

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购
福建新华都置业有限公司
股权项目
估值报告

闽中兴估字（2017）第 027 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

二〇一七年四月十四日

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购福建新华 都置业有限公司股权项目 估值报告目录

第一部分 估值报告声明	3
第二部分 委托方及估值对象概况.....	5
一、委托方概况	5
二、估值对象概况	5
三、估值对象经营状况	6
第三部分 估值技术思路	12
一、估值目的	12
二、估值基准日	12
三、估值假设	12
四、估值方法的选择	13
第四部分 行业市场分析	15
第五部分 资产基础法估值分析.....	18
第六部分 估值结论及其分析	39
一、估值结果	39
二、增减值分析	40
三、风险提示	40
四、估值报告使用限制	43
五、估值报告日期	44
附件一：龙海新华都物业服务有限责任公司的估值分析	45
附件二：漳州新华都旅游发展有限公司的估值分析	52

第一部分 估值报告声明

因厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购福建新华都置业有限公司股权之经济行为，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受厦门泰禾房地产开发有限公司的委托，在由委托方提供未开发项目开发方案等基础上，按照通行的估值方法，对所涉及的福建新华都置业有限公司的股东全部权益在估值基准日 2017 年 2 月 28 日的投资价值进行了估值。

委托方根据历史市场情况的调研，结合自身情况，对福建新华都置业有限公司未来进行规划并提供开发方案及相关资料；委托方及福建新华都置业有限公司对企业经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，承担责任。

我们的工作是对委托方提交的开发方案所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查，并采用通行的估值模型进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等核查程序。

我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

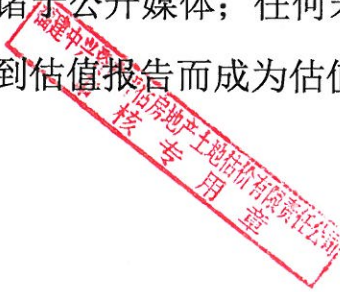
本估值机构未对委托方和目标单位提供的项目审批、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、投资模型、未来土地开发政策和规划等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。本次估值方案根据委托方对地块的初步设计指标为基础，未考虑委托方收购后可能对方案的变更对估值结果的影响。

本报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、

未来土地开发政策和规划等其他因素纳入考虑。

估值机构和估值人员对估值对象的权属、规划指标、项目开发方案等依据资料的调查和分析，不能视作一种保证，亦不能减轻或替代委托方和目标单位如实提供相关估值资料并保证真实性的责任。

非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。



第二部分 委托方及估值对象概况

一、委托方概况

委托方厦门泰禾房地产开发有限公司，为泰禾集团股份有限公司下属的控股公司。

统一社会信用代码：91350205072843242Q

注册资本：壹亿元整

公司类型：法人商事主体【有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）】

住所：厦门市海沧区新阳街道新光路 253 号 321 室

法定代表人：朱进康

成立日期：2013 年 09 月 13 日

经营范围：房地产开发、销售；室内装饰、装修工程施工；销售：建筑材料。（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、估值对象概况

估值对象为福建新华都置业有限公司

（一）福建新华都置业有限公司

统一社会信用代码：91350681791751635J

公司类型：有限责任公司（港澳台与境内合资）

住所：龙海市隆教乡白塘村

法定代表人：陈志勇

注册资本：3288.00 万美元

成立日期：2006 年 08 月 01 日

经营范围：在龙海市隆教乡白塘村从事白塘湾国际旅游度假区一期项目的酒店、旅游综合开发经营及配套设施建设；在龙海市隆教乡新厝村从事白塘湾国际旅游度假区一期项目的房地产开发经营及物业服务。（以上涉及前置审批许可项目的，只允许在审批许可范围和有效期限内生产经营）

（二）历史沿革及股权结构

福建新华都置业有限公司原名明升（福建）置业有限公司，由汇明昇集团有限公司于 2006 年 8 月 1 日独资设立，设立时为有限责任公司（台港澳法人独资），注册资

本 1188 万美元。

2006 年 12 月 5 日，汇明昇集团有限公司到资 300 万美元。

2010 年 1 月 7 日，汇明昇集团有限公司到资 888 万美元，实收资本与注册资本相同。

2010 年 1 月 15 日，公司股东汇明昇集团有限公司将 60%股权转让给新华都实业集团股份有限公司。

2013 年 4 月 23 日，注册资本金变更为 3288 万美元，新华都实业集团股份有限公司出资 1972.80 万美元，汇明昇集团有限公司出资 1315.20 万美元，股东按此占股比实缴完毕。

2013 年 7 月 16 日，公司名称变更为福建新华都置业有限公司。

截止 2017 年 2 月 28 日，福建新华都置业有限公司股东情况如下：

投资者名称	注册资本（万美元）	占比
新华都实业集团股份有限公司	1972.80	60%
汇明昇集团有限公司	1315.20	40%
合计	3288.00	100.00%

三、估值对象经营状况

（一）估值对象基准日状况

估值对象为福建新华都置业有限公司的股东全部权益价值。估值范围为福建新华都置业有限公司申报并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的截止 2017 年 2 月 28 日的资产和负债。

估值范围具体如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,625,066,038.52
货币资金	18,178,075.39
交易性金融资产	
应收票据	
应收账款	
预付款项	
应收利息	
应收股利	
其他应收款	192,428,545.75
存货	1,252,553,636.91

一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	161,905,780.47
二、非流动资产合计	77,875,800.43
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	31,500,000.00
投资性房地产	
固定资产	2,061,060.11
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	707,586.26
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	1,540,363.61
递延所得税资产	42,066,790.45
其他非流动资产	
三、资产总计	1,702,941,838.95
四、流动负债合计	747,992,700.50
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	34,650,910.95
预收款项	
应付职工薪酬	1,174,397.99
应交税费	2,695.00
应付利息	11,404,300.00
应付股利	
其他应付款	700,760,396.56
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
五、非流动负债合计	901,759,000.00
长期借款	790,000,000.00
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
预计负债	
递延所得税负债	
递延收益	111,759,000.00
其他非流动负债	
六、负债总计	1,649,751,700.50

七、股东权益	53,190,138.45
--------	---------------

(二) 估值对象经营情况

福建新华都置业有限公司截止基准日最近两年一期的资产、负债及经营状况如下:

单位:人民币元

项 目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	18,178,075.39	7,360,129.97	118,795,757.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	192,428,545.75	189,855,052.22	210,304,653.43
存货	1,252,553,636.91	1,195,164,191.10	886,361,219.44
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	161,905,780.47	146,396,370.81	263,891,020.00
流动资产合计	1,625,066,038.52	1,538,775,744.10	1,479,352,650.67
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	31,500,000.00	27,500,000.00	500,000.00
投资性房地产			
固定资产	2,061,060.11	2,259,459.86	3,313,945.13
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	707,586.26	749,576.50	1,268,662.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,540,363.61	1,751,258.93	4,516,630.85
递延所得税资产	42,066,790.45	41,498,622.24	37,637,049.28

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购福建新华都置业有限公司股权项目估值报告

其他非流动资产			
非流动资产合计	77,875,800.43	73,758,917.53	47,236,287.26
资产总计	1,702,941,838.95	1,612,534,661.63	1,526,588,937.93
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	34,650,910.95	339,913.65	1,243,197.60
预收款项			
应付职工薪酬	1,174,397.99	1,164,382.78	1,421,301.09
应交税费	2,695.00	2,695.00	87,746.01
应付利息	11,404,300.00		
应付股利			
其他应付款	700,760,396.56	753,736,969.51	712,163,662.86
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	747,992,700.50	755,243,960.94	714,915,907.56
非流动负债:			
长期借款	790,000,000.00	690,000,000.00	630,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
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	111,759,000.00	111,759,000.00	111,759,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	901,759,000.00	801,759,000.00	741,759,000.00
负债合计	1,649,751,700.50	1,557,002,960.94	1,456,674,907.56
股东权益:			
实收资本(或股本)	215,209,476.00	215,209,476.00	215,209,476.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购福建新华都置业有限公司股权项目估值报告

资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-162,019,337.55	-159,677,775.31	-145,295,445.63
股东权益合计	53,190,138.45	55,531,700.69	69,914,030.37
负债和股东权益总计	1,702,941,838.95	1,612,534,661.63	1,526,588,937.93

项 目	2017 年 1-2 月	2016 年度	2015 年度
一、营业收入		9,680.00	88,000.00
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用	101,666.41	425,031.36	1,500,930.07
管理费用	2,798,858.03	17,899,952.54	23,158,440.27
财务费用	5,131.71	-2,657.70	-3,817.68
资产减值损失	3,868.08	24,692.42	-1,019,886.91
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	-2,909,524.23	-18,337,338.62	-23,547,665.75
加：营业外收入		101,635.98	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	206.22	8,200.00	19,312.66
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-2,909,730.45	-18,243,902.64	-23,566,978.41
减：所得税费用	-568,168.21	-3,861,572.96	-59,954.88
四、净利润	-2,341,562.24	-14,382,329.68	-23,507,023.53

备注：上述表中的数据由福建新华都置业有限公司提供，其中 2015 年、2016 年、2017 年 1-2 月数据经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具大信审字[2017]第 1-01364 号无保留意见审计报告。

四、福建新华都置业有限公司的主要资产：

福建新华都置业有限公司的主要资产为存货、往来款、其他流动资产、固定资产、长期投资。

(一)存货：主要为 18 块土地(宗地面积共计约 1372.6 亩，其中住宅用地 13 幅，宗地面积合计约 1082 亩，商服、旅馆用地 5 幅，宗地面积合计约 290.58 亩)发生的土地取得成本及地上部分在建工程和区域基础设施配套费等地块发生的前期成本。

(二) 往来款：主要为关联方往来和经营过程中产生的应收、应付款项。

(三) 其他流动资产：为购买的理财产品、待抵扣的进项税以及预付龙海市财政局购买的土地增减指标款。

(四) 固定资产——设备类：设备主要为车辆及电子设备，车辆为小轿车和摩托车等；电子设备主要包含空调、电脑、复印机等。

(五) 长期投资：长期投资系投资龙海新华都物业服务有限公司、漳州新华都旅游发展有限公司，持股比例均为 100%。

第三部分 估值技术思路

一、估值目的

本次估值目的是为厦门泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的福建新华都置业有限公司股东全部权益提供价值参考。

二、估值基准日

本次估值基准日为 2017 年 2 月 28 日，该基准日由委托方确定。

三、估值假设

本估值报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）估值前提：本次估值是以企业持续经营以及未开发土地相关指标和未来项目开发方案按委托方设定为估值假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及目标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. 以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。
5. 除已知悉并披露的事项外，本次估值以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且目标单位对列入估值范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设：

