

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让
涉及的宁德市东晟房地产有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

万隆评报字（2018）第10148号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年九月二十日

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让
涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益
价值资产评估报告

目录

摘要.....	4
资产评估报告.....	5
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.....	5
二、 评估目的.....	14
三、 评估对象和评估范围.....	14
四、 价值类型.....	23
五、 评估基准日.....	23
六、 评估依据.....	23
七、 评估方法.....	28
八、 评估程序实施过程和情况.....	36
九、 评估假设.....	38
十、 评估结论.....	40
十一、 特别事项说明.....	45
十二、 资产评估报告使用限制.....	52
十三、 资产评估报告日.....	54
附件：.....	55

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为满足委托人拟股权转让的需要，提供宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值，评估范围为宁德市东晟房地产有限公司的经审计的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年6月30日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论及其使用有效期：

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

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2018)第10148号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2018）第 10148 号

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让
涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

福建闽东电力股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对福建闽东电力股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益，在 2018 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

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

名称：福建闽东电力股份有限公司（简称：闽东电力）

住所：福建省宁德市蕉城区蕉城南路 68 号东晟泰丽园 1 号楼 3 层。

注册资本：肆亿伍仟柒佰玖拾伍万壹仟肆佰伍拾伍元整

实收资本：肆亿伍仟柒佰玖拾伍万壹仟肆佰伍拾伍

法定代表人：张斌

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

经营业务范围：电力生产、开发；电力电器设备的销售；对房地产业的投资；水库经营；建筑材料，金属材料，水暖器材，办公设备及家用电器的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（1）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

无

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位简介

1、概况

企业名称：宁德市东晟房地产有限公司（简称：东晟房产）

住所：宁德市东侨经济开发区闽东东路 10 号 2 幢 701

注册资本：壹亿贰仟万圆整

实收资本：壹亿贰仟万圆整

法定代表人：陈文跃

企业性质：有限责任公司（法人独资）

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

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况、经营管理架构

(1) 2009 年 05 月 19 日 , 公司成立

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

设立时 , 公司股权结构为 :

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

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

此次变更后 , 公司股权结构为 :

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

(3) 经国家企业信用信息公示系统查询 , 2010 年 09 月 14 日公司进行第一次住所变更 , 住所由“宁德市东侨经济开发区金玉良城 1 号

楼 2 层”变更为“宁德市东侨经济开发区闽东东路 10 号 2 幢 701”。

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

此次变更后，公司股权结构为：

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

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

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

此次股权转让后，公司股权结构为：

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

合计	12000	12000	100%	—
----	-------	-------	------	---

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

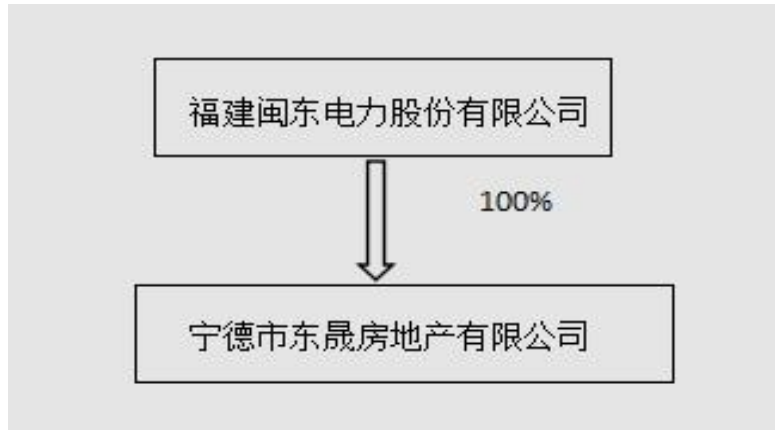
(8)经国家企业信用信息公示系统查询，2015年02月09日，公司进行第三次董事、监事、经理备案，由“董事林旭光”变更为“罗映华、林旭光、王志刚、袁锦国、林适”；“监事陈强”变更为“陈强、陈胜、王海晏”；“经理罗映华”变更为“王志刚”。公司进行第二次章程备案，由“旧章程”变更后内容为“2015年01月19日组织机构”。

