	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
	合 计	981,828,207.21	1,909,715,213.64	927,887,006.43	94.51

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲、穆玫、殷涛

填表日期：2014年12月19日

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例(%)	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安鼎盛典当有限责任公司	2011年5月		49.00	4,900,000.00	#####	6,527,130.63	-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
合 计					4,900,000.00	6,527,130.63	6,527,130.63	-	-	
减：长期股权投资减值准备								-	-	
合 计					4,900,000.00	6,527,130.63	6,527,130.63	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

投资性房地产评估汇总表

评估基准日：2014年11月30日

表4-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-5-1	投资性房地产-房屋（采用成本模式计量）	118,495,104.76	304,804,500.00	186,309,395.24	157.23
4-5-2	投资性房地产-房屋（采用公允价值模式计量）	-	-	-	-
4-5-3	投资性房地产-土地使用权（采用成本模式计量）	122,354,383.84	-	-122,354,383.84	-100.00
4-5-4	投资性房地产-土地使用权（采用公允价值模式计量）	-	-	-	-
合 计		240,849,488.60	304,804,500.00	63,955,011.40	26.55

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：穆玫

填表日期：2014年12月19日

投资性房地产—房屋评估明细表(采用成本模式计量)

评估基准日：2014年11月30日

表4-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（m2）	成本单价（元/m²）	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价（元/m²）	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值				
	其中：			框架	2005年7月	幢	17,522.26	7,785.16	136,413,599.46	118,495,104.76	304,804,500.00		304,804,500.00	186,309,395.24	157.23	17,395.27	
1	11001080151 V-37-1-1-10601-1	10601					230.86							-	-		
2	11001080151 V-37-1-1-10602-1	10602					31.40							-	-		
3	11001080151 V-37-1-1-10603-1	10603					43.91							-	-		
4	11001080151 V-37-1-1-10604-1	10604					304.37							-	-		
5	11001080151 V-37-1-1-10605-1	10605					478.85							-	-		
6	11001080151 V-37-1-1-10606-1	10606					445.78							-	-		
7	11001080151 V-37-1-1-10607-1	10607					333.40							-	-		
8	11001080151 V-37-1-1-10608-1	10608					61.56							-	-		
9	11001080151 V-37-1-1-10609-1	10609					201.22							-	-		
10	11001080151 V-37-1-1-10610-1	10610					816.82										
11	11001080151 V-37-1-1-10611-1	10611					241.51										
12	11001080151 V-37-1-1-10612-1	10612					141.26										
13	11001080151 V-37-1-1-10613-1	10613					305.23										
14	11001080151 V-37-1-1-10614-1	10614					652.75										
15	11001080151 V-37-1-1-10615-1	10615					1,456.04										
16	11001080151 V-37-1-1-10616-1	10616					972.89										
17	11001080151 V-37-1-1-10617-1	10617					211.24										
18	11001080151 V-37-1-1-10618-1	10618					529.08										
19	11001080151 V-37-1-1-10619-1	10619					345.35										
20	11001080151 V-37-1-1-10620-1	10620					767.33										
21	11001080151 V-37-1-1-10621-1	10621					124.68										
22	11001080151 V-37-1-1-10622-1	10622					181.20										
23	11001080151 V-37-1-1-10623-1	10623					242.74										
24	11001080151 V-37-1-1-10624-1	10624					102.08										
25	11001080151 V-37-1-1-10625-1	10625					141.66										
26	11001080151 V-37-1-1-10626-1	10626					717.02										
27	11001080151 V-37-1-1-10627-1	10627					481.66										
28	11001080151 V-37-1-1-10628-1	10628					193.90										
29	11001080151 V-37-1-1-10629-1	10629					380.26										
30	11001080151 V-37-1-1-10630-1	10630					150.30										
31	11001080151 V-37-1-1-10631-1	10631					124.40										
32	11001080151 V-37-1-1-10632-1	10632					850.08										
33	11001080151 V-37-1-1-10633-1	10633					578.24										
34	11001080151 V-37-1-1-10634-1	10634					400.47										

投资性房地产—房屋评估明细表(采用成本模式计量)

评估基准日：2014年11月30日

表4-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（m2）	成本单价（元/m²）	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价（元/m²）	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值				
35	11001080151 V-37-1-1-10635-1	10635					155.01										
36	11001080151 V-37-1-1-10636-1	10636					486.26										
37	11001080151 V-37-1-1-10637-1	10637					568.43										
	其中1层130m2、2层1201m2、3层273m2在投资性房地产中核算						3,073.02										
合 计							17,522.26	7,785.16	136,413,599.46	118,495,104.76	304,804,500.00		304,804,500.00	186,309,395.24	157.23		
减：投资性房地产减值准备														-	-		
合 计							17,522.26	7,785.16	136,413,599.46	118,495,104.76	304,804,500.00		304,804,500.00	186,309,395.24	157.23		

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：穆玫

填表日期：2014年12月19日

投资性房地产—土地使用权评估明细表（采用成本模式计量）

评估基准日：2014年11月30日

表4-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	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(m2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西碑国用（2006出）第743号	骊马市土地使用权		西安市碑林区骊马市	2006年9月6日	出让	商业（综合）	2006年9月6日—2050年9月26日	宗地红线外“七通”，宗地内“七通一平”	4,374.78	140,849,814.08	122,354,383.84		-122,354,383.84	-100.00	按照建筑面积占比分摊法进行土地占地面积的划分
2	西碑国用（2006出）第745号	骊马市土地使用权		西安市碑林区骊马市	2006年9月6日	出让	商业（综合）	2006年9月6日—2050年9月27日								
3	西碑国用（2006出）第748号	骊马市土地使用权		西安市碑林区骊马市东	2006年9月6日	出让	商业（综合）	2006年9月6日—2050年9月28日								
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
合 计										4,374.78	140,849,814.08	122,354,383.84	-	-122,354,383.84	-100.00	
减：投资性房地产减值准备														-	-	
合 计										4,374.78	140,849,814.08	122,354,383.84	-	-122,354,383.84	-100.00	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：穆玫

填表日期：2014年12月19日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
(一)	房屋建筑物类合计	419,332,798.41	364,834,462.47	1,595,308,200.00	1,595,308,200.00	1,175,975,401.59	1,230,473,737.53	280.44	337.27
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	419,332,798.41	364,834,462.47	1,595,308,200.00	1,595,308,200.00	1,175,975,401.59	1,230,473,737.53	280.44	337.27
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施			-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	设备类合计	3,205,756.27	1,732,620.81	1,984,640.00	1,789,060.00	-1,221,116.27	56,439.19	-38.09	3.26
4-6-4	固定资产-机器设备	359,396.40	74,174.68	310,600.00	115,020.00	-48,796.40	40,845.32	-13.58	55.07
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	2,846,359.87	1,658,446.13	1,674,040.00	1,674,040.00	-1,172,319.87	15,593.87	-41.19	0.94
(三)	土地类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产合计		422,538,554.68	366,567,083.28	1,597,292,840.00	1,597,097,260.00	1,174,754,285.32	1,230,530,176.72	278.02	335.69
减：固定资产减值准备		-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产合计		422,538,554.68	366,567,083.28	1,597,292,840.00	1,597,097,260.00	1,174,754,285.32	1,230,530,176.72	278.02	335.69

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：穆玫、殷涛

填表日期：2014年12月19日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积体 积m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
其中：			框架	2005年7月	幢	52,500.18	7,987.26	419,332,798.41	364,834,462.47	1,595,308,200.00		1,595,308,200.00	1,175,975,401.59	280.44	30,386.72	
1	11001080151 V-37-1-1-10101-1	10101				638.21										
2	11001080151 V-37-1-1-10102-1	10102				329.39										
3	11001080151 V-37-1-1-10103-1	10103				211.82										
4	11001080151 V-37-1-1-10104-1	10104				202.16										
5	11001080151 V-37-1-1-10105-1	10105				194.80										
6	11001080151 V-37-1-1-10106-1	10106				267.39										
7	11001080151 V-37-1-1-10107-1	10107				181.85										
8	11001080151 V-37-1-1-10110-1	10110				89.97										
9	11001080151 V-37-1-1-10111-1	10111				84.78										
10	11001080151 V-37-1-1-10112-1	10112				69.85										
11	11001080151 V-37-1-1-10113-1	10113				69.85										
12	11001080151 V-37-1-1-10114-1	10114				58.20										
13	11001080151 V-37-1-1-10115-1	10115				61.33										
14	11001080151 V-37-1-1-10116-1	10116				118.90										
15	11001080151 V-37-1-1-10117-1	10117				184.73										
16	11001080151 V-37-1-1-10118-1	10118				199.08										
17	11001080151 V-37-1-1-10119-1	10119				277.66										
18	11001080151 V-37-1-1-10120-1	10120				208.73										
19	11001080151 V-37-1-1-10121-1	10121				254.67										
20	11001080151 V-37-1-1-10122-1	10122				74.33										
21	11001080151 V-37-1-1-10123-1	10123				74.33										
22	11001080151 V-37-1-1-10124-1	10124				136.79										
23	11001080151 V-37-1-1-10125-1	10125				136.79										
24	11001080151 V-37-1-1-10126-1	10126				66.69										
25	11001080151 V-37-1-1-10127-1	10127				66.69										
26	11001080151 V-37-1-1-10128-1	10128				66.69										
27	11001080151 V-37-1-1-10129-1	10129				66.69										
28	11001080151 V-37-1-1-10130-1	10130				73.03										
29	11001080151 V-37-1-1-10131-1	10131				144.61										
30	11001080151 V-37-1-1-10132-1	10132				76.98										
31	11001080151 V-37-1-1-10133-1	10133				66.98										
32	11001080151 V-37-1-1-10134-1	10134				79.03										
33	11001080151 V-37-1-1-10135-1	10135				115.79										
34	11001080151 V-37-1-1-10169-1	10169				40.98										

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积体 积m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
35	11001080151 V-37-1-1-10170-1	10170				38.95										
36	11001080151 V-37-1-1-10171-1	10171				14.96										
37	11001080151 V-37-1-1-10172-1	10172				14.16										
38	11001080151 V-37-1-1-10173-1	10173				8.93										
39	11001080151 V-37-1-1-10174-1	10174				56.13										
40	11001080151 V-37-1-1-10175-1	10175				83.05										
41	11001080151 V-37-1-1-10186-1	10186				146.62										
42	11001080151 V-37-1-1-10187-1	10187				132.42										
43	11001080151 V-37-1-1-10201-1	10201				244.54										
44	11001080151 V-37-1-1-10202-1	10202				186.83										
45	11001080151 V-37-1-1-10203-1	10203				185.17										
46	11001080151 V-37-1-1-10204-1	10204				176.91										
47	11001080151 V-37-1-1-10205-1	10205				168.65										
48	11001080151 V-37-1-1-10206-1	10206				150.68										
49	11001080151 V-37-1-1-10207-1	10207				127.25										
50	11001080151 V-37-1-1-10208-1	10208				121.35										
51	11001080151 V-37-1-1-10209-1	10209				35.83										
52	11001080151 V-37-1-1-10210-1	10210				231.72										
53	11001080151 V-37-1-1-10211-1	10211				394.38										
54	11001080151 V-37-1-1-10212-1	10212				198.21										
55	11001080151 V-37-1-1-10213-1	10213				134.28										
56	11001080151 V-37-1-1-10214-1	10214				126.85										
57	11001080151 V-37-1-1-10215-1	10215				584.98										
58	11001080151 V-37-1-1-10216-1	10216				92.96										
59	11001080151 V-37-1-1-10217-1	10217				188.21										
60	11001080151 V-37-1-1-10218-1	10218				176.12										
61	11001080151 V-37-1-1-10219-1	10219				135.41										
62	11001080151 V-37-1-1-10220-1	10220				137.44										
63	11001080151 V-37-1-1-10221-1	10221				86.71										
64	11001080151 V-37-1-1-10222-1	10222				137.44										
65	11001080151 V-37-1-1-10223-1	10223				171.70										
66	11001080151 V-37-1-1-10224-1	10224				109.32										
67	11001080151 V-37-1-1-10225-1	10225				109.32										
68	11001080151 V-37-1-1-10226-1	10226				72.67										
69	11001080151 V-37-1-1-10227-1	10227				44.06										

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积体 积m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
70	11001080151 V-37-1-1-10228-1	10228				69.85										
71	11001080151 V-37-1-1-10229-1	10229				34.75										
72	11001080151 V-37-1-1-10230-1	10230				72.67										
73	11001080151 V-37-1-1-10231-1	10231				44.06										
74	11001080151 V-37-1-1-10232-1	10232				69.85										
75	11001080151 V-37-1-1-10233-1	10233				34.75										
76	11001080151 V-37-1-1-10234-1	10234				72.82										
77	11001080151 V-37-1-1-10235-1	10235				34.03										
78	11001080151 V-37-1-1-10236-1	10236				74.01										
79	11001080151 V-37-1-1-10237-1	10237				34.58										
80	11001080151 V-37-1-1-10301-1	10301				129.24										
81	11001080151 V-37-1-1-10302-1	10302				160.05										
82	11001080151 V-37-1-1-10303-1	10303				190.88										
83	11001080151 V-37-1-1-10304-1	10304				189.29										
84	11001080151 V-37-1-1-10305-1	10305				183.14										
85	11001080151 V-37-1-1-10306-1	10306				170.93										
86	11001080151 V-37-1-1-10307-1	10307				169.21										
87	11001080151 V-37-1-1-10308-1	10308				170.61										
88	11001080151 V-37-1-1-10309-1	10309				171.97										
89	11001080151 V-37-1-1-10310-1	10310				129.49										
90	11001080151 V-37-1-1-10311-1	10311				249.88										
91	11001080151 V-37-1-1-10312-1	10312				726.68										
92	11001080151 V-37-1-1-10313-1	10313				209.67										
93	11001080151 V-37-1-1-10314-1	10314				90.91										
94	11001080151 V-37-1-1-10315-1	10315				205.26										
95	11001080151 V-37-1-1-10316-1	10316				194.90										
96	11001080151 V-37-1-1-10317-1	10317				214.08										
97	11001080151 V-37-1-1-10318-1	10318				194.90										
98	11001080151 V-37-1-1-10319-1	10319				193.58										
99	11001080151 V-37-1-1-10320-1	10320				752.97										
100	11001080151 V-37-1-1-10321-1	10321				92.17										
101	11001080151 V-37-1-1-10322-1	10322				204.65										
102	11001080151 V-37-1-1-10323-1	10323				166.20										
103	11001080151 V-37-1-1-10324-1	10324				315.06										
104	11001080151 V-37-1-1-10325-1	10325				286.73										

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积体 积m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
105	11001080151 V-37-1-1-10326-1	10326				154.69										
106	11001080151 V-37-1-1-10327-1	10327				244.79										
107	11001080151 V-37-1-1-10328-1	10328				292.51										
108	11001080151 V-37-1-1-10329-1	10329				117.52										
109	11001080151 V-37-1-1-10330-1	10330				139.21										
110	11001080151 V-37-1-1-10331-1	10331				84.72										
111	11001080151 V-37-1-1-10332-1	10332				79.37										
112	11001080151 V-37-1-1-10333-1	10333				132.81										
113	11001080151 V-37-1-1-10334-1	10334				124.42										
114	11001080151 V-37-1-1-10335-1	10335				164.09										
115	11001080151 V-37-1-1-10336-1	10336				73.34										
116	11001080151 V-37-1-1-10337-1	10337				73.34										
117	11001080151 V-37-1-1-10338-1	10338				38.26										
118	11001080151 V-37-1-1-10339-1	10339				38.26										
119	11001080151 V-37-1-1-20301-1	20301				422.96										
120	11001080151 V-37-1-1-20302-1	20302				570.16										
121	11001080151 V-37-1-1-20303-1	20303				167.00										
122	11001080151 V-37-1-1-20304-1	20304				231.63										
123	11001080151 V-37-1-1-20305-1	20305				544.79										
124	11001080151 V-37-1-1-20306-1	20306				251.82										
125	11001080151 V-37-1-1-20307-1	20307				482.28										
126	11001080151 V-37-1-1-20308-1	20308				286.34										
127	11001080151 V-37-1-1-20309-1	20309				220.74										
128	11001080151 V-37-1-1-20310-1	20310				786.51										
129	11001080151 V-37-1-1-20311-1	20311				308.53										
130	11001080151 V-37-1-1-20312-1	20312				211.24										
131	11001080151 V-37-1-1-20313-1	20313				665.39										
132	11001080151 V-37-1-1-20314-1	20314				847.72										
133	11001080151 V-37-1-1-20315-1	20315				161.60										
134	11001080151 V-37-1-1-20316-1	20316				830.60										
135	11001080151 V-37-1-1-20317-1	20317				609.56										
136	11001080151 V-37-1-1-20318-1	20318				358.03										
137	11001080151 V-37-1-1-20319-1	20319				147.18										
138	11001080151 V-37-1-1-20320-1	20320				465.90										
139	11001080151 V-37-1-1-20321-1	20321				345.68										

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积体 积m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
140	11001080151 V-37-1-1-20322-1	20322				59.54										
141	11001080151 V-37-1-1-20323-1	20323				47.97										
142	11001080151 V-37-1-1-20324-1	20324				49.52										
143	11001080151 V-37-1-1-20325-1	20325				61.46										
144	11001080151 V-37-1-1-10401-1	10401				192.98										
145	11001080151 V-37-1-1-10402-1	10402				191.51										
146	11001080151 V-37-1-1-10403-1	10403				183.23										
147	11001080151 V-37-1-1-10404-1	10404				177.29										
148	11001080151 V-37-1-1-10405-1	10405				175.47										
149	11001080151 V-37-1-1-10406-1	10406				175.66										
150	11001080151 V-37-1-1-10407-1	10407				286.48										
151	11001080151 V-37-1-1-10408-1	10408				250.32										
152	11001080151 V-37-1-1-10409-1	10409				622.63										
153	11001080151 V-37-1-1-10410-1	10410				108.26										
154	11001080151 V-37-1-1-10411-1	10411				89.64										
155	11001080151 V-37-1-1-10412-1	10412				129.51										
156	11001080151 V-37-1-1-10413-1	10413				130.09										
157	11001080151 V-37-1-1-10414-1	10414				129.51										
158	11001080151 V-37-1-1-10415-1	10415				747.72										
159	11001080151 V-37-1-1-10416-1	10416				94.24										
160	11001080151 V-37-1-1-10417-1	10417				201.82										
161	11001080151 V-37-1-1-10418-1	10418				166.72										
162	11001080151 V-37-1-1-10419-1	10419				756.15										
163	11001080151 V-37-1-1-10420-1	10420				141.77										
164	11001080151 V-37-1-1-10421-1	10421				272.13										
165	11001080151 V-37-1-1-10422-1	10422				1,479.44										
166	11001080151 V-37-1-1-20401-1	20401				820.84										
167	11001080151 V-37-1-1-20402-1	20402				386.56										
168	11001080151 V-37-1-1-20403-1	20403				532.95										
169	11001080151 V-37-1-1-20404-1	20404				122.54										
170	11001080151 V-37-1-1-20405-1	20405				302.95										
171	11001080151 V-37-1-1-20406-1	20406				492.87										
172	11001080151 V-37-1-1-20407-1	20407				250.38										
173	11001080151 V-37-1-1-20408-1	20408				691.62										
174	11001080151 V-37-1-1-20409-1	20409				221.11										

