

宁波银亿房地产开发有限公司拟股权转让
所涉及的沈阳银亿房地产开发有限公司
股东全部权益价值资产评估说明
【信资评报字（2019）第 40143 号】



上海立信资产评估有限公司
2019 年 11 月 13 日

目 录

关于评估说明使用范围的声明	1
资产评估说明.....	2
第一部分 资产清查说明	2
一、评估对象与评估范围说明.....	2
二、资产核实情况总体说明.....	3
第二部分 资产基础法评估技术说明	6
一、流动资产.....	6
二、长期股权投资.....	31
三、固定资产——设备类.....	31
四、递延所得税资产.....	35
五、流动负债.....	35
六、资产基础法评估结果.....	36
第三部分 长期投资——沈阳银亿万万城物业服务有限公司评估说明	38
一、长期投资企业概况.....	38
二、评估说明.....	39
三、评估结果.....	43
四、特别事项说明.....	44
第四部分 评估结论及分析	45
一、资产基础法评估结果.....	45
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	47
一、委托人与被评估单位概况.....	47
二、关于经济行为的说明.....	49
三、关于评估对象与评估范围的说明.....	49
四、关于评估基准日的说明.....	49
五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	50
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明.....	50
七、资料清单.....	51

关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

资产评估说明

第一部分 资产清查说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为宁波银亿房地产开发有限公司所持有的沈阳银亿房地产开发有限公司股东全部权益。

2、本次评估范围为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（以下简称“沈阳银亿”）2019年7月31日的资产负债表，总资产账面值为323,246.78万元，负债账面值为322,339.71万元，净资产账面值为907.07万元。具体内容如下表：

截止日期：2019年7月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	3,204,413,290.15
货币资金	1,118,494,695.38
预付账款	146,390,862.19
其他应收款	120,357,142.11
存货	1,819,170,590.47
非流动资产	28,054,519.14
长期股权投资	1,800,000.00
固定资产	361,438.80
递延所得税资产	25,893,080.34
资产总额	3,232,467,809.29
流动负债	3,223,397,110.66
长期负债	-
负债总额	3,223,397,110.66
净资产	9,070,698.63

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，上述财务数据出自沈阳银亿公司提供的未经审计的财务报表。

3、权属状况

清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

(二) 实物资产的分布情况及特点

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期：2019年7月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
流动资产小计	3,204,413,290.15	
其中：现金	17,515.84	财务部

存货净额	1,819,170,590.47	一至十期开发楼盘
固定资产小计	361,438.80	
其中：设备类	361,438.80	办公楼

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

实物资产为经营性资产，均处于正常使用状态，企业对设备类资产进行日常维护和管理，对特种设备按规定进行年检，并不定期地进行大修理。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

无。

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

无。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师沃兆寅为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作自 2019 年 9 月 17 日至 2019 年 9 月 19 日结束。

（二）主要清查过程

1、被评估单位自查：评估机构派出专人指导被评估单位自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估单位按资产评估准则的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表和收入、成本预测表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

（四）核实结论

本次评估前，被评估单位也已按财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表，评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下，按评估规范的要求进行清查，清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现与账面记录存在差异的事项，不存在账外资产，评估范围内的资

产产权清晰。

第二部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产

(一) 货币资金

货币资金账面值 1,118,494,695.38 元,其中现金账面值 17,515.84 元,银行存款账面值 1,117,230,098.54 元,其他货币资金 1,247,081.00 元。

1、现金

现金账面金额 17,515.84 元,存放于企业财务部,均为人民币现金。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额,并同现金日记账和总账现金账户余额核对,以核实后的账面值确认评估值。

现金倒推法计算公式为:

基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

人民币现金按核实后的账面值评估。

2、银行存款

银行存款账面金额 1,117,230,098.54 元,企业共有 20 个银行存款账户,均为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法。如有未达账项则编制银行存款余额调节表,金额平衡相符后,必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单,验证未达账项的真实性,确定未达账项的性质,没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估。

3、其他货币资金

其他货币资金账面金额 1,247,081.00 元,共计 3 项,主要为资金监管户。

评估人员通过核查相关原始凭证,确认其他货币资金的性质,存在形式和形成的原因。

其他货币资金按清查核实后的账面值确认评估值。

4、货币资金评估结果

金额单位:人民币元

货币资金	账面值	评估值
现金	17,515.84	17,515.84
银行存款	1,117,230,098.54	1,117,230,098.54
其他货币资金	1,247,081.00	1,247,081.00
合计	1,118,494,695.38	1,118,494,695.38

(二) 应收款项

应收款项包括预付账款和其他应收款。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

1、预付账款

预付账款账面金额 146,390,862.19 元，预付账款主要为企业预付的工程款、土地增值税、企业所得税等预付的款项，评估人员在审核相关合同、依据及账簿的基础上，对大额款项或账龄较长的收款单位发函询证，通过对回函情况和清查过程中了解到的情况进行分析，经清查，预付账款账龄在一年以内的占总金额的 71%。经向财务人员了解，沈阳银亿预付账款不存在坏账风险。

预收账款按清查核实后的账面值确认评估值。

2、其他应收款

其他应收款账面金额 120,357,142.11 元，其他应收款共有明细户 30 笔。主要为代收代付水电费、社会保险费、住房公积金等。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。其他应收款中无应收股东欠款情况。

其他应收款账龄情况如下表所示：

账龄	金额（人民币元）	占总金额比
一年以内	109,151,388.46	86.91%
一至三年	3,559,251.03	2.83%
三至五年	8,062,195.09	6.42%
五年以上	4,812,207.70	3.83%
合计	125,585,042.28	100.00%

经向财务人员了解，沈阳银亿其他应收款均能收回，不存在坏账风险，其他应收款按清查核实后的账面值确认评估值，坏账准备 5,227,900.17 元，按规定评估为零。

3、应收款项评估结果

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
预付账款	146,390,862.19	146,390,862.19
其他应收款	125,585,042.28	125,585,042.28
其他应收款坏账准备	5,227,900.17	-
其他应收款净额	120,357,142.11	125,585,042.28

（三）存货

存货账面原值为 1,820,362,028.51 元，存货跌价准备为 1,191,438.04 元，存货账面净额为 1,819,170,590.47 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 369,525,956.87 元，存货-开发产品跌价准备为

1,191,438.04 元，存货-开发产品账面净额为 368,334,518.83 元；存货-开发成本账面值为 1,450,836,071.64 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，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 2 套及地下车位；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 2 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 5 套未结算成本的已售商品房和 30 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 2019 年 7 月末项目开发进度：①五期南项目地块尚处于开发阶段，项目款付款比例约为 42%；②五期北、六期项目地块尚处于开发阶段，项目款付款比例约为 23%；③七期、八期地块尚处于开发阶段，项目款付款比例约为 1%。

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。

1、存货-开发产品的清查和评估说明

(1) 存货-开发产品的清查

其中存货-开发产品账面原值为 369,525,956.87 元，存货-开发产品跌价准备为 1,191,438.04 元，存货-开发产品账面净额为 368,334,518.83 元，均系委估公司开发的位于沈阳市于洪区三环路南侧的万万城项目 1-4 期的开发产品。

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 2 套及地下车位；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 2 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 5 套未结算成本的已售商品房和 30 套未售商品房以及地下车位等。

评估基准日开发产品库存数量如下：

项目名称	类型	可售面积/数量	账面单价(元/平方米)	账面金额(元)	销售情况
万万城一期	多层	92.03	3,341.42	307,510.88	已售
	高层	66.67	2,919.52	194,644.40	已售
	地下车位	96 个			已售
	地下车位	18 个			未售

	小计	158.70		502,155.28	
万万城三期	多层	183.74	4,474.46	822,136.57	已售
	多层	410.04	4,768.50	1,955,275.75	未售
	小计	593.78		2,777,412.32	
万万城四期	高层	358.36	5,251.65	1,881,979.79	已售
	高层	900.24	5,251.65	4,727,741.61	未售
	商网	8,652.21	5,251.65	45,438,342.27	未售
	地下车位	187 个			已售
	地下车位	749 个			未售
	小计	9,910.81		52,048,063.67	
万万城二期	小计			314,198,325.60	代建
	合计			369,525,956.87	

(2) 存货-开发产品的评估说明

A、评估方法的选择

委估资产为存货—开发产品，账面值中不包括销售环节税费等成本，因此在开发产品销售价格确定后，需扣减价格中包含的销售环节税费、净利润折减等金额，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

B、计算过程

1.1 市场价值的测算（以序号 97 为例）

(1) 比较实例概况及因素条件说明

比较因素 \ 案例	委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
坐落位置	万万城四期 G2 号楼 1-26-1	万万城四期	万万城四期	万万城四期
物业用途/类型	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积	68.56	55.30	84.60	77.00
交易价格	待估	480,000	710,000	690,000

交易单价		待估	8,680	8,392	8,961
交易日期			2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月
交易情况			挂牌价	挂牌价	挂牌价
区域因素	基础设施完备度	基础设施较完备	基础设施较完备	基础设施较完备	基础设施较完备
	商业繁华度	商业繁华度一般	商业繁华度一般	商业繁华度一般	商业繁华度一般
	交通条件	交通便利	交通便利	交通便利	交通便利
	公共设施配套	公共设施配套完善	公共设施配套完善	公共设施配套完善	公共设施配套完善
	环境质量优劣度	环境质量一般	环境质量一般	环境质量一般	环境质量一般
个别因素	建筑面积	68.56	55.30	84.60	77.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层	26 层	14 层	20 层	23 层
	设施与装修状况	毛坯	精装修	精装修	精装修
	成新状况	全新	全新	全新	全新