(9)经国家企业信用信息公示系统查询，2015年10月26日，公司进行第二次法定代表人变更，由“林旭光”变更为“陈文跃”。公司进行第四次董事备案，由“王志刚、袁锦国、罗映华、林旭光、林适”就更为“王志刚、林适、袁锦国、陈文跃、罗映华”。公司进行第三次章程备案，由“旧章程”变更后内容为“2015年10月12日法定代表人”。公司进行第一次信息公示联络员备案，变更后内容为“张莉莉”。

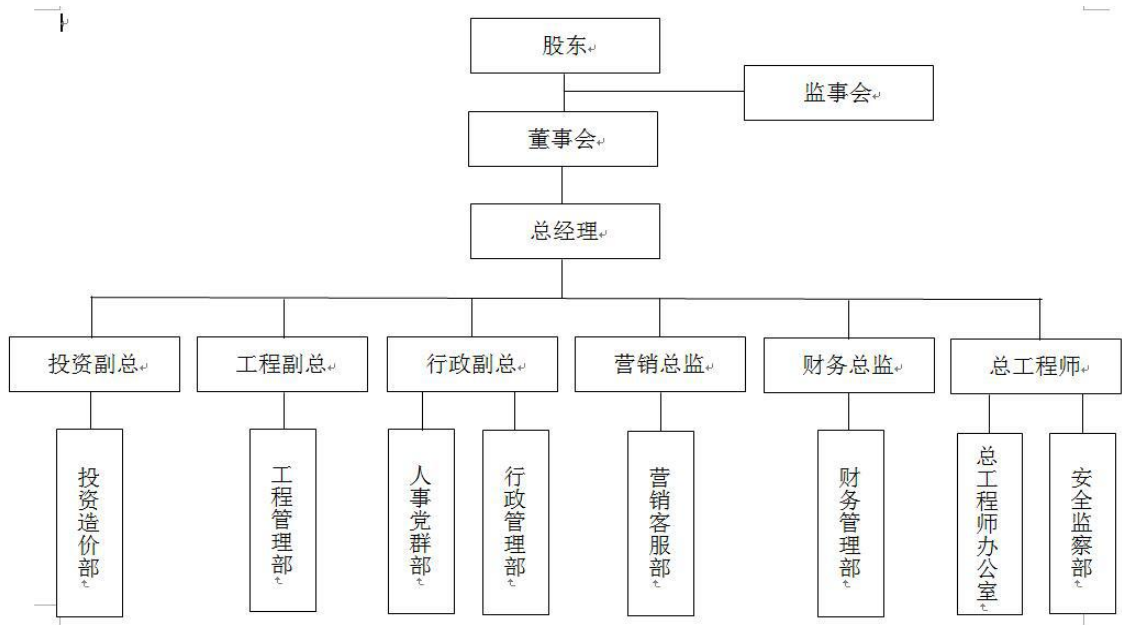
(10)经国家企业信用信息公示系统查询，2017年03月13日，公司进行了第五次董事备案，由“陈文跃、袁锦国、林适、王志刚、罗映华”变更为“林适、陈文跃、王志刚、袁锦国、罗智磷”。

截止评估基准日，上述出资情况未发生变动。

投资架构：



组织架构：



3、近三年资产、财务、经营状况

(1) 经营状况：

宁德市东晟房地产有限公司系福建闽东电力股份有限公司旗下全资的房地产开发子公司，公司获取房地产开发二级资质，至成立以来已开发4个房地产项目，分别是位于宁德市城区的东晟·泰丽园、东晟·泰怡园、东晟·泰和园及位于宁德市周宁县的东晟·和宁楼、祥宁楼，累计

开发面积约30万平方米，累计销售面积226877.7平方米。

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



(2) 三年一期的财务状况

金额单位：人民币元

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

(3) 三年一期的经营成果

金额单位：人民币元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
一、营业收入	454,537,182.00	2,440,318.00	385,856,786.14	18,306,765.10
减：营业成本	247,845,145.68	1,885,547.48	294,708,839.74	14,237,361.15
营业税金及附加	50,266,917.21	1,274,689.72	9,986,922.21	974,315.77
销售费用	3,047,183.84	2,147,088.52	4,512,545.11	933,215.31
管理费用	5,457,850.75	6,109,046.92	9,709,802.87	4,102,775.35
财务费用	-13,413.37	10,769.60	11,590.9	-2,573.92
资产减值损失	834,819.22	-538,988.49	1,311,854.64	-1,378,980.10
加：公允价值变动收 益				
投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	147,098,678.67	-8,447,835.75	65,615,230.67	-559,348.46
加：营业外收入	345,239.72	147,912.99	13,487.55	7,709.56
减：营业外支出	575,164.98	205,270.50	820,658.77	65.72
三、利润总额	146,868,753.41	-8,505,193.26	64,808,059.45	-551,704.62
减：所得税费用	29,896,558.34	992,541.73	14,880,631.97	2,237,740.97
四、净利润	116,972,195.07	-9,497,734.99	49,927,427.48	-2,789,445.59

