

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

资产评估说明

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

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 评估技术说明	2
(一) 资产基础法评估技术说明	7
1. 流动资产评估说明	7
2. 非流动资产评估说明	15
3. 负债评估说明	29
4. 资产基础法评估结果	30
(二) 重要事项说明	30
(三) 评估结论	33
附件 关于进行资产评估有关事项的说明	37

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》供资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作而使用以及委托人所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用，对于与国有资产相关的评估项目，《评估说明》还供企业证券监督管理部门、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，《评估说明》的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分 评估技术说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围

1. 评估对象与评估范围

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。

2. 委托评估的资产、负债类型、账面金额

截至评估基准日,被评估单位主要公司资产、负债类型、账面金额如下:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	62,817,034.71
货币资金	3,309,568.15
预付账款	1,982,138.34
其他应收款	44,162,038.18
存货	13,363,290.04
二、非流动资产合计	39,326,975.61
投资性房地产	36,249,800.59
固定资产	1,344,035.16
长期待摊费用	1,733,139.86
三、资产总计	102,144,010.32
四、流动负债合计	80,830,013.45

科目名称	账面价值
应付账款	6,360,714.41
应交税费	69,245,537.59
其他应付款	5,223,761.45
五、非流动负债合计	0.00
六、负债合计	80,830,013.45
七、净资产(所有者权益)	21,313,996.87

3. 委托评估的主要资产权属状况

(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 m²。

(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 m²。

(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。企业的设备管理制度比较完善，设备的使用、维护、保养状况良好。截至评估基准日，不涉及抵押等它项权利事项。

(7) 长期待摊费用账面价值为 173.31 万元，系装修费。

(二) 实物资产的分布情况及特点

1. 存货—库存商品系位于北京市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 m²，建成于 2008 年。

2. 投资性房地产系位于北京市海淀区又一村云顶水天嘉园的底层商铺及地下储藏室 26 间、住宅 2 套及产权车位 115 个，建筑面积共计 7,895.03 m²，建成于 2008 年。

3. 设备放置在被评估单位办公区内，主要为家具、洗衣机等，大部分外购于 2017 年。

(三) 被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面无形资产
无。

2. 企业申报的账外无形资产

无。

(四) 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。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

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、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

本次资产清查的主要过程包括：首先指导被评估单位清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有抽查盘点、抽样函证、检查有关合同、协议、实地勘查、观察、核对账面记录等。清查工作的组织安排：在企业进行资产清查的基础上，成立清查小组，在公司相关专业人员的配合下，于2018年11月13日至2018年11月16日对公司的资产进行了实地清查，针对不同资产类型，具体实施如下：

1. 流动资产

对流动资产的清查核实主要采取复核账面记录和现场实地盘点的方法进行。

(1) 审核申报表

在明确了流动资产评估范围之后，评估人员审核了被评估单位填报的流动资产评估申报表等原始资料，对于不符合有关要求的申报资料，要求被评估单位进行修正。

(2) 验证申报资料

①对基准日货币资金的验证

根据货币资金申报表所列金额，对于库存现金进行了现场盘点；对于银行存款及其他货币资金，采取向银行函证企业银行存款、查阅银行存款日记账，对评估基准日的账面余额与评估基准日的银行对账单余额相核对等方式进行核实，如有差额，再利用银行存款余额调节表上的记录，查明差额原因，确定货币资金申报金额的正确性。

②对预付账款、其他应收款等往来债权金额的验证

对申报表中所列各项往来债权,首先与各科目的账面期末余额合计数进行核对,再对各明细项目金额进行逐笔账表核对,以验证申报表列示金额的正确性。同时,根据被评估单位填报的各往来债权申报明细表中所列业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务、业务人员的交谈了解,对账龄进行分析,预计风险损失,判断各账户欠款收回的可能性,并按照重要性原则进行了函证。

③对存货的验证

评估人员在被评估单位相关人员陪同下,对存货进行了逐个盘点,以验证存货账面记录与申报项目及金额是否相符,同时对存货的核算方法和账面成本构成进行了了解,为下一步评估作价打好基础。

2. 非流动资产

(1) 投资性房地产的清查

对投资性房地产的清查,根据被评估单位提供的评估申报表,我们核对了投资性房地产的总账、明细账以及相应的房屋所有权证,并对委估的投资性房地产进行了现场勘察,且编制了现场勘查记录。

(2) 固定资产的清查

对设备的清查:评估人员对设备的勘察,主要为:A、核查实物,即根据申报表所列项目,查对设备编号、确认资产的存在性,同时按机器铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月;B、产权核查,对设备进行深入调查,主要通过查阅采购合同、购置发票等进行确认;C、调查了解设备的实际技术状况,如在用、闲置及待报废等,查阅有关技术文件、资料,并对运行、维护保养情况进行调查。

(3) 长期待摊费用的清查

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、推销凭证等财务资料,了解各项长期待摊费用的剩余推销期与未来受益状况,未发现不符情况。

3. 负债

对各类负债的清查核实主要采取复核账面记录和计算验证的方法,检查核实在评估目的实现后的实际债务人及应承担的金额,查阅有关合同和原始凭证,核实有无重复或漏记的情况,以确认申报项目及金额的正确性。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

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. 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。

(三) 核实结论

1. 资产核实结论

(1) 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。

(2) 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。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	

