本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2020）第126-2号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	11420200312020000231
资产评估报告名称：	武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的 沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告
资产评估报告文号：	京信评报字（2020）第126-2号
资产评估机构名称：	中京民信(北京)资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	魏星(资产评估师) 、周洪(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

总　目　录

声　明 1
摘要 2
第一章基本情况 6
　一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 6
　二、评估目的 9
　三、评估对象和评估范围 9
　四、评估价值类型及定义 10
　五、评估基准日 11
第二章　评估依据 11
　一、经济行为依据 11
　二、法律法规依据 11
　三、评估准则依据 12
　四、资产权属依据 13
　五、取价依据 13
　六、其他依据及参考资料 13
第三章　评估方法 13
第一节　成本法（资产基础法） 14
　一、流动资产 14
　二、设备 17
　三、负债 18
第二节　收益法 19
　一、评估思路 19
　二、评估模型 19
　三、主要参数选取 20
第四章　评估程序实施过程和情况 20
　一、进行前期调查 20
　二、编制评估计划 21
　三、进行现场调查 21
　四、收集整理评估资料 22
　五、展开评定估算 22
　六、形成评估结论 22
　七、编制出具评估报告 23
第五章　评估假设 23
　一、本次评估采用的假设 23
　二、评估假设对评估结论的影响 24
第六章 评估结论 24
　一、两种评估方法评估结果 24
　二、评估结论 24
第七章　特别事项说明 25
第八章　资产评估报告的使用限制说明 28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九章　评估报告日及其他 28
资产评估报告附件： 30

第二册　资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
说明二、评估对象与评估范围说明
说明三、资产核实情况总体说明
说明四、评估技术说明
第一部分　成本法（资产基础法）评估技术说明
第二部分　收益法评估技术说明
说明五、评估结论与分析说明

第三册　资产评估明细表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他资产评估报告使用人）使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

京信评报字（2020）第126-2号

摘要

重 要 提 示

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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受武汉信用投资集团股份有限公司、大连友谊（集团）股份有限公司的委托，依据法律、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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对武汉信用投资集团股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的大连友谊（集团）股份有限公司子公司沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估。该经济行为已经《关于武汉信用投资集团收购上市公司资产项目的批复》（武金控发【2020】50号）同意。

此次资产评估的评估对象为沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为沈阳星狮房地产开发有限公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对沈阳星狮房地产开发有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

对采用两种评估方法的结果，进行评估结果分析比较后，采用成本法（资产基础法）的评估结果作为评估结论。

经评估，在上述评估目的下，在房地产销售目标按预期实现等假设条件下，沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日2019年12月31日所表现的市场价值为-23,940.43万元，评估值比账面净资产增值1,685.81万元。具体如下：

沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值计算过程如下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	**流动资产**	**120,043.19**	**121,706.54**	**1,663.35**	**1.39**
2	**非流动资产**	**3.00**	**25.46**	**22.46**	**749.07**
3	其中：固定资产	3.00	25.46	22.46	749.07
4	**资产总计**	**120,046.19**	**121,732.00**	**1,685.81**	**1.40**
5	流动负债	145,583.09	145,583.09		
6	非流动负债	89.34	89.34		
7	**负债合计**	**145,672.43**	**145,672.43**		
8	**净资产（所有者权益）**	**-25,626.24**	**-23,940.43**	**1,685.81**	**6.58**

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、沈阳星狮房地产开发有限公司车位销售模式为：以车位有偿使用期限的方式将车位使用权转让给购买者，有偿使用期限为车位移交日到该车位土地使用期限届满之日。同时《地下车位有偿使用协议》约定：车辆使用期限届满后，购买方无需将车位返回给售卖方，购买方如需继续使用，只需按相关法律规定补办手续与费用等。故本次车位评估范围中包含了沈阳星狮房地产开发有限公司车位中包含的171个人防车位的价值。

二、沈阳星狮房地产开发有限公司以位于沈阳市沈河区青年大街197号、197-1号、197-2号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积256,625.70㎡，抵押建筑面积129,943.51㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了700,000,000.00元额度，期限为4年的长期借款，截止2019年12月31日，抵押建筑面积为103,100.10㎡（其中在建工程抵押建筑面积65,555.91㎡，完工产品抵押面积37,544.19㎡）及所占用土地使用权，截止2019年12月31日，期末实际使用借款本金169,088,186.04元，未到期应付利息532,627.79元。

