

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

家家悦集团股份有限公司
拟收购资产所涉及的青岛天凤工艺品有限公司
土地使用权和房屋建筑物价值

资产评估报告

中天华资评报字[2017]第1729号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年12月06日



目 录

声 明	1
摘 要	2
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	3
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	5
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	9
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 资产评估报告使用限制说明	13
十三、 资产评估报告日	14
资产评估报告附件目录	15
评估项目小组工作人员名单	16

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及的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的资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的 青岛天凤工艺品有限公司土地使用权和 房屋建筑物价值资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2017）第1729号

北京中天华资产评估有限责任公司接受家家悦集团股份有限公司的委托，对家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的青岛天凤工艺品有限公司土地使用权和房屋建筑物价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

根据评估目的，本次评估对象为青岛天凤工艺品有限公司申报的土地使用权和房屋建筑物价值，评估范围是青岛天凤工艺品有限公司于评估基准日的申报的土地使用权和房屋建筑物，具体评估范围以青岛天凤工艺品有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2017年06月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法，对公司申报的资产进行了评估，评估结果如下。

在评估基准日2017年06月30日，产权持有单位青岛天凤工艺品有限公司申报的资产账面值为1,579.06万元，评估值4,022.13万元，增值额2,443.07万元，增值率154.72%。

其中：房屋建筑物评估值2,897.71万元；

土地使用评估值1,124.42万元。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2018年6月29日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的 青岛天凤工艺品有限公司土地使用权和 房屋建筑物价值资产评估报告

中天华资评报字（2017）第1729号

家家悦集团股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的青岛天凤工艺品有限公司土地使用权和房屋建筑物在2017年06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、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托方为家家悦集团股份有限公司，产权持有单位为青岛天凤工艺品有限公司。评估报告使用者包括委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

- 1、企业名称：家家悦集团股份有限公司
- 2、企业类型：其他股份有限公司（上市）
- 3、注册资本：肆亿陆仟捌佰万元整
- 4、注册地址：威海市昆明路45号
- 5、法定代表人：王培桓
- 6、成立日期：1981年06月16日
- 7、营业期限：1981年06月16日至 年 月 日
- 8、统一社会信用代码：91371000166697725Y 1-1

9、经营范围：食品、饮料、纺织、服装、日用品、文体用品、珠宝首饰、工艺美术品、收藏品、照相器材、汽车、摩托车、家用电器、电子产品、五金家具、建材、装饰材料、日用百货、化妆品、卫生用品、家居用品、花卉、I和II、III类医疗器械的批发、零售、网上销售、及跨境网上销售；食用农产品的收购、销售；房屋、场地和柜台租赁；普通货物仓储；备案范围内各货物和技术进出口；百货和超市零售；儿童娱乐设施的经营；票务代理；服装、鞋、箱包、纺织品的清洗、织补、消毒灭菌；以下限分公司经营：食品现场制售，音像制品、卷烟、图书报刊的零售，客房、餐饮。

（依法禁止的项目除外，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）

动)。

(二) 产权持有单位简介:

- 1、企业名称: 青岛天凤工艺品有限公司
- 2、企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 3、注册资本: 壹仟捌佰肆拾玖万元整
- 4、注册地址: 青岛市城阳区夏庄街道秦家小水社区 11905 号
- 5、法定代表人: 张贤存
- 6、成立日期: 1997 年 04 月 09 号
- 7、营业期限: 1997 年 04 月 09 日至 年 月 日
- 8、统一社会信用代码: 913702002646281763

9、经营范围: 花边、木制品、服装、衍缝制品、针纺织品、制造、销售; 工艺木制钟表制造; 房屋租赁; 经营本企业进出口业务和本企业所需机械设备、零配件、原辅材料的进出口业务, 但国家限定公司经营或禁止进出口商品除外。经营本企业进料加工和“三来一补”业务; 扒边服务。室内外装饰装潢(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)。

