

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的
名城地产（福清）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2020）第 1458 号

（共一册，第一册）



（中国资产评估协会全国统一编码）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年十二月十一日

名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的 名城地产（福清）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告.....	11
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	11
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	32
十二、资产评估报告使用限制说明.....	36
十三、资产评估报告日.....	36
十四、资产评估师签字盖章、资产评估机构盖章.....	37
资产评估报告附件.....	38

声明

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

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

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

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

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

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

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

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

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对评估对象的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能

减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

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

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

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

十三、本次资产评估中，对评估对象的部分参数、指标的取值受本项目资产评估专业人员的专业判断、经验水平的影响，不同资产评估专业人员可能有所差异，资产评估报告使用人应当知晓不同专业、不同教育背景的人得出的结论可能有所差异，提请资产评估报告使用人注意。

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

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

名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的 名城地产（福清）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

联合中和评报字（2020）第 1458 号

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人：名城地产（福清）有限公司。

被评估单位：名城地产（福清）有限公司。

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

二、评估目的：名城地产（福建）有限公司拟股权转让名城地产（福清）有限公司，需要对该经济行为所涉及的名城地产（福清）有限公司股东全部权益的市场价值进行资产评估，为名城地产（福建）有限公司拟股权转让这一经济行为提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次资产评估的评估对象为名城地产（福清）有限公司股东全部权益价值，本次资产评估的评估范围为名城地产（福清）有限公司申报的经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的截至 2020 年 8 月 31 日的全部资产及相关负债。

四、评估基准日：2020 年 8 月 31 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估报告方法：资产基础法。

七、评估结论：

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法对名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的名城地产（福清）有限公

司股东权益价值进行了资产评估。名城地产（福清）有限公司经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的评估基准日的股东权益（净资产）账面值为人民币109,524.43万元，经采用资产基础法评估后，在满足本资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，其股东权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币149,894.65万元（人民币壹拾肆亿玖仟捌佰玖拾肆万陆仟伍佰元整），评估增值40,370.22万元，增值率36.86%。具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：名城地产（福清）有限公司

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%
1 流动资产	332,047.10	377,909.87	45,862.77	13.81
2 非流动资产	24,855.04	19,362.49	-5,492.55	-22.10
3 其中：长期股权投资	20,800.00	12,348.58	-8,451.42	-40.63
4 投资性房地产	4,038.46	6,958.83	2,920.37	72.31
5 固定资产	13.64	52.13	38.49	282.18
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 递延所得税资产	2.95	2.95	-	-
10 资产总计	356,902.14	397,272.36	40,370.22	11.31
11 流动负债	186,289.44	186,289.44	-	-
12 非流动负债	61,088.27	61,088.27	-	-
13 负债合计	247,377.71	247,377.71	-	-
14 净资产(股东权益)	109,524.43	149,894.65	40,370.22	36.86

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结果与账面价值比较变动情况及原因

1、存货评估增值 45,862.77 万元，评估增值原因系评估价值基于市场价基础进行测算，其结果与账面历史成本价之间的差异造成。

2、长期股权投资评估减值 8,451.42 万元，评估减值原因系企业对被投资单位采用成本法核算，申报的账面值为原始投资成本，本次评估对长期股权投资单独进行评估后，评估值低于账面投资成本导致评估增值。

3、投资性房地产评估增值 2,920.37 万元，评估增值原因系近年该房产所在地房地产市场价格上涨导致了评估增值。

4、固定资产评估增值 38.49 万元，评估增值原因系会计记账提取折旧与评估所采用的经济耐用年限计算之间差异、使用过程中自然磨损等原因对轧造成。

八、评估结论使用有效期：本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2020 年 8 月 31 日至

2021年8月30日。

九、特别事项说明

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

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

3、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由被评估单位和相关当事人申报并经其签章确认。

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

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

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

7、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

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

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同协议、控制关系、合并口径、企业经营说明、销售合同、未售清单、未结转清单、投资开发方案等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上

述资料的真实性负责。

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

11、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

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

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

对评估对象可实现价格的保证。

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

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

16、本次评估时，对于未来建筑面积、可售面积等指标，均根据建设工程规划许可证确认，未考虑未来最终实际可售面积与企业的管理单位提供的相关资料中可能存在的差异对评估结果产生的影响，请相关报告使用人注意该事项的影响。

17、截至评估基准日，长期借款金额60,000.00万元，系名城地产（福清）有限公司中联名城三区项目向中国工商银行股份有限公司福清分行借款，借款期限3年，由借款人以中联名城三区在建工程项目提供抵押担保。本次评估未考虑上述抵押等事项对评估结论的影响。

18、截至评估基准日，名城地产（福清）有限公司通过与中国华融资产管理有限公司福建

省分公司、福清顺泰置业有限公司签订债权转让协议，名城地产（福清）有限公司向中国华融资产管理有限公司福建省分公司借款27000.00万元，借款期限3年，由名城地产（福清）有限公司以中联名城一区商铺、车位及福清顺泰置业有限公司以中联名城二区商铺、车位提供抵押担保。本次评估未考虑上述抵押等事项对评估结论的影响。

19、本次资产评估限于客观条件未对被评估的房屋建（构）筑物的结构进行检测，也未对建构筑物进行测量及对隐蔽部分进行查勘。对于评估的对象为在建工程，本次假设其未来可以续建完成，且被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准。

20、限于客观条件本次资产评估未对评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

21、本次资产评估未考虑少数股权和控制权溢价折价对评估结果的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

22、本次资产评估涉及的存货、设备类资产评估值中均不含增值税，投资性房地产含增值税。

23、期后事项

（1）报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

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

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

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

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

（3）新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业

及被评估单位的最终影响。

至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现，且委托人和相关当事人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关资产评估报告使用人在使用资产评估报告时予以关注。

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

名城地产（福建）有限公司拟股权转让 所涉及的名城地产（福清）有限公司股东权益价值 资产评估报告

联合中和评报字（2020）第 1458 号

名城地产（福清）有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，根据法律、法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的名城地产（福清）有限公司股东全部权益价值进行资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨被评估单位概况

1、公司基本情况

名称：名城地产（福清）有限公司；

统一社会信用代码：91350181062260035T；

类型：其他有限责任公司；

住所：福清市宏路街道办事处机关大院办公楼 2 号楼 105、106 室；

法定代表人：张玲；

注册资本：壹拾亿圆整；

成立日期：2013 年 02 月 01 日

营业期限：自 2013 年 02 月 01 日至 2033 年 01 月 31 日；

经营范围：房地产综合开发；商品房销售、租赁；物业服务（以上经营范围凭有效资质证书经营）（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）

2、历史沿革及股权结构

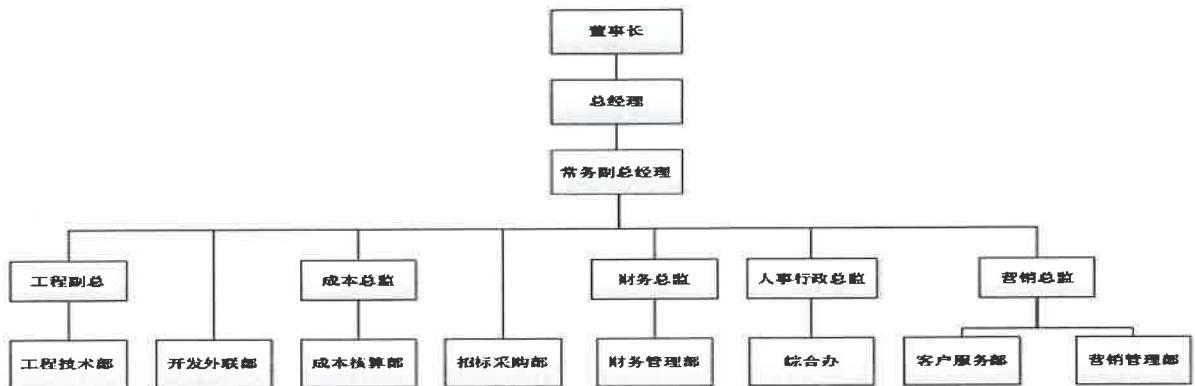
名城地产（福清）有限公司成立于 2013 年 2 月，注册资本为人民币 100000 万元，到资率 100%，法定代表人张玲。公司股权结构：名城地产（福建）有限公司占股 55%，福建中联城实业有限公司占股 45%。目前有两家全资子公司，分别为“名城（福清）城市建设发展有限公司”与“福清顺泰置业有限公司”。其中名城（福清）城市建设发展有限公司，成立于 2013 年 6 月 17 日，注册资本金为 20000 万元，主要经营从事福清市观溪新区名城项目土地综合开发；城市基础设施建设等。福清顺泰置业有限公司，成立于 2015 年 12 月 1 日，注册资本金为 800 万元，主要经营房地产综合开发；商品房销售、租赁、物业服务。

目前公司在福清市观溪新区已取得三幅土地，总计面积约 420 亩。其中：中联名城一区项目，该项目占地面积 55673 平方米，总建筑面积 24 万平方米。该项目于 2015 年 10 月 15 日开工，2017 年 9 月 30 日竣工，截止 2020 年 8 月底销售率为 90%，销售总额达 18.76 亿。

中联名城三区项目，占地面积 128086 平方米，规划总建筑面积 399815 平方米。中联名城三区于 2020 年 5 月 1 日开工，预计 2023 年下半年建成，总计容建筑面积 320215 平方米，其中住宅建筑面积 311642 平方米，商业建筑面积 1600 平方米，幼儿园面积 4800 平方米，公共服务设施面积 1973 平方米，地下机动车停车位 2362 个。

3、公司经营管理结构

截至评估基准日，名城地产（福清）有限公司的组织架构图如下：



注：
本次架构调整内容为：1.取消原有董事会架构层级；2.增设常务副总经理岗位。

4、近年资产、财务及经营状况

(1) 被评估单位近三年一期资产、负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
流动资产：				
货币资金	8,600,323.17	784,373.93	4,556,294.75	59,920,856.98
交易性金融资产				
应收账款				
应收利息				
其他应收款	1,067,465,381.14	1,644,949,967.84	1,847,329,007.74	2,168,794,972.44
预付款项	326,995.20	97,101.58	26,215.20	173,561.07
存货	2,169,441,826.97	1,020,275,618.57	981,836,963.96	1,048,050,689.15
其他流动资产	158,092.01	110,808.54	1,640,430.37	43,530,961.54
流动资产合计	3,245,992,618.49	2,666,217,870.46	2,835,388,912.02	3,320,471,041.18
非流动资产：				
长期股权投资	208,000,000.00	208,000,000.00	208,000,000.00	208,000,000.00
投资性房地产	8,492,765.11	5,721,316.07	41,077,697.26	40,384,611.82
固定资产	928,647.64	407,340.17	192,019.47	136,362.42
在建工程				
无形资产				
递延所得税资产	37,377,712.28	413.00	39,001,702.41	29,466.86
其他非流动资产				
非流动资产合计	254,799,125.03	214,129,069.24	288,271,419.14	248,550,441.10
资产总计	3,500,791,743.52	2,880,346,939.70	3,123,660,331.16	3,569,021,482.28
流动负债：				
短期借款				
应付账款	264,166,619.30	100,778,858.40	41,463,280.20	38,056,955.58
预收款项	811,122,539.37	5,393,013.68	393,626.67	347,318.02
合同负债			288,689.25	849,669.73
应付职工薪酬			1,493,892.30	456,835.15
应交税费	-28,258,625.80	5,516,937.76	-43,066,843.45	-7,563,431.42
其他应付款	1,394,761,877.77	1,541,536,609.11	1,588,991,061.77	1,830,747,089.83
一年内到期的非流动负债			60,121,916.67	
流动负债合计	2,441,792,410.64	1,654,453,469.26	1,649,685,623.41	1,862,894,436.89
非流动负债：				
长期借款			390,792,458.33	600,000,000.00
递延所得税负债		1,314,028.94	9,907,438.69	1,088,274.39
非流动负债合计		1,314,028.94	400,699,897.02	610,882,740.39
负债合计	2,441,792,410.64	1,655,767,498.20	2,050,385,520.43	2,473,777,177.28
股东权益：				
股本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	9354462.32	25,912,473.18	14,212,352.33	94,709,301.76

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
未分配利润	49,644,870.56	198,666,968.32	59,062,458.40	535,003.24
股东权益合计	1,058,999,332.88	1,224,579,441.50	1,073,274,810.73	1,095,244,305.00
负债和净资产（股东权益）合计	3,500,791,743.52	2,880,346,939.70	3,123,660,331.16	3,569,021,482.28

（2）被评估单位近三年一期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年	2019 年度	2020 年 1-8 月
一、营业收入	949,163,684.35	978,142,865.69	2,559,987.18	2,811,448.72
减：营业成本	774,533,756.99	678,834,599.18	5,036,257.14	1,429,606.64
税金及附加	37,247,130.13	23,643,819.14	627,768.78	-3,061,976.11
销售费用	7,519,279.79	3,012,458.35	445,184.85	1,193,754.57
管理费用	5,515,967.73	7,648,151.83	2,801,217.75	2,911,798.90
财务费用	-419,730.69	44,259,760.30	6,192,390.12	5,286,936.54
其中：利息费用		44,467,780.88		
利息收入	851,753.97	339,182.22	315,544.95	504,133.72
加：其他收益	1,318,807.67	2,363,190.21		6,374.09
投资收益				693,900,000.00
信用减值损失				155,959,404.25
资产减值损失	11,613.76	-30,999.65	-4,654.15	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	124,755,666.64	220,775,076.54	-12,547,485.61	844,917,106.52
加：营业外收入	300.01	10,000.10	100,000.00	
减：营业外支出	2,482.60	4,918.80	30,147.20	75.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,753,484.05	220,780,157.84	-12,477,632.81	844,917,031.52
减：所得税费用	31,208,860.87	55,200,049.22		39,947,537.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,544,623.18	165,580,108.62	-12,477,632.81	804,969,494.27

备注：上述 2017 年、2018 年、2019 年度财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年 01-08 月数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并都出具了无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位的关系

委托人暨被评估单位。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

名城地产（福建）有限公司拟股权转让名城地产（福清）有限公司，需要对该经济行为所

涉及的名城地产（福清）有限公司股东全部权益的市场价值进行资产评估，为名城地产（福建）有限公司拟股权转让这一经济行为提供参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为名城地产（福清）有限公司股东全部权益。评估范围为截至 2020 年 8 月 31 日名城地产（福清）有限公司申报的经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债。具体内容如下：

金额单位：人民币元

流动资产	3,320,471,041.18
货币资金	59,920,856.98
预付款项	173,561.07
其他应收款	2,168,794,972.44
存货	1,048,050,689.15
其他流动资产	43,530,961.54
非流动资产	248,550,441.10
长期股权投资	208,000,000.00
投资性房地产	40,384,611.82
固定资产	136,362.42
递延所得税资产	29,466.86
资产总计	3,569,021,482.28
流动负债	1,862,894,436.89
应付账款	38,056,955.58
预收款项	347,318.02
合同负债	849,669.73
应付职工薪酬	456,835.15
应交税费	-7,563,431.42
其他应付款	1,830,747,089.83
非流动负债	610,882,740.39
长期借款	600,000,000.00
递延所得税负债	1,088,274.39
负债合计	2,473,777,177.28
净资产（股东权益）	1,095,244,305.00

（二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

1、货币资金

货币资金账面价值为 59,920,856.98 元，核算内容为现金及银行存款。

2、其他应收款

其他应收款账面余额 2,168,842,377.83 元，已计提坏账准备 47,405.39 元，元，账面值为

2,168,794,972.44 元，核算内容为内部往来等。

3、存货

存货账面余额 1,048,050,689.15 元，存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 1,048,050,689.15 元，核算内容为开发产品及开发成本。

(1) 开发产品

存货-开发产品账面余额为 83,538,315.61 元，存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 83,538,315.61 元，均系名城地产（福清）有限公司开发的位于福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村中联名城一区的开发产品。

中联名城一区于 2017 年已建成 17 幢商住楼及地下车位，总计容建筑面积 194,855.5 平方米，其中住宅筑面积 178,085.5 平方米，商业建筑面积 15,000.00 平方米，公共服务设施面积 1,770.00 平方米，地下机动车停车位 1236 个，截止评估基准日，总销售率达 90%，尚有商业店面和车位未销售。评估基准日开发产品库存数量如下：

中联名城一区未售存货明细表

序号	项目名称	个数	建筑面积 (m ²)
1	商业 3 号、5 号、13 号楼一层店面	6	365.23
2	商业 3 号、5 号、14 号楼二层店面	64	5520.54
3	东地下室 A、B 区地下车位	219	5609.29
4	东地下室 A、B 区地下车位	286	7292.9
5	合计	575	18787.96

(2) 开发成本: 存货-开发成本账面余额为 964,512,373.54 元，存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 964,512,373.54 元，均系名城地产（福清）有限公司开发的位于福清市宏路街道溪下村的中联名城三区的开发成本。

中联名城三区于 2020 年 5 月 1 日开工，预计 2023 年底建成，总计容建筑面积 320215 平方米，其中住宅筑面积 311642 平方米，商业建筑面积 1600 平方米，幼儿园面积 4800 平方米，公共服务设施面积 1973 平方米，地下机动车停车位 2362 个。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	项目	计量单位	数量	备注
1	征地面积	m ²	128086	
	实际用地面积	m ²	128086	
2	建筑占地面积	m ²	20493.76	
3	建筑密度	%	16	
4	容积率		2.5	

5	绿地面积		m²	38425.8		
6	绿地率		%	30		
7	计入容积率建筑面积		m²	320215		
	1. 地上计入容积率建筑面积		m²	318415		
	其中	(1) 住宅建筑面积	m²	311642		
		(2) 幼儿园建筑面积	m²	4800		
		(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	m²	1973		
		其中	物业管理用房（其中门卫收发室共 30 m²）	m²	1041	
			社区居委会	m²	300	
			公共厕所	m²	60	
			垃圾集散间	m²	15	
			居家养老服务设施	m²	462	
			消防控制室	m²	65	
		电视机房	m²	30		
2. 地下计入容积率建筑面积（沿街商业和开闭所）		m²	1800			
其中	商业建筑面积	m²	1600			
	开闭所	m²	200			
8	不计入容积率建筑面积		m²	99975		
	其中	(1) 地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）	m²	99568		
		(2) 架空层建筑面积（只作休闲绿化等公共场所使用，层高不小于 2.8 米且不高于 4.5 米）	m²	274		
		(3) 风井建筑面积	m²	133		
9	总建筑面积		m²	420190		
	其中	(1) 地上建筑面积	m²	318822		
		(2) 地下建筑面积	m²	101368		
		其中	地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）	m²	99568	
			地下计入容积率建筑面积	m²	1800	
10	(1) 居住总户数		户	2305		
	其中	户面积>150 m²	户	426		
		户面积≤150 m²，且≥90 m²	户	1879		
		户面积>90 m²	户	0		
	(2) 居住人口（3.2 人/户）		人	7376		
11	(1) 地下机动车停车位		辆	2362		

截止评估基准日，该项目工程形象进度如下：

序号		已完工建筑面积 (m²)	规划总面积 (m²)	规划总层数
1	3#楼 1 层主体梁板砼浇筑完成	685.40	18731.96	33
2	5#楼 1 层主体梁板砼浇筑完成	685.40	18736.54	33
3	6#楼 10 层主体梁板砼浇筑完成	4493.54	17543.32	33
4	7#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6698.89	16532.43	31
5	8#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6887.74	17293.24	33
6	9#楼 8 层主体梁板砼浇筑完成	4272.09	18522.81	33
7	19#楼 11 层主体梁板砼浇筑完成	5755.50	17695.72	33
8	20#楼 12 层主体梁板砼浇筑完成	5430.26	15379.96	33
9	地下室结构完成	42634.31		2
10	合计	77543.13		

4、长期股权投资

至评估基准日,名城地产(福清)有限公司对外投资项目共 2 项,账面值 208,000,000.00 元,具体情况如下表:

金额单位:人民币元

序号	投资项目名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	名城(福清)城市建设发展有限公司	2013/6/8	100.00%	200,000,000.00
2	福清顺泰置业有限公司	2015/12/3	100.00%	8,000,000.00
合 计				208,000,000.00

(1) 名城(福清)城市建设发展有限公司

公司名称: 名城(福清)城市建设发展有限公司;

统一社会信用代码: 91350181070883443N;

类型: 有限责任公司;

住所: 福清市宏路街道办事处机关大院办公大楼 1 号楼 101、102 室;

法定代表人: 俞凯;

注册资本: 贰亿圆整;

成立时间: 2013 年 6 月 17 日;

经营范围: 从事福清市观溪新区名城项目土地综合开发; 城市基础设施建设; 房地产综合开发; 商品房销售; 物业服务; 建筑装饰安装工程(凭有效资质证书经营)。(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)

(2) 福清顺泰置业有限公司

公司名称: 福清顺泰置业有限公司;

统一社会信用代码: 91350181MA344Q0LOW;

类型: 有限责任公司;

住所：福建省福州市福清市音西街道洋浦、珠山村福融辉实业（福建）有限公司办公楼 611 室；

法定代表人：张玲；

注册资本：捌佰万圆整；

成立时间：2015 年 12 月 01 日；

经营范围：房地产综合开发；商品房销售、租赁；物业服务。（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）。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产

企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论情况

除根据有关规定，使用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》（大华审字[2020]0013818号）作为评估前账面值外，无引用其他机构出具的报告的结论情况。

四、价值类型

1、本次被评估单位企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2、价值定义表述：所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

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

五、评估基准日

本次资产评估报告的基准日为 2020 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1、本项目评估基准日确定的理由：评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

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

率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
- 9、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，2019 年 7 月 1 日起施行）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第 691 号）；
- 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36 号）；
- 12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；

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

14、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

15、其他相关法律、法规文件。

（三）评估准则依据

1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

2、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《资产评估准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；

13、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

（四）权属依据

1、被评估单位名城地产（福清）有限公司营业执照复印件；

2、被评估单位名城地产（福清）有限公司财务报表复印件；

3、被评估单位名城地产（福清）有限公司评估基准日审计报告复印件；

4、被评估单位的国有土地使用证、建设用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证等复印件；

5、委托人、被评估单位承诺函；

6、纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件复印件等。

（五）取价依据

1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；

2、东方财富 choice 金融终端查询；

- 3、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 4、企业提供的相关工程预算资料；
- 5、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 6、企业提供的开发成本付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 7、《福清市人民政府关于公布福清市区基准地价的通知》（融政综[2017]379号）；
- 8、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 9、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 3、名城地产（福清）有限公司提供的有关工程建设批复文件；
- 4、名城地产（福清）有限公司提供的部分设备购买合同、发票；
- 5、大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的大华审字(2020)0013818号审计报告；
- 6、《国家发展改革委、建设部关于印发〈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）；
- 7、原《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格(1999)1283号；
- 8、原《建设项目环境影响评价咨询收费标准》计价格（2002）125号；
- 9、原《工程勘察设计收费管理规定》计价格（2002）10号；
- 10、原《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980号；
- 11、被评估单位提供的评估基准日及以前年度会计报表；
- 12、有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选取

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

- 1、收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。应用收益

法必须具备的基本前提有：

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

2、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，确定其价值的评估方法。应用市场法必须具备的基本前提有：

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

3、资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。应用资产基础法必须具备的基本前提有：

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

4、评估方法的选用

由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比较交易案例，故本次资产评估无法适用市场法进行评估。名城地产（福清）有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次资产评估可以采用资产基础法。名城地产（福清）有限公司只是个项目公司，除三区正在开发土地外，并无其它土地储备，公司未来经营存在不确定性，且本次资产基础法中已经对土地采用假设开发法进行资产评估，具备收益法的内涵，故本次资产评估不适用收益法；结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，最终确定采用资产基础法对委托评估的名城地产（福清）有限公司的股东全部权益价值进行评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

（二）资产基础法

评估思路：资产评估专业人员在对被评估单位各个单项资产和负债进行资产评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在资产评估过程中，资产评估专业人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的资产评估方法，具体如下：

1、关于流动资产的评估

评估范围内的流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

现金根据被评估单位填报调查表库存现金盘点表有关资料，并用倒推的方法（即：加基准日到盘点日付出现金数，减基准日到盘点日收入现金数）计算出基准日现金余额同被评估单位提供的资产负债表和填报的现金评估明细表核对确认评估价值。在被评估单位财务人员配合下，对申报单位进行核实、计算并以现金账面余额+基准日至盘点日现金付出数-基准日至盘点日现金收入数计算出基准日现金余额同资产负债表和现金评估明细表金额核对确认，以核实确认后的账面值作为评估值。

银行存款采取调取基准日银行对账单予以核实，同时向银行发询证函，在核实无误基础上以核实确认后的账面值作为评估值。

（2）应收款项（包括预付账款、其他应收款）

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核查，并借助历史资料和调查核实后的情况，具体分析债权数额、账龄及部分债权账龄较长的原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况，核实是否存在账实不符等异常情况。

本次评估中，各类应收款项评估值按核实后的账面余额扣减由资产评估专业人员确定的评估风险损失后得出，同时将账面已计提坏账准备评估为零。各类型应收款项评估风险损失确认方法如下：①有充分证据表明可全额收回的款项、信誉较好且有经常性业务往来的客户款项、关联方之间的相关款项，预计不存在回收风险，评估风险损失为零；②无充分证据表明可全额回收，也无充分证据表明将全额损失的款项，存在发生回收风险的可能性。资产评估专业人员参考企业会计政策确定的减值损失比例，结合账龄分析确定评估风险损失；③有相关管理制度规定应全额计提减值，或有充分证据表明将全额损失的款项，全额计提评估风险损失。

（3）存货核算内容为开发产品及开发成本。

①开发产品

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

评估值=销售收入-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当的利润折减

A. 销售收入的确定

房地产评估方法通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。各种评估方法的理论适用性如下：

- a. 市场法适用于同类房地产有较多交易的房地产。
- b. 收益法适用于同类房地产有租金等经济收入的房地产。
- c. 成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产。
- d. 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产。

针对评估对象中联名城一区为已建成未售的房地产，由于成本法是注重均衡原理，现时商住房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故本次评估未选用成本法；由于评估对象已建成并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，故本次评估未选用假设开发法；由于评估对象所在地有活跃的房地产交易市场，从活跃的房地产交易市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，另外评估对象商铺、车位为收益性房产，周边租赁市场较为成熟，结合本次评估目的，评估对象商铺、车位选取市场法与收益法进行评估。

所谓市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。市场法的基本公式为：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

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。

收益法分为报酬资本化法、直接资本化法和收益乘数法。本次评估采用报酬资本化法测算。报酬资本化法是预测评估对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到评估对象价值或价格的方法。其基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V——收益价格； A_i ——未来第 i 年的净收益；Y——报酬率， n ——收益期

②开发成本

评估对象中联名城三区在建工程，由于同一供需圈内的类似房地产买卖交易实例缺乏，而且不同的在建工程开发程度差异很大，规划经济技术指标也有很大差异，难以搜集到具有可替代性的成交实例，故本次评估未选用市场法；评估对象为在建工程，尚未完工，不能直接产生收益，收益法不适用于本次测算，故本次评估未选用收益法；评估对象为在建工程，属于待开发房地产，具有投资开发或再开发潜力，故本次评估采用假设开发法。评估对象为在建工程，由于近年来福清市商住用地出让大多附带回购条件，难以查询具有可比性的成交案例，其它方法测算无法体现土地价值，故不可选用成本法。

所谓假设开发法求得评估对象后续开发必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得出评估对象价值或价格的方法。由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法（现金流量折现法）评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本评估公式如下：

开发成本评估=税前评估-所得税

税前评估=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税

2、其他流动资产

其他流动资产为土地增值税留抵税额。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利。在此基础上，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

3、长期股权投资的评估

资产评估专业人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。评估方法如下：

（1）福清顺泰置业有限公司：由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比较交易案例，故本次资产评估无法适用市场法进行评估。福清顺泰置业有限公司只是个项目公司，除二区已开发完成外，并无其它土地储备，公司未来经营存在不确定，故本次资产评估不适用收益法。福清顺泰置业有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次资产评估采用资产基础法。

(2) 名城（福清）城市建设发展有限公司：由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比交易案例，故本次资产评估无法适用市场法进行评估。名城（福清）城市建设发展有限公司无生产经营，公司未来经营存在不确定，故本次资产评估不适用收益法。名城（福清）城市建设发展有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次资产评估采用资产基础法。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

长期股权投资的评估值的确定：在不考虑流动性、控制权和少数股东权益溢折价因素对评估对象的影响下，按持股比例，乘以被投资单位股东全部权益评估值作为长期股权投资的评估值。

4、投资性房地产的评估

根据《投资性房地产评估指导意见》，投资性房地产一般适用市场法和收益法评估其公允价值。

评估对象同一供求圈范围内有与评估对象类似的房地产买卖交易案例，可以收集到二手店面出售案例，通过交易情况、交易日期、区位因素、个别因素修正评估出评估对象的价值，因此适宜采用市场法进行评估。

计算公式：评估对象价值=建立比较基准后可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

评估对象是有收益或潜在收益的房地产，且其所在的区域类似的租赁实例较易收集，因此适宜采用收益法进行评估。

本次资产评估选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式，持有期为5年。公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - [(1+g)/(1+Y)]^t] + V_t/(1+Y)^t$$

式中：V—收益价格；A—第一年的净收益；Y—报酬率；g—净收益逐年递增比例；t—持有期；V_t—期末转售收益

5、设备类的评估

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、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，由于无法取得充分相关类似资

产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于设备类资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；经适用性判断，故本次评估采用成本法。对于部分老旧电子设备采用市场法评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

故本次资产评估采用成本法或市场法一种评估方法。

（1）车辆的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委托资产评估的设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

据车辆市场信息及其他近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置成本，本次资产评估采用不含增值税的购置价。

计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

A. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。

B. 车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+增值税税率)×10%

②成新率的确定

结合商务部、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》的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，取其较小者为该车的理论成新率，并结合现场勘察成新率确定综合成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率根据孰低原则取值。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

（2）电子设备的评估

电子设备的重置成本以现场市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等），对于部分老旧电子设备(如电脑)等，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

成新率的确定：采用年限法成新率确定，计算公式如下：

年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

6、递延所得税资产

资产评估专业人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证，以核实的审计后账面价值作为评估值。

7、负债

对于负债，资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实，检验、核实各项负债的实际债务人、负债额，以核实的审计后账面价值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受资产评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了资产评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委评资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织资产评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本资产评估项目负责人根据制订的资产评估计划，辅导委托人填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求委托人、被评估单位首先进行清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得和了解与委评资产有关的权属证明。

同时，依据资产评估明细表对申报资产进行现场查看，根据现场实地查看结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的资产评估方法对资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认资产评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据资产评估工作情况，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以被评估单位持续经营以及后续项目的未来销售和项目决算、土地开发政策、税收规划、项目规划均可以按被评估单位拟定的未来投资开发方案顺利进行为评估假设前提。

（二）评估假设：

1、基本假设

- （1）假设以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。
- （2）假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- （3）假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
- （4）假设被评估单位以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、利率、汇率变动

等不发生足以影响评估结论的重大变化。

（5）假设被评估单位无其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利。

（6）假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

（7）假设评估基准日后以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素。

2、具体假设

（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重要方面基本一致。

（2）假设被评估单位在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。

（3）假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

（4）本次资产评估是基于评估基准日现行的股权结构、经营策略、经营能力和经营状况做出的判断和测算，并假设未来管理层及主要业务骨干人员不发生变动。

（5）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（6）本次资产评估采用假设开发法对存货—开发成本进行评估，该类项目可以根据现有资料 and 当地房地产市场的成熟度进行合理假设，推测最可能的城市规划设计条件来评估，但假设不能违背政府规划、用途管制等限制条件，本次资产评估以开发项目现有的规划文件结合被评估单位的项目设计方案进行合理假设，本次资产评估结论成立的前提是根据上述情况做出假设的开发方案得以实施。

（7）本次资产评估限于客观条件未对被评估的房屋建（构）筑物的结构进行检测，对于评估的对象为在建工程，本次假设其未来可以续建完成，且被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准。