2. 权属资料不完善等权属不清晰的资产
无。

3. 企业申报的账外资产的核实结论

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、评估技术说明

(一) 资产基础法评估技术说明

1. 流动资产评估说明

企业流动资产由货币资金、应收账款、预付账款及其他应收款组成。

(1) 货币资金

货币资金为库存现金、银行存款和其他货币资金，币种为人民币，账面价值为 3,309,568.15 元。

库存现金是指是指存放在企业财务部保险柜内的库存现金。评估人员在外勤工作日对企业现金在企业财务负责人和出纳人员盘点情况进行监盘。并通过查阅现金日记账和未记账的收支凭证填报库存现金盘点表有关数据，经盘点核对后确认企业申报基准日现金余额正确无误，人民币以核实后账面值确定评估值，现金的评估值为 24,713.10 元。

银行存款是指企业存放在银行中的资金，账面金额为 3,284,672.10 元。评估人员审核了 2018 年 7 月 31 日的银行存款日记账与银行对账单，并对银行账户进行了函证，按确认无误的账户余额确定评估金额。评估结果为 3,284,672.10 元。

其他货币资金是指被评估单位证券资金，账面金额为 182.95 元。评估人员对该银行账户进行了函证，按确认无误的账户余额确定评估金额。评估结果为 182.95 元。

货币资金评估结果如下表：

金额单位：人民币元

资产名称	账面金额	评估值
库存现金	24,713.10	24,713.10
银行存款	3,284,672.10	3,284,672.10
其他货币资金	182.95	182.95
合计	3,309,568.15	3,309,568.15

(2) 应收账款

应收账款账面价值 0.00 元，其中：账面余额为 4,446,800.00 元，坏账准备为 4,446,800.00 元。在清查核实的基础上，评估人员对应收账款发生的原因、发生时间及可收回性进行了分析，应收账款的内容为陈思的购房款。对应收账款采用个别认定方法估计评估风险损失。按以上标准，确定评估风险损失为 0.00 元。

本次评估以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。应收账款评

估值为 4,446,800.00 元。

(3) 预付账款

预付账款账面价值为 1,982,138.34 元,评估人员在清查核实的基础上对预付账款的发生时间及可收回性进行了分析,为预付房租及物业费,系正常业务往来,也未发现可能出现的对方不履约的证据,以清查核实后的账面值作为评估值。预付账款评估值为 1,982,138.34 元。

(4) 其他应收款

其他应收款账面价值 44,162,038.18 元,其中:账面余额为 44,208,145.28 元,坏账准备为 46,107.10 元。在清查核实的基础上,评估人员对其他应收款发生的原因、发生时间及可收回性进行了分析,其他应收款的内容主要为押金、车位款、备用金等。对其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。按以上标准,确定评估风险损失为 46,107.10 元。

本次评估以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。其他应收款评估值为 44,162,038.18 元。

(5) 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 m²。

① 项目概述

委估库存商品所属项目名称为又一村云顶水天嘉园(亦称万泽御河湾),位于北京市海淀区又一村云顶水天嘉园 1 幢等 4 幢,东临气象西苑,南临又一村路,西临蓝靛厂南路,建成于 2008 年。产品形态以高层住宅为主,辅之以商业及生活配套设施。

项目占用宗地的土地使用权证号为京海国用(2007 出)第 4281 号,证载权利人为北京市万泽碧轩房地产开发有限公司,证载面积 11,101.16 m²,用途为住宅、商业、地下车库,使用权终止日期分别为住宅 2077 年 10 月 17 日、商业 2047 年 10 月 17 日、地下车库 2057 年 10 月 17 日,使用权类型为出让。

项目房屋所有权证为 X 京房权证海字第 068982 号,证载权利人为北京市万泽碧轩房地产开发有限公司,规划用途为车位、商铺地下储藏、商业服务、社区居委会、社区卫生服务站、文体活动站、住宅、自行车库,证载建筑面积共计 57,376.09 m²,其中:1 幢房屋总层数 1(-03),建筑面积 3,231.63 m²;1 号楼房屋总层数 15(-03),建筑面积 12,528.55 m²;2 号楼房屋总层数 21(-03),建筑面积 16,022.32 m²;3 号

楼房屋总层数 21(-03)，建筑面积 25,593.59 m²。

②评估方法

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，再根据清查核实的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：

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

A、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。

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

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

B、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：

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

计算项目	行次	计算说明
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

c. 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。

d. 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	$⑩ \div ①$	

E、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%。

③评估举例

案例 1：又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-201 号(库存商品评估明细表序号 1) 市场价值的估算

又一村云顶水天嘉园 2 号楼 2-1-201 号(库存商品评估明细表序号 1)，建筑面积 168.93 m²，简单装修。

A、销售单价的估算

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，在同一供需圈内选择了三宗比较案例。通过对委估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较，内容详见下表：

因素条件说明表					
影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三	
物业名称	万泽御河湾	中海雅园	中海雅园	中海雅园	
物业位置	海淀西三环花园桥昆玉河东玲珑路北 100 米	紫竹桥西, 北洼西里 22 号	紫竹桥西, 北洼西里 22 号	紫竹桥西, 北洼西里 22 号	
交易价格 (元/平方米)	待估	90214	83142	86962	
交易日期	2018/7/31	2018/7/15	2018/7/10	2018/6/11	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
区域因素说明	区域繁华度	区域繁华度较好	区域繁华度较好	区域繁华度较好	
	道路通达度	道路通达度较好	道路通达度较好	道路通达度较好	
	交通便捷度	交通便捷度好	交通便捷度好	交通便捷度好	
	基础设施完备程度	七通一平	七通一平	七通一平	
	公共设施完备程度	生活便利	生活便利	生活便利	
	环境质量	环境较好	环境较好	环境较好	
	城市规划限制	符合规划, 以住宅为主	符合规划, 以住宅为主	符合规划, 以住宅为主	
个别因素说明	楼层数	2/21(-3)	高楼层 (共 10 层)	高楼层 (共 18 层)	
	朝向	东南北	东南北	东南	
	建筑形式	塔楼	塔楼	塔楼	
	居室装修状况	简单装修	精装修	精装修	
	土地使用年限	70	70	70	
	房屋建成年代	2008	2000	1999	
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	
	居室采光通风	较好	较好	较好	
	户型	4 室 2 厅 1 厨 2 卫 168.93 m ²	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 128.14 m ²	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 169.59 m ²	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 167.89 m ²
	小区景观	普通绿化	普通绿化	普通绿化	
	公共部分装修	精装	精装	精装	
	设施设备情况	较完备	完备	完备	

