

泰禾集团股份有限公司拟股权转让
涉及的福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

闽中兴评字(2019)第 KM50025 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

二〇一九年九月十二日

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进

行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用人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资产评估报告使用期限。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，才可以使用资产评估报告。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他资产评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、本评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本评估报告的相关内容及其资产评估机构执业规范。

泰禾集团股份有限公司拟股权转让 涉及的福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

目录

资产评估报告摘要	5
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	10
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制	25
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告附件	29

以下内容摘自资产评估报告书，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，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。

泰禾集团股份有限公司拟股权转让 涉及的福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字(2019)第 KM50025 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：泰禾集团股份有限公司福州分公司

被评估单位：福州泰盛置业有限公司

其他评估报告使用者：本报告仅供委托方及股权交易参与方南京世茂新发展置业有限公司根据国家法律、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：本次评估是为泰禾集团股份有限公司拟股权转让涉及的福州泰盛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：评估对象为福州泰盛置业有限公司的股东全部权益价值。评估范围为福州泰盛置业有限公司申报并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2019 年 7 月 31 日的全部资产及负债。

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 2019 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论：

福州泰盛置业有限公司经华兴会计师事务所（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 111,628.42 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 119,461.57 万元（大写人民币壹拾壹亿玖仟肆佰陆拾壹万伍仟柒佰元整），评估增值 7,833.15 万元，增值率 7.02%。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	328,075.43	335,890.91	7,815.48	2.38
2	非流动资产	1,592.97	1,610.64	17.67	1.11
3	其中:可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	184.43	202.64	18.21	9.87
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	1,408.54	1,408.00	-0.54	-0.04
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	329,668.40	337,501.55	7,833.15	2.38
21	流动负债	160,039.98	160,039.98	0.00	0.00
22	非流动负债	58,000.00	58,000.00	0.00	0.00
23	负债总计	218,039.98	218,039.98	0.00	0.00
24	股东权益(净资产)	111,628.42	119,461.57	7,833.15	7.02

评估结论详细情况见评估明细表。

八、评估结论使用有效期:本评估报告使用有效期为一年,即自2019年7月31日至2020年7月30日。

九、特别事项说明:

(一)本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用,以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意,资产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、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

(二)本资产评估机构和签名资产评估师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;根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序,资产评估报告陈述的内容是

客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(三) 本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

(四) 本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产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，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

(五) 限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、合并口径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。

(六) 本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

(七) 本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

(八) 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

(九) 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，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

(十) 资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。除本次资产评估中按规定使用华兴会计师事务所(特殊普通合伙)出具的闽华兴所(2019)专审字E-043号审定的2019年7月31日账面价值作为本次资产评估前账面价值外，本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

(十一) 福州泰盛置业有限公司股东福州泰禾房地产开发有限公司和福州运成兴通实业有限公司均在2019年3月26日将持股公司的股权全部质押给兴业国际信托有限公司。

(十二) 根据被评估单位提供的存货评估有关事项说明，已售房产的商品房买卖合同(或认购书)真实、有效，企业未来将按合同及认购书约定价款出售房产，本次

评估测算存货项目销售价款时，已售房产（签订商品房买卖合同或仅签订认购书的商品房）的销售收入以被评估单位提供的截止评估基准日的项目累计销售明细表记载合同价款确定，未考虑未来可能存在的退房、认购违约等事项对评估结果的影响，提请本资产评估报告使用人注意上述事项对本次经济行为可能存在的影响。

（十三）被评估单位 C04、C08、C05 地块上在建工程及所分摊的土地（不动产权证编号：闽（2018）永泰县不动产权第 0000908 号（樟[2013]挂 21 号）、闽（2017）永泰县不动产权第 0005001 号（樟[2013]挂 22 号））已设定抵押。

根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》（樟【2013】挂 21 号合同补充条款），对 C-04-01、C-04-02、C-08、C-14 地块规定了地块整体的规划技术指标。截止评估基准日，C-04-01、C-04-02、C-08 已经取得《工程规划许可证》，列明了详细的建设指标，并已开始建设。截止本次评估基准日，C-14 地块建设用地尚未进行规划设计，本次评估依据地块开发利用条件以及被评估单位预期的开发产品以及参照同类产品地块开发规模确定其开发建设规模及开发方案：地上总建筑面积为 99312.93 m²，计容部分建筑面积为 52621.60 m²（其中商业部分为 51870.22 m²、商业业态为合院、叠院，配套用房的建筑面积为 751.38 m²），地下室建筑面积为 39168.86 m²（其中人防地下室建筑面积为 3179.52 m²，非人防部分地下室建筑面积为 35989.34 m²，配套可售车位为 675 个）。