（8）限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

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

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法对名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的名城地产（福清）有限公司股东权益价值进行了资产评估。名城地产（福清）有限公司经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的评估基准日的股东权益（净资产）账面值为人民币109,524.43万元，经采用资产基础法评估后，在满足本资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，其股东权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币149,894.65万元（人民币壹拾肆亿玖仟捌佰玖拾肆万陆仟伍佰元整），评估增值40,370.22万元，增值率36.86%。具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：名城地产（福清）有限公司

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%
1 流动资产	332,047.10	377,909.87	45,862.77	13.81
2 非流动资产	24,855.04	19,362.49	-5,492.55	-22.10
3 其中：长期股权投资	20,800.00	12,348.58	-8,451.42	-40.63
4 投资性房地产	4,038.46	6,958.83	2,920.37	72.31
5 固定资产	13.64	52.13	38.49	282.18
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 递延所得税资产	2.95	2.95	-	-
10 资产总计	356,902.14	397,272.36	40,370.22	11.31
11 流动负债	186,289.44	186,289.44	-	-
12 非流动负债	61,088.27	61,088.27	-	-
13 负债合计	247,377.71	247,377.71	-	-
14 净资产(股东权益)	109,524.43	149,894.65	40,370.22	36.86

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结果与账面价值比较变动情况及原因

1、存货评估增值 45,862.77 万元，评估增值原因系评估价值基于市场价基础进行测算，其结果与账面历史成本价之间的差异造成。

2、长期股权投资评估减值 8,451.42 万元，评估减值原因系企业对被投资单位采用成本法核算，申报的账面值为原始投资成本，本次评估对长期股权投资单独进行评估后，评估值低于账面投资成本导致评估增值。

3、投资性房地产评估增值 2,920.37 万元，评估增值原因系近年该房产所在地房地产市场价格上涨导致了评估增值。

4、固定资产评估增值 38.49 万元，评估增值原因系会计记账提取折旧与评估所采用的经济耐用年限计算之间差异、使用过程中自然磨损等原因对轧造成。

十一、特别事项说明

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

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

3、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由被评估单位和相关当事人申报并经其签章确认。

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

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

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

7、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

8、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估

机构及签名资产评估师不承担相关责任。

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同协议、控制关系、合并口径、企业经营说明、销售合同、未售清单、未结转清单、投资开发方案等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

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

11、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

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

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

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

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

16、本次评估时，对于未来建筑面积、可售面积等指标，均根据建设工程规划许可证确认，未考虑未来最终实际可售面积与企业的管理单位提供的相关资料中可能存在的差异对评估结果

产生的影响，请相关报告使用人注意该事项的影响。

17、截至评估基准日，长期借款金额60,000.00万元，系名城地产（福清）有限公司中联名城三区项目向中国工商银行股份有限公司福清分行借款，借款期限3年，由借款人以中联名城三区在建工程项目提供抵押担保。本次评估未考虑上述抵押等事项对评估结论的影响。

18、截至评估基准日，名城地产（福清）有限公司通过与中国华融资产管理有限公司福建省分公司、福清顺泰置业有限公司签订债权转让协议，名城地产（福清）有限公司向中国华融资产管理有限公司福建省分公司借款27000.00万元，借款期限3年，由名城地产（福清）有限公司以中联名城一区商铺、车位及福清顺泰置业有限公司以中联名城二区商铺、车位提供抵押担保。本次评估未考虑上述抵押等事项对评估结论的影响。

19、本次资产评估限于客观条件未对被评估的房屋建（构）筑物的结构进行检测，也未对建构筑物进行测量及对隐蔽部分进行查勘。对于评估的对象为在建工程，本次假设其未来可以续建完成，且被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准。

20、限于客观条件本次资产评估未对评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

21、本次资产评估未考虑少数股权和控制权溢折价对评估结果的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

22、本次资产评估涉及的存货、设备类资产评估值中均不含增值税，投资性房地产含增值税。

23、期后事项

（1）报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

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

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

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

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

（3）新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的

防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位的最终影响。

至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现，且委托人和相关当事人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关资产评估报告使用人在使用资产评估报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，以及资产评估报告载明的评估报告使用者使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

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

6、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，评估结论使用有效期自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2020 年 12 月 11 日，为资产评估师形成评估结论日期。

十四、资产评估师签字盖章、资产评估机构盖章

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2020）第 1458 号，名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的名城地产（福清）有限公司股东权益价值于评估基准日评估值为人民币 149,894.65 万元（人民币壹拾肆亿玖仟捌佰玖拾肆万陆仟伍佰元整）。】



福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



二〇二〇年十二月十一日

资产评估报告附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明复印件；

附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；

附件三、委托人、被评估单位的承诺函复印件；

附件四、签字资产评估师的承诺函；

附件五、资产评估机构备案公告复印件；

附件六、资产评估机构法人营业执照复印件；

附件七、签字资产评估师资格证书登记卡复印件。

名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的
名城地产（福清）有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

联合中和评报字（2020）第 1458 号
（共一册，第一册）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年十二月十一日

名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的 名城地产（福清）有限公司股东全部权益价值 资产评估说明目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分 资产评估技术说明.....	5
一、评估对象与评估范围说明.....	5
（一）评估对象与评估范围内容.....	5
（二）资产分布情况及特点.....	6
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	9
（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量.....	9
（五）引用其他机构出具的报告的结论情况.....	9
二、资产核实情况总体说明.....	9
（一）资产核实人员组织、实施和过程.....	9
（二）影响资产核实的事项及处理方法.....	9
（三）资产清查结论.....	10
三、被评估单位情况分析.....	10
四、评估方法.....	15
第四部分 资产基础法评估技术说明.....	23
一、流动资产评估技术说明.....	23
二、非流动资产的评估说明.....	72
（一）长期股权投资的评估.....	72
（二）投资性房地产评估技术说明.....	78
（三）固定资产评估技术说明.....	92
（四）递延所得税资产评估技术说明.....	98
三、负债的评估技术说明.....	98
第五部分 评估结论及其分析.....	99
一、评估结论.....	101
二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因.....	101
三、特别事项说明.....	101

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅供委托人本次资产评估目的之用, 非为法律、行政法规规定, 材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人, 不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明该部分内容由委托人与被评估单位共同撰写，并由法定代表人（或授权人）签字，加盖公章，详细内容请见附件：“企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 资产评估技术说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象

本次资产评估对象为名城(福清)有限公司申报的经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的截至评估基准日的股东全部权益。

2、评估范围

评估范围为名城地产（福清）有限公司申报的经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的截至 2020 年 8 月 31 日全部资产和负债。账面资产总额 3,569,021,482.28 元、负债 2,473,777,177.28 元、净资产（股东权益）1,095,244,305.00 元。

3、委托评估的资产类型、账面金额

本次资产评估的资产类型和账面金额见下表：

金额单位：人民币元

流动资产	3,320,471,041.18
货币资金	59,920,856.98
预付款项	173,561.07
其他应收款	2,168,794,972.44
存货	1,048,050,689.15
其他流动资产	43,530,961.54
非流动资产	248,550,441.10
长期股权投资	208,000,000.00
投资性房地产	40,384,611.82
固定资产	136,362.42
递延所得税资产	29,466.86
资产总计	3,569,021,482.28
流动负债	1,862,894,436.89
应付账款	38,056,955.58
预收款项	347,318.02
合同负债	849,669.73
应付职工薪酬	456,835.15
应交税费	-7,563,431.42
其他应付款	1,830,747,089.83
非流动负债	610,882,740.39
长期借款	600,000,000.00
递延所得税负债	1,088,274.39
负债合计	2,473,777,177.28
净资产（股东权益）	1,095,244,305.00

4、委托评估的资产权属状况

资产评估专业人员在评估过程中向被评估单位索取合同、入账凭证等；了解被评估单位的历史情况和现状，依据被评估单位提供的资产权属证明和承诺函，在被评估单位有关人员配合下，对委托评估的资产进行权属核查。除“二、资产核实总体情况说明”中“（二）影响资产核实的事项及处理方法”所列事项外，本次资产评估未发现权属关系不明确的资产。

（二）资产分布情况及特点

本次资产评估范围中的实物资产为存货、投资性房地产、设备类资产等。

1、存货

存货核算内容为开发产品及开发成本。

（1）开发产品：均系名城地产（福清）有限公司开发的位于福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村的中联名城一区的开发产品。

中联名城一区于 2017 年已建成 17 幢商住楼及地下车位，总计容建筑面积 194855.5 平方米，其中住宅建筑面积 178085.5 平方米，商业建筑面积 15000 平方米，公共服务设施面积 1770 平方米，地下机动车停车位 1236 个，截止评估基准日，总销售率达 90%，尚有商业店面和车位未销售。评估基准日开发产品库存数量如下：

中联名城一区未售存货明细表

序号	项目名称	个数	建筑面积（m ² ）
1	商业 3 号、5 号、13 号楼一层店面	6	365.23
2	商业 3 号、5 号、14 号楼二层店面	64	5520.54
3	东地下室 A、B 区地下车位	219	5609.29
4	东地下室 A、B 区地下车位	286	7292.9
5	合计	575	18787.96

（2）开发成本：系中联名城三区，位于福清市宏路街道溪下村，于 2020 年 5 月 1 日开工，预计 2023 年下半年建成，总计容建筑面积 320215 平方米，其中住宅建筑面积 311642 平方米，商业建筑面积 1600 平方米，幼儿园面积 4800 平方米，公共服务设施面积 1973 平方米，地下机动车停车位 2362 个。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	项目	计量单位	数量	备注
1	征地面积	m ²	128086	
	实际用地面积	m ²	128086	

2	建筑占地面积		m ²	20493.76			
3	建筑密度		%	16			
4	容积率			2.5			
5	绿地面积		m ²	38425.8			
6	绿地率		%	30			
7	计入容积率建筑面积		m ²	320215			
	1. 地上计入容积率建筑面积		m ²	318415			
	其中	(1) 住宅建筑面积		m ²	311642		
		(2) 幼儿园建筑面积		m ²	4800		
		(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积		m ²	1973		
		其中	物业管理用房（其中门卫收发室共 30 m ² ）		m ²	1041	
			社区居委会		m ²	300	
			公共厕所		m ²	60	
			垃圾集散间		m ²	15	
			居家养老服务设施		m ²	462	
			消防控制室		m ²	65	
			电视机房		m ²	30	
	2. 地下计入容积率建筑面积（沿街商业和开闭所）		m ²	1800			
其中	商业建筑面积		m ²	1600			
	开闭所		m ²	200			
8	不计入容积率建筑面积		m ²	99975			
	其中	(1) 地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）		m ²	99568		
		(2) 架空层建筑面积（只作休闲绿化等公共场所使用，层高不小于 2.8 米且不高于 4.5 米）		m ²	274		
		(3) 风井建筑面积		m ²	133		
9	总建筑面积		m ²	420190			
	其中	(1) 地上建筑面积		m ²	318822		
		(2) 地下建筑面积		m ²	101368		
		其中	地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）		m ²	99568	
			地下计入容积率建筑面积		m ²	1800	
10	(1) 居住总户数		户	2305			
	其中	户面积>150 m ²		户	426		
		户面积≤150 m ² ，且≥90 m ²		户	1879		
		户面积>90 m ²		户	0		
		(2) 居住人口（3.2 人/户）		人	7376		

11	(1) 地下机动车停车位	辆	2362	
----	--------------	---	------	--

截止评估基准日，该项目工程形象进度如下：

序号		已完工建筑面积 (m ²)	规划总面积 (m ²)	规划总层数
1	3#楼 1 层主体梁板砼浇筑完成	685.40	18731.96	33
2	5#楼 1 层主体梁板砼浇筑完成	685.40	18736.54	33
3	6#楼 10 层主体梁板砼浇筑完成	4493.54	17543.32	33
4	7#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6698.89	16532.43	31
5	8#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6887.74	17293.24	33
6	9#楼 8 层主体梁板砼浇筑完成	4272.09	18522.81	33
7	19#楼 11 层主体梁板砼浇筑完成	5755.50	17695.72	33
8	20#楼 12 层主体梁板砼浇筑完成	5430.26	15379.96	33
9	地下室结构完成	42634.31		2
10	合计	77543.13		

2、投资性房地产

投资性房地产为中联名城一区开发的商业店面，位于福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村，共 77 个商铺，建筑面积合计 5193.94 平方米，建成于 2017 年。投资性房地产具体明细如下：

中联名城一区投资性房地产明细表

序号	项目名称	个数	建筑面积 (m ²)
1	商业 10 号楼一层店面	5	294.54
2	商业 7 号、17 号楼一层店面	10	412.09
3	商业 3 号、5 号、13 号楼一层店面	62	4487.31
4	合计	77	5193.94

中联名城一区商业店面位于沿街地上一、二层，所在建筑物外墙涂料粉刷，商铺室内毛坯，单间商铺层高 4.5m，宽深比大致为 1:3，单个商铺可售建筑面积大多在 100 m²以内。车位所在地下室层高约 3.5 米，地下室天棚、墙面刷白，地面为水泥地坪，单个车位可售建筑面积 25.67 m²。

3、设备类

设备类资产包括车辆及电子设备。

车辆均属非营业性车辆，共 3 辆，购置并启用于 2013 年至 2016 年间，证载所有人均为名城地产（福清）有限公司。

电子设备主要是电脑、打印机、空调等共 107 项，电子设备陆续购置并启用于 2013 年至 2020 年间。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论情况

除根据有关规定，使用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》（大华审字[2020]0013818号）作为评估前账面值外，无引用其他机构出具的报告的结论情况。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施和过程

资产评估专业人员对委托评估的资产负债进行了适当的抽查复核。按照委托评估资产负债明细对相关的资产负债的账面金额、形成及产权状况进行了抽查复核；对实物资产的数量、使用状况进行了现场查看；对可能影响资产评估的重大事项进行了调查了解。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

除下列事项可能产生的影响外，本次资产评估未发现影响资产核实的事项：

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

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

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

4、本次评估时，对于未来建筑面积、可售面积等指标，均根据建设工程规划许可证确认，未考虑未来最终实际可售面积与企业的管理单位提供的相关资料中可能存在的差异对评估结果产生的影响。

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

6、本次资产评估限于客观条件未对被评估的房屋建（构）筑物的结构进行检测，对于委托评估的对象为在建工程，本次假设其未来可以续建完成，且被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准。

7、限于客观条件本次资产评估未对评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

（三）资产清查结论

经核实，除上述第二大点所述外，评估范围内的资产与负债情况与被评估单位申报的资产与负债情况一致。

三、被评估单位情况分析

1、公司基本情况

名称：名城地产（福清）有限公司；

统一社会信用代码：91350181062260035T；

类型：其他有限责任公司；

住所：福清市宏路街道办事处机关大院办公楼 2 号楼 105、106 室；

法定代表人：张玲；

注册资本：壹拾亿圆整；

成立日期：2013 年 02 月 01 日

营业期限：自 2013 年 02 月 01 日至 2033 年 01 月 31 日；

经营范围：房地产综合开发；商品房销售、租赁；物业服务（以上经营范围凭有效资质证书经营）（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）

2、历史沿革及股权结构

名城地产（福清）有限公司成立于 2013 年 2 月，注册资本为人民币 100000 万元，到资率 100%，法定代表人张玲。公司股权结构：名城地产（福建）有限公司占股 55%，福建中联城实业有限公司占股 45%。目前有两家全资子公司，分别为“名城（福清）城市建设发展有限公司”与“福清顺泰置业有限公司”。其中名城（福清）城市建设发展有限公司，成立于 2013 年 6 月 17 日，注册资本金为人民币 20000 万元，主要经营从事福清市观溪新区名城项目土地综合开发；城市基础设施建设等。福清顺泰置业有限公司，成立于 2015 年 12 月 1 日，注册资本金为人民币 800 万元，主要经营房地产综合开发；商品房销售、租赁、物业服务。

目前公司在福清市观溪新区已取得三幅土地，总计面积约 420 亩。其中：中联名城一区项目，该项目占地面积 55673 平方米，总建筑面积 24 万平方米，项目总投资约 15 亿元。该项目于 2015 年 10 月 15 日开工，2017 年 9 月 30 日竣工，截止 2020 年 8 月底销售率为 90%，销售总额达 18.76 亿。

中联名城三区项目，占地面积 128086 平方米，规划总建筑面积 399815 平方米，预计 2023 年下半年建成，总计容建筑面积 320215 平方米，其中住宅建筑面积 311642 平方米，商业建筑面积 1600 平方米，幼儿园面积 4800 平方米，公共服务设施面积 1973 平方米，地下机动车停车位 2362 个。根据企业规划，该项目的经济技术指标如下：

序号	项目		计量单位	数量	备注
1	征地面积		m ²	128086	
	实际用地面积		m ²	128086	
2	建筑占地面积		m ²	20493.76	
3	建筑密度		%	16	
4	容积率			2.5	
5	绿地面积		m ²	38425.8	
6	绿地率		%	30	
7	计入容积率建筑面积		m ²	320215	
	1. 地上计入容积率建筑面积		m ²	318415	
	其中	(1) 住宅建筑面积	m ²	311642	
		(2) 幼儿园建筑面积	m ²	4800	
		(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积	m ²	1973	
		物业管理用房（其中门卫收发室共 30 m ² ）	m ²	1041	
		社区居委会	m ²	300	
		公共厕所	m ²	60	

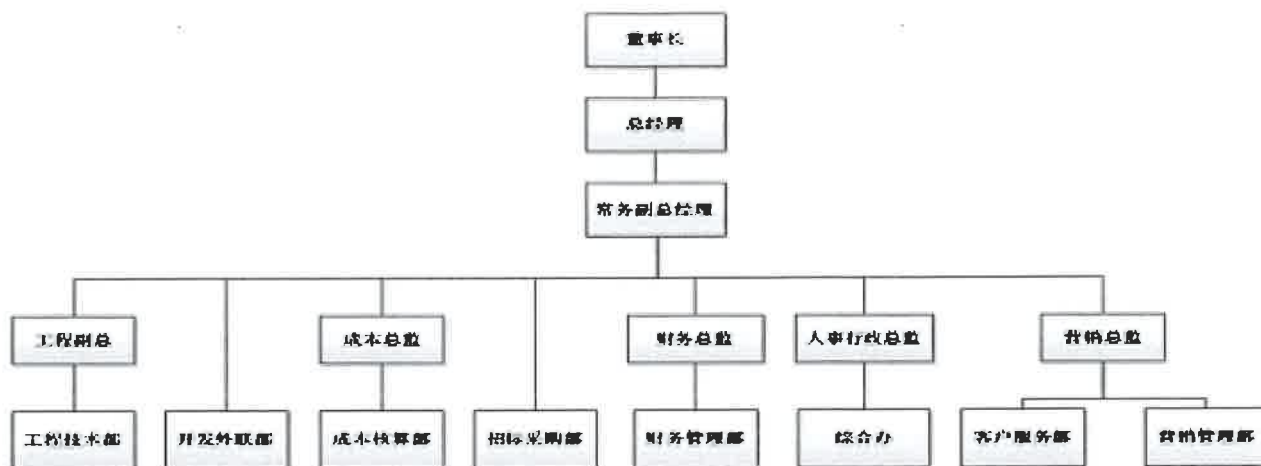
		垃圾集散间	m ²	15	
		居家养老服务设施	m ²	462	
		消防控制室	m ²	65	
		电视机房	m ²	30	
	2. 地下计入容积率建筑面积（沿街商业和开闭所）		m ²	1800	
	其中	商业建筑面积	m ²	1600	
		开闭所	m ²	200	
8	不计入容积率建筑面积		m ²	99975	
	其中	(1) 地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）	m ²	99568	
		(2) 架空层建筑面积（只作休闲绿化等公共场所使用，层高不小于 2.8 米且不高于 4.5 米）	m ²	274	
		(3) 风井建筑面积	m ²	133	
9	总建筑面积		m ²	420190	
	其中	(1) 地上建筑面积	m ²	318822	
		(2) 地下建筑面积	m ²	101368	
		其中 地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）	m ²	99568	
		其中 地下计入容积率建筑面积	m ²	1800	
10	(1) 居住总户数		户	2305	
	其中	户面积>150 m ²	户	426	
		户面积≤150 m ² ，且≥90 m ²	户	1879	
		户面积>90 m ²	户	0	
	(2) 居住人口（3.2 人/户）		人	7376	
11	(1) 地下机动车停车位		辆	2362	

截止评估基准日，该项目工程形象进度如下：

序号		已完工建筑面积（m ² ）	规划总面积（m ² ）	规划总层数
1	3#楼 1 层主体梁板砼浇筑完成	685.40	18731.96	33
2	5#楼 1 层主体梁板砼浇筑完成	685.40	18736.54	33
3	6#楼 10 层主体梁板砼浇筑完成	4493.54	17543.32	33
4	7#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6698.89	16532.43	31
5	8#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6887.74	17293.24	33
6	9#楼 8 层主体梁板砼浇筑完成	4272.09	18522.81	33
7	19#楼 11 层主体梁板砼浇筑完成	5755.50	17695.72	33
8	20#楼 12 层主体梁板砼浇筑完成	5430.26	15379.96	33
9	地下室结构完成	42634.31		2
10	合计	77543.13		

3、公司经营管理结构

截至评估基准日，名城地产（福清）有限公司的组织架构图如下：



注：
本次机构调整内容为：1.取消原有董事会架构层级；2.增设常务副总经理岗位。

4、近年资产、财务及经营状况

(1) 被评估单位近三年一期资产、负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
流动资产：				
货币资金	8,600,323.17	784,373.93	4,556,294.75	59,920,856.98
交易性金融资产				
应收账款				
应收利息				
其他应收款	1,067,465,381.14	1,644,949,967.84	1,847,329,007.74	2,168,794,972.44
预付款项	326,995.20	97,101.58	26,215.20	173,561.07
存货	2,169,441,826.97	1,020,275,618.57	981,836,963.96	1,048,050,689.15
其他流动资产	158,092.01	110,808.54	1,640,430.37	43,530,961.54
流动资产合计	3,245,992,618.49	2,666,217,870.46	2,835,388,912.02	3,320,471,041.18
非流动资产：				
长期股权投资	208,000,000.00	208,000,000.00	208,000,000.00	208,000,000.00
投资性房地产	8,492,765.11	5,721,316.07	41,077,697.26	40,384,611.82
固定资产	928,647.64	407,340.17	192,019.47	136,362.42
在建工程				
无形资产				
递延所得税资产	37,377,712.28	413.00	39,001,702.41	29,466.86
其他非流动资产				
非流动资产合计	254,799,125.03	214,129,069.24	288,271,419.14	248,550,441.10
资产总计	3,500,791,743.52	2,880,346,939.70	3,123,660,331.16	3,569,021,482.28
流动负债：				
短期借款				

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
应付账款	264,166,619.30	100,778,858.40	41,463,280.20	38,056,955.58
预收款项	811,122,539.37	5,393,013.68	393,626.67	347,318.02
合同负债			288,689.25	849,669.73
应付职工薪酬			1,493,892.30	456,835.15
应交税费	-28,258,625.80	5,516,937.76	-43,066,843.45	-7,563,431.42
其他应付款	1,394,761,877.77	1,541,536,609.11	1,588,991,061.77	1,830,747,089.83
一年内到期的非流动负债			60,121,916.67	
流动负债合计	2,441,792,410.64	1,654,453,469.26	1,649,685,623.41	1,862,894,436.89
非流动负债：				
长期借款			390,792,458.33	600,000,000.00
递延所得税负债		1,314,028.94	9,907,438.69	1,088,274.39
非流动负债合计		1,314,028.94	400,699,897.02	610,882,740.39
负债合计	2,441,792,410.64	1,655,767,498.20	2,050,385,520.43	2,473,777,177.28
股东权益：				
股本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	9354462.32	25,912,473.18	14,212,352.33	94,709,301.76
未分配利润	49,644,870.56	198,666,968.32	59,062,458.40	535,003.24
股东权益合计	1,058,999,332.88	1,224,579,441.50	1,073,274,810.73	1,095,244,305.00
负债和净资产（股东权益）合计	3,500,791,743.52	2,880,346,939.70	3,123,660,331.16	3,569,021,482.28

（2）被评估单位近三年一期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年	2019 年度	2020 年 1-8 月
一、营业收入	949,163,684.35	978,142,865.69	2,559,987.18	2,811,448.72
减：营业成本	774,533,756.99	678,834,599.18	5,036,257.14	1,429,606.64
税金及附加	37,247,130.13	23,643,819.14	627,768.78	-3,061,976.11
销售费用	7,519,279.79	3,012,458.35	445,184.85	1,193,754.57
管理费用	5,515,967.73	7,648,151.83	2,801,217.75	2,911,798.90
财务费用	-419,730.69	44,259,760.30	6,192,390.12	5,286,936.54
其中：利息费用		44,467,780.88		
利息收入	851,753.97	339,182.22	315,544.95	504,133.72
加：其他收益	1,318,807.67	2,363,190.21		6,374.09
投资收益				693,900,000.00
信用减值损失				155,959,404.25
资产减值损失	11,613.76	-30,999.65	-4,654.15	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	124,755,666.64	220,775,076.54	-12,547,485.61	844,917,106.52

项目	2017 年度	2018 年	2019 年度	2020 年 1-8 月
加：营业外收入	300.01	10,000.10	100,000.00	
减：营业外支出	2,482.60	4,918.80	30,147.20	75.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,753,484.05	220,780,157.84	-12,477,632.81	844,917,031.52
减：所得税费用	31,208,860.87	55,200,049.22		39,947,537.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,544,623.18	165,580,108.62	-12,477,632.81	804,969,494.27

备注：上述 2017 年、2018 年、2019 年度财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年 01-08 月数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并都出具了无保留意见审计报告。

四、评估方法

（一）评估方法的选择

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

1、收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

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

2、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，确定其价值的评估方法。应用市场法必须具备的基本前提有：

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

3、资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。应用资产基础法必须具备的基本前提有：

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

4、评估方法的选用

由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比较交易案例，故本次资产评估无法适用市场法进行评估。名城地产（福清）有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次资产评估可以采用资产基础法。名城地产（福清）有限公司只是个项目公司，除三区正在开发土地外，并无其它土地储备，公司未来经营存在不确定性，且本次资产基础法中已经对土地采用假设开发法进行资产评估，具备收益法的内涵，故本次资产评估不适用收益法；结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，最终确定采用资产基础法对委托评估的名城地产（福清）有限公司的股东全部权益价值进行评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

（二）资产基础法

评估思路：资产评估专业人员在对被评估单位各个单项资产和负债进行资产评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在资产评估过程中，资产评估专业人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的资产评估方法，具体如下：

1、关于流动资产的评估

评估范围内的流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

现金根据被评估单位填报调查表库存现金盘点表有关资料，并用倒推的方法（即：加基准日到盘点日付出现金数，减基准日到盘点日收入现金数）计算出基准日现金余额同被评估单位提供的资产负债表和填报的现金评估明细表核对确认评估价值。在被评估单位财务人员配合下，对申报单位进行核实、计算并以现金账面余额+基准日至盘点日现金付出数-基准日至盘点日现金收入数计算出基准日现金余额同资产负债表和现金评估明细表金额核对确认，以核实确认后的账面值作为评估值。

银行存款采取调取基准日银行对账单予以核实，同时向银行发询证函，在核实无误基础上以核实确认后的账面值作为评估值。

（2）应收款项（包括预付账款、其他应收款）

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核查，并借助历史资料和调查核实后的情况，具体分析债权数额、账龄及部分债权账龄较长的原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况，核实是否存在账实不符等异常情况。

本次评估中，各类应收款项评估值按核实后的账面余额扣减由资产评估专业人员确定的评估风险损失后得出，同时将账面已计提坏账准备评估为零。各类型应收款项评估风险损失确认方法如下：①有充分证据表明可全额收回的款项、信誉较好且有经常性业务往来的客户款项、关联方之间的相关款项，预计不存在回收风险，评估风险损失为零；②无充分证据表明可全额回收，也无充分证据表明将全额损失的款项，存在发生回收风险的可能性。资产评估专业人员参考企业会计政策确定的减值损失比例，结合账龄分析确定评估风险损失；③有相关管理制度规定应全额计提减值，或有充分证据表明将全额损失的款项，全额计提评估风险损失。

（3）存货核算内容为开发产品及开发成本。

①开发产品

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

评估值=销售收入-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当的利润折减

A. 销售收入的确定

房地产评估方法通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。各种评估方法的理论适用性如下：

- a. 市场法适用于同类房地产有较多交易的房地产。
- b. 收益法适用于同类房地产有租金等经济收入的房地产。
- c. 成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产。
- d. 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产。

针对评估对象中联名城一区为已建成未售的房地产，由于成本法是注重均衡原理，现时商住房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出

其实际的市场价格，故本次评估未选用成本法；由于评估对象已建成并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，故本次评估未选用假设开发法；由于评估对象所在地有活跃的房地产交易市场，从活跃的房地产交易市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，另外评估对象商铺、住宅、车位为收益性房产，周边租赁市场较为成熟，结合本次评估目的，评估对象商铺、住宅、车位选取市场法与收益法进行评估。

所谓市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。市场法的基本公式为：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

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。

收益法分为报酬资本化法、直接资本化法和收益乘数法。本次评估采用报酬资本化法测算。报酬资本化法是预测评估对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到评估对象价值或价格的方法。其基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V——收益价格； A_i ——未来第 i 年的净收益； Y ——报酬率， n ——收益期

②开发成本

评估对象中联名城三区在建工程，由于同一供需圈内的类似房地产买卖交易实例缺乏，而且不同的在建工程开发程度差异很大，规划经济技术指标也有很大差异，难以搜集到具有可替代性的成交实例，故本次评估未选用市场法；评估对象为在建工程，尚未完工，不能直接产生收益，收益法不适用于本次测算，故本次评估未选用收益法；评估对象为在建工程，属于待开发房地产，具有投资开发或再开发潜力，故本次评估采用假设开发法。评估对象为在建工程，由于近年来福清市商住用地出让大多附带回购条件，难以查询具有可比性的成交案例，其它方法测算无法体现土地价值，故不可选用成本法。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

故本次资产评估采用假设开发法一种评估方法。

所谓假设开发法求得评估对象后续开发必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得出评估对象价值或价格的方法。由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法（现金流量折现法）评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本评估公式如下：

开发成本评估=税前评估-所得税

税前评估=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税

2、其他流动资产

其他流动资产为土地增值税留抵税额。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利。在此基础上，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

3、长期股权投资的评估

资产评估专业人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。评估方法如下：

（1）福清顺泰置业有限公司：由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比较交易案例，故本次资产评估无法适用市场法进行评估。福清顺泰置业有限公司只是个项目公司，除二区已开发完成外，并无其它土地储备，公司未来经营存在不确定，故本次资产评估不适用收益法。福清顺泰置业有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次资产评估采用资产基础法。

（2）名城（福清）城市建设发展有限公司：由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比较交易案例，故本次资产评估无法适用市场法进行评估。名城（福清）城市建设发展有限公司无生产经营，公司未来经营存在不确定，故本次资产评估不适用收益法。名城（福清）城市建设发展有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次资产评估采用资产基础法。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

长期股权投资的评估值的确定：在不考虑流动性、控制权和少数股东权益溢折价因素对评估对象的影响下，按持股比例，乘以被投资单位股东全部权益评估值作为长期股权投资的评估值。

4、投资性房地产的评估

根据《投资性房地产评估指导意见》，投资性房地产一般适用市场法和收益法评估其公允价值。

评估对象同一供求圈范围内有与评估对象类似的房地产买卖交易案例，可以收集到二手店面出售案例，通过交易情况、交易日期、区位因素、个别因素修正评估出评估对象的价值，因此适宜采用市场法进行评估。

计算公式：评估对象价值=建立比较基准后可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

评估对象是有收益或潜在收益的房地产，且其所在的区域类似的租赁实例较易收集，因此适宜采用收益法进行评估。

本次资产评估选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式，持有期为5年。公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - [(1+g)/(1+Y)]^t] + V_t/(1+Y)^t$$

式中：V—收益价格；A—第一年的净收益；Y—报酬率；g—净收益逐年递增比例；t—持有期；V_t—期末转售收益

5、设备类的评估

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、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，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于设备类资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；经适用性判断，故本次评估采用成本法。对于部分老旧电子设备采用市场法评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