1. 本次估值假设当前当地土地市场不会发生重大的影响土地价值因素。
2. 本次估值假设白塘湾项目除已建设的 3 号地按原建设方案继续建设外，其余地

块均重新规划，按委托方提供的方案建设。同时假设解除部分合同需承担的违约金与被估值单位提供的预计金额相当。

3. 根据委托方提供的项目开发方案，本次估值假设地上双拼别墅、高层住宅、底层商业计容建筑面积均为可售面积、地下车位均可售。

4. 本次估值假设未来的项目开发销售等按委托方提供的项目开发计划、销售计划、成本支付计划进行。

5. 本次估值假设福建新华都置业有限公司提供的白塘湾项目截止估值基准日除已提供的需承担的沿海大通道、安置房建设等尚需承担的费用外不存在其他潜在义务及负债。

本估值报告及估值结论是依据上述估值前提、基本假设和具体假设，以及本估值报告中确定的原则、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，本估值报告及估值结论一般会自行失效。

四、估值方法的选择

(一) 估值基本方法有市场法、收益法和资产基础法

1. 市场法

市场法指将估值对象与参考企业、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估值对象价值的估值思路。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

收益法是指通过将目标单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 估值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) 估值对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

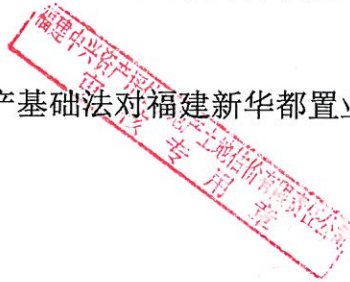
资产基础法是指在目标单位各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。采用成本法的前提条件有：

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

(二) 估值方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象及获利能力状况，估值时的市场条件，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符合条件的可比相近交易案例，故无法采用市场法。由于目标单位为房地产项目公司项目开发完毕后无其他项目储备，因此不适宜采用收益法。

鉴于以上原因，本项目采用资产基础法对福建新华都置业有限公司股东全部权益进行估值。



第四部分 行业市场分析

中国指数研究院发布：“中国房地产市场 2016 总结与 2017 趋势展望”显示：

2016 年，房地产市场迎来本轮周期的高点，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。

政策方面，政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险。2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

价格方面，热点城市房价涨幅显著，调控收紧后价格趋稳。受宽松货币环境、阶段性供求紧张及地价上涨影响，热点城市房价快速攀升，1~11 月百城住宅价格累计上涨 17.83%。在四季度多城调控政策密集出台后，热点城市的新房及二手房价格涨幅均出现回落。

成交方面，市场成交全年高位运行，成交结构明显上移。2016 年，各类需求持续释放，房地产交易高位运行，50 个代表城市商品住宅成交量同比增长超两成，绝对量创历史同期新高。国庆节前后热点城市调控政策密集出台，代表城市市场热度开始回落，四季度成交量高位下调。从成交结构来看，核心一二线城市各层级产品总价提升显著，热点城市的改善需求也积极释放，成交结构上移，大户型成交占比提升。

土地方面，一二线土地市场高热，高价地开发蕴风险。2016 年，300 个城市土地市场供求仍呈下降趋势，各类用地推出同比下降 11.0%，成交同比下降 5.7%。但是，热点城市土地市场持续高热，拉高了全国整体住宅楼面均价及溢价率，全国 300 个城市各类用地成交楼面价同比上涨 38.7%；平均溢价率为 43.13%，较 2015 年提高 26.91 个百分点。值得注意的是，2016 年房企销售回暖及宽松的资金环境，企业拿地热情高涨，重点一二线城市高价地块频出，尤其是合肥、苏州、南京、上海等城市，未来市场走势十分值得关注。

自 2016 年开年以来，厦门楼市经历两次土拍后，房价快速上涨，在厦门高房价的刺激下，刚需目光转战厦门较偏远区域或者厦门周边板块(如漳州港、角美等区域)，从而也带动了这些板块的成交量，这股楼市“热风”已蔓延至漳州。

以“鱼米之乡”闻名的漳州拥有良好的生态环境，城市定位为“田园都市、生态之城”。宜居环境为房地产市场提供良好的条件。相关数据显示，漳州连续四年经济增长排名全省第一，经济综合实力稳居福建第四，包括 GDP、公共财政收入、居民可支配收入等经济指标均为福建省前列。漳州东临厦门、南与广东交界，厦漳跨海大桥、厦漳城际轨道交通建设、厦漳隧道、厦漳同城大道这一系列的交通要塞的打通，将实现城市的飞跃，进一步加快了漳州房地产市场的发展。

据统计 2016 年在一系列配套政策的支持下，漳州新建商品住房 2016 年销量居全省第三，增幅居全省第一。此外，2016 年漳州历年累计商品房库存 673.04 万平方米，库存消化 218.95 万平方米，去化周期 17 个月，相比 2015 年缩短 5 个月。其中，龙海、云霄两县市商品房存量去化周期位于全省第二。

2016 年，漳州市住建局推进宜居环境项目完成投资 470 亿元，占年度计划投资的 105%，其中，南江滨路、圆山大道、同城大道、五馆一歌、芴城滨江生态公园天宝段一期、华安真武山公园、古城保护等一大批公共设施建设成效显著。随着市政配套的完善，位处厦门一小时车程圈的漳州已经成为许多刚需购房的第一选择。

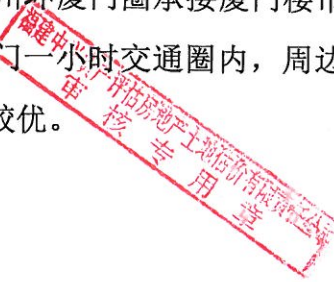
下图为 2016 年漳州各区域商品房成交面积排名：

2016年漳州各区域商品房成交面积排名情况

区域	成交面积(万㎡)	成交套数	成交金额(亿元)	成交均价(元/㎡)
龙文区	161.44	17276	126.89	7860
漳州港	113.40	11844	106.52	9393
台商投资区	87.06	11343	93.79	10773
芴城区	81.17	9991	67.19	8278
龙海市	64.37	6764	49.16	7637
漳浦县	63.45	6021	35.24	5554
云霄县	39.80	3694	20.22	5080
东山县	33.72	3671	17.54	5201
南靖县	32.05	3172	13.12	4093
诏安县	30.01	3054	15.82	5273
长泰县	25.28	2553	17.83	7053
平和县	17.32	1570	7.61	4394
华安县	17.32	764	2.73	3818
常山县	17.32	458	1.69	3368

2017 年漳州市区首场土拍落幕，成功出让两幅地块，其中，2017P01 地块拍出了楼面价 10897 元/㎡，溢价率达 159%。此外距离委估项目 22 公里漳州港港尾镇的楼面

价已达 9406 元/平（2017 年 3 月）。房企开始加大布局临厦片区，这是由于受限于厦门市场拿地需求无法满足，不仅是购房需求向厦门周边城市外溢，企业的拿地需求也在向周边同步外溢。同城化使漳州环厦门圈承接厦门楼市外溢需求明显，刚需、投资置业动力强劲。委估项目位于厦门一小时交通圈内，周边环境优越，也将吸引周边的国内的度假人群，未来发展前景较优。



第五部分 资产基础法估值分析

资产基础法是选用合适的估值方法对各单项资产进行估值后，加和得出估值对象价值。对纳入估值范围的各类资产及负债的估值方法如下：

一、关于流动资产的估值

（一）货币资金的估值

1. 银行存款采取同银行对账单余额核对的方法，并结合审计银行询证结果，以核实后无误的价值确认为估值结果。

（二）应收款项的估值

应收款项(其他应收款)在查阅会计凭证，借助历史资料和现场的调查情况，具体数额、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，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定估值结果。对于账龄较长、有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目，估值为 0；其他参考企业坏账准备政策按预计可收回金额确认估值结果；同时将已计提坏账准备估值为 0。

（三）存货的估值

1. 概况

截至估值基准日，存 货 账 面 值 为 1,252,553,636.91 元，存货为在产品。在产品主要为 18 块土地（宗地面积共计约 1372.6 亩，其中住宅用地 13 幅，宗地面积计约 1082 亩，商服、旅馆用地 5 幅，宗地面积计约 290.58 亩。）发生的土地取得成本及地上部分在建工程和区域基础设施配套费等地块发生的前期成本。已取得地块基本信息如下：

（1）土地出让合同

地块编号	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	容积率	建筑总面积
1	36310020130114G003	2013.1.14	明升(福建)置业有限公司	2012G16	龙海市隆教乡白塘村	19262	650	商业用地	1~1.8	34671.6
2	36310020130114G004	2013.1.14	明升(福建)置业有限公司	2012G17	龙海市隆教乡新厝村	69097	3600	住宅用地	1~2.5	172742.5
3	36310020130801G077	2013.8.1	福建新华都置业有限公司	2013G9	龙海市隆教乡新厝村、白塘村	39282	2100	住宅用地	1~2.5	98205
4	36310020130801G078	2013.8.1	福建新华都置业有限公司	2013G10	龙海市隆教乡新厝村	66906	3500	住宅用地	1~1.8	120430.8
5	36310020130801G079	2013.8.1	福建新华都置业有限公司	2013G11	龙海市隆教乡白塘村	19160	650	商业用地	1~2	38320

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购福建新华都置业有限公司股权项目估值报告

6	36310020130801G080	2013.8.1	福建新华都置业有限公司	2013G12	龙海市隆教乡新厝村、白塘村	43879	2350	住宅用地	1~1.8	78982.2
7	36310020130801G081	2013.8.1	福建新华都置业有限公司	2013G13	龙海市隆教乡新厝村、白塘村	54810	2900	住宅用地	1~1.8	98658
8	36310020130801G082	2013.8.1	福建新华都置业有限公司	2013G14	龙海市隆教乡新厝村	62534	3300	住宅用地	1~1.8	112561.2
10	36310020140409G012	2014.4.9	福建新华都置业有限公司	2013G23	龙海市隆教乡新厝村	56033	3000	住宅用地	1~2.5	140082.5
11	36310020140409G013	2014.4.9	福建新华都置业有限公司	2013G24	龙海市隆教乡新厝村、白塘村	35202	1900	住宅用地	1~2.5	88005
14	3631002013126G111	2013.11.26	福建新华都置业有限公司	2013G17	龙海市隆教乡新厝村、大林农场	36871	1950	住宅用地	1~1.8	66367.8
15	3631002013126G112	2013.11.26	福建新华都置业有限公司	2013G18	龙海市隆教乡新厝村	61779	3300	住宅用地	1~1.8	111202.2
16	3631002013126G113	2013.11.26	福建新华都置业有限公司	2013G19	龙海市隆教乡新厝村	67400	3660.606	住宅用地	1~1.8	121320
17	3631002013126G114	2013.11.26	福建新华都置业有限公司	2013G20	龙海市隆教乡新厝村	67513	4311.732	住宅用地	1~1.8	121523.4
18	36310020150729P035	2015.7.29	福建新华都置业有限公司	2015P04	龙海市隆教乡新厝村	60040	4700	住宅用地	1~2.5	150100
19	36310020150729P036	2015.7.29	福建新华都置业有限公司	2015P05	龙海市隆教乡白塘村	52500	3350	商业用地	0~1	52500
21	36310020150729P037	2015.7.29	福建新华都置业有限公司	2015P07	龙海市隆教乡白塘村	66621	4200	商业用地	0~1	66621
27	36310020150707P034	2016.7.7	福建新华都置业有限公司	2016P04	龙海市隆教乡白塘村	36176	2450	商业用地	0~0.5	18088