（十四）截至评估基准日，福州泰盛置业有限公司 C-14 地块因政府拆迁未完成、交通道路未通，不具备交地条件，所以 C-14 地块政府尚未交地。

（十五）限于客观条件，本次评估未对评估对象在建工程结构进行检测，资产评估师假设其符合国家有关安全标准及规划设计标准，评估基准日后按企业正常开发建设计划及建造标准如期建造交房；

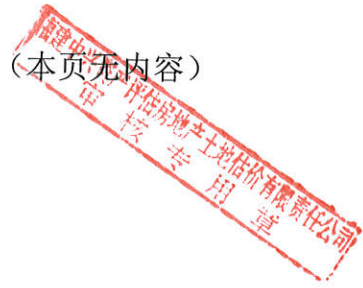
（十六）本次评估未考虑流动性对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

(本页无内容)



泰禾集团股份有限公司拟股权转让 涉及的福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

闽中兴评字(2019)第 KM50025 号

泰禾集团股份有限公司福州分公司：

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，对泰禾集团股份有限公司拟股权转让涉及的福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

1. 委托方：泰禾集团股份有限公司福州分公司

社会统一信用代码：91350125MA2Y9EKKXR

公司类型：股份有限公司分公司(上市、自然人投资或控股)

住所：福建省福州市永泰县城峰镇刘岐村立塘 68 号冠景春城 8 号楼第 23 层

法定代表人：杨家勇

成立日期：2017 年 05 月 25 日

经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销(专营、专控、专卖及专项审批的商品除外)；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 被评估企业：福州泰盛置业有限公司

统一社会信用代码：913501250750246647

注册资本：115800 万元人民币

公司类型：有限责任公司

住所：福建省福州市永泰县葛岭镇葛岭村葛岭 78 号

法定代表人：龙宇飞

成立日期：2013年08月06日

营业期限：2013年08月06日至2033年08月05日

经营范围：房地产开发、销售；室内装饰装修工程施工（以资质证书为准，凭有效资质证书开展经营活动）；对工业、农业、国内贸易业、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资。（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）

（1）历史沿革及股权结构

福州泰盛置业有限公司于2013年8月6日经永泰县工商行政管理局注册成立，并领取注册号为350125100017071的《企业法人营业执照》。注册资本为800万元，并经福州佳朋联合会计师事务所（特殊普通合伙）于2013年8月5日以闽佳朋验字（2013）第A-311号《验资报告》验证，全体股东均为货币出资。公司设立后，股权结构如下：

投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例
福州泰禾房地产开发有限公司	800	100%
合计	800	100%

根据福州泰盛置业有限公司2013年12月29日的股东会决议，注册资本由800万元增加至60,800万元，新增注册资本业经福建同人大有会计师事务所有限公司于2013年12月19日出具同人大有（2013）验字第131号《验资报告》验证。公司增资后，股权结构如下：

投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例
福州泰禾房地产开发有限公司	60,800	100%
合计	60,800	100%

根据福州泰盛置业有限公司2015年12月8日的股东会决议，新增股东福州运成兴通实业有限公司，增加注册资本55,000万元，注册资本由60,800万元增加至115,800万元，新增注册资本业经福州均正会计师事务所有限公司出具钧正（2015）验字015号《验资报告》验证。公司增资后，股权结构如下：

投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例
福州泰禾房地产开发有限公司	60,800	52.50%
福州运成兴通实业有限公司	55,000	47.50%
合计	115,800	100%

