

深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购股权
涉及的天实和华置业(北京)有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信资评报(2014)沪第 0012 号

银信资产评估有限公司

2014年1月16日

目 录

评估师声明.....	1
摘 要.....	2
一、委托方、被评估单位概况.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
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、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
附 件.....	19



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886 63293887（总机）
传 真：021-63293566 邮 编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。





银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886 63293887（总机）
传 真：021-63293566 邮 编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购股权
涉及的天实和华置业(北京)有限公司股东全部权益价值
评估报告

银信资评报(2014)沪第 0012 号

摘 要

一、项目名称：深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购股权涉及的天实和华置业（北京）有限公司股东全部权益价值评估

二、委托方：万泽实业股份有限公司

三、委托方以外的其他报告使用者：指除本次评估业务约定书中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

四、被评估单位：天实和华置业(北京)有限公司

五、评估目的：为深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购委托方控股母公司万泽集团有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 29%股权和大连鑫星投资有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 1%股权事宜，提供天实和华置业（北京）有限公司股东全部权益的市场价值参考。

六、经济行为：拟收购委托方控股母公司万泽集团有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 29%股权和大连鑫星投资有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 1%股权事宜

上述经济行为尚待万泽实业股份有限公司股东决定通过。

七、评估对象：本次资产评估对象系截至2013年12月31日天实和华置业(北京)有限公司股东全部权益。

八、评估范围：本次资产评估范围系天实和华置业(北京)有限公司截至2013年12月31日经审计后的全部资产和负债。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2013年12月31日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为108,852.74万元，较审计后账面净资产增值82,582.04万元，增值率为314.35%。



十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对为深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购委托方控股母公司万泽集团有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 29%股权和大连鑫星投资有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 1%股权事宜之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、被评估企业 2011 年 5 月与华澳国际信托有限公司（以下简称“华澳信托”）签订了编号为 SATC[2011]DY060-DY01 的《土地使用权抵押合同》（以下简称“《抵押合同》”），将证号为开有限国用（2009）第 79 号土地使用权抵押给华澳信托，截至评估基准日上述土地使用权的抵押担保尚未解除。

2、被评估企业于 2009 年取得位于北京经济技术开发区 D3 号街区 D3C1、D3C2、D3F1 三幅地块，土地使用权证号分别为开有限国用（2009）第 78 号、开有限国用（2009）第 79 号、开有限国用（2009）第 80 号。截至评估基准日，被评估企业尚未取得《建筑工程施工许可证》，依据国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》的规定，该土地须缴纳土地闲置费，审计报告已经计提了预计负债 49,596,000.00 元，被评估企业正在积极办理立项延期手续。根据广东信达律师事务所出具的《关于天实和华置业（北京）有限公司的审慎调查报告》，“上述地块被收回的可能性较小”。

3、本评估结论仅对为深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购委托方控股母公司万泽集团有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 29%股权和大连鑫星投资有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 1%股权事宜之经济行为有效。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886 63293887（总机）
传 真：021-63293566 邮 编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购股权
涉及的天实和华置业(北京)有限公司股东全部权益价值
评估报告

银信资评报(2014)沪第 0012 号

正 文

万泽实业股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受万泽实业股份有限公司的委托，根据中华人民共和国有关法律、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，对深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购天实和华置业(北京)有限公司 29%+1% 股东权益涉及的天实和华置业(北京)有限公司的股东全部权益在 2013 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、委托方、被评估单位概况

(一)、委托方和其他评估报告使用者

1. 委托方：万泽实业股份有限公司(简称:万泽股份)

企业法人营业执照注册号：440500000065120

注册住所：汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼

法定代表人：林伟光

注册资本：人民币肆亿玖仟陆佰伍拾伍万贰仟零玖拾陆元

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：投资建设电厂、电站、电力生产、蒸汽热供应；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料（化学危险物品除外）、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。[经营范围中凡涉及专项规定须持有效专批证件方可经营]***

经营期限：至长期

2、委托方以外的其他评估报告使用者

指除本次评估业务约定书中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886 63293887（总机）
传 真：021-63293566 邮 编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

