

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

万泽实业股份有限公司  
拟置出资产事宜所涉及的  
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

# 资产评估报告

开元评报字[2018] 648号  
共壹册，第壹册



开元资产评估有限公司  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年十一月二十一日

## 目录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 声    明                             | 1  |
| 资产评估报告摘要                           | 3  |
| 资产评估报告                             | 9  |
| 一、委托人、被评估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 | 9  |
| 二、评估目的                             | 13 |
| 三、评估对象和评估范围                        | 13 |
| 四、价值类型                             | 14 |
| 五、评估基准日                            | 14 |
| 六、评估依据                             | 15 |
| 七、评估方法                             | 17 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况                  | 26 |
| 九、评估假设                             | 28 |
| 十、评估结论                             | 29 |
| 十一、特别事项说明                          | 31 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明                    | 31 |
| 十三、资产评估报告日                         | 36 |
| 资产评估报告附件                           | 38 |

## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、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。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法

律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜  
所涉及的北京市万泽碧轩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**

开元评报字[2018]648号

**万泽实业股份有限公司：**

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下简称“委托人”或“万泽股份”)的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,采用资产基础法(成本法),按照必要的评估程序,对贵公司拟置出资产事宜所涉及的北京市万泽碧轩房地产开发有限公司(以下简称“北京万泽碧轩”)的股东全部权益于评估基准日2018年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下:

**一、评估目的**

万泽实业股份有限公司因拟置出资产事宜,需对该经济行为所涉及的北京市万泽碧轩房地产开发有限公司于评估基准日2018年7月31日的股东全部权益的市场价值进行评估,以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。故:

本次评估的目的是为万泽实业股份有限公司提供拟置出资产事宜所涉及的北京市万泽碧轩房地产开发有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年7月31日的市场价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

本次评估的对象为北京市万泽碧轩房地产开发有限公司于评估基准日2018年7月31日股东全部权益价值。

本次评估的范围为北京市万泽碧轩房地产开发有限公司于评估基准日2018年7月31日的全部资产及负债。

**三、价值类型**

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

**四、评估基准日**

本次评估的基准日为2018年7月31日。

**五、评估方法**

本次评估采用资产基础法(成本法)，以资产基础法(成本法)的评估结果作为最终评估结论。

## 六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2018年7月31日，北京市万泽碧轩房地产开发有限公司申报评估并经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审定的资产总额账面值为10,214.40万元、负债总额账面值为8,083.00万元、所有者(股东)权益账面值为2,131.40万元。

经评估，北京市万泽碧轩房地产开发有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年7月31日的市场价值评估值为**17,328.04万元(大写为壹亿柒仟叁佰贰拾捌万零肆佰元整)**，评估增值额为15,196.64万元，增值率为712.99%。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

### (一)利用专业报告的情况

委托人就本次经济行为聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位2016年度、2017年度及2018年1-7月财务报表进行了审计，于2018年11月21日出具大华审字[2018]0010302号标准无保留意见《审计报告》，本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关数据。

### (二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### (三)评估程序受到限制的情形

由于客观原因限制，本次评估评估人员未能对又一村云顶水天嘉园2号楼2-1-201号、2号楼2-1-301、3号楼3-1-2102号及3号楼3-1-2103号房屋内部进行现场勘察。根据被评估单位声明，委估存货内部均为简单装修。

### (四)评估资料不完整的情形

无。

### (五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 抵押、担保情况

评估基准日后,北京市海淀区又一村云顶水天嘉园 1 幢等 4 幢的不动产及其相应的土地使用权已设置抵押,抵押权人为厦门国际银行股份有限公司珠海支行,借款人为万泽实业股份有限公司,借款合同号为 1510201809060119,被担保主债权自 2018 年 9 月 7 日起至 2020 年 9 月 6 日止,具体明细如下:

| 项目 | 坐落                        | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------------------|---------------------|
| 房产 | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-201 号  | 168.93              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-301 号  | 168.93              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-501 号  | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-701 号  | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-801 号  | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-901 号  | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-1-2102 号 | 165.80              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-1-2103 号 | 112.57              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-1 号    | 70.56               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-2 号    | 54.95               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-3 号    | 108.26              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-104-1 号    | 162.66              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-104-2 号    | 71.87               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-1 号    | 14.67               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-2 号    | 8.67                |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-3 号    | 109.19              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-106-1 号    | 105.30              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-106-2 号    | 131.91              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-107-1 号    | 88.60               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-107-2 号    | 33.37               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-108 号      | 110.21              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-109-1 号    | 126.75              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-109-2 号    | 113.35              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-110 号      | 417.83              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-111 号      | 74.92               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-103 号    | 224.21              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-104 号    | 149.87              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-105 号    | 121.2               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-106 号    | 202                 |

万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜所涉及的  
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 项目 | 坐落                           | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------|---------------------|
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 1-107 号       | 112.01              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 1-108 号       | 95.34               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 1-109 号       | 204.42              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 1-110 号       | 434.64              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-401 号     | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-601 号     | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 3-01 号-3-16 号 | 811.87              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 2-01 号-2-13 号 | 655.18              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 幢 109 号-198 号    | 2,634.36            |
| 地产 | 北京市海淀区玉渊潭又一村住宅、商业及地下车库项目     | 1,756.47            |

## 2. 租赁情况

### (1) 承租情况

①北京杨胜大业投资有限公司将其所有的位于北京市海淀区西三环中路 8 号钓鱼台山庄内的 30 号别墅出租给北京市万泽碧轩房地产开发有限公司, 租赁期五年, 自 2017 年 4 月 2 日起至 2022 年 4 月 1 日止。

