

福建漳州发展股份有限公司股权转让项目
所涉及的福建信禾房地产开发有限公司
股东全部权益评估报告书

闽联合中和评报字（2016）第 1165 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
中国·福州

二〇一六年八月二十六日

资产评估报告书

目录

注册资产评估师声明.....	2
摘要.....	3
一、绪言.....	7
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	7
三、评估目的.....	1 3
四、评估对象和评估范围.....	1 3
五、价值类型及其定义.....	1 5
六、评估基准日.....	1 5
七、评估依据.....	1 5
八、评估方法.....	1 7
九、评估程序实施过程及其情况.....	2 2
十、评估假设.....	2 3
十一、评估结论.....	2 4
十二、特别事项说明.....	2 6
十三、评估报告使用限制说明.....	2 7
十四、评估报告日.....	2 7
十五、注册资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章.....	2 7

注册资产评估师声明

1、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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或产权持有单位）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。

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

4、我们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，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提交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。

5、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，评估报告者应当充分考虑评估中载明的假设、限制条件、特殊事项说明及其对评估结论的影响。

6、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

福建漳州发展股份有限公司股权转让项目 所涉及的福建信禾房地产开发有限公司 股东全部权益评估报告书

闽联合中和评报字（2016）第 1165 号

摘要

重要提示: 本内容摘自资产评估报告书正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

一、委托方: 福建漳州发展股份有限公司。

被评估单位: 福建信禾房地产开发有限公司。

二、评估目的: 福建漳州发展股份有限公司拟转让所持有福建信禾房地产开发有限公司股权, 本次评估是为上述经济行为所涉及的福建信禾房地产开发有限公司股东全部权益提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围: 本次资产评估的评估对象为福建信禾房地产开发有限公司股东全部权益, 本次资产评估的评估范围为福建信禾房地产开发有限公司在评估基准日经审计后的资产负债表所列的全部资产、负债, 具体以福建信禾房地产开发有限公司以评估基准日经审计后的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准。在评估基准日, 企业账面总资产为 27,951.15 万元, 总负债为 16,697.21 万元, 净资产为 11,253.94 万元。

四、评估基准日: 2016 年 07 月 31 日。

五、价值类型: 市场价值。

六、主要评估方法: 资产基础法和收益法。

七、评估工作时间: 2016 年 08 月 06 日—2016 年 08 月 26 日。

八、评估结论:

1、资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下, 福建信禾房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 27,951.15 万元, 总负债为 16,697.21 万元, 净资产为 11,253.94 万元; 评估后总资产为 60,509.40 万元, 总负债为 16,697.21 万元, 净资产为 43,812.19 万元; 净资产评估增值 32,558.25 万元, 增值率 289.31%。具体情况详见下表:

单位：万元人民币

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	27,926.48	60,485.29	32,558.81	116.59%
2	非流动资产	24.67	24.11	-0.56	-2.27%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	24.67	24.11	-0.56	-2.27%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	27,951.15	60,509.40	32,558.25	116.48%
21	流动负债	16,697.21	16,697.21	-	0.00%
22	非流动负债	-	-		
23	负债合计	16,697.21	16,697.21	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	11,253.94	43,812.19	32,558.25	289.31%

2、收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下，福建信禾房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 27,951.15 万元，总负债为 16,697.21 万元，净资产为 11,253.94 万元；评估后净资产（即股东全部权益价值）为 43,925.26 万元，增值额 32,671.32 万元，增值率为 290.31%。

3、最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为 43,812.19 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 43,925.26 万元，二者差异不大。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要采用的是市场法，是站在评估时点，重新购置而得到的值。而收益法是对企业未来的销售和开发成本进行

合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

经评估，福建信禾房地产开发有限公司在评估基准日股东全部权益价值为43,812.19万元。

九、在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

(一) 引用报告的情况

无。

(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

本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产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，通过现场调查做出判断。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(五) 其它需说明的事项

1、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。

2、委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、会计凭证、合同等有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4、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整合法的权利为基础，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，我们假设上述资产与该等负债无关。

