

**泰禾集团股份有限公司
拟了解资产价值涉及的福建中设投资
有限公司股东全部权益价值
估值咨询报告**

万隆评咨字（2018）第 6024 号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年四月十二日

泰禾集团股份有限公司拟了解资产价值
涉及的福建中设投资有限公司股东全部权益价值
估值咨询报告目录

声明	3
一、委托人、被估值单位和委托人以外的其他估值咨询报告使用人	4
二、估值目的	9
三、估值对象和估值范围	9
四、估值基准日	11
五、估值依据	11
六、估值方法	12
七、估值程序实施过程 and 情况	16
八、估值假设	18
九、估值结论	19
十、特别风险提示	20
十一、估值咨询报告使用限制	21
十二、估值咨询报告日	22

声明

一、委托人或者其他估值咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本估值咨询报告载明的使用范围使用估值咨询报告；委托人或者其他估值咨询报告使用人违反前述规定使用估值咨询报告的，本估值机构及资产评估师不承担责任。

本估值咨询报告仅供委托人、估值委托合同中约定的其他估值咨询报告使用人和法律、行政法规规定的估值咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值咨询报告的使用人。

本估值机构及资产评估师提示估值咨询报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

二、本估值机构及资产评估师遵守法律、行政法规，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的估值咨询报告依法承担责任。

三、估值对象涉及的资产、负债清单由委托人、被估值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。

四、本估值机构及资产评估师与估值咨询报告中的估值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。

五、资产评估师已经对估值咨询报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具估值咨询报告的要求。

六、本估值机构出具的估值咨询报告中的分析、判断和结果受估值咨询报告中假设和限制条件的限制，估值咨询报告使用人应当充分考虑估值咨询报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。



泰禾集团股份有限公司拟了解资产价值 涉及的福建中设投资有限公司 股东全部权益价值估值咨询报告

泰禾集团股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规、估值原则,采用资产基础法,按照必要的估值程序,对泰禾集团股份有限公司拟了解资产价值涉及的福建中设投资有限公司股东全部权益价值,在2018年2月28日的市场价值进行了估值。现将估值情况报告如下:

一、委托人、被估值单位和委托人以外的其他估值咨询报告使用人

(一) 委托人

1、委托人概况

名称:泰禾集团股份有限公司(以下简称“泰禾集团”)

统一社会信用代码:91350000155584573M

类型:股份有限公司(上市、自然人投资或控股)



住所：三明市梅列区徐碧

法定代表人姓名：黄其森

注册资本：124445.072 万人民币

成立日期：1992 年 12 月 29 日

营业期限：1992 年 12 月 29 日至长期

经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被估值单位

1、被估值单位概况

名称：福建中设投资有限公司（以下简称“福建中设”）

统一社会信用代码：91350100561682400F

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：福建省福州市闽清县云龙乡后垅村学堂片 155 号

法定代表人：黄晓青

注册资本：2500 万人民币

成立日期：2010-09-16

经营期限：2010-09-16 至 2030-09-15

经营范围：房地产开发与经营，房屋租赁；对旅游文化产业、主体

公园建设、基础设施建设的开发运营与管理；通讯器材、机电产品、日用百货、办公用品、装饰材料、电子产品、五金交电、机电设备、办公设备、电子产品、机械设备、机电设备、计算机硬件、建筑材料、工艺礼品的销售；广告策划、展览展示、建筑设计；建筑装潢工程、园林绿化工程、建筑工程施工；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目）

2、企业历史沿革

福建中设投资有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2010 年 9 月 16 日经福州市工商行政管理局批准设立的有限公司，公司注册资本 2,500.00 万元，公司成立时股权结构如下：

股东名称	出资金额	股权比例
福州东榕房地产开发有限公司	25,000,000.00	100.00%
合计	25,000,000.00	100.00%

2015 年 9 月 30 日，经公司股东会决议同意原股东福州东榕房地产开发有限公司将所持有公司 50%的股权以 1250 万元人民币转让给新股东冯宝良，同意原股东福州东榕房地产开发有限公司将所持有公司 50%的股权以 1250 万元人民币转让给新股东冯巧明。本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额	股权比例
冯宝良	12,500,000.00	50.00%
冯巧明	12,500,000.00	50.00%
合计	25,000,000.00	100.00%

