

本报告依据中国资产评估准则编制

浙文互联集团股份有限公司拟股权转让
所涉及的滨州市科达置业有限公司
股东全部权益价值项目
资 产 评 估 报 告
天圆开评报字[2021]第 000041 号
(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2021年3月18日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
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	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程及情况	26
九、 评估假设	28
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	32
十三、 资产评估报告日	33
附 件 目 录.....	35

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、行政法规规定和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。

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、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，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

七、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。

八、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资产进行现场调查；已经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，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。

九、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。

浙文互联集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的滨州市科达置业有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2021]第 000041 号

一、经济行为及评估目的：为满足浙文互联集团股份有限公司拟股权转让的需要，对所涉及的滨州市科达置业有限公司的股东全部权益进行价值评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为滨州市科达置业有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是滨州市科达置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，并结合委估对象的实际情况，综合考虑评估目的及评估方法的适用性等各种影响因素，确定采用资产基础法和收益法两种方法对滨州市科达置业有限公司的股东全部权益价值进行估算，最终选用资产基础法的评估结果作为评估结论。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：滨州市科达置业有限公司在评估基准日 2020 年 12 月 31 日股东全部权益账面价值 4,148.70 万元，采用资产基础法确定股东全部权益价值为 6,318.72 万元。具体评估结果为：

截至评估基准日，资产账面价值 27,490.17 万元，评估值 29,660.19 万元，评估增值 2,170.02 万元，增值率 7.89%；负债账面价值 23,341.47 万元，评估值 23,341.47 万元，无增减值；净资产账面价值 4,148.70 万元，评估值 6,318.72 万元，评估增值 2,170.02 万元，增值率 52.31 %。

按现行有关规定，评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，

即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

八、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

无。

（二）重大期后事项

2021 年 2 月 9 日，《山东省滨州市滨城区人民法院民事裁定书》：申请人顾忠臣向山东省滨州市滨城区人民法院申请诉前财产保全，请求冻结被申请人滨州市科达置业有限公司银行账户存款 11,991,548.37 元。法院裁定如下：“冻结被申请人滨州市科达置业有限公司名下银行账户存款 11,991,548.37 元，期限为一年。”

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（三）其他需要说明的事项

2020 年 12 月 19 日，滨州市科达置业有限公司股东科达集团股份有限公司更名为浙文互联集团股份有限公司。截至评估基准日，滨州市科达置业有限公司尚未办理股东名称变更。

（四）本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

（五）本次评估未考虑控股权或少数股权溢折价对评估结论的影响。

资产评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目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。

浙文互联集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的滨州市科达置业有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

天圆开评报字[2021]第 000041 号

浙文互联集团股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称‘我公司’）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，为满足浙文互联集团股份有限公司拟股权转让的需要，对所涉及的滨州市科达置业有限公司的股东全部权益在二〇二〇年十二月三十一日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

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：浙文互联集团股份有限公司（股票代码：600986.SH，以下简称“浙文互联”）

统一社会信用代码：91370000164960593R

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：广饶县大王经济技术开发区

法定代表人：唐颖

注册资本：132,455.2361 万元

成立日期：1993 年 12 月 17 日

营业期限：自 2007 年 05 月 22 日至 2057 年 05 月 21 日

经营范围：柴油、汽油零售（限分支机构经营）；企业营销策划，企业形象策划，展览展示服务；设计、制作、代理、发布广告；汽车销售；计算机网络技术咨

询、技术服务、技术开发、技术推广；新媒体营销服务；房地产开发、销售。（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：滨州市科达置业有限公司（以下简称“滨州科达置业”或“公司”）

1. 工商注册登记情况

单位名称：滨州市科达置业有限公司

统一社会信用代码：91371600573936586T

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省滨州高新区小营办事处新四路与高十一路交汇口往北 300 米路西

法定代表人：孙岩

注册资本：1,000.00 万元人民币

成立日期：2011 年 04 月 15 日

经营范围：房地产开发、营销策划及销售（须经审批的，未获批准前不得经营）。（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. 公司简介

