

烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜
涉及的烟台大地房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中铭评报字[2015]第 9040 号
(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一五年十一月八日

总 目 录

第一册 烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告（含评估报告附件）

第二册 烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估明细表



本册目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	8
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	8
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	37
评估报告附件	38



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、我们已对估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任；但我们对估价对象的实地勘察，仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方及被评估单位提供的资料进行评估。除非



另有协定，我们不承担对估价对象的建筑结构质量进行调查的责任。

十、纳入评估范围的部分土地使用权已抵押给借款银行，本次评估未考虑被评估单位到期无力偿还借款，其抵押物被借款银行或借款机构强行拍卖，对评估结果价值的影响。

十一、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜
涉及的烟台大地房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中铭评报字[2015]第 9040 号

烟台新潮实业股份有限公司：

山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受你们的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对烟台新潮实业股份有限公司（以下简称“新潮实业”）拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司（以下简称“烟台大地”）股东全部权益在 2015 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2015 年 7 月 30 日新潮实业与山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司（以下简称“嘉华盛裕”）签署的《转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书》，新潮实业拟向嘉华盛裕转让持有的烟台大地 50% 股权。

二、评估目的：确定烟台大地股东全部权益于评估基准日的市场价值，为新潮实业拟转让股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：烟台大地股东全部权益评估基准日的市场价值。

四、评估范围：烟台大地的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2015 年 7 月 31 日。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法及收益法，取资产基础法作为最终的评估结果。

八、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，烟台大地股东全部权益在持续经营、缺少流通等的假设前提下的市场价值为 120,139.99 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值 9,247.54 万元，增值率为 8.34%。评估结论见下表：



资产评估结果汇总表

被评估单位：烟台大地房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	280,105.78	289,730.42	9,624.64	3.44
非流动资产	2	569.09	191.99	-377.10	-66.26
其中：固定资产	3	124.40	161.66	37.26	29.95
无形资产	4	100.10	-	-100.10	-100.00
递延所得税资产	5	344.59	30.33	-314.26	-91.20
资产总计	6	280,674.87	289,922.41	9,247.54	3.29
流动负债	7	79,575.70	79,575.70	-	-
非流动负债	8	90,206.71	90,206.71	-	-
负债总计	9	169,782.42	169,782.42	-	-
净资产（所有者权益）	10	110,892.45	120,139.99	9,247.54	8.34

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵事项

根据烟台大地的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵事项。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

烟台大地以天越湾项目的 7 宗土地使用权作抵押，为烟台新潮实业股份有限公司、烟台新牟电缆有限公司、烟台秦皇体育娱乐有限责任公司向银行借款提供担保，具体情况如下表：

序号	土地权证编号	面积(M ²)	抵押合同编号	借款合同编号	抵押银行
1	烟国用(2006)第2160号	37,333.13	ZD740120130000003	74102015280578	上海浦东发展银行股份有限公司济南分行
2	烟国用(2006)第2212号	84,118.92	2014年恒银烟借高抵字第400010150031号	2014年恒银烟借字第400010150021号、2014年恒银烟借字第400010150031号	恒丰银行牟平支行
3	烟国用(2006)第2159号	23,333.23	烟光解抵2015-234号	烟光解承2015-244号	中国光大银行烟台分行解放路支行
4	烟国用(2006)第2164号	42,275.00	QD12(高抵)20150005	QD1210120150360	华夏银行股份有限公司青岛支行
5	烟国用(2006)第2211号	33,145.40	37100620150002708	37010120150001787	中国农业银行股份有限公司烟台牟平支行



烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

6	烟国用 (2006)第 2151号	35,093.50	烟农商牟武高抵 字(2014)第 101301号	烟农商牟武流借字(2014) 年第101301号	烟台农村商业银行 股份有限公司 牟平区支行
7	烟国用 (2006)第 2152号	28,861.40	烟银 2015110112300200 227号	烟银2015110112300000083号	烟台银行股份有 限公司牟平支行

续上表:

序号	抵押期限	被担保人(债务人)	贷款金额 (万元)	备注
1	2013.3.27-2016.3.27	烟台新牟电缆有限公司	7000	于评估基准日后、评估报告 出具日之前借款
2	2014.10.15-2015.10.14	烟台新潮实业股份有限公 司、烟台新牟电缆有限公司	11000	9000万元(新潮实业), 2000 万元(新牟电缆)
3	2015.5.18-2016.5.17	烟台新牟电缆有限公司	4500	银行承兑汇票
4	2015.4.13-2017.4.13	烟台新牟电缆有限公司	9000	6000万元(银行贷款), 3000 万元(银行承兑汇票)
5	2015.4.8-2016.4.7	烟台新牟电缆有限公司	3000	银行贷款
6	2014.10.13-2015.10.12	烟台秦皇体育娱乐有限责 任公司	11000	银行贷款
7	2015.6.2-2016.6.1	烟台新潮实业股份有限公 司	8500	银行贷款

除上述事项以外,根据烟台大地的承诺,截止本项目评估基准日,纳入本次评估范围内的资产、负债不存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素,也不存在其他抵押、质押及担保等事项。

(三) 重大期后事项

根据烟台大地的承诺,确定在评估基准日期后,评估报告出具之前,不存在重大期后事项需披露。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出判断。

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

3. 2007年1月,新潮实业、烟台新潮进出口贸易有限公司、烟台新牟房地产开发有限公司与山东银和怡海房地产开发有限公司签订了股权转让合同书,合同约定由烟台大地在天越湾项目开发过程中为新潮实业预留下6万平方米低层住宅的规划建筑面积并单独核算,所得收益全部归新潮实业所有,除此之外,烟台大地的全部利润由新潮实业、山东银和怡海房地产开发有限公司(注:2008年2月18日,山



东银和怡海房地产开发有限公司将其持有的烟台大地 50%股权转让给了烟台东晨投资有限公司) 按照所持股权比例进行分配。

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

5. 烟台大地银和怡海天越湾项目二、三期建筑面积等数据是依据 2011 年 10 月烟台高新区规划国土建设局、烟台高新技术产业园区规划局审查盖章的“银和怡海天越湾居住区二、三期调整后方案”而来, 截止本项目评估报告出具日, 企业尚未取得变更后的规划许可证。