(2) 比较因素条件修正

比较因素 \ 案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格			8,680	8,392	8,961
交易日期修正		100	100	100	100
交易情况修正		100	102	102	102
区域因素	基础设施完备度	20	20	20	20
	商业繁华度	20	20	20	20
	交通条件	20	20	20	20
	公共设施配套	20	20	20	20
	环境质量优劣度	20	20	20	20
	小计	100	100	100	100
个别因素	建筑面积	20	21	18	19
	建筑结构	20	20	20	20
	楼层	20	18.80	19.40	19.70
	设施与装修状况	20	22	22	22
	成新状况	20	20	20	20
	小计	100	101.8	99.4	100.7

修正说明如下:

- 1) 交易日期修正: 三个可比案例的交易日期与评估基准日较为接近, 该段期间房地产价格较为稳定, 故交易日期不修正;
- 2) 交易情况修正: 案例均为挂牌价, 与实际成交价格相比一般存在一定的议价空间, 故交易情况修正+2;
- 3) 区域因素修正: 委估对象和案例 A、B、C 均在万万城四期小区内, 区域因素相同, 故区域因素不修正;

4) 个别因素修正:

①建筑面积修正:一般商品房面积越大,市场接受程度越低,交易单价越低,故案例 A、B、C 建筑面积修正分别为+1、-2、-1;

②楼层修正:一般情况下住宅随着楼层上升,因此市场单价会增加,根据沈阳市住宅近期交易情况,本次楼层修正每上升一层,向上修正 0.5%,故案例 A、B、C 楼层修正分别为-1.2 ($20 \times (26-14) \times 0.5\%$)、-0.6 ($20 \times (26-20) \times 0.5\%$)、-0.3 ($20 \times (26-23) \times 0.5\%$);

③设施与装修状况:委估对象为毛坯,案例 A、B、C 均为精装修,故案例 A、B、C 设施与装修状况修正分别为+2、+2、+2。

(3) 比较因素条件计算

案例 比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
交易单价	8,680	8,392	8,961
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/102	100/102	100/102
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/101.8	100/99.4	100/100.7
修正后价格	8,359	8,277	8,724
权重	1/3	1/3	1/3
比准单价	8,453 元/平方米		

比较法得到万万城四期 G2 号楼 1-26-1 的比准单价为 8,453 元/平方米,评估值为 8,453 元/平方米 $\times$ 68.56 平方米=579,538 元(取整)。

对于已签约的商品房按合同价确认,其余开发产品同理可得。

经评估委估开发产品按大类评估值汇总如下:

项目名称	类型	可售面积/数量 (平方米/个)	账面金额(元)	评估值(元)	销售情况
万万城一期	多层	92.03	307,510.88	306,522.00	已售
	高层	66.67	194,644.40	297,644.00	已售
	地下车位	96 个		6,024,000.00	已售
	地下车位	18 个		1,008,000.00	未售
	小计	158.70	502,155.28	7,636,166.00	
万万城三期	多层	183.74	822,136.57	1,014,943.00	已售
	多层	410.04	1,955,275.75	3,483,592.00	未售
	小计	593.78	2,777,412.32	4,498,535.00	
万万城四期	高层	358.36	1,881,979.79	2,017,944.00	已售
	高层	900.24	4,727,741.61	7,486,981.00	未售
	商网	8,652.21	45,438,342.27	112,718,238.00	未售
	地下车位	187 个		15,894,500.00	已售
	地下车位	749 个		61,268,200.00	未售

	小计	9,910.81	52,048,063.67	199,385,863.00	
万万城二期	小计		314,198,325.60	314,198,325.60	代建
	合计		369,525,956.87	525,718,889.60	

1.2 相关交易税费的测算（以万万城一期为例）

1.2.1 销售及管理费用

一般项目销售及管理费用取 2~5%，结合委估企业目前实际销售情况，销售及管理费取 5%，则销售及管理费用=未售收入×销售及管理费率

$$=1,008,000.00 \times 5\%$$

$$=50,400.00 \text{ 元（取整）}。$$

1.2.2 增值税税金及附加

主要是指销售商品房所需支付的增值税及其附加，采用简易征收方式计算增值税，即：增值税率 5%，附加是以增值税为计算基数，由城建税为 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%共计 3 项组成共计 12%。

$$\text{增值税及附加} = (306,522.00 + 297,644.00 + 6,024,000.00 + 1,008,000.00) \times 1/(1+5\%) \times 5\% \times (1+12\%) = 407,262.00 \text{ 元（取整）}。$$

1.2.3 土地增值税

计算土地增值税的收入基数为已售商品房的销售收入，根据相关土地增值税税法，计算如下（备注：车位按租金收入入账，业主获得的是使用权，不是所有权，根据沈阳税务局的相关规定，土地增值税不考虑车位销售收入根据规定，故本次地下车位不列入土地增值税的测算。）：

序号	项目	金额(元)	取价依据
1	不含税销售收入 (不包含车位收入)	575,396.19	销售收入/(1+5%)
2	账面成本	502,157.28	账面成本
3	营销及管理费用	25,108.00	第 2 项*5%，根据土地增值税暂行条例实施细则
4	增值税及附加	32,222.00	第 1 项*5%*(1+12%)
5	额外扣除项目	100,431.00	第 2 项*20%，根据土地增值税暂行条例实施细则
6	扣除项目小计	659,918.28	第 2-5 项合计
7	增值额	-84,522.09	第 1 项 - 第 6 项
8	增值率	-13%	第 7 项 / 第 6 项
9	适用税率	-	
10	速算扣除系数	-	
11	土地增值税	-	第 7 项*第 9 项-第 6 项*第 10 项

经测算，无需缴纳土地增值税。

1.2.4 所得税

所得税估算过程如下：

序号	项目	金额	取价依据
1	开发产品价值	7,636,166.00	一期项目总收入

2	开发成本	502,155.28	一期项目开发产品账面值
3	销售税金及附加	407,262.00	同上
4	销售及管理费用	50,400.00	同上
5	土地增值税	0.00	同上
6	利润	6,676,348.72	第 1 项- (2-5 项合计)
7	所得税	1,669,087.00	第 6 项×25%

经测算，所得税为 1,669,087.00 元。

1.2.5 净利润折减

对于已售部分的不需扣减利润折减，对于未售的车位扣除利润折减。

委估资产该区域房源较充足，楼盘存量房较多，剩余房源近期较难出售，故基准日取净利润折减率为 50%。根据 2019 年企业绩效评价的数据，房地产开发企业的中型企业平均营业（销售）利润率为 10.7%。

开发产品净利润折减=未售收入×中型企业平均营业（销售）利润率×（1-所得税率）×（1-净利润折减率）

$$=1,008,000.00 \times 10.7\% \times (1-25\%) \times 50\%$$

$$=40,446.00 \text{ 元（取整）}$$

1.2.6 相关交易税费合计

根据以上测算，相关交易税费合计=销售及管理费用+增值税税金及附加+土地增值税+所得税+净利润折减

$$=50,400.00+407,262.00+0+1,669,087.00+40,446.00$$

$$=2,167,195.00 \text{ 元}$$

同理可以得到各期相关交易税费。

1.3 开发产品的评估结果

开发产品的计算公式为：开发产品评估值=销售价值-相关交易税费。

另外，存货跌价准备为 1,191,438.04 元评估为零。

经评估，委估开发产品最终评估结果汇总如下：

项目名称	类型	可售面积/数量 (平方米/个)	账面金额(元)	评估值(元)	销售情况
万万城一期	多层	92.03	307,510.88	306,522.00	已售
	高层	66.67	194,644.40	297,644.00	已售
	地下车位	96 个		6,024,000.00	已售
	地下车位	18 个		1,008,000.00	未售
	扣除项：销售及管理费用			-50,400.00	
	增值税及附加			-407,262.00	
	土地增值税			0.00	
	所得税			-1,669,087.00	
	净利润折减			-40,446.00	

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价值资产评估说明

	小计	158.70	502,155.28	5,468,971.00	
万万城三期	多层	183.74	822,136.57	1,014,943.00	已售
	多层	410.04	1,955,275.75	3,483,592.00	未售
	扣除项: 销售 及管理费用			-174,180.00	
	增值税及附加			-239,922.00	
	土地增值税			-171,790.00	
	所得税			-283,808.00	
	净利润折减			-139,779.00	
	小计	593.78	2,777,412.32	3,489,056.00	
万万城四期	高层	358.36	1,881,979.79	2,017,944.00	已售
	高层	900.24	4,727,741.61	7,486,981.00	未售
	商网	8,652.21	45,438,342.27	112,718,238.00	未售
	地下车位	187 个		15,894,500.00	已售
	地下车位	749 个		61,268,200.00	未售
	扣除项: 销售 及管理费用			-6,010,261.00	
	增值税及附加			-10,633,913.00	
	土地增值税			-14,760,945.00	
	所得税			-27,951,412.00	
	净利润折减			-4,823,234.00	
	小计	9,910.81	52,048,063.67	135,206,098.00	
万万城二期	小计		314,198,325.60	314,198,325.60	代建
	合计		369,525,956.87	458,362,450.60	

2、存货-开发成本的清查和评估说明

2.1 存货的账面清查情况

存货-开发成本账面值为 1,450,836,071.64 元,系委估企业取得的位于沈阳市于洪区三环路南侧的万万城 5-10 期项目地块所发生的地价款、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、基础设施费用、开发间接费用以及利息等。存货的明细构成如下:

科目名称	账面值(元)
万万城五期南	564,995,389.15
其中: 地价款	68,794,956.65
土地契税	8,811,504.53
市政配套设施费	22,439,838.00
拆迁补偿款	125,302,847.30
开发前期准备费用	17,330,095.24
主体建安工程费用	165,884,262.36
基础设施费用	33,053,028.04