5、本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏对控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的分析依据，故本次评估中未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢折价影响。也未考虑非上市公司股权流动性对评估结果的影响。

十、评估结论的使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 07 月 31 日起，至 2017 年 07 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

福建漳州发展股份有限公司股权转让项目 所涉及的福建信禾房地产开发有限公司 股东全部权益评估报告书

闽联合中和评报字（2016）第 1165 号

一、绪言

福建漳州发展股份有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让所持有福建信禾房地产开发有限公司股权这一经济行为提供价值参考而涉及的福建信禾房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 年 07 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。

二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方：福建漳州发展股份有限公司。

- 1、公司名称：福建漳州发展股份有限公司；
- 2、统一社会信用代码号：91350000158160688P；
- 3、住所：漳州市胜利东路漳州发展广场；
- 4、注册资本：人民币捌亿捌仟肆佰壹拾肆万陆仟伍佰肆拾伍元；
- 5、法定代表人：庄文海；
- 6、公司类型：股份有限公司（上市）；
- 7、成立日期：1994 年 12 月 14 日；
- 8、经营范围：

一般经营项目：对道路公路的投资与开发；城市基础设施开发与建设；市政工程的投资与管理；房地产的开发及管理；金属制品、五金交电、机电设备、通讯设备、建筑材料、陶瓷制品、电脑及配件、纸制品、玩具、健身器材、灯具、日用百货、饲料、花卉、初级农产品的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位：福建信禾房地产开发有限公司。

- 1、公司基本情况
- 1) 公司名称：福建信禾房地产开发有限公司；
- 2) 统一社会信用代码号：91350681064119406F；
- 3) 注册资本：壹亿贰仟万圆整；
- 4) 企业类型：有限责任公司（法人独资）；
- 5) 法定代表人：郭建辉；

6) 住所: 漳州开发区涵碧楼花园 C 区 3 幢 903 号;

7) 经营范围: 房地产开发与经营。(以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部门的许可后方可经营)。

2、公司历史沿革:

1) 成立:

福建信禾房地产开发有限公司成立于 2013 年 3 月 26 日, 成立时注册资本为人民币 500 万元, 股东构成如下:

单位: 人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
余惠山	500.00	100%

2) 股权转让

2013 年 6 月余惠山将 51% 的股权以 255 万元人民币, 转让给福建漳州发展股份有限公司, 2014 年 1 月余惠山将所持 49% 的股权以 245 万元人民币, 转让给漳州天南实业有限公司, 股权转让后公司股权比例如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
福建漳州发展股份有限公司	255.00	51%
漳州天南实业有限公司	245.00	49%
合计	500.00	100%

3) 增资

2014 年 1 月, 公司将注册资本增至人民币 12,000 万元, 其中: 福建漳州发展股份有限公司出资 6,120 万元人民币、漳州天南实业有限公司出资 5,880 万元人民币, 增资后福建漳州发展股份有限公司仍然拥有本公司 51% 股权, 漳州天南实业有限公司拥有本公司 49% 股权。

2015 年 9 月 18 日, 福建漳州发展股份有限公司以 11,944 万元收购漳州天南实业持有的信禾房地产 49% 的股权。

2016 年 5 月 31 日福建漳州发展股份有限公司将其股权 30%, 以平价 3600 万元转让给漳州欣宝房地产开发有限公司。

至评估基准日, 公司注册资本 1.2 亿元, 其中: 福建漳州发展股份有限公司出资 8,400 万元人民币、漳州欣宝房地产开发有限公司出资 3,600 万元人民币; 福建漳州发展股份有限公司占股份的 70%, 漳州欣宝房地产开发有限公司占股份的 30%;

3、生产经营情况:

被评估单位的主要从事房地产开发与经营。目前正在开发的项目为位于漳州招商局经济技术开发区二区南滨大道以南，昆仑山路东侧的“漳发·晟港名都”。“漳发·晟港名都”位于南滨大道以南，昆仑山路以东，寨山六路以西，寨仔山以北。根据被评估单位提供的“漳发·晟港名都”已批准的项目建设总平面图，“漳发·晟港名都”主要技术经济指标表如下：

