

宁波银亿房地产开发有限公司
拟将所持有的沈阳银亿房地产开发有限公司部分
股权转让所涉及的沈阳银亿房地产开发有限公司
股东全部权益
资产评估报告

信资评报字[2017]第 C0008 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一七年十二月七日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 6 -
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	- 6 -
二、评估目的	- 11 -
三、评估对象和评估范围	- 11 -
四、价值类型	- 14 -
五、评估基准日	- 14 -
六、评估依据	- 14 -
七、评估方法	- 17 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 23 -
九、评估假设	- 24 -
十、评估结论	- 25 -
十一、特别事项说明	- 27 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 30 -
十三、资产评估报告日	- 31 -
附 件	- 33 -

声明

本声明系信资评报字[2017]第 C0008 号资产评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对宁波银亿房地产开发有限公司的委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策

承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二) 本资产评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

宁波银亿房地产开发有限公司
拟将所持有的沈阳银亿房地产开发有限公司部分股权转让
所涉及的沈阳银亿房地产开发有限公司股东全部权益
资产评估报告
摘要

信资评报字[2017]第 C0008 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受宁波银亿房地产开发有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对宁波银亿房地产开发有限公司拟实施股权转让行为而涉及的沈阳银亿房地产开发有限公司（以下简称：“沈阳银亿”）的股东全部权益价值在 2017 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：沈阳银亿房地产开发有限公司的股东全部权益价值

评估范围：沈阳银亿房地产开发有限公司的全部资产和负债。根据沈阳银亿房地产开发有限公司 2017 年 10 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 157,987.99 万元，负债账面值为 146,330.18 万元，净资产账面值为 11,657.81 万元。

评估基准日：2017 年 10 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，沈阳银亿房地产开发有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 103,808.28 万元，大写人民币壹拾亿零叁仟捌佰零捌万贰仟捌佰元。

评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	155,868.74	246,092.75	90,224.01	57.88
其中：转让项目-万万城五期北-十期	65,358.87	124,394.87	59,036.00	90.33
非流动资产	2,119.25	4,088.11	1,968.86	92.90
其中：长期股权投资净额	180.00	0.00	-180.00	-100.00
固定资产净额	119.64	157.94	38.30	32.01
无形资产净额	0.79	18.14	17.35	2,196.20
长期待摊费用	120.12	316.68	196.56	163.64
递延所得税资产	1,698.70	3,595.35	1,896.65	111.65
资产总计	157,987.99	250,180.86	92,192.86	58.35
流动负债	122,998.22	123,040.61	42.39	0.03
非流动负债	23,331.97	23,331.97	0.00	0.00
负债总计	146,330.18	146,372.58	42.39	0.03
净资产（所有者权益）	11,657.81	103,808.28	92,150.47	790.46

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1. 根据委托方要求，本次评估前未对被评估企业进行基准日审计，所以本次评估以未经审计的会计报表为基础进行本次评估。

2. 根据被评估单位股东会决议，沈阳银亿万万城一期至五期南的开发利润由被评估单位原股东-宁波银亿房地产开发有限公司享受，五期北到十期部分的开发利润由转让后各股东按持股比例享受，即本次部分股权转让涉及的实际评估对象为沈阳银亿万万城五期北至十期项目。评估基准日，上述项目涉及账面预付账款 151,339,388.14 元，开发成本 502,249,305.90 元，合计 653,588,694.04 元。经评估，沈阳银亿万万城五期北至十期评估值为 1,243,948,702.14 元，评估增值 590,360,008.1 元。提请评估报告使用者关注本次拟转让的部分股权价值并不等于股权全部权益价值乘以相应的股权比例。

