

大商股份有限公司拟收购
大连大商集团营口房地产开发有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

元正评报字[2015]第 234 号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一五年十二月九日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书中约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
十四、评估机构、资产评估师签字	17
附件目录	18

注册资产评估师声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方无个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的。

四、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定和限定条件的限制、评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

五、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

六、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师本人及其业务助理人员对评估对象进行了勘查。

八、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

九、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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

十、注册资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

大商股份有限公司拟收购
大连大商集团营口房地产开发有限公司股权项目

资产评估报告

元正评报字[2015]第 234 号

摘要

辽宁元正资产评估有限公司接受大商股份有限公司的委托，就大商股份有限公司拟收购大连大商集团营口房地产开发有限公司股权之经济行为，所涉及的大连大商集团营口房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为大连大商集团营口房地产开发有限公司股东全部权益，

评估范围是大连大商集团营口房地产开发有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对大连大商集团营口房地产开发有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出大连大商集团营口房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 11 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 5,760.64 万元，评估值 6,616.10 万元，评估增值 855.46 万元，增值率 14.85%。负债账面价值 5,510.28 万元，评估值 5,724.14 万元，评估增值 213.86 万元，增值率 3.88%。净资产账面价值 250.36 万元，评估值 891.96 万元，评估增值 641.60 万元，增值率 256.27%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

被评估单位：大连大商集团营口房地产开发有限公司

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%
流动资产	5,760.64	6,616.10	855.46	14.85
非流动资产				
长期应收款				
长期投资				
投资性房地产				
固定资产				
其中：建 筑 物				
机器设备				
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
其它资产				
资产总计	5,760.64	6,616.10	855.46	14.85
流动负债	5,510.28	5,510.28	0.00	0.00
非流动负债	0.00	213.86	213.86	
负债总计	5,510.28	5,724.14	213.86	3.88
净资产	250.36	891.96	641.60	256.27

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

在使用本评估结论时，提请报告使用者使用本报告时关注以下事项：

1.大连大商集团营口房地产开发有限公司开发成本中的土地使用权尚未取得土地使用权证书，面积合计 28,803.21 m²。大连大商集团营口房地产开发有限公司承诺上述土地使用权为其购入，不存在产权争议。

2.本报告评估结果使用有效期一年，即自 2015 年 11 月 30 日至 2015 年 11 月 29 日使用有效。

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合理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

大商股份有限公司拟收购
大连大商集团营口房地产开发有限公司股权项目

资产评估报告

元正评报字[2015]第 234 号

大商股份有限公司：

辽宁元正资产评估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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就大商股份有限公司拟收购大连大商集团营口房地产开发有限公司股权之经济行为，所涉及的大连大商集团营口房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 11 月 30 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、被评估单位和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为大商股份有限公司，产权持有单位为大连大商集团营口房地产开发有限公司。产权持有单位是委托方拟收购的标的公司。

(一) 委托方概况

公司名称：大商股份有限公司

法定代表人：牛钢

注册资本：贰亿玖仟叁佰柒拾贰万元整

地址：大连市中山区青三街一号

性质：股份有限公司

营业期限：自1992年12月10日至长期

经营范围：国内一般贸易；保健食品销售（限分公司经营）；食品现场加工；食品、副食品、劳保用品、商业物资经销（专项商品按规定）；书刊音像制品、金银饰品、中西药、粮油零售；金饰品、服装裁剪加工；农副产品收购；仓储；电子计算机技术服务；经销本系统商品技术的进出口业务；木屑收购加工；出租柜台；展览策划；互联网上网服务；移动电话机销售；婚庆礼仪服务；房屋出租、场地出租、物业管理；电子游戏、餐饮、广告业务经营（限分公司经营）；因特网信息服务业务（凭许可证经营）；废旧家电回收

与销售（涉及行政许可凭许可证经营）；乳制品（含婴幼儿配方乳粉、限分公司经营）；货物进出口、技术进出口（法律、法规禁止经营的除外法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；批发预包装食品、酒类商品***（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）。

大商股份是1992年5月经大连市体改委批准，由国有企业改组设立的股份有限公司。1993年向社会公开发行股票后，于同年11月22日在上海证券交易所上市。公司上市后，坚持发展商品零售这一主业，树立百货品牌。特别是1998年以后公司确立的收购兼并发展的道路，先后在全国各地开发大型店铺百余家，已发展成为知名的综合性百货零售公司。

（二）被评估单位概况

公司名称：大连大商集团营口房地产开发有限公司；

类型：有限责任公司(法人独资)；

住所：营口市鲅鱼圈区昆仑大街中段（管委会2号楼401室）；

法定代表人：姜积域；

注册资本：人民币壹仟万元整；

成立日期：2009年03月10日

营业期限：2009年03月10日至2019年03月10日。

1. 公司简介

大连大商集团营口房地产开发有限公司系2009年03月10日由大商嘉华集团有限公司独资投资设立的法人企业，营业执照号码为：210800004062847。

截至评估基准日2015年11月30日实收资本为壹仟万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下表：

