

烟台新潮实业股份有限公司拟进行股权转让项目所涉及的
山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2015)第 0163 号

(本报告共一册)

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一五年十二月三十日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告日	32
附件目录	33

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、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；与委托方和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。

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。评估报告使用者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、注册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，且已提请委托方及相关当事方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、注册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评估对象可实现价格的保证。

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，是注册资产评估师的责任；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。

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。

烟台新潮实业股份有限公司拟进行股权转让项目所涉及 山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

鲁正信评报字(2015)第 0163 号

山东正源和信资产评估有限公司接受烟台新潮实业股份有限公司、山东嘉华盛裕创业投资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，对烟台新潮实业股份有限公司拟进行股权转让的经济行为所涉及的山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益在 2015 年 10 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

本次评估目的是对山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为烟台新潮实业股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是山东银和怡海房地产开发有限公司截至 2015 年 10 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

(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 2015 年 10 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情况、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，采用资产基础法评估山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 10 月 31 日市场价值的

为 29,648.76 万元，大写人民币贰亿玖仟陆佰肆拾捌万柒仟陆佰元，具体评估结论如下：

山东银和怡海房地产开发有限公司资产评估结果汇总表

金额单位：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%
流动资产	61,224.28	83,507.49	22,283.21	36.40
非流动资产	1,941.99	4,017.19	2,075.20	106.86
长期股权投资	1,550.00	3,296.82	1,746.82	112.70
固定资产	167.09	495.46	328.37	196.52
递延所得税资产	203.46	203.46		
其他非流动资产	21.44	21.44		
资产总计	63,166.28	87,524.68	24,358.40	38.56
流动负债	57,875.92	57,875.92		
负债总计	57,875.92	57,875.92		
净 资 产(所有者权益)	5,290.36	29,648.76	24,358.40	460.43

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 2015 年 10 月 31 日起计算，一年内有效，即自 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日止。

(八)特别事项

1. 按照自2009年施行的增值税条例，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣。按照财税(2013)第37号文件规定，购置的车辆进项税可以进行抵扣。本次对运输车辆、电子设备类资产进行评估时，因被评估单位自成立以来一直按照5%缴纳营业税，进项税额不进行抵扣，所以在重置成本的计算结果中机器设备、运输车辆购置时发生的增值税进项税未扣除。

2. 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。

3. 被评估单位于 2011 年 5 月 10 日与招商银行股份有限公司开发区支行签订编号为“2011 年招商 76 字第 11110501 号”固定资产借款合同，并于 2012 年 5 月 14 日至 2013 年 10 月 15 日分别签订“2011 年招商 76 补字第 11110501-1 至 3 号”固定资产借款补充协

议，上述借款为壹亿叁仟万元，截至评估基准日剩余借款为伍仟伍佰万元。上述借款被评估单位以位于烟台市开发区Ⅱ-5 小区证号为烟国用(2006)第 1233 号、烟国用(2006)第 1235 号、烟国用(2006)第 1236 号土地使用权及国奥天地 2、3、6、7 号楼部分在建工程进行抵押。

4. 根据 2010 年 4 月 16 日被评估单位与中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心签订的合作开发协议，被评估单位与中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心合作开发位于Ⅱ-5 小区毗邻银和怡海国奥天地西北角。中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心提供 7000 平方米的土地及负责支付该宗土地建设前期费，在符合条件的情况下，将土地及前期开发费用转让给被评估单位。项目开发结束后，中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心将分得住宅建筑面积 5000 平方米，地下车位 6 个。被评估单位现正在开发的银和怡海国奥天地三期项目 1 号楼为上述合作开发项目，目前 1 号楼已基本建设完工，尚未验收。上述土地已于 2014 年 3 月 31 日记入开发成本金额 20,009,720.00 元，并已办理过户手续。被评估单位对应付的中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心将分得住宅建筑面积 5000 平方米，地下车位 6 个尚未进行账务处理，本次评估价值中扣除了上述资产价值。

5. 被评估单位其他非流动资产中挂账的 2002 年 1 月购买的本田雅阁轿车 1 辆，车牌号为鲁 FV6298, 2004 年 8 月购买捷达轿车 1 辆，车牌号为鲁 Y60353, 2007 年 4 月购买奔驰轿车 1 辆，车牌号为鲁 F96690。截至 2015 年 10 月 31 日均已提足折旧。上述车辆实物资产本次评估中未见实物，具体明细如下：

车辆牌号	车辆名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值	
					原值	净值
鲁 FV6298	本田雅阁	雅阁 HG7230	辆	1	279,600.00	27,960.00
鲁 Y60353	捷达	FV7160CIF	辆	1	108,438.00	10,843.80
鲁 F96690	奔驰 3498	WDDJ56X27A	辆	1	1,083,299.00	108,329.90
合 计					1,471,337.00	147,133.70

