

山东天业恒基股份有限公司拟终止万福佳园开发项目合作协议
所涉及万福佳园房地产项目市场价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0027 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

山东省资产评估行业报告防伪页

报告标题: 山东天业恒基股份有限公司拟终止万福佳园开发项目合作协议所涉及万福佳园房地产项目市场价值资产评估报告

报告文号: 鲁正信评报字(2017)第0027号

客户名称: 山东天业恒基股份有限公司

报告时间: 2017-04-25

签字资产评估师: 王涛 (CPV: 37000088)
王英 (CPV: 37060108)



05312017060038564128
报告文号: 鲁正信评报字(2017)第0027号

评估机构名称: 山东正源和信资产评估有限公司

评估机构电话: 0531-81666209、81666205

传真: 0531-81666207

通讯地址: 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层

电子邮件: sdzyhxcpv@126.com

评估机构网址: <http://www.zyhxcpv.com/>

防伪查询网址: <http://www.sdcpacpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

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	5
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
附件目录	26

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对其可实现价格的保证。

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、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终止万福佳园开发项目合作协议
所涉及万福佳园房地产项目市场价值
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2017)第 0027 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终止万福佳园开发项目合作协议的经济行为所涉及万福佳园房地产项目在 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

本次评估目的是对万福佳园房地产项目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终止万福佳园开发项目合作协议的经济行为提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

评估对象为万福佳园房地产项目的市场价值，评估范围是万福佳园房地产开发项目截止评估基准日 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，选择资产基础法进行评估，万福佳园房地产开发项目在评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场价值为 540.05 万元，大写人民币伍佰肆拾万零伍佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值 30,247.34 万元，评估值 30,651.49 万元，增值 404.15 万元，增值率 1.84%；

负债：账面值 30,111.45 万元，评估值 30,111.45 万元，增减值 0.00 万元，增值率

0.00%;

净资产:账面值135.89万元,评估值540.05万元,增值额404.15万元,增值率297.40%。

详见下表:

万福佳园项目评估结果汇总表

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	29,477.32	29,881.55	404.23	1.37
2 非流动资产	770.03	769.94	-0.08	-0.01
3 其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	0.71	0.63	-0.08	-11.27
9 在建工程	-	-	-	
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	769.31	769.31	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	30,247.34	30,651.49	404.15	1.34
21 流动负债	30,111.45	30,111.45	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	30,111.45	30,111.45	-	-
24 净资产(所有者权益)	135.89	540.05	404.15	297.40

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部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2. 本次评估产权持有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终止万福佳园开发项目合作协议
所涉及万福佳园房地产项目市场价值
资产评估报告
鲁正信评报字(2017)第 0027 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终止万福佳园开发项目合作协议的经济行为所涉及万福佳园房地产项目在 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、项目合作开发单位和评估委托合同约定的评估报告使用人

(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

2. 公司经营范围

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) 项目合作开发单位简介

本次评估的房地产开发项目为山东天业恒基股份有限公司和山东万里置业有限公司合

作开发。

1. 简介

企业名称：山东万里置业有限公司

统一信用代码：91370502758280595Y

法定代表人：马艳丽

企业类型：有限责任公司

所属行业：房地产业

经营状态：在营

注册资本：3000 万人民币

注册时间：2004-01-12

注册地址：东营区菏泽路 195 号

营业期限：2004-01-12 至 2027-07-19

2. 经营范围：房地产开发、销售；园林绿化工程；房屋租赁。（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）万福佳园项目合作开发协议主要内容：

山东天业恒基股份有限公司与山东万里置业有限公司签订的《万福佳园项目合作开发协议》，主要内容如下：

（1）项目合作背景：

①2010 年 7 月 7 日，山东万里置业有限公司经转让方式从东营高创投资有限公司处取得金宇房地产公司以北、康洋路东国有建设用地使用权（土地使用权面积 49744.3 平方米）；

