

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的  
投资性房地产及相关资产公允价值  
资产评估报告

闽中兴评字（2020）第 NQ30038 号

（共一册，第一册）

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

二〇二〇年十一月十二日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3535020001202000196

资产评估报告名称： 福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉  
及的投资性房地产及相关资产公允价值资产评估  
报告

资产评估报告文号： 闽中兴评字（2020）第NQ30038号

资产评估机构名称： 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 钱仁煌(资产评估师)、揭良仕(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的 投资性房地产及相关资产公允价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告.....	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	20
三、评估对象和评估范围.....	20
四、价值类型及其定义.....	23
五、评估基准日.....	23
六、评估依据.....	23
七、评估方法.....	25
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、资产评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	33
资产评估报告附件清单.....	34

# 福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的 投资性房地产及相关资产公允价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字（2020）第 NQ30038 号

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

委托人：福建东百集团股份有限公司

产权持有人：福建东百集团股份有限公司及其下属公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：福建东百集团股份有限公司（以下简称“东百集团”）拟对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，需对福建东百集团股份有限公司及下属公司的投资性房地产公允价值进行评估，本次评估系为该经济行为涉及的东百集团及下属公司的投资性房地产的公允价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为东百集团及下属公司的投资性房地产及拟转换为投资性房地产等相关资产的公允价值。评估范围为经华兴会计师事务所审计的东百集团及下属公司于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的投资性房地产及拟转换为投资性房地产的相关资产。

四、价值类型及其定义：本次资产评估所选取的价值类型为市场价值类型。所谓市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日。

六、主要评估方法：市场法、收益法、假设开发法

七、评估结论及其使用有效期：

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，东百集团及下属公司申报的投资性房地产的账面价值为人民币 217,901.22 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 355,242.18 万元（大写为人民币叁拾伍亿伍仟贰佰肆拾贰万壹仟捌佰元整）；

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产的账面价值为人民币 263,797.48 万元，其中投资性房地产账面价值人民币 261,134.27 万元，拟转换为投资房地产核算的固定资产——房屋账面价值为人民币 2663.21 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 430,399.87 万元（大写为人民币肆拾叁亿零叁佰玖拾玖万捌仟柒佰元整），其中投资性房地产评估价值为人民币 422,775.11 万元，拟转换为投资房地产核算的固定资产——房屋评估值为人民币 7,624.76 万元；

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产的账面价值为人民币 353,701.85 万元，其中投资性房地产账面价值人民币 293,333.18 万元，拟转换为投资房地产核算的出租开发产品账面价值为人民币 60,368.67 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 582,644.81 万元（大写为人民币伍拾捌亿贰仟陆佰肆拾肆万捌仟壹佰元整），其中投资性房地产评估价值为人民币 518,868.24 万元，拟转换为投资房地产核算的出租开发产品评估值为人民币 63,776.57 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日。

## 八、特别事项说明：

（一）纳入本次评估范围内的部分投资性房地产尚未办理房屋权属登记或未单独分割办理用于出租的投资性房地产的房屋权属证书，本次评估以产权持有人申报的其房屋预测绘成果记载面积或其按照可出租面积占比分摊的建筑面积为准。

（二）纳入本次评估范围内权属为福建华威物流供应链有限公司的投资性房地产由于物流园项目拟建的三期工程建设将占用项目一期已出租的部分场地与房屋，截止目前，产权持有人尚未与承租方就相关事项达成一致意见，本次评估按该项目产权持有人初步拟定的方案预计三期项目的建设工期、租赁资产对接方案以及由该事项产生的向现项目一期承租方支付的承租搬迁费用等金额。

（三）其他需要说明的事项

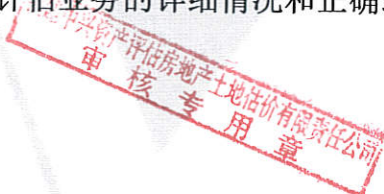
1. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

2. 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。

3. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，同时除产权持有人有特别说明外，本次评估未考虑由于产权持有人截至基准日的账面未体现的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。

4. 本次签名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估算并发表专业意见，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对评估对象可实现价格的保证。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的 投资性房地产及相关资产公允价值 资产评估报告

闽中兴评字（2020）第 NQ30038 号

福建东百集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法及假设开发法，按照必要的评估程序，对福建东百集团股份有限公司（以下简称“东百集团”）拟以财务报告为目的涉及的投资性房地产及相关资产公允价值在 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的投资性房地产及相关资产的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人：福建东百集团股份有限公司

企业名称：福建东百集团股份有限公司

住 所：福州市八一七北路 84 号-185 号(除 178-1 号)

法定代表人：施文义

注册资本：人民币 89822.9148 万元

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：黄金、珠宝首饰、烟草制品、烟、饮料及茶叶的零售；预包装食品、散装食品的销售；针、纺织品，百货，家具，日用杂货，五金交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），仪器仪表，计量衡器具，电子计算机及配件，工艺美术品（象牙及其制品除外），建筑材料，眼镜，保健品，化妆品，玩具，游艺及娱乐用品的批发、零售；信息技术咨询服务；物业管理；房地产开发；房屋租赁；文艺创作与表演；设计、制作、代理、发布国内各类广告。

### （二）产权持有人概况

#### 1. 产权持有人一



## (1) 公司概况

企业名称：福建东百集团股份有限公司，其他详见委托人概况。

## (2) 公司经营情况

公司作为专注于生活消费领域的基础设施提供商和运营商，以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动战略，致力于满足商业的消费场景和物流的仓储场景中基础设施和运营服务的需要。

### 1) 商业零售

东百商业坚持通过围绕公司商业零售的业务发展及战略布局，在目标城市核心地段开发建设自持商业资产为配套，打造商业生活消费一体化场景。作为最终实现消费的场景，主要业态包括百货、购物中心等，经营模式包括联营、自营和租赁。

东百商业以“一切从顾客出发”为经营理念，以“数据化、精细化运营”为核心能力，追求更高效率深耕实体零售，通过打造“人-货-场”全方位营销，不断提高消费者购物体验，以满足不同年龄段的全客层需求。

### 2) 仓储物流

东百物流致力于打造满足现代物流高端仓储需求的“现代仓储平台”，通过对仓储物流设施的开发和运营，为客户提供标准化、定制化的供应链体系解决方案，在源头保障货物仓储与配送，逐步建立以“人”为需求、体验为中心的“人-场-货”新架构。

东百物流围绕轻资产运营思路，采用“投-建-招-退-管”的闭环运作模式，通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营、退出并保留管理权，滚动经营，实现资金闭环。未来公司将以自有优质物流资产以及项目持续获取能力为基础，通过与各类金融机构合作，建立以“东百物流基金”为枢纽的核心基金网络。东百物流合作对象主要为京东、顺丰等大型电商、快递物流企业，以及国内外大型产业基金。

## (3) 资产情况

东百集团（母公司）纳入评估范围的投资性房地产及相关资产主要指位于福州市鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦 B 楼（东百中心 A 馆 A2 楼）的部分商业用房及车库及 A 馆 A1 楼 11 层商业用房，总建筑面积 12913.98 平方米，截止目前，上述投资性房地产的出租率为 80.85%（2020 年个别楼层商户业态调整导致出租率下降）。本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日纳入评估范围的投资房地产及拟转换为投资性房地产计量的固定资产的账面数量及价值情况如下表所示。

单位：m<sup>2</sup>、万元

科目	房产	2018年12月31日		2019年12月31日		2020年9月30日	
		数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
投资性房地产	A馆B楼(A2楼)	10,275.85	14,169.17	6,919.35	11,818.99	10,275.85	18,722.77
	A馆A1楼	2,638.13	5,926.76	2,638.13	5,647.02	2,638.13	5,437.21
固定资产	A馆B楼(A2楼)			3,356.50	2,663.21		
合计			20,095.93		20,129.22		24,159.97

## 2. 产权持有人二

### (1) 公司概况

企业名称：中侨（福建）房地产有限公司

住 所：福建省福州市鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦十八层

注册资本：人民币 6,452 万元

法定代表人：李鹏

经营范围：房地产开发；物业管理。（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) 资产情况

中侨（福建）房地产有限公司纳入评估范围的投资性房地产主要指位于福州市鼓楼区杨桥东路8号利嘉大广场(东百中心B馆)的部分商业用房及地下车位,总建筑面积19599.66平方米,截止目前,上述投资性房地产的出租率均为100%,本次评估基准日2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日纳入评估范围的投资性房地产的账面数量、价值情况如下表所示。

单位：m<sup>2</sup>、万元

科目	房产	2018年12月31日		2019年12月31日		2020年9月30日	
		数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
投资性房地产	利嘉大广场（东百中心B馆）	19,599.66	5,908.10	19,599.66	5,636.30	19,599.66	5,432.45

## 3. 产权持有人三

### (1) 公司概况

企业名称：福州百华房地产开发有限公司

住 所：福州市鼓楼区八一七北路 88 号

注册资本：人民币 1,800 万元

法定代表人：李鹏

经营范围：一般经营项目：在福州市东街口百货大楼南侧规划范围内建造、出售、出租“百华大厦”并进行相应物业管理（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) 资产情况

福州百华房地产开发有限公司纳入评估范围的投资性房地产主要指位于福州市鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦(东百中心 A 馆 A1 楼)的部分商业用房、地下车位及库房, 截止目前, 上述投资性房地产的出租率为 81.78%, 本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日, 纳入评估范围的投资性房地产的账面数量、价值情况如下表所示。

单位: m<sup>2</sup>、万元

科目	房产	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 9 月 30 日	
		数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
投资性房地产	百华大厦(东百中心 A 馆 A1 楼)	15,995.29	5,319.37	13,384.43	4,017.51	10,396.44	3,270.59

## 4. 产权持有人四

## (1) 公司概况

企业名称: 兰州东方友谊置业有限公司

注册资本: 20000.00 万人民币

公司类型: 其他有限责任公司

住 所: 甘肃省兰州市七里河区西津西路 16 号

法定代表人: 魏立平

成立日期: 2010 年 11 月 17 日

营业期限: 2010 年 11 月 17 日至 2020 年 11 月 16 日

经营范围: 房地产投资与资产管理; 房地产投资与管理咨询服务; 房地产开发、销售; 物业管理; 房屋工程施工; 安装(以上三项凭资质证经营); 工程管理服务; 企业管理; 房屋租赁服务; 商务信息咨询(国家禁止及须取得专项许可的除外); 日用百货、家用电器、烟(凭许可证核定经营范围在有效期内经营)、酒、服装鞋帽、皮具、化妆品、眼镜、玩具、建筑材料(不含木材)、五金交电、通信终端设备、电子计算机及配件、家具、工艺美术品、黄金、珠宝首饰、游艺及娱乐用品、体育用品、健身器材、预包装食品、保健食品、药品(以上三项凭许可证核定经营范围在有效期内经营)的批发零售; 餐饮服务(凭许可证核定经营范围在有效期内经营); 文艺创作表演服务; 文化艺术交流策划、展览展示服务; 室内游乐服务(凭许可证核定经营范围在有效期内经营); 广告的设计、制作、代理、发布(以上各项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) 资产情况

兰州东方友谊置业有限公司申报的投资性房地产为其开发建设的位于甘肃省兰州市七里河区西津西路 16 号兰州中心购物中心负 1 至 7 楼部分商铺及 1 至负 3 层部分车位，建筑面积合计 140,122.99 平方米，本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日纳入评估范围的投资房地产账面数量、账面价值情况如下表所示。

单位：m<sup>2</sup>、万元

科目	房产	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 9 月 30 日	
		数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
投资性房地产	兰州中心购物中心	140,122.99	115,924.68	140,122.99	112,581.02	140,122.99	110,073.27

5. 产权持有人五

(1) 公司概况

企业名称：莆田东百商业管理有限公司

统一社会信用代码：91350304155349346R

注册资本：200 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：莆田市城厢文献路（文献楼）

法定代表人：李鹏

成立日期：1999 年 03 月 31 日

营业期限：2013 年 09 月 05 日 至长期

经营范围：百货管理咨询及管理服务；商场经营管理；物业管理；房产租赁；百货商场自用设备维修保养；百货投资管理；百货、日用杂货、五金交电、电子计算机及配件、仪器仪表、工艺美术品、电器机械及器材、电子产品及通讯设备、针纺织品、黄金首饰珠宝、家用电器零售。

(2) 资产情况

莆田东百商业管理有限公司纳入本次评估范围的投资性房地产主要为位于莆田市荔城区镇海街道文献东路 221 号文献楼的商业及住宅用房，截止评估基准日，上述投资性房地产的出租率为 51.35%，本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，纳入评估范围的投资性房地产账面数量、账面价值情况如下表所示。

单位：m<sup>2</sup>、万元

科目	房产	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 9 月 30 日	
		数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

投资性房 地产	文献楼的商业用 房及住宅用房	6,787.67	766.81	6,787.67	712.40	6,787.67	671.58
------------	-------------------	----------	--------	----------	--------	----------	--------

## 6. 产权持有人 六

### (1) 公司概况

企业名称：福安市东百置业有限公司

注册资本：壹亿捌仟玖佰万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：福建省宁德市福安市阳头街道富阳路 1 号-2

法定代表人：宋克均

成立日期：2013 年 09 月 05 日

营业期限：2013 年 09 月 05 日 至 2033 年 09 月 04 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营；歌舞娱乐活动；餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；保健食品销售；游艺娱乐活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：珠宝首饰零售；日用百货销售；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；钟表销售；计算机软硬件及辅助设备零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；化妆品零售；个人卫生用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；住房租赁；文艺创作；广告设计、代理；商业综合体管理服务；餐饮管理；酒店管理；物业管理；停车场服务；日用家电零售；针纺织品及原料销售；家具零配件销售；非居住房地产租赁；外卖递送服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### (2) 资产情况

福安市东百置业有限公司申报的拟转换为投资性房地产核算为出租开发产品为位于福安市富春大道 17 号东百城的部分商业用房，总建筑面积 61,957.91 m<sup>2</sup>。截止评估基准日 2020 年 9 月 30 日，上述拟转换为投资性房地产核算的出租开发产品出租率为 83.49%，账面价值为 60,368.67 万元。

## 7. 产权持有人七

### (1) 公司概况

企业名称：北京环博达物流有限公司

注册资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：北京市北京经济技术开发区科创十街 16 号院 5 号楼 1 层 101

法定代表人：张文超

成立日期：2010 年 05 月 10 日

营业期限：2010 年 05 月 10 日至 2030 年 05 月 09 日

经营范围：货运代理；仓储服务；包装服务；出租办公用房、出租商业用房；物业管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

(2) 资产情况

北京环博达物流有限公司申报的投资性房地产为其自建的位于北京经济技术开发区科创十街 16 号院北京亦庄环博达物流园一、二期物流仓储用房，用地面积 43843.60 m<sup>2</sup>，总建筑面积 58140.3 m<sup>2</sup>（其中一期建筑面积 11060.59 m<sup>2</sup>，二期建筑面积 47079.71 m<sup>2</sup>），可出租面积 58307.11 m<sup>2</sup>，其中一期 11060.59 m<sup>2</sup>，二期 47246.52 m<sup>2</sup>，北京亦庄一期（5 号楼）建于 2013 年，二期分为 1 号仓库、2 号仓库、3 号检测车间、4 号办公楼、6 号门卫及水泵房、8 号门卫，于 2019 年建成投入使用。截止目前，上述投资性房地已出租面积 44466.14 平方米，出租率为 76%，本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的账面价值如下表所示：

评估基准日	权证编号	房屋名称	账面价值(元)		
			房屋	土地	小计
2018 年 12 月 31 日	京房权证开字第 021269 号	环博达物流园一期	10,732,385.64	5,653,968.57	16,386,354.21
2019 年 12 月 31 日	京房权证开字第 021269 号	环博达物流园一期	10,364,047.68	5,518,273.37	213,409,482.74
	京 2020 开不动产权第 0000966 号	环博达物流园二期	186,383,981.66	11,143,180.03	
2020 年 9 月 30 日	京房权证开字第 021269 号	环博达物流园一期	10,130,159.71	5,416,501.51	212,714,372.76
	京 2020 开不动产权第 0000966 号	环博达物流园二期	186,230,040.96	10,937,670.58	

8. 产权持有人八

(1) 公司概况

企业名称：天津兴建供应链管理有限公司

注册资本：壹亿元万元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住 所：天津市宁河区潘庄工业区三纬路与五经路交口

法定代表人：陈宇

成立日期：2017年12月01日

营业期限：2017年12月01日至2067年11月30日

经营范围：供应链管理及咨询；物流管理及咨询服务；数据处理和存储服务；自由仓库租赁；自由场地租赁。（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) 资产情况

天津兴建供应链管理有限公司纳入评估范围的投资性房地产主要指位于天津宁河区潘庄工业区的物流仓储用房，用地面积 210,985.80 m<sup>2</sup>，总建筑面积 131,981.11 m<sup>2</sup>，评估基准日 2018 年 12 月 31 日，上述投资性房地产的出租率为 100%，本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日纳入评估范围的投资性房地产的账面价值情况如下表所示。

单位：m<sup>2</sup>、万元

科目	房屋名称	2018年12月31日	
		数量	账面价值
投资性房地产	天津宁河区潘庄工业区的物流仓储用房	131,981.11	48,824.78

9. 产权持有人九

(1) 公司概况

企业名称：佛山睿信物流管理有限公司

注册资本：人民币 1000.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

住 所：佛山市三水区乐平镇南边工业大道 49 号 103(自编之 8)

法定代表人：薛书波

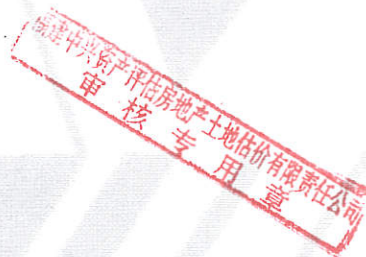
成立日期：2016-10-21

营业期限：长期

经营范围：物流管理及咨询服务；工业物流公共信息平台建设及管理；供应链管理咨询；物业租赁；工程管理、监理及咨询服务。（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) 资产情况

佛山睿信物流管理有限公司申报的投资性房地产系其自建的位于佛山市三水区芦苞镇宝华南路 1 号园区内的房地产，项目占地 187112.09 平方米，折合 280.67 亩，项目分为一、二期开发建设，项目一期于 2008 年建成投用，项目二期于 2019 年建成投用，项目一期建筑面积 58106.3 平方米，可出租面积 57670.2 平方米，项目二期建筑面积 96542.07 平方米，



可出租面积 80757.2 平方米，截止 2019 年 12 月 31 日，上述投资性房地产均已出租，出租率 100%，本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日纳入评估范围的投资性房地产的账面价值情况如下表所示

评估基准日	房屋名称	账面价值		
		房屋	土地	小计
2018 年 12 月 31 日	佛山芦苞项目一期	12,256.24	7,166.67	19,422.91
2019 年 12 月 31 日	佛山芦苞项目一期、二期	37,349.22	12,972.42	50,321.64

## 10. 产权持有人十

### (1) 公司概况

企业名称：河南润田供应链有限公司

注册资本：5000.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

住 所：郑州航空港区鑫港花园 41 号楼

法定代表人：路遂峰

成立日期：2015 年 08 月 26 日

营业期限：长期

经营范围：仓储服务（易燃易爆危险及化学品除外）；供应链管理（制造业、金融业除外）；电子商务；道路普通货物运输；销售：初级农产品、电子产品、计算机配件、机械设备、五金交电、服装、化妆品、预包装食品（不含乳制品）；物业管理；自有房屋租赁；仓储设施的经营、管理、及相关的咨询和服务。

### (2) 资产情况

河南润田供应链有限公司申报的投资性房地产为其拟开发建设的位于郑州市国家级航空港经济综合实验区的河南润田物流产业园，南至仓储四路，北至新港八路，西至仓储二街。项目占地 99,591.2 m<sup>2</sup>，折合 149.4 亩，项目规划建设 3 幢仓库、1 幢综合楼、2 间门卫室、1 间公共卫生间、1 处平台坡道及 2 处非机动车棚，规划总建筑面积 100,368.20 平方米，预计开发完成后可出租面积 89,460.00 平方米，项目计划于 2021 年底建成投入使用。本次评估基准日 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的账面价值如下表所示：

单位：万元

评估基准日	房屋名称	账面价值		
		在建工程	土地	小计
2019 年 12 月 31 日	河南润田物流产业园	1,670.00	3,389.02	5,059.02



2020年9月 30日	河南润田物流产业 园	3,375.61	3,335.98	6,711.59
----------------	---------------	----------	----------	----------

## 11. 产权持有人十一

### (1) 公司概况

企业名称：湖北台诚食品科技有限公司

注册资本：人民币壹仟万元整

公司类型：其他有限责任公司

住 所：武汉市黄陂区武湖街胜海村 31 号

法定代表人：薛书波

成立日期：2017 年 12 月 29 日

营业期限：2017 年 12 月 29 日 至 长期

经营范围：食品技术研发，食品的生产及销售。食品添加剂的销售，包装服务，从事货物及技术的进出口业务，从事食品科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，食品仓储，货物装卸服务，道路普通货物运输。农产品、日用百货、五金交电、工艺品（象牙及其制品除外）、办公用品、洗涤用品的销售；企业管理咨询，商务信息咨询，餐饮企业管理，会展会务服务；仓储设施开发、建设，自有房屋租赁，自有仓库租赁，物业管理，仓储服务。（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) 资产情况

湖北台诚食品科技有限公司申报的投资性房地产为其拟开发建设的位于武汉市黄陂区武湖街创业中路以东、创新路以北的原材料仓库、厂房及配套项目。项目占地 41,916.43 平方米，项目规划建设 1 幢原料原材料仓库、厂房、1 幢厂房（分检中心）及附属配套门卫房、高架平台及设备用房等，规划总建筑面积 55,602.94 平方米，预计开发完成后可出租面积 47,524.1 平方米，项目计划于 2021 年 5 月底建成投入使用。本次评估基准日 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的账面价值如下表所示：

单位：万元

评估基准日	房屋名称	账面价值		
		在建工程	土地	小计
2019 年 12 月 31 日	台诚食品产业园	1,171.78	1,663.43	2,835.21
2020 年 9 月 30 日	台诚食品产业园	6,426.60	1,637.93	8,064.53

## 12. 产权持有人十二

(1) 公司概况

企业名称：嘉兴大恩供应链管理有限公司

注册资本：人民币 10000 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：浙江省嘉兴市秀洲区王店镇蚂桥吉蚂西路 1 号物流科技大楼 1221-26 室

法定代表人：薛书波

成立日期：2017 年 02 月 24 日

营业期限：2017 年 02 月 24 日至 2047 年 02 月 23 日

经营范围：供应链管理；计算机技术及移动互联网信息技术开发、技术咨询；商务信息咨询；道路货物运输；货物运输站（场）；货运代理；仓储服务；装卸搬运服务；物流信息咨询服务；物流软件开发；化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、食用农产品、预包装食品、建筑材料、非金属矿产品（煤炭除外）、金属矿产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 资产情况

