
福建漳州发展股份有限公司股权收购项目所涉及的
漳州晟达置业有限公司股东全部权益评估说明

编号：闽联合中和评报字（2016）第1020号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
中国·福州
二〇一六年二月十九日

资产评估说明 目 录

- 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明
- 第二部分 委托方与被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分 资产清查核实情况说明
- 第四部分 资产基础法评估技术说明
 - 一、流动资产评估技术说明
 - 二、流动资产-存货评估技术说明
 - 三、固定资产-机器设备评估技术说明
 - 四、长期待摊费用评估技术说明
 - 五、流动负债评估技术说明
- 第五部分 收益法评估技术说明
- 第六部分 评估结论及其分析

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理部门、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一六年二月十九日

第二部分 委托方与被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

本说明该部分内容由委托方与被评估单位共同撰写，并由法定代表人（或授权人）签字，加盖公章，详细内容请见附件一：“关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

根据资产评估工作的要求，我们对漳州晟达置业有限公司列入评估范围内的资产及负债进行了清查核实，列入清查范围的资产类型主要有：包括流动资产（货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其它流动资产）、固定资产（电子办公设备）、长期待摊费用以及相关负债。本次资产评估的对象为漳州晟达置业有限公司在评估基准日股东全部权益，评估范围以漳州晟达置业有限公司评估基准日经审计后的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准。在评估基准日，企业账面总资产为 28,907.92 万元，总负债为 21,589.05 万元，净资产为 7,318.87 万元，具体详见下表：

单位：元人民币

项	目	账面价值
1	流动资产	288,788,737.14
2	非流动资产	290,503.62
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	
8	固定资产	206,553.62
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	83,950.00
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	
20	资产总计	289,079,240.76
21	流动负债	215,890,467.89
22	非流动负债	
23	负债合计	215,890,467.89
24	净资产（所有者权益）	73,188,772.87

二、资产分布情况及特点

漳州晟达置业有限公司实物资产的种类主要为货币资金、存货、电子办公设备等。

1、货币资金：包括银行存款，银行存款主要是指企业存在当地银行的存款。

2、存货：本次评估的存货类资产范围为开发的位于福建省南靖县山城镇锦绣路江畔的“晟水名都”开发成本。

3、机器设备：机器设备主要包括电子设备。

三、资产清查的过程与方法

(一)清查组织工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划，分流动资产、机器设备、财务损益类三个小组，在企业相关人员的配合下，分别对各类资产进行了清查。评估小组清查核实工作从2016年01月08日开始，2016年01月12日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业的工作底稿。

(二)清查主要步骤

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围的设备和房产的产权进行调查，以确认做到产权清晰，不存在产权纠纷的问题。

(三)清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 机器设备

(1) 为保证评估结果的公允合理，根据产权持有者设备资产的构成特点及评估结果申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发主要设备状况调查表，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估结果的参考资料。

(2) 现场清点设备，针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录，评估人员查阅了主要设备运行日志、修理、日常维护及管理制度等技术资料和文件，以及企业对各类主要设备的自我评价，并通过与设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的测试和详细勘察，掌握了设备目前的实际技术状况。

(3) 对重点及主要设备，进行现场盘点、清查，对一般设备按申报清单进行抽查，比照评估结果申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

(4) 根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估结果申报明细表，然后由企业盖章，作为评估结果的依据。

(5) 对核实范围内的设备及车辆的产权进行核实，如：抽查重要设备的购置合同、付款凭证等，做到产权明晰。

2. 流动资产、负债核实情况

主要对企业的实物性流动资产进行了抽查盘点，对非实物性流动资产和负债进行了清查核实。

(1) 实物性流动资产主要核实存货，评估人员于2016年01月08日至01月12日对存货进行了现场查勘，同时通过审核项目的土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证等产权证明材料，以验证其

产权归属；同时通过抽查土地出让金、建安工程费的等各项费用发生的原始凭证和相应的合同，来验证帐面成本的真实、合理、完整性；另一方面，通过工程进度款的结算依据、施工合同的分析与判断，核实评估基准日实际工程进度以及所对应的应付未付工程款。

(2) 非实物性流动资产的清查核实：评估人员主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，对货币资金科目进行盘点核实。

(3) 负债的清查：主要核实负债的内容、形成过程，审核是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等，以确定评估价值。

对于银行存款主要查阅了相应对账单，对于存货，通过查阅政府审批文件、合同、发票、付款凭证等原始单据以及现场勘察进行核实，通用设备及其他办公设备则通过实盘核实。同时通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证及相关原始凭证，对非实物性流动资产与负债进行了清查。

经清查与核实，存货的工程形象进度和账面成本基本一致

四、资产清查结论

经清查，汇总结果如下：

资产清查结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	288,788,737.14
2	非流动资产	290,503.62
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	
8	固定资产	206,553.62
9	在建工程	
10	工程物资	

漳州晟达置业有限公司股东全部权益评估说明

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	83,950.00
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	
20	资产总计	289,079,240.76
21	流动负债	215,890,467.89
22	非流动负债	
23	负债合计	215,890,467.89
24	净资产(所有者权益)	73,188,772.87

第四部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

本说明涉及漳州晟达置业有限公司，评估范围为企业评估申报的各项流动资产，包括货币资金、预付帐款、其他应收款、存货、其它流动资产等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	11,233,626.65
3-2	交易性金融资产	-
3-3	应收票据	-
3-4	应收账款	-
3-5	预付账款	728,894.00
3-6	应收利息	-
3-7	应收股利	-
3-8	其他应收款	2,578,351.30
3-9	存货	273,306,073.79
3-10	一年内到期的非流动资产	-
3-11	其他流动资产	941,791.40
	流动资产合计	288,788,737.14

(二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构所评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务明细账和资产评估明细表进行互相核对使之相符，然后和相关台账进行相互核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

第三阶段：评定估算阶段

- 1、将核实调整后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照资产评估准则的相关规定，采用各种评估方法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产的评估技术说明。

(三) 评估说明

根据漳州晟达置业有限公司提供的 2015 年 12 月 31 日的资产负债表，企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，进行资产评估工作。

企业流动资产是由货币资金、预付帐款、其他应收款、存货、其它流动资产等五项组成。

1、货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款是指企业存在当地银行的存款，公司共开设 3 个存款户，均为人民币存款。

对银行存款的评估采取以银行的对账单余额同企业银行存款余额核对，如有未达账项编制银行存款余额调节表，平衡相符，以企业账面值作为评估值。评估人员对企业的 8 个存款专户银行存款逐行逐户核对，存在未达账项的，对企业编制的银行存款调整表进行复核计算。银行存款以核实后账面值作为评估值。银行存款账面值为 11,233,626.65 元，评估值为 11,233,626.65 元。

2、预付帐款

预付款项账面原值为 728,894.00 元，为公司预付的福建省漳州景盛房地产开发有限公司电力工程款，按核实后帐面值确定为评估值。预付款项的评估值为 728,894.00 元。

3、其他应收款

其他应收款账面原值为 2,724,327.68 元，净值为 2,578,351.30 元，主要为应收项目建设押金，具体情况如下：

单位：元人民币

账龄	户数	金额	占比
1年以内	21	2,721,327.68	99.89%
1-2年	2		
2-3年		3,000.00	0.11%
3-4年			
4-5年			
5年以上			
合计	23	2,724,327.68	100.00%

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，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实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有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风险损失，确定应收款评估值。由于没有证据表明不能收回相应权益，因此按照审核后的账面原值作为评估值。其他应收款评估值为 2,724,327.68 元。

4、其它流动资产

帐面值 941,791.40 元，为公司预售交纳的各项税费，评估人员通过查阅账簿、报表及纳税申报表，在核实的基础上按审核后的账面原值作为评估值。

二、流动资产-存货评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的存货为被评估单位正在开发的位于福建省南靖县山城镇锦绣路江畔的“晟水名都”项目开发成本，账面值 273,306,073.79 元。

（二）评估对象概况

1、基本情况

1) 一般因素

南靖，置县于 1322 年，位于漳州市西北部，面积 1962 平方公里，人口 36 万，辖 11 个镇、1 个国家级高新园区，共有 200 个村（居）。

自然生态优美。素有“树海”、“竹洋”之称，森林覆盖率 72.25%，居漳州市首位，是全省首批国家生态县，拥有虎伯寮国家级自然保护区和南靖土楼国家森林公园。

旅游资源独特。是世界文化遗产福建土楼主要遗产地、国家 5A 级旅游景区、中国旅游竞争力百强县。现存各类土楼 15000 多座，以造型最奇特、历史最悠久、保存最完整、排布最密集闻名于世。有首批中国历史文化名村、中国传统村落田螺坑村和 6 个中国景观村落；有乐土雨林“中华第一藤”、被誉为“华东黄果树”的树海瀑布等独特的自然和文化旅游资源。

农业资源丰富。是兰花、金线莲、香蕉、麻竹、芦柑五个“中国之乡”，是中国白背木耳生产示范基地、全省最大的兰花集散地和咖啡、铁皮石斛种植基地。

区位优势，交通便捷。与漳州市区相连，距厦门港、厦门国际机场 60 多公里，高铁、高速公路、国道、省道纵贯全县，属厦门湾 1 小时经济圈和厦漳泉大都市区范围。

民营经济活跃。拥有中国品牌 500 强、全国首批创新型企业万利达集团和闽星、利南、港兴等十大民营企业集团，民营企业产值、税收占全县比重均达 85%以上。

侨台优势明显。是漳州市重点侨乡和台胞重要祖籍地之一，有海外华人华侨 3 万多人，祖籍南靖台胞 100 多万人，萧万长、吕秀莲等台湾知名人士祖籍地在南靖。

革命历史悠久。是原中央苏区县、省重点老区县，是中央红军东路军漳州战役的主战场。

经济发展持续增长。2014 年完成地区生产总值 195.5 亿元，增长 11.3%；全社会固定资产投资 176 亿元，增长 24.6%；公共财政总收入 12 亿元，增长 10%；地方公共财政收入 8.4 亿元，增长 10.7%；外贸出口 5.8 亿美元，增长 62%；实际利用外资 6375 万美元，增长 7.2%；城镇和农村居民人均可支配收入为 24111 元和 11992 元，分别增长 9.1%和 10.4%；年度节能减排指标控制在市政府下达范围之内。

三产结构持续优化。三次产业结构由 23.8：48.4：27.8 调整为 24.1：48.7：27.2。工业支撑作用明显。积极落实支持工业发展的各项政策，设立 8000 万元工贸企业资金链应急周转金，为 7 家困难企业提供“过桥”资金 1.87 亿元，有效缓解企业资金周转困难。全年新增规模工业企业 26 家，总数达 177 家；实现规模工业总产值 312.5 亿元，增长 14.8%；规模工业增加值 87.8 亿元，增长 14.1%；推动工业总产值完成 345 亿元，