依照比较因素条件说明表，建立“比较因素条件指数表”和“因素比较修正系数表”，详细内容见下表：

比较因素条件指数表				
影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
物业名称	万泽御河湾	中海雅园	中海雅园	中海雅园
物业位置	海淀西三环花园 桥昆玉河东玲珑 路北 100 米	紫竹桥西, 北洼西 里 22 号	紫竹桥西, 北洼西 里 22 号	紫竹桥西, 北洼西 里 22 号
交易价格 (元/平方米)	待估	90214	83142	86962
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区域因素说明	商服繁华度	100	100	100
	道路通达度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	基础设施完备程度	100	100	100
	公共设施完备程度	100	100	100
	环境质量	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100
个别因素说明	楼层数	100	102	104
	朝向	100	100	99
	建筑形式	100	100	100
	居室装修状况	100	104	104
	土地使用年限	100	100	100
	房屋建成年代	100	96	96
	建筑结构	100	100	100
	居室采光通风	100	100	100
	户型	100	102	100
	小区景观	100	100	100
	公共部分装修	100	100	100
	设施设备情况	100	102	102

比较因素条件修正计算表				
影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
物业名称	万泽御河湾	中海雅园	中海雅园	中海雅园
物业位置	海淀西三环花园 桥昆玉河东玲珑 路北 100 米	紫竹桥西, 北洼西 里 22 号	紫竹桥西, 北洼西 里 22 号	紫竹桥西, 北洼西 里 22 号
交易价格 (元/平方米)	待估	90214	83142	86962
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100

比较因素条件修正计算表				
影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素说明	商服繁华度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完 备程度	100/100	100/100	100/100
	公共设施完 备程度	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	城市规划限 制	100/100	100/100	100/100
个别因素说明	楼层数	100/100	100/102	100/102
	朝向	100/100	100/100	100/99
	建筑形式	100/100	100/100	100/100
	居室装修状 况	100/100	100/104	100/104
	土地使用年 限	100/100	100/100	100/100
	房屋建成年 代	100/100	100/96	100/96
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	居室采光通 风	100/100	100/100	100/100
	户型	100/100	100/102	100/100
	小区景观	100/100	100/100	100/100
	公共部分装 修	100/100	100/100	100/100
	设施设备情 况	100/100	100/102	100/102
修正单价		85, 146. 90	80, 850. 06	83, 784. 82

经过比较分析，测算出各比较案例经因素修正后的比准价格分别为：比较案例一：85, 146. 90 元/平方米；比较案例二：80, 850. 06 元/平方米；比较案例三：83, 784. 82 元/平方米。

从测算结果上看，各交易实例修正后比准价格比较接近，因此取它们的算数平均数为委估对象的销售单价。即：

$$\begin{aligned} \text{委估对象销售单价} &= (85, 146. 90 + 80, 850. 06 + 83, 784. 82) / 3 \\ &\approx 83, 300. 00 \text{ 元/平方米(取整)} \end{aligned}$$

B、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值的 10.00% 计算（其中：城市建设维护税为应纳增值值的 7.00%、教育费附加为应纳增值值的 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：

土地增值税计算表

金额单位：人民币元

计算项目	行次	计算说明	非普通住宅
销售收入	1	不含增值税销售收入	108,751,363.00
旧房及建筑物的评估价格	2	根据京地税财行[2016]40号测算	20,481,634.93
与转让房地产有关的税金等	3	$3=1 \times 5\% \times (7\%+3\%)$	543,756.82
扣除项目金额合计	4	$4=2+3$	21,025,391.74
增值额	5		87,725,971.26
增值额与扣除项目金额之比	6	$9=5 \div 4$	417%
适用税率	7		60.00%
速算扣除系数	8		35.00%
应缴土地增值税税额	9	$9=5 \times 7 - 4 \times 8$	45,276,695.65

$$\begin{aligned} \text{销售税金率} &= (\text{税金及附加} + \text{土地增值税}) \div \text{预计销售收入} \\ &= (543,756.82 + 45,276,695.65) \div 108,751,363.00 \\ &= 42.13\% \end{aligned}$$

c. 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 3.00% 估算。

d. 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：

金额单位：人民币元

序号	项目	计算过程	计算说明	计算结果
①	销售收入		不含增值税收入	108,751,363.00
②	销售成本		结转销售成本	13,363,290.04
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值的 7%；教育费附加为增值值的 3%；土地增值税	45,820,452.46
④	销售费用	$① \times 3.00\%$	按同类房地产行业平均销售费用率 3.00% 估算	3,262,540.89

序号	项目	计算过程	计算说明	计算结果
⑤	管理费用	①*4.00%	按同类房地产行业平均管理费用率 4.00%估算	4,350,054.52
⑥	营业利润	①-②-③-④-⑤		41,955,025.09
⑦	营业利润率	⑦÷①		38.58%
⑧	企业所得税	⑦*25.00%	被评估单位适用的企业所得税税率	10,488,756.27
⑨	净利润	⑥-⑧		31,466,268.82
⑩	销售净利率	⑩÷①		28.93%