### (2) 出租情况

①被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 1 号楼 107 号商铺出租给倍洁特(北京)洗衣有限公司, 租赁场地建筑面积 96.01 m<sup>2</sup>, 租赁期三年, 自 2017 年 12 月 8 日起至 2020 年 12 月 7 日止。

②被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 1 号楼 108 号商铺出租给北京其乐美屋宠物用品店, 租赁场地建筑面积 95.34 m<sup>2</sup>, 租赁期三年, 自 2018 年 3 月 19 日起至 2021 年 3 月 18 日止。

③被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 1 号楼 109、110 号商铺出租给北京捷思装饰设计有限公司, 租赁场地建筑面积 639.06 m<sup>2</sup>, 租赁期三年, 自 2016 年 1 月 15 日起至 2019 年 1 月 14 日止。

④被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 3 号楼 103 号商铺出租给王传福, 租赁场地建筑面积 200.00 m<sup>2</sup>, 租赁期五年, 自 2017 年 9 月 1 日起至 2022 年 8 月 31 日止。

⑤被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市



海淀区又一村路云顶水天嘉园3号楼104号商铺出租给北京太优教育科技有限公司，租赁场地建筑面积149.87m<sup>2</sup>，租赁期三年，自2018年11月4日起至2021年11月3日止。

⑥被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园3号楼105号商铺出租给北京萱琪芳妍美容美体有限公司，租赁场地建筑面积121.20m<sup>2</sup>，租赁期三年，自2018年2月18日起至2021年2月17日止。

⑦被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园3号楼106号商铺出租给北京踏歌时空信息科技有限公司，租赁场地建筑面积202.00m<sup>2</sup>，租赁期五年，自2015年7月18日起至2020年7月17日止。

⑧被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区北洼路又一村云顶水天嘉园1号楼地下一层，共七间(005#、006#、007#、008#、009#、010#、011#)出租给北京捷思装饰设计有限公司，租赁场地建筑面积110m<sup>2</sup>，租赁期三年，自2016年1月15日起至2019年1月14日止。

(七)评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)其他特别说明事项

1. 被评估单位于2006年4月购买的型号为7200A的现代车一辆，截至评估基准日，其账面原值为196,235.20元，账面净值为9,811.76元，由于长期无偿提供给他人使用，本次评估人员未能对其进行实物勘察，亦未能取得与之相关的资料。根据被评估单位提供的声明，被评估单位对其不再享有实质控制权及管理权，本次评估按零值处理。

2. 委估投资性房地产中又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号商铺(建筑面积108.9平方米)，被评估单位于2011年5月19日与自然人杨涛签订了关于上述房产的北京市商品房现房买卖合同并办理了网签备案手续，合同金额163.35万元。但截至评估基准日，被评估单位未取得售房款，对该投资性房地产依然享有实质控制权及管理权，将其对外出租并取得相关收益。根据被评估单位提

供的声明，其认定上述房屋买卖合同的有效性，本次评估该投资性房地产按合同价确认评估值。

3. 本次被评估单位相关人员与评估人员对被评估单位固定资产进行盘点时发现部分设备由于购买时间较早，无对应实物，本次评估按零值处理。设备具体明细如下：

| 序号  | 设备名称        | 规格型号  | 购置日期       | 账面价值       |           | 备注  |
|-----|-------------|-------|------------|------------|-----------|-----|
|     |             |       |            | 原值         | 净值        |     |
| 1   | 笔记本电脑       |       | 2003/12/11 | 13,300.00  | 268.94    | 无实物 |
| 2   | LG 空调       |       | 2004/6/10  | 2,960.00   | 222.00    | 无实物 |
| 3   | 空调          |       | 2005/6/28  | 3,156.00   | -491.31   | 无实物 |
| 4   | 投影仪         | VX70  | 2007/3/21  | 10,300.00  | 515.00    | 无实物 |
| 5   | IBM 笔记本电脑   |       | 2008/1/31  | 15,600.00  | 162.50    | 无实物 |
| 6   | 笔记本电脑       |       | 2008/7/17  | 9,960.00   | 103.75    | 无实物 |
| 7   | IBM 笔记本电脑一台 |       | 2008/7/17  | 11,800.00  | 123.18    | 无实物 |
| 8   | 索尼音响        |       | 2008/9/10  | 5,000.00   | 51.80     | 无实物 |
| 9   | 电话会议音频终端    |       | 2009/4/30  | 4,500.00   | -2,758.51 | 无实物 |
| 10  | 税控机         |       | 2009/11/30 | 4,990.00   | 298.90    | 无实物 |
| 11  | 打印机         | HL635 | 2016/5/24  | 2,080.00   | 652.86    | 无实物 |
| 12  | 办公家俱        |       | 2007/2/13  | 60,600.00  | 929.75    | 无实物 |
| 13  | 办公家具        |       | 2008/5/13  | 17,140.00  | 178.70    | 无实物 |
| 14  | 演讲台         |       | 2008/9/8   | 2,050.00   | 21.15     | 无实物 |
| 合 计 |             |       |            | 163,436.00 | 278.71    |     |

4. 本次对存货一库存商品海淀区又一村云顶水天嘉园 8 套住宅评估时，对于其应交纳的土地增值税及所得税按有关政策规定作为存量房产考虑估算相应的土地增值税及所得税，而对投资性房地产评估时，基于被评估单位持续持有的目的，未考虑假设投资性房地产出售时而应交纳的土地增值税、所得税等相关税费，亦未为评估增值而预提相关税赋准备。同时，被评估单位开发的北京市海淀区又一村云顶水天嘉园尚未进行土地增值税税收清算，有关该开发项目的相关税收义务以税务部门最终结算为准，如最终清算结果与本次评估的估值金额不一致，应以税务部门认定结果调整本次评估结论。