鉴于委托方没有出具相关资产及相关人员处理意见，本次评估暂以审计后账面值列示，在此提醒报告使用者注意此事项对评估对象价值的影响。

6. 被评估单位其他非流动资产中挂账的账面原值为 672,648.50 元，账面净值 67,264.85 元的 94 项电子设备，截至 2015 年 10 月 31 日均已提足折旧，上述电子设备本次评估中未见实物资产。鉴于委托方没有出具相关资产及相关人员处理意见，本次评估暂以审计后账面值列示，在此提醒报告使用者注意此事项对评估对象价值的影响。

7. 本次评估土地增值税、所得税是按照整个项目测算的，测算的依据是国家相关税法及山东省地税局最新的土地增值税清算规定。时间节点从 2002 年开始。被评估单位具体应交的土地增值税、所得税税额应最终以税务机关的税务清算为准。

8. 截止评估基准日，被评估单位申报的开发项目尚未进行工程决算，各项工程的实际决算金额可能会与合同金额有一定的差异，进而对被评估单位应支付的工程款产生影响，提请评估报告使用者关注该差异对评估结果的影响。

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。

烟台新潮实业股份有限公司拟进行股权转让项目所涉及 山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

鲁正信评报字(2015)第 0163 号

山东正源和信资产评估有限公司接受烟台新潮实业股份有限公司、山东嘉华盛裕创业投资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，对烟台新潮实业股份有限公司拟进行股权转让的经济行为所涉及山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益在 2015 年 10 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)委托方简介

本次评估的委托方为烟台新潮实业股份有限公司(以下通称委托方一) 山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司(以下通称委托方二)。

1. 委托方一简介

中文名称：烟台新潮实业股份有限公司

法人营业执照号码：370000018059534

注册地址：山东省烟台市牟平区牟山路 98 号

成立时间：1996 年 6 月 6 日

注册资本：人民币 62,542.3279 万元

实收资本：人民币 62,542.3279 万元

法定代表人：黄万珍

企业类型：股份有限公司

办公地址：山东省烟台市莱山区港城东大街 289 号南山世纪大厦 B 座 14 楼

经营范围：毛、棉、麻纺织产品生产；同轴及数据电缆、宽带网络产品的生产、销售，铸件、起重设备的销售；房地产开发（凭资质证书经营），房地产营销代理、营销策划服务，营销广告设计、代理发布，房地产中介服务；钢结构设计、生产销售；“可利尔”麻纺织产品的连锁销售；资质许可的建筑安装；进出口业务；在法律、法规规定的范围内对外投资及管理、咨询。（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）。

2. 委托方二简介

中文名称：山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司

法人营业执照号码：370600200012629

注册地址：山东省烟台市芝罘区南大街 11 号 1811 号

成立时间：2009 年 8 月 27 日

注册资本：人民币 5,000 万元

实收资本：人民币 5,000 万元

法定代表人：孙春萌

公司类型：股份有限公司

经营范围：创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务、参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（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) 产权持有者简介

山东银和怡海房地产开发有限公司的截至 2015 年 10 月 31 日注册资本为 3,800 万元，实收资本 3,800 万元，本项目评估对象的产权持有者为山东银和怡海房地产开发有限公司全体股东。

(三) 被评估单位简介

本次评估的被评估单位为山东银和怡海房地产开发有限公司（以下通称：被评估单位）。

1. 被评估单位简介

中文名称：山东银和怡海房地产开发有限公司

法人营业执照号码：370635228038824

注册地址：烟台市开发区长江路 10 号二楼（银河广场）

成立时间：2000 年 3 月 16 日

营业期限：2000 年 3 月 16 日至 2030 年 3 月 15 日

注册资本：人民币 3,800 万元

实收资本：人民币 3,800 万元

法定代表人：宋向阳

企业类型：有限责任公司

2. 被评估单位历史沿革

山东银和怡海房地产开发有限公司原名为烟台开发区银和怡海房地产开发有限公司，成立于 2000 年 3 月，原注册资本和实收资本为 1,000 万元，后经过多次股权变更、增资，烟台新潮实业股份有限公司持有山东银和怡海房地产开发有限公司 50% 的股权，截至 2015 年 10 月 31 日被评估单位注册资本为 3,800 万元，实收资本 3,800 万元，，股东所占注册资本比例如下：

山东银和怡海房地产开发有限公司股权结构明细表

股东名称	2015 年 10 月 31 日	
	金额(万元)	持股比例(%)
烟台新潮实业股份有限公司	1,900.00	50.00
烟台东晨投资有限公司	1,900.00	50.00
合 计	3,800.00	100.00

