

福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购
所涉及的泉州连禾置业有限公司
股东全部权益价值

评估报告

闽中兴评字（2016）第 1013 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年九月二十六日

福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购 所涉及的泉州连禾置业有限公司 股东全部权益价值 评估报告目录

注册资产评估师声明	3
评估报告书摘要	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	8
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日:	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制	34
十三、评估报告日	36
评估报告附件	37

注册资产评估师声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师和评估助理人员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。根据注册资产评估师和评估助理人员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。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有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。

四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益。同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、注册资产评估师和评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。

六、注册资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、注册资产评估师和评估人员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。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、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。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购 所涉及的泉州连禾置业有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字（2016）第 1013 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：福州泰禾房地产开发有限公司

被评估单位：泉州连禾置业有限公司

其他评估报告使用者：本报告仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估是为福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的泉州连禾置业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为泉州连禾置业有限公司的股东全部权益。评估范围为泉州连禾置业有限公司申报并经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计的截至 2016 年 8 月 31 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论：

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对泉州连禾置业有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

泉州连禾置业有限公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计后的

股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 70,920.53 万元，经评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 85,227.56 万元（大写人民币捌亿伍仟贰佰贰拾柒万伍仟陆佰元整），评估增值 14,307.03 万元，增值率 20.17%。资产评估汇总表如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	484,334.39	499,009.66	14,675.27	3.03
2	非流动资产	4,398.27	4,030.02	-368.25	-8.37
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	1,300.00	1,298.87	-1.13	-0.09
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	93.12	104.76	11.64	12.50
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	3,005.15	2,626.39	-378.76	-12.60
19	其他非流动资产				
20	资产总计	488,732.66	503,039.68	14,307.02	2.93
21	流动负债	350,812.12	350,812.12	0.00	0.00
22	非流动负债	67,000.00	67,000.00	0.00	0.00
23	负债总计	417,812.12	417,812.12	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	70,920.53	85,227.56	14,307.03	20.17

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明

1. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、销售数据等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关泉州连禾置业有限公司等描述性的文字均摘自泉州连禾置业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 评估人员注意到截至评估基准日 2016 年 8 月 31 日泉州连禾置业有限公司其他应收款中关联往来挂账余额约 16 亿 5 千万元，短期借款中挂账向关联方借入资金余额为 17 亿元，本次评估未考虑该事项及涉及的资金成本等可能对评估结果的影响。

6. 评估人员注意到泉州连禾置业有限公司以泰禾东海项目在建工程及对应的土地使用权抵押（借款合同号：兴银泉投委借字第 2014002001、2、3 号），并由泰禾集团股份有限公司及黄其森、许清水提供担保（担保合同号：兴银泉投保字第 2014002001 号、兴银泉投个保字第 2014002001-1 号、兴银泉投个保字第 2014002001-2 号）向兴业银行泉州分行营业部贷款，截至评估基准日 2016 年 8 月 31 日，贷款期末余额为 670,000,000.00 元，本次评估未考虑该事项可能对评估值的影响。

7. 根据被评估单位的规划，对于精品 mall、时尚 mall、五星酒店、部分地下商业及配套的地下车位拟自营，其余均对外销售，考虑到精品 mall、时尚 mall、五星酒店、部分地下商业及配套的地下车位等由于正在建设或主体尚未开始建设，预计 2017 年、2018 年才能陆续营业，未来运营收益较难以确定，核实账面成本后，本次评估按账面列示。

8. 本次评估，评估人员注意到“东海泰禾广场项目”地块中尚有 3430.6 平方米土地国有土地使用证尚未办理，土地出让金已支付，本次评估未考虑该事项可能对评估值造成的影响。

9. 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

10. 期后事项

10.1 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

10.2 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

10.2.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

10.2.2 资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值;

10.2.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

本评估报告结论使用有效期为一年,即自 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日。



福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购 所涉及的泉州连禾置业有限公司 股东全部权益价值 评估报告正文

闽中兴评字（2016）第 1013 号

福州泰禾房地产开发有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法按照必要的评估程序，对福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的泉州连禾置业有限公司股东全部权益价值在 2016 年 8 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、被评估单位及其他评估报告使用者

1. 委托方：福州泰禾房地产开发有限公司

社会统一信用代码：91350100751381908A

注册资本：伍亿圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：福州市鼓楼区湖东路 43 号奥林匹克教学楼七层

法定代表人：郑钟

成立日期：2003 年 07 月 12 日

营业期限：2003 年 07 月 12 日至 2033 年 07 月 11 日

经营范围：房地产开发、销售；建筑材料批发、代购代销；室内外设计、装饰装修；建筑、市政绿化、园林景观的设计；建筑工程技术、园林绿化工程技术、室内设计、劳务信息、企业管理、企业营销、人力资源信息、酒店管理、财务信息的咨询。

（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. 被评估企业：泉州连禾置业有限公司

社会统一信用代码：91350503091387350Q

注册资本：捌亿圆整

公司类型：有限责任公司

住所：福建省泉州市丰泽区通港西街 302 号东海街道办事处办公楼 1 楼

法定代表人：朱进康

成立日期：2014 年 03 月 06 日

营业期限：2014 年 03 月 06 日至 2064 年 03 月 05 日

经营范围：经三路以东、泉秀东街以南、沿海大通道以北、晋江大桥连接线以西的 2013-17 号地块规划红线范围内从事普通商住楼和写字楼的开发建设、出租、出售，酒店的开发建设以及相关配套的建设；物业管理；室内、室外装饰装修；建筑材料批发。（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）

2.1 历史沿革及股权结构

泉州连禾置业有限公司（以下简称“公司”）于 2014 年 03 月 06 日经福建省工商局注册成立，并领取注册号为 350000400067171 的《企业法人营业执照》。注册资本为 80,000 万元，并经晋江市永立信有限责任会计师事务所于 2014 年 6 月 20 日以（2014）晋永立信会所验字第 2008 号《验资报告》验证，全体股东均为货币出资，股权结构如下：

序号	投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例
1	香港连捷国际控股有限公司	36,800.00	46.00%
2	广州市健孝实业投资有限公司	4,000.00	5.00%
3	福州泰禾房地产开发有限公司	39,200.00	49.00%
	合计	80,000.00	100.00%

