（上接B6版）

（2）租赁房屋建筑物情况

截至本预案签署日，兴正元购物中心租赁房屋建筑物主要为骡马市商业步行街北区西段1-2层房产建筑物，面积合计18,796.07平方米，具体情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁房产	租赁期限	租赁面积（m2）	租赁用途
1	兴正元购物中心	兴正元实业、兴正元地产	骡马市商业步行街北区西段1-2层	2010年1月1日至2021年6月30日	11,711.08	经营百货及提供配套服务
2	兴正元购物中心	兴正元实业、兴正元地产	骡马市商业步行街北区西段2层	2010年1月1日至2021年6月30日	7,084.99	经营百货及提供配套服务
	合计				18,796.07	

注1：上述房产中15,793.94平方米为兴正元地产所有，本次交易兴正元地产拟将其中的11,782.84平方米转让给西安民生；

2：上述房产中的3,002.13平方米为第三方所有，兴正元地产已与该部分房产所有人签署《商铺授权经营管理协议书》。

3、土地使用权

2009年6月，兴正元实业以兴正元地产开发的骡马市商业步行街北区东段1-6层和西段3-6层的270处房产及其对应的土地使用权向兴正元购物中心增资，增资时将该等房产的产权证书由兴正元地产直接过户至兴正元购物中心名下，而其对应的土地使用权证未进行分割，目前仍登记在兴正元地产名下，因此，兴正元购物中心未取得上述房产对应的土地使用权证书。

根据兴正元实业、兴正元地产出具的相关说明和承诺，上述270处房产对应的国有土地使用权证号分别为西碑国用（2006出）第743号、第744号、第745号、第746号、第747号和第748号，根据宗地图分布，上述270处房产实际对应的土地使用权面积为11,784.10平方米（最终以分割后的土地证证载面积为准），该部分土地使用权属于兴正元购物中心所有。

商铺分割的土地使用权的基本情况如下表所示：

序号	使用权证号	座落	使用权人	使用权类型	面积（m2）	终止日期	用途
1	西碑国用（2006出）第743号	西安市碑林区骡马市	兴正元地产	出让	962.5	2050-09-26	商业（综合）
2	西碑国用（2006出）第744号		兴正元地产	出让	1,663.9	2052-06-12	商业（综合）
3	西碑国用（2006出）第745号		兴正元地产	出让	8,095.5	2050-09-26	商业（综合）
4	西碑国用（2006出）第746号		兴正元地产	出让	3,239.8	2052-12-22	商业（综合）
5	西碑国用（2006出）第747号		兴正元地产	出让	15,538.2	2050-9-26	商业（综合）
6	西碑国用（2006出）第748号		兴正元地产	出让	14,278.1	2050-09-26	商业（综合）

为保障上市公司利益不受损害，兴正元实业承诺将负责办理上述兴正元购物中心270处房产对应土地使用权分割过户手续，在西安民生审议关于本次发行股份及支付现金购买资产的股东大会召开前办理完毕土地使用权分割过户手续，因土地分割而产生的相关税费均由兴正元实业承担。

兴正元地产承诺将负责办理上述兴正元购物中心270处房产对应土地使用权的分割过户手续，在西安民生审议本次关于发行股份及支付现金购买资产的股东大会召开前办理完毕土地使用权分割过户手续；在土地使用权证未分割之前，未经兴正元购物中心书面同意，兴正元地产将不会处置或抵押登记在其名下的上述第743号、第744号、第745号、第746号、第747号和第748号六份土地使用权证，若因兴正元地产违反该承诺给兴正元购物中心造成损失的，兴正元地产将承担全部赔偿责任。

海航商业承诺将积极促使兴正元实业将上述270处房产对应的土地使用权分割至兴正元购物中心名下；若因未办理土地证分割手续出现权属纠纷，海航商业将承担兴正元购物中心参加仲裁、诉讼等造成的一切费用及相应损失；若该等土地使用权权属瑕疵造成兴正元购物中心地上房产的损失，包括但不限于房产本身的损失以及正常运营的损失等，海航商业将在接到西安民生通知后15日内无条件全额补偿兴正元购物中心或西安民生的损失款项。

