

厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司

拟股权转让涉及的福建东南花都置业有限公司

股东全部权益评估报告

大学评估[2017]820051号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一七年七月二十六日

厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司

拟股权转让涉及的福建东南花都置业有限公司

股东全部权益评估报告书

目 录

注册资产评估师声明 .....	1
股东全部权益评估报告书摘要 .....	2
股东全部权益评估报告书正文 .....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	20
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告提出日期 .....	24

## 资产评估师声明

一、我们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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估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评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司

### 拟股权转让涉及的福建东南花都置业有限公司

### 股东全部权益评估报告书摘要

大学评估【2017】820051号

#### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书全文。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司拟对持有的福建东南花都置业有限公司股权转让之目的，而委托评估的福建东南花都置业有限公司股东全部权益涉及之资产、负债进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对福建东南花都置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值采用资产基础法进行了评估，为委托方股权转让提供价值参考。目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，在公开市场和持续使用前提下，在本被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，截止于评估基准日 2017 年 6 月 30 日，福建东南花都置业有限公司的股东全部权益评估值为：资产为人民币玖亿叁仟陆佰叁拾肆万零叁佰玖拾伍元叁角壹分(RMB¥936,340,395.31)、负债为人民币肆亿壹仟贰佰伍拾叁万肆仟玖佰捌拾叁元壹角贰分(RMB¥412,534,983.12)、股东全部

权益为人民币伍亿贰仟叁佰捌拾万伍仟肆佰壹拾贰元壹角玖分 (RMB¥523,805,412.19)。

具体如下表:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>796,002,225.69</b>	<b>934,237,628.94</b>
货币资金	245,311.95	245,311.95
预付款项	385,400.04	385,400.04
其他应收款	187,933.01	232,821.59
存货	795,015,282.67	933,205,797.34
其他流动资产	168,298.02	168,298.02
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>2,109,671.23</b>	<b>2,102,766.37</b>
固定资产	434,152.86	427,248.00
长期待摊费用	1,675,518.37	1,675,518.37
<b>三、资产总计</b>	<b>798,111,896.92</b>	<b>936,340,395.31</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>412,534,983.12</b>	<b>412,534,983.12</b>
应付账款	9,995,218.66	9,995,218.66
应付职工薪酬	110,904.45	110,904.45
应交税费	172,575.29	172,575.29
其他应付款	402,256,284.72	402,256,284.72
<b>五、非流动负债合计</b>	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>412,534,983.12</b>	<b>412,534,983.12</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>385,576,913.80</b>	<b>523,805,412.19</b>

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外,未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年,从评估基准日起计算。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,需重新进行资产评估。

本评估报告日为二零一七年七月二十六日。

厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司  
拟股权转让涉及的福建东南花都置业有限公司  
股东全部权益评估报告书正文

大学评估[2017]820051号

**厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司：**

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司拟对持有的福建东南花都置业有限公司股权转让之目的涉及的福建东南花都置业有限公司股东全部权益于2017年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者**

**（一）委托方概况**

委托方一：

- 1、名称：厦门国贸集团股份有限公司
- 2、企业法人营业执照注册号：913502001550054395
- 3、公司住所：厦门市思明区湖滨南路国贸大厦 18 层
- 4、公司法定代表人：许晓曦
- 5、公司注册资本：壹拾陆亿陆仟肆佰肆拾柒万零贰拾贰元整
- 6、公司经营范围：金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；其他未列明批发业（不含需经许可审批的

经营项目)；工艺美术品及收藏品零售(不含文物)；其他未列明零售业(不含需经营许可审批的项目)；珠宝首饰零售；房地产开发经营；货物运输代理；其他未列明运输代理业务(不含须经许可审批的事项)；机械设备仓储服务；其他仓储业(不含需经许可审批的项目)；批发易燃液体(闽厦安经(乙)字【2005】000266(换))；黄金、白银及制品的现货销售。

