

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购股权
所涉及长泰广电房地产投资有限公司
股东全部权益价值
评估报告

闽中兴评字（2017）第 2010 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年五月十五日

目 录

评估报告书摘要	2
评估报告书正文	6
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制	23
十三、评估报告日期	24
评估报告附件	25

资产评估师声明

一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、资产评估师和评估助理人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据资产评估师和评估助理人员在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、资产评估师和评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。

六、资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了一般性调查，未作实质性核实，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员对权属的关注、调查不能减轻或替代委托方和相关当事方如实提供标的物权属证明的责任。

七、资产评估师和评估人员出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

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

九、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要需与评估师声明、评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购股权 所涉及长泰广电房地产投资有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字（2017）第 2010 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：厦门泰禾房地产开发有限公司

被评估单位：长泰广电房地产投资有限公司

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是公允反映长泰广电房地产投资有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方收购股权之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为长泰广电房地产投资有限公司股东全部权益价值，评估范围为长泰广电房地产投资有限公司截止 2017 年 03 月 31 日经审计的全部资产和负债。

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 2017 年 03 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法

七、评估结论及其使用有效期：

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对长泰广电房地产投资有限公司的股东全部权益价值进行了评估，得出的评估基准日 2017 年 03 月 31 日的评估结论如下：

在评估基准日 2017 年 03 月 31 日，长泰广电房地产投资有限公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面价值为人民币 1,985.67 万元，在满足本次评估全部假设和前提的条件下，经评估后其股东全部权益评估值为人民币 13,466.34

万元，评估值与账面价值比较增值 11,480.67 万元，增值率 578.18 %。

本评估报告有效期为一年，即自 2017 年 03 月 31 日至 2018 年 03 月 31 日。

八、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

无

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 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。

本报告未发现重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、会计凭证、权证、相关合同单据、政府文件、请示报告、报建方案、有关事项的口头陈述等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 本报告中的有关长泰广电房地产投资有限公司等描述性的文字均摘自长泰广电房地产投资有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 本次评估是以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告的审定数作为评估前账面值。

6. 被评估单位土地使用权自漳州泛华实业有限公司转让取得，原福建省长泰县国土资源局与漳州泛华实业有限公司签订合同编号：泰国土资告字[2008]02 号-1、泰国土资告字[2008]02 号-2 合同第十三条规定，此地块须在 2009 年 5 月 27 日之前开工建设，不能按期开工建设可以提出延建申请，但延建时间最长不超过一年。合同第二十三条规定：如未按

合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人将征收相当于土地出让金 20%以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权。

截止本报告日，项目尚未动工。本次评估中评估人员限于自身条件无法核实上述相关事项的具体情况，亦未考虑上述事项可能对本次评估值的影响，提请报告使用者注意。

7. 与长泰县马洋溪生态旅游区管理委员会签订“十里浪仔土地使用权租赁合同”，租用土地约 122 亩，期限 50 年，自 2010 年 11 月 1 日至 2060 年 10 月 31 日止，每亩租金 4 万元（50 年一次性），合同签订之日起 10 日内付 50%计 244 万元。剩余在交付土地并办理相关手续并办妥本合同公证手续之日 10 日内支付。因合同未公证，土地未动工，余款 50%未付，也未办理土地交接手续。

已支付的土地租赁费 244 万元账挂“开发成本”，本次评估暂以账面值列示。

8. 根据被评估企业提供的《长泰十里浪仔土地出让规划设计条件》，地块的主要规划条件如下：

容积率	≤1.4
建筑密度	≤28%
绿地比例	≥35%
用地性质	商住
住宅建筑套密度	≤140 套/公顷
住宅面积净密度	≤1.3 万米 ² /公顷

本次评估采用假设开发法对存货——开发成本进行评估，该类项目可以根据现有资料和本地房地产市场的成熟度进行合理假设，推测最可能的城市规划设计条件来评估，但假设不能违背政府规划、用途管制等限制条件，截止评估基准日项目报建方案为合院别墅、小高层，尚处于报建阶段，本次评估以开发项目现有的规划文件结合被评估单位的项目报建方案进行合理假设，本次评估结论成立的前提是根据上述情况做出假设的开发方案得以实施。如未来方案在报批中出现调整，应及时根据批复情况对本次评估中涉及的相关数据、指标以及评估值进行调整。提请报告使用者注意。