②2011 年 6 月 15 日，山东万里置业有限公司获得该宗地块的国有建设用地使用权证，使用年限至 20176 年 6 月 15 日，正式签约时，山东万里置业有限公司保证该宗土地为净地，土地使用权无抵押担保，也无其他任何影响土地使用开发的权利限制。

（2）地块基本情况：

①土地状况：宗地地号：2-3-2-77，国有土地使用权证号：东（开）国用（2011）第 080 号；

②项目所在地：东营市经济技术开发区康洋路东，具体位置及范围详见附件该用地规划红线图；

（3）项目规划条件

A、总用地面积：49744.3 平方米，用地性质：住宅

B、地上总建筑面积：49744.3 平方米

C、建筑容积率：1.00

D、项目用地状况：现状（净地）交付。

(4)项目合作内容及方式：

①双方合作仅限于协议约定的该宗地块房地产开发，包括该项目投资、建设、销售及经营管理等；

②山东万里置业有限公司提供项目现状国有土地使用权、获得本协议约定合作收益款，山东天业恒基股份有限公司负责本项目的建设、销售及经营管理等开发工作，承担全部开发费用，获得本项目的全部销售所得；

③该项目的所有开发费用包括但不限于项目的规划、设计、勘查、招投标、建设施工费用、材料费、销售费用、财务成本以及各项行政规费等全部由山东天业恒基股份有限公司承担；

④税收划分确定：山东天业恒基股份有限公司独立承担项目开发过程的全部流转税，包括营业税及附加、预缴土地增值税、本合同签定的土地使用税等，山东万里置业有限公司承担本合同签定前的土地使用税，山东天业恒基股份有限公司配合山东万里置业有限公司完成土地增值税清算事宜，并将项目成本控制在合理范围内；

⑤企业所得税划分确定：因本项目开发而产生的预缴企业所得税由山东天业恒基股份有限公司承担，企业所得税清缴及后续查账征收产生的企业所得税由山东万里置业有限公司承担，如项目开发过程中未发生企业所得税预缴事宜，则本项目企业所得税清缴及后续查账征收而产生的企业所得税由双方各承担 50%；

(5)合作收益款及支付方式：

双方约定山东天业恒基股份有限公司支付山东万里置业有限公司的本项目合作收益款为人民币：（大写）壹亿壹仟元整，（小写）11000 万元；

本项目结盘清算时，如项目全部销售额超过 41000 万元，山东天业恒基股份有限公司应将超出部分销售额的 50%作为增值收益款支付给山东万里置业有限公司，若项目全部销售额未达到 41000 万元，山东天业恒基股份有限公司不再向山东万里置业有限公司支付增值收益额。

(三)万福佳园房地产项目近年来财务报表如下：

单位：元

年度 项目	2015 年度/ 2015. 12. 31	2016 年度/ 2016. 12. 31
总资产	63,565,164.01	302,473,410.24
总负债	65,533,166.92	301,114,466.67
净资产	-1,968,002.91	1,358,943.57
营业收入		
利润总额	-314,065.59	-4,248,815.14
净利润	-196,684.93	3,326,946.48

2015 年报表未经审计, 2016 年报表数据取自山东天业恒基股份有限公司 2016 年度审计报告。

(四) 委托人与项目合作单位的关系

项目合作单位为山东万里置业有限公司, 委托人为山东天业恒基股份有限公司, 2014 年, 山东天业恒基股份有限公司与山东万里置业有限公司签订了《万福佳园项目合作开发协议》, 共同开发万福佳园房地产项目。

(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委托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

本次评估目的是对山东天业恒基股份有限公司和山东万里置业有限公司合作开发房地产项目—万福佳园项目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终止万福佳园开发项目合作协议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

