

泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福 建泰信置业有限公司股东全部权益价值 资产评估说明

闽中兴评字（2019）第 RW30021 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

二〇一九年八月三十一日



泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建泰信置业有限公司股东全部权益价值 评估说明目录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分 资产评估说明.....	5
一、评估对象与评估范围说明.....	5
(一) 评估对象与评估范围内容.....	5
(二) 实物资产的分布情况及特点.....	6
(三) 企业申报的未记录的无形资产情况.....	6
二、资产核实总体情况说明.....	6
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
(二) 影响资产核实的事项及处理方法.....	7
(三) 核实结论.....	7
第四部分 资产基础法评估技术说明.....	8
一、流动资产评估说明.....	8
二、非流动资产的评估技术说明.....	31
三、负债的评估技术说明.....	34
第五部分 评估结论及分析.....	36

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供委托人实现本次资产评估目的之用, 非为法律、行政法规规定, 材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人, 不得见诸于公开媒体。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 (详见附件)



第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、本次资产评估对象为福建泰信置业有限公司股东全部权益价值。本次资产评估范围为截止 2019 年 7 月 31 日福建泰信置业有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债。

2、委托评估的资产类型、账面金额。

本次资产评估的资产类型和账面金额见下表：

单位：人民币元

资产	2019 年 7 月 31 日
流动资产：	
货币资金	329,799,515.82
应收账款	
预付款项	300,463.60
其他应收款	7,545,818.51
存货	2,720,942,481.23
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	68,138,023.53
流动资产合计	3,126,726,302.69
非流动资产：	
其他非流动金融资产	
固定资产	320,195.99
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	27,435,512.45
其他非流动资产	
非流动资产合计	27,755,708.44
资产总计	3,154,482,011.13
流动负债：	
短期借款	
应付票据	11,210,198.00
应付账款	161,566,151.46
预收账款	1,105,092,015.49
应付职工薪酬	
应交税费	66,597.76
其他应付款	1,326,256,206.30
一年内到期的非流动负债	
流动负债合计	2,604,191,169.01
非流动负债：	

长期借款	686,000,000.00
长期应付款	
长期应付职工薪酬	
预计负债	
非流动负债合计	686,000,000.00
负债合计	3,290,191,169.01
所有者权益：	
实收资本	10,000,000.00
盈余公积	
未分配利润	-145,709,157.88
所有者权益合计	-135,709,157.88

注：上述表中的数据由福建泰信置业有限公司提供，并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了审计报告，审计意见类型为标准无保留意见。

3、委托评估的资产权属状况

核查发票、合同、入账凭证等。了解被评估单位的历史情况和现状，依据资产管理的有关文件和委托人及被评估单位提供的资产权属证明和承诺函，在被评估单位有关人员配合下，对委托评估的全部资产进行权属核查。除“二、资产核实总体情况说明”中“（二）影响资产核实的事项及处理方法”所列事项外，本次资产评估未发现权属关系不明确的资产。

（二）资产的分布情况及特点

本次资产评估范围中的主要资产为货币资金、往来款及存货等。

1. 货币资金：为银行存款。

2. 往来款：主要为预付工程款及内部单位往来。

3. 存货：账面存货为香山湾一期（厦门湾五期）、香山湾二期（厦门湾六期）及福州大学艺术中心项目，主要位于漳浦县前亭镇后蔡村及福州大学旗山校区。

（三）企业申报的未记录的无形资产情况

无。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

本次评估中资产评估师制定现场清查实施计划，分成房产、设备、财务等专业小组于2019年8月17日起进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场查看情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导、配合企业进行资产的清查、填制评估申报明细表，并收集整理评估资料。先期派遣资产评估专业人员，辅导、配合企业财务和资产管理相关人员在资产清查的基础上，填报“评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反

映资产性能、技术状态、经济技术指标等方面的资料。

其次，依据被评估单位填报的资产评估申报明细表，对委托评估的全部资产进行现场核查。在被评估单位的财务部门、营销等部门配合下，由资产评估专业人员现场核查各类资产的数量、检查记录账簿，观察有关制度的执行情况。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是委估资产权属资料。抽查入账凭证、合同及购置发票等。了解被评估单位的历史情况和现状，依据被评估单位提供的资产权属证明和承诺函，在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对委托评估的全部资产进行权属核查，核对时重点查验企业产权资料原件与企业提供复印件是否一致。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1、本次评估中限于客观条件，资产评估专业人员未对被评估设备进行逐一开机测试，仅作部分抽查，评估师假定被评估设备的物理技术、经济指标均符合原设计标准和国家行业规范要求，并可以在剩余评估耐用年限正常开机使用。资产评估专业人员对设备相关性能指标的判定主要是通过资产评估专业人员现场观察，以及企业现场使用人员的介绍。相关设备的参数判定受资产评估专业人员的经验影响。

2、本次评估师限于客观条件对被估资产的权属及相关证明材料是根据专业判断采用一致性调查，未进行实质性核查和验证，但评估师的调查结论并不能减轻或替代委托方提供真实证明资料的责任。

3、根据委托提供的《香山湾销售台账》统计，截止评估基准日，已开盘项目累计销售（含认购）面积 239,513.21 平方米，合同价款 2,293,513,210 元，其中已签约合同的销售价款 2,270,687,398 元，已签认购书的销售价款 22,825,812 元，本次评估估算存货项目后续销售收入时，按上述已售房产（含认购）的合同价款确定其销售价格。

4、根据被评估单位提供的存货项目的总平面图、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等资料，评估对象存货项目泰禾·香山湾二期 06 号地块尚在方案设计，具体规划建设经济指标尚未确定，本次评估依据地块开发利用条件以及被评估单位预期开发产品确定开发建设规模及开发产品。

由于以上事项无法量化，本次评估结论未考虑上述事项对评估值可能造成的影响。

（三）核实结论

经过清查核实评估范围内的资产和负债的情况，除上述第（二）点所述情况外，清查范围和结果未见异常。

第四部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估说明

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	329,799,515.82	329,799,515.82		
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	300,463.60	285,618.60	-14,845.00	-4.94
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款净额	7,545,818.51	7,657,802.22	111,983.71	1.48
3-9	存货净额	2,720,942,481.23	3,078,986,100.00	358,043,618.77	13.16
3-10	一年内到期的非流动资				
3-11	其他流动资产	68,138,023.53	68,138,023.53		
3	流动资产合计	3,126,726,302.69	3,484,867,060.17	358,140,757.48	11.45

（一）货币资金的评估技术说明

银行存款共 7 个账户，账面值 329,799,515.82 元，在核对银行对账单及对大额银行存款函证的基础上，确认账面值属实。本次以审计后的账面值确认评估值。评估值 329,799,515.82 元。

（二）各种应收款项(其他应收款)的评估技术说明

应收款项在查阅会计凭证，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的按全部应收额计算评估值；对于符合有关管理制度规定应予以核销或有确凿证据表明无法收回的，收集相关的文件或证明材料，并作出相应的记录或进行适当调整。

1、其他应收款主要为托收水电费及押金保证金等，账面原值 7,657,802.22 元，坏账准备 111,983.71 元，账面净值为 7,545,818.51 元。资产评估专业人员核对了账

簿记录，抽查了部分原始凭证等相关资料，并对大额款项进行函证，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。对于关联方往来款采用与对方账簿核对的方式进行清查，以核实后账面值作为评估值；对于托收水电费、押金、保证金及周转金等，以核实后账面值作为评估值。综上，评估值为 7,657,802.22 元，评估增值 111,983.71 元，增值原因系将坏账评为 0 造成。

（三）预付账款的评估技术说明

预付账款账面值 300,463.60 元，主要为场地租金及工程款等。资产评估专业人员获取预付账款申报表，与明细账、总账、报表核对，了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等，收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证。经核实无误基础上按审计后账面值确定为评估值。预付账款评估值为 285,618.60 元，评估减值原因系将费用性支出评为 0 造成。