嘉兴大恩供应链管理有限公司申报的投资性房地产为其自建的位于浙江省嘉兴市秀洲区王店镇盛安路 669 号的物流仓储用房，项目占地面积 116,956 m<sup>2</sup>，总建筑面积 99,322.6 m<sup>2</sup>，可出租面积 101,378.67 m<sup>2</sup>，嘉兴大恩物流仓储用房于 2019 年 10 月投入使用，项目园区内共有 1 号仓库、2 号仓库、3 号仓库、主门卫、次门卫、垃圾房及设备用房等房屋建筑物。截止目前，上述投资性房地已出租面积 84,612.78 平方米，出租率为 83.46%，本次评估基准日 2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日投资性房地产的账面价值如下表所示：

单位：万元

评估基准日	房屋名称	账面价值			
		房屋	在建工程	土地	小计
2019 年 12 月 31 日	大恩供应链中心项目	29,898.17	9.21	6,458.28	36,365.6
2020 年 9 月 30 日	大恩供应链中心项目	29,843.42		6,356.48	36,199.90

13. 产权持有人十三

(1) 公司概况

企业名称：五矿电工（东莞）有限责任公司

注册资本：人民币 11,538 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园 L11 栋别墅

法定代表人：薛书波

成立日期：2013-05-08

营业期限：2013-05-08 至 2044-07-03

经营范围：产销：电力变压器铁芯；电子产品及服装、饮料、食品、化妆品、家居用品、家用电器等的加工、销售、物流配送、储存、装卸；网上销售及相关咨询服务；钢材的剪切加工、检验检测；物业管理及咨询服务；物业租赁；建筑工程管理、监理及咨询服务；五金、机械、建材、电气设备等产品等的批发，零售等。（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) 资产情况

五矿电工（东莞）有限责任公司申报的投资性房地产系其拟开发的位于东莞市沙田镇西太隆村三四围村民小组的东添加工电商配送产业园项目。项目占地面积为 66514.9 m<sup>2</sup>，规划建筑面积 131,299.6 平方米，项目规划建设 2 幢厂房及附属高架平台、盘道、门卫房、设备用房等，预计开发完成后可出租面积 93,905.12 平方米，项目计划 2022 年 10 月底建成投入运营。本次评估基准日 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的账面价值如下表所示：

单位：万元

评估基准日	房屋名称	账面价值		
		在建工程	土地	小计
2019 年 12 月 31 日	东添加工电商配送产业园项目	480.35	4,318.20	4,798.56
2020 年 9 月 30 日	东添加工电商配送产业园项目	719.03	4,354.55	5,073.58

14. 产权持有人十四

(1) 公司概况

企业名称：福建华威物流供应链有限公司

注册资本：人民币 24,000 万元

公司类型：其他有限责任公司

住 所：福州市生物医药和机电产业园(闽侯县南屿镇南井村新桥头)

法定代表人：薛书波

成立日期：2012-06-26

营业期限：2012-06-26 至 2042-06-25

经营范围：物流供应链管理；货物专用运输（集装箱）、货物专用运输（冷藏保鲜设备）；仓储理货（不含危险品）；冷库货物仓储；物流信息咨询；停车场管理服务；普通

货运、道路货运站（场）；自有房屋租赁。（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) 资产情况

福建华威物流供应链有限公司申报的投资性房地产为其开发建设的位于闽侯县南屿镇庐隐路3号福州市生物医药和机电产业园的福州华威公路港物流园项目，项目占地174148.02平方米，折合261.22亩，一期项目已建成，一期总建筑面积60918.25平方米，可出租面积60357.35平方米，项目二、三期规划调整已获批，并已取得建设工程规划许可证，规划调整后，项目三期拟拆除一期12#、13#、14#楼，拆除面积11471.8平方米，拆除后一期项目可出租面积48885.55平方米，目前项目一期已出租面积为52085.45平方米，出租率为86.3%；项目二期规划建筑面积116761.80平方米，预计可出租面积97450.17平方米，项目已于2020年9月动工，计划于2022年2月底竣工投入使用；项目三期规划建筑面积60526.86平方米，预计可出租面积54181.16平方米，项目计划于2021年7月动工，计划于2022年10月底竣工投入使用；本次评估基准日2020年9月30日投资性房地产的账面价值如下表所示：

单位：万元

房屋名称	账面价值			
	房屋	在建工程	土地	小计
福州华威公路港物流园	17,434.25	417.57	7,901.10	25,752.92

15. 产权持有人十五

(1) 公司概况

企业名称：固安慧园供应链管理有限公司

注册资本：20000.00万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：河北省廊坊市固安县新源街南侧爱方城小区商住楼12号楼1单元102室

法定代表人：薛书波

成立日期：2018年09月15日

营业期限：2018年09月15日至2038年09月14日

经营范围：供应链管理；企业管理咨询；产业园建设、运营管理；物业服务；自有房屋租赁（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) 资产情况

固安慧园供应链管理有限公司申报的投资性房地产为其在建的位于河北省廊坊市固安县固安新兴产业示范区的慧园标准厂房及配套项目，南至廊涿公路，西至滨河大道。项目占地 145,212.86 m<sup>2</sup>，折合 217.82 亩，项目规划建设 4 幢高标仓库及附属配套门卫房及设备用房，规划总建筑面积 144,353.69 平方米，预计开发完成后可出租面积 139,199.75 平方米，项目于 2020 年 5 月开工建设，预计 2021 年 8 月 31 日建成投入运营，本次评估基准日 2020 年 9 月 30 日投资性房地产的账面价值如下表所示：

单位：万元

房屋名称	账面价值		
	在建工程	土地	小计
慧园标准厂房及配套项目	15,792.48	14,656.61	30,449.09

## 16. 产权持有人十六)

### (1) 公司概况

企业名称：博洛尼智能科技（天津）有限公司

注册资本：壹亿元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：天津宝坻区大口屯镇产业功能区九纬路1号

法定代表人：薛书波

成立日期：2017 年 8 月 25 日

营业期限：2017 年 8 月 25 日至长期

经营范围：智能家居系统研发、推广、咨询、服务；整体厨房设备、家居、浴室柜、内门墙板的生产、销售、安装；货物进出口；仓储设备研发、租赁、销售；企业管理咨询；仓储服务（粮食、食用油、危险品及易制毒品除外）；自由住房租赁；物业管理；供应链管理。（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) 资产情况

博洛尼智能科技（天津）有限公司申报的投资性房地产为其在建的位于天津市宝坻区大口屯工业开发区的智能家居电商供应链金融物流园项目，东至十一经路、西至十经路、南至九纬路、北至宝武公路。项目占地 76,609.8 m<sup>2</sup>，折合 114.91 亩，项目规划建设 3 幢高标仓库及附属配套门卫房及设备用房等，规划总建筑面积 43,432.62 平方米，预计开发完成后可出租面积 42,030.43 平方米，项目于 2020 年 7 月开工建设，计划 2021 年 6 月 30 日建成投入运营。本次评估基准日 2020 年 9 月 30 日投资性房地产的账面价值如下表所示：

单位：万元

房屋名称	账面价值		
	在建工程	土地	小计
智能家居电商供应链金融物流园项目	2,984.51	2,653.97	5,638.49

## 17. 产权持有人十七

### (1) 公司概况

企业名称：常熟神州通工业地产开发有限公司

注册资本：3000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：常熟市经济技术开发区兴达路 11 号

法定代表人：薛书波

成立日期：2018 年 03 月 15 日

营业期限：2018 年 03 月 15 日 至 无固定期限

经营范围：工业厂房、工业设施及其配套的开发、建设、租赁、销售；物业管理服务，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) 资产情况

常熟神州通工业地产开发有限公司申报的投资性房地产系其拟开发的位于江苏省常熟市常熟经济技术开发区兴达路 11 号的智能物流仓储项目。项目占地面积为 43,334 m<sup>2</sup>，建筑占地面积 22,096.43 m<sup>2</sup>，项目规划建设 1 幢高标仓库及附属配套门卫房、设备用房，规划总建筑面积 23,742.44 平方米，预计开发完成后可出租面积 23,274.59 平方米，项目计划于 2020 年 10 月开工建设，预计 2021 年 9 月 30 日建成投入运营。本次评估基准日 2020 年 9 月 30 日投资性房地产的账面价值如下表所示：

单位：万元

房屋名称	账面价值		
	在建工程	土地	小计
智能物流仓储项目	250.89	2,680.01	2,930.89

## 18. 产权持有人十八

### (1) 公司概况

企业名称：常熟星宇新兴建材有限公司

注册资本：33158 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江苏省常熟经济开发区沿江工业区

法定代表人：薛书波

成立日期：2003 年 08 月 08 日

营业期限：2003 年 08 月 08 日 至 无固定期限

经营范围：贵金属加工，生产各种宽厚板，销售本公司生产的产品；房屋租赁。（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）许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；供应链管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）资产情况

常熟星宇新兴建材有限公司申报的投资性房地产为其拟开发的位于江苏省常熟经济开发区兴港路 29 号的神州通智能仓储物流项目。项目土地面积为 69,003 m<sup>2</sup>，建筑占地面积 38,570.50 m<sup>2</sup>，项目规划建设 2 幢高标仓库、楼层运输通道、汽车坡道及两个门卫，规划总建筑面积 69,044.60 平方米，预计开发完成后可出租面积 60,919.8 平方米，项目于 2020 年 10 月开工建设，预计 2022 年 1 月底建成投入运营。本次评估基准日 2020 年 9 月 30 日投资性房地产的账面价值如下表所示：

单位：万元

房屋名称	账面价值		
	在建工程	土地	小计
神州通智能仓储物流项目	636.41	1,710.12	2,346.53

19. 产权持有人十九

（1）公司概况

企业名称：肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司

注册资本：人民币 200 万元

公司类型：其他有限责任公司

住 所：肇庆高新区北江大道 18 号富民大厦 1309 室

法定代表人：薛书波

成立日期：2019-05-15

营业期限：长期

经营范围：仓储服务（不含危险品仓储）；仓储设施建设、经营和管理；供应链管理

及咨询；数据处理和存储服务；工程管理、监理及咨询服务；自有房屋租赁；物业管理。

## (2) 资产情况

肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司申报的投资性房地产为其拟开发的位于肇庆高新区42米路东面、110kv天广线背面的肇庆鹏程大旺物流岛项目。项目土地面积为109761.77 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积101256.89平方米，项目规划建设3幢高标仓库、卸货平台、汽车坡道、门卫及设备房等，预计开发完成后可出租面积92,674.28平方米，项目于2020年10月开工建设，预计2022年6月底建成投入运营。本次评估基准日2020年9月30日投资性房地产的账面价值如下表所示：

单位：万元

房屋名称	账面价值		
	在建工程	土地	小计
肇庆鹏程大旺物流岛项目	12.75	5,273.60	5,286.3

## (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

福建东百集团股份有限公司（以下简称“东百集团”）拟对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，需对福建东百集团股份有限公司及下属公司的投资性房地产公允价值进行评估，本次评估系为该经济行为涉及的东百集团及下属公司的投资性房地产的公允价值提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为东百集团及下属公司的投资性房地产及拟转换为投资性房地产等相关资产的公允价值。评估范围为经华兴会计师事务所审计的东百集团及下属公司于2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日的投资性房地产及拟转换为投资性房地产的相关资产。

按照东百集团及下属公司申报的截止2018年12月31日经审计审定投资性房地产范围，各公司投资性房地产的账面价值如下表所示。

序号	产权单位	账面价值（元）
----	------	---------



福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的投资性房地产及相关资产公允价值资产评估报告

		投资性房地产		小计
		房屋	土地	
1	中侨（福建）房地产有限公司	59,081,045.06		59,081,045.06
2	福建东百集团股份有限公司	200,959,305.86		200,959,305.86
3	福州百华房地产开发有限公司	53,193,688.67		53,193,688.67
4	兰州东方友谊置业有限公司	1,159,246,790.76		1,159,246,790.76
5	莆田东百商业管理有限公司	7,668,092.51		7,668,092.51
6	北京环博达物流有限公司	10,732,385.64	5,653,968.57	16,386,354.21
7	天津兴建供应链管理有限公司	355,768,939.91	132,478,874.83	488,247,814.74
8	佛山睿信物流管理有限公司	122,562,350.17	71,666,737.10	194,229,087.27
合计		1,969,212,598.58	209,799,580.50	2,179,012,179.08

按照东百集团及下属公司申报的截止2019年12月31日经审计审定投资性房地产以及拟转换为投资性房地产核算的相关资产范围，各公司的投资性房地产及拟转换为投资房产核算的账面价值如下表所示。

序号	产权单位	账面价值（元）				小计
		投资性房地产			固定资产——房屋	
		房屋	在建工程	土地		
1	中侨（福建）房地产有限公司	56,363,030.89				56,363,030.89
2	福建东百集团股份有限公司	174,660,091.49			26,632,116.74	201,292,208.23
3	福州百华房地产开发有限公司	40,175,131.92				40,175,131.92
4	兰州东方友谊置业有限公司	1,125,810,169.06				1,125,810,169.06
5	莆田东百商业管理有限公司	7,123,951.43				7,123,951.43
6	北京环博达物流有限公司	196,748,029.34		16,661,453.40		213,409,482.74
7	佛山睿信物流管理有限公司	373,492,183.75		129,724,174.20		503,216,357.95
8	河南润田供应链有限公司		16,700,000.00	33,890,206.40		50,590,206.40
9	湖北台诚食品科技有限公司		11,717,796.38	16,634,306.95		28,352,103.33
10	嘉兴大恩供应链管理有限公司	298,981,695.09	92,096.07	64,582,787.02		363,656,578.18
11	五矿电工（东莞）有限责任公		4,803,538.45	43,182,024.90		47,985,563.35

福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的投资性房地产及相关资产公允价值资产评估报告

司						
合计		2,273,354,282.97	33,313,430.90	304,674,952.87	26,632,116.74	2,637,974,783.48

按照东百集团及下属公司申报的截止 2020 年 9 月 30 日经审计审定投资性房地产以及拟转换为投资性房地产核算的相关资产范围，各公司的投资性房地产及拟转换为投资房产核算的相关资产的账面价值如下表所示。

序号	产权单位	账面价值（元）				
		投资性房地产			产成品（开发产品）	小计
		房屋	在建工程	土地		
1	中侨（福建）房地产有限公司	54,324,520.23				54,324,520.23
2	福建东百集团股份有限公司	241,599,723.91				241,599,723.91
3	福州百华房地产开发有限公司	32,705,880.98				32,705,880.98
4	兰州东方友谊置业有限公司	1,100,732,702.75				1,100,732,702.75
5	莆田东百商业管理有限公司	6,715,845.62				6,715,845.62
6	福安市东百置业有限公司				603,686,740.60	603,686,740.60
7	北京环博达物流有限公司	196,360,200.67		16,354,172.09		212,714,372.76
8	河南润田供应链有限公司		33,756,139.15	33,359,750.99		67,115,890.14
9	湖北台诚食品科技有限公司		64,266,044.42	16,379,266.48		80,645,310.90
10	嘉兴大恩供应链管理有限公司	298,434,199.87		63,564,844.63		361,999,044.50
11	五矿电工（东莞）有限责任公司		7,190,330.90	43,545,489.38		50,735,820.28
12	福建华威物流供应链有限公司	174,342,488.18	4,175,677.19	79,011,040.32		257,529,205.69
13	固安慧园供应链管理有限公司		157,924,750.87	146,566,099.56		304,490,850.43
14	博洛尼智能科技（天津）有限公司		29,845,137.61	26,539,722.52		56,384,860.13
15	常熟神州通工业地产开发有限公司		2,508,877.03	26,800,061.09		29,308,938.12
16	常熟星宇新兴建材有限公司		6,364,095.73	17,101,237.57		23,465,333.30

17	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司		127,486.25	52,736,000.00		52,863,486.25
合计		2,105,215,562.20	306,158,539.15	521,957,684.63	603,686,740.60	3,537,018,526.59

#### 四、价值类型

(一) 本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：上述日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日。

(二) 本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
5. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；

6. 《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 第 39 号）；

7. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委  
员会第十五次会议第二次修订）；

8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1  
月 2 日修改）；

9. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大  
会常务委员会第五次会议通过）；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表  
大会常务委员会第十次会议通过）；

11. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大  
会常务委员会第十二次会议修正）；

12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令，2014 年修订）；

13. 《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，  
1990 年）；

14. 其他有关法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45 号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；

14. 其他准则。

#### （四）权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 国有土地使用权证、国有土地使用权出让合同；
3. 房屋所有权证、不动产权证书；
4. 其他权属证明文件。

#### （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. 产权持有人提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
5. 资产评估专业人员搜集的评估对象周边同类房地产市场价格信息；
6. 同花顺 iFinD 收集的有关资料；

#### （六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的评估基准日会计报表、账册与凭证；
2. 产权持有人提供的资产评估申报表。

### 七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）和《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）的有关规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

纳入本次评估范围内的投资性房地产及相关资产从房地产大类用途细分，分为商业地产板块以及物流仓储板块的投资性房地产，从房地产的状态细分，可分为已完工投资性房地产及在建投资性房地产，本次评估根据房地产的用途、状态以及投资性房地产所在地同类房地产的市场状况、资料收集情况选取不同的评估方法进行估算，具体说明如下：

#### （一）商业地产板块投资性房地产

纳入本次评估范围内的商业地产项目均是位于福州、兰州、福安及莆田等城市中心繁华地段的投资性房地产，涉及写字楼、商场、住宅及配套车位、库房等房地产，考虑到评估对象所在区域内位于同一供求圈内有同类型房地产交易案例供参考，采用市场法能更直观反映投资性房地产的市场价值，故本次评估采用市场法对商业及住宅用房进行评估。此

外对于整体运营的地下商场车库及商场配套库房，由于无类似房地产交易案例，本次评估采用收益法进行评估。

同时，考虑到已出租的投资性房地产带有一定期限的租约，且部分投资性房地产的合同实际租金水平与客观合理的市场租金存在一定差异，故本次评估在测算正常市场价格的基础上，需考虑现有租约对房地产价值的影响，本次评估以剩余租赁期内的合同租金与市场租金的租金差额导致的房地产净收益差额的累计折现值作为租约对价值的影响值

所谓市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与委估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到委估对象价值或价格的方法。

市场法的基本公式为：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

### （二）已建成的物流仓储用房

纳入评估范围内的已建成的物流仓储用房分布在嘉兴、北京、佛山、天津、福州等地，具体包括物流园项目内的仓储用房、办公综合楼用房以及配套门卫、高架平台及设备用房等，根据市场调查，类似房地产项目通常是通过股权转让方式实现项目转让，而不是实物资产直接转让的方式，故无类似的房地产交易案例，故无法采用市场法进行评估。而评估对象建成后大部分均已对外出租，有稳定的租金收益，故本次评估采用收益法测算。

所谓收益法是预测评估对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取评估对象价值的方法。其基本评估公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中 V——投资性房地产收益价值（元或元/平方米）

A<sub>i</sub>——未来第 i 年房地产的净收益（元或元/平方米）

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）

n——收益期（年）

### （三）在建的物流仓储项目

纳入评估范围内的在建物流仓储项目由于尚处在建阶段，无类似房产的交易案例，且目前暂无收益，故市场法与收益法均不适用，但考虑到在建物流仓储项目开发完成后主要通过出租获取收益，所在区域仓储用房租赁市场较为活跃，且其开发建设规模基本已确定，未来建设期及运营期的各项成本、费用支出均可以合理预测，具备运用假设开发法的条件，

故本次选用假设开发法进行评估。同时，由于本次评估项目的各项成本与收入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，即根据项目实际开发建设计划，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），再根据类似房地产开发项目所要求的收益率确定折现率，将它们折算到评估基准日的价值累加得出。

其基本评估公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

其中 P—评估对象投资性房地产现值（元）

C—资产未来第 i 年经营现金流

r—折现率

t—收益期

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本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评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、结果汇总、出具报告等过程。具体步骤如下：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理资产购建、运营、维护等相关

资料，并对资产状况进行勘察、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集相关行业资料，了解产权持有人的竞争优势和风险；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

### （四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对评估形成的测算结果进行分析，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

### （五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## 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）一般假设

#### 1. 资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入的市场条件及在此市场条件下的资产使用状态的一种假定性描述，本次评估假设评估对象按目前现状利用条件继续使用，或按目前规划建设方案继续开发建设后投入使用至收益期末。

#### 2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。



## （二）特殊假设

1. 以委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。
5. 以评估对象已签订的租约均合法、有效，租赁期内持续履行，不会改变或无故终止，已出租的投资性房地产的经营业态不发生重大改变为假设条件。
6. 以在建物流仓储投资性房地产项目按产权持有人开发运营计划如期开发建设并投入使用为假设条件。
7. 除已知悉并披露的事项外，本次资产评估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，且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

8. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由产权持有人提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由产权持有人负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性；

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

## 十、评估结论

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产的账面价值为人民币 217,901.22 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 355,242.18 万元（大写为人民币叁拾伍亿伍仟贰佰肆拾贰万壹仟捌佰元整）；

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产的账面价值为人民币 263,797.48 万元，其中投资性房地产账面价值人民币 261,134.27 万元，拟转换为投资房地产核算的固定资产——房屋账面价值为人民币 2663.21 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 430,399.87 万元（大写为人民币肆拾叁亿零叁佰玖拾玖万捌仟柒佰元整），其中投资性房地产评估价值为人民币

422,775.11 万元,拟转换为投资房地产核算的固定资产——房屋评估值为人民币 7,624.76 万元;

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日,东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产的账面价值为人民币 353,701.85 万元,其中投资性房地产账面价值人民币 293,333.18 万元,拟转换为投资房地产核算的出租开发产品账面价值为人民币 60,368.67 万元,在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 582,644.81 万元(大写为人民币伍拾捌亿贰仟陆佰肆拾肆万捌仟壹佰元整),其中投资性房地产评估价值为人民币 518,868.24 万元,拟转换为投资房地产核算的出租开发产品评估值为人民币 63,776.57 万元。

## 十一、特别事项说明

(一) 纳入本次评估范围内的部分投资性房地产尚未办理房屋权属登记或未单独分割办理用于出租的投资性房地产的房屋权属证书,本次评估以产权持有人申报的其房屋预测绘成果记载面积或其按照可出租面积占比分摊的建筑面积为准。

(二) 纳入本次评估范围内权属为福建华威物流供应链有限公司的投资性房地产由于物流园项目拟建的三期工程建设将占用项目一期已出租的部分场地与房屋,截止目前,产权持有人尚未与承租方就相关事项达成一致意见,本次评估按该项目产权持有人初步拟定的方案预计三期项目的建设工期、租赁资产对接方案以及由该事项产生的向现项目一期承租方支付的承租搬迁费用等金额。

### (三) 其他需要说明的事项

1. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘,这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察,未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

2. 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。

3. 除非特别说明,本资产评估报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础,同时除产权持有人有特别说明外,本次评估未考虑由于产权持有人截至基准日的账面未体现的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。

4. 本次签名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估算并发表专业意见,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

论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告书仅供资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用者使用，且只能用于载明的评估目的。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、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之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效，即自 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日止有效。

(六) 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二〇年十一月十二日，为资产评估专业人员形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字（2020）第 NQ30038 号，东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的评估值为人民币 582,644.81 万元（大写为人民币伍拾捌亿贰仟陆佰肆拾肆万捌仟壹佰元整），其中投资性房地产评估价值为人民币 518,868.24 万元，拟转换为投资房地产核算的出租开发产品评估值为人民币 63,776.57 万元。】