3. 组织结构

被评估单位下属 4 家全资子公司分别为烟台银和怡海国奥文体有限公司、烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司、烟台银和怡海有朋茶庄有限责任公司、烟台北大公学教育科技有限公司。

(1) 烟台银和怡海国奥文体有限公司(以下简称：银和怡海国奥文体) 成立于 2007 年 3 月 29 日，注册资本为 100 万元，全部为山东银和怡海房地产开发有限公司出资，出资比例为 100%。企业法人营业执照注册号为 370635228078113，注册地址烟台市开发区 II-5 小区，法定代表人董军。银和怡海国奥文体经营范围为体育运动健身、场馆租赁，体育赛事策划，体育器械、办公用品、体育用品、日用百货、日用杂品、化妆品、建筑材料、装饰材料的批发、零售，家政服务，房屋中介，物业管理，会议服务，广告设计、制作，零售预包装食品项目（不含食品添加剂），餐饮服务。银和怡海国奥文体的营业期限自 2007 年 03 月 29 日至 2057 年 03 月 28 日。

(2) 烟台银和怡海山庄房地产开发有限公司(以下简称：银和怡海山庄)成立于 2009 年 12 月 9 日，注册资本为 1,000 万元，全部为山东银和怡海房地产开发有限公司出资，出资比例为 100%。企业法人营业执照注册号 370635200015131 号，注册地址为烟台开发区长江路 10 号银和广场 9 楼 906 室，法定代表人宋向阳。银和怡海山庄经营范围为房地产开发；房屋租赁、销售；建筑装饰材料的批发销售（不含危险品）。银和怡海山庄的营业期限自 2009 年 12 月 09 日至 2039 年 12 月 08 日。

(3) 烟台银和怡海有朋茶庄有限责任公司(以下简称：银和怡海有朋茶庄) 成立于 2012 年 1 月 10 日，注册资本为 400 万元，全部为山东银和怡海房地产开发有限公司出

资, 出资比例为 100%。企业法人营业执照注册号 370612200010548-1 号, 注册地址为牟平区北关大街 666 号, 法定代表人宋向阳。银和怡海有朋茶庄经营范围为: 茶座经营; 零售预包装食品、散装食品; 茶具、日用百货销售。银和怡海有朋茶庄的营业期限自 2012 年 01 月 10 日至 2062 年 01 月 9 日。

(4) 烟台北大公学教育科技有限公司(以下简称: 北大公学教育公司) 成立于 2014 年 6 月 13 日, 注册资本为 100 万元, 其中被评估单位出资 50 万元, 出资比例为 50%, 北京元培新民教育科技有限公司出资 50 万元, 出资比例为 50%。企业法人营业执照注册号 370671200000602 号, 注册地址为山东烟台高新区滨海中路 1599 号 A13 号, 法定代表人董琦。北大公学教育公司经营范围为: 教育软件、教育机械开发; 教育器材销售; 教育信息咨询(不含中介服务); 以自有资产的投资及咨询服务。北大公学教育公司的营业期限自 2014 年 06 月 13 日至 2034 年 06 月 12 日, 北大公学教育公司目前尚未正常经营。

4. 经营业务范围

经营范围为房地产开发, 房屋租赁、销售; 建筑装饰材料的批发、货物、技术进出口。

5. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位(合并口径)近年来资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位: 元

年度 项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	700,314,488.89	579,696,576.50	865,747,399.63
总负债	637,149,889.98	475,580,681.28	774,346,100.82
净资产	63,164,598.91	104,115,895.22	91,401,298.81
营业收入	73,868,543.21	500,179,340.31	163,715,827.01
利润总额	12,206,384.09	163,798,722.85	47,718,179.50
净利润	9,048,703.69	122,714,596.41	35,669,860.46

被评估单位(母公司)近年来资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位: 元

年度 项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	631,662,760.26	458,589,564.33	555,724,012.98
总负债	578,759,183.46	390,157,430.19	487,600,562.61
净资产	52,903,576.80	68,432,134.14	68,123,450.37
营业收入	51,058,776.86	189,467,351.00	62,964,511.00
利润总额	36,891,212.66	122,991,307.58	11,313,529.93

净利润	34,471,442.66	110,308,683.77	8,389,245.67
-----	---------------	----------------	--------------

被评估单位 2013 年、2014 年、2015 年 1-10 月会计报告业经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见的审计报告。