故本次资产评估采用成本法或市场法一种评估方法。

（1）车辆的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委托资产评估的设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

据车辆市场信息及其他近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置成本，本次资产评估采用不含增值税的购置价。

计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

A. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。根据财税〔2016〕36号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

B. 车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+增值税税率)×10%

②成新率的确定

结合商务部、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》的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，取其较小者为该车的理论成新率，并结合现场勘察成新率确定综合成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率根据孰低原则取值。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定

的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

（2）电子设备的评估

电子设备的重置成本以现场市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等），对于部分老旧电子设备（如电脑）等，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

成新率的确定：采用年限法成新率确定，计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

6、递延所得税资产

资产评估专业人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核对了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证，以核实的审计后账面价值作为评估值。

7、负债

对于负债，资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实，检验、核实各项负债的实际债务人、负债额，以核实的审计后账面价值作为评估值。

第四部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	59,920,856.98	59,920,856.98	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据净额	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	-	-	-	-
3-5	预付账款净额	173,561.07	173,561.07	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款净额	2,168,794,972.44	2,168,794,972.44	-	-
3-9	存货净额	1,048,050,689.15	1,506,678,300.00	458,627,610.85	43.76
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	43,530,961.54	43,530,961.54	-	-
3	流动资产合计	3,320,471,041.18	3,779,098,652.03	458,627,610.85	13.81

（一）货币资金的评估说明

货币资金核算内容为现金和银行存款。具体如下：

1、现金账面值 24,755.31 元，为人民币，分存放于公司财务部门的现金。资产评估专业人员在被评估单位财务人员配合下，对申报单位进行核实、计算并以现金账面余额+基准日至盘点日现金付出数-基准日至盘点日现金收入数计算出基准日现金余额同资产负债表和现金评估明细表金额核对确认，经核实无误，以审计后账面值作为评估价值。则现金评估值为 24,755.31 元。

2、银行存款账面值 59,896,101.67 元，共计 17 个账户，为人民币账户，资产评估专业人员通过核实银行对账单，并向银行发询证函，经核实无误，以审计后账面值作为评估价值。则银行存款评估值为 59,896,101.67 元。

货币资金评估值为 59,920,856.98 元。

（二）应收款项（包括预付账款、其他应收款）的评估说明

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核查，并借助历史资料和调查核实后的情况，具体分析债权数额、账龄及部分债权账龄较长的原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况，核实是否存在账实不符等异常情况。

本次评估中，各类应收款项评估值按核实后的账面余额扣减由资产评估专业人员确定

的评估风险损失后得出，同时将账面已计提坏账准备评估为零。各类型应收款项评估风险损失确认方法如下：①有充分证据表明可全额收回的款项、信誉较好且有经常性业务往来的客户款项、关联方之间的相关款项，预计不存在回收风险，评估风险损失为零；②无充分证据表明可全额回收，也无充分证据表明将全额损失的款项，存在发生回收风险的可能性。资产评估专业人员参考企业会计政策确定的减值损失比例，结合账龄分析确定评估风险损失；③有相关管理制度规定应全额计提减值，或有充分证据表明将全额损失的款项，全额计提评估风险损失。

1、预付款项账面价值为 173,561.01 元，核算内容为预付话费、电费等，账龄在一年以内，经核实后以审计后账面值确定评估值。预付账款评估值为 173,561.01 元。

2、其他应收款账面余额 2,168,842,377.83 元，已计提坏账准备 47,405.39 元，元，账面值为 2,168,794,972.44 元，核算内容为往来款、保证金、代垫按揭款、押金、股利等。资产评估专业人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。经分析，评估风险损失的确定参考企业计提坏账准备的方法，则评估风险损失评估值为 47,405.39 元，其他应收账款评估值 2,104,894,972.44 元，坏账准备评估值为 0 元。

（三）存货的评估说明

存货账面余额为 1,048,050,689.15 元，存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 1,048,050,689.15 元，核算内容为开发产品及开发成本。

1、存货-开发产品

存货-开发产品账面余额为 83,538,315.61 元，存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 83,538,315.61 元，均系名城地产（福清）有限公司开发的位于福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村的中联名城一区的开发产品。

（1）项目概况

中联名城一区于 2017 年已建成 17 幢商住楼及地下车位，总计容建筑面积 194855.5 平方米，其中住宅建筑面积 178085.5 平方米，商业建筑面积 15000 平方米，公共服务设施面积 1770 平方米，地下机动车停车位 1236 个，截止评估基准日，总销售率达 90%，尚有商业店面和车位未销售。评估基准日开发产品库存数量如下：

中联名城一区未售存货明细表

序号	项目名称	个数	建筑面积（m ² ）
1	商业3号、5号、13号楼一层店面	6	365.23
2	商业3号、5号、14号楼二层店面	64	5520.54
3	东地下室A、B区地下车位	219	5609.29
4	东地下室A、B区地下车位	286	7292.9
5	合计	575	18787.96

中联名城一区未售存货已取得不动产权证，已抵押给中国华融资产管理有限公司福建省分公司。

截止评估基准日中联名城一区已取得土地使用权证，证载资料如下：

土地使用权证号一	融国用（2015）第 10329 号		
土地使用权人	名城地产（福清）有限公司		
座落	福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村		
地类（用途）	城镇住宅用地、批发零售用地	使用权类型	出让
使用权面积	29945 m ²	终止日期	住宅：至 2085-06-15 商服：至 2055-06-15

土地使用权证号二	融国用（2015）第 10330 号		
土地使用权人	名城地产（福清）有限公司		
座落	福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村		
地类（用途）	城镇住宅用地、批发零售用地	使用权类型	出让
使用权面积	25728 m ²	终止日期	住宅：至 2085-06-15 商服：至 2055-06-15

（2）评估过程

①前期准备

由被评估单位按评估要求填写资产评估申报表，提供存货的产权证书及其他相关证明文件。

收集的产权资料主要包括国有土地出让合同、国有土地使用权证、有关合同等。

收集的技术资料主要包括项目总平面图、施工合同、工程结算资料等。

②核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对开发项目的账面值构成、项目四至、开发程度、产权证明文件等进行核对。核对开发产品的预售合同及销售面积、销售单价等信息。抽查工程款付款发票及土地出让金支付情况，核实存货账面值的真实性、完整性。

③现场勘察

资产评估专业人员按存货清单，由被评估企业管理人员及现场有关人员陪同，进行现场实地勘察。资产评估专业人员在现场对土地面积、开发程度、建筑物的结构类型、层高、层数、内外装修等情况进行逐项记录。

针对房地产存货的特性，资产评估专业人员对当地类似的房地产项目进行现场调查，收集价格信息，同时收集当地房地产市场的发展和现状情况的资料。

④评估测算

资产评估专业人员根据现场勘察结果，对开发产品进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项存货的评估值，并编写评估说明。

（3）评估方法

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

评估值=销售收入-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当的利润折减

①销售收入的确定

房地产评估方法通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。各种评估方法的理论适用性如下：

- a. 市场法适用于同类房地产有较多交易的房地产。
- b. 收益法适用于同类房地产有租金等经济收入的房地产。
- c. 成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产。
- d. 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产。

针对评估对象中联名城一区为已建成未售的房地产，由于成本法是注重均衡原理，现时商住房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故本次评估未选用成本法；由于评估对象已建成并投入使用，不具有

投资开发或再开发潜力，故本次评估未选用假设开发法；由于评估对象所在地有活跃的房地产交易市场，从活跃的房地产交易市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，另外评估对象商铺、车位为收益性房产，周边租赁市场较为成熟，结合本次评估目的，评估对象商铺、车位选取市场法与收益法进行评估。

所谓市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。市场法的基本公式为：

评估对象价值=建立比较基准后可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

评估对象是有收益或潜在收益的房地产，且其所在的区域类似的租赁实例较易收集，因此适宜采用收益法进行评估。

本次资产评估选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式，持有期为 5 年。公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - [(1+g)/(1+Y)]^t] + V_t/(1+Y)^t$$

式中：V—收益价格；A—第一年的净收益；Y—报酬率；g—净收益逐年递增比例；t—持有期；V_t—期末转售收益

②销售费用

销售费用主要包括销售人员的薪酬、项目策划费用、项目营销费用等。

根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平，考虑该项目的开发规模、项目类型以及参考房地产上市公司平均销售费用进行分析测算，按其销售收入的 3%计取。

③税金及附加

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。房地产老项目，是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目。中联名城一区项目为房地产开发老项目，适用简易计税。

税金及附加主要为城市维护建设税及教育费附加，目前执行的税率如下：城市维护建设税为应交增值税的 7%，教育费附加为应交增值税的 5%。

④土地增值税

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

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

⑤ 所得税

被评估单位适用的所得税税率为 25%。

(4) 评估案例

车位(存货-开发产品评估明细表序号 2)

①车位概况

车位账面价值 36,429,002.55 元，共 505 个，单个车位可售建筑面积 25.67 m²，建筑面积合计 12902.19 平方米，车位所在地下室层高约 3.5 米，地下室天棚、墙面刷白，地面为水泥地坪。

②区位状况描述与分析

A. 坐落：中联名城一区位于福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村。

B. 方位：位于福清市观溪片区，属于福清市城区三级住宅用地、四级商业用地，方位略好。

C. 繁华程度：评估对象所在区域为福清市观溪片区，为近年来福清市政府大力拓展的新区，目前整个片区在开发建设中，因此总体商业繁华度略低。

D. 临路级别：评估对象所在楼宇临交通型主干道主要有创业大道和福百路等。

E. 交通状况：区域内创业大道、福百路、融和路、经三路、经四路等交通主次干道构成其对外交通路网，日常道路状况较为通畅；出入可利用交通工具具有公交车、私家车、出租车等，附近公交线路数量一般，出租车过往频繁度一般；无单行道、步行街、车辆管制等交通管制；小区设有地下停车位，停车较方便；整体交通便捷度稍好。

F. 基础及公共配套设施：基础设施完善，已达到五通；周边有福清市妇幼保健院、溪南小学、滨江小学、红云幼儿园、小型超市、便利店等，公共配套设施较完善。

G. 环境状况：无大气污染、噪音污染，周边有林则徐公园、观音埔湿地公园等，绿化景观较好，整体环境条件较好。

③评估测算过程

A. 销售总价的确定

市场法测算：

a. 选择可比实例

资产评估专业人员通过市场调查选取了近期买卖的以下三个可比实例，详见下表：

可比实例调查表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	福清市龙江街道观音埔村中联名城二区地下 1 层 0249 号车位	福清市龙江街道观音埔村中联名城二区地下 1 层 0283 号车位	福清市龙江街道观音埔村中联名城二区地下 1 层 0370 号车位
结构质式	钢混	钢混	钢混
所在楼层	地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层
用途	车位	车位	车位
交易日期	2019 年 9 月 19 日	2020 年 4 月 11 日	2020 年 3 月 25 日
建筑面积	27.06 平方米	27.06 平方米	27.06 平方米
成交价格（元/个）	98888	88888	88888
车位高度	4 米	4 米	4 米
小区车位供求状况	供远大于求，车位充足。	供远大于求，车位充足。	供远大于求，车位充足。
车位所处位置	所处位置稍好，与出入口距离稍近，与电梯和人行楼梯距离稍近。	所处位置一般，与出入口距离稍远，与电梯和人行楼梯距离一般。	所处位置一般，与出入口距离稍远，与电梯和人行楼梯距离一般。
停车便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
调查时间	2020/9/20	2020/9/20	2020/9/20
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查
备注	买卖双方各税	买卖双方各税	买卖双方各税

b. 建立比较基础

建立比较基础是指使可比实例成交价格与评估对象价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。建立比较基础是对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。可比实例与评估对象内涵和形式均已统一。

c. 各可比实例建立比较基础后的价格如下表：

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/m ² ）	98888	88888	88888
土地使用权类型	出让	出让	出让
税费（元/m ² ）	0	0	0
建立比较基础后的价格（元/个）	98888	88888	88888

d. 各可比实例与评估对象因素比较分析

影响车位房地产单价的比较因素主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况。

由于本次评估所选择的可比实例的区位状况与评估对象车位的区位状况相当，故区位状况调整系数均为 100/100。

由于评估对象车位与各可比实例的权益状况（土地使用权类型、权利限制状况等）均相似，故权益状况调整系数均为 100/100。

本次主要通过建筑面积、车位高度、小区车位供求状况、车位所处位置、停车便捷度等主要影响因素进行比较、调整。

各可比实例分别与评估对象车位进行比较，得出主要影响因素状况比照表中的“比较结果”。

主要影响因素状况比照表

项目	评估对象车位	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
影响因素	因素说明	因素说明	比较结果	因素说明	比较结果	因素说明	比较结果
建筑面积	基准（27.06 平方米）	27.06 平方米	相似	27.06 平方米	相似	27.06 平方米	相似
车位高度	基准（4.0 米，高度合理）	4 米	相似	4 米	相似	4 米	相似
小区车位供求状况	基准（供远大于求，车位充足。）	供远大于求，车位充足。	相似	供远大于求，车位充足。	相似	供远大于求，车位充足。	相似
车位所处位置	基准（所处位置一般，与出入口距离一般，与电梯和人行楼梯距离一般。）	所处位置稍好，与出入口距离稍近，与电梯和人行楼梯距离一般。	稍好	所处位置一般，与出入口距离一般，与电梯和人行楼梯距离一般。	相似	所处位置一般，与出入口距离一般，与电梯和人行楼梯距离一般。	相似
停车便捷度	基准（停车便捷度一般）	较便捷	相似	较便捷	相似	较便捷	相似

e. 各种因素的修正或调整

交易情况修正：可比实例 A、B、C 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均为 100/100。

市场状况调整：根据市场调查，2019 年初至评估基准日，福清市车位的价格基本平稳，因此不对市场状况进行调整。

主要影响因素状况调整：

以评估对象车位条件为基准，各可比实例分别与评估对象车位的主要影响因素状况进

行比较，比评估对象车位好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”。得出各可比实例的主要影响因素状况的调整系数，详见下表。

主要影响因素状况调整系数表

可比实例	可比实例 D		可比实例 E		可比实例 F	
项目名称	比较结果	调整值	比较结果	比较结果	比较结果	比较结果
建筑面积	相似	0	相似	0	相似	0
车位高度	相似	0	相似	0	相似	0
小区车位供求状况	相似	0	相似	0	相似	0
车位所处位置	稍好	+5	相似	0	相似	0
停车便捷度	稍好	+5	稍好	+5	稍好	+5
主要影响因素状况调整值合计	+10		+5		+5	
主要影响因素状况调整系数	100/110		100/105		100/105	

f. 评估对象车位比较单价的求取

比较单价 = 可比实例建立比较基础后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 主要影响因素状况调整系数 × 权益状况调整系数。

比较单价测算表

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/个）	98888	88888	88888
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
主要影响因素状况调整系数	100/110	100/105	100/105
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价（元/个）	89898	84655	84655

各可比实例比较单价较接近，故取简单算术平均数作为评估对象车位的比较单价。则：

评估对象车位比较单价 = $(89898 + 84655 + 84655) \div 3 = 86403 \approx 8.64$ （万元/个）

收益法测算：

评估对象有效毛收入采用出租型房地产，采用报酬资本化法测算其房地产收益价值。

a. 持有期

评估对象建筑物为钢混结构非生产用房，于 2017 年建成，建筑物经济寿命为 60 年，截止价值时点已使用 3 年，且处于正常使用状态，则建筑物剩余经济寿命为 57 年。根据《国有土地使用证》，土地使用权终止日期 2085 年 6 月 15 日，土地的剩余使用年限为 64.9。根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次评估取持有期为 5 年。

b. 有效毛收入

⑤ 市场租金的确定

根据资产评估专业人员对评估对象周边类似车位月租金的调查，车位月租金在 300-400 元/个.月，本次评估取月租金 350 元/个.月。

⑥ 租约限制

评估对象的车位现为空置，不存在租约限制，因此本次评估采用的租金为市场租金。

⑦ 租赁面积的确定

根据资产评估专业人员对周边房地产租赁市场的调查，同类型房地产的出租面积均按其产权登记的建筑面积计算。评估对象建筑面积为 27.06 平方米，则评估对象租赁面积为 27.06 平方米。

⑧ 空置和收租损失

考虑到评估对象所处的区域及建筑面积的规模状况，取空置率取 15%，则空置和收租损失=350×12×15%=630（元/个）

⑨ 其他收入

其他收入为租赁押金所产生的利息收入。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 3 个月租金计，利率取价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，则：

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{市场租金} \times \text{月数} \times \text{存款基准利率} \\ &= 350 \times 3 \times 1.5\% = 15.75 \text{（元/个）}\end{aligned}$$

⑩ 年有效毛收入

$$\begin{aligned}\text{年有效毛收入} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} \\ &= 350 \times 12 - 630 + 15.75 = 3585.8 \text{（元/个）}\end{aligned}$$

c. 运营费用

是指维持评估对象正常使用或营业的必要支出，为根据租金内涵中确定的由出租人负担的运营费用。根据当地税务部门的收费标准及行业取费平均水平，对类似房地产的运营成本进行分析，结合评估经验，评估对象运营费用组成及客观取费标准如下：

⑪ 管理费用

是指为保证车位正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年有效毛收入的 1%-2% 计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯例以房地产年有效毛收入的 1.5% 计取，则：

$$\text{管理费用} = \text{年有效毛收入} \times \text{管理费用率} = 3585.8 \times 1.5\% = 53.8 \text{（元/个）}$$

⑤ 维修费

是指为保证车位正常使用每年所需支付的修缮费用，通常按建筑物重置价的 1%-2% 计算。根据市场调查，当地同类建筑物重置价为 2700-2900 元/m²，本次评估取 2800 元/m²，车位的建筑面积为 25.67 m²，维修费按建筑物重置价的 2% 计取，则：

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价} \times 2\% = 2800 \times 2\% \times 25.67 = 1437.5 \text{ (元/个)}$$

⑥ 房屋保险费

是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，通常按建筑物重置价的一定比例计算。按市场惯例按建筑物重置价的 0.2% 计取，车位的建筑面积为 27.06 m²，则：

$$\text{房屋保险费} = \text{建筑物重置价} \times 0.2\% = 2800 \times 0.2\% \times 25.67 = 143.8 \text{ (元/个)}$$

④ 租赁税金

租赁税金是指出租人按有关规定应向税务机关缴纳的与出租车位相关的各种税金，主要为增值税及附加、房产税。按现行规定，出租评估对象类似房地产需缴纳的增值税及附加税率为 5.6%，房产税率为 12%，计税基数为按 5% 税率扣除增值税后的有效毛租金收入。

$$\text{租赁税金} = (3585.8 - 15.75) \div (1 + 5\%) \times 17.6\% = 598.4 \text{ (元/个)}$$

⑦ 年运营费用

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= \text{管理费用} + \text{维修费} + \text{房屋保险费} + \text{租赁税金} \\ &= 53.8 + 1437.5 + 143.8 + 598.4 = 2233.50 \text{ (元/个)} \end{aligned}$$

d. 年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} = 3585.8 - 2233.50 = 1352.30 \text{ (元/个)}$$

e. 净收益变化趋势分析

根据当地同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益逐年递增率为 1%~5%。结合评估对象的实际情况和资产专业人员分析，并采用长期趋势法预期未来，确定评估对象租赁期间净收益逐年递增率为 3%。分析近 5 年的当地同类房地产市场走势及固定资产投资价格指数，考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及评估对象的实际情况，经综合分析考虑，预计评估对象同类型物业未来价格每年平均环比上涨率为 3%。

f. 报酬率

采用累加法求取报酬率，即安全利率加风险调整值，报酬率公式：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

⑤ 安全利率：取中国人民银行公布的金融机构人民币一年期整存整取定期存款基准利率 1.5%；

⑥ 投资风险补偿率：车位房地产的收益较稳定，投资风险较小，取投资风险补偿率为 2.0%；

⑦ 管理负担补偿率：车位房地产作为出租使用，投资者管理负担较小，故管理负担补偿率取 1.0%；

⑧ 缺乏流动性补偿率：投资房地产与存款相比，变现能力较弱，且所占资金量大，故缺乏流动性补偿率取 1.5%；

⑨ 投资带来的优惠率：评估对象可获得融资，投资带来的优惠率取 0.5%；

则：报酬率=1.5%+2.0%+1.0%+1.5%-0.5%=5.5%。

g. 期末转售收益

① 期末转售价格

根据未来价格每年上涨率测算期末转售价格。本次评估期末转售价格以比较法测算结果（86400 元/个）为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。期末转售价格=86400 × (1+3%)⁵=100161（元/个）。

② 转售成本

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税费，按当地同类房地产转售成本标准为转让价格（不含税价）的 12%。

转售成本=期末转售价格/1.05×12%=100161÷1.05×12%=11447（元/个）

③ 期末转售收益(V_t)

期末转售收益(V_t)为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。

期末转售收益(V_t)=100161-11447=88714（元/平方米）

h. 测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象收益期较长，难以预测该受益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期为 t 为 5 年，公式如下：

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

式中：V—表示收益法的评评估值；

A—表示房地产期间的净收益；

Y—表示房地产的报酬率；

g—表示逐年递增的比率；

V_t——表示期末转售收益；

t—表示房地产持有期；

$$=1352.3/(5.5\%-3\%) \times [1-(1+3\%)^5/(1+5.5\%)^5] + 88714/(1+5.5\%)^5 \\ =73991 \text{ (元/平方米)}$$

车位销售收入的确定

根据评估对象的具体情况，分别采用了市场法及收益法对评估对象进行测算，两种评估方法测算结果稍有差距，但两种方法均能较客观反映其价值，故本次资产评估以两种方法测算结果的算术平均值作为评估对象的测算单价，即：

评估对象车位单价=(86400+73991)÷2=80196(元/个)，取整 80,000.00 元。

车位共 505 个，则：

车位含税销售收入=80,000.00×505=40,400,000.00(元)

车位不含税销售收入=40,400,000.00/1.05=38,476,190.48(元)

B. 销售费用

销售费用主要包括销售人员的薪酬、项目策划费用、项目营销费用等。

根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平，考虑该项目的开发规模、项目类型以及参考房地产上市公司平均销售费用进行分析测算，按其销售收入的 3%计取。

销售费用=38,476,190.48×3%=1,154,285.71(元)

C. 税金及附加

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

应交增值税=销售不动产总价÷1.05×0.05= 1,923,809.52(元)

城市维护建设税=1,923,809.52×7%=134,666.67(元)

教育费附加=1,923,809.52×5%=96,190.48(元)

则：销售税金及附加合计为 230,857.15 元。

D. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目

金额以后的余额，实行四级超率累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30% ；

增值额超过扣除项目金额 50% 、未超过 100% 的部分 40% ；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50% ；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60% 。

本次评估对于开发产品涉及土地增值税的计算，采用完整项目模拟汇算清缴方式进行，具体测算过程如下：

项目	已结转数据	本次评估数据（含商业店面）	备注
一、转让房地产收入总额	1,792,844,198.38	87,975,550.36	
二、扣除项目金额合计	1,716,735,080.57	99,078,554.70	
1、取得土地使用权所支付的金额	663,895,056.83	62,770,002.81	
2、房地产开发成本	641,456,163.22	13,038,229.03	
3、房地产开发费用	130,535,122.00	7,580,823.18	
4、与转让房地产有关的税金	19,778,494.50	527,853.30	
5、财政部规定的其他扣除项目	261,070,244.02	15,161,646.37	
三、增值额		-11,103,004.34	
四、增值额与扣除项目金额之比			
五、适用税率（%）			
六、速算扣除系数（%）			
七、应纳土地增值税税额	1,585,180.26	0	
八、已缴土地增值税税额（含预缴）	45,116,141.80		
九、应补（退）土地增值税税额	-43,530,961.54		

经测算，无需缴纳土地增值税。

E. 企业所得税

所得税估算过程如下：

序号	项目	金额（元）	取价依据
1	开发产品价值	38,476,190.48	
2	开发成本	36,429,002.55	
3	税金及附加	230,857.15	
4	土地增值税	0	
5	管理费用	1,092,870.08	按建设开发成本的 3.0% 确定

6	销售费用	1,154,285.71	
7	利润	-430,825.01	
8	企业所得税	0	

F. 净利润折减

因车位销售净利润为负数，不需扣减利润折减。

G. 开发产品车位评估值

评估值=销售收入-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当的利润折减

$$=38,476,190.48-1,154,285.71-230,857.15-0-0-0$$

$$=37,091,000.00 \text{ (元)}$$

商业店面评估值为 47,717,400.00 元。

(5) 开发产品评估值

经评估，存货-开发产品评估值为 84,808,400.00 元，评估增值 1,270,084.39 元，增值率 1.52%。

2、存货-开发成本

存货-开发成本账面余额为 964,512,373.54 元，存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 964,512,373.54 元，均系名城地产（福清）有限公司开发的位于福清市宏路街道溪下村的中联名城三区的开发成本。账面成本构成如下表：

序号	项目名称	金额（元）
1	土地征用及拆迁补偿费	801,007,856.00
1.1	开发成本-土地征用及拆迁补偿费-土地使用权费-土地出让或转让金	774,596,465.41
1.2	开发成本-土地征用及拆迁补偿费-土地使用权费-契税	26,403,534.59
1.3	开发成本-土地征用及拆迁补偿费-拆迁补偿费-补偿费	7,856.00
2	前期工程费	41,911,904.72
2.1	开发成本-前期工程费-勘察设计费-规划设计费	9,411,793.47
2.2	开发成本-前期工程费-勘察设计费-测绘勘察费	1,278,023.05
2.3	开发成本-前期工程费-咨询研究费	93,538.37
2.4	开发成本-前期工程费-报建费-报批报建费	98,708.08
2.5	开发成本-前期工程费-报建费-其他	11,498.11
2.6	开发成本-前期工程费-三通一平费-临时用水	452,351.38
2.7	开发成本-前期工程费-三通一平费-临时用电	596,330.28
2.8	开发成本-前期工程费-三通一平费-场地平整	28,827,307.27
2.9	开发成本-前期工程费-其他	1,142,354.71
3	建筑安装工程费	34,974,813.32
3.1	开发成本-建筑安装费-基础工程	44,536.36

3.2	开发成本-建筑安装费-土建工程	34,930,276.96
4	基础设施费	579,105.83
4.1	开发成本-基础设施费-人防工程	579,105.83
5	公共配套设施	0.00
6	开发间接费转	85,083,249.19
6.1	开发成本-开发间接费-营销设施建造费	148,415.09
6.2	开发成本-开发间接费-资本化利息	83,595,928.58
6.3	开发成本-开发间接费-转入	1,338,905.52
7	开发间接费用-补提8月份工资	197,111.15
8	开发间接费用-资本化利息	758,333.33
合 计		964,512,373.54

(1) 项目概况

中联名城三区项目，占地面积 128086 平方米，规划总建筑面积 399815 平方米，各楼幢的基本情况如下：

楼幢层数：地下室 2 层，1#楼 30 层，7#楼 31 层，11#楼 32 层，2、3、5、6、8~10、12、13、15~20#楼 33 层，幼儿园 3 层；

檐口高度：1#楼 90.15m，7#楼 93.15m，11#楼 96m，2、3、5、6、8~10、12、13、15~20#楼 99m，幼儿园 12m。

结构质式：框剪结构，基本为一梯两户。

基础类型：筏板基础、冲钻孔桩基。

装饰情况：外墙为真石漆涂料，商业及门楼为干挂石材面层，公共部位内墙为白色涂料。

门窗：入户门采用钢木防火防盗门，窗户采用铝合金门窗。

建设工程相关情况如下：

建设单位：名城地产（福清）有限公司

工程名称：中联名城三区

建设地址：宏路街道溪下村

勘察单位：福建亿达工程勘察设计院有限公司

设计单位：福建博宇建筑设计有限公司

施工单位：福建华君建筑工程有限公司

监理单位：福州市建设工程管理有限公司

截止评估基准日，该项目工程形象进度如下：

序号		已完工建筑面积 (m ²)	规划总面积 (m ²)	规划总层数
1	3#楼 1 层主体梁板砼浇筑完成	685.40	18731.96	33
2	5#楼 1 层主体梁板砼浇筑完成	685.40	18736.54	33
3	6#楼 10 层主体梁板砼浇筑完成	4493.54	17543.32	33
4	7#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6698.89	16532.43	31
5	8#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6887.74	17293.24	33
6	9#楼 8 层主体梁板砼浇筑完成	4272.09	18522.81	33
7	19#楼 11 层主体梁板砼浇筑完成	5755.50	17695.72	33
8	20#楼 12 层主体梁板砼浇筑完成	5430.26	15379.96	33
9	地下室结构完成	42634.31		2
10	合计	77543.13		

截止评估基准日中联名城三区已取得权属及批建资料如下：

①国有建设用地使用权出让合同（合同编号：35018120141219P033）、《国有土地使用证》[融国用（2015）第 15325 号]，权属登记状况如下表：

土地使用权证号	融国用（2015）第 15325 号		
土地使用权人	名城地产（福清）有限公司		
座落	福清市宏路街道溪下村		
地类（用途）	住宅用地、商服用地	使用权类型	出让
使用权面积	128086 m ²	终止日期	住宅：至 2085-12-19 商服：至 2055-12-19

②《建设工程规划许可证》（建字第 350181-2018-834J、350181-2018-835J、350181-2018-836J、350181-2018-837J、350181-2018-838J、350181-2018-839J、350181-2018-840J、350181-2018-841J）、350181-2018-842J、350181-2018-843J、350181-2018-844J、350181-2018-845J、350181-2018-846J、350181-2018-847J、350181-2018-848J、350181-2018-849J、350181-2018-850J、350181-2018-851J、350181-2018-852J、350181-2018-853J、350181-2018-854J、350181-2018-855J 号。

③《建筑工程施工许可证》编号[350181201812290301、350181201904260201、350181201812280201]。

④根据委托人提供的《中联名城三区总平面图》，该项目主要经济指标如下：

序号	项目	计量单位	数量	备注
1	征地面积	m ²	128086	
	实际用地面积	m ²	128086	

2	建筑占地面积		m²	20493.76			
3	建筑密度		%	16			
4	容积率			2.5			
5	绿地面积		m²	38425.8			
6	绿地率		%	30			
7	计入容积率建筑面积		m²	320215			
	1. 地上计入容积率建筑面积		m²	318415			
	其中	(1) 住宅建筑面积		m²	311642		
		(2) 幼儿园建筑面积		m²	4800		
		(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑面积		m²	1973		
		其中	物业管理用房（其中门卫收发室共 30 m²）		m²	1041	
			社区居委会		m²	300	
			公共厕所		m²	60	
			垃圾集散间		m²	15	
			居家养老服务设施		m²	462	
			消防控制室		m²	65	
			电视机房		m²	30	
	2. 地下计入容积率建筑面积（沿街商业和开闭所）		m²	1800			
其中	商业建筑面积		m²	1600			
	开闭所		m²	200			
8	不计入容积率建筑面积		m²	99975			
	其中	(1) 地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）		m²	99568		
		(2) 架空层建筑面积（只作休闲绿化等公共场所使用，层高不小于 2.8 米且不高于 4.5 米）		m²	274		
		(3) 风井建筑面积		m²	133		
9	总建筑面积		m²	420190			
	其中	(1) 地上建筑面积		m²	318822		
		(2) 地下建筑面积		m²	101368		
		其中	地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）		m²	99568	
			地下计入容积率建筑面积		m²	1800	
10	(1) 居住总户数		户	2305			
	其	户面积>150 m²	户	426			

	中	户面积 $\leq 150\text{ m}^2$ ，且 $\geq 90\text{ m}^2$	户	1879	
		户面积 $> 90\text{ m}^2$	户	0	
	(2) 居住人口 (3.2 人/户)		人	7376	
11	(1) 地下机动车停车位		辆	2362	

(2) 评估方法

①评估方法的确定

评估对象中联名城三区在建工程，由于同一供需圈内的类似房地产买卖交易实例缺乏，而且不同的在建工程开发程度差异很大，规划经济技术指标也有很大差异，难以搜集到具有可替代性的成交实例，故本次评估未选用市场法；评估对象为在建工程，尚未完工，不能直接产生收益，收益法不适用于本次测算，故本次评估未选用收益法；评估对象为在建工程，属于待开发房地产，具有投资开发或再开发潜力，故本次评估采用假设开发法。评估对象为在建工程，由于近年来福清市商住用地出让大多附带回购条件，难以查询具有可比性的成交案例，其它方法测算无法体现土地价值，故不可选用成本法。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