滨州市科达置业有限公司成立于 2011 年 4 月，位于滨州市高新区小营办事处驻地，主要从事房地产开发、销售策划及销售。

2011 年 12 月 28 日，获得滨州市建设委员会委颁发的房地产开发暂定资质证书；2015 年 6 月，晋升为四级房地产开发资质。公司设办公室、营销部、财务部、总工办、成控部、工程部和招采部等部门；现有职工 46 人，其中中级以上职称 1 人，初级职称 6 人，均为开发、建筑、财经等方面的专业人士。

3. 股权结构

滨州市科达置业有限公司是由科达集团股份有限公司于 2011 年 4 月 15 日出资成立，注册资金 1,000.00 万元。至评估基准日，公司股权结构如下表：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额		实缴出资额	
			金额	比例	金额	比例
1	科达集团股份有限公司	货币	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%
合计			1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00

2020年12月19日，滨州市科达置业有限公司控股股东科达集团股份有限公司更名为浙文互联集团股份有限公司。截至评估基准日，滨州市科达置业有限公司尚未办理股东名称变更。

4. 公司近三年财务状况、经营成果

滨州市科达置业有限公司2018年、2019年及2020年财务状况及经营成果如下：

财务及经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	25,350.89	37,968.14	27,490.17
负债总额	22,334.85	35,747.16	23,341.47
净资产	3,016.04	2,220.98	4,148.70
项目	2018年	2019年	2020年
主营业务收入	11,731.57	1,169.08	14,709.79
净利润	1,943.19	-795.06	1,927.71

公司2018年度、2019年度及2020年度财务报表经天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）被评估单位经营情况等

滨州科达置业系为开发建设科达·璟致湾城项目而设立的房地产开发企业。科达璟致湾城项目位于滨州市高新区核心地段，是由科达集团倾力打造的滨州市首席纯英伦风格高端社区。项目占地164493平方米（合246.74亩），总规划地上建筑面积约22.50万平米。其中11层小高层住宅11栋，10层小高层住宅2栋，联排别墅13栋，多层24栋，电梯洋房5栋，会所2栋，公建幼儿园1栋。容积率为1.2，小区内绿化率35%以上，物业类型为住宅。

科达·璟致湾城项目共分为2期，1期分为1.1期和1.2期；2期分为2.1期、2.2期、2.3期和2.4期。其中：

（1）科达·璟致湾城1期和2.1期2.2期均已完工交房。截至评估基准日，除尚余4套住宅和1套会所未售外，其余均已出售（具体详见“存货—产成品”）。

（2）2.3期包括多层住宅2栋（8#、9#），小高层住宅5栋（26#、27#、32#、33#、34#）和联排别墅4栋（13#、14#、20#、21#），建筑面积共44,180.28平方米。楼体部分已全部完工，尚余地面硬化及绿化部分未完成，已取得预售许可证。具体详见下表：

项目规划指标	2.3 期地块总建筑面积	2.3 期已售建筑面积
总建筑面积 (m ²)	44,180.28	37,827.48
其中：多层住宅 (m ²)	5,556.28	5,556.28
小高层住宅 (m ²)	28,939.92	28,105.77
联排别墅 (m ²)	6,073.08	977.85
储藏室 (m ²)	3,355.25	2,931.83
车库 (m ²)	255.75	255.75

(3) 科达·璟致湾城 2.4 期尚在开发建设初期，项目占地大约 54.30 亩，拟建住宅楼 9 栋 382 套，幼儿园 1 栋、地下人防车库一处，总建筑面积 60,741.69 平方米。其中：多层住宅楼 5 栋 130 套、10 层小高层住宅 2 栋 120 套、11 层小高层住宅 2 栋 132 套。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 100% 的股权。

(五) 资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为本资产评估报告使用人。

二、评估目的

为满足浙文互联集团股份有限公司拟股权转让的需要，对所涉及的滨州市科达置业有限公司的股东全部权益进行价值评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为滨州市科达置业有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是滨州市科达置业有限公司的全部资产及负债。

截至评估基准日，科达置业资产账面价值 274,901,681.83 元，其中：流动资产 274,059,003.12 元，非流动资产 842,678.71 元；负债账面价值 233,414,731.43 元，均为流动负债。