9. 本次对评估过程中涉及土地增值税的计算采用了模拟汇算清缴的方式，仅供本次评估使用，不能以此作为汇算清缴的依据。具体税收清缴应以税务机关核定为准。

10. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

上述数据摘自评估报告书，评估报告书的阅读者应认真阅读评估报告书全文，并考虑评估假设和前提、特别事项说明对估值可能产生的影响。

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购股权 所涉及长泰广电房地产投资有限公司 股东全部权益价值

评估报告

闽中兴评字（2017）第 2010 号

厦门泰禾房地产开发有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对贵公司拟收购股权所涉及的长泰广电房地产投资有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务。对评估对象在 2017 年 03 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

本次评估的委托方为厦门泰禾房地产开发有限公司。

1. 公司基本情况

企业名称：厦门泰禾房地产开发有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：厦门市海沧区新阳街道新光路 253 号 321 室

法定代表人：朱进康

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2013 年 9 月 13 日

营业期限：自 2013 年 9 月 13 日至 2063 年 9 月 12 日

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估企业为长泰广电房地产投资有限公司。

1. 公司基本情况

企业名称：长泰广电房地产投资有限公司

类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

住所：漳州市长泰县马洋溪生态旅游区十里

法定代表人：黄志奇

注册资本：5000.000000 万人民币

成立日期：2008 年 7 月 31 日

营业期限：2008 年 7 月 31 日至 2048 年 7 月 30 日

经营范围：在长泰县马洋溪生态旅游区十里浪仔规划部门规划范围内从事房地产开发及相关物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、公司简介

长泰广电房地产投资有限公司是由香港利保集团有限公司独资的，从事房地产投资活动、房地产开发和物业管理的公司。公司投资建设的“琼林翰品”项目，位于经济水平发展较高的厦、漳、泉，闽南“金三角”的重心，长泰天柱山国家森林公园公路旁。距离厦门市仅 46 公里，距离举世闻名的厦门海沧大桥 39 公里，距离泉州 106 公里，距离漳州市区 20 公里，距离潮汕地区 200 公里，距离福建省会福州 290 公里。项目总占地面积 120 亩，拟建设酒店式公寓、小区配套设施、商业住宅等建筑面积 112000 平方米。

长泰历史悠久，被称为长久安泰村，它集天柱山、天成山的山水、风情、文化之大成，演绎天人合一的艺术境地。它古朴、悠长的中国韵味定会吸引各地的游客到长泰寻幽、度假，是全天然的休闲度假圣地。“琼林翰品”项目将以厦门、漳州、泉州、东山、汕头黄金旅游通道每年千万游客为依托；以长泰天柱山国家级森林公园相邻的文化渲染为互动；以漳州多个县少数民族民俗为源泉，集衣、食、住、行、游、购为一体；是一个涵居住、观光、度假、休闲、商务、考察、运动等多领域的生态绿色园区。

长泰广电房地产投资有限公司始终坚持以经济效益为中心，以房地产为主业，积极提高核心竞争力和凝聚力。目前公司拥有一批高素质专业人才，力争以务实、高效、诚信的稳健风格赢得广大消费者的广泛认同，依法经营，规范管理，打造精品房产，创造和谐生活。