根据 2016 年 3 月 18 日的股东会决议，股东香港连捷国际控股有限公司将其持有本公司 46% 的股权转让给福建天金恒兴实业有限公司，股东广州市健孝实业投资有限公司将其持有本公司 5% 的股权转让给福州吉耀腾宇实业有限公司。

权转让后，截至评估基准日的股权结构如下：

序号	投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例
1	福建天金恒兴实业有限公司	36,800.00	46.00%
2	福州吉耀腾宇实业有限公司	4,000.00	5.00%
3	福州泰禾房地产开发有限公司	39,200.00	49.00%
	合计	80,000.00	100.00%

2.2 近年资产、财务及经营状况

泉州连禾置业有限公司近年的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
流动资产：		
货币资金	43,526,532.77	86,557,151.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	154,913.35	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	431,245,038.55	1,639,526,708.15
存货	2,229,054,333.68	3,117,260,005.18
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,703,980,818.35	4,843,343,864.54
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,000,000.00	13,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	1,052,788.94	931,220.68
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	19,324,216.58	30,051,462.12
其他非流动资产		
非流动资产合计	33,377,005.52	43,982,682.80
资产总计	2,737,357,823.87	4,887,326,547.34
项 目		
流动负债：		
短期借款		1,750,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	74,231,190.10	281,154,679.34
预收款项	986,471,933.00	1,384,543,010.13
应付职工薪酬	901,550.40	
应交税费	-98,932,137.23	-160,906,943.96
应付利息	2,864,583.33	30,982,777.78
应付股利		
其他应付款	280,421,145.37	222,347,693.38
划分为持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,245,958,264.97	3,508,121,216.67
非流动负债:		
长期借款	750,000,000.00	670,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	750,000,000.00	670,000,000.00
负债合计	1,995,958,264.97	4,178,121,216.67
股东权益（或净资产）:	800,000,000.00	800,000,000.00
实收资本		
资本公积	2,146.80	2,146.80
减:库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-58,602,587.90	-90,796,816.13
股东权益（或净资产）合计	741,399,558.90	709,205,330.67
负债和股东权益总计	2,737,357,823.87	4,887,326,547.34

项 目	2015 年度	2016 年 1-8 月
一、营业收入		
减:营业成本	39,761,211.86	43,462,091.78
营业税金及附加		
销售费用	30,877,394.42	8,998,583.40
管理费用	4,176,001.08	2,548,083.48
财务费用	247,730.45	25,610,831.52
资产减值损失	4,460,085.91	6,304,593.38
加:公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-39,761,211.86	-43,462,091.78
加:营业外收入		540,618.01
其中:非流动资产处置利得		
减:营业外支出	3,000.00	
其中:非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-39,764,211.86	-42,921,473.77
减:所得税费用	-9,894,376.60	-10,727,245.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-29,869,835.26	-32,194,228.23

备注:上述表中的数据由泉州连禾置业有限公司提供,2015 年度、2016 年 1-8 月报表经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计,出具审计意见类型为标准的无保留意见。

3. 投资子公司情况及股权比例

泉州连禾置业有限公司长期股权投资明细如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值（元）
泉州连禾商业管理有限公司	2014年7月4日	100.00	3,000,000.00
泉州连禾商贸实业有限公司	2014年10月23日	100.00	10,000,000.00

4. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方福州泰禾房地产开发有限公司系被评估单位泉州连禾置业有限公司的股东之一。

5. 委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的泉州连禾置业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为泉州连禾置业有限公司的股东全部权益。评估范围为泉州连禾置业有限公司申报并经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计的截至2016年8月31日的全部资产及相关负债。

单位：人民币元

项目	2016年8月31日	项目	2016年8月31日
流动资产：	86,557,151.21	流动负债：	
货币资金		短期借款	1,750,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	281,154,679.34
预付款项		预收款项	1,384,543,010.13
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	-160,906,943.96
其他应收款	1,639,526,708.15	应付利息	30,982,777.78
存货	3,117,260,005.18	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	222,347,693.38
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
划分为持有待售的资产		其他流动负债	
		内部往来	
		划分为持有待售的负债	
流动资产合计	4,843,343,864.54	流动负债合计	3,508,121,216.67

非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产		长期借款	670,000,000.00
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产	13,000,000.00	预计负债	
固定资产	931,220.68	递延收益	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	670,000,000.00
公益性生物资产		负 债 合 计	4,178,121,216.67
油气资产		股东权益:	800,000,000.00
无形资产		股本	
开发支出		资本公积	2,146.80
商誉		减:库存股	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产	30,051,462.12	专项储备	
其他非流动资产		未分配利润	-90,796,816.13
		其他综合收益	
		归属于母公司所有者权 益合计	
		少数股东权益	
		外币报表折算差额	
非流动资产合计	43,982,682.80	所有者权益合计	709,205,330.67
资 产 总 计	4,887,326,547.34	负债及股东权益合计	4,887,326,547.34

注: 基准日财务数据经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所审计并出具瑞华珠海审字[2016]40020142号审计报告, 出具审计报告意见类型为标准无保留意见。

1. 委托评估的资产状况

泉州连禾置业有限公司纳入本次评估的主要实物资产为存货、长期股权投资和固定资产, 主要资产如下:

(1) 存货: 列入本次评估范围的存货(开发成本)为泉州连禾置业有限公司开发的位于福建省泉州市的“东海泰禾广场”项目在建的商品房及占用的土地使用权, 项目占地总面积 129,817.47 平方米(约合 194.73 亩), 规划建筑面积 680000 平方米, 容积率 3.7, 物业形态集泰禾双 MALL、泰禾新天地、摩天轮文化娱乐广场、滨江商务集群、泰禾首玺五大核心板块, 包含国际奢侈品购物中心、大型时尚精品购物中心、国际风情商业街区、1 万 m² 摩天轮文化娱乐广场、超五星级酒店、5A 甲级写字楼、SOHO 办公楼、滨水住宅等八大业态, 集购物、餐饮、娱乐、办公、休闲、酒店、会议为一体的顶级城市综合体。

