

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让
所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
股东全部权益价值

资产评估报告

闽中兴评字(2018)第 2026 号

(共一册, 第一册)

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一八年九月十七日

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不

能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、本资产评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容及其评估机构执业规范。

厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让 所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告书摘要	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	5
资产评估报告书	审核专用章	10
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况		10
二、 评估目的		14
三、 评估对象和评估范围		14
四、 价值类型及其定义		15
五、 评估基准日		15
六、 评估依据		16
七、 评估方法		16
八、 评估程序实施过程和情况		28
九、 评估假设		17
十、 评估结论		28
十一、 特别事项说明		32
十二、 资产评估报告使用限制说明		32
十三、 资产评估报告日		35
资产评估报告附件		36

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

厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让 所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告 摘要

闽中兴评字(2018)第 2026 号

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人为厦门信达房地产开发有限公司；

被评估单位为丹阳信达房地产开发有限公司。

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：本报告仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

为厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为丹阳信达房地产开发有限公司股东全部权益。

评估范围为丹阳信达房地产开发有限公司申报并经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所审计并出具[2018]京会兴闽分审字第 62000654 号审计报告确认的截止 2018 年 07 月 31 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 07 月 31 日。

六、评估方法

资产基础法。

七、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对委托资产评估的资产进行了资产评估。丹阳信达房地产开发有限公司经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 36,287.79 万元，经采用资产基础法评估后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估值为人民币 53,324.50 万元（大写人民币伍亿叁仟叁佰贰拾肆万伍仟元整）。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2018 年 07 月 31 日起至 2019 年 07 月 30 日止。

九、特别事项说明

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

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

3、评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、与本次资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被资产评估资产的权属及与资产评估相关证明材料

料是基于专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

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

7、资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。除本次资产评估中按规定使用北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2018]京会兴闽分审字第 62000654 号审计报告，作为资产评估前账面价值外，资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

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

9、资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

10、本资产评估报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、未来企业开发政策和规划调整等其他因素纳入考虑。

11、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

12、本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

13、虽然本项目评估过程中资产评估专业人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押事宜，但是，本资产评估报告的使用人应当不依赖于本资产评估报告而对资产状态做出独立的判断。

14、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务、影响。

15、本次资产评估报告中的有关委托人和相关当事方等描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料,报告阅读者应将此视同一般性的文字说明,而不应视作资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道,资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

16、本次资产评估未考虑可能存在的流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

17、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见,资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

18、根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备,其进项税可以进行抵扣,本次设备的评估值中不含增值税进项税额。

19、被评估单位按经营惯例为商品房的承购人抵押贷款提供阶段性连带责任担保,与各按揭银行签订房产抵押贷款合作协议书并约定期限为自楼宇按揭借款合同签订之日起至按揭银行取得该房产产权证和办妥抵押登记时。

截止 2017 年 7 月 31 日,丹阳信达房地产开发有限公司为信达香堤国际的商品房承购人累计向银行办理了 63 户的按揭担保,担保金额 2,049.10 万元,购房合同金额 5,272.66 万元,存入银行保证金 721,950.00 元,上述土地房屋权证尚未办理完毕。

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

21、本次评估对于开发产品、开发成本涉及土地增值税的计算采用了模拟汇算清缴的方式,对于土地增值税的计算仅供本次评估使用,不能以此作为汇算清缴的依据。具体税收清缴应以税务机关核定为准。

22、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时,不能直接使用本次资产评估报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至资产评估报告提出之日，除上述事项外，资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让 所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字(2018)第2026号

审核专用章

厦门信达房地产开发有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 07 月 31 日的市场价值进行了资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托资产评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托方概况

