

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

临沂新天投资有限公司股东拟股权转让涉及的
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1010 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 4 月 15 日

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： 3131020026202100707

资产评估报告名称： 临沂新天投资有限公司股东拟股权转让涉及的股
东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 银信评报字（2021）沪第1010号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王兴艳(资产评估师)、王芮(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。

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	31
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
附 件	32



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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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及负债清单由委托人（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、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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已发现的问题进行了如实披露。

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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

临沂新天投资有限公司股东拟股权转让涉及的 股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1010 号

摘 要

一、项目名称：临沂新天投资有限公司股东拟股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目。

二、委托人：临沂新天投资有限公司。

三、被评估单位：临沂新天投资有限公司。

四、其他资产评估报告使用人：国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

五、评估目的：股权转让。

六、经济行为：临沂新天投资有限公司董事会决议，临沂新天投资有限公司股东拟股权转让。

七、评估对象：被评估单位截至基准日的股东全部权益价值。

八、评估范围：临沂新天投资有限公司经审计的全部资产和负债，其中账面资产总额为 44,557,851.10 元，负债 19,083,615.44 元，所有者权益 25,474,235.66 元；具体包括流动资产 15,999,152.22 元，非流动资产 28,558,698.88 元，流动负债 19,083,615.44 元。

九、价值类型：市场价值。

十、评估基准日：2021 年 3 月 31 日。

十一、评估方法：资产基础法。

十二、评估结论：在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位临沂新天投资有限公司于评估基准日 2021 年 3 月 31 日资产账面金额 4,455.79 万元，评估值 21,079.98 万元，评估增值 16,624.19 万元，增值率 373.09%；负债账面值 1,908.36 万元，评估值 1,908.36 万元；所有者权益账面值 2,547.43 万元，评估值 19,171.62 万元，评估增值 16,624.19 万元，评估增值率 652.59%。



十三、评估结论使用有效期：

本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值；并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明

（一）2021 年 2 月，被评估单位临沂新天投资有限公司 31 位自然人股东分别与诺贝丰（中国）农业有限公司签订股权转让协议，将其持有的对新天投资公司的股权转让给诺贝丰（中国）农业有限公司，转让后诺贝丰（中国）农业有限公司将持有新天投资公司 16.73% 股权，已在临沭县市场监督管理局办理股权变更登记手续，评估报告基准日股权转让款尚未支付。

（二）截至评估报告出具日，临沂新天地农业化工有限责任公司持有的新天投资公司的股权因临沂市中级人民法院（2021）鲁 13 执 54 号执行裁定书，于 2021 年 3 月 24 日冻结，冻结日期至 2023 年 3 月 23 日，冻结股权金额 1,095.00 万元。

（三）被评估单位以名下“人民商场二期”房屋出资设立全资子公司临沂新天投资发展有限公司，2021 年 3 月签订股权转让协议，将其持有的临沂新天投资发展有限公司的全部股权转让给临沭县天新商贸服务有限公司，评估价值 17,938,336.00 元，截至评估基准日，房屋过户手续正在办理中。

（四）抵押、担保情况

（1）担保情况

被担保人	担保债权最高 余额（万元）	债权确定期间	担保方式	担保合同号
临沂新天地农业化工有限责任公司	13,398.00	2018.11.28- 2021.11.20	最高额抵押担保	37100620180003545

《最高额抵押合同》约定：临沂新天投资有限公司自愿为抵押权人自 2018 年 11 月 28 日-2021 年 11 月 20 日止，与债务人办理约定的各类业务形成的债权提供担保，担保债权最高余额 13,398.00 万元；同时，抵押人同意以房产、土地设定抵押，抵押物暂作价 13,398.00 万元，其最终价值以抵押权实现时实际处理抵押物所得价款为准。

（2）抵押情况

根据《最高额抵押合同》中的房地产抵押清单，新天投资公司以其名下两处房产为



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

其母公司临沂新天地农业化工有限责任公司提供抵押担保，抵押房产情况如下：

抵押物	权证号	建筑面积	土地使用权证号	土地面积
房屋所有权及国有土地使用权	房权证沭房管字第00013046号	16,836.23m ²	沭国用(2011)第026号	7,746.40 m ²
房屋所有权及国有土地使用权	房权证沭房管字第00013047号	7,981.97m ²	沭国用(2011)第027号	3,869.90 m ²

(3) 被担保公司逾期银行借款情况

根据《借款展期协议》，新天投资公司为被担保人临沂新天地农业化工有限责任公司抵押担保的银行借款情况如下：

被担保人	借款本金余额(万元)	展期到期日	银行名称	备注
临沂新天地农业化工有限责任公司	5,000.00	2020.10.23	农业银行临沭支行	已逾期
临沂新天地农业化工有限责任公司	4,500.00	2020.10.23	农业银行临沭支行	已逾期
临沂新天地农业化工有限责任公司	4,800.00	2020.10.23	农业银行临沭支行	已逾期
临沂新天地农业化工有限责任公司	5,000.00	2020.10.27	农业银行临沭支行	已逾期
合计	19,300.00			

截至2021年3月31日，上述银行借款中，债务人已于2020年10月归还本金1,226.00万元，剩余借款本金余额18,074.00万元均已逾期；截至评估报告出具日上述款项仍未偿还，临沂新天投资有限公司承担连带担保责任。

2020年12月23日，中国农业银行股份有限公司临沭县支行对上述款项中预期未偿还的18,074.00万元贷款向临沂市仲裁委申请仲裁，临沂市仲裁委分别出具(2020)临仲裁字第1024号、第1025号，第1026号，第1027号裁定书裁定：临沂新天投资有限公司以其设立的抵押物折价或拍卖、变卖该财产的价款优先偿还该款项。

(五) 评估基准日后，被评估单位全资子公司临沭县财富广场商贸有限公司短期借款8780万元到期无力偿还又展期一年。

(六) 被评估单位全资子公司临沭县财富广场商贸有限公司对临沭农村商业银行股份有限公司投资309万元，本次评估未取得评估基准日临沭农村商业银行股份有限公司的会计报表及审计报告等资料，且该股权为少数股权，本次评估采用市场法进行评估。

(七) 评估对象涉及的资产清单由委托人(被评估单位)申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

提供的有关经济行为决议、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，亦不会对上述资料的真实性负责。

（八）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（九）本次评估未考虑评估增减值对纳税的影响。

（十）本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（十一）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）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。

（十二）评估对象范围由委托人确定，本次评估仅对评估范围内的资产的市场价值提供意见，评估结果仅供委托人股权转让，不得直接或间接用做其它用途。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



临沂新天投资有限公司股东拟股权转让涉及的 股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1010 号

正文

临沂新天投资有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对临沂新天投资有限公司拟股权转让涉及的股东全部权益价值在 2021 年 3 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：临沂新天投资有限公司（同被评估单位）。

（二）被评估单位

注册号/统一社会信用代码	91371329765772053H	名称	临沂新天投资有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	钟丽娟
注册资本	1315 万人民币	成立日期	2004 年 7 月 24 日
住所	临沭县育新街 15 号		
营业期限自	2004 年 7 月 24 日	营业期限至	
经营范围	对中小企业投资（不含金融业务）；化肥销售、房屋租赁。（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、被评估单位股权结构及历史沿革

临沂新天投资有限公司成立于 2004 年 7 月 24 日，山东金正大生态工程股份有限公司及何飞、李克勤、杨同华等 32 位股东共同出资成立，注册资金人民币 1260 万元，其中：山东金正大生态工程股份有限公司出资 1065 万元，出资比例 84.52%，其他人出资 195 万元，出资比例 15.48%；公司章程约定营业期限四年。

2005 年 5 月 28 日，该公司股东发生变更，山东金正大生态工程股份有限公司将持



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

有的 1065 万元股权全部转让给临沂新天地农业化工有限责任公司，钟丽娟将持有的 10 万元股权转让给临沂新天地农业化工有限责任公司，变更后临沂新天地农业化工有限责任公司出资 1075 万元，出资比例 85.32%。

2008 年 7 月 11 日，对该公司《公司章程》进行了修改，营业期限延长十年。

2009 年 5 月 8 日，该公司《公司章程》进行了修改，公司注册资本变更为 1315 万元人民币，临沂新天地农业化工有限责任公司出资 1075 万元，出资比例变更为 81.75%，何飞、李克勤等 31 位自然人出资 240 万元，出资比例为 18.25%。

2015 年 5 月 22 日，该公司《公司章程》进行了修改，该公司股东变更为临沂新天地农业化工有限责任公司、袁堂义、丁蔚等 32 位股东，其中：临沂新天地农业化工有限责任公司出资 1095 万元，出资比例变更为 83.27%，袁堂义、丁蔚等自然人出资 220 万元，出资比例为 16.73%。