(2) 长期股权投资: 系对泉州连禾商业管理有限公司和泉州连禾商贸实业有限公

司的股权投资，拥有两家公司 100%股份，两家子公司账上的主要资产为货币资金和往来款。

(3) 固定资产-设备类：本次申报的设备类固定资产为日常办公用的电脑、打印机、空调等电子设备，共 131 项；商务车、电瓶车等，共 3 项。

2. 企业申报的账外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，与评估对象和范围一致，未申报账外资产。

3. 本次评估报告中纳入评估范围的资产及负债除审计报告外未涉及引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

1. 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：所谓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的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

本次评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，选择年末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，真实反映委评资产基准日的现时价值。为确切地反映评估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方确定本项目资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 资产评估业务约定书；

（二）主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
2. 《中华人民共和国公司法》
3. 《企业会计准则—基本准则》财政部[2006]第 33 号；
4. 《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
5. 《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通过）；
6. 《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通过）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
8. 《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》（国务院令第 55 号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
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 50 号）；
11. 《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）；
12. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001 年国务院第 294 号令）；
13. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

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. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估执业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《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）；
14. 其他有关准则。

（四）产权依据

1. 被评估单位泉州连禾置业有限公司营业执照复印件；
2. 被评估单位泉州连禾置业有限公司财务报表复印件；
3. 被评估单位泉州连禾置业有限公司评估基准日审计报告复印件；
4. 验资报告、历年审计报告复印件；
5. 土地出让合同、土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工证、商品房预售许可证；
6. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等；
7. 车辆、设备购置发票、权属登记证等复印件；
8. 委托方、被评估单位承诺函；
9. 相关财务、经营销售资料；
10. 其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 我司掌握的类似建筑工程造价指标；
5. 委托方及被评估单位提供的有关产权资料、工程决算相关资料和其他资料；
6. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；《福建省建筑工程消耗量定额》（FJYD-101-2005）；《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》（FJYD-201-2005）；《福建省安装工程消耗量定额》（FJYD-301-2012~FJYD-312-2012）；《福建省市政工

程消耗量定额》（FJYD-401~407-2005）；《福建省住房和城乡建设厅关于调整建设工程人工预算单价的通知》（闽建筑函[2013]92号）及福建省、泉州市建设工程造价管理部门发布的有关文件；

7. “关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格（2002）10号）、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格（2007）670号）、《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》（闽价（2002）房457号）、“国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知”（计价格[2002]125号）等取费文件；

8. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；

9. 《中国机电产品报价手册》、《中国机电产品市场价格目录》；

10. 《计算机市场》、《中国电子商情》；

11. 《全国资产评估价格信息》；

12. 我司掌握的有关资料及评估人员现场勘察所掌握的情况资料；

13. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；

14. 企业提供的有关资产方面的资料；

15. 其他有关参考资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；

2. 被评估单位提供的资产评估申报表；

3. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；

（2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；

（3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在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。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近交易案例，无法采用市场法。同时，由于被评估单位为项目公司，无其它后续储备土地，不适宜采用收益法。

鉴于以上原因，本项目采用资产基础法对泉州连禾置业有限公司进行评估，其中，在产品（开发成本）采用假设开发法。

（二）资产基础法具体应用

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1. 关于流动资产的评估

1.1 货币资金的评估

①现金存放在出纳处。本次评估，评估人员通过查阅相关账簿、凭证会同出纳于清查日对现金进行了盘点，根据评估基准日至清查日的现金进出数倒推评估基准日现金数并与账面核实相符后，以核实后的账面值确认为评估值。

②银行存款采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，根据核实后的账面值确定评估值。

③其他货币资金为保证金，评估人员在查阅相关凭证核实款项性质的基础上结合

审计的银行函证，函证无误后以账面值确定评估值。

1.2 其他应收款的评估

其他应收款在查阅会计凭证，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额、账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，并进行相应函证工作。对于有充分理由相信全部能收回以及有经常性业务往来且信誉好的客户按全部应收额计算评估值；对于账龄较长且有证据表明无法收回的且已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目，直接评估为 0；其余款项，以企业坏账准备计提标准计提相应坏账风险，同时将已计提坏账准备评估为 0。

1.3 存货的评估

列入本次评估范围的存货（开发成本）为泉州连禾置业有限公司开发的位于福建省泉州市的“东海泰禾广场”项目在建的商品房及占用的土地使用权。

1.3.1 项目概况

泉州东海泰禾广场项目占地总面积 129,817.47 平方米（约合 194.73 亩），规划建筑面积 680000 平方米，容积率 3.7，物业形态集泰禾双 MALL、泰禾新天地、摩天轮文化娱乐广场、滨江商务集群、泰禾首玺五大核心板块，包含国际奢侈品购物中心、大型时尚精品购物中心、国际风情商业街区、1 万^m²摩天轮文化娱乐广场、超五星级酒店、5A 甲级写字楼、SOHO 办公楼、滨水住宅等八大业态，集购物、餐饮、娱乐、办公、休闲、酒店、会议为一体的顶级城市综合体。

1.3.2 产权状况

截至评估基准日已取得及办理的产权资料如下：

1.3.2.1 国有土地出让合同

合同编号	签订日期	受让方	宗地编号	土地位置	土地面积 (m ²)	土地出让金(万元)	土地用途	规划指标	
								容积率	建筑总面积
泉地(2014)合4号	2013年4月17	福州泰禾房地产开发有限公司	2013-17号一期用地	泉州市东海组团，经三路以东，泉秀东街以南，沿海大通道以北，晋江大桥连接线以西	126387.1	124640	商业、办公、居住及公共配套设施用地	≤R≤3.7	467632.27
泉地(2014)合补4号	2014年3月17	泉州连禾置业有限公司							

1.3.2.2 国有土地使用权证

序号	土地使用权人	土地证编号	位置	地类(用途)	使用权面积(m ²)	颁发时间	终止日期
	泉州连禾置业有限公司	泉国用(2014)第200162号	泉州市东海经三路以东, 泉秀东街以南, 沿海大通道以北, 晋江大桥连接线以西 A 地块	商服-批发零售(商场), 商服-住宿餐饮(酒店)商服-商务金融(办公)住宅-城镇住宅(普通住宅),	41,107.80	2014年7月2日	商业、酒店、商务金融(办公) 2054/2/17, 住宅 2084/2/17
2	泉州连禾置业有限公司	泉国用(2014)第200163号	泉州市东海经三路以东, 泉秀东街以南, 沿海大通道以北, 晋江大桥连接线以西 B 地块	商服-批发零售(商场), 商服-住宿餐饮(酒店)商服-商务金融(办公)住宅-城镇住宅(普通住宅),	85279.3	2014年7月2日	商业、酒店、商务金融(办公) 2054/2/17, 住宅 2084/2/17

