

**辽宁时代万恒股份有限公司拟转让
沈阳万恒易赛房地产开发有限公司股权项目
评估报告**

中企华评报字(2016)第 3271 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年四月八日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设	15
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	17
十二、 评估报告使用限制说明	18
十三、 评估报告日	18

评估报告附件..... 19

注册资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

三、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，并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。

五、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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受辽宁时代万恒股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对沈阳万恒易赛房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据 2016 年第 5 期《辽宁时代万恒股份有限公司总经理办公会议纪要》，辽宁时代万恒股份有限公司拟转让持有的沈阳万恒易赛房地产开发有限公司股权，为此需对沈阳万恒易赛房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：沈阳万恒易赛房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。

评估基准日：2016 年 2 月 29 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：沈阳万恒易赛房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 38427.55 万元，评估价值为 38745.31 万元，增值额为 317.76 万元，增值率为 0.83%；总负债账面价值为 11025.04 万元，评估价值为 11025.04 万元，无增减值；净资产账面价值为 27402.51 万

元，净资产评估价值为 27720.27 万元，增值额为 317.76 万元，增值率为 1.16%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 2 月 29 日

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
流动资产	1	38417.33	38672.44	255.11	0.66
非流动资产	2	10.21	72.87	62.65	613.37
长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	9.04	60.14	51.09	565.09
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	1.17	12.73	11.56	985.61
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	38427.55	38745.31	317.76	0.83
流动负债	12	11025.04	11025.04	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	11025.04	11025.04	0.00	0.00
净资产	15	27402.51	27720.27	317.76	1.16

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 2 月 29 日起一年有效。

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。

辽宁时代万恒股份有限公司
拟转让沈阳万恒易赛房地产开发有限公司股权项目
评估报告正文

辽宁时代万恒股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对辽宁时代万恒股份有限公司拟转让持有的沈阳万恒易赛房地产开发有限公司股权事宜所涉及的沈阳万恒易赛房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方和产权持有单位均为辽宁时代万恒股份有限公司，被评估单位为沈阳万恒易赛房地产开发有限公司，业务约定书没有约定其他评估报告使用者。

(一) 委托方和产权持有单位简介

委托方和产权持有单位均为辽宁时代万恒股份有限公司。

企业名称：辽宁时代万恒股份有限公司

法定住所：大连市中山区港湾街 7 号

法定代表人：魏钢

注册资本：人民币贰亿贰仟陆佰壹拾玖万贰仟壹佰壹拾伍元整

企业性质：股份有限公司

主要经营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外）及上述商品的研究、设计、开发和内销业务；项目投资及投资项目管理；服装加工生产；仓储服务；

写字间出租及物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位简介

被评估单位为沈阳万恒易赛房地产开发有限公司。

1. 公司简况

企业名称：沈阳万恒易赛房地产开发有限公司

法定住所：沈阳市东陵区新优街 7-18 号 1 门、2 门

经营场所：沈阳市东陵区新优街 7-18 号 1 门、2 门

法定代表人：王立曼

注册资本：32000 万元

类 型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

成立日期：2011 年 4 月 22 日

经营期限：2011 年 4 月 22 日至 2016 年 4 月 21 日

主要经营范围：房地产开发及自有产权房屋租赁。（仅限开发浑南新区产业区 86-2 号地块，土地成交确认书号：沈东土交字[2011]25 号，宗地编号：DL-1123 号。四至范围：西北至 40 米规划路、东北至 22 米规划路，西北至 16 米规划路。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2. 公司股权结构及变更情况

沈阳万恒易赛房地产开发有限公司成立于 2011 年 4 月 22 日，注册资本为 32000 万元。其中香港易赛房地产 1（B）有限公司出资 20800 万元，占出资比例的 65%；大连万恒房地产开发有限公司出资 11200 万元，占出资比例的 35%。

2011 年 11 月 15 日，大连万恒房地产开发有限公司将持有的沈阳万恒易赛房地产开发有限公司 35% 股权转让给辽宁时代万恒股份有限公司。变更后香港易赛房地产 1（B）有限公司出资 20800 万元，占出资比例的 65%；辽宁时代万恒股份有限公司出资 11200 万元，占出资比例的 35%。

3. 公司产权和经营管理结构

沈阳万恒易赛房地产开发有限公司下设财务部、成本部、工程部、销售部等部门。

4.近三年一期的财务和经营状况

被评估单位近三年一期来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年2月29日
流动资产	55224.96	53904.19	39487.75	38417.33
固定资产	71.01	34.34	10.14	9.04
无形资产	12.30	9.38	2.35	1.17
递延所得税资产	1062.51	791.79		
资产总计	56370.78	54739.71	39500.23	38427.55
流动负债	27675.36	19244.12	10599.26	11025.04
非流动负债		6000.00	1012.00	
负债总计	27675.36	25244.12	11611.26	11025.04
净资产(所有者权益)	28695.42	29495.59	27888.97	27402.51

被评估单位近三年一期来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2013年	2014年	2015年	2016年1-2月
一、营业收入		18176.02	16345.49	1718.19
减：营业成本		14621.84	14717.45	1592.70
营业税金及附加		1017.86	915.35	96.22
营业费用	1080.67	580.63	508.75	57.02
管理费用	787.00	879.05	806.10	88.61
财务费用	-4.53	0.22	218.10	6.03
三、营业利润	-1863.14	1076.43	-820.26	-122.38
加：营业外收入	0.00	2.00	9.10	2.80
减：营业外支出	9.72	7.55	3.66	9.55
四、利润总额	-1872.86	1070.88	-814.82	-129.13
减：所得税	-570.03	270.71	791.79	0.00
五、净利润	-1302.82	800.16	-1606.62	-129.13

