

## 信息页

(本页可不用打印，但不能删除)

委托人一：福建漳州发展股份有限公司

被评估单位：漳州市晟发房地产有限公司

评估目的：股权转让

评估基准日：二〇二二年四月三十日

评估对象：股东全部权益价值

价值类型：： 市场价值

评估报告号：中联国际评字【2022】第 VIMQQ0527 号

项目助理：

签名专业人员（项目负责人）： 缪燕燕

签名专业人员： 简利明

报告提出日期：二〇二二年九月八日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建漳州发展股份有限公司拟实施股权转让  
涉及漳州市晟发房地产有限公司股东全部权益价值

# 资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2022】第 VIMQQ0527 号

(共 1 册, 第 1 册)

中联国际评估咨询有限公司

**ALLIED APPRAISAL CO., LTD.**

二〇二二年九月八日

## 目录

---

资产评估报告声明.....	1
摘要.....	2
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 报告使用人概况.....	5
二、 评估目的.....	21
三、 评估对象和评估范围.....	22
四、 价值类型及其定义.....	23
五、 评估基准日.....	24
六、 评估依据.....	24
七、 评估方法.....	28
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	40
九、 评估假设.....	41
十、 评估结论.....	45
十一、 特别事项说明.....	50
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	53
十三、 资产评估报告日.....	54
资产评估报告书附件.....	错误!未定义书签。
资产评估说明.....	另册

---

## 资产评估报告声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、资产评估报告使用人应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。

5、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。

6、纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7、资产评估机构及其资产评估专业人员虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

福建漳州发展股份有限公司拟实施股权转让  
涉及漳州市晟发房地产有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2022】第 VIMQQ0527 号

## 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和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

**委托人：**福建漳州发展股份有限公司

**被评估单位：**漳州市晟发房地产有限公司。

**评估目的：**为委托人拟实施股权转让，提供评估对象的市场价值参考。

**评估对象：**漳州市晟发房地产有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**漳州市晟发房地产有限公司在评估基准日全部资产与负债。

**价值类型：**价值类型为市场价值。

**评估基准日：**评估基准日为二〇二二年四月三十日。

**评估方法：**资产基础法、收益法。

**评估结论：**考虑评估方法与评估目的、评估对象之间的适用性，选用资产基础法评估结果作为评估结论。漳州市晟发房地产有限公司的股东全

部权益价值在评估基准日的市场价值评估结论如下：

资产总计：账面值为人民币贰亿贰仟贰佰叁拾玖万壹仟陆佰元 (RMB22,239.16 万元)，评估值为人民币贰亿肆仟零玖拾柒万肆仟柒佰元 (RMB24,097.47 万元)，评估增值人民币壹仟捌佰伍拾捌万叁仟元 (RMB1,858.30 万元)，增值率 8.36%；

负债总计：账面值为人民币壹亿玖仟零柒万伍仟柒佰元 (RMB19,007.57 万元)，评估值为人民币壹亿玖仟零柒万贰仟柒佰元 (RMB19,007.27 万元)，增值率-0.002%；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币叁仟贰佰叁拾壹万伍仟玖佰元 (RMB3,231.59 万元)，评估值为人民币伍仟零玖拾万零贰仟元 (RMB5,090.20 万元)，评估增值人民币壹仟捌佰伍拾捌万陆仟壹佰元 (RMB1,858.61 万元)，增值率 57.51%。

**评估结论的有效期：**按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二二年四月三十日起至二〇二三年四月二十九日以内，可以使用本评估报告。

#### **评估结论的应用：**

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的价值参考，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

福建漳州发展股份有限公司拟实施股权转让  
涉及漳州市晟发房地产有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2022】第 VIMQQ0527 号

福建漳州发展股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对福建漳州发展股份有限公司拟实施股权转让涉及漳州市晟发房地产有限公司的股东全部权益在二〇二二年四月三十日的市场价值进行评估。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概况

### (一) 委托人

名称：福建漳州发展股份有限公司（以下简称：“漳州发展”）

统一社会信用代码：91350000158160688P

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定住所及经营场所：漳州市胜利东路漳州发展广场

法定代表人：赖小强

注册资本：99148.1071 万元人民币

成立日期：1994 年 12 月 14 日

营业期限：1994-12-14 至 2043-12-14

经营范围：对道路公路的投资与开发；城市基础设施开发与建设；市政工程的投资与管理；房地产开发及管理；金属制品、五金交电、机电设



备、通讯设备、建筑材料、陶瓷制品、电脑及配件、纸制品、玩具、健身器材、灯具、日用百货、饲料、花卉、初级农产品的销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

### 被评估单位股东概况:

名称:漳州发展地产集团有限公司(以下简称:“漳州发展地产”)

统一社会信用代码:913506007775146687

企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所及经营场所:福建省漳州市芗城区胜利西路3号向荣大厦九层

法定代表人:叶雁群

注册资本:50000万元人民币

成立日期:2005年7月12日

营业期限:2005-07-12至2055-07-11

经营范围:房地产开发与经营(凭资质证书开展经营活动)。(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)

## (二)被评估单位

### 1、基本情况

名称:漳州市晟发房地产有限公司(以下简称:“漳州晟发”)

统一社会信用代码:913506275509875838

企业类型:有限责任公司(法人独资)

法定住所及经营场所:福建省漳州市南靖县高新技术产业园区高新路9号(售楼中心二、三楼)

法定代表人:郭顺辉

注册资本:伍仟万圆整

成立日期:2010年3月9日

营业期限：2010-03-09 至 2060-03-08

经营范围：房地产开发与经营；物业服务（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）

房地产开发资质：三级

房地产开发企业资质证书编号：ZZNJ-00320000000030

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	漳州发展地产集团有限公司	5,000	100%

2、公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 公司股东及持股比例、股权变更历史情况

漳州晟发成立于2010年3月，系由福建漳州发展股份有限公司出资组建的有限责任公司，2010年3月9日取得福建省南靖县工商行政管理局核发的注册号为350627100013094的《企业法人营业执照》。原注册资本和实收资本均为人民币1000万元，为福建漳州发展股份有限公司出资，占原注册资本的100%。法定代表人为林军，注册地址为漳州市南靖县靖城镇南靖高新技术产业园区(邮政大楼二楼)。

2010年8月1日，漳州晟发吸收合并漳州晟龙房地产有限公司（以下简称漳州晟龙），漳州晟龙系由福建漳州发展股份有限公司出资组建的有限责任公司，于2010年3月9日取得福建省南靖县工商行政管理局核发的注册号为350627100013060的《企业法人营业执照》。原注册资本和实收资本均为人民币1000万元，为福建漳州发展股份有限公司出资，占原注册资本的100%。

根据漳州晟发和漳州晟龙2010年8月1日签订的《公司合并协议》和漳州晟发《漳州市晟发房地产有限公司股东决定》的规定：漳州晟发以2010

年7月31日为基准日吸收合并漳州晟龙，合并后漳州晟龙不再存续，其债权债务全部由合并后的漳州晟发承担。

漳州晟龙将其2010年7月31日拥有的全部资产32,098,920.52元、负债22,180,000.00元、所有者权益-9,918,920.52元人民币（其中：实收资本10,000,000.00元、未分配利润-81,079.48元人民币）并入漳州晟发。

