

本报告依据中国资产评估准则编制

**新大陆数字技术股份有限公司拟转让股
权资产涉及的福建新大陆地产有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中企华评报字(2021)第 6009 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二一年一月二十日

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： 3511020110351001202100003

资产评估报告名称： 新大陆数字技术股份有限公司拟转让股权资产涉及的福建新大陆地产有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 中企华评报字(2021)第6009号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 余文庆(资产评估师)、姜煌彩(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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位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	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	23

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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，资产评估机构及其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其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产及负债清单由委托人、被评估单位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、资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

六、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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

福建新大陆地产有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵方的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对福建新大陆地产有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：新大陆数字技术股份有限公司拟转让其持有的福建新大陆地产有限公司股权，其授权福建新大陆地产有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的福建新大陆地产有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

评估对象：福建新大陆地产有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：福建新大陆地产有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产及流动负债。

评估基准日：2020年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：截至评估基准日，福建新大陆地产有限公司资产账面值为 17,956.56 万元，评估值为 18,434.76 万元，增值额为 478.20 万元，增值率为 2.66%；负债账面值为 6,601.18 万元，评估值为 6,601.18 万元，无增减值；所有者权益账面值为 11,355.38 万元，评估值为 11,833.58 万元，增值额为 478.20 万元，增值率为 4.21%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	16,859.40	17,175.62	316.22	1.88
二、非流动资产	2	1,097.16	1,259.14	161.98	14.76
其中：长期股权投资	3	500.00	518.98	18.98	3.80
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	590.21	733.21	143.00	24.23
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.21	0.21	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	6.74	6.74	0.00	0.00
资产总计	11	17,956.56	18,434.76	478.20	2.66
三、流动负债	12	6,601.18	6,601.18	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	6,601.18	6,601.18	0.00	0.00
所有者权益	15	11,355.38	11,833.58	478.20	4.21

福建新大陆地产有限公司股东全部权益评估值为 11,833.58 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新大陆数字技术股份有限公司拟转让股权 资产涉及的福建新大陆地产有限公司股东 全部权益价值

资产评估报告正文

福建新大陆地产有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵方的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福建新大陆地产有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人、被评估单位同为福建新大陆地产有限公司，资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一)福建新大陆地产有限公司简介

1.公司简况

企业名称：福建新大陆地产有限公司

住所：福州马尾亭江镇东街村菜园里 158 号科教中心 6 层（自贸试验区内）

法定代表人：赖国宾

注册资本：2000 万人民币

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发，商品房销售。建筑材料、装璜、装饰材料的批发、代购、代销。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

福建新大陆地产有限公司成立于 2003 年 6 月 11 日，系由新大陆数字技术股份有限公司、福建国信慧成实业有限公司共同投资组建的有限责任公司。公司注册资本 2000 万元，其中：新大陆数字技术股份有限公司出资 1900 万元，占注册资本的 95%；福建国信慧成实业有限公司出资 100 万元，占注册资本的 5%。公司具体股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	认缴比例(%)	实缴注册资本 (万元)	占注册资本比例(%)
1	新大陆数字技术股份有限公司	1,900.00	95.00	1,900.00	95.00
2	福建国信慧成实业有限公司	100.00	5.00	100.00	5.00
3	合计	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

公司成立后至评估基准日，注册资本及各股东出资比例未再发生变化。

3.公司产权和经营管理结构：

福建新大陆地产有限公司为房地产开发企业，已完成现有江滨新世纪花园项目的开发，该项目分为 A、B 地块两个项目。其中，A 地块占地面积 103,462.40 平方米，土地使用权类型为出让，规划总建筑面积约 303,770.00 平方米。目前尚剩余 279 个车位、989.40 平方米(6 套)高层住宅、2264.32 平方米(9 套)别墅及 5,071.36 平方米商铺未销售；B 地块占地面积 10,671.00 平方米，土地使用权类型为出让，规划总建筑面积约 19,005.00 平方米。目前尚剩余 1 个车位及 876.50 平方米(3 套)别墅未销售。

公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。公司设董事会，成员为 3 人，由股东会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。设董事长 1 名，由董事会选举产生。公司设经理，由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责。公司不设监事会，设监事 1 名，由股东会选举产生。监事任期 3 年，任期届满，可连选连任。

4.近年的资产、财务和经营状况

被评估单位近年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

新大陆数字技术股份有限公司拟转让股权资产涉及的
福建新大陆地产有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	33,451.21	23,978.59	16,859.40
长期股权投资	500.00	500.00	500.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	1,321.76	1,040.82	590.21
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.39	0.30	0.21
其他非流动资产	378.08	373.48	6.74
总资产	35,651.44	25,893.19	17,956.57
流动负债	23,112.17	12,521.12	6,601.18
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	23,112.17	12,521.12	6,601.18
所有者权益	12,539.27	13,372.07	11,355.38

被评估单位近年的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度
一、营业总收入	14,574.13	5,621.19	4,425.19
减: 营业总成本	6,597.28	2,960.93	3,478.11
税金及附加	2,448.95	1,191.83	484.16
销售费用	364.47	439.90	308.89
管理费用	916.92	793.43	382.33
财务费用	-38.84	-57.83	-72.66
资产减值损失	0.18	15.24	-7.47
加: 公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
其他收益	11.72	4.05	0.22
二、营业利润	4,296.87	281.72	-147.95
加: 营业外收入	60.25	0.00	0.88
减: 营业外支出	1,800.01	1.41	1.83
三、利润总额	2,557.12	280.31	-148.91
减: 所得税费用	2,071.68	-552.49	1,867.78
四、净利润	485.44	832.80	-2,016.68

被评估单位评估基准日及 2019 年度的会计报表均经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。2018 年度的会计报表业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

新大陆数字技术股份有限公司拟转让其持有的福建新大陆地产有限公司股权，其授权福建新大陆地产有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的福建新大陆地产有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是福建新大陆地产有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1. 评估范围内容

本报告评估范围包括福建新大陆地产有限公司的全部资产和负债，具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产及流动负债等。至评估基准日 2020 年 12 月 31 日各类资产、负债的账面价值如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	16,859.40
长期股权投资	500.00
投资性房地产	0.00
固定资产	590.21

新大陆数字技术股份有限公司拟转让股权资产涉及的
福建新大陆地产有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	账面价值
在建工程	0.00
无形资产	0.21
其他非流动资产	6.74
资产总计	17,956.56
流动负债	6,601.18
非流动负债	0.00
负债总计	6,601.18
所有者权益	11,355.38

上述账面价值业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 评估范围内重要资产的说明

(1) 存货

存货账面值 136,305,663.47 元，为企业开发的位于福州开发区快安投资区 69 号的江滨新世纪花园项目，该项目分为 A、B 地块两个项目。其中，A 地块占地面积 103,462.40 平方米，土地使用权类型为出让，规划总建筑面积约 303,770.00 平方米。目前尚剩余 279 个车位、989.40 平方米(6 套)高层住宅、2264.32 平方米(9 套)别墅及 5,071.36 平方米商铺未销售；B 地块占地面积 10,671.00 平方米，土地使用权类型为出让，规划总建筑面积约 19,005.00 平方米。目前尚剩余 1 个车位及 876.50 平方米(3 套)别墅未销售。

(2) 固定资产—设备类资产

设备类资产主要由电子设备及车辆构成，账面原值合计账面原值合计 21,690,672.00 元，账面净值合计 5,902,121.62 元，未计提减值准备。电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品等；车辆均属非营运车辆，主要用于公务、运输等方面，主要为轿车，截至评估基准日均已取得车辆行驶证，证载权利人均均为福建新大陆地产有限公司。上述设备目前均由被评估单位自用，均可正常使用。

(3) 长期股权投资

评估范围内的长期股权投资单位为福建新大陆物业服务有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币元

股权投资单位名称	股权比例（%）	投资金额	账面金额	经营情况
福建新大陆物业服务有限公司	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	正常经营
合计			5,000,000.00	
减：长期股权投资减值准备			0.00	
净额			5,000,000.00	

3.企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

4.引用其他机构报告的情况

本资产评估报告未引用其他机构报告。

四、价值类型

(一)价值类型的选择

根据相关评估准则，选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素以及价值类型与评估假设的相关性，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。本报告评估目的是为转让股权提供参考意见，该经济行为是正常的市场经济行为，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估以评估对象在公开市场交易为前提假设，排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。综上分析，本次资产评估的基本要素满足市场价值定义的要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

(二)价值类型的定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2020 年 12 月 31 日。

确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日、会计期末等因素。

六、评估依据

(一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《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通过修正);
3. 《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);
4. 《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 97 号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正);
6. 《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第三次修正);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);
8. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
11. 《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 2019 年第 39 号);

12.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);

13.有关其他法律、法规、通知文件等。

(二)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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
- 8.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(三)权属依据

- 1.主要设备购置合同及发票;
- 2.国有土地使用证;
- 3.车辆行驶证;
- 4.公司章程、基准日会计报表、营业执照等;
- 5.相关业务合同或协议。

(四)取价依据

- 1.机械工业出版社《机电产品报价手册》(2020年);
- 2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);

- 3.被评估单位近期与供货商签订的商品房买卖合同；
- 4.被评估单位提供的历年生产经营数据；
- 5.被评估单位提供的历年财务报表、审计报告；
- 6.被评估单位提供的生产经营、财务管理等相关资料；
- 7.资产评估专业人员市场调查获取的相关资料；
- (五)其他相关资料。

- 1.被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）2021年1月20日出具的容诚审字[2021]350F0005号审计报告；
- 4.其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提是：①被评估单位的重要资产、负债均可以识别并单独评估；②具备充分的评估资料。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的前提是：①被评估单位未来收益可以预测并且与未来收益的风险程度相对应的折现率可以估算；②具备充分的评估资料。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的前提是：①存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②可

收集到足够数量的与被评估单位可比的参考企业或交易案例的相关数据，且相关数据充分、可靠。

由于缺少足够数量的与被评估单位可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备；同时被评估单位为房地产开发企业，现有开发项目已开发完成只剩少量尾房未销售，且目前企业并无新的拿地计划，未来现金流量难以准确预测，采用收益法评估的条件不具备；而被评估企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料，评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景以及被评估企业自身的经营现状的初步分析，被评估企业可持续经营且运用资产基础法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下：

1.流动资产

(1)货币资金

被评估单位货币资金的核算内容为银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实。经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

(2)应收款项(应收账款、其他应收款)

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(3)预付账款

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。在此基础上，以评估基准日后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

(4)存货

存货为房地产开发产品，采用市场价值倒扣法进行评估。待售商品房销售价格主要采用市场法确定，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

2.长期股权投资

被投资企业按照企业价值的评估方法对其股东全部权益进行评估，以被投资企业的股东全部权益评估结果乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

3.设备类固定资产

设备类资产包括车辆及电子设备，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，对于部分老旧电子设备(如电脑等)、车辆，由于存在活跃的二手市场，则采用市场法评估，以类似设备的二手市场价格作为评估值，其余设备由于不具备独立获利能力且类似设备的交易实例极少，不适宜采用收益法或市场法评估，因此采用成本法评估。成本法计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

(1)重置成本

根据评估范围内设备类资产的特点、性质以及被评估单位的情况，本次评估各类设备重置成本的计算方法如下：

①车辆

通过市场调查、询价确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合

理的费用(如牌照费)并扣除增值税进项税确定重置成本。

②电子设备

通过市场调查、询价确定设备购置费并扣除增值税进项税作为重置成本。

(2)成新率

①电子设备

采用理论成新率(年限法成新率)确定,如设备实际状况与理论成新率差别较大时,则根据勘查结果加以调整。计算式如下:

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

②车辆

根据相关报废标准,分别测算出年限法成新率和里程法成新率,按照孰低原则确定理论成新率,并根据勘查结果加以调整。计算式如下:

成新率=理论成新率×调整系数

4.其他无形资产

评估范围内的其他无形资产为外购软件。本次评估通过市场调查类似软件的市场价格并结合待估软件目前的使用情况综合确定评估值。

5.递延所得税资产

评估人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后,根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

6.负债

对于负债的评估,评估人员根据被评估单位提供的各项目明细表及相关财务资料,对账面值进行核实,以核实后的账面值或被评估单位实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2020年11月29日至2021年1月20日对评估对象实施

了评估，主要评估程序实施过程和情况如下。

(一)接受委托及前期准备

评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和被评估单位基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估人员。根据评估对象的特点，向被评估单位提供资产评估申报明细表等，并指导被评估单位填写。

(二)资产核实与现场调查

根据被评估单位填写的资产评估申报明细表等相关资料，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实，对被评估单位财务、经营状况进行系统调查。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

1.被评估单位总体情况的调查

评估人员与被评估单位管理人员进行访谈，了解被评估单位总体概况、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等，收集并查阅被评估单位的公司章程、验资报告、审计报告等文件以及有关内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、管理层构成等经营管理状况的资料。

2.各类资产、负债的核实与调查

各类资产、负债的核实与调查的过程如下：

(1)指导被评估单位填报相关表格并准备资料

指导被评估单位相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求进行填报，同时收集资产的权属证明资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的相关资料。

(2)初步核实被评估单位提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的

概况，审阅资产评估申报明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请被评估单位进行必要的修改和补充，并对所收集的相关资料进行核查验证。

(3)现场核实与调查

评估人员按照资产评估执业准则和其他相关规范的要求，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对各类资产及负债进行核实与调查。非实物资产及负债核实内容主要包括资产或负债的形成过程和账面数据的准确性；实物资产核实内容主要为资产数量、技术状态、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。

(4)完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“账”、“表”、“实”相符。

(5)查验权属资料

对被评估单位提供的权属资料进行必要的查验。

3.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(三)评定估算及撰写报告

针对评估对象的具体情况，收集相关市场信息及评估资料，并对所收集的市场信息及评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况

选择合理的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。项目负责人对初步评估结论进行汇总、分析后撰写并形成初步资产评估报告。

(四)内部审核及出具报告

根据评估机构业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

1.假设评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2.假设评估对象拟进入的市场是公开市场。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.假设评估基准日后被评估单位持续经营。

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

5.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

6.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

7.假设委托人、被评估单位和其他相关当事人提供的有关评估资料真实、完整、合法、准确。

8.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

9.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

10.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日，福建新大陆地产有限公司资产账面值为 17,956.56 万元，评估值为 18,434.76 万元，增值额为 478.20 万元，增值率为 2.66%；负债账面值为 6,601.18 万元，评估值为 6,601.18 万元，无增减值；所有者权益账面值为 11,355.38 万元，评估值为 11,833.58 万元，增值额为 478.20 万元，增值率为 4.21%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	16,859.40	17,175.62	316.22	1.88
二、非流动资产	2	1,097.16	1,259.14	161.98	14.76
其中：长期股权投资	3	500.00	518.98	18.98	3.80
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	590.21	733.21	143.00	24.23
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.21	0.21	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00

新大陆数字技术股份有限公司拟转让股权资产涉及的
福建新大陆地产有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其他非流动资产	10	6.74	6.74	0.00	0.00
资产总计	11	17,956.56	18,434.76	478.20	2.66
三、流动负债	12	6,601.18	6,601.18	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	6,601.18	6,601.18	0.00	0.00
所有者权益	15	11,355.38	11,833.58	478.20	4.21

福建新大陆地产有限公司的股东全部权益价值评估值确定为11,833.58万元。

本报告评估结论未考虑流动性对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）2021年1月20日出具的容诚审字[2021]350F0005号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》及相关评估准则，委托人和其他相关当事人应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围；资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)截至评估基准日，评估范围内部分商铺开发产品已出租，由于剩余租期较短，故本次评估未考虑租赁权益等因素对其价值的影响。

请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论以及相关经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

- 1.资产评估报告使用人为：福建新大陆地产有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。
- 2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。
- 3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
- 4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 5.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、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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师不承担责任。

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政

法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为：
2021年1月20日。

资产评估师：余文庆



资产评估师：姜煌彩



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二一年一月二十日

资产评估报告附件

- 附件一、被评估单位专项审计报告；
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

审计报告

福建新大陆地产有限公司

容诚审字[2021]350F0005 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)福州分所

中国·福州

报备防伪码：



报备防伪号：F0A7FFA220875889

报告文号：容诚审字（2021）350F0005号

报告日期：2021年01月20日

报备时间：2021年01月20日 13:00:39

签字注册会计师：张慧玲，林行伟

福建新大陆地产有限公司

审计报告



事务所名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）福州分所

事务所电话：0591-83617509

传 真：

通 信 地 址：福建省福州市台江区宁化街道江滨西大道100号融侨中心2305

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4 - 5
6	母公司资产负债表	6
7	母公司利润表	7
8	母公司现金流量表	8
9	母公司所有者权益变动表	9 - 10
10	财务报表附注	11 - 63

审计报告

容诚审字[2021]350F0005 号

福建新大陆地产有限公司：

一、审计意见

我们审计了福建新大陆地产有限公司（以下简称新大陆地产公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新大陆地产公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新大陆地产公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

新大陆地产公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估新大陆地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算新大陆地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新大陆地产公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新大陆地产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新大陆地产公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

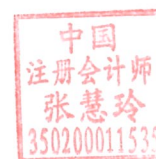
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

此页无正文，为福建新大陆地产有限公司容诚审字[2021]350F0005号
之签字盖章页。



中国·福州

中国注册会计师：张慧玲



中国注册会计师：林行伟



2021 年 1 月 20 日

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM China CPA LLP is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：福建新大陆地产有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	38,240,791.77	64,189,838.30	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五、2	673,482.20	419,063.03	应付账款	五、10	42,064,103.24	86,924,617.94
应收款项融资				预收款项	五、11		32,149,492.27
预付款项	五、3	312,816.00	365,825.80	合同负债	五、12	2,206,320.48	不适用
其他应收款	五、4	2,107,918.96	390,767.85	应付职工薪酬	五、13	1,806,918.55	1,813,632.42
其中：应收利息				应交税费	五、14	708,072.80	1,701,989.58
应收股利				其他应付款	五、15	23,402,832.06	6,177,790.39
存货	五、5	136,305,663.47	167,142,750.16	其中：应付利息			
合同资产			不适用	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	五、6	15,286.94	15,444,724.58	其他流动负债	五、16	53,553.86	
流动资产合计		177,655,959.34	247,952,969.72	流动负债合计		70,241,800.99	128,767,522.60
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产	五、7	5,935,713.70	10,442,361.77	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		-	-
无形资产	五、8	2,100.00	3,000.00	负债合计		70,241,800.99	128,767,522.60
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本	五、17	20,000,000.00	20,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产	五、9	68,954.57	3,736,689.13	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		6,006,768.27	14,182,050.90	资本公积	五、18	4,615,060.00	4,615,060.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、19	10,394,316.22	10,394,316.22
				未分配利润	五、20	78,411,550.40	98,358,121.80
				归属于母公司所有者权益合计		113,420,926.62	133,367,498.02
				少数股东权益			
资产总计		183,662,727.61	262,135,020.62	所有者权益合计		113,420,926.62	133,367,498.02
				负债和所有者权益总计		183,662,727.61	262,135,020.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2020年度

编制单位：福建新大陆地产有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业总收入		50,938,536.08	63,297,983.44
其中：营业收入	五、21	50,938,536.08	63,297,983.44
二、营业总成本		52,207,310.88	58,841,448.67
其中：营业成本	五、21	40,044,945.94	34,692,868.67
税金及附加	五、22	4,881,928.20	11,995,169.11
销售费用	五、23	2,818,870.78	3,707,510.05
管理费用	五、24	5,237,379.90	8,994,144.29
研发费用			
财务费用	五、25	-775,813.94	-548,243.45
其中：利息费用			
利息收入	五、25	811,497.98	607,790.77
加：其他收益	五、26	35,163.89	50,293.47
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、27	75,854.70	-157,820.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、28		3,486.80
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,157,756.21	4,352,494.35
加：营业外收入	五、29	8,755.92	11,042.40
减：营业外支出	五、30	18,322.13	18,008.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,167,322.42	4,345,527.78
减：所得税费用	五、31	18,779,248.98	-5,115,176.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,946,571.40	9,460,704.49
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,946,571.40	9,460,704.49
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,946,571.40	9,460,704.49
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-19,946,571.40	9,460,704.49
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-19,946,571.40	9,460,704.49
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年度

编制单位：福建新大陆地产有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,935,644.78	44,185,506.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		20,825,972.56	78,381,176.20
经营活动现金流入小计		40,761,617.34	122,566,683.15
购买商品、接受劳务支付的现金		52,180,657.87	87,960,695.42
支付给职工以及为职工支付的现金		5,305,902.12	7,433,476.76
支付的各项税费		6,312,254.99	13,171,865.99
支付其他与经营活动有关的现金		2,868,936.12	7,010,829.73
经营活动现金流出小计		66,667,751.10	115,576,867.90
经营活动产生的现金流量净额		-25,906,133.76	6,989,815.25
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			10,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	10,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,912.77	364,937.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		42,912.77	364,937.00
投资活动产生的现金流量净额		-42,912.77	-354,937.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-25,949,046.53	6,634,878.25
加：期初现金及现金等价物余额		64,189,838.30	57,554,960.05
六、期末现金及现金等价物余额		38,240,791.77	64,189,838.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：福建新大陆地产有限公司

单位: 元 币种: 人民币

2020年度													
项 目	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	20,000,000.00				4,615,060.00				10,394,316.22	98,358,121.80	133,367,498.02		133,367,498.02
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他											-		-
二、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	-	4,615,060.00	-	-	-	10,394,316.22	98,358,121.80	133,367,498.02	-	133,367,498.02
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,946,571.40	-19,946,571.40	-	-19,946,571.40
(一) 综合收益总额										-19,946,571.40	-19,946,571.40	-	-19,946,571.40
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股											-		-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-		-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4. 其他											-		-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积										-	-		-
2. 对所有者(或股东)的分配											-		-
3. 其他											-		-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)											-		-
2. 盈余公积转增资本(或股本)											-		-
3. 盈余公积弥补亏损											-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5. 其他综合收益结转留存收益											-		-
6. 其他											-		-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取											-		-
2. 本年使用											-		-
(六) 其他											-		-
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	4,615,060.00	-	-	-	10,394,316.22	78,411,550.40	113,420,926.62	-	113,420,926.62

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表

2020年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：福建新大陆地产有限公司

项 目	2019年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他						小计
一、上年年末余额	20,000,000.00				4,615,060.00				10,394,316.22	88,898,977.92
加：会计政策变更										-1,560.61
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	-	4,615,060.00	-	-	-	10,394,316.22	88,897,417.31
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,460,704.49
(一) 综合收益总额										9,460,704.49
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股										-
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 股份支付计入所有者权益的金额										-
4. 其他										-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积										-
2. 对所有者(或股东)的分配										-
3. 其他										-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)										-
2. 盈余公积转增资本(或股本)										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-
5. 其他综合收益结转留存收益										-
6. 其他										-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-
2. 本年使用										-
(六) 其他										-
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	4,615,060.00	-	-	-	10,394,316.22	98,358,121.80
										133,367,498.02
										-
										133,367,498.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：福建新大陆地产有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	负债和所有者权益	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		29,679,883.05	56,217,355.84	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十、1	644,295.23	336,707.25	应付账款		41,952,201.24	87,272,374.51
应收款项融资				预收款项			30,113,931.52
预付款项		309,176.00	362,465.80	合同负债		87,459.59	
其他应收款	十、2	1,655,022.43	281,884.57	应付职工薪酬		515,269.78	693,149.60
其中：应收利息				应交税费		527,642.67	1,397,930.11
应收股利				其他应付款		22,875,677.63	5,733,818.17
存货		136,305,663.47	167,142,750.16	其中：应付利息			
合同资产			不适用	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产			15,444,724.58	其他流动负债		53,553.86	
流动资产合计		168,594,040.18	239,785,888.20	流动负债合计		66,011,804.77	125,211,203.91
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十、3	5,000,000.00	5,000,000.00	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		5,902,121.62	10,408,178.23	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		-	-
无形资产		2,100.00	3,000.00	负债合计		66,011,804.77	125,211,203.91
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本		20,000,000.00	20,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产		67,389.04	3,734,822.73	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		10,971,610.66	19,146,000.96	资本公积		4,615,060.00	4,615,060.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		10,394,316.22	10,394,316.22
				未分配利润		78,544,469.85	98,711,309.03
				所有者权益合计		113,553,846.07	133,720,685.25
资产总计		179,565,650.84	258,931,889.16	负债和所有者权益总计		179,565,650.84	258,931,889.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2020年度