被评估单位评估基准日的会计报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所审计，2015年度会计报表未经审计，2014年度、2013年度的会计报表均经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计，并发表了无保留意见审计报告。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书没有约定其他评估报告使用者。本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据 2016 年第 5 期《辽宁时代万恒股份有限公司总经理办公会议纪要》，辽宁时代万恒股份有限公司拟转让持有的沈阳万恒易赛房地产开发有限公司股权，为此需对沈阳万恒易赛房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是沈阳万恒易赛房地产开发有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为 38427.55 万元，总负债账面价值为 11025.04 万元，净资产账面价值为 27402.51 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所审计，并发表了无保留意见的审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 2 月 29 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

2016年第5期《辽宁时代万恒股份有限公司总经理办公会议纪要》。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》(2013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);

2.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

3.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

4.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

5.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

6.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

7.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

8.《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

11.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

12.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

13.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

14.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

15.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）
6. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）
9. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
14. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
15. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
16. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）。

(四)权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 土地出让合同；
3. 国有土地使用证；
4. 建设用地规划许可证；
5. 建设工程规划许可证；
6. 建设工程施工许可证；
7. 商品房预售许可证；
8. 建设工程施工合同、设计合同；
9. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；

- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4.企业提供的相关工程资料；
- 5.企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 6.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所出具的沈阳万恒易赛房地产开发有限公司《审计报告》；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，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。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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，由于难以找到可比企业，因此不适合采用市场法。该公司属于从事房地产开发的项目公司，经营情况受国家宏观调控政策影响较大；评估基准日存货核算项目全部为已完工待售房产，该公司的营

业执照上载明的经营期限截止 2016 年 4 月 21 日。基于上述情况，该项目公司未来的项目开发具有不确定性，因此也不适合采用收益法；故本次评估采用资产基础法。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括**货币资金、其他应收款、存货及其他流动资产**。

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)其他应收款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，其他应收款中账龄在 1 年以上的款项主要为农民工保障金及押金，不存在无法回收的款项，按全部应收款额计算评估值。

(3)存货-周转材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项评估基准日的市场价格，再乘以成新率确认评估值。

(4)存货-开发产品是企业已经开发完成处于销售阶段的房地产，对于这部分存货的评估一般采用市场比较法评估房地产的公允价值，再针对其作为企业存货的特点进行修正，用开发产品预计可实现销售金额减去销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税以及适当数额的净利润等确定开发产品的评估值。

开发产品评估价值=预计销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

其中已签订销售合同的按照销售合同确定销售金额。

(5)其他流动资产

评估基准日其他流动资产为预交的**营业税及附加、应交土地增值税**。评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

2. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，对于掌握二手市场交易价的部分设备，则采用市场法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

►成本法

(1)重置全价的确定

该公司在电子设备科目核算的资产主要包括电脑、打印机、复印机、空调及办公家具，价值量较小，多数属于即买即用资产，因此在重置全价计算时不再单独计算前期费用和资金成本。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费

① 设备购置价和安装调试费

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。如订货合同中规定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不另加运输及安装调试费。

② 运杂费

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

③ 安装调试费

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

运杂费率和安装调试费率根据资产具体情况考虑。

(2)成新率的确定

通过对设备使用情况的现场考察进行修正后予以确定。

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

►市场法

当地二手车交易市场发达，对有可供比较案例的车辆，采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、各项指标的修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估车辆价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估车辆评估基准日价格指数/参照物车辆交易日价格指数×待估车辆各指标/参照车辆各指标

3. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。评估时以现行市场价格确定评估值。

4. 负债

关于流动负债中应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的实际承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年3月18日至2016年4月8日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序**实施过程和情况**如下：

(一) 接受委托

2016年3月17日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2016年3月18日至2016年3月31日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导**被评估单位**的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给**被评估单位**对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在**被评估单位**相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位评估基准日的在建房地产未来售价预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2.本次评估以公开市场交易为前提；

3.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的产品保持目前的市场竞争态势；

4.本次评估均是基于公司开发的项目均能按计划顺利售出，未考虑可能出现的工程质量等问题导致成本增加对评估结果的影响，成本能有效控制在公司预算范围内；

5.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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

沈阳万恒易赛房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 38427.55 万元，评估价值为 38745.31 万元，增值额为 317.76 万元，增值率为 0.83%；总负债账面价值为 11025.04 万元，评估价值为 11025.04 万元，无增减值；净资产账面价值为 27402.51 万元，净资产评估价值为 27720.27 万元，增值额为 317.76 万元，增值率为 1.16%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 2 月 29 日

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
流动资产	1	38417.33	38672.44	255.11	0.66
非流动资产	2	10.21	72.87	62.65	613.37
长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	9.04	60.14	51.09	565.09
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	1.17	12.73	11.56	985.61
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	38427.55	38745.31	317.76	0.83
流动负债	12	11025.04	11025.04	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	11025.04	11025.04	0.00	0.00
净资产	15	27402.51	27720.27	317.76	1.16

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

纳入评估范围内的开发产品核算的房产尚未完成竣工验收，除此之外的其他权属证明文件齐全。

评估报告使用者应注意以上特别事项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载明的评估目的和用途；
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 4 月 8 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：王晨煜

注册资产评估师：于凡

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年四月八日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位《审计报告》；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、**评估对象涉及的主要权属证明资料；**

附件五、委托方承诺函；

附件六、被评估单位承诺函；

附件七、签字注册资产评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。