1.3.2.3 建设用地规划许可证:

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积(m ²)	建设规模		
							建筑密度	容积率	绿地率
泉州连禾置业有限公司	350503201420006	2014年6月17日	东海泰禾广场一期	经三路以东, 泉秀东街以南, 沿海大通道以北, 晋江大桥连接线以西	商业、办公、居住及公共配套设施用地	126,387.12	50%以下	R≤3.7	20%以上

1.3.2.4 规划总平图

AB 地块指标				
	项 目	数 量	单 位	备 注
技术经济指标	规划总用地面积	129,817.47	平方米	
	总建筑面积	695,767.78	平方米	
	计容面积	480,324.46	平方米	
	住宅	100,978.35	平方米	
	商业面积	39,430.54	平方米	
	办公面积	188,047.89	平方米	
	酒店	50,000.00		
	不分割销售商业	100,000.00		
	配套及其他	1,867.68	平方米	
	不计容部分	215,443.32	平方米	
	地下室面积	158,678.25	平方米	
	地下商铺面积	25,807.55	平方米	
	地下超市面积	14,920.00		
	地上不计容面积	16,037.52	平方米	
	容积率	3.70		
	建筑密度	50.00%		
	绿地率	20.00%		
	住宅户数	882.00		
	应建机动车停车数	4,440.00		
	应建非机动车停车数	20,667.00		
	实设机动车停车数	4,440	辆	-
	其中 地下停车	4,047	辆	
	地上停车	393	辆	
	实设非机动车停车数	20,667	辆	

	其中	地下停车	7,727	辆	
		地上停车	12,940	辆	-

1.3.2.5 建设工程规划许可证:

序号	建设单位	许可证编号	发证日期	建设项目	建设位置	计容总建筑面积	不计容总建筑面积	建筑幢数
						(m ²)	(m ²)	
A地块	泉州连禾置业有限公司	建字第350503201430017号	2014/8/11	东海泰禾广场A地块	泉州市东海经三路以东,泉秀东街以南,沿海大通道以北,晋江大桥连接线以西B地块	155132.84	66000.73	1-10#
B1		建字第350503201530005号	2015/2/16	东海泰禾广场B地块11-15#	泉州市东海经三路以东,泉秀东街以南,沿海大通道以北,晋江大桥连接线以西B地块	106381.61	43168.71	11-15#
B2\B3		建字第350503201530010号	2015/4/13	东海泰禾广场B地块16-21#	泉州市东海经三路以东,泉秀东街以南,沿海大通道以北,晋江大桥连接线以西B地块	218809.81	132087.65	16-21#

1.3.2.6 建筑工程施工许可证

序号	建设单位	许可证编号	发证日期	工程名称	建设地址	建设规模 (m ²)	合同价格 (万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期	备注
1	泉州连禾置业有限公司	FJSGXK-0595-FZ-2014-00014	2014/8/22	东海泰禾广场A地块1-7#、10#楼及地下室工程	泉州市东海经三路以东,泉秀东街以南,沿海大通道以北,晋江大桥连接线以西	计容面积112550.6平方米,不计容52094.15平方米	26147	嘉博(福建)联合设计有限公司	中城建设有限公司	福建宏业建设监理有限公司	2014.8.22	2015.11.22	
2		FJSGXK-0595-FZ-2014-00013	2014/8/12	东海泰禾广场A地块8#、9#楼及地下室工程		计容面积42582.25平方米,不计容13906.38平方米	9637.4				2014.8.12	2015.11.20	
3		编号350503201504290101	2015/4/29	东海泰禾广场B1地块11-15#(11#、11#a、11#b、12#、12#a、13#、13#a、15#)		计容面积106381.61平方米,不计容43168.71平方米	30318						973天
4		编号350503201504290301	2015/4/29	东海泰禾广场B2地块16#-18#楼		计容面积111674.78平方米,不计容82792.05平方米	42815						973天
5		编号350503201607120101	2016/7/12	东海泰禾广场B3地块19#-21#楼		计容面积107135.03平方米,不计容49295.6平方米	28097.9						973天

1.3.2.7 商品房预售许可证:

序号	售房单位	许可证编号	发证日期	项目名称	房屋坐落地址	预售总建筑面积 (m ²)	住宅		办公		商业网点		商业		车位	
							套数 (套)	面积 (m ²)	套数 (套)	面积 (m ²)	套数 (套)	面积 (m ²)	套数 (套)	面积 (m ²)	套数 (套)	面积 (m ²)
1	泉州连禾置业有限公司	(泉州)预售(2014)第32号	2014/8/25	东海泰禾广场A地块8#、9#楼	丰海路与晋江大桥交叉处西北侧	39317.34			36345	726.01	2972.3	49.3				

2	泉州连禾置业有限公司	(泉州)预售(2014)第44号	2014/11/19	东海泰禾广场A地块1#、1#a楼, 2#, 9#、6a、7#、7b	丰海路与晋江大桥交叉处西北侧	79615.4684	73393.08	6222.32											
3	泉州连禾置业有限公司	(泉州)预售(2015)第9号	2015/5/22	东海泰禾广场A地块3#、5#、5#a楼, 7#a及地下室	丰海路与晋江大桥交叉处西北侧	49061.45198	25731.18		2665.85(含2层)	1336.8295		4666.61		15998.1219					
4	泉州连禾置业有限公司	(泉州)预售(2015)第20号	2015/8/7	东海泰禾广场11#、11a#、11b#、12#及地下室	丰海路与晋江大桥交叉处西北侧	72117.6		57782.5	4316.73		6185.73		3332.294						
5	泉州连禾置业有限公司	(泉州)预售(2015)第16号	2015/7/31	东海泰禾广场12a#、13#、13a#、15#	丰海路与晋江大桥交叉处西北侧	39623.96		28836.504	4851.72		5935.98								

