

厦门国贸控股有限公司股权转让涉及的
厦门国贸金融中心开发有限公司
股东全部权益评估报告书

大学评估[2015]ZB0156号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
二零一五年九月十一日

厦门国贸控股有限公司股权转让涉及的
厦门国贸金融中心开发有限公司
股东全部权益评估报告书

目 录

注册资产评估师声明	1
股东全部权益评估报告书摘要	2
股东全部权益评估报告书正文	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告提出日期	29
股东全部权益评估报告书附件	31
附件一 评估对象涉及的资产清单或资产汇总表	33
附件二 其他与评估有关的文件	34

注册资产评估师声明

- 一、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。
- 二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；委托方、被评估单位对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。
- 四、本评估报告仅供特定使用者基于特定目的使用，未经同意，本评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。特定使用者具体见本评估报告正文“一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者”，特定目的具体见本评估报告正文“二、评估目的”。
- 五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，本评估报告使用者应当特别关注本评估报告正文“九、假设条件”、“十一、特别事项说明”以及“十二、评估报告使用限制说明”，评估报告使用者应当充分考虑和判断评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。
- 六、本评估报告的最终解释权归属本评估机构。

**厦门国贸控股有限公司股权转让涉及的
厦门国贸金融中心开发有限公司
股东全部权益评估报告书摘要**

大学评估[2015]ZB0156号

重要提示

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

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门国贸控股有限公司的委托，根据国家有关资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对厦门国贸控股有限公司委托评估的厦门国贸金融中心开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对厦门国贸金融中心开发有限公司的委估对象在评估基准日的市场价值分别采用成本法和收益法进行评估，然后加以分析比较，本次评估以成本法评估值作为最终的评估结论，为厦门国贸控股有限公司股权转让项目提供价值参考。目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

列入本次评估范围的厦门国贸金融中心开发有限公司经审计后的账面价值为资产822,928,315.60元、负债236,895,049.91元、净资产586,033,265.69元。

经评估，截止于评估基准日2015年7月31日，在公开市场和持续使用前提下，在本被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的厦门国贸金融中心开发有限公司股东全部权益价值为人民币壹拾陆亿伍仟零捌拾柒万叁仟陆佰叁拾捌元肆角整(RMB1,650,873,638.40)。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影

响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需要评估机构审阅相关内容。

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

本评估报告于二零一五年九月十一日提交委托方。

厦门国贸控股有限公司股权转让涉及的厦门国贸金融中心开发有限公司

股东全部权益评估报告书正文

大学评估[2015]ZB0156号

厦门国贸控股有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对厦门国贸控股有限公司股权转让涉及的厦门国贸金融中心开发有限公司的股东全部权益进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

- 1、名称：厦门国贸控股有限公司
- 2、企业法人营业执照注册号：350200100002043
- 3、公司住所：厦门市思明区湖滨南路388号国贸大厦38层A、B、C、D单元
- 4、公司法定代表人：何福龙
- 5、公司注册资本：壹拾陆亿贰仟伍佰万元整
- 6、公司类型：法人商事主体【有限责任公司（国有独资）】
- 7、营业期限：成立于1995年8月31日，营业期限自1995年8月31日至2045年8月30日。
- 8、公司经营范围：1）经营、管理授权范围内的国有资产；2）其他法律、法规规定未禁止或规定需经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。

（二）被评估单位概况

- 1、名称：厦门国贸金融中心开发有限公司
- 2、企业法人营业执照注册号：350200400040268
- 3、公司住所：厦门市湖里区泗水道 617 号宝拓大厦 20 楼
- 4、公司法定代表人：张洁民
- 5、公司注册资本：人民币陆亿元整
- 6、公司类型：法人商事主体【有限责任公司（台港澳与境内合资）】
- 7、营业期限：成立于 2011 年 10 月 13 日，营业期限自 2011 年 10 月 13 日至 2031 年 10 月 12 日。
- 8、公司经营范围：从事厦门市湖里区 06-11 高林片区仙岳路南侧地块（地块编号：2011G01）项目的开发、经营和管理。
- 9、房地产开发企业资质证书编号：FDC350200400040268，资质等级：四级
- 10、历史沿革

1) 成立

厦门国贸金融中心开发有限公司成立于 2011 年 10 月 13 日，系由厦门国贸控股有限公司、厦门国贸集团股份有限公司和龙邦国际兴业股份有限公司共同出资组建，并取得厦门市工商行政管理机关核发的注册号 350200400040268 号《企业法人营业执照》。注册资本为人民币陆亿元，截止 2011 年 11 月 8 日，首期出资人民币 36,200,142.37 元经厦门银兴会计师事务所有限公司验证并出具厦银兴验字[2011]第 1043 号验资报告，其股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	股权比例	累计实缴注册资本
厦门国贸控股有限公司	240,000,000.00	40%	14,480,000.00
厦门国贸集团股份有限公司	180,000,000.00	30%	10,860,000.00
龙邦国际兴业股份有限公司	180,000,000.00	30%	10,860,142.37
合计	600,000,000.00	100%	36,200,142.37