深圳市万泽房地产开发集团有限公司是万泽实业股份有限公司的全资子公司。

（二）、被评估单位

1. 企业概况

被评估企业：天实和华置业(北京)有限公司

企业法人营业执照注册号：110130011872808

注册住所：北京市北京经济技术开发区科创十四街 99 号 33 幢 D 栋 2 层 2179 号（集中办公区）

主要经营场所地址：北京市北京经济技术开发区科创十四街 99 号 33 幢 D 栋 2 层 2179 号（集中办公区）

法定代表人：林伟光

注册资本：16000 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：房地产开发；投资管理；销售自行开发商品房；物业管理；经济信息咨询（行政许可项目除外）；工程项目管理。

经营期限：自 2009 年 04 月 24 日至 2029 年 04 月 23 日

2. 资本构成情况

天实和华置业（北京）有限公司（以下简称“天实和华”）原名实德置业（北京）有限公司，是由大连实德有限公司（以下简称“大连实德”）与新蓝置业（北京）有限公司（以下简称“新蓝置业”）共同出资组建的有限公司，于 2009 年 4 月 24 日成立。天实和华成立之初注册资本为人民币 10,000 万元，实收资本为人民币 2,000 万元；2009 年 11 月，剩余注册资本人民币 8,000 万元由股东缴足，股权结构变更为新蓝置业持股比例为 70%、北京天际中荣投资管理有限公司（以下简称“天际中荣”）持股比例为 30%；2010 年 8 月中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）通过购买新蓝置业、天际中荣股权及向天实和华增资，共获得天实和华 81.25%的股权，本次增资额为人民币 6,000 万元业经北京中天信达会计师事务所有限公司以中天信达验字[2010]第 217 号《验资报告》验证出资到位，注册资本增加到人民币 16,000 万元，新蓝置业持有天实和华剩余 18.75%的股权；2011 年 7 月中融信托将所持天实和华 81.25%的股权全部转让给新蓝置业，新蓝置业



持有天实和华100%的股权；2012年5月新蓝置业将所持天实和华100%的股权全部转让给大连鑫星投资有限公司（以下简称“大连鑫星”）；2012年7月大连鑫星将所持天实和华99%的股权转让给万泽集团有限公司（以下简称“万泽集团”）；2012年12月万泽集团将持有的天实和华30%股权转让给深圳市万泽房地产开发集团有限公司，将持有的天实和华40%股权转让给常乐，截止2013年12月31日，天实和华股东持股情况为：万泽集团持股比例为29%，常乐持股比例为40%，深圳市万泽房地产开发集团有限公司持股比例为30%，大连鑫星持股比例为1%。

被评估企业股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（元）	投资比例
万泽集团有限公司	46,400,000.00	29%
常乐	64,000,000.00	40%
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	48,000,000.00	30%
大连鑫星投资有限公司	1,600,000.00	1%
合计	160,000,000.00	100%

3. 被评估单位财务制度

被评估单位执行《企业会计准则》，适用营业税率5%，企业所得税25%。

4. 被评估单位报表情况

被评估企业2011年、2012年及评估基准日资产负债情况见下表： 金额单位：元

报表年度 项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日
资产总计	504,974,156.45	319,299,494.17	334,308,620.00
负债合计	121,304,807.75	53,698,828.53	71,601,649.98
所有者权益合计	383,669,348.70	265,600,665.64	262,706,970.02

被评估企业2011年、2012年及评估基准日当期经营状况见下表： 金额单位：元

报表年度 项目	2011年度	2012年度	2013年
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	303,028.04	182,957.98	-
管理费用	6,739,651.50	4,134,282.67	2,900,885.84
财务费用	-10,499.62	2,180.75	-7,318.86
资产减值损失	57,268.66	-117,503.34	128.64
营业利润	-7,089,448.58	-4,201,918.06	-2,893,695.62
营业外收入	4,466.02	-	-
营业外支出	-	113,866,765.00	-
利润总额	-7,084,982.56	-118,068,683.06	-2,893,695.62
所得税	-	-	-
净利润	-7,084,982.56	-118,068,683.06	-2,893,695.62



2011 年、2012 年的资产负债表和利润表由被评估企业提供，2013 年和评估基准日的资产负债表和利润表摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（报告文号信会师报字[2014]第 110022 号）。

二、评估目的

本次评估目的是为深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购委托方控股母公司万泽集团有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 29%股权和大连鑫星投资有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 1%股权事宜，提供天实和华置业（北京）有限公司股东全部权益的市场价值参考。