## 八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年11月21日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜  
所涉及的北京市万泽碧轩房地产开发有限公司  
股东全部权益价值**

**资产评估报告**

开元评报字[2018]648号

**万泽实业股份有限公司：**

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下简称“委托人”或“万泽股份”)的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,采用资产基础法(成本法),按照必要的评估程序,对贵公司拟置出资产事宜所涉及的北京市万泽碧轩房地产开发有限公司(以下简称“北京万泽碧轩”)的股东全部权益于评估基准日2018年7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、委托人、被评估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**

**(一)委托人概况**

本次评估的委托人是万泽实业股份有限公司(以下简称“委托人”或“万泽股份”)。其概况如下:

**1. 主要登记事项**

委托人于评估基准日的《企业法人营业执照(副本)》载明的主要内容如下:

统一社会信用代码: 91440500192754762W

名称: 万泽实业股份有限公司

类型: 其他股份有限公司(上市)

法定代表人: 黄振光

注册资本: 49178.509600万人民币

成立日期: 1992年11月04日

住所: 汕头市珠池路23号光明大厦B幢8楼

股票简称: 万泽股份

股票代码: 000534

上市地：深圳证券交易所

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。

## (二)被评估单位概况

本次评估的被评估单位是北京市万泽碧轩房地产开发有限公司(简称“公司”或“北京万泽碧轩”或“被评估单位”)。其概况如下：

### 1. 被评估单位基本情况

#### (1)主要登记事项

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91110108756741896P

名称：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：黄振光

注册资本：2000.00万人民币

成立日期：2003年11月13日

住所：北京市海淀区又一村云顶水天嘉园1号楼109号

经营范围：房地产开发(不含限制性项目)；出租办公用房。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

#### (2)历史沿革

北京市万泽碧轩房地产开发有限公司系由万泽实业股份有限公司出资设立的一家从事房地产开发公司。公司成立于2003年11月13日，注册资本2000.00万人民币，其中万泽实业股份有限公司占注册资本100%(即2000.00万元人民币)。截至评估基准日，公司具体出资情况及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 股东姓名       | 认缴出资额   | 实缴出资额   | 认缴比例(%) | 实缴占认缴比例(%) | 出资方式 |
|------------|---------|---------|---------|------------|------|
| 万泽实业股份有限公司 | 2000.00 | 2000.00 | 100.00  | 100.00     | 货币   |
| 合计         | 2000.00 | 2000.00 | 100.00  | 100.00     | 货币   |

## 2. 被评估单位近两年一期的财务状况和经营成果

被评估单位近两年一期的财务状况和经营成果如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项目    | 2018/7/31     | 2017/12/31 | 2016/12/31 |
|-------|---------------|------------|------------|
| 总资产   | 10,214.40     | 10,278.75  | 10,495.51  |
| 总负债   | 8,083.00      | 7,809.52   | 7,761.37   |
| 所有者权益 | 2,131.40      | 2,469.23   | 2,734.14   |
| 项目    | 2018 年度 1-7 月 | 2017 年度    | 2016 年度    |
| 营业收入  | 311.92        | 318.14     | 374.78     |
| 净利润   | -337.83       | -264.90    | -265.86    |

## 3. 被评估单位的重要资产状况

(1) 货币资金账面价值 330.96 万元，包括库存现金 2.47 万元、银行存款 328.47 万元及其他货币资金 0.02 万元。

(2) 预付账款账面价值 198.21 万元，主要为预付房租及物业费。

(3) 其他应收款账面价值 4,416.20 万元，其中：账面余额 4,420.81 万元，坏账准备 4.61 万元，主要内容为押金、车位款等。

(4) 存货账面价值 1,336.33 万元，内容为位于海淀区又一村云顶水天嘉园的住宅 8 套，建筑面积共计 1,292.15 m<sup>2</sup>。

(5) 投资性房地产账面价值 3,624.98 万元，包括位于海淀区又一村云顶水天嘉园的底层商铺及地下储藏室、住宅及产权车位，建筑面积共计 7,895.03 m<sup>2</sup>。

(6) 设备账面价值 134.40 万元。其中委估车辆账面原值为 317.06 万元，账面净值为 121.88 万元。委估电子设备账面原值 36.80 万元，账面净值 12.52 万元，主要为家具、洗衣机等。

(7) 长期待摊费用账面价值为 173.31 万元，系装修费。

## 4. 被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间

公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(2) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

(3) 应收款项

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或  
金额标准

金额 500 万元以上(含)。

万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜所涉及的  
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。 |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

A、具体组合及坏账准备的计提方法

| 组合名称    | 计提方法    | 确定组合的依据                                                       |
|---------|---------|---------------------------------------------------------------|
| 无风险组合   | 不计提坏账准备 | 根据业务性质，认定无信用风险，主要包括关联方款项                                      |
| 账龄分析法组合 | 账龄分析法   | 包括除上述组合之外的应收款项，公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类 |

B、账龄分析法

| 账龄   | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|------|-------------|--------------|
| 1年以内 | 6           | 6            |
| 1—2年 | 12          | 12           |
| 2—3年 | 18          | 18           |
| 3—5年 | 24          | 24           |
| 5年以上 | 100         | 100          |

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。     |
| 坏账准备的计提方法   | 根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。 |

