

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

股东全部权益评估说明

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  
股东全部权益评估说明**

**目 录**

<b>说明一:关于《资产评估说明》使用范围的声明</b> .....	<b>1</b>
<b>说明二:企业关于进行资产评估有关事项的说明</b> .....	<b>2</b>
<b>说明三第一部分:评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>12</b>
一、评估对象与评估范围内容 .....	13
二、主要资产的分布情况及特点 .....	14
三、无形资产情况 .....	15
四、表外资产情况 .....	15
五、引用其他机构报告结论的情况 .....	15
<b>说明三第二部分:资产核实情况总体说明</b> .....	<b>16</b>
一、资产核实的组织、实施时间和过程 .....	17
二、影响资产核实的事项及处理方法 .....	18
三、资产核实结论 .....	18
<b>说明三第三部分:评估方法的选择</b> .....	<b>19</b>
一、评估方法的选择 .....	20
二、评估方法介绍 .....	21
<b>说明三第四部分:成本法评估技术说明</b> .....	<b>22</b>
第一、货币资金、预付账款和其他应收款评估技术说明 .....	23
第二、存货评估技术说明 .....	25
第三、机器设备类固定资产评估技术说明 .....	58
第四、非流动资产其余科目评估技术说明 .....	66
第五、负债评估技术说明 .....	67
<b>说明三第五部分:评估结论及其分析</b> .....	<b>70</b>
一、评估结论 .....	71
二、评估结果与帐面值比较变动情况及原因 .....	72
三、特别事项说明 .....	72
四、评估报告使用限制说明 .....	74

## 说明一:关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业) 审查资产评估报告书、相关监管机构和部门检查评估机构工作之用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,也不得见诸于公开媒体。

## 说明二：企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方与被评估单位概况

#### (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、公司类型：股份有限公司（上市）

7、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）

8、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、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，成立时注册资本 4 亿元，由厦门国贸集团股份有限公司、福建漳州发展股份有限公司出资设立。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 4,800 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 3,200 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。

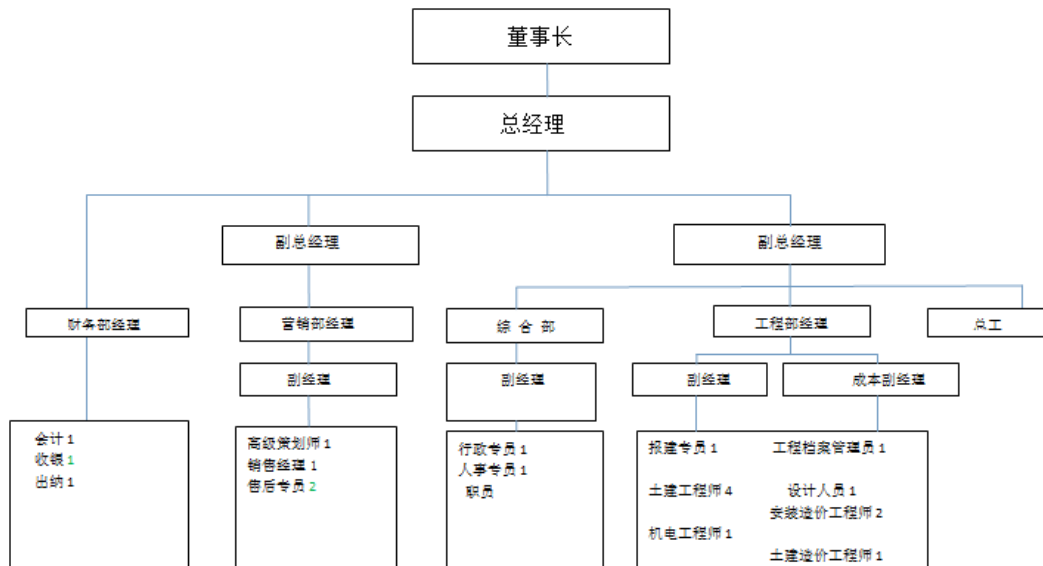
至评估基准日，福建漳州发展股份有限公司出资总额 24,000 万元，占注册资本 60%，厦门国贸集团股份有限公司出资总额 16,000 万元，占注册资本 40%。

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

### 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，公司成立于 2012 年 10 月 19 日，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评估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
主营业务收入	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	福建华兴会计师事务所，出具闽华兴所（2017）审字 H-65 号无保留意见	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的闽华兴所（2017）审字 H-031 号报告	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的闽华兴所（2016）审字 B-061 号报告	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的闽华兴所（2015）审字 B-080 号报告

## 11、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%

## 二、 关于经济行为的说明

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。

## 三、 关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为股权转让行为涉及的福建东南花都置业有限公司股东全部权益。评估范围为：

### 1、评估范围具体包括：

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

科目名称	账面价值
其他流动负债	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
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经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”的《审计报告》。

## 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。

评估的具体范围以公司提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。纳入本次评估范围的资产与委托评估时确立的资产范围一致。（详见评估明细表）

## 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

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。

## 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

纳入评估范围内的 21 宗土地使用权(土地面积合计为 667,140 平方米,)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,截至评估基准日,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。

## 六、资产负债清查情况的说明

### (一) 资产及负债的清查内容

列入本次清查范围的资产,是福建东南花都置业有限公司全部资产及相关负债。资产总计 798,111,896.92 元,负债总计 412,534,983.12 元(负债主要为其他应付款,包括应付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借款),净资产 385,576,913.80 元。

### (二) 资产的清查方法

对实物性资产和非实物性资产分别采用不同的方法:

1、对照账、表,全面清查实物资产,对账实不符的情况作好记录,查明原因。

对实物资产一一查实,包括实物状况、权益状况。

2、对内外部的往来账做清查核对查实,并对外部的往来账进行函证,发现有不符的情况查清问题出在何处,作好记录;对呆坏账、无须偿付负债的情况及原因进行分析做出记录。

### (三) 资产及负债的清查过程

福建东南花都置业有限公司于 2017 年 7 月开始资产清查工作，对各类资产负债进行全面清查，清查工作于 2017 年 7 月 12 日基本完成，在清查的基础上填报“资产评估申报明细表”。资产及负债的清查过程大体分为以下几个阶段：

1、制定计划。福建东南花都置业有限公司十分重视本次资产清查工作。根据清查内容和要求，对公司的资产清查工作制定具体计划，列出时间表，落实责任人。

2、自查。根据统一布署，组织由财务为首的资产清查评估工作小组，进行全面的资产清查核实工作。根据全面自查结果的数据填报资产评估申报明细表。

#### （四）清查结论

经清查，各项资产账实相符，产权清晰。

### 七、未来经营和收益状况预测说明

福建东南花都置业有限公司目前已经取得的 21 块土地，为待建设用地，尚未办理土地证及建设工程规划许可证，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，新的项目整体规划尚未报批，明确的开工时间无法确定。因此，无法对未来经营和收益状况作出预测。

### 八、资料清单

- 1、资产评估清查明细表（由评估机构出具样式）；
- 2、相关经济行为的文件；
- 3、企业财务会计报表；
- 4、有关产权证明文件；
- 5、其他与评估资产相关的资料。

委托方（盖章）：厦门国贸集团股份有限公司

法定代表人（签章）：

2017年7月10日

委托方、（盖章）：福建漳州发展股份有限公司

法定代表人（签章）：

2017年7月11日

被评估单位（盖章）：福建东南花都置业有限公司

法定代表人（签章）：

2017年7月12日

### **三：资产评估说明**

#### **说明三第一部分：评估对象与评估范围说明**

## 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

本次评估对象为福建东南花都置业有限公司股东全部权益。评估范围包括：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，具体评估范围如下表所示：

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
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，实际纳入本次股权转让评估范围的是：资产总计 798,111,896.92 元，负债总计 412,534,983.12 元（负债主要为其他应付款，包括应付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借款），净资产 385,576,913.80 元。以上纳入评估范围的资产及负债经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》。

评估的具体范围以公司提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。纳入本次评估范围的资产与委托评估时确立的资产范围一致（详见评估明细表）。

## 二、主要资产的分布情况及特点

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。

该地块至评估基准日尚未取得国有土地使用权证，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。至评估基准日已经取得 21 块土地，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	6626.2	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

至评估基准日，已经缴清全部土地使用权出让价款。

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。



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，红线内场地规划一期已平整。

### **三、无形资产情况**

土地使用权在存货核算，被评估单位无账面记录和未记录的无形资产。

### **四、表外资产情况**

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资产及其他表外项目。

### **五、引用其他机构报告结论的情况**

不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

### **说明三：资产评估说明**

#### **说明三第二部分：资产核实情况总体说明**

## 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实的组织、实施时间和过程

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评估委托后，厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司根据福建东南花都置业有限公司提供的资产评估申报表，成立了以现场项目负责人为主的评估工作组，制定了详细的资产核实计划，进行资产核实。评估工作组的资产核实工作从 2017 年 7 月 1 日开始，2017 年 7 月 12 日结束。

资产核实的主要步骤如下：

#### 1、指导企业相关人员清查资产与收集准备资料

先期派遣人员，指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“评估申报明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

#### 2、初步审查被评估单位提供的评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无漏项等。

#### 3、现场实地察看

依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场察看。针对不同的资产性质及特点，采取不同的察看方法。在现场察看过程中，针对资产申报评估明细表中不同的资产性质及特点，采取逐项核实或抽查的方法进行现场察看。

#### 4、补充、修改和完善评估申报表

根据现场实地察看结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”“实”相符。

#### 5、核实产权证明文件

具体是获取土地出让合同及相关文件，以了解评估对象的法律权属情况。

各项资产的核实方法和过程，详见“评估技术说明”中的有关内容。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