上述经济行为尚待万泽实业股份有限公司股东决定通过。

三、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日股东全部权益。

2. 本次评估范围系截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日天实和华置业(北京)有限公司截至评估基准日的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面价值为 332,676,957.53 元（包括货币资金、其他应收款、存货）；

固定资产账面价值为 1,631,662.47 元；

资产账面价值总计为 334,308,620.00 元；

流动负债账面价值为 22,005,649.98 元（包括应付账款、应交税费、其他应付款）；

非流动负债账面价值为 49,596,000.00 元（包括预计负债）；

负债账面价值总计为 71,601,649.98 元；

净资产账面价值为 262,706,970.02 元。

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了“信会师报字[2014]第 110022 号”《审计报告》。

3. 主要资产状况

项 目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
库存现金	5,614.73	-	正常
存货	332,498,491.71	-	正常
运输设备	1,552,856.99	5 辆	正常



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886 63293887（总机）
传 真：021-63293566 邮 编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

电子设备	78,805.48	90 台	正常
------	-----------	------	----

委估实物资产均处于正常使用状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、资产评估业务约定书。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《房地产估价规范》GB/T50291-1999；
- 6、《闲置土地处置办法》（2012 年中华人民共和国国土资源部令第 53 号）；
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据



- 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、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—利用专家工作》；
- 5、《资产评估准则—企业价值》；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估准则—评估程序》；
- 8、《资产评估准则—评估报告》；
- 9、《资产评估准则—工作底稿》；
- 10、《资产评估准则—机器设备》；
- 11、《资产评估准则—不动产》；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、其他有关法律法规和评估准则。

（四）产权依据

- 1、委托方和被评估企业企业法人营业执照、组织机构代码证；
- 2、被评估企业前两年财务报表和评估基准日审计报告；
- 3、被评估企业验资报告和产权交易证明；
- 4、被评估企业资产清查评估明细申报表；
- 5、被评估企业车辆行驶证；
- 6、被评估企业土地使用权权证；
- 7、被评估企业主要固定资产购置合同；
- 8、与评估相关的重大合同、协议复印件；
- 9、其他与评估资产相关的资料；

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的会计报表、财务会计和经营方面资产及其他资料；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件、中国人民银行公布的存贷款利率和基准日汇率；
- 4、评估人员收集的（市场询价案例及其他）各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

（一）评估方法简述

企业价值评估通常采用市场法、收益法和资产基础法或进行。

企业价值评估中的市场法，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的评估思路。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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价值的评估思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法适用性分析

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于企业在资产和负债规模、营运成本、日常费用方面有较大不同，可比因素较多，不宜使用市场法进行评估。

又由于被评估单位正处于房地产开发前期阶段，尚无收益，未来不确定因素相对较多，故不宜采用收益法进行评估。

故本次评估采用资产基础法对被评估单位企业的股东全部权益价值进行评估。

（三）评估思路

资产基础法评估思路：

资产基础法在采用资产基础法对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，合理确定全部股东权益价值。

计算公式：全部股东权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估。

其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、其他应收款的评估



其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、 存货的评估

被评估企业的存货主要为待开发土地，采用假设开发法和市场法进行评估。

(1) 假设开发法

假设开发法即将房屋完工后的市场价值扣除从现状土地状态至房屋完工后所需投入的必要建设成本后来估算土地使用权价值的方法。

假设开发法计算公式

土地使用权价值=房屋价值-税费-建安成本-资金成本-利润

其中，房屋价值采用市场法的方法估算。

(2). 市场法概述

根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的评估价格作为评估对象的市场价值

评估价格=可比实例价格×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

4、 固定资产的评估

对于设备类资产采用成本法和市场法评估。

(1) 成本法是依据被评估机器设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，评估机器设备价值的方法。成本法的计算公式是：

重置价格=购价+运输安装费+其它合理费用

运输安装费=购价×运输安装费费率

评估价值=重置价格×成新率

机器和电子设备成新率=年限成新率×60%+技术鉴定成新率×40%

(2) 市场法是依据查询到同类设备的市场价格作为评估对象的评估价值的评估方法。

对于已停产设备，可在市场上可以查询到类似设备的二手成交价格，以其二手市场价格作为其评估价值。

5、 负债具体评估方法



对评估范围内的负债，以审计公司审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估企业基准日实际承担的债务，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2014 年 1 月 3 日开始评估前期准备工作，2014 年 1 月 5 日正式进驻企业，开始评估工作，2014 年 1 月 6 日完成现场工作，2014 年 1 月 16 日出具评估报告书，具体过程如下：本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有者及被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是股东全部权益，所涉及的评估范围为被评估单位的全部资产和负债，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料



