

安吉银瑞房地产开发有限公司
拟股权转让所涉及的安吉银瑞房地产开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信评报字[2018]甬第 025 号

宁波立信资产评估有限公司
二〇一八年十二月十八日



扫描全能王

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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	- 10 -
三、评估对象和评估范围	- 10 -
四、价值类型	- 11 -
五、评估基准日	- 12 -
六、评估依据	- 12 -
七、评估方法	- 14 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 17 -
九、评估假设	- 18 -
十、评估结论	- 19 -
十一、特别事项说明	- 20 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 22 -
十三、资产评估报告日	- 23 -
附件	- 25 -



声明

本声明系信评报字[2018]甬第 025 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，对安吉银瑞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。



安吉银瑞房地产开发有限公司
拟股权转让所涉及的安吉银瑞房地产开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘要

信评报字[2018]甬第 025 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—宁波立信资产评估有限公司接受安吉银瑞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，对安吉银瑞房地产开发有限公司拟实施股权转让行为所涉及的安吉银瑞房地产开发有限公司（以下简称：“安吉银瑞”）的股东全部权益价值在 2018 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：安吉银瑞房地产开发有限公司的股东全部权益价值

评估范围：安吉银瑞房地产开发有限公司的全部资产和负债。根据安吉银瑞房地产开发有限公司 2018 年 11 月 30 日的资产负债表，总资产账面值为 14,084.44 万元，负债账面值为 9,087.51 万元，净资产账面值为 4,996.93 万元。

评估基准日：2018 年 11 月 30 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，安吉银瑞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 13,042.22 万元，大写人民币壹亿叁仟零肆拾贰万贰仟贰佰元。



评估结果汇总表

评估基准日：2018年11月30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	4,333.42	4,333.42		
非流动资产	9,751.02	17,796.31	8,045.29	82.51
其中：长期股权投资净额	9,750.00	17,795.29	8,045.29	82.52
递延所得税资产	1.02	1.02		
资产总计	14,084.44	22,129.73	8,045.29	57.12
流动负债	9,087.51	9,087.51		
其中：其他应付款	9,087.51	9,087.51		
非流动负债				
负债总计	9,087.51	9,087.51		
净资产（所有者权益）	4,996.93	13,042.22	8,045.29	161.00

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1. 本次评估前被评估企业未进行基准日会计报表审计，所以本次评估以未经审计的会计报表为基础进行评估。

2、被评估单位的子公司安吉银凯置业有限公司以其所拥有的土地使用权（浙（2018）安吉县不动产权第 0005721 号、浙（2018）安吉县不动产权第 0005724 号）抵押，与中建投信托股份有限公司签订抵押合同（编号：中建投信（2018）杭一集 001-04 号），为其与中建投信托股份有限公司签订的信托贷款合同（编号：中建投信（2018）杭一集 001-01 号）提供担保，主合同贷款总金额人民币伍亿元整，合同期限为 2018 年 5 月 16 日至 2019 年 11 月 16 日。截止评估基准日该贷款本金余额为 14,510.00 万元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

3、根据被评估单位与杭州淬智投资管理合伙企业（有限合伙）、安吉银盛置业有限公司签订的《债权转让协议》，被评估的单位拟以人民币 250 万元将其持有的安吉银盛置业有限公司 5%股权转让给杭州淬智投资管理合伙企业（有限合伙），且已办理 5%股权转让的工商变更登记手续。但该债权转让协议后来实际未履行，杭州淬智投资管理合伙企业（有限合伙）实际未出资，目前被评估单位实际仍持有安吉银盛置业有限公司 100%股权。

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 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 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。

安吉银瑞房地产开发有限公司
拟股权转让所涉及的安吉银瑞房地产开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
正文

信评报字(2018)第 025 号

安吉银瑞房地产开发有限公司:

本公司接受立信资产评估有限公司(以下简称“立信”)的委托,按照有关法律、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安吉银瑞房地产开发有限公司(以下简称“安吉银瑞”)的股东全部权益价值在 2018 年 12 月 30 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)委托人暨被评估单位

1. 企业注册登记信息

企业名称:安吉银瑞房地产开发有限公司

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址:浙江省湖州市安吉县天目山镇天目山路 1 号(安吉银瑞房地产开发有限公司)

法定代表人:无建强

注册资本:人民币 5000 万元

营业执照注册号:91330523MA2B3DA2N07



安吉银瑞房地产开发有限公司

拟股权转让所涉及的安吉银瑞房地产开发有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正文

信评报字[2018]甬第 025 号

安吉银瑞房地产开发有限公司：

本公司—宁波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安吉银瑞房地产开发有限公司（以下简称：“安吉银瑞”）的股东全部权益价值在 2018 年 11 月 30 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）委托人暨被评估单位

