

山东天业恒基股份有限公司拟股权转让所涉及
东营市万佳房地产开发有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告
鲁正信评报字(2017)第 0026 号
(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一七年四月二十五日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同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	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
附件目录	22

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托人和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

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

五、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和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值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评估对象可实现价格的保证。

八、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，是资产评估师的责任；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人和相关当事人的责任。

九、评估报告的使用权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资产评估师及所在评估机构无关。

十、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，评估报告使用人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。

**山东天业恒基股份有限公司拟股权转让所涉及
东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要**

鲁正信评报字(2017)第 0026 号

山东正源和信资产评估有限公司接受山东天业恒基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，按照必要的评估程序，对山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为所涉及东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 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)评估目的

本次评估目的是对东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

评估对象为东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是东营市万佳房地产开发有限公司截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

(三)价值类型

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。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。

(四)评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

(五)评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行了评估。

(六)评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，采用资产基础法进行评估确定东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场价值的最终评估结论：**人民币贰亿贰仟玖佰玖拾贰万肆仟肆佰元（¥2,29,924,400.00）**具体评估结论如下：

东营市万佳房地产开发有限公司评估结果汇总表

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	35,972.36	36,502.13	529.77	1.47
2 非流动资产	326.27	327.96	1.69	0.52
3 固定资产	3.94	5.63	1.69	42.89
4 递延所得税资产	322.33	322.33	-	-
5 资产总计	36,298.63	36,830.09	531.46	1.46
6 流动负债	13,837.65	13,837.65	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	13,837.65	13,837.65	-	-
9 净资产（所有者权益）	22,460.98	22,992.44	531.46	2.37

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

（七）使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算，一年内有效，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。

（八）特别事项

1. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2. 本次评估被评估单位部分开发产品建筑面积来源为预测绘报告，可能与房产最终测绘建筑面积不一致，应以房产测绘部分确定建筑面积为准，并按证载面积考虑对本报告评估结论的调整。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**山东天业恒基股份有限公司拟股权转让所涉及
东营市万佳房地产开发有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告**

鲁正信评报字(2017)第 0026 号

山东天业恒基股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东天业恒基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，按照必要的评估程序，对山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为所涉及东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

(一) 委托人简介

本次评估的委托人为山东天业恒基股份有限公司(以下通称委托人)。

1. 委托人简介

统一社会信用代码/注册号： 91370000267172303L

企业名称： 山东天业恒基股份有限公司

类型： 股份有限公司(上市)

法定代表人： 曾昭秦

注册资本： 88463.4731 万人民币

成立日期： 1993 年 01 月 16 日

住所： 济南市高新开发区新宇南路 1 号济南国际会展中心 A 区

经营范围： 纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工(不含化学危险品)、建筑及装饰材料、日用杂货(不含烟花爆竹)、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车(不含小轿车)、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备(不含无线电发射器材)的销售；房屋、柜台出租；工艺美术品(含金银饰品零售、翻新)；仓储(不含危险化学品)；装饰装修、物业管理(须凭资质证书经营)；企业管理服务；电子信息技术的开发、服务及培训；房地产开发、销售(凭资质证书经营)；矿业投资；矿产品开采的技术开发、技术咨询及技术服务。(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) 评估对象的产权持有者

东营市万佳房地产开发有限公司截止 2016 年 12 月 31 日注册资本为 19607 万人民币，实收资本 19607 万人民币。本项目评估对象一股东全部权益的产权持有者为东营市万佳房地产开发有限公司全体股东。

(三) 被评估单位简介

本次评估的被评估单位为东营市万佳房地产开发有限公司(以下通称被评估单位)。

1. 简介

统一社会信用代码/注册号： 91370502689464939F

企业名称： 东营市万佳房地产开发有限公司

类型： 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人： 岳彩鹏

注册资本： 19607 万人民币

成立日期： 2009 年 05 月 20 日

住所： 东营市东营区华纳大街 83 号天业盛世龙城 A 区 AS011(A10-1-106)

2. 被评估单位历史沿革

东营市万佳房地产开发有限公司由自然人孟龙起出资 190 万元和自然人武明勇出资 1710 万元共同设立，于 2009 年 5 月 20 日取得营业执照。

历经变革，截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，被评估单位股权结构如下：

股东名称	注册资本	持股比例	实收资本	持股比例
山东天业恒基股份有限公司	19607 万元	100.00%	19607 万元	100.00%
合计	19607 万元	100.00%	19607 万元	100.00%