7、营业期限：厦门国贸集团股份有限公司成立于1996年12月24日，营业期限自1996年12月24日至2046年12月23日。

委托方二：

- 1、名称：福建漳州发展股份有限公司
- 2、企业法人营业执照注册号：91350000158160688P
- 3、公司住所：漳州市胜利东路漳州发展广场
- 4、公司法定代表人：黄键鹏
- 5、公司注册资本：玖亿玖仟壹佰肆拾捌万壹仟零柒拾壹圆整
- 6、公司实收资本：玖亿玖仟壹佰肆拾捌万壹仟零柒拾壹圆整
- 7、公司类型：股份有限公司(上市)

8、公司经营范围：对道路公路的投资与开发；城市基础设施开发与建设；市政工程的投资与管理；房地产开发及管理；金属制品、五金交电、机电设备、通讯设备、建筑材料、陶瓷制品、电脑及配件、纸制品、玩具、健身器材、灯具、日用百货、饲料、花卉、初级农产品的销售。(以上经营范围涉及许可经营项目的、应在取得有关部门的许可后方可经营)

9、营业期限：福建漳州发展股份有限公司成立于1994年12月14日，营业期限自1994年12月14日至2043年12月14日。

(二) 被评估单位概况

- 1、公司名称：福建东南花都置业有限公司
- 2、统一社会信用代码：9135060005434882X8
- 3、住所：漳州市漳浦县官浔镇溪坂村

4、法定代表人：蔡琦铭

5、注册资本：肆亿圆整

6、实收资本：肆亿圆整

7、企业类型：有限责任公司

8、经营范围：房地产投资、开发、经营与管理；建筑材料（危险化学品除外）、金属材料、百货销售；物业服务；自有房屋租赁。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。）

9、历史沿革：

福建东南花都置业有限公司成立于2012年10月19日，注册资本4亿元。分两期出资：

第一期出资于2012年10月17日完成，其中福建漳州发展股份有限公司出资4800万元，占注册资本总额比例12%，厦门国贸集团股份有限公司出资3200万元，占注册资本总额比例8%。本次出资经漳州兴龙有限责任公司会计师事务所出具的（2012）漳兴会内验字第212号验资报告。

第二期出资于2012年11月22日完成，其中福建漳州发展股份有限公司出资19,200万元，占注册资本总额比例48%，厦门国贸集团股份有限公司出资12,800万元，占注册资本总额比例32%。本次出资经漳州兴龙有限责任公司会计师事务所出具的（2012）漳兴会内验字第231号验资报告。