E、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%。

F、评估值的估算

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{实际数量} \times \text{销售单价} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{所得税} - \text{部分利润} \\
 &= \text{实际数量} \times \text{销售单价} \times (1 - \text{销售税金率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \\
 &\quad \times \text{企业所得税率} - \text{销售净利率} \times \text{利润扣除率}) \\
 &= 168.93 \times 83,300.00 \times (1 - 42.13\% - 3.00\% - (38.58\% \times 25.00\% - \\
 &\quad 28.93\% \times 0.00\%)) \\
 &\approx 6,364,000.00 \text{ 元(取整)}
 \end{aligned}$$

④评估结果

经上述评估，本次委估存货的评估价值为49,182,900.00元，较存货账面价值13,363,290.04元，评估增值35,819,609.96元，增值率为268.04%。

⑤特别事项说明

A、上述存货评估结果包含房产对应所属土地使用权之价值。

B、委估存货均被企业使用过，截至评估基准日，又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-1-2102 号及 3 号楼 3-1-2103 号被企业提供给他人无偿使用，其余存货均为空置状态。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。

C、评估基准日后，委估存货均已设置抵押，抵押权人为厦门国际银行股份有限公司珠海支行，被担保主债权自 2018 年 9 月 7 日起至 2020 年 9 月 6 日止。

2. 非流动资产评估说明

(1) 投资性房地产

①评估范围

本次评估的范围为北京市万泽碧轩房地产开发有限公司持有的位于北京市海淀区又一村云顶水天嘉园的房屋建筑物，其中包括住宅2套、商铺9间，地下储藏室17间及产权车库115个，账面原值为47,092,995.65元，账面净值为36,249,800.59元，建筑面积共计7,895.03平方米。

②评估对象概况

本次申报评估的投资性房地产共31项，位于北京市海淀区又一村云顶水天嘉园1-3号楼及1幢，建成于2008年2月，其中：又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号已办理网签备案手续，建筑面积108.9平方米，2套住宅处于闲置状态，其余商铺、地下储藏室及车库均对外出租。根据产权持有人提供的评估申报表，我们核对了房地产的总账、明细账以及相应的不动产权证书，并对委估的资产进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录。

A、房地产权利状况

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积
1	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号	自建	钢混	2008/2/1	108.9
2	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园3号楼3-103号	自建	钢混	2008/2/1	224.21
3	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园3号楼3-104号	自建	钢混	2008/2/1	149.87
4	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园3号楼3-105号	自建	钢混	2008/2/1	121.2
5	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园3号楼3-106号	自建	钢混	2008/2/1	202
6	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园1号楼1-107号	自建	钢混	2008/2/1	112.01
7	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园1号楼1-108号	自建	钢混	2008/2/1	95.34
8	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园1号楼1-109号	自建	钢混	2008/2/1	204.42
9	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园1号楼1-110号	自建	钢混	2008/2/1	434.64
10	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园2号楼2-1-401号	自建	钢混	2008/2/1	168.98
11	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园2号楼2-1-601号	自建	钢混	2008/2/1	168.98
12	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园1号楼3-01号-3-16号	自建	钢混	2008/2/1	811.87
13	X京房权证海字第068982号	又一村云顶水天嘉园1号楼3-01号-3-16号	自建	钢混	2008/2/1	655.18

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说明

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积
	第 068982 号	号楼 2-01 号-2-13 号				
14	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 1 幢 109 号-198 号	自建	钢混	2008/2/1	2634.36
15	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-1 号	自建	钢混	2008/2/1	70.56
16	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-2 号	自建	钢混	2008/2/1	54.95
17	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-103-3 号	自建	钢混	2008/2/1	108.26
18	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-104-1 号	自建	钢混	2008/2/1	162.66
19	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-104-2 号	自建	钢混	2008/2/1	71.87
20	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-1 号	自建	钢混	2008/2/1	14.67
21	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-2 号	自建	钢混	2008/2/1	8.67
22	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-105-3 号	自建	钢混	2008/2/1	109.19
23	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-106-1 号	自建	钢混	2008/2/1	105.3
24	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 3 号楼-106-2 号	自建	钢混	2008/2/1	131.91
25	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 1 号楼-107-1 号	自建	钢混	2008/2/1	88.6
26	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 1 号楼-107-2 号	自建	钢混	2008/2/1	33.37
27	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 1 号楼-108 号	自建	钢混	2008/2/1	110.21
28	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 1 号楼-109-1 号	自建	钢混	2008/2/1	126.75
29	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 1 号楼-109-2 号	自建	钢混	2008/2/1	113.35
30	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 1 号楼-110 号	自建	钢混	2008/2/1	417.83
31	X 京房权证海字第 068982 号	又一村云顶水天嘉园 1 号楼-111 号	自建	钢混	2008/2/1	74.92

又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号商铺已办理网签备案手续，无抵押等他项权利事项，其余住宅、商铺、地下储藏室及车库均于基准日后设置抵押，最高额抵押合同号为1510201809060119DY-1号，抵押权人为厦门国际银行股份有限公司珠海分

行，被担保主债权自2018年9月7日起至2020年9月6日止。

B、房地产的结构特征概况

位于又一村云顶水天嘉园的投资性房地产系钢混结构，建成于2008年2月。截至评估基准日，除2套住宅处于闲置状态，商铺、地下储藏室及车库均对外出租，房屋维护状况较好。