(2) 建设用地规划证

序号	用地单位	地块	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)
1	福建新华都置业有限公司	2012G16地块	地字第35068120160033号	2016.10.9	2012G16地块	隆教乡白塘村	商业用地	19262
2	福建新华都置业有限公司	2012G17地块	地字第35068120160003号	2016.10.9	2012G17地块	隆教乡新厝村	住宅用地	69097
3	福建新华都置业有限公司	2013G09地块	地字第35068120150004号	2015.2.16	2013G09地块	隆教乡新厝村、白塘村	住宅用地	39282
4	福建新华都置业有限公司	金山岭04地块	地字第35068120140024号	2014.9.12	金山岭04地块	隆教乡新厝村、白塘村	住宅用地	66906
5	福建新华都置业有限公司	2012G11地块	地字第35068120160030号	2016.10.19	2012G11地块	隆教乡白塘村	商业用地	19160
6	福建新华都置业有限公司	金山岭06地块	地字第35068120140025号	2014.9.12	金山岭06地块	隆教乡新厝村、白塘村	住宅用地	43879
7	福建新华都置业有限公司	金山岭07地块	地字第35068120140026号	2014.9.12	金山岭07地块	隆教乡新厝村、白塘村	住宅用地	54810
8	福建新华都置业有限公司	金山岭08地块	地字第35068120140023号	2014.9.12	金山岭08地块	隆教乡新厝村	住宅用地	62534
9	福建新华都置业有限公司	2013G23地块	地字第35068120160032号	2016.10.9	2013G23地块	隆教乡新厝村	住宅用地	56033
10	福建新华都置业有限公司	2013G24地块	地字第35068120150005号	2015.2.16	2013G24地块	隆教乡新厝村、白塘村	住宅用地	35202
11	福建新华都置业有限公司	2013G17地块	地字第35068120140031号	2014.10.13	2013G17地块	隆教乡新厝村、大林农场	住宅用地	36871
12	福建新华都置业有限公司	2013G18地块	地字第35068120140028号	2014.10.13	2013G18地块	隆教乡新厝村	住宅用地	61779
13	福建新华都置业有限公司	2013G19地块	地字第35068120140029号	2014.10.13	2013G19地块	隆教乡新厝村	住宅用地	67400
14	福建新华都置业有限公司	2013G20地块	地字第35068120140030号	2014.10.13	2013G20地块	隆教乡新厝村	住宅用地	67513
15	福建新华都置业有限公司	2015P04地块	地字第35068120160035号	2016.11.8	2015P04地块	隆教乡新厝村	住宅用地	60040
16	福建新华都置业有限公司	2015P05地块	地字第35068120160036号	2016.11.8	2015P05地块	隆教乡白塘村	商业用地	52500
17	福建新华都置业有限公司	2015P07地块	地字第35068120160037号	2016.11.8	2015P07地块	隆教乡白塘村	商业用地	66621
18	福建新华都置业有限公司	2016P04地块	地字第35068120160038号	2016.11.8	2016P04地块	隆教乡白塘村	商业用地	36176

(3) 不动产登记证

序	土地使用权人	土地证编号	所属地块及项目	地类(用途)	使用权面积	颁发时间	终止日期
---	--------	-------	---------	--------	-------	------	------

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购福建新华都置业有限公司股权项目估值报告

号			地块	项目		(m²)		
1	福建新华都置业有限公司	闽(2016)龙海市不动产第0000310号	1	2012G16地块	商业用地	19262	2016.11.15	2056.9.18
2	福建新华都置业有限公司	闽(2016)龙海市不动产第0000309号	2	2012G17地块	住宅用地	69097	2016.11.15	2086.9.18
3	福建新华都置业有限公司	龙国用(2015)第G2173号	3	2013G09地块	住宅用地	39282	2015.5.19	2083.9.18
4	福建新华都置业有限公司	龙特国用(2014)第GC0076号	4	金山岭04地块	住宅用地	66906	2014.10.14	2083.10.21
5	福建新华都置业有限公司	闽(2016)龙海市不动产第0000308号	5	2012G11地块	商业用地	19160	2016.11.15	2056.9.18
6	福建新华都置业有限公司	龙特国用(2014)第GC0075号	6	金山岭06地块	住宅用地	43879	2014.10.14	2083.10.1
7	福建新华都置业有限公司	龙特国用(2014)第GC0074号	7	金山岭07地块	住宅用地	54810	2014.10.14	2083.10.1
8	福建新华都置业有限公司	龙特国用(2014)第GC0077号	8	金山岭08地块	住宅用地	62534	2014.10.14	2083.10.21
9	福建新华都置业有限公司	闽(2016)龙海市不动产第0000307号	10	2013G23地块	住宅用地	56033	2016.11.15	2086.9.18
10	福建新华都置业有限公司	龙国用(2015)第G2194号	11	2013G24地块	住宅用地	35202	2015.5.19	2084.6.4
11	福建新华都置业有限公司	龙国用(2015)第G1061号	14	2013G17地块	住宅用地	36871	2015.2.13	2083.11.25
12	福建新华都置业有限公司	龙国用(2015)第G1219号	15	2013G18地块	住宅用地	61779	2015.5.4	2083.11.25
13	福建新华都置业有限公司	龙国用(2015)第G1059号	16	2013G19地块	住宅用地	67399.58	2015.2.13	2083.11.25
14	福建新华都置业有限公司	龙国用(2015)第G1062号	17	2013G20地块	住宅用地	67513	2015.2.13	2083.11.25
15	福建新华都置业有限公司	闽(2016)龙海市不动产第0000729号	18	2015P04地块	住宅用地	60040	2016.12.29	2086.1.24
16	福建新华都置业有限公司	闽(2016)龙海市不动产第0000732号	19	2015P05地块	商业用地	52500	2016.12.29	2056.1.24
17	福建新华都置业有限公司	闽(2016)龙海市不动产第0000731号	21	2015P07地块	商业用地	66621	2016.12.29	2056.1.24
18	福建新华都置业有限公司	闽(2016)龙海市不动产第0000730号	27	2016P04地块	商业用地	36176	2016.12.29	2056.12.4

(4) 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	总建筑面积(m²)	备注
1	福建新华都置业有限公司	建字第350681201700004	2017.1.16	白塘湾国际旅游度假城游客服务中心1-3号楼	隆教畲族乡白塘村	4826.36	计容面积4821.19m²
2	福建新华都置业有限公司	建字第350681201700003	2017.1.16	白塘湾国际旅游度假城游客服务中心4-8号楼	隆教畲族乡白塘村	1835.53	计容面积1701.02m²
3	福建新华都置业有限公司	建字第350681201700011	2017.2.28	白塘湾国际旅游度假城地产一期A区项目(海滨小镇B-01地块7#、10-22#楼)及配电室、消控室	隆教畲族乡白塘村	21329.26	地上建筑面积17751.079m²,地下室面积3578.181m²,计容面积16517.500m²,不计容4778.117m²
4	福建新华都置业有限公司	建字第350681201600034	2016.8.16	一期A区项目(海滨小镇B-01地块8#、9#住宅楼	隆教畲族乡白塘村	21235.82	8号楼总面积10051.61m²,9号楼总面积11184.21m²,其中8#楼计容面积10224.47m²,不计容面积63.30m²(1层架空)9#楼计容面积9827.19m²,不计容面积1573.83m²(其中半

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购福建新华都置业有限公司股权项目估值报告

							地下架空面积 184.97 m ² , 地下停车区 1388.86 m ² .
--	--	--	--	--	--	--	--

(5) 建筑工程施工证

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)	勘察单位	设计单位	施工单位	监理单位	合同工期
1	福建新华都置业有限公司	FJSGX K0596 LH201 70000 8	201 7. 3 . 15	白塘湾国际旅游度假城游客服务中心 1-8 号楼	龙海市隆教乡白塘村	6661. 89	1422. 34	福建磐基岩土工程有限公司	厦门佰地建筑设计有限公司、深圳市天华建筑设计有限公司	福建荣信环境建设集团有限公司	厦门协信工程咨询监理有限公司	164 日历天
2	福建新华都置业有限公司	FJSGX K0596 LH201 60005 2	201 6. 1 2. 8	白塘湾国际旅游度假城一期 A 区项目 (海滨小镇 B-01 地块 8#、9# 住宅楼)	隆教畲族白塘村	21235. 82	3952. 7971	福建磐基岩土工程有限公司	深圳市天华建筑设计有限公司	中建三局第三建设工程有限责任公司	厦门协信工程咨询监理有限公司	720 日历天
3	福建新华都置业有限公司	FJSGX K0596 LH201 70001 0	201 7. 3 . 17	白塘湾国际旅游度假城一期 A 区项目 (海滨小镇 B-01 地块 7#、10-22#楼) 及配电室、消控室	隆教畲族白塘村	21329. 26	4257. 77	漳州市闽中南岩土工程勘察有限公司	厦门佰地建筑设计有限公司	中建三局第三建设工程有限责任公司	厦门协信工程咨询监理有限公司	690 日历天
4	福建新华都置业有限公司	FJSGX K0596 LH201 60004 6	201 6. 1 1. 1 5	白塘湾国际旅游度假城金山岭项目一期 (8-1 地块) 1-11#楼及 4-11#地下车库	隆教畲族白塘村	6765. 97	1549. 85	漳州市闽中南岩土工程勘察有限公司	厦门佰地建筑设计有限公司	福建荣信环境建设集团有限公司	厦门协信工程咨询监理有限公司	560 日历天

(6) 预售许可证

尚未开始预售。

(7) 工程形象进度

截止估值基准日, 目标地块已开发建设情况: 目前用地编号: 2013G09 地块已开工, 在建地上面积约 20000 平方米, 共 2 栋高层住宅楼, 已分别施工至 9、11 层; 用地编号 2012G16 号地块已建成游客服务中心 1-8 号楼: 主体建成, 室内装修。

