

福建闽东电力股份有限公司  
拟股权转让涉及宁德市东晟房地产有  
限公司股东全部权益价值资产评估说明

万隆评报字（2018）第 10148 号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年九月二十日

# 目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明.....	1-1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2-1
第三部分 资产评估说明.....	3-2
一、评估对象与评估范围说明.....	3-2
二、资产核实情况总体说明.....	3-9
三、资产基础法评估技术说明.....	3-11
四、收益法评估技术说明.....	3-68
六、评估结论及分析.....	3-68
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4-1

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年九月二十日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

该说明由委托人与被评估单位共同撰写，附后。

## 第三部分 资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象与评估范围内容

1. 评估对象为宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值。
2. 评估范围为宁德市东晟房地产有限公司经审计的全部资产与负债，具体内容如下表：

#### (1) 资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	793,838,432.59	<b>四、流动负债合计</b>	387,503,316.55
货币资金	6,957,703.30	短期借款	
应收票据净额		应付账款	94,673,206.71
应收账款净额	139,999.00	预收款项	10,069,801.70
预付账款净额	776,465.03	应付职工薪酬	1,738,566.50
其他应收款净额	211,499,834.96	应交税费	33,140.07
存货净额	555,643,509.97	其他应付款	280,988,601.57
其他流动资产	18,820,920.33		
<b>二、非流动资产合计</b>	39,740,106.83	<b>五、非流动负债合计</b>	2,589,075.32
投资性房地产净额	11,393,433.19	预计负债	858,259.40
固定资产净额	23,218,295.51	递延所得税负债	1,730,815.92
无形资产净额	3,673.74		
长期待摊费用	4,829,720.02		
递延所得税资产	294,984.37	<b>六、负债总计</b>	390,092,391.87
<b>三、资产总计</b>	833,578,539.42	<b>七、净资产</b>	443,486,147.55

本次纳入评估范围的全部资产、负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日的会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司

审计，并出具致同专字（2018）第350ZB0286号标准无保留意见审计报告。

（2）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估共有四项表外资产为存货-开发产品中的人防车位，分别是位于泰丽园地下一层，133个车位，建筑面积4443.24 m<sup>2</sup>；位于泰丽园、泰怡园、泰和园地下一层的共计237个人防工程车位，建筑面积共计6501.24 m<sup>2</sup>，（详见资产评估明细表）。

3. 权属状况

（1）涉及抵押的资产；

无

（2）权属存在限制（如涉诉、查封、冻结）的资产；

无

（3）没有权属证明或权属来源文件的资产；

无

（4）权利人与被评估企业名称不符的情况；

无

（5）不属于被评估企业应当承担义务的负债项目及形成原因；

无

除以上事项外，清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估企业承担的事项。

（二）实物资产的分布情况及特点

1. 实物资产主要包括存货、投资性房地产、房屋建筑物类、设备类资产，具体资产情况如下：

（1）存货

①在产品（开发成本）

在产品（开发成本）账面价值为460,707,831.77元，为“东晟广场”项目企业投入的土地开发成本、前期开发费用、开发间接费用及辅助设施费用等。

A.项目坐落：宁德市东侨区闽东路南侧金北路西侧

B.主要经济指标：

序号	名称	单位	数量
1	总用地面积	平方米	46657
2	地上总建筑面积	平方米	196502.84
3	其中：住宅建筑面积	平方米	113937.88
4	商场建筑面积	平方米	30887.1
5	地下建筑面积	平方米	42769.35
6	容积率		3.2
7	建筑密度		21.63%
8	绿地率		31.9%

C.工程进度概况：建设进度，销售、预售或租赁情况等。

截止评估基准日，项目进度为宗地三通一平，未进行预销售。

②产成品（开发产品）

产成品（开发产品）账面值**94,935,678.20**元。为企业已对外售出的商品房尚未交房和待售的地下车位（包括人防区域的可出租的车位）。具体状况如下：

权证编号	名称	座落	面积 ( m <sup>2</sup> )	账面金额 ( 元 )	备注
无证	泰丽园 ( 住宅 )	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	481.1	2,055,174.94	已售商品房未 交房
无证	泰丽园 ( 地下停车位 )	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	4443.24	0	地下车位 ( 133 个 )
无证	泰怡园 ( 住宅 )	宁德市东侨区 国宝路 16 号东 晟泰怡园	150.62	816,400.07	已售商品房未 交房
无证	泰怡园 ( 地下车位 )	宁德市东侨区	11912.55	36,396,072.82	地下车位

		国宝路 16 号东 晟泰怡园			( 437 个 )
无证	泰和园 ( 住宅 )	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	1327.85	7,287,825.05	已售商品房未 交房
无证	泰和园 ( 地下车位 )	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	8795.17	48,380,549.24	地下车位 (369 个)
无证	泰丽园 ( 人防车位 )	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	2304.6	0	人防车位 ( 69 个 )
无证	泰怡园 ( 人防车位 )	宁德市东侨区 国宝路 16 号东 晟泰怡园	1526.56	0	人防车位 ( 56 个 )
无证	泰和园 ( 人防车位 )	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	2670.08	0	人防车位 ( 112 个 )

(2) 投资性房地产

截止至评估基准日，投资性房地产账面原值12,391,356.22元，账面净值11,393,433.19元。具体如下：

权证编号	他项 权证	投资性房地产 名称	座落	面积 ( m <sup>2</sup> )	发生日期	原值 ( 元 )	净值 ( 元 )
宁房权证东侨字第	无	泰怡园幼儿园	宁德市东侨区	1716.31	2015 年 3 月		



20150986 号			国宝路 16 号 东晟泰怡园			6,945,202.61	6,105,990.74
无证	无	泰和园单身公寓 17、18 层	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	912.6	2017 年 3 月	4,995,005.52	4,870,130.40
闽 2017 周宁县不动产权第 0000079 号、0000081 号、0000082 号、0000093 号、0000111 号、0000113 号	无	周宁项目（和宁楼祥宁楼杂物间）	周宁县狮城镇 兴业街北段	129.61	2013 年 2 月	451,148.09	417,312.05

无证的房屋建筑物面积由东晟房地产开发有限公司提供的相关房屋租赁合同及面积测绘图确定。

A. 泰怡园小区幼儿园为三层独栋建筑，建成于2014年，共1716.31平方米，已取得《房屋所有权证》（宁房权证东侨字第20150986号），钢混结构，层高约3.5米。建筑物外墙面为涂料，入户门为不锈钢玻璃双开门，铝合金窗，室内铺地砖及软体泡沫垫，天棚为涂料粉刷，因作为幼儿园使用包括楼梯间、部分墙角、窗台等多处有做防护泡沫垫层处理，内部分隔为若干房间作为教室、休息室、餐厅、活动室等使用，室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，围护使用情况较好。

B. 泰和园小区2#楼17、18层公寓为资产持有者自建未售房地产，尚未办理相关权属证件，钢混结构，共21层，第1层为大堂，第2层起均为住宅，2电梯10户，建筑物外墙面为涂料饰面，电梯厅地面玻化砖、内墙面玻化砖、天棚为涂料粉刷，层高约3米。由于已交付政府作为周转租赁，未能进入室内查勘，室内装修状况未知。目前处于正常使用状

态，维护使用情况较好。

C. 周宁县项目即和宁楼祥宁楼杂物间为资产持有者自建未售房地产，尚未办理相关权属证件，钢混结构，所处建筑物共7层，杂物间位于地下1层，层高约2.6米。建筑物外墙面为涂料，铝合金窗，楼道间地面铺地砖、内墙面及天棚均为涂料粉刷，室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，维护使用情况较好。

### (3) 房屋建筑物

具体分布情况如下表：

单位：元

权证编号	他项权证	名称	结构	建成年月	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	账面原值 ( 元 )	账面净值 ( 元 )
无	无	泰丽园 ( 办公楼 )	框架	2013/5/31	3652.5	17,726,593.00	13,571,789.30
无	无	泰怡园 ( 办公楼 )	框架	2016/2/29	1884.6	10,276,609.94	9,220,351.99

A. 泰丽园 ( 办公楼 ) 为钢混结构，委估资产所处建筑物外墙面为釉面砖饰面，铝合金窗、位于泰丽园1#、7#、8#楼1-3层裙楼，本次评估范围1层为半层占用房号为101、102、103、104、105、106、107，该部分原为泰丽园营销中心，现处于重新装修中；2层也为半层占用房号为201，室内均铺地砖，内墙面为涂料粉刷，天棚涂料粉刷及装饰吊顶，室内给排水、照明、消防系统等齐备；3层为整层占用房号为301、302，室内均铺地砖，内墙面为涂料粉刷，天棚涂料粉刷及装饰吊顶，室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，维护使用情况较好。委估资产目前使用正常，截至评估基准日第1层所属部分正在进行装修，第2、3层所属部分均为闽东电力的办公场所使用。

B. 泰怡园 ( 办公楼 ) 为钢混结构独栋建筑，共3层，评估对象位于1-2层。建筑物外墙面为涂料，铝合金窗、室内铺地砖部分为木地板，内墙面为涂料粉刷，天棚涂料粉刷及装饰吊顶。主要作为会议室，办公室，公共办公区域使用，配有公共卫生间及茶水房。室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，维护使用情况较好。委估资产目前使用正常，截至评估基准日为东晟房地产的办公场所使用。

#### (4) 设备类资产

公司拥有设备 230 项，按其不同用途分为车辆、电子设备二类。

(1) 车辆账面原值 1,647,225.51 元，账面净值 151,698.18 元，共计 6 项，分别系一台越野车、一台旅行车、三台大众牌轿车、一台长城哈弗 H6。截止评估基准日，车辆均可正常使用。

(2) 电子设备账面原值 1,579,165.99 元，账面净值 274,456.04 元，共计 224 项，主要有监控设备、电脑、空调及其他办公设备等。设备中包括沙发、办公网椅、佳能打印机等，共计 57 项（详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注）已报废损毁，另设备中空调、茶几等 10 项，企业于 2017 年将其移交福建大众物业有限公司抵扣泰和园物业前期开办费（详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注）其余设备均可正常使用。

#### 2. 实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

(1) 设备中包括部分沙发、办公网椅、佳能打印机等，共计 57 项（详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注）已报废损毁，另设备中空调、茶几等 10 项办公家具及电子设备，企业于 2017 年将其移交福建大众物业有限公司抵扣泰和园物业前期开办费（详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注），其余设备均处于正常使用状态，企业对其建筑物自行进行日常维护和管理，近期未进行重大修缮、装修或改扩建。企业对设备类资产进行日常维护和管理，对特种设备按规定进行年检，并定期地进行大修理。

(2) 经评估人员现场勘查，企业申报车辆及电子设备中，车辆闽 J160KR 越野车和闽 J068KR 大众牌轿车，电子设备中格力空调、办公椅等共计 51 项（详见评估申报明细表--固定资产电子设备、车辆有关备注）已无偿借给福建闽东电力股份有限公司其下各子公司宁德市航天闽箭有限公司、宁德市环三矿业有限公司、宁德市环三亿能有限公司及宁德市环三实业有限公司使用，经与设备管理人员访谈，企业对设备、车辆资产进行日常维护和管理，设备均正常使用，无损坏。

#### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无形资产-其他无形资产账面价值 3,673.74 元，为购买的晨曦软件、五星建设工程造价系统等。具体明细如下：

金额单位：元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	晨曦软件	2010年5月	4,989.00	-
2	晨曦预结算系统	2011年6月	7,600.00	-
3	晨曦工程量清单预结算系统	2013年11月	2,300.00	230.18
4	五星建设工程造价系统	2014年8月	3,200.00	693.47
5	晨曦全国通用计价系统软件	2016年4月	5,000.00	2,750.09
	合计		23,089.00	3,673.74

以上其他无形资产处于正常使用。

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量。

本次评估共有四项表外资产为存货-开发产品中位于泰丽园地下一层的133个车位,建筑面积4443.24 m<sup>2</sup>和位于泰丽园、泰怡园、泰和园地下一层的共计237个人防工程车位,建筑面积共计6501.24 m<sup>2</sup>, (详见资产评估明细表)。

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

本次评估在往来款等流动资产和流动负债方面部分利用了致同会计师事务所(特殊普通合伙)有限公司所出具的"致同专字(2018)第350ZB0286号"无保留意见审计报告。除此之外,未利用其他机构报告内容。

## 二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师为项目负责人,组织评估人员根据评估计划的安排,明确各专业负责人及清查工作分工,开展对被评估企业的现场清查工作。现场清查工作自

2018年8月1日至2018年8月8日结束。

## （二）主要清查过程

1.被评估企业自查：评估机构派出专人指导被评估企业自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估企业按评估规范的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表和收入、成本预测表，撰写《关于进行资产评估有关事项的说明》。

2.清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3.汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求。

## （三）影响资产核实的事项及处理方法。

1、企业申报的电子设备中部分沙发、办公网椅、佳能打印机等，共计57项已报废损毁，现场盘无实物；另部分闲置设备中空调、茶几等10项办公家具及电子设备，企业于2017年将其移交福建大众物业有限公司抵扣泰和园物业前期费用，因资产处置审批流程未完成，截止评估基准日，企业尚未进行账务处理。

本次评估将上述无实物资产从评估范围中剔除。

2、经评估人员现场勘查，企业申报车辆及电子设备中，车辆闽J160KR越野车和闽J068KR大众牌轿车，电子设备中格力空调、办公椅等共计51项（详见评估申报明细表--固定资产电子设备、车辆有关备注）已无偿借给福建闽东电力股份有限公司其下各子公司宁德市航天闽箭有限公司、宁德市环三矿业有限公司、宁德市环三亿能有限公司及宁德市环三实业有限公司使用，经与设备管理人员访谈，企业对设备、车辆资产进行日常维护和管理，设备均正常使用，无损坏。

## （四）核实结论

本次评估前，被评估企业也已按财务数据进行资产申报。

根据被评估企业申报的资产明细表，评估人员在被评估企业相关部门人员的配合下，按评估规范的要求进行清查，清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现与账面记录存在差异的事项，评估范围内的资产产权清晰。

### 三、资产基础法评估技术说明

#### (一) 流动资产

##### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

##### (1) 现金

现金账面金额 2,782.30 元，现金存放于企业财务部，均为人民币现金。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值。

现金倒推法计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

人民币现金按核实后的账面值评估，评估值为 2,782.30 元。

##### (2) 银行存款

银行存款账面金额 1,436,374.28 元，企业共有 8 个银行存款账户，均为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估，评估值为 1,436,374.28 元。

##### (3) 其他货币资金

其他货币资金账面金额 5,518,546.72 元，其他货币资金有 6 项，主要为保证金存款。

评估人员通过核查相关原始凭证，确认其他货币资金的性质，存在形式和形成的原因，必要时发函证询证确认。经核查没有发现影响净资产事宜。

其他货币资金评估值为 5,518,546.72 元。

##### (3) 货币资金评估结果

货币资金	账面值	评估值	与账面值差异
现金	2,782.30	2,782.30	
银行存款	1,436,374.28	1,436,374.28	
其他货币资金	5,518,546.72	5,518,546.72	
合计	6,957,703.30	6,957,703.30	

## 2. 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款等。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

### (1) 应收账款

应收账款账面金额 148,040.00 元，计提坏账准备 8,041.00 元；主要为政府租赁房租金，经清查，企业应收账款户数及账龄分布情况如下表所示：

账龄	户数	金额	比例
一年以内	2	145,484.00	98.27%
一至三年	2	2,556.00	1.73%
合计	4	148,040.00	100.00%

①对于能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

一年以内的应收账款占比为 98.27%，三年以内的应收账款占比 1.73%，经分析应收账款，没有坏账风险，按照账面值确定评估值。

②坏账准备 8,041.00 元，评估为零。

经评估人员评估确定应收账款评估值为：148,040.00 元。

### (2) 预付账款

预付账款账面金额 776,465.03 元，预付账款主要为设计服务策划费、车辆

油费等预付的款项，评估人员在审核相关采购合同、依据及账簿的基础上，对大额款项或账龄较长的收款单位发函询证，通过对回函情况和清查过程中了解到的情况进行分析，经清查，预付账款账龄在一年以内的占总金额的 100%。

对于能够收回相应货物或劳务的预付账款，按相应货物或劳务形成资产或权利的价值确定评估值。

预付账款评估值为 776,465.03 元。

#### (5) 其他应收款

其他应收款账面金额 211,813,472.02 元，计提坏账准备 313,637.06 元；

其他应收款共有明细户 14 笔。主要为与集团公司内部资金往来、押金等。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。

其他应收款账龄情况如下表所示：

账龄	户数	金额	比例
一年以内	10	211,635,014.02	99.92%
一至三年	1	52,458.00	0.02%
三至五年	2	125,000.00	0.06%
五年以上	1	1,000.00	0.00%

①对于能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

一年以内的其他应收款占比 99.92%，主要为根据《福建闽东电力股份有限公司子公司资金管理办法》闽东电力对其下属子公司的银行账户资金采用核定日最高存款余额的方式进行管理和控制，原则上下属各子公司日最高存款余额不得高于人民币 20 万元，超过部分将自动划转入母公司一闽东电力的账户。因此，该款项基本上不存在回收风险。五年以上仅一笔，为被评估单位在建行宁德分行营业部的 POS 机押金，截止评估基准日，该 POS 机仍在正常使用，没有坏账风险，故按账面值确定评估值。

根据委托人提供《周宁项目诉讼说明》东晟房产与中国建设银行周宁支行签订《商品房销售贷款合作协议书（合同号：2012 年建周个住贷房字第 003 号）



合同约定建设银行周宁支行对符合贷款条件的购房人购买东晟房地产开发建设并依法销售的座落于周宁区（县）经批准命名为宁德市东晟房地产有限公司“和宁楼”、“祥宁楼”商品房发放个人住房贷款，提供的住房抵押贷款总金额不超过5,148.00万。东晟房产承诺在贷款额度内，对每一购房人向建设银行周宁支行借款提供无条件、不可撤销的阶段性连带责任保证。保证金额为借款人的本金、利息（包括罚息）及建设银行周宁支行为实现债权而发生的有关费用（包括处分抵押物费用等）。截至评估基准日尚有4笔购房人逾期代缴按揭款，金额为563,969.59元，分别为叶乐艳、瞿陈件、汤赞贵、何林金（吕庭珠、何常宜）。截止评估基准日。四笔均已通过法院调解或判决结案。评估人员与委托人访谈了解，上述款项中因购房人均有固定资产房屋建筑物，委托人认为存在坏账可能性较低，故本次以核实后的账面值确定评估值。

②坏账准备313,637.06元，评估为零。

经评估人员综合评估确定评估值为：211,813,472.02元。

#### （6）应收款项评估结果

项 目	账面值	评估值	差异
应收账款	148,040.00	148,040.00	0.00
应收账款坏账准备	8,041.00	0.00	-8,041.00
预付账款	776,465.03	776,465.03	0.00
其他应收款	211,813,472.02	211,813,472.02	0.00
其他应收款坏账准备	313,637.06	0.00	-313,637.06
合 计	212,416,298.99	212,737,977.05	321,678.06

### 3.存货

#### （1）存货的种类及金额

存货包括产成品、在产品等。

项 目	账面金额（元）	产权状况	分布地点
在产品（开发成本）	460,707,831.77	企业自有	宁德市东侨区

项 目	账面金额（元）	产权状况	分布地点
			闽东东路
产成品（开发产品）	94,935,678.20	企业自有	宁德市蕉城区

存货—在产品（开发成本）面值 460,707,831.77 元。共计 1 项，为“东晟广场”项目企业投入的土地开发成本、前期开发费用、开发间接费用及辅助设施费用等。

存货—产成品（开发产品）账面值 94,935,678.20 元。共计 9 项，为企业已对外售出的商品房尚未交房和待售的地下车位（包括人防区域的可出租的车位）。

#### （2）存货数量和品质核实的方法、过程和结论。

评估人员了解了存货的状况，对纳入评估范围的存货进行分类核实，对已经形成库存商品的存货进行了抽查盘点，对尚在开发中在产品的各项投入成本进行核实。

首先评估人员确定了纳入评估范围产成品的具体数量和类别，在被评估单位有关人员的陪同下到现场对评估范围内的产成品进行了抽查复核，确定存货的实际数量以及存货品质。其次评估人员对委托人提供的在产品的具体成本构成进行了核实，对是否有不属于产品成本的项目进行分析。

#### （3）失效、变质、残损、无用等存货的可变现价值的判断过程和结论。

评估人员对通过对开发项目的现场勘察，了解开发项目所处的地理位置、开发项目类型、开发程度等以及周边房地产市场情况，同时核查了与开发项目权属资料、开发成本明细项目及相关合同和结算资料、预（销）售合同等及相关资料，并抽查了相关原始凭证，被评估单位的存货不存在失效、变质、残损、无用等现象。

#### （4）评估过程：

##### ①在产品（开发成本）的评估

存货—在产品（开发成本）面值 460,707,831.77 元。共计 1 项，为“东晟广场”项目企业投入的土地开发成本、前期开发费用、开发间接费用及辅助设施费用等。

#### A. 评估对象基本情况

“东晟广场”项目位于宁德市东侨区闽东路南侧金北路西侧，占地面积 46657 平方米(约 70 亩)。规划建筑面积 196502.84 平方米，其中不计容面积为 47275.29 平方米，计容面积 149252.05 平方米（其中商业计容面积 9143.09 平方米，住宅计容面积为 113937.88 平方米），容积率为 3.2，建筑密度 21.63%，绿地率 31.9%，机动车停车位 1178 个，该项目由 8 幢 2-39 层幼儿园、住宅、商业楼组成，目前正进行项目各项许可证报批工作，已取得不动产证（电子监管号：3509002013B00077;补充合同电子监管号：3509002013B01084-1）、建设用地规划许可证（地字第 350900201800028 号）和建设工程规划许可证（建字第 358900201800038 号）。

#### B. 评估方法的选用

在产品主要为土地开发成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发期间费用、资本化利息费用、开发间接费用等。因现场查勘该科目所包含内容现只能看到一块位于宁德市东侨经济开发区闽东东路南侧、金马北路西侧的尚未建设的土地。土地开发成本主要为取得土地使用权所缴交的土地出让金、相关契税等费用，本次评估采用市场法确认其土地开发成本。其他费用方面以核查账面金额及核对凭证来确认其价值。

#### C. 测算过程

a .在产品中的土地开发成本账面值 412,856,912.60 元，主要为取得土地使用权所缴交的土地出让金、相关契税等费用。本次评估采用市场法对其价值进行确定。测算过程如下：

( a ) 测算公式

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P-待估宗地价格；PB -比较实例价格；

A-待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B-待估宗地评估期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C-待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D-待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E-待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

( b ) 比较实例选择

比较实例一览表

	实例一	实例二	实例三
比较实例	项目名称：东兰组团金马北路 西侧镇波路南侧	项目名称：金马南路西侧南湖 滨路南侧宗地	项目名称：署前路棚户区改造项 目一期宗地
位置	东兰组团金马北路西侧镇波路 南侧	金马南路西侧南湖滨路南侧梦 龙路东侧	蕉城区八一五路东段
交易时间	2017.12	2016.9	2018.01
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
用途	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土地面积	40772 m <sup>2</sup>	109511 m <sup>2</sup>	61253 m <sup>2</sup>
规划建筑面积	53003.60 m <sup>2</sup>	251875.30 m <sup>2</sup>	142719.49 m <sup>2</sup>
容积率	1.30	2.30	2.33
成交地面单价(元/ m <sup>2</sup> )	8879	7214	7102
受让人	宁德润丰房地产开发有限公司	宁德恒大置业有限公司	宁德市碧晟房地产开发有限公司

(c) 建立价格比较基础

I、统一付款方式：比较实例均为一次性付款，与评估对象付款方式已一致。

II、统一计价单位：比较实例计价单位均为人民币、土地面积，与评估对象已一致。

III、统一价格内涵：比较实例与评估对象价格内涵已一致。

(d) 各可比实例与评估对象因素比较分析

比较因素条件说明表

	评估对象	实例一	实例二	实例三
比较因素		项目名称：东兰组 团金马北路西侧镇 波路南侧	项目名称：金马南 路西侧南湖滨路 南侧宗地	项目名称：署前路 棚户区改造项目一 期宗地
交易时间	评估期日	2017.12	2016.9	2018.01
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	——	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
土地剩余使用年限	住宅 64.83 年；商 服 34.83 年	住宅 70 年	住宅 70 年	住宅 70 年
土地用途	城镇住宅用地、商 服用地（其中商服 用地占比约 20%， 住宅用地占比约 80%）	其他普通商品住房 用地	其他普通商品住 房用地	其他普通商品住房 用地
区域	距市中心距离	距市中心较近	距市中心较近	距市中心较近

因素	交通条件	区域内有天山路、金马北路、金马南路、闽东东路等城市交通干道，且周边有多路公交车经过，辐射范围较高，打的方便度一般，交通便捷度较高	区域内有天山路、金马北路、金马南路、闽东东路等城市交通干道，且周边有多路公交车经过，辐射范围较高，打的方便度一般，交通便捷度较高	区域内有天山路、金马北路、金马南路、闽东东路等城市交通干道，且周边有多路公交车经过，辐射范围较高，打的方便度一般，交通便捷度较高	区域内有署前路、鹤峰北路、八一五路、天王路等城市交通干道，且周边有多路公交车经过，辐射范围较高，打的方便度一般，交通便捷度较高
	居住聚集度	区域内有宁德亿利城、华庭小区、泰和园、东城国际、金马小区等新建住宅小区，居住聚集度较高	区域内有宁德亿利城、华庭小区、泰和园、东城国际、金马小区等新建住宅小区，居住聚集度较高	区域内有宁德亿利城、华庭小区、泰和园、东城国际、金马小区等新建住宅小区，居住聚集度较高	区域内有碧山社区、金海公寓、锦福城、莱茵城等住宅小区及周边村落民宅，居住聚集度较高
	环境条件	区域内有北岸公园、东湖大门山公园、南岸景观等绿化效果好的城市公园，环境条件较好	区域内有北岸公园、东湖大门山公园、南岸景观等绿化效果好的城市公园，环境条件较好	区域内有北岸公园、东湖大门山公园、南岸景观等绿化效果好的城市公园，环境条件较好	区域内有镜台山公园、金光寺、天王禅寺等绿化效果好的城市公园，环境条件较好

	基础设施状况	区域内有宁德师范学院、宁德师范学院第二附属小学、马山小学宁德市医院(东侨院区)、工商银行、农业银行等,各项基础设施和公共设施较完善	区域内有宁德师范学院、宁德师范学院第二附属小学、马山小学宁德市医院(东侨院区)、工商银行、农业银行等,各项基础设施和公共设施较完善	区域内有宁德师范学院、宁德师范学院第二附属小学、马山小学宁德市医院(东侨院区)、工商银行、农业银行等,各项基础设施和公共设施较完善	区域内有宁德师范学院附属小学、二小、宁德市医院(蕉城院区)、工商银行、农业银行等,各项基础设施和公共设施较完善
个别因素	容积率	1.00-3.20	1.00-1.30	1.00-2.30	1.00-2.33
	宗地面积	46657平方米,规模一般	40772平方米,规模一般	109511平方米,规模大	61253平方米,规模较大
	土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	临路状况	较好	较好	较好	较好
	地形地势	地势基本平坦	地势基本平坦	地势基本平坦	地势基本平坦
	水文地质	水文地质条件良好,承载力较强,稳定性较好	水文地质条件良好,承载力较强,稳定性较好	水文地质条件良好,承载力较强,稳定性较好	水文地质条件良好,承载力较强,稳定性较好
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	

比较因素条件指数表

		评估对象	实例一	实例二	实例三
比较因素			项目名称：东兰组 团金马北路西侧镇 波路南侧	项目名称：金马南 路西侧南湖滨路 南侧宗地	项目名称：署前路 棚户区改造项目一 期宗地
交易时间		100	101	115	101
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地剩余使用年限		100	101	101	101
土地用途		100	102	102	102
区域因素	距市中心距离	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	居住聚集度	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
个别因素	容积率	100	81	91	91
	宗地面积	100	100	104	102
	土地开发程度	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
	水文地质	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100



	规划条件	100	100	100	100
--	------	-----	-----	-----	-----

条件指数确定依据如下：

#### I、交易时间（评估期日）修正

比较实例一、二、三成交日期距评估期日的时间分别为 0.61 年、1.83 年、0.47 年，根据“中国城市地价动态监测网”，结合本机构积累的数据库，针对宁德市商住用地进行了统计分析，本次评估确定三个比较实例评估期日修正指数为。比较实例一的交易时间修正系数为 1.01、比较实例二的交易时间修正系数为 1.15、比较实例三的交易时间修正系数为 1.01

#### II、交易情况修正

以评估对象条件指数为 100，比较实例交易情况均为正常交易，故不需进行交易情况修正，均取条件指数为 100。

#### III、交易方式修正

以评估对象条件指数为 100，比较实例均为通过拍卖取得，且均为正常交易，故均取条件指数为 100。

#### IV、土地使用年期修正

根据《城镇土地评估规程》，土地使用年限修正系数公式为：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^N]$$

K——土地使用年限修正系数

r——土地还原率（土地还原率采用累加法求取，取一年期的银行存款利率 1.5%加上 3.0%的风险调整值，即 1.5%+3.0%=4.5%）

n——评估对象土地剩余使用年限

N——可比实例土地剩余使用年限

比较实例一、二、三均为土地使用年限为 70 年的价格，评估对象土地剩余使用年限为 64.83 年（本宗土地主要为住宅用地，本次评估以住宅土地使用年限进行测算），则比较实例一、二、三土地使用年限修正系数如下：

$$K = [1 - 1 / (1 + 4.5\%)^{64.83}] / [1 - 1 / (1 + 4.5\%)^{70}] = 0.99 \approx 100 / 101。$$

即以评估对象条件指数为 100，则：

比较实例一条件指数=101；

比较实例二条件指数=101；

比较实例三条件指数=101。

#### V、土地用途修正

评估对象用途为商住用途，其中商业服务业占比约 20%，住宅占比约 80%，以评估对象条件指数为 100，比较实例一、二、三均为纯住宅用地，比评估对象略好，均取条件指数为 102。

#### VI、距市中心距离修正

通过市场调查分析，作为住宅用地，距离市中心远近对地价水平的有一定的影响。距离市中心远近分为近、较近、一般、较远、远五个等级。每上升或下降一个等级，修正幅度增加或减少 2%。以评估对象条件指数为 100，根据“比较因素条件说明表”，则比较实例一、二、三的修正指数均为 100。

#### VII、交通条件修正

根据评估人员实地调查，三个比较实例的交通条件均与评估对象相似，则三个比较实例修正指数均取为 100。

#### VIII、居住聚集度修正

根据评估人员实地调查，三个比较实例的居住聚集度均与评估对象相似，则三个比较实例修正指数均取为 100。

#### IX、环境条件修正

通过市场调查分析，作为住宅用地，环境条件对地价水平的有一定的影响。环境条件分为好、较好、一般、较差、差五个等级。每上升或下降一个等级，修正幅度增加或减少 2%。以评估对象条件指数为 100，根据“比较因素条件说明表”，则比较实例一、二、三的修正指数均为 100。

#### X、基础设施修正

通过市场调查分析，作为住宅用地，基础设施对地价水平的有一定的影响。基础设施分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级。每上升或下降一个等级，修正幅度增加或减少 2%。以评估对象条件指数为 100，根据“比较因素条件说明表”，则比较实例一、二、三的修正指数均为 100。

#### XI、容积率修正

通过市场调查分析，作为住宅用地，容积率对地价水平的影响较大。容积率越高，地面地价就越高，每上升或下降 0.1，修正幅度增加或减少 1%。以评估对象条件指数为 100，根据“比较因素条件说明表”，则比较实例一、二、三的修

正指数分别为 81、91、91。

#### XII、宗地面积

通过市场调查分析，作为住宅用地，宗地面积对地价水平有一定的影响。规模分为大、较大、一般、较小、小五个等级，每上升或下降一个等级，修正幅度增加或减少 2%。以评估对象条件指数为 100，根据“比较因素条件说明表”，则比较实例一、二、三的修正指数分别为 100、104、102。

#### XIII、土地开发程度修正

根据评估人员实地调查，三个比较实例的土地开发程度均与评估对象的设定开发程度一致，则三个比较实例修正指数均取为 100。

#### XIV、临路状况修正

根据评估人员实地调查，三个比较实例的临路状况均与评估对象相似，则三个比较实例修正指数均取为 100。

#### XV、地形地势状况修正

根据评估人员实地调查，三个比较实例的地形地势均与评估对象相似，则三个比较实例修正指数均取为 100。

#### XVI、水文地质修正

根据评估人员实地调查，三个比较实例的水文地质均与评估对象相似，则三个比较实例修正指数均取为 100。

#### XVII、宗地形状修正

通过市场调查分析，作为住宅用地，宗地面积对地价水平影响较小。宗地形状分为规则、一般、较不规则三个等级，每上升或下降一个等级，修正幅度增加或减少 1%。以评估对象条件指数为 100，根据“比较因素条件说明表”，则比较实例一、二、三的修正指数均为 100。

#### XVIII、规划条件修正

根据评估人员实地调查，三个比较实例的水文地质均与评估对象相似，则三个比较实例修正指数均取为 100。

备注：以上各因素修正均已考虑了各子项因素对地价影响的权重综合确定，条件指数见上表。

### 比较因素修正系数表

		评估对象	实例一	实例二	实例三
比较因素			项目名称：东兰组 团金马北路西侧镇 波路南侧	项目名称：金马南 路西侧南湖滨路 南侧宗地	项目名称：署前路 棚户区改造项目一 期宗地
成交地面单价（元/m <sup>2</sup> ）		--	8879	7214	7102
交易时间		100/100	101/100	115/100	101/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100	100/100
土地剩余使用年限		100/100	100/101	100/101	100/101
土地用途		100/100	100/102	100/102	100/102
区域因素	距市中心距离	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	居住聚集度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	容积率	100/100	100/81	100/91	100/91
	宗地面积	100/100	100/100	100/104	100/102
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100	100/100
	水文地质	100/100	100/100	100/100	100/100