企业名称：厦门信达房地产开发有限公司

注册地址：厦门市湖里区兴隆路 27 号第 11 层

法定代表人：姜峰

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913502007054840171

注册资本：6000.00 万人民币

经营范围：房地产投资、开发、经营及管理；批发零售建筑材料

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

企业名称：丹阳信达房地产开发有限公司

类型：有限责任公司

住所：丹阳市开发区银杏路 18 号 22 幢

法定代表人：姜峰

注册资本：44158.23351 万元人民币

成立日期：2010 年 4 月 15 日

营业期限：2010 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日

经营范围：房地产开发与经营，建筑工程设备租赁，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）章

2. 历史沿革及股权结构

丹阳信达房地产开发有限公司是由厦门信达房地产开发有限公司投资设立的控股子公司，公司成立于 2010 年 4 月，注册资金 10000 万元人民币，其中厦门信达房地产开发有限公司出资 7000 万元人民币，江苏鑫彤投资有限公司出资 1000 万元人民币，上海迈科迪信投资管理有限公司出资 2000 万元人民币。2012 年 3 月，江苏鑫彤投资有限公司将其持有的股权 1000 万元转让给上海迈科迪信投资管理有限公司。2016 年 6 月，厦门信达房地产开发有限公司认缴出资 43000 万元人民币，投资比例为 97.38%；上海迈科迪信投资管理有限公司认缴出资 1158.23 万元人民币，投资比例为 2.62%，目前注册资本为 44,158.23351 万元人民币。

截至 2018 年 07 月 31 日，丹阳信达房地产开发有限公司注册资本及实收资本如下：

（单位：元）

序号	股东名称	注册资本	实收资本	占注册资本比例
1	厦门信达房地产开发有限公司	430,000,000.00	430,000,000.00	97.38%
2	上海迈科迪信投资管理有限公司	11,582,335.10	11,582,335.10	2.62%
	合计	441,582,335.10	441,582,335.10	100%

3. 近年资产、财务及经营状况

丹阳信达房地产开发有限公司公司近年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
货币资金	18,327,677.40	9,231,912.68	16,117,219.85
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	2,080,858.94	729,486.04	272,899.55
其他应收款	5,002,076.08	4,016,086.55	3,956,320.99

应收关联公司款			
应收利息			
应收股利			
存货	1,038,119,587.05	823,028,851.11	839,350,109.59
其他流动资产			592,602.51
流动资产合计	1,063,530,199.47	837,232,194.93	860,289,152.49
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	750,085.58	605,398.40	534,837.65
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	630,143.32	460,550.92	596,476.15
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,380,228.9	1,065,949.32	1,131,313.80
资产总计	1,064,910,428.37	838,298,144.25	861,420,466.29
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	10,765,294.92	13,344,961.31	88,457,427.13
预收款项	80,960,9033.00	16,884,469.00	28,943,321.00
应付职工薪酬	1,313,882.33	1,533,920.72	750,517.39
应交税费	1,141,123.56	1,935,337.81	465,083.54
应付利息	13,486,666.67		
应付股利			
其他应付款	380,217,446.33	442,627,847.60	379,926,232.05
应付关联公司款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	487,885,316.81	476,326,536.44	498,542,581.11
长期借款	200,000,000.00		
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	687,885,316.81	476,326,536.44	498,542,581.11
实收资本(或股本)	441,582,335.10	441,582,335.10	441,582,335.10

资本公积			
盈余公积			
减：库存股			
未分配利润	-64,557,223.54	-79,610,727.29	-78,704,449.92
少数股东权益			
外币报表折算价差			
非正常经营项目收益调整			
所有者权益合计	377,025,111.56	361,971,607.81	362,877,885.18
负债和所有者权益总计	1,064,910,428.37	838,298,144.25	861,420,466.29

丹阳信达房地产开发有限公司截止 2018 年 7 月的经营业绩主要指标如下表所示：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
审核专用章

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
一、营业收入	132,625,109.42	274,778,235.61	86,511,846.90
减：营业成本	141,583,823.44	259,736,287.29	77,057,859.63
营业税金及附加	7,984,769.34	8,296,265.50	2,312,607.25
销售费用	11,289,935.1	13,644,960.14	4,612,972.41
管理费用	4,759,198.45	4,733,362.62	1,682,544.73
财务费用	3,548.08	3,095,601.93	-20,113.93
资产减值损失	7,318.96	319,674.62	461,932.19
加：公允价值变动净收益			
投资收益			
影响营业利润的其他科目			
二、营业利润	-32,988,846.03	-15,047,916.49	404,044.62
加：补贴收入			
营业外收入	180,000.00	152,000.00	424,413.50
减：营业外支出	1,291,325.93	157,587.26	-77,819.25
三、利润总额	-34,100,171.96	-15,053,503.75	906,277.37
减：所得税	20,614.21		
四、净利润	-34,120,786.17	-15,053,503.75	906,277.37