5. 被评估单位近年来经营状况

被评估单位自成立以来已开发了银和怡海花园、银和怡海山庄、银和怡海国奥天地三个项目。其中银和怡海花园建筑用地 77,000 平方米,总建筑面积 85,000 平方米,上述项目于 2003 年已开发完成并销售完毕;银和怡海山庄建筑用地一期、二期合计为 52,179 平方米,总建筑面积 73,827 平方米。上述项目于 2014 年 10 月已开发完成并对外销售;银和怡海国奥天地项目已开发三期,其中一期工程项目建设用地 44,400 平方米,总建筑面积 108,941.55 平方米,一期工程项目已开发完成正对外销售;二期工程项目建设用地 17,054 平方米,总建筑面积 41,615.50 平方米,二期工程项目已开发完成正对外销售;三期工程项目建设用地 28,586 平方米,总建筑面积 69,586.37 平方米,三期工程项目已基本开发完成尚未办理竣工验收手续。被评估单位剩余建设用地 71,871.04 平方米,预计总建筑面积 17.35 万平方米,商服用地 48,357.376 平方米,预计建筑面积 12 万平方米,上述用地尚未开发建设。

(四) 委托方与被评估单位的关系

烟台新潮实业股份有限公司为本次资产评估的委托方,山东银和怡海房地产开发有限公司为本次资产评估的被评估单位。烟台新潮实业股份有限公司持有被评估单位 50% 股权,为被评估单位股东;山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司为本次股权转让的受让方。

(五) 其他评估报告使用者

除国家法律法规规定的其他报告使用者外,资产评估约定书没有约定其他报告使用者。

二、评估目的

根据烟台新潮实业股份有限公司于 2015 年 11 月 10 日召开的公司经理办公会会议纪要,审议通过了拟转让所持有的山东银和怡海房地产开发有限公司股权并进行评估。

本次评估目的是对山东银和怡海房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见,为烟台新潮实业股份有限公司进行股权转让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

评估对象为山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益市场价值, 评估范围是山东银和怡海房地产开发有限公司截至 2015 年 10 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

山东银和怡海房地产开发有限公司已委托众华会计师事务所(特殊普通合伙)对截至 2015 年 10 月 31 日的会计报表进行审计并出具了“众会字(2015)第 6399 号”无保留意见的审计报告。山东银和怡海房地产开发有限公司根据审计后报表填制的资产清单包括资产总额 63,166.28 万元, 负债总额 57,875.92 万元, 其中: 流动资产 61,224.28 万元, 长期股权投资 1,550 万元, 固定资产 167.09 万元, 递延所得税资产 203.46 万元, 其他非流动资产 21.44 万元, 流动负债 57,875.92 万元。

(二) 评估对象基本情况

1. 评估对象权益状况

根据委托方及被评估单位提供的资料, 截至评估基准日本项目评估对象一山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部股权为非上市非流通股, 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、被评估企业以往的评估及交易情况

被评估单位除存在股权转让事项外, 截至 2015 年 10 月 31 日, 评估对象、被评估企业不存在其他评估及交易情况。

(三) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产实体状况

(1) 被评估单位主要资产为开发成本以及机器设备。开发成本主要是银和怡海国奥天地开发项目。银和怡海国奥天地项目已开发三期, 其中一期工程项目建设用地 4,4400 平方米, 总建筑面积 108,941.55 平方米, 一期工程项目已开发完成正对外销售; 二期工程项目建设用地 17,054 平方米, 总建筑面积 41,615.50 平方米, 二期工程项目已开发完成正对外销售; 三期工程项目建设用地 28,586 平方米, 总建筑面积 69,586.37 平方米, 三期工程项目已基本开发完成尚未办理竣工验收手续。被评估单位剩余建设用地 71,871.04 平方米, 预计总建筑面积 17.35 万平方米, 商服用地 48,357.376 平方米, 预计建筑面积 12 万平方米, 上述用地尚未开发建设。

(2) 此次委估的设备类资产包括车辆和电子设备, 清单数量共计 117 台, 实有数量

117 台，其中：车辆 26 辆，电子设备 91 台。购置时间为 2003 年 3 月至 2015 年 8 月。委估资产安装和使用在山东银和怡海房地产开发有限公司现有的经营场所内，并能正常使用。

①车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 26 辆，实有数量 26 辆。包括揽胜、路虎、凯美瑞、奔驰 S560 及雪佛兰越野车等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况较好，目前处于正常使用中。

②电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 91 台，实有数量 91 台，主要包括电脑、打印机、空调及厨房设施等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备的购置及启用时间各异，技术状况差别也较大，但均在正常使用中。

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 被评估单位于 2011 年 5 月 10 日与招商银行股份有限公司开发区支行签订编号为“2011 年招商 76 字第 11110501 号”固定资产借款合同，并于 2012 年 5 月 14 日至 2013 年 10 月 15 日分别签订“2011 年招商 76 补字第 11110501-1 至 3 号”固定资产借款补充协议，上述借款为壹亿叁仟万元，截至评估基准日剩余借款为伍仟伍佰万元。上述借款被评估单位以位于烟台市开发区 II-5 小区证号为烟国用(2006)第 1233 号、烟国用(2006)第 1235 号、烟国用(2006)第 1236 号土地使用权及国奥天地 2、3、6、7 号楼部分在建工程进行抵押。具体明细列示如下：