三、截止报告出具日，被评估单位涉及以下诉讼事项，我们考虑诉讼事项（一）对评估结果的影响，未考虑诉讼事项（二）对评估结果的影响：

（一）广发银行股份有限公司沈阳分行与沈阳星狮的诉讼事件

沈阳星狮以其位于沈阳市沈河区青年大街197号、197-1号、197-2号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积256,625.70㎡，抵押建筑面积129,943.51㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了700,000,000.00元额度，期限为4年的长期借款（自2015年12月28日起至2019年12月27日止），贷款用途为沈阳友谊时代广场项目后续开发，该贷款由沈阳友谊时代广场的房屋及其所占有的土地为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

抵押物，同时由大连友谊（集团）股份有限公司提供连带责任保证担保。截止 2019 年 12 月 31 日，抵押建筑面积为 103,100.10 ㎡（其中在建工程抵押建筑面积 65,555.91 ㎡，完工产品抵押面积 37,544.19 ㎡）及所占用土地使用权，抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为 748,379,508.86 元和 368,888,079.19 元。该笔贷款至 2019 年 7 月 1 日逾期贷款本金 98,400,000.00 元，由于该部分贷款逾期，按照协议约定剩余借款本金 100,000,000.00 元全部提前到期。2019 年 7 月 25 日，广发银行股份有限公司沈阳分行（简称"广发沈阳分行"）与华信信托签订《债权转让协议》，将华信信托上述贷款债权及相关权利转让给广发沈阳分行。就上述事项违约事项，广发沈阳分行将沈阳星狮及担保方公司诉至沈阳市中级人民法院，2019 年 12 月 26 日沈阳中级人民法院做出了一审判决[（2019）辽 01 民初 919 号]：

1、判令被告沈阳星狮房地产开发有限公司偿还编号华信贷字 151171017 号《信托贷款合同》下所欠贷款本金 169,088,186.04 元及罚息（其中，截至 2019 年 7 月 29 日，罚息共计 221,928.25 元；从 2019 年 7 月 30 日起，以本金 169,088,186.04 元为基数，按照年利率的 1.5 倍计收罚息至借款实际清偿之日止）；

2、判令原告对被告沈阳星狮房地产开发有限公司设定的抵押物（位于沈阳市沈河区青年大街 197-1 号等，建筑面积 103,100.10 ㎡，不动产登记证明号：辽（2019）沈阳市不动产证明第 0185826 号的房屋及其所占有的土地）对上述第 1 项给付义务依法享有优先受偿权；

3、判令沈阳星狮房地产开发有限公司承担案件受理费 888,351.00 元，保全费 5000 元。一审判决后，沈阳星狮向辽宁省高级人民法院提起上诉，尚未开庭。沈阳星狮已按一审判决计提相应的罚息，并将相关诉讼费及代理费计入预计负债中。

（二）浙江科瑞电子科技有限公司与沈阳星狮相关的诉讼事项

沈阳星狮于 2015 年 12 月 15 日和浙江科瑞电子科技有限公司（简称"浙江科瑞"电子）签订《沈阳友谊时代广场项目智能消防应急照明及疏散指示系统设备供货合同》，在合同履行过程中，浙江科瑞电子按照合同约定向沈阳星狮提供价值共 1,172,455.00 元的货物，但沈阳星狮仅支付 197,300.00 元的设备款，尚有 916,532.25 元货款未支付。就上述事项，浙江科瑞将沈阳星狮诉至沈阳市沈河区人民法院，要求根据合同约定，沈阳星狮予以偿还剩余货款、质保金、履约保证金及违约金和利息共计 1,006,846.13 元。基于此项诉讼，法院作出判决：冻结被申请人沈阳星狮房地产开发有限公司银行存款 1,006,846.13 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