编制单位：福建新大陆地产有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	十、4	44,251,880.79	56,211,872.87
减：营业成本	十、4	34,781,106.05	29,609,325.66
税金及附加		4,841,585.79	11,918,317.57
销售费用		3,088,939.84	4,399,025.66
管理费用		3,823,250.10	7,934,334.69
研发费用			
财务费用		-726,581.92	-578,325.49
其中：利息费用			
利息收入		736,451.20	593,728.79
加：其他收益		2,249.14	36,968.41
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		74,651.21	-152,424.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			3,486.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,479,518.72	2,817,225.92
加：营业外收入		8,755.92	
减：营业外支出		18,322.13	14,131.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,489,084.93	2,803,094.75
减：所得税费用		18,677,754.25	-5,524,862.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,166,839.18	8,327,957.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,166,839.18	8,327,957.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		-20,166,839.18	8,327,957.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2020年度

编制单位：福建新大陆地产有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,893,917.53	36,104,068.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,127,783.05	78,995,438.01
经营活动现金流入小计		33,021,700.58	115,099,506.51
购买商品、接受劳务支付的现金		49,210,902.83	85,869,356.06
支付给职工以及为职工支付的现金		1,444,187.74	3,794,983.53
支付的各项税费		5,900,483.23	12,789,568.70
支付其他与经营活动有关的现金		2,973,288.57	10,109,573.49
经营活动现金流出小计		59,528,862.37	112,563,481.78
经营活动产生的现金流量净额		-26,507,161.79	2,536,024.73
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			10,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	10,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,311.00	344,627.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,311.00	344,627.00
投资活动产生的现金流量净额		-30,311.00	-334,627.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-26,537,472.79	2,201,397.73
加：期初现金及现金等价物余额		56,217,355.84	54,015,958.11
六、期末现金及现金等价物余额		29,679,883.05	56,217,355.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2020年度

单位: 元 币种: 人民币

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

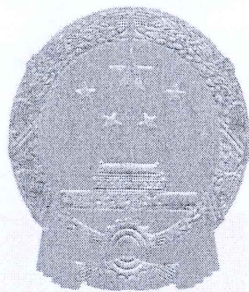
2020年度

单位: 元 币种: 人民币

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:



营业执照

中国(福建)自由贸易试验区 统一社会信用代码 913501057513590499
福州片区

名称 福建新大陆地产有限公司
类型 有限责任公司
住所 福州马尾亭江镇东街村菜园里158号科教中心6层(自贸试验区内)

法定代表人 赖国宾

注册资本 贰仟万圆整

成立日期 2003年06月11日

营业期限 2003年06月11日 至 2023年06月10日

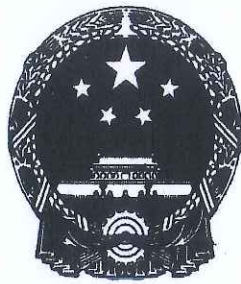
经营范围 房地产开发,商品房销售。建筑材料、装璜、装饰材料的批发、代购、代销。(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)



登记机关
2018

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示





营业执照

(副本)

中国(福建)自由贸易试验区
福州片区

统一社会信用代码 91350105589563251F

名称 福建新大陆物业服务有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 福州市马尾区儒江西路1号新大陆科技园2号楼二层(自贸试验区内)
法定代表人 林升武
注册资本 伍佰万圆整
成立日期 2012年01月19日
营业期限 2012年01月19日 至 2022年01月18日
经营范围 物业管理、家政服务、房产中介服务。(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)



登记机关

2016

3

月

日



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

<http://wsps.fjabc.gov.cn/creditpub/>

企业信用信息公示系统网址:

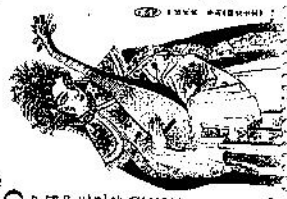
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

榕 国用 (2011) 第 MD000973 号

土地使用权人	福建新大陆地产有限公司		
座 落	马尾区快安投资区69号		
地 号	5547-04B	图 号	6559
地类 (用途)	商业、住宅	取得价格	_____
使用权类型	出让	终止日期	商业:至2046-04-10 住宅:至2076-04-10
使用权面积	$\underline{\underline{42299.00 M^2}}$	其中 独用面积	$\underline{\underline{42299.00 M^2}}$
		分摊面积	_____ M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



(章)

二〇一一年二月二十四日

记 事

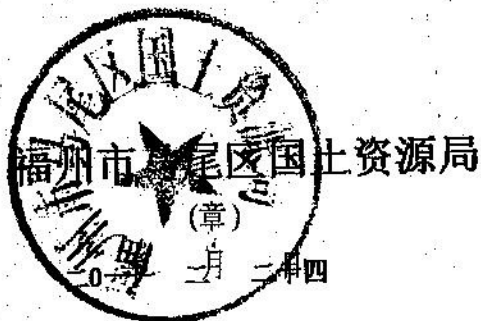
备注:

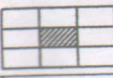
2011年
02月24日

- 1、本证有效期限:至2014年02月,期满前一个月到土地登记机关办理续期手续。
- 2、土地使用要求按《马尾区国有土地使用权出让合同》(榕马地挂合[2003]05号及补充合同)执行。
- 3、宗地内已售楼房的土地使用权不得抵押,开发商应协助购房人办理土地使用权变更登记手续,并提供必要证明文件。
- 4、建(构)筑物竣工后一个月内,须报知土地登记机关前往现场核验。

登 记 机 关

证书监制机关





福建新大陆地产有限公司
2879.00-439.85

沥青

水泥路

多查金本正有定期延至2015年3月
土地登记专用章
土地登记专用章

福州市土地证
附图专用章(5)

福建新大陆地产有限公司

福州市土地证
附图专用章(5)

基建

福建新大陆地产有限公司

沥青

土路

基建

福建新大陆地产有限公司

福建新

基建

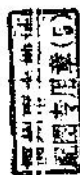
榕 国用 (2011) 第 MD000974 号

土地使用权人	福建新大陆地产有限公司		
座 落	马尾区快安投资区69号地		
地 号	5547-04A	图 号	6559
地类 (用途)	商业、住宅	取得价格	_____
使用权类型	出让	终止日期	商业:至2046-04-10 住宅:至2076-04-10
使用权面积	<u>61163.40</u> M ²	其中 独用面积	<u>61163.40</u> M ²
		分摊面积	_____ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



马尾区人民政府 (章)
二月二十日



记 事

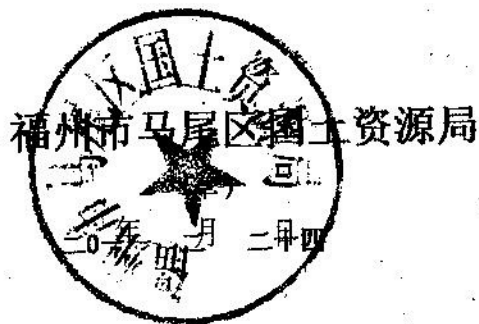
备注:

2011年
02月24日

- 1、本证有效期限: 2014年02月, 期满前一个月到土地登记机关办理续期手续。
- 2、土地使用要求按《马尾区国有土地使用权出让合同》(榕马地桂合[2003]05号及补充合同)执行。
- 3、宗地内已售楼房的土地使用权不得抵押, 开发商应协助购房人办理土地使用权变更登记手续, 并提供必要证明文件。
- 4、建(构)筑物竣工后一个月内, 须报知土地登记机关前往现场核验。

登 记 机 关

证书监制机关



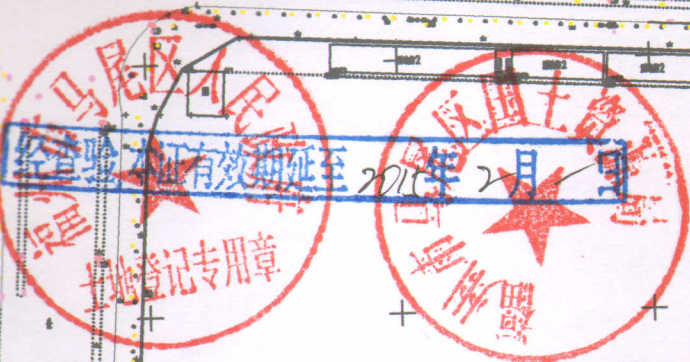
福建新大陆地产有限公司
2679.00-439.85

沥青

水泥路

新大

福建新大陆地产有限公司



福州市土地证
规划专用章(5)

福州市土地证
规划专用章(5)

基建

福建新大陆地产有限公司

沥青

土路

福建新大陆地产有限

福建新大陆地产有限公司

基建

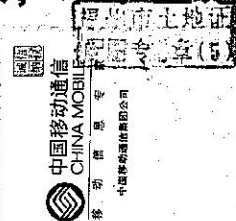
福州市土地证
规划专用章(5)

福州市土地证
规划专用章(5)

榕 国用 (2011) 第 MD000980 号

土地使用权人	福建新大陆地产有限公司		
座 落	马尾区快安投资区69号地		
地 号	5547-04C	图 号	6559
地类 (用途)	住宅	取得价格	_____
使用权类型	出让	终止日期	住宅:至2076-04-10
使用权面积	==10671.00M ²	其中	
		独用面积	==10671.00M ²
		分摊面积	_____ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



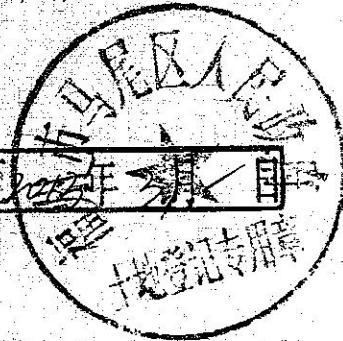
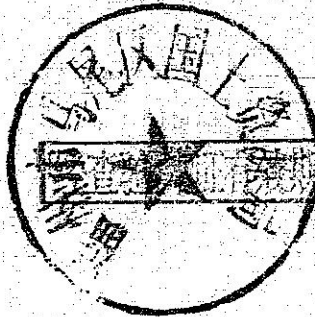
经查验,本证有效期延至2012年3月19日

土地登记专用章

记 事

备注:

- 2011年 04月08日
- 1、建(构)筑物竣工后一个月内,须报知土地登记机关前往现场核验,并办理变更登记。
 - 2、改变用途、转让、出租、抵押,须到国土资源部门办理有关手续。
 - 3、本证有效期至2012年03月止。