上述数据摘自致同会计师事务所(特殊普通合伙)有限公司的审计报告，评估基准日的会计报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)

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

4. 东晟房产执行的主要会计政策。

执行的准则：企业会计准则及相关财务规范

会计期间：会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

记账本位币：人民币为经营所处的主要经济环境中的货币，东晟房产以人民币为记账本位币。

(1) 主要税种及税率

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

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

(三) 委托人、其他资产评估报告使用者与被评估单位关系

委托人为被评估单位的股东，即是股权转让方。

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

评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

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

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

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为宁德市东晟房地产有限公司于评估基准日经审计的全部资产与负债。

1、资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	793,838,432.59	四、流动负债合计	387,503,316.55
货币资金	6,957,703.30	短期借款	
应收票据净额		应付账款	94,673,206.71
应收账款净额	139,999.00	预收款项	10,069,801.70
预付账款净额	776,465.03	应付职工薪酬	1,738,566.50
其他应收款净额	211,499,834.96	应交税费	33,140.07
存货净额	555,643,509.97	其他应付款	280,988,601.57

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
其他流动资产	18,820,920.33		
二、非流动资产合计	39,740,106.83	五、非流动负债合计	2,589,075.32
投资性房地产净额	11,393,433.19	预计负债	858,259.40
固定资产净额	23,218,295.51	递延所得税负债	1,730,815.92
无形资产净额	3,673.74		
长期待摊费用	4,829,720.02		
递延所得税资产	294,984.37	六、负债总计	390,092,391.87
三、资产总计	833,578,539.42	七、净资产	443,486,147.55

上述数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司的审计报告，评估基准日的会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司审计，并出具致同专字（2018）第350ZB0286号标准无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估共有四项表外资产为存货-开发产品中位于泰丽园地下一层的133个车位，建筑面积4443.24 m²；位于泰丽园、泰怡园、泰和园地下一层的共计237个人防工程车位，建筑面积共计6501.24 m²，（详见资产评估明细表）。

（三）评估范围内主要资产概况

1.流动资产

流动资产账面值合计793,838,432.59元。其中：货币资金账面值6,957,703.30元，占流动资产的比例为0.88%；应收款账账面值139,999.00元，占流动资产的比例为0.02%；预付账款账面值776,465.03元，占流动资产的比例为0.1%；其他应收款账面值

211,499,834.96 元，占流动资产的比例为 26.64%；存货账面值 555,643,509.97 元，占流动资产的比例为 69.99%；其他流动资产账面值 18,820,920.33 元，占流动资产的比例为 2.37%。

其中存货资产状况如下：

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

①项目坐落：宁德市东侨区闽东东路南侧金马北路西侧

②主要经济指标：

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

③工程进度概况：建设进度，销售、预售或租赁情况等。

截止评估基准日，项目进度为宗地三通一平，未进行预销售。

(2) 产成品(开发产品)

产成品(开发产品)账面值 94,935,678.20 元。为企业已对外

售出的商品房尚未交房和待售的地下车位（包括人防区域的可出租的车位）。具体状况如下：

权证编号	名称	座落	面积 (m ²)	账面金额 (元)	备注
无证	泰丽园 (住宅)	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	481.1	2,055,174.94	已售商品房未 交房
无证	泰丽园 (地下停车位)	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	4443.24	0	地下车位 (133 个)
无证	泰怡园 (住宅)	宁德市东侨区 国宝路 16 号东 晟泰怡园	150.62	816,400.07	已售商品房未 交房
无证	泰怡园 (地下车位)	宁德市东侨区 国宝路 16 号东 晟泰怡园	11912.55	36,396,072.82	地下车位 (437 个)
无证	泰和园 (住宅)	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	1327.85	7,287,825.05	已售商品房未 交房
无证	泰和园 (地下车位)	宁德市东侨区 和畅路东侧正 大东路北侧	8795.17	48,380,549.24	地下车位 (369 个)
无证	泰丽园 (人防车位)	宁德市蕉城区 蕉城南路 68 号	2304.6	0	人防车位 (69 个)
无证	泰怡园 (人防车位)	宁德市东侨区	1526.56	0	人防车位