C、自然地理、地质状况

委估投资性房地产均位于海淀区又一村云顶水天嘉园，宗地地势平坦，地质基础一般。

③评估依据

A、法律法规依据

a. 《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）；

b. 《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）；

c. 中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

d. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

e. 其他与资产评估相关的法律、法规。

B、评估准则依据

a. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；

b. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

c. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；

d. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

e. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；

f. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

C、资产权属依据

a. 产权持有人提供的不动产权证书(复印件)。

D、评估取价依据

a. 资产评估专业人员通过市场或网上调查所收集的有关询价资料；

b. 其他相关资料。

④评估方法

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，故采用市场比较法进行评估。

根据产权持有人提供的资料、评估目的及委估房屋建筑物类投资性房地产的实际用途、状况等具体情况，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，因此未采用成本法进行评估。

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，选取了与评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评估单价。

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 评估举例

案例：又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-103 号(投资性房地产评估明细表序号 2)
市场价值的估算

A、委估投资性房地产状况

a. 建筑物状况：委估投资性房地产所属建筑物为钢混结构，建成于 2008 年 2 月，装修状况为精装修。截至评估基准日，房屋维护状况较好。

b. 产权状况：委估房屋建筑物位于又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-103 号，产权证书号为 X 京房权证海字 068982 号，建筑面积 224.21 平方米，证载房屋所有权人为北京市万泽碧轩房地产开发有限公司。

B、区域因素分析

a. 位置：委估投资性房地产位于北京市海淀区又一村云顶水天嘉园 3 号楼 3-103 号。

b. 道路通达度：交通路网较繁密。

c. 交通便捷度：地铁 6、10 号线慈寿寺站、附近公交车 61 路、33 路、507 路、73 路、40 路、481 路、夜 3 路、85 路等，交通较便捷。

d. 公共设施完善程度：超市：超市发超市、物美超市等；银行：中国工商银行、中国邮政储蓄银行、建设银行；餐饮：京味斋食府、大董烤鸭店等；医院：北京大学肿瘤医院、中国人民解放军空军总医院；又一村云顶水天嘉园周边配套：银行、超市、餐饮等公共配套设施齐全，商业气息较浓郁。

e. 基础设施完善程度：该区域基础设施较完备，已达到七通一平。

f. 环境质量：环境较好。

C、评估方法的选用

采用公开市场价值标准。根据委托方所提供的资料及评估人员收集的资料，通过对邻近地区类似用途房地产状况的调查和对评估对象的实地勘查，选取市场比较法进行评估。

D、评估测算过程

a. 选择比较实例，建立比较因素条件说明表

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，在同一供需圈内选择了三宗比较案例；通过对评估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较，内容详见下表：

因素条件说明表					
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称		又一村云顶水天嘉园	国际财经中心商业	紫竹院路紫竹花园底商	紫竹院路紫竹花园底商
物业位置		慈寿寺	花园桥	紫竹桥	紫竹桥
交易价格(元/平方米)		待估	41,571.43	40,000.00	38,750.00
交易日期		2018年7月	2018年6月	2018年7月	2018年7月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素说明	商服繁华度	商服繁华度一般	商服繁华度好	商服繁华度好	商服繁华度好
	道路通达度	临街巷	临次干道	临次干道	临次干道
	交通便捷度	交通便捷度好	交通便捷度好	交通便捷度好	交通便捷度好
	基础设施完备程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	公共设施完备程度	较完备	完备	完备	完备
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	城市规划限制	符合规划，商业用途	符合规划，商业用途	符合规划，商业用途	符合规划，商业用途
个别因素说明	所在层数	底层	底层	底层	底层
	朝向	南北	南北	南北	南北

因素条件说明表					
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
	房屋建成年代	2008/2/1	2006/8/1	2002/12/1	2002/12/1
	结构形式	板楼	板楼	板楼	板楼
	面积	224.21	140.00	102.00	160.00
	装修	精装	毛坯	精装	精装
	商业环境	较好	好	好	好
	临街状况	较好	好	好	较好
	设施设备情况	较完备	完备	完备	完备

b. 建立比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

建立“比较因素条件指数表”和“因素比较修正系数表”，详细内容见下表：

比较因素条件指数表					
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称		又一村云顶水天嘉园	国际财经中心商业	紫竹院路紫竹花园底商	紫竹院路紫竹花园底商
物业位置		慈寿寺	花园桥	紫竹桥	紫竹桥
交易价格(元/平方米)		待估	41,571.43	40,000.00	38,750.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素说明	商服繁华度	100	104	104	104
	道路通达度	100	104	104	104
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施完备程度	100	100	100	100
	公共设施完备程度	100	102	102	102
	环境质量	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素说明	所在层数	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	房屋建成年代	100	99	97	97
	结构形式	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100
	装修	100	94	100	100
	商业环境	100	102	102	102
	临街状况	100	102	102	100
	设施设备情况	100	102	102	102

比较因素条件修正计算表					
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三

比较因素条件修正计算表				
影响因素	评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称	又一村云顶水天	国际财经中心商	紫竹院路紫竹花	紫竹院路紫竹花
物业位置	慈寿寺	花园桥	紫竹桥	紫竹桥
交易价格(元/平方米)	待估	41,571.43	40,000.00	38,750.00
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素说明	商服繁华度	100/100	100/104	100/104
	道路通达度	100/100	100/104	100/104
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备程	100/100	100/100	100/100
	公共设施完备程	100/100	100/102	100/102
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素说明	所在层数	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	房屋建成年代	100/100	100/99	100/97
	结构形式	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100	100/100
	装修	100/100	100/94	100/100
	商业环境	100/100	100/102	100/102
	临街状况	100/100	100/102	100/102
	设施设备情况	100/100	100/102	100/102
修正单价		38,156.00	35,223.00	34,804.00

c. 确定评估对象价格

经过比较分析，测算出各比较案例经因素修正后的比准价格分别为：比较案例一：38,156.00 元/平方米；比较案例二：35,223.00 元/平方米；比较案例三：34,804.00 元/平方米。