1、企业注册登记信息

企业名称：安吉银瑞房地产开发有限公司

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：浙江省湖州市安吉县昌硕街道胜利西路阳光大厦 5 层三间

法定代表人：王德银

注册资本：人民币 5000 万元

营业执照注册号：91330523MA2B3DMN07



成立日期：2017年11月07日

营业期限：2017年11月07日至长期

经营范围：房地产开发、经营；物业服务；室内外装饰工程的施工；房屋租赁；建筑材料（除砂石）及装潢材料的批发、零售；企业管理咨询。（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恒房地产开发有限公司和黄兴民共同投资，于2017年11月07日在安吉县工商行政管理局登记注册成立，注册资本5,000万元。

根据湖州中天和会计师事务所于2018年3月28日出具中天和验(2018)7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	宁波银恒房地产开发有限公司	4,000.00	4,000.00	80.00%
2	黄兴民	1,000.00	1,000.00	20.00%
合计		5,000.00	5,000.00	100.00%

2018年8月15日，宁波银恒房地产开发有限公司将其持有的13.53%的股权转让给宁波亨隆投资管理合伙企业(有限合伙)，金额为676.50万元。具体股东及股权情况如下表：

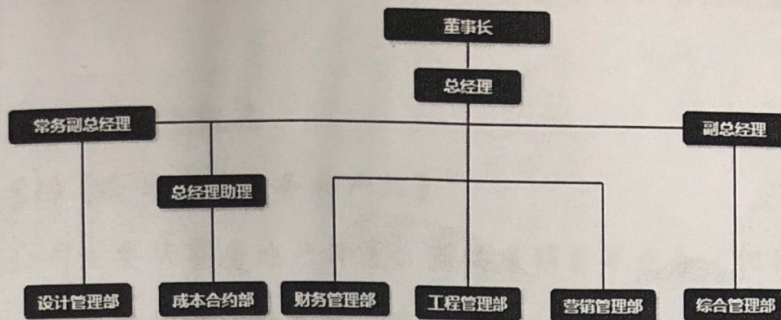
金额单位：万元

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	宁波银恒房地产开发有限公司	3,323.50	3,323.50	66.47%
2	黄兴民	1,000.00	1,000.00	20.00%
3	宁波亨隆投资管理合伙企业 (有限合伙)	676.50	676.50	13.53%
合计		5,000.00	5,000.00	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

公司近一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	2017 年 12 月 31 日	2018 年 11 月 30 日
总资产	9,334.95	14,084.44
负债	4,337.51	9,087.51
净资产	4,997.44	4,996.93

公司近一年和评估基准日的经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年 1 月-11 月
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加	2.50	1.48
销售费用		
管理费用		
财务费用	0.06	0.05
资产减值损失		
加：公允价值变动收益		
投资收益		
二、营业利润	-2.56	-1.53
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	-2.56	-1.53
减：所得税费		
四、净利润	-2.56	-0.51

注：上述 2017 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，审计报告文号为天健审（2018）2472 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浙江省湖州市安吉县昌硕街道胜利西路阳光大厦5层。

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，但目前实际经营活动由其长期股权投资所持有的子公司进行。

(2)【公司生产经营模式】

目前实际经营活动由其长期股权投资所持有的子公司进行，子公司取得土地使用权后，进行房地产开发。

(3)【内部管理制度】

企业下设六大部门。总经理直接负责财务、工程、营销三大管理部门，通过2名副总经理，间接管理设计与综合部门。

6、企业产能概况

企业目前实际经营活动由其长期股权投资所持有的子公司安吉银凯置业有限公司和安吉银盛置业有限公司进行。目前安吉银凯置业有限公司主要开发银亿朗境园项目，建设地点在湖州市安吉县望山路南侧，凤凰路东侧，占地面积148,332.00平方米，总建筑面积297,000.00平方米。安吉银盛置业有限公司取得了位于杭长高速西侧，石马港北侧的124,354.00平方米地块的土地使用权，项目尚未正式开工。

7、子公司介绍

评估基准日，安吉银瑞的子公司情况如下：

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	经营地
1	安吉银凯置业有限公司	2017/11/07	4,750.00	95.00%	房地产开发	安吉
2	安吉银盛置业有限公司	2017/12/06	5,000.00	100.00%	房地产开发	安吉



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	
增值税	10	应纳税增值额	销售不动产
城市维护建设税	5	应纳流转税额	
教育费附加 地方教育费附加	5	应纳流转税额	

该公司税务机关隶属于国家税务总局安吉县税务局。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人暨被评估单位。

(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。

根据委托方的股东会决议，本次评估目的是为满足安吉银瑞房地产开发有限公司股权转让的需要，对其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

本次评估的对象为安吉银瑞房地产开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围为安吉银瑞房地产开发有限公司申报的在 2018 年 11 月 30 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	33,633.36



