

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建漳龙集团有限公司  
拟股权转让涉及漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益项目  
资产评估报告

厦均和资评报字（2022）第 161 号

厦门均和房地产土地评估咨询有限公司

2022 年 10 月 25 日

**福建漳龙集团有限公司**  
**拟股权转让涉及漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益项目**  
**资产评估报告**  
**目 录**

声明 .....	1
资产评估报告摘要.....	3
<b>资产评估报告（正文）</b>	
一、委托人、被评估单位和资产委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	23
十、评估结论 .....	25
十一、特别事项说明 .....	27
十二、资产评估报告使用限制说明.....	30
十三、评估报告日 .....	31
十四、签名盖章.....	31

**资产评估报告附件**

- 附件一、各项资产评估结论汇总清单
- 附件二、其它与评估有关的文件

## 声明

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

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

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

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

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

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

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

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

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评

估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

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

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

## 福建漳龙集团有限公司 拟股权转让涉及漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益项目 资产评估报告摘要

### 一、委托人、被评估单位和资产委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

委托人：福建漳龙集团有限公司

被评估单位：漳州鑫信建设投资有限公司

资产委托合同约定的其他资产评估报告使用人：除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为所需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的：本次评估目的是为福建漳龙集团有限公司拟股权转让涉及的漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益项目提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：评估对象为漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益。评估范围为截止 2022 年 08 月 31 日漳州鑫信建设投资有限公司的全部资产和负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2022 年 08 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法、收益法

### 七、评估结论：

本次评估评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，漳州鑫信建设投资有限公司资产总账面价值38,284.67万元，评估价值40,761.57万元，增值额2,476.90万元，增值率6.47%；负债账面价值9,318.25万元，评估价值9,318.25万元，无增减值；净资产账面价值 28,966.42万元；评估价值31,443.32万元，增值额2,476.90万元，增值率8.55%。

资产评估结果用表格列示如下：

金额单位：万元

项 目		账面价值	评估值	增值额	增值率 (%)
		A	B	C= B-A	$D=C/A \times 100\%$
流动资产	1	10,641.38	10,641.38	-	-
非流动资产	2	27,643.29	30,120.19	2,476.90	8.96
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				

长期股权投资	5	24,522.96	26,661.96	2,139.00	8.72
投资性房地产	6	3,089.35	3,421.06	331.71	10.74
固定资产	7	11.70	17.89	6.19	52.91
无形资产	8				
长期待摊费用	9	19.28	19.28		
开发支出	10				
商誉	11				
递延所得税资产	12				
其他非流动资产	13				
<b>资产总计</b>	<b>14</b>	<b>38,284.67</b>	<b>40,761.57</b>	<b>2,476.90</b>	<b>6.47</b>
流动负债	15	4,804.78	4,804.78	-	-
非流动负债	16	4,513.47	4,513.47	-	-
<b>负债总计</b>	<b>17</b>	<b>9,318.25</b>	<b>9,318.25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>18</b>	<b>28,966.42</b>	<b>31,443.32</b>	<b>2,476.90</b>	<b>8.55</b>

按照上述评估结果，股东全部权益价值为人民币叁亿壹仟肆佰肆拾叁万叁仟贰佰元整（RMB 31,443.32 万元）。

本评估结果体现的是股东全部权益价值，未考虑流动性对评估对象价值的影响。

#### 八、评估结论使用有效期：

本评估报告有效期为一年，即自 2022 年 08 月 31 日至 2023 年 08 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文[厦均和资评报字（2022）第 161 号]，但未包括有关事项说明，使用人应特别关注报告正文中的特别事项说明。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

**福建漳龙集团有限公司**  
**拟股权转让涉及漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益项目**  
**资产评估报告正文**

厦均和资评报字（2022）第 161 号

**福建漳龙集团有限公司：**

厦门均和房地产土地评估咨询有限公司接受福建漳龙集团有限公司的委托，根据国家有关法理、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，持有资产基础法和收益法的资产评估方法，对福建漳龙集团有限公司拟股权转让所涉及的漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益价值进行了评估工作，确定了企业的股东全部权益价值。被评估单位对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。我司评估人员按照必要的评估程序，对评估标的漳州鑫信建设投资有限公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证。对该企业在 2022 年 08 月 31 日所表现的公允价值作出了客观反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托人、被评估单位和资产委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

1、委托人：福建漳龙集团有限公司

公司基本情况

统一社会信用代码：913506007297104295

住 所：福建省漳州市芗城区胜利东路 3 号漳州发展广场 16、17 层

法定代表人：吴子毅

注册资本：382850 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2001 年 07 月 11 日

营业期限：自 2001 年 07 月 11 日至 2051 年 06 月 11 日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；招投标代理服务；工程管理服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；五金产品批发；五金产品零售；日用家电零售；家用电器销售；机械电气设备销售；建筑材料销售；包装材料及制品销售；建筑陶瓷制品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；纸制品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；玩具销售；礼品花卉销售；体育用品及器材批发；灯具销售；畜牧渔业饲料销售；金属材料销售；有色

金属合金销售；金银制品销售；水泥制品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；  
润滑油销售；非金属矿及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；炼焦；石  
油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；金属链条及其他金属制品销售；技  
术进出口；进出口代理；货物进出口（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、被评估单位：漳州鑫信建设投资有限公司

### 公司基本情况

统一社会信用代码：91350600156516492C

住 所：福建省漳州市芗城区腾飞路 372 号嘉华大厦 4 楼

法定代表人：石宝生

注册资本：叁亿元整

实收资本：贰亿柒仟元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1995 年 03 月 25 日

营业期限：自 1995 年 03 月 25 日 至 无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；物业管理；建筑  
材料销售。（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）