3、历史沿革

公司设立

长泰广电房地产投资有限公司（以下简称“本公司”）系，是由漳州广电传媒产业有限公司、潘皓于 2008 年 7 月 26 日共同出资申请设立，公司于 2008 年 7 月 31 日取得由福建省长泰县工商行政管理局批准注册号 350625100009040 的营业执照，经营期限 40 年。登记注册资本 500 万元，第一期出资额 100 万元，经厦平会验字[2008]第 Z041 号验资报告验证。

成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额	占实收资本比例
漳州广电传媒产业有限公司	950,000.00	95.00%
潘皓	50,000.00	5.00%
合计	1,000,000.00	100.00%

公司变更情况

(1) 根据股东漳州广电传媒产业有限公司与闽台(长泰)文化产业有限公司签订“合作建设中华汉文苑项目合同书”及补充协议,同意闽台(长泰)文化产业有限公司入股占比 30%, 股东潘皓将其所持本公司的股权转让出, 股东漳州广电传媒产业有限公司占比 70%, 修改公司章程, 并于 2008 年 12 月 17 日办理工商变更登记。

(2) 根据公司章程的规定, 注册资本第二期 400 万元出资由闽台(长泰)文化产业有限公司与漳州广电传媒产业有限公司在 2009 年 3 月 15 日前缴足, 截止 2009 年 3 月 15 日出资人缴足注册资本, 并经厦平会验字[2009]第 Y145 号验资报告验证, 第二期出资后实收资本结构如下:

股东名称	实出资额	占注册资本比例
漳州广电传媒产业有限公司	3,500,000.00	70.00%
闽台(长泰)文化产业有限公司	1,500,000.00	30.00%
合计	5,000,000.00	100.00%

(3) 根据公司股东漳州广电传媒产业有限公司、闽台(长泰)文化产业有限公司与香港利保集团有限公司之间签订股权债权转让协议, 股东漳州广电传媒产业有限公司将其所持本公司 70%的股权及在公司相应债权一并转让给香港利保集团有限公司, 股东与闽台(长泰)文化产业有限公司将其所持公司 30%的股权及在公司相应债权转让给香港利保集团有限公司。原公司由有限责任公司(国有控股)变更为有限责任公司(台港澳法人独资)。股权变更经过漳得会外验字[2010]第 025 号验资报告验证, 股权变更后股本结构如下:

股东名称	出资额	占注册资本比例
香港利保集团有限公司	5,000,000.00	100.00%
合计	5,000,000.00	100.00%

2010 年 7 月 16 日股东会通过修改公司章程。2010 年 7 月 28 日取得了由福建省长泰县工商行政管理局颁发的新的营业执照。

(4) 根据本公司 2010 年 9 月 12 日的股东会决议, 公司投资总额由 500 万元人民币增

加至 10000 万元人民币，注册资本由 500 万元人民币增加至 5000 万元人民币，新增注册资本以外汇折人民币到资。

(5) 2010 年 11 月 11 日，股东以港币 10,700,000.00 元折合人民币 9,223,442.00 元增加实收资本，并经漳德会外验字[2010]第 033 号验资报告验证，此次增资后实收资本累计 14,223,442.00 元，占注册资本 28.45%。

(6) 2011 年 6 月 2 日，股东以港币 4,000,000.00 元折合人民币 3,335,920.00 元增加实收资本，并经漳德会外验字[2011]第 011 号验资报告验证，此次增资后实收资本累计 17,559,362.00 元，占注册资本 35.12%。

(7) 2011 年 7 月 13 日，股东以港币 2,000,000.00 元折合人民币 1,661,200.00 元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2011]第 LWY009 号验资报告验证，此次增资后实收资本累计 19,220,562.00 元，占注册资本 38.44%。

(8) 2011 年 8 月 9 日，股东以港币 4,000,000.00 元折合人民币 3,295,200.00 元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2011]第 LWY010 号验资报告验证，此次增资后实收资本累计 22,515,762.00 元，占注册资本 45.03%。

