

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门诚享东方股份有限公司拟股权收购
涉及的厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益

资产评估报告

大学评估评报字[2020]840009号

第一册（共一册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年三月二十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3939020006202000060

资产评估报告名称： 厦门诚享东方股份有限公司拟股权收购涉及的厦
门联胜房地产开发有限公司股东全部权益资产评
估报告

资产评估报告文号： 大学评估评报字[2020]840009号

资产评估机构名称： 厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公
司

签字资产评估专业人员： 赵德勇(资产评估师)、游才彬(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

厦门诚享东方股份有限公司拟股权收购
涉及的厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告

目录

声明.....	2
摘要.....	3
正文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日	29
附件.....	30

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资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

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

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

厦门诚享东方股份有限公司拟股权收购 涉及的厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益 资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2020]840009号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

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诚享东方股份有限公司的委托，对厦门联胜房地产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。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：拟股权收购。

评估对象：厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益。

评估范围：厦门联胜房地产开发有限公司全部的资产及负债。

评估基准日：2019年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，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，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹亿贰仟肆佰捌拾陆万伍仟捌佰元整（RMB 12,486.58万元）。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估

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。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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，即从2019年12月31日至2020年12月30日。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，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为二〇二〇年三月二十五日。

厦门诚享东方股份有限公司拟股权收购 涉及的厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益 资产评估报告

正文

大学评估评报字[2020]840009号

厦门诚享东方股份有限公司：

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公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对厦门诚享东方股份有限公司拟实施的股权收购行为涉及的厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益在2019年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：厦门诚享东方股份有限公司

统一社会信用代码：91350203094368171D

住所：厦门市思明区东浦路浦南一路 31 号楼和 35 号楼

法定代表人：陈俊希

注册资本：2,000 万元人民币

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

注册日期：2014 年 4 月 9 日

经营范围：化妆品及卫生用品批发；其他未列明预包装食品批发（不含冷藏

冷冻食品);其他未列明散装食品批发(不含冷藏冷冻食品);其他未列明预包装食品零售(不含冷藏冷冻食品);其他未列明散装食品零售(不含冷藏冷冻食品);互联网信息服务(不含药品信息服务和网吧);纺织品、针织品及原料批发;鞋帽批发;厨房、卫生间用具及日用杂货批发;灯具、装饰物品批发;家用电器批发;其他家庭用品批发;五金产品批发;化妆品及卫生用品零售;厨房用具及日用杂品零售;其他日用品零售;五金零售;互联网销售;文具用品零售;文具用品批发;体育用品及器材批发(不含弩);首饰、工艺品及收藏品批发(不含文物、象牙及其制品);其他文化用品批发;计算机、软件及辅助设备批发;通讯及广播电视设备批发;其他机械设备及电子产品批发;纺织品及针织品零售;鞋帽零售;钟表、眼镜零售;箱、包零售;体育用品及器材零售(不含弩);工艺美术品及收藏品零售(不含文物、象牙及其制品);珠宝首饰零售;其他文化用品零售;计算机、软件及辅助设备零售;通信设备零售;其他电子产品零售;灯具零售;家具零售;卫生洁具零售;其他室内装饰材料零售;其他互联网服务(不含需经许可审批的项目);新材料技术推广服务;节能技术推广服务;互联网接入及相关服务(不含网吧);其他未列明科技推广和应用服务业;软件开发;信息技术咨询服务;数据处理和存储服务;其他未列明的教育服务(不含教育培训及其他须经行政许可审批的事项);自有房地产经营活动;物业管理;市场管理;其他未列明的专业咨询服务(不含需经许可审批的项目);其他未列明商务服务业(不含需经许可审批的项目);提供企业营销策划服务;服装批发;服装零售;房地产租赁经营。

(二) 被评估单位概况

1、公司简介

企业名称: 厦门联胜房地产开发有限公司(下文简称“联胜房地产”)

统一社会信用代码: 91350200612032505T

住所: 厦门火炬高技术产业开发区 H7 地块

法定代表人: 蒋贤海

注册资本：1,633.170972 万元人民币

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册日期：1997 年 7 月 28 日

经营范围：计算机零部件制造；计算机外围设备制造；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；房地产开发经营；物业管理。

2、主要历史沿革

（1）公司设立

1997年7月22日，厦门市外商投资工作委员会出具“厦外资审（1997）577号”《关于同意独资兴办厦门联胜电脑有限公司的批复》，同意Channel Islands SMARTECH HOLDING CO., LTD独资兴办厦门联胜电脑有限公司，并出具了《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，批准号“外经贸厦外资字【1997】0286号”。

1997年7月28日，厦门市工商行政管理局核发“企独闽厦总副字第03910号”《营业执照》，核准厦门联胜电脑有限公司成立。

（2）注册资本验资

1998年4月21日，厦门会计师事务所出具厦会证（98）14号《验资报告》，确认累计实收注册资本（实收资本）为936,950.00美元。

2007年12月14日，厦门永和会计师事务所有限公司出具厦永会资验【2007】2017号《验资报告》，确认截止2007年12月12日止，累计实收注册资本210万美元。

（3）自设立以来历次变更情况

序号	完成日期	具体事项
1	2002年1月	企业名称变更为“厦门联胜房地产开发有限公司”
2	2003年1月	执行董事及法定代表人由“王家曜”变更为“赫晋琪”
3	2005年7月	法定代表人由“赫晋琪”变更为“严竹明”；股权比例由“Channel Islands SMARTECH HOLDING CO., LTD持股占比100%”变更为“华远投资集团有限公司持股占比100%”
4	2015年9月	执行董事及法定代表人由“严竹明”变更为“严文亮”
5	2016年6月	股东华远投资集团有限公司将100%的股权转让给厦门华远建设集团有限公司，公司性质由外资投资企业变更为内资企业
6	2016年7月	股东厦门华远建设集团有限公司将100%的股权转让给福建省碧桂园房地产开发有限公司，执行董事及法定代表人由

序号	完成日期	具体事项
		“严文亮”变更为“杨志忠”
7	2019年8月	执行董事及法定代表人由“杨志忠”变更为“蒋贤海”

截止评估基准日，厦门联胜房地产开发有限公司注册资本为1,633.170972万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	福建省碧桂园房地产开发有限公司	1,633.170972	1,633.170972	货币	100%
	合计	1,633.170972	1,633.170972		100%

3、近三年资产、财务及经营状况

截至评估基准日2019年12月31日，厦门联胜房地产开发有限公司资产总额为4,413.35万元，负债总额853.79万元，所有者权益为3,559.56万元，实现营业收入606.31万元，净利润-495.02万元。公司近三年资产、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	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	4,462.74	4,703.64	4,413.35
负债	576.19	733.46	853.79
净资产	3,886.55	3,970.18	3,559.56
项目	2017年度	2018年度	2019年
营业总收入	1,090.70	825.70	606.31
利润总额	162.25	-12.64	-495.02
净利润	129.37	-12.64	-495.02

截止评估基准日，厦门联胜房地产开发有限公司的主营业务已停止经营，营业收入主要来自于投资性房地产的租赁收入，近几年营业收入呈下降趋势，2018年较2017年减少了265万元，2019年较2018年减少了219.39万元。根据企业提供的材料显示，福建省碧桂园房地产开发有限公司自2019年在福建区域开始成立片区平台公司，由于平台公司员工服务于集团各项目公司，其薪酬根据各员工所辖工作的范围分摊至各项目公司，因此2019年联胜房地产的员工薪酬包含了为联胜房地产服务的平台公司员工的薪酬分摊部分，2019年联胜房地产的固

定人工成本有所增长。因营业收入的减少和固定成本的增加，导致 2019 年净利润大幅下降。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

委托人厦门诚享东方股份有限公司拟收购被评估单位厦门联胜房地产开发有限公司 100%股权，从而获得科创大厦所有权，以此作为公司未来的主要经营场所。本次评估的目的是公允反映厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为厦门诚享东方股份有限公司拟股权收购之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据厦门诚享东方股份有限公司的委托，本次评估对象为厦门联胜房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为厦门联胜房地产开发有限公司的全部资产及负债，具体以被评估单位提供的评估申报表为准。委估资产的类型和账面金额具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
1	流动资产	15,442,914.18
2	非流动资产	28,690,606.06
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	