备注：上述数据均经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具了无保留意见审计报告。

4. 对外投资情况

无

5. 生产经营情况

截止评估基准日，被评估单位主要开发项目信达香堤国际一期已全部完成并在销售中，信达香堤国际二期尚未动工，除二期尚待开发土地外，无其它土地储备。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明，本报告仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估目的是为反映丹阳信达房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让之经济行为提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为丹阳信达房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围为丹阳信达房地产开发有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产以及流动负债。按照丹阳信达房地产开发有限公司提供的经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的基准日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 86,142.05 万元、49,854.26 万元、36,287.79 万元。具体内容列表如下。具体内容列表如下(货币单位：人民币万元)：

项 目	账面价值
流动资产	86,028.92
非流动资产	113.13
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
投资性房地产	
长期股权投资	
固定资产	53.48
其中：房屋建筑物	
机器设备	53.48
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	59.65
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产合计	86,142.05
流动负债	49,854.26
非流动负债	
负债合计	49,854.26
股东权益	36,287.79

丹阳信达房地产开发有限公司于评估基准日的资产、负债和股东益已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计核实，并出具了[2018]京会兴闽分审字第 62000654 号审计报告。报告意见为标准无保留意见。

丹阳信达房地产开发有限公司列入评估范围的主要资产包括银行存款、存货、及相关

负债等。丹阳信达房地产开发有限公司的主要资产情况分别如下：

1. 银行存款

银行存款为企业存放银行款项。

2. 存货

纳入评估范围的存货主要包括开发产品和开发成本，账面值为 839,350,109.59 元。开发产品主要为信达香堤国际一期 1-10#、住宅及商铺、21#会所、22#办公，开发成本主要为二期分摊土地出让金。

3. 设备类资产



办公电子办公设备主要有台式电脑、笔记本电脑、办公桌椅、空调等。

车辆主要为小轿车等。

4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

(1) 企业申报的账面记录的无形资产

被评估企业未申报无形资产。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

被评估企业未申报表外无形资产。

5. 企业申报的其他账外资产

企业未申报其他账外资产。

6. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)。

无。

被评估单位已声明，在评估基准日企业不存在账面未记录的可辨认无形资产及其他资产负债。

经委托人与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

1. 基于本次资产评估目的，本次资产评估的价值类型为市场价值。

2. 市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2018 年 07 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2018 年 07 月 31 日。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、税率。



六、评估依据

本次资产评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

（一）经济行为依据

厦门信达房地产开发有限公司会议纪要（2018 年 5 月 2 日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年第 14 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权〔2006〕274 号）；
8. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95 号）；
9. 《厦门市企业国有资产监督管理办法》（厦门市人民政府令第 157 号）；
10. 《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48）。

（四）权属依据

1. 公司章程；
2. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料；
3. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2018]京会兴闽分审字第 62000654 号审计报告；
2. 资产评估专业人员市场调查资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体资产评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

1、市场法

市场法指将评估对象在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的

评估思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在重新取得资产的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次资产评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次资产评估不宜采用市场法。

丹阳信达房地产开发有限公司成立于 2010 年 4 月，主要从事房地产开发经营。截止评估基准日开发项目信达香堤国际一期已全部完成并在销售中，信达香堤国际二期尚未动工，近年基本处于亏损状态，除二期尚待开发土地外，并无其它土地储备。

信达·香堤国际二期工程项目基本情况

由丹阳信达开发的信达·香堤国际二期目前已完成二期工程的“节能报告”、“绿建筑设计”、“交通影响评价”政府主管部门的批复，已完成规划批前公示，并完成日照调整计算。

二期工程社区用房面积、二期综合管网设计等细部调整在沟通中，上会资料在整理完善中，目前“上会”各项准备工作基本完成，正在积极与规划局沟通确定本项目二期工程的“上会”时间。

二期目前已取得土地使用权证、建设用地规划许可证。公司拟定的二期工程经济技术指标如下表所示：

调整后二期经济技术指标				
项目	数值	单位	备注	
总用地面积	62588.14	m ²		
建筑占地面积	10731.49	m ²		
总建筑面积	253206.97	m ²		
地上建筑面积(计容)	203617.97	m ²		
其中	住宅建筑面积	195979.89	m ²	
	商业	3172.86	m ²	
	幼托	1514.06	m ²	
	变电站及开关站	1195.76	m ²	
	物业管理用房	347.35	m ²	
	社区用房	1408.05	m ²	
容积率	3.25			
建筑密度	17.15	%		
绿地率	42	%		
地下室建筑面积	49589.00	m ²	含人防27570平方米	
机动车停车位	1457	个		
其中	地上停车位	100	辆	机动车车辆配建标准 住宅: 1辆/户 商业: 50/万平方米
	地下停车位	1357	辆	
	自行车位	4131	辆	
	居住户数	1496	户	
	居住人数	4787	人	每户按3.2人