1.3.3 项目工程形象进度

根据企业提供的截至评估基准日工程形象进度：场外市政配套施工、场内五通一平已基本完工，地上建筑施工情况如下表：

分期	楼栋	业态	层数	地上建筑面积	地下建筑面积	开工	竣工备案	当前工程进度
A地块	1#	住宅	38	25342.97	61461.23	14/4/2	16/10/25	内外装完成，景观收尾，交房前的第一次交房检查中。
	2#	住宅	32	22273.89		14/4/2	16/10/25	
	3#	住宅	38	15848.55		14/4/2	16/10/25	
	5#	住宅	32	14239.51		14/4/2	16/10/25	
	6#	住宅	38	15022.12		14/4/2	16/10/25	
	7#	住宅	32	22629.71		14/4/2	16/10/25	
	8#	写字楼	24	21918.26		14/4/2	16/10/25	
	9#	写字楼	24	22121.33		14/4/2	16/10/25	
	10#	配电	1	276				
B1地块	11#	SOHO	24	41133.19	31175.32	14/9/22	17/6/20	外装完成85%
	12#	SOHO	24	34713.99		14/10/22	17/6/20	
	13#	SOHO	24	36144.64		14/8/10	17/6/20	
	15#	商铺	3	6383.18		14/10/5	17/6/20	
B2地块	16#	商铺	3	6097.89	53817.66	14/12/1	18/3/10	18#主体结构封顶，16#17#楼主体结构施工，砌体施工
	17-时尚MALL	商铺	7	119750.3		14/12/1	18/3/10	
	18-时尚MALL办公楼	SOHO	19	14800.98		14/12/1	18/3/10	
B3地块	21-精品MALL	商铺	6	54449.44	33098.48	16/6/1	18/12/20	地下室底板施工
	20-精品MALL酒店	酒店	24	27381.99		16/6/1	18/4/28	
	19-精品MALL办公楼	写字楼	27	41500.72		16/6/1	18/12/20	

1.3.4 销售结转情况

项目 A 地块住宅已基本售完，soho 办公、车位已销售部分，商业尚未开始销售。目前尚未结转收入。

楼号	总可售面积	已售面积	成交总价	总实收金额小计
1#住宅	22157.78	19640.86	194981443.00	171,397,816.00
2#住宅	19910.47	17866.92	179452154.00	149,597,876.00
3#住宅	13802.04	13802.04	151608808.00	126,128,533.00
5#住宅	11929.14	11929.14	133086018.00	119,468,772.00
6#住宅	12913.92	12913.92	133475619.00	119,562,052.00
7#住宅	18410.91	17518.17	179404960.00	143,516,210.00
8#写字楼	18169.03	15049.84	162753743.00	143,500,107.00
9#写字楼	18175.98	16311.84	171135496.00	162,066,735.00
12#写字楼	28868.48	8043.78	109965628.00	24,193,633.00
13#写字楼	28836.26	16658.67	208044304.00	147,919,661.00
1#底商	1601.19	415.46	15787480.00	4,736,244.00
A 地块车位(1218 个)	18784.18	7466.32	91939200.00	76,188,208.00
合计	213559.38	157616.96	1731634853.00	1,388,275,847.00

1.3.5 区域状况简述

项目位于晋江大桥桥头，周边通港西街、丰海路等城市道路环绕，交通较便捷；未来或有轻轨 2 号线及 5 号线横穿项目。有 1 路、8 路、21 路、30 路、39 路公交车至筑路机厂站下车即可达项目地。附近大学：黎明大学、泉州师范学院；市政：行政服务中心、市民广场、文化广场（工人文化宫、泉州歌剧院、泉州图书馆、城市规划建设及成就展示馆等）；生活配套：第二医院东海分院，国贸商城、永辉超市；休闲配套：滨海公园、森林公园、观音山公园。配套设施较为完善。

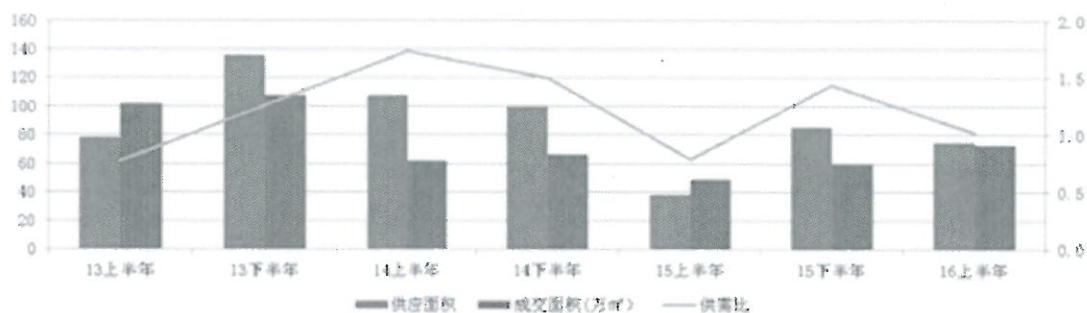
1.3.6 房地产市场状况简述

2015 年，中国房地产市场在宽松的政策刺激下，总体上步入了复苏通道。包括市场成交、房价等指标总体上出现回暖，甚至好于预期。但同时，包括土地成交量、新开工量、开发投资额等指标非常低迷，全国商品房库存压力继续增大，三四线城市市场依然偏弱。中国经济新常态的发展模式，需要房地产新常态发展模式做配合，房地产业是经济增长的重要引擎，对上下游产业具有高度相关性和带动性。去年以来随着首付比例和贷款利率接连下调，全国商品房销售增速明显提升，房地产开发投资出现企稳迹象。从市场表现看，在积极的财政政策和偏宽松的货币政策推动下，2016 年房地产市场逐渐回稳：房地产投资止跌转增，开发商在一、二线市场销售旺盛推动下逐渐恢复投资信心。