(4) 固定资产的确认和计量

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

②各类固定资产的折旧方法

| 类别     | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%)     |
|--------|------|---------|--------|-------------|
| 房屋及建筑物 | 直线摊销 | 30-35   | 5      | 2.71-3.17   |
| 办公设备   | 直线摊销 | 3-8     | 0-5    | 11.88-33.33 |
| 电子设备   | 直线摊销 | 3-8     | 0-5    | 11.88-33.33 |
| 运输设备   | 直线摊销 | 5-8     | 5      | 11.88-19.00 |

(5) 税项

①主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|----|------|----|
|----|------|----|

万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜所涉及的  
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 税种      | 计税依据                         | 税率                   |
|---------|------------------------------|----------------------|
| 增值税     | 租赁收入                         | 5%                   |
| 营业税     | 租赁收入(自 2016 年 5 月 1 日起改交增值税) | 5%                   |
| 城市维护建设税 | 实缴流转税税额                      | 7%                   |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                       | 25%                  |
| 土地增值税   | 按照转让房地产增值额                   | 四级超率累进税率 30、40、50、60 |

## 5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人万泽实业股份有限公司系被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司控股股东。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送证券监督管理部门、工商管理部门等。

## 二、评估目的

万泽实业股份有限公司因拟置出资产事宜，需对该经济行为所涉及的北京市万泽碧轩房地产开发有限公司于评估基准日2018年7月31日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。故：

本次评估的目的是为万泽实业股份有限公司提供拟置出资产事宜所涉及的北京市万泽碧轩房地产开发有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年7月31日的市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为北京市万泽碧轩房地产开发有限公司于评估基准日2018年7月31日股东全部权益价值。

本次评估的范围为北京市万泽碧轩房地产开发有限公司于评估基准日2018年7月31日的全部资产及负债。具体情况如下：

北京市万泽碧轩房地产开发有限公司申报评估的经审计后的财务报表中资产账面值为10,214.40万元(其中：货币资金330.96万元、预付账款198.21万元、其他应收款4,416.20元、存货1,336.33万元、投资性房地产3,624.98万元、固定资产134.40万元、长期待摊费用173.31万元)，负债账面值为8,083.00万元(其

中：应付账款636.07万元、应交税费6,924.55万元、其他应付款522.38万元)，  
股东全部权益为2,131.40万元。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和  
评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值业经大华  
会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具大华审字[2018]0010302号标准无保  
留意见审计报告。

## (二)被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价  
值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产。

## (三)引用其他机构出具的报告结论情况

委托人就本次经济行为聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单  
位2016年度、2017年度及2018年1-7月财务报表进行了审计，于2018年11月21  
日出具大华审字[2018]0010302号标准无保留意见《审计报告》，本次评估是在  
审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关数据。

# 四、价值类型

## (一)价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评  
估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论  
的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结  
论的价值类型。

## (二)市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年7月31日。该评估基准日由委托人选定并与  
本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评  
估基准日时主要考虑了以下因素：



1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近,使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义,以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日,使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况,并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响,以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近,使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1. 《万泽实业股份有限公司管理层会议纪要》。

### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《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修正);
3. 《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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《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);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局

令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订)；

9. 《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)；

10. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

11. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

12. 京地税财行[2016]40号；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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——不动产》(中评协[2017]38号)；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39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)；

14. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

### (四) 资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、验资报告、营业执照等(复印件)；

2. 被评估单位的业务经营许可证等(复印件)；

3. 被评估单位的国有土地使用权证(或者国有土地使用权出让合同)、房屋所有权证、机动车行驶证等(复印件)；

4. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等(复印件)；

5. 其他相关权属依据。

### (五) 评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 中国统计局发布的统计资料；
4. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
5. 被评估单位所在行业的相关资料；
6. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
8. 机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》；
9. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
10. 其他相关资料。

#### **(六)其他参考依据**

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 被评估单位前两年及评估基准日财务资料以及评估基准日至报告出具日的财务资料；
4. wind资讯金融终端的相关资料；
5. 其他相关参考资料。

### **七、评估方法**

#### **(一)评估基本方法简介**

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法(成本法)三种。

##### **1. 收益法**

企业价值评估中的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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流

量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

(1) 企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、负债和溢余资产评估值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P—评估对象整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第 t 年预期企业自由现金流量；

i—收益计算期；

B—单独评估的非经营性资产、负债和溢余资产评估值。

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

(2) 股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值 = 未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、负债和溢余资产评估值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P—股东全部权益价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

$A_i$ —明确预测期第  $i$  年预期股权自由现金流量；

$A_t$ —未来第  $t$  年预期股权自由现金流量；

$i$ —收益计算期；

$B$ —单独评估的非经营性资产、负债和溢余资产评估值。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-营运资金追加额-资本性支出+付息债务增加(减：减少)

## 2. 市场法

企业价值评估中的市场法，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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=Σ被评估单位相应价值指标×可比企业价值比率(或价值乘数)×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值=(比准价格<sub>1</sub>+比准价格<sub>2</sub>+比准价格<sub>3</sub>+……+比准价格<sub>n</sub>)/ $n$

股东全部权益价值=股权的市场价值

## 3. 资产基础法(成本法)

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益(净资产)价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

### (二)评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、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,依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

### 1. 评估方法的适用性分析

#### (1) 收益法

##### ①收益法应用的前提条件:

- A、评估对象的未来收益可以预期并用货币计量;
- B、收益所对应的风险能够度量;
- C、收益期限能够确定或者合理预期。

##### ②收益法的适用性分析

鉴于被评估单位为房地产项目公司,主要业务为在开发的房地产项目,公司目前并没有其他土地储备,未来收益存在不确定性,故此次评估不采用收益法。

#### (2) 市场法

##### ①市场法应用的前提条件:

- A、评估对象或者可比参照物具有公开的市场,以及相对活跃的交易;
- B、相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