3. 经营业务范围

经营范围： 房地产开发、销售；建筑工程设计；物业服务；房屋租赁；房地产信息咨询；建材销售；企业管理咨询；工程项目管理。（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）。

4. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币元

年度 项目	2014 年度/ 2014. 12. 31	2015 年度/ 2015. 12. 31	2016 年度/ 2016. 12. 31
总资产	337,369,815.50	361,653,905.84	362,986,186.54
总负债	109,972,503.32	134,021,546.13	138,376,537.30
净资产	227,397,312.18	227,632,359.71	224,609,649.24
营业收入	136,629,227.00	152,706,255.00	122,987,741.44
利润总额	1,407,062.81	620,072.81	-5,072,724.03
净利润	165,196.06	235,047.53	-3,022,710.47

2014 年会计报告业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“瑞华审字

[2015]37100046号”无保留意见的审计报告。

2015年会计报告业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“瑞华审字[2017]37060012号”无保留意见的审计报告。

2016年会计报告业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“瑞华审字【2017】37060004号”无保留意见的审计报告。

(四)委托人与被评估单位的关系

被评估单位为东营市万佳房地产开发有限公司为委托人为山东天业恒基股份有限公司全资子公司。

(五)评估报告使用人

1. 委托人：山东天业恒基股份有限公司。
2. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，无其他评估报告使用人。
3. 评估报告仅供委托人和本评估合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。
4. 除以上情形外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

二、评估目的

本次评估目的是对东营市万佳房地产开发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发表专业意见，为山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围概况

评估对象为东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是东营市万佳房地产开发有限公司截止评估基准日2016年12月31日的全部资产和负债。

山东天业恒基股份有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对截止2016年12月31日的会计报表进行审计并出具了“瑞华审字【2017】37060004号”无保留意见的审计报告。

东营市万佳房地产开发有限公司资产配置表

单位：元

项目		账面价值	资产分布
		A	
1	流动资产	359,723,556.38	
2	其中：存货	221,530,525.89	开发项目
3	非流动资产	3,262,630.16	
4	其中：固定资产	39,366.96	
5	递延所得税资产	3,223,263.20-	

6	资产总计	362,986,186.54
7	流动负债	138,376,537.30
23	负债合计	138,376,537.30
24	净资产(所有者权益)	224,609,649.24

(二) 评估对象基本情况

1. 评估对象权益状况

根据委托人及被评估单位提供的资料,截止评估基准日本项目评估对象—东营市万佳房地产开发有限公司股东全部股权为非上市非流通股,未有质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

2. 评估对象、被评估企业以往的评估及交易情况

评估对象、被评估企业未发现以往的评估及交易情况。

(三) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产状况

(1) 存货类资产

被评估单位存货类资产为其开发的天业盛世豪庭项目。

该项目位于山东省东营市河口区政府南部,坐落于海宁路与河兴路交接处,项目北部为政府安置房河安小区,西侧毗邻河口实验小学,东侧为主干道海宁路,南侧为空地。主要建设内容为多层花园洋房,小高层住宅、高层住宅等。

项目被康宁河分为东西两块,其中A区、B区位于康宁河东侧,C区位于康宁河西侧。

其中:

A+B:占地95747 m²,总建筑面积133899 m²,其中:A区10栋,322户,可售面积46479.25 m²,已交房;B区14栋,554户,可售面积76817 m²,已交房。

C区:占地37602.4 m²,总建筑面积58174 m²,共8栋,440户,可售面积48371 m²,预计2017年6月交房。。

截止评估基准日2016年12月31日,基本情况如下:

区域	类别	全部		已售		未售	
		面积	数量(个/套)	面积	数量(个/套)	面积	数量(个/套)
A	小高层	16,958.23	154	16,732.64	152	225.59	2
	花园洋房	24,906.52	168	24,551.75	166	354.77	2
	储藏室	4,611.50	218	4,524.96	214	86.54	4
	合计	46,476.25	322	45,809.35	318	666.90	4
B	联排	5,479.80	18	3,653.20	12	1,826.60	6
	花园洋房	22,781.26	144	22,182.07	140	599.19	4
	小高层	17,468.44	176	15,384.55	155	2083.89	21
	高层	28,255.62	216	25,974.05	193	2,281.57	23
	储藏室	2,831.88	256	2,773.19	253	58.69	3

	车位						128
	合计	76,817.00	554.00	69,967.06	500	6,849.94	54
C	住宅	45,414.65	440	21,763.45	216	23,651.20	224
	储藏室	2,956.35		1,090.10	83	1,866.25	168
	车位		139				139
	合计	48,371.00	440	22,853.55	216	25,517.45	224