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积体 积m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
175	11001080151 V-37-1-1-20410-1	20410				788.70										
176	11001080151 V-37-1-1-20411-1	20411				308.87										
177	11001080151 V-37-1-1-20412-1	20412				210.93										
178	11001080151 V-37-1-1-20413-1	20413				666.35										
179	11001080151 V-37-1-1-20414-1	20414				998.21										
180	11001080151 V-37-1-1-20415-1	20415				151.18										
181	11001080151 V-37-1-1-20416-1	20416				146.95										
182	11001080151 V-37-1-1-20417-1	20417				124.19										
183	11001080151 V-37-1-1-20418-1	20418				238.77										
184	11001080151 V-37-1-1-20419-1	20419				147.18										
185	11001080151 V-37-1-1-20420-1	20420				1,204.76										
186	11001080151 V-37-1-1-10501-1	10501				192.89										
187	11001080151 V-37-1-1-10502-1	10502				191.47										
188	11001080151 V-37-1-1-10503-1	10503				183.31										
189	11001080151 V-37-1-1-10504-1	10504				175.01										
190	11001080151 V-37-1-1-10505-1	10505				153.08										
191	11001080151 V-37-1-1-10506-1	10506				130.58										
192	11001080151 V-37-1-1-10507-1	10507				127.90										
193	11001080151 V-37-1-1-10508-1	10508				92.98										
194	11001080151 V-37-1-1-10509-1	10509				230.80										
195	11001080151 V-37-1-1-10510-1	10510				696.16										
196	11001080151 V-37-1-1-10511-1	10511				114.36										
197	11001080151 V-37-1-1-10512-1	10512				149.03										
198	11001080151 V-37-1-1-10513-1	10513				116.71										
199	11001080151 V-37-1-1-10514-1	10514				143.23										
200	11001080151 V-37-1-1-10515-1	10515				149.03										
201	11001080151 V-37-1-1-10516-1	10516				183.31										
202	11001080151 V-37-1-1-10517-1	10517				543.41										
203	11001080151 V-37-1-1-10518-1	10518				92.17										
204	11001080151 V-37-1-1-10519-1	10519				193.90										
205	11001080151 V-37-1-1-10520-1	10520				92.23										
206	11001080151 V-37-1-1-10521-1	10521				177.18										
207	11001080151 V-37-1-1-10522-1	10522				771.53										
208	11001080151 V-37-1-1-10523-1	10523				147.52										
209	11001080151 V-37-1-1-10524-1	10524				254.58										

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积体 积m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
210	11001080151 V-37-1-1-10525-1	10525				66.98										
211	11001080151 V-37-1-1-20501-1	20501				238.87										
212	11001080151 V-37-1-1-20502-1	20502				150.34										
213	11001080151 V-37-1-1-20503-1	20503				810.73										
214	11001080151 V-37-1-1-20504-1	20504				175.09										
215	11001080151 V-37-1-1-20505-1	20505				180.89										
216	11001080151 V-37-1-1-20506-1	20506				188.21										
217	11001080151 V-37-1-1-20507-1	20507				546.09										
218	11001080151 V-37-1-1-20508-1	20508				302.49										
219	11001080151 V-37-1-1-20509-1	20509				513.91										
220	11001080151 V-37-1-1-20510-1	20510				149.28										
221	11001080151 V-37-1-1-20511-1	20511				259.10										
222	11001080151 V-37-1-1-20512-1	20512				756.57										
223	11001080151 V-37-1-1-20513-1	20513				552.63										
224	11001080151 V-37-1-1-20514-1	20514				355.43										
225	11001080151 V-37-1-1-20515-1	20515				176.03										
226	11001080151 V-37-1-1-20516-1	20516				413.08										
227	11001080151 V-37-1-1-20517-1	20517				345.35										
228	11001080151 V-37-1-1-20518-1	20518				345.35										
229	11001080151 V-37-1-1-20519-1	20519				548.47										
230	11001080151 V-37-1-1-20520-1	20520				153.19										
231	11001080151 V-37-1-1-20521-1	20521				150.47										
232	11001080151 V-37-1-1-20522-1	20522				100.24										
233	11001080151 V-37-1-1-20523-1	20523				72.28										
其中1层130m2、2层1201m2、3层273m2在投资性房地产中核算						-3,073.02										
合 计						52,500.18		419,332,798.41	364,834,462.47	1,595,308,200.00		1,595,308,200.00	1,175,975,401.59	322.33		
减：房屋建筑物减值准备													-	-		
合 计						52,500.18		419,332,798.41	364,834,462.47	1,595,308,200.00		1,595,308,200.00	1,175,975,401.59	322.33		

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：穆玫

填表日期：2014年12月19日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	080001	海尔空调	KFRD-120LW/6301A	海尔电器公司	台	1	2009年7月	2009年7月	8,690.60	260.60	6,710.00	34.00	2,280.00	2,019.40	774.90	
2	080002	格力空调	50520	格力电器公司	台	1	2009年11月	2009年11月	4,747.00	142.60	3,850.00	37.00	1,420.00	1,277.40	895.79	
3	080003	黄河风幕机	RFM1209	黄河电器公司	台	4	2010年7月	2010年7月	7,038.48	1,120.88	6,840.00	15.00	1,030.00	-90.88	-8.11	
4	080004	黄河风幕机	RFM212	黄河电器公司	台	12	2010年7月	2010年7月	22,961.52	3,661.20	20,510.00	15.00	3,080.00	-581.20	-15.87	
5	080005	三菱空调	PLH-5AAK	三菱机电公司	台	2	2010年8月	2010年8月	41,538.46	7,289.92	35,900.00	46.00	16,510.00	9,220.08	126.48	
6	080006	机房空调设备	FV(RZ)Q72KMV2C		台	2	2010年9月	2010年9月	35,555.56	6,814.56	30,770.00	47.00	14,460.00	7,645.44	112.19	
7	080007	大金空调	FB125DQV2C	大金空调公司	台	3	2011年9月	2011年9月	71,367.52	27,524.26	62,390.00	60.00	37,430.00	9,905.74	35.99	
8	130001	保险柜			台	1	2009年8月	2009年8月	3,410.26	102.50	3,330.00	15.00	500.00	397.50	387.80	
9	130002	屏风			台	1	2009年8月	2009年8月	6,800.00	203.63	5,810.00	15.00	870.00	666.37	327.25	
10	100001	天然气检漏仪			台	1	2012年4月	2012年4月	4,500.00	2,244.75	3,850.00	47.00	1,810.00	-434.75	-19.37	
11	120001	电葫芦			台	10	2009年11月	2009年11月	28,000.00	838.00	25,130.00	15.00	3,770.00	2,932.00	349.88	
12	120002	收银台			台	36	2009年12月	2009年12月	99,000.00	4,570.50	80,380.00	15.00	12,060.00	7,489.50	163.87	
13	080008	海尔柜式空调		海尔电器公司	台	1	2013年5月	2013年5月	5,199.00	3,686.09	5,040.00	81.00	4,080.00	393.91	10.69	
14	080009	松下空调	E18KG1	松下电器公司	台	1	2013年7月	2013年7月	6,590.00	4,885.39	6,410.00	83.00	5,320.00	434.61	8.90	
15	130003	美的直饮水机	MR0201-4	美的电器公司	台	2	2013年9月	2013年10月	13,998.00	10,829.80	13,680.00	76.00	10,400.00	-429.80	-3.97	
														-	-	
合 计						78			359,396.40	74,174.68	310,600.00		115,020.00	40,845.32	55.07	
减：机器设备减值准备														-	-	
合 计						78			359,396.40	74,174.68	310,600.00		115,020.00	40,845.32	55.07	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：殷涛

填表日期：2014年12月19日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-6

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	020001	海尔冷柜	SC-32P	海尔公司	台	1	2009年12月	2009年12月	2,630.00	121.32	2,260.00	15.00	340.00	218.68	180.25	
2	050001	佳能数码相机	450d	佳能公司	台	1	2009年7月	2009年7月	5,533.98	165.78	4,960.00	15.00	740.00	574.22	346.37	
3	060001	监视器	SCM-2100P		台	2	2011年3月	2011年3月	4,102.56	1,184.48	3,930.00	26.00	1,020.00	-164.48	-13.89	
4	070001	索尼摄像机		索尼电器公司	台	1	2011年7月	2011年7月	9,743.59	3,442.79	8,460.00	31.00	2,620.00	-822.79	-23.90	
5	070002	速印机	荣大3508		台	1	2009年7月	2009年7月	7,766.99	232.79	6,920.00	15.00	1,040.00	807.21	346.75	
6	070003	爱普生打印机		爱普生公司	台	1	2011年7月	2011年7月	1,324.79	467.99	1,280.00	31.00	400.00	-67.99	-14.53	
7	070004	海报输入系统	英思pop		台	1	2009年6月	2009年6月	24,000.00	720.00	20,510.00	15.00	3,080.00	2,360.00	327.78	
8	070005	联想电脑	ThinkM4000+17寸	联想公司	台	28	2009年6月	2009年6月	77,000.00	2,310.19	71,790.00	15.00	10,770.00	8,459.81	366.20	
9	070006	路由器	cisco1841		台	1	2009年6月	2009年6月	4,650.00	139.21	4,170.00	15.00	630.00	490.79	352.55	
10	070007	模块	uic-2T		台	1	2009年6月	2009年6月	1,700.00	51.19	1,530.00	15.00	230.00	178.81	349.31	
11	070008	佳能激光打印机	Canon2900	佳能公司	台	7	2009年6月	2009年6月	7,700.00	231.19	6,910.00	15.00	1,040.00	808.81	349.85	
12	070009	平推打印机	star		台	2	2009年6月	2009年6月	4,800.00	144.00	4,310.00	15.00	650.00	506.00	351.39	
13	070010	交换机	cisco2960-24	思科公司	台	2	2009年6月	2009年6月	9,600.00	288.00	8,120.00	15.00	1,220.00	932.00	323.61	
14	070011	服务器			台	2	2009年6月	2009年6月	20,085.47	602.28	16,240.00	15.00	2,440.00	1,837.72	305.13	
15	070012	服务器			台	3	2009年6月	2009年6月	47,948.70	1,438.50	38,460.00	15.00	5,770.00	4,331.50	301.11	
16	070013	商友商业信息管理系统	V7.5	商友	台	1	2009年6月	2009年6月	256,410.26	7,692.26	196,580.00	15.00	29,490.00	21,797.74	283.37	
17	070014	财务U8平台	HP380G5服务器	用友公司	台	1	2009年7月	2009年7月	14,444.44	433.24	12,910.00	15.00	1,940.00	1,506.76	347.79	
18	070015	IBM 笔记本	SL400-TPC	IBM公司	台	1	2009年7月	2009年7月	5,085.47	152.27	4,270.00	15.00	640.00	487.73	320.31	
19	070016	HP笔记本	CQ35-217	惠普公司	台	1	2009年7月	2009年7月	5,042.74	151.54	4,270.00	15.00	640.00	488.46	322.33	
20	070017	财务U8管理软件			台	1	2009年7月	2009年7月	52,555.56	1,576.56	47,180.00	15.00	7,080.00	5,503.44	349.08	
21	070018	购佳能扫描仪	8800f	佳能公司	台	1	2009年7月	2009年7月	2,233.01	67.01	1,970.00	15.00	300.00	232.99	347.69	
22	070019	IBM POS机	4800-723	IBM公司	台	6	2009年12月	2009年12月	125,641.02	5,800.22	103,420.00	15.00	15,510.00	9,709.78	167.40	
23	070020	海报打印机			台	1	2010年2月	2010年2月	24,000.00	1,884.00	20,510.00	15.00	3,080.00	1,196.00	63.48	
24	070021	EPSON小票打印机		易普生公司	台	1	2010年5月	2010年5月	1,800.00	228.60	1,280.00	15.00	190.00	-38.60	-16.89	
25	070022	联想电脑+17"液晶显示器	m6900	联想公司	台	6	2010年5月	2010年5月	16,225.62	2,060.34	15,380.00	15.00	2,310.00	249.66	12.12	
26	070023	联想电脑+17"液晶显示器	m7100	联想公司	台	1	2010年5月	2010年5月	3,840.19	487.87	2,560.00	15.00	380.00	-107.87	-22.11	
27	070024	sony投影仪	cx161	索尼公司	台	1	2010年7月	2010年7月	7,521.37	1,198.17	6,670.00	15.00	1,000.00	-198.17	-16.54	
28	070025	电源	Sitepro-40KVA		台	1	2010年9月	2010年9月	136,051.28	26,076.28	120,510.00	16.00	19,280.00	-6,796.28	-26.06	
29	070026	蓄电池（818.8*60）C&D	12-100LBT		台	60	2010年9月	2010年9月	49,128.21	9,408.21	44,440.00	16.00	7,110.00	-2,298.21	-24.43	
30	070027	条码打印机	斑马ZM400		台	1	2010年12月	2010年12月	6,495.73	1,560.26	6,070.00	20.00	1,210.00	-350.26	-22.45	
31	080001	EPSON打印机	LQ-730	易普生公司	台	2	2010年12月	2010年12月	2,974.36	714.60	2,820.00	20.00	560.00	-154.60	-21.63	
32	080002	EPSON 针式打印机	LQ-730	易普生公司	台	1	2010年12月	2010年12月	1,487.18	357.30	1,370.00	20.00	270.00	-87.30	-24.43	
33	080003	电脑	启天M7100	联想公司	台	1	2010年12月	2010年12月	3,230.77	775.96	2,990.00	20.00	600.00	-175.96	-22.68	
34	080004	电脑	启天M7100	联想公司	台	5	2011年6月	2011年6月	12,051.28	4,063.25	12,820.00	30.00	3,850.00	-213.25	-5.25	
35	080005	显示器17"			台	5	2011年6月	2011年6月	4,102.56	1,383.44	3,420.00	30.00	1,030.00	-353.44	-25.55	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-6

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
36	080006	显示器17"			台	1	2011年7月	2011年7月	820.51	290.11	680.00	31.00	210.00	-80.11	-27.61	
37	080007	联想电脑	M800	联想公司	台	1	2011年7月	2011年7月	4,427.35	1,564.15	2,560.00	31.00	790.00	-774.15	-49.49	
38	080008	条码打印机	斑马ZM400		台	1	2011年12月	2011年12月	6,495.73	2,820.38	6,150.00	40.00	2,460.00	-360.38	-12.78	
39	080009	交换机	(H3C)		台	1	2012年9月	2012年9月	3,931.62	2,279.06	2,990.00	56.00	1,670.00	-609.06	-26.72	
40	080010	联想电脑	M4350	联想公司	台	6	2012年11月	2012年11月	13,076.91	8,003.07	12,910.00	59.00	7,620.00	-383.07	-4.79	
41	080011	显示器			台	6	2012年11月	2012年11月	4,512.81	2,761.84	4,440.00	59.00	2,620.00	-141.84	-5.14	
42	080012	方正电脑	财税200	方正公司	台	1	2012年11月	2012年11月	3,290.60	2,013.85	3,230.00	60.00	1,940.00	-73.85	-3.67	
43	080013	打印机	Aisino SK-300		台	1	2012年11月	2012年11月	2,564.10	1,569.23	2,520.00	60.00	1,510.00	-59.23	-3.77	
44	080014	针式打印机			台	1	2012年12月	2012年12月	2,350.43	1,476.46	2,310.00	61.00	1,410.00	-66.46	-4.50	
45	080015	联想电脑	M4350	联想公司	台	4	2012年12月	2012年12月	8,717.94	5,476.32	8,550.00	61.00	5,220.00	-256.32	-4.68	
46	080016	显示器			台	4	2012年12月	2012年12月	3,008.54	1,889.86	2,990.00	61.00	1,820.00	-69.86	-3.70	
47	090001	海信液晶电视		海信公司	台	1	2009年11月	2009年11月	5,600.00	168.20	2,990.00	15.00	450.00	281.80	167.54	
48	090002	监控设备			台	1	2009年12月	2009年12月	36,368.38	5,206.50	30,770.00	15.00	4,620.00	-586.50	-11.26	
49	090003	中和功放			台	1	2011年12月	2011年12月	4,273.50	1,855.35	4,100.00	40.00	1,640.00	-215.35	-11.61	
50	090004	监控设备			台	1	2012年3月	2012年3月	24,128.21	11,645.95	22,220.00	45.00	10,000.00	-1,645.95	-14.13	
51	090005	夏普电视		夏普公司	台	1	2013年3月	2013年3月	3,931.62	2,660.40	3,930.00	65.00	2,550.00	-110.40	-4.15	
52	090006	佳能相机		佳能公司	台	1	2012年12月	2012年12月	3,638.00	2,285.27	3,330.00	61.00	2,030.00	-255.27	-11.17	
53	090007	施乐1050复印机	施乐1050	施乐公司	台	1	2011年12月	2011年12月	5,025.64	2,181.89	4,530.00	41.00	1,860.00	-321.89	-14.75	
54	090008	惠普复印机	惠普1536	惠普公司	台	1	2011年12月	2011年12月	2,282.05	990.90	2,220.00	41.00	910.00	-80.90	-8.16	
55	090009	扫描仪			台	1	2012年7月	2012年7月	13,504.28	7,391.32	11,970.00	53.00	6,340.00	-1,051.32	-14.22	
56	090010	佳能相机	60D	佳能公司	台	1	2013年5月	2013年5月	10,999.00	7,798.29	9,570.00	70.00	6,700.00	-1,098.29	-14.08	
57	090011	联想电脑	M4350	联想公司	台	7	2013年7月	2013年7月	17,751.28	13,159.62	14,960.00	73.00	10,920.00	-2,239.62	-17.02	
58	090012	显示器			台	7	2013年7月	2013年7月	5,205.13	3,858.74	4,790.00	73.00	3,500.00	-358.74	-9.30	
59	090013	台式电脑（营销策划室）			台	2	2013年7月	2013年7月	14,119.66	10,467.37	12,820.00	73.00	9,360.00	-1,107.37	-10.58	
60	090014	H3C交换机			台	4	2013年7月	2013年7月	15,384.62	11,405.13	15,210.00	73.00	11,100.00	-305.13	-2.68	
61	090015	光纤模块			台	8	2013年7月	2013年7月	9,230.77	6,843.08	8,380.00	73.00	6,120.00	-723.08	-10.57	
62	090016	显示器	ThinkVision	联想公司	台	2	2013年12月	2013年12月	1,452.99	1,194.60	1,280.00	81.00	1,040.00	-154.60	-12.94	
63	090017	联想电脑		联想公司	台	2	2013年12月	2013年12月	5,054.70	4,155.81	4,790.00	81.00	3,880.00	-275.81	-6.64	
64	090018	联想电脑	M4350	联想公司	台	2	2013年12月	2013年12月	5,054.70	4,155.81	4,790.00	81.00	3,880.00	-275.81	-6.64	
65	090019	显示器			台	2	2013年12月	2013年12月	1,452.99	1,194.60	1,280.00	81.00	1,040.00	-154.60	-12.94	
66	090020	打印机（计划财务室）	爱普生730k	爱普生公司	台	1	2013年7月	2013年7月	7,606.84	5,639.18	7,520.00	73.00	5,490.00	-149.18	-2.65	
67	090021	爱普生打印机		爱普生公司	台	1	2013年12月	2013年12月	19,658.12	16,162.21	19,660.00	81.00	15,920.00	-242.21	-1.50	
68	090022	索尼投影仪	EX245	索尼公司	台	1	2014年6月	2014年6月	4,700.85	4,320.86	4,700.00	91.00	4,280.00	-40.86	-0.95	
69	090023	激光一体机	HP1536	惠普公司	台	1	2014年6月	2014年6月	2,222.22	2,042.59	2,220.00	91.00	2,020.00	-22.59	-1.11	
70	090024	打印机	PD220	西安远邦电子公司	台	1	2014年6月	2014年6月	1,324.79	1,217.70	1,320.00	91.00	1,200.00	-17.70	-1.45	
71	090025	喷墨打印机	EPSON1390	易普生公司	台	1	2014年6月	2014年6月	3,076.92	2,828.20	3,080.00	91.00	2,800.00	-28.20	-1.00	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-6-6