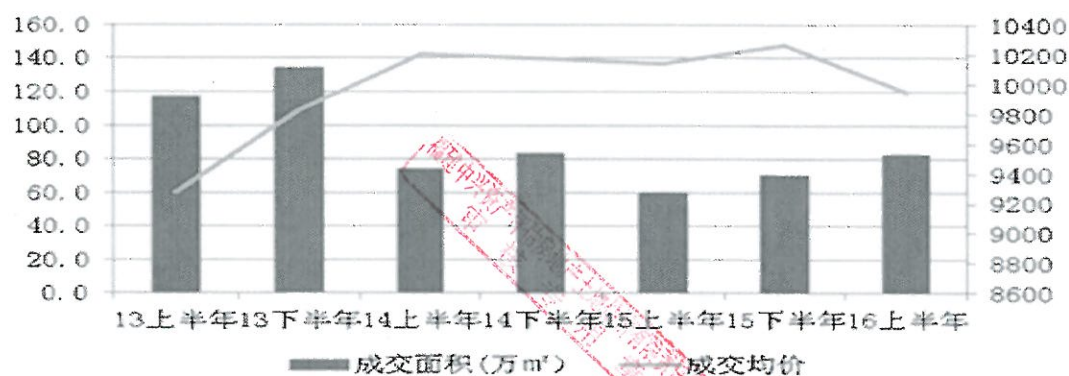
泉州楼市自 2015 年下半年开始受政策放宽推动，市场供销两端逐渐回暖，2016

年上半年新增商品房供应 104.4 万 m^2 。销售 82.9 万 m^2 ，同比上涨 38.5%，环比上涨 17.1%，成交回升明显。但市场整体价格基本疲软，成交均价为 9944 元/ m^2 ，同比微跌 2%，环比亦微跌 3%。

2013-2016上半年住宅供需

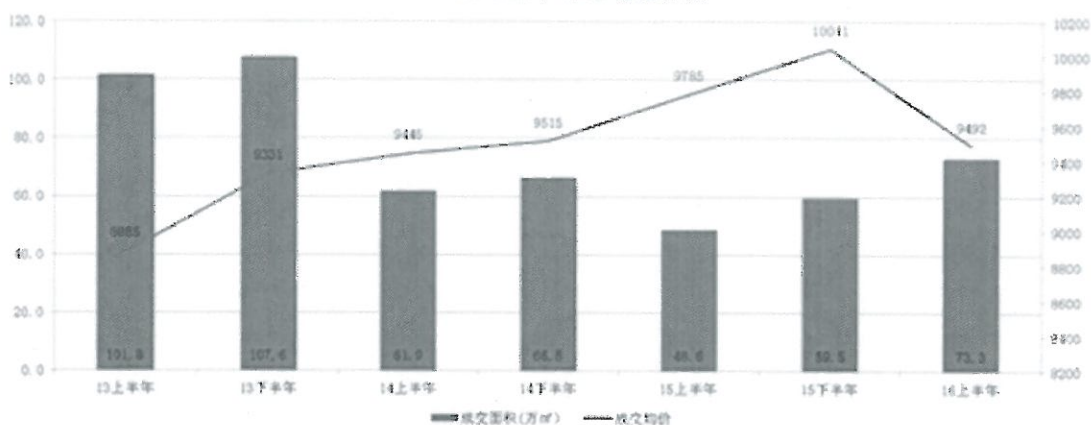


2013-2016上半年商品房量价走势



在商品住宅方面，2016上半年，成交回暖明显，成交 73.3 万 m^2 ，同比上涨 51%、环比上涨 23%。2014 年楼市“遇冷”后，2015 年上半年降至市场低点，2015 年下半年，政策逐步放松，降准降息、降首付等，有效地推动购房者入市。2016 年，政策继续维持 2015 年的宽松环境，继续放宽包括降契税、降营业税、降低首付，甚至针对性地出台购房补贴，使得整体市场回暖明显。

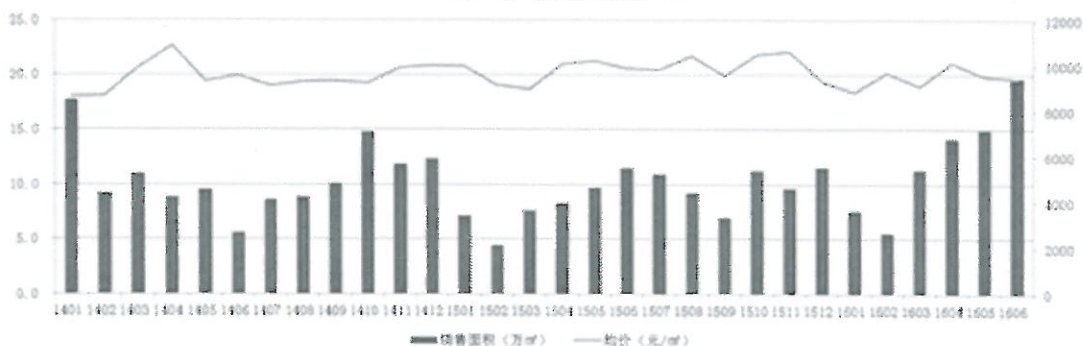
2013-2016上半年住宅量价格



最受购房者关注的住宅价格有所下降，上半年均价为 9492 元/㎡，这主要是由于受成交结构性改变影响的缘故。2016 年在去库存基调下，整体项目均以平价跑量为主，各个板块的热销项目均价相比 2015 年甚至有所上涨，但持续的政策放宽使得早期去化量一般的低单价项目开始走量；还有就是由于板块一些优质项目处于尾盘状态，使得其他性价比较优的项目开始放量。这就使得成交结构发生变化，外围板块低单价项目成交占比加大，整体签约均价结构性回落。

在非住宅方面，与住宅市场相比可谓“冰火两重天”：市场库存巨大，各类产品普遍处于供过于求的状态，竞争异常激烈，虽有个别类产品成交量、均价有所上升，但也难改整体大势。

市区住宅销售走势



泉州东海板块无疑是今年的焦点，作为行政中心区，自 2011 年市政府搬迁后，不仅带来巨大的人流，也推动板块城市基础建设配套的开发节奏。其中，备受市民关注的泉州市公共文化中心，被称为“四朵花瓣”，自 2014 年年底奠基以来，今年春节前已经完成了桩基工程，目前正在进行土方作业，预计在 2018 年第四季度竣工投用。东海大厦，作为未来的泉州行政服务中心，目前正在建设中。此外，东海总部经济区已