10、主要会计政策

青岛天凤工艺品有限公司执行《企业会计准则》。

11、执行的税收政策及标准

青岛天凤工艺品有限公司系增值税一般纳税人, 产品和材料销售均执行 17% 的增值税税率, 增值税按销项税扣除当期允许抵扣的进项税后的差额缴纳。企业所得税税率为 25%; 其他税项按国家和地方有关规定计算交纳。

(三) 委托人和产权持有单位之间的关系

家家悦集团股份有限公司拟收购产权持有单位青岛天凤工艺品有限公司部分资产。

二、评估目的

根据《家家悦集团股份有限公司的会议纪要》, 家家悦集团股份有限公司拟收购青岛天凤工艺品有限公司土地使用权和房屋建筑物, 本次评估目的是确定家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的青岛天凤工艺品有限公司土地使用权和房屋建筑物价值, 为该经济行为提供价值参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经家家悦集团股份有限公司批准, 批准文件为《家家悦集团股份有限公司会议纪要》(2017 年 9 月 20 日)。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的, 本次评估对象为评估基准日青岛天凤工艺品有限公司申报的土地使用权和房屋建筑物价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象, 本次评估范围为青岛天凤工艺品有限公司于评估基准日申报的土地使用权和房屋建筑物。资产账面值资产账面值为 1,579.06 万元。其中:

1、房屋建筑物 7 项, 建筑面积 14,375.41 平方米, 账面原值 1,895.11 万元, 账面净值 1,445.02 万元。具体情况见下表:

序号	权证编号	房屋	位置	结构	建成年月	建筑面 积(m ²)	账面	账面
		名称					原值元	净值元
1	青房地权市字第 200711659-1	加工间	城阳秦家小水社区	钢混	2013 年 8 月 30 日	11,031.00	14,542,184.90	11,088,415.99
2	青房地权市字第 200711659-2	办公楼	城阳秦家小水社区	钢混	2013 年 8 月 30 日	799.41	1,053,863.48	803,570.90
3	青房地权市字第 200711659-3	宿舍楼	城阳秦家小水社区	砖混	2013 年 8 月 30 日	774.00	1,020,365.43	778,028.64
4		配电室	城阳秦家小水社区	砖混	2013 年 8 月 30 日	120.00	158,196.19	120,624.60
5		冷库	城阳秦家小水社区	钢混	2013 年 8 月 30 日	1,565.00	2,063,142.00	1,573,145.77
6		传达室	城阳秦家小水社区	砖混	2013 年 8 月 30 日	16.00	21,092.83	16,083.28
7		卫生间	城阳秦家小水社区	砖混	2013 年 8 月 30 日	70.00	92,281.11	70,364.35
合计						14,375.41	18,951,125.94	14,450,233.53

2、土地使用权一宗, 面积 18,224.00 平方米, 账面值 134.04 万元。

待估土地登记状况一览表

序号	土地权利人	不动产权证书号	坐落	权利性质	使用权面积(m ²)	用途	地号	使用期限	待估宗地四至	他项权利
1	青岛天凤工艺品有限公司	青房地权市字第 00711659 号	青岛城阳秦家小水社区	出让	18224	工业	140021415 0011000	2007 年 01 月 27 日起 2056 年 01 月 26 日止	东至秦家小水社区、南秦家小水社区、西至景康路、北至秦家小水社区	无
合计					18224					

(三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的的评估对象和评估范围一致。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次评估报告中基准日申报的资产未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象, 本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2017 年 06 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