具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	274,059,003.12
2	货币资金	57,209,768.69
3	应收账款	747,751.00
4	预付款项	110,509.61
5	其他应收款	690,150.90
6	存货	201,828,901.68
7	其他流动资产	13,471,921.24
8	二、非流动资产合计	842,678.71
9	固定资产	341,899.61
10	递延所得税资产	500,779.10
11	三、资产总计	274,901,681.83
12	四、流动负债合计	233,414,731.43
13	应付账款	40,498,697.40
14	合同负债	173,456,022.67
15	应付职工薪酬	363,724.10
16	应交税费	1,516,327.96
17	其他应付款	1,987,202.97
18	其他流动负债	15,592,756.33
19	六、负债总计	233,414,731.43
20	七、净资产（所有者权益）	41,486,950.40

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）委估主要资产状况

截至评估基准日，滨州科达置业的资产主要包括存货和固定资产。

1. 存货

存货为滨州市科达置业有限公司开发的位于滨州市高新区新四路与高十路交汇处东北侧的科达璟致湾城，包括开发产品和开发成本。其中，开发产品包括 1.1 期、1.2 期、2.1 期和 2.2 期的未售库存房源；开发成本主要包括 2.3 期和 2.4 期的开发成本及支付的土地指标款。

（1）区位状况

滨州高新技术产业开发区，隶属于滨州市滨城区，位于滨州市区以南，与市区隔黄河相望，下辖小营街道、青田街道两个街道，154 个村（居），总面积 156.6 平方公里，其中城区规划面积 83.6 平方公里。常住人口约 7.7 万人，流动人口约 2.3 万人，总人口约 10 万人。

滨州高新技术产业开发区是山东省政府批准的省级高新技术产业开发区，也是滨州市委、市政府确定的“科技体制机制改革创新先行区、战略性新兴产业示范引领

区、国家级科技企业孵化集聚区、黄河三角洲绿色生活休闲区”。

璟致湾城项目位于滨州市高新区新四路与高十路交汇处东北侧，该区域为滨州高新区核心位置，周边建有书香府邸、建大中央华府、龙禧御苑、黄河名都等楼盘，以及滨州高新区中学、法治文化公园，康复医院、商务宾馆、超市、区内幼儿园等，公共服务设施较为完善。区域内有新四路、高十路等干道，22 路、C905 路等公交从附近经过，交通较为便利。

（2）开发状况

1）产成品（开发产品）

截止评估基准日，列入本次评估范围的开发产品已全部开发完成，未售房源明细如下：

开发阶段	房 号	房屋类型	建筑面积（m ² ）
璟致湾城 1.1 期项目	2-1-401	多层住宅 4 楼	140.51
	储藏室 2-25	多层住宅的地上储藏室	27.16
	车库 2-11	多层住宅的地上车库	24.08
	5-1-201	多层住宅 2 楼	140.43
	5-1-401	多层住宅 4 楼	140.43
	车库 5-22	多层住宅的地上车库	24.07
	5-4-102	多层住宅 1 楼	140.43
	储藏室 5-28	多层住宅的地上储藏室	21.23
	车库 5-16	多层住宅的地上车库	24.07
璟致湾城 1.2 期项目	别墅 17-4	三层联排别墅	405.35
	车库 1-1	多层住宅的地上车库	24.15
璟致湾城 2.1 期项目	38-3-201	多层住宅 2 楼	133.00
	储藏室 38-26	多层住宅的地上储藏室	62.22
璟致湾城 2.2 期项目	会所	三层会所	4,615.22
合 计			5,922.35

2）开发成本

列入本次评估范围的开发成本包括璟致湾城项目 2.3 期、2.4 期的开发成本及璟致湾城北侧地块的土地指标款。其中，2.3 期、2.4 期的开发成本由三通一平费、勘察设计费、行政事业性收费、基础设施建设费、建筑安装费、开发间接费用等组成；璟致湾城北侧地块的土地指标款共计 45,130,950.00 元，分别于 2017 年 10 月 23 日缴纳 35,130,950.00 元和 2017 年 10 月 24 日缴纳 10,000,000.00 元。

璟致湾城项目 2.3 期包括多层住宅 2 栋（8#、9#），小高层住宅 5 栋（26#、27#、

32#、33#、34#)和联排别墅 4 栋(13#、14#、20#、21#),目前楼体部分已全部完工,尚余地面硬化及绿化部分未完成。

2.4 期已经完成土地平整,并已缴纳了部分前期费用,尚未开工建设。根据被评估单位提供的规划设计方案等资料,项目 2.4 期共规划多层住宅 5 栋、11 层小高层 2 栋、10 层小高层 2 栋、公建幼儿园 1 所、地下人防车库一处,具体楼栋明细及建筑面积如下表:

序号	名 称	建筑面积 (m ²)	备注
1	40#、42-45#多层住宅	17,058.70	5+1, 砖混
2	48#49#小高层住宅	15,647.90	11+1, 剪力墙
3	46#47#小高层住宅	15,404.40	10+1, 剪力墙
4	41#幼儿园	2,648.89	3 层, 钢混
5	40#、42-45#多层住宅地上储藏室	3,426.02	位于地上一层
6	46#47#48#49#小高层住宅地下储藏室	2,935.78	位于地下一层
7	地下人防车库	3,620.00	共 100 个车位
合 计		60,741.69	

注: 46#47#小高层(含地下储藏室)的建筑面积尚尚在初审阶段,本次暂按申报施工图面积计算。

(3) 权利状况

至本次评估基准日,璟致湾城项目已办理了《国有土地使用证》,其中 2.3 期和 2.4 期所在土地的权证编号为“滨国用[2015]第 G0005 号”,土地使用权人为滨州科达置业有限公司,土地使用权面积为 136,287.00 m²,土地规划用途为住宅用地,土地使用权终止日期为 2085 年 1 月 30 日。开发产品和 2.3 期已经取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证;2.4 期已取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

除上述事项外,本次评估未见设立抵押、担保、出租等他项权利,亦未见有诉讼事宜。

2. 固定资产—设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。

(1) 资产权利状况

列入评估范围车辆、电子设备的购置发票等资料较为齐全;车辆行驶证齐全,

证载权利人为滨州市科达置业有限公司。截至评估基准日未发现存在抵押、担保等其他项权利。

（2）资产经济及物理状况

1) 车辆共计 3 辆, 包括汽大众迈腾 FV7187BBDBG、上海大众辉昂 SVW72020BU 及本田艾丽申 DHW6494R7ARD。上述车辆购置启用日期为 2015 年至 2019 年, 现维护保养良好, 技术状况正常。

2) 电子设备包括: 电脑、打印机、复印机、办公桌、书柜、沙发、数码相机等共计 72 台(套), 2014 年至 2020 年购置使用, 现使用情况及技术性能基本正常。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日, 滨州市科达置业有限公司申报评估范围内无表外资产。

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

评估基准日, 列入评估范围的滨州市科达置业有限公司的资产、负债账面价值业经天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计, 并出具了“天圆全审字（2021）000277 号”审计报告。本资产评估报告引用了上述审计报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值, 是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

（一）本项目资产评估基准日是二〇二〇年十二月三十一日。

（二）评估基准日是根据本次评估的特定目的, 综合考虑资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素, 由委托人确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

（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四十六号，2016年12月1日施行）；
2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26号第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；
8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令483号；国务院第163次常务会议通过修订，2006年12月31日）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第691号令，2017）；
10. 《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65号）；
11. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2018年12月29日通过，自2019年7月1日起施行）；
12. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2008年1月1日起施行）；
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公

布 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改)；

15.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 资产评估准则

- 1.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017] 30 号)；
- 2.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018] 36 号)；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018] 35 号)；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]] 33 号)；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018] 37 号)；
- 6.《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)；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019] 35 号)；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018] 38 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.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017] 42 号)；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017] 46 号)；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017] 47 号)；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017] 48 号)；
- 15.《收益法评估企业价值中的折现率测算》(资产评估专家指引第 12 号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用权证；
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证；
3. 机动车辆行驶证；
4. 设备购置发票；
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
2. 《山东省建筑工程消耗量定额》及其取费依据(2016年)；