综上，兴正元实业、兴正元地产和海航商业出具的承诺明确、具体、公允合理，能够切实维护上市公司的利益，并明确了权属完善过程中相关税费的具体承担方；海航商业对兴正元购物中心土地权属瑕疵造成的损失的承诺包括资产本身的损失及正常运营的损失。

目前，兴正元地产、兴正元实业正在积极办理上述土地分割、过户手续。2014年8月5日，西安市国土资源局出具《关于受理西安兴正元地产开发有限公司建设用地审批申请的复函》，已经受理兴正元地产关于办理骡马市商业步行街兴正元广场项目土地合宗及重新分割的申请。

4、兴正元购物中心资产权利限制情况

①2011年6月30日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《抵押合同》，兴正元购物中心以其拥有的270处房产和国有土地使用证号为西碑国用（2006出）第748、745号的2宗土地使用权为其从中国对外经济贸易信托有限公司取得的信托借款50,000万元提供抵押担保。2011年7月7日，兴正元购物中心将上述房产在西安市房屋产权产籍管理中心办理了抵押登记。

②2012年7月31日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《抵押合同》和《质押合同》，兴正元购物中心以其拥有的270处房产和国有土地使用证号为西碑国用（2006出）第748、745、743号的3宗土地使用权和经营处置基础资产所产生的应收账款为其从中国对外经济贸易信托有限公司取得的信托借款30,000万元提供抵押和质押。同日，兴正元购物中心将上述房产在西安市房屋产权产籍管理中心办理了抵押登记。

（三）主要负债情况

截至2014年6月30日，兴正元购物中心的负债总额为86,652.28万元，其中流动负债51,652.28万元，非流动负债35,000万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	账目价值
应付票据	3,468.00
应付账款	19,945.61
预收款项	5,168.27
应付职工薪酬	580.56
应交税费	1,559.01
应付利息	106.13
其他应付款	4,824.70
一年内到期的非流动负债	16,000.00
流动负债总计	51,652.28
长期借款	35,000.00
非流动负债合计	35,000.00
负债合计	86,652.28

截至2014年6月30日，兴正元购物中心一年内到期的非流动负债16,000万元和长期借款35,000万元均为信托借款，具体情况如下：

单位：万元

项目	一年内到期的非流动负债	长期借款
2011年信托借款	10,000	20,000
2012年信托借款	6,000	15,000
合计	16,000	35,000

①2011年信托借款情况

为筹措款项补充流动资金，经兴正元购物中心股东会同意，2011年6月30日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《西安兴正元购物中心购物中心有限公司财产收益权信托合同》（合同编号：3642011-X364001001），取得信托借款50,000万元，以偿还银行借款，剩余款项用于经营周转。该信托合同约定兴正元购物中心将其合法拥有的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有限公司按照合同约定进行管理、运用处分，为受益人获取收益。该信托合同规定每年8月1日归还借款10,000万元，分5期还完。该笔信托借款实际成本为7.68%。截至2014年6月30日，该笔信托借款已偿还20,000万元。同日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《抵押合同》，兴正元购物中心以其拥有的270处商业用房和国有土地使用证号为西碑国用（2006出）第748、745号的2宗土地使用权为上述借款提供担保。

②2012年信托借款情况

为对未来业务拓展储备资金、偿还宁夏银行西安分行借款和进行物业内部装修、改造，经兴正元购物中心股东会同意，2012年7月31日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《西安兴正元购物中心购物中心有限公司财产收益权信托合同》（合同编号：3642011-X364001001BC001），取得信托借款30,000万元，合同约定兴正元购物中心将其合法拥有的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有限公司按照合同约定进行管理、运用处分，为受益人获取收益。合同规定每年的2月14日和8月14日分别归还3,000万元，分10期还完，该笔信托借款实际成本为7.36%。截至2014年6月30日，该笔信托借款已偿还9,000万元。同日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《抵押合同》和《质押合同》，兴正元购物中心以其拥有的270处商业用房和国有土地使用证号为西碑国用（2006出）第748、745、743号的3宗土地使用权和经营处置基础资产所产生的应收账款为上述借款提供担保。

