

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

万泽实业股份有限公司拟股权置换所涉及的
常州万泽天海置业有限公司股东全部权益市场价值
资产评估报告

信资评报字[2018]第 20091 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一八年九月

目 录

声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告使用限制说明	36
十三、资产评估报告日	37
附件	39

声明

本声明系信资评报字[2018]第 20091 号资产评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对万泽实业股份有限公司委估的资产和负债进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

(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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的

决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对设备、房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二) 本资产评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

万泽实业股份有限公司拟股权置换所涉及的 常州万泽天海置业有限公司股东全部权益市场价值 资产评估报告

摘要

信资评报字[2018]第 20091 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受万泽实业股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对常州万泽天海置业有限公司的股东全部权益价值在 2018 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：

评估对象：常州万泽天海置业有限公司的股东全部权益。

评估范围：常州万泽天海置业有限公司的全部资产和负债。根据常州万泽天海置业有限公司 2018 年 7 月 31 日的经审计的资产负债表，总资产账面值为 123,780.25 万元，负债账面值为 43,709.93 万元，净资产账面值为 80,070.32 万元。

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

评估目的：股权置换

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法，最终结果选取资产基础法结论

评估结论：经评估，常州万泽天海置业有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 105,903.53 万元，大写人民币壹拾亿伍仟玖佰零叁万伍仟叁佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	116,638.01	141,918.00	25,279.99	21.67
其中：存货净额	59,484.91	84,681.03	25,196.11	42.36

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
非流动资产	7,142.24	7,585.22	442.98	6.20
其中：长期股权投资净额	1,408.03	1,731.88	323.85	23.00
固定资产净额	5,637.22	5,887.06	249.84	4.43
无形资产净额	1.18	1.18	0.00	0.00
递延所得税资产	95.81	75.34	-20.47	-21.37
资产总计	123,780.25	149,613.46	25,833.21	20.87
流动负债	43,709.93	43,709.93	0.00	0.00
负债总计	43,709.93	43,709.93	0.00	0.00
净资产	80,070.32	105,903.53	25,833.21	32.26

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

万泽实业股份有限公司拟股权置换所涉及的
常州万泽天海置业有限公司股东全部权益市场价值
资产评估报告

正文

信资评报字[2018]第 20091 号

万泽实业股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权置换事宜所涉及的该公司股东全部权益价值在 2018 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

企业名称：万泽实业股份有限公司

统一社会信用代码：91440500192754762W

类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼

注册资本：49178.509600 万人民币

法定代表人：黄振光

成立日期：1992 年 11 月 04 日

营业期限：1992 年 11 月 04 日至长期

经营范围：投资建设电厂、电站，电力生产，蒸气热供应；货物进出口、技术进出口；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化

工原料、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务；从事房地产投资、开发、经营，室内装饰；对采矿业的投资。

（二）被评估单位

企业名称：常州万泽天海置业有限公司

统一社会信用代码：913204127990579989

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：武进区雪堰镇雅浦村

注册资本：63009.801200 万人民币

法定代表人：黄振光

成立日期：2007 年 03 月 22 日

营业期限：2007 年 03 月 22 日至 2057 年 07 月 31 日

经营范围：房地产开发、经营；住宿、食品经营（限《食品经营许可证》核定范围）（限分公司经营）；休闲垂钓；体育健身设施建设；物业管理和租赁服务。（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）

1、企业性质及历史沿革

常州万泽天海置业有限公司（以下简称：常州天海）于 2007 年经常州市外商投资管理委员会以常外资委武（2007）第 52 号文件批准设立，系由中方常州万泽碧轩房地产开发有限公司、外方利发投资发展有限公司（香港）共同出资组建的中外合资经营企业，成立时注册资本为人民币 1000 万元。后经历多次股权转让及增资，截止评估基准日，常州天海的股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币元）	出资比例
万泽实业股份有限公司	630,098,012.00	100%
合计	630,098,012.00	100%