3. 《山东省安装工程消耗量定额》及其取费依据（2016年）；
4. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
5. 国家税务总局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）；
6. 财政部、国家税务总局《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）；
7. 国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发[2009]31号）；
8. 国家测绘局关于印发《测绘工程产品价格》和《测绘工程产品困难类别细则》的通知（国测财字[2002]3号）；
9. 《山东省地方税务局关于修订<山东省地方税务局土地增值税“三控一促”管理办法>的公告》（2017年第5号，国家税务总局山东省税务局公告2018年第2号修改）；
10. 《2021机电产品价格信息查询系统》；
11. IT网上报价、太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价；
12. 商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部2012年8月24日《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起实施）；
13. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）（2020年12月20日）；
14. 企业提供的设备维修、保养资料；
15. 评估人员现场勘察、掌握和收集的有关影响房地产市场价格因素资料、房地产市场资料及评估对象开发建设资料等；
16. 评估人员对实物资产的实地踏勘、分析、记录；
17. 企业提供的财务会计经营方面的资料；
18. 被评估单位提供的有关开发项目规划方案、已签订的施工服务合同、施工进度、销售、财务报表等资料；
19. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
20. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

21. wind 资讯金融终端;

22. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 评估基准日会计报表及审阅报表;

2. 《资产评估常用数据与参考手册》(科学技术文献出版社出版);

3. 工程建设有关技术资料;

4. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定,企业价值评估的基本方法包括市场法、资产基础法和收益法。在评估过程中,应根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等情况,选择评估方法。

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;收益法是指通过将被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;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价值的评估思路。

市场法分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可比上市公司的经营和财务数据,计算适当的价值比率,再与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。上市公司的股票价格、经营、财务数据是公开的,也容易获取,但是可比上市公司股价的波动较大,对市场法的评估结果会带来较大的不确定性。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算适当的价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。由于我国证券市场以外的股权交易市场的不完善,交易信息不透明,可比交易案例的获取难度较高。故本次评估未选用市场法进行评估。

滨州科达置业—科达璟致湾城项目剩余地块已取得土地使用权,修建性详细规划方案、未来开发进度计划以及开发业态已初步确定,未来收益能够合理预测,与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算,本次评估可采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以

识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可采用资产基础法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金

列入本次评估范围的货币资金包括现金和银行存款。评估人员在企业填报的资产清查评估明细表基础上，查阅了日记账及其他相关账册，并与总账和申报表核对相符。其中，对库存现金，评估人员对清查日的现金进行了监盘，评估时以清查日实盘现金数为基础，根据现金日记账账面记录加、减评估基准日至盘点日的现金支出和收入数额，推算得出评估基准日的库存现金；对银行存款，评估人员查询、审阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表并函证，核实基准日银行账户余额的真实性。本次评估以核实后的货币资金账面价值作为评估价值。

（2）应收账款、其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，通过函证、查证等方法清查核实。在清查核实的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为

0%。本次评估以核实后账面价值减去评估风险损失后的余额确定为评估值，坏账准备评估为零。

（3）预付账款

对于预付账款的评估，评估人员核对了明细表与明细账、会计报表，通过函证、查证等方法清查核实，在清查核实的基础上，通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产来确定。本次评估未发现往来单位有破产、撤销或不能按合同规定履行等情况，故以核实后预付账款账面价值作为评估值。

（4）存货

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法及假设开发法等资产评估方法的适用性，选择评估方法。具体方法选择如下：

1) 开发产品

评估人员首先核对了明细表与明细账、会计报表的金额，然后对近期销售合同进行了抽查，同时对相同或相似等级市场现行房价进行调查询价。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，本次按照市场价值扣除法进行评估。即以开发产品的销售情况及进度，计算出不同销售时点的销售收入、销售费用、预缴销售税金、预缴土地增值税及预缴企业所得税，按每个时间节点分别计算净现金流，然后采用适当的折现率，将其折现到评估基准日，然后再加减确定评估值。基本公式：

评估值=市场价值-销售费用-税金及附加-应缴土地增值税-应缴企业所得税

①销售收入

列入本次评估范围的资产主要为住宅、储藏室和部分车库车位，对评估基准日已预售房地产，以预售合同价确定其价值，对剩余可售房地产以市场价确定其价值。

②销售费用

销售费用主要指销售佣金、广告宣传等费用，一般结合当地的房地产市场状况，按销售收入的一定比例计算。

③税金及附加

税金包括土地使用税、印花税、增值税附加等，其中增值税附加=应交增值税×

附加税率。

④应缴土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。

其中：

A. 转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

B. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

⑤应缴企业所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

2) 开发成本

开发成本包括璟致湾城项目和其北侧地块指标款两部分，其中：

I 璟致湾城项目

璟致湾城项目中的2.3期为在建项目，2.4期为待开发土地，结合本项目的特点以及账面价值的构成，本次选用动态假设开发法评估。

假设开发法是指预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本（或续建成本）、销售税费、土地增值税、企业所得税等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法分静态和动态两种方法，静态即为传统的方法，动态为现金流量折算法。本次采用现金流量折算法进行计算。