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价值资产评估说明

科目名称	账面值（元）
开发间接费用	12,141,425.16
利息	111,237,431.87
万万城五期北至六期	551,291,830.54
其中：地价款	85,343,077.26
土地契税	10,932,484.71
市政配套设施费	43,655,084.74
拆迁补偿款	157,674,701.32
开发前期准备费用	46,524,394.37
主体建安工程费用	163,593,690.92
基础设施费用	32,848,323.17
开发间接费用	10,720,074.05
万万城七至八期	179,701,979.58
其中：地价款	51,820,815.04
土地契税	5,786,113.97
拆迁补偿款	118,999,550.80
开发前期准备费用	2,048,963.20
开发间接费用	1,046,536.57
万万城九至十期	154,846,872.37
合计	1,450,836,071.64

2.2 项目地块情况

(1) 项目地块基本概况

委估沈阳市于洪区万万城 5-8 期项目地块总宗地面积为 270,722.95 平方米，具体情况如下：

名称	出让合同编号	坐落	宗地总面积 (m ²)	容积率	土地用途
万万城（五期）	合同编号 2101012012A0557	沈阳市于洪区 三环路南侧	138,722.77	2.10	商业住宅 用地
万万城（六期）	合同编号 2101012012A0558	沈阳市于洪区 三环路南侧	64,634.84	2.10	商业住宅 用地
万万城（七期）	合同编号 2101142015A0004	沈阳市于洪区 凌西街道包道 村	36,160.30	2.10	商业住宅 用地
万万城（八期）	合同编号 2101142015A0005、沈 规国土于出合补字 (2017) 04 号	沈阳市于洪区 凌西街道包道 村	31,205.04	2.10	商业住宅 用地
	合计		270,722.95		

上表万万城（五期）宗地编号为 2006-081，项目坐落于沈阳市于洪区三环路南侧，宗地用途为：城镇住宅用地及其他商服用地，出让年限：住宅用地 50 年、商服用地 40 年，土地面积：138,722.77 平方米，建筑容积率为 2.1，建筑密度不高于 30%，绿化率不低于 30%，商业比例不高于 26%。

上表万万城（六期）宗地编号为 2006-082，项目坐落于沈阳市于洪区三环路南侧，宗地用途为：城镇住宅用地及其他商服用地，出让年限：住宅用地 50 年、商服用地 40 年，土地面积：64,634.84 平方米，建筑容积率为 2.1，建筑密度不高于 30%，绿化率不低于 30%，商业比例不高于 26%。

上表万万城（七期）宗地编号为 061101011，项目坐落于沈阳市于洪区三环路南侧（包道村），宗地用途为：城镇住宅用地及其他商服用地，出让年限为 50 年、商服用地 40 年，土地面积：36,160.30 平方米，建筑容积率为 2.1，建筑密度不高于 30%，绿化率不低于 30%，商业比例不高于 26%。

上表万万城（八期）宗地编号为 061101012，项目坐落于沈阳市于洪区三环路南侧（包道村），宗地用途为：城镇住宅用地及其他商服用地，出让年限：住宅用地 50 年、商服用地 40 年，土地面积：31,205.04 平方米，建筑容积率为 2.1，建筑密度不高于 30%，绿化率不低于 30%，商业比例不高于 26%。

（2）项目地块开发状态

万万城项目 5-8 期均为开发成本，截至 2019 年 7 月末项目开发进度：①五期南项目地块尚处于开发阶段，项目款付款比例约为 42%；②五期北、六期项目地块尚处于开发阶段，项目款付款比例约为 23%；③七期、八期地块尚处于开发阶段，项目款付款比例约为 1%。

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。

（3）项目地块权属状况

评估人员现场查勘时委估企业已办出国有土地使用权出让合同、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、房屋预售许可证等。被评企业已提供相关权属证明复印件，具体如下：

证照类型	编号
5 期地块	
国有土地使用权出让合同	合同编号 2101012012A0557
国有土地使用权证	沈阳国用（2012）第 120 号
建设用地规划许可证	地字第 21010020120055 号
建设工程规划许可证	建字第 210100201600024 号
建设工程施工许可证	编号 210100201709010301、 编号 210100201709010601、 编号 210100201705162501、 编号 210114201806260901
房屋预售许可证	沈房预售第 17354 号、17401 号、 第 18063 号、第 18134 号、第 18268 号、 第 18457 号、第 18703 号、19342 号
6 期地块	
国有土地使用权出让合同	合同编号 2101012012A0558

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价值资产评估说明

国有土地使用权证	沈阳国用（2012）第 118 号
建设用地规划许可证	地字第 210100201200554 号
建设工程规划许可证	建字第 210114201800029 号
建设工程施工许可证	编号 210114201808101601
房屋预售许可证	沈房预售第 18625 号、第 18643 号、 第 19191 号、第 19207 号
7 期地块	
国有土地使用权出让合同	合同编号 2101142015A0004
国有土地使用权证	于洪国用（2016）第 0057 号
建设用地规划许可证	地字第 210114201600026 号
8 期地块	
国有土地使用权出让合同	合同编号 2101142015A0005、沈规国土于出 合补字（2017）04 号
不动产权证	辽（2017）沈阳市不动产权第 9000191 号
建设用地规划许可证	地字第 210114201600027 号
不动产权证	辽（2017）沈阳市不动产权第 9000191 号

(4) 项目经济技术指标

根据企业提供的万万城 5-8 期项目地块的规划设计方案，该地块的总用地面积为 270,722.95 平方米，总建筑面积为 682,488.12 平方米，计容建筑面积为 573,423.78 平方米，详细经济技术指标如下：

项目地块主要建筑经济技术指标

项目			5 期南	5 期北至 6 期	7 期至 8 期	合计	单位
总用地面积			90,762.66	112,594.95	67,365.34	270,722.95	平方米
总建筑面积			176,912.37	336,564.10	169,011.65	682,488.12	平方米
其中	地上建筑面积		152,829.67	278,340.78	141,467.21	572,637.66	平方米
	其中	高层	49,862.18	223,033.16	38,936.24	311,831.58	平方米
		洋房	89,807.16	40,160.80	98,325.42	228,293.38	平方米
		商业	10,791.97	8,657.58	3,018.47	22,468.02	平方米
		配套公建	2,368.36	6,489.24	1,187.08	10,044.68	平方米
	地下建筑面积		24,082.70	58,223.32	27,544.44	109,850.46	平方米
	其中	地下室	24,082.70	42,634.32	23,210.34	89,927.36	平方米
		人防面积	0.00	15,589.00	4,334.10	19,923.10	平方米
计容建筑面积			152,829.67	279,126.90	141,467.21	573,423.78	平方米
容积率			1.68	2.48	2.10	2.12	
车位数			1022	1234	1200	3,456.00	个
其中：地上车位			335	0	481	816.00	个
地下车位			687	1234	719	2,640.00	个

2.3 存货-开发成本的评估方法介绍

(1) 评估方法的选择

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、基础设施费用、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。

A、市场法：市场比较法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。由于房地产开发项目进度差异较大，产品类型多样，故不适合市场比较法。

B、收益法：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。估价对象为商办用地，目前尚在开发阶段，难以估算其出租收益，故不宜采用收益还原法。

C、假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估项目已获得土地使用权出让，部分项目已进行开发，未开发的项目也已有相关土地开发的基本参数，因此可采用假设开发法。

D、成本法：实质是通过对估价对象的各组成部分的市场价格的估算，最终确定估价对象整体的市场价格。委估对象建安成本构成较为明晰，周边地区存在较多的土地成交案例，能够通过进行各因素比较估算其土地价值，因此评估人员认为采用成本法对开发成本进行评估是适宜的。

综上所述，本次开发成本采用假设开发法及成本法评估。

(2) 评估方法的介绍

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：

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

2.4 存货-开发成本的评估过程

(1) 成本法评估过程

以“万万城五期南地块”为例，委估对象的账面构成情况如下：

万万城五期南项目地块	账面金额（元）
地价款	68,794,956.65
土地契税	8,811,504.53
市政配套设施费	22,439,838.00
拆迁补偿款	125,302,847.30
开发前期准备费用	17,330,095.24
主体建安工程费用	165,884,262.36
基础设施费用	33,053,028.04
开发间接费用	12,141,425.16
利息	111,237,431.87
合计	564,995,389.15

委估项目的建筑工程施工许可证签发日期为 2017 年 5 月 16 日，因此增值税率按 9%计。

1) 土地取得成本（采用市场比较法评估）

A、比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地块名称	于洪银亿万万城五期南地块	正良路南科讯包装	北方重工	创新路北-1（原 GN-ZD-04-17）
坐落	于洪区怒江北街与辉山西路交汇处	正良路南科讯包装	北方重工	创新路北
土地用途	住宅、商服	住宅、商服	住宅、商服	住宅、商服
土地年限	住宅 50 年、商服 40 年	住宅 70 年、商服 40 年	住宅 70 年、商服 40 年	住宅 70 年、商服 40 年
土地面积	90,762.66	124,689	35,360	70,152
容积率	1.68	2.5	2	1.5
成交价格(万元)	——	155861	36067	53666
楼地面价	——	5,000	5,100	5,100

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期		——	2019/3/13	2019/3/1	2019/3/26
交易情况		——	成交价	成交价	成交价
区域因素	交通情况	交通便利	交通便利	交通便利	交通便利
	商业繁华度	距区域商业中心一般	距区域商业中心一般	距区域商业中心一般	距区域商业中心较远
	基础设施完备度	基础设施完备度一般	基础设施完备度一般	基础设施完备度一般	基础设施完备度一般
	公建配套完备度	公建配套完备度一般	公建配套完备度一般	公建配套完备度一般	公建配套完备度一般
	环境质量优劣度	环境质量优劣度一般	环境质量优劣度一般	环境质量优劣度一般	环境质量优劣度一般
个别因素	宗地面积	90,762.66	124,689.00	35,360.00	70,152.00
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	规划前景及发展潜力	较好	较好	较好	较好
	临街状况	较好	较好	较好	较好
	开发利用情况	开发中	待开发	待开发	待开发

