

报备打印

防伪条形码:



05952014120000266443

防伪编号: 05952014120000266443

报告文号: 闽泉明正评报字(2014) 52号

委托方名称: 新华都购物广场股份有限公司

资产评估机构名称: 泉州明正资产评估房地产土地估价有
限责任公司

评估报告日: 2014-10-27

报备时间: 2014-12-12 15:31:02

签字注册资产评估师: 吴秋林
林瑞忠

安溪新华都置业发展有限公司

2014年10月10日企业价值评估报告

资产评估机构名称: 泉州明正资产评估房地产土地估价有
限责任公司

资产评估机构电话: 059523260572

传 真: 059523236572

通 讯 地 址: 安溪县凤城镇民主路536号金龙现代广
场D栋9楼915室

电 子 邮 件: 751315013.qq.com

资产评估机构网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与福建省资产评估协会联系。

防伪查询电话号码: 0591-87097028

防 伪 查 询 网 址: <http://cz.fjas.org.cn>

安溪新华都置业发展有限公司
股权转让项目
资产评估报告

闽泉明正评报字（2014）第 52 号

二零一四年十月二十七日

泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司

联系人：吴秋林、林瑞忠

地址：安溪县凤城镇民主路 536 号金龙现代广场 D 栋 915 室
邮编：362400 电话：0595-23260572 传真：0595-23236572

目 录

声 明	1
摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
附件	21

声 明

我们郑重声明：

- 一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 二、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 三、本评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 四、本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 五、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的成果。
- 六、评估人员已对评估对象履行了必要的评估程序。
- 七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- 八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 九、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 十、本评估报告的使用仅限于报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。
- 十一、评估报告使用者应注意报告正文中揭示的特别事项对评估结论所可能产生的影响。

安溪新华都置业发展有限公司
股权转让项目
资产评估报告书

摘要

闽泉明正评报字（2014）第 52 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

安溪新华都置业发展有限公司的股东拟转让其拥有的股权，泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司接受新华都购物广场股份有限公司的委托，对安溪新华都置业发展有限公司股东实施股权转让所涉及的股东全部权益在评估基准日 2014 年 10 月 10 日所表现的市场价值进行了评估，评估对象的价值类型确定为市场价值，评估目的是为上述经济行为提供价值参考。

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正和科学的原则及必要的评估程序，本公司的评估人员对委托评估的股权资产实施了实地勘查、市场调查与询证，并采用资产基础法进行评估，得出如下评估结论：

在评估基准日 2014 年 10 月 10 日，在持续经营的前提下，企业申报的总资产账面值为 8446.63 万元，总负债账面值为 7446.23 万元，净资产账面值为 1000.40 万元；调整后总资产账面值为 8446.63 万元，总负债账面值为 7446.23 万元，净资产账面值为 1000.40 万元；评估后总资产为 8683.93 万元，总负债为 7446.23 万元，净资产为 1237.70 万元，评估增值 237.30 万元，增值率 23.72%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：评估基准日 2014 年 10 月 10 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B × 100%
流动资产	1	1359.76	1359.76	1359.76	0.00	0.00
长期投资	2					
固定资产	3	7086.88	7086.88	7324.18	237.30	3.35
其中:建筑物	5					
机器设备	6	16.44	16.44	13.83	-2.61	-15.89
在建工程	7	7070.44	7070.44	7310.35	239.91	3.39
无形资产及其他资产	8					
其中:土地使用权	9					
递延税款借项	11					
资产总计	8	8446.63	8446.63	8683.93	237.30	2.81
流动负债	13	7446.23	7446.23	7446.23	0.00	0.00
长期负债	14					
负债总计	15	7446.23	7446.23	7446.23	0.00	0.00
净资产	16	1000.40	1000.40	1237.70	237.30	23.72

本报告评估结论的有效期为一年,至2015年10月10日,超过一年,需重新进行资产评估。

评估师郑重提请评估报告的使用者应注意评估报告书正文中的特别事项对评估结论可能产生的影响。

法定代表人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇一四年十月二十七日

安溪新华都置业发展有限公司 股权转让项目

资产评估报告书

闽泉明正评报字（2014）第 52 号

安溪新华都置业发展有限公司的股东拟转让其所拥有的股权，泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司接受新华都购物广场股份有限公司的委托，对安溪新华都置业发展有限公司股东实施股权转让所涉及的股东全部权益在评估基准日 2014 年 10 月 10 日所表现的市场价值进行了评估，评估目的是为上述经济行为提供价值参考。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，对评估对象在评估基准日 2014 年 10 月 10 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告使用者包括：委托方，资产占有方，产权持有者以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方简介

本次评估的委托方为新华都购物广场股份有限公司。

1. 企业名称：新华都购物广场股份有限公司（下文简称“公司”）

2. 注册地址：厦门市思明区吕岭路 2 号 14C 室

3. 注册资本：伍亿肆仟壹佰伍拾万壹仟玖佰柒拾伍元整

4. 法定代表人：周文贵

5. 企业类型：法人商事主体【其他股份有限公司（上市）】

6. 经营范围：商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台查询。经营范围中涉及许可审批项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。

7 营业执照注册号：350200100013669。

(二) 资产占有方简介

本次评估的资产占有方为安溪新华都置业发展有限公司

1. 企业名称：安溪新华都置业发展有限公司(下文简称“公司”)
2. 注册地址：安溪县凤城镇河滨北路 808 号锦绣家园 2 号楼 2 层 201 室
3. 注册资本：壹仟万圆整
4. 法定代表人：周文贵
5. 企业类型：有限责任公司 9 法人独资

6. 企业历史沿革及股东结构：

安溪新华都置业发展有限公司于 2011 年 06 月 24 日经安溪县工商行政管理局注册登记成立，工商营业执照注册号：350524100043504，经营年限 20 年，注册资本 1000.00 万元人民币，其中福建新华都房地产开发有限公司出资 1000 万元，占注册资本 100%，由泉州大同会计师事务所有限公司于 2011 年 6 月 21 日出具泉大会验字(2011)第 227 号验证。2012 年 8 月 1 日福建新华都房地产开发有限公司把其所占的安溪新华都置业发展有限公司 100% 以 1000 万元人民币转让给福建新华都购物广场股份有限公司，福建新华都购物广场股份有限公司于 2012 年 9 月 6 日更名为新华都购物广场股份有限公司。2014 年 10 月 10 日前股东及股权比例见下表：

股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例(%)
新华都购物广场股份有限公司	1000	100%
合计	1000	100%

7. 经营业务范围及主要经营业绩；

经营范围：房地产开发、销售；出租和管理自建商品房及配套设施；批发零售百货、针纺织品、仪器仪表、通讯设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品、监控化学品及易制毒化学品）、机械设备、电子计算机及配件、建筑材料（不含危险化学品、监控化学品及易制毒化学品）、金属材料、工

艺美术品、零售黄金制品；收购农产品；商务咨询服务（不含证券、期货、金融投资咨询）；柜台出租。批发零售预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、卷烟、雪茄烟、音像制品、国内版图书、熟食制售。（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）

安溪新华都置业发展有限公司目前正在开发的项目有长坑、尚卿、大坪、祥华、西坪及其他等地的新华都商业广场项目。

(1)长坑新华都商业广场项目位于安溪县长坑乡，宗地编号是长坑乡供销车站片区改造工程A地块项目，批发零售用地，项目总占地9929.17平方米，建筑容积率不高于1.5，建筑密度不高于38%，绿地率不低于30%。

(2)尚卿新华都商业广场项目位于安溪县尚卿乡，宗地编号是尚卿乡翰卿村A-1地块项目，商业用地，项目总占地9209.57平方米，建筑容积率不高于1.6，建筑密度不高于51%，绿地率不低于20%。

(3)大坪新华都商业广场项目位于安溪县大坪乡，宗地编号是大坪乡A-1地块项目，商业用地，项目总占地2690.82平方米，建筑容积率不高于2，建筑密度不高于55%，绿地率不低于20%。

(4)祥华新华都商业广场项目位于安溪县祥华乡，宗地编号是祥华乡客运片区A-1地块项目，商业用地，项目总占地8885.88平方米，建筑容积率不高于2.5，建筑密度不高于50%，绿地率不低于20%。

(5)西坪新华都商业广场项目位于安溪县西坪镇，宗地编号是西坪镇A-1地块项目，商业用地，项目总占地5284.80平方米，建筑容积率不高于2.3，建筑密度不高于49%，绿地率不低于20%。

以上5个项目的其他土地利用要求：（1）地方应规划设计一个符合农村集镇特色的集购物、娱乐、商务、餐饮、住宿为一体的综合商业集聚区的城镇商业综合体，并设置百货区、超市区、文化娱乐区、餐饮和住宿区；（2）城镇商业综合体宗建筑面积的70%不得分割销售出让，且百货区和超市区由开

发商直接经营。具体的规划用途及详细指标按安溪县规划建设局下达的安建〔2011〕21号执行。

8. 近三年资产、负债及经营情况:

单位: 元

项目 年份	2011 年度	2012 年度	2013 年度
资 产	15,912,181.50	41,402,401.81	111,391,269.21
负 债	6,424,430.05	32,590,742.28	87,002,562.85
所有者权益	9,487,751.45	8,811,659.53	24,388,706.36
主营业务收入	0.00	0.00	241,591,371.25
净利润	-512,248.55	-676,091.92	15,577,046.83

9. 执行的主要会计政策:

会计年度: 公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

记账本位币: 公司以人民币为记账本位币。

记账基础和计价原则: 以权责发生制为记账基础, 以历史成本为计价原则。

固定资产按类别采用“直线法”核算, 各类固定资产折旧年限、预计净残值率如下:

固定资产类别	折旧年限(年)	残值率(%)
房屋及建筑物	20	5
机械设备	10	5
运输设备	5	5
办公设备	5	5

存货按实际成本核算。

税项: 营业税税率 5%; 教育费附加、城市维护建筑税: 各按应缴纳流转税额的 5% 缴纳。

(三) 产权持有者

本次评估的产权持有者(即股权持有者)为安溪新华都置业发展有限公司的股东:新华都购物广场股份有限公司。

(四) 委托方及产权持有者以外的其他评估报告使用者为税务机关及相关方。

二、评估目的

安溪新华都置业发展有限公司的股东拟转让其所拥有的股权,泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司接受新华都购物广场股份有限公司的委托,对安溪新华都置业发展有限公司股东实施股权转让所涉及的股东全部权益在评估基准日 2014 年 10 月 10 日所表现的市场价值进行评估,评估目的是为上述经济行为提供提供公允价值参考意见。

本次评估的经济行为依据:《资产评估业务约定书》

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为安溪新华都置业发展有限公司的全部股东权益价值。评估范围涉及安溪新华都置业发展有限公司申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、固定资产、流动负债等。截止评估基准日 2014 年 10 月 10 日企业申报的总资产账面值为 8446.63 万元,总负债账面值为 7446.23 万元,净资产账面值为 1000.40 万元。其中在建工程 7070.44 万元占资产总额 83.71%,主要是长坑、尚卿、大坪、祥华、西坪及其他等地的新华都商业广场项目的工程款。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的,确定本次评估对象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压制的情况下，某项资产在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评估基准日 2014 年 10 月 10 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估依据

(一) 法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
2. 《中华人民共和国土地管理法》;
3. 《福建省房地产价格评估管理暂行办法》;
4. 《中华人民共和国公司法》;
5. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》;
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》;
3. 《资产评估准则—不动产》;
4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
5. 中国资产评估协会 中评协[2007]189号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等7项资产评估准则的通知》;

6. 财政部颁布的国内企业会计准则体系;

7. 财政部财会[2006]3号文《财政部关于印发<企业会计准则第1号—存货>等38项具体准则的通知》。

(三) 行为依据

1. 委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》;

2. 企业法人营业执照复印件;

3. 股东身份证复印件;

(四) 权属依据

1. 公司章程、基准日会计报表、营业执照等;

2. 《国有土地使用证》安国用(2012)第0026764号;

3. 《国有土地使用证》安国用(2012)第0029618号

4. 《国有土地使用证》安国用(2012)第0026765号;

5. 《国有土地使用证》安国用(2012)第0026763号

6. 《国有土地使用证》安国用(2012)第0033842号

7. 被评估单位提供的其他权属证明文件

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社《2013年机电产品报价手册》;

2. 安溪县人民政府文件安政地【2014】43号《安溪县人民政府文件关于实施2011年城镇土地基准地价的通告》;

3. 《福建省建筑工程消耗量定额》(2005版);

4. 《福建省建筑安装工程费用定额(2006版)》;

5. 《资产评估常用数据与参数手册》;