## 3、委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人：除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次  
目的相关经济行为所需要使用本报告的其他评估报告使用人。

## 4、被评估企业历史沿革及财务状况

### 1) 企业历史沿革

漳州鑫信建设投资有限公司（曾用名：漳州鑫信房地产开发有限公司）成立于 1995  
年 03 月 25 日，是漳州投资集团有限公司和漳州市融资担保有限公司共同出资成立的有  
限公司。公司注册资本 10,000.00 万元，实收资本 7,075.44 万元，经漳州承信会计师  
事务所有限责任公司出具漳承会验字【2017）第 020 号验资报告验证。

经增资及多次股权转让，公司注册资本 10,000.00 万元增加至 30,000.00 万元，实  
收资本从 7075.44 万元增加至 27,000.00 万元，增资未经会计师事务所验证。截止评估  
基准日 2022 年 08 月 31 日股东如下

股东名称	按注册资本出资额 (万元)	实际到资额 (万元)	股权比例 (%)
------	------------------	---------------	-------------

福建漳龙集团有限公司	30,000.00	27,000.00	100
<b>合计</b>	<b>30,000.00</b>	<b>27,000.00</b>	<b>100</b>

2) 企业财务状况

企业于 2019-2022 年 08 月 31 日的资产、负债状况及经营业绩概况见下表:

资产财务状况表

单位: 人民币元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 08 月 31 日
<b>流动资产</b>	95,210,224.39	53,149,893.17	65,020,003.71	106,413,772.70
其中: 货币资金	35,293,323.57	19,536,413.31	43,695,707.99	75,422,156.49
应收账款	2,809,000.00	1,500,000.00	1,005,400.00	302,035.80
预付账款	0.00	0.00	0.00	194,622.00
其他应收款	15,976,233.09	550,853.87	20,373,309.17	30,480,671.86
存 货	39,589,975.12	31,562,625.99	0.00	0.00
其他流动资产	1,541,692.61	0.00	14,286.55	14,286.55
<b>非流动资产</b>	133,230,646.92	213,537,341.11	263,203,248.74	276,432,906.40
其中: 长期股权投资	114,044,970.00	194,791,940.00	213,346,970.00	245,229,570.00
投资性房地产	0.00	0.00	49,784,742.19	30,893,530.64
固定资产	18,801,185.90	18,585,234.39	62,418.60	117,035.79
长期待摊费用	384,491.02	160,166.72	9,117.95	192,769.97
<b>资产总额</b>	<b>228,440,871.31</b>	<b>266,687,234.28</b>	<b>328,223,252.45</b>	<b>382,846,679.10</b>
<b>负债总额</b>	<b>104,032,842.05</b>	<b>64,040,638.81</b>	<b>59,581,907.43</b>	<b>93,182,489.53</b>
<b>所有者权益</b>	<b>124,408,029.26</b>	<b>202,646,595.47</b>	<b>268,641,345.02</b>	<b>289,664,189.57</b>
<b>年 度</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2020 年度</b>	<b>2021 年度</b>	<b>2022 年 1-8 月</b>
营业收入	19,446,630.94	29,746,229.57	10,852,118.86	77,090,668.50
利润总额	13,068,583.45	10,199,01.86	5,148,302.30	22,727,000.27
净利润	9,807,637.56	8,238,566.21	4,073,502.63	20,899,344.55
审计机构	华兴会计师事务所 (特殊普通合伙) 漳州分所	华兴会计师事务所 (特殊普通合 伙)漳州分所	致同会计师事务 所(特殊普通合 伙)	致同会计师事务 所(特殊普通合 伙)

(注: 以上 2019-2022 年 1-8 月财务数据摘自企业已经审计的会计报表。)

3) 企业主要经营情况：企业目前主要经营以自有资金从事投资活动；工程管理服务  
 等。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用人：除委托人外，国家法律、法规规定为实现本  
 次目的相关经济行为所需要使用本报告的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据福建漳龙集团有限公司董事会会议纪要【2022】12号文件，本次评估目的福建  
 漳龙集团有限公司拟股权转让涉及的漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益项目提  
 供价值参考依据。不作为其他任何目的、其他用途使用，亦不得拆零使用。本评估报告  
 只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构  
 无关。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 根据福建漳龙集团有限公司的委托，本次评估对象为漳州鑫信建设投资有限  
 公司股东全部权益。

(二) 评估范围具体包括：

1、评估范围为截止 2022 年 08 月 31 日漳州鑫信建设投资有限公司的全部资产和负  
 债。

单位：人民币元

资 产	金 额
<b>一、流动资产合计：</b>	<b>106,413,772.70</b>
货币资金	75,422,156.49
应收账款	302,035.80
预付账款	194,622.00
其他应收款	30,480,671.86
其他流动资产	14,286.55
<b>二、非流动资产合计：</b>	<b>276,432,906.40</b>
长期股权投资	245,229,570.00
投资性房地产	30,893,530.64
固定资产合计	117,035.79
固定资产原价	458,659.03
减：累计折旧	341,623.24
固定资产净值	117,035.79
长期待摊费用	192,769.97
<b>资产总计</b>	<b>382,846,679.10</b>
<b>三、流动负债合计：</b>	<b>48,047,771.12</b>
应付账款	2,743,282.19
预收账款	93,257.14
应付职工薪酬	278,477.97

应交税费	34,630,055.01
其他应付款	8,414,279.12
一年内到期的非流动负债	624,556.83
其他流动负债	1,263,862.86
<b>四、非流动负债</b>	<b>45,134,718.41</b>
长期借款	37,900,000.00
递延所得税负债	7,234,718.41
<b>负债合计</b>	<b>93,182,489.53</b>
<b>净资产合计</b>	<b>289,664,189.57</b>