根据被评估单位提供的漳承会验字[2010]第102号《验资报告》，截至2010年10月8日止，合并后漳州晟发注册资本变更为2000万元，变更后的实收资本为人民币2000万元，实收资本占注册资本的100%，均为股东福建漳州发展股份有限公司出资。

2011年3月29日，根据漳州晟发股东会决定，同意股东福建漳州发展股份有限公司将持有的漳州晟发51%的股权共1020万元出资额，以1020万元转让给福建漳发建设有限公司，福建漳发建设有限公司按此价格及金额购买上述股权，以货币出资。股权转让后，股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	福建漳发建设有限公司	1,020	51%
2	福建漳州发展股份有限公司	980	49%

2011年3月漳州晟发法定代表人由林军变更为王友朋。

2015年3月31日漳州晟发法定代表人由王友朋变更为蔡琦铭，注册地址由漳州市南靖县靖城镇南靖高新技术产业园区(邮政大楼二楼)变更为福建省漳州市南靖县高新技术产业园区高新路9号（售楼中心二、三楼）。

2015年9月11日，漳州晟发法定代表人由蔡琦铭变更为黄群谋。

2015年12月24日漳州晟发领取工商行政管理局换发的新版营业执照，由注册号350627100013060变更为统一社会信用代码913506275509875838。

2016年12月19日，根据股东会决定和修改后的章程规定，漳州晟发注册资本金由2000万元变更为5000万元。增加注册资本3000万元，其中股东

福建漳州发展股份有限公司增资3000万元，以货币出资。增资后股权比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	福建漳发建设有限公司	1,020	20.4%
2	福建漳州发展股份有限公司	3,980	79.6%

2017年8月，漳州晟发由有限责任公司变更为其他有限责任公司，根据股东会决定，同意股东福建漳州发展股份有限公司将持有的漳州晟发39.6%的股权共1980万元出资额，以2236.61万元转让给漳州欣宝房地产开发有限公司；同意股东福建漳发建设有限公司持有的漳州晟发20.4%的股权共1020万元出资额，以1152.20万元转让给漳州欣宝房地产开发有限公司。股权转让后，股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	漳州欣宝房地产开发有限公司	3,000	60%
2	福建漳州发展股份有限公司	2,000	40%

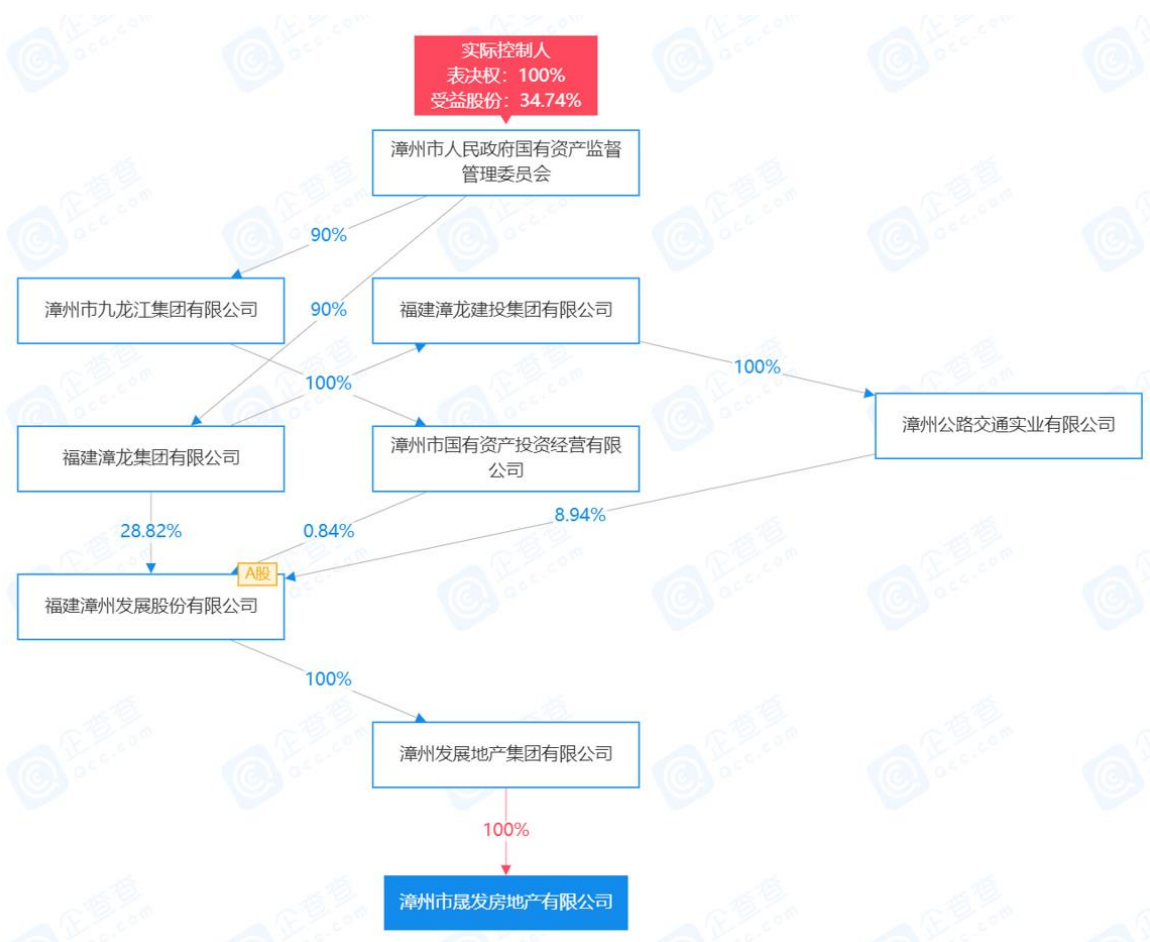
2017年9月5日股东漳州欣宝房地产开发有限公司变更名称为漳州发展地产集团有限公司。

2018年6月7日法定代表人由黄群谋变更为郭顺辉。2018年11月22日，根据漳州晟发股东会决定，同意股东福建漳州发展股份有限公司将持有40%股权共2000万元出资额，以1660.23万元转让给漳州发展地产集团有限公司，股权转让后漳州发展地产集团有限公司持有漳州晟发100%股权，认缴出资额5000万元人民币，以货币出资。公司类型由其他有限责任公司变更为有限责任公司。

2021年1月5日法定代表人由郭顺辉变更为叶雁群，2021年12月17日法定代表人由叶雁群变更为郭顺辉。

## (2) 公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，被评估单位产权结构如下图：



### 3、委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为福建漳州发展股份有限公司，被评估单位为漳州市晟发房地产有限公司，委托人持有被评估单位股东漳州发展地产集团有限公司 100% 股权，间接持有 100% 被评估单位股权。