至评估基准日，福建漳州发展股份有限公司出资总额24,000万元，占注册资本60%，厦门国贸集团股份有限公司出资总额16,000万元，占注册资本40%。

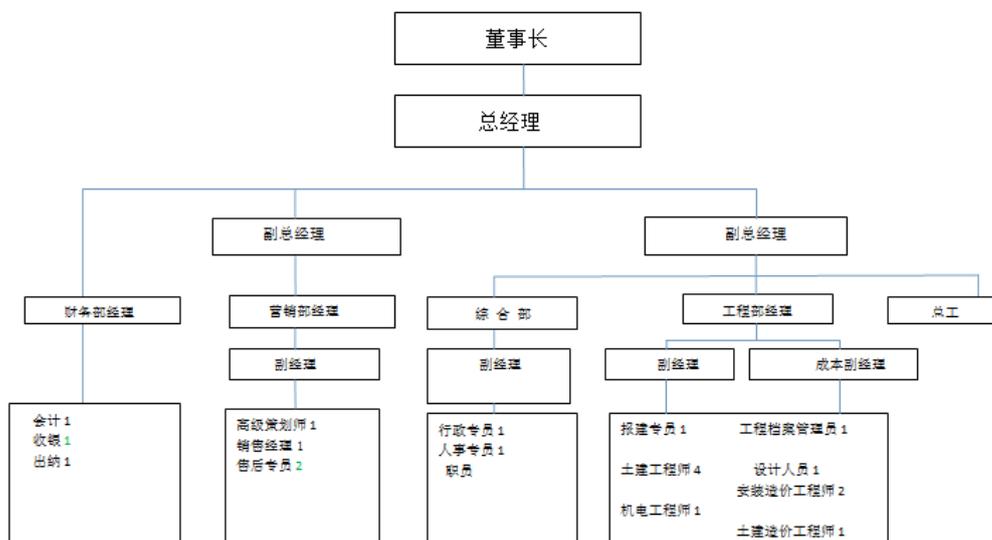
股权结构：

股东名称	股权比例（100%）	出资额（万元）
福建漳州发展股份有限公司	60%	24000
厦门国贸集团股份有限公司	40%	16000
合计	100%	40,000

至本次评估基准日，上述股权结构未发生变化。

10、经营管理结构

福建东南花都置业有限公司组织架构图



## 11、主要经营活动

福建东南花都置业有限公司成立的主要目的，是开发 2011SG11、2011SG13、2011SG14、2011SG15、2011SG16、2011SG31、2011SG32、2011SG33、2013SG23、2013SG24、2013SG25、2013SG26、2013SG27、2013SG28、2013SG29、2013SG30、2013SG31、2013SG32、2013SG33、2013SG34、2013SG35 地块，至基准日上述地块尚未完成整体规划，未开工建设。

## 12、财务状况

福建东南花都置业有限公司至基准日及近三年企业的资产、财务状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	79,811.19	79,034.88	75,786.81	73,015.24
负债	41,253.50	40,258.77	36,419.30	33,386.82
净资产	38,557.69	38,776.11	39,367.51	39,628.42
	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
营业务收入	0	132.74	0	0
利润总额	-218.42	-591.40	-260.91	-228.75
净利润	-218.42	-591.40	-260.91	-228.75
审计机构及审计意见类型	福建华兴会计师事务所，出具闽华兴所（2017）审字H-65号	福建华兴会计师事务所，标准无保留意见	福建华兴会计师事务所，标准无保留意见	福建华兴会计师事务所，标准无保留意见

### 13、执行的主要会计政策

#### (1) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### (2) 会计年度

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (3) 记账本位币

以人民币作为记账本位币。

#### (4) 记帐原则和计价基础

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。

#### (5) 税项

主要税种及税率：

税 种	计税依据	税率
增值税(2016 年 5 月 1 日起营改增)	应纳税销售收入	11%
城市维护建设税	应交增值税额	5%
教育费附加	应交增值税额	3%
地方教育费附加	应交增值税额	2%
企业所得税	按预计计税毛利率预征，开发项目完成后汇算清缴。	25%
土地增值税	按销售收入预征，开发项目完成后汇算清缴。	预征率：普通住宅为 2%，非普通住宅为 3%、商业为 5%、车位为 5%

#### (三) 委托方与被评估单位的关系

厦门国贸集团股份有限公司持有被评估单位 40%的股权；福建漳州发展股份有限公司持有被评估单位 60%的股权，委托方系被评估单位的股东。

#### (四) 评估业务约定书约定的其他评估报告使用者：

委托方、与该股权转让这一经济行为涉及的有关政府职能部门及其他按国

家法律法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估的目的是为厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司拟对持有的福建东南花都置业有限公司股权转让这一经济行为提供价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用股东全部权益价值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 根据厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司的委托，本次评估对象为福建东南花都置业有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围具体包括：

1、福建东南花都置业有限公司于2017年6月30日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>796,002,225.69</b>
货币资金	245,311.95
预付账款	385,400.04
其他应收款	187,933.01
存货	795,015,282.67
其他流动资产	168,298.02
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>2,109,671.23</b>
固定资产	434,152.86
长期待摊费用	1,675,518.37
<b>三、资产总计</b>	<b>798,111,896.92</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>412,534,983.12</b>
应付账款	9,995,218.66
应付职工薪酬	110,904.45

科目名称	账面价值
应交税费	172,575.29
其他应付款	402,256,284.72
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>
<b>六、负债总计</b>	<b>412,534,983.12</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>385,576,913.80</b>