（四）存货的评估技术说明

1. 存货的评估范围

列入本次评估范围的存货为福建泰信置业有限公司开发的位于漳浦县前亭镇后蔡湾片区的泰禾·香山湾一、二期项目（泰禾厦门湾岛屿海组团）以及拟开发捐建的福州大学艺术中心项目，账面价值合计 2,720,942,481.23 元，明细如下表所示。

项目名称	账面价值(元)	其中：一期	二期	其他项目（福州大学艺术中心）
开发成本	2,720,942,481.23	1,437,736,169.21	1,281,863,363.90	1,342,948.12
土地成本	2,063,787,902.90	949,143,937.90	1,114,643,965.00	-
开发前期费	27,917,549.73	23,079,237.31	3,495,364.30	1,342,948.12
建筑安装工程费	263,038,121.41	263,038,121.41	-	-
基础设施费	644,206.35	644,206.35	-	-
配套设施费	-	-	-	-
开发间接费用	365,554,700.84	201,830,666.24	163,724,034.60	-
其中资本化利息	328,115,980.45	173,351,504.52	154,764,475.93	-

备注：根据被评估单位提供的《福建泰信置业有限公司与福州大学捐建协议书》记载，福建泰信置业有限公司接受泰禾集团指定，通过福州大学教育发展基金会向福州大学捐建艺术综合馆，项目位于福州大学（旗山校区），建设用地由福州大学完成规划选址及报批报建，项目总造价为 2 亿元人民币，福建泰信置业有限公司负责艺术馆的设计、施工全过程，并承担费用。

2. 项目概况

“泰禾·香山湾”项目为泰禾厦门湾项目的岛屿海组团，位于漳浦县前亭镇后蔡湾片区，漳浦县地处福建省东南沿海南端，介于 厦门和汕头两个经济特区之间。东临台湾海峡，西面与东山县一水之隔，西及西北与 云霄、平和两县接壤，北及东北与龙

海市毗邻，后蔡湾东西南三面环海，岸线资源丰富。项目计划分两期开发，其中一期包含 B4、B8 地块，二期包括 02 地块（A12-2 地块）、03 地块（A13-1 地块）及 06 地块（B7-2 地块），总用地面积 29.71 万平方米，规划为商服、住宅用地，规划容积率 2.5-3.47 不等，规划总建筑物面积 107.65 万平方米，其中地上 91.67 万平米，地下 15.98 万平方米，开发产品包括高层住宅、平层叠院、合院、沿街商铺等，项目依托于稀缺的半岛地形，拟打造高档海景度假圣地。

(1) 产权状况

截至评估基准日已取得及办理的主要产权资料如下：

地块 项目	B4-1\B4-2 地块 (SG16\SG17 地块)	B8 地块 (SG18)	02 地块 (A12-2 地 块)	03 地块 (A13-1 地 块)	06 地块 (B7-2 地块)
土地价款 及税金支 付情况	地价款、税金已全 部支付	地价款、税金已全 部支付	地价款、税金已全 部支付	地价款、税金已全 部支付	地价款、税金已全 部支付
国有土地 使用权出 让合同	合同编号： 35062320170606G 005\G006	合同编号： 35062320170606G 007	合同编号： 35062320170926G 002	合同编号： 35062320170926G 003	合同编号： 35062320170926G 006
建筑用地 规划许可 证	地字第 350623201722034 号；地字第 350623201722035 号	地字第 350623201722036 号	地字第 350623201822002 号	地字第 350623201822003 号	地字第 350623201822004 号
不动产权 证书	闽（2017）漳浦县 不动产权 0000917 号； 闽（2017） 漳浦县不动产权 0000918 号	闽（2017）漳浦县 不动产权 0000916 号	闽（2018）漳浦县 不动产权 0001724 号	闽（2018）漳浦县 不动产权 0001725 号	闽（2018）漳浦县 不动产权 0001726 号
建设工程 规划许可 证	建字第 350623201823016 号；建字第 350623201823021 号	建字第 350623201823017 号；建字第 350623201823018 号；建字第 350623201823019 号	建字第 350623201923027 号；建字第 350623201923028 号	未办理	未办理
商品房预 售许可证	(2019)浦房预售 证第 014 号； (2019)浦房预售 证第 016 号； (2019)浦房预售 证第 020 号； (2019)浦房预售 证第 034 号； (2019)浦房预售 证第 039 号；	(2018)浦房预售 证第 055 号； (2018)浦房预售 证第 064 号； (2018)浦房预售 证第 067 号； (2018)浦房预售 证第 070 号	未办理	未办理	未办理

(2) 项目开发建设规模

截止目前，“泰禾·香山湾”项目一期 B4、B8 地块已按规划设计进行施工，二期 02 地块已进行施工图设计，03 地块已确定总平设计方案，06 号地块目前尚在方案设计。本次评估对于已经规划定案的地块，评估依据其规划设计方案确定开发建设规模，尚未进行规划设计的，本次评估依据地块开发利用条件以及被评估单位预期开发产品确定开发建设规模，具体开发建设指标详见下表。



“泰禾·香山湾”一二期项目——主要技术经济指标

项 目		单位	一期 B4 地块		一期 B8 地块		二期 02 地块 (A12-2 地块)		二期 03 地块 (A13-1 地块)		二期 06 地块 (B7-2 地块)		一二期合计
			数量		数量		数量		数量		数量		
出让土地面积			98424		47194.16		57851.5		28702.2		64922	297093.86	
总建筑面积		m²	359429.55		142702.57		171752.77		118483.08		284145.37	1076513.34	
其中	地上建筑面积	m²	308085.72		122658.27		150971.16		104014.08		231009.37	916738.6	
	地下建筑面积	m²	51343.83		20044.3		20781.61		14,469.00		53136	159774.74	
计容建筑面积		m²	294574.34		117433.94		144559.35		97575.12		225214.42	879357.17	
其中	住宅	m²	290866.14		112474.07		140799.65		95599.05		220621.85	860360.76	
	其中	m²	254581.84		96719.49		115995.17		95599.05		220621.85	783517.4	
	高层住宅	m²	36284.30		15754.58		24804.48				0	76843.36	
	低层住宅	m²			1843.37		1203.9		782.06		2252.14	6081.47	
	商业用房	m²			1843.37		1203.90		782.06		2252.14	6081.47	
	其中	m²									0	0	
	会所(3F)	m²											
	公共配套用房	m²	3708.20		3116.5		2555.80		1194.01		2340.43	12914.94	
	物业配套用房	m²	908.2		484.5		551.63		260.15		650.43	2854.91	
	社区服务中心及居委会	m²	469				1105.69		85		400	2059.69	
其中	健身设施场地	m²	150								0	150	
	治安联防站	m²	70								0	70	
	卫生站	m²	680						40.32		50	770.32	
	文化活动站	m²	300		150				63.19		60	573.19	
	消控室	m²	60		50		61.19				60	231.19	
	柴油发电房	m²	86		45						0	131	
	配电室	m²	900		367		664.91		684.76		1000	3616.67	
	开闭所	m²	85				111.69				0	196.69	
	街道办事处	m²			2000						0		
	其他配套	m²											
不计容建筑面积		m²			20		60.69		60.59		120	261.28	
地下室建筑面积（停车及设备用房）		m²	64855.21		25268.63		27193.42		20907.96		58930.95	197156.17	
其中	其中	m²	51043.83		20044.3		20781.61		14469		53136	159474.74	
	人防地下室	m²	14,745.00		5,930.00		7248.51		4885.35		10627.2	43436.06	
	配套服务设施	m²	300								0	300	