贷款银行	业务性质	借款金额	担保起始日	担保到期日	抵押合同号	抵押物					备注
						抵押物名称	证号	坐落	面积(M ²)	抵押价值(万元)	
招商银行股份有限公司开发区支行	固定资产借款	5,500 万元	2011 年 5 月 10 日	2014 年 5 月 9 日	2011 年招商 76 抵字第 11110501-1	土地使用权	烟国用(2006)第 1235 号	烟台市开发区 II-5 小区	71,871.04	9,502.00	已过期
			2011 年 5 月 10 日	2014 年 5 月 9 日	2011 年招商 76 抵字第 11110501-2	土地使用权	烟国用(2006)第 1236 号	烟台市开发区 II-5 小区	26,473.10	3,498.00	已过期
			2011 年 5 月 10 日	2014 年 5 月 9 日	2011 年招商 76 抵字第 11110501-3	国奥天地 6、7 号楼在建工程		烟台市开发区 II-5 小区	地上建筑面积 22,754.2 平方米,地下一、二层面积 4,200 平方米的建筑物	13,000.00	已过期
			2013 年 10 月 15 日	2014 年 10 月 14 日	2011 年招商 76 抵字第 11110501-4	土地使用权	烟国用(2006)第 1233 号	烟台市开发区 II-5 小区	48,357.38	8,000.00	已过期
			2013 年 12 月 17 日	2016 年 1 月 13 日	2011 年招商 76 抵字第 11110501-5	国奥天地 2、3 号楼在建工程		烟台市开发区 II-5 小区	2 号楼至 5 层、3 号楼至 3 层、2、3 号楼地下一、二层的建筑物	8,048.57	

合计										42,048.57	
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	--

(2) 除以上事项外, 所有纳入评估范围的资产产权清晰, 均未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均为正常持续建设的房地产等, 没有发现产生经济性贬值现象的存在。

(四) 其他特别事项

1. 被评估单位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. 纳入评估范围的其他资产、负债与委托方及被评估单位申报评估的资产、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

本次评估为烟台新潮实业股份有限公司拟转让持有的山东银和怡海房地产开发有限公司股权所涉及山东银和怡海房地产开发有限公司股东权益价值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 2015 年 10 月 31 日;

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素:

1. 评估基准日是委托方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)经济行为依据:

烟台新潮实业股份有限公司经理办公会会议纪要。

(二)法律法规:

1. 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
2. 《中华人民共和国企业所得税法》;
3. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》;
4. 财政部 2001 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
5. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
6. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
7. 《国资委关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64 号);
8. 山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻国务院国资委《企业国有资产评估管理暂行办法》的意见(鲁国资产权〔2005〕24 号);
9. 《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);
10. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
11. 《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);
12. 2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《中华人民共和国城乡规划法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次

会议通过，2007 年 10 月 28 日)；

16. 《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》(国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日)；

17. 国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号，2007 年 9 月 21 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，自 2007 年 11 月 1 日起施行)

18. 国土资源部办公厅文件《国地资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发[2013]20 号)；

19. 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发[2015]12 号，2015 年 3 月 18 日)；

20. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年 10 月 23 日中国证券监督管理委员会令第 109 号)；

21. 上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录——第三号 资产评估相关信息披露(上海证券交易所 2012 年 8 月修订)；

22. 上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录——第八号 上市公司重大资产重组预案公告格式指引(试行)(上海证券交易所 2012 年 8 月修订)；

23. 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——业务约定书》(中评协[2007]189 号)；
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
8. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)；
9. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
11. 《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)；

12. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
13. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(2014 年 7 月 23 日);
14. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号);
15. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号);
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
17. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
18. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
19. 《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);
20. 《资产评估准则——企业价值》;
21. 《资产评估职业道德准则——独立性》。

(四) 权属依据:

1. 委托方及被评估单位提供的国有土地使用证(开发项目土地使用权);
2. 委托方及被评估单位提供的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证等;
3. 委托方及被评估单位提供的机动车行驶证及权属说明;
4. 委托方及被评估单位提供的设备购置合同、发票等相关资料;
5. 委托方及被评估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;
6. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据:

1. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283 号);
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号);
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153 号);
4. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);
5. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);