### 4、近三年资产、财务和经营状况

#### (1) 近三年资产、财务状况

截至评估基准日，被评估单位的资产总额为22,239.16万元，负债总额19,007.57万元，净资产为3,231.59万元；实现营业收入3,970.77万元，利润总额1,006.22万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-4-30
资产总额	15,261.19	15,468.18	22,945.06	22,239.16
负债总额	12,140.94	12,308.93	20,663.87	19,007.57
净资产	3,120.25	3,159.25	2,281.19	3,231.59
	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-4 月
营业收入	183.41	786.58	75.98	3,970.77
营业成本	361.08	696.07	77.29	2,354.36
利润总额	-726.81	36.11	-879.06	1,006.22
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	专项审计

注：2019 年数据经由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具《漳州市晟发房地产有限公司 2019 年度审计报告》（文号：华兴所[2020]审字 K-049 号）；

2020 年数据经由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具《漳州市晟发房地产有限公司 2020 年度审计报告》（文号：华兴审字[2021]21000500106 号）；

2021 年数据经由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具《漳州市晟发房地产有限公司 2021 年度审计报告》（文号：华兴审字[2022]22003200156 号）；

2022 年 4 月 30 日资产负债表数据经由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计，并出具《漳州市晟发房地产有限公司专项审计报告》（文号：华兴专字[2022]22008610020）。

## (2) 经营状况

### A、核心业务

漳州市晟发房地产有限公司为晟发名都房地产开发的项目公司，项目用地面积为 137,131 平方米，总建筑面积为 311,046.19 平方米，地上计容建筑面积 274,265.23 平方米。该项目开发产品主要由多层、叠加洋房、别墅、商业店面、小高层、高层及车位等类型产品组成，总规划 56 幢住宅及商业，楼栋编号为 1#至 46#、商 1 至商 10，分三期开发。一期包含楼栋 1#-21#、25#-31#、41#-46#、商 2-10、22-23#，二期包含楼栋 34-36#、39#、40#，三期包含楼栋 24#、32#、33#、37#、38#、商 1。一期产品类型包含多层、叠加洋房、别墅、店面、小高层、高层及车位等，二期、三期除商 1 外均为高层，店面大部分为底商，车位为地下车位。

其中普通住宅可售面积为 172,499.13 平方米，非普通住宅可售面积 35,550.74 平方米，储藏间可售面积 59.44 平方米；商业可售面积为 33,708.00

平方米，商业自持面积为 4,829.60 平方米；地下车位可售数量为 736 个，地面车库可售数量为 47 个。

## B、房地产开发项目概况

### (a)用地情况

晟发名都房地产开发项目土地已取得不动产权证书或国有土地使用权证，国有土地使用权及相关权证信息如下表：

序号	权证号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途
1	靖国用(2011)第 10496 号	南靖县靖城高新技术产业园区	54,271	批发零售用地、城镇住宅用地
2	靖国用(2011)第 10497 号	南靖县靖城高新技术产业园区	82,860	批发零售用地、城镇住宅用地
合计			137,131	

### (b)项目概况

2011 年 3 月 14 日至 2020 年 7 月 8 日，晟发名都房地产开发项目陆续取得各建设工程规划许可证，证载建设规模建筑面积共计 237,220.12 平方米，建设工程规划许可证详细情况如下表：

序号	证号	发证日期	建设项目名称	建设规模 (平方米)	备注
1	建字第 350627201120314	2011 年 3 月 14 日	1-7#楼、商业 9#楼、街墅	25,268.63	一期
2	建字第 350627201120405	2011 年 4 月 5 日	商业 1#楼	2,410.44	原一期，移至三期
3	建字第 350627201120525	2011 年 5 月 25 日	16#-21#楼	3,403.92	一期
4	建字第 350627201120604	2011 年 6 月 4 日	8#、9#、10#、11#住宅楼	15,132.79	一期
5	建字第 350627201120627	2011 年 6 月 27 日	12#、28#楼，小区中心会所	13,530.07	一期
6	建字第 350627201120827	2011 年 8 月 27 日	商 2#楼-商 4#楼、商 10#楼	17,318.86	一期
7	建字第	2011 年 12 月 16 日	商 5#、6#、7#楼	8,930.74	一期

序号	证号	发证日期	建设项目名称	建设规模 (平方米)	备注
	350627201121216				
8	建字第 350627201220323	2012年3月23日	住宅41#-46#楼	23,261.37	一期
9	建字第 350627201320225	2013年2月25日	商业8号楼、幼儿园	24,062.93	一期
10	建字第 350627201320925	2013年9月25日	13#-15#住宅楼	29,026.00	一期
11	建字第 350627201420310	2014年3月10日	住宅25-27号、29-31号楼	8,804.97	一期
12	建字第 350627201720825	2017年8月25日	住宅22#楼、23#楼	16,586.86	一期
13	建字第 350627202060003	2020年7月8日	住宅34-36#楼、39#-40#楼工程	49,482.54	二期
小计				237,220.12	

2011年4月至2021年1月，晟发名都房地产开发项目陆续取得各建筑工程施工许可证，证载施工规模建筑面积共计296,590.80平方米，建筑工程施工许可证详细情况如下表：

序号	证号	建设项目名称	施工规模 (平方米)	发证日期	备注
1	350627201120426	1-7#楼、商业9#楼、街墅	25,268.63	2011年4月	一期
2	350627201120628	住宅1#-12#,16#-21#, 28#楼, 商1#楼、9#楼, 小区中心会所	59,745.85	2011年6月28日	一期
3	350627201220215	商2#-商7#楼、商业10#楼	26,249.60	2012年2月15日	一期
4	350627201220418	住宅41#-46#桩基	23,261.37	2012年4月18日	一期
5	350627201220502	住宅41#-46#楼(扣除桩基部分)	23,261.37	2012年5月2日	一期
6	350627201320318	8号楼桩基工程	20,840.08	2013年3月18日	一期
7	350627201320604	幼儿园	3,222.85	2013年6月4日	一期
8	350627201320709	商8楼(不含桩基)	20,840.08	2013年7月9日	一期
9	350627201420508	住宅13、14、15#及地下室(15#不含上部)	19,170.00	2014年5月8日	一期



序号	证号	建设项目名称	施工规模 (平方米)	发证日期	备注
10	350627201420516	住宅 25#-27#、29#-31#楼 (桩基工程做为单独项目整体施工)	8,804.97	2014 年 5 月 16 日	一期
11	350627201520120	15#楼 (上部)	9,856.60	2015 年 1 月 20 日	一期
12	350627201812070102	住宅 22#楼、23#楼	6,586.86	2018 年 12 月 7 日	一期
13	3506272006030102-SX-001	住宅 34#-36#、39#-40#楼工程	49,482.54	2021 年 1 月 18 日	二期
小计			296,590.80		

2012 年至 2021 年, 被评估单位陆续对晟发名都一期及小区公建配套幼儿园、会所进行测绘, 测绘详细情况如下表 (单位: 平方米/个):