无

## 三、资产核实结论

1、经核实，列入本次评估范围的福建东南花都置业有限公司的账面资产、负债价值为：

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
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>

核实结果与被评估单位账面记录一致。

2、列入本次评估范围的资产产权清晰、无纠纷。至评估基准日新的项目总体规划尚未报批，后续开发工作存在不确定性。

## **说明三：资产评估说明**

### **说明三第三部分：评估方法的选择**

## 评估方法的选择

### 一、评估方法的选择

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——正在开发的房地产项目21幅地使用权，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，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，本次我们采用资产基础法进行评估。

## 二、评估方法介绍

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。评估中在假设福建东南花都置业有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对福建东南花都置业有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定企业全部股东权益评估价值。

### **说明三：资产评估说明**

#### **说明三第四部分：资产基础法成本法评估技术说明**



## 第一、货币资金、预付账款和其他应收款评估技术说明

### 一、评估范围

评估范围为福建东南花都置业有限公司申报评估的货币资金、预付账款、其他应收款项目。基准日账面值为：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	245,311.95
预付账款	385,400.04
其他应收款	187,933.01

### 二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的资产、负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司评估规范化的要求，指导企业填写。

#### 第二阶段：现场调查阶段

核对帐目：根据企业提供的流动资产评估申报资料，核对财务帐目和资产评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

#### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、遵照有关评估准则，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

3、提交评估技术说明。

### 三、评估方法与过程、结果

#### （一）货币资金的评估：

货币资金为银行存款。账面金额为 245,311.95 元。

对银行存款，查阅了银行对账单，对银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符。

货币资金的评估值为 245,311.95 元，无评估增减值。

#### （二）预付账款的评估

预付账款为支付的模型预付款和油卡充值款，账面金额为 385,400.04 元。

评估人员查阅了相关会计做账凭证。

经评估，预付账款评估值为 385,400.04 元，无评估增减值。

#### （三）其他应收款

其他应收款主要为代扣的社保、公积金和临时接电款等，账面余额为 232,821.59 元，坏账准备 44,888.58 元，账面价值 187,933.01 元。

其他应收款主要为备用金和代扣的社保、公积金和临时接电款等，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定法确定评估风险损失进行评估。

经核实，未发现确凿证据表明款项不能收回。

经评估，其他应收款评估值为 232,821.59 元，评估增值 44,888.58 元，主要为将坏账准备评估为零所致。

## 第二、存货评估技术说明

### 一、评估范围

列入本次评估范围的存货为待开发的 21 块宗地（2011SG11、2011SG13、2011SG14、2011SG15、2011SG16、2011SG31、2011SG32、2011SG33、2013SG23、2013SG24、2013SG25、2013SG26、2013SG27、2013SG28、2013SG29、2013SG30、2013SG31、2013SG32、2013SG33、2013SG34、2013SG35），合同总地价款 670,700,000 元，并已经支付全部地价款。存货账面价值为 795,015,282.67 元，包括地价、契税和前期费用。地块正在开发中。具体构成内容为：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值
1	土地费用（包括土地出让金、契税和产权交易佣金和鉴证费等）	692,891,850.00
2	前期工程费（包括规划设计费、三通一平等费用）	24,947,775.48
3	房屋开发费（包括建安工程费及基础设施费）	8,163,294.06
4	开发间接费用等	69,012,363.13
	合计	795,015,282.67

### 二、土地概况

#### （一）土地产权状况：

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					

## 2、项目坐落：

纳入本次评估的存货主要为福建东南花都置业有限公司所取得的待开发 21 块宗地土地使用权，土地总面积为 677,140.00 平方米，土地规划用途为批发零售用地、其他普通商品住房用地，土地位置为漳浦县官浔镇溪坂村。地理位置图如下：



3、四至：北至丘陵，南至空地，西至福昆线，东至丘陵。

4、用途：待估 21 块宗地登记，具体详见下表：

宗地号	用途
2011SG11	其他普通商品住房用地
2011SG13	其他普通商品住房用地
2011SG14	其他普通商品住房用地
2011SG15	其他普通商品住房用地
2011SG16	其他普通商品住房用地
2011SG31	其他普通商品住房用地
2011SG32	其他普通商品住房用地
2011SG33	其他普通商品住房用地
2013SG23	其他普通商品住房用地
2013SG24	其他普通商品住房用地
2013SG25	其他普通商品住房用地
2013SG26	其他普通商品住房用地
2013SG27	其他普通商品住房用地
2013SG28	批发零售用地其他普通商品住房用地
2013SG29	批发零售用地其他普通商品住房用地
2013SG30	批发零售用地其他普通商品住房用地
2013SG31	批发零售用地其他普通商品住房用地

宗地号	用途
2013SG32	批发零售用地其他普通商品住房用地
2013SG33	批发零售用地其他普通商品住房用地
2013SG34	批发零售用地其他普通商品住房用地
2013SG35	批发零售用地其他普通商品住房用地

本次 21 块用地评估设定用途为批发零售用地、其他普通商品住房用地与规划用途一致。

- 5、土地使用权人：福建东南花都置业有限公司
- 6、使用类型：国有出让
- 7、使用权面积：共计 677,140.00 平方米
- 8、使用年限：

宗地号	土地出让年期	土地面积	剩余土地使用时间
2011SG11	2012 年 10 月 25 日-2082 年 10 月 24 日	13902	65.32
2011SG13	2012 年 10 月 25 日-2082 年 10 月 24 日	67642	65.32
2011SG14	2012 年 10 月 25 日-2082 年 10 月 24 日	55492	65.32
2011SG15	2012 年 10 月 25 日-2082 年 10 月 24 日	37419	65.32
2011SG16	2012 年 10 月 25 日-2082 年 10 月 24 日	59447	65.32
2011SG31	2012 年 10 月 25 日-2082 年 10 月 24 日	48375	65.32
2011SG32	2012 年 10 月 25 日-2082 年 10 月 24 日	65757	65.32
2011SG33	2012 年 10 月 25 日-2082 年 10 月 24 日	58233	65.32
2013SG23	2013 年 08 月 12 日-2083 年 08 月 11 日	49159	66.11
2013SG24	2013 年 08 月 12 日-2083 年 08 月 11 日	7639.4	66.11
2013SG25	2013 年 08 月 12 日-2083 年 08 月 11 日	20184.6	66.11
2013SG26	2013 年 08 月 12 日-2083 年 08 月 11 日	22039.4	66.11
2013SG27	2013 年 08 月 12 日-2083 年 08 月 11 日	18445.5	66.11
2013SG28	住宅 2013 年 8 月 12 日-2083 年 8 月 11 日 商业 2013 年 8 月 12 日-2053 年 8 月 11 日	5429.1	住宅 66.11 商业 36.11
2013SG29	住宅 2013 年 8 月 12 日-2083 年 8 月 11 日 商业 2013 年 8 月 12 日-2053 年 8 月 11 日	18669.3	住宅 66.11 商业 36.11
2013SG30	住宅 2013 年 8 月 12 日-2083 年 8 月 11 日 商业 2013 年 8 月 12 日-2053 年 8 月 11 日	6266.2	住宅 66.11 商业 36.11
2013SG31	住宅 2013 年 8 月 12 日-2083 年 8 月 11 日 商业 2013 年 8 月 12 日-2053 年 8 月 11 日	30253.1	住宅 66.11 商业 36.11
2013SG32	住宅 2013 年 8 月 12 日-2083 年 8 月 11 日 商业 2013 年 8 月 12 日-2053 年 8 月 11 日	23046.4	住宅 66.11 商业 36.11
2013SG33	住宅 2013 年 8 月 12 日-2083 年 8 月 11 日 商业 2013 年 8 月 12 日-2053 年 8 月 11 日	32184.5	住宅 66.11 商业 36.11
2013SG34	住宅 2013 年 8 月 12 日-2083 年 8 月 11 日 商业 2013 年 8 月 12 日-2053 年 8 月 11 日	13314.8	住宅 66.11 商业 36.11
2013SG35	住宅 2013 年 8 月 12 日-2083 年 8 月 11 日 商业 2013 年 8 月 12 日-2053 年 8 月 11 日	24241.7	住宅 66.11 商业 36.11
合计		677140	

9、土地级别：根据《漳浦县人民政府关于公布漳浦县城镇土地基准地价（更新）的通告》浦政〔2016〕2号，估价对象商业位于四类区域一级用地，住宅位于四类区域一级、三级用地。

10、土地登记证书：暂未办理土地证。

11、土地形状：较规则，规则多边形。

12、土地特殊情况纳入评估范围内的 2011SG11、2011SG13、2011SG14、2011SG15、2011SG16、2011SG31、2011SG32、2011SG33、2013SG23、2013SG24、2013SG25、2013SG26、2013SG27、2013SG28、2013SG29、2013SG30、2013SG31、2013SG32、2013SG33、2013SG34、2013SG35 地块等 21 宗土地使用权（土地面积合计为 667,140 平方米）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，截至评估基准日，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。本次评估暂不考虑该事项对评估值的影响。

13、土地闲置情况：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”，至估价时点，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”，至估价时点已超过 2 年；第二十八条，“合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或者全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。”。

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。受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年”，至估价时点尚未动工，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。

#### 14、规划及开发状况:

(1) 根据估价师现场查勘，估价对象场地部分已平整，道路通达，场地内拆迁完成，水电配套正在铺设中，处于待开发中。

(2) 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:

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。

#### （四）现场图片



### 三、地价影响因素分析

#### （一）一般因素分析

影响商服用地地价的一般因素主要指影响一个城镇地价总体水平的城市地理位置和自然条件、行政区划和人口、社会经济状况发展程度等方面，这些因素直接影响一个城镇地价水平和变化趋势。