注：上述出资已由大华会计师事务所有限公司审验，并出具“大华验字（2018）第 000471 号”《验资报告》。

2、资产、负债结构和经营状况

常州天海 2016-2017 年及评估基准日的资产结构及经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 7 月
总资产	117,740.84	80,640.66	123,780.24
总负债	73,150.30	32,448.56	43,709.93
净资产	44,590.54	48,192.10	80,070.32

项目	2016 年 1-12 月	2017 年 1-12 月	2018 年 1-7 月
营业收入	15,818.74	24,241.63	2,708.49
减：营业成本	10,066.90	12,649.41	1,130.26
税金及附加	902.45	2,291.21	167.37
销售费用	2,004.25	2,616.00	1,071.41
研发费用	280.00	486.02	345.13
管理费用	-	-	-
财务费用	833.02	1,146.46	-20.28
资产减值损失	50.20	-91.14	-58.38
加：其他收益	-	0.32	0.18
投资收益	-214.29	-198.95	-78.73
公允价值变动收益	-	-	-
资产处置收益	2.73	-	0.00
营业利润	1,470.36	4,945.03	-5.56
加：营业外收入	11.54	0.73	0.52
减：营业外支出	56.17	54.23	50.00
利润总额	1,425.73	4,891.53	-55.04
减：所得税	300.87	1,289.97	14.59
净利润	1,124.86	3,601.56	-69.63

注：以上 2016 年-2017 年及评估基准日的数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2018]009636 号无保留意见审计报告。

3、企业经营场所情况介绍

常州天海办公场所位于常州市雪堰镇万泽太湖城 2 幢 101-106 室，系公司自建。

4、企业业务概况

常州天海目前主要从事万泽太湖庄园房地产项目的开发和经营，目前已完成一期 ABC 岛的开发，一期 DEF 岛预计于 2018 年底竣工交付，二期目前正处于前期土方回填工程阶段，尚未开始建设。

5、会计政策和主要税率

常州天海以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。公司主要税项及税率见下表列示：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额计缴	25%
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣减当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	16%、10%、5%、3%
营业税	按应税营业收入计缴（自2016年5月1日起，营改增缴纳增值税）	5%
城市建设维护税	按照实缴的营业税、增值税及消费税计缴	5%
土地增值税	按照转让房地产所取得的	四级超率累进税率， 20%，40%，50%，60%

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

根据《万泽实业股份有限公司关于继续推进重大资产重组事项的进展公告》，万泽实业股份有限公司拟与大股东万泽集团有限公司进行资产置换，拟置出标的资产为万泽实业股份有限公司持有的常州万泽天海置业有限公司股权。

本项评估的评估目的是为万泽实业股份有限公司拟股权置事宜，提供常州万泽天海置业有限公司股东全部权益市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象和评估范围

本次评估的对象为常州万泽天海置业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为常州万泽天海置业有限公司经审计的在2018年7月31日的全部资产和负债。其具体类型和账面金额如下：

科目	账面金额
一、流动资产合计	1,166,380,096.50
货币资金	64,894,296.94
应收票据净额	2,050,000.00
应收账款净额	5,602,400.00
预付账款净额	233,913,352.80
其他应收款净额	235,161,861.21
存货净额	594,849,131.71
其他流动资产	29,909,053.84
二、非流动资产合计	71,422,352.05
长期股权投资净额	14,080,269.87
固定资产净额	56,372,189.97
无形资产净额	11,791.10
递延所得税资产	958,101.11
三、资产合计	1,237,802,448.55
四、流动负债合计	437,099,255.74
应付账款	31,331,809.74
预收账款	339,735,886.33
应付职工薪酬	345,000.00
应交税费	25,601,183.89
其他应付款	38,599,483.39
其他流动负债	1,485,892.39
五、负债合计	437,099,255.74
六、净资产	800,703,192.81