2) 第二期到资

截止 2011 年 11 月 28 日，第二期到资金额合计人民币 143,214,233.10 元，累计实缴注册资本为人民币 179,414,375.47 元，该次出资经厦门银兴会计师事务所有限公司验证并出具厦银兴验字[2011]第 1044 号验资报告，其股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	股权比例	累计实缴注册资本
厦门国贸控股有限公司	240,000,000.00	40%	72,000,000.00
厦门国贸集团股份有限公司	180,000,000.00	30%	54,000,000.00
龙邦国际兴业股份有限公司	180,000,000.00	30%	53,414,375.47
合计	600,000,000.00	100%	179,414,375.47

3) 第三期到资

截止 2011 年 12 月 6 日, 第三期到资金额合计人民币 585,624.53 元, 累计实缴注册资本为人民币 180,000,000.00 元, 该次出资经厦门银兴会计师事务所有限公司验证并出具厦银兴验字[2011]第 1048 号验资报告, 其股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本	股权比例	累计实缴注册资本
厦门国贸控股有限公司	240,000,000.00	40%	72,000,000.00
厦门国贸集团股份有限公司	180,000,000.00	30%	54,000,000.00
龙邦国际兴业股份有限公司	180,000,000.00	30%	54,000,000.00
合计	600,000,000.00	100%	180,000,000.00

4) 第四期到资

截止 2012 年 1 月 11 日, 第四期到资金额合计人民币 83,991,664.77 元, 累计实缴注册资本为人民币 263,991,664.77 元, 该次出资经厦门银兴会计师事务所有限公司验证并出具厦银兴验字[2012]第 1002 号验资报告, 其股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本	股权比例	累计实缴注册资本
厦门国贸控股有限公司	240,000,000.00	40%	72,000,000.00
厦门国贸集团股份有限公司	180,000,000.00	30%	96,000,000.00
龙邦国际兴业股份有限公司	180,000,000.00	30%	95,991,664.77
合计	600,000,000.00	100%	263,991,664.77

5) 第五期到资

截止 2012 年 1 月 18 日, 第五期到资金额合计人民币 56,000,000.00 元, 累计实缴注册资本为人民币 319,991,664.77 元, 该次出资经厦门银兴会计师事务所有限公司验证并出具厦银兴验字[2012]第 1003 号验资报告, 其股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本	股权比例	累计实缴注册资本
厦门国贸控股有限公司	240,000,000.00	40%	128,000,000.00
厦门国贸集团股份有限公司	180,000,000.00	30%	96,000,000.00
龙邦国际兴业股份有限公司	180,000,000.00	30%	95,991,664.77
合计	600,000,000.00	100%	319,991,664.77

6) 第六期到资

截止 2012 年 2 月 8 日, 第六期到资金额合计人民币 8,335.23 元, 累计实缴注册资本为人民币 320,000,000.00 元, 该次出资经厦门银兴会计师事务所有限公司验证并出具厦银兴验字[2012]第 1007 号验资报告, 其股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本	股权比例	累计实缴注册资本
厦门国贸控股有限公司	240,000,000.00	40%	128,000,000.00
厦门国贸集团股份有限公司	180,000,000.00	30%	96,000,000.00
龙邦国际兴业股份有限公司	180,000,000.00	30%	96,000,000.00
合计	600,000,000.00	100%	320,000,000.00

7) 第七期到资

截止 2012 年 9 月 20 日, 第七期到资金额合计人民币 60,016,006.40 元, 累计实缴注册资本为人民币 380,016,006.40 元, 该次出资经厦门银兴会计师事务所有限公司验证并出具厦银兴验字[2012]第 1034 号验资报告, 其股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本	股权比例	累计实缴注册资本
厦门国贸控股有限公司	240,000,000.00	40%	152,000,000.00
厦门国贸集团股份有限公司	180,000,000.00	30%	114,000,000.00
龙邦国际兴业股份有限公司	180,000,000.00	30%	114,016,006.40
合计	600,000,000.00	100%	380,016,006.40

8) 第八期到资

截止 2012 年 11 月 20 日, 第八期到资金额合计人民币 220,010,421.50 元, 累计实缴注册资本为人民币 600,000,000.00 元, 该次出资经厦门银兴会计师事务所有限公司验证并出具厦银兴验字[2012]第 1039 号验资报告, 其股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本	股权比例	累计实缴注册资本
厦门国贸控股有限公司	240,000,000.00	40%	240,000,000.00
厦门国贸集团股份有限公司	180,000,000.00	30%	180,000,000.00
龙邦国际兴业股份有限公司	180,000,000.00	30%	180,000,000.00
合计	600,000,000.00	100%	600,000,000.00

截止评估基准日 2015 年 7 月 31 日, 被评估单位股权结构未发生改变。

11、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 7 月 31 日, 公司资产总额为 82,292.83 万元, 负债总额 23,689.50 万元, 净资产额为 58,603.33 万元, 实现营业收入 0 万元, 净利润-793.97 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	82,292.83	75,712.27	60,130.30
负债	23,689.50	16,314.98	352.48
净资产	58,603.33	59,397.29	59,777.82
	2015年1-7月份	2014年度	2013年度
主营业务收入	0.00	0.82	0.00
销售费用	591.33	102.67	298.62
管理费用	201.71	444.66	388.58
财务费用	-64.01	-484.50	-693.89
营业利润	-810.81	-512.13	109.56
利润总额	-797.90	-504.70	108.86
净利润	-793.97	-380.53	160.36
审计机构	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