根据海航商业出具的《关于承担本次交易涉及资产瑕疵及或有风险的承诺函》，若兴正元购物中心无法履行前述信托合同义务，导致兴正元购物中心名下的房产、土地使用权将要被查封，海航商业将以提前垫付款项的方式协助兴正元购物中心履行合同义务；若兴正元购物中心出现房产、土地使用权被查封、折价、拍卖等情形，给兴正元购物中心或西安民生造成损失的，海航商业将在接到西安民生通知后15日内无条件全额补偿兴正元购物中心或西安民生的损失款项。

（四）对外担保、资金占用情况

①对外担保情况

2014年7月14日，兴正元购物中心与宁夏银行股份有限公司西安经济技术开发区支行签署《最高额保证合同》，约定兴正元购物中心为西安民生在宁夏银行股份有限公司西安经济技术开发区支行于2014年7月14日至2015年7月13日期间的贷款及银行承兑汇票的最高余额5,000万元内提供保证担保。

2014年1月，兴正元购物中心与中国工商银行股份有限公司西安土门支行签订《质押合同》，兴正元购物中心以7,230万元银行定期存单为西安民生取得的中国工商银行股份有限公司西安土门支行6,500万元借款提供质押担保。截至本预案签署日，除上述对西安民生提供的担保外，兴正元购物中心不存在其他对外担保。

②资金占用情况

截止本预案签署日，兴正元购物中心不存在资金占用的情形。

（五）主营业务具体情况

1、主营业务概况

兴正元购物中心主营业务为百货零售，兴正元购物中心地处西安市钟楼核心商圈骡马市商业步行街，是一座以购物为主，集餐饮、娱乐、休闲、服务为一体的商业综合体。兴正元购物中心经营物业建筑面积88,818.52平方米，其中自有物业建筑面积70,022.44平方米，租赁物业建筑面积18,796.07平方米。各栋楼层经营布局如下：

楼层	经营布局
1	国际名品服饰、珠宝黄金、名腕表、时尚眼镜、男女鞋、箱包皮具
2	流行精品男装、手机广场、流行少淑服饰、休闲餐厅、丝芙兰
3	仕女装、时尚配饰、女士内衣、精品针织羊绒、休闲餐厅
4	男士商务正装、精品运动装、男士内衣配饰、户外用品、运动配饰、服饰裁剪
5	家用电器、时尚数码、精品小家电、名品家居、儿童母婴用品、乐器、篮球场、皮草城
6	娱乐美食广场、休闲餐厅、奥斯卡影城、休闲娱乐区、冰点真冰滑冰场、英语教育

2、主要经营模式

①销售模式

兴正元购物中心主要从事百货零售业务，其主要销售模式为联营和租赁。

ⅰ联营模式

联营是兴正元购物中心主要的销售模式。

在联营模式下，供应商与兴正元购物中心签订《专柜承包合同》，由供应商提供商品，在兴正元购物中心经营物业中指定区域设立联营品牌专柜进行销售。供应商按照兴正元购物中心整体要求负责柜台的设计、装修、装饰、布置、维修及维护，由供应商自聘营业员或聘请兴正元购物中心聘用的营业员负责销售；兴正元购物中心为供应商的销售提供空调、照明等基本设施，以及收银、保安、维修、清洁等服务，同时对商品价格和质量履行相应的控制程序。商品的标准零售价格由供应商确定，实际销售价格由兴正元购物中心与供应商协商确定。在联营模式下，商品的采购、销售及存储由供应商负责，兴正元购物中心不承担商品的采购、销售及存储过程中产生的经营风险及跌价损失。