如上表，实际纳入本次评估范围的是：资产总计 798,111,896.92 元，负债总计 412,534,983.12 元，净资产 385,576,913.80 元。以上纳入评估范围的资产及负债已由福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具闽华兴所（2017）审字 H-065 号“标准无保留意见的《审计报告》”。

评估的具体范围以福建东南花都置业有限公司提供的资产评估申报表为准。纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。（详见评估明细表）

### 2、账面未记录的无形资产

根据福建东南花都置业有限公司申报的资料，截止本次评估基准日，评估范围内不存在账面未记录的无形资产。

### 3、表外资产

根据福建东南花都置业有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托方拟实施的股权转让这一行为涉及的评估对象和范围一致。

（四）账面资产没有根据以往资产评估结论进行过调账。

### （五）主要资产概况

在评估范围中，主要资产是存货——正在开发的房地产项目，除此之外还有办公设备实物资产。

#### 1、位置

纳入本次评估的存货主要为福建东南花都置业有限公司正在开发的房地产项目。地块号为 2011SG11、2011SG13、2011SG14、2011SG15、2011SG16、2011SG31、2011SG32、2011SG33、2013SG23、2013SG24、2013SG25、2013SG26、2013SG27、

2013SG28、2013SG29、2013SG30、2013SG31、2013SG32、2013SG33、2013SG34、2013SG35 地块，土地位置为漳浦县官浔镇溪坂村。

## 2、产权来源

2012年8月30日竞拍，2012年10月25日与漳浦县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》取得 2011SG11、2011SG13、2011SG14、2011SG15、2011SG16、2011SG31、2011SG32、2011SG33 共计 8 个地块，成交价分别为 12,500,000.00 元、60,900,000.00 元、50,000,000.00 元、33,700,000.00 元、53,500,000.00 元、43,500,000.00 元、59,200,000.00 元、52,500,000.00 元；2013年7月12日竞拍，2013年8月12日与漳浦县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》取得 2013SG23、2013SG24、2013SG25、2013SG26、2013SG27、2013SG28、2013SG29、2013SG30、2013SG31、2013SG32、2013SG33、2013SG34、2013SG35 共计 13 个地块，成交价分别为 55,500,000.00 元、8,600,000.00 元、22,800,000.00 元、25,000,000.00 元、21,000,000.00 元、6,000,000.00 元、21,000,000.00 元、7,000,000.00 元、34,000,000.00 元、26,000,000.00 元、36,000,000.00 元、15,000,000.00 元、27,000,000.00 元。至评估基准日已经取得 21 块土地，地价款共 670,700,000 元，土地面积合计 677,140.00 平方米，根据国有建设用地使用权出让合同确定土地使用权人为福建东南花都置业有限公司。具体清单如下：