(9) 2012 年 1 月 4 日，股东以人民币 2,099,984.00 元增加实收资本，并经厦诚漳得会外验字[2011]第 XWY-001 号验资报告验证，此次增资后实收资本累计 24,615,746.00 元，占注册资本 49.23%。

(10) 2013 年 4 月 17 日，股东以港币 1,000,000.00 元折合人民币 806,880.00 元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2013]第 WY-017 号验资报告验证，此次增资后实收资本累计 25,422,626.00 元，占注册资本 50.85%。

(11) 2013 年 9 月 16 日，股东以港币 5,000,000.00 元折合人民币 3,969,000.00 元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2013]第 WY-038 号验资报告验证，此次增资后实收资本累计 29,391,626.00 元，占注册资本 58.78%。

(12) 自 2016 年 2 月 19 日起，更换福建省企业营业执照注册号/统一社会信用代码。本公司营业执照原注册号为：350625100009040，现统一社会信用代码为：91350625678453492。

截止 2017 年 3 月 31 日，本公司股权结构如下：

股东名称	实出资额	注册资本	占注册资本比例
香港利保集团有限公司	29,391,626.00	50,000,000.00	58.78%
合计	29,391,626.00	50,000,000.00	58.78%

住所：长泰县马洋溪生态旅游区

法定代表人：黄志奇

4、股权结构

截至评估基准日，长泰广电房地产投资有限公司实收资本为 5000 万元人民币，由股东香港利保集团有限公司全额实缴。

股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	实出资额	注册资本	占注册资本比例
1	香港利保集团有限公司	29,391,626.00	50,000,000.00	58.78%
3	合计	29,391,626.00	50,000,000.00	58.78%

5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 03 月 31 日，公司资产总额为 6,581.94 万元，负债总额 4,595.39 万元，净资产额为 1,985.67 万元，实现营业收入 0.00 万元，净利润-18.37 万元。公司近年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 03 月 31 日
总资产	65,761,468.34	65,774,440.06	65,810,586.02
负债	44,960,299.14	45,734,076.23	45,953,873.56
净资产	20,801,169.20	20,040,363.83	19,856,712.46
	2015 年度	2016 年度	2017 年 01-03 月
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-954,023.01	-760,805.37	-183,651.37
净利润	-954,023.01	-760,805.37	-183,651.37
审计机构	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

（三）委托方与被评估单位之间的关系

本次评估的委托方—厦门泰禾房地产开发有限公司拟对被评估单位长泰广电房地产投资有限公司进行收购股权。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无

其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是公允反映长泰广电房地产投资有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，拟为委托方收购股权之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1. 评估对象与评估范围

本次委托评估的评估对象为长泰广电房地产投资有限公司的股东全部权益价值，评估范围为长泰广电房地产投资有限公司截止评估基准日 2017 年 03 月 31 日的全部资产和负债。

2、委托评估的资产类型、账面金额

委托评估的账面资产总额 6,581.06 万元、负债 4,595.39 万元、净资产 1,985.67 万元。具体包括流动资产 6,578.08 万元，非流动资产 2.98 万元；流动负债 4,595.39 万元。

上述资产与负债数据来源于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字（2017）40020084 号审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。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。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 6,575.42 万元，占评估范围内总资产的 99.91 %。实物资产主要为存货、办公电子类及车辆资产。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

经现场尽职调查，截止评估基准日 2017 年 03 月 31 日，未发现存有账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，经现场尽职调查，未发现被评估单位存有表外资产。

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

本次评估报告中除基准日各项资产及负债账面值经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字（2017）40020084号审计报告外，未引用其它机构出具的报告内容。

四、价值类型及其定义

1. 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：所谓市场价值，是指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。

就资产评估而言，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而评定估算的价值。

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

本次评估基准日为 2017 年 03 月 31 日

确定评估基准日的相关事项说明：

（1）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方确定本项目资产评估基准日为 2017 年 03 月 31 日。

（2）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 资产评估业务约定书。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 财政部、国家工商行政管理总局关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知（财企[2009]46号）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
5. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；