项	目	账面价值
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	14,822,709.89
8	固定资产	7,749,770.97
9	在建工程	
10	工程物资	
11	固定资产清理	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	无形资产	6,118,125.20
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	
20	资产总计	44,133,520.24
21	流动负债	8,537,907.16
22	非流动负债	
23	负债合计	8,537,907.16
24	所有者权益	35,595,613.08

评估前的账面数是以委托人提供的会计报表为基础，该会计报表业已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具“容诚审字[2020] 361Z0052号”无保留意见审计报告。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

(三) 主要资产概况

本次评估范围内涉及的主要资产为厦门联胜房地产开发有限公司的投资性房地产、固定资产中的房屋建筑物、电子设备等。实物资产账面金额为2,257.25万元，占资产总额的51.15%。具体如下：

1、投资性房地产及固定资产—房屋建筑物：主要包括科创大厦和扩建厂房。

(1) 物理状况：

①建筑物状况

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	实际用途	层高	总层数(层)
1	厦国土房证第00863014号	科创大厦	钢混	2005年12月	14349.11	办公	办公区层高约3.6米，一层车库层高约4.2米	6
2	未办理产权证	扩建厂房	钢混	2016年5月	2614.72	公寓	第一层高6米，第二至五层每层层高5.6米	5

②土地状况

科创大厦和扩建厂房位于厦门市湖里区火炬路321号，总用地面积为9146.25平方米，土地使用权类型为出让，规划、设计及登记用途为工业，土地批准使用年限自2000年8月24日起至2047年11月6日，截止评估基准日，土地剩余使用年限约28年（取整）。

(2) 权属状况

①科创大厦

科创大厦已办理权属证书，依据《厦门市土地房屋权证》（厦国土房证第00863014号），科创大厦建筑面积为14349.11平方米，总用地面积为9146.25平方米，房屋所有权人为厦门联胜房地产开发有限公司，房屋的登记用途为办公、厂房。根据被评估单位提供的《厦门市轨道交通3号线工程创业桥站管线迁改及主体结构施工的交通疏解用地（华远大厦）使用协议》（厦轨道（合）【2017】0110号）、《厦门市轨道交通3号线工程（湖里段）创业桥站征收补偿协议书》（NO:（国土·货）HDC003号补），本次评估涉及的土地被征用一部分，被征用土地面积约为687.414平方米，原产权证未办理土地面积变更。

②扩建厂房

截止评估基准日，扩建厂房未办理权属证书，根据厦门市规划局2013年7月24日核发的《建设工程规划许可证》（建字第350206201305077号），扩建厂房的建设规模为2614.726平方米，建筑高度31.3米，建筑层数为5层，第一层高度为6米，第二层至第五层的每层高度为5.6米。

(3) 使用情况

根据被评估单位提供的租赁合同台账及租赁合同复印件,截止评估基准日,科创大厦共计出租面积 7,000.45 平方米,共计租户 24 家,其中:一层出租面积为 4,356.37 平方米;二层出租面积为 1,118.00 平方米;三层出租面积为 994.08 平方米;四层出租面积为 532.00 平方米。

2、固定资产—电子设备:共54项,主要包括空调、打印机、投影机、电脑、交换机、办公桌、办公椅、文件柜、茶几、美的电热水器等,主要位于厦门市湖里区火炬路321号科创大厦4楼办公区。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

根据厦门联胜房地产开发有限公司申报的资料,截止2019年12月31日,厦门联胜房地产开发有限公司账面记录的无形资产为一项土地使用权,权证编号为厦国土房证第00863014号,总用地面积为9,146.25平方米,用地性质为工业,批准使用日期自2000年8月24日至2047年11月6日止,土地位置位于湖里区火炬路321号。

截止2019年12月31日,厦门联胜房地产开发有限公司无未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

根据厦门联胜房地产开发有限公司申报的资料,本次评估范围没有涉及其他的表外项目。

(六) 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

本次评估利用了委托人提供的厦门联胜房地产开发有限公司基准日审计报告作为评估依据,该审计报告由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具,报告号为容诚审字[2020] 361Z0052号,出具日期为2020年3月25日,报告结论为“我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了联胜房产公司2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。”经该审计报告审计后的厦门联胜房地产开发有限公司基准日资产总额为4,413.35万元,负债总额为853.79万元,所有者权益为3,559.56万元。

除此之外,不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

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。

市场价值是在适当的市场条件下，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：本次评估目的为股权收购，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2019年12月31日。

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；同时，评估基准日的选定根据委托人拟进行股权转让的计划确定。

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、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告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

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据：

1、《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,自2016年12月1日起施行);

2、《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第二次修订,于2020年3月1日起施行);

3、《中华人民共和国公司法》(于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决定对《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

4、《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)及实施条例;

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

8、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

9、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);

10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

12、《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四)资产权属依据

- 1、 厦门土地房屋权证;
- 2、 国有土地使用权出让合同;
- 3、 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证;
- 4、 厦门市建设工程竣工验收报告;
- 5、 其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1、 厦门联胜房地产开发有限公司公司 2017 年、2018 年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料;
- 2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件;
- 3、 本评估机构收集的有关询价资料和参数资料;
- 4、 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 5、 wind 资讯金融终端;
- 6、 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;
- 7、 《厦门市轨道交通 3 号线工程创业桥站管线迁改及主体结构施工的交通疏解用地(华远大厦)使用协议》(厦轨道(合)【2017】0110 号)
- 8、 《厦门市轨道交通 3 号线工程(湖里段)创业桥站征收补偿协议书》(NO:(国土·货)HDC003 号补)
- 9、 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394 号);
- 10、 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);
- 11、 《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);
- 12、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);
- 13、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

- 14、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）
- 15、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）
- 16、《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》（厦府【2017】413 号）

（六）其他参考资料

- 1、容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 出具的容诚审字[2020]361Z0052 号《审计报告》；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、评估人员现场勘察、记录等；
- 5、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

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。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。

（1）被评估单位营业收入主要为房屋租赁收入，近三年收入和利润下降幅

度较大，至2019年末公司处于亏损状态。通过对近三年报表数据分析，主要是受营业收入逐年减少和固定成本增加导致企业亏损经营。

(2) 企业原先的经营计划是要开发房地产，目前的业务是房屋租赁，并没有按预定的计划实施，企业管理层亦没有对除租赁外其他业务有明确经营计划。

(3) 厦门市房地产市场的租售比失衡明显，考虑到房屋租赁收益有限，且与原先的经营计划不符，未来是否仍按现有业务模式继续经营有较大的不确定性。

综上分析，企业未来经营模式和经营计划不确定性大，难以预测企业未来的收益，不宜采用收益法进行评估。

2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，运用资产基础法时，应当根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，并应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并用适当的方法单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。综上，

本次选择采用资产基础法进行评估。并确定资产基础法评估结果为最终评估结论。

（二）资产基础法介绍

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

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：银行存款

对于银行存款，通过账面余额与银行对账单核对，并向银行发函询证，以核实银行存款余额的正确性，按核实无误后的账面值确定评估值。

（2）应收账款

对应收款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

（3）其他应收款

评估人员查阅了相关会计账簿，获取了合同等资料，核实交易事项、账龄、业务内容和金额等内容的真实性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信

用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定的方法确定评估风险损失进行评估。

对单位往来有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%。

对很可能收不回部分款项的，在收集相关文件资料基础上，对企业相关负责人进行了访谈，了解了相关款项具体催收情况，综合确定评估风险损失率及评估风险损失额。

（4）其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产具体为待抵扣的增值税，我们通过获取增值税申报表等资料，并与总账、明细账等进行核实，其评估值按核对无误后的账面值确定。

2、非流动资产

（1）投资性房地产

①对列入本次评估范围的科创大厦，由于可用于出租，具有潜在收益能力，并能用金额将预期收益表示出来，故对其采用收益现值标准，按收益法进行评估，具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产的采用收益法得出的评估值。

其计算公式为：

$$V=A/(R-r) \times \{1-[(1+r)/(1+R)]^t\}$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

R——房地产的报酬率

r——租金增长率

t——房地产的收益年限

综上，本次评估范围的科创大厦适宜采用收益法，本次评估对科创大厦采用收益法进行测算，综合分析并确定评估价值。

②对列入本次评估范围的扩建厂房,由于其改扩建为十层后的相关合法、合规性材料无法提供,无法确认改扩建为十层后的总建筑面积,无法确认该建筑物的合法性,故采用重置成本标准,按重置成本法进行评估。即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的房地产所需花费的全部费用作为重置全价,并对评估对象的不同情况进行比较修正,再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损,综合得出评估对象的评估值。采用重置成本法进行评估,其计算公式为:

评估值=重置全价×成新率

重置全价=建筑安装工程造价(不含税价)+前期及其他费用(不含税价)+资金成本

(2) 房屋建筑物类固定资产

参照“(1)投资性房地产”评估方法。

(3) 设备类固定资产

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,根据本次评估目的、按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点,主要采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本,重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

②综合成新率的确定

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况,以及经济使用年限、物理

寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，主要采用年限法计算理论成新率。同时，结合机器设备现场勘察情况，计算勘察成新率，进而确定综合成新率。

理论成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

本次评估对于超过经济耐用年限企业仍在继续使用的设备，评估时取15%的成新率。

（4）土地使用权

列入本次无形资产评估范围的主要为一项土地使用权，权证编号为厦国土房证第00863014号。由于该土地使用权在房地产租赁收入时产生收益，相关资产价值在投资性房地产及房屋建筑物类固定资产的价值评估时一并考虑。

3、负债

负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2020年2月初开始进行前期工作，2020年2月13日进驻现场，最终于2020年3月25日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，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，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，并向委托人

提交正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案。

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，资产评估专业人员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，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、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、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

(二) 特殊假设

1、 现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 被评估单位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。

3、 被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位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。

4、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；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被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位各项资产的减值准备计提充分。

5、 被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位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。

6、 被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、 所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

8、 不考虑通货膨胀因素的影响。

9、 中国大陆或对厦门联胜房地产开发有限公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

资产评估专业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论的责任。

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，委托人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联胜房地产开发有限公司的账面价值为资产4,413.35万元、负债853.79万元、净资产3,559.56万元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日2019年12月31日，纳入本次评估范围的厦门联胜房地产开发有限公司总资产的账面价值为4,413.35万元，评估值为13,340.37万元，评估增值8,927.02万元，增值率为202.27%。负债的账面价值为853.79万元，评估值为853.79万元，无评估增减值变化。股东全部权益的账面价值为3,559.56万元，评估值为12,486.58万元，评估增值8,927.02万元，增值率为250.79%。具体如下表所示：

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1,544.29	1,547.11	2.82	0.18
2 非流动资产	2,869.06	11,793.26	8,924.20	311.05
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	1,482.27	5,941.12	4,458.85	300.81
5 固定资产	774.98	5,852.14	5,077.16	655.13
6 其中：建筑物	743.89	5,822.94	5,079.05	682.77
7 设备	31.09	29.20	-1.89	-6.08
8 土地	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	611.81	-	-611.81	-100.00
11 其中：土地使用权	611.81	-	-611.81	-100.00
12 开发支出	-	-	-	-
13 商誉	-	-	-	-
14 长期待摊费用	-	-	-	-
15 递延所得税资产	-	-	-	-

16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	资产总计	4,413.35	13,340.37	8,927.02	202.27
18	流动负债	853.79	853.79	-	-
19	非流动负债	-	-	-	-
20	负债总计	853.79	853.79	-	-
21	净资产(所有者权益)	3,559.56	12,486.58	8,927.02	250.79

评估结果详细情况见评估明细表。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

(二) 资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

厦门联胜房地产开发有限公司的股东全部权益账面价值为 3,559.56 万元,评估价值为 12,486.58 万元,评估增值 8,927.02 万元,增值率 250.79%。主要的增值情况说明如下:

投资性房地产评估增值 4,458.85 万元、房屋建筑物类固定资产评估增值 5,079.05 万元,增值的主要原因为:

- 1、近年来的房地产市场价格逐年上涨;
- 2、建筑物经济耐用年限大于会计折旧年限;
- 3、近年来房地产租赁价格逐年上涨,致使租赁收益逐年提高。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提醒资产评估报告使用人予以关注。

(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、“扩建厂房”权属瑕疵

(1) 名称为“扩建厂房”该幢建筑物至评估基准日,未办理工程竣工备案,未办理权属登记。根据《建设工程规划许可证》(建字 350206201305077 号),扩建厂房工程性质为工业,规划建设总建筑面积为 2614.726 平方米,共 5 层,设计第一层高 6 米,第二至五层每层层高 5.6 米。

(2) 扩建厂房现已改造为公寓,共 10 层,根据委托方提供资料,改造成公寓工程未取得主管部门审批文件。

(3) 本次评估,根据合法规划批准的建筑面积 2614.726 平方米评估,未考虑改造为公寓部分的价值,同时也未考虑改造风险对评估值的影响。

2、“科创大厦”权属瑕疵

科创大厦位于厦门市湖里区火炬路 321 号,总用地面积为 9146.25 平方米,2011 年 8 月 24 日取得《厦门市土地房屋权证》厦国土房证第 00863014 号。2017 年因厦门市政府建设轨道交通 3 号线需要,涉及科创大厦所属部分土地被征收,原权属登记土地面积未办理变更手续。具体如下:

(1) 根据 2017 年 2 月 27 日签订《厦门市轨道交通 3 号线工程创业桥站管线迁改及主体结构施工的交通疏解用地(华远大厦)使用协议》(厦轨道(合)【2017】0110 号)文件,科创大厦被永久征收 23 个车位,土地面积约为 678.8 平方米;

(2) 根据 2019 年 12 月 31 日签订《厦门市轨道交通 3 号线工程(湖里段)创业桥站征收补偿协议书》(NO:(国土·货)HDC003 号补)文件,科创大厦被永久征收土地面积 8.614 平方米。

(二) 被评估单位未提供的其他关键资料情况

未发现。

(三) 有重大影响未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现对评估结果有重大影响的未决事项及法律纠纷。

(四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估过程中,评估人员观察所评估建(构)筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建(构)筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字

[2020]361Z0052 号《审计报告》(审计意见类型:无保留意见),以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

(六) 重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人与被评估单位没有提供,我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,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。

(七) 其他需要说明的问题

1、本报告评估结论是对 2019 年 12 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映,我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

2、本报告含有若干附件,附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,且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人:

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评

估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定,本资产评估报告有效期通常为一年,自评估基准日2019年12月31日起计算,至2020年12月30日止。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。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论,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。

(五) 本资产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。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下,

为本次评估目的,根据公开市场的原则提出的公允估值意见,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为二〇二〇年三月二十五日。

谨此报告!

【以下无正文】

本报告文号为“大学评估评报字[2020]840009号”,评估对象厦门联胜房地产开发有限公司的股东全部权益的评估值为人民币壹亿贰仟肆佰捌拾陆万伍仟捌佰元整(RMB 12,486.58万元)。



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师:

赵德勇

资产评估师
赵德勇
39160006

资产评估师:

游才彬

资产评估师
游才彬
35160011

厦门诚享东方股份有限公司拟股权收购
涉及的厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益

资产评估报告

附件

- (一) 资产评估汇总表或明细表
- (二) 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- (三) 委托人与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- (四) 委托人与被评估单位产权登记证（复印件）；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (六) 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (七) 评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (八) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

表1
共24页第1页
金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率 % E=D/B×100%
1 流动资产	1,544.29	1,547.11	2.82	0.18
2 非流动资产	2,869.06	11,793.26	8,924.20	311.05
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	1,482.27	5,941.12	4,458.85	300.81
5 固定资产	774.98	5,852.14	5,077.16	655.13
6 其中：建 筑 物	743.89	5,822.94	5,079.05	682.77
7 设 备	31.09	29.20	-1.89	-6.08
8 上 地	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	611.81	-	-611.81	-100.00
11 其中：土地使用权	611.81	-	-611.81	-100.00
12 开发支出	-	-	-	
13 商 誉	-	-	-	
14 长期待摊费用	-	-	-	
15 递延所得税资产	-	-	-	
16 其他非流动资产	-	-	-	
17 资产总计	4,413.35	13,340.37	8,927.02	202.27
18 流动负债	853.79	853.79	-	-
19 非流动负债	-	-	-	
20 负债总计	853.79	853.79	-	-
21 净资产（所有者权益）	3,559.56	12,486.58	8,927.02	250.79