序号	建设项目名称	普通住宅面积	非普通住宅面积	商业面积	配套设施面积	车位面积/个数	储藏间	面积小计
1	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 1 号楼	1,481.28			192.13			1,673.41
2	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 2 号楼	2,538.65		440.19	267.53			3,246.37
3	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 3 号楼	2,540.33		357.45	268.23			3,166.01
4	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 4 号楼	2,884.75		879.88	151.11			3,915.74
5	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 5 号楼	1,925.53	694.35					2,619.88
6	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 6 号楼	1,928.43	695.17					2,623.60
7	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 7 号楼		1,503.88					1,503.88
8	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 8 号楼	2,863.56	1,038.55					3,902.11
9	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 9 号楼	2,860.51	1,039.92					3,900.43
10	南靖县靖城镇高新路 9 号晟发名都 10 号楼	2,865.58	1,040.70					3,906.28
11	南靖县靖城镇高新路		2,958.11					2,958.11

序号	建设项目名称	普通住宅面积	非普通住宅面积	商业面积	配套设施面积	车位面积/个数	储藏间	面积小计
	9号晟发名都11号楼							
12	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都12号楼	5,155.83	924.30	939.12	182.04			7,201.29
13	南靖县靖城高新技术产业园区兰陵路晟发名都13号楼	6,191.25	699.91		359.94			7,251.10
14	南靖县靖城高新技术产业园区兰陵路晟发名都14号楼	5,284.95	600.53		283.92			6,169.40
15	南靖县靖城高新技术产业园区兰陵路晟发名都15号楼	9,095.28	660.13		302.06			10,057.47
16	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都16号楼		577.10					577.10
17	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都17号楼		577.16					577.16
18	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都18号楼		578.78					578.78
19	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都19号楼		577.68					577.68
20	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都20号楼		579.66					579.66
21	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都21号楼		578.58					578.58
22	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都25号楼		1,562.32					1,562.32
23	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都26号楼		1,561.27					1,561.27
24	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都27号楼		1,561.93					1,561.93
25	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都28号楼		2,663.61					2,663.61
26	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都29号楼		1,405.74					1,405.74
27	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都30号楼		1,408.71					1,408.71
28	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都31号楼		1,409.45					1,409.45

序号	建设项目名称	普通住宅面积	非普通住宅面积	商业面积	配套设施面积	车位面积/个数	储藏间	面积小计
29	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都41号楼	1,906.76		898.96				2,805.72
30	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都42号楼	1,912.20		895.89				2,808.09
31	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都43号楼	1,910.36		895.52				2,805.88
32	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都44号楼	1,691.20		812.62				2,503.82
33	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都45号楼	1,691.40		811.78				2,503.18
34	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都46号楼	7,637.90		1,403.32	50.42			9,091.64
35	南靖县靖城镇晟发名都商业广场2号楼	4,605.59		974.91				5,580.50
36	南靖县靖城镇晟发名都商业广场3号楼	4,602.51		1,097.34				5,699.85
37	南靖县靖城镇晟发名都商业广场4号楼			1,057.64				1,057.64
38	南靖县靖城镇晟发名都商业广场5号楼			3,120.23	45.69			3,165.92
39	南靖县靖城镇晟发名都商业广场6号楼			2,222.78				2,222.78
40	南靖县靖城镇晟发名都商业广场7号楼			1,253.50				1,253.50
41	南靖县靖城镇晟发名都商业广场8号楼	6,540.76		10,452.66	481.74	3,307.20/ 96个		20,782.36
42	南靖县靖城镇晟发名都商业广场9号楼	613.88	3,573.45	1,852.53			59.44	6,099.30
43	南靖县靖城镇晟发名都商业广场10号楼		2,786.85	799.57				3,586.42
44	幼儿园店面			84.14				84.14
45	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都22号楼	7344.26		265.20	381.89			7,991.35
46	南靖县靖城镇高新路9号晟发名都23号楼	7053.75		550.86	411.29			8,015.90
47	南靖县靖城高新技术产业园区晟发名都				2,648.75	2,947.68/ 92个		5,596.43

序号	建设项目名称	普通住宅面积	非普通住宅面积	商业面积	配套设施面积	车位面积/个数	储藏间	面积小计
	13-15号地下室							
一期地上建筑面积小计:		95,126.50	33,257.84	32,066.09	3,377.99		59.44	163,887.86
一期地下建筑面积小计:					2,648.75	6,254.88/ 188个		6,254.88
1	规划外地面车库					843.65/ 47个		843.65
2	幼儿园							3208.12
3	会所							3404.03

至评估基准日，被评估单位尚未对晟发名都在建二期工程（34-36#、39#、40#）进行测绘。

被评估单位提供的晟发名都项目总体主要经济技术指标，具体如下：

项目内容		指标	单位	
规划用地面积		137133.113	m <sup>2</sup>	
建设用地面积		137133.113	m <sup>2</sup>	
总建筑面积		311046.19	m <sup>2</sup>	
其中	地上计容建筑面积	274265.23	m <sup>2</sup>	
	其中	住宅建筑面积	213870.26	m <sup>2</sup>
		地上商业（含幼儿园附属店面）	52613.91	m <sup>2</sup>
		商业会所	2410.44	m <sup>2</sup>
		幼儿园	2957.36	m <sup>2</sup>
		小区会所与配套	2413.26	m <sup>2</sup>
	地上不计容面积	4520.96	m <sup>2</sup>	
	地下建筑面积	32260.00	m <sup>2</sup>	
	其中	地下人防建筑面积	15247.00	m <sup>2</sup>
		地下非人防建筑面积	17013.00	m <sup>2</sup>
建筑占地面积		41139.00	m <sup>2</sup>	
建筑密度		30%	m <sup>2</sup>	

项目内容		指标	单位
容积率		2.00	m <sup>2</sup>
绿地率		30%	m <sup>2</sup>
总户数（不含公寓）		1745	户
停车位	地上	416	个
	地下	618	

晟发名都一期已竣工测绘，大部分住宅均已交房。本次评估建筑面积根据其测绘面积。根据二期建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、三期设计院规划指标，晟发名都房地产开发项目二、三期报建如下表：

序号	项目内容	晟发名都二期	晟发名都三期
一	占地面积(平方米)	2,872.08	4,704.92
二	总建筑面积(平方米)	49,482.54	59,352.50
1	计容建筑面积(平方米)	37,302.2	50,307.23
(1)	住宅建筑面积(平方米)	35,518.34	44,226.77
(2)	商业建筑面积(平方米)	1,382.88	5,780.46
(3)	幼儿园会所及配套设施	400.98	300.00
2	不计容建筑面积(平方米)	12,180.34	9045.27
(1)	架空(平方米)	936.67	1,045.27
(2)	地下室(平方米)	11,304.74	8,000.00
3	地下车位(个)	328	220
(1)	机动车位(个)	328	220

