

上海立信资产评估有限公司
关于
万泽实业股份有限公司重大资产重组前
发生“业绩变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项
之
专项核查意见

上海立信资产评估有限公司
二〇一九年一月

上海立信资产评估有限公司（以下简称“立信”）作为万泽实业股份有限公司（以下简称“万泽实业”或“上市公司”）本次重大资产重组的评估机构，就中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《问题与解答》”）的要求出具核查意见，具体如下：

一、本次拟置出资产的评估作价情况

根据《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”（以下简称“评估报告”），本次评估分别采用资产基础法和收益法对常州万泽天海置业有限公司股权进行评估，并且以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，于评估基准日 2018 年 7 月 31 日，在持续经营的假设条件下，常州万泽天海置业有限公司 100%股权的评估值为 105,903.53 万元。

二、本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

A 评估方法的合理性

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、市场法和收益法。

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。

通过以上分析，本次评估采用收益法及资产基础法进行。

B 评估假设的合理性

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。

7、收益法预测假设

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。

C 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视察的现场调查结果，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。

D 评估参数的合理性

本次评估中，评估机构对置出资产采用资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法的结果为最终评估结论。本次拟置出资产评估的具体情况及相关参数选取情况详见上海立信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》。

三、履行必要的决策程序

上市公司已召开第九届董事会第六十三次会议，审议通过了《关于本次重大资产置出具体方案的议案》等议案，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了事前认可意见和同意的独立意见。

本次评估标的资产和评估目的不涉及国有产权转让，评估报告无需在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

综上所述，本评估机构认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

（本页无正文，为《上海立信资产评估有限公司关于万泽实业股份有限公司重大资产重组前发生“业绩变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签署页）

上海立信资产评估有限公司
2017年1月2日



2017