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。

2、评估范围中的主要资产情况

(1) 存货

存货账面净值 594,849,131.71 元，分为开发成本和开发产品（库存商品）两类。开发产品（库存商品）账面值 85,970,244.74 元，系常州天海

一期未售房源及超市商品。未售房源共计 46 套，总建筑面积 14,473.77 平方米，超市商品账面值 30,269.01 元，主要为香烟、饮料及日用品。

开发成本账面值 508,878,886.97 元，系常州天海在开发的“太湖庄园”一期 DEF 岛及二期项目。

一期 DEF 岛规划总用地面积 59,758.24 平方米，总建筑面积 32,765.42 平方米，建设项目为住宅及地下车位，其中：计容建筑面积 29,327.88 平方米、地下总建筑面积 3,133.80 平方米，建筑容积率 0.49，机动车停车位 327 个。

一期 DEF 岛已办理土地证壹份，土地使用权登记情况如下：

编号	苏（2017）常州市不动产权第 2037954 号
土地使用权人	常州万泽天海置业有限公司
坐落	雪堰镇太漏村
使用权来源	出让
用途	商住
使用权面积	59,758.24
土地使用期限	住宅：2077/7/29；商业：2047/7/29

现场勘查时该地块已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证以及预售许可证。

二期项目规划尚未获批。

二期已办理土地证壹份，土地使用权登记情况如下：

编号 1	苏（2016）常州市不动产权第 2019517 号
土地使用权人	常州万泽天海置业有限公司
坐落	雪堰镇太漏村
使用权来源	出让
用途	商住
使用权面积	23,381.77
土地使用期限	住宅：2077/7/29；商业：2047/7/29

编号 2	苏（2016）常州市不动产权第 2038422 号
土地使用权人	常州万泽天海置业有限公司
坐落	雪堰镇太漏村
使用权来源	出让
用途	商住

使用权面积	246,945.64
土地使用期限	住宅：2077/7/29；商业：2047/7/29

(2) 固定资产—房屋建筑物类

房屋建筑物类账面原值 58,628,321.44 元，账面净值 55,895,568.63 元，主要建成于 2011 年 12 月 31 日，主要建筑物包括太湖城一期会所、超市及办公室，总建筑面积为 6,502.91 平方米。

(3) 长期股权投资

长期股权投资账面值 14,080,269.87 元，共 2 项，系对常州万泽置地房产开发有限公司和常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司的投资。

被投资单位名称	成立日期	投资成本	投资比例%	账面金额
常州万泽置地房产开发有限公司	2008.10	人民币 1900 万元	10.00	14,080,269.87
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	2015.1	人民币 0.00 万元	100.00	0.00
合计				14,080,269.87

3、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，申报范围内无表外资产。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估借鉴了大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的相关结论。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，常州万泽天海置业有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 7 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率

1 年以内（含 1 年）	4.35%
1 至 5 年（含 5 年）	4.75%
5 年以上	4.90%

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

6、财政部《企业会计准则》;

7、其他有关法规和规定。

(二) 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[2017]31号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);

7、《资产评估执业准则—利用专家工作》(中评协[2017]35号);

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);

9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39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、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

1、资产评估业务委托合同;

2、《万泽实业股份有限公司关于继续推进重大资产重组事项的进展公告》。

（四）产权依据

- 1、营业执照；
- 2、房屋所有权证及土地使用权证；
- 3、不动产（房屋）产权登记信息；
- 4、车辆行驶证；
- 5、其他产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率等；
- 4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 5、公司提供的部分合同、协议等；
- 6、评估人员现场勘察记录；
- 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

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。被评估单位为房地产开发企业，其主要资产为在开发地块，根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测及可量化，因此本次评估可以采用收益法进行评估。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定,结合委估资产的具体情况,采用资产基础法和收益法对委估资产的价值进行评估。

◆资产基础法有关各科目评估方法的简介

(一) 流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中,在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定,流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类,评估中根据不同流动资产的特性,选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1、货币资金的评估

货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表,按核实调整后的账面值作为评估值。

2、应收票据的评估

委估的应收票据均为无息银行承兑汇票,对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

3、应收款项(应收账款、预付账款和其他应收款)的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况,通过核对明细账户,发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款,则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。

在核实无误的基础上,根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况,具体分析数额、欠款时间和原因、