具体股东及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东（发起人）名称	认缴出资额	认缴出资比例%	实缴出资额	实缴出资比例%
1	王成娟	10	0.76	10	0.76
2	陈庆站	5	0.38	5	0.38
3	李玉婷	5	0.38	5	0.38
4	黄云	5	0.38	5	0.38
5	许晓莉	5	0.38	5	0.38
6	尹利荣	5	0.38	5	0.38
7	张振顶	5	0.38	5	0.38
8	李连慧	5	0.38	5	0.38
9	姜自科	5	0.38	5	0.38
10	王会春	5	0.38	5	0.38
11	刘学良	5	0.38	5	0.38
12	朱庆运	5	0.38	5	0.38
13	左兴进	5	0.38	5	0.38
14	王言秀	5	0.38	5	0.38
15	谢宝娟	5	0.38	5	0.38
16	王统国	5	0.38	5	0.38
17	高凤熙	10	0.76	10	0.76



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

18	卓从莲	5	0.38	5	0.38
19	杨化安	5	0.38	5	0.38
20	高乾熙	5	0.38	5	0.38
21	刘庆业	5	0.38	5	0.38
22	临沂新天地农业化工有限责任公司	1,095	83.27	1,095	83.27
23	袁堂义	20	1.52	20	1.52
24	丁蔚	10	0.76	10	0.76
25	李其虎	15	1.14	15	1.14
26	李克军	10	0.76	10	0.76
27	刘乃宣	5	0.38	5	0.38
28	王鹏	10	0.76	10	0.76
29	陈德秀	10	0.76	10	0.76
30	王缝兰	5	0.38	5	0.38
31	杨同华	15	1.14	15	1.14
32	高义光	5	0.38	5	0.38
合计		1,315	100	1,315	100

2017年4月24日，临沂新天投资有限公司将经营范围由“中小企业投资（不含金融业务）”变更为“化肥销售、房屋租赁、对中小企业投资（不含金融业务）”。

2018年5月23日，对该公司《公司章程》进行了修改，营业期限：长期。

2021年2月26日，王成娟、袁堂义、丁蔚等31位自然人股东分别与诺贝丰（中国）农业有限公司签订股权转让协议，将其持有的新天投资有限公司股权转让给诺贝丰（中国）农业有限公司，转让后诺贝丰（中国）农业有限公司持有临沂新天投资有限公司股权比例为16.73%。

基准日时公司股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东（发起人）名称	认缴出资额	认缴出资比例%	实缴出资额	实缴出资比例%
1	临沂新天地农业化工有限责任公司	1,095.00	83.27	1,095.00	83.27
1	诺贝丰（中国）有限公司	220.00	16.73	220.00	16.73
合计		1,315.00	100	1,315.00	100

截至评估报告出具日，已在临沭县市场监督管理局办理股权变更登记手续。

2、被评估单位历史财务数据

(1) 被评估单位近三年及评估基准日资产负债情况如下表：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

金额单位：人民币元

项目/年份	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
资产总额	24,126,140.20	23,486,565.08	28,865,317.52	44,557,851.10
负债总额	40,550,112.92	8,309,361.48	15,157,917.46	19,083,615.44
所有者权益合计	-16,423,972.72	15,177,203.60	13,707,400.06	25,474,235.66

(2) 被评估单位近三年及评估基准日经营情况如下表：

金额单位：人民币元

项目/年份	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-3月
一、营业收入			887,428.57	
减：营业成本				
税金及附加			5,670.47	47,563.71
销售费用				
管理费用	1,438,138.20	1,242,896.61	1,211,943.63	242,599.32
研发费用				
财务费用	667,900.00	661,300.00	638,055.47	-447.75
其中：利息费用			637,590.47	
利息收入				500.75
加：其他收益				
投资收益				
二、营业利润	-2,106,038.20	-1,904,196.61	-968,241.00	-289,715.28
加：营业外收入		8,155.34	81.55	15,978,829.42
减：营业外支出				
三、利润总额	-2,106,038.20	-1,896,041.27	-968,159.45	15,689,114.14
减：所得税费用				3,922,278.54
四、净利润	-2,106,038.20	-1,896,041.27	-968,159.45	11,766,835.60

上述财务数据中，2018年数据摘自企业未经审计的财务报表，2019年数据摘自临沂恒达信有限责任会计师事务所出具的以2020年11月30日为基准日的“临恒会专审字[2021]第016号”专项审计报告年初数，2020年至基准日的财务数据摘自临沂恒达信有限责任会计师事务所出具的“临恒会专审字[2021]第143号”审计报告。“临恒会专审字[2021]第143号”审计报告涵盖2020年及2021年3月，审计发表意见为带强调事项的无保留意见，强调事项内容为：“1、关联方抵押担保情况”段所述，新天投资公司存在重大关联方资产抵押、担保交易，并承担连带责任；至审计报告出具日，被担保公司



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

临沂新天地农业化工有限责任公司银行借款本金已逾期 18,074.00 万元，新天投资公司被执行总金额 18,150.78 万元。本段内容不影响已发表的审计意见。”

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，主要税种及税率情况如下：

税种	计税依据	税率
增值税	不动产出租服务收入	5.00%
城市维护建设税	应交流转税额	5.00%
教育费附加	应交流转税额	3.00%
地方教育费附加	应交流转税额	2.00%
水利建设基金	应交流转税额	1.00%
印花税	服务合同金额	0.30‰
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

被评估企业不享受税收优惠政策。其他税项，包括代扣代缴的个人所得税等，按照国家税法有关规定照章计征缴纳。

3、临沂新天投资有限公司子公司基本情况

(1) 子公司一：临沭县财富广场商贸有限公司

注册号/统一社会信用代码	913713297774008557	名称	临沭县财富广场商贸有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	钟景告
注册资本	560 万人民币	成立日期	2005 年 6 月 21 日
住所	临沭县育新街 15 号		
营业期限自	2005 年 6 月 21 日	营业期限至	2025 年 6 月 20 日
经营范围	化肥销售、房屋租赁。（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□ 股权结构及历史沿革

该公司成立于 2005 年 6 月 21 日，注册资本 560 万元，由临沂新天投资有限公司企业法人股东及井秀芬、凌涛等 28 位自然人股东共同出资成立，临沂新天投资有限公司出资 506.50 万元，出资比例 90.45%；其他 28 位自然人股东出资 53.5 万元，出资比例 9.55%。2015 年 7 月 13 日、2020 年 9 月 30 日经过两次股东变更后，临沂新天投资有限公司出资 506.5 万元，出资比例 90.45%；凌涛等 28 名自然人出资 53.50 万元，出资比例 9.55%。

金额单位：人民币万元

序号	股东（发起人）名称	认缴出资额	认缴出资比例%	实缴出资额	实缴出资比例%
----	-----------	-------	---------	-------	---------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1	临沂新天投资有限公司	506.50	90.45	506.50	90.45
2	井秀芬、凌涛等 28 位自然人	53.50	9.55	53.50	9.55
合计		560.00	100	560.00	100

2021 年 2 月 26 日，井秀芬、凌涛等 28 位自然人股东分别与临沂新天投资有限公司签订股权转让协议，将其持有的该公司股权全部转让给临沂新天投资有限公司，股权变更后临沂新天投资有限公司出资额为 560 万元，持股比例为 100%。

金额单位：人民币万元

序号	股东（发起人）名称	认缴出资额	认缴出资比例%	实缴出资额	实缴出资比例%
1	临沂新天投资有限公司	560.00	100	560.00	100
合计		560.00	100	560.00	100

截至评估基准日，已在临沭县市场监督管理局办理股权变更登记手续。

②历史财务资料

近三年及基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/年度	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
资产总计	5,844,849.65	4,532,442.27	3,365,859.07	94,345,758.57
负债总计	2,281,861.18	1,333,235.75	582,815.75	87,940,376.32
所有者权益	3,562,988.47	3,199,206.52	2,783,043.32	6,405,382.25

近三年及基准日经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
一、营业收入	1,238,095.25	1,238,095.24	719,047.62	
减：营业成本				
税金及附加	155,071.43	77,690.57	1,976.97	133.80
营业费用				
管理费用	962,131.70	1,223,634.32	1,138,313.31	400.00
财务费用		2.00	-5,079.46	-82.52
二、营业利润	120,892.12	-63,231.55	-416,163.20	-451.28
加：营业外收入				3,665,178.75
减：营业外支出				
三、利润总额	120,892.12	-63,231.55	-416,163.20	3,664,727.47
减：所得税				42,388.54
四、净利润	120,892.12	-63,231.55	-416,163.20	3,622,338.93