二期规划方案现已通过当地规划部门专家论证并已完成公示，正待上规委会审核后规划局批准。

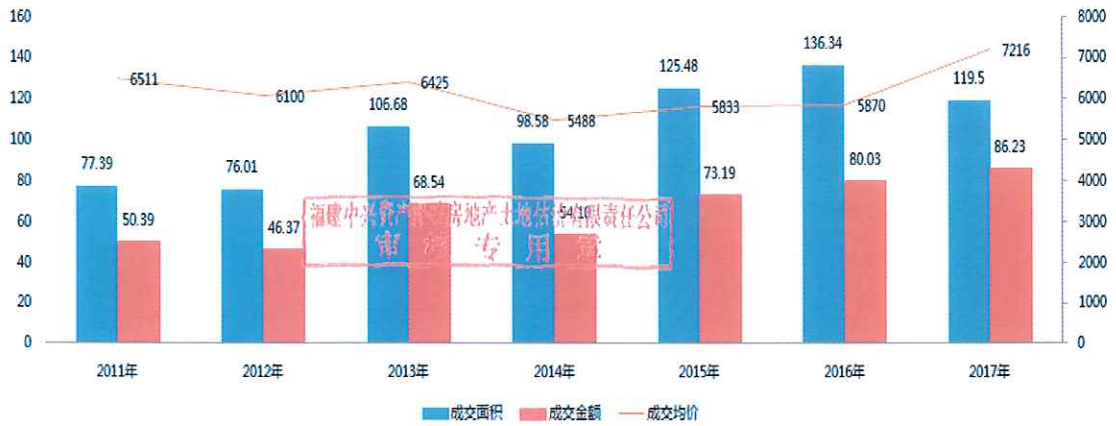
二期规划方案能否通过规划局批准、何时通过批准、施工图何时完成、何时动工、工期等均存在较大的不确定性。

楼价因素

丹阳近几年的房地产市场走势如下图

供求情况：近几年丹阳房地产市场呈现量价齐升趋势，销售面积、均价等均有所增加，根据17年土拍情况
预计18年整个丹阳市场仍将保持量价齐升趋势。

丹阳市2011-2017年量价走势

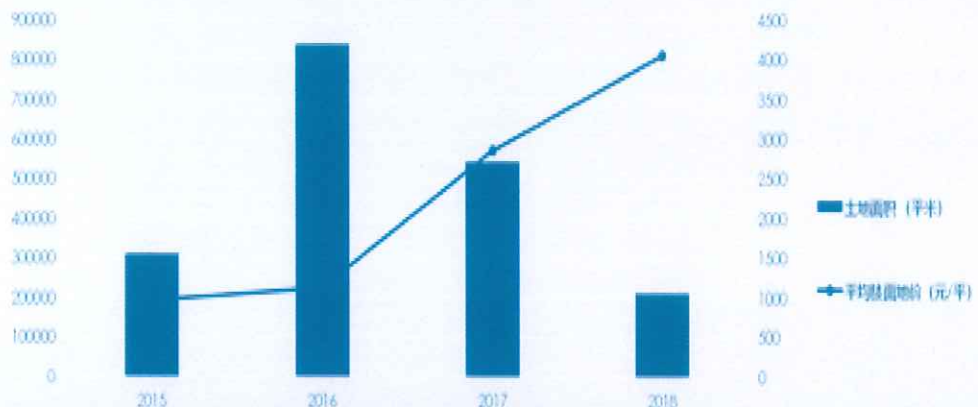


- 价格跟随成交量同步波动；量价关系明显，2014年市场恶劣，通过价格的杠杆作用保持了很高的销量；2015年和2016年市场走势较好，量价齐升，17年由于价格涨幅较快，市场销量略有下降，但均价涨幅较大。