6. 企业申报评估的尚未建设的超五星级酒店、酒店式公寓, 合计建筑面积 85915 m², 因目前尚未取得政府主管部门的规划许可, 本次评估按照该项目占地面积分摊的土地账面成本作为评估值。

7. 根据烟台规划局出具的相关意见, 天越湾项目地上建筑高度超过 100 米以上的建筑面积不计容积率。按照“银和怡海天越湾居住区二、三期调整后方案”, 目前计入容积率的建筑面积加上上述超五星级酒店、酒店式公寓项目如通过规划的建筑, 则要比原规划增加相应的建筑面积。上述因素是否导致烟台大地需要补交土地出让金, 具有一定的不确定性, 本次按照调整后方案进行评估, 未考虑未来可能需补交的土地出让金对本次估值结论的影响。

8. 烟台大地目前共拥有 20 宗土地, 具体情况如下:

序号	土地权证编号	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	烟国用(2006)第 2151 号	2068/12/15	出让	住宅	70	35,093.50
2	烟国用(2006)第 2152 号	2068/12/15	出让	住宅	70	28,861.40
3	烟国用(2013)第 6043 号	2068/12/15	出让	住宅	70	10,639.80
4	烟国用(2013)第 6044 号	2068/12/15	出让	住宅	70	78,891.99
5	烟国用(2006)第 2158 号	2068/12/15	出让	住宅	70	24,924.48
6	烟国用(2006)第 2159 号	2068/12/15	出让	住宅	70	23,333.23
7	烟国用(2006)第 2160 号	2068/12/15	出让	住宅	70	37,333.13
8	烟国用(2006)第 2161 号	2068/12/15	出让	住宅	70	30,596.91
9	烟国用(2006)第 2162 号	2068/12/15	出让	住宅	70	67,104.48
10	烟国用(2006)第 2163 号	2068/12/15	出让	住宅	70	94,409.55
11	烟国用(2006)第 2164 号	2068/12/15	出让	住宅	70	42,275.00

烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

12	烟国用（2006）第 2165 号	2068/12/15	出让	住宅	70	46,333.57
13	烟国用（2006）第 2166 号	2068/12/15	出让	住宅	70	51,470.60
14	烟国用（2006）第 2167 号	2068/12/15	出让	住宅	70	31,956.60
15	烟国用（2006）第 2168 号	2068/12/15	出让	住宅	70	27,999.73
16	烟国用（2006）第 2169 号	2068/12/15	出让	住宅	70	14,666.21
17	烟国用（2006）第 2211 号	2068/12/15	出让	住宅	70	33,145.40
18	烟国用（2006）第 2212 号	2068/12/15	出让	住宅	70	84,118.92
19	烟国用（2013）第 6035 号	2048/12/15	出让	住宅	50	491.40
20	烟国用（2013）第 6036 号	2048/12/15	出让	住宅	50	487.20
	面积合计					764,133.10

烟台大地的土地面积合计为 764,133.10 平方米，因政府在建设滨海路时占用了部分项目用地，根据烟台大地提供的资料，目前剩余实际使用面积为 678,475.00 m²，截止评估基准日，尚未办理土地使用权变更手续。

9. 本次评估土地增值税、所得税是按照整个项目测算的，测算的依据是国家相关税法及山东省地税局最新的土地增值税清算规定。时间节点从 2004 年开始，以前香港浩发有限公司开发的旧别墅的收入、成本、费用未予考虑。烟台大地具体应交的土地增值税、所得税税额应最终以税务机关的税务清算为准。

10. 本评估结论中其他应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的，应交税费应以税务机关的税务清算为准。

11. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2015 年 7 月 31 日起至 2016 年 7 月 30 日的期限内有效。

十一、本评估报告正式提出日期为 2015 年 11 月 8 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。



烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜
涉及的烟台大地房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2015]第 9040 号

烟台新潮实业股份有限公司：

山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受你们的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对烟台新潮实业股份有限公司（以下简称“新潮实业”）拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司（以下简称“烟台大地”）股东全部权益在 2015 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本评估项目委托方为新潮实业和山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司（以下简称“嘉华盛裕”），被评估单位为烟台大地房地产开发有限公司（以下简称“烟台大地”），委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方概况

1、委托方之新潮实业概况

名 称：烟台新潮实业股份有限公司

注 册 号：370000018059534

住 所：烟台市牟平区牟山路 98 号

法定代表人：黄万珍

注册资本：陆亿贰仟伍佰肆拾贰万叁仟贰佰柒拾玖圆整

公司类型：股份有限公司

成立日期：1996 年 6 月 6 日

营业期限：1996 年 6 月 6 日至无约定期限



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

2、委托方之嘉华盛裕概况

名称：山东嘉华盛裕创业投资股份有限公司

注册号：370600200012629

住所：山东省烟台市芝罘区南大街 11 号 1811 号

法定代表人：孙春萌

注册资本：伍仟万圆整

实收资本：伍仟万圆整

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

营业期限：2009 年 8 月 27 日至无期限

经营范围：创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务、参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况：

名称：烟台大地房地产开发有限公司

住所：山东省烟台市莱山区贵族城

法定代表人：宋向阳

注册号：370613018011599

注册资本：壹拾亿零肆仟万圆整

实收资本：壹拾亿零肆仟万圆整

公司类型：其他有限责任公司

营业期限：1993 年 2 月 9 日至 2043 年 2 月 8 日



经营范围：开发建设旅游娱乐服务设施及房地产经营。（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. 历史沿革

(1) 公司设立

烟台大地由香港浩发有限公司独资组建，中文名称为“烟台大地房地产开发有限公司”，英文名称为“YANTAI DADI ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD”。烟台市对外经济贸易委员会于1993年2月6日以（93）烟外经字139号文件批复了公司的协议、章程，并随文颁发了“外经贸鲁府烟字（1993）0147号”批准证书。1993年2月9日国家工商行政管理局核发了《中华人民共和国企业法人营业执照》，注册号为工商企独鲁烟总字第001243号。公司初始注册资本为1000万美元，第一期出资378万美元（1993年5月）业经山东烟台会计师事务所牟平分所于1994年5月25日出具了（1994）牟会外字第2号验资报告；后期出资（1995年1月至1995年5月）650万美元业经烟台市莱山区审计师事务所于1995年10月20日出具了烟莱审验外字[1995]牟会外字第11号验资报告。