2016 年 12 月 13 日，经公司股东会决议同意原股东冯宝良将所持有公司 49%的股权以 29400 万元人民币转让给新股东福州市闽清维鑫

企业管理服务部（普通合伙），同意原股东冯宝良将所持有公司 1%的股权以 600 万元人民币转让给新股东万晨。同意原股东冯巧明将所持有公司 50%的股权以 30000 万元人民币转让给新股东福州市闽清维鑫企业管理服务部（普通合伙）。本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额	股权比例
福州市闽清维鑫企业管理服务部（普通合伙）	24,750,000.00	99.00%
万晨	250,000.00	1.00%
合计	25,000,000.00	100.00%

2016 年 12 月 26 日，经公司股东会决议同意原股东万晨将所持有公司 1%的股权以 25 万元人民币转让给新股东闽清县天宇互联置业投资管理中心。本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额	股权比例
福州市闽清维鑫企业管理服务部（普通合伙）	24,750,000.00	99.00%
闽清县天宇互联置业投资管理中心	250,000.00	1.00%
合计	25,000,000.00	100.00%

2017 年 6 月 20 日，经公司股东会决议同意原股东福州市闽清维鑫企业管理服务部（普通合伙）将所持有公司 99%股权认缴出资额为 2475 万元以 148500 万元人民币的价格转让给新股东福州泰禾房地产开发有限公司，原股东闽清县天宇互联置业投资管理中心放弃优先受让权；同意公司原股东闽清县天宇互联置业投资管理中心将所持有公司 1%股权认缴出资额为 25 万元人民币以 1500 万元人民币的价格转让给现股东福州泰禾房地产开发有限公司，原股东福州市闽清维鑫企业管理服务部（普通合伙）放弃优先受让权。本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额	股权比例
福州泰禾房地产开发有限公司	25,000,000.00	100.00%
合计	25,000,000.00	100.00%

截止至估值咨询报告日，被估值单位股权结构未发生变化。

3、被估值单位长期股权投资概况

(1) 杭州福地影视制作有限公司

名称	杭州福地影视制作有限公司
统一社会信用代码	91330109670649407R
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
住所	浙江省杭州市萧山区湘湖路 92 号威尼斯水街第一水街 16 号 (浙江省文化创意产业实验区内)
负责人	黄晓青
成立日期	2008 年 4 月 1 日
经营范围	制作、复制、发行：专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧（以上经营范围在许可证有效期内方可经营）；会展服务；企业形象策划，公共信息咨询与市场调查，国内广告设计、制作、代理、发布；室内外装潢设计，美术舞台设计，服装、道具、影视器材的租赁；成年人的非证书艺术培训（涉及前置审批的项目除外）；其他无须报经审批的合法项目（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) 杭州福地影视制作有限公司下持有的全资子公司：福州新海岸旅游开发有限公司

名称	福州新海岸旅游开发有限公司
统一社会信用代码	913501005692779365
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	福建省福州市仓山区城门镇三角埕 18 号
负责人	黄晓青
成立日期	2018 年 01 月 08 日
经营范围	旅游开发、公园的开发管理，房地产开发经营，文化活动策划服务，文化传播策划，动漫设计，会展服务，对休闲产业、旅游业、工业、贸易业、会展业的投资，旅游用品及工艺美术品、百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 委托人与被估值单位的关系、委托人以外的其他估值咨询报告使用人

委托人持有福州泰禾房地产开发有限公司 100%股权，福州泰禾房地产开发有限公司持有被估值单位 100%股权，估值咨询报告的使用人为本次估值的委托人，除国家法律、法规另有规定外，任何未经估值机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值咨询报告而成为估值咨询报告使用人。

