

大连友谊（集团）股份有限公司  
拟转让持有的邯郸发兴房地产开发有限公司股权项目  
**资 产 评 估 报 告**

元正评报字[2018]第 068 号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一八年十月三十一日

## 目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人.....	5
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.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
附件目录.....	23

## 资产评估师声明

一、本资产评估报告依照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、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告的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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合理性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

大连友谊（集团）股份有限公司  
拟转让持有的邯郸发兴房地产开发有限公司股权项目  
资产评估报告

元正评报字[2018]第 068 号

摘 要

辽宁元正资产评估有限公司接受大连友谊（集团）股份有限公司的委托，就大连友谊（集团）股份有限公司拟转让持有的邯郸发兴房地产开发有限公司股权之经济行为，对所涉及邯郸发兴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。

评估对象为股东全部权益，评估范围是邯郸发兴房地产开发有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及负债。

评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对邯郸发兴房地产开发有限公司的股东全部权益进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出邯郸发兴房地产开发有限公司的全部股东权益在评估基准日 2018 年 8 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 68,348.79 万元，评估值 68,357.47 万元，评估增值 8.68 万元，增值率 0.01%。

负债账面价值 64,610.61 万元，评估值 64,610.61 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

净资产账面价值 3,738.18 万元，评估值 3,746.86 万元，评估增值 8.68 万元，增值率 0.23%。

详见下表。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	68,294.51	68,294.51	0.00	0.00
非流动资产	2	54.28	62.96	8.68	15.99
（一）可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
（二）持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
（三）长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
（四）长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
（五）投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
（六）固定资产	8	54.28	62.06	7.78	14.33
（七）工程物资	9	0.00	0.00	0.00	
（八）在建工程	10	0.00	0.00	0.00	
（九）固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
（十）无形资产合计	12	0.00	0.90	0.90	
（十一）开发支出	13	0.00	0.00	0.00	
（十二）商誉	14	0.00	0.00	0.00	
（十三）长期待摊费用	15	0.00	0.00	0.00	
（十四）递延所得税资产	16	0.00	0.00	0.00	
（十五）其他非流动资产	17	0.00	0.00	0.00	
资产总计	18	68,348.79	68,357.47	8.68	0.01
流动负债	19	64,610.61	64,610.61	0.00	
非流动负债	20	0.00	0.00	0.00	
负债总计	21	64,610.61	64,610.61	0.00	0.00
净资产		3,738.18	3,746.86	8.68	0.23

评估结论详细情况见评估明细表。

本报告评估结果使用有效期一年，即自2018年8月31日至2019年8月30日使用有效。

#### 特别事项说明：

李燕芳（原 B-904 业主）与邯郸发兴房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案，一审、二审公司败诉，且该案已执行完毕。由于法院判决未对贷款返还，《商品房买卖合同》、抵押手续的解除给出明确解决办法，且双方协商未果。2018年8

月底，公司再次接到李燕芳起诉的诉状及法院传票，要求退还光大银行贷款本息、担保费及案件的其他全部费用。9月此案已再次开庭，目前正在等待法院的判决结果。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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。

大连友谊（集团）股份有限公司  
拟转让持有的邯郸发兴房地产开发有限公司股权项目  
资产评估报告

元正评报字[2018]第 068 号

大连友谊（集团）股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受大连友谊（集团）股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对大连友谊（集团）股份有限公司拟转让持有的邯郸发兴房地产开发有限公司股权之经济行为，所涉及的邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 8 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中约定的其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为大连友谊（集团）股份有限公司，被评估单位为邯郸发兴房地产开发有限公司。被评估单位是委托人的全资子公司。

（一）委托人概况

委托人：大连友谊(集团)股份有限公司

住所：辽宁省大连市中山区七一街 1 号

法定代表人：熊强

注册资本：叁亿伍仟陆佰肆拾万元

公司类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：9121020011831287X6

经营范围：房地产开发；（以下限分支机构经营）商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、免税商品；农副产品收购；客房写字间出租、企业管理服务、广告业务。

（二）被评估单位概况

企业名称：邯郸发兴房地产开发有限公司

注册地址：邯郸市丛台区人民东路 128 号友谊时代广场 A 座 23 层

法定代表人：王同贵

注册资本：10000 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：9113040359681950XT

### 1. 公司简介

邯郸发兴房地产开发有限公司成立于 2012 年 5 月，公司是由大连友谊（集团）股份有限公司全额出资，注册资本为 2000 万元人民币，企业性质是法人独资有限责任公司。

