本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

辽宁时代万恒控股集团有限公司及
辽宁时代万恒股份有限公司拟转让
辽宁时代物业发展有限公司股权评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字(2020)第 8309 号

（共一册第一册）

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二〇年九月三日

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：	1111030005202000554
资产评估报告名称：	辽宁时代万恒控股集团有限公司及辽宁时代万恒股份有限公司拟转让 辽宁时代物业发展有限公司股权评估项目
资产评估报告文号：	卓信大华评报字(2020)第8309号
资产评估机构名称：	北京卓信大华资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	陈飒飒(资产评估师) 、常冉婷(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

□资产评估报告摘要.....3

□资产评估报告正文.....5

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况.....5

二、评估目的.....8

三、评估对象和评估范围.....8

四、价值类型及其定义.....9

五、评估基准日.....9

六、评估依据.....10

七、评估方法.....13

八、评估程序实施过程和情况.....21

九、评估假设.....22

十、评估结论.....23

十一、特别事项说明.....25

十二、评估报告使用限制说明.....26

十三、评估报告日.....27

□附件

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、行政法规规定和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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

辽宁时代万恒控股集团有限公司及
辽宁时代万恒股份有限公司拟转让
辽宁时代物业发展有限公司股权评估项目
资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受辽宁时代万恒控股集团有限公司和辽宁时代万恒股份有限公司的共同委托，对辽宁时代物业发展有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为：辽宁时代万恒控股集团有限公司和辽宁时代万恒股份有限公司拟转让辽宁时代物业发展有限公司的股权。

评估目的：对辽宁时代万恒控股集团有限公司和辽宁时代万恒股份有限公司拟转让股权所涉及辽宁时代物业发展有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的辽宁时代物业发展有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 11,212.63 万元，其中：流动资产 4,549.48 万元；非流动资产 6,663.15 万元；账面负债总计 20.10 万元，其中流动负债 20.10 万元；账面净资产 11,192.53 万元。

价值类型：评估对象在持续经营前提下的市场价值。

评估基准日：2020 年 7 月 31 日。

评估方法：采用资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：评估前账面资产总计11,212.63万元，评估价值15,991.28万元，增值4,778.65万元，增值率42.62%；账面负债总计20.10万元，评估价值20.10万元；账面净资产

11,192.53万元，评估价值15,971.18万元，增值4,778.65万元，增值率42.69%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

辽宁时代万恒控股集团有限公司及
辽宁时代万恒股份有限公司拟转让
辽宁时代物业发展有限公司股权评估项目
资产评估报告正文

卓信大华评报字（2020）第 8309 号

辽宁时代万恒控股集团有限公司及辽宁时代万恒股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对辽宁时代万恒控股集团有限公司及辽宁时代万恒股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的辽宁时代物业发展有限公司股东全部权益在 2020 年 7 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为辽宁时代万恒控股集团有限公司及辽宁时代万恒股份有限公司，被评估单位为辽宁时代物业发展有限公司，其他资产评估报告使用人为相关监管机构。

（一）委托人一

企业名称：	辽宁时代万恒控股集团有限公司
法定住所：	大连市中山区港湾街 7 号
法定代表人：	魏钢
注册资本：	人民币壹亿零捌佰万元整
企业性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

辽宁时代万恒控股集团有限公司，是于 1999 年 03 月 05 日成立，并取得辽宁省市场监督管理局核发的统一社会信用代码 91210000117562162R 号的企业法人营业执照。经营期限 1999 年 03 月 05 日 至 2048 年 03 月 04 日，为辽宁省国有资产经营有限公司下属全资国有企业。

经营范围：国有资产经营管理及资本运作，项目投资及投资项目管理，自营和代理货物及技术进出口，服装设计、制作、销售，物业管理及服务，汽车租赁服务。（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）委托人二

企业名称： 辽宁时代万恒股份有限公司

法定住所： 大连市中山区港湾街 7 号

法定代表人： 罗卫明

注册资本： 人民币贰亿玖仟肆佰叁拾万贰仟壹佰壹拾伍元整

企业性质： 股份有限公司(上市、国有控股)

辽宁时代万恒股份有限公司为 A 股上市公司，上市日期为 2000 年 11 月 28 日，股票代码为 600241，简称为*ST 时万，是于 1999 年 03 月 29 日成立，并取得辽宁省市场监督管理局核发的统一社会信用代码 912100007017971122 号的企业法人营业执照。经营期限自 1999 年 03 月 29 日至长期。