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
72	090026	小型机/交换机/存储机			台	1	2014年1月	2014年1月	1,082,786.33	907,735.87	1,082,770.00		898,700.00	-9,035.87	-1.00	
		交换机	IBM B24 2498-B24	IBM公司	台	2	2014年1月	2014年1月			127,210.00	83.00	105,580.00			
		存储机	IBM V7000 2076-124	IBM公司	台	1	2014年1月	2014年1月			418,800.00	83.00	347,600.00			
		小型机	IBM P720 8202 E4D	IBM公司	台	1	2014年1月	2014年1月			431,000.00	83.00	357,730.00			
		机柜	IBM 7014 T42	IBM公司	台	1	2014年1月	2014年1月			36,850.00	83.00	30,590.00			
		控制台	IBM HMC+TF3	IBM公司	台	1	2014年1月	2014年1月			68,910.00	83.00	57,200.00			
73	090027	联想电脑	M4350	联想公司	台	6	2014年1月	2014年1月	15,010.26	13,554.26	15,010.00	89.00	13,360.00	-194.26	-1.43	
74	090028	显示器	17"		台	6	2014年5月	2014年5月	4,205.13	3,797.23	4,210.00	89.00	3,750.00	-47.23	-1.24	
75	090029	思科交换机	(3750G)	思科公司	台	1	2014年6月	2014年6月	20,512.82	18,854.70	20,510.00	91.00	18,660.00	-194.70	-1.03	
76	090030	思科交换机	(C2960-24TC-L)	思科公司	台	1	2014年6月	2014年6月	3,846.15	3,535.25	3,850.00	91.00	3,500.00	-35.25	-1.00	
77	090031	IBM小型机			台	1	2014年9月	2014年9月	375,897.44	363,743.42	375,900.00	95.00	357,110.00	-6,633.42	-1.82	
78	090032	小型机			台	1	2014年11月	2014年11月	23,207.81	23,207.81	23,210.00	98.00	22,750.00	-457.81	-1.97	
79	090033	裕和热水器			台	3	2014年9月	2014年9月	9,600.00	9,289.60	8,210.00	98.00	8,050.00	-1,239.60	-13.34	
80	090034	热水器			台	4	2014年11月	2014年11月	12,800.00	12,800.00	10,940.00	98.00	10,720.00	-2,080.00	-16.25	
81	090035	小型机			台	1	2014年11月	2014年11月	63,343.00	63,343.00	63,330.00	98.00	62,060.00	-1,283.00	-2.03	
合 计						262			2,846,359.87	1,658,446.13	2,670,990.00		1,674,040.00	15,593.87	0.94	
减：电子设备减值准备														-	-	
合 计						262			2,846,359.87	1,658,446.13	2,670,990.00		1,674,040.00	15,593.87	0.94	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：殷涛

填表日期：2014年12月19日

评估基准日：2014年11月30日

表4-12

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：穆玫

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-12-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：穆玫

填表日期：2014年12月19日

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-15

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	预计摊销月数	尚存受益月数	原始发生额	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	mango专柜装修工程	2010年2月	60.00	14.00	1,050,000.00	52,500.00	52,500.00	-	-	
2	步行街改造工程	2011年1月	60.00	25.00	930,437.83	217,102.00	217,102.00	-	-	
3	MAX&CO品牌装修工程	2012年7月	60.00	43.00	600,000.00	328,400.00	328,400.00	-	-	
4	沐兰专柜装修工程	2012年7月	60.00	43.00	100,000.00	54,733.22	54,733.22	-	-	
5	一层东西区连廊南门拆除移位工程	2014年4月	60.00	57.00	103,000.00	89,678.64	89,678.64	-	-	
6	骡马市店LOGO制作安装	2014年5月	60.00	58.00	455,445.00	403,903.79	403,903.79	-	-	
7	外立面广告工程	2014年11月	60.00	59.00	132,000.00	128,333.33	128,333.33	-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
合 计					3,370,882.83	1,274,650.98	1,274,650.98	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表4-16

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	暂时性差异内容	所得税税率	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	坏账准备	25%	2014年11月	11,672.03	11,672.03	-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
合 计				11,672.03	11,672.03	-	-	