兴正元购物中心每月月末生成专柜结算单，按合同约定的比率进行提成，供应商按销售额扣除提成后的金额开具增值税发票与兴正元购物中心结算。兴正元购物中心按销售金额结转主营业务收入，并按供应商的结算金额结转相应的销售成本。

《专柜承包合同》一般根据兴正元购物中心的标准格式订立，主要条款有：

A、专柜设置、交付、装修、使用及管理；

B、销售目标、利润以及货款结算；

C、商品质量及商品销售管理；

D、人员管理；

E、合同续签、解除和终止。

ⅱ出租模式

兴正元购物中心根据营业场所所处的市场环境及其体情况，将部分经营场所选择对外出租的方式来经营。

兴正元购物中心将经营物业的一层临街部分及能独立分割的部分出租给商户，将五层部分出租给民生电器，另外，根据行业通行做法，为满足顾客全方位消费需求，兴正元购物中心将部分营业区域对外出租给餐饮、电影院、溜冰场、书吧等商户，该部分出租业务作为联营的必要补充，使其能更好的支持并配合百货零售业务的经营。

兴正元购物中心与商户签订《租赁合同》，向商户收取租金，按照权责发生制确认租赁收入，根据租赁收入计缴的税金及实际发生的相关折旧、维修费用等确认租赁业务的成本。以上出租业务产生的租赁收入和成本通过其他业务收支核算。

②采购模式

兴正元购物中心运营的百货业务需要进行专柜供应商的招商。

兴正元购物中心于2009年2月成立，自2009年8月海航商业取得兴正元购物中心的控股权后至今委托给西安民生进行经营管理，而西安民生对其下属各百货门店的招商业务由西安民生招商采购部统一管理，以增加议价能力，节约成本，西安民生的招商模式如下：

西安民生设有招商采购部，具体负责各百货门店的品牌招商工作。在品牌招商工作中，西安民生按区域市场的总体布局和不同门店的经营定位，结合品牌自身的适宜客户群、商品价位、市场占有率、市场销售潜力、供货商的经营实力和商业信誉等要素进行综合筛选，择优选择。

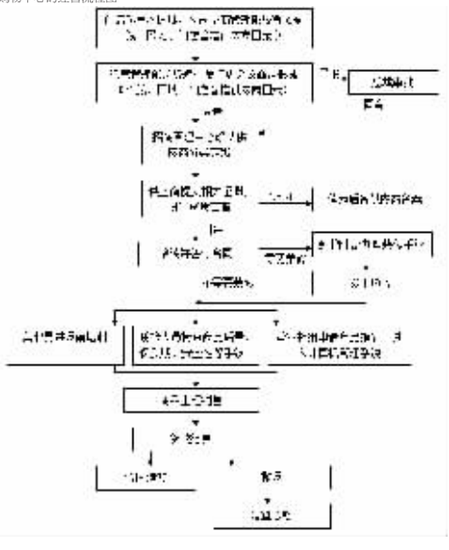
招商采购部通过初步评估供应商的投资背景、行业地位、发展状况等基本情况，重点关注供应商的品牌定位、商品质量和经营能力，确定符合条件的供应商为长期重要合作伙伴。西安民生供应商引进的基本原则是：供应商符合西安民生经营定位，符合差异化经营的要求；供应商的货源充足、财务稳健；具备专业的商品知识、操作流程和市场运作。品类招商经理通过市场调研报告和对供应商的调查了解，对收集的各类供应商信息进行初步评估，以便对供应商做出判断。

西安民生引进长期重要合作伙伴的确认标准如下：

序号	供应商选择标准	选择目的
1	适宜公司60%以上门店经营的国内外品牌	通过公司提供的良好销售渠道，从而提高与供应商的谈判筹码，降低经营成本，并有利于快速扩张公司门店
2	国际一、二线品牌及国内一线品牌	提升门店经营定位与商品形象，带动招商
3	同档次品牌中，年度销售业绩排名居前十位的绩优品牌	提升门店经营业绩
4	具备国际或国内知名度的餐饮、美容、电影院线、专业卖场及专业主题店	推动多业态组合，提高聚客能力，提升总体效益
5	具备良好发展潜力和市场运营能力，愿意配合公司全面扩展的直营品牌	培育未来业绩增长点
6	具备良好形象及市场潜力，愿意配合全面发展的个性化设计师品牌	打造时尚及个性化的商品形象

