独立董事意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》
、《关于上市公司重大
资产重组管理办法》
、《深圳证券交易所股票上市规则》
、《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申请文件》等规章、规
范性文件及《公司章程》的规定，公司独立董事就本次交易事项对评估机构的独
立性、评估假设前提的合理性、评估定价及交易价格的公允性等发表如下意见：

 为尽快完成监管政策要求的实业投资清理任务，公司依法按程序选聘中宇资
产评估有限责任公司为本次重大资产出售的资产评估机构，该评估公司具有中国
证监会核准的证券业务资产评估资格，签字评估师具有财政部颁发的中国注册评
估师资格，能胜任本次评估工作。评估机构与本次资产出售的交易双方无除业务
关系外的其他关联关系，亦不存在现实的及预期利益或冲突，具有独立性。
中宇资产评估有限责任公司为本次资产出售出具了《评估报告》，该评估报
告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，
符合评估对象的实际情况，评估的假设前提具有合理性；评估机构在评估过程中
实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性和公正性等原则，评估
方法适当，评估结果合理。评估机构基于职业判断，评估结论选择成本法符合实
际，具有合理性。
本次资产出售系按照中国银监会政策要求进行的限期实业投资清理，独立董
事支持公司尽快完成实业投资清理以免被实施强制重组、退出市场等监管处罚，
从而维护广大股东权益。我们认真审核了本次《重大资产出售暨关联交易报告
书》、《审计报告》、《评估报告》（含评估说明）等。为促使鸿业地产股权转
让合法合规操作，在审核、审议相关事项过程中，我们重点关注并要求公司严格
执行政策规定和规定程序。对于资产评估和交易价格等问题，我们审查了评估报
告中评估假设、评估方法、参数选择、推算过程、评估结论等，总体上认为其有
关依据较充分，评估结果遵循了客观、公正、合理的原则。尤其对鸿业地产存货
评估情况，我们从评估公司等处获知，剩余房产主要为尾房，航天产业基地地块

周边近 3 年没有成交案例可参照，评估公司选择了 3 个案例支持其评估结果，具
有可信度。关于评估报告选择成本法评估值而非收益法评估值作为最终评估结论
的问题，我们专门征询了评估公司意见，也了解了其他上市公司的相关情况，结
合鸿业地产的实际情况，我们总体上认为此选择具有合理性，评估公司的专业判
断以及方法选择符合实际。主要理由为：收益法立足于未来，而国内房地产行业
政策调整较快，房产售价受周围同类房地产市场和消费者购买力的影响较大，鸿
业地产未来经营因受宏观经济形势、政策、市场等影响而具有较大的不确定性。
考虑到鸿业地产在评估基准日拥有的所有资产中，剩余房产以尾房为主、现有土
地急待开发、相对应的负债额较高的状况，评估时选用成本法相对于收益法更能
客观地反映鸿业地产的实际经营情况。
本次交易价格依据评估值协商确定，系公司综合考虑了鸿业地产经营状况、
政策性清理的时限刚性等综合因素。独立董事结合公司因实业未能按期清理而面
临的严峻形势和鸿业地产现状等认为，交易价格具有公允性，没有损害其他股东
特别是中小股东权益。公司尽快完成实业投资清理，将获得多项创新业务资格，
发展空间将拓宽，从根本上将维护广大股东利益。

此页无正文，为《陕西省国际信托股份有限公司重大资产出售暨关联交易独立董
事意见》之签署页
独立董事：陈宇、杨丽荣、赵守国
 陕西省国际信托股份有限公司