上述财务数据中 2018 年数据摘自企业未经审计的财务报表，2019 年数据摘自山东天元同泰会计师事务所有限公司临沂分所出具的以 2020 年 11 月 30 日为基准日的“天



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

元同泰审字 [2021]第 2099 号”审计报告年初数，2020 年至基准日的财务数据摘自山东天元同泰会计师事务所有限公司临沂分所出具的“天元同泰审字 [2021]第 2204 号”审计报告。

该公司执行《企业会计准则》及相关补充规定，为增值税小规模纳税人，主要税种及税率情况如下：适用增值税征收税率 5%、城建税税率 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、水利建设基金 1%，企业所得税税率 25%。

(2) 子公司二：临沭县财富中心商贸有限公司

注册号/统一社会信用代码	9137132967683841XG	名称	临沭县财富中心商贸有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	钟丽娟
注册资本	600 万人民币	成立日期	2008 年 6 月 26 日
住所	临沭县城中山北路中段		
营业期限自	2008 年 6 月 26 日	营业期限至	
经营范围	化肥销售、房屋租赁。（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股权结构及历史沿革

该公司成立于 2008 年 6 月 26 日，注册资本 600 万元，由临沂新天投资有限公司企业法人股东及张丽霞、邹琳华、高坎森等 48 位自然人股东共同出资成立，临沂新天投资有限公司出资 506 万元，出资比例 84.33%；其他自然人出资 94 万元，出资比例 15.67%。

金额单位：人民币元

序号	股东（发起人）名称	认缴出资额	认缴出资比例%	实缴出资额	实缴出资比例%
1	临沂新天投资有限公司	506.00	84.33	506.00	84.33
2	张丽霞、高坎森等 48 位自然人	94.00	15.67	94.00	15.67
合计		600.00	100	600.00	100

2021 年 3 月 14 日，张丽霞、邹琳华、高坎森等 48 位自然人股东分别与临沂新天投资有限公司签订股权转让协议，将其持有的股权全部转让给临沂新天投资有限公司，股权变更后临沂新天投资有限公司出资额为 600 万元，持股比例为 100%。

金额单位：人民币元

序号	股东（发起人）名称	认缴出资额	认缴出资比例%	实缴出资额	实缴出资比例%
1	临沂新天投资有限公司	600.00	100	600	100
合计		600.00	100	600.00	100

截至评估基准日，已在临沭县市场监督管理局办理股权变更登记手续。

②历史财务资料



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

近三年及基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/年度	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
资产总额	14,699,408.19	5,259,702.95	4,817,526.13	4,816,967.41
负债总额	14,326,903.50	4,660,650.00	3,868,880.00	1,680,000.00
所有者权益	372,504.69	599,052.95	948,646.13	3,136,967.41

近三年及基准日经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-3月
一、营业收入	2,028,571.43	2,028,571.43	2,028,571.43	
减：营业成本				
税金及附加	254,078.57	127,292.84	5,578.58	235.00
营业费用				
管理费用	1,539,733.08	1,697,980.26	1,674,021.29	400.00
财务费用	10.45		-621.60	-76.28
二、营业利润	234,749.33	203,298.33	349,593.18	-558.72
加：营业外收入				2,188,880.00
减：营业外支出				
三、利润总额	234,749.33	203,298.33	349,593.18	2,188,321.28
减：所得税	23,474.93			
四、净利润	211,274.40	203,298.33	349,593.18	2,188,321.28

上述财务数据中 2018 年数据摘自企业未经审计的财务报表，2019 年数据摘自山东天元同泰会计师事务所有限公司临沂分所出具的以 2020 年 11 月 30 日为基准日的“天元同泰审字 [2021]第 2100 号”审计报告年初数，2020 年至基准日的财务数据摘自山东天元同泰会计师事务所有限公司临沂分所出具的“天元同泰审字 [2021]第 2202 号”审计报告。

该公司执行《企业会计准则》及相关补充规定，为增值税小规模纳税人，主要税种及税率情况如下：适用增值税征收率 5%、城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、水利建设基金 1%，企业所得税税率 25%。

3、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位即委托人。

（三）其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。



二、评估目的

临沂新天投资有限公司股东拟股权转让，临沂新天投资有限公司委托对该公司的股东全部权益价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是临沂新天投资有限公司截至评估基准日股东全部权益价值。

评估范围是临沂新天投资有限公司申报并拥有的截至评估基准日，且经临沂恒达信有限责任会计师事务所审计后的全部资产及负债，具体为：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产	15,999,152.22
2	非流动资产	28,558,698.88
3	其中：长期股权投资	11,600,000.00
4	固定资产	0.00
5	投资性房地产	16,958,698.88
6	资产合计	44,557,851.10
7	流动负债合计	19,083,615.44
8	负债总计	19,083,615.44
9	所有者权益	25,474,235.66

其中：被评估单位主要资产账面记录情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面金额	分 布	现 状
现金	109.70	财务科	正常保管
长期股权投资	11,600,000.00	被投资单位	正常经营
投资性房地产	16,958,698.88	临沭县中山路(营业场所)	正常使用
固定资产	0.00	公司院内	正常使用

1、被评估单位长期股权投资共 2 项，为对子公司临沭县财富中心商贸有限公司的投资，实缴投资金额 600.00 万元，持股比例 100%；对子公司临沭县财富广场商贸有限公司的投资，实缴投资金额 560.00 万元，持股比例 100%。

长期股权投资概况如下表所示：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	账面投资金额	持股比例	投资时间	经营状况	会计核算
临沭县财富广场商贸有限公司	5,600,000.00	100%	2005-6-21	正常经营	成本法核算



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

临沭县财富中心商贸有限公司	6,000,000.00	100%	2008-6-5	正常经营	成本法核算
合 计	11,600,000.00				

2、投资性房地产共两项：包括①财富中心，房屋建筑面积 16,836.23 平方米，建成于 2006 年，国有土地使用权面积 7,746.40 平方米，房地产位于临沭县中山北路路西；②财富广场，房屋建筑面积 7,981.97 平方米，建成于 2005 年；国有土地使用权面积 3,869.90 平方米，房地产位于临沭县中山北路与育新街交汇处；经审计该投资性房地产账面原值 27,206,124.77 元、账面净值 16,958,698.88 元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

权证编号	房产\土地 名称	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	账面原值	账面净值
房权证沭房管字第 00013046 号/沭国用(2011)第 026 号	财富中心	16,836.23	7,746.40	18,280,373.74	11,376,933.82
房权证沭房管字第 00013047 号/沭国用(2011)第 027 号	财富广场	7,981.97	3,869.90	8,925,751.03	5,581,765.06
合 计		24,818.20	11,616.30	27,206,124.77	16,958,698.88

经现场勘查上述资产维护保养良好，使用状况正常，该两处房地产现已对外出租。

①财富中心位于宗地一，该宗地国有土地使用权证号：沭国用(2011)第 026 号，土地使用权人为临沂新天投资有限公司，宗地位于临沭县中山路西，宗地四至：东临中山路、西临临沭县实验中学、北至临沭县粮食局、南至百源大世界；地类用途为商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2046 年 6 月 5 日，使用权面积 7,746.40 平方米；该宗地地上房屋建筑物已办理房屋产权证，产权证号：房权证沭房管字第 00013046 号，房屋所有权人为临沂新天投资有限公司，钢混结构，建筑面积为 16,836.23 平方米，大部分 2 层、局部 4 层，建成时间为 2006 年，规划用途为商业用房；该房地产地理位置优越，交通方便、公共服务设施齐全，基础设施完善，商业繁华程度好；房产现已出租。

具体租赁情况如下：

序号	承租人名称	租赁面积(平方米)	租赁期限
1	临沭县正大商贸有限公司	12,284.98	自 2016 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日止
2	临沭县三联商贸有限公司	1,363.73	自 2016 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日止
3	临沭县文峰商贸有限公司	909.15	自 2016 年 10 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日止

②财富广场位于宗地二，该宗地国有土地使用权证号：沭国用(2011)第 027 号，土地使用权人为临沂新天投资有限公司，宗地位于临沭县中山路东，宗地四至：东临卫生防疫站及老干部局、西临中山路、北至临沭县文化广场、南至育新街；地类用途为商服用地、使用权类型为出让、终止日期为 2046 年 6 月 5 日、使用权面积 3,869.90 平方米；该宗地地上房屋建筑物已办理房屋产权证，钢混结构，产权证号：房权证沭房管字



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

第 00013047 号，房屋所有权人为临沂新天投资有限公司，该处房产共 3 项，建筑面积为 7,981.97 平方米，共四层、局部二层；建成时间为 2005 年，规划用途为商业用房；该房地产地理位置优越，交通方便、公共服务设施齐全，基础设施完善，商业繁华程度好；房产现已出租；租赁情况：现已整体出租给临沭县三联商贸有限公司，租期自 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。