本证于 2012年 3月 19日 止

本证于 2012年 6月 8日 止

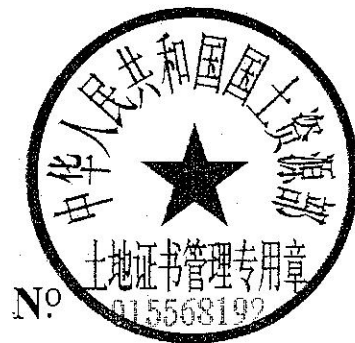
登 记 机 关

证书监制机关

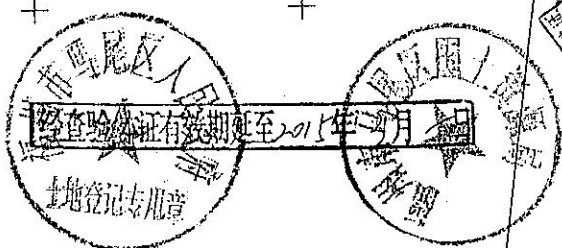


福州市马尾区国土资源局

年 四 月 八 日



No. 015568192



福建新大陆电脑股份有限公司

福建新大陆地产有限公司

福建新大陆地产有限公司

基建

福建新大陆电脑股份有限公司

福建新大陆地产有限公司

1165
572

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 闽A377FG

所有人
Owner 福建新大陆地产有限公司

住址
Address 福建省福州市马尾区儒江西路1号

使用性质
Use Character 非营运

品牌型号
Model Q7WAUAGC44

车辆识别代号
VIN WAUAGC4M6GD069905

发动机号码
Engine No. CRE117548

注册日期
Register Date 2017-01-20

发证日期
Issue Date 2017-01-20

福建省福州
市公安局交通
巡警察支队

号牌号码 闽A377FG

档案编号 350100770164

核定载客 5人

整备质量 2340kg

外廓尺寸 5069×1968×1716mm

备 注

检验有效期至2019年01月闽A(1)

汽油

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 闽A888AF

所有人
Owner 福建新大陆地产有限公司

住址
Address 福建省福州市马尾区亭江镇东桥村菜园里158号科教中心6层

使用性质
Use Character 非营运

品牌型号
Model 揽胜运动SALWA2VF

车辆识别代号
VIN SALWA2VFXEA366624

发动机号码
Engine No. 14033120564306PS

注册日期
Register Date 2014-07-09

发证日期
Issue Date 2014-07-10

福建省福州
市公安局交通
巡警察支队

闽A888AF 检验有效期至2020年07月闽A(1)

闽A888AF 检验有效期至2018年07月闽A(1)

中国 CHINA 中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	闽A1561Q	车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	福建新大陆地产有限公司 福建省福州市马尾区亭江镇东街村菜园里158号科教中心6		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	别克牌SGMG21ATA
注册地 Register	福建省福州	车辆识别代号 VIN	LSGUA83B2B011313
市公安局交通	发动机号码 Engine No.	103280308	
巡警支队	注册日期 Register Date	发证日期 Issue Date	2011-02-23 2011-02-23

闽A1561Q 检验有效期至 2020 年 02 月云 L(99)

闽A1561Q 检验有效期至 2018 年 02 月闽 A(99)

闽A1561Q 检验有效期至 2021 年 02 月云 L(99)

闽A1561Q 检验有效期至 2019 年 02 月闽 A(99)

闽A1561Q 检验有效期至 2017 年 02 月闽 A(99)

闽A1561Q 检验有效期至 2015 年 02 月闽 A(11)

中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	闽AB7099	车辆类型 Vehicle Type	大型普通客车
所有人 Owner	福建新大陆地产有限公司 福建省福州市马尾区亭江镇东街村菜园里158号科教中心6		
住址 Address	层		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	柯斯达牌SCT6703TRB53L
注册地 Register	福建省福州	车辆识别代号 VIN	LFMH55813BS007911
市公安局交通	发动机号码 Engine No.	8351919	
巡警支队	注册日期 Register Date	发证日期 Issue Date	2011-10-12 2018-10-16

闽AB7099 检验有效期至 2019 年 10 月闽 A(99)

闽AB7099 检验有效期至 2020 年 10 月闽 A(99)

中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	闽APE633	车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	福建新大陆地产有限公司		
住址 Address	福建省福州市马尾区亭江镇东街井里园里138号科教中心6层(自贸试验区片)		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	别克牌SGM6522UBA1
福建省福州市公安局交通警察支队	车辆识别代号 VIN	LSGUL83L4KA194661	
	发动机号码 Engine No.	193205894	
	注册日期 Register Date	2019-12-04	发证日期 Issue Date

号牌号码	闽APE633	档案编号	350101221138
核定载人数	7人	总质量	2440kg
整备质量	1878kg	核定载质量	
外廓尺寸	5203×1878×1811mm 准牵引总质量		
备注			
检验记录	检验有效期至2021年12月闽A(99)		
汽油			
			
* 3 5 6 0 0 1 7 4 4 6 9 9 8 *			

中华人民共和国
船舶所有权登记证书

登记号码 080114000015
初次登记号码 080111000022

船舶识别号: CN20105803058

中华人民共和国海事局

06A0008872

登 记 项 目

新大陆壹号

船名 _____ 曾用名 _____

船籍港 福州 原船籍港 福州

船舶呼号 _____ IMO编号 _____

船舶种类 游艇 船体材料 玻璃钢

公主国际游艇有限公司

建成日期 2010-09-01

尺 度 总长 18.91 米, 型宽 5.00 米, 型深 3.21 米

65 19

吨 位总吨 _____, 净吨 _____

主 机 种 类	内 燃 机	2	1694.00
主 机 种 类 _____; 数 目 _____; 总 功 率 _____ 千			

螺旋桨 2

推进器种类 _____, 数目 _____

福建新大陆地产有限公司

船舶所有人及其地址 _____

福州马尾亭江镇东街村菜园里158号科技中心6层

船舶所有人法定代表人姓名 胡钢

取得所有权日期 2013-08-13

06A 0008872

船舶共有情况

非共有船舶

0801 中华人民共和国福州海事局

发证机关及其编号

船舶登记专用章

2014 03 21

年 月 日

06A0008872



承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因新大陆数字技术股份有限公司拟转让福建新大陆地产有限公司股权事宜，新大陆数字技术股份有限公司授权我公司委托你公司对该经济行为所涉及的我公司股权进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

企业印章：福建新大陆地产有限公司

企业负责人签章：

2021 年 1 月 20 日



资产评估师承诺函

福建新大陆地产有限公司：

受贵公司的委托，我们对新大陆数字技术股份有限公司拟转让股权资产涉及的福建新大陆地产有限公司股东全部权益价值，以 2020 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：余文庆



资产评估师：姜煌彩



二〇二一年一月二十日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:

北京市财政局

14020110

2006年11月17日

序列号: 00010618

中华人民共和国财政部印制

机构名称	北京中企华资产评估有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26 号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

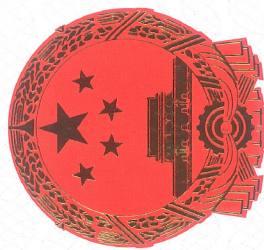
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月一日

序列号：000026



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101633784423X



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围

探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日 至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2019 年 09 月 24 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余文庆

性别：男

登记编号：35070037



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司福建分公司



初次执业登记日期：2007-08-30

年检信息：通过（2020-07-02）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

余文庆

本人印鉴：



打印日期：2020-09-02

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：姜煌彩

性别：男

登记编号：35180043

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司福建分公司

初次执业登记日期：2018-06-26

年检信息：通过（2020-07-02）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

姜煌彩

本人印鉴：



打印日期：2020-07-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

福建新大陆地产有限公司股权评估项目

资产基础法评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

企业负责人：赖国宾

财务负责人：郭芳

主要填表人：徐娉

填表人电话：13850175863

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 价 值 A	评 估 价 值 B	增 减 值 C=B-A	增 值 率 % D=C/A ×100%
流动资产	1	16,859.40	17,175.62	316.22
非流动资产	2	1,097.16	1,259.14	161.98
其中：长期股权投资	3	500.00	518.98	18.98
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	590.21	733.21	143.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.21	0.21	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	6.74	6.74	0.00
资产总计	11	17,956.56	18,434.76	478.20
流动负债	12	6,601.18	6,601.18	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	6,601.18	6,601.18	0.00
净资产	15	11,355.38	11,833.58	478.20

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	168,594,040.18	171,756,192.31	3,162,152.13	1.88
2	货币资金	29,679,883.05	29,679,883.05	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	应收账款融资	0.00	0.00	0.00	
5	应收账款合计	913,733.37	644,295.23	-269,438.14	-29.49
6	减：坏账准备	269,438.14	0.00	-269,438.14	-100.00
7	应收账款净额	644,295.23	644,295.23	0.00	0.00
8	预付款项	309,176.00	309,176.00	0.00	0.00
9	应收利息	0.00	0.00	0.00	
10	应收股利	0.00	0.00	0.00	
11	其他应收款合计	1,655,140.42	1,655,022.43	-117.99	-0.01
12	减：坏账准备	117.99	0.00	-117.99	-100.00
13	其他应收款净额	1,655,022.43	1,655,022.43	0.00	0.00
14	存货合计	136,305,663.47	139,467,815.60	3,162,152.13	2.32
15	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
16	存货净额	136,305,663.47	139,467,815.60	3,162,152.13	2.32
17	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
18	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	
19	二、非流动资产合计	10,971,610.66	12,591,428.04	1,619,817.38	14.76
20	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
21	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	
22	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
23	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
25	长期股权投资合计	5,000,000.00	5,189,800.00	189,800.00	3.80
26	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
27	长期股权投资净额	5,000,000.00	5,189,800.00	189,800.00	3.80
28	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
29	减：投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	
30	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
31	固定资产原值	21,690,672.00	16,750,470.00	-4,940,202.00	-22.78
32	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
33	设备类	21,690,672.00	16,750,470.00	-4,940,202.00	-22.78
34	土地类	0.00	0.00	0.00	
35	减：累计折旧	15,788,550.38	9,418,331.00	-6,370,219.38	-40.35
36	固定资产净值	5,902,121.62	7,332,139.00	1,430,017.38	24.23
37	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
38	设备类	5,902,121.62	7,332,139.00	1,430,017.38	24.23
39	土地类	0.00	0.00	0.00	
40	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
41	固定资产净额	5,902,121.62	7,332,139.00	1,430,017.38	24.23
42	在建工程	0.00	0.00	0.00	
43	工程物资	0.00	0.00	0.00	
44	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
45	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
46	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
47	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
48	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
49	无形资产合计	2,100.00	2,100.00	0.00	0.00
50	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
51	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
52	无形资产净额	2,100.00	2,100.00	0.00	0.00
53	开发支出	0.00	0.00	0.00	
54	商誉	0.00	0.00	0.00	
55	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
56	递延所得税资产	67,389.04	67,389.04	0.00	0.00
57	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
58	三、资产总计	179,565,650.84	184,347,620.35	4,781,969.51	2.66
59	四、流动负债合计	66,011,804.77	66,011,804.77	0.00	0.00
60	短期借款	0.00	0.00	0.00	
61	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
62	应付票据	0.00	0.00	0.00	
63	应付账款	41,952,201.24	41,952,201.24	0.00	0.00
64	预收款项	87,459.59	87,459.59	0.00	0.00
65	应付职工薪酬	515,269.78	515,269.78	0.00	0.00
66	应交税费	527,642.67	527,642.67	0.00	0.00
67	应付利息	0.00	0.00	0.00	
68	应付股利	0.00	0.00	0.00	
69	其他应付款	22,875,677.63	22,875,677.63	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
70	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	
71	其他流动负债	53,553.86	53,553.86	0.00	0.00
72	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
73	长期借款	0.00	0.00	0.00	
74	应付债券	0.00	0.00	0.00	
75	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
76	专项应付款	0.00	0.00	0.00	
77	预计负债	0.00	0.00	0.00	
78	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
79	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
80	六、负债总计	66,011,804.77	66,011,804.77	0.00	0.00
81	七、净资产（所有者权益）	113,553,846.07	113,335,815.58	4,781,969.51	4.21