资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇二〇年十一月十二日

福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的  
投资性房地产及相关资产公允价值  
资产评估报告附件

闽中兴评字（2020）第 NQ30038 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

二〇二〇年十一月十二日

# 福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的 投资性房地产及相关资产公允价值 资产评估报告附件清单

1. 资产评估明细表；
2. 委托人、产权持有人法人营业执照；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
5. 签字资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构备案公告；
7. 资产评估机构法人营业执照副本；
8. 签名资产评估师登记证书；
9. 资产评估委托合同。

福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的  
投资性房地产及相关资产公允价值  
资产评估报告附件

闽中兴评字（2020）第 NQ30038 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

二〇二〇年十一月十二日

# 福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的 投资性房地产及相关资产公允价值 资产评估报告附件清单

1. 资产评估明细表；
2. 委托人、产权持有人法人营业执照；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
5. 签字资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构备案公告；
7. 资产评估机构法人营业执照副本；
8. 签名资产评估师登记证书；
9. 资产评估委托合同。



# 评估结果汇总表

评估基准日：2020年9月30日

单位：万元

序号	产权单位	账面价值						评估价值						评估增值		
		投资性房地产			产成品(开发产品)			投资性房地产			产成品(开发产品)					
		房屋	在建工程	土地	小计	房屋	在建工程	土地	小计	房屋	在建工程	土地	小计			
1	中侨(福建)房地产有限公司	5,432.45			5,432.45				5,432.45	34,490.14			34,490.14			29,057.69
2	福建东百集团股份有限公司	24,159.97			24,159.97				24,159.97	45,817.09			45,817.09			21,657.11
3	福州百华房地产有限公司	3,270.59			3,270.59				3,270.59	19,572.76			19,572.76			16,302.17
4	兰州东方友谊置业有限公司	110,073.27			110,073.27				110,073.27	156,870.74			156,870.74			46,797.47
5	莆田东百商业管理有限公司	671.58			671.58				671.58	6,316.87			6,316.87			5,645.29
6	福安市东百置业有限公司				0.00				60,368.67				63,776.57			3,407.90
7	北京环博达物流有限公司	19,636.02		1,635.42	21,271.44				21,271.44	46,642.93		0.00	46,642.93			25,371.49
8	河南润田供应链有限公司		3,375.61	3,385.98	6,711.59				6,711.59	12,701.04	0.00	0.00	12,701.04			5,989.45
9	湖北台诚食品科技有限公司		6,426.60	1,637.93	8,064.53				8,064.53	11,431.94	0.00	0.00	11,431.94			3,367.41
10	嘉兴大恩供应链管理有限公司	29,843.42		6,356.48	36,199.90				36,199.90	48,733.25			48,733.25			12,533.35
11	五矿电工(东莞)有限责任公司		719.03	4,354.55	5,073.58				5,073.58	7,567.74			7,567.74			2,494.16
12	福建华威物流供应链有限公司	17,434.25	417.57	7,901.10	25,752.92				25,752.92	20,922.27	19,222.73	0.00	40,145.00			14,392.08
13	固安慧园供应链管理有限公司		15,792.48	14,656.61	30,449.09				30,449.09		53,756.53	0.00	53,756.53			23,307.44
14	博洛尼智能科技有限公司(天津)有限公司		2,984.51	2,653.97	5,638.49				5,638.49	11,499.89			11,499.89			5,861.40
15	常熟神州通工业地产开发有限公司		250.89	2,680.01	2,930.89				2,930.89	5,940.47			5,940.47			3,009.58
16	常熟星宇新材料有限公司		636.41	1,710.12	2,346.53				2,346.53	9,712.76	0.00	0.00	9,712.76			7,366.23
17	肇庆高新区腾程仓储服务有限公司		12.75	5,273.60	5,286.35				5,286.35	7,669.09	0.00	0.00	7,669.09			2,382.74
合计		210,521.56	30,615.85	52,195.77	293,333.18	60,368.67	353,701.85	379,366.05	139,502.19	0.00	518,868.24	63,776.57	582,644.81	228,942.96		



# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 福建东百集团股份有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源 (外购)	结构	建成 年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	备注		
									原值	净值				
1	闽(2017)福州市不动产权第9052870号\9005644号、榕房权证FJ字第	A1馆11层	商场	自建	钢筋混凝土	1998.12	m <sup>2</sup>	2,638.13	66,366,313.75	54,372,061.98	64,628,909.00			
2	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆-3层	停车场	自建	钢筋混凝土	2017.9	m <sup>2</sup>	2,590.70			27,445,200.00			
3	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆-2层	商场	自建	钢筋混凝土	2017.9	m <sup>2</sup>	2,379.60			177,894,137.00			
4	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆-1层	商场	自建	钢筋混凝土	2017.9	m <sup>2</sup>	1,609.35			84,360,518.00			
5	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆8层	商场	自建	钢筋混凝土	2017.9	m <sup>2</sup>	339.70	201,843,851.88	187,227,661.93	10,449,172.00			
6	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆9层	商场	自建	钢筋混凝土	2017.9	m <sup>2</sup>	1,678.25			48,222,836.00			
7	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆10层	商场	自建	钢筋混凝土	2017.9	m <sup>2</sup>	1,678.25			45,170,099.00			
合 计														
减: 投资性房地产减值准备														
合 计									12,913.98	268,210,165.63	241,599,723.91	458,170,871.00		

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

产权持有人填表人: 陈薇

填表日期: 2020年10月15日

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2020年9月30日

产权持有人：福州百华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	备注
									原值	净值		
1	榕房权证R字第1426489号	百华大厦8层01至03	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	897.81			28,153,526.00	
2	榕房权证R字第1426491号	百华大厦9层01、9层02	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	886.29			25,186,589.00	
3	榕房权证R字第1426929号	百华大厦10层01至03	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	2,613.77			67,382,991.00	
4	榕房权证R字第1426932号	百华大厦12层01室等(01、06、08-10、23)	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	770.00			14,012,460.00	
5	榕房权证R字第1426936号	百华大厦13层01室等(01、04、06、22、23)	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	637.86	52,586,249.73	32,705,880.98	11,665,822.00	
6	榕房权证R字第1421801号	百华大厦综合1302、03室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	351.79			6,433,887.00	
7	榕房权证R字第1426931号	百华大厦14层01至04室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	704.83			12,954,775.00	
8	榕房权证R字第1427020号	百华大厦15层13室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	51.40			949,461.00	
9	榕房权证R字第1439751号	百华大厦16层23室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	196.31			3,644,103.00	
10	榕房权证R字第1426933号	百华大厦地下二层01车位等	车位	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	3,286.38			25,344,000.00	
	合计							10,396.44	52,586,249.73	32,705,880.98	195,727,614.00	
	减：投资性房地产减值准备											
	合计								52,586,249.73	32,705,880.98	195,727,614.00	

产权持有人填表人：陈薇

填表日期：2020年10月15日

资产评估专业人员：钱仁煌、揭良仕

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 兰州东方友谊置业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估值	备注
									原值	净值		
1	未办证	负一层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7,207.38			155,792,500.00	
2	未办证	1层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7,002.88			171,762,400.00	
3	未办证	2层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	15,703.08			306,289,700.00	
4	未办证	3层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	13,104.79			209,651,400.00	
5	未办证	4层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	2,745.73	843,247,705.10	798,412,286.24	39,140,700.00	
6	未办证	5层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	12,940.10			131,431,600.00	
7	未办证	6层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	16,671.40			137,646,100.00	
8	未办证	7层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	12,470.69			86,993,000.00	
9	未办证	负三层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	22692.48				1784个
10	未办证	负二层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7072.32				556个
11	未办证	负一层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	3975.3			330,000,000.00	324个
12	未办证	1层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	18536.84				399
合计												
减: 投资性房地产减值准备												
合计												
									1,159,246,790.76	1,100,732,702.75	1,568,707,400.00	
									1,159,246,790.76	1,100,732,702.75	1,568,707,400.00	

产权持有人填表人: 李杨  
填表日期: 2020年9月11日

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

返回目录

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 莆田东百商业管理有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估结果	备注
									原值	净值		
1	莆房权证荔城字第L201201804号	莆田步行街文献楼	商场	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	5,922.23			58,315,831.00	
2	莆房权证荔城字第L201201806号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
3	莆房权证荔城字第L201201794号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
4	莆房权证荔城字第L201201795号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
5	莆房权证荔城字第L201201801号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
6	莆房权证荔城字第L201201805号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
7	莆房权证荔城字第L201201803号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00	20,047,301.61	6,715,845.62	4,852,885.00	
8	莆房权证荔城字第L201201802号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
9	莆房权证荔城字第L201201796号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
10	莆房权证荔城字第L201201797号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
11	莆房权证荔城字第L201201798号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
12	莆房权证荔城字第L201201799号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
13	莆房权证荔城字第L201201800号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
合 计												
减: 投资性房地产减值准备												
合 计									20,047,301.61	6,715,845.62	63,168,716.00	
合 计									20,047,301.61	6,715,845.62	63,168,716.00	

金额单位: 人民币元

资产评估专业人员 钱仁煌、曹丽如

产权持有人 填表人: 林碧琼

填表日期: 2020年10月15日



返回目录

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 北京环博达物流有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	可租赁面积	账面价值		评估价值	备注
										原值	净值		
1	京房权证开字第021269号	北京环博达物流园项目一期	仓库	自建	钢筋混凝土	2013/5/29	m <sup>2</sup>	11,060.59	11,060.59	12,502,669.36	10,130,159.71	92,072,300.00	
2	京2020开不动产权第0000966号	北京环博达物流园项目二期	仓库	自建	钢筋混凝土	2019/11/10	m <sup>2</sup>	47,079.71	47,246.52	189,947,197.26	186,230,040.96	374,357,000.00	
合计										202,449,866.62	196,360,200.67	466,429,300.00	
减: 投资性房地产减值准备													
合计										202,449,866.62	196,360,200.67	466,429,300.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日



## 投资性房地产——土地使用权评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 北京环博达物流有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注	
1	开有限国用2010第46号	开发区路东区E11M2地块	外购	北京经济技术开发区路东区E11街区	2016/11/19	出让	工业用地	2060/9/19	七通一平	14,521.00	6,762,146.37	5,416,501.51	-	并入房屋	
2	开有限国用2010第46号	开发区路东区E11M2地块	外购	北京经济技术开发区路东区E11街区	2016/11/19	出让	工业用地	2060/9/19	七通一平	29,322.60	13,654,962.23	10,937,670.58	-	并入房屋	
合 计															
减: 投资性房地产减值准备															
合 计											20,417,108.60	16,354,172.09			

资产评估专业人员: 钱仁煜、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日

产权持有人: 北京环博达物流有限公司

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煜、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煜、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煜、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煜、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煜、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煜、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煜、王淑贞

填表日期: 2020年10月15日

金额单位: 人民币元

# 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 河南润田供应链有限公司

序号	建设用地规划许可证编号	建设工程规划许可证编号	房屋(项目)名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估价值	备注
1	地字第 4101002018490006	建字第 410100202049 0061	河南润田物流产业园	自建	钢混	2020/9/30	2021/12/31	m <sup>2</sup>	100,368.20	33,756,139.15	127,010,400.00	
合计									100,368.20	33,756,139.15	127,010,400.00	
减: 投资性房地产减值准备												
合计									100,368.20	33,756,139.15	127,010,400.00	

金额单位: 人民币元

产权持有人填表人: 谢月良  
填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员钱仁煌、黄彬



返回目录

## 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 湖北台诚食品科技有限公司

金额单位: 人民币元

序号	建设用地规划许可证编号	建设工程规划许可证编号	房屋(项目)名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估价值	备注
1	鄂规用地420116201900010	鄂规工程420116201900077	湖北台诚食品产业园项目	自建	钢构	2019/10/10	2021/5/31	m <sup>2</sup>	55,602.94	64,266,044.42	114,319,400.00	含土地
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
合 计												
减: 投资性房地产减值准备												
合 计										55,602.94	64,266,044.42	114,319,400.00
合 计										55,602.94	64,266,044.42	114,319,400.00

产权持有人填表人: 王超

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煌、黄彬





返回目录

# 投资性房地产——土地使用权评估明细表

(采用成本模式计量)  
评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 嘉兴大恩供应链管理有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注			
1	浙(2017)嘉秀不动产权第0027275号	大恩供应链中心项目建设用地	外购	嘉兴市秀洲区王店镇东百大恩物流园(盛安路669号)	2017/8/30	出让	仓储用地	至2067-8-29	五通一平	116,956.00	67,862,823.61	63,564,844.63	-	并入房屋			
合计																	
减: 投资性房地产减值准备合计																	
合计											67,862,823.61	63,564,844.63	-				

金额单位: 人民币元

资产评估专业人员: 钱仁煌、李启顺

产权持有人填表人: 王超  
填表日期: 2020年10月15日

返回目录

# 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2020年9月30日

产权持有人：五矿电工（东莞）有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	建设用地 规划许可 证编号	建设工程规 划许可证编 号	房屋（项目）名称	来源（外购 、自建、自 用转入、存 货转入等）	结构	开工日期	预计完工日 期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估值	备注
1			东添加工电商配送 产业园项目	自建	钢混	2021/4/1	2022/10/31	m <sup>2</sup>	131299.6	7,190,330.90	75,677,400.00	含分摊土地使 用权价值
合 计										7,190,330.90	75,677,400.00	
减：投资性房地产减值准备												
合 计										7,190,330.90	75,677,400.00	

资产评估专业人员：钱仁煌、韩超

产权持有人填表人：林晓彤

填表日期：2020年10月15日



返回目录

### 投资性房地产——土地使用权评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 五矿电工(东莞)有限责任公司

序号	土地权证编号	宗地名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注				
1	东府国用(2013)第特163号	东添加工电商配送产业园项目用地	外购	东莞市沙田镇西太隆村三四围村民小组	2013/4/6	出让	工业用地	2063年4月5日	五通一平	66,514.90	50,556,644.49	43,545,489.38	-	并入在建工程评估				
合计																		
减: 投资性房地产减值准备																		
合计																	43,545,489.38	

资产评估专业人员: 钱仁煌、韩超  
 填表日期: 2020年10月15日

金额单位: 人民币元



返回目录

# 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 福建华威物流供应链有限公司

序号	建设用地规划许可证编号	建设工程规划许可证编号	房屋(项目)名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估值	备注
1	地字第 35012120130010 1	建字第 3501212020 (2) 003	福州华威公路港物流园(二期)	自建	钢混	2020/9/10	2022/10/31	m <sup>2</sup>	177288.66	4,175,677.19		
2			其中二期	自建	钢混	2020/9/10	2022/2/28	m <sup>2</sup>	116761.8		122,544,200.00	含分摊土地使 用权价值
3			三期	自建	钢混	2021/7/1	2022/10/31	m <sup>2</sup>	60526.86		69,683,100.00	含分摊土地使 用权价值
合 计												
减: 投资性房地产减值准备												
合 计										4,175,677.19	192,227,300.00	

产权持有人填表人: 谢月良  
填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

金额单位: 人民币元



# 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 固安慧园供应链管理有限责任公司

金额单位: 人民币元												
序号	建设用地规划许可证编号	建设工程规划许可证编号	房屋(项目)名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估价值	备注
1	地字第131022201	建字第1310222020000003	慧园标准厂房及配套项目	自建	钢结构	2020/5/15	2021/8/31	m <sup>2</sup>	144,353.69	157,924,750.87	537,565,300.00	含土地使用 权价值
合 计										157,924,750.87	537,565,300.00	
减: 投资性房地产减值准备												
合 计										157,924,750.87	537,565,300.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、王淑贞

产权持有人填表人: 王超

填表日期: 2020年10月15日

# 投资性房地产——土地使用权评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 固安慧园供应链管理有限公司

金额单位: 人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	来源 (外购、自建、自用转入、存货转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注	
1	冀(2019)固安县不动产权第0008642号	固安项目建设用地	外购	河北廊坊固安县	2019/4/25	出让	工业	至2069-1-20	七通一平	145,213.00	148,335,000.75	146,566,099.56	-	并入在建工程	
合 计															
减: 投资性房地产减值准备															
合 计											148,335,000.75	146,566,099.56	-		

产权持有人填表人: 王超  
填表日期: 2020年10月15日  
资产评估专业人员: 钱仁煌、王淑贞

# 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 博洛尼智能科技(天津)有限公司

金额单位: 人民币元

序号	建设用地规划许可证编号	建设工程规划许可证编号	房屋(项目)名称	来源(外购、自建、自用转入、存贷转入等)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估值	备注
1	天津不动产权证(津(2019)宝坻区不动产权证第10001113号)	建设用地规划许可证(2020宝坻地证0002号) 20200211	智能家居电商供应链金融物流园项目	自建	钢构	2020.7.1	2021.6.30	m <sup>2</sup>	43432.62	29,845,137.61	114,998,900.00	含土地评估价值
合 计												
减: 投资性房地产减值准备												
合 计											114,998,900.00	114,998,900.00
合 计											29,845,137.61	114,998,900.00

资产评估专业人员: 钱仁煌、黄转青

填表日期: 2020年10月15日

返回目录

# 投资性房地产——土地使用权评估明细表 (采用成本模式计量)

评估基准日：2020年9月30日

产权持有人：博洛尼智能科技（天津）有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估值	备注							
1	津(2019)宝坻区不动产权第1000113	智能家居电商供应链金融物流园项目建设用地	外购	宝坻区大口屯镇九纬路北侧、十经路东侧	2018/11/23	出让	工业用地	至2088.11.22	五通一平	76,610.80	27,505,639.62	26,539,722.52	-	并入在建工程							
合 计																					
减：投资性房地产减值准备																					
合 计																					

金额单位：人民币元  
资产评估专业人员：钱仁煌、黄转青

产权持有人填表人：纪巧妹  
填表日期：2020年10月15日



# 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权持有人: 常熟神州通工业地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

序号	建设用地规划许可证书号	建设工程规划许可证号	房屋(项目)名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估值	备注
1	地字第 32058120200012 3	建字第 3205814052020 00040号; 建字	新建智能物流仓储项目	自建	钢结构	2020.10.1	2021.9.30	m <sup>2</sup>	23742.44	2,508,877.03	59,404,700.00	含土地
合 计										2,508,877.03	59,404,700.00	
减: 投资性房地产减值准备												
合 计										2,508,877.03	59,404,700.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、李启颜

产权持有人填表人: 纪巧妹  
填表日期: 2020年10月15日



## 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2020年9月30日

产权持有人：常熟星宇新材有限公司

金额单位：人民币元												
序号	建设用地规划许可证编号	建设工程规划许可证编号	房屋(项目名称)	来源(外购、自建、自用转入、存货)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估价值	备注
1	地字第320581202000122	建字第320581405202000039号；建字第320581405202000034号(门卫1)	神州通智能仓储物流项目	自建	框架结构	2020.10.1	2022/1/31	m <sup>2</sup>	69,044.60	6,364,095.73	97,127,600.00	含土地价值
合 计												
										6,364,095.73	97,127,600.00	
减：投资性房地产减值准备												
合 计												
										6,364,095.73	97,127,600.00	

产权持有人填表人：纪巧妹  
 填表日期：2020年10月15日  
 资产评估专业人员：钱仁煌、李启颜

返回目录

# 投资性房地产——土地使用权评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年9月30日

产权人: 常熟星宇新兴建材有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注	
1	苏(2020)常熟市不动产权第8109137号	神州通智能仓储物流项目建设用地	外购	常熟经济技术开发区兴港路29号	2006/12/30	出让/自建房产仓储用地/工业	出让/自建房产仓储用地/工业	至2056年12月30日	五通一平	69,003.00	19,849,505.74	17,101,237.57	-	并入在建	
合 计															
减: 投资性房地产减值准备															
合 计															
												69,003.00	19,849,505.74	17,101,237.57	-

金额单位: 人民币元

产权人填表人: 纪巧姝  
填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煌、李信颜

## 投资性房地产——在建工程评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2020年9月30日

产权持有人：肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	建设用地 规划许可 证编号	建设工程 规划许可 证编号	房屋(项目)名称	来源(外 购、自建 、自用转 入、存货 转入等)	结构	开工日期	预计完工日 期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估值	备注	
1			鹏程大旺物流岛项目	自建	钢混	2020/10/1	2022/6/30	m <sup>2</sup>	101256.89	127,486.25	76,690,900.00	含分摊土地使 用权价值	
合 计													
减：投资性房地产减值准备													
合 计											127,486.25	76,690,900.00	
合 计											127,486.25	76,690,900.00	

资产评估专业人员：钱仁煌、韩超

产权持有人填表人：王超

填表日期：2020年10月15日



### 评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

单位：万元

序号	产权单位	账面价值				评估价值					评估增值	
		投资性房地产		小计	固定资产 ——房屋	投资性房地产		小计	固定资产 ——房屋	小计		
		房屋	在建工程			在建工程	土地					
1	中侨(福建)房地产有限公司	5,636.30		5,636.30		33,273.46		33,273.46		33,273.46	27,637.16	
2	福建东百集团股份有限公司	17,466.01		17,466.01	2,663.21	32,441.60		32,441.60	7,624.76	40,066.36	19,937.14	
3	福州百华房地产开发有限公司	4,017.51		4,017.51		20,785.39		20,785.39		20,785.39	16,767.88	
4	兰州东方友谊置业有限公司	112,581.02		112,581.02		148,235.29		148,235.29		148,235.29	35,654.27	
5	莆田东百商业管理有限公司	712.40		712.40		5,978.04		5,978.04		5,978.04	5,265.65	
6	北京环博达物流有限公司	19,674.80	1,666.15	21,340.95		45,201.37	0.00	45,201.37		45,201.37	23,860.42	
7	佛山睿信物流管理有限公司	37,349.22	12,972.42	50,321.64		67,146.29	0.00	67,146.29		67,146.29	16,824.65	
8	河南润田供应链有限公司		1,670.00	3,389.02		10,379.41	0.00	10,379.41		10,379.41	5,320.39	
9	湖北台诚食品科技有限公司		1,171.78	1,663.43	2,835.21	5,593.29	0.00	5,593.29		5,593.29	2,758.08	
10	嘉兴大恩供应链管理有限公司	29,898.17	9.21	6,458.28		47,087.67	0.00	47,087.67		47,087.67	10,722.01	
11	五矿电工(东莞)有限责任公司		480.35	4,318.20		6,653.29	0.00	6,653.29		6,653.29	1,854.73	
合计		227,335.43	3,331.34	30,467.50	261,134.27	263,797.48	416,121.82	6,653.29	0.00	422,775.11	7,624.76	166,602.39

返回目录

## 投资性房地产——房屋评估申报表 (采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 中侨(福建)房地产有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源 (外购、自建)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	备注
									原值	净值		
1	榕房权证字第0419469号	利嘉大广场七层	商业	自建	钢混	2003.12	m <sup>2</sup>	3,776.10			88,511,784.00	
2	榕房权证字第0419856号	利嘉大广场1#, 2#楼连体部分	商业	自建	钢混	2003.12	m <sup>2</sup>	3,824.80			86,746,464.00	
3	榕房权证字第0419470号	利嘉大广场地下一层	商业	自建	钢混	2003.12	m <sup>2</sup>	4,271.24	139,795,315.16	56,363,030.89	97,354,373.00	
4	榕房权证字第0426457号	利嘉大广场地下二层76个车位	车位	自建	钢混	2003.12	m <sup>2</sup>	3,418.41			25,460,000.00	
5	榕房权证字第0426458号	利嘉大广场地下三层车位01-109	车位	自建	钢混	2003.12	m <sup>2</sup>	4,309.11			34,662,000.00	
		合 计										
		减: 投资性房地产减值准备										
		合 计							19,599.66	56,363,030.89	332,734,621.00	