(2) 2004年4月股权转让

烟台市对外贸易经济合作局于2004年4月12日以“烟外经贸[2004]133号”文件批复了烟台大地转让股份事宜。2004年4月29日，香港浩发有限公司与烟台新潮实业股份有限公司、烟台新潮进出口贸易有限公司签订股权转让合同，香港浩发有限公司将其持有的烟台大地99%、1%股权分别转让给了烟台新潮实业股份有限公司和烟台新潮进出口贸易有限公司，本次股权转让后，公司性质由外资企业变更为国内投资有限责任公司，注册资本由1000万美元折算为人民币8,276.68万元，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	累计出资额（万元）	持股比例（%）
1	烟台新潮实业股份有限公司	8,194.00	8,194.00	99.00
2	烟台新潮进出口贸易有限公司	82.68	82.68	1.00
合计		8,276.68	8,276.68	100.00

(3) 2005年12月公司合并及增资

2005年12月20日，根据股东会决议、合并协议以及修改后公司章程的规定，

烟台大地与烟台蓝星房地产开发有限公司合并，同时增加注册资本 500 万元，合并后公司的注册资本变更为 8,776.68 万元。上述出资业经烟台天陆新有限责任会计师事务所出具的烟天陆新会验字[2005]139 号验资报告验证。合并后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	累计出资额（万元）	持股比例（%）
1	烟台新潮实业股份有限公司	8601.15	8601.15	98.00
2	烟台新潮进出口贸易有限公司	104.62	104.62	1.192
3	烟台新牟房地产开发有限公司	70.91	70.91	0.808
合计		8,776.68	8,776.68	100.00

（4）2006 年 9 月增资

2006 年 9 月 1 日，根据股东会决议及修改后公司章程的规定，烟台大地申请增加注册资本 41,223.32 万元，由资本公积转增注册资本。变更后公司的注册资本为 50,000.00 万元。上述出资业经烟台天罡有限责任会计师事务所出具的烟天罡所验字[2006]第 102 号验资报告验证。增资后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	累计出资额（万元）	持股比例（%）
1	烟台新潮实业股份有限公司	49,000.00	49,000.00	98.00
2	烟台新潮进出口贸易有限公司	596.00	596.00	1.192
3	烟台新牟房地产开发有限公司	404.00	404.00	0.808
合计		50,000.00	50,000.00	100.00

（5）2007 年 1 月拟股权转让

2007 年 1 月 26 日，烟台新潮实业股份有限公司、烟台新潮进出口贸易有限公司、烟台新牟房地产开发有限公司与山东银和怡海房地产开发有限公司签订了股权转让合同，烟台新潮实业股份有限公司、烟台新潮进出口贸易有限公司、烟台新牟房地产开发有限公司拟分别将其持有的烟台大地 48%、1.192%、0.808%的股权转让给山东银和怡海房地产开发有限公司。

（6）2007 年 8 月增资

在 2007 年 1 月签订的股权转让协议尚未正式实施时，2007 年 8 月 6 日，根据股

股东会决议及修改后公司章程的规定，烟台大地申请增加注册资本 54,000.00 万元，分别由原股东按持股比例分 3 期以货币缴纳，变更后公司的注册资本为 104,000.00 万元。上述出资业经烟台天罡有限责任会计师事务所出具的烟天罡所验字[2007]第 94 号、烟天罡所验字[2007]第 96 号、烟天罡所验字[2007]第 98 号验资报告验证。增资后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	累计出资额（万元）	持股比例（%）
1	烟台新潮实业股份有限公司	101,920.00	101,920.00	98.00
2	烟台新潮进出口贸易有限公司	1,239.68	1,239.68	1.192
3	烟台新牟房地产开发有限公司	840.32	840.32	0.808
合计		104,000.00	104,000.00	100.00

(7) 2008 年 2 月股权转让

2008 年 2 月 18 日，烟台新潮实业股份有限公司、烟台新潮进出口贸易有限公司、烟台新牟房地产开发有限公司、山东银和怡海房地产开发有限公司与烟台东晨投资有限公司签订了股权转让合同书，将 2007 年 1 月 26 日烟台新潮实业股份有限公司、烟台新潮进出口贸易有限公司、烟台新牟房地产开发有限公司和山东银和怡海房地产开发有限公司签订的股权转让合同中约定的山东银和怡海房地产开发有限公司受让的烟台大地 50%股权转让给烟台东晨投资有限公司，本次股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	累计出资额（万元）	持股比例（%）
1	烟台新潮实业股份有限公司	52,000.00	52,000.00	50.00
2	烟台东晨投资有限公司	52,000.00	52,000.00	50.00
合计		104,000.00	104,000.00	100.00

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，上述股权结构未发生变化。

3. 公司产权和经营管理结构

(1) 公司产权结构

截止评估基准日，烟台大地产权关系单一，无长期投资单位。

(2) 组织架构



烟台大地最高权力机构为股东会，股东会下设董事会、监事会，公司实行董事会领导下的总经理负责制，并根据自身的经营需要分别设置了工程部、财务部、预算部、销售部、技术部、采购部、办公室等职能部门。

4. 近年来企业的资产、负债及经营情况

(1)烟台大地 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 7 月 31 日的资产负债表摘录如下：

金额单位：人民币元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 7 月 31 日
流动资产	3,094,004,803.51	2,811,341,202.25	2,802,467,299.42	2,801,057,793.04
非流动资产	3,505,775.26	5,151,205.46	6,211,985.20	5,690,900.77
其中：固定资产	2,256,527.26	2,162,730.54	1,151,480.93	1,244,007.78
无形资产	1,249,248.00	1,153,152.00	1,057,056.00	1,001,000.00
递延所得税资产	-	1,835,322.92	4,003,448.27	3,445,892.99
资产总计	3097,510,578.77	5,151,205.46	6,211,985.20	2,806,748,693.81
流动负债	1449,207,440.59	920,273,845.61	861,857,477.09	795,757,033.13
非流动负债	675,064,267.56	783,080,544.84	841,728,853.29	902,067,132.45
负债合计	2124,271,708.15	1,703,354,390.45	1,703,586,330.38	1,697,824,165.58
净资产	973,238,870.62	1,113,138,017.26	1,105,092,954.24	1,108,924,528.23