6. 《泉州市建设工程造价投资估算指标》;

7. 土地使用权购买合同;

8. 建筑工程施工合同;

9. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇率和银行贷款利率

10. 《资产评估常用数据与参数手册》;

11. 评估人员进行的市场调查资料;
12. 评估人员现场勘察的相关资料;
13. 企业提供的有关财务资料企业相关部门及人员提供的相关材料;
14. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料, 以及评估机构收集的其它有关资料。

七、评估方法

企业股权价值评估常用的方法有资产基础法、收益法和市场法。由于近期无类似企业股权转让的案例, 因此不具备使用市场法评估的条件; 同时, 由于被评估企业是房地产开发企业, 未来股权转让后, 企业经营收益可能存在较大的不确定性, 收益法评估亦不适用。综合上述分析, 本次采用资产基础法进行评估。

资产基础法又称成本法, 是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一种方法。本次评估对各项资产和负债价值按照基准日的市场价值进行了评估, 对其价值变动影响较大的核心资产采取了基准地价修正法, 因此评估师认为选用了资产基础法能够全面准确地反映房地产企业的价值。

各资产、负债的具体评估方法如下:

(一) 流动资产

1. 货币资金: 对库存现金, 采取现场盘点, 对于银行存款, 通过核对银行对帐单、余额调节表并发函询证的方法核实账面金额。

2. 应收款项(预付账款、其他应收款): 对于应收款项, 预付账款主要是还未结算工程款, 评估人员通过核查账簿、原始凭证, 预付账款主要是预付项目工程款, 在进行经济内容和账龄分析的基础上, 根据应收款项的可收回性确定其评估值。

(二) 固定资产

1. 机器设备的评估，本次评估主要采用成本法。

(1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用(如建设单位管理费等)+资金成本

设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

资金成本的确定：资金成本计算时，合理工期以设备所在生产线重置为基础考虑合理工期；贷款利率按基准日同期银行贷款利率计算。

(2) 成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

对于一般设备原则上采用理论(经济寿命年限)成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

2. 在建工程的评估

在建工程的评估，在建工程包括土地成本和房屋建造成本，土地成本的评估采用按土地使用权进行评估，房屋建造成本按工程造价指数调整法进行评估。

(1) 对土地使用权的评估方法

① 评估方法的选用

根据《城镇土地估价规程》规定，常用的地价评估方法有市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，评估方法的选择应根据各种方法的适用范围结合当地的土地市场情况、评估项目的具体特点及评估目的进行。在此次评估中选用评估方法时有以下考虑：

估价对象中土地使用权为商业用地，由于该区域土地出租案例少，难于测算其客观收益，故不宜采用收益还原法估价待估宗地地价；与待估宗地处

于同一供需圈的工业用地交易案例不多，亦无法采用市场比较法估价待估宗地地价；待估宗地地处安溪县乡镇内，所在区域土地取得费、土地开发费资料不齐全，不适宜采用成本逼近法估价；但安溪县已完成土地分等定级估价工作，颁布了各类用地基准地价，并建立了宗地地价修正体系，估价对象在基准地价覆盖范围内，适宜采用基准地价系数修正法估价。

②评估方法

采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，就评估对象宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象宗地在评估基准日价格的方法。

其基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地地价

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：评估基准日、土地使用年期等其他修正系数

(2) 房屋建造成本的评估，本次评估主要采用工程造价指数调整法。

综合工程造价指数：是综合反映各类项目或单项工程人工费、材料费、施工机械使用费和设备费等报告期价格对基期价格变化而影响工程造价程度的指标。

在建工程评估值 = (在建工程总价 - 不可预见费) $\times [1 \pm \text{工程造价指数变动率}(\%)] + \text{不可预见费}$

(三) 负债的评估

负债包括应付帐款、预收帐款、应付福利、其他应付款、应交税金、长期借款、专项应付款等，本次评估主要通过查阅相关凭证、帐簿、合同等资

料对账面金额进行核实，对款项的发生的时间、原因等因素进行分析，并对其中大额应付款项、其他应付款、长期借款、专项应付款进行了函证或查阅期后是否已支付，通过判断是否可用未来相应的资产去支付来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司自明确评估业务基本事项起至工作底稿归档的工作过程中，分八个过程进行资产评估，这八个过程依次是明确评估业务基本事项、签订资产评估业务委托协议、编制评估计划、现场调查收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告、工作底稿归档。

(一) 明确评估业务基本事项

资产评估机构和人员在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托方和相关当事方基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象状况等基本事项，对自身专业胜任能力和业务风险进行综合分析和评价，确定是否接受业务委托。

(二) 签订资产评估业务协议

接受企业委托后，与委托人签订资产评估协议书，明确评估目的、范围、对象、评估基准日及双方权利义务等相关重要事项。

(三) 编制资产评估计划

资产评估机构和人员根据项目的具体情况，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况，及时修改、补充资产评估计划。

(四) 现场调查

根据安溪新华都置业发展有限公司提供的评估申报资料，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。评估人员于 2014 年 10 月 22 日至 2014 年 10 月 27 日对申报的全部

资产和负债进行了必要的调查、核实。听取安溪新华都置业发展有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

对在建项目进行了现场核实，除核对在建项目的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了在建项目建筑物结构、工程进度状况

(1)长坑新华都商业广场项目位于安溪县长坑乡，宗地编号是长坑乡供销车站片区改造工程A地块项目，批发零售用地，项目总占地9929.17平方米，建筑容积率1.40，建筑密度36.99%，绿地率30%；其中占地建筑面积3672.63平方米，总建筑面积14161.37平方米，其中新华都超市、百货8476.37平方米，酒店5625平方米。总计容建筑面积13928.92平方米，评估人员查阅并收集项目开发的土地使用权证：《国有土地使用证》安国用（2012）第0029618号，土地使用权面积9929.00平方米，新店项目在基准日2014年10月10日基本完工，正在准备验收工作。

(2)尚卿新华都商业广场项目位于安溪县尚卿乡，宗地编号是尚卿乡翰卿村A-1地块项目，商业用地，项目总占地9209.57平方米，建筑容积率1.486，建筑密度52.01%，绿地率30%；其中占地建筑面积4789.92平方米，总建筑面积14030.99平方米，其中商业总建筑面积8696.15平方米，酒店4994.45平方米。总计容建筑面积13690.60平方米，评估人员查阅并收集项目开发的土地使用权证：《国有土地使用证》安国用（2012）第0026764号，土地使用权面积9209.57平方米，该项目在基准日2014年10月10日正在进行基础建设。

(3)大坪新华都商业广场项目位于安溪县大坪乡，宗地编号是大坪乡A-1地块项目，商业用地，项目总占地2690.82平方米，建筑容积率2.0，建筑密度55%，绿地率20%；其中占地建筑面积1479.95平方米，总建筑面积5746.73平方米，总计容建筑面积5381.34平方米，评估人员查阅并收集项目开发的土地使用权证：《国有土地使用证》安国用（2012）第0026765号，土地使用权

面积2690.82平方米，新店项目在基准日2014年10月10日前已完工，正在进行验收。

(4)祥华新华都商业广场项目位于安溪县祥华乡，宗地编号是祥华乡客运片区A-1地块项目，商业用地，项目总占地8885.88平方米，建筑容积率1.10，建筑密度40.27%，绿地率20%；其中占地建筑面积3130.01平方米，总建筑面积9915.70平方米，其中商业5174.68平方米，酒店4147.96平方米。总计容建筑面积9793.82平方米，评估人员查阅并收集项目开发的土地使用权证：《国有土地使用证》安国用（2012）第0026763号，土地使用权面积8885.88平方米，该项目在基准日2014年10月10日主体结构完成，正在进行外墙装修。

(5)西坪新华都商业广场项目位于安溪县西坪镇，宗地编号是西坪镇A-1地块项目，商业用地，项目总占地5284.80平方米，，建筑容积率2.2，建筑密度47.9%，绿地率20%；其中占地建筑面积2529.54平方米，总建筑面积14524.19平方米，地上建筑面积11683.33平方米，其中商业总建筑面积6504.49平方米，酒店5178.84平方米；地下建筑面积2840.86平方米；总计容建筑面积11623.33平方米，评估人员查阅并收集项目开发的土地使用权证：《国有土地使用证》安国用（2013）第0033842号，土地使用权面积5285.00平方米，该项目在基准日2014年10月10日正在进行基础建设。

2. 对机器设备的清查

对企业申报的办公设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

3. 对其它资产及负债的清查对其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

(五) 收集资产评估资料。

在进行现场调查的同时，评估人员通过各种可能的途径收集评估相关资料，包括待估资产的产权资料、使用状况资料、相关市场信息等。

(六) 评定估算

1. 资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行必要分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法；

2. 资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后，根据相关评估准则和规范要求恰当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论；

3. 资产评估人员在形成初步资产评估结论的基础上，对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，以形成资产评估结论；

4. 由项目负责人撰写评估报告初稿；

5. 根据相关准则、规范的要求以及评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

(七) 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按有关准则和规范的要求，撰写资产评估报告，并与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，最后正式出具供委托方使用和适应主管部门审查的评估报告。

(八) 资产评估工作档案归档

资产评估机构和注册资产评估师在向委托人提交资产评估报告书后，将资产评估工作档案归档。

九、评估假设

- (一) 本次评估以资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
- (二) 本评估结果以被评估企业持续经营为假设前提。
- (三) 本评估结果以公开市场为假设前提。
- (四) 被评估企业和有关人员提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。
- (五) 评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。
- (六) 根据委托方提供的资料，本次评估假设被评估企业对评估范围内的资产在评估基准日拥有完全产权。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本报告评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正和科学的原则及必要的评估程序，泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司对安溪新华都置业发展有限公司的全部股东权益价值进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2014 年 10 月 10 日，在持续经营的前提下，企业申报的总资产账面值为 8446.63 万元，总负债账面值为 7446.23 万元，净资产账面值为 1000.40 万元；调整后总资产账面值为 8446.63 万元，总负债账面值为 7446.23 万元，净资产账面值为 1000.40 万元；评估后总资产为 8683.93 万元，总负债为 7446.23 万元，净资产为 1237.70 万元，评估增值 237.30 万元，增值率 23.72%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：评估基准日 2014 年 10 月 10 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B × 100%
流动资产	1	1359.76	1359.76	1359.76	0.00	0.00
长期投资	2					
固定资产	3	7086.88	7086.88	7324.18	237.30	3.35
其中：建筑物	5					
机器设备	6	16.44	16.44	13.83	-2.61	-15.89
在建工程	7	7070.44	7070.44	7310.35	239.91	3.39
无形资产及其他资产	8					
其中：土地使用权	9					
递延税款借项	11					
资产总计	8	8446.63	8446.63	8683.93	237.30	2.81
流动负债	13	7446.23	7446.23	7446.23	0.00	0.00
长期负债	14					
负债总计	15	7446.23	7446.23	7446.23	0.00	0.00
净资产	16	1000.40	1000.40	1237.70	237.30	23.72

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一) 本报告评估结论是以安溪新华都置业发展有限公司申报的评估基准日 2014 年 10 月 10 日财务报表为基础,委托方和资产占有方应对该财务报表的真实性、公允性负责,评估机构是根据其申报的财务报表的资产及负债的范围进行评估的,如果由于委托方和资产占有方申报的财务报表存有错误,与评估机构无关;

(二) 本报告的评估结论是反映委估资产在本次评估的假设前提下,于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的市场价值。

(三) 本评估报告是在委托方和资产占有方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、完整性是委托方和资产占有方及相关当事方的责任；注册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。

(四) 中国注册资产评估师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册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注册资产评估师执业范围。

(五) 本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。

(六) 评估结论是泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(七) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告正式提出日期为 2014 年 10 月 27 日。

法定代表人:




注册资产评估师:




注册资产评估师:




泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一四年十月二十七日



附件目录

- 一、 资产评估明细表
- 二、 资产占有方会计报表复印件
- 三、 现场勘查照片
- 四、 主要权属证明资料复印件
- 五、 委托方、资产占有方营业执照复印件
- 六、 签字注册资产评估师资格证书复印件
- 七、 评估机构资格证书复印件
- 八、 评估机构营业执照复印件
- 九、 资产评估机构及注册资产评估师承诺函