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

2. 非流动资产

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

① 投资性房地产

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

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

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

无证的房屋建筑物面积由东晟房地产开发有限公司提供的相关房屋租赁合同及面积测绘图确定 ;投资性房地产不存在他项权证。

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

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

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

②房屋建筑物

具体分布情况如下表：

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

A. 泰丽园(办公楼)为钢混结构，委估资产所处建筑物外墙面为釉面砖饰面，铝合金窗、位于泰丽园1#、7#、8#楼1-3层裙楼，本次评估范围1层为半层占用房号为101、102、103、104、105、106、107，该部分原为泰丽园营销中心，现处于重新装修中；2层也为半层占用房号为201，室内均铺地砖，内墙面为涂料粉刷，天棚涂料粉刷及装饰吊顶，室内给排水、照明、消防系统等齐备；3层为整层占用房号为301、302，室内均铺地砖，内墙面为涂料粉刷，

天棚涂料粉刷及装饰吊顶，室内给排水、照明、消防系统等齐备。目前处于正常使用状态，维护使用情况较好。委估资产目前使用正常，截至评估基准日第1层所属部分正在进行装修，第2、3层所属部分均为闽东电力的办公场所使用。

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

③设备类资产

公司拥有设备230项，按其不同用途分为车辆、电子设备二类。

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

（2）账面原值1,579,165.99元，净值274,456.04元。企业申报224项电子设备，主要通讯设备、办公用空调设备、电脑及其他办公用电子设备等，设备中包括沙发、办公网椅、佳能打印机等，共计57项（详见评估申报明细表--固定资产电子设备有关备注）已报废损毁，另设备中空调、茶几等10项，企业于2017

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

④无形资产

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

金额单位：元

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

以上其他无形资产均处于正常使用。

(四) 引用其他机构评估结论的资产概况

无。

(五) 目前经营场所情况

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

四、价值类型

本评估结论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。

选择理由：当资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、《宁德市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意闽东电力

公开出让宁德市东晟房地产有限公司 100% 股权批复》（宁国资产权【2018】26 号）。

（二）法律、法规依据

1、 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

3、 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；

4、 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；

5、 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

6、 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；

7、 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；

8、 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；

9、 中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第 163 次常务会议通过修订，2006 年

12 月 31 日)；

10、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日)；

11、财政部《企业会计准则》体系；

12、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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——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[2017]34 号)；

7、资产评估执业准则——企业价值(中评协[2017]36 号)；

8、资产评估执业准则——无形资产(中评协[2017]37 号)；

9、资产评估执业准则——不动产(中评协[2017]38 号)；

10、资产评估执业准则——机器设备(2017-9-8 中评协[2017]39 号)；

11、企业国有资产评估报告指南(中评协[2017]42 号)；

12、资产评估机构业务质量控制指南(中评协[2017]46 号)；

13、资产评估价值类型指导意见(中评协[2017]47 号)；

14、资产评估对象法律权属指导意见(中评协[2017]48 号)；

15、投资性房地产评估指导意见（中评协[2017]53号）；

（四）权属依据

1、不动产权证：宁房权证东侨字第 20150986 号；闽 2017 周宁县不动产权第 0000079 号、0000081 号、0000082 号、0000093 号、0000111 号、0000113 号；闽 2018 宁德市不动产权第 0013779 号

2、国有建设用地出让合同（电子监管号：3509002013B00077；补充合同电子监管号：3509002013B01084-1）；

3、建设用地规划许可证（地字第 350900201800028 号）；

4、建设工程规划许可证（建字第 358900201800038 号）

5、其他权属证明文件等。

（五）定价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2016 年）；

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

3、评估基准日市场有关价格信息资料；

4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、机械工业部机电产品价格信息中心 2018 年版《机电产品报价手册》；