资产评估结果分类汇总表

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司
 评估基准日：2019年12月31日
 共24页第2页
 表2
 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	15,442,914.18	15,471,133.11	28,218.93	0.18
2	货币资金	209,728.74	209,728.74	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	488,078.04	516,296.97	28,218.93	5.78
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	14,481,506.62	14,481,506.62	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	263,600.78	263,600.78	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	28,690,606.06	117,932,625.08	89,242,019.02	311.05
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	-	-	-	-
19	投资性房地产	14,822,709.89	59,411,232.20	44,588,522.31	300.81
20	固定资产	7,749,770.97	58,521,392.88	50,771,621.91	655.14
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	6,118,125.20	-	-6,118,125.20	-100.00
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32					
33	三、资产总计	44,133,520.24	133,403,758.19	89,270,237.95	202.27

资产评估结果分类汇总表

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司
 评估基准日：2019年12月31日
 表2
 共24页第3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%
34	四、流动负债合计	8,537,907.16	8,537,907.16	-	-
35	短期借款	-	-	-	-
36	交易性金融负债	-	-	-	-
37	应付票据	-	-	-	-
38	应付账款	2,049,933.13	2,049,933.13	-	-
39	预收款项	456,903.90	456,903.90	-	-
40	应付职工薪酬	1,248,730.00	1,248,730.00	-	-
41	应交税费	424,736.18	424,736.18	-	-
42	应付利息	-	-	-	-
43	应付股利	-	-	-	-
44	其他应付款	4,357,603.95	4,357,603.95	-	-
45	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
46	其他流动负债	-	-	-	-
47					
48	五、非流动负债合计	-	-	-	-
49	长期借款	-	-	-	-
50	应付债券	-	-	-	-
51	长期应付款	-	-	-	-
52	专项应付款	-	-	-	-
53	预计负债	-	-	-	-
54	递延所得税负债	-	-	-	-
55	其他非流动负债	-	-	-	-
56					
57	六、负债总计	8,537,907.16	8,537,907.16	-	-
58					
59	七、净资产（所有者权益）	35,595,613.08	124,865,851.03	89,270,237.95	250.79

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
 Xiamen Academic Practice Valuer, Co., Ltd.
 证券期货相关业务评估资格
 始于1992年

流动资产评估汇总表

表3

共24页第4页

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

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 其他）	209,728.74	209,728.74	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	488,078.04	516,296.97	28,218.93	5.78
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	14,481,506.62	14,481,506.62	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	263,600.78	263,600.78	-	-
€ 3.00	流动资产合计	15,442,914.18	15,471,133.11	28,218.93	0.18

评估人员：洪森涛

被评估企业填表人：邱燕英

填表日期：2020年2月12日

应收账款评估明细表

表3-4
共24页第6页

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

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
1	蔡开祥	水电费	2019/3/22	一年以内	58.40	58.40	-	
2	福建六建集团有限公司闽南分公司	其他	2019/3/27	一年以内	0.10	0.10	-	
3	厦门瑞嘉弘房产代理有限公司	其他	2019/12/31	一年以内	185.72	185.72	-	
4	厦门市利冠电子科技有限公司	其他	2019/12/31	一年以内	492.70	492.70	-	
5	厦门进六贸易有限公司	其他	2019/12/31	一年以内	10,226.11	10,226.11	-	
6	中铁二院工程集团有限责任公司	其他	2019/12/31	一年以内	2,593.74	2,593.74	-	
7	黄雪萍	租金	2019/12/31	一年以内	551.20	551.20	-	
8	欧陆检测技术服务（上海）有限公司厦门分公司	租金	2019/12/27	一年以内	89,376.00	89,376.00	-	
9	厦门达恒汽修服务有限公司	租金	2019/12/16	一年以内	164,220.00	164,220.00	-	
10	厦门麦迪斯科自动化有限公司	租金	2019/12/31	一年以内	1,200.00	1,200.00	-	
11	厦门瑞嘉弘房产代理有限公司	租金	2019/12/16	一年以内	14,841.00	14,841.00	-	
12	厦门进六贸易有限公司	租金	2019/12/31	一年以内	56,350.00	56,350.00	-	
13	中铁二院工程集团有限责任公司厦门城市轨道交通项目部	租金	2019/12/16	一年以内	176,202.00	176,202.00	-	
	合 计				516,296.97	516,296.97	-	
	减：坏账准备				-	-	-100.00	
	减：评估风险损失							
	净 额				488,078.04	516,296.97	5.78	

评估人员：洪森涛

被评估企业填表人：邱燕英

填表日期：2020年2月12日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表3-8
共24页第7页

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

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
1	德化碧桂园房地产开发有限公司	往来款	2019/12/18	1年以内	21,408.63	21,408.63	-	
2	福州市凤城时代企业管理有限公司	往来款	2019/12/18	1年以内	22,081.41	22,081.41	-	
3	古田县碧桂园房地产开发有限公司	往来款	2019/12/18	1年以内	12,375.00	12,375.00	-	
4	龙岩碧顺房地产开发有限公司	往来款	2019/12/30	1年以内	8,229.40	8,229.40	-	
5	南靖县璟昇房地产开发有限公司	往来款	2019/11/29	1年以内	536.24	536.24	-	
6	平和金绿房地产开发有限公司	往来款	2019/12/18	1年以内	30,559.68	30,559.68	-	
7	厦门市立旁投资有限公司	往来款	2019/12/30	1年以内	11,018.76	11,018.76	-	
8	厦门市盛碧房地产开发有限公司	往来款	2019/12/30	1年以内	12,549.40	12,549.40	-	
9	深圳碧盛发展有限公司（中心）	往来款	2019/12/31	1年以内	13,548.876.73	13,548.876.73	-	
10	漳浦县碧桂园联创房地产开发有限公司	往来款	2019/12/30	1年以内	18,522.28	18,522.28	-	
11	漳州悦华官园房地产开发有限公司	往来款	2019/11/29	1年以内	641.76	641.76	-	
12	广东汇智物业管理有限公司	往来款	2019/12/30	1年以内	1,128.07	1,128.07	-	
13	龙岩双洋之家房地产开发有限公司（封存）（外部）	往来款	2019/12/30	1年以内	2,506.80	2,506.80	-	
14	员工	住房公积金	2019/12/30	1年以内	53,888.00	53,888.00	-	
15	员工	社会保险费	2019/12/30	1年以内	75,234.45	75,234.45	-	
16	外部虚拟客商（应收）	保证金	2019/12/30	1年以内	17,498.28	17,498.28	-	
17	深圳碧桂园文旅管理有限公司	往来款	2019/12/30	1年以内	644,451.73	644,451.73	-	
	合计				14,481,506.62	14,481,506.62	-	
	减：坏账准备							
	减：评估风险损失							
	净额				14,481,506.62	14,481,506.62	-	

评估人员：洪森涛

被评估企业填表人：邱燕英
填表日期：2020年2月12日

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2019年12月31日

共24页第9页
金额单位：人民币元

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

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	-	-	-	
4-5	投资性房地产	14,822,709.89	59,411,232.20	44,588,522.31	300.81
4-6	固定资产	7,749,770.97	58,521,392.88	50,771,621.91	655.14
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	6,118,125.20	-	-6,118,125.20	-100.00
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	-	-	-	
4	合计	28,690,606.06	117,932,625.08	89,242,019.02	311.05

评估人员：洪森涛

被评估企业填表人：邱燕英

填表日期：2020年2月12日

固定资产评估汇总表

表4-6
共24页第11页
金额单位：人民币元

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

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	16,150,688.11	7,438,884.53	58,229,390.00	58,229,351.88	42,078,701.89	50,790,467.35	260.54	682.77
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	16,150,688.11	7,438,884.53	58,229,390.00	58,229,351.88	42,078,701.89	50,790,467.35	260.54	682.77
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	475,195.98	310,886.44	377,797.88	292,041.00	-97,398.10	-18,845.44	-20.50	-6.06
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	475,195.98	310,886.44	377,797.88	292,041.00	-97,398.10	-18,845.44	-20.50	-6.06
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	16,625,884.09	7,749,770.97	58,607,187.88	58,521,392.88	41,981,303.79	50,771,621.91	252.51	655.14
	减：固定资产减值准备				-		-		
	固定资产	16,625,884.09	7,749,770.97	58,607,187.88	58,521,392.88	41,981,303.79	50,771,621.91	252.51	655.14