增长 14.8%；工业对 GDP 增长贡献率达 60.1%；实现工业税收 37393 万元，增长 2.2%。坚持创新驱动，完成技改投资 59.7 亿元，增长 41.8%；新认定省级以上高新技术企业 4 家，总数达 9 家，实现高新技术产值 72.5 亿元。万利达集团成功收购厦华电子品牌，入选亚洲品牌 500 强。农业特色更加突出。实现农业总产值 82.3 亿元，增长 6.2%。粮食种植面积稳定在 12.8 万亩，总产量 5.1 万吨；兰花、麻笋、金线莲、铁皮石斛等特色产业种植面积达 28.5 万亩，年创产值 25.6 亿元；新增“三品一标”认证 3 个，总数达 57 个；53 个特色农业专业村年产值达 16 亿元，3 个村获评全市“十大茶叶专业村”；新增县级以上农业龙头企业 12 家，总数达 82 家；新登记农民专业合作社 60 家、家庭农场 103 户。投入 1.83 亿元，建成 23 个水利工程项目。书洋镇获评省休闲农业示范乡镇。第三产业加快发展。完成第三产业增加值 53.1 亿元，增长 9.1%；社会消费品零售总额 40.3 亿元，增长 10%。其中，全县接待游客 271.3 万人次，比增 23%；旅游总收入 16.3 亿元，比增 24.6%；累计完成房地产投资 16.1 亿元，商品房销售套数和销售面积均有大幅增长；金融年末本外币存、贷款余额达 92.2 亿元和 73.3 亿元，分别比年初增加 11 亿元和 6.1 亿元。

重点区域日益突出。坚持把项目、投资、产业集中布局到重点区域，使之成为带动全县发展的强大引擎。靖城新区优势逐步显现，累计投资 15.5 亿元，推动廊前大道、金圆路、高新中路、金城路等 4 条主干道基本建成，污水、给排水、燃气等管网铺设加快推进；招引 10 个大项目，总投资 38.1 亿元，其中上亿元项目 8 个。高新园区逐步壮大提升，南靖高新区升级为国家级高新区后，原南靖高新区更名为漳州高新区南靖园区，包括原省级南靖高新区和丰田项目区，共实施重点项目 30 个，投资 64.4 亿元；完成规模工业产值 170.2 亿元，增长 15%，占全县规模工业产值 54.5%；财政收入达 3.7 亿元，增长 23.8%，占全县财政总收入的 30.8%。中心县城更加宜居，投资 17 亿元，实施旧城区道路改扩建、荆南新农贸市场、县城污水处理厂扩建、紫荆山生态公园慢道等 26 个项目，进一步完善县城功能；出台《县城规划区山水保护管控实施办法》、《南靖县城长效管理办法》，建立健全城管执法、环卫保洁、园林管理长效机制，开展环境卫生、市场秩序、交通秩序等薄弱环节整治，大力推进“省级文明县城”创建工作；获评“福建十大醉美县城”。土楼景区更具魅力，投资 3500 万元，推进云

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司 13 电话：87820347 传真：87814517

水谣过境大道、田螺坑下停车场、景区美化亮化等 21 个项目建设，引进了五更寮民俗文化村、树海瀑布旅游综合开发等一批投资上 5 亿元的旅游项目；积极创建全国文明景区，持续深化土楼景区专项整治提升行动，建设南靖土楼智慧旅游数字平台；成功举办土楼国际马拉松赛、萤火虫节等活动，土楼旅游品牌影响力不断扩大，景区门票收入达 7301 万元，比增 27.2%，被评为 2014 年中国“最具价值文化（遗产）旅游目的地景区”，南靖土楼水乡水利风景区入选第十四批国家水利风景区。

项目投资日显重要。招引项目力度加大，全年共引进 135 个项目，总投资 153.9 亿元，其中投资上亿元项目 35 个，上 5 亿元项目 13 个，上 10 亿元项目 5 个。项目建设力度加快，以“比投资、赛龙头”和“大干 100 天”等活动为抓手，开展两次“转作风、促项目”县领导下基层现场办公活动，解决项目建设问题 122 个，推动 80 个县级以上重点项目完成投资 126 亿元，占年度计划 114.6%；带动全县 208 个项目完成投资 154.8 亿元，拉动全社会固定资产投资增长 20.5 个百分点，成为经济发展的重要支撑。

基础设施日趋完善。交通网络更加便捷，推动迎宾西路（南靖段）、南大路拓宽改建工程基本建成，东大路拓宽改建工程、靖海高速、火车站至国道 319 线连接线工程加快推进，国道 319 线（南靖段）改造工程开工建设；投资 1.39 亿元，完成 7 条县道水毁修复工程、10 座危桥改造、260 公里村通自然村水泥路建设，实施农村公路安保工程 64.2 公里、群养农村公路管理养护 2338 公里。能源设施加快建设，投资 1.3 亿元，完成金山、武林 110 千伏变电站以及 135 个配网工程建设，开工建设靖城新区、天南 220 千伏和葛竹、村雅 35 千伏变电站。海西天然气管网和西气东输三线（南靖段）工程加快推进。

生态文明建设深入实施。制订《南靖县率先建成全国生态文明先行示范县的实施方案》，启动全国生态文明建设试点县建设，率先在全省出台生态文明建设问责暂行办法；大力推进造林绿化和水土流失治理，完成水土流失治理面积 4.32 万亩，造林绿化 2.34 万亩，森林覆盖率继续保持全市第一，荣获“国家生态文明建设示范区”称号。严格落实环保目标责任制，持续抓好主要污染物总量减排和重点行业、重点企业节能降耗，加快完善污水管网、垃圾处理等环保基础设施。按照“三铁”要求，深入开展福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司 14 电话：87820347 传真：87814517

九龙江西溪（南靖段）水环境综合整治，县镇两级共投入 1.13 亿元，深化生猪养殖污染治理；通过公布举报电话、重奖举报者、重罚违法者，严厉打击违法排污企业；对乡镇严格实行断面考核、超标处罚，促进九龙江水环境有所好转。

宜居环境建设深入推进。延伸拓展“点线面”攻坚，提升“三边三节点”整治水平，全力抓好以重要交通线、河流沿岸、村庄等为主的环境整治，强化垃圾收集、清运和处理，保持城乡环境干净整洁。大力推进村庄环境整治，完成 35 个村庄规划编制工作，基本实现全县城乡规划全覆盖；投资 9800 万元，实施坑尾、坪埔等 12 个富美乡村示范村建设。加强古村落保护，最大限度地保持村庄原有的自然风貌，官洋村荣获“全国生态文化村”称号，河坑村入选第三批“中国传统村落”。深入推进“两违”治理，全县共拆除“两违”建筑 2165 座，面积 50.7 万平方米，腾出土地面积 49.2 万平方米，“两违”现象得到有效遏制。

惠民实事有效落实。投入 9.15 亿元，完成县委、县政府确定的 31 项为民办实事项目。出台《南靖县农村村民建房管理暂行规定》，有效满足农村群众合理建房需求；补助 1381.6 万元，完成 1000 户“造福工程危房改造”任务；投入 1.08 亿元，开工建设保障性住房 468 套，续建 1675 套，基本建成 1655 套。投入 700 万元，完成社会福利中心建设。发放种粮直补、良种补贴等惠农资金 956 万元。投入 3102 万元，实施库区移民后期扶持项目 51 个，发放库区移民直补 775.6 万元，受益移民 1.3 万人。全年新增城镇就业人员 3527 人，促进下岗失业人员再就业 856 人，新增农村富余劳动力转移 5144 人，城镇登记失业率控制在 3.1%。全面实施低保评审票决制度，城乡低保月补助标准分别提高到 300 元/人和 137 元/人。失地农民保障金发放月标准提高至 110 元/人。全面落实优抚安置政策，发放抚恤补助金 929.2 万元。完善农村医疗救助“一站式”即时结算服务，发放医疗救助款 871 万元。县慈善总会募集善款 560 万元，发放善款 389 万元，救济特困人员 800 多人。

社会事业协调发展。科技事业不断进步，全年申请专利 198 件，授权专利 127 件。国绿太阳能被确定为福建省知识产权优势企业，南靖一中、实验小学被确定为“2014 年漳州市知识产权普及教育试点学校”。教育事业成效显著，120 个校安工程和 12 所公办幼儿园、湖美中学、南靖三中迁建、三实小等 BT 项目全部建成，顺利通过“义务福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司 1 5 电话：87820347 传真：87814517

教育发展基本均衡县”国家评估认定，成为全省首个通过“教育强县”省级评估验收的建制县，教育质量保持全市前列、全省领先。卫计事业加快发展，投入 3913.4 万元，迁建县中医院、奎洋卫生院，书洋中心卫生院建成投用；新农合人均筹资标准从 340 元提高到 390 元；继续保持低生育水平，“单独二胎”生育政策正式启动，人口自然增长率控制在 7.7%。文体事业持续提升，县体育馆和体育场竣工投用，游泳馆开工建设；成功承办第十五届省运会举重比赛和第七届市农民运动会，参加省运会取得第 29 名，获得历史最好成绩。其他事业全面推进，闽南地委机关旧址和岩永靖军政委员会旧址两个纪念馆修缮提升工程全面完成；县综合档案馆顺利开工。

社会保持和谐稳定。深入推进“平安南靖”建设，严厉打击违法犯罪行为，推进社会治安防控体系建设，完成 11 个社区网格化服务建设。深化道路交通安全综合整治“三年行动”，大力开展安全生产“百日行动”、“六打六治”、隐患大排查等活动，强化道路交通等重点行业领域专项整治，安全生产形势总体保持平稳。加大“餐桌污染”治理力度，实施“食品放心工程”。超额保质完成征兵任务，连续 3 年荣获全省征兵工作先进单位。

各项改革力度加大。政府机构改革进展有序，政府组成单位由 29 个精减到 24 个，并完成 370 个事业单位分类上报工作。全面推行部门预决算和“三公”经费公开，公用经费预算同比下降 15%。继续推行简政放权、“马上就办”，积极落实政务服务标准化替代行政审批方式改革，部署权力清单清理工作，取消非行政许可项目 15 条；在全市率先建成“三级七平台”协同审批服务模式。实行“先照后证”、注册资本认缴等工商登记制度改革，推动内、外资企业和个体工商户在户数、注册资金上均有大幅增加。扎实推进农村集体土地所有权确权发证、农村住房财产权抵押贷款试点和农村土地承包经营权确权登记颁证试点工作，全县土地流转面积达 7.95 万亩。实行生态林“占一补一”机制，规范林权流转，完善生态公益林管护机制。设立第一家民营银行和首个村级融资担保基金。

