

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

辽宁时代万恒股份有限公司拟转让
辽宁时代万恒国际贸易有限公司股权项目
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 3400 号

(共一册, 第一册)

北京中企
华

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年四月二十八日



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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...	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	20
十三、 资产评估报告日	21
资产评估报告附件.....	22

声 明

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、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假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

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，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对辽宁时代万恒国际贸易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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：辽宁时代万恒股份有限公司拟转让辽宁时代万恒国际贸易有限公司股权，为此需对辽宁时代万恒国际贸易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：辽宁时代万恒国际贸易有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产和流动负债。

评估基准日：2017年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

辽宁时代万恒国际贸易有限公司评估基准日总资产账面价值为5791.68万元，总负债账面价值为4671.31万元，净资产账面价值为1120.37万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为1157.92万元，增值额为37.55万元，增值率为3.35%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上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。

**辽宁时代万恒股份有限公司拟转让
辽宁时代万恒国际贸易有限公司股权项目
资产评估报告正文**

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辽宁时代万恒股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对辽宁时代万恒股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的辽宁时代万恒国际贸易有限公司股东全部权益在2017年12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

本次评估的委托人为辽宁时代万恒股份有限公司，被评估单位为辽宁时代万恒国际贸易有限公司，资产评估委托合同没有约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

委托人为辽宁时代万恒股份有限公司（以下简称：“时代万恒”）

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：人民币贰亿玖仟肆佰叁拾万贰仟壹佰壹拾伍元整

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

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

1. 公司简况

企业名称：辽宁时代万恒国际贸易有限公司（以下简称：“万恒国贸”）

法定住所：辽宁省大连市中山区港湾街7号10层

法定代表人：谢长生

注册资本：人民币壹仟万元整

企业性质：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：货物、技术进出口，国内一般贸易。（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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

辽宁时代万恒国际贸易有限公司成立于2014年5月，注册资本为1000万元，为辽宁时代万恒股份有限公司的全资子公司。

3. 公司产权和经营管理结构

辽宁时代万恒国际贸易有限公司下设综合管理部门、业务一部、业务二部、业务三部、业务四部、业务五部等部门。

4. 近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	3158.85	5285.85	5437.07
长期股权投资		350.00	350.00
固定资产	0.68	1.08	0.79
长期待摊费用	8.45	4.04	0.00
递延所得税资产	3.36	3.61	3.83
资 产 总 计	3171.34	5644.57	5791.68
流动负债	2169.33	4543.78	4671.31
负 债 合 计	2169.33	4543.78	4671.31
所有者权益合计	1002.02	1100.80	1120.37

被评估单位近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
一、营业收入	16377.43	24932.33	22746.95
减：营业成本	15362.13	22954.39	20618.02
税金及附加	0.38	15.16	13.65

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
二、营业利润	1014.92	1962.78	2115.27
减：销售费用	673.35	1383.06	1568.87
管理费用	326.38	422.57	302.45
财务费用	-56.70	23.00	241.91
资产减值损失	8.35	0.98	0.89
加：其他收益	0.00	0.00	27.15
三、营业利润	63.55	133.18	28.30
四、利润总额	63.55	133.18	28.30
减：所得税	2.61	34.4	8.73
五、净利润	60.94	98.78	19.58

被评估单位评估基准日、2016 年度会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2015 年度的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)大连分所审计，均发表了无保留意见审计报告。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同没有约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

辽宁时代万恒股份有限公司拟转让辽宁时代万恒国际贸易有限公司股权，为此需对辽宁时代万恒国际贸易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

评估对象是辽宁时代万恒国际贸易有限公司的股东全部权益价值。

(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、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产等，总

资产账面价值为 5791.68 万元，总负债账面价值为 4671.31 万元，净资产账面价值为 1120.37 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)审计，并发表了无保留意见的审计报告。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

长期投资为 1 项长期股权投资，账面余额 3500000.00 元，具体情况见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	核算方法	投资成本	账面价值
1	辽宁时代万恒美嘉贸易有限公司	2016.09	70%	成本法	3500000.00	3500000.00
长期股权投资合计					3500000.00	3500000.00

设备类资产为电子设备维护保养较好，均能正常使用。

纳入评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

本次评估利用了审计机构出具的报告结论。

四、价值类型

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。

该资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估选择市场价值作为评估对象的价值类型。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

辽宁时代万恒股份有限公司重大资产重组停牌申请。

(二)法律法规依据

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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
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修订);
4. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2016年9月8日中国证券监督管理委员会令第127号修订);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修订);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);

16.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

17.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);

18.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);

19.《关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32 号);

20.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——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 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——资产评估报告》(中评协[2017]32 号);

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

7.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34 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——机器设备》(中评协[2017]39 号);

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)。

(四)权属依据

1.主要设备购置发票;

2.辽宁时代万恒股份有限公司与辽宁时代万恒国际贸易有限公司签订的《股权转让合同》。

(五)取价依据

1.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

- 2.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 3.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 4.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 5.企业与相关单位签订的购买、销售合同;
- 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)瑞华审字[2018]第 25010018 号辽宁时代万恒国际贸易有限公司《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