用地性质	项目	地块号	报批建设规模	形象进度
住宿 餐饮	游客中心	白塘 01	34671.6 m ²	已封顶, 精装及景观已进场

用地	度假酒店	白塘 21	66621 m ²	未施工
	温泉酒店	白塘 27	/	未施工
	水上乐园	白塘 19	52500 m ²	未施工
	箱子客	白塘 05	/	未施工
住宅用地	海滨地产一期	白塘 10	140082.5 m ²	未施工
	海滨地产二期	白塘 02	172742.5 m ²	未施工
	海滨地产三期	白塘 18	150100 m ²	未施工
	海滨小镇一期	白塘 03	98205 m ²	8#楼已施工至 11 层 9#楼已施工至 9 层
	海滨小镇二期	白塘 11	88005 m ²	未施工
	金山岭	白塘 04、06、07、08、 14、15、16、17	831045.60 m ²	8、17 已完成场地平整

2. 估值过程

(1) 估值方法的确定

根据委估资产特点以及账面价值的构成，分别采用不同的方法进行估值测算：

①13 宗住宅用地及地上附属设施：已有相关规划建设指标，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，选用假设开发法估值。由于本次估值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估值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，本次估值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，将它们折算到估值基准日的价值加加减得出。

假设开发法估值具体测算步骤

- 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估值结果。

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）估值结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本估值公式如下：

估值价值=税前估值价值-所得税

税前估值价值=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

② 5 宗商业用地-住宿餐饮用地及地上附属设施，由于拟建设星级酒店及娱乐场所，未来收益不易确定，故本次估值采用成本法测算。

（2）估值参数的确定

①开发完成后房地产价值（销售收入）的确定

估值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）与相应的规划情况相符，同时根据现行市场行情，估值人员认为委托估值的存货开发完成后商品房均能正常开发销售。在此前提下，本次估值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

按其初步设计方案确定可售面积。

B. 销售价格确定

主要通过市场调查估值基准日的市场售价，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、开发期间税费等。

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；建设开发成本结合委估对象工程实际状况，根据估值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，同时复核委托方提供的成本，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。

本次估值假设在未来建设期内物价水平稳定，估值项目开发成本与估值基准日标准一致。

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，主要包括管理人员工资及附加费、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，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。由于本次估值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，按其销售收入的一定比例计取。印花税按销售收入的 0.05% 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（旧项目按营业税）、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 1%、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，本次估值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：

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

3. 估值案例

(1) 估值案例一：13 宗商住用地及地上附着物（8、9#楼，基础设施等）

用地性质	项目	地块号	建设工程规划许可证编号	发证日期	建设项目	总建筑面积 (m²)	形象进度
住宅用地	海滨地产	白塘 10					未施工
	海滨地产	白塘 02					未施工
	海滨地产	白塘 18					未施工
	海滨小镇	白塘 03	建字第 350681201600034	2016.8.16	一期 A 区项目（海滨小镇 B-01 地块 8#、9#住宅楼	21235.82	8#楼已施工至 11 层 9#楼已施工至 8 层
	海滨小镇	白塘 11					未施工
	金山岭	白塘 08	建字第 350681201700011	2017.2.28	（海滨小镇 B-01 地块 7#、10-22#楼）及配电室、消控室	21329.26	已完成场地平整
	金山岭	白塘 04、06、07、14、15、16、17					17 已完成场地平整

① 开发方案的确定

项目仅 3 号地块已报批建设（8、9#高层公寓），经复核委托方提供的开发方案，基本符合相关规定，故根据委托方拟定的初步开发方案：总用地面积 721346 平方米，容积率 1.95，拟开发双拼别墅、高层住宅等。主要指标如下：

幢号	地上建筑面积	地下建筑面积	建筑面积	计容建筑面积	可售售面积	地下车位
双拼别墅	387,717.42		387,717.42	387,717.42	387,717.42	
高层	941,995.34		941,995.34	941,995.34	941,995.34	
底层商业	53,442.93		53,442.93	53,442.93	53,442.93	
配套	21,425.00		21,425.00		-	
地下建筑面积		239,180.00	239,180.00			5337 个
小计	1,404,580.69	239,180.00	1,643,760.69	1,383,155.69	1,383,155.69	

A. 可售面积的确定

根据委托方提供的项目开发方案，假定地上双拼别墅、高层住宅、底层商业计容建筑面积均为可售，可售面积见上表。

B. 开发经营期

项目预计开发、销售期：本次估值依据委托方提供的相关资料（开发计划、销售计划），计划工期自 2017 年至 2023 年，工期 6 年，当地房地产市场销售状况，销售周期至 2024 年底。

②开发完成后的房地产价值

A. 销售单价的确定

项目名称	地址	开发商	产品类型	主力面积	均价	房屋状况	区位、实物因素比较
三盛国际海岸·筑筑墅	漳州开发区厦门湾南岸滨海新城（靠近厦大漳州校区）	滕王阁房地产开发有限公司	联排	185-315 m ²	20000	期房	属于漳州开发区，区位条件比项目楼盘略好，交通配套较项目楼盘略好；环境条件比项目楼盘略差，周边商服配套比项目楼盘略好，小区规模、档次、开发商品牌等比项目楼盘差
			高层	85 m ² -135 m ²	10000	期房	
海峡国际湾区	漳州开发区厦门湾南岸滨海新城	漳州市德友盛房地产开发有限公司	联排	130-260 m ²	20000	期房	属于漳州开发区，区位条件比项目楼盘略好，交通配套较项目楼盘略好；环境条件比项目楼盘略差，周边商服配套比项目楼盘略好，小区规模、档次、开发商品牌等比项目楼盘差
			高层	68 m ² -108 m ²	13000	期房	
融信观山海	漳州开发区二区南滨大道以南、寨山四路以西	福建蓝湖房地产开发有限公司	联排	215 m ²	18000 起	期房	属于漳州开发区，区位条件比项目楼盘略好，交通配套较项目楼盘略好；环境条件比项目楼盘略差，周边商服配套比项目楼盘略好，小区规模、档次、开发商品牌等比项目楼盘相当
			高层	123 m ² -126 m ²	13000	期房	

由于项目周边尚无房地产开发项目在售，本次估值主要参考距离委估项目 20 公里的漳州开发区楼盘，经市场调查、比较分析，确定估值对象于估值基准日双拼单价为 1.6 万元/平方米、高层 0.75 万元/平方米、商铺 1.3 万元/平方米、车位 13 万/个。

考虑到自 2016 年以来，在厦门高房价的刺激下，市场刚需目光转战厦门较偏远区域，已蔓延至漳州。目前漳州区域周边配套尚不成熟，片区缺少产业引擎，影响力弱。随委托方企业入驻及项目周边配套设施的投入，沿海通道 2018 年全线通车，全程快速路 1 小时即可达到厦门市，厦漳大桥 2017 年内可能取消或降低收费，随区域配套逐渐成熟项目吸引力将逐步提升。距委估项目 22 公里漳州港港尾镇的楼面价已达 9406 元/平（2017 年 3 月）。房企开始加大布局临厦片区，同城化使漳州环厦门圈承接厦门楼市外溢需求明显，刚需、投资置业动力强劲。委估项目位于厦门一小时交通圈内，周边环境优越，也将吸引周边的国内的度假人群，未来发展前景较优。综合考虑以上因素，因此销售期各年价格适当上涨，详见“销售收入计算表”。

销售总价=销售单价*可售面积

计算结果见“销售收入计算表”。

B. 销售计划

根据市场调查，结合委托方销售计划及各类物业特点分析，确定各类物业各年销售进度如“销售收入计算表”。

按上述调查确定的销售价格估算房地产开发完成后的销售收入如下表“销售收入计算表”所示：

C. 销售收入折现值的确定

年销售收入折现值=年销售收入/(1+折现率)^{折现期}

各年销售收入视为均匀取得，折现期为各年中间时点到估值基准日的时间。

计算结果见“销售收入计算表”。

销售收入计算表

项目/年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
双拼别墅	94708	113730	125362	137640	151210	166072	20759	809481
高层	113334	142869	156999	172699	189969	208809	26101	1010781
底层商业	0	0	0	0	40082	30062	10021	80164
车位	0	0	0	0	0	40028	40028	80055
现金流入	208042	256600	282361	310339	381261	444970	96908	1980481
销售收入	187425	231171	254379	279585	343478	400874	87305	1784217
销项税	20617	25429	27982	30754	37783	44096	9604	196264

备注：按一般征收计算。

③总开发成本的测算

A. 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确定，经核对财务凭证，本项目的土地取得总成本为 405,723,380.00 元（土地出让金），至估值基准日上述土地成本已支付完毕。

B. 建设开发成本：本次估值成本根据估值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，结合企业设计标准确定，具体如下表所示：

项目	①建安费	②基础设施	③公共配套设施（宗地内）	④前期费	开发期间税费	⑤不可预见费用 = (①+②+③) × 3%	①~⑥合计
含税成本	478,254.47	93,377.28	-	43,347.13	21,803.29	19,103.47	655,886.00
进项税率	11%	11%	11%	6%	6%	6%	
可抵扣率	100%	100%	100%	100%	0%	0%	
可抵扣进项税	47,394.59	9,253.60	-	2,453.61	-	-	59,102.00
不含税成本	430,859.88	84,123.67	-	40,893.52	21,803.29	19,103.47	596,784.00

备注:

(A) 建安费明细如下表根据委托方估算及类似工程结合实际情况确定;

项目	面积	建安单价	总造价
双拼别墅	387,717.42	3,500.00	135,701.10
高层	941,995.34	2,700.00	254,338.74
底层商业	53,442.93	3,000.00	16,032.88
配套	21,425.00	2,300.00	4,927.75
地下建筑面积	224,180.00	3,000.00	67,254.00
合计	1,628,760.69		478,254.47

(B) 三通一平及基础设施(宗地外):根据委托方投资估算及实际情况确定;

(C) 基础设施及公共配套建设(宗地内):根据委托方投资估算及实际情况确定。

C. 确定续建开发成本

经核实项目实际开发情况及财务帐表,账面发生成本主要为前期发生的勘察设计费等支出,经分析账面构成,由于委托方收购后除在建8、9#楼外其余拟重新规划建设,故前期发生的部分设计费等成本不予确认,8、9楼已投入有效成本3,015.28万元,则续建成本=655,886.00-3,015.28=652,870.72万元。

项目	勘测、设计费	三通一平工程	行政收费	建筑工程	基础设施	监理费等	其他费	账面价值	有效支出	备注
海景酒店公寓(3)	3848140	1081352	555616	13351588	243048	727244		19806988	19806988	
海滨地产一期(10\18)	9214371	422701	418002	1153448		37800		11246322	840703	项目拟重新规划建设,故只计算三通一平、行政收费及基础设施费
金山岭地产一期(8)	9331016	608401	1195243	861775		45000	1254219	13295653	1803644	
海滨地产B02(2)	50943	0	0	0				50943	0	
海滨小镇一期(3\11)	5659271	1244329	353340	5289218	6103784	249973	41699	18941613	7701453	
合计								63341521	30152787	