如上表，实际纳入本次评估范围的是：资产总计382,846,679.10元，负债总计93,182,489.53元，净资产289,664,189.57元。

上述评估对象和范围与拟实施的拟股权转让行为涉及的资产对象和范围一致，与本公司提供的2022年08月31日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的模拟财务报表（致同审字（2022）第350C025228号）一致，我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

## 2、企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

本部企业账面没有无形资产，未记录的无形资产为企业1个资质证书（建筑业企业资质）。

## 3、企业申报的账外资产的类型、数量

根据漳州鑫信建设投资有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与拟实施的拟股权转让行为涉及的资产对象和范围一致。

（四）账面资产没有根据以往资产评估结论进行过调账。

（五）本次评估前不存在不良资产核销或者资产剥离行为。

（六）本部主要资产概况

1、货币资金，具体是银行存款。

2、各往来款项，具体是应收账款（咨询服务费及租金）、预付账款（租金）及其他应收款（代垫薪酬等、房租履约保证金、借款、投标保证金等）。

3、其他流动资产：主要为应交其他税费。

4、公司实物资产为投资性房地产及固定资产：投资性房地产（位于鑫园小区附属楼01号（店面）等13套店面、办公、车库、住宅的房地产）、车辆（DS 5LS汽车）、电子设备（电脑、投影仪、索尼摄像机、空调3匹、多功能打印一体机夏普等）。

### （七）长期股权投资公司资产状况

企业旗下长期股权投资有四家，分别为漳州学鑫建设投资有限公司、漳州源鑫建设投资有限公司、南靖县联鑫建设投资有限公司及漳州和易鑫商贸有限公司。

#### 1、长期股权投资公司-漳州学鑫建设投资有限公司

主要资产除货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及其他流动资产（为待抵扣进项税）外，还包括电子设备、其他非流动资产（具体为龙文区学校基础设施组团建设工程PPP项目）。

电子设备共计28台，主要为电脑、办公桌椅、夏普复合机、格力挂式空调及投影仪等。

#### 2、长期股权投资公司-漳州源鑫建设投资有限公司

主要资产除货币资金、应收账款、其他应收款其他流动资产（进项税额待抵扣增值税及企业所得税）外，还包括电子设备及其他非流动资产（漳州市芗城区城中村与农村生活污水收集与处理PPP项目工程结算）。

电子设备共计6台，主要为组装电脑及打印机等。

#### 3、长期股权投资公司-南靖县联鑫建设投资有限公司

主要资产除货币资金、预付账款及其他流动资产（进项税额待抵扣增值税及税控系统技术维护费可抵减增值税）外，还包括电子设备及其他非流动资产（S318(联十四)线靖城棋盘社至牛崎头段公路工程PPP项目）。

电子设备共计29台，主要为笔记本电脑、投影仪、打印复印一体机、格力空调、台式电脑、洗衣机等。

#### 4、长期股权投资公司-漳州和易鑫商贸有限公司

主要资产除货币资金、应收账款、预付账款、存货及其他流动资产（留抵税额）外，还包括电子设备。

存货为商品混凝土，数量 10,231.00 m<sup>3</sup>。

电子设备共计9台，主要为三星组装电脑、针式打印机、联想一体机、飞利浦组装电脑及办公桌等。

（七）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中企业 2019 年度的各项资产和负债账面价值摘自华兴会计师事务所

(特殊普通合伙)漳州分所出具华兴所漳会审字(2020)第023号审计报告中数据、2020年度的各项资产和负债账面价值摘自华兴会计师事务所(特殊普通合伙)漳州分所出具华兴所漳会审字(2021)第21004810118号审计报告中数据、2021年2022年1-8月的各项资产和负债账面价值摘自致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具致同审字(2022)第350C025228号审计报告中数据,除此之外,未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型

1、本企业价值评估所选取的价值类型为:市场价值类型。

2、价值定义表述:所谓市场价值,是指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。就资产评估所言,公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方,且地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度,资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易所评定估算的价值。

3、价值类型选取的理由及依据:根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况,确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估的评估基准日为2022年08月31日。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估对象价格的确定、评估参数的选取等,均以该日之企业内部财务等相关资料、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规,以及在评估中参考的文件资料主要有:

##### (一)经济行为依据

福建漳龙集团有限公司董事会会议纪要【2022】12号文件;

##### (二)法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改(中华人民共和国公司法)的决定》第四次修正);

2、国务院令【1991】第91号《国有资产评估管理办法》;

- 3、财政部令【2002】第 14 号关于颁发《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，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正）；
- 5、《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 财政部；
- 6、2005 年 8 月 25 日国务院国资委令第 12 号文《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 7、国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 8、国务院国资委国资发产权[2014]95 号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令[2016]第 32 号）；
- 10、《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）；
- 11、《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）；
- 12、其他法律法规。

（三）准则依据：

- 1、《资产评估准则—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—无形资产》（中评协【2017】37 号）
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36 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——机器设备》（中评协【2017】39 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 10、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38 号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；

- 13、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 16、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 17、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 18、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。

（四）资产权属依据：

- 1、营业执照、企业章程、验资报告等；
- 2、车辆行驶证；
- 3、《不动产权证》（闽（2020）漳州市不动产权第0007747-752、第0007754-758号、闽[2022]漳州市不动产权第0017409号、闽（2022）漳州市不动产权第0018539号）；
- 4、经被评估单位确认的资产评估申报表等，
- 5、其他相关证明资料。