产权持有人填表人: 陈薇

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕



# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 福建东百集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源 (外购、自建)	结构	建成 年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	备注	
									原值	净值			
1	闽(2017)福州市不动 产权第9052870号 \9005644号、榕房权证 EJ字第15060955号	A1馆11层	商场	外购	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	2,638.13	66,366,313.75	56,470,161.16	62,592,300.00		
2	闽(2020)福州市不动 产权第9050942号	A2馆-3层	停车场	外购	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	2,590.70			27,161,600.00		
3	闽(2020)福州市不动 产权第9050942号	A2馆-2层	商场	外购	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	2,379.60			156,519,500.00		
4	闽(2020)福州市不动 产权第9050942号	A2馆-1层	商场	外购	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	1,609.35	127,650,187.16	118,189,930.33	70,485,600.00		
5	闽(2020)福州市不动 产权第9050942号	A2馆8层	商场	外购	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	339.70			7,657,000.00		
合 计										174,660,091.49	324,416,000.00		
减: 投资性房地产减值准备													
合 计										174,660,091.49	324,416,000.00		

产权持有人填表人: 陈薇

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

填表日期: 2020年10月15日

## 固定资产——房屋评估明细表

产权持有人：福建东百集团股份有限公司      评估基准日：2019年12月31日      金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	备注
								原值	净值		
1	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆9层	商场	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	1,678.25	27,730,076.66	26,632,116.74	39,519,300.00	
2	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆10层	商场	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	1,678.25			36,728,300.00	
	合 计						3,356.50	27,730,076.66	26,632,116.74	76,247,600.00	
	合 计						3,356.50	27,730,076.66	26,632,116.74	76,247,600.00	

产权持有人填表人：陈薇      资产评估专业人员：钱仁煌、揭良仕

填表日期：2020年10月15日

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 福州百华房地产开发有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	备注
									原值	净值		
1	榕房权证R字第1426489号	百华大厦8层01至03	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	897.81			27,011,512.00	
2	榕房权证R字第1426491号	百华大厦9层01、9层02	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	886.29			24,392,473.00	
3	榕房权证R字第1426929号	百华大厦10层01至03	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	2,613.77			65,430,504.00	
4	榕房权证R字第1426932号	百华大厦12层01室等(01、04、06、08-14、23)	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	1,237.74			21,792,888.00	
5	榕房权证R字第1426936号	百华大厦13层01室等(01、04、06、22、23)	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	637.86			11,286,933.00	
6	榕房权证R字第1421801号	百华大厦综合1302、03室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	351.79	62,649,454.14	40,175,131.92	6,224,924.00	
7	榕房权证R字第1426931号	百华大厦14层01至04室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	704.83			12,533,992.00	
8	榕房权证R字第1427020号	百华大厦15层13室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	51.40			918,621.00	
9	榕房权证R字第1439751号	百华大厦16层23室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	196.31			3,525,728.00	
10	榕房权证R字第1426933号	百华大厦地下二层01车位等	车位	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	3,286.38			24,552,000.00	
11	榕房权证R字第1426493号	百华大厦地下三层库房1、库房2、库房4、库房5、库房6	库房	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	2,520.25			10,184,330.00	
合计									62,649,454.14	40,175,131.92	207,853,905.00	
减: 投资性房地产减值准备												
合计									62,649,454.14	40,175,131.92	207,853,905.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

填表日期: 2020年10月15日

资产持有人: 陈薇

评估日期: 2020年10月15日

# 投资性房地产——房屋评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 兰州东方友谊置业有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估值	备注
									原值	净值		
1	未办证	负一层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7,207.38			143,855,600.00	
2	未办证	1层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7,002.88			161,335,900.00	
3	未办证	2层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	15,703.08			287,697,000.00	
4	未办证	3层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	13,104.79			197,230,700.00	
5	未办证	4层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	2,745.73		817,627,465.75	36,765,000.00	
6	未办证	5层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	12,940.10			123,453,700.00	
7	未办证	6层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	16,671.40			128,777,300.00	
8	未办证	7层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	12,470.69			82,237,700.00	
9	未办证	负三层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	22692.48				1784个
10	未办证	负二层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7072.32				556个
11	未办证	负一层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	3975.3		308,182,703.31	321,000,000.00	324个
12	未办证	1层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	18536.84				399
合计												
减: 投资性房地产减值准备												
合计									1,159,246,790.76	1,125,810,169.06	1,482,352,900.00	
合计									1,159,246,790.76	1,125,810,169.06	1,482,352,900.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

产权持有人填表人: 李杨

填表日期: 2020年10月15日

# 投资性房地产——房屋评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 莆田东百商业管理有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估结果	备注
									原值	净值		
1	莆田权证荔荔城字第L201201804号	莆田步行街文献楼	商场	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	5,922.23			55,143,944.00	
2	莆田权证荔荔城字第L201201806号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
3	莆田权证荔荔城字第L201201794号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
4	莆田权证荔荔城字第L201201795号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
5	莆田权证荔荔城字第L201201801号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
6	莆田权证荔荔城字第L201201805号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
7	莆田权证荔荔城字第L201201803号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00	20,047,301.61	7,123,951.43	4,636,504.00	
8	莆田权证荔荔城字第L201201802号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
9	莆田权证荔荔城字第L201201796号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
10	莆田权证荔荔城字第L201201797号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
11	莆田权证荔荔城字第L201201798号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
12	莆田权证荔荔城字第L201201799号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
13	莆田权证荔荔城字第L201201800号	莆田步行街文献楼	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
合 计									20,047,301.61	7,123,951.43	59,780,448.00	
减: 投资性房地产减值准备												
合 计									20,047,301.61	7,123,951.43	59,780,448.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、曹丽如

产权持有人填表人: 林碧琼

填表日期: 2020年10月15日

金额单位: 人民币元

# 投资性房地产——房屋评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 北京环博达物流有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	可租赁面积	账面价值		评估价值	备注
										原值	净值		
1	京房权证开字第021269号	北京环博达物流园项目	仓库	自建	钢混	2013/5/29	m <sup>2</sup>	11060.6	11060.59	12,458,191.14	10,364,047.68	91,958,800.00	
2	京2020开不动产权第0000	北京环博达物流园项目	仓库	自建	钢混	2019/11/10	m <sup>2</sup>	47079.7	47246.52	186,753,598.16	186,383,981.66	360,054,900.00	
合计													
减: 投资性房地产减值准备													
合计										199,211,789.30	196,748,029.34	452,013,700.00	
合计										199,211,789.30	196,748,029.34	452,013,700.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、王淑贞

产权持有人填表人: 谢月良

填表日期: 2020年10月15日

金额单位: 人民币元

# 投资性房地产——土地使用权评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2019年12月31日

产权持有人：北京环博达物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	来源 (外购、自建、自用、转入)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注
1	开有限国用2010第46号 开有限国用2010第46号 块	开发区路东区E11M2地	外购	北京经济技术开发区 发区路东区E11街	2016/11/19	出让	工业用地	2060/9/19	七通一平	14,521.00	6,762,146.37	5,518,273.37	-	并入房屋
2	开有限国用2010第46号 块	开发区路东区E11M2地	外购	北京经济技术开发区 发区路东区E11街	2016/11/19	出让	工业用地	2060/9/19	七通一平	29,322.60	13,654,962.23	11,143,180.03	-	并入房屋
	合计										20,417,108.60	16,661,453.40	-	
	减：投资性房地产减值准备													
	合计													

资产评估专业人员：钱仁煌、王淑贞

产权持有人填表人：谢月良

填表日期：2020年10月15日

# 投资性房地产——房屋评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 佛山誉信物流管理有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	可租赁面积	账面价值		评估价值	备注	
										原值	净值			
1	粤(2019)佛三不动产权第0032286号	佛山芦苞项目一期	仓储	自建	钢筋混凝土	2019/1/2	m <sup>2</sup>	58,106.30	57,670.20	145,140,901.04	141,130,387.90	301,375,700.00		
2	粤(2020)佛三不动产权第0023168号	佛山芦苞项目二期	仓储	自建	钢筋混凝土	2019/12/13	m <sup>2</sup>	96542.07	80,757.20	232,361,795.85	232,361,795.85	370,087,200.00	已按企业提供的二期账面成本暂估不足的应付未付工程款扣除后续应付工程款	
合计														
减: 投资性房地产减值准备														
合计														
										154,648.37	138,427.40	377,502,696.89	373,492,183.75	671,462,900.00
										154,648.37	138,427.40	377,502,696.89	373,492,183.75	671,462,900.00

资产评估专业人员: 钱仁煌、韩超

产权持有人填表人: 王超

填表日期: 2020年10月15日



## 投资性房地产——土地使用权评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 佛山睿信物流管理有限公司

金额单位: 人民币元																	
序号	土地权证编号	宗地名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注			
1	粤(2019)佛三不动产权第0032286号	佛山睿信建设用地一期	外购	佛山市三水区宝华南路1号	2016/11/8	出让	工业	至2066-11-7	五通一平	101,355.03	74,782,682.10	70,171,083.50	-	此为一期的土地面积			
2	粤(2020)佛三不动产权第0023168号	佛山睿信建设用地二期	外购	佛山市三水区宝华南路1号	2016/11/8	出让	工业	至2066-11-7	五通一平	85,757.06	63,466,881.51	59,553,090.70	-	二期			
合计																	
减: 投资性房地产减值准备																	
合计												138,249,563.61	129,724,174.20				

资产评估专业人员: 钱仁煌、韩超

产权持有人填表人: 王超

填表日期: 2020年10月15日

# 投资性房地产——在建工程评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币元													
序号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	房屋(项目)名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估价值	备注	
1	地字第4101002018490006	建字第4101002020490061	河南润田物流产业园	自建	钢混	2020/6/30	2021/9/30	m <sup>2</sup>	100368.2	16,700,000	103,794,100	含土地价值	
合 计											16,700,000	103,794,100	
减：投资性房地产减值准备													
合 计											16,700,000	103,794,100	

资产评估专业人员 钱仁焯、黄彬

产权持有人填表人：谢月良  
填表日期：2020年10月15日

# 投资性房地产——土地使用权评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 河南润田供应链有限公司

金额单位: 人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注	
1	豫(2018)郑港区不动产权第0004903号	新港八路南侧, 规划仓储二街东侧	外购	新港八路南侧, 规划仓储二街东侧	2018/7/5	出让	仓储用地	2067/12/4	五通一平	99,591.20	33,890,206.40	33,890,206.40	-	并入在建	
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
合 计															
减: 投资性房地产减值准备															
合 计															

资产评估专业人员: 钱仁煌、黄彬

产权持有人填表人: 谢月良  
填表日期: 2020年10月15日

# 投资性房地产——在建工程评估申报表 (采用成本模式计量)

评估基准日：2019年12月31日

产权持有人：湖北台诚食品科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	建设用地规划 许可证编号	建设工程规划 许可证编号	房屋(项目)名 称	来源 (外购 、自建 、自用 转入、 存货转 入)	结构	开工日期	预计完工日 期	计量单 位	建筑面积	账面价值	评估价值	备注
1	鄂规用地 4201162019000 10	鄂规工程 4201162019000 77	湖北台诚食品产 业园项目	自建	钢构	2019/10/10	2021/6/1	m <sup>2</sup>	55,602.94	11,717,796.38	55,932,900.00	
合 计												
减：投资性房地产减值准备												
合 计												
										11,717,796.38	55,932,900.00	
										55,602.94	55,932,900.00	

产权持有人填表人：王超  
填表日期：2020年10月15日

资产评估专业人员：钱仁煌、黄彬



# 投资性房地产——房屋评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 嘉兴大恩供应链管理有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	可租赁面积	账面价值		评估值	备注
										原值	净值		
1	浙(2020)嘉秀不动产权第0008567号	大恩供应链中心项目	仓储	自建	框架	2019/10/12	平方米	99,322.60	101,378.67	300,764,619.43	298,981,695.09	470,876,700.00	含土地
合 计													
减: 投资性房地产减值准备													
合 计													
合 计										300,764,619.43	298,981,695.09	470,876,700.00	
合 计										300,764,619.43	298,981,695.09	470,876,700.00	

金额单位: 人民币元

资产评估专业人员: 钱仁煌、李启颜

填表日期: 2020年10月15日

产权持有人填表人: 王超

# 投资性房地产——在建工程评估申报表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2019年12月31日

产权持有人：嘉兴大恩供应链管理服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	建设用地规划 许可证编号	建设工程规划许 可证编号	房屋(项目)名 称	来源(外购 、自建、自 用转入、存 货转入等)	结构	开工日期	预计完工日 期	计量单 位	建筑面积	账面价值	评估价值	备注
1	地字第 3304112017001	建字第 330411201800032	大恩供应链中心 项目	自建	框架	2018/4/25	2019/10/12	m <sup>2</sup>		92,096.07	-	室外零星工 程, 并入房屋
	合 计									92,096.07	-	
	减：投资性房地产减值准备											
	合 计									92,096.07	-	

产权持有人填表人：王超  
填表日期：2020年10月15日

资产评估专业人员：钱仁煌、李启颜

返回目录

# 投资性房地产——土地使用权评估申报表 (采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年12月31日

产权持有人: 嘉兴大恩供应链管理有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	来源(外购、自建、自用、转入、存贷、转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注	
1	浙(2017)嘉兴不动产权第0027275号	大恩供应链中心项目建设用地	外购	嘉兴市秀洲区王店镇东百大恩物流园(盛安路669号)	2017/8/30	出让	仓储用地	至2067-8-29	五通一平	116,956.00	67,862,823.61	64,582,787.02	-	并入房屋	
合计															
减: 投资性房地产减值准备															
合计															

产权持有人填表人: 王超  
填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煌、李启颜

金额单位: 人民币元



# 投资性房地产——在建工程评估申报表 (采用成本模式计量)

评估基准日：2019年12月31日

产权持有人：五矿电工（东莞）有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	建设用地规划许可证编号	建设工程规划许可证编号	房屋(项目)名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	开工日期	预计完工日期	计量单位	建筑面积	账面价值	评估值	备注
1			东添加工电商配送产业园区项目	自建	钢混	2021/4/1	2022/10/31	m²	131,299.60	4,803,538.45	66,532,900.00	含分摊土地使用费价值
合 计												
减：投资性房地产减值准备												
合 计										4,803,538.45	66,532,900.00	

产权持有人填表人：林晓彤  
填表日期：2020年10月15日

资产评估专业人员：钱仁煌、韩超



# 评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

单位：万元

序号	产权单位	账面价值				评估价值				评估增值	
		投资性房地产		土地	投资性房地产		土地	小计			
		房屋	在建工程		房屋	在建工程					
1	中侨(福建)房地产有限公司	5,908.10				32,082.35				32,082.35	26,174.24
2	福建东百集团股份有限公司	20,095.93				38,739.00				38,739.00	18,643.07
3	福州百华房地产开发有限公司	5,319.37				25,033.52				25,033.52	19,714.15
4	兰州东方友谊置业有限公司	115,924.68				146,013.85				146,013.85	30,089.17
5	莆田东百商业管理有限公司	766.81				5,973.59				5,973.59	5,206.79
6	北京环博达物流有限公司	1,073.24		565.40		9,126.29		0.00		9,126.29	7,487.65
7	天津兴建供应链管理有限公司	35,576.89		13,247.89		69,465.67		0.00		69,465.67	20,640.89
8	佛山睿信物流管理有限公司	12,256.24		7,166.67		28,807.91		0.00		28,807.91	9,385.00
合计		196,921.26	0.00	20,979.96	217,901.22	355,242.18	0.00	0.00	355,242.18	355,242.18	137,340.96

返回目录

## 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2018年12月31日

产权持有人: 中侨(福建)房地产有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源 (外 购、	结构	建成 年月	计 量 单 位	建筑 面积	账面价值		评估价值	备注
									原值	净值		
1	榕房权证R字第0419469号	利嘉大广场七层	商业	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	3,776.10			85,887,395.00	
2	榕房权证R字第0419856号	利嘉大广场1#,2#楼连体部分	商业	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	3,824.80			83,112,904.00	
3	榕房权证R字第0419470号	利嘉大广场地下一层	商业	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	4,271.24	139,795,315.16	59,081,045.06	93,997,179.00	
4	榕房权证R字第0426457号	利嘉大广场地下二层76个车位	车位	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	3,418.41			24,472,000.00	
5	榕房权证R字第0426458号	利嘉大广场地下三层车位01-10#	车位	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	4,309.11			33,354,000.00	
合 计												
											139,795,315.16	
											59,081,045.06	
											320,823,478.00	
合 计												
								19,599.66			59,081,045.06	
											320,823,478.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

产权持有人填表人: 陈薇

填表日期: 2020年10月15日

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2018年12月31日

产权持有人：福建东百集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源 (外购、自建)	结构	建成 年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	备注
									原值	净值		
1	闽(2017)福州市不动产权第9052870号\9005044号、榕房权证FJ字第	A1馆11层	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	2,638.13	66,366,313.75	59,267,626.72	60,798,300.00	
2	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆-3层	停车场	自建	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	2,590.70			27,525,500.00	
3	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆-2层	商场	自建	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	2,379.60			151,054,800.00	
4	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆-1层	商场	自建	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	1,609.35			67,493,000.00	
5	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆8层	商场	自建	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	339.70	153,947,129.39	141,691,679.14	7,192,500.00	
6	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆9层	商场	自建	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	1,678.25			37,904,000.00	
7	闽(2020)福州市不动产权第9050942号	A2馆10层	商场	自建	钢混	2017.9	m <sup>2</sup>	1,678.25			35,421,900.00	
	合计							12,913.98	220,313,443.14	200,959,305.86	387,390,000.00	
	减：投资性房地产减值准备											
	合计							12,913.98	220,313,443.14	200,959,305.86	387,390,000.00	

产权持有人填表人：陈薇

资产评估专业人员：钱仁煌、揭良仕

填表日期：2020年10月15日

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2018年12月31日

产权持有人: 福州百华房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	备注
									原值	净值		
1	榕房权证R字第1426489号	百华大厦8层01至03	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	897.81			25,564,242.00	
2	榕房权证R字第1426491号	百华大厦9层01、9层02	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	886.29			23,693,191.00	
3	榕房权证R字第1426929号	百华大厦10层01至03	商场	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	2,613.77			64,092,254.00	
4	榕房权证R字第1426932号	百华大厦12层01室等(01、04、06、08-14、23)	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	1,237.74			21,651,786.00	
5	榕房权证R字第1426936号	百华大厦13层01室等(01、04、06、22、23)	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	637.86			11,214,217.00	
6	榕房权证R字第1421801号	百华大厦综合1302、03室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	351.79			6,184,820.00	
7	榕房权证R字第1426931号	百华大厦14层01至04室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	704.83	79,748,220.24	53,193,688.67	12,453,641.00	
8	榕房权证R字第1427020号	百华大厦15层13室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	51.40			912,710.00	
9	榕房权证R字第1439751号	百华大厦16层23室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	196.31			3,503,152.00	
10	榕房权证R字第1427022号	百华大厦19层01-03室	办公	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	2,610.86			47,277,453.00	
11	榕房权证R字第1426933号	百华大厦地下二层01车位等	车位	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	3,286.38			23,616,000.00	
12	榕房权证R字第1426493号	百华大厦地下三层库房1、库房2、	库房	自建	钢混	1998.12	m <sup>2</sup>	2,520.25			10,171,729.00	
合 计												
减: 投资性房地产减值准备									79,748,220.24	53,193,688.67	250,335,195.00	
合 计									79,748,220.24	53,193,688.67	250,335,195.00	

产权持有人填表人: 陈薇

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2018年12月31日

产权持有人: 兰州东方友谊置业有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		净值	评估值	备注
									原值	减值准备			
1	未办证	负一层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7,207.38			143,846,600.00		
2	未办证	1层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7,002.88			158,591,900.00		
3	未办证	2层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	15,703.08			282,804,200.00		
4	未办证	3层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	13,104.79			193,431,100.00		
5	未办证	4层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	2,745.73		843,247,705.10	36,139,600.00		
6	未办证	5层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	12,940.10			121,353,900.00		
7	未办证	6层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	16,671.40			125,970,200.00		
8	未办证	7层	购物中心	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	12,470.69			80,001,000.00		
9	未办证	负三层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	22692.48				1784个	
10	未办证	负二层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	7072.32				556个	
11	未办证	负一层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	3975.3		315,999,085.66	318,000,000.00	324个	
12	未办证	1层	车位	自建	框架	2018.11.17	m <sup>2</sup>	18536.84				399	
合计													
减: 投资性房地产减值准备									140,122.99		1,159,246,790.76	1,460,138,500.00	
合计											1,159,246,790.76	1,460,138,500.00	

资产评估专业人员: 钱仁煌、揭良仕

产权持有人填表人: 李杨

填表日期: 2020年10月15日

金额单位: 人民币元

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2018年12月31日

产权持有人: 莆田东百商业管理有限公司

序号	权证编号	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估结果	备注
									原值	净值		
1	莆房权证荔城字第L201201804号	莆田市荔城区镇海街道文献东路221号1-3层	商场	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	5,922.23			55,378,587.00	
2	莆房权证荔城字第L201201806号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号101室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
3	莆房权证荔城字第L201201794号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号102室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
4	莆房权证荔城字第L201201795号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号201室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
5	莆房权证荔城字第L201201801号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号202室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
6	莆房权证荔城字第L201201803号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号301室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
7	莆房权证荔城字第L201201802号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号302室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00	20,047,301.61	7,668,092.51	4,357,360.00	
8	莆房权证荔城字第L201201802号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号401室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
9	莆房权证荔城字第L201201796号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号401室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
10	莆房权证荔城字第L201201797号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号501室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
11	莆房权证荔城字第L201201798号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号502室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
12	莆房权证荔城字第L201201799号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号601室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	62.24				
13	莆房权证荔城字第L201201800号	荔城区镇海街道文献东路189弄89号602室	住宅	外购	框架	1996年12月	m <sup>2</sup>	82.00				
合 计												
减: 投资性房地产减值准备												
合 计									6,787.67	7,668,092.51	59,735,947.00	

产权持有人填表人: 林碧琼

填表日期: 2020年10月15日

资产评估专业人员: 钱仁煌、曹丽如

金额单位: 人民币元





# 投资性房地产——土地使用权评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2018年12月31日

产权持有人：北京环博达物流有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	来源(外购、自建、自用转入、存贷转入等)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注	
1	开有限国用2010第46号	开发区路东区E11M2地块	外购	北京经济技术开发区路东区E11街区	2016/11/19	出让	工业用地	2060/9/19	七通一平	14,521.00	6,762,146.37	5,653,968.57	-	并入房屋评估	
											6,762,146.37	5,653,968.57			
合 计															
减：投资性房地产减值准备															
合 计															