6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；
7. 关于公布《山东省安全评价收费指导价(试行)》的通知(鲁安管协字〔2006〕4号)；
8. 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号)；
9. 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)；
10. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)；
11. 山东省财政厅、山东省建设厅《关于进一步加强建筑企业养老保障金管理的通知》(鲁财综[2003]25号)；
12. 《山东省建筑工程消耗量定额(2006基价)》；
13. 《山东省安装工程消耗量定额(2006基价)》；
14. 《山东省市政工程消耗量定额(2006基价)》；
15. 山东省建筑工程消耗量定额价目表(2015年5月)；
16. 山东省安装工程消耗量定额价目表(2015年5月)；
17. 山东省市政工程消耗量定额价目表(2015年5月)；
18. 山东省园林绿化工程消耗量定额价目表(2015年5月)；
19. 山东省市政养护维修工程消耗量定额价目表(2015年5月)；
20. 山东省房屋修缮工程计价定额价目表(2015年5月)；
21. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(山东省住房和城乡建设厅鲁建标字〔2011〕19号)；
22. 《建设工程定额人工最低工日单价、综合工日单价及有关问题的通知》(鲁建标字[2015]12号)；
23. 《关于调整山东省建筑和市政工程文明施工费费率的通知》(鲁建标字[2015]7号)；
24. 《山东省物价局、山东省财政厅、山东省国土资源厅关于聊城等五市征地地面附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁价费发〔2008〕40号)；
25. 《中国统计年鉴》历年房地产物价指数(国家统计局)；
26. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局)；

27. 关于印发《山东省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法》的通知(鲁财综字[2008]53 号);

28. 山东省物价局、山东省财政厅、山东省人民防空办公室《关于规范人防建设费征缴有关问题》的通知(鲁价费发[2006]220 号);

29. 《关于规范防雷减灾技术服务收费有关问题的通知》(鲁价费发(2010)10 号);

30. 《关于城市规划技术服务费收费标准的函》(鲁价费发[2001]396 号);

31. 《关于同意继续收取城市规划技术服务费的函》(鲁价费发[2003]34 号);

32. 《关于进一步加强建筑企业养老保障金管理的通知》(鲁财综[2003]25 号);

33. 国家测绘局《测绘工程产品价格》、《测绘工程产品困难类别细则》(国测财字[2002]3 号);

34. 山东省物价局《关于防雷减灾技术服务收费有关问题的复函》(鲁价费函(2013)81 号);

35. 中国机械工业研究院编写的《2015 年机电产品价格信息查询系统》;

36. 科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;

37. 评估人员收集的当前市场价格信息资料;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;

38. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

39. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);

40. 被评估单位提供的工程图纸、预(结)算资料及其他费用、市政工程、建设单位管理费等取费文件及取费标准;

41. 上市公司年度报告等其他参考资料;

42. 评估人员现场勘察及市场调查情况。

(六)其他参考依据

1. 山东银和怡海房地产开发有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明;

2. 众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“众会字(2015)第 6399 号”无保留意见的《审计报告》;

3. 委托方与被评估单位共同撰写的《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,注册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。

由于被评估单位属非上市公司,且与被评估单位相关行业、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资产拥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

本次评估中,对能否采用收益法对山东银和怡海房地产开发有限公司进行估算,从企业总体情况对其进行了分析判断,根据对山东银和怡海房地产开发有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面的综合分析,山东银和怡海房地产开发有限公司无后备的储备土地,现在正在开发的房产一经完成,全部销售完毕后,将来收入来源不能保证,因此被评估单位未来的收益无法合理准确预计,因此本次未采用收益法对其整体资产进行估算。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法,是指在合理评估企业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：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位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。

（二）评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对被评估单位股东全部权益价值评估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

货币资金包括现金、银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，评估中对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的调整后账面值确定评估值。

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，以调整后账面值确定评估值。

（2）预付账款的评估

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，查阅了相关购买合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，根据所能收回的相应货物或形成权利的价值确定评估值。

（3）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。

（4）存货的评估

A、在产品（开发成本）

银和怡海公司存货-在产品（开发成本）项目为国奥天地一、二、三期待销售部分的住宅开发成本和待建住宅土地取得成本，以及文体中心的开发成本和商务酒店的前期开发成本。本次评估对在建开发项目依据被评估单位有关工程建设的文件，在现场实勘的基础上，对在建项目中的开发成本采用假设开发法确定评估值。

假设开发法是将预测的评估对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。即：

评估价值=续建完成后的房地产价值—续建成本—管理费用—投资利息—销售费用—销售税费—续建投资利润

B、在用周转材料（在用低值易耗品）

在用周转材料的评估在清查核实的基础上采用重置成本法评估，重置成本为市价加合理费用，成新率采用年限或现场鉴定确定，以重置成本乘以成新率作为评估值。

(5) 其他流动资产的评估

其他流动资产为企业期末预交的土地使用税、营业税、城市建设维护税、房产税。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，评估以审计后账面值确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期投资的评估