二、估值目的

为满足泰禾集团股份有限公司拟了解资产价值，提供福建中设投资有限公司的股东全部权益价值的专业意见。

三、估值对象和估值范围

（一）本次估值对象为福建中设投资有限公司于估值基准日的股东全部权益价值。

（二）估值范围为福建中设投资有限公司于估值基准日经审计后的全部资产及负债，具体类型与账面金额如下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	88,773,288.36
2	货币资金	64.83
3	其他应收款	88,773,223.53
4	二、非流动资产合计	451,463,527.61
5	长期股权投资	451,200,000.00
6	递延所得税资产	263,527.61
7	三、资产合计	540,236,815.97
8	四、流动负债合计	4,316,319.80
9	其他应付款	4,316,319.80
10	六、负债合计	4,316,319.80

本次纳入估值范围的全部资产与负债与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致，表中财务数据已经中兴华会计师事务所(特殊普

通合伙)审计并出具“中兴华专字(2018)第 020129 号”标准无保留意见审计报告。

(三) 估值范围内主要资产概况

(1) 流动资产

流动资产账面值 88,773,288.36 元。其中：货币资金账面值 64.83 元，其他应收款账面值 88,773,223.53 元。

(2) 长期股权投资

长期股权投资账面价值 451,200,000.00 元，被投资单位 1 家，具体如下表：

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
杭州福地影视制作有限公司	杭州市	影视制作	100%		同一控制下合并

杭州福地影视制作有限公司持有福州新海岸旅游开发有限公司 100% 股权。

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
福州新海岸旅游开发有限公司	福州市	房地产开发	100%		同一控制下合并

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额为 263,527.61 元。

(4) 流动负债

流动负债账面值为 15,583,707,559.50 元，其中：其他应付款账面值 4,316,319.80 元。

四、估值基准日

估值基准日 2018 年 2 月 28 日。

选取上述日期为估值基准日的理由是：

1、根据估值目的由委托人确定估值基准日。主要考虑使估值基准日尽可能与估值目的实现日接近，使估值结论较合理地为估值目的的服务。

2、选择会计结算日作为估值基准日，能够较全面地反映被估值资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次估值中所采用的取价标准是估值基准日有效的价格标准。

五、估值依据

（一）权属依据

- 1、验资报告；
- 2、土地出让合同、土地使用权证；
- 3、车辆行驶证及所有权登记证；
- 4、与被估值单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

（二）估值取价依据

- 1、中国地价信息服务平台 <http://www.landvalue.com.cn/>；
- 2、福建省国土资源厅 <http://www.fjgtzy.gov.cn/>
- 3、房天下房产网 <http://www.wysfcw.cn/house/>

- 4、汽车之家 <http://www.autohome.com.cn>;
- 5、Wind 资讯-金融终端;
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 7、估值基准日市场有关价格信息资料;
- 8、与被估值单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;
- 9、委托估值的各类资产和负债估值明细表;
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;
- 11、委托人及被估值单位提供的在建项目的开发方案、开发成本费用预算或计划、目前该项目各类型产品的预计售价等资料;
- 12、委托人及被估值单位共同撰写的《企业关于进行估值的有关事项说明》;
- 13、委托人及被估值单位提供的其他与估值有关的资料;
- 14、估值人员收集的各类与估值相关的佐证资料。

六、估值方法

(一) 估值方法的选用

企业价值估值的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

企业价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。

收益法是指将估值对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种方法的总称，企业价值估值中收益法常用的具体方法包

括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定估值对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值估值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。通常适用于股东全部权益价值估值。

收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法估值资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值估值中的资产基础法，是指以被估值单位估值基准日的资产负债表为基础，估值表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。

（二）估值方法选取理由说明

由于被估值企业为房地产企业，根据房地产企业的特性及估值人员搜集到的资料，本次估值项目不适合用收益法和市场法估值。被估值单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次估值适用资产基础法估值。

（三）资产基础法各单项资产、负债具体估值方法介绍

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为估值结论。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定估值结论。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定估值结论。