B、比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格			5,000	5,100	5,100
交易日期修正		100	106	106	106
交易情况修正		100	100	100	100
区域因素	交通情况	20	20	20	20
	商业繁华度	20	20	20	19
	基础设施完备度	20	20	20	20
	公建配套完备度	20	20	20	20
	环境质量优劣度	20	20	20	20
	小计	100	100	100	99
个别因素	宗地面积	20	22	17	18
	宗地形状	20	20	20	20
	规划前景及发展潜力	20	20	20	20
	临街状况	20	20	20	20
	开发产品类型	20	19	19	19
	小计	100	101	96	97

修正说明如下：

➤ 市场状况调整：三个案例交易时间均在 2019 年 3 月，中国地价信息服务平台（www.landvalue.com.cn）公布的沈阳市 2019 年三季度、2019 年一季度地价水平，具体如下：

时间	商服	住宅
2019 年三季度	6998	7924

2019 年一季度	6942	7336
-----------	------	------

由于委估土地商服用地占比约 26%，住宅用地占比约 74%，故本次评估交易日期调整系数为： $6998/6942 \times 26\% + 7924/7336 \times 74\% = 1.06$ 。近年来，沈阳市地价水平平稳上涨，结合地价的上涨趋势以及评估人员的专业判断，案例 A、B、C 交易日期修正均为+6。

➤ 交易情况修正：三个比较案例均为正常挂牌成交价，故不作修正。

➤ 区域因素修正：委估对象和案例 A、B 的区域因素较为相近，案例 A、B 不作修正；相对而言，案例 C 的商业繁华度较差，故案例 C 的商业繁华度修正 -1。

➤ 宗地面积因素修正：相比委估对象，案例 A 面积较大，案例 B、C 的面积较小，通常大面积的土地好规划，价格较优，单价较高，因此案例 A、B、C 宗地面积因素修正分别为+2、-3、-2。

➤ 容积率修正：委估对象容积率为 1.68，案例 A 为 2.5，案例 B 为 2.0，案例 C 为 1.5。根据沈阳市 2016 年基准地价公布的容积率修正体系，委估对象对应系数为 1.0509，案例 A 对应系数为 0.9784，案例 B 为 1，案例 C 为 1.0921，因此案例 A 修正系数为 $1.0741(1.0509/0.9784)$ ，案例 B 为 $1.0509(1.0509/1)$ ，案例 C 为 $0.9623(1.0509/1.0921)$ 。

C、比较因素修正系数结果计算表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格	5,000	5,100	5,100
交易日期	106/100	106/100	106/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/100	100/100	100/99
个别因素	100/101	100/96	100/97
容积率	1.0741	1.0509	0.9623
修正价格（元/M ² ）	5,636	5,918	5,417
权重值	1/3	1/3	1/3
比准价格（元/M ² ）	5,657		

年期修正系数：委估对象使用年限商业至 2052 年 10 月 8 日止；住宅至 2062 年 10 月 8 日止，本次评估根据不同用途的建筑面积比例分别进行年期修正，土地还原利率取 6%，因此住宅部分期日修正为： $[1-1/(1+6\%)^{43.2}]/[1-1/(1+6\%)^{70}] = 0.9351$ ，商业部分期日修正为 $[1-1/(1+6\%)^{33.2}]/[1-1/(1+6\%)^{40}] = 0.9476$ ，商业比例不高于 26%，则住宅比例 74%，则年期修正系数= $0.9351 \times 74\% + 0.9476 \times 26\% = 0.9384$ 。

则通过比较法得出委估对象的土地取得成本为 $5,657 \times 90,762.66 \times 1.68 \times 0.9384 = 809,451,207.00$ 元（取整）。

2) 契税

沈阳市的土地契税税率为 4%，则 契税=809,451,207.00×4%=32,378,048.00 元（取整）。

3) 已投入的前期费、建安成本、基础设施及配套费、开发间接费等开发成本

根据企业的财务数据，除土地开发成本外，已投入前期费、建安成本、基础设施及配套费、开发间接费等开发成本，具体如下：

项目	账面金额（元）
开发前期准备费用	17,330,095.24
主体建安工程费用	165,884,262.36
基础设施费用	33,053,028.04
开发间接费用	12,141,425.16
小计	228,408,810.80

根据中国统计网公布的相关指数，至基准日，近期价格水平较为稳定，故建设成本不作修正，即前期费、建安成本、基础设施及配套费、开发间接费评估值合计为 228,408,810.80 元。

4) 资本化利息

据项目的规模及开发进度，至评估基准日，项目合理的开发建设期约两年，利率按银行一至三年期贷款利率确定为 4.75%，假定施工期内均匀投入，则

资金成本=228,408,810.80×4.75%×2/2=10,849,419.00 元（取整）。

5) 开发利润

根据 2019 年企业绩效评价的数据，房地产开发企业的中型企业平均成本费用利润率为 12.6%，根据项目的目标成本及账面投入成本，项目的付款进度约为 42%，则 开发利润=(228,408,810.80+10,849,419.00)×12.6%×42%=12,661,546.00 元（取整）。

6) 开发成本的市场价值

开发成本的市场价值=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

=809,451,207.00+32,378,048.00+228,408,810.80+10,849,419.00+12,661,546.00=1,093,749,031.00 元（取整）。

7) 委估对象评估增值造成的相关税费

a) 增值税及附加。由于委估对象的评估有一定的增值，且土地增值部分的销项税差额无法调账，因此上述评估结果需扣减该部分的增值税，即

土地增值部分的增值税及附加=(土地市场价值-土地取得成本)/(1+9%)×9%×(1+12%)

=(809,451,207.00-68,794,956.65-125,302,847.30)/(1+9%)×9%×(1+12%)

=56,906,076.00（取整）。

b) 土地增值税。经计算委估对象土地增值税为 168,788,970.00 元，计算过程如下：

序号	项目	金额(元)	取价依据
1	销售收入	1,093,749,031	开发成本市场价值
2	土地成本	225,349,146	账面成本
3	建安成本	228,408,811	前期费、建安成本、基础设施及配套费、开发间接费
4	营销及管理费用	22,687,898	第 2-3 项*5%，根据土地增值税暂行条例实施细则
5	财务费用	22,687,898	根据土地增值税暂行条例实施细则
6	税金及附加	7,249,418	(销售收入-地价款-动拆迁款-建安成本)*9%*12%
7	额外扣除项目	90,751,591	第 2-3 项*20%，根据土地增值税暂行条例实施细则
8	扣除项目小计	597,134,762	第 2-7 项合计
9	增值额	496,614,269	第 1 项 - 第 8 项
10	增值率	83.17%	第 9 项 / 第 8 项
11	适用税率	40.00%	
12	速算扣除系数	5.00%	
13	土地增值税	168,788,970	第 9 项*第 11 项-第 8 项*第 12 项

c) 所得税。计算过程如下：

项目	金额(元)	备注
1、销售收入	1,093,749,031	见上表
2、账面成本	564,995,389.15	
3、税金及附加	7,249,418	见上表
4、销售管理费用（5%）	54,687,452	第 1 项*5%
5、土地增值税	168,788,970	见上表
6、利润总额	298,027,802	第 1 项-(第 2-5 项合计)
7、所得税（25%）	74,506,950	第 6 项*25%

8) 确定评估值

则通过成本法确定的委估对象 - 万万城五期南的评估值
=1,093,749,031.00-56,906,076.00-168,788,970.00-74,506,950.00= 793,547,035.00 元

同理，得出其他各地块的评估价值。具体如下：

科目名称	账面值（元）	评估值（元）
万万城五期南	564,995,389.15	793,547,035.00
其中：地价款	68,794,956.65	809,451,207.00
土地契税	8,811,504.53	32,378,048.00
市政配套设施费	22,439,838.00	0.00
拆迁补偿款	125,302,847.30	0.00
开发前期准备费用	17,330,095.24	17,330,095.24
主体建安工程费用	165,884,262.36	165,884,262.36
基础设施费用	33,053,028.04	33,053,028.04

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价值资产评估说明

科目名称	账面值（元）	评估值（元）
开发间接费用	12,141,425.16	12,141,425.16
利息	111,237,431.87	10,849,419.00
开发利润	0.00	12,661,546.00
增值税及附加	0.00	-56,906,076.00
土地增值税	0.00	-168,788,970.00
所得税	0.00	-74,506,950.00
万万城五期北至六期	551,291,830.54	1,022,267,270.00
其中：地价款	85,343,077.26	1,284,906,694.00
土地契税	10,932,484.71	51,396,268.00
市政配套设施费	43,655,084.74	0.00
拆迁补偿款	157,674,701.32	0.00
开发前期准备费用	46,524,394.37	46,524,394.37
主体建安工程费用	163,593,690.92	163,593,690.92
基础设施费用	32,848,323.17	32,848,323.17
开发间接费用	10,720,074.05	10,720,074.05
利息	0.00	9,037,581.00
开发利润	0.00	7,613,743.00
增值税及附加	0.00	-96,350,828.00
土地增值税	0.00	-329,687,033.00
所得税	0.00	-158,335,638.00
万万城七至八期	179,701,979.58	393,681,157.00
其中：地价款	51,820,815.04	687,623,204.00
土地契税	5,786,113.97	27,504,928.00
拆迁补偿款	118,999,550.80	0.00
开发前期准备费用	2,048,963.20	2,048,963.20
开发间接费用	1,046,536.57	1,046,536.57
利息	0.00	33,664.00
开发利润	0.00	3,943.00
增值税及附加	0.00	-47,792,409.00
土地增值税	0.00	-203,461,142.00
所得税	0.00	-73,326,531.00
万万城九至十期	154,846,872.37	154,846,872.37
合计	1,450,836,071.64	2,364,342,334.37

(2) 假设开发法评估过程

以“万万城五期南地块”为例

1) 开发完成后总收入的确定

委估对象目前已开始预售，商品房预售面积占比 78.9%，项目款付款比例约为 42%。本次评估对于已售部分的收入按销售的实际价格确认，在售部分的价格主要根据企业提供的在售价格结合市场情况确定。

a) 比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
------	------	--------	--------	--------