	宗地形状	100/100	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100	100/100
比准价格 ( 元/m <sup>2</sup> )			10747	8509	7501
权重系数  ( 各可比实例的比较单价差距较大 ,故采用加权算术平均数求取评估对象的比较单价。因可比实例二、三与评估对象相似性较好 ,故可比实例二、三权重取 40% ,可比实例一权重取 20%。 )			20%	40%	40%
评估对象评价格 ( 元/m <sup>2</sup> )		8553			

( 注 : 以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重 )

#### ( e ) 土地取得税费

土地取得税费一般包括契税、印花税、交易手续费等。根据福建省的相关规定 , 土地取得税费一般按土地取得费的 3.05% 计取。

土地取得税费=土地取得费用×3.05%=8553×3.05%≈261 ( 元/平方米 )。

#### ( f ) 土地开发费

土地开发费是进行土地开发时所投入的费用总和。包括城市基础设施配套费 , 公共事业建设配套费和宗地开发配套费。

根据对评估对象的当地政策情况调查了解 , 土地开发费按 265 元/平方米进行缴交。

#### ( g ) 土地开发成本单价求取

土地开发成本单价=土地取得费+土地取得税费+土地开发费

$$=8553+261+265$$

$$=9079 \text{ 元/平方米}$$

#### ( h ) 土地开发成本求取

评估对象所在宗地土地面积为 46657.00 平方米 , 则 :

评估对象所在宗地土地开发成本价值=9079×46657=423,598,903.00( 元 )。

b. 在产品中的其他费用账面值 47,850,919.17 元，主要为前期工程费、建筑安装工程费、开发期间费用、资本化利息费用、职工薪酬、办公费、水电费等。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，查阅了原始发生记录。抽查了相关凭证，对资产的真实性和完整性进行了验证。确定在产品中的其他费用评估值为 47,850,919.17 元。

则存货—在产品（自制半成品）评估值为 471,449,822.17 元。

#### ②产成品（库存商品）的评估

存货—产成品（库存商品）账面值 94,935,678.20 元。共计 6 项，为企业已对外售出的商品房尚未交房和待售的地下车位（包括人防区域的可出租的车位）。

#### 评估对象基本情况

产成品（库存商品）涉及的已售尚未交房的商品房有泰丽园、泰怡园及泰和园三个楼盘。其中泰丽园为 6#楼 1703 单元、6#楼 1704 单元两套共 481.1 平方米；泰怡园为 6#楼 1204 单元一套 150.62 平方米；泰和园为 2#楼 302、705、709、801、1004 单元、5#楼 603、1603、1604、2101 单元、6#楼 1004 单元、7#楼 501 单元、8#楼 802、1001 单元十三套共计 1327.85 平方米。现已全部售出并签订了商品房买卖合同，由于销售手续尚未完成，故尚未交房。待售的地下车位为泰怡园、泰和园、泰丽园地下车位。其中泰怡园地下车位位于泰怡园小区地下一层，独立出入口，配有天井采光，消防、照明灯配套设施设备齐全，车位编号标示清楚，共分 A、B、C 三个区域，车位共有 493 个，可供出售的为 437 个，人防车位为 56 个，至评估基准日，部分小区业主有使用部分车位，但未收取费用；泰和园地下车位位于泰和园小区地下一层，独立出入口，配有天井采光，消防、照明灯配套设施设备齐全，车位编号标示清楚，共分 A、B、C、D 四个区域，车位共有 481 个，可供出售的为 369 个，人防车位为 112 个，至评估基准日，部分小区业主有使用部分车位，但未收取费用；泰丽园地下车位位于泰丽园小区地下一层，独立出入口，配有天井采光，消防、照明灯配套设施设备齐全，车位编号标示清楚，车位共有 202 个，可供出售的为 133 个，人防车位为 69 个，至评估基准日，部分小区业主有使用部分车位，但未收取费用。

#### B.评估方法的选用

产成品（库存商品）主要为已开发完成的住宅及车位。经评估人员进行核实，

库存商品中住宅已全部售出，因交房程序尚在进行故仍体现在账面上，本次评估以其签订的房屋买卖合同所约定金额扣除销项税确认住宅部分价值；车位部分，由于受地区房地产政策及销售备案制度影响，故本次评估以委托人提供的相关说明预测备案价格扣除销项税确定本次评估的车位价值，由于受地区房地产政策及销售备案制度影响，故本次评估以委托方提供的相关说明预测备案价格结合对当地同一片区的市场价值确定本次评估的车位价值(人防区域的只可出租的地下车位以其市场收益确定其价值)。

### C. 测算过程

a. 产成品(库存商品)已售商品房未交房的房地产价值的确定，因该部分均已全部售出并签订了商品房买卖合同，根据委托人提供的《商品房买卖合同》(合同编号：20120900212、20170725008、20171124039、20180508043、20170625017、20170408010、20180504022、20170624022、20170428010、20170407014、20170409013、20170726012、20161007002、20151109004、20151022059、20151124010)记载，则已售商品房未交房的房地产价值 $= (986430 + 1624520 + 1537970 + 1160653 + 355576 + 922012 + 910590 + 1114183 + 355199.7 + 945780 + 364080 + 1004621 + 1033268 + 340157 + 1029516 + 355246) \times [1 - 5\% / (1 + 5\%) \times (1 + 5.6\%)] = 13,333,800.24$ 元。

b. 待售地下车位价值的确定，根据宁德市相关部门发布的《关于进一步加强中心城区房地产市场精准调控的实施意见》(宁建综[2018]34号)文件对房地产预售均价实行最高限价及委托方出具的相关说明，由于受地区房地产政策及销售备案制度影响，泰丽园、泰怡园、泰和园小区均在限价区域的第一类片区，其车位限售价为18万/个。经评估人员对第一片区地下车位价格的调查了解，并

选取了三个可比实例进行验证（市场法验证测算见下过程），确定所涉及的三个小区地下车位价值为 15 万/个。

即待售地下车位价  $= (437 \times 150000) \times [1-5\% / (1+5\%) \times (1+5.6\%)] + (369 \times 150000) \times [1-5\% / (1+5\%) \times (1+5.6\%)] + (133 \times 150000) \times [1-5\% / (1+5\%) \times (1+5.6\%)] = 133,767,257.14$  元。

评估案例：

### （一）市场法测算过程

#### 1、选取可比实例

估价人员选取近期买卖的以下三个可比实例。

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	宁德市天湖东路 17 号“东湖天地”-1 层 1-11 号车位	宁德市天湖东路 14 号逸涛 A 区逸涛侨苑地下一层第 01 号车位	宁德市天湖东路 17 号“东湖天地”-1 层 1-20 号车位
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层/总楼层	地下一层	地下一层	地下一层
建成年份（年）	2010	2016	2010
成交总价（万元）	16.91	13.35	14.71
建筑面积（平方米）	26.30	26.79	26.30
成交单价（万元/个）	16.91	13.35	14.71
成交日期	2018 年 8 月	2018 年 8 月	2017 年 10 月
成交价格内涵	产权建筑面积计价；交易税费各付	产权建筑面积计价；交易税费各付	产权建筑面积计价；交易税费各付
资料来源	中介	中介	中介

#### 2、建立比较基础

（1）统一税费负担：可比实例 A、B、C 成交价格均为税费各付，与评估



对象车位房地产税费负担一致，故不需进行调整。

(2) 统一财产范围：主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。可比实例 A、B、C 成交价均不含二次装修价值，与评估对象一致，故不需进行调整。

土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

(3) 统一付款方式：可比实例付款方式均为一次性付款，与评估对象已一致。

(4) 统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积，与评估对象已一致。

(5) 统一融资条件：可比实例融资条件均为常规融资，与评估对象已一致。

### 3、各可比实例与评估对象因素比较分析

各可比实例分别与评估对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比评估对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与评估对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区位、实物及权益状况因素比照表

因素名称		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		子项因素	子项因素	子项因素	子项因素
区位状况	车位配比（供需关系）	基准（供需平衡）	供需平衡	供需平衡	供需平衡
	楼层	基准（地下一层）	地下一层	地下一层	地下一层
实物状况	建筑结构	基准（钢混）	钢混	钢混	钢混
	新旧程度	基准（2013-2014 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧）	2010 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧	2016 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧	2010 年建成，维护状况较好，功能折旧不明显，无外部性折旧

	小区档次	基准 ( 中高档 )	中高档	中高档	中高档
	出入便捷度	基准 ( 离出入口较近, 出入较为便捷 )	离出入口较近, 出入较为便捷	离出入口较近, 出入较为便捷	离出入口较近, 出入较为便捷
	物业管理	基准 ( 封闭式物业管理, 管理好 )	封闭式物业管理, 管理好	封闭式物业管理, 管理好	封闭式物业管理, 管理好
权益状况	土地使用权状况	基准 ( 较好 )	相似	相似	相似
	规划条件	基准 ( 较好 )	较好	较好	较好
	其他	基准 ( 无 )	无	无	无

#### 4、各种因素的修正或调整

##### ( 1 ) 交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例 A、B、C 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均取 100/100。

##### ( 2 ) 市场状况调整

由于缺少权威部门公布的车位房地产价格指数，根据评估人员的市场调查，可比实例 A、B 成交日期 2018 年 8 月、C 成交日期 2017 年 10 月，至评估基准日车位房地产市场价格较为平稳。

故各可比实例的市场状况调整系数为 :A :100/100 ;B :100/100 ;C :100/100。

##### ( 3 ) 区位、实物及权益状况调整

以评估对象条件为基准 100，各可比实例分别与评估对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比评估对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，

相似（相同）为“0”。得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接市场法,并采用百分比调整法。

（注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重）

区位、实物及权益状况因素调整系数表

项目名称		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
区 位 状 况	车位配比（供需关系）	相似	0	相似	0	相似	0
	楼层	相似	0	相似	0	相似	0
	区位状况调整值小计	0		0		0	
	区位状况调整系数	100/100		100/100		100/100	
实 物 状 况	建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
	新旧程度	较差	-2	略好	1	较差	-2
	小区档次	相似	0	相似	0	相似	0
	出入便捷度	相似	0	相似	0	相似	0
	物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
	实物状况调整值小计	-2		1		-2	
	实物状况调整系数	100/98		100/101		100/98	
权 益 状 况	土地使用权剩余年限	相似	0	相似	0	相似	0
	规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
	其他	相似	0	相似	0	相似	0
	权益状况调整值小计	0		0		0	
	权益状况调整系数	100/100		100/100		100/100	

### 5、测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象为常见且单一的房地产,而且有较多的与之相类似的房地产可比实例,不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整,可以直接以评估对象状况为基准,将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直接比较与

调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。测算过程见下表。

比较单价计算表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基准后的单价	16.91	13.35	14.71
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/98	100/101	100/98
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (万元/个)	17.26	13.22	15.01

各可比实例的比较单价较接近，故采用简单算术平均数求取评估对象的比较单价。则：

$$\text{评估对象比较单价} = (17.26 + 13.22 + 15.01) / 3 \approx 15 \text{ (万元/个)}$$

b. 人防区域的只可出租的地下车位价值的确定

评估案例：泰丽园地下车位（人防区域）价值测算

(a) 收益期

根据委托人提供的相关资料及介绍，评估对象土地使用期限至 2079 年 7 月止，评估基准日土地使用期限剩余 61 年。评估对象建筑物建成于 2013 年 5 月 31 日，钢混非生产用房的经济耐用年限为 60 年，评估基准日建筑物剩余经济寿命为 54.96 年。

估价对象建筑物经济耐用年限长于土地剩余使用年限，但根据委托方提供的《土地出让合同》无法判断土地使用期限结束后使用权人是否一定能续期成功，

故本次评估采用建筑物剩余使用年限作为评估对象的收益期。即收益期 n 确定为 54.96 年。

#### ( b ) 有效毛收入

按出租型求取有效毛收入。

##### i、市场租金水平

由于位于人防区域的地下车位租金案例较少 ,经评估人员走访调查周边楼盘类似车位租金水平 , 确定其评估基准日的市场租金为 200 ( 元/个.月 ) 。

##### ii、租约限制

由于评估基准日评估对象无租约限制 , 故无需考虑租约对价值产生的影响。

##### iii、租赁面积确定

租金内涵为建筑面积 ,根据委托方提供资料其地下停车位平均每个建筑面积为 33.4 平方米 , 则评估对象租赁面积确定为建筑面积 33.4 平方米。

##### iv、空置和租金损失

根据对同类规模住宅物业的调查 , 年空置率一般为 10%。由于有押金 , 故租金损失基本不会发生 , 本次评估年空置率与租金损失取 10%。

##### v、其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金( 押金 )为一个月的租金 , 至租赁期满返还 , 返还时不计利息。单位面积保证金=月租金单价=200 ( 元/个 )。保证金的存款利息 , 取评估基准日银行 1 年期定期基准利率 1.5% , 则 : 保证金产生年利息=保证金\*1 年期定期基准利率=200×1.5%=3 ( 元/个 )

#### ( c ) 运营费用

运营费用的构成、取值及测算见下《收益价格测算表》。

#### ( d ) 年净收益

年净收益求取见见下《收益价格测算表》。

#### ( e ) 净收益变化趋势分析

根据宁德市同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势 ,并对年净收益进行分析 ,同类物业年净收益较平稳逐年递增率为 0.5%~1.5% ,采用长期趋势法预期未来 ,确定评估对象未来年净收益递增率取 1%。

#### ( f ) 报酬率确定

采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

**报酬率求取表**

序号	项目	评估对象取值
1	无风险报酬率	1.5% ( 评估基准日银行一年期存款基准利率 )
2	投资风险补偿率	1.5%
3	管理负担补偿率	0.5%
4	缺乏流动性补偿率	0.5%
5	易于获得融资的优惠率	0%
6	所得税抵扣的优惠率	0%
7	合计	4%

#### ( g ) 测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与评估对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率 ,而市场上缺少与评估对象净收益流模式相同的房地产可比实例 ,不适合采用直接资本化法 ;由于可以调查到与评估对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率 ,所以选用报酬资本化法。

由于较容易预测到评估对象在收益期限内各年净收益 ,所以可选用全剩余寿命模式。公式如下 :

$$V=A/(Y-G) * \{1-[(1+G)/(1+Y)]^n\}$$

其中：V—收益法评评估值      A—房地产未来第一年年净收益  
 Y—房地产报酬率              G—未来年净收益的逐年递增率  
 n—房地产未来收益期

收益价格测算表

序号	内容	数量	备注
I	潜在毛收入	2400.00	I=①*12
①	月租金	200	上已说明
II	有效毛收入	2163.00	II=I*(1-①)+②
①	空置和租金损失	240.00	
②	其他收入	3.00	上已说明
III	年运营费用	625.51	① ~ ⑤累和
①	年维修费	70.14	房屋重置价*年维修费率 (取 0.05%)
②	年管理费	64.89	II*年管理费率 (取 3%)
③	年房产税	247.20	II/(1+5%)*房产税率 (取 12%)
④	年保险费	140.28	房屋重置价*年保险费率 (取 0.1%)
⑤	年增值税	103.00	II/(1+5%)*增值税率 (取 5%)
IV	年净收益 (A <sub>1</sub> )	1537.49	IV=II-III
V	房地产报酬率 Y		4%
VI	收益期 n (年)		54.96
VII	年净收益递增率 G		1%
VIII	收益价值 (单价) V (元/个)	40992.17	$V=A/(Y-G) * \{1-[(1+G)/(1+Y)]^n\}$
IX	剩余年限土地使用权折现价值	2924.42	评估对象所在的级别基准地价为 2300

	(元)		元/平方米，建筑面积为 33.4 平方米， 土地使用权法定最高出让年期为 70 年；建筑物经济寿命结束时，土地剩余 年限为 6.04 年；折现率取 1.5%。则剩 余年限土地使用权折现价值  =2300*33.4*6.04/70/(1+1.5%)  ^54.96=2924.42 元
X	房地产单价 (元/个)	43916.59	

则存货—产成品（库存商品）评估值为 157,618,230.28 元。

### ③评估结论

经评估，存货的评估值为 629,068,052.45 元，具体评估结果如下：

单位：人民币元

项目	账面价值	评评估值
在产品（开发成本）	460,707,831.77	471,449,822.17
产成品（开发产品）	94,935,678.20	157,618,230.28
合计	555,643,509.97	629,068,052.45

#### 4.其他流动资产

其他流动资产账面值 18,820,920.33 元，主要为增值税进项税额及预缴的土地增值税等税金。其中预缴土地增值税 8,110,036.39 元，企业提供清算后应缴土地增值税税额为 223,354.25 元，多缴 7886682.136 元。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，查阅了原始发生记录。抽查了相关凭证，对资产的真实性和完整性进行了验证。

其他流动资产评估值为 18,820,920.33 元。

#### （二）投资性房地产--建筑物



### 1、评估对象范围

投资性房地产账面原值 12,391,356.22 元，账面净值 11,393,433.19 元。共计 3 项。主要为泰怡园小区幼儿园、泰和园小区 2#楼 17、18 层公寓以及周宁县项目和宁楼祥宁楼未售出的杂物间。

### 2、评估对象状况

投资性房地产涉及的对象主要有泰怡园小区幼儿园、泰和园小区 2#楼 17、18 层公寓以及周宁县项目和宁楼祥宁楼未售出的杂物间。其中泰怡园小区幼儿园为三层独栋建筑，建成于 2014 年，共 1716.31 平方米，已取得《房屋所有权证》（宁房权证东侨字第 20150986 号），钢混结构，层高约 3.5 米。建筑物外墙为涂料，入户门为不锈钢玻璃双开门，铝合金窗，室内铺地砖及软体泡沫垫，天棚为涂料粉刷，因作为幼儿园使用包括楼梯间、部分墙角、窗台等多处有做防护泡沫垫层处理，内部分隔为若干房间作为教室、休息室、餐厅、活动室等使用，室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，围护使用情况较好；泰和园小区 2#楼 17、18 层公寓为资产持有者自建未售房地产，尚未办理相关权属证件，钢混结构，共 21 层，第 1 层为大堂，第 2 层起均为住宅，2 电梯 10 户，建筑物外墙为涂料饰面，电梯厅地面玻化砖、内墙面玻化砖、天棚为涂料粉刷，层高约 3 米。由于已交付政府作为周转租赁，未能进入室内查勘，室内装修状况未知。目前处于正常使用状态，维护使用情况较好。周宁县项目即和宁楼祥宁楼杂物间为资产持有者自建未售房地产，尚未办理相关权属证件，钢混结构，所处建筑物共 7 层，杂物间位于地下 1 层，层高约 2.6 米。建筑物外墙为涂料，铝合金窗，楼道间地面铺地砖、内墙面及天棚均为涂料粉刷，室内给排水、照明、消防系统等齐备。由于现场查勘时物业原因，未能进入室内查勘，室内装修状况未知。目前处于正常使用状态，维护使用情况较好。

### 3、测算过程

评估案例：泰怡园小区幼儿园价值测算

#### (1)收益期

根据委托人提供的《房屋租赁合同》，租赁期自 2016 年 6 月 13 日至 2028 年 6 月 12 日。首次付款由承租人在 2016 年 6 月 16 日前交付租赁方，租金按每 6 个月结算一次。

根据评估对象产权资料记载，评估对象土地使用期限至 2083 年 04 月 22 日止，至评估基准日土地使用期限剩余 64.83 年。评估对象建筑物建成于 2014 年，钢混非生产用房的经济耐用年限为 60 年，评估基准日建筑物剩余经济寿命为 56 年。

根据孰短原则，评估对象收益期尚余 56 年。则收益期  $t$  确定为 56 年。

## (2)有效毛收入

### ①租金水平

租赁期内按租赁合同约定计算，因该项目为小区配套幼儿园房地产，为非销售型房地产，根据已有租赁合同及产权持有人介绍，租赁到期后会以签署的租赁合同为基础优先续约，本次评估按其优先续约为基础确定其租金水平[即至租赁期到期时租金为 123.64（万元·年）]。

### ②租约限制

评估对象已出租部分需考虑租约的限制，即已出租部分按租赁合同的相关约定测算其收益价值。

### ③租赁面积确定

评估对象权属证书记载的建筑面积为 1716.31 平方米，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积取评估对象权属证书记载的建筑面积 1716.31 平方米。

### ④空置和租金损失

租约期内的不考虑空置；根据对同类规模物业的调查，年空置率一般为 10%。由于有押金，故租金损失基本不会发生，本次评估年空置率与租金损失取 10%。

### ⑤其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金(押金)为六个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。单位面积保证金=六个月的租金。

保证金的存款利息，取评估基准日银行 1 年期定期基准利率 1.5%，则：保证金产生年利息=保证金\*1 年期定期基准利率=46\*1.5%=0.69 万元。

## (3)运营费用

①年维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。根据宁德市评估基准日工程造价指标，评估对象类似房屋的重置价为 2900~3100 元/平方米，根据评估对象建筑物特征，本次评估房

屋重置价取 3000 元/平方米。年维修费率依当地正常水平及惯例取 1.5%。

②年管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率。年管理费率依当地正常水平及惯例取 1.5%。

③年房产税：指房屋所有权人需缴纳的相关税费。以房地产年有效毛收入(不含增值税)为基数乘以年房产税税率。根据当地税收规定房产税税率为 12%。

④年保险费：指房产所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。以房屋重置价格为基数乘以年保险费率。根据当地规定保险费率为 0.2%，房屋重置价格同上(维修费中已说明)取 3000 元/平方米。

⑤年增值税：指房产出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。根据税务部门规定，单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5%的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5% 计算应纳税额。

⑥年运营费用合计：为以上各项之和。

#### (4) 房地产期间收益

租赁期内收益根据租赁合同约定确定；

租赁期外未来第一年的期间收益（ $A_{t-n}$ ）求取公式：

期间收益（ $A_{t-n}$ ）=年有效毛收入-年运营费用

=年潜在毛收入-年空置和收租损失+年其他收入-年运营费用

#### (5) 变化趋势分析

租约期内的依照租赁合同约定的状况；根据评估对象实际情况及现有租赁合同与产权持有人介绍，本次评估参照评估对象现有租赁合同约定采用长期趋势法预期未来，确定未来年净收益递增率取 2%。

#### (6) 报酬率确定

采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

##### ① 租赁期内报酬率确定

报酬率求取表

序号	项目	评估对象取值
1	无风险报酬率	1.5% (评估基准日银行一年期存款基准利率)
2	投资风险补偿率	2.5%

序号	项目	评估对象取值
3	管理负担补偿率	0.6%
4	缺乏流动性补偿率	1.00%
5	易于获得融资的优惠率	-0.80%
6	所得税抵扣的优惠率	-0.80%
7	合计	4.0%

②租赁期外报酬率确定

报酬率求取表

序号	项目	评估对象取值
1	无风险报酬率	1.5% ( 评估基准日银行一年期存款基准利率 )
2	投资风险补偿率	3.5%
3	管理负担补偿率	0.6%
4	缺乏流动性补偿率	1.00%
5	易于获得融资的优惠率	-0.80%
6	所得税抵扣的优惠率	-0.80%
7	合计	5.0%

(7)测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与评估对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与评估对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与评估对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于较容易预测到评估对象在收益期限内各年净收益，所以可选用全剩余寿命模式。公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + A_{t-n} / (Y-G) * \{1 - [(1+G) / (1+Y)]^{t-n}\} / (1+Y)^n$$

其中：V—收益法评评估值； $A_{t-n}$ —租约外房地产未来第一年期间收益；

Y—房地产报酬率；G—期间收益的年递增率；t—房地产收益期

$A_i$ -带租约租赁期内各期净收益；n-租约租赁收益期

注：因租金为月初收取，故非年初租金考虑资金的时间价值收益变异公式为

$$A_i * (1+Y)^i$$

（由于有关内容在本评估报告相应内容中均已说明，下表中不再重复，下表中仅列明计算过程。）

#### ①租赁期内的收益法测算

单位：万元

序号	内容	第 1 租约期	第 2 租约期	第 3 租约期	第 4 租约期	第 5 租约期	第 6 租约期	第 7 租约期	第 8 租约期	第 9 租约期	第 10 租约期	备注
		基准日 -2018.12.12	2018.12.13- 2019.6.12	2019.6.13-2 019.12.12	2019.12.13- 2020.6.12	2020.6.13-2 020.12.12	2020.12.13- 2021.6.12	2021.6.13-2 021.12.12	2021.12.13- 2022.6.12	2022.6.13-2 022.12.12	2022.12.13- 2023.6.12	
I	潜在毛收入	46.00	46.00	47.38	47.38	48.80	48.80	50.27	50.27	51.77	51.77	上已说明
II	有效毛收入	46.69	46.69	48.07	48.07	49.49	49.49	50.96	50.96	52.46	52.46	II=I*(1-①)+②
①	空置和租金损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	上已说明
②	其他收入	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	上已说明
III	年运营费用	12.64	12.64	12.88	12.88	13.13	13.13	13.39	13.39	13.66	13.66	①~⑤累和
①	年维修费	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	房屋重置价*年维修费率(取1.5%)
②	年管理费	0.70	0.70	0.72	0.72	0.74	0.74	0.76	0.76	0.79	0.79	II*年管理费率(取1.5%)
③	年房产税	5.34	5.34	5.49	5.49	5.66	5.66	5.82	5.82	6.00	6.00	II/(1+5%)*房产税率(取12%)
④	年保险费	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	房屋重置价*年保险费率(取0.2%)
⑤	年增值税	2.22	2.22	2.29	2.29	2.36	2.36	2.43	2.43	2.50	2.50	II/(1+5%)*增值税率(取5%)
IV	年净收益(A <sub>t</sub> )	34.05	34.05	35.19	35.19	36.36	36.36	37.56	37.56	38.81	38.81	IV=II-III
V	报酬率(Y)	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	上已求得
VI	折现年数(年)	0.06	0.44	0.94	1.44	1.94	2.44	2.94	3.44	3.94	4.44	
VII	各租约期收益价值(V <sub>i</sub> )	34.13	33.5	33.9	33.3	33.7	33.0	33.5	32.8	33.2	32.6	VII = IV * (1 + V) ^ (VI) VII=IV / (1+V) ^ (VI)

序号	内容	第 11 租约期	第 12 租约期	第 13 租约期	第 14 租约期	第 15 租约期	第 16 租约期	第 17 租约期	第 18 租约期	第 19 租约期	备注
		2023.6.13-2023.12.12	2023.12.13-2024.6.12	2024.6.13-2024.12.12	2024.12.13-2025.6.12	2025.12.13-2026.6.12	2026.6.13-2026.12.12	2026.12.13-2027.6.12	2027.6.13-2027.12.12	2027.12.13-2028.6.12	
I	潜在毛收入	53.33	53.33	54.93	54.93	56.57	56.57	58.27	58.27	60.02	上已说明
II	有效毛收入	54.02	54.02	55.62	55.62	57.26	57.26	58.96	58.96	60.71	$II=I*(1-①)+②$
①	空置和租金损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	上已说明
②	其他收入	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	上已说明
III	年运营费用	13.93	13.93	14.22	14.22	14.51	14.51	14.81	14.81	15.12	①~⑤累和
①	年维修费	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	房屋重置价*年维修费率(取1.5%)
②	年管理费	0.81	0.81	0.83	0.83	0.86	0.86	0.88	0.88	0.91	II*年管理费率(取1.5%)
③	年房产税	6.17	6.17	6.36	6.36	6.54	6.54	6.74	6.74	6.94	II/(1+5%)*房产税率(取12%)
④	年保险费	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	房屋重置价*年保险费率(取0.2%)
⑤	年增值税	2.57	2.57	2.65	2.65	2.73	2.73	2.81	2.81	2.89	II/(1+5%)*增值税率(取5%)
IV	年净收益(A <sub>i</sub> )	40.08	40.08	41.40	41.40	42.76	42.76	44.15	44.15	45.59	IV=II-III
V	报酬率(Y)	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	上已求得
VI	折现年数(年)	4.94	5.44	5.94	6.44	6.94	7.44	7.94	8.44	8.94	
VII	各租约期收益价值(V <sub>i</sub> )	33.0	32.4	32.8	32.2	32.6	31.9	32.3	31.7	32.1	$VII=IV*(1+V)^{-VI}$ $=IV/(1+V)^{VI}$ VII
VIII	合计(V)	624.69									ΣV <sub>i</sub>

②租赁期外的收益法测算

评估对象收益价值测算表

序号	内容	数量	备注
I	年潜在毛收入 (万元)	123.64	$I = \textcircled{1}$
$\textcircled{1}$	年租金(万元.年)	123.64	租赁到期后会以签署的租赁合同为基础优先续约,本次评估按其优先续约为基础确定其租金水平[即至租赁期到期时租金为123.64(万元.年)]
II	年有效毛收入 (万元)	112.21	$II = I * (1 - \textcircled{1}) + \textcircled{2}$ ; 年有效毛收入=年潜在毛收入*(1-空置率)+其他收入=123.64*(1-10%)+0.93=112.21
$\textcircled{1}$	空置和租金损失	10%	上已说明空置和租金损失取10%
$\textcircled{2}$	其他收入(万元)	0.93	其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。 保证金的存款利息,取评估基准日银行1年期定期基准利率1.5%,则:保证金产生年利息=保证金*1年期定期基准利率=123.64*0.5*1.5%=0.93(万元)
III	年运营费用 (万元/m <sup>2</sup> )	28.59	$\textcircled{1} \sim \textcircled{5}$ 累和;运营费用=维修费+管理费+房产税+保险费+增值税及附加 =7.72+1.68+12.82+1.03+5.34=28.59
$\textcircled{1}$	年维修费(万元)	7.72	上已说明构成内容及房屋重置单价取3000元/m <sup>2</sup> ,建筑面积为1716.31平方米,年维修费率为1.5%。 则:年维修费=房屋重置单价*建筑面积*年维修费率=3000*1716.31*1.5%=7.72



②	年管理费 (万元)	1.68	上已说明构成内容, 并已求知年有效毛收入为 112.21 万元, 年管理费率 1.5%。则: 年管理费=年有效毛收入*年管理费率=112.21*1.5%=1.68
③	年房产税 (万元)	12.82	上已说明构成内容, 并已求知年有效毛收入为 112.21 万, 年房产税税率 12%。则: 年房产税=(年有效毛收入-增值税)*房产税税率=112.21/(1+5%)*12%=12.82
④	年保险费 (万元)	1.03	上已说明构成内容, 并已求知房屋重置单价取 3000 元/m <sup>2</sup> , 建筑面积为 1716.31 平方米, 年保险费率 0.2%。则: 年保险费=房屋重置单价*建筑面积*年保险费率=3000*1716.31*0.2%=1.03
⑤	年增值税 (万元)	5.34	上已说明构成内容, 根据税务部门规定, 单位和个体工商户出租不动产 (不含个体工商户出租住房), 按照 5% 的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房, 按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额; 则: 年增值税=112.21/(1+5%)*5%=5.34
IV	租约外房地产未来第一年期间收益 A <sub>t-n</sub> (万元)	83.62	IV=II-III; 租约外未来第 1 年期间收益(A <sub>t-n</sub> )=年有效毛收入-年运营费用=112.21-28.59=83.62
V	房地产报酬率 Y	5.0%	上已分析说明报酬率(Y)取 5.0%
VI	租约收益价值(万元)	624.69	上已测算
VII	收益价值 V (万元)	1978.86	V=VIII+IX+X=1341.42+12.75+624.69=1978.86 (公式中字母含义上文已述)
VIII	租约外收益价值 (万元)	1341.42	租约外收益价值=A <sub>t-n</sub> /(Y-G)*{1-[(1+G)/(1+Y)] <sup>t-n</sup> }/(1+Y) <sup>n</sup> =83.62/(5.0%-2%)*{1-[(1+2%)/(1+5.0%)] <sup>56-8.94</sup> }/(1+5.0%) <sup>8.94</sup>

			=1341.42
IX	剩余年限土地使用权折现价值 (万元)	12.75	评估对象所在的级别基准地价为1356元/平方米，建筑面积为1716.31平方米，土地使用权法定最高出让年期为70年；建筑物经济寿命结束时，土地剩余年限为8.83年；折现率取1.5%。则剩余年限土地使用权折现价值=1356*1716.31*8.83/70/(1+1.5%) <sup>56</sup> =12.75
X	租约收益价值(万元)	599.20	上已测算
XI	收益价值 V (万元)	1953.37	V=VIII+IX+X=1341.42+12.75+599.20=1953.37 (公式中字母含义上文已述)

### ③泰怡园小区幼儿园价值的确定

经上计算则泰怡园小区幼儿园价值为 19,533,700.00 元。

## 4、评估结论

经评估，投资性房地产的评估值为 25,571,990.00 元，具体评估结果如下：

单位：人民币元

项目	账面价值	评评估值
泰怡园幼儿园	6,105,990.74	19,533,700.00
泰和园单身公寓 17、18 层	4,870,130.40	5,801,800.00
周宁项目 (和宁楼祥宁楼杂物间)	417,312.05	236,490.00
<b>合计</b>	<b>11,393,433.19</b>	<b>25,571,990.00</b>

