

江苏省交通科学研究院股份有限公司拟收购
厦门市市政工程设计院有限公司 83.58%股权项目

评估报告

天兴评报字（2014）第 0202 号

（共一册 第一册）

北京天健兴业资产评估有限公司
二〇一四年三月二十日

江苏省交通科学研究院股份有限公司拟收购 厦门市市政工程设计院有限公司 83.58% 股权项目 评估报告

天兴评报字（2014）第 0202 号

目录

| | |
|---------------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明..... | 1 |
| 评估报告摘要 | 2 |
| 评估报告 | 6 |
| 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概况..... | 6 |
| 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..... | 11 |
| 五、 评估基准日..... | 11 |
| 六、 评估依据..... | 11 |
| 七、 评估方法..... | 13 |
| 八、 评估程序实施过程和情况..... | 20 |
| 九、 评估假设..... | 22 |
| 十、 评估结论..... | 23 |
| 十一、 特别事项说明 | 23 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 | 26 |
| 十三、 评估报告日 | 26 |
| 评估报告附件..... | 1 |
| 1、 委托方和被评估单位法人营业执照； | |
| 2、 委托方和被评估单位的承诺函； | |
| 3、 签字注册资产评估师承诺函； | |
| 4、 评估机构资格证书； | |
| 5、 评估机构法人营业执照副本； | |
| 6、 签字注册资产评估师资格证书； | |

- 7、评估业务约定书；
- 8、评估对象涉及的主要权属证明资料。

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，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。

四、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，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。

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，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，关注评估报告的使用限制。

六、我们执行资产评估的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

江苏省交通科学研究院股份有限公司拟收购 厦门市市政工程设计院有限公司 83.58%股权项目 评估报告摘要

天兴评报字（2014）第 0202 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受江苏省交通科学研究院股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法和收益法对贵公司拟收购厦门市市政工程设计院有限公司（简称：厦门市政院公司）83.58%股权事宜而涉及的厦门市政院公司的股东部分权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2013 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据江苏省交通科学研究院股份有限公司拟收购厦门市政院公司 83.58%股权这一经济行为之需要，对所涉及的厦门市政院公司的股东部分权益价值进行评估，提供该股权截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：厦门市政院公司股东部分权益。

三、评估范围：厦门市政院公司评估基准日的全部资产和负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2013 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论

1、资产基础法

资产账面价值 28,326.69 万元，评估价值 35,817.18 万元，评估增值 7,490.49 万元，增值率 26.44%。

负债账面价值 21,465.52 万元，评估价值 21,465.52 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

净资产账面价值 6,861.18 万元，评估价值 14,351.67 万元，评估增值 7,490.49 万元，增值率 109.17%。

资产评估结果汇总表如下：

（单位：人民币万元）

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------|-----------|-----------|----------|--------|
| 流动资产 | 23,589.16 | 23,692.68 | 103.52 | 0.44 |
| 非流动资产 | 4,737.53 | 12,124.50 | 7,386.97 | 155.92 |
| 其中：可供出售金融资产 | | | | |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | 102.00 | 239.64 | 137.64 | 134.94 |
| 投资性房地产 | 2,403.55 | 9,572.23 | 7,168.68 | 298.25 |
| 固定资产 | 1,106.16 | 1,213.28 | 107.12 | 9.68 |
| 在建工程 | | | | |
| 工程物资 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 无形资产 | 98.95 | 98.37 | -0.58 | -0.59 |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | | | | |
| 长期待摊费用 | 248.51 | 248.51 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 778.35 | 752.47 | -25.88 | -3.32 |
| 其他非流动资产 | | | | |
| 资产合计 | 28,326.69 | 35,817.18 | 7,490.49 | 26.44 |
| 流动负债 | 21,366.68 | 21,366.68 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 98.84 | 98.84 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 21,465.52 | 21,465.52 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产(所有者权益) | 6,861.18 | 14,351.67 | 7,490.49 | 109.17 |

根据上述结果，采用资产基础法评估，截止 2013 年 12 月 31 日，厦门市市政院公司股东全部权益帐面价值为 6,861.18 万元，在持续经营条件下的评估价值为 14,351.67 万元，评估增值 7,490.49 万元，增值率 109.17%。

2、收益法

在报告正文中表述的各项假设前提成立下，经收益法评估，截止 2013 年 12 月 31 日，厦门市市政院公司的股东全部权益在持续经营、不考虑股权缺少流通条件下的评估价值为 24,025.00 万元。与账面值相比较，评估增值 17,163.82 万元，增值率为 250.16%。

3、评估结果的确定

采用以上两种评估方法的评估，资产基础法的评估结果比收益法的评估结果相差 9,673.33 万元。

资产基础法主要以企业评估基准日的静态有形资产为基础进行价值判断，厦门市政院公司及其子公司不可确指的无形资产在使用资产基础法评估时无法计量，存在低估被评估单位价值的可能。