《家家悦集团股份有限公司会议纪要》（2017 年 9 月 20 日）。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市规划法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权（2009）941 号）；
10. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税（2008）170 号）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税（2016）36 号）；
12. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[2017]43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 山东省建筑工程预算定额（2016）；
2. 山东省装饰工程预算定额（2016）；
3. 山东省安装工程预算定额（2016）；
4. 山东省建筑市场材料价格；
5. 原城乡建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》；
6. 《建设项目环境影响评价收费标准》计价格[2002]125号；
7. 《可研报告和项目申请报告收费标准》计价格[1999]1283号；
8. 《工程勘察设计收费标准》计价格[2002]10号；
9. 《山东省散装水泥专项资金管理暂行办法》鲁财综[2008]53号
10. 《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》鲁政字（2015）286号；
11. 《山东省人民政府关于进一步做好征地补偿安置工作切实维护被征地农民合法权益的通知》（鲁政发[2004]25号）；
12. 山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知（鲁政字（2008）137号）；

- 13.《济南市基准地价应用技术手册》。
- 14.评估基准日执行的中国人民银行贷款利率表；
- 15.评估人员现场座谈、勘察记录；
- 16.评估人员市场调查所了解、收集的资料；
- 17.其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014)；
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
4. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
5. 产权持有单位提供的资产清查申报明细表；
6. wind 资讯相关数据
7. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本次评估的评估目的及委估资产类型，采用不同的评估方法对委估资产进行评估，具体评估方法如下：

1.关于房屋建（构）筑物的评估

主要采用重置成本法。

(1)重置成本法

1)重置全价的确定

A.对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

B.对于价值量小，结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单

方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2)成新率的确定

A.对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

式中：年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

B.对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

2. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及实际容积率下，于估价基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用成本逼近法进行评定估算。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。计算公式为：

土地价格=土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

八、评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“我公司”)资产评估专业人员于2017年7月25日至2017年12月6日对评估对象所涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与受托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与受托人协商拟定了相应的评估工作计划。

（二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建评估组。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对青岛天凤工艺品有限公司相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导产权持有单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

（三）现场调查

评估人员于 2017 年 7 月 25 日至 2017 年 7 月 29 日对评估对象所涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

（2）初步核对产权持有单位提供的资产基础法申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及的评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

（3）现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产进行核查。

（4）核实权属证明文件

评估人员根据产权持有单位提供的房屋、土地资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）了解产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2) 了解产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 了解产权持有单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；
- (4) 了解产权持有单位的经营计划、发展规划；
- (5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；
- (6) 了解影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (7) 了解产权持有单位所在行业的发展状况与前景；
- (8) 了解产权持有单位利润分配监管约束及净资本风险控制指标监管约束情况；
- (9) 了解产权持有单位的风险评级及风险资本准备计算比例；
- (10) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从产权持有单位等其他相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

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。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 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。
6. 假设评估基准日后产权持有单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
7. 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。

8. 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。

9. 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。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

特别提请报告使用人注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、 评估结论

在评估基准日 2017 年 06 月 30 日，产权持有单位青岛天凤工艺品有限公司申报的资产账面值为 1,579.06 万元，评估值评估值 4,022.13 万元，增值额 2,443.07 万元，增值率 154.72 %。

其中：房屋建筑物评估值 2,897.71 万元；

土地使用评估值 1,124.42 万元。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）产权资料瑕疵事项

纳入本次评估范围内的房屋建筑物中，4 项未办理《房屋所有权证》，建筑面积 1,771.00 平方米，青岛天凤工艺品有限公司已出具产权声明，承诺房屋所有权归其所有。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）评估程序受到限制

无评估程序受限的情况。

（五）重大期后事项

无重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位

对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估企业申报的房屋建筑物7项，建筑面积14,375.41平方米；土地使用权一宗，面积18,224.00平方米，至评估基准日未设定抵押、担保，无未决诉讼事项。

4. 本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

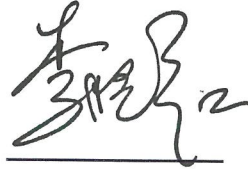
6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2017年06月30日起计算，至2018年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

(此页以下无正文)

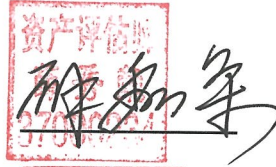
十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2017年12月06日。

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2017年12月06日