纳入评估范围的投资性房地产作为担保物已为临沂新天地农业化工有限责任公司提供抵押担保，基准日担保余额 13,398.00 万元，到期日为 2021 年 11 月 20 日。

被评估单位申报的车辆一辆；电子设备共两项，为两台办公用电脑。

被评估单位办公场所位于临沭县育新街 15 号，属自营场所。委估实物资产处于正常使用状态，除上述投资性房地产已抵押外，未发现其他抵押担保事项。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

临沂新天投资有限公司董事会决议。

（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 日中华人民共和国主席令第 46



号);

- 2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号);
- 3、《中华人民共和国公司登记管理条例》(2016年2月6日国务院令第666号);
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号);
- 5、《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96

号);

- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月29日国务院令第691号);
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号);

- 8、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日中华人民共和国主席令第五十一号);

- 9、《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年财政部令第97号);
- 10、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号);
- 11、其他有关的法律、法规和规章制度。

(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——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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[2018]37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[2018]38号);
- 9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);



- 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 16、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 17、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 18、《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日财政部令第76号）；
- 19、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协[2018]44号）。

（四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照公司章程；
- 2、国有土地使用权证、房屋所有权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、子公司营业执照、公司章程；
- 5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用、出资等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产评估明细表；
- 6、城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）（1984年11月8日）；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法；对于适合采用不同评估方法进行评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上的评估方法及进行评估。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，合理评估企业表



内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法；各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，是对企业未来的现金流量及其风险进行预测，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法；市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

1、评估方法的选择

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，并且财务资料及资产管理资料可以利用，具有较高的可靠性，因此本次评估适宜采用资产基础法评估。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，强调的是未来企业整体预测的盈利能力；由于被评估单位临沂新天投资有限公司成立多年来，一直没有主营业务收入，其名下的房地产财富广场、财富中心分别由下属的两个子公司临沭县财富广场商贸有限公司、临沭县财富中心商贸有限公司对外出租，收取租金，同时下属的子公司持续多年亏损，难以对其未来收益进行预测，所以无法用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也无法用货币衡量，不符合采用收益法的前提条件，故本项目不适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不适宜采用市场法评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法。

2、资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出被评估单位各项资产的评估值并累加求和，在扣减负债评估值得到企业价值的一种评估方法。



各项资产评估介绍

1、流动资产包括：货币资金、其他应收款等。

(1) 货币资金包括现金和银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(2) 其他应收款的评估是根据每笔应收款项原始发生额，采用函证及替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，在此基础上确定评估值。

2、长期股权投资评估

长期股权投资共两项，是对全资子公司临沭县财富广场商贸有限公司及临沭县财富中心商贸有限公司的投资；本次评估是全资子公司于基准日的股东全部权益价值进行评估。

股东权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

股东权益价值是由各项资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此股东权益价值可采用资产基础法进行；

根据我们对两个被投资企业经营现状的了解，该企业无正常的主营业务，以前年度的收入为母公司投资性房地产租赁收入，公司成立到评估基准日一直处于亏损状态，无法预测未来持续经营能力和盈利能力，故本次评估无法采用收益法。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难以收集到足够的同类企业产权交易案例，同时在市场上也难以找到与被投资单位在经营范围、经营模式、资产结构等方面类似的可比上市和非上市公司资料，故本次评估不宜采用市场法。

因此本次评估采用资产基础法。

长期股权投资评估采用资产基础法，对子公司打开单独进行评估的方式。

长期股权投资评估值一般按下式计算：

长期股权投资评估值 = 经核实的股权投资比例 × 评估基准日长期股权投资单位账面（评估）所有者权益

本次评估中分别对全资子公司股东全部权益价值进行评估，以评估值乘以投资比例计算长期股权投资评估值。

3、固定资产-设备类资产评估

固定资产包括车辆及办公用电脑；委估设备和车辆的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值 = 重置全价 × 成新率



重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

由于被评估单位为小规模纳税人，故本次评估，其设备的重置价格为含增值税的设备价格。

①车辆评估

车辆的重置全价：根据车辆市场信息及其他近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费。

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

车辆成新率：对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

车辆成新率的确定，严格按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以技术测定成新率和行驶公里成新率（理论成新率）加权确定其综合成新率。

行驶公里成新率=（规定行驶公里-已行驶公里）÷规定行驶公里×100%

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定、打分，确定现场勘查成新率，最后求取综合成新率，公式如下：

车辆综合成新率=现场勘查技术成新率×60%+理论成新率×40%

②电子设备评估

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价。

纳入本次评估范围的电子设备为办公用电脑，以购置价为其重置全价。

设备成新率确定：采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定；基本公式为：成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

对于正常维护保养运行的设备，评估人员根据国家规定的机器设备经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率；基本公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护



状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率；基本公式为：现场勘察成新率 = Σ 单项分数

4、投资性房地产评估

投资性房地评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是通过求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，乘以成新率，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

评估方法的选择：根据本次评估目的和评估价值类型，结合区域房地产市场的特点，选择相应的估价方法：由于估价对象为收益性房地产，可出租获取稳定收益，故本次宜采用收益法评估；该房地产属投资性房地产，而成本法不适用于该商业房地产评估。委估对象是存在较完善的交易市场、可直接获得交易价格的资产，周边市场交易案例和租赁案例均比较活跃，亦可采用市场法进行评估，故本次投资性房地产采用市场法和收益法进行评估。

1) 市场法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。根据替代原则，将委估房地产设定在同一市场中，与具有相同使用价值、区域环境相似，且已经发生了交易的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照该房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c$$

$$a = [100 / (\text{交易情况修正})]$$

$$b = [(\text{市场状况调整}) / 100]$$

$$c = [100 / (\text{房地产状况调整})]$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。



具体程序如下：

①选取交易实例

根据替代原则，在委估房地产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房地产相类似的房地产交易实例。实例选取的标准是：参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；参照物为近期（一年内）发生交易的交易案例；参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

②进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房地产的交易时间不同，房地产的交易价格会有所差异，修正交易时间的差异其对价格的影响。

③进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

④进行区域因素修正

参照物所在区域与委估房地产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房地产所在区域的区域因素为标准，按此修正参照物交易价格。

⑤进行个别因素的修正

以委估房地产的个别因素为标准，如临街状况、建筑结构、平面布置、设备及装修、新旧程度、物业服务、配套服务设施等，修正参照物价格。

⑥确定委估房地产价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(基准日价格指数/参照物交易日期价格指数)×(正常交易情况指数/参照物交易情况指数)×(委估房地产区域因素指数/参照物区域因素指数)×(委估房地产个别因素指数/参照物个别因素指数)

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估资产的评估单价。

以委估资产的面积乘以评估单价计算评估值。

2) 收益法是运用适当的资本化率，将预期的委估对象未来各年的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出委估对象价值的估价方法。

收益法评估公式如下：

前 n 年收益不变公式：



$$P=A/r \times [1-1/(1+r)^n] + A/(r-s) \times [1-(1+s/1+r)^n]$$

其中：P 为被估对象总价格

A 为被估对象净收益

r 为被估对象资本化率

s 为被估对象收益递增比率

n 为被估对象收益年限

4、负债为流动负债，具体包括：应交税费、其他应付款。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（被评估单位）、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

评估人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和被评估资产的历史沿革及现状，了解被评估单位的财务制度、固定资产技术状态等情况；对被评估单位提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与被评估单位有关财务记录进行核对。

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报



表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

评估人员根据被评估单位提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实，清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同协议、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等。

根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求被评估单位进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符，收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对被评估单位提供的资料进行验证。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设被评估单位及长期股权投资单位在现有的资产资源条



件下，在可预见的未来经营期限内，其经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化。
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化。
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化。
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产观察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，被评估单位临沂新投资有限公司于评估基准日2021年3月31日资产账面金额4,455.79万元，评估值21,079.98万元，评估增值16,624.19万元，增值率373.09%；负债账面值1,908.36万元，评估值1,908.36万元；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

所有者权益账面值 2,547.43 万元，评估值 19,171.62 万元，评估增值 16,624.19 万元，评估增值率 652.59%。

评估结果与账面价值的比较变动情况如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,599.92	1,599.92		
非流动资产	2,855.87	19,480.06	16,624.19	582.11
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	1,160.00	997.49	-162.51	-14.01
投资性房地产净额	1,695.87	18,471.72	16,775.85	989.22
固定资产净额		10.85	10.85	
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	4,455.79	21,079.98	16,624.19	373.09
流动负债	1,908.36	1,908.36		
非流动负债				
负债总计	1,908.36	1,908.36		
净资产（所有者权益）	2,547.43	19,171.62	16,624.19	652.59