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2014年10月10日

资产占有单位名称：安溪新华都置业发展有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值		调整后账面价值	评估价值	增减值	增加率%
	A	B				
流动资产	1	1359.76	1359.76	1359.76	0.00	0.00
长期投资	2					
固定资产	3	7086.88	7086.88	7324.18	237.30	3.35
其中：在建工程	4	7070.44	7070.44	7310.35	239.91	3.39
建 筑 物	5					
机器设备	6	16.44	16.44	13.83	-2.61	-15.89
无形资产及其他资产	7					
其中：土地使用权	8					
递延税款借项	9					
资产总计	10	8446.63	8446.63	8683.93	237.30	2.81
流动负债	11	7446.23	7446.23	7446.23	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	7446.23	7446.23	7446.23	0.00	0.00
净资产	14	1000.40	1000.40	1237.70	237.30	23.72

资产占有单位填表人：陈淑宏

填表日期：2014年10月23日-27日

共1页，第1页

评估人员：吴秋林、林瑞忠

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日: 2014年10月10日

资产占有单位名称: 安溪新华都置业发展有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	账面调整值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	13597559.49	0.00	13597559.49	13597558.24	-1.25	0.00
2	货币资金	6389673.74	0.00	6389673.74	6389673.74	0.00	0.00
3	短期投资						
4	减: 短期投资跌价准备						
5	短期投资净额						
6	应收票据						
7	应收股利						
8	应收利息						
9	应收账款						
10	减: 坏账准备						
11	应收账款净额						
12	其他应收款	211000.00	0.00	211000.00	211000.00	0.00	0.00
13	减: 坏账准备						
14	其他应收款净额	211000.00	0.00	211000.00	211000.00	0.00	0.00
15	预付账款	1001826.30	0.00	1001826.30	1001826.30	0.00	0.00
16	应收补贴款						
17	存货						
18	减: 存货跌价准备						
19	存货净额						
20	待摊费用	91301.75	0.00	91301.75	91300.50	-1.25	0.00
21	一年内到期的长期债权投资						
22	其他流动资产	5903757.70	0.00	5903757.70	5903757.70	0.00	0.00
23	二、长期投资						
24	长期股权投资						
25	长期债权投资						
26	长期投资合计						
27	减: 长期投资减值准备						
28	长期投资净额						
29	三、固定资产	70868781.72	0.00	70868781.72	73241723.19	2372941.47	3.35
30	固定资产原价	538978.43	0.00	538978.43	344660.00	-194318.43	-36.05
31	其中: 设备类	538978.43	0.00	538978.43	344660.00	-194318.43	-36.05
32	建筑物类						
33	减: 累计折旧	374597.61	0.00	374597.61	206405.40	-168192.21	-44.90
34	减: 固定资产减值准备						
35	其中: 设备类减值准备						
36	房屋类减值准备						
37	固定资产净额	164380.82	0.00	164380.82	138254.60	-26126.22	-15.89
38	其中: 设备类	164380.82	0.00	164380.82	138254.60	-26126.22	-15.89
39	建筑物类						
40	工程物资						
41	在建工程	70704400.90	0.00	70704400.90	73103468.59	2399067.69	3.39
42	减: 在建工程减值准备						
43	在建工程净额	70704400.90	0.00	70704400.90	73103468.59	2399067.69	3.39
44	固定资产清理						
45	四、无形资产及其他资产合计						
46	无形资产						
47	其中: 土地使用权						
48	减: 无形资产减值准备						
49	其中: 土地使用权准备						
50	无形资产净值						
51	其中: 土地使用权净额						
52	长期待摊费用						
53	其他长期资产						
54	五、递延税款借项						
55	六、资产总计	84466341.21	0.00	84466341.21	86839281.43	2372940.22	2.81
56	七、流动负债合计	74462337.23	0.00	74462337.23	74462337.23	0.00	0.00
57	短期借款						
58	应付票据						
59	应付账款	50812.22	0.00	50812.22	50812.22	0.00	0.00
60	预收账款						
61	应付职工薪酬	3483.41	0.00	3483.41	3483.41	0.00	0.00
62	应付福利费						
63	应付股利						
64	应交税金	5216490.04	0.00	5216490.04	5216490.04	0.00	0.00
65	其他应付款						
66	应交上级收支差						
67	其他应付款	68131551.56	0.00	68131551.56	68131551.56	0.00	0.00
68	预提费用	1060000.00	0.00	1060000.00	1060000.00	0.00	0.00
69	预计负债						
70	一年内到期的长期负债						
71	其它流动负债						
72	八、长期负债合计						
73	长期借款						
74	应付债券						
75	长期应付款						
76	其他长期负债						
77	九、递延税款贷项						
78	十、负债合计	74462337.23	0.00	74462337.23	74462337.23	0.00	0.00
79	十一、净资产	10004003.98	0.00	10004003.98	12376944.20	2372940.22	23.72

流动资产评估汇总表

表3

评估基准日：2014年10月10日

资产占有单位名称：安溪新华都置业发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	6389673.74	6389673.74	6389673.74	0.00	0.00
3-2	短期投资					
3-2	减：短期投资跌价准备					
3-2	短期投资净额					
3-3	应收票据					
3-4	应收股利					
3-5	应收利息					
3-6	应收账款					
3-6	减：坏账准备					
3-6	应收账款净额					
3-7	其他应收款	211000.00	211000.00	211000.00	0.00	0.00
3-7	减：坏账准备					
3-7	其他应收款净额	211000.00	211000.00	211000.00	0.00	0.00
3-8	预付账款	1001826.30	1001826.30	1001826.30	0.00	0.00
3-9	应收补贴款					
3-10	存货					
3-10	减：存货跌价准备					
3-10	存货净额					
3-11	待摊费用	91301.75	91301.75	91300.50	-1.25	0.00
3-12	一年内到期的长期债权投资					
3-13	其他流动资产	5903757.70	5903757.70	5903757.70	0.00	0.00
3	流动资产合计	13597559.49	13597559.49	13597558.24	-1.25	0.00

资产占有单位填表人：陈淑宏

填表日期：2014年10月23日-27日

共1页，第1页

评估人员：吴秋林、林瑞忠

固定资产评估汇总表

表5

评估基准日：2014年10月10日

资产占有单位名称：安溪新华都置业发展有限公司

编号	科目名称	账面价值		调整后账面价值		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	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计										
5-1-1-1	固定资产--房屋建筑物										
5-1-1-2	固定资产--构筑物及其他辅助设施										
	房屋建筑物类减值准备										
5-2	设备类合计	538978.43	164380.82	538978.43	164380.82	344660	138255	-194318	-26126	-36.05	-15.89
5-2-1	固定资产--机械及电子设备	538978.43	164380.82	538978.43	164380.82	344660	138255	-194318	-26126	-36.05	-15.89
5-2-2	固定资产--客户服务中心设备										
5-2-3	固定资产--车辆										
5-2-4	固定资产--线路设备										
	设备类减值准备										
5-3	固定资产--工程物资										
5-4	在建工程合计	70704400.90	70704400.90	70704400.90	70704400.90	73103468.59	73103468.59	2399068	2399068	3.39	3.39
5-4-1	在建工程--土建工程	70704400.90	70704400.90	70704400.90	70704400.90	73103468.59	73103468.59	2399068	2399068	3.39	3.39
5-4-2	在建工程--设备安装工程										
	在建工程减值准备										
5-5	固定资产清理										
5	固定资产合计	71243379.33	70868781.72	71243379.33	70868781.72	73448128.59	73241723.19	2204749	2372941	3.09	3.35

资产占有单位填表人：陈淑宏
填表日期：2014年10月23日-27日

共1页，第1页

评估人员：吴秋林、林瑞忠

流动负债评估汇总表

表9

评估基准日：2014年10月10日

资产占有单位名称：安溪新华都置业发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率 %
9--1	短期借款					
9--2	应付票据					
9--3	应付账款	50812.22	50812.22	50812.22	0.00	0.00
9--4	预收账款					
9--5	应付工资	3483.41	3483.41	3483.41	0.00	0.00
9--6	应付福利费					
9--7	应付利润（应付股利）					
9--8	未交上级收支差额					
9--9	应交税金	5216490.04	5216490.04	5216490.04	0.00	0.00
9--10	其他应付款					
9--11	其他应付款	68131551.56	68131551.56	68131551.56	0.00	0.00
9--12	预提费用	1060000.00	1060000.00	1060000.00	0.00	0.00
9--13	预计负债					
9--14	一年内到期的长期负债					
9--15	其他流动负债					
9	流动负债合计	74462337.23	74462337.23	74462337.23	0.00	0.00

资产占有单位填表人：陈淑宏
填表日期：2014年10月23日-27日

资产负债表

编制单位：安溪新华都置业发展有限公司

2014年10月10日

单位：元

资产	行次	年初数	期末数	负债与所有者权益	行次	年初数	期末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	12,995,374.99	6,389,673.74	短期借款	50		
交易性金融资产	2			交易性金融负债	51		
应收票据	3			应付票据	52		
应收账款	4	19,250,085.19		应付账款	53	65,789,315.98	50,812.22
预付账款	5	1,353,953.01	1,001,826.30	预收账款	54	435,045.83	
应收利息	6			应付职工薪酬	55		3,483.41
应收股利	7			应交税费	56	5,468,448.59	5,216,490.04
其它应收款	8	2,292,092.55	211,000.00	应付利息	57		
内部往来	9			应付股利	58		
存货	10	2,942,907.37		其他应付款	59	15,016,491.78	68,131,551.56
待摊费用	11	10,790.00	91,301.75	一年内到期的长期负债	60		
一年内到期的长期债权	12			预提费用	61	293,260.67	1,060,000.00
其它流动资产	13		5,903,757.70	其它流动负债	62		
流动资产合计	14	38,845,203.11	13,597,559.49	流动负债合计	63	87,002,562.85	74,462,337.23
非流动资产	15			非流动负债	64		
可供出售金融资产	16			长期借款	65		
持有至到期投资	17			应付债券	66		
长期应收款	18			长期应付款	67		
长期股权投资	19	14,400,000.00		专项应付款	68		
投资性房地产	20			预计负债	69		
固定资产	21	1,719,644.41	164,380.82	递延所得税负债	70		
在建工程	22	55,120,207.29	70,704,400.90	其他非流动负债	71		
工程物资	23			非流动负债合计	72	-	-
固定资产清理	24			负债合计	73	87,002,562.85	74,462,337.23
无形资产	25			股东权益	74		
商誉	26			实收股本	75	10,000,000.00	10,000,000.00
长期待摊费用	27	1,226,953.13		资本公积	76		
递延所得税资产	28	79,261.27		减：库存股	77		
其他非流动资产	29			盈余公积	78	1,438,870.64	1,438,870.64
非流动资产合计	30	72,546,066.10	70,868,781.72	未分配利润	79	12,949,835.72	-1,434,866.66
	31			归属于母公司权益	80		
	32			少数股东权益	81		
	33			所有者权益合计	82	24,388,706.36	10,004,003.98
资产总计	34	111,391,269.21	84,466,341.21	负债及所有者权益总计	83	111,391,269.21	84,466,341.21

估价对象实勘照片:



长坑新华都商业广场-酒店外观



长坑新华都商业广场-酒店外观



长坑新华都商业广场-酒店外观



长坑新华都商业广场-酒店外观



长坑新华都商业广场-酒店内观



长坑新华都商业广场-商场



长坑新华都商业广场-商场



长坑新华都商业广场-商场

估价对象实勘照片：



大坪新华都商业广场外观



长坑新华都商业广场外观



大坪新华都商业广场内观



大坪新华都商业广场内观



祥华新华都商业广场外观



祥华新华都商业广场外观



尚卿新华都

尚卿新华都商业广场



西坪新华都

西坪新华都商业广场



营业执照

(副本)

注册号 350200100013669

名称	新华都购物广场股份有限公司
类型	法人商事主体【其他股份有限公司(上市)】
住所	厦门市思明区吕岭路2号14C室
法定代表人	周文贵
注册资本	伍亿肆仟壹佰伍拾万壹仟玖佰柒拾伍元整
成立日期	2004年05月17日
营业期限	自2004年05月17日至2054年05月16日
经营范围	

商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台(网址: www.xiamencredit.gov.cn) 查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营。



登记机关

2014 年 06 月 10 日

安溪县规划建设局文件

安建[2011]212号

关于安溪县尚卿乡翰卿村 A-1 地块用地 规划设计条件的通知

安溪县尚卿乡翰卿村 A-1 地块用地业主：

安溪县尚卿乡翰卿村 A-1 地块用地位于安溪县尚卿乡翰卿村，总用地面积 9209.57 平方米（13.81 亩）。该区域交通便捷，区位条件优越，根据项目的用地情况，现确定规划设计条件如下：