- 6、《中华人民共和国公司法》；
- 7、. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；
5. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；
6. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号)；
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
8. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)；
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；
12. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；
13. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号)；
14. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)；

(四) 产权依据

1. 《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》；
2. 会计报表以及有关协议、合同书等财务资料。

(五) 取价依据

1. 项目人员收集、查询、整理的其他与测算有关的询价资料、参数资料；
2. 国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值2016》；
- 3、其它有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等。

(六) 参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的基准日专项审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，企业价值评估可以采用市场法、收益法、成本法三种方法。

1. 市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

收益途径是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益途径中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益途径进行评估需具备以下三个前提条件：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测；

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

被评估企业近几年的经营情况如下（货币单位：人民币元）：

	2015 年度	2016 年度	2017 年 01-03 月
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-954,023.01	-760,805.37	-183,651.37
净利润	-954,023.01	-760,805.37	-183,651.37
审计机构	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

被评估企业近 3 年均未发生营业收入，导致被评估企业管理层难于对企业未来经营情况作出合理预测，未来经营存在较大的不确定性，故被评估单位不具备使用收益法评估的前提。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产

及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目可以选择成本途径进行评估。

综上所述，本项目采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法具体方法

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：

1. 流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）存货

本次纳入评估范围的开发成本主要为土地出让金。

根据《资产评估准则——不动产》及《城镇土地估价规程》，常用的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照土地评估技术规程，根据当地地产市发育状况，并结合项目的具体特点（用地性质）及评估目的，选择适当的评估方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，分析各种评估方法的可行性：

待估宗地属于拟开发利用土地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，不宜采用成本累加方式得出积算价格来代替城镇商业用地的价格水平，故本次评估不宜选用成本逼近法。

待估宗地属于拟开发利用土地，无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

待估宗地所在的长泰县十里村浪仔目前已无大量土地出让，近期内市场无交易实例，故不宜采用市场比较法进行评估。

待估宗地属于拟开发利用地，开发意图明确，土地潜在开发价值明显，本次评估不宜

采用基准地价系数修正法进行评估。

待估宗地属于拟开发利用地，开发意图明确，土地潜在开发价值明显，符合假设开发法估算原则的要求，故可采用假设开发法进行评估。

综上所述，结合评估背景资料及《资产评估准则——不动产》、《城镇土地估价规程》有关要求，经过综合分析，本次评估对开发成本中的待开发土地采用假设开发法进行评估。

假设开发法的基本原理是以土地按规定用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、开发利润及所得税，从而求取项目价值。

具体测算步骤：

- ①调查开发项目的基本情况；
- ②选择最佳的开发利用方式；
- ③估计开发建设周期；
- ④预测开发完成后的房地产价值
- ⑤估算开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、开发利润；
- ⑥求取所得税，确定评估值

评估公式如下：

评估值 = 开发完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售费用 - 销售税金及附加 - 土地增值税 - 开发利润 - 所得税

2. 非流动资产

(1) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

纳入评估范围内的设备类资产主要为电脑、空调、办公桌椅等办公电子设备及车辆，采用重置成本法进行评估。

A: 办公电子设备

①重置成本的确定

电子设备价值量较小，考虑到电子设备大部分不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低等特点，本次评估根据当地市场信息及网络报价等近期市场价格资料确定电

子设备重置价格。

②成新率的确定

电子设备及办公家具工作环境较为稳定，采用年限法确定成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

B: 运输车辆

1) 重置成本的确定

根据委估资产地区汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税以及地方收取的有关费用等项目来确定重置成本。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

②车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%。根据《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》（财税[2016]136 号）规定，自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，对购置 1.6 升及以下排量乘用车暂减按 7.5%的税率征收车辆购置税。