D. 确定续建开发成本折现值

根据委托方提供的建设工期及付款进度如下:

项目名称	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计造价
付款额	89,454.20	107,489.22	115,424.63	57,712.32	57,712.32	80,797.24	63,483.55	80,797.24	652,870.72
工程款	81,356.24	97,758.61	104,975.66	52,487.83	52,487.83	73,482.96	57,736.61	73,482.96	593,768.72
进项税	8,097.96	9,730.61	10,448.97	5,224.49	5,224.49	7,314.28	5,746.93	7,314.28	59,102.00

假定建设期造价稳定,工程投入在各建设期内均匀投入。计算结果见“在产品估值结果表”。

④管理费用

根据泰禾集团类似项目管理费用一般占开发成本的 3%-4%, 结合项目实际情况, 本次按建设开发成本的 3.5% 确定。

按并假设在建设期内与建设开发成本同比例支出。计算结果见“在产品估值结果表”。

⑤销售费用

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, 泰禾集团类似项目销售费用一般占销售收入的 2%-3%, 结合项目实际情况, 按其销售收入的 2.5% 计取。印花税按销售收入的 0.05% 计取。计算结果见“在产品估值结果表”。

⑥销售税金及附加的测算

根据企业类型和当地税率标准, 增值税根据税法的规定, 按销售收入的 3% 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增值税的 1%、3%、2%。

计算结果见“在产品估值结果表”。

⑦土地增值税的测算

根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告及当地规定, 按非普通住宅按销售收入的 3%、非住宅按销售收入的 5% 预征, 销售期末进行汇算。计算结果见“在产品估值结果表”。

以上述估值确定的销售收入及房地产开发成本, 按照税法规定, 对本项目进行汇算模拟清缴, 根据增值比例分段累计计算土地增值税。

土地增值税计算表

一、转让房地产收入总额	1=2+3	1	17,842,173,842.53	备注
其中	货币收入	2	17,842,173,842.53	不含增值税, 见收入计算表
中	视同销售收入	3	0.00	
二、扣除项目金额合计	4=(5+6)*1.2+10+13+20	4	9,144,251,175.71	
1. 取得土地使用权所支付的金额		5	416,234,173.43	土地成本不含增值税, 契税等相关税费
2. 房地产开发成本	6=7+8+9	6	6,581,658,788.74	
	土地征用及拆迁补偿费	7	384,258,688.74	
	建设成本	8	5,967,840,000.00	见成本计算表, 不含税
其中	开发间接费用	9	229,560,100.00	管理费用按建设成本的 3.5%
3. 房地产开发费用	10=11+12	10	689,418,636.21	按土地成本与开发成本 10% 计算
	利息支出	11		
其中	其他房地产开发费用	12		
4. 与转让房地产有关的税金等	13=15+16	13	78,102,304.91	

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购福建新华都置业有限公司股权项目估值报告

	增值税	14	1,301,705,081.79	见增值税计算表
	城市维护建设税	15	13,017,050.82	
其中	教育费附加	16	65,085,254.09	
5. 财政部规定的其他扣除项目		17	1,378,837,272.43	按土地成本与开发成本 20%计算
三、增值额 $18=1-4$		18	8,697,922,666.81	
四、增值额与扣除项目金额之比(%) $19=18 \div 4$		19	95.12%	
五、适用税率(%)		20	40.00%	
六、速算扣除系数(%)		21	5.00%	
七、应缴土地增值税税额 $22=20 \times 19 - 4 \times 21$		22	3,021,956,507.94	
八、已缴土地增值税税额		23	0.00	
九、应补(退)土地增值税税额 $24=22-23$		24	3,021,956,507.94	

⑧所得税的测算

根据当地税法规定:

预征所得税 = (销售收入 × 销售利润预征率) × 所得税率 (25%)，销售利润预征率为 20%，销售期末进行汇算。计算结果见“在产品估值结果表”。

依照上述销售收入、开发成本、土地增值税等估值结果，按照税法规定，对本项目进行模拟汇算，计算过程及结果如下表:

所得税计算表

一、转让房地产收入总额 $1=2+3$	1	17,842,173,842.53	备注
其中 货币收入	2	17,842,173,842.53	不含增值税，见收入计算表
中 回迁收入	3	0.00	
二、项目成本金额合计 $4=5+6+10$	4	7,931,196,854.71	
1. 取得土地使用权所支付的金额	5	416,234,173.43	土地成本不含增值税，契税等相关税费
2. 房地产开发成本 $6=7+8+9$	6	6,581,658,788.74	
其中 土地征用及拆迁补偿费	7	384,258,688.74	
建筑安装工程费	8	5,967,840,000.00	见成本计算表，不含税
其中 开发间接费用	9	229,560,100.00	
3. 房地产开发费用 $10=11+12$	10	933,303,892.54	
其中 利息支出	11	428,281,161.93	账面实际发生数+后期模拟测算
其中 其他房地产开发费用(销售费用)	12	505,022,730.61	销售费用按销售收入 2.5%计算
三、与转让房地产有关的税金等 $13=14+15+16+17$	13	3,100,058,812.85	
其中 增值税	14	0.00	
城市维护建设税	15	13,017,050.82	
教育费附加	16	65,085,254.09	见销售税金及附加计算
其中 土地增值税	17	3,021,956,507.94	见土地增值税计算表
四、开发利润 $18=1-4-13$	18	6,810,918,174.97	
五、企业所得税 $20=18 \times 25\%$	22	1,702,729,543.74	

⑨估值结果

本项目在产品的估值结果计算过程如下表:

在产品估值结果表

序号	项目	备注	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
1	现金流入	含税	0	208042	256600	282361	310339	381261	444970	96908	1980481
1.1	销售收入	见销售收入计算表	0	187425	231171	254379	279585	343478	400874	87305	1784217
1.2	销项税	不含税*0.11	0	20617	25429	27982	30754	37783	44096	9604	196264
2	现金流出		92585	139553	154427	98201	209704	135893	126895	379414	1336673
2.1	建安成本	见成本计算表	81356	97759	104976	52488	52488	73483	57737	73483	593769
2.2	建安成本进项税	见成本计算表	8098	9731	10449	5224	5224	7314	5747	7314	59102
2.3	增值税	按销售收入3%预征,销售结束统算,见增值税计算表	0	5623	6935	7631	109981	10304	12026	-22331	130171
2.4	附加税	按增值稅的1%+5%	0	337	416	458	6599	618	722	-1340	7810
2.5	管理费用	按建安成本的3.5%	3131	3762	4040	2020	2020	2828	2222	2828	22850
2.6	销售费用	按销售收入2.5%,印花稅按收入的0.05%	0	5305	6543	7200	7914	9722	11347	2471	50502
2.7	土地增值稅	按销售收入2%、3%、5%预征,销售结束统算,見稅費計算表	0	7665	9509	10460	11499	14449	17051	231561	302196
2.8	所得税	按销售收入(E3*20%*25%)预征,销售结束统算,見稅費計算表	0	9371	11559	12719	13979	17174	20044	85427	170273
3	净现金流		-92585	68489	102173	184160	100634	245368	318075	-282506	643808
4	折现率	11.5%									
5	折现期		0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	6.58	7.58	
6	折现系数		0.938	0.842	0.755	0.677	0.607	0.545	0.488	0.438	
7	折现值		-86845	57668	77140	124677	61085	133725	155221	-123738	398934
8	尚需支付补偿款										4507
9	估值	取整									394400

(2) 估值案例二：商业用地—2016P04 地块

2016P04 地块—商业用地，2016 年 7 月 7 日取得，土地终止年限至 2056 年 12 月 4 日，土地使用权面积 36176 平方米，合同价款 24500000 元，已缴纳相关税费。

考虑到该土地为 2016 年 7 月 7 日通过公开市场拍卖所得，项目尚未开始建设，周边近期类似用途土地成交较少，收益较难确定，项目取得时间与本次估值基准日相近，未发现明显影响价值因素，同时考虑地块有带附加条件，故本次以其原始取得成本 24500000 元作为地块的重新取得成本，考虑取得税费后地价=24500000*1.0305=25,247,250.00 元。

(3) 估值案例三：营销中心(游客中心)

经核实账面价值的构成账面成本为项目的设计费、建安费、基础设施配套费等，考虑到项目为近期建设，故重置成本以项目账面数 42,627,494.56 元为准，项目尚未建成，故不取成新率，则营销中心(游客中心)估值为 42,627,494.56 元。

4. 估值结果

经上述方法估值存货—开发成本账面价值 1,252,553,636.91 元，估值价值为 4,159,523,657.56 元，估值增值额 2,906,970,020.65 元，增值率 232.08 %。

(四) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税、理财产品和预付龙海市财政局购买的土地增减指标款，估值人员了解分析形成依据和明细过程，收集纳税申报表、有关合同、协议、决议等重要资料，经核实无误后以经审计的账面值确认估值结果

二、关于非流动资产的估值

(一) 长期股权投资

福建新华都置业有限公司分别于 2015 年 09 月 06 日和 2016 年 03 月 02 日投资成立龙海新华都物业服务有限公司和漳州新华都旅游发展有限公司，估值人员查阅了长期股权投资的协议、章程、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至 2017 年 2 月 28 日的会计报表并现场进行估值，以经估值后的股东权益价值乘以股权比例确定长期股权投资的估值结果。

(二) 固定资产——设备的估值

1. 设备概况

本次估值的设备类资产为福建新华都置业有限公司申报的车辆及电子设备，车辆

为小轿车和摩托车等；电子设备主要包含服务器、电脑、复印机、办公家具等。经现场查看，设备运行平稳，未见异常。

2. 估值过程

(1) 核对原始资料

根据委托方提供的估值明细表，对设备进行了核对，对明细表填写不符合估值要求之处与委托方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

(2) 现场调查

根据资产准则的要求，遵循公正、客观、科学的原则，对照委托单位提供的机器设备估值明细表进行现场核对，并作记录；

听取有关人员对该公司设备情况的介绍；

(3) 确定估值结果

通过市场询价和查阅设备报价手册，获得相关设备的现行购置价格，对存在功能性贬值的设备，考虑相应的功能性贬值，同时考虑相关的辅助费用（安装费、运杂费、资金成本、管理费、手续费等），构成设备的全新重置成本。并评定设备的成新率，计算估值结果。