宗地号	取得时间	出让合同编号	地价款	土地面积	建筑容积率	建筑限高	建筑密度	绿地率	用途
2011SG11	2012年10月25日	3506232012B01508	12,500,000.00	13902	1-2.1	18米	<35%	>30%	其他普通商品住房用地
2011SG13	2012年10月25日	3506232012B01512	60,900,000.00	67642	1-2.1	18米	<35%	>30%	其他普通商品住房用地
2011SG14	2012年10月25日	3506232012B01527	50,000,000.00	55492	1-2.1	18米	<35%	>30%	其他普通商品住房用地
2011SG15	2012年10月25日	3506232012B01536	33,700,000.00	37419	1-2.1	18米	<35%	>30%	其他普通商品住房用地
2011SG16	2012年10月25日	3506232012B01547	53,500,000.00	59447	1-2.1	18米	<16%	>30%	其他普通商品住房用地
2011SG31	2012年10月25日	3506232012B01557	43,500,000.00	48375	1-2.1	18米	<35%	>30%	其他普通商品住房用地
2011SG32	2012年10月25日	3506232012B01562	59,200,000.00	65757	1-2.1	18米	<35%	>30%	其他普通商品住房用地
2011SG33	2012年10月25日	3506232012B01579	52,500,000.00	58233	1-2.1	18米	<35%	>30%	其他普通商品住房用地
2013SG23	2013年8月12日	3506232013B01770	55,500,000.00	49159	1-2.2		<35%	>35%	其他普通商品住房用地
2013SG24	2013年8月12日	3506232013B01788	8,600,000.00	7639.4	1-2.0		<35%	>35%	其他普通商品住房用地
2013SG25	2013年8月12日	3506232013B01790	22,800,000.00	20184.6	1-2.0		<35%	>35%	其他普通商品住房用地
2013SG26	2013年8月12日	3506232013B01806	25,000,000.00	22039.4	1-2.0		<35%	>35%	其他普通商品住房用地
2013SG27	2013年8月12日	3506232013B01814	21,000,000.00	18445.5	1-2.0		<35%	>35%	其他普通商品住房用地
2013SG28	2013年8月12日	3506232013B01822	6,000,000.00	5429.1	1-2.0		<35%	>35%	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG29	2013年8月12日	3506232013B01836	21,000,000.00	18669.3	1-2.5		<35%	>35%	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG30	2013年8月12日	3506232013B01848	7,000,000.00	6266.2	1-2.0		<35%	>35%	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG31	2013年8月12日	3506232013B01857	34,000,000.00	30253.1	1-2.0		<35%	>35%	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG32	2013年8月12日	3506232013B01860	26,000,000.00	23046.4	1-2.0		<35%	>35%	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG33	2013年8月12日	3506232013B01878	36,000,000.00	32184.5	1-2.0		<35%	>35%	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG34	2013年8月12日	3506232013B01889	15,000,000.00	13314.8	1-2.0		<35%	>35%	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG35	2013年8月12日	3506232013B01897	27,000,000.00	24241.7	1-2.0		<35%	>35%	批发零售用地 其他普通商品住房用地
合计			670,700,000.00	677,140.00					

至评估基准日，已经缴清全部土地使用权出让价款及契税。

该地块未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权和其他他项权利。

### 3、现状

至评估基准日东南花都商住项目正在进行前期规划设计等开发前期工作，该地块开发程度为红线外通路，场地内拆迁完成，红线内部分场地已平整，水电配套正在铺设中，处于待开发中。

### 4、规划限制

根据出让合同载明的宗地的规划设计要求，结合最高最佳使用原则，待估宗地主要规划限制条件如下：

面积单位：平方米

序号	宗地号	土地面积	建筑容积率	住宅建筑面积	商业建筑面积
1	2011SG11	13,902.00	1-2.1	29,194.20	
2	2011SG13	67,642.00	1-2.1	142,048.20	
3	2011SG14	55,492.00	1-2.1	116,533.20	
4	2011SG15	37,419.00	1-2.1	78,579.90	
5	2011SG16	59,447.00	1-2.1	124,838.70	
6	2011SG31	48,375.00	1-2.1	101,587.50	
7	2011SG32	65,757.00	1-2.1	138,089.70	
8	2011SG33	58,233.00	1-2.1	122,289.30	
9	2013SG23	49,159.00	1-2.2	108,149.80	
10	2013SG24	7,639.40	1-2.0	15,278.80	
11	2013SG25	20,184.60	1-2.0	40,369.20	
12	2013SG26	22,039.40	1-2.0	44,078.80	
13	2013SG27	18,445.50	1-2.0	36,891.00	
14	2013SG28	5,429.10	1-2.0	7,600.74	3257.46
15	2013SG29	18,669.30	1-2.5	32,671.28	14001.975
16	2013SG30	6,266.20	1-2.0	8,772.68	3759.72
17	2013SG31	30,253.10	1-2.0	42,354.34	18151.86
18	2013SG32	23,046.40	1-2.0	32,264.96	13827.84
19	2013SG33	32,184.50	1-2.0	45,058.30	19310.7
20	2013SG34	13,314.80	1-2.0	18,640.72	7988.88
21	2013SG35	24,241.70	1-2.0	33,938.38	14545.02
合计		677,140.00		1,319,229.70	94,843.46