### (三) 固定资产评估技术说明

#### 1、固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物类资产账面原值 28,003,202.94 元，账面净值 22,792,141.29 元。

##### (1)概况

委估的房屋建筑物类资产为企业自建自用房屋建筑物。其中申报的房屋建筑

物共计 2 项。建筑物具体情况如下表:

序号	房产证号	结构	层数	建筑物名称	建成年份	面积	基本情况
1	无	钢混	1#、7#、8#楼 1-3 层裙楼	泰 丽 园 ( 办公楼 )	2013/5/31	3652.5	泰丽园 ( 办公楼 ) 为框架结构, 委估资产所处建筑物外墙面为釉面砖饰面, 铝合金窗、位于泰丽园 1#、7#、8#楼 1-3 层裙楼, 本次评估范围 1 层为半层占用房号为 101、102、103、104、105、106、107, 该部分原为泰丽园营销中心, 现处于重新装修中; 2 层也为半层占用房号为 201, 室内均铺地砖, 内墙面为涂料粉刷, 天棚涂料粉刷及装饰吊顶, 室内给排水、照明、消防系统等齐备; 3 层为整层占用房号为 301、302, 室内均铺地砖, 内墙面为涂料粉刷, 天棚涂料粉刷及装饰吊顶, 室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态, 维修保养情况较好。委估资产目前使用正常, 截至评估基准日第 1 层所属部分正在进行装修, 第 2、3 层所属部分均为闽东电力的办公场所使用
2	无	钢混	1-3 层	泰 怡 园 ( 办公楼 )	2016/2/29	1884.6	泰怡园 ( 办公楼 ) 为钢混结构独栋建筑, 共 3 层, 评估对象位于 1-2 层。建筑物外墙面为涂料, 铝合金窗、室内铺地砖部分为木地板, 内墙面为涂料粉刷, 天棚涂料粉刷及装饰吊顶。主要作为会议室, 办公室, 公共办公区域使用, 配有公共卫生间及茶水房。室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态, 维护使用情况较好。委估资产目前使用正常, 截至评估基准日为东晟房地产的办公场所使用。

## (2) 权利状况

上述房产未发现有抵押, 担保等事项记载。

## (3) 评估方法及测算

评估案例: 泰丽园 ( 办公楼 ) 价值测算

### ① 收益期

根据委托人提供的相关资料及介绍, 评估对象土地使用期限至 2049 年 7 月止, 评估基准日土地使用期限剩余 31 年。评估对象建筑物建成于 2013 年, 钢混非生产用房的经济耐用年限为 60 年, 评估基准日建筑物剩余经济寿命为 54.92 年。

估价对象建筑物经济耐用年限长于土地剩余使用年限, 但根据委托人提供的《土地出让合同》无法判断土地使用期限结束后使用权人是否一定能续期成功,

故本次评估采用土地剩余使用年限作为评估对象的收益期。即收益期  $n$  确定为 31 年。

②有效毛收入

按出租型求取有效毛收入。

A、市场租金水平

a、市场租金可比实例

评估人员通过市场调查，选择了与评估对象区位相当的以下三个可比实例，详见下表。

可比实例情况说明表

	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	宁德市蕉城区蕉城南路 47 号 雅加达	宁德市东侨区福宁北路 海滨壹号	宁德市蕉城区宁川南路 华景嘉园
租金单价	43 元/平方米.月	42 元/平方米.月	42 元/平方米.月
用途	办公	办公	办公
建筑结构	钢混	钢混	钢混
朝向	东南	南北	南北
层数	第 3 层	第 3 层	第 11 层
规模 ( 建筑面积 )	中等规模 , 645 平方米	较大规模 , 900 平方米	中等规模 , 600 平方米
装修情况	无	无	无
室内设备	齐全	齐全	齐全
新旧程度	2010 年建成 , 维护状况较好 , 功能折旧不明显 , 无外部性折 旧	2013 年建成 , 维护状况较好 , 功能折旧不明显 , 无外部性折 旧	2009 年建成 , 维护状况较好 , 功能折旧不明显 , 无外部性折 旧
租金内涵	租金面积为建筑面积 , 租金于	租金面积为建筑面积 , 租金于	租金面积为建筑面积 , 租金于

	每季度期初支付,押金为一个 月房租,租赁价不含装修价 值;规定属于出租方负担的税 费、维修费、保险费等由出租 方负担	每季度期初支付,押金为一个 月房租,租赁价不含装修价 值;规定属于出租方负担的税 费、维修费、保险费等由出租 方负担	每季度期初支付,押金为一个 月房租,租赁价不含装修价 值;规定属于出租方负担的税 费、维修费、保险费等由出租 方负担
资料来源	中介	中介	中介

### b、租金可比实例调整

租金单价的时点与评估基准日相近,不必进行市场状况的调整。可比实例与评估对象租金内涵已统一(评估对象租金内涵中支付方式与可比实例略有不同,考虑该项因素对价值影响较小,本次评估视为已统一),不必再建立比较基础。由于所选用的租金可比实例与评估对象区位相当,故只需要对下表的因素进行调整。

**因素比照表**

项目名称	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
用途	办公	办公	办公	办公
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
朝向	东西	东南	南北	南北
层数	第 1-3 层	第 3 层	第 3 层	第 11 层
规模(建筑面积)	大规模,3652.5 平方 米	中等规模,645 平方 米	较大规模,900 平方 米	中等规模,600 平方 米
装修情况	中高档装修	无	无	无
室内设备	齐全	齐全	齐全	齐全
新旧程度	2013 年建成,维护状	2010 年建成,维护状	2013 年建成,维护状	2009 年建成,维护状

	况较好，功能折旧不 明显，无外部性折旧	况较好，功能折旧不 明显，无外部性折旧	况较好，功能折旧不 明显，无外部性折旧	况较好，功能折旧不 明显，无外部性折旧
--	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

**调整系数表**

项目名称	可比实例一	可比实例二	可比实例三
<b>租金单价</b>	43 元/平方米.月	42 元/平方米.月	42 元/平方米.月
建筑结构	0	0	0
朝向	1	2	2
层数/总层数	1	1	4
规模 ( 建筑面积 ( m <sup>2</sup> ) )	15	10	15
装修情况	-20	-20	-20
室内设备	0	0	0
新旧程度	-2	0	-2
<b>调整值小计</b>	<b>-5</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>
<b>调整系数</b>	<b>100/95</b>	<b>100/93</b>	<b>100/99</b>
<b>比较单价(元/平方米)</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>42</b>

注：调整方法采用百分比法；上述调整值均考虑了各子项因素的权重。

### c、市场租金的确定

由于各可比实例比较租金单价比较接近，故采用简单算术平均数法，即评估基准日的市场租金= $(45+45+42)/3=44$ （元/平方米.月）。

### B、租约限制

由于评估基准日评估对象无租约限制，故无需考虑租约对价值产生的影响。

### C、租赁面积确定

租金内涵为建筑面积，评估对象权证记载的建筑面积为 3652.5 平方米，则评估对象租赁面积确定为建筑面积 3652.5 平方米。

#### D、空置和租金损失

根据对同类规模住宅物业的调查，年空置率一般为 5%。由于有押金，故租金损失基本不会发生，本次评估年空置率与租金损失取 5%。

#### E、其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金(押金)为一个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。单位面积保证金=月租金单价=44(元/平方米)。保证金的存款利息，取评估基准日银行 1 年期定期基准利率 1.5%，则：

保证金产生年利息=保证金\*1 年期定期基准利率=44×1.5%=0.66(元/平方米)

#### ③运营费用

运营费用的构成、取值及测算见下《收益价格测算表》。

#### ④年净收益

年净收益求取见下《收益价格测算表》。

#### ⑤净收益变化趋势分析

根据宁德市同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益逐年递增率为 1%~3%，采用长期趋势法预期未来，确定评估对象未来年净收益递增率取 2%。

#### ⑥报酬率确定

采用累加法求取报酬率。测算过程见下表。

**报酬率求取表**

序号	项目	评估对象取值
1	无风险报酬率	1.5% (评估基准日银行一年期存款基准利率)
2	投资风险补偿率	2.5%
3	管理负担补偿率	0.6%
4	缺乏流动性补偿率	1.00%
5	易于获得融资的优惠率	-0.80%
6	所得税抵扣的优惠率	-0.80%
7	合计	4%

⑦测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与评估对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与评估对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与评估对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于较容易预测到评估对象在收益期限内各年净收益，所以可选用全剩余寿命模式。公式如下：

$$V=A/(Y-G) \times \{1-[(1+G)/(1+Y)]^n\}$$

其中：V—收益法评评估值            A—房地产未来第一年年净收益  
 Y—房地产报酬率                G—未来年净收益的逐年递增率  
 n—房地产未来收益期

收益价格测算表

序号	内容	数量	备注
(一)	房地产年有效毛收入 (元/m <sup>2</sup> )	502.26	(一) = (① - ②) * 12 + ③ = (44 - 2.2) * 12 + 0.66 = 502.26
①	月租金(元/m <sup>2</sup> )	44	根据上文已求取的市场租金
②	空置和租金损失(元/m <sup>2</sup> )	2.2	上文已说明，按5%估计，即空置和租金损失 = 月租金 * 空置和租金损失率 = ① * 5% = 44 * 5% = 2.2
③	其他收入(元/m <sup>2</sup> )	0.66	上已求得押金产生的年利息 0.66 元
(二)	年运营费用(元/m <sup>2</sup> )	139.85	① ~ ⑤ 累和。 年运营费用 = 维修费 + 管理费 + 房产税 + 保险费 + 增值税及附加 = 45 + 7.53 + 57.40 + 6 + 23.92 = 139.85
①	维修费(元/m <sup>2</sup> )	45	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，根据当地建筑造价指标资料，同类房屋重置价为 2900 ~ 3100 元/平方米，根据评估对象实际状况，本评估取 3000 元/平方米，维修费按市场惯例取房屋重置价的 1.5% 计，即维修费 = 房屋重



			置价*维修费率=3000*1.5%=45.00
②	管理费 (元/m <sup>2</sup> )	7.53	指为保证房屋正常使用每年需支付的管理费用,按正常水平及市场惯例取房地产年有效毛收入的1.5%计,即管理费=年有效毛收入*管理费=(一)*1.5%=502.26*1.5%=7.53
③	房产税 (元/m <sup>2</sup> )	57.40	指房屋出租所需缴纳的相关税费,房产税按当地计税标准,取房地产年有效毛收入(不含增值税)的4.0%计,即年房产税=(年有效毛收入-增值税)*房产税率=502.26/(1+5%)*12%=57.40
④	保险费 (元/m <sup>2</sup> )	6	指房产所有权人为了使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按当地惯例取房屋重置价格的0.2%,房屋重置价格取3000元/平方米,即保险费=房屋重置价*保险费率=3000*0.2%=6
⑤	增值税及附加 (元/m <sup>2</sup> )	23.92	指房产出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。根据税务部门规定,单位和个体工商户出租不动产(不含个体工商户出租住房),按照5%的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房,按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额;则:年增值税=502.26/(1+5%)*5%=23.92
(三)	房地产年净收益 A (元/m <sup>2</sup> )	362.41	(三)=(一)-(二),即年净收益 A = 年有效毛收入 - 年运营费用=502.26-139.85=362.41
(四)	房地产报酬率 Y	4%	上文已说明
(五)	收益期 n (年)	31	上文已说明
(六)	年净收益递增率 G	2%	上文已说明
(七)	收益价值 (单价) V (元/m <sup>2</sup> )	8195.24	$V=A/(Y-G)*\{1-[(1+G)/(1+Y)]^n\}$ $=362.41/(4\%-2\%)*\{1-[(1+2\%)/(1+4\%)]^{31}\}=8195.24$ <p>(公式中字母含义上文已述)</p>
(八)	剩余建筑物折现价值 (元/m <sup>2</sup> )	0	至评估基准日评估对象建筑物法定最高使用年期为60年,因该宗地土地出让合同上未记载土地使用权到期后相关事项,故土地使用权年限结束时,无法判断土地使用权能否顺利续期,本次评估无法判断建筑物是否可在土地使用权到期后的使用状况,故本次评估不对建筑物在土地使用权到期后的剩余价值进行计算。

(九)	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	8195	房地产单价=(七)+(八)=8195.24+0=8195 (取整)
-----	--------------------------	------	--------------------------------------

#### (4)评估结论

经评估，投资性房地产的评估值为 44,618,925.30 元，具体评估结果如下：

单位：人民币元

项目	账面价值	评评估值
泰丽园(办公楼)	13,571,789.30	29,932,237.5
泰怡园(办公楼)	9,220,351.99	14,686,687.8
合计	22,792,141.29	44,618,925.30

## 2、固定资产-设备类

评估人员在委估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增值因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。清查情况如下：

### 1.设备概况：

#### (1)车辆

账面原值 1,647,225.51 元，净值 151,698.18 元。企业申报车辆共 6 项，分别系一台越野车、一台旅行车、三台大众牌轿车、一台长城哈弗 H6。截止评估基准日，车辆均可正常使用。

#### (2)电子设备

账面原值 1,579,165.99 元，账面净值 274,456.04 元，共计 224 项，主要有监控设备、电脑、空调及其他办公设备等。设备中包括沙发、办公网椅、佳能打印机等，共计 57 项（详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注）已报废损毁，另设备中空调、茶几等 10 项，企业于 2017 年将其移交福建大众物业

有限公司抵扣泰和园物业前期开办费(详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注)其余设备均可正常使用。

## 2.评估方法

设备的评估一般采用重置成本法评估,对于同类二手市场较为活跃的设备,则采用市场法评估。

### (1)重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

计算公式:

评估值=重置全价×成新率

#### ①重置全价的确定:

A.运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

B.电子类、办公类设备经查阅《全国办公设备及家用电器报价》等资料及市场调查询价,得到同类产品的市场价格,确定重置价值。

根据“财税[2008]170号”文件规定,对于增值税一般纳税人,符合增值税抵扣条件的设备,设备重置全价应该扣除相应的增值税

#### ②成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备,主要依据设备经济寿命年限、已使用年限确定使用年限成新率,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解确定观察法成新率,最后用加权方式确定综合成新率。

使用年限成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以使用年限法、现场勘查法两种方法根据孰低原则确定理论成新率，最后用加权方式确定综合成新率，其公式为：

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

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

### ③ 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

### (2) 市场法

对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格价格，采用市场法进行评估。

评估实例 1：闽 J009KR 别克小型普通客车（固定资产—车辆评估明细表序号 2）

#### ① 车辆概况

型 号：SGM6520ATA

牌 照 号：闽 J009KR

车辆类型：小型普通客车

所 有 人：宁德市东晟房地产有限公司

注册日期：2011 年 8 月 8 日

购置日期：2011 年 8 月 8 日

启用日期：2011年8月8日

账面原值：351,660.00元

账面净值：17,583.00元

### ② 车辆主要参数

发动机型号：LE5

发动机排量：2384ml/123kw

燃料种类：汽油

总质量：2470kg

外廓尺寸：5256×1878×1800mm

制造公司：上海通用（沈阳）北盛汽车有限公司

### ③ 重置全价的确定

经评估人员向经销商咨询，该型号车辆目前市场上已停止销售，目前该车型的替代款为2017款别克GLB，汽车市场售价为人民币289,900.00元（不含增值税）。与老款相比，新款车型的发动机及变速箱的技术更新，整车动力性获得提升；外观设计更加时尚，整体空间获得提升；内饰设计更加舒适，安全装置更加完善。

影响因素	因素分级	调整系数	权重(%)
技术状况 K1	好	1.0	30
	较好	0.9	
	一般	0.8	
	较差	0.7	
	差	0.6	
车辆维护 K2	好	1.0	25
	较好	0.9	

	一般	0.8	
	差	0.7	
制造质量 K3	进口	1.0	20
	国产名牌	0.9	
	国产非名牌	0.8	
车辆用途 K4	私用	1.0	15
	公务、商务	0.9	
	营运	0.7	
工作条件 K5	较好	1	10
	一般	0.9	
	较差	0.8	

根据该车的具体情况，技术状况 K1 的调整系数为 0.27，车辆维护 K2 的调整系数为 0.225，制造质量 K3 的调整系数为 0.18，车辆用途 K4 的调整系数为 0.135，工作条件 K5 的调整系数为 0.09。功能性调整系数为  $0.27+0.225+0.18+0.135+0.09=0.9$ 。

考虑上述因素本次评估购置价在别克 SGM6520ATA 价格基础上考虑 0.9 的功能性调整系数，即购置价 =  $289,900.00 \times 0.9 = 260,910.00$  元；另考虑办 500.00 元办证费，车辆购置税（税值为不含税购置价的 10%）。

$$\begin{aligned}
 \text{重置成本} &= \text{购置价} + \text{购置税} + \text{办证费} \\
 &= 260,910.00 + 260,910.00 / 1.16 \times 10\% + 500.00 \\
 &= 260,910.00 + 22,492.00 + 500.00 \\
 &= 283,902.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

#### ④成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）及最新《资产评估常

用方法与参数手册》记载，该车经济使用寿命年限为 15 年,行驶里程上限为 60 万公里。

a、年限成新率

至评估基准日，该车已使用近 6.9 年。

使用年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限) × 100%

$$=(15-6.9)/15 \times 100\%$$

$$=54\%(\text{取整})$$

b、行驶里程成新率

因评估基准日至评估勘查日期时间较长，期间车辆仍在正常使用，故基准日的公里数无法确认，本次评估不采用公里数成新率测算。

c、现场勘察成新率

现场勘查状况：该车车身为银灰色；车辆外观维护较好，内饰维护较好，车辆可正常使用。详见下表：

	项目名称	达标程度	参考	评分
			标准分	
技术 鉴定 法	整 车 ( 20 分 )	全新	20	
		良好	15	15
		较差	5	
	车 架 ( 15 分 )	全新	15	10
		一般	7	
	前后桥 ( 15 分 )	全新	15	
		一般	7	7
	发 动 机 ( 30 分 )	全新	30	
		轻度磨损	25	20

		中度磨损	17		
		重度磨损	5		
	变速箱 (10分)	全新	10		
		轻度磨损	8	8	
		中度磨损	6		
		重度磨损	2		
	转向及制动系统 (10分)	全新	10		
		轻度磨损	8	8	
		中度磨损	5		
		重度磨损	2		
	总分			100	68

考虑上述情况现场勘查成新率取 68%。

#### d、综合成新率确定

结合上述情况，评估人员认为采用加权平均算法，更能体现车辆价值，因现场状况更能贴近车辆实际状况，故现场勘查成新率权重取 60%；理论成新率权重取 40%，故综合成新率为  $54\% \times 40\% + 68\% \times 60\% = 62\%$ （取整）

#### ⑤评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=283,902.00 \times 62\%$$

$$=177,155.00 \text{ (元)}$$

评估实例 2：空调（固定资产—电子设备清查明细表序号 45）



数量：2 台；

购置日期：2012 年 7 月

技术参数

产品类型：美的 MDV-850W/DSN-980G

风机数量：4

标准风量：(m<sup>3</sup>/h) 7000×4HP 30

产品尺寸：1380×1630×830+1380×1630×830mm

产品重量：约 780kg

账面原值：184,825.60 元

账面净值：9,241.28 元

放置位置：泰丽园办公场所内

#### ①确定重置价

经估价人员通过网络询价，目前市场上同款设备的价值为 62,150.00 元/台（含安装、调试费）。因此确定其重置价为 62,150.00 元（不含税）。

#### ②成新率

经评估人员了解该设备启用日期为 2012 年 7 月，截至评估基准日该设备已使用 5.92 年，经评估人员了解空调的经济使用年限为 8-10 年，依据谨慎性原则，本次空调经济耐用年限为 9 年。

年限成新率= ( 经济使用年限-已使用年限 ) /经济使用年限×100%

$$= ( 9-5.92 ) /9*100%=34\%。$$

经评估人员现场勘察，该设备正常使用，保养情况良好，工作环境良好。

#### ③确定评估值

评估值=重置价×数量×成新率

$$=62,150.00 \times 2 \times 34\%$$

$$=42,262.00 \text{ (元)}$$

评估实例 3: 联想电脑 ( 固定资产—电子设备清查明细表序号 1 )

数量 : 2 台 ;

购置日期 : 2009 年 10 月

启用日期 : 2009 年 10 月

技术参数

产品类型 : 联想电脑

账面原值 : 8,320.00 元

账面净值 : 416.00 元

放置位置 : 泰丽园办公场所内

#### ①确定重置价

经估价人员通过网络询价, 与标的物同类电脑基准日二手售价约为 450 元。

因此确定其重置价为 450 元 ( 不含税 ) 。

#### ②确定评估值

评估值=重置价×数量

$$=450 \times 2$$

$$=900 \text{ (元)}$$

#### (2) 评估结果

项目名称	账面值		评估值		增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值		

建筑物	28,003,202.94	22,792,141.29		44,618,925.30	21,826,784.01	95.76
车辆	1,647,225.51	151,698.18	1,350,505.00	873,248.00	721,549.82	475.65
电子设备	1,579,165.99	274,456.04	426,974.00	294,448.39	19,992.35	7.28
固定资产 类合计	31,229,594.44	23,218,295.51	1,777,479.00	45,786,621.69	22,568,326.18	97.20

#### (四) 无形资产—其他无形资产

##### 1.概况

其他无形资产账面金额 3,673.74 元，主要内容为购买的晨曦软件、五星建设工程造价系统等。系 2010-2016 年以购买方式取得，企业采用直线摊销法进行摊销，账面金额为摊余价值。评估人员通过对相关无形资产取得的合同、权利证明文件、凭证等资料的进行清查核实。

##### 2.评估过程

评估人员通过对其取得的合同、权利证明文件、凭证等资料进行复核，被评估单位外购晨曦软件、晨曦预结算系统账面摊余价值为零，经与软件管理人员了解，该软件已进行系统升级，评估人员通过调查了解类似软件市场价值并考虑剩余经济寿命确定其评估值。

##### 3.评估实例 1（固定资产—无形资产清查明细表 1）

数量：1 项；

购置日期：2010 年 5 月

技术参数

产品类型：晨曦软件

原始入账价值：4,989.00 元

账面净值：0.00 元

放置位置：企业办公场所内

##### ①确定重置价

经与软件管理人员了解，该软件已进行系统升级，评估人员通过市场调查了解类似软件升级系统后价值为晨曦软件 5000 元/套。

##### ②贬值率

经评估人员了解该软件启用日期为 2010 年 5 月，软件升级日期为 2017 年，截至评估基准日升级后软件已使用 1 年，经评估人员了解软件的经济使用年限为 5 年。

$$\begin{aligned} \text{贬值率} &= \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\% \\ &= 1 / (1 + 4) * 100\% \\ &= 20\% \end{aligned}$$

经评估人员现场勘察，该软件正常使用。

### ③ 确定评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价} \times \text{数量} \times (1 - \text{贬值率}) \\ &= 5,000.00 \times 1 \times (1 - 20\%) \\ &= 4,000.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 4 评估结果

无形资产—其他无形资产评估值为 23,750.00 元。

### (五) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 4,829,720.02 元，主要为泰丽园办公楼装修和泰和园周转房装修内容，企业对待摊费用采用实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，评估人员对待费用发生的内容、预计收益期、摊销情况进行核实。本次评估泰丽园办公楼装修价值已包含在固定资产建筑物价值中，泰和园周转房装修价值已包含在投资性房地产价值中，本此评估不再重复算取。

长期待摊费用资产评估值为 0.00 元。

### (六) 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 294,984.37 元，核算内容为被评估单位根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误。经核实，递延所得税资产系企业计提资产减值准备及预提负债和开发成本。因本次评估资产减值准备经评估为 0，不存在因减值准备产生的所得税资产，其余资金预计以后期

间能转回，故本次评估以扣除资产减值准备后产生的递延所得税资产账面值确认评估值。

递延所得税资产评估值为 214,564.85 元。

## （七）负债

### 1.应付账款

应付账款账面金额 94,673,206.71 元，主要为应付工程款、物业费等。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用函证或查验销售发票、入库单等相关资料的债务确认替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 94,673,206.71 元。

### 3.预收账款

预收账款账面金额 10,069,801.70 元，主要系预收销购房款项。评估人员核对了明细账与总账的一致性，抽查了相关收款凭证、协议，对债务的真实性进行了验证，根据核查情况，属于公司未来需履行的供货的义务。

预收账款按核实后的账面值确定评估值 10,069,801.70 元。

### 4.应付职工薪酬

应付工资账面值为 1,738,566.50 元，为企业提取的职工工资、预估辞退福利、1-6 月年终奖进行补计提等，系未实际发放或使用的数额。经核对有关账册及凭证，了解企业的工资政策及使用是否符合国家的有关规定。

应付职工薪酬按核实后账面值确定评估值 1,738,566.50 元。

### 5.应交税费

应交税金账面值为 33,140.07 元，系增值税进项税额留抵款项，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 33,140.07 元。

### 6.其他应付款

其他应付款账面值为 280,988,601.57 元，主要包括应付福建闽东电力股份有限公司的股利、履约保证金、投标保证金等款项。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 280,988,601.57 元。

#### 7. 预计负债

预计负债账面值为 858,259.40 元，系预计泰丽园过道、入户门更换等费用。评估人员核实有关协议、合同、计提依据等资料，并对预计负债的计提依据的真实性、合理性进行了分析和验证。

预计负债按核实后的账面值确定评估值 858,259.40 元。

#### 8. 递延所得税负债

递延所得税负债账面值为 1,730,815.92 元，系泰和园、泰怡园的成本调整和非公益性捐赠等费用。评估人员核实该笔负债的调整资料、计提依据等，对递延所得税负债的计提依据的真实性、合理性进行了分析和验证。

预计负债按核实后的账面值确定评估值 1,730,815.92 元。

## 四、收益法评估技术说明

(一) 评估对象: 宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值

(二) 收益法的应用前提及选择的理由和依据

### 1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

从企业的定义及企业的价值决定的角度来看,收益法是评估企业整体价值的一条最直接的途径和最有效的方法。从理论上讲,企业的评估价值应是企业所有者权益的公平价值,而公平价值的高低取决于企业未来的整体获利能力。收益法正是把企业的获利能力作为评估企业价值的直接对象,并以此来衡量企业价值的高低。它是根据企业未来预期收益,按适当的折现率将其换算为现值,并以此收益现值作为企业价值的一种方法。

### 2. 收益法的应用前提

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

(2) 能够对企业的未来收益进行合理预测并可以用货币衡量;

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

### 3. 收益法选择的理由和依据

评估人员在对被评估企业总体情况和历史经营情况进行了解和分析后,被评估企业具备持续经营的条件,所处的行业也处于稳定发展的阶段,因此对该企业的评估符合上述收益法应用前提,本次被评估企业股东全部权益评估适宜采用收益法。

(三) 收益预测的假设条件

收益预测是整体资产评估的基础,而任何预测都是在一定假设条件下进行的,对企业未来收益预测建立在以下条件:

#### 1. 一般假设

(1) 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。

(2) 由于被评估企业目前只有“东晟广场”项目，没有其他土地开发和储备计划，收益年限根据“东晟广场”的经营开发销售等年限确定，根据被评估企业提供的资料，“东晟广场”2024年可以实现销售完毕，故收益期确定为2024年。

(3) 假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国际、国家法律、法规的行为。

(4) 评估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。

## 2.特殊假设

(1) 假设公司提供的财务资料所采取的会计政策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。

(2) 假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国际、国家法律、法规的行为。

(3) 假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

(4) 收益的计算以会计年度为准，假定收支在年内均匀发生。

## (四) 企业经营、资产、财务分析

### 1.主营业务及盈利模式概述：

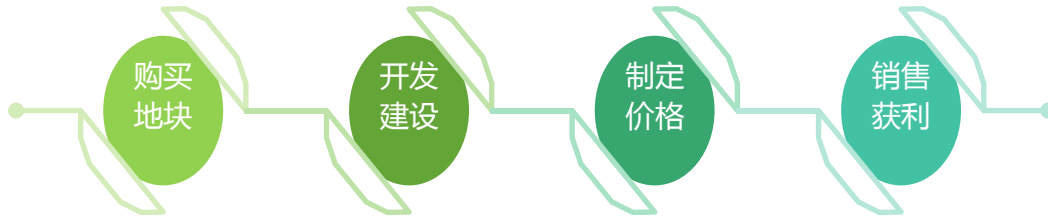
东晟房产的主营业务主要为：房地产开发经营，目前公司主要开发项目有4个，分别是位于宁德市城区的东晟·泰丽园、东晟·泰怡园、东晟·泰和园及位于宁德市周宁县的东晟·和宁楼、祥宁楼，累计开发面积约30万平方米，累计销售面积226877.7平方米，市场占有率为4.88%。

项目	坐落	用途	总套数	销售套数	总面积	销售面积	均价
东晟·泰丽园	宁德市蕉城南 路68号	商品房销 售	469	459	50914.97 平方米	47262.47 平方米	7165元/平 方米
东晟·泰怡园	宁德市东侨区 国宝路16号	商品房销 售	1147	1139	115868.51 平方米	113983.91 平方米	6659元/平 方米
东晟·泰和园	宁德市东侨区 和畅路东侧正	商品房销 售	584	564	56548.45 平方米	55635.84 平方米	7155元/平 方米



	大东路北侧						
东晟·和宁楼、祥宁楼	周宁县狮城镇 兴业街北段	商品房销售	117	111	10125.06 平方米	9995.45平 方米	4280元/平 方米

盈利模式方面，东晟房产主要为购买地块，开发建设，除去成本，制定价格，以获利为前提的市场价格销售开发项目的不动产。如下图：



## 2.行业状况分析

### (1) 宏观经济发展概况

国家统计局公布的 2017 年经济数据显示：全年国内生产总值 827122 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 6.9%，二季度增长 6.9%，三季度增长 6.8%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 65468 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。

#### 1) 粮食生产再获丰收，畜牧业稳定增长

全年全国粮食总产量 61791 万吨，比上年增加 166 万吨，增长 0.3%。其中，夏粮产量 14031 万吨，增长 0.8%；早稻产量 3174 万吨，下降 3.2%；秋粮产量 44585 万吨，增长 0.4%。棉花产量 549 万吨，增长 2.7%。全年猪牛羊禽肉产量 8431 万吨，比上年增长 0.8%。其中，猪肉产量 5340 万吨，增长 0.8%；牛肉产量 726 万吨，增长 1.3%；羊肉产量 468 万吨，增长 1.8%；禽肉产量 1897 万吨，增长 0.5%。生猪存栏 43325 万头，比上年下降 0.4%；生猪出栏 68861 万头，增长 0.5%。



## 2) 工业生产增长加快，企业利润较快增长

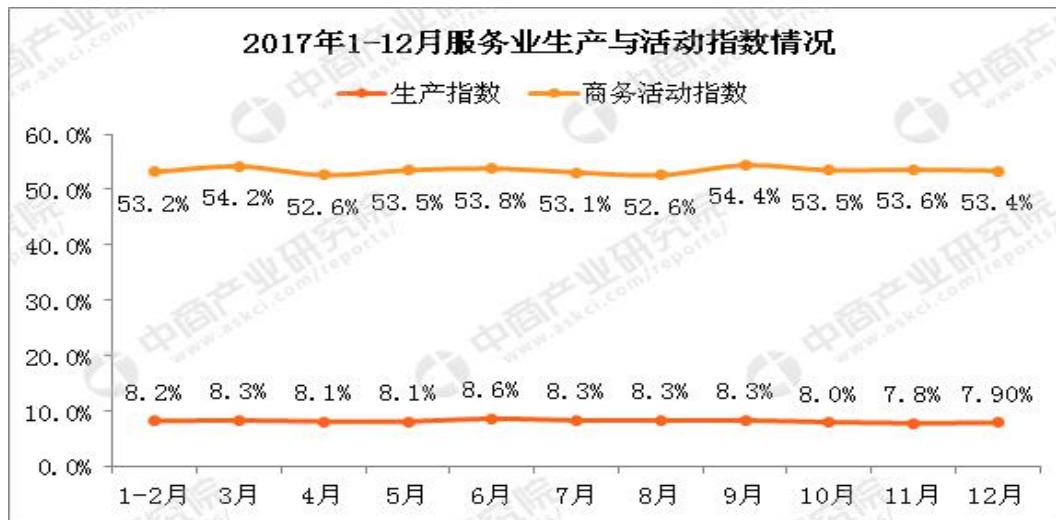
全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长 6.6%，增速比上年加快 0.6 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.5%，集体企业增长 0.6%，股份制企业增长 6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 6.9%。分三大门类看，采矿业增加值下降 1.5%，制造业增长 7.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。高技术产业和装备制造业增加值分别比上年增长 13.4% 和 11.3%，增速分别比规模以上工业快 6.8 和 4.7 个百分点。全年规模以上工业企业产销率达到 98.1%。规模以上工业企业实现出口交货值 123230 亿元，比上年增长 10.7%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，环比增长 0.52%。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 68750 亿元，同比增长 21.9%，比上年同期加快 12.5 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.36%，比上年同期提高 0.54 个百分点。