2) 区域因素

山城，民国 27 年，县治由靖城迁到荆园（今新中山路与中山路交汇处内侧）。1961 年 10 月，县治由荆园迁到溪边村牛头寨山东南麓，依山而建，故称山城。

山城镇位于福建省南靖县南部、船场溪下游。东靠靖城镇和丰田华侨农场，西界南坑乡，南与平和县接壤，北与龙山镇毗邻，总面积 183.8 平方公里。沿河流域是冲积平原，其余属丘陵地。船场溪自西北向东南贯穿全境。山城下半镇地势低洼，屡遭水害。1960 年后，县拨款建筑山城防洪石堤，至 1985 年共建筑 1206 米，投资 115 万元。还兴建三卞、洪山 2 条渠道以及下戴等 8 条防洪堤、红岭电排站，70% 农田达到旱涝保收。

截止 2015 年 9 月份，全镇实现规模工业产值 28.1 亿元，完成年任务 75%；固定资产投资 15.6 亿元，完成年任务 74%；地方级财政收入 9591 万元，完成年任务 61.9%；农业总产值 9.3 亿元，比增 25.6%。

1、工业运行稳健有力。我镇把工业作为壮大经济总量、增强发展后劲的龙头来抓，坚持做到“四个强化”，即强化领导、强化服务、强化协调、强化督查，千方百计扶持企业发展壮大。至 9 月份，新增规模工业企业年计划 3 家，现已完成 3 家，完成全年任务 100%；新办工业年计划 7 家，现已完成 5 家（漳州闽航发家具有限公司、福建省亨福食品有限公司、南靖县凯翔精密机械有限公司、漳州市凯华机械有限公司、南靖县日旺饲料有限公司），完成全年任务 71.4%；新投产年任务 4 家，现已完成 3 家（漳州永旺隆光电科技有限公司、南靖县山玉农业开发有限公司、南靖县凯翔精密机械有限公司），完成年任务 75%。

2、招商引资稳步推进。结合县委、县政府下达的招商引资工作任务，围绕引入“大项目、好项目”的目标，制定招商措施，出台奖励政策，采取全民招商、组团外出招商、委托招商、网络招商、以商引商等多种办法，全力推进招商引资工作。今年共签订南云包装设备和虎伯寮医药科技 2 个投资上亿元的工业项目，其中南云包装设备项目实现当年签约、当年开工建设。目前，正全力跟踪、洽谈 1 个投资上 10 亿元的大项目，即香港永泰休闲项目，预计年内可实现签约。

3、重点项目建设成效显著。坚持“一个项目、一名领导、一支队伍、一套服务措施”，全力“大干 6 个月”，推动项目工作顺利开展。今年，我镇县级以上重点项目共 9 个，其中省级重点项目 2 个（优尔电器和东大路拓宽改造工程）、市级重点项目 1 个（南靖本草春铁皮石斛科技项目）、市级预备重点项目 1 个（南靖休闲养生文体项目）。

2015 年计划总投资 9.5 亿元，截止 9 月份，已完成投资 11.6 亿元，占年计划 122%。除优尔电器项目因业主变更厂房设计和资金的问题而影响施工、缔奇食品由于土地正在报批中至今未开工外，其余各项目都超按序时进度推进，其中本草春铁皮石斛科技项目、村级老年活动中心和东大路拓宽改造已提前完成全年投资任务。

4、财政持续壮大。今年县下达我镇的财税任务是 15478 万元。至目前，镇地方级财政总收入 9551 万元（其中国税 835 万元、地税 10657 万元），完成年任务 65.7%，居全县第三名。

3) 项目情况

“晟水名都”项目位于南靖县山城镇锦绣路江畔，小区规划用地面积 90147 m²。计容总建筑面积 271265.75 m²，容积率为 2.58，绿化率 30.02%。一期规划多层住宅 9 栋（1#、2#、3#、5#楼，Y1-Y3、Y5-Y6 号楼为 7 层住宅），低层 43 栋（其中 B1-B3、B5-B13 为四层双拼洋房；H1、H2 为四层豪华独幢洋房；D1-D3、D5-D9 为四层叠加洋房，B15-B23、B25-B33、B35-B37 为三层双拼洋房）；二、三期规划高层住宅 5 栋（6#、7#、8#、9A#、9B#楼为 32 层住宅）；另建四层营销中心办公楼一幢，目前自用待项目结束出售。

小区工程项目于 2014 年 3 月开始动工兴建四层营销中心办公楼一幢目前已竣工验收交付使用；至目前为止一期 B1-B3、B5-B13 四层双拼洋房、D1-D3 四层叠加洋房全部封顶内外装修已完成；D5-D9 四层叠加洋房，B15-B23、B25-B33、B35-B37 三层双拼洋房已全部封顶，内外装修正在进行中；H1、H2 四层豪华独幢洋房已建至第二层；多层 1#楼地梁已完成、2#楼已建至第四层、3#楼已建至第七层、5#楼已封顶；Y1-Y2 号楼地下室顶板已完成、Y3、Y5、Y6 号楼已建至第二层，预计 2016 年 8 月全部封顶。二、三期尚未开工建设。

1) 项目土地使用权取得情况

2012 年 11 月 19 日，被评估单位与南靖县国土资源局签订了国有建设用地使用权出让合同，合同约定：出让宗地位于南靖县山城镇溪边村，出让宗地面积 30384 平方米，宗地用途为：住宅用地面积 2.43072 公顷，商服面积 0.60768 公顷；出让年限：商服用地 40 年，住宅用地 70 年；出让价款总计 5,470.00 万元。

2012 年 11 月 20 日，被评估单位与南靖县国土资源局签订了国有建设用地使用权出让合同，合同约定：出让宗地位于南靖县山城镇溪边村，出让宗地面积 59763 平方

米，宗地用途为：住宅用地面积 4.78104 公顷，商服面积 1.19526 公顷；出让年限：商服用地 40 年，住宅用地 70 年；出让价款总计 10,758.00 万元。

至评估基准日，宗地已办理国有土地使用权证，证号分别为靖国用(2014)第 01826 号、靖国用(2014)第 01827 号。根据靖国用(2014)第 01826 号国有土地使用权证所载：土地使用权人为漳州晟达置业有限公司，土地座落：南靖县山城镇溪边村，地类用途为商服、住宅用地，使用权类型：出让，使用权面积：30384 平方米，终止日期：商服用地至 2053 年 05 月 27 日、住宅用地至 2083 年 05 月 27 日。根据靖国用(2014)第 01827 号国有土地使用权证所载：土地使用权人为漳州晟达置业有限公司，土地座落：南靖县山城镇溪边村，地类用途为商服、住宅用地，使用权类型：出让，使用权面积：59763 平方米，终止日期：商服用地至 2053 年 05 月 27 日、住宅用地至 2083 年 05 月 27 日。

2) 项目建设用地规划许可证办理情况

2013 年 12 月 17 日，“晟水名都”项目办理了编号为地字第 350627201320045 号建设用地规划许可证，记载内容如下：用地面积为 90,146.80 平方米。

3) 项目建设工程规划许可证办理情况

2014 年 2 月 25 日，“晟水名都”项目办理了编号为建字第 350627201410003 号建设工程规划许可证，记载内容如下：建设项目名称为“晟水名都”营销中心，建筑面积 2,951.70 平方米。

2015 年 2 月 12 日，“晟水名都”项目办理了编号为建字第 350627201510005 号建设工程规划许可证，记载内容如下：建设项目名称为“晟水名都”-双拼洋房 B1-B13#楼及叠加洋房 D1-D3#楼，建筑面积 11,730.18 平方米。

2015 年 2 月 12 日，“晟水名都”项目办理了编号为建字第 350627201510006 号建设工程规划许可证，记载内容如下：建设项目名称为“晟水名都”-双拼洋房 B15-B23、B25-B33、B35-B37#楼及叠加洋房 D5-D9#楼，建筑面积 11,176.69 平方米。

2015 年 04 月 20 日，“晟水名都”项目办理了编号为建字第 350627201510015 号建设工程规划许可证，记载内容如下：建设项目名称为“晟水名都”花样洋房 Y1-Y3、Y5、Y6#楼，建筑面积 34,217.38 平方米。

2015 年 04 月 20 日，“晟水名都”项目办理了编号为建字第 350627201510016 号建设工程规划许可证，记载内容如下：建设项目名称为“晟水名都”-1#楼、2#楼、

3#楼、5#楼, 建筑面积 21, 236. 37 平方米。

2015 年 04 月 24 日, “晟水名都”项目办理了编号为建字第 350627201510019 号建设工程规划许可证, 记载内容如下: 建设项目名称为“晟水名都”- 豪华洋房 H1、H2#楼, 建筑面积 1, 281. 64 平方米。

3) 项目建筑工程施工许可证办理情况

2014 年 03 月 10 日, “晟水名都”项目办理了编号为 350627201504031005 的建筑工程施工许可证, 建设项目名称为“晟水名都”营销中心, 建筑面积 2, 951. 70 平方米。

2015 年 04 月 3 日, “晟水名都”项目办理了编号为 35062720150403006 的建筑工程施工许可证, 建设项目名称为“晟水名都”- 双拼洋房 B1-B13#楼及叠加洋房 D1-D3#楼, 建筑面积 11, 730. 18 平方米。

2015 年 04 月 3 日, “晟水名都”项目办理了编号为 35062720150403008 的建筑工程施工许可证, 建设项目名称为“晟水名都”- 双拼洋房 B15-B23、B25-B33、B35-B37#楼及叠加洋房 D5-D9#楼, 建筑面积 11, 176. 69 平方米。

2015 年 06 月 10 日, “晟水名都”项目办理了编号为 35062720150610015 的建筑工程施工许可证, 建设项目名称为“晟水名都”- 豪华洋房 H1、H2#楼, 建筑面积 1, 281. 64 平方米。

2015 年 06 月 10 日, “晟水名都”项目办理了编号为 35062720150610013 的建筑工程施工许可证, 建设项目名称为“晟水名都”花样洋房 Y1-Y3、Y5、Y6#楼, 建筑面积 34, 217. 38 平方米。

2015 年 06 月 10 日, “晟水名都”项目办理了编号为 35062720150610014 的建筑工程施工许可证, 建设项目名称为“晟水名都”- 1#楼、2#楼、3#楼、5#楼, 建筑面积 21, 236. 37 平方米。

6) 项目商品房预售许可证办理情况

2015 年 08 月 05 日, “晟水名都”项目办理了编号为(2015)靖房预售证第 016 号的商品房预售许可证, 预售项目名称为“晟水名都”- 双拼洋房 B1-B9#楼, 面积 4, 045. 76 平方米。

