

万方城镇投资发展股份有限公司
拟出售资产所涉及的绥芬河市盛泰经贸有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-768号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一六年十二月二十日



资产评估报告目录

资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	30
附 件	31

资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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。

万方城镇投资发展股份有限公司
拟出售资产所涉及的绥芬河市盛泰经贸有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第01-768号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“北方亚事”）接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对万方城镇投资发展股份有限公司拟出售资产所涉及的绥芬河市盛泰经贸有限公司股东全部权益价值于评估基准日（2016年9月30日）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对盛泰经贸截止2016年9月30日所体现的股东全部权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：根据万方城镇投资发展股份有限公司第七届董事会第三十三次会议决议公告，本次评估目的是确定绥芬河市盛泰经贸有限公司于评估基准日2016年9月30日的股东全部权益价值，为万方城镇投资发展股份有限公司拟出售资产的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：本项目的评估对象为盛泰经贸于2016年9月30日的股东全部权益价值；评估范围为盛泰经贸于2016年9月30日的全部资产和负债。

评估方法：资产基础法和收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：资产基础法 60.57 万元

收益法 2,645.00 万元

本次评估采用收益法作为最终评估结果，即在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，纳入评估范围的资产账面价值 2,491.44 万元，负债账面价值 2,451.87 万元，净资产账面价值 39.57 万元，经采用收益法评估后的盛泰经贸公司股东全部权益价值为 2,645.00 万元，较评估基准日账面净资产增值 2,605.43 万元，增值率 6,584.36%。

特别事项说明：

（一）评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（三）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（四）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2016 年 9 月 30 日起至 2017 年 9 月 29 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上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，应当阅读评估报告正文。

万方城镇投资发展股份有限公司
拟出售资产所涉及的绥芬河市盛泰经贸有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

北方亚事评报字[2016]第01-768号

万方城镇投资发展股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，对万方城镇投资发展股份有限公司拟出售资产所涉及的绥芬河市盛泰经贸有限公司股东全部权益价值于评估基准日（2016年9月30日）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日2016年9月30日所表现的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估项目的委托方为万方城镇投资发展股份有限公司，被评估单位为绥芬河市盛泰经贸有限公司，现对其简要介绍如下：

（一）委托方

1、基本情况

公司中文名称：万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”）

公司英文名称：Vanfund Urban Investment&Development Co., Ltd.

股票简称：万方发展

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

股票代码: 000638

注册资本: 30940 万人民币

统一社会信用代码: 210000004935110

法定代表人: 张晖

注册地址: 沈阳市和平区中华路 1 2 6 号

办公地址: 北京市朝阳区曙光西里甲 1 号第三置业大厦 A 座 30 层

邮政编码: 100028

联系电话: 010-64656161

传真号码: 010-64656767

互联网网址: www.vanfund.cn

成立日期: 1996 年 11 月 20 日

营业期限: 自 1996 年 11 月 20 日至 2046 年 08 月 31 日

经营范围: 城市道路以及基础设施的建设及投资; 给排水管网建设及投资; 城市燃气及管网投资; 城市服务项目的建设及投资; 城市旧城改造; 城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资, 项目投资及投资项目的管理, 建筑材料批发及零售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

2、万方城镇投资发展股份有限公司简介

万方发展原名称为中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司, 是于 1993 年 5 月经辽宁省体改委辽改发(1993)27 号文批准, 由中国辽宁国际经济技术合作公司改组设立的定向募集股份有限公司。1996 年 8 月, 经辽宁省人民政府批准, 以 1996 年 6 月 30 日为基准日对原公司实行派生分立, 由原公司分立出中国辽宁国际合作有限责任公司。2009 年 5 月 27 日, 中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司法定名称已变更为: “万方地产股份有限公司”。于 1996 年 11 月 12 日首次上网定价发行股票。2013 年 4 月 7 日, 经辽宁省工商行政管理局核准, 公司基本信息变更如下: 一、公司全称变更前: 万方地产股份有限公司变更后: 万方城镇投资发展股份有限公司 英文全称变更前: Vanfund Real Estate Co., Ltd. 英文全称变更后: Vanfund Urban Investment&Development Co., Ltd. 二、公司经营范围变更前: 房地产开发及开发的商品房销售, 项目投资及投资的项目管理, 投资咨询服务, 酒店经营, 物业管理及