被评估单位填表人：黄倩语

填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

评估基准日：2014年11月30日

表5

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

评估基准日：2014年11月30日

表5-3

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	西安巍雅斯名表珠宝有限公司	2014年11月	货款	3,636,502.34	3,636,502.34	
2	北京威克多制衣中心	2014年11月	货款	3,276,896.32	3,276,896.32	
3	深圳臻乔时装有限公司	2014年11月	货款	3,109,231.29	3,109,231.29	
4	西安唯尚尔商贸有限公司	2014年11月	货款	2,736,641.16	2,736,641.16	
5	周生生（中国）商业有限公司青岛分公司	2014年11月	货款	2,727,194.90	2,727,194.90	
6	陕西翠之宝商贸有限责任公 司	2014年11月	货款	2,697,258.50	2,697,258.50	
7	西安巍雅斯名表珠宝有限公司	2014年11月	货款	2,526,838.92	2,526,838.92	
8	西安普腾贸易有限公司	2014年11月	货款	2,246,962.23	2,246,962.23	
9	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	2,160,795.26	2,160,795.26	
10	绫致时装销售(天津)有限公司	2014年11月	货款	2,066,780.64	2,066,780.64	
11	绫致时装销售(天津)有限公司	2014年11月	货款	1,985,038.99	1,985,038.99	
12	绫致时装销售(天津)有限公司	2014年11月	货款	1,726,117.99	1,726,117.99	
13	重庆卡美商贸有限责任公司	2014年11月	货款	1,707,006.89	1,707,006.89	
14	西安裕林珠宝有限公司	2014年11月	货款	1,624,511.95	1,624,511.95	
15	陕西滔搏体育商贸有限公司	2014年11月	货款	1,590,168.03	1,590,168.03	
16	西安安鼎贸易发展有限责任公司	2014年11月	货款	1,564,900.68	1,564,900.68	
17	衣念(上海)时装贸易有限公司	2014年11月	货款	1,501,864.39	1,501,864.39	
18	西安尚诺商贸有限公司	2014年11月	货款	1,448,813.34	1,448,813.34	
19	陕西长青商业管理有限公司	2014年11月	货款	1,446,376.72	1,446,376.72	
20	金至尊实业发展（深圳）有限公司	2014年11月	货款	1,338,765.48	1,338,765.48	
21	陕西黎立商贸有限责任公司	2014年11月	货款	1,330,554.62	1,330,554.62	
22	百家好（上海）时装有限公司	2014年11月	货款	1,313,045.11	1,313,045.11	
23	彩虹现代商贸（深圳）有限公司	2014年11月	货款	1,308,674.46	1,308,674.46	
24	周生生（中国）商业有限公司青岛分公司	2014年11月	货款	1,150,920.06	1,150,920.06	
25	深圳市赢家服饰有限公司	2014年11月	货款	1,140,567.42	1,140,567.42	
26	珠海市凯丽有限公司	2014年11月	货款	1,117,391.14	1,117,391.14	
27	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	1,100,401.08	1,100,401.08	
28	丝芙兰北京化妆品销售有限公司	2014年11月	货款	1,093,982.44	1,093,982.44	
29	深圳市珂莱蒂尔服饰有限公司	2014年11月	货款	1,080,263.63	1,080,263.63	
30	深圳荷花商贸有限公司	2014年11月	货款	1,074,885.07	1,074,885.07	
31	西安宝秦贸易有限公司	2014年11月	货款	1,071,007.43	1,071,007.43	
32	西安巍雅斯名表珠宝有限公司	2014年11月	货款	1,066,446.52	1,066,446.52	
33	西安宝秦贸易有限公司	2014年11月	货款	1,052,861.54	1,052,861.54	
34	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	1,011,474.34	1,011,474.34	
35	衣念(上海)时装贸易有限公司	2014年11月	货款	1,005,198.51	1,005,198.51	
36	西安唯尚尔商贸有限公司	2014年11月	货款	999,356.83	999,356.83	
37	西安卡宾服饰发展有限公司	2014年11月	货款	947,926.33	947,926.33	
38	上海英模特制衣有限公司	2014年11月	货款	947,683.35	947,683.35	
39	深圳市诗恩纺织品有限公司	2014年11月	货款	925,669.05	925,669.05	
40	西安宝迪工贸有限责任公司	2014年11月	货款	917,525.19	917,525.19	
41	西安安鼎贸易发展有限责任公司	2014年11月	货款	913,198.01	913,198.01	
42	西安博雅珠宝专营店	2014年11月	货款	912,702.55	912,702.55	
43	3958上海艾格服饰有限公司	2014年11月	货款	911,204.12	911,204.12	
44	西安发挥力服饰有限公司	2014年11月	货款	882,895.81	882,895.81	
45	深圳市影儿服饰有限公司	2014年11月	货款	869,504.93	869,504.93	
46	陕西滔搏体育商贸有限公司	2014年11月	货款	846,965.24	846,965.24	
47	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	831,074.82	831,074.82	
48	陕西利和商贸有限公司	2014年11月	货款	815,391.86	815,391.86	
49	浙江明牌珠宝股份有限公司	2014年11月	货款	812,088.24	812,088.24	
50	泰州艾格服饰有限公司	2014年11月	货款	809,000.89	809,000.89	
51	西安宏远珠宝首饰有限责任公司	2014年11月	货款	805,050.07	805,050.07	
52	衣念(上海)时装贸易有限公司	2014年11月	货款	802,768.44	802,768.44	
53	成都优雅服饰有限责任公司	2014年11月	货款	800,786.94	800,786.94	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
54	绫致时装销售(天津)有限公司	2014年11月	货款	795,707.70	795,707.70	
55	西安金恒珠宝有限公司	2014年11月	货款	776,021.02	776,021.02	
56	陕西黎立商贸有限责任公司	2014年11月	货款	775,719.86	775,719.86	
57	陕西大九龙商贸有限公司	2014年11月	货款	761,942.43	761,942.43	
58	上海柏朗亚高企业发展有限公司	2014年11月	货款	749,814.03	749,814.03	
59	西安日天商贸有限公司	2014年11月	货款	729,408.25	729,408.25	
60	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	724,220.40	724,220.40	
61	深圳市森巴彩珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	716,829.89	716,829.89	
62	美丽华企业（南京）有限公司	2014年11月	货款	700,539.46	700,539.46	
63	陕西天祺珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	686,938.56	686,938.56	
64	西安江南布衣服饰销售有限公司	2014年11月	货款	679,206.93	679,206.93	
65	西安安鼎贸易发展有限责任公司	2014年11月	货款	677,308.06	677,308.06	
66	广州市格风服饰有限公司	2014年11月	货款	675,380.92	675,380.92	
67	北京利尚联合服装服饰有限公司	2014年11月	货款	672,594.24	672,594.24	
68	陕西天祺珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	671,016.62	671,016.62	
69	百家好（上海）时装有限公司	2014年11月	货款	668,279.36	668,279.36	
70	郑州卡佛瑞贸易有限公司	2014年11月	货款	658,912.02	658,912.02	
71	绫致时装销售(天津)有限公司	2014年11月	货款	656,107.36	656,107.36	
72	西安圣罗服饰有限公司	2014年11月	货款	652,378.58	652,378.58	
73	陕西五环胜道运动产业开发有限公司	2014年11月	货款	644,301.19	644,301.19	
74	海普（天津）制鞋有限公司	2014年11月	货款	635,862.04	635,862.04	
75	陕西长青商业管理有限公司	2014年11月	货款	625,897.50	625,897.50	
76	陕西天祺珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	624,287.60	624,287.60	
77	浙江明牌珠宝股份有限公司	2014年11月	货款	624,070.63	624,070.63	
78	陕西博盛隆实业有限公司	2014年11月	货款	616,106.16	616,106.16	
79	百家好（上海）时装有限公司	2014年11月	货款	613,586.37	613,586.37	
80	深圳派瑞艾磊仕服装有限公司	2014年11月	货款	605,929.51	605,929.51	
81	北京市千叶世纪珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	592,205.38	592,205.38	
82	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	583,324.38	583,324.38	
83	北京世纪唯尚服装有限责任公司	2014年11月	货款	571,282.18	571,282.18	
84	金林德伯格（天津）有限公司	2014年11月	货款	560,784.30	560,784.30	
85	西安宝迪工贸有限责任公司	2014年11月	货款	546,944.29	546,944.29	
86	服装押金	2014年11月	货款	405,629.53	405,629.53	
87	浙江蒂曼诗时装有限公司	2014年11月	货款	536,105.01	536,105.01	
88	迪丰服饰（上海）有限公司	2014年11月	货款	524,940.21	524,940.21	
89	西安乃兴工贸有限公司	2014年11月	货款	513,074.89	513,074.89	
90	西安九天服饰有限公司	2014年11月	货款	504,155.45	504,155.45	
91	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	501,461.54	501,461.54	
92	深圳市兴泰季候风服饰有限公司	2014年11月	货款	500,141.10	500,141.10	
93	西安市海恒工贸有限公司	2014年11月	货款	499,852.46	499,852.46	
94	古柏（上海）服饰有限公司	2014年11月	货款	492,349.28	492,349.28	
95	陕西金赢工贸有限公司	2014年11月	货款	489,418.79	489,418.79	
96	琳玛（上海）贸易有限公司	2014年11月	货款	488,145.61	488,145.61	
97	佛山星期六鞋业股份有限公司	2014年11月	货款	484,170.27	484,170.27	
98	朗.丽姿服饰（北京）有限公司	2014年11月	货款	482,748.00	482,748.00	
99	佛山星期六鞋业股份有限公司	2014年11月	货款	482,201.71	482,201.71	
100	陕西世都服饰发展有限公司1	2014年11月	货款	481,360.13	481,360.13	
101	北京海兰丝服饰有限公司	2014年11月	货款	478,310.99	478,310.99	
102	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	472,563.42	472,563.42	
103	北京沐蕾迪时装有限公司	2014年11月	货款	470,713.22	470,713.22	
104	西安市乐动电子数码有限公司	2014年11月	货款	462,559.01	462,559.01	
105	陕西东煦贸易有限公司	2014年11月	货款	460,839.31	460,839.31	
106	深圳臻乔时装有限公司	2014年11月	货款	453,898.87	453,898.87	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
107	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	451,052.78	451,052.78	
108	北京靓美婷服装服饰有限责任公司	2014年11月	货款	450,609.18	450,609.18	
109	可洛丝商贸（上海）有限公司	2014年11月	货款	450,073.74	450,073.74	
110	西安华中通讯广场有限公司	2014年11月	货款	447,403.23	447,403.23	
111	陕西滔搏体育商贸有限公司	2014年11月	货款	447,330.23	447,330.23	
112	西安宝迪工贸有限责任公司	2014年11月	货款	440,132.52	440,132.52	
113	浙江敦奴联合实业股份有限公司	2014年11月	货款	438,961.39	438,961.39	
114	西安裕林珠宝有限公司	2014年11月	货款	437,326.95	437,326.95	
115	上海拉谷谷时装有限公司	2014年11月	货款	435,471.68	435,471.68	
116	陕西大九龙商贸有限公司	2014年11月	货款	430,719.92	430,719.92	
117	可洛丝商贸（上海）有限公司	2014年11月	货款	426,611.07	426,611.07	
118	西安德珈贸易有限公司	2014年11月	货款	426,409.03	426,409.03	
119	北京卓欧制衣有限责任公司	2014年11月	货款	420,684.74	420,684.74	
120	重庆雅戈尔服饰有限公司西安分公司	2014年11月	货款	418,946.02	418,946.02	
121	重庆卡美商贸有限责任公司	2014年11月	货款	416,197.62	416,197.62	
122	衣恋 时装(上海)有限公司	2014年11月	货款	415,190.35	415,190.35	
123	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	405,795.10	405,795.10	
124	优惠卡	2014年11月	货款	405,401.96	405,401.96	
125	西安晶晶贸易有限公司	2014年11月	货款	403,699.44	403,699.44	
126	宁波中哲慕尚控股有限公司	2014年11月	货款	402,941.12	402,941.12	
127	深圳市荣子服饰有限公司	2014年11月	货款	402,822.90	402,822.90	
128	北京联轰投资管理有限公司	2014年11月	货款	400,824.00	400,824.00	
129	昶盈贸易（天津）有限公司	2014年11月	货款	399,124.10	399,124.10	
130	西安卓莹商贸有限公司	2014年11月	货款	396,871.87	396,871.87	
131	西安卡宾服饰发展有限公司	2014年11月	货款	396,735.92	396,735.92	
132	九牧王股份有限公司西安分公司【原九牧王(中国)有限公司西安	2014年11月	货款	395,567.45	395,567.45	
133	深圳市曼妮芬针织品有限公司（深圳汇洁集团股份有限公司）	2014年11月	货款	394,536.25	394,536.25	
134	宁波太平鸟风尚男装有限公司	2014年11月	货款	392,658.27	392,658.27	
135	上海麦考林购物有限公司	2014年11月	货款	387,991.34	387,991.34	
136	北京凡雅诺服装服饰有限公司	2014年11月	货款	385,744.08	385,744.08	
137	美丽华企业（南京）有限公司	2014年11月	货款	385,322.24	385,322.24	
138	绫致时装销售(天津)有限公司	2014年11月	货款	385,030.30	385,030.30	
139	西安宏远珠宝首饰有限责任公司	2014年11月	货款	384,950.10	384,950.10	
140	南京英格玛尼服饰有限公司	2014年11月	货款	381,975.41	381,975.41	
141	浙江乔顿服饰股份有限公司	2014年11月	货款	377,291.23	377,291.23	
142	深圳市姚氏珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	367,741.89	367,741.89	
143	西安德珈贸易有限公司	2014年11月	货款	364,976.90	364,976.90	
144	深圳市姚氏珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	363,652.01	363,652.01	
145	陕西翠之宝商贸有限责任公 司	2014年11月	货款	355,268.13	355,268.13	
146	宇旭时装（上海）有限公司	2014年11月	货款	351,938.30	351,938.30	
147	陕 西瑞源商务有限公司	2014年11月	货款	348,531.54	348,531.54	
148	上海崇丰实业发展有限公司	2014年11月	货款	346,315.24	346,315.24	
149	西安美汐服饰有限公司	2014年11月	货款	346,114.52	346,114.52	
150	世丹（上海）商贸有限公司	2014年11月	货款	344,833.38	344,833.38	
151	嘉兴宜泰鞋业有限公司	2014年11月	货款	341,340.26	341,340.26	
152	杰凡尼服装股份有限公司	2014年11月	货款	338,089.98	338,089.98	
153	西安亮彩商贸有限公司	2014年11月	货款	333,013.64	333,013.64	
154	陕西利和商贸有限公司1	2014年11月	货款	332,500.88	332,500.88	
155	西安迪安服饰商贸有限公司	2014年11月	货款	330,986.44	330,986.44	
156	深圳市晟雅绮服饰有限公司	2014年11月	货款	330,050.90	330,050.90	
157	上海瑞飞儿服装设计制作有限公司	2014年11月	货款	326,004.25	326,004.25	
158	上海杰来服饰有限公司	2014年11月	货款	322,779.46	322,779.46	
159	山东舒朗服装服饰有限公司	2014年11月	货款	320,668.84	320,668.84	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
160	北京基格风尚服装有限公司	2014年11月	货款	319,927.95	319,927.95	
161	北京圣威龙制衣有限公司1	2014年11月	货款	314,527.55	314,527.55	
162	天津市应氏服饰有限公司（天津应大股份有限公司）	2014年11月	货款	313,795.65	313,795.65	
163	西安华履商贸有限公司	2014年11月	货款	313,383.71	313,383.71	
164	北京科曼维斯凯服饰有限公司	2014年11月	货款	313,134.19	313,134.19	
165	西安安鼎贸易发展有限责任公司	2014年11月	货款	312,458.45	312,458.45	
166	迪柯制衣（上海）有限公司	2014年11月	货款	308,794.96	308,794.96	
167	陕西嘉正投资有限公司	2014年11月	货款	306,244.23	306,244.23	
168	西安裕林珠宝有限公司	2014年11月	货款	304,192.99	304,192.99	
169	西安重点户外运动有限公司	2014年11月	货款	302,478.47	302,478.47	
170	通灵珠宝股份有限公司	2014年11月	货款	302,362.08	302,362.08	
171	百家好（上海）时装有限公司	2014年11月	货款	300,758.56	300,758.56	
172	西安永正商贸有限公司	2014年11月	货款	292,886.86	292,886.86	
173	北京奔彪服装有限公司	2014年11月	货款	292,250.21	292,250.21	
174	西安中间色商贸有限公司	2014年11月	货款	291,902.47	291,902.47	
175	广州天创鞋业有限公司成都分公司	2014年11月	货款	289,178.33	289,178.33	
176	陕西帅特蒙商贸有限公司	2014年11月	货款	289,059.03	289,059.03	
177	陕西黎立商贸有限责任公司	2014年11月	货款	288,731.97	288,731.97	
178	西安拓鑫商贸有限公司	2014年11月	货款	284,503.19	284,503.19	
179	陕西嘉正投资有限公司	2014年11月	货款	283,735.00	283,735.00	
180	西安德珈贸易有限公司	2014年11月	货款	281,423.63	281,423.63	
181	宇旭时装（上海）有限公司	2014年11月	货款	272,109.64	272,109.64	
182	北京蒙太保罗服装有限公司	2014年11月	货款	271,392.17	271,392.17	
183	浙江蔓哈顿服饰有限公司	2014年11月	货款	271,190.37	271,190.37	
184	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	271,140.04	271,140.04	
185	陕西宝迪国际贸易发展有限公司	2014年11月	货款	268,853.62	268,853.62	
186	西安威佰服饰商贸有限公司	2014年11月	货款	267,878.83	267,878.83	
187	东莞市伊可爱服装有限公司	2014年11月	货款	262,682.29	262,682.29	
188	陕西五环胜道运动产业开发有限公司	2014年11月	货款	261,719.88	261,719.88	
189	天津伽叶国际贸易有限公司	2014年11月	货款	260,619.19	260,619.19	
190	佛山市南海大洋实业有限公司	2014年11月	货款	260,568.75	260,568.75	
191	西安欧骏服饰商贸有限公司	2014年11月	货款	259,173.60	259,173.60	
192	比音勒芬服饰股份有限公司	2014年11月	货款	258,212.15	258,212.15	
193	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	255,679.15	255,679.15	
194	陕西新浪体育用品有限公司	2014年11月	货款	254,235.20	254,235.20	
195	陕西欣佳豪商贸有限公司	2014年11月	货款	253,700.44	253,700.44	
196	北京炫裴歌服饰有限公司	2014年11月	货款	250,173.84	250,173.84	
197	广州天创鞋业有限公司成都分公司	2014年11月	货款	249,516.26	249,516.26	
198	好孩子（中国）商贸有限公司陕西分公司	2014年11月	货款	249,442.25	249,442.25	
199	陕西天祺珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	247,433.29	247,433.29	
200	西安非凡品牌管理有限公司.	2014年11月	货款	246,948.60	246,948.60	
201	陕西鄂绒工贸有限公司	2014年11月	货款	244,286.37	244,286.37	
202	浙江凤凰尚品贸易有限公司	2014年11月	货款	244,192.03	244,192.03	
203	佛山星期六鞋业股份有限公司	2014年11月	货款	243,496.50	243,496.50	
204	陕西利和商贸有限公司	2014年11月	货款	242,878.68	242,878.68	
205	西安探路者户外休闲用品有限公司	2014年11月	货款	240,959.91	240,959.91	
206	北京爱慕内衣有限公司	2014年11月	货款	238,187.38	238,187.38	
207	广州欧京玛服饰有限公司	2014年11月	货款	237,761.17	237,761.17	
208	西安裕林珠宝有限公司	2014年11月	货款	237,476.96	237,476.96	
209	佛山星期六鞋业股份有限公司	2014年11月	货款	233,012.54	233,012.54	
210	西安乐斯高商贸有限公司	2014年11月	货款	232,079.52	232,079.52	
211	西安添顺服饰有限公司	2014年11月	货款	231,965.57	231,965.57	
212	陕西五环胜道运动产业开发有限公司	2014年11月	货款	229,765.94	229,765.94	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
213	西安迪安服饰商贸有限公司	2014年11月	货款	229,190.50	229,190.50	
214	北京靓美婷服装服饰有限责任公司	2014年11月	货款	227,328.72	227,328.72	
215	上海博越服饰有限公司	2014年11月	货款	225,977.21	225,977.21	
216	依文服饰股份有限公司	2014年11月	货款	224,013.02	224,013.02	
217	北京纪鑫鸿业服装贸易有限公司	2014年11月	货款	222,527.86	222,527.86	
218	三利国际服装有限公司1	2014年11月	货款	221,380.92	221,380.92	
219	陕西潘多拉商贸有限责任公司	2014年11月	货款	212,349.15	212,349.15	
220	北京尚途锦鸿时装有限公司	2014年11月	货款	212,257.37	212,257.37	
221	西安市裕东贸易有限公司	2014年11月	货款	210,161.04	210,161.04	
222	西安宝秦贸易有限公司	2014年11月	货款	209,995.25	209,995.25	
223	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	207,823.96	207,823.96	
224	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	207,737.60	207,737.60	
225	陕西宏亿达服饰贸易有限公司	2014年11月	货款	205,230.28	205,230.28	
226	北京爱慕内衣有限公司	2014年11月	货款	204,642.89	204,642.89	
227	中山市罗宾汉服饰有限公司	2014年11月	货款	200,612.76	200,612.76	
228	西安天世源实业发展有限公司	2014年11月	货款	200,000.00	200,000.00	
229	北京 爱玲杰服装服饰有限责任公司	2014年11月	货款	199,787.62	199,787.62	
230	陕西芙蓉商贸有限公司	2014年11月	货款	199,005.01	199,005.01	
231	西安丽莎商贸有限公司	2014年11月	货款	198,932.39	198,932.39	
232	深圳市 易菲妮时装有限公司	2014年11月	货款	198,327.88	198,327.88	
233	陕西长青商业管理有限公司	2014年11月	货款	197,764.49	197,764.49	
234	安莉芳（上海）有限公司	2014年11月	货款	197,726.33	197,726.33	
235	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	197,659.02	197,659.02	
236	海宁俞氏服饰有限公司	2014年11月	货款	195,340.33	195,340.33	
237	广州市路之宝鞋业有限公司	2014年11月	货款	193,172.42	193,172.42	
238	西安华盛商贸有限公司	2014年11月	货款	191,252.55	191,252.55	
239	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	190,864.09	190,864.09	
240	西安德珈贸易有限公司	2014年11月	货款	189,959.38	189,959.38	
241	上海思祺商贸发展有限公司	2014年11月	货款	188,813.32	188,813.32	
242	富贵鸟（福建）鞋服有限公司	2014年11月	货款	187,822.03	187,822.03	
243	陕西圣吉商贸有限公司	2014年11月	货款	186,450.90	186,450.90	
244	浙江邦诚服饰有限公司	2014年11月	货款	186,363.30	186,363.30	
245	西安霸翔商贸有限公司	2014年11月	货款	185,806.72	185,806.72	
246	陕西景伟实业发展有限公司	2014年11月	货款	183,303.53	183,303.53	
247	西安德珈贸易有限公司	2014年11月	货款	181,089.17	181,089.17	
248	昆山浪杰服饰有限公司	2014年11月	货款	179,965.19	179,965.19	
249	上海朗迪服饰有限公司	2014年11月	货款	179,679.19	179,679.19	
250	广州市欧嘉鞋业有限公司	2014年11月	货款	179,319.13	179,319.13	
251	成都凯云贸易有限责任公司	2014年11月	货款	177,211.47	177,211.47	
252	西安华盛商贸有限公司	2014年11月	货款	176,853.19	176,853.19	
253	陕西景伟实业发展有限公司	2014年11月	货款	175,780.06	175,780.06	
254	北京市千叶世纪珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	175,555.51	175,555.51	
255	郑州卡佛瑞贸易有限公司	2014年11月	货款	174,742.19	174,742.19	
256	西安安鼎贸易发展有限责任公司	2014年11月	货款	173,301.10	173,301.10	
257	北京晒客天地科技有限公司	2014年11月	货款	173,093.63	173,093.63	
258	晋江明伟鞋服有限公司	2014年11月	货款	172,464.92	172,464.92	
259	广州市路之宝鞋业有限公司	2014年11月	货款	171,729.11	171,729.11	
260	西安美汐服饰有限公司	2014年11月	货款	171,584.47	171,584.47	
261	上海慕丰实业有限公司	2014年11月	货款	171,231.46	171,231.46	
262	陕西鸿威商贸有限责任公司	2014年11月	货款	171,071.06	171,071.06	
263	广州香鳄王实业有限公司	2014年11月	货款	167,102.53	167,102.53	
264	西安美汐服饰有限公司	2014年11月	货款	166,966.65	166,966.65	
265	陕西东鹏商贸有限责任公司	2014年11月	货款	166,936.04	166,936.04	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
266	上海堡尼实业发展有限公司	2014年11月	货款	165,740.37	165,740.37	
267	广州市胜美皮具服装有限公司	2014年11月	货款	165,706.75	165,706.75	
268	深圳市华姿伊实业发展有限公司	2014年11月	货款	163,115.65	163,115.65	
269	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	162,541.40	162,541.40	
270	衣念(上海)时装贸易有限公司	2014年11月	货款	161,232.86	161,232.86	
271	深圳市法莱投资发展有限公司	2014年11月	货款	160,554.17	160,554.17	
272	上海辛辰商贸有限公司	2014年11月	货款	160,233.23	160,233.23	
273	上海婧涵服饰有限公司	2014年11月	货款	159,758.12	159,758.12	
274	陕西一鹤飞工贸有限公司	2014年11月	货款	159,638.56	159,638.56	
275	上海雪儿服饰有限公司	2014年11月	货款	159,109.80	159,109.80	
276	西安好又佳商贸有限责任公司	2014年11月	货款	158,748.19	158,748.19	
277	陕西锦金商贸有限公司	2014年11月	货款	156,100.38	156,100.38	
278	陕西金惠来商贸有限公司	2014年11月	货款	155,572.48	155,572.48	
279	陕西鸿威商贸有限责任公司	2014年11月	货款	155,462.65	155,462.65	
280	陕西滔搏体育商贸有限公司	2014年11月	货款	154,084.58	154,084.58	
281	歌黛服饰（深圳）有限公司	2014年11月	货款	152,454.22	152,454.22	
282	西安市海恒工贸有限公司	2014年11月	货款	152,198.49	152,198.49	
283	陕西海钰商贸有限公司	2014年11月	货款	152,196.91	152,196.91	
284	北京爱慕内衣有限公司	2014年11月	货款	151,843.88	151,843.88	
285	陕西利和商贸有限公司	2014年11月	货款	150,480.23	150,480.23	
286	广州市金宇服装有限公司	2014年11月	货款	150,185.89	150,185.89	
287	浙江报喜鸟服饰股份有限公司	2014年11月	货款	149,613.05	149,613.05	
288	北京凡雅诺服装服饰有限公司	2014年11月	货款	149,433.30	149,433.30	
289	西安道为商贸有限公司	2014年11月	货款	149,015.21	149,015.21	
290	好孩子（中国）商贸有限公司陕西分公司	2014年11月	货款	148,361.25	148,361.25	
291	衣恋 时装(上海)有限公司	2014年11月	货款	147,026.46	147,026.46	
292	西安宝秦贸易有限公司	2014年11月	货款	146,481.88	146,481.88	
293	斐乐服饰有限公司	2014年11月	货款	146,081.96	146,081.96	
294	西安劲博贸易有限公司1	2014年11月	货款	145,291.18	145,291.18	
295	金海马源（北京）商贸有限公司	2014年11月	货款	143,117.55	143,117.55	
296	西安宝迪工贸有限公司	2014年11月	货款	142,173.93	142,173.93	
297	凯撒(中国)股份有限公司	2014年11月	货款	142,104.97	142,104.97	
298	深圳市曼妮芬针织品有限公司（深圳汇洁集团股份有限公司）	2014年11月	货款	142,088.51	142,088.51	
299	北京市圣轩尼服装服饰公司	2014年11月	货款	141,844.32	141,844.32	
300	深圳市胜利服装有限公司	2014年11月	货款	141,838.59	141,838.59	
301	西安十三潮商业运营有限责任公司	2014年11月	货款	141,776.25	141,776.25	
302	陕西圣美意商贸有限公司	2014年11月	货款	141,551.31	141,551.31	
303	彦拓贸易（上海）有限公司	2014年11月	货款	141,050.21	141,050.21	
304	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	140,845.78	140,845.78	
305	巴贝（中国）服饰有限公司	2014年11月	货款	140,604.80	140,604.80	
306	西安宝秦贸易有限公司	2014年11月	货款	140,149.97	140,149.97	
307	陕西博盛隆实业有限公司	2014年11月	货款	139,901.69	139,901.69	
308	西安迈盛悦合体育用品有限公司	2014年11月	货款	139,466.19	139,466.19	
309	西安巍雅斯名表珠宝有限公司	2014年11月	货款	137,216.47	137,216.47	
310	重庆新旺族服饰有限公司	2014年11月	货款	136,737.42	136,737.42	
311	昶盈贸易（天津）有限公司	2014年11月	货款	136,245.61	136,245.61	
312	北京英玛工贸有限公司	2014年11月	货款	135,840.58	135,840.58	
313	西安思腾服饰贸易有限公司	2014年11月	货款	135,618.26	135,618.26	
314	西安新春商贸有限公司	2014年11月	货款	135,458.03	135,458.03	
315	陕西鑫瑞通商贸有限公司	2014年11月	货款	133,379.32	133,379.32	
316	西安彬德服饰有限公司	2014年11月	货款	132,888.88	132,888.88	
317	陕西鼎臻儿童用品有限公司	2014年11月	货款	131,872.85	131,872.85	
318	浙江邦诚服饰有限公司	2014年11月	货款	131,852.32	131,852.32	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
319	北京尚帛纶服装有限公司	2014年11月	货款	131,772.28	131,772.28	
320	陕西圣松商贸有限公司1	2014年11月	货款	130,792.28	130,792.28	
321	富裕其仕农业发展有限公司	2014年11月	货款	130,424.29	130,424.29	
322	西安十三潮商业运营有限责任公司	2014年11月	货款	129,495.02	129,495.02	
323	海宁市莱诺服饰有限公司1	2014年11月	货款	129,279.63	129,279.63	
324	逸盈国际贸易（上海）有限公司	2014年11月	货款	129,250.35	129,250.35	
325	西安盛坤达商贸有限公司	2014年11月	货款	127,865.92	127,865.92	
326	西安欧怡商贸有限公司	2014年11月	货款	127,339.17	127,339.17	
327	上海儿恋商贸有限公司	2014年11月	货款	126,571.96	126,571.96	
328	北京庄子工贸有限责任公司	2014年11月	货款	126,348.93	126,348.93	
329	西安德珈贸易有限公司	2014年11月	货款	125,312.89	125,312.89	
330	深圳市珑熙实业有限公司	2014年11月	货款	123,859.94	123,859.94	
331	深圳市岁孚服装有限公司	2014年11月	货款	122,658.26	122,658.26	
332	北京卡博洛服饰有限公司	2014年11月	货款	122,471.39	122,471.39	
333	北京阳光斯琴服饰有限公司	2014年11月	货款	122,291.69	122,291.69	
334	陕西利和商贸有限公司	2014年11月	货款	122,062.34	122,062.34	
335	西安九天服饰有限公司	2014年11月	货款	121,404.47	121,404.47	
336	周生（中国）商业有限公司青岛分公司	2014年11月	货款	121,008.99	121,008.99	
337	深圳市曼妮芬针织品有限公司（深圳汇洁集团股份有限公司）	2014年11月	货款	120,523.04	120,523.04	
338	西安宝源祥商贸有限公司	2014年11月	货款	120,014.38	120,014.38	
339	金至尊实业发展（深圳）有限公司	2014年11月	货款	119,718.06	119,718.06	
340	西安美汐服饰有限公司	2014年11月	货款	118,994.69	118,994.69	
341	西安诺威商贸有限公司	2014年11月	货款	117,684.17	117,684.17	
342	广东浪登服装有限公司	2014年11月	货款	117,605.58	117,605.58	
343	河南乾昭商贸有限公司	2014年11月	货款	116,889.38	116,889.38	
344	西安时朗商贸有限公司	2014年11月	货款	115,869.89	115,869.89	
345	西安宝秦贸易有限公司	2014年11月	货款	114,872.48	114,872.48	
346	西安裕林珠宝有限公司	2014年11月	货款	114,563.89	114,563.89	
347	西安缇雅服饰有限公司	2014年11月	货款	114,105.36	114,105.36	
348	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	113,415.62	113,415.62	
349	衣恋 时装(上海)有限公司	2014年11月	货款	113,298.77	113,298.77	
350	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	113,055.42	113,055.42	
351	陕西嘉正投资有限公司	2014年11月	货款	110,680.18	110,680.18	
352	衣恋 时装(上海)有限公司	2014年11月	货款	110,505.99	110,505.99	
353	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	109,914.38	109,914.38	
354	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	109,748.76	109,748.76	
355	西安晶晶贸易有限公司	2014年11月	货款	109,305.82	109,305.82	
356	西安安鼎贸易发展有限责任公司	2014年11月	货款	106,525.98	106,525.98	
357	陕西嘉正投资有限公司	2014年11月	货款	106,332.61	106,332.61	
358	广州蕾派尼贸易有限公司	2014年11月	货款	105,487.09	105,487.09	
359	广州嘉豪皮具有限公司	2014年11月	货款	104,580.76	104,580.76	
360	佛山莱思丽实业有限公司	2014年11月	货款	104,154.95	104,154.95	
361	陕西佰成商贸有限公司	2014年11月	货款	103,120.07	103,120.07	
362	陕西新茂服饰有限公司	2014年11月	货款	103,047.19	103,047.19	
363	陕西 中联贸易有限公司	2014年11月	货款	102,578.19	102,578.19	
364	西安华盛商贸有限公司	2014年11月	货款	100,452.47	100,452.47	
365	西安明霞商贸有限公司	2014年11月	货款	100,024.35	100,024.35	
366	陕西极限龙跃体育用品有限公司	2014年11月	货款	99,348.05	99,348.05	
367	上海 云娜服饰有限公司	2014年11月	货款	98,843.60	98,843.60	
368	西安德珈贸易有限公司	2014年11月	货款	98,788.52	98,788.52	
369	北 京同仁堂健康药品经营有限公司	2014年11月	货款	97,375.14	97,375.14	
370	深圳汇骏服装有限公司北京分公司	2014年11月	货款	97,335.45	97,335.45	
371	宇旭时装（上海）有限公司	2014年11月	货款	97,240.89	97,240.89	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
372	西安澜朵服饰有限公司	2014年11月	货款	96,900.78	96,900.78	
373	北京嘉曼服饰有限公司	2014年11月	货款	96,226.40	96,226.40	
374	陕西泉润商贸有限公司	2014年11月	货款	95,875.86	95,875.86	
375	陕西羽佳制衣科工贸有限公司	2014年11月	货款	95,329.38	95,329.38	
376	西安新春商贸有限公司	2014年11月	货款	94,803.24	94,803.24	
377	圣弗莱（福建）户外用品有限公司	2014年11月	货款	93,857.60	93,857.60	
378	美丽华企业（南京）有限公司	2014年11月	货款	93,182.71	93,182.71	
379	华欧御泰（北京）贸易有限公司	2014年11月	货款	92,434.42	92,434.42	
380	西安十三潮商业运营有限责任公司	2014年11月	货款	92,317.83	92,317.83	
381	北京派克兰帝儿童服装服饰有限公司	2014年11月	货款	91,398.91	91,398.91	
382	广东博斯服饰实业有限公司	2014年11月	货款	91,215.96	91,215.96	
383	西安九色鹿贸易有限责任公司	2014年11月	货款	90,665.41	90,665.41	
384	西安重点户外运动有限公司	2014年11月	货款	90,299.51	90,299.51	
385	陕西高登国际品牌贸易有限公司	2014年11月	货款	89,867.82	89,867.82	
386	上海润耀服饰开发有限公司	2014年11月	货款	89,218.37	89,218.37	
387	厦门策乐实业有限公司	2014年11月	货款	88,934.13	88,934.13	
388	新疆阳光俊承商贸有限公司	2014年11月	货款	88,205.95	88,205.95	
389	陕西伊能工贸有限责任公司	2014年11月	货款	86,558.34	86,558.34	
390	西安宝秦贸易有限公司	2014年11月	货款	86,522.58	86,522.58	
391	浙江多蒙佳乐服饰有限公司	2014年11月	货款	86,412.50	86,412.50	
392	北京小弟商贸有限责任公司	2014年11月	货款	85,108.00	85,108.00	
393	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	84,863.05	84,863.05	
394	上海欧帛服饰有限公司	2014年11月	货款	83,536.29	83,536.29	
395	上海泛大实业发展有限公司	2014年11月	货款	83,354.58	83,354.58	
396	昶盈贸易（天津）有限公司	2014年11月	货款	83,033.06	83,033.06	
397	百家好（上海）时装有限公司	2014年11月	货款	82,882.65	82,882.65	
398	上海迪洋服饰有限公司	2014年11月	货款	82,722.32	82,722.32	
399	北京市千叶世纪珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	82,691.20	82,691.20	
400	江苏舜天豪舰贸易有限公司	2014年11月	货款	81,404.51	81,404.51	
401	华歌尔（中国）时装有限公司	2014年11月	货款	80,577.78	80,577.78	
402	宁波贝儿森孕婴用品有限公司	2014年11月	货款	80,147.13	80,147.13	
403	广州市路之宝鞋业有限公司	2014年11月	货款	79,823.22	79,823.22	
404	西安 雅柏商贸有限责任公司	2014年11月	货款	79,552.41	79,552.41	