并于2015年12月29日取得永泰县工商行政管理局核发的统一社会信用代码

913501250750246647 的《企业法人营业执照》。

(2) 近年资产、财务及经营状况

福州泰盛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

资产	2019-7-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产				
货币资金	1,053,201.33	1,153,643.40	131,328.81	480,440.92
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	77,989.81	650,594.19	40,221,844.38	225,464,898.26
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,998,684,765.82	3,367,707,675.69	1,964,229,082.72	1,477,220,586.01
存货	1,253,256,466.97	1,107,285,603.88	300,276,018.82	73,426,479.33
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	27,681,845.39	7,406,713.35		
流动资产合计	3,280,754,269.32	4,484,204,230.51	2,304,858,274.73	1,776,592,404.52
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	1,844,300.46	1,552,234.48	218,041.64	377,692.64
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	14,085,494.49	8,242,901.24	5,042,359.04	4,558,623.47
其他非流动资产				
非流动资产合计	15,929,794.95	9,795,135.72	5,260,400.68	4,936,316.11
资产总计	3,296,684,064.27	4,493,999,366.23	2,310,118,675.41	1,781,528,720.63
负债和股东权益				
流动负债：				
短期借款	420,000,000.00	454,511,000.00		
交易性金融负债				
应付票据及应付账款	549,252,662.40	353,350,602.06	2,131,222.00	239,437.78
应付票据	31,504,824.39	8,014,683.21		
应付账款	517,747,838.01	345,335,918.85	2,131,222.00	239,437.78
预收款项	458,044,960.00	193,121,979.00		
应付职工薪酬	1,005.73	3,114,093.65	25,720.50	155,906.94
应交税费	168,306.18	354,869.84	1,769.69	19,903.24
其他应付款	172,932,910.85	2,357,049,515.89	1,165,130,737.83	636,832,652.29
其中：应付股利				

应付利息	23,734,374.08	14,301,738.53		
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,600,399,845.16	3,361,502,060.44	1,167,289,450.02	637,247,900.25
非流动负债:				
长期借款	580,000,000.00			
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				
其他非流动负债				
非流动负债合计	580,000,000.00			
负债合计	2,180,399,845.16	3,361,502,060.44	1,167,289,450.02	637,247,900.25
股东权益:				
实收资本(或股本)	1,158,000,000.00	1,158,000,000.00	1,158,000,000.00	1,158,000,000.00
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	-41,715,780.89	-25,502,694.21	15,170,774.61	-13,719,179.61
股东权益合计	1,116,284,219.11	1,132,497,305.79	1,142,829,225.39	1,144,280,820.39
负债和股东权益总计	3,296,684,064.27	4,493,999,366.23	2,310,118,675.41	1,781,528,720.64

期间	2019-7-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
一、营业收入	11,554.29	17,331.42		
其中:主营业务收入				
其他业务收入				
减:营业成本				
营业税金及附加	281,648.95	398,009.44	59,922.13	
销售费用	15,201,238.34	8,642,981.66	107,656.88	821,140.12
管理费用	6,007,446.25	3,952,743.61	1,812,221.42	298,189.62
财务费用	395,514.41	38,485.70	2,754.82	-36,181.34
信用减值损失	10,290.98			
资产减值损失		18,259.20	-36,917.05	17,328.41
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				
其他收益	70,987.35			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-21,813,597.29	-13,033,148.19	-1,945,638.20	-1,100,476.81
加:营业外收入	279.12	2,286.39	10,307.64	
减:营业外支出	242,361.76	501,600.00		

其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-22,055,679.93	-13,532,461.80	-1,935,330.56	-1,100,476.81
减：所得税费用	-5,842,593.25	-3,200,542.20	-483,735.56	-274,945.20
四、净利润	-16,213,086.68	-10,331,919.60	-1,451,595.00	-825,531.61

备注：上述表中的数据由福州泰盛置业有限公司提供，其中2016年-2017年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，2018年及2019年1-7月财务数据经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具闽华兴所（2019）专审字E-043号无保留意见审计报告。

3. 委托方与被评估单位之间的关系

委托人泰禾集团股份有限公司福州分公司系泰禾集团股份有限公司分公司，泰禾集团股份有限公司系福州泰禾房地产开发有限公司的控股股东，福州泰禾房地产开发有限公司系被评估单位福州泰盛置业有限公司控股股东。

4. 委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方及股权交易参与方南京世茂新发展置业有限公司根据国家法律、法规规定为实现本次目的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

本次评估是为泰禾集团股份有限公司拟股权转让涉及的福州泰盛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

评估对象为福州泰盛置业有限公司的股东全部权益。评估范围为福州泰盛置业有限公司申报并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2019年7月31日的全部资产及负债。