或查封同等价值的财产（保全标的类型限于被申请人的现金、银行存款账户、非上市公司股权、自用房产、土地使用权、机动车辆、机械设备）。案件在2020年1月13日开庭审理后，沈阳市沈河区人民法院于2020年5月12日做出一审判决[（2019）辽0103民初9731号]判决，判决如下：1、被告沈阳星狮于判决生效后十日内支付原告货款798,402.25元；2、被告沈阳星狮于判决生效后十日内支付原告质保金58,622.75元；3、被告沈阳星狮于判决生效后十日内返还原告履约保证金20,000元及利息；4、被告沈阳星狮于判决生效后十日内支付原告违约金7,984.02元；5、驳回原告的诉讼请求。案件受理费13,861.00元，保全费5,000.00元由沈阳星狮承担。截至报告报出日，沈阳星狮尚未向法院提起上诉。

四、2019年8月2日，沈阳星狮房地产开发有限公司的母公司大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称大连友谊）2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》。根据该议案，大连友谊向武汉信用投资集团股份有限公司申请30亿元的综合授信额度，上述综合授信由武汉信用投资集团股份有限公司或其关联方为大连友谊及关联公司提供借款或担保，或收购大连友谊及关联公司对外负债等方式进行；授信范围内具体使用金额、授信期限、授信利率、办理方式等由各方另行签订协议约定。大连盛发置业有限公司、大连金石谷俱乐部有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司、邯郸发兴房地产开发有限公司为大连友谊上述授信额度提供担保。同时，大连友谊还以其持有的大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司100%股权为上述综合授信额度提供了质押担保，邯郸发兴房地产开发有限公司以其自身存货为上述综合授信额度提供抵押担保。截止报告出具日，我们未考虑该事项对评估结果的影响。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇一九年十二月三十一日起至二〇二〇年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

京信评报字（2020）第126-2号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受武汉信用投资集团股份有限公司和大连友谊（集团）股份有限公司的委托，依据法律、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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对武汉信用投资集团股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的大连友谊（集团）股份有限公司子公司沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人一概况

名称：武汉信用投资集团股份有限公司

统一社会信用代码：91420100574904121T

住所：洪山区徐东路7号凯旋门广场1栋1层1-1室

法定代表人姓名：唐武

注册资本：贰拾亿元整

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：2011年05月16日

经营期限：2011年05月16日至永久

经营范围：对工业、商业、房地产及金融业投资；投资项目策划、投资管理咨询；房地产中介；信息咨询。（国家有专项规定的经营项目经审批后或凭许可证件在核定的期限内方可经营）。

（二）委托人二概况

名称：大连友谊（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：9121020011831278X6

住所：辽宁省大连市中山区七一街1号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法定代表人姓名：熊强

注册资本：叁亿伍仟陆佰肆拾万元整

公司类型：股份有限公司

股票代码：000679

成立日期：1992 年 7 月 28 日

经营期限：1992 年 7 月 28 日至永久

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

（三）被评估单位概况

被评估单位：沈阳星狮房地产开发有限公司（简称“沈阳星狮”）

统一社会信用代码：91210100662541340F

住所：沈阳市沈河区青年大街 197 号

法定代表人姓名：王同贵

注册资本：壹亿元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2007 年 9 月 18 日

经营期限：2007 年 9 月 18 日至 2037 年 9 月 17 日

经营范围：许可经营项目：无一般经营项目：房地产开发、自有房屋租售及物业管理，设计、制作、代理、发布国内外各类广告，经济信息咨询（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。（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、历史沿革及股权结构

沈阳星狮房地产开发有限公司成立于 2007 年 9 月 18 日，注册资本为 9,998.00 万美元，由巨铭有限公司出资设立的外商独资企业，持股比例 100%。经辽宁中普天会计师事务所有限公司审验，出具“辽中普天会验字[2009]第 001 号”验资报告。

2011 年 3 月 7 日，根据股东会决议减少注册资本，变更后注册资本为 5,998.80 万美元。经辽宁中普天会计师事务所有限公司审验，出具了“辽中普天会验字[2011]第 014 号”验资报告。

2011 年 7 月 15 日，根据股东会决议，同意巨铭有限公司将持有的公司 100%的股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

转让给大连友谊（集团）股份有限公司，股权变更后，大连友谊（集团）股份有限公司出资额为5,998.80万美元，折算为人民币41,197.2337万元，持股比例为100%。