故本次评估采用假设开发法进行评估。

所谓假设开发法求得评估对象后续开发必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得出评估对象价值或价格的方法。

假设开发法评估具体测算步骤：

- a. 调查待开发房地产的基本情况；
- b. 根据规划确定开发利用方式；
- c. 估计开发建设期和开发、销售进度；
- d. 估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加等在各项收入、支出在不同时间发生的金额；
- e. 确定折现率；
- f. 计算折现值以确定最终评估结果。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法（现金流量折现法）评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本评估公式如下：

开发成本评估值=税前评估值-所得税

税前评估值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税

②评估参数的确定

A. 开发完成后房地产价值（销售收入）的确定

资产评估专业人员对委托资产评估的存货逐项进行了核实，确认其帐实、账表相符，而且销售数量（建筑面积）与相应的规划情况相符，同时根据现行市场行情，资产评估专业人员认为委托评估的存货开发完成后商品房均能正常开发销售。在此前提下，本次资产评估开发完成后房地产销售收入的确定方法如下：

a. 可售面积的确定

按企业提供的项目技术经济指标确定可售面积。

b. 开发完成后的房地产价值的确定

本次评估根据开发项目的产品类型、规模、档次等信息，采用市场法预测项目开发完成后的市场价值。

B. 后续开发成本的测算

房地产开发成本由土地取得成本和建设开发成本组成，其中建设开发成本包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发期间税费等。

前期工程费指例如市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整、地上物的清理拆除及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用；

建筑安装工程费，包括建造商品房及附属工程所发生的土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等；

基础和公共配套设施建设费，包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施以及城市规划要求配套的文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用；

开发期间税费，包括工程监理费、竣工验收费、合同公证费、工程咨询费等其他工程费用以及工程报建费、质量检查费、水土流失补偿费、人防工程费等等有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用。

后续开发成本=总开发成本-已支付的开发成本

其中，总开发成本包括土地取得成本及建设开发成本。土地取得成本按有关土地出让合同及税费缴纳标准规定的实际应支出成本，经核对土地出让合同及财务凭证等确定；建设开发成本结合委托资产评估的对象工程实际状况，根据评估基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格确定其合理建筑安装工程以及基础和公共配套设施工程造价，同时复核委托人提供的成本，确定其正常前期工程费、开发期间税费比率，再加上一定的不可预见费，最终加总确定。已支付的开发成本由核实过的账面实际发生金额确定。

本次资产评估假设在未来建设期内物价水平稳定，评估对象项目开发成本与评估基准日标准一致，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

C. 管理费用的测算

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用，主要包括管理员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。根据类似房地产企业平均费率测算，并假设在建设期内均匀支出。

D. 销售费用的测算

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。由于本次资产评估项目由房地产开发公司自行销售，根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平，考虑该项目的开发规模、项目类型以及参考房地产上市公司平均销售费用进行分析测算，按其销售收入的 3%计取

E. 税金及附加的测算

销售税金根据国家税法规定计取，主要包括增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加，根据企业类型和当地税率标准，增值税根据税法的规定，按销售收入计算，预售期内按预收款（销售收入）预缴，适用一般计税方法计税按照 9%的适用税率计算，预征率 3%，销售期末进行汇算，城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

F. 土地增值税的测算

按照税法规定，按销售收入进行预征，销售期末进行汇算。

G. 所得税的测算

按照税法规定，按销售收入进行预征，销售期末进行汇算。

（5）假设开发法测算

①开发经营方案

中联名城三区于 2020 年 5 月 1 日开工，预计 2023 年下半年建成，总计容建筑面积 320215 平方米，其中住宅筑面积 311642 平方米，商业建筑面积 1600 平方米，幼儿园面积 4800 平方米，公共服务设施面积 1973 平方米，地下机动车停车位 2362 个，具体开发规模详见项目建设技术经济指标表。

②后续开发经营期的确定

评估对象在评估基准日已开发建设 4 个月，根据规划设计条件和工程建设进度安排，该项目正常的后续开发建设期还需要 3 年。假定房产的销售期从评估基准日之后 0.5 年开始，根据当地同类房地产市场销售状况的调查，在开发建设完成后，计划还要 2 年才能销售完成，总销售期为 4 年。在采用现金流量折现法测算在建工程价值过程中，资金的投入及回收时点、时间以及方式不同，均影响评估对象价值。本次评估假定：开发经营期内项目的销售费用、销售税费在销售期内均匀发生，后续开发成本、管理费用在后续建设期内均匀投入。

③折现率

折现率是在采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数，与报酬资本化法中的报酬率的性质和求取方法相同，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。

由于房地产公司基本上为项目公司，本次资产评估参考房地产类上市公司的加权平均资本成本确定折现率。计算式如下：

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

a) 权益资本成本 K_e 的确定

权益资本成本 K_e 的计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率；

β_L ——企业风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

I. 无风险报酬率 R_f 的确定

国债通常被认为是无风险的，取 10 年期中债国债到期收益率，则本次资产评估无风险报酬率取 3.0177%。

II. 企业风险系数 β_L 的确定

企业风险系数 β_L 的计算式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - T) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： T ——所得税率，取企业未来可能执行的所得税率 25%

D/E ——根据被评估单位的资本结构，确定为 81.74%；

β_U ——无财务杠杆的企业风险系数。

通过查询东方财富 Choice 金融终端，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业，利用上述计算式将各可比企业的带财务杠杆的企业风险系数 β_L 换算为无财务杠杆的企业风险系数 β_U 。

通过上述测算，确定 β_U 为 0.7501

则 $\beta_L = 0.7501 \times [1 + (1 - 25\%) \times 81.74\%] = 1.2099$

III. 市场风险溢价 MRP 的确定

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立初期投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此直接通过历史数据得出的市场风险溢价可信度不高。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2019 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.43%；国家风险补偿额取 0.69%。

则： $MRP=6.43\%+0.69\%$

$=7.12\%$

IV. 企业特定风险调整系数 R_e 的确定

企业特定风险调整系数主要考虑以下因素：

A. 财务风险

房地产行业属于资金密集型行业，开发商的融资能力、融资成本直接影响开发商的经营效益和风险。

由于购买者财务状况与开发时预测的财务状况发生了变化，也直接影响到房地产的投资回收的可靠性，造成资金回收的拖欠风险。

B. 经营风险

房地产项目开发具有前期投入资金大、开发周期长、合作方多等行业特征，项目的开发运营主要涉及项目立项、产品定位、工程建设、销售等众多环节，导致项目整体控制难度较大，对开发商的运营管理能力有较高要求。同大型上市公司比较，公司在经营管理上还需要进一步的充实和改进，因此，存在一定的风险。

C. 行业风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。目前各地政府因城施策、分类调控出台限购、限贷、限售等一系列调控政策，并加大了对土地出让、房地产企业融资等环节的干预，从供需两侧共同进行市场调整。预计未来一段时间内，房地产行业仍将延续以政策调控为主基调。

通过上文对公司面临的财务、经营、行业等方面的风险进行的分析，基于上文所述因素的影响，本次资产评估中对公司特定风险收益率取 3%。

V. 权益资本成本的确定

根据上述确定的参数，权益资本成本 K_e 计算如下：

$$K_e = 3.0177\% + 1.2099 \times 7.12\% + 3\% = 14.63\%$$

b) 债务资本成本 K_d 的确定

债务资本成本取被评估单位评估基准日的加权平均贷款利率 6.55%。

c) 加权平均资本成本 $WACC$ 的确定

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

$$= 14.63\% \times 55.02\% + 4.91\% \times (1 - 55.02\%)$$

$$= 10.26\%$$

④续建完成后的价值确定

评估对象为在建工程，建成后的房产有住宅、商业店面、车位三种用途，本次评估根据评估对象建设内容、可销售进度，先采用市场法测算其后续销售期内的不同用途房产售价，再通过售价折现，然后确定评估对象房地产销售收入。

根据市场法的原理，搜集与评估对象同一供需圈内规模、档次、区位相似的近期房地产商品楼盘销售交易实例，对其交易情况、市场状况及房地产状况进行比较修正或调整求取比较单价，最后以其比较单价算术平均值作为评估对象的销售均价。

市场法的计算公式如下：

可比实例的比较单价 = 可比实例统一比较基础后的成交单价 × 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

i 住宅单元销售均价测算

根据当地房地产交易行情及资产评估专业人员的实践经验，综合考虑到评估对象实际状况，本次评估选取中联名城三区 19#楼 17 层中间单元（建筑面积 150 m²，单层层高 2.8 米，室内毛坯）测算，其评估单价为住宅单元均值单价。

A. 选取可比实例

本资产评估机构搜集了与评估对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与评估基准日相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各可比实例基本情况如下表：

可比实例基本情况表

可比实例 项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	中联名城二区6号楼1801单元	金辉华府6号楼1805单元	金辉华府1号楼2号楼3206单元
坐落	福清市龙江街道观音埔村	福清市宏路街道上郑村	福清市宏路街道上郑村
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混

建筑面积（m ² ）	141.21	141.21	89.57
成交单价（元/m ² ）	11612	10977	10271
成交日期	2020-06-18	2020-06-18	2020-03-21
装修情况	毛坯	简单	毛坯
建成年限	2018	2012	2012
所在楼层/总楼层	18/33	18/33	32/33
税费情况	各税	税费由买方支付	税费由买方支付
交易双方基本情况	正常交易	正常交易	正常交易
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见下文“区位状况比较因素条件说明表”、“实物状况比较因素条件说明表”、“权益状况比较因素条件说明表”。

B. 可比实例比较因素条件说明

区位状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
方位	位于创业大道以南、福通大道以西，属于福清市城区三级住宅用地，方位一般。	位于福百路以南、经五路以东，属于福清市城区三级住宅用地，方位一般。	位于清宏路以南、福福玉路以东，属于福清市城区二级住宅用地，方位稍好。	位于清宏路以南、福福玉路以东，属于福清市城区二级住宅用地，方位稍好。
楼宇位置	不临街、不临中心花园，楼幢位置稍好。	不临街、不临中心花园，楼幢位置稍好。	不临街、不临中心花园，楼幢位置稍好。	不临街、不临中心花园，楼幢位置稍好。
楼层	地上共33层，位于地上第15层。	地上18层。	地上共33层，位于地上第18层。	地上共33层，位于地上第32层。
朝向	楼宇板式布局，南北朝向，位于中间单元。	楼宇板式布局，南北朝向，位于东头单元。	楼宇板式布局，南北朝向，位于中间单元。	楼宇板式布局，南北朝向，位于西头单元。
交通状况	邻近有创业大道、福通大道、经四路等主次干道构成其对外交通路网，日常道路状况较为通畅；出入可利用公交车、私家车、出租车等，无单行道、步行街、车辆管制等交通管制；小区设有地下停车位，临路设有停车位，停车较方便；整体交通较便捷。	邻近有福百路、经五路、融和路等主次干道构成其对外交通路网，日常道路状况较为通畅；出入可利用公交车、私家车、出租车等，无单行道、步行街、车辆管制等交通管制；小区设有地下停车位，临路设有停车位，停车较方便；整体交通较便捷。	邻近有清宏路、福玉路、福融路等主次干道构成其对外交通路网，日常道路状况较为通畅；出入可利用公交车、私家车、出租车等，无单行道、步行街、车辆管制等交通管制；小区设有地下停车位，临路设有停车位，停车较方便；整体交通便捷度较便捷。	邻近有清宏路、福玉路、福融路等主次干道构成其对外交通路网，日常道路状况较为通畅；出入可利用公交车、私家车、出租车等，无单行道、步行街、车辆管制等交通管制；小区设有地下停车位，临路设有停车位，停车较方便；整体交通便捷度较便捷。

环境状况	无大气污染、噪音污染，环境质量较好，人文环境较好，周边无大型公园分布，绿化景观稍好，整体环境条件稍好。	无大气污染、噪音污染，环境质量较好，人文环境较好，周边无大型公园分布，绿化景观稍好，整体环境条件稍好。	无大气污染、噪音污染，环境质量较好，人文环境较好，周边无大型公园分布，绿化景观稍好，整体环境条件稍好。	无大气污染、噪音污染，环境质量较好，人文环境较好，周边无大型公园分布，绿化景观稍好，整体环境条件稍好。
基础及公共配套设施	五通，基础设施完善，周边银行、学校、医院、超市等齐全。	五通，基础设施完善，周边银行、学校、医院、超市等齐全。	五通，基础设施完善，周边银行、学校、医院、超市等齐全。	五通，基础设施完善，周边银行、学校、医院、超市等齐全。

实物状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
外观	涂料	涂料	涂料	涂料
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积	150m ²	141.21m ²	141.21m ²	89.57m ²
层高	2.8米	2.8米	2.8米	2.8米
建筑物档次	较高	较高	较高	较高
建筑物配套	带电梯	带电梯	带电梯	带电梯
小区环境及配套	根据规划设计，小区绿化环境较好，配套较齐全。	小区绿化环境较好，配套较齐全。	小区绿化环境较好，配套较齐全。	小区绿化环境较好，配套较齐全。
小区物业	设有专门物业管理有限公司进行管理。	有专门物业管理有限公司进行管理，物业管理较好。	有专门物业管理有限公司进行管理，物业管理较好。	有专门物业管理有限公司进行管理，物业管理较好。
新旧程度	设定全新状态。	建成于2018年，使用维护状况较好。	建成于2012年，使用维护状况较好。	建成于2012年，使用维护状况较好。

权益状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
规划条件	为已建成使用住宅小区用地，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建。	为已建成使用住宅小区用地，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建。	为已建成使用住宅小区用地，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建。	为已建成使用住宅小区用地，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建。
租赁、占用情况	无	无	无	无
他项权利限制	无	无	无	无
其他权利限制	无	无	无	无

C. 建立比较基础

建立比较基础主要包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位，而本次选取的三个可比实例与评估对象住宅比较基础在付款方式、融资条

件和计价单位均已统一，只需统一财产范围、税费负担。经分析，需要统一的财产范围、税费负担如下：

③ 室内二次装修状况的统一

由于评估对象范围不含室内二次装修，而可比实例 A、C 均为毛坯，可比实例 B 为简单装修，根据重置成本法，以评估基准日装饰工程的定额造价、人工、材料市场价格，并参考可比实例的设计建造标准等具体情况，分析测算其套内二次装修工程的重置成本，综合考虑使用年限及维护状况计算折旧后，确定可比实例 B 室内二次装修工程现值为 200 元/平方米。

④ 统一税费负担

可比实例 A、B 的税费为买卖双方各税，可比实例 C 的税费均由买方支付，应将可比实例 A、B 的成交价格调整为交易税费正常负担下的价格，正常负担下的价格=卖方实得金额/（1-应由卖方缴纳的税费比例），根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、个人所得税等，结合资产评估专业人员的经验判断，本次评估税费比率取 5%。则：

可比实例 C 税费负担修正额= $[1 \div (1-5\%) - 1] \times 10271 \approx 541$ （元/㎡）；

⑤ 可比实例成交单价统一比较基础后的换算结果见下表：

可比实例成交价格标准化处理表

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价（元/㎡）	11612	10977	10271
扣除室内二次装修单价（元/㎡）	0	0	0
统一税费负担（元/㎡）	0	0	+541
建立比较基础后价格（元/㎡）	11612	10977	10812

D. 比较因素的修正或调整

① 交易情况修正

由于可比实例 A、B、C 均为正常的成交价格，故不做修正，交易情况修正系数均为 100/100。

② 市场状况调整

由于福清市未公布二手住宅价格指数，福清市住宅价格变化趋势与福州市基本同步，参考福州市二手住宅价格指数，根据国家统计局公布的《70 个大中城市二手住宅价格指数》，评估对象和可比实例成交日期所对应的福州市二手住宅价格定基指数如下表（以 2015 年为基准）。

项目名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交日期	2020-8-31	2020-6-18	2020-6-18	2020-3-21
对应价格指数	131.4	131.9	131.9	129.3

则各可比实例市场状况调整系数如下：

可比实例 A: $131.4/131.4 \approx 100/100$ ；可比实例 B: $131.4/131.9 \approx 100/100$ ；

可比实例 C: $131.4/129.3 \approx 102/100$ 。

◎ 房地产状况调整

房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况，以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。具体调整情况见下表（区位、实物、权益状况采用的调整方法均为百分率法）。

房地产状况因素比较结果表

修正因素		项目名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产状况	区位状况	方位	基准	相似	相似	略好
		楼宇位置	基准	相似	相似	略差
		楼层	基准	相似	相似	较好
		朝向	基准	相似	略好	略好
		交通状况	基准	相似	相似	相似
		环境状况	基准	相似	相似	相似
		基础及公共配套设施	基准	相似	相似	相似
	实物状况	建筑结构	基准	相似	相似	相似
		建筑面积	基准	相似	相似	稍好
		层高	基准	相似	相似	相似
		单元配套	基准	相似	相似	相似
		建筑物档次	基准	相似	相似	相似
		建筑物配套	基准	相似	相似	相似
		小区环境及配套	基准	相似	相似	相似
		小区物业	基准	相似	相似	相似
		新旧程度	基准	略好	略好	稍差
	权益状况	土地使用权类型	基准	相似	相似	相似
		规划条件	基准	相似	相似	相似
		租赁、占用情况	基准	相似	相似	相似
		他项权利限制	基准	相似	相似	相似
		其他权利限制	基准	相似	相似	相似

房地产状况比较因素调整系数表

修正因素		项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房 地 产 状 况	区 位 状 况	方位	0	0	+2
		楼宇位置	0	0	-2
		楼层	0	0	+5
		朝向	+3	0	+2
		交通状况	0	0	0
		环境状况	0	0	0
		基础及公共配套设施	0	0	0
		调整值小计	+3	0	+7
		调整系数小计	100/103	100/100	100/107
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0
		建筑面积	0	0	+3
		层高	0	0	0
		建筑物档次	0	0	0
		建筑物配套	0	0	0
		小区环境及配套	0	0	0
		小区物业	0	0	0
		新旧程度	+1	+1	-4
		调整值小计	+1	+1	-1
		调整系数小计	100/101	100/101	100/99
	权 益 状 况	土地使用权类型	0	0	0
		规划条件	0	0	0
		租赁、占用情况	0	0	0
		他项权利限制	0	0	0
		其他权利限制	0	0	0
		调整值小计	0	0	0
		调整系数小计	100/100	100/100	100/100

E. 测算结果公式选用和计算过程

④ 选取直接比较法的理由

由于评估对象为常见单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

⑤ 计算公式

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×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

◎ 比较单价的确定

市场法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立统一比较基础后的价格（元/m ² ）	11612	10977	10812
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	102/100
区位状况调整系数	100/103	100/100	100/107
实物状况调整系数	100/101	100/101	100/99
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准单价（元/m ² ）	11162	10868	10411

F. 评估对象比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定评估对象比较价值。
即：

评估对象比较单价 = $(11162 + 10868 + 10411) / 3 = 10814$ （元/m²），取整10800（元/m²）。

ii 商业店面销售均价测算

A、选择可比实例

以中联名城三区商业 1 层 50 m²均值店面为例，经过筛选，通过市场调查选择近年来评估对象附近地区的如下交易实例作为可比实例，这三宗实例与评估对象条件相似、用途相同、交易日期与评估基准日较为相近，成交价格正常，可比实例具体情况如下表：

可比实例调查表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称及坐落	福清市宏路街道上郑村 中联城一期 33 号楼 1 层 153 店面	福清市音西镇音西村诚 丰世纪园 7 号楼 1 层 101 店面	福清市石竹街道福清红 星美凯龙全球家居生活 广场 C 号楼 1 层 108 店面
用途	商业	商业	商业
地段等级	福清市二级商服用地	福清市二级商服用地	福清市一级商服用地
土地使用权类型	出让	出让	出让
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建成年份	2013 年	2006 年	2015 年
所处楼层	自然层第 1 层	自然层第 1 层	自然层第 1 层
建筑面积（m ² ）	42.86	50.17	44.52
成交单价（元/m ² ）	15842	16807	14600

交易日期	2020-9-2	2020-5-11	2019-12-29
装修	普通装修	普通装修	无装修
备 注	一次性付款，卖方实收	一次性付款，卖方实收	一次性付款，卖方实收
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

B、价格影响因素比较、分析

将评估对象与可比实例的价格影响因素进行比较，如下表：

比较项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	福清市龙江街道观音埔村中联名城三区商业 1 层均值店面	福清市宏路街道上郑村中联城一期 33 号楼 1 层 153 店面	福清市音西镇音西村诚丰世纪园 7 号楼 1 层 101 店面	福清市石竹街道福清红星美凯龙全球家居生活广场 C 号楼 1 层 108 店面
地段等级	福清市三级商服用地	福清市二级商服用地	福清市一级商服用地	福清市二级商服用地
成交单价（元/	-	15842	16807	14600
交易情况	-	正常	正常	正常
交易日期	2020-8-31	2020-9-2	2020-5-11	2019-12-29
区 位 状 况	商业繁华程度	位于清盛大道以南，福融路以西，附近有小型超市、便利店、工商银行、建设银行等网点，人流量一般，商业繁华度一般。	位于 305 省道以北，中环路以东，附近有卡瑞登城市酒店、小型超市、便利店、工商银行、建设银行等网点，人流量较大，商业繁华度较好。	位于 305 省道以北，福政路以东，附近有小型超市、便利店、工商银行、建设银行等网点，人流量稍大，商业繁华度稍好。
	交通状况	区域内有创业大道、福通大道、经四路、经五路等交通主次干道，交通状况较好。	区域内有清盛大道、福融路、福玉路、福政路等交通主次干道，交通状况较好。	区域内有 305 省道、中环路、景观大道、元新路等交通主次干道，交通状况较好。
	外部配套设施状况	基础设施配套齐全，公共配套设施	基础设施配套齐全，公共配套设施	基础设施配套齐全，公共配套设施

		较齐全。	施较齐全。	较齐全。	较齐全。
	环境状况	空气质量略好、污染较小，噪音小，景观和环境条件略好。	空气质量略好、污染较小，噪音小，景观和环境条件略好。	空气质量略好、污染较小，噪音小，景观和环境条件略好。	空气质量略好、污染较小，噪音小，景观和环境条件略好。
	临街状况	直接临街	直接临街	直接临街	直接临街
	拐角状况	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
	街道性质	沿交通支路	沿交通次干道	沿交通次干道	沿交通次干道
	所处层数	自然层第1层	自然层第1层	自然层第1层	自然层第1层
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	他项权利限制	无	无	无	无
	规划条件	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
实物状况	建筑面积	50	42.86	50.17	44.52
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	利用状况	形状较规则 公摊面积一般	形状规则 公摊面积一般	形状规则 公摊面积一般	形状规则 公摊面积一般
	层高	4.5米	4.5米	5.1米	4.0米
	宽深比	1:3	1:3.5	1:2.5	1:4
	设施设备	水电通讯等设施 设备齐全。	水电通讯等设施 设备齐全。	水电通讯等设施 设备齐全。	水电通讯等设施 设备齐全。
	商铺类型	普通店面	普通店面	普通店面	普通店面
	建成年份	2020年	2013年	2006年	2015年

C、建立比较基础

建立比较基础是指使可比实例成交价格与评估对象价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。建立比较基础是对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

a. 统一财产范围

② 统一期现房

三个可比实例均为现房，与评估对象相同，均已统一为现房，比较基础相同。

⑥ 统一室内二次装修

是将可比实例与评估对象的财产范围进行对比,消除因财产范围不同造成的价格差异。可比实例 A、B 为普通装修、可比实例 C 为无装修,而评估对象室内为无装修,故应进行室内二次装修的统一。经分析,室内二次装修价值考虑折旧后(包括物质与功能折旧)普通装修按 300 元/平方米。则:

可比实例 A、B 扣减室内 300 元/平方米二次装修价值;

⑦ 统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权,亦无其他债权债务及附属财产(如家具家电),与评估对象财产范围相同,比较基础相同。土地出让金等其他方面财产范围已统一。

b、统一税费负担

可比实例成交价格均为卖方实收价,故需进行税费负担换算,统一成买卖双方各税后的单价。其公式为:正常负担下的价格=卖方实得金额/(1-应由卖方缴纳的税费比率)。按照可比实例交易日期时有关税费规定及实际买卖双方税费缴纳情况,综合考虑按 12%计取,则

可比实例 A 应由卖方缴纳的税费

$$=[1/(1-\text{应由卖方缴纳的税费比率})-1]\times\text{卖方实收单价}$$

$$=[1/(1-12\%)-1]\times 15842$$

$$=2160\text{ (元/m}^2\text{)}$$

可比实例 B 应由卖方缴纳的税费

$$=[1/(1-\text{应由卖方缴纳的税费比率})-1]\times\text{卖方实收单价}$$

$$=[1/(1-12\%)-1]\times 16807$$

$$=2292\text{ (元/m}^2\text{)}$$

可比实例 C 应由卖方缴纳的税费

$$=[1/(1-\text{应由卖方缴纳的税费比率})-1]\times\text{卖方实收单价}$$

$$=[1/(1-12\%)-1]\times 14600$$

$$=1991\text{ (元/m}^2\text{)}$$

c、统一付款方式:应将可比实例不是成交日期或一次性付清价格调整为成交日期且一次性付清价格。可比实例与评估对象一致,已统一。

d、统一融资条件：应将可比实例在非常规融资条件下的价格调整为在常规融资条件下的价格，可比实例与评估对象都是常规融资，已统一。

e、统一计价单位：包括统一总价、单价、楼面地价、统一币种、统一货币单位、统一面积或体积内涵及计量单位等。可比实例与评估对象一致，已统一。

f、各可比实例建立比较基础后的单价如下表：

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价（元/m ² ）	15842	16807	14600
土地使用权类型	出让	出让	出让
税费（元/m ² ）	+2160	+2292	+1991
装修因素	-300	-300	0
建立比较基础后的单价（元/m ² ）	17702 元/m ²	18799 元/m ²	16591 元/m ²

D、评估分析测算

a、交易情况修正：交易情况均属正常，故不作调整。

b、市场状况调整：根据资产评估专业人员调查了解福清市商业房地产从 2018 年 1 月至评估基准日价格变化情况，以及参考福州市从 2018 年至 2020 年第二季度（第三季度未公布）商服用地地价变动情况，福清市商业房地产价格基本保持平稳，故不进行市场状况调整。

c、区位状况调整

以评估对象基准分为 100 分，根据可比实例与评估对象相比较，对各项因素进行调整，比“评估对象”房地产好的取正数，差的取负数。

区位状况、权益状况、实物状况系数调整表			
略好	1 至 3	略差	-1 至-3
稍好	4 至 5	稍差	-4 至-5
较好	6 至 9	较差	-6 至-9
好	10 以上	差	-10 以下

A、B、C 的区位状况调整情况可参照下表有关数据判断

可比实例 比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	判断	分值	判断	分值	判断	分值
商业繁华程度	略好	+3	稍好	+5	略好	+3
交通状况	稍好	+5	稍好	+5	稍好	+5
外部配套设施状况	相似	0	相似	0	相似	0
环境状况	相似	0	相似	0	相似	0
临街状况	相似	0	相似	0	相似	0

拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
街道性质	稍好	+4	稍好	+4	稍好	+4
所处层数	相似	0	相似	0	相似	0
合计值	+12		+14		+12	

E、权益状况调整

可比实例 比较因素	实例 A		实例 B		实例 C	
	判断	分值	判断	分值	判断	分值
土地使用权类型	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
合计值	0		0		0	

F、实物状况调整

A、B、C 的实物状况调整情况可参照下表有关数据判断。

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	判断	分值	判断	分值	判断	分值
建筑面积（m ² ）	相似	0	相似	0	相似	0
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
利用状况	略好	+3	略好	+3	略好	+3
层高	相似	0	略好	+2	略差	-1
宽深比	略差	-1	略好	+1	略差	-2
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
商铺类型	相似	0	相似	0	相似	0
建成年份	略差	-3	较差	-7	略差	-2
合计	-1		-1		-2	

G、比较单价求取

房地产比较单价 = 可比实例建立比较基础后的单价 × 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

可比实例 项目	实例 A	实例 B	实例 C
建立比较基础后单价	17702 元/m ²	18799 元/m ²	16591 元/m ²
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/112	100/114	100/112
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/99	100/99	100/98

比较单位价格	15965 元/m ²	16657 元/m ²	15116 元/m ²
--------	------------------------	------------------------	------------------------

综合上述，采用算术平均数确定评估对象比较单价为：

评估对象中联名城三区商业1层均值店面比较单价 = (15965+16657+15116) ÷ 3 = 15913 元/平方米，取整16000元/平方米。

iii 车位销售均价测算

市场法测算

A. 选择可比实例

资产评估专业人员通过市场调查选取了近期买卖的以下三个可比实例，详见下表

可比实例调查表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	福清市龙江街道观音埔村中联名城二区地下 1 层 0249 号车位	福清市龙江街道观音埔村中联名城二区地下 1 层 0283 号车位	福清市龙江街道观音埔村中联名城二区地下 1 层 0370 号车位
结构质式	钢混	钢混	钢混
所在楼层	地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层
用途	车位	车位	车位
交易日期	2019 年 9 月 19 日	2020 年 4 月 11 日	2020 年 3 月 25 日
建筑面积	27.06 平方米	27.06 平方米	27.06 平方米
成交价格（元/个）	98888	88888	88888
车位高度	4 米	4 米	4 米
小区车位供求状况	供远大于求，车位充足。	供远大于求，车位充足。	供远大于求，车位充足。
车位所处位置	所处位置稍好，与出入口距离稍近，与电梯和人行楼梯距离稍近。	所处位置一般，与出入口距离稍远，与电梯和人行楼梯距离一般。	所处位置一般，与出入口距离稍远，与电梯和人行楼梯距离一般。
停车便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
调查时间	2020/9/20	2020/9/20	2020/9/20
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查
备注	买卖双方各税	买卖双方各税	买卖双方各税

B、建立比较基础

建立比较基础是指使可比实例成交价格与评估对象价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。建立比较基础是对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。可比实例与评估对象内涵和形式均已统一。

C、各可比实例建立比较基础后的价格如下表：

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/m ² ）	98888	88888	88888
土地使用权类型	出让	出让	出让
税费（元/m ² ）	0	0	0

建立比较基础后的价格（元/个）	98888	88888	88888
-----------------	-------	-------	-------

D、各可比实例与评估对象因素比较分析

影响车位房地产单价的比较因素主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况。

由于本次评估所选择的可比实例的区位状况与评估对象车位的区位状况相当，故区位状况调整系数均为100/100。

由于评估对象车位与各可比实例的权益状况（土地使用权类型、权利限制状况等）均相似，故权益状况调整系数均为100/100。

本次主要通过建筑面积、车位高度、小区车位供求状况、车位所处位置、停车便捷度等主要影响因素进行比较、调整。

各可比实例分别与评估对象车位进行比较，得出主要影响因素状况比照表中的“比较结果”。

主要影响因素状况比照表

项目	评估对象车位	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
影响因素	因素说明	因素说明	比较结果	因素说明	比较结果	因素说明	比较结果
建筑面积	基准（23.39 平方米）	27.06 平方米	相似	27.06 平方米	相似	27.06 平方米	相似
车位高度	基准（4.0 米）	4 米	相似	4 米	相似	4 米	相似
小区车位供求状况	基准（供远大于求，车位充足。）	供远大于求，车位充足。	相似	供远大于求，车位充足。	相似	供远大于求，车位充足。	相似
车位所处位置	基准（所处位置一般，与出入口距离一般，与电梯和人行楼梯距离一般。）	所处位置稍好，与出入口距离稍近，与电梯和人行楼梯距离一般。	稍好	所处位置一般，与出入口距离一般，与电梯和人行楼梯距离一般。	相似	所处位置一般，与出入口距离一般，与电梯和人行楼梯距离一般。	相似
停车便捷度	基准（停车便捷度一般）	较便捷	相似	较便捷	相似	较便捷	相似