单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值
1	一、流动资产合计	3,280,754,269.32
2	货币资金	1,053,201.33
3	交易性金融资产	0.00
4	应收票据净额	0.00
5	应收账款净额	0.00
6	预付账款净额	77,989.81
7	应收利息	0.00
8	应收股利	0.00
9	其他应收款净额	1,998,684,765.82

10	存货净额	1,253,256,466.97
11	一年内到期的非流动资产	0.00
12	其他流动资产	27,681,845.39
13	二、非流动资产合计	15,929,794.95
14	可供出售金融资产净额	0.00
15	持有至到期投资净额	0.00
16	长期应收款净额	0.00
17	长期股权投资净额	0.00
18	投资性房地产净额	0.00
19	固定资产净额	1,844,300.46
20	在建工程净额	0.00
21	工程物资净额	0.00
22	固定资产清理	0.00
23	生产性生物资产净额	0.00
24	油气资产净额	0.00
25	无形资产净额	0.00
26	开发支出	0.00
27	商誉净额	0.00
28	长期待摊费用	0.00
29	递延所得税资产	14,085,494.49
30	其他非流动资产	0.00
31	三、资产总计	3,296,684,064.27
32	四、流动负债合计	1,600,399,845.16
33	短期借款	420,000,000.00
34	交易性金融负债	0.00
35	应付票据	31,504,824.39
36	应付账款	517,747,838.01
37	预收账款	458,044,960.00
38	应付职工薪酬	1,005.73
39	应交税费	168,306.18
40	应付利息	23,734,374.08
41	应付股利（应付利润）	0.00
42	其他应付款	149,198,536.77
43	一年内到期的非流动负债	0.00
44	其他流动负债	0.00
45	五、非流动负债合计	580,000,000.00
46	长期借款	580,000,000.00
47	应付债券	0.00
48	长期应付款	0.00
49	专项应付款	0.00
50	预计负债	0.00
51	递延所得税负债	0.00
52	其他非流动负债	0.00
53	六、负债总计	2,180,399,845.16
54	七、净资产	1,116,284,219.11

注：基准日财务数据经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具闽华兴所（2019）专审字 E-043 号无保留意见审计报告。

经核实，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次资产评估范围中的主要资产为货币资金、往来款、存货、其他流动资产、固定资产和递延所得税资产。

(一) 纳入评估范围的主要资产

1. 货币资金：主要为银行存款。

2. 往来款：主要为经营过程中产生的预付和应收款项。

3. 存货（开发成本）：主要为福州泰盛有限公司开发的位于福建省福州市永泰县葛岭镇黄埔村的“泰禾·大樟溪”（推广名：福州青云小镇）项目在建的商品房及占用的土地使用权。

4. 其他流动资产：主要为预交的增值税、土增税和城市维护建设税等税费。

5. 固定资产：

设备类固定资产主要包括福州泰盛置业有限公司所申报的空调、电脑、打印机等电子设备和奔驰商务车、浮筒船和奥迪牌轿车等运输工具。电子设备 76 项，运输设备 9 部。

6. 递延所得税资产：主要为可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。

(二) 被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位未申报无形资产。

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。

(三) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

(四) 引用其他机构出具报告情况。

本次资产评估报告中 2019 年 7 月 31 日的报表数据系按规定使用华兴会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果作为资产评估前账面值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

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 2019 年 7 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：此基准日是委托人在综合考虑经济行为时间计划及各项规定等因素的基础上确定的。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
3. 《中华人民共和国公司法》中华人民共和国主席令第 42 号，2013 年 10 月 27 日；
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）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；

9. 《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）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
11. 《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）；
12. 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》（财政部财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
12. 其他准则。

（四）产权依据

1. 被评估单位福州泰盛置业有限公司营业执照复印件；
2. 被评估单位福州泰盛置业有限公司财务报表复印件；
3. 被评估单位福州泰盛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. 设备购置合同、发票；
6. 不动产权证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证；
7. 委托人、被评估单位承诺函；
8. 相关财务、经营销售资料；
9. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等。