根据山东银和怡海房地产开发有限公司对被投资单位的控制或影响程度，采用整体资产评估的方法确定全部股权价值后再根据所持比例确定其长期投资价值。

(2) 固定资产的评估

委估机器设备属非独立经营且不可单独计算获利资产，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。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

机器设备评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或机器设备评估值=重置成本×综合成新率

评估人员根据机器设备的具体情况加以分析后认为，机器设备市场现行价格已经考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取机器设备功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化、其价值能得到实现这一现

状，本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指机器设备在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值，主要根据机器设备的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其它因素恰当的综合评定。

A、重置成本的确定

被评估单位本次评估仅为车辆和电子设备

对于车辆，其重置成本计算公式为：重置成本=购置成本+车辆购置税+其他费用。其中其他费用主要为牌照费用等费用。

对于电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

B、成新率的确定

对于设备，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，分别采用年限法和观察打分法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率 $\times$ 0.4+观察打分法计算的成新率 $\times$ 0.6。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法和工作量法确定理论成新率，然后与技术状况成新率加权确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=理论成新率 $\times$ 60%+技术状况成新率 $\times$ 40%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低值。

里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程) $\div$ 经济行驶里程 $\times$ 100%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) $\div$ 经济使用年限 $\times$ 100%

(3) 递延所得税资产的评估

对坏账准备由于财税处理差异而形成的递延所得税资产，在结合应收款项的评估基础上确定评估值。

(4) 其他非流动资产的评估

其他非流动资产为清查过程中发现的未见实物资产的车辆、电子设备。该部分车辆及电子设备实物资产本次评估过程中未见实物资产，鉴于委托方没有出具相关资产及相关人员处理意见，本次评估暂以审计后账面值列示，在此提醒报告使用者注意此事项

对评估对象价值的影响。

3. 负债的评估

负债全部为流动负债，包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、一年内到期的非流动负债。

(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、形成原因及债权人的情况进行了解分析，对大额债务进行了函证，查阅了相关购买合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间销售的产品情况，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，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。

(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的土地增值税、教育费附加、地方教育费附加、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。

(5) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债为将在一年内到期的长期借款，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、借款与保证抵押合同等相关资料进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面值确定评估值。

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. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
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；了解被评估单位(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，并与委托方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，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二)签订业务约定书

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，与委托方签订业务约定书，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)2015年11月10日—11月14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)2015年11月15日—11月19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、取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)2015年11月20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机器设备包括车辆和电子设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等逐一勘察核实，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，根据政府规划部门批准的规划设计方案，核实规划建筑面积、已售（预售）建筑面积和剩余建筑面积，收集存货市场价值资料；对存货的施工进度、完工程度进行现场勘察核实。

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开发产品、开发成本、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方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

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，与委托方或者委托方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，按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

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. 企业持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4. 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. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

2. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3. 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。

4. 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。

5. 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. 不考虑评估增减值而产生的相关税费。

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，对山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 10 月 31 日市场价值的为 29,648.76 万元，大写人民币贰亿玖仟陆佰肆拾捌万柒仟陆佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值 63,166.28 万元，评估值 87,524.68 万元，增值额 24,358.40 元，增值率 38.56%；

负债：账面值 57,875.92 万元，评估值 57,875.92 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 5,290.36 万元，评估值 29,648.76 万元，增值额 24,358.40 万元增值率 460.43%。详见下表：

山东银和怡海房地产开发有限公司资产评估结果汇总表

金额单位：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%
流动资产	61,224.28	83,507.49	22,283.21	36.40
非流动资产	1,941.99	4,017.19	2,075.20	106.86
长期股权投资	1,550.00	3,296.82	1,746.82	112.70
固定资产	167.09	495.46	328.37	196.52
递延所得税资产	203.46	203.46		
其他非流动资产	21.44	21.44		
资产总计	63,166.28	87,524.68	24,358.40	38.56
流动负债	57,875.92	57,875.92		
负债总计	57,875.92	57,875.92		
净 资 产(所有者权益)	5,290.36	29,648.76	24,358.40	460.43

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

被评估单位不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估中,注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘查做出判断。

本次评估中,注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估不存在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

据本次经济行为实施的安排,纳入本次评估范围的资产为山东银和怡海房地产开发有限公司的截至评估基准日所有资产,未发现经济行为对评估结论的影响的事项。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供给的资料,评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

1. 被评估单位于2011年5月10日与招商银行股份有限公司开发区支行签订编号为“2011年招商76字第11110501号”固定资产借款合同,并于2012年5月14日至2013年10月15日分别签订“2011年招商76补字第11110501-1至4号”固定资产借款补充协议,上述借款为壹亿叁仟万元,截至评估基准日剩余借款为伍仟伍佰万元。上述借款被评估单位以位于烟台市开发区II-5小区证号为烟国用(2006)第1233号、烟国用(2006)第1235号、烟国用(2006)第1236号土地使用权及国奥天地2、3、6、7号楼部分在建工程进行抵押。