序号	项目		数量	单位	
1	总用地面积		57158.393	m ²	
2	总建筑面积		195681.83	m ²	
3	地上计容总建筑面积		153974.88	m ²	
	其中	商业建筑面积	6285.85	m ²	
		住宅建筑面积	144661.33	m ²	
		辅助建筑面积	3027.7	m ²	
		其中	物业用房	731.21	m ²
			幼儿园	1748.76	m ²
			配电室	430.15	m ²
			消控室	35.22	m ²
			门卫	12.4	m ²
厕所	69.96		m ²		
4	不计容面积		41706.95	m ²	
	其中	架空绿化	1829.22	m ²	
		地下建筑面积	39877.73	m ²	
5	占地面积		11664.84	m ²	
6	建筑密度		20.41	%	
7	容积率		2.69	m ² /m ²	
8	绿地率		41.83%	%	
9	住宅户数		1284	套	
10	机动车位		1235	辆	
	其中	地面	194	辆	
		地下车库	1041	辆	

项目拟分二期开发，各期主要技术经济指标表如下：

序号	项目	数量/金额			单位
		一期	二期	合计	
1	总建筑面积	100194.01	95487.82	195681.83	平方米
2	地上建筑面积	80289.47	73685.41	153974.88	平方米
	商业建筑面积	4105.04	2180.81	6285.85	平方米
	住宅建筑面积	75454.17	69207.16	144661.33	平方米
	配套建筑面积	730.26	2297.44	3027.7	平方米
3	不计容建筑面积	19904.54	21802.41	41706.95	平方米

	地下建筑面积	19152.2	20725.53	39877.73	平方米
	架空绿化	752.34	1076.88	1829.22	平方米

1) 项目土地使用权取得情况

2013年01月08日,余惠山与漳州市国土资源局漳州开发区分局签订了合同编号为35068120121228G809的国有建设用地使用权出让合同,合同约定:出让宗地位于漳州招商局经济技术开发区二区南滨大道以南,昆仑山路以东,出让宗地面积57158平方米,其中:住宅用地-城镇住宅用地面积5.43公顷,商服用地-批发零售用地(批发零售为主,兼住宿餐饮及商务金融)面积0.2858公顷。出让年限:商服用地40年、住宅用地70年。出让价款总计21,900.00万元(价款构成:包括城市基础设施配套费,但不包括契税)。宗地规划条件:建筑总面积154,326.60平方米,建筑容积率不高于2.70不低于1.10,建筑限高不高于100米不低于-8米,建筑密度不高于25%不低于15%,绿地率不高于55%不低于40%,套型建筑面积120平方米以下住房面积必须达到住房总面积的70%以上。

2013年,余惠山、漳州市国土资源局漳州开发区分局、福建信禾房地产开发有限公司签订了国有建设用地使用权出让合同变更协议,协议约定:上述地块受让人变更为福建信禾房地产开发有限公司。

至评估基准日,被评估单位已支付了全部的土地出让金、契税,已办理了编号为漳发国用(2015)第01859号的国有土地使用权证。

2) 项目建设用地规划许可证办理情况

2015年06月15日,“漳发·晟港名都”项目办理了编号为地字第350600201500034号建设工程规划许可证,记载内容如下:用地面积为57,158.393平方米,总建筑面积为197,485.00平方米。

3) 建设工程规划许可证办理情况

2015年12月15日,“漳发·晟港名都”项目办理了编号为建字第35060020ZS009号建设用地规划许可证,记载内容如下:总建筑面积为195,681.83平方米,其中:计容建筑面积为153,974.88平方米。

4) 项目施工许可证办理情况

“漳发·晟港名都”项目一期已办理了施工许可证。

4、公司近年财务状况及经营业绩如下:

近年资产负债表如下:

单位:人民币元

项目	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产:				
货币资金	1,762,063.35	1,899,969.82	2,556,013.51	72,852.85
交易性金融资产				

