

洲际油气股份有限公司以财务报告为目的
涉及的位于广西柳州谷埠街国际商城投资
性房地产公允价值
评估报告

闽中兴评字(2016)第 3002 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年一月二十五日

洲际油气股份有限公司以财务报告为目的涉 及的位于广西柳州谷埠街国际商城投资性房 地产公允价值 评估报告目录

一、注册资产评估师声明	1
二、评估报告摘要	2
三、评估报告正文	5
（一）委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	5
（二）评估目的；	6
（三）评估对象和评估范围；	6
（四）价值类型及其定义；	7
（五）评估基准日；	8
（六）评估依据；	8
（七）评估方法；	9
（八）评估程序实施过程和情况；	10
（九）评估假设；	11
（十）评估结论；	12
（十一）特别事项说明；	13
（十二）评估报告使用限制说明；	14
（十三）评估报告日；	15

注册资产评估师声明

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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，才可以使用评估报告。
- 5、注册资产评估师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、注册资产评估师及助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
- 7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和限制条件为前提，报告使用者须关注评估报告特别事项说明、评估假设等事项对评估结论的影响。
- 11、评估报告书的评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

洲际油气股份有限公司以财务报告为目的涉 及的位于广西柳州谷埠街国际商城投资性房 地产公允价值 评估报告摘要

闽中兴评字(2016)第 3002 号

一、委托方、产权持有者和委托方以外的评估报告使用者：

委托方：洲际油气股份有限公司

产权持有者：洲际油气股份有限公司

委托方以外的其他评估报告使用者：仅供委托方，根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估以财务报告为目的，为洲际油气股份有限公司确定投资性房地产在评估基准日的公允价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为洲际油气股份有限公司申报的投资性房地产价值。评估范围为洲际油气股份有限公司拥有的位于广西柳州谷埠街国际商城的商铺（地下一层至地上三层），总建筑面积 128,496.85 平方米，具体明细详见评估明细表。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：本次评估基准日为二〇一五年十二月三十一日。

六、主要评估方法：市场法

七、评估结论：洲际油气股份有限公司申报的位于广西柳州谷埠街国际商城的投资性房地产，总建筑面积 128,496.85 平方米，经采用市场法评估后，其于二〇一五年十二月三十一日的市场价值合计人民币壹拾捌亿贰仟捌佰伍拾捌万柒仟贰佰柒拾玖元陆角伍分（¥1,828,587,279.65 元）。

八、特别事项说明

1. 对被评估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司仅对委托方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、单据等证据资料进行一般审查，上述资料的真实性由委托方负责。

3. 评估师注意到截止评估基准日，根据洲际油气股份有限公司的说明，位于柳州谷埠街国际商城的投资性房产有建筑面积 104,400.01 平方米的房地产以及存货建筑面积 383.26 平方米的房地产已设定抵押，抵押贷款金额合计为 77,000 万元。虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。评估人员亦未考虑上述抵押事项对本次评估的影响。

4. 截止评估基准日，评估对象投资性房产的《国有土地使用证》记载的土地使用权人记载的房屋所有权人为海南正和实业集团股份有限公司（洲际油气股份有限公司前身），尚未办理权利人更名，本次评估根据委托人提供《权属承诺函》及工商变更登记相关资料，确认评估对象房地产权属人为洲际油气股份有限公司，不考虑权利人更名的相关费用。

5. 本次评估以评估对象在评估基准日拥有合法、完全权利，未设立任何他项权利为前提，评估结果体现其完全市场价值。本评估结果已包含土地使用权价值，同时还考虑了租约对其价值的影响。本报告未考虑相关税费对评估值的影响。

6. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的及限制条件下于评估基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估价对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

7. 由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

8. 期后事项

8.1 评估基准日后至出具评估报告日, 被评估资产若发生了变化, 在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

8.2 评估基准日后至出具评估报告日, 委托方的一切经营活动均在正常范围之内, 无需披露而未披露的重大事项。

8.3 报告提交日以后发生期后事项时, 不能直接使用本报告的评估结论。

8.4 评估结论已扣除现有租约对评估对象公允价值的影响, 评估报告日之后若发生租约期、面积、租金变化或发生租约期满续租、转租等情况, 在使用评估结论时应充分考虑这些变化对评估结果的影响。

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

8.5.1 资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产数进行相应调整;

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

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

9. 本报告中的有关洲际油气股份有限公司及被评估对象描述性的文字均摘自委托方提供给评估师的有关介绍资料, 报告阅读者应将此视同一般性的文字说明, 而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道, 本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