405	上海梵诺羊绒服饰有限公司	2014年11月	货款	79,477.07	79,477.07	
406	陕西 中联贸易有限公司	2014年11月	货款	78,692.57	78,692.57	
407	西安迪生商贸有限公司	2014年11月	货款	78,431.26	78,431.26	
408	西安诚必盛商贸有限公司	2014年11月	货款	77,420.72	77,420.72	
409	广州蒙特卡诺服饰有限公司	2014年11月	货款	77,135.92	77,135.92	
410	福建福田服装集团有限公司	2014年11月	货款	76,955.44	76,955.44	
411	万象 锦程服饰（深圳）有限公司	2014年11月	货款	76,708.59	76,708.59	
412	上海常春藤儿童用品有限公司	2014年11月	货款	76,523.79	76,523.79	
413	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	76,350.19	76,350.19	
414	北京和玉缘和田玉石有限公司	2014年11月	货款	76,233.90	76,233.90	
415	西安雷鹏商贸有限公司	2014年11月	货款	75,947.23	75,947.23	
416	上海古今内衣有限公司	2014年11月	货款	75,919.66	75,919.66	
417	深圳市日神服装有限公司	2014年11月	货款	74,817.23	74,817.23	
418	上海应德服饰有限公司	2014年11月	货款	74,524.61	74,524.61	
419	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	74,258.13	74,258.13	
420	安莉芳（上海）有限公司	2014年11月	货款	73,538.17	73,538.17	
421	西安鑫新商贸有限责任公司	2014年11月	货款	73,213.60	73,213.60	
422	西安迈盛悦合体育用品有限公司	2014年11月	货款	72,909.55	72,909.55	
423	陕西懋世通商务有限公司	2014年11月	货款	72,897.78	72,897.78	
424	陕西极限龙跃体育用品有限公司	2014年11月	货款	72,728.53	72,728.53	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
425	西安堡麒商贸有限责任公司	2014年11月	货款	72,481.28	72,481.28	
426	西安德珈贸易有限公司	2014年11月	货款	72,466.52	72,466.52	
427	陕西新浪体育用品有限公司	2014年11月	货款	72,243.74	72,243.74	
428	上海聚元皮饰有限公司	2014年11月	货款	72,037.34	72,037.34	
429	陕西远盟商务有限公司	2014年11月	货款	71,623.37	71,623.37	
430	盐 城国际妇女时装有限公司西安分公司	2014年11月	货款	71,565.66	71,565.66	
431	达派（中国）有限公司	2014年11月	货款	71,461.74	71,461.74	
432	许昌奥莱尼亚服装有限公司	2014年11月	货款	70,694.12	70,694.12	
433	上海贝垒服饰有限公司1	2014年11月	货款	70,687.11	70,687.11	
434	富恩施（北京）贸易有限公司	2014年11月	货款	69,402.08	69,402.08	
435	陕西滔搏体育商贸有限公司	2014年11月	货款	69,314.21	69,314.21	
436	佛山市飞马制衣有限公司	2014年11月	货款	69,078.47	69,078.47	
437	深圳华兴服装有限公司	2014年11月	货款	68,777.58	68,777.58	
438	西安鹿王羊绒销售中心1	2014年11月	货款	68,667.86	68,667.86	
439	天盈贸易（上海）有限公司	2014年11月	货款	68,189.44	68,189.44	
440	东莞市亭宜服装有限公司1	2014年11月	货款	68,117.88	68,117.88	
441	金至尊实业发展（深圳）有限公司	2014年11月	货款	68,011.36	68,011.36	
442	山东雷诺服饰有限公司	2014年11月	货款	66,495.38	66,495.38	
443	西安云娜商贸有限公司	2014年11月	货款	66,311.97	66,311.97	
444	西安凯隆服饰有限公司	2014年11月	货款	66,024.96	66,024.96	
445	西安雄文商贸有限公司	2014年11月	货款	65,729.37	65,729.37	
446	西安千卓商贸有限公司	2014年11月	货款	65,236.87	65,236.87	
447	上海茜茜莉亚鞋业有限公司	2014年11月	货款	65,157.09	65,157.09	
448	天盈贸易（上海）有限公司	2014年11月	货款	64,467.08	64,467.08	
449	南京明璐鞋业有限公司	2014年11月	货款	64,199.05	64,199.05	
450	西安宝秦贸易有限公司	2014年11月	货款	63,214.57	63,214.57	
451	西安市太麦商贸有限责任公司	2014年11月	货款	62,944.36	62,944.36	
452	深圳市伊知美日用品有限公司	2014年11月	货款	61,610.90	61,610.90	
453	宁波市中迪鞋业有限公司	2014年11月	货款	61,347.90	61,347.90	
454	杭州连卡恒福品牌管理有限公司	2014年11月	货款	61,312.49	61,312.49	
455	西安瀚源贸易有限公司	2014年11月	货款	61,073.00	61,073.00	
456	西安雷鹏商贸有限公司	2014年11月	货款	61,043.09	61,043.09	
457	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	60,261.44	60,261.44	
458	深圳炫日服饰有限公司	2014年11月	货款	60,083.84	60,083.84	
459	斐乐服饰有限公司	2014年11月	货款	59,989.17	59,989.17	
460	陕西锋芒商贸有限公司	2014年11月	货款	58,942.85	58,942.85	
461	海宁市 莱诺服饰有限公司	2014年11月	货款	57,879.45	57,879.45	
462	广州天马尼皮具有限公司	2014年11月	货款	57,239.80	57,239.80	
463	露妮商贸（上海）有限公司	2014年11月	货款	56,774.88	56,774.88	
464	北京奥索克体育用品有限公司	2014年11月	货款	56,229.24	56,229.24	
465	广州市茈芙商贸有限公司	2014年11月	货款	56,018.33	56,018.33	
466	北京市璞玉制衣有限责任公司	2014年11月	货款	55,951.90	55,951.90	
467	宁波维科家纺有限公司	2014年11月	货款	55,842.47	55,842.47	
468	西安共豪服饰有限公司	2014年11月	货款	55,758.52	55,758.52	
469	西安英格智能科技有限公司	2014年11月	货款	54,998.57	54,998.57	
470	陕西大欣玖琳服装有限公司	2014年11月	货款	54,995.04	54,995.04	
471	上海欧弗文服饰有限公司	2014年11月	货款	53,359.77	53,359.77	
472	陕西昊晶工贸有限公司	2014年11月	货款	52,418.16	52,418.16	
473	西安伟实商贸有限公司	2014年11月	货款	51,451.51	51,451.51	
474	西安道风商贸有限责任公司	2014年11月	货款	51,150.78	51,150.78	
475	北京福特澜商贸有限公司	2014年11月	货款	51,065.80	51,065.80	
476	广州市长珠兴贸易有限公司	2014年11月	货款	51,046.83	51,046.83	
477	百家好（上海）时装有限公司	2014年11月	货款	50,789.56	50,789.56	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
478	西安霸翔商贸有限公司	2014年11月	货款	50,232.98	50,232.98	
479	西安咪咪商贸有限公司	2014年11月	货款	49,534.27	49,534.27	
480	成都紫宝实业有限公司	2014年11月	货款	49,344.15	49,344.15	
481	西安锦亚通商工贸有限公司	2014年11月	货款	49,240.96	49,240.96	
482	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	49,046.28	49,046.28	
483	美津浓（中国）体育用品有限公司	2014年11月	货款	48,935.88	48,935.88	
484	陕西友鹏商贸有限公司	2014年11月	货款	48,277.49	48,277.49	
485	广州苹果鞋服发展有限公司	2014年11月	货款	47,462.52	47,462.52	
486	泉州集友鞋业有限公司	2014年11月	货款	46,557.65	46,557.65	
487	西安俊仕服饰有限公司	2014年11月	货款	46,527.07	46,527.07	
488	广州卓维服饰有限公司	2014年11月	货款	45,365.95	45,365.95	
489	新兴县纳健厨具有限公司	2014年11月	货款	45,256.79	45,256.79	
490	西安大智慧商贸有限公司	2014年11月	货款	44,289.49	44,289.49	
491	勒夫马商贸（北京）有限公司	2014年11月	货款	43,801.97	43,801.97	
492	北京念奴娇服装服饰有限公司	2014年11月	货款	43,278.83	43,278.83	
493	泽美时代服饰（深圳）有限公司	2014年11月	货款	43,234.20	43,234.20	
494	西安翠生生珠宝有限公司	2014年11月	货款	43,149.67	43,149.67	
495	陕西翠之宝商贸有限责任公司	2014年11月	货款	42,703.79	42,703.79	
496	广州佩雷斯贸易有限公司	2014年11月	货款	42,682.05	42,682.05	
497	西安星秀贸易有限公司	2014年11月	货款	42,650.49	42,650.49	
498	北京爱玲杰服装服饰有限公司	2014年11月	货款	42,202.17	42,202.17	
499	上海美津浓有限公司	2014年11月	货款	42,020.43	42,020.43	
500	西安亮彩商贸有限公司	2014年11月	货款	41,819.79	41,819.79	
501	西安如易商贸有限公司	2014年11月	货款	41,531.64	41,531.64	
502	北京思凯乐旅游用品有限公司	2014年11月	货款	41,498.31	41,498.31	
503	金至尊实业发展（深圳）有限公司	2014年11月	货款	40,966.81	40,966.81	
504	陕西威狮科工贸有限公司	2014年11月	货款	40,640.04	40,640.04	
505	西安茜子贸易有限公司	2014年11月	货款	39,977.30	39,977.30	
506	西安艳鹭商贸有限公司	2014年11月	货款	39,939.57	39,939.57	
507	上海博士邦尼服饰有限公司	2014年11月	货款	39,832.29	39,832.29	
508	南京诺诗兰户外用品有限公司	2014年11月	货款	39,387.32	39,387.32	
509	陕西航向商贸有限公司	2014年11月	货款	39,345.80	39,345.80	
510	惠州会德宝实业有限公司	2014年11月	货款	38,824.90	38,824.90	
511	西安雅兴商贸有限公司	2014年11月	货款	38,045.27	38,045.27	
512	上海联贵服饰有限公司	2014年11月	货款	37,768.36	37,768.36	
513	广州凯盛服装有限公司	2014年11月	货款	37,203.68	37,203.68	
514	陕西伊能工贸有限责任公司	2014年11月	货款	37,170.06	37,170.06	
515	北京卡博洛服饰有限公司	2014年11月	货款	36,734.03	36,734.03	
516	陕西神之域贸易有限责任公司	2014年11月	货款	36,351.08	36,351.08	
517	西安凯石商贸有限公司2	2014年11月	货款	35,902.42	35,902.42	
518	北京德士风服装领带有限公司	2014年11月	货款	35,673.02	35,673.02	
519	珠海华远利奥纳多商业有限公司	2014年11月	货款	34,959.40	34,959.40	
520	西安瑞鼎电子科技有限公司	2014年11月	货款	34,920.91	34,920.91	
521	陕西百丽鞋业有限公司	2014年11月	货款	34,913.85	34,913.85	
522	海南美裕营销有限公司	2014年11月	货款	33,563.60	33,563.60	
523	西安宝合贸易有限公司	2014年11月	货款	33,437.00	33,437.00	
524	陕西 天地模型公司	2014年11月	货款	33,315.51	33,315.51	
525	西安浩轩商贸有限公司	2014年11月	货款	32,734.66	32,734.66	
526	逸盈国际贸易（上海）有限公司	2014年11月	货款	32,639.51	32,639.51	
527	西安天美丽商贸有限公司	2014年11月	货款	32,108.19	32,108.19	
528	美津浓（中国）体育用品有限公司	2014年11月	货款	32,028.53	32,028.53	
529	广东达尔丽实业有限公司	2014年11月	货款	31,781.34	31,781.34	
530	泉州集友鞋业有限公司	2014年11月	货款	31,748.49	31,748.49	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
531	陕西华秦茶业有限责任公司	2014年11月	货款	31,236.91	31,236.91	
532	宇旭时装（上海）有限公司1	2014年11月	货款	31,184.39	31,184.39	
533	浙江天瑞服饰有限公司	2014年11月	货款	30,713.42	30,713.42	
534	南京名爵服装有限公司	2014年11月	货款	30,476.44	30,476.44	
535	上海三枪(集团)有限公司陕西销售公司1	2014年11月	货款	30,273.58	30,273.58	
536	衣念(上海)时装贸易有限公司	2014年11月	货款	30,188.81	30,188.81	
537	武汉捷盛经贸有限责任公司	2014年11月	货款	29,718.14	29,718.14	
538	大连福仕雅贸易有限公司	2014年11月	货款	29,466.70	29,466.70	
539	博尼服饰有限公司	2014年11月	货款	29,093.10	29,093.10	
540	湖南梦洁家纺股份有限公司	2014年11月	货款	28,853.87	28,853.87	
541	西安君华贸易有限责任公司2	2014年11月	货款	28,814.65	28,814.65	
542	西安呼延商贸有限公司	2014年11月	货款	28,706.79	28,706.79	
543	风尚凯瑞（福建）服饰贸易有限公司	2014年11月	货款	28,165.95	28,165.95	
544	苏州星期天鞋业有限公司	2014年11月	货款	27,975.24	27,975.24	
545	西安伟实商贸有限公司	2014年11月	货款	27,814.70	27,814.70	
546	西安绅士实业发展有限公司1	2014年11月	货款	27,518.27	27,518.27	
547	北京汪小荷服装科技有限公司	2014年11月	货款	27,423.41	27,423.41	
548	北京台台香服装有限公司	2014年11月	货款	27,129.48	27,129.48	
549	郑州鸿利洋商贸有限公司	2014年11月	货款	26,824.76	26,824.76	
550	苏州英宝丝绸有限公司	2014年11月	货款	26,644.16	26,644.16	
551	西安中坊商贸有限责任公司	2014年11月	货款	26,413.43	26,413.43	
552	凯撒(中国)股份有限公司1	2014年11月	货款	26,289.70	26,289.70	
553	西安宏远珠宝首饰有限责任公司	2014年11月	货款	25,813.28	25,813.28	
554	广东波顿时装有限公司	2014年11月	货款	25,200.56	25,200.56	
555	深圳市邓皓时尚服饰有限公司	2014年11月	货款	25,103.08	25,103.08	
556	上海富典服饰有限公司	2014年11月	货款	24,979.54	24,979.54	
557	陕西宝丽来商贸有限公司	2014年11月	货款	24,815.90	24,815.90	
558	西安九月天商贸有限公司	2014年11月	货款	24,206.38	24,206.38	
559	安徽鸿润（集团）股份有限公司	2014年11月	货款	23,954.91	23,954.91	
560	咸阳文汇商贸有限公司	2014年11月	货款	23,037.54	23,037.54	
561	广州胜杰皮具有限公司	2014年11月	货款	22,854.65	22,854.65	
562	北京爱慕内衣有限公司	2014年11月	货款	22,620.83	22,620.83	
563	浙江金丽杉羊绒服饰有限公司	2014年11月	货款	22,608.91	22,608.91	
564	陕西云裳服饰有限责任公司	2014年11月	货款	22,575.58	22,575.58	
565	浙江汉帛服饰营销管理有限公司	2014年11月	货款	22,206.38	22,206.38	
566	陕西立昌达商贸有限公司	2014年11月	货款	21,116.36	21,116.36	
567	江苏圣富莱家用纺织品有限公司	2014年11月	货款	21,068.65	21,068.65	
568	广东雪妮芳实业有限公司	2014年11月	货款	21,025.14	21,025.14	
569	北京达欣园国际商贸有限公司	2014年11月	货款	20,537.10	20,537.10	
570	3958上海艾格服饰有限公司	2014年11月	货款	20,396.55	20,396.55	
571	杭州造寸服饰有限公司	2014年11月	货款	20,395.89	20,395.89	
572	西安澳羊一族服饰有限公司	2014年11月	货款	20,278.81	20,278.81	
573	西安缘和商贸有限公司	2014年11月	货款	20,000.00	20,000.00	
574	北京同仁堂健康药品经营有限公司	2014年11月	货款	19,592.96	19,592.96	
575	陕西安利制衣有限责任公司	2014年11月	货款	19,500.00	19,500.00	
576	陕西林江贸易有限公司	2014年11月	货款	19,016.22	19,016.22	
577	深圳市贝洛安玛蕾娜服饰有限公司	2014年11月	货款	18,954.76	18,954.76	
578	北京市千叶世纪珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	18,849.19	18,849.19	
579	台州市兴达针织服装有限公司	2014年11月	货款	18,794.19	18,794.19	
580	武汉航名轩服饰商贸有限公司	2014年11月	货款	18,751.27	18,751.27	
581	北京同仁堂健康药品经营有限公司	2014年11月	货款	18,670.46	18,670.46	
582	北京五木服装有限责任公司	2014年11月	货款	18,616.14	18,616.14	
583	陕西海钰商贸有限公司	2014年11月	货款	18,307.90	18,307.90	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
584	陕西五环胜道运动产业开发有限公司	2014年11月	货款	18,233.48	18,233.48	
585	陕西派乐达商贸有限公司	2014年11月	货款	17,871.13	17,871.13	
586	上海太普适达服饰有限公司	2014年11月	货款	17,806.35	17,806.35	
587	广州市华商皮具有限公司	2014年11月	货款	17,751.94	17,751.94	
588	北京福特澜商贸有限公司	2014年11月	货款	17,385.93	17,385.93	
589	西安启仕商贸有限责任公司	2014年11月	货款	17,252.61	17,252.61	
590	上海三舟针织有限公司	2014年11月	货款	17,143.37	17,143.37	
591	陕西大欣玫瑰琳服装有限公司	2014年11月	货款	16,872.38	16,872.38	
592	陕西群鑫金银珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	16,710.07	16,710.07	
593	西安俊士服饰有限公司	2014年11月	货款	16,515.60	16,515.60	
594	陕西正鸿电器设备有限责任公司	2014年11月	货款	16,431.04	16,431.04	
595	上海银舸家用纺织品有限公司	2014年11月	货款	16,409.51	16,409.51	
596	江苏堂皇集团有限公司	2014年11月	货款	15,590.20	15,590.20	
597	上海今童王服饰有限公司	2014年11月	货款	15,353.82	15,353.82	
598	上海博士蛙企业发展有限公司	2014年11月	货款	15,297.41	15,297.41	
599	上海撒尔曼尔服饰有限公司	2014年11月	货款	15,000.00	15,000.00	
600	陕西顺晟科工贸有限责任公司	2014年11月	货款	14,657.42	14,657.42	
601	奥帕服饰	2014年11月	货款	14,008.12	14,008.12	
602	厦门市荷玛户外用品有限公司	2014年11月	货款	13,971.97	13,971.97	
603	铭源沐兰贸易（深圳）有限公司	2014年11月	货款	13,863.77	13,863.77	
604	陕西中轩服饰有限公司	2014年11月	货款	13,806.24	13,806.24	
605	西安晶晶贸易有限公司	2014年11月	货款	13,802.26	13,802.26	
606	宇旭时装（上海）有限公司1	2014年11月	货款	13,635.28	13,635.28	
607	上海迈瑞实业有限公司	2014年11月	货款	13,312.73	13,312.73	
608	江苏省荣泰服饰实业有限公司	2014年11月	货款	13,266.70	13,266.70	
609	深圳徐氏珠宝有限公司	2014年11月	货款	13,000.00	13,000.00	
610	福建泉州匹克体育用品有限公司	2014年11月	货款	13,000.00	13,000.00	
611	陕西佰成商贸有限公司	2014年11月	货款	12,977.32	12,977.32	
612	2024福建佳丽斯家纺有限公司	2014年11月	货款	12,792.24	12,792.24	
613	上海千玉红人服饰有限公司	2014年11月	货款	12,784.92	12,784.92	
614	陕西启扬科技有限公司	2014年11月	货款	12,685.69	12,685.69	
615	深圳世俊投资发展有限公司	2014年11月	货款	12,542.51	12,542.51	
616	广州布言布语服饰有限公司	2014年11月	货款	12,161.63	12,161.63	
617	肇庆祥达鞋业有限公司	2014年11月	货款	11,628.06	11,628.06	
618	深圳简梦饰品有限公司	2014年11月	货款	11,492.23	11,492.23	
619	西安创成商贸有限公司	2014年11月	货款	11,283.22	11,283.22	
620	广州靖暄靖晗贸易有限公司	2014年11月	货款	11,087.64	11,087.64	
621	西安千卓商贸有限公司	2014年11月	货款	11,047.44	11,047.44	
622	成都优利达商贸有限公司	2014年11月	货款	11,040.96	11,040.96	
623	天津伽叶国际贸易有限公司	2014年11月	货款	11,040.32	11,040.32	
624	佛山市南海逸心鞋业有限公司	2014年11月	货款	10,500.00	10,500.00	
625	上海丹安服饰有限公司	2014年11月	货款	10,500.00	10,500.00	
626	陕西华维商贸有限公司1	2014年11月	货款	10,233.08	10,233.08	
627	陕西润华科技发展有限公司1	2014年11月	货款	10,000.00	10,000.00	
628	上海达吉斯高级内衣有限公司	2014年11月	货款	10,000.00	10,000.00	
629	中山市康妮雅服饰有限公司郑州分公司	2014年11月	货款	10,000.00	10,000.00	
630	西安大小商贸有限公司	2014年11月	货款	9,841.99	9,841.99	
631	陕西千羽森商贸有限公司	2014年11月	货款	9,706.63	9,706.63	
632	3999西安金装商贸有限公司	2014年11月	货款	9,683.80	9,683.80	
633	深圳市吉盟首饰有限公司	2014年11月	货款	9,633.69	9,633.69	
634	广州市得立贸易有限公司	2014年11月	货款	9,557.33	9,557.33	
635	福建邦马饰品有限公司	2014年11月	货款	9,506.02	9,506.02	
636	肇庆祥达鞋业有限公司	2014年11月	货款	9,451.18	9,451.18	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
637	陕西文云商贸有限公司1	2014年11月	货款	9,228.18	9,228.18	
638	北京中和珍贝科技有限公司	2014年11月	货款	9,009.56	9,009.56	
639	厦门全利婴童用品有限公司	2014年11月	货款	8,987.95	8,987.95	
640	西安达姿玲商贸有限公司	2014年11月	货款	8,610.75	8,610.75	
641	上海翔准商贸有限公司	2014年11月	货款	8,506.25	8,506.25	
642	西安津清贸易有限公司	2014年11月	货款	8,500.00	8,500.00	
643	陕西南极人服饰有限公司	2014年11月	货款	8,418.65	8,418.65	
644	汤尼威尔（上海）服饰有限公司	2014年11月	货款	8,211.80	8,211.80	
645	陕西世名商贸有限公司1	2014年11月	货款	7,585.42	7,585.42	
646	江苏马仕西服有限公司	2014年11月	货款	7,478.95	7,478.95	
647	晋江市汤姆斯鞋业有限公司	2014年11月	货款	7,433.92	7,433.92	
648	陕西世名商贸有限公司1	2014年11月	货款	7,322.95	7,322.95	
649	广州柏撒贸易有限公司	2014年11月	货款	7,107.09	7,107.09	
650	厦门皇家宝贝婴童用品有限公司	2014年11月	货款	7,081.56	7,081.56	
651	西安灏臻商贸有限公司	2014年11月	货款	7,000.00	7,000.00	
652	广州卓洋珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	7,000.00	7,000.00	
653	陕西宝迪国际贸易发展有限公司	2014年11月	货款	6,990.42	6,990.42	
654	西安秦淞商贸有限公司	2014年11月	货款	6,813.70	6,813.70	
655	上海梭的服饰有限公司	2014年11月	货款	6,500.00	6,500.00	
656	杭州恒泽服饰有限公司	2014年11月	货款	6,430.41	6,430.41	
657	陕西向阳商贸有限公司	2014年11月	货款	6,383.62	6,383.62	
658	福建野豹儿童用品有限公司	2014年11月	货款	6,318.83	6,318.83	
659	西安中建物资有限公司	2014年11月	货款	6,000.00	6,000.00	
660	青岛舜纺服饰有限公司	2014年11月	货款	5,699.37	5,699.37	
661	陕西黎立商贸有限责任公司	2014年11月	货款	5,647.53	5,647.53	
662	深圳市西那饰品有限公司	2014年11月	货款	5,365.99	5,365.99	
663	嘉兴市嘉睦服饰有限公司	2014年11月	货款	5,295.34	5,295.34	
664	灏信达商业（北京）有限公司	2014年11月	货款	5,059.40	5,059.40	
665	陕西长青商业管理有限公司	2014年11月	货款	5,058.32	5,058.32	
666	福建佳丽斯家纺有限公司	2014年11月	货款	5,000.00	5,000.00	
667	品乐话梅屋	2014年11月	货款	5,000.00	5,000.00	
668	陕西宝丽来商贸有限公司1	2014年11月	货款	5,000.00	5,000.00	
669	深圳市柔依琦服饰有限公司	2014年11月	货款	5,000.00	5,000.00	
670	西安雨卓贸易有限公司	2014年11月	货款	5,000.00	5,000.00	
671	西安风尚传媒广告有限公司	2014年11月	货款	5,000.00	5,000.00	
672	广州银曼古贸易有限公司	2014年11月	货款	4,966.28	4,966.28	
673	上海尊圣服饰有限公司	2014年11月	货款	4,912.45	4,912.45	
674	西安仁达商贸有限公司	2014年11月	货款	4,887.84	4,887.84	
675	迪尚品牌时装有限公司	2014年11月	货款	4,821.34	4,821.34	
676	陕西中健体育用品有限公司	2014年11月	货款	4,819.82	4,819.82	
677	西安彬德服饰有限公司	2014年11月	货款	4,745.71	4,745.71	
678	东莞东亚高尔夫服饰有限公司	2014年11月	货款	4,640.01	4,640.01	
679	东芝家用电器销售（南海）有限公司	2014年11月	货款	4,531.73	4,531.73	
680	龙涛	2014年11月	货款	4,500.00	4,500.00	
681	广州市钜源服饰有限公司	2014年11月	货款	4,267.89	4,267.89	
682	陕西翠之宝商贸有限责任公司	2014年11月	货款	4,164.13	4,164.13	
683	北京捷利尼亚时装有限公司	2014年11月	货款	4,156.77	4,156.77	
684	陕西百正商贸有限公司	2014年11月	货款	4,089.03	4,089.03	
685	西安凯隆服饰有限公司	2014年11月	货款	4,070.36	4,070.36	
686	福建省呈威体育用品有限公司	2014年11月	货款	4,049.43	4,049.43	
687	深圳市鑫王牌贸易有限公司	2014年11月	货款	4,000.00	4,000.00	
688	陕西翠之宝商贸有限责任公司	2014年11月	货款	3,909.00	3,909.00	
689	西安好又佳商贸有限责任公司	2014年11月	货款	3,689.42	3,689.42	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
690	广州溢朗贸易有限公司	2014年11月	货款	3,686.83	3,686.83	
691	陕西潘多拉商贸有限责任公司	2014年11月	货款	3,507.19	3,507.19	
692	北京意尔诗丹经贸有限责任公司	2014年11月	货款	3,495.73	3,495.73	
693	北京木真了时装有限公司	2014年11月	货款	3,388.69	3,388.69	
694	陕西翠辉工贸有限公司	2014年11月	货款	3,387.09	3,387.09	
695	广州德纳家居用品有限公司	2014年11月	货款	3,363.33	3,363.33	
696	西安红瑞祥商贸有限公司	2014年11月	货款	3,339.71	3,339.71	
697	上海柏朗亚高企业发展有限公司	2014年11月	货款	3,307.80	3,307.80	
698	北京铜牛集团有限公司销售分公司	2014年11月	货款	3,079.53	3,079.53	
699	深圳市耐利特实业有限公司	2014年11月	货款	3,044.94	3,044.94	
700	深圳依靠睡眠科技有限公司	2014年11月	货款	3,035.38	3,035.38	
701	宁波奥森健身器材科技有限公司	2014年11月	货款	3,030.10	3,030.10	
702	西安乐斯高商贸有限公司	2014年11月	货款	3,019.56	3,019.56	
703	东莞恒宝首饰有限公司	2014年11月	货款	3,010.39	3,010.39	
704	广州经迪世家服饰有限公司	2014年11月	货款	3,000.00	3,000.00	
705	西安市碑林区安魅力服装店	2014年11月	货款	3,000.00	3,000.00	
706	英帝昂世正（上海）服饰贸易有限公司	2014年11月	货款	3,000.00	3,000.00	
707	杭州喜来登贸易有限公司	2014年11月	货款	3,000.00	3,000.00	
708	西安亨轩商贸有限公司	2014年11月	货款	3,000.00	3,000.00	
709	陕西长青商业管理有限公司	2014年11月	货款	2,990.57	2,990.57	
710	西安运多拉商贸有限公司	2014年11月	货款	2,967.10	2,967.10	
711	深圳市爱美菲尔文化发展有限公司	2014年11月	货款	2,964.32	2,964.32	
712	义乌大辰贸易有限公司	2014年11月	货款	2,953.22	2,953.22	
713	深圳市卡尼珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	2,854.89	2,854.89	
714	广州市芭迪鞋业有限公司	2014年11月	货款	2,800.27	2,800.27	
715	广州霸狮腾纺织品有限公司北京分公司	2014年11月	货款	2,760.59	2,760.59	
716	江苏舜天豪舰贸易有限公司	2014年11月	货款	2,695.26	2,695.26	
717	石家庄盛世天达商贸有限公司	2014年11月	货款	2,640.93	2,640.93	
718	西安市闽星商贸有限责任公司（1）	2014年11月	货款	2,608.99	2,608.99	
719	深圳市乖乖虎服饰有限公司	2014年11月	货款	2,424.56	2,424.56	
720	中山市东亚轻工实业有限公司	2014年11月	货款	2,400.00	2,400.00	
721	陕西鹏捷商贸有限公司	2014年11月	货款	2,380.69	2,380.69	
722	陕西云裳服饰有限责任公司	2014年11月	货款	2,374.14	2,374.14	
723	上海瀚斯服饰有限公司	2014年11月	货款	2,313.44	2,313.44	
724	汤尼威尔（上海）服饰有限公司	2014年11月	货款	2,177.57	2,177.57	
725	上海超韵乐器音响有限公司	2014年11月	货款	2,069.53	2,069.53	
726	上海温金服饰有限公司	2014年11月	货款	2,000.00	2,000.00	
727	西安晶晶贸易有限公司	2014年11月	货款	2,000.00	2,000.00	
728	广州市淑派服饰有限公司	2014年11月	货款	2,000.00	2,000.00	
729	北京铜牛集团有限公司销售分公司	2014年11月	货款	1,955.54	1,955.54	
730	西安富贵鸟商贸有限责任公司	2014年11月	货款	1,909.46	1,909.46	
731	陕西派业商贸有限公司	2014年11月	货款	1,798.09	1,798.09	
732	西安顺帆科技贸易有限责任公司	2014年11月	货款	1,789.55	1,789.55	
733	泉州宝峰鞋业有限公司	2014年11月	货款	1,687.96	1,687.96	
734	广州童年教育科技有限公司	2014年11月	货款	1,662.68	1,662.68	
735	苏州星期天鞋业有限公司	2014年11月	货款	1,638.04	1,638.04	
736	西安启仕商贸有限责任公司	2014年11月	货款	1,604.07	1,604.07	
737	乌鲁木齐都市经典商业空间装饰设计有限公司	2014年11月	货款	1,600.00	1,600.00	
738	西安云娜商贸有限公司	2014年11月	货款	1,554.03	1,554.03	
739	上海丽婴房婴童用品有限公司	2014年11月	货款	1,430.91	1,430.91	
740	西安重点户外运动有限公司	2014年11月	货款	1,429.35	1,429.35	
741	唐山市瑞凯商贸有限公司	2014年11月	货款	1,290.77	1,290.77	
742	陕西新同电子网络科技有限公司	2014年11月	货款	1,288.86	1,288.86	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
743	浙江美可服饰有限公司	2014年11月	货款	1,278.94	1,278.94	
744	西安靓点商贸有限责任公司	2014年11月	货款	1,162.92	1,162.92	
745	兰州巍雅斯名表眼镜有限公司	2014年11月	货款	1,011.86	1,011.86	
746	深圳市主流实业有限公司	2014年11月	货款	1,010.18	1,010.18	
747	西安欧菲雅珠宝首饰有限公司	2014年11月	货款	1,000.00	1,000.00	
748	高丝化妆品销售（中国）有限公司	2014年11月	货款	1,000.00	1,000.00	
749	陕西蜂星电讯零售连锁有限责任公司	2014年11月	货款	1,000.00	1,000.00	
750	西安恒粤装饰工程有限公司	2014年11月	货款	1,000.00	1,000.00	
751	仙崎服饰贸易（中山）有限公司	2014年11月	货款	995.39	995.39	
752	西安市富安娜家居用品营销有限公司	2014年11月	货款	986.74	986.74	
753	北京绒典服装有限公司	2014年11月	货款	971.61	971.61	
754	杭州威磊服饰有限公司	2014年11月	货款	924.97	924.97	
755	苏州优暖福乐科技有限公司	2014年11月	货款	882.58	882.58	
756	上海中兴纺织品有限公司陕西分公司	2014年11月	货款	840.93	840.93	
757	西安连奇物流配送有限公司	2014年11月	货款	800.00	800.00	
758	武汉狮睿服饰有限公司	2014年11月	货款	764.90	764.90	
759	上海荣臣博士蛙（集团）有限公司	2014年11月	货款	750.27	750.27	
760	上海卡洛家居用品有限公司	2014年11月	货款	728.95	728.95	
761	绍兴市金帛服饰有限公司	2014年11月	货款	728.92	728.92	
762	西安红瑞祥商贸有限公司	2014年11月	货款	681.88	681.88	
763	西安 红彩商贸有限公司	2014年11月	货款	582.50	582.50	
764	上海荣臣博士蛙（集团）有限公司	2014年11月	货款	578.83	578.83	
765	陕西大九龙商贸有限公司	2014年11月	货款	555.80	555.80	
766	西安舒锦工贸有限公司	2014年11月	货款	553.42	553.42	
767	北京天地宏源商贸有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
768	广东嘉莉诗（国际）服装有限公司1	2014年11月	货款	500.00	500.00	
769	广州格子廊服饰有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
770	杭州尚新服饰有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
771	宁波海曙莱田服饰有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
772	陕西文云商贸有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
773	陕西新大明泰科技有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
774	上海迪乐国际贸易有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
775	上海迪姆鞋业有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
776	上海三枪（集团）有限公司陕西销售公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
777	深圳市衣典服饰设计有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
778	温州市同益鞋业有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
779	西安欧格尔贸易有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
780	西安市碑林区玉贵人艺术品商店	2014年11月	货款	500.00	500.00	
781	西安意成商贸有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
782	北京圣威龙制衣有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
783	东亚银行有限公司西安分行	2014年11月	货款	500.00	500.00	
784	陕西华福商贸有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
785	上海格至装饰品有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
786	上海昊轩商贸有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
787	上海泰得展览策划有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
788	上海旭腾服饰有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
789	上海溢欣实业发展有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
790	深圳华顿贸易有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
791	深圳市巨昌时装有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
792	深圳市尼拓贸易有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
793	王飞	2014年11月	货款	500.00	500.00	
794	武汉佳能康贸易有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
795	西安春辰商贸有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
796	浙江圣尼皮草时装有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
797	马鑫	2014年11月	货款	500.00	500.00	
798	孟龙飞	2014年11月	货款	500.00	500.00	
799	陕西永续电子工程有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
800	东莞市虎门龙的传说实业有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
801	惠州市天鹅星鞋业有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
802	陕西曼迪装饰工程有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
803	天壹广告装饰有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
804	王军忍	2014年11月	货款	500.00	500.00	
805	武汉采之韵服饰有限公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
806	重庆新千里装饰公司	2014年11月	货款	500.00	500.00	
807	刘英	2014年11月	货款	500.00	500.00	
808	陕西潘多拉商贸有限责任公司	2014年11月	货款	498.80	498.80	
809	浙江龙迪士文化传播有限公司	2014年11月	货款	481.34	481.34	
810	重庆巴布商贸发展有限公司	2014年11月	货款	479.24	479.24	
811	广东秋鹿实业有限公司	2014年11月	货款	393.86	393.86	
812	西安市天地和出版物流发行有限公司	2014年11月	货款	393.25	393.25	
813	北京奥维兰服装服饰有限公司	2014年11月	货款	385.72	385.72	
814	南京欧尚服饰有限公司	2014年11月	货款	334.61	334.61	
815	福州林记珠宝有限公司	2014年11月	货款	293.59	293.59	
816	陕西久力商贸有限责任公司	2014年11月	货款	292.34	292.34	
817	陕西广羽工贸有限公司	2014年11月	货款	281.56	281.56	
818	武汉阿西卡服饰有限公司	2014年11月	货款	273.47	273.47	
819	西安发挥力服饰有限公司	2014年11月	货款	268.21	268.21	
820	上海色度纺织品有限公司	2014年11月	货款	263.37	263.37	
821	广州市霖泰服饰有限公司	2014年11月	货款	262.19	262.19	
822	西安震东商贸有限公司（男装）	2014年11月	货款	247.39	247.39	
823	西安中坊商贸有限责任公司1	2014年11月	货款	198.82	198.82	
824	广州市和谐纺织实业有限公司	2014年11月	货款	190.35	190.35	
825	江南布衣服饰有限公司	2014年11月	货款	187.55	187.55	
826	浙江明牌珠宝股份有限公司	2014年11月	货款	175.24	175.24	
827	陕西高攀户外运动用品有限公司	2014年11月	货款	174.19	174.19	
828	陕西翠之宝商贸有限责任公司	2014年11月	货款	136.70	136.70	
829	上海凯盛床上用品有限公司	2014年11月	货款	126.12	126.12	
830	宝马装饰工程有限公司	2014年11月	货款	100.00	100.00	
831	西安市碑林区优艺陶吧	2014年11月	货款	93.99	93.99	
832	西安大小商贸有限公司	2014年11月	货款	82.26	82.26	
833	广州市达玛运动用品有限公司	2014年11月	货款	79.26	79.26	
834	陕西翠之宝商贸有限责任公司	2014年11月	货款	63.03	63.03	
835	上海金睡莲家居用品有限公司	2014年11月	货款	57.00	57.00	
836	杭州野麦服饰有限公司	2014年11月	货款	48.17	48.17	
837	陕西捷顺华家庭用品实业有限公司	2014年11月	货款	34.43	34.43	
838	西安莉生祥贸易有限公司	2014年11月	货款	33.77	33.77	
839	西安中坊商贸有限责任公司1	2014年11月	货款	22.60	22.60	
840	西安 远震商贸有限公司	2014年11月	货款	16.71	16.71	
841	上海三枪(集团)有限公司陕西销售公司1	2014年11月	货款	12.61	12.61	
842	深圳市金艺珠宝有限公司	2014年11月	货款	9.98	9.98	
843	上海三枪(集团)有限公司陕西销售公司1	2014年11月	货款	8.79	8.79	
844	重庆雅戈尔服饰有限公司西安分公司	2014年11月	货款	1.57	1.57	
845	上海三枪(集团)有限公司陕西销售公司1	2014年11月	货款	1.38	1.38	
846	陕西鼎臻儿童用品有限公司	2014年11月	货款	1.12	1.12	
847	深圳汇洁集团股份有限公司	2014年11月	货款	0.99	0.99	
848	陕西紫轩贸易有限责任公司	2014年11月	货款	0.98	0.98	