一、用地性质：商服用地。

二、用地位置、范围及建筑退线如红线图所示。

三、规划设计要求：

1、规划控制指标：建筑密度 $\leq 51\%$ ，容积率 ≤ 1.6 ，绿化率 $\geq 20\%$ 。

2、应规划设计一个符合农村集镇特点的集购物、娱乐、商务、餐饮、住宿等为一体的综合商业聚集区的城镇商业综合体，并设置百货区、超市区、文化娱乐区、餐饮区和住宿区。

3、按规范配套设置物业管理用房（建筑面积 100 平方米以上）、垃圾收集点（建筑面积 60 平方米以上）、公厕（建筑面积 60 平方米以上）等公共服务设施，物业管理用房建筑面积不计

入容积率，其余公共配套设施的建筑面积均计入容积率指标，且不能改变用途。

3、停车要求：商业停车按每 100 平方米建筑面积 0.5 个标准小型汽车位进行设置；酒店停车按每套客房 0.3 个标准小型汽车位进行设置，并设置足够的摩托车及自行车停车位，且基地内要留出足够的临时停车及回车场地，地上停车位不得租赁和销售。

4、应按规划要求留足城镇规划道路用地，做好城镇规划道路的设计和建设，与周边建筑的距离应满足相关规范及城镇规划要求。

四、建筑造型、体量、色彩等应与周围环境相协调，建筑空间层次应在协调中变化，底层及裙楼外墙应采用石板材装饰材料，并做好主要公共空间、建筑第五立面（屋面）、各沿街立面及出入口的景观设计。

五、应组织好内外交通、动态交通，避免人流、车流、货流相互干扰。

六、建筑设计应满足日照、采光、通风、噪声防治、消防、抗震、节能、人防和城镇景观及强制性条文等方面要求。

七、按规范要求做好无障碍设施设计和建设。

八、应落实各项市政公用设施，做好用地范围内的绿化、硬化、美化等的设计和建设，以及给水、排水、电力、电讯、燃气、夜景等市政工程设计 and 建设。

九、本项目涉及的消防、抗震、人防、环保及市政综合设施等均应满足城市规划要求，并按规范进行设计和建设。

十、本项目建筑面积计算按照建设部发布的《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)实施。

十一、该项目设计方案应报规划建设局批准后方可进行扩初设计。

安溪县规划建设局
二〇一一年九月九日



抄送：县国土资源局、环保局、消防大队、尚卿乡人民政府，
庄永智副县长，存档。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 350324201207001 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。



用地单位	庄溪新华祁置业发展有限公司		
用地项目名称	南卿新华祁商业广场		
用地位置	南卿乡翰卿村		
用地性质	商业用地		
用地面积	9209.57 m ²		
建设规模	建设占地面积 4610.88 m ² ，计容积率面积 13715.48 m ² ，不计容积率面积 319.39 m ² 。		
附图及附件名称	①国有土地使用证(复印件) ②企业营业执照及法人身份证明(复印件) ③项目用地规划及附件(开发规划图)(复印件) ④项目企业承诺书 ⑤南卿新华祁商业广场合建用地规划图(复印件) ⑥设计文本及总平面图。		

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 350524201301007 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 晋江市住房和城乡建设局
日期 2013.01.07

建设单位 (个人)	安溪新华都置地发展有限公司
建设项目名称	尚卿新华都商业广场
建设位置	尚卿乡翰卿村
建设规模	建筑占地面积 4789.92 m ² 计容建筑面积 13780.54 m ² 不计容建筑面积 340.66 m ² 其中: 物业管理用房 100.67 m ² ①国有土地使用权证(复印件) ②建设用地规划许可证(复印件) ③地下水泵房 257.99 m ² ④承诺书 ⑤2012年12月第23次县常务会议纪要(复印件) ⑥国有建设用地使用权出让合同(复印件) ⑦建筑面积极限证书 ⑧建筑工程施工图

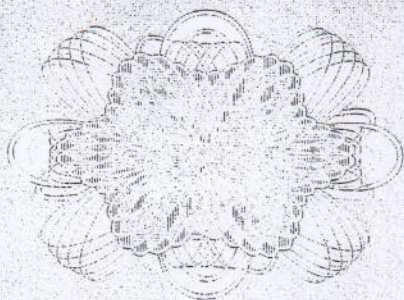
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

安国用(2012)第0026764号

土地使用权人	安溪新华都置业发展有限公司		
座落	尚卿乡翰卿村A-1地块		
地号	0	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2052-01-07
使用权面积	9209.57 M ²	其中 独用面积	9209.57 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



安溪



2012年3月7日

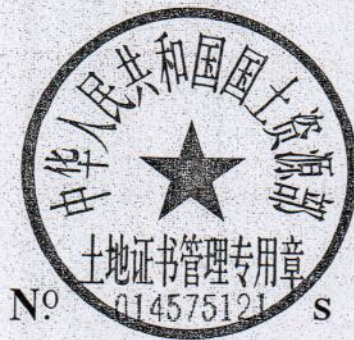
记 事

使用权出让合同书取得；建筑总
36平方米；建筑容积率不高于1.60；
高于51%；绿地率不低于20%；其他
（1），地块应规划设计一个符合
的集购物、娱乐、商务、餐饮、
体的综合商业聚集区的城镇商业综
置百货区、超市区、文化娱乐区、
信区；（2），城镇商业综合体宗建
不得分割销售出让，且百货区和超
商直接经营。具体的规划用途及详
溪县规划建设局下达的安建【2011
行。

登 记 机 关



证书监制机关



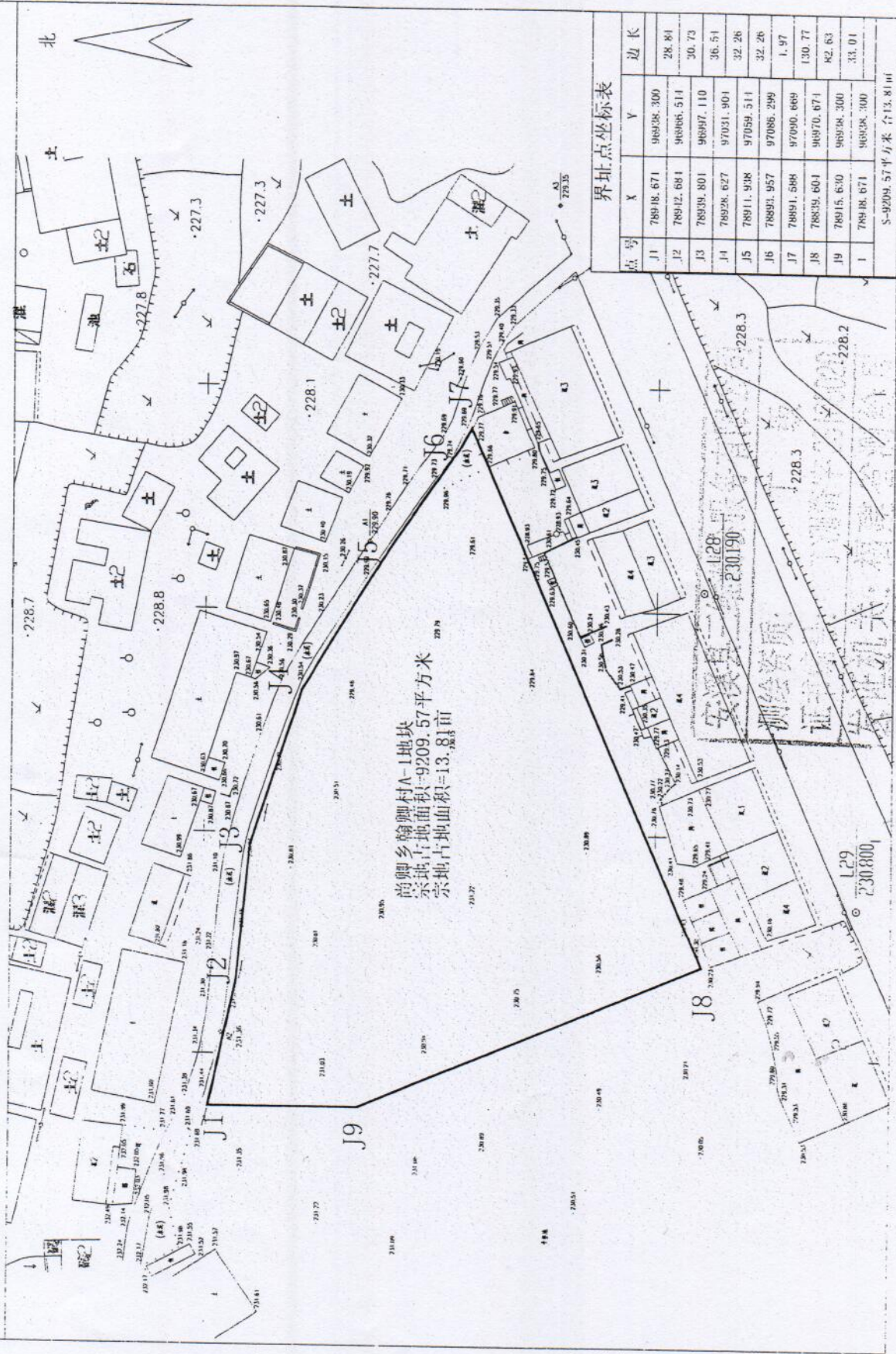
宗地图

单位: m²

地籍图号: 78.80-96.90

权利人: 安溪新华都置业发展有限公司

土地座落: 安溪县尚卿乡翰卿村A-1地块



安溪县三维测绘服务有限公司

绘图员: 陈文锋

审核员: 黄小安

1:1300

1954年北京坐标系

绘图日期: 2012年02月14日

安溪县规划建设局文件

安建[2011]174号

关于安溪县长坑乡供销车站片区改造工程A地块 用地规划设计条件的通知

安溪县长坑乡供销车站片区改造工程A地块用地业主:

安溪县长坑乡供销车站片区改造工程A地块用地位于安溪县长坑乡长坑村,总用地面积9929.17平方米(14.90亩)。该区域交通便捷,区位条件优越,根据项目的用地情况,现确定规划设计条件如下:

一、用地性质:商服用地。

二、用地位置、范围及建筑退线如红线图所示。

三、规划设计要求:

1、规划控制指标:建筑密度 $\leq 38\%$,容积率 ≤ 1.5 ,绿化率 $\geq 30\%$ 。

2、应规划设计一个符合农村集镇特点的集购物、娱乐、商务、餐饮、住宿等为一体的综合商业聚集区的城镇商业综合体,并设置百货区、超市区、文化娱乐区、餐饮区和住宿区。

3、按规范配套设置物业管理用房(建筑面积60平方米以上)、垃圾收集点(建筑面积60平方米以上)、公厕(建筑面积60平方米以上)等公共服务设施,物业管理用房建筑面积不计入容积率,其

余公共配套设施的建筑面积均计入容积率指标，且不能改变用途。

3、停车要求：商业停车按每 100 平方米建筑面积 0.5 个标准小型汽车位进行设置；酒店停车按每套客房 0.3 个标准小型汽车位进行设置，并设置足够的摩托车及自行车停车位，且基地内要留出足够的临时停车及回车场地，地上停车位不得租赁和销售。

4、应按要求留足城镇规划道路用地，做好城镇规划道路的设计和建设，与周边建筑的距离应满足相关规范及城镇规划要求。

四、建筑造型、体量、色彩等应与周围环境相协调，建筑空间层次应在协调中变化，底层及裙楼外墙应采用石板材料装饰材料，并做好主要公共空间、建筑第五立面（屋面）、各沿街立面及出入口的景观设计。

五、应组织好内外交通、动态交通，避免人流、车流、货流相互干扰。

六、建筑设计应满足日照、采光、通风、噪声防治、消防、抗震、节能、人防和城镇景观及强制性条文等方面要求。

七、按规范要求做好无障碍设施设计和建设。

八、应落实各项市政公用设施，做好用地范围内的绿化、硬化、美化等的设计和建设，以及给水、排水、电力、电讯、燃气、夜景等市政工程设计建设和建设。

九、本项目涉及的消防、抗震、人防、环保及市政综合设施等均应满足城市规划要求，并按规范进行设计和建设。

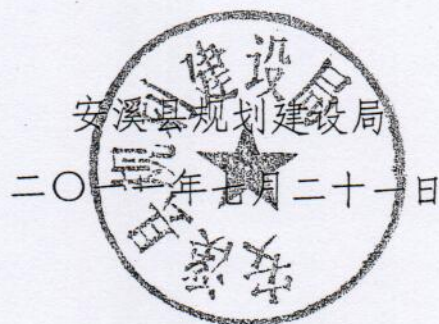
十、本工程的容积率按照“福建省建设厅关于印发《容积率计算规则》的通知”要求进行计算。