至评估基准日，晟发名都房地产开发项目用地外基础设施为“五通”，包括通路、通水、排水、通电、通讯；宗地红线内土地已平整。目前，晟发名都一期已竣工验收，大部分已交房，晟发名都二期部分主体已封顶，三期尚未动工。

漳州市晟发房地产有限公司已对晟发名都一期的住宅和商业房地产进行测绘，已取得晟发名都一期住宅、商业、车位的预售证及二期部分住

宅预售证，一期住宅均已销售完毕，大部分已交房，尚余部分车位和商业未售，二期已预售部分住宅。晟发名都已取得的预售证如下表：

序号	证号	建设项目名称	预售总建筑面积（平方米）	预售套数（套）	房屋用途	发证日期
一	晟发名都一期					
1	靖房预售证第 2011015 号	晟发名都 3 幢、4 幢	6,686.70	70	商住	2011 年 7 月 21 日
2	靖房预售证第 2011017 号	晟发名都 5 幢、7 幢	4,146.82	28	商住	2011 年 9 月 6 日
3	靖房预售证第 2011018 号	晟发名都 1 幢、2 幢、6 幢	7,092.55	61	商住	2011 年 9 月 20 日
4	靖房预售证第 2011021 号	晟发名都 8 幢、9 幢、10 幢	11,673.51	90	住宅	2011 年 10 月 28 日
5	靖房预售证第 2011025 号	晟发名都商业广场 9 幢	6,159.29	49	商住	2011 年 11 月 28 日
6	靖房预售证第 2011029 号	晟发名都 11 幢、28 幢	5,589.44	19	住宅	2011 年 12 月 16 日
7	靖房预售证第 2011031 号	晟发名都 16 幢、17 幢、18 幢、19 幢、20 幢、21 幢	3,497.52	12	住宅	2011 年 12 月 29 日
8	2012 靖房预售证第 011 号	晟发名都 12 幢、41 幢、42 幢、43 幢、44 幢、45 幢	20,454.80	217	商住	2012 年 9 月 7 日
9	2012 靖房预售证第 012 号	晟发名都商业广场 4 幢、5 幢、6 幢、7 幢、10 幢	11,293.25	91	商住	2012 年 9 月 28 日
10	2013 靖房预售证第 010 号	晟发名都商业广场 2 幢，商业广场 3 幢	11,266.74	204	商住	2013 年 8 月 7 日
11	2013 靖房预售证第 012 号	晟发名都 46 幢	9,073.14	75	商住	2013 年 9 月 16 日
12	2014 靖房预售证第 013 号	晟发名都商业广场 8 幢	20,389.12	222	商住	2014 年 6 月 6 日
13	2014 靖房预售证第 017 号	晟发名都 25 幢、26 幢、27 幢、29 幢、30 幢、31 幢	8,774.52	48	住宅	2014 年 9 月 12 日
14	2015 靖房预售证第 011 号	晟发名都 13 幢、14 幢	12,777.38	112	住宅	2015 年 6 月 2 日
15	2016 靖房预售证第 013 号	晟发名都 15 幢及 13 幢-15 幢地下室停车位	12,703.09	167	住宅、人防车位	2016 年 11 月 30 日
16	2019 靖房预售证第 008 号	晟发名都住宅 22 号楼、23 号楼	15,020.18	149	住宅、店面、商业	2019 年 7 月 19 日
	小计		166,598.05	1614		

序号	证号	建设项目名称	预售总建筑面积 (平方米)	预售套 数(套)	房屋用途	发证日期
二	晟发名都二期					
1	2021 靖房预售 证第 021 号	晟发名都住宅 35 号楼	7,062.57	64	住宅	2021 年 12 月 7 日
	合计		173,660.62	1678		

至评估基准日，已售建筑面积合计 152,210.83 平方米，其中已售住宅建筑面积合计 129,544.50 平方米，已售商业建筑面积合计 19,993.89 平方米，已售车位建筑面积 2,672.44 平方米（地下 61 个，地面 40 个）。

### (c)他项权情况

①漳州市晟发房地产有限公司截至评估基准日已将投资性房地产商 8 房地产中 1-2 层商场对外出租供漳州新华都百货有限公司责任公司使用，租赁期限到 2035 年。有关租赁情况如下表：

序号	名称	租赁期限	租赁面积 (平方米)	月租金单价 (元/平方米)
1	高新路 9 号晟发名都商业 广场 8 号楼 1-2 层	2015 年 10 月 15 日至 2035 年 10 月 14 日	4829.6	租期内前 5 年免租，截至评估基 准日租金为 15 元/平方米.月, 2023 年起月租金每 3 年递增 5%

根据被评估单位提供的提前终止租赁合同的相关通知，上述租赁合同已于 2022 年 5 月 1 日起提前终止。

### ②职工宿舍

漳州市晟发房地产有限公司于 2022 年 1 月 21 日与吴昊签订房屋租赁合同书（编号：ZHB-101），漳州晟发向吴昊租赁南靖县靖城镇靖城中华路 89 号 B 座房屋第二、三、四层作为员工宿舍。租赁期限为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。每层月租金均为 1300 元/月，三层年租金共计 46800 元。

## C、近三年资产、财务状况

截至评估基准日，被评估单位的资产总额为22,239.16万元，负债总额19,007.57万元，净资产为3,231.59万元；实现营业收入3,970.77万元，利润总额1,006.22万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-4-30
资产总额	15,261.19	15,468.18	22,945.06	22,239.16
负债总额	12,140.94	12,308.93	20,663.87	19,007.57
净资产	3,120.25	3,159.25	2,281.19	3,231.59
	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-4 月
营业收入	183.41	786.58	75.98	3,970.77
营业成本	361.08	696.07	77.29	2,354.36
利润总额	-726.81	36.11	-879.06	1,006.22
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	专项审计

注：2019 年数据经由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具《漳州市晟发房地产有限公司 2019 年度审计报告》（文号：华兴所[2020]审字 K-049 号）；

2020 年数据经由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具《漳州市晟发房地产有限公司 2020 年度审计报告》（文号：华兴审字[2021]21000500106 号）；

2021 年数据经由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具《漳州市晟发房地产有限公司 2021 年度审计报告》（文号：华兴审字[2022]22003200156 号）；

2022 年 4 月 30 日资产负债表数据经由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计，并出具《漳州市晟发房地产有限公司专项审计报告》（文号：华兴专字[2022]22008610020）。

### （三）委托人以外的其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。无其他评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

本资产评估报告是为委托人拟股权转让相关经济行为提供价值参考。



### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

评估对象是漳州市晟发房地产有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是漳州市晟发房地产有限公司在评估基准日二〇二二年四月三十日全部资产与负债。其中，基准日资产负债表如下：

序号	项目	金额 (万元)	序号	项目	金额 (万元)
一	流动资产：	20,843.48	四	流动负债：	19,007.57
1	货币资金	529.23	1	应付账款	3,565.63
2	应收账款	60.31	2	合同负债	5,019.96
3	其他应收款	0.28	3	应付职工薪酬	9.89
4	存货	19,350.98	4	应交税费	679.34
5	其他流动资产	902.67	5	其他应付款	9,678.50
			6	其他流动负债	54.25
二	非流动资产：	1,395.68	五	负债总计	19,007.57
三	资产总计	22,239.16	六	所有者权益总计	3,231.59