应收票据				
应收账款				
预付款项		3,245,451.02		109,500,000.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	222,835.33	221,034.55	24,128.40	24,653.45
买入返售金融资产	277,148,475.98	267,784,703.32		
存货			246,458,075.65	9,131,357.33
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	131,443.67	104,166.93	73,001.12	176,109.00
流动资产合计	279,264,818.33	273,255,325.64	249,111,218.68	118,904,972.63
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				
投资性房地产				
固定资产	246,740.33	291,151.14	359,087.54	74,379.38
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			271,953.92	81,250.06
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	246,740.33	291,151.14	631,041.46	155,629.44
资产总计	279,511,558.66	273,546,476.78	249,742,260.14	119,060,602.07
项目	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	49,038.12	216,075.48		
预收款项				
应付职工薪酬	228,537.67	507,712.55	423,382.37	54,646.00
应交税费	16,020.11	30,745.79	34,925.34	
应付利息				
应付股利				

其他应付款	166,678,501.23	158,547,462.50	132,022,995.73	114,711,357.33
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	166,972,097.13	159,301,996.32	132,481,303.44	114,766,003.33
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
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				
负债合计	166,972,097.13	159,301,996.32	132,481,303.44	114,766,003.33
所有者权益				
实收资本(或股本)	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00	5,000,000.00
资本公积				
减:库存股				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	-7,460,538.47	-5,755,519.54	-2,739,043.30	-705,401.26
所有者权益合计	112,539,461.53	114,244,480.46	117,260,956.70	4,294,598.74
负债和所有者权益总计	279,511,558.66	273,546,476.78	249,742,260.14	119,060,602.07

近年利润表如下:

单位:人民币元

项 目	2016年度1-7月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入				
减:营业成本				
营业税金及附加				
销售费用	165,906.38	236,581.02		
管理费用	1,531,571.23	2,793,953.16	2,048,363.10	395,313.71
财务费用	-3,281.09	-26,826.79	-15,896.11	
资产减值损失	10,822.41	12,768.85	1,175.05	1,297.55
加:公允价值变动收益				
投资收益				
二、营业利润	-1,705,018.93	-3,016,476.24	-2,033,642.04	-396,611.26
加:营业外收入				
减:营业外支出				308,790.00
三、利润总额	-1,705,018.93	-3,016,476.24	-2,033,642.04	-705,401.26

减:所得税费用				
四、净利润	-1,705,018.93	-3,016,476.24	-2,033,642.04	-705,401.26

上述表中 2013 年、2014 年、2016 年 1 至 7 月财务数据已经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告。2015 年财务数据已经厦门东友会计师事务所有限公司审计并出具了无保留意见的审计报告。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为本次经济行为的收购方，截至评估基准日，委托方持有被评估单位 70% 股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

- 1、福建信禾房地产开发有限公司股东；
- 2、国有资产监督管理部门；
- 3、国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

三、评估目的

福建漳州发展股份有限公司拟转让所持有福建信禾房地产开发有限公司股权，本次评估是为上述经济行为所涉及的福建信禾房地产开发有限公司股东全部权益提供市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估的评估对象是福建信禾房地产开发有限公司股东全部权益。

本次资产评估的评估范围是福建信禾房地产开发有限公司在评估基准日经审计后的资产负债表所列的全部资产、负债，具体以福建信禾房地产开发有限公司以评估基准日经审计后的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准。在评估基准日，企业账面总资产为 27,951.15 万元，总负债为 16,697.21 万元，净资产为 11,253.94 万元，具体详见下表：

单位：元人民币

项	目	账面价值
1	流动资产	279,264,818.33
2	非流动资产	246,740.33
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	

6	长期股权投资	
7	投资性房地产	
8	固定资产	246,740.33
9	在建工程	
10	工程物资	
11	固定资产清理	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	无形资产	
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	
20	资产总计	279,511,558.66
21	流动负债	166,972,097.13
22	非流动负债	
23	负债合计	166,972,097.13
24	净资产（所有者权益）	112,539,461.53

以上评估对象和评估范围与委托评估时确立的评估对象和评估范围一致，由福建信禾房地产开发有限公司负责申报，并经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了编号为闽华兴所（2016）审字 H-028 号无保留意见的审计报告。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