2015 年 08 月 05 日, “晟水名都”项目办理了编号为(2015)靖房预售证第 017 号的商品房预售许可证, 预售项目名称为“晟水名都”- 双拼洋房 B10-B16#楼, 面积

2,771.64 平方米。

2015 年 08 月 05 日,“晟水名都”项目办理了编号为(2015)靖房预售证第 018 号的商品房预售许可证,预售项目名称为“晟水名都”-双拼洋房 B17-B22#楼,面积 2,246.28 平方米。

2015 年 08 月 05 日,“晟水名都”项目办理了编号为(2015)靖房预售证第 019 号的商品房预售许可证,预售项目名称为“晟水名都”-双拼洋房 B23-B29#楼,面积 2,246.28 平方米。

2015 年 08 月 05 日,“晟水名都”项目办理了编号为(2015)靖房预售证第 020 号的商品房预售许可证,预售项目名称为“晟水名都”-双拼洋房 B30-B37#楼,面积 2,620.66 平方米。

2015 年 08 月 05 日,“晟水名都”项目办理了编号为(2015)靖房预售证第 021 号的商品房预售许可证,预售项目名称为“晟水名都”-叠加洋房 D1-D9#楼,面积 5,128.50 平方米。

7) 至评估基准日项目预售情况

序号	房号	面积	已售房款	未收房款	总价
1	B22 幢 101 号	187.19	1,431,480.00		1,431,480.00
2	D7 幢 102 号	140.75	908,682.00		908,682.00
3	D2 幢 101 号	140.37	288,446.00	670000	958,446.00
4	B21 幢 102 号	187.19	1,414,782.00		1,414,782.00
5	D2 幢 102 号	140.37	966,438.00		966,438.00
6	B37 幢 102 号	187.19	1,414,782.00		1,414,782.00
7	B29 幢 102 号	187.19	1,414,782.00		1,414,782.00
8	B23 幢 101 号	187.19	551,038.00	860000	1,411,038.00
合计		1610.3	8,390,430.00	1530000	9,920,430.00

(三) 评估方法

“晟水名都”项目为正在进行开发的在建项目,已取得国土规划部门合法规划文件,有符合规划的详细技术经济指标,同时已开始预售,适用于假设开发法评估。

假设开发法的基本原理是以土地按照规定设计用途、规划条件开发后预期可获取的价值为基础,扣除正常的开发建筑成本、专业费用、管理费用、投资利息、销售税费、合理的开发利润及土地增值税及所得税,求出在建工程。

房地产开发具有周期长的特点,其开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、开发完成后的房地产价值等实际发生的时间不尽相同,特别是大型的房地产开发项目。

因此，运用假设开发法估价必须考虑资金的时间价值。考虑资金的时间价值可有两种不同的方式：一是折现的方式，这种方式下的假设开发法称为现金流量折现（动态法）；二是计算利息的方式，这种方式下的假设开发法称为传统方法（静态法）。

本次评估采用静态法。计算公式如下：

本项目为在建工程，结合本项目开发现状，计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-销售费用-管理费用-销售税金-投资利息-投资利润-所得税

式中：确定开完成后的房地产价值时，对已签订预售合同或已交付订金达成销售意向的部分房产，根据销售合同或销售意向确定其价值，对于其余部分，根据房地产的性质不同，分别采取市场比较法、收益法、成本法确定其开发完成后的价值；

续建成本根据项目整体预算情况及基准日前完成情况，结合现场勘察，进行调整确定；

销售费用：销售费用率取 2%；

投资利润率：投资利润率取 15%；

销售税金包括营业税、城建税、教育费附加、印花税、土地增值税等；

销售税金、所得税税率根据税法相关规定计取；

投资利息根据评估基准日适用的同期银行贷款利率确定。

（四）评估测算过程

1、开发完成后房地产价值

1) 对于已经进行预售的部分

由于已取得预售许可证，对已经进行预售的部分以预售合同单价确定开发完成后价值，具体如下表：

序号	房号	面积	单价	销售金额
1	B22 幢 101 号	187.19	7,647.20	143.15
2	D7 幢 102 号	140.75	6,456.00	90.87
3	D2 幢 101 号	140.37	6,828.00	95.84
4	B21 幢 102 号	187.19	7,558.00	141.48
5	D2 幢 102 号	140.37	6,884.93	96.64
6	B37 幢 102 号	187.19	7,558.00	141.48
7	B29 幢 102 号	187.19	7,558.00	141.48

8	B23 幢 101 号	187.19	7,538.00	141.10
合计		1610.3		992.04

2) 对于可未销售的部分

根据被评估单位提供的销售价格并参考周边市场价格确定如下:

序号	项目	面积(平方米)	单价(元/平方米)	金额(万元)
一	一期	58,794.68		37,569.56
1	双拼别墅			
1)	B1 幢 101 号	252.86	8,588.00	217.16
2)	B1 幢 102 号	252.86	8,650.00	218.72
3)	B2 幢 101 号	252.86	8,588.00	217.16
4)	B2 幢 102 号	252.86	8,650.00	218.72
5)	B3 幢 101 号	252.86	8,588.00	217.16
6)	B3 幢 102 号	252.86	8,650.00	218.72
7)	B5 幢 101 号	252.86	8,596.00	217.36
8)	B5 幢 102 号	252.86	8,598.00	217.41
9)	B6 幢 101 号	252.86	8,528.00	215.64
10)	B6 幢 102 号	252.86	8,598.00	217.41
11)	B7 幢 101 号	252.86	8,528.00	215.64
12)	B7 幢 102 号	252.86	8,636.00	218.37
13)	B8 幢 101 号	252.86	8,596.00	217.36
14)	B8 幢 102 号	252.86	8,598.00	217.41
15)	B9 幢 101 号	252.86	8,528.00	215.64
16)	B9 幢 102 号	252.86	8,598.00	217.41
17)	B10 幢 101 号	252.86	8,528.00	215.64
18)	B10 幢 102 号	252.86	8,636.00	218.37
19)	B11 幢 101 号	252.86	8,596.00	217.36
20)	B11 幢 102 号	252.86	8,598.00	217.41
21)	B12 幢 101 号	252.86	8,528.00	215.64
22)	B12 幢 102 号	252.86	8,598.00	217.41
23)	B13 幢 101 号	252.86	8,528.00	215.64
24)	B13 幢 102 号	252.86	8,650.00	218.72
	小计	6,068.64		5,213.47
2	小套双拼别墅			
1)	B15 幢 101 号	187.19	8,256.00	154.54
2)	B15 幢 102 号	187.19	8,298.00	155.33
3)	B16 幢 101 号	187.19	8,228.00	154.02
4)	B16 幢 102 号	187.19	8,296.00	155.29
5)	B17 幢 101 号	187.19	8,198.00	153.46
6)	B17 幢 102 号	187.19	8,256.00	154.54
7)	B18 幢 101 号	187.19	8,198.00	153.46
8)	B18 幢 102 号	187.19	8,258.00	154.58
9)	B19 幢 101 号	187.19	8,198.00	153.46
10)	B19 幢 102 号	187.19	8,258.00	154.58
11)	B20 幢 101 号	187.19	8,208.00	153.65

漳州晟达置业有限公司股东全部权益评估说明

12)	B20 幢 102 号	187.19	8,268.00	154.77
13)	B21 幢 101 号	187.19	8,306.00	155.48
14)	B22 幢 102 号	187.19	8,296.00	155.29
15)	B23 幢 102 号	187.19	8,296.00	155.29
16)	B25 幢 101 号	187.19	8,236.00	154.17
17)	B25 幢 102 号	187.19	8,296.00	155.29
18)	B26 幢 101 号	187.19	8,236.00	154.17
19)	B26 幢 102 号	187.19	8,296.00	155.29
20)	B27 幢 101 号	187.19	8,208.00	153.65
21)	B27 幢 102 号	187.19	8,268.00	154.77
22)	B28 幢 101 号	187.19	8,298.00	155.33
23)	B28 幢 102 号	187.19	8,308.00	155.52
24)	B29 幢 101 号	187.19	8,248.00	154.39
25)	B30 幢 101 号	187.19	8,226.00	153.98
26)	B30 幢 102 号	187.19	8,286.00	155.11
27)	B31 幢 101 号	187.19	8,226.00	153.98
28)	B31 幢 102 号	187.19	8,286.00	155.11
29)	B32 幢 101 号	187.19	8,218.00	153.83
30)	B32 幢 102 号	187.19	8,278.00	154.96
31)	B33 幢 101 号	187.19	7,958.00	148.97
32)	B33 幢 102 号	187.19	8,018.00	150.09
33)	B35 幢 101 号	187.19	8,198.00	153.46
34)	B35 幢 102 号	187.19	8,258.00	154.58
35)	B36 幢 101 号	187.19	8,198.00	153.46
36)	B36 幢 102 号	187.19	8,258.00	154.58
37)	B37 幢 101 号	187.19	8,198.00	153.46
	小计	6,926.03		5,705.89
3	叠级别墅（有地下室）			
1)	D1 幢 101 号	140.37	7,450.00	104.58
2)	D1 幢 102 号	140.37	7,488.00	105.11
3)	D1 幢 201 号	181.18	6,839.00	123.91
4)	D1 幢 202 号	181.18	6,879.00	124.63
5)	D2 幢 201 号	181.18	6,839.00	123.91
6)	D2 幢 202 号	181.18	6,879.00	124.63
7)	D3 幢 101 号	140.37	7,450.00	104.58
8)	D3 幢 102 号	140.37	7,488.00	105.11
9)	D3 幢 201 号	181.18	6,839.00	123.91
10)	D3 幢 202 号	181.18	6,906.00	125.12
	小计	1,648.56		1,165.49
4	叠级别墅（无地下室）			
1)	D5 幢 101 号	140.75	7,126.00	100.30
2)	D5 幢 102 号	140.75	7,088.00	99.76
3)	D5 幢 201 号	179.17	6,578.00	117.86
4)	D5 幢 202 号	179.17	6,558.00	117.50
5)	D6 幢 101 号	140.75	7,048.00	99.20