（五）评估取价依据

- 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、企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
- 3、评估人员实地勘察、调查所获取的评估对象所在区域的自然因素、交通条件、环境因素、基础设施状况，以及评估对象宗地个别条件资料；
- 4、《汽贸商情》；
- 5、《计算机市场》；
- 6、《中国电子商情》；
- 7、中国人民银行近期公布的存贷款基准利率的通知；
- 8、《资产评估常用数据与参数手册》。
- 9、wind 资讯金融终端；
- 10、其他有关参考资料。

## 七、评估方法

（一）资产评估基本方法：市场法、收益法和资产基础法。

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况

等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。资产评估方法主要有下面三种：

1、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。

市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

市场法的应用前提：

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 存在必要数量的相同或类似的参照企业；
- (3) 参照企业与被评估企业的价值影响因素明确且可以量化，相关资料可以搜集。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

2、收益法，是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——从资产的预期获利能力的角度评价资产，有利于为投资者进行投资预期和判断提供参考依据，它主要适应于对未来预期收益能力能做出相对准确和可靠估计的企业，不太适合收益能力受政策或政府调节影响大的企业估价。

收益法适用条件：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

运用收益法进行企业价值评估，应当从委托人或相关当事方获取被评估企业未来经营状况和收益状况的预测，并进行必要的分析、判断和调整，确信相关预测的合理性。

3、资产基础法，资产基础法是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

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

(二) 评估方法的选用

本次评估未选用交易案例比较法，主要原因为：截止评估基准日，依据现有的已知信息渠道无法查询、收集类似交易案例。因此，无法采用交易案例比较法进行评估。

本次评估未选用上市公司比较法主要原因为：被评估企业与上市公司在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、经营风险、财务风险等价值影响因素难于确定和量化。故无法采用上市公司比较法进行评估。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法；根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件，故此次评估选用资产基础法及收益法进行评估，综合分析确定评估结论。

### **资产基础法评估**

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

#### **（一）流动资产：**

（1）货币资金：对于银行存款核查，在核实账面数、银行对账单余额的基础上，按核实后的数额为评估值。

（2）应收账款（预付账款、其他应收款）：在查证被评估单位提供的入账依据基础上，采用账龄分析法分析、判断其收回可能性，重点审查大笔金额重点客户确认其金额，其中对大笔的往来进行询证，未取得询证函的则对未回函的单位及个人实施了未回函替代程序（通过核实主要款项的记账凭证和往来记录），在核实的基础上主要通过判断其形成取得权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

（3）其他流动资产：系为应交其他税费，借助历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户确定评估值。

#### **（二）非流动资产：**

长期股权投资

该公司的长期股权投资有四家，分别为漳州学鑫建设投资有限公司、漳州源鑫建设投资有限公司、南靖县联鑫建设投资有限公司及漳州和易鑫商贸有限公司。长投股权投资明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值（元）
1	漳州学鑫建设投资有限公司	2021.7	55	59,382,600.00
2	漳州源鑫建设投资有限公司	2018.1	97	118,184,800.00
3	南靖县联鑫建设投资有限公司	2017.12	89	57,662,170.00
4	漳州和易鑫商贸有限公司	2019.3	100	10,000,000.00
	合计			245,229,570.00

#### I、漳州学鑫建设投资有限公司

公司成立于 2021 年 07 月 09 日，公司是漳州鑫信建设投资有限公司的控股公司，统一社会信用代码 91350603MA8TJTOMOB，公司类型有限责任公司（国有控股），注册地址福建省漳州市龙文区北环城路 157 号漳州瑞景城商场 402-406 室，法定代表人：陈长松，公司注册资本伍仟万元整，营业期限 2021 年 07 月 09 日至 2041 年 07 月 08 日，主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；公共事业管理服务；物业管理（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）。

至本次评估基准日 2022 年 08 月 31 日，公司的资产总额 166,682,930.35 元，负债总额 57,476,502.61 元，净资产 109,206,427.74 元。

主要资产情况：漳州学鑫建设投资有限公司主要从事工程管理服务，具体参与筹建龙文区通源学校（预计 2023 年 10 月完工）、龙文区龙溪学校（预计 2023 年 9 月完工）、龙文区实验小学（预计 2024 年 6 月完工）、龙文区丹霞小学（现土地尚未征迁，预计 2024 年初开工，2025 年底完工），该项目总投资 109998.33 万元，其中建筑安装工程费 94768.07 万元，工程建设其他费 4634.44 万元，基本预备费 4970.13 万，建设期利息 5625.69 万元。截止评估基准日，该项目未完工。

根据有关规定，结合被投资单位的具体情况分别采用与之相匹配的评估方法。首先需了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重，再根据不同情况进行评估。评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和经营状况进行了核实，并查阅了投资协议、会计报表、营业执照、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。本次对评估基准日的长期股权投资公司采用收益法和资产基础法进行评估，然后将被评估单位评估基准日的净资产评估

值乘以占股比例计算确定评估值。

## II、漳州源鑫建设投资有限公司

公司成立于 2018 年 09 月 03 日，是漳州鑫信建设投资有限公司的控股公司，统一社会信用代码 91350602MA3225R19H，公司类型为其他有限责任公司，注册地址：福建省漳州市芗城区县后路 6 号 603 室，法定代表人：石宝生，公司注册资本伍仟万元整，营业期限 2018 年 09 月 03 日至 2038 年 09 月 02 日，主要经营范围：对建筑业的投资；对水利、环境和公共设施管理业的投资；污水处理及其再生利用；城市排水设施管理服务；其他市政公共设施管理服务；建材批发。

