

关于“关于对万泽实业股份有限公司的重组问询函”

（非许可类重组问询函【2016】第1号）评估公司答复

四、关于评估与作价

13. 你公司本次交易定价以评估结果为依据，仅采用资产基础法进行评估。根据《重组管理办法》第二十条第三款要求，原则上应当提供两种评估方法，请你公司说明只采用一种评估方法的合理性及评估结果的合适性。请独立财务顾问核查并发表意见。

答复：

1)、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。

深圳市万泽房地产开发集团有限公司为房地产开发项目公司，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。

深圳市万泽房地产开发集团有限公司为房地产开发项目公司，主要开发的项目为深圳云顶天海住宅小区，截至评估基准日该住宅小区均已入住，住宅仅余2套，其他余下商铺均作为被评估单位的投资性房地产。截至评估基准日，被评估单位尚无新的土地开发项目，本次评估无法对其未来开发收入和成本进行预测，故不宜采用收益法。

深圳市万泽房地产开发集团有限公司是房地产开发项目公司，即在现有土地开发完毕后公司亦终止经营，在公开市场上类似的房地产公司很少，故不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估对深圳市万泽房地产开发集团有限公司采用资产基础法进行评估。

2)、深圳市万泽房地产开发集团有限公司的主要下属项目开发公司为天实和华置业（北京）有限公司。

天实和华置业（北京）有限公司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。

天实和华置业(北京)有限公司为房地产开发项目公司,主要开发位于北京市北京经济技术开发区的 D3C1、D3C2、D3F1 地块。其中 D3C1、D3C2 尚未动工, D3F1 目前已经结构封顶。对于该地块,企业已经进行了项目规划方案设计,并取得了规划部门批文,故可对企业进行收益法评估。

被评估单位是房地产开发项目公司,即在现有土地开发完毕后公司亦终止经营,在公开市场上类似的房地产公司很少,故不宜采用市场法。

通过以上分析,本次评估对天实和华置业(北京)有限公司采用资产基础法和收益法进行评估。

14. 你公司对深圳万泽地产的子公司北京万泽碧轩房地产开发有限公司和汕头市万泽置业房地产开发有限公司按转让价(即净资产账面值)进行评估。请说明该价格是否公允,如不公允的,评估结果中使用该数据是否合理;并说明本次交易的股权购买和出售的具体会计处理,价格的公允性对会计处理及上市公司主要财务指标的影响。请独立财务顾问、评估机构和审计机构核查并发表意见。

答复:本次评估在评估报告出具日前,万泽实业股份有限公司已与深圳市万泽房地产开发集团有限公司签订了股权转让协议,将深圳市万泽房地产开发集团有限公司的子公司北京万泽碧轩房地产开发有限公司和汕头市万泽置业房地产开发有限公司的股权全部转让给万泽实业股份有限公司。此次转让不涉及实际控制人(万泽股份)变化,因此,协议中约定的转让价格是合理的。故本次评估按转让价(即净资产账面值)对这两家子公司进行评估。

15. 请你公司按照《格式准则第 26 号》第二十四条、《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》相关要求,补充披露评估信息;请你公司列表逐项披露主要评估资产的账面值、评估值和增值原因;请补充说明对天实和华土地使用权评估修正的具体内容并分析合理性。

答复:本次评估针对土地使用权采用了假设开发法进行了评估。

1)、假设开发法介绍

假设开发法是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

土地使用权评估价值=开发完成后房地产价值—开发成本—管理费用—投资利息—销售税费—土地增值税—利润

2)、假设开发法修正

由于本次评估的评估对象处于查封状态，综合考虑目前的诉讼情况，即使被评估单位胜诉，销售也要延期，所以本次评估对上述公式修正如下：

土地使用权评估价值=（延期销售的房地产价值—开发成本—管理费用—投资利息—销售税费—土地增值税—利润）×折现系数

3)、假设开发法修正原因

按照正常民事诉讼程序及期限、与本案相关的“三缓一集中”的政策、以及相关经验，该案自报告日起至少持续3年至4年。即使被评估单位胜诉，其土地解封也至少还需要3年至4年。

由此推断，在被评估单位胜诉的情况下，D3F1地块的最早可销售时间为2018年底；目前其他2个地块已分批开工建设，其开工时间较D3F1地块晚约1年，故本次评估假设D3C1于2018年初开工建设，2019年底完成销售；D3C2于2019年初开工建设，2020年底完成销售。

4)、假设开发法修正内容

按照假设开发法原始公式得到地价，通过计算折现率（详见收益法评估说明4.2.11），得到各地块相关延后年限的折现系数，以此得到修正后的地价。

在上述评估过程中，我们考虑了诉讼导致项目开发延期的影响，这在假设开发法原始公式中是没有体现的。故修正后的评估值能客观体现被评估企业土地使用权的市场价值。

银信资产评估有限公司

2016年2月25日