

银信资产评估有限公司  
关于  
万泽实业股份有限公司重大资产重组前  
发生“业绩变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项  
之  
专项核查意见

银信资产评估有限公司  
二〇一八年三月

银信资产评估有限公司（以下简称“银信”）作为万泽实业股份有限公司（以下简称“万泽实业”或“上市公司”）本次重大资产重组的评估机构，就中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《问题与解答》”）的要求出具核查意见，具体如下：

#### 一、本次拟置出资产的评估作价情况

根据《万泽实业股份有限公司拟转让所持有的西安新鸿业投资发展有限公司 15% 股权所涉及的西安新鸿业投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》“银信评报字（2018）沪第 0187 号”（以下简称“评估报告”），本次评估分别采用资产基础法和收益法对西安新鸿业投资发展有限公司股权进行评估，并且以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在持续经营的假设条件下，西安新鸿业投资发展有限公司 100% 股权的评估值为 88,880.82 万元。

二、本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

##### A 评估方法的合理性

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、市场法和收益法。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具有较新的业务视角和持久发展前景。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测及可量化，因此本次评估可以采用收益法进行评估。

由于被评估企业是房地产项目公司，且其主要经营的房地产开发项目为经适房项目，该类公司在资产和负债规模、营运成本、日常费用方面与一般商品房开发公司存在一定差异，不适宜使用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用收益法及资产基础法进行。

## B 评估假设的合理性

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （四）收益法预测假设

#### 1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

(2) 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

(3) 未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

(4) 税收政策和执行税率无重大显著变化；

(5) 收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

(6) 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

(7) 未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

## 2、特殊假设及主要参数

(1) 本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式；

(2) 被评估企业制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；

(3) 假设被评估企业经营活动；

(4) 假设被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

### (五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

### (六) 针对本项目的特别假设

根据西安市住房保障和房屋管理局2017年10月20日出具的《市房发(2017)110号》文件，可将已立项尚未开工建设经济适用住房项目调整为限价商品房

项目，本次评估假设被评估单位尚未取得《建筑工程施工许可证》的开发项目，在补交土地出让金后可转为限价商品房项目开发。

### C 评估参数的合理性

本次评估中，评估机构对置出资产采用资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法的结果为最终评估结论。本次拟置出资产评估的具体情况及相关参数选取情况详见银信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》。

### 三、履行必要的决策程序

2018年3月20日，上市公司第九届董事会第四十二次会议审议通过了《关于本次重大资产出售具体方案的议案》等议案，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了事前认可意见和同意的独立意见。

本次评估标的资产和评估目的不涉及国有产权转让，评估报告无需在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

综上所述，本评估机构认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

（本页无正文，为《银信资产评估有限公司关于万泽实业股份有限公司重大资产重组前发生“业绩变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签署页）