1、存货共 1 项，为被评估单位开发的位于漳州招商局经济技术开发区二区南滨大道以南，昆仑山路东侧的“漳发·晟港名都”开发成本，帐面净值 277,148,475.98 元。

2、运输车辆共计 1 辆，为 2014 年 11 月购入东风本田杰德 DHW6463F1CRD 小轿车，经现场查勘，使用正常。

3、电子设备共计 63 项，购于 2013-2016 年，主要为各部门日常办公使用，包括空调、家具、电脑、监控系统等，分布于公司各部门，均正常使用。

（三）企业申报的账面记录、未记录的无形资产

1、企业账面记录的无形资产：

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

（四）企业申报的表外资产

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

五、价值类型及其定义

此次评估采用市场价值作为选定的评估价值类型。

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。

六、评估基准日

评估基准日是 2016 年 07 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

无。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议修订)；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号)；
- 3、《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)；
- 4、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年第 91 号令)；
- 5、《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[2007]第 72 号)；
- 6、《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)；
- 7、《中华人民共和国城市规划法》；
- 8、《城市房地产市场估价管理暂行办法》；
- 9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
- 10、漳州市人民政府颁发的各项相关法律、法规、文件；
- 11、漳州市国土资源局颁发的有关文件；
- 12、中华人民共和国主席令第五号《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 13、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；

14、国资委产权〔2006〕274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

15、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、《财政部关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》（财企〔2004〕20号）；

2、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；

3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协2003）；

4、《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；

5、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；

6、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2012〕246号）；

7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；

8、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。

（四）权属依据

1、土地使用权证；

2、机动车行驶证；

3、被评估单位提供的建设用地规划许可证办理情况、建设工程规划许可证、施工许可证；

4、重要资产购置合同或凭证；

5、其他权属证明。

（五）取价依据

1、中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；

2、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第294号）；

3、《机动车强制报废标准规定》（2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过）；

4、机械工业出版社出版的《2014年机电产品价格信息数据库查询系统》；

5、当地机电产品市场行情；

6、中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；

7、被评估单位提供的以前年度及评估基准日审计报告、账册及会计原始凭证和相

关财务资料;

- 8、被评估单位提供的“漳发·晟港名都”可行性研究报告和项目建设总平面图;
- 9、被评估单位提供的历史经营资料;
- 10、被评估单位提供的未来收益预测资料;
- 11、本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

(六) 其他参考依据

- 1、委托评估的资产评估申报明细表;
- 2、委托方及被评估单位提供的关于《进行资产评估有关事项的说明》;
- 3、其他与评估相关资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。资产评估方法主要有下面三种:

市场法,是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,在市场上有相对可比案例或可比指标的情况下,市场法评估的结果最能反映企业具有的潜在市场价值。

市场法适用条件:

- 1、需要有一个充分发育的、活跃的资产交易市场;
- 2、市场上要有可比的资产及其交易活动。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——从资产的预期获利能力的角度评价资产,有利于为投资者进行投资预期和判断提供参考依据,它主要适应于对未来预期收益能力能做出相对准确和可靠估计的企业,不太适合收益能力受政策或政府调节影响大的企业估价。

收益法适用条件:

- 1、用货币衡量未来收益;
- 2、未来收益风险能用货币衡量。

运用收益法进行企业价值评估,应当从委托方或相关当事方获取被评估企业未来经营状况和收益状况的预测,并进行必要的分析、判断和调整,确信相关预测的合理性。

资产基础法是从资产的成本角度出发,对企业资产负债表上所有单项资产及负债,用市场价值代替历史成本的一种方法。该法在整体资产评估时容易忽略各项资产综合的获利能力,为投资定价提供参考性较弱。

资产基础法适用条件:

- 1、应当具备较为详尽的历史资料;
- 2、形成资产价值的耗费是必须的。

本次评估由于公开资产交易市场没有与被评估企业相同或类似的交易案例,故本次评估不采用市场法;被评估企业房地产的开发规划和销售规划已初步确定,在未来年度其收益和风险可相对合理进行估算,因此本次评估可以选择收益法进行评估;同时在持续经营的前提下,企业价值适用资产基础法评估。故本次评估选用资产基础法和收益法。