##### 1、地理位置

漳浦县是属于地级市漳州市管辖的一个县，漳浦县地处福建省漳州市南部沿海，东临台湾海峡与台湾隔海相望，南隔东山湾与东山县对峙，西南与云霄县



相连，西及西北与平和县、龙海市毗邻，北及东北与龙海市接壤。漳浦县，福建省漳州市辖县。地理坐标为北纬 23°43'—24°21'，东经 117°24'—118°02'，东接厦门，南临汕头，与台湾一衣带水，有南溪、鹿溪、佛潭溪、赤湖溪、杜浔溪、浯江溪等河流，海岸线 216 千米。

## 2、自然条件

### (1) 地势、地貌

县境内地势由西北向东南倾斜，西北部为低山丘陵，东南部面海。地貌依次为低山—丘陵台地—河谷盆地—滨海小平原—滩涂、岛礁，山脉河流与地势同一走向。海岸线连绵曲折长达 216 公里，居福建省第二位。土地总面积 2135.3 平方公里，其中：耕地 57.8 万亩，山地 182 万亩（含草场面积 24.1 万亩），滩涂面积 51.2 万亩（含浅海滩涂 27.6 万亩），三者比例为 1:3.2:1。主要土壤类型为赤红壤、红壤、冲积土、风沙土、盐碱土、水稻土六类。

### (2) 气候、水文

漳浦县属于亚热带海洋性季风气候，全年平均气温 21°C，基本无霜，年平均日 2119 小时，年平均太阳辐射总量 132.76 千卡/平方厘米，年平均降雨量 1524.7mm。

## 3、行政区划和人口状况

漳浦县地处闽南金三角，全县人口 80.41 万，其中非农业人口 24.02 万人通行闽南方言。2008 年，漳浦县下辖：绥安镇、旧店镇、佛昙镇、赤湖镇、杜浔镇、霞美镇、官浔镇、石榴镇、盘陀镇、长桥镇、前亭镇、马坪镇、深土镇、六鳌镇、沙西镇、古雷镇、大南坂镇、南浦乡、赤岭畲族乡、湖西畲族乡、赤土乡、漳浦盐场、万安农场、玳瑁山茶场，是漳州市人口大县、福建省农业强县和全国最早的对外开放县之一，又是著名侨乡和同胞祖籍地之一。

## 4、社会经济状况

### (1) 地区经济增长

2015 年全县实现地区生产总值 256.9 亿元，增长 11.2%；固定资产投资 210.7 亿元，增长 23.9%；规模工业总产值 330.8 亿元，增长 11.9%；规模工业增加值 96.3 亿元，增长 11.8%；公共财政总收入 20.2 亿元，增长 12%；地方公共财政收入 13.5 亿元，增长 12%；社会消费品零售总额 92.6 亿元，增长 12.2%；外贸出口总值 5.95 亿美元，下降 17.6%；实际利用外资 1.23 亿美元，增长 1%；城镇居民人均可支配收入 27,924 元，增长 9.2%；农村居民人均可支配收入 14,856 元，增长 9.4%。

### （2）交通状况

区位优势，交通便捷，距汕头 142 公里、厦门 116 公里，与宝岛台湾隔海相望，厦深高速铁路、沈海高速公路以及 324 国道、省道漳东线、漳州沿海大通道等高等级公路贯穿全境。

### （3）城市基础设施状况

供电：由电业局供给，用电保证率较高。

供水：由自来水公司供给，能保证用水需要。

排水：排入县政排水管道。

通讯：与市政通讯网相连。

### （4）城市定位

漳浦县，是福建省漳州南部沿海县，是一个人口大县、农业大县、海洋大县，辖 21 个乡镇、10 个农林茶盐场，是一个拥有 2,146 平方公里土地，267 公里海岸线，86 万人口的文明古县、旅游强县、花卉名县、全国文化先进县、全国县城旅游品牌百强县，是海西重点临港石化产业基地，重要的先进制造业基地，主要的新能源基地，对台现代农业合作基地及生态宜居的滨海新城。是一个资源大县、新兴临港工业县，境内正在打造千亿产业群一个（即古雷石化产业基地）是一个台商投资密集地，是全国首批沿海对外开放县、现代农业示范区，是国家级海峡两岸（福建）农业合作实验区的重要组成部分。

### （5）房地产与土地市场状况

近年来，漳浦县积极融入“海西”发展大局，深入实施“依港立县、工业强县”

发展战略，全力打造“海西”台商投资密集地、建设生态工贸港口旅游强县，古雷PX和PTA石化启动项目已落地投建。“十二五”期间，预计全县生产总值年均增长34.7%，在2010年的基础上再翻两番；财政总收入年均增长51%。为了实现漳浦的快速发展，政府领导班子明确了今后五年经济社会发展的主要任务：（1）打造四大基地，即新兴石化产业基地（古雷）、能源和先进制造业基地、对台现代农业合作基地和漳浦旅游基地。（2）建设滨海新城，实施县城“东进、南拓、北扩”发展战略，力争县城区面积扩大到50平方公里，人口规模达到50万人，城镇化率提高到52%。加快鹿溪北岸开发，建成江滨景观大道、江滨公园和湿地公园。扎实推进旧城区改造，启动建设印石公园、道周公园、威惠公园和东罗公园，构建集主题公园、星级酒店、商业广场为一体的现代服务体系。（3）强化基础支撑，建设古雷港大型码头、深水航道和将军澳深水泊位码头，积极构建以沿海大通道为纽带，以铁路支线、高速公路、疏港公路、港口码头为骨架的综合交通疏运体系。

## （二）区域因素分析：

影响地价的区域因素很多，土地用途不同，影响因素也不一样，并且影响程度也有主次之分，本次评估根据估价对象的住宅用途确定影响该类用地地价的区域因素，再根据估价对象所在区域的区位特点分析区域因素的优劣并判断对地价的影响程度。影响本次估价对象的区域因素主要包括区域位置、交通状况、基础设施条件、公用设施状况、区域环境质量、产业集聚状况、城市规划限制及自然灾害状况等。

**繁华程度及居住聚集程度：**位于漳浦县官浔镇溪坂村，周边主要为旅游景区，商业繁华度及居住聚集程度一般。

**基础设施配套程度：**三通一平。

**公共设施配套程度：**周边有学校、银行、菜市场等公共设施，公共设施配套程度一般。

**道路通达度：**项目位于国道324线旁，道路通达度较好。

交通便捷程度：基本没有公交车到达，交通便捷度较差。

环境质量、周围景观：周边主要为旅游景区，周边环境质量、周围景观较好

### (三)个别因素分析：

影响商业、居住用地价格水平的个别因素主要包括宗地条件、宗地内开发程度、土地权利状况、容积率及使用年期等。根据现场调查及有关设定，估价对象有下列个别特征：

#### 1、估价对象位置

被评估地块位于漳浦县官浔镇溪坂村。

#### 2、估价对象用途

待估 21 块宗地登记为批发零售用地、其他普通商品住房用地，规划用途批发零售用地、其他普通商品住房用地，本次评估设定用途为批发零售用地、其他普通商品住房用地与规划用途一致。具体详见下表：

宗地号	用途
2011SG11	其他普通商品住房用地
2011SG13	其他普通商品住房用地
2011SG14	其他普通商品住房用地
2011SG15	其他普通商品住房用地
2011SG16	其他普通商品住房用地
2011SG31	其他普通商品住房用地
2011SG32	其他普通商品住房用地
2011SG33	其他普通商品住房用地
2013SG23	其他普通商品住房用地
2013SG24	其他普通商品住房用地
2013SG25	其他普通商品住房用地
2013SG26	其他普通商品住房用地
2013SG27	其他普通商品住房用地
2013SG28	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG29	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG30	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG31	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG32	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG33	批发零售用地 其他普通商品住房用地
2013SG34	批发零售用地 其他普通商品住房用地

宗地号	用途
2013SG35	批发零售用地 其他普通商品住房用地

### 3、宗地形状、面积与地势、地质条件

待估 2011SG11 等 21 块宗地，土地使用权面积合计为 677,140.00 平方米。待估宗地地块内整体海拔在 120 米以下，最高海拔 162 米，最大高差约 150 米，项目用地为山地，地质状况一般。

### 4、开发程度

基础配套达到“三通一平”，部分场地正在开挖。

### 5、土地等级

根据《漳浦县人民政府关于公布漳浦县城镇土地基准地价（更新）的通告》浦政〔2016〕2 号，估价对象商业位于四类区域一级用地，住宅位于四类区域一级、三级用地。

6、估价对象容积率：根据《国有建设用地使用权出让合同》规定，待估 2011SG11 等 21 块宗地规划容积率如下：

宗地号	取得时间	出让合同编号	土地面积	建筑容积率
2011SG11	2012 年 10 月 25 日	3506232012B01508	13902	1-2.1
2011SG13	2012 年 10 月 25 日	3506232012B01512	67642	1-2.1
2011SG14	2012 年 10 月 25 日	3506232012B01527	55492	1-2.1
2011SG15	2012 年 10 月 25 日	3506232012B01536	37419	1-2.1
2011SG16	2012 年 10 月 25 日	3506232012B01547	59447	1-2.1
2011SG31	2012 年 10 月 25 日	3506232012B01557	48375	1-2.1
2011SG32	2012 年 10 月 25 日	3506232012B01562	65757	1-2.1
2011SG33	2012 年 10 月 25 日	3506232012B01579	58233	1-2.1
2013SG23	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01770	49159	1-2.2
2013SG24	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01788	7639.4	1-2.0
2013SG25	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01790	20184.6	1-2.0
2013SG26	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01806	22039.4	1-2.0
2013SG27	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01814	18445.5	1-2.0
2013SG28	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01822	5429.1	1-2.0
2013SG29	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01836	18669.3	1-2.5
2013SG30	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01848	6266.2	1-2.0
2013SG31	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01857	30253.1	1-2.0
2013SG32	2013 年 8 月 12 日	3506232013B01860	23046.4	1-2.0