2012 年 10 月 17 日，公司注册资本进行增资，由原 2000 万增资至 10000 万。

2016 年 7 月 19 日，公司注册地址由“邯郸市丛台区人民东路 98 号招贤大厦 4 层 408 号”变更为“河北省邯郸市丛台区人民东路 128 号友谊时代广场 A 座二十三层”。

2017 年 7 月 3 日，公司法人代表由“杜善津”变更为“李剑”，执行董事由“杜善津”变更为“李剑”，监事由“陈爱筠”变更为“蒋艺”，总理由“钱学智”变更为“姜卫强”。

2018 年 5 月 29 日，公司法人代表由“李剑”变更为“王同贵”，执行董事由“李剑”变更为“王同贵”。

2018 年 9 月 25 日，公司监事由“蒋艺”变更为“阎旭升”。

截止评估基准日，股东资本构成、持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	大连友谊（集团）股份有限公司	10,000.00	100
	合 计	10,000.00	100

### 2. 经营范围

公司经营范围：房地产开发与经营（按资质证核准范围经营）、房地产信息咨询\*\*\*。

### 3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日，公司资产总额为 68,348.79 万元，负债总额为 64,610.61 万元，净资产总额为 3,738.18 万元，实现营业收入 1,738.41 万元，净利润-770.68 万元。被评估单位近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018年8月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	68,348.79	64,604.68	72,797.78	83,314.64
负债	64,610.61	60,095.82	71,792.73	81,345.14
净资产	3,738.18	4,508.86	1,005.05	1,969.50
	2018年1-8月	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务收入	1,738.41	21,375.07	9,431.74	20,398.72
利润总额	-718.47	4,145.06	-681.5	-5,507.39
净利润	-770.68	3,503.81	-964.45	-6,119.35
审计机构	大华会计师事务所	大华会计师事务所	大华会计师事务所	大华会计师事务所
报告号	2018年审计号大华审字【2018】120346	2017年审计号大华审字【2018】1201861	2016年审计号大华审字【2017】120232	2015年审计号大华审字【2016】120283
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

### （三）资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人

本评估报告的资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### 二、评估目的

本次评估目的是为满足委托人拟转让持有的邯郸发兴房地产开发有限公司股权的需要，而确定邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益的价值，为委托人实施资产转让行为提供价值参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象是股东全部权益价值。评估范围为邯郸发兴房地产开发有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 68,348.79 万元，负债总额为 64,610.61 万元，净资产为 3,738.18 万元。具体包括流动资产为 68,294.51 万元；非流动资产为 54.28 万元；流动负债为 64,610.61 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

#### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为应收账款、存货及长期股权投资。

本次评估范围中的实物资产为存货-开发产品、开发成本及设备类固定资产。

### 1. 主要资产法律权属状况

①存货-开发产品及开发成本已取得“五证”，明细如下：

名称	权证编号	性质	类型	面积(平方米)
土地使用权证	邯市国用(2012)第0010028号	商务金融用地	出让	18,136.90
商品房预售许可证	(2015邯房预售)字第000792号	商业裙房	1-2, 7-9	8,326.31
商品房预售许可证	(2015邯房预售)字第000735号	办公A座	7-23	31,886.97
商品房预售许可证	(2015邯房预售)字第000735号	办公B座	7-25	33,979.69
建设用地规划许可证	地字第130400201200047号	商业服务设施用地	中华大街以西、土山街以东、人民路以南、景汇房地产公司以北	净用地面积 18,136.90平方米
建设工程规划许可证	建字第130400201300067		中华大街以西、土山街以东、人民路以南	建设总面积 184,616.19平方米
建设工程施工许可证	编号130401S2013091-01	中华大街以西、土山街以东、人民路以南	合同价款 28,519.63万元	建设规模 184,616.19平方米

②车辆权属情况：

纳入评估范围的车辆具体明细详见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	证载权利人	账面净值(元)
1	冀DFX351	雪佛兰轿车 景程	邯郸发兴房地产开发有限公司	52,733.20
2	冀DFX767	别克牌轿车 GL8	邯郸发兴房地产开发有限公司	224,975.70
3	冀D606GW	奥迪轿车 A6L	邯郸发兴房地产开发有限公司	210,220.82

### 2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为企业开发的房地产，无抵押等情况。

### 3. 主要资产物理状况

纳入评估范围的房屋类资产为被评估单位开发建设的存货-开发产品及开发成本（友谊时代广场）。

纳入评估范围的设备类资产为机器设备、车辆及电子设备。机器设备主要是办公桌椅、保险柜等，车辆为三台轿车，分别为雪佛兰轿车-景程、别克牌轿车-GL8、奥迪轿车-A6L，电子设备为音响、投影机及电脑等。