项 目	单位	一期 B4 地块		一期 B8 地块		二期 02 地块 (A12-2 地块)		二期 03 地块 (A13-1 地块)		二期 06 地块 (B7-2 地块)		一二期合计
		数量		数量		数量		数量		数量		
其中 治安联防站	m ²	300								0		300
架空层、阳台与计容差	m ²	13511.38		5224.33		6411.81		6438.96		5794.95		37381.43
容积率		2.99		2.49		2.499		3.3996		3.469		
占地面积	m ²	27553.6		18651		17248.74		4456.68		10387.52		78297.54
建筑密度	%	27.99		39.52		29.82		15.53		16		
绿地面积	m ²	34448.5		14158.3		20259.83		10224.38		22917.47		102008.48
绿化率	%	35.00		30.00		35.02		35.62		35.3		
住宅户数	户	5104		1732		2877		1553		3893		
其中 小于 45 户数	户	2696		676		2166		205		1655		
45-90 户数	户	2221		1056		693		1348		2037		
90-150 户数	户	187				18				201		
机动车停车位	个	2356		976		1091		857		1935		7215
地面停车位	个	748		392		163		132		194		1629
其中 标准车位	个	748		392		163		132		194		
地下停车位	个	1608		584		928		725		1741		5586
人防车位	个	472		187		290		233		348		
其中 非人防车位	个	1,136		397		638		492		1393		
非机动车车位数量	个	5011		1655		2917		1856		7585		19024

(3) 项目开发完成后可售数量规模

项 目		单位	一期可售数量	二期可售数量
高层精装住宅		m ²	350991.37	432216.07
叠院		m ²	37293.19	
合院		m ²	14678.7	24804.48
商业用房面		m ²	1,843.37	4,238.10
其中	商业用房(2F)	m ²	1843.37	
	商业用房(1F)	m ²		4238.1
地下车位		个	2,192	
其中	人防车位	个	659	871
	非人防车位	个	1,533	2,523

备注：可售数量按预售证面积确定，未取得预售证的地块可售数量按总平指标确定。

(4) 项目工程形象进度

根据企业介绍的情况及资产评估专业人员现场查看记录，一期 B4 高层 A1-A8#楼完成地上主体结构至 2-8 层不等，A9-A11#楼完成地下室底板、顶板工程，低层别墅 A12-A12 尚未动工，A14\A17 楼完成地梁工程，A15\A16 楼完成主体结构至屋面；一期 B8 地块高层 B1-B6 完成主体结构至 11-13 层不等，B7 完成承台、地梁工程，B8、B9 楼部分主体结构完成至屋面，完成叠院、合院样板房工程。二期 02 地块完成部分桩基工程，目前已停工。根据企业提供的施工计划及出让合同约定的建设工期，本次评估假设评估基准日后一期项目于 2022 年 6 月竣工。二期项目 2019 年 11 月开工，各地块滚动开发，于 2023 年 6 月竣工。

3. 区域状况简述

评估对象位于漳浦县前亭镇后蔡村的厦门湾海岸新城，海岸新城地处漳浦东部沿海，包括后蔡湾、前湖湾和将军湾三个沿海片区，总投资超过 200 亿。该区不仅拥有巨大的滨海资源和广阔的拓展腹地，而且伴随着厦漳跨海大桥、厦漳海底隧道、厦漳城际轨道和厦漳滨江大道等重大项目的建设，这里将实现与厦门无缝对接，融入厦门半小时生活圈。根据政府规划，海岸新城将按照世界级标准打造高端滨海休闲度假目的地，使之成为一个与世界海岸相媲美高端度假天堂、承载海峡两岸文化交流休闲特区、高端政务商务休闲交流的新平台，未来这里将形成酒店会议产业、旅游度假产业、养生养老产业、体育运动产业、文化创意产业、高端房地产业等现代服务产业集群。

随着海岸新城建设的推进，以及新城内项目建设配套的完善、在产业园的带动下，同时借助地理位置上的临厦优势，评估对象所在区域必将成为新一轮发展的热点区域。

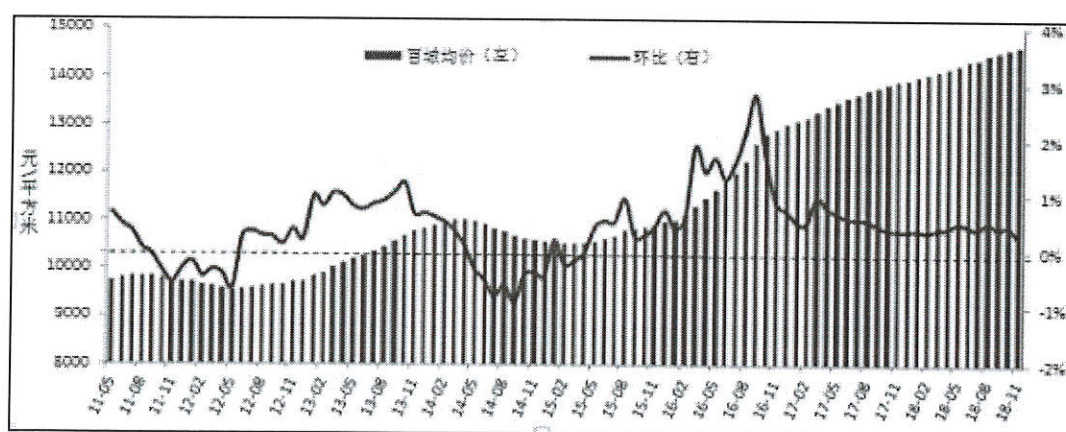
4. 房地产市场状况简述

(1) 房地产行业总体概况

2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。2018 年 3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。7 月，中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题……坚决遏制房价上涨”，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。地方延续 2016、2017 年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。

据统计，百城均价各季度累计涨幅较去年同期均收窄，整体价格趋于稳定。从各级城市来看，2018 年 1-11 月各线城市累计涨幅较去年同期均收窄，其中三线城市累计涨幅回落最明显。在当前政策稳定的前提下，2019 年房价有望进一步趋稳，部分之前涨幅过大的城市房价将延续调整态势，特别是热点城市的二手房价会率先出现变化；而三四线城市房价上行动力也会明显趋弱，部分无人口产业支撑的三四线城市更会进入下一轮的市场蹉跎期。

图：2011年5月至2018年11月百城住宅均价及环比变化



从市场供应及成交情况来看，供给增长、成交平稳，短期库存水平更趋合理，2018 年 1-11 月，全国商品房销售面积为 14.9 亿平方米，同比增长 1.4%，增速持续回落。其中商品住宅销售面积 12.9 亿平方米，同比增长 2.1%。去年拉动全国销售面积上扬的三四线城市今年销售增速明显回落。另一方面，重点城市调控效果显现，成交规模趋于稳定。

土地方面：推出和成交继续增长，热度明显下降。各类用地推出量继续增长，住宅用地成交面积增幅显著。2018 年 1-11 月，政府延续加速推地模式，住宅、商办用地

推出面积继续增长，其中住宅用地增幅较为显著。截至 11 月，全国 300 城共推出各类用地 21.2 亿平方米，总面积超过 2017 年全年，同比增长 25.6%，增幅较 2017 年扩大了 13.7 个百分点。成交方面，各类土地成交面积持续回升。1-11 月 300 城各类用地共成交 17.0 亿平方米，同比增长 18.2%，其中，住宅用地成交 7.9 亿平方米，同比增长 14.5%。其中三四线城市宅地成交面积同比增幅最大，部分三四线城市应注意防范库存去化风险。

2019 年上半年，针对房地产行业，从中央到地方、从需求管理到供给管理体现出了高度的政策协同，中央在重要会议及时强调“房住不炒”，各地政府根据形势变化及时跟进政策，因城施策、一城一策以确保市场平稳运行。4 月份中央政治局会议对“房住不炒”的再次强调对市场情绪、后续政策的跟进起到了关键的引导作用。