注：建筑面积按规划许可的最高容积率进行测算，商业建筑面积根据规划宗

地允许最高商业建设面积测算。

(六) 引用其他机构报告结论的情况  
无。

#### 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。

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

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2017年6月30日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，选择该时点作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时根据股权转让方案对时间的计划，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，故选择本基准日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据：

评估业务约定书

(二)法律法规依据：

1. 国务院国有资产监督管理委员会，财政部（第3号令）《企业国有资产转让管理暂行办法》；
2. 国务院1991年11月第91号令，《国有资产评估管理办法》及《国有资产评估管理办法实施细则》；
3. 国务院国有资产监督管理委员会，国资委第12号令，《企业国有资产评估管理暂行办法》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会，国资委产权[2006]274号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》
5. 国务院国有资产监督管理委员会第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
6. 厦门市国资委，厦国资产[2007]546号《厦门市企业国有资产评估项目管理暂行办法》
7. 《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，1999年1月1日施行。2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议通过部分修正）；
8. 相关法律法规和规章制度。

### (三) 准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）
- 2、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则-工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则-业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

- 10、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2011]214);
  - 11、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
  - 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
  - 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

#### (四)资产权属依据

- 1、国有土地使用权出让合同、地价款缴交凭证;

#### (五)取价依据

- 1、漳州市基准地价及修正体系;
- 2、《福建省建筑工程综合预算定额》及相应的取费标准;
- 3、工程造价信息网公布的造价指标;
- 4、评估基准日银行利息率;
- 5、《资产评估申报表》、会计报表等委托方申报材料及其他资料。

#### (六)其他参考资料

- 1、评估人员实地察看、市场调查、收集的相关资料;
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 3、有关询价资料和参数资料;
- 4、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

企业价值评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。在企业价值评估中,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。企业价值评估中的收益法,是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路,它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,从理论上讲,收益法

的评估结论具有较好的可靠性和说服力。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观，评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，它是从资产重置的角度间接地评价资产的现行公平市场价值。

根据本次评估的评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选择并使用的主要评估方法是：资产基础法。

（一）本次未选用市场法进行评估。理由如下：

市场法中常用的两种具体方法是参考企业法和并购案例比较法。根据《资产评估准则——企业价值》，选用市场法对企业价值进行评估的重要前提，是市场上能找到一定数量的具有可比性的参照企业，并能获取这些参照企业的市场交易价格及其财务数据，通过分析研究、比较、修正被评估单位的相关财务数据，在此基础上确定被评估企业的价值比率，并通过这些价值比率得到被评估企业的评估价值。但是由于每一个企业都有不同的特性，几乎难以找到能与被评估企业直接进行比较的类似企业；要找到能与被评估企业的产权交易相比较的交易案例也相当困难。因此，本次评估不选用市价法进行评估。

（二）本次未选用收益法评估，理由如下：

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。由于本次评估主要资产存货——待开发的房地产项目 21 宗土地使用权所处位置特殊性，区域内控规、规划多次发生重大调整原因，导致尚未动工，且东南花都项目地块毗邻龙溪山庄，整体规划存在调整的可能，至评估基准日新的项目整体规划尚未报批，相应的后续工作开展存在不确定性。

基于上述原因企业未来收益不确定性大，难以合理预测，因此不适用采用收益法进行评估。

(三) 本次选用资产基础法评估，理由如下：

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，适用于不易计算资产未来收益或难以取得市场参照物条件下企业价值的评估。根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象具体情况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，本次我们资产基础法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们接受福建东南花都置业有限公司评估委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2017年6月开始进行前期工作，2017年7月1日进驻现场，最终于2017年7月26日形成专业意见。我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、拟定评估方案；