3、存货

存货采用假设开发法进行估值，假设开发法是基于待估宗地根据合法原则和最有效使用原则进行开发将具有更高价值的前提下，对待估宗地未来的开发成本、开发费用、利润以及在开发完成后的房地产总开发价值进行客观、合理的估值，从而以房地产总开发价值扣减开发费、管理费用、投资利息、销售费用、开发利润等后的余额作为确定待估宗地现有价值依据的一种估值方法。

其基本公式为：待估宗地价值=开发完成后的房地产总价格-后续建筑开发成本-后续管理费-后续建设利息-销售税费及销售费用-后续开发利润

4、长期股权投资

列入估值范围的长期股权投资为杭州福地影视制作有限公司以及杭州福地影视制作有限公司全资子公司福州新海岸旅游开发有限公司，本次估值根据资产基础法确认长期股权投资估值。

5、固定资产

（1）机器设备、车辆、电子设备估值：

机器设备、车辆、电子设备主要采用成本法估值。成本法公式：

估值值=重置全价×成新率

重置全价的确定

①车辆重置全价确定：

重置全价=车辆购置价+购置税+其他费用

A.车辆购置价：通过向生产厂家询价或查询市场价格行情资料，以确定重置购买价（不含增值税）。

B.购置税：购置税为不含税价的 10% 。

C.其他费用：包括验车费、手续费、工本费等费用，按交通部门现行收费标准计取。

②电子设备重置全价确定：

重置全价=设备购置费（不含增值税）

本次估值的机器设备均为常规机器设备无特殊安装、基础等费用、电子设备一般在购置时，其运杂费和安装费均包含在设备购置基价中。

电子设备主要通过向国内生产厂家询价，或《机电产品报价手册》的价格为参照，剔除报价与近期设备订货价差异后取定，必要时对部分设备向生产厂家询价；

对其他设备以现行市场交易价或相类似功能的设备市场交易价为参照，剔除调整因素差异后取定。

成新率确定

①车辆成新率：

A、成新率（里程法）=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

B、成新率（年限法）=（经济寿命使用年限-已使用年限）/规

定使用年限 $\times 100\%$

二者取孰低确定为成新率

②电子设备成新率：

成新率 $=[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

对于在用电子设备年限成新率小于 10%时，考虑在使用价值，一律按 10%计算。

6、负债的估值

估值人员对负债的各个科目进行了核实，翻看了相关财务凭证、账册，了解了各个科目构成内容，对其中部分科目，按照估值相关准则要求，发询证函予以核实。以清查核实后的数字，作为估值值。

七、估值程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被估值单位和委托人以外的其他估值咨询报告使用人、估值目的、估值对象和估值范围、价值类型、估值基准日、估值咨询报告使用范围、估值咨询报告提交期限及方式、估值服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与估值机构及其估值专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订估值委托合同。在听取被估值单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据估值业务具体情况编制估值计划，组建估值项目组。

（二）现场调查、收集资料

估值项目组于 2018 年 4 月 3 日进驻现场，结合被估值单位填报的资产负债清查估值明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对估值对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。通过对估值对象现场调查及收集的估值资料了解估值对象现状，关注估值对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2018 年 4 月 6 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

估值项目组根据估值业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的估值资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制估值咨询报告的依据。并根据估值目的、估值对象、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种估值基本方法的适用性，选择估值方法；估值项目组根据所采用的估值方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成估值结论，在评定、估算形成估值结论后，编制初步估值咨询报告。随后按照法律、行政法规和本估值机构内部质量控制制度，对初步估值咨询报告进行内部审核。在不影响对估值结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就估值咨询报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式估值咨询报告。

八、估值假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被估值单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被估值单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次估值目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被估值单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被估值单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对估值结论的影响。