评估结论的详细情况见评估明细表。

投资性房地产评估增值的主要原因为投资性房地产建于 2005-2006 年，账面价值为建造成本并计提折旧，自房地产建成至评估基准日房地产市场价格上升幅度较大，本次评估采用市场法导致评估增值。

长期股权投资减值的原因为被投资企业之一临沭县财富中心商贸有限公司近几年



的经营一直处于亏损状态。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日股东全部权益价值的公允反映。
- 4、本评估结论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他不可抗力影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）2021年2月，被评估单位临沂新天投资有限公司31位自然人股东分别与诺贝丰（中国）农业有限公司签订股权转让协议，将其持有的对新天投资公司的股权转让给诺贝丰（中国）农业有限公司，转让后诺贝丰（中国）农业有限公司将持有新天投资公司16.73%股权，已在临沭县市场监督管理局办理股权变更登记手续，评估报告基准日股权转让款尚未支付。

（二）截至评估报告出具日，临沂新天地农业化工有限责任公司持有的新天投资公司的股权因临沂市中级人民法院（2021）鲁13执54号执行裁定书，于2021年3月24日冻结，冻结日期至2023年3月23日，冻结股权金额1,095.00万元。

（三）被评估单位以名下“人民商场二期”房屋出资设立全资子公司临沂新天投资发展有限公司，2021年3月签订股权转让协议，将其持有的临沂新天投资发展有限公司的全部股权转让给临沭县天新商贸服务有限公司，评估价值17,938,336.00元，截至评估基准日，房屋过户手续正在办理中。

（四）抵押、担保情况

（1）担保情况

被担保人	担保债权最高 余额（万元）	债权确定期间	担保方式	担保合同号
临沂新天地农业化工有限责任公司	13,398.00	2018.11.28- 2021.11.20	最高额抵押担保	37100620180003545



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

《最高额抵押合同》约定：临沂新天投资有限公司自愿为抵押权人自 2018 年 11 月 28 日-2021 年 11 月 20 日止，与债务人办理约定的各类业务形成的债权提供担保，担保债权最高余额 13,398.00 万元；同时，抵押人同意以房产、土地设定抵押，抵押物暂作价 13,398.00 万元，其最终价值以抵押权实现时实际处理抵押物所得价款为准。

(2) 抵押情况

根据《最高额抵押合同》中的房地产抵押清单，新天投资公司以其名下两处房产为其母公司临沂新天地农业化工有限责任公司提供抵押担保，抵押房产情况如下：

抵押物	权证号	建筑面积	土地使用权证号	土地面积
房屋所有权及国有土地使用权	房权证沭房管字第 00013046 号	16,836.23m ²	沭国用(2011)第 026 号	7,746.40 m ²
房屋所有权及国有土地使用权	房权证沭房管字第 00013047 号	7,981.97m ²	沭国用(2011)第 027 号	3,869.90 m ²

(3) 被担保公司逾期银行借款情况

根据《借款展期协议》，新天投资公司为被担保人临沂新天地农业化工有限责任公司抵押担保的银行借款情况如下：

被担保人	借款本金余额(万元)	展期到期日	银行名称	备注
临沂新天地农业化工有限责任公司	5,000.00	2020.10.23	农业银行临沭支行	已逾期
临沂新天地农业化工有限责任公司	4,500.00	2020.10.23	农业银行临沭支行	已逾期
临沂新天地农业化工有限责任公司	4,800.00	2020.10.23	农业银行临沭支行	已逾期
临沂新天地农业化工有限责任公司	5,000.00	2020.10.27	农业银行临沭支行	已逾期
合计	19,300.00			

截至 2021 年 3 月 31 日，上述银行借款中，债务人已于 2020 年 10 月归还本金 1,226.00 万元，剩余借款本金余额 18,074.00 万元均已逾期；截至评估报告出具日上述款项仍未偿还，临沂新天投资有限公司承担连带担保责任。

2020 年 12 月 23 日，中国农业银行股份有限公司临沭县支行对上述款项中预期未偿还的 18,074.00 万元贷款向临沂市仲裁委申请仲裁，临沂市仲裁委分别出具(2020)临仲裁字第 1024 号、第 1025 号，第 1026 号，第 1027 号裁定书裁定：临沂新天投资有限公司以其设立的抵押物折价或拍卖、变卖该财产的价款优先偿还该款项。

(五) 评估基准日后，被评估单位全资子公司临沭县财富广场商贸有限公司短期借款 8780 万元到期无力偿还又展期一年。



(六) 被评估单位全资子公司临沭县财富广场商贸有限公司对临沭农村商业银行股份有限公司投资 309 万元，本次评估未取得评估基准日临沭农村商业银行股份有限公司的会计报表及审计报告等资料，且该股权为少数股权，本次评估采用市场法进行评估。

(七) 评估对象涉及的资产清单由委托人（被评估单位）申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、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，亦不会对上述资料的真实性负责。

(八) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(九) 本次评估未考虑评估增减值对纳税的影响。

(十) 本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十一) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）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。

(十二) 评估对象范围由委托人确定，本次评估仅对评估范围内的资产的市场价值提供意见，评估结果仅供委托人股权转让，不得直接或间接用做其它用途。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 4 月 15 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：王兴艳



资产评估师：王茵



2021 年 4 月 15 日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、 经济行为文件复印件；
- 2、 委托人暨被评估单位营业执照复印件；
- 3、 资产产权证复印件；
- 4、 被评估单位承诺函（原件）；
- 5、 资产评估师的承诺函（原件）；
- 6、 资产评估机构资格证书复印件；
- 7、 评估人员资质证书复印件；
- 8、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、 资产评估委托合同复印件；
- 10、 资产评估汇总表及评估明细表。

临沂新天投资有限公司

董事会决议

临沂新天投资有限公司（以下简称“公司”）于2020年3月25日在公司会议室召开董事会，会议应到董事2人，实到董事2人，符合《公司法》及《公司章程》的规定。经讨论，一致通过如下事项：

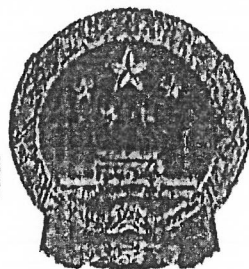
同意将公司的股权进行转让。

全体董事签字：

李梅



GD-1



营业执照

统一社会信用代码 91371329765772053H



名称
类型

临沂新天投资有限公司

其他有限责任公司

住所

临沭县育新街15号

法定代表人

钟丽娟

注册资本

壹仟叁佰壹拾伍万元整

成立日期

2004 年 07 月 24 日

营业期限

2004 年 07 月 24 日至 年 月 日

经营范围

对中小企业投资（不含金融业务）；化肥销售、房屋租赁。（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）。



登记机关



2018 年 06 月 06 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

<http://sd.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

房权证 沐房管字第 00013046 号

房屋所有权人	临沂新辰投资有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	临沂县中一路2901531号楼101			
登记时间	2013-09-29			
房屋性质				
规划用途	商业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	16836.23		
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