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下:由于难以找到可比企业,因此不适合采用市场法,故采用收益法和资产基础法。

(一)收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体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性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。

计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值 + 具有控制权的长期股权投资价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{0.12}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i+0.5)}} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^{(n+0.5)}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d : 付息债务资本成本;
 E : 权益的市场价值;
 D : 付息债务的市场价值;
 t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;
 MRP : 市场风险溢价;
 β : 权益的系统风险系数;
 r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产主要为长期股权投资、递延所得税资产、其他应付款中应支付给辽宁时代万恒股份有限公司借款本金及利息。本次对于长期股权投资采用收益法进行评估, 以评估后的股东全部权益价值乘以 70% 投资比例确定其评估值; 对递延所得税资产和其他应付款采用成本法评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位无非经营性资产、负债。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位无付息债务。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金, 包括人民币及美元银行存款, 通过核实银行对账单、银行存款函证等, 对人民币银行存款, 以核实后的账面价值确定评估值; 对

美元银行存款，以核实后的账面外币金额乘以评估基准日的汇率作为评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。其中对外币应收账款，以核实后的账面外币金额乘以评估基准日的汇率作为评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法和个别认定法，估计出这部分可能收不回的款项金额，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目评估值按零值计算。

(3)预付账款，评估人员查阅相关采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)库存商品，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，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

(5)其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣增值税进项税。评估人员对待抵扣增值税进项税核对了增值税纳税申报表、出口货物免抵退税申报表，以核实无误后的账面价值作为评估值。

2. 长期股权投资

万恒国贸子公司辽宁时代万恒美嘉贸易有限公司为业务相对独立的长期投资单位，采用资产基础法和收益法进行整体评估，以评估后的股东全部权益价值乘以 70%投资比例确定其评估值。

3. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，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，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

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电子设备和车辆，则采用市场法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

电子设备为即买即用资产，基本不需安装，且基本上报价含运费，其他费用和资金成本可忽略不计，购置价即为重置全价。

同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

重置全价=含税设备购置价-设备购置价和运费中可抵扣的增值税

(2) 成新率的确定

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，计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4. 递延所得税资产是由于应收款项坏账准备账面价值与其计税基础不同，产生了在未来收回资产的期间内，应纳税所得额减少并导致未来期间应交所得税减少形成的。故以核实后的账面值确认评估值。

5. 负债

关于流动负债中应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款的评估，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 and 情况

评估人员于2018年3月9日至2018年4月28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

2018年3月8日,我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致,并与委托人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 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2018年3月9日至2018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“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，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设备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)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)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，从委托人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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估单位持续经营；
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；
4. 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；
5. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
6. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素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资产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现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

4.假设评估基准日后被评估单位的产品和服务保持目前的市场竞争态势。

本资产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,签名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

(一) 收益法评估结果

辽宁时代万恒国际贸易有限公司评估基准日总资产账面价值为 5791.68 万元,总负债账面价值为 4671.31 万元,净资产账面价值为 1120.37 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 1157.92 万元,增值额为 37.55 万元,增值率为 3.35%。

(二) 资产基础法评估结果

辽宁时代万恒国际贸易有限公司评估基准日总资产账面价值为 5791.68 万元,评估价值为 5856.29 万元,增值额为 64.61 万元,增值率为 1.12%;总负债账面价值为 4671.31 万元,评估价值为 4671.31 万元,无增减值变化;净资产账面价值为 1120.37 万元,净资产评估价值为 1184.98 万元,增值额为 64.61 万元,增值率为 5.77%。

资产基础法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：2017年12月31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	5437.07	5437.07	0.00	0.00
非流动资产	2	354.62	419.23	64.61	18.22
其中：长期股权投资	3	350.00	414.89	64.89	18.54
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.79	0.51	-0.28	-35.47
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其他非流动资产	10	3.83	3.83	0.00	0.00
资产总计	11	5791.68	5856.29	64.61	1.12
流动负债	12	4671.31	4671.31	0.00	0.00
非流动负债	13				
负债总计	14	4671.31	4671.31	0.00	0.00
净资产	15	1120.37	1184.98	64.61	5.77

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 1157.92 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 1184.98 万元，两者相差 27.06 万元，差异率为 2.28%。

主要差异原因如下：

就企业的获利能力而言，一个企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的，而是由企业所产出的价值和可判断的未来效用所决定的。

该公司主要从事服装贸易，属于轻资产公司，其主要价值体检在持续稳定的盈利能力，收益法评估结果主要从企业的未来获利角度评估，更能贴切反映本次股权转让评估目的。

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：辽宁时代万恒国际贸易有限公司的股东全部权益价值评估结果为 1157.92 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（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

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

在评估基准日和本评估报告出具日之间,财政部和税务总局出台了《关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32号),将增值税税率进行了下调,本次收益法评估中已经考虑了税率下调对评估值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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;

(二)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;

(三)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;

(四)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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名、加盖评估机构公章并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 4 月 28 日。

资产评估师：王晨煜



资产评估师：黄国爱



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一八年四月二十八日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位评估基准日审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、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；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务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营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。