2012年8月27日，根据股东会决议，减少资本至10,000.00万元，变更后，大连友谊（集团）股份有限公司注册资本为10,000.00万元，持股比例为100%。

截止评估基准日，股权结构如下：

金额单位人民币：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例%
1	大连友谊（集团）股份有限公司	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00

2、主要资产

沈阳星狮房地产开发有限公司主要资产为存货—开发成本和库存商品，具体为沈阳友谊时代广场项目。

沈阳友谊时代广场项目总用地面积1.63万平米，总建筑面积25.66万平米，1-6层为商业，面积5.47万平米，以上为公寓、写字间和会所，公寓面积7.17万元，写字间面积为4.72万元，门市面积为0.25万平米，会所面积为1.08万平米；地下为1-5层，其中1层为自持超市，2-5层为地下停车场。

3、主要产品及生产、销售情况

沈阳友谊时代广场项目于2012年开工，2017年竣工，于2014年开始销售，销售范围包括公寓、写字楼和商业，均未销售完，除商业部分的电梯、水电、公共区域装修等工程未建设外，其余部分目前已经基本完工，部分已交付使用。

4、近三年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月末	2018年12月末	2019年12月末
流动资产	**168,971.76**	**141,362.04**	**120,043.19**
非流动资产	**10.57**	**3.79**	**3.00**
其中：固定资产	10.57	3.79	3.00
资产总计	**168,982.33**	**141,365.83**	**120,046.19**
流动负债	147,512.07	156,649.31	145,583.09
非流动负债	20,000.00	0.00	89.34
负债合计	**167,512.07**	**156,649.31**	**145,672.43**
净资产（所有者权益）	**1,470.26**	**-15,283.49**	**-25,626.24**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月末	2018年12月末	2019年12月末
营业收入	56,757.15	26,693.03	7,253.82
营业利润	3,956.59	-16,348.76	-10,347.66
利润总额	3,895.41	-16,753.74	-10,342.75
净利润	3,895.41	-16,753.74	-10,342.75

2017年、2018年年财务报表数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具大华审字[2018]第120190号、大华审字[2019]第120129号,2019年年财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具大信审字[2020]第20-00087号审计报告。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人二为被评估单位股东，持股比例100%，委托人一拟受让委托人二所持股权。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

武汉信用投资集团股份有限公司拟实施股权收购。为此，武汉信用投资集团股份有限公司和大连友谊（集团）股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对沈阳星狮房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为委托人提供股权收购的价值参考依据。

该经济行为已经《关于武汉信用投资集团收购上市公司资产项目的批复》（武金控发【2020】50号）同意。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为沈阳星狮房地产开发有限公司的全部资产和负债。包括流动资产、固定资产和流动负债、非流动负债，截至评估基准日，账面资产总额为120,046.19万元，负债总额为145,672.43万元，净资产为-25,626.24万元。

沈阳星狮房地产开发有限公司的资产及负债其账面值见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	**120,043.19**
非流动资产	**3.00**
其中：固定资资	3.00
资产总计	**120,046.19**
流动负债	145,583.09
非流动负债	89.34
负债合计	**145,672.43**
净资产（所有者权益）	**-25,626.24**

纳入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 20-00087 号审计报告。

（三）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。

（四）主要资产状况

截止 2019 年 12 月 31 日，沈阳星狮房地产开发有限公司主要资产为货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产和固定资产等。

其中：货币资金为银行存款；应收账款主要为应收房款；预付账款主要为预存电费；其他应收款主要为保证金、代垫水电费等；存货主要为产成品（库存商品）和在产品（开发成本）；其他流动资产主要为待抵扣的税费等；固定资产主要为车辆和电子设备。

（五）无形资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估申报明细表》中未申报无形资产。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

（七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为2019年12月31日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章　评估依据

一、经济行为依据

《关于武汉信用投资集团收购上市公司资产项目的批复》（武金控发【2020】50号）。

二、法律法规依据

（一）《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）；

（二）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

（三）《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

（四）《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）；

（五）《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）；

（六）《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；

（七）《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

（八）《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号)

（九）《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）；

（十）《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）；

（十一）《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）；

（十二）《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（十三）《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