每年招商采购部汇总下属各门店的关于品牌调整的意见或建议，然后结合招商采购部对市场需求变化、各百货门店的定位等因素的综合判断，招商采购部提出各百货门店相应的品牌调整方案下发至各门店进行再反馈，然后形成正式的品牌调整方案报公司审批，从而完成新品牌的引进或原品牌的合同续签工作，满足市场不断变化的需求及适应市场竞争的变化。

③兴正元购物中心的经营流程图



3、质量控制情况

兴正元购物中心在商品质量控制方面严格遵循西安民生制定的商品质量控制目标及相关控制措施。

西安民生作为一家以百货零售为主的区域性大型服务型企业，注重创建服务品牌和诚信体系的建设，严把商品和服务质量关，结合自身特点及实际情况建立了自身的质量体系。西安民生的质量控制目标包括：跟踪顾客需求，不断商品质量控制方面的管理流程；严把商品经营各个环节，实现对商品质量有效控制；加强服务质量培训，及时处理投诉意见，保证优质服务。兴正元购物中心运营管理部制定运营管理手册，对运营各级人员的素质水平、工作职责、工作程序及服务规范都做了明确的规定，将商品质量和服务质量的控制落实到每个岗位的具体操作当中。

在商品质量控制方面，西安民生制定了《商品质量管理办法》、《商品验收管理办法》等操作管理规定，涵盖了工作职责、操作程序等方面的内容。

在采购方面，西安民生招商采购部对供应商资质和专柜引进都进行严格审核，从源头对商品质量进行严格控制。

在销售方面，西安民生建立了商品质量检查监督工作管理体系，加强对商品质量的控制和管理，主要包括：由门店店长对门店商品质量管理工作负责；门店营运管理室作为商品质量管理的归口部门对商品的质量、价格及供应商五证等资料进行审核；门店楼面经理为管理楼面商品质量的第一负责人，具体负责监督检查专柜的商品质量管理情况并及时处理商品质量问题及投诉；专柜导购人员负责对专柜新进商品进行全面检查。

在售后服务方面，服务人员按顾客投诉的内容填写《商品质量投诉汇总表》，对质量投诉进行档案化管理并对质量投诉进行分析，通过对客户投诉的跟踪处理，明确追究店内管理人员的责任，杜绝类似问题再次发生。

在服务质量控制方面，西安民生制定了《首问责任人制度》、《退换货制度》、《专柜管理制度》、《顾客重大投诉快速处置管理规定》等相关规定，规范员工服务质量、提高员工服务水平、妥善处理消费者投诉。

近两年兴正元购物中心未发生因商品和服务质量问题而遭受重大索赔情况。

4、安全生产及环保情况

①安全生产情况

兴正元购物中心一方面遵守西安民生制定的安全经营方面的管理制定或流程，另一方面自身也建立了完善的安全管理体系。

西安民生建立了公司安全委员会、物业安全部、各门店物业安全室三级安全管理监督体系，制定了《民生百货安全管理制度》、《民生百货安全检查制度》、《民生百货相关单位安全管理制度》等管理制度，监督各个门店的的服务、人员、销售、设施设备安全、卖场环境等工作。通过总部联合巡店、门店互查、门店巡导队检查、神秘顾客"暗查四种方式，对各门店的现场管理状况进行检查。此外，西安民生还制定了《门店突发事件处理办法》，细化了门店员工、楼面主管和顾客服务中心在出现突发事件时的紧急处理方案。

在具体执行过程中，兴正元购物中心建立了以总经理为第一负责人、副总经理分管、物业安全室具体负责的三级安全管理体系，配备了完善高效的安防系统，与各部门、各租赁单位等签定安全责任书，明确责任，层层落实。2014年2月，兴正元购物中心被西安市安全生产委员会评为2013年度安全生产工作先进企业。