产权持有人填表人：谢月良  
 填表日期：2020年10月15日  
 资产评估专业人员：钱仁煌、王淑贞

金额单位：人民币元

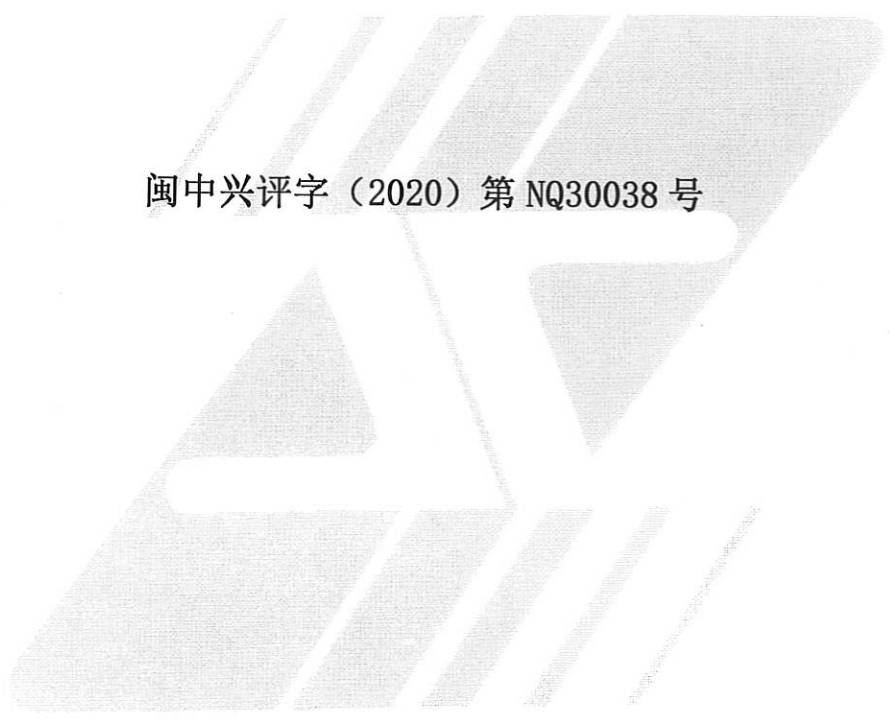








福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的  
投资性房地产及相关资产公允价值  
资产评估说明



闽中兴评字（2020）第 NQ30038 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

二〇二〇年十一月十二日

# 福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的 投资性房地产及相关资产公允价值 资产评估说明目录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 资产评估技术说明.....	4
第一章 评估对象与评估范围说明.....	4
第二章 宏观经济、行业分析.....	6
第三章 评估技术说明.....	13
第三部分 评估结论.....	45



## 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国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，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 资产评估技术说明

### 第一章 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围

本次评估对象为东百集团及下属公司的投资性房地产及拟转换为投资性房地产等相关资产的公允价值。评估范围为经华兴会计师事务所审计的东百集团及下属公司于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的投资性房地产及拟转换为投资性房地产的相关资产。

#### 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，按项目类型、所在位置分成若干小组于 2020 年 9 月 10 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：

##### 1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

资产评估专业人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的投资性房地产及相关资产进行填报，同时要求企业相关人员按照资产评估专业人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映资产开发建设计划以及资产使用、收益、运营相关费用等情况的文件资料。

##### 2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

资产评估专业人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的产权来源，计量模式，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

##### 3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分

布状况，资产评估专业人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。投资性房地产及拟转换为投资性房地产核算的相关资产清查内容主要为核实资产数量、租赁状况、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；在建物流仓储投房项目未来开发建设经营情况，主要是依据企业编制的项目投决资料、项目投模成本、批建规证资料以及当地同类房地产当前的租赁收益情况等资料分析确定项目的开发建设规模、建设计划、建设成本以及建成后运营期的收入、成本、费用等参数。

#### 4. 补充、修改和完善评估申报表

资产评估专业人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“评估申报表”、以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

#### 5. 核实主要产权证明文件

资产评估专业人员对纳入评估范围的房屋建筑物、在建工程、土地使用权等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

### （二）影响资产核实的事项及处理方法

1. 纳入本次评估范围内的部分投资性房地产尚未办理房屋权属登记或未单独分割办理用于出租的投资性房地产的房屋权属证书，本次评估以产权持有人申报的其房屋预测绘成果记载面积或其按照可出租面积占比分摊的建筑面积为准。

2. 纳入本次评估范围内权属为福建华威物流供应链有限公司的投资性房地产由于物流园项目拟建的三期工程建设将占用项目一期已出租的部分场地与房屋，截止目前，产权持有人尚未与承租方就相关事项达成一致意见，本次评估按该项目产权持有人初步拟定的方案预计三期项目的建设工期、租赁资产对接方案以及由该事项产生的向现项目一期承租方支付的承租搬迁费用等金额

### （三）核实结论

资产评估专业人员本着独立、客观、公正的原则，对评估范围内的资产和负债的实际状况进行了认真、详细的清查，除上述第（二）点所述情况外，评估范围内的投资性房地产及拟转换为投资性房地产核算的相关资产的核实情况与评估申报表、账面记录一致，账、表、实相符。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

## 第二章 宏观经济、行业分析

### 一、宏观经济分析

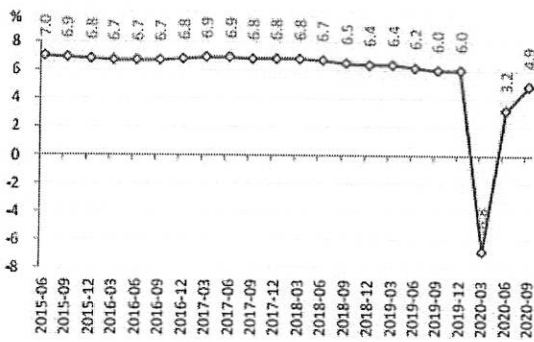
2019年中国经济在国内外不确定性明显上升的复杂局面下稳中求进，取得了6%以上的经济增长，总体上抵御了增速大幅下滑的风险，为2020年应对内外部复杂局面打下了基础，但同时也面临经济下行压力加大以及体制性、结构性方面的问题。2020年上半年，面对突如其来的新冠肺炎疫情和错综复杂的国内外形势，我国经济韧性强劲，经济稳步恢复，复工复产逐月好转，第二季度经济增长明显好于预期。初步核算，上半年国内生产总值45.7万亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%，其中第二季度国内生产总值同比增长3.2%；居民消费价格同比上涨3.8%。

2020年前三季度我国GDP同比增长0.7%，年内首次实现正增长。前三季度实现国内生产总值722786亿元，按可比价格计算，同比增长0.7%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%。从环比看，三季度GDP增长2.7%，相当于年化增长11%以上。三季度以来，在常态化疫情防控效果不断显现的基础上，我国国民经济保持持续恢复，尽管北京、新疆、辽宁等部分地区疫情一度有所反复，但均在常态化防控措施下得到有效化解，对经济的冲击有限。二季度以来，主要生产性部门复工复产接近恢复正常水平，三季度开始传统服务业复商复市进度也明显加快，9月以来餐饮、住宿、文化、娱乐等行业持续复苏，整体经济继续向正常化迈进，互联网等新经济不断焕发。

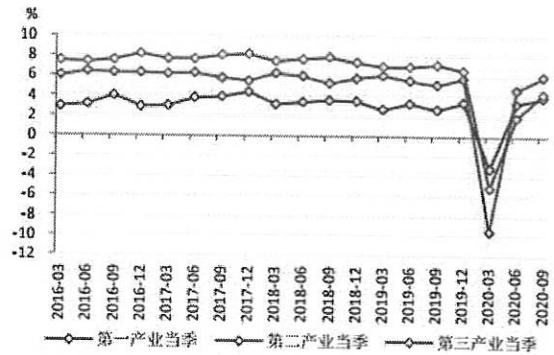
分产业看，三季度我国第一产业同比增长3.9%，农林渔牧业生产保持平稳，受疫情影响较小；粮食生产表现稳健，秋粮有望再获丰收；猪肉供给逐步恢复，生猪存栏同比实现高增长。第二产业同比增长6.0%，已恢复到往年水平。工业生产基本恢复，9月规模以上工业增加值实现超预期增长，制造业复苏好于采矿和能源供应业，基建投资推动建筑业快速增长。第三产业同比增长4.3%，修复速度加快，但尚未恢复到正常年份水平，服务业特别是传统服务业快速恢复，批发零售、交运仓邮、文教娱乐实现恢复性增长，餐饮住宿同比跌幅进一步收窄，金融与房地产保持稳健，信息软件服务继续保持高增长。

整体来看，三季度整体经济克服了输入型疫情压力、局部地区疫情反复、洪涝灾害等多重不利因素的影响，实现了常态化防控下的稳健增长，成为全球主要经济体中唯一实现增长的国家，为全年经济稳健增长打下了坚实基础。

我国 GDP 当季同比增速



三大产业增加值同比增速



三季度以来，供给端总体依然延续二季度以来“工业快于服务业”的格局，其中工业生产已恢复至疫情前正常水平，服务业修复步伐明显加快。其中工业生产持续加快改善，7、8、9月工业增加值分别同比增长4.8%、5.6%、6.9%，逐月回升且速度加快。7月工业增加值同比增速持平去年同期，8月超过去年同期的4.4%，9月超过去年同期的5.8%并持平于去年12月，均为2019年4月以来的最高水平，超出市场预期。1-9月份规模以上工业增加值同比增长1.2%，累计增速在8月首次转正后再度加快0.8个百分点。此外，三季度全国工业产能利用率为76.7%，比二季度上升2.3个百分点，也高于去年二、三季度的76.4%，进一步显示出工业生产修复已近完成。

进入三季度，随着疫情得到控制、服务业场所陆续解封以及前期部分被压制的消费需求逐步释放，7、8、9月服务业生产指数分别同比增长3.5%、4.0%、5.4%，回升斜率逐月抬升，改善步伐显著加快，但较去年同期均在6.3%以上的水平仍存在一定差距，显示出服务业复苏仍慢于工业。1-9月全国服务业生产指数累计同比增长-2.6%，降幅比上半年显著收窄3.5个百分点，但距离去年同期的7%仍有较大差距，服务业恢复至疫情前水平仍需时日。

需求端来看，投资年内转正，消费逐步回暖，进出口下滑幅度好于预期。前三季度固定资产投资增速由负转正。前三季度固定资产投资同比增长0.8%，增速年内首次由负转正，上半年为下降3.1%。三大支柱均出现好转，其中房地产投资保持强劲，制造业投资反弹显著，基建投资略显疲软。

前三季度房地产开发投资同比增长5.6%，较1-8月回升1.0个百分点，明显高于市场预期。据测算9月当月房地产开发投资增速约为11.5%，连续3个月保持两位数增长。房地产开发资金来源同比增长4.4%，高于1-8月的3.0%，销售额增速扩大2.1个

百分点至 3.7%，“金九银十”效应显现。但“345”融资规则正在发挥作用，主要表现为拿地和新开工开始降温。1-9 月土地购置面积累计降幅收窄 0.6 个百分点至 1.8%，9 月当月同比下降 4.78%；1-9 月新开工面积累计降幅缩小 0.2 个百分点至 3.4%，9 月当月同比下降 1.95%。

三季度，随着我国疫情防控形势持续向好，社会生产和生活秩序总体恢复正常，促进消费政策措施持续发力，消费呈现逐步回暖态势，最终消费支出对经济增长的贡献率由第二季度的-2.3%提升至 1.7%，但与疫情前水平相比尚有差距。1-9 月份，全国网上零售额同比增长 9.7%，较 1-8 月提高 0.2 个百分点；实物商品网上零售额同比增长 15.3%，较 1-8 月回落 0.5 个百分点。疫情得到控制后，人们外出就餐、购物的次数明显增加，部分穿类、用类商品消费从线上转移到线下。9 月份，餐饮收入同比下降 2.9%，降幅较上月收窄 4.1 个百分点。

1-9 月份，全国居民人均可支配收入 23781 元，同比名义增长 3.9%，较上半年加快 1.5 个百分点；扣除价格因素实际增长 0.6%，较上半年加快 1.9 个百分点。1-9 月份，全国居民人均消费支出 14923 元，同比名义下降 3.5%，降幅较上半年收窄 2.4 个百分点；扣除价格因素实际下降 6.6%，降幅较上半年收窄 2.7 个百分点。

展望四季度，进入秋冬季节后，随着疫情传播条件的变化，国内疫情外防输入、内防反弹的压力有所上升，部分省市可能出现零星小规模疫情，对局部地区经济造成一定影响，但总体依然可控。

从三大需求来看，随着国内疫情防控形势将继续保持稳定，企业投资信心进一步恢复，制造业投资继续复苏，基建投资保持稳健，房地产投资高位小幅回落；随着社会生产和生活秩序总体恢复正常，聚集性服务消费的限制将逐渐弱化，公众的消费信心逐渐恢复，消费有望进一步回暖；考虑到防疫物资对出口的支撑以及中国对其他国家出口的替代效应，未来几个月出口仍有望保持正增长，进口增速有望加快。

整体看，预计四季度传统服务业将继续回暖，促使整体经济向基本正常化迈进。考虑到我国经济仍处在恢复进程中，持续复苏向好基础仍需巩固，常态化防控不会放松，甚至可能加强，经济完全正常化仍有难度。综合来看，预计四季度 GDP 将沿着原有路径继续反弹至 5.5%左右，全年预计能实现 2.2%左右的正增长

## 二、行业分析

### （一）房地产行业分析

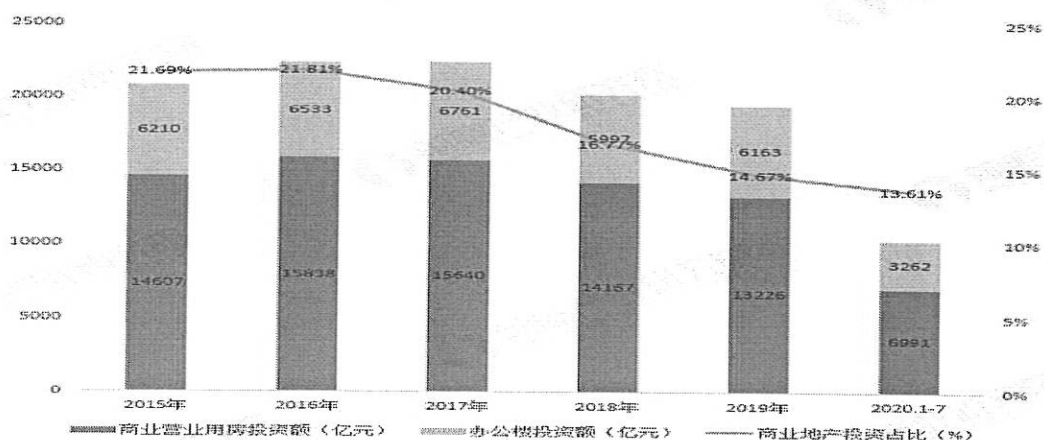
2020年三季度，房地产政策环境有所转向，市场预期趋稳，新房、二手房价格整体稳中有升，长三角地区新房价格涨幅有所收窄；重点城市商品住宅销售面积达2017年以来季度最高水平，9月调控政策逐步显效，需求归于理性，但珠三角地区市场活跃度仍较高；金融强监管下，房企拿地更加谨慎，土地市场热度有所下降。

与上半年宽松的货币环境、多地出台房地产扶持政策相比，2020年三季度，房地产调控政策有所转向，中央多次召开会议强调“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，措辞更加严厉，并从多个方面部署调控举措。7月以来，多地先后收紧调控政策，以稳定市场预期。7月24日中央召开的房地产工作座谈会为下半年调控政策起到关键性指导作用。会议强调“牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展”，对下半年市场预期、后续政策的跟进等均起到了重要指导作用。

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：2020年9月，百城新建住宅均价15643元/平方米，环比上涨0.24%，涨幅连续39个月在0.6%以内，7月以来房地产调控政策收紧态势明显，多地调控升级，购房者置业情绪更加理性，市场预期更加平稳。累计来看，2020年1-9月百城新建住宅价格累计上涨2.46%，涨幅较去年同期收窄0.08个百分点，三季度累计上涨1.18%，较二季度和去年同期均小幅扩大。

从商业地产市场来看，近几年我国房地产开发投资中，办公楼与商业营业用房投资总额及占比呈下降趋势。2019年我国132194亿元的房地产开发投资中，商业地产投资即办公楼与商业营业用房投资额分别为6163亿元和13226亿元，商业地产投资总额占房地产开发投资总额的比重为14.67%，同比下降2.1个百分点。

图表2：2015-2020年我国商业地产投资额变化趋势图(单位：亿元，%)



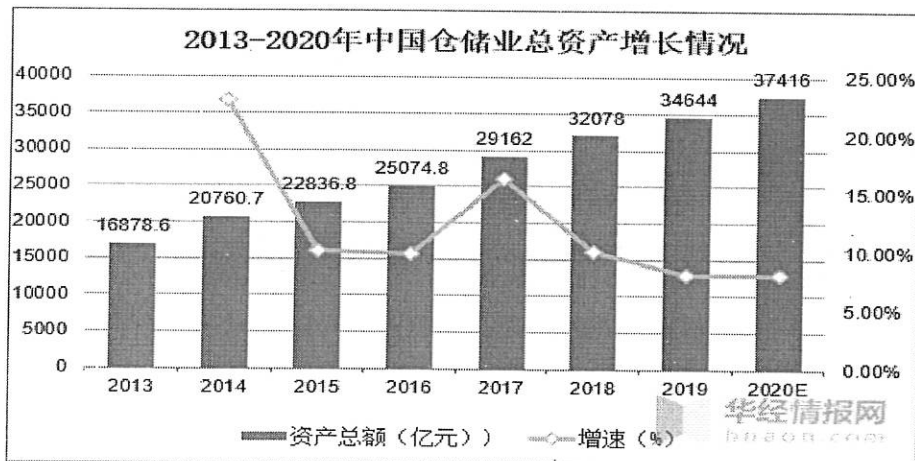
2020年新冠疫情的爆发进一步推动了商业地产投资的下降。新冠肺炎疫情影响下，居民生产生活受限、消费活动减少，商业地产市场面临挑战；根据中国房地产指数系统商铺租金指数对全国重点城市主要商业街和典型购物中心商铺租赁样本的调查数据，在样本商业街中，租金环比上涨的商业街占12.1%，租金环比下跌的商业街占83.3%，4.5%的商业街租金与上期持平；在样本商圈(购物中心)中，租金环比上涨的商圈占14.7%，租金环比下跌的商圈占84.2%，1.1%的商圈(购物中心)租金与上期持平。

商业地产已进入存量时代，商业地产投资的下降趋势是必然的，新冠疫情的爆发进一步冲击商业地产发展，但与此同时危机中也意味着转机，未来商业地产将通过进一步加强精细化运营，积极适应市场进行转型升级，根据CBRE世邦魏理仕发布《2020年中国区房地产市场展望》，2020年，中国约有1.5亿的Z世代（1998年至2010年出生），将贡献中国整体消费力的40%，成为消费的主力军。双“H”（快乐和健康）的生活理念将持续渗透品牌和业主的发展策略，带动美妆、运动、玩具游艺、宠物店等业态的突出表现。购物中心和商家延长晚间营业时间，并结合餐饮业态来吸引年轻消费者，从而实现客流量和销售额的双升，由此可见长期来看，商业地产的前景仍然利好。

## （二）物流仓储市场

在2006年-2017年仓储行业投资连续十几年大幅增长后，业内投资开始转向功能完善、末端节点建设、信息化、智慧化等方面，放缓了仓储行业投资。而且近几年受到宏观经济下行，和疫情的相关影响，仓储业固定投资将持续放缓。2018年仓储业总资产达到32078亿元，相较于2017年增速放缓，增速为10%；2019年增速持续放缓，增速仅为8%，预计2020年后持续以10%左右的低增速增长。

2013-2020年中国仓储业总资产增长情况

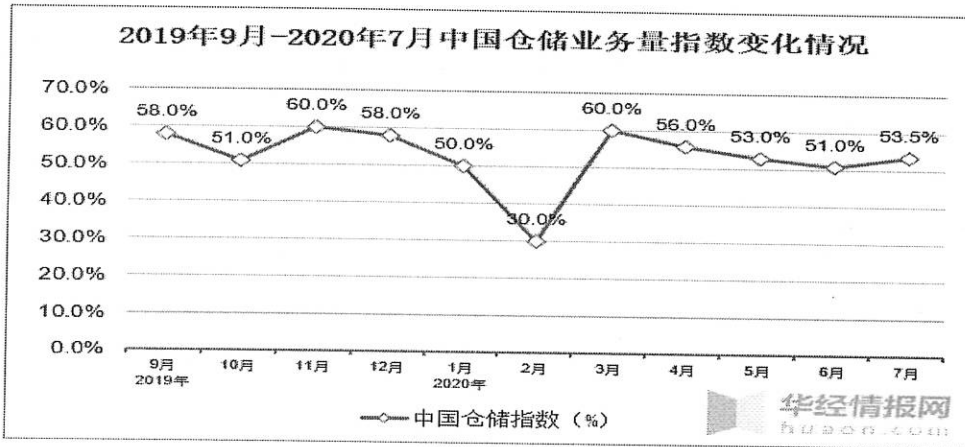






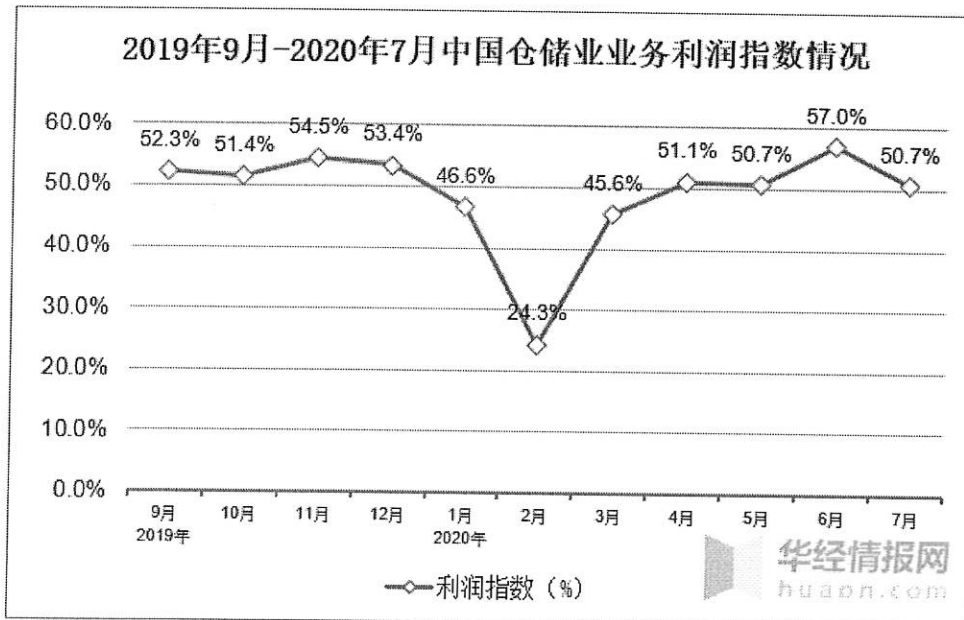
2019 年全年中国仓储业务量指数在 56%左右，相较于 2018 年上升 3.5 个百分点，仓储物流行业呈现增长趋势。2020 年 2 月份受到春节和疫情的影响而收缩区间，指数仅达到 30%，全年持续保持在 50%以上的高位，在荣枯线以上，仓储业务持续活跃需求快速增长。