经营范围：新能源、新能源电池及新能源电池材料等高新技术产业项目的投资与经营；林业资源开发项目的投资与经营；项目投资及投资项目管理；写字间出租与仓储业务，货物进出口。（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

1、基本情况

企业名称： 辽宁时代物业发展有限公司

法定住所： 大连市中山区港湾街 7 号

法定代表人： 姜道林

注册资本： 人民币壹亿零陆百万元整

企业性质： 其他有限责任公司

辽宁时代物业发展有限公司（以下简称物业发展），是于 2008 年 12 月 8 日成立，并取得大连市中山区市场监督管理局核发的统一社会信用代码 912102006800952763 号的企业法人营业执照，注册资本 10600 万元，由辽宁时代万恒股份有限公司（99.53%）、辽宁时代万恒控股集团有限公司（0.47%）共同出资；营业期限：20 年。

主要经营范围：出租写字间、物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，物业发展股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	辽宁时代万恒控股集团有限公司	50	50	0.47%
2	辽宁时代万恒股份有限公司	10550	10550	99.53%
		10600	10600	100%

2、公司近三年一期资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 7 月 31 日
流动资产	3,713.38	4,020.43	4,407.22	4,549.48
非流动资产	7,509.21	7,179.59	6,861.11	6,663.15
资产总计	11,222.59	11,200.02	11,268.33	11,212.63
流动负债	30.96	18.11	53.28	20.10
非流动负债				
负债总计	30.96	18.11	53.28	20.10
净资产	11,191.63	11,181.90	11,215.05	11,192.53
项目	**2017 年度**	**2018 年度**	**2019 年度**	**2020 年 1-7 月**
营业收入	498.32	474.85	512.26	242.48
利润总额	2.47	-12.62	43.85	-22.75
净利润	1.85	-9.74	33.15	-22.75

3、委托人和被评估单位之间的关系

委托人一与委托人二为被评估单位股东。委托人一与委托人二合计持股被评估单位 100%股权。

二、评估目的

根据《辽宁时代万恒股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2020 年第 6 期）及《辽宁时代万恒控股集团总经理办公会纪要》（第六期），本次评估目的是对辽宁时代万恒控股集团有限公司及辽宁时代万恒股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及“物业发展”的股东全部权益在评估基准日 2020 年 7 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“物业发展”的股东全部权益价值。

本次评估范围为“物业发展”经审计后的全部资产和相关负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	**4,549.48**	**流动负债合计**	**20.10**
货币资金	183.56	短期借款	
应收账款	265.92	应付票据	
预付账款		应付账款	
应收利息		预收款项	3.77
其他应收款	4,100.00	应付职工薪酬	0.36
存货		应交税费	7.42
一年内到期的非流动资产		应付利息	
其他流动资产		其他应付款	8.56

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
非流动资产合计	**6,663.15**	**非流动负债合计**	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产	6,648.81	长期借款	
固定资产	1.30	长期应付职工薪酬	
无形资产		递延所得税负债	
长期待摊费用	12.81	预计负债	
递延所得税资产	0.22	**负债合计**	20.10
其他非流动资产		**所有者权益合计**	**11,192.53**
资产总计	**11,212.63**	**负债及所有者权益合计**	**11,212.63**

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“物业发展”在本次评估基准日的财务报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所中国注册会计师审计，并出具了“众环专字[2020]320026号”专项审计报告。

申报的表外资产情况：本次评估被评估单位除申报上述表外无形资产专利权之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

本次评估未涉及引用其他机构出具报告。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为2020年7月31日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为2020年7月31日。