上述各类资产使用基本正常。

## 四、价值类型及其定义

考虑本次评估目的为大连友谊（集团）股份有限公司拟转让持有的邯郸发兴房地产开发有限公司股权之经济行为，提供邯郸发兴房地产开发有限公司的股东全部权益于评估基准日时的市场价值的参考依据，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

本项目资产评估的基准日是 2018 年 8 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，选择会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）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修订）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年）；
5. 2016 年 1 月 13 日，国务院第 119 次常务会议通过的国务院令第 666 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
6. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
7. 《关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。

## （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—资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
5. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
7. 《资产评估准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《资产评估准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
14. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号公布，2014 年 7 月 23 日根据《财政部关于修改企业会计准则—基本准则的决定》修改）；
15. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 41 项具体准则（财会〔2006〕3 号发布 2014 年 1-7 月新增或修订八项会计准则）；
16. 《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2014）。

## （三）资产权属依据

1. 《国有土地使用权证》；
2. 《建设用地规划许可证》；
3. 《建设工程规划许可证》；
4. 《建设工程施工许可证》；

5. 《商品房预售许可证》；
6. 车辆行驶证及登记证；
7. 重要资产购置合同或凭证；
8. 其他参考资料。

#### （四）取价依据

1. 已销售商品房合同；
2. 《2018 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
3. 市场及网络询价资料；
4. 其他参考资料。

#### （五）其它参考资料

1. 邯郸发兴房地产开发有限公司 2015 年、2016 年、2017 年及评估基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. wind 资讯金融终端；
4. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T. 等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
6. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
7. 其他参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了三种资产评估基本方法的适用性。

由于难以收集到足够与被评估单位在管理、资产类型、生产规模、盈利状况等类似的企业产权交易案例和上市公司，因此不宜采用市场法。

被评估企业为房地产企业，友谊时代广场项目开发完成后，没有再开发建设想法，也未再取得新的开发用地，因此本次评估不宜选择收益法进行评估。

被评估企业有完整的会计记录信息，申报的委估资产明确，可根据财务资料和构建资料以及现场勘察核实；另外，经访谈和收集行业资料等途径调查了解，除已

申报资产、负债外，未有迹象表明存在显著的帐外可确指或不可确指的无形资产。因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1. 流动资产

（1）货币资金：全部为银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，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%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）存货

存货（友谊时代广场）为开发产品、开发成本及在用低值易耗品。

### ①开发产品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于开发产品中的写字间按照不含税售价减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日已收预收款的按销售价格，有定价的按照定价，无定价按市场价格确定；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于开发产品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

开发产品的部分写字间已销售，对已售写字间其不含税售价按已售均价确定，不扣除销售费用。

开发产品销售价格-销售税金及附加费，如果低于开发成本，不再扣除所得税和适当的利润。

### ②开发成本

对于在开发成本中的商业用房采用假设开发法评估确认。假设开发法是求取估价对象未来续建完成以后的价值减去后续开发成本、管理费用、资金成本、销售税费、资金成本、所得税和利润等，以此来估算估价对象的市场价值，评估公式如下：

开发成本评估价值=续建完成后的房地产价值-尚需支付成本-管理费用-资金成本-销售费用-销售税金-续建投资利润-所得税

对于车位采用收益法进行评估确定，收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n F_n / (1+r)^n$$

其中：P——收益法评估价格

$F_n$ ——第 n 年净收益

r——资本化率

n——收益年期

### ③在用低值易耗品

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估在用低值易耗品的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

重置全价=购置价（不含增值税价格）

成新率采用年限法确定，公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

### （4）其他流动资产

对其他流动资产形成的原因、账面值和实际状况等进行核实，以核实后账面值为评估值。

## 2. 非流动资产

### （1）长期股权投资的评估

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

纳入评估范围的长期股权投资为被评估单位的全资子公司。对评估对象所属的全资子公司，原则上根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期投资企业评估值。本次采用资产基础法对长期股权投资单位进行整体评估。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控制权等因素产生的溢价。

### （2）固定资产的评估

#### ①设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### A. 重置全价的确定

评估范围内的设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，根据以下方法确定评估基准日的设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含增值税价格）