E、各种因素的修正或调整

a、交易情况修正

可比实例 A、B、C 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均为 100/100。

b、市场状况调整

根据市场调查，2019 年初至评估基准日，福清市车位的价格基本平稳，因此不对市场状况进行调整。

c、主要影响因素状况调整

以评估对象车位条件为基准,各可比实例分别与评估对象车位的主要影响因素状况进行比较,比评估对象车位好的,调整值为“+”,反之为“-”,相似(相同)为“0”。得出各可比实例的主要影响因素状况的调整系数,详见下表。

主要影响因素状况调整系数表

可比实例	可比实例 D		可比实例 E		可比实例 F	
项目名称	比较结果	调整值	比较结果	比较结果	比较结果	比较结果
建筑面积	相似	0	相似	0	相似	0
车位高度	相似	0	相似	0	相似	0
小区车位供求状况	相似	0	相似	0	相似	0
车位所处位置	稍好	+5	相似	0	相似	0
停车便捷度	稍好	+5	稍好	+5	稍好	+5
主要影响因素状况调整值合计	+10		+5		+5	
主要影响因素状况调整系数	100/110		100/105		100/105	

F、评估对象车位比较单价的求取

比较单价=可比实例建立比较基础后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×主要影响因素状况调整系数×权益状况调整系数。

比较单价测算表

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/个)	98888	88888	88888
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
主要影响因素状况调整系数	100/110	100/105	100/105
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价(元/个)	89898	84655	84655

各可比实例比较单价较接近,故取简单算术平均数作为评估对象车位的比较单价。则:

评估对象车位比较单价=(89898+84655+84655)÷3=86403≈8.64(万元/个)

收益法测算过程

评估对象有效毛收入采用出租型房地产,采用报酬资本化法测算其房地产收益价值。

(1) 持有期

根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限,本次评估取持有期为5年。

(2) 有效毛收入

①市场租金的确定

根据资产评估专业人员对评估对象周边类似车位月租金的调查,车位月租金在

300-400 元/个.月，本次评估取月租金 350 元/个.月。

②租约限制

评估对象的车位现为空置，不存在租约限制，因此本次评估采用的租金为市场租金。

③租赁面积的确定

根据资产评估专业人员对周边房地产租赁市场的调查，同类型房地产的出租面积均按其产权登记的建筑面积计算。评估对象建筑面积为 23.39 平方米，则评估对象租赁面积为 23.39 平方米。

④空置和收租损失

考虑到评估对象所处的区域及建筑面积的规模状况，取空置率取 15%，则空置和收租损失=350×12×15%=630（元/个）。

⑤其他收入

其他收入为租赁押金所产生的利息收入。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 3 个月租金计，利率取价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，则：

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{市场租金} \times \text{月数} \times \text{存款基准利率} \\ &= 350 \times 3 \times 1.5\% = 15.75 \text{（元/个）}\end{aligned}$$

⑥年有效毛收入

$$\begin{aligned}\text{年有效毛收入} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} \\ &= 350 \times 12 - 630 + 15.75 = 3585.8 \text{（元/个）}\end{aligned}$$

（3）运营费用

是指维持评估对象正常使用或营业的必要支出，为根据租金内涵中确定的由出租人负担的运营费用。根据当地税务部门的收费标准及行业取费平均水平，对类似房地产的运营成本进行分析，结合评估经验，评估对象运营费用组成及客观取费标准如下：

①管理费用

是指为保证车位正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年有效毛收入的 1%-2%计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯例以房地产年有效毛收入的 1.5%计取，则：

$$\text{管理费用} = \text{年有效毛收入} \times \text{管理费用率} = 3585.8 \times 1.5\% = 53.8 \text{（元/个）}$$

②维修费

是指为保证车位正常使用每年所需支付的修缮费用，通常按建筑物重置价的 1%-2%计

算。根据市场调查，当地同类建筑物重置价为 3100-3300 元/m²，本次评估取 3200 元/m²，车位的建筑面积为 23.39 m²，维修费按建筑物重置价的 2%计取，则：

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价} \times 2\% = 3200 \times 2\% \times 23.39 = 1497 \text{（元/个）}$$

③房屋保险费

是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，通常按建筑物重置价的一定比例计算。按市场惯例按建筑物重置价的 0.2%计取，车位的建筑面积为 23.39 m²，则：

$$\text{房屋保险费} = \text{建筑物重置价} \times 0.2\% = 3200 \times 0.2\% \times 23.39 = 149.7 \text{（元/个）}$$

④租赁税金

租赁税金是指出租人按有关规定应向税务机关缴纳的与出租车位相关的各种税金，主要为增值税及附加、房产税。按现行规定，出租评估对象类似房地产需缴纳的增值税及附加税率为 5.6%，房产税率为 12%，计税基数为按 5%税率扣除增值税后的有效毛租金收入。

$$\text{租赁税金} = (3585.8 - 15.75) \div (1 + 5\%) \times 17.6\% = 598.4 \text{（元/个）}$$

⑤年运营费用

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= \text{管理费用} + \text{维修费} + \text{房屋保险费} + \text{租赁税金} \\ &= 53.8 + 1497 + 149.7 + 598.4 = 2298.9 \text{（元/个）} \end{aligned}$$

（4）年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} = 3585.8 - 2298.9 = 1286.9 \text{（元/m}^2\text{）}$$

（5）净收益变化趋势分析

根据当地同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益逐年递增率为 1%~5%。结合评估对象的实际情况和资产专业人员分析，并采用长期趋势法预期未来，确定评估对象租赁期间净收益逐年递增率为 3%。分析近 5 年的当地同类房地产市场走势及固定资产投资价格指数，考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及评估对象的实际情况，经综合分析考虑，预计评估对象同类型物业未来价格每年平均环比上涨率为 3%。

（6）报酬率

采用累加法求取报酬率，即安全利率加风险调整值，报酬率公式：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

①安全利率：取中国人民银行公布的金融机构人民币一年期整存整取定期存款基准利

率 1.5%;

②投资风险补偿率：车位房地产的收益较稳定，投资风险较小，取投资风险补偿率为 2.0%;

③管理负担补偿率：车位房地产作为出租使用，投资者管理负担较小，故管理负担补偿率取 1.0%;

④缺乏流动性补偿率：投资房地产与存款相比，变现能力较弱，且所占资金量大，故缺乏流动性补偿率取 1.5%;

⑤投资带来的优惠率：评估对象可获得融资，投资带来的优惠率取 0.5%;

则：报酬率=1.5%+2.0%+1.0%+1.5%-0.5%=5.5%。

（7）期末转售收益

①期末转售价格

根据未来价格每年上涨率测算期末转售价格。本次评估期末转售价格以比较法测算结果（86400 元/个）为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。期末转售价格=86400 × (1+3%)⁵=100161（元/个）。

②转售成本

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税费，按当地同类房地产转售成本标准为转让价格（不含税价）的 12%。

转售成本=期末转售价格/1.05×12%=100161÷1.05×12%=11447（元/个）

③期末转售收益(Vt)

期末转售收益(Vt)为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。

期末转售收益(Vt)=100161-11447=88714（元/个）

（8）测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象收益期较长，难以预测该受益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期为 t 为 5 年，公式如下：

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

式中：V—表示收益法的评估值；

A—表示房地产期间的净收益；

Y—表示房地产的报酬率；

g—表示逐年递增的比率；

V_t ——表示期末转售收益；

t ——表示房地产持有期；

$$=1286.9/(5.5\%-3\%) \times [1-(1+3\%)^5/(1+5.5\%)^5] + 88714/(1+5.5\%)^5$$

$$=73695 \text{ (元/个)}$$

车位价值的确定

根据评估对象的具体情况，分别采用了市场法及收益法对评估对象进行测算，两种评估方法测算结果稍有差距，但两种方法均能较客观反映其价值，故本次资产评估以两种方法测算结果的算术平均值作为评估对象的测算单价，即：

$$\text{评估对象车位价值} = (86400 + 73695) \div 2 = 80048 \text{ (元/个)}, \text{取整 } 8 \text{ 万元。}$$

iv 开发完成后的总销售收入

通过以上测算，住宅单元、商业店面、车位在评估基准日拟售均价分别为 10800 元/ m^2 、16000 元/ m^2 、80000 元/个。根据近几年来国家针对房地产市场调控情况，结合评估基准日前几年福清市房地产市场的走势，本次评估假定在未来销售期内住宅、商业店面、车位的销售价格每年分别按 1%、2%、3% 递增。根据中联名城三区项目的建设规模及工程进度情况，预计在 2021 年 2 月底可以开始销售，整个销售期为 4 年，参照周边楼盘的销售情况，各年销售比率及收入情况如下表所示：

序号	项目	单价	总可售数量	2021 年-2022 年		2022 年-2023 年		2023 年-2024 年		2024 年 2 月-2025 年 2 月		总价 (万元)
				销售率	销售价	销售率	销售价	销售率	销售价	销售率	销售价	
1	住宅	10800	311642	0.25	84984.77	0.25	85834.62	0.25	86692.97	0.25	87,559.90	345072.26
2	商业	16000	1600	0.1	261.12	0.15	399.51	0.5	1358.35	0.25	692.76	2711.74
3	车位	80000	2362	0.1	1946.29	0.15	3007.01	0.45	9291.68	0.3	6,380.28	20625.26
4	合计											368409.26

⑤ 续建建设成本

A. 建设开发成本：建设开发成本根据评估基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格，同时参照承包施工合同和核对企业财务帐表，确定其正常建设开发成本，具体如下表所示：

项目	(1) 建安费	(2) 前期费 =(1) × 5.04%	(3) 基础设施费	(4) 公共配套设施建设费	(5) 开发过程其它费	合计 (万元)
含税成本 (万元)	100,181.73	5,049.16	12,808.60	5,009.09	2003.63	125,052.21

进项税率	9%	6%	9%	9%	6%	
进项税 (万元)	8,271.89	285.80	1057.59	413.59	113.41	10,142.29
不含税成本(万元)	91,909.85	4,763.36	11,751.01	4,595.49	1,890.22	114,909.93

地上拟建建安工程费(单价)构成表

项目	分部工程	造价组成比例	建安单价(元/平方米)
土建	一般土建	54.56%	1194.9
	装饰工程	32.84%	719.2
安装	电气工程	4.10%	89.8
	水卫工程	1.76%	38.5
	通风空调、消防、电梯	6.34%	138.8
	弱电系统	0.40%	8.8
合计		100.00%	2190.0

地下拟建建安工程费(单价)构成表

项目	分部工程	造价组成比例	建安单价(元/平方米)
建筑	基础工程	1.91%	57.2
	一般土建	73.66%	2206.2
	装饰工程	7.01%	209.9
安装	电气工程	6.09%	182.4
	水卫工程	3.01%	90.1
	通风空调、消防、人防设备	8.22%	246.2
	弱电系统	0.10%	3.0
合计		100.00%	2995

拟建工程建筑安装工程费=101368×2995+318822×2190=1001817340 元，取整 100181.73 万元(含税)，含税建设成本为 125052.21 万元，不含税建设成本为 114909.93 万元。

i 勘察设计费及前期工程费

勘察设计费及前期工程费包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程造价咨询服务费等。前期及其他工程费用按照工程项目的建筑安装工程费，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他工程费用费率如下表：

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	建筑安装工程费	0.27%	参考原计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	建筑安装工程费	0.10%	参考原计价格[2002]125号
3	勘察设计费	建筑安装工程费	2.39%	参考原计价格[2002]10号
4	招标代理费	建筑安装工程费	0.08%	参考原计价格[2002]1980号

5	工程造价咨询服务费	建筑安装工程费	2.2%	参考原闽价[2002]房 457 号
合计			5.04%	

ii 基础设施建设费

宗地红线外的基础设施建设费已包含在地价内涵内，宗地红线内的基础设施建设费主要包括道路、给排水、电力、电信、燃气、有线电视、网络等设施的建设费用，根据评估对象实际开发情况，该项费用按总计容建筑面积每平方米 400 元计算，计容建筑面积为 320215 平方米。

iii 公共配套设施建设费

公共配套设施建设费包括城市规划要求配套的文化体育、医疗卫生、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用，根据评估对象实际开发情况，该项费用取建筑安装工程费的 5% 计算；

iv 开发过程其它费及相关税费

开发过程其它费及相关税费包括工程监理费、渣土费、排污费、竣工验收绿化建设费、人防工程费等费用。根据评估对象实际开发情况，该项费用取房屋建筑安装工程费的 2% 计算。

B. 确定续建开发成本

根据委托人提供的截止 2020 年 8 月 31 日已完成建设成本产值明细表，应补提开发成本 60,838,380.98 元，合计完成产值 138,452,619.94 元，则：

续建开发成本 $114,909.93 - 13,845.26 = 101,064.67$ （万元）

C. 确定续建开发成本折现值

根据评估设定的续建计划及企业预计的建设计划，项目于评估基准日后进行续建，后续建设期需要 3 年，考虑到续建成本的折现，假定建设成本在投入期均匀投入，折现期 = 建设期 / 2，折现期 = $3 / 2 = 1.5$ ，

续建建设成本折现价值 = $101,064.67 / (1 + 10.26\%)^{1.5} = 84,607.23$ （万元）

⑥ 管理费用

根据类似房地产企业平均费率测算，按建设开发成本的 3.0% 确定。按并假设在建设期内与建设开发成本同比例支出。计算结果见“在产品评估结果表”。

⑦ 销售费用

根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平，考虑该项目的开发规模、项目类型以及参考房地产上市公司平均销售费用进行分析测算，按其销售收入的 3% 计取。计算结

果见“在产品评估结果表”。

⑧ 税金及附加的测算

根据企业类型和当地税率标准，增值税根据税法的规定，按销售收征，销售期末进行汇算，过程详见“销售收入及税费折现计算表”。城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 7%、5%、3%。

增值税及附加测算表

序号	项目	金额（万元）	增值税率	销/进项税金（万元）	备注
一	销项税额			23805.35165	
1	销售额	333098-80100	9.00%	23805.35	土地的出让总价为 80100 万元。
二	进项税额			10767.89	
1	勘察设计和前期费用	5049.16	6.00%	285.80	
2	建安成本	100181.73	9.00%	8271.89	
3	基础设施费	12808.60	9.00%	1057.59	
4	公共配套设施建设费	5009.09	9.00%	413.59	
5	开发过程其它费	2003.63	6.00%	113.41	
6	销售费用	9992.94	6.00%	625.60	
三	应缴增值税			13037.46	
四	应缴增值税及附加			14601.96	

⑨ 土地增值税的测算

按销售收入的 2%、3%、5%预征，销售期末进行汇算。过程详见“销售收入及税费折现计算表”。以前述评估确定的销售收入及房地产开发成本，严格按照税法规定，对本项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

土地增值税计算表

项 目	评估结果（万元）	说明
一、总销售收入	337990.15	不含税销售收入, 含税收入/1.09。
二、扣除项目	255077.40	以下 5 项之和
1、土地取得成本	80100	不含税土地取得成本及相关税费
2、建设开发成本	114,909.93	不含税建设成本

3、开发费用	19,500.99	指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用，根据税法规定，按土地成本与开发成本（不含市政配套费）10%计算
4、销售税金	1,564.50	指在转让房地产时缴纳增值税附加税，按项目应缴增值税为基数，附加税税率按相关税法规定测算。
5、加计扣除成本	39,001.99	根据税法规定，对从事房地产开发的纳税人可按土地成本与开发成本（不含市政配套费）20%计算
三、增值额	82,912.74	(一) - (二)
四、增值率	0.33	(三) / (二)
五、应缴土地增值税	24873.82	根据税法规定

⑩ 企业所得税的测算

按销售收入*15%*25%进行预缴，销售期末进行汇算。过程详见“销售收入及税费折现计算表”。依照前述销售收入、开发成本、土地增值税等评估结果，严格按照税法规定，对本项目进行汇算，计算过程及结果如下表：

企业所得税的测算

项目	评估结果（万元）	说明
一、总销售收入	337990.15	根据评估测算结果
拟售房产销售收入	337990.15	
二、扣除项目	264634.33	以下 8 项之和
1、土地取得成本	80100	同土地增值税计算表
2、建设开发成本	114909.93	
3、管理费	3447.30	建设开发成本×3%
4、销售税金	1564.50	指在转让房地产时缴纳增值税附加税，按项目应缴增值税为基数，附加税税率按相关税法规定测算。
5、销售费用	10139.70	按拟售房产销售收入×3.0%
6、土地增值税	24873.82	根据评估测算结果
7、建设期利息	29599.08	根据项目建设成本及周期和基准日利率水平计算。
三、利润总额	73355.82	(一) - (二)
四、应交所得税	18338.95	(三) *25%
五、所得税占收入的比例	5.4%	(四) / (一)

⑪ 开发成本评估值

本项目在产品的评估结果计算过程如下表：

在产品评估结果表

金额单位：人民币万元

1	开发完成后价值		见销售收入计算表	289131.44
1.1	拟售房产销售收入的折现值			289131.44
2	续建成本		见续建成本测算	87291.58
3	管理费用	3.00%	见续建成本的*3.0%	2618.75
4	销售费用	3.00%	按拟售房产价值*3.0%	8673.94
5	销售税费		见销售收入及税费折现计算表	11108.56
6	土地增值税		见销售收入及税费折现计算表	17763.06
7	所得税		见销售收入及税费折现计算表	13404.72
8	在产品价值		$1 - (2+3+4+5+6+7)$	148270.83
9	未入账未付工程款			6083.84
10	扣除未付工程款后 在产品价值			142186.99

经评估，存货-开发成本评估值为 1,421,869,900.00 元，评估增值 457,357,526.46 元，增值率 47.42%。

销售收入及税费折现计算表

项目	单价	总可售数量	2021年3月-2022年2月		2022年3月-2023年2月		2023年3月-2024年2月		2024年3月-2025年2月		合计
			销售率	总价	销售率	总价	销售率	总价	销售率	总价	
住宅（平方米）	10800	311642	0.25	84984.7734	0.25	85834.62	0.25	86692.96735	0.25	87559.89702	345072.2589
商业（平方米）	16000	1600	0.1	261.12	0.15	399.5136	0.5	1358.34624	0.25	692.7565824	2711.736422
地下车位（个）	80000	2362	0.1	1946.288	0.15	3007.015	0.45	9291.676226	0.3	6380.284342	20625.26353
合计				87192.1814		89241.15		97342.98981		94632.93794	368409.2588
折现率		0.1026									
折现期				1		2		3		4	
折现系数				0.906947216		0.822553		0.746012382		0.676593852	
折现值				79078.70615		73405.6		72619.07567		64028.06405	289131.4438
增值税及附加预征	预征率			2687.758986		2750.92		3000.66464		6162.617134	14601.9606
增值税及附加折现	0.03			2437.655529		2262.778		2238.532975		4169.588868	11108.55544
土地增值税预征	非普通住宅	普通住宅		1997.032369		2075.855		2457.084998		18343.85044	24873.82283
土地增值税折现	0.03	0.02	0.05	1811.202947		1707.501		1833.015832		12411.33644	17763.05651
所得税预征	预征率			2179.804535		2231.029		2433.574745		11494.54594	18338.95397
所得税折现	0.1			1976.967654		1835.14		1815.476892		7777.139122	13404.72361

（三）其他流动资产的评估

其他流动资产账面值 43,530,961.54 元，核算内容为土地增值税留抵税额。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、纳税申报表，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利。经核实，其他流动资产以审计报告确认的账面值为评估值。其他流动资产评估值为 43,530,961.54 元。

二、非流动资产的评估说明

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款净额	-	-	-	
4-4	长期股权投资	208,000,000.00	187,385,800.00	-20,614,200.00	-9.91
4-5	投资性房地产	40,384,611.82	69,588,300.00	29,203,688.18	72.31
4-6	固定资产净额	136,362.42	521,331.00	384,968.58	282.31
4-7	在建工程净额	-	-	-	
4-8	工程物资净额	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产净额	-	-	-	
4-12	无形资产净额	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉净额	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	29,466.86	29,466.86	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	非流动资产合计	248,550,441.10	257,524,897.86	8,974,456.76	3.61

（一）长期股权投资的评估

1、评估范围

长期股权投资账面价值为 208,000,000.00 元，共涉及 2 家子公司。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	名城（福清）城市建设发展有限公司	2013/6/8	100%	200,000,000.00
2	福清顺泰置业有限公司	2015/12/3	100%	8,000,000.00
	合计			208,000,000.00

2、长期股权投资单位概况

（1）名城（福清）城市建设发展有限公司

① 企业概况

公司名称：名城（福清）城市建设发展有限公司；

统一社会信用代码：91350181070883443N；

类型：有限责任公司；

住所：福清市宏路街道办事处机关大院办公大楼 1 号楼 101、102 室；

法定代表人：俞凯；

注册资本：贰亿圆整；

成立时间：2013 年 6 月 17 日；

经营范围：从事福清市观溪新区名城项目土地综合开发；城市基础设施建设；房地产综合开发；商品房销售；物业服务；建筑装饰安装工程（凭有效资质证书经营）。（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）

② 历史沿革及股权结构

名城（福清）城市建设发展有限公司成立于 2013 年 6 月 17 日，由名城地产（福清）有限公司出资 2,000.00 万元人民币设立，注册资本为人民币 2,000.00 万元，名城地产（福清）有限公司占股 100%。

③ 资产、财务及经营状况

公司已无生产经营。近年的资产、负债状况和经营业绩如下表：

近三年一期资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
流动资产：				
货币资金	40,190,473.56	175,301,890.67	42,739,832.69	42,642,469.38
应收账款				
预付款项			3,000.00	5,521.53
其他应收款	1,199,901,629.06	960,125,805.48	831,070,834.31	51,070,833.74
存货	838,377,755.96	227,243,437.60		
其他流动资产			1,011.15	2,167.60
流动资产合计	2,078,469,858.58	1,362,671,133.75	873,814,678.15	93,720,992.25
非流动资产：				
固定资产	46,446.40	8,008.00	8,008.00	8,008.00
非流动资产合计			8,008.00	8,008.00
资产总计	2,078,516,304.98	1,362,679,141.75	873,822,686.15	93,729,000.25
流动负债：				
应付账款				
预收款项				

应付职工薪酬		16,800.00	27,160.00	8,100.00
其他应付款	1,034,105,577.13	781,231,115.56	780,000,015.00	
其中：应付利息	1,907,500.00	855,555.56		
应交税费	155.98	64.02	22.38	
一年内到期的非流动负债	364,000,000.00	100,000,000.00		
流动负债合计	1,398,105,613.78	881,247,979.58	780,027,197.38	8,100.00
非流动负债：				
长期借款	500,000,000.00	300,000,000.00		
长期应付款				
递延所得税负债				
非流动负债合计	500,000,000.00	300,000,000.00		
负债合计	1,898,105,613.78	1,181,247,979.58	780,027,197.38	8,100.00
股东权益				
股本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
盈余公积				
未分配利润	-19,589,308.80	-18,568,837.83	-106,204,511.23	-106,279,099.75
净资产（股东权益）	180,410,691.20	181,431,162.17	93,795,488.77	93,720,900.25
负债和股东权益合计	2,078,516,304.98	1,362,679,141.75	873,822,686.15	93,729,000.25

近三年一期利润表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加	25,383.80	363.10	153.90	2.60
销售费用				
管理费用	1,470,044.65	242,654.33	81,790.77	73,862.61
财务费用	3,441,607.25	-1,263,441.02	4,630,717.95	736.51
加：其他收益		4.95		13.19
信用减值损失				0.01
资产减值损失	44.02	-42.43	0.61	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,937,079.72	1,020,470.97	-4,712,662.01	-74,588.52
加：营业外收入				
减：营业外支出	325.00		336,210.33	
四、利润总额	-4,937,404.72	1,020,470.97	-5,048,872.34	-74,588.52
减：所得税费用				
四、净利润	-4,937,404.72	1,020,470.97	-5,048,872.34	-74,588.52

备注：上述 2017 年、2018 年、2019 年度财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年 01-08 月数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并都出具了无保留意见审计报告。

（2）福清顺泰置业有限公司

① 企业概况

公司名称：福清顺泰置业有限公司；

统一社会信用代码：91350181MA344Q0LOW；

类型：有限责任公司；

住所：福建省福州市福清市音西街道洋浦、珠山村福融辉实业（福建）有限公司办公楼 611 室；

法定代表人：张玲；

注册资本：捌佰万圆整；

成立时间：2015 年 12 月 01 日；

经营范围：房地产综合开发；商品房销售、租赁；物业服务。（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 历史沿革及股权结构

福清顺泰置业有限公司成立于 2015 年 12 月 01 日，由名城地产（福清）有限公司出资 800 万元人民币设立，注册资本为人民币 800.00 万元，名城地产（福清）有限公司占股 100%。

福清顺泰置业有限公司主要开发中联名城二区项目，该项目占地面积 88262 平方米，总建筑面积 338586 平方米，于 2016 年 7 月 28 日开工，2018 年 8 月 25 日竣工，截止 2020 年 8 月底销售率达 87%，销售总额 28 亿。

③ 资产、财务及经营状况

公司已无生产经营。近年的资产、负债状况和经营业绩如下表：

近三年一期资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
流动资产：				
货币资金	30,408,965.85	82,425,127.13	38,704,801.36	37,176,275.84
应收账款				
预付款项	1,996,846.65	166,260.94	15,961.02	550,379.00
其他应收款	229,634,034.57	579,898,630.89	741,574,434.46	984,200,636.45
存货	1,118,742,980.14	1,079,928,245.33	339,222,577.46	143,413,470.48
其他流动资产	31,123,248.88		2,314,061.74	
流动资产合计	1,411,906,076.09	1,742,418,264.29	1,121,831,836.04	1,165,340,761.77
非流动资产：				
固定资产	605,679.27	377,938.97	168,383.02	113,802.77
递延所得税资产	46,052,721.94	40,486,680.15	36,333,085.10	56,285,898.23
非流动资产合计	46,658,401.21	40,864,619.12	36,501,468.12	56,399,701.00
资产总计	1,458,564,477.30	1,783,282,883.41	1,158,333,304.16	1,221,740,462.77
流动负债：				
应付账款	27,089,911.74	526,159,673.03	209,629,285.48	199,404,808.96

预收款项	1,083,561,492.00	551,588,332.00		
合同负债			89,259,162.00	9,028,933.00
应付职工薪酬		1,985,195.28	2,630,238.24	94,631.84
其他应付款	2,241,941.79	2,545,864.10	523,155.40	697,998,557.96
应交税费	-52,119,711.83	157,224,493.80	201,207,108.40	303,129,345.01
一年内到期的非流动负债		206,250,000.00		
流动负债合计	1,060,773,633.70	1,445,753,558.21	503,248,949.52	1,209,656,276.77
非流动负债：				
长期借款	412,500,000.00			
预计负债				
递延所得税负债				
非流动负债合计	41,250,000.00			
负债合计	1,473,273,633.70	1,445,753,558.21	503,248,949.52	1,209,656,276.77
股东权益				
实收资本	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00
盈余公积		32,952,932.52	64,708,435.46	4,000,000.00
未分配利润	-22,709,156.40	296,576,392.68	582,375,919.18	84,186.00
净资产（股东权益）	-14,709,156.40	33,7529,325.20	655,084,354.64	12,084,186.00
负债和股东权益合计	1,458,564,477.30	1,783,282,883.41	1,158,333,304.16	1,221,740,462.77

近三年一期利润表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
一、营业收入		1286420435.56	860,575,109.55	360,359,841.65
减：营业成本		686293515.36	417,773,353.17	183,420,197.34
税金及附加	1143148.76	106371457.31	14,595,825.04	98,935,255.63
销售费用	12572222.48	9767225.98	5,418,407.36	5,701,687.09
管理费用	3989415.42	5521261.34	3,492,099.86	4,522,636.36
财务费用	-401005.76	8816715.39	8,368,418.33	-125,363.71
其中：利息费用				
利息收入			258,666.69	145,176.13
加：其他收益				8,446.97
信用减值损失				-146.00
资产减值损失	1885.16	2.86	491.61	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17305666.06	469650257.32	410,927,497.40	67,913,729.91
加：营业外收入	110000.00	146000.01	25,000.80	
减：营业外支出	50.00	70075.00	68,655.00	
四、利润总额	-17195716.06	469726182.33	410,883,843.20	67,913,729.91
减：所得税费用	-4271813.26	117487700.73		17,013,898.55
四、净利润	-12923902.80	352238481.60	410,883,843.20	50,899,831.36

备注：上述 2017 年、2018 年、2019 年度财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年 01-08 月数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并都出具了无保留意见审计报告。

3、评估过程

（1）在明确了长期投资评估范围之后，资产评估专业人员审核了被评估单位填写的《长期股权投资评估明细表》等资料；

（2）收集各投资项目的投资合同、章程和验资报告，了解投资背景、原始投资金额、投资收益的分配方法、占被投资企业注册资本的比例等资料；

（3）根据所收集的资料分析投资性质并核实投资金额，在此基础上确定相应的评估方法。

（4）计算长期投资的评估值并进行汇总，撰写长期投资的评估技术说明。

4、评估方法

资产评估专业人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。评估方法如下：

（1）福清顺泰置业有限公司：由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比较交易案例，故本次资产评估无法适用市场法进行评估。福清顺泰置业有限公司只是个项目公司，除二区已开发完成外，并无其它土地储备，公司未来经营存在不确定，故本次资产评估不适用收益法。福清顺泰置业有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次资产评估采用资产基础法。

（2）名城（福清）城市建设发展有限公司：由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比较交易案例，故本次资产评估无法适用市场法进行评估。名城（福清）城市建设发展有限公司无生产经营，公司未来经营存在不确定，故本次资产评估不适用收益法。名城（福清）城市建设发展有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次资产评估采用资产基础法。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

长期股权投资的评估值的确定：在不考虑流动性、控制权和少数股东权益溢折价因素对评估对象的影响下，按持股比例，乘以被投资单位股东全部权益评估值作为长期股权投资的评估值。

5、评估案例

评估案例详见《名城地产（福清）有限公司拟股权转让所涉及的福清顺泰置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》、《名城地产（福清）有限公司拟股权转让所涉及的名城（福清）城市建设发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。评估结果取整到百位。

6、评估结果

长期股权投资资产基础法评估结果及增减值情况如下表：

长期投资评估结果见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
1	名城（福清）城市建设发展有限公司	200,000,000.00	93,796,600.00	-106,203,400.00	-53.10
2	福清顺泰置业有限公司	8,000,000.00	29,689,200.00	21,689,200.00	271.12
	合计	208,000,000.00	123,485,800.00	-84,514,200.00	-40.63

（二）投资性房地产评估技术说明

投资性房地产账面原值 40,384,611.82 元，账面净值 40,384,611.82 元，投资性房地产分别采用市场法、收益法评估，评估值为 69,588,300.00 元，评估增值 29,203,688.18 元，原因系房屋建筑物所在地房地产市场价格上涨导致了评估增值。详见附后资产评估明细表。

1、投资性房地产实物状况

投资性房地产账面原值 40,384,611.82 元，账面净值 40,384,611.82 元。评估范围内的投资性房地产均系名城地产（福清）有限公司开发的位于福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村的中联名城一区的商业店面。具体明细如下表：

中联名城一区投资性房地产明细表

序号	项目名称	个数	建筑面积（m ² ）
1	商业 10 号楼一层店面	5	294.54
2	商业 7 号、17 号楼一层店面	10	412.09
3	商业 3 号、5 号、13 号楼一层店面	62	4487.31
4	合计	77	5193.94

中联名城一区商业店面位于沿街地上一、二层，所在建筑物外墙涂料粉刷，商铺室内毛坯，单间商铺层高 4.5m，宽深比大致为 1:3，单个商铺可售建筑面积大多在 100 m²以内。

2、中联名城一区投资性已取得不动产权证，已抵押给中国华融资产管理有限公司福建省分公司，为名城地产（福清）有限公司贷款提供抵押担保。

3、评估过程

（1）核对原始资料

根据被评估单位提供的清查评估明细表，了解评估对象的结构、装修、设施配置及地点分布等基本情况；核实其分摊费用和入账价值的合理性。

对清查评估明细表填写不符合评估要求之处与被评估单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

（2）现场调查

对建筑物的现场查看，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，遵循独立、客观、科学的原则，根据委托单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采暖通风等设备情况，进行现场查看核实，并结合现场情况了解建筑物结构的各部位完损状况、逐项做现场记录。