收益法从企业未来经营考虑，基于企业未来的获利能力计算企业的价值，可以反映各类资产有机结合后的企业价值，较好的反应企业的获利能力。针对本项目被评估单位的资产状况和经营业绩状况，本次评估采用收益法的评估结果。

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，厦门市政院公司股东全部权益在持续经营、不考虑股权流通性条件下的评估价值为 24,025.00 万元。

基于此，苏交科拟收购厦门市政院公司 83.58% 的股东权益的评估值为 20,080.10 万元。

由于收益法基于对未来收益的预测，其评估结果存在一定的不确定性，报告使用者应谨慎使用该评估结果。

八、特别事项

1、截止评估基准日，投资性房地产中，小学路 142 号商铺及观音山商务办公楼部分已出租，本次评估中已考虑该事项对评估结果的影响。具体如下表：

| 建筑物名称 | 建筑面积 (m ²) | 承租方 | 租赁期限 |
|--------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------------|
| 小学路 142 号 B 幢 1#店面 | 32.43 | 陈丽玲 | 2009 年 9 月 1 日-2015 年 8 月 31 日 |
| 小学路 142 号 B 幢 2#店面 | 74.262 | 许卫军 | 2009 年 9 月 1 日-2015 年 8 月 31 日 |
| 小学路 142 号 B 幢 3#店面 | 211.109 | 张玉霜 | 2009 年 9 月 1 日-2015 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1001 | 354.19 | 厦门美格金顿科技有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1002 | 328.96 | 厦门美格金顿科技有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1003 | 447.94 | 厦门美格金顿科技有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1004 | 327.32 | 厦门美格金顿科技有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1101 | 354.19 | 加倍倍（厦门）运动用品有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1102 | 328.96 | 派丽蒙光学（厦门）有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |

| | | | |
|---------------|--------|-----------------|--------------------------------|
| 观音山商务办公楼 1103 | 253.11 | 加倍倍（厦门）运动用品有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| | 203.55 | 派丽蒙光学（厦门）有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1104 | 327.32 | 加倍倍（厦门）运动用品有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |

2、美湖路 15 号房产为厦门市政院公司租用的办公用房，没有房屋产权，其账面值为改制时的使用权评估价值，改制后，厦门市政院公司继续以低于市场水平的租金租用该房产，但租用期限没有约定，存在不确定性，评估时评估为零。

3、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

本报告仅为评估报告中所述的经济行为提供价值参考，根据国家的有关规定，评估结论的使用有效期期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起，至 2014 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并关注特别事项说明部分的内容。

江苏省交通科学研究院股份有限公司拟收购 厦门市市政工程设计院有限公司 83.58%股权项目 评估报告

天兴评报字（2014）第 0202 号

江苏省交通科学研究院股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购厦门市市政工程设计院有限公司 83.58%股权而涉及的厦门市市政工程设计院有限公司股东部分权益在 2013 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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方

委托方：江苏省交通科学研究院股份有限公司（简称：苏交科）

企业法人营业执照注册号：320000000046386；

注册地址：南京市水西门大街 223 号；

办公地址：南京市江宁科学园诚信大道 2200 号；

法定代表人：王军华；

注册资本：24,000 万元；

企业类型：股份有限公司。

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：工程勘察、设计、施工、试验、监理及相关技术服务，地质勘察，线路、管道、设备安装，计算机网络工程的设计、施工、检测、监理、技术开发及相关咨询服务，公路车辆、工程机械开发、制造、检测，计算机软件、建筑材料及设备的开发、生产，综合技术服务，经济信息咨询服务，环境监测，国内贸易，实业投资与资产管理。

江苏省交通科学研究院股份有限公司是由原江苏省交通科学研究院于 2002 年根据江苏省科学技术厅苏科条[2002]269 号《关于同意省交通科学研究院转制

为科技型企业的批复》改制组建的有限责任公司，于 2008 年 9 月 12 日整体变更设立的股份有限公司，根据公司 2011 年第二次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2011]2026 号《关于核准江苏省交通科学研究院股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的批复》核准，公司于 2011 年 12 月 27 日向社会公开发行人民币普通股股票 6,000 万股(每股面值 1.00 元)，公司股票发行后股本变更为 24,000 万元。

苏交科是一家以交通工程咨询与工程承包业务为主要业务的公司。其主要提供交通项目前期咨询和科研、道路、桥梁、铁路与轨道交通、岩土与隧道工程、水运工程与市政工程的勘察、设计、咨询、试验检测、监理、相关技术服务，工程总承包及其他承包业务等服务。苏交科是最早通过国家实验室认可的检测机构之一，是国内同行业企业拥有检测参数最齐全的机构之一。2011 年被科学技术部、国务院国资委、中华全国总工会联合正式确定为"国家创新型企业"。