7、在估值过程中，对存货中在建开发项目的开发方案及开发完成后的售价、后续开发成本费用等参数由委托人及被估值单位提供，

本次估值假设开发项目能按开发方案顺利实施，收入和成本得以实现。

九、估值结论

1、资产账面值为 54,023.68 万元，估值 209,890.16 万元，增值 155,866.48 万元，增值率为 288.52%。

2、负债账面价值为 431.63 万元，估值 431.63 万元，增值 0 元。

3、净资产账面值为 53,592.05 万元，估值 209,458.53 万元，增值 155,866.48 万元，增值率为 290.84%。

估值结论：经资产基础法估值，福建中设投资有限公司于本次估值基准日的股东全部权益价值的估值为人民币贰拾亿玖仟肆佰伍拾捌万伍仟叁佰元整（RMB209,458.53 万元）。

估值结果汇总表

估值基准日：2018 年 2 月 28 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值 A	估值价值 B	增减值 C=B-A	增值率 % D=C/A
流动资产	8,877.33	9,027.33	150.00	1.69
非流动资产	45,146.35	200,862.83	155,716.48	344.91
其中：长期股权投资	45,120.00	200,862.83	155,742.83	345.17
递延所得税资产	26.35	0.00	-26.35	-100.00
资产总计	54,023.68	209,890.16	155,866.48	288.52
流动负债	431.63	431.63	0.00	0.00
负债合计	431.63	431.63	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	53,592.05	209,458.53	155,866.48	290.84

估值结论详细情况见估值明细表。

以上估值结论自估值基准日起壹年内使用有效。

十、特别风险提示

1、估值结论建立在被估值单位在建开发项目能按既定的开发方案得以顺利实施、后续开发成本费用能按既定的预算或计划得以完成、项目开发完成后产品售价能按预计的售价得以实现等假设前提下。由于房地产政策调控及市场变化存在较大不确定性，如果在建开发项目后续的开发方案及实际发生的开发成本费用、实际的产品售价与本次估值所依据的资料及数据存在较大差异，对估值结论将存在影响。

2、估值人员对估值对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估值对象的法律权属作任何形式的保证。

3、对估值对象可能存在的影响估值结果的有关瑕疵事项，在委托人和被估值单位未做特殊说明，而估值人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，估值机构和估值人员不承担相应责任。

4、估值基准日至本估值咨询报告日之间，委托人及被估值单位未作特殊说明，且估值人员根据一般经验也未发现存在影响估值结论的期后重大事项。

5、本估值结论与委估资产的账面价值存在增减变动，估值咨询报告中没有考虑由此可能引起被估值单位有关纳税义务的变化对估值结论的影响。

6、估值结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

以上特别事项提请报告使用人予以关注。

十一、估值咨询报告使用限制

（一）本估值咨询报告使用范围：

1、本估值咨询报告只能由估值咨询报告载明的委托人或其他估值咨询报告使用人使用。

2、本估值咨询报告只能用于估值咨询报告载明的估值目的和用途，不得用于任何资产或股权交易定价、抵押质押、财务报告目的等目的和用途。

3、本估值咨询报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本估值机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本估值咨询报告估值结论自估值基准日起壹年内使用有效，本估值咨询报告的使用有效期自估值基准日至2019年2月28日止。

（二）委托人或者其他估值咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值咨询报告载明的使用范围使用估值咨询报告的，估值机构及其估值专业人员不承担责任。

（三）除委托人、估值委托合同中约定的其他估值咨询报告使用人和法律、行政法规规定的估值咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值咨询报告的使用人。

（四）估值咨询报告使用人应当正确理解估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

十二、估值咨询报告日

估值咨询报告日为 2018 年 4 月 12 日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

法定代表人:

地址: 中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编: 200011

传真: 021-63767768

电话: 021-63788398

资产评估师:

资产评估师:



二〇一八年四月十二日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托人及被估值单位营业执照；
- 2、权属资料；
- 3、被估值单位承诺函（原件）；
- 4、估值机构资格证书；
- 5、估值机构营业执照；
- 6、估值明细表。



营业执照

副本编号: 3

(副本)