资产评估专业人员对委托评估的房屋建构物作详细查看，除核实建构物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建构物结构、装修、设施、配套使用状况。

①结构：根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

②装饰：主要是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

③设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

④维护：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、腐烂、开裂等现象。

了解房屋的历年使用和维修情况。

（3）市场调查

根据评估需要，资产评估专业人员通过房地产刊物、网站媒体等方式了解当地房地产市场发展情况，搜集评估基准日近期当地房地产市场成交价格及租赁情况。

（4）确定评估值

对取得的评估资料，进行综合分析，对建筑物根据收集资料情况，采用适当的评估方法，计算评估值。

3、评估方法

根据《投资性房地产评估指导意见》，本次评估采用市场法和收益法评估其公允价值。

评估对象同一供求圈范围内有与评估对象类似的房地产买卖交易案例，可以收集到二手店面出售案例，通过交易情况、交易日期、区位因素、个别因素修正评估出评估对象的价值，因此适宜采用市场法进行评估。

计算公式：评估对象价值=建立比较基准后可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

评估对象是有收益或潜在收益的房地产，且其所在的区域类似的租赁实例较易收集，因此适宜采用收益法进行评估。

本次资产评估选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式，持有期为 5 年。公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - [(1+g)/(1+Y)]^t] + V_t/(1+Y)^t$$

式中：V—收益价格；A—第一年的净收益；Y—报酬率；g—净收益逐年递增比例；t—持有期；V_t—期末转售收益

4、案例：中联名城一区商业 7 号、17 号楼 113 店(投资性房地产-房屋评估明细表序号 1-6)

113 店：框架结构，建成于 2017 年 11 月，建筑面积 49.21 平方米，账面价值 393,998.39 元。

(1) 市场法测算过程

①选择可比实例

以中联名城一区商业 7 号、17 号楼 113 店为评估对象，经过筛选，通过市场调查选择近年来评估对象附近地区的如下交易实例作为可比实例，这三宗实例与评估对象条件相似、用途相同、交易日期与评估基准日较为相近，成交价格正常，可比实例具体情况如下表：

可比实例调查表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称及坐落	福清市宏路街道上郑村 中联城一期 33 号楼 1 层 153 店面	福清市音西镇音西村诚 丰世纪园 7 号楼 1 层 101 店面	福清市石竹街道福清红 星美凯龙全球家居生活 广场 C 号楼 1 层 108 店面
用途	商业	商业	商业

地段等级	福清市二级商服用地	福清市二级商服用地	福清市一级商服用地
土地使用权类型	出让	出让	出让
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建成年份	2013 年	2006 年	2015 年
所处楼层	自然层第 1 层	自然层第 1 层	自然层第 1 层
建筑面积 (m ²)	42.86	50.17	44.52
成交单价 (元/m ²)	15842	16807	14600
交易日期	2020-9-2	2020-5-11	2019-12-29
装修	普通装修	普通装修	无装修
备 注	一次性付款, 卖方实收	一次性付款, 卖方实收	一次性付款, 卖方实收
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

②价格影响因素比较、分析

将评估对象与可比实例的价格影响因素进行比较, 如下表:

比较项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	福清市宏路街道 溪下村、龙江街 道观音埔村中联 名城一区商业 7 号、17 号楼 101 店店面	福清市宏路街道 上郑村中联城一 期 33 号楼 1 层 153 店面	福清市音西镇音 西村诚丰世纪园 7 号楼 1 层 101 店 面	福清市石竹街道 福清红星美凯龙 全球家居生活广 场 C 号楼 1 层 108 店面
地段等级	福清市三级商服 用地	福清市二级商服 用地	福清市一级商服 用地	福清市二级商服 用地
成交单价 (元/m ²)	-	15842	16807	14600
交易情况	-	正常	正常	正常
交易日期	2020-8-31	2020-9-2	2020-5-11	2019-12-29
区 位 状 况	商业繁华程 度	位于福百路以 南, 天宝路以北, 附近有小型超 市、便利店、工 商银行、建设银 行等网点, 人流 量一般, 商业繁 华度一般。	位于清盛大道以 南, 福融路以西, 附近有小型超 市、便利店、工 商银行、建设银 行等网点, 人流 量稍大, 商业繁 华度稍好。	位于 305 省道以 北, 中环路以东, 附近有卡瑞登城 市酒店、小型超 市、便利店、工 商银行、建设银 行等网点, 人流 量稍大, 商业繁 华度稍好。

				华度较好。	
	交通状况	区域内有清盛大道、福百路、天宝路、经四路、经五路等交通主干道，交通状况较好。	区域内有清盛大道、福融路、福玉路、福政路等交通主干道，交通状况较好。	区域内有 305 省道、中环路、景观大道、元新路等交通主干道，交通状况较好。	区域内有 305 省道、福政路、清宏路、福玉路等交通主干道，交通状况较好。
	外部配套设施状况	基础设施配套齐全，公共配套设施较齐全。	基础设施配套齐全，公共配套设施较齐全。	基础设施配套齐全，公共配套设施较齐全。	基础设施配套齐全，公共配套设施较齐全。
	环境状况	空气质量略好、污染较小，噪音小，景观和环境条件略好。	空气质量略好、污染较小，噪音小，景观和环境条件略好。	空气质量略好、污染较小，噪音小，景观和环境条件略好。	空气质量略好、污染较小，噪音小，景观和环境条件略好。
	临街状况	直接临街	直接临街	直接临街	直接临街
	拐角状况	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
	街道性质	沿交通次干道	沿交通次干道	沿交通次干道	沿交通次干道
	所处层数	自然层第 1 层	自然层第 1 层	自然层第 1 层	自然层第 1 层
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	他项权利限制	无	无	无	无
	规划条件	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
实物状况	建筑面积	49.21	42.86	50.17	44.52
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	利用状况	形状较规则 公摊面积一般	形状规则 公摊面积一般	形状规则 公摊面积一般	形状规则 公摊面积一般
	层高	4.5 米	4.5 米	5.1 米	4.0 米
	宽深比	1: 3	1: 3.5	1: 2.5	1: 4
	设施设备	水电通讯等设施 设备齐全。	水电通讯等设施 设备齐全。	水电通讯等设施 设备齐全。	水电通讯等设施 设备齐全。
	商铺类型	普通店面	普通店面	普通店面	普通店面
	建成年份	2017 年	2013 年	2006 年	2015 年

③建立比较基础

建立比较基础是指使可比实例成交价格与评估对象价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。建立比较基础是对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

A. 统一财产范围

a. 统一期现房

三个可比实例均为现房，与评估对象相同，均已统一为现房，比较基础相同。

b 统一室内二次装修

是将可比实例与评估对象的财产范围进行对比，消除因财产范围不同造成的价格差异。可比实例 A、B 为普通装修、可比实例 C 为无装修，而评估对象室内为无装修，故应进行室内二次装修的统一。经分析，室内二次装修价值考虑折旧后（包括物质与功能折旧）普通装修按 300 元/平方米。则：

可比实例 A、B 扣减室内 300 元/平方米二次装修价值；

c. 统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与评估对象财产范围相同，比较基础相同。土地出让金等其他方面其他方面财产范围已统一。

B. 统一税费负担

可比实例成交价格均为卖方实收价，故需进行税费负担换算，统一成买卖双方各税后的单价。其公式为：正常负担下的价格=卖方实得金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）。按照可比实例交易日期时有关税费规定及实际买卖双方税费缴纳情况，综合考虑按 12% 计取，则

可比实例 A 应由卖方缴纳的税费

$$=[1/(1-\text{应由卖方缴纳的税费比率})-1] \times \text{卖方实收单价}$$

$$=[1/(1-12\%)-1] \times 15842$$

$$=2160 \text{ (元/}\text{m}^2\text{)}$$

可比实例 B 应由卖方缴纳的税费

$$=[1/(1-\text{应由卖方缴纳的税费比率})-1] \times \text{卖方实收单价}$$

$$=[1/(1-12\%)-1]\times 16807$$

$$=2292 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

可比实例 C 应由卖方缴纳的税费

$$=[1/(1-\text{应由卖方缴纳的税费比率})-1]\times \text{卖方实收单价}$$

$$=[1/(1-12\%)-1]\times 14600$$

$$=1991 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

C. 统一付款方式：应将可比实例不是成交日期或一次性付清价格调整为成交日期且一次性付清价格。可比实例与评估对象一致，已统一。

D. 统一融资条件：应将可比实例在非常规融资条件下的价格调整为在常规融资条件下的价格，可比实例与评估对象都是常规融资，已统一。

E. 统一计价单位：包括统一总价、单价、楼面地价、统一币种、统一货币单位、统一面积或体积内涵及计量单位等。可比实例与评估对象一致，已统一。

F. 各可比实例建立比较基础后的单价如下表：

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价 (元/m ²)	15842	16807	14600
土地使用权类型	出让	出让	出让
税费 (元/m ²)	+2160	+2292	+1991
装修因素	-300	-300	0
建立比较基础后的单价 (元/m ²)	17702 元/m ²	18799 元/m ²	16591 元/m ²

④评估分析测算

A. 交易情况修正：交易情况均属正常，故不作调整。

B. 市场状况调整：根据资产评估专业人员调查了解福清市商业房地产从 2018 年 1 月至评估基准日价格变化情况，以及参考福州市从 2018 年至 2020 年第三季度商服用地地价变动情况，福清市商业房地产价格基本保持平稳，故不进行市场状况进行调整。

C. 区位状况调整

以评估对象基准分为 100 分，根据可比实例与评估对象相比较，对各项因素进行调整，比“评估对象”房地产好的取正数，差的取负数。

区位状况、权益状况、实物状况系数调整表			
略好	1 至 3	略差	-1 至-3
稍好	4 至 5	稍差	-4 至-5
较好	6 至 9	较差	-6 至-9

好	10 以上	差	-10 以下
---	-------	---	--------

A、B、C 的区位状况调整情况可参照下表有关数据判断。

可比实例 比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	判断	分值	判断	分值	判断	分值
商业繁华程度	略好	+3	稍好	+5	略好	+3
交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
外部配套设施状况	相似	0	相似	0	相似	0
环境状况	相似	0	相似	0	相似	0
临街状况	相似	0	相似	0	相似	0
拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
街道性质	相似	0	相似	0	相似	0
所处层数	相似	0	相似	0	相似	0
合计值	+3		+5		+3	

D. 权益状况调整

可比实例 比较因素	实例 A		实例 B		实例 C	
	判断	分值	判断	分值	判断	分值
土地使用权类型	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
合计值	0		0		0	

E. 实物状况调整：

A、B、C 的实物状况调整情况可参照下表有关数据判断。

可比实例 比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	判断	分值	判断	分值	判断	分值
建筑面积 (m ²)	相似	0	相似	0	相似	0
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
利用状况	略好	+1	略好	+1	略好	+1
层高	相似	0	略好	+2	略差	-1
宽深比	略差	-1	略好	+1	略差	-2
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
商铺类型	相似	0	相似	0	相似	0
建成年份	略差	-2	稍差	-5	略差	-1
合计	-2		-1		-3	

⑤比较单价求取

房地产比较单价=可比实例建立比较基础后的单价×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

可比实例 项目	实例 A	实例 B	实例 C
建立比较基础后单价	17702 元/m ²	18799 元/m ²	16591 元/m ²
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/103	100/105	100/103
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/98	100/99	100/97
比较单位价格	17537 元/m ²	18085 元/m ²	16606 元/m ²

综合上述，采用算术平均数确定评估对象比较单价为：

评估对象中联名城一区商业7号、17号楼113店面比较单价=（17537+18085+16606）÷3=17409（元/平方米）。

（2）收益法测算过程

评估对象有效毛收入采用出租型房地产，采用报酬资本化法测算其房地产收益价值。

①持有期

评估对象建筑物为钢混结构非生产用房，于2017年建成，建筑物经济寿命为60年，截止价值时点已使用3年，且处于正常使用状态，则建筑物剩余经济寿命为57年。根据《国有土地使用证》，土地使用权终止日期2055年6月15日，土地的剩余使用年限为34.9。根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次评估取持有期为5年。

②有效毛收入

按出租型求取有效毛收入。

A. 租金水平

以中联名城一区商业7号、17号楼113店面为评估对象，通过市场法确定评估对象的市场租金。

a. 市场租金可比实例

资产评估专业人员通过市场调查，选择了与评估对象区位相当的以下三个可比实例，详见下表。

可比实例基本情况表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	中联名城一区商业7号、17号楼102店面	中联名城一区商业7号、17号楼109店面	中联名城一区商业7号、17号楼110店面
地点	福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村	福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村	福清市宏路街道溪下村、龙江街道观音埔村
用途	商业	商业	商业
建筑面积（m ² ）	42	45	50
租赁单价（元/m ² *月）	35	37	35
室内装修	普通装修	普通装修	普通装修
交易情况	二手市场租金交易	二手市场租金交易	二手市场租金交易
成交日期	2020-5	2020-6	2020-5
房屋建成时间（年）	2017年	2017年	2017年
租金构成内涵	按月分期支付，不含物业管理、水电费等，承租方负责内部二次装修，税费由出租人负担，物业服务费、租赁代理费由承租人负担，有3个月租金作为押金；计租面积按建筑面积计。	按月分期支付，不含物业管理、水电费等，承租方负责内部二次装修，税费由出租人负担，物业服务费、租赁代理费由承租人负担，有3个月租金作为押金；计租面积按建筑面积计。	按月分期支付，不含物业管理、水电费等，承租方负责内部二次装修，税费由出租人负担，物业服务费、租赁代理费由承租人负担，有3个月租金作为押金；计租面积按建筑面积计。
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

b. 租金可比实例的调整

租金单价的日期与评估基准日相近，不必进行市场状况的调整。

可比实例与评估对象租金内涵已统一，不必建立比较基础。

由于所选用的租金可比实例与评估对象区位相当，区位状况、实物状况和权益状况中大部分比较因素基本相似，经分析只需要对下表中的比较因素进行调整。

因素比较表

项目名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
所在楼层	第1层	第1层	第1层	第1层
所临街道	福百路	福百路	福百路	福百路
临街状况	一面直接临街	一面直接临街	一面直接临街	一面直接临街
拐角	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
层高（m）	4.5	4.5	4.5	4.5
形状	规则	规则	规则	规则
宽深比	1：3	1：3	1：2.5	1：3
建筑面积（m ² ）	49.21m ²	42m ²	45m ²	50m ²

建成年限	2017年	2017年	2017年	2017年
------	-------	-------	-------	-------

调整系数表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金单价（元/月* m^2 ）	35	37	35
所在楼层	0	0	0
所临街道	0	0	0
临街状况	0	0	0
拐角	0	0	0
层高（m）	0	0	0
形状	0	0	0
宽深比	0	+2	0
建筑面积（ m^2 ）	0	0	0
建成年限	0	0	0
调整值小计	0	+2	0
调整系数	100/100	100/102	100/100
比较单价（元/月* m^2 ）	35	36.2	35

c. 市场租金的确定

由于各可比实例比较租金单价比较接近，故采用简单算术平均数法，即价值时点的市场租金 $= (35+36.2+35)/3 \approx 35$ （元/平方米*月），该租金为含税价。

B. 租约限制

评估对象的房产现为空置，不存在租约限制，因此本次评估采用的租金为市场租金。

C. 租赁面积的确定

根据资产评估专业人员对周边房地产租赁市场的调查，同类型房地产的出租面积均按其产权登记的建筑面积计算。评估对象建筑面积为 49.21 平方米，则评估对象租赁面积为 49.21 平方米。

D. 空置和收租损失

考虑到评估对象所处的区域及建筑面积的规模状况，取空置率取 10%，则空置和收租损失 $= 35 \times 12 \times 10\% = 42$ （元/ m^2 ）

E. 其他收入

其他收入为租赁押金所产生的利息收入。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 3 个月租金计，利率取价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，则：

其他收入 $=$ 市场租金 $\times$ 月数 $\times$ 存款基准利率

$$=35 \times 3 \times 1.5\% = 1.6 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

F. 年有效毛收入

年有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入

$$=35 \times 12 - 42 + 1.6 = 379.6 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

③运营费用

是指维持评估对象正常使用或营业的必要支出，为根据租金内涵中确定的由出租人负担的运营费用。根据当地税务部门的收费标准及行业取费平均水平，对类似房地产的运营成本进行分析，结合评估经验，评估对象运营费用组成及客观取费标准如下：

A. 管理费用

是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年有效毛收入的 1%-3% 计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯例以房地产年有效毛收入的 2% 计取，则：

$$\text{管理费用} = \text{年有效毛收入} \times \text{管理费用率} = 379.6 \times 2\% = 7.6 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

B. 维修费

是指为保证房屋正常使用每年所需支付的修缮费用，通常按建筑物重置价的 1%-2% 计算。根据市场调查，当地同类建筑物重置价为 2400-2450 元/m²，本次评估取 2430 元/m²，维修费按建筑物重置价的 1.5% 计取，则：

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价} \times 1.5\% = 2430 \times 1.5\% = 36.5 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

C. 房屋保险费

是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，通常按建筑物重置价的一定比例计算。按市场惯例按建筑物重置价的 0.2% 计取，则：

$$\text{房屋保险费} = \text{建筑物重置价} \times 0.2\% = 2430 \times 0.2\% = 4.9 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

D. 租赁税金

租赁税金是指出租人按有关规定应向税务机关缴纳的与出租房屋相关的各种税金，主要为增值税及附加、房产税。按现行规定，出租评估对象类似房地产需缴纳的增值税及附加税率为 5.6%，房产税率为 12%，计税基数为按 5% 税率扣除增值税后的有效毛租金收入。

$$\text{租赁税金} = (379.6 - 1.6) \div (1 + 5\%) \times 17.6\% = 63.4 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

E. 年运营费用

$$\text{年运营费用} = \text{管理费用} + \text{维修费} + \text{房屋保险费} + \text{租赁税金} = 7.6 + 36.5 + 4.9 + 63.4$$

$$=112.4 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{一年运营费用} = 379.6 - 112.4 = 267.2 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

⑤净收益变化趋势分析

根据当地同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益逐年递增率为1%~5%。结合评估对象的实际情况和资产专业人员分析，并采用长期趋势法预期未来，确定评估对象租赁期间净收益逐年递增率为2%。分析近5年的当地同类房地产市场走势及固定资产投资价格指数，考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及评估对象的实际情况，经综合分析考虑，预计评估对象同类型物业未来价格每年平均环比上涨率为2%。

⑥报酬率

采用累加法求取报酬率，即安全利率加风险调整值，报酬率公式：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

A. 安全利率：取中国人民银行公布的金融机构人民币一年期整存整取定期存款基准利率1.5%；

B. 投资风险补偿率：商业房地产的收益较稳定，投资风险较小，取投资风险补偿率为2.5%；

C. 管理负担补偿率：商业房地产作为出租使用，投资者管理负担较小，故管理负担补偿率取1.0%；

E. 缺乏流动性补偿率：投资房地产与存款相比，变现能力较弱，且所占资金量大，故缺乏流动性补偿率取1.5%；

F. 投资带来的优惠率：评估对象可获得融资，投资带来的优惠率取0.5%；

则：报酬率=1.5%+2.5%+1.0%+1.5%-0.5%=6%。

⑦期末转售收益

A. 期末转售价格

根据未来价格每年上涨率测算期末转售价格。本次评估期末转售价格以比较法测算结果（17409元/平方米）为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。

$$\text{期末转售价格} = 17409 \times (1+2\%)^5 = 19221 \text{ (元/平方米)}$$

B. 转售成本

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税费，按当地同类房地产转售成本标准为转让价格（不含税价）的 12%。

$$\text{转售成本} = \text{期末转售价格} / 1.05 \times 12\% = 19221 \div 1.05 \times 12\% = 2197 \text{（元/平方米）}$$

C. 期末转售收益 (Vt)

期末转售收益 (Vt) 为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。

$$\text{期末转售收益 (Vt)} = 19221 - 2197 = 17024 \text{（元/平方米）}$$

⑧ 测算结果公式选用和计算过程

由于评估对象收益期较长，难以预测该受益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期为 t 为 5 年，公式如下：

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

式中：V—表示收益法的评估值；

A—表示房地产期间的净收益；

Y—表示房地产的报酬率；

g—表示逐年递增的比率；

Vt——表示期末转售收益；

t—表示房地产持有期；

$$\begin{aligned} V &= 267.2 / (6.0\% - 2\%) \times [1 - (1+2\%)^5 / (1+6\%)^5] + 17024 / (1+6\%)^5 \\ &= 13893 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

(3) 商业店面单价的确定

根据评估对象的具体情况，分别采用了市场法及收益法对评估对象进行测算，两种评估方法测算结果稍有差距，但两种方法均能较客观反映其价值，故本次资产评估以两种方法测算结果的算术平均值作为评估对象的测算单价，即：

$$\begin{aligned} \text{7 号、17 号楼 113 店面单价} &= (17409 + 13893) \div 2 \\ &= 15650 \text{（元/平方米）。} \end{aligned}$$

(4) 投资性房地产价值的确定

以中联名城一区商业 7 号、17 号楼 113 店面为基准店面，通过位置、宽深比、层高等因素的比较，确定其它店面的单价。经评估，投资性房地产评估结果如下表：

中联名城一区投资性房地产明细表

序号	项目名称	个数	建筑面积 (m ²)	评估单价	总价(万元)
----	------	----	------------------------	------	--------

1	商业 10 号楼一层店面	5	294.54	14085	414.86
2	商业 7 号、17 号楼一层店面	10	412.09	15650	644.90
3	商业 3 号、5 号、13 号楼一层店面	62	4487.31	13146	5,899.07
4	合计	77	5193.94		6,958.83

（三）固定资产评估技术说明

固定资产账面净值为 136,362.42 元，固定资产采用成本法评估，评估净值为 521,331.00 元，评估增值 384,968.58 元，评估增值原因系会计记账提取折旧与评估所采用的经济耐用年限计算之间差异、使用过程中自然磨损等原因对轧造成。详见附后资产评估明细表。

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	净值增值额
房屋建筑物类合计	-	-	-	-	
固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	
固定资产—构筑物	-	-	-	-	
固定资产—管道和沟槽	-	-	-	-	
设备类合计	2,328,026.14	136,362.42	1,219,487.25	521,331.00	384,968.58
固定资产—机器设备	-	-	-	-	-
固定资产—车辆	798,623.39	60,069.66	630,343.00	366,000.00	305,930.34
固定资产—电子设备	1,529,402.75	76,292.76	589,144.25	155,331.00	79,038.24
固定资产合计	2,328,026.14	136,362.42	1,219,487.25	521,331.00	384,968.58
减：减值准备					
固定资产净值	2,328,026.14	136,362.42	1,219,487.25	521,331.00	384,968.58

1、设备类资产评估技术说明

（1）设备概况

设备类资产主要由车辆和电子设备构成。

车辆均属非营业性车辆，共 3 辆，购置并启用于 2013 年至 2016 年间，证载所有人均为名城地产（福清）有限公司。

电子办公设备主要是电脑、打印机、空调等共 107 项，电子办公设备陆续购置并启用于 2013 年至 2020 年间。

（2）评估过程

①核对原始资料

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行了核对，对明细表填写不符合评估要求之处与委托方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

②现场调查

根据资产评估准则的要求，遵循公正、客观、科学的原则，对照委托单位提供的机器设备评估明细表进行现场核对，并作记录；听取有关人员对该公司设备情况的介绍。

③确定评估值

通过市场询价和查阅设备报价手册，获得相关设备的现行购置价格，对存在功能性贬值的设备，考虑相应的功能性贬值，同时考虑相关的辅助费用（安装费、运杂费、资金成本、管理费、手续费等），构成设备的全新重置成本。并评定设备的成新率，计算评估值。

（3）评估方法

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、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，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于设备类资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；经适用性判断，故本次评估采用成本法。对于部分老旧和拟报废设备采用市场法评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

故本次资产评估采用成本法或市场法一种评估方法。

①车辆的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委托资产评估的设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

A. 重置成本的确定

据车辆市场信息及其他近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置成本，本次资产评估采用不含增值税的购置价。

计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

a. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。

b. 车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格 $\times$ 10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+增值税税率) $\times$ 10%

B. 成新率的确定

结合商务部、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》的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，取其较小者为该车的理论成新率，并结合现场勘察成新率确定综合成新率。

年限成新率的计算方法为：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

里程成新率的计算方法为：

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{实际行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

理论成新率根据孰低原则取值。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

②电子设备的评估

电子设备的重置成本以现场市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等），对于部分老旧电子设备（如电脑）等，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

成新率的确定：采用年限法成新率确定，计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

（4）案例

案例 1：别克商务车（车辆评估明细表第 1 项）

①设备概况：

车辆牌号：闽 A86R68

规格型号：别克 SGM6529ATA

生产厂家：上海通用汽车有限公司

数量：1 辆

启用日期：2013 年 7 月 1 日

账面原值：257,300.00 元

账面净值：10,292.00 元

行驶里程：123,978.00 公里

别克 SGM6529ATA 的技术参数如下：

款式年份	2013 款	车辆类型	小型普通客车
车身颜色	黑	国产/进口	国产
车辆识别代号	LSGUD84X5DE030104	燃料种类	汽油
长/宽/高 (mm)	5213/1847/1750	发动机型号	LE5
排量功率	2.41/123kw	总质量 (kg)	2380
核定载客 (人)	7	发动机号码	131410382

②重置成本的确定

车辆重置成本=不含税购置价+车辆购置税+其他费用

A. 购置价：资产评估专业人员通过网络查询及电话询价，该类似车辆销售价格含增值税为 198,000.00 元，扣除增值税为 $198,000.00 \div (1+13\%) = 175,221.00$ (元)。

B. 车辆购置税的税率为 10%，计算基数是不含增值税车辆价格，则：

车辆购置税=购置价(不含税) $\times$ 10%

=175,221.00 $\times$ 10%

=17,522.00 (元)

C. 其他费用：福建省新车包括验车上牌费用等其他费用合计为 500.00 元

D. 重置成本的计算

则该车的重置成本=购置价(不含税)+购置税+其他费用

=175,221.00+17,522.00+500.00

=193,243.00 (元)

③成新率的确定

A. 理论成新率的确定

行驶里程法成新率：

根据商务部、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》，该车辆属于非营业性车辆，行驶里程达到 60 万公里国家引导报废。该车已行驶

123,978.00 公里。其行驶里程成新率为：

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 123,978.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 79\%\end{aligned}$$

年限法成新率：

该车的经济耐用年限为 15 年，距离评估基准日已经使用了约 7.17 年。

$$\text{年限法成新率} = 1 - (7.17 \div 15) \times 100\% \approx 52\%。$$

理论成新率：

车辆理论成新率采用其年限成新率和里程成新率孰低原则确定，则理论成新率为 52%。

B. 现场勘查成新率的确定

经资产评估专业人员现场对车辆勘查，现场打分如下：

车辆各部位名称	权重	实测及观察技术状况	新度系数	成新率%
发动机及离合器总成	25	发动机运行良好，离合器总成尚正常	0.5	12.5
变速箱总成及传动轴	15	变速箱运行良好，传动轴运行尚平稳	0.5	7.5
前桥及转向器总成	15	前桥较好，避震性能尚可，转向器操作较轻灵	0.5	7.5
后桥及后悬架总成	15	后桥较好，后悬架尚完好，避震性能尚好	0.5	7.5
车身总成	9	漆面光滑，车身有未见明显划痕，内饰较好	0.5	4.5
车架总成	6	车架基本完好，无明显变形	0.5	3
电器仪表系统	5	电器系统基本完好，空调性能尚好，仪表显示数据正确	0.5	2.5
制动系统	5	制动毂较好，制动性能较好	0.5	2.5
轮胎	5	轮毂较好，轮胎花纹有磨损	0.5	2.5
合 计	100			50

C. 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

$$= 52\% \times 40\% + 50\% \times 60\%$$

$$= 51\%$$

$$\text{④评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$= 193,243.00 \times 51\%$$

$$= 98,600.00 \text{（元）（取佰位）}$$

案例 2：复印机

（1）设备概况

明细表序号：固定资产—电子设备评估明细表序号 22

规格型号：FS-6525MFP

生产厂家：京瓷公司

购置启用时间：2015 年 8 月

数量：1 台

账面原值：10,200.00 元

账面净值：408.00 元

主要技术参数：最大原稿尺寸：A3，复印分辨率：600×600dpi，速度类型：中速，复印速度：25cpm，扫描速度：600dpi 黑白/彩色：20/10ppm，300dpi 黑白/彩色：40/20ppm，扫描分辨率：600dpi、400dpi、300dpi、200dpi、200×100dpi、200×400dpi，主机尺寸：590×590×694mm，重量：52.2kg

（2）重置成本

经资产评估专业人员查询经销商，目前市场上此型号复印机不含税报价约为 7,600.00 元，因此设备重置成本确定为 7,600.00 元。

（3）成新率

该设备于 2013 年 11 月开始使用，至评估基准日已使用 5.05 年，经济耐用年限 6 年，则：

$$\text{成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

$$= (6 - 5.05) \div 6 \times 100\% \approx 16\%$$

（4）评估值

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 7,600.00 \times 16\%$$

$$= 1,216.00 \text{（元）}$$

其他设备的评估过程类似。

（四）递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 29,466.86 元，核算内容为计提资产减值损失导致的递延所得税资产。资产评估专业人员对递延所得税资产科目进行了账表、账账、账实核对，了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异。经核实递延所得税资产以审计报告确认的账面值为评估值。递延所得税资产评估值为 29,466.86 元。

三、负债的评估技术说明

纳入本次评估的负债项目包括：应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。各项负债在核实的基础上以核实后审计报告确认的的账面值作为评估值。本次评估负债账面值 1,690,777,177.28 元, 评估值 1,690,777,177.28 元, 无评估增减值。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评评估值	增值额
1	短期借款	-	-	-
2	交易性金融负债	-	-	-
3	合同负债	849,669.73	849,669.73	-
4	应付账款	38,056,955.58	38,056,955.58	-
5	预收账款	347,318.02	347,318.02	-
6	应付职工薪酬	456,835.15	456,835.15	-
7	应交税费	-7,563,431.42	-7,563,431.42	-
8	应付利息	-	-	-
9	应付股利（应付利润）	-	-	-
10	其他应付款	1,830,747,089.83	1,830,747,089.83	-
11	一年内到期的非流动负债	-	-	-
12	其他流动负债	-	-	-
13	流动负债合计	1,862,894,436.89	1,862,894,436.89	-
14	长期借款	600,000,000.00	600,000,000.00	-
15	递延所得税负债	10,882,740.39	10,882,740.39	-
16	非流动负债合计	610,882,740.39	610,882,740.39	-
17	负债合计	2,473,777,177.28	2,473,777,177.28	-

（一）应付账款的评估

应付账款账面值 38,056,955.58 元，核算内容为应付工程款等。资产评估专业人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经核实后以审计后账面值为评估值。应付账款评估值为 38,056,955.58 元。

（二）预收账款的评估

预收账款账面值为 347,318.02 元，核算内容为房租收入。资产评估专业人员通过查阅有关合同等资料，核实业务内容、结算方式、期限、发生日期和金额等内容，经核实预收账款以审计后的账面值为评估值。预收账款评估值为 347,318.02 元。

（三）合同负债的评估

合同负债账面值为 849,669.73 元，核算内容为售房款收入。资产评估专业人员通过查阅有关合同等资料，核实业务内容、结算方式、期限、发生日期和金额等内容，经核实合同负债以审计后的账面值为评估值。合同负债评估值为 849,669.73 元。

（四）应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值为 456,835.15 元，核算内容为应付工资，资产评估专业人员向相关人员了解公司工资管理制度、工资计提发放的相关情况，经核实应付职工薪酬以审计后的账面值为评估值。应付职工薪酬评估值为 456,835.15 元。

（五）应交税费的评估

应交税费账面值为 -7,563,431.42 元，核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的房产税、土地使用税、城建税、教育费附加及企业所得税等，资产评估专业人员取得了公司近期的纳税申报文件、抽查了相关的会计凭证、向相关人员了解了公司税收的相关情况，经核实后应交税费以审计后的账面值为评估值。应交税费评估值为 -7,563,431.42 元。