宗地号	取得时间	出让合同编号	土地面积	建筑容积率
2013SG33	2013年8月12日	3506232013B01878	32184.5	1-2.0
2013SG34	2013年8月12日	3506232013B01889	13314.8	1-2.0
2013SG35	2013年8月12日	3506232013B01897	24241.7	1-2.0
合计			677140.00	

注：根据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：

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，其中商业建筑面积根据划宗地允许最高商业建设面积测算。

#### 四、土地使用权核实的方法和结果

待估宗地未办理产权证，通过核实土地出让合同及补充合同、土地出让金缴款发票及现场查看，确定土地总面积为 677,140.00 平方米，土地使用权出让价款

总计人民币 67,070 万元，至评估基准日，已经缴清全部土地使用权出让价款。

## 五、土地使用权评估价值内涵

至估价基准日，估价对象共计 21 块宗地，其所有权属于国家，使用权属于福建东南花都置业有限公司，在估价基准日在银行未设定抵押权。此次评估我们设定估价对象权利状况为出让用地、无他项权利限制。

根据出让合同记载，待估宗地面积为 677,140.00 平方米，本次评估的土地面积为 677,140.00 平方米。

待估宗地规划用途为批发零售用地、其他普通商品住房用地，评估设定用途为批发零售用地、其他普通商品住房用地；

待估宗地批准使用年限为住宅 65.32、66.11 年，商业 36.11 年；

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“一通”（即通路），红线内场地平整（项目内拆迁已完成，地块为丘陵，部分场地已进行平整）。评估设定土地开发程度为宗地红线外“一通”（即通路），红线内场地平整（项目内拆迁已完成，达到建设条件）。

根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》，21 宗地用地总面积为 677140.00 平方米，21 块宗地总建筑面积 1,414,073.15 平方米，其中住宅建筑面积为 1,319,229.70 平方米，商业建筑面积为 94,843.46 平方米。

根据地价评估的技术规程和本项目的具体要求，此次评估的价格是指待估宗地在 2017 年 6 月 30 日，作为国有出让批发零售用地、其他普通商品住房用地，无他项权利限制状态下，宗地红线外“一通”（即通路），红线内场地平整（项目内拆迁已完成，达到建设条件），容积率根据《国有建设用地使用权出让合同》规定，并满足用地指标的条件下，剩余使用年期为住宅 65.32 年、66.11 年、商业 36.11 年的土地使用权市场价值。

## 六、评估方法：

### （一）评估方法的确定

对土地的评估方法通常有市场法、收益法、成本法及剩余法、基准地价修正法等，评估人员根据现场勘察情况，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件、当地土地市场状况及本次评估目的，选用适当的评估方法为假设开发法。

## （二）评估方法选择的依据

1、成本逼近法：估价对象属于待开发住宅用地、商住用地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，不宜采用成本累加得出的积算价格来替代商住用地的价格水平，故此次评估不选用成本逼近法。

2、收益还原法：估价对象属于待开发土地，无现实收益，周边无此类型土地出租，无法准确量化其收益，故不宜采用收益法评估。

3、市场比较法：待估宗地所在区域同类型交易案例很少，近期未有类似交易，不易收集到交易实例，无法比较客观地测算估价对象的价值，故不适宜选用市场比较法。

4、剩余法：多数用于待开发潜力的土地估价，特殊情况下也可用于对现有房地产中地价的单独评估，估价对象属于待开发用地，且有明确的规划条件，开发完成后房地产价值能够预测，故可采用剩余法评估。

5、基准地价修正法：漳浦县虽已建立起较为完善的基准地价体系，2016年1月公布了《漳浦县人民政府关于公布漳浦县城镇土地基准地价（更新）的通告》（浦政〔2016〕2号），2016年2月1日起实施，基准地价基准日为2014年6月30日，基准地价为政府设定的最低出让地价，与目前市场上交易价格差距较大，因此不采用基准地价系数修正法。

因此，我们选用剩余法测算待估宗地的土地价值。技术路线是采用剩余法测算待估宗地设定条件下的土地使用权价值，最终确定估价对象的评估结果。

## （三）评估方法介绍

剩余法：是在合法原则、最高最佳使用原则基础上，确定评估对象的最佳利用方式，并根据同类物业的市场供求及市场价格综合确定其预期开发价值，在此



基础上扣除正常的建筑成本、销售费用、税金、利息、开发商利润等，最终得出评估对象地价的方法。

具体测算步骤：**a**、调查待开发房地产的基本情况；**b**、确定最佳的开发利用方式；**c**、估计开发建设期；**d**、预测开发完成后的房地产价值；**e**、估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润、投资者购买待开发土地应负担的税费；**f**、进行具体测算，确定评估值。

基本公式如下：

地价=不动产总价-建筑开发费-专业费用-利息-租售费用-销售税费-开发商合理利润

## 七、评估技术过程与结果：

本次估价对象为待建设用地，尚未办理土地证及建设工程规划许可证，但该地块已经有主要规划设计条件，因此，对估价对象采用剩余法进行评估。首先对估价对象进行最有效利用方式设计，包括使用用途和使用强度；然后预测开发完成最有效设计后的建筑物连同土地的转让价格；再估测开发建设各项费用支出，投资利息，开发利润；最后用土地开发价值减去开发建设各项费用支出，投资利息和开发利润，余下的价值就是估价对象的评估值。其计算公式为：

地价=不动产总价-建筑开发费-专业费用-利息-租售费用-税金-开发商合理利润

### 1、最佳的开发利用方式及楼价确定：

#### (1) 最佳的开发利用方式：

根据估价对象的土地条件、土地市场条件，在政府规划及管理限制所允许的范围内，估价对象的最佳利用方式为批发零售用地、其他普通商品住房用地，建筑容积率为《国有建设用地使用权出让合同》规定的，《国有建设用地使用权出让合同》，21宗地用地总面积为 677,140.00 平方米，21 块宗地总建筑面积 1,414,073.15 平方米（住宅建筑面积为 1,319,229.70 平方米，商业建筑面积为

94,843.46 平方米)。建筑层数为高层。

(2) 楼价确定:

采用比较法进行估价:

- ①根据估价对象、评估基准日等情况,有针对性地搜集交易实例;
- ②从交易实例中选取符合数量要求、质量要求的类似房地产作为可比实例;
- ③对可比实例的实际成交价格进行适当处理,包括建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整;
- ④根据比较法公式,计算比较价值;

A、高层住宅房地产预计售价的确定

**润璟金座:**

润璟金座项目位于漳浦县绥安镇鹿溪公园大门口,1号地块占地约 50794.16 平方米,建筑面积: 200000 平方米。户型涵盖 93 m<sup>2</sup>-160 m<sup>2</sup>。绿化率 30%,容积率 3.99。经调查,11#楼,户型面积约为 93 m<sup>2</sup>-160 m<sup>2</sup>的南北通透的二房和三房,总层高为 33 层,于 2017 年 6 月,均价在 6200 元/平方米左右。11#预计在 2018 年 6 月交房。

**漳浦福晟钱隆首府:**

福晟钱隆首府坐落于漳浦县城得仙路南侧,金浦大道西侧,湖滨东路东侧,江滨景观路北侧,距漳浦市中心近。总占地面积 151,333 平方米,总建筑面积 580,000 平方米。可以观江揽,临江滨观景带,临街两个生态公园,自然景观资源好;此外,福晟钱隆首府周边教育资源有漳浦中学分校、绥安中心小学、龙湖双语幼儿园。绿化率 30%,容积率 2.40。经调查,福晟钱隆首府共 9 幢别墅和 35 幢高层建筑,目前在售 31#、32#、35#及 36#四栋高层,户型涵盖 109-252 m<sup>2</sup>。于 2017 年 6 月,均价在 6200 元/平方米左右,楼层差约为 30 元/平方米。31#、32#、

35#及 36#预计在 2018 年 5 月交房。

### 漳浦碧桂园

漳浦碧桂园，坐落于漳浦府前街与石斋北路交汇处（国税局旁）。项目总占地面积 200 亩。一期容积率 3.6，绿化率 35%。周边有成金仕顿五星级酒店、新县中医院等，人民剧场，九曲岭公园、文体中心、联创中心医院、等现代城市配套正在建设。四周有石斋小学、道周中学等重点学校，邻麦市街东段，临近商业繁华圈。社区配套厦门阳光红树林品牌幼儿园、五星级凤凰会所、U-life 商业街、国家一级资质物业；设有公交车站。邻迎宾大道，出行便利。经调查，16#正在销售，16#户型面积约为 100-139 m<sup>2</sup>两至三房，总高 28 层，于 2017 年 6 月，销售均价 5,500 元/平方米。预计 2018 年 12 月交房。