通过与委托方、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，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，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。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

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，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；



- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、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。本次评估未对该等技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，被评估单位在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产基础法评估结果

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，天实和华置业（北京）有限公司经审计后的总资产价值 33,430.87 万元，总负债 7,160.16 万元，净资产 26,270.70 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 116,012.91 万元，总负债 7,160.16 万元，净资产 108,852.74 万元，增值 82,582.04 万元，增值率 314.35%。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886 63293887（总机）
传 真：021-63293566 邮 编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	33,267.70	115,795.92	82,528.22	248.07
非流动资产	163.17	216.99	53.82	32.98
固定资产净额	163.17	216.99	53.82	32.98
资产总计	33,430.87	116,012.91	82,582.04	247.02
流动负债	2,200.56	2,200.56	0.00	0.00
非流动负债	4,959.60	4,959.60	0.00	0.00
负债总计	7,160.16	7,160.16	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	26,270.70	108,852.74	82,582.04	314.35

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位净资产价值的公允反映；
- 4、本评估结论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他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- 1、本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本公司参加的评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。
- 2、对委托方和被评估单位可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、本公司未对委托方和被评估单位提供的有关的营业执照、权证、会计凭证及账册等证据资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。
- 4、本报告对被评估单位资产和相关债务所进行的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估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被评估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。

5、除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

6、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同时点的企业净资产与基准日净资产的差额对评估结果进行调整。

7、本次评估结论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。

8、本项评估对与股东权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

9、被评估企业 2011 年 5 月与华澳国际信托有限公司（以下简称“华澳信托”）签订了编号为 SATC[2011]DY060-DY01 的《土地使用权抵押合同》（以下简称“《抵押合同》”），将证号为开有限国用（2009）第 79 号土地使用权抵押给华澳信托，截至评估基准日上述土地使用权的抵押担保尚未解除。

10、被评估企业于 2009 年取得位于北京经济技术开发区 D3 号街区 D3C1、D3C2、D3F1 三幅地块，土地使用权证号分别为开有限国用（2009）第 78 号、开有限国用（2009）第 79 号、开有限国用（2009）第 80 号。截至评估基准日，被评估企业尚未取得《建筑工程施工许可证》，依据国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》的规定，该土地须缴纳土地闲置费，审计报告已经计提了预计负债 49,596,000.00 元，被评估企业正在积极办理立项延期手续。根据广东信达律师事务所出具的《关于天实和华置业（北京）有限公司的审慎调查报告》，“上述地块被收回的可能性较小”。

11、本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

12、本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。本次评估的是被评估单位的股东全部权益，故未考虑控股股东的溢价和少数股东的折价因素对评估价值的影响。

13、本评估结论仅对为深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟收购委托方控股母公司万泽集团有限公司所持有天实和华置业（北京）有限公司 29%股权和大连鑫星投资有限公



司所持有天实和华置业（北京）有限公司 1%股权事宜之经济行为有效。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的了解、抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

（二）限制说明

1、本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、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。通常情况下，资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886 63293887（总机）
传 真：021-63293566 邮 编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

十三、评估报告日

本评估报告日为 2014 年 1 月 16 日。



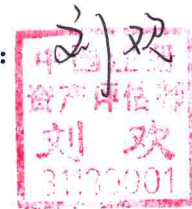
银信资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



2014 年 1 月 16 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路 69 号
电 话：021-63293886 63293887（总机）
传 真：021-63293566 邮 编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

附 件

- 1、委托方营业执照和组织机构代码证复印件；
- 2、被评估企业营业执照和组织机构代码证复印件；
- 3、被评估企业《审计报告》复印件；
- 4、被评估企业土地使用权权证复印件；
- 5、被评估企业车辆行驶证复印件；
- 6、资产评估项目委托方和被评估企业承诺函；
- 7、注册资产评估师承诺函；
- 8、银信资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 9、银信资产评估有限公司企业法人营业执照复印件；
- 10、评估人员资格证书复印件；
- 11、天实和华置业(北京)有限公司资产评估评估明细表。