（十四）《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 50 号）；

（十五）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

（十六）《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税〔2019〕39 号）；

（十七）《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于通过）；

（十八）《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通过）；

（十九）其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

（一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

（三）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

（四）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

（五）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

（六）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

（七）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

（八）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

（九）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

（十）《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

（十一）《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2012〕246 号）；

（十二）《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

（十三）《资产评评估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

（十四）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（十五）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（十六）《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

（十七）《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)；

（十八）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

（一）委托人和被评估单位提供的土地出让合同、土地使用权证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、不动产权证、机动车行驶证等；

（二）设备购置发票和合同复印件；

（三）.财务部门提供的各类凭证及合同；

（四）其他权属证明文件。

五、取价依据

（一）评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

（二）《2019机电产品价格信息查询系统》；

（三）《资产评估常用数据与参数手册》；

（四）基准日近期的阿里巴巴和《ZOL中关村在线IT产品报价》等设备价格信息网站；

（五）wind资讯金融终端；

（六）与此次资产评估有关的其他资料。

六、其他依据及参考资料

（一）被评估单位提供的资产评估申报明细表；

（二）被评估单位提供的资产负债表、损益表等财务报表，以及合同、成本费用、对未来收益预测的相关资料；

（三）其他资料。

第三章　评估方法

企业股东全部权益价值评估通常采用的评估方法有市场法、成本法（资产基础法）和收益法。按照《资产评估执业准则—企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法，并以其中一种评估方法的评估结果作为评估结论。

市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对象价值的评估方法。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

成本法（资产基础法），是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目的被评估单位能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。被评估单位沈阳星狮房地产开发有限公司具备了应用收益法评估的前提条件：未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，采用成本法（资产基础法）和收益法进行评估。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结果。

第一节　成本法（资产基础法）

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产及流动负债和非流动负债，各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

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。

（一）货币资金

货币资金主要为银行存款。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收款项包括应收帐款、预付帐款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：向金额较大的客户单位发放了询证函，个别认定是对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、工商注销以及余款催讨无经济意义的，及有充分理由相信全部不能收回的款项评估为零。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计政策计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，关联单位之间往来不考虑坏账（有确凿证据证明已形成事实损失的除外）。根据上述方法计算坏账损失，以核实后账面值扣除坏账损失后确定评估值。坏账准备无可确指对象评估为零。

预付账款：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

此次评估的存货为产成品（库存商品）、在产品（开发成本）、在用低值易耗品。

1、产成品（库存商品）和在产品（开发成本）

产成品（库存商品）和在产品（开发成本）主要为被评估单位已修建完工的房地产开发项目和在建房地产开发项目，涉及的物业类型包括写字楼、公寓、车位、商业等，根据评估对象的特点及可收集的资料情况，本次采用假设开发法进行评估，具体选用动态假设开发法。

动态假设开发法，是在预计项目开发过程中未来各年销售收入的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用和税费等，得出每年的净现金流量，然后采用适当的折现率将各年净现金流量折现并加和得到开发项目价值。

评估公式为：

$$\text{开发成本评估价值} = \sum_{i=1}^{n} \frac{\text{开发项目未来各年净现金流量}}{(1+\text{折现率})^{i}}$$

式中：

（1）未来各年净现金流量

未来各年净现金流量＝开发完成后房地产销售收入－续建开发成本－管理费用－销售费用－增值税－销售税金及附加－土地增值税－所得税

（一）开发完成后房地产销售收入

以市场法确定销售单价，结合开发项目的面积及数量确定销售收入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。适用公式：

市场价值＝比准价格×建筑面积

比准价格＝可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数；

（二）续建开发成本

以项目商业部分后期需投入建设的电梯、水电工程等成本费用确定。

（三）各项税费

包括增值税、税金及附加，对其以收入结合各项税率确定。

（四）销售费用及管理费用

以同类上市公司的费用率平均值结合收入确定。

（五）土地增值税

以各项收入、成本、费用金额进行汇算清缴确定。

（六）所得税

以各项收入、成本、费用金额进行汇算确定。

（2）折现率

折现率又称报酬率，是投资回报与投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是接近的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本（WACC）确定。

计算公式如下：

$$\mathrm{WACC}=\frac{E}{D+E}\times \mathrm{R_e}+\frac{D}{D+E}\times R_d\times(1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；