从测算结果上看，各交易实例修正后比准价格比较接近，因此取它们的算数平均数为评估对象的评估值。即：

$$\text{评估对象的单价} = (38,156.00 + 35,223.00 + 34,804.00) / 3$$

$$\approx 36,000.00 \text{ 元/平方米(取整)}$$

$$\text{评估对象的总价} = \text{评估单价} \times \text{建筑面积}$$

$$= 36,000.00 \times 224.21$$

$$\approx 8,071,600.00 \text{ 元(取整)}$$

⑥评估结果：

金额单位：人民币元

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说明

账面原值	47,092,995.65	账面净值	36,249,800.59
评估原值	147,585,930.00	评估净值	147,585,930.00
原值增值额	100,492,934.35	净值增值额	111,336,129.41
原值增值率	213.39%	净值增值率	307.14%

⑦特别事项说明

A、上述投资性房地产评估结果包含房产对应所属土地使用权之价值。

B、2011年5月19日，被评估单位与自然人杨涛签订了关于又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号商铺的北京市商品房现房买卖合同并办理了网签备案手续。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。

C、评估基准日后，委估投资性房地产中除已网签备案的又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号商铺外其余房产均已设置抵押，抵押权人为厦门国际银行股份有限公司珠海支行，被担保主债权自2018年9月7日起至2020年9月6日止。

D、在评估过程中，我们未考虑委估房屋建筑物抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，我们也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

(2) 固定资产—设备

① 评估范围

北京市万泽碧轩房地产开发有限公司此次申报评估的设备共计42台/套(其中车辆5辆、电子设备37台/套)。其账面原值为3,538,630.13元(车辆的账面原值3,170,622.13元、电子设备的账面原值368,008.00元)，其账面净值为1,344,035.16元(其中车辆的账面净值1,218,827.50元、电子设备的账面净值125,207.66元)。

② 资产状况

A、委估电子设备主要由电脑、空调、办公家具等组成，该公司设备系2003年至2017年间从国内购入。下列设备于评估基准日盘点时无实物：

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

序号	设备名称	规格型号	购置日期	账面价值		备注
				原值	净值	
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	办公家具		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	

除此之外，其他电子设备的使用、维护、保养状况良好。

B、委估车辆中被评估单位于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。其余委估车辆的使用、维护、保养状况良好。

③评估依据

- A、机械工业出版社《2018机电产品报价手册》；
- B、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- C、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- D、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- E、评估人员向有关生产厂家及二手设备经营商取得的询价依据；
- F、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- G、被评估单位申报的《固定资产—电子设备清查评估明细表》；
- H、对于部分无类比价格的设备依据有关的会计凭证核实其购置价格，并根据市场同类设备价格的变化调整的价格指数；
- I、其他

④评估程序

首先指导公司进行资产清查，填报车辆及电子设备清查评估明细表，然后组织专业人员进行现场勘查，对主要电子设备及车辆的规格型号、产地、启用时间、使用、维修、保养状况进行核对和检查，搜集有关资料，明确产权归属，初步确定各机器设备、电子设备及车辆的成新率，查找有关价格及成新率资料，逐台评定估算，在此基础上汇总得出评估原值及评估净值。

⑤评估方法

所有电子设备及车辆均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

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税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税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税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 评估举例

例 1: 被评估企业于 2017 年 7 月 27 日购置并启用的规格为 DW/BD-55W32IE 的压缩式冷藏箱一台(见电子设备清查评估明细表第 15 序号)。其账面原值为 6,960.00 元, 账面净值为 4,640.04 元。该设备安置于该公司办公室内。

温区: 单温柜

压缩机: 定频

放置方式: 卧式

冷柜容积: 151L-220L

产品类型: 超低温冷柜

依估算公式有:

评估净值 = 评估原值 × 成新率

A、评估原值的估算:

设备购置价: 经查阅有关价格资料及询价, 该设备在评估基准日的含税购置价约为 7,999.00(元)/套。

运杂费、安装调试费、资金成本及其他费用均已包含在购置价中, 这里不再考虑。

故: 评估原值 = 7,999.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00
= 8,000.00(元)(取整)

B、成新率的估算：

委估设备的经济使用寿命年限一般为 5 年左右，现已使用 1.01 年，依成新率估算公式有：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1.01) \div 5 \times 100\% \\ &= 80\% \end{aligned}$$

C、评估净值的估算：

$$\begin{aligned} \text{评估净值} &= \text{评估原值} \times \text{成新率} \\ &= 8,000.00 \times 80\% \\ &= 6,400.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

例 2：被评估企业于 2018 年 2 月 7 日购置并启用的牌号为京 JR8711 型号为 SMG6522UAA2 的别克车 1 辆(见车辆清查评估明细表第 5 序号)，已行驶 14,000.00 公里。

依估算公式有：评估净值 = 评估原值 × 成新率

A、评估原值的估算：

评估原值 = 购置价 + 购置附加税 + 其他费用

其中：

购置价：经查阅有关资料，该类型车于评估基准日现行市场价约为 401,500.00 (元)。

购置附加税：车辆购置税率按不含增值税车辆购置价的 10% 估算。

$$\begin{aligned} \text{购置附加税} &= 401,500.00 \div 1.16 \times 10\% \\ &= 34,612.07 (\text{元}) \end{aligned}$$

