

万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司
拟股权转让所涉及的常州万泽置地房地产开发有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字(2015)沪第 1396 号

银信资产评估有限公司

二〇一五年十一月三十日

目录

注册资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	3
一、委托方、被评估单位概况.....	3
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制条件.....	18
十三、评估报告日.....	19
附件.....	20



注册资产评估师声明

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、评估对象涉及的资产清单由委托方、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。





万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司

拟股权转让所涉及的常州万泽置地房地产开发有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字(2015)沪第1396号

摘要

一、项目名称：万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司拟股权转让所涉及的常州万泽置地房地产开发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、被评估单位：常州万泽置地房地产开发有限公司

四、其他评估报告使用者：指除委托方外，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。

五、评估目的：为万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司拟股权转让事宜，提供常州万泽置地房地产开发有限公司股东全部权益价值参考

六、经济行为：万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司拟转让所持有常州万泽置地房地产开发有限公司股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益。

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2015年9月30日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

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17,300.00万元，较审计后账面净资产增值-6,192.16万元，增值率-26.36%。

十三、评估结论使用有效期：本评估结论仅对万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司拟转让所持有常州万泽置地房地产开发有限公司股权之经济行为有效。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2015年9月30日至2016年9月29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。

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解释评估结论，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。



万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司

拟股权转让所涉及的常州万泽置地房地产开发有限公司股东全部权益价值

评估报告

银信评报字(2015)沪第 1396 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贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司拟股权转让所涉及的常州万泽置地房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2015 年 9 月 30 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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方

委托方概况

企业名称：万泽实业股份有限公司

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：人民币肆亿玖仟壹佰柒拾捌万伍仟零玖拾陆元

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。

（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）、被评估单位

1、被评估单位概况



企业名称：常州万泽置地房产开发有限公司

企业法人营业执照注册号：320483000232524

注册住所：常州市武进区湖塘镇延政中大道15号万泽大厦102-2号

法定代表人：黄振光

注册资本：人民币28000万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发，经营，以下仅限分支机构经营；制售中餐、西餐；含冷菜；含生食海产品、裱花蛋糕；预包装食品兼散装食品，乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）零售；住宿。酒店管理、汽车展示、物业服务、洗衣服务、花卉租赁、服装加工、会议服务、健身服务、棋牌服务、外宾接待服务。（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）

经营期限：2008年10月20日至2058年10月19日

2、被评估单位股权结构及历史沿革

常州万泽置地房产开发有限公司于2008年10月成立，经数次股权变更，截至评估基准日，被评估单位的股权结构如下：

股东	认缴注册资本	累计实收资本	出资方式	出资比例(%)
万泽实业股份有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00	货币	25%
常州万泽天海置业有限公司	210,000,000.00	210,000,000.00	货币	75%
合计	280,000,000.00	280,000,000.00		100%

截止至评估报告出具日，被评估单位原股东万泽实业股份有限公司将其在被评估单位出资额人民币7000万元（占注册资本25%的股权）以人民币7000万元的价格转让给股东常州万泽天海置业有限公司，相应股权转让手续已经办理完毕。股权转让后，常州万泽天海置业有限公司持有本公司100%的股权。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位常州万泽置地房产开发有限公司2013、2014及2015年9月的资产负债表情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年9月30日
总资产	449,310,557.51	454,943,519.54	374,788,865.56
负债	350,862,365.74	411,102,846.81	139,867,249.63
净资产	73,448,191.77	43,840,672.73	234,921,615.93



被评估单位常州万泽置地房地产开发有限公司 2013、2014 及 2015 年 1-9 月的利润表情况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
一、营业收入	15,608,316.78	31,148,470.35	26,704,951.90
减：营业成本	31,907,786.33	12,747,796.71	10,490,316.02
营业税金及附加	1,731,051.32	1,280,076.35	33,564.88
销售费用	2,167,667.19	2,061,362.39	954,036.53
管理费用	15,646,344.76	42,446,988.28	1,786,624.84
财务费用	12,114.98	2,202,671.83	31,550,675.68
资产减值损失	25,238.07	110,650.03	1,031,142.12
加：公允价值变动收益	39,838.40	7,630.00	
投资收益	1,304.80	51,414.49	206,191.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
二、营业利润	-16,299,469.55	-29,642,030.75	-18,929,131.88
加：营业外收入	25,507.52	29,850.83	35,818.76
减：营业外支出	114,272.10	23,001.63	32,613.58
其中：非流动资产处置损失			1,357.34
三、利润总额	-16,388,234.13	-29,635,181.55	-18,925,926.70
减：所得税费用	-6,813.75	-27,662.51	-6,869.90
四、净利润	-16,381,420.38	-29,607,519.04	-18,919,056.80

上表中财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告“信会师报字[2015]第 115674 号”。

被评估单位以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

4、被评估单位主要税种及税率

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
营业税	按应税营业收入计征	5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	四级超率累进税率 30、40、50、60