（六）其他应付款的评估

其他应付款账面值为 1,830,747,089.83 元，核算内容为应付的往来款、借款、保证金、利息等。资产评估专业人员查阅了相关账簿和凭证，核实其核算内容、发生时间、款项性质及金额，并对部分项目发函询证，经核实后其他应付款以审计后的账面值为评估值。其他应付款的评估值为 1,830,747,089.83 元。

（七）长期借款的评估

长期借款账面价值 600,000,000.00 元，核算内容为向工商银行福清分行中联名城三区借款。资产评估专业人员在核对相关账簿、凭证和借款合同的基础上，向财务和有关部门了解形成原因和处理办法。经核实后长期借款以审计后的账面值为评估值。长期借款评估值为 600,000,000.00 元。

（八）递延所得税负债的评估

递延所得税负债账面值 10,882,740.39 元，核算内容为计提土地增值税导致的递延所得税负债。资产评估专业人员对递延所得税负债科目进行了账表、账账、账实核对，了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异。经核实递延所得税负债以审计报告确认的账面值为评估值。递延所得税负债评估值为 10,882,740.39 元。

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法对名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的名城地产（福清）有限公司股东权益价值进行了资产评估。名城地产（福清）有限公司经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的股东权益（净资产）账面值为人民币109,524.43万元，经采用资产基础法评估后，在满足本资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，其股东权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币149,894.65万元（人民币壹拾肆亿玖仟捌佰玖拾肆万陆仟伍佰元整），评估增值40,370.22万元，增值率36.86%。具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：名城地产（福清）有限公司

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%
1 流动资产	332,047.10	377,909.87	45,862.77	13.81
2 非流动资产	24,855.04	19,362.49	-5,492.55	-22.10
3 其中：长期股权投资	20,800.00	12,348.58	-8,451.42	-40.63
4 投资性房地产	4,038.46	6,958.83	2,920.37	72.31
5 固定资产	13.64	52.13	38.49	282.18
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 其他非流动资产	2.95	2.95	-	-
10 资产总计	356,902.14	397,272.36	40,370.22	11.31
11 流动负债	186,289.44	186,289.44	-	-
12 非流动负债	61,088.27	61,088.27	-	-
13 负债合计	247,377.71	247,377.71	-	-
14 净资产（股东权益）	109,524.43	149,894.65	40,370.22	36.86

评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

1、存货评估增值 45,862.77 万元，评估增值原因系评估价值基于市场价基础进行测算，其结果与账面历史成本价之间的差异造成。

2、长期股权投资评估减值 8,451.42 万元，评估减值原因系企业对被投资单位采用成本法核算，申报的账面值为原始投资成本，本次评估对长期股权投资单独进行评估后，评估值低于账面投资成本导致评估增值。

3、投资性房地产评估增值 2,920.37 万元，评估增值原因系近年该房产所在地房地产市场价格上涨导致了评估增值。

4、固定资产评估增值 38.49 万元，评估增值原因系会计记账提取折旧与评估所采用的经济耐用年限计算之间差异、使用过程中自然磨损等原因对轧造成。

三、特别事项说明

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

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

3、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由被评估单位和相关当事人申报并经其签章确认。

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

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

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

7、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

8、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本

资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同协议、控制关系、合并口径、企业经营说明、销售合同、未售清单、未结转清单、投资开发方案等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

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

11、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

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

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

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

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

16、本次评估时，对于未来建筑面积、可售面积等指标，均根据建设工程规划许可证确认，未考虑未来最终实际可售面积与企业的管理单位提供的相关资料中可能存在的差异对评估结果产生的影响，请相关报告使用人注意该事项的影响。

17、截至评估基准日，长期借款金额60,000.00万元，系名城地产（福清）有限公司中联名城三区项目向中国工商银行股份有限公司福清分行借款，借款期限3年，由借款人以中联名城三区在建工程项目提供抵押担保。本次评估未考虑上述抵押等事项对评估结论的影响。

18、截至评估基准日，名城地产（福清）有限公司通过与中国华融资产管理有限公司福建省分公司、福清顺泰置业有限公司签订债权转让协议，名城地产（福清）有限公司向中国华融资产管理有限公司福建省分公司借款27000.00万元，借款期限3年，由名城地产（福清）有限公司以中联名城一区商铺、车位及福清顺泰置业有限公司以中联名城二区商铺、车位提供抵押担保。本次评估未考虑上述抵押等事项对评估结论的影响。

19、本次资产评估限于客观条件未对被评估的房屋建（构）筑物的结构进行检测，也未对建构筑物进行测量及对隐蔽部分进行查勘。对于评估的对象为在建工程，本次假设其未来可以续建完成，且被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准。

20、限于客观条件本次资产评估未对评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

21、本次资产评估未考虑少数股权和控制权溢价折价对评估结果的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

22、本次资产评估涉及的存货、设备类资产评估值中均不含增值税，投资性房地产含增值税。

23、期后事项

（1）报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

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

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

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

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

（3）新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位的最终影响。

至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现，且委托人和相关当事人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关资产评估报告使用人在使用资产评估报告时予以关注。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

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%
1 流动资产	332,047.10	377,909.87	45,862.77	13.81
2 非流动资产	24,855.04	19,362.49	-5,492.55	-22.10
3 其中：长期股权投资	20,800.00	12,348.58	-8,451.42	-40.63
4 投资性房地产	4,038.46	6,958.83	2,920.37	72.31
5 固定资产	13.64	52.13	38.49	282.18
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 递延所得税资产	2.95	2.95	-	-
10 资产总计	356,902.14	397,272.36	40,370.22	11.31
11 流动负债	186,289.44	186,289.44	-	-
12 非流动负债	61,088.27	61,088.27	-	-
13 负债总计	247,377.71	247,377.71	-	-
14 净资产（股东权益）	109,524.43	149,894.65	40,370.22	36.86

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

项目负责人：何晓梅

法定代表人：商光太

签字资产评估师：何晓梅

王韵

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	3,320,471,041.18	3,779,098,652.03	458,627,610.85	13.81
2	货币资金	59,920,856.98	59,920,856.98	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	173,561.07	173,561.07	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	2,168,794,972.44	2,168,794,972.44	-	-
10	存货	1,048,050,689.15	1,506,678,300.00	458,627,610.85	43.76
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	43,530,961.54	43,530,961.54	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	248,550,441.10	193,624,897.86	-54,925,543.24	-22.10
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	208,000,000.00	123,485,800.00	-84,514,200.00	-40.63
19	投资性房地产	40,384,611.82	69,588,300.00	29,203,688.18	72.31
20	固定资产	136,362.42	521,331.00	384,968.58	282.31
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	29,466.86	29,466.86	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32					
33	三、资产总计	3,569,021,482.28	3,972,723,549.89	403,702,067.61	11.31

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

表2
共2页第2页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	1,862,894,436.89	1,862,894,436.89	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	合同负债	849,669.73	849,669.73	-	-
39	应付账款	38,056,955.58	38,056,955.58	-	-
40	预收款项	347,318.02	347,318.02	-	-
41	应付职工薪酬	456,835.15	456,835.15	-	-
42	应交税费	-7,563,431.42	-7,563,431.42	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	1,830,747,089.83	1,830,747,089.83	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	610,882,740.39	610,882,740.39	-	-
50	长期借款	600,000,000.00	600,000,000.00	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	10,882,740.39	10,882,740.39	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	2,473,777,177.28	2,473,777,177.28	-	-
59					
60	七、净资产（股东权益）	1,095,244,305.00	1,498,946,372.61	403,702,067.61	36.86

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金 存款 他币）	59,920,856.98	59,920,856.98	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	173,561.07	173,561.07	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	2,168,794,972.44	2,168,794,972.44	-	-
3-9	存货	1,048,050,689.15	1,506,678,300.00	458,627,610.85	43.76
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	43,530,961.54	43,530,961.54	-	-
3	流动资产合计	3,320,471,041.18	3,779,098,652.03	458,627,610.85	13.81

资产评估专业人员：何晓梅 林文先 王韵

被评估企业填表人：游清珠
填表日期：2020年9月27日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

表3-8
共2页第1页

欠款单位名称（结算对象）		业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
序号								
1	内部往来-名城地产（福建）有限公司	往来	2020/7/21	1年以内	480,420,000.00	480,420,000.00		
2	供应商：福建中联城实业有限公司	往来	2020/7/17	1~2年	292,625,000.00	292,625,000.00	-	
3	供应商：福建华君建筑工程有限公司	往来	2020/7/17	1年以内	700,000,000.00	700,000,000.00	-	
4	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	保证金	2020/8/10	1年以内	1,340,000.00	1,340,000.00		
5	供应商：福清市园林管理处	保证金	2020/8/14	1~2年	163,890.00	163,890.00		
6	土地增值税	土地增值税	2020/8/31	1年以内	119,349.61	119,349.61		
7	福清市人民法院	代垫诉讼费	2020/8/25	1年以内	72,334.00	72,334.00		
8	何科清8#3205	代垫按揭款	2020/7/31	1年以内	63,648.70	63,648.70		
9	代垫诉讼费	代垫诉讼费	2020/7/29	1年以内	46,537.00	46,537.00		
10	住房公积金	住房公积金	2020/8/15	1年以内	29,616.00	29,616.00		
11	庄平凤6#1801	代垫按揭款	2020/7/31	1年以内	20,979.48	20,979.48		
12	李艳12#205	代垫按揭款	2020/7/31	1年以内	18,996.00	18,996.00		
13	施华雄：侯永媛8#3307	代垫按揭款	2019/9/9	1年以内	8,643.50	8,643.50		
14	养老保险	养老保险	2020/8/15	1年以内	6,848.00	6,848.00		
15	福清市三华矿泉水有限公司	押金	2017/4/26	3~4年	3,180.00	3,180.00	-	
16	医疗保险	医疗保险	2020/8/15	1年以内	2,791.91	2,791.91	-	
17	失业保险	失业保险	2020/8/15	1年以内	428.00	428.00	-	
18	增值税	增值税	2020/8/31	1年以内	64.00	64.00	-	
19	教育费附加	教育费附加	2020/8/31	1年以内	40.30	40.30	-	
20	地方教育费附加	地方教育费附加	2020/8/31	1年以内	26.85	26.85	-	
21	城市维护建设税	城市维护建设税	2020/8/31	1年以内	4.48	4.48	-	
22	福清顺泰置业有限公司	中联名城二区项目股利	2020/8/31	1年以内	693,900,000.00	693,900,000.00	-	审计调整

其他应收款评估明细表

表3-8
共2页第2页

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

金额单位：人民币元									共2页第2页
序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注	
		合 计							
		减：坏账准备			2,168,842,377.83	2,168,842,377.83	-		
		减：评估风险损失			47,405.39	-	-100.00		
		净 额				47,405.39			
					2,168,794,972.44	2,168,794,972.44	-		
被评估企业填表人：游清珠									
填表日期：2020年9月27日									
资产评估专业人员：何晓梅 林立生 王勤									

被评估企业填表人：游清珠
填表日期：2020年9月27日

资产评估专业人员：何晓梅 林文先 王韵

存货评估汇总表

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

评估基准日：2020年8月31日

表3-9
共1页第1页

[illegible]

存货--在产品（开发成本）评估明细表

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

评估基准日：2020年8月31日

表3-9-6
共1页第1页
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		金额	实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价			单价	金额		
1	土地征用及拆迁补偿费									
1.1	开发成本-土地征用及拆迁补偿费-土地使用权费-土地出让或转让金			801,007,856.00						三区开发成本
1.2	开发成本-土地征用及拆迁补偿费-土地使用权费-契税				774,596,465.41					
1.3	开发成本-土地征用及拆迁补偿费-拆迁补偿费-补偿费				26,403,534.59					
2	前期工程费				7,856.00					
2.1	开发成本-前期工程费-勘察费-规划设计费			41,911,904.72						
2.2	开发成本-前期工程费-勘察费-测绘费-勘察费				9,411,793.47					三区开发成本
2.3	开发成本-前期工程费-勘察费-测绘费-勘察费				1,278,023.05					
2.4	开发成本-前期工程费-勘察费-测绘费-勘察费				93,538.37					
2.5	开发成本-前期工程费-勘察费-测绘费-勘察费				98,708.08					
2.6	开发成本-前期工程费-三通一平费-临时用水				11,498.11					
2.7	开发成本-前期工程费-三通一平费-临时用电				452,351.38					
2.8	开发成本-前期工程费-三通一平费-临时用电				596,330.28					
2.9	开发成本-前期工程费-三通一平费-临时用电				28,827,307.27					
3	建筑安装工程费				1,142,354.71					
3.1	开发成本-建筑安装工程费-基础工程			34,974,813.32						
3.2	开发成本-建筑安装工程费-土建工程				44,536.36					三区开发成本
4	基础设施费				34,930,276.96					
4.1	开发成本-基础设施费-人防工程			579,105.83						
5	公共配套设施									三区开发成本
6	开发间接费				0.00					
6.1	开发成本-开发间接费-营销设施建造费			85,083,249.19						三区开发成本
6.2	开发成本-开发间接费-资本化利息				148,415.09					三区开发成本
6.3	开发成本-开发间接费-转入				83,595,928.58					三区开发成本
7	开发间接费用-补提8月份工资				1,338,905.52					
8	开发间接费用-资本化利息				197,111.15					
合 计					964,512,373.54			1,421,869,900.00	47.42	审计调整

资产评估专业人员：何晓梅 林文先 王韵

被评估企业填表人：游清珠
填表日期：2020年9月27日

非流动资产评估汇总表

表4
共1页第1页

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

评估基准日：2020年8月31日

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	208,000,000.00	123,485,800.00	-84,514,200.00	-40.63
4-5	投资性房地产	40,384,611.82	69,588,300.00	29,203,688.18	72.31
4-6	固定资产	136,362.42	521,331.00	384,968.58	282.31
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	29,466.86	29,466.86	-	-
		-	-	-	-
4	合计	248,550,441.10	193,624,897.86	-54,925,543.24	-22.10

被评估企业填表人：游清珠
填表日期：2020年9月27日

资产评估专业人员：何晓梅 林文先 王韵

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年8月31日

被评估企业: 名城(地产) 福清有限公司

房屋名称										金额单位: 人民币			
序号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m ²)	原始入账价值(转入日成本)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	商业10号楼108店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	61.12	8,006.47	489,355.45	456,731.76	860,900.00	404,168.24	88.49	14085
2	商业10号楼106店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	61.12	8,006.47	489,355.45	456,731.76	860,900.00	404,168.24	88.49	14085
3	商业7号、17号楼120店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	49.21	8,006.47	393,998.39	367,731.83	770,100.00	402,368.17	109.42	15650
4	商业10号楼105店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	65.76	8,006.47	526,505.47	491,405.11	926,200.00	434,794.89	88.48	14085
5	商业7号、17号楼118店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	49.21	8,006.47	393,998.39	367,731.83	770,100.00	402,368.17	109.42	15650
6	商业10号楼106店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	21.67	8,006.47	173,500.20	161,933.52	339,100.00	177,166.48	109.41	15650
7	商业10号楼107店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	61.12	8,006.47	489,355.45	456,731.76	860,900.00	404,168.24	88.49	14085
8	商业7号、17号楼116店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	49.21	8,006.47	393,998.39	367,731.83	770,100.00	402,368.17	109.42	15650
9	商业7号、17号楼122店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	49.21	8,006.47	393,998.39	367,731.83	770,100.00	402,368.17	109.42	15650
10	商业7号、17号楼107店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	33.37	8,006.47	267,175.90	249,364.17	522,200.00	272,835.83	109.41	15650
11	商业10号楼102店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	45.42	8,006.47	363,653.87	339,410.28	639,700.00	300,289.72	88.47	14085
12	商业7号、17号楼113店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	49.21	8,006.47	393,998.39	367,731.83	770,100.00	402,368.17	109.42	15650
13	商业7号、17号楼101店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	45.34	8,006.47	363,653.87	339,410.28	639,700.00	300,289.72	88.47	14085
14	商业7号、17号楼105店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	25.82	8,006.47	206,727.06	192,945.25	404,100.00	211,154.75	109.44	15650
15	商业7号楼119店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	39.84	8,006.47	318,977.76	297,712.58	623,500.00	325,787.42	109.43	15650
16	商业3号、5号、13号楼105店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	40.19	8,006.47	321,780.03	314,405.90	528,300.00	213,894.10	68.03	13146
17	商业3号、5号、13号楼108店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.36	8,006.47	595,361.11	581,717.41	977,500.00	395,782.59	68.04	13146
18	商业3号、5号、13号楼109店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	64.48	8,006.47	516,257.19	504,426.29	847,700.00	343,273.71	68.05	13146
19	商业3号、5号、13号楼110店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	39.8	8,006.47	318,657.51	311,354.94	523,200.00	211,845.06	68.04	13146
20	商业3号、5号、13号楼111店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	18.04	8,006.47	144,436.72	141,126.71	237,200.00	96,073.29	68.08	13146
21	商业3号、5号、13号楼112店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	21.6	8,006.47	172,939.75	168,976.55	284,000.00	115,023.45	68.07	13146
22	商业3号、5号、13号楼113店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	40.24	8,006.47	322,180.35	314,797.05	529,000.00	214,202.95	68.04	13146
23	商业3号、5号、13号楼115店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	75.64	8,006.47	605,609.39	591,730.84	994,400.00	402,669.16	68.05	13146
24	商业3号、5号、13号楼116店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	121.1	8,006.47	969,583.52	947,363.89	1,592,000.00	644,636.11	68.05	13146
25	商业3号、5号、13号楼117店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	75.88	8,006.47	607,530.94	593,608.35	997,500.00	403,891.65	68.04	13146
26	商业3号、5号、13号楼118店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	76.82	8,006.47	615,057.03	600,961.97	1,009,900.00	408,938.03	68.05	13146
27	商业3号、5号、13号楼119店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	92.64	8,006.47	741,719.38	724,721.64	1,217,800.00	493,078.36	68.04	13146
28	商业3号、5号、13号楼120店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	89.15	8,006.47	713,776.80	697,419.41	1,172,000.00	474,580.59	68.05	13146
29	商业3号、5号、13号楼121店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	84.46	8,006.47	676,226.46	660,729.60	1,110,300.00	449,570.40	68.04	13146
30	商业3号、5号、13号楼122店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	82.7	8,006.47	662,135.07	646,961.15	1,087,200.00	440,238.85	68.05	13146
31	商业3号、5号、13号楼123店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	87.45	8,006.47	700,165.80	684,120.33	1,149,600.00	463,479.67	68.04	13146
32	商业3号、5号、13号楼125店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	87.45	8,006.47	700,165.80	684,120.33	1,149,600.00	463,479.67	68.04	13146
33	商业3号、5号、13号楼126店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	82.78	8,006.47	662,775.59	647,586.98	1,088,200.00	440,613.02	68.04	13146

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

被评估企业: 名城(地产) 福清有限公司

评估基准日: 2020年8月31日

表4-5-2
共3页第2页
金额单位: 人民币

序号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m²)	原始入账价值(转入日成本)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
34	商业3号、5号、13号楼127店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	176.39	8,006.47	1,412,261.24	1,379,896.92	2,318,800.00	938,903.08	68.04	13146
35	商业3号、5号、13号楼128店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	176.39	8,006.47	1,412,261.24	1,379,896.92	2,318,800.00	938,903.08	68.04	13146
36	商业3号、5号、13号楼129店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	61.66	8,006.47	493,678.94	482,365.47	810,600.00	328,234.53	68.05	13146
37	商业3号、5号、13号楼130店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
38	商业3号、5号、13号楼131店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
39	商业3号、5号、13号楼132店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
40	商业3号、5号、13号楼133店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
41	商业3号、5号、13号楼135店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
42	商业3号、5号、13号楼136店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
43	商业3号、5号、13号楼137店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
44	商业3号、5号、13号楼138店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
45	商业3号、5号、13号楼139店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
46	商业3号、5号、13号楼140店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
47	商业3号、5号、13号楼141店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	61.66	8,006.47	493,678.94	482,365.47	810,600.00	328,234.53	68.05	13146
48	商业3号、5号、13号楼142店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
49	商业3号、5号、13号楼143店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
50	商业3号、5号、13号楼145店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	69.52	8,006.47	556,609.79	543,854.15	913,900.00	370,045.85	68.04	13146
51	商业3号、5号、13号楼146店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
52	商业3号、5号、13号楼147店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	69.84	8,006.47	559,171.86	546,357.51	918,100.00	371,742.49	68.04	13146
53	商业3号、5号、13号楼148店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
54	商业3号、5号、13号楼149店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
55	商业3号、5号、13号楼150店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.66	8,006.47	597,763.05	584,064.31	981,500.00	397,435.69	68.05	13146
56	商业3号、5号、13号楼151店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	72.81	8,006.47	582,951.08	569,591.79	957,200.00	387,608.21	68.05	13146
57	商业3号、5号、13号楼152店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	72.81	8,006.47	582,951.08	569,591.79	957,200.00	387,608.21	68.05	13146
58	商业3号、5号、13号楼155店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	72.81	8,006.47	582,951.08	569,591.79	957,200.00	387,608.21	68.05	13146
59	商业3号、5号、13号楼156店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	72.81	8,006.47	582,951.08	569,591.79	957,200.00	387,608.21	68.05	13146
60	商业3号、5号、13号楼157店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	72.81	8,006.47	582,951.08	569,591.79	957,200.00	387,608.21	68.05	13146
61	商业3号、5号、13号楼158店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	72.81	8,006.47	582,951.08	569,591.79	957,200.00	387,608.21	68.05	13146
62	商业3号、5号、13号楼159店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	44.49	8,006.47	356,207.85	348,044.75	584,900.00	236,855.25	68.05	13146
63	商业3号、5号、13号楼160店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	66.3	8,006.47	530,828.96	518,664.13	871,600.00	352,935.87	68.05	13146
64	商业3号、5号、13号楼161店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	40.53	8,006.47	324,502.23	317,065.72	532,800.00	215,734.28	68.04	13146
65	商业3号、5号、13号楼162店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	28.94	8,006.47	231,707.24	226,397.28	380,400.00	154,002.72	68.02	13146
66	商业3号、5号、13号楼163店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	72.28	8,006.47	578,707.65	565,445.60	950,200.00	384,754.40	68.04	13146
67	商业3号、5号、13号楼165店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	47.81	8,006.47	382,789.33	374,017.08	628,500.00	254,482.92	68.04	13146
					平方米	35.32	8,006.47	282,788.52	276,307.95	464,300.00	187,992.05	68.04	13146

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年8月31日

被评估企业: 名城(地产)福清有限公司

表4-5-2
共3页第3页
金额单位: 人民币

序号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m ²)	原始入账价值(转入日成本)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
68	商业3号、5号、13号楼166店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	41.16	8,006.47	329,546.31	321,994.21	541,100.00	219,105.79	68.05	13146
69	商业3号、5号、13号楼167店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	64.74	8,006.47	518,338.87	506,460.27	851,100.00	344,639.73	68.05	13146
70	商业3号、5号、13号楼168店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	116.53	8,006.47	932,993.95	911,612.84	1,531,900.00	620,287.16	68.04	13146
71	商业3号、5号、13号楼169店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	79.99	8,006.47	640,437.54	625,760.85	1,051,500.00	425,739.15	68.04	13146
72	商业3号、5号、13号楼170店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	47.81	8,006.47	382,789.33	374,017.08	628,500.00	254,482.92	68.04	13146
73	商业3号、5号、13号楼171店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	74.58	8,006.47	597,122.53	583,438.47	980,400.00	396,961.53	68.04	13146
74	商业3号、5号、13号楼172店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	54.98	8,006.47	440,195.72	430,107.90	722,800.00	292,692.10	68.05	13146
75	商业3号、5号、13号楼173店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	124.05	8,006.47	993,202.60	970,441.70	1,630,800.00	660,358.30	68.05	13146
76	商业3号、5号、13号楼175店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	92.32	8,006.47	739,157.31	722,218.29	1,213,600.00	491,381.71	68.04	13146
77	商业3号、5号、13号楼176店	存货转入	框架	2017/11/19	平方米	28.48	8,006.47	228,024.27	222,798.73	374,400.00	151,601.27	68.04	13146
合 计									40,384,611.82	69,588,300.00	29,203,688.18	72.31	

被评估企业填表人: 游清珠

填表日期: 2020年9月27日

资产评估专业人员: 何晓梅 林文先

固定资产评估汇总表

表4-6
共1页第1页

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

评估基准日：2020年8月31日

编号	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
	房屋建筑物类合计								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	2,328,026.14	136,362.42	1,219,487.25	521,331.00	-1,108,538.89	384,968.58	-47.62	282.31
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	798,623.39	60,069.66	630,343.00	366,000.00	-168,280.39	305,930.34	-21.07	509.29
4-6-6	固定资产-电子设备	1,529,402.75	76,292.76	589,144.25	155,331.00	-940,258.50	79,038.24	-61.48	103.60
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	2,328,026.14	136,362.42	1,219,487.25	521,331.00	-1,108,538.89	384,968.58	-47.62	282.31
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	2,328,026.14	136,362.42	1,219,487.25	521,331.00	-1,108,538.89	384,968.58	-47.62	282.31

被评估企业填表人：游清珠
填表日期：2020年9月27日

资产评估专业人员：何晓梅 林文先 王韵

固定资产——车辆评估明细表

表4-6-5
共1页第1页

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

固定资产——电子设备评估明细表

表4-6-6
共5页第1页

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值	
1	HP打印机	HP Laster1536dnf	HP	台	1	2013/04/16	2013/4/16	2,500.00	250.00	100.00		100.00	
2	海尔冰箱		海尔	台	1	2013/04/16	2013/4/16	2,299.00	229.90	100.00		100.00	
3	电脑			台	16	2013/06/09	2013/6/9	47,680.00	1,907.20	1,600.00		1,600.00	
4	HP笔记本电脑		HP	台	1	2013/06/09	2013/6/9	3,400.00	136.00	100.00		100.00	
5	平板电脑			台	1	2013/09/02	2013/9/2	6,680.00	267.20	100.00		100.00	
6	投影设备			台	1	2013/09/02	2013/9/2	5,125.00	205.00	300.00		300.00	
7	笔记本电脑			台	1	2013/09/02	2013/9/2	7,900.00	316.00	100.00		100.00	
8	电脑组装机			台	2	2015/06/30	2015/6/30	9,600.00	384.00	200.00		200.00	
9	电脑组装机			台	2	2015/06/30	2015/6/30	6,000.00	240.00	200.00		200.00	
10	HP笔记本电脑			台	4	2015/06/30	2015/6/30	16,400.00	656.00	800.00		800.00	
11	联想笔记本			台	1	2015/06/30	2015/6/30	5,000.00	200.00	200.00		200.00	
12	办公家具一批			批	1	2013/06/09	2013/6/9	44,625.00	1,785.00	2,000.00		2,000.00	
13	沙发+茶几一套			套	1	2015/01/22	2015/1/22	6,299.00	251.96	500.00		500.00	
14	屏风工作位			个	22	2015/07/08	2015/7/8	35,200.00	1,408.00	2,200.00		2,200.00	
15	网转椅			张	19	2015/07/08	2015/7/8	5,320.00	212.80	570.00		570.00	
16	中班椅			张	2	2015/07/08	2015/7/8	900.00	36.00	100.00		100.00	
17	茶水柜			个	1	2015/07/08	2015/7/8	1,150.00	46.00	50.00		50.00	
18	虎王保险柜			个	1	2015/07/13	2015/7/13	900.00	36.00	100.00		100.00	
19	索尼DSC-HX50数码相机	DSC-HX50	索尼	台	1	2015/07/21	2015/7/21	1,710.90	68.44	200.00		200.00	
20	台式组装机			台	3	2015/07/22	2015/7/22	8,250.00	330.00	300.00		300.00	
21	佳能数码相机		佳能	台	1	2015/07/31	2015/7/31	1,699.00	67.96	200.00		200.00	
22	京瓷6525复印机	FS-6525MFP	京瓷	台	1	2015/08/14	2015/8/14	10,200.00	408.00	7,600.00	16%	1,216.00	
23	I3组装机			台	2	2015/08/19	2015/8/19	5,500.00	220.00	200.00		200.00	
24	I5组装机			台	1	2015/08/19	2015/8/19	4,750.00	190.00	100.00		100.00	
25	惠普一体机			台	3	2015/08/19	2015/8/19	5,460.00	218.40	300.00		300.00	

金额单位：人民币元

固定资产——电子设备评估明细表

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

评估基准日：2020年8月31日

表4-6-6

共5页第2页

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值	
26	HP401D双面打印	401D	HP	台	1	2015/08/26	2015/8/26	1,900.00	76.00	200.00		200.00	
27	HPCP5225彩色打印机	CP5225	HP	台	1	2015/08/26	2015/8/26	11,600.00	464.00	5,500.00	16%	880.00	
28	大班桌			张	1	2015/09/11	2015/9/11	3,950.00	221.20	2,000.00	15%	300.00	
29	iphone 6 plus		iphone	部	1	2015/09/21	2015/9/21	5,588.00	223.52	1,000.00		1,000.00	
30	彩电			台	9	2015/09/15	2015/9/15	12,240.00	489.60	900.00		900.00	
31	大班台			个	2	2015/09/11	2015/9/11	6,600.00	369.60	400.00		400.00	
32	文件柜			个	2	2015/09/11	2015/9/11	3,960.00	221.76	300.00		300.00	
33	大班椅			张	1	2015/09/11	2015/9/11	1,460.00	81.76	100.00		100.00	
34	班前椅			张	6	2015/09/11	2015/9/11	1,200.00	67.20	100.00		100.00	
35	沙发			张	2	2015/09/11	2015/9/11	5,960.00	333.76	400.00		400.00	
36	沙发及茶几			张	1	2015/09/11	2015/9/11	4,100.00	229.60	200.00		200.00	
37	会议桌			张	1	2015/09/11	2015/9/11	1,800.00	100.80	100.00		100.00	
38	会议椅			张	6	2015/09/11	2015/9/11	2,700.00	151.20	180.00		180.00	
39	职员椅			张	10	2015/09/11	2015/9/11	2,300.00	128.80	200.00		200.00	
40	床			个	9	2015/09/11	2015/9/11	6,300.00	352.80	450.00		450.00	
41	iphone 6		iphone	部	1	2015/10/12	2015/10/12	5,088.00	203.52	200.00		200.00	
42	美的冰箱		美的	台	1	2015/10/16	2015/10/16	2,199.00	87.96	200.00		200.00	
43	康宝消毒柜		康宝	台	1	2015/10/16	2015/10/16	759.00	30.36	50.00		50.00	
44	美的饮水机		美的	台	1	2015/10/19	2015/10/19	499.00	19.96	50.00		50.00	
45	美的微波炉		美的	台	1	2015/10/19	2015/10/19	479.00	19.16	50.00		50.00	
46	办公桌椅			张	1	2015/10/19	2015/10/19	11,618.00	836.38	800.00		800.00	
47	办公桌椅10套			套	1	2015/10/26	2015/10/26	6,700.00	482.40	500.00		500.00	
48	会议桌椅一套			套	1	2015/10/26	2015/10/26	6,750.00	486.00	500.00		500.00	
49	会议桌			张	1	2015/10/19	2015/10/19	2,200.00	158.40	200.00		200.00	
50	看图表			张	1	2015/10/28	2015/10/28	1,200.00	86.40	100.00		100.00	
51	柯尼卡美能达复印机		美能达	台	1	2015/10/28	2015/10/28	15,300.00	612.00	800.00		800.00	
52	联想笔记本电脑		联想	台	1	2015/10/28	2015/10/28	4,800.00	192.00	100.00		100.00	