3、被评估单位银亿万万城二期（福居园）为回迁楼项目，用于安置房建设。根据 2010 年 2 月 5 日《土地拆迁协议》及被评估单位与沈阳市于洪区北陵街道包道村村委会于 2011 年 1 月 31 日签订的协议书，由沈阳市于洪区北陵街道包道村村委会自负盈亏。项目的财务收支由双方共同进行财务处理，并由被评估单位以商品房性质办理相关手续，有关回迁楼项目全部费用及法律责任由于洪区北陵街道包道村村委会自行承担。截至 2017 年 10 月 31 日，根据回迁楼项目未审财务报表，账面资产总计 400,262,434.86 元，其中，存货-开发成本 398,296,377.72 元，负债合计 401,033,495.62 元，其中，预收账款

188,991,517.10 元，应交税费-17,826,050.86 元，其他应付款 229,868,029.38 元，股东权益-771,060.76 元。回迁楼项目已部分竣工，竣工部分均已交付。本次评估对于银亿万万城二期回迁楼项目具体科目按照账面值列式，累计未分配利润-771,060.76 元在被评估单位其他应收款中进行评估。

4. 包道村地块办理征用手续涉及沈阳市于洪区北陵街道包道村村委会（以下简称包道村村委会）对被征地农户需支付养老保障资金，由于包道村村委会资金困难，被评估单位通过意向购买福居园项目（万万城二期）部分商业用房的形式，出资解决被征地农户的养老保障资金问题。被评估单位于 2014 年 6 月、7 月向沈阳包道发展股份有限公司（包道村村委会下属企业）支付了 4,200 万元。

截至 2017 年 10 月 31 日，该部分房产尚未达到交付条件。本次评估考虑到被评估单位与包道村村委会正在对上述事项进行协商，且尚未达成一致意见，故对该预付账款按账面值列示。

5、被评估单位预付账款中含土地出让金 48,296,635.44 元，土地拆迁款 92,248,189.93 元，组卷费 7,422,623.65 元和契税 3,371,939.12 元系被评估单位规划中沈阳银亿万万城九期至十期项目对应的土地相关费用。

考虑到目前沈阳市于洪区用地指标紧缺，剩余土地的用地指标尚未落实，拿地存在较大不确定性，且后续若未最终拿地，则根据被评估单位的情况说明，上述款项将按照实际支付退回，因此本次评估对上述预付款项中涉及的九期至十期土地相关费用按账面值列示，如最终交易时相关进展明朗，应根据具体情况调整对交易价格的影响。

6、被评估单位以其所属的土地使用权（沈阳国用（2012）第 0120 号）抵押，与广发银行股份有限公司沈阳分行签订抵押合同（编号：（2017）沈银固贷字第 000009 号-担保 01），为其与广发银行股份有限公司沈阳分行签订的《固定资产项目借款合同》（编号：（2017）沈银固贷字第 000009 号）提供担保，主合同贷款总金额 700,000,000 元，合同期限为 2017 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日，截止评估基准日贷款金额为 233,319,677.60 元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

本资产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为一年，即自 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

宁波银亿房地产开发有限公司
拟将所持有的沈阳银亿房地产开发有限公司部分股权转让
所涉及的沈阳银亿房地产开发有限公司股东全部权益
资产评估报告
正文

信资评报字[2017]第 C0008 号

宁波银亿房地产开发有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为而涉及的沈阳银亿房地产开发有限公司（以下简称：“沈阳银亿”）的股东全部权益价值在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：宁波银亿房地产开发有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：宁波保税区国际发展大厦 404B

法定代表人：方宇

注册资本：人民币 42405 万元

营业执照注册号：91330201610267335W

成立日期：1994 年 12 月 06 日

营业期限：1994年12月06日至2044年12月05日

经营范围：房地产开发、经营；物业管理；装饰装修；房屋出租；建筑材料及装潢材料的批发、零售；企业管理咨询；房地产投资咨询服务。

（二）被评估单位

1. 企业注册登记信息

企业名称：沈阳银亿房地产开发有限公司

注册地址：沈阳市于洪区怒江北街221号

法定代表人：王德银

注册资本：人民币贰亿零捌佰万元整

营业执照注册号：91210100788740804N

成立日期：2006年08月17日

营业期限：自2006年08月17日至2026年08月16日

经营业务范围：房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，物业管理服务（不含外商投资产业指导目录中限制和禁止行业）。（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. 企业性质及历史沿革