附 记

房产编号: 201109290184

权证

自建 房屋



填发单位 (盖章) 临沂市住房和城乡建设局

房地产平面图

产权人：临沂新天投资有限公司

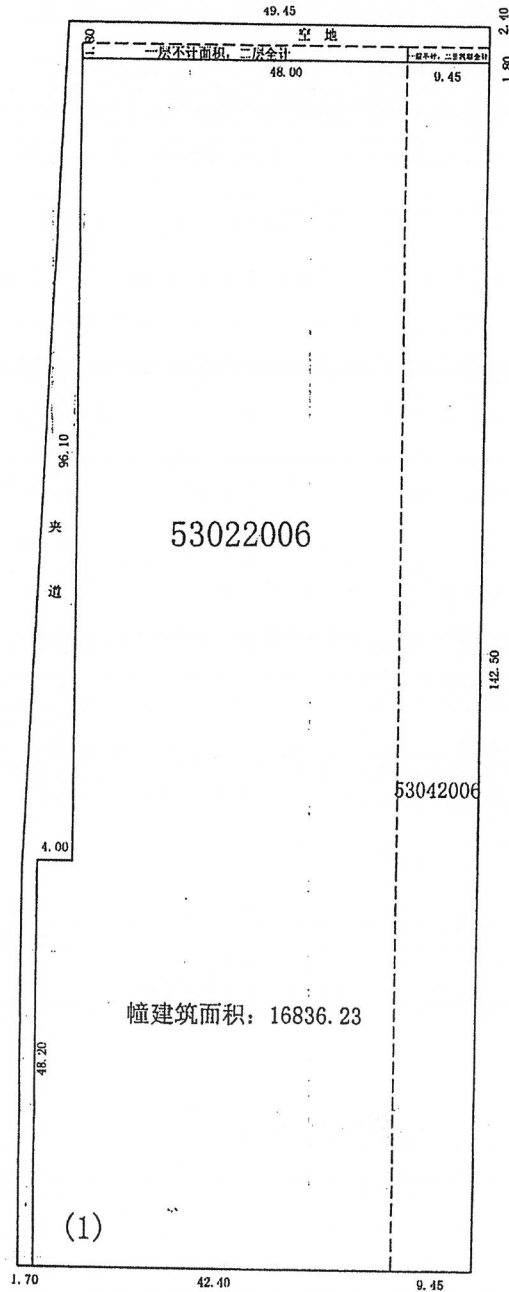
座落：临沭县中山北路2011092901



临沭县粮食局

临沭县实验中学

中山路



百源大世界

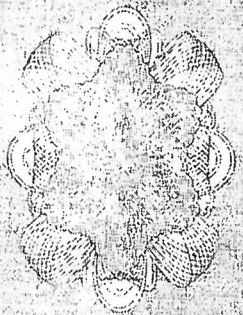


建筑面积: 16836.23
制图时间: 2011.09.29

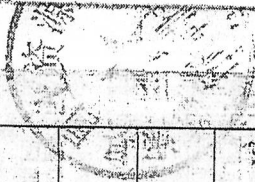
宋 国用2011) 第026 号

土地使用权人 临沂新天投资有限公司				
座 落	临沭县中山路西			
地 号		图 号		
地类 (用途)	商服用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2066年5月5日	
使用权面积	7746.40 M ²	其中	独用面积	7746.40 M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



临沭县 人民政府 (章)
2011 年 月 日



第026 号

天投有限公司

中山路西

图 号

取得价格

终止日期: 2011年5月5日

46.40 M ²	其 中	独用面积	7746.40 M ²
		分摊面积	

华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为权人的合法权益，对土地使用的本证所列土地权利，经予登记，颁发此证。

临沭县人民政府 (章)
2011年 月 日

宗 地 图

单位: m.m

宗地编号:

权利人: 临沂新天投资有限公司

地籍图号: 3866.40-40375.50



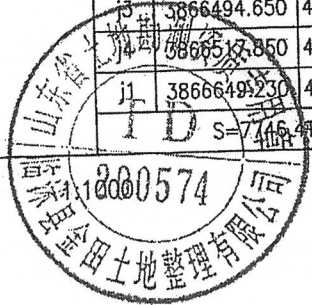
界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
j1	3866649.230	40375709.323	49.79
j2	3866626.300	40375753.513	144.08
j3	3866494.650	40375694.957	56.71
j4	3866513.850	40375643.212	147.08
j1	3866649.230	40375709.323	

S=7746.40平方米 合11.62亩

绘图日期: 2011年1月14日

审核日期:



绘图员: 孙成林 3701300271

审核员: 杨 东 3701300272

房权证 沐房管字第 00013047 号

房屋所有权人	临沂新天投资有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	临沐县中山路东20110929015号1号楼101、2号 楼101、3号楼101			
登记时间	2011-09-29			
房屋性质				
规划用途	商业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	4189.82		
	4	3041.72		
	4	750.43		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记
业务编号: 201109290151
换证
新建 换证

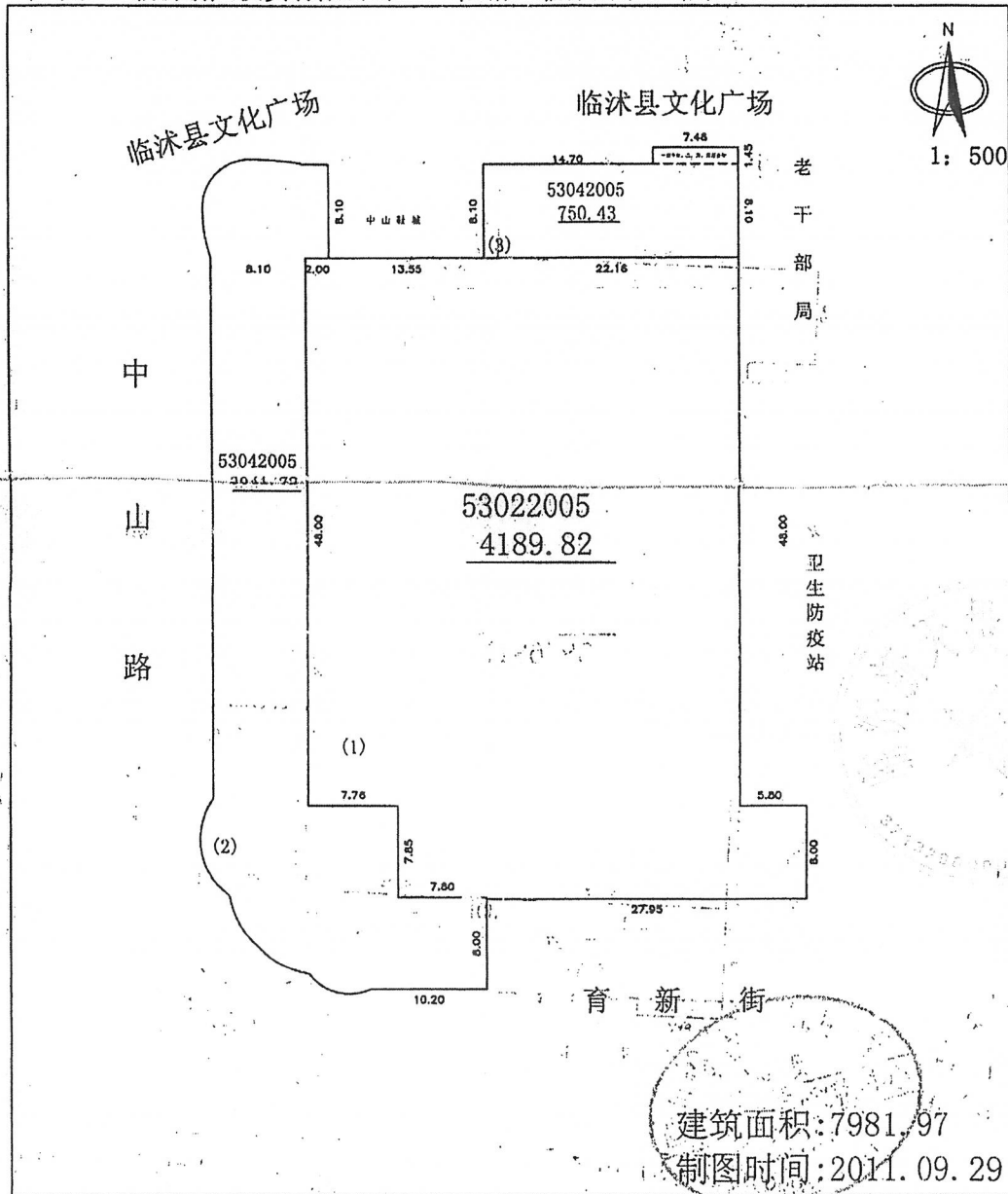


填发单位 (盖章)

房地产平面图

产权人: 临沂新天投资有限公司

座落: 临沭县中山路东2011092901

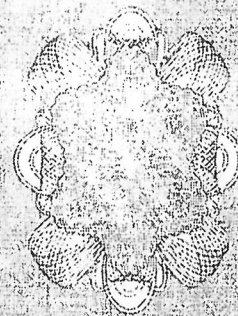


测量: 吴卫光, 刘英, 尹艳梅 绘图: 吴卫光, 刘英

宋 国用2011) 第027 号

土地使用权人 临沂新天投资有限公司			
座 落	临沭县中山路东		
地 号		图 号	
地类 (用途)	商展用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2066年6月5日
使用权面积	3869.90 M ²	独用面积	3869.90 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



临沭县 人民政府 (章)
2011 年 月 日

第027号
天投置业有限公司

中山路

图号	取得价格
终止日期	6月5日
总面积	3869.90 M ²
分摊面积	9.90 M ²

《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规，为又人的合法权益，对土地使用的本证所列土地权利，经登记，颁发此证。