(三) 委托方和被评估单位(或者产权持有单位)之间的关系

厦门国贸控股有限公司为厦门国贸金融中心开发有限公司股东,直接持有厦门国贸金融中心开发有限公司40%的股权,并通过厦门国贸集团股份有限公司间接持有厦门国贸金融中心开发有限公司约9.3%的股权,对厦门国贸金融中心开发有限公司有经营控制权。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者:

与该股权转让行为相关的各政府职能部门及机构。

除上述业务约定书约定的报告使用者外,任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《厦门国贸控股有限公司董事会关于转让厦门国贸金融中心开发有限公司部分股权专题会议的纪要》(厦国控董纪要[2015]51号),厦门国贸控股有限公司拟转让其持有的厦门国贸金融中心开发有限公司股权。

本评估结论仅供厦门国贸控股有限公司股权转让这一经济行为作价值参

考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用股东全部权益价值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据厦门国贸控股有限公司的委托，本次评估对象为2015年7月31日厦门国贸金融中心开发有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围具体包括：

1、厦门国贸金融中心开发有限公司于2015年7月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
1	流动资产	819,781,810.38
2	非流动资产	3,146,505.22
3	固定资产	1,118,917.88
4	递延所得税资产	2,027,587.34
5	资产总计	822,928,315.60
6	流动负债	26,895,049.91
7	非流动负债	210,000,000.00
8	负债总计	236,895,049.91
9	净资产	586,033,265.69

评估前的账面数是以委托方提供的会计报表为基础，该报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具信会师厦报字[2015]第10047号审计报告，发表标准无保留审计意见。

评估的具体范围以厦门国贸金融中心开发有限公司提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

2、评估范围内主要资产为存货，账面价值为 757,299,072.57 元，其中，土地出让金为 298,416,549.41 元，建安工程等其他成本费用 458,882,523.16 元。存货账

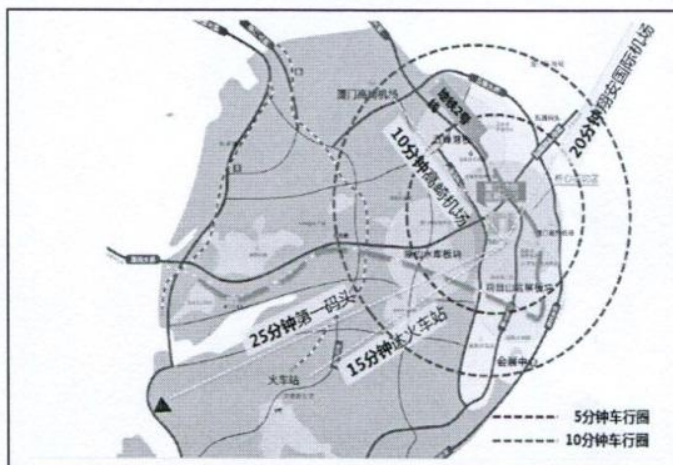
面值的确认采用完工百分比法，基准日已根据工程实际形象进度将应付未付工程款预估入账，确认存货成本。

★项目概况:

厦门国贸金融中心（ITFC）是由厦门国贸控股有限公司、厦门国贸集团股份有限公司与台湾龙邦国际兴业股份有限公司两岸三大强企投资打造的商务地标，是厦门国贸继国贸大厦之后的又一力作，同时也是国贸股份的未来总部驻地。

国贸金融中心位于湖里区两岸金融中心片区仙岳路与环岛干道交叉口西南侧，湖里区 06-11 高林片区仙岳路南侧“2011G01”地块上，东至规划路，南至规划路，西至规划路，北临仙岳路，由 12 万平方米超甲级国际写字楼和 6 万平方米高端商业组成。南北两栋板式办公楼，以国际 5A 甲级写字楼的标准打造，匹配一流的软硬件设施及高科技商务配套。地块均紧邻湖里万达广场、高林居住区，并近距翔安隧道入口，周边交通较为便利，在万达进驻之后商业氛围也在逐步提升。邻近正在建设及规划中的地铁 2 号线与 5 号线。

★交通: 项目块位于仙岳路与环岛干道交叉口西南侧，近距翔安隧道入口，及集美大桥入口。距离高崎机场 8.3 公里，距五通码头 5.1 公里。且地块周边紧邻多条主干道，其中仙岳路和环岛干道可分别连通整个厦门岛的东西、南北区域，交通可谓四通八达，自驾出行较为便利。另外，地块周边紧邻公交站高林站，以及 BRT 金山站，并邻近建设及规划中的地铁 2 号线（万达广场站、高林站、林边站），可方便到达岛内大部分区域。