（1）【企业性质】

有限责任公司

（2）【历史沿革】

被评估单位系由宁波银亿房地产开发有限公司和自然人股东程晓东、李强投资，于2006年8月17日在沈阳市工商行政管理局登记注册成立，注册资本5,000万元。

根据沈阳华义会计师事务所有限责任公司于2006年8月16日出具沈华义会师验字【2006】第142号验资报告，公司成立时的股东及股权情况如下表：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	认缴股权比例
1	宁波银亿房地产开发有限公司	3,750.00	3,750.00	75%
2	程晓东	750.00	750.00	15%
3	李强	500.00	500.00	10%
合计		5,000.00	5,000.00	100.00%

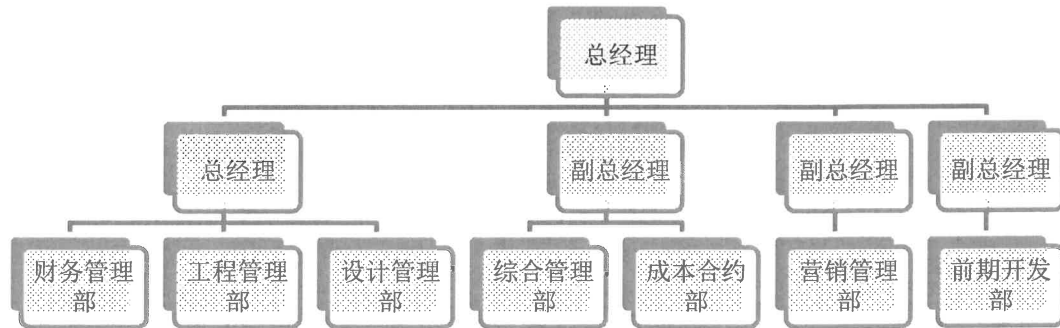
后经过多次股权和注册资本的变更，2008年7月7日由沈阳华义会计师事务所有限责任公司审验，并出具沈华义会师验字【2008】第183号验资报告，具体股东及股权情况如下表：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	认缴股权比例
1	宁波银亿房地产开发有限公司	20,800.00	20,800.00	100.00%
合计		20,800.00	20,800.00	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

(3) 【公司经营管理结构】



3. 资产、负债结构和经营状况

公司近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年10月31日
总资产	224,647.95	237,957.23	173,530.86	157,987.99
负债	212,383.09	223,200.66	162,092.19	146,330.18
净资产	12,264.86	14,756.57	11,438.68	11,657.81

公司近三年和评估基准日的经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2014年1-12月	2015年1-12月	2016年1-12月	2017年1月-10月
一、营业收入	5,275.06	31,343.65	69,518.11	25,063.03

项目	2014年1-12月	2015年1-12月	2016年1-12月	2017年1月-10月
减：营业成本	3,295.98	20,700.15	61,416.50	21,969.22
营业税金及附加	412.64	2,458.53	4,541.80	938.59
销售费用	1,940.94	1,146.11	987.85	873.60
管理费用	1,284.06	1,627.11	8,31.73	575.83
财务费用	-20.22	0.76	1,273.07	-16.64
资产减值损失	178.26	3,364.47	2,277.24	2.19
加：公允价值变动收益				
投资收益				
二、营业利润	-1,816.60	2,039.73	-1,810.08	720.24
加：营业外收入	7.44	15.58	12.24	8.37
减：营业外支出	10.25	69.25	29.31	2.50
三、利润总额	-1,819.42	1,986.06	-1,827.16	726.11
减：所得税费	-680.95	-505.65	1,490.74	
四、净利润	-1,138.47	2,491.71	-3,317.90	726.11
归属母公司净收益	-1,138.47	2,491.71	-3,317.90	726.11