漳州晟达置业有限公司股东全部权益评估说明

6)	D6幢102号	140.75	7,088.00	99.76
7)	D6幢201号	179.17	6,518.00	116.78
8)	D6幢202号	179.17	6,558.00	117.50
9)	D7幢101号	140.75	7,048.00	99.20
10)	D7幢201号	179.17	6,518.00	116.78
11)	D7幢202号	179.17	6,558.00	117.50
12)	D8幢101号	140.75	7,048.00	99.20
13)	D8幢102号	140.75	7,088.00	99.76
14)	D8幢201号	179.17	6,518.00	116.78
15)	D8幢202号	179.17	6,558.00	117.50
16)	D9幢101号	140.75	7,048.00	99.20
17)	D9幢102号	140.75	7,088.00	99.76
18)	D9幢201号	179.17	6,518.00	116.78
19)	D9幢202号	179.17	6,558.00	117.50
	小计	3,058.45		2,068.64
5	独栋别墅			
1)	H1	458.00	9,566.00	438.12
2)	H2	458.00	9,566.00	438.12
	小计	916.00		876.25
6	花样洋房	19,034.00	4,700.00	8,945.98
7	沿江多层	14,005.00	4,100.00	5,742.05
8	店面	7,138.00	11,000.00	7,851.80
二	二期			
	店面	18,200.00	11,000.00	20,020.00
	多层住宅	49,628.00	4,500.00	22,332.60
	小计	67,828.00		42,352.60
三	三期			
	店面	9,796.00	11,000.00	10,775.60
	多层住宅	87,206.00	4,500.00	39,242.70
	车位(个)	170.00	100,000.00	1,700.00
	营销中心	2,951.00	7,000.00	2,065.70
	小计			53,784.00
	未销售合计			133,706.16

2、估算续建成本

目前公司帐面列示存货开发成本共 27,330.61 万元,具体情况如下表:

序号	项目	金额(万元)	备注
一	土地征用及拆迁补偿费	16,976.13	包括二\三期土地成本
二	前期费用	974.81	974.81
三	建安工程费用	6,090.19	6,090.19
四	基础设施费	130.08	130.08
五	开发间接费用	3,159.40	3,159.40
1	财务费用	2,924.93	2,924.93
2	办公费用	67.38	67.38
3	项目人工费	105.99	105.99

漳州晟达置业有限公司股东全部权益评估说明

4	其它	61.10	61.10
合计		27,330.61	27,330.61

根据委托方提供的投资估算,总的开发成本情况(不包括土地)如下:

1) 一期开发成本如下表:

项目工程名称	每平米成本(元)	双拼别墅小户型	双拼别墅大户型有地下室	叠加别墅无地下室	叠加别墅有地下室	单幢别墅	地下车位(个、平米)	七层花样洋房	西侧店面	1#2#3#5#s楼店面	1#2#3#5#住宅	一期项目开发成本总计(万元)
成本项目												
地上计容建筑面积(m ²)	地上	7861	6068	3199	1929	916	170	19034	3408	3730	14005	60150
	地下		2335		618	329	11005					14287
施工前期费用(68元)	68	53	41	22	13	6		129	23	25	95	407
设计费(20元/m ²)	20	16	12	6	4	2	17	38	7	7	28	137
监理等费用22元	22	17	13	7	4	2	19	42	7	8	31	150
建筑安装费用(万元)		1928	1898	649	531	261	1417.42	4199	995	1063	2309	15250.4
每平米建安成本(元)		2452	3128	2028	2752	2844		2206	2920	2849	1649	
电力增容费用114元	114	90	69	36	22	10		217	39	43	160	686
交纳政府配套费用(56元/m ²)	56	44	34	18	11	5	48	107	19	21	78	385
小区道路、围墙、绿化(350元/m ²)	350	275	212	112	68	32		259	119	131	191	1399
自来水及排污管网等费用50元	50	39	30	16	10	5		95	17	19	70	301
弱电、广电、安防等45元燃气14	59	46	36	19	11	5		112	20	22	83	354
建设费用合计(万元)		2508	2345	885	674	328	1501.42	5198	1246	1339	3045	19069.4
每平米建设费用(元)		3283	3866	2767	3495	3582		2706	3657	3591	2175	

2) 二期开发成本如下表:

项目工程名称 费用	东侧高层住宅	东侧大型商场	地下室	项目开发建设总合计
地上计容建筑面积(m ²)	49628	18200	350个(12118)	67828 m ²
占地面积m ²	10168	6066		16234 m ²
施工前期费用100元	496	182		648万元

漳州晟达置业有限公司股东全部权益评估说明

设计费 (20 元/m ²)	100	36	24	160 万元
监理等费用 22 元	109	40	27	176 万元
建筑安装费用 (元)	10546/2125	3868/2125		14414 万元
电力增容费用 70	348	127		475 万元
交纳政府配套费用 (56 元/m ²)	278	102	68	448 万元
小区道路、绿化 68 元/m ²)	338	124		462 万元
综合管网等费用 25 元	124	46		170 万元
建设费用合计	12339/2486	4525/2486	119	16983 万元

3) 三期开发成本如下表:

项目工程名称 费用	营销中心	南侧店面	南侧高层住宅	配电室及 配套	物业管理	地下室	幼儿园	项目开发建设 总合计
地上计容建筑面积 (m ²)	2951	9796	87206	477.98	905.68	340 个 (14361)	2319	103655.66 m ²
占地面积m ²	1626	4898	9288				2168	17980 m ²
施工前期费用(100 元)	29	10	886				23	948 万元
设计费 (20 元/m ²)	6	18	175			29	5	233 万元
监理等费用 22 元	6	22	195			32	5	260 万元
建筑安装费用	380	2047/2 090	18226/2090				464	21117 万元
电力增容费用 70	21	69	610				16	716 万元
交纳政府配套费用 (56 元/m ²)	16	55	488			80	13	652 万元
小区道路、绿化(68 元/m ²)	20	67	602				16	705 万元
综合管网等费用 25 元	7	25	222				6	260 万元
建设费用合计	485/1643	2313/2 361	21404/2416			141	548/2363	24891 万元

将总的开发成本扣除已列示的开发成本,则续建成本为 53,748.34 万元。

3、销售费用、管理费用

1) 后续销售费用: 参考行业水平, 后续销售费用按销售房地产售价的 2% 计算为

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司 27 电话: 87820347 传真: 87814517

2,693.96 万元;

2) 后续管理费用参考历史水平和行业水平,按销售房地产售价的 2%计算为 1,346.98 万元。

4、销售税金

销售税金包括营业税、城建税、教育费附加、印花税、土地增值税等,各项税金的计税依据其税率如下:营业税,按销售收入 5%征收;城建税,按营业税 5%征收;教育费附加,按营业税 5%征收;印花税,按销售合同额 0.1%征收;上述销售税金计算如下表:

税种	计税依据	税率	应缴税额(万元)
营业税	销售额	5%	6,734.91
城建税	营业税	5%	336.75
教育费附加	营业税	5%	336.75
印花税	销售额	0.10%	134.70
合计			7,543.10

土地增值税计算如下表:

序号	项目	金额(万元)
一	销售收入	134,698.20
二	土地取得成本与建安成本等	77,919.55
三	销售税金	7,543.10
1	营业税	6,734.91
2	城建税	336.75
3	教育费	336.75
4	印花税	134.70
四	成本	77,919.55
五	开发间接费用	7,791.95
六	其它扣除项目	15,583.91
七	扣除数	108,838.51
八	增值额	25,859.70
九	增值率	23.76%
十	适用税率	30.00%
十一	项目完成应交土地增值税	7,757.91

5、投资利息

根据同类规模房地产开发项目开发周期并结合本项目实际状况,本项目续建周期为 2 年。假设项目评估值为 V,后续成本费用按后续开发时间均匀投入。

利息=税前评估价值×[(1+贷款利率)^{续建周期/2-1}]+续建成本×[(1+贷款利率)^{续建周期/2-1}]

$$=53,748.34 * [(1+4.35\%)^{-1}] + V * [(1+4.35\%)^2 - 1]$$

$$= 2,338.05 + 0.088892V \text{ (元)}$$

6、确定投资利润

投资利润率参考同行业上市公司成本费用利润率取 15%, 则:

投资利润=(税前评估价值+续建成本)×成本利润率

$$= \text{税前评估价值} \times 15\% + \text{续建成本} \times 15\%$$

$$= V \times 15\% + 53,748.34 \times 15\%$$

$$= 0.15V + 8,062.25 \text{ (万元)}$$

7、税前开发项目价值的测算

税前开发项目价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-销售费用-管理费用-销售税金-投资利息-投资利润,具体测算如下表:

单位:万元

序号	项目	金额	备注
一	开发完成后房地产价值	134,698.20	
1	对外销售	134,698.20	
1)	已销售	992.04	
2)	未销售	133,706.16	
二	后续开发支出	53,748.34	
三	后续营业税金及附加支出	15,301.01	
	营业税	6,734.91	
	城建税	336.75	
	教育费	336.75	
	印花税	134.70	
	土地增值税	7,757.91	
四	后续销售费用	2,693.96	
五	后续管理费用	1,346.98	
六	投资利息	2,338.05	
七	投资利润	8,062.25	
八	税前评估价值	41,333.39	

8、所得税

企业所得税率为 25%，根据确定的各项收入及成本费用计算确定税前利润为 29,474.38 万元，应交企业所得税为 7,368.59 万元，企业所得税具体测算如下表：

单位：万元

序号	项目	金额	计算公式
1	营业收入	134,698.20	
2	营业成本	77,919.55	
3	营业税金	15,301.01	
4	销售费用	3,112.42	
5	管理费用	1,825.38	
6	财务费用	7,065.48	
7	利润	29,474.38	
8	企业所得税	7,368.59	

9、开发成本税后价值的测算

税后开发项目价值=税前开发项目价值-所得税

=41,333.39-7,368.59=33,964.79 万元

存货的评估价值为 33,964.79 万元。

三、固定资产——运输设备、电子办公设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围内的机器设备包括包括家用电器、家具、办公设备。

家用电器、家具、办公设备共 153 台（套），购于 2013 年-2015 年，经现场查勘，设备状况良好。

本次评估采用对办公设备采用抽查盘点，并对所有办公设备的实际数量与产权持有者提供的清单数量进行核对。

(二) 评估方法

采用成本法：评估值 = 重置全价（含增值税价）×成新率

1、确定重置全价

1) 对易于询价的设备直接通过市场调查询证，求取现行市场交易价。

2) 按型号、规格查机电产品价格资料，考虑物价变动因素，并作报价与实际成交价差异因素修正，取得委评设备现行价格。

3) 在无法得到委评设备的价格时, 参考两个以上类似设备的现行市场交易价, 并在此基础上, 考虑委评设备与参考设备功能、结构、市场需求情况等差别, 得出委评设备的现行价格。

4) 用上述方法无法询价的设备, 参考由委托方提供的《机器设备清查明细表》中载明的设备账面原值, 分析调整后, 确定现行市场交易价。

5) 对上述方法得出的结果, 考虑其价值构成, 对其中未考虑运安费的设备, 加上运安费。同时考虑委评设备的功能性和经济性贬值最终得出重置全价。

2、成新率的确定

根据委托方申报的委评设备的启用日期, 按年限法可推算出成新率。再结合评估专业人员的现场勘验情况, 从机器的设计、制造质量、负荷, 维护保养状况, 操作状态, 工作环境, 外观和完整性等方面, 综合分析, 确定最终成新率。