（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. 《中国机电产品报价手册》（2019）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
4. 《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）；
5. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2019 年 7 月 1 日起实施）
7. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
8. 最新《资产评估常用数据与参数手册》；
9. 同花顺 Ifind 大数据平台；
10. 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；
11. 被评估单位提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
12. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
13. 福州泰盛置业有限公司已签署的业务合同、协议等；
14. 评估基准日中国人民银行贷款利率；
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以前年度的会计报表、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。采用收益法的前提条件：

(1) 被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

(2) 资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

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。

4. 评估方法的选用

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，根据评估准则关于评估方法的适用性规定，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近交易案例，故本次评估无法采用市场法。由于福州泰盛置业有限公司为房地产项目公司，项目开发完毕后无其他项目储备，因此不适宜采用收益法。同时由于福州泰盛置业有限公司资产产权清晰、财务资料完整，各项资产、负债都可以被识别，故本次采用资产基础法对福州泰盛置业有限公司股东全部权益进行评估，其中对于在产品（开发成本）采用假设开发法进行评估。

（二）资产基础法

评估思路：资产评估专业人员在对被评估单位各个单项资产和负债进行资产评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到股东权益评估值。

在资产评估过程中，资产评估专业人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的资产评估方法，具体如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金的评估

货币资金主要为银行存款，银行存款采取同银行对账单余额核对，取得银行存款询证函，根据核实无误后的价值确定评估值。

(2) 预付账款的评估

预付账款获取预付账款申报表，与明细账、总账、报表核对，了解分析预付账款用途，收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，对大额款项进行函证并执行替代程序对各项明细予以核实。经核实后，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(3) 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，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评估值。

(4) 存货——开发成本的评估

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

（5）其他流动资产系企业预交的增值税、土增税和城市维护建设税等税费，资产评估专业人员收集核对了纳税申报表和相关凭证，根据核实无误后的价值确定评估值。

2. 非流动资产的评估

（1）固定资产——设备的评估

根据本次评估的目的，按照继续使用原则，以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，结合所评估的设备的特点，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

（2）递延所得税资产的评估

递延所得税资产是就是未来预计可以用来抵税的资产，是时间性差异对所得税的影响，在纳税影响会计法下才会产生递延税款，是根据可抵扣暂时性差异及适用税率计算、影响（减少）未来期间应交所得税的金额。

本次评估，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，按往来款评估增值按相应税率计算递延所得税资产。

3. 关于负债的评估

主要包括短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、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。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受资产评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了资产评估。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

了解委评资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织资产评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本资产评估项目负责人根据制订的资产评估计划，辅导委托人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，要求委托人、被评估单位首先进行清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得和了解与委评资产有关的权属证明。

同时，依据资产评估明细表对申报资产进行现场查看，根据现场实地查看结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（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，掌握各项委估资产历史和现状，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，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的资产评估方法对资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认资产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，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据资产评估工作情况，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次资产评估是以评估对象持续经营为评估假设前提。

（二）评估假设：

（1）假设以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。

（2）假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

- (3)假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
- (4)假设被评估单位以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化。
- (5)假设被评估单位无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，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利。
- (6)假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。
- (7)假设评估基准日以后不发生地震、火灾等其他不可抗力因素。
- (8)假设存货按委托方开发计划、建设标准等建设完成实现销售。
- (9)假设存货账面价值中的利息均可抵扣企业所得税。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估前提、评估假设，以及本资产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，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、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，采用资产基础法对福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值进行了评估。

福州泰盛置业有限公司经华兴会计师事务所（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 111,628.42 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 119,461.57 万元（大写人民币壹拾壹亿玖仟肆佰陆拾壹万伍仟柒佰元整），评估增值 7,833.15 万元，增值率 7.02%。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	328,075.43	335,890.91	7,815.48	2.38
2	非流动资产	1,592.97	1,610.64	17.67	1.11
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	184.43	202.64	18.21	9.87
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	

12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	1,408.54	1,408.00	-0.54	-0.04
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	329,668.40	337,501.55	7,833.15	2.38
21	流动负债	160,039.98	160,039.98	0.00	0.00
22	非流动负债	58,000.00	58,000.00	0.00	0.00
23	负债总计	218,039.98	218,039.98	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	111,628.42	119,461.57	7,833.15	7.02