(2)烟台大地 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月的利润表摘录如下：

金额单位：人民币元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-7 月
一、营业收入	3,730.00	1,353,829,853.00	180,015,984.94	129,011,296.37
减：营业成本	1,711.55	946,760,713.93	144,417,231.67	101,660,768.64
营业税金及附加	-	105,647,622.27	14,389,093.45	10,510,807.90
销售费用	3,594,377.93	5,891,056.48	5,759,726.71	4,623,569.93
管理费用	6,806,172.73	9,544,583.93	19,647,034.05	7,558,451.55
财务费用	-236,361.27	-467,576.41	-289,109.67	-165,564.77
资产减值损失	1,920,404.12	5,217,700.12	6,298,817.47	143,462.83
加：公允价值变动损益	-	-	-	-
加：投资收益	-	-	-	-

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-7 月
减：汇兑损益	-	-	-	-
二、营业利润	-12,082,575.06	281,235,752.68	-10,206,808.74	4,679,800.29
加：营业外收入	309,192.76	708,006.04	376,500.00	746,999.64
减：营业外支出	-	236,744.55	382,879.63	83,110.68
三、利润总额	-11,773,382.30	281,707,014.17	-10,213,188.37	5,343,689.25
减：所得税费用	-	61,807,867.53	-2,168,125.35	1,512,115.26
四、净利润	-11,773,382.30	219,899,146.64	-8,045,063.02	3,831,573.99

2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 7 月财务数据分别取自众华会计师事务所出具的沪众会字（2013）第 3733 号、众会字（2014）第 2661 号、众会字（2015）第 4021 号、众会字（2015）第 5582 号无保留意见审计报告。

5. 企业经营概况

烟台大地是集房地产开发与销售于一体的房地产企业，目前为暂定资质，证书编号为 056084。公司正在开发的项目为银和怡海天越湾。该项目共分三期，位于烟台市滨海中路 1599 号，项目占地面积约 1000 亩，项目建筑有酒店式公寓、高层、洋房、独栋别墅、联排别墅等建筑组成。

银和怡海天越湾拥有 1500 亩海域使用权，1 公里天然金沙滩，项目临 580 亩黑松林。银和怡海天越湾由沙滩、住宅、小学、幼儿园、私家会所、黑松林生态公园等五大部分组成。

目前，已建成完工对外销售的项目为一期，在建未完工项目为一期的 83 栋别墅，二、三期目前尚未开发。

6. 执行的主要会计政策

烟台大地执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其相关的补充规定。

7. 公司主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	实际应缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际应缴纳的流转税	3%

地方教育费附加	实际应缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

8. 税收优惠及批文

烟台大地目前尚未取得任何税收优惠。

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

新潮实业持有被评估单位烟台大地 50%股权，为烟台大地控股股东，嘉华盛裕为本次股权受让方。

(四) 其他评估报告使用者概况

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2015 年 7 月 30 日新潮实业与嘉华盛裕签署的《转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书》，新潮实业拟转让其持有的烟台大地 50%股权。

本次评估目的是确定烟台大地股东全部权益于评估基准日的市场价值，为新潮实业拟转让股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为烟台大地股东全部权益评估基准日的市场价值。涉及的评估范围为烟台大地申报的于评估基准日经审计后的全部资产和负债。具体的资产、负债项目内容以烟台大地根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托方、烟台大地确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占总负债比例
货币资金	9,605.32	3.42%	应付账款	27,820.26	16.39%
预付款项	2,425.46	0.86%	预收款项	8,483.66	5.00%
其他应收款	16,068.14	5.72%	应交税费	15,853.03	9.34%
存货	252,006.86	89.79%	其他应付款	27,418.75	16.15%
流动资产合计	280,105.78	99.80%	流动负债合计	79,575.70	46.87%
固定资产	124.40	0.04%	长期应付款	90,206.71	53.13%
无形资产	100.10	0.04%	非流动负债合计	90,206.71	53.13%



资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占总负债比例
递延所得税资产	344.59	0.12%	负债合计	169,782.42	100.00%
非流动资产合计	569.09	0.20%			
资产总计	280,674.87	100.00%	净资产	110,892.45	****

以上财务数据业经众华会计师事务所审计，并出具众会字[2015]第 5582 号无保留意见审计报告。

(一) 主要资产负债状况

烟台大地主要资产及负债包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。其中流动资产占资产总额的比重较大为 99.80%；非流动资产占资产总额的比重较小为 0.20%。其中存货、其他应收款、货币资金、预付账款、递延所得税资产占资产总额的比重分别为 89.79%、5.72%、3.42%、0.86%和 0.12%；长期应付款、应付账款及其他应付款占负债总额的比重较大，分别为 53.13%、16.39%和 16.15%。

1. 流动资产

烟台大地纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款和存货四类，账面价值合计为 280,105.78 万元。

从上表分析可知：存货占流动资产的比重较大，主要是由于烟台大地主营业务为房产开发业务，项目投入较大所致。

存货中的产成品和在产品均为烟台大地开发的银和怡海天越湾项目。

(1) 产成品账面值为 81,578.49 万元，为已建成完工对外销售的一期项目的剩余房源，未售房产明细如下：

资产项目	单位	剩余销售 (测绘面积, m ²)	剩余套数	账面价值 (万元)
独栋别墅	m ²	9,722.58	15.00	22,194.63
双拼别墅	m ²	2,598.23	6.00	4,250.37
联排别墅	m ²	711.60	2.00	4,720.29
花园洋房	m ²	1,300.98	6.00	706.08
高层	m ²	34,495.95	102.00	18,002.72
公寓	m ²	4,568.44	50.00	20,279.75
酒店公寓	m ²	16,861.56	176.00	
在售车位	个		1,191.00	11,424.64

合计	***	70,259.34	1,548.00	81,578.49
----	-----	-----------	----------	-----------

(2) 在产品账面值为 170,385.46 万元，主要为项目一期在建的 83 栋别墅和二、三期目前尚未开发的土地。其中未开发的土地分为已有规划方案部分（已获相关部门批准）和无明确规划部分，已有规划部分的土地面积为 159,476.00 m²，无明确规划部分的土地面积为 105,097.00 m²

在建别墅项目均已取得了开发用地的出让土地使用权证及有关报建手续，预测绘面积为 61,433.27 m²，目前剩余可售套数为 77 套，面积为 57,167.34 m²。