(三) 取价依据

- 1、现场取证资料及本公司资料库价格信息;
- 2、市场调查资料。

(四) 评估结论与分析

固定资产-设备类帐面净值为 20.66 万元, 评估后净值为 20.96 万元, 增值 0.30 万元。增值原因主要为设备会计折旧年限短于经济耐用年限。

四、长期待摊费用评估说明

长期待摊费用帐面值为 89,950.00 元, 为未摊销厨房设备。本次评估以核实后帐面值作为评估值。经评估后长期待摊费用评估值为 89,950.00 元。

五、流动负债评估技术说明

企业流动负债是由应付账款、预收款项、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款等项目组成。

(一) 应付账款

应付账款账面值 21,014,215.75 元, 是指企业收到商品或接受劳务而未能偿还的款项。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上, 按核实后的帐面价值确定评估价值。经评估后应付账款评估值为 21,014,215.75 元。

（二）预收款项

预收款项帐面价值为 8,390,430.00 元,系预收的售房款。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上,按核实后的帐面价值确定评估价值,则预收款项的评估价值为 8,390,430.00 元。

（三）应交税费

账面值 129,343.78 元,是指企业应交的土地使用税、房产税、印花税等,评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上,按核实后的帐面价值确定评估价值。经评估后应交税费评估值为 129,343.78 元。

（四）应付职工薪酬

应付职工薪酬帐面价值为 367,973.04 元,为未支付的职工薪酬。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上,按核实后的帐面价值确定评估价值。应付职工薪酬评估价值为 367,973.04 元。

（五）其他应付款

账面价值 174,640,998.99 元,是指企业同外单位或公司职工之间往来款项,主要为欠漳州靖达土地综合开发有限公司往来款。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上,向财务和有关部门了解形成原因和处理办法,无需支付的债务评估为零。经评估,其他应付款评估值为 174,640,998.99 元。

第五部分 漳州晟达置业有限公司 收益法评估技术说明

一、方法简介

收益法是本着收益还原的思路对公司的整体资产进行评估，即把公司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必须是一致的。

二、收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

r：折现率；

i：收益期第 i 年；

n：收益期。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中: ke: 权益资本成本;

kd: 付息债务资本成本;

E: 权益;

D: 付息债务;

t: 所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中: rf: 无风险收益率;

MRP: 市场风险溢价;

β_L : 权益的系统风险系数;

rc: 企业特定风险调整系数。

2) 溢余资产价值

是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产。

3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

2、付息债务价值

有息债务: 指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券等。

三、收益预测的假设条件

1、一般性假设和限定条件:

1) 本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素;

2) 影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大

变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3) 国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变；

4) 企业会计政策与核算方法和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5) 企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；

6) 针对评估基准日资产的实际状况，企业管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营；

7) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

8) 除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守所有有关的法律法规；

9) 无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

(二) 特殊性假设和限定条件：

1) 本次预测以公司评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组。

2) 本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预测范围内。

3) 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期。

4) 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

5) 本次评估是基于已取得的规划方案进行预测的，若企业在未来年度对规划方案进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响。

6) 本次在评估时，由于评估师还无法准确预计未完工程后续专业支出，本次评估

时采用的该部分项目的后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，未考虑该部分项目工程竣工决算时项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

四、房地产开发行业分析

(一) 影响我国房地产行业发展的因素

1、宏观经济发展状况

2015年，面对错综复杂的国际形势和不断加大的经济下行压力，党中央、国务院保持战略定力，统筹谋划国际国内两个大局，坚持稳中求进工作总基调，主动适应引领新常态，以新理念指导新实践，以新战略谋求新发展，不断创新宏观调控，深入推进结构性改革，扎实推动“大众创业、万众创新”，经济保持了总体平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势。初步核算，全年国内生产总值676708亿元，按可比价格计算，比上年增长6.9%。分季度看，一季度同比增长7.0%，二季度增长7.0%，三季度增长6.9%，四季度增长6.8%。分产业看，第一产业增加值60863亿元，比上年增长3.9%；第二产业增加值274278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341567亿元，增长8.3%。从环比看，四季度国内生产总值增长1.6%。

1) 农业生产再获丰收

全年全国粮食总产量62143万吨，比上年增加1441万吨，增长2.4%。其中，夏粮产量14112万吨，增长3.3%；早稻产量3369万吨，下降0.9%；秋粮产量44662万吨，增长2.3%。谷物产量57225万吨，比上年增长2.7%。棉花产量561万吨，比上年下降9.3%。全年猪牛羊禽肉产量8454万吨，比上年下降1.0%，其中猪肉产量5487万吨，下降3.3%。禽蛋产量2999万吨，比上年增长3.6%；牛奶产量3755万吨，增长0.8%。

2) 产业升级态势明显

全年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长6.1%。分经济类型看，国有控股企业增加值比上年增长1.4%，集体企业增长1.2%，股份制企业增长7.3%，外商及港澳台商投资企业增长3.7%。分三大门类看，采矿业增加值比上年增长2.7%，制造业增长7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.4%。新产业增长较快，

全年高技术产业增加值比上年增长 10.2%，比规模以上工业快 4.1 个百分点，占规模以上工业比重为 11.8%，比上年提高 1.2 个百分点。其中，航空、航天器及设备制造业增长 26.2%，电子及通信设备制造业增长 12.7%，信息化学品制造业增长 10.6%，医药制造业增长 9.9%。全年规模以上工业企业产销率达到 97.6%。规模以上工业企业实现出口交货值 118582 亿元，比上年下降 1.8%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.9%，环比增长 0.41%。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 55387 亿元，同比下降 1.9%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.97 元，主营业务收入利润率为 5.57%。

3) 固定资产投资增速回落

全年固定资产投资(不含农户)551590 亿元，比上年名义增长 10.0%，扣除价格因素实际增长 12.0%，实际增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，国有控股投资 178933 亿元，增长 10.9%；民间投资 354007 亿元，增长 10.1%，占全部投资的比重为 64.2%。分产业看，第一产业投资 15561 亿元，比上年增长 31.8%；第二产业投资 224090 亿元，增长 8.0%；第三产业投资 311939 亿元，增长 10.6%。从到位资金情况看，全年到位资金 573789 亿元，比上年增长 7.7%。其中，国家预算资金增长 15.6%，国内贷款下降 5.8%，自筹资金增长 9.5%，利用外资下降 29.6%。全年新开工项目计划总投资 408084 亿元，比上年增长 5.5%。从环比看，12 月份固定资产投资(不含农户)增长 0.68%。

全年全国房地产开发投资 95979 亿元，比上年名义增长 1.0%(扣除价格因素实际增长 2.8%)，其中住宅投资增长 0.4%。房屋新开工面积 154454 万平方米，比上年下降 14.0%，其中住宅新开工面积下降 14.6%。全国商品房销售面积 128495 万平方米，比上年增长 6.5%，其中住宅销售面积增长 6.9%。全国商品房销售额 87281 亿元，比上年增长 14.4%，其中住宅销售额增长 16.6%。房地产开发企业土地购置面积 22811 万平方米，比上年下降 31.7%。12 月末，全国商品房待售面积 71853 万平方米，比上年末增长 15.6%。全年房地产开发企业到位资金 125203 亿元，比上年增长 2.6%。

4) 市场销售较快增长

全年社会消费品零售总额 300931 亿元，比上年名义增长 10.7%(扣除价格因素实际增长 10.6%)。其中，限额以上单位消费品零售额 142558 亿元，增长 7.8%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 258999 亿元，比上年增长 10.5%，乡村消费品零售

额 41932 亿元，增长 11.8%。按消费形态分，餐饮收入 32310 亿元，比上年增长 11.7%，商品零售 268621 亿元，增长 10.6%，其中限额以上单位商品零售 133891 亿元，增长 7.9%。12 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 11.1% (扣除价格因素实际增长 10.7%)，环比增长 0.82%。

5) 进出口同比下降

全年进出口总额 245849 亿元，比上年下降 7.0%。其中，出口 141357 亿元，下降 1.8%；进口 104492 亿元，下降 13.2%。进出口相抵，顺差 36865 亿元。12 月份，进出口总额 24757 亿元，同比下降 0.5%。其中，出口 14289 亿元，增长 2.3%；进口 10468 亿元，下降 4.0%。

6) 居民消费价格温和上涨

全年居民消费价格比上年上涨 1.4%。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.3%。分类别看，食品价格同比上涨 2.3%，烟酒及用品上涨 2.1%，衣着上涨 2.7%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.0%，医疗保健和个人用品上涨 2.0%，交通和通信下降 1.7%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.4%，居住上涨 0.7%。在食品价格中，粮食价格上涨 2.0%，油脂价格下降 3.2%，猪肉价格上涨 9.5%，鲜菜价格上涨 7.4%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.6%，环比上涨 0.5%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 5.2%，12 月份同比下降 5.9%，环比下降 0.6%。全年工业生产者购进价格比上年下降 6.1%，12 月份同比下降 6.8%，环比下降 0.7%。

7) 居民收入稳定增长

全年全国居民人均可支配收入 21966 元，比上年名义增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素实际增长 6.6%；农村居民人均可支配收入 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.5%。城乡居民人均收入倍差 2.73，比上年缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 19281 元，比上年名义增长 9.7%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5221 元，中等偏下收入组人均可支配收入 11894 元，中等收入组人均可支配收入 19320 元，中等偏上收入组人均可支配收入 29438 元，高收入组人均可支配收入 54544 元。2015 年全国居民收入基尼系数为 0.462。全年农民工总量 27747 万人，比上年增加 352 万人，增长 1.3%，其中，本地农民工 10863 万人，

增长 2.7%，外出农民工 16884 万人，增长 0.4%。农民工月均收入水平 3072 元，比上年增长 7.2%。

8) 经济结构优化升级

产业结构继续优化。全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 50.5%，比上年提高 2.4 个百分点，高于第二产业 10.0 个百分点。需求结构进一步改善。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 66.4%，比上年提高 15.4 个百分点。区域结构协调性增强。中、西部地区规模以上工业增加值比上年分别增长 7.6% 和 7.8%，分别快于东部地区 0.9 和 1.1 个百分点；中部地区固定资产投资(不含农户)增长 15.7%，快于东部地区 3.0 个百分点。节能降耗继续取得新进展。全年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.6%。

9) 货币信贷平稳增长

12 月末，广义货币(M2)余额 139.23 万亿元，比上年末增长 13.3%，狭义货币(M1)余额 40.10 万亿元，增长 15.2%，流通中货币(M0)余额 6.32 万亿元，增长 4.9%。12 月末，人民币贷款余额 93.95 万亿元，人民币存款余额 135.70 万亿元。全年新增人民币贷款 11.72 万亿元，比上年多增 1.81 万亿元，新增人民币存款 14.97 万亿元，比上年多增 1.94 万亿元。全年社会融资规模增量为 15.41 万亿元。