固定资产——电子设备评估明细表

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

评估基准日：2020年8月31日

表4-6-6
共5页第3页
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值		
53	京瓷复印机	FS-6525MFP	京瓷	台	1	2015/10/28	2015/10/28	10,200.00	408.00	7,600.00	19%	1,444.00		
54	兄弟7360一体机	7360	兄弟	台	1	2015/10/28	2015/10/28	1,780.00	71.20	200.00		200.00		
55	组装机			台	2	2015/10/28	2015/10/28	5,500.00	220.00	200.00		200.00		
56	惠普打印机		惠普	台	1	2015/10/28	2015/10/28	1,900.00	76.00	200.00		200.00		
57	京瓷一体机		京瓷	台	1	2015/10/28	2015/10/28	1,580.00	63.20	200.00		200.00		
58	I3组装机			台	4	2015/10/28	2015/10/28	11,000.00	440.00	400.00		400.00		
59	I5组装机			台	2	2015/10/28	2015/10/28	9,500.00	380.00	200.00		200.00		
60	晨曦办公软件			套	1	2015/10/13	2015/10/13	12,800.00	1,280.00	10,500.00	15%	1,575.00		
61	造价软件			套	1	2015/10/13	2015/10/13	11,040.00	1,104.00	9,500.00	15%	1,425.00		
62	五星建设工程造价系统			套	1	2015/10/21	2015/10/21	3,800.00	380.00	3,200.00	15%	480.00		
63	书柜			台	1	2015/11/19	2015/11/19	2,600.00	377.00	200.00		200.00		
64	保险柜			台	1	2015/12/01	2015/12/1	2,850.00	114.00	300.00		300.00		
65	装组电脑			台	6	2015/12/31	2015/12/31	16,500.00	660.00	600.00		600.00		
66	APPLE I3.3笔记本电脑		APPLE	台	1	2015/12/31	2015/12/31	6,488.00	259.52	2,000.00		2,000.00		
67	IBME服务器			台	2	2015/12/31	2015/12/31	87,600.00	3,504.00	52,600.00	15%	7,890.00		
68	扩香机			台	2	2015/12/31	2015/12/31	4,400.00	176.00	50.00		50.00		
69	1025MFP一体机	1025MFP		台	2	2015/12/31	2015/12/31	3,160.00	126.40	2,250.00	22%	495.00		
70	LQ730针式打印机	LQ730	爱普生	台	2	2015/12/31	2015/12/31	3,440.00	137.60	3,000.00	22%	660.00		
71	C8520彩色复印机	C8520	京瓷	台	1	2015/12/31	2015/12/31	10,800.00	432.00	6,800.00	22%	1,496.00		
72	HP400D打印机	HP400D	HP	台	2	2015/12/31	2015/12/31	3,800.00	152.00	300.00		300.00		
73	I3组装机			台	2	2015/12/31	2015/12/31	5,500.00	220.00	200.00		200.00		
74	LED用电脑			台	1	2015/12/31	2015/12/31	3,200.00	128.00	100.00		100.00		
75	联想S40-70		联想	台	1	2015/12/31	2015/12/31	5,500.00	220.00	200.00		200.00		
76	I5组装机			台	1	2015/12/31	2015/12/31	4,750.00	190.00	200.00		200.00		
77	联想C5030一体机		联想	台	2	2015/12/31	2015/12/31	8,500.00	340.00	600.00		600.00		
78	双屏台式电脑			台	2	2015/12/31	2015/12/31	8,000.00	320.00	400.00		400.00		
79	家俱			批	1	2015/12/31	2015/12/31	67,660.00	7,036.64	6,800.00		6,800.00		

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6
共5页 第4页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值	
80	电脑			台	2	2015/12/31	2015/12/31	5,500.00	220.00	200.00		200.00	
81	打印机	LQ630K针式	爱普生	台	2	2016/02/29	2016/2/29	3,160.00	600.40	2,800.00	25%	700.00	
82	笔记本电脑	E450	联想	台	1	2016/02/29	2016/2/29	5,250.00	997.50	300.00		300.00	
83	触摸屏终端			台	1	2016/03/31	2016/3/31	15,000.00	600.00	600.00		600.00	
84	文件架			台	1	2016/03/31	2016/3/31	3,078.00	467.75	300.00		300.00	
85	广联达造价软件			套	1	2016/03/31	2016/3/31	29,100.00	1,164.00	28,000.00	15%	4,200.00	
86	晨曦工程造价计价系统			套	6	2016/05/09	2016/5/9	5,400.00	216.00	5,100.00	15%	765.00	
87	格力空调21台		格力	台	21	2013/06/09	2013/6/9	61,910.00	2,476.40	6,300.00		6,300.00	
88	一体机	HP 128FN	HP	台	1	2015/12/31	2015/12/31	1,820.00	72.80	100.00		100.00	
89	联想笔记本电脑		联想	台	1	2015/12/31	2015/12/31	5,500.00	220.00	200.00		200.00	
90	明源房地产CRM-售楼管理软件			套	1	2015/12/31	2015/12/31	250,000.00	10,000.00	150,000.00	15%	22,500.00	
91	大班桌			台	1	2016/06/30	2016/6/30	2,290.60	458.10	300.00		300.00	
92	I5组装电脑			台	1	2016/06/30	2016/6/30	4,420.00	176.80	200.00		200.00	
93	带独立显卡组装电脑			台	1	2016/06/30	2016/6/30	3,100.00	124.00	200.00		200.00	
94	I3组装电脑			台	1	2016/06/30	2016/6/30	2,750.00	110.00	200.00		200.00	
95	I3组装电脑			台	1	2016/06/30	2016/6/30	2,750.00	110.00	200.00		200.00	
96	组装电脑主机			台	1	2016/06/30	2016/6/30	3,020.00	120.80	200.00		200.00	
97	东芝3055C复印机		东芝	台	1	2016/04/30	2016/4/30	29,500.00	1,180.00	22,000.00	28%	6,160.00	
98	桌子			台	1	2016/04/30	2016/4/30	2,730.00	458.64	300.00		300.00	
99	文件搁架			台	1	2016/04/30	2016/4/30	6,300.00	1,058.40	500.00		500.00	
100	I3组装电脑			台	1	2016/06/30	2016/6/30	2,750.00	110.00	200.00		200.00	
101	净化器	ACP017	飞利浦	台	1	2016/06/30	2016/6/30	2,650.00	106.00	2,300.00	17%	391.00	
102	娃娃机			台	3	2016/08/12	2016/8/12	12,084.00	483.36	600.00		600.00	
103	泛微协同商务软件			套	1	2016/11/30	2016/11/30	368,000.00	14,720.00	220,800.00	25%	55,200.00	
104	I5电脑主机			台	1	2017/08/21	2017/8/21	2,750.00	110.00	200.00		200.00	
105	I5电脑主机			台	1	2017/08/21	2017/8/21	2,750.00	110.00	200.00		200.00	

固定资产——电子设备评估明细表

表4-6-6
共5页第5页
金额单位：人民币元

被评估企业：名城（地产）福清有限公司
评估基准日：2020年8月31日

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
106	I5电脑			台	1	2017/08/21	2017/8/21	4,150.00	166.00	200.00		200.00	
107	地毯清洗机			台	1	2020/08/31	2020/8/31	4,044.25	4,044.25	4,044.25	99%	4,004.00	
合 计					257			1,529,402.75	76,292.76	589,144.25		155,331.00	103.60

被评估企业填表人：游清珠
填表日期：2020年9月27日

资产评估专业人员：何晓梅 林文先

流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	合同负债	849,669.73	849,669.73	-	-
5-4	应付账款	38,056,955.58	38,056,955.58	-	-
5-5	预收款项	347,318.02	347,318.02	-	-
5-6	应付职工薪酬	456,835.15	456,835.15	-	-
5-7	应交税费	-7,563,431.42	-7,563,431.42	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	1,830,747,089.83	1,830,747,089.83	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
9	流动负债合计	1,862,894,436.89	1,862,894,436.89	-	-

资产评估专业人员：何晓梅 林文先 王韵

被评估企业填表人：游清珠

填表日期：2020年9月27日

应付账款评估明细表

表5-4
共2页第1页

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	福建鑫陆建设有限公司	2020/8/31	工程款	18,459,238.34	18,459,238.34	
2	中建海峡建设发展有限公司	2020-03-23	工程款	9,733,561.90	9,733,561.90	
3	福州怡然工程有限公司	2018/2/23	工程款	4,186,165.16	4,186,165.16	
4	福建博宇建筑设计有限公司	2020-04-28	工程款	1,719,280.00	1,719,280.00	
5	福建名轩装饰装修设计有限公司	2018/5/1	工程款	777,978.90	777,978.90	
6	福建永宏建设工程有限公司	2020/7/24	工程款	642,276.95	642,276.95	
7	福州好乐园艺工程有限公司	2020-04-15	工程款	555,841.10	555,841.10	
8	福建浩邦锐智能工程建设有限公司	2020-04-21	工程款	242,859.00	242,859.00	
9	福建群升门业有限公司	2019-02-28	工程款	205,549.40	205,549.40	
10	福建诚安蓝盾实业有限公司	2019-01-31	工程款	149,267.00	149,267.00	
11	福州协邦建筑装饰工程有限公司	2019-07-31	工程款	128,073.70	128,073.70	
12	福建鼎之盛建筑工程有限公司	2019-12-18	工程款	120,008.50	120,008.50	
13	福建广电网络集团有限公司福清分公司	2019-12-30	工程款	105,601.95	105,601.95	
14	福清市嘉盛建设工程有限公司	2020-05-13	工程款	100,340.00	100,340.00	
15	福建中凯照明有限公司	2019-09-25	工程款	95,385.00	95,385.00	
16	福建世纪星亚文化传媒有限公司	2019-11-28	工程款	83,141.12	83,141.12	
17	爱迪尔（福州）电子有限公司	2018/8/1	工程款	69,912.00	69,912.00	
18	福州福发发电设备有限公司	2018/3/1	工程款	44,350.00	44,350.00	
19	广州秀珀装饰工程有限公司	2018/8/1	工程款	37,690.37	37,690.37	
20	福清市荣兴宝装饰装潢有限公司	2020/4/21	工程款	36,495.39	36,495.39	
21	厦门狄耐克智能科技股份有限公司	2019/4/30	工程款	31,543.00	31,543.00	
22	上海连成（集团）有限公司	2019/6/26	工程款	24,161.40	24,161.40	
23	福建隆强建材有限公司	2018/11/30	工程款	20,536.55	20,536.55	
24	福建众人标识工程有限公司	2016/4/25	工程款	19,978.00	19,978.00	
25	福建汉城装饰设计工程有限公司	2018/12/28	工程款	19,001.07	19,001.07	

应付账款评估明细表

表5-4

共2页第2页

金额单位：人民币元

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
26	福建省科丰电讯工程有限公司	2019/1/31	工程款	18,322.98	18,322.98	
27	福建卓禾建筑工程有限公司	2019/8/23	工程款	15,856.48	15,856.48	
28	福建德源环境服务有限公司	2018/12/28	工程款	12,600.00	12,600.00	
29	福清市山星门窗制品有限公司	2018/6/1	工程款	11,661.37	11,661.37	
30	福建坤煌建筑装饰工程有限公司	2016/10/31	工程款	3,780.00	3,780.00	
31	福建陆海标识技术有限公司	2019/7/31	工程款	3,048.15	3,048.15	
32	福建省昀景光电科技有限公司	2018-09-01	工程款	2,691.99	2,691.99	
33	福州市仓山区凯乐玩具有限公司	2019-08-30	工程款	2,430.45	2,430.45	
34	福州星辰文化传媒有限公司	2015-12-31	工程款	2,000.00	2,000.00	
35	泉州志诚铁艺有限公司	2020/4/21	工程款	1,979.50	1,979.50	
36	上海甫合幕墙设计咨询有限公司福州分公司	2017-05-24	工程款	1,760.00	1,760.00	
37	中福大明集团有限公司	2017-05-19	工程款	1,157.00	1,157.00	
38	福清市华天广告有限公司	2019-12-26	工程款	525.00	525.00	
39	福州市建设工程管理有限公司	2018-09-01	工程款	500.00	500.00	
40	福融辉实业（福建）有限公司	2020/8/31	7-8月租赁费	203,918.09	203,918.09	
41	福建中联物业服务有限责任公司	2020/8/31	8月物业管理费	43,847.27	43,847.27	
42	福建嘉美行广告有限责任公司	2020/8/31	7-8月广告策划费	122,641.50	122,641.50	
	合 计			38,056,955.58	38,056,955.58	

被评估企业填表人：游清珠

填表日期：2020年9月27日

资产评估专业人员：何晓梅 林文先 王韵

其他应付款评估明细表

被评估企业：名城（地产）福清有限公司
 评估基准日：2020年8月31日
 表5-10
 共2页第1页
 金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	内部往来-名城（福清）城市建设发展有限公司	2019/12/23	往来款	51,070,000.00	51,070,000.00	
2	内部往来-福清顺泰置业有限公司	2020/8/27	往来款	713,995,805.00	713,995,805.00	
3	水电费	2020/8/15	代收	1,677.26	1,677.26	
4	陆贵林	2019-08-06	保证金	555,708.00	555,708.00	
5	中国华融资产管理有限公司福建省分公司	2020/6/17	债务重组	270,000,000.00	270,000,000.00	
6	福清市嘉盛建设工程有限公司	2019-03-04	保证金	5,000,000.00	5,000,000.00	
7	福建华明电力发展有限公司	2015-12-28	保证金	100,000.00	100,000.00	
8	福建诺锐装饰工程有限公司	2020-08-24	保证金	67,111.65	67,111.65	
9	福州怡然工程有限公司	2016-11-24	保证金	50,000.00	50,000.00	
10	福建卓禾建筑工程有限公司	2020-08-06	保证金	50,000.00	50,000.00	
11	福清绿芝源园林景观工程有限公司	2020-08-10	保证金	50,000.00	50,000.00	
12	厦门山都生态环境建设有限公司	2020-08-10	保证金	50,000.00	50,000.00	
13	福建省中建万和建筑工程有限公司	2020-08-10	保证金	50,000.00	50,000.00	
14	代收契税维修基金	2020-08-31	代收	41,819.70	41,819.70	
15	预提	2019-12-31	预提	20,000.00	20,000.00	
16	福建信前建设发展有限公司	2020/8/28	保证金	10,000.00	10,000.00	
18	福建通联照明有限公司	2016-09-09	保证金	5,000.00	5,000.00	
19	福建翔飞建设工程有限公司	2016-09-26	保证金	5,000.00	5,000.00	
20	上海连成（集团）有限公司	2017-03-24	保证金	5,000.00	5,000.00	
21	福建省盛利宏电力建设工程有限公司	2019-11-01	保证金	5,000.00	5,000.00	
22	福建世纪星亚文化传媒有限公司	2017-09-11	保证金	5,000.00	5,000.00	
23	福建省科丰电讯工程有限公司	2016-12-09	保证金	5,000.00	5,000.00	
24	福建兆兴电力建设发展有限公司	2019-11-01	保证金	5,000.00	5,000.00	
25	福建省中隧建设工程有限公司	2020-03-03	保证金	5,000.00	5,000.00	
26	福建中恺照明有限公司	2017-09-30	保证金	5,000.00	5,000.00	
27	福建省千树园林绿化景观工程有限公司	2016/9/27	保证金	5,000.00	5,000.00	

其他应付款评估明细表

表5-10
共2页第2页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年8月31日

被评估企业：名城（地产）福清有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
28	福建纵福通信系统有限公司	2016-12-13	保证金	5,000.00	5,000.00	
29	江顺之	2018-07-24	保证金	3,586.00	3,586.00	
30	杨主福	2018-11-30	保证金	3,458.00	3,458.00	
31	中联名城一区客户	2018-06-29	多刷卡	100.89	100.89	
32	中联名城一区客户	2020/8/31		7,370.00	7,370.00	
33	业务招待费	2020/8/31	业务招待费	18,120.00	18,120.00	
34	车辆运行费	2020/8/31	车辆运行费	14,000.00	14,000.00	
35	工商银行福清支行	2020/8/31	利息7-8月	758,333.33	758,333.33	
36	中国华融资产管理公司福建省分公司	2020/8/31	利息6-8月	5,775,000.00	5,775,000.00	
37	股东	2020/8/31	应付股利	783,000,000.00	783,000,000.00	
	合 计			1,830,747,089.83	1,830,747,089.83	

被评估企业填表人：游清珠

填表日期：2020年9月27日

资产评估专业人员：何晓梅 林文先 王韵

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人暨被评估单位概况

1、公司基本情况

名称：名城地产（福清）有限公司；

统一社会信用代码：91350181062260035T；

类型：其他有限责任公司；

住所：福清市宏路街道办事处机关大院办公楼 2 号楼 105、106 室；

法定代表人：张玲；

注册资本：壹拾亿圆整；

成立日期：2013 年 02 月 01 日

营业期限：自 2013 年 02 月 01 日至 2033 年 01 月 31 日；

经营范围：房地产综合开发；商品房销售、租赁；物业服务（以上经营范围凭有效资质证书经营）（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）

2、历史沿革及股权结构

名城地产（福清）有限公司成立于 2013 年 2 月，注册资本为人民币 100000 万元，到资率 100%，法定代表人张玲。公司股权结构：名城地产（福建）有限公司占股 55%，福建中联城实业有限公司占股 45%。目前有两家全资子公司，分别为“名城（福清）城市建设发展有限公司”与“福清顺泰置业有限公司”。其中名城（福清）城市建设发展有限公司，成立于 2013 年 6 月 17 日，注册资本为 20000 万元，主要经营从事福清市观溪新区名城项目土地综合开发；城市基础设施建设等。福清顺泰置业有限公司，成立于 2015 年 12 月 1 日，注册资本为人民币 800 万元，主要经营房地产综合开发；商品房销售、租赁、物业服务。

目前公司在福清市观溪新区已取得三幅土地，总计面积约 420 亩。其中公司本部两块：中联名城一区项目，该项目占地面积 55673 平方米，总建筑面积 24 万平方米。该项目于 2015 年 10 月 15 日开工，2017 年 9 月 30 日竣工，截止 2020 年 8 月底销售率为 90%，销售总额达 18.76 亿。

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
存货	2,169,441,826.97	1,020,275,618.57	981,836,963.96	1,048,050,689.15
其他流动资产	158,092.01	110,808.54	1,640,430.37	43,530,961.54
流动资产合计	3,245,992,618.49	2,666,217,870.46	2,835,388,912.02	3,320,471,041.18
非流动资产：				
长期股权投资	208,000,000.00	208,000,000.00	208,000,000.00	208,000,000.00
投资性房地产	8,492,765.11	5,721,316.07	41,077,697.26	40,384,611.82
固定资产	928,647.64	407,340.17	192,019.47	136,362.42
在建工程				
无形资产				
递延所得税资产	37,377,712.28	413.00	39,001,702.41	29,466.86
其他非流动资产				
非流动资产合计	254,799,125.03	214,129,069.24	288,271,419.14	248,550,441.10
资产总计	3,500,791,743.52	2,880,346,939.70	3,123,660,331.16	3,569,021,482.28
流动负债：				
短期借款				
应付账款	264,166,619.30	100,778,858.40	41,463,280.20	38,056,955.58
预收款项	811,122,539.37	5,393,013.68	393,626.67	347,318.02
合同负债			288,689.25	849,669.73
应付职工薪酬			1,493,892.30	456,835.15
应交税费	-28,258,625.80	5,516,937.76	-43,066,843.45	-7,563,431.42
其他应付款	1,394,761,877.77	1,541,536,609.11	1,588,991,061.77	1,830,747,089.83
一年内到期的非流动负债			60,121,916.67	
流动负债合计	2,441,792,410.64	1,654,453,469.26	1,649,685,623.41	1,862,894,436.89
非流动负债：				
长期借款			390,792,458.33	600,000,000.00
递延所得税负债		1,314,028.94	9,907,438.69	1,088,274.39
非流动负债合计		1,314,028.94	400,699,897.02	610,882,740.39
负债合计	2,441,792,410.64	1,655,767,498.20	2,050,385,520.43	2,473,777,177.28

项目	2017 年度	2018 年	2019 年度	2020 年 1-8 月
资产减值损失	11,613.76	-30,999.65	-4,654.15	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	124,755,666.64	220,775,076.54	-12,547,485.61	844,917,106.52
加：营业外收入	300.01	10,000.10	100,000.00	
减：营业外支出	2,482.60	4,918.80	30,147.20	75.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,753,484.05	220,780,157.84	-12,477,632.81	844,917,031.52
减：所得税费用	31,208,860.87	55,200,049.22		39,947,537.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,544,623.18	165,580,108.62	-12,477,632.81	804,969,494.27

备注：上述 2017 年、2018 年、2019 年度财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年 01-08 月数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并都出具了无保留意见审计报告。

5、企业执行的主要会计政策

5.1 财务报表的编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

5.2 持续经营

公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

5.3 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

5.4 营业周期

公司以 12 个月作为一个营业周期。

5.5 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5.6 现金及现金等价物的确定标准

益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

5.7.1.1 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

5.7.1.2 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

5.7.1.3 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

5.7.1.4 信用风险显著增加

公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，公司在应用金融工具减

公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于财务担保合同，信用损失为公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

5.7.1.7 减记金融资产

当公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

5.8 应收账款

公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见 5.7.1 金融工具减值。

5.9 其他应收款

公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见 5.7.1 金融工具减值。

5.10 存货

上缴维修基金管理部门。

5.10.8 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位

5.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

5.12 固定资产

5.12.1 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

5.12.2 固定资产初始计量

公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

5.13.2 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

5.14 合同负债

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债

5.15 职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

5.16 收入

5.16.1 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

5.16.2 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

5.16.3 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

5.17.3 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

5.18 重要会计政策、会计估计的变更

5.18.1 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
财务部于2017年7月5日发布了《关于修订印发（企业会计准则-14号）的通知》财会（2017）22号，以下简称“新收入准则”，要求在境内外同时上市的企业以及境外上市的并采用国际财务报告准则自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。公司编制2020年8月31日财务报表时，执行相关会计准则，并按有关的衔接规定进行了处理。		合并：年初预收账款减少89,547,851.25元；年初合同负债增加89,547,851.25元 母公司：年初预收账款减少288,689.25元；年初合同负债增加288,689.25元

5.18.2 重要会计估计变更

报告期内，公司无需要披露的重大会计估计变更事项。

5.19 税项

5.19.1 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	9%、5%	注1
城市维护建设税	应交增值税	7%	
教育费附加	应交增值税	3%	

投资性房地产	40,384,611.82
固定资产	136,362.42
递延所得税资产	29,466.86
资产总计	3,569,021,482.28
流动负债	1,862,894,436.89
应付账款	38,056,955.58
预收款项	347,318.02
合同负债	849,669.73
应付职工薪酬	456,835.15
应交税费	-7,563,431.42
其他应付款	1,830,747,089.83
非流动负债	610,882,740.39
长期借款	600,000,000.00
递延所得税负债	1,088,274.39
负债合计	2,473,777,177.28
净资产（股东权益）	1,095,244,305.00

四、关于评估基准日的说明

本次资产评估报告的基准日为 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、截至评估基准日，长期借款金额 60,000.00 万元，系名城地产（福清）有限公司中联名城三区项目向中国工商银行股份有限公司福清分行借款，借款期限 3 年，由借款人以中联名城三区在建工程项目提供抵押担保。本次评估未考虑上述抵押等事项对评估结论的影响。

2、截至评估基准日，名城地产（福清）有限公司通过与中国华融资产管理有限公司福建省分公司、福清顺泰置业有限公司签订债权转让协议，名城地产（福清）有限公司向中国华融资产管理有限公司福建省分公司借款 27000.00 万元，借款期限 3 年，由名城地产（福清）有限公司以中联名城一区商铺、车位及福清

2	建筑占地面积		m²	20493.76		
3	建筑密度		%	16		
4	容积率			2.5		
5	绿地面积		m²	38425.8		
6	绿地率		%	30		
7	计入容积率建筑面积		m²	320215		
	1. 地上计入容积率建筑面积		m²	318415		
	其中	(1) 住宅建筑面积	m²	311642		
		(2) 幼儿园建筑面积	m²	4800		
		(3) 公共服务设施和市政公用设施建筑 面积	m²	1973		
		其中	物业管理用房（其中门卫收发室共 30 m²）	m²	1041	
			社区居委会	m²	300	
			公共厕所	m²	60	
			垃圾集散间	m²	15	
			居家养老服务设施	m²	462	
			消防控制室	m²	65	
			电视机房	m²	30	
	2. 地下计入容积率建筑面积（沿街商业和开闭 所）		m²	1800		
	其中	商业建筑面积	m²	1600		
		开闭所	m²	200		
8	不计入容积率建筑面积		m²	99975		
	其中	(1) 地下室建筑面积（仅作为停车及设备 备用房）	m²	99568		
		(2) 架空层建筑面积（只作休闲绿化等 公共场所使用，层高不小于 2.8 米且不高于 4.5 米）	m²	274		

中联名城一区投资性房地产明细表

序号	项目名称	个数	建筑面积 (m²)
1	商业 10 号楼一层店面	5	294.54
2	商业 7 号、17 号楼一层店面	10	412.09
3	商业 3 号、5 号、13 号楼一层店面	62	4487.31
4	合计	77	5193.94

中联名城一区商业店面位于沿街地上一、二层，所在建筑物外墙涂料粉刷，商铺室内毛坯，单间商铺层高 4.5m，宽深比大致为 1:3，单个商铺可售建筑面积大多在 100 m²以内。车位所在地下室层高约 3.5 米，地下室天棚、墙面刷白，地面为水泥地坪，单个车位可售建筑面积 25.67 m²。

3、设备类

设备类资产包括车辆及电子设备。

车辆均属非营业性车辆，共 3 辆，购置并启用于 2013 年至 2016 年间，证载所有人均为名城地产（福清）有限公司。

电子设备主要是电脑、打印机、空调等共 107 项，电子设备陆续购置并启用于 2013 年至 2020 年间。

4、长期股权投资

至评估基准日，名城地产（福清）有限公司对外投资项目共 2 项，账面值 208,000,000.00 元，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	投资项目名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	名城（福清）城市建设发展有限公司	2013/6/8	100.00%	200,000,000.00
2	福清顺泰置业有限公司	2015/12/3	100.00%	8,000,000.00
合 计				208,000,000.00

（二）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估，企业为此成立了资产清查小组，参加人员有项目、财务等有关人员。

（三）清查结论

评估范围内的资产与负债情况与申报的资产与负债情况一致。

4	7#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6698.89	16532.43	31
5	8#楼 13 层主体梁板砼浇筑完成	6887.74	17293.24	33
6	9#楼 8 层主体梁板砼浇筑完成	4272.09	18522.81	33
7	19#楼 11 层主体梁板砼浇筑完成	5755.50	17695.72	33
8	20#楼 12 层主体梁板砼浇筑完成	5430.26	15379.96	33
9	地下室结构完成	42634.31		2
10	合计	77543.13		

截止评估基准日中联名城三区已取得权属及批建资料如下：

(1) 国有建设用地使用权出让合同（合同编号：35018120141219P033）、《国有土地使用证》[融国用（2015）第 15325 号]，权属登记状况如下表：

土地使用权证号	融国用（2015）第 15325 号		
土地使用权人	名城地产（福清）有限公司		
座落	福清市宏路街道溪下村		
地类（用途）	住宅用地、商服用地	使用权类型	出让
使用权面积	128086 m ²	终止日期	住宅：至 2085-12-19 商服：至 2055-12-19

(2) 《建设工程规划许可证》（建字第 350181-2018-834J、350181-2018-835J、350181-2018-836J、350181-2018-837J、350181-2018-838J、350181-2018-839J、350181-2018-840J、350181-2018-841J）、350181-2018-842J、350181-2018-843J、350181-2018-844J、350181-2018-845J、350181-2018-846J、350181-2018-847J、350181-2018-848J、350181-2018-849J、350181-2018-850J、350181-2018-851J、350181-2018-852J、350181-2018-853J、350181-2018-854J、350181-2018-855J 号。

(3) 《建筑工程施工许可证》编号 [350181201812290301、350181201904260201、350181201812280201]。

(4) 根据委托人提供的《中联名城三区总平面图》，该项目主要经济指标如下：

序号	项目	计量单位	数量	备注
----	----	------	----	----

		(2) 架空层建筑面积（只作休闲绿化等公共场所使用，层高不小于 2.8 米且不高 于 4.5 米）		m²	274		
		(3) 风井建筑面积		m²	133		
9	总建筑面积			m²	420190		
	其中	(1) 地上建筑面积		m²	318822		
		(2) 地下建筑面积		m²	101368		
		其中	地下室建筑面积（仅作为停车及设备用房）		m²	99568	
			地下计入容积率建筑面积		m²	1800	
10	(1) 居住总户数			户	2305		
	其中	户面积>150 m²		户	426		
		户面积≤150 m²，且≥90 m²		户	1879		
		户面积>90 m²		户	0		
	(2) 居住人口（3.2 人/户）			人	7376		
11	(1) 地下机动车停车位			辆	2362		

2、开发经营方案

中联名城三区于 2020 年 5 月 1 日开工, 预计 2023 年下半年建成, 总计容建筑面积 320215 平方米, 其中住宅筑面积 311642 平方米, 商业建筑面积 1600 平方米, 幼儿园面积 4800 平方米, 公共服务设施面积 1973 平方米, 地下机动车停车位 2362 个, 具体开发规模详见上表项目建设技术经济指标表。

(1) 后续开发经营期的确定

评估对象在评估基准日已开发建设 4 个月, 根据规划设计条件和工程建设进度安排, 该项目正常的后续开发建设期还需要 3 年。从宏观政策及地区开发量出发, 假定房产的销售期从评估基准日之后 0.5 年开始, 根据当地同类房地产市场销售状况的调查, 在开发建设完成后, 计划还要 1.5 年才能销售完成, 总销售期为 4 年。在采用现金流量折现法测算在建工程价值过程中, 资金的投入及回收时点、时间以及方式不同, 均影响评估对象价值。本次评估假定: 开发经营期内项目的销售费用、销售税费在销售期内均匀发生, 后续开发成本、管理费用在后续

委托人暨被评估单位（盖章）：



委托人暨被评估单位法定代表人或授权代表（签章）：



2020年12月11日



营业执照

统一社会信用代码 91350181062260035T

名称 名城地产（福清）有限公司
类型 有限责任公司
住所 福清市宏路街道办事处机关大院办公楼2号楼105、106室

法定代表人 张玲
注册资本 壹拾亿圆整
成立日期 2013年02月01日

营业期限 2013年02月01日至 2033年01月31日

经营范围 房地产综合开发；商品房销售、租赁；物业服务（以上经营范围凭有效资质证书经营）（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

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2016年



企业信用信息公示系统网址: <http://ws.gs.fjaic.gov.cn/creditpub>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

资产评估委托人暨被评估单位承诺函

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

因名城地产（福建）有限公司拟转让名城地产（福清）有限公司股权事宜，我单位特委托贵公司对该经济行为涉及的名城地产（福清）有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托人暨被评估单位盖章：

法定代表人或授权代表签章：

2020 年 12 月 9 日

资产评估师承诺函

名城地产（福清）有限公司：

受你单位的委托，我们对名城地产（福建）有限公司拟股权转让所涉及的名城地产（福清）有限公司股东全部权益，以 2020 年 8 月 31 日为基准日进行了资产评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告中披露的假设条件全部成立的前提下，我们承诺如下：

一、我们和所在资产评估机构均具备相应的职业资格。

二、本次评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、我们已对本次评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

四、我们根据资产评估准则选用了评估方法。

五、我们在专业背景、职业经验、资料获取等条件允许的情况下已经充分考虑了影响评估价值的因素。

六、在本资产评估报告中披露的假设条件全部成立的前提下，我们认为评估结论是合理的。我们特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、本次评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



2020 年 12 月 11 日



营业执照

(副本) 副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 913501007173080101

名称 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D
法定代表人 商光太
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2000年01月31日
营业期限 2000年01月31日 至 2050年01月31日
经营范围 从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、知识产权、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、金融不良资产评估以及市场所需的其他资产评估(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



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2018 年 11 月 5 日

福建省财政厅

关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司的 备案公告

闽财委备（榕）【2018】001号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为商光太。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王韵

性别：男

登记编号：35110009

单位名称：福建联合中和资产评估土地房
地产估价有限公司



初次执业登记日期：2011-09-26

年检信息：通过（2019-08-12）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-11-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何晓梅

性别：女

登记编号：35120003



单位名称：福建联合中和资产评估土地房地
产估价有限公司



初次执业登记日期：2012-01-04

年检信息：通过（2019-08-12）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-10-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>