至本次评估基准日 2022 年 08 月 31 日，公司的资产总额 343,188,985.76 元，负债总额 220,017,063.10 元，净资产 123,171,922.66 元。

主要资产情况：漳州源鑫建设投资有限公司主要从事污水处理及其再生利用；城市排水设施管理服务，参与了漳州市芗城区城中村与农村生活污水收集与处理 PPP 项目工程建设，该项目总投资估算 39573.30 万元，其中建安工程费用约 34994.00 万元（其中管网投资费用约 21944.00 万元），管网配套设施费用约 3392.20 万元，污水站投资费用约 9657.80 万元，工程建设其他费用约 2694.85 万元，预备费用约 1884.44 万元，建设管网总长度为 738.00km，总设计处理水量达 6690m<sup>3</sup>/d；出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》，截止评估基准日，该项目已完工。

根据有关规定，结合被投资单位的具体情况分别采用与之相匹配的评估方法。首先需了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重，再根据不同情况进行评估。评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和经营状况进行了核实，并查阅了投资协议、会计报表、营业执照、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。本次对评估基准日的长期股权投资公司采用收益法和资产基础法进行评估，然后将被评估单位评估基准日的净资产评估值乘以占股比例计算确定评估值。

## III、南靖县联鑫建设投资有限公司

公司成立于 2017 年 12 月 07 日，公司是漳州鑫信建设投资有限公司的控股公司，统一社会信用代码 91350627MA2YYKUN0X，公司类型为其他有限责任公司，注册地址：福建省漳州市南靖县靖城镇靖城村 319 线 149 号，法定代表人：石宝生，公司注册资本

4000 万元，营业期限 2017 年 12 月 07 日 至 2037 年 12 月 06 日，主要经营范围：公路工程、市政道路工程、隧道和桥梁工程、水利水电工程、架线及设备工程、管道工程、房屋建筑工程设计与施工（凭资质证书开展经营活动）；管道和设备安装；对建筑业的投资；建筑材料（危险化学品除外）销售。

至本次评估基准日 2022 年 08 月 31 日，公司的资产总额 259,690,579.97 元，负债总额 207,397,735.50 元，净资产 52,292,844.47 元。

主要资产情况：南靖县联鑫建设投资有限公司主要从事路工程、市政道路工程，本次参与 S318(联十四)线靖城棋盘社至牛崎头段公路工程 PPP 项目，根据漳州市交通运输局文件漳交总工【2020】6 号批复，该项目为一期项目，初步设计概算投资为 28950.69 万元，其他建安费用 17556.34 万元，该项目开工日期为 2020 年 12 月 17 日，完工验收时间 2021 年 12 月 13 日。

根据有关规定，结合被投资单位的具体情况分别采用与之相匹配的评估方法。首先需了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重，再根据不同情况进行评估。评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和经营状况进行了核实，并查阅了投资协议、会计报表、营业执照、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。本次对评估基准日的长期股权投资公司采用收益法和资产基础法进行评估，然后将被评估单位评估基准日的净资产评估值乘以占股比例计算确定评估值。

#### IV、漳州和易鑫商贸有限公司

公司成立于 2019 年 01 月 31 日，公司是漳州鑫信建设投资有限公司的全资子公司，统一社会信用代码 91350602MA32G2FX2N，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册地址：福建省漳州市芗城区漳响路 44 号，法定代表人：吴海梅，公司注册资本 5000 万元，营业期限 2019 年 01 月 31 日至无长期，主要经营范围：一般项目：林业产品销售；五金产品批发；五金产品零售；机械设备销售；灯具销售；建筑装饰材料销售；电气设备销售；进出口代理；国内贸易代理；煤炭及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；新型陶瓷材料销售；非金属矿及制品销售；新型金属功能材料销售；高品质特种钢铁材料销售；工程塑料及合成树脂销售；计算机软硬件及辅助设备批发；通讯设备销售；智能输配电及控制设备销售；贸易经纪与代理（不含拍

卖)；销售代理；金属矿石销售；农副产品销售；园艺产品销售；建筑工程机械与设备租赁；农业机械租赁；橡胶制品销售；供应链管理服务；互联网销售(除销售需要许可的商品)；润滑油销售；机械零件、零部件销售；门窗销售；光缆销售；有色金属合金销售；石油制品销售(不含危险化学品)；涂料销售(不含危险化学品)；建筑陶瓷制品销售；卫生陶瓷制品销售；特种陶瓷制品销售；金属制品销售；金属链条及其他金属制品销售；建筑用钢筋产品销售；日用木制品销售；软木制品销售；成品油批发(不含危险化学品)；金属材料销售；建筑材料销售；高品质合成橡胶销售；功能玻璃和新型光学材料销售；金属基复合材料和陶瓷基复合材料销售；电线、电缆经营；光伏设备及元器件销售；泵及真空设备销售；环境保护专用设备销售；人造板销售；日用玻璃制品销售；配电开关控制设备销售；轻质建筑材料销售(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)

至本次评估基准日 2022 年 08 月 31 日，公司的资产总额 34,582,068.48 元，负债总额 22,597,288.68 元，净资产 11,984,779.80 元。

根据有关规定，结合被投资单位的具体情况分别采用与之相匹配的评估方法。首先需了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重，再根据不同情况进行评估。评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和经营状况进行了核实，并查阅了投资协议、会计报表、营业执照、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。本次对评估基准日的长期股权投资公司采用收益法和资产基础法进行评估，然后将被评估单位评估基准日的净资产评估值乘以占股比例计算确定评估值。