十一、本项目建筑面积计算按照建设部发布的《建筑工程建筑

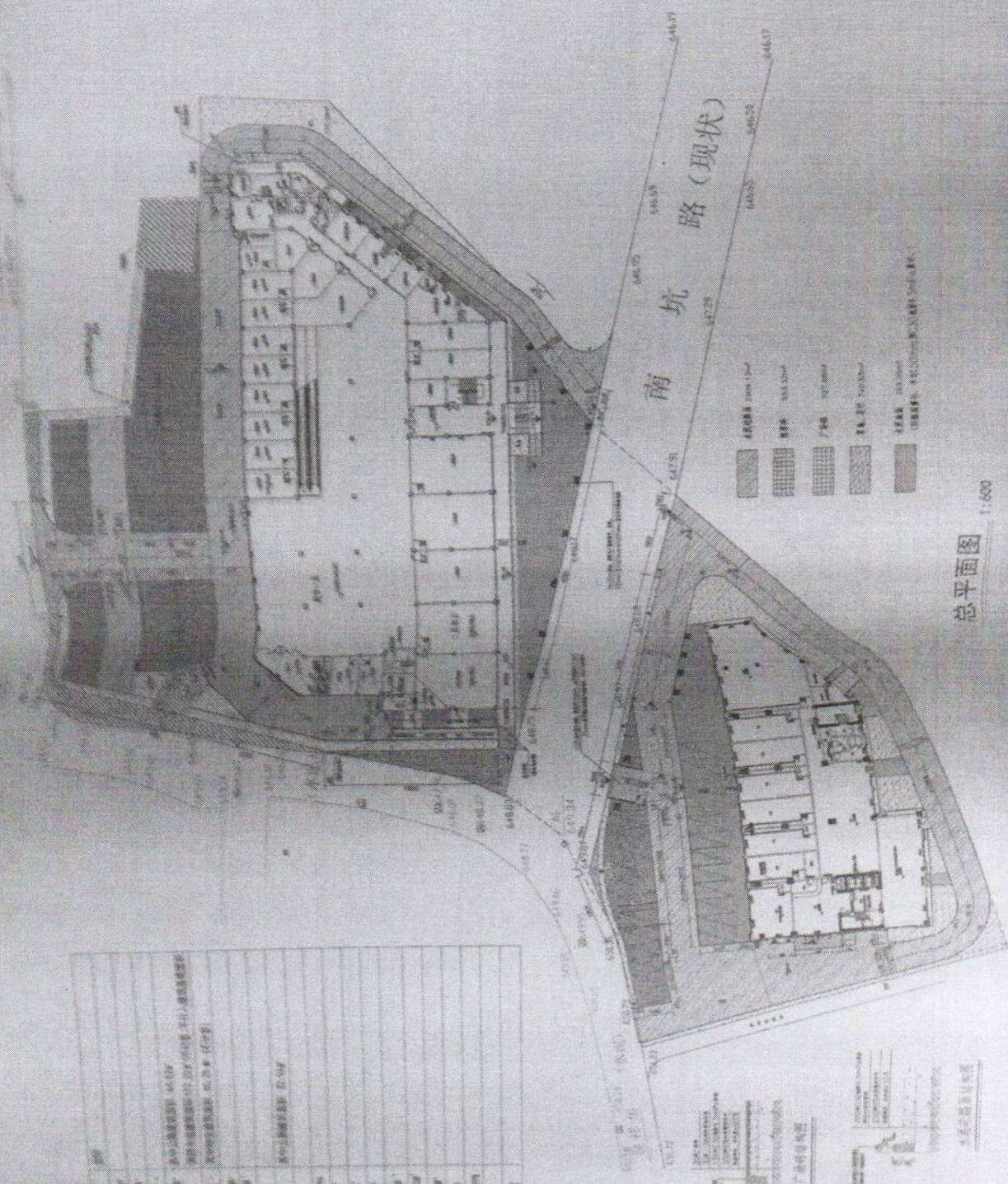
面积计算规范》(GB/T50353-2005)实施。

十二、该项目设计方案应报规划建设局批准后方可进行扩初设计。

十三、原安建[2010]67号规划设计条件同时作废。



抄送：县国土资源局、环保局、消防大队、长坑乡人民政府，庄永智
副县长，存档。

[illegible][illegible]

四叶

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号350524201207040101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

日期 2014年1月27日

建设单位	安溪新华都置业发展有限公司			
工程名称	长坑新华都商业广场			
建设地址	长坑乡			
建设规模	14183.36m ²	合同价格	2250.04万元	
设计单位	深圳市华纳国际建筑设计有限公司			
施工单位	福建省惠一建设工程有限公司			
监理单位	福建省光正工程项目管理有限公司			
合同开工日期	2013年8月20日	合同竣工日期	2014年4月20日	
备注	1. 项目经理：黄云英；			
	2. 勘察单位：厦门地质工程勘察院；			
	3. 建设规模：总建筑面积14183.36m ² ；			

注意事项：

其中：计容13936.00 m²，不计容247.36 m²；
建筑层数1~8层。

一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四、本证自核发之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，

不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。

五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国

建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 304524201206002 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

建设单位 (个人)	安溪新牛部置业有限公司		
建设项目名称	长坑新牛部商业广场		
建设位置	长坑乡长坑村		
建设规模	超市、百货：建筑占地面积 2664.18m ² ，总建筑面积 8459.36m ² ，计容积率 8212m ² ，不计容积率面积 247.36m ² ，层数 3 层； 酒店：建筑占地面积 949.73m ² ，建筑面积 560.55m ² ，层数 8 层； 长坑收费站：建筑占地面积 63.45m ² ，建筑面积 63.45m ² ，层数 1 层； 以上合计：总建筑面积 14183.50m ² ，计容积率面积 13930.0m ² (其中：公厕 71.47m ² ，垃圾收集站 63.45m ²)，不计容积率面积 247.36m ² (其中：消防水池 175.07m ² ，物业管理用房 72.29m ²)		

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位 (个人) 有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第35057420120602号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



用地单位	安溪新华都置业发展有限公司	
用地项目名称	长坑新华都商业广场 (长坑乡供销社车场书后改造工程A地块)	
用地位置	长坑乡长坑村	
用地性质	商服用地	
用地面积	9929.17m ² (14.90亩)	
建设规模	建筑占地面积 3670.63m ² 计容建筑面积 13928.92m ² 不计容建筑面积 232.45m ²	
附图及附件名称	①国有建设用地使用权出让合同(复印件) ②在业权人营业执照及法人代表身份证(复印件) ③取得用地规划许可证条件及开发说明(复印件) ④承诺书 ⑤会审纪要(复印件) ⑥设计图及总平面图	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

记 事

有建设用地使用权出让合同书取得；规划控指标：建筑总面积：14893.5平方米；建筑容积率不高于1.50；建筑密度不高于38%；绿地率低于30%；其他土地利用要求：1、应规划设一个符合农村集镇特点的集购物、娱乐、商、餐饮、住宿等为一体的综合商业聚集区的镇商业综合体，并设置百货区、超市区、文娱乐区、餐饮区和住宿区；2、城镇商业综合总建筑面积的70%不得分割销售出让，且百货和超市区由开发商直接经营。具体的规划用及详细指标按安溪县规划建设局下达的《关长坑乡供销车站片区改造工程A地块用地规划条件的通知》（安建【2011】174号）执行

登 记 机 关



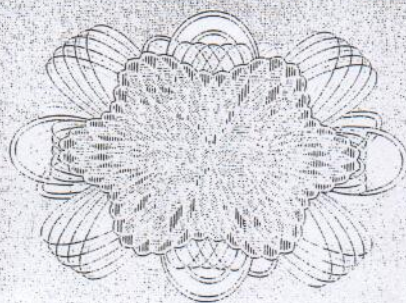
证书监制机关



安国用(2012)第0029618号

土地使用权人	安溪新华都置业发展有限公司		
座落	长坑乡供销车站片区改造工程A地块		
地号	0	图号	
地类(用途)	批发零售用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2051-12-31
使用权面积	9929.00 M ²	其中 独用面积	9929.00 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



安溪



2012年9月26日

宗地图

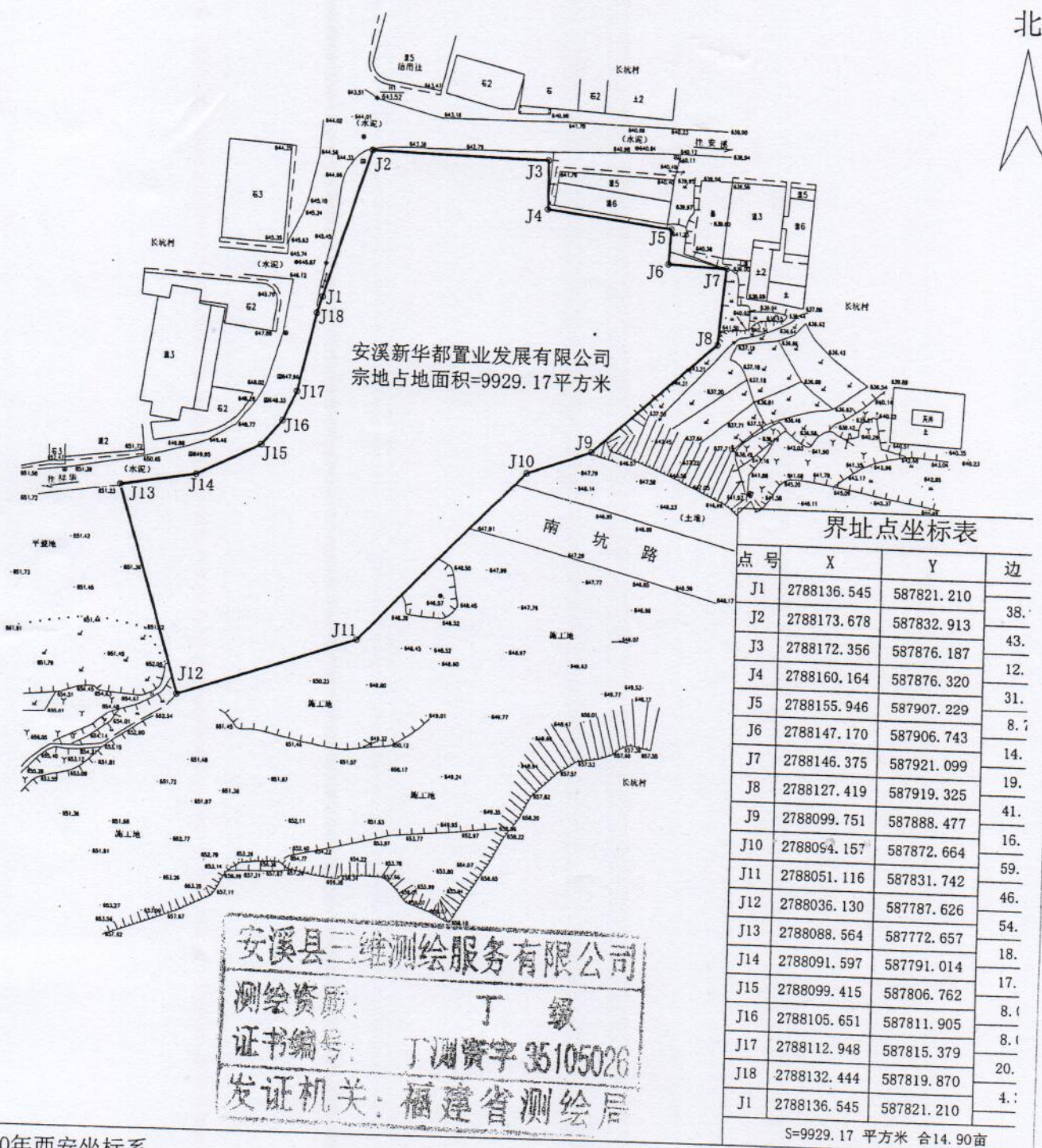
单位: m^2

宗地编号: 2011-21

地籍图号: 2787.60-587.25

权利人：安溪新华都置业发展有限公司

土地坐落：安溪县长坑乡长坑村



安溪縣三維測繪服務有限公司

1980年西安坐标系

绘图日期: 2012年9月18日

1:1500

绘图员：林福

审核员：黄小

安溪县住房和城乡建设局

安建〔2013〕12号

关于安溪县西坪镇 A-1 地块用地规划设计条件的通知

安溪县西坪镇 A-1 地块用地业主：

安溪县西坪镇 A-1 地块用地位于安溪县西坪镇西坪村，总用地面积 5284.80 平方米（7.927 亩）。该区域交通便捷，区位条件优越，根据项目的用地情况，现确定规划设计条件如下：