自有物业出租,国内外承包、技术服务;承办对外经济援助项目;自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进出口商品以外的其它商品及技术的进出口业务,经营进料加工和“三来一补”业务,经营对销贸易和转口贸易;免税商品销售;建筑安装、信息咨询服务。变更后:城市道路以及基础设施的建设及投资;给排水及管网建设及投资;城市燃气及管网投资;城市服务项目的建设及投资;城市旧城改造;城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资;项目投资及投资的项目管理。三、经公司向深圳证券交易所申请,公司简称自 2013 年 4 月 9 日起由“万方地产”变更为“万方发展”,公司证券代码不变,仍为“000638”。

(二) 被评估单位概况

名 称: 绥芬河市盛泰经贸有限公司(以下简称“盛泰经贸”)

统一社会信用代码: 912310816952089312

住 所: 黑龙江省牡丹江市绥芬河市 301 国道北(兴华公司办公楼 301 室)

法定代表人: 刘志峰

注册资本: 肆佰万元整

公司类型: 其他有限责任公司

成立日期: 2009 年 11 月 24 日

经营期限: 2009 年 11 月 24 日至 2029 年 11 月 23 日

经营范围: 木材加工、销售。货物进出口、技术进出口;通过边境小额贸易方式向毗邻国家和地区开展各类商品及技术的进出口业务(国家限制或禁止进出口的商品及技术除外),(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)

1、企业简介

绥芬河市盛泰经贸有限公司成立于 2009 年 11 月 24 日,注册号: 231081100027474,注册类型: 其他有限责任公司。盛泰经贸公司主要从事木材加工、木材进口及销售。自 2012 年 7 月开始,盛泰经贸公司与俄罗斯林产品商行有限责任公司(简称“俄罗斯林产商行”)签订了《购销合同》,合同规定:盛泰经贸公司从俄罗斯林产商行购买针叶林原木、阔叶林的原木,针叶林加工的板材、

阔叶林加工的板材等，进口到国内进行销售。鉴于盛泰经贸公司与俄罗斯林产商行的合作关系，盛泰经贸公司在俄罗斯境内免费借用林产商行的场地，开办加工厂，将从俄罗斯林产商行购买的原木加工成板材，再运到国内进行销售。

2、历史沿革

绥芬河市盛泰经贸有限公司于2009年11月24日取得绥芬河工商行政管理局核准的《企业法人营业执照》，注册号231081100027474，由李伟出资组建并担任法人代表，公司成立时注册资本为人民币400万元，本次出资经绥芬河志信会计事务所出具了绥志会验字[2009]109号验资报告。

2010年12月6日，李伟、黄维签订股权转让协议，李伟将持有盛泰经贸公司100%的股权以400万元的价格转让给黄维，并进行了工商登记变更，此次股东变更后，盛泰经贸的法定代表人由李伟变更为黄维。

2012年9月20日，黄维、刘志峰签订股权转让协议，黄维将持有盛泰经贸公司100%的股权以400万元的价格转让给刘志峰，并进行了工商登记变更，此次股东变更后，盛泰经贸的法定代表人由黄维变更为刘志峰。

2012年11月16日，刘志峰、万方地产股份有限公司签订股权转让协议，刘志峰将所持占盛泰经贸公司注册资本90%的股权以2,918,993.00元转让给万方地产股份有限公司，并进行了工商登记变更。

此次股东变更后，盛泰经贸公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	持股比例
1	万方地产股份有限公司	360万元(RMB)	90.00%
2	刘志峰	40万元(RMB)	10.00%
	合计	400万元(RMB)	100%