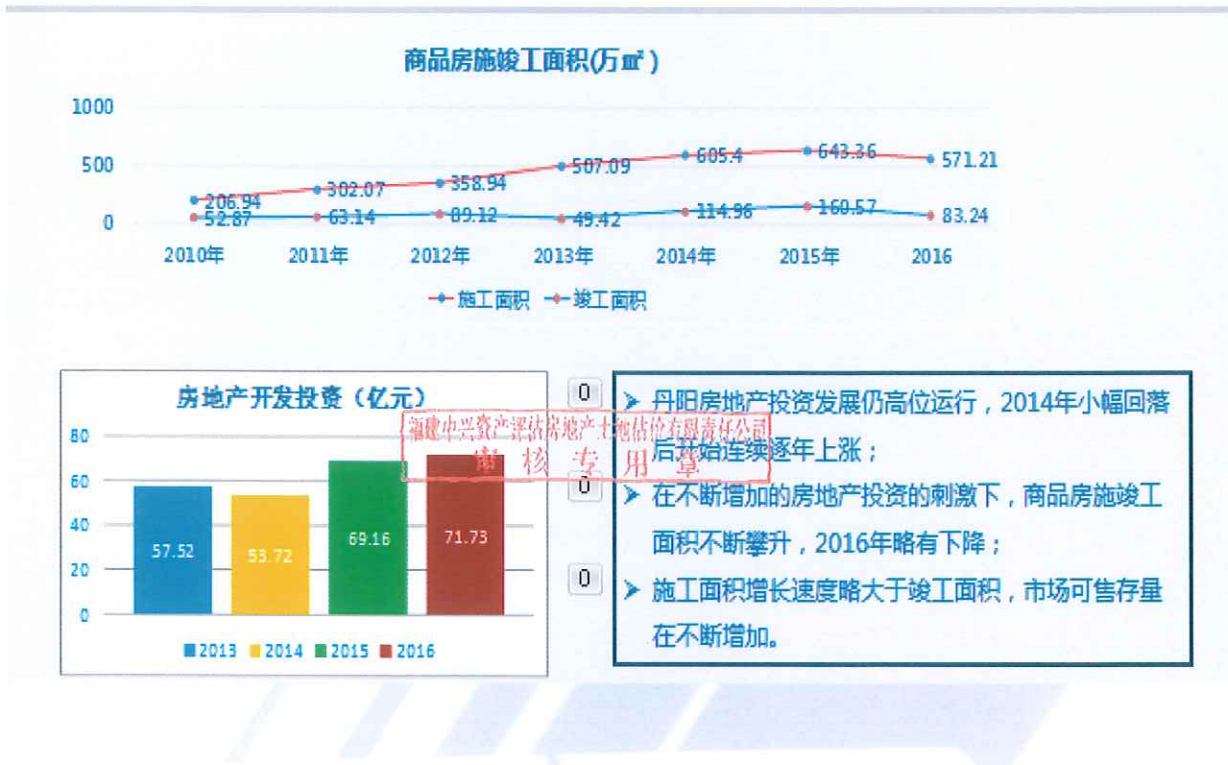
从上图可见，丹阳近几年的房地产市场价格出现了较大的波动。

丹阳近几年土地供给、商品房施竣工情况如下图

0 丹阳城区范围内商住/住宅性质土地近四年成交共计65宗，2018年土地出让价格上升明显，受去库存政策影响，2016年土地推出宗数较多，2018年随政策收紧，土地供应量减少明显。



年度	数量 (宗)	成交总价 (万元)	土地面积 (平米)	上原建筑面积 (平米)	平均楼面地价 (元/平米)
2015	10	89990	312794	919930	978
2016	30	251864	838972	2220421	1134
2017	14	382860	542825	1337383	2863
2018	11	238043	212341	661609	4056
合计	65	962757	1906432	5139343	—



从上图可见，2018 年随着丹阳土地供应的收紧以及商品房市场可售存量的不断增加将对当地房地产市场价格造成较大的影响。

宏观调控政策导致未来市场不确定性提高。

中共中央政治局 7 月 31 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，审议《中国共产党纪律处分条例》。会议要求，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，政策导向从“遏制房价快速上涨”到“遏制房价上涨”，明显更为严厉。房地产市场后续走势的不确定性大大提高。

恒大、碧桂园、上海爱家、新城、中南等多家国内知名开发商进驻丹阳，将提升房地产开发水平，对现有开发商在融资运营、产品定位、成本控制、快周转、营销策划、客户服务等方面提出更高的要求。知名开发商的进驻将对当地房地产市场价格产生一定的影响。

综上所述，二期待开发土地因受开发周期、开发进度、楼价等因素影响，导致被评估企业管理层难于对企业未来经营情况作出合理预测，未来预期收益难于预测，与企业未来收益相关的经营风险难于合理估算，不具备采用收益法进行评估的条件。故本次资产评估不适用收益法。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现丹阳信达房地产开发有限公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，