评估人员：洪森涛

被评估企业填表人：邱燕英
填表日期：2020年2月12日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

表4-6-6
共24页第13页
金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	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	净值		
1	1200000000000	彩色,爱普生,L383喷墨打印一体机	L383	个	1	2018/9/30	2018/9/30	961.17	732.89	795.58	620.00	-15.40	
2	1500000000000	联想扬天V110, 笔记本	联想扬天V110, i5-7200U4G500GAMDR52G独显win10.	个	1	2018/4/22	2018/4/22	3,349.51	2,288.83	3,450.44	2,362.00	3.20	
3	1500000000001	交换机		台	1	2017/5/31	2017/5/31	3,950.00	2,011.21	2,653.98	1,902.00	-5.43	
4	1500000000002	24口配线架超五类		个	1	2017/5/31	2017/5/31	740.00	376.78	740.00	530.00	-40.67	
5	1500000000003	华为交换机2700-26tp-pwr-ci		个	1	2017/5/31	2017/5/31	3,950.00	2,011.21	2,653.98	1,902.00	-5.43	
6	1500000000004	24口配线架超五类		个	1	2017/5/31	2017/5/31	740.00	376.78	740.00	530.00	-40.67	
7	1500000000005	5匹空调机	格力	台	1	2003/7/31	2003/7/31	8,900.00	445.00	8,900.00	15	200.00	
8	1500000000006	空调	格力	台	1	2015/10/31	2015/10/31	6,950.00	1,447.92	6,950.00	49	3417.00	135.99
9	1500000000007	格力空调	格力空调FGR3.5	台	1	2019/4/30	2019/4/30	5,775.86	5,044.25	5,033.63	91	-9.54	
10	1500000000008	格力空调	格力空调KFR-120TW	个	4	2019/4/30	2019/4/30	29,700.00	25,938.00	31,150.44	91	8.86	
11	1500000000009	格力空调	格力空调KFR-72TW	个	3	2019/4/30	2019/4/30	20,994.83	18,335.48	20,973.45	91	3.68	
12	1600000000000	JDS无线话筒(一拖四无线话筒)	JDS, MX-540	个	1	2018/1/16	2018/1/16	3,760.68	2,391.17	3,760.68	72	13.58	
13	1600000000001	三叶电动幕布	三叶120寸/投影尺寸4.3加转遥控器	个	1	2018/1/16	2018/1/16	598.29	380.41	699.12	72	32.75	
14	1600000000002	投影机		台	1	2018/1/16	2018/1/16	2,991.45	1,902.06	2,991.45	72	13.56	
15	1600000000003	投影机		台	1	2018/1/16	2018/1/16	3,230.77	2,054.23	3,230.77	72	13.57	
16	1600000000004	不干胶打印机	PT-210	台	1	2018/1/16	2018/1/16	368.93	234.58	368.93	66	4.44	
17	1600000000005	15寸高清宽屏显示器16:10带遥控器		个	1	2018/1/16	2018/1/16	3,076.92	1,956.41	3,008.85	72	11.07	
18	1600000000006	会议桌3600*1800/1300*760H进口三股板饰面,基材甲酯检测达国家E1级标准刨花板,详	3600*1800/1300*760H	个	1	2018/1/16	2018/1/16	3,341.88	2,124.88	2,097.35	72	-28.70	
19	1600000000007	咪宝无线话筒(一拖二双手持)	ACT-20Ha	个	1	2018/1/16	2018/1/16	2,897.44	1,842.29	2,897.44	72	13.61	
20	1600000000008	沙发		张	7	2018/1/16	2018/1/16	16,153.85	10,271.16	16,153.85	72	13.58	
21	1600000000009	班台	1600*750*760至尊胡桃木皮贴面色,基材甲酯检测达国家E1级标准中纤板,油漆五底三面.	个	8	2018/1/16	2018/1/16	14,495.73	9,216.87	13,097.36	72	2.63	
22	1600000000010	YAMAHA功放,px3		个	2	2018/1/16	2018/1/16	7,157.26	4,550.82	6,805.30	72	8.00	
23	1600000000011	YAMAHA音箱YAMAHA.A10		个	4	2018/1/16	2018/1/16	5,777.78	3,673.71	6,017.68	72	18.30	
24	1600000000012	会议桌		座	1	2017/5/27	2017/5/27	3,500.00	1,782.08	3,500.00	63	23.73	
25	1600000000013	冰箱		台	1	2017/5/27	2017/5/27	1,300.00	661.92	1,300.00	59	15.27	
26	1600000000014	美的微波炉M1-L214B21L		个	1	2017/5/27	2017/5/27	350.00	178.21	335.40	38	-28.17	
27	1600000000015	保险柜	MI-L213B21L	个	1	2017/5/27	2017/5/27	1,080.00	549.90	1,080.00	63	23.84	
28	1600000000016	辅助系统	YAMAHA/MG10XU调音台	台	1	2018/1/16	2018/1/16	9,671.79	6,149.65	1,459.29	78	1,141.00	
29	1600000000016	辅助系统	PALB807均衡器	台	1	2018/1/16	2018/1/16			4,283.19	78	3,350.00	-7.05
30	1600000000016	辅助系统	DITENP PS960时序电源器	台	1	2018/1/16	2018/1/16			1,566.37	78	1,225.00	
31	1600000000017	投影机	CB-215SW	台	1	2018/1/16	2018/1/16	10,769.23	6,847.44	13,273.45	78	10,382.00	51.62

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联旺房地产开发有限公司

表4-6-6
共24页第14页
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	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	净值		
32	1702000000000	文件柜	900*400*1850采用0.6mm厚鞍钢,边框厚度10mm,色系柜体为铁灰色,面板为乳白色	个	5	2018/1/16	2018/1/16	3,418.80	2,173.79	1,809.75	1,416.00	-34.86	
33	1702000000001	文件柜	900*400*1850采用0.6mm厚鞍钢,边框厚度10mm,色系柜体为铁灰色,面板为乳白色	个	5	2018/1/16	2018/1/16	3,418.80	2,173.79	1,809.75	1,416.00	-34.86	
34	1702000000002	茶几	1200*600*450H,采用黑色钢化玻璃,厚度10mm,不锈钢脚架	个	7	2018/1/16	2018/1/16	3,290.60	2,092.27	3,023.02	2,365.00	13.04	
35	1702000000003	会议椅	黑色网布,带轮转椅,黑色塑胶框架,座为定型海绵,两级锁定机构,XQ协强气压棒,PP扶手	个	61	2018/1/16	2018/1/16	19,290.60	12,265.61	10,796.39	8,445.00	-31.15	
36	1702000000004	班椅	黑色网布,带轮转椅,黑色塑胶框架,座为定型海绵,两级锁定机构,XQ协强气压棒,PP扶手	个	16	2018/1/16	2018/1/16	4,786.32	3,043.30	2,831.84	2,215.00	-27.22	
37	1702000000005	矮柜	1200*400*1000进口三胶板饰面,基材中醇酸漆,甲酯释放量<1.5mg/L	个	18	2018/1/16	2018/1/16	13,846.15	8,803.84	13,846.15	10,830.00	23.01	
38	1702000000006	茶几	600*600*450,采用黑色钢化玻璃,厚度10mm,不锈钢脚架	个	2	2018/1/16	2018/1/16	598.29	380.41	619.46	485.00	27.49	
39	1702000000007	接待沙发单人位	黑色西皮饰面,高回弹海绵,实木框架,每个独立坐垫,5根蛇线弹簧加5根绑带,五金脚	个	2	2018/1/16	2018/1/16	2,017.09	1,282.53	2,017.09	1,578.00	23.04	
40	1702000000008	大班椅	标准:黑色西皮饰面,高回弹海绵,12mm厚多层板内框架,扶手面加皮,尼龙纤维五星脚,脚垫	个	9	2018/1/16	2018/1/16	7,307.69	4,646.47	5,236.63	4,112.00	-11.50	
41	1702000000009	折叠桌	1500*480*750L,饰面:采用E1级三聚氰胺板,甲酯释放量<1.5mg/L	个	21	2018/1/16	2018/1/16	19,384.62	12,325.39	19,384.62	15,162.00	23.01	
42	1702000000010	办公椅	黑色网布,带轮转椅,黑色塑胶框架,座为定型海绵,两级锁定机构,XQ协强气压棒,PP扶手	个	154	2018/1/16	2018/1/16	46,068.38	29,291.81	27,236.46	21,320.00	-27.22	
43	1702000000011	办公桌	1400*600*760H进口三胶板饰面,基材中醇酸漆,甲酯释放量<1.5mg/L	张	154	2018/1/16	2018/1/16	144,786.32	92,059.97	88,583.88	69,290.00	-24.73	
44	1702000000012	货架	1500*600*2000H采用冷轧钢制人和,立柱间距为1.5mm,层板为1.0mm,色系为灰	个	4	2018/1/16	2018/1/16	2,666.67	1,695.56	1,769.92	1,384.00	-18.38	
45	1702000000013	联想台式电脑	联想	个	1	2019/4/4	2019/4/4	3,275.86	2,860.92	3,275.86	2,885.00	0.84	
46	1702000000014	格力空调	格力	个	4	2019/4/30	2019/4/30	9,729.31	8,496.93	9,729.31	8,819.00	3.79	
47	1702000000015	碎纸机	F50-21A1	台	10	2019/4/29	2019/4/29	475.73	415.47	475.73	431.00	3.74	
48	1705000000000	电热水器美的	50KG	个	1	2019/4/11	2019/4/11	6,603.36	5,766.93	7,070.80	6,391.00	10.82	
49	1799000000000	多功能清洗机50KG	1800*850*390	个	1	2018/4/22	2018/4/22	242.22	165.52	242.22	193.00	16.60	
50	1799000000001	消防备战柜	承载300kg、60*90cm、5寸静音轮材质:钢板车身+橡胶轮	个	1	2018/3/25	2018/3/25	1,067.96	712.86	707.96	560.00	-21.44	
51	1799000000002	小推车	美的FS40-8A1, 5个树叶	个	1	2018/4/22	2018/4/22	223.59	152.79	193.81	154.00	0.79	
52	1799000000003	落地扇		个	4	2018/1/16	2018/1/16	871.79	554.31	704.44	551.00	-0.60	