至评估报告提出之日, 除上述事项外, 评估人员在本项目的评估过程中没有发现, 且产权持有者也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

以上内容摘自资产评估报告书, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告全文。

洲际油气股份有限公司以财务报告为目的涉 及的位于广西柳州谷埠街国际商城投资性房 地产公允价值 评估报告

闽中兴评字(2016)第 3002 号

洲际油气股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对位于广西柳州谷埠街国际商城权属贵公司的投资性房地产在二〇一五年十二月三十一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、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

企业名称：洲际油气股份有限公司

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：海口市西沙路 28 号

法定代表人：姜亮

注册资本：贰拾贰亿陆仟叁佰伍拾万柒仟伍佰壹拾捌元人民币

营业期限：1984 年 08 月 20 日至 2025 年 06 月 13 日

经营范围：石油勘探开发和石油化工项目的投资及相关工程的技术开发、咨询、服务；石油化工产品、管道生产建设所需物资设备、器材的销售；炼油、石油化工产品的生产、销售和仓储业务（专项审批除外）；油品贸易和进出口（国家限定经营和禁止进出口的除外）；石油相关专业设备的研发、生产及销售（专项审批除外）；能源基础产业投资、开发、经营；电力投资（国家限定和禁止的除外）；新能源产品技术研发、生产、销售；股权投资；高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营；货物进出口（国家限定经营和禁止进出口的商品除外）、技术进出口、代理进出口；矿业投资开发；房屋租赁及物业管理。

(二) 产权持有者：洲际油气股份有限公司

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者：仅供委托方，根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估以财务报告为目的，为洲际油气股份有限公司确定投资性房地产在评估基准日的公允价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托方申报的投资性房地产价值，评估对象位于广西柳州谷埠街国际商城，权属洲际油气股份有限公司，房产类型为商铺（地下一层至三层），总建筑面积 128,496.85 平方米，汇总情况如下表：

楼层	区域	数量 (平方米)	商铺明细
负一层	F 区	9,226.47	1-344#商铺
	G 区	8,298.69	1-337#商铺
	H 区	2,565.63	7-45、79-93#商铺
	B 区	8,658.14	1-350#商铺
	C 区	2,348.71	29-61#商铺
	C 区	354.14	1#商铺
	H 区	742.04	1-6#商铺
	C 区	651.08	20-28#商铺
	A 区	2,236.97	1-42#商铺
	C 区	1,239.58	2#-5#、8、9B、10B、11-19A 等 12 个商铺
小 计		36,321.45	
一层	A 区	3,700.59	1-2#、2#-12#、26#-32#等 135 个商铺
	B 区	3,898.29	3-2#、4#-9#等 64 个商铺
小 计		7,598.88	
二层	A 区	1,617.88	1-88、95-107#商铺
	A 区	139.28	192-195、200-203#商铺
	G 区	7,942.70	1-406#商铺
	A 区	4,310.02	89-94、108-191、196-199、204-211、213-291、304-377# 商铺
	B 区	8,768.52	1-412#商铺
	D 区	8,209.88	1-420#商铺
	H 区	99.44	134A、135A、142A 等 14 个商铺
	F 区	4,197.85	138-159、168-191、205-221、236-353、362-368#商铺
	F 区	4,121.69	1-137、160-167、192-195A\195B-199、222-235、354-361# 商铺

	H 区	541.53	70-77A、78-81#商铺
	H 区	1,248.07	61-69、82-88、92B-94#商铺
	A 区	1,251.06	292-303、378-445#商铺
	H 区	3,270.09	1-55、56-60、89-92A、95-183#商铺
小 计		45,718.01	
三层	A 区	3,282.70	1-189、329B-332#商铺
	A 区	3,478.10	191-329A、333-407#商铺
	B 区	8,553.35	1-397#商铺
	D 区	8,002.55	1-411#商铺
	F 区	3,808.70	127-136、144-156、165-191、205-322、331-337#商铺
	F 区	3,807.92	1-126、137-143、157-164、192-204、323-330#商铺
	G 区	7,925.19	1-406#商铺
小 计		38,858.51	
合 计		128,496.85	

截止评估基准日，投资性房地产招商情况良好，总建筑面积约 12.8 万平方米，已招商面积约 11.55 万平方米，出租率约 90%，租金水平 30-160 元/平方米·月。引进十多家大型主力商家和 1,000 多商户。已经进驻开业经营主力商家有深圳南城百货、优越百货、华策电子、汇佳超市、居然灯饰城、外婆桥餐饮酒楼、小肥羊、佰迪乐、音悦家 KTV、帝皇 KTV、麦秀 KTV、品尚豆捞、御品堂休闲中心、美博城、新力美健身会所等。