(2) 机器设备类资产

此次评估的设备类资产包括电子设备，清单数量共计 91 台套，实有数量 91 台套，主要包括电脑、相机、空调、冰箱、冰柜、电视、复印机、打印机、消毒柜、洗衣机等，购置时间为 2010 年 5 月至 2016 年 2 月。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备为购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，分别安装和使用在东营万佳房地产开发有限公司办公区域内。

2. 评估范围内主要资产法律状况

纳入评估范围的其他资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

(四) 其他特别事项

1. 被评估单位资产均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。
2. 纳入评估范围的资产、负债与委托人及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致，与审计结果一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为山东天业恒基股份有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末，便于财务核算。

(三)取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)评估行为依据:

1. 山东天业恒基股份有限公司与山东正源和信资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》;

(二)法律法规:

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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

3. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令第15号公布)

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

6. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》;

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号,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);

8. 《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);

9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议修订);

10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)准则依据:

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》(中评协[2007]189号);

4. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)。

5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
13. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
15. 《企业会计准则——基本准则》;
16. 《企业会计准则第1号——存货》(财会[2006]3号);
17. 《企业会计准则第4号——固定资产》(财会[2006]3号);
18. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
21. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》(国土资厅发(2013)20号)。

(四)权属依据:

1. 委托人及被评估单位提供的国有土地使用权证;
2. 委托人及被评估单位提供的房屋建筑物权属说明;
3. 委托人及被评估单位提供的设备购置合同、发票等相关资料;
4. 委托人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料;
5. 其他权属证明材料。

(五)取价依据:

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 评估机构及评估人员积累资料;
3. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
4. 被评估单位提供的工程图纸、预(结)算资料及其他费用、市政工程、建设单位管理费等取费文件及取费标准;
5. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价,以及企业提供的有关价格资料;

(六)其他参考依据

1. 被评估单位有关人员介绍委估资产情况的介绍、说明;
2. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华审字【2017】37060004号《审计报告》;
3. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
4. 其它相关资料。

七、评估方法

(一)评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定,资产评估师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、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1. 市场途径适用性分析

市场途径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等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司,且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少,所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得,故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

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各种评估方法的总称,它服从资产评估中将利求本的思路,即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

(1)收益法适用的前提条件

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- ②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量;
- ③被评估资产预期获利年限可以预测。

(2)本项目收益法适用性分析

由于产权持有单位没有土地储备,以后年度取得土地使用权的风险无法量化,因此不适宜采用收益法对其整体资产进行估算。。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法,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的评估思路。运用资产基础法评估企业价值,就是以资产负债表为基础,对各项资产及负债的现行公允价格进行评估,并在各项资产评估值加和基础上扣减负债评估值,从而得到企业的股东全部权益。基本公式为:

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位资产均为常见的资产类型,根据所收集的资料,运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料,因此本项目选择成本途径进行评估。

4. 评估途径的确定

经评估途径适用性分析,本次对被评估单位股东全部权益价值采用成本途径进行评估。

(二)评估途径过程简介

经评估途径适用性分析,本次对东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益价值评估采用成本途径进行评估,具体评估过程及评估方法说明如下:

1. 成本途径评估简介:

(1) 流动资产的评估

① 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。

对于现金的评估,在核对现金账账、账表、清单一致的基础上,评估中对现金进行了盘点,并倒推至评估基准日,确认账实相符后,以评估基准日的审计后账面值确定评估值。

对于银行存款的评估,通过核对银行对账单及银行存款询证函,确认银行实际存款余额,并审核企业提供的银行存款余额调节表,对未达账项进行分析,确认无影响净资产的因素后,以审计后账面值确定评估值。

② 预付账款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析,查阅了相关购买合同、供货协议,了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况,根据所能收回的相应货物或形成权利的价值确定评估值。

③ 债权性资产的评估

债权性资产包括其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析,对大额债权进行了函证,同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序,经分析核实后,根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估,依据相关规定,参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

④ 存货

存货为被评估单位开发的天业盛世豪庭项目,本次评估采用假设开发法进行评估。基本公式如下:

评估价值=续建完成后的房地产价值-续建成本-后续销售费用-后续管理费用-销售税金及附加-后续开发成本利润-土地增值税-企业所得税

⑤ 其他非流动资产的评估

其他流动资产均为预交的税费,评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其缴纳的凭证、发生时间、具体内容、形成原因等情况进行了解分析,经分析核实后,均为以后