评估对象为万福佳园房地产开发项目的市场价值, 评估范围是万福佳园房地产开发项目截止 2016 年 12 月 31 日的所涉及的全部资产和负债。

万福佳园房地产开发项目截止 2016 年 12 月 31 日的会计报表由委托方及产权持有单位提供, 并经审计。

万福佳园房地产开发项目资产配置表

单位：万元

项 目	账面价值	资产分布
	A	
1 流动资产	29,477.32	主要为货币资金、银行存款及开发成本、预提税费
2 非流动资产	770.03	
3 其中：可供出售金融资产	-	
4 持有至到期投资	-	
5 长期应收款	-	
6 长期股权投资	-	
7 投资性房地产	-	
8 固定资产	0.71	办公设备
9 在建工程	-	
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	769.31	坏账和预收房款形成的递延所得税资产
19 其他非流动资产	-	
20 资产总计	30,247.34	
21 流动负债	30,111.45	
22 非流动负债	-	
23 负债合计	30,111.45	
24 净资产（所有者权益）	135.89	

(二) 评估对象基本情况

1. 评估对象权益状况

根据委托方及产权持有单位提供的资料，截止评估基准日本项目评估对象一万福佳园房地产开发项目，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. 评估对象以往的评估及交易情况

评估对象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

评估范围内的主要资产为开发成本和固定资产。

(1)此次评估的主要资产为开发成本--万福佳园房地产项目，该项目由山东天业恒基股份有限公司开发建设，对外推广名称为天业-盛世澜庭项目。

账面记录的开发成本为万福佳园房地产项目发生的成本费用，主要包括缴纳的土地出让金、前期工程费用、建安工程费、开发间接费用等。

该项目于2010年7月7日取得项目用地国有土地使用权，2011年6月15日，办理了国有建设用地使用权证，土地使用权证编号：东（开）国用（2011）字第080号，证载面积合计49,744.30平方米。项目规划条件：总用地面积49,744.30平方米，用地性质：住宅用地，地上总建筑面积：49,744.30平方米，建筑容积率：1.0。

该项目居住用地于2015年9月11日办理施工许可并开工，至评估基准日项目接近完工，室外配套和扫尾工程正在进行。

该项目共建有18栋楼座，442套太景洋房，类型有洋房、小高层、多层及其地下室；至评估基准日已销售地上洋房、小高层、多层共计31258平方米，已销售地下室5184平方米，地下车位226个。

(2)机器设备类资产

委估主要设备类资产为电子设备，清单数量共计2台套，实有数量2台套，购置时间为2015年1月至2015年7月，主要包括电视、空调等，存放在公司财务部。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不大，技术状况差别也不大。设备均在正常使用中。

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. 委估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终止万福佳园开发项目合作协议的经济行为提供价值参考依据。资产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《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》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过)；
5. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
6. 《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)；
7. 《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)；
8. 《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)；

9. 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. 委托人及产权持有单位提供的国有土地使用权证；
2. 委托人及产权持有单位提供的房屋建筑物权属说明；
3. 委托人及产权持有单位提供的设备购置合同、发票等相关资料；
4. 委托人及产权持有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. 产权持有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;
6. 产权持有单位提供的房地产项目销控表及预售价格表。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有单位有关人员介绍对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)出具该项目财务报表;
3. 委托人及产权持有单位撰写的《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。

由于与产权持有单位相关行业、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

本评估对象仅包含山东万里置业有限公司开发的万福佳园房地产项目，在相关开发成本采用收益途径进行估算下，整个项目不再采用收益法进行估算。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估房地产项目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，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单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：

房地产开发项目权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

房地产开发项目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，本次对产权持有单位开发的房地产项目市场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，本次对万福佳园房地产开发项目的市场价值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) 流动资产的评估

① 货币资金的评估

货币资金包括银行存款。

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 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。

③存货—开发成本

根据委估资产特点以及账面价值的构成，对于估价对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法评估。评估基准日万福佳园房地产开发项目主体工程已经完工，后期配套施工正在扫尾进行中，总体账面价值经核查主要为土地取得费用、建安费用、前期及配套费用。