3. 估值方法

本次估值主要采用成本法；对于部分老旧和拟报废设备采用市场法估值。

市场法具体操作具体分两部分，一对于部分老旧设备以二手市场同类型价格作为参考价；二是对于拟报废设备用废旧物资市场上的废旧材料价格作为参考价。

(1) 电子设备的估值

对在用的电子设备采用成本法进行估值。

基本计算公式为：设备的估值结果=重置成本×成新率

电子设备的重置成本以现场市场价格（不含增值税）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）。

办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其年限成新率，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，确定其综合成新率。

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) 车辆的估值

对在用的车辆采用成本法进行估值。

车辆的估值结果=重置成本×成新率

①重置成本的确定：

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。

A. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

B. 车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

②成新率的确定：

结合商务部、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，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，取其较小者为该车的理论成新率，并结合现场勘察成新率确定综合成新率。

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%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率根据孰低原则取值。

（三）无形资产的估值

无形资产主要为财务、信息化管理软件，估值人员核对了财务、信息化管理软件账面价值的构成和计价依据、摊销情况收集无形资产的权属证明材料、种类、具体名称、技术特征、存在形式、形成过程，核实取得的法律手续是否完备；在核实无误的基础上以按成本法进行估值。

（四）递延所得税资产的估值

递延所得税资产主要为其他应收款坏账准备和以前年度亏损产生的可抵扣暂时性

差异，估值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，在此基础上按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。

三、关于负债的估值

具体包括应付账款、应付职工薪酬、应缴税费、应付利息、其他应付款、长期借款和递延收益。估值人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函，本次估值以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定估值结果。

（一）应付账款的估值

应付账款主要是应付工程款、货款等，估值人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，收集大额应付款项发生的合同、协议和暂估明细等重要资料，将未收到发票的费用性支出估值为 0，其余款项经核实无误后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为估值结果。

（二）应付职工薪酬的估值

应付职工薪酬主要为企业计提应支付的工资，估值人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，了解了企业的薪酬体系并获取了企业的工资明细等重要资料，经核实无误后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为估值结果。

（三）应缴税费的估值

应缴税费主要为企业的应缴纳个人所得税。估值人员取得了公司近期的纳税申报文件、抽查了相关的会计凭证、向相关人员了解了公司税收的相关情况，查阅了被估值单位估值基准日最近一期的完税证明，经核实后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为估值结果。

（四）应付利息

应付利息系长期借款产生的应支付银行机构的贷款利息，估值人员收集核对了相关的贷款、抵押及保证合同，并跟相关人员了解利息支付情况，经核实后，估值人员根据贷款余额按合同约定的利率、时间确定应付利息。

（五）其他应付款的估值

其他应付款主要为关联往来款、备付金和补估的工程款等，估值人员查阅大额应付款项发生的合同、协议等重要资料并实施函证，并抽查有关会计凭证，了解应付款项存在性，判断应付款项的可收回性并对大额往来进行函证。无法函证的，适当地实施替代程序，判断应付款项的真实性；经核实后，以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为估值结果。

（六）长期借款的估值

长期借款系企业抵押项目地块向银行机构的借款，估值人员收集核对了相关的贷款、抵押及保证合同，并跟相关人员了解贷款情况，经核实后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为估值结果。

（七）递延收益的估值

递延收益系政府补贴的专项基础设施建设款，估值人员收集了相关协议、银行入账单等重要资料，并向企业相关人员了解情况，经核实后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为估值结果。

四、资产基础法的估值结果如下：

单位：人民币万元

项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
流动资产	162,506.60	456,007.84	293,501.24	180.61
非流动资产	7,787.59	7,378.14	-409.45	-5.26
其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净额	3,150.00	2,496.42	-653.58	-20.75
投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	206.11	454.47	248.36	120.50
在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
无形资产净额	70.76	70.76	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00	
商誉净额	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	154.04	154.04	0.00	0.00
递延所得税资产	4,206.68	4,202.45	-4.23	-0.10

其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	170,294.19	463,385.98	293,091.79	172.11
流动负债	74,799.27	74,963.53	164.26	0.22
非流动负债	90,175.90	90,175.90	0.00	0.00
负债总计	164,975.17	165,139.43	164.26	0.10
股东权益	5,319.01	298,246.55	292,927.54	5,507.18



第六部分 估值结论及其分析

一、估值结果

本次估值报告的估值结论系基于估值对象按福建新华都置业有限公司提供的初步设计方案、开发楼盘档次、开发计划、销售计划、成本估算、土地开发政策、规划指标等为基础进行测算，不考虑未来土地开发政策、规划指标、投模变更等对估值的影响，估值基准日后估值对象的土地开发政策、规划指标、开发方案、开发进度、项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外部因素均可能发生一定的变化，并对估值对象价值产生影响。虽然本次估值是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照估值对象预期实施的风险，但如果估值对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对估值对象的未来土地开发政策、规划指标、开发进度、产品销售、成本控制等经营活动将会造成一定的影响，也会对估值结果造成相应的影响。

本公司采用了资产基础法对福建新华都置业有限公司股东全部权益价值进行了估值，福建新华都置业有限公司经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 5,319.01 万元，在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，经估值后其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 298,246.55 万元（大写人民币贰拾玖亿捌仟贰佰肆拾陆万伍仟伍佰元整），增值 292,927.54 万元，增值率 5,507.18%。

单位：人民币万元

项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
流动资产	162,506.60	456,007.84	293,501.24	180.61
非流动资产	7,787.59	7,378.14	-409.45	-5.26
其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净额	3,150.00	2,496.42	-653.58	-20.75
投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	206.11	454.47	248.36	120.50
在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
工程物质净额	0.00	0.00	0.00	

固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
无形资产净额	70.76	70.76	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00	
商誉净额	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	154.04	154.04	0.00	0.00
递延所得税资产	4,206.68	4,202.45	-4.23	-0.10
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	170,294.19	463,385.98	293,091.79	172.11
流动负债	74,799.27	74,963.53	164.26	0.22
非流动负债	90,175.90	90,175.90	0.00	0.00
负债总计	164,975.17	165,139.43	164.26	0.10
股东权益	5,319.01	298,246.55	292,927.54	5,507.18

二、增减值分析

本次估值增值 292,927.54 万元，主要是由于存货中土地使用权的增值，增值原因主要为该地块购入时间较早，土地取得成本相对较低，近年来房地产市场增长较快、当地地价大幅增长；周边各项市政配套不断完善的效益外溢。

三、风险提示

1. 本估值机构未对委托方和目标单位提供的项目审批、设计、项目总评、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、投资模型、开发计划、销售计划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，本估值报告中的投资价值以目标单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于目标单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对目标单位存在的可能影响资产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估值人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估值机构及估值人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关福建新华都置业有限公司等描述性的文字均摘自福建新华都置业有限公司提供给估值人员的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作估值机构与估值人员对其有关情况的认同或宣传报道，本估值机构不承担因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 本次估值方案根据委托方对地块的初步设计为基础，未考虑福建新华都置业有限公司未来经营过程中可能存在的土地开发政策、合同、项目规划、设计、销售、项目交付、周边基础设施配套、项目审批等出现变更或调整情况可能对估值结果造成的

影响。

6. 根据被估值单位提供的地块延期开发的相关资料及委托方预计开发方案，部分地块开发已延期或将延期，本次估值未考虑地块延期开发可能产生的债务对估值结果的影响。

7. 根据被估值单位提供的“龙海市城乡规划建设局关于龙海市隆教畲族乡白塘湾片区部分出让地块合并统一规划的公示”，白塘湾项目地块容积率可以平衡使用，本次估值假定委托方提供的方案符合相关规定。

8. 根据《白塘湾风景区合作开发协议书》及补充协议的相关约定、委托方及被估值单位提供的“关于白塘湾项目有关事项的说明”，福建新华都置业有限公司提供的白塘湾项目截止估值基准日需承担的沿海大通道、安置房建设等尚需承担的费用如下表：

序号	项目名称	合同额或预计合同额	累计完成产值	累计已支付金额	审计已计提	累计尚需福建新华都置业有限公司支付资金
1	白塘水利	1,172.00	1,172.00	960.32	211.68	-
2	安置房(含一期二期及市政配套)	17,108.17	7,605.94	6,241.04	512.60	1,533.13
3	沿海大通道	9,600.49	7,522.69	6,155.82	1,366.87	2,077.80

本次估值应承担的潜在义务项目、金额由福建新华都置业有限公司提供，并根据企业提供的数据将尚需支付的潜在负债在存货价值中扣除，并不考虑其在未获取土地的分摊。

9. 根据批准实施的《龙海市隆教畲族乡白塘湾片区控制性详细规划(调整)》方案，白塘 01、05、19、21、27、02、03 地块需退用地红线 200 米，其中 05 地块全部变更为防护绿地，明细如下：

用地编号	宗地号	宗地面积(亩)	用地性质	出让容积率	实际用地面积 200 米退线后(亩)
白塘 01	2012G16	28.89	旅馆用地	1.80	28.89
白塘 05	2013G11	28.74	旅馆用地	2.00	0.00
白塘 19	2015P05	78.75	旅馆用地	1.00	41.66
白塘 21	2015P07	99.93	旅馆用地	1.00	73.08
白塘 27	2016P04	54.26	旅馆用地	0.50	15.68
旅馆用地小计		290.58			159.31
白塘 02	2012G17	103.65	二类居住用地	2.50	64.26
白塘 03	2013G09	58.92	二类居住用地	2.50	35.14
白塘 11	2013G23	84.05	二类居住用地	2.50	43.44

白塘 10	2013G24	52.80	二类居住用地	2.50	52.80
白塘 18	2015P04	90.06	二类居住用地	2.50	90.06
白塘 04	2013G10	100.36	二类居住用地	1.80	100.36
白塘 06	2013G12	65.82	二类居住用地	1.80	65.82
白塘 07	2013G13	82.22	二类居住用地	1.80	82.22
白塘 08	2013G14	93.80	二类居住用地	1.80	93.80
白塘 14	2013G17	55.31	二类居住用地	1.80	55.31
白塘 15	2013G18	92.67	二类居住用地	1.80	92.67
白塘 16	2013G19	101.10	二类居住用地	1.80	101.10
白塘 17	2013G20	101.25	二类居住用地	1.80	101.25
住宅用地小计		1082.00			978.23

05 号土地由于已变更为防护绿地，故不考虑其价值。由于当地政府未对退红线作出相关土地出让金及建设指标调整，本次估值假定原批准的整体规划指标均能使用。其余土地由于土地面积减少，对项目未来开发可能有一定的影响，提请报告使用者注意。