R_d：债务资本成本；

E：权益资本；

D：债务资本；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

D+E：投资资本；

T：所得税率。

2、在用低值易耗品

在用低值易耗品为被评估单位开发建设过程中采购的电脑桌、打印机、保险柜等设备，评估方法参照设备评估。

二、设备

评估范围内的设备包括车辆、电子设备。

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为：

设备评估值＝重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

1、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《慧聪网》等设备价格信息网站确定设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

2、车辆重置成本的确定

凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，均按照评估基准日同品牌型号、相同基本配置车辆的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋车辆的其他费用-可抵扣增值税进项税额

式中：车辆购置税，根据相关纳税规定计取。

（二）成新率的确定

1、车辆成新率的确定

车辆成新率采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率=理论成新率×调整系数

（1）理论成新率

根据车辆行驶里程、使用年限分别计算里程法成新率、年限法成新率。然后按照孰低法原则”确定理论成新率；对于《机动车强制报废标准规定》中规定的小、微型非营运载客汽车等无使用年限限制的车辆，直接按里程法成新率确定为理论成新率。

$$\text{年限法成新率}=\frac{\text{规定使用年限}-\text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}}\times 100\%$$

$$\text{里程法成新率}=\frac{\text{规定行驶里程}-\text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}}\times 100\%$$

（2）调整系数

对调整系数采用勘察鉴定的方法确定。

2、电子设备成新率的确定

对于价值量较小的电子设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率}=\frac{\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}}\times 100\%$$

三、负债

负债为流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和预计负债等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节　收益法

一、评估思路

根据国家有关规定和相关准则以及被评估单位资产状况及经营状况，确定采用企业自由现金流折现方法估算被评估单位股东全部权益价值。

企业自由现金流折现方法是通过将企业未来预期的自由现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到股东全部权益价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

根据被评估单位资产构成和经营模式业务特点，本次评估的基本思路是：首先按收益途径采用现金流折现方法，估算评估对象的主要经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，减去付息债务价值，得到股东全部权益价值。

二、评估模型

被评估单位股东全部权益价值构成的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + C - D$$

式中：

Ri：评估对象未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

C：评估基准日非经营性资产和溢余资产；

D：评估基准日付息债务；

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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或未纳入收益法测算范围内的其他资产。

三、主要参数选取

（一）未来经营期

被评估单位为房地产开发企业，只开发了一个项目，没有其他土地储备，属于项目公司，故未来经营期为项目开发完成时。

（二）企业自由净现金流量

企业自由净现金流量＝税前利润×（1－所得税率）＋折旧及摊销＋利息费用（税后）－资本性支出－营运资金追加额

＝主营业务收入－主营业务成本＋其他业务利润－营业税金及附加－期间费用（管理费用、销售费用、财务费用）+投资收益＋营业外收支净额－所得税＋折旧及摊销＋利息费用（税后）－资本性支出－营运资金追加额

（三）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企业自由净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式：$\mathrm{WACC}=\frac{E}{D+E}\times \mathrm{R_e}+\frac{D}{D+E}\times R_d\times(1-T)$

式中：R_e：权益资本成本；

R_d：债务资本成本；

E：权益资本；

D：债务资本；

D＋E：投资资本；

T：所得税率。

第四章　评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、存货-库存商品、开发成本的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对存货-库存商品、开发成本中重点项目和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅存货销售已经修建进程，了解库存商品销售情况和销售成本构成等，查看设备运行日志和大中修记录等；

3、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、对存货-库存商品、开发成本的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托人和被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的产品销售周期、后期项目开发情况等进行分析、核实，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的企业类似产品的价格信息。

四、收集整理评估资料

估专业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、被评估单位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，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产和负债评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章　评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、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；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

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评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

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、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

5、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

二、评估假设对评估结论的影响

本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，签字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。

第六章 评估结论

一、两种评估方法评估结果

沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估结果分别为-23,940.43 万元和-24,442.83 万元，差异值为 502.40 万元，差异率为 2.06%。

被评估单位均从事房地产开发，成本法（资产基础法）和收益法评估结果相差不大，考虑到本次评估目的和两种评估方法分别选取的评估参数之质量比较，选择成本法（资产基础法）评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估值。