临沭县人民政府 (章)
2011年1月14日

宗地图

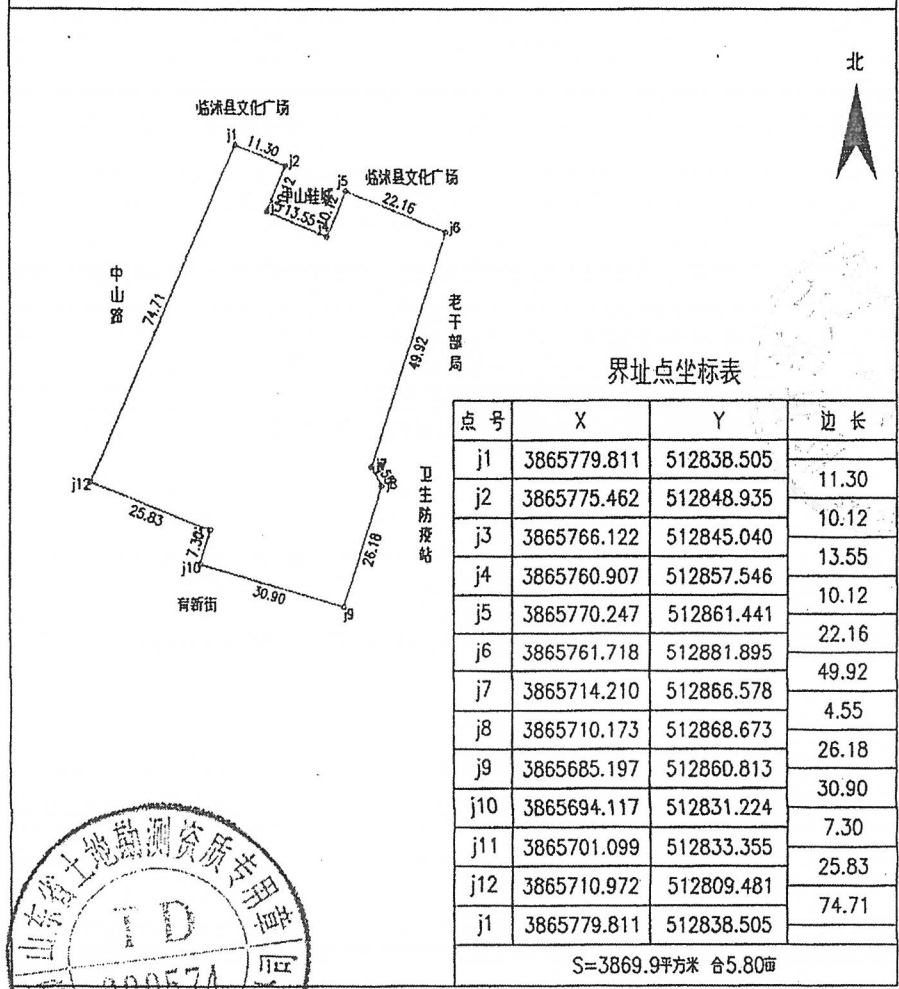


单位: m.m²

宗地编号:

权利人: 临沂新天投资有限公司

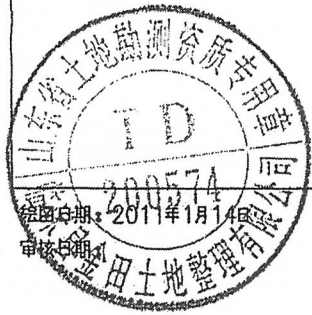
地籍图号: 3865.60-512.75



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
j1	3865779.811	512838.505	11.30
j2	3865775.462	512848.935	10.12
j3	3865766.122	512845.040	13.55
j4	3865760.907	512857.546	10.12
j5	3865770.247	512861.441	22.16
j6	3865761.718	512881.895	49.92
j7	3865714.210	512866.578	4.55
j8	3865710.173	512868.673	26.18
j9	3865685.197	512860.813	30.90
j10	3865694.117	512831.224	7.30
j11	3865701.099	512833.355	25.83
j12	3865710.972	512809.481	74.71
j1	3865779.811	512838.505	

S=3869.9平方米 合5.80亩



1:1000

绘图员: 测绘作业人员专用章
审核员: 孙成林 3701300271
测绘作业人员专用章
杨东 3701300272

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

鲁QF X306

车辆类型
Vehicle Type

小型轿车

所有人
Owner

临沂新天投资有限公司

住址
Address

山东省临沭县城育新街15号

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

大众汽车牌SVW71810HU

车辆识别代号
VIN

LSVCH6A45DW151268

发动机号码
Engine No.

867698

注册日期
Registered Date

2013-11-13

发证日期
Issued Date

2013-11-13

鲁QF X306 检验有效期至2017年11月鲁Q(29)

鲁QF X306 检验有效期至2019年11月鲁Q(29)

被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因股权转让事宜，请贵公司对该经济行为所涉及的我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、已提供办理资产评估的全部材料。
- 2、所提供的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏。
- 3、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示。
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、所申报的资产及提供的资料是真实、合理的。
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项。
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

被评估单位（印章）



被评估单位法定代表人（签字）



年 月 日

资产评估师承诺函

临沂新天投资有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施股权转让行为（事宜）所涉及的股东全部权益市场价值，以 2021 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



2021 年 4 月 15 日

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王兴艳

性别：女

登记编号：37160070

单位名称：银信资产评估有限公司
山东分公司



初次执业登记日期：2016-08-30

年检信息：通过（2021-03-23）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

王兴艳

本人印鉴：



打印日期：2021-04-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 王芮

性别: 女

登记编号: 37190246

单位名称: 银信资产评估有限公司

山东分公司

初次执业登记日期: 2019-09-11

年检信息: 通过 (2020-06-05)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名: 王芮

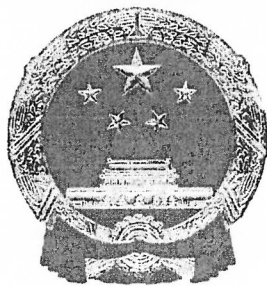
本人印鉴: 资产评估师
王芮
37190246



(扫描二维码, 查询评估师信息)

打印日期: 2020-07-14

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



营业执照

统一社会信用代码 9131000063026043XD

证照编号 00000000201605190011

名称 银信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室
法定代表人 梅惠民
注册资本 人民币 2000.0000 万元整
成立日期 1994 年 11 月 16 日
营业期限 1994 年 11 月 16 日至 2042 年 11 月 15 日
经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准 B 级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
【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】



登记机关

2016 年 05 月 09 日



编号 HT2021-998
2021 评 10 10

资产评估委托合同

银信资产评估有限公司

委托人：临沂新天投资有限公司

受托人：银信资产评估有限公司

本委托合同确认临沂新天投资有限公司委托银信资产评估有限公司就其所申报的全部资产及负债进行评估。现将有关事项及双方的权利义务约定如下：

一、评估目的、评估对象和评估范围：

（一）评估目的：为临沂新天投资有限公司拟股权转让为目的涉及的股东全部权益提供价值参考。

（二）评估对象：临沂新天投资有限公司股东全部权益价值。

（三）评估范围：临沂新天投资有限公司申报的全部资产及负债。

二、评估基准日：2021年3月31日。

三、评估报告使用人：委托人、被评估企业及其股东（约定的其他评估报告使用者）、工商部门、以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者和经济行为相关当事方。

四、各方的权利和义务：

（一）受托人的权利和义务：

1、受托人应按照国家有关评估法规和行业评估准则，对标的公司提供的评估资料，实施必要的评估程序，选用恰当的评估方法，按照约定的评估目的、对象、范围和基准日，对所委托的资产及负债进行评估，并出具资产评估报告。

2、受托人在评估过程中，如发现被评估公司在会计核算、财务管理和财产物资管理方面存在问题，导致有产生重大舞弊的可能，应将其情况及时通报给委托人。

3、受托人应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，受托人有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

4、受托人在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

5、受托人应派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、受托人对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告，负有保密责任。

除法律、法规另有规定外，未经委托人的书面许可，受托人不得将委托人提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

7、受托人有依约按期收取评估服务费的权利。

(二) 委托人的权利和义务：

1、委托人应督促标的公司对受托人开展资产评估工作给予充分的合作，并按受托人的要求，提供资产评估所需的全部文件、会计记录、财产物资清单、产权证书及其他有关资料。

2、委托人应对标的公司所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实、准确、合法和完整性承担全部责任。委托人应当知晓：受托人的评估责任，并不能替代、减轻或免除委托人应承担的提供资料的责任。

3、受托人认为需要发函向有关部门询证时，委托人应提供方便，并承担必要的费用。

4、若按照国有资产管理规定，评估报告需要履行国有资产监督管理的核准备案程序，委托人有义务按照规定履行程序。

5、作为资产评估程序的一部分，委托人应提供一份资产评估的承诺书，对所涉及资产的权属状况作必要的承诺；

6、委托人和其他评估报告使用者应正确使用资产评估报告。对不当使用评估报告所造成的后果，受托人不承担责任。

7、除法律、法规及合约双方另有约定外，未经受托人同意，委托人不得将评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