10. 住宅用地地块有较多坟墓未迁移（除 03、11 地块）；白塘 19、21、27、04、06、07、14、15、16、17 地块未完成全部土地征用手续；白塘 11 地块内有一座祖师公庙未拆。金山岭地块北端有“10KV 庵口 II 线金山岭地块支线”电缆线未移除。白塘 19 地块、白塘 18 地块的出让合同约定为净地交付，但在上述地块实际未全部拆迁完成，本次估值未考虑可能存在的额外拆迁补偿成本。存货开发成本账面上列支的拆迁补偿费 180,020,635.12 元中的 171,000,000.00 元，被估值单位介绍系代垫拆迁补偿费，根据委托方及福建新华都置业有限公司提供的“关于白塘湾项目有关事项的说明”，该款项预计收回的可能性比较低，经委托方与被估值单位同意，将该款项评为 0。

11. 生态农庄、海滨景观二期等部分建筑建于尚未取得的土地上，本次估值假定已建项目未来能获取相应的土地使用权，并不影响项目使用。海滨景观二期、花海等主要为旅游公司服务，故将其调整至旅游公司，并进行相应账务处理。

12. 由于委托方收购项目后拟进行重新规划，故原签订的部分合同需终止，根据福建新华都置业有限公司预计以下合同将延期或终止，需要额外承担违约金，预估金额如下：

序号	项目	原合同金额	完成情况	预计违约金
1	沿海大通道	8100 万元	人行道扫尾	500 万元（因拆迁延期一年半索赔）
2	海滨小镇	143000 万元	8#、9#东施工中；小镇停工；1-6#栋因拆迁无法动工	桩基停工 50 万元，总包 300 万元
3	金山岭地产一期（8#地块）	100 万元	已办理施工许可证	总包临设及人员 40 万元
4	5#地块部队光纤索赔	6 万元	合同审批中	6 万元

合计			896 万
----	--	--	-------

本次按福建新华都置业有限公司提供的违约金金额计算，并在存货价值中扣除。

13. 本次估值未考虑后续未获得土地及相应的土地开发对估值的影响。

14. 根据估值人员现场了解，福建新华都置业有限公司以其 12 块项目地块进行抵押担保向中国民生银行福州分行、交银国际信托有限公司、交通银行厦门分行合计贷款 910,000,000.00 元，截止基准日已经偿还 120,000,000.00 元，长期借款余额 710,000,000.00，本次估值未考虑该事项对估值结果的影响，提请报告使用者注意。

15. 根据估值人现场了解，福建新华都置业有限公司于基准日之后（2017 年 3 月 7 日）以其 6 块项目地块进行抵押担保从大连银行股份有限公司北京分行获得 900,000,000.00 元的贷款额度，截止出报告日，福建新华都置业有限公司实际提款 300,000,000.00 元，本次估值未考虑该事项对估值结果的影响，提请报告使用者注意。

16. 本次估值经审计后的其他应付账面金额 700,760,396.56 元，其中股东新华都实业集团股份有限公司挂账 412,575,000.00 元，厦门明升集团有限公司挂账 283,717,661.77 元，本次估值按审计后账面列示。

17. 本估值结论未考虑流动性对估值结果影响。

18. 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相关的经济行为需要而使用本报告，无其他估值报告使用者。

四、估值报告使用限制

1. 估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途使用。
2. 估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。
3. 未征得本机构同意，估值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. 本估值报告有效期为自本估值报告基准日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。

5. 资产估值结论不应该被认为是对估值对象可实现价格的保证。

6. 当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。

7. 本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下价值，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估值结果的影响，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。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相

关法律责任。

五、估值报告日期

本次估值报告日为 2017 年 4 月 14 日。

本估值报告报告号为：闽中兴估字(2017)第 027 号，估值结果为人民币 298,246.55 万元，大写人民币贰拾玖亿捌仟贰佰肆拾陆万伍仟伍佰元整)

估值机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人：



二〇一七年四月十四日

附件一：龙海新华都物业服务有限公司的估值分析

一、公司基本情况

龙海新华都物业服务有限公司

统一社会信用代码：91350681M0001E9NXM

住 所：龙海市隆教乡新厝村

注册资本：伍佰万圆整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

法定代表人：江正锋

成立日期：2015 年 09 月 06 日

经营期限：2015 年 09 月 06 日至 2066 年 09 月 05 日

经营范围：物业服务；园林绿化；楼宇设备自控系统工程服务；运动场馆、旅游馆服务。（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。）

二、公司近年经营情况

1、近年经审计的资产负债表（单位：人民币元）：

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
流动资产：			
货币资金	343,834.32	1,031,308.97	541,470.84
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收股利			
应收利息			
其他应收款	6,676.00	141,057.20	684,193.47
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	350,510.32	1,172,366.17	1,225,664.31
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		9,794.16	9,216.24
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	64,049.33	109,413.21	109,413.21
其他非流动资产			
非流动资产合计	64,049.33	119,207.37	118,629.45
资产总计	414,559.65	1,291,573.54	1,344,293.76
流动负债:			
短期借款			
其中:向集团中心借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		59,252.54	
应交税费	7,007.65	3,346.38	19,002.96
应付利息			
应付股利			
其他应付款	99,700.00	132,060.57	
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	106,707.65	194,659.49	19,002.96
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
专项应付款			
递延收益			
预计负债			
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	106,707.65	194,659.49	19,002.96
股东权益:			
实收资本(股本)	500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
资本公积			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-192,148.00	-403,085.95	-174,709.20

股东权益合计	307,852.00	1,096,914.05	1,325,290.80
负债和股东权益总计	414,559.65	1,291,573.54	1,344,293.76

2、近三年经审计的利润表（单位：元）

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-2 月
一、营业收入	280,529.07	2,195,257.05	527,316.77
减：营业成本	521,964.90	2,410,389.28	142,720.08
税金及附加	14,868.03	35,895.24	949.18
销售费用			
管理费用			154,995.65
财务费用	-106.53	-1,157.46	271.00
资产减值损失		6,431.82	
投资收益			
二、营业利润	-256,197.33	-256,301.83	228,380.86
加：营业外收入			
减：营业外支出			4.11
三、利润总额	-256,197.33	-256,301.83	228,376.75
减：所得税费用	-64,049.33	-45,363.88	
四、净利润	-192,148.00	-210,937.95	228,376.75

三、估值方法

企业价值估值主要有资产基础法、收益法和市场法三种估值方法。

1、市场法

市场法指将估值对象与参考企业、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估值对象价值的估值思路。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估值单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）估值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）估值对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在估值企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。采用资产基础法的前提条件有：

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

由于龙海新华都物业服务有限公司系新成立的公司，难以收集到市场上必要的可比较交易案例，无法适用市场法进行估值。公司以前年度均为亏损，且未来的业务发展尚不确定，公司未来的收益难以预测，无法采用收益法进行估值。因此，此次估值选用资产基础法进行估值，确定估值结论。

四、资产基础法的估值

1、流动资产估值说明

单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	估值价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	541,470.84	541,470.84		
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据净额				
3-4	应收账款净额				
3-5	预付账款净额				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款净额	684,193.47	690,625.29	6,431.82	0.94
3-9	存货净额				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产				
3	流动资产合计	1,225,664.31	1,232,096.13	6,431.82	0.52

(1) 货币资金的估值说明

货币资金（包括银行存款）在核实无误的基础上，经核实后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为估值。

①银行存款审定后账面值为 541,470.84 元，共计 1 个账户，在核实银行对账单，函证无误基础上以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为估值，估值为 541,470.84 元。

(2) 各种应收款项的估值(包括其他应收款)

应收款项(其他应收款)在查阅会计凭证,借助历史资料和现场的调查情况,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,发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定估值。对于账龄较长、有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目,估值为 0;其他参考企业坏账准备政策按预计可收回金额确认估值;同时将已计提坏账准备估值为 0。

①其他应收款主要为应收物业费、备用金、押金等,账面值为 684,193.47 元,估值为 690,625.29 元,估值减值 6,431.82 元,系坏账准备估值为 0 造成的,其余款项经核实后,以估值基准日大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告的审定数为估值。

2、非流动资产的估值说明

(1) 固定资产的估值

固定资产大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告的审定后账面原值为 10,950.00 元,账面净值为 9,216.24 元,固定资产采用成本法估值,估值净值为 9,270.00 元,估值增值 53.76 元,系设备类固定资产估值耐用年限和财务折旧年限的差异等原因影响产生。详见附后估值明细表。

单位:人民币元:

科目名称	账面原值	账面净值	估值	增值额	增值率%
房屋建筑物类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产—房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产—构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产—管道和沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	
设备类合计	10,950.00	9,216.24	9,270.00	53.76	0.58
固定资产—机器设备					
固定资产—车辆					
固定资产—电子设备	10,950.00	9,216.24	9,270.00	53.76	0.58
固定资产—土地					
固定资产合计	10,950.00	9,216.24	9,270.00	53.76	0.58
减:固定资产减值准备					
固定资产净额	10,950.00	9,216.24	9,270.00	53.76	0.58

(2) 递延所得税资产的估值

递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果,确认的递延所得税资产。估值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，在此基础上递延所得税资产的估值。账面值为 109,413.21 元，估值为 109,413.21 元。

3、负债的估值

纳入本次估值的负债项目包括应交税费。各项负债在核实的基础上以核实确认后的账面值作为估值，适当考虑是否存在不需支付的金额。本次估值负债账面值 19,002.96 元，估值为 19,002.96 元。

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款				
5	预收款项				
6	应付职工薪酬				
7	应交税费	19,002.96	19,002.96		
8	应付利息				
9	应付股利				
10	其他应付款				
11	一年内到期的非流动负债				
12	其他流动负债				
13	流动负债合计	19,002.96	19,002.96		

(1) 应交税费的估值

应交税费账面值 19,002.96 元，主要为企业的增值税及附加税、个人所得税等。估值人员取得了公司近期的纳税申报文件、抽查了相关的会计凭证、向相关人员了解了公司税收的相关情况，查阅了被估值单位估值基准日最近一期的完税证明，经核实后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为估值，估值为 19,002.96 元。

四、估值结论

经采用了资产基础法对龙海新华都物业服务有限公司股东全部权益价值进行了估值，龙海新华都物业服务有限公司经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 132.53 万元，在满足本报告中全部假设和

前提、限制条件的基础上，经估值后其股东全部权益价值（净资产）为人民币 133.18 万元（大写人民币壹佰叁拾叁万壹仟捌佰元），增值 0.65 万元，增值率 0.49%。

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	122.57	123.21	0.64	0.52
2	非流动资产	11.86	11.87	0.01	0.08
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				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	0.92	0.93	0.01	1.09
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	10.94	10.94		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	134.43	135.08	0.65	0.48
21	流动负债	1.9	1.9		
22	非流动负债				
23	负债总计	1.9	1.9		
24	股东权益	132.53	133.18	0.65	0.49