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价值资产评估说明

项目名称	万万城五期南 12-2-5-1	万万城五期南 2-2-3-1	万万城五期南 22-3-2-1	万万城五期南 22-2-4-1
座落	住宅	住宅	住宅	住宅
用途	91.16	91.31	92.33	92.81
面积	待估	978,199	961,385	1,004,581
单价	待估	10,713	10,412	10,824
交易日期		2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月
交易情况		成交价	成交价	成交价
区域因素	交通情况	基础设备较完备	基础设备较完备	基础设备较完备
	商业繁华度	商业繁华度一般	商业繁华度一般	商业繁华度一般
	基础设施完备度	交通便利	交通便利	交通便利
	公建配套完备度	公共设施配套完善	公共设施配套完善	公共设施配套完善
	环境质量优劣度	环境质量一般	环境质量一般	环境质量一般
个别因素	面积	91.16	91.31	92.33
	楼层	钢混	钢混	钢混
	设施及装修状况	1-3 层	1-3 层	1-3 层
	物业类型	完善	完善	完善
	成新状况	全新	全新	全新

b) 比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格		10,713	10,412	10,824
交易日期修正	100	100	100	100
交易情况修正	100	100	100	100
区域因素	交通情况	20	20	20
	商业繁华度	20	20	20
	基础设施完备度	20	20	20
	公建配套完备度	20	20	20
	环境质量优劣度	20	20	20
	小计	100	100	100
个别因素	面积	20	20	20
	楼层	20	20	20
	设施及装修状况	20	20	20
	物业类型	20	20	20
	成新状况	20	20	20
	小计	100	100	100

修正说明:

- 交易情况修正：所选案例均为正常挂牌成交价，故不作修正。
- 交易日期修正：所选案例均为新近成交案例，因此不做修正。
- 区域因素修正：委估对象与所选案例均位于同一区域，因此不做修正。
- 个别因素修正：委估对象与所选案例各方面情况相似，因此不做修正。

c) 比较因素修正系数结果计算表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格	10,713	10,412	10,824
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/100	100/100	100/100
个别因素	100/100	100/100	100/100
修正价格 (元/M ²)	10,713	10,412	10,824
权重值	1/3	1/3	1/3
比准价格 (元/M ²)	10,650		

经评估，洋房的市场均价为 10,650 元/平方米，同理得到高层住宅的市场均价为 8,564 元/平方米，商业的市场均价为 17,796 元/平方米，地下车位的市场均价为 93,333 元/个。

最终确定委估对象的总收入情况如下：

销售情况	项目	面积/数量(平方米/个)	市场单价(元/平方米或元/个)	含税销售收入(元)	不含税销售收入(元)
已售	高层	36,823.46	7,997.50	294,495,694	270,179,536
	洋房	75,437.48	9,281.50	700,172,939	642,360,494
	商业	6,495.47	15,485.45	100,585,284	92,280,077
	地下车位				-
	小计	118,756.41		1,095,253,917	1,004,820,107
未售	高层	13,038.72	8,564.00	111,663,598	102,443,668
	洋房	14,369.68	10,650.00	153,037,092	140,401,002
	商业	4,296.50	17,796.00	76,460,514	70,147,261
	地下车位	687 个	93,333.00	64,119,771	58,825,478
	小计	31,704.90		405,280,975	371,817,409
合计				1,500,534,892	1,376,637,516

2) 销售净收入的确定

销售过程中将发生相应的销售费用、增值税费及附加、土地增值税，在扣去以上费用后可得出销售净收入。

a) 销售费用的确定

销售费用主要是指开发商在楼盘销售过程中的广告、营销策划、聘请销售人员、代理佣金等支出。根据房地产销售市场的一般规律，该部分费用约占销售总额的 2%-5%，本次评估销售费用按未销售部分的总价确定，销售费率取 5%。则，

销售费用=405,280,975×5%= 20,264,049（取整）。

b) 增值税及附加税的确定

销售税金主要是指销售商品房所需支付的增值税及附加税，委估项目的建筑工程施工许可证签发日期为 2017 年 5 月 16 日，因此按新项目 9%的销项税税率计，进项税中除设计费等前期费用进项税税率按 6%计，设备费的进项税税率按 13%计，其他工程费的进项税税率按 9%计，附加税率为 12%。具体计算如下：

$$\begin{aligned} \text{销项税} &= (\text{含税销售收入} - \text{地价款} - \text{拆迁补偿款}) / (1+9\%) \times 9\% \\ &= (1,500,534,892 - 68,794,956.65 - 125,302,847.30) / (1+9\%) \times 9\% \\ &= 107,870,952 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

备注：其中土地成本采用账面成本。

$$\begin{aligned} \text{则，不含税销售收入} &= \text{含税销售总价} - \text{销项税} \\ &= 1,500,534,892 - 107,870,952 \\ &= 1,392,663,940 \text{ 元} \end{aligned}$$

进项税计算如下：

项目	含税成本(元)	增值税额（进项税）
2.1 前期费用	30,013,004	1,791,889
2.2 主体建安工程费	443,185,196	38,524,213
2.3 基础设施费	95,650,316	8,318,574
2.4 公共配套设施建设费	6,625,538	565,417
2.5 开发间接费	14,495,390	858,807
小计	589,969,444	50,058,900

则，增值税额=销项税-进项税=107,870,952-50,058,900=57,812,052 元。

另外，企业附加税包括城建税 7%、教育费附加 3%及地方教育费附加 2%。

则，流转附加税=增值税额×12%=57,812,052×12%=6,937,446 元（取整）。

c) 土地增值税的确定

土地增值税是以纳税人转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物所取得的增值额为征税对象，按照规定的税率计征的一种税。计算过程如下（备注：车位按租金收入入账，业主获得的是使用权，不是所有权，根据沈阳税务局的相关规定，土地增值税不考虑车位销售收入根据规定，故本次地下车位不列入土地增值税的测算。）：

序号	项目	金额(元)	取价依据
1	不含税销售收入（不包含车位收入）	1,333,838,462.00	销售收入-增值税
2	土地成本	225,349,146.00	账面成本
3	不含税建安成本	539,910,544	总建筑成本
4	营销及管理费用	38,262,985	第 2-3 项*5%，根据土地增值税暂行条例实施细则
5	财务费用	38,262,985	根据土地增值税暂行条例实施细则

6	税金附加	6,302,131	
7	额外扣除项目	153,051,938	第 2-3 项*20%，根据土地增值税暂行条例实施细则
8	扣除项目小计	1,001,139,729	第 2-7 项合计
9	增值额	332,698,733	第 1 项 - 第 8 项
10	增值率	33.2%	第 9 项 / 第 8 项
11	适用税率	30%	
12	速算扣除系数	0%	
13	土地增值税	99,809,620	第 9 项*第 11 项-第 8 项*第 12 项

则，委估对象的净销售收入计算结果如下：

项目	税(费)率	金额(元)	备注
总楼价		1,392,663,940	不含税销售收入
减：销售费用	5%	-20,264,049	未售部分总价*5%
附加税	12%	-6,937,446	增值税*12%
土地增值税	30%	-99,809,620	见上表
净销售收入		1,265,652,825	

3) 尚需投入总成本的确定

a) 建设总成本的确定

根据目前造价行情，并参照企业动态成本估算，建筑成本明细如下：

项目	工程量 (平方米)	含税单价 (元/平方米)	含税成本 (元)	增值税额 (进项税)	不含税成本 (元)
2.1 前期工程费用	176,912.37	169.65	30,013,004	1,791,889	28,221,115
2.2 主体建安工程费	176,912.37	2,505.11	443,185,196	38,524,213	404,660,983
2.3 基础设施费	176,912.37	540.66	95,650,316	8,318,574	87,331,742
2.4 公共配套设施建设费	176,912.37	37.45	6,625,538	565,417	6,060,121
2.5 开发间接费	176,912.37	81.94	14,495,390	858,807	13,636,583
总建筑成本	176,912.37	3,334.81	589,969,444	50,058,900	539,910,544

b) 后续开发成本的确定

至评估基准日，企业已投入的建设成本根据企业的账面值确定为 228,408,810.80 元（前期 + 建安 + 基础 + 间接费），则后续开发成本 = 539,910,544.00 - 228,408,810.80 = 311,501,733（取整）。

c) 期间(管理)费的确定

建设单位管理费指建设项目从立项到竣工验收交付使用，整个建设过程管理所需费用，包括新建项目为保证筹建和建设工作的正常进行所需工作人员的正常进行所需办公设备、工资、办证费、技术图书资料费、竣工图费、竣工验收等。现按取费惯例，管理费按工程基数要求、项目特点等，一般取前期（专业）费、建安费用合计的 1~5%，根据该项目特点，评估人员认为管理费取 5% 较妥，则

期间(管理)费 = 311,501,733 × 5% = 15,575,087 元（取整）

d) 不可预见费的确定

不可预见费又称为预备费，是指在工程投资概（估）算中，预留的为支付施工中可能发生的、比预期的更为不利的水文、天气、地质及其他社会、经济条件而需增加的费用，一般以总投资的 1~3%，根据该项目特点，评估人员认为不可预见费取 1%较妥，则

$$\text{不可预见费} = 311,501,733 \times 1\% = 3,115,017 \text{ 元（取整）}$$

e) 后续资金成本的确定

资金成本指项目开发建设需投入资金的成本。根据企业提供的资料，项目预计 2020 年初交付，则剩余投资期约为 0.5 年，假设后续成本在工期内均匀投入，已开发成本在基准日时一次性投入，该部分资金成本通过迭代计算。