四、价值类型及其定义

1. 投资性房地产的定义：企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

2. 本次评估对象所选取的价值类型为：市场价值。

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

4. 会计准则中公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本次评估中的投资性房地产的市场价值等同于会计准则中的投资性房地产的公允价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日是二〇一五年十二月三十一日。

确定评估基准日的相关事项说明：（1）为确切地反映评估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，由委托方确定评估基准日；（2）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 本公司与委托方订立的资产评估协议书；
2. 产权持有人填报的资产评估申报明细表；
3. 资产评估委托方和产权持有者的承诺函；
4. 其他相关资料。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》（中华人民共和国主席令第五十五号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2011年1月8日国务院令 第588号）；
7. 其他有关法律法规；

（三）准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；
2. 《企业会计准则》、《企业会计制度》；
3. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
4. 《以财务报告为目的的评估指南（试行）》（中评协〔2007〕169号）；

5. 《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）；
6. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999）；
7. 《投资性房地产评估指导意见》（试行）（中评协〔2009〕211号）；
8. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
9. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
10. 行业性的其他有关评估准则。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证复印件；
2. 国有土地使用证复印件；
3. 房屋租赁合同及三方协议书复印件；
4. 其它有关资料。

（五）取价依据

1. 企业提供的有关财务会计资料；
2. 企业提供的销售方面资料；
3. 企业提供的租赁方面资料；
4. 评估人员收集的周边房地产交易资料；
5. 评估人员收集的类似房地产租赁资料；
6. 企业提供的及评估专业人员认为评估所必备的资料。

七、评估方法

本次评估对象为投资性房地产，根据《投资性房地产评估指导意见》（试行），投资性房地产一般适用市场法和收益法评估其公允价值，由于评估对象为大型综合商场，同类房地产现行市场租售比背离房地产投资客观水平，租金收益率甚至低于现行银行存款利率，房地产的投资购买者更注重的是房地产保值增值的特性，预期收益更多源于对未来的涨价预期；再者房地产的价格主要受供求关系主导，收益法测算的结果不能真正反映该类房地产现时的市场价格，因此不采用收益法，评估人员根据评估对象的具体情况、资料收集情况及数据来源等相关情况，选取市场法进行评估。选取市场法的理由：评估对象所在地存在活跃的房地产交易市场，从活跃的房地产交易市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相

关信息；根据《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的通知，选择的评估方法应当与前期采用的评估方法保持一致。

本次评估通过采用市场法测算评估范围内各单元商铺的市场平均价格，所选取的交易实例均为开发商直接对外销售的商铺，其成交价格为成交日期的正常市场价格，经过对它们与评估对象在交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等方面的差异进行比较修正后，得出的以上评估结果系体现评估对象各单元商铺于评估基准日可实现的平均市场价格。考虑到评估对象大量商铺在同一时点全部变现对各单元商铺市场法测算的市场价格的影响，通过建立整体变现模型，预测合理销售期、销售量等参数，测算变现系数，确定评估对象于评估基准日的整体折现值作为评估对象的合理总市值。由于列入本评估范围内投资性房地产带有一至十二年不等的租约，其所约定的租金与评估对象周边相类似商铺的客观合理市场租金的一定的差异，本次评估以两者租金差额的累计折现值作为租约对公允价值的影响值。最后，评估对象的公允价值等于市场法测算的各商铺的平均市场价格乘以变现系数扣减现有租约对公允价值的影响值。

八、评估实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估，先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