- 一、用地性质：商服用地。
- 二、用地位置、范围如红线图所示。
- 三、空间退让：建筑后退各侧用地界线的距离不小于 8 米，且与周边现有建筑物及防洪治导线的距离应满足规范及相关部门的要求。

四、规划设计要求：

- 1. 规划控制指标：建筑密度 $\leq 49\%$ ，容积率 ≤ 2.3 ，绿地率 $\geq$

20%。

2. 应规划设计一个符合农村集镇特点的集购物、娱乐、商务、餐饮、住宿等为一体的综合商业聚集区的城镇商业综合体，并设置百货区、超市区、文化娱乐区、餐饮区和住宿区。

3. 按规范配套设置物业管理用房（建筑面积 50 平方米以上）、垃圾收集点（建筑面积 60 平方米以上）、公厕（建筑面积 60 平方米以上）等公共服务设施，物业管理用房建筑面积不计入容积率，其余公共配套设施的建筑面积均计入容积率指标，且不能改变用途。

4. 停车要求：应设置地下停车库，商业停车按每 100 平方米建筑面积 0.6 个标准小型汽车位进行设置；酒店停车按每套客房 0.3 个标准小型汽车位进行设置；并设置足够的摩托车及自行车停车位，且基地内要留出足够的临时停车及回车场地，地上停车位不得租赁和销售。

5. 应按规划要求留足城镇规划道路用地，做好城镇规划道路的设计和建设，与周边建筑的距离应满足相关规范及城镇规划要求。

五、建筑造型、体量、色彩等应与周围环境相协调，建筑空间层次应在协调中变化，底层及裙楼外墙应采用石板材装饰材料，并做好主要公共空间、建筑第五立面（屋面）、各沿街立面及出入口的景观设计。

六、应组织好内外交通、动态交通，避免人流、车流、货流

相互干扰。

七、建筑设计应满足日照、采光、通风、噪声防治、消防、抗震、节能、人防和城镇景观及强制性条文等方面要求。

八、按规范要求做好无障碍设施设计和建设。

九、应落实各项市政公用设施，做好用地范围内的绿化、硬化、美化等的设计和建设，以及给水、排水、电力、电讯、燃气、夜景等市政工程设计 and 建设。

十、本项目涉及的消防、抗震、人防、环保及市政综合设施等均应满足城市规划要求，并按规范进行设计和建设。

十一、本项目建筑面积计算按照建设部发布的《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)及《福建省城市规划设计技术规定(试行)》(2012版)实施。

十二、该项目设计方案应报县住房和城乡建设局批准后方可进行扩初设计。

安溪县住房和城乡建设局

2013年2月1日



100 49



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 24202307014 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关
日期 2023.7.31

用地单位	安溪新宇都置业发展有限公司				
用地项目名称	西坪新宇都商业广场				
用地位置	西坪镇西坪村				
用地性质	商服用地				
用地面积	5284.8m ²				
建设规模	总建筑面积 14984m ²				
附图及附件名称 ① 土地成交确认书 (复印件) ② 企业法人营业执照及法人代表身份证明 (复印件) ③ 项目用地规划设计条件开发说明 (复印件) ④ 宗地红线图 ⑤ 设计人资质证书及总平面图					

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2015 24 2015 11 016 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 日期

建设单位(个人)	史漫新华部置业发展有限公司
建设项目名称	西坪新华部商业广场
建设位置	西坪镇西坪村
建设规模	建筑占地面积: 7536.02m ² ; 计容建筑面积: 11839.76m ² ; 不计容建筑面积: 2917.54m ² ; 其中: 商业管理用房 61.2m ² , 风井 7.74m ² , 地下室 2843.6m ² , 垃圾收集点 60m ² , 公厕 67.84m ² 建筑层数 8 层;
附图及附件名称	①国有土地使用证 ②建设用地规划许可证 ③建筑面积认定书 ④总平面图

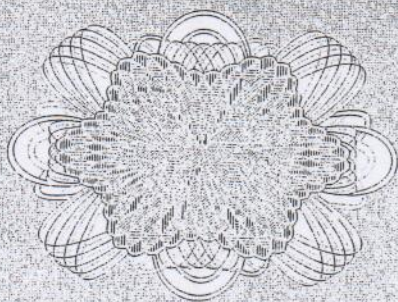
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

安 国用 (2013) 第 0033842 号

土地使用权人	安溪新华都置业发展有限公司		
座 落	西坪镇A-1地块		
地 号	0	图 号	
地类 (用途)	商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2053-07-08
使用权面积	5285.00 M ²	其中 独用面积	5285.00 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



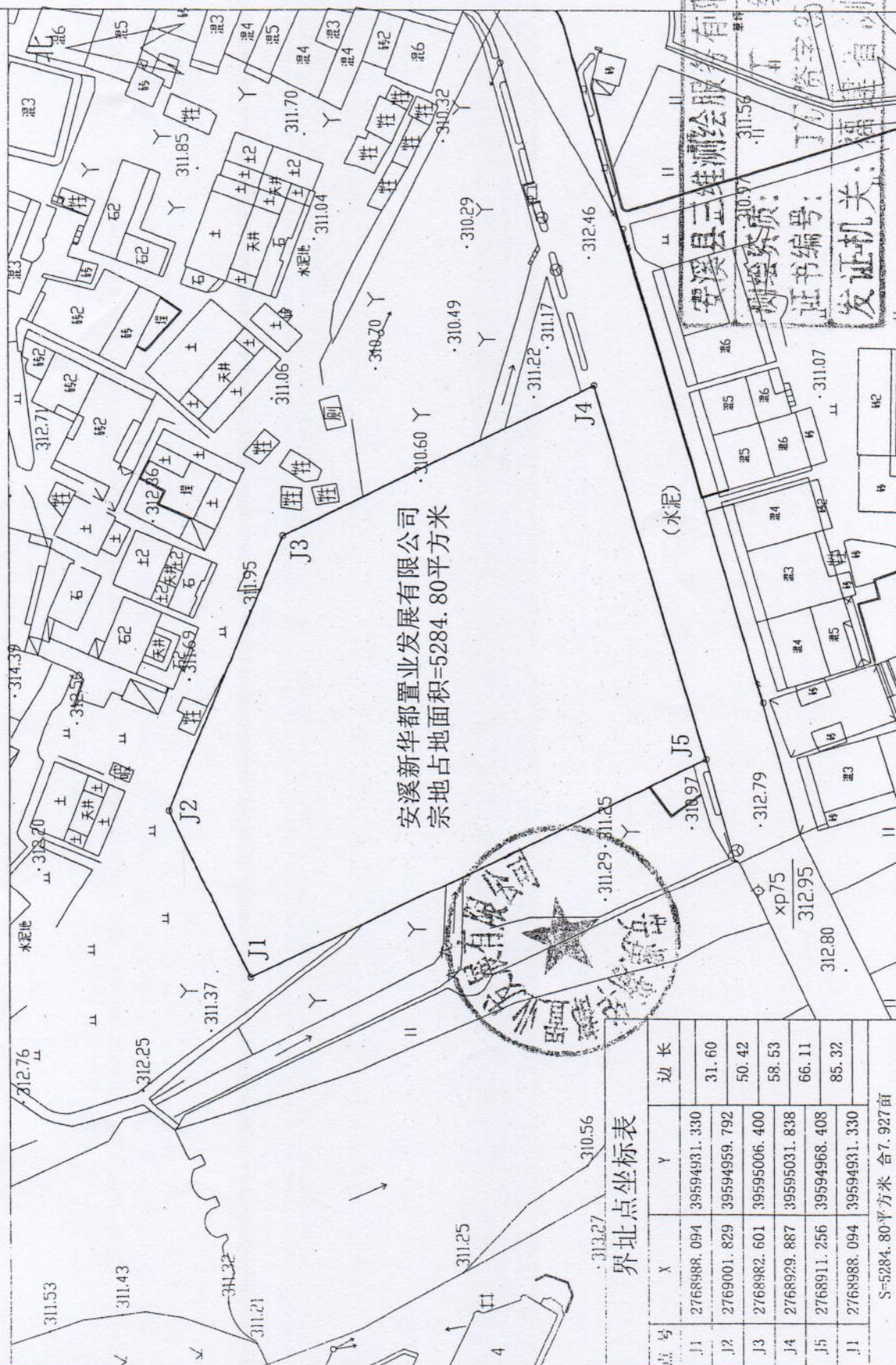
安溪县

2013



单位: m^2

权利人：安溪新华都置业有限公司



安溪县三维测绘服务有限公司

1980年西安坐标系
绘图日期: 2013年6月28日

1:1000

绘图员: 林福安
审核员: 黄小安

记 事

建设用地使用权出让合同书取得；规划控
标：建筑容积率不高于2.30；建筑密度不
49%；绿地率不低于20%；其他土地利用要
、竞得人应规划设计一个符合农村集镇特点
是购物、娱乐、商务、餐饮、住宿为一体
综合商业聚集区的城镇商业综合体，并设置
货区、超市区、文化娱乐区、餐饮区和住宿
同时，城镇商业综合体总建筑面积的70%不
分割销售出让，且百货区和超市区由开发商
接经营；2、具体的规划用途、详细指标及开
要求按安溪县住建局出具的《关于安溪县西
真A-
块用地规划设计条件的通知》（安建【201
12号）及开发说明执行。

登 记 机 关

证书监制机关



安溪县规划建设局文件

安建[2011]213号

关于安溪县祥华乡客运片区 A-1 地块用地 规划设计条件的通知

安溪县祥华乡客运片区 A-1 地块用地业主：

安溪县祥华乡客运片区 A-1 地块用地位于安溪县祥华乡祥华村，总用地面积 8885.88 平方米（13.33 亩）。该区域交通便捷，区位条件优越，根据项目的用地情况，现确定规划设计条件如下：

一、用地性质：商服用地。

二、用地位置、范围及建筑退线如红线图所示。

三、规划设计要求：

1、规划控制指标：建筑密度 $\leq 50\%$ ，容积率 ≤ 2.5 ，绿化率 $\geq 20\%$ 。

2、应规划设计一个符合农村集镇特点的集购物、娱乐、商务、餐饮、住宿等为一体的综合商业聚集区的城镇商业综合体，并设置百货区、超市区、文化娱乐区、餐饮区和住宿区。

3、按规范配套设置物业管理用房（建筑面积 120 平方米以上）、垃圾收集点（建筑面积 60 平方米以上）、公厕（建筑面积

60 平方米以上) 等公共服务设施, 物业管理用房建筑面积不计入容积率, 其余公共配套设施的建筑面积均计入容积率指标, 且不能改变用途。

3、停车要求: 商业停车按每 100 平方米建筑面积 0.5 个标准小型汽车位进行设置; 酒店停车按每套客房 0.3 个标准小型汽车位进行设置, 并设置足够的摩托车及自行车停车位, 且基地内要留出足够的临时停车及回车场地, 地上停车位不得租赁和销售。

4、应按规划要求留足城镇规划道路用地, 做好城镇规划道路的设计和建设, 与周边建筑的距离应满足相关规范及城镇规划要求。

四、建筑造型、体量、色彩等应与周围环境相协调, 建筑空间层次应在协调中变化, 底层及裙楼外墙应采用石板材料装饰, 并做好主要公共空间、建筑第五立面(屋面)、各沿街立面及出入口的景观设计。

五、应组织好内外交通、动态交通, 避免人流、车流、货流相互干扰。

六、建筑设计应满足日照、采光、通风、噪声防治、消防、抗震、节能、人防和城镇景观及强制性条文等方面要求。

七、按规范要求做好无障碍设施设计和建设。

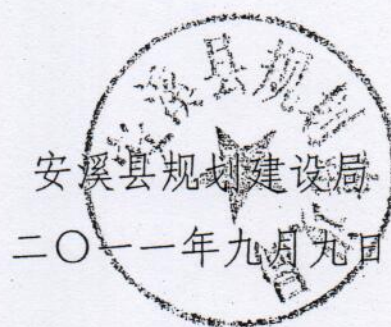
八、应落实各项市政公用设施, 做好用地范围内的绿化、硬化、美化等的设计和建设, 以及给水、排水、电力、电讯、燃气、夜景等市政工程设计 and 建设。

九、本项目涉及的消防、抗震、人防、环保及市政综合设施

等均应满足城市规划要求，并按规范进行设计和建设。

十、本项目建筑面积计算按照建设部发布的《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)实施。

十一、该项目设计方案应报规划建设局批准后方可进行扩初设计。



抄送：县国土资源局、环保局、消防大队、祥华乡人民政府，
庄永智副县长，存档。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 350524201211003 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 庆城县住房和城乡建设局
日期 2012.11.13