注：上述 2014-2016 年度财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告，审计报告文号分别为天健审（2015）3445 号、天健审（2016）4280 号和天健审（2017）3190 号，基准日财务数据摘自被评估单位未审计财务报表。

4. 企业经营场所情况介绍

公司经营办公地址为沈阳市于洪区怒江北街 252 号，系自有可售房屋。

5. 企业业务概况

（1）【公司主营业务和产品】

公司主要从事房地产开发、商品房销售等业务，目前主要开发沈阳银亿万万城项目。

（2）【公司生产经营模式】

公司在土地一级市场拍卖取得土地使用权，进行房地产自主开发，并通过代销方式出售商品房。

（3）【内部管理制度】

企业实行总经理负责制，下设 7 大部门。总经理直接负责财务、工程、设计和前期开发等四大管理部门，通过 2 名副总经理，间接管理综合、成本合约部和营销部。

6. 企业产能概况

公司主要开发沈阳银亿万万城项目，项目占地 751000 平方米，分 10 期进行开发，其中万万城二期（福居园）项目，占地 84,336.90 平方米，为沈阳市于洪区北陵街道包道村回迁楼项目。

万万城一期项目已售罄，其账面系未结算成本的已售商品房及地下车位；三期项目已基本售罄，开发产品账面中尚余 3 套未结算成本的已售商品房及 7 套未售商品房；四期项目已交付，开发产品账面中尚余 67 套未结算成本的已售商品房和 49 套未售商品房以及地下车位等。

万万城项目五期南项目地块尚处于开发阶段，预计 2019 年 10 月项目交付，商品房预售面积占比 15.8%，项目款付款比例约为 18%；

万万城项目五期北、六期、七期、八期地块尚未开发。

万万城九-十期尚未完成土地动迁平整工作，且未签署土地出让合同。

7. 子公司介绍

评估基准日，沈阳银亿子公司情况如下：

单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	主营业务	生产经营地
1	沈阳银亿万万城物业服务有限公司	2010 年 06 月 18 日	200 万元	90%	物业管理	于洪区怒江北 219-4 号

8. 会计政策和主要税率

执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率 (%)	计税基础	备 注
企业所得税	25	应纳税所得额	注*
增值税	11	应纳税增值额	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	

注：根据《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，自 2016 年 5 月 1 日起，增值税一般纳税人老项目按照 5% 征收率简易征收增值税，新项目按 11% 税率征收增值税。

该公司税务机关隶属于沈阳市于洪区国家税务局。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据沈阳银亿房地产开发有限公司 2017 年 11 月 20 日出具的股东会决议，本次评估目的是为满足宁波银亿房地产开发有限公司股权转让的需要，确定部分股权转让对价涉及的银亿万万城五期北至十期项目价值，需对沈阳银亿房地产开发有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象为沈阳银亿房地产开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围为沈阳银亿房地产开发有限公司申报的在 2017 年 10 月 31 日的全部资产和负债。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表未经审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额(元)
货币资金	15,894,265.86
应收账款净额	
其他应收款净额	8,015,084.23
预付账款	193,857,074.62
存货净额	1,340,920,928.42
固定资产净额	1,196,442.99
无形资产	7,885.41

长期待摊费用	1,201,249.59
递延所得税资产	16,987,010.26
资产总额	1,579,879,941.38
应付账款	65,649,280.75
预收账款	291,036,732.58
应付职工薪酬	4,836.55
应交税费	-22,960,551.52
其他应付款	894,827,474.47
长期借款	233,319,677.60
负债合计	1,463,301,834.68
所有者权益合计	116,578,106.70
负债及所有者权益总额	1,579,879,941.38