(二) 被评估单位

1、基本情况

单位名称：厦门市市政工程设计院有限公司

简称：厦门市政院公司

注册号：350200100007574

住所：厦门市美湖路 15 号

法定代表人：刘万信

注册资本：900 万元

公司类型：有限公司

经营范围：工程咨询：市政公用工程、建筑工程、水利工程、公路工程、人防工程设计及工程总承包；对外承包工程。

2、历史情况

厦门市政院公司是由厦门市政院公司工会和陈延东等 38 名自然人股东共同出资组建，并于 2004 年 1 月 16 日登记注册。注册资本 300 万元人民币，其中：厦门市政院公司工会出资 28.50 万元，占注册资本的 9.50%；陈延东等自然人股东出资 271.50 万元，占注册资本的 90.50%。上述注册资本业经厦门中州会计师事务所有限公司厦中验字（2004）040 号验资报告验证。

2006 年 6 月 9 日，根据厦门市政院公司股东会议和修改后章程的规定，厦门市政院公司申请增加注册资本 300 万元，由应付利润和历年法定盈余公积转赠资本，变更后的注册资本为 600 万元人民币。其中：厦门市政院公司工会出资 57.00 万元，占注册资本的 9.50%；陈延东等自然人股东出资 543.00 万元，占注册资本的 90.50%。上述注册资本业经厦门欣州会计师事务所有限公司厦欣州验字（2006）046 号验资报告验证。

2008 年 3 月 15 日，根据厦门市政院公司股东会议和修改后章程的规定，厦门市政院公司申请增加注册资本 300 万元，以 2007 年 12 月 31 日为基准日的税后可分配利润转赠资本，变更后的注册资本为 900 万元人民币。其中：厦门市政院公司工会出资 85.50 万元，占注册资本的 9.50%；陈延东等自然人股东出资 814.50 万元，占注册资本的 90.50%。上述注册资本业经厦门欣州会计师事务所有限公司厦欣州验字（2008）013 号验资报告验证。

近三年财务状况表金额（单位：人民币万元）：

| 项目 | 2010 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 13,266.06 | 19,098.79 | 24,235.19 | 23,589.16 |
| 非流动资产 | 1,076.78 | 1,335.23 | 4,158.85 | 4,737.53 |
| 资产总计 | 14,342.84 | 20,434.03 | 28,394.04 | 28,326.69 |
| 流动负债 | 3,324.91 | 7,100.62 | 11,804.60 | 21,366.68 |
| 非流动负债 | 402.17 | 98.84 | 98.84 | 98.84 |
| 负债合计 | 3,727.08 | 7,199.46 | 11,903.44 | 21,465.52 |
| 所有者权益 | 13,411.93 | 15,951.48 | 16,490.60 | 6,861.18 |

近三年经营成果表金额（单位：人民币万元）：

| 项目 | 2010 年 | 2011 年 | 2012 年 | 2013 年 |
|------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 9,602.49 | 12,840.77 | 14,537.06 | 17,894.27 |
| 营业利润 | 5,345.73 | 4,450.36 | 2,180.31 | 2,466.82 |
| 利润总额 | 4,569.11 | 3,710.39 | 2,191.62 | 2,568.35 |
| 净利润 | 3,386.93 | 2,539.54 | 1,554.73 | 1,883.08 |

以上财务资料均已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

目前，厦门市政院公司具有国家建设部颁发的甲级设计资质证书，同时具备国家发改委颁发的甲级工程咨询证书。主要承担城市道路、桥梁、隧道、给排水、

交通、园林等市政工程及公路工程的咨询、设计任务。至今累计完成工程勘察设计 1500 多项，投资总额近 500 多亿元。

（三）委托方和被评估单位的关系

委托方苏交科和被评估单位厦门市政院公司是本次评估目的所对应经济行为的交易对方，双方没有产权关系，也不是行政隶属关系。

（四）其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为本次评估行为的相关利益人、资产监管部门和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据苏交科和北京天健兴业资产评估有限公司签订的业务约定书,苏交科拟收购厦门市政院公司 83.58%股权，根据该经济行为之需要，应对厦门市政院公司的股东部分权益进行评估，以提供厦门市政院公司股东部分权益截止评估基准日的市场价值，为苏交科收购股权行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为厦门市政院公司的股东部分权益。