③其他费用：主要为验车及上牌费用：漳州地区验车上牌费用为 500 元/辆。

$$\text{重置成本} = \text{购置价} + \text{车辆购置税（取购置价的 10\%或 7.5\%。）} + \text{其他费用}$$

$$1.6\text{L 以上：车辆购置税} = \text{购置价} \times 10\%$$

$$1.6\text{L 以下（包含 1.6L）：车辆购置税} = \text{购置价} \times 7.5\%$$

厂内运输车辆不考虑车辆购置税；

2) 车辆成新率的评定

车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术状况成新率} \times 60\%$$

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

年限成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

(3) 超期服役设备的成新率

设备基本能正常使用的，本次评估其成新率不低于 15%。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 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，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，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 2017 年 05 月 8 日，结束于 2017 年 05 月 15 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，签订资产评估业务约定书。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，要求长泰广电房地产投资有限公司首先进行全面清查，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，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估

报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

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

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 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，接受了部分由长泰广电房地产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长泰广电房地产投资有限公司负责，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. 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

4. 本次评估未考虑长泰广电房地产投资有限公司未来经营过程中可能存在的合同、项目规划、设计、销售、项目交付、周边基础设施配套、项目审批等出现变更或调整情况可能对估值结果造成的影响。

5. 本次评估中涉及的土地相关指标、参数以委托方及资产占有方提供为准，开发方案

根据委托方对地块的初步设计为基础，未考虑委托方收购后可能对方案的变更对地价的影响。本次评估假定委托方提供的方案符合国家、当地政府部门和行业相关规定。

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

十、评估结论与分析

（一）评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对长泰广电房地产投资有限公司的股东全部权益价值进行了评估，得出的评估基准日 2017 年 03 月 31 日的评估结论如下：

在评估基准日 2017 年 03 月 31 日，长泰广电房地产投资有限公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面价值为人民币 1,985.67 万元，在满足本次评估全部假设和前提的条件下，经评估后其股东全部权益评估值为人民币 13,466.34 万元，评估值与账面价值比较增值 11,480.67 万元，增值率 578.18 %。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	6,578.08	18,040.67	11,462.59	174.25
2	非流动资产	2.98	21.06	18.08	606.71
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	2.98	21.06	18.08	606.71
9	其中：建筑物	-	-	-	
10	设备	2.98	21.06	18.08	606.71
11	土地	-	-	-	
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
19	开发支出	-	-	-	

20	商誉	-	-	-	
21	长期待摊费用	-	-	-	
22	递延所得税资产	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	6,581.06	18,061.73	11,480.67	174.45
11	流动负债	4,595.39	4,595.39	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	4,595.39	4,595.39	-	-
14	净资产(所有者权益)	1,985.67	13,466.34	11,480.67	578.18

评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 评估结果与账面值比较变动情况及原因

本次评估结果与账面净资产相比，增值 11,480.67 万元。增值率 578.18%。主要的增减值情况说明如下：

①固定资产评估增值 180,863.42 元，增值率 607.26%，主要原因为：车辆的更新换代较为频繁导致重置成本降低，但评估采用的车辆经济年限较企业采用的年限长，故导致车辆的评估净值增值。部分电子设备、由于技术进步使得重置成本有所降低，但企业的会计准则中设备摊销年限短，本次评估按设备经济使用年限长，故有所增值。

②存货评估增值 114,625,867.52 元，增值率为 174.40%，主要为未开发项目的土地出让金，本次评估采用假设开发法评估未开发项目，评估结果中包含土地增值收益及投资利润；土地取得时间较早，土地取得成本较低，近年来周边区域房地产市场增长较快，造成存货评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

无

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 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。

本报告未发现重大期后事项。

(四)其他需要说明的事项

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、会计凭证、权证、相关合同单据、政府文件、请示报告、报建方案、有关事项的口头陈述等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 本报告中的有关长泰广电房地产投资有限公司等描述性的文字均摘自长泰广电房地产投资有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 本次评估是以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告的审定数作为评估前账面值。