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，因委托方要求未经审计。

2.企业申报的表外资产的类型、数量

无。

3.评估范围中的主要资产情况

评估范围内主要资产为预付账款和存货。

① 预付账款

预付账款账面值 193,857,074.62 元，主要包括万万城 9-10 期项目尚未分摊的拆迁款 92,248,189.93 元，组卷费 7,422,623.65 元，土地出让金 48,296,635.44 元，预缴契税 3,371,939.12 元和沈阳包道发展股份有限公司(二期) 42,000,000 元。

② 存货

存货账面原值为 1,344,404,001.70 元，存货跌价准备为 3,483,073.28 元，存货账面净额为 1,340,920,928.42 元，包括存货-开发产品和存货-开发成本；其中存货-开发产品账面原值为 489,334,836.20 元，存货-开发产品跌价准备

为 3,483,073.28 元，存货-开发产品账面净额为 485,851,762.92 元；存货-开发成本账面值为 855,069,165.50 元。

委估存货均系委估企业开发的位于沈阳市于洪区三环路南侧的万万城项目所发生的成本。该项目位于沈阳市北部板块，由低密洋房及高层产品和社区型商业组成，项目周边商业配套成熟，步行至购物休闲圈，恒大商业广场、兴隆生活广场，两大商业中心，以及蒙特梭利国际幼教机构，为且项目紧邻沈阳医学院，周边文化氛围浓郁，周边公共交通有地铁二号线及十多条公交线路。

万万城项目 1-4 期均为开发产品，其中一期项目已售罄，并于 2012 年 9 月进行了土地增值税税款清算，一期开发产品账面系未结算成本的已售商品房及地下车位；二期项目系根据约定为回迁楼项目，债权债务与企业无关；三期项目已基本售罄，开发产品账面中尚余 3 套未结算成本的已售商品房及 7 套未售商品房；四期项目已交付，开发产品账面中尚余 67 套未结算成本的已售商品房和 49 套未售商品房以及地下车位等。

万万城项目 5-8 期均为开发成本，截至 2017 年 10 月末项目开发进度：其中五期南项目地块尚处于开发阶段，预计 2019 年 10 月项目交付，商品房预售面积占比 15.8%，项目款付款比例约为 18%；评估基准日五期北、六期、七期、八期地块尚未开发。

另外，项目 9-10 期尚未完成土地动迁平整工作，且未签署土地出让合同。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，沈阳银亿公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率

六个月以内（含六个月）	4.35%
六个月至一年（含一年）	4.35%
一至三年（含三年）	4.75%

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民

代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第12届全国人大常委会第六次会议修正);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年修订);

4. 《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);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

6. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

7. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

9. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

10. 其他有关法规和规定。

(二)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则——珠宝首饰》（中评协[2017]40号）；
13. 《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协[2017]41号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三)行为依据

1. 沈阳银亿房地产开发有限公司股东会决议（2017年11月20日）；
2. 资产评估委托合同。

(四)产权依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 国有建设用地使用权出让合同；
4. 土地使用权证；
5. 机器设备购置发票；
6. 车辆行驶证；
7. 长期股权投资单位营业执照；
8. 长期股权投资单位章程、验资报告；
9. 其他产权证明资料。

(五)取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
4. 《中国汽车网》信息；

5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
6. 中国人民银行公布的存贷款利率等;
7. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
8. 公司提供的部分合同、协议等;
9. 评估人员现场勘察记录;
10. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种,即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法,先前被称作为单项资产加总法、成本法等,最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础,对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值,并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值,它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同,三

种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

委估企业作为房地产开发项目公司仅有沈阳银亿万万城项目，至评估基准日委估地块正在陆续开发，且待开发房地产全部销售完毕后企业将无收入来源。考虑到资产基础法中核心资产存货-开发成本已经采用成本法和假设开发法，对于该公司的企业价值不再采用收益法评估。本次评估采用资产基础法进行评估。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他应收款和存货。