假设开发法——现金流量折算法，是将预计评估对象开发完成后的价值、正常开发成本（或续建成本）、销售税费、土地增值税、企业所得税等，根据销售情况和施工进度，在不同的时间节点分别计取收入和成本，计算净现金流，然后采用适当的折现率，将其折现到评估基准日，然后再相加，求取现金流净现值的方法。

具体测算步骤为：

- ①调查待开发房地产的基本情况，选择最佳的开发利用方式；
- ②估计开发建设期；

③预测开发完成后的房地产价值；

④估算后续开发成本、管理费用、销售费用、增值税、税金及附加、土地增值税、所得税；

⑤确定折现率；

⑥计算净现金流现值。

其基本公式如下：

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

式中：

R_i ：未来第 i 年开发项目年净现金流量；

r ：折现率；

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-企业所得税

①预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划，按照项目进度现状，预计项目后续开发建设期。

②开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分，按照预售已签订合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋的预计去化进度及销售价格确定。

③后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于开发项目的预算总投资，被评估单位实行严格的审批制度，因此，对于未来年度的开发成本的投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

④销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

⑤管理费用

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按续建成本的一定比例取值，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

⑥增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号文，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴营业税改为缴纳增值税。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。

则：销售额= (全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款) / (1+适用增值税率)

本项目从2012年开始开发建设，共分6期开发，即1.1期、1.2期、2.1期、2.2期、2.3期和2.4期，其中1.1期和1.2期为营业税和增值税简易计税，税率为5%；2.1期、2.2期、2.3期和2.4期为增值税一般计税，税率均为9%。

⑦税金及附加

税金包括土地使用税、印花税、增值税附加等，其中增值税附加=应交增值税×附加税率。

⑧土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号)文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。

其中：

A. 转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

B. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及

的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

II 项目北侧地块指标款

对被评估单位已经缴纳科达璟致湾城项目北侧地块指标款，评估人员在查验了相关合同、发票、会计记账凭证等资料后，以核实后的帐面值作为其评估值。

(5) 其他流动资产

列入本次评估范围的其他非流动资产为预交的增值税及各项附加税金等。评估人员首先核对明细账、总账和报表，通过了解税费预缴规定，查验了税费缴纳相关原始凭证进行清查核实，本次评估以核实后账面价值作为评估值。

2. 关于固定资产—机器设备类的评估

执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的正常在用设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 车辆重置全价

根据太平洋汽车网等网上报价及车辆供销商提供的报价信息等近期车辆市场价

格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置成本：

重置成本=购置价（不含税）+车辆购置税+新车牌照手续费等。

2) 电子设备重置全价

根据电子市场信息、网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置成本。

(2) 综合成新率的确定

1) 车辆综合成新率的确定

车辆成新率采用理论成新率和年限成新率综合计算确定。

i. 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部和环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定年限成新率和行驶里程成新率后取其较小者为理论成新率，即：

a. 使用年限成新率 R_1 的确定：

$R_1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程成新率 $R_2 = (\text{经济寿命行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济寿命行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R_3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

ii. 勘查成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率 R_4 。

iii. 综合成新率 R

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R_3 \times \text{权数} + \text{现场勘查成新率 } R_4 \times \text{权数}$

2) 电子设备综合成新率

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 关于递延所得税资产的评估

列入评估范围的递延所得税资产为计提其他应收款坏账准备及企业会计准则与税法规定不同而形成所得税资产，是因资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员对差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，根据企业提供的资产评估清查评估明细表，对企业总账、明细账及相关凭证进行了核查，经核实无误。本次评估以核实后的账面价值确定评估值。

4. 关于负债的评估

列入评估范围的负债均为流动负债，其中包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，经核实为公司评估基准日实际应承担的债务，以核实后账面价值作为评估价值。