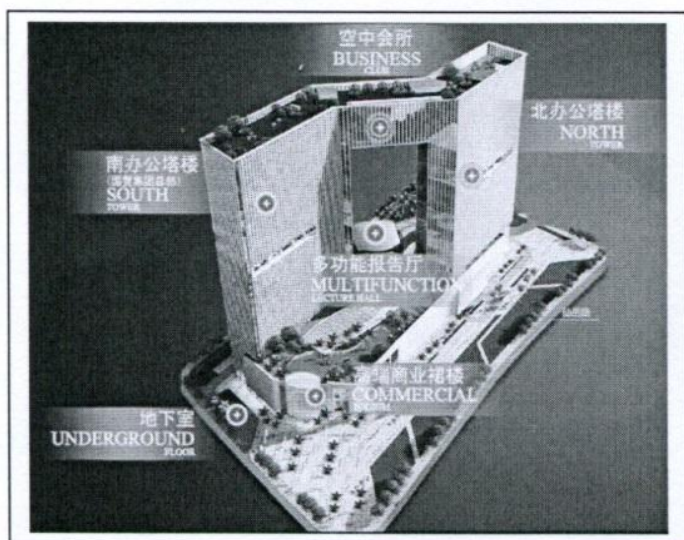


★**配套:** 项目位于两岸金融中心核心启动区,地处与五缘湾商务板块和观音山会展商务板块中心,邻近湖里区政府与厦门市政务服务中心,商务配套完善;并且紧邻湖里万达广场,可享湖里万达的商业及生活配套,并近距高林居住区及湖边花园保障房,人流量较大。另外,地块周边是厦门新建中高档住宅集中区:南侧紧邻软件园二期及观音山片区,北侧则是高端配套聚集的五缘湾片区,西侧靠近湖边水库片区。地块周边的住宅楼盘包括有特房山水尚座、中国铁建海曦、宝龙御湖观邸、世茂湖滨首府、国贸天琴湾等,其中不乏有高端楼盘。

★**区域规划:** 地块所在的湖里区两岸金融中心片区,地处厦门岛东部商务区中心。周边包括五缘湾营运中心区、湖里高新技术园(总部园区)、五通海峡旅游中心、湖里万达广场、观音山营运中心区、厦门软件园、会展北区、集美新城、同安新城、翔安新城等,形成强大的集聚和辐射效应。随着两岸金融中心项目的加速推进,五通高林片区正朝着一流商务区快速迈进。

★**项目规划:** 厦门国贸金融中心位于仙岳路沿线,湖里万达广场东侧,根据规划,拟建设为两栋 137 米超高层双子星写字楼与商业配套项目,将引进银行、

证券、保险、基金、期货等各类金融机构及金融中介机构等,未来将成为海峡西岸最具影响力的金融产业集聚区。预计于 2016 年建成投入使用。总占地面积 24342 平米,总建筑面积 250848 平米。建筑总高度 137 米,由裙楼和两栋塔楼组成,地下室四层。负一层局部和地上裙楼 4 层为商业综合体裙楼,地上 5 层为



多功能会议厅。南北布置的两栋超高层甲级写字楼,层数为 5-30 层, 26-30 层两

栋塔楼通过连桥部分设计为一个整体；顶楼 30 层规划设计为高级会所，布置有茶室接待等功能。写字楼采用纯板式结构户型，南北通透明亮，灵活分隔，超低公摊；18m 超高大堂，4.2m 至尊层高，VRV 中央空调，12 部阔绰电梯，全玻璃幕墙，重金采用中央夹胶 LOW-E 玻璃，智能停车系统，1470 个地下停车位，智能安保系统，网络地板，布线灵活，隔音环保，顶级品牌配件，配备会议室和多功能报告厅，专属总裁空间，三面采光无敌视野。

根据项目设计方案（经规划局确认），项目的主要经济指标为：

技术经济指标			
分项			核算指标
总用地面积 (m ²)			24,341.56
建设用地面积 (m ²)			24,341.56
总建筑面积 (m ²)			250,847.65
其中	地上建筑面积		164,485.85
	其中	办公	119,980.26
		商业	44,505.59
		其中	商铺
		餐饮	20,103.12
	地下建筑面积		86,361.81
	其中	商业	10,148.47
		其他建筑	76,213.33
计容建筑面积 (m ²)			164,485.85
其中	办公		119,980.26
	商业		44,505.59
	其中	商铺	24,402.47
		餐饮	20,103.12
避难区建筑面积 (m ²)			2,620.44
容积率			6.76
建筑占地面积 (m ²)			13,465.37
建筑密度 (%)			0.55
绿地率 (%)			0.21
地下机动车位停车数			1470

根据《厦门市国有土地使用证》（厦国土房证第地 00020216 号），用地面积

为 24341.56 平方米，总建筑面积 250847.65 平方米，土地类型为国有出让，土地用途为商务金融用地（办公）、批发零售用地（商业），其中，商务金融用地（办公）使用年限为 50 年（2011 年 8 月 10 日至 2061 年 8 月 9 日止），批发零售用地（商业）40 年（2011 年 8 月 10 日至 2051 年 8 月 9 日止）。

根据《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35020020110810CG076 号）第二十条，受让人按照本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权按以下约定将本合同项下国有建设用地使用权转让、出租、抵押：（一）本合同项下地上不少于 3 万平方米商业部分和地下商业部分建筑积分摊用地应整体转让、整体抵押、整体或部分出租。若整体转让，地下商业部分应按相关规定补交地价。