2、城市化进程的持续推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。未来预计中国的城市化水平仍将增长，这将带来大量新增的住房需求。

3、人均可支配收入增加

2000 年以来，我国城镇居民不断增加，全国城镇居民人均可支配收入的年平均增长基本上保持在 10% 左右。城镇人口的增加和城镇居民收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求，促进房地产业的发展。

4、宏观调控影响

房地产业对发展经济、改善人民群众住房条件有着重大作用，同时，住房作为一种生活必需品也直接影响到社会稳定与和谐。针对近年来房价上涨速度较快的问题，政府已通过采取各种措施，控制房地产价格的涨幅，并调整住房供应结构。国家宏观

调控将使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的长远发展。

5、土地成本趋高

房地产行业属于资金密集型和资源整合型行业，其中土地是弹性很小的资源。土地占用资金量很大，占用期较长、土地成本在开发成本占有较大的比重。当可用于开发的土地资源稀缺性上升时，开发企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。随着土地出让市场制度的不断完善，土地资源的价值将会有有一个不断被发现和估值的过程。长期来看，土地成本存在不断上涨的趋势。

6、市场竞争加剧

随着我国房地产行业的快速发展，市场信息参与主体日益增加。伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产企业的盈利能力。

(二) 房地产行业的特点

1、区域性特征明显

房地产作为不动产，不可移动性使其具有明显的区域性：不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房产品的需求不尽相同。房产品的区域化特征使房地产企业短期内无法具备规模化批量生产的条件，也使得房产品的价格主要是受当地区域市场内供需关系影响。

2、受宏观调控影响明显

住宅作为一种基本的生活资料，其价格波动对民众的生活稳定有着重大的影响，政府历来对房地产市场的关注度较高，房地产市场的发展对于国家土地利用、货币政策、城市规划以及财政税收等宏观调控政策上具有很强的敏感性。

3、资金密集型

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业的资金密集型特点。

4、兼具消费价值和投资价值

房地产不仅只是消费品，同时也是投资品，特别是物价波动较大时，是一种良好

的保值增值投资产品，投资性是房地产具备的一种固有属性，正是因为房地产具有的投资属性，因此投资性需求也是房地产市场需求的主要构成之一。

5、产业关联度较高

房地产业的产业链较长、产业关联度较高。与房地产业密切联系的行业有建材工业、建筑工业、园林绿化、家电业、家具业以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

6、市场集中度较低

房地产的不可移动性决定了开发企业必须在当地生产，一定程度上影响了房地产的规模化生产，导致目前市场集中度较低。

(三)我国房地产业发展趋势

过去十多年支持我国房地产行业快速发展的基石是国民经济的持续稳定增长，可预见未来该行业的持续健康发展仍依托于国民经济的稳步增长，此外，城市化进程加速、人均收入水平的提高以及人们改善居住条件要求的提高等因素，将共同促进房地产市场长期持续健康的发展。

1、产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者对于产品品质、市政配套及周边环境的要求日益提升并显现出明显的差异化特性。地区的差异化、消费人群的多元化都要求开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化使开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

2、产业集中度提高

从国外房地产行业的发展历程看，行业逐步发展与成熟的同时，行业集中度也得到了提升，我国住宅产业的规模化生产也会成为发展方向，行业集中度将会逐步提高。

3、品牌效应逐渐显现

人们对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所，与其他消费品类似，合理的户型、完善的配套、良好的环境、优质的物业管理及售后服务，已成为优秀房地产的必备要素，优秀房地产开发企业在跨区域发展的同时，也将其成熟的设计

理念、管理经验不断向外扩散、复制并加以完善。

4、土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤其重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显，房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

5、住宅产业化趋势

发达国家的住宅建设已进入高度产业化阶段，突出表现在新技术应用与住宅性能认定上，目前，我国住宅产业化趋势已初露端倪，万科等业内领先企业已开始积极探索产业化道路，未来随着政府、开发企业以及建设设计、施工、建材生产企业的共同努力，预期我国住宅产业化进程逐步加快。

6、政府宏观调控力度加大

在政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，地方政府过度的投资冲动将受到一定程度的抑制，对土地与房屋开发投资的增速也将相应减缓。与此同时，加息、提高存款准备金率等措施所导致的房地产开发贷款与消费贷款增速的放缓将直接影响房地产开发的规模和施工、竣工速度。

(四) 上下游行业与行业进入壁垒

1、上下游行业

房地产业的产业链较长，其上游行业主要为建材业和建筑业，建筑材料价格和建筑施工费用的增加，将直接增加房地产开发产品的成本，反之，建筑和建材行业的发展也会对房地产业起到直接的促进作用。

从服务的层面上说，房地产行业的下游行业有房地产中介和装修行业，商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加了物业产品的流动性，也创造了新的物业需求，能促进房地产行业的发展；而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，均有利于提升居民的生活品质，也会促进房地产行业的发展。

2、行业进入壁垒

在房地产行业发展初期，必要的资金规模是行业进入壁垒，随着该行业的持续发展，资源整合型的特征日益突出，资本实力、融资能力、管理能力、土地储备以及管理团队共同构成了行业新的壁垒。

(五) 区域市场分析

在 2013 年，南靖县城市总体规划修编(2012-2030)通过漳州市政府批复，南靖将突出“土楼”与“生态”两大品牌，将县城功能定位为福建土楼文化旅游服务基地，自然山水生态名城。在高起点规划的指导下，众多项目相继引进、开工，南靖楼市也迎来一轮发展期。

五、计算及分析过程

房地产开发企业所开发的项目，一般开发建设周期较长，会跨越多个会计年度，这是由房地产开发的性质决定的。

房地产行业属资金密集型行业，为了筹集资金，房产销售往往采取预售方式，即在商品尚未建造完成时向客户收取价款，由此形成商品交付与收款存在较大时间差异。

产品成本计量相对滞后。一方面由于项目施工与其成本决算往往存在时间差，导致成本计量落后于形象进度；另一方面，基础设施及公共配套设施的建设往往落后于商品房的建设。

鉴于上述经营性质的特殊性，本次评估从实现销售的现金回款角度对公司净现金流进行预测。

(一) 公司净现金流量的预测

本次评估预测是在分析企业历史数据的基础上确定基期数据，然后遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策及地区的宏观经济状况，研究了房地产市场的现状与前景，考虑企业的发展规划、经营计划及所面临的市场环境和未来的发展前景等因素。依据企业提供的未来收益预测，经过综合分析研究编制的。评估是在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在上述各项假设和前提下的分析预测。

1、营业收入的预测

企业在可预测期内的营业收入来源为“晟水名都”项目可对外销售部分房地产的

销售收入。

1) 对于已经进行预售部分

由于已取得预售许可证，对已经进行预售的部分以预售合同单价确定市场价值为 992.04 万元。

2) 对于未销售部分

参考该项目已预售部分的销售单价，并结合南靖房地产市场现状并分析预测其未来走势，综合确定其销售价格。经测算后为 134,698.20 万元。

未销售的部分预计在 2019 年售完，其中：2016 年销售一期的 50%（包括已销售部分），2017 年销售一期的 50%和二期的 50%，2018 年销售二期的 50%和三期的 50%，2019 年销售三期的 50%。经测算后未来年度商业部分的销售收入如下表：

单位：万元

序号	项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
1	销售收入	19,280.80	40,457.10	48,068.30	26,892.00

2、营业收入产生的现金流的预测

考虑到房地产销售通常为现金交易，货款回笼率取当年销售收入的 100%。同时在评估基准日，公司已预收售房款 839.04 万元，则可对外销售的商业部分未来可产生的现金流预测如下表：

单位：万元

序号	项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
1	销售收入产生的现金流	18,441.76	40,457.10	48,068.30	26,892.00

3、营业成本预测

销售营业成本为应结转的存货开发成本，存货总开发成本为 77,919.55 万元，每年应结转的可对外销售的商业部分营业成本按销售比例测算后如下表：

序号	项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
1	可对外销售的商业部分营业成本	11,730.21	22,793.21	27,229.56	16,166.56

4、营业成本产生的现金流预测

营业成本产生的现金流为未来应付的开发成本，根据测算未来应付的开发成本为

53,748.34 万元，同时欠工程款 2,101.42 万元。二期预计在 2016 年开工并完工，三期预计在 2017 年开工并完工。预计本次评估预计 2016 年支付开发成本 38,866.76 万元，2017 年 16,983.00 万元。

5、营业税金及附加预测

营业税金及附加包括：房产税、营业税、城建税、教育费附加及土地增值税。其中：

营业税率为主营业务收入 5%，城建税率为营业税额 5%，教育费附加按营业税额的 5%，印花税按营业收入的 0.1%。

土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按销售收入 4.5%预征，待项目完成后，统一进行汇算清缴，多退少补。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及相关补充规定，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%；

根据预测的营业收入、成本，以及适用的税率，计算确定未来各年度的营业税金及附加。

经上述测算后，未来各年度的营业税金及附加如下表：

	项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
A	营业税	964.04	2,022.86	2,403.42	1,344.60
B	城建税	48.20	101.14	120.17	67.23
C	教育费	48.20	101.14	120.17	67.23
D	印花税	19.28	40.46	48.07	26.89
E	土地增值税	867.64	1,820.57	2,163.07	2,906.63
	合计	1,947.36	4,086.17	4,854.90	4,412.58

6、营业税金及附加产生的现金流预测

在评估基准日，公司已预交由于预销售所产生的税金 94.18 万元，则未来年度营业

税金及附加产生的现金流预测如下表:

单位: 万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年
销售税费产生的现金流出	1,853.18	4,086.17	4,854.90	4,412.58

7、营业费用预测

营业费用包括项目销售部门的管理费用、营销推广费、销售代理费及佣金费、策划及咨询费等。本次评估, 营业费用按销售收入的 2% 计算。

8、管理费用预测

管理费用主要包括人工费用、办公费用、折旧与摊销费用等。本次评估, 参考历史管理费用水平和行业水平按销售收入的 1% 计算, 未来年度管理费用预测如下表:

项目	2016年	2017年	2018年	2019年
合计	574.80	202.29	240.34	134.46

9、财务费用

企业目前负息债务为向漳州靖达土地综合开发有限公司借款 17,252.29 万元, 约定年利率为 8%, 预计在 2018 年底一次性还清, 按目前贷款利率计算, 则财务费用预测如下:

项目	2016	2017	2018	2019
偿还借款			17,252.29	
新增借款				
贷款余额	17,252.29	17,252.29	17,252.29	
利息支出	1,380.18	1,380.18	1,380.18	
手续费				
利息收入				
汇兑损益				
全部合计	1,380.18	1,380.18	1,380.18	

10、所得税预测

所得税的会计处理采用应付税款法, 未来年度税率为 25%。

11、资本性支出的预测

被评估单位的固定资产主要购于 2013-2015 年, 至评估基准日已使用不足两年, 而收益法所确定的收益期至 2019 年, 故未来仅需更新少量的电子设备, 由于金额不大, 故资本性支出预测为 0。

12、折旧、摊销费预测

由于折旧与摊销金额很小，故折旧、摊销费预测为 0。

13、营运资金增加额

本次评估对被评估单位未来收益期按可预期项目开发周期确定，未做永续预测。考虑到国家对商品房销售的有关规定，在未来预测周期内，企业部分所需建设资金可以通过预售的房款解决，实行滚动开发，故未来年度除最低现金保留量外不需考虑营运资金，即预测期内营运资金无增减变化。

14、公司未来年度净利润与自由现金流量的预测

1) 通过上述测算后，公司未来年度净利润预测如下表：

单位：万元

序号	项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
一	营业收入	19,280.80	40,457.10	48,068.30	26,892.00
1	销售收入	19,280.80	40,457.10	48,068.30	26,892.00
二	营业成本	11,730.21	22,793.21	27,229.56	16,166.56
1	商业销售	11,730.21	22,793.21	27,229.56	16,166.56
三	销售税费	1,947.36	4,086.17	4,854.90	4,412.58
1	营业税	964.04	2,022.86	2,403.42	1,344.60
2	城建税	48.20	101.14	120.17	67.23
3	教育费	48.20	101.14	120.17	67.23
4	印花税	19.28	40.46	48.07	26.89
5	土地增值税	867.64	1,820.57	2,163.07	2,906.63
四	销售费用	804.07	809.14	961.37	537.84
五	管理费用	574.80	202.29	240.34	134.46
六	财务费用	2,842.65	2,842.65	1,380.18	
七	利润总额	1,381.71	9,723.65	13,401.95	5,640.56
四	企业所得税	345.43	2,430.91	3,350.49	1,410.14
五	净利润	1,036.28	7,292.74	10,051.46	4,230.42

2、公司未来年度自由现金流量的预测

(1) 明确的预测期内企业自由现金流通过对各项目销售金额、开发成本、销售税金及附加、当期结转土地增值税与预缴差额、所得税、营业费用、折旧与摊销、资本性支出等科目进行的预测，得出企业未来年度净现金流量。

(2) 公司终值的确定

由于本次对公司的收益预测期限为有限年期，因此需要考虑收益期末企业终值对评估价值的影响。但由于剩余资产价值很小，故忽略不计。

通过上述测算后公司未来自由现金流量预测如下表:

单位: 万元

序号	项目	2016年	2017年	2018年	2019年
一	营业收入产生的现金流入	18,441.76	40,457.10	48,068.30	26,892.00
1	营业收入	19,280.80	40,457.10	48,068.30	26,892.00
2	已收取的预售款	839.04			
3	营业收入产生的现金流入	18,441.76	40,457.10	48,068.30	26,892.00
二	营业成本产生的现金流出	38,866.76	16,983.00	0.00	0.00
1	一期	13,975.76			
2	二期	24,891.00			
3	三期		16,983.00		
三	销售税费产生的现金流出	1,853.18	4,086.17	4,854.90	4,412.58
1	销售税费	1,947.36	4,086.17	4,854.90	4,412.58
2	已支付的销售税费	94.18			
3	销售税费产生的现金流出	1,853.18	4,086.17	4,854.90	4,412.58
四	销售费用产生的现金流出	804.07	809.14	961.37	537.84
1	销售费用	804.07	809.14	961.37	537.84
2	已支付的销售费用				
3	销售费用产生的现金流出	804.07	809.14	961.37	537.84
五	管理费用产生的现金流出	96.40	202.29	240.34	134.46
1	管理费用	96.40	202.29	240.34	134.46
2	已支付的管理费用				
3	折旧与摊销				
4	管理费用产生的现金流出	96.40	202.29	240.34	134.46
六	财务费用产生的现金流出	1,380.18	1,380.18	1,380.18	0.00
七	企业所得税	345.43	2,430.91	3,350.49	1,410.14
八	资本性支出				
九	自由现金流	(24,559.22)	14,910.46	37,626.07	20,396.98

(二)折现率的确定

估算权益资本成本的常用方法是资本资产定价模型 (CAPM), 具体公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中: R_f : 目前的无风险报酬率

β : 企业所在行业的系统风险系数

MRP: 市场风险溢价

R_c : 企业特定风险调整系数

1) 无风险收益率的确定

无风险报酬率反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价

值。在此情形下，投资者仅仅牺牲了某一时期货币的使用价值或效能。对一般投资者而言，国债利率通常成为无风险报酬率的参考标准。这不仅因为各国的国债利率是金融市场上同类金融产品中最底的，而且还因为国债具有有期性、安全性、收益性和流动性等特点。

由于国债具有以上本质特征，其复利率常被用作无风险利率。

无风险报酬率取接近基准日一期即 2014 年记帐式（五期）国债(10 年期),票面利率为 4.42%，半年付息一次，则实际利率为 $(1+4.42\%/2)^2-1=4.4688\%$ ，由于国债利率为单利，考虑复利因素，10 年期国债的 1 年付息利率= $(1+10*4.4688\%)^{1/10}-1=3.76\%$ ，即无风险报酬率取 3.76%。

2) 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 2 家沪深 A 股可比上市公司 2015 年 12 月 31 日的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 0.7136 作为被评估单位的 β_U 值，具体数据见下表：

股票代码	股票名称	有息债务	权益	资本结构	税率	有财务杠杆 β 值	无财务杠杆 β 值
600094.SH	大名城	655,900.00	711,651.37	92.17%	25%	0.9863	0.5139
600067.SH	冠城大通	635,726.86	1,979,284.84	32.12%	25%	1.2059	0.9133
平均		1,291,626.86	2,690,936.21	48.00%			0.7136

取可比上市公司资本结构的平均值 48.00% 作为被评估单位的目标资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

β_U 值的确定：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

$$=[1 + (1 - 25\%) \times 48.00\%] \times 0.7136$$

=0.9705

3) 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场，一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，投资者结构、投资理念在不断的发生变化，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素，不具有可信度；国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，因此本次评估采用公认的成熟市场（美国市场）的风险溢价进行调整，具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家补偿额

=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额×(σ 股票/σ 国债) 式中：成熟股票市场的基本补偿额取美国 1928 - 2014 年股票与国债的算术平均收益差 6.25%；

国家风险补偿额取 1.05%。

σ 股票/σ 国债：新兴市场国家股票的波动平均是债券市场 1.5 倍。

则：MRP=6.25%+1.05%×1.5=7.455%故本次市场风险溢价取 7.825%。

4) 企业特定风险调整系数的确定

公司目前净资产规模较小，资产负债率较高，抗风险能力较弱。根据上述分析，企业特定风险系数 确定为 2%。

5) 预测期折现率的确定

(1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

$$=3.76\%+0.9705 \times 7.825\%+2\%$$

$$=13.35\%$$

(2) 计算加权平均资本成本

债务资本成本取五年以上金融机构人民币贷款基准利率 5.40%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E} \\ &= 13.35\% \times 67.57\% + 5.40\% \times (1-25\%) \times 32.43\% \\ &= 10.50\% \end{aligned}$$

(三) 评估值的计算过程及评估结论

1、自由现金流量折现值的确定

预测期内各年自由现金流按年中折现考虑，预测期后企业终值按预测年末折现考虑，从而得出企业的营业性资产价值，计算公式如下：

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+期末收回价值现值，具体测算如下表：

单位：万元人民币

项目	2016年	2017年	2018年	2019年
一 自由现金流	-24,559.22	14,910.46	37,626.07	20,396.98
二 折现率	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%
三 折现系数	0.9050	0.8190	0.7412	0.6707
四 折现值	-22,225.54	12,211.43	27,887.01	13,680.97
五 折现值合计	31,553.87 万元			

2、溢余资产价值的确定

在评估基准日，被评估单位无溢余资产。

3、非经营性资产价值的确定

评估基准日，被评估单位无非经营性资产。

4、非经营性负债的确定

在评估基准日，被评估单位无非经营性负债。

5、有息负债的确定

在评估基准日，企业有息负债价值为向漳州靖达土地综合开发有限公司借款 17,252.29 万元。

6、评估价值计算

评估基准日股东全部股权价值 = 企业净现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 有息负债价值，经计算后企业股东全部权益的评估值为 14,301.58 万元

人民币。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司对漳州晟达置业有限公司的股东全部权益进行了评估，本次评估主要采用资产基础法和收益法。

1、资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营的前提下，漳州晟达置业有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 28,907.92 万元，总负债为 21,589.05 万元，净资产为 7,318.87 万元；评估后总资产为 35,557.01 万元，总负债为 21,589.05 万元，净资产为 13,967.96 万元；净资产评估增值 6,649.09 万元，增值率 90.85%。具体情况详见下表：

单位：万元人民币

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	28,878.87	35,527.65	6,648.78	23.02%
2	非流动资产	29.05	29.35	0.30	1.03%
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	-	-		
8	固定资产	20.66	20.96	0.30	1.45%
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	8.40	8.40	-	0.00%
18	递延所得税资产				

19	其他非流动资产				
20	资产总计	28,907.92	35,557.01	6,649.09	23.00%
21	流动负债	21,589.05	21,589.05	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	21,589.05	21,589.05	-	0.00%
24	净资产(所有者权益)	7,318.87	13,967.96	6,649.09	90.85%

2、收益法评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营的前提下，漳州晟达置业有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 28,907.92 万元，总负债为 21,589.05 万元，净资产为 7,318.87 万元；评估后净资产(即股东全部权益价值)为 14,301.58 万元，增值额 6,982.71 万元，增值率为 95.41%。

3、最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为 13,967.96 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 14,301.58 万元，二者差异不大。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法，是站在评估时点，假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、利息、利润而得到的值。而收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。采用静态假设开发法评估，则可以避免上述不确定因素的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

经评估，漳州晟达置业有限公司在评估基准日股东全部权益价值为 13,967.96 万元。

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

(一)设备评估增值原因为：机器设备会计折旧年限低于经济耐用年限。

(二) 存货评估增值，原因主要为：存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估价值是市场公允价值，是基于项目假设开发完成后的市场价值扣除后续投资及后续投资者应承担的利息、其他费用以及应享受的合理利润而得出的结果。由于房价存在一定增长，同时被评估企业土地取得成本较低，故形成评估增值。