应付账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
849	重庆市凯福珠宝金行有限公司	2014年11月	货款	0.97	0.97	
850	深圳市易菲妮时装有限公司	2014年11月	货款	0.82	0.82	
851	佛山市顺德区胜百利服装有限公司	2014年11月	货款	0.81	0.81	
852	西安桂铭办公设备有限责任公司	2014年11月	货款	0.78	0.78	
853	杭州爱迪丹顿服饰有限公司	2014年11月	货款	0.62	0.62	
854	西安俊朗实业有限公司	2014年11月	货款	0.50	0.50	
855	海宁市海曙塔美国国际贸易有限公司	2014年11月	货款	0.50	0.50	
856	西安市海城商贸有限公司1	2014年11月	货款	0.45	0.45	
857	西安缘和商贸有限公司	2014年11月	货款	0.43	0.43	
858	上海马克华菲服饰有限公司	2014年11月	货款	0.38	0.38	
859	西安霸翔商贸有限公司	2014年11月	货款	0.37	0.37	
860	西安安鼎贸易发展有限责任公司	2014年11月	货款	0.36	0.36	
861	西安朗墨工贸有限公司	2014年11月	货款	0.32	0.32	
862	上海马克华菲服饰有限公司	2014年11月	货款	0.32	0.32	
863	福建省石狮市威明制衣实业有限公司	2014年11月	货款	0.31	0.31	
864	陕西宝迪国际贸易发展有限公司	2014年11月	货款	0.31	0.31	
865	西安凯雁贸易有限公司	2014年11月	货款	0.30	0.30	
866	深圳市千禧之星实业发展有限公司	2014年11月	货款	0.27	0.27	
867	深圳艾特莱服饰有限公司	2014年11月	货款	0.27	0.27	
868	西安欧骏服饰商贸有限公司（33366）	2014年11月	货款	0.26	0.26	
869	深圳市劳伦斯实业发展有限公司	2014年11月	货款	0.25	0.25	
870	广州高琪商贸有限公司	2014年11月	货款	0.25	0.25	
871	广州市动漫动画卡通产品有限公司	2014年11月	货款	0.23	0.23	
872	上海罗莱家用纺织品有限公司	2014年11月	货款	0.20	0.20	
873	汕头市宏丹纺织有限公司	2014年11月	货款	0.19	0.19	
874	西安圣罗服饰有限公司	2014年11月	货款	0.19	0.19	
875	上海博士蛙企业发展有限公司	2014年11月	货款	0.19	0.19	
876	西安银宽商贸有限公司	2014年11月	货款	0.19	0.19	
877	西安文培工贸有限公司	2014年11月	货款	0.11	0.11	
878	重庆市凯福珠宝金行有限公司	2014年11月	货款	0.10	0.10	
879	上海金睡莲家居用品有限公司	2014年11月	货款	0.06	0.06	
880	陕西宝迪国际贸易发展有限公司	2014年11月	货款	0.06	0.06	
881	南通雅居秀居室用品有限公司	2014年11月	货款	0.06	0.06	
882	宁波永发集团有限公司	2014年11月	货款	0.04	0.04	
883	陕西文云商贸有限公司1	2014年11月	货款	0.03	0.03	
884	西安百特商业运营管理有限公司	2014年11月	货款	0.03	0.03	
885	重庆市凯福珠宝金行有限公司	2014年11月	货款	0.02	0.02	
886	宇旭时装（上海）有限公司1	2014年11月	货款	0.02	0.02	
887	西安乐斯高商贸有限公司	2014年11月	货款	0.01	0.01	
888	富荣美（福建）服饰发展有限公司	2014年11月	货款	0.01	0.01	
889	浙江戴斯特服饰有限公司	2014年11月	货款	0.01	0.01	
890	浙江红黄蓝服饰股份有限公司	2014年11月	货款	0.01	0.01	
891	西安宝迪工贸有限公司	2014年11月	货款	0.01	0.01	
892	西安泽木商贸有限公司	2014年11月	货款	0.01	0.01	
合 计				178,650,195.77	178,650,195.77	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