★项目工程进度：

施工方根据现场施工要求，将施工现场划分为4个区（正负零以上），各个区之间独立施工。截止2015年07月31日，国贸金融中心主体工程进度如下：项目裙楼封顶，北塔楼1区施工至22层；北塔楼2区施工至21层；南塔楼3区建设至25层，4区建设至28层。水电预埋同步进行中。预计完工时间2016年10月。



截止本次评估基准日，本项目尚未开始销售，纳入评估范围内的可售房地产建筑面积如下：

序号	房地产名称	建筑面积	单位
1	办公 ^{注1}	119980.26	平方米
2	商业（综合体）	54654.06	平方米
3	地下车位 ^{注2}	1470	个

注1: 规划中办公用途建筑面积包含位于第5层的多功能报告厅和会议中心。

注2: 规划中地下建筑面积——其他建筑包括可售部分的地下车库面积合计70,586.26平方米(1470个),及管理用房、设备用房等配套用房建筑面积合计5,627.07平方米,该部分配套用房为企业管理用房,无法产生收益。

3、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

评估范围内,委托方和被评估单位没有申报无形资产。

4、企业申报的表外资产

评估范围内,委托方和被评估单位没有申报表外资产。

5、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论。

本次评估的具体范围以厦门国贸金融中心开发有限公司提供的各类资产评估申报表为基础,凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。厦门国贸金融中心开发有限公司提供的各类资产评估申报表与厦门国贸金融中心开发有限公司资产负债表上列示的资产及负债一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

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

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型,主要考虑了以下因素:

(1)评估目的:本次评估的目的是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易能为交易各方所接受;(2)市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求;(3)评估对象:本评估项目对评估对象并无特别限制和要求;(4)价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2015年7月31日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况，故选择本基准日作为评估基准日。

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

六、评估依据

(一)行为依据:

- 1、资产评估业务约定书;
- 2、根据《厦门国贸控股有限公司董事会关于转让厦门国贸金融中心开发有限公司部分股权专题会议的纪要》(厦国控董纪要[2015]51号)

(二)法律法规依据:

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 2、《中华人民共和国公司法》(于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订,并于2014年3月1日起施行);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号);
- 4、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第45号);
- 5、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(2008年12月18日财政部、国家税务总局令第50号令)及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》

(2008年12月18日财政部、国家税务总局令第50号令);

6、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)和《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

7、《中华人民共和国企业所得税法》(主席令10届第63号);

8、《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》国税发〔2009〕31号

9、国务院91号令《国有资产评估管理办法》、国务院第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;

10、国务院国有资产监督管理委员会,国资委第12号令,《企业国有资产评估管理暂行办法》;

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001年12月31日发布);

12、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会 财政部令第3号,2003年12月31日发布);

13、国务院国有资产监督管理委员会,国资委产权[2006]274号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

14、《关于企业国有产权转让有关问题的通知》(国资发产权[2004]268号);

15、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

16、《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步加强国有企业资产评估管理工作的通知》(厦国资产〔2014〕346号);

17、《厦门市企业国有资产评估项目管理暂行办法》(厦国资产[2007]546号);

18、《厦门市企业国有资产监督管理办法》(厦门市人民政府令第157号,自2015年2月1日起施行);

19、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);
 - 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);
 - 3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
 - 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
 - 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2011]230号);
 - 6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
 - 7、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2011]230号);
 - 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2011]230号);
 - 9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
 - 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
 - 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
 - 12、参照《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四)权属依据

- 1、土地使用权出让合同(合同编号:35020020110810CG076);
- 2、厦国土房证第地00020216号《厦门市土地房屋权证》
- 3、建设用地规划许可证(地字第350206201111913号)、建设用地批准书、建设工程规划许可证(建字第350206201411009号);
- 4、车辆行驶证;
- 5、重要资产购置合同或发生凭证;
- 6、其他权属资料。

(五)取价依据

- 1、委托方提供的资产评估申报表、报告,以及其他财务资料;
- 2、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
- 3、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);

- 4、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 6、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 7、其他。

（六）其他参考资料

- 1、委托方提供的历年及评估基准日审计报告；
- 2、评估人员抽查核实及现场勘察、纪录等；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》；
- 4、WIND 资讯；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、有关询价资料和参数资料；
- 7、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 8、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。在企业价值评估中，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行

比较以确定评估对象价值的评估思路，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观，评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，它是从资产重置的角度间接地评价资产的现行公平市场价值。

根据本次评估的评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选择并使用的主要评估方法是：成本法与收益法。

1、本次未选用市场法进行评估。理由如下：

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

2、本次选用收益法评估，理由如下：

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率或资本化率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的评估方法。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- ① 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ② 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- ③ 企业预期获利年限可以预测。

房地产开发公司间的股权转让行为，一般具有极强的项目性质，本次评估中可以根据被评估单位开发项目的规划和目前实际开发状况，预测其在拟开发项目建设及销售期间的收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以

采用收益法评估。

3、本次选用成本法评估，理由如下：

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。成本法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象具体情况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，本次我们采用成本法进行评估。

综上，本次评估确定采用成本法和收益法进行评估。

（二）成本法简介

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设厦门国贸金融中心开发有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对厦门国贸金融中心开发有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定企业全部股东权益评估价值。