2019-2020年8月中国仓储业务量指数变化情况



2019 年中国仓储业业务利润指数均值为 51.9%，同比增加 3.1 个百分点，盈利能力持续增强。2020 年 2 月份仓储物流行业受到疫情和春节的双重影响下，利润率指数降到历史最低的 24.3%，随着仓储物流行业的回暖，利润指数才勉强维持在 50%荣枯线附近。

2019年9月-2020年7月中国仓储业业务利润指数情况



从成本的角度来看，仓储物流成本是影响行业发展的关键因素之一。从中美仓储物流成本的对比来看，中国物流成本和仓储保管成本分别占 GDP 的 16.6%和 5.8%，均远高于美

国。可见，中国目前的仓储物流成本较高，还有较大的压缩空间。中国目前人均仓储面积仅为 0.4 平方米/人，远低于美国和日本的 4.0 和 5.4 平方米/人。人均现代化仓储（高标仓）面积仅为 0.1 平方米/人，高标仓的存量使用面积严重不足，这也是导致目前仓储物流成本高的原因之一。目前，美国的第三方仓储物流普及率高达 40% 以上，但中国却仅在 10% 左右，差距较大。可见，第三方物流的推广力度在未来还有待提高。

我国仓储物流行业借全球化浪潮及电商经济飞速发展开启上行周期，但现代化物流设施仍较海外存在较大差距，市场前景广阔。疫情催化及内循环经济下行业将迎来生鲜产品冷库需求的扩张、传统仓库转型升级高标仓、集约形成智慧物流园区的变革浪潮。

高标仓选址合理且合规，且建筑结构相对先进和完善的，加上计算机、通讯和机器人技术的使用，辅以流畅的物流信息规划系统，能够实现物流规模化效应、提高拣选效率和准确性，从而减低仓储成本并减少库存资金占用率。未来高标仓将成为仓储物流的主要发展趋势。

### 第三章 评估技术说明

#### 一、评估对象及评估范围

本次评估对象为东百集团及下属公司的投资性房地产及拟转换为投资性房地产等相关资产的公允价值。评估范围为经兴华会计师事务所审计的东百集团及下属公司于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的投资性房地产及拟转换为投资性房地产的相关资产。

按照东百集团及下属公司申报的截止 2018 年 12 月 31 日经审计审定投资性房地产范围，各公司投资性房地产的账面价值如下表所示。

序号	产权单位	账面价值（元）		
		投资性房地产		小计
		房屋	土地	
1	中侨（福建）房地产有限公司	59,081,045.06		59,081,045.06
2	福建东百集团股份有限公司	200,959,305.86		200,959,305.86
3	福州百华房地产开发有限公司	53,193,688.67		53,193,688.67
4	兰州东方友谊置业有限公司	1,159,246,790.76		1,159,246,790.76
5	莆田东百商业管理有限公司	7,668,092.51		7,668,092.51
6	北京环博达物流有限公司	10,732,385.64	5,653,968.57	16,386,354.21
7	天津兴建供应链管理有限公司	355,768,939.91	132,478,874.83	488,247,814.74
8	佛山睿信物流管理有限公司	122,562,350.17	71,666,737.10	194,229,087.27
合计		1,969,212,598.58	209,799,580.50	2,179,012,179.08

按照东百集团及下属公司申报的截止 2019 年 12 月 31 日经审计审定投资性房地产以及拟转换为投资性房地产核算的相关资产范围，各公司的投资性房地产及拟转换为投资房产核算的账面价值如下表所示。

序号	产权单位	账面价值（元）		
		投资性房地产	固定资产——房屋	小计

		房屋	在建工程	土地		
1	中侨(福建)房地产有限公司	56,363,030.89				56,363,030.89
2	福建东百集团股份有限公司	174,660,091.49			26,632,116.74	201,292,208.23
3	福州百华房地产开发有限公司	40,175,131.92				40,175,131.92
4	兰州东方友谊置业有限公司	1,125,810,169.06				1,125,810,169.06
5	莆田东百商业管理有限公司	7,123,951.43				7,123,951.43
6	北京环博达物流有限公司	196,748,029.34		16,661,453.40		213,409,482.74
7	佛山睿信物流管理有限公司	373,492,183.75		129,724,174.20		503,216,357.95
8	河南润田供应链有限公司		16,700,000.00	33,890,206.40		50,590,206.40
9	湖北台诚食品科技有限公司		11,717,796.38	16,634,306.95		28,352,103.33
10	嘉兴大恩供应链管理有限公司	298,981,695.09	92,096.07	64,582,787.02		363,656,578.18
11	五矿电工(东莞)有限责任公司		4,803,538.45	43,182,024.90		47,985,563.35
合计		2,273,354,282.97	33,313,430.90	304,674,952.87	26,632,116.74	2,637,974,783.48

按照东百集团及下属公司申报的截止2020年9月30日经审计审定投资性房地产以及拟转换为投资性房地产核算的相关资产范围,各公司的投资性房地产及拟转换为投资房产核算的相关资产的账面价值如下表所示。

序号	产权单位	账面价值(元)				小计
		投资性房地产			产成品(开发产品)	
		房屋	在建工程	土地		
1	中侨(福建)房地产有限公司	54,324,520.23				54,324,520.23
2	福建东百集团股份有限公司	241,599,723.91				241,599,723.91
3	福州百华房地产开发有限公司	32,705,880.98				32,705,880.98

	司					
4	兰州东方友谊置业有限公司	1,100,732,702.75				1,100,732,702.75
5	莆田东百商业管理有限公司	6,715,845.62				6,715,845.62
6	福安市东百置业有限公司				603,686,740.60	603,686,740.60
7	北京环博达物流有限公司	196,360,200.67		16,354,172.09		212,714,372.76
8	河南润田供应链有限公司		33,756,139.15	33,359,750.99		67,115,890.14
9	湖北台诚食品科技有限公司		64,266,044.42	16,379,266.48		80,645,310.90
10	嘉兴大恩供应链管理有限公司	298,434,199.87		63,564,844.63		361,999,044.50
11	五矿电工(东莞)有限责任公司		7,190,330.90	43,545,489.38		50,735,820.28
12	福建华威物流供应链有限公司	174,342,488.18	4,175,677.19	79,011,040.32		257,529,205.69
13	固安慧园供应链管理有限公司		157,924,750.87	146,566,099.56		304,490,850.43
14	博洛尼智能科技(天津)有限公司		29,845,137.61	26,539,722.52		56,384,860.13
15	常熟神州通工业地产开发有限公司		2,508,877.03	26,800,061.09		29,308,938.12
16	常熟星宇新兴建材有限公司		6,364,095.73	17,101,237.57		23,465,333.30
17	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司		127,486.25	52,736,000.00		52,863,486.25
合计		2,105,215,562.20	306,158,539.15	521,957,684.63	603,686,740.60	3,537,018,526.59

## 二、评估程序

### (一) 核对原始资料

根据产权持有人提供的清查评估明细表，了解评估对象的名称、面积、结构形式、竣

工时间及地点分布等基本情况。

对清查评估明细表填写不符合评估要求之处与被评估单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

## （二）市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，搜集与评估对象同一供求范围内的房地产市场交易信息、租赁信息及租售比情况等，在产权持有人有关人员的配合下，经资产评估专业人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

## （三）现场调查

对建筑物的现场调查评估，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，遵循独立、客观、公正的原则，资产评估专业人员会同产权持有人有关人员深入现场进行实地勘察，按照产权持有人提供的投资性房地产及相关资产的清查评估明细表所列项目逐一进行详尽的现场查看，对房屋外形、结构、层次、层高、内外装修、给水、照明、采暖、通风等情况，进行较详细的核实，同时对房屋建筑物的位置、环境进行调查，并进行现场拍照记录。

## （四）评定估算

根据评估依据、市场资料搜集情况及评估对象的实际情况，结合本次评估目的，采用适当的评估方法估算评估对象房地产的价值。

## 三、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）和《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）的有关规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

纳入本次评估范围内的投资性房地产及相关资产从房地产大类用途细分，分为商业地产板块以及物流仓储板块的投资性房地产，从房地产的状态细分，可分为已完工投资性房地产及在建投资性房地产，本次评估根据房地产的用途、状态以及投资性房地产所在地同类房地产的市场状况、资料收集情况选取不同的评估方法进行估算，具体说明如下：

### （一）商业地产板块投资性房地产

纳入本次评估范围内的商业地产项目均是位于福州、兰州、福安及莆田等城市中心繁华地段的投资性房地产，涉及写字楼、商场、住宅及配套车位、库房等房地产，考虑到评

估对象所在区域内位于同一供求圈内有同类型房地产交易案例供参考，采用市场法能更直观反映投资性房地产的市场价值，故本次评估采用市场法对商业及住宅用房进行评估。此外对于整体运营的地下商场车库及商场配套库房，由于无类似房地产交易案例，本次评估采用收益法进行评估。

同时，考虑到已出租的投资性房地产带有一定期限的租约，且部分投资性房地产的合同实际租金水平与客观合理的市场租金存在一定差异，故本次评估在测算正常市场价格的基础上，需考虑现有租约对房地产价值的影响，本次评估以剩余租赁期内的合同租金与市场租金的租金差额导致的房地产净收益差额的累计折现值作为租约对价值的影响值

所谓市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与委估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到委估对象价值或价格的方法。

市场法的基本公式为：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

## （二）已建成的物流仓储用房

纳入评估范围内的已建成的物流仓储用房分布在嘉兴、北京、佛山、天津、福州等地，具体包括物流园项目内的仓储用房、办公综合楼用房以及配套门卫、高架平台及设备用房等，根据市场调查，类似房地产项目通常是通过股权转让方式实现项目转让，而不是实物资产直接转让的方式，故无类似的房地产交易案例，故无法采用市场法进行评估。而评估对象建成后大部分均已对外出租，有稳定的租金收益，故本次评估采用收益法测算。

所谓收益法是预测评估对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取评估对象价值的方法。其基本评估公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中 V——投资性房地产收益价值（元或元/平方米）

A<sub>i</sub>——未来第 i 年房地产的净收益（元或元/平方米）

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）

n——收益期（年）

## （三）在建的物流仓储项目

纳入评估范围内的在建物流仓储项目由于尚处在建阶段，无类似房产的交易案例，且



目前暂无收益，故市场法与收益法均不适用，但考虑到在建物流仓储项目开发完成后主要通过出租获取收益，所在区域仓储用房租赁市场较为活跃，且其开发建设规模基本已确定，未来建设期及运营期的各项成本、费用支出均可以合理预测，具备运用假设开发法的条件，故本次选用假设开发法进行评估。同时，由于本次评估项目的各项成本与收入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，即根据项目实际开发建设计划，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），再根据类似房地产开发项目所要求的收益率确定折现率，将它们折算到评估基准日的价值累加得出。

其基本评估公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

其中 P—评估对象投资性房地产现值（元）

C—资产未来第 i 年经营现金流

r—折现率

t—收益期

#### 四、评估案例

##### （一）商业用房评估案例

案例名称：兰州中心购物中心，评估基准日 2020 年 9 月 30 日

##### 1. 投资性房地产概况

评估范围内的投资性房地产为兰州东方友谊置业有限公司开发的位于甘肃省兰州市七里河区西津西路 16 号兰州中心购物中心负 1 至 7 楼部分商铺及 1 至负 3 层部分车位，各层面积如下表：

序号	权证编号	房屋名称	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	未办证	负一层	购物中心	7,207.38	
2	未办证	1 层	购物中心	7,002.88	
3	未办证	2 层	购物中心	5,935.16	
4	未办证	3 层	购物中心	9,723.94	
5	未办证	4 层	购物中心	2,745.73	
6	未办证	5 层	购物中心	12,452.95	
7	未办证	6 层	购物中心	16,671.40	
8	未办证	7 层	购物中心	12,470.69	

9	未办证	负三层	车位	22,692.48	1784个
10	未办证	负二层	车位	7,072.32	556个
11	未办证	负一层	车位	3,975.3	324个
12	未办证	1层	车位	18,536.84	399个
13		公共部分分摊		13,630.87	
	合计			140,117.94	

### (1) 权属情况

甘肃省兰州市七里河区西津西路16号兰州中心系兰州东方友谊置业有限公司自建商品房，土地为出让取得，并办理了国有土地使用证，开发手续齐全，购物中心负1至7楼部分商铺及车位分户产权证尚未办理，已取得国有土地使用证信息如下：

土地使用权人	土地证编号	坐落	地类(用途)	使用权面积(m <sup>2</sup> )	颁发时间	终止日期
兰州东方友谊置业有限公司	甘(2017)兰州市不动产权第0026685号	甘肃省兰州市七里河区西津西路16号	商贸、商住、宾馆、办公	52458	2017年07月04日	商业：2051年9月6日；

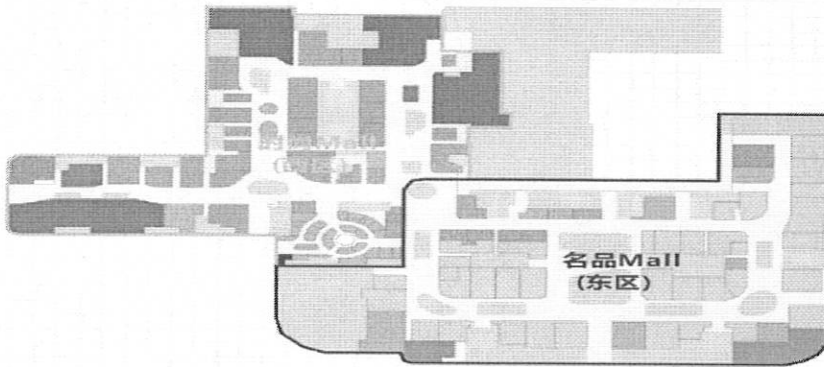
### (2) 所属项目概况

兰州中心项目(兰州国际商贸中心项目)是兰州市重点招商引资项目，位于七里河区西站商圈，以原兰州友谊饭店为主体，占地面积约127亩，建筑面积约60万平方米。项目由兰州中心写字楼(国际5A甲级写字楼、中国西北企业总部中心)、兰州SOHO(兰州首座公寓式办公楼)、兰州希尔顿酒店(国际豪华五星级酒店)、兰州中心(国际名品旗舰店、都市饮食旅游娱乐平台)四大业态；城市中心、总部中心、商业中心、接待/会议中心、投资中心五大中心构成。

兰州中心项目由深圳设计总院设计，项目突出商贸特点、时代特征和超前意识。项目建成后将是我国西北地区规模大、档次高、业态较全、生态环境优、功能配套全，集办公、购物、酒店、金融、商务、文化、餐饮、旅游、娱乐、休闲等元素为一体的城市综合体。

购物中心首层高度6.7米，二至七层高度5.7米，建筑面积约20万平方米。项目共计4100个停车位，2500个非机动车位。由香港著名的商业规划机构—香港荣德国际负责购物中心的商业策划。“兰州中心”是国际名品旗舰店、都市饮食旅游娱乐平台的聚集地，引进50多家国际名品旗舰店，以全新商业“双MALL”模式(时尚MALL/名品MALL)，打造全业态/全客层/全配套的一站式购物体验。各层不同主题阐述，结合商业内部主导业态，分别打造屋顶音乐水秀广场、屋顶亲子农场、屋顶景观餐厅、屋顶露天体育场等多种花园亮点。3.5万平米“天舞之苑”主题退台式空中花园，通过巧妙地设计理念，将每一层丝路文化主题退台花园各个景观相互关联，最终实现俯瞰即可一览“飞天”巨幅。还建造了

西北首个单体室内海底世界（1000m<sup>3</sup> 室内海洋馆），20000 m<sup>2</sup>大型儿童亲子乐园和 29.5 米空中玻璃廊桥。设有 8 个厅的兰州中心国际影城和超大屏幕、层高 11 米的中国巨幕，国内最大 3.55 万平方米的屋面“天舞之苑”退台、屋顶花园设计，甘肃首个双首层广场入口设计，甘肃首个最长室外景观飞梯，引入阳光、绿地、休闲的设计理念，购物中心将打造西部高端国际名品购物中心。



列入本次评估范围的投资性房地产位于“兰州中心”购物中心东区名品 mall，各层主要业态如下：

主要品牌	业态	楼层
IMAX空间站影城、海底捞、谭家弄堂、肆意	影院、餐饮	L7
燕炉海鲜、渔歌烤鱼、环游乐享家庭PARTY	餐饮、电玩	L6
尚品宅配、万科堂、Sony、罗莱家纺、惠安齿科、东田造型	家用家居、个人护理	L5
Adidas Mega、Nike Beacon、Puma、Fila、Cat	运动、户外	L4
哈尼鹿童乐园、Adidas Kids、Nike Kids、Mothercare、Qimoo	儿童	L3
Jorya、Marisfrolg、EIN、诗篇、Yiner、Koradior、朗姿	大淑女装、男装、男鞋、书店	L2
Bally、Hugo Boss、Coach、Lancome、Estee Lauder、YSL、Ecco、Tommy Hilfiger	化妆品、国际二线配饰	L1

东区

截至现场查勘日，大部分商铺已签订租赁合同，租期一般为 1-15 年。

物业维护状况良好、使用正常，由兰州东百商贸有限公司负责运营，兰州东方友谊物业管理有限公司提供物业管理服务，物业管理良好。

### (3) 区位概况

“兰州中心”属于西站商圈，临近甘肃省博物馆。毗邻西客站（是高铁首发站）、BRT快速公交，可乘坐1路、137路、58路、127路、302路到七里河桥下车向西50米可到，轨道交通1号线经过。距西太华商厦、喜多多312米；宜家便利店269米；益多多机车厂店312米；招商银行(七里河支行)117米；兰州银行宏鑫支行132米；兰州商业银行宏鑫支行132米；兰州白塔山公园3771米；黄河母亲像2130米；小西湖2071米；百合公园2996米；兰山公园4412米；兰州国学馆2032米；滨河公园2134米；龙源2520米；兰州水车博览园2650米；兰州水车园2656米；周边有兰州四中、兰州二十二中、兰州理工大学。所属区域交通便利、配套设施齐全，是兰州未来发展的重点区域。

## 2. 评估测算过程

以兰州中心购物中心1层商铺评估过程为例

### (1) 评估方法选择

评估人员根据委托评估资产的具体情况、资料收集情况及数据来源等相关情况分析，委托评估资产所在地存在活跃的类似房地产交易市场，故选取市场法。

### (2) 评估技术路线

委托评估资产位于兰州中心购物中心，位于同一区域同一商圈，结构相同，各项配套设施相同，且基本为一整层商业用房，结合本次评估目的，本次评估先求取某一设定基准商业用房单价，然后根据各店面的位置、形状、面积、楼层进行实物状况修正。由于1层商业用房案例较多，而其他楼层商业用房案例较少，故本次评估先求取1层商业用房价格，其他楼层商业用房价格根据委托评估资产周边类似商业房地产的市场交易情况、培育状况以及不同层次店铺的营业收入、租金收益差异统计结果，并考虑到委托评估资产商场的设施配套标准（电动扶梯、消防楼梯等）以及影响店面价格的楼层、位置、面积和形状等进行实物状况修正求取。

### (3) 以1层商铺计算过程为例：

房号	建筑面积	对应租赁号	计租面积	租金收取方式	租赁起始日	租赁终止日期	基准日平米租金
1094	2048.67	1-B01^04.1-B06^B24	1173	二者取高	2020/4/1	2026/5/30	275.00
1098	1253.35	1-L01\1C25		空			
1099	735.65	1-L03	224	纯扣率	2018/11/20	2034/1/14	381.94
1105	517.74	1-L13	322	二者取高	2020/6/1	2023/1/14	400.00
1106	625.12	1-L15	246	纯扣率	2019/7/15	2025/10/24	481.10

1109	361.61	1-L17	175	固定租金	2020/10/16	2022/11/19	511.43
1111	299.16	1-019	106	纯扣率	2020/8/10	2022/8/31	283.57
1112	243.15	1-L20	128	空			
1113	297.18	1-L21A	170	固定租金	2020/4/1	2021/10/31	550.00
1116	228.85	1-029	167	固定租金	2020/4/10	2023/6/9	197.14
1117	244.22	1-L22	131	二者取高	2020/9/20	2021/10/29	280.00
1125	148.18	1-C18	60	纯扣率	2018-12-26	2023/12/25	2,197.26

兰州中心购物中心第1层设定基准商业用房(位于第一层,临内街主通道商铺、面积100平方米,形状规则,宽深比适中)单价的确定:

### 1) 可比实例的选取

项 目	可比实例 A <sub>i</sub>	可比实例 B <sub>i</sub>	可比实例 C <sub>i</sub>
房屋坐落	兰州中心购物中心一层 1F045 商铺	兰州中心购物中心一层 1F070 商铺	兰州中心购物中心 1 层 1F182 商铺
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	地上 1 层	地上 1 层	地上 1 层
建成年份(年)	2018	2018	2018
成交总价(元)	2,458,888.35	2,621,943.92	5,378,807.70
面积(平方米)	78.55	107.9	168.23
成交单价(元/平方米)	31303.48	35917.04	31972.94
成交单价不含税(元/平方米)	29,812.84	34,206.70	30,450.42
成交日期(年、月)	2020/3/29	2019/11/8	2020/6/1
备 注	各税	各税	各税
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

### 2) 可比实例比较因素条件说明

可比案例与委评对象位于同一楼盘,可比实例与评估对象区位状况、实物状况和权益状况总大部分比较因素基本相似,经分析只需对下表中的比较因素进行调整。

项目	委托评估资产	案例 A	案例 B	案例 C
个别因素	位置	临内街主通道商铺,单面临内街	临内街主通道商铺,单面临内街	临内街商铺,位于自动扶梯旁
	面积	中小型商铺,面积 100 平方米,	中小型商铺,面积 78.55 平方米	中小型商铺,面积 107.9 平方米
	形状	形状规则	形状规则	形状较不规则
	宽深比	面宽适中、宽深比适中	面宽适中、宽深比适中	面宽适中、宽深比适中

### 3) 建立比较基础

建立比较基础主要包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位，而本次选取的三个可比实例与评估对象比较基础在付款方式、融资条件和计价单位、税费负担均已统一，不需进行比较基础调整。

#### 4) 因素修正

##### ①交易情况

交易案例交易情况正常，修正系数取 100/100。

##### ②交易日期

根据调查，2019 年以来，当地商业售价略有上涨，随购物中心成熟，价格有一定上涨，故适当修正。

##### ③实物状况

项 目	案例 A		案例 B		案例 C	
	比较	调节幅度%	比较	调节幅度%	比较	调节幅度%
位置	相似	0	优	+10	相似	0
面积	相似	0	相似	0	略差	-3
形状	相似	0	略差	-1	相似	0
宽深比	相当	0	相当	0	相当	0
因素修正系数	100/100		100/109		100/97	