按照央行近期公布的金融机构贷款利率表，利率取银行 0-1 年期贷款利率为 4.35%。

另外，考虑到银行贷款比率本次评估选取 50%。

后续资金成本 = [(后续开发成本 + 期间管理费 + 不可预见费) × 利率 × 剩余建设期 / 2 + 在建工程评估值 × 利率 × 剩余建设期] × 贷款比率

$$\begin{aligned} &= [(311,501,733 + 15,575,087 + 3,115,017) \times 4.35\% \times 0.5 / 2 + V \times 4.35\% \times 0.5] \times 50\% \\ &= 1,795,418 + V \times 0.010875 \text{ 元} \end{aligned}$$

f) 尚需投入总成本的确定

通过上述计算，委估项目的尚需投入总成本合计为：

$$\begin{aligned} &= 311,501,733 + 15,575,087 + 3,115,017 + 1,795,418 + V \times 0.010875 \\ &= 331,987,255 + V \times 0.010875 \text{ 元} \end{aligned}$$

4) 后续开发净利润的确定

后续开发净利润指开发项目后续建设投入所产生的净利润。根据 2019 年企业绩效评价的数据，房地产开发企业的中型企业平均成本费用利润率为 12.6%，所得税税率为 25%，投资进度 = 已投入建设成本 / 总的目标成本 = 42%。

后续开发净利润 = (在建工程评估值 + 尚需投入总成本) × 开发利润率 × (1 - 所得税率) × (1 - 投资比例)

$$\begin{aligned} &= (V + 331,987,255 + V \times 0.010875) \times 12.6\% \times (1 - 25\%) \times (1 - 42\%) \\ &= 18,196,221 + V \times 0.05540605875 \text{ 元} \end{aligned}$$

5) 所得税的确定

项目	金额(元)	备注
1、不含税销售收入	1,376,637,516	见上表
2、开发成本	905,566,084 (564,995,389 + 331,987,255 + V × 0.010875)	账面总成本 + 尚需投入总成本
3、税金及附加	6,937,446	
4、销售管理费用（5%）	68,831,876	第 1 项 * 5%

5、土地增值税	99,809,620	见上表
6、利润总额	295,492,490 (304,075,930- V×0.010875)	第 1 项- (2-5 项合计)
7、所得税 (25%)	73,873,122.00 (76,018,982- V×0.00271875)	第 6 项*25%

所得税=76,018,982- V×0.00271875 元

6) 确定评估值

委估对象评估值 V=销售净收入-尚需投入总成本-后续开发净利润-所得税
=1,265,652,825-(331,987,255+V×0.010875)-(18,196,221+V×0.05540605875)-
(76,018,982- V×0.00271875)

由上式可导出委估对象评估值为:

$V=(1,265,652,825-331,987,255-18,196,221-76,018,982)/(1+0.010875+0.05540605875-0.00271875)=789,281,794$ 元

同理, 得出其他各地块的评估价值。具体如下:

序号	开发项目名称	坐落位置	预计建设面积 (m ²)	账面价值(元)	评估价值(元)
1	万万城五期南	沈阳市于洪区三环路南侧	176,912.37	564,995,389.15	789,281,794.00
2	万万城五期北至六期	沈阳市于洪区三环路南侧	336,564.10	551,291,830.54	1,015,992,307.00
5	万万城七至八期	沈阳市于洪区凌西街道包道村	169,011.65	179,701,979.58	391,503,816.00
6	万万城九至十期组建费			154,846,872.37	154,846,872.37
	合计			1,450,836,071.64	2,351,624,789.37

2.5 确定存货-开发成本评估值

本次评估分别采用了成本法及假设开发法对委估对象进行了评估, 成本法结果为 2,364,342,334.37 元, 假设开发法结果为 2,351,624,789.37 元。两者评估结果较为相近, 考虑到部分委估地块投资进度已达 42%, 已投入大量资金, 因此假设开发法的结果更能反映委估对象的实际价值, 而成本法则起到了验证假设开发法结果的作用, 最终选取假设开发法的结果。

3、存货的评估结果

经评估, 存货账面净值 1,819,170,590.47 元, 评估值为 2,809,987,239.97 元。

金额单位: 元

资产名称	账面值	评估值
开发产品	369,525,956.87	458,362,450.60
开发成本	1,450,836,071.64	2,351,624,789.37
减: 存货跌价准备	1,191,438.04	-

存货合计	1,819,170,590.47	2,809,987,239.97
------	------------------	------------------

二、长期股权投资

长期股权投资账面金额为 1,800,000.00 元，被投资企业共 1 户。评估人员核对了被投资企业的营业执照、验资报告、相关凭证等资料。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	股权比例	投资金额	账面金额	是否控制	核算方法
沈阳银亿万万城物业服务服务有限公司	0.90	1,800,000.00	1,800,000.00	是	成本法

对于被投资企业实施控制(或有重大影响的)，分别进行单独评估；列入单独整体评估的被企业有 1 家，最终以被投资企业股东全部权益价值评估值乘以股权比例确定评估值。

列入单独整体评估的被投资企业评估说明另见第三部分说明。

由于被投资单位经营亏损，整体评估后净资产额为负数，投资单位对被投资单位负有有限责任。故以零值计评。

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
长期股权投资	1,800,000.00	-

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。

三、固定资产——设备类

评估人员在委估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增减值因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。清查情况如下：

(一) 设备概况

1、运输设备

账面原值 844,169.00 元，账面净值 45,814.24 元。企业申报运输设备 2 项，均系公务用车。经清查，运输设备均正常使用。

2、电子设备

账面原值 1,818,065.52 元，账面净值 315,624.56 元。企业申报 208 项电子设备，主要通讯设备、办公用空调设备、电脑及其他办公用电子设备等。

经清查，电子设备中“固定资产过渡科目”系历史年度账套调整产生的差异，无对应的实物资产，详见清查明细表有关备注。

其他电子设备正常使用。

(二) 评估方法

设备的评估一般采用重置成本法评估，对于同类二手设备市场较为活跃的设

备，则采用市场法评估。

1、重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价×成新率

（1）重置全价的确定：

◆运输设备重置全价的确定

重置价值=车辆购置价+购置税+其它费用

①车辆购置价：通过向生产厂家询价或查询市场价格行情资料，以确定重置购买价（含税价）。

②购置税：购置税为不含税价的 10% 。

③其他费用：包括验车费、牌照费、手续费、工本费等费用，按交通部门现行收费标准计取。

◆电子设备重置全价的确定

因电子设备均为就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责,通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

（2）成新率确定

①年限法

成新率=（1 - 已使用年限÷规定使用年限）×100%

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中已使用年限是指日历年限,规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

对于有法定使用年限的设备（如：车辆）

尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

②观察鉴定法

观察法就是评估人员通过现场观察,查阅设备的历史资料，向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况工作负荷等，对所获得的信息进行分析、归纳及综合，依据经验，判断设备的磨损程度及贬值率,以此对设备实际成新状态作出判断。观察法贬值率参考表如下表:对于起用年限不详的设备直接采用观察打分法确定成新率。

③ 权重系数法

对于 A 类设备即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

成新率=年限法成新率×权重系数+观察法成新率×权重系数

年限法权重系数一般取 50%，观察法权重系数一般取 50%。

④ 使用年限法和工作量法孰低原则确定

（三）举例

◆ 电子设备评估实例（表 4-6-6 固定资产—电子设备评估明细表第 198 项）

设备名称：手机

规格型号：64G 黑

生产厂家：苹果公司

数 量：1 台

启用日期：2018 年 3 月

账面原值：7,600.00 元

账面净值：4,391.00 元

（1）重置成本的确定

根据京东商城实际含税销售价为 7,098.00 元。

重置成本=7,098.00 /1.13 =6,300.00 元（百位取整）

（2）成新率的确定

因该机使用时间较短,故以年限法确定其实体成新率。

该设备经济使用年限为 4 年，现已使用近 1.33 年。

年限法成新率 =（1 - 实际已使用年限÷经济使用年限）×100 %

=（1 - 1.33÷4）×100% = 67%（取整）

（3）评估值的确定

评估值 = 重置成本×成新率

= 6,300.00×67%

= 4,221.00 元

◆ 运输设备评估案例（表 4-6-5 固定资产—车辆评估明细表第 1 项）

奥迪轿车 FV7321CVT

规格型号：奥迪 A6L

牌照号：辽 ALY528

购置日期：2007 年 3 月

使用日期：2007 年 3 月

已行驶里程：277,226.00 公里

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

账面原值：616,438.00 元

账面净值：30,821.90 元

发动机型号：AUK

发动机排量：3123 Ml

功率：188 kW(HP)/rpm

最高车速：245Km/h

(1) 重置全价的确定

经查《汽车之家》报价，评估基准日该配置轿车市价为 553,200.00 元。

车辆购置税率：10%

牌照手续费：1000.00 元

重置全价= 553,200.00/1.13×(1+10%)+1000.00

= 539,500.00 元（百位取整）

(2) 成新率的确定

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K ×100%

其中：理论成新率= (1-d)ⁿ

调整系数 K= K₁×K₂×K₃×K₄×K₅

故综合成新率= (1-d)ⁿ×K₁×K₂×K₃×K₄×K₅×100%

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

其中： N=车辆经济耐用年限=15 年

1/N=车辆平均年损耗率=1/15

=1- 0.8348

= 0.1652

理论成新率= (1-d)ⁿ

= (1-0.1652)ⁿ

= 0.8348ⁿ

n=车辆实际已使用年限=12.33 年

该车辆原始制造质量较好，故取 K₁=1.00;

该车辆利用率为正常利用水平，故 K₂=1.00;

该车辆，外表良好，内饰保养一般，内部设施无损坏，故取 K₃=1.00;

该车辆之发动机、变速箱等机械传动系统运行状态正常，故取 K₄=1.00;

该车辆停车环境一般，有专人保养看管，故取 K₅=1.00。

综合成新率= 理论成新率×K₁×K₂×K₃×K₄×K₅×100%

=0.8348^{12.33}×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×100%

= 11%（取整）

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=539,500.00×11%

=59,345.00 (元)