（二）评估范围

涉及的范围为厦门市政院公司于评估基准日经审计的全部资产和负债。包括流动资产、非流动资产和负债。具体情况如下：

1、厦门市政院公司申报的表内资产、负债情况

金额单位：人民币元

| 资产、负债类型 | 账面价值 |
|-----------|----------------|
| 流动资产 | 235,891,636.86 |
| 非流动资产 | 47,375,305.84 |
| 其中：长期股权投资 | 1,020,000.00 |
| 投资性房地产 | 24,035,537.55 |
| 固定资产 | 11,061,572.88 |
| 无形资产 | 989,545.27 |
| 长期待摊费用 | 2,485,122.18 |
| 递延所得税资产 | 7,783,528.67 |
| 流动负债 | 213,666,753.57 |
| 非流动负债 | 988,400.00 |

| | |
|-----|---------------|
| 净资产 | 68,611,789.13 |
|-----|---------------|

上述财务资料已经江苏苏亚金诚会计师事务所审计，并出具苏亚专审(2014)36 号标准无保留意见审计报告。

2、厦门市政院公司申报的表外资产情况

厦门市政院公司未申报表外资产。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

厦门市政院公司申报的账面无形资产，为购买的各种专业软件。

(四) 厦门市政院公司的主要资产及其法律权属状况、经济状况和物理状况

厦门市政院公司的主要资产包括：

1、 投资性房地产

小学路 142 号商铺位于思明区小学路 B 幢 2 单元，建筑面积 317.59 平方米，分摊用地面积 730.2 平方米。该建筑为地上 8 层商业用房，委估部分为底层商铺。建筑主体结构为钢混结构，其外墙主要为面砖饰面及涂料粉刷，铝合金窗。小学路 142 号的土地使用权的用地性质为商业服务业，其土地使用权的终止日期为 2037 年 1 月 1 日。

观音山商务办公楼位于思明区塔浦东路 169 号，共 19 层，委估部分为 9-11 层办公用房，总面积为 4,381.44 平方米。建筑主体结构为钢混结构，其外墙主要为玻璃幕墙，铝合金窗；中央空调，消防喷淋系统。观音山商务楼即塔浦东路 169 号的土地使用权用地性质为办公，其土地使用权的终止日期为 2055 年 12 月 19 日。

2、 房屋建筑物

武夷国际新城为位于建阳朱熹大道 4368 号的预售商住楼盘，委估商品房用途为成套住宅，由被评估单位于 2013 年 5 月 17 日购得，截止至评估基准日，房屋尚未交付，未取得土地房屋权证，

美湖路 15 号为被评估单位以低于市场价承租的办公用房，被评估单位仅具有其使用权。

3、 设备类资产

厦门市政院公司申报的车辆为 22 辆，目前均处于正常使用中。

厦门市政院公司申报的电子设备为 709 台/套，其中待报废设备 111 台，其余设备目前均在正常使用。

设备目前主要分布厦门市政院公司的办公区域内，设备技术状况总体良好，使用正常，能够满足公司运营的需要。

(五) 引用其他机构出具的报告结论情况

本报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的标准。

以 2013 年 12 月 31 日作为评估基准日，主要是根据委托方实现经济行为的需要由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

(一) 经济行为依据

1、苏交科和本机构签订的资产评估业务约定书

(二) 法律法规依据

1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；

2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；

3、国家主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2005 年)；

4、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》(2005 年)；

5、国务院国有资产监督管理委员会，国资委产权[2006]274 号《关于加强企

业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

- 6、中华人民共和国建设部颁布的《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 7、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则;
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则;
- 3、资产评估准则—评估程序;
- 4、资产评估准则—工作底稿;
- 5、资产评估准则—业务约定书;
- 6、资产评估准则—机器设备;
- 7、资产评估准则—不动产;
- 8、资产评估准则—企业价值;
- 9、资产评估准则—评估报告;
- 10、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见;
- 11、资产评估价值类型指导意见;

(四) 权属依据

- 1、被评估单位提供的车辆行驶证,房屋所有权证,国有土地使用权证;
- 2、被评估单位提供的主要设备购置合同、发票等;
- 3、长投公司的验资报告和章程;
- 4、被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、福建省及厦门市有关部门颁布的有关税费标准;
- 2、评估人员搜集的类似房产的市场交易及租金等资料;
- 3、被评估单位提供的商品房买卖合同;
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 5、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》;
- 6、财政部国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》
- 7、资产评估师实地勘测、核实及调查获取的其他相关资料。

8、 中国人民银行现行贷款利率。

(六) 其他参考依据

- 1、 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、 被评估单位提供的 2010 年至 2012 年会计报表、评估基准日会计报表及专项审计报告、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 3、 被评估单位相关人员访谈记录；
- 4、 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值的评估方法包括收益法、市场法和资产基础法。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。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。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。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业交易案例和同类上市公司交易案例，不宜采用市场法。本次评估采用资产基础法、收益法进行评估。

(二) 评估方法简介

1、资产基础法

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。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各项资产的具体评估方法如下：

(1) 流动资产的评估

本次评估范围内的流动资产包括：货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产等。流动资产评估时，均首先将被评估单位填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日的会计报表进行

了核对检查，然后分别情况具体评估方法如下：

1) 货币资金：货币资金包括币现金和银行存款。

现金为库存人民币现金，评估人员对现金进行监督盘点，以盘点日实盘金额，加上评估基准日至盘点日支出金额，减评估基准日至盘点日收入金额，倒推出评估基准日现金实有金额计算评估值。