## 3) 服务业保持较快发展，商务活动指数持续处于景气区间

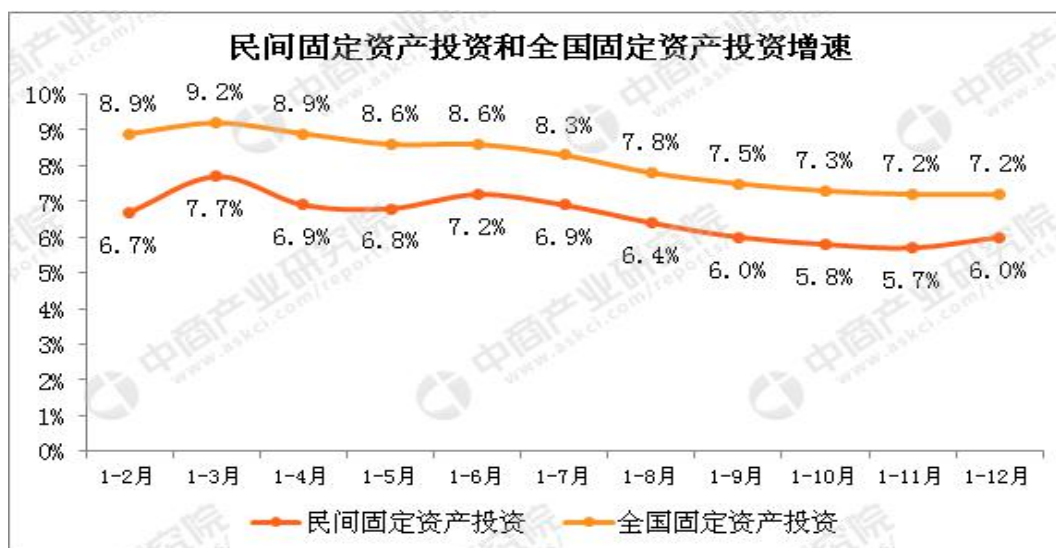
全年全国服务业生产指数比上年增长 8.2%，增速比上年加快 0.1 个百分点。12 月份，全国服务业生产指数同比增长 7.9%，比上月加快 0.1 个百分点。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 13.9%，比上年同期加快 2.5 个百分点；规模以上服务业企业营业利润增长 30.4%，加快 28.2 个百分点；战略性新兴产业、生产性服务业、科技服务业营业收入同比分别增长 18.0%、15.0% 和 15.1%。

12 月份，服务业商务活动指数为 53.4%。邮政快递、电信广播电视和卫星传输服务、互联网软件信息技术服务、银行、保险等行业商务活动指数均位于 57.0% 以上的较高景气区间。从市场需求看，服务业新订单指数为 50.9%，连续 8 个月位于景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 60.3%，连续 7 个月保持在高位景气区间。

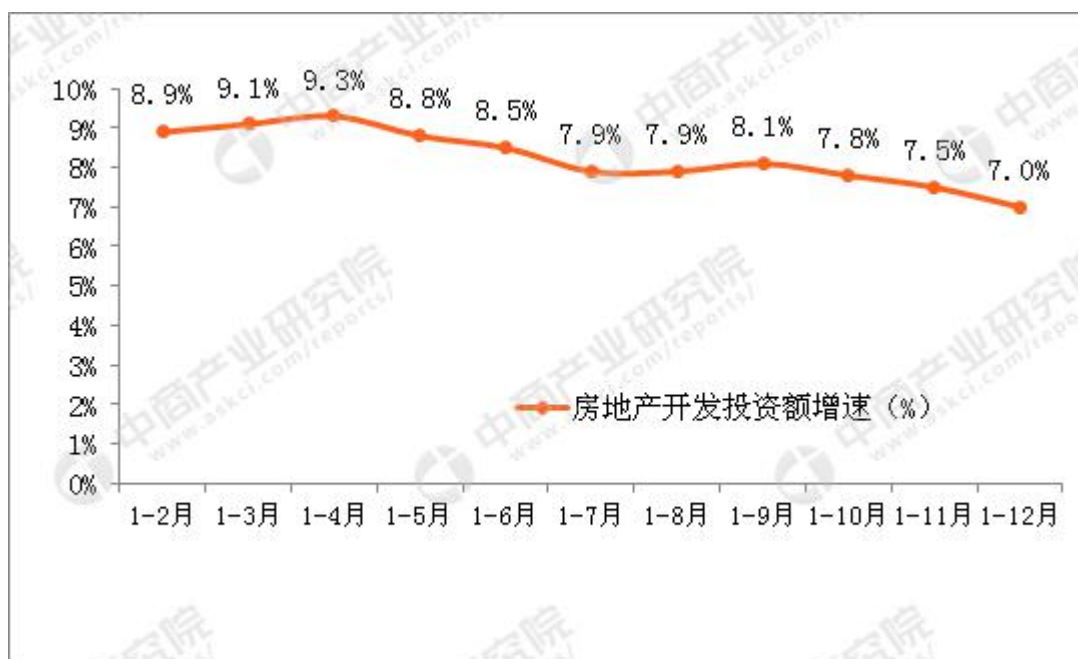


#### 4) 投资结构不断优化, 商品房待售面积继续减少

全年全国固定资产投资(不含农户)631684亿元,比上年增长7.2%,增速比上年回落0.9个百分点。其中,国有控股投资232887亿元,增长10.1%;民间投资381510亿元,增长6.0%,比上年加快2.8个百分点,占全部投资的比重为60.4%。分产业看,第一产业投资20892亿元,增长11.8%;第二产业投资235751亿元,增长3.2%,其中制造业投资193616亿元,增长4.8%;第三产业投资375040亿元,增长9.5%。基础设施投资140005亿元,增长19.0%,比上年加快1.6个百分点。高技术制造业、装备制造业投资比上年分别增长17.0%和8.6%,分别加快2.8和4.2个百分点;高耗能制造业投资比上年下降1.8%。固定资产投资到位资金629815亿元,比上年增长4.8%。新开工项目计划总投资519093亿元,增长6.2%。1-12月份固定资产投资与1-11月同比持平,12月固定资产投资与上月环比增长0.53%。



全年全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年增长 7.0%，增速比上年加快 0.1 个百分点，其中住宅投资增长 9.4%。房屋新开工面积 178654 万平方米，增长 7.0%，其中住宅新开工面积增长 10.5%。全国商品房销售面积 169408 万平方米，增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%。全国商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，其中住宅销售额增长 11.3%。房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米，增长 15.8%。12 月末，全国商品房待售面积 58923 万平方米，比上年末下降 15.3%。全年房地产开发企业到位资金 156053 亿元，增长 8.2%。



### 5) 市场销售平稳较快增长，消费升级态势明显

全年社会消费品零售总额 366262 亿元，比上年增长 10.2%，增速比上年回落 0.2 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 160613 亿元，增长 8.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 314290 亿元，增长 10.0%；乡村消费品零售额 51972 亿元，增长 11.8%。按消费类型分，餐饮收入 39644 亿元，增长 10.7%；商品零售 326618 亿元，增长 10.2%，其中限额以上单位商品零售 150861 亿元，增长 8.2%。消费升级类商品较快增长，通讯器材、体育娱乐用品及化妆品类商品分别增长 11.7%、15.6%和 13.5%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 9.4%，环比增长 0.7%。

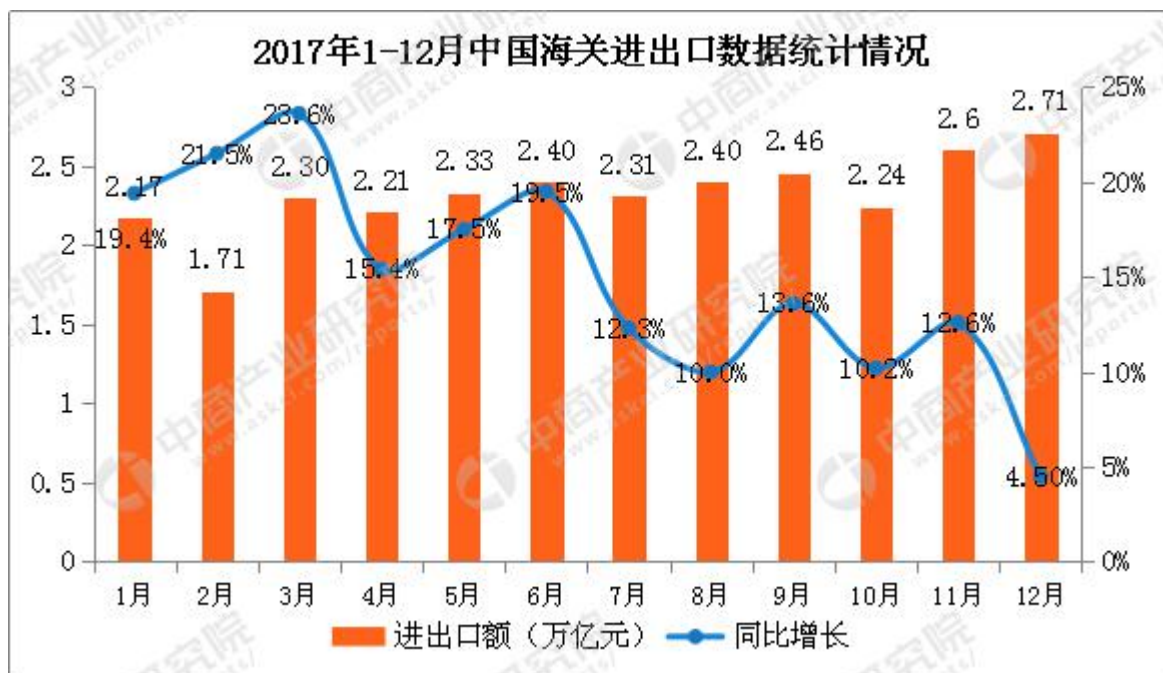
### 2017 年 1-12 月中国社会消费品零售额及同比增速

时间	社会消费品零售总额（亿元）			
	当月值	同比增长（%）	累计值	同比增长（%）
1-2月	—	—	57960	9.5%
1-3月	27864	10.9%	85823	10.0%
1-4月	27278	10.7%	113102	10.2%
1-5月	29459	10.7%	142561	10.3%
1-6月	29808	11.0%	172369	10.4%
1-7月	29610	10.4%	201978	10.4%
1-8月	30330	10.1%	232308	10.4%
1-9月	30870	10.3%	263178	10.4%
1-10月	34241	10.0%	297419	10.3%
1-11月	34108	10.2%	331528	10.3%
1-12月	34734	9.4%	366262	10.2%

全年全国网上零售额 71751 亿元，比上年增长 32.2%，增速比上年加快 6.0 个百分点。其中，实物商品网上零售额 54806 亿元，增长 28.0%，占社会消费品零售总额的比重为 15.0%，比上年提高 2.4 个百分点；非实物商品网上零售额 16945 亿元，增长 48.1%。

#### 6) 进出口规模进一步扩大，贸易结构继续优化

全年进出口总额 277921 亿元，比上年增长 14.2%，扭转了连续两年下降的局面。其中，出口 153318 亿元，增长 10.8%；进口 124603 亿元，增长 18.7%。进出口相抵，顺差 28716 亿元。一般贸易进出口增长 16.8%，占进出口总值的比重为 56.4%，比上年提高 1.3 个百分点。机电产品出口增长 12.1%，占出口总额的 58.4%，比上年提高 0.7 个百分点。12 月份，进出口总额 27065 亿元，同比增长 4.5%。其中，出口 15342 亿元，增长 7.4%；进口 11722 亿元，增长 0.9%。



### 7) 居民消费价格涨势温和，工业生产者价格由降转升

全年居民消费价格比上年上涨 1.6%，涨幅比上年回落 0.4 个百分点。其中，城市上涨 1.7%，农村上涨 1.3%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.4%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 2.6%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信上涨 1.1%，教育文化和娱乐上涨 2.4%，医疗保健上涨 6.0%，其他用品和服务上涨 2.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.5%，猪肉价格下降 8.8%，鲜菜价格下降 8.1%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.8%，环比上涨 0.3%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 6.3%，结束了自 2012 年以来连续 5 年下降的态势；12 月份同比上涨 4.9%，环比上涨 0.8%。全年工业生产者购进价格比上年上涨 8.1%，12 月份同比上涨 5.9%，环比上涨 0.8%。

### 8) 居民收入增长加快，农村居民收入增长快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 25974 元，比上年名义增长 9.0%；扣除价格因素实际增长 7.3%，比上年加快 1.0 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 36396 元，扣除价格因素实际增长 6.5%；农村居民人均可支配收入 13432 元，扣除价格因素实际增长 7.3%。城乡居民人均收入倍差 2.71，比上年缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 22408 元，比上年名义增长 7.3%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5958 元，中等偏下收入组人均可支配收入 13843 元，中等收入组人均可支配收入 22495 元，中等偏上收入组人均可支配收入 34547 元，高收入组人均可支配收入 64934 元。全年全国居民人均消费支出 18322 元，比上年名义增长 7.1%，扣除价格因素实际增长 5.4%。全年农民工总量 28652 万人，比上年增加 481 万人，增长 1.7%。其中，本地农民工 11467 万人，增长 2.0%；外出农民工 17185 万人，增长 1.5%。农民工月均收入水平 3485 元，比上年增长 6.4%。

### 9) 供给侧结构性改革深入推进，转型升级取得新成效

“三去一降一补”扎实推进。钢铁、煤炭年度去产能任务圆满完成。全国工业产能利用率为 77.0%，创 5 年新高。商品房库存水平持续下降，12 月末商品房待售面积比上年末减少 10616 万平方米。工业企业杠杆率不断降低，11 月末规模以上工业企业资产负债率为 55.8%，比上年同期下降 0.5 个百分点。企业成本继续下降，1-11 月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.26 元，

比上年同期减少 0.28 元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农业投资分别比上年增长 23.9%、16.4%和 16.4%，分别快于全部投资 16.7、9.2 和 9.2 个百分点。

创新发展持续发力，新动能继续较快增长。全年全国新登记企业 607.4 万户，比上年增长 9.9%，日均新登记企业 1.66 万户。航空航天、人工智能、深海探测、生物医药等领域涌现出一批重大科技成果。新产业新产品蓬勃发展，工业战略性新兴产业增加值比上年增长 11.0%，增速比规模以上工业快 4.4 个百分点；工业机器人产量比上年增长 68.1%，新能源汽车增长 51.1%。经济结构继续优化。全年第三产业增加值对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，比上年提高 1.3 个百分点；消费是经济增长主动力，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，高于资本形成总额 26.7 个百分点。绿色发展扎实推进，万元国内生产总值能耗比上年下降 3.7%。

#### 10) 人口总量平稳增长，城镇化率持续提高

年末中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）139008 万人，比上年末增加 737 万人。全年出生人口 1723 万人，人口出生率为 12.43‰；死亡人口 986 万人，人口死亡率为 7.11‰；人口自然增长率为 5.32‰。从性别结构看，男性人口 71137 万人，女性人口 67871 万人，总人口性别比为 104.81（以女性为 100）。从年龄构成看，16 至 59 周岁的劳动年龄人口为 90199 万人，占总人口的比重为 64.9%；60 周岁及以上人口 24090 万人，占总人口的 17.3%，其中 65 周岁及以上人口 15831 万人，占总人口的 11.4%。从城乡结构看，城镇常住人口 81347 万人，比上年末增加 2049 万人；乡村常住人口 57661 万人，减少 1312 万人；城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。全国人户分离人口（即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口）2.91 亿人，比上年末减少 98 万人；其中流动人口 2.44 亿人，比上年末减少 82 万人。年末全国就业人员 77640 万人，其中城镇就业人员 42462 万人。

总的来看，2017 年国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势，整体形势好于预期，决胜全面小康迈出坚实步伐。同时也要看到，经济运行中仍存在

不少困难和挑战，提质增效任重道远。

## (2) 行业发展及市场竞争分析

### 1) 房地产行业发展现状及趋势

#### ① 地方调控深化，长效机制加速推进，积极引导预期

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

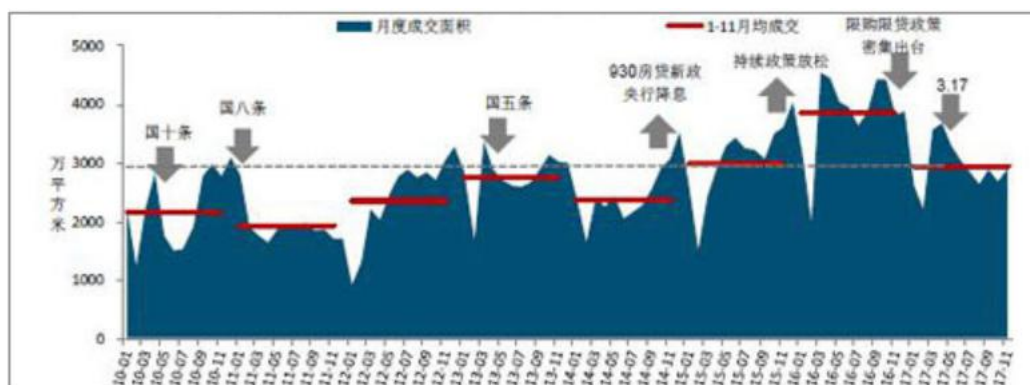
#### ② 重点城市成交下行，三四线城市增长显著

2017年1-11月，全国商品房销售面积为14.7亿平方米，同比增长7.9%。其中商品住宅销售面积12.6亿平方米，同比增长5.4%。价格方面，百城新建住宅均价环比涨幅持续回落，整体趋稳。三四线城市在宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。另一方面，重点城市在严厉政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著。

重点城市成交规模：供应受限，全年成交规模明显缩减，一线城市降幅最大

2010-2017年11月50个代表城市商品住宅月度成交量走势





全年成交规模明显缩减。据初步统计，2017年1-11月50个代表城市商品住宅市场月均成交面积2943万平方米，同比下降24.2%，绝对值低于2015年同期水平。不同级别城市来看，一线代表城市成交规模下降最为明显，绝对水平与2011年相当。二线代表城市成交量降至2015年水平。三线代表城市较2016年成交回落，但绝对规模居相对高位。

### ③.重点城市成交结构分析

基于套总价、结合成交量，将30个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前10%的属于高价位楼盘，10%-40%属于中高价位楼盘，后60%属于中低价位楼盘。

2017年30个城市楼盘套总价的分类及其对应的成交价格区间

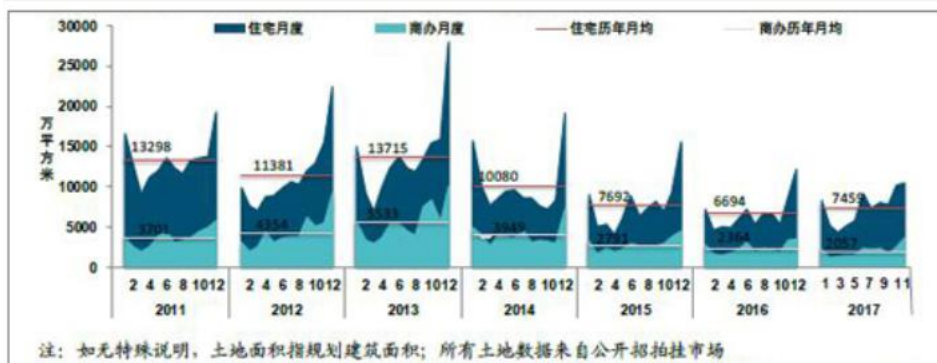
城市	均值	中位数	高价位 (成交套数占 10%)	中高价位 (成交套数占 30%)	中低价位 (成交套数占 60%)	
一线城市	北京	663 万	451 万	1420 万 (含) 以上	655 万 (含) -1420 万	655 万以下
	上海	592 万	408 万	1114 万 (含) 以上	489 万 (含) -1114 万	489 万以下
	深圳	568 万	372 万	1166 万 (含) 以上	438 万 (含) -1166 万	438 万以下
	广州	180 万	136 万	278 万 (含) 以上	153 万 (含) -278 万	153 万以下
二线城市	厦门	413 万	274 万	860 万 (含) 以上	346 万 (含) -860 万	346 万以下
	杭州	281 万	239 万	504 万 (含) 以上	282 万 (含) -504 万	282 万以下
	南京	241 万	199 万	437 万 (含) 以上	258 万 (含) -437 万	258 万以下
	宁波	221 万	197 万	381 万 (含) 以上	221 万 (含) -381 万	221 万以下
	苏州	203 万	168 万	387 万 (含) 以上	183 万 (含) -387 万	183 万以下
	天津	177 万	142 万	297 万 (含) 以上	171 万 (含) -297 万	171 万以下
	无锡	163 万	136 万	246 万 (含) 以上	151 万 (含) -246 万	151 万以下
	福州	155 万	108 万	312 万 (含) 以上	130 万 (含) -312 万	130 万以下
	合肥	136 万	111 万	217 万 (含) 以上	119 万 (含) -217 万	119 万以下
	济南	133 万	114 万	188 万 (含) 以上	123 万 (含) -188 万	123 万以下
	武汉	107 万	100 万	155 万 (含) 以上	111 万 (含) -155 万	111 万以下
	青岛	106 万	85 万	185 万 (含) 以上	96 万 (含) -185 万	96 万以下
	南昌	93 万	86 万	149 万 (含) 以上	95 万 (含) -149 万	95 万以下
	重庆	92 万	72 万	164 万 (含) 以上	82 万 (含) -164 万	82 万以下
三线城市	西安	91 万	78 万	140 万 (含) 以上	86 万 (含) -140 万	86 万以下
	长沙	89 万	78 万	144 万 (含) 以上	84 万 (含) -144 万	84 万以下
	成都	88 万	69 万	157 万 (含) 以上	80 万 (含) -157 万	80 万以下
	沈阳	75 万	63 万	123 万 (含) 以上	70 万 (含) -123 万	70 万以下
	东莞	198 万	176 万	287 万 (含) 以上	199 万 (含) -287 万	199 万以下
	昆山	161 万	132 万	278 万 (含) 以上	144 万 (含) -278 万	144 万以下
	南通	134 万	101 万	233 万 (含) 以上	120 万 (含) -233 万	120 万以下
	常州	122 万	105 万	197 万 (含) 以上	117 万 (含) -197 万	117 万以下
	廊坊	105 万	88 万	190 万 (含) 以上	96 万 (含) -190 万	96 万以下
	赣州	100 万	94 万	138 万 (含) 以上	103 万 (含) -138 万	103 万以下
泉州	94 万	78 万	164 万 (含) 以上	87 万 (含) -164 万	87 万以下	
芜湖	88 万	84 万	120 万 (含) 以上	91 万 (含) -120 万	91 万以下	

注：不同城市楼盘成交数据覆盖区域不同，如北京、上海等地包括所有区县，重庆、廊坊等仅覆盖主城区，不包括下辖县市；北京不含自住型商品房；不同城市成交数据的物业类型均不含保障性住房，具体覆盖区域和物业类型请参考 CREIS 中指数据详细说明。2017 年数据均为 1-11 月统计数据，下同。

2017 年各类城市各层次楼盘套总价及中位数有所上升，多数代表城市成交结构向高端转移，居民置换需求不减。展望未来，在楼市长效机制作用下，房屋自住属性强化，租赁住房、共有产权房供应不断增多，刚需和中小户型产品成交占比有望提升。此外，限售限贷等政策将有效抑制投资需求，降低大户型产品购买力，部分城市住宅高端化步伐或将放缓。对于大多数二三线城市来说，房价基数较低，首次购房者更倾向于购买大户型产品，且随着时间的推移，改善需求也将陆续释放，未来这类城市中高端大户型房源销量占比将进一步上升。

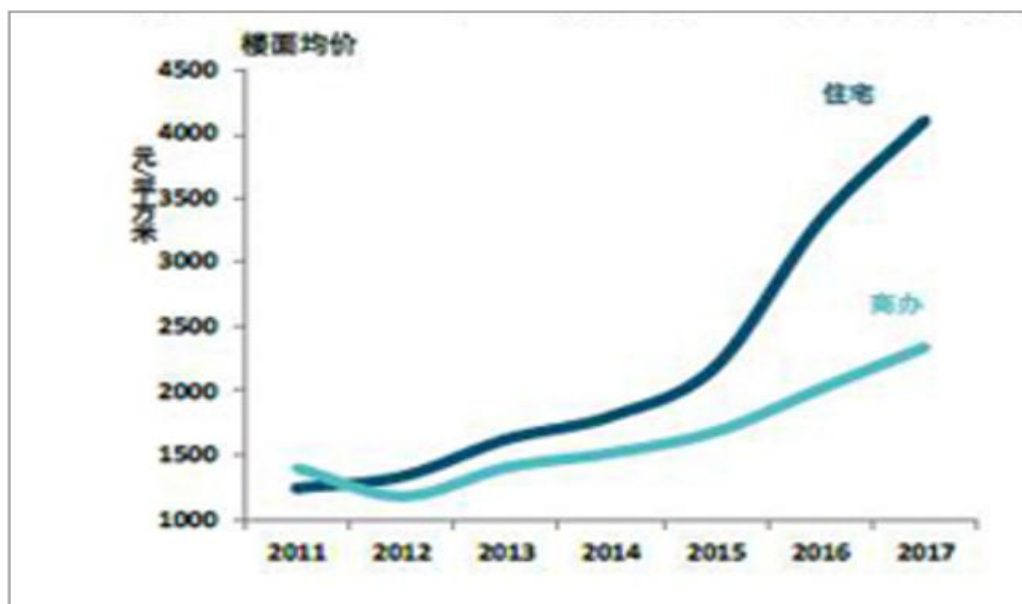
#### ④ 土地成交规模情况分析

##### 2011-2017 年 11 月全国 300 个城市住宅和商办用地推出面积分析

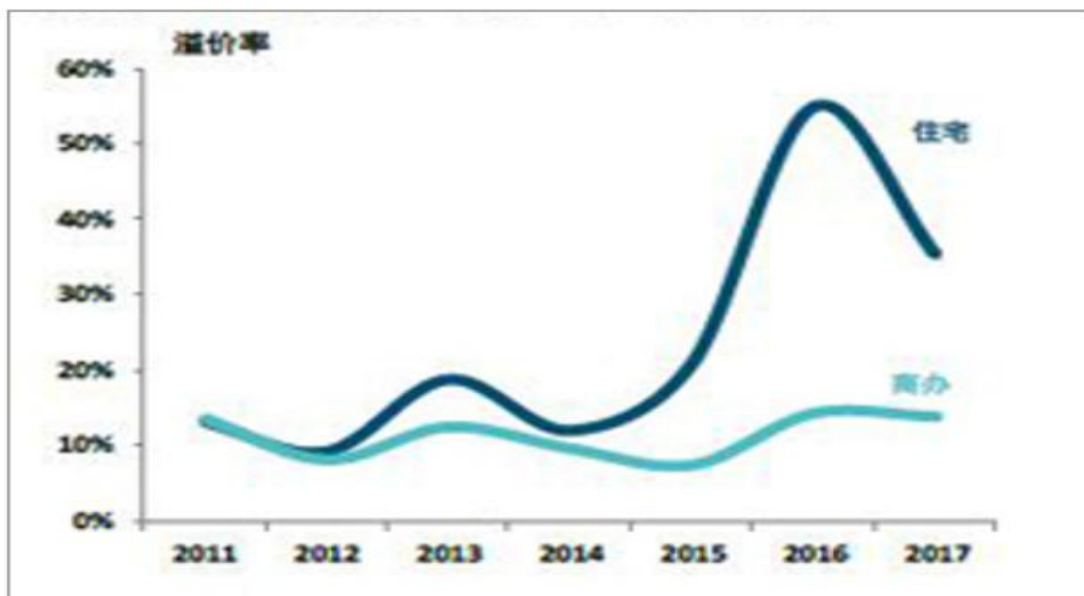


全国各类土地推出量由降转升，住宅用地推地量增幅最大。2017年以来，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。截至11月，全国300个城市共推出各类用地17.5亿平方米，同比增长10.8%，增幅较2016年上升了19.5个百分点，推地总量与2015年基本持平。成交方面，各类土地成交量开始回升。1-11月共成交14.7亿平方米，同比增长12.5%。其中住宅用地成交7.0亿平方米，同比增长22.9%。

2011-2017年11月全国300个城市住宅和商办用地成交楼面均价



2011-2017年11月全国300个城市住宅和商办用地成交楼面平均溢价率走势



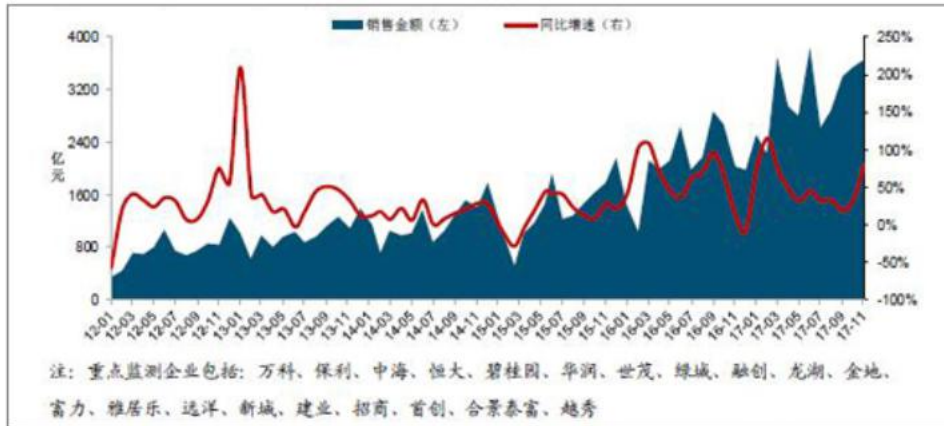
住宅用地成交楼面均价继续上涨，溢价率开始回落。2017年全国300个城市各类用地成交楼面均价为2343元/平方米，较2016年同期上涨25.6%。其中住宅用地楼面均价为4094元/平方米，同比上涨22.0%；商办用地为2328元/平方米，同比上涨19.6%。溢价率方面，2017年全国300个城市各类用地平均溢价率为30.3%，较2016年下降12.6个百分点。其中，住宅用地平均溢价率35.2%，较2016年下降19.7个百分点；商办用地平均溢价率为13.8%，较2016年下降0.4个百分点。

### ⑤房地产行业竞争格局分析

2017年，品牌房企销售业绩再创新高，碧桂园全年销售金额有望接近6000亿元，龙头房企提前完成全年销售目标，市场占有率快速提升，行业规模效应不断发酵。企业拿地补仓热情不减，品牌房企拿地金额占同期商品房销售金额四成左右，整体趋于理性，拿地重心向三四线城市下沉。行业分化加剧，兼并重组成为一种趋势。同时，行业进入发展新周期，房地产行业的业务模式和服务方式亟待重构，品牌企业通过全产业链的复合布局保持规模增长。

#### A.销售业绩：品牌房企销售业绩显著提升，市场占有率不断提高

##### 2012-2017年11月代表企业月度销售额及同比增速



重点监测房企销售金额保持增长。2017年，在三四线城市带动下全国商品房销售面积再创新高，品牌房企借势壮大规模，销售业绩保持增长。1-11月，20家品牌房企累计销售额达到34121亿元，较2016年同期提高47.8%，销售面积26065万平方米，同比增长34.8%。

行业集中度加速提升，品牌房企市场占有率持续走高。2017年1-11月，20家品牌房企市场占有率进一步提升，其中销售金额占有率为29.5%，较2016年提升8.4个百分点，销售面积占有率为17.8%，较2016年提升4.5个百分点。与此同时，部分中小企业市场份额有所下降，领先房企垄断特征明显，中小房企竞争压力增大。

#### B.拿地融资：品牌房企拿地规模增加，境外融资热度提升

2012年1月-2017年11月20家代表企业拿地面积和金额情况



2011-2017年11月20家代表企业拿地金额在各等级城市的分布



企业加大土地投资，城市圈及其周边三四线城市拿地规模增长显著。2017年1-11月，品牌房企拿地积极，20家代表企业累计拿地23794万平方米，同比增长75.4%；累计拿地金额14434亿元，同比增长86.0%。其中，碧桂园拿地金额2498亿元，位于房企之首。保利、世茂、龙湖和金地等企业拿地金额同比翻番。从房企拿地分布来看，大型房企重点把握主要城市群市场。在京津冀、长三角、珠三角、长江中游及成渝5个城市群，大型房企拿地面积占总拿地面积六成以上。

2017年，房地产行业聚集度持续提升，企业发展格局发生新变化。大型房企业绩高速增长，市场占有率越来越高。中型房企在复杂的竞争环境下分化趋势愈加明显，行业加速迈向寡头竞争时代。对于开发企业来说，一方面要继续把握增量市场空间，深耕重点都市圈及城市群，关注不同城市发展进程，把握重点和潜力城市发展规律，扩大自身规模。“CREIS中指·城市地图”等大数据工具的使用，会让企业的研判和决策更有锐度。同时，可积极发展租赁、产业地产和文化等领域，通过开发主业与新业务的协同发展，为企业可持续发展提供长期驱动力。另一方面，企业可大力挖掘存量资产运营价值，借助产品创新促进居民消费升级，提高开发主业服务附加值。通过业务模式和服务方式的变革和创新，保持企业持续稳健发展。

### (3) 当地房地产市场总体状况

根据市统计局数据显示，2018年上半年，宁德市加大房地产市场调控力度，房地产开发投资总体平稳，商品房销售面积回落，到位资金情况良好。

数据显示，上半年，全市房地产开发投资完成92.77亿元，同比增长5.3%，增速分别较一季度和上年同期提高4.4和17.3个百分点。其中，建安工程完成62.19亿元，下降10.3%；土地购置费28.17亿元，增长82.8%，拉动房地产开发投资增长14.5个百分点。

房屋施工面积同比下降，新开工面积增速放缓，全市房地产房屋施工面积1427.33万平方米，同比下降3.2%，降幅较一季度扩大2.5个百分点，但较上年同期收窄7.1个百分点。其中，新开工面积150.32万平方米，增长44.1%，增速

较一季度回落 191.4 个百分点。到位资金情况良好，定金及预售款增长较快，上半年，全市房地产开发企业到位资金 133.91 亿元，同比增长 21.6%，增速较开发投资快 16.3 个百分点。其中，定金及预收款同比增长 1.2 倍，拉动到位资金增长 23.6 个百分点。