已有规划方案的空地规划建筑具体见下表：

序号	规划建筑	地上可售建筑面积(m ²)	地下面积(m ²)	备注
1	餐饮	10,190.46	2,546.40	地上可售
2	小学	8,118.10	160.00	共用建筑
3	131#-135#共 5 栋联排别墅	6,185.50	2,436.50	地上 3 层，地下 1 层
4	高层	638,128.54		地上总建筑面积为 661,706.95 m ² （批准为 681,558.16 m ² ，是因为企业申报时为了调整需要，而多申报了 3%），不含楼顶 120 m ² 水箱间。另高层 100 米以上可售面积为 201,047.50 m ² 。
5	高层地下二层及车库		195,439.60	规划 5112 个可售车位
	合计	662,622.60	200,582.50	

烟台大地已有规划方案部分为调整后方案，其调整后规划方案已获得烟台市高新区规划局确认，截止评估基准日，企业尚未取得正式的规划许可证。

2. 流动负债

烟台大地纳入评估范围的流动负债主要包括应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款五类，账面价值合计为 79,575.70 万元。

从上表分析可知：应付账款和其他应付款所占负债的比重较大，应付账款主要为企业尚未支付的工程设计款及材料款，其他应付款主要为企业资金拆借及客户购房意向金。

3. 非流动负债

烟台大地纳入评估范围的非流动负债为长期应付款，为与新潮实业的资金拆借往来款，账面价值合计为 90,206.71 万元。

4. 固定资产

烟台大地纳入评估范围的固定资产全部为设备类资产，账面价值合计为 124.40 万元。



设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中机器设备共计 32 台（套），主要为锅炉、洗地机、观光电动车、厨房设备等，购置于 2009 年至 2015 年之间；车辆为企业使用的 7 辆办公用轿车，购置于 2007 年至 2015 年之间；电子办公设备共计 180 台（套），主要为空调、电脑、打印机、复印机及相机等，购置于 2005 年至 2015 年之间，分布在企业的办公经营场所及项目现场。委评设备平时维护保养良好，大部分使用正常，现状较好，少部分设备由于购置时间较长，使用状况较差。

5. 递延所得税资产

烟台大地纳入评估范围的递延所得税资产为企业计提应收款项坏账准备而引起的可抵扣暂时性差异，账面价值为 344.59 万元。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 截止本项目评估基准日，烟台大地申报的账面记录的无形资产为 1 项海域使用权，紧邻天越湾项目所在地，证号为“国海证第 990401237 号”，取得日期为 2000 年 12 月 25 日，批准使用期限为 2001 年 1 月至 2025 年 12 月，用途为旅游，使用海域面积为 1500 亩，账面原值为 240.24 万元，账面净值为 100.10 万元，截止评估基准日，尚可使用年限为 10.42 年。

2. 截止本项目评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

（三）公司申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2015 年 7 月 31 日，公司申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估基准日各项资产及负债系众华会计师事务所的审计结果，除此之外不涉及引用其他机构出具报告的结论。

经核实，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估的采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映投资

双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一)根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2015 年 7 月 31 日。

(二)评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三)本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 2015 年 7 月 30 日烟台新潮实业股份有限公司与嘉华盛裕签署的《转让烟台大地房地产开发有限公司股权意向书》；
2. 新潮实业、嘉华盛裕与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
3. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第 55 号令）；
7. 《中华人民共和国物权法》；
8. 《中华人民共和国人民防空法》；
9. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；
10. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001）；
11. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及实施细则；
12. 《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例；



13. 建设部（建设部令第95号，2004年7月13日修订）《城市商品房预售管理办法》；

14. 山东省地方税务局关于发布《山东省地方税务局土地增值税“三控一促”管理办法（试行）》；

15. 其他有关法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
4. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估准则—无形资产》（财会[2001]1051号）；
13. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
14. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
15. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据

1. 验资报告、公司章程及其修正案；
2. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
3. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证等；
4. 《中华人民共和国国家海域使用许可证》；
5. 《中华人民共和国国有土地使用权证》；
6. 主要设备购置发票；
7. 其他权属证明文件等。



（五）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015年6月28日起执行；
2. 《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、《山东省建筑、安装工程消耗量定额综合解释》、《山东省建筑、安装工程费用及计算规则》、《山东省建筑安装工程施工机械台班价目表》、《山东省建筑工程消耗量定额烟台市价目表》、《山东省安装工程消耗量定额烟台市价目表》以及与之相配套的取费文件、基准日当期的当地建筑工程材料市场价格信息；
3. 工程勘察设计收费标准（中国物价出版社2002年修订本）；
4. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
5. 《中国统计年鉴》历年房地产物价指数（国家统计局）；
6. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
7. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
8. 《2015机电产品报价手册》机械工业出版社；
9. 《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）；
10. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]294号）；
11. 机电产品、汽车、电脑市场行情；
12. 《全国资产评估价格信息》；
13. 《2015最新资产评估常用数据与参数手册》；
14. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 众华会计师事务所出具的众会字[2015]第5582号无保留意见审计报告；
3. 被评估单位提供的历年生产经营数据及未来预测数据；
4. 被评估单位提供的会计报表、审计报告、账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料。
5. 被评估单位提供的工程设计文件、工程图纸、招投标文件、工程合同、工程概预算及决算报告等技术资料。
6. 委托方及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
7. 委托方及被评估单位承诺函；



8. 被评估单位提供的相关主要建筑物的工程图纸资料和施工预、决算资料；
9. 评估人员从 wind 等资讯网收集到的上市公司信息；
10. 国家宏观、行业区域市场及企业统计分析数据；
11. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
12. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法（又称成本加和法），是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

根据《资产评估准则—企业价值》之规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，需要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法、市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于目前在国内同行业的相关资本市场中难以找到足够、可比交易实例或参考企业，其相关市场公开资料缺乏，因此，不具备市场法评估的必要条件，即本次评估不采用市场法。

评估基准日纳入评估范围的全部资产可在市场找到购置价或建造价，因此可根据评估基准日重新建造或购买该项资产的现行市值确定重置成本，再根据现场勘察情况和经济耐用年限确定综合成新率，据此计算得出各项资产的评估值。

根据经济学的预期效用理论基础，可通过被评估单位预期收益资本化或折现来确定评估对象的评估价值。评估人员根据企业提供的相关资料及现场勘查情况分析，公司主要从事房地产开发，有可靠的生产经营历史数据可作参考，有存量的商品房可出售及存量的土地正在开发，可产生现金流，未来的收益能合理预测，未来面临