5、被评估单位经营管理状况概述

常州万泽置地房地产开发有限公司主营业务为常州万泽大厦的房地产开发和经营，其



中酒店部分交由玛丽蒂姆酒店经营管理团队运营，酒店式公寓与配套商铺尚余尾盘出售，另外尚有位于常州市武进区小城湾和潭底湾两幅待开发土地使用权。

（三）其他评估报告使用者

委托方约定的其他评估报告使用者、以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

为万泽实业股份有限公司及其子公司常州万泽天海置业有限公司拟股权转让事宜，提供常州万泽置地房地产开发有限公司股东全部权益价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围内容

本次评估的评估对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益。

本次评估的评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

常州万泽置地房地产开发有限公司资产负债表具体情况为：

流动资产账面价值为 100,001,822.90 元（包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货）；

投资性房地产账面价值为 1,680,620.31 元；

固定资产账面价值为 272,013,706.04 元；

无形资产账面价值为 1,034,210.32 元；

递延所得税资产账面价值为 58,505.99 元；

资产账面价值总计为 374,788,865.56 元；

流动负债账面价值为 134,867,249.63 元（包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债）；

非流动负债账面价值为 5,000,000.00 元（包括长期借款）；

负债账面价值总计为 139,867,249.63 元；

净资产账面价值为 234,921,615.93 元。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告“信会师



报字[2015]第 115674 号”。

(二) 实物资产及无形资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产及无形资产，详见下表：

项 目	账面净值（元）	数量	现状	分布地点
库存现金	165,209.88		正常	在项目位置
存货-原材料	1,954,496.20		正常	在项目位置
存货-产成品	23,033,236.99	2483.33 平方米	正常	在项目位置
存货-在成品	45,339,842.06		尚未开发	武进区小城湾、潭底湾
投资性房地产	1,680,620.31	143.17 平方米	正常	在项目位置
固定资产-房屋建筑物	246,986,701.94	17,475.85 平方米	正常	在项目位置
固定资产-车辆	404,339.07	6 辆	正常	在项目位置
固定资产-电子设备	24,622,665.03	621 项	正常	在项目位置
无形资产-其他无形资产	1,034,210.32	8 项	正常	为酒店管理软件和财务软件

上述资产存货-在产品中常州雪堰镇小城湾 28,773.20 平方米土地使用权及常州雪堰镇潭底湾 40,000.80 平方米土地使用权，与关联方林伟光与杨竞雄以其拥有合法处分权的财产，同时为保汕头市中小企业融资担保有限公司委托广东华兴银行股份有限公司向万泽实业股份有限公司发放委托贷款事宜提供抵押反担，于评估基准日借款余额为 24,000,000.00 元，系由深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司提供连带责任保证。

被评估单位以固定资产-房屋建筑物中位于江苏省常州市武进区延政中大道 15 号万泽大厦国际酒店的房产及土地使用权作为抵押，向华商银行借款，于评估基准日华商银行借款余额为 15,000,000.00 元。

委估资产除上述地块和地上附着物存在抵押情况外，其他资产无抵押担保情况。

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

本报告评估基准日为 2015 年 9 月 30 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）法规依据

1. 《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六次会议通过修订）；
2. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
4. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
6. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
7. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
8. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
9. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
11. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；
12. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）。



（三）产权依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业提供的其他产权资料。

（四）取价依据

1. 同花顺资讯公布的相关信息；
2. 中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
3. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告“信会师报字[2015]第115674号”；
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
5. 评估基准日市场有关价格信息资料；
6. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
7. 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
8. 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
9. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
10. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

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。



根据我们对常州万泽置地房地产开发有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

被评估单位属于房地产开发经营、住宿和餐饮行业，在国内证券市场存在相似上市公司较少，类比性较差，不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）收益法介绍

收益法，是指通过将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。本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

∑C_i：评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁：基准日的现金类溢余性资产（负债）价值；

C₂：其他非经营性资产或负债的价值；



（三）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

股东全部权益价值评估值=企业各项资产评估价值之和-负债

1) 货币资金的评估

库存现金采用盘点方式和账面余额核对，确定评估值。银行存款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。其他货币资金采用将评估基准日其他货币资金明细账余额与证券账户对账单核对，确定评估值。

2) 应收账款的评估

应收账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) 预付账款的评估

预付账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。

4) 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。

5) 存货的评估

被评估单位的存货主要为原材料、在产品和产成品。

其中原材料为酒店正常营运所需食材等，按照评估基准日的采购价重新评估。

在产品为待开发土地按照市场法和基准地价法评估，综合分析后确定其评估值。

（1）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。

评估价值=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

（2）基准地价法概述

基准地价法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价对进行修正，进



而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

基准地价修正法的计算公式

$$P = P_0 \times R_y \times (1 \pm R_d) \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p \times S$$