银行存款为人民币存款，评估人员将银行存款评估明细表中银行账户金额与询证函（对账单）核对一致，在此基础上，对人民币活期存款以核实后账面值作为银行存款的评估值。

2) 交易性金融资产：交易性金融资产主要为购买的基金，本次评估按基准日每份基金净值乘以基金份额作为评估值。

3) 应收款项：应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。

应收账款主要为应收项目款。评估人员将评估申报表与评估基准日的会计报表核对一致，将企业的会计报表与企业会计账核对一致，对金额较大的应收账款进行逐笔函证，对金额较小的应收账款，通过核对有关合同、发票、销售发货单等替代程序进行核对。本次评估按照账龄分析的方法进行评估，通过对相关资料进行分析，判断应收账款可收回金额，计算评估值。

预付账款主要为预付货款、房租押金和武夷山机票款等。本次评估按照个别认定的方法进行评估，通过对相关资料进行分析，判断预付账款可收回金额，计算评估值。

其他应收款主要为投标保证金、履约保证金、个人借款和代付款等。评估人员将评估申报表与评估基准日的会计报表核对一致，将企业的会计报表与企业会计账核对一致；并按账龄逐笔分析其他应收款的可收回性，以预计可收回金额，计算评估值。按照个账龄分析法进行评估，通过对相关资料进行分析，判断应收账款可收回金额，计算评估值。

(2) 长期股权投资

长期股权投资涉及 1 家被投资公司，为全资子公司。评估人员在查验了相关的出资凭证、投资协议和章程、验资报告、营业执照等资料的基础上，对控股的被投资单位进行了整体评估，通过对被投资单位整体价值评估获得股东全部权益价值，据此乘以厦门市政院公司所持有的股权比例计算得出被评估股权的价值。

(3) 投资性房地产

由于投资性房地产中大部分已出租，且在其同一供求范围内，存在较为活跃的租赁市场，可以搜集到近期一定数量的与委估房产类似的商业用房出租的信息，因此，本次评估，拟采用收益现值法对委估房产进行评估。

收益现值法是预计委估物基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。

计算公式：

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

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值；

A_i ：委估物基准日后 i 期的总收益（有效毛收入）；

B_i ：委估物基准日后 i 期的总运营费用；

R：折现率；

i ：委估物自评估基准日起可以获得收益的时间， $i=1,2,\dots,n$

(4) 固定资产-房屋建筑物评估

纳入本次评估范围的房屋建筑物为武夷国际新城的部分商品房（总建筑面积 730.18 m^2 ）及所分摊的土地使用权，另有美湖路 15 号的房屋使用权。

武夷国际新城为位于建阳朱熹大道 4368 号的预售商住楼盘，委估商品房用途为成套住宅，由被评估单位于 2013 年 5 月 17 日购得，截止至评估基准日，房屋尚未交付，未取得土地房屋权证，具体如下表：

| 序号 | 购房合同编号 | 建筑物名称 | 建成年月 | 建筑面积(m^2) |
|----|----------------|----------------|------------|---------------|
| 1 | 合同编号 201302621 | 武夷国际新城 5#11801 | 2013-09-30 | 146.80 |
| 2 | 合同编号 201302622 | 武夷国际新城 5#11802 | 2013-09-30 | 118.16 |
| 3 | 合同编号 201302620 | 武夷国际新城 5#20801 | 2013-09-30 | 118.16 |
| 4 | 合同编号 201302624 | 武夷国际新城 5#20802 | 2013-09-30 | 114.45 |
| 5 | 合同编号 201302625 | 武夷国际新城 5#21801 | 2013-09-30 | 118.16 |
| 6 | 合同编号 201302623 | 武夷国际新城 5#21802 | 2013-09-30 | 114.45 |
| 合计 | | | | 730.18 |

美湖路 15 号为被评估单位以低于市场价承租的办公用房，被评估单位仅具有其使用权。

由于委估房屋建筑物中，武夷国际新城商品房为被评估单位于评估基准日近期取得的预售房屋，至评估基准日尚未交付使用，房屋购置原值与评估基准日市场价值相差较小，因此按购置成本取整后确认其评估值。而美湖路

15 号房产为被评估单位租用的办公用房，没有产权，其账面值为单位改制时承租权评估价值，改制后，被评估单位继续以低于市场租金租用该房屋，但租用期限没有约定，基于谨慎考虑，评估为零。

(5) 固定资产-设备评估

设备资产包括车辆及电子设备。主要为车辆、电脑、空调、打印机、复印机、交换机、绘图仪、投影仪、测量仪器和办公家具等。根据设备现场核查情况，对型号老旧、使用时间较长且存在二手交易市场的设备，直接以二手价作为评估值；对待报废设备，评估值为零；对其余正常使用的设备，按重置成本法确定其评估值。即通过估算全新设备的重置价值，然后在确定成新率的基础上，计算设备的评估价值。基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