#### **非流动资产-投资性房地产评估测算方法：**

1、固定资产-房屋建筑物：为企业位于漳州鑫信建设投资有限公司委评位于鑫园小区附属楼 01 号(店面)等 13 套店面、办公、车库、住宅房地产。

评估方法通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。市场法适用的评估对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。成本法适用的评估对象包括很少发生

交易而限制了市场法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

收益法是预测评估对象未来收益、利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法适用的评估对象是具有收益或潜在收益的房地产。

假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法适用的评估对象是具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

基准地价系数修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。基准地价系数修正法适用于在政府或其有关部门已公布基准地价地区的宗地地价评估。

根据本次评估目的和委托人提供的资料，评估人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据评估对象特点，遵照国家有关法律法规、评估技术标准，决定采用收益法及市场法作为本次房地产评估所采用的基本方法。其中车库仅采用收益法进行评估，其他都采用收益法及市场法进行评估。

#### 选用市场法的理由

由于评估对象是有交易性的房地产，所处区域内市场发育较成熟，而且在同一供需圈内存在着较多的类似房地产的交易，可依据替代原理，因此，适合选用市场法作为本次评估的基本方法。

#### 选用收益法的理由

由于评估对象是有收益或潜在收益的房地产，且其所在的区域类似的租赁实例较易收集，所以适合采用收益法。

#### 市场法计算公式为：

房地产比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

#### 收益法计算公式为：

本次评估选用报酬资本化法，由于评估对象收益期较长，难以预测该期限内各年收益，因此选用持有加转售模式，公式：

$$V=A/(R-G) \cdot \{1 - [(1+G)/(1+R)]^t\} + V_t / (1+R)^t$$

式中：V—收益价格；A—第一年的净收益；R—报酬率；G—年净收益递增率；t—收益年期；V<sub>t</sub>—期末转售收益

最后采用简单算术平均的方法确定房地产评估结果。

2、非流动资产固定资产——电子办公设备及车辆：采用成本法。

评估计算公式：评估值=重置成本×成新率（%）

重置价值的确定：

A、对于在市场上有标准定价的设备用市场询价法或根据最近出版的产品价格目录（例如 2022 年《中国机电产品价格商情》、2022 年中国机电设备价格数据库）上的价格修正后确定重置完全价值。对于一些在市场难以询价的设备采用功能价值法（类比法）；

B、运输车辆的重置成本则考虑其不含税购置价及车辆购置附加费。购置价基本来源于市场询价。

成新率：根据委估设备的经济使用寿命，结合实际运行情况、使用频率、维护保养状况等，综合专业工程技术人员的现场勘察情况综合评定。

非流动资产-长期待摊费用：系为嘉华大厦 4 楼装修费用，根据企业提供的申报清单，了解其合法性、合理性、真实性和准确性，核实原始发生额、预计摊销月数和已摊销月数的基础上，综合确定其评估值。

三）负债的评估方法：含应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他非流动负债、长期借款及递延所得税负债，根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

### 收益法评估

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。具体评估办法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率或资本化率折现成基准日的现值，然后累加求和，

得出被评估资产的评估值。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。本次评估的基本思路是以企业净现金流量折现模型为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，在此基础上计算出2022年08月31日后各期的企业净现金流，进行折现得出企业经营性资产价值，再加上非经营性净资产与溢余资产，得出股东权益价值的评估结果。

$$E = P + \sum C_i \quad (1)$$

E：股东全部权益价值（净现金流量）；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中：

R<sub>i</sub>：未来第i年的预期收益（净现金流量）；

R<sub>n</sub>：稳定经营期的预期收益（净现金流量）；

r：折现率；

n：未来经营期；

采用收益法评估过程详见评估说明

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同及合同补充协议所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于2022年09月13日，结束于2022年10月25日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

### （一）接受委托阶段

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

## （二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

## （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

## （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

## （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，送项目组及我司领导审核后提交给委托人征求意见，最后进行修订完善，在经委托人确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

（二）基本假设：

- 1、以委托人及被评估企业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。

(三) 具体假设:

1、除已知悉并披露的事项外,本次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,且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

2、本公司在评估过程中,接受了全部由漳州鑫信建设投资有限公司提供的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漳州鑫信建设投资有限公司负责,评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次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;

3. 本报告中的有关收益法预测中的具体假定条件。

3.1 公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和国家对物业行业的宏观调控政策在预测期间未发生重大变化;

3.2 公司主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境在预测期间无重大变化;

3.3 公司的生产经营计划、项目开发进度如期实现,无重大变化;

3.4 公司盈利预测期内现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大改变;

3.5 公司从事行业的特点及产品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响;

3.6 国家税收政策及公司所在地方的税负基准及税率政策无重大改变;

3.7 公司不会受到重大或有负债的影响所导致现金的流出;

3.8 假设公司未来的资产管理比率保持基准日的水平;

3.9 假设公司未来的盈利预测期内不发生重大的资产并购事项和重大投资项目;

3.10 不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响;

3.11 评估对象的业务规模以现有的资本规模为限,不考虑未来可能发生的增资行为对企业业务规模发展的影响;

3.12 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,其经营范围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化。

3.13 假设评估基准日后被评估单位物业费单价保持不变,不考虑未来可能发生的物价指数的波动所带来的影响。

本次评估结果在上述假设条件下成立,如上述假设条件的任一条不成立,均有可能

对评估结果造成较大影响，报告使用人应关注上述假设条件，审慎使用评估结果。

## 十、评估结论

列入本次评估范围的漳州鑫信建设投资有限公司的账面价值为资产总计 382,846,679.10 元，负债总计 93,182,489.53 元，净资产 289,664,189.57 元。

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》及本次经济行为的具体特点，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。两种方法的评估值如下：