2013年6月8日，盛泰经贸公司向工商申请股东名称变更，将大股东万方地产股份有限公司的名称变更为万方城镇投资发展股份有限公司。

截止评估基准日公司股权结构列示如下：

公司股权结构表

序号	股东名称	出资金额	持股比例
1	万方城镇投资发展股份有限公司	360万元(RMB)	90.00%
2	刘志峰	40万元(RMB)	10.00%
	合计	400万元(RMB)	100%

3、绥芬河市盛泰经贸有限公司近年资产、负债及经营状况表

盛泰经贸近年资产、负债及经营情况表

单位：元

项目/年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
流动资产：			
货币资金	67,707.82	111,732.14	98,518.44
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	7,416,338.00	4,692,882.24	1,160,229.44
预付款项	125,603,062.43	62,866,906.15	3,400,000.00
其他应收款	69,032,583.85	113,418,035.00	11,648,287.75
存货	80,286,805.24	51,373,253.90	5,392,752.97
其他流动资产	11,186,278.33	10,203,451.97	3,037,821.77
流动资产合计	293,592,775.67	242,696,261.40	24,737,610.37
非流动资产：			
长期股权投资			
固定资产			
在建工程			
无形资产			
商誉			
递延所得税资产	867,864.94	686,330.71	176,767.10
其他非流动资产			
非流动资产合计	867,864.94	686,330.71	176,767.10
资产总计	294,460,640.61	243,382,592.11	24,914,377.47
流动负债：			
短期借款	270,657,900.00	230,072,870.00	10,016,700.00
应付票据			
应付账款	3,576,155.56	7,864,195.78	4,176,912.35
预收款项	7,880,867.80	9,164,190.59	6,806,291.54
应付职工薪酬			
应交税费	239,946.45	1,194,281.74	1,517,880.19
应付利息			
其他应付款	1,279,962.06	1,412,712.97	2,000,878.80
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	283,634,831.87	249,708,251.08	24,518,662.88
非流动负债：			
长期借款			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	283,634,831.87	249,708,251.08	24,518,662.88
所有者权益：			
实收资本	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
资本公积			
减：库存股			

万方城镇投资发展股份有限公司拟出售资产所涉及的
绥芬河市盛泰经贸有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

盈余公积	758,248.33	758,248.33	758,248.33
未分配利润	6,067,560.41	-11,083,907.30	-4,362,533.74
所有者权益合计	10,825,808.74	-6,325,658.97	395,714.59
负债和所有者权益总计	294,460,640.61	243,382,592.11	24,914,377.47

盛泰经贸近年收入及利润情况表

单位：元

项目/年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月
一、营业收入	192,223,065.68	239,484,202.38	119,661,737.49
减：营业成本	184,405,984.46	247,198,420.00	116,061,333.67
营业税金及附加	478,222.78	1,144,553.90	96,777.74
销售费用	1,267,854.20	1,519,638.05	1,341,420.96
管理费用	303,099.62	280,795.99	143,483.73
财务费用	7,469,114.18	11,992,660.63	-1,071,596.74
资产减值损失	2,595,152.55	728,067.29	-1,640,619.04
加：公允价值变动收益			
投资收益			
二、营业利润	-4,296,362.11	-23,379,933.48	4,730,937.17
加：营业外收入	5,050,000.00	6,410,000.00	2,500,000.00
减：营业外支出			
三、利润总额	753,637.89	-16,969,933.48	7,230,937.17
减：所得税费用	189,144.86	181,534.23	509,563.61
四、净利润	564,493.03	-17,151,467.71	6,721,373.56

注：以上财务数据均经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大信审字(2016)第4-00382号无保留意见审计报告。

4、绥芬河市盛泰经贸有限公司执行的会计制度

(1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行国家颁布的企业会计准则及其补充规定；

(4) 外币业务折算：对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。

(5) 应收款项的减值：在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备，应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

(6) 存货：存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。本公司与土地一级开发业务有关的存货，其费用支出单独构成土地开发成本，取得

时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价。本公司与贸易业务有关的存货，取得时按实际成本计价，发出时采取加权平均法确定其发出的实际成本。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(7) 收入确认原则：公司销售的商品，货物发出后并经客户确认（客户自行提货或者发往客户指定的地点），确认相关款项可收回性后，开具销售发票并确认收入。