① 重置全价的计算

设备重置全价构成一般包括如下内容：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期费用及资金成本等。因本次评估的设备主要为车辆和电子设备，所以运杂费、安装调试费、前期费用及资金成本可忽略不计。

根据财政部国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》的内容：自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人（以下简称纳税人）购进（包括接受捐赠、实物投资，下同）或者自制（包括改扩建、安装，下同）固定资产发生的进项税额（以下简称固定资产进项税额），凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

对于电子设备：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣进项税}$$

对运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用来确定其重置全价，即：

$$\text{车辆重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{办证费}。$$

② 成新率的计算

对于电子设备，通过对设备使用状况的现场考察，根据其运行状况、主要技术指标，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、维修保养的情况，并考虑设备的已使用年限，预计出设备的寿命年限，从而计算出

设备的成新率。即：

$$\text{成新率} = (\text{寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{寿命年限}$$

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率和观察法分别计算出各自成新率，用加权平均法计算出车辆的综合成新率。年限及里程法成新率用成新率 1 表示，观察法成新率用成新率 2 表示，即：

$$\text{成新率} = \text{成新率 1} \times 0.4 + \text{成新率 2} \times 0.6$$

(6) 无形资产-其他无形资产评估

其他无形资产为外购各种软件。根据各项无形资产的特点，外购的软件，评估时以同系列软件的现行购置价为基础，根据软件的系统更新换代周期等确定调整系数，计算外购商品软件的评估值。

厦门市政院公司所购软包括杀毒软件和专业应用软件，杀毒软件有 3 年使用期，已到期，评估为零。专业应用软件与通用软件相比更新换代周期较长，上述软件的摊销期与软件更新换代周期基本相同，确定的调整系数与摊销率基本一致。

(7) 长期待摊费用评估

根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。本次评估以长期待摊费用的原始发生额作为重置全价计算评估值。具体计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times (\text{尚可使用或收益月数} / \text{经济耐用或总收益月数})$$

(8) 递延所得税资产评估

递延所得税资产项目为计提坏账准备形成的可抵扣的暂时性差异。评估时，评估人员在对递延税项的形成及转销情况核实的基础上，根据相关资产的评估情况，进行重新测算确定其评估值。

(9) 负债的评估

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款；非流动负债包括其他非流动负债。

负债评估时，重点对各负债项目的经济内容、发生日期、是否存在不用支付的款项等情况进行调查，确定被评估单位于评估基准日时实际应承担的债务数额。评估时，对不需支付的负债评估为零，对正常发生的债务，以核实无误的账

面值确定评估值。

2、收益法

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。收益法从资产整体运营收益的角度出发，测算被评估资产在未来的预期收益值，并按特定的折现系数估算出其现时公平市值。收益法提供了从整体上分析衡量一个企业盈利能力、从而确定企业资产价值的途径，不仅考虑了企业基本有形资产获取收益的因素，同时还考虑了无形资产、特别是一些不可确指无形资产获取收益的因素。

本次评估通过合理预测被评估单位未来的收益状况，并将其收益和终值折现，确定被评估单位的经营价值。由于企业资产配置不同，企业价值还应当包括溢余资产的价值，并减去溢余负债的价值。

运用该方法具体分为如下六个步骤：

- (1) 确定预测期间内企业净收益、自由现金流量及财务状况；
- (2) 确定企业在预测期末的终值；
- (3) 采用适当折现率将净收益和终值折成现值。折现率应考虑相应的形成该收益的风险因素和资金时间价值等因素；
- (4) 将现值相加，确定企业的经营价值；
- (5) 在企业的经营价值中加上溢余资产和负债的净值，得出企业投资资本价值。
- (6) 在企业的投资资本价值中减去基准日付息债务的价值，得出股东全部权益价值。

评估过程中使用的基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V_n}{(1+r)^n} + V_o$$

式中：

P 企业经营价值

R_i 企业自由现金流量

r 折现率，以企业加权平均资本成本作为折现率

n 详细预测期间

i 收益年期

V_n 企业持续价值

V_0 溢余资产、非营运净资产和长期股权投资价值

重要数据和参数的选择确定：

(1) 收益额

本次评估采用的收益额为企业自由现金流，是属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，计算公式为：

企业自由现金流量 = 息税前利润 \times (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金增加。

(2) 折现率 (r)