款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

4、存货的评估

委估存货分为开发成本及开发产品两类，其中开发成本主要为常州天海在开发太湖庄园一期 DEF 岛及二期住宅项目；开发产品为常州天海一期未售房源及超市商品。

(1) 存货—开发成本的评估

本次委估开发成本分为一期 DEF 岛及二期待开发土地，账面主要由土地价款、前期工程费、建安工程费和开发间接费用构成。对于一期 DEF 岛，企业营销部门已基本完成市场调研工作，项目已经开始预售且销售进度良好，成本预算已基本确定，因此适宜采用假设开发法进行评估。同时考虑到企业财务系统健全，开发成本入账及时，各分部分项工程款明晰，因此采用成本法进行评估。

二期项目由于尚未取得获批的规划指标，项目尚未动工开发，故本次评估采用成本法。

基本公式如下：

假设开发法：开发成本价值=开发后总楼价-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-后续建设成本-后续资金成本-开发商利润

成本法：开发成本价值=土地成本+建设成本+资金成本+开发利润-溢价部分增值
税金及附加-土地增值税-所得税

A、假设开发法

1) 开发完成后总收入

采用市场法结合企业的销售台账、未来销售计划确定开发完成后总收入。

2) 销售费用

销售费用主要是指开发商在楼盘销售过程中的广告、营销策划、聘请销售人员、代理佣金等支出。本次评估按照企业签订的销售代理合同约定销售费用。

3) 销售税金

销售税金主要是指销售商品房所需支付的增值税，委估企业为增值税一般纳税人，委估项目为营改增“新项目”，故增值税税率为 10%，附加税税率为 10%。

4) 土地增值税及企业所得税

按照税法规定进行测算，实际应缴纳的税费由税务机关确定。

5) 建设成本

根据企业提供的成本预算书并结合常州市工程造价信息网发布的造价信息估算建筑成本。

6) 资金成本

指项目开发建设需投入资金的成本。一期 DEF 岛预计于 2018 年底竣工交付，假设后续建设成本假设在剩余工期内均匀投入，项目取得成本在基准日时一笔投入，这部分的资金成本通过迭代计算。

7) 开发商利润

指开发成本经评估后，新股东进入产生的后续含税利润。根据企业提供的盈利能力分析表、常州市房地产市场行情以及项目预计建设期确定开发商利润率。

B、成本法

1) 土地成本

委估对象周边有一定同类土地交易案例，因此可以采用市场比较法进行评估。委估企业为房地产开发企业，根据财务核算规则，契税应作为土地成本的一部分予以资本化，因此根据当地现行税率纳入评估范围。

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为：

评估对象比准地价=交易实例地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数

2) 土地使用权以外的建设成本

对于企业实际支付的工程费和开发间接费，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，予以评估确认。

3) 资金成本

资金成本以重新估算的建设成本为基数，按合理的期限计算利息。

4) 开发利润

开发利润率按照房地产开发企业平均利润率结和本项目特点确定。

5) 相关税费的测算

本项为整体资产评估，评估中不涉及实质性的房地产交易，企业无法对土地评估溢价进行调账，因此会造成新老股东增值税、土地增值税及企业所得税税赋负担的分配问题，故测算出委估项目于评估基准日的市场价值后还需扣除其溢价部分的增值税、土地增值税和企业所得税税赋差异。本次评估中土地增值税及企业所得税参照税法测算过程确定。

(2) 存货—库存商品的评估

委估库存商品为一期未售房源及超市商品。

对于超市商品，外购的产品以现行市场售价为基础。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的产品，我们在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后确定其评估值。

对于未售房源，采用以下的公式计算：

未售房源价值=销售收入-增值税金及附加-销售费用-土地增值税-所得税-净利润折减

1) 销售收入

未售房源为联排、双拼别墅及商铺，根据评估人员调查了解，周边存在类似物业的成交案例，因此适宜采用比较法进行评估。市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

基本计算公式：评估对象价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2) 增值税金及附加

根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)文件的相关规定，委估开发产品属于营改增“老项目”，本次评估中采用简易计税方法测算增值税，税率为5%，附加税税率为10%。