式中：P——评估宗地的价格

P₀——评估宗地所在级别区域基准地价

R_y——年期修正系数

R_d——期日修正系数

R_a——区域修正系数和

R_{ai}——区域因素 i 修正系数

R_e——个别因素修正系数和

R_{ej}——个别因素 j 修正系数

R_p——容积率修正系数

S——建筑面积（土地面积）

产成品为可售房产，按可实现销售价格扣除相关税费和根据产成品的畅销程度考虑利润折减率扣除部分利润后的价值评估。

6) 投资性房地产的评估

投资性房地产采用市场法进行评估。

7) 固定资产的评估

房地合一的房地产采用收益法评估。

设备类按重置成本法进行评估。

8) 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单位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，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（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、



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，明确评估对象及范围，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设定的合理用途与使用方式持续使用。

（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、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位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）、预测假设

- 1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营；
- 3、被评估企业生产经营所耗费的原材料、辅料的供应及价格无重大变化；被评估企业的产品价格无不可预见的重大变化；
- 4、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。
- 5、被评估企业在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- 6、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；
- 7、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业经营造成重大影响。

（五）、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。

十、评估结论

（一）、评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日2015年9月30日，常州万泽置地房地产开发有限公司经审计后的总资产价值37,478.88万元，总负债13,986.72万元，净资产23,492.16万元。采用资产基础法评估后的总资产价值31,063.13万元，总负债13,986.72万元，净资产17,076.41万元，增减值-6,415.75万元，增值率-27.31%。

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	10,000.18	18,285.21	8,285.03	82.85
非流动资产	27,478.70	12,777.92	-14,700.78	-53.50



投资性房地产净额	168.06	138.74	-29.32	-17.45
固定资产净额	27,201.37	12,529.91	-14,671.46	-53.94
无形资产净额	103.42	103.42	0.00	0.00
递延所得税资产	5.85	5.85	0.00	0.00
资产总计	37,478.88	31,063.13	-6,415.75	-17.12
流动负债	13,486.72	13,486.72	0.00	0.00
非流动负债	500.00	500.00	0.00	0.00
负债总计	13,986.72	13,986.72	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	23,492.16	17,076.41	-6,415.75	-27.31

评估结果详见评估明细表。

2、收益法评估结论

在评估基准日2015年9月30日，在本报告所列假设和限定条件下，常州万泽置地房产开发有限公司经审计后的净资产23,492.16元，采用收益法评估，评估后常州万泽置地房产开发有限公司股东全部权益价值为17,300.00万元，评估增值-6,192.16万元，增值率-26.36%。

3、评估结论的选取

资产基础法评估结果为17,076.41万元，收益法评估结果为17,300.00万元，收益法评估结果高于资产基础法评估结果223.59万元，差额比率为1.29%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，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。收益法是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。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了宏观环境和市场竞争情况、企业管理层的经营管理水平、消费者的消费水平等对获利能力产生重大影响的因素。由于被评估单位目前主要资产为酒店，并且已经于玛丽蒂姆酒店运营管理团队签订了长期运营管理协议，评估人员咨询了玛丽蒂姆酒店运营管理团队相关人员，其未来收益较为稳定，且收益法评估高于成本法评估结果，考虑到本次评估为上市公司拟出让所持有的股权，收益法结果能够体现评估对象的市场价值，因此采用收益法评估结果。

因此，本次评估最终选取收益法作为评估结论，常州万泽置地房产开发有限公司股东全部权益价值为17,300.00万元，大写：（人民币：壹亿柒仟叁佰万元）。

（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、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、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

(一) 存货-在产品中常州雪堰镇小城湾 28,773.20 平方米土地使用权及常州雪堰镇潭底湾 40,000.80 平方米土地使用权，与关联方林伟光与杨竞雄以其拥有合法处分权的财产，同时为保汕头市中小企业融资担保有限公司委托广东华兴银行股份有限公司向万泽实业股份有限公司发放委托贷款事宜提供抵押反担，于评估基准日借款余额为 24,000,000.00 元，系由深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司提供连带责任保证。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

(二) 被评估单位以固定资产-房屋建筑物中位于江苏省常州市武进区延政中大道 15 号万泽大厦国际酒店的房产及土地使用权作为抵押，向华商银行借款，于评估基准日华商银行借款余额为 15,000,000.00 元。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价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，故本次收益法评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响；但在市场法评估中已考虑了对上述因素影响的修正。

(十) 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、评估报告使用限制条件

(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性作出保证。

(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，评估结论自评估基准日起一年内（即2015年9月30日至2016年9月29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。

十三、评估报告日

本次评估的评估报告日为2015年11月30日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



2015年11月30日



附件

- 1、委托方营业执照复印件；
- 2、被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位审计报告复印件；
- 4、土地使用权证和房地产证复印件；
- 5、车辆行驶证复印件；
- 6、委托方和被评估单位的承诺函；
- 7、签字注册资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产评估结果汇总表。