其他应收款	43,300,000.00
其他流动资产	549.17
长期股权投资	97,500,000.00
递延所得税资产	10,229.37
资产总额	140,844,411.90
其他应付款	90,875,100.00
负债合计	90,875,100.00
所有者权益合计	49,969,311.90
负债及所有者权益总额	140,844,411.90

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，评估基准日的财务报表未经审计。

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长期股权投资，账面余额 97,500,000.00 元，为控股子公司安吉银凯置业有限公司和全资子公司安吉银盛置业有限公司的股权成本。

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，安吉银瑞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 2018 年 11 月 30 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》;
10. 其他有关法规 and 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——利用专家工作及相关报告》(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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);



14. 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. 股东会决议；
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. 车辆行驶证；
6. 长期股权投资单位营业执照；
7. 长期股权投资单位章程、验资报告；
8. 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. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
3. 《中国汽车网》信息等；
4. 中国人民银行公布的存贷款利率等；
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
6. 公司提供的重要合同、协议等；
7. 评估人员现场勘察记录；
8. 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。

委估企业于 2017 年 11 月成立，成立至今时间较短，且尚未有主营业务收入，没有预期收益准确量化的基础，因此本项评估不适用收益法。由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总



扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

◆ 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、存货、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等，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、其他应收款、其他流动资产。

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（其他应收款）的评估

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。

3. 其他流动资产的评估

其他流动资产主要系应交税费待抵扣增值税。根据取得的增值税纳税申报表和收集到的相关发票进行核查。按核实调整后的账面值作为评估值。



（二）长期股权投资的评估

长期股权投资作为一种企业资产，它是以对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期股权投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期股权投资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股权投资进行评估：

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。

（三）递延所得税资产的评估

递延所得税资产应当根据其产生的原因分别逐一评估。因可弥补亏损所致的递延所得税资产我们按照核查后的金额予以确认。

（四）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所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 and 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

2018年12月上旬，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

2018年12月中旬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。

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(个)核实编号、规格等。对重点设备查阅委估资产的合同、发票等文件。

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



即假定安吉银瑞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，安吉银瑞公司在评估基准日 2018 年 11 月 30 日的股东全部权益价值评估值为人民币 13,042.22 万元，增值额 8,045.29 万元，增值率 161.00%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 11 月 30 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	4,333.42	4,333.42		



非流动资产	9,751.02	17,796.31	8,045.29	82.51
其中：长期股权投资净额	9,750.00	17,795.29	8,045.29	82.52
递延所得税资产	1.02	1.02		
资产总计	14,084.44	22,129.73	8,045.29	57.12
流动负债	9,087.51	9,087.51		
其中：其他应付款	9,087.51	9,087.51		
非流动负债				
负债总计	9,087.51	9,087.51		
净资产（所有者权益）	4,996.93	13,042.22	8,045.29	161.00

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估增减值分析：

1、长期股权投资评估增值 8,045.29 万元，增值率 82.52%，主要系被投资单位的存货评估增值所致。

十一、特别事项说明

1. 本次评估前被评估企业未进行基准日会计报表审计，所以本次评估以未经审计的会计报表为基础进行评估。

2. 被评估单位的子公司安吉银凯置业有限公司以其所属的土地使用权（浙（2018）安吉县不动产权第 0005721 号、浙（2018）安吉县不动产权第 0005724 号）抵押，其与中建投信托股份有限公司签订抵押合同（编号：中建投信（2018）杭一集 001-04 号），为与中建投信托股份有限公司签订信托贷款合同（编号：中建投信（2018）杭一集 001-01 号）提供担保，主合同贷款总金额人民币伍亿元整，合同期限为 2018 年 5 月 16 日至 2019 年 11 月 16 日，截止评估基准日该贷款本金余额为 14,510.00 万元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

3. 根据被评估单位与杭州淬智投资管理合伙企业（有限合伙）、安吉银盛置业有限公司签订的《债权转让协议》，被评估的单位拟以人民币 250 万元将其持有的安吉银盛置业有限公司 5%股权转让给杭州淬智投资管理合伙企业（有限合伙），且已办理 5%股权转让的工商变更登记手续。但该债权转让协议后来实际未履行，杭州淬智投资管理合伙企业（有限合伙）实际未出资，目前被评估单位实际仍持有安吉银盛置业有限公司 100%股权。



4. 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 and 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。



11. 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。

12. 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。

13. 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。

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 2019 年 11 月 29 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 18 日。



(本页系信评报字[2018]甬第 025 号的报告签署页)

宁波立信资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



2018 年 12 月 18 日

联系地址: 宁波市东方商务中心 2 号楼 708 室

邮政编码: 315000

电话: 0574-87080357

传真: 0574-87080356