##### ②市场法的适用性分析

对于市场法,评估人员未能收集到足够的与评估对象具有可比性的交易案例,同时资本市场同类上市公司价值比率差异也比较大,不宜通过资本市场分析评估对象价值,故不宜采用市场法进行评估。

#### (3) 资产基础法(成本法)

##### ①成本法应用的前提条件:

- A、评估对象以持续使用为前提;
- B、评估对象具有与其重置成本相适应的,即当前或者预期的获利能力;
- C、能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

##### ②资产基础法(成本法)的适用性分析

###### A、从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全,管理较为有序,委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量。

###### B、从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业,其行业资料比较完备;被评估资

产的重置价格可从其设备的生产厂家、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

#### C、从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法(成本法)。

### 2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取资产基础法(成本法)进行评估。

#### (三)本次评估技术思路及重要评估参数的确定

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益(净资产)价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

资产基础法评估中各主要资产(负债)的具体评估方法如下：

##### 1. 货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金，根据核实后的账面值作为评估值。

##### 2. 债权类往来款项

对应收账款、预付账款和其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值，对预付款项在核实相关会计记录和合同的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

##### 3. 存货

本次评估的存货为库存商品 8 项，账面价值为 13,363,290.04 元，其内容为位于北京市海淀区又一村云顶水天嘉园的非普通住宅 8 套，建筑面积共计

1, 292.15 m<sup>2</sup>。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察之后，根据评估目的、评估对象特点和实际状况，考虑选取评估方法。对于尚未销售的住宅本次评估选取市场价值倒扣法进行评估。市场价值倒扣法思路：首先查询现行市场销售价，然后根据被评估单位提供的资料及参考同行业相关数据测算销售费用、税金等，再根据清查核实数量乘以现行市场销售价扣除合理的销售费用、税金及适当利润后得出评估值。其估算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{实际数量} \times \text{销售单价} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{所得税} - \text{一部分利润} \\ &= \text{实际数量} \times \text{销售单价} \times (1 - \text{销售税金率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \\ &\quad \times \text{企业所得税率} - \text{销售净利率} \times \text{利润扣除率})\end{aligned}$$

#### ①销售单价的估算

对于房地合一的住宅，在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行调查后，评估人员认为目前委估对象邻近区域内或同一供需圈内的类似房地产的交易比较活跃，有条件获取足够的买卖成交实例，故采用市场比较法进行评估。

根据北京市海淀区目前房地产市场的状况，按照用途一致、交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则，选取了与委估对象类似的三个比较交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，分别进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得到三个比准价格，再取其算数平均数作为委估对象的销售单价。

$$\text{比准价格} = \text{比较交易案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

$$\text{委估对象销售单价} = (\text{比准价格 1} + \text{比准价格 2} + \text{比准价格 3}) / 3$$

#### ②销售税金率的估算

根据国家和当地相关税收政策确定本次评估的销售税金，包括税金及附加以及土地增值税。

A、税金及附加按应纳增值税的 10.00% 计算（其中：城市建设维护税为应纳增值税的 7.00%、教育费附加为应纳增值税的 3.00%）。被评估单位增值税按照 5% 的征收率计算应纳税额。

B、土地增值税根据中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则计算如下：



万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜所涉及的  
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 计算项目         | 行次 | 计算说明                              |
|--------------|----|-----------------------------------|
| 销售收入         | 1  | 不含增值税销售收入                         |
| 旧房及建筑物的评估价格  | 2  | 根据京地税财行[2016]40号测算                |
| 与转让房地产有关的税金等 | 3  | $3=1 \times 5\% \times (7\%+3\%)$ |
| 扣除项目金额合计     | 4  | $4=2+3$                           |
| 增值额          | 5  |                                   |
| 增值额与扣除项目金额之比 | 6  | $9=5 \div 4$                      |
| 适用税率         | 7  |                                   |
| 速算扣除系数       | 8  |                                   |
| 应缴土地增值税税额    | 9  | $9=5 \times 7-4 \times 8$         |

销售税金率 = (税金及附加 + 土地增值税) ÷ 销售收入

### ③销售费用率的估算

根据评估人员对相关市场资料的调查分析，按同类房地产行业平均销售费用率估算。

### ④营业利润率、销售净利率的估算

本次与委估库存商品相关的营业利润率、销售净利率具体计算如下：

| 序号 | 项目    | 计算过程                                           | 计算说明                          |
|----|-------|------------------------------------------------|-------------------------------|
| ①  | 销售收入  |                                                | 不含增值税收入                       |
| ②  | 销售成本  |                                                | 结转销售成本                        |
| ③  | 税金及附加 | $① \times 5\% \times (7\%+3\%) + \text{土地增值税}$ | 城市建设维护税为增值税的 7%；教育费附加为增值税的 3% |
| ④  | 销售费用  | $① \times \text{费率}$                           | 按同类房地产行业平均销售费用率估算             |
| ⑤  | 管理费用  | $① \times \text{费率}$                           | 按同类房地产行业平均管理费用率估算             |
| ⑥  | 营业利润  | $① - ② - ③ - ④ - ⑤$                            |                               |
| ⑦  | 营业利润率 | $⑦ \div ①$                                     |                               |
| ⑧  | 企业所得税 | $⑦ \times 25.00\%$                             | 被评估单位适用的企业所得税税率               |
| ⑨  | 净利润   | $⑥ - ⑧$                                        |                               |
| ⑩  | 销售净利率 | $⑩ \div ①$                                     |                               |