流动负债评估汇总表

表5
共24页第18页
金额单位：人民币元

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

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	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	2,049,933.13	2,049,933.13	-	-
5-5	预收款项	456,903.90	456,903.90	-	-
5-6	应付职工薪酬	1,248,730.00	1,248,730.00	-	-
5-7	应交税费	424,736.18	424,736.18	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	4,357,603.95	4,357,603.95	-	-
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	8,537,907.16	8,537,907.16	-	-

评估人员：洪森涛

被评估企业填表人：邱燕英
填表日期：2020年2月12日

应付账款评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

表5-4
共24页第19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	南安市溪美延润便利店	2019/12/30	暂估材料设备款	762.14	762.14	
2	厦门万彩兴纸制品有限公司	2019/12/30	暂估材料设备款	172.41	172.41	
3	永春县吾峰镇吾顶村丽凤食杂店	2019/12/30	暂估材料设备款	126.21	126.21	
4	漳浦家美百货有限公司	2019/12/30	暂估材料设备款	974.76	974.76	
5	漳浦县绥安镇千墨广告制作店	2019/12/30	暂估材料设备款	1,390.00	1,390.00	
6	漳州市芗城区博协办公用品店	2019/12/30	暂估材料设备款	2,330.10	2,330.10	
7	昆明捌捌装饰工程有限公司	2019/11/11	工程款	35,066.93	35,066.93	
8	厦门雅众建设集团有限公司	2016/7/1	工程款	12,675.96	12,675.96	
9	福建广日电梯工程有限公司		工程款	960.00	960.00	
10	福建广达建设工程有限公司	2019/7/12	工程款	76,954.24	76,954.24	
11	福建广远消防科技股份有限公司	2019/4/26	工程款	654,129.48	654,129.48	
12	福建省厦港装璜设计有限公司	2019/1/17	工程款	244,000.00	244,000.00	
13	福建省碧桂园房地产开发有限公司	2018/10/30	往来款	144,615.37	144,615.37	
14	福州市碧荣房地产开发有限公司	2019/7/5	往来款	0.01	0.01	
15	李倩雯	2019/12/30	差旅费	1,631.00	1,631.00	
16	厦门美印之星商贸有限公司	2019/12/31	往来款	4,458.80	4,458.80	
17	深圳碧桂园文商旅管理有限公司	2019/12/31	往来款	862,520.86	862,520.86	
18	向诗云	2019/12/31	公车费用报销	7,164.86	7,164.86	
	合 计			2,049,933.13	2,049,933.13	

评估人员：洪森涛

被评估企业填表人：邱燕英
填表日期：2020年2月12日

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表5-5
共24页第20页
金额单位：人民币元

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

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
1	欧陆检测技术服务(上海)有限公司	2019/12/23	租金	1,142.86	1,142.86	
2	厦门进六贸易有限公司	2019/12/31	租金	263,999.61	263,999.61	
3	中国大地财产保险股份有限公司厦门分公司	2019/12/16	租金	39,972.42	39,972.42	
4	中铁二院工程集团有限责任公司厦门城市轨道交通项目部	2019/12/16	租金	151,765.71	151,765.71	
5	厦门麦迪科斯自动化有限公司	2019/12/31	往来款	23.30	23.30	
合 计				456,903.90	456,903.90	

评估人员：洪森涛

被评估企业填表人：邱燕英
填表日期：2020年2月12日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

表5-10
共24页第23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	福建六建集团有限公司闽南分公司	2019/11/14	保证金	80,556.00	80,556.00	
2	欧陆检测技术服务（上海）有限公司厦门分公司	2019/12/18	保证金	53,200.00	53,200.00	
3	欧陆检测技术服务（上海）有限公司	2019/12/18	保证金	53,200.00	53,200.00	
4	厦门迹六贸易有限公司	2019年	保证金	95,450.00	95,450.00	
5	黄雪萍	2019/12/9	往来款	1,612.00	1,612.00	
6	黄雪萍	2019/12/9	往来款	3,224.00	3,224.00	
7	厦门市利冠电子科技有限公司	2017/2/23	保证金	3,720.00	3,720.00	
8	福建省碧桂园房地产开发有限公司	2018/10/30	往来款	3,391,085.70	3,391,085.70	
9	行古至今（厦门）进出口有限公司	2019年	往来款	3,364.00	3,364.00	
10	洁碧科技（深圳）有限公司	2017/11/15	保证金	21,000.00	21,000.00	
11	九牧厨卫股份有限公司	2019年	保证金	141,460.00	141,460.00	
12	员工	2019年	代付社会保险费	26,565.41	26,565.41	
13	员工	2019年	代付社会保险费	52,490.00	52,490.00	
14	厦门车途畅汽车科技有限公司	2017/10/30	保证金	3,584.00	3,584.00	
15	厦门达恒汽修服务有限公司	2017/3/2	保证金	96,600.00	96,600.00	
16	厦门华诚建筑劳务有限公司	2017/2/15	保证金	8,888.00	8,888.00	
17	厦门麦迪科斯自动化有限公司	2019年	往来款	3,264.00	3,264.00	
18	厦门木火通明资产管理有限公	2019年	保证金	16,192.00	16,192.00	
19	厦门荣曜晟智能科技有限公司	2019年	保证金	1,798.00	1,798.00	
20	厦门瑞嘉弘房产代理有限公司	2019年	保证金	4,365.00	4,365.00	
21	厦门市碧桂园兴湖房地产开发有限公司	2018/8/28	往来款	21,597.74	21,597.74	
22	厦门绥韵物流有限公司	2017/1/20	保证金	8,662.00	8,662.00	
23	天津泛艺国际货运代理有限公司厦门分公司	2017/5/27	保证金	45,936.00	45,936.00	
24	绥韵货运	2017/4/13	保证金	10,000.00	10,000.00	
25	杨真真	2018/6/5	保证金	2,332.00	2,332.00	
26	优比速包裹运送（广东）有限公司厦门分公司	2017/5/31	保证金	147,720.00	147,720.00	
27	中国大地财产保险股份有限公司厦门分公司	2017/4/20	保证金	27,980.70	27,980.70	