##### 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2018年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

##### 设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×16% / (1+16%)

#### B. 成新率的确定

采用年限法确定，公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

#### C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

### ②运输车辆

#### A. 重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-车辆购置所发生的增值税进项税额。

- a. 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- b. 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；
- c. 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### B. 成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会

委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定,按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。

### C. 评估值的确定

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

#### (3) 无形资产的评估

对于购买的应用软件以现行市场价格确定评估值。对于已过期的应用软件其评估价值确定为零。

### 3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额,以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1. 2018年10月22日,委托人召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,签订资产评估委托合同,并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018年10月22日,评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助被评估单位进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年10月23日至10月26日。主要工作如下:

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与有关财

务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对设备主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7. 对被评估单位提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2018年10月27日至10月30日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2018年10月31日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设。

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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，彼此都有获得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。

### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### （二）评估外部环境的假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

#### （三）评估对象和范围方面的假设

1. 被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

2. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

3. 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；

4. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

#### （四）有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

采用资产基础法对邯郸发兴房地产开发有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2018年8月31日的评估结论如下：

资产账面价值68,348.79万元，评估值68,357.47万元，评估增值8.68万元，增值率0.01%。

负债账面价值64,610.61万元，评估值64,610.61万元，评估增值0.00万元，增

值率0.00%。

净资产账面价值3,738.18万元，评估值3,746.86万元，评估增值8.68万元，增值率0.23%。

详见下表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	68,294.51	68,294.51	0.00	0.00
非流动资产	2	54.28	62.96	8.68	15.99
（一）可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
（二）持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
（三）长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
（四）长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
（五）投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
（六）固定资产	8	54.28	62.06	7.78	14.33
（七）工程物资	9	0.00	0.00	0.00	
（八）在建工程	10	0.00	0.00	0.00	
（九）固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
（十）无形资产合计	12	0.00	0.90	0.90	
（十一）开发支出	13	0.00	0.00	0.00	
（十二）商誉	14	0.00	0.00	0.00	
（十三）长期待摊费用	15	0.00	0.00	0.00	
（十四）递延所得税资产	16	0.00	0.00	0.00	
（十五）其他非流动资产	17	0.00	0.00	0.00	
资产总计	18	68,348.79	68,357.47	8.68	0.01
流动负债	19	64,610.61	64,610.61	0.00	
非流动负债	20	0.00	0.00	0.00	
负债总计	21	64,610.61	64,610.61	0.00	0.00
净资产		3,738.18	3,746.86	8.68	0.23

评估结论详细情况见评估明细表。

### 十一、特别事项说明

**（一）引用其他机构出具的评估结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任**

本项目所有评估工作均由辽宁元正资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具的评估结论的情况。

**（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系**

本次评估未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

**（三）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形**

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

**（四）评估资料不完整的情形**

本次评估未发现评估资料的不完整的情形。

**（五）权属资料不全面或者存在产权瑕疵的情形**

本次评估未发现权属资料不全面或存在产权瑕疵的情形。

**（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项**

李燕芳（原B-904业主）与邯郸发兴房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案，一审、二审公司败诉，且该案已执行完毕。由于法院判决未对贷款返还，《商品房买卖合同》、抵押手续的解除给出明确解决办法，且双方协商未果。2018年8月底，公司再次接到李燕芳起诉的诉状及法院传票，要求退还光大银行贷款及利息，担保公司担保费9800元，及案件的其他全部费用。9月14日此案已再次开庭，目前正在等待法院的判决结果。

除此之外，未发现其他法律、经济等未决事项。

**（七）重大期后事项**

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

**（八）评估程序（包括核查验证情况）受到限制的情况**

本次评估中，资产评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

## （九）其他需要说明的事项

1. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

2. 在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控制权等因素产生的溢价。

3. 评估人员对本次评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其作任何形式的保证。委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任，评估师只对该资料及其来源进行了必要的查验和披露，无权对评估对象法律权属进行确认或发表意见。评估师在本次评估中设定产权为被评估单位所有而出具了委估资产价值估价意见。

4. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用；

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）委托人或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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（五）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。

（六）资产评估报告的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评估对象可实现价格的保证。

（七）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起计算，至 2019 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年十月三十一日。

资产评估师签名：吴艳茹

资产评估师签名：江峰

辽宁元正资产评估有限公司（盖章）

二〇一八年十月三十一日

## 附件目录

1. 邯郸发兴房地产开发有限公司审计报告（复印件）；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
3. 委托人及被评估单位承诺函；
4. 辽宁元正资产评估有限公司登记备案公告（复印件）；
5. 辽宁元正资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
6. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
7. 资产评估汇总表及明细表。