统一社会信用代码 91350000155584573M



名称 泰禾集团股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 三明市梅列区徐碧

法定代表人 黄其森
注册资本 壹拾贰亿肆仟肆佰肆拾伍万零柒佰贰拾圆整

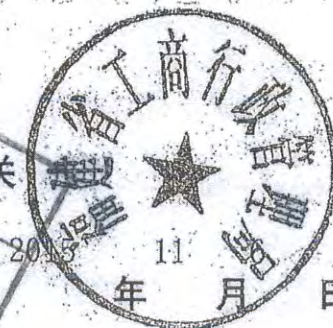
成立日期 1992年12月29日
营业期限 1992年12月29日 至 长期

经营范围 房地产开发经营; 本公司商标特许经营; 酒店管理; 物业管理; 园林绿化工程的设计、施工; 商业物资供销(专营、专控、专卖及专项审批的商品除外); 对外贸易; 技术开发及技术转让; 对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理; 营养健康咨询服务; 金融信息服务; 企业管理咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



此复印件仅限于:
期:

登记机关



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://www.fjirc.gov.cn/cdrtipid>

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



营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91350100561682400F

名称 福建中设投资有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 福建省福州市闽清县云龙乡后垅村学堂片155号
法定代表人 黄晓青
注册资本 贰仟伍佰万圆整
成立日期 2010年09月16日
营业期限 2010年09月16日 至 2030年09月15日
经营范围 对房地产业、建筑业、制造业、住宿和餐饮业的投资。(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



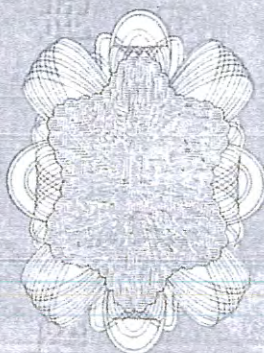
21 日

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

榕 国用 (2013) 第 3713980011号

土地使用权人	福州新海岸旅游开发有限公司		
座落	仓山区福厦高速公路连接綫东側、三江口高级中学南側、规划南江滨路北側		
地号	图 号	371398	
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	住宅用地:至2083-03-17
使用权面积	65389.00 m^2	独用面积	65389.00 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,对土地使用者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。



福州市人民政府 (章)
二〇一三年五月三十日

记 事

备注:

- 2013年
05月30日
- 1、本证有效期限:至2014年3月13日,期满前一个月内到土地登记机关办理续期手续。
 - 2、土地使用要求按《福州市国有建设用地使用权出让合同》(榕地合[2011]021号)执行。
 - 3、宗地内已售建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。

经审查,本证有效期延至2015年3月13日(2)

本证有效期延至本项目土地使用年限满时止。

登 记 机 关

证书监制机关



宗地图

路

观

划

划

划

福州新海岸旅游开发有限公司

路

(规划)

道

福州新海岸旅游开发有限公司

大

道

江

龙

南

岛

3年5月修测

1:2000

资产估值项目被评估单位承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因了解资产价值事宜，泰禾集团股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的福建中设投资有限公司股东全部权益价值进行估值。为确保资产估值机构客观、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. 资产估值所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
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. 纳入资产估值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. 纳入资产估值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. 纳入资产估值范围的资产在估值基准日至估值报告提交日期间发生影响估值行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预估值机构和估值人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关估值执业收费的规定支付估值费用；
9. 我方所提供的资产估值情况公示材料真实、完整。

被评估单位：福建中设投资有限公司

（被评估单位印章）

（法定代表人签字）

年 月 日

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币万元

被评估单位： 福建中设投资有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	8,877.33	9,027.33	150.00	1.69
2	非流动资产	45,146.35	200,862.83	155,716.48	344.91
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	45,120.00	200,862.83	155,742.83	345.17
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	26.35		-26.35	-100.00
19	其他非流动资产				
20	资产总计	54,023.68	209,890.16	155,866.48	288.52
21	流动负债	431.63	431.63		
22	非流动负债				
23	负债总计	431.63	431.63		
24	净资产（所有者权益）	53,592.05	209,458.53	155,866.48	290.84