(二)资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、收集准备资料，现场查看、核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写说明与报告、内部复核。确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

(一) 基本假设

本评估报告成立的前提条件和假设条件：持续经营假设、公开市场假设。即对评估的资产是在持续经营和在公开市场的公允价格标准下进行作价评定。

## （二）一般假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且被评估单位管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设被评估单位未来将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。

6、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

9、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。

10、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

11、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发；

12、假定被评估单位负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

13、我们对价值的估算是根据 2017 年 6 月 30 日本地货币购买力做出的；

14、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已由委托方或被评估单位向我们充分揭示的前提下做出的；

15、不考虑通货膨胀因素。

### （三）具体假设

以被评估单位按设定的开发利用方福建东南花都置业有限公司与漳浦县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》取得式和利用强度对地块进行开发建设并销售为必要假设前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告书失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托方应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

列入本次评估范围的福建东南花都置业有限公司的账面价值为资产总计 798,111,896.92 元，负债总计 412,534,983.12 元，净资产 385,576,913.80 元。

根据《资产评估准则——企业价值》、《企业国有资产评估指南》及本次经济行为的具体特点，本次评估采用资产基础法进行评估，具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
<b>一、流动资产合计</b>	<b>796,002,225.69</b>	<b>934,237,628.94</b>	<b>138,235,403.25</b>	<b>17.37</b>
货币资金	245,311.95	245,311.95	-	-
预付款项	385,400.04	385,400.04	-	-

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
其他应收款	187,933.01	232,821.59	44,888.58	23.89
存货	795,015,282.67	933,205,797.34	138,190,514.67	17.38
其他流动资产	168,298.02	168,298.02	-	-
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>2,109,671.23</b>	<b>2,102,766.37</b>	<b>-6,904.86</b>	<b>-0.33</b>
固定资产	434,152.86	427,248.00	-6,904.86	-1.59
长期待摊费用	1,675,518.37	1,675,518.37	-	-
<b>三、资产总计</b>	<b>798,111,896.92</b>	<b>936,340,395.31</b>	<b>138,228,498.39</b>	<b>17.32</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>412,534,983.12</b>	<b>412,534,983.12</b>	-	-
应付账款	9,995,218.66	9,995,218.66	-	-
应付职工薪酬	110,904.45	110,904.45	-	-
应交税费	172,575.29	172,575.29	-	-
其他应付款	402,256,284.72	402,256,284.72	-	-
<b>五、非流动负债</b>	-	-	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>412,534,983.12</b>	<b>412,534,983.12</b>	-	-
<b>六、净资产(所有者权益)</b>	<b>385,576,913.80</b>	<b>523,805,412.19</b>	<b>138,228,498.39</b>	<b>35.85</b>

如上表，截止于评估基准日 2017 年 6 月 30 日，以市场价值为价值类型，福建东南花都置业有限公司的评估值为：资产为人民币玖亿叁仟陆佰叁拾肆万零叁佰玖拾伍元叁角壹分(RMB¥936,340,395.31)、负债为人民币肆亿壹仟贰佰伍拾叁万肆仟玖佰捌拾叁元壹角贰分(RMB¥412,534,983.12)、股东全部权益为人民币伍亿贰仟叁佰捌拾万伍仟肆佰壹拾贰元壹角玖分(RMB¥523,805,412.19)。评估结论根据以上评估工作得出。

## (二) 评估结果较账面值变动的原因分析

评估结果与账面值相比，增值 138,228,498.39 元，增值率 35.85%。

### 评估结果较账面值变动的原因分析

本次评估增值反映为存货——待开发土地的评估增值，该资产评估增值额为 138,190,514.67 元，增值率 17.38%。该土地评估增值的主要原因是：账面值反映企业取得该土地的实际成本，是以 2012 及 2013 年该宗地挂牌成交价格为基础的，而土地挂牌出让后至本次评估基准日，漳州市该区域基础设施不断完善，区域产业政策较积极，地块区位优势明显，同类型土地市场价格有较大幅度提升。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估所用的拟建建筑面积依据《国有建设用地使用权出让合同》内规划要求。