同时，商品房销售面积和销售额双双较快回落，上半年，全市商品房销售面积 131.95 万平方米，同比下降 8.5%，比一季度回落 33.6 个百分点，新增住宅面积 19.16 平方米，共 1838 套；商品房销售额 102.97 亿元，增长 7.4%，增速较一季度回落 46.2 个百分点。回落幅度较大主要原因是去年二季度开始，“去库存”相关政策的效果显现，房地产销售市场逐步回暖，销售面积持续较快增加，造成今年同期基数较大。

2018 年 6 月，宁德市区普通住宅成交 1273 套，成交面积环比下跌 6.3%，同比上 66.5%；均价为 8978 元/平方米，环比下跌 0.6%，同比上涨 19.5，签约套数排名靠前的主要为恒大御景半岛、金城尚品、世林外滩、新榕金溪首府、金禾雅居，签约区域主要集中在宁德市北部新城区域。

2018 年 6 月从成交结构情况宁德在售主力面积段为 80-120 平方米为主，占比 70.6%，超过一半，120-140 平方米以上占比 16%，其次 60-80 平方米占比 6%，160 平方米以上占比 3.8%，140-160 平方米占比 2.4%，60 平方米以下占比 1.1%。刚性需求依然占比最大，刚需人群依然为购买主力人群。

2018 年“房住不炒”原则逐渐深入人心，楼市长效机制的建设提上日程，目前政府通过多层次的调控政策抑制房价过快上涨，打击楼市炒作行为，包括大力培育和发展住房租赁市场、房产税推进、土地制度改革等举措，在楼市调控的大环境下一二线城市房价深受影响。18 年政府楼市调控以房价为核心导向，通过政策影响供需，进而影响房价走势，2018 上半年，宁德楼市也有公积金、个税、公租房等政策相继出台。

宁德市的房地产市场价格，受在许多外来因素的影响，以及城市基础投资扩大、旧城改造的推进、温福铁路、沈海高速复线的投入使用，都促使宁德市房地产市场价格稳中略升。从宁德今后房地产市场发展的前景看，尤其是在近几年宁德交通条件、产业结构日益改善的情况下，宁德近年来的城市价值正日益得到提升国内宏观经济环境日益改善，区域发展格局正在发生深刻变化。随着宁德中心城区“东扩面海、北展南移”发展战略战略的推进，作为省级新能源特色小镇核心区，产业和人群高度密集的“北部新城”，就此也迎来了全面发展契机。锂电新能源、铜冶炼及精深加工产业集群发展壮大，北部新城逐步成为中心城区产业发展最为迅速、交通最为发达、高端人才最为集聚的区域，是我市经济社会发展的重要引擎。

房价走势

图表 数据



\* 价值=该月平均租金(元/月/㎡)×12个月×30年

从房价走势图看出，宁德市房地产价格保持稳中略升趋势。

#### (4) 地方政策出台，对房地产市场的影响

2017年，市住建局制定《宁德市住房城乡建设行业信息化建设三年行动方案》，提出到2019年，建成“四平台一中心”，即房地产大数据、市场监管与诚信一体化、城市建设管理、行政审批等四大信息平台 and 住房城乡建设行业应急指挥调度中心，实现省、市、县行业信息化管理全覆盖。

根据方案，宁德市将加快房地产大数据平台建设。优化房地产市场、保障性住房管理、房屋征收、物业管理等信息系统，开发建设房地产中介、房屋租赁信息服务与监管系统。建立房地产大数据平台，汇聚全市房地产项目投资、施工、一手房销售、税收、金融信贷、土地出让、二手房交易、房屋租赁、房地产中介等数据，实现全市房地产市场供求、库存及房价运行趋势等战略数据分析，促进房地产市场平稳健康发展。

强化城市建设管理信息化。开展市政公用设施基础地理信息普查，开发基于地理信息系统的综合管理平台，统筹供水、排水、污水、燃气、地下管线(廊)、市政道路、城市桥梁、路灯、垃圾、城市公园以及风景名胜区等管理。

建立市场监管与诚信一体化体系。完善企业、人员、项目、信用、信息交互等信息平台建设，推进市场监管与诚信一体化建设，以信息化手段推动行业监管。开展数字化图审，提高图审效率和质量，实现全过程留痕、可追溯。着力推进工程项目信息化管理向数字化图审、城建等档案数字化延伸。

推行行政审批无纸化。加快企业、项目、人员信息等数据互联互通，实现全行业行政许可和公共服务事项全流程无纸化办理。完善从业人员远程培训、网络教育、在线考试、电子证照等公众服务，提升行业便民服务水平。



实施应急指挥调度信息化。通过远程视频监控和实时监测,实现对城市桥梁、排水防涝、污水、垃圾、地下管网及施工现场在线监管,科学调度,有效应对台风、洪涝等灾害及突发事件。

大力推进企业信息化建设。引导企业在项目设计、施工、运维管理中普及和深化 BIM 应用,推进甲级勘察、设计单位以及特级、一级施工企业掌握并实现基于 BIM 和其他信息技术的一体化集成应用;在建筑业龙头企业推广工程项目管理和建材采购信息化,逐步形成建材大数据;督促燃气、供水、污水、垃圾处理、园林绿化等市政公用企业应用信息化手段开展运维、管理和服务。

随着地方利好政策的出台,促进了宁德市房地产市场的平稳运行。

#### (5) 房地产行业的优劣势分析



#### (6) 东晟房地产主要竞争对手及企业优势

##### ①企业优劣势分析

<b>Strength 优势</b>	<b>Opportunity 机会</b>
--------------------	-----------------------

<p>1. 国企品牌 相对比宁德本土众多私企品牌，国企品牌更具保障，不存在烂尾、资金断裂、老板跑路、无法善后等各种地产棘手问题。</p> <p>2. 十年企业 我司已经宁德本土成功开发东晟·泰丽园、东晟·泰怡园、东晟·泰和园以及周宁祥宁楼、和宁楼四个项目，具备丰富得开发经验，在未来项目开发上独具优势。</p> <p>3. 成本优势 我司东晟广场地块于 2013 年拍得，楼面地价约为 2720 元/m<sup>2</sup>，毗邻的福晟地块则以 4771 元/m<sup>2</sup>楼面地价拍得，在区位最高控制价为 11000 元/m<sup>2</sup>的政策下，东晟广场仍具备成本优势。</p> <p>4. 户型设计优势 最新房地产政策意在保证第一套刚需家庭的购房需求，东晟广场项目定位中端，80% 为 80-120 m<sup>2</sup>面积段刚需户型，属于快速去化产品，不易囤积。</p>	<p>1. 房地产政策意在控制宁德房地产快速增长，但不遏止增长，宁德地块稀缺，在售城区项目减少，我司应把握趋势，快速建设，赶上增幅末班车。</p> <p>2. 在周边项目都疲于思考如何处理溢价部分而不违背政策的情况下，我司只需遵循政策规定，亦可获取丰厚利益。</p>
<p><b>Weakness 劣势</b></p>	<p><b>Threat 威胁</b></p>
<p>1. 项目地块于 2013 年拍得，于 2018 年启动，项目启动周期过长，错过了最佳销售时机，压缩了利润空间，无形中增加了公司成本。</p> <p>2. 项目规划 3 万平方米商业，在地产销售中，商业属于去化慢的产品，不如纯住宅项目。</p> <p>3. 周边配套尚未齐全，在销售抗性上具备一定难度。</p>	<p>1. 在最新房地产政策的打压下，东晟广场如若未能按时启动，将失去宁德最近一波的楼市涨幅，面临市场降价调整。</p> <p>2. 漳湾片区的开发将威胁东晟广场项目的销售，虽然我司项目具有地段优势，但对比之下，漳湾片区的价格优势也是顾客选择的考虑因素之一。</p>

## ②公司主要竞争对手及优势

从区位上看，东晟房产的主要竞争项目有：仕林外滩、传媒港、福晟·钱隆大第、亿利城四个项目，但目前福晟·钱隆大第、亿利城已接近售罄，不作为本案比较。剩下仕林外滩、传媒港两个项目，仕林外滩在项目观景方面更靠近东湖，视野上胜于东晟广场项目，而传媒港紧挨东晟广场项目，属于同品竞争。仕林外滩、传媒港所属企业均为私企，在应对市场变化及政策变化上更具灵活性，除此之外无其他明显优势。

### 2. 内部管理制度、人力资源、核心开发、管理层构成等经营管理状况。

东晟房产建立了比较完备的管理制度如：销售管理制度、人力资源及薪酬管

理制度、财务管理制度汇编等。

主要的职工名册如下：

序号	部门	人 员
1	投资造价部	陈芳湖、林素平
2	工程管理部	王国斌、张清华
3	人事党群部	褚东倩、黄霏莹、陈雪芳、余华
4	行政管理部	傅巧眉、李建清
5	营销客服部	吴晓凌、裴仁华、吴娟娟
6	财务管理部	李捷、冯惠明
7	总工程师办公室	朱秀峰
8	安全监察部	林宇鑫

公司于2009年5月成立，至今已开发宁德市区的“东晟·泰丽园”、“东晟·泰怡园”、“东晟·泰和园”和位于周宁县的“东晟·和宁楼、祥宁楼”四个项目；处于待开发的项目有位于宁德市东侨区闽东路南侧金北路西侧的“东晟广场”。项目概况如下：

①“东晟·泰丽园”位于宁德市蕉城区蕉城南路68号，项目占地面积15679.75 m<sup>2</sup>（约23.52亩），总建筑面积63333.3平方米，容积率为3.3，建筑密度27.91%，绿地率30.2%，规划总户数452户，可售面积50914.97平方米，其中住宅可售面积为45660.02平方米，商业可售面积5254.95平方米，项目总投资2.05亿元，共建成六栋3-18层建筑。本项目经公开招投标由福建璟榕工程建设发展有限公司承建，项目开工时间为2010年8月份，竣工时间为2013年6月。该项目于2011年5月份开始楼盘的预售，截止2017年12月住宅已全部销售完毕，销售均价6984元/平方米；商业已售1602.45平方米，销售均价12346元/平方米、未售自用3652.5平方米。

②“东晟·泰怡园”项目位于宁德市东侨区国宝路16号，项目占地面积33930平方米（约50.89亩），总建筑面积145716平方米，计入容积率面积118634.3平方米，容积率为3.5，建筑密度16.1%，绿地率35%，总规划户数为1139户，可售面积115868.51平方米，其中住宅可售面积为113983.91平方米，商业部分可售面积1884.6平方米。该项目由8幢30-33层住宅及一幢3层幼儿园和一幢3

层商业配套楼组成，项目总投资约 5.28 亿元，本项目经公开招投标由洪宇建设集团有限公司承建，项目开工时间为 2011 年 3 月份，项目竣工时间为 2015 年 3 月。该项目于 2012 年 7 月份进行楼盘预售。截止 2017 年 12 月住宅已全部销售，销售均价 6659 元/平方米；商业未售自用 1884.6 平方米

③“东晟·泰和园”项目位于宁德市东侨区和畅路东侧正大东路北侧，项目占地面积 26267 平方米（约 39.4 亩），总建筑面积 77235.91 平方米，计入容积率面积 57769.73 平方米，容积率为 2.2，建筑密度 15%，绿地率 30%，总规划户数为 580 户，可售面积 56528.25 平方米，其中住宅可售面积为 55911.2 平方米，商业部分可售面积 617.05 平方米。该项目由 7 幢 21 层住宅组成，项目总投资约 3.61 亿元，本项目经公开招投标由福建省温泉建设工程有限公司承建，项目开工时间为 2013 年 9 月，目前项目正处于景观附属工程施工阶段，项目总体竣工时间为 2017 年 3 月。该项目于 2015 年 5 月份进行楼盘预售。截止 2017 年 12 月住宅已售 560 套，面积 55615.85 平方米，销售均价 7373 元/平方米、住宅剩余 20 套单身公寓全部租赁宁德市政府、商业已售 4 套，面积 617.05 平方米，销售均价 9820 元/平方米。

④“东晟·和宁楼、祥宁楼”项目位于周宁县狮城镇兴业街北段，占地面积 1406.5 平方米，建筑面积 10253.01 平方米，可售面积 10125.06 平方米，总投资 2100 万元。项目开工时间为 2011 年 4 月，项目竣工时间为 2013 年 2 月。截止 2017 年 12 月该项目住宅及商业已销售完毕，销售均价 4280 元/平方米。

⑤“东晟广场”项目位于宁德市东侨区闽东路南侧金北路西侧，占地面积 46657 平方米(约 70 亩)。规划建筑面积 196502.84 平方米，其中不计容面积为 47275.29 平方米，计容面积 149252.05 平方米（其中商业计容面积 9143.09 平方米，住宅计容面积为 113937.88 平方米），容积率为 3.2，建筑密度 21.63%，绿地率 31.9%，机动车停车位 1178 个，该项目由 8 幢 2-39 层幼儿园、住宅、商业楼组成，目前正进行项目各项许可证报批工作，已取得不动产证（土地）、用地规划许可证和工程规划许可证。

#### 4.企业历史年度及财务分析:

企业三年一期资产负债表和利润表摘要如下表:

金额单位: 人民币元

项目	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-6-30
流动资产	787,422,370.48	830,496,000.03	716,980,245.40	793,838,432.59
非流动资产	27,127,173.28	45,553,690.96	41,617,754.27	39,740,106.83
其中：投资性房地产		7,078,028.95	11,703,217.03	11,393,433.19
固定资产	16,513,830.25	24,473,864.27	23,910,712.27	23,218,295.51
无形资产	4,433.27	6,823.56	4,723.68	3,673.74
长期待摊费用	1,371.76	-	5,347,246.90	4,829,720.02
递延所得税资产	10,607,538.00	13,994,974.18	651,854.39	294,984.37
<b>资产总计</b>	<b>814,549,543.76</b>	<b>876,049,690.99</b>	<b>758,597,999.67</b>	<b>833,578,539.42</b>
流动负债	301,585,414.56	476,726,756.13	310,102,790.51	387,503,316.55
非流动负债	1,843,252.99	2,974,769.20	2,219,616.02	2,589,075.32
<b>负债合计</b>	<b>303,428,667.55</b>	<b>479,701,525.33</b>	<b>312,322,406.53</b>	<b>390,092,391.87</b>

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
一、营业收入	454,537,182.00	2,440,318.00	385,856,786.14	18,306,765.10
减：营业成本	247,845,145.68	1,885,547.48	294,708,839.74	14,237,361.15
营业税金及附加	50,266,917.21	1,274,689.72	9,986,922.21	974,315.77
销售费用	3,047,183.84	2,147,088.52	4,512,545.11	933,215.31
管理费用	5,457,850.75	6,109,046.92	9,709,802.87	4,102,775.35
财务费用	-13,413.37	10,769.60	11,590.9	-2,573.92
资产减值损失	834,819.22	-538,988.49	1,311,854.64	-1,378,980.10

加：公允价值变动收 益				
投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	147,098,678.67	-8,447,835.75	65,615,230.67	-559,348.46
加：营业外收入	345,239.72	147,912.99	13,487.55	7,709.56
减：营业外支出	575,164.98	205,270.50	820,658.77	65.72
三、利润总额	146,868,753.41	-8,505,193.26	64,808,059.45	-551,704.62
减：所得税费用	29,896,558.34	992,541.73	14,880,631.97	2,237,740.97
四、净利润	116,972,195.07	-9,497,734.99	49,927,427.48	-2,789,445.59

### (五) 收益模型主要参数的选取与计算公式

#### (1) 预期收益

预期收益可以用自由现金流量、会计利润或现金红利等形式表示。由于现金流更能真实准确地反映企业运营的收益，因此采用自由现金流量作为收益口径来估算企业价值。

#### (2) 折现率

按照收益口径和折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率的选取加权平均资本成本（WACC）

计算公式为：

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

式中，K<sub>e</sub>：权益资本成本

K<sub>d</sub>：债务资本成本

D/E：根据市场价值估计的企业的目标债务与股权比率

T：所得税率

### （3）预测期的确定

被评估单位于 2009 年成立，主营业务方向稳定，未来发展战略明确，运营状况稳定，另外被评估单位目前仅有东晟广场项目，预计 2024 年可以实现销售完毕，没有其他土地储备和开发计划，故明确的预测期选取确定稳定期 2024 年末。

### （4）收益年限的确定及其理由

由于被评估企业目前只有“东晟广场”项目，没有其他土地开发和储备计划，收益年限根据“东晟广场”的经营开发销售等年限确定，根据被评估企业提供的资料，“东晟广场”2024 年可以实现销售完毕，故收益期确定为 2024 年。

### （5）股东权益价值收益法计算公式

企业整体价值= 企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+单独评估的子公司权益价值

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

付息债务是指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

自由现金流量折现值 = 明确的预测期期间自由现金流量现值+明确的预测期之后自由现金流量(终值)现值

## （六）评估计算及分析过程

### 1.企业自由现金流量的预测

#### （1）营业收入的分析预测

##### ①东晟广场收入预测

“东晟广场”项目位于宁德市东侨区闽东路南侧金北路西侧，占地面积 46657 平方米(约 70 亩)。规划建筑面积 196502.84 平方米，其中不计容面积为 53595 平方米，计容面积 149252.05 平方米（其中商业计容面积 30887.1 平方米），容积率为 3.2，建筑密度 21.63%，绿地率 31.9%，机动车停车位 1178 个，总规划住宅户数为 992 户，该项目由 8 幢 2-39 层幼儿园、住宅、商业楼组成，目前正进行项目各项许可证报批工作，已取得不动产证（土地）、用地规划许可证和工程规划许可证。

其中可供出售面积为 144698.58 平方米，商业为 30760.7 平方米，住宅为

113937.88 平方米（办公 21617.7 平方米+商业 9143.09 平方米），车位 1178 个其中可供出售 866 个。

东晟广场项目预计于 2019 年可以达到预售状态，2019 年开始进行住宅预售，预计 2019-2021 年各年住宅预售合同占住宅总销售比例分别为 30%、50%、20%；2021 年开始进行商业、车位预售，2021-2023 年各年商业、车位预售合同占商业、车位销售总额比例为 60%、30%、10%；在收入确认方面，预测 2021 年-2024 年期间可以完成销售并确认收入，住宅 2021 年-2023 年实现交房销售收入确认比例分别为 30%、60%、10%，商业和车位 2022 年-2024 年实现交房销售收入确认比例分别为 60%、30%、10%，具体预测比例及销售数量如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
东晟广场住宅销售比例			30%	60%	10%	
东晟广场住宅销量 ( m <sup>2</sup> )			34181.36	68362.73	11393.79	
东晟广场商业及车位销售比例				60%	30%	10%
东晟广场商业销量 ( m <sup>2</sup> )				18456.42	9228.21	3076.07
东晟广场车位销量 ( 个 )				520	260	86

根据宁德市房地产行业的分析显示，2018 年 6 月宁德市区普通住宅成交 1273 套，均价为 8978 元/平方米，从房价走势看，宁德市房地产价格保持稳中略升趋势，另结合精准调整意见，每年控制增幅 6%，据此预测未来 2-4 年期间均价约在 1 万元/m<sup>2</sup>至 1.13 万元/m<sup>2</sup>之间；东晟广场位于一类片区，随着宁德中心城区“东扩面海、北展南移”发展战略战略的推进，作为省级新能源特色小镇核心区，产业和人群高度密集的“北部新城”，就此也迎来了全面发展契机。锂电新能源、铜冶炼及精深加工产业集群发展壮大，北部新城逐步成为中心城区产业发展最为迅速、交通最为发达、高端人才最为集聚的区域，是市经济社会发展的重要引擎。周边临近区域的新楼盘世林外滩、亿利城、阳光城、福晟钱隆、金南门、有宏业东海岸，根据网络、咨询等调查了解，预计均价在 8500 元/m<sup>2</sup>至 12000 元/m<sup>2</sup>之间（金南门 8500 元/m<sup>2</sup>、世林外滩 11500 元/m<sup>2</sup>、亿利城 8999 元/m<sup>2</sup>、阳光城 10440 元/m<sup>2</sup>、福晟钱隆 12000 元/m<sup>2</sup>、宏业东海岸 10440 元/m<sup>2</sup>），综合东晟广



场的区位、楼盘档次定位及企业定价策略，本次评估按售价 1.05 万元/平方米进行住宅收入预测；商业办公按 1.15 万元/平方米进行预测；车位价格方面，通过对宁德市车位基本行情的了解，以及对“东湖天地”、“逸涛侨苑”等楼盘进行市场调查，收集可比交易实例，进行修正综合分析，结合企业车位销售计划和销售定价等方面，泰怡园、泰丽园、泰和园、东晟广场属于一类片区，区位、档次较好片区，车位按 15 万元/个进行预测，以上均为含税价。

另外，根据《关于进一步加强中心城区房地产市场精准调控的实施意见》（宁建综[2018]34 号文）的区域划分，一类片区普通高层住宅（毛坯）预售均价实行最高限价，最高控制在 11000 元/平方米以内。

以上价格预测符合政策规定。

## ②库存商品房收入预测

泰丽园（住宅）、泰怡园（住宅）由于贷款资金未到位，合同已签订，未交房，预计 2018 年可以确认销售，泰怡园地下车位 2019 年-2022 年销售比例分别为 10%、40%、40%、10%，泰和园地下车位 2019 年-2022 年销售比例为 10%、40%、40%、10%，泰丽园地下车位 2020 年-2022 年销售比例为 40%、40%、20%，具体预测比例及销售数量如下：

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
泰怡园地下车位销售比例	10%	40%	40%	10%	
泰怡园地下车位销量（个）	44	175	175	43	
泰和园地下车位预测比例	10%	40%	40%	10%	
泰和园地下车位销量（个）	37	148	148	36	
泰丽园地下车位销售比例		40%	40%	20%	
泰丽园地下车位销量（个）		53	53	27	

泰丽园（住宅），建筑面积 481.10 平方米，泰怡园（住宅）150.62 平方米，泰和园（住宅）1327.85 平方米，以上库存商品由于贷款资金未到位，合同已签订，未交房，预计 2018 年可以确认销售，总销售收入为 1337.17 万元。

泰怡园（地下车位），建筑面积 11912.55 平方米，437 个，属于一类片区，

通过市场调查，收集“东湖天地”、“逸涛侨苑”等可比交易实例，进行修正分析，综合市场价格及企业价格，按15万元/个进行预测，未来各年销售收入为2019年628.57万元、2020年为2500.00万元、2021年为2500.00万元、2022年为614.29万元。

泰和园（地下车位）建筑面积8795.17平方米，369个属于一类片区，通过市场调查，收集“东湖天地”、“逸涛侨苑”等可比交易实例，进行修正分析，综合市场价格及企业价格，车位按15万元/个进行预测，未来各年销售收入为2019年528.57万元、2020年为2114.29万元、2021年为2114.29万元、2022年为514.29万元。

泰丽园（地下车位）建筑面积4443.24平方米，133个，属于一类片区，通过市场调查，收集“东湖天地”、“逸涛侨苑”等可比交易实例，进行修正分析，综合市场价格及企业价格，按15万元/个进行预测，未来各年销售收入为2020年757.14万元、2021年为757.14万元、2022年为385.71万元。

根据以上项目销售分析，未来各年销售收入预测如下表：

单位：万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
东晟广场	0.00	0.00	0.00	32,627.67	91,641.65	24,069.05	4,388.63
库存商品	1,337.17	1,157.14	5,371.43	5,371.43	1,514.29	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>1,337.17</b>	<b>1,157.14</b>	<b>5,371.43</b>	<b>37,999.09</b>	<b>93,155.93</b>	<b>24,069.05</b>	<b>4,388.63</b>

## （2）营业成本的分析预测

营业成本主要是库存商品成本和东晟广场的地价款及相关税费、基础设施费、工程造价、利息费用。根据委托方提供的开发方案，经评估人员市场勘查，类似房地产的平均开发成本为3700元/平方米，结合委托方的项目预算，确定总开发成本为110470.42万元，如下表：

序号	项目	总成本（万元）	备注
1	地价及相关税费	40,276.91	
2	基础设施费	1,241.00	

3	工程造价成本	62,008.25
4	资本化利息费用（总部）	5,675.15
5	资本化利息费用	1,269.10
6	东晟广场成本合计	110,470.42

则，根据总开发成本以及房地产的销售比例测算 2018 年 7 月年-2024 年的营业成本如下：

单位：万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
地价及相关税费				8,207.13	23,898.59	6,477.88	1693.32	40,276.92
基础设施费				252.88	736.36	199.59	52.17	1,241.00
工程造价成本				12,635.27	36,793.04	9,973.01	2,606.94	62,008.26
资本化利息费用（总部）				1,156.41	3,367.39	912.75	238.59	5,675.14
资本化利息费用				258.60	753.03	204.11	53.36	1,269.10
东晟广场成本合计				22,510.28	65,548.41	17,767.35	4,644.38	110,470.42
泰丽园住宅成本	205.52							205.52
泰丽园地下车位成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00
泰怡园住宅成本	81.62							81.62
泰怡园地下车位成本		1,091.88	1,455.84	1,091.88				3,639.60
泰和园住宅成本	728.78							728.78
泰和园地下车位成本		483.81	1,935.22	1,935.22	483.81			4,838.06
库存商品成本合计	1,015.92	1,575.69	3,391.07	3,027.10	483.81	0.00	0	9,493.59
总成本合计	1,015.92	1,575.69	3,391.07	25,537.38	66,032.21	17,767.35	4,644.38	119,964.00

### （3）税金及附加的分析预测

2016 年 5 月 1 日前取得动工许可或施工合同签订的选择按简易征收办法，征收率为 5%，2016 年 5 月 1 日之后的项目要按一般计税方法征税，税率 10%，故库存商品增值税按简易计税税率 5%测算，东晟广场税率按现行税率 10%测算，预测期税金及附加预测如下：

单位：万元

序号	项目名称	单位	预测数据						
			2018.7-12	2019	2020	2021	2022	2023	2024

II	增值税								
1	增值税销项	10%							
	销售收入	万元	0.00	0.00	0.00	25,302.86	70,310.20	18,286.53	3,278.49
	销项税小计	万元	0.00	0.00	0.00	2,530.29	7,031.02	1,828.65	327.85
2	增值税进项	6%、10%、16%							
2-1	建设成本	万元	0.00	12,635.27	36,793.04	9,973.01	1,920.42	0.00	0.00
	进项	万元	0.00	1,258.21	3,663.83	993.11	191.23	0.00	0.00
2-2	设备采购费	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	进项	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	进项税小计	万元	0.00	1,258.21	3,663.83	993.11	191.23	0.00	0.00
3	增值税简易计税		66.86	57.86	268.57	268.57	75.71	0.00	0.00
4	应交增值税合计	万元	66.86	57.86	268.57	268.57	3,530.64	1,828.65	327.85
III	附加税								
	附加税应税金额	万元	66.86	57.86	268.57	268.57	3530.64	1828.65	327.85
1	城建税	7%	4.68	4.05	18.80	18.80	247.14	128.01	22.95
2	教育费附加	3%	2.01	1.74	8.06	8.06	105.92	54.86	9.84
	地方教育附加	2%	1.34	1.16	5.37	5.37	70.61	36.57	6.56
3	江海堤防维护费	0.09%	1.20	1.04	4.83	34.20	83.84	21.66	3.95
3	附加税小计	万元	9.23	7.98	37.06	66.43	507.52	241.10	43.29
IV	土地增值税	万元				151.11	833.29	315.90	88.51
V	合计	万元	9.23	7.98	37.06	217.54	1340.80	557.00	131.80

其中，土地增值税根据被评估单位提供的户型统计表区分普通住宅、非普通住宅、非住宅分别进行汇算，住宅土地增值税汇算金额为503.71万，非住宅土地增值税汇算金额为885.10万，具体汇算如下表：

土地增值税计算表

金额单位：万元

项目	类型	行次	合计	住宅		非住宅
				普通住宅	非普通住宅	
一、转让房地产收入总额 1=2+3		1	152,726.98	96,166.88	12,592.00	43,968.10
其中	货币收入	2	152,726.98	96,166.88	12,592.00	43,968.10
	实物收入及其他收入	3	-			
二、扣除项目金额合计 4=5+6+13+16+21		4	135,257.39	83,326.66	10,912.96	41,017.78
(一)取得土地使用权所支付的金额		5	40,276.91	25,360.98	3,320.74	11,595.20
(二)房地产开发成本 6=7+8+9+10+11+12		6	63,249.25		5,031.13	19,807.82

			38,410.30			
(三)房地产开发费用 13=14+15		13	10,352.62	6,377.13	835.19	3,140.30
其中	利息支出	14	5,176.31	3,188.56	417.59	1,570.15
	其他房地产开发费用	15	5,176.31	3,188.56	417.59	1,570.15
(四)与转让房地产有关的税金 16=17+18+19+20		16	673.37	424.00	55.52	193.85
其中	营业税	17	-	-	-	-
	城市维护建设税	18	392.80	247.33	32.39	113.08
	教育费附加、地方教育附加	19	280.57	176.67	23.13	80.77
	其他	20	-	-	-	-
(五)财政部规定的其他扣除项目		21	20,705.23	12,754.26	1,670.38	6,280.60
三、增值额 22=1-4		22		12,840.23	1,679.05	2,950.32
四、增值额与扣除项目金额之比 23=22÷4		23		15.41%	15.39%	7.19%
五、适用税率(%)		24		0%	30%	30%
六、速算扣除系数(%)		25		0%	0%	0%
七、应纳土地增值税税额 26=22×24-4×25		26	1,388.81	-	503.71	885.10
八、已缴土地增值税税额(含预缴)		27				
九、应补(退)土地增值税税额 28=26-27		28	1,388.81	-	503.71	885.10

根据预售进度情况，住宅土地增值税各年预缴情况如下：2021年预缴30%，2022年预缴60%，2023年预缴10%；非住宅土地增值税各年预缴情况如下：2022年预缴60%，2023年预缴30%，2024年预缴10%。

#### (4) 营业费用的分析预测

营业费用包含人员费用、办公差旅费、广告宣传费、代理策划费用等。

##### ①人员费用分析与预测

销售部门员工工资及人员费用根据被评估单位销售部门所需员工数量及平均工资水平确定，具体预测如下：

年度	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
职工人数	34	35	43	43	43	35	5
销售部门	8	8	10	10	10	8	2
部门负责人	1	1	1	1	1	1	1
业务	2	2	2	2	2	2	1

助理	5	5	7	7	7	5	0
<b>员工平均薪酬(单位: 元/人*月)</b>	<b>2018年7-12月</b>	<b>2019年</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>	<b>2023年</b>	<b>2024年</b>
销售部门	35,153.10	35,153.10	35,153.10	35,153.10	35,153.10	35,153.10	35,153.10
部门负责人	17,666.90	17,666.90	17,666.90	17,666.90	17,666.90	17,666.90	17,666.90
业务	11,259.00	11,259.00	11,259.00	11,259.00	11,259.00	11,259.00	11,259.00
助理	6,227.20	6,227.20	6,227.20	6,227.20	6,227.20	6,227.20	6,227.20
<b>薪酬汇总(金额单位: 万元)</b>	<b>213.71</b>	<b>479.80</b>	<b>560.40</b>	<b>560.40</b>	<b>560.40</b>	<b>479.80</b>	<b>65.02</b>
销售部门	42.79	85.59	100.53	100.53	100.53	85.59	34.71
部门负责人	10.60	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20
业务	13.51	27.02	27.02	27.02	27.02	27.02	13.51
助理	18.68	37.36	52.31	52.31	52.31	37.36	0.00

## ②销售费用其他费用分析与预测

广告宣传费按预售金额的 0.5% 计取;

营销代理、策划费按预售金额的 0.5% 计取;

销售费用预测表

金额单位: 万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
人员费用	42.79	85.59	100.53	100.53	100.53	85.59	34.71
办公、差旅费等	19.20	38.40	48.00	48.00	48.00	38.40	9.60
广告宣传费	-	163.14	271.90	240.66	65.95	43.97	
营销代理、策划	-	163.14	271.90	240.66	65.95	21.98	
合计	61.99	450.26	692.32	629.86	280.43	189.94	44.31

## (5) 管理费用的分析预测

管理费用包含人员费用、折旧和摊销、综合办公费等。

① 人员费用分析与预测

人员费用根据被评估单位管理部门及工程部门所需员工数量及平均工资水平确定，具体如下：

金额单位：万元

年度	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
<b>职工人数</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>5</b>
管理部门	16	18	21	21	21	18	3
公司高管	6	6	6	6	6	6	1
部门负责人	2	2	2	2	2	2	1
专员	8	10	13	13	13	10	1
生产部门	10	9	12	12	12	9	0
生产总管	2	3	3	3	3	3	0
部门负责人	2	2	2	2	2	2	0
生产人员	6	6	9	9	9	6	0
<b>员工平均薪酬(单位：元/人*月)</b>	<b>2018年7-12月</b>	<b>2019年</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>	<b>2023年</b>	<b>2024年</b>
管理部门	42,075.30	42,075.30	42,075.30	42,075.30	42,075.30	42,075.30	42,075.30
公司高管	17,333.30	17,333.30	17,333.30	17,333.30	17,333.30	17,333.30	17,333.30
部门负责人	16,819.00	16,819.00	16,819.00	16,819.00	16,819.00	16,819.00	16,819.00
专员	7,923.00	7,923.00	7,923.00	7,923.00	7,923.00	7,923.00	7,923.00
生产部门	56,739.80	56,739.80	56,739.80	56,739.80	56,739.80	56,739.80	56,739.80
主管	27,800.00	27,800.00	27,800.00	27,800.00	27,800.00	27,800.00	27,800.00
部门负责人	18,626.00	18,626.00	18,626.00	18,626.00	18,626.00	18,626.00	18,626.00
生产人员	10,313.80	10,313.80	10,313.80	10,313.80	10,313.80	10,313.80	10,313.80
<b>薪酬汇总(金额单位：万元)</b>	<b>213.71</b>	<b>479.80</b>	<b>560.40</b>	<b>560.40</b>	<b>560.40</b>	<b>479.80</b>	<b>65.02</b>
管理部门	100.43	219.88	248.40	248.40	248.40	219.88	30.31
公司高管	62.40	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	20.80
部门负责人	20.18	40.37	40.37	40.37	40.37	40.37	20.18
专员	38.03	95.08	123.60	123.60	123.60	95.08	9.51
生产部门	70.49	174.34	211.47	211.47	211.47	174.34	0.00
主管	33.36	100.08	100.08	100.08	100.08	100.08	0.00
部门负责人	22.35	44.70	44.70	44.70	44.70	44.70	0.00
生产人员	37.13	74.26	111.39	111.39	111.39	74.26	0.00