其他应付款评估明细表

表5-10
共24页第24页
金额单位：人民币元

评估基准日：2019年12月31日

被评估企业：厦门联胜房地产开发有限公司

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	中国人寿财产保险股份有限公司	2019年	保证金	2,866.40	2,866.40	
29	中铁二院工程集团有限责任公司	2017/11/15	保证金	26,559.00	26,559.00	
30	朱明霞	2018/6/5	保证金	2,332.00	2,332.00	
					-	
	合 计			4,357,603.95	4,357,603.95	

被评估企业填表人：邱燕英
填表日期：2020年2月12日

评估人员：洪森涛

审计报告

厦门联胜房地产开发有限公司

容诚审字[2020] 361Z0052 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

报备防伪码：



报备防伪号：8B029B1760774005

报告文号：容诚审字（2020）361Z0052号

报告日期：2020年03月25日

报备时间：2020年03月26日 16:48:22

签字注师：林宏华，王鹏

厦门联胜房地产开发有限公司

审计报告



事务所名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）XM

事务所电话：010-66001391

传 真：010-66001392

通 信 地址：北京西城区阜成门外大街22号外经大厦920-926

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-3
2	资产负债表	4
3	利润表	5
4	现金流量表	6
5	所有者权益变动表	7-8
6	财务报表附注	9- 40

审计报告

容诚审字[2020]361Z0052 号

厦门联胜房地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了厦门联胜房地产开发有限公司（以下简称联胜房产公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度、2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了联胜房产公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2018 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于联胜房产公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

联胜房产公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估联胜房产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算联胜房产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督联胜房产公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对联胜房产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致联胜房产公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国·北京

中国注册会计师:

林宏华



中国注册会计师:

王鹏



2020年3月25日

资产负债表

2019年12月31日

编制单位：厦门联群房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2019年12月31日	2018年12月31日	负债和所有者权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	209,728.74	163,046.61	短期借款			
交易性金融资产			不适用	交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五、2	488,078.04	175,921.03	应付账款	五、8	2,049,933.13	274,958.80
应收款项融资				预收款项	五、9	456,903.90	28,054.92
预付款项				应付职工薪酬	五、10	1,248,730.00	108,450.67
其他应收款	五、3	14,481,506.62	14,618,868.79	应交税费	五、11	424,736.18	343,180.09
其中：应收利息				其他应付款	五、12	4,357,603.95	4,724,216.64
应收股利				其中：应付利息			
存货				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	五、4	263,600.78	194,877.87	其他流动负债			
流动资产合计		15,442,914.18	15,152,714.30	流动负债合计		8,537,907.16	5,478,861.12
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资			不适用	长期借款			
可供出售金融资产		不适用		应付债券			
其他债权投资			不适用	其中：优先股			
持有至到期投资		不适用		永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资			不适用	预计负债			
其他非流动金融资产			不适用	递延收益			
投资性房地产	五、5	14,822,709.89	17,937,804.54	递延所得税负债			
固定资产	五、6	7,749,770.97	6,596,232.66	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		8,537,907.16	5,478,861.12
油气资产				所有者权益：			
无形资产	五、7	6,118,125.20	6,337,938.08	实收资本	五、13	16,331,709.72	16,331,709.72
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用				永续债			
递延所得税资产				资本公积	五、14	23,257,243.82	23,257,243.82
其他非流动资产				减：库存股			
非流动资产合计		28,690,606.06	30,871,975.28	其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润	五、15	-3,993,340.46	956,874.92
				所有者权益合计		35,595,613.08	40,545,828.46
资产总计		44,133,520.24	46,024,689.58	负债和所有者权益总计		44,133,520.24	46,024,689.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2019年度

编制单位：厦门联胜房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	五、16	6,063,088.12	8,256,995.16
减：营业成本	五、16	1,729,471.65	2,155,555.13
税金及附加	五、17	900,048.56	1,434,359.95
销售费用			
管理费用	五、18	8,553,589.52	4,319,157.31
研发费用			
财务费用	五、19	7,174.91	4,118.02
其中：利息费用			
利息收入	五、19	373.59	584.27
加：其他收益	五、20	1,257.46	343.15
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、21	-148,927.03	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、22		-8,151.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,274,866.09	335,996.06
加：营业外收入	五、23	324,866.93	489,273.25
减：营业外支出	五、24	216.22	135,008.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,950,215.38	690,260.73
减：所得税费用	五、25		174,603.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,950,215.38	515,657.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,950,215.38	515,657.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-4,950,215.38	515,657.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



邱成范

潘秋利

现金流量表

2019年度

编制单位：厦门联胜房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,518,341.25	9,179,940.40
收到的税费返还		9,586.72	300,691.66
收到其他与经营活动有关的现金		8,034,210.58	7,126,627.36
经营活动现金流入小计		14,562,138.55	16,607,259.42
购买商品、接受劳务支付的现金		495,828.04	2,719,954.87
支付给职工以及为职工支付的现金		2,549,015.32	1,021,789.40
支付的各项税费		1,156,645.77	1,901,297.95
支付其他与经营活动有关的现金		10,236,307.91	10,846,190.93
经营活动现金流出小计		14,437,797.04	16,489,233.15
经营活动产生的现金流量净额		124,341.51	118,026.27
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		77,659.38	366,076.60
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		77,659.38	366,076.60
投资活动产生的现金流量净额		-77,659.38	-366,076.60
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		46,682.13	-248,050.33
加：期初现金及现金等价物余额		163,046.61	411,096.94
六、期末现金及现金等价物余额		209,728.74	163,046.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



邵庆葵

潘秋利

所有者权益变动表

2019年度

编制单位：厦门联捷房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	16,331,709.72	-	-	-	23,257,243.82	-	-	-	-	956,874.92	40,545,828.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	16,331,709.72	-	-	-	23,257,243.82	-	-	-	-	956,874.92	40,545,828.46
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,950,215.38	-4,950,215.38
(一) 综合收益总额										-4,950,215.38	-4,950,215.38
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	16,331,709.72	-	-	-	23,257,243.82	-	-	-	-	-3,993,340.46	35,595,613.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈其英

潘秋利

陈其英
3508130220190101

所有者权益变动表

2018年度

编制单位：厦门联胜房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	16,331,709.72				21,629,419.25					904,342.22	38,865,471.19
加：会计政策变更											
前期差错更正					1,627,824.57					-463,124.89	1,164,699.68
其他											
二、本年年初余额	16,331,709.72	-	-	-	23,257,243.82	-	-	-	-	441,217.33	40,030,170.87
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										515,657.59	515,657.59
(一) 综合收益总额										515,657.59	515,657.59
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	16,331,709.72	-	-	-	23,257,243.82	-	-	-	-	956,874.92	40,545,828.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



邵成荣

邵成荣



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91350203094368171D

名称	厦门诚亨东方股份有限公司
类型	法人商事主体【股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)】
住所	厦门市思明区东浦路浦南一路31号楼和35号楼
法定代表人	陈俊希
注册资本	贰仟万元整
成立日期	2014年04月09日
营业期限	长期
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



2018年 12月 28日



照 执 业 营

(本司)

统一社会信用代码

91350200612032505T

[illegible]

名称 厦门联胜房地产开发有限公司

注册资本

壹仟陆佰叁拾叁万壹仟柒佰零玖元柒角贰分

类型

成立日期 1997年07月28日

法定代表人 蒋贤海

营业期限 自1997年07月28日至2047年07月28日

經 緯 圖

住所 厦门火炬高新技术产业开发区II7幢B座

而主体的经营范围、经营场所、投资信息、信用记录及信用信息平台公示信息在取得有关部门的



登记机关

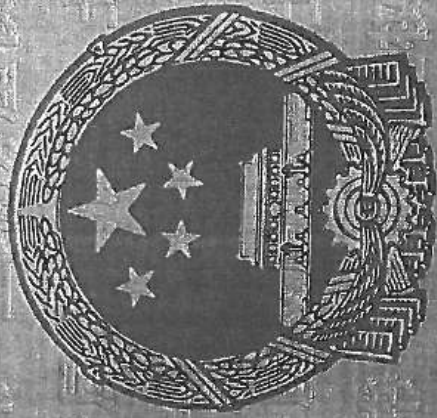
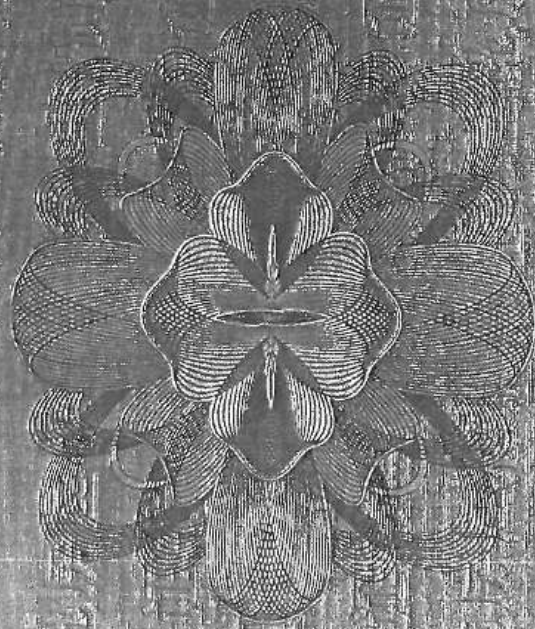
2019