用地单位	庆城县新华都置业发展有限公司
用地项目名称	祥华新华都商业广场
用地位置	祥华乡祥华村
用地性质	商服用地
用地面积	8885.88 m ²
建设规模	建筑密度 ≤ 50%，容积率 ≤ 2.5 绿化率 ≥ 20%。
附图及附件名称	①国有土地使用证复印件 ②企业法人营业执照及法人代表身份证复印件 ③项目用地规划计划设计宗地红线图(复印件) ④建筑方案总平面图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第30524201212007号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 新城市规划和城乡建设局
日期 2012.12.17

建设单位(个人)	安溪新邵邵置业发展有限公司
建设项目名称	祥华新邵邵商业广场
建设位置	祥华乡祥华村
建设规模	占地面积:3144.11m ² , 计容建筑面积:9757.36m ² .
附图及附件名称	不计容建筑面积:528.85m ² (物业管理用房 170.41m ² ,架空57.26m ² ,水泵房、前房水池31.18m ²) ①建设用地规划许可证 其中:征收红线60m ² ,公厕60m ² . ②承诺书 ③建筑面积报告书 ④总平面图

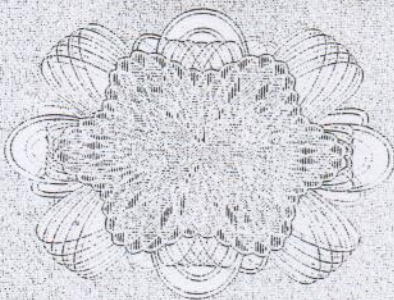
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或未按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

安国用(2012)第0026763号

土地使用权人	安溪新华都置业发展有限公司		
座落	祥华乡客运片区A-1地块		
地号	0	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2052-01-07
使用权面积	8885.88 M ²	其中	
		独用面积	8885.88 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



安溪

2012年3月7日

记 事

设用地使用权出让合同书取得；建筑总面积22215平方米；建筑容积率不高于2.50；建筑密度不高于50%；绿地率不低于20%；其他用地要求（1）、地块应规划设计一个符合镇特色的集购物、娱乐、商务、餐饮、为一体的综合商业聚集区的城镇商业综合并设置百货区、超市区、文化娱乐区、和住宿区；（2）、城镇商业综合体宗地的70%不得分割销售出让，且百货区和超市由开发商直接经营。具体的规划用途及详按安溪县规划建设局下达的安建【2011】号执行。

登 记 机 关



证书监制机关



宗地图

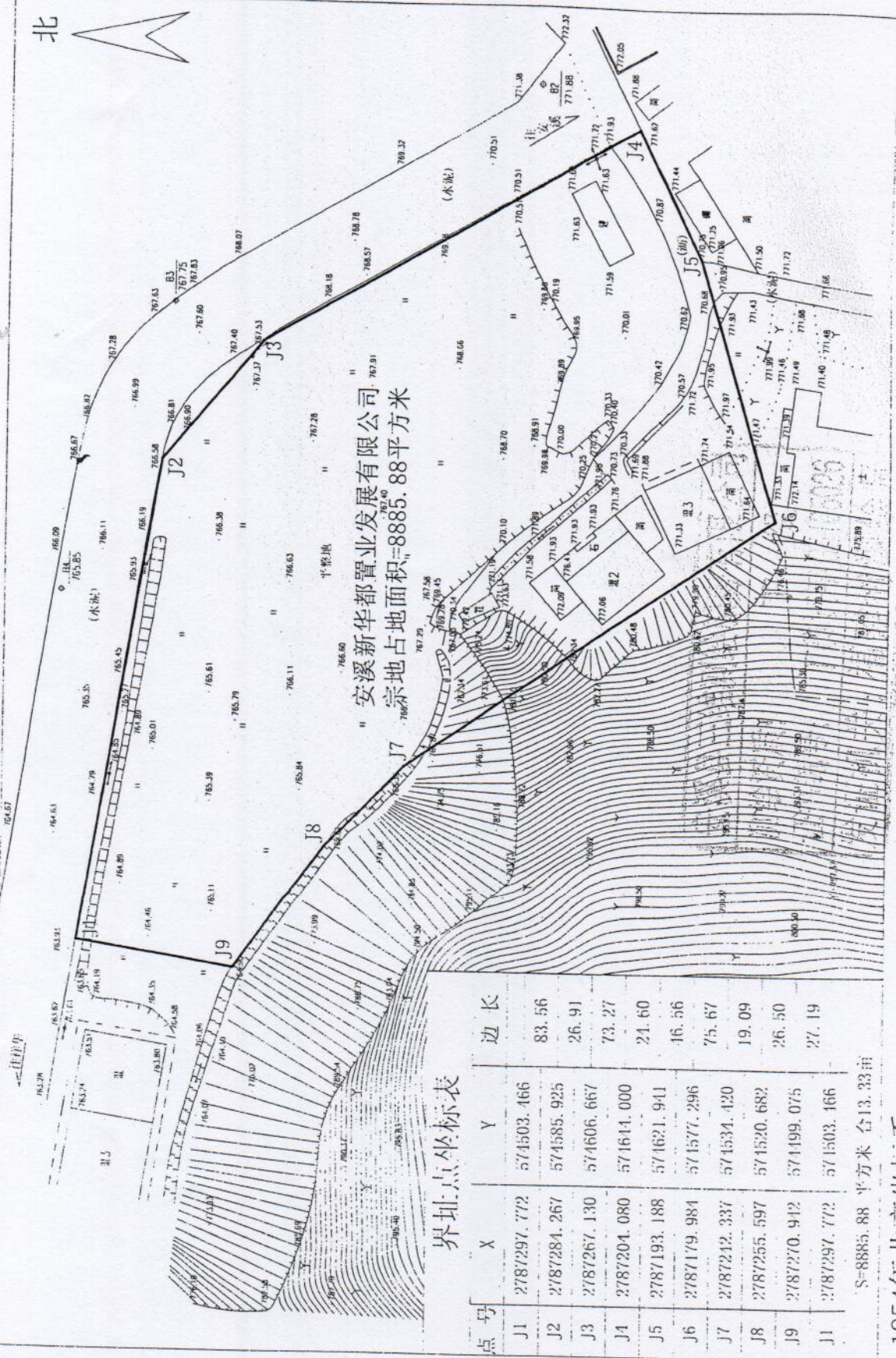
单位: m²

宗地编号: 2011-25

地籍图号: 2787.20 574.50

土地坐落: 安溪祥华乡客运片区A-1地块

权利人: 安溪新华都置业发展有限公司



安溪三维测绘服务有限公司

1954年北京坐标系

绘图日期: 2019.11.14

绘图员: 林福安
审核员: 黄小安

安溪县规划建设局文件

安建[2011]214号

关于安溪县大坪乡 A-1 地块用地规划设计条件的通知

安溪县大坪乡 A-1 地块用地业主:

安溪县大坪乡 A-1 地块用地位于安溪县大坪乡大坪村,总用地面积 2690.82 平方米(4.036 亩)。该区域交通便捷,区位条件优越,根据项目的用地情况,现确定规划设计条件如下:

一、用地性质:商服用地。

二、用地位置、范围及建筑退线如红线图所示。

三、规划设计要求:

1、规划控制指标:建筑密度 $\leq 55\%$,容积率 ≤ 2.0 ,绿化率 $\geq 20\%$ 。

2、应规划设计一个符合农村集镇特点的集购物、娱乐、商务、餐饮、住宿等为一体的综合商业聚集区的城镇商业综合体,并设置百货区、超市区、文化娱乐区、餐饮区和住宿区。

3、按规范配套设置物业管理用房(建筑面积 50 平方米以上)、垃圾收集点(建筑面积 60 平方米以上)、公厕(建筑面积 60 平方米以上)等公共服务设施,物业管理用房建筑面积不计入容积率,其余公共配套设施的建筑面积均计入容积率指标,且不能改变用途。

4、停车要求:商业停车按每 100 平方米建筑面积 0.5 个标准小型汽车位进行设置;酒店停车按每套客房 0.3 个标准小型汽车位进行设置,并设置足够的摩托车及自行车停车位,且基地内要留出足够的临时停车及回车场地,地上停车位不得租赁和销售。

5、应按规划要求留足城镇规划道路用地,做好城镇规划道路的

设计和建设，与周边建筑的距离应满足相关规范及城镇规划要求。

四、建筑造型、体量、色彩等应与周围环境相协调，建筑空间层次应在协调中变化，底层及裙楼外墙应采用石板材装饰材料，并做好主要公共空间、建筑第五立面（屋面）、各沿街立面及出入口的景观设计。

五、应组织好内外交通、动态交通，避免人流、车流、货流相互干扰。

六、建筑设计应满足日照、采光、通风、噪声防治、消防、抗震、节能、人防和城镇景观及强制性条文等方面要求。

七、按规范要求做好无障碍设施设计和建设。

八、应落实各项市政公用设施，做好用地范围内的绿化、硬化、美化等的设计和建设，以及给水、排水、电力、电讯、燃气、夜景等市政工程设计 and 建设。

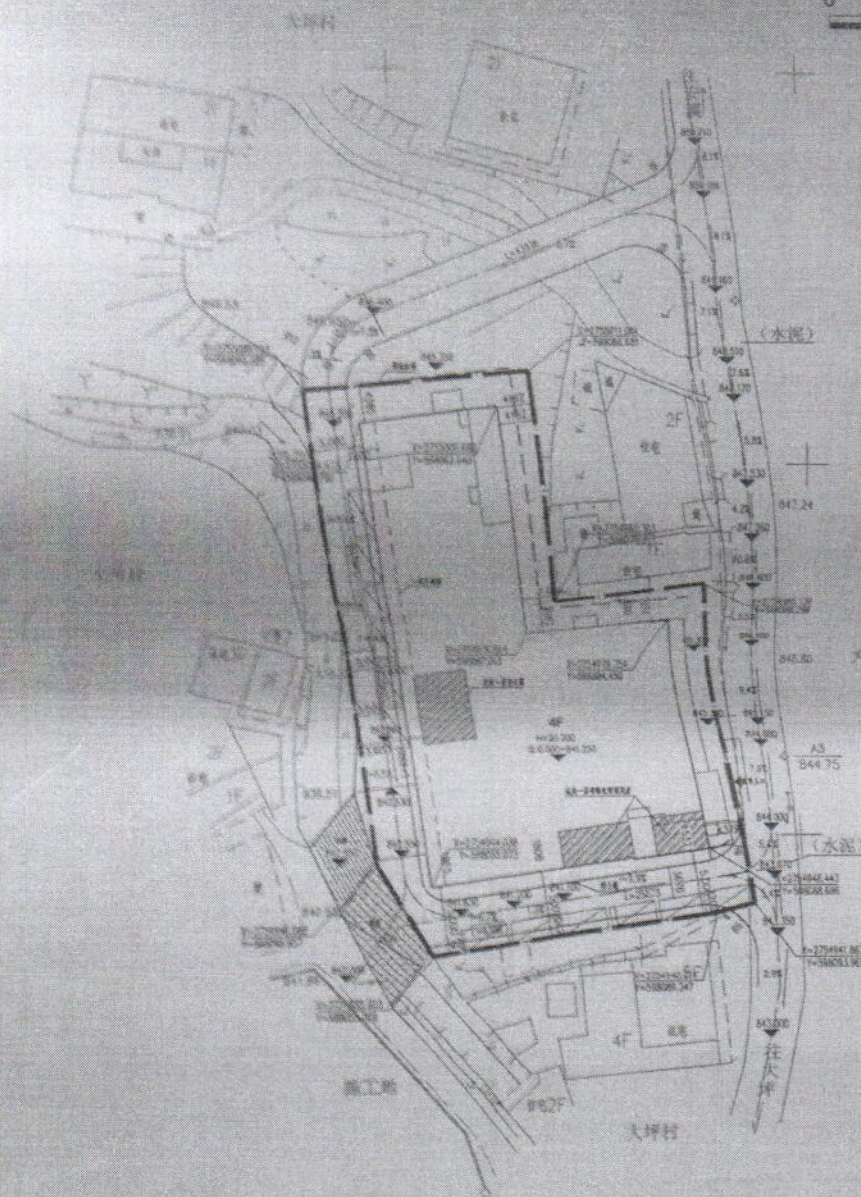
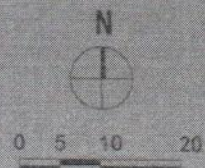
九、本项目涉及的消防、抗震、人防、环保及市政综合设施等均应满足城市规划要求，并按规范进行设计和建设。