（三）收益法简介

1、定义及原理

企业价值是企业特定时期、地点和条件约束下所具有的持续获利能力。企业价值评估以企业的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各种风险的评估。

采用收益法评估待估企业权益价值，即通过估测待估企业权益未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定待估企业权益市场价值。

2、评估模型

1、根据《资产评估准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价

值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东全部权益价值的评估，本次不予采用。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次收益法采用的是现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。根据对被评估单位未来状况和经营成果的预测，计算出基准日后各期的企业净现金流量，进行折现，并加上非经营性或溢余资产（减负债），减去付息负债，得出股东权益价值的评估结果。预测期采用有限收益年限模型。

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i - D \quad (1)$$

E: 股东全部权益价值；

P: 经营性资产价值。

$\sum C_i$: 基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值；

D: 基准日付息负债

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n} \quad (2)$$

式中：

R_i : 未来第*i*年的预期收益（净现金流）；

r: 折现率；

n: 未来收益期；

V: 收益期末资产价值。

2、折现率的确定

本次评估收益口径是企业净现金流，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取加权平均资本成本（WACC，税后口径）。

公式：

$$WACC（税后口径）= K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中： K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

$E/(D+E)$ 为股权资本市场价值占总资产市价中的比例；

$D/(D+E)$ 为债务的市场价值占总资产市价中的比例； T 为企业所得税率；

在确定股权资本成本时，采用了资本资产定价模型（CAPM），具体公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中： R_f ：目前的无风险报酬率

β ：企业所在行业的系统风险系数

MRP ：市场风险溢价

ε ——企业个别风险调整

八、评估程序实施过程和情况

我们接受厦门国贸控股有限公司评估委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2015年8月中旬开始进行前期工作，2015年8月下旬进驻现场，最终于2015年9月11日出具正式资产评估报告。我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估计划；

(二)资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

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

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

根据《资产评估准则——企业价值》的有关规定，被评估单位未来经营状况和收益状况的预测系由被评估单位提供的。评估机构基于以下假设条件，对被评估单位提供的未来经营状况和收益状况的预测资料进行分析和判断，必要时再作出相应调整。

1、现时中国大陆地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、中国大陆地区的法律、法规或规则，将不会对厦门国贸金融中心开发有限公司业务产生重大不利影响之变动。

3、现行的利率在本财务信息预测编制日后的预测期间处于正常波动范围。现行的汇率在本财务信息预测编制日后的预测期间处于正常波动范围，不考虑

人民币升（贬）值因素的影响。

4、预测中所采用的会计政策与厦门国贸金融中心开发有限公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

5、中国大陆地区的企业所得税、土地增值税、营业税金及附加或其他政府征费的计税方法或税率将无重大变动。

6、中国大陆地区的房地产市场不会发生重大不利变化，从而不会对厦门国贸金融中心开发有限公司所开发物业产生重大不利影响。

7、厦门国贸金融中心开发有限公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

8、厦门国贸金融中心开发有限公司的管理层是尽职尽责的，厦门国贸金融中心开发有限公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。厦门国贸金融中心开发有限公司的现时及未来不会出现包括但不限于挤兑、内控失效、欺诈等重大风险事件。

9、纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于厦门国贸金融中心开发有限公司，厦门国贸金融中心开发有限公司出具的资产权属证明文件合法有效，各项资产的减值准备计提充分。

10、厦门国贸金融中心开发有限公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；厦门国贸金融中心开发有限公司资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发。

11、厦门国贸金融中心开发有限公司在收益预测期内持续经营。

12、厦门国贸金融中心开发有限公司为房地产开发企业，是项目公司，可以预测的收益与风险发生在项目经营期内，项目结束后企业是清算还是另觅项目继续开发，不可预知。因此，本次股东全部权益评估中对收益年限的确定接待

开发项目的经营期限确定为五年，并假设该项目经营结束后清算，不再开发其他项目。

13、不考虑通货膨胀因素的影响。

14、厦门国贸金融中心开发有限公司的收入主要来源于销售拟开发项目，在未来经营期内其经营方式不发生较大变化；

15、厦门国贸金融中心开发有限公司的营业收入在每个预测期间的末期产生；

16、厦门国贸金融中心开发有限公司经营的主要产品的品种和供应渠道不发生重大变化；

17、折现年限内将不会遇到重大的收入款项回收方面的问题（即坏账情况）；

18、厦门国贸金融中心开发有限公司在未来的经营期内，其营业、管理、财务等各项期间费用不会发生大幅度的变化，仍将保持稳定，并随营业规模的变化而合理变动。

19、所有重要的及潜在的可能影响企业价值的因素都已由委托方或被评估单位向我们充分揭示。

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

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

十、评估结论

列入本次评估范围的厦门国贸金融中心开发有限公司经审计后的账面价值为资产822,928,315.60元、负债236,895,049.91元、净资产586,033,265.69元。

（一）评估结论的对比分析

根据《资产评估准则——企业价值》及本次经济行为的具体特点，本次评估采用收益法和成本法进行评估。采用成本法评估的厦门国贸金融中心开发有限公司股东全部权益价值为人民币1,650,873,638.40元。采用收益法评估的厦门国贸金融中心开发有限公司股东全部权益价值为人民币1,576,013,921.64元。两种方法的评估价值较为接近。