(六) 评估结果

金额单位：人民币元

项目名称	账面值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
电子设备	1,818,065.52	315,624.56	1,491,800.00	237,568.00
车辆	844,169.00	45,814.24	737,900.00	140,689.00
设备类合计	2,662,234.52	361,438.80	2,229,700.00	378,257.00

四、递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 25,893,080.34 元，系以前年度亏损形成的递延所得税资产。

评估人员查阅了递延所得税资产的明细并查阅了相关凭证，确认了递延所得税资产的存在，本次评估按清查核实后的账面值确定。

递延所得税资产评估值 25,893,080.34 元

五、流动负债

(一) 应付票据

应付票据账面值 6,452,037.77 元，共有明细 1 笔，为无息票据。

评估人员查阅了应付票据的明细并查阅了相关票据，确认了债务的存在，本次评估应付票据按清查核实后的账面值确定。

应付票据评估值 6,452,037.77 元。

(二) 应付账款

应付账款账面金额 40,656,441.49 元，主要为应付工程款。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用函证或查验销售发票、入库单等相关资料的债务确认替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 40,656,441.49 元。

(三) 预收账款

预收账款账面金额 2,449,994,222.51 元，主要系预收销售银亿万万城项目房款等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，抽查了相关收款凭证、协议，对债务的真实性进行了验证，根据核查情况，属于公司未来需履行的交房义务。

预收账款按核实后的账面值确定评估值 2,449,994,222.51 元。

(四) 其他应付款

其他应付款账面值为 677,550,307.61 元，主要包括往来款、保证金等款项。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 677,550,307.61 元。

（五）应付职工薪酬

应付工资账面值为 6,911.40 元，为企业提取的工会经费。经核对有关账册及凭证，了解企业的工资政策及使用是否符合国家的有关规定。

应付职工薪酬按核实后账面值确定评估值 6,911.40 元。

（六）应交税费

应交税费账面值为 37,692,453.76 元，系应交增值税、土地使用税等，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 37,692,453.76 元。

（七）应付利息

应付利息账面值 11,044,736.12 元，系应付宁波银隆商业管理咨询有限公司借款利息，计提借款日至本次评估基准日的应计利息。

评估人员收集了相关银行借款合同和利息计算单据，根据约定的利率复核验算了企业账面计提的利息，确认无误。本次评估按清查无误的账面值确定。

应付利息评估值为 11,044,736.12 元。

六、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，沈阳银亿评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 1,003,332,066.50 元。

七、特别事项说明

1、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 2019 年 7 月 31 日，根据回迁楼项目未审财务报表，账面资产总计 310,669,453.07 元，其中，存货-开发成本 314,198,325.60 元，负债合计 219,289,993.71 元，其中，预收账款 50,000.10 元，应交税费-3,805,111.56 元，其他应付款 223,045,105.27 元，股东权益 91,379,459.36 元。回迁楼项目已全部竣工，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示，累计未分配利润 91,379,459.36 元在被评估单位其他应付款中进行评估。

2、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，本次评估按账面值确认。

3、本次部分股权转让涉及的实际评估对象为宁波银亿房地产开发有限公司所持有的沈阳银亿万万城一期至五期南项目（不包含万万城二期）100%的股权和所持有的沈阳银亿万万城五期北至十期项目 50%的股权。

第三部分 长期投资——沈阳银亿万万城物业服务有限公司评估说明

一、长期投资企业概况

企业名称：沈阳银亿万万城物业服务有限公司（以下简称“银亿物业”）

住 所：沈阳市于洪区怒江北街 219-4 号

统一社会信用代码：91210114555323102E

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：张贤彪

注册资本：200 万人民币

成立日期：2010 年 6 月 18 日

营业期限：2010 年 6 月 18 日至 2030 年 6 月 17 日

经营范围：物业管理，房屋租赁及养护维修，室内外装饰装修，场地出租。

（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、企业历史沿革

银亿物业系，由沈阳银亿房地产开发有限公司与宁波银亿物业管理有限公司共同出资成立，于 2010 年 6 月 18 日在沈阳市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码号为 91210114555323102E 的营业执照，注册资本 200 万元。

截止至评估基准日，银亿物业的股东及股权结构如下：

股东名称	金额（万元）	持股比例（%）
沈阳银亿房地产开发有限公司	180.00	90.00
宁波银亿物业管理有限公司	20.00	10.00
合计	200.00	100.00

银亿物业目前的办公场所位于沈阳市于洪区怒江北街 219-4 号，系政府无偿提供。

2、会计政策及税收情况

银亿物业主要适用税率如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售商品提供劳务增值额	16%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

3、资产、负债结构和经营状况

银亿物业 2016-2018 年及基准日资产结构及经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	834.18	702.23	500.82	258.71

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价值资产评估说明

总负债	776.54	728.12	655.33	534.21
净资产	57.64	-25.89	-154.52	-275.50

银亿物业 2016-2018 年及基准日经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-7 月
营业收入	1,253.88	1,129.20	1,080.03	372.60
减: 营业成本	852.82	1,079.53	1,075.57	453.93
税金及附加	31.28	5.26	3.90	2.12
销售费用	-	-	-	-
管理费用	111.56	121.28	104.02	66.71
财务费用	-0.03	0.57	1.79	1.25
资产减值损失	8.41	1.88	22.07	-31.24
加: 公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-
营业利润	249.84	-79.32	-127.32	-120.18
加: 营业外收入	1.44	0.01	0.0001	0.0002
减: 营业外支出	0.08	0.08	1.30	0.80
利润总额	251.19	-79.39	-128.63	-120.98
减: 所得税	-	4.14	-	-
净利润	251.19	-83.53	-128.63	-120.98

以上2016年-2018年的数据分别出自天健会计师事务所提供的天健审[2017]3944号、天健审[2018]1579号、天健审[2019]6054号审计报告;基准日数据摘自银亿物业提供的未经审计的会计报表。

二、评估说明

(一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金账面值 2,267,687.39 元,其中现金账面值 2,750.06 元,银行存款账面值 2,264,937.33 元。

1.1 现金

现金账面金额 2,750.06 元,存放于企业财务部,均为人民币现金。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额,并同现金日记账和总账现金账户余额核对,以核实后的账面值确认评估值。

现金倒推法计算公式为:

基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

人民币现金按核实后的账面值评估。

1.2 银行存款

银行存款账面金额 2,264,937.33 元，企业共有 2 个银行存款账户，均为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估。

1.3 货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
现金	2,750.06	2,750.06
银行存款	2,264,937.33	2,264,937.33
合计	2,267,687.39	2,267,687.39

2. 应收款项

应收款项包括其他应收款。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

2.1 其他应收款

其他应收款账面金额 299,481.31 元，其他应收款共有明细户 9 笔。主要为以前年度物业费及保证金等。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。其他应收款中无应收股东欠款情况。

其他应收款账龄情况如下表所示：

账龄	金额（人民币元）	占总金额比（%）
一年以内	49,936.00	11.84
一至三年	171,500.00	40.66
三至五年	151,845.87	36.00
五年以上	48,500.00	11.50
合计	421,781.87	100.00

经核查，三年以内的其他应收款不存在坏账风险。

三年至五年之间的其他应收款共 2 笔，系应收一期、三期业主物业费，物业费收取受《物权法》保障，因此评估人员判断 2 笔款项可收回，不存在坏账风险。

五年以上的其他应收款共 2 笔，系应收沈阳银亿房地产开发有限公司保证金 30,000.00 元和应收沈阳市电业局保证金 18,500.00 元。沈阳银亿房地产开发有限公司系银亿物业母公司，沈阳市电业局系银亿物业长期供电保障单位，均与银亿

物业保持长期往来，因此评估人员判断 2 笔保证金均可收回，不存在坏账风险。经核查，不存在坏账风险。

(1) 对于能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

(2) 坏账准备 122,300.56 元，按规定评估为零。

2.2 应收款项评估结果

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
其他应收款	421,781.87	421,781.87
其他应收款坏账准备	122,300.56	-
其他应收款净额	299,481.31	421,781.87

(二) 固定资产——设备类

评估人员在委估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增减值因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。清查情况如下：

1. 设备概况

1.1 运输设备

账面原值 123,526.00 元，账面净值 6,176.30 元。企业申报运输设备 1 项，系公务用车。经清查，运输设备均正常使用。

1.2 电子设备

账面原值 255,666.57 元，账面净值 13,777.89 元。企业申报 63 项电子设备，主要通讯设备、办公用空调设备、电脑及其他办公用电子设备等。

经清查，电子设备均正常使用。

2. 评估方法

设备的评估一般采用重置成本法评估，对于同类二手设备市场较为活跃的设备，则采用市场法评估。

2.1 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

2.1.1 重置全价的确定：

◆ 运输设备重置全价的确定

重置价值 = 车辆购置价 + 购置税 + 其它费用

①车辆购置价：通过向生产厂家询价或查询市场价格行情资料，以确定重置购买价（含税价）。

②购置税：购置税为不含税价的 10% 。

③其他费用：包括验车费、牌照费、手续费、工本费等费用，按交通部门现行收费标准计取。

◆电子设备重置全价的确定

因电子设备均为就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责,通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

2.2.2 成新率确定

①年限法

成新率=（1 - 已使用年限 ÷ 规定使用年限）×100%

成新率=尚可使用年限 ÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中已使用年限是指日历年限,规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

对于有法定使用年限的设备（如：车辆）

尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

②观察鉴定法

观察法就是评估人员通过现场观察,查阅设备的历史资料，向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况工作负荷等，对所获得的信息进行分析、归纳及综合，依据经验，判断设备的磨损程度及贬值率,以此对设备实际成新状态作出判断。观察法贬值率参考表如下表:对于起用年限不详的设备直接采用观察打分法确定成新率。