### ⑤利润扣除率的估算

评估人员分析了委估库存商品所在区域内的房地产市场交易状况，认为委估库存商品销售形势较好，故本次评估库存商品的净利润扣除率取 0.00%。

## 4. 投资性房地产

投资性房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估

价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行调查后，评估人员认为目前评估对象邻近区域内或同一供需圈内的类似房地产的交易比较活跃，有条件获取足够的买卖成交实例，采用市场比较法进行评估。其估算公式为：

比准价格 = 比较交易案例价格 × 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

委估对象评估单价 = (比准价格1 + 比准价格2 + 比准价格3) / 3

委估对象评估值 = 委估对象评估单价 × 建筑面积

#### 5. 固定资产—设备类

对于设备及车辆采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

##### ①评估原值的估算：

##### A、评估原值的估算：

电子设备评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

##### a. 设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算。

b. 运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—5%计费；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

c. 安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—30%计费；

d. 资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年(含一年), 利率为4.35%;

建设期一年至三年(含三年), 利率为4.75%;

e. 其他费用: 按具体情况考虑。

车辆评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中:

购置价: 按评估基准日现行市价估算;

购置附加税: 按委估车辆不含增值税购置价的10%估算;

其他: 主要考虑上牌发生的费用, 按基准日实际发生费用估算。

#### B、成新率的估算:

在估算设备成新率时, 根据各种设备自身特点及使用情况, 综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于电脑、空调及办公家具等电子设备, 主要以使用年限法, 综合设备的使用维护和外观现状, 估算其成新率。其估算公式如下:

成新率=(经济使用寿命年限-已使用年限)÷经济使用寿命年限×100%

对于车辆, 根据《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)第五条及第七条之规定, 国家对小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车无使用年限限制, 因此不再计算法定年限法成新率, 评估人员取小轿车的经济年限成新率。故以经济年限法(成新率1), 行驶里程法(成新率2), 现场打分法(成新率3)分别估算成新率, 并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下:

成新率1=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

成新率2=(规定行驶里程-已运行里程)÷规定行驶里程×100%

成新率3的估算: 首先对车辆各部位质量进行百分制评分, 然后根据各部位的重要程度, 确定权重系数(即发动机系统0.4, 底盘0.3, 车身及装饰0.1, 电气设备0.2, 权重系数合计为1), 以加权平均确定成新率3。即:

成新率3=(发动机系统得分×0.4+底盘得分×0.3+车身及装饰得分×0.1+电气设备得分×0.2)/100×100%

#### 6. 长期待摊费用

评估人员了解了长期待摊费用的发生日期及原因, 查阅了长期待摊费用的款项支付记账凭证、合同。经核实装修发生时间距评估基准日较近, 装修费市场价格波动不大, 故本次对长期待摊费用原值按原始发生额确认, 摊销期按租

赁期五年计算确定评估值。

#### 7. 递延所得税资产

本次评估以计提的资产减值损失乘以所得税率计算得出递延所得税资产评估价值。

#### 8. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅采购合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

#### (一) 评估项目洽谈和评估工作准备阶段

##### 1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

##### 2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

##### 3. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

#### (二) 尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

### 1. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

### 2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面(或抽样)核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

### 3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

### 4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

### 5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

### 6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产(负债)的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

### (三) 汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

### (四) 出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的内部审核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

#### 3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

### （二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

### (三)特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式(模式)和管理水平的基础上,其业务范围(经营范围)、经营方式与目前基本保持一致,且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。
2. 假设被评估单位的经营者是负责的,且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
3. 假设委托人及被评估单位提供的资料(基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等)均真实、准确、完整,有关重大事项披露充分。
4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。
5. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上,其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。
6. 假设被评估单位能保持现有的管理、技术团队的相对稳定,并假定变化后的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。

### (四)上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响,上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等,对评估值有较大影响。根据资产评估的要求,资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理;当未来经济环境发生较大变化时,签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时,评估结论即告失效。

## 十、评估结论

### (一)评估结果分析及评估结论

截至评估基准日,被评估单位经审计后的财务报表中资产账面值为 10,214.40 万元,负债账面值为 8,083.00 万元,股东全部权益为 2,131.40 万元。

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法(成本法)评估的市场价值评估值为人民币 17,328.04 万元(大写为壹亿柒仟叁佰贰拾捌万零肆佰元整),较被评估单位评估基准日财务报表中的股东全部权益 2,131.40 万元增值 15,196.64 万元,增值率 712.99%。评估结果汇总如下:

万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜所涉及的  
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