成本法和收益法得出的两种评估结果相比，差异7,485.97万元，差异率4.75%。两种方法评估结果差异不大，较为一致地反映了被评估单位客观价值。评估人员对此进行分析，在成本法评估中，对待开发项目采用假设开发法评估，评估结果是根据最高最佳使用原则确定的，有充实的理论基础，可操作性较强，并且在求取预期开发价值和开发成本的过程中，充分考虑了市场因素和时间因素对开发项目价值的影响，测算得出的结果能够较为真实地反映市场价格；而收益法评估过程遇到如下问题对评估结论的影响较大：首先，房地产开发行业受政府调控的影响较大，对未来的销售周期的预测不确定性因素较多，预测难度较大；其次，未来销售进度和投资进度的预测主观性较大，取值时有较大的不确定性，使评估结果产生一定的偏差；第三，没有考虑也无法预测基准日后若干年房地产市场交易价格的变化对基准日评估结论的影响。尽管在理论上收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力，但由于存在上述原因，实际操作中收益法取值时有较大的不确定性。因此经综合考虑后，本次评估采用成本法评估结果作为最终评估结论比较合理。

（二）最终评估结论

经评估，截止评估基准日，在持续经营条件下，厦门国贸金融中心开发有限公司股东全部权益价值为人民币壹拾陆亿伍仟零捌拾柒万叁仟陆佰叁拾捌元肆角整(RMB1,650,873,638.40)。评估结果明细详见下表。

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	819,781,810.38	1,884,661,474.30	1,064,879,663.92	129.90
2	货币资金	32,780,817.08	32,780,817.08	-	-
3	应收利息	70,000.00	70,000.00	-	-

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4	其他应收款	2,036,908.20	2,072,401.55	35,493.35	1.74
5	存货	757,299,072.57	1,822,143,243.14	1,064,844,170.57	140.61
6	其他流动资产	27,595,012.53	27,595,012.53	-	-
7	二、非流动资产合计	3,146,505.22	3,107,214.01	-39,291.21	-1.25
8	固定资产	1,118,917.88	1,088,500.00	-30,417.88	-2.72
9	递延所得税资产	2,027,587.34	2,018,714.01	-8,873.33	-0.44
10	三、资产总计	822,928,315.60	1,887,768,688.31	1,064,840,372.71	129.40
11	四、流动负债合计	26,895,049.91	26,895,049.91	-	-
12	应付账款	24,575,541.81	24,575,541.81	-	-
13	应付职工薪酬	253,892.34	253,892.34	-	-
14	应交税费	29,876.13	29,876.13	-	-
15	应付利息	1,353,610.42	1,353,610.42	-	-
16	其他应付款	682,129.21	682,129.21	-	-
17	五、非流动负债合计	210,000,000.00	210,000,000.00	-	-
18	长期借款	210,000,000.00	210,000,000.00	-	-
19	六、负债总计	236,895,049.91	236,895,049.91	-	-
20	七、净资产	586,033,265.69	1,650,873,638.40	1,064,840,372.71	181.70

评估结论根据以上评估工作得出。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

（三）评估结果与审计后账面值比较变动情况及原因

厦门国贸金融中心开发有限公司的股东全部权益账面价值为 586,033,265.69 元,评估值为 1,650,873,638.40 元,评估增值 1,064,840,372.71 元,增值率为 181.70%。

本次评估增值主要反映为存货——开发项目的评估增值,该资产评估增值额为 1,064,844,170.57 元,增值率 140.61%。增值的主要原因是:

1、存货账面值中反映的土地取得成本是以三年前该宗地挂牌成交价格为基础的,而土地挂牌出让后至本次评估基准日,厦门市该区域基础设施不断完善,商品房建设加快推进,地价已大幅上涨。

2、账面值中反映的房产开发成本是企业实际投入该项目在建工程的成本费用,而评估值还包含了与项目进度对应的利润。

十一、特别事项说明

1、本次评估所用的房屋建筑面积等相关统计数据均从企业所提供的规划方案中提取。

2、被评估单位于2014年9月签订1,350,000,000.00元抵押借款合同（借款合同编号：3520201401100000151），用于“2011G01”地块楼盘开发。抵押物为湖里区高林片区仙岳路南侧“2011G01”地块的土地使用权，即国贸金融中心项目用地。

3、受厦门国贸控股有限公司的委托，本次评估范围只对委托方申报的资产、负债为限。我们没有对被评估单位除评估申报表列示的资产负债以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

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

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

6、重大期后事项说明：

（1）截止本评估报告出具日，我们没能获悉，委托方及被评估单位也未提供任何与本次评估相关的重大期后事项。

（2）评估基准日后、有效期以内资产数量及作价标准发生变化时的处理原则：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法

改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

7、本报告评估结论是对 2015 年 7 月 31 日这一基准日所评估企业价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该价值发生的重大变化不负任何责任。

8、本次评估系为股权转让进行的评估，若进行单项资产交易，评估报告无效。

9、本次评估对存货估算并扣除了考虑了评估增值而产生的企业所得税，但对其他资产没有考虑因评估增值而产生的相关税赋。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，由税务机关根据国家税法的规定据实征收，由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