近两年兴正元购物中心的经营活动符合有关安全生产的法律法规规定，未发生重大安全事故，亦不存在因违反安全生产方面的法律法规而被处罚的情形。

②环境保护情况

兴正元购物中心主要从事百货零售业务，不属于重污染行业。近两年兴正元购物中心的经营活动符合有关环境保护的法律法规规定，未发生重大环境污染事故，亦不存在因违反环境保护方面的法律法规而被处罚的情形。

（六）预估值情况

1、预估值概况

截至2014年6月30日，兴正元购物中心100%股权采用资产基础法进行预估的预估值为163,181.27万元，预估增值92,536.70万元，增值率为130.99%。具体预估情况汇总如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	58,303.75	58,297.27	-6.48	-0.01
二、非流动资产	98,993.09	191,477.33	92,484.24	93.42
其中：长期股权投资	646.51	646.51	-	-
投资性房地产	24,365.06	23,860.78	-504.28	-2.07
固定资产	36,752.84	166,827.45	130,074.61	353.92
无形资产	37,086.10	-	-37,086.10	-100
长期待摊费用	141.31	141.31	-	-
递延所得税资产	1.29	1.29	-	-
三、资产总计	157,296.85	249,774.61	92,477.76	58.79
四、流动负债	51,652.28	51,652.28	-	-
五、非流动负债	35,000	35,000	-	-
六、负债合计	86,652.28	86,652.28	-	-
七、净资产	70,644.57	163,181.27	92,536.70	130.99

截至本预案签署日，相关资产的评估工作尚未完成。在正式评估阶段，评估机构将会采取资产基础法等两种评估方法对兴正元购物中心进行评估，最终评估结果将在本次交易的重组报告书中予以披露。

2、本次预估的基本假设

①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，卖买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。

②基本假设

①假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

②假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

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

④假设被评估单位保持基准日的资本结构和财务杠杆不发生变化。

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

⑥假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

⑦假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

⑧假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

③具体假设

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

②兴正元购物中心现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳妥地按照企业既定的发展战略推进公司发展计划，努力使企业保持良好的经营态势。

③未来兴正元购物中心保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

④在预测期内，兴正元购物中心不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。

⑤不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续。

3、本次预估方法

本次评估机构采用了资产基础法对兴正元购物中心100%股权进行了预估。

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

兴正元购物中心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比较法、收益法等方法进行评估后，以此计算所得出的预估值能够真实反映资产的价值。

4、具体预估过程

①货币资金

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。

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。

其他货币资金：为保证金，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。评估机构通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

③预付账款

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

④存货

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，兴正元购物中心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。

⑤长期股权投资

兴正元购物中心对鼎盛典当持股比例49%，并未参与其实际经营管理活动。评估机构收集鼎盛典当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，鼎盛典当从成立至今业务量较少，损益变化不大，据此以核实后的长期股权投资价值为评估值。

⑥投资性房地产的评估

投资性房地产为兴正元购物中心自有的房产中用于出租的16,053.24 m2房屋建筑物及其对应的土地使用权和相应配套设施，具体的分布情况如下表所示：

商户名称	楼层	面积（m2）
美容美发	一	130
绿茵阁	二	624
茶餐厅	二	577
红星摄影	三	273
六层	六	14,449.24
合计		16,053.24

投资性房地产评估方法与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，本次单独进行预估，而一层~三层的投资性房地产，因面积少，其预估值分别参考"房屋建筑物"一层～三层市场比较法和收益法的预估值。

1）市场比较法

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2014/630	可比实例A	可比实例B	可比实例C
		骡马市兴正元广场六层	学府首座五层	天伦明珠六层	兴盛园正尚国际六层
1	位置	西安市骡马市兴正元广场	兴庆路南段	朱雀大街	未央路与凤城五路
2	面积（m2）	14,449.24	2,000左右	876左右	1,600左右
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）	36.24	40	40	40
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	2014/630	2013/127	2013/128	2013/1230
9	交易情况	正常	正常	正常	正常