金额单位：人民币万元

| 序号 | 科目名称         | 账面价值      | 评估价值      | 增减值       | 增值率%   |
|----|--------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 1  | 一、流动资产合计     | 6,281.70  | 10,308.34 | 4,026.64  | 64.10  |
| 2  | 货币资金         | 330.96    | 330.96    | 0.00      | 0.00   |
| 3  | 预付账款         | 0.00      | 444.68    | 444.68    |        |
| 4  | 应收账款         | 198.21    | 198.21    | 0.00      | 0.00   |
| 5  | 其他应收款        | 4,416.20  | 4,416.20  | 0.00      | 0.00   |
| 6  | 存货           | 1,336.33  | 4,918.29  | 3,581.96  | 268.04 |
| 7  | 二、非流动资产合计    | 3,932.70  | 15,102.70 | 11,170.00 | 284.03 |
| 8  | 投资性房地产       | 3,624.98  | 14,758.59 | 11,133.61 | 307.14 |
| 9  | 固定资产         | 134.40    | 169.64    | 35.24     | 26.22  |
| 10 | 长期待摊费用       | 173.31    | 173.31    | 0.00      | 0.00   |
| 11 | 递延所得税资产      | 0.00      | 1.15      | 1.15      |        |
| 12 | 三、资产总计       | 10,214.40 | 25,411.05 | 15,196.64 | 148.78 |
| 13 | 四、流动负债合计     | 8,083.00  | 8,083.00  | 0.00      | 0.00   |
| 14 | 应付账款         | 636.07    | 636.07    | 0.00      | 0.00   |
| 15 | 应交税费         | 6,924.55  | 6,924.55  | 0.00      | 0.00   |
| 16 | 其他应付款        | 522.38    | 522.38    | 0.00      | 0.00   |
| 17 | 五、非流动负债合计    | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00   |
| 18 | 六、负债合计       | 8,083.00  | 8,083.00  | 0.00      | 0.00   |
| 19 | 七、净资产(所有者权益) | 2,131.40  | 17,328.04 | 15,196.64 | 712.99 |

评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结论的影响。

## (二)评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- (1)过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；



(3) 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

(4) 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

### (三) 评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

## 十一、特别事项说明

### (一) 利用专业报告的情况

委托人就本次经济行为聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位2016年度、2017年度及2018年1-7月财务报表进行了审计，于2018年11月21日出具大华审字[2018]0010302号标准无保留意见《审计报告》，本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关数据。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### (三) 评估程序受到限制的情形

由于客观原因限制，本次评估评估人员未能对又一村云顶水天嘉园2号楼2-1-201号、2号楼2-1-301、3号楼3-1-2102号及3号楼3-1-2103号房屋内部进行现场勘察。根据被评估单位声明，委估存货内部均为简单装修。

### (四) 评估资料不完整的情形

无。

### (五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

### (六) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与

## 评估对象的关系

### 1. 抵押、担保情况

评估基准日后，北京市海淀区又一村云顶水天嘉园 1 幢等 4 幢的不动产及其相应的土地使用权已设置抵押，抵押权人为厦门国际银行股份有限公司珠海支行，借款人为万泽实业股份有限公司，借款合同号为 1510201809060119，被担保主债权自 2018 年 9 月 7 日起至 2020 年 9 月 6 日止，具体明细如下：

| 项目 | 坐落                        | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------------------|---------------------|
| 房产 | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-201 号  | 168.93              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-301 号  | 168.93              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-501 号  | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-701 号  | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-801 号  | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-901 号  | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-1-2102 号 | 165.80              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-1-2103 号 | 112.57              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-1 号    | 70.56               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-2 号    | 54.95               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-3 号    | 108.26              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-104-1 号    | 162.66              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-104-2 号    | 71.87               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-1 号    | 14.67               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-2 号    | 8.67                |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-3 号    | 109.19              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-106-1 号    | 105.30              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼-106-2 号    | 131.91              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-107-1 号    | 88.60               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-107-2 号    | 33.37               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-108 号      | 110.21              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-109-1 号    | 126.75              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-109-2 号    | 113.35              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-110 号      | 417.83              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼-111 号      | 74.92               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-103 号    | 224.21              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-104 号    | 149.87              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-105 号    | 121.2               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-106 号    | 202                 |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 1-107 号    | 112.01              |

万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜所涉及的  
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 项目 | 坐落                           | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------|---------------------|
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 1-108 号       | 95.34               |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 1-109 号       | 204.42              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 1-110 号       | 434.64              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-401 号     | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-601 号     | 168.98              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 3-01 号-3-16 号 | 811.87              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 号楼 2-01 号-2-13 号 | 655.18              |
|    | 又一村云顶水天嘉园 1 幢 109 号-198 号    | 2,634.36            |
| 地产 | 北京市海淀区玉渊潭又一村住宅、商业及地下车库项目     | 1,756.47            |

## 2. 租赁情况

### (1) 承租情况

①北京杨胜大业投资有限公司将其所有的位于北京市海淀区西三环中路 8 号钓鱼台山庄内的 30 号别墅出租给北京市万泽碧轩房地产开发有限公司, 租赁期五年, 自 2017 年 4 月 2 日起至 2022 年 4 月 1 日止。

### (2) 出租情况

①被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 1 号楼 107 号商铺出租给倍洁特(北京)洗衣有限公司, 租赁场地建筑面积 96.01 m<sup>2</sup>, 租赁期三年, 自 2017 年 12 月 8 日起至 2020 年 12 月 7 日止。

②被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 1 号楼 108 号商铺出租给北京其乐美屋宠物用品店, 租赁场地建筑面积 95.34 m<sup>2</sup>, 租赁期三年, 自 2018 年 3 月 19 日起至 2021 年 3 月 18 日止。

③被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 1 号楼 109、110 号商铺出租给北京捷思装饰设计有限公司, 租赁场地建筑面积 639.06 m<sup>2</sup>, 租赁期三年, 自 2016 年 1 月 15 日起至 2019 年 1 月 14 日止。

④被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 3 号楼 103 号商铺出租给王传福, 租赁场地建筑面积 200.00 m<sup>2</sup>, 租赁期五年, 自 2017 年 9 月 1 日起至 2022 年 8 月 31 日止。

⑤被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园 3 号楼 104 号商铺出租给北京太优教育科技有限公司