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。本次纳入评估范围的资产、负债已经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，评估是在被评估单位经过审计后的报表基础上进行的。

#### (二) 对评估对象影响较大的账面资产概况

##### 1、存货

存货为晟发名都房地产开发项目，位于南靖县靖城高新技术产业园区。

开发项目土地使用权已签订了国有土地使用权出让合同，缴纳了土地出让金，取得不动产权证书或国有土地使用权、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、取得晟发名都一期住宅、商业、车位的预售证及二期

部分住宅预售证，一期住宅均已销售完毕，大部分均已交房，尚余部分车位和商业未售，二期已预售部分住宅。目前，晟发名都三期尚未动工。

根据项目主要经济技术总指标，开发项目列表如下：

项目名称	地理位置	项目建设指标	项目开发现状
晟发名都房地产开发项目	南靖县靖城高新技术产业园区	总建筑面积：274,265.23 平方米 其中住宅：213,870.26 平方米 商业：52,613.91 平方米 配套建筑：7,781.06 平方米 地下建筑：32,260.00 平方米 地下车位：618 个 地上车位：416 个	截至评估基准日，晟发名都一期已竣工，二期尚在建设中，已取得住宅部分预售，三期尚未动工。

### (三) 企业申报的资产负债表外资产

被评估单位未单独申报资产负债表外资产。

### (四) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际评估咨询有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

## 四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

1、本项目资产评估基准日为二〇二二年四月三十日；

2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

### (一)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、《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);

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

4、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

5、《企业国有资产监督管理暂行条例》(根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

7、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

10、《中华人民共和国会计法》(根据2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改<中华人民共和国会计法>等十一部法律的决定》第二次修正);

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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);

12、《中华人民共和国土地管理法》(根据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);

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订);

14、《企业财务通则》(财政部令第41号)。

## (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——资产评估方法》（中评协【2019】35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——企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 13、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 14、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 15、《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协【2020】6号）。

## (三) 权属依据

- 1、《不动产权证》、《国有土地使用权证》《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证；
- 2、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售证》；
- 3、晟发名都预售合同；
- 4、《机动车行驶证》；
- 5、固定资产购置发票、合同协议；
- 6、企业经营相关业务合同、协议、发票；

- 7、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 8、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

#### (四)取价依据

- 1、委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、预测性财务信息、资产申报明细表和有关资产购建资料；
- 2、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过)；
- 4、《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)；
- 5、《车辆购置税征收管理办法》(国家税务总局令38号,2015年12月28日公布)；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社出版)和有关风险系数资料；
- 7、国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
- 8、国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》；
- 9、相关上市公司公开信息资料；
- 10、上海万得信息技术有限公司的统计资料(WIND资讯)；
- 11、中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)公布的债券交易资料；
- 12、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年4月30日公布的贷款市场报价利率；
- 13、国家有关部门发布的技术标准资料；
- 14、房地产所在地的房地产市场交易价格信息；

15、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；

16、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

### (五)其他参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 3、华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《漳州市晟发房地产有限公司专项审计报告》（文号：华兴专字[2022]22008610020）

## 七、评估方法

### (一)企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

#### 1、市场法

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，确定评估对象的评估方法。市场法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

#### 2、收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；

(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

### 3、资产基础法

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，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。资产基础法的应用前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

### (二)评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

#### 1、市场法的适用性分析



由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、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、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

## 2、收益法的适用性分析

由于被评估单位已提供企业未来收益资料，可以结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测；也可以依据被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素，恰当确定收益期；并且，可以综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和被评估单位所在行业、及其特定风险等相关因素将预期收益所对应的风险具体度量，故可以采用收益法评估。

## 3、资产基础法的适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

由于资产基础法是从企业购建成本角度间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，以及企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，以持续经营为前提对企业进行评

估时，资产基础法一般不应当作为唯一使用的评估方法。因此，本次评估采用把被评估单位作为一个有机整体，从考量整体资产盈利能力出发的收益法与资产基础法结合同时使用。

#### 4、选择评估方法

根据资产评估准则，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。结合前述分析，本次评估采用资产基础法和收益法两种评估方法。

### (三)采用收益法评估介绍

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评估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的评估。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，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

#### 1、评估基本思路

根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的财务报表分析计算评估对象价值，基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债；

(2) 对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

(3) 对不纳入经营性资产报表范围的溢余资产、非经营性资产和负债，在预期收益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独采用市场法或成本法评估其价值；

(4) 通过对上述经营性资产、溢余资产、非经营性资产价值加和并扣除溢余/非经营性负债后，得出被评估单位的企业整体价值，经扣减付息债务后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

## 2、收益法评估模型选择

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评估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的评估。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，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

考虑被评估单位成立时间长短、资本结构和历史经营情况，尤其是未来经营模式、收益稳定性和发展趋势、资本结构预计变化，资产使用状况等，我们采用企业自由现金流折现模型评估。

## 3、收益法评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$E=B-D$$

式中：E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的企业整体价值；

D: 被评估单位付息债务价值;

其中:  $B = P + C$

式中: P: 被评估单位的经营性资产价值。

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

式中:  $R_i$ : 评估对象未来第  $i$  年的预期收益 (自由现金流量);

$R_e$ : 评估对象预期收益终止时的清算价值预测值;

$r$ : 折现率;

$n$ : 评估对象的预测期。

C: 被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产 (负债) 的价值。

$$C = C_1 + C_2$$

式中:  $C_1$ : 基准日流动类溢余/非经营性资产 (负债) 价值;

$C_2$ : 基准日非流动类溢余/非经营性资产 (负债) 价值。

#### 4、收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

企业自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 企业所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中, 预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润, 未扣除评估对象的所有者持有权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用, 以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点确定, 设定在每年的公历年末。

#### 5、折现率

由于收益法采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率  $r$  选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。则：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

$W_d$ : 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

$W_e$ : 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

$r_d$ : 评估对象的税后债务成本；

$r_e$ : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本  $r_e$ ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中： $r_f$ : 无风险报酬率；

$r_m$ : 市场期望报酬率；

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1-t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中： $K$ : 一定时期股票市场的平均风险值，通常假设  $K=1$ ；

$\beta_x$ : 可比公司股票的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 6、预期收益的收益期

根据房地产开发项目的开发规模及近年销售情况，晟发名都一期余货及二期、三期的销售期预计至 2027 年，故预期收益的收益期至 2027 年 12 月 31 日。

## (四)采用资产基础法评估介绍

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。各项资产及负债的评估方法说明如下：

### 1、货币性资产

货币性资产为银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础，扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

### 2、应收类款项

对应收类款项的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，应收类款项采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。对于费用性支出评估为零。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失及费用性支出后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### 3、存货