3) 销售费用

销售费用主要是指开发商在楼盘销售过程中的广告、营销策划、聘请销售人员、代理佣金等支出。本次评估按照企业签订的销售代理合同约定销售费用。

4) 土地增值税及所得税

按照税法规定进行测算，实际应缴纳的税费由税务机关确定。

5) 净利润折减

本次评估根据未售房源的适销程度考虑一定的净利润折减。

5、其他流动资产的评估

其他流动资产均为留抵税款，本次评估在清查核实的基础上分析后确定评估值。

(二) 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是用资产基础法对长期投资进行评估。

长期投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：对非控股的长期投资，被投资单位净资产额直接引用被投资单位评估基准日的财务报表数；对控股的长期投资，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

(2) 固定资产—设备的评估

本次设备评估主要采用重置成本法，其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1) 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备外均为更新重置价，即：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用} \end{aligned}$$

根据国务院的决定，自2009年1月1日起，在全国实施增值税转型改革，一般纳税人购买的机器设备可以抵扣增值税。即：

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用} - \text{增值税额}$$

国产外购设备重置全价的确定：

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} + \text{运杂安装费} + \text{其它合理费用}$$

重置现价的确定一般采用直接法取得；

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《2018 机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、安装费参考机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标和项目审价资料，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

2) 成新率的确定

一般设备及电子类设备直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

(3) 固定资产—房屋建筑物的评估

委估房屋建筑物类（含土地使用权）主要为会所及商铺，实际用途为自营商铺及办公，目前全部为企业自用。对于会所，周边无类似房地产成交及出租，故采用成本法进行评估；对于商铺，武进区范围内有商铺出售及出租的情况，故可采用市场法及收益法进行评估。

成本法是通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值的方法。计算公式如下：

$$\text{房屋建筑物类（含土地使用权）} = \text{土地取得成本} + \text{房屋建筑物评估价值}$$

$$\text{其中：房屋建筑物评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本、利润等。其计算公式为：

$$\text{重置价值} = \text{工程造价} + \text{前期（专业）费用} + \text{管理费} + \text{资金成本} + \text{利润}$$

(2) 成新率采用年限法、完好分值率法确定。

年限成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限)

完好分值率=(结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分×评分系数) ×100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

(4) 无形资产的评估

委估无形资产为外购的软件,本次评估根据同类软件的现行市价和可使用年限以原值乘以成新率的方式确定其评估值。

(5) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产(或负债),应当还原到它产生的源头合并重新评估,并按资产评估的常规,处理相关的所得税事项。

因以前年度亏损而带来的可弥补亏损递延所得税我们按税务机关根据税法的规定所核定的数额予以确认。

(三) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据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认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

◆收益法评估方法的简介

1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一,这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现,累加得出评估基准日的现值,以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值,是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值(简称折现)的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为:

(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的;

(3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

2、收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点,本次评估的基本思路是:

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务,按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产,以及定义为基准日存在的非经营性资产(负债),单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和,得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流量折现模型。

3、收益法计算公式及各项参数

本次评估采用现金流折现方法(DCF)对企业经营性资产进行评估,收益口径为企业自由现金流(FCFF),相应的折现率采用WACC模型。

基本公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

F_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

(1) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

常州天海为房地产开发企业，根据企业的开发计划，预计其一期项目将于 2020 年全部实现销售，二期项目目前尚未确定规划方案，本次将二期项目作为溢余资产加回，故本次评估的收益期仅预测至 2020 年。

(2) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，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(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

(3) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下:

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中:WACC: 加权平均资本成本

K_e : 普通权益资本成本

K_d : 债务资本成本

W_e : 权益资本在资本结构中的百分比

W_d : 债务资本在资本结构中的百分比

t : 公司所得税税率

其中,权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算,公式如下:

$$K_e = r_f + \beta_L \times ERP + r_c$$

其中: r_f : 无风险报酬率;

β_L : 权益的系统风险系数;

ERP: 市场风险溢价;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(4) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产,主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,本项评估我们实施了必要的评估程序,现简要说明如下:

1、接受委托,签订资产评估委托合同

2018年9月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了资产评估委托合同。

2、前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4、对委估资产进行清查核实

2018年9月中旬本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间5天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对相对大额的设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关设备运行、维护等资料。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划和战略规划及潜在市场

优势,预测企业未来期间的预期收益、收益期限,并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整;建立收益法评估定价模型。

5、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料,分析、选择适用的评估方法,并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6、编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后,按规范编制资产评估报告,评估报告经公司内部三级审核后,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,将评估结果与委托方(评估单位)进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托方提交正式评估报告书。

九、评估假设

1、持续使用假设

即假定委估资产在评估目的实现后,仍将按照原来的使用目的、使用方式,持续地使用下去,继续生产原有产品或类似产品。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易,我们均假定评估对象处于交易过程中,评估基准日前后,评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5、利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化。

6、数据预测的基准

本次评估预测基准是根据公司 2016-2017 年及 2018 年 7 月审计报告。在充分考虑公司现实业务基础和发展潜力的基础上,并在下列各项假设和前提下对公司未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说,有以下几个具体原则:

- (1) 参考历史数据,不完全依靠历史数据;
- (2) 根据调查研究的数据对财务数据进行调整;
- (3) 数据统计与定性综合分析相结合,根据已有数据进行合理修正,求出反映企业价值变化的最佳参数来。

◆预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础,而任何预测都是在一定假设条件下进行的,本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上:

(1) 一般性假设

- ①企业所在的行业保持稳定发展态势,所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;
- ②企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模,继续经营原有业务及类似业务;
- ③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化;
- ④国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率,以及政策性收费等不发生重大变化;
- ⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(2) 针对性假设

- ①委估企业的资产在评估基准日后不改变用途,仍持续使用;
- ②委估企业的现有和未来经营者是负责的,且企业管理能稳步推进公司的发展计划,尽力实现预计的经营态势;

③委估企业遵守国家相关法律和法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

④委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致;

⑤委估企业在评估目的实现后,仍将按照现有的经营模式持续经营,继续经营原有产品或类似产品,企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变;

⑥企业生产经营过程中所需要的资金可以按时筹得,不影响企业的正常经营。

十、评估结论

1、资产基础法结论

经资产基础法评估,常州万泽天海置业有限公司于评估基准日 2018 年 7 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 105,903.53 万元,评估增值 25,833.21 万元,增值率 32.26%。

评估结论详细情况请见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 7 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	116,638.01	141,918.00	25,279.99	21.67
其中: 存货净额	59,484.91	84,681.03	25,196.11	42.36
非流动资产	7,142.24	7,585.22	442.98	6.20
其中: 长期股权投资净额	1,408.03	1,731.88	323.85	23.00
固定资产净额	5,637.22	5,887.06	249.84	4.43
无形资产净额	1.18	1.18	0.00	0.00
递延所得税资产	95.81	75.34	-20.47	-21.37
资产总计	123,780.25	149,613.46	25,833.21	20.87
流动负债	43,709.93	43,709.93	0.00	0.00
负债总计	43,709.93	43,709.93	0.00	0.00
净资产	80,070.32	105,903.53	25,833.21	32.26

评估增减值分析如下:

(1) 存货—开发成本账面值 50,887.89 万元, 评估值 73,000.00 万元, 评估增值 22,112.11 万元, 增值率 43.45%; 存货—库存商品账面值 8,597.02 万元, 评估值 11,681.03 万元, 评估增值 3,084.00 万元, 增值率 35.87%。评估增值的主要原因是近期常州市房产市场价格处于上升趋势中, 造成评估增值。

(2) 固定资产-房屋建筑物账面值 5,589.56 万元, 评估值 5,830.96 万元, 评估增值 241.41 万元, 增值率 4.32%, 评估增值的主要原因是近期常州市房产市场价格处于上升趋势中, 造成评估增值。

(3) 固定资产-设备账面值 47.66 万元, 评估值 56.09 万元, 评估增值 8.43 万元, 增值率 17.69%, 评估增值主要是企业财务折旧年限小于设备实际使用年限所致。