### （一）资产基础法

经资产基础法评估，漳州鑫信建设投资有限公司资产总账面价值 38,284.67 万元，评估价值 40,761.57 万元，增值额 2,476.90 万元，增值率 6.47%；负债账面价值 9,318.25 万元，评估价值 9,318.25 万元，无增减值；净资产账面价值 28,966.42 万元；评估价值 31,443.32 万元，增值额 2,476.90 万元，增值率 8.55%。

资产评估结果用表格列示如下：

金额单位：万元

项 目		账面价值	评估值	增值额	增值率 (%)
		A	B	C= B-A	$D=C/A \times 100\%$
流动资产	1	10,641.38	10,641.38	-	-
非流动资产	2	27,643.29	30,120.19	2,476.90	8.96
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5	24,522.96	26,661.96	2,139.00	8.72
投资性房地产	6	3,089.35	3,421.06	331.71	10.74
固定资产	7	11.70	17.89	6.19	52.91
无形资产	8				
长期待摊费用	9	19.28	19.28		
开发支出	10				
商誉	11				
递延所得税资产	12				
其他非流动资产	13				
<b>资产总计</b>	<b>14</b>	<b>38,284.67</b>	<b>40,761.57</b>	<b>2,476.90</b>	<b>6.47</b>
流动负债	15	4,804.78	4,804.78	-	-
非流动负债	16	4,513.47	4,513.47	-	-
<b>负债总计</b>	<b>17</b>	<b>9,318.25</b>	<b>9,318.25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>净资产</b>	<b>18</b>	<b>28,966.42</b>	<b>31,443.32</b>	<b>2,476.90</b>	<b>8.55</b>
------------	-----------	------------------	------------------	-----------------	-------------

按照上述评估结果，股东全部权益价值为人民币叁亿壹仟肆佰肆拾叁万叁仟贰佰元整（RMB 31,443.32 万元）。

## （二）收益法

经采用收益法评估，漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 28,966.42 万元，评估值为人民币 31,371.95 万元，评估增值额 2,405.53 万元，增值率 8.30%。

## （三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产置的角度评价资产的公平市场价值，反映企业资产的自身价值。是以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别外各项资产负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

考虑公司的主营业务收入为租金收入，资金占用费收入、咨询服务费，其中受企业服务性质所限，随着未来人工成本及费用成本，不排除会出现收入成本倒挂现象，资金占用费收入、咨询服务费为旗下投资项目服务，随着的项目的竣工，该笔业务也就逐渐减少乃至消失，鉴于该项目未来不确定因素较多。相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此决定采资产基础法评估结果作为漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益价值的最终评估结果。

因此，本报告最终评估结论表述如下：

截止2022年08月31日，在公开市场及被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，漳州鑫信建设投资有限公司于2022年08月31日的股东全部权益价值为人民币叁亿壹仟肆佰肆拾叁万叁仟贰佰元整（RMB 31,443.32万元）。

本评估结果体现的是股东全部权益价值，未考虑流动性对评估对象价值的影响。

## （四）评估结果与账面值比较变动情况及原因

截止于评估基准日2022年08月31日，纳入本次评估范围的漳州鑫信建设投资有限公司的股东全部权益评估价值为人民币31,443.32万元，所评估基准日账面净资产28,966.42万元，评估增值额2,476.90万元，增值率8.55%。

评估增值的主要原因是：

## 非流动资产评估增值 2,476.90万元

(1) 长期股权投资评估增值2,139.00万元,其中投资漳州学鑫建设投资有限公司溢价1,061.39万元,投资漳州源鑫建设投资有限公司溢价129.42万元,投资南靖县联鑫建设投资有限公司溢价749.61元,投资漳州和易鑫商贸有限公司溢价198.58万元。

(2) 投资性房地产评估增值331.71万元,系近年房地产上涨所引起的评估增值。

(3) 固定资产类评估增值6.19万元,系为固定资产—车辆评估增值4.04万元,固定资产—办公设备类评估增值2.15万元,增值原因为企业财务折旧年限与评估耐用折旧年限差异所引起的评估增值。

## 十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的说明:

本次评估报告中企业2019年度的各项资产和负债账面价值摘自华兴会计师事务所(特殊普通合伙)漳州分所出具华兴所漳会审字(2020)第023号审计报告中数据、2020年度的各项资产和负债账面价值摘自华兴会计师事务所(特殊普通合伙)漳州分所出具华兴所漳会审字(2021)第21004810118号审计报告中数据、2021年2022年1-8月的各项资产和负债账面价值摘自致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具致同审字(2022)第350C025228号审计报告中数据,除此之外,未引用其他机构报告内容。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的说明:

本次评估没有因权属资料不全面或者存在瑕疵对评估结论造成影响。

(三) 评估程序受到限制的说明:

本次评估没有因评估程序受到限制所以对评估工作造成影响。

(四) 评估资料完整性的说明:

本次评估没有因资料的缺失对评估结论造成影响。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明:

评估基准日未存在法律、经济等未决事项。

(六) 担保、抵押、租赁及其或有负债等事项说明:

担保情况如下:

1、子公司漳州和易鑫商贸有限公司与福建漳州农村商业银行股份有限公司南坑支行签订借款协议,由漳州投资集团有限公司提供连带责任担保,截止2022年8月31日,该借款的本息余额为9,959,728.89元。

2、子公司漳州和易鑫商贸有限公司与兴业银行股份有限公司漳州分行签订借款协议，由漳州投资集团有限公司提供连带责任担保，由公司以芴城区鑫园小区房地产（截止2022年8月31日账面价值为27,903,271.74元）提供抵押担保，截止2022年8月31日，该借款本息余额为9,961,553.06元。