可抵扣的税费，评估中以审计后账面值确定评估值。

(2) 固定资产-机器设备类资产的评估

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置成本×综合成新率

A: 重置成本的确定

根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格确定委估设备的购置成本。

B: 成新率的确定：

根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和技术观察法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×年限权重₁+技术观察法计算的成新率×技术成新权重₂。

权重：根据机器设备实际情况确定。

(3) 递延所得税资产的评估

对由于财税处理差异而形成的递延所得税资产，在结合应收款项及预收款项评估基础上确定评估值。

(4) 负债的评估

负债全部为流动负债，包括应付账款、其他应付款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费。

① 应付款项

应付款项包括应付账款、其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

② 预收账款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，查阅了相关售房合同等，根据被评估单位发出的相应货物或承担义务确定评估值。

③ 应付职工薪酬

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付职工薪酬均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

④应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末应缴或预交的增值税、个人所得税、企业所得税等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

(三)评估结论的确定方法

评估结论采用资产基础法的评估结论确定。

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一)明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托人的理解；
7. 与委托人协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二)签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三)编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四)现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1)2017年3月21日，组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况，核对债

权债务并进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2)2017年3月22日—3月24日，组织评估人员对实物类资产进行现场盘点；请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

(3)2017年3月25日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1)指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2)审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

(3)现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的销售台账、机器设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

对存货类资产，在账、表核对无误的基础上，协调财务人员、工程管理人员、销售人员等，检查开发项目未交付验收区域施工状况、已验收区域房产保护状况等，收集存货市场价值资料；

对设备类资产依据清单，实地核查设备的名称、规格型号、生产厂家以及购置、启用日期，对设备性能、技术状况、保养维修情况等，并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

(4)产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、机器设备、土地以及重大债权债务权利状况的核

实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，并结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交评估报告。

(九) 工作底稿归档

在执行上述评估程序过程中及完成后，编制评估工作底稿，范围覆盖整个评估过程，经内部复核后，按准则要求及时归档。

九、评估假设

(一) 前提假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4. 资产持续使用假设：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原地原用途继续使用下去。

(二)基本假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 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化。

(三)具体假设

1. 假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

2. 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。

3. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 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。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 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。

(四)特别假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4. 不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象的影响。

5. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

6. 假设固定资产类资产评估结论不包含增值税，亦不考虑该事项所可能引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

7. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场价值的最终评估结论：

人民币贰亿贰仟玖佰玖拾贰万肆仟肆佰元（¥2, 29, 924, 400. 00）。

具体评估结论如下：

资产：账面值 36, 298. 63 万元，评估值 36, 830. 09 万元，增值 531. 46 万元，增值率 1. 46 %；

负债：账面值 13, 837. 65 万元，评估值 13, 837. 65 万元，增值 0. 00 万元，增值率 0. 00%；

净资产：账面值 22, 460. 98 万元，评估值 22, 992. 44 万元，增值 531. 46 万元，增值率 2. 37%。详见下表：

东营市万佳房地产开发有限公司评估结果汇总表

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	35,972.36	36,502.13	529.77	1.47
2 非流动资产	326.27	327.96	1.69	0.52
3 固定资产	3.94	5.63	1.69	42.89
4 递延所得税资产	322.33	322.33	-	-
5 资产总计	36,298.63	36,830.09	531.46	1.46
6 流动负债	13,837.65	13,837.65	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	13,837.65	13,837.65	-	-
9 净资产（所有者权益）	22,460.98	22,992.44	531.46	2.37

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报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估未发现关于经济行为本身对评估结论的影响。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

本次评估未发现抵押、担保、租赁等或有事项。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现被评估单位有影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九) 对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 本次评估被评估单位部分开发产品建筑面积来源为预测绘报告，可能与房产最终测绘建筑面积不一致，应以房产测绘部分确定建筑面积为准，并按证载面积考虑对本报告评估结论的调整。

3. 本次评估按照开发设计方案，暂估部分开发成本，可能会因为设计变更、特殊施工条

件、材料价格变化等原因造成未来开发成本与暂估成本不一致。

4. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

5. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事方负责。

6. 针对本次评估目的，山东天业恒基股份有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对东营市万佳房地产开发有限公司 2016 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“瑞华审字【2017】37060004 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托人和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字的资产评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

7. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

9. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

10. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 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。

4. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一七年四月二十五日。

东营市万佳房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场价值为：人民币贰亿贰仟玖佰玖拾贰万肆仟肆佰元（¥2,29,924,400.00）。

评估机构法定代表人：

签字资产评估师：

签字资产评估师：

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年四月二十五日