根据中国房地产指数系统对 100 个城市的全样本调查数据显示，2019 年 6 月，百城新建住宅价格 14891 元/平方米，环比上涨 0.37%，涨幅较 5 月小幅扩大 0.13 个百分点，但仍运行在低位区间，同比涨幅进一步收窄至 3.87%，整体价格较为稳定。累计涨幅来看，2019 年上半年百城均价累计上涨 1.45%，较去年同期收窄 1.19 个百分点。从各级城市来看，2019 年上半年一线城市新建住宅价格累计涨幅处在低位，二、三四线城市价格累计涨幅明显收窄。具体来看，一线城市市场价格绝对值在高位维稳，累计上涨 0.29%，涨幅处在低位区间；二线城市上半年累计上涨 2.30%，较去年同期收窄 1.92 个百分点；三四线代表城市上半年累计上涨 2.28%，涨幅较去年同期收窄 2.47 个百分点。

展望 2019 全年，在“房住不炒”、管控风险、强化保障等目标指引下，地方房地产政策将延续“以稳为主，一城一策”基调。另一方面，全国宏观经济持续下探，多项稳经济、宽信用政策发力，房企融资虽有好转但压力犹存。在此背景下，全国房地产市场运行仍然承压，二季度销售规模或有小幅反弹，但全年“规模调整，价格稳定”的局面不会改变。

（2）当地房地产市场

2018 年漳浦县房地产市场总体运行平稳。2018 年 1-10 月，共计办理商品房买卖合同签约 7124 套，总建筑面积 73.86 万平方米，同比下降 18.29%，其中住宅面积 63.26 万 m²，同比下降 23.09%。价格方面，1 至 9 月平均价格 6892 元/平方米，同比增长 24.62%；10 月份单价 6558 元/平方米，环比上升 3.25%。2019 年一季度漳州全市住宅总成交 73 万 m²，漳浦县占据榜首，总签约 14.2 万 m²，占比 20%。2019 年上半年漳浦县实现地区生产总值 199.51 亿元，比去年同期增长 8.4%。固定资产投资完成 180.97 亿元，比

去年同期增长 6.1%。其中房地产投资完成额 24.83 亿元，增长-1.5%。漳浦县作为厦门周边区域的小城市且自身海岸景观资源优势显著的三四线城市，房地产市场发展仍具备潜力。当前，厦门市由于持续的楼市调控高压以及高位房价，部分投资、自住的需求已外溢到泉州、漳州等环厦、临厦的区域。

5. 评估方法

(1) 评估方法的确定

1) 房地产开发项目的评估方法

根据评估对象资产特点以及账面价值的构成，评估对象项目规划控制指标已经确定，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

2) 捐建项目的评估方法

根据捐建项目的协议以及被评估单位提供的情况说明，确定捐建项目的开发建设规模、建设期、投资总额等参数，再预测建设期内各年的建设成本支出情况，同时按当前社会经济及行业发展状况测算适当的折现率，将后续各年支出折现到评估基准日的价值累加确定捐建项目的评估值。

(2) 房地产开发项目评估参数的确定

1) 开发完成后房地产价值（销售收入）的确定

评估人员对评估对象存货逐项进行了核实，确认其帐实、账表相符，而且评估设定的可售数量（建筑面积、车位个数）均符合规划控制指标规定，同时根据评估对象项目周边类似楼盘的历史销售情况和现行市场行情，评估人员认为委托评估的存货均能正常开发销售。在此前提下，本次评估开发完成后房地产销售收入的确定方法如下：

A. 可售面积的确定

根据项目总平面图建设指标、规划许可证、预售许可证等权证记载确定项目各类产品可售数量，并结合企业提供销售台账确定项目评估基准日后剩余可售数量。

B. 销售价格的确定

主要通过市场调查评估基准日的周边同类物业的市场售价、以及结合项目已售情况、项目投模等资料，并考虑房地产价格的未来变动趋势综合确定。

2) 后续开发成本的测算

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

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

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

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

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

后续开发成本=总开发成本-已支付的开发成本

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

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

3) 管理费用的测算

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用，主要包括管理员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。管理费用通常以成本投入为计算基数，本次评估根据开发企业通常的管理费用比例，结合项目的实际情况确定管理费率，本次评估按建设成本的 4% 计，并假设在建设期内均匀支出。

4) 销售费用的测算

房地产开发企业的销售费用主要包括项目广告宣传费、工资、折旧费、营销推广费、房地产客服费用、佣金、售后服务费等。对于销售费用，以未销售部分销售收入为计算基数，根据行业通常的销售费用比例，结合本项目的开发规模、项目类型等实际情况以及企业提供项目投模预计销售费率，按其销售收入的 8% 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、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，按销售收入计算，预售期内按预收款（销售收入）预缴，适用一般计税方法计税按照 9% 的适用税率计算，预征率 3%，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 5%、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。

8) 折现率的测算

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

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

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

a. 权益资本成本 K_e 的确定

权益资本成本 K_e 的计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f —— 无风险报酬率；

β_L —— 企业风险系数；

MRP —— 市场风险溢价；

R_c —— 企业特定风险调整系数。

b. 无风险报酬率 R_f 的确定

经查询同花顺 iFinD，本次评估取 10 年、15 年、20 年、30 年、40 年、50 年中国债到期收益率平均值，则本次评估无风险报酬率为 3.6884%。

c. 企业风险系数 β_L 的确定

企业风险系数 β_L 的计算式如下：

$$\beta_L = [1 + (1-T) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： T —— 所得税税率，取企业执行的所得税税率；

D/E —— 根据同花顺 iFinD 资讯系统，查询同行业上市公司的资本结构确定；

β_U —— 无财务杠杆的企业风险系数。

①资产评估专业人员通过同花顺 iFinD 查询，可比公司无财务杠杆的企业风险系数 β_U 为 0.8141。

② D/E —— 主要根据同行业上市公司平均水平为 97.08%。

③所得税率取企业未来可能执行的所得税税率为 25%，则：

$$\beta_L = 0.8141 \times [1 + (1-25\%) \times 97.08\%] = 1.4068。$$

d. 市场风险溢价 MRP 的确定

风险溢价是指市场投资组合或具有市场平均风险的股票收益率与无风险收益率的差额。

$$MRP = \text{股权投资回报率} - \text{无风险报酬率}$$

股权投资回报率即为市场平均收益率，由于深圳交易所包含主板、中小板、创业板公司，深圳成分指数代表深圳交易所上市公司的价值变动情况。因此深圳成分指数更能全面反映全市场情况，能体现市场平均收益率。本次评估取深圳成分指数 15 年来年收益率中位数。经计算年收益率的期间取 2004 至 2018 年。经测算， R_m 为 10.12%。

历史无风险收益率的确定，与股权投资回报率对应，取 2004 至 2018 年每年年末剩余期限在十年以上的国债到期收益率的平均值，经测算，为 4.01%。

则： $MRP=10.12\%-4.01\%=6.11\%$ 。

e. 企业特定风险调整系数 R_c 的确定

考虑到公司目前所处的市场情况、经营情况、抗风险能力、财务状况等因素，取特定风险调整系数为 5%。

f. 权益资本成本的确定

根据上述确定的参数，权益资本成本 K_e 计算如下：

$$K_e = 3.6884\% + 1.4068 \times 6.11\% + 5\% = 17.28\%$$

g. 债务资本成本 K_d 的确定

债务资本成本取贷款利率 6%。

h. 加权平均资本成本 $WACC$ 的确定

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

$$= 11\% \text{ (取整)}$$

6. 评估结果

(1) 评估结果

经上述方法评估，纳入本次存货一开发成本评估价值为 3,078,986,100.00 元，评估增值 358,043,618.77 元，评估增值率 13.16%。

(2) 增值原因分析

①评估对象项目土地取得时间较早，土地取得成本低，近年来同类用地地价上涨幅度较大；②当地房地产市场价格有一定幅度上涨；③捐建项目无收益导致存货减值；以上三因素综合影响后，评估对象存货项目呈小幅上涨。