本次评估基准日为一个月度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一） 经济行为依据

1、《辽宁时代万恒股份有限公司总经理办公会会议纪要》(2020年第6期)；

2、及《辽宁时代万恒控股集团总经理办公会纪要》（第六期）。

（二） 主要法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》；

3、《中华人民共和国公司法》；

4、《中华人民共和国证券法》；

5、《中华人民共和国企业所得税法》；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

7、《中华人民共和国土地管理法》；

8、《中华人民共和国物权法》；

9、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

10、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

11、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

12、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

13、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

14、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》；

15、财政部令第86号《资产评估行业财政监督管理办法》；

16、国资发产权【2009】20号《企业国有产权交易操作规则》；

17、国资发产权【2014】95号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》；

18、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；

19、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；

20、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；

2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；

3、中评协【2018】36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；

4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；

5、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；

6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；

7、中评协【2018】38号《资产评估执业准则--企业价值》；

8、中评协【2019】35号《资产评估执业准则—资产评估方法》；

9、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；

10、 中评协【2017】39 号《资产评估执业准则--机器设备》；

11、 中评协【2017】42 号《企业国有资产评估报告指南》；

12、 中评协【2017】46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；

13、 中评协【2017】47 号《资产评估价值类型指导意见》；

14、 中评协【2017】48 号《资产评估对象法律权属指导意见》；

15、 中评协【2017】53 号《投资性房地产评估指导意见》。

（四） 权属依据

1、不动产登记证；

2、其他权属证明文件。

（五） 取价依据

1、 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；

2、 “物业发展”提供的企业未来发展规划及盈利预测；

3、 评估基准日中国人民银行贷款利率；

4、 Wind、iFind 资讯资料；

5、 财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；

6、 财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

7、 国家税务总局公告【2016】16 号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；

8、 财政部税务总局财税【2018】32 号《关于调整增值税税率的通知》；

9、 财政部、水务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《财政部、水务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》；

10、 2020 年《机电产品报价手册》；

11、 评估基准日房地产市场交易案例资料；

12、 评估基准日房地产租赁市场行情资料；

13、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六） 其他参考依据

1、 被评估单位提供的资产评估申报明细表；

2、 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理的其他资料；

3、 最新版《资产评估常用方法与参数手册》；

4、 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所“众环专字[2020]320026号”专项审计报告

5、 中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

6、 其它与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

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，考虑“物业发展”自成立至评估基准日已持续经营数年；目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。同时考虑本次评估获取的评估资料较充分，故本项目适宜采用收益法评估。

企业价值评估中的市场法，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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较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，故本项目不适宜采用市场法评估。

企业价值评估中的资产基础法，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。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，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

（二）收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产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，（2）必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$E = B - D$

企业整体价值：$B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

Ri：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

(三) 收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限为 20 年；物业发展的主要收入来源为出租时代大厦（5 至 6 层及 9 至 12 层）房屋收入，该大厦占用的土地使用权到期日为 2050 年 1 月 11 日，本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营至 2049 年末，因此确定收益期至 2049 年末。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后5年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，假设第以后各年与第5年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率) -资本性支出
-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用
-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

R=Re×We+Rd×(1-T)×Wd

式中：

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

We：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

Wd：债务资本价值在投资性资产中所占的比例；

T：适用所得税税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下：

Re= Rf+β×MRP+Rc

Rf：无风险收益率

MRP：Rm-Rf：市场平均风险溢价

Rm：市场预期收益率

β：预期市场风险系数

Rc：企业特定风险调整系数

4、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定。

5、长期股权投资评估值的确定

被评估单位无长期股权投资。

6、付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位评估基准日无付息负债。

7、股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值＋非经营性资产价值+溢余资产价值

＋长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

(四) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各单项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(五) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收款项。

（1） 货币资金

包括：现金、银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

（2） 应收款项

包括：应收账款、其他应收款。

本次评估采用成本法根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

2、非流动资产

包括：投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

（1） 投资性房地产

为“物业发展”与时代万恒（辽宁）民族贸易有限公司、辽宁时代万恒控股集团有限公司、辽宁时代万恒股份有限公司等承租方签订的租赁性房地产，截至现场勘查日该等资产正常出租。本次评估根据委估资产实际状况采用市场法进行评估，以不含税价确定评估值。

市场法是选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行

比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估值。

市场法评估计算公式：

评估价值=参照物成交价格×修正系数

收集可比实例：

通过现场勘察向委估房地产所在地区域内调查了解和收集评估基准日近期的交易实例，或者向房地产开发商、房地产经纪人等收集与委估房地产相关的交易实例信息。

选取可比实例：

根据所收集的可比实例经分析整理后选择与委估房地产相匹配的可比实例。

建立价格可比基础：

建立价格可比基础是对可比实例的有关参数予以分析整理，并统一可比基础，包括统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵、统一面积单位等。

进行交易情况修正：

交易情况修正是为了排除可比实例在交易行为中一些特殊因素影响可能导致的交易价格的偏差，将可比实例的交易价格调整为正常的市场价格。

进行交易日期修正：

交易期日修正是将可比实例在其成交日期的价格调整为估价时点的价格。

进行区域因素修正：

区域因素修正是将可比实例在其外部区域环境状况下的价格调整为委估房地产外部区域环境状况下的价格。区域因素修正的主要因子有商业繁华程度、红线外基础设施状况、环境状况、交通便捷度、公共配套设施等。