6. 被评估单位土地使用权自漳州泛华实业有限公司转让取得，原福建省长泰县国土资源局与漳州泛华实业有限公司签订合同编号：泰国土资告字[2008]02号-1、泰国土资告字[2008]02号-2合同第十三条规定，此地块须在2009年5月27日之前开工建设，不能按期开工建设可以提出延建申请，但延建时间最长不超过一年。合同第二十三条规定：如未按合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人将征收相当于土地出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权。

截止本报告日，项目尚未动工。本次评估中评估人员限于自身条件无法核实上述相关事项的具体情况，亦未考虑上述事项可能对本次评估值的影响，提请报告使用者注意。

7. 与长泰县马洋溪生态旅游区管理委员会签订“十里浪仔土地使用权租赁合同”，租用土地约122亩，期限50年，自2010年11月1日至2060年10月31日止，每亩租金4万元（50年一次性），合同签订之日起10日内付50%计244万元。剩余在交付土地并办理相关手续并办妥本合同公证手续之日10日内支付。因合同未公证，土地未动工，余款50%未付，也未办理土地交接手续。

已支付的土地租赁费244万元账挂“开发成本”，本次评估暂以账面值列示。

8. 根据被评估企业提供的《长泰十里浪仔土地出让规划设计条件》，地块的主要规划条件如下：

容积率	≤1.4
建筑密度	≤28%
绿地比例	≥35%
用地性质	商住
住宅建筑套密度	≤140套/公顷
住宅面积净密度	≤1.3 万米 ² /公顷

本次评估采用假设开发法对存货——开发成本进行评估，该类项目可以根据现有资料和本地房地产市场的成熟度进行合理假设，推测最可能的城市规划设计条件来评估，但假设不能违背政府规划、用途管制等限制条件，截止评估基准日项目报建方案为合院别墅、小高层，尚处于报建阶段，本次评估以开发项目现有的规划文件结合被评估单位的项目报建方案进行合理假设，本次评估结论成立的前提是根据上述情况做出假设的开发方案得以实施。如未来方案在报批中出现调整，应及时根据批复情况对本次评估中涉及的相关数据、指标以及评估值进行调整。提请报告使用者注意。

9. 本次对评估过程中涉及土地增值的计算采用了模拟汇算清缴的方式，仅供本次评估使用，不能以此作为汇算清缴的依据。具体税收清缴应以税务机关核定为准。

10. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

4. 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2017 年 03 月 31 日至 2018 年 03 月 30 日；
5. 本资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证；
6. 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；
7. 本次评估报告的评估结论系基于未开发土地相关指标按委托方拟定条件下，委托方从公开市场重新获取土地，未考虑地块未来开发税费影响，评估基准日后评估对象的开发销售方案、项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外部因素均可能发生一定的变化，并对评估对象价值产生影响。虽然本次评估是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照评估对象预期实施的风险，但如果评估对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对评估对象的开发进度、产品销售、成本控制等经营活动将会造成一定的影响，也会对评估结果造成相应的影响。

十三、评估报告日期

本次评估报告日为 2017 年 05 月 15 日。

本报告文号为闽中兴评字（2017）第 2010 号，长泰广电房地产投资有限公司股东全部权益评估值为人民币 13,466.34 万元（大写人民币壹亿叁仟肆佰陆拾陆万叁仟肆佰元整）。

资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一七年五月十五日



厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购股权 所涉及长泰广电房地产投资有限公司 股东全部权益价值

评估报告附件

闽中兴评字（2017）第 2010 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年五月十五日

厦门泰禾房地产开发有限公司拟收购股权 所涉及长泰广电房地产投资有限公司 股东全部权益价值 评估附件清单

- 1、委托方、被评估单位营业执照复印件；
- 2、委托方、被评估单位承诺函复印件；
- 3、评估机构营业执照、资格证书复印件；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、评估人员资格证书复印件。