6、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》

7、 建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（建标[1995]736号）；

8、 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；

9、 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；

10、 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

11、 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格 [2002]1980号）；

12、 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格[1999]1283）；

13、 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第 678号）；

14、 宁德地区目前执行的《建筑工程基础定额和建筑工程补充预算定额；

15、 宁德地区建筑材料价格信息资料

16、 基准地价及调整体系；

17、 当地公开招拍挂市场信息；

18、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；

19、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

- 20、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 21、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 22、被评估单位提供的《收益预测表》及预测说明；
- 23、wind 资讯金融终端；
- 24、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，可根据财务资料和购建资料以及现场勘查确定其数量，通过资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位于 2009 年成立，主营业务方向稳定，目前有东晟广场项目处于开发阶段，未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用收益法和资产基础法两种方法评估，经综合分析两种方法下的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的评估结果作为最终评估结论。

（一）资产基础法

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回

的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货

(1) 存货—在产品(开发成本)

在产品主要为土地开发成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发期间费用、资本化利息费用、开发间接费用等。因现场查勘该科目所包含内容现只能看到一块位于宁德市东侨经济开发区闽东东路南侧、金马北路西侧的尚未建设的土地。故本次评估从成本构成的角度来对该科目价值进行确定。其中土地的市场价值主要通过市场法进行测算；其他费用方面以核查账面金额及核对凭证来确认其价值。

(2) 存货—库存商品(开发产品)

产成品(库存商品)主要为已开发完成的住宅及车位。经评估人员进行核实，库存商品中住宅已全部签订销售合同，尚未交房。本次评估以其签订的房屋买卖合同所约定金额扣除销项税额后确认评估值；车位部分，结合市场行情采用市场法进行测算，并综合考虑当地政府对商品房限价的影响确定评估值，人防区域的只可出租的地下车位，以出租地下人防车位的市场收益确定其价值。

4、投资性房地产

投资性房地产主要为企业自建的房地产。其中泰怡园小区幼儿园及泰和园 2#楼 17、18 层房地产已出租获取租金收益，评估中考虑租约的影响分别采用对应的租金以收益法进行测算；周宁项目为

所持有的 6 间杂物间，且均由开发商定价售出，故本次评估采用其定价标准确认其价值。

5、固定资产—房屋建筑物

本次评估对房屋建筑物采用收益法进行测算确认其价值。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。测算公式：

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

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

其中房地产的租金收益通过收集市场案例进行比较修正取得。

6、固定资产--电子设备等固定资产的评估，采用成本法、市场法评估。

(1)成本法

成本法评估值=重置成本×成新率

①重置成本

重置成本=购置价格(含税)+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本-可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费、安装调试费、基础费的增值税

②成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

(2) 市场法

对于部分电子设备，按照评估基准日同类设备的二手市场价格确定评估价值。

7、固定资产—车辆，采用成本法评估。

成本法评估值=重置成本×成新率

① 重置成本

重置成本=购置价格+车辆购置税+其他杂费

② 成新率

以年限法成新率和现场勘查法确定理论成新率，采用加权方式确定综合成新率。

8、其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购晨曦软件、晨曦预结算系统、五星建设工程造价系统等。评估人员通过调查了解类似软件市场价值并考虑剩余经济寿命确定其评估值。

9、各类减值准备、跌价准备评估为零。

10、长期待摊费用

本次评估递延所得税资产核算内容主要为泰丽园办公楼装修和泰和园周转房装修。因资产的构成已在评估时按基准日的市场价值包含在固定资产建筑物和投资性房地产评估价值中，因此其评估值为0。

11、递延所得税资产

递延所得税资产系企业计提资产减值准备及预提负债和开发成本等时间性差异产生的，评估人员经过调查分析因本次评估资产减值准备经评估为 0，不存在因减值准备产生的所得税资产，其余资金预计以后期间能转回，故本次评估以扣除资产减值准备后产生的递延所得税资产账面值确认评估值。

12、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

（二）收益法模型及参数的选择

收益途径采用企业现金流折现方法 (DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

1、企业整体价值

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

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

（1） 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企

业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年；

g ：永续期增长率。（ g 一般取0）

其中，企业自由现金流量计算如下：

（预测期内每年）企业自由现金流量=息税前利润-实付所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=销售收入-销售成本-销售税金及附加+其他业务利润-期间费用（管理费用、营业费用）+未单独评估的子公司投资收益-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