其他费用：主要考虑上牌费用，按 600.00 元估算。

$$\begin{aligned} \text{故：评估原值} &= 401,500.00 + 34,612.07 + 600.00 \\ &= 436,700.00 (\text{元}) (\text{取整}) \end{aligned}$$

B、成新率的估算：

按使用年限法估算其成新率 1：

该车辆的经济使用年限为 15.00 年，现已使用 0.48 年，依成新率 1 估算公式：

$$\begin{aligned} \text{成新率 1} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (15.00 - 0.48) \div 15.00 \times 100\% \\ &= 97\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

按行驶里程法估算其成新率 2：

该车辆规定行驶里程为 600000.00 公里；已运行 14000.00 公里。依成新率 2 估算公式有：

$$\begin{aligned} \text{成新率 2} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已运行里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (600000.00 - 14000.00) \div 600000.00 \times 100\% \\ &= 98.00 (\text{取整}) \end{aligned}$$

按现场打分法估算成新率 3：

根据现场勘查，该车辆系新车，发动机系统、车身底盘情况良好，具体见表：

车辆现场清查评估基础资料表

金额单位：人民币元

车辆名称	别克	规格型号	SMG6522UAA2	生产厂家		别克商务		
购置年月	2018年 2月7日	启用年月	2018年 2月7日	账面原值	427,023.93	账面净值	409,231.25	
系 统	状 况					权重	打分	得分
发 动 机 系 统	固定机件：好	配气机构：好	润滑系统：好	点火系统：好	曲柄连杆机构：好	冷却系统：好	燃料供给系统：好	0.4 95.00 38.00
底 盘	传动系：好	转向系：好			行驶系：好	制动装备：好		0.3 95.00 28.50
车 身 及 内 装 饰	好					0.1	95.00	9.50
电 气 设 备	电源组：好	点火系：好	汽车照明及信号装置等：好		发动机起动系：好			0.2 95.00 19.00
合 计 (K3)						1		95.00

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{成新率 1}、\text{成新率 2}、\text{成新率 3 中的最低者} \\ &= 95\% \end{aligned}$$

C、评估净值的估算：

$$\begin{aligned} \text{评估净值} &= \text{评估原值} \times \text{成新率} \\ &= 436,700.00 \times 95\% \\ &= 414,865.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

⑦评估结果：

金额单位：人民币元

账 面 原 值	3,538,630.13	账 面 净 值	1,344,035.16
评 估 原 值	2,688,700.00	评 估 净 值	1,696,415.00
增 值 额	-849,930.13	增 值 额	352,379.84

增 值 率	-24.02%	增 值 率	26.22%
-------	---------	-------	--------

⑧重要事项说明:

A、被评估单位于 2006 年 4 月购买的型号为 7200A 的现代车一辆, 账面原值 196,235.20 元, 账面净值 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。

B、委估电子设备评估增值的原因主要是部分办公家具产品价格有一定上涨而导致评估增值, 委估车辆评估增值的原因是部分车辆购买时间较远, 被评估单位车辆折旧年限短于车辆经济使用年限导致评估增值。

(3) 长期待摊费用

列入本次评估范围的长期待摊费用账面价值 1,733,139.86 元, 系承租北京市海淀区西三环中路 8 号钓鱼台山庄内的 30 号别墅的装修费, 租赁期五年。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为 1,733,139.86 元。

(4) 递延所得税资产

本次评估以确定的其他应收款资产减值损失乘以所得税率计算得出评估值 11,526.78 元。

3. 负债评估说明

(1) 应付账款

应付账款共 40 项, 账面值 6,360,714.41 元, 主要为应付工程款。评估人员查阅了相关合同、会计账簿和凭证, 与被评估企业财务人员进行了沟通核实, 在确认相关债务真实性和申报金额正确性的基础上以核实无误的审计后账面值确定评估值。应付账款的评估值为 6,360,714.41 元。

(2) 应交税费

应交税费账面价值 69,245,537.59 元, 系欠缴的增值税、城市维护建设税、个人所得税、教育费附加及土地增值税。经核实, 其计提、缴付记录准确, 故以核实无误的审计后账面值确定评估值, 其评估值为 69,245,537.59 元。

(3) 其他应付款

其他应付款账面价值 5,223,761.45 元, 主要为被评估单位的商铺押金、其他押金及保证金。经核实无误, 以核实无误的审计后账面值确定评估值, 其评估值为

5,223,761.45元。

4. 资产基础法评估结果

被评估单位股东全部权益价值资产基础法评估结果

评估基准日：2018年7月31日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	62,817,034.71	103,083,444.67	40,266,409.96	64.10
货币资金	3,309,568.15	3,309,568.15	0.00	0.00
应收账款	0.00	4,446,800.00	4,446,800.00	
预付账款	1,982,138.34	1,982,138.34	0.00	0.00
其他应收款	44,162,038.18	44,162,038.18	0.00	0.00
存货	13,363,290.04	49,182,900.00	35,819,609.96	268.04
二、非流动资产合计	39,326,975.61	151,027,011.64	111,700,036.03	284.03
投资性房地产	36,249,800.59	147,585,930.00	111,336,129.41	307.14
固定资产	1,344,035.16	1,696,415.00	352,379.84	26.22
长期待摊费用	1,733,139.86	1,733,139.86	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	11,526.78	11,526.78	
三、资产总计	102,144,010.32	254,110,456.31	151,966,445.99	148.78
四、流动负债合计	80,830,013.45	80,830,013.45	0.00	0.00
应付账款	6,360,714.41	6,360,714.41	0.00	0.00
应交税费	69,245,537.59	69,245,537.59	0.00	0.00
其他应付款	5,223,761.45	5,223,761.45	0.00	0.00
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债合计	80,830,013.45	80,830,013.45	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	21,313,996.87	173,280,442.86	151,966,445.99	712.99