7. 评估案例

案例名称：香山湾一期（厦门湾五期）

账面价值：1,437,736,169.21 元

(1) 开发建设方案的确定

根据项目《建设工程规划许可证》、项目总平图指标及预售许可证确定项目的建设指标及产品类型，具体如下表所示。

项 目		单位	一期 B4 地块	一期 B8 地块	评估指标(一期)
			数量	数量	
出让土地面积			98424	47194.16	145618.16
总建筑面积		m ²	359429.55	142702.57	502132.12
其中	地上建筑面积	m ²	308085.72	122658.27	430743.99
	地下建筑面积	m ²	51343.83	20044.3	71388.13
其中	计容建筑面积	m ²	294574.34	117433.94	412008.28
	住宅	m ²	290866.14	112474.07	403340.21
	其中				
	高层住宅	m ²	254581.84	96719.49	351301.33
	低层住宅	m ²	36284.30	15754.58	52038.88
	商业用房	m ²		1843.37	1843.37
	其中				
	商业店面	m ²		1843.37	1843.37
	会所(3F)	m ²			0
	公共配套用房	m ²	3708.20	3116.5	6824.7
	其中				
	物业配套用房	m ²	908.2	484.5	1392.7
	社区服务中心及居委会	m ²	469		469
	健身设施场地	m ²	150		150
	治安联防站	m ²	70		70
	卫生站	m ²	680		680
	文化活动站	m ²	300	150	450
	消控室	m ²	60	50	110
	柴油发电房	m ²	86	45	131
	配电室	m ²	900	367	1267
	开闭所	m ²	85		85
	街道办事处	m ²		2000	2000
	其他配套	m ²		20	20
	不计容建筑面积	m ²	64855.21	25268.63	90123.84
	其中				
	地下室建筑面积(停车及设备用房)	m ²	51043.83	20044.3	71088.13
	其中				
	人防地下室	m ²	14,745.00	5,930.00	20675
	配套服务设施	m ²	300		300
	其中				
	治安联防站	m ²	300		300
	架空层、阳台与计容差	m ²	13511.38	5224.33	18735.71
容积率			2.99	2.49	2.829374303
占地面积		m ²	27553.6	18651	46204.6
建筑密度		%	27.99	39.52	31.72997104
绿地面积		m ²	34448.5	14158.3	48606.8
绿化率		%	35.00	30.00	33.37962793
住宅户数		户	5104	1732	6836
其中	小于45户数	户	2696	676	3372
	45-90户数	户	2221	1056	3277
	90-150户数	户	187		187
机动车停车位		个	2356	976	3332
其中	地面停车位	个	748	392	1140
	其中				
	标准车位	个	748	392	1140
	地下停车位	个	1608	584	2192
其中	人防车位	个	472	187	659

	非人防车位	个	1136	397	1533
	非机动车车位数量	个	5011	1655	6666

1) 可售面积的确定

经复核企业提供的项目预售证、总平图指标，本次评估项目房地产可售数量如下表所示。

产品	总可售数量		其中			
			已取得预售证及已价格备案车位		未取得预售证	
	建筑面积	套（个）	建筑面积	套（个）	建筑面积	套（个）
高层住宅	350991.37	6080	350991.37	6080	0	0
叠院	37293.19	608	11779.28	192	0	0
合院	14678.7	132	3935.86	40	0	0
商铺	1843.37	24	1843.37	24		
人防地下	20,675.00	659.00			20,675.00	659.00
非人防地下	50,713.13	1,533.00			50,713.13	1,533.00

2) 开发经营期

项目预计开发、销售期：本次评估依据被评估单位提供的相关资料，参考同一地区、相同类型、同等规模的类似房地产开发项目，结合评估项目的实际情况，当地房地产市场销售状况，根据被评估单位开发计划，项目续建期为 2019 年 8 月至 2022 年 6 月；项目后续销售周期自 2019 年 8 月开始至 2022 年 12 月。

(2) 开发完成后的房地产价值

1) 销售收入的确定

A. 项目已售房产销售收入

根据企业提供的销售明细表及项目情况介绍，项目 B4\B8 地块的高层精装住宅自 2018 年 11 月底推盘入市至本次评估基准日，已销售（含认购）23.5 万平米，叠院、合院新近开盘，目前已售数量不多，具体明细如下：

产品	已售部分		
	数量		合同总价（元）
	面积（m ² ）	套（个）	
高层住宅	235010.14	4070	2,209,418,945.00
叠拼	4383.06	72	82,160,676.00
合院	97.41	1	1,933,589.00
合计			2,293,513,210

B. 项目未售部分

经市场调查，评估对象周边同类型的楼盘调查情况如下表所示：

项目	位置	产品	销售价格（元/m ² ）	区位、实物因素比较
雅居乐·香	漳浦县前亭镇后蔡湾片区秀	合院别墅（112 m ² 和 139 m ² ）	19000-20000（毛坯，预计 10 月开盘）	同属厦门湾板块的文旅开发项目，区位条件与评估项目相当，周边有商业配套较缺

山湾	道二路西侧	高层精装住宅 (41-113 m ² , 一 房至三房)	10000-11000 (带装 修, 预计 10 月开盘)	乏、临近沿海大通道, 距厦门岛内约 1 小 时车程, 目前暂未公共交通配套设施; 周 边基础设施条件正逐步完善, 与评估项目 相当, 项目的海景视野与评估项目相当; 周边绿化景观与评估项目条件相当; 期房 销售条件与评估项目条件相当, 合院别墅 毛坯、高层带装修与评估项目相同。
		车位	预计 6 万/个 (非人 防产权车位, 暂未推 盘)	
明 发·香 山湾	漳浦县前亭镇 后蔡湾片区秀 道二路西侧	高层 (65-117 m ² , 二房-三房)	均价 8000 (毛坯房,)	同属厦门湾板块的文旅开发项目, 区位条 件与评估项目相当, 周边有商业配套较缺 乏、临近沿海大通道, 距厦门岛内约 1 小 时车程, 目前暂未公共交通配套设施; 周 边基础设施条件正逐步完善, 与评估项目 相当, 该项目海景视野较评估项目略差; 周边绿化景观与评估项目条件相当; 期房 销售条件与评估项目条件相当, 高层毛坯 销售较评估项目高层带装修销售差。
泰 禾·厦 门湾	漳浦县白塘湾 国际旅游度假 城	望云海组团一高 层住宅 (41-85)	13000-18000 元/平 (带装修)	同属厦门湾板块的文旅开发项目, 区位条 件与评估项目略好, 周边有商业配套较缺 乏, 但白塘湾两个组团规划建设有商业、 教育等配套, 临近沿海大通道, 距厦门岛 内约 50 分钟车程, 目前暂未公共交通配 套设施; 周边基础设施条件正逐步完善, 与评估项目相当, 项目的海景视野较评估 项目略好; 周边绿化景观与评估项目条件 相当; 期房销售条件与评估项目条件相 当, 合院别墅毛坯、高层带装修与评估项 目相同。
		望云海组团一合 院住宅 (97-99)	28000 元/平 (毛坯 房)	
		山屿海组团高层 住宅 (41-101)	13000 元/平 (带装 修)	