进行个别因素修正：

个别因素修正是将可比实例在其个体状况下的价格调整为委估房地产个体状况下的价格。个别因素修正的主要因子包括：面积、结构、建筑时间、装修情

况、所在楼层、所在楼设备设施情况、维修保养情况等。

进行权益因素修正：

权益因素修正是将可比实例在其自身权益状况下的价格调整为委估房地产权益状况下的价格。权益因素修正的主要因子包括：规划条件、他项权利限制等。

确定评估价值：

将所选取的若干个可比实例价格经过上述各项比较修正后，选用简单平均法或算术平均法计算综合结果，并以此作为委估房地产的最终评估价值。

（2） 固定资产

包括：电子设备。本次评估根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法进行评估，均以不含税价确定评估价值。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估值=重置成本×成新率

A、 重置成本的确定

办公用电子设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

B、 成新率的确定

办公用电子设备成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

（3） 长期待摊费用

为物业发展公司投资性房地产的装修费用，该部分长期待摊费用已含于相应的房屋建筑物中评估，本次不单独进行评估。

（4） 递延所得税资产

为计提的应收账款、其他应收款坏账准备形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项依据账面价值确定评估值，对坏账准备按零值评估，对应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预

计值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估值。

3、负债

为流动负债。具体包括：预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

本次评估采用成本法以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

(六) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对“物业发展”采用收益法、资产基础法评估，最终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法资产基础法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

1、委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对“物业发展”股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别

采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营，由于物业发展的主要收入来源为出租时代大厦（5至6层及9至12层）房屋收入，该大厦占用的土地使用权到期日为2050年1月11日，本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营至2049年末。

2、由于土地到期后无法确定补交土地出让金数额，本次评估假设土地到期后不在续期，国家有权无偿收回土地，因地上资产到期价值假设为零。

3、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。

4、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

8、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变。

10、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。

11、假设未来收益期内，现金流均匀流入；

12、本次评估结果没有考虑通货膨胀因素。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之目的所涉及“物业发展”的股东全部权益在 2020 年 7 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一） 资产基础法评估结果

评估前账面资产总计 11,212.63 万元，评估价值 15,991.28 万元，增值 4,778.65 万元，增值率 42.62%；账面负债总计 20.10 万元，评估价值 20.10 万元；账面净资产 11,192.53 万元，评估价值 15,971.18 万元，增值 4,778.65 万元，增值率 42.69%。

资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项　目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=（B-A）/A
流动资产	4,549.48	4,549.48	-	-
非流动资产	6,663.15	11,441.80	4,778.65	71.72
其中：长期股权投资				
投资性房地产	6,648.81	11,437.93	4,789.11	72.03
固定资产	1.30	3.65	2.35	180.46
长期待摊费用	12.81	-	-12.81	-100.00
递延所得税资产	0.22	0.22	-	-
其他非流动资产				
资产总计	**11,212.63**	**15,991.28**	**4,778.65**	**42.62**
流动负债	20.10	20.10	-	-

项　目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=（B-A）/A
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**20.10**	**20.10**	**-**	**-**
净资产	**11,192.53**	**15,971.18**	**4,778.65**	**42.69**

评估结果详细情况见评估明细表。

（二） 收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，物业发展在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值11,192.53万元，评估价值9,302.00万元，评估减值1,890.53万元，减值率16.89%。

（三） 评估方法结果的分析选取

“物业发展”的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 15,971.18 万元，采用收益法评估结果 9,302.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 6,669.18 万元。资产基础法评估结果比收益法评估结果增加 71.70%。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，由于“物业发展”主要收入来源为投资性房地产出租租金收入，主要资产为投资性房地产，根据被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值不能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，考虑

资产基础法评估结果更有利于报告使用人对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

辽宁时代物业发展有限公司的股东全部权益评估价值为 15,971.18 万元。

十一、 特别事项说明

1、纳入评估范围的投资性房地产已抵押，抵押合同编号为 2019 连中银高抵字 004 号。抵押人为辽宁时代物业发展有限公司，债权人为中国银行股份有限公司大连市分行，债务人为辽宁时代万恒股份有限公司；权利种类为最高额抵押；抵押面积为 10616.6 平方米，债务履行期限为 2014 年 3 月 4 日至 2023 年 3 月 3 日。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

3、本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

4、对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

6、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，但最终应承担的税负

应以当地税务机关核定的税负金额为准。

7、在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

8、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

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

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

6、资产评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2020年7月31日起至2021年7月30日止，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

7、资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、 评估报告日

二〇二〇年九月三日。

资产评估师：（陈飒飒）

资产评估师：（常冉婷）

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二〇年九月三日

（本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效）