② 管理费用其他费用分析与预测

综合办公费按照 6 万元/人/年计取；

折旧及摊销主要是研发设备折旧和装修摊销，具体预测详见“资本性支出分析预测”；

管理费用预测表

金额单位：万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
人员费用	170.92	394.22	459.87	459.87	459.87	394.22	30.31
办公等费用	48.00	108.00	126.00	126.00	126.00	108.00	18.00
折旧和摊销费	28.97	57.94	57.94	57.94	57.94	57.94	57.94
合计	247.89	560.15	643.81	643.81	643.81	560.15	106.25

(6) 财务费用的分析预测

资本化的利息支出在成本中预测。

(7) 利润总额、所得税费用分析预测

根据以上各项目预测结合税收政策，具体预测如下：

单位：万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、主营业务收入	1,337.17	1,157.14	5,371.43	37,999.09	93,155.93	24,069.05	4,388.63
减：主营业务成本	1,015.92	1,575.69	3,391.07	25,537.38	66,032.21	17,767.35	4,644.38
主营业务税金及附加	9.23	7.98	37.06	217.54	1,340.80	557.00	131.80
二、主营业务利润	312.03	-426.53	1,943.30	12,244.17	25,782.91	5,744.69	-387.55
减：销售费用	61.99	450.26	692.32	629.86	280.43	189.94	44.31
管理费用	247.89	560.15	643.81	643.81	643.81	560.15	106.25
财务费用							
三、营业利润	2.15	-1,436.94	607.17	10,970.51	24,858.67	4,994.60	-538.11
四、利润总额	2.15	-1,436.94	607.17	10,970.51	24,858.67	4,994.60	-538.11
减：所得税（25%）				2,535.72	6,214.67	1,248.65	171.24
五、净利润	2.15	-1,436.94	607.17	8,434.79	18,644.01	3,745.95	-709.35

(8) 资本性支出分析预测



资本性支出是指企业为开展生产经营活动而需增加的固定资产、无形资产等长期资产发生的支出。资本性支出包括存量资产的更新支出和新增资产的资本支出。

假设存量资产的更新支出在固定资产、无形资产和长期待摊费用的经济寿命年限内均衡发生，则按经济寿命年限测算年均支出，在理论上等于存量资产的年折旧和摊销额。

更新资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展，主要对房屋建筑物、办公和运输设备的资本性更新支出。

由于本次评估的预测期为 6.5 年，在预测期内，现有的各项资产已能够满足企业经营活动需要，无需更新支出和新增资产的资本性支出。另考虑到企业现有经营使用的办公楼经济寿命远超预测年限，因此在预测期末，对现有的经营性办公房地产价值进行分析测算，将变现价值予以收回。则资本性支出预测如下：

资本性支出预测表

金额单位：万元

项目\预测期	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,281.77

### (9) 折旧与摊销的分析预测

企业目前经营性资产主要为泰怡园办公楼、运输设备及办公用电子设备。

根据企业提供的未来经营预测表，结合企业固定资产实际情况及经济使用寿命进行测算。

折旧预测表

金额单位：万元

项目\预测期	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
<b>房屋建筑物</b>							
期初余额	922.03	896.34	844.96	793.57	742.19	690.81	639.42
本期折旧	25.69	51.38	51.38	51.38	51.38	51.38	51.38
期末余额	896.34	844.96	793.57	742.19	690.81	639.42	588.04
<b>办公电子设备</b>							

期初余额	27.44	25.33	21.11	16.89	12.66	8.44	4.22
本期折旧	2.11	4.22	4.22	4.22	4.22	4.22	4.22
期末余额	25.33	21.11	16.89	12.66	8.44	4.22	0.00
<b>运输设备</b>							
期初余额	15.17	14.00	11.67	9.34	7.00	4.67	2.33
本期折旧	1.17	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
期末余额	14.00	11.67	9.34	7.00	4.67	2.33	0.00
<b>折旧合计</b>	<b>28.97</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>

(10) 营运资金预测、营运资金增加额的分析预测

营运资金的追加是指随着公司经营变化的变化，正常经营所需保持的现金、应收应付帐款、存货等，还有少量经营中必需的其他应收和应付款。

经分析，对应收款项和应付款项进行非经营性资产及负债的剔除，剔除后测算营运资金。

公式为：

营运资金追加额预测 = 当年营运资金 - 上年营运资金

营运资金 = 最低货币保有量 + 存货 + 应收款项 + 预付账款 - 应付款项 - 预收账款

最低货币保有量：由于企业有总部上市公司背景和较好的融通资金能力，最低货币保有量取企业 1 个月的完全付现成本费用

基准日营运资金增加额 = 2018 年全年营运资金需求量 - 基准日营运资金。

评估基准日营运资金 = 最低货币保有量 + 存货 + 应收账款 + 应收票据 + 预付账款 + 其他应收款（经营性） - 应付账款 - 应付票据 - 预收账款 - 应交税费 - 应付职工薪酬 - 其他应付款（经营性）

经计算，预测年度营运资金增加额如下：

营运资金预测表

金额单位：万元

项目	2018 年	2018 年 1-6 月	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
收入合计	3110.21	1773.04	1337.17	1157.14	5371.43	37999.09	93155.93	24069.05	4388.63
成本合计	2407.64	1391.72	1015.92	1575.69	3391.07	25537.38	66032.21	17767.35	4644.38

管理费用	658.17	410.28	247.89	560.15	643.81	643.81	643.81	560.15	106.25
销售费用	155.31	93.32	61.99	450.26	692.32	629.86	280.43	189.94	44.31
财务费用	-0.26	-0.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	106.66	97.43	9.23	7.98	37.06	217.54	1340.80	557.00	131.80
所得税	223.77	223.77	0.00	0.00	0.00	2535.72	6214.67	1248.65	171.24
<b>折旧摊销</b>	<b>57.94</b>	<b>28.97</b>	<b>28.97</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>	<b>57.94</b>
折旧摊销	57.94	28.97	28.97	57.94	57.94	57.94	57.94	57.94	57.94
付现成本	3493.36	2187.30	1306.06	2536.15	4706.32	29506.37	74453.99	20265.15	5040.04
最低现金保有量	291.11	143.92	217.68	211.35	392.19	2458.86	6204.50	1688.76	420.00
存 货	56096.69	55564.35	532.34	80261.24	101925.07	88672.27	22405.29	4634.71	1223.07
应收账款	0.00								
预付账款	77.65	77.65							
其他应收款	206.79	66.79	140.00	100.00	657.99	1754.64	2193.30	482.53	
其他流动资产	1093.42	1093.42	0.00	489.41	2566.71	1366.59	984.77	131.41	0.00
应付账款	9987.32	9467.32	520.00	4960.66	7440.99	3100.41	1240.17	310.04	
预收款项	1006.98	1006.98	0.00	9788.30	61122.49	84497.18	17718.01	4388.53	0.00
应付职工薪酬	173.86	173.86	213.71	479.80	560.40	560.40	560.40	479.80	65.02
应交税费	3.31	3.31							
其他应付款	3588.00	3673.83							
应付利息			532.34	1544.88	1339.08	0.00	0.00	0.00	0.00
营运资本	43006.18	42620.82	-376.04	64288.36	35079.00	6094.38	12269.29	1759.04	1578.06
<b>营运资本增加额</b>			<b>385.36</b>	<b>21282.18</b>	<b>-29209.36</b>	<b>-28984.62</b>	<b>6174.91</b>	<b>-10510.25</b>	<b>-1759.04</b>

其中：存货主要是库存商品销售结转变动以及东晟广场的开发支出，东晟广场 2018 年下半年开发支出主要是借款利息的增加，2019 年累计建安开发进度达 40%，2020 年累计建安开发进度 80%，2021 年累计建安开发进度达 100%，同时，根据销售进度结转减少存货库存；其他应收款主要是预测住房公积金按揭保证金，根据贷款结余金额的 5%预测；应付账款主要是未付工程款金额，2019 年-2023 年，各年未付工程款为工程款总进度款的 20%、15%、5%、2%、0.5%；预收账款，根据各年预售结余情况进行预测。具体预测如下表：

流动资产及流动负债预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
存 货	56,096.69	80,261.24	101,925.07	88,672.27	22,405.29	4,634.71	1,223.07
应收账款							
预付账款							

其他应收款	140.00	100.00	657.99	1,754.64	2,193.30	482.53	
其他流动资产		489.41	2,566.71	1,366.59	984.77	131.41	0.00
应付账款	520.00	4,960.66	7,440.99	3,100.41	1,240.17	310.04	
预收款项	0.00	9,788.30	61,122.49	84,497.18	17,718.01	4,388.53	0.00
应付职工薪酬	213.71	479.80	560.40	560.40	560.40	479.80	65.02
应交税费							
应付利息	532.34	1,544.88	1,339.08	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款							

### (11) 企业自由现金流的计算

企业自由现金流的计算如下:

金额单位:人民币万元

项目\预测期	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
净利润	2.15	-1,436.94	607.17	8,434.79	18,644.01	3,745.95	-709.35
加:折旧和摊销	28.97	57.94	57.94	57.94	57.94	57.94	57.94
减:资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,218.77
减:营运资本增加	385.36	21,282.18	-29,209.36	-28,984.62	6,174.91	-10,510.25	-1,759.04
股权自由现金流	-354.25	-22,661.19	29,874.47	37,477.35	12,527.03	14,314.14	2,326.40
加:税后的付息债务利息	0.00	0.00	0.00	1,061.26	3,090.32	837.65	218.96
企业自由现金流	-354.25	-22,661.19	29,874.47	38,538.61	15,617.35	15,151.79	2,545.36

### 2.折现率的确定

#### (1) WACC的计算公式

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

式中, Ke: 权益资本成本

Kd: 债务资本成本

D/E: 根据市场价值估计的企业的目标债务与股权比率

T: 所得税率

①权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取, 即:

$$K_e = R_{f1} + \beta_L \times (R_m - R_{f1}) + r_c$$

$$= R_{f1} + \beta_L \times MRP + r_c$$

式中：K<sub>e</sub>：权益资本成本；

R<sub>f1</sub>：目前的无风险利率；

β<sub>L</sub>：权益的系统风险系数；

R<sub>m</sub>：市场预期收益率；

MRP：市场风险溢价；

r<sub>c</sub>：企业特定风险调整系数。

## ② 债务资本成本

债务资本成本的合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的估计，本次对目标企业的债务资本短长期贷款比重采用可比公司相关比重的平均值确定。

$$K_d = (\text{短期贷款利率} \times \text{短期贷款比重} + \text{长期贷款利率} \times \text{长期贷款比重})$$

## (2) 模型中有关参数的选取过程

### ① 无风险利率R<sub>f</sub>的确定

本次测算采用国债的到期收益率作为无风险利率。国债的选择标准是国债到期日至评估基准日5年期的国债。评估人员从WIND资讯上查找符合筛选条件的全部国债到期收益率。

经计算R<sub>f</sub>=3.35%。

### ② 市场风险溢价MRP的确定

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取1928-2017年美国股票与国债的算术平均收益差6.38%；国家风险补偿额取0.81%。

则：MRP=6.38%+0.81%

$$=7.19\%$$

## ③ 选择可比性参考公司

由于被评估企业是一家非上市公司，因此不能直接确定其市场价值，也无法直接计算其风险回报率等重要参数。为了能估算出该公司的市场价值、经营风险和折现率，我们采用在国内上市公司中选用对比公司并通过分析对

比公司的方法确定委估企业的经营风险和折现率等因素。对比参考公司的选取过程如下：

A.对比参考公司的选择原则

目标公司主要从事房地产开发与经营业务，根据目标公司的业务性质的特点，本次评估对比公司的选择原则为：选择与目标公司业务紧密度较高行业的上市公司，并考虑资产规模、收入规模、盈利水平等因素。

B.对比参考公司的选择标准。

- a.对比参考公司近年为盈利公司；
- b.对比参考公司必须为至少有两年上市历史；
- c.对比参考公司只发行人民币A股；
- d.剔除ST类上市公司。

C.对比参考公司的选择

在沪深A股市场，查找同类或相似行业上市公司，逐个分析相应个股的上市时间、经营状况、经营规模、资本结构，选取的参考企业3家。

序号	股票代码	可比参考公司	行业
1	000667.SZ	美好置业	房地产
2	600246.SH	万通地产	房地产
5	600094.SH	大名城	房地产

D.可比参考公司的介绍：

a、美好置业，股票代码000667.SZ。美好置业1989年成立，是一家全国性的房地产业上市公司。公司主要从事房地产领域开发业务，拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。目前，所开发项目主要分布在武汉、东莞、沈阳、重庆、合肥、芜湖、西安等地。2014年以来，在对行业格局和发展趋势进行深入分析的基础上，公司制定了由传统的房地产开发企业逐渐转型为“美好生活集成商”的长期可持续发展战略，打造以“服务”为业务龙头的经营模式，同时，把握城市“旧改”的市场机会，利用土地整理业务上的专业优势，在传统的住宅开发业务基础上，形成“一级开发”、“一、二级联动开发”等业务模式，深耕武汉区域，发展上海长三角区域；拓展广深珠三角区域；在环北京区域、厦门至海峡西等经济发达地区及高铁沿线覆盖区域，寻找投资发展机会；开发小城镇及省会城市一小时生活圈。

b、万通地产，股票代码600246.SH。万通地产是一家专业化地产公司，

发展以住宅开发和商用物业为核心的业务体系，主营方向为高档住宅物业开发与经营，具备一级开发资质。公司是中国房地产行业领导品牌企业之一，是最受尊敬的行业品牌之一，也是“中国城市房地产开发商策略联盟”的联合创始企业和轮值主席单位，是全国工商联房地产商会轮值主席单位。公司以绿色公司战略来规范企业的持续发展，并不拘泥于以往的成就，积极从自身创新出发，激发企业活力，以房地产业务为基础，致力探索并力行传统房地产由第二产业生产型向服务型的第三产业转化。万通地产正以全新形象展现在公众面前，它是绿色地产行业的领先者，会成为资本市场上投资者认可的优质企业。

c、大名城，股票代码600094.SH。大名城以“布局城镇化，打造城市综合功能开发的城市运营商品牌”为战略目标，结合“一次性大规模、全过程品牌建设”的开发模式，打造了系列“名城”品牌。经过多年发展，业态布局涵盖高尚住宅、商业综合体、产业园区、旅游文化园区、5A办公楼及酒店，覆盖全方位生活所需。目前，公司控制土地超过40000亩，已成功进入福建、上海、北京、河北、甘肃、江苏等省份及直辖市。并荣获沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10，中国房地产百强企业50强，中国房地产百强企业成长性TOP10，国家优质工程奖，福建省纳税百强企业，热心公益事业大奖等荣誉。

#### (4) 权益的系统风险系数 $\beta$ 的确定

$\beta$ 系数是用来衡量上市公司相对充分风险分散的市场组合，目前国内WIND资讯公司是一家提供 $\beta$ 值计算的数据服务公司。本次评估我们选取该公司公布的 $\beta$ 计算器计算对比公司的 $\beta$ 值，股票市场选择的是沪深300指数。采用对比公司评估基准日前5年即60个月的历史数据计算 $\beta$ 值（起始交易日期：2013年7月1日；截止交易日期：2018年6月30日；计算周期：周；收益率计算方法：普通收益率；标的指数：沪深300）。

##### A.剔除财务杠杆调整 $\beta$ 值

评估人员从WIND资讯上查找可比上市公司共的3家公司，用WIND资讯计算了三家可比公司未剔除财务杠杆系数的调整后 $\beta$ 值

序号	股票代码	可比参考公司	$\beta_{Ui}$
1	000667.SZ	美好置业	0.9381

2	600246.SH	万通地产	0.9014
3	600094.SH	大名城	0.9119

### B.被评估企业目标财务杠杆系数的 $\beta$ 值

根据可比上市公司财务报表数据计算出替除财务杠杆的调整后 $\beta$ 值 $\beta_{Ui}$ 。E<sub>i</sub>为各参考企业的股权市场价值，D<sub>i</sub>为各参考企业付息债务的市值（在参考企业的付息债务不进行上市流通时，采用付息债务的账面价值来计算）。

单位：万元

序号	股票代码	可比参考公司	D <sub>i</sub> /E <sub>i</sub>	调整 BETA	税率 t <sub>i</sub>	$\beta_{Ui}$ （整理）
1	000667.SZ	美好置业	71.70%	0.9381	25%	0.6100
2	600246.SH	万通地产	43.70%	0.9014	25%	0.6789
3	600094.SH	大名城	136.05%	0.9119	25%	0.4514
		平均值	83.82%			0.5801

根据上表数据各可比公司的 D<sub>i</sub>/E<sub>i</sub> 的平均数确定被评估企业的目标财务杠杆系数 D/E=83.82%，被评估企业所得税率为 25%，换算为具有被评估企业目标财务杠杆系数的BL:

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_U \times [1 + (1-t) \times D/E] \\ &= 0.5801 \times [1 + (1-25\%) \times 83.82\%] \\ &= 0.9448\end{aligned}$$

### (5) 企业特有风险回报率 R<sub>c</sub> 的确定

#### 规模超额收益率

经对沪、深两市的 1000 多家上市公司 1999 年至 2006 年的数据进行分析研究，将样本点按调整后净资产账面价值进行排序并分组，得到以下结论：

- (1) 规模超额收益率在净资产规模低于 10 亿时呈现下降趋势；
- (2) 规模超额收益率在净资产规模超过 10 亿后不再符合下降趋势。

根据有关机构对沪深两市 1000 多家上市公司 1999~2006 年数据分析，净资产账面值小于 10 亿元时，规模风险报酬率 = 3.139% - 0.2486% × 净资产账面值。

被评估单位基准日账面净资产为 44,086.82 万元，经计算：

$$\text{规模风险报酬率} = 2.03\%$$

其他特有风险报酬率

考虑企业实际情况和经营模式，本次其他特有风险报酬率取 1.5%。

$$\text{则：} R_c = 2.03\% + 1.5\% = 3.53\%$$



(6) 权益资本成本  $K_e$  的确定

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

$$= 3.35\% + 0.9448 \times 7.19\% + 3.53\%$$

$$= 13.68\%$$

(7) 债务资本成本  $K_d$  的确定

债务资本成本是债权人投资被评估企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。目前国内，对债权资本成本的估算一般多采用银行贷款利率，根据可比公司的债务结构计算得出短期付息债务比例为 11.58%，长期付息债务比例为 88.42%；根据短期付息债务和长期付息付息债务的比重，取短期付息债务成本为一年期贷款利率 4.35%，长期付息债务成本为中长期贷款利率 4.9%。

$$K_d = 11.58\% \times 4.35\% + 88.42\% \times 4.9\%$$

$$= 4.84\%$$

(8) 加权平均资本成本(WACC)的确定

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

$$= 54.40\% \times 13.68\% + 45.60\% \times (1-25\%) \times 4.84\%$$

$$= 8.97\%$$

3. 评估值测算过程与结果

(1) 企业整体价值计算如下

金额单位：人民币万元

项目\预测期	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
<b>七、企业自由现金流</b>	-354.25	-22,661.19	29,874.47	38,538.61	15,617.35	15,151.79	2,545.36
折现率	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%
折现期	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
折现系数	0.98	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60
<b>九、收益现值</b>	-346.74	-20,796.17	25,157.29	29,782.64	11,075.83	9,860.79	1,520.34
<b>十、收益现值合计</b>							56,253.98

(2) 其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值

① 溢余资金

溢余资产主要是指货币资金、长期闲置资产和无实际支付对象的负债等。本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需的最低

现金保有量，为企业 1 个月的完全付现成本费用。

正常情况下货币资金应该比完全付现成本略留有余量。

根据企业评估基准日的财务报表，企业期初货币资金 695.77 万元，基准日现金保有量 143.92 万元,存出保证金 551.85 万元，由于  $695.77-143.92-551.85=0$ ，则计算企业溢余资金为 0 万元。

## ② 非经营性资产和负债

所谓非经营性资产在这里是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业中不是所有的资产对其主营业务都有直接贡献，有些资产可能目前对主营业务没有直接“贡献”，如：闲置的房地产、设备等等。另外还包括其他应收款、应收股利、利息、其它流动资产、持有至到期市场等等。

根据企业提供的评估基准日的资产负债表，非经营性资产有：

非经营性资产	结算对象	业务内容	金额（万元）
应收账款	宁德市人民政府办公室	租赁收入	14.52
其他应收款	吴晓凌	备用金	2.00
其他应收款	宁德市蕉城区皇家幼儿园	幼儿园租赁费	46.00
其他应收款	周宁项目案件诉讼费预缴	案件诉讼费预缴	1.32
其他应收款	周宁项目业主	代付业主按揭贷款	56.40
其他应收款	闽 J03378 驾驶员	车辆罚款费用	5.25
其他应收款	福建闽东电力股份有限公司	内部日常资金往来	20968.31
其他应收款	闽电外派员工	代扣代付员五险一金	3.92
其他流动资产	宁德市税务局	多缴的土地增值税	788.67
投资性房地产	泰怡园幼儿园	泰怡园幼儿园	1953.37
投资性房地产	宁德市政府	泰和园单身公寓 17、18 层	580.18
投资性房地产	周宁项目	周宁和宁楼祥宁楼杂物间	23.65
固定资产	泰丽园办公楼	泰丽园办公楼	2993.22
投资性房地产	东晟广场幼儿园	东晟广场幼儿园	2113.69
表外资产——人防车位	泰丽、泰和、泰怡、东晟		1537.30
递延所得税资产			21.46
合计			31109.25

非经营性负债有：

非经营性负债	结算对象	业务内容	金额（万元）
其他应付款	公司员工	员工生育津贴应还单位部分	8.13
其他应付款	马旭光	法院退回房款	16.02

其他应付款	泰丽园、泰怡园业主	银行退回客户办证费	2.77
其他应付款	闽电外派员工	外派人员五险一金代扣	10.53
其他应付款	黄秋、黄水清、黄明海等	东晟广场青苗赔偿	4.78
其他应付款	吴遇秋	吴遇秋工资应付款	0.96
其他应付款	高芝松	专家咨询费（高芝松）	0.40
其他应付款	黄小红	帮扶金未付	0.06
其他应付款	周宁项目	周宁项目不动产证办证费用	0.55
其他应付款	福建闽东电力股份有限公司	应付股利	10,527.50
递延所得税负债			173.08
合计			10,744.77

### ③其他资产和负债评估结果

有息负债	结算对象	业务内容	金额（万元）
其他应付款	福建闽东电力股份有限公司	借款	13,939.17

#### （4）收益法评估结果

股东全部权益价值计算如下：

金额单位：人民币万元

十、收益现值合计	56,253.98
加：溢余资金	0.00
加：非经营性资产	31,109.25
减：非经营性负债	10,744.77
减：有息负债	13,939.17
加：子公司价值	
十一、评估值	62,679.29

经收益法评估，宁德市东晟房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币陆亿贰仟陆佰柒拾玖万贰仟玖佰元（RMB62,679.29万元）。

## 六、评估结论及分析

### （一）资产基础法评估结果

1、资产账面值 833,578,539.42 元，评估值 939,181,579.67 元，增值 105,603,040.25 元，增值率为 12.67%。

2、负债账面价值为 390,092,391.87 元，评估值 390,092,391.87 元，增值

0.00 元，增值率为 0.00%。

3、净资产账面值为 443,486,147.55 元，评估值为 549,089,187.80 元，增值 105,603,040.25 元，增值率为 23.81%。

经资产基础法评估，宁德市东晟房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益市场价值评估值为大写人民币伍亿肆仟玖佰零捌万玖仟叁佰元整（RMB54,908.93 万元）。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年6月30日

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
一、流动资产	1	79,383.84	86,758.47	7,374.62	9.29
二、非流动资产	2	3,974.01	7,159.70	3,185.69	80.16
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	1,139.34	2,557.20	1,417.86	124.45
固定资产	5	2,321.83	4,578.66	2,256.83	97.20
在建工程	6				
无形资产	7	0.37	2.38	2.01	543.24
长期待摊费用	8	482.97		-482.97	-100.00
递延所得税	9	29.50	21.46	-8.04	-27.25
其他非流动资产	10				
<b>资产总计</b>	11	83,357.85	93,918.17	10,560.32	12.67
三、流动负债	12	38,750.33	38,750.33		

四、非流动负债	13	258.91	258.91		
负债总计	14	39,009.24	39,009.24		
净资产(股东全部权益)	15	44,348.61	54,908.93	10,560.32	23.81

#### 4、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

(1) 流动资产评估值为 867,584,653.13 元，评估增值额为 73,746,220.54 元，增值率为 9.29%。

流动资产评估增减值分析：

① 应收账款、其他应收款增值系是应收账款、其他应收款企业按比例计提了坏账准备，经评估分析不存在坏账损失，故形成评估增值。

② 存货评估增值，原因主要为：

A. 土地的购置日期较早，至评估基准日土地市场价值有较大幅度上涨，故形成评估增值。

B. 存货中住宅及地下车位均以成本价入账，而本次评估是以评估基准日的市场价确定其价值，造成评估增值。（另因宁德市地区政策原因，2015 年度以前房地产企业开发建设的地下车库不能对外出售，宁德市东晟房地产有限公司在该政策实施期间计算销售商品房平均单位面积成本时，可售面积均不包含地下车库的面积。则在该期间开发的泰丽园小区地下车位成本已在每年度确认成本时分摊计入，因此账面上未预留泰丽园地下车位、泰丽园人防车位、泰怡园人防车位、泰和园人防车位的成本即账面值为 0。因地下车位及人防车位的最终所有权属宁德市东晟房地产有限公司所有且产权人已在相关说明中明确预出售地下车位及出租地下人防车位，故本次评估以市场价确定地下车位价值，以出租地下人防车位的市场收益确定其价值，也是造成评估增值的主要原因）。

(2) 投资性房地产账面净值 11,393,433.19 元，评估净值 25,571,990.00 元，评估增值额 14,178,556.81 元，增值率为 124.44%。增值原因系投资性房地产为企业自建物业，以建造成本入账，而本次评估是以市场收益的角度确认其价值，故形成评估增值。

(3) 固定资产账面净值 23,218,295.51 元，评估净值 45,786,621.69，评估增值额 22,568,326.18 元，增值率为 97.20%。

固定资产评估增值的主要原因分析为：

① 建筑物账面净值为 22,792,141.29 元，评估净值 44,618,925.30 元，评估增值额 21,826,784.01 元，增值率为 95.76%，建筑物增值为企业自建物业，以建造成本入账，而本次评估是以市场收益的角度确认其价值，故形成评估增值。

② 电子设备账面净值为 274,456.04 元，评估净值 294,448.39 元，评估增值额 19,992.35 元，增值率为 7.28%，电子设备评估增值主要是由于评估基准日与企业购买日之间的物价波动导致设备重置价值相应变动，且企业采用的折旧年限与评估采用的经济耐用年限不同，造成评估增值。

③ 车辆账面净值为 151,698.18 元，评估净值 873,248.00 元，评估增值额 721,549.82 元，增值率为 475.65%，评估原值减值的主要原因是车辆的市场价格为降价趋势导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因应为会计折旧方法与评估的经济寿命年限不同，故导致评估净值增值。

(3) 无形资产账面净值 3,673.74 元，评估净值 23,750.00 元，评估增值额 20,076.26 元，增值率为 546.48%，增值原因系软件系统升级后评估基准日与企业购买日之间的物价波动导致评估增值。

(4) 长期待摊费用账面净值 4,829,720.02 元，评估净值 0.00 元，评估减

值额 4,829,720.02 元，减值率为 100%，减值原因系办公楼和周转房装修费用，本次评估装修价值已包含在建筑物价值中，导致的评估减值。

(5) 递延所得税资产净值 294,984.37 元，评估净值 214,564.85 元，评估减值额 80,419.52 元，减值率为 27.26%，减值原因本次评估资产减值准备经评估为 0，不存在因减值准备产生的所得税资产，其余资金预计以后期间能转回，故本次评估以扣除资产减值准备后产生的递延所得税资产账面值确认评估值，导致的评估减值。

(二) 经收益法评估，宁德市东晟房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币陆亿贰仟陆佰柒拾玖万贰仟玖佰元 (RMB62,679.29 万元)。

### (三) 评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表 (金额单位：万元)：

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	44,348.61	62,679.29	18,330.68	41.33%
资产基础法	44,348.61	54,908.93	10,560.32	23.81%
差异	0	7,770.36	7,770.36	14.15%

本次评估采用收益法得出的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值为 62,679.29 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 54,908.93 万元，高 7,770.36 万元，高 14.15%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法是基于企业的资产构成角度分析，是对各单项可确指资产在基准日最有可能实现的市场价值累加；而收益法是基于企业所有资产整体运营产生综合效益的价值体现，其所涵盖的价值范围更为全面。

对于一个企业来讲，各单项资产之间并不是孤立的、静止的，而是一个有机

的整体，各种资产之间相互依存、相互影响。而且对于投资者而言，更为关注的是企业投资后的未来获利能力。因此收益法评估结果能更为全面地反映被评估单位的股东全部权益价值。综合以上，采用收益法作为本次评估结论，即：

评估结论：采用收益法评估结果，宁德市东晟房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币陆亿贰仟陆佰柒拾玖万贰仟玖佰元（RMB62,679.29 万元）。

（四）本次评估结论没有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。



## 附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人与被评估单位概况

#### (一) 委托人概况

1. 企业名称：福建闽东电力股份有限公司（简称：闽东电力）

住所：福建省宁德市蕉城区蕉城南路68号东晟泰丽园1号楼3层。

注册资本：肆亿伍仟柒佰玖拾伍万壹仟肆佰伍拾伍元整

实收资本：肆亿伍仟柒佰玖拾伍万壹仟肆佰伍拾伍

法定代表人：张斌

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

经营业务范围：电力生产、开发；电力电器设备的销售；对房地产业的投资；  
水库经营；建筑材料，金属材料，水暖器材，办公设备及家用电器的批发、零售。

（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) 被评估单位概况

1. 企业名称：宁德市东晟房地产有限公司（简称：东晟房产）

住所：宁德市东侨经济开发区闽东东路10号2幢701

注册资本：壹亿贰仟万圆整

实收资本：壹亿贰仟万圆整

法定代表人：陈文跃

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营业务范围：房地产开发经营，物业管理（依法须经批准的项目，经相关  
部门批准后方可开展经营活动）。

2. 企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

#### (1) 2009年05月19日，公司成立

宁德市东晟房地产有限公司，根据2008年3月28日福建闽东电力股份有限公司第四届董事会第三次临时会议审议，由福建闽东电力股份有限公司全资投资设立，成立日期2009年05月19日。统一社会信用代码913509026893919602，注册资本为人民币800万元，经营范围为房地产开发经营，物业管理（依法须经批

准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

设立时，公司股权结构为：

序	股东名称	出资金额(万元)	实收资本	股权比例	出资方
1	福建闽东电力股份有限	800	800	100%	货币
合计		800	800	100%	

(2) 根据福建闽东电力股份有限公司第四届董事会第三次、第二十四次临时会议决议，2010年04月02日，公司进行第一次注册资本变更，注册资本由800万元增加至3000万元，于2010年1月27前缴足。

此次变更后，公司股权结构为：

序号	股东名称	认缴注册资	实际到资	股权比例(%)	出资方式
1	福建闽东电力股份	3000	3000	100%	货币
合计		3000	3000	100%	

(3) 经国家企业信用信息公示系统查询，2010年09月14日公司进行第一次住所变更，住所由“宁德市东侨经济开发区金玉良城1号楼2层”变更为“宁德市东侨经济开发区闽东东路10号2幢701”。

(4) 根据福建闽东电力股份有限公司第四届第四十五次临时会议决议，2011年02月25日公司进行第二次注册资本变更，注册资本由3000万元增加至5000万元，于2011年02月21日前缴足。

此次变更后，公司股权结构为：

序号	股东名称	认缴注册资	实际到资	股权比例(%)	出资方式
1	福建闽东电力股份	5000	5000	100%	货币
合计		5000	5000	100%	

合计	5000	5000	100%	
----	------	------	------	--

(5)经国家企业信用信息公示系统查询,2013年07月17日公司进行第一次董事、监事、经理备案,由“董事长兼总经理张成文;董事兼副总经理林建辉;副总经理连立志;董事陈文跃、陈跃明、杨林;监事林玮。”变更为“董事长张成文;董事兼总经理罗映华;董事杨林、陈跃明、陈文跃;监事林玮。”

(6)根据福建闽东电力股份有限公司第五届董事会第二十次临时会议决议,2013年12月26日公司进行第三次注册资本变更,注册资本由5000万元增加至12000万元。公司进行第一次章程修正案备案,变更后内容为“2013年12月09日办理注册资本、实收资本变更登记”。