根据企业的预期并横向比较同类楼盘的销售价格后, 结合当前房地产市场行情以及对评估对象项目所处板块市场供给的分析, 预计后市出现房价大幅上涨的可能性不大, 房地产市场仍将呈现“平稳发展”的态势, 房价将基本保持稳定或者小幅上涨。基于上述考虑, 本次评估预测各类物业整个销售期内的平均售价: 叠院住宅按 19000 元/平方米, 合院住宅按 20000 元/平方米, 高层精装住宅按 10500 元/平方米, 沿街商业用房一层按 25000 元/平方米, 二层按 12500 元/平方米, 平均 18750 元/平方米, 地下人防车位按 5 万元/个, 非人防车位按 8 万元/个确定

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所示:

单位: 万元、万元/平方米、万元/个

产品类型	总可售数量 (平方米或 个)	已售部分		未售部分			总销售收入
		已售数量	销售收入	可售数量	销售单 价	销售总价	
高层住宅	350,991.37	235010.14	220,941.89	115,981.23	1.05	121,780.29	342,722.19
叠拼	37,293.19	4383.06	8,216.07	32,910.13	1.9	62,529.25	70,745.31
合院	14,678.70	97.41	193.36	14,581.29	2	29,162.58	29,355.94
商铺	1,843.37	0	0	1,843.37	1.875	3,456.32	3,456.32
人防地下 车位	659	0	0	659.00	5	3,295.00	3,295.00
非人防地下	1,533			1,533.00	8	12,264.00	12,264.00

车位							
合 计		239,490.61	229,351.32			232,487.44	461,838.76

2) 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评估基准日的时间。

各年销售收入及其折现值具体明细如下表“销售收入及税费折现表”：

销售收入及税费折现计算表

项目	总可售数量	截止目前已 售合同价款	截止评估 基准日预 收款	截止目前 已售未收 款	2019年8-12月		2020年		2021年		2022年		合计
					销售 率	总价(含 税,含已售 未收款)	销售率	总价	销售 率	总价	销售 率	销售收入	
叠院	37,293.19	8,216.07	3,233.13	4,982.93	20%	17,488.79	30%	18758.78	30%	18758.78	20%	12505.84	70,745.31
合院	14,678.70	193.36	5.00	188.36	30%	8,937.14	30%	8748.78	30%	8748.78	10%	2916.24	29,355.94
高层住宅(带装修)	350,991.37	220,941.89	107,271.07	113,670.83	30%	150,204.92	40%	48712.11	25%	30445.08	5%	6089.01	342,722.19
沿街商铺(2F)	1,843.37			-	0%	-	0%	0.00	0%	0.00	100%	3456.32	3,456.32
人防车位	659.00			-	0%	-	0%	0.00	40%	1320.00	60%	1975.00	3,295.00
非人防车位	1,533.00				0%		0%	0.00	40%	4904.00	60%	7360.00	12,264.00
总可售面积合计	404,806.63	229351.32	110509.20	118842.12		176630.84		76219.67		64176.63		34302.41	461,838.76
折现期						0.21		0.92		1.92		2.92	
折现系数			1			0.9785		0.9088		0.8187		0.7376	
折现值(含车位)		229,351.32	110509.20			172833.28		69268.44		52541.41		25301.46	430453.79
增值税及附加预征			2825.51			5347.54		2307.57		1942.96		-2,401.94	10021.64
增值税及附加折现			2825.51			5232.57		2097.12		1590.70		-1,771.67	9974.23
土地增值税预征			1816.50			3435.39		1482.44		1429.79		-1,638.78	6525.33
土地增值税折现			1816.50			3361.53		1347.24		1170.57		-1,208.77	6487.07
所得税预征			0.00			3070.78		1325.10		1070.34		-614.97	4851.25
所得税折现			0.00			3004.76		1204.25		876.28		-453.60	4631.70

备注：1. 2019年8-12月预计销售总额为截止2019年7月底已售未收款金额及未售总额*预计销售比例之和，其余按预计销售量比例估算

2. 企业所得税：销售期企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。当地房地产开发企业企业所得税预征计税毛利率为10%，扣减税金及附加、土地增值税作为项目应纳税所得额，所得税税率为25%。

(3) 续建开发成本的测算

1) 总开发成本的测算

A. 土地取得成本：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确定，经核对的存货账面价值构成明细，至评估基准日上述土地成本已全部支付。

B. 建设开发成本：建设开发成本根据评估基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格，同时核对企业财务帐表，确定其正常建设开发成本，具体如下表所示：

金额单位：万元

项目	①建安费	②基础设施配套费 (宗地外大市政 配套费)	③基础设施及 公共配套建设 (宗地内)	④前期费 = (①+③) ×5%	⑤开发期间相 关税费= (①+ ③) ×2%	⑥不可 预见费 = (①+ ③) ×1%	①~⑥合 计
含税成本	215704.75	1005.19	24810.85	12025.78	4810.31	2405.16	260762.04
进项税率	9.00%	0.00%	9.00%	6.00%	6.00%	9.00%	
可抵扣比例	100%	0%	70%	50%	50%	70%	
进项税	17810.48	0.00	1434.02	340.35	136.14	139.01	19860.01
不含税成本	197894.27	1005.19	23376.83	11685.43	4674.17	2266.14	240902.03

备注：

① 建安工程费参考企业成本预测表及当地类似建筑工程造价指标案例结合当前工程造价水平确定，明细如下表：

项目	用途	结构	层数	面积 (m ²)	单方造价 (万元/m ²)	总建安造价 (万元)
高层住宅(含室内装修)	高层住宅、物业用房等	钢混	23-31F	375,378.74	0.4443	166780.77
低层住宅	叠拼、合院住宅	钢混	3F	52,038.88	0.4418	22990.78
单体集中商业楼	商业营业用房	钢混	2F	1,843.37	0.4888	901.04
配电房、等公共配套单体独立建筑	配电房、开闭所等	钢混	1F	1,483.00	0.2971	440.60
人防地下室	人防车位及设备用房	钢混	-1 F	20,675.00	0.3871	8003.29
非人防地下室	非人防车库及低层住宅地下储藏间	钢混	-1 F	50,713.13	0.3271	16588.26
合计				502,132.12		215704.75

②基础设施及公共配套建设费：宗地外的基础设施配套费（市政配套费）根据当地城市基础设施配套费征收相关文件规定，城市基础设施配套费征收标准住宅、地下室 20

元/平方米,商业用房 25 元/平方米;宗地内基础设施配套费按地上面积测算配套费约 576 元/平方米。

2) 确定续建成本

经核实财务帐表, 香山湾一期项目账面成本中已付的建设开发成本(含税)为 34,888.68 万元, 则续建开发成本=260762.04-34,888.68=225,873.36 万元。

续建成本=未付的土地取得成本+续建开发成本

$$=0+225,873.36$$

$$=225,873.36 \text{ 万元}$$

3) 确定续建成本折现值

根据被评估单位的开发计划及项目正常开发建设工期, 本次评估设定项目后期建设期自评估基准日起至 2022 年 6 月。本次评估假设开发成本在建设期内均匀支出, 折现率为 11%, 则续建成本现值为:

$$225,873.36 \div (1+11\%)^{(2.917/2)} = 193,980.05 \text{ 万元。}$$

(4) 管理费用

根据开发企业通常的管理费用比例, 结合项目的实际情况确定管理费率, 本次评估按后续建设成本的 4%计, 并假设在后续建设期内均匀支出。计算结果见“在产品评估结果计算过程表”。

(5) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例, 结合本项目的开发规模、项目类型等实际情况以及企业提供项目投模预计销售费率, 按其后续销售收入的 8%计取。计算结果见“在产品评估结果计算过程表”。

(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, 过程详见“销售收入及税费折现计算表”。城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

金额单位: 万元

序号	项目	金额	增值税率	可抵扣比例	销/进项税金	备注
一	销项税额				30643.66	
1	销售收入	461838.76	9.0%		30643.66	可扣除土地价款 90710 万元
二	进项税额				21533.08	
1	前期费用及开	16836.09	6.0%	50.0%	476.49	工程勘察、建筑设计、市