评估机构： 万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人： 刘宏

项目负责人： 李斌

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表2

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 福建中设投资有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	88,773,288.36	90,273,288.36	1,500,000.00	1.69
2	货币资金	64.83	64.83		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额	90,273,223.53	90,273,223.53		
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	-1,500,000.00		1,500,000.00	100.00
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	451,463,527.61	2,008,628,311.03	1,557,164,783.42	344.91
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额	451,200,000.00	2,008,628,311.03	1,557,428,311.03	345.17
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产	263,527.61		-263,527.61	-100.00
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	540,236,815.97	2,098,901,599.39	1,558,664,783.42	288.52

评估机构： 万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表2

共 2 页第 2 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 福建中设投资有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	4,316,319.80	4,316,319.80		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	4,316,319.80	4,316,319.80		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	4,316,319.80	4,316,319.80		
54	七、净资产	535,920,496.17	2,094,585,279.59	1,558,664,783.42	290.84

评估机构： 万隆（上海）资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表3

共 1 页第 1 页

被评估单位： 福建中设投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	64.83	64.83		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额	90,273,223.53	90,273,223.53		
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	-1,500,000.00		1,500,000.00	100.00
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	88,773,288.36	90,273,288.36	1,500,000.00	1.69

被评估单位填表人： 周丽玲

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2018年 04月 10日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表3-1

共 1 页第 1 页

被评估单位： 福建中设投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	64.83	64.83		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	64.83	64.83		

被评估单位填表人： 周丽玲

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2018年 04月 10日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表4

共 1 页第 1 页

被评估单位： 福建中设投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额	451,200,000.00	2,008,628,311.03	1,557,428,311.03	345.17
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产	263,527.61		-263,527.61	-100.00
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	451,463,527.61	2,008,628,311.03	1,557,164,783.42	344.91

被评估单位填表人： 周丽玲

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2018年 04月 10日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表5

共 1 页第 1 页

被评估单位： 福建中设投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费				
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	4,316,319.80	4,316,319.80		
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	4,316,319.80	4,316,319.80		

被评估单位填表人： 周丽玲

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2018年 04月 10日

所有者权益表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 福建中设投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	25,000,000.00	25,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	25,000,000.00	25,000,000.00		
4	资本公积	747,550,000.00	2,306,214,783.42	1,558,664,783.42	208.50
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	-236,629,503.83	-236,629,503.83		
9	所有者权益（净资产）合计	535,920,496.17	2,094,585,279.59	1,558,664,783.42	290.84

被评估单位填表人： 周丽玲

评估人员： 李斌、郭献一

填表日期： 2018年 04月 10日

资产减值准备备查付表

评估基准日： 2018年 04月 13日

表8

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 福建中设投资有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	一、应收坏账准备合计	1,500,000.00		-1,500,000.00	-100.00	
2	其中：应收票据					
3	应收帐款					
4	预付帐款					
5	其他应收款	1,500,000.00		-1,500,000.00	-100.00	
6	二、存货跌价准备					
7	三、可供出售金融资产减值准备合计					
8	其中：可供出售股票					
9	可供出售债券					
10	可供出售其他资产					
11	四、持有至到期投资减值准备					
12	五、长期应收款减值准备					
13	六、长期股权投资减值准备					
14	七、投资性房地产减值准备合计					
15	其中：房屋					
16	土地使用权					
17	八、固定资产减值准备合计					
18	其中：房屋、建筑物					
19	构筑物及其他辅助设施					
20	管道和沟槽					
21	机器设备					
22	车辆					
23	电子设备					
24	九、在建工程减值准备合计					
25	其中：在建土建工程					
26	在建设设备安装					
27	十、工程物质减值准备					
28	十一、生产性生物资产减值准备					
29	十二、油气资产减值准备					
30	十三、无形资产减值准备					
31	十四、商誉减值准备					
32	资产减值合计	1,500,000.00		-1,500,000.00	-100.00	

被评估单位填表人： 周丽玲
填表日期： 2018年 04月 10日

评估人员： 李斌、郭献一