因此对此存货—开发成本采用假设开发法进行评估。

基本公式如下：

开发成本价值=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

A、开发后房地产价值

对于有签约预售的项目，开发后房地产价值=已签约房屋销售金额+未签约房屋预计销售金额；对于没有签约预售的项目，开发后房地产价值等于项目开发后可售房屋预计销售金额。

B、后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于开发项目的预算总投资，房地产开发企业实行严格的审批制度，因此，对于未来年度的开发成本的投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+尚需支付其他开发成本费用

C、后续销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估结合房地产开发企业行业正常的销售费用率，并结合该项目当地销售费用率确定该房地产项目的销售费用率

后续销售费用=房地产预计销售金额×销售费用率-已发生的销售费用

D、后续管理费用

管理费用主要包括工程建设过程中发生的各项管理费用，本次评估结合房地产开发企业行业正常的管理费用率，并结合该项目实际管理费用率确定该房地产项目的管理费用率。

后续管理费用=房产预计销售金额×管理费用率-已发生的销售费用

E、销售税金及附加

销售税金及附加=开发后房地产价值×销售税金及附加率

F、后续开发利润

后续开发利润=后续开发成本×开发利润率

G、土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

H、税前开发利润

税前开发利润=续建完成后的房地产价值-开发成本-销售费用-销售税金及附加-管理费用-开发商正常利润-土地增值税

I、所得税

所得税=税前开发利润×25%

④其他流动资产的评估

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，根据产权持有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

经对采用的资产基础法评估结果进行分析后，最终确定评估结论。

八、评估程序实施过程 and 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；了解产权持有单位(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、产权持有单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订评估委托合同

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、收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、完好情况进行逐一勘察核实，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、项目部人员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产权持有单位经营状况和委估资产及现状，将资产评估申报表与产权持有单位有关财务报表、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. 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. 假设万福佳园开发项目能够顺利完成。

2. 假设委托人、产权持有单位提供的资料真实、合法、完整。

3. 假设项目公司的经营者是负责的，且项目管理层有能力担当其职务。

4. 假设项目公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设项目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。

6. 假设项目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。

7. 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，对万福佳园项目采用资产基础法进行了评估，评估结果为 540.05 万元，大写人民币伍佰肆拾万零伍佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值 30,247.34 万元，评估值 30,651.49 万元，增值 404.15 万元，增值率 1.84%；

负债：账面值 30,111.45 万元，评估值 30,111.45 万元，增减值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 135.89 万元，评估值 540.05 万元，增值额 404.15 万元，增值率 297.40%。

详见下表：

万福佳园项目评估结果汇总表

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	29,477.32	29,881.55	404.23	1.37
2	非流动资产	770.03	769.94	-0.08	-0.01
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	0.71	0.63	-0.08	-11.27
9	在建工程	-	-	-	
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	769.31	769.31	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	30,247.34	30,651.49	404.15	1.34
21	流动负债	30,111.45	30,111.45	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	30,111.45	30,111.45	-	-
24	净资产（所有者权益）	135.89	540.05	404.15	297.40

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

根据委托方及项目部提供的相关资料，纳入评估范围的资产，未发现存在产权瑕疵的事项。

(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，依据委托人及产权持有单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现产权持有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. 对开发成本进行评估时，假定合作双方按照合同约定的内容开发该项目，房地产开

发项目按报建内容能顺利完成。

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 and 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)对万福佳园房地产项目 2016 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了审计后财务报表，但未出具审计报告。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。以委托人和产权持有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 0 一七年四月二十五日。

山东天业恒基股份有限公司拟终止万福佳园开发项目合作协议所涉及的万福佳园房地产项目的市场价值为 540.05 万元，大写人民币伍佰肆拾万零伍佰元。

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 0 一七年四月二十五日