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

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta + r_c$$

其中：rf：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性负债是指与企业日常生产经营无关的负债。溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

2、明确的预测期

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

3、收益期

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

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2018 年 8 月 1 日进驻现场 ,结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、移转客户历史销售状况和未来收益预测 ,通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及移转客户历史销售状况进行现场调查。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状 ,关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2018 年 8 月 8 日结束现场工作。

收益法现场调查的主要内容为 :

- 1、本次评估的经济行为背景情况 ,主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明 ;
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况 ,主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等 ;
- 3、评估对象的相关房屋租赁情况 ;
- 4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等 ;
- 5、评估对象执行的税率税费情况 ;
- 6、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略 ,包括 :营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等 ;
- 7、被评估单位主要竞争者的简况 ,行业发展及地位 ;
- 8、被评估单位主要经营优势和风险 ,包括 :地区政策优势和风险、行业竞争优势和风险、财务风险、汇率风险等 ;

(三) 整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

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

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、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所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均匀发生。

4、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

6、本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

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

2、负债账面价值为 390,092,391.87 元，评估值 390,092,391.87 元，增值 0.00 元，增值率为 0.00%。

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

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

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年6月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	79,383.84	86,758.47	7,374.62	9.29
二、非流动资产	2	3,974.01	7,159.70	3,185.69	80.16
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	1,139.34	2,557.20	1,417.86	124.45
固定资产	5	2,321.83	4,578.66	2,256.83	97.20
在建工程	6				
无形资产	7	0.37	2.38	2.01	543.24
长期待摊费用	8	482.97		-482.97	-100.00
递延所得税	9	29.50	21.46	-8.04	-27.25
其他非流动资产	10				
资产总计	11	83,357.85	93,918.17	10,560.32	12.67
三、流动负债	12	38,750.33	38,750.33		
四、非流动负债	13	258.91	258.91		
负债总计	14	39,009.24	39,009.24		
净资产（股东全部权益）	15	44,348.61	54,908.93	10,560.32	23.81

4、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

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

流动资产评估增减值分析：

①应收账款、其他应收款增值系是应收账款、其他应收款企业按比

例计提了坏账准备，经评估分析不存在坏账损失，故形成评估增值。

② 存货评估增值，原因主要为：

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

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

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

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

固定资产评估增值的主要原因分析为：

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

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

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

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

(4) 长期待摊费用账面净值 4,829,720.02 元，评估净值 0.00 元，评估减值额 4,829,720.02 元，减值率为 100%，减值原因系办公楼和周转房装修费用，本次评估装修价值已包含在建筑物价值中，导致的评估减值。

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

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

(三) 评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表(金额单位：万元)：

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

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

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

对于一个企业来讲，各单项资产之间并不是孤立的、静止的，而是一个有机的整体，各种资产之间相互依存、相互影响。而且对于投资者而言，更为关注的是企业投资后的未来获利能力。因此收益法评估结果能更为全面地反映被评估单位的股东全部权益价值。综合以上，采用收益法作为本次评估结论，即：

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

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、 特别事项说明

（一）本次评估范围所涉及的全部资产及负债经致同会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司审计，并出具“致同专字（2018）第350ZB0286号无保留意见审计报告。本次评估部分利用了该审计报告结论，除此之外，未利用其他机构报告内容。

（二）对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托方和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（三）委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的

权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注。

(四) 本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(五) 评估基准日至本评估报告日之间，委托人即被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

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

珠、何常宜)。截止评估基准日。四笔均已通过法院调解或判决结案。具体如下：

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

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

②2017年7月东晟公司诉叶乐艳追偿权纠纷一案，周宁县人民法院于2017年12月25日作出（2017）闽0925民初480号《民事判决书》。判决叶乐艳应于判决生效之日起十日内清偿宁德市东晟房地产有限公司代偿的银行按揭贷款278,055.63元及违约金。判决通过公告方式送达，于2018年4月25日发生法律效力。

判决生效后，叶乐艳一直未履行还款义务。对此，东晟公司已于2018年8月9日向周宁县人民法院申请强制执行。申请执行款项合计466,656.13元（暂计算至2018年7月1日的违约金为188,600.5元）。