预收账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	外币账面 余额	评估基准日外币 中间汇率	账面价值	评估价值	备注
1	磁卡	2014年11月	磁卡			43,428,685.40	43,428,685.40	
2	客户	2014年11月	客户			2,275,842.23	2,275,842.23	
3	上海老庙（吴世立）	2014年11月	租金			888,472.40	888,472.40	
4	天世源珠宝（西安市碑林区天世源珠宝首饰商店）	2014年11月	租金			880,325.14	880,325.14	
5	定金	2014年11月	定金			409,375.40	409,375.40	
6	汉城烧烤（沈明光）	2014年11月	租金			193,346.00	193,346.00	
7	时尚街区（江雷）	2014年11月	租金			141,672.00	141,672.00	
8	冰点地带（张占伟）	2014年11月	租金			133,341.50	133,341.50	
9	面包新语1（陕西新语新餐厅管理有限公司）	2014年11月	租金			116,800.00	116,800.00	
10	巴贝拉西餐厅（西安美祺餐饮管理有限公司）	2014年11月	租金			108,979.70	108,979.70	
11	碧海云香（曹文斌）	2014年11月	租金			73,487.00	73,487.00	
12	月影法式铁板烧（舒敏）	2014年11月	租金			73,100.00	73,100.00	
13	东亚银行（郑兴）	2014年11月	租金			73,072.71	73,072.71	
14	快乐柠檬（党冬宏）	2014年11月	租金			66,833.00	66,833.00	
15	青果摄影（陈冬冬）	2014年11月	租金			48,600.00	48,600.00	
16	台北牛排（高小明）	2014年11月	租金			45,033.00	45,033.00	
17	爱丽小屋（宋婷婷）	2014年11月	租金			33,296.00	33,296.00	
18	时尚走廊（王桥）	2014年11月	租金			26,250.00	26,250.00	
19	仙踪林（西安瀚源贸易有限公司）	2014年11月	租金			26,220.00	26,220.00	
20	玛喜达（陕西茗辉餐饮有限公司）	2014年11月	租金			26,000.00	26,000.00	
21	老铺子味道（高芳）	2014年11月	租金			25,080.00	25,080.00	
22	妙人时尚（陈宇红）	2014年11月	租金			22,680.00	22,680.00	
23	芙蕾雅（孙延伟）	2014年11月	租金			19,600.00	19,600.00	
24	酒窝甜品（陕西都可餐饮有限公司）	2014年11月	租金			19,200.00	19,200.00	
25	DF冰淇淋（李继英）	2014年11月	租金			15,360.00	15,360.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	外币账面 余额	评估基准日外币 中间汇率	账面价值	评估价值	备注
26	咕噜咕噜（裘克波）	2014年11月	租金			13,900.00	13,900.00	
27	首尔面包（西安聚乐餐饮管理有限公司）	2014年11月	租金			13,200.00	13,200.00	
28	4D体验馆（孙婕）	2014年11月	租金			11,400.00	11,400.00	
29	海航乐游（幸运国际旅行社有限公司）	2014年11月	租金			11,000.00	11,000.00	
30	哈根达斯（王婷）	2014年11月	租金			8,200.00	8,200.00	
31	电玩（刘羿）	2014年11月	租金			6,600.00	6,600.00	
32	美甲（李亚萍）	2014年11月	租金			6,300.00	6,300.00	
33	谜尚（李勤楠）	2014年11月	租金			6,000.00	6,000.00	
34	玩酷街区（田鑫）	2014年11月	租金			5,000.00	5,000.00	
35	便利店（王丹）	2014年11月	租金			4,620.00	4,620.00	
36	内街街客（吴恩云）	2014年11月	租金			4,500.00	4,500.00	
37	服装修改（彭晓春）	2014年11月	租金			4,000.00	4,000.00	
38	汉唐书吧（西安市碑林区自由穿行书吧）	2014年11月	租金			3,645.40	3,645.40	
39	鲷鱼烧（刘浩）	2014年11月	租金			3,200.00	3,200.00	
40	黄金维修（陕西翠之宝商贸有限公司）	2014年11月	租金			2,833.38	2,833.38	
41	皮革养护（拓振强）	2014年11月	租金			1,200.00	1,200.00	
42	陶街（马林）	2014年11月	租金			600.00	600.00	
43	悄悄话手工巧克力（李朵）	2014年11月	租金			500.00	500.00	
44	罗丽丝（王耀星）	2014年11月	租金			250.00	250.00	
合 计						49,277,600.26	49,277,600.26	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-6

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资	2014年11月	2,060,452.84	2,060,452.84	
2	职工福利费			-	
3	医疗保险费			-	
4	基本养老保险费			-	
5	企业年金	2014年11月	34,962.00	34,962.00	
6	失业保险费			-	
7	工伤保险费			-	
8	生育保险费			-	
9	住房公积金			-	
10	工会经费	2014年11月	292,884.93	292,884.93	
11	职工教育经费	2014年11月	1,970,926.14	1,970,926.14	
12	非货币性福利			-	
13	辞退福利			-	
14	股份支付			-	
15	其他			-	
				-	
				-	
				-	
				-	
				-	
合 计			4,359,225.91	4,359,225.91	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

应交税费评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-7

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	西安市碑林区国税局柏树林所	2014年11月	消费税	225,091.40	225,091.40	
2	西安市碑林区地税局柏树林所	2014年11月	营业税	6,677,724.58	6,677,724.58	
3	西安市碑林区地税局柏树林所	2014年11月	城建税	544,004.16	544,004.16	
4	西安市碑林区国税局柏树林所	2014年11月	企业所得税	1,639,717.05	1,639,717.05	
5	西安市碑林区地税局柏树林所	2014年11月	教育费附加	380,653.51	380,653.51	
6	西安市碑林区地税局柏树林所	2014年11月	个人所得税	7,026.64	7,026.64	
7	西安市碑林区地税局柏树林所	2014年11月	水利基金	53,248.57	53,248.57	
8	西安市碑林区地税局柏树林所	2014年11月	房产税	8,332,338.35	8,332,338.35	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
合 计				17,859,804.26	17,859,804.26	

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

评估基准日：2014年11月30日

表5-8

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	本金	利息所属期间	利息率%	账面价值	评估价值	备注
1	中国对外经济贸易信托有限公司	2011年8月1日	200,000,000.00	2016.6.21-2014.6.30	7.36	5,656,355.56	5,656,355.56	
2	中国对外经济贸易信托有限公司	2012年8月4日	180,000,000.00	2016.6.21-2014.6.30	7.68			
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
							-	
合 计						5,656,355.56	5,656,355.56	

评估人员：芦爱玲

共76页 第68页

其他应付款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-10

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	物业费	2014年11月	物业费	4,246,745.52	4,246,745.52	
2	营销策划室1	2014年11月	费用	4,664,883.27	4,664,883.27	
3	其他应付款-推广费	2014年11月	推广费	3,474,203.05	3,474,203.05	
4	返利	2014年11月	费用	3,149,843.51	3,149,843.51	
5	其他应付款—其他	2014年11月	费用	2,143,184.91	2,143,184.91	
6	物业安全室1	2014年11月	费用	1,500,000.00	1,500,000.00	
7	装修保证金	2014年11月	装修保证金	1,487,240.00	1,487,240.00	
8	西安民生电器有限公司	2014年11月	往来款	1,277,085.73	1,277,085.73	
9	其他应付款-厂聘人员管理费	2014年11月	厂聘人员管理费	3,726,708.39	3,726,708.39	
10	外租租金及保证金	2014年11月	保证金	1,057,210.00	1,057,210.00	
11	工牌押金	2014年11月	工牌押金	574,950.00	574,950.00	
12	促销卡押金	2014年11月	促销卡押金	526,320.00	526,320.00	
13	供应商网费	2014年11月	供应商网费	494,324.75	494,324.75	
14	临时POP制作费	2014年11月	临时POP制作费	389,563.00	389,563.00	
15	互联网服务费	2014年11月	互联网服务费	386,600.00	386,600.00	
16	工装费用	2014年11月	工装费用	323,093.23	323,093.23	
17	人员工本费	2014年11月	人员工本费	1,411,580.92	1,411,580.92	
18	保险赔款	2014年11月	保险赔款	291,369.83	291,369.83	
19	工装费	2014年11月	保证金	275,925.00	275,925.00	
20	环卫费	2014年11月	环卫费	265,410.00	265,410.00	
21	宝鸡商场有限责任公司	2014年11月	往来款	204,446.73	204,446.73	
22	培训费	2014年11月	费用	616,879.06	616,879.06	
23	退货收回	2014年11月	费用	195,555.30	195,555.30	
24	西安兴正元餐饮管理服务有限公司	2014年11月	往来款	190,890.00	190,890.00	
25	各类罚款	2014年11月	费用	151,179.80	151,179.80	
26	江雷	2014年11月	保证金	142,000.00	142,000.00	

其他应付款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-10

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
27	营运管理室2	2014年11月	费用	130,041.81	130,041.81	
28	综合户	2014年11月	保证金	119,581.70	119,581.70	
29	花车费	2014年11月	费用	112,175.00	112,175.00	
30	工牌押金	2014年11月	工装费	101,570.00	101,570.00	
31	丝芙兰北京化妆品销售有限公司	2014年11月	保证金	100,000.00	100,000.00	
32	流媒体广告费	2014年11月	费用	88,760.00	88,760.00	
33	西安银信商通科技有限公司	2014年11月	往来款	80,000.00	80,000.00	
34	促消活动费	2014年11月	费用	70,120.57	70,120.57	
35	陕西群星表业有限公司	2014年11月	保险赔款	62,081.31	62,081.31	
36	计划财务室1	2014年11月	费用	58,110.96	58,110.96	
37	三包卡	2014年11月	费用	53,745.00	53,745.00	
38	海宁恩盛丽服饰有限公司	2014年11月	保证金	50,000.00	50,000.00	
39	北京隆盛世工贸有限公司	2014年11月	保证金	50,000.00	50,000.00	
40	苏宏	2014年11月	保证金	50,000.00	50,000.00	
41	陕西易通商联网络科技有限公司	2014年11月	往来款	50,000.00	50,000.00	
42	陕西邮政西邮寄电子商务有限责任公司	2014年11月	往来款	50,000.00	50,000.00	
43	陕西万事达建筑装饰工程有限公司	2014年11月	工程款	46,274.59	46,274.59	
44	陕西省第七建筑工程公司	2014年11月	保证金	45,500.00	45,500.00	
45	工牌工本费	2014年11月	费用	41,150.00	41,150.00	
46	舒敏	2014年11月	保证金	40,000.00	40,000.00	
47	江燕	2014年11月	保证金	40,000.00	40,000.00	
48	嘟嘟熊手工坊1	2014年11月	租金	38,059.76	38,059.76	
49	沈明光	2014年11月	保证金	35,000.00	35,000.00	
50	西安旌旗电子股份有限公司	2014年11月	往来款	31,875.66	31,875.66	
51	西安伟森泽尔枕业有限公司	2014年11月	保证金	30,000.00	30,000.00	
52	渤海易生商务服务有限公司西安分公司	2014年11月	往来款	30,000.00	30,000.00	

其他应付款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-10

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
53	海南新生信息技术有限公司陕西分公司	2014年11月	往来款	30,000.00	30,000.00	
54	党冬宏	2014年11月	保证金	25,000.00	25,000.00	
55	陕西东屹工贸有限责任公司	2014年11月	往来款	22,772.25	22,772.25	
56	北京富通光电设备有限公司	2014年11月	往来款	21,990.00	21,990.00	
57	更衣柜押金	2014年11月	保证金	21,500.00	21,500.00	
58	西安市未央区联谷成套电气设备销售部	2014年11月	保证金	20,487.00	20,487.00	
59	上海绿地集团沪灞实业有限公司	2014年11月	保证金	20,000.00	20,000.00	
60	上海博士邦尼服饰有限公司	2014年11月	保证金	17,000.00	17,000.00	
61	中太建设集团股份有限公司	2014年11月	保证金	16,900.01	16,900.01	
62	爱乐游园地	2014年11月	租金	15,216.50	15,216.50	
63	电话费	2014年11月	费用	14,050.00	14,050.00	
64	刘羿	2014年11月	保证金	13,000.00	13,000.00	
65	配电盘押金	2014年11月	押金	12,400.00	12,400.00	
66	上海森帝诺体育用品有限公司	2014年11月	保证金	10,000.00	10,000.00	
67	陕西嘉汇汉唐图书发行有限公司	2014年11月	保证金	10,000.00	10,000.00	
68	陕西都可餐饮有限公司	2014年11月	保证金	10,000.00	10,000.00	
69	西安市碑林区优艺陶吧	2014年11月	保证金	10,000.00	10,000.00	
70	北京长京益康信息科技有限公司	2014年11月	往来款	10,000.00	10,000.00	
71	厦门准信机电工程有限公司	2014年11月	保证金	8,500.00	8,500.00	
72	王耀星	2014年11月	保证金	8,305.00	8,305.00	
73	李继英	2014年11月	保证金	8,000.00	8,000.00	
74	陕西瀚林宇通建筑装饰有限公司	2014年11月	保证金	7,900.00	7,900.00	
75	少淑区域1	2014年11月	费用	7,600.00	7,600.00	
76	李亚萍	2014年11月	保证金	6,000.00	6,000.00	
77	宁波奥森健身器材科技有限公司	2014年11月	保证金	5,454.77	5,454.77	
78	陕西国峰工程有限公司	2014年11月	往来款	5,150.00	5,150.00	

其他应付款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-10

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
79	西安市天地和出版物流发行有限公司	2014年11月	保证金	5,000.00	5,000.00	
80	广州森豪服装有限公司	2014年11月	保证金	5,000.00	5,000.00	
81	陕西新德力冷气商务有限公司	2014年11月	保证金	5,000.00	5,000.00	
82	东芝家用电器销售（南海）有限公司	2014年11月	保证金	5,000.00	5,000.00	
83	陕西和丰电子有限公司	2014年11月	保证金	5,000.00	5,000.00	
84	田鑫	2014年11月	保证金	5,000.00	5,000.00	
85	陕西锦泰贸易有限责任公司	2014年11月	保证金	4,000.00	4,000.00	
86	刘浩	2014年11月	保证金	3,500.00	3,500.00	
87	车牌押金	2014年11月	押金	3,290.00	3,290.00	
88	广州康艺电子有限公司	2014年11月	往来款	3,192.00	3,192.00	
89	陕西华秦茶业有限责任公司	2014年11月	保证金	3,000.00	3,000.00	
90	西安亚斯商贸有限公司	2014年11月	物业费	3,000.00	3,000.00	
91	广州童年教育科技有限公司	2014年11月	保证金	3,000.00	3,000.00	
92	陕西金鱼商贸有限公司	2014年11月	保证金	3,000.00	3,000.00	
93	西安海贝科技发展有限公司	2014年11月	保证金	3,000.00	3,000.00	
94	陕西万全商贸有限公司	2014年11月	保证金	3,000.00	3,000.00	
95	成都禾木美呈空间设计有限公司	2014年11月	往来款	3,000.00	3,000.00	
96	VIP费用	2014年11月	费用	2,980.00	2,980.00	
97	西安瑞尔建材科技发展有限公司	2014年11月	保证金	2,925.00	2,925.00	
98	北京中建海平防水材料有限公司西安分公司	2014年11月	保证金	2,588.00	2,588.00	
99	庶务费用	2014年11月	费用	2,493.00	2,493.00	
100	陕西巨人装饰工程有限公司	2014年11月	保证金	2,250.00	2,250.00	
101	杭州奇盛展示标识系统有限公司	2014年11月	外租租金及保证金	2,179.49	2,179.49	
102	家电商通卡	2014年11月	费用	2,041.10	2,041.10	
103	西安曙光家用电器公司	2014年11月	保证金	2,000.00	2,000.00	
104	段伟	2014年11月	保证金	2,000.00	2,000.00	