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17,328.04万元,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%。

(二)重要事项说明

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

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。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

3. 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。

4. 评估资料不完整的情形

无。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

6. 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 ²)
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	

项目	坐落	面积(m ²)
	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
	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

A、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

A、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96.01m²，租赁期三年，自2017年12月8日起至2020年12月7日止。

B、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95.34m²，租赁期三年，自2018年3月19日起至2021年3月18日止。

C、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639.06m²，租赁期三年，自2016年1月15日起至2019年1月14日止。

D、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 m²，租赁期五年，自 2017 年 9 月 1 日起至 2022 年 8 月 31 日止。

E、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149.87m²，租赁期三年，自2018年11月4日起至2021年11月3日止。

F、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121.20m²，租赁期三年，自2018年2月18日起至2021年2月17日止。

G、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202.00m²，租赁期五年，自2015年7月18日起至2020年7月17日止。

H、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110m²，租赁期三年，自2016年1月15日起至2019年1月14日止。

7. 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。

8. 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。

9. 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—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。

(三) 评估结论

1. 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：

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

2. 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。

3. 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。

附件 关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

(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 m²。

(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 m²。

(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)。
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
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

(三) 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。

(四) 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、关于经济行为的说明

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、关于评估对象与评估范围的说明

(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价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、关于评估基准日的说明

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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

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 ²)
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
	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	

项目	坐落	面积(m ²)
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 m²，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 m²，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 m²，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 m²，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149.87 m²，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121.20 m²，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

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202.00 m²，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110 m²，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

无。

六、资产、负债清查情况

(一)资产负债清查情况说明

本次资产清查的主要过程包括：首先指导被评估单位清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有抽查盘点、抽样函证、检查有关合同、协议、实地勘查、观察、核对账面记录等。清查工作的组织安排：在企业进行资产清查的基础上，成立清查小组，在公司相关专业人员的配合下，于2018年11月13日至2018年11月16日对公司的资产进行了实地清查，针对不同资产类型，具体实施如下：

1. 流动资产

对流动资产的清查核实主要采取复核账面记录和现场实地盘点的方法进行。

(1)审核申报表

在明确了流动资产评估范围之后，评估人员审核了被评估单位填报的流动资产评估申报表等原始资料，对于不符合有关要求的申报资料，要求被评估单位进行修正。

(2)验证申报资料

①对基准日货币资金的验证

根据货币资金申报表所列金额，对于库存现金进行了现场盘点；对于银行存款

及其他货币资金，采取向银行函证企业银行存款、查阅银行存款日记账，对评估基准日的账面余额与评估基准日的银行对账单余额相核对等方式进行核实，如有差额，再利用银行存款余额调节表上的记录，查明差额原因，确定货币资金申报金额的正确性。

②对预付账款、其他应收款等往来债权金额的验证

对申报表中所列各项往来债权，首先与各科目的账面期末余额合计数进行核对，再对各明细项目金额进行逐笔账表核对，以验证申报表列示金额的正确性。同时，根据被评估单位填报的各往来债权申报明细表中所列业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务、业务人员的交谈了解，对账龄进行分析，预计风险损失，判断各账户欠款收回的可能性，并按照重要性原则进行了函证。

③对存货的验证

评估人员在被评估单位相关人员陪同下，对存货进行了逐个盘点，以验证存货账面记录与申报项目及金额是否相符，同时对存货的核算方法和账面成本构成进行了解，为下一步评估作价打好基础。

2. 非流动资产

(1) 投资性房地产的清查

对投资性房地产的清查，根据被评估单位提供的评估申报表，我们核对了投资性房地产的总账、明细账以及相应的房屋所有权证，并对委估的投资性房地产进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录。

(2) 固定资产的清查

对设备的清查：评估人员对设备的勘察，主要为：A、核查实物，即根据申报表所列项目，查对设备编号、确认资产的存在性，同时按机器铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月；B、产权核查，对设备进行深入调查，主要通过查阅采购合同、购置发票等进行确认；C、调查了解设备的实际技术状况，如在用、闲置及待报废等，查阅有关技术文件、资料，并对运行、维护保养情况进行调查。

(3) 长期待摊费用的清查

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、推销凭证等财务资料，了解各项长期待摊费用的剩余推销期与未来受益状况，未发现不符情况。

3. 负债

对各类负债的清查核实主要采取复核账面记录和计算验证的方法，检查核实在评估目的实现后的实际债务人及应承担的金额，查阅有关合同和原始凭证，核实有无重复或漏记的情况，以确认申报项目及金额的正确性。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

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. 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。

(三)核实结论

1. 资产核实结论

(1) 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。

(2) 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。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	

2. 权属资料不完善等权属不清晰的资产
无。

3. 企业申报的账外资产的核实结论

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。

七、委托人及被评估单位提供的资料清单

1. 公司营业执照、公司章程等复印件；
2. 资产评估申报明细表；
3. 审计报告；
4. 公司产权登记证、评估对象所涉及的主要资产权属证明资料；
5. 有关会计原始凭证资料；
6. 其他与评估资产相关的资料。

(本页无正文，为委托人签字盖章页)

委托人：(盖章) 万泽实业股份有限公司



法定代表人：(签字)

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style, is placed to the right of the text '法定代表人：(签字)'. The signature appears to be '董松贵'.

年 月 日

(本页无正文，为被评估单位签字盖章页)

被评估单位：（盖章）北京市万泽碧轩房地产开发有限公司



法定代表人：（签字）



年 月 日