现雏形，当前，连捷国际中心已经投用，匹克总部大厦及菲莉中心已经封顶，富贵鸟、海天、特步、金鹿、达利总部大楼也正在动工。更值得关注的是，东海已经初步满足业主们衣、食、住、行方面的生活配套需求，就医可到福建医科大学附属二院东海院区，孩子上学有东海学院等教育配套，休闲养生可到 700 亩滨海公园，时尚消费可到东海湾商业广场，历经 10 多年的变迁，东海板块的变化，正刷新许多泉州人的印象。

最近，东海板块的关注热度不断升温。先是，大盘扎堆开盘，成交量可观，形成板块关注效应。接着，关于实力房企进驻该板块的传闻不断，频频刺激着行业及购房者的眼球。

2016 年，东海将有实质性的大变化。产品线丰富，人居品质提升，生活配套逐步优化，大型城市配套逐渐完善，相较其他板块，东海开发空间大。这里土地平整、交通路网完善、一线江景资源，是开发条件优质的板块。

1.3.7 评估方法

1.3.7.1 评估方法的确定

根据委估资产特点以及账面价值的构成，对于评估对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法评估。由于本次评估房地产项目规模较大，开发周期较长，其土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、销售收入等发生的时间不尽相同，因此运用假设开发法评估必须考虑资金的时间价值，而且由于存在众多的未知因素和偶然因素会使开发利润的预测偏离实际。因此，本次评估选择采用假设开发法的现金流量折现法进行测算，即根据项目实际，模拟房地产开发过程，预测各项收入、支出未来发生的时间以及在未来发生的金额（即现金流量预测），再根据当前社会经济及行业发展状况测算适当的折现率，将它们折算到评估基准日的价值加减得出。

假设开发法评估具体测算步骤

- a. 调查待开发房地产的基本情况；
- b. 根据规划确定开发利用方式；
- c. 估计开发建设期和开发、销售进度；
- d. 估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加等在各项收入、支出在不同时间发生的金额；
- e. 确定折现率；

f. 计算折现值以确定最终评估结果。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法（现金流量折现法）评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本评估公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税

1.3.7.2 评估参数的确定

①开发完成后房地产价值（销售收入）的确定

评估人员对委估存货逐项进行了核实，确认其帐实、账表相符，而且销售数量（建筑面积）与相应的《商品房预售许可证》、《建设工程规划许可证》、《规划总平图》登记情况相符，同时根据该公司历史的销售情况和现行市场行情，评估人员认为委托评估的存货均能正常开发销售。在此前提下，本次评估开发完成后房地产销售收入的确定方法如下：

a) 可售面积的确定

已办理商品房预售许可证的依据许可证上规定的可售面积；对于未办理预售许可证的根据委托方提供的经规划部门审批后的建筑工程规划许可证、工程图纸，按照可售面积的预测绘成果进行测算；对未进行可售面积预测绘的项目，按其规划审批通过的总平指标确定可售面积。

b) 销售价格的确定

已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定其销售收入；尚未签定商品房销售(预售)合同的在产品主要通过市场调查评估基准日的市场售价，并考虑房地产价格的未来变动趋势综合确定。

②后续开发成本的测算

房地产开发成本由土地取得成本和建设开发成本组成，其中建设开发成本包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发期间税费。

前期工程费指例如市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用；

建筑安装工程费，包括建造商品房及附属工程所发生的土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等；

基础和公共配套设施建设费，包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施以及城市规划要求配套的文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用；

开发期间税费，包括工程监理费、竣工验收费、合同公证费、工程咨询费等其他工程费用以及工程报建费、质量检查费、水土流失补偿费、人防工程费等等有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用。

后续开发成本=总开发成本-已支付的开发成本

其中，总开发成本包括土地取得成本及建设开发成本。土地取得成本按有关土地出让合同及税费缴纳标准规定的实际应支出成本，经核对土地出让合同及财务凭证等确定；建设开发成本结合评估对象工程实际状况，根据评估基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格确定其合理建筑安装工程以及基础和公共配套设施工程造价，同时核对企业财务帐表，对照其历史发生成本，确定其正常前期工程费、开发期间税费比率，再加上一定的不可预见费，最终加总确定。已支付的开发成本由核实过的账面实际发生金额确定。

本次评估假设在未来建设期内物价水平稳定，评估项目开发成本与评估基准日标准一致，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

③管理费用的测算

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用，主要包括管理员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。根据类似房地产企业平均费率测算，本次评估按建设成本的4%计，并假设在建设期内均匀支出。

④销售费用的测算

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。由于本次评估项目由房地产开发公司自行销售，根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平、该项目的开发规模、项目类型以及当地类似房地产市场行情进行分析测算，最终确定按其销售收入的2.5%计取。

⑤销售税金及附加的测算

销售税金根据国家税法规定计取，主要包括增值税（老项目按营业税）、城建税、教育费附加和地方教育费附加，根据企业类型和当地税率标准，增值税根据税法的规

定，按销售收入预征，销售期末进行汇算，城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为营业税的 7%、3%、2%，

⑥土地增值税的测算

按照税法规定，按销售收入进行预征，销售期末进行汇算。

⑦所得税的测算

按照税法规定，按销售收入进行预征，销售期末进行汇算。

所得税=销售收入×销售利润预征率×所得税率（25%）

⑧折现率的测算

折现率是在采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数，与报酬资本化法中的报酬率的性质和求取方法相同，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。

由于房地产公司基本上为项目公司，本次评估参考房地产类上市公司的加权平均资本成本确定折现率。计算式如下：

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

2. 非流动资产的评估

2.1 长期股权投资的评估：

评估人员查阅了上述长期股权投资的协议、合同、章程、验资报告、企业法人营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截止 2016 年 8 月 31 日的经审计后的会计报表并对相关长期投资了解核实。其子公司均为全资子公司，评估人员进行整体评估，按评估后的股东全部权益及股权比例确定长期投资评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

2.2 固定资产-设备评估

本次设备评估主要采用成本法。

（1）电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：设备的评估值=重置成本×成新率

①电子设备的重置成本以现场市场价格为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

②办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(2) 车辆的评估

设备的评估值=重置成本×成新率

重置成本的确定：

成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本，乘以成新率，其乘积即作为评估值。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

2.3 递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上按对应的各应收款项的评估值来确定递延所得税资产的评估值。