5、企业现行税率及有关优惠政策

(1) 公司主要税种和税率

税种和税率表

税费项目	报告期执行的法定税率	计税依据
增值税	17%、6%	应税产品销售收入、利息收入
城市维护建设税	7%	应缴纳的增值税及营业税额
教育费附加	3%	应缴纳的增值税及营业税额
地方教育费附加	2%	应缴纳的增值税及营业税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

(2) 税收优惠政策

无。

(三) 委托方与被评估单位关系

万方发展为盛泰经贸的控股股东。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据万方城镇投资发展股份有限公司第七届董事会第三十三次会议决议公告,本次评估目的是确定绥芬河市盛泰经贸有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值,为万方城镇投资发展股份有限公司拟出售资产的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目的评估对象为绥芬河市盛泰经贸有限公司于 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本次评估的范围为绥芬河市盛泰经贸有限公司于 2016 年 9 月 30 日的全部资产和负债。大信会计师事务所(特殊普通合伙)以 2016 年 9 月 30 日为审计截止日对盛泰经贸进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告,盛泰经贸是以审计结果作为本次资产评估的申报数据,经审计的账面情况如下表所示:

盛泰经贸 2016 年 9 月 30 日资产负债表 单位: 元

项目名称	期末余额	项目名称	期末余额
流动资产		流动负债	
货币资金	98,518.44	短期借款	10,016,700.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	1,160,229.44	应付账款	4,176,912.35
预付款项	3,400,000.00	预收款项	6,806,291.54
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	1,517,880.19
其他应收款	11,648,287.75	应付利息	
存货	5,392,752.97	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	2,000,878.80
其他流动资产	3,037,821.77	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计:	24,737,610.37	流动负债合计:	24,518,662.88
非流动资产		非流动负债	

万方城镇投资发展股份有限公司拟出售资产所涉及的
绥芬河市盛泰经贸有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目名称	期末余额	项目名称	期末余额
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计：	
固定资产清理		负债合计：	24,518,662.88
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出		所有者权益：	
商誉		其中：实收资本（股本）	4,000,000.00
长期待摊费用		资本公积	
递延所得税资产	176,767.10	盈余公积	758,248.33
其他非流动资产		未分配利润	-4,362,533.74
非流动资产合计	176,767.10	所有者权益合计：	395,714.59
资产总计	24,914,377.47	负债和所有者权益总计	24,914,377.47

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

- (一) 该基准日是由委托方确定的。
 - (二) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况
 - (三) 该基准日为盛泰经贸的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。
- 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。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 经济行为依据

- 1、万方城镇投资发展股份有限公司第七届董事会第三十三次会议决议；
- 2、委托方与我事务所签订的《资产评估业务委托约定书》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日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六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改等五部法律的决定》修订）；
- 4、《中华人民共和国所得税法》（2011年6月30日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第六次修正）；
- 5、其他相关法律、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、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 7、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 10、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 11、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 13、《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组报告披露》(中评协[2015]67号);

14、其他相关准则。

(四) 产权证明依据

- 1、盛泰经贸的营业执照、组织机构代码证;
- 2、盛泰经贸的章程及相关股权变动验资报告;
- 3、盛泰经贸提供的购销合同、发票、会计凭证等;
- 4、委托方及被评估单位承诺函;
- 5、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;
- 2、银行对账单及相关函证回函;
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,自2009年1月1日起施行);
- 4、评估基准日的人民币对主要外币的汇率基准价;
- 5、盛泰经贸前几年经营收益分析及相关行业调查分析资料;
- 6、盛泰经贸未来收益预测资料和生产经营计划、措施等;
- 7、WIND资讯网提供的上市公司信息;

- 8、评估基准日适用的国债利率；
- 9、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字（2016）第 4-00382 号《审计报告》；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 4、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，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，因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，本次分别采用资产基础法和收益法评估。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。盛泰经贸近年来保持经营正常，预计能持续获得稳定现金流入，且收益和风险可以合理量化。本次评估具备收益法评估的条件。