序号	股东名称	出资额（万）	出资比例%
1	大商嘉华集团有限公司	1,000.00	100%
合计		1,000.00	100%

2. 经营范围

经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营）（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）。

3. 资产、财务及经营状况

前两年，大连大商集团营口房地产开发有限公司财务状况如下：

项目	2013 年	2014 年	2015 年 11 月 30 日
资产总额	5,760.18	5,760.60	5,760.00
负债总额	4,768.60	4,770.10	5,509.64
净资产	991.58	990.50	250.36
收入			
利润	-0.93	-1.08	-165.36

上述数据已经大连明亦科会计师事务所有限公司和大华会计师事务所审计审定，审计报告均为无保留意见。

（三）委托方与产权持有单位之间的关系

被评估单位为委托方拟收购的标的公司。

（四）业务约定书中约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及按照相关规定涉及经济行为的相关监管部门或机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

为大商股份有限公司拟收购大连大商集团营口房地产开发有限公司股权项目之经济行为，提供大连大商集团营口房地产开发有限公司的股东全部权益于评估基准日时的市场价值的参考依据。该经济行为依据为大商股份有限公司出具的《关于收购大连大商集团营口房地产开发有限公司及聘请中介机构决定》。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是大连大商集团营口房地产开发有限公司的股东全部权益。评估范围为大连大商集团营口房地产开发有限公司在基准日的全部资产及相关负债，截止评估基准日 2015 年 11 月 30 日，大连大商集团营口房地产开发有限公司资产总额为 5,760.64 万元，负债总额 5,510.28 万元，净资产额为 250.36 万元。具体包括流动资产 5,760.64 万元；流动负债 5,510.28 万元。各项资产如下：

项 目	账面价值
流动资产	5,760.64

项 目	账面价值
非流动资产	
长期应收款	
长期投资	
投资性房地产	
固定资产	
其中：建 筑 物	
机器设备	
在建工程	
无形资产	
其中：土地使用权	
其它资产	
资产总计	5,760.64
流动负债	5,510.28
非流动负债	0.00
负债总计	5,510.28
净资产	250.36

上述资产与负债数据摘自经聘请大华会计师事务所有限责任公司对本次评估范围内的资产及负债进行审计并出具了《审计报告》。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的无实物资产，主要资产为开发成本中的土地使用权。

1.主要资产法律权属状况

2010年9月15日，大连大商集团营口房地产开发有限公司通过摘牌，获得位于辽宁省营口市鲅鱼圈区 2010-7-10 地块土地使用权。营口市经济技术开发区土地储备中心出具了成交确认书，该宗地位于鲅鱼圈区昆仑大街西、长江路北；土地面积 28,803.21 平方米；成交单价 2,000.00 元/平方米；总价款 57,606,420.00 元；规划容积率为 4.2-1.5；规划用途为商住；大连大商集团营口房地产开发有限公司已如期缴纳了土地价款。但尚未签订土地出让合同，也未取得土地使用权证。

2.主要资产经济状况

纳入本次评估范围的资产为大连大商集团营口房地产开发有限公司所有，未发现设置抵押权等限制产权的情况。

3.主要资产物理状况

该宗土地为“五通一平”，处于待开发状态。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无无形资产。

没有发现企业存在符合财务核算标准，但未记录在财务账簿的无形资产情况。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，没有发现企业存在账外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由辽宁元正资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。主要理由是本次评估目的为正常的资产抵押，同时没有发现这些拟交易的资产有不符市场价值定义的事项存在，因此我们判断本次评估选择市场价值类型是适当的。

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

本项目资产评估的基准日是 2015 年 11 月 30 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是委托方根据本次评估目的的具体要求确定的。委托方在确定评估基准日考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，选择会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

该经济行为依据为《关于收购大连大商集团营口房地产开发有限公司及聘请中介机构决定》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）参照；
3. 《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（2005年8月25日）参照；
4. 《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）参照；
5. 《中华人民共和国合同法》（自2013年7月修订）；
6. 企业会计准则(2007年1月1日起施行)；
7. 《中华人民共和国证券法》（2005年10月修订）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月修订）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）参照。

（三）评估准则依据

5.评估方法选择中语言描述不通；6.现场勘察中有固定资产字样；7.案例数据有误，计算数值有误；

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（2007年11月28日中国资产评估协会发布 2011年12月30日修订 中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
8. 《资产评估准则—业务约定书》（2007年11月28日中国资产评估协会发布 2011年12月30日修订 中评协【2011】23号）；

9.《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

10.《资产评估准则—评估机构业务质量控制指南》(2010年12月28日中国资产评估协会发布 中评协【2010】214号);