③2017年9月东晟公司诉瞿陈件、詹赛金追偿权纠纷一案，周宁县人民法院于2017年9月30日作出（2017）闽0925民初681

号《民事调解书》。依据调解书约定，瞿陈件、詹赛金分十一期向东晟公司偿还按揭贷款本息 81,577.95 元及违约金 29,998.37 元。

调解书生效后，瞿陈件、詹赛金按期向东晟公司还款，截至评估基准日，已还款 55,000.00 元。

④2017 年 9 月东晟公司诉汤赞贵、汤雪梅追偿权纠纷一案，周宁县人民法院于 2017 年 10 月 27 日作出(2017)闽 0925 民初 691 号《民事调解书》。依据调解书约定，汤赞贵、汤雪梅分十三期向东晟公司偿还按揭贷款本息 107,624.4 元及违约金。

调解书生效后，汤赞贵、汤雪梅仅于 2017 年 10 月 23 日偿还了 10,307.40 元，剩余款项均未偿还。对此，东晟公司已于 2018 年 3 月向周宁县人民法院申请强制执行。申请执行款项合计 179,026.21 元（暂计算至 2018 年 3 月 15 日的违约金为 71,401.81 元）。

上述事项，可能会对评估结果造成影响。

(七) 2011 年 1 月，洪宇建设集团有限公司与宁德市东晟房地产有限公司（下称“东晟公司”）签订《建设工程施工合同》，承建宁德市东晟泰怡园工程施工项目，该工程的中标工程造价 261,562,512.68 元，总工期为 1080 日历天。2011 年 9 月 16 日，洪宇建设集团有限公司与郑贤太、肖建辉签订《施工项目技术合作协议书》，洪宇建设集团有限公司将承包的东晟泰怡园工程项目转包给郑贤太、肖建辉施工。工程于 2014 年 5 月竣工验收。郑贤太提出洪宇建设集团有限公司尚欠其工程款 21,733,170 元及逾期付款的利息。2016 年 7 月 12 日，郑贤太向宁德市蕉城区人民法院提起诉讼，要求东晟公司和洪宇建设集

团公司连带偿还工程款本金 21,733,710 元及逾期支付的相应利息。2016 年 8 月 15 日，东晟公司收到宁德市蕉城区法院开庭传票及案件材料。东晟公司认为，该案件的审理需以洪宇建设集团公司诉东晟公司建设工程施工合同纠纷案的审理结果为前提，故应中止审理。同时，考虑到另一个实际承包人肖建辉与本案存在利害关系，东晟公司于 2016 年 9 月 6 日向蕉城区人民法院申请追加其为本案原告。案件已于 2017 年 1 月 16 日开庭审理。2017 年 8 月 31 日蕉城区人民法院作出一审判决，判决被告洪宇建设公司应于判决生效之日支付原告郑贤太工程款 19735366.86 元及相应利息。被告东晟公司应在欠付被告洪宇建设公司工程款项范围内对上述债务承担清偿责任。洪宇公司不服一审判决，向宁德市中级人民法院提起上诉，案件二审于 2017 年 12 月 7 日开庭审理，2017 年 12 月 13 日，宁德市中级人民法院作出裁定，裁定撤销宁德市蕉城区人民法院(2016)闽 0902 民初 6072 号民事判决；发回宁德市蕉城区人民法院重新审理，目前尚未重新一审开庭。该事项可能会对评估结论产生影响。

(八) 根据被评估企业的《关于移交物业的固定资产说明》企业申报的闲置设备中空调、茶几等 10 项办公家具及电子设备，已于 2017 年将其移交福建大众物业有限公司抵扣泰和园物业前期费用，因资产处置审批流程未完成，截止评估基准日，企业尚未进行账务处理，本次中结论中不包含上述资产。

(九) 经评估人员现场勘查，企业申报车辆及电子设备中，车辆闽 J160KR 越野车和闽 J068KR 大众牌轿车，电子设备中格力空调、

办公椅等共计 51 项（详见评估申报明细表--固定资产电子设备、车辆有关备注）已无偿借给福建闽东电力股份有限公司其下各子公司宁德市航天闽箭有限公司、宁德市环三矿业有限公司、宁德市环三亿能有限公司及宁德市环三实业有限公司使用，本次评估结论中包含上述资产价值，但未考虑因资产无偿外借可能产生的应收租赁费用对评估结论影响。