附件二：漳州新华都旅游发展有限公司的估值分析

一、公司基本情况

漳州新华都旅游发展有限公司

统一社会信用代码：91350681MA3467XY6W

住 所：龙海市隆教畲族乡白塘镇仓仔

注册资本：叁仟万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人姓名：陈志勇

成立日期：2016 年 03 月 02 日

经营期限：2016 年 03 月 02 日至 2066 年 03 月 01 日

经营范围：旅游资源投资开发及经营管理；企业策划；旅游商品销售；旅游文化传播；园林绿化。（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。）

二、公司近年经营情况

1、近年经审计的资产负债表（单位：人民币元）：

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
流动资产：		
货币资金	1,090,245.49	623,924.19
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	28,727.85	
应收股利		
应收利息		
其他应收款	46,591.89	89,513.08
存货	21,759.95	34,793.41
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		2,212,025.86
流动资产合计	1,187,325.18	2,960,256.54
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		

投资性房地产		
固定资产	1,333,196.44	1,595,014.73
在建工程	16,989,052.71	33,993,533.36
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
无形资产	135,136.76	170,277.79
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	65,705.07	53,473.07
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	18,523,090.98	35,812,298.95
资产总计	19,710,416.16	38,772,555.49
流动负债:		
短期借款		
其中:向集团中心借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	284,508.03	12,635,469.53
预收款项		
应付职工薪酬	122,633.88	
应交税费	-1,719,172.62	-0.01
应付利息		
应付股利		
其他应付款	57,959.66	2,527,156.76
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	-1,254,071.05	15,162,626.28
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
专项应付款		
递延收益		
预计负债		
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	-1,254,071.05	15,162,626.28
股东权益:		
实收资本(股本)	26,000,000.00	30,000,000.00
资本公积		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-5,035,512.79	-6,390,070.79
股东权益合计	20,964,487.21	23,609,929.21
负债和股东权益总计	19,710,416.16	38,772,555.49

2、近三年经审计的利润表(单位:元)

项 目	2016 年度	2017 年 1-2 月
一、营业收入	73,163.07	263,650.85
减：营业成本	66,586.08	75,966.78
税金及附加	7,867.60	
销售费用	1,347,006.71	682,975.36
管理费用	3,693,744.67	858,388.73
财务费用	-6,529.12	848.89
资产减值损失		
投资收益		
二、营业利润	-5,035,512.87	-1,354,528.91
加：营业外收入	0.08	15.40
减：营业外支出		44.49
三、利润总额	-5,035,512.79	-1,354,558.00
减：所得税费用		
四、净利润	-5,035,512.79	-1,354,558.00

三、估值方法

企业价值估值主要有资产基础法、收益法和市场法三种估值方法。

1、市场法

市场法指将估值对象与参考企业、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估值对象价值的估值思路。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估值单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 估值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) 估值对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在估值企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估

值思路。采用资产基础法的前提条件有：

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

由于漳州新华都旅游发展有限公司系新成立的公司，难以收集到市场上必要的可比较交易案例，无法适用市场法进行估值。公司开业至今尚未盈利，且未来的业务发展尚不确定，公司未来的收益难以预测，无法采用收益法进行估值。因此，此次估值选用资产基础法进行估值，确定估值结论。

四、资产基础法的估值

1、流动资产估值说明

单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	估值价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	623,924.19	623,924.19		
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据净额				
3-4	应收账款净额				
3-5	预付账款净额				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款净额	89,513.08	72,414.30	-17,098.78	-19.1
3-9	存货净额	34,793.41	34,793.41		
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产	2,212,025.86	2,212,025.86		
3	流动资产合计	2,960,256.54	2,943,157.76	-17,098.78	-0.58

(1) 货币资金的估值说明

货币资金（包括银行存款）在核实无误的基础上，经核实后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为估值。

①现金审定后账面原值为 44,900.00 元，现金存放在出纳处。估值人员采用倒推方法验证估值基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为估值。

②银行存款审定后账面值为 579,024.19 元，共计 2 个账户，在核实银行对账单，函证无误基础上以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为估值，估值为 579,024.19 元。

(2) 各种应收款项的估值(包括其他应收款)

应收款项(其他应收款)在查阅会计凭证,借助历史资料和现场的调查情况,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,发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定估值。对于账龄较长、有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目,估值为 0;其他参考企业坏账准备政策按预计可收回金额确认估值;同时将已计提坏账准备估值为 0。

预付账款在查阅会计凭证,具体分析相关业务内容、金额、账龄和原因,发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实,对于各种预付款则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定估值,属于费用性质支出的项目估值为 0。

①其他应收款主要为保证金、押金等,账面值为 89,513.08 元,估值为 72,414.30 元,估值减值 17,098.78 元,系费用性支出以及坏账准备估值为 0 等原因共同影响造成的,其余款项经核实后,以估值基准日大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告的审定数为估值。

(3) 存货的估值

存货主要为在库周转材料和库存商品。估值人员向存货管理人员询问了解存货情况,对存货进行盘点,与账面进行核对。

①在库周转材料,为备用易耗品,账面值与基准日市价差异不大,按账面值列示;

②库存商品,主要为餐厅食材、餐厅商品和旅游沙滩用品,估值人员通过了解企业核算程序和方法,查阅相关账簿和凭证,核实企业账面价值合理性,核实后按审计后的账面值列示。

存货大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告的审定后账面原值为 34,793.41 元,估值为 34,793.41 元。

(4) 其他流动资产的估值

其他流动资产账面值为 2,212,025.86 元,主要为代抵扣进项税额。估值人员取得了公司近期的纳税申报文件、抽查了相关的会计凭证、向相关人员了解了公司税收的相关情况,查阅了被估值单位估值基准日最近一期的完税证明,经核实后以估值基准日大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告的审定数为估值,估值为 2,212,025.86 元。

2、非流动资产的估值说明

(1) 固定资产的估值

固定资产大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定后账面原值为 1,696,541.54 元，账面净值为 1,595,014.73 元，固定资产采用成本法估值，估值净值为 1,634,629.00 元，估值增值 39,614.27 元，系设备类固定资产估值耐用年限和财务折旧年限的差异等原因影响产生。详见附后估值明细表。

单位：人民币元：

科目名称	账面原值	账面净值	估值	增值额	增值率%
房屋建筑物类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产—房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产—构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产—管道和沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	
设备类合计	1,696,541.54	1,595,014.73	1,634,629.00	39,614.27	2.48
固定资产—机器设备					
固定资产—车辆	205,470.08	181,791.34	188,955.00	7,163.66	3.94
固定资产—电子设备	1,491,071.46	1,413,223.39	1,445,674.00	32,450.61	2.30
固定资产—土地					
固定资产合计	1,696,541.54	1,595,014.73	1,634,629.00	39,614.27	2.48
减：固定资产减值准备					
固定资产净额	1,696,541.54	1,595,014.73	1,634,629.00	39,614.27	2.48

(2) 在建工程的估值

在建工程账面值为 33,993,533.36 元，主要为配套项目-海滨景观二期、商业项目-花海和商业项目-集装箱酒店的土建工程，经核实账面价值的构成账面成本为项目的设计费、建安费、基础设施配套费等，考虑到项目为近期建设，故重置成本以项目实际支出数 61,990,344.35 元为准（其中母公司福建新华都置业有限公司代垫 27,996,810.99 元），项目尚未建成，故不取成新率，则营销中心（游客中心）估值为 61,990,344.35 元，估值增值 27,996,810.99 元。

(3) 无形资产-其他无形资产的估值

无形资产-其他无形资产系外购的软件-深大智能软件，经核实后，按大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的账面值列示。账面值为 170,277.79 元，估值为 170,277.79 元。

(4) 长期待摊费用的估值

长期待摊费用系景区保险费和待抵扣进项税金，经核实后，按大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的账面值列示。账面值为 53,473.07 元，估值为 53,473.07 元。

元。

3、负债的估值

纳入本次估值的负债项目包括：应付账款、应交税费和其他应付款。各项负债在核实的基础上以核实确认后的账面值作为估值，适当考虑是否存在不需支付的金额。本次估值负债账面值 15,162,626.28 元，估值为 30,523,967.75 元，增值 27,996,810.99 元，系其他应付款增值 27,996,810.99 元。

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款	12,635,469.53	12,635,469.53		
5	预收款项				
6	应付职工薪酬				
7	应交税费	-0.01	-0.01		
8	应付利息				
9	应付股利				
10	其他应付款	2,527,156.76	30,523,967.75	27,996,810.99	1,107.84
11	一年内到期的非流动负债				
12	其他流动负债				
13	流动负债合计	15,162,626.28	43,159,437.27	27,996,810.99	184.64

(1) 应付账款的估值

应付账款主要是暂估应付工程款、货款等，账面值 12,635,469.53 元，估值人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，收集大额应付款项发生的合同、协议和暂估明细等重要资料，经核实无误后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为估值，估值为 12,635,469.53 元。

(2) 应交税费的估值

应交税费账面值-0.01 元，主要为企业的增值税进项、个人所得税。估值人员取得了公司近期的纳税申报文件、抽查了相关的会计凭证、向相关人员了解了公司税收的相关情况，查阅了被估值单位估值基准日最近一期的完税证明，经核实后以估值基准日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为估值，估值为-0.01 元。

(3) 其他应付款的估值

其他应付款账面值 2,527,156.76 元,主要为关联往来款、备付金等,查阅大额应付款项发生的合同、协议等重要资料并实施函证,并抽查有关会计凭证,了解应付款项存在性,判断应付款项的可收回性。无法函证的,适当地实施替代程序,判断应付款项的真实性;经核实后以估值基准日大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告的审定数为估值,估值为 30,523,967.75 元,增值 27,996,810.99 元,系补挂应支付母公司代垫在建工程款造成。

四、估值结论

经采用了资产基础法对漳州新华都旅游发展有限公司股东全部权益价值进行了估值,漳州新华都旅游发展有限公司经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的股东全部权益价值(净资产)账面值为人民币 2,360.99 万元,在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上,经估值后其股东全部权益价值(净资产)为人民币 2,363.24 万元(大写人民币贰仟叁佰陆拾叁万贰仟肆佰元),增值 2.25 万元,增值率 0.10%。

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	296.03	294.32	-1.71	-0.58
2	非流动资产	3,581.23	6,384.87	2,803.64	78.29
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				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	159.5	163.46	3.96	2.48
9	在建工程净额	3,399.35	6,199.03	2,799.68	82.36
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	17.03	17.03		
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用	5.35	5.35		
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	3,877.26	6,679.19	2,801.93	72.27
21	流动负债	1,516.26	4,315.94	2,799.68	184.64
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债总计	1,516.26	4,315.94	2,799.68	184.64
24	股东权益	2,361.00	2,363.25	2.25	0.10