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表3

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	29,679,883.05	29,679,883.05	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	应收账款融资	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收账款合计	913,733.37	644,295.23	-269,438.14	-29.49
	减：坏账准备	269,438.14		-269,438.14	-100.00
	应收账款净额	644,295.23	644,295.23	0.00	0.00
3-5	预付款项	309,176.00	309,176.00	0.00	0.00
3-6	应收利息	0.00	0.00	0.00	
3-7	应收股利	0.00	0.00	0.00	
3-8	其他应收款合计	1,655,140.42	1,655,022.43	-117.99	-0.01
	减：坏账准备	117.99		-117.99	-100.00
	其他应收款净额	1,655,022.43	1,655,022.43	0.00	0.00
3-9	存货合计	136,305,663.47	139,467,815.60	3,162,152.13	2.32
	减：存货跌价准备	0.00		0.00	
	存货净额	136,305,663.47	139,467,815.60	3,162,152.13	2.32
3-10	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3-11	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	
	流动资产合计	168,594,040.18	171,756,192.31	3,162,152.13	1.88

评估人员：姜煌彩、林海

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

[illegible]

被评估单位填表人：徐娉

填表日期: 2020年11月30日

评估人员：姜煌彩、林海

应收账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-4
金额单位：人民币元

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	最后一次变动日期	账龄	账面余额	坏账准备	评估价值	增值率%	备注
1	周久灯（美容美发）	房租	2020年12月	1年以内	255,692.19	12,784.61	255,692.19	0.00	
2	福州欣辉宏涂料有限公司	房租	2020年12月	1年以内	6,978.86	348.94	6,978.86	0.00	
3	福州东创百货有限公司	房租	2020年12月	1年以内	37,206.19	1,860.31	37,206.19	0.00	
4	电器店（林为）	房租	2020年12月	1年以内	14,838.59	741.93	14,838.59	0.00	
5	牙科诊所（陈立武）	房租	2020年12月	1年以内	35,993.62	1,799.68	35,993.62	0.00	
6	德佑房产中介（阮智游）	房租	2020年12月	1年以内	31,942.76	1,597.14	31,942.76	0.00	
7	六意超市（姚进）	房租	2020年12月	1年以内	33,855.66	1,692.78	33,855.66	0.00	
8	11#-1803	购房尾款	2016年4月	4-5年	4,638.00	2,319.00	4,638.00	0.00	
9	13#-1105	购房尾款	2016年4月	4-5年	10,126.00	5,063.00	10,126.00	0.00	
10	10#-3205	购房尾款	2016年4月	4-5年	39,415.00	19,707.50	39,415.00	0.00	
11	10#-2608	购房尾款	2016年4月	4-5年	15,950.00	7,975.00	15,950.00	0.00	
12	10#-708	购房尾款	2016年4月	4-5年	11,712.00	5,856.00	11,712.00	0.00	
13	10#-808	购房尾款	2016年4月	4-5年	12,396.00	6,198.00	12,396.00	0.00	
14	10#-2708	购房尾款	2016年4月	4-5年	15,877.00	7,938.50	15,877.00	0.00	
15	9#-502	购房尾款	2016年4月	4-5年	9,598.00	4,799.00	9,598.00	0.00	
16	9#-1101	购房尾款	2016年4月	4-5年	14,240.00	7,120.00	14,240.00	0.00	
17	9#-1603	购房尾款	2016年4月	4-5年	21,417.00	10,708.50	21,417.00	0.00	
18	9#-3101	购房尾款	2016年4月	4-5年	16,269.00	8,134.50	16,269.00	0.00	
19	10#-308	购房尾款	2016年4月	4-5年	11,351.00	5,675.50	11,351.00	0.00	
20	10#-401	购房尾款	2016年4月	4-5年	10,127.00	5,063.50	10,127.00	0.00	
21	10#-405	购房尾款	2016年4月	4-5年	9,236.00	4,618.00	9,236.00	0.00	
22	10#-701	购房尾款	2016年4月	4-5年	10,837.50	5,418.75	10,837.50	0.00	
23	10#-1205	购房尾款	2016年4月	4-5年	11,476.00	5,738.00	11,476.00	0.00	
24	10#-1401	购房尾款	2016年4月	4-5年	13,451.50	6,725.75	13,451.50	0.00	
25	10#-1701	购房尾款	2016年4月	4-5年	13,584.00	6,792.00	13,584.00	0.00	
26	10#-2101	购房尾款	2016年4月	4-5年	14,229.00	7,114.50	14,229.00	0.00	
27	10#-2506	购房尾款	2016年4月	4-5年	14,013.00	7,006.50	14,013.00	0.00	
28	7#-205	购房尾款	2016年4月	4-5年	9,896.00	4,948.00	9,896.00	0.00	
29	7#-303	购房尾款	2016年4月	4-5年	10,460.00	5,230.00	10,460.00	0.00	
30	7#-505	购房尾款	2016年4月	4-5年	10,170.00	5,085.00	10,170.00	0.00	
31	7#-1503	购房尾款	2016年4月	4-5年	14,016.00	7,008.00	14,016.00	0.00	
32	7#-1803	购房尾款	2016年4月	4-5年	14,506.50	7,253.25	14,506.50	0.00	
33	7#-2001	购房尾款	2016年4月	4-5年	16,502.00	8,251.00	16,502.00	0.00	
34	7#-2002	购房尾款	2016年4月	4-5年	14,953.00	7,476.50	14,953.00	0.00	
35	7#-2108	购房尾款	2016年4月	4-5年	11,122.00	5,561.00	11,122.00	0.00	
36	7#-2508	购房尾款	2016年4月	4-5年	11,398.00	5,699.00	11,398.00	0.00	
37	7#-2806	购房尾款	2016年4月	4-5年	5,682.00	2,841.00	5,682.00	0.00	

预付款项评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-5

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面余额	评估价值	增值率%	备注
1	福州福盛装饰工程有限公司	工程款	2020年1月	1年以内	240,214.00	240,214.00	0.00	
2	福州禾浦装饰装修工程有限公司	工程款	2019年9月	1-2年	68,962.00	68,962.00	0.00	
预付款项合计					309,176.00	309,176.00	0.00	
减：预付款项坏账准备					0.00	0.00		
预付款项净额					309,176.00	309,176.00	0.00	

被评估单位填表人：徐娉

填表日期: 2020年11月30日

评估人员：姜煌彩、林海

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-8
金额单位：人民币元

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	最后一次变动日期	账龄	账面余额	坏账准备	评估价值	增值率%	备注
1	梁春光	备用金	2019年1月	1年以内	30,000.00		30,000.00	0.00	员工备用金
2	刘以榕	备用金	2017年9月	1年以内	30,000.00		30,000.00	0.00	员工备用金
3	福州弘卓通信科技股份有限公司	单位往来	2020年12月	1年以内	136,257.35		136,257.35	0.00	关联方
	新大陆数字科技股份有限公司	售车款	2020年12月	1年以内	1,445,584.34		1,445,584.34	0.00	关联方
5	银行卡机具押金应付款户	单位往来	2015年12月	4-5年	1,500.00		1,500.00	0.00	押金
6	六意超市	水电费分摊	2020年12月	1年以内	6,176.83	61.77	6,176.83	0.00	
7	洗车美容店（吴启康）	水电费分摊	2020年12月	1年以内	883.15	8.83	883.15	0.00	
8	德佑房产中介（阮智游）	水电费分摊	2020年12月	1年以内	297.36	2.97	297.36	0.00	
9	快捷酒店（郑晓玲）	水电费分摊	2020年12月	1年以内	367.11	3.67	367.11	0.00	
10	电器店（林为）	水电费分摊	2020年12月	1年以内	368.11	3.68	368.11	0.00	
11	牙科诊所（陈立武）	水电费分摊	2020年12月	1年以内	309.71	3.10	309.71	0.00	
12	茶叶店（江新怡）	水电费分摊	2020年12月	1年以内	580.33	5.80	580.33	0.00	
13	麦田房产中介（张力军）	水电费分摊	2020年12月	1年以内	500.32	5.00	500.32	0.00	
14	福州东创百货有限公司	水电费分摊	2020年12月	1年以内	639.11	6.39	639.11	0.00	
15	福建爱趣玩体育文化发展有限公司（薛珊）	水电费分摊	2020年12月	1年以内	1,071.01	10.71	1,071.01	0.00	
16	福州欣辉宏涂料有限公司	水电费分摊	2020年12月	1年以内	125.69	1.27	125.69	0.00	
17	代缴公积金	住房公积金	2020年12月	1年以内	480.00	4.80	480.00	0.00	
	其他应收款合计				1,655,140.42	117.99	1,655,140.42	0.00	
	减：坏账准备				117.99				
	减：评估风险损失						117.99		
	其他应收款净额				1,655,022.43		1,655,022.43	0.00	

评估人员：姜煌彩、林海

被评估单位填表人：徐婷

填表日期：2020年11月30日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	
	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资合计	5,000,000.00	5,189,800.00	189,800.00	3.80
	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
	长期股权投资净额	5,000,000.00	5,189,800.00	189,800.00	3.80
4-5	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
	减：投资性房地产减值准备	0.00		0.00	
	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产原值	21,690,672.00	16,750,470.00	-4,940,202.00	-22.78
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设备类	21,690,672.00	16,750,470.00	-4,940,202.00	-22.78
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减：累计折旧	15,788,550.38	9,418,331.00	-6,370,219.38	-40.35
	固定资产净值	5,902,121.62	7,332,139.00	1,430,017.38	24.23
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设备类	5,902,121.62	7,332,139.00	1,430,017.38	24.23
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减：固定资产减值准备	0.00		0.00	
	固定资产净额	5,902,121.62	7,332,139.00	1,430,017.38	24.23
4-7	在建工程	0.00	0.00	0.00	
4-8	工程物资	0.00	0.00	0.00	

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-9	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
4-10	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
4-11	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	
	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
4-12	无形资产合计	2,100.00	2,100.00	0.00	0.00
	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	无形资产净额	2,100.00	2,100.00	0.00	0.00
4-13	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-14	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-15	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-16	递延所得税资产	67,389.04	67,389.04	0.00	0.00
4-17	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	10,971,610.66	12,591,428.04	1,619,817.38	14.76

评估人员：姜煌彩、林海

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-4

货币单位：人民币元

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	是否控股	核算方法	投资成本	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	福建新大陆物业服务有限公司	2012年1月	长期	100.00	是	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	5,189,800.00	3.80	
	长期股权投资合计							5,000,000.00	5,189,800.00		
	减：长期股权投资减值准备							-			
	长期股权投资净额							5,000,000.00	5,189,800.00	3.80	

评估人员：姜煌彩、林海

被评估单位填表人：徐娉

填表日期: 2020年11月30日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

金额单位：人民币元

表4-6

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计									
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-6-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	设备类合计	21,690,672.00	5,902,121.62	0.00	16,750,470.00	7,332,139.00	-4,940,202.00	1,430,017.38	-22.78	24.23
4-6-5	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-6-6	固定资产-车辆	21,554,727.00	5,851,321.03	0.00	16,683,081.00	7,284,276.00	-4,871,646.00	1,432,954.97	-22.60	24.49
4-6-7	固定资产-电子设备	135,945.00	50,800.59	0.00	67,389.00	47,863.00	-68,556.00	-2,937.59	-50.43	-5.78
4-6-8	固定资产-土地		0.00		0.00	0.00		0.00		
4-6-9	固定资产-船舶	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	固定资产合计	21,690,672.00	5,902,121.62	0.00	16,750,470.00	7,332,139.00	-4,940,202.00	1,430,017.38	-22.78	24.23
	减：固定资产减值准备		0.00					0.00		
	固定资产净额	21,690,672.00	5,902,121.62		16,750,470.00	7,332,139.00	-4,940,202.00	1,430,017.38	-22.78	24.23