3. 关于负债的评估

主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应缴税费、应付利息、其他应付款和长期借款。评估人员对企业的负债进行审查核实，各项负债在核实的基础上以核实确认后的账面值作为评估值，适当考虑是否存在不需支付的金额；金额较大的已发函询证，并以回函确认数为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签订的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产及负债进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解评估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求泉州连禾置业有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与评估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项评估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以公司按现状发展持续经营以及在建项目按计划建成完工为评估假设前提。

（二）基本假设：

（1）以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

（2）以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

（3）以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等

不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

(4) 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(5) 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

(三) 具体假设：

1. 评估结论是以列入估值范围的资产按委托方提供的规划设计不变的条件下，在估值基准日 2016 年 8 月 31 日的股东全部权益价值的反映为假设条件。

2. 本次评估是以评估对象在未来开发、销售周期内的商品房销售价格与当前现房市场价格基本保持一致为假设条件。

3. 本次评估是以未来建设期内物价水平稳定，评估对象开发成本与评估基准日标准基本保持一致为假设条件。

4. 根据被评估单位的规划，对于精品 mall、时尚 mall、五星酒店、部分地下商业及配套的地下车位拟自营，其余均对外销售。本次评估以未来按被评估单位的规划进行经营为假设条件。

5. 本次评估以委托方提供的开发计划符合土地开发合同等相关约定，不存在违约为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1. 本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对泉州连禾置业有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

泉州连禾置业有限公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 70,920.53 万元，经评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 85,227.56 万元（大写人民币捌亿伍仟贰佰贰拾柒万伍仟陆佰元整），评估增值 14,307.03 万元，增值率 20.17%。资产评估汇总表如下：

单位:万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	484,334.39	499,009.66	14,675.27	3.03
2	非流动资产	4,398.27	4,030.02	-368.25	-8.37
3	其中:可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	1,300.00	1,298.87	-1.13	-0.09
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	93.12	104.76	11.64	12.50
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	3,005.15	2,626.39	-378.76	-12.60
19	其他非流动资产				
20	资产总计	488,732.66	503,039.68	14,307.02	2.93
21	流动负债	350,812.12	350,812.12	0.00	0.00
22	非流动负债	67,000.00	67,000.00	0.00	0.00
23	负债总计	417,812.12	417,812.12	0.00	0.00
24	股东权益(净资产)	70,920.53	85,227.56	14,307.03	20.17

评估结论详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值的比较主要变动情况如下表所示:

2.1 其他应收款评估增值 15,150,193.72 元,系应收款项按可收回价值评估,同时坏账准备评估为 0 造成。

2.2 存货评估增值 131,602,515.32 元,主要因为近年来当地房地产市场价格有一定程度上涨,项目地块取得时间较早,土地取得成本相对较低以及周边各项市政配套不断完善的效益外溢。

2.3 长期股权评估减值 11,284.43 元,系子公司权益按整体企业价值评估后的价值低于账面长期投资账面值造成。

2.4 固定资产评估增值 116,354.32 元,主要系评估耐用年限和财务折旧年限的差异造成。

2.5 递延所得税资产评估减值 3,787,548.43,系坏账准备相应的递延所得税资产冲回造成。

十一、特别事项说明

1. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、销售数据等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查,亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明,本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关泉州连禾置业有限公司等描述性的文字均摘自泉州连禾置业有限公司提供给评估师的有关介绍资料,报告阅读者应将此视同一般性的文字说明,而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道,公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 评估人员注意到截至评估基准日 2016 年 8 月 31 日泉州连禾置业有限公司其他应收款中关联往来挂账余额约 16 亿 5 千万元,短期借款中挂账向关联方借入资金余额为 17 亿元,本次评估未考虑该事项及涉及的资金成本等可能对评估结果的影响。

6. 评估人员注意到泉州连禾置业有限公司以泰禾东海项目在建工程及对应的土地使用权抵押(贷款合同号:兴银泉投委借字第 2014002001、2、3 号),并由泰禾集团股份有限公司及黄其森、许清水提供担保(担保合同号:兴银泉投保字第 2014002001 号、兴银泉投个保字第 2014002001-1 号、兴银泉投个保字第 2014002001-2 号)向兴业银行泉州分行营业部贷款,截至评估基准日 2016 年 8 月 31 日,贷款期末余额为 670,000,000.00 元,本次评估未考虑该事项可能对评估值的影响。

7. 根据被评估单位的规划,对于精品 mall、时尚 mall、五星酒店、部分地下商业

及配套的地下车位拟自营,其余均对外销售,考虑到精品 mall、时尚 mall、五星酒店、部分地下商业及配套的地下车位等由于正在建设或主体尚未开始建设,预计 2017 年、2018 年才能陆续营业,未来运营收益较难以确定,核实账面成本后,本次评估按账面列示。

8. 本次评估,评估人员注意到“东海泰禾广场项目”地块中尚有 3430.6 平方米土地国有土地使用证尚未办理,土地出让金已支付,本次评估未考虑该事项可能对评估值造成的影响。

9. 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

10. 期后事项

10.1 报告提交日以后发生期后事项时,不能直接使用本报告的评估结论。

10.2 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

10.2.1 资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

10.2.2 资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值;

10.2.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

十二、评估报告使用限制

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未征得评估机构同意,本评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估报告的使用有效期为一年,即从 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日。

5. 本报告的资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2016 年 9 月 26 日。

(本报告报告号为：闽中兴评字(2016)第 1013 号，评估值为 85,227.56 万元，大写人民币捌亿伍仟贰佰贰拾柒万伍仟陆佰元整)

中国注册资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇一六年九月二十六日

福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购
所涉及的泉州连禾置业有限公司
股东全部权益价值
评估报告附件

闽中兴评字（2016）第 1013 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年九月二十六日

福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购 所涉及的泉州连禾置业有限公司 股东全部权益价值 评估附件清单

1. 评估基准日审计报告复印件；
2. 委托方、被评估单位营业执照复印件；
3. 委托方承诺函、被评估单位承诺函复印件；
4. 主要权属资料复印件；
5. 评估机构资格证书复印件；
6. 评估机构法人营业执照副本复印件；
7. 签字注册资产评估师资格证书复印件。