#### (5) 兰州中心购物中心第 1 层设定基准商业用房估算结果

##### ①可比实例的比准价格

可比实例	可比实例单价 (元/m <sup>2</sup> )	交易情况 修正	交易日期 修正	区位状况 修正	实物状况 修正	权益状况 修正	比准价格 (元/m <sup>2</sup> )
案例 A	29,813	100/100	101/100	100/100	100/100	100/100	30,111
案例 B	34,207	100/100	103/100	100/100	100/109	100/100	32,324
案例 C	30,450	100/100	100/100	100/100	100/97	100/100	31,392

##### ②估算结果

根据案例的可比性，采取三个比准价格的简单算术平均值作为委托评估资产的估算单价，即：

$$(30,111+32,324+31,392) / 3=31,300 \text{ (元/m}^2\text{)} ;$$

#### (6) 兰州中心购物中心一层其余单元评估结果

由于委托评估资产为位于南段区域一层商铺，位于同一楼宇同一层内，结构相同，各项配套设施相似，故本次以设定基准商铺为基准，其余商铺以设定基准商铺为基础进行实物状况（主要包括位置、形状、面积修正等），修正结果如下：

房号	建筑面积	宽深比	形状	分区	位置	面积
1094	2048.67	适中	规则	西	主通道	大
1098	1253.35	适中	不规则	南	主通道	大
1099	735.65	适中	规则	南	主通道	较大
1105	517.74	适中	规则	东	主通道	较大
1106	625.12	适中	规则	东	主通道	较大
1109	361.61	适中	规则	东	主通道	较大
1111	299.16	适中	规则	东	主通道	略大
1112	243.15	适中	规则	东	主通道	略大
1113	297.18	适中	规则	东	主通道	略大
1116	228.85	适中	规则	东	次通道	略大
1117	244.22	适中	规则	东	主通道	略大
1125	148.18	优	规则	南	主通道	略大

修正结果如下表：

房号	建筑面积	宽深比	形状	分区	位置	面积	修正结果	总价
1094	2048.67	1	1	1.05	1	0.70	23,005.50	47,130,700.00
1098	1253.35	1	1	1.05	1	0.70	23,005.50	28,833,900.00
1099	735.65	1	1	1.05	1	0.80	26,292.00	19,341,700.00
1105	517.74	1	1	0.95	1	0.80	23,788.00	12,316,000.00
1106	625.12	1	1	0.95	1	0.80	23,788.00	14,870,400.00
1109	361.61	1	1	0.95	1	0.90	26,761.50	9,677,200.00
1111	299.16	1	1	0.95	1	0.90	26,761.50	8,006,000.00
1112	243.15	1	1	0.95	1	0.90	26,761.50	6,507,100.00
1113	297.18	1	1	0.95	1	0.90	26,761.50	7,953,000.00
1116	228.85	1	1	0.95	0.95	0.90	25,423.43	5,818,200.00
1117	244.22	1	1	0.95	1	0.90	26,761.50	6,535,700.00
1125	148.18	1.05	1	1.05	1	0.98	32,207.70	4,772,500.00
合计	7002.88						24,527.39	171,762,400.00

#### (7) 测算现有租约对委托评估资产价值的影响

根据投资性房地产评估相关规范要求，应当关注房地产现有租约条款对价值的影响，包括租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件等。

由于列入本评估范围内房地产带有租约，经调查，现有租赁合同所约定的租金与委托评估资产周边相类似商铺的客观合理市场租金的差异不大或者剩余租赁期较短，租约影响小，故不需考虑租约影响。

#### (8) 兰州中心购物中心一层商铺价值的确定

一层商铺价值=市场价值-现有租约影响值

= 171,762,400.00 -0= 171,762,400.00 元（百位取整）

(9) 其余楼层商业用房评估值的确定

同理采用相同的估价方法测算确定其余楼层的评估价值，明细如下表所示

项目	房屋楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
兰州中心	负一层	7,207.38	155,792,500.00
	1层	7,002.88	171,762,400.00
	2层	15,703.08	306,289,700.00
	3层	13,104.79	209,651,400.00
	4层	2,745.73	39,140,700.00
	5层	12,940.10	131,431,600.00
	6层	16,671.40	137,646,100.00
	7层	12,470.69	86,993,000.00
	小计	87846.05	1,238,707,400.00

(二) 已建成的物流仓储用房评估案例

案例名称：北京环博达物流有限公司——北京亦庄环博达物流园一、二期物流仓储用房，评估基准日2020年9月30日

1. 项目概况

北京环博达物流有限公司申报的投资性房地产系其开发的北京亦庄环博达物流园一、二期物流仓储项目，位于北京经济技术开发区科创十街16号院，项目占地面积43843.60 m<sup>2</sup>，折合65.77亩，总建筑面积58140.3m<sup>2</sup>（其中一期建筑面积11060.59m<sup>2</sup>，二期建筑面积47079.71m<sup>2</sup>），可出租面积58307.11m<sup>2</sup>（其中一期11060.59m<sup>2</sup>，二期47246.52m<sup>2</sup>），北京亦庄一期（5号楼）建于2013年，二期分为1号仓库、2号仓库、3号检测车间、4号办公楼、6号门卫及水泵房、8号门卫，于2019年建成投入使用。截止目前，上述投资性房地已出租面积44466.14平方米，出租率为76%。

(1) 产权状况

截至目前已取得及办理的产权资料如下：

1) 国有土地使用证

土地证号	开有限国用（2010）第46号		
土地使用权人	北京环博达物流有限公司		
座落	北京经济技术开发区路东区 E11 街区		
地号	开发区路东区 E11M2 地块	图号	/
地类（用途）	工业用地	取得价格	/



使用权类型	出让	终止日期	2060年9月19日	
使用权面积	43843.6 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	43843.6 m <sup>2</sup>
			分摊面积	m <sup>2</sup>

## 2) 房屋所有权证

房屋所有权证号	X京房权证开字第021269号			
房屋所有权人	北京环博达物流有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	北京经济技术开发区科创十街16号院5号楼1层101			
登记时间	2013年5月29日			
房屋性质	/			
规划用途	车间			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	11060.59	11060.59	/
	合计	11060.59	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	有偿 (出让)	/	
附记	项目主要建设内容及规模：建设北京环博达物流项目，为京东方8.5代线及配套企业提供物流仓储、包装等服务。主要建筑包括物流仓库及包装车间、检测车间、行政办公楼及其配套工程设施。2017年9月30日设立的抵押，因抵押物变更，办理了抵押权变更，抵押证明：京（2020）开不动产权证明第0000685号，2020年4月28日登记。			

## 3) 不动产权证书

不动产权证书号	京（2020）开不动产权第0000966号
权利人	北京环博达物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京经济技术开发区科创十街16号院8号1层01等[6]套
不动产单元号	[110112 114002 GB00195 F00030001]等[6]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/门卫，仓库，检测车间，门卫及水泵房，办公楼
面积	共有宗地面积43843.6平方米/房屋建筑面积47079.71平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-9-20起2060-9-19止
权利其他状况	宗地座落：北京经济技术开发区路东区E11街区E11M2地块；立项备案信息：京技管项备字【2010】37号；项目名称：北京环博达物流园项目；项目内容：建设北京环博达物流园项目，为京东方8.5代线及配套企业提供物流仓储、包装等服务。抵押信息：该宗地及地上物已于2017年9月30日设定抵押，抵押权人中国民生银行股份有限公司福州分行，权利价值2亿元，期限2017年8月2日至2021年2月2日，抵押证明：（京）2017开不动产权证明第0013410号，2017年9月30日设立的抵押，因抵押物变更，办理了抵押权变更，抵押证明：京（2020）开不动产权证明第0000685号，2020年4月28日登记。

## (2) 建筑物概况

北京亦庄一期（5号楼）为单层钢结构厂房（局部设夹层），建筑面积 11060.59 m<sup>2</sup>，可出租面积 11060.59 m<sup>2</sup>，整个厂房呈矩形，总层高 9.8 米，地面为水泥砂浆找平，H 型钢柱支撑，C 型钢檩条、H 型钢梁，压型钢板屋面，钢丝网、铝箔天棚面（设保温隔热层），彩钢板外墙，外墙的墙裙部分为砖墙外刷涂料，铝合金玻璃推拉窗，室内消防、水电等配套设施齐全，目前出租给国药集团医药物流有限公司作为仓库使用，使用及维护状况较好。

北京亦庄二期 1 号仓库为 3 层钢及钢混结构房屋，产权面积 16196.64 m<sup>2</sup>，雨棚面积 145.75 m<sup>2</sup>，可出租面积 16342.39 m<sup>2</sup>（其中 5274.4 m<sup>2</sup>已出租给北京麦迪郎杰医疗器械股份有限公司作为仓库使用，2694.33 m<sup>2</sup>已出租给上海生生物流有限公司作为仓库使用）。整个厂房呈矩形，总层高 23.40 米，设有 4 部货梯，地面为水泥砂浆找平，H 型钢柱支撑，C 型钢檩条、H 型钢梁，压型钢板屋面，钢丝网、铝箔天棚面（设保温隔热层），彩钢板外墙，外墙的墙裙部分为砖墙外刷涂料，铝合金玻璃推拉窗，室内消防、水电等配套设施齐全，目前使用及维护状况较好。

北京亦庄二期 2 号仓库为 3 层钢及钢混结构房屋，产权面积 16199.19 m<sup>2</sup>，雨棚面积 340.08 m<sup>2</sup>，可出租面积 16539.27 m<sup>2</sup>（其中 5582.98 m<sup>2</sup>已出租给北京保诚顺达物流有限公司作为仓库使用，5534.40 m<sup>2</sup>已分别出租给上海今心络捷国际贸易有限公司及天津泛艺国际货运代理服务有限公司北京分公司作为仓库使用），整个厂房呈矩形，总层高 23.40 米，设有 4 部货梯，地面为水泥砂浆找平，H 型钢柱支撑，C 型钢檩条、H 型钢梁，压型钢板屋面，钢丝网、铝箔天棚面（设保温隔热层），彩钢板外墙，外墙的墙裙部分为砖墙外刷涂料，铝合金玻璃推拉窗，室内消防、水电等配套设施齐全，目前使用及维护状况较好。

北京亦庄二期 3 号检测车间、4 号办公楼均为 8 层钢混结构房屋，建筑面积合计 14364.86 m<sup>2</sup>（其中 3 号检测车间建筑面积 7569.79 m<sup>2</sup>，4 号办公楼建筑面积 6795.07 m<sup>2</sup>），可出租面积 14364.86 m<sup>2</sup>，总层高 30 米，办公楼配有 3 部电梯，检测车间配有 2 部电梯，外墙为高级涂料，铝合金窗，室内地面为玻化砖，内墙面为白色乳胶漆，天棚为硅酸钙板吊顶，室内消防、水电等配套设施齐全，目前出租给均豪北区（北京）物业管理有限公司作为办公使用，使用及维护状况较好。

6号门卫及水泵房、8号门卫为单层钢混结构房屋，建筑面积合计319.02m<sup>2</sup>，目前作为厂区配套用房使用。

### (3) 项目区域概况

北京经济技术开发区，位于中国北京大兴亦庄地区，属明清时期北京城皇家园林南苑境内，是北京市唯一同时享受国家级经济技术开发区和国家高新技术产业园区双重优惠政策的国家级经济技术开发区。截止 2012 年，北京经济技术开发区已聚集了来自 30 多个国家和地区的 4800 多家企业，其中包括 77 家世界 500 强企业投资的 108 个项目，以及一批优质内资项目。并基于这些重点项目，成功打造了若干产业集群：以诺基亚（注：诺基亚已经被微软收购）为龙头的移动通讯产业集群；以京东方为龙头的显示器产业集群；以中芯国际为龙头的集成电路产业集群；以北京奔驰为龙头的汽车制造产业集群。以及以拜耳为代表的生物制药产业集群，以 SMC、ABB 为代表的装备制造产业集群，以 GE 为龙头的医疗设备产业集群和以国富安为代表的信息安全产业集群；以金风科技为代表的新能源产业集群。

北京经济技术开发区地处北京城市总体规划东部发展带上，是京津塘产业带的起始地带，也是环渤海经济产业圈的核心发展地带。位于沿京津塘高速公路的城市五环路与六环路之间。京津塘高速公路、五环路、四环路、机场高速路等多条高速公路、城市快速路和城市主干道以及城市轻轨，使北京经济技术开发区拥有联结各重要经济区域和交通枢纽的畅通道路以及多种交通方式。开发区距离城市四环路 3.5 公里，距离城市三环路 7 公里，距市中心天安门广场 16.5 公里，距北京首都国际机场 25 公里，距铁路货运站 7 公里，距公路货运主枢纽 5 公里，距国际物流中心 1 公里，距天津新港 140 公里。开发区具备比较完善的配套设施，百货公司、超市、专营店、快餐店、影院等都比较齐全。其中有 15000 平米大雄商业中心、6 万平米上海沙龙新天地商业港、京客隆超市等能够充分保障居民的日常购物，有圣福华国际俱乐部、国际企业文化园、18 洞鸿禧长新高尔夫球场、亦庄体育中心等满足贵族生活体验。开发区拥有优质的学前教育、义务教育、高中教育、高等教育、职业教育、国际教育。保华国际教育园（包括耀中国际学校、耀华国际教育学校、礼堂和学而国际中心）、北京二中亦庄学校、北京小学大兴分校亦庄校区、北京八中亦庄分校、人大附中经开学校（东校区）、人大附中经开学校（西校区）、亦庄实验小学、亦庄实验中学、二十一世纪幼儿园、中国公安大学、北京印刷学院、北京电子科技职业学院等多家名校坐落于此。开发区还建有职业技术教育基地、职业学校和技能培训中心。不断优化的教育环境，为区内企业培训和员工子女教育提供了良好条件。开发区打造包括国际医院、公立三甲医院、社区卫生站等在内的多级医疗服务体系，健全的卫生服务网络能够为企业员工和居民

提供优质的医疗服务。区内建有北京同仁医院(南区)、北京中医药大学东方医院南院区、大兴区中医医院、首都医科大学大兴医院、亦庄医院等多家医疗机构。开发区还建立了全市区域性补充医疗保险，坚持倾斜高端人才，增加了健康保健的内容，提高了高层次人才医疗费用的报销比例。

## 2. 评估测算过程

以项目一期测算过程说明为例

### (1) 收益期的确定

根据被评估单位提供的产权资料记载，本次评估对象土地使用权终止日期至 2060 年 9 月 19 日，至评估基准日其剩余土地使用年限为 39.97 年。评估对象建筑物建成于 2013 年，钢结构非生产用房的经济耐用年限为 50 年，评估基准日还剩余 43 年，根据孰短原则，取土地剩余使用年限 39.97 年。根据被评估单位提供的租赁合同记载，评估对象目前出租给国药集团医药物流有限公司作为仓库使用，评估基准日尚有 4.41 年的租赁合同期，即租赁合同期满后还剩余 35.56 年收益期。

### (2) 有效毛收入

按出租型求取有效毛收入

#### 1) 租金水平

根据被评估单位提供的《租赁合同》，租赁期限自 2014 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止，2014 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日，租金为 1.2 元/m<sup>2</sup>/天，2019 年 5 月 1 日起至 2024 年 4 月 30 日止的含税租金按以下标准执行。

	期间		租金（元/平米/天）	免租期物业费（元/平米/天）
	自（含当日）	至（含当日）		
1	2019/5/1	2020/4/30	1.55	
2	2020/5/1	2021/4/30	1.63	
3	2021/5/1	2021/5/31	免租期	0.08
	2021/6/1	2022/4/30	1.71	
4	2022/5/1	2022/5/31	免租期	0.09
	2022/6/1	2023/4/30	1.80	
5	2023/5/1	2023/5/31	免租期	
	2023/6/1	2024/4/30	1.89	0.10

租金每 3 个月支付一次，租赁押金 40.00 万元，并于租赁期满后无息退还。水电费、采暖费由承租方承担，租金所对应的面积为建筑面积。

经过市场调查，北京市通州区的新地北京通州物流单层/双层库消防丙二类标准仓库，日租金为 1.75 元/平方米（含税，含物业管理费）；北京市通州区北京祥龙物流园某个单层消防丙二类标准仓库，日租金为 1.9 元/平方米（含税，含物业管理费）；北京市通州区普洛斯某个双层消防丙二类标准仓库，日租金为 2 元/平方米（含税，含物业管理费）。结合评估对象的地理位置、交通条件等进行比较后，预计评估对象评估基准日日租金可达到 1.7 元/平方米（含税，含物业管理费）。本次评估根据同类物业的市场供求状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计评估对象于评估基准日起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平，经资产评估专业人员市场调查及查询当地物流地产近年租金水平变化情况，鉴于最近几年当地物流地产租金处于较快增长阶段，预计未来租金增速将逐步放缓，故假设评估基准日后至 2030 年租金年平均增幅为 2.5%，此后至收益期末，预计租金年平均增幅按 1.5% 确定。

#### 2) 租约限制

评估对象已出租部分需考虑租约的限制，即已出租部分按租赁合同的相关约定测算其收益价值。

#### 3) 租赁面积确定

评估对象权属证书记载的建筑面积为 11060.59 平方米，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积取评估对象权属证书记载的建筑面积 11060.59 平方米。

#### 4) 空置和租金损失

租约期内的不考虑空置；根据对北京物流仓储出租率的调查，年空置率一般在 10% 左右，评估对象位于北京市经济技术开发区，产业聚集度较高，则 2024 年租约期结束后至 2024 年末按 1 个月的空置期，2025 年至 2030 年每年按 1.5 个月的空置期，2031 年至收益期末，每年按 1 个月的空置期，由于出租房均有一定数额押金，且租金期初支付，故基本不存在收租损失。

#### 5) 其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入，租约期内按合同约定的保证金为 40 万元，租约期结束后保证金(押金)为二个月的租金，保证金至租赁期满返还，返还时不计利息。保证金的存款利息，取评估基准日银行 1 年期定期基准利率 1.5%。

#### 6) 年有效毛收入

未来年有效毛收入=年潜在毛租金收入-空置租金损失+年其他收入

#### (3) 年运营费用

运营费用是指维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用。根据评估对象的实

际情况及相关规定，本次评估确定的运营费用包括维修费、管理费、保险费、物业管理费、租赁税费。

1) 维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。根据当地评估基准日工程造价指标，评估对象类似房屋的重置价为 2300~2800 元/平方米，根据评估对象建筑物特征，本次评估房屋重置价取 2500 元/平方米。年维修费率取 1%确定，维修费的增值税率为 9%。

2) 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率，本次评估参照同类物流仓储租赁企业经营情况确定为 2%。

3) 保险费：指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，主要包括财产一切险，营业中断险以及公众责任险等，通常主要是以房地产账面原始成本为基数乘以年保险费率，本次评估结合项目情况确定保险费率为 0.05%，保险费的增值税率为 6%。

4) 物业管理费：是物业管理公司依据物业管理服务合同为物业使用人或所有人提供物业管理服务，经市场调查，物业费一般由出租人缴纳，按企业目前物业管理费合同确定物业费为 1.93 元/平方米/月，外包物业管理合同期之后物业管理费按当前物业管理费结合参照租金变动比率确定，物业管理费的增值税率为 6%。

5) 租赁税费指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税附加税、土地使用税。

①房产税：指房屋所有权人需缴纳的相关税费，房产税税率采用比例税率，从价计征的按照房产余值计征，年税率为 1.2%；从租计征的按房产租金收入（不含税）计征，年税率为 12%。本次租约期内按照评估对象现行房产税缴交税率执行，租约期外出租部分按房地产年租金收入估算房产税，未出租部分按从价计征，房产税税金按房产余值计征为： $[\text{房产原值} \times (1-30\%)] \times 1.2\%$ 。

②增值税及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及国家税务总局《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）文件，适用一般计税方法计税， $\text{增值税} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额}$ ， $\text{当期销项税额} = \text{不含税收入} \times \text{税率}$ 。本次租约期内税率根据企业目前执行的税率政策，估算租金收入的增值税；租约期外税率按一般纳税人出租房地产税率按 9% 计税；进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额，本次进项税额主要为运营过程中产生的维修费、物业管理费、保险费的增值税进项税额，则  $\text{进项税额} = \text{维修费} / (1+9\%) \times 9\% + \text{物业}$

管理费/(1+6%)×6%+保险费/(1+6%)×6%。城建税、教育费附加、地方教育费附加依增值税额附征，税率为12%。

③城镇土地使用税：根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定，以纳税人实际占用的土地面积为计税依据。根据北京市城镇土地使用税的六个纳税等级具体为：每平方米年纳税额一级土地30元、二级土地24元、三级土地18元、四级土地12元、五级土地3元、六级土地1.5元，评估对象位于五级，其土地使用税为每平方米年纳税额3元。

6) 则运营费用=年维修费+年管理费+年物业费+年保险费+年租赁税费

(4) 房地产期间收益

租赁期内收益根据租赁合同约定确定；

租赁期外的期间收益求取公式：

期间收益=年有效毛收入-年运营费用

=年潜在毛收入-年空置和收租损失+年其他收入-年运营费用

(5) 报酬率确定

报酬率也称为回报率、收益率，是一种折现率，是投资回报与所投入资本的比率，本次采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

报酬率求取表

项目	取值说明	取值	
无风险报酬率	取一年期银行存款利率 1.50%	1.5%	
风险报酬率	投资风险补偿率	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，所要求的额外风险补偿。当地投资类似房地产的风险较大，投资者要求的风险补偿率一般为 3.0%	3.0%
	管理负担补偿率	投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿。投资类似房地产通常用于出租，管理负担不大，投资者要求的管理负担补偿率为 1.0%	1.0%
	缺乏流动性补偿率	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，投资类似房地产与投资股票、债券和黄金相比，流动性明显要差，投资者要求的缺乏流动性补偿 1.5%	1.5%
	投资所带来的优惠率	投资房地产所带来的额外优惠，包括易于获得融资、可获得所得税抵扣等，投资类似房地产有利于获得融资，提供企业知名度，可适当降低投资者对报酬率的要求，取-1.0%	-1.0%
合计		6.0%	

(6) 评估对象项目一期投资性房地产的价值的确定

通过对未来每年净收益进行折现后并加和，可以计算出评估对象价值为 92,072,300.00元，测算过程见下表

收益法评估测算表

内容	租赁期内至2024年4月30日结束						租约期外		
	2020.9.30-2020.12.30	2021	2022	2023	2024年	2025-2030	2031-收益期末		
收益期									
可出租面积	11,060.59	11,060.59	11,060.59	11,060.59	11,060.59	11,060.59	11,060.59		
已出租面积	11,060.59	11,060.59	11,060.59	11,060.59	11,060.59	11,060.59	11,060.59		
未出租面积	0	0	0	0			0		
拟招租面积	0	0	0	0			11060.59		
合同租金	1,658,646	6,238,394	6,561,031	6,896,942	2,529,446		11060.59		
未租房市场租赁价格(元/m <sup>2</sup> )	51.71	53.00	54.33	55.69	57.08	58.51	67.19		
未租房潜在毛收益	0	0	0	0	5,050,708.00	7,765,861.00	8,917,933.00		
未出租房产空置率	0%	0%	0%	0%	12.50%	12.50%	8.33%		
空置面积	0	0	0	0	1,382.57	1,382.57	921.72		
其他收入	1,500.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	13,048.00	16,988.00	20,437.00		
1.有效毛收入	1,660,146.00	6,244,394.00	6,567,031.00	6,902,942.00	6,961,864.00	6,812,116.00	8,195,209.00		
2.运营费用	314,675.00	1,225,654.00	1,258,559.00	1,292,720.00	1,824,146.00	2,101,309.00	2,440,995.00		
①年维修费	69,129	276,515	276,515	276,515	276,515	276,515	276,515		
②年管理费	33,203.00	124,888.00	131,341.00	138,059.00	139,237.00	136,242.00	163,904.00		
③物业管理费	64,041.00	256,163.00	262567	269131	275859	282755	324710		
④年保险费	2,408.00	9,632.00	9,632.00	9,632.00	9,632.00	9,632.00	9,632.00		