评估人员：姜煌彩、林海

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-6-7

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值	增值率%		备注
								原值	净值		原值	净值	
1	工程量清单预结算系统			套	1	2013/1/14	2013/1/14	12,000.00	360.00		1,000.00	1,000.00	177.78
2	笔记本	XPS13	戴尔	台	1	2015/12/22	2015/12/22	6,988.00	209.80		600.00	600.00	185.99
3	电脑	T4900-I3	联想	台	1	2015/12/22	2015/12/22	4,500.00	135.00		400.00	400.00	196.30
4	笔记本	XPS13-1508S	戴尔	台	1	2016/3/29	2016/3/29	6,999.00	549.45		700.00	700.00	27.40
5	航拍仪	Phantom4		台	1	2016/5/13	2016/5/13	9,999.00	1,108.25		300.00	300.00	-72.93
6	制冰机	XB80X-FZL	银都	台	1	2016/6/17	2016/6/17	4,380.00	556.26		400.00	400.00	-28.09
7	数码相机	单反+镜头	尼康	套	1	2016/10/31	2016/10/31	18,212.00	3,490.50		4,000.00	4,000.00	14.60
8	酒柜	JC-316BPI	海尔	台	1	2017/1/6	2017/1/6	7,999.00	1,920.96		6,195.00	3,098.00	61.27
9	智能交互平板	65寸	科盟电子	台	1	2017/3/12	2017/3/12	14,710.00	4,008.55		8,850.00	2,124.00	-47.01
10	电脑	天逸510 7400 8G SSD+1T GT7302G独显	联想	台	1	2018/2/1	2018/2/1	4,498.00	2,025.52		3,540.00	1,487.00	-26.59
11	电视	QA55Q6FAMJXXZ	三星	台	1	2018/8/1	2018/8/1	8,500.00	4,771.59		4,929.00	2,957.00	-38.03
12	笔记本	S4000V A6250	华硕	台	1	2018/10/1	2018/10/1	4,449.00	2,578.82		3,894.00	2,103.00	-18.45
13	打印机	M268Z	富士施乐	台	1	2019/10/31	2019/10/31	2,400.00	1,856.80		2,389.00	1,816.00	-2.20
14	Microsoft Surface Book2	15英寸i7 16G/1TB-1060独显	微软	台	1	2020/3/31	2020/3/31	19,100.00	16,320.98		19,027.00	15,983.00	-2.07
15	冷藏柜	BC/BD-200HET	海尔	台	2	2020/9/30	2020/9/30	3,762.00	3,579.54		3,716.00	3,567.00	-0.35
16	蒸烤箱			台	1	2020/11/24	2020/11/24	4,649.00	4,573.84		4,649.00	4,556.00	-0.39
17	麻将机			台	1	2020/11/15	2020/11/15	2,800.00	2,754.73		2,800.00	2,772.00	0.63
	电子设备合计							135,945.00	50,800.59		67,389.00	47,863.00	-5.78
	减：电子设备减值准备												
	电子设备净额							135,945.00	50,800.59		67,389.00	47,863.00	-5.78

被评估单位填表人：徐勇

填表日期：2020年11月30日

评估人员：姜煌彩、林海

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-16

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	资产减值准备	2020年12月	67,389.04	67,389.04	
合 计			67,389.04	67,389.04	

被评估单位填表人：徐娉

评估人员：姜煌彩、林海

填表日期: 2020年11月30日

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-4

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面余额	评估价值	备注
1	福州创乐消防工程有限公司	2016年3月	工程款	15,990.00	15,990.00	
2	福建福华建设工程有限公司	2014年1月	工程款	14,623.00	14,623.00	
3	福州市台江区安泰交通设备商行	2018年3月	工程款	5,562.96	5,562.96	
4	福建省华森建设工程有限公司	2017年10月	工程款	4,234.00	4,234.00	
5	福州市台江区玖彩装饰材料商行	2017年6月	工程款	43,906.87	43,906.87	
6	福建省天闽建筑装饰有限公司	2019年1月	工程款	0.12	0.12	
7	福建新大陆电脑股份公司	2017年8月	工程款	12,732.50	12,732.50	
8	其他-工程单位	2018年12月	工程款	16,848.05	16,848.05	
9	福州鑫绿园林发展有限公司	2020年1月	工程款	4,464,898.40	4,464,898.40	
10	福建建博建筑工程有限公司	2019年1月	工程款	34,957.50	34,957.50	
11	福建英吉微电子科技有限公司	2017年8月	工程款	140,616.70	140,616.70	
12	福州祥榕机电设备安装有限公司	2016年3月	工程款	9,869.00	9,869.00	
13	福建大业建设有限公司	2018年2月	工程款	198.53	198.53	
14	上海同瑞环保工程有限公司	2017年1月	工程款	7,500.00	7,500.00	
15	福建省万吉工程管理有限公司	2017年9月	工程款	467,367.60	467,367.60	
16	北京比昂联合装饰设计有限公司	2018年6月	工程款	1.30	1.30	
17	福建美邦建设工程有限公司	2018年11月	工程款	9,604.20	9,604.20	
18	福建嘉上电子科技有限公司	2017年8月	工程款	200,000.00	200,000.00	
19	福州马尾区汇友装修工程有限公司	2020年8月	工程款	0.84	0.84	
20	福建省岩林建筑装饰有限公司	2019年1月	工程款	18,668.00	18,668.00	
21	北京比昂装饰工程有限公司	2020年8月	工程款	1,015,047.00	1,015,047.00	
22	福州晋堡商贸有限公司	2018年11月	工程款	4,088.00	4,088.00	
23	福州市星长恒建材有限公司	2020年9月	工程款	4,572.30	4,572.30	
24	福州金莱时贸易有限公司	2020年9月	工程款	9,998.74	9,998.74	
25	福建六建集团有限公司	2020年10月	工程款	35,052,027.68	35,052,027.68	
26	福建众信建筑装饰工程有限公司	2019年3月	工程款	16,937.00	16,937.00	
27	福州惠利制冷设备工程有限公司	2019年1月	工程款	8,312.00	8,312.00	
28	福州凌升祥制冷设备有限公司	2014年1月	材料款	16,800.00	16,800.00	
29	福州博山博泉水泵有限公司	2014年1月	材料款	8,254.00	8,254.00	

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-4

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面余额	评估价值	备注
30	福州市台江区德宝西克曼家居用品店	2014年9月	材料款	5,250.00	5,250.00	
31	福州鸿强五金制品有限公司	2018年1月	材料款	315.80	315.80	
32	福建创泰电气设备有限公司	2014年10月	材料款	2,965.00	2,965.00	
33	河北金博电梯智能设备有限公司	2015年12月	材料款	1,500.00	1,500.00	
34	福建富源鸿大机电设备有限公司	2014年7月	设备款	1,688.00	1,688.00	
35	福建博锐空调工程有限公司	2014年7月	设备款	3,300.00	3,300.00	
36	福州博润制冷设备有限公司	2019年10月	设备款	2,576.65	2,576.65	
37	杭州林道景观设计咨询有限公司	2018年2月	其他	63,490.00	63,490.00	
38	福州宇森行装饰材料有限公司	2017年10月	其他	46,290.00	46,290.00	
39	福建省华森建设工程有限公司	2017年10月	其他	116,708.00	116,708.00	
40	福州汇祥建筑安装工程有限责任公司	2017年10月	其他	54,086.50	54,086.50	
41	福州胜利水务有限公司	2019年3月	其他	39,802.00	39,802.00	
42	福建省天和园林绿化工程有限公司	2017年10月	其他	10,113.00	10,113.00	
43	珠海东之尼车业有限公司	2014年1月	其他	500.00	500.00	
	合 计			41,952,201.24	41,952,201.24	

被评估单位填表人：徐婷

评估人员：姜煌彩、林海

填表日期：2020年11月30日

应交税费评估明细表

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

评估基准日：2020年12月31日

表5-7

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	增值税	150,432.74	150,432.74	
2	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	城市维护建设税	8,401.10	8,401.10	
3	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	教育费附加	3,600.47	3,600.47	
4	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	地方教育费附加	2,400.31	2,400.31	
5	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	印花税	1,544.31	1,544.31	
6	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	个人所得税	1,314.30	1,314.30	
7	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	土地使用税	11,979.53	11,979.53	
8	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	房产税	228,521.34	228,521.34	
9	福州经济技术开发区税务局	2020年12月	土地增值税	119,448.57	119,448.57	
合 计				527,642.67	527,642.67	

被评估单位填表人：徐婷

填表日期：2020年11月30日

评估人员：姜煌彩、林海

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-10

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	黄厚义	2020年12月	员工往来	6.22	6.22	
2	福建新大陆电脑股份有限公司	2020年12月	单位往来	20,000,000.00	20,000,000.00	
3	苏秀丹2#-1201	2020年12月	往来款	698,673.79	698,673.79	
4	幼儿托育（于建芬）	2020年12月	往来款	91,000.00	91,000.00	
5	房产中介（阮智游）	2020年12月	往来款	20,560.00	20,560.00	
6	洗车美容店（吴启康）	2020年12月	往来款	57,902.00	57,902.00	
7	快捷酒店（郑坚云）	2020年12月	往来款	79,632.00	79,632.00	
8	快捷酒店（郑晓玲）	2020年12月	往来款	55,402.00	55,402.00	
9	电器店（林为）	2020年12月	往来款	19,772.00	19,772.00	
10	牙科诊所（陈立武）	2020年12月	往来款	18,920.00	18,920.00	
11	张力军	2020年12月	往来款	38,720.00	38,720.00	
12	茶叶店（江新怡）	2020年12月	往来款	34,960.00	34,960.00	
13	福州东创百货有限公司	2020年12月	往来款	24,090.00	24,090.00	
14	周久灯（美容美发）	2020年12月	往来款	38,732.00	38,732.00	
15	福州欣辉宏涂料有限公司	2020年12月	往来款	17,014.00	17,014.00	
16	福建爱趣玩体育文化发展有限公司	2020年12月	押金	40,000.00	40,000.00	
17	房产中介（阮智游）	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
18	洗车美容店（吴启康）	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
19	快捷酒店（郑坚云）	2020年12月	押金	8,000.00	8,000.00	
20	快捷酒店（郑晓玲）	2020年12月	押金	4,000.00	4,000.00	
21	电器店（林为）	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
22	牙科诊所（陈立武）	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
23	张力军	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
24	茶叶店（江新怡）	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
25	六意超市	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
26	福州东创百货有限公司	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
27	周久灯（美容美发）	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
28	福州欣辉宏涂料有限公司	2020年12月	押金	3,000.00	3,000.00	
29	福建爱趣玩体育文化发展有限公司	2020年12月	押金	5,000.00	5,000.00	

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-10

被评估单位：福建新大陆地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
30	福建第陆食品店铺押金	2020年12月	押金	19,950.00	19,950.00	
31	房款尾差调整	2020年12月	押金	84.00	84.00	
32	林传仁	2016年4月	房款收入	1,553,084.62	1,553,084.62	
33	陈花	2017年3月	员工往来	20,175.00	20,175.00	
	合 计			22,875,677.63	22,875,677.63	

被评估单位填表人：徐娉

评估人员：姜煌彩、林海

填表日期：2020年11月30日

福建新大陆地产有限公司股权评估项目

资产基础法评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：新大陆物业服务服务有限公司

企业负责人：林升武

财务负责人：郭芳

主要填表人：徐娉

填表人电话：13850175863

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1
金额单位：人民币万元

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	1	904.66	904.66	0.00	0.00
非流动资产	2	3.52	16.75	13.23	375.85
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	3.36	16.59	13.23	393.75
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.16	0.16	0.00	0.00
资产总计	11	908.18	921.41	13.23	1.46
流动负债	12	423.00	423.00	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	423.00	423.00	0.00	0.00
净资产	15	485.18	498.41	13.23	2.73