10、本次评估最终采用成本法评估结果，反映是被评估单位缺乏流动性前提下的价值，但没有考虑控股权与非控股权溢折价问题。

11、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且备查文件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。此外，委托方须按国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》的规定，将本评估报告报有关部门核准或备案后，本评估报告方生效。

2、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。即评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根

据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

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

4、根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2015 年 7 月 31 日起计算，至 2016 年 7 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结论作为股权转让价值的参考（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

5、本评估结论仅供委托方股权转让这一经济目的使用，不得作为其他经济目的、其他用途使用，亦不得拆零使用。评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

6、本评估结论仅供委托方作为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经评估机构许可，委托方不得随意向他人提供或公开。

7、本评估机构对本估价报告拥有最终解释权。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为二零一五年九月十一日。

谨此报告！

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：

注册资产评估师：



附件二 其他与评估有关的文件

- 被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
- 委托方与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- 评估对象所涉及的主要权属证明资料或产权证明文件（复印件）；
- 被评估单位的承诺函（复印件）；
- 签字注册资产评估师的承诺函；
- 资产评估机构资格证书（复印件）；
- 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。



营业执照

(副本)

注册号 350200100002043

名称	厦门国贸控股有限公司
类型	法人商事主体【有限责任公司(国有独资)】
住所	厦门市思明区湖滨南路388号国贸大厦38层A、B、C、D单元
法定代表人	何福龙
注册资本	壹拾陆亿贰仟伍佰万元整
成立日期	1995年08月31日
营业期限	自1995年08月31日至2045年08月30日
经营范围	



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



登记机关

2014年12月14日



营业执照

(副本)

注册号 350200400040268

名称	厦门国贸金融中心开发有限公司
类型	法人商事主体【有限责任公司(台港澳与境内合资)】
住所	厦门市湖里区泗水道617号宝拓大厦20楼
法定代表人	张洁民
注册资本	人民币 陆亿元整
成立日期	2011年10月13日
营业期限	自2011年10月13日至2031年10月12日
经营范围	

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



登记机关

2014 年 05 月 20 日

被评估单位承诺函

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因(股权转让)事宜，需对(厦门国贸金融中心开发有限公司)的(资产、负债和所有者权益)在2015年7月31日(评估基准日)的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为被评估单位，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、按时、及时提供财务会计及其他评估需要的所有资料，所提供的资料真实、合法、准确、完整；有关重大事项揭示充分；可能存在的风险陈述完整、充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。



法人代表：_____



2015年 月 日

承诺函

厦门国贸控股有限公司：

受贵单位委托，我们对厦门国贸金融中心开发有限公司资产负债表上列示的资产、负债和净资产在2015年7月31日（评估基准日）的价值进行评估。并形成了资产评估报告书（大学评估[2015]ZB0156号），在特殊事项说明和假设条件成立情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 1、对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实；
- 2、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 3、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 4、资产评估价值公允、准确；
- 5、评估工作未受任何认为干预并独立进行。

签字注册资产评估师：



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

2015年9月11日



营业执照

(副本)

注册号 350200200034023

名称	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	法人商事主体【有限责任公司(自然人投资或控股)】
住所	厦门市思明区湖滨南路609号厦门海峡农业科技交流中心9层A、B、C、D单元
法定代表人	王健青
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2000年02月02日
营业期限	自2000年02月02日至2050年02月01日
经营范围	

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



登记机关

2014 年 07 月 03 日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

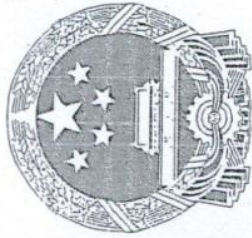
批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0591012001

变更文号：财办资[2014]21号

注册号：000139

发证时间：_____年_____月_____日





资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 厦转办[1999]022号

批准机关: 福建省财政厅

证书编号: 39020006

发证时间: 1999年12月30日



序列号: 00011501

机构名称	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	王健青
<p>资产评估范围:</p> <p>单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及相关咨询业务。</p>	

中华人民共和国财政部印制

CPU



9954626968095



中华人民共和国
注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

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



姓名: 王健青

性别: 女

身份证号: 510103730923342

机构名称: 厦门市大学资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 39000032

发证日期: 2006年8月21日

初次注册时间: 1997年12月31日

本人签名: 本人印鉴:



CPU



中华人民共和国
注册资产评估师证书



1181689595705

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

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



姓名: 邓泽亚

性别: 男

身份证号: 422428710412005

机构名称: 厦门市大学资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 39000036

发证日期: 2011年5月17日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名: 本人印鉴:

准予变更登记通知书

() 登记内变字 [2014] 第 2002014070130033 号

厦门市大学资产评估有限公司：

(住所：厦门市思明区湖滨南路609号厦门海峡农业科技交流中心9层A、B、C、D单元)：

经审查，提交的厦门市大学资产评估有限公司的名称变更登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，根据《厦门经济特区商事登记条例》第十二条第一款之规定，我局决定准予变更登记。（原名称厦门市大学资产评估有限公司，变更后名称厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司）我局将于10日内通知你单位换领营业执照。



二〇一四年三月三日

(1)