⑤年税金	145,894.00	558,456.00	578,504.00	599,383.00	1,122,903.00	1,396,165.00	1,666,234.00
其中城镇土地使用税	10,891.00	43,563.00	43,563.00	43,563.00	43,563.00	43,563.00	43,563.00
房产税	40,456.00	161,824.00	161,824.00	161,824.00	553,963.00	768,316.00	913,460.00
增值税及附加	94,547.00	353,069.00	373,117.00	393,996.00	525,377.00	584,286.00	709,211.00
应交增值税	84,417.00	315,240.00	333,140.00	351,782.00	469,087.00	521,684.00	633,224.00
销项税额	93,886.00	353,117.00	371,379.00	390,393.00	508,078.00	561,066.00	674,981.00
进项税额	9,469.00	37,877.00	38,239.00	38,611.00	38,991.00	39,382.00	41,757.00
其中：期初留抵							
本期新增	9,469.00	37,877.00	38,239.00	38,611.00	38,991.00	39,382.00	41,757.00
3.年净收益 a	1,345,471.00	5,018,740.00	5,308,472.00	5,610,222.00	5,137,718.00	4,710,807.00	5,754,214.00
收益年期	0.25	1	1	1	1	6	29.72
折现年期	0.125	0.7500	1.7500	2.7500	3.7500	3.7500	9.75
折现系数	0.9927	0.9572	0.9031	0.8519	0.8037	4.1899	9.1224
年现值	1,335,706.71	4,803,938.00	4,794,081.00	4,779,348.00	4,129,184.00	19,737,810.00	52,492,242.00
收益现值合计						92,072,300.00	

### (三) 在建的物流仓储项目评估案例

案例名称：固安慧园供应链管理有限公司——慧园标准厂房及配套项目，评估基准日2020年9月30日

#### 1. 项目概况

固安慧园供应链管理有限公司申报的投资性房地产为其在建的位于河北省廊坊市固安县固安新兴产业示范区的慧园标准厂房及配套项目，南至廊涿公路，西至滨河大道。项目占地145,212.86m<sup>2</sup>，折合217.82亩，项目规划建设4幢高标仓库及附属配套门卫房及设备用房，规划总建筑面积144,353.69平方米，计容面积266,283.20m<sup>2</sup>，容积率1.83，绿地率10.03%，建筑密度55.10%，项目开发完成后可出租面积139,199.75平方米，项目于2020年5月开工建设，预计2021年8月31日建成投入运营

#### (1) 产权概况

截至目前已取得及办理的产权资料如下：

##### 1) 国有土地出让合同

受让方	合同编号	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地出让金(元)	土地用途	容积率
固安慧园置业有限公司	c13102220180023	廊涿公路北侧	145,212.86	140,690,000.00	工业用地	不高于2,不低于1.2

##### 2) 不动产权证书

土地证编号	权利人	坐落	地类(用途)	使用权面积(m <sup>2</sup> )	颁发时间	终止日期
冀(2019)固安县不动产权第0008642号	固安慧园置业有限公司	廊涿公路北侧	工业用地	145,212.86	2019.4.25	工业用地2069年1月20日止

##### 3) 建设用地规划许可证

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积(m <sup>2</sup> )
固安慧园置业有限公司	地字第131022201900001号	2019年1月8日	慧园标准厂房一期项目	廊涿公路北侧	工业用地	145,212.86

##### 4) 建设工程规划许可证

建设单位	许可证编号	发证日期	建设项目	建设位置	建设规模(m <sup>2</sup> )
固安慧园供应链管理有限公司	建字第131022202000003号	2020/1/8	慧园标准厂房及配套项目	固安新兴产业示范区，南至廊涿公路，西至滨河大道	144,353.69

##### 5) 建筑工程施工许可证

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	合同价格(万)

					(m <sup>2</sup> )	元)
固安慧园 供应链管理 有限公司	131022202006 300101	2020/6/30	慧园标准厂房及 配套项目	固安新兴产业示范 区，南至廊涿公路， 西至滨河大道	144,353.69	26900

(2) 项目开发建设规模

根据被评估单位提供的项目《总平面图》、《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等规划文件，项目建设规模如下表所示。

经济技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	145212.86	合 217.82 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	144353.69	
其中	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	143765.79	
	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	587.9	
3	总计容建筑面积	m <sup>2</sup>	266283.2	层高≥8m，加倍计容
4	容积率		1.83	
5	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	80018.06	
6	建筑密度	%	55.1	
7	绿化面积	m <sup>2</sup>	14562.83	
8	绿地率	%	10.03	
9	停车位	个	593	
其中	小汽车车位	个	63	
	集卡车位	个	212	折算标准小汽车位 530

建筑物一览表

建筑 编号	建筑名称	层数 (地上 地下)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	建筑高度 (m)	备注
1	A-1 标准厂房/分拨 中心	2F	18965.8	34425.39	63855.2	22.8	
其中	厂房		17082.3	32623.59	62054.3		层高大于 8 米
	雨棚			828.2	828.2		
	公共卫生间		63.7	63.7	63.7		
	平台		1819.8	909.9	909.9		
2	A-2 标准厂房/分拨 中心	2F	20692.04	37284.38	69152.02	22.8	
其中	厂房		18604.8	35199.96	67067.6		层高大于 8 米
	雨棚			1040.8	1040.8		
	平台		2087.24	1043.62	1043.62	22.8	

3	A-3 库房	2F	19261.8	34850.86	64643.7		层高大于 8 米
其中	库房		17442	32979.96	62772.8		
	雨棚			961	961		
	平台		1819.8	909.9	909.9		
4	A-4 库房	2F	20409.12	36515.86	67942.98	22.8	
其中	库房		18509.88	34624.04	66051.16		层高大于 8 米
	雨棚			942.2	942.2		
	平台		1899.24	949.62	949.62		
5	门卫一及设备房	1F/-1	637.6	1225.5	637.6	5.8	地下消防水池 587.90
6	门卫二	1F	51.7	51.7	51.7	3.6	
合计			80018.06	144353.69	266283.2		地下消防水池 587.90

### (3) 项目工程形象进度

根据被评估单位提供评估对象工程形象进度介绍及资产评估专业人员现场查看情况，慧园标准厂房及配套项目开发进度如下：

A-1、A-2库基础承台浇筑完成，9轴现浇混凝土完成30%，10-12轴短柱浇筑完成30%；A-3、A-4库PC区域钢筋绑扎完成60%，A3库独立搭架子完成20%，PC区域以外场地平整完成50%；北坡道承台、地梁混凝土浇筑完成，回填完成25%，设备房水池、钢筋模板完成95%。

### (4) 项目区域概况

评估对象位于廊坊市固安县固安新兴产业示范区内，廊坊市固安县位于天安门正南50公里，是北京南部重要的卫星城，京津冀重要的交通枢纽节点，是贯通华北与华东交通网络的重要节点。固安将打造成为京津冀协同创新先行区、国际新型空港都市区、全球技术商业化中心、京南宜居宜业微中心，评估对象紧邻371省道，距离大广高速约6公里，距离廊涿高速约7公里，距离106国道约8公里，距离京港澳高速约16公里，距大兴国际机场直线距离仅16公里，交通十分便捷，是打造区域分拨中心的理想选址。

## 2. 评估测算过程

### (1) 未来租金收入预测

#### 1) 项目建成后各年平均月租金的确定

经过市场调查，廊坊市安次区某高标库单层消防丙二类标准仓库，日租金为 1.3 元/平方米（含税）；廊坊市广阳区某高标库单层消防丙二类标准仓库，日租金为 1.2 元/平方米（含税）；固安县某单层消防丙二类标准仓库，日租金为 1 元/平方米（含税）。结合评估对象的地理位置、交通条件，预计评估对象物流园建成后日租金可达到 1.15 元/

平方米（含税，不含物业管理费）。本次评估根据同类物业的市场供求状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计评估对象于评估基准日起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平，经资产评估专业人员市场调查及查询当地物流地产近年租金水平变化情况，鉴于最近几年当地物流地产租金处于较快增长阶段，预计未来租金增速将逐步放缓，故假设评估基准日后至 2032 年租金年平均增幅为 3%，此后至收益期末，预计租金年平均增幅按 1.5% 确定。

## 2) 租赁面积确定

经对企业提供的项目规划总平面图、工程规划许可证，本次评估项目房地产可出租数量如下表所示：

可出租楼栋	可租赁面积(平方米)
A-1 仓库	33451.79
A-2 仓库	36240.76
A-3 仓库	33940.96
A-4 仓库	35566.24
合计	139199.75

## 3) 空置和租金损失

评估对象计划于 2021 年 8 月 31 日竣工，评估对象位于廊坊市固安县固安新兴产业示范区内，区域内除京东配送中心（自用）及嘉民固安物流中心（在建）外，尚无其它已建高端仓储设施，市场需求较为旺盛，根据对附近同类规模仓储用房的调查，预测评估对象于 2021 年完工年度出租率可达 50%，2022 年出租率可达 60%，2023 年出租率可达 70%，2024 年出租率可达 80%，2025-2027 年出租率可达 90%，2028 年开始可进入稳定经营阶段，每年按一个月空置期算。由于出租房均有一定数额押金，且租金期初支付，故基本不存在租金损失。

## 4) 其他收入的确定

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金(押金)参照当地普遍行情一般为 1 个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。保证金的存款利息，取评估基准日银行 1 年期定期基准利率 1.5%。

未来租金收入=年潜在毛租金收入-空置租金损失+年其他收入，计算结果详见假设开发法测算表。

## (2) 后续开发成本的预测

### 1) 总建设成本的测算

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，确定其正常建设开发成本，具体如下表所示：

单位：万元

项目	①建安费	②基础设施及公共配套设施建设（宗地内）	③基础设施配套费（宗地外大市政配套费）	④前期费及其他工程费=(①+②)×5%	⑤不可预见费用=(①+②)×3.0%	①~⑤合计
含税成本	32,999.59	3,219.09	750.64	1,810.93	1,140.89	39,921.14
进项税率	9%	9%	0.00%	6%	9%	
可抵扣比例	100%	100%	0%	100%	100%	
可抵扣进项税	2,724.74	265.80		102.51	94.20	3,187.24
不含税成本	30,274.85	2,953.29	750.64	1,708.43	1,046.69	36,733.90

备注：

①建安工程费依据产权持有人提供的项目投模建设成本，同时参考当地类似建筑工程造价指标案例以及当前工程造价水平确定，明细如下表：

项目	结构	层数	面积（m <sup>2</sup> ）	单方造价（万元）	总建安造价（万元）
A-1 仓库	钢构	2	34425.39	0.2285	7,866.20
A-2 仓库	钢构	2	37284.4	0.2245	8,370.34
A-3 仓库	钢构	2	34850.9	0.2268	7,904.18
A-4 仓库	钢构	2	36515.9	0.2244	8,194.16
门卫 1 及设备房	钢混	1、-1	1225.5	0.5136	629.42
门卫 2	钢混	1	51.7	0.6825	35.29
合计			144353.69		32,999.59

②基础设施及公共配套设施费：根据评估对象规划设计指标，本次评估基础设施配套费及公共配套设施费按地上建筑面积每平方米 223 元计取。

#### 2) 后续建设成本的预测

经核实财务帐表，投资性房地产房屋账面成本的建设成本不含税为 15,615.58 万元，含税建设成本为 16,672.00 万元，则续建成本含税=39,921.14-16,672.00=23,249.14 万元，续建成本不含税=36,733.90-15,615.58=21,118.32 万元。

根据企业的项目开发建设计划及项目正常开发建设工期，项目拟开发建设至 2021 年 8 月，根据行业付款惯例及企业付款计划，本次假定建设期造价稳定，未来建设期各年付款比例如下：

单位：万元

年度	2020 年 10-12 月	2021	2022	合计
付款进度	20%	60%	20%	100%
付款额	4,649.83	13,949.48	4,649.83	23,249.14
工程款	4,223.66	12,670.99	4,223.66	21,118.32

进项税	426.16	1,278.49	426.16	2,130.82
-----	--------	----------	--------	----------

### 3) 后续管理费用的预测

根据类似房地产开发企业平均费率测算，按续建建设成本的 3% 确定，并假设在建设期内与续建建设成本同比例支出。则各年管理费用如下：

单位：万元

年度	2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年
管理费用	139.49	418.48	139.49

### (3) 运营费用的测算

运营费用是指维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用。根据评估对象的实际情况及相关规定，本次评估确定的运营费用包括维修费、管理费、保险费、物业管理费、租赁税费。

1) 维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。本次房屋重置价以前述开发成本为基础，考虑一定的管理费及资本化利息测算其重置成本，经估算为 39,261.76 万元。年维修费率按取 1.0% 确定，维修费的增值税率为 9%。

2) 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率，本次评估参照同类物流仓储租赁企业经营情况确定为 2%。

3) 保险费：指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，主要包括财产一切险，营业中断险以及公众责任险等，通常主要是以房地产账面原始成本为基数乘以年保险费率，本次评估结合项目情况确定保险费率为 0.05%，房地产原始成本依据前述估算建安开发成本，并考虑管理费、资本化利息以及企业土地取得成本后确定，经估算为 54,095.26 万元，保险费的增值税率为 6%。

4) 物业管理费：是物业管理公司依据物业管理服务合同为物业使用人或所有人提供物业管理服务。本次评估市场调查的租金不含物业管理费，即已出租房产的物业管理费由承租人承担，出租人承担空置部分的物业管理费，根据类似物流园的外包物业情况，类似物流园的外包物业费一般为 1.5 元/平方米·月。

5) 租赁税费指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税附加税、土地使用税。

①房产税：指房屋所有权人需缴纳的相关税费，房产税税率采用比例税率，按照房产余值计征的，年税率为 1.2%；按房产租金收入计征的，年税率为 12%。本次房产税税金出租部分按房地产年租金收入（不含增值税）的 12% 确定，未出租部分按房产原值一次减去

25%后的余值，年税率按 1.2%确定，故房产税按租金收入计征为： $1 \div (1+9\%) \times 12\%$ ，按房产余值计征为： $[\text{房产原值} \times (1-25\%)] \times 1.2\%$ ，本次完工后房地产账面成本原值为 54,095.26 万元。

②增值税及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及国家税务总局《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号）文件，适用一般计税方法计税， $\text{增值税} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额}$ ，当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣， $\text{当期销项税额} = \text{不含税收入} \times \text{税率}$ ，本次适用9%税率，则销项税额=租金收入/ $(1+9\%) \times 9\%$ ；进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额，本次进项税额主要为后续建设成本进项税额以及运营过程中产生的维修费、物业管理费、保险费的增值税进项税额，则进项税额=后续建设成本进项税额+维修费/ $(1+9\%) \times 9\%$ +物业管理费/ $(1+6\%) \times 6\%$ +保险费/ $(1+6\%) \times 6\%$ 。城建税、教育费附加、地方教育费附加依增值税额附征，税率为10%。

③城镇土地使用税：根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定，以纳税人实际占用的土地面积为计税依据。根据当地税法规定，其土地使用税为每年每平方米3元。

6) 则运营费用=年维修费+年管理费+年物业费+年保险费+年租赁税费

(4) 未来各期现金流预测

按照公式： $\text{未来各期净现金流} = \text{未来各期预测后收入} - \text{未来各期预测的成本费用} - \text{预测未来建设投入}$ ，计算出未来各期的净现金流，具体金额详见假设开发法测算表。

(5) 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，本次采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

报酬率求取表

项目	取值说明	取值
无风险报酬率	取一年期银行存款利率 1.50%	1.5%
风险报酬率	投资风险补偿率 投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，所要求的额外风险补偿。当地投资类似房地产的风险较大，投资者要求的风险补偿率一般为 3.0%	3.0%
	管理负担补偿率 投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿。投资类似房地产通常用于出租，管理负担不大，投资者要求的管理负担补偿率为 1.0%	1.0%



缺乏流动性补偿率	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，投资类似房地产与投资股票、债券和黄金相比，流动性明显要差，投资者要求的缺乏流动性补偿 1.5%	1.5%
投资所带来的优惠率	投资房地产所带来的额外优惠，包括易于获得融资、可获得所得税抵扣等，投资类似房地产有利于获得融资，提供企业知名度，可适当降低投资者对报酬率的要求，取-1.0%	-1.0%
合计		6.0%

#### (6) 项目运营收益年限的确定

根据被评估单位提供的产权资料记载，本次评估对象土地使用权终止日期至 2069 年 1 月 20 日，至评估基准日其剩余土地使用年限为 48.31 年，依据被评估单位提供的相关资料（开发、经营计划）评估对象计划于 2021 年 8 月 31 日竣工并投入使用，建成后为钢、钢混结构，经济耐用年限为 50-70 年，建筑物的经济耐用年限长于土地剩余使用年限，根据孰短原则，取其中最短的土地使用年限（N=48.31 年）作为运营收益年限。

#### 7. 求取评估对象价值

通过对历年现金流进行折现后并加和，估算出评估对象投资性房地产价值为 53,756.53 万元，测算过程见下表。

假设开发法（现金流量折现法）测算表

单位：万元

项目	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年至 2069年1 月
一、现金流入	0.00	975.06	3,615.58	4,344.61	5,113.79	5,926.12	6,103.51	6,286.92	6,594.61	6,694.14	6,795.20	6,896.25	6,998.85
1.项目租金		973.84	3,611.06	4,339.19	5,107.41	5,918.72	6,096.11	6,279.52	6,587.21	6,686.74	6,787.80	6,888.86	6,991.45
2.其他（押金利息）		1.22	4.51	5.42	6.38	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40
二、现金流出	4,800.21	14,802.28	6,024.86	1,258.86	1,285.89	1,316.95	1,340.88	1,608.58	1,953.20	1,975.57	1,998.29	2,021.01	2,044.08
1.开发成本	4,789.32	14,367.97	4,789.32	0.00									
1.1建设成本	4,649.83	13,949.48	4,649.83	0.00									
1.2建设管理费用	139.49	418.48	139.49	0.00									
2.运营费用	10.89	434.31	1,235.54	1,258.86	1,285.89	1,316.95	1,340.88	1,608.58	1,953.20	1,975.57	1,998.29	2,021.01	2,044.08
2.1维修费		130.87	392.62	392.62	392.62	392.62	392.62	392.62	392.62	392.62	392.62	392.62	392.62
2.2运营管理费	0.00	19.50	72.31	86.89	102.28	118.52	122.07	125.74	131.89	133.88	135.90	137.93	139.98
2.3物业管理费	0.00	41.76	103.23	79.75	54.76	28.20	29.05	29.92	25.68	26.06	26.46	26.85	27.26
2.4保险费	0.00	9.02	27.05	27.05	27.05	27.05	27.05	27.05	27.05	27.05	27.05	27.05	27.05
2.5税金及附加	10.89	233.16	640.33	672.56	709.19	750.57	770.10	1,033.25	1,375.96	1,395.95	1,416.26	1,436.57	1,457.18
2.5.1城镇土地使用税	10.89	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56
2.5.2房产税	0.00	189.60	596.77	628.99	665.62	707.00	726.53	746.72	772.61	783.56	794.69	805.82	817.11
2.5.3增值税及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	242.97	559.79	568.83	578.01	587.19	596.50
①销项税额		80.41	298.16	358.28	421.71	488.70	503.35	518.49	543.90	552.12	560.46	568.80	577.28
②进项税额	426.16	1,292.49	466.16	38.00	37.00	36.00	36.00	36.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
③上期留抵税额		426.16	1,718.65	1,886.66	1,566.38	1,181.66	728.96	261.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
④期末留抵税额	426.16	1,718.65	1,886.66	1,566.38	1,181.66	728.96	261.61	-220.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的投资性房地产及相关资产公允价值资产评估说明

三、净现金流	-4,800.21	-13,827.22	-2,409.29	3,085.76	3,827.90	4,609.16	4,762.63	4,678.35	4,641.41	4,718.57	4,796.91	4,875.24	4,954.77
折现率	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
折现期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75	10.75	10.75
折现系数	0.9927	0.9572	0.9031	0.8519	0.8037	0.7582	0.7153	0.6748	0.6366	0.6006	0.5666	0.5345	9.4973
四、净现值	-4,765.17	-13,235.41	-2,175.83	2,628.76	3,076.49	3,494.67	3,406.71	3,156.95	2,954.72	2,833.97	2,717.93	2,605.82	47,056.92
合计													53,756.53

## 第三部分 评估结论

### 一、评估结论

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产的账面价值为人民币 217,901.22 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 355,242.18 万元（大写为人民币叁拾伍亿伍仟贰佰肆拾贰万壹仟捌佰元整）；

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产的账面价值为人民币 263,797.48 万元，其中投资性房地产账面价值人民币 261,134.27 万元，拟转换为投资房地产核算的固定资产——房屋账面价值为人民币 2663.21 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 430,399.87 万元（大写为人民币肆拾叁亿零叁佰玖拾玖万捌仟柒佰元整），其中投资性房地产评估价值为人民币 422,775.11 万元，拟转换为投资房地产核算的固定资产——房屋评估值为人民币 7,624.76 万元；

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，东百集团及下属公司申报的投资性房地产及相关资产的账面价值为人民币 353,701.85 万元，其中投资性房地产账面价值人民币 293,333.18 万元，拟转换为投资房地产核算的出租开发产品账面价值为人民币 60,368.67 万元，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 582,644.81 万元（大写为人民币伍拾捌亿贰仟陆佰肆拾肆万捌仟壹佰元整），其中投资性房地产评估价值为人民币 518,868.24 万元，拟转换为投资房地产核算的出租开发产品评估值为人民币 63,776.57 万元。。

### 二、特别事项说明

（一）纳入本次评估范围内的部分投资性房地产尚未办理房屋权属登记或未单独分割办理用于出租的投资性房地产的房屋权属证书，本次评估以产权持有人申报的其房屋预测绘成果记载面积或其按照可出租面积占比分摊的建筑面积为准。

（二）纳入本次评估范围内权属为福建华威物流供应链有限公司的投资性房地产由于物流园项目拟建的三期工程建设将占用项目一期已出租的部分场地与房屋，截止目前，产权持有人尚未与承租方就相关事项达成一致意见，本次评估按该项目产权持有人初步拟定

的方案预计三期项目的建设工期、租赁资产对接方案以及由该事项产生的向现项目一期承租方支付的承租搬迁费用等金额。

### （三）其他需要说明的事项

1. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

2. 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。

3. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，同时除产权持有人有特别说明外，本次评估未考虑由于产权持有人截至基准日的账面未体现的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。

4. 本次签名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估算并发表专业意见，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对评估对象可实现价格的保证。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。