司，租赁场地建筑面积149.87m<sup>2</sup>，租赁期三年，自2018年11月4日起至2021年11月3日止。

⑥被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园3号楼105号商铺出租给北京萱琪芳妍美容美体有限公司，租赁场地建筑面积121.20m<sup>2</sup>，租赁期三年，自2018年2月18日起至2021年2月17日止。

⑦被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区又一村路云顶水天嘉园3号楼106号商铺出租给北京踏歌时空信息科技有限公司，租赁场地建筑面积202.00m<sup>2</sup>，租赁期五年，自2015年7月18日起至2020年7月17日止。

⑧被评估单位北京市万泽碧轩房地产开发有限公司将其所有的位于北京市海淀区北洼路又一村云顶水天嘉园1号楼地下一层，共七间(005#、006#、007#、008#、009#、010#、011#)出租给北京捷思装饰设计有限公司，租赁场地建筑面积110m<sup>2</sup>，租赁期三年，自2016年1月15日起至2019年1月14日止。

(七)评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形无。

(九)其他特别说明事项

1. 被评估单位于2006年4月购买的型号为7200A的现代车一辆，截至评估基准日，其账面原值为196,235.20元，账面净值为9,811.76元，由于长期无偿提供给他人使用，本次评估人员未能对其进行实物勘察，亦未能取得与之相关的资料。根据被评估单位提供的声明，被评估单位对其不再享有实质控制权及管理权，本次评估按零值处理。

2. 委估投资性房地产中又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号商铺(建筑面积108.9平方米)，被评估单位于2011年5月19日与自然人杨涛签订了关于上述房产的北京市商品房现房买卖合同并办理了网签备案手续，合同金额163.35万元。但截至评估基准日，被评估单位未取得售房款，对该投资性房地产依然享有实质控制权及管理权，将其对外出租并取得相关收益。根据被评估单位提供的声明，其认定上述房屋买卖合同的有效性，本次评估该投资性房地产按合

同价确认评估值。

3. 本次被评估单位相关人员与评估人员对被评估单位固定资产进行盘点时发现部分设备由于购买时间较早，无对应实物，本次评估按零值处理。设备具体明细如下：

| 序号  | 设备名称        | 规格型号  | 购置日期       | 账面价值       |           | 备注  |
|-----|-------------|-------|------------|------------|-----------|-----|
|     |             |       |            | 原值         | 净值        |     |
| 1   | 笔记本电脑       |       | 2003/12/11 | 13,300.00  | 268.94    | 无实物 |
| 2   | LG 空调       |       | 2004/6/10  | 2,960.00   | 222.00    | 无实物 |
| 3   | 空调          |       | 2005/6/28  | 3,156.00   | -491.31   | 无实物 |
| 4   | 投影仪         | VX70  | 2007/3/21  | 10,300.00  | 515.00    | 无实物 |
| 5   | IBM 笔记本电脑   |       | 2008/1/31  | 15,600.00  | 162.50    | 无实物 |
| 6   | 笔记本电脑       |       | 2008/7/17  | 9,960.00   | 103.75    | 无实物 |
| 7   | IBM 笔记本电脑一台 |       | 2008/7/17  | 11,800.00  | 123.18    | 无实物 |
| 8   | 索尼音响        |       | 2008/9/10  | 5,000.00   | 51.80     | 无实物 |
| 9   | 电话会议音频终端    |       | 2009/4/30  | 4,500.00   | -2,758.51 | 无实物 |
| 10  | 税控机         |       | 2009/11/30 | 4,990.00   | 298.90    | 无实物 |
| 11  | 打印机         | HL635 | 2016/5/24  | 2,080.00   | 652.86    | 无实物 |
| 12  | 办公家俱        |       | 2007/2/13  | 60,600.00  | 929.75    | 无实物 |
| 13  | 办公家具        |       | 2008/5/13  | 17,140.00  | 178.70    | 无实物 |
| 14  | 演讲台         |       | 2008/9/8   | 2,050.00   | 21.15     | 无实物 |
| 合 计 |             |       |            | 163,436.00 | 278.71    |     |

4. 本次对存货一库存商品海淀区又一村云顶水天嘉园 8 套住宅评估时，对于其应交纳的土地增值税及所得税按有关政策规定作为存量房产考虑估算相应的土地增值税及所得税，而对投资性房地产评估时，基于被评估单位持续持有的目的，未考虑假设投资性房地产出售时而应交纳的土地增值税、所得税等相关税费，亦未为评估增值而预提相关税赋准备。同时，被评估单位开发的北京市海淀区又一村云顶水天嘉园尚未进行土地增值税税收清算，有关该开发项目的相关税收义务以税务部门最终结算为准，如最终清算结果与本次评估的估值金额不一致，应以税务部门认定结果调整本次评估结论。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明

的评估目的和用途以及送交相关行政主管部门审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三)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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(四)若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

(六)因评估程序受限造成的评估报告使用限制  
无。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2018 年 11 月 21 日。

(本页是万泽实业股份有限公司拟置出资产事宜所涉及的北京市万泽碧轩房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告的签章页，无正文)



开元资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师:



资产评估师:



## 资产评估报告附件

1. 经济行为文件(复印件)
2. 被评估单位审计报告(复印件)
3. 委托人和被评估单位的法人营业执照(复印件)
4. 委托人和被评估单位的产权登记证、评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件)
5. 委托人承诺函(复印件)
6. 被评估单位(其他相关当事人)承诺函(复印件)
7. 资产评估机构法人营业执照副本(复印件)
8. 资产评估机构备案公告(复印件)
9. 证券期货相关业务评估资格证书(复印件)
10. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件(复印件)