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果与账面值的比较主要变动情况如下表所示：

1. 预付账款评估减值 12,000.00 元，系费用性资产评估为 0 造成；
2. 其他应收款评估增值 21,850.18 元，系费用性支出和坏账准备评估为 0 对抵造成。
3. 存货-开发成本评估增值 78,144,933.03 元，主要系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；周边各项市政配套不断完善的效益外溢共同影响。
4. 固定资产评估增值 182,135.54 元，主要系评估经济耐用年限长于企业会计折旧年限造成。
5. 递延所得税资产评估减值 5,462.55 元，主要系其他应收款评估增值，造成可抵扣暂时性差异减少。

十一、特别事项说明

（一）本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，资产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、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

（二）本资产评估机构和签名资产评估师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；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(三) 本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明, 以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

(四) 本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产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, 而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道, 本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

(五) 限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力, 本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、合并口径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。

(六) 本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查, 未进行实质性核查和验证, 但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

(七) 本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的, 因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

(八) 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制, 资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

(九) 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, 在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

(十) 资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。除本次资产评估中按规定使用会计师事务所(特殊普通合伙)出具的闽华兴所(2019)专审字E-043号审定的2019年7月31日账面价值作为本次资产评估前账面价值外, 本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

(十一) 福州泰盛置业有限公司股东福州泰禾房地产开发有限公司和福州运成兴通实业有限公司均在2019年3月26日将持股公司的股权全部质押给兴业国际信托有限公司。

(十二) 根据被评估单位提供的存货评估有关事项说明, 已售房产的商品房买卖合同(或认购书)真实、有效, 企业未来将按合同及认购书约定价款出售房产, 本次评估测算存货项目销售价款时, 已售房产(签订商品房买卖合同或仅签订认购书的商品房)的销售收入以被评估单位提供的截止评估基准日的项目累计销售明细表记载合同价款确定, 未考虑未来可能存在的退房、认购违约等事项对评估结果的影响, 提请本资产评估报告使用人注意上述事项对本次经济行为可能存在的影

(十三) 被评估单位 C04、C08、C05 地块上在建工程及所分摊的土地(不动产权证编号: 闽(2018)永泰县不动产权第 0000908 号(樟[2013]挂 21 号)、闽(2017)永泰县不动产权第 0005001 号(樟[2013]挂 22 号))已设定抵押。

根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》(樟【2013】挂 21 号合同补充条款), 对 C-04-01、C-04-02、C-08、C-14 地块规定了地块整体的规划技术指标。截止评估基准日, C-04-01、C-04-02、C-08 已经取得《工程规划许可证》, 列明了详细的建设指标, 并已开始建设。截止本次评估基准日, C-14 地块建设用地尚未进行规划设计, 本次评估依据地块开发利用条件以及被评估单位预期的开发产品以及参照同类产品地块开发规模确定其开发建设规模及开发方案: 地上总建筑面积为 99312.93 m², 计容部分建筑面积为 52621.60 m² (其中商业部分为 51870.22 m²、商业业态为合院、叠院, 配套用房的建筑面积为 751.38 m²), 地下室建筑面积为 39168.86 m² (其中人防地下室建筑面积为 3179.52 m², 非人防部分地下室建筑面积为 35989.34 m², 配套可售车位为 675 个)。

(十四) 截至评估基准日, 福州泰盛置业有限公司 C-14 地块因政府拆迁未完成、交通道路未通, 不具备交地条件, 所以 C-14 地块政府尚未交地。

(十五) 限于客观条件, 本次评估未对评估对象在建工程结构进行检测, 资产评估师假设其符合国家有关安全标准及规划设计标准, 评估基准日后按企业正常开发建设计划及建造标准如期建造交房;

(十六) 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响, 提请报告使用者注意。

至本次资产评估报告提出之日, 除上述事项外, 本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现, 且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项, 提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

泰禾集团股份有限公司拟股权转让
涉及的福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告附件

闽中兴评字(2019)第 KM50025 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

二〇一九年九月十二日

泰禾集团股份有限公司拟股权转让 涉及的福州泰盛置业有限公司股东全部权益价值 资产评估附件清单

1. 评估基准日审计报告复印件；
2. 委托人、被评估单位营业执照复印件；
3. 委托人承诺函、被评估单位承诺函复印件；
4. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
5. 资产评估机构资格证书复印件；
6. 签名资产评估师登记证书复印件；