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）2%，最终求出综合修正系数。

可比实例与估价对象价值影响因素说明表

序号	名称	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
1	交易价格（元/m2）		12,420.00	11,040.00	8,000.00
2	交易情况	正常	正常	正常	正常
3	交易日期	2014/630	2013/127	2013/128	2013/1230
4	剩余使用年限（年）	36.24	40.00	40.00	40.00
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，东临为北柳巷，西侧为骡马市步行街	东临兴庆路	西临朱雀路	临凤城五路
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	在小寨商圈内	凤城五路商圈
6.3	距离公交站的距离	50米内	50米内	100米内	100米内
6.4	公交路线	约50条	约20条	约20条	约20条
6.5	距火车站距离	3公里	3公里	6公里	6公里
7	个别因素				
7.1	面积（m2）	14449.24	2000左右	876左右	1600左右
7.2	临街状况	北临东大街，东临北柳巷	东临兴庆路	西临朱雀路	北临长乐路
7.3	结构	框架	框架	框架	框架
7.4	装修情况	商场装饰标准	商场装饰标准	商场装饰标准	商铺装修
7.5	设施	水 电 暖气 天然气 宽带 电梯 中央空调 wifi	水 电 暖气 天然气 宽带 电梯 中央空调 wifi	水 电 暖气 天然气 宽带 电梯 中央空调 wifi	水 电 暖气 天然气 宽带 wifi

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/m2）		12,150.00	10,800.00	8,000.00
2	综合修正系数		1.0915	1.1504	1.2874
3	计算值（元/m2）	11,995.08	13,261.73	12,424.32	10,299.20

③投资性房地产市场比较法评估结果

投资性房地产市场比较法的评估结果如下：

序号	层数	其他与一层售价关系比例	单价（元/m2）	建筑面积（m2）	层评估总值（万元）
1	1层	1.0	84,454.79	130.00	1,097.91
2	2层	0.6	50,672.87	1,201.00	6,085.81
3	3层	0.3	33,781.92	273.00	922.25
4	6层		11,995.08	14,449.24	17,331.98
合计				16,053.24	25,437.95

综上所述，采用市场比较法测算的投资性房地产预估结果为25,437.95万元。

2）收益法

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2014/630	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	南大街粉巷	万达新天地	钟楼饭店
1	位置	骡马市兴正元广场	南大街粉巷	东大街与和平路十字西南角	钟楼十字西南角
2	面积（m2）	14,449.24	200	220	600
3	用途	商场商铺	配套商铺	配套商铺	配套商铺
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	5层	3层	4层
8	成交日期	2014/630	2014/218	2014/218	2013/123
9	交易情况	正常	正常	正常	正常

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）2%，最终求出综合修正系数。

对可比实例与估价对象出租价格影响有差异的因素说明表

序号	名称	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
1	出租价格（元/m2月）		80.00	110.00	133.30
2	交易情况	正常	正常	正常	正常
3	交易日期	2014/630	2014/218	2014/218	2013/123
4	区域因素				
4.1	临路类型	北临东大街，东临为北柳巷，西侧为骡马市步行街	东临南大街	东大街与和平路十字西南角	钟楼十字西南角
4.2	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	3.5公里	2.5公里	3公里
5	个别因素				
5.1	面积（m2）	14449.24	200	220	600
5.2	临街状况	北临东大街，东临北柳巷	北临东大街	南临东大街	南临东木头市
5.3	商铺类型	商场商铺	配套商铺	配套商铺	配套商铺
5.4	结构	框架	框架	框架	框架
5.5	装修情况	商场装饰标准	标准装修	中档装修	较高档标准
5.6	设施	水 电 暖气 煤气 宽带 电梯 中央空调 车位	水 电 暖气 煤气 宽带	水 电 暖气 煤气 宽带 电梯 车位	水 电 暖气 煤气 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	5层的平均租金	3层的平均租金	4层的平均租金

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