具备可利用的历史资料，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次资产评估确定采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法评估程序实施情况

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托资产评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

【流动资产】

1、货币资金

(1) 银行存款

银行存款共有 8 个账户，全部为人民币账户。资产评估专业人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表。经核实未发现影响股东权益的大额未达账项。对人民币存款按核实后的账面值确认评估价值。

(2) 其他货币资金

其他货币资金主要为按揭贷款保证金，评估人员对其他货币资金账户进行了查证，以证明其他货币资金的真实存在。

2、预付账款

预付账款主要是预付垃圾清运费、电费等。

3、其他应收款

其他应收款主要核算代付社保水电费、押金等。

4、存货

纳入评估范围的存货主要包括开发产品和开发成本，账面值为 839,350,109.59 元。开发产品主要为信达香堤国际一期 1-10#、住宅及商铺、21#会所、22#办公，开发成本主要为二期分摊土地出让金。

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

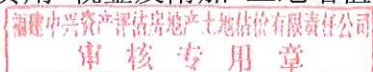
评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，分析各种评估方法的可行性：

A、开发产品

对于已开发完成的存货，本次评估采用市场法评估。首先确定开发完成产品的销售总价，再扣除适当的销售费用、土地增值税、销售税费、企业所得税，并根据产品销售情况适当考虑净利润的折减，最终得出评估值。计算公式如下：

评估值=销售总价-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当的利润折减

1) 销售总价的确定



对于已实现预售的房地产，按已签订的商品房销售合同中的实际签约售价确定销售总价；

未售的开发产品，通过获取评估对象所在项目前期销售信息及评估基准日后销售信息，对该项目已实现销售的产品价格进行分析，得出各类房产的平均价格，同时结合评估对象所在区域的房地产市场情况，采用市场比较法确定评估对象的销售单价，最终得出未售部分的销售总价。

则销售总价=已签约合同金额+预计销售金额

2) 销售费用的确定

销售费用主要包括销售人员的薪酬、项目策划费用、项目营销费用等。

3) 销售税金及附加

被评估企业的销售税金及附加主要为城市维护建设税及教育费附加。

4) 土地增值税

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

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30% ；

增值额超过扣除项目金额 50% 、未超过 100% 的部分 40% ；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50% ；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60% 。

5) 销售利润率的确定

销售利润率根据被评估企业财务资料及本次评估估算数据按完整项目进行测算。

6) 所得税的确定

被评估企业适用的所得税税率为 25%。

所得税=销售总价×销售利润率×所得税税率

7) 开发产品评估值

评估值=销售总价-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润折减

B、开发成本

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

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

具体测算步骤：

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

评估公式如下：

税前评估值（项目价值）=开发完成后的房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税金及附加-开发利润

开发成本评估值=税前评估值-土地增值税-所得税

开发完成后的房地产价值的确定

本次评估根据开发项目的产品类型、规模、档次等信息，参照市场同类产品的价格，预测项目开发完成后的市场价值。

开发成本的确定

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。本次评估参考同类地区造价指标及一期实际发生的开发成本确定开发成本。

管理费用

管理费包括基本建设工作人员工资、办公费、差旅费、基建用固定资产折旧费、工器具使用费、印花税及与工程有关的其他管理性质的支出，根据被评估单位成本预算，本次评估管理费的取值按开发成本的 2%确定。

销售费用

销售费用主要包括销售人员的薪酬、项目策划费用、项目营销费用等。通过对相关市场资料的调查分析，房地产开发行业的销售费用一般为销售额的 1%-5%，结合评估对象所在项目前期销售实际支出的销售费用情况，本次评估取 4%为销售费用率。

销售税金及附加

被评估企业的销售税金及附加主要为城市维护建设税及教育费附加，目前执行的税率如下：城市维护建设税为应交增值税的 7%，教育费附加为流转税的 5%。

土地增值税

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
审核专用章

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

投资利息

投资利息 = 税前评估价值 × [(1+利率)^{开发期} - 1] + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × [(1+利率)^{开发期/2} - 1]

投资利润

投资利润 = 税前评估价值 × 投资利润率 × 开发期 + (后续开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × 投资利润率 × 开发期/2

【非流动资产】

A、设备类资产

根据被评估单位设备和车辆的实际情况及评估目的，确定采用成本法。成本法是用现时条件下，重新购置或建造一个全新状态下的被评资产所需的全部成本，乘以成新率，其乘积即作为评估价值。