田
月
年

商事主体信用信息公示平台公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址:

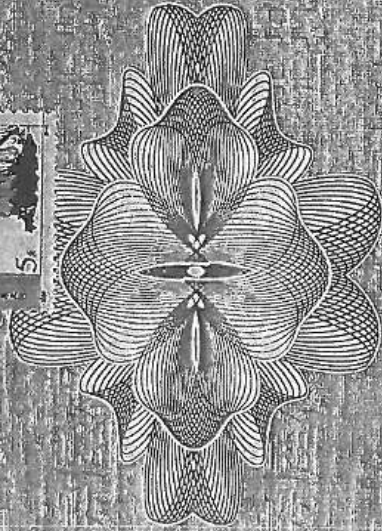
国家市场监督管理总局监制



厦门市 土地房屋权证

厦门市土地房屋权证

厦国土房证第 00863014 号



厦国土房证第 00863014 号

根据《中华人民共和国物权法》，该土

地房屋权证是权利人享有国有土地使用权

及城镇房屋所有权的证明。



厦门市国土资源与房产管理局

权利人	厦门联胜房地产开发有限公司
证件号码	营业执照 350298400001158
房地坐落	湖里区火炬路321号
共有权情况	此栏空白
使用权类型	出让
批准土地用途	工业
批准使用期限	自2000-08-24起至2047-11-06止
总用地面积	9146.25 (平方米)

批准房屋用途	办公、厂房
建筑面积	14349.11 (平方米)
总层数	6层
室号或部位	
建筑结构	钢混
备注事项	宗地及其地上建筑物若转让、抵押或租赁，须按35020020110504CX22号厦门市国有建设用地使用权出让合同有关条款执行。
登记机构	厦门市房地产交易权籍登记中心
填发日期	2011年 07 月 18 日

设定他项权利摘要

权利种类: 抵押权[抵押编号: 2011142378] 登记日期: 2011-10-09

权利人: 兴业银行股份有限公司厦门分行

权利范围: 详见厦国土房他证第201076357号

权利价值: 人民币6006.55万元

注销日期: 2014-12-26

权利种类: 抵押权[抵押编号: 201464498] 登记日期: 2014-12-26

权利人: 兴业银行股份有限公司厦门分行

权利范围: 详见厦国土房他证第201464498号

权利价值: 人民币2209.26万元

注销日期: 2014-12-26

权利种类: 最高额抵押权[厦(2017)厦市不动产证明第0029711号]

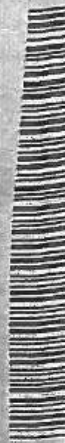
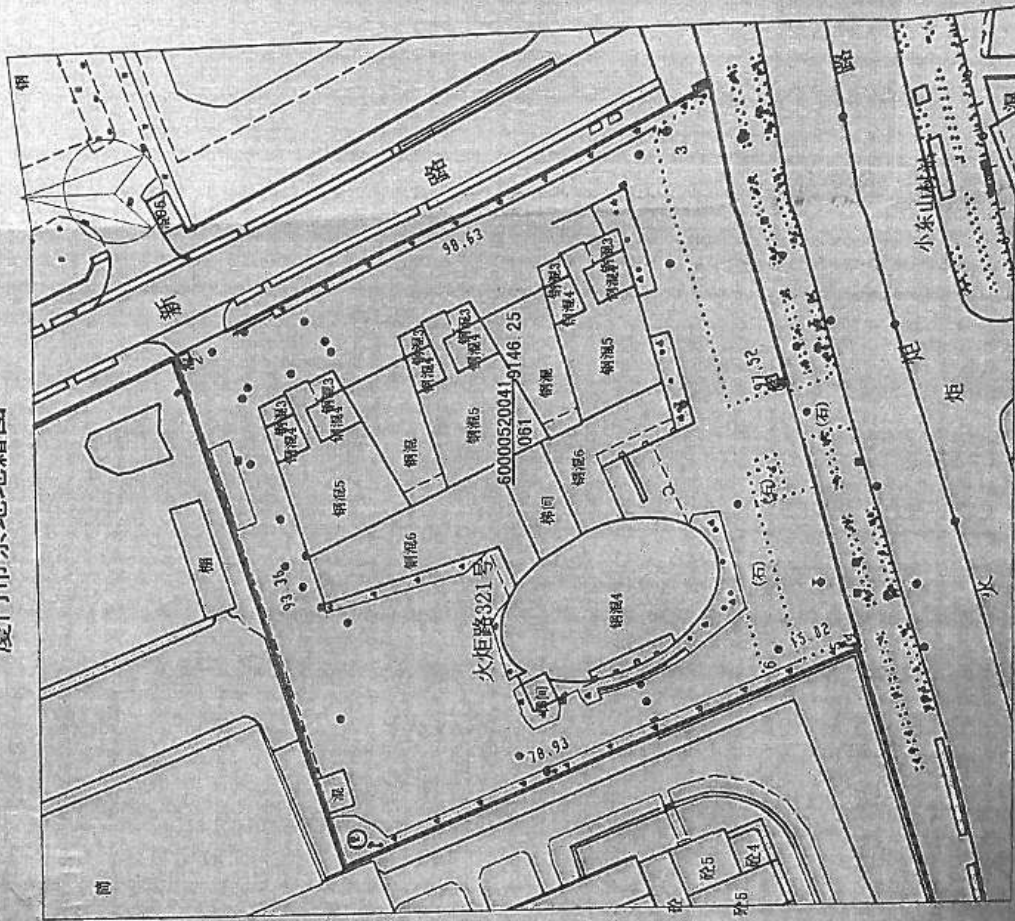
权利人: 中国农业银行股份有限公司厦门还头支行

担保最高债权额: 人民币10071.64万元

登记日期: 2017-03-28

注销日期: 2017-03-28

厦门市宗地地籍图



委托方承诺函

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因股权收购事宜，需对厦门联胜房地产开发有限公司的股东全部权益在2019年12月31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，作为委托方，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。


(公章)
法人代表： 陈海

2020年2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：

因股权收购事宜，需对厦门联胜房地产开发有限公司的股东全部权益在2019年12月31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：_____



2020年2月20日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9135020015502324XR

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



2016 年 04 月 06 日

厦门市财政局文件

厦财资备案〔2018〕2号

备案公告

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司报来《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厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司，组织形式为公司形式。

二、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王健青。

三、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息

— 1 —

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。

四、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司原取得的资产评估资格证书（证书编号：39020006）由我局收回。

特此公告。

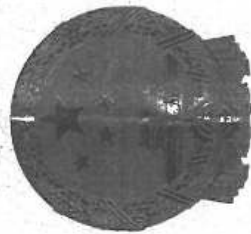


（此件主动公开）

厦门市财政局办公室

2018年1月5日印发

— 2 —



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

变更文号：财办资[2014]21号

证书编号：0591012001

序列号：000139

发证时间：_____年_____月_____日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵德勇

性别：男

登记编号：39160006



单位名称：厦门市大学资产评估土地房地
产估价有限责任公司



初次执业登记日期：2016-07-12

年检信息：通过（2019-07-29）

(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：赵德勇

本人印鉴：



打印日期：2020-01-19

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: 游才彬

性别: 男

登记编号: 35160011

单位名称: 厦门市大学资产评估土地房地
产估价有限责任公司



初次执业登记日期: 2016-08-30

年检信息: 通过 (2019-07-29)



(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: 游才彬

本人印鉴:



打印日期: 2020-01-19

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>