11.《资产评估准则—独立性》(2012年12月28日中国资产评估协会发布 中评协【2012】248号);

12.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

13.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

(四) 资产权属依据

1.土地使用权成交确认书;

2.缴纳土地价款凭证等财务资料。

(五) 取价依据

1.国家外汇管理局公布的人民币基准汇价;

2.《中国人民银行贷款利率表》;

3.市场询价资料;

4.其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1.大连大商集团营口房地产开发有限公司2013年、2014年及评估基准日会计报表及审计报告;

2.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);

3.同花顺金融终端;

4.其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析了三种资产评估基本方法的适用性。

1、市场法是通过分析与被评估对象类似的交易案例,获取并分析这些交易案例的数据资料,在与被评估对象比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

由于我国目前资本市场现阶段,企业整体交易案例极少,可比因素收集极

为困难，因此本项评估排除了市场法评估。

2、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方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值乘以相应持股比例作为股东部分权益的评估价值。

被评估企业为项目公司，该项目尚未开工，未来年度收益风险不能预测，本次评估不适用收益法。

3、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评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

被评估企业有完整的会计记录信息，申报的委估资产明确，可根据财务资料 and 现场勘察核实，并且未发现企业存在明显的商誉等无形资产。因此本次评估可以选择资产基础法进行评估

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

存货

存货为开发产品中的土地使用权，具体评估方法如下：

采用市场法评估。

市场法是将待估地产与在较近时期内发生的同类地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（地产的外部条件）及个别因素（地产自身条件）加以比较对照，以同类地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

A. 搜集交易实例的有关资料；

- B. 选取有效的可比市场交易实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；
- F. 进行区域因素修正；
- G. 进行个别因素修正；
- H. 求得比准价格，确定被评估地产的评估值。

2. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2015年12月2日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，签订业务约定书，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年12月3日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年12月4日至2015年12月5日。主要工作如下：

1. 听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

- 6.对企业提供的权属资料进行查验。
- 7.对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。
- 8.与被评估单位有关的其他情况。

（三）评估汇总阶段

2015年12月7日至12月8日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2015年12月8日至2015年12月9日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（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估价。

2.公开市场假设。

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）评估外部环境的假设

1.假设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。

2.假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3.假设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）评估对象和范围方面的假设

1.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

2.评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4.评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（四）有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法对大连大商集团营口房地产开发有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2015年11月30日的评估结论如下：

资产账面价值5,760.64万元，评估值6,616.10万元，评估增值855.46万元，增值率14.85%。负债账面价值5,510.28万元，评估值5,724.14万元，评估增值213.86万元，增值率3.88%。净资产账面价值250.36万元，评估值891.96万元，评估增值641.60万元，增值率256.27%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年11月30日

被评估单位：大连大商集团营口房地产开发有限公司

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%
流动资产	5,760.64	6,616.10	855.46	14.85
非流动资产				
长期应收款				
长期投资				
投资性房地产				
固定资产				
其中：建 筑 物				
机器设备				
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
其它资产				
资产总计	5,760.64	6,616.10	855.46	14.85
流动负债	5,510.28	5,510.28	0.00	0.00
非流动负债	0.00	213.86	213.86	
负债总计	5,510.28	5,724.14	213.86	3.88
净资产	250.36	891.96	641.60	256.27

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的评估结论的情况

本次评估中，不存在引用其他机构出具的评估结论的情况。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）

本次评估中，未发现被评估企业存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（三）关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

（四）重大合同、重大诉讼事项

2010年6月21日大连大商集团营口房地产开发有限公司与大商股份有限公司签订房屋租赁合同，大商股份有限公司租赁拟建设房产中的7.5万平方米的商业地产，租期20年，根据合同，大商股份有限公司已支付定金2,000.00万元，定金将自租期开始后冲抵租金。

（五）产权瑕疵事项

1. 大连大商集团营口房地产开发有限公司开发成本中的土地使用权尚未取得土地使用权证书，面积合计 28,803.21 m²。大连大商集团营口房地产开发有限公司承诺上述土地使用权为其购入，不存在产权争议。

2. 本次评估未考虑上述土地使用权办理产权证等发生的相关税费。

(六) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(七) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

(八) 评估程序受到限制的情况

本次评估中，未发现存在评估程序受到限制的情况。

(九) 其他需要说明的事项

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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报告使用者使用；

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2015年11月30日起计算，至2016年11月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年十二月九日。

评估机构法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



辽宁元正资产评估有限公司



附件目录

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 业务约定书；
3. 基准日及前一年的审计报告（复印件）；
4. 委托方和产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
5. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
6. 委托方及产权持有单位承诺函；
7. 签字注册资产评估师承诺函；
8. 辽宁元正资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
9. 辽宁元正资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
10. 签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
11. 评估明细表。