二、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在房地产销售目标按预期实现等假设条件下，沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

月 31 日所表现的市场价值为-23,940.43 万元，评估值比账面净资产增值 1,685.81 万元。具体如下：

沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	**流动资产**	**120,043.19**	**121,706.54**	**1,663.35**	**1.39**
2	**非流动资产**	**3.00**	**25.46**	**22.46**	**749.07**
3	其中：固定资产	3.00	25.46	22.46	749.07
4	**资产总计**	**120,046.19**	**121,732.00**	**1,685.81**	**1.40**
5	流动负债	145,583.09	145,583.09		
6	非流动负债	89.34	89.34		
7	**负债合计**	**145,672.43**	**145,672.43**		
8	**净资产（所有者权益）**	**-25,626.24**	**-23,940.43**	**1,685.81**	**6.58**

评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

第七章　特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权收购可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、被评估单位开发项目为房地产老项目，采取简易征收方式计税，进行资产购置、建设时，增值税不可抵扣，故固定资产的评估值均含增值税。

三、沈阳星狮房地产开发有限公司车位销售模式为：以车位有偿使用期限的方式将车位使用权转让给购买者，有偿使用期限为车位移交日到该车位土地使用期限届满之日。同时《地下车位有偿使用协议》约定：车辆使用期限届满后，购买方无需将车位返回给售卖方，购买方如需继续使用，只需按相关法律规定补办手续与费用等。故本次车位评估范围中包含了沈阳星狮房地产开发有限公司车位中包含的 171 个人防车位的价值。

四、沈阳星狮房地产开发有限公司以位于沈阳市沈河区青年大街 197 号、197-1 号、197-2 号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积 256,625.70 ㎡，抵押建筑面积 129,943.51 ㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了 700,000,000.00 元额度，期限为 4 年的长期借款，截止 2019 年 12 月 31 日，抵押建筑面积为 103,100.10 ㎡（其中在建工程抵押建筑面积 65,555.91 ㎡，完工产品抵押面积 37,544.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

㎡)及所占用土地使用权，截止 2019 年 12 月 31 日，期末实际使用借款本金 169,088,186.04 元，未到期应付利息 532,627.79 元。

五、截止报告出具日，被评估单位涉及以下诉讼事项，我们考虑诉讼事项（一）对评估结果的影响，未考虑诉讼事项（二）对评估结果的影响：

（一）广发银行股份有限公司沈阳分行与沈阳星狮的诉讼事件

沈阳星狮以其位于沈阳市沈河区青年大街 197 号、197-1 号、197-2 号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积 256,625.70 ㎡，抵押建筑面积 129,943.51 ㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了 700,000,000.00 元额度，期限为 4 年的长期借款（自 2015 年 12 月 28 日起至 2019 年 12 月 27 日止），贷款用途为沈阳友谊时代广场项目后续开发，该贷款由沈阳友谊时代广场的房屋及其所占有的土地为抵押物，同时由大连友谊（集团）股份有限公司提供连带责任保证担保。截止 2019 年 12 月 31 日，抵押建筑面积为 103,100.10 ㎡（其中在建工程抵押建筑面积 65,555.91 ㎡，完工产品抵押面积 37,544.19 ㎡）及所占用土地使用权，抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为 748,379,508.86 元和 368,888,079.19 元。该笔贷款至 2019 年 7 月 1 日逾期贷款本金 98,400,000.00 元，由于该部分贷款逾期，按照协议约定剩余借款本金 100,000,000.00 元全部提前到期。2019 年 7 月 25 日，广发银行股份有限公司沈阳分行（简称“广发沈阳分行”）与华信信托签订《债权转让协议》，将华信信托上述贷款债权及相关权利转让给广发沈阳分行。就上述事项违约事项，广发沈阳分行将沈阳星狮及担保方公司诉至沈阳市中级人民法院，2019 年 12 月 26 日沈阳中级人民法院做出了一审判决[（2019）辽 01 民初 919 号]：

1、判令被告沈阳星狮房地产开发有限公司偿还编号华信贷字 151171017 号《信托贷款合同》下所欠贷款本金 169,088,186.04 元及罚息（其中，截至 2019 年 7 月 29 日，罚息共计 221,928.25 元；从 2019 年 7 月 30 日起，以本金 169,088,186.04 元为基数，按照年利率的 1.5 倍计收罚息至借款实际清偿之日止）；