（二）资产基础法的评估方法说明

1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为现金和银行存款。

现金按照现场工作时现金的存放地点进行核实，由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日企业实际现存的现金金额为评估值。

对于银行存款，评估人员采用不同币种分别计算的方法，按照盛泰经贸开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的不同币种的银行存款余额和银行保证金进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，按照公司财务账面余额确定银行存款评估值。

（2）应收账款、其他应收款的评估

应收款项的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查了应收款项形

成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。应收款项账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力等，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

评估中对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照账龄分析法及审计结论，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

（3）预付账款的评估

评估人员根据企业提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

（4）存货的评估

对于存货评估，评估人员需要实地了解产品成本核算方法，现场核查产品的采购及销售过程，收集相关资料。对库存商品的核查采用 A、B、C 法进行盘点，即对价值量大的产成品进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的产成品进行抽查盘点；抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上。在盘点过程中，评估人员需要对其品质予以关注。对于正常销售的库存产品，根据其不含税出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

（5）其他流动资产的评估

对于其他流动资产，评估人员根据企业提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行核查，核实结果与申报资料相符，最终按照公司财务账面余额确定其他流动资产评估值。

2、递延所得税资产

对递延所得税资产的评估,评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上,分析其递延所得税资产计提依据重新计算确定评估值。

3、负债的评估

纳入评估范围的负债主要为流动负债,包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款。

对于负债的评估,评估人员首先查询了企业的历史资料,调查负债形成的具体情况,重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况,在核实了解基础上,对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函,抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上,以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

(三) 收益法的评估说明

1、收益法简介

收益法也叫收益现值法,是通过估算被评估单位经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值,以此确定评估对象价值的一种评估方法。收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路,即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

评估中,对绥芬河市盛泰经贸有限公司股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的,即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据,以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值,然后在加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值,减去有息债务得出股东全部权益价值,再以股东全部权益价值乘以持股比例确定股东全部权益价值。

2、评估模型

(1) 评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活

动无关的非经营资产价值构成，即：

整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益价值=整体资产价值-有息债务

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n \left[A_i \times (1+R)^{-i} \right] + (A_n / R) \times (1+R)^{-n}$$

式中：P：经营性资产价值；

A_i ：企业第*i*年的自由现金流；

A_n ：永续年自由现金流；

i：为明确的预测年期；

R：折现率。

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

(2) 收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续年确定。

本次评估结合被评估单位生产经营状况，考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

(3) 自由现金流量

本次评估的未来收益为企业未来实现的企业自由现金流量，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税税率)-资本性支出-净营运资金变动

(4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times [E / (E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D / (E+D)]$$

式中：

K_e : 权益资本成本

K_d : 付息债务成本

E : 权益资本的市场价值

D : 债务资本的市场价值

T : 所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。即:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中: R_f =无风险报酬率;

β =企业风险系数;

MRP =市场风险溢价;

R_c =企业特定风险调整系数

(5) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产。

(6) 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产, 此类资产不产生利润。其价值根据资产的具体情况, 分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托, 对绥芬河市盛泰经贸有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员于 2016 年 12 月 1 日至 12 月 20 日对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对, 查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料, 完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况, 采用资产基础法和收益法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等, 具体评估过程如下:

(一) 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况,明确评估目的、评估对象和评估范围,与委托方及被评估单位共同确定评估基准日;根据资产评估准则要求,布置资产评估申报表、准备资料清单。

(二) 前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估队伍,并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

(三) 资产核实及现场尽职调查

根据绥芬河市盛泰经贸有限公司提供的评估申报资料,评估人员于2016年12月1日至12月20日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实,对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面,即被评估单位基本情况调查、业务调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报,同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映销售情况的文件资料。

2、审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等,根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中,评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况,采取了不同的资产核实方法:

(1) 非实物性流动资产的清查:主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证,对非实物性流动资产进行清查。我们对银行存款、应收账款、其他应收款、预付款项等科目的重要记账凭证进行了重点核验,部分账款发函验证,没有发函或者无法收到回函的账款,采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