	发期间税费					场调研等费用
2	建安成本	215704.75	9.0%	100.0%	17810.48	建安工程造价
3	基础设施配套建设费（宗地内）	24810.85	9.0%	70.0%	1,434.02	含项目红线内的电力、消防、绿化、景观、给排水管网、围墙等工程造价
4	不可预见费	2405.16	9.0%	70.0%	139.01	
5	销售费用	36947.10	6.0%	80.0%	1673.08	按拟售房产销售收入的8%计算
三	应缴增值税				9110.58	
四	应缴增值税及附加				10021.64	

(7) 土地增值税的测算

根据相关规定按不含税销售收入扣除预缴增值税的余额的一定比率预征，销售期末进行汇算。过程详见“销售收入及税费折现计算表”。以前述估值确定的销售收入及房地产开发成本，严格按照税法规定，对本项目进行汇算清缴，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

单位：万元

项目	合计	其中：普通住宅	非住宅店面	非住宅—其他	说明
一、总销售收入	423,705.28	406,260.04	3,170.93	14,274.31	不含税收入
二、扣除项目	435,613.72	384,508.94	4,372.90	46,731.89	以下5项之和
1、土地取得成本	93,716.60	91,289.41	2,427.19	0.00	土地取得成本及相关税费（扣减基础设施配套费纳入建设成本核算）
2、建设开发成本	240,902.03	204,012.69	932.39	35,956.94	
3、开发费用	33,361.34	29,444.43	335.50	3,581.42	指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用，根据税法规定，按土地成本与开发成本（不含市政配套费）10%计算
4、销售税金	911.06	873.55	6.82	30.69	指在转让房地产时缴纳增值税附加税，按项目应缴增值税为基数，附加税税率按相关税法规定测算。
5、加计扣除成本	66,722.69	58,888.86	671.00	7,162.83	根据税法规定，对从事房地产开发的纳税人可按土地成本与开发成本（不含市政配套费）20%计算
三、增值额	-11,908.44	21,751.10	-1,201.96	-32,457.57	(一) - (二)

四、增值率		5.66%	-27.49%	-69.45%	(三)/(二)
五、应缴土地增值税	6,525.33	6,525.33	0.00	0.00	根据税法规定

(8) 所得税的测算

根据相关规定，企业所得税在预售期内按不含税销售收入一定计税毛利率预征，销售期末进行汇算。依据税法规定，按上述销售收入、开发成本、土地增值税等估算结果，对本项目进行汇算，计算过程及结果如下表：

项目	评估结果（万元）	说明
一、总销售收入	423,705.28	根据评估测算结果
二、扣除项目	404,300.27	以下4项之和
1、土地取得成本	93,716.60	同土地增值税计算表
2、建设开发成本	240,902.03	
3、房地产开发费用	62,245.25	含管理费、销售费用、财务费
4、与转让房地产有关的税金等	7,436.39	增值税附加税及土地增值税
三、利润总额	19,405.01	(一)-(二)
四、应交所得税	4,851.25	(三)*25%

(9) 评估结果

在产品评估结果计算过程表

项目	计算说明	评估结果（万元）
一、总销售收入（折现值）	根据评估测算结果	430,453.79
二、续建成本（折现值）	根据评估测算结果	193,980.05
三、管理费用	续建建设成本×4%	7,759.20
四、销售费用	按后续销售收入折现值×8%	25,595.57
五、销售税金	见销售收入及税费折现计算表	9,974.23
六、应缴土地增值税	见销售收入及税费折现计算表	6,487.07
七、应缴所得税	见销售收入及税费折现计算表	4,631.70
八、存货评估值	一 - (二+三+四+五+六+七)	182,025.98

(五) 其他流动资产的评估技术说明

其他流动资产主要为可抵扣的增值税及土地增值税等，账面值 68,138,023.53 元，资

产评估专业人员核对了企业账面金额和相关会计凭证，并了解款项的形成原因，确认账面价值属实。经核实后以评估基准日华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的账面值为评估值。经核定后评估值 68,138,023.53 元。

二、非流动资产的评估技术说明

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	可供出售金融资产净额				
2	持有至到期投资净额				
3	长期应收款净额				
4	长期股权投资净额				
5	投资性房地产净额				
6	固定资产净额	320,195.99	342,768.00	22,572.01	7.05
7	在建工程净额				
8	工程物资净额				
9	固定资产清理				
10	生产性生物资产净额				
11	油气资产净额				
12	无形资产净额				
13	开发支出				
14	商誉净额				
15	长期待摊费用				
16	递延所得税资产	27,435,512.45	27,407,557.77	-27,954.68	-0.10
17	其他非流动资产				
19	非流动资产合计	27,755,708.44	27,750,325.77	-5,382.67	-0.02

(一) 固定资产—设备类的评估技术说明

福建泰信置业有限公司申报的设备类资产。账面原值、净值情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
电子设备	424,835.85	320,195.99
合计	424,835.85	320,195.99

1、设备概况

本次资产评估的资产为福建泰信置业有限公司申报的电子设备，主要为办公电脑、影印设备等。经现场查看，设备运行平稳无异常，设备的日常维护较好。

2、评估过程

(1) 核对原始资料

根据委托方提供的评估明细表，对设备进行了核对，对明细表填写不符合评估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

1) 根据资产评估准则的要求，遵循公正、客观、科学的原则，对照委托单位提供的机器设备评估明细表进行现场核对，并作记录；

2) 听取有关人员对该公司设备情况的介绍；

3) 确定评估值。

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、运杂费等），构成设备的全新重置成本。并评定设备的成新率，计算评估值。

3、评估依据

- （1）《2019 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
- （2）《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- （3）《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）；
- （4）《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）；

（5）《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

（6）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；

（7）企业提供的有关资产方面的资料；

（8）资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料。

4、评估方法

由于评估范围内主要设备类资产的市场交易案例难以获取，无法采用市场法评估；由于评估范围内设备类资产不具备独立获利能力，未来收益及风险难以准确预测，亦无法采用收益法评估。根据本次评估目的，按照持续使用原则，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，主要采用成本法进行评估。

（1）电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：设备的评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

电子设备的重置成本以市场价格（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）。

2) 成新率的确定

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

理论成新率即年限成新率的计算方法为:

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

5、案例分析:

案例一:空调(电子设备评估明细表第23项)

(1) 设备概况:

设备名称:空调

型号:AVH-72YC3

生产厂家:惠而浦

申报数量:3台

启用日期:2018年7月27日

账面原值:12,930.17元

账面净值:10,421.69元

(2) 重置成本的确定

经网上询价,每台为4,900.00元(含税),含设备运杂费,安装费用,因投资期较短,不考虑资金成本,则3台空调重置成本为 $=4,900.00 \times 3 / 1.13 = 13,000.00$ 元(取整)

(3) 成新率的确定

年限成新率:参考《资产评估常用方法与参数手册》,该设备的经济使用年限为6年,该设备2018年7月27日使用,至评估基准日已使用1年,其尚可使用年限为5年,则其年限成新率 $=5 / (1+5) \times 100\% = 83\%$ 。

通过资产评估专业人员现场观察,该空调外观较好,使用及维护保养较好,资产评估专业人员认为该空调实际成新率与理论成新率基本一致,则以理论成新率作为该空调的综合成新率,由此确定该空调的综合成新率为83%。

(4) 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$=13,000.00 \times 83\%$

$=10,790.00$ (元)。

(二) 递延所得税资产的评估技术说明

递延所得税资产账面值为 27,435,512.45 元,核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同,资产的账面价值与其计税基础产生的差异。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证,了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实后以评估基准日华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的账面值扣除其他应收款对应的坏账评为 0 对应的递延所得税资产予以冲回后的金额确定为评估值。经核实评估值为 27,407,557.77 元,评估减值 27,954.68 元,系其他应收款对应的坏账评为 0 对应的递延所得税资产予以冲回造成的。