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	9,046,632.22	9,046,632.22	0.00	0.00
2	货币资金	8,560,908.72	8,560,908.72	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	应收票据	0.00	0.00	0.00	
5	应收账款合计	30,892.96	29,186.97	-1,705.99	-5.52
6	减：坏账准备	1,705.99	0.00	-1,705.99	-100.00
7	应收账款净额	29,186.97	29,186.97	0.00	0.00
8	预付款项	3,640.00	3,640.00	0.00	0.00
9	应收利息	0.00	0.00	0.00	
10	应收股利	0.00	0.00	0.00	
11	其他应收款合计	457,452.62	452,896.53	-4,556.09	-1.00
12	减：坏账准备	4,556.09	0.00	-4,556.09	-100.00
13	其他应收款净额	452,896.53	452,896.53	0.00	0.00
14	存货合计	0.00	0.00	0.00	
15	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
16	存货净额	0.00	0.00	0.00	
17	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
18	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	
19	二、非流动资产合计	35,157.61	167,423.53	132,265.92	376.21
20	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
21	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	
22	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
23	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
25	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	
26	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
27	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
28	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
29	减：投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	
30	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
31	固定资产原值	160,467.98	170,543.00	10,075.02	6.28
32	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
33	设备类	160,467.98	170,543.00	10,075.02	6.28
34	土地类	0.00	0.00	0.00	
35	减：累计折旧	126,875.90	4,685.00	-122,190.90	-96.31
36	固定资产净值	33,592.08	165,858.00	132,265.92	393.74
37	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
38	设备类	33,592.08	165,858.00	132,265.92	393.74
39	土地类	0.00	0.00	0.00	
40	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
41	固定资产净额	33,592.08	165,858.00	132,265.92	393.74
42	在建工程	0.00	0.00	0.00	
43	工程物资	0.00	0.00	0.00	
44	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
45	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
46	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
47	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
48	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
49	无形资产合计	0.00	0.00	0.00	
50	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
51	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
52	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
53	开发支出	0.00	0.00	0.00	
54	商誉	0.00	0.00	0.00	
55	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
56	递延所得税资产	1,565.53	1,565.53	0.00	0.00
57	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
58	三、资产总计	9,081,789.83	9,214,055.75	132,265.92	1.46
59	四、流动负债合计	4,229,996.22	4,229,996.22	0.00	0.00
60	短期借款	0.00	0.00	0.00	
61	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
62	应付票据	0.00	0.00	0.00	
63	应付账款	111,902.00	111,902.00	0.00	0.00
64	预收款项	2,118,860.89	2,118,860.89	0.00	0.00
65	应付职工薪酬	1,291,648.77	1,291,648.77	0.00	0.00
66	应交税费	180,430.13	180,430.13	0.00	0.00
67	应付利息	0.00	0.00	0.00	
68	应付股利	0.00	0.00	0.00	
69	其他应付款	527,154.43	527,154.43	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

被评估单位：福建新大陆物业服务服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
70	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	
71	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
72	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
73	长期借款	0.00	0.00	0.00	
74	应付债券	0.00	0.00	0.00	
75	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
76	专项应付款	0.00	0.00	0.00	
77	预计负债	0.00	0.00	0.00	
78	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
79	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
80	六、负债总计	4,229,996.22	4,229,996.22	0.00	0.00
81	七、净资产（所有者权益）	4,851,793.61	4,984,059.53	132,265.92	2.73

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表3

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	8,560,908.72	8,560,908.72	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	应收票据	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收账款合计	30,892.96	29,186.97	-1,705.99	-5.52
	减：坏账准备	1,705.99		-1,705.99	-100.00
	应收账款净额	29,186.97	29,186.97	0.00	0.00
3-5	预付款项	3,640.00	3,640.00	0.00	0.00
3-6	应收利息	0.00	0.00	0.00	
3-7	应收股利	0.00	0.00	0.00	
3-8	其他应收款合计	457,452.62	452,896.53	-4,556.09	-1.00
	减：坏账准备	4,556.09		-4,556.09	-100.00
	其他应收款净额	452,896.53	452,896.53	0.00	0.00
3-9	存货合计	0.00	0.00	0.00	
	减：存货跌价准备	0.00		0.00	
	存货净额	0.00	0.00	0.00	
3-10	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3-11	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	
	流动资产合计	9,046,632.22	9,046,632.22	0.00	0.00

评估人员：姜煌彩、林海

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表3-1

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	0.00	0.00	0.00		
3-1-2	银行存款	8,502,716.60	8,502,716.60	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金	58,192.12	58,192.12	0.00	0.00	
合 计		8,560,908.72	8,560,908.72	0.00	0.00	

评估人员：姜煌彩、林海

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

[illegible]

被评估单位填表人：徐娉

填表日期: 2020年11月30日

评估人员：姜煌彩、林海

货币资金—其他货币资金评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-1-3

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：徐娉

填表日期: 2020年11月30日

评估人员：姜煌彩、林海

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-8
金额单位：人民币元

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	最后一次变动日期	账龄	账面余额	坏账准备	评估价值	增值率%	备注
1	5701会所POS机押金	押金	2020年12月	1年以内	1,000.00		1,000.00	0.00	
2	物业公司POS机押金	押金	2020年12月	1年以内	500.00		500.00	0.00	
3	朱元立	备用金	2019年3月	2-3年	343.23		343.23	0.00	
4	江滨新世纪花园业主	公摊电费	2020年12月	1年以内	239,901.53	2,399.02	239,901.53	0.00	
5	江滨新世纪花园业主	公摊水费	2020年12月	1年以内	46,937.34	469.37	46,937.34	0.00	
6	邹殊雯	往来款	2020年12月	1年以内	5,873.70	58.74	5,873.70	0.00	
7	赖崧弘	往来款	2020年12月	1年以内	5,873.26	58.73	5,873.26	0.00	
8	12#-3203陈龙	往来款	2020年12月	1年以内	5,656.11	56.56	5,656.11	0.00	
9	其他	单位往来	2020年12月	1年以内	11.39	0.11	11.39	0.00	
10	代扣社保	养老金	2020年12月	1年以内	6,352.00	63.52	6,352.00	0.00	
11	代扣社保	失业保险	2020年12月	1年以内	541.00	5.41	541.00	0.00	
12	代扣社保	医疗保险	2020年12月	1年以内	2,533.41	25.33	2,533.41	0.00	
13	代扣社保	代扣公积金	2020年12月	1年以内	6,216.00	62.16	6,216.00	0.00	
14	福州懿友之道信息科技有限公司	往来款	2020年12月	1年以内	22,350.00	223.50	22,350.00	0.00	
15	江滨新世纪花园业主	代垫水费	2020年12月	1年以内	113,363.65	1,133.64	113,363.65	0.00	
	其他应收款合计				457,452.62	4,556.09	457,452.62	0.00	
	减：坏账准备				4,556.09				
	减：评估风险损失						4,556.09		
	其他应收款净额				452,896.53		452,896.53	0.00	

被评估单位填表人：徐婷

填表日期：2020年11月30日

评估人员：姜煌彩、林海

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	
	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	
	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
	减：投资性房地产减值准备	0.00		0.00	
	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产原值	160,467.98	170,543.00	10,075.02	6.28
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设备类	160,467.98	170,543.00	10,075.02	6.28
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减：累计折旧	126,875.90	4,685.00	-122,190.90	-96.31
	固定资产净值	33,592.08	165,858.00	132,265.92	393.74
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设备类	33,592.08	165,858.00	132,265.92	393.74
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减：固定资产减值准备	0.00		0.00	
	固定资产净额	33,592.08	165,858.00	132,265.92	393.74
4-7	在建工程	0.00	0.00	0.00	
4-8	工程物资	0.00	0.00	0.00	

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4

被评估单位：福建新大陆物业服务服务有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-9	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
4-10	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
4-11	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	
	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
4-12	无形资产合计	0.00	0.00	0.00	
	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
4-13	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-14	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-15	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-16	递延所得税资产	1,565.53	1,565.53	0.00	0.00
4-17	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	35,157.61	167,423.53	132,265.92	376.21

评估人员：姜煌彩、林海

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司

表4-6
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计									
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-6-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	设备类合计	160,467.98	33,592.08	0.00	170,543.00	165,858.00	10,075.02	132,265.92	6.28	393.74
4-6-5	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-6-6	固定资产-车辆	20,310.00	16,041.45	0.00	140,000.00	140,000.00	119,690.00	123,958.55	589.32	772.74
4-6-7	固定资产-电子设备	140,157.98	17,550.63	0.00	30,543.00	25,858.00	-109,614.98	8,307.37	-78.21	47.33
4-6-8	固定资产—土地		0.00		0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-9	固定资产—船舶	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	固定资产合计	160,467.98	33,592.08	0.00	170,543.00	165,858.00	10,075.02	132,265.92	6.28	393.74
	减：固定资产减值准备		0.00				0.00	0.00		
	固定资产净额	160,467.98	33,592.08		170,543.00	165,858.00	10,075.02	132,265.92	6.28	393.74

评估人员：姜煌彩、林海

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：福建新大陆物业服务有限公司
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	移动厕所	2位	广州鼎申	台	2	2014年11月	2014年11月	9,540.00	286.20	1,000.00		1,000.00	249.41
2	热水器	RSJ-72/400XH	美的	台	1	2015年1月	2015年1月	13,500.00	405.00	400.00		400.00	-1.23
3	厨房设备	福建佳厨	福建佳厨	批	1	2015年3月	2015年3月	57,000.00	1,710.00	3,000.00		3,000.00	75.44
4	空调	KF-23GW/06WGA13	海尔	台	8	2015年5月	2015年5月	17,592.00	528.00	2,000.00		2,000.00	278.79
5	空调	KF-23GW/06WGA13	海尔	台	1	2015年5月	2015年5月	1,599.00	48.00	250.00		250.00	420.83
6	电脑	扬天M2200r-00	联想	台	1	2015年6月	2015年6月	2,800.00	83.80	400.00		400.00	377.33
7	一体机	HPM128FN	惠普	台	1	2015年6月	2015年6月	2,150.00	64.40	300.00		300.00	365.84
8	电脑	启天B4550	联想	台	1	2015年9月	2015年9月	2,600.00	78.20	400.00		400.00	411.51
9	电脑	启天B4550	联想	台	1	2015年9月	2015年9月	2,600.00	78.20	400.00		400.00	411.51
10	割草机	TU43	三菱	台	1	2015年11月	2015年11月	2,700.00	81.00	800.00		800.00	887.65
11	电脑	E5800/3.2G/500G/19	联想	台	1	2015年12月	2015年12月	3,400.00	101.80	400.00		400.00	292.93
12	电脑	3.2G/500G/19	组装	台	1	2016年5月	2016年5月	3,076.92	341.22	450.00		450.00	31.88
13	空调	KF-50GW/13NHA13	海尔	台	2	2016年6月	2016年6月	5,579.49	708.82	5,132.00	44	2,258.00	218.56
14	复印机	施乐S2011	施乐	台	1	2016年6月	2016年6月	3,418.80	434.22	3,009.00	44	1,324.00	204.91
15	服务器	PowerEdge T140		台	1	2020年12月	2020年12月	12,601.77	12,601.77	12,602.00	99	12,476.00	-1.00
	电子设备合计							140,157.98	17,550.63	30,543.00		25,858.00	47.33
	减：电子设备减值准备								0.00				
	电子设备净额							140,157.98	17,550.63	30,543.00		25,858.00	47.33

被评估单位填表人：徐姆

填表日期：2020年11月30日

评估人员：姜煌彩、林海

流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表5

被评估单位：福建新大陆物业服务服务有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	0.00	0.00	0.00	
5-2	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
5-3	应付票据	0.00	0.00	0.00	
5-4	应付账款	111,902.00	111,902.00	0.00	0.00
5-5	预收款项	2,118,860.89	2,118,860.89	0.00	0.00
5-6	应付职工薪酬	1,291,648.77	1,291,648.77	0.00	0.00
5-7	应交税费	180,430.13	180,430.13	0.00	0.00
5-8	应付利息	0.00	0.00	0.00	
5-9	应付股利（应付利润）	0.00	0.00	0.00	
5-10	其他应付款	527,154.43	527,154.43	0.00	0.00
5-11	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	
5-12	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
流动负债合计		4,229,996.22	4,229,996.22	0.00	0.00