2. 根据2015年5月29日被评估单位子公司烟台银和怡海国奥文体有限公司与烟台爱康国宾慈铭健康体检管理有限公司签订的场地租赁合同书,银和怡海国奥文体将位于烟台开发区长江路97号(国家羽毛球训练基地)总面积为5,098.5平方米半地下室部分场地租赁给烟台爱康国宾慈铭健康体检管理有限公司,租赁期限为2015年5月29日至2025年1月9日止。

3. 根据2015年5月27日被评估单位子公司烟台银和怡海国奥文体有限公司与烟台顺源投资有限公司签订的场地租赁合同书,银和怡海国奥文体将位于烟台开发区长江路97号(国家羽毛球训练基地)总面积为978.5平方米的原二层台球厅租赁给烟台顺源投资有限公司,租赁期限为2015年6月1日至2016年5月31日止。

4. 根据 2015 年 6 月 25 日被评估单位子公司烟台银和怡海国奥文体有限公司与烟台经济技术开发区双礼酒楼签订的俱乐部多功能厅场地租赁合同书, 银和怡海国奥文体将位于烟台开发区长江路 97 号(国家羽毛球训练基地)总面积为 1,318 平方米的原二层多功能厅、台球贵宾厅租赁给烟台经济技术开发区双礼酒楼, 租赁期限为 2015 年 6 月 25 日至 2016 年 11 月 30 日止。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日, 依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况, 评估人员未发现山东银和怡海房地产开发有限公司有重大期后事项发生。

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, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托方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, 由委托方承担。

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. 按照自 2009 年施行的增值税条例, 购置的机器设备进项税额可以进行抵扣。按照财税(2013)第 37 号文件规定, 购置的车辆进项税可以进行抵扣。本次对运输车辆、电子设备类资产进行评估时, 因被评估单位自成立以来一直按照 5%缴纳营业税, 进项税额不进行抵扣, 所以在重置成本的计算结果中机器设备、运输车辆购置时发生的增值税进项税未扣除。

3. 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。

4. 根据 2010 年 4 月 16 日被评估单位与中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心签订的合作开发协议, 被评估单位与中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心合作开发位于 II-5 小区毗邻银和怡海国奥天地西北角。中国人民解放军装甲兵技术学校

烟台培训中心提供 7000 平方米的土地及负责支付该宗土地建设前期费，在符合条件的情况下，将土地及前期开发费用转让给被评估单位。项目开发结束后，中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心将分得住宅建筑面积 5,000 平方米，地下车位 6 个。被评估单位现正在开发的银和怡海国奥天地三期项目 1 号楼为上述合作开发项目，目前 1 号楼已基本建设完工，尚未验收。上述土地已于 2014 年 3 月 31 日计入开发成本金额 20,009,720.00 元，并已办理过户手续。被评估单位对应付的中国人民解放军装甲兵技术学校烟台培训中心将分得住宅建筑面积 5,000 平方米，地下车位 6 个尚未进行账务处理，本次评估价值中扣除了上述资产价值。

5. 本次评估土地增值税、所得税是按照整个项目测算的，测算的依据是国家相关税法及山东省地税局最新的土地增值税清算规定。时间节点从 2002 年开始。被评估单位具体应交的土地增值税、所得税税额应最终以税务机关的税务清算为准。

6. 截止评估基准日，被评估单位申报的开发项目尚未进行工程决算，各项工程的实际决算金额可能会与合同金额有一定的差异，进而对被评估单位应支付的工程款产生影响，提请评估报告使用者关注该差异对评估结果的影响。

7. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和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方和相关当事方负责。

8. 针对本次评估目的，山东银和怡海房地产开发有限公司已委托众华会计师事务所(特殊普通合伙)对山东银和怡海房地产开发有限公司 2015 年 10 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“众会字(2015)第 6399 号”无保留意见的审计报告。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。以委托方和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字的注册评估师对委托方所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 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 2015 年 10 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。

十三、评估报告日

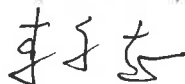
本评估项目的报告日为 2015 年 12 月 30 日。

山东银和怡海房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 10 月 31 日市场价值的为 29,648.76 万元，大写人民币贰亿玖仟陆佰肆拾捌万柒仟陆佰元。

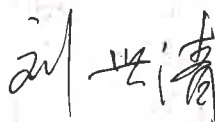
评估机构法定代表人：



签字注册资产评估师：



签字注册资产评估师：



山东正源和信资产评估有限公司

2015 年 12 月 30 日