此次股权转让后,公司股权结构为:

序号	股东名称	认缴注册资	实际到资	股权比例(%)	出资方式
1	福建闽东电力股份	12000	12000	100%	货币
	合计	12000	12000	100%	—

(7)经国家企业信用信息公示系统查询,2014年06月16日公司进行第一次法定代表人变更,由“张成文”变更为“林旭光”。公司进行第二次董事、监事、经理备案,由“董事陈文跃、杨林、陈跃明、张成文、罗映华”变更为“林旭光”;“监事林玮”变更为“陈强”;“经理张成文、罗映华”变更为“罗映华”。公司进行第一次章程备案,变更后内容为“2014年06月06日法定代表人变更,董事、监事、经理备案”。

(8)经国家企业信用信息公示系统查询,2015年02月09日,公司进行第三次董事、监事、经理备案,由“董事林旭光”变更为“罗映华、林旭光、王志刚、袁锦国、林适”;“监事陈强”变更为“陈强、陈胜、王海晏”;“经理罗映华”变更为“王志刚”。公司进行第二次章程备案,由“旧章程”变更后内容为“2015年01月19日组织机构”。

(9)经国家企业信用信息公示系统查询,2015年10月26日,公司进行第二次

法定代表人变更，由“林旭光”变更为“陈文跃”。公司进行第四次董事备案，由“王志刚、袁锦国、罗映华、林旭光、林适”就更为“王志刚、林适、袁锦国、陈文跃、罗映华”。公司进行第三次章程备案，由“旧章程”变更后内容为“2015年10月12日法定代表人”。公司进行第一次信息公示联络员备案，变更后内容为“张莉莉”。

(10) 经国家企业信用信息公示系统查询，2017年03月13日，公司进行了第五次董事备案，由“陈文跃、袁锦国、林适、王志刚、罗映华”变更为“林适、陈文跃、王志刚、袁锦国、罗智磷”。

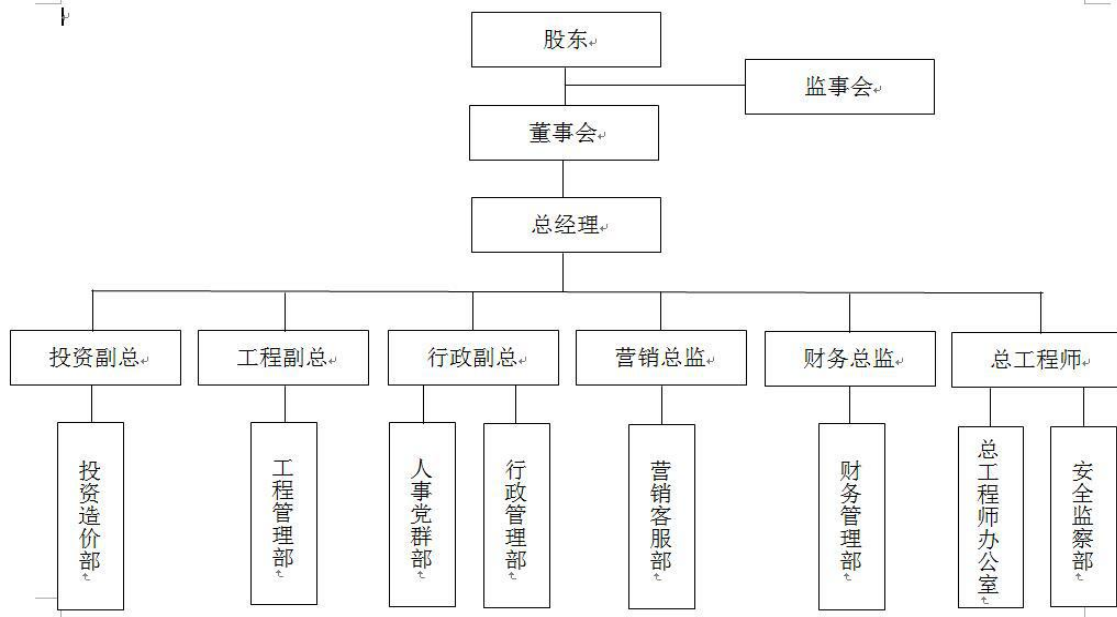
截止评估基准日，上述出资情况未发生变动。

**截止评估基准日被评估单位的投资架构图、组织结构架构图：**

**投资架构图：**



**组织结构架构图：**



### 3. 近三年来企业的资产、负债、财务状况和经营业绩。

#### (1) 经营状况:

宁德市东晟房地产有限公司系福建闽东电力股份有限公司旗下全资的房地产开发子公司，公司获取房地产开发二级资质，至成立以来已开发4个房地产项目，分别是位于宁德市城区的东晟·泰丽园、东晟·泰怡园、东晟·泰和园及位于宁德市周宁县的东晟·和宁楼、祥宁楼，累计开发面积约30万平方米，累计销售面积226877.7平方米。目前上述项目均已实现销售和交房，运作良好。

#### (2) 三年一期的财务状况

金额单位：人民币元

项目	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-6-30
流动资产	787,422,370.48	830,496,000.03	716,980,245.40	793,838,432.59
非流动资产	27,127,173.28	45,553,690.96	41,617,754.27	39,740,106.83
其中：投资性房地产		7,078,028.95	11,703,217.03	11,393,433.19
固定资产	16,513,830.25	24,473,864.27	23,910,712.27	23,218,295.51
无形资产	4,433.27	6,823.56	4,723.68	3,673.74

长期待摊费用	1,371.76	-	5,347,246.90	4,829,720.02
递延所得税资产	10,607,538.00	13,994,974.18	651,854.39	294,984.37
<b>资产总计</b>	<b>814,549,543.76</b>	<b>876,049,690.99</b>	<b>758,597,999.67</b>	<b>833,578,539.42</b>
流动负债	301,585,414.56	476,726,756.13	310,102,790.51	387,503,316.55
非流动负债	1,843,252.99	2,974,769.20	2,219,616.02	2,589,075.32
<b>负债合计</b>	<b>303,428,667.55</b>	<b>479,701,525.33</b>	<b>312,322,406.53</b>	<b>390,092,391.87</b>
<b>股东权益</b>	<b>511,120,876.21</b>	<b>396,348,165.66</b>	<b>446,275,593.14</b>	<b>443,486,147.55</b>

(3) 三年一期的经营成果

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年6月
一、营业收入	454,537,182.00	2,440,318.00	385,856,786.14	18,306,765.10
减：营业成本	247,845,145.68	1,885,547.48	294,708,839.74	14,237,361.15
营业税金及附加	50,266,917.21	1,274,689.72	9,986,922.21	974,315.77
销售费用	3,047,183.84	2,147,088.52	4,512,545.11	933,215.31
管理费用	5,457,850.75	6,109,046.92	9,709,802.87	4,102,775.35
财务费用	-13,413.37	10,769.60	11,590.9	-2,573.92
资产减值损失	834,819.22	-538,988.49	1,311,854.64	-1,378,980.10
加：公允价值变动收益				
投资收益				

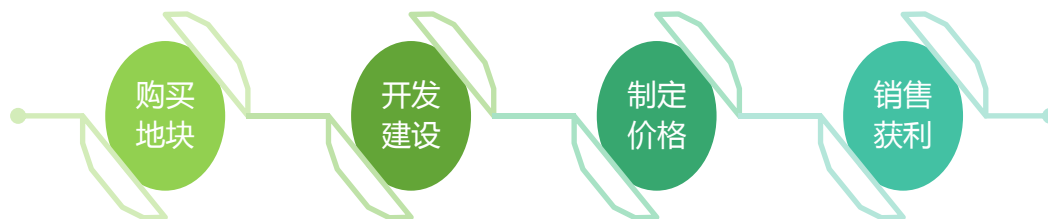
汇兑收益				
二、营业利润	147,098,678.67	-8,447,835.75	65,615,230.67	-559,348.46
加：营业外收入	345,239.72	147,912.99	13,487.55	7,709.56
减：营业外支出	575,164.98	205,270.50	820,658.77	65.72
三、利润总额	146,868,753.41	-8,505,193.26	64,808,059.45	-551,704.62
减：所得税费用	29,896,558.34	992,541.73	14,880,631.97	2,237,740.97
四、净利润	116,972,195.07	-9,497,734.99	49,927,427.48	-2,789,445.59

4.主要经营业务，盈利模式，主要市场及其市场占有率。

东晟房产的主营业务主要为：房地产开发经营，目前公司主要开发项目有4个，分别是位于宁德市城区的东晟·泰丽园、东晟·泰怡园、东晟·泰和园及位于宁德市周宁县的东晟·和宁楼、祥宁楼，累计开发面积约30万平方米，累计销售面积226877.7平方米，市场占有率为4.88%。

项目	坐落	用途	总套数	销售套数	总面积 (m <sup>2</sup> )	销售面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
东晟·泰丽园	宁德市蕉城南路68号	商品房销售	469	459	50914.97	47262.47	7165
东晟·泰怡园	宁德市东侨区国宝路16号	商品房销售	1147	1139	115868.51	113983.91	6659
东晟·泰和园	宁德市东侨区和畅路东侧正大东路北侧	商品房销售	584	564	56548.45	55635.84	7155
东晟·和宁楼、祥宁楼	周宁县狮城镇兴业街北段	商品房销售	117	111	10125.06	9995.45	4280

盈利模式方面，东晟房产主要为购买地块，开发建设，除去成本，制定价格，以获利为前提的市场价格销售开发项目的不动产。如下图：



5. 形成企业主要生产能力的状况，正在或者计划进行的投资项目简况，企业的主要资产状况。

东晟房产即将启动开发的东晟广场项目，位于宁德市动车站区位，用地面积约46657平方米，容积率3.2，规划建筑面积约196502.84平方米，计容面积约149252.05平方米（其中商业面积30887.11平方米），预计总投资11亿元，是公司至今运作的最大项目，依托项目优越的地理位置，公司将集中资源全力将该项目打造成集商住为一体的高品质楼盘。

6. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种因素风险。

**执行的准则：企业会计准则及相关财务规范**

**会计期间：会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。**

**记账本位币：人民币为经营所处的主要经济环境中的货币，东晟房产以人民币为记账本位币。编制本财务报表时所采用的货币为人民币。**

### (1) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	营改增后老项目选择简易征收方法适用5%征收率，新项目应税收入按10%的税率计算销项税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，土地增值税实行四级超率累进税率（30%至60%）。其中，房地产开发企业建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和的20%，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的四级超率累进税率（30%至60%）计缴。



### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东，即是股权转让方。

### 二、关于经济行为的说明

为满足福建闽东电力股份有限公司拟进行股权转让的需要，提供宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值的专业意见。

涉及经济行为文件：《宁德市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意闽东电力公开出让宁德市东晟房地产有限公司100%股权批复》(宁国资产权【2018】26号)

### 三、关于评估对象与评估范围的说明

#### (一) 评估对象与评估范围

1. 评估对象为宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值。
2. 评估范围为宁德市东晟房地产有限公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	793,838,432.59	<b>四、流动负债合计</b>	387,503,316.55
货币资金	6,957,703.30	短期借款	
应收票据净额		应付账款	94,673,206.71
应收账款净额	139,999.00	预收款项	10,069,801.70
预付账款净额	776,465.03	应付职工薪酬	1,738,566.50
其他应收款净额	211,499,834.96	应交税费	33,140.07
存货净额	555,643,509.97	其他应付款	280,988,601.57
其他流动资产	18,820,920.33		
<b>二、非流动资产合计</b>	39,740,106.83	<b>五、非流动负债合计</b>	2,589,075.32
投资性房地产净额	11,393,433.19	预计负债	858,259.40
固定资产净额	23,218,295.51	递延所得税负债	1,730,815.92
无形资产净额	3,673.74		
长期待摊费用	4,829,720.02		
递延所得税资产	294,984.37	<b>六、负债总计</b>	390,092,391.87

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
三、资产总计	833,578,539.42	七、净资产	443,486,147.55

评估基准日的会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司的审计，并出具标准无保留意见审计报告（报告文号：致同专字（2018）第350ZB0286号）。

## （二）评估范围内主要资产概况

### 1. 流动资产

流动资产账面值合计 793,838,432.59 元。其中：货币资金账面值 6,957,703.30 元，占流动资产的比例为 0.88%；应收款账账面值 139,999.00 元，占流动资产的比例为 0.02%；预付账款账面值 776,465.03 元，占流动资产的比例为 0.1%；其他应收款账面值 211,499,834.96 元，占流动资产的比例为 26.64%；存货账面值 555,643,509.97 元，占流动资产的比例为 69.99%；其他流动资产账面值 18,820,920.33 元，占流动资产的比例为 2.37%。

其中存货资产状况如下：

（1）在产品（开发成本）账面价值为 460,707,831.77 元，为“东晟广场”项目企业投入的土地开发成本、前期开发费用、开发间接费用及辅助设施费用等。

①项目坐落：宁德市东侨区闽东东路南侧金马北路西侧

②主要经济指标：

序号	名称	单位	数量
1	总用地面积	平方米	46657
2	地上总建筑面积	平方米	196502.84
3	其中：住宅建筑面积	平方米	113937.88
4	商场建筑面积	平方米	30887.1
5	地下建筑面积	平方米	42769.35
6	容积率		3.2
7	建筑密度		21.63%
8	绿地率		31.9%

③工程进度概况：建设进度，销售、预售或租赁情况等。

截止评估基准日，项目进度为宗地三通一平，未进行预销售。

(2) 产成品（开发产品）

产成品（开发产品）账面值 94,935,678.20 元。为企业已对外售出的商品房尚未交房和待售的地下车位（包括人防区域的可出租的车位）。具体状况如下：

权证编号	名称	座落	面积 ( m <sup>2</sup> )	账面金额 ( 元 )	备注
无证	泰丽园 ( 住宅 )	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	481.1	2,055,174.94	已售商品房未 交房
无证	泰丽园 ( 地下停车位 )	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	4443.24	0	地下车位 ( 133 个 )
无证	泰怡园 ( 住宅 )	宁德市东侨区 国宝路 16 号东 晟泰怡园	150.62	816,400.07	已售商品房未 交房
无证	泰怡园 ( 地下车位 )	宁德市东侨区 国宝路 16 号东 晟泰怡园	11912.55	36,396,072.82	地下车位 ( 437 个 )
无证	泰和园 ( 住宅 )	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	1327.85	7,287,825.05	已售商品房未 交房
无证	泰和园 ( 地下车位 )	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	8795.17	48,380,549.24	地下车位 (369 个)
无证	泰丽园 ( 人防车位 )	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	2304.6	0	人防车位 ( 69 个 )

无证	泰怡园 (人防车位)	宁德市东侨区 国宝路 16 号东 晟泰怡园	1526.56	0	人防车位 (56 个)
无证	泰和园 (人防车位)	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	2670.08	0	人防车位 (112 个)

## 2.非流动资产

非流动资产主要包括：投资性房地产、房屋建筑物类、设备类资产  
具体资产情况如下：

### ①投资性房地产

截止至评估基准日，投资性房地产账面原值12,391,356.22元，账  
面净值11,393,433.19元。具体如下：

权证编号	他项权证	投资性房地 产名称	座落	面积 ( m <sup>2</sup> )	发生日期	原值 ( 元 )	净值 ( 元 )
宁房权证东侨字 第 20150986 号	无	泰怡园幼 儿园	宁德市东侨区 国宝路 16 号东 晟泰怡园	1716.31	2015 年 3 月	6,945,202.61	6,105,990.74
无证	无	泰和园单身 公寓 17、18 层	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	912.6	2017 年 3 月	4,995,005.52	4,870,130.40
闽 2017 周宁县 不动产权第 0000079 号、	无	周宁项目( 和 宁楼祥宁楼 杂物间 )	周宁县狮城镇 兴业街北段	129.61	2013 年 2 月	451,148.09	417,312.05

0000081号、							
0000082号、							
0000093号、							
0000111号、							
0000113号							

A. 泰丽园（办公楼）为钢混结构，委估资产所处建筑物外墙面为釉面砖饰面，铝合金窗、位于泰丽园1#、7#、8#楼1-3层裙楼，本次评估范围1层为半层占用房号为101、102、103、104、105、106、107，该部分原为泰丽园营销中心，现处于重新装修中；2层也为半层占用房号为201，室内均铺地砖，内墙面为涂料粉刷，天棚涂料粉刷及装饰吊顶，室内给排水、照明、消防系统等齐备；3层为整层占用房号为301、302，室内均铺地砖，内墙面为涂料粉刷，天棚涂料粉刷及装饰吊顶，室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，维护使用情况较好。委估资产目前使用正常，截至评估基准日第1层所属部分正在进行装修，第2、3层所属部分均为闽东电力的办公场所使用。

B. 泰怡园（办公楼）为钢混结构独栋建筑，共3层，评估对象位于1-2层。建筑物外墙面为涂料，铝合金窗、室内铺地砖部分为木地板，内墙面为涂料粉刷，天棚涂料粉刷及装饰吊顶。主要作为会议室，办公室，公共办公区域使用，配有公共卫生间及茶水房。室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，维护使用情况较好。委估资产目前使用正常，截至评估基准日为东晟房地产的办公场所使用。②房屋建筑物

具体分布情况如下表：

单位：元

权证编号	他项权证	名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
无	无	泰丽园(办公)	框架	2013/5/31	3652.5	17,726,593.00	13,571,789.30

		楼)					
无	无	泰怡园(办公楼)	框架	2016/2/29	1884.6	10,276,609.94	9,220,351.99

A. 泰丽园（办公楼）为框架结构，委估资产所处建筑物外墙面为釉面砖饰面，铝合金窗、共3层，1层处于装修中，第2、3层室内均铺地砖，内墙面及天棚均为水泥漆，室内钢管给排水、普通电照、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，维修保养情况较好。委估资产目前使用正常，截至评估基准日为第1层部分为营销中心，所属第2、3层部分均为闽东电力的办公场所使用。

B. 泰怡园（办公楼）为钢混结构，3层。建筑物外墙面为涂料，铝合金窗、室内铺地砖，内墙面及天棚均为水泥漆、室内钢管给排水、普通电照、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，维修保养情况较好。委估资产目前使用正常，截至评估基准日为东晟房地产的办公场所使用。

### ③设备类资产

公司拥有设备 230 项，按其不同用途分为车辆、电子设备二类。

(1) 车辆账面原值 1,647,225.51 元，账面净值 151,698.18 元，共计 6 辆，分别系一台越野车、一台旅行车、三台大众牌轿车、一台长城哈弗 H6。截止评估基准日，车辆均可正常使用。

(2) 电子设备账面原值 1,579,165.99 元，账面净值 274,456.04 元，共计 224 项，主要有监控设备、电脑、空调及其他办公设备等。设备中包括沙发、办公网椅、佳能打印机等，共计 57 项（详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注）已报废损毁，另设备中空调、茶几等 10 项，企业于 2017 年将其移交福建大众物业有限公司抵扣泰和园物业前期开办费（详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注）其余设备均可正常使用。

### ④无形资产

无形资产-其他无形资产账面价值 3,673.74 元，为购买的晨曦软件、五星建设工程造价系统等。具体明细如下：

金额单位：元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	晨曦软件	2013年11月	4,989.00	-
2	晨曦预结算系统	2014年8月	7,600.00	-
3	晨曦工程量清单预结算系统	2013年11月	2,300.00	230.18
5	晨曦全国通用计价系统软件	2016年4月	5,000.00	2,750.09
	合计		23,089.00	3,673.74

以上其他无形资产处于正常使用。

(三) 经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产无。

(四) 在评估目的实现前有不同的产权持有单位无。

(五) 账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账无。

(六) 本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等无。

#### 四、关于评估基准日的说明

(一) 评估基准日：2018年6月30日。

(二) 评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况无。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

1. 东晟房产与中国建设银行周宁支行签订《商品房销售贷款合作协议书》（合同号：2012年建周个住贷房字第003号）合同约定建设银行周宁支行对符合贷款条件的购房人购买东晟房地产开发建设并依法销售的座落于周宁区（县）经批准命名为宁德市东晟房地产有限公司“和宁楼”、“祥宁楼”商品房发放个人住房贷款，提供的住房抵押贷款总金额不超过5,148.00万。东晟房产承诺在贷款额度内，对每一购房人向建设银行周宁支行借款提供无条件、不可撤销的阶段性连带责任保证。保证金额为借款人的本金、利息（包括罚息）及建设银行周宁支行为实现债权而发生的有关费用（包括处分抵押物费用等）。截至评估基准日尚有4笔购房人逾期代缴按揭款，金额为563,969.59元，分别为叶乐艳、瞿陈件、汤赞贵、何林金（吕庭珠、何常宜）。截止评估基准日。四笔均已通过法院调解或判决结案。具体如下：

①2017年7月东晟公司诉吕庭珠、何常宜追偿权纠纷一案，周宁县人民法院于2018年1月26日作出判决。判决吕庭珠、何常宜应于判决生效之日起十日内共同偿还宁德市东晟房地产有限公司代偿款119,068.21元及违约金。判决通过公告方式送达，于2018年4月25日发生法律效力。

判决生效后，吕庭珠、何常宜一直未履行还款义务。东晟公司于2018年8月9日向周宁县人民法院申请强制执行。申请执行款项合计176,683.72元（暂计算至2018年7月1日的违约金为57,615.51元）截至评估基准日公司代缴按揭款为163,377.55元。

②2017年7月东晟公司诉叶乐艳追偿权纠纷一案，周宁县人民法院于2017年12月25日作出（2017）闽0925民初480号《民事判决书》。判决叶乐艳应于判决生效之日起十日内清偿宁德市东晟房地产有限公司代偿的银行按揭贷款278055.63元及违约金。判决通过公告方式送达，于2018年4月25日发生法律效力。

判决生效后，叶乐艳一直未履行还款义务。对此，东晟公司已于2018年8月9日向周宁县人民法院申请强制执行。申请执行款项合计466656.13元（暂计算至2018年7月1日的违约金为188600.5元）。

③2017年9月东晟公司诉瞿陈件、詹赛金追偿权纠纷一案，周宁县人民法院于2017年9月30日作出（2017）闽0925民初681号《民事调解书》。依据调解书约定，瞿陈件、詹赛金分十一期向东晟公司偿还按揭贷款本息81577.95元及违约金



29998.37元。

调解书生效后，瞿陈件、詹赛金按期向东晟公司还款，截至评估基准日，已还款 55000 元。

④2017年9月东晟公司诉汤赞贵、汤雪梅追偿权纠纷一案，周宁县人民法院于2017年10月27日作出（2017）闽0925民初691号《民事调解书》。依据调解书约定，汤赞贵、汤雪梅分十三期向东晟公司偿还按揭贷款本息107624.4元及违约金。

调解书生效后，汤赞贵、汤雪梅仅于2017年10月23日偿还了10307.4元，剩余款项均未偿还。对此，东晟公司已于2018年3月向周宁县人民法院申请强制执行。申请执行款项合计179026.21元（暂计算至2018年3月15日的违约金为71401.81元）。

2、根据《福建闽东电力股份有限公司子公司资金管理办法》，闽东电力对其下属子公司的银行账户资金采用核定日最高存款余额的方式进行管理和控制，原则上下属各子公司日最高存款余额不得高于人民币 20 万元。注册资本金验资、开票保证金、按揭贷款保证金、存货比配套存款等特殊客观情况，根据具体情况另行决定。下属各子公司应当于每个工作日 16 时 30 分之前，将超过日最高存款余额的银行账户资金上划至闽东电力账户，并于每个工作日 16 时之前，向财务部门上报下一个工作日的资金使用计划表。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

无。

（四）账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

账面未记录的资产为存货-开发产品中位于泰丽园地下一层的 133 个车位，建筑面积 4443.24 m<sup>2</sup>和位于泰丽园、泰怡园、泰和园地下一层的共计 237 个人防工程车位，建筑面积共计 6501.24 m<sup>2</sup>。

（五）目前经营场所情况

目前公司办公场所系宁德市东晟房地产有限公司所拥有，办公地址为宁德市东侨区国宝路16号东晟泰怡园11号楼2层。

（六）是否存在纳入评估范围的资产权利证明文件中的权利人与本企业名称不符的情况。

无。

## 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

### （一）资产负债清查情况

1. 列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

#### 2. 清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司对评估基准日的财务报表进行审计，并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础，通过对资产、负债的全面清理，核实了委估资产与负债的实际状况，填写评估明细申报表。

3. 清查所采取的措施，待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况。

4. 清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析。

### （二）未来经营和收益状况预测

1. 所在行业相关经济要素及发展前景、生产经营历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析。

#### （1）房地产行业发展现状及趋势

##### ① 地方调控深化，长效机制加速推进，积极引导预期

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建

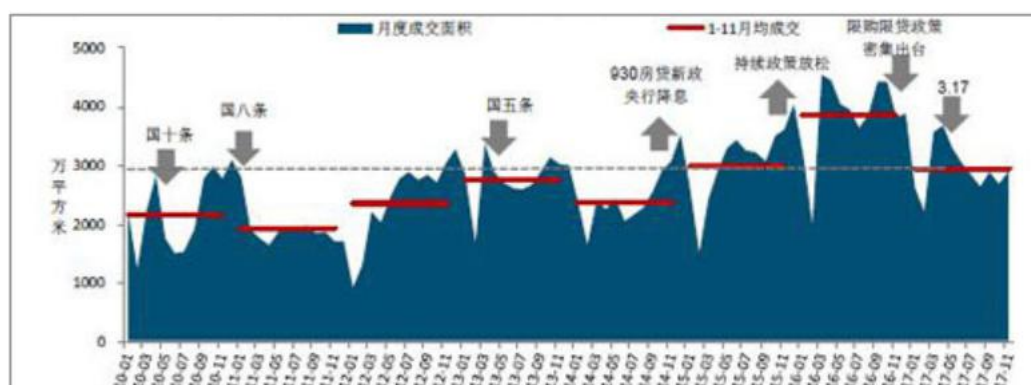
并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

## ② 重点城市成交下行，三四线城市增长显著

2017年1-11月，全国商品房销售面积为14.7亿平方米，同比增长7.9%。其中商品住宅销售面积12.6亿平方米，同比增长5.4%。价格方面，百城新建住宅均价环比涨幅持续回落，整体趋稳。三四线城市在宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。另一方面，重点城市在严厉政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著。

A. 重点城市成交规模：供应受限，全年成交规模明显缩减，一线城市降幅最大

2010-2017年11月50个代表城市商品住宅月度成交量走势



全年成交规模明显缩减。据初步统计，2017年1-11月50个代表城市商品住宅市场月均成交面积2943万平方米，同比下降24.2%，绝对值低于2015年

同期水平。不同级别城市来看，一线代表城市成交规模下降最为明显，绝对水平与 2011 年相当。二线代表城市成交量降至 2015 年水平。三线代表城市较 2016 年成交回落，但绝对规模居相对高位。

## B.重点城市成交结构分析

基于套总价、结合成交量，将 30 个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前 10%的属于高价位楼盘，10%-40%属于中高价位楼盘，后 60%属于中低价位楼盘。

2017 年 30 个城市楼盘套总价的分类及其对应的成交价格区间

	城市	均值	中位数	高价位 (成交量占 10%)	中高价位 (成交量占 30%)	中低价位 (成交量占 60%)
一 线 城 市	北京	663 万	451 万	1420 万(含)以上	655 万(含)-1420 万	655 万以下
	上海	592 万	408 万	1114 万(含)以上	489 万(含)-1114 万	489 万以下
	深圳	568 万	372 万	1166 万(含)以上	438 万(含)-1166 万	438 万以下
	广州	180 万	136 万	278 万(含)以上	153 万(含)-278 万	153 万以下
二 线 城 市	厦门	413 万	274 万	860 万(含)以上	346 万(含)-860 万	346 万以下
	杭州	281 万	239 万	504 万(含)以上	282 万(含)-504 万	282 万以下
	南京	241 万	199 万	437 万(含)以上	258 万(含)-437 万	258 万以下
	宁波	221 万	197 万	381 万(含)以上	221 万(含)-381 万	221 万以下
	苏州	203 万	168 万	387 万(含)以上	183 万(含)-387 万	183 万以下
	天津	177 万	142 万	297 万(含)以上	171 万(含)-297 万	171 万以下
	无锡	163 万	136 万	246 万(含)以上	151 万(含)-246 万	151 万以下
	福州	155 万	108 万	312 万(含)以上	130 万(含)-312 万	130 万以下
	合肥	136 万	111 万	217 万(含)以上	119 万(含)-217 万	119 万以下
	济南	133 万	114 万	188 万(含)以上	123 万(含)-188 万	123 万以下
	武汉	107 万	100 万	155 万(含)以上	111 万(含)-155 万	111 万以下
	青岛	106 万	85 万	185 万(含)以上	96 万(含)-185 万	96 万以下
	南昌	93 万	86 万	149 万(含)以上	95 万(含)-149 万	95 万以下
	重庆	92 万	72 万	164 万(含)以上	82 万(含)-164 万	82 万以下
	西安	91 万	78 万	140 万(含)以上	86 万(含)-140 万	86 万以下
	三 线 城 市	长沙	89 万	78 万	144 万(含)以上	84 万(含)-144 万
成都		88 万	69 万	157 万(含)以上	80 万(含)-157 万	80 万以下
沈阳		75 万	63 万	123 万(含)以上	70 万(含)-123 万	70 万以下
东莞		198 万	176 万	287 万(含)以上	199 万(含)-287 万	199 万以下
昆山		161 万	132 万	278 万(含)以上	144 万(含)-278 万	144 万以下
南通		134 万	101 万	233 万(含)以上	120 万(含)-233 万	120 万以下
常州		122 万	105 万	197 万(含)以上	117 万(含)-197 万	117 万以下
廊坊		105 万	88 万	190 万(含)以上	96 万(含)-190 万	96 万以下
赣州		100 万	94 万	138 万(含)以上	103 万(含)-138 万	103 万以下
泉州		94 万	78 万	164 万(含)以上	87 万(含)-164 万	87 万以下
芜湖	88 万	84 万	120 万(含)以上	91 万(含)-120 万	91 万以下	

注：不同城市楼盘成交数据覆盖区域不同，如北京、上海等地包括所有区县，重庆、廊坊等仅覆盖主城区，不包括下辖县市；北京不含自住型商品房；不同城市成交数据的物业类型均不含保障性住房。具体覆盖区域和物业类型请参考 CREIS 中指数据详细说明。2017 年数据均为 1-11 月统计数据，下同。

2017 年各类城市各层次楼盘套总价及中位数有所上升，多数代表城市成交结构向高端转移，居民置换需求不减。展望未来，在楼市长效机制作用下，房屋自住属性强化，租赁住房、共有产权房供应不断增多，刚需和中小户型产品成交占比有望提升。此外，限售限贷等政策将有效抑制投资需求，降低大户型产品购买力，部分城市住宅高端化步伐或将放缓。对于大多数二三线城市来说，房价基数较低，首次购房者更倾向于购买大户型产品，且随着时间的推移，改善需求也将陆续释放，未来这类城市中高端大户型房源销量占比将进一步上升。

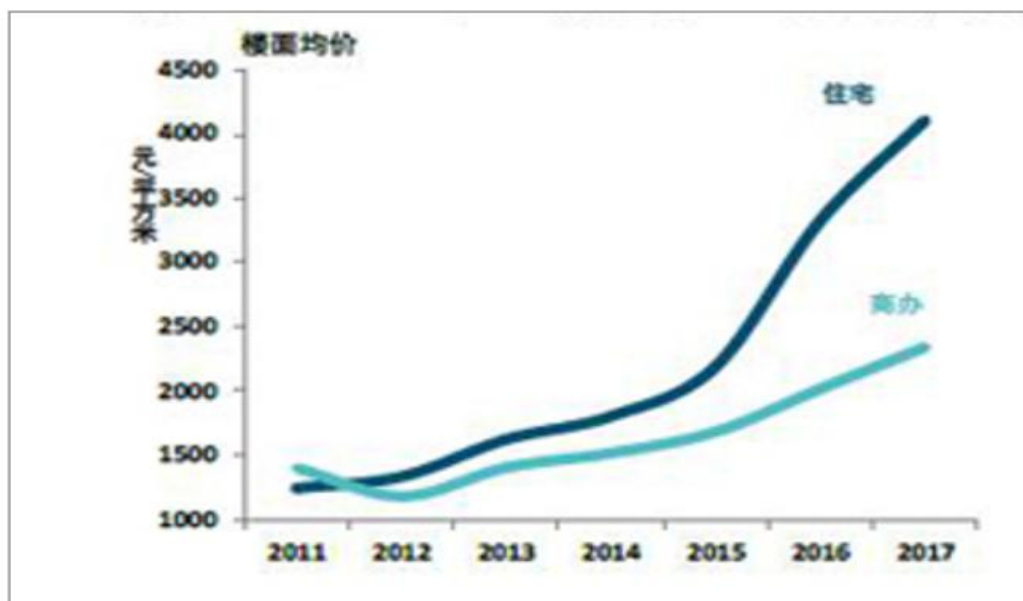
### ③ 土地成交规模情况分析

#### 2011-2017 年 11 月全国 300 个城市住宅和商办用地推出面积分析

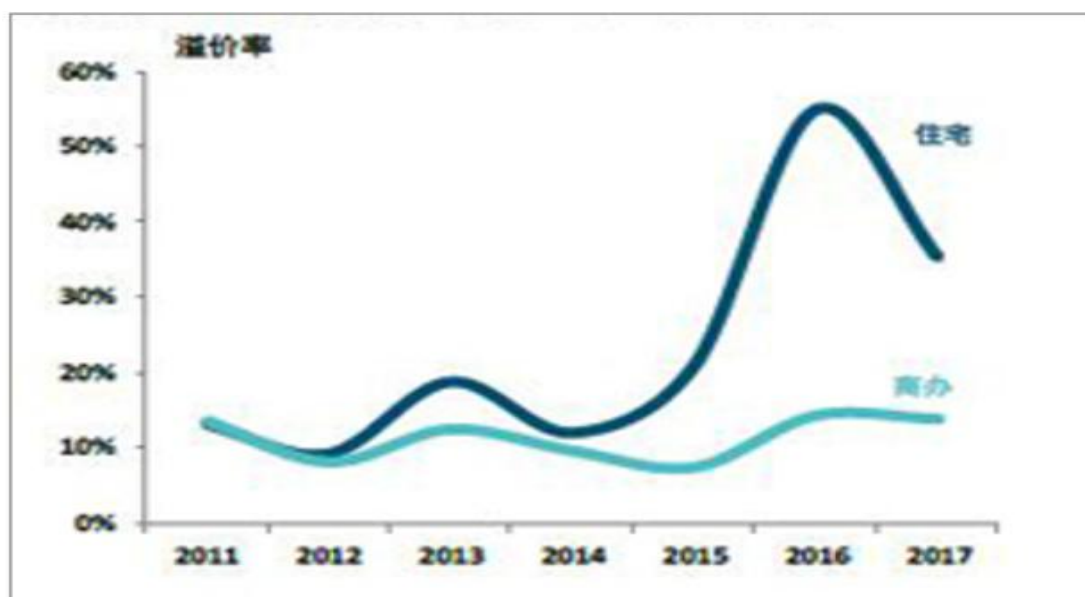


全国各类土地推出量由降转升，住宅用地推地量增幅最大。2017 年以来，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。截至 11 月，全国 300 个城市共推出各类用地 17.5 亿平方米，同比增长 10.8%，增幅较 2016 年上升了 19.5 个百分点，推地总量与 2015 年基本持平。成交方面，各类土地成交量开始回升。1-11 月共成交 14.7 亿平方米，同比增长 12.5%。其中住宅用地成交 7.0 亿平方米，同比增长 22.9%。