1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 应收款项（预付账款和其他应收款）的评估

对于正常的应收款项，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核

对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估。

应收款项对应的坏账准备按照零值评估。

预付账款中的土地出让金及拆迁费按照沈阳市土地出让价格指数进行修正确认评估值。

3、存货的评估

(1) 存货-开发产品

委估的存货—开发产品，主要为已售未结转成本或未售的商品房及车位，本次评估对其采用递减法进行评估。评估公式如下：

评估价值=销售收入-增值税税金及附加-销售费用-土地增值税-所得税-净利润折减

对于已经预售签约的开发产品，按照预售合同的价格确定其市场价格。

对于尚未出售的开发产品，估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了大量的周边市场调查，估价对象近期有成交案例，排除特殊情况，选用比较法进行评估。

比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

销售收入=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(2) 存货-开发成本

委估企业存货-开发成本主要为各期开发项目的地价款、契税、市政配套设施费、拆迁补偿款、开发前期准备费用、主体建筑工程费用、社区管网工程费用、园林环境工程费用、开发间接费用以及利息等。根据资产评估相关准则及估价规范，房地产在建项目常用的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。本次开发成本采用假设开发法及成本法评估。其中：

A、成本法

存货-开发成本评估值=土地取得成本+契税+前期费+建安成本+基础设施及配套费+开发间接费+资金成本+合理利润-溢价部分相关税费

a) 土地成本

委估项目所在的区域周边或者同级地段近期有足够的土地成交案例，因此土地成本采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

评估对象比准地价 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

b) 契税：契税按当地的土地契税标准计算评估值。

c) 前期费、建安成本、基础设施及配套费、开发间接费等开发成本，按核实后的数值确认。

d) 资金成本、合理利润根据社会平均水平评估。

e) 溢价部分相关税费：包括增值税、土地增值税及企业所得税。

B、假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估土地开发后的房地产价值，扣除尚需投入的销售管理费用、增值税附加、土地增值税、建安成本、开发利润和所得税等，以此确定委估对象的价值。计算公式如下：

$$\text{存货-开发成本评估值} = \text{开发后总楼价} - \text{销售管理费用} - \text{增值税附加} - \text{土地增值税} - \text{后续建安成本} - \text{开发利润} - \text{所得税}$$

(3) 存货（及其他）减值准备的评估

减值准备是企业对资产贬值的预期。跌价准备的提取仅对会计信息产生影响，并不实质性地改变产权人的权利。资产评估则涉及到交易双方的经济利益，因此我们以基准日的实际状况对有关资产逐一评估，与该资产相关的减值准备以及对应的递延税款均评估为 0。

(二) 长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是用资产基础法对长期投资进行评估：

长期股权投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：其中，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

(三) 机器设备（含电子设备、车辆等）的评估：

电子设备、车辆的评估以现行市场售价为基础。

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

机器设备评估时首先根据资产占有方提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用。根据国务院的决定，自 2009 年 1 月 1 日起，在全国实施增值税转型改革。一般纳税人购买的机器设备可以抵扣增值税。本项评估中有关重置全价均不包含可抵扣的增值税。

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估。

将重置全价与成新率相乘，得出设备重置净价的评估值。

（四）递延所得税资产的评估：

递延所得税，简称递延税款，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产，应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规，处理相关的所得税事项。

对于房地产企业预缴的所得税产生的递延资产按照核实后实际预缴的所得税进行评估。

因以前年度亏损而带来的可弥补亏损递延所得税我们按税务机关根据税法的规定所核定的数额予以确认。

（五）无形资产的评估

外购的软件我们根据同类软件的现行市价和可使用年限以原值乘以成新率的方式确定其评估值。

（六）长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部记入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项装修费用。

长期待摊费用要根据评估目的实现后的资产所有者还存在的、且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定。长期待摊费用在充分核实有关会计记录账面数字的基础上，当资产和权利剩余时间可以确定的情况下，则长期待摊费用所反映资产和权利的实际内容选择相应的资产评估方法进行评估，确认其剩余存续时间并结合长期待摊费用的原始价值，最终确定评估价格。