3、子公司漳州学鑫建设投资有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司漳州分行签订借款协议，由漳州投资集团有限公司、福建盛宏建设集团有限公司、福建省高华建设工程有限公司提供连带责任担保，截止2022年8月31日，该借款本息余额为37,928,932.48元。

4、母公司与福建漳州农村商业银行股份有限公司延北支行签订借款协议，由漳州投资集团有限公司提供连带责任担保，截止2022年8月31日，该借款的本息余额为29,842,340.83元。

5、母公司与中国邮政储蓄银行股份有限公司漳州市分行签订借款协议，截止2022年8月31日，该借款的本息余额为8,682,216.00元。

6、子公司南靖县联鑫建设投资有限公司与中国农业发展银行平和县支行签订借款协议，由漳州投资集团有限公司提供连带责任担保，由子公司以《S318线（联十四线）南靖县靖城棋盘社至牛崎头段公路工程（第一期）项目合同》项下S318线（联十四线）南靖县靖城棋盘社至牛崎头段公路工程（第一期）的可用性服务费和运营维护绩效服务费出质。截止2022年8月31日，该借款的本息余额为191,773,458.33元。

7、子公司漳州源鑫建设投资有限公司与中国农业发展银行漳州市分行签订借款协议，由漳州投资集团有限公司提供连带责任担保，由子公司以《漳州市芴城区城中村与农村生活污水收集与处理PPP项目合同》项下政府付费款出质，截止2022年8月31日，该借款本息余额为191,309,990.53元。

#### （七）重大期后事项：

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。  
未发现。

#### （八）其他需要说明的事项

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是厦门均和房地产土地评估咨询有限公司

出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、被评估单位提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。被评估单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由被评估单位负责，本公司不承担相关的法律责任。

3、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行了一般性的调查。除在本报告已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。

4、评估前的账面数是以被评估单位提供的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表（致同审字（2022）第 350C025228 号）为准。我们的评估工作不能减轻、替代、消除被评估单位可能存在的会计责任。

5、评估基准日后、有效期以内资产数量及作价标准发生变化时的处理原则：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为资产基础法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估对象产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估对象。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托人在资产实际作价时，应进行相应调整。

6、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、前提、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，所提出的公允价值意见。当前述原则、前提等发生变化时，评估结论一般会失效。

7、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部份内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

8、本报告中对委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

9、本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的和送交监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可，我公司不会随意向他人公开。

10、委托人确认评估机构及评估人员并不是鉴定环境危害和合规性要求对被评估资产产生影响的专家。因此，本公司对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对被评估资产价值产生的影响做出鉴定，包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因某种环境危害的发生所需清除所引起的费用。在此，本报告中价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的假设前提下做出的。本公司并不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境因素，对这些现象亦不承担责任。如果委托人希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行委聘这一领域的专家。

11、纳入本次评估范围的设备类资产，其评估值不包含对应的增值税。

12、本次评估未考虑评估增值所产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

13、本报告评估结论是对 2022 年 08 月 31 日这一基准日所评估企业价值的客观公允反映，我对这一基准日以后该价值发生的重大变化不负任何责任。

14、本次评估范围根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表（致同审字（2022）第 350C025228 号）模拟财务报表的范围包括母公司漳州鑫信建设投资有限公司、子公司漳州和易鑫商贸有限公司、子公司漳州源鑫建设投资有限公司、子公司南靖县联鑫建设投资有限公司、子公司漳州学鑫建设投资有限公司，其中子公司漳州和易鑫商贸有限公司自报告期期初模拟为全资子公司。

14、本评估结果体现的是股东全部权益价值，未考虑流动性对评估对象价值的影响。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

## **十二、资产评估报告使用限制说明：**

1、评估报告仅被评估企业为本次评估目的使用，评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本公司不得随意向他人提供或公开，但按法律和规定提供给评估管理机构或有关部门除外。

2、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；

3、除委托人、资产评估委托合同及合同补充协议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。

4、评估报告未经核准或备案，评估结论不得被使用。

5、评估报告的全部或者部份内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、本评估报告的使用有效期为一年，即从 2022 年 08 月 31 日至 2023 年 08 月 30 日。

7、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评估对象可实现价格的保证。

8、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

9、无因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

### 十三、评估报告日：

本评估报告日为二零二二年十月二十五日。

### 十四、签名盖章：

厦门均和房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：王 崎

签字资产评估师：林 娟

签字资产评估师：林伟文

二零二二年十月二十五日

**福建漳龙集团有限公司**  
**拟股权转让涉及漳州鑫信建设投资有限公司股东全部权益项目**  
**资产评估报告附件**

附件一、资产基础法各项资产评估结论及收益法预测汇总清单

附件二、其它与评估有关的文件

- 1、委托人与本公司签订的资产评估委托合同及合同补充协议；
- 2、被评估单位 2022 年 08 月 31 日会计报表及 2022 年 08 月 31 日审计报告；
- 3、被评估单位及委托单位的营业执照复印件；
- 4、福建漳龙集团有限公司董事会会议纪要【2022】12 号文件；
- 5、被评估单位提供的车辆行驶证复印件；
- 6、被评估单位提供的《不动产权证》(闽(2020)漳州市不动产权第 0007747-752、第 0007754-758 号、闽[2022] 漳州市不动产权第 0017409 号、闽(2022)漳州市不动产权第 0018539 号) 复印件；
- 7、被评估单位承诺函和管理当局声明书；
- 8、资产评估师承诺函；
- 9、资产评估机构营业执照复印件；
- 10、厦门市财政局文件“厦财会备案【2018】10 号” ；
- 11、本评估项目的人员资格证书复印件。