十、本项目建筑面积计算按照建设部发布的《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）实施。

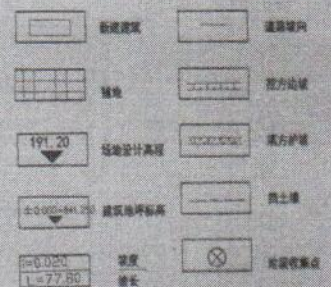
十一、该项目设计方案应报规划建设局批准后方可进行扩初设计。

安溪县规划建设局
二〇一一年九月九日

抄送：县国土资源局、环保局、消防大队、大坪乡人民政府，庄永智
副县长，存档。



科目	借方	贷方
原始投资额	20,000,000	
其他应收款	5,467,330	
合计应付款项	955,330	其中应付款项为300,000 其他应付款项为655,330
所有者权益	2,331,340	
一、实收资本	580,720	其中外币出资折合200,000
二、留存收益	15,470,900	
三、利润分配	15,470,900	
四、未分配利润	15,470,900	
五、其他权益	87,470	
所有者权益总额	6,800	
一、所有者权益	702,720	
所有者权益合计	14,79,450	
负债	3,0	
所有者权益	55%	
负债	20%	
所有者权益	25%	



姓名: 李德全 性别: 男 年龄: 45 民族: 汉族 籍贯: 湖南长沙 职业: 教师 学历: 本科 学位: 硕士 职称: 副教授 工作单位: 湖南大学 联系地址: 湖南大学 联系电话: 13808888888 电子邮箱: lidequan@hnu.edu.cn		身份证号: 430106197801010001 护照号: 1234567890 驾驶证号: A12345 银行卡号: 62220212345678901234
---	--	---

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 505242030320101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



日期 2013.12.12

建设单位	安溪新都市商业发展有限公司		
工程名称	大坪新都市商业广场		
建设地址	安溪县长坪乡		
建设规模	5615.16m ²	合同价格	925.1 万元
设计单位	中国建筑东北设计研究院有限公司		
施工单位	福建省南安市城市建设有限公司		
监理单位	福建众亿工程管理有限公司		
合同开工日期	2013.4.15	合同竣工日期	2014.11.5
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 350124 2012 02003 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 颍上县城乡规划建设局
日期 2012.8.14

Nº 2056424

用地单位	安徽新华都置业发展有限公司		
用地项目名称	大埇新华都商业广场		
用地位置	大埇乡大埇村		
用地性质	商业用地		
用地面积	2690.82m ²		
建设规模	建筑占地面积 1479.5m ² 计容建筑面积 5381.34m ²		
附图及附件名称	① 国有土地使用权证(复印件) ② 企业法人代表身份证明(复印件) ③ 项目用地规划设计条件开发说明(复印件) ④ 规划红线图		

⑤ 会审纪要(复印件)
⑥ 设计方案文本及总平面图
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第35052420209007号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
安溪县住房和城乡建设局
日期
2020.9.19

建设单位(个人)	安溪新华都置业发展有限公司		
建设项目名称	大坪新华都商业广场		
建设位置	大坪乡大坪村		
建设规模	建筑占地面积1457.14m² 计容建筑面积4992.11m²(其中公厕60m²) 占地面积60m²		
附图及附件名称	①国有土地使用证(2014年) ②建设用地规划许可证(2014年) ③承诺书 ④建筑面积报告 ⑤建筑工程施工图		

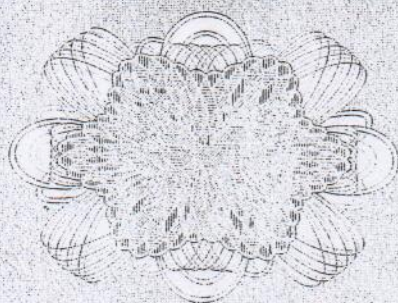
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

安国用(2012)第0026765号

土地使用权人	安溪新华都置业发展有限公司		
座落	大坪乡A-1地块		
地号	0	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2052-01-07
使用权面积	2690.82 M ²	其中 独用面积	2690.82 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



安溪



2012年3月7日

记 事

建设用地使用权出让合同书取得；建筑总面积：5382平方米；建筑容积率不高于2；建筑密度不高于55%；绿地率不低于20%；其他土地用途要求（1）、地块应规划设计一个符合农村特色的集购物、娱乐、商务、餐饮、住宿为一体的综合商业聚集区的城镇商业综合体（设置百货区、超市区、文化娱乐区、餐饮区、住宿区）；（2）、城镇商业综合体宗建筑面积的70%不得分割销售出让，且百货区和超市区由开发商直接经营。具体的规划用途及详细指标按安溪县规划建设局下达的安建【2011】21号执行。

登记机关

证书监制机关



宗地图

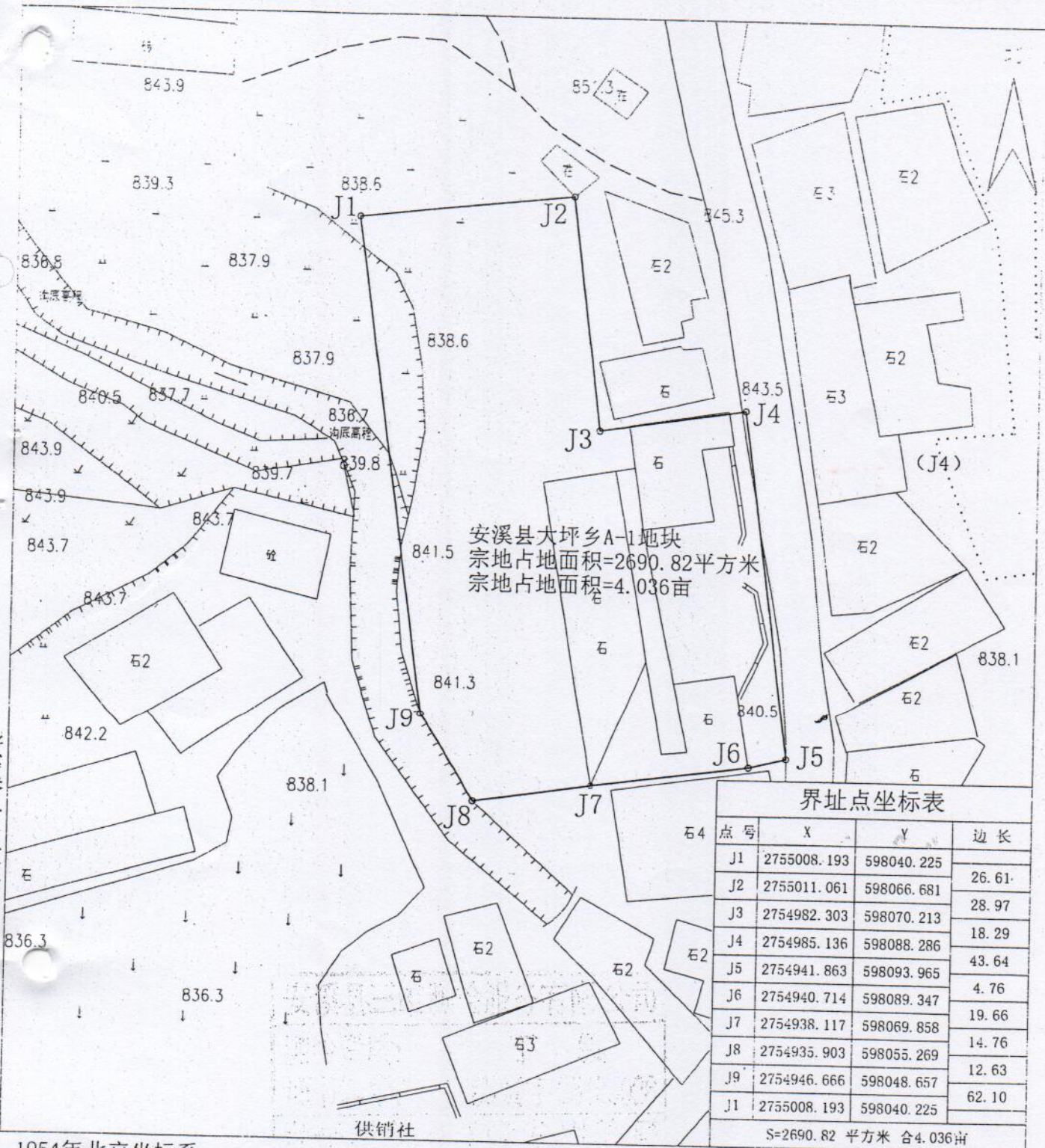
单位: m²

宗地编号: 2011-24

地籍图号: 2754.88-598.00

权利人: 安溪新华都置业发展有限公司

土地坐落: 安溪县大坪乡A-1地块



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2755008.193	598040.225	26.61
J2	2755011.061	598066.681	28.97
J3	2754982.303	598070.213	18.29
J4	2754985.136	598088.286	43.64
J5	2754941.863	598093.965	4.76
J6	2754940.714	598089.347	19.66
J7	2754938.117	598069.858	14.76
J8	2754935.903	598055.269	12.63
J9	2754946.666	598048.657	62.10
J11	2755008.193	598040.225	

S=2690.82 平方米 合4.036亩

1954年北京坐标系

绘图日期: 2012年2月14日

1:700

绘图员: 李志宝

审核员: 魏国旗



营业执照

(副本)^{副本编号: 1-1}

注册号 350581100009163

名称 泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 安溪县凤城镇民主路536号金龙现代广场D栋9楼915室
法定代表人 林瑞忠

注册资本 叁拾万圆整

成立日期 2007年03月06日

营业期限 2007年03月06日至 2027年03月05日

经营范围 可依法从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、无形资产等各类单项资产评估、企业整体资产评估、企业价值评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(经营范围凡涉及法律法规规定应报经有关部门审批许可的项目,未获批准许可或超过许可期限不得经营)#(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)



登记机关



2014年 3 月 26日



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 闽财企[2007]4号

批准机关: 福建省财政厅

证书编号: 35030004

发证时间: 2003年5月15日



机构名称	泉州明正资产评估房地 产土地估价有限责任公 司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	林瑞忠
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估, 以及 相关的咨询业务。

序列号: 00010493

中华人民共和国财政部印制



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 35060013

姓名: 吴秋林

性别: 男

身份证号: 350524660821601

机构名称: 泉州明正资产评估房地产土地
估价有限责任公司

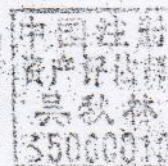
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月18日

初次注册时间: 2006年2月27日



本人签名: 本人印鉴:



检验登记
CPV年检合格
有效期至2013年3月
本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效合格
有效期至2014年3月



福建省资产评估协会
任职资格检查专用章
任职资格检查合格至2015年4月30日有效

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 35020008



姓名: 林瑞忠

性别: 男

身份证号: 350524661025687

机构名称: 泉州明正资产评估房地产土地
估价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月18日

初次注册时间: 2002年5月16日

本人签名:

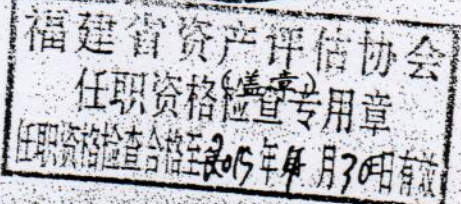
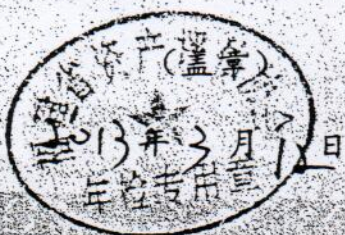
本人印鉴:



检验登记
CPV年检合格
有效期至2013年3月
本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年
有效期至2014年3月



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

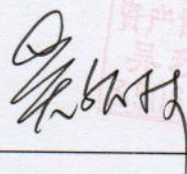
资产评估机构及注册资产评估师承诺函

新华都购物广场股份有限公司:

泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司接受新华都购物广场股份有限公司的委托,对安溪新华都置业发展有限公司股东实施股权转让所涉及的股东全部权益在评估基准日 2014 年 10 月 10 日所表现的市场价值进行了评估进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我公司参与本项目评估人员认知的最大条件下,我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺:

1. 资产评估范围与委托方申报的资产范围一致,未重未漏;
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实;
3. 选用的参照数据、资料,在我们认知的最大限度内,有可靠的、合法的资料来源;
4. 可能影响委估资产价值的因素,在我们认知的最大限度内,均进行了恰当的考虑;
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确;
6. 本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系;
7. 评估工作未受任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:




泉州明正资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一四年十月二十七日