根据估价对象状况、估价目的和价值时点，选取与估价对象区位相近、成交日期接近价值时点的三个交易实例为可比实例，具体如下：

可比实例基本状况表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	润璟金座	漳浦福晟钱隆首府	漳浦碧桂园
位置	漳浦县绥安镇鹿溪公园大门口	漳浦县金浦大道，江滨公园西侧	漳浦府前街与石斋北路交汇处(国税局旁)
成交日期	2017.6	2017.6	2017.6
成交单价(元/m <sup>2</sup> )	6200	6200	5500
建筑结构	钢混（高层）	钢混（高层）	钢混（高层）
设施设备	带电梯	带电梯	带电梯
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
空间布局	平层	平层	平层
建成时间	2018 年	2018 年	2018 年
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	住宅	住宅	住宅
期房、现房	期房	期房	期房
价格内涵	毛坯，不含家具、电器等动产	毛坯，不含家具、电器等动产	毛坯，不含家具、电器等动产
	期房价格	期房价格	期房价格
	交易税费正常负担	交易税费正常负担	交易税费正常负担
	单价，元人民币/平方	单价，元人民币/平方	单价，元人民币/平方

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	米建筑面积	米建筑面积	米建筑面积

## 2、因素条件说明

比较因素条件说明表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
		(东南花都) 漳浦县官浔镇 溪坂村	润璟金座(漳 浦县绥安镇鹿 溪公园大门 口)	漳浦福晟钱隆 首府(漳浦县 金浦大道, 江 滨公园西侧)	漳浦碧桂园 (漳浦府前街 与石斋北路交 汇处(国税局 旁))	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
成交日期		价值时点	2017.6	2017.3	2017.3	
区位状况	交通条件	道路状况	周边有国道 G324, 道路通 达度一般	周边有道文昌 路、金浦大道, 道路通达度较 高	周边有金浦大 道、文昌路, 道路通达度较 高	周边有府前 街、环城路, 道路通达度较 高
		出入可利用 公共交通工具	有班车经过, 交通便捷度一 般	有多路公交车 经过, 交通便 捷度较好	有多路公交车 经过, 交通便 捷度较好	有多路公交车 经过, 交通便 捷度较好
		交通管制情 况	无	无	无	无
		停车方便程 度	较方便	较方便	较方便	较方便
	外部配套设施	基础设施	六通	六通	六通	六通
		公共服务设 施	周围有小型超 市等, 距离银 行、学校、医 院等较远, 公 共服务设施较 不完备	周围有超市、 银行、学校、 卫生所等, 公 共服务设施较 完备	周围有超市、 银行、学校、 卫生所等, 公 共服务设施较 完备	周围有超市、 银行、学校、 卫生所等, 公 共服务设施较 完备
		周围环境	自然环境	绿化面积较 大, 环境较整 洁, 环境卫生 状况好	绿化面积较 大, 环境较整 洁, 环境卫生 状况好	绿化面积较 大, 环境较整 洁, 环境卫生 状况较好
	人文环境		房地产声誉较 好, 居民素质 较高, 治安状 况较好	房地产声誉较 好, 居民素质 较高, 治安状 况较好	房地产声誉较 好, 居民素质 较高, 治安状 况较好	房地产声誉较 好, 居民素质 较高, 治安状 况较好

	景观	山景	鹿溪公园	无山景、水景	无山景、水景	
实物状况	土地 实物 状况	面积	较适中	较适中	较适中	较适中
		形状	较规则	较规则	较规则	较规则
		地形、地势	东高西低	平坦	平坦	平坦
		地质、土壤	红壤，属于铁铝性土壤，地质条件较好	红壤，属于铁铝性土壤，地质条件较好	红壤，属于铁铝性土壤，地质条件较好	红壤，属于铁铝性土壤，地质条件较好
		开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		设施设备	带电梯	带电梯	带电梯	带电梯
		空间布局	平层	平层	平层	平层
		装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		外观	建筑式样普通	建筑式样普通	建筑式样普通	建筑式样普通
		新旧程度	2017年	2018年	2018年	2018年
		物业管理、小区环境	半封闭式管理，小区绿化较好	半封闭式管理，小区绿化较好	半封闭式管理，小区绿化较好	半封闭式管理，小区绿化较好
		建筑功能	通风较好，采光较好	通风较好，采光较好	通风较好，采光较好	通风较好，采光较好
		期房、现房	设定为现房	期房	期房	期房
权益状况	规划条件	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	出让国有建设用地，用途为住宅	
	土地使用期限	65.32年	与估价对象相当	与估价对象相当	与估价对象相当	
	共有情况	对房地价值无影响	对房地价值无影响	对房地价值无影响	对房地价值无影响	
	用益物权设立情况	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	
	担保物权设立情况	无抵押权等	无抵押权等	无抵押权等	无抵押权等	
	租赁或占用情况	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响	
	拖欠税费情况	无	无	无	无	
	查封等形式限制权利情况	无	无	无	无	
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰		

### 3、建立比较基础

## (1)统一财产范围

估价对象的财产范围为不含非房地产成分、无债权债务、实物范围为包含土地及地上建筑物的房地产，所选取的可比实例的财产范围亦为不含非房地产成分、无债权债务、实物范围为包含土地及地上建筑物的房地产，不存在因财产范围不同而造成的价格差异（室内装饰装修价值在实物状况中调整），财产范围与估价对象统一。

## (2)统一付款方式：调整为成交日期且一次性付清的价格。

可比实例成交价格均在成交日期一次性付款，付款方式与估价对象统一。

## (3)统一融资条件：调整为在常规融资条件下的价格。

可比实例成交价格均为在常规融资条件下的价格，融资条件与估价对象统一。

## (4)统一税费负担：调整为交易税费正常负担下的价格。

可比实例成交价格均为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格，税费负担与估价对象统一。

(5)统一计价单位：统一价格表示单位为单价，统一币种为人民币，统一货币单位为“元”，统一面积内涵为建筑面积，统一面积计量单位为平方米。

可比实例计价单位与估价对象统一。

## (6)建立比较基础后的价格：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	润璟金座(漳浦县绥安镇鹿溪公园大门口)	漳浦福晟钱隆首府(漳浦县金浦大道,江滨公园西侧)	漳浦碧桂园(漳浦府前街与石斋北路交汇处(国税局旁))
统一财产范围(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一付款方式(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一融资条件(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一税费负担(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
统一计价单位(元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
建立比较基础后的单价(元/m <sup>2</sup> )	6200	6200	5500

## 4、交易情况修正

将可比实例实际而可能是不正常的成交价格修正为正常价格。

各可比实例交易情况正常，不存在特殊因素，采用百分比修正，以正常价格为基准（100），则交易情况修正系数为：100/100。

#### 5、市场状况调整

将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格。

采用价格变动率法，根据估价人员市场调查分析，从成交日期至价值时点，类似房地产市场价格较平稳，期内可不进行市场状况调整，以成交日期的价格为基准（100），市场状况调整系数为：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	润璟金座(漳浦县绥安镇鹿溪公园大门口)	漳浦福晟钱隆首府(漳浦县金浦大道，江滨公园西侧)	漳浦碧桂园(漳浦府前街与石斋北路交汇处(国税局旁))
成交日期	2017.6	2017.3	2017.3
市场状况调整	100	100	100

#### 6、房地产状况调整

房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。选用直接比较调整，以估价对象状况为基准（100），将可比实例状况与估价对象状况进行比较，比较结果分为好、较好、略好、相同或相当、略差、较差、差 7 个等级，可比实例状况比估价对象状况好的，调整值为“+”，差的调整值为“-”，相同或相当的调整值为“0”，调整值基于单价，采用百分比调整，结合差异程度及因素权重，每相差一个等级调整 1%~5%。

##### (1) 区位状况调整

进行区位状况调整，是将可比实例在自身区位状况下的价格，调整为在估价对象区位状况下的价格。

区位因素条件指数表

区位状况		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
		比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
交通条件	道路状况	略好	4	略好	4	略好	4
	出入可利	略好	4	略好	4	略好	4

	用公共交通工具						
	交通管制情况	相当	0	相当	0	相当	0
	停车方便程度	相当	0	相当	0	相当	0
外部配套设施	基础设施	略好	2	略好	2	略好	2
	公共服务设施	略好	2	略好	2	略好	2
周围环境	自然环境	相当	0	略差	-2	略差	-2
	人文环境	相当	0	相当	0	相当	0
	景观	相当	0	略差	-2	略差	-2
区位状况调整系数		——	10	——	7	——	7
			100/ 112		100/ 108		100/ 108

## (2)实物状况调整

进行实物状况调整，是将可比实例在自身实物状况下的价格，调整为在估价对象实物状况下的价格。

实物因素条件指数表

实物状况		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
		比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
土地实物状况	面积	相当	0	相当	0	相当	0
	形状	相当	0	相当	0	相当	0
	地形、地势	略好	3	略好	3	略好	3
	地质、土壤	相当	0	相当	0	相当	0
	开发程度	相当	0	相当	0	相当	0
建筑物实物状况	建筑结构	相当	0	相当	0	相当	0
	设施设备	相当	0	相当	0	相当	0
	空间布局	相当	0	相当	0	相当	0
	装饰装修	相当	0	相当	0	相当	0
	外观	相当	0	相当	0	相当	0
	新旧程度	相当	0	相当	0	相当	0
	物业管理、小区环境	相当	0	相当	0	相当	0
	建筑功能	相当	0	相当	0	相当	0
期房、现房	略差	-2	略差	-2	略差	-2	



实物状况调整系数	—	1	—	1	—	1
	100/ 101		100/ 101		100/ 101	

## (3)权益状况调整

进行权益状况调整，是将可比实例在自身权益状况下的价格，调整为在估价对象权益状况下的价格。

权益因素条件指数表

权益状况	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相当	0	相当	0	相当	0
土地使用期限	相当	0	相当	0	相当	0
共有情况	相当	0	相当	0	相当	0
用益物权设立情况	相当	0	相当	0	相当	0
担保物权设立情况	相当	0	相当	0	相当	0
租赁或占用情况	相当	0	相当	0	相当	0
拖欠税费情况	相当	0	相当	0	相当	0
查封等形式限制权利情况	相当	0	相当	0	相当	0
权属清晰情况	相当	0	相当	0	相当	0
权益状况调整系数	—	0	—	0	—	0
	100/ 100		100/ 100		100/ 100	