（七）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2017年11月中旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2017年11月23日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间3天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对重点设备查阅委估资产的设备合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托方（评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

九、评估假设

1、持续使用假设

即假定沈阳银亿公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

6、委估资产中有部分房地产未办理权属登记手续，我们假定不会有任何其他人会对该等资产提出权利请求，从而影响评估结果。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，沈阳银亿公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 103,808.28 万元，增值额 92,150.47 万元，增值率 790.46%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	155,868.74	246,092.75	90,224.01	57.88
其中：转让项目-万万城五期北-十期	65,358.87	124,394.87	59,036.00	90.33
非流动资产	2,119.25	4,088.11	1,968.86	92.90
其中：长期股权投资净额	180.00	0.00	-180.00	-100.00
固定资产净额	119.64	157.94	38.30	32.01
无形资产净额	0.79	18.14	17.35	2,196.20
长期待摊费用	120.12	316.68	196.56	163.64
递延所得税资产	1,698.70	3,595.35	1,896.65	111.65
资产总计	157,987.99	250,180.86	92,192.86	58.35
流动负债	122,998.22	123,040.61	42.39	0.03
非流动负债	23,331.97	23,331.97	0.00	0.00
负债总计	146,330.18	146,372.58	42.39	0.03
净资产（所有者权益）	11,657.81	103,808.28	92,150.47	790.46

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估增减值分析：

1、其他应收款评估增值 5,543,930.29 元，增值率 69.17%，主要系坏账准备按零计评，二期亏损利润挂账所致；

2、存货评估增值 896,696,199.57 元，增值率 66.87%，其中，万万城五期北到八期评估增值 590,360,008.10 元，增值率为 118.47%，主要系开发产品包含适当利润，开发成本地价上涨所致；

3、长期股权投资评估减值 1,800,000.00 元，减值率 100%，主要系被投资单位经营亏损所致；

4、设备评估增值 382,994.47 元，增值率 32.01 %，主要系设备经济使用年限长于会计年限所致；

5、无形资产评估增值 173,494.59 元，增值率 2,200.20%，主要系无形资产重置成本上升，经济使用寿命长于会计摊销年限所致；

6、长期待摊费用评估增值 1,965,522.34 元，增值率 163.62 %，主要系长期待摊费用物理使用年限长于会计折旧年限所致；

7、递延所得税资产评估增值 18,966,470.75 元，增值率为 111.65%，主要系以前年度亏损对应的递延资产评估增值所致；

8、应交税费评估减值 611,298.08 元，减值率为 2.66%，主要系应交税费中补提 10 月份预缴增值税所致；

9、应付利息评估增值 1,035,198.44 元，增值率为 72.68%，主要系补提借款利息至基准日所致；

十一、特别事项说明

1. 根据委托方要求，本次评估前未对被评估企业进行基准日审计，所以本次评估以未经审计的会计报表为基础进行本次评估。

2. 根据被评估单位股东会决议，沈阳银亿万万城一期至五期南的开发利润由被评估单位原股东-宁波银亿房地产开发有限公司享受，五期北到十期部分的开发利润由转让后各股东按持股比例享受，即本次部分股权转让涉及的实际评估对象为沈阳银亿万万城五期北至十期项目。评估基准日，上述项目涉及账面预付账款 151,339,388.14 元，开发成本 502,249,305.90 元，合计 653,588,694.04 元。经评估，沈阳银亿万万城五期北至十期评估值为 1,243,948,702.14 元，评估增值 590,360,008.1 元。提请评估报告使用者关注本次拟转让的部分股权价值并不等于股权全部权益价值乘以相应的股权比例。