（十）根据被评估企业提供资料，被评估单位其他应收款中，福建省电力有限公司宁德电业局的东晟广场项目临时接电押金及宁德市蕉城区皇家幼儿园的租赁费，评估人员通过核实被评估单位凭证和相关票据，截至报告出具日此两笔款项已全部付清。

（十一）根据被评估企业提供资料，被评估单位其他流动资产中，预缴土地增值税 8,110,036.39 元，企业提供清算后应缴土地增值税税额为 223,354.25 元，多缴 7886682.136 元，涉及日后退税等相关问题，该事项可能会对评估结论产生影响。

（十二）根据委托人提供《东晟地产地下车位有关事项的说明》根据宁德市相关政策，2015 年度以前房地产企业开发建设的地下车库不能对外出售，因此 2014 年 12 月 31 日前，东晟房产计算销售商品房平均单位面积成本时，可售面积均不包含地下车库的面积。东晟房产对泰丽园地下车位、泰丽园人防车位、泰怡园人防车位、泰和园人防车位成本已在每年度确认成本时分摊计入，因此账面上未体现泰丽园地下车位、泰丽园地下车位、泰丽园人防车位、泰怡园人防车位、泰和园人防车位的成本。根据泰丽园预售合同的约定，

地下车位的经营权归出卖人即东晟房产所有，出卖人有权依据物权法的规定出租或附赠他人。2015年度，根据宁德市人民政府办公室《关于印发宁德市主城区商品房建筑区划内地下车位销售和权属登记历史遗留问题处置意见》（宁政办〔2015〕66号）、宁德市人民政府办公室关于促进中心城区房地产市场平稳健康发展有关事项的通知、宁德市主城区商品房建筑区划内地下车位销售和权属登记须知的文件规定，东晟房产将泰丽园项目的地下车位准备销售情况按最新的相关规定进行公示，评估人员与委托人访谈了解因部分业主有异议，故暂停受理泰丽园地下车位预售审批，委托人与蕉城区住建部门继续沟通协调，认为泰丽园地下车位产权性质明确，东晟房产按原有规定没有将地下车位计入公摊面积，成本也没有分摊给各业主，该地下车位可以出售或出租，经综合分析，本次评估将东晟房产泰丽园的地下车位、泰丽园人防车位、泰怡园人防车位、泰和园人防车位纳入评估范围。

（十三）本次评估共有四项账外资产为存货-开发产品中位于泰丽园地下一层的133个车位，建筑面积4443.24 m²和位于泰丽园、泰怡园、泰和园地下一层的共计237个人防工程车位，建筑面积共计6501.24 m²，（详见资产评估明细表）。

（十四）东晟房产申报的存货-开发产品共有四项账外资产，其中3项为位于泰丽园、泰怡园、泰和园地下一层的共计237个人防工程车位。建筑面积共计6501.24 m²。根据《中华人民共和国防空法》第一章第五条的规定“国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个

人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。”根据“平战结合”的方针，虽因法律规定该批车位不得进行对外销售，但因该批车位在和平时期可以产生租金收益，本次评估采用收益法对其进行了评估。我们在确定股权价值时未考虑战争因素对股权价值可能造成的影响。

(十五) 资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

(十六) 评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，资产评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(十七) 评估结论中没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制

(一) 本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2019 年 6 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。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。

(二) 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，

本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2018年9月20日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

法定代表人：

资产评估师：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇一八年九月二十日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、 《宁德市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意闽东电力公开出让宁德市东晟房地产有限公司 100%股权批复》(宁国资产权【2018】26号) ；
- 2、 被评估单位审计报告 ；
- 3、 委托人和被评估单位营业执照；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料 ；
- 5、 资产评估明细表 ；
- 6、 委托人及相关当事人承诺函（原件） ；
- 7、 签字资产评估师承诺函（原件） ；
- 8、 评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）评估机构营业执照副本 ；
- 9、 签字资产评估师职业资格证书登记卡 ；
- 10、 资产评估业务委托合同。

福建闽东电力股份有限公司
承 诺 函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因拟股权转让事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人或被评估单位名称(印章)

法定代表人 (签字)

年 月 日

资产评估师承诺函

福建闽东电力股份有限公司公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟股权转让行为（事宜）所涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益市场价值，以2018年6月30日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

2018年9月20日