与企业自由现金流量相匹配，本次评估采用加权平均资本成本 (WACC) 作为企业自由现金流的折现率。计算公式为：

$$WACC = R_e \times W_e + R_d \times W_d (1 - t)$$

$$R_e = R_f + \beta \times [E(R_m) - R_f] + R_c$$

式中：

WACC： 加权平均资本成本。

R_e ： 普通股权益资本成本。

W_e ： 普通股权益资本在资本结构中的比重。

R_d ： 付息债务资本成本。

W_d ： 付息债务在资本结构中的比重。

t： 企业所得税率，按 25% 计算。

R_f ： 现行无风险利率，选择剩余到期年限大于 10 年的样本国债，计算到期收益率的平均值。

β ： 系统风险调整系数，以同类型上市企业为参照样本进行计算。

$E(R_m)$ ： 市场收益率，根据深成指数进行计算。

R_c ： 企业特定风险调整系数。

(3) 收益期

评估人员根据被评估单位前 3 年的经营状况、产品在市场销售情况，预测被评估单位未来 5 年的收益，并假定从第 6 年开始，到该企业的法定经营终止日为止，企业将保持等额的收益。评估时采用按永续经营的假定进行评估计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则,依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求,按照资产评估约定书所约定的事项,北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核,按被评估单位提交的资产清单,对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对,进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 接受委托及准备阶段

1、北京天健兴业资产评估有限公司于 2014 年 2 月接受委托方的委托,从事本资产评估项目。在接受委托后,评估公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点,有针对性地布置资产评估申报明细表,并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等,对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训,填写资产评估清查表和各类调查表。

3、评估方案的设计

依据了解的被评估单位资产的特点,制定评估实施计划,确定评估人员,组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为四组,包括流动资产评估组、收益法评估组、土建评估组和机器设备评估组到评估现场。

4、评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

(二) 现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产、负债申报明细,评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证,以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金,我们通过查阅日记账、审核银行对账单及银行存款余额调节表

等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、函证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性。

2、资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查科研用关键设备和单位价值大的设备。主要通过查阅设备的使用记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3、实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、设备购置合同、发票等资料。

4、企业收入、成本等经营情况的调查

首先，解厦门市政院公司基本经营情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数；

其次，现场了解各类资产的运营现状，与厦门市政院公司有关部门管理人员座谈、了解各方面情况，掌握文字材料上没有的第一手资料，并进一步向厦门市政院公司高层管理人员了解公司未来发展的安排和打算；

再次，认真分析厦门市政院公司历史经营状况、获利能力及发展趋势，分析评估厦门市政院公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势；

最后，评估人员根据掌握的资料和厦门市政院公司提供的预测结果，查阅公司的有关资料，测算、确定未来预期收益额、收益率、经营期限及其他重要参数。

（三） 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考被评估单位提供的历史资料开始评定估算工作。

（四） 评估汇总阶段

1、评估结果的确定

依据评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法的评估结果。

2、评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3、工作底稿的整理归档

该阶段工作时间为 2014 年 3 月。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5、国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

7、假设公司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。

8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向基本一致，已经取得的各项合同权利不会发生重大变化。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

10、假设在未来经营期内厦门市政院公司的主营业务结构及其比例均保持正常运营水平，不考虑其他未来可能由于商业环境和经营战略等变化导致经营能力和业务状况发生质的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即估值是基于目前的业务规模和模式正常经营发展。

11、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

12、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价。本评估结论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追加付出的价格等对评估价格的影响；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评估价值的影响。

十、评估结论

在评估假设和限定条件成立的前提下，评估人员在实施了上述评估程序后，得出了本次资产评估的结果。

（一）资产基础法

资产账面价值 28,326.69 万元，评估价值 35,817.18 万元，评估增值 7,490.49 万元，增值率 26.44%。

负债账面价值 21,465.52 万元，评估价值 21,465.52 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

净资产账面价值 6,861.18 万元，评估价值 14,351.67 万元，评估增值 7,490.49 万元，增值率 109.17%。

资产评估结果汇总表如下：

（单位：人民币万元）

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------|-----------|-----------|----------|--------|
| 流动资产 | 23,589.16 | 23,692.68 | 103.52 | 0.44 |
| 非流动资产 | 4,737.53 | 12,124.50 | 7,386.97 | 155.92 |

| | | | | |
|-------------|-----------|-----------|----------|--------|
| 其中：可供出售金融资产 | | | | |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | 102.00 | 239.64 | 137.64 | 134.94 |
| 投资性房地产 | 2,403.55 | 9,572.23 | 7,168.68 | 298.25 |
| 固定资产 | 1,106.16 | 1,213.28 | 107.12 | 9.68 |
| 在建工程 | | | | |
| 工程物资 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 无形资产 | 98.95 | 98.37 | -0.58 | -0.59 |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | | | | |
| 长期待摊费用 | 248.51 | 248.51 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 778.35 | 752.47 | -25.88 | -3.32 |
| 其他非流动资产 | | | | |
| 资产合计 | 28,326.69 | 35,817.18 | 7,490.49 | 26.44 |
| 流动负债 | 21,366.68 | 21,366.68 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 98.84 | 98.84 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 21,465.52 | 21,465.52 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产(所有者权益) | 6,861.18 | 14,351.67 | 7,490.49 | 109.17 |