③权重系数法

对于 A 类设备即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

成新率=年限法成新率×权重系数+观察法成新率×权重系数

年限法权重系数一般取 50%，观察法权重系数一般取 50%。

④使用年限法和工作量法孰低原则确定

3.举例（详见母公司-沈阳银亿说明第二部分设备举例）

4.评估结果

金额单位：人民币元

项目名称	账面值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
电子设备	255,666.57	13,777.89	161,500.00	18,362.00

车辆	123,526.00	6,176.30	86,500.00	29,410.00
设备类合计	379,192.57	19,954.19	248,000.00	47,772.00

(三) 流动负债

1. 应付账款

应付账款账面金额 13,516.11 元，系应付沈阳瑞芙特建筑工程有限公司房屋修缮工程款。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用查验记账凭证、销售发票等相关资料的债务确认替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 13,516.11 元。

2. 预收账款

预收账款账面金额 357,583.36 元，主要系预收物业费。评估人员核对了明细账与总账的一致性，抽查了相关收款凭证，对债务的真实性进行了验证。

预收账款按核实后的账面值确定评估值 357,583.36 元。

3. 其他应付款

其他应付款账面值为 4,873,405.63 元，明细共计 10 项，主要包括应付沈阳银亿房地产开发有限公司往来款 4,770,126.23 元、应付沈阳市奇凯装饰装修工程有限公司工程款 35,064.56 元等。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 4,873,405.63 元。

4. 应交税费

应交税费账面值为 97,593.14 元，系未交增值税、应交城市维护建设税等，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 97,593.14 元。

三、评估结果

经资产基础法评估，银亿物业公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 -2,604,856.98 元。

总资产账面值为 258.72 万元，评估值 273.73 万元，增值 15.01 万元，增值率为 5.80%。

总负债账面值为 534.21 万元，评估值 534.21 万元，无增减变动。

净资产账面值为 -275.49 万元，评估值 -260.48 万元，增值 15.01 万元，增值率为 5.45%。

评估结果汇总如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	256.72	268.95	12.23	4.76
非流动资产	2.00	4.78	2.78	139.00
其中：固定资产净额	2.00	4.78	2.78	139.00
资产总计	258.72	273.73	15.01	5.80
流动负债	534.21	534.21	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	534.21	534.21	-	-
净资产	-275.49	-260.48	15.01	5.45

评估值增值原因分析：

1、其他应收款

其他应收款账面值 299,481.31 元，评估值为 421,781.87 元，增值 122,300.56 元，增值率 40.84%。增值主要原因系其他应收款均能收回，不存在坏账风险，坏账准备评估为零，造成评估增值。

2、固定资产—设备类

固定资产—设备类账面值 19,954.19 元，评估值 47,772.00 元，增值 27,817.81 元，增值率 139.41%。增值主要原因系是会计折旧年限短于评估使用年限造成了评估增值。

四、特别事项说明

无。

第四部分 评估结论及分析

一、资产基础法评估结果

总资产账面值为 323,246.78 万元，评估值 422,672.92 万元，增值 99,426.14 万元，增值率为 30.76%。

总负债账面值为 322,339.71 万元，评估值 322,339.71 万元，无增减变化。

净资产账面值为 907.07 万元，评估值 100,333.21 万元，增值 99,426.14 万元，增值率为 10,961.24%。

评估结果汇总如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	320,441.33	420,045.79	99,604.46	31.08
非流动资产	2,805.45	2,627.13	-178.32	-6.36
其中：长期股权投资净额	180.00	-	-180.00	-100.00
固定资产净额	36.14	37.82	1.68	4.65
递延所得税资产	2,589.31	2,589.31	-	-
资产总计	323,246.78	422,672.92	99,426.14	30.76
流动负债	322,339.71	322,339.71	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	322,339.71	322,339.71	-	-
净资产（所有者权益）	907.07	100,333.21	99,426.14	10,961.24
其中：协作项目（万万城一期至五期南，不含二期）	-14,411.44	17,371.90	31,783.34	220.54
合作项目（五期北至十期）	15,318.51	82,961.31	67,642.80	441.58

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估值增值原因分析：

1、其他应收款

其他应收款账面值 120,357,142.11 元，评估值为 125,585,042.28 元，增值 5,227,900.17 元，增值率 4.34%。增值主要原因系其他应收款均能收回，不存在坏账风险，坏账准备评估为零，造成评估增值。

2、存货

存货账面净值 1,819,170,590.47 元，评估值为 2,809,987,239.97 元。存货评估增值 990,816,649.50 元，增值率 54.47%，主要系开发产品包含适当利润，开发成本地价上涨所致。

3、固定资产-设备类

固定资产-设备类账面值 361,438.80 元,评估值 378,257.00 元,增值 16,818.20 元,增值率 4.65%。增值主要原因系是会计折旧年限短于评估使用年限造成了评估增值。

上海立信资产评估有限公司

2019 年 11 月 13 日

评估小组成员：沃兆寅、朱佳颖、王秀莉

附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、企业名称：宁波银亿房地产开发有限公司

住所：宁波保税区国际发展大厦404B

注册资本：人民币42,405万元

法定代表人：方宇

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：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

经营业务范围：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。（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) 被评估单位概况

1、企业名称：沈阳银亿房地产开发有限公司（简称：“沈阳银亿”）

住所：沈阳市于洪区怒江北街221号

注册资本：20,800万人民币

法定代表人：王德银

企业性质：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91210100788740804N

成立日期：2006年8月17日

营业期限：2006年8月17日至2026年8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）

1、企业历史沿革

沈阳银亿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：人民币万元

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	75.00%

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价值资产评估说明

2	程晓东	750.00	750.00	15.00%
3	李强	500.00	500.00	10.00%
合计		5,000.00	5,000.00	100.00%

后经过多次股权变更,评估基准日具体股东及股权情况如下表:

金额单位:人民币万元

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	10,400.00	10,400.00	50.00%
2	辽宁共享碧桂园置业有限公司	10,400.00	10,400.00	50.00%
合计		20,800.00	20,800.00	100.00%

3、资产、负债结构和经营状况

沈阳银亿近三年及评估基准日资产负债情况见下表:

金额单位:人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年7月31日
总资产	170,768.03	155,380.13	257,372.59	323,246.78
负债	159,863.71	142,171.06	251,089.32	322,339.71
净资产	10,904.32	13,209.07	6,283.27	907.07

沈阳银亿近三年及评估基准日当期经营状况见下表:

金额单位:人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-7月
一、营业收入	69,518.11	26,897.24	2,859.87	8.98
减:营业成本	61,416.50	22,991.71	1,338.24	-14.92
营业税金及附加	4,541.80	628.00	704.75	142.44
销售费用	987.21	1,477.94	2,429.33	767.85
管理费用	808.00	751.25	971.73	114.95
财务费用	1,272.98	-19.40	3,976.06	-9.80
资产减值损失	2,301.48	115.63	-98.11	4.10
加:公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-
二、营业利润	-1,809.85	952.11	-6,462.13	-995.63
加:营业外收入	12.24	12.56	3.50	14.35
减:营业外支出	29.31	6.94	10.75	-6.20
三、利润总额	-1,826.92	957.73	-6,469.39	-975.08
减:所得税费	1,992.98	-1,347.02	456.41	-
四、净利润	-3,819.90	2,304.75	-6,925.80	-975.08

注:上述2016-2018年度财务数据及基准日财务数据均摘自沈阳银亿未经审计的财务报表。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位的股东。

二、关于经济行为的说明

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，需对沈阳银亿股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与范围

1、评估对象为沈阳银亿股东全部权益价值。

2、评估范围为沈阳银亿评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2019 年 7 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	3,204,413,290.15
货币资金	1,118,494,695.38
预付账款	146,390,862.19
其他应收款	120,357,142.11
存货	1,819,170,590.47
非流动资产	28,054,519.14
长期股权投资	1,800,000.00
固定资产	361,438.80
递延所得税资产	25,893,080.34
资产总额	3,232,467,809.29
流动负债	3,223,397,110.66
长期负债	-
负债总额	3,223,397,110.66
净资产	9,070,698.63

上述财务数据出自沈阳银亿公司提供的未经审计的财务报表。

（二）对于经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产应当特别说明是否纳入评估范围及其理由。

无。

（三）如在评估目的实现前有不同的产权持有单位，应当列表载明各产权持有单位待评估资产的类型、账面金额等。

无。

（四）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无。

（五）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无。

四、关于评估基准日的说明

（一）评估基准日：2019年7月31日。

（二）评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要

考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

(一) 资产负债清查情况

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额,产权状况,实物资产分布地点及特点。

截止日期:2019年7月31日

金额单位:人民币元

项 目	账 面 金 额
流动资产	3,204,413,290.15
货币资金	1,118,494,695.38
预付账款	146,390,862.19
其他应收款	120,357,142.11
存货	1,819,170,590.47
非流动资产	28,054,519.14
长期股权投资	1,800,000.00
固定资产	361,438.80
递延所得税资产	25,893,080.34
资产总额	3,232,467,809.29
流动负债	3,223,397,110.66
长期负债	-
负债总额	3,223,397,110.66
净资产	9,070,698.63

主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期:2019年7月31日

金额单位:人民币元

项目	账 面 金 额	分 布 地 点 及 特 点
流动资产小计	3,204,413,290.15	
其中: 现金	17,515.84	财务部
存货净额	1,819,170,590.47	一至十期开发楼盘
固定资产小计	361,438.80	
其中: 设备类	361,438.80	办公楼

2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行,公司专门成立了清查工作小组,负责制定清查工作计划,确定清查内容和清查时点,并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已通过对资产、负债的全面清理,核对了委估资产与负债的实际状况,填写评估明细申报表。

清查中未发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、审计报告；
- 3、车辆行驶证、土地使用权证；
- 4、重大合同、协议等；
- 5、其他资料。

（此页无正文）

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：

（此页无正文）

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：