(二) 评估方法介绍

1、资产基础法

所谓资产基础法就是对每项资产的公平市场价值,根据资产实际情况,分别选用恰当的方法分别进行评估,然后将每项资产的公平市场价值加总后减去负债的价值,进而得到净资产的评估价值。

对于每项资产,通常选用成本法或市场法或收益法确定其公平市场价值的评估值。

1) 流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款、存货、其它流动资产。

(1) 货币资金

货币资金为银行存款。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况,对银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实后的账面值确认评估值。

(2) 应收款项

应收款项:为其他应收款,评估人员通过查阅账簿、报表,在进行经济内容和账龄分析的基础上,对大额款项进行了函证,并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况,具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断,采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失,对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为0;对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的,评估风险损失为100%;对有可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考企业会计计算坏账准备的方法,根据账龄分析估计出风险损失,确定应收款项评估值。

(3) 存货

存货为在建的“漳发·晟港名都”的开发成本,本次评估,土地使用权采用市场比较法,已投入的前期费用由于投入时间不长,按核实后帐面值确定。

市场比较法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的交易实例与估

价对象之间进行比较，进而就比较实例在交易情况、时间及区域和个别因素的差别进行修正，从而得到估价对象在估价期日价值的一种评估方法。根据该用地的实际情况以及评估人员的市场调查所掌握的资料，可以得到与该用地的条件类似的交易实例，因此，可以选择市场比较法作为本次估价的基本方法之一。其基本公式如下：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

(4) 其它流动资产

其它流动资产为未摊销的费用和预付税金。本次评估根据其尚存权利和未来收回资产确定其评估值。

2) 非流动资产

非流动资产为固定资产，固定资产为电子办公类设备、运输设备。

(1) 固定资产：包括电子办公类设备、运输设备

由于在公开市场上的类似设备交易较少，且单项机器设备，不具有独立获利能力，不宜采用市场法和收益法进行评估；而运用成本法评估的资料可以取得，因此采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 电子设备

A、重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置全价。

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号但能正常使用的电子设备则参照近期二手市场

行情确定评估值。

(2) 运输车辆

本次车辆评估方法采用重置成本法进行评估。即：

车辆评估值 = 重置全价 × 成新率

A、重置全价的确定

评估范围内的车辆为非营运车辆，其重置全价由现行含税购价组成，计算公式如下：

重置全价 = 现行含税购价

现行含税购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B、成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

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

式中 a 为车况调节系数

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行成新率的修正。若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

3) 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、收益法

收益法是本着收益还原的思路对公司的运营资产进行评估，即把公司未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。具体评估办法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率或资本化率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值必须是一致的。

本次收益法评估模型选用企业自由现金流。

企业整体价值 = 企业自由现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券等。

1、预测期和收益期的确定

本次评估采用有限年期。

2、自由现金流量的确定

本次评估采用企业净现金流，现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年) 企业净现金流量=现金流入-现金流出

(预测期内每年) 自由现金流量=营业收入-主营业务税金及附加-期间费用(管理费用、营业费用、财务费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+扣税财务费用

3、预测期末终值

由于本次对公司的收益预测期限为有限年期，因此需要考虑收益期末企业终值对评估价值的影响。但由于收益期末构成企业终值的资产价值很小，故忽略不计。

4、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估中采用的折现率采用加权平均资本成本(WACC)，计算公式如下：

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

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益；

D：付息债务；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

5、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

6、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产或未参与收益预测的资产和负债。

九、评估程序实施过程及其情况

本公司于2016年08月06日—2016年08月26日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估，评估过程分为以下阶段：

（一）确定评估业务基本事项

本公司接洽项目的有关人员，在接受资产业务委托之前，采取与当事方讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，共同明确资产评估业务基本事项，包括：

- 1、被评估单位基本情况；
- 2、资产评估目的；
- 3、评估对象基本情况；
- 4、价值类型及定义；
- 5、资产评估基准日；
- 6、资产评估限制条件和重要假设；
- 7、其他需要明确的重要事项。