其他应付款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-10

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
105	花车押金	2014年11月	费用	1,920.00	1,920.00	
106	陕西顺致建筑装饰工程有限公司	2014年11月	往来款	1,810.60	1,810.60	
107	西安宏邦装饰设计工程有限公司	2014年11月	保证金	1,775.00	1,775.00	
108	车牌工本费	2014年11月	费用	1,345.00	1,345.00	
109	王桥	2014年11月	保证金	1,250.00	1,250.00	
110	深圳市千禧之星实业发展有限公司	2014年11月	保证金	1,000.00	1,000.00	
111	西安市金门家电有限公司1	2014年11月	保证金	1,000.00	1,000.00	
112	陕西万松工贸有限责任公司	2014年11月	保证金	1,000.00	1,000.00	
113	四川三星防水工程有限公司西安分公司	2014年11月	保证金	625.00	625.00	
114	PLORY1	2014年11月	往来款	100.00	100.00	
115	包装袋	2014年11月	费用	30.00	30.00	
116	收银长短款	2014年11月	收银长短款	62,663.85	62,663.85	
117	北京中电广通科技有限公司	2014年11月	工程款	63,343.00	63,343.00	
118	中信银行股份有限公司西安分行	2014年11月	补提2014年第1-2季度中信银行融资顾问费	256,000.00	256,000.00	
119	销售管理室	2014年11月	根据会员卡积分测算应补提相关费用	257,073.22	257,073.22	
120	海航商业控股有限公司	2014年11月	资金占用费	692,655.51	692,655.51	
121	陕西华亿建筑装饰工程有限公司	2014年11月	工程款	449,416.40	449,416.40	
					-	
					-	
合 计				37,007,910.06	37,007,910.06	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表5-11

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算项目	发生日期	到期日	年利率%	账面价值	评估价值	备注
1	中国对外经济贸易信托有限公司	2011年8月1日	2016年8月1日	7.36%	100,000,000.00	100,000,000.00	以西安兴正元购物中心有限公司财产收益权设立信托
2	中国对外经济贸易信托有限公司	2012年8月14日	2017年8月14日	7.68%	60,000,000.00	60,000,000.00	以西安兴正元购物中心有限公司财产收益权设立信托
合 计					160,000,000.00	160,000,000.00	

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期：2014年12月19日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2014年11月30日

表6

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	220,000,000.00	220,000,000.00	-	-
6-2	应付债券	-	-	-	-
6-3	长期应付款	-	-	-	-
6-4	专项应付款	-	-	-	-
6-5	预计负债	-	-	-	-
6-6	递延所得税负债	-	-	-	-
6-7	其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计		220,000,000.00	220,000,000.00	-	-

被评估单位填表人：黄倩语

评估人员：芦爱玲

填表日期: 2014年12月19日

长期借款评估明细表

评估基准日：2014年11月30日

表6-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	外币金额	外币基准日汇率	账面价值	评估价值	备注	信托合同编号	借款类型	抵押/保证合同编号	抵押物/保证人
1	中国对外经济贸易信托有限公司	2011年8月1日	2016年8月1日	7.36%	人民币			100,000,000.00	100,000,000.00	以西安兴正元购物中心有限公司财产收益权设立信托	364 2011-X364 001 001	抵押、保证	364 2011-D364 001 002/ 364 2011-D364 001 001	抵押物：西安市房屋登记簿 产权证号 1100108015IV-37-1-10101-1共270份、《国有土地使用权证》 编号西碑国用（2006出）第745、748号
2	中国对外经济贸易信托有限公司	2012年8月14日	2017年8月14日	7.68%	人民币			120,000,000.00	120,000,000.00	以西安兴正元购物中心有限公司财产收益权设立信托	364 2011-X364 001 001BC001	抵押、保证	364 2011-D364 001 002BC001/ 364 2011-D364 001 001BC001	抵押物：西安市房屋登记簿 产权证号 1100108015IV-37-1-10101-1共270份、《国有土地使用权证》 编号西碑国用（2006出）第743、745、748号； 保证人：海航商业控股有限公司
合 计								220,000,000.00	220,000,000.00					

被评估单位填表人：黄倩语
填表日期：2014年12月19日

评估人员：芦爱玲

资产评估结果汇总表（市场法）

评估基准日：2014年11月30日

表1-1

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：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%
1	流动资产	44,772.59			-
2	非流动资产	98,182.82			-
3	其中： 长期应收款	-			-
4	长期股权投资	652.71			-
5	投资性房地产	24,084.95			-
6	固定资产	36,656.71			-
7	在建工程				-
8	无形资产	36,659.82			-
9	长期待摊费用	127.47			-
10	递延所得税资产	1.17			-
11	其他非流动资产				-
12	资产合计	142,955.41			-
13	流动负债	49,281.11			-
14	非流动负债	22,000.00			-
15	负债合计	71,281.11			-
16	净资产（所有者权益）	71,674.30	150,719.51	79,045.21	110.28

评估机构：正衡资产评估有限责任公司

市场法评估计算表

评估基准日：2014-11-30

表1-2

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

项目	序号	NOIAT比例乘数	EBIT比例乘数	EBITDA比例乘数
被评估公司比率乘数取值	1	23.76	28.09	18.26
被评估公司对应参数	2	80,654,386.02	78,840,890.92	100,364,608.75
被评估公司全投资计算价值	3=1*2	1,916,527,477.28	2,214,327,788.29	1,832,511,277.34
被评估公司付息负债	4	380,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00
被评估公司股权价值	5=3-4	1,536,527,477.28	1,834,327,788.29	1,452,511,277.34
运营资金差异调整	6	-37,428,470.23	-37,428,470.23	-37,428,470.23
缺少流通折扣率	7	51.30%	51.30%	51.30%
控制权溢价率	8	17.87%	17.87%	17.87%
被评估企业经营性资产构成的股权价值	9= (5+6) * (1-7) * (1+8)	860,523,155.81	1,031,468,545.16	812,295,597.01
非经营性资产净值	10	605,765,986.88	605,765,986.88	605,765,986.88
被评估企业股权市场价值	11=9+10	1,466,289,142.69	1,637,234,532.04	1,418,061,583.89
被评估企业股权市场价值		1,507,195,086.20		
被评估企业股权市场价值(万元)		150,719.51		

比率乘数计算表

评估基准日：2014-11-30

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

表1-3

一、NOIAT比例乘数计算表

对比公司	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司NOIAT长期增	目标公司NOIAT增长率	风险因素修正	增长率修正	NOIAT比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
友阿股份	10.93%	11.64%	11.55%	4.74%	0.71%	-6.81%	10.94	0.09	32.94	23.76
天虹商场	11.74%	12.70%	5.24%	4.74%	0.96%	-0.50%	10.35	0.10	9.88	
南宁百货	12.10%	11.88%	3.25%	4.74%	-0.22%	1.49%	44.51	0.02	28.46	

二、EBIT比例乘数计算表

对比公司	NOIAT/EBIT(δ)	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司EBIT增长率	目标公司EBIT增长率	风险因素修正	增长率修正	EBIT比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
友阿股份	92.59%	11.81%	12.57%	14.26%	6.16%	0.76%	-8.10%	10.13	0.10	39.51	28.09
天虹商场	113.63%	10.33%	11.17%	7.94%	6.16%	0.85%	-1.78%	11.77	0.08	13.22	
南宁百货	94.53%	12.80%	12.57%	3.61%	6.16%	-0.24%	2.54%	115.35	0.01	31.53	

三、EBITDA比率乘数计算数

对比公司	NOIAT/ebitda(λ)	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司EBITDA增长率	目标公司EBITDA增长率	风险因素修正	增长率修正	EBITDA比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
友阿股份	78.74%	13.88%	14.78%	12.13%	5.03%	0.90%	-7.10%	8.61	0.12	18.49	18.26
天虹商场	81.97%	14.32%	15.49%	5.73%	5.03%	1.17%	-0.70%	8.49	0.12	8.16	
南宁百货	94.53%	12.80%	12.57%	3.61%	5.03%	-0.24%	1.42%	42.07	0.02	28.13	

对比公司主营业务NOIAT长期增长率计算表

评估基准日：2014-11-30

表1-4

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	被评估单位		历史数据					未来预测					平均增长率（g）
			2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	
1	友阿股份	NOIAT	305,499,944.61	392,166,275.32	491,812,298.74	505,252,871.21	700,833,715.69	862,025,470.30	1,034,430,564.36	1,199,939,454.66	1,295,934,611.03	1,334,812,649.36	11.55%
		增长率		28.37%	25.41%	2.73%	38.71%	23.00%	20.00%	16.00%	8.00%	3.00%	
2	天虹商场	NOIAT	653,935,858.99	815,922,615.89	847,398,979.15	926,874,251.66	938,793,855.54	1,023,285,302.53	1,094,915,273.71	1,160,610,190.13	1,218,640,699.64	1,255,199,920.63	5.24%
		增长率		24.77%	3.86%	9.38%	1.29%	9.00%	7.00%	6.00%	5.00%	3.00%	
3	南宁百货	NOIAT	64,077,513.63	87,772,643.68	105,620,328.88	85,851,940.27	79,649,128.69	83,631,585.13	86,976,848.53	89,586,153.99	92,273,738.61	95,041,950.77	3.25%
		增长率		36.98%	20.33%	-18.72%	-7.23%	5.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
4	被评估单位	NOIAT	53,973,691.38	57,985,505.16	60,101,549.67	105,522,268.27	80,654,386.02	88,719,824.62	94,930,212.34	99,676,722.96	103,663,791.88	106,773,705.63	4.74%
		增长率		7.43%	3.65%	75.57%	-23.57%	10.00%	7.00%	5.00%	4.00%	3.00%	

加权资金成本计算表

评估基准日：2014-11-30

表1-5

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	对比公司名称	股票代码	付息负债(D)	债权比例	股权公平市场价值(E)	股权价值比例	含资本结构因素的Beta	无风险收益率(Rf)	市场超额风险收益率(Rm-Rf)	公司特有风险超额收益率(Rs)	股权收益率(Re)	债权收益率(Rd)	所得税率(T)	加权资本成本(WACC)
1	友阿股份	002277.SZ	336,000,000.00	4.03%	8,000,192,122.00	95.97%	0.8430	4.2806%	7.47%	0.62%	11.20%	6%	25%	10.93%
2	天虹商场	002419.SZ	-	0.00%	10,310,572,998.00	100.00%	0.9451	4.2806%	7.47%	0.40%	11.74%	6%	25%	11.74%
3	南宁百货	600712.SH	130,000,000.00	4.15%	3,001,051,033.60	95.85%	0.8746	4.2806%	7.47%	1.59%	12.41%	6%	15%	12.10%

被评估单位加权资本成本

1	友阿股份	002277.SZ	336,000,000.00	4.03%	8,000,192,122.00	95.97%	0.8430	4.2806%	7.47%	1.36%	11.94%	6%	25%	11.64%
2	天虹商场	002419.SZ	-	0.00%	10,310,572,998.00	100.00%	0.9451	4.2806%	7.47%	1.36%	12.70%	6%	25%	12.70%
3	南宁百货	600712.SH	130,000,000.00	4.15%	3,001,051,033.60	95.85%	0.8746	4.2806%	7.47%	1.36%	12.17%	6%	15%	11.88%

注释:

- 1、 E=股权总数*股票收盘价
- 2、 Rf: 据评估基准日剩余年限10年及以上国债到期收益率平均值
- 3、 $Re=Rf+\beta*(Rm-Rf)+Rs$
- 4、 Rd: 一年期贷款利率
- 5、 T: 按照企业适用所得税税率考虑
- 6、 $WACC=Re*E/(D+E)+Rd*(1-T)*D/(D+E)$

现金流表

评估基准日：2014年11月30日

表1-6

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

单位：人民币元

项 目	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年1-11月	2014年12月	2014年	五年平均值
营业收入	532,579,592.85	724,111,822.78	894,502,247.91	960,349,382.64	762,568,123.69	92,236,349.37	854,804,473.06	793,269,503.85
其中：主营业务收入	488,930,974.28	677,300,312.06	835,421,030.52	893,989,146.64	681,374,629.05	88,832,316.76	770,206,945.81	733,169,681.86
其他业务收入	43,648,618.57	46,811,510.72	59,081,217.39	66,360,236.00	81,193,494.64	3,404,032.61	84,597,527.25	60,099,821.99
其中：投资性房地产带来的租赁收入		6,962,244.28	10,917,089.34	10,917,089.34	10,990,832.76	1,138,263.34	12,129,096.10	
营业收入增长率	165.03%	35.96%	23.53%	7.36%			-10.99%	44.18%
减：营业成本	407,602,938.46	566,637,741.24	705,037,110.91	740,117,721.07	565,299,191.78	74,933,516.27	640,232,708.05	611,925,643.95
其中：主营业务成本	407,602,938.46	559,915,170.51	698,314,540.18	733,395,150.29	559,136,835.14	74,373,302.03	633,510,137.17	606,547,587.32
其他业务成本	-	6,722,570.73	6,722,570.73	6,722,570.78	6,162,356.64	560,214.24	6,722,570.88	5,378,056.62
其中：投资性房地产带来的租赁成本		6,722,570.73	6,722,570.73	6,722,570.78	6,162,356.64	560,214.14	6,722,570.78	
营业成本/营业收入%	76.53%	78.25%	78.82%	77.07%	74.13%	81.24%	74.90%	77.11%
营业税金及附加	6,481,878.59	9,430,199.72	11,130,088.40	14,309,328.22	10,665,745.18	547,561.48	11,213,306.66	10,512,960.32
其中：投资性房地产收入产生的税金		382,923.44	600,439.91	600,439.91	604,495.80	62,604.48	667,100.29	
营业税金及附加/营业收入%	1.22%	1.30%	1.24%	1.49%	1.40%	0.59%	1.31%	1.31%
销售毛利	118,494,775.80	148,043,881.82	178,335,048.60	205,922,333.35	186,603,186.73	16,755,271.62	203,358,458.35	170,830,899.58
销售毛利率%	22.25%	20.44%	19.94%	21.44%	24.47%	18.17%	23.79%	21.57%
期间费用								
销售费用	3,838,251.19	6,882,125.55	35,776,794.43	34,437,062.53	31,105,527.58	3,564,794.34	34,670,321.92	23,120,911.12
销售费用/营业收入%	0.72%	0.95%	4.00%	3.59%	4.08%	3.86%	4.06%	2.66%
管理费用	73,988,174.78	86,307,489.53	88,308,971.69	102,358,257.01	88,037,179.81	6,644,854.17	94,682,033.98	89,128,985.40
管理费用/营业收入%	13.89%	11.92%	9.87%	10.66%	11.54%	7.20%	11.08%	11.48%
财务费用	30,752,609.37	41,653,305.39	45,796,835.28	33,733,194.90	34,729,505.50	2,169,515.41	36,899,020.91	37,766,993.17
财务费用/营业收入%	5.77%	5.75%	5.12%	3.51%	4.55%	2.35%	4.32%	4.90%
资产减值损失	10,572.65	3,506,050.94	37,941.98	-18,549.75	15,597.41		15,597.41	710,322.65
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）								
投资收益（损失以“-”填列）		88,054.72	766,033.53	467,358.05	305,684.33		305,684.33	406,782.66
营业利润（亏损以“-”填列）	9,905,167.81	9,782,965.13	9,180,538.75	35,879,726.71	33,021,060.76	4,376,107.70	37,397,168.46	20,429,113.37
加：营业外收入	4,100.00	58,800.00	18,000.00					26,966.67
减：营业外支出	300,000.00	-	-	-	-			75,000.00
加：以前年度损益调整								
利润总额（亏损以“-”填列）	9,909,267.81	9,841,765.13	9,198,538.75	35,879,726.71	33,021,060.76	4,376,107.70	37,397,168.46	20,456,080.04
扣除非主营业务以及投资性房地产及投资收益后利润总额	9,905,167.81	9,838,160.30	4,820,426.52	31,818,290.01	28,491,396.11	3,860,662.98	32,352,059.10	17,746,820.75
减：所得税费用	159,034.40	2,434,823.71	2,314,672.65	8,984,931.33	8,191,796.21	1,157,495.90	9,349,292.12	4,648,550.84
其中：投资性房地产收入产生的所得税	-		898,519.67	898,519.66	1,055,995.08	128,861.18	1,184,856.26	
其中：长期股权投资产生的投资收益产生的所得税		22,013.68	191,508.38	116,839.51	76,421.08	-	76,421.08	
净利润（亏损以“-”填列）	9,750,233.41	7,406,941.42	6,883,866.10	26,894,795.38	24,829,264.55	3,218,611.80	28,047,876.35	15,796,742.53
扣除投资性房地产及投资收益后净利润	9,746,133.41	7,425,350.27	3,595,781.93	23,848,717.86	21,432,016.06	2,832,028.26	24,264,044.32	13,776,005.56
加：利息支出	31,916,668.56	37,929,371.66	45,768,874.72	80,179,777.24	42,426,555.56	4,062,276.26	46,488,831.82	48,456,704.80
息税前利润（EBIT）	41,821,836.37	47,767,531.96	50,589,301.24	111,998,067.25	70,917,951.67	7,922,939.24	78,840,890.92	66,203,525.55
息税前利润/销售收入%	7.85%	6.60%	5.66%	11.66%	9.30%	8.59%	9.22%	8.20%
加：折旧及摊销	22,607,314.10	22,159,856.19	22,159,573.74	21,523,717.83	19,730,074.68	1,793,643.15	21,523,717.83	22,112,615.47
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	64,429,150.47	69,927,388.15	72,748,874.98	133,521,785.08	90,648,026.35	9,716,582.40	100,364,608.75	85,156,799.67
息税折旧摊销前利润/销售收入%	12.10%	9.66%	8.13%	13.90%	11.89%	10.53%	11.74%	11.11%
税后净经营收益（NOIAT）	53,973,691.38	57,985,505.16	60,101,549.67	105,522,268.27	72,918,538.43	7,735,847.59	80,654,386.02	69,395,753.62
税后净经营收益/销售收入%	10.13%	8.01%	6.72%	10.99%	9.56%	8.39%	9.44%	9.06%

营运资金预测表

评估基准日：2014/11/30

表1-7

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

单位：人民币元

项目	历史数据						
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年1-11月	2014年12月	2014年
存货周转率	166.41	435.30	1,169.09	2,184.51	1,667.75	1,667.75	1,667.75
应收款项周转率	159.74	149.24	104.82	152.82	143.39	143.39	143.39
应付款项周转率	2.82	2.97	3.26	2.75	2.96	2.96	2.96
现金周转率	323.32	581.57	1,270.65	2,334.58	1,808.18	1,808.18	1,808.18
年付现成本总额	500,056,538.29	681,645,511.07	856,567,216.33	896,108,835.21	703,427,994.50	85,451,759.04	788,879,753.55
其中：非付现费用	22,607,314.10	28,882,426.92	28,882,144.47	28,246,288.61	25,804,659.56	2,345,878.04	28,150,537.60
最低现金保有量	1,546,607.68	1,172,075.71	674,119.87	383,841.72	389,025.43	47,258.44	436,283.86
存货	2,449,431.98	1,286,272.93	597,314.41	335,724.83	255,113.59	44,594.99	299,708.58
应收款项	3,060,820.48	4,538,387.25	7,970,359.68	5,850,099.29	4,531,977.44	619,515.42	5,151,492.86
应付款项	144,037,273.44	188,343,577.32	214,029,908.85	266,647,806.37	278,267,980.51	25,126,115.55	303,394,096.06
营运资金	-136,980,413.30	-181,346,841.43	-204,788,114.89	-260,078,140.53	-273,091,864.06	-24,414,746.70	-297,506,610.76
营运资金变动		-44,366,428.13	-23,441,273.46	-55,290,025.63			-37,428,470.23

溢余资产、非经营性资产及负债评估表

评估基准日：2014/11/30

表1-8

被评估单位：西安兴正元购物中心有限公司

单位：人民币元

序号	项目	账面价值	评估值	备注
一	溢余资产			
1	多余现金-银行存款	72,300,000.00	74,434,356.25	工行土门支行（定期）
2	多余现金-银行存款	20,000,000.00	20,000,000.00	宁夏银行西安分行保证金户
3	多余现金-银行存款	200,000,000.00	200,000,000.00	兴业银行西长安街支行
5	可变现有价证券			
	溢余资产小计	292,300,000.00	294,434,356.25	
二	非经营性资产			
1	对外长期投资	6,527,130.63	6,527,130.63	西安鼎盛典当有限责任公司
2	预付账款			
3	投资性房地产	243,650,559.80	304,804,500.00	
4	土地使用权			
5	长期待摊费用		-	
	非经营性资产小计	250,177,690.43	311,331,630.63	
三	非经营性负债			
1	其他应付款		-	
2	应付股利			
3	应付利息		-	
	非经营性负债小计	-	-	