纳入评估范围的存货为在产品，具体为被评估单位自行开发的房地产项目。评估人员在对相关存货资产勘查后，根据其开发完成状况，核实后的开发、建设等合同，结合项目的规划条件、已审定的建设方案和被评估单位的开发计划等，采用不同的评估方法进行评估。

存货是建设中的晟发名都房地产开发项目。考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，建设方案明确，周边有与建成物业类似的市场交易案例，可比性较强，开发后预计的可实现收入可以合理估算，开发成本也可以合理估计，具备采用假设开发法的条件，故本次同时选用假设开发法对在产品进行评估。

假设开发法是指以待估房地产按规划用途、条件开发完成后的价值为基础，扣除预计尚需支付的开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、土地增值税、投资利息、合理的续建开发利润、所得税等，以此估算其市场价值。

待估宗地价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润-企业所得税

$$V=P-C-M-F-TX-TS-IV-PR-TI$$

其中：V：开发项目市场价值；

P：开发项目开发完成后房地产价值；

C：开发项目后续开发成本；

M：开发项目的管理费用；

F：开发项目的销售费用；

TX：开发项目销售税金及附加；

- TS: 土地增值税;
- IV: 投资利息;
- PR: 开发项目续建开发利润;
- TI: 企业所得税。

根据开发项目的具体情况和特点，本次评估选用静态的方式进行计算，将项目开发完成后的房地产价值，扣除后续开发成本和期间费用、税金、土地增值税等，再扣除投资利息、续建利润和企业所得税后确定开发项目市场价值。

#### 4、其他流动资产

其他流动资产为预缴税费等。评估人员核查了预缴税费的相关对账资料、纳税申报表，了解其他流动资产的形成原因，确认其真实性后以核实后账面值确认为评估值。

#### 5、设备类资产

设备类资产包括电子设备、车辆。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可收集资料情况，采用重置成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。设备的各项贬值可通过成新率综合计算。

机器设备评估值=重置全价×成新率

##### (1) 重置全价

##### A、运输车辆重置全价



根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

(a)现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

(b)新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

## B、电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

### (2) 成新率

#### A、车辆成新率

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定理论成新率。然后结合现场勘察情况进行调整。其中：

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程)×100%

成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

#### B、电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定成新率。计算公式如下：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 6、投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产，为被评估单位自行开发的商业房地产转为投资性房地产。评估人员在对相关投资性房地产资产勘查后，根据其签订的租赁合同以及市场交易情况等，采用相应的评估方法进行评估。

## 7、应付款项

应付款项包括其他应付款、应付账款等。评估人员核实了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

## 8、合同负债

合同负债系企业预收的购房款。评估人员核实了合同负债有关账簿记录，文件资料，并查阅其购房合同。在此基础上确定合同负债的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

## 9、应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以经核实后账面价值作为评估值。

## 10、应交税费

应交税费为增值税、代扣代缴个人所得税、土地增值税等。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

## 11、其他流动负债

其他流动负债为待转销项税额，评估人员通过了解被评估单位应纳销向税内容及申报情况，核查相关数据的正确性及真实性，以经核实后账面值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

### (一)评估准备阶段

- 1、与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项；
- 2、对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
- 3、与委托人依法订立资产评估委托合同；
- 4、根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

### (二)资产核实和资料验证阶段

1、对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方

式进行确认。

3、对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### **(三)选择评估方法和结果测算阶段**

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，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)形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段**

1、对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

4、在不影响对评估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资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5、出具并提交正式资产评估报告。

## **九、评估假设**

### **(一)基本假设**

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易

价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及开发产品-科联大厦房地产开发项目将按其评估基准日的用途及开发计划在原址预期进行后续开发。

## (二)关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由被评估单位提供测绘报告、预售证等有关资料，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的电子设备、车辆等

无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6、根据漳州市晟发房地产有限公司提供晟发名都的建设工程规划许可证、晟发名都二、三期项目全景经营计划，预计最后一期项目于 2026 年竣工验收，本次评估假设该房地产项目于 2026 年 12 月 31 日竣工交付，均为毛坯交付。

7、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

9、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

### (三)关于企业经营和预测假设

1、假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

4、假设被评估单位所处行业在基准日后保持当前可知的发展方向和态势不变，没有考虑将来未知新科技、新商业理念等出现对行业趋势产生的影响；

5、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经

营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业状况及市场竞争环境下持续经营。

6、评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化带来的影响。

7、假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力和能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

8、假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为年末流入，现金流出为年末流出。

10、假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

11、假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

#### (四)其他假设

1、依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2、假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3、假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准

日保持一致而不发生变化；

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、评估结论

我们根据前述评估工作，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到漳州市晟发房地产有限公司的股东全部权益于评估基准日二〇二二年四月三十日的市场价值评估结论如下：

### (一)不同评估方法的评估结果

#### 1、采用收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，采用现金流量折现法（DCF）进行评估，评估结果如下：

账面值为人民币叁仟贰佰叁拾壹万伍仟玖佰元(RMB 3,231.59 万元)；

评估值为人民币伍仟陆佰捌拾叁万捌仟壹佰元(RMB5,683.81 万元)；

评估增值为人民币贰仟肆佰伍拾贰万贰仟贰佰元(RMB2,452.22 万元)，增值率 75.88%。

#### 2、采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币贰亿贰仟贰佰叁拾玖万壹仟陆佰元(RMB22,239.16 万元)，评估值为人民币贰亿肆仟零玖拾柒万肆仟柒佰元(RMB24,097.47 万元)，评估增值人民币壹仟捌佰伍拾捌万叁仟元(RMB1,858.30 万元)，增值率 8.36%；



负债总计：账面值为人民币壹亿玖仟零柒万伍仟柒佰元 (RMB19,007.57 万元)，评估值为人民币壹亿玖仟零柒万贰仟柒佰元 (RMB19,007.27 万元)，增值率-0.002%；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币叁仟贰佰叁拾壹万伍仟玖佰元 (RMB3,231.59 万元)，评估值为人民币伍仟零玖拾万零贰仟元 (RMB5,090.20 万元)，评估增值人民币壹仟捌佰伍拾捌万陆仟壹佰元 (RMB1,858.61 万元)，增值率 57.51%；

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：漳州市晟发房地产有限公司

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%
1	流动资产	20,843.48	22,821.22	1,977.74	9.49
2	非流动资产	1,395.68	1,276.25	-119.44	-8.56
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	1,382.27	1,254.26	-128.01	-9.26
8	固定资产	13.41	21.99	8.58	63.96
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-

被评估单位：漳州市晟发房地产有限公司

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%
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	22,239.16	24,097.47	1,858.30	8.36
21 流动负债	19,007.57	19,007.27	-0.30	-0.002
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	19,007.57	19,007.27	-0.30	-0.002
24 净资产 (所有者权益)	3,231.59	5,090.20	1,858.61	57.51