评估价值 = 重置成本 × 成新率

1、设备评估计算说明

1) 设备重置成本的确定

设备的重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费等部分构成。

①设备购置费

A. 国产标准设备按设备生产厂家及型号规格与相关销售商报价或电话询价及网上查询，并考虑产权持有者提供的合同和发票复印件；

B. 非标设备、自制设备

重置价值 = Σ (原购建量耗 \times 现行单价 + 原购建量耗 \times 单位费用标准) + 合理利润 + 应交税费 + 必要合理费用 + 资金成本

②运杂费

运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、采购、保管、保险等费用。具体计算公式为：设备运杂费 = 设备购置价格 \times 运杂费率（参考《资产评估常用数据与参数手册》）；

设备制造厂免运费、免安装费的不予计算，现场制作的非标准设备免计。

③安装调试费（含联合试运费、设备及管道清洗）

根据《资产评估常用数据与参数手册》作参考取费依据。（企业有报价的以企业报价为准，并参考基建财务决算资料，不需安装的设备不考虑其费用）；设备制造厂免安装费的不予计算。

④设备重置全价 = ① + ② + ③

2、设备成新率的评定

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算使用年限。

电子设备、通用设备及近期购置的设备主要采用年限法确定成新率。

B、运输车辆

1、重置成本的确定

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

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

②车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 \times 10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税 = 购置价 / (1 + 16%) \times 10%。

③其他费用：主要为验车及上牌费用：丹阳地区验车上牌费用为500元/辆。

重置成本=购置价+ 车辆购置税（取购置价的10%）+其他费用

2、车辆成新率的评定

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

综合成新率=理论成新率×40%+技术状况成新率×60%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

3、超期服役设备的成新率

设备基本能正常使用的，本次评估其成新率不低于15%。

【流动负债】

主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

1、应付账款

应付账款主要为应付工程款等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，故以核实后的账面值确认为评估值。

2、预收账款

预收账款主要为预收购房款，评估人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，预收账款经核实后以审计后账面值为评估值。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬企业依政策规定提取的应付领导考核奖金、工会经费等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实的账面值确认为评估值。

4、应交税费

应交税费包括应交的个人所得税、增值税等，资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以核实后的账面值确认为评估值。

5. 其他应付款

其他应付款主要为内部往来款等。资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，认为均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实的账面值确认为评估值。

【资产基础法评估结果】

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债之和

八、评估程序实施过程 and 情况



本资产评估机构接受委托后，按照双方约定，选派资产评估专业人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。于 2018 年 8 月 15 日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于 2018 年 8 月 15 日正式进驻现场开始评估工作，并于 2018 年 9 月 17 日形成评估结论。整个资产评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托、前期准备阶段

1. 请委托人明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；
2. 接受委托人的资产评估项目委托；
3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；
4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

(二) 资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，资产评估专业人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；
2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；
4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；
5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；
6. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。



（三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；
3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；
4. 分析评估方法及评估结果的合理性，资产评估师形成专业评估意见，撰写资产评估报告；
5. 按资产评估机构内部规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

（四）出具资产评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的资产评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式资产评估报告并提交给委托人。

九、评估假设

1. 评估前提：本次资产评估是以委托资产评估的资产产权完备合法，并按目前设定用途、按现状趋势持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设：

- 2.1 以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 2.3 以经营业务及资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5 本资产评估报告书没有考虑将来可能出现的拍卖、变卖、抵质押物对资产评估价格的影响,也未考虑发生产权变动时特殊交易方式可能追加付出的价格等对资产评估价格的影响,亦未考虑该资产出售应承担的费用和税项可能影响其价值的因素。

2.6 除已知悉并披露的事项外,本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项,且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3. 具体假设:

3.1 本资产评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下,在评估基准日的价值的反映为假设条件。

3.2 本资产评估机构在资产评估过程中,接受了部分由委托人和被评估单位提供的资产评估师认为是资产评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人和被评估单位负责,资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3.3. 本次资产评估结果以除资产评估师知悉的预计负债外,不存在其他预计负债为假设前提。

3.4. 本资产评估报告书未考虑被评估资产未来转让产生的有关税收及费用。

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

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则,运用资产评估法定的程序和公允的方法,采用了资产基础法对厦门信达房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司股东全部权益进行了资产评估,得出评估结论如下:

(一) 评估结果

丹阳信达房地产开发有限公司经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所审计后的评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 36,287.79 万元,经采用资产基础法评估后,在满足本报告所有评估假设和前提下,其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估值为人民币 53,324.50 万元(大写人民币伍亿叁仟叁佰贰拾肆万伍仟元整)。资产评估汇总表如下:

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	86,028.92	103,018.57	16,989.65	19.75
2 非流动资产	113.13	160.19	47.06	41.60
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产			-	
5 固定资产	53.48	71.38	17.90	33.47
6 其中：建筑物	-	-	-	
7 设备	53.48	71.38	17.90	33.47
8 土地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 其中：土地使用权	-	-	-	
12 开发支出	-	-	-	
13 商誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	59.65	88.82	29.17	48.90
15 递延所得税资产	-	-	-	
16 其他非流动资产	-	-	-	
17 资产总计	86,142.05	103,178.76	17,036.71	19.78
18 流动负债	49,854.26	49,854.26	-	-
19 非流动负债	-	-	-	
20 负债总计	49,854.26	49,854.26	-	-
21 净资产（股东权益）	36,287.79	53,324.50	17,036.71	46.95

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因：

丹阳信达房地产开发有限公司经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计后的评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 36,287.79 万元，经采用资产基础法评估后其股东全部权益评估值为人民币 53,324.50 万元，评估增值 17,036.71 万元，增值率 46.95%。增值的主要原因是：存货开发产品按市场价格扣减相关费用、税费及部分利

润进行评估，包含了开发商的合理利润及市场增值部分。开发成本主要为未开发项目的土地出让金，由于土地取得时间较早，近年来该区域的出让住宅用地市场价格有一定的上涨，导致评估增值。

十一、特别事项说明

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

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

3、评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、与本次资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被资产评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

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

7、资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。除本次资产评估中按规定使用北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审计并出具[2018]京会兴闽分审字第 62000654 号审计报告，作为资产评估前账面价值外，资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

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

9、资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

10、本资产评估报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、未来企业开发政策和规划调整等其他因素纳入考虑。

11、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

12、本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

13、虽然本项目评估过程中资产评估专业人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押事宜，但是，本资产评估报告的使用人应当不依赖于本资产评估报告而对资产状态做出独立的判断。

14、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务、影响。

15、本次资产评估报告中的有关委托人和相关当事方等描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

16、本次资产评估未考虑可能存在的流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

17、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

18、根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次设备的评估值中不含增值税进项税额。

19、被评估单位按经营惯例为商品房的承购人抵押贷款提供阶段性连带责任担保，与

各按揭银行签订房产抵押贷款合作协议书并约定期限为自楼宇按揭借款合同签订之日起至按揭银行取得该房产产权证和办妥抵押登记时。

截止 2017 年 7 月 31 日,丹阳信达房地产开发有限公司为信达香堤国际的商品房承购人累计向银行办理了 63 户的按揭担保,担保金额 2,049.10 万元,购房合同金额 5,272.66 万元,存入银行保证金 721,950.00 元,上述土地房屋权证尚未办理完毕。

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

21、本次评估对于开发产品、开发产品涉及土地增值税的计算,采用了模拟汇算清缴的方式,对于土地增值税的计算仅供本次评估使用,不能以此作为汇算清缴的依据。具体税收清缴应以税务机关核定为准。

22、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时,不能直接使用本次资产评估报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

①资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化,对资产评估产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

至资产评估报告提出之日,除上述事项外,资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现,且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项,提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途,以及资产评估报告载明的评估报告使用者使用。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
5. 依据现行国有资产管理体制,本资产评估报告需要经国有资产管理部核准后,与备案表一起使用。
6. 未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意,本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年,自评估基准日 2018 年 07 月 31 日起计算,至 2019 年 7 月 30 日止。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇一八年九月十七日,为资产评估结论形成日。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2018)第 2026 号,丹阳信达房地产开发有限公司股东全部权益评估值为人民币 53,324.50 万元(大写人民币伍亿叁仟叁佰贰拾肆万伍仟元整)。

资产评估师:

法定代表人:

林畅

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一八年九月十七日

丹阳信达房地产开发有限公司拟股权转让 所涉及的丹阳信达房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告附件

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
审 核 目 录

- (一) 被评估单位审计报告复印件；
- (二) 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函复印件；
- (五) 签名资产评估师的承诺函复印件；
- (六) 资产评估机构备案公告复印件；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- (八) 签名资产评估师登记证书文件复印件；
- (九) 资产评估委托合同复印件；
- (十) 经济行为文件复印件。