（三）收益法

一）概述

本次评估目的是为确定滨州市科达置业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。滨州市科达置业有限公司的财务核算比较规范；资产经营和财务数据资料可信度较高；未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及《资产评估准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）评估滨州市科达置业有限公司的股东全部权益价值。

现金流量折现法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，数据采集和处理的客观性和可靠性以及折现率的选取较为合理。

二）基本思路

本次根据房地产开发企业产品预售的特点，选用直接现金流预测模型，预测期按有限期考虑，即：以有限期持续经营为前提，对被评估单位在可预期的经营期限

内的收益进行预测并折现，并将企业经营期末的残余资产价值加以估测并折现，加上单独评估的非经营性资产、溢余资产，减去付息债务后得到被评估单位的股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

1. 对纳入报表范围的资产和经营业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

2. 对纳入报表范围，但在预期现金流量估算中未考虑的现金类资产和负债；待处置或闲置设备等类资产、在建工程等，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3. 由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业股东全部权益价值。

三）评估模型与基本公式

本次评估收益法选用企业自由现金流，其基本模型和公式为：

$$A=P+\Sigma C_i+M-D$$

A：权益价值；

P：经营性资产价值；

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

式中：

R_i ：未来第 i 年的企业自由现金流量；

r ：折现率；

M：对外长期投资价值；

D：付息债务价值；

ΣC_i ：基准日的溢余性或非经营性资产价值。

$$\Sigma C_i=C_1+C_2$$

式中：

C_1 ：基准日溢余性资产价值；

C_2 ：基准日非经营性资产价值。

四）未来收益

本次评估使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} + \text{利息费用（扣除所得税影响后）} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金}$

五）收益期和预测期的确定

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况，对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据基准日正在开发或即将开发的开发建设期（含销售期）确定为明确的预测期限。

由于企业对基准日正在开发或即将开发的项目开发完成后，企业管理层及评估师均无法对企业未来项目的收益和风险进行可靠的预测及可量化，即存在不确定性，因此本次评估按有限年期即基准日已有的项目开发期为收益期。

六）折现率

本次资产评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ，资本资产加权平均成本模型（WACC）对应预期收益为企业自由现金流量。基本计算公式如下：

资本资产加权平均成本模型（WACC）基本公式为：

$$WACC = R_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

其中：

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本，采用 CAPM 资本资产定价模型确定。

K_d ：债务资本成本

t：被评估单位的适用所得税率

其中： $\frac{E}{D+E}$ 和 $\frac{D}{D+E}$ 通过计算权益成本时计算的同行业上市公司的平均财务杠杆比率进行计算。

资本资产定价模型（CAPM）基本公式为：

$$K_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + r_s$$

K_e ——权益资本成本

r_f ——无风险报酬率

β ——权益的系统风险系数，

r_m ——市场报酬率

r_s ——特定风险报酬率

七) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，采用适宜的评估方法评估。

八) 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产（负债）采用成本法评估。

九) 长期股权投资价值的确定

被评估单位于评估基准日无对外长期股权投资。

十) 付息债务价值的确定

评被评估单位于评估基准日无付息债务。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 2021年2月22日，委托人召开本项目中介机构协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估对象和评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2021年2月25日，我公司项目组负责人赴现场配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。同时评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年2月25日至3月5日。主要工作如下：

1. 听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解

企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3. 根据资产清查评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的查看方法。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件进行核查验证；

5. 对主要设备，查阅了技术资料及购置合同；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对车辆，核查车辆的数量、规格型号、车辆牌号、行驶里程，核对车架及发动机编号，勘察车辆外观、车架、前后桥、发动机、变速器等异常情况，查阅车辆档案，了解车辆的行驶状况和维护保养等情况；

6. 对存货，收集土地使用权证、规划许可证、购建合同、建设工程的预算及设计图纸等资料；

7. 收集被评估单位类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估企业的历史沿革、现状和前景以及盈利预测资料；收集被评估单位内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；收集被评估单位资产配置和使用情况说明，包括对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出；

8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

9. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2021年3月6日至3月12日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，起草资产评估报告，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反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

1、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。

2、本阶段的工作时间为2021年3月12日至3月18日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 持续经营假设

本次评估以持续经营为前提，持续经营是指被评估单位的经营管理业务可以按其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对经营管理产生影响，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

2. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3. 交易假设

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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4. 公开市场假设

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。

（二）特殊假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

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. 假设评估范围内的房地产开发项目公司经营期限至已项目开发并完成销售之日；非项目公司经营期限为永续。

3. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期。

4. 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预

计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

5.本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的，若企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响。

6.本次评估时，采用的未完工程的后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

7.本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税、土地增值税、预测期所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

8.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等按基准日时点执行标准进行测算，并假设未来不发生重大变化。

9.假设评估基准日后公司的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

10.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。

11.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

12.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。

13.假设被评估单位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。

14.假设被评估单位当前项目的开发计划未来如期实施，不发生影响其实施的重大变化。

15.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。

16.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

17.被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

我们根据国家有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对滨州市科达置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，评估结果如下：

截至评估基准日，滨州市科达置业有限公司资产账面价值 27,490.17 万元，评估值 29,660.19 万元，评估增值 2,170.02 万元，增值率 7.89%；负债账面价值 23,341.47 万元，评估值 23,341.47 万元，无增减值；净资产账面价值 4,148.70 万元，评估值 6,318.72 万元，评估增值 2,170.02 万元，增值率 52.31 %。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：滨州市科达置业有限公司

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	1	27,405.90	29,563.65	2,157.75	7.87
非流动资产	2	84.27	96.54	12.27	14.56
固定资产	3	34.19	46.46	12.27	35.89
递延所得税资产	4	50.08	50.08	-	-
资产总计	5	27,490.17	29,660.19	2,170.02	7.89
流动负债	6	23,341.47	23,341.47	-	-
负债总计	7	23,341.47	23,341.47	-	-
净资产（所有者权益）	8	4,148.70	6,318.72	2,170.02	52.31

（二）收益法评估结果

评估基准日，采用收益法对滨州市科达置业有限公司股东全部权益价值评估结果为 6,315.07 万元，评估增值 2,166.37 万元，增值率 52.22%。

（三）评估结果差异分析及最终评估结论的确定

1. 评估结果差异分析

本次评估，采用资产基础法得出滨州市科达置业有限公司的股东全部权益价值为 6,318.72 万元；采用收益法得出滨州市科达置业有限公司的股东全部权益价值为

6,315.07 万元，两种评估方法评估结果差异为 3.65 万元，差异率为 0.06%，略有差异但差异不大。

2. 最终评估结论的确定

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为评估结论：

（1）本次评估是基于企业基准日的存货资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

（2）收益法采用有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成成为前提，收益期与预测期一致。

（3）资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产-开发成本已采用假设开发法·动态分析法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。

经综合分析判断，本次评估采用资产基础法评估结果 6,318.72 万元作为最终结论。

（四）按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，资产评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

无。

（二）重大期后事项

2021 年 2 月 9 日，《山东省滨州市滨城区人民法院民事裁定书》：申请人顾忠臣向山东省滨州市滨城区人民法院申请诉前财产保全，请求冻结被申请人滨州市科达置业有限公司银行账户存款 11,991,548.37 元。法院裁定如下：“冻结被申请人滨州市科达置业有限公司名下银行账户存款 11,991,548.37 元，期限为一年。”

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（三）其他需要说明的事项

2020 年 12 月 19 日，滨州市科达置业有限公司股东科达集团股份有限公司更名

为浙文互联集团股份有限公司。截至评估基准日，滨州市科达置业有限公司尚未办理股东名称变更。

（四）本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

（五）本次评估未考虑控股权或少数股权溢折价对评估结论的影响。

（六）本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证。

（七）评估基准日后的有效期内，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。

资产评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。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市场价值，未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评估结论的影响，同时本报告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评估结论的影响。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。

（二）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。

（三）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。

（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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年三月十八日。

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估师：



资产评估师：



北京天圆开资产评估有限公司



二〇二一年三月十八日

附 件 目 录

1. 委托人营业执照（复印件）；
2. 被评估单位营业执照（复印件）；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
4. 资产评估委托人承诺函；
5. 资产评估被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 北京天圆开资产评估有限公司营业执照副本（复印件）；
8. 北京天圆开资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
9. 签字资产评估师职业资格证书（复印件）；
10. 资产评估结果汇总表。