(2) 存货的清查：估人员在企业管理人员和负责人的陪同下，对账面存货进行了抽查，并对产权所有者财务记录及书面合同、购销发票进行查验。

(3) 负债类资产的清查：主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

5、查验产权证明文件资料

对评估范围内的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6、现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的评估方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本评估机构内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：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：假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并做出合理的决策。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业股东权益作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1、假设盛泰经贸的管理层是负责的，其经营完全遵守现行所有相关的法律和法规；

2、假设盛泰经贸之资产在 2016 年 9 月 30 日后继续以目前的经营范围、方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展；

3、盛泰经贸所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，相关产业按照发展规划顺利实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变；

4、未来收益预测是在对企业以前年度的经营和管理能力分析基础上产生的，本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提。对企业未来因重大决策或管理原因导致企业效益出现大幅波动或超出预测范围的情况，不在本次评估影响范围内；

5、企业未来经营发展按照企业的整体发展规划顺利实施并基本实现预期目标；

6、假设企业会计政策与核算方法无重大变化；

7、本次预测以盛泰经贸评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响；也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况；

8、假设在未来年度盛泰经贸将不会出现因不可抗力等原因导致公司及其业务发生重大损失的内容，也不考虑付息债务之外的其它不确定性损益；

9、未来的贷款年利率维持在评估基准日时的利率水平；

10、本次评估不考虑通货膨胀因素对评估值的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对绥芬河市盛泰经贸有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法的评估结果

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，盛泰经贸资产账面价值 2,491.44 万元，评估值 2,512.44 万元，评估增值 21.00 万元，增值率 0.84%；负债账面值 2,451.87 万元，评估值 2,451.87 万元，无评估增减值；净资产账面价值 39.57 万元，评估值 60.57 万元，评估增值 21.00 万元，增值率为 53.07%。

详细内容见下表：

		资产基础法评估结果表		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%
1	流动资产	2,473.76	2,494.76	21.00	0.85
2	非流动资产	17.68	17.68		
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	无形资产				
10	开发支出				
11	商誉				
12	长期待摊费用				
13	递延所得税资产	17.68	17.68		
14	其他非流动资产				
15	资产总计	2,491.44	2,512.44	21.00	0.84
16	流动负债	2,451.87	2,451.87	-	-
17	非流动负债	-	-	-	-
18	负债合计	2,451.87	2,451.87	-	-
19	净资产（所有者权益）	39.57	60.57	21.00	53.07

具体内容详见资产评估明细表。

（二）收益法的评估结果

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，纳入评估范围的资产账面价值 2,491.44 万元，负债账面值 2,451.87 万元，净资产账面价值 39.57 万元，经采用收益法评估后的盛泰经贸公司股东全部权益价值为 2,645.00 万元，较评估基准日账面净资产增值 2,605.43 万元，增值率 6,584.36%。

(三)评估结论

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的。2016年木材销售市场较2015年转好,且企业拥有较好的进销渠道,未来收入预期向好造成收益法评估增值。

本次评估目的是为万方城镇投资发展股份有限公司拟出售资产的经济行为提供价值参考,最终以收益法的评估结果作为评估结论。即:

在评估基准日2016年9月30日持续经营前提下,纳入评估范围的资产账面价值2,491.44万元,负债账面值2,451.87万元,净资产账面价值39.57万元,经采用收益法评估后的盛泰经贸公司股东全部权益价值为2,645.00万元,较评估基准日账面净资产增值2,605.43万元,增值率6,584.36%。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时,应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响,在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(二)本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的,评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分的努力。

(三)由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等,是编制本报告的基础;针对本项目,评估师进行了必要的、独立的核实工作,委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中, 评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注, 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, 但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(五) 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(六) 对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执行评估程序一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(八) 评估基准日期后事项

评估师做了尽职调查, 未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 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额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的, 并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途, 不能用于其他目



的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(三) 评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(五) 本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2016年9月30日起至2017年9月29日止。

(六) 当遇到政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日期为2016年12月20日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



中国·北京市

二零一六年十二月二十日