8、委托人应按照约定条件，及时足额支付评估服务费。

9、委托人有依约按期获取评估报告的权利。

五、资产评估报告的提交时间和方式：

(一) 以快递邮寄或双方约定的其他方式提交报告。

(二) 如果委托人对资产评估初稿有异议，受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出回复。

(三) 如受托人已经履行合同约定义务，而委托人未能在初稿提供日期的 20 日前给予受托人出具正式评估报告的确认，经受托人书面形式催告之后，委托人无正当理由拒绝确认出具评估报告的，正式评估报告视为于初稿提供日期的 20 天后出具。

(四) 若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序，在委托人确认后，受托人方可将评估报告报送予相关部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的十个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告。

(五) 资产评估报告一式 2 份，提交方式为（邮寄、当面送达或其他方式）。

(六) 受托人提供正式评估报告，视为完成合约；委托人支付评估服务费完毕，视为完成合约。

六、评估服务费及支付的时间和方式：

(一) 本项目的评估服务费计人民币 11.5 万元（包含 6% 的增值税），委托人在不晚于评估师进场前 7 个工作日内，将 50% 的评估服务费通过银行支付方式预付给受托人，余额在受托人提供正式评估报告后 5 日内一并结清。

(二) 受托人在评估过程中，需出差外省市或郊区（县）的差旅费、住勤费均由委托人承担（不计入评估服务费）。

七、委托合同书的履行、变更、中止和解除

(一) 双方应当按照委托合同书全面履行义务。

(二) 委托合同书生效后，发现相关事项没有约定、约定不明确，或评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化，或评估范围发生重大变化时，双方应当签订补充协议或重新签订委托合同书。

(三) 如果受托人资产评估师在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响，资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，受托人可以中止履行委托合同书，并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在 10 天的合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知受托人，双方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；如委托人未能在

上述期限内排除限制，双方应当解除评估委托合同书。

（四）评估委托合同书解除后，委托人和受托人可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度，确定评估服务费收取或退回的比例或金额；同时受托人应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

八、违约责任和争议解决

（一）签约双方的任何一方不履行委托合同书义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（二）签约双方的任何一方因不可抗力无法履行委托合同书的，应当根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

（三）签约双方产生争议的，应协商解决；协商无法解决的，可以向所在地仲裁机构提出仲裁申请或人民法院提起诉讼。

九、委托合同的生效和期限

（一）本委托合同一式 2 份，双方各执 1 份。经各方盖章、签字后生效。除出现本委托合同约定终止之情形或经双方同意终止约定书之外，则受托人完成评估报告书并提交委托人，委托人按本委托合同第六条支付完评估服务费为本委托合同的终止时间。

（二）本委托合同履行完毕或解除，所规定的双方权利和义务自行终止。

委托人：（盖章）

临沂新天投资有限公司

法定代表人：3713290000693

授权代表：



电话：

签订日期： 年 月 日

受托人：（盖章）

银信资产评估有限公司

法定代表人：

授权代表：

电话：

签订日期： 年 月 日

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

表1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	1,599.92	1,599.92		
2	非流动资产	2,855.87	19,480.06	16,624.19	582.11
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	1,160.00	997.49	-162.51	-14.01
7	投资性房地产净额	1,695.87	18,471.72	16,775.85	989.22
8	固定资产净额		10.85	10.85	
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	4,455.79	21,079.98	16,624.19	373.09
21	流动负债	1,908.36	1,908.36		
22	非流动负债				
23	负债总计	1,908.36	1,908.36		
24	净资产（所有者权益）	2,547.43	19,171.62	16,624.19	652.59

评估机构： 银信资产评估有限公司
法定代表人： 梅惠民

项目负责人： 王兴艳

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	15,999,152.22	15,999,152.22		
2	货币资金	3,477,196.34	3,477,196.34		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	12,521,955.88	12,521,955.88		
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	28,558,698.88	194,800,655.14	166,241,956.26	582.11
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额	11,600,000.00	9,974,949.66	-1,625,050.34	-14.01
18	投资性房地产净额	16,958,698.88	184,717,200.00	167,758,501.12	989.22
19	固定资产净额		108,505.48	108,505.48	
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	44,557,851.10	210,799,807.36	166,241,956.26	373.09

评估机构： 银信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	19,083,615.44	19,083,615.44		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	4,582,583.71	4,582,583.71		
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	14,501,031.73	14,501,031.73		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	19,083,615.44	19,083,615.44		
54	七、净资产	25,474,235.66	191,716,191.92	166,241,956.26	652.59

评估机构： 银信资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表3

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	3,477,196.34	3,477,196.34		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	12,521,955.88	12,521,955.88		
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	15,999,152.22	15,999,152.22		

被评估单位填表人： 张启龙

评估人员： 王兴艳、王芮、王成平

填表日期： 2021年 04月 15日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金	109.70	109.70		
2	3-1-2	银行存款	3,477,086.64	3,477,086.64		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	3,477,196.34	3,477,196.34		

被评估单位填表人： 张启龙

评估人员： 王兴艳、王芮、王成平

填表日期： 2021年 04月 15日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表4

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额	11,600,000.00	9,974,949.66	-1,625,050.34	-14.01
5	4-5	投资性房地产净额	16,958,698.88	184,717,200.00	167,758,501.12	989.22
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额		108,505.48	108,505.48	
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	28,558,698.88	194,800,655.14	166,241,956.26	582.11

被评估单位填表人： 张启龙

评估人员： 王兴艳、王芮、王成平

填表日期： 2021年 04月 15日

投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表4-5

共 1 页第 1 页

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	5,894,095.82	184,717,200.00	178,823,104.18	3,033.94
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	5,894,095.82	184,717,200.00	178,823,104.18	3,033.94
4	4-5-2	投资性房地产-土地使用权	11,064,603.06		-11,064,603.06	-100.00
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额	11,064,603.06		-11,064,603.06	-100.00
7	4-5	投资性房地产净额	16,958,698.88	184,717,200.00	167,758,501.12	989.22

被评估单位填表人： 张启龙

评估人员： 王兴艳、王芮、王成平

填表日期： 2021年 04月 15日

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表4-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计								
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物								
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计	252,058.00		235,084.00	108,505.48	-16,974.00	108,505.48	-6.73	
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆	244,008.00		228,884.00	107,575.48	-15,124.00	107,575.48	-6.20	
8	4-6-6	固定资产—电子设备	8,050.00		6,200.00	930.00	-1,850.00	930.00	-22.98	
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	252,058.00		235,084.00	108,505.48	-16,974.00	108,505.48	-6.73	
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	252,058.00		235,084.00	108,505.48	-16,974.00	108,505.48	-6.73	

被评估单位填表人： 张启龙

评估人员： 王兴艳、王芮、王成平

填表日期： 2021年 04月 15日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表5
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费	4,582,583.71	4,582,583.71		
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	14,501,031.73	14,501,031.73		
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	19,083,615.44	19,083,615.44		

被评估单位填表人： 张启龙

填表日期： 2021年 04月 15日

评估人员： 王兴艳、王芮、王成平

所有者权益表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 临沂新天投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	13,150,000.00	13,150,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	13,150,000.00	13,150,000.00		
4	资本公积		166,241,956.26	166,241,956.26	
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	12,324,235.66	12,324,235.66		
9	所有者权益（净资产）合计	25,474,235.66	191,716,191.92	166,241,956.26	652.59

被评估单位填表人： 张启龙

评估人员： 王兴艳、王芮、王成平

填表日期： 2021年 04月 15日

资产减值准备查付表

评估基准日： 2021年 03月 31日

表8
共 1 页 第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：临沂新天投资有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	一、应收账款准备合计	10,000.00	10,000.00			
2	其中：应收票据					
3	应收账款					
4	预付账款					
5	其他应收款	10,000.00	10,000.00			
6	二、存货跌价准备					
7	三、可供出售金融资产减值准备合计					
8	其中：可供出售股票					
9	可供出售债券					
10	可供出售其他资产					
11	四、持有至到期投资减值准备					
12	五、长期应收款减值准备					
13	六、长期股权投资减值准备					
14	七、投资性房地产减值准备合计					
15	其中：房屋					
16	土地使用权					
17	八、固定资产减值准备合计					
18	其中：房屋、建筑物					
19	构筑物及其他辅助设施					
20	管道和沟槽					
21	机器设备					
22	车辆					
23	电子设备					
24	九、在建工程减值准备合计					
25	其中：在建工程					
26	在建设备安装					
27	十、工程物资减值准备					
28	十一、生产性生物资产减值准备					
29	十二、油气资产减值准备					
30	十三、无形资产减值准备					
31	十四、商誉减值准备					
32	资产减值合计	10,000.00	10,000.00			

被评估单位填表人：张启龙
填表日期： 2021年 04月 15日

评估人员：王兴艳、王芮、王成平