## (二)不同评估方法下结果分析

采用收益法和资产基础法两种评估方法评估，结果相差 593.61 万元，以资产基础法结果为分母的差异率为 11.66%。

两种评估方法产生差异的主要原因主要是：

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估单位属于房地产行业，其未来的发展受国家政策、社会经济发展和房地产市场需求影响较大，房地产项目开发计划的实施受国家政策和市场需求影响较大，且企业未进行运营，未来营运资金的投入情况也具有不确定性，因而对其未来的企业现金流产生较大影响。

资产基础法从资产构建角度更客观直接地反映了被评估单位拥有当前规模的市场价值。

### (三) 评估结论的确定

鉴于本次评估目的是股权转让，基于委托人拟转让漳州市晟发房地产有限公司的股权，本评估报告采用资产基础法的评估结果作为评估结论。即为人民币伍仟零玖拾万零贰仟元(RMB5,090.20 万元)。

资产总计：账面值为人民币贰亿贰仟贰佰叁拾玖万壹仟陆佰元(RMB22,239.16 万元)，评估值为人民币贰亿肆仟零玖拾柒万肆仟柒佰元(RMB24,097.47 万元)，评估增值人民币壹仟捌佰伍拾捌万叁仟元(RMB1,858.30 万元)，增值率 8.36%；

负债总计：账面值为人民币壹亿玖仟零柒万伍仟柒佰元(RMB19,007.57 万元)，评估值为人民币壹亿玖仟零柒万贰仟柒佰元(RMB19,007.27 万元)，增值率-0.002%；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币叁仟贰佰叁拾壹万伍仟玖佰元(RMB3,231.59 万元)，评估值为人民币伍仟零玖拾万零贰仟元(RMB5,090.20 万元)，评估增值人民币壹仟捌佰伍拾捌万陆仟壹佰元(RMB1,858.61 万元)，增值率 57.51%；

评估结论的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

### (四) 评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二二年四月三十日起至二〇二三年四月二十九日以内，可以使用本评估报告。

### (五) 有关评估结论的说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增

值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估涉及晟发名都三期尚未办理建设规划许可证，开发条件依据被评估单位提供的设计院相关开发指标进行评估，如在评估基准日以后晟发名都三期建设规划许可证的开发指标进行调整，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

3、本次评估涉及晟发名都一期项目除 22-23#外，其余已售部分房地产项目被评估单位已聘请漳州恒瑞税务师事务所有限责任公司出具土地增值税清算报告，并已递交当地税务部门。本次评估结论对已做土地增值税清算报告的项目采用该报告结论确认土地增值税金额。剩余未进行土地增值税清算的项目，在土地增值税测算中土地成本参照该清算报告确认的总成本进行分摊计算。

评估对象中地面车库使用权可销售，但无法办理产权，一期已售部分地面车库土地增值税清算报告未包含地面车库，本次评估土地增值税清算中也未包含地面车库部分，如后续相关税务部门要求缴纳，评估结论应做相应调整。

4、评估人员已知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

5、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的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评估对象的影响。

6、资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值提供专业意见，资产评估机构及其资产评估专业人员未对评估目的对应的经济行为做出任何判断。

7、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，并作为编制评估报告的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业人员亦无法承担评估对象所涉及资产与产权有关的任何法律责任。

8、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，可以按照以下原则处理：

(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、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用人应特别注意以下事项对评估结论的影响：

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估范围中，地面车库系规划红线外车库，车库用地系晟发名都项目周边配套设用地，地面车库用地已缴纳用地款和拆迁补偿款，可对外销售使用权，但无法办理产权。

除以上情况外，评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位

资产存在产权瑕疵事项,评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

## (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本项目不存在委托人未提供的其他关键资料情况。

## (三) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

### 1、租赁事项

#### ① 投资性房地产

漳州市晟发房地产有限公司截至评估基准日已将投资性房地产商 8 房地产中 1-2 层商场对外出租供漳州新华都百货有限公司责任公司使用,租赁期限到 2035 年。有关租赁情况如下表:

序号	名称	租赁期限	租赁面积 (平方米)	月租金单价 (元/平方米)
1	高新路 9 号晟发名都商业广场 8 号楼 1-2 层	2015 年 10 月 15 日至 2035 年 10 月 14 日	4829.6	租期内前 5 年免租,截至评估基准日租金为 15 元/平方米.月,2023 年起月租金每 3 年递增 5%

根据被评估单位提供的提前终止租赁合同的相关通知,上述租赁合同已于 2022 年 5 月 1 日起提前终止。

#### ② 职工宿舍

漳州市晟发房地产有限公司于 2022 年 1 月 21 日与吴昊签订房屋租赁合同书(编号:ZHB-101),漳州晟发向吴昊租赁南靖县靖城镇靖城中华路 89 号 B 座房屋第二、三、四层作为员工宿舍。租赁期限为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。每层月租金均为 1300 元/月,三层年租金共计 46800 元。

### 2、借款事项

根据被评估单位提供的协议书并经被评估单位确认，被评估单位与委托人于2017年1月1日签订协议，双方约定有资金需求时可进行互借，约定借款利率按中国人民银行同期同档次贷款基准利率计算，按实际借款天数计息。借款人可分批或一次性归还本息。评估基准日时，其他应付款中福建漳州发展股份有限公司集团本部96,070,522.08元往来款，系被评估单位向委托人的借款，借款利率为4.35%。

除上述租赁、借款事宜外，评估人员未发现本项目存在抵押权、担保权等他项权。

#### **(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素**

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

#### **(五) 重要的利用专家工作及报告情况**

晟发名都一期项目土地增值税计算中，引用了漳州恒瑞税务师事务所有限责任公司出具的土地增值税清算报告结论，除此外本项目其他评估工作均未利用专家工作完成。

#### **(六) 重大期后事项**

以下事项发生于评估基准日后至评估报告日之前，本报告未考虑该等事项对评估结论的影响，评估报告使用者在使用本报告的评估结论时，应注意该等事项对评估结论的影响：

1、根据被评估单位提供的提前终止租赁合同的相关通知，投资性房地产租赁合同已于2022年5月1日起提前终止。

2、根据评估对象两宗用地土地出让合同，整个项目要求在2014年5月24日、27日前竣工验收，考虑占该项目较大面积的一期已竣工验收，

且大部分已交房，二期处于在建状态，三期尚未动工，尚未收到政府对延期竣工的处罚有关文件，本次评估未考虑延期竣工对评估结果的影响。

3、2020 年初，全国爆发“新型冠状病毒肺炎”疫情，截止到评估报告日，“新型冠状病毒肺炎”影响尚未消除。由于目前国内疫情基本上处于可控状态，本次评估未考虑再次大规模爆发疫情的影响。

### **(七)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况**

本项目评估程序未有受到限制情况。

### **(八)其他需要说明的事项**

无

以上存在的特别事项特提请报告使用人注意。

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1、本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3、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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。



4、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评估对象可实现价格的保证。

5、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6、在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8、本报告是以委托人或被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二二年九月八日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司

资产评估师：缪燕燕

资产评估师：简利明

二〇二二年九月八日