2、判令原告对被告沈阳星狮房地产开发有限公司设定的抵押物（位于沈阳市沈河区青年大街 197-1 号等，建筑面积 103,100.10 ㎡，不动产登记证明号：辽（2019）沈阳市不动产证明第 0185826 号的房屋及其所占有的土地）对上述第 1 项给付义务依法享有优先受偿权；

3、判令沈阳星狮房地产开发有限公司承担案件受理费 888,351.00 元，保全费 5000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元。一审判决后，沈阳星狮向辽宁省高级人民法院提起上诉，尚未开庭。沈阳星狮已按一审判决计提相应的罚息，并将相关诉讼费及代理费计入预计负债中。

（二）浙江科瑞电子科技有限公司与沈阳星狮相关的诉讼事项

沈阳星狮于2015年12月15日和浙江科瑞电子科技有限公司（简称"浙江科瑞"电子）签订《沈阳友谊时代广场项目智能消防应急照明及疏散指示系统设备供货合同》，在合同履行过程中，浙江科瑞电子按照合同约定向沈阳星狮提供价值共 1,172,455.00 元的货物，但沈阳星狮仅支付197,300.00元的设备款，尚有916,532.25元货款未支付。就上述事项，浙江科瑞将沈阳星狮诉至沈阳市沈河区人民法院，要求根据合同约定，沈阳星狮予以偿还剩余货款、质保金、履约保证金及违约金和利息共计1,006,846.13元。基于此项诉讼，法院作出判决：冻结被申请人沈阳星狮房地产开发有限公司银行存款1,006,846.13元或查封同等价值的财产（保全标的类型限于被申请人的现金、银行存款账户、非上市公司股权、自用房产、土地使用权、机动车辆、机械设备）。案件在2020年1月13日开庭审理后，沈阳市沈河区人民法院于2020年5月12日做出一审判决[（2019）辽0103民初9731号]判决，判决如下：1、被告沈阳星狮于判决生效后十日内支付原告货款798,402.25元；2、被告沈阳星狮于判决生效后十日内支付原告质保金58,622.75元；3、被告沈阳星狮于判决生效后十日内返还原告履约保证金20,000元及利息；4、被告沈阳星狮于判决生效后十日内支付原告违约金 7,984.02 元；5、驳回原告的诉讼请求。案件受理费 13,861.00 元，保全费5,000.00元由沈阳星狮承担。截至报告报出日，沈阳星狮尚未向法院提起上诉。

六、2019年8月2日，沈阳星狮房地产开发有限公司的母公司大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称大连友谊）2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》。根据该议案，大连友谊向武汉信用投资集团股份有限公司申请30亿元的综合授信额度，上述综合授信由武汉信用投资集团股份有限公司或其关联方为大连友谊及关联公司提供借款或担保，或收购大连友谊及关联公司对外负债等方式进行；授信范围内具体使用金额、授信期限、授信利率、办理方式等由各方另行签订协议约定。大连盛发置业有限公司、大连金石谷俱乐部有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司、邯郸发兴房地产开发有限公司为大连友谊上述授信额度提供担保。同时，大连友谊还以其持有的大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司100%股权为上述综合授信额度提供了质押担保，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

邯郸发兴房地产开发有限公司以其自身存货为上述综合授信额度提供抵押担保。截止报告出具日，我们未考虑该事项对评估结果的影响。

提请报告使用人对上述事项予以充分关注。

第八章　资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇一九年十二月三十一日起至二〇二〇年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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师不承担责任。

四、除委托人和法律、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。

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章　评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二〇年五月二十九日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文）

资产评估师 魏星 42190021

资 产 评 估 师：_____

资产评估师 周洪 50130045

资 产 评 估 师：_____

法 定 代 表 人：_____

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告附件：

一、经济行为文件；

二、专项审计报告；

三、委托人和被评估单位企业法人营业执照；

四、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

五、委托人和相关当事方的承诺函；

六、签字资产评估师的承诺函；

七、资产评估机构法人营业执照；

八、资产评估机构备案公告；

九、签字资产评估师资格证书登记卡。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn