

沈阳银基发展股份有限公司
拟股权转让涉及的
银基发展（上海）投资控股有限公司
股东全部权益

资产评估报告

深国众联评报字（2013）第 3-017 号

深圳市天健国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一三年三月三十日
中国·深圳

目 录

声 明	1
（摘要）	2
资产评估报告	7
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	7
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告日	33
评估报告附件	34

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的可实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让涉及的 银基发展（上海）投资控股有限公司股东全部权益 资产评估报告 (摘要)

深国众联评报字（2013）第 3-017 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受沈阳银基发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对银基发展（上海）投资控股有限公司拟实施股权转让行为所涉及的银基发展（上海）投资控股有限公司股东全部权益价值在 2012 年 12 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、委托方及被评估单位

委托方：沈阳银基发展股份有限公司

被评估单位：银基发展（上海）投资控股有限公司

二、评估目的

沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让，本次评估系为沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让所涉及的银基发展（上海）投资控股有限公司股东全部权益。

具体评估范围为沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让行为所涉及的银基发展（上海）投资控股有限公司全部资产及负债，资产总额账面值为 185,858.23 万元，负债总额账面值 105,884.63 万元，所有者权益 79,973.60 万元。评估前账面值已经由国

富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见国浩审字[2013]第819A0002号审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值
1	流动资产	168,138.29
2	非流动资产	17,719.94
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	600.00
5	长期应收款	
6	长期股权投资	5,944.49
7	投资性房地产	
8	固定资产	2,579.29
9	在建工程	8,593.25
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	2.91
19	其他非流动资产	-
20	资产合计	185,858.23
21	流动负债	105,884.63
22	非流动负债	-
23	负债合计	105,884.63
24	净资产（所有者权益）	79,973.60

资产评估范围与委托评估的范围一致，以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2012年12月31日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与沈阳银基发展股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结论：

在评估基准日 2012 年 12 月 31 日资产总额账面值 185,858.23 万元，评估值 186,607.84 万元，评估增值 749.61 万元，增值率 0.40%；

负债总额账面值 105,884.63 万元，评估值 105,884.63 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 79,973.60 万元，评估值 80,723.21 万元，评估增值 749.61 万元，增值率 0.94%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

被评估单位：银基发展（上海）投资控股有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	168,138.29	169,923.31	1,785.02	1.06
2	非流动资产	17,719.94	16,684.53	-1,035.41	-5.84
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	600.00	600.00	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	5,944.49	5,636.89	-307.60	-5.17

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	2,579.29	2,584.74	5.45	0.21
9	在建工程	8,593.25	7,862.90	-730.35	-8.50
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	2.91	-	-2.91	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产合计	185,858.23	186,607.84	749.61	0.40
21	流动负债	105,884.63	105,884.63	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	105,884.63	105,884.63	-	-
24	净资产（所有者权益）	79,973.60	80,723.21	749.61	0.94

（二）收益法评估结论：

采用收益法对银基发展（上海）投资控股有限公司的股东全部权益价值的评估值为 80,281.39 万元，评估值较账面净资产评估增值 307.79 万元，增值率 0.38%。

（三）对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为-441.82 万元，差异率为-0.55%，差异的主要原因：

1. 资产基础法是在企业持续经营的假设前提下，从资产购建者的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东权益价值的方法。该评估方法得出的评估结果直接、客观，受主观因素和不确定因素的影响较小。

2. 收益法是从未来收益的角度出发，以评估对象现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为评估对象的评估价值，因此一些假设前提的不确定性可能会对评估结论产生较大影响。本次收益法数据预测主要依据企业盈利预测与发展规

划，而作为一房地产开发企业，我们注意到该公司在上海地区土地储备较少，在目前政府对房地产持续趋紧的态势下，企业能否实现其盈利预测的预期增长还有较大不确定性。而资产基础法能反映评估对象现时状态各项资产价值的总和，我们认为资产基础法结论比较符合评估对象的现时情况。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

银基发展（上海）投资控股有限公司股东全部权益价值为 80,723.21 万元，人民币大写金额：捌亿零柒佰贰拾叁万贰仟壹佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让涉及的 银基发展（上海）投资控股有限公司股东全部权益 资产评估报告

深国众联评报字（2013）第 3-017 号

沈阳银基发展股份有限公司：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对银基发展（上海）投资控股有限公司拟实施股权转让行为涉及的银基发展（上海）投资控股有限公司股东全部权益价值在 2012 年 12 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、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 概况

企业名称：沈阳银基发展股份有限公司

住所：沈阳市沈河区青年大街 109 号

法定代表人：刘成文

注册资本：人民币壹拾壹亿伍千肆佰捌拾叁万贰仟零壹拾壹元

实收资本：人民币壹拾壹亿伍千肆佰捌拾叁万贰仟零壹拾壹元

公司类型：股份有限（国内合资 上市）

经营期限：1989 年 12 月 14 日至 2039 年 12 月 14 日

注册号：210100000021782（2-2）

经营范围：城市基础设施投资；（旅游服务、餐饮服务、住宿、房地产开发、装饰装修、建筑工程设计施工限分公司持证经营）

2. 企业简介及历史沿革：

沈阳银基发展股份有限公司原名为沈阳物资开发股份有限公司，系经沈阳市大中型企业股份制试点联合办公室以沈股办发[1988]3 号文件批准，在沈阳市物资回收总公司的基础上改制组建的股份企业，并经中国证监会以证监发审字[1993]3 号文件

批准，股票于 1993 年 5 月 18 日在深交所挂牌上市流通。1998 年 6 月 3 日，根据中国证监会证监上字[1998]26 号文件的规定，经沈阳市人民政府沈政[1998]43 号文件和沈阳证监会沈证监发[1998]29 号文件批准，沈阳银基集团股份有限公司（现更名为沈阳银基集团有限责任公司）与沈阳物资开发股份有限公司协商，双方于 1998 年 8 月 1 日签署了资产置换协议书。按协议规定：以 1998 年 8 月 1 日为基准日，沈阳银基集团股份有限公司以其拥有的沈阳皇城商务酒店有限公司、沈阳银基置业装饰工程有限公司和沈阳市海外旅游总公司三家子公司经评估后的全部净资产，与沈阳物资开发股份有限公司经评估后的全部净资产进行 100%的资产置换，并变更了主营业务。

（二）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：银基发展（上海）投资控股有限公司

住所：上海市奉贤区杨牌路 628 号 9 幢 24 号

法定代表人：刘博巍

注册资本：人民币伍仟万元

实收资本：人民币伍仟万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营期限：二〇〇九年一月六日至二〇五九年一月五日

注册号：310115001106127

经营范围：实业投资，资产管理，房地产开发经营（属于南桥新城开发项目），建筑工程设计、施工，建筑装潢装饰设计、施工。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

2. 企业简介及历史沿革：

银基发展（上海）投资控股有限公司（以下简称“贵公司”或“公司”）的前身为上海博丰银基实业发展有限公司，系由沈阳银基发展股份有限公司出资设立的有限公司，于 2008 年 10 月 14 日取得上海市工商行政管理局奉贤分局核发的注册号为 310115001106127《企业法人营业执照》，注册资本 3,000 万元。设立时注册资本业经上海知源会计师事务所有限公司沪知会验字[2008]第 606 号验资报告验证。

2009 年 10 月 28 日，经上海市工商行政管理局以沪工商注名变核字第

01200910280721 号《企业名称变更预先核准通知书》核准，公司更名为上海银基发展房地产开发有限公司。

根据公司 2010 年 1 月 16 日股东会决议和修改后的公司章程规定，公司注册资本由 3,000 万元增加到 5,000 万元，新增注册资本由新股东沈阳银基置业有限公司认缴。本次变更注册资本业经上海知源会计师事务所有限公司沪知会验字[2010]第 66 号验资报告验证。

根据公司 2010 年 12 月 21 日股东会决议和公司章程修正案规定，公司更名为银基发展（上海）投资控股有限公司。

2011 年 3 月 3 日，沈阳银基置业股份有限公司以 2000 万元向沈阳银基发展股份有限公司转让其持有的公司股份 40%。

2012 年 12 月 18 日，经银基发展（上海）投资控股有限公司股东会研究决定，对上海银基的资本公积进行如下调整：将上海银基的资本公积由 12.5 亿元调减为 7.5 亿元，调减的 5 亿元资本公积转为对上海银基股东的负债，按股东持股比例，沈阳银基发展股份有限公司享有债权 3 亿元，沈阳银基置业有限公司享有债权 2 亿元，调整后，上海银基的注册资本不变，仍为 5000 万元。

银基发展（上海）投资控股有限公司现有员工 38 人，其中专科学历 16 人，本科学历 9 人，硕士 4 人。

公司目前主要从事房地产开发经营等。

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

序号	姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	沈阳银基发展股份有限公司	3,000	60
2	沈阳银基置业有限公司	2,000	40
合计		5,000	100

4. 近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目名称	2009-12-31	2010-12-31	201112-31	201212-31
流动资产：				
货币资金	370.04	19,242.42	256.79	4,601.56
交易性金融资产				
应收账款				1,591.70

预付款项	89.04	32,260.57	192.12	1,081.20
其他应收款	4.50	187.86	5,578.65	265.24
存货	134,576.54	148,614.23	177,857.96	160,569.00
一年内到期的非流动资产				29.58
其他流动资产				
流动资产合计	135,040.13	200,305.65	183,885.52	168,138.29
非流动资产：				
持有至到期投资			600.00	600.00
长期股权投资			1,299.49	5,944.49
投资性房地产				
固定资产	346.46	2,113.02	2,539.70	2,579.29
在建工程			8,323.81	8,593.25
工程物资				
无形资产				
长期待摊费用		94.13	61.86	
递延所得税资产		0.24	0.28	2.91
其他非流动资产				
非流动资产合计	346.46	2,207.39	12,825.13	17,719.94
资产总计	135,386.58	202,513.04	196,710.65	185,858.23
流动负债	7,451.64	46,387.09	47,107.55	105,884.63
非流动负债		26,524.84	20,766.13	
负债合计	7,451.64	129,601.11	67,873.68	105,884.63
所有者权益合计	127,934.94	202,513.04	128,836.97	79,973.60

企业 2009 年、2010 年、2011 年及 2012 年的损益状况如下表所示：

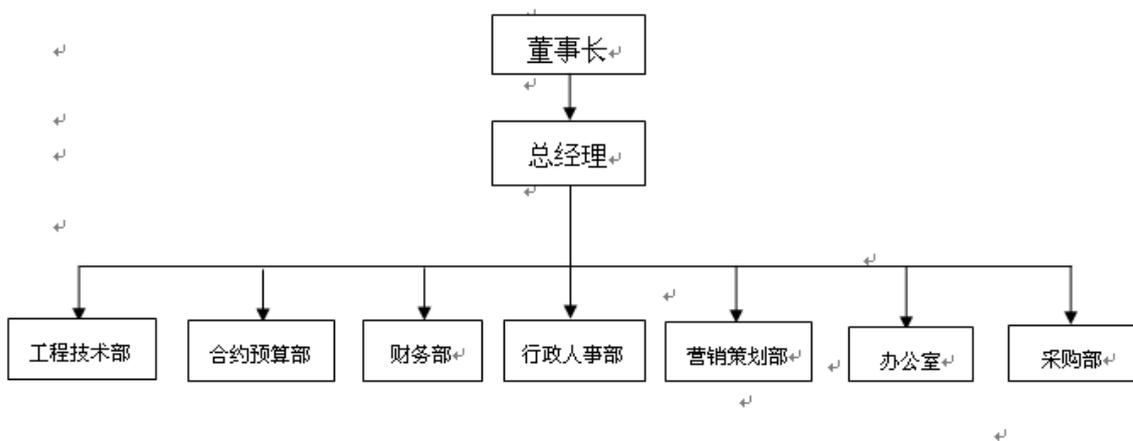
金额单位：人民币万元

项 目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
一、营业收入				31,679.12
减：营业成本				26,425.59
营业税金及附加		0.03	0.03	2,803.60
销售费用		2.02		898.67
管理费用	123.66	414.02	831.54	335.86
财务费用	-58.63	-86.42	-61.28	-47.44
资产减值损失			0.18	10.48
加：公允价值变动收益		0.96		
投资收益			-0.51	

二、营业利润	-65.03	-330.60	-770.98	1,252.36
加：营业外收入		0.53	7.80	1.73
减：营业外支出	0.03	4.00	1.00	1.23
三、利润总额	-65.06	-334.07	-764.18	1,252.86
减：所得税费用		-0.24	-0.05	116.24
四、净利润	-65.06	-333.83	-764.13	1,136.63

注：2012年数据已经由国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见国浩审字[2013]第819A0002号审计报告。

5. 组织机构图



6. 被评估单位长期投资概况：

6.1 银基恒信(北京)投资控股有限公司

企业名称：银基恒信(北京)投资控股有限公司

地址：北京市东城区东直门外小街甲2号10层B座1001室

法定代表人：刘博巍

注册资本：1000万元

实收资本：1000万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自2011年07月19日至2041年07月18日

注册号：110101014086616

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：投资；资产管理；房地产开发；施工总承包；劳务承包；专业承包。

银基发展（上海）投资控股有限公司持有银基恒信（北京）投资控股有限公司 100% 的股份。

6.2 马鞍山银太房地产开发有限公司

企业名称：马鞍山银太房地产开发有限公司

地址：花山区景山大道 300 号 2 栋-2

法定代表人：刘博巍

注册资本：叁仟伍佰万圆整

实收资本：叁仟伍佰万圆整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营期限：未约定

注册号：340500000116034（2-2）

经营范围：许可经营项目：房地产开发经营（许可项目凭许可证在有效期内经营）。

一般经营项目：房地产销售代理。

银基发展（上海）投资控股有限公司持有马鞍山银太房地产开发有限公司 80 % 的股份。

6.3 上海银基发展房地产开发有限公司

企业名称：上海银基发展房地产开发有限公司

地址：上海市奉贤区浦星公路 8989 号 3 幢 C72 室

法定代表人：刘博巍

注册资本：人民币伍佰万元

实收资本：人民币伍佰万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营期限：自二 0 一二年五月二十八日至二 0 二二年五月二十七日

注册号：310120002022124

经营范围：房地产开发，实业投资，资产管理，创业投资，建筑装饰装修建设工程设计与施工。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

银基发展（上海）投资控股有限公司持有上海银基发展房地产开发有限公司 100 % 的股份。

6.4 上海银兴市场营销策划有限公司

企业名称：上海银兴市场营销策划有限公司

地址：上海市奉贤区浦星公路 8989 号 3 幢 C98 室

法定代表人：刘博巍

注册资本：人民币伍佰万元

实收资本：人民币伍佰万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营期限：自二 0 一二年六月六日至二 0 二二年六月五日

注册号：310120002025882

经营范围：市场营销策划，公关活动策划，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，文化艺术交流策划。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

银基发展（上海）投资控股有限公司持有上海银兴市场营销策划有限公司 99% 的股份。

6.5 上海银贤信息科技有限公司

企业名称：上海银贤信息科技有限公司

地址：上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号一幢 112 室

法定代表人：刘博巍

注册资本：人民币壹仟万元

实收资本：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营期限：二 0 一二年八月二日至二 0 二二年八月一日

注册号：310120002048760

经营范围：计算机信息技术、网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、计算机软件开发，电脑图文设计、制作，日用百货、床上用品、建材、电子产品的批发、零售，会务服务，展览展示服务，商务信息咨询，美术设计，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

银基发展（上海）投资控股有限公司持有上海银基发展房地产开发有限公司 55% 的股份。

6.6 上海银基发展建设工程有限公司

企业名称：上海银基发展建设工程有限公司

地址：上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 143 室

法定代表人：刘博巍

注册资本：人民币陆佰万元

实收资本：人民币陆佰万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营期限：二〇一二年十二月二十七日至二〇二二年十月十日

注册号：310120002074466

经营范围：房屋建设工程施工。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

银基发展（上海）投资控股有限公司持有上海银基发展房地产开发有限公司 100% 的股份。

7. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

该企业按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的规定，对实际发生的交易和事项进行确认、计量，并在此基础上编制财务报表。生产经营不存在政策、法规的限制情形。

根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，公司所得税按 25% 税率执行。营业税、城建税、教育费附加适用税率分别为 5%、为 1%、3%。

8. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方系被评估单位控股单位。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

主要包括业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让，本次评估系为沈阳银基发展股份有限公

司拟股权转让的经济行为提供价值参考，本次经济行为已获得董事会的批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让所涉及的银基发展(上海)投资控股有限公司股东全部权益。

具体评估范围为沈阳银基发展股份有限公司拟股权转让行为所涉及的银基发展(上海)投资控股有限公司全部资产及负债，资产总额账面值为 185,858.23 万元，负债总额账面值 105,884.63 万元，所有者权益 79,973.60 万元。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	168,138.29
非流动资产	2	17,719.94
其中：可供出售金融资产	3	-
持有至到期投资	4	600.00
长期股权投资	5	5,944.49
投资性房地产	6	-
固定资产	7	2,579.29
在建工程		8,593.25
无形资产	8	
开发支出		
商 誉	9	
长期待摊费用	10	
递延所得税资产	11	2.91
资产总计	12	185,858.23
流动负债	13	105,884.63
非流动负债	14	-
负债总计	15	105,884.63
净 资 产	16	79,973.60

资产评估范围与委托评估的范围一致，以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估银基发展(上海)投资控股有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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

本项目资产评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
2. 《企业会计准则》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
4. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 资产评估准则——基本准则；
2. 资产评估职业道德准则——基本准则；
3. 资产评估准则——评估报告；
4. 资产评估准则——评估程序；
5. 资产评估准则——业务约定书；
6. 资产评估准则——工作底稿；
7. 资产评估准则——机器设备；
8. 资产评估准则——企业价值；
9. 资产评估准则——不动产；
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）；
11. 资产评估价值类型指导意见（试行）。

（三）经济行为文件

《资产评估业务约定书》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、企业章程、验资报告等；

2. 车辆行驶证；
3. 重要设备购买合同、建筑工程合同；
4. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1. 《2012年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3 关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经〔1997〕456号）；
4. 国经贸资源〔2000〕1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。

（六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 企业提交的财务会计经营资料及会计师事务所提供的审计报告；
3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书；
6. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，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评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽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，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况和企业财务报表等方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

本次评估对象所涉及的各项资产、负债原始资料较齐备，同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息，满足采用成本途径评估的要求，故适宜采用资产基础法进行评估。

综上所述，根据本次评估目的、被评估企业的特点及评估所需资料的收集情况，

本次采用资产基础法进行评估，以资产基础法的评估结果作为股权转让评估目的的评估结果。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货

存货为开发产品的产成品和开发成本的半成品。对于正常销售的开发产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税费和部分利润确定评估值。对于开发成本，银河丽湾城西区的三栋未结转在建项目及银河丽湾城东区项目，适宜采用假设开发法。

假设开发法适用于待开发或正开发房地产项目的评估，即从将来建成销售的房地产价格中，扣除从目前房地产状态至达到竣工销售状态所需投入的各项费用，剩余之数即为目前状态的房地产价值。

1.4 递延资产在清查核实的基础上，以评估目的实现后的资产所有者还存在的资产和权利价值作为评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 长期股权投资的评估方法

对于控股的其他长期投资，采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

2.1.1 对于历史上投资收益有现金分红的，则根据历史上的投资收益情况和被投资企业的未来经营情况及风险、预测长期投资的未来收益，再用适当折现率折算为现值得出评估值。

2.1.2 对于历史上无投资收益分红，可以进入企业进行整体评估的，一般采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评

估值。

2.1.3 对于历史上无投资收益分红，且由于持股比例较小，无法进入企业进行整体评估的分别采用下列方法：

●对于可提供审计后会计报表的长期股权投资，按照被投资企业基准日的持股数量乘以每股净资产确定长期股权投资的评估值；

●对于在评估基准日已清算收回投资的被投资单位，按清算收回的投资额确认评估值；对于在评估基准日后已转让的长期股权投资，按实现的转让价确定评估值。

●对于委托方不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，按审计后的账面价值列示。

2.2 房屋建筑物的评估

列入评估范围的房屋建筑物，房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关材料为依据。由于职工住宅别墅可取得市场案例，该类房屋建筑物采用市场法评估。

所谓市场法，是指在市场选取三个以上相同或近似的近期交易的房地产案例作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估的房地产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再对各项调整结果进行综合分析，确定被评估房地产的价值的一种资产评估方法。

2.3 机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

2.3.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

A. 对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B. 对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

2.3.2 设备成新率的确定；

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原

则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

2.3.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

2.4 在建工程的评估

列入评估范围的在建工程，房产的建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关材料为依据，由于拍卖成交确认书上的参考建筑面积与实测面积不符，截止评估基准日房产证尚在办理中，本次评估我们以实测面积为准进行评估。由于该建筑物可取得市场案例，该类房屋建筑物采用市场法评估。

所谓市场法，是指在市场选取三个以上相同或近似的近期交易的房地产案例作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估的房地产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再对各项调整结果进行综合分析，确定被评估房地产的价值的一种资产评估

方法。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

§ 对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

3.1 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

3.2 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n \times (P/A, r, m)}{(1+r)^i} + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为资本化率（折现率）

i 为预测期

A_n 为永续年期的收益

$(P/A, r, m)$ 为年金现值系数

N 为非生产性资产及溢余资产评估值

D 为付息债务

3.3 收益期的确定

本次评估参照房地产行业经营规律采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2011年11月1日至2015年12月31日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自2016年1月1日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3.4 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加

3.5 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

(Rm - Rf) 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与沈

阳银基发展股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受沈阳银基发展股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组及房地产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2013 年 1 月 13 日~1 月 20 日。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2013 年 1 月 21 日~1 月 26 日。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，与企业设备和工程技术人员进行交流，了解设备、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2013 年 1 月 27 日~2 月 3 日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为 2013 年 2 月 4 日~3 月 30 日。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
8. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司按照评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日当地货币购买力作出的。

5. 假设银基发展（上海）投资控股有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2012 年 12 月 31 日资产总额账面值 185,858.23 万元，评估值 186,607.84 万元，评估增值 749.61 万元，增值率 0.40%；

负债总额账面值 105,884.63 万元，评估值 105,884.63 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 79,973.60 万元，评估值 80,723.21 万元，评估增值 749.61 万元，增值率 0.94%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

被评估单位：银基发展（上海）投资控股有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	168,138.29	169,923.31	1,785.02	1.06
2	非流动资产	17,719.94	16,684.53	-1,035.41	-5.84
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	600.00	600.00	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	5,944.49	5,636.89	-307.60	-5.17
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	2,579.29	2,584.74	5.45	0.21
9	在建工程	8,593.25	7,862.90	-730.35	-8.50
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	2.91	-	-2.91	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
20	资产合计	185,858.23	186,607.84	749.61	0.40
21	流动负债	105,884.63	105,884.63	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	105,884.63	105,884.63	-	-
24	净资产（所有者权益）	79,973.60	80,723.21	749.61	0.94

（二）收益法评估结论：

采用收益法对银基发展（上海）投资控股有限公司的股东全部权益价值的评估值为 80,281.39 万元，评估值较账面净资产评估增值 307.79 万元，增值率 0.38%。

（三）对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为-441.82 万元，差异率为-0.55%，差异的主要原因：

1. 资产基础法是在企业持续经营的假设前提下，从资产购建者的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东权益价值的方法。该评估方法得出的评估结果直接、客观，受主观因素和不确定因素的影响较小。

2. 收益法是从未来收益的角度出发，以评估对象现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为评估对象的评估价值，因此一些假设前提的不确定性可能会对评估结论产生较大影响。本次收益法数据预测主要依据企业盈利预测与发展规划，而作为一房地产开发企业，我们注意到该公司在上海地区土地储备较少，在目前政府对房地产持续趋紧的态势下，企业能否实现其盈利预测的预期增长还有较大不确定性。而资产基础法能反映评估对象现时状态各项资产价值的总和，我们认为资产基础法结论比较符合评估对象的现时情况。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

银基发展（上海）投资控股有限公司股东全部权益价值为 80,723.21 万元，人民币大写金额：捌亿零柒佰贰拾叁万贰仟壹佰元整。

（四）评估结果与账面值比较变动情况及原因：

1. 流动资产

流动资产评估增值 1,785.02 万元，增值率 1.06%。

流动资产评估增值主要是两方面原因：一方面是根据有关评估规定，应收账款、其他应收款的坏账准备评估为零所形成增值；

另一方面存货产成品，主要是开发成品的账面值是成本价格，而评估时按照市场价格扣减相关税费和销售费用进行估算，因此产成品评估值包含了尚未实现的利润和需补偿的管理费用和财务费用，因此造成存货评估增值。

在产品的增值原因：对于银河丽湾项目一期工程由于账面价值未包含资金成本，评估中对开工日期距评估基准日六个月以上的项目计算资金成本；东区部分由于工程刚开工不久，只投入了部分前期费用，故价值基本上反映土地使用权的价值，且被评估单位于 2009 年买下该宗地时，明显高于周边同类型同级别的宗地价位，该地块在当时的土地招拍挂市场，被冠以奉贤区“地王”的价位买下，评估人员通过对周边宗地的交易情况了解到，虽然周围地段的土地交易价格有所攀升，但目前仍未高于银基发展（上海）投资控股有限公司当时的成交价，故本次评估在考虑该宗地的开发成本过后评估值仅呈小幅度比例提升。

2. 长期股权投资

长期投资合计账面值 5,944.49 万元，评估值 5,636.89 万元，评估减值-307.60 万元，减值率 5.17%，评估减值的原因：长期投资系根据原始投资成本进行计价。而本次评估时，根据长期投资的各个子公司的基准日时的资产状况进行重置评估，故出现减值。

3. 设备类资产评估结论与账面值比较变动情况及原因

3.1 车辆账面原值 14,426,869.90 元，净值 10,088,857.72 元；评估价值原值 13,961,291.00 元，净值 9,090,317.05 元。减值的主要原因：部分车辆购置日期相对较早，由于技术进步，车辆更新换代速度较快相同配置的车辆市场价格呈下降趋势。

3.2 电子设备账面原值 2,492,164.00 元，净值 1,690,053.17 元；评估价值原值 2,282,817.00 元，净值 1,649,500.00 元，评估净值与账面净值相差不大。原值减值的主要原因：企业购买的设备多为电子设备，电子产品的更新换代速度较快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，因而造成电子设备评估原值减值。

4. 在建工程

在建工程账面价值 8,593.25 万元，评估值 7,746.38.00 万元，减值 730.36 万元，

减值率 8.62%。减值主要原因：由于该在建工程的经由企业法院拍卖取得，该物业的产权证正在办理过程中，造成该物业的市场售价偏低。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产评估减值 2.91 万元，减值率 100%。

递延所得税资产系其他应收款计提的坏账准备导致企业出现的所得税递延差异。本次评估时，对其他应收款按照可回收金额确认了评估值，并对坏账准备评估为零，因此对因其他应收款坏账准备出现的递延所得税资产评估为零。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；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。

（六）根据银基发展（上海）投资控股有限公司股东会决议，将上海银基的资本公积由 12.5 亿元调减为 7.5 亿元，调减的 5 亿元资本公积转为对上海银基股东的负债，

按股东持股比例，沈阳银基发展股份有限公司享有债权 3 亿元，沈阳银基置业有限公司享有债权 2 亿元。该决议事项已于 2012 年 12 月 14 日发布公告。

鉴于我们掌握的资料有限，我司未能对银基发展（上海）投资控股有限公司资本公积调减转为负债所产生的利息支出进行判断。

（七）旺座中心西北侧配楼为银基发展（上海）投资控股有限公司 2010 年 11 月拍卖而来，拍卖成交确认书上的参考建筑面积与实测面积不符，截止评估基准日房产证尚在办理中，本次评估我们以实测面积为准进行评估。

（八）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（五）本评估报告自评估基准日 2012 年 12 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告于 2013 年 3 月 30 日完成并出具。

深圳市天健国众联合资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



2013 年 3 月 30 日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、产权证明文件复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、注册资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、注册资产评估师资格证书复印件