的风险也可以恰当的估计，因此具备采用收益法评估的条件。

综上所述，本次选择资产基础法及收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

基本公式如下：

净资产评估值=各单项资产评估值之和-负债评估值之和

具体评估方法分述如下：

1. 流动资产评估方法

纳入评估范围的流动资产主要包括：货币资金、预付账款、其他应收款和存货。

（1）货币资金包括现金、银行存款。通过现金盘点、核对银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

（2）各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，借助历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、时间、原因、款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分收不回的款项、作为预计损失，再将这部分预计损失从应收账款总额中扣除得到评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；各种情况计算出的评估值汇总即得出应收款项的评估值，账面上的坏账准备评估值为零。

（3）各种预付账款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。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值；对于有确凿证据收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付货款，其评估值为零。

（4）企业的存货由房地产开发产品、房地产开发成本、原材料、在用周转材料组成。本次评估根据存货中具体资产的价值形态、价值构成要素及影响因素等实际情况，分别采用以下方法评估。

1) 存货-开发产品

房地产开发产品为企业正常销售的存量商品房及已售未确认收入的商品。本次评估采用市场价值倒算法进行评估，即按其可实现的销售收入扣减销售税金及附加、销售费用及适当税前利润的余额作为评估值。计算基本公式如下：

评估值=预计销售收入-销售费用-销售税金及附加-适当税前利润

上式中：对存量商品房的预计销售收入确定方法如下：对已经签定商品房销售



(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额,对尚未签定商品房销售(预售)合同的根据其物业类型,按该区同类商品房近期成交价采用市场比较法确定;销售税金及附加,根据现行有关税法,其包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育费附加及印花税,按企业适用的税率乘预计销售收入确定。

2) 存货-开发成本

本次对存货-开发成本采用假设开发法。

假设开发法是在假设在建工程在评估时点竣工后,不动产正常交易情况下的价格基础上,扣除续建工程建造费用和与续建筑建造买卖有关的专业费用、利息、利润、税费、销售费用等后,以价格余额来确定待估开发成本的价格的方法。其基本公式为:

在建工程=续建完成后的房地产价值-续建成本-(购买开发成本应计的利息+续建成本应计的利息)-销售费用-销售税费-(购买开发成本应计的利润+续建成本应计的利润)

待开发土地的价值=开发完成后的不动产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售税费-开发利润

本次评估土地增值税、所得税是按照整个项目测算的,测算的依据是国家相关税法及山东省地税局最新的土地增值税清算规定。

3) 存货-原材料

主要为企业外购的酒水、庭院灯、电缆等。由于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大,以核实后的账面价值确定评估值。

3) 存货-在用周转材料

主要为在用的办公家具、电子办公设备、厨房设备等,采用成本法评估,即在持续使用的前提下,以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本,同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率,据此计算评估值。其计算公式为:

评估值=重置成本×综合成新率

或评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

2. 非流动资产评估方法

纳入评估范围的非流动资产主要包括固定资产、无形资产及递延所得税资产。

(1) 固定资产全部为设备类资产

依据评估目的,本次设备类资产评估采用成本法,即在持续使用的前提下,以

重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

或评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

1) 重置成本的确定

A. 不需要安装的机器设备

重置成本 = 市场现价

B. 车辆

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本；或二手车市场价格确定重置成本。

重置价值 = 购置价 + 车辆购置税 + 牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）。

2) 综合成新率的确定

A. 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

B. 车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘察的情况综合评定。

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 技术鉴定成新率 × 60%

其中：

a. 理论成新率 = min（年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

b. 技术鉴定成新率通过现场勘察，了解车辆的现有状况、有关修理记录和事故记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率。

(2) 无形资产

为企业的 1 项海域使用权，该项资产的价值已在企业的开发产品中体现，本次评估为零。

(3) 递延所得税资产

委估的递延所得税资产主要是资产减值准备引起的递延所得税资产。评估人员首先通过查阅递延所得税资产明细账户，分析资产的计提依据和形成原因，根据产生差异的各项资产的评估价值和适用的所得税税率，重新计算各项资产可抵扣暂时

性差异确定递延所得税评估值。

3. 流动负债具体评估方法

纳入评估范围内的流动负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。对经核实确属基准日实际承担的债务，按核实后的账面值确定评估值；对经核实并非基准日实际承担的债务项目，评估值按零值计算。

4. 非流动负债具体评估方法

纳入评估范围内的非流动负债为长期应付款。对经核实确属基准日实际承担的债务，按核实后的账面值确定评估值。

（三）收益法介绍

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。根据《资产评估准则—企业价值》之规定，注册资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

现金流量折现法通常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。通常适用于具有控制权的股东全部权益价值的评估。

评估模型及计算公式：本次评估采用收益法对评估对象进行评估，采用企业自由现金流模型，折现率采用加权平均资本成本（WACC）。

1. 评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流。

2. 计算公式

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值±非经营性资产、负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Rt}{(1+i)^t}$$

式中：P 为经营性资产价值；

i 为折现率；

t 为预测年期；

Rt 为第 t 年自由现金流量；

Pn 为第 n 年终值；

n 为收益期限。



3. 预测期及收益期的确定

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据评估基准日正在开发或即将开发的开发期(含销售期限)确定为明确的预测期限。

由于截止评估基准日被评估单位没有待开发的土地和新的开发计划，在评估基准日正在开发的项目开发完成后，由于管理层无法判断企业未来能否获取土地进行新地产项目的开发，因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发期(含销售期)为收益期。

4. 企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，企业自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=净利润+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

5. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times \frac{D}{D+E} \times (1-T)$$

式中：Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

T：被评估企业的所得税率。

其中：Ke=Rf+β×RPm+Rc

Rf=无风险报酬率；

β=企业风险系数；

RPm=市场风险溢价；

Rc=企业特定风险调整系数。

6. 现金流折现时间：按期中折现考虑；

7. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用重置成本法确定评估值。

8. 非经营性资产、负债价值的确定



非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产，主要包括存货中尚未获得正式规划的空地、其他应收款中与主营业务无关的款项等。

非经营性负债是指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法评估结论不包含其价值的负债，主要包括应交税费中的个人所得税、其他应付款中与主营业务无关的负债。