三、负债的评估技术说明

纳入本次评估的负债项目包括:应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和长期借款等。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。本次评估负债账面值 3,290,191,169.01 元,评估值 3,290,191,169.01 元。

单位:人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据	11,210,198.00	11,210,198.00		
5-4	应付账款	161,566,151.46	161,566,151.46		
5-5	预收账款	1,105,092,015.49	1,105,092,015.49		
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	66,597.76	66,597.76		
5-8	应付利息				
5-9	应付股利(应付利润)				
5-10	其他应付款	1,326,256,206.30	1,326,256,206.30		
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
5	流动负债合计	2,604,191,169.01	2,604,191,169.01		
6-1	长期应付款				
6-2	长期借款	686,000,000.00	686,000,000.00		
6-3	递延所得税负债				
6-4	其他非流动负债				
6	非流动负债合计	686,000,000.00	686,000,000.00		
7	负债合计	3,290,191,169.01	3,290,191,169.01		

(一) 应付票据的评估技术说明

应付票据主要是商业承兑汇票,账面值为 11,210,198.00 元,评估人员核实了企业账

面金额和有关会计凭证，收集大额的应付票据询证函等重要资料，经核实无误后，以评估基准日华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告的审定数为评估值，评估值为 11,210,198.00 元。

（二）应付账款的评估技术说明

应付账款主要是应付的工程款等，账面价值 161,566,151.46 元，资产评估专业人员核对了公司账面金额和有关会计凭证，收集大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经核实以评估基准日华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。经核定后评估值为 161,566,151.46 元。

（三）预收账款的评估技术说明

预收账款主要是预收房地产业主交款等，账面价值 1,105,092,015.49 元，资产评估专业人员核对了企业账面金额和有关会计凭证，查阅订货合同，实施询证等，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经核实以评估基准日华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。经核定后评估值为 1,105,092,015.49 元。

（四）应交税费的评估技术说明

应交税费账面值 66,597.76 元，主要为企业应缴纳的个人所得税。资产评估专业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，经核实以评估基准日华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。经核定后评估值为 66,597.76 元。

（五）其他应付款的评估技术说明

其他应付款账面价值 1,326,256,206.30 元，主要为借款、利息及保证金等。资产评估专业人员核对了企业账面金额和相关会计凭证，并了解款项的形成原因。以评估基准日华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值，评估值为 1,326,256,206.30 元。

（六）长期借款的评估技术说明

长期借款账面值 686,000,000.00 元，系兴业国际信托有限公司借款。资产评估专业人员核对了企业账面金额和有关会计凭证、借款合同、协议及借款条件、借款性质、还款期限，查明借款利率和利息支付情况，确认账面值属实。经核实无误基础上按审计后账面值确定为评估值，评估值为 686,000,000.00 元。

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论

本公司本着独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对福建泰信置业有限公司股东全部权益价值进行了评估。结论如下：

在评估基准日 2019 年 7 月 31 日，福建泰信置业有限公司资产总计账面值 3,154,482,011.13 元，负债总计账面值 3,290,191,169.01 元，股东全部权益（净资产）账面值为人民币-135,709,157.88 元。在满足本报告中全部假设和限制条件下，泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建泰信置业有限公司股东全部权益价值评估值为 222,426,216.93 元（大写人民币贰亿贰仟贰佰肆拾贰万陆仟贰佰壹拾陆元玖角叁分），评估增值 358,135,374.81 元，增值率为 263.90%。

资产评估汇总表如下。

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	312,672.63	348,486.71	35,814.08	11.45
2	非流动资产	2,775.57	2,775.04	-0.53	-0.02
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	其他非流动金融资产				
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	32.02	34.28	2.26	7.06
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	使用权资产				
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	2,743.55	2,740.76	-2.79	-0.10
19	其他非流动资产				
20	资产总计	315,448.20	351,261.74	35,813.54	11.35
21	流动负债	260,419.12	260,419.12		
22	非流动负债	68,600.00	68,600.00		

23	负债总计	329,019.12	329,019.12		
24	净资产（所有者权益）	-13,570.92	22,242.62	35,813.54	263.90

（一）预付账款评估减值 14,845.00 元，评估减值原因系将费用性支出评为 0 造成。

（二）其他应收款评估增值 111,983.71 元，评估增值原因系将坏账评为 0，其他应收款按预计可回收金额评估造成的。

（三）存货评估增值 358,043,618.77 元，评估增值原因：评估对象项目土地取得时间较早，土地取得成本低，近年来同类用地地价上涨幅度较大；②当地房地产市场价格有一定幅度上涨；③捐建项目无收益导致存货减值；以上三因素综合影响后，评估对象存货项目呈小幅上涨。

（四）固定资产—设备类评估增值 22,572.01 元，主要原因如下：

电子设备增值主要原因是：企业电子设备折旧年限低于评估采用的经济使用年限，导致评估净值增值。

（五）递延所得税资产评估减值 27,954.68 元，系其他应收款对应的坏账评为 0 对应的递延所得税资产予以冲回造成的。

二、特别事项说明

（一）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）本资产评估机构和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方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

（五）委托人和相关当事方对所提供的评估对象的法律权属等资料的真实性、合法性、完整性承担责任。资产评估专业人员对这些资料及其来源进行查验和披露，但这些评估程序并不能减轻或替代委托人和相关事方的责任。

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

(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价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) 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、股东控制关系、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、资产原始取得、抵债等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查, 由委托人及被评估单位对上述资料的真实性负责。

(十一) 本次评估中限于客观条件, 资产评估专业人员未对被评估设备进行逐一开机测试, 仅作部分抽查, 评估师假定被评估设备的物理状态、技术经济指标均符合原设计标准和国家行业规范要求, 并可以在剩余评估耐用年限正常使用。资产评估专业人员对设备相关性能指标的判定主要是通过资产评估专业人员现场观察, 以及企业现场使用人员的介绍。相关设备的参数判定受资产评估专业人员的经验影响。

(十二) 根据被评估单位提供的存货项目的总平图、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等资料, 评估对象存货项目泰禾·香山湾二期06号地块尚在方案设计, 具体规划建设经济指标尚未确定, 本次评估依据地块开发利用条件以及被评估单位预期开发产品确定开发建设规模及开发产品, 若评估基准日后开发产品及规模与本次评估假设开发方案不符, 评估结果应相应调整。

(十三) 被评估单位向兴业国际信托有限公司融资, 截止2019年7月31日, 融资余额为686, 000, 000.00元, 贷款合同编号: CIIT[20190551]XTDK, 其中所涉及的关联方担保、抵押情况如下: 泰禾集团股份有限公司及法定代表人黄其森、配偶叶荔, 为上述融资提供

连带责任保证，保证合同分别为CIIT[20190551]BZHT-1、CIIT[20190551]BZHT-2；福州泰禾新世界房地产开发有限公司以其名下所拥有的房产向抵押权人设定抵押提供担保。

（十四）被评估单位母公司以其拥有的被评估单位100%股权作为质押，为评估单位提供质押担保，向兴业国际信托有限公司进行融资。相关信息如下：质押贷款合同编号：CIIT【20190143】GQZY（主贷款合同编号：CIIT【20190143】XTDK）；融资金额6.8亿元；截止2019年7月31日，该贷款款项尚未到账。

（十五）虽然本项目评估过程中资产评估专业人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押事宜，但是，本资产评估报告的使用人应当不依赖于本资产评估报告而对资产状态做出独立的判断。

（十六）除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位截至基准日的账面可能尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

（十七）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情况可能不符而产生的所有责任。

（十八）资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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。