根据上述结果，采用资产基础法评估，截止 2013 年 12 月 31 日，厦门市市政院公司股东全部权益帐面价值为 6,861.18 万元，在持续经营条件下的评估价值为 14,351.67 万元，评估增值 7,490.49 万元，增值率 109.17%。

（二）收益法

在报告正文中表述的各项假设前提成立下，经收益法评估，截止 2013 年 12 月 31 日，厦门市市政院公司的股东全部权益在持续经营、不考虑股权缺少流通条件下的评估价值为 24,025.00 万元。与账面值相比较，评估增值 17,163.82 万元，增值率为 250.16%。

（三）评估结果的确定

采用以上两种评估方法的评估，资产基础法的评估结果比收益法的评估结果相差 9,673.33 万元。

资产基础法主要以企业评估基准日的静态有形资产为基础进行价值判断，厦门市政院公司及其子公司不可确指的无形资产在使用资产基础法评估时无法计量，存在低估被评估单位价值的可能。

收益法从企业未来经营考虑，基于企业未来的获利能力计算企业的价值，可以反映各类资产有机结合后的企业价值，较好的反应企业的获利能力。针对本项目被评估单位的资产状况和经营业绩状况，本次评估采用收益法的评估结果。

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，厦门市政院公司股东全部权益在持续经营、不考虑股权流通性条件下的评估价值为 24,025.00 万元。

基于此，苏交科拟收购厦门市政院公司 83.58% 的股东权益的评估值为 20,080.10 万元。

由于收益法基于对未来收益的预测，其评估结果存在一定的不确定性，报告使用者应谨慎使用该评估结果。

十一、 特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一) 本评估结论是反映委托评估对象在本报告所列明的评估目的和评估假设前提下，于评估基准日所表现的价值。

(二) 注册资产评估师对委托方及相关当事方所提供的评估对象法律权属等资料进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出了注册资产评估师执业范围。

(三) 截止评估基准日，投资性房地产中，小学路 142 号商铺及观音山商务办公楼部分已出租，本次评估中已考虑该事项对评估结果的影响。具体如下表：

| 建筑物名称 | 建筑面积 (m ²) | 承租方 | 租赁期限 |
|--------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|
| 小学路 142 号 B 幢 1#店面 | 32.43 | 陈丽玲 | 2009 年 9 月 1 日-2015 年 8 月 31 日 |
| 小学路 142 号 B 幢 2#店面 | 74.262 | 许卫军 | 2009 年 9 月 1 日-2015 年 8 月 31 日 |
| 小学路 142 号 B 幢 3#店面 | 211.109 | 张玉霜 | 2009 年 9 月 1 日-2015 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1001 | 354.19 | 厦门美格金顿科技有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1002 | 328.96 | 厦门美格金顿科技有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1003 | 447.94 | 厦门美格金顿科技有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |

| | | | |
|---------------|--------|-----------------|--------------------------------|
| 观音山商务办公楼 1004 | 327.32 | 厦门美格金顿科技有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1101 | 354.19 | 加倍倍（厦门）运动用品有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1102 | 328.96 | 派丽蒙光学（厦门）有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1103 | 253.11 | 加倍倍（厦门）运动用品有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| | 203.55 | 派丽蒙光学（厦门）有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |
| 观音山商务办公楼 1104 | 327.32 | 加倍倍（厦门）运动用品有限公司 | 2010 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日 |

（四）美湖路 15 号房产为厦门市政院公司租用的办公用房，没有房屋产权，其账面值为改制时的使用权评估价值，改制后，厦门市政院公司继续以低于市场水平的租金租用该房产，但租用期限没有约定，存在不确定性，评估时评估为零。

（五）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（六）本评估报告所示评估结果为厦门市政院公司股东部分权益价值，提请报告使用者在引用本评估报告结果作为厦门市政院公司控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结果的基础上考虑股权溢价或折价的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

（二）本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

（四）根据国家的有关规定，本报告评估结论的使用有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起，至 2014 年 12 月 30 日止。

十三、 评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 3 月 20 日。

【此页无正文】

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民

注册资产评估师：陈小兵

注册资产评估师：卞旭东

二〇一四年三月二十日

江苏省交通科学研究院股份有限公司拟收购
厦门市市政工程设计院有限公司 83.58%股权项目
评估报告附件

天兴评报字（2014）第 0202 号

附件清单

- 1、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 2、委托方和被评估单位的承诺函；
- 3、签字注册资产评估师承诺函；
- 4、评估机构资格证书；
- 5、评估机构法人营业执照副本；
- 6、签字注册资产评估师资格证书；
- 7、评估业务约定书；
- 8、评估对象涉及的主要权属证明资料。