2、收益法评估结论

经过收益法评估, 常州万泽天海置业有限公司于评估基准日 2018 年 7 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 103,400.00 万元。

3、评估结果的选取

资产基础法的评估结果为 105,903.53 万元, 收益法的评估结果为 103,400.00 万元, 资产基础法评估结果较收益法高 2,503.53 万元。

考虑到被评估单位为房地产开发项目公司, 目前在售项目为一期 DEF 岛别墅在建项目及一期 ABC 岛存量别墅及商铺, 其中 DEF 岛已基本销售完毕, ABC 岛存量房源销售较缓, 企业未来的收入来源主要依赖于二期项目的开发与销售, 而二期项目的规划指标尚未确定仍处于待开发状态, 未来的开发及销售难以确定。收益法从企业的未来获利能力角度考虑的, 反映了企业各项资产的综合获利能力, 二期项目的体量占到整个太湖庄园的一半, 而规划指标尚未确定, 本次评估是按资产基础法结果作为溢余资产加回, 因此收益法难以体现被评估单位的价值。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的, 反映的是企业现有资产的

重置价值，目前企业的主要资产为一期 DEF 岛别墅在建项目及二期待开发项目，在资产基础法中分别采用成本法及假设开发法进行了评估，能够较为准确的反映委估资产目前的价值。

故本次评估取资产基础法结果。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为委托方用于本报告载明的股权置换目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、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，恕不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、截至评估基准日 2018 年 7 月 31 日，常州天海对泰兴一建建设集团有限公司预付账款金额为 208,903,550.59 元，其中预付二期工程款为 179,215,720.69 元，由于二期工程具体规划方案未定，本次评估将其作为应收款项评估。

10、常州万泽太湖庄园项目于 2007 年 4 月签订土地出让合同，出让时土地面积为 956 亩，约定综合容积率为 1-1.1。后因保护太湖需要，政府要求红线退让 219 亩，并签署补充协议，土地面积缩减为 737 亩，于 2008 年 9 月取得土地证。太湖庄园项目计划分两期开发，并于 2008 年 9 月 24 日取得一期开发的立项批文。一期项目主要产品为双拼、联排别墅、公寓以及配套商铺、会所，一期容积率为 0.47。

该公司目前正在进行二期项目的报批报建工作，但在二期项目容积率的问题上，武进区规划国土等主管部门与项目所在地的武进区太湖湾旅游度假区管委会之间产生了较大的分歧。规划国土部门认为：根据土地出让

合同的约定，该项目的容积率不能低于1，如果一期的容积率只有0.47，那二期的容积率就要做到1.5左右，以使整个项目的综合容积率满足不低于1的要求。而管委会认为，武进区太湖湾旅游度假区正在申报国家级旅游度假区，对于辖区内建筑物的容积率、高度等有限制要求，容积率不能高于1，建筑高度不能高于20米。

基于以上原因，该公司多次与相关部门进行沟通，并于近期达成初步意见，预计二期的规划容积率为0.77。截至评估基准日，该公司尚未取得二期项目的规划批复。本次评估暂按报批的容积率0.77进行测算。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托方和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

委托方；

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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专业人员不承担责任。

4. 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；

5. 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其评估对象可实现价格的保证。

6. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效,本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至2019年7月30日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年9月25日。

(本页系信资评报字[2018]第 20091 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



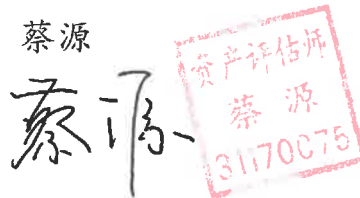
法定代表人：杨伟曦

首席评估师：舒英

资产评估师：张雯



资产评估师：蔡源



2018 年 9 月 25 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

1. 万泽实业股份有限公司企业法人营业执照
2. 常州万泽天海置业有限公司企业法人营业执照
3. 常州万泽天海置业有限公司审计报告
4. 经济行为文件
5. 资产评估委托方及被评估单位承诺函（原件）
6. 资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
7. 上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
8. 资产评估师资格证明文件
9. 资产评估业务委托合同
10. 资产评估明细表