## 7、公式选用和计算过程

## (1)公式选用

选用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值=可比实例成交价格×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

## (2)计算过程

## ①取单个可比实例的比较价值

比较因素修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的单价(元/m <sup>2</sup> )	6200	6200	5500
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	100/112	100/108	100/108
实物状况调整系数	100/101	100/101	100/101
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/m <sup>2</sup> )	5481	5684	5042

### ②求取最终的比较价值

三个可比实例的比较价值较接近，因此采用简单算术平均数，综合确定最终的比较价值= (5481+5684+5042) ÷ 3=5402 (元/平方米)

## B、商业预计售价的确定

采用收益法进行估价：

- ①根据将未来收益转换为价值的不同方式，选择具体估价方法；
- ②分析净收益的测算途径，求取有效毛收入、运营费用，测算未来收益；
- ③根据市场上同类房地产获取收益的能力与风险，确定报酬率；
- ④比较土地使用权剩余期限与建筑物剩余经济寿命，确定收益期；
- ⑤根据收益法公式，计算收益价值；

估价对象为收益性房地产，市场上同类房地产的价值是通过其未来各期净收益的现值之和的方式反映出来，考虑到资金的时间价值，因此优先选用报酬资本化法。

### 1、有效毛收入

估价对象作为商铺用途，市场上存在大量同类房地产租赁实例，因此采用出租型房地产的形式进行测算。

#### (1)租金水平

##### ①市场租金水平调查

租赁实例	租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
名称	永嘉天地	东岳花园	丽都新城
月租金(元)	6500	2500	6999
临街状况	临商业街, 临环城东路	临商业街, 临东湖路	临商业街, 临环城路
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建筑规模(m <sup>2</sup> )	163	55	188
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修
用途	商业	商业	商业
调查日期	2017.05	2017.05	2017.05

租金内涵为: 含室内装饰装修, 期初季付, 押金为 1 个月租金, 出租人承担税费, 承租人缴交物业管理费、水电煤气费及数字电视、宽带等费用, 面积为房屋建筑面积。

### ②租赁价格影响因素条件说明

由于选用的租赁实例是在同一供求范围内的类似房地产租赁实例, 具有较高的可比性, 所以仅对下表房地产状况进行调整:

项目	估价对象	租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
	东南花都	永嘉天地	东岳花园	丽都新城
临街状况	一面临街, 临国道	临商业街, 临环城东路	临商业街, 临东湖路	临商业街, 临环城路
人流量	一般	较大	较大	较大
楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
装饰装修	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
空间布局	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中	宽深比较适中

### ③租赁价格影响因素条件修正

- a. 租金内涵已统一, 与估价对象一致, 各租赁实例比较基础已统一。
- b. 租赁实例交易情况正常, 均为正常租金, 不需进行交易情况修正。
- c. 租赁实例的调查日期与价值时点相近, 不需进行市场状况调整。
- d. 根据租赁价格影响因素条件说明, 考虑各项因素的权重, 对房地产状况采用百分比调整如下:

项目	估价对象	租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
月租金 (元/m <sup>2</sup> )	——	39.88	45.45	37.23
临街状况	0	4	4	4
人流量	0	4	4	4
楼层	0	0	0	0
设施设备	0	0	0	0
装饰装修	0	3	3	3
空间布局	0	0	0	0
调整系数小计	0	11	11	11
比较租金 (元/m <sup>2</sup> )	——	35.93	40.95	33.54

#### ④租金水平确定

三个比较租金较接近，因此采用简单算术平均数，综合确定最终的比较租金= (35.93+40.95+33.54) ÷ 3=37 (元/平方米.月)，则：

年潜在毛租金收入=37 × 12=444 (元/平方米)。

估价对象于价值时点未出租，无租约限制，本次估价采用无租约限制价值，按市场租金确定租金收入。

#### (2)租赁面积确定

根据地区惯例，类似房地产出租面积一般按产权登记的建筑面积确定，并且租金内涵中的面积为房屋建筑面积，并且租金内涵中的面积为房屋建筑面积，因此，本次估价租赁面积取房屋建筑面积。

#### (3)空置和收租损失

空置的面积没有收入，收租损失是指因承租人拖欠租金等造成的收入损失。根据调查，类似房地产年空置率约为 6%，租金损失一般较少，予以忽略不计，则：

444 元/平方米 × 6%=26.64 元/平方米。

#### (4)其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息等的收入，租金内涵中押金为 1 个月租金，按单利计算，利率取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率 1.50%，则其他收入=37 元/平方米 × 1.50%=0.56 元/平方米。

年有效毛收入=年潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入  
=444-26.64+0.56=417.92 (元/平方米)。

## 2、运营费用

采用出租型房地产的形式进行测算。

(1)建筑物重新购建价格的确定：参照漳州市该类房地产综合造价，类似估价对象的房屋重置价格按 2850 元/平方米计。

(2)维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，通常可按房屋重置价的 1.5%~2%计算，本次估价取 1.5%，则：

年维修费=2850 元/平方米 × 1.5%=42.75 元/平方米。

(3)管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，主要是物业管理费，依租金的一定比例计算，通常以年租金的 2%~5%计；漳州市目前一般由承租人自行承担，本次估价中未考虑，则年管理费=0 元/平方米。

(4)房屋保险费：指房产所有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；目前房产所有人一般不对持有的房产向保险公司投保，本次估价中未考虑，则房屋年保险费=0 元/平方米。

(5)房地产税及租赁税费：指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等，根据国家税务总局公告 2016 年第 16 号文件，房产税税率 12%，企业出租按增值税在 5%征收率征收，城建税、教育费附加、地方教育附加为增值税的 12%，合计为 17.6%。按年有效毛收入计算，则：

房地产税及租赁税费=年有效毛收入（含税）÷（1+5%）× 17.6%

房地产税及租赁税费=417.92 元/平方米 ÷（1+5%）× 17.60%=70.05 元/平方米。

(6)租赁费用：指委托房地产经纪机构出租，房地产经纪机构向出租人收取的佣金，根据当地房地产租赁市场行情，租赁费用由租赁双方各支付月租金一半，本次估价按半个月租金计算，则租赁费用=37 元/平方米 × 0.5=18.5 元/平方米。

年运营费用=年维修费+年管理费+房屋年保险费+房地产税及租赁税费+租赁费用=42.75+0+0+70.05+18.5=131.3 (元/平方米)。

### 3、净收益

采用基于租赁收入测算净收益，则未来第 1 年净收益  $A = \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} = 417.92 - 131.3 = 286.62$ （元/平方米）。

### 4、净收益变化趋势分析

随着漳州旅游知名度的提升，游客数量逐年增加，从而带动外地投资资金涌入，使得该区域商业房地产使用率较高，租赁市场活跃，根据市场调查，同类房地产租金逐年递增率为 1.5%~2.5%，运营费用也相应增加，净收益逐年递增率与租金大致相当，综上分析，我们认为估价对象在收益期内保持净收益逐年递增率为 2.0%较为合理，预计仍将保持该趋势。

### 5、报酬率

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率，测算过程如下：

项目	数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率 1.50%
投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，一般为 1.0%~2.0%，估价对象为商业房地产，额外风险相对较高，本次估价取 1.8%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力越小，从而要求对所承担的额外管理的补偿，房地产投资通常为 0.3%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房地产与股票、债券、黄金相比，变现能力弱，缺乏流动性补偿率通常为 1.5%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率，一般为 1.0%~1.5%，估价对象作为商业房地产，较易于获得融资，本次估价取 1.1%
报酬率 Y	4.00%

### 6、收益期的估计

估价对象建筑物建设期 5 年，建成后土地剩余使用年限约 31.11 年，房屋经

济耐用年限 60 年，取二者孰短者为收益年限，故房地产收益年限  $n=31.11$  年。

## 7、公式选用和计算过程

### (1)公式选用

通过市场上同类房地产在正常情况下的收入、费用分析，合理预测剩余期限内各年净收益，采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式，根据净收益变化趋势分析，选用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

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

其中：V——按收益期计算的价值                      A——未来第 1 年净收益

Y——报酬率    g——净收益逐年递增的比率

n——收益期

### (2)计算过程

收益价值 $=A/A\{ (Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}=286.62/\{(4.00\%-2.0\%) \times \{1-[(1+2.0\%)/(1+4.00\%)]^{31.11}\}=6498$  (元/平方米)。

### (3) 预计销售总价的确定：

具体如下表：

待建房产预估销售汇总表

序号	房产	可售建筑面积(M <sup>2</sup> )	销售单价(元/M <sup>2</sup> )	总价(元)	备注
1	住宅	1,319,229.70	5402.00	7,126,478,800.00	
2	商业	94,843.46	6498.00	616,292,800.00	
	合计:	1,414,073.15	-	7,742,771,600.00	

### 2、开发建筑成本费用的确定：

开发建筑成本费用包括直接工程费、间接工程费、建筑承包商利润及由发包商负担的建筑附带费用等。经委托方提供的该项目整体预算规划结合估价对象的特点，同时参漳州市有关造价资料及项目工程造价综合考虑，综合资料求取估价对象建设的房产建筑费用，其开发建设成本费用按 2850 元/平方米计（含配套费），则：