3. 被评估单位银亿万万城二期（福居园）为回迁楼项目，用于安置房建设。根据 2010 年 2 月 5 日《土地拆迁协议》及被评估单位与沈阳市于洪区北陵街道包道村村委会于 2011 年 1 月 31 日签订的协议书，由沈阳市于洪区北陵街道包道村村委会自负盈亏。项目的财务收支由双方共同进行财务处理，并由被评估单位以商品房性质办理相关手续，有关回迁楼项目全部费用及法律责任由于洪区北陵街道包道村村委会自行承担。截至 2017 年 10 月 31 日，根据回迁楼项目未审财务报表，账面资产总计 400,262,434.86 元，其中，存货-开发成本 398,296,377.72 元，负债合计 401,033,495.62 元，其中，预收账款 188,991,517.10 元，应交税费-17,826,050.86 元，其他应付款 229,868,029.38 元，股东权益-771,060.76 元。回迁楼项目已部分竣工，竣工

部分均已交付。本次评估对于银亿万万城二期回迁楼项目具体科目按照账面值列式，累计未分配利润-771,060.76 元在被评估单位其他应收款中进行评估。

4. 包道村地块办理征用手续涉及沈阳市于洪区北陵街道包道村村委会（以下简称包道村村委会）对被征地农户需支付养老保障资金，由于包道村村委会资金困难，被评估单位通过意向购买福居园项目（万万城二期）部分商业用房的形式，出资解决被征地农户的养老保障资金问题。被评估单位于 2014 年 6 月、7 月向沈阳包道发展股份有限公司（包道村村委会下属企业）支付了 4,200 万元。

截至 2017 年 10 月 31 日，该部分房产尚未达到交付条件。本次评估考虑到被评估单位与包道村村委会正在对上述事项进行协商，且尚未达成一致意见，故对该预付账款按账面值列示。

5. 被评估单位预付账款中含土地出让金 48,296,635.44 元，土地拆迁款 92,248,189.93 元，组卷费 7,422,623.65 元和契税 3,371,939.12 元系被评估单位规划中沈阳银亿万万城九期至十期项目对应的土地相关费用。

考虑到目前沈阳市于洪区用地指标紧缺，剩余土地的用地指标尚未落实，拿地存在较大不确定性，且后续若未最终拿地，则根据被评估单位的情况说明，上述款项将按照实际支付退回，因此本次评估对上述预付款项中涉及的九期至十期土地相关费用按账面值列示，如最终交易时相关进展明朗，应根据具体情况调整对交易价格的影响。

6. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

7. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续

使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

8.当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

9.本报告仅为委托方用于本报告载明的股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

10.企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11.本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

12.本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

13.国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

14.本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等

可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

15.在涉及部分股东权益的评估中，我们考虑了股权流动性对其价值的影响，但是我们未对控股权或少数股权等因素所可能产生的溢、折价对评估结果作任何调整。

16.沈阳银亿公司以其所属的土地使用权（沈阳国用（2012）第 0120 号）抵押，与广发银行股份有限公司沈阳分行签订抵押合同（编号：（2017）沈银固贷字第 000009 号-担保 01），为其与广发银行股份有限公司沈阳分行签订的《固定资产项目贷款合同》（编号：（2017）沈银固贷字第 000009 号）提供担保，主合同贷款总金额 700,000,000 元，合同期限为 2017 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日，截止评估基准日贷款金额为 233,319,677.60 元。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托方和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

委托方；

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资

产评估专业人员不承担责任。

4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

6. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至 2018 年 10 月 30 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 12 月 7 日。

(本页系信资评报字[2017]第 C0008 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人:

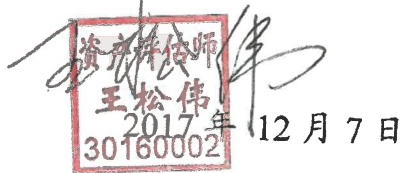


杨伟瞰

资产评估师:



资产评估师:



联系地址: 上海市浦东沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位未审财务报表
- 三、委托方法人营业执照
- 四、被评估单位法人营业执照
- 五、企业土地权证及车辆行驶证
- 六、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 七、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 八、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 九、资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、其他与评估有关的文件及证明材料