#### 2011-2017 年 11 月全国 300 个城市住宅和商办用地成交楼面均价



2011-2017年11月全国300个城市住宅和商办用地成交楼面平均溢价率走势



住宅用地成交楼面均价继续上涨，溢价率开始回落。2017年全国300个城市各类用地成交楼面均价为2343元/平方米，较2016年同期上涨25.6%。其中住宅用地楼面均价为4094元/平方米，同比上涨22.0%；商办用地为2328元/平方米，同比上涨19.6%。溢价率方面，2017年全国300个城市各类用地平均溢价率为30.3%，较2016年下降12.6个百分点。其中，住宅用地平均溢价率35.2%，较2016年下降19.7个百分点；商办用地平均溢价率为13.8%，较2016

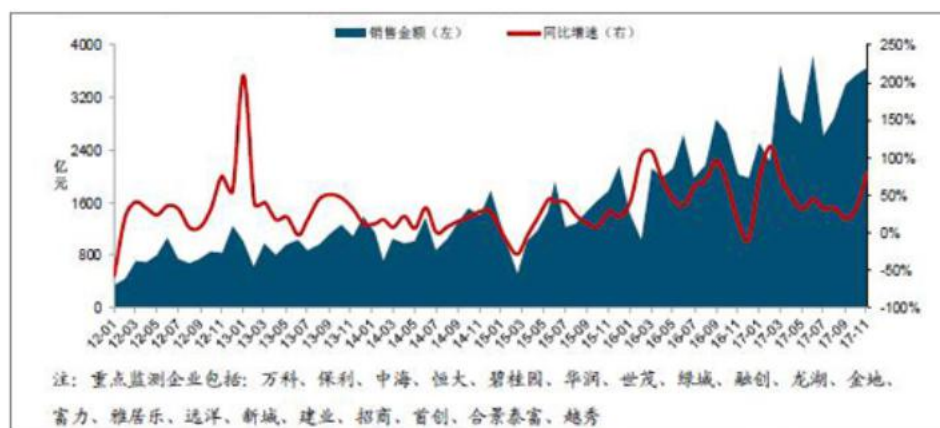
年下降 0.4 个百分点。

#### ④房地产行业竞争格局分析

2017 年,品牌房企销售业绩再创新高,碧桂园全年销售金额有望接近 6000 亿元,龙头房企提前完成全年销售目标,市场占有率快速提升,行业规模效应不断发酵。企业拿地补仓热情不减,品牌房企拿地金额占同期商品房销售金额四成左右,整体趋于理性,拿地重心向三四线城市下沉。行业分化加剧,兼并重组成为一种趋势。同时,行业进入发展新周期,房地产行业的业务模式和服务方式亟待重构,品牌企业通过全产业链的复合布局保持规模增长。

##### A.销售业绩：品牌房企销售业绩显著提升，市场占有率不断提高

##### 2012-2017 年 11 月代表企业月度销售额及同比增速



重点监测房企销售金额保持增长。2017 年,在三四线城市带动下全国商品房销售面积再创新高,品牌房企借势壮大规模,销售业绩保持增长。1-11 月,20 家品牌房企累计销售额达到 34121 亿元,较 2016 年同期提高 47.8%,销售面积 26065 万平方米,同比增长 34.8%。

行业集中度加速提升,品牌房企市场占有率持续走高。2017 年 1-11 月,20 家品牌房企市场占有率进一步提升,其中销售金额占有率为 29.5%,较 2016 年提升 8.4 个百分点,销售面积占有率为 17.8%,较 2016 年提升 4.5 个百分点。

与此同时，部分中小企业市场份额有所下降，领先房企垄断特征明显，中小房企竞争压力增大。

## B.拿地融资：品牌房企拿地规模增加，境外融资热度提升

2012年1月-2017年11月20家代表企业拿地面积和金额情况



2011-2017年11月20家代表企业拿地金额在各等级城市的分布



企业加大土地投资，城市圈及其周边三四线城市拿地规模增长显著。2017年1-11月，品牌房企拿地积极，20家代表企业累计拿地23794万平方米，同比增长75.4%；累计拿地金额14434亿元，同比增长86.0%。其中，碧桂园拿地金额2498亿元，位于房企之首。保利、世茂、龙湖和金地等企业拿地金额同比翻番。从房企拿地分布来看，大型房企重点把握主要城市群市场。在京津冀、长三角、珠三角、长江中游及成渝5个城市群，大型房企拿地面积占总拿地面积六成以上。



2017年，房地产行业聚集度持续提升，企业发展格局发生新变化。大型房企业绩高速增长，市场占有率越来越高。中型房企在复杂的竞争环境下分化趋势愈加明显，行业加速迈向寡头竞争时代。对于开发企业来说，一方面要继续把握增量市场空间，深耕重点都市圈及城市群，关注不同城市发展进程，把握重点和潜力城市发展规律，扩大自身规模。“CREIS中指·城市地图”等大数据工具的使用，会让企业的研判和决策更有锐度。同时，可积极发展租赁、产业地产和文化等领域，通过开发主业与新业务的协同发展，为企业可持续发展提供长期驱动力。另一方面，企业可大力挖掘存量资产运营价值，借助产品创新促进居民消费升级，提高开发主业服务附加值。通过业务模式和服务方式的变革和创新，保持企业持续稳健发展。

## （2）地方政策出台，对房地产市场的影响

2017年，市住建局制定《宁德市住房城乡建设行业信息化建设三年行动方案》，提出到2019年，建成“四平台一中心”，即房地产大数据、市场监管与诚信一体化、城市建设管理、行政审批等四大信息平台 and 住房城乡建设行业应急指挥调度中心，实现省、市、县行业信息化管理全覆盖。

根据方案，宁德市将加快房地产大数据平台建设。优化房地产市场、保障性住房管理、房屋征收、物业管理等信息系统，开发建设房地产中介、房屋租赁信息服务与监管系统。建立房地产大数据平台，汇聚全市房地产项目投资、施工、一手房销售、税收、金融信贷、土地出让、二手房交易、房屋租赁、房地产中介等数据，实现全市房地产市场供求、库存及房价运行趋势等战略数据分析，促进房地产市场平稳健康发展。

强化城市建设管理信息化。开展市政公用设施基础地理信息普查，开发基于

地理信息系统的综合管理平台，统筹供水、排水、污水、燃气、地下管线(廊)、市政道路、城市桥梁、路灯、垃圾、城市公园以及风景名胜区等管理。

建立市场监管与诚信一体化体系。完善企业、人员、项目、信用、信息交互等信息平台建设，推进市场监管与诚信一体化建设，以信息化手段推动行业监管。开展数字化图审，提高图审效率和质量，实现全过程留痕、可追溯。着力推进工程项目信息化管理向数字化图审、城建等档案数字化延伸。

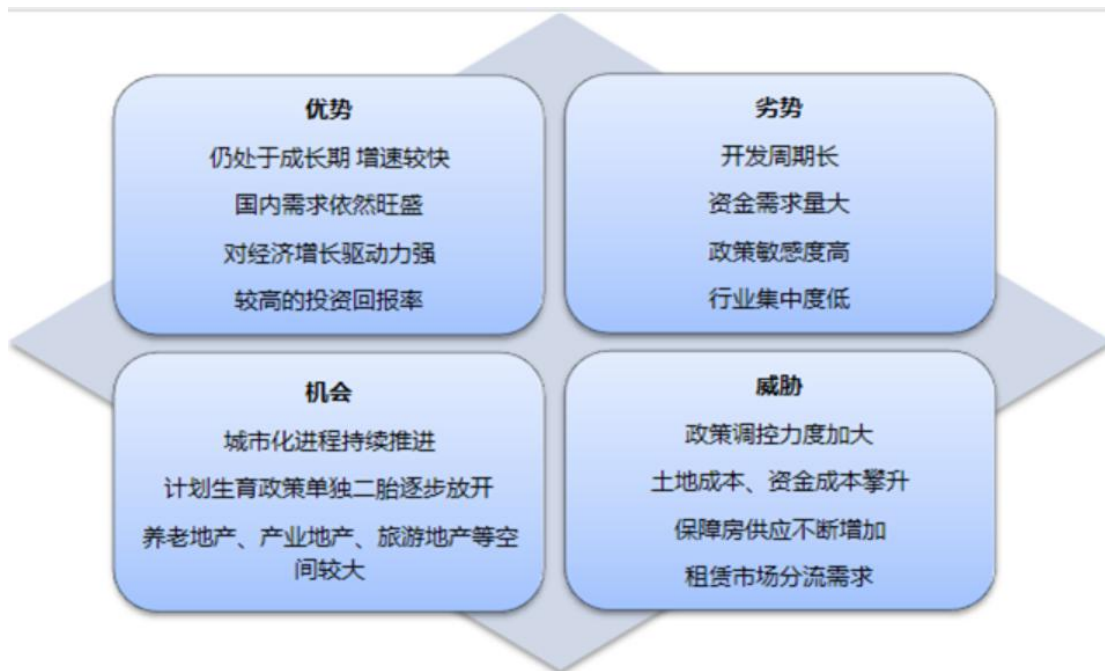
推行行政审批无纸化。加快企业、项目、人员信息等数据互联互通，实现全行业行政许可和公共服务事项全流程无纸化办理。完善从业人员远程培训、网络教育、在线考试、电子证照等公共服务，提升行业便民服务水平。

实施应急指挥调度信息化。通过远程视频监控和实时监测，实现对城市桥梁、排水防涝、污水、垃圾、地下管网及施工现场在线监管，科学调度，有效应对台风、洪涝等灾害及突发事件。

大力推进企业信息化建设。引导企业在项目设计、施工、运维管理中普及和深化 BIM 应用，推进甲级勘察、设计单位以及特级、一级施工企业掌握并实现基于 BIM 和其他信息技术的一体化集成应用；在建筑业龙头企业推广工程项目管理和建材采购信息化，逐步形成建材大数据；督促燃气、供水、污水、垃圾处理、园林绿化等市政公用企业应用信息化手段开展运维、管理和服务。

随着地方利好政策的出台，促进了宁德市房地产市场的平稳运行。

### (3) 房地产行业的优劣势分析



#### (4) 东晟房地产主要竞争对手及企业优势

##### ①企业优劣势分析

Strength 优势	Opportunity 机会
<p>1. 国企品牌 相对比宁德本土众多私企品牌，国企品牌更具保障，不存在烂尾、资金断裂、老板跑路、无法善后等各种地产棘手问题。</p> <p>2. 十年企业 我司已经宁德本土成功开发东晟·泰丽园、东晟·泰怡园、东晟·泰和园以及周宁祥宁楼、和宁楼四个项目，具备丰富得开发经验，在未来项目开发上独具优势。</p> <p>3. 成本优势 我司东晟广场地块于 2013 年拍得，楼面地价约为 2720 元/m<sup>2</sup>，毗邻的福晟地块则以 4771 元/m<sup>2</sup>楼面地价拍得，在区位最高控制价为 11000 元/m<sup>2</sup>的政策下，东晟广场仍具备成本优势。</p> <p>4. 户型设计优势 最新房地产政策意在保证第一套刚需家庭的购房需求，东晟广场项目定位中端，80% 为 80-120 m<sup>2</sup>面积段刚需户型，属于快速去化产品，不易囤积。</p>	<p>1. 房地产政策意在控制宁德房地产快速增长，但不遏止增长，宁德地块稀缺，在售城区项目减少，我司应把握趋势，快速建设，赶上增幅末班车。</p> <p>2. 在周边项目都疲于思考如何处理溢价部分而不违背政策的情况下，我司只需遵循政策规定，亦可获取丰厚利益。</p>

Weakness 劣势	Threat 威胁
1.项目地块于2013年拍得，于2018年启动，项目启动周期过长，错过了最佳销售时机，压缩了利润空间，无形中增加了公司成本。 2.项目规划3万平方米商业，在地产销售中，商业属于去化慢的产品，不如纯住宅项目。 3.周边配套尚未齐全，在销售抗性上具有一定难度。	1.在最新房地产政策的打压下，东晟广场如若未能按时启动，将失去宁德最近一波的楼市涨幅，面临市场降价调整。 2.漳湾片区的开发将威胁东晟广场项目的销售，虽然我司项目具有地段优势，但对比之下，漳湾片区的价格优势也是顾客选择的考虑因素之一。

## ②公司主要竞争对手及优势

从区位上看，东晟房产的主要竞争项目有：仕林外滩、传媒港、福晟·钱隆大第、亿利城四个项目，但目前福晟·钱隆大第、亿利城已接近售罄，不作为本案比较。剩下仕林外滩、传媒港两个项目，仕林外滩在项目观景方面更靠近东湖，视野上胜于东晟广场项目，而传媒港紧挨东晟广场项目，属于同品竞争。仕林外滩、传媒港所属企业均为私企，在应对市场变化及政策变化上更具灵活性，除此之外无其他明显优势。

2. 内部管理制度、人力资源、核心开发、管理层构成等经营管理状况。

东晟房产建立了比较完备的管理制度如：销售管理制度、人力资源及薪酬管理制度、财务管理制度汇编等。

主要的职工名册如下：

序号	部门	人 员
1	投资造价部	陈芳湖、林素平
2	工程管理部	王国斌、张清华
3	人事党群部	褚东倩、黄霏莹、陈雪芳、余华
4	行政管理部	傅巧眉、李建清
5	营销客服部	吴晓凌、裴仁华、吴娟娟

6	财务管理部	李捷、冯惠明
7	总工程师办公室	朱秀峰
8	安全监察部	林宇鑫

公司于2009年5月成立，至今已开发宁德市区的“东晟·泰丽园”、“东晟·泰怡园”、“东晟·泰和园”和位于周宁县的“东晟·和宁楼、祥宁楼”四个项目；处于待开发的项目有位于宁德市东侨区闽东路南侧金北路西侧的“东晟广场”。项目概况如下：

①“东晟·泰丽园”位于宁德市蕉城区蕉城南路68号，项目占地面积15679.75 m<sup>2</sup>（约23.52亩），总建筑面积63333.3平方米，容积率为3.3，建筑密度27.91%，绿地率30.2%，规划总户数452户，可售面积50914.97平方米，其中住宅可售面积为45660.02平方米，商业可售面积5254.95平方米，项目总投资2.05亿元，共建成六栋3-18层建筑。本项目经公开招投标由福建璟榕工程建设发展有限公司承建，项目开工时间为2010年8月份，竣工时间为2013年6月。该项目于2011年5月份开始楼盘的预售，截止2017年12月住宅已全部销售完毕，销售均价6984元/平方米；商业已售1602.45平方米，销售均价12346元/平方米、未售自用3652.5平方米。

②“东晟·泰怡园”项目位于宁德市东侨区国宝路16号，项目占地面积33930平方米（约50.89亩），总建筑面积145716平方米，计入容积率面积118634.3平方米，容积率为3.5，建筑密度16.1%，绿地率35%，总规划户数为1139户，可售面积115868.51平方米，其中住宅可售面积为113983.91平方米，商业部分可售面积1884.6平方米。该项目由8幢30-33层住宅及一幢3层幼儿园和一幢3层商业配套楼组成，项目总投资约5.28亿元，本项目经公开招投标由洪宇建设集团公司承建，项目开工时间为2011年3月份，项目竣工时间为2015年

3月。该项目于2012年7月份进行楼盘预售。截止2017年12月住宅已全部销售，销售均价6659元/平方米；商业未售自用1884.6平方米

③“东晟·泰和园”项目位于宁德市东侨区和畅路东侧正大东路北侧，项目占地面积26267平方米（约39.4亩），总建筑面积77235.91平方米，计入容积率面积57769.73平方米，容积率为2.2，建筑密度15%，绿地率30%，总规划户数为580户，可售面积56528.25平方米，其中住宅可售面积为55911.2平方米，商业部分可售面积617.05平方米。该项目由7幢21层住宅组成，项目总投资约3.61亿元，本项目经公开招投标由福建省温泉建设工程有限公司承建，项目开工时间为2013年9月，目前项目正处于景观附属工程施工阶段，项目总体竣工时间为2017年3月。该项目于2015年5月份进行楼盘预售。截止2017年12月住宅已售560套，面积55615.85平方米，销售均价7373元/平方米、住宅剩余20套单身公寓全部租赁宁德市政府、商业已售4套，面积617.05平方米，销售均价9820元/平方米。

④“东晟·和宁楼、祥宁楼”项目位于周宁县狮城镇兴业街北段，占地面积1406.5平方米，建筑面积10253.01平方米，可售面积10125.06平方米，总投资2100万元。项目开工时间为2011年4月，项目竣工时间为2013年2月。截止2017年12月该项目住宅及商业已销售完毕，销售均价4280元/平方米。

⑤“东晟广场”项目位于宁德市东侨区闽东东路南侧金马北路西侧，用地面积46657平方米(约70亩)。规划建筑面积196502.84平方米，其中不计容面积为47275.29平方米，计容面积149252.05平方米（其中商业计容面积30887.1平方米），容积率为3.2，建筑密度21.63%，绿地率31.9%，机动车停车位1178个，总规划住宅户数为992户，该项目由8幢2-39层幼儿园、住宅、商业楼组成，目

前正进行项目各项许可证报批工作，已取得不动产证（土地）、用地规划许可证和工程规划许可证。

3. 近年企业资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流量等资产财务状况。

宁德市东晟房地产有限公司评估基准日及前三年资产负债表如下：

基准日及前三年资产负债表

金额单位:人民币元

项目	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-6-30
流动资产	787,422,370.48	830,496,000.03	716,980,245.40	793,838,432.59
非流动资产	27,127,173.28	45,553,690.96	41,617,754.27	39,740,106.83
其中：投资性房地 地产		7,078,028.95	11,703,217.03	11,393,433.19
固定资产	16,513,830.25	24,473,864.27	23,910,712.27	23,218,295.51
无形资产	4,433.27	6,823.56	4,723.68	3,673.74
长期待摊费用	1,371.76	-	5,347,246.90	4,829,720.02
递延所得税资 产	10,607,538.00	13,994,974.18	651,854.39	294,984.37
<b>资产总计</b>	<b>814,549,543.76</b>	<b>876,049,690.99</b>	<b>758,597,999.67</b>	<b>833,578,539.42</b>
流动负债	301,585,414.56	476,726,756.13	310,102,790.51	387,503,316.55
非流动负债	1,843,252.99	2,974,769.20	2,219,616.02	2,589,075.32
<b>负债合计</b>	<b>303,428,667.55</b>	<b>479,701,525.33</b>	<b>312,322,406.53</b>	<b>390,092,391.87</b>
<b>股东权益</b>	<b>511,120,876.21</b>	<b>396,348,165.66</b>	<b>446,275,593.14</b>	<b>443,486,147.55</b>

宁德市东晟房地产有限公司评估基准日当期及前三年利润表如下：

基准日当期及前三年利润表

金额单位:人民币元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
一、营业收入	454,537,182.00	2,440,318.00	385,856,786.14	18,306,765.10
减：营业成本	247,845,145.68	1,885,547.48	294,708,839.74	14,237,361.15
营业税金及附加	50,266,917.21	1,274,689.72	9,986,922.21	974,315.77
销售费用	3,047,183.84	2,147,088.52	4,512,545.11	933,215.31
管理费用	5,457,850.75	6,109,046.92	9,719,802.87	4,102,775.35
财务费用	-13,413.37	10,769.60	11,590.90	-2,573.92
资产减值损失	834,819.22	-538,988.49	1,311,854.64	-1,378,980.10
加：公允价值变动 收益				
投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	147,098,678.67	-8,447,835.75	65,615,230.67	-559,348.46
加：营业外收入	345,239.72	147,912.99	13,487.55	7,709.56
减：营业外支出	575,164.98	205,270.50	820,658.77	65.72
三、利润总额	146,868,753.41	-8,505,193.26	64,808,059.45	-551,704.62
减：所得税费用	29,896,558.34	992,541.73	14,880,631.97	2,237,740.97
四、净利润	116,972,195.07	-9,497,734.99	49,927,427.48	-2,789,445.59



东晟公司营业收入包含主营业务收入、其他业务收入，其中主营业务收入是房地产开发企业满足下列确认条件时从预收房款中结转的收入：工程已竣工并验收合格，符合销售合同约定的交付条件；成本能够可靠的计量；与实测面积相对应的房款已经确定，发票开出，价款收到或者确信可以收到；具有经购买方认可的房屋交接单且已经办理相关房屋交接手续，其他业务收入为泰怡园项目幼儿园及泰和园项目周转房的租赁收入。

东晟公司2015年度营业收入454,537,182.00元包含泰丽园项目住宅确认收入948,841.00元；泰怡园项目住宅确认收入452,647,674.00元；和宁楼、祥宁楼项目商业确认收入940,667.00元。2016年度营业收入包含泰怡园项目住宅确认收入1,980,318.00元；确认泰怡园幼儿园租金收入460,000.00元。2017年度营业收入包含泰丽园项目住宅确认收入6,105,232.38元；泰怡园项目住宅确认收入5,208,890.48元；泰和园项目住宅确认收入367,717,001.85元、商业确认收入5,949,470.95元；泰怡园幼儿园租金收入876,190.48元。2018年1-6月份营业收入包含泰怡园项目住宅确认收入2,799,476.19元；泰和园项目住宅确认收入14,930,907.95元；泰怡园幼儿园租金收入438,095.24元；泰和园周转房租赁收入138,285.72元。

#### 4. 未来主营收入、成本、费用等的预测过程和结果。

##### (1) 东晟广场项目

“东晟广场”项目位于宁德市东侨区闽东路南侧金北路西侧，占地面积46657平方米(约70亩)。规划建筑面积196502.84平方米，其中不计容面积为53595平方米，计容面积149252.05平方米（其中商业计容面积30887.1平方米），容积率为3.2，建筑密度21.63%，绿地率31.9%，机动车停车位1178个，总规划住宅户数为992户，该项目由8幢2-39层幼儿园、住宅、商业楼组成，目前正进行项目各项许可证报批工作，已取得不动产证（土地）、用地规划许可证和工程

规划许可证。

其中可供出售面积为 144698.58 平方米，商业为 30760.7 平方米，住宅为 113937.88 平方米（办公 21617.7 平方米+商业 9143.09 平方米），车位 1178 个其中可供出售 866 个。

东晟广场项目预计于 2019 年可以达到预售状态，2019 年开始进行住宅预售，预计 2019-2021 年各年住宅预售合同占住宅总销售比例分别为 30%、50%、20%；2021 年开始进行商业、车位预售，2021-2023 年各年商业、车位预售合同占商业、车位销售总额比例为 60%、30%、10%；在收入确认方面，预测 2021 年-2024 年期间可以完成销售并确认收入，住宅 2021 年-2023 年实现交房销售收入确认比例分别为 30%、60%、10%，商业和车位 2022 年-2024 年实现交房销售收入确认比例分别为 60%、30%、10%，具体预测比例及销售数量如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
东晟广场住宅销售比例			30%	60%	10%	
东晟广场住宅销量 ( m <sup>2</sup> )			34181.36	68362.73	11393.79	
东晟广场商业及车位销售比例				60%	30%	10%
东晟广场商业销量 ( m <sup>2</sup> )				18456.42	9228.21	3076.07
东晟广场车位销量 ( 个 )				520	260	86

根据宁德市房地产行业的分析显示，2018 年 6 月宁德市区普通住宅成交 1273 套，均价为 8978 元/平方米，从房价走势看，宁德市房地产价格保持稳中略升趋势，另结合精准调整意见，每年控制增幅 6%，据此预测未来 2-4 年期间均价约在 1 万元/m<sup>2</sup>至 1.13 万元/m<sup>2</sup>之间；东晟广场位于一类片区，随着宁德中心城区“东扩面海、北展南移”发展战略战略的推进，作为省级新能源特色小镇核心区，产业和人群高度密集的“北部新城”，就此也迎来了全面发展契机。锂电新能源、铜冶炼及精深加工产业集群发展壮大，北部新城逐步成为中心城区产业发展最为迅速、交通最为发达、高端人才最为集聚的区域，是我市经济社会发展的重要引擎。周边临近区域的新楼盘世林外滩、亿利城、阳光城、福晟钱隆、金南门、有宏业东海岸，根据网络、咨询等调查了解，预计均价在 8500 元/m<sup>2</sup>至 12000 元/

m<sup>2</sup>之间（金南门 8500 元/m<sup>2</sup>、世林外滩 11500 万元/m<sup>2</sup>、亿利城 8999 元/m<sup>2</sup>、阳光城 10440 元/m<sup>2</sup>、福晟钱隆 12000 元/m<sup>2</sup>、宏业东海岸 10440 元/m<sup>2</sup>），综合东晟广场的区位、楼盘档次定位及企业定价策略，本次评估按售价 1.05 万元/平方米进行住宅收入预测；商业办公按 1.15 万元/平方米进行预测；车位价格方面，通过对宁德市车位基本行情的了解，以及对“东湖天地”、“逸涛侨苑”等楼盘进行市场调查，收集可比交易实例，进行修正综合分析，结合企业车位销售计划和销售定价等方面，泰怡园、泰丽园、泰和园、东晟广场属于一类片区，区位、档次较好片区，车位按 15 万元/个进行预测，以上均为含税价。

另外，根据《关于进一步加强中心城区房地产市场精准调控的实施意见》（宁建综[2018]34 号文）的区域划分，一类片区普通高层住宅（毛坯）预售均价实行最高限价，最高控制在 11000 元/平方米以内。

以上价格预测符合政策规定。

#### （2）库存商品房收入预测

泰丽园（住宅）、泰怡园（住宅）由于贷款资金未到位，合同已签订，未交房，预计 2018 年可以确认销售，泰怡园地下车位 2019 年-2022 年销售比例分别为 10%、40%、40%、10%，泰和园地下车位 2019 年-2022 年销售比例为 10%、40%、40%、10%，泰丽园地下车位 2020 年-2022 年销售比例为 40%、40%、20%，具体预测比例及销售数量如下：

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
泰怡园地下车位销售比例	10%	40%	40%	10%	
泰怡园地下车位销量（个）	44	175	175	43	
泰和园地下车位预测比例	10%	40%	40%	10%	
泰和园地下车位销量（个）	37	148	148	36	
泰丽园地下车位销售比例		40%	40%	20%	
泰丽园地下车位销量（个）		53	53	27	

泰丽园（住宅），建筑面积 481.10 平方米，泰怡园（住宅）150.62 平方米，泰和园（住宅）1327.85 平方米，以上库存商品由于贷款资金未到位，合同已签

订，未交房，预计2018年可以确认销售，总销售收入为1337.17万元。

泰怡园（地下车位），建筑面积11912.55平方米，437个，属于一类片区，通过市场调查，收集“东湖天地”、“逸涛侨苑”等可比交易实例，进行修正分析，综合市场价格及企业价格，按15万元/个进行预测，未来各年销售收入为2019年628.57万元、2020年为2500.00万元、2021年为2500.00万元、2022年为614.29万元。

泰和园（地下车位）建筑面积8795.17平方米，369个属于一类片区，通过市场调查，收集“东湖天地”、“逸涛侨苑”等可比交易实例，进行修正分析，综合市场价格及企业价格，车位按15万元/个进行预测，未来各年销售收入为2019年528.57万元、2020年为2114.29万元、2021年为2114.29万元、2022年为514.29万元。

泰丽园（地下车位）建筑面积4443.24平方米，133个，属于一类片区，通过市场调查，收集“东湖天地”、“逸涛侨苑”等可比交易实例，进行修正分析，综合市场价格及企业价格，按15万元/个进行预测，未来各年销售收入为2020年757.14万元、2021年为757.14万元、2022年为385.71万元。

根据以上收入分析，结合企业成本、费用定额等情况，2018年7月至2024年预估收入、成本、费用汇总如下：

单位：万元

项目	2018年 7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、主营业务收入	1,337.17	1,157.14	5,371.43	37,999.09	93,155.93	24,069.05	4,388.63
减：主营业务成本	1,015.92	1,575.69	3,391.07	25,537.38	66,032.21	17,767.35	4,644.38
主营业务税金及附加	9.23	7.98	37.06	217.54	1,340.80	557.00	131.80
二、主营业务利润	312.03	-426.53	1,943.30	12,244.17	25,782.91	5,744.69	-387.55
减：销售费用	61.99	450.26	692.32	629.86	280.43	189.94	44.31
管理费用	247.89	560.15	643.81	643.81	643.81	560.15	106.25
财务费用							

三、营业利润	2.15	-1,436.94	607.17	10,970.51	24,858.67	4,994.60	-538.11
四、利润总额	2.15	-1,436.94	607.17	10,970.51	24,858.67	4,994.60	-538.11
减：所得税 (25%)				2,535.72	6,214.67	1,248.65	171.24
五、净利润	2.15	-1,436.94	607.17	8,434.79	18,644.01	3,745.95	-709.35

## 5、非经营性资产和负债

目前对主营业务没有直接“贡献”，如：闲置的房地产、设备等等。另外还包括其他应收款、应收股利、利息、其它流动资产、持有至到期市场等等。

评估基准日的资产负债表，非经营性资产有：

非经营性资产	项目	业务内容	金额（万元）
应收账款	宁德市人民政府办公室	租赁收入	14.52
其他应收款	吴晓凌	备用金	2.00
其他应收款	宁德市蕉城区皇家幼儿园	幼儿园租赁费	46.00
其他应收款	周宁项目案件诉讼费预缴	案件诉讼费预缴	1.32
其他应收款	周宁项目业主	代付业主按揭贷款	56.40
其他应收款	闽J03378 驾驶员	车辆罚款费用	5.25
其他应收款	福建闽东电力股份有限公司	内部日常资金往来	20968.31
其他应收款	闽电外派员工	代扣代付员五险一金	3.92
其他流动资产	宁德市税务局	多缴的土地增值税	788.67
投资性房地产	泰怡园幼儿园	泰怡园幼儿园	1953.37
投资性房地产	宁德市政府	泰和园单身公寓 17、18 层	580.18
投资性房地产	周宁项目	周宁和宁楼祥宁楼杂物间	23.65
固定资产	泰丽园办公楼	泰丽园办公楼	2993.22
投资性房地产	东晟广场幼儿园	东晟广场幼儿园	2113.69
表外资产——人防车位	泰丽、泰和、泰怡、东晟		1537.30
递延所得税资产			21.46
合计			31109.25

非经营性负债有：

非经营性负债	结算对象	业务内容	金额（万元）
其他应付款	公司员工	员工生育津贴应还单位部分	8.13
其他应付款	马旭光	法院退回房款	16.02
其他应付款	泰丽园、泰怡园业主	银行退回客户办证费	2.77
其他应付款	闽电外派员工	外派人员五险一金代扣	10.53

其他应付款	黄秋、黄水清、黄明海等	东晟广场青苗赔偿	4.78
其他应付款	吴遇秋	吴遇秋工资应付款	0.96
其他应付款	高芝松	专家咨询费（高芝松）	0.40
其他应付款	黄小红	帮扶金未付	0.06
其他应付款	周宁项目	周宁项目不动产证办证费用	0.55
其他应付款	福建闽东电力股份有限公司	应付股利	10,527.50
递延所得税负债			173.08
合计			10,744.77

#### 其他资产和负债评估结果

有息负债	结算对象	业务内容	金额（万元）
其他应付款	福建闽东电力股份有限公司	借款	13,939.17

#### 七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为的批文；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 生产经营统计资料；
7. 其他资料。

以上说明和资料是我公司为配合万隆（上海）资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人：（盖章）

被评估企业：（盖章）

法定代表人：（签字）

法定代表人：（签字）

日期：