建筑费 $=1,414,073.15 \times 2850=4,030,108,500.00$  元（取整百）。

转换为不含税价 $=4,030,108,500.00 \div (1+11\%)=3,630,728,400.00$  元。

### 3、专业费用的确定:

专业费用包括建筑师的建筑设计费、预算师的工程预算费用等,按开发建筑成本费用的8%计算,即:

专业费用=建筑费×8%=322,408,700.00元。

转换为不含税价=322,408,700.00÷(1+6%)=304,159,200.00元。

### 4、管理费的确定:

管理费包括:包括基本建设工作人工工资、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,根据资产评估常用数据与参数手册,按建筑开发费和专业费之和的5.0%确定,即:

管理费=(建筑费+专业费)×5.0%=201,505,400.00元

### 5、利息的确定:

考虑估价对象的建设规模,其建设周期为5年计算,同期银行3-5年的贷款利率为4.75%,采用银行贷款利率4.75%,则:

利息=地价×[(1+4.75%)<sup>5</sup>-1]+(建筑费+专业费)×[(1+4.75%)<sup>5/2</sup>-1]=535,419,500.00+0.26116V地价

### 6、租售费用的确定:

租售费用主要指用于建成后不动产销售或出租的中介代理费、市场营销广告费用、买卖手续费等。根据市场调查,该地区营销、代理、广告等费用按不动产总价的3.0%确定,即:

租售费用=不动产总价×3.0%=232,283,100.00元。

转换为不含税价=232,283,100.00÷(1+6%)=219,135,000.00元

### 7、税金的确定:

据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》,企业的增值税,附加税费(城建5%,教育3%,地方教育2%),即:

增值税销项税额=(7,742,771,600.00-670,700,000.00)÷(1+11%)×11%=700,835,900.00元



增值税进项税额 = [322,408,700.00 - 322,408,700.00 ÷ (1+6%)] + [4,030,108,500.00 - 4,030,108,500.00 ÷ (1+11%)] + [232,283,100.00 - 232,283,100.00 ÷ (1+6%)] = 430,777,800.00 元

增值税 = 增值税销项税额 - 增值税进项税额 = 270,058,100.00 元

增值税附加 = 增值税 × 10% = 27,005,800.00 元

税费 = 增值税 + 增值税附加 = 297,063,900.00 元

## 8、土地增值税的确定

		单位：万元		
类型	行次	总金额（不含税）	普通住宅	非普通住宅（含商业等其他房产）
项目				
面积		1,414,073.16	1,319,229.70	94,843.46
一、房地产收入总额1=2+3	1	697,546.99	642,025.12	55,521.87
二、扣除项目金额合计4=5+6+13+16+21	4	595,906.73	555,685.19	41,006.13
（一）取得土地使用权支付的金额	5	62,642.61	58,441.10	4,986.09
（二）房地产开发成本6=7+8+9+10+11+12	6	393,488.76	367,097.03	26,391.73
其中				
专业费用	7	30,415.92	28,375.89	2,040.03
建筑安装工程费	9	363,072.84	338,721.14	24,351.70
（三）房地产开发费用13=14+15	13	45,691.60	42,553.81	3,137.78
其中				
利息支出	14	22,845.80	21,276.91	1,568.89
其他房地产开发费用	15	22,845.80	21,276.91	1,568.89
（四）与转让房地产有关的税金16=17+18+19+20	16	2,700.58	2,485.62	214.96
城市维护建设税、教育费附加	18	2,700.58	2,485.62	214.96
其他	20	-		
（五）财政部规定的其他扣除项目	21	91,383.19	85,107.63	6,275.56
三、增值额22=1-4	22	100,855.67	86,339.92	14,515.75
四、增值额与扣除项目金额之比23=22/4	23		15.54%	35.40%
五、适用税金（%）	24		0%	30%
六、速算扣除系数（%）	25		0%	0%
七、应纳土地增值税税额26=22*24*4*25	26	4,354.72	-	4,354.72
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	4,354.72	-	4,354.72

注：①按税法规定，上表中，各收入、成本数据均按不含税口径计算，房地产开发费用按第（一）和第（二）项合计的10%计算，其中，利息支出按第（一）和第（二）项合计的5%计算。

②房产住宅收入（不含税）= 7,126,478,800.00 ÷ 1.11 = 6,479,675,900.00 元 = 642,025.12 万元

③房产商业收入（不含税）= 616,292,800.00 ÷ 1.11 = 555,218,700.00 元 = 55,521.87 万元

④ 取得土地使用权支付金额=21 个地块土地出让金+契税+手续费  
 $=670,700,000.00 / 1.11 + 20,121,000.00 + 2,070,850.00 = 626,426,100.00$  元=62,642.61 万元

土地增值税=4,354.72 万元=43,547,200.00 元

#### 9、开发商合理利润的确定:

根据估价对象所在区域房地产市场现状, 估价对象取不动产总价的百分  
 12%, 即:

利润=不动产总价  $\times$  12%=929,132,600.00 元

#### 10、综合上述过程即:

地价  $V =$  不动产总价-建筑开发费-专业费用-利息-租售费用-增值税金及附加-  
 土地增值税-开发商合理利润

$=7,742,771,600.00 - 4,030,108,500.00 - 322,408,700.00 - 201,505,400.00 -$   
 $(535,419,500.00 + 0.26116V) - 232,283,100.00 - 297,063,900.00 - 43,547,200.00 - 929,132,600.00$

经计算,21 宗地总地价  $V = 912,891,900$  元

则 21 地块的评估值=912,891,900.00 元

#### 11、前期(筹备)费用

前期(筹备)费用未在本本地地价评估范围内, 工程实施的必要费用, 经现场  
 核实, 该项目费用如下:

序号	项目	金额
1	前期费用	24,947,775.48
2	建安工程费	398,586.06
3	公共配套设施	7,764,708.00
4	开发间接费用	2,362,206.32
前期开发费用合计		35,473,275.86
5	利息费用	66,650,156.81
合计		102,123,432.67

因工程拿地至今, 延期开工, 期间发生的利息费用应适当考虑。考虑估价对  
 象的建设规模, 取得地块的前期准备, 部分场地已平整等, 一般周期为 1 年, 同  
 期银行 1 年的贷款利率为 4.35%, 采用银行贷款利率 4.35%, 则:

利息=地价  $\times [(1+4.35\%)^1 - 1] +$  前期开发费用  $\times [(1+4.35\%)^{1/2} - 1]$

$$=692,891,850.00 \times [(1+4.35\%)^1-1]+35,473,275.86 \times [(1+4.35\%)^{1/2}-1]$$

$$= 30,904,126.37 \text{ 元}$$

前期筹备费 = 35,473,275.86 + 30,904,126.37 = 66,377,402.23 元

存货总值 = 912,891,900.00 + 66,377,402.23 = 979,269,302.23 元

12、企业所得税的确定:

土地企业开发成本账面价值为 795,015,282.67 元。

企业所得税费用 = ( 979,269,302.23 - 795,015,282.67 ) × 25% = 46,063,504.89 元

13、待估 2011SG11 等 21 块宗地土地使用权评估值:

$$=979,269,302.23 - 46,063,504.89 = 933,205,797.34 \text{ 元}$$

### 第三、机器设备类固定资产评估技术说明

#### 一、评估范围

列入本次评估范围的固定资产主要包括车辆和电子设备。评估基准日固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	894,762.31	434,152.86
固定资产-车辆	294,687.01	117,420.81
固定资产-电子设备	600,075.30	316,732.05

#### 二、固定资产概况

列入本次评估范围包括车辆和电子设备。车辆为一辆艾力绅多用途乘用车(DHW6494R7ARD)；电子设备主要为办公所需的电脑、空调、打印机等，至评估基准日均能正常使用，保养正常。

#### 三、评估过程

##### 1、核实核实工作

1.1 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及申报评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《国产设备评估调查表》，指导企业根据实际情况进行填写，并以此作为评估的参考资料。

1.2 对评估范围内的设备的产权进行核查，如：抽查重大设备的购置合同和购置发票，做到产权清晰。

1.3 针对资产申报评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

1.4 查看设备所处的状态和实际运行情况，了解设备故障率情况，了解设备

的维护保养情况，注意区别淘汰及技术先进设备。

1.5 抽查价值较大设备在“评估明细表”中的原值、净值与财务账表、设备管理台账记录是否一致、真实可靠，抽查主要设备的购置发票及支付各种费用的支付凭证。

1.6 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”“实”相符。

## 2、评定估算

2.1 根据本次评估目的，设备评估采用重置成本标准。

2.2 分析确定设备经济使用年限，统一成新率测算方法。

2.3 查阅市场价格信息，开展市场询价工作。

2.4 组织有关专家对主要设备的重置全价估算内容与方法进行讨论、分类。

2.5 编制设备评估鉴定表，设备询价记录、寿命年限表等评估基础资料。

2.6 详情见“四、评估方法”。

## 3、评估汇总

3.1 结合市场行情及物价、其他费用、利率、税率的变化情况，或通过对询价资料分析，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，以及可能存在的影 响评估结果准确性的因素，进而对评估结果作必要的调整。

3.2 编辑并汇总评估明细表和汇总表。

3.3 把本次评估所用的基础资料（如企业提供的设备调查表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

## 4、撰写报告

按《资产评估准则---评估报告》及《资产评估准则---机器设备》编制“设备评估技术说明”。

## 四、评估方法

本次评估采用重置成本法进行评估：

### 1、重置全价的确定

### (1) 国产设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。对纳入本次评估范围的机器设备，其评估值是否包含对应的增值税，是根据其账面价值构成中是否包含增值税进行确定的，即：对于账面价值构成中包含了增值税的设备类资产项目，其评估值亦包含了对应的增值税；对于账面价值构成中没有包含增值税的设备类资产项目，其评估值亦没有包含对应的增值税。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本