1. 接受委托

(1) 在通过了解企业资产状况后，接受委托，与委托方签订资产评估协议书，明确评估目的、范围、对象、基准日，布置并辅导委托方进行待评估资产的申报、清查等工作；

(2) 成立评估工作小组。由项目负责人制订资产评估实施方案和工作时间计划。

2. 资产清查

(1) 产权所有者对待评估资产进行全面清查盘点；

(2) 本公司评估专业人员到现场检查核实资产占有单位进行的清查情况，验证所提供的资料；

(3) 本公司根据企业填写的资产评估申报表数据与企业实物资产进行核对；

(4) 收集待评估资产的产权证明、基准日市场价格、信息等资料,对待估资产进行了现场观测。

3. 评定估算

(1) 本公司评估人员在产权持有者配合下,对申报的待估资产进行核实、观测,并作相应工作记录；

(2) 据待估资产的特点及本次评估目的,选用上述拟定的评估方法,运用收集的相关市场信息,进行估算；

(3) 专业组评估人员根据资产的初步估算材料,撰写资产评估结果,填写完成清查评估明细表,编制工作底稿。

4. 评估汇总

(1) 项目负责人对专业组编制的工作底稿,进行复核验证；

(2) 项目负责人组织汇总评估结果,汇集资产评估工作底稿。

5. 提交报告

(1) 由项目负责人拟写评估报告初稿；

(2) 公司领导对评估报告进行审核；

(3) 经公司领导审核后的评估报告初稿征求委托方意见；

(4) 正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 评估前提：本次评估是以资产按现状持续使用为评估假设前提。

2. 基本假设：

2.1 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2 本次评估投资性房地产的市场价值符合公允价值计量要求的交易假设,即首先假设市场参与者在评估基准日出售投资性房地产的交易是在当前市场条件下的有序交易,其次假设出售投资性房地产的有序交易在当地房地产市场进行,最后假设市场参与者在投资性房地产定价时基于实现其经济利益最大化。

2.3 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.4 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.5 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.6 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权所有者对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

3. 具体假设：

3.1 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

3.2 列入评估范围的资产数量以委托方提供的房屋所有权证及国有土地使用证记载数量为依据。

3.3 本次评估假设评估对象已签订的租约均合法、有效，已签租约均能实际履行，不会改变和无故终止，已出租的投资性房地产的经营业态不会发生重大改变。

3.4 本次评估假设评估对象的销售情况、市场租金、出租情况、租金增长率等能按评估测算预期情况实现。

3.5 本公司在评估过程中，接受了部分由委托方洲际油气股份有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托方负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

十、评估结论

洲际油气股份有限公司申报的位于广西柳州谷埠街国际商城的投资性房地产，总建筑面积 128,496.85 平方米，经采用市场法评估后，其于二〇一五年十二月三十一日的市场价值合计人民币壹拾捌亿贰仟捌佰伍拾捌万柒仟贰佰柒拾玖元陆角伍分（¥1,828,587,279.65 元）。

详见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 对被评估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司仅对委托方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、单据等证据资料进行一般审查，上述资料的真实性由委托方负责。

3. 评估师注意到截止评估基准日，根据洲际油气股份有限公司的说明，位于柳州谷埠街国际商城的投资性房产有建筑面积 104,400.01 平方米的房地产以及存货建筑面积 383.26 平方米的房地产已设定抵押，抵押贷款金额合计为 77,000 万元。虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。评估人员亦未考虑上述抵押事项对本次评估的影响。

4. 截止评估基准日，评估对象投资性房产的《国有土地使用证》记载的土地使用权人记载的房屋所有权人为海南正和实业集团股份有限公司（洲际油气股份有限公司前身），尚未办理权利人更名，本次评估根据委托人提供《权属承诺函》及工商变更登记相关资料，确认评估对象房地产权属人为洲际油气股份有限公司，不考虑权利人更名的相关费用。

5. 本次评估以评估对象在评估基准日拥有合法、完全权利，未设立任何他项权利为前提，评估结果体现其完全市场价值。本评估结果已包含土地使用权价值，同时还考虑了租约对其价值的影响。本报告未考虑相关税费对评估值的影响。

6. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的及限制条件下于评估基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估价对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

7. 由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用

本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

8. 期后事项

8.1 评估基准日后至出具评估报告日，被评估资产若发生了变化，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

8.2 评估基准日后至出具评估报告日，委托方的一切经营活动均在正常范围之内，无需披露而未披露的重大事项。

8.3 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

8.4 评估结论已扣除现有租约对评估对象公允价值的影响，评估报告日之后若发生租约期、面积、租金变化或发生租约期满续租、转租等情况，在使用评估结论时应充分考虑这些变化对评估结果的影响。

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

8.5.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数进行相应调整；

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

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

9. 本报告中的有关洲际油气股份有限公司及被评估对象描述性的文字均摘自委托方提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且产权持有者也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

2. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3. 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日，根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

4. 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2016 年 1 月 25 日。

（本评估报告文号为闽中兴评字(2016)第 3002 号，评估结果为人民币壹拾捌亿贰仟捌佰伍拾捌万柒仟贰佰柒拾玖元陆角伍分（¥1,828,587,279.65 元）。

中国注册资产评估师：陈飞 侯君菊

法定代表人：林畅

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一六年一月二十五日