评估人员：姜煌彩、林海

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位：福建新大陆物业服务服务有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	吴才念	2017年5月	往来款	1,887.10	1,887.10	
2	黄梅	2018年8月	往来款	2.03	2.03	
3	周建明	2016年6月	往来款	286.85	286.85	
4	孙阳	2016年6月	往来款	2,262.22	2,262.22	
5	陈晓勇	2016年6月	往来款	169.37	169.37	
6	许江星	2016年12月	往来款	348.39	348.39	
7	邓伟	2018年7月	往来款	1,456.44	1,456.44	
8	其他	2020年12月	往来款	3,095.23	3,095.23	
9	黄美红	2019年6月	往来款	1,102.61	1,102.61	
10	郑坚云	2019年6月	往来款	649.60	649.60	
11	保险转存	2020年12月	往来款	4,470.00	4,470.00	
12	江滨新世纪花园业主	2020年9月	代垫电费	72,501.70	72,501.70	
13	江滨新世纪花园业主	2020年12月	装修保证金	254,000.00	254,000.00	
14	江滨新世纪花园业主	2020年12月	水费预存金	62,302.46	62,302.46	
15	江滨新世纪花园业主	2020年12月	水电周转金	6,033.97	6,033.97	
16	黄梅	2020年12月	往来款	608.33	608.33	
17	移动公司机房	2020年12月	往来款	41,522.68	41,522.68	
18	联通机房	2020年12月	往来款	46,847.92	46,847.92	
19	魏宁	2020年12月	往来款	5,795.31	5,795.31	
20	尚琼琼	2020年12月	往来款	9,969.24	9,969.24	
21	杨帆	2020年12月	往来款	11,842.98	11,842.98	
	合 计			527,154.43	527,154.43	

评估人员：姜煌彩、林海

被评估单位填表人：徐婷

填表日期：2020年11月30日

福建新大陆地产有限公司股权评估项目

收益法评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司

企业价值评估预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司						金额单位：人民币万元	
项 目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续年度	
一、营业收入	842.62	851.02	855.22	859.42	863.70	863.70	863.70
减：营业成本	558.70	572.98	588.10	604.06	620.86	620.86	620.86
税金及附加	5.27	5.29	5.29	5.29	5.30	5.30	5.13
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	157.50	165.08	173.08	181.50	189.89	189.89	195.59
财务费用							
资产减值损失							
加：投资收益							
二、营业利润	121.15	107.67	88.74	68.56	47.65	47.65	42.12
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三、息税前利润	121.15	107.67	88.74	68.56	47.65	47.65	42.12
减：所得税	30.29	26.92	22.19	17.14	11.91	11.91	10.53
四、息前税后净利润	90.86	80.75	66.56	51.42	35.74	35.74	31.59
加：折旧摊销	1.23	2.06	3.01	3.93	4.52	4.52	10.22
减：资本性支出	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	12.71
营运资本增加额	57.88	3.99	2.00	2.00	2.04	2.04	0.00
五、企业自由现金流量	29.21	73.82	62.57	48.35	33.22	33.22	29.10
六、折现率	10.82%	10.82%	10.82%	10.82%	10.82%	10.82%	10.82%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	4.50	
折现系数	0.9499	0.8572	0.7735	0.6980	0.6298	0.6298	5.8207
折现值	27.75	63.28	48.40	33.75	20.92	20.92	169.38
七、企业自由现金流折现值	363.48						
加：溢余资产	162.77						
非经营性资产价值	-7.27						
八、企业整体价值	518.98						
减：有息债务	0.00						
九、股东全部权益价值	518.98						

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司

营业收入预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

类别	产品	项目	历史年度				预测年度				
			2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
主营业务收入	高层住宅	物业面积（平方米）	158,881.37	160,678.21	174,386.97	174,386.97	189,678.62	189,678.62	189,678.62	189,678.62	189,678.62
		服务单价（元/平方米/月）	2.15	2.15	2.15	1.96	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
		服务收入（万元）	409.91	414.55	449.92	409.17	489.37	489.37	489.37	489.37	489.37
	低密度住宅	物业面积（平方米）	26,101.94	25,403.24	37,413.33	37,413.33	37,413.33	37,413.33	37,413.33	37,413.33	37,413.33
		服务单价（元/平方米/月）	4.60	4.60	5.18	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
		服务收入（万元）	144.08	140.23	232.79	206.52	206.52	206.52	206.52	206.52	206.52
	商业物业	物业面积（平方米）	453.14	659.22	1,598.65	1,598.65	5,071.36	5,071.36	5,071.36	5,071.36	5,071.36
		服务单价（元/平方米/月）	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
		服务收入（万元）	2.50	3.64	8.82	8.82	27.99	27.99	27.99	27.99	27.99
	车位	车位个数（个）		356.00	620.00	921.00	950.00	1,050.00	1,100.00	1,150.00	1,201.00
服务单价（元/个/月）		#DIV/0!	69.66	69.46	52.06	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
服务收入（万元）		0.00	29.76	51.68	57.53	79.80	88.20	92.40	96.60	100.88	
其他业务收入	小计	万元	556.50	588.17	743.21	682.05	803.69	812.09	820.49	824.77	
	停车费		40.58	32.23	28.51	38.25	38.25	38.25	38.25	38.25	
	管理服务费		1.05	6.27	0.90	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	
	其他		-	0.04	5.15	-					
合计				-	-						
	小计		41.63	38.53	34.56	38.94	38.93	38.93	38.93	38.93	
			598.13	626.71	777.76	720.98	842.62	851.02	855.22	863.70	

营业成本预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

类别	项目名称	历史年度				预测年度				
		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
主营业务成本	直接人工	349.06	278.22	277.65	275.68	289.38	303.66	318.78	334.74	351.54
	办公费	12.90	12.40	13.00	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80
	劳动保护费	0.05	3.14	1.89	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18
	绿化费	21.21	26.41	28.53	30.04	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24
	设备检验费	4.49	4.49	14.80	25.62	29.76	29.76	29.76	29.76	29.76
	保洁服务费	33.01	102.49	93.17	85.06	99.72	99.72	99.72	99.72	99.72
	修理费	14.09	53.26	60.36	73.76	73.76	73.76	73.76	73.76	73.76
	生活垃圾清理费	9.37	8.85	10.58	10.18	10.18	10.18	10.18	10.18	10.18
	四害消杀费	4.43	4.19	4.19	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33
	折旧费	4.00	1.25	1.18	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他费用	1.48	6.54	3.01	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	
	小计	454.09	501.26	508.35	526.38	558.70	572.98	588.10	604.06	620.86
其他业务成本		-	-	0.00	0.00					
		-	-	-	-					
		-	-	-	-					
		-	-	-	-					
	小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计		454.09	501.26	508.35	526.38	558.70	572.98	588.10	604.06	620.86

税金及附加预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

[illegible]

管理费用预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项 目	历史年度				预测年度				
		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	职工薪酬	63.38	77.33	96.95	128.39	134.85	141.60	148.65	156.15	163.95
2	办公费	3.62	3.26	2.91	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
3	房租物业费	1.27	2.05	1.55	26.84	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70
4	中介机构费	0.00	0.75	1.04	1.04	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
5	业务招待费	0.00	0.07	0.62	5.48	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
6	折旧、摊销费	3.36	2.29	1.91	0.91	1.23	2.06	3.01	3.93	4.52
7	其他	1.89	0.64	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
合 计		73.53	86.38	105.98	168.25	157.50	165.08	173.08	181.50	189.89

折旧及摊销表

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司				评估基准日：2020年12月31日					金额单位：人民币万元				
序号	固定资产类别	账面原值	账面净值	未来年度预测					2025年				
				2021年	2022年	2023年	2024年						
一、存量固定资产													
1	房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
2	机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
3	运输车辆	2.03	1.60	0.39	0.39	0.39	0.39	0.36	0.00	0.00			
4	电子设备	14.02	1.76	0.36	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24			
固定资产折旧小计		16.05	3.36	0.75	0.64	0.64	0.64	0.61	0.24	0.24			
二、在建工程、工程物资转固													
1	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
2	工程物资												
在建工程、工程物资之折旧小计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三、新增固定资产													
1	房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
2	机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
3	运输车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
4	电子设备	25.00	25.00	0.48	1.43	2.38	3.33	4.28	4.28	4.28			
新增固定资产的折旧小计		25.00	25.00	0.48	1.43	2.38	3.33	4.28	4.28	4.28			
四、无形资产													
1	土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
2	软件	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
3	专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
无形资产摊销额小计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
五、长期待摊费用													
1	装修费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
2	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
3													
长期待摊费用的摊销额小计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
折旧及摊销（成本费用分配）													
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年					
折旧摊销额合计				1.23	2.06	3.01	3.93	4.52					
其中：营业成本				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
其中：销售费用				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
其中：管理费用				1.23	2.06	3.01	3.93	4.52	4.52				

资本性支出预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

序号	资本性支出 (不含税)	预测期				
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	房屋建筑物					
2	机器设备					
3	运输车辆					
4	电子设备	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	合计	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

营运资金预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

项目	基准日营运资金	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	稳定年度
营业收入		842.62	851.02	855.22	859.42	863.70	863.70
营运资金需要量	343.06	400.94	404.93	406.93	408.93	410.97	410.97
需追加的营运资金		57.88	3.99	2.00	2.00	2.04	0.00

基准日营运资金

项 目	基准日账面值	评估值	溢余资产	有息债务	股权投资	非经营性资产及负债	调整后评估值
流动资产：							
货币资金	856.09	856.09	162.77			0.00	693.32
交易性金融资产	0.00	0.00				0.00	0.00
应收票据	0.00	16.74				0.00	16.74
应收账款	2.92	2.92				0.00	2.92
预付款项	0.36	0.36				0.00	0.36
其他应收款	45.29	45.29				45.29	0.00
流动资产合计	904.66	921.41	162.77	0.00	0.00	45.29	713.35
流动负债：							
应付账款	11.19	11.19				0.00	11.19
预收款项	211.89	211.89				0.00	211.89
应付职工薪酬	129.16	129.16				0.00	129.16
应交税费	18.04	18.04				0.00	18.04
其他应付款	52.72	52.72				52.72	0.00
流动负债合计	423.00	423.00	0.00	0.00	0.00	52.72	370.28

非经营性资产及负债明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务服务有限公司				金额单位：人民币万元		
序号	科目名称/明细表序号	欠款单位	业务内容	账面价值	评估价值	备 注
非经营性资产及负债净额						
一	非经营性资产			45.45	45.45	
(一)	其他应收款			45.29	45.29	
(二)	递延所得税资产			0.16	0.16	未纳入盈利预测
二	非经营性负债			52.72	52.72	
(一)	其他应付款			52.72	52.72	

折现率计算表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：福建新大陆物业服务股份有限公司

折现率参数		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
折现率即加权平均资本成本	$WACC=K_e \times E/(D+E) + K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$	10.82%	10.82%	10.82%	10.82%	10.82%
权益资本成本	$K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$	11.66%	11.66%	11.66%	11.66%	11.66%
无风险报酬率	R_f	3.14%	3.14%	3.14%	3.14%	3.14%
无财务杠杆的Beta	β_U	0.9995	0.9995	0.9995	0.9995	0.9995
有财务杠杆的Beta	$\beta_L = (1 + (1-T) \times D/E) \times \beta_U$	1.0858	1.0858	1.0858	1.0858	1.0858
所得税税率	T	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
市场风险溢价	RP_m	6.93%	6.93%	6.93%	6.93%	6.93%
企业特定风险调整系数	R_c	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
目标企业资本结构	D/E	11.51%	11.51%	11.51%	11.51%	11.51%
	$E/(D+E)$	89.68%	89.68%	89.68%	89.68%	89.68%
	$D/(D+E)$	10.32%	10.32%	10.32%	10.32%	10.32%
债务资本成本	K_d	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%