对评估范围内的电子设备以及机器设备中价值较小的项目，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低（或运输费用由销售商负责），其重置全价直接参照现行市场购置的价格确定。

#### ① 购置价

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅最新机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

对难以询到市场价格又难以找到类比设备的，在了解其账面价值构成内容后，使用分类产品物价指数，求得购置费。

#### ② 国内运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不

计运杂费。

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率。设备运杂费率参照有关统计资料或经验数据。

### ③设备安装调试费

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### ④其他费用

管理费用按设备基价的一定比率即管理费用率，管理费用率据设备的性质、特点参照有关统计资料或经验数据综合确定。

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

### ⑤资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

### ⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税扣除率

(2) 对列入评估范围的无需安装电子设备，重置全价按市场购置价确定。

## 2、综合成新率的确定

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间

利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，主要采用年限法计算理论成新率。同时，结合机器设备现场勘察情况，测算勘察调整系数，进而确定综合成新率。

综合成新率 = 理论成新率 + 勘察调整系数

理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

## 五、评估结果

经评估，设备类固定资产评估原值 654,250 元，评估净值为 427,248 元。评估结果如下表：

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	894,762.31	434,152.86	654,250.00	427,248.00	-240,512.31	-6,904.86	-26.88	-1.59
车辆	294,687.01	117,420.81	207,600.00	149,472.00	-87,087.01	32,051.19	-29.55	27.30
电子设备	600,075.30	316,732.05	446,650.00	277,776.00	-153,425.30	-38,956.05	-25.57	-12.30

设备类固定资产评估原值减值 240,512.31 元，评估净值减值 6,904.86 元，评估减值主要原因是委估企业账面值含税，评估时评估值不含税；同时机器设备价格整体呈下降趋势，是由于技术更新快，不断推陈出新，导致市场上机器设备商品价格的不断下降，使得企业现有的设备价格总体存在技术性贬值和经济性贬值所致。

## 六、典型案例

(一) 车辆评估案例一：以车号为“闽 EDX527”艾力绅多用途乘用车 (DHW6494R7ARD) 为例 (车辆评估明细表序号第 1 项)：

### 1、设备概况



(1)车辆名称: 艾力绅多用途乘用车(DHW6494R7ARD)

(2)车辆型号: 东风本田艾力绅 2.4L

(3) 购置日期: 2014 年 4 月 30 日

(4)启用日期: 2013 年 4 月 30 日

(5) 账面原值: 294,687.01 元

(6) 账面净值: 117,420.81 元

(7) 车辆使用状况: 至评估基准日, 该车辆已经行驶 10 万公里, 车辆使用正常。

## 2、重置成本的确定

(1)车辆购置价: 经过询价, 评估基准日艾力绅多用途乘用车(DHW6494R7ARD)出厂价为 220,000 元 (含税);

### (2)车辆购置税

根据《车辆购置税暂行条例》, 车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 税率。纳税人购买自用的应税车辆的计税价格, 为纳税人购买应税车辆而支付给销售者的全部价款和价外费用, 不包括增值税税款。

车辆购置税的税率为 10%。

车辆购置税计算如下:

车辆购置税 =  $220,000 \div (1+17%) \times 10\% = 18,803.42$  元

(3)车检牌照手续费: 800 元

(4)重置成本 = (购置价 + 车辆购置税) + 牌照手续费

=  $220,000 \div (1+17%) + 18,803.42 + 800$

= 207,600 (取整)。

## 3、综合成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 + 勘察调整系数

(1)理论成新率。理论成新率按照年限法和车辆行驶里程计算得出, 计算公式为:

该车经济可使用年限为 15 年，购置于 2013 年 4 月，截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，已使用 4.25 年，则：

根据已使用年限计算的成新率 =  $(15 - 4.25) \div 15 = 72\%$ （取整）

根据已行驶里程计算的成新率： $(60 - 10) / 60 = 83\%$ （取整）

按孰低原则，该车的理论成新率为 72%。

#### (2) 现场勘察情况

评估人员现场勘察，该车保养较好，因此，该车辆成新率修正值 0%。

#### (3) 综合成新率

综合成新率 = 理论成新率 + 勘察调整系数

$$= 72\% + 0\% = 72\%$$

#### 4、评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

$$= 207,600 \times 72\%$$

$$= 149,472 \text{ 元（取整）}$$

(二) 电子设备评估案例 1：京瓷 FS-6525MFP 打印机（电子设备评估明细表序号第 33 项）：

#### (1) 设备概况

设备名称：京瓷 FS-6525MFP 打印机

数量：1 台

型号：FS-6525MFP

生产厂家：京瓷

购入日期：2013 年 6 月

账面原值：1,5,695 元

账面净值 3,769.40 元

委估设备购于 2013 年 6 月，目前使用正常。

#### (2) 重置成本的确定

经网上查询目前相同设备的市场现行销售含税价格为 9.100 元/台,不含税价 7,800 元(取整)。该价格已包含设备的购买、增值税、运输与安装调试费用。

### (3) 成新率的确定

现场核查发现,委估设备目前外观状况良好,设备运转正常,没有维修和更换零部件情况。根据评估准则,该类设备可使用年限为 8 年,已使用 4 年。成新率=(总可使用年限-已使用年限)/总可使用年限\*100%

$$= (8-4) / 8 * 100\% = 50\%$$

### (4) 评估值计算

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

$$= 7,800 \times 50\% = 3,900 \text{ 元。}$$

#### 第四、非流动资产其余科目评估技术说明

评估范围为福建东南花都置业有限公司申报评估的非流动资产中的以下科目，具体包括长期待摊费用。

##### 1、评估范围

列入本次评估范围的长期待摊费用为宿舍食堂修缮费和商务楼软装装修，账面价值为 1,675,518.37 元。

##### 2、概况

本次评估范围内的长期待摊费用系宿舍食堂修缮费和商务楼软装装修，形成时间分别为 2016 年 9 月和 2016 年 12 月。

##### 3、评估方法

对列入本次评估范围的长期待摊费用在合理的受益期内均匀摊销。宿舍食堂修缮费 2016 年 9 月完工，受益年限为 60 个月截止评估基准日，尚余受益年限 51 个月本次评估以核实无误的金额列示；商务楼软装装修 2016 年 12 月完工，受益年限为 60 个月截止评估基准日，尚余受益年限 54 个月本次评估以核实无误的金额列示。

##### 4、评估结果

列入本次评估范围的长期待摊费用评估值为 1,675,518.37 元。无评估增减值。

## 第五、负债评估技术说明

### 一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。其账面价值情况如下表：

科目名称	账面价值
应付账款	9,995,218.66
应付职工薪酬	110,904.45
应交税费	172,575.29
其他应付款	402,256,284.72
<b>流动负债合计</b>	<b>412,534,983.12</b>
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>412,534,983.12</b>

### 二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评

估汇总表;

3、提交负债的评估技术说明。

### 三、评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 1、应付账款的评估

##### (1) 评估范围

列入本次评估范围的应付账款主要是应付临时箱变工程款尾款，应付福建大农景观建设有限公司工程款等。账面金额为 9,555,364.42 元。

##### (2) 核实方法及结果

我们查阅了应付账款明细账，凭证等，对账面金额进行了核实。

##### (3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上，以核实后账面值作为评估值。

应付账款评估值为 9,555,364.42 元。无评估增减值。

#### 2、应付职工薪酬的评估

##### (1) 评估范围

列入本次评估范围的应付职工薪酬包括工资、奖金、津贴补贴、医疗保险费、工会经费和职工教育经费等。账面金额为 110,904.45 元。

##### (2) 核实方法及结果

我们查阅了应付职工薪酬明细账，近期工资发放明细及期后工资明细表、支付凭证等，对账面金额进行了核实。

##### (3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上，以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 110,904.45 元。无评估增减值。

#### 2、应交税金的评估

### (1) 评估范围

列入本次评估范围的应交税费包括企业经营个人所得税和土地使用税等,账面金额为 172,575.29 元。

### (2) 核实方法及结果

我们查阅了应交税金明细账,及期后税款缴纳凭证等,对账面金额进行了核实。

### (3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上,以核实后账面值作为评估值。

应交税金评估值为 172,575.29 元。

## 3、其他应付款的评估

### (1) 评估范围

列入本次评估范围的其他应付款主要内容为与福建漳州发展股份有限公司和厦门国贸集团股份有限公司的往来款(含本金及利息,福建漳州发展股份有限公司 241,832,675.25 元其中借款本金 239220,000 元、利息 2,612,675.25 元;厦门国贸集团股份有限公司 160,211,483.67 元其中借款本金 18,480,000 元,利息 1,731,483.67 元)及保证金等。账面金额 402,256,284.72 元。

### (2) 核实方法及结果

我们查阅了其他应付款明细账,查阅了相关的凭证,对账面金额进行了核实。

### (3) 评估方法及结果

在清查核实的基础上,以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 402,256,284.72 元。

### **说明三：资产评估说明**

#### **说明三第五部分：评估结论及其分析**



## 评估结论及其分析

### 一、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(负债主要为应付股东福建漳州发展股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司借款)，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	-	-
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>

经评估，在公开市场和持续经营前提下，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，并基于市场价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的福建东南花都置业有限公司的评估价值为：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)。

## 二、评估结果与帐面值比较变动情况及原因

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

评估结果较帐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：帐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。

## 三、特别事项说明

1、本次评估所用的建筑面积依据《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，截至评估基准日，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。

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。

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、本报告含有若干备查文件，备查文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，且备查文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。**

#### **四、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注册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。