2、受厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司的委托，本次评估范围只对委托方和被评估单位申报的资产为限。我们没有对被评估单位除评估申报表列示的资产负债以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。我们的责任是对评估对象价值进行计算并发表专业意见。我们的执业范围不包括对评估对象的法律权属进行确认或发表意见。

4、本报告是在委托方及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方和被评估单位对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责，对申报材料负完全的法律、管理责任与会计责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责，对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

5、评估基准日后、有效期以内资产数量及作价标准发生变化时的处理原则：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

6、本报告评估结论是对 2017 年 6 月 30 日这一基准日所评估企业价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该价值发生的重大变化不负任何责任。

截止出报告日，委托方未提供，我们也未发现任何重大期后事项

7、纳入评估范围内的 21 宗土地使用权，竞拍时间分别是 2012 年 8 月 30 日和 2013 年 7 月 12 日；与漳浦县国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》时间分别是 2012 年 10 月 25 日和 2013 年 8 月 12 日，截至评估基准，因项目区域范围内地块多，摘地的时间不一致，且地块所处位置特殊性，区域内控规、规划多次发生重大调整原因，导致尚未动工，且东南花都项目地块毗邻龙溪山庄，整体规划存在调整的可能，截至评估基准日，尚未收到土地管理部门关于土地规划变更的文件。评估时不考虑此事项对评估值的影响，特提请报告使用者予以关注。

8、1)根据《国有建设用地使用权出让合同》，宗地编号：2011SG11、2011SG13、2011SG14、2011SG15、2011SG16、2011SG31、2011SG32、2011SG33，第十六条：“建设项目用地应于 2014 年 8 月 30 日之前开工”，至评估基准日，尚未动工；第三十二条“受让人造成土地闲置，土地闲置满两年且尚未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权”，至评估基准日该地已闲置超过两年；

2)根据《国有建设用地使用权出让合同》，宗地编号：2013SG23、2013SG24、2013SG25、2013SG26、2013SG27、2013SG28、2013SG29、2013SG30、2013SG31、2013SG32、2013SG33、2013SG34、2013SG35，第十六条：“建设项目用地应于 2015 年 8 月 7 日之前开工，在 2018 年 8 月 6 日之前竣工。”至评估基准日尚未动工，依据漳浦县国土资源局文件《关于漳浦县路易斯工贸有限公司等 16 宗国有建设工地延期开工的请示》批复，同意延期建设工期一年。但截止本评估报告日，上述地块仍未开工。

本次评估未考虑以上土地闲置，未按期开工事实可能对评估值的影响，特提请报告使用者予以关注。

9、本次评估系为股权转让进行的评估，若进行单项资产交易评估报告无效。

10、本次未考虑股权转让过程中产生的相关税费，但对存货项目评估增值已计算并扣除了企业所得税。对被评估单位涉及到的所有税费，在评估目的实现

时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

11、本项目的执业资产评估师知晓股权的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。但本次选用成本法评估结果为评估结论，无需考虑股权流动性对评估结果的影响。

12、本项目的执业资产评估师知晓控制权对股权价值可能产生重大影响。但本次评估对象为股东全部权益，无需考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价。

13、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

**本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。即评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。本次评估以该股权转让行为完全符合现行有关法律法规为必要假设前提，若该假设条件不成立，则本评估报告无效。

3、根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起计算，至 2018 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结论作为股权转让价值的参考（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

4、本评估结论仅供厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司拟对持有的福建东南花都置业有限公司股权进行股权转让这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用评估价值，不得在非本次目的下拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

5、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告滥用或误而可能导致的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

6、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得以任何方式被直接或间接地摘抄、引用或披露于公开媒体。

7、本评估机构对本估价报告拥有最终解释权。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告日的时间为二零一七年七月二十六日。

谨此报告！

**厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司**

**法定代表人：王健青**

**资产评估师：赵德勇、王健青**