（二）接受委托

在确定评估业务基本事项基础上接受委托，明确了评估目的、评估对象、评估基准日、出具资产评估报告的时间、资产评估报告的使用范围及资产评估的收费等资产评估业务约定书中的主要事项。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。本公司分别派出专门的机器设备评估人员、建筑物评估人员、土地使用权评估人员和流动资产及负债评估人员执行本次评估工作。

（四）现场调查

现场调查是核实检测评估对象、了解评估环境、掌握评估对象动态的唯一途径和不可省略的环节。本项目评估人员根据《资产评估准则》对评估程序和操作的规定，对公司填报的资产清查申报表进行审核、鉴别和现场勘察。

（五）收集资产评估资料

根据委估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证资产评估业务质量。

（六）评定估算

1、资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行必要分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法；

2、资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论；

3、资产评估人员在形成初步资产评估结论的基础上，对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，以形成资产评估结论。

（七）内部审核和与委托方、被评估企业进行沟通

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段为完成本公司专业审核的修改完善工作后，报本公司进行复审；第三阶段为本公司和委托方和被评估企业再次组织人员对评估报告和明细表进行了审核，并对审核结果进行修订后，将评估结果向委托方管理层进行了沟通。

（八）提交报告

在上述工作完成后，项目负责人编写资产评估报告书，本公司按审核程序对报告做全面的复核审查后，向委托方提交资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般性假设和限定条件：

- 1、本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素；
- 2、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变；
- 4、企业会计政策与核算方法和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 5、企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；
- 6、针对评估基准日资产的实际状况，企业管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营；
- 7、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 8、除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守所有有关的法律法规；

9、无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

(二) 特殊性假设和限定条件:

1、本次预测以公司评估基准日股权结构为框架,未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组。

2、本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时,未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响,开发成本能有效控制在预测范围内。

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

4、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况,对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断,但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

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

6、本次在评估时,由于评估师还无法准确预计未完工程后续专业支出,本次评估时采用的该部分项目的后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的,未考虑该部分项目工程竣工决算时项目专业支出(建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十一、评估结论

1、资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下,福建信禾房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 27,951.15 万元,总负债为 16,697.21 万元,净资产为 11,253.94 万元;评估后总资产为 60,509.40 万元,总负债为 16,697.21 万元,净资产为 43,812.19 万元;净资产评估增值 32,558.25 万元,增值率 289.31%。具体情况详见下表:

单位: 万元人民币

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	27,926.48	60,485.29	32,558.81	116.59%
2 非流动资产	24.67	24.11	-0.56	-2.27%
3 其中: 可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				

5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	24.67	24.11	-0.56	-2.27%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	27,951.15	60,509.40	32,558.25	116.48%
21	流动负债	16,697.21	16,697.21	-	0.00%
22	非流动负债	-	-		
23	负债合计	16,697.21	16,697.21	-	0.00%
24	净资产(所有者权益)	11,253.94	43,812.19	32,558.25	289.31%

2、收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下，福建信禾房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 27,951.15 万元，总负债为 16,697.21 万元，净资产为 11,253.94 万元；评估后净资产(即股东全部权益价值)为 43,925.26 万元，增值额 32,671.32 万元，增值率为 290.31%。

3、最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为 43,812.19 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 43,925.26 万元，二者差异不大。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要采用的是市场法，是站在评估时点，重新购置而得到的值。而收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响(诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等)，尤其是项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

经评估，福建信禾房地产开发有限公司在评估基准日股东全部权益价值为43,812.19万元。

十二、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、本评估结论中，评估师未对机器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企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

2、本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

评估报告使用者应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期: 结果使用有效期一年, 自评估基准日 2016 年 07 月 31 日起, 至 2017 年 07 月 30 日止。超过一年, 需重新进行评估。

(五) 本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论, 需经评估机构及评估师签字、盖章后, 依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成的时间为: 2016 年 08 月 26 日。

十五、注册资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人: 商光太

中国·福州

中国注册资产评估师: 陈志幸、王韵

二〇一六年八月二十六日