根据本次评估对象的特点和资产状况，采用成本法确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，自 2015 年 8 月 5 日开始至 2015 年 11 月 8 日。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据提供的评估申报资料，评估人员于 2015 年 8 月 6 日至 2015 年 8 月 15 日对申报全部资产、负债进行了必要的清查、核实，对企业财务经营情况进行系统调查。

尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务经营状况调查、资产清查与核实、业务发展目标调查、风险因素及其他重要事项调查。

1. 实物资产清查过程

（1）指导企业相关的财务及资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”以及填写要求，进行登记填报。同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件，工程合同资料、预决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体评估对象的详细情况，然后审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明的情况，并根据经验和掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项、重项等情况，根据

调查核实的资料，对资产评估明细表进行完善。

（3）现场实地查勘

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货、固定资产进行盘点和现场查勘，针对不同资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

（4）补充、修改、完善评估明细表

根据现场实地查勘结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）查验产权证明文件

对评估范围内的存货、设备、车辆、房产、土地等产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实，并就核实情况出具书面的权属说明。

（6）函证及调查价格信息

请企业有关人员协助对往来款、银行存款、银行借款进行函证，请企业有关人员协助对当地的房地产价格、工程定额、取费文件、人工、主材、机械台班价格进行调查，以及对企业主要设备向供应商进行价格询证等。

2. 现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层进行访谈对企业的经营业务进行调查，主要调查内容如下：

（1）了解企业历史年度权益资本的构成，权益资本的变化，分析权益资本变化的原因。

（2）了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务变化的原因。

（3）了解企业历史年度主营业务构成及其变化，分析成本率变化的趋势及原因。

（4）了解企业历史利润情况，分析利润变化的主要原因。

（5）了解企业的税收及其税收优惠政策。

（6）收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状，区域市场状况及未来发展趋势。

（7）了解企业未来年度的经营计划，投资计划等。

（8）了解企业的溢余资金、非经营性资产、负债、闲置、无效资产的内容及其资产状况。

（三）评定估算阶段



评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）内部审核、征求意见及出具正式评估

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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。

3. 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

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。



2. 宏观经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 数据真实假设：是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

6. 假设评估基准日后被评估企业于年度内均匀获得净现金流。

7. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，未考虑企业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，假设企业现有项目销售完后按照国家有关法律对土地增值税等相关税费进行汇算清缴。

8. 假设公司已签订施工合同的相关工程按照合同约定的价格实现工程建设，未签订施工合同的相关工程按照概预算中载明的价格完成工程建设。

9. 假设公司正在开发的房地产项目能够如期获得变更后的规划许可，并按照规划许可批准的区域布置、面积结构、功能用途等进行建设且能够如期完成、实现销售，开发成本能够得到有效控制。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，烟台大地股东全部权益在持续经营、缺少流通等的假设前提下的市场价值为120,139.99万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值9,247.54万元，增值率为8.34%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：烟台大地房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	280,105.78	289,730.42	9,624.64	3.44
非流动资产	2	569.09	191.99	-377.10	-66.26
其中：固定资产	3	124.40	161.66	37.26	29.95



烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
无形资产	4	100.10	-	-100.10	-100.00
递延所得税资产	5	344.59	30.33	-314.26	-91.20
资产总计	6	280,674.87	289,922.41	9,247.54	3.29
流动负债	7	79,575.70	79,575.70	-	-
非流动负债	8	90,206.71	90,206.71	-	-
负债总计	9	169,782.42	169,782.42	-	-
净资产（所有者权益）	10	110,892.45	120,139.99	9,247.54	8.34

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，烟台大地股东全部权益在持续经营、缺少流通等假设前提下的市场价值为119,300.00万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值8,407.55万元，增值率为7.58%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：烟台大地房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	280,105.78			
非流动资产	2	569.09			
其中：固定资产	3	124.40			
无形资产	4	100.10			
递延所得税资产	5	344.59			
资产总计	6	280,674.87			
流动负债	7	79,575.70			
非流动负债	8	90,206.71			
负债总计	9	169,782.42			
净资产（所有者权益）	10	110,892.45	119,300.00	8,407.55	7.58

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

资产基础法与收益法评估结果相差839.99万元，差异率为0.70%。

1. 资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估



企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2. 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。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）最后取定的评估结果

通过分析两种评估方法的测算过程和所采用数据的质量，我们注意到，收益法预测中未来年度的开发进度、销售进度等因素对预测结果影响较大。在目前的房地产市场条件下，上述因素的不确定性较大。评估师在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响。因此我们认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，故本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结果。即新潮实业拟转让股权事宜涉及的烟台大地股东全部权益价值为120,139.99万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

根据烟台大地的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵事项。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

烟台大地以天越湾项目的 7 宗土地使用权作抵押，为烟台新潮实业股份有限公司、烟台新牟电缆有限公司、烟台秦皇体育娱乐有限责任公司向银行借款提供担保，具体情况如下表：

序号	土地权证编号	面积 (M ²)	抵押合同编号	借款合同编号	抵押银行
1	烟国用(2006)第 2160 号	37,333.13	ZD7401201300000003	74102015280578	上海浦东发展银行股份有限公司济南分行
2	烟国用(2006)第 2212 号	84,118.92	2014 年恒银烟借高抵字第 400010150031 号	2014 年恒银烟借字第 400010150021 号、2014 年恒银烟借字第 400010150031 号	恒丰银行牟平支行
3	烟国用(2006)第 2159 号	23,333.23	烟光解抵 2015-234 号	烟光解承 2015-244 号	中国光大银行烟台分行解放路支行
4	烟国用(2006)	42,275	QD12(高抵)20150005	QD1210120150360	华夏银行股份有



烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

	第 2164 号	.00			限公司青岛支行
5	烟国用(2006)第 2211 号	33,145.40	37100620150002708	37010120150001787	中国农业银行股份有限公司烟台牟平支行
6	烟国用(2006)第 2151 号	35,093.50	烟农商牟武高抵字(2014)第 101301 号	烟农商牟武流借字(2014)年第 101301 号	烟台农村商业银行股份有限公司牟平区支行
7	烟国用(2006)第 2152 号	28,861.40	烟银 2015110112300200227 号	烟银 2015110112300000083 号	烟台银行股份有限公司牟平支行

续上表:

序号	抵押期限	被担保人(债务人)	贷款金额(万元)	备注
1	2013.3.27-2016.3.27	烟台新牟电缆有限公司	7000	于评估基准日后、评估报告出具日之前借款
2	2014.10.15-2015.10.14	烟台新潮实业股份有限公司、烟台新牟电缆有限公司	11000	9000 万元(新潮实业), 2000 万元(新牟电缆)
3	2015.5.18-2016.5.17	烟台新牟电缆有限公司	4500	银行承兑汇票
4	2015.4.13-2017.4.13	烟台新牟电缆有限公司	9000	6000 万元(银行贷款), 3000 万元(银行承兑汇票)
5	2015.4.8-2016.4.7	烟台新牟电缆有限公司	3000	银行贷款
6	2014.10.13-2015.10.12	烟台秦皇体育娱乐有限责任公司	11000	银行贷款
7	2015.6.2-2016.6.1	烟台新潮实业股份有限公司	8500	银行贷款

除上述事项以外, 根据烟台大地的承诺, 截止本项目评估基准日, 纳入本次评估范围内的资产、负债不存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素, 也不存在其他抵押、质押及担保等事项。

(三) 重大期后事项

根据烟台大地的承诺, 确定在评估基准日期后, 评估报告出具之前, 不存在重大期后事项需披露。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出判断。

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

3. 2007 年 1 月, 新潮实业、烟台新潮进出口贸易有限公司、烟台新牟房地产开发有限公司与山东银和怡海房地产开发有限公司签订了股权转让合同书, 合同约



定由烟台大地在天越湾项目开发过程中为新潮实业预留下 6 万平方米低层住宅的规划建筑面积并单独核算，所得收益全部归新潮实业所有，除此之外，烟台大地的全部利润由新潮实业、山东银和怡海房地产开发有限公司（注：2008 年 2 月 18 日，山东银和怡海房地产开发有限公司将其持有的烟台大地 50%股权转让给了烟台东晨投资有限公司）按照所持股权比例进行分配。

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

5. 烟台大地银和怡海天越湾项目二、三期建筑面积等数据是依据 2011 年 10 月烟台高新区规划国土建设局、烟台高新技术产业园区规划局审查盖章的“银和怡海天越湾居住区二、三期调整后方案”而来，截止本项目评估报告出具日，企业尚未取得变更后的规划许可证。

6. 企业申报评估的尚未建设的超五星级酒店、酒店式公寓，合计建筑面积 85915 m²，因目前尚未取得政府主管部门的规划许可，本次评估按照该项目占地面积分摊的土地账面成本作为评估值。

7. 根据烟台规划局出具的相关意见，天越湾项目地上建筑高度超过 100 米以上的建筑面积不计容积率。按照“银和怡海天越湾居住区二、三期调整后方案”，目前计入容积率的建筑面积加上上述超五星级酒店、酒店式公寓项目如通过规划的建筑，则要比原规划增加相应的建筑面积。上述因素是否导致烟台大地需要补交土地出让金，具有一定的不确定性，本次评估按照调整后方案进行评估，未考虑未来可能需补交的土地出让金因素对本次估值结论的影响。

8. 烟台大地目前共拥有 20 宗土地，具体情况如下：

序号	土地权证编号	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	烟国用(2006)第 2151 号	2068/12/15	出让	住宅	70	35,093.50
2	烟国用(2006)第 2152 号	2068/12/15	出让	住宅	70	28,861.40
3	烟国用(2013)第 6043 号	2068/12/15	出让	住宅	70	10,639.80
4	烟国用(2013)第 6044 号	2068/12/15	出让	住宅	70	78,891.99
5	烟国用(2006)第 2158 号	2068/12/15	出让	住宅	70	24,924.48
6	烟国用(2006)第 2159 号	2068/12/15	出让	住宅	70	23,333.23
7	烟国用(2006)第 2160 号	2068/12/15	出让	住宅	70	37,333.13

烟台新潮实业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的烟台大地房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

8	烟国用（2006）第 2161 号	2068/12/15	出让	住宅	70	30,596.91
9	烟国用（2006）第 2162 号	2068/12/15	出让	住宅	70	67,104.48
10	烟国用（2006）第 2163 号	2068/12/15	出让	住宅	70	94,409.55
11	烟国用（2006）第 2164 号	2068/12/15	出让	住宅	70	42,275.00
12	烟国用（2006）第 2165 号	2068/12/15	出让	住宅	70	46,333.57
13	烟国用（2006）第 2166 号	2068/12/15	出让	住宅	70	51,470.60
14	烟国用（2006）第 2167 号	2068/12/15	出让	住宅	70	31,956.60
15	烟国用（2006）第 2168 号	2068/12/15	出让	住宅	70	27,999.73
16	烟国用（2006）第 2169 号	2068/12/15	出让	住宅	70	14,666.21
17	烟国用（2006）第 2211 号	2068/12/15	出让	住宅	70	33,145.40
18	烟国用（2006）第 2212 号	2068/12/15	出让	住宅	70	84,118.92
19	烟国用（2013）第 6035 号	2048/12/15	出让	住宅	50	491.40
20	烟国用（2013）第 6036 号	2048/12/15	出让	住宅	50	487.20
	面积合计					764,133.10

烟台大地的土地面积合计为 764,133.10 平方米，因政府在建设滨海路时占用了部分项目用地，根据烟台大地提供的资料，目前剩余实际使用面积为 678,475.00 m²，截止评估基准日，尚未办理土地使用权变更手续。

9. 本次评估土地增值税、所得税是按照整个项目测算的，测算的依据是国家相关税法及山东省地税局最新的土地增值税清算规定。时间节点从 2004 年开始，以前香港浩发有限公司开发的旧别墅的收入、成本、费用未予考虑。烟台大地具体应交的土地增值税、所得税税额应最终以税务机关的税务清算为准。

10. 本评估结论中其他应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的，应交税费应以税务机关的税务清算为准。

11. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



(三) 本评估结论是在以 2015 年 7 月 31 日为评估基准日时,对烟台大地股东全部权益价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。

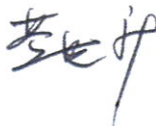
(四) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年,即从 2015 年 7 月 31 日起至 2016 年 7 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2015 年 11 月 8 日。

资产评估机构: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



法定代表人: 

注册资产评估师:



注册资产评估师:

