

厦门翔业集团有限公司
因资产转让目的涉及的部分资产
评估报告书

大学评估〔2016〕ZB0158号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一六年八月三十日

厦门翔业集团有限公司
因资产转让目的涉及的部分资产
评估报告书

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	2
评估报告书正文	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日期	20
评估报告书附件	21
附件一 评估对象涉及的资产清单或资产汇总表	23
附件二 其他与评估有关的文件	24

注册资产评估师声明

- 一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。
- 二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；委托方、产权持有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。
- 四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露。
- 五、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”。
- 六、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、评估假设”、“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。
- 七、本评估报告的最终解释权归属本评估机构。

厦门翔业集团有限公司

因资产转让目的涉及的部分资产

评估报告书摘要

大学评估（2016）ZB0158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翔业集团有限公司和元翔（厦门）国际航空港股份有限公司的委托，对厦门翔业集团有限公司因资产转让之目的，而委托评估的厦门翔业集团有限公司部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。评估对象为厦门翔业集团有限公司部分资产，主要包括翔业集团厦门高崎国际机场站坪、滑行道及配套设施扩建；机坪东扩一二段；T4市政配套工程一期（包含停车场一期、匝道桥和站前道路）。上述评估对象和评估范围与委托方拟实施的资产转让行为涉及的资产对象和范围不一致。纳入本次评估范围的资产仅为上述项目的构筑物及其附属设施。上述构筑物及其附属设施占用范围内的土地使用权没有纳入本次评估范围。

评估基准日为2016年6月30日，评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合厦门翔业集团有限公司的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对厦门翔业集团有限公司部分资产进行评估。本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日2016年6月30日，在公开市场和原地原用途持续使用前提下，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

翔业集团有限公司部分资产的评估值为人民币柒亿叁仟贰佰壹拾玖万贰仟玖佰壹拾肆元捌角陆分（RMB 732,192,914.86元）。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应当充分考虑和判断评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明以及期后重大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。除依据法律需公开的情形外，未征得出具评估报告的评估机构同意，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。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

本次注册资产评估师形成专业意见的日期为二〇一六年八月三十日。

厦门翔业集团有限公司 因资产转让目的涉及的部分资产 评估报告书正文

大学评估（2016）ZB0158号

厦门翔业集团有限公司、元翔（厦门）国际航空港股份有限公司：

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、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对厦门翔业集团有限公司资产转让这一经济行为涉及的厦门翔业集团有限公司部分资产于2016年6月30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、产权持有单位和业务约定书约定的评估报告使用者

（一）委托方之一暨产权持有者概况

- 1、公司名称：厦门翔业集团有限公司（以下简称“翔业集团”）
- 2、注册号/统一社会信用代码：913502001550106684
- 3、公司住所：厦门市思明区仙岳路 396 号
- 4、公司法定代表人：王倜傥
- 5、公司注册资本：200000.000000 万人民币
- 6、公司类型：有限责任公司（国有独资）
- 7、成立日期：1994 年 12 月 8 日

8、公司经营范围：经营、管理授权范围内的国有资产；办理经民航总局批准的民用机场航空运输业务；对国内外飞机提供机务保障；为飞机提供地面技术及设备服务；经济信息咨询、商品中介服务；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；物业管理。

(二) 委托方之二暨资产收购方概况

1、公司名称：元翔（厦门）国际航空港股份有限公司（以下简称“元翔厦门空港”）

2、注册号/统一社会信用代码：91350200158163213A

3、公司住所：厦门市湖里区高崎

4、公司法定代表人：孙长力

5、公司注册资本：29781.000000 万人民币

6、公司类型：其他股份有限公司（上市）

7、成立日期：2003 年 9 月 6 日

8、公司经营范围：商务信息咨询；旅客票务代理；其他航空运输辅助活动（为国内外航空运输企业及旅客提供地面保障服务）；装卸搬运；国内货运代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；物业管理（出租和管理候机楼内航空营业场所、商业场所和办公场所）；停车场管理。

(三) 业务约定书约定的评估报告使用者

业务约定书约定的评估报告使用者为委托方、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

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

根据翔业董【2016】13号文件《关于同意厦门翔业集团有限公司转让T4站坪、滑行道及配套设施等项目资产的决议》：同意厦门翔业集团有限公司将厦门高崎国际机场站坪、滑行道及配套设施扩建（含站前道路）；机坪东扩一二段；T4市政配套工程一期的上述资产项目的构筑物及其附属设施转让给元翔（厦门）国际航空港有限公司。在转让上述项目的构筑物及其附属设施的同时，对上述

构筑物及其附属设施占用范围内的土地使用权根据现行的有关法律法规的规定一并进行处分。

本次评估目的是仅供厦门翔业集团有限公司资产转让给元翔（厦门）国际航空港有限公司这一经济行为提供价值参考。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评估价值，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

本次评估对象为翔业集团部分资产，位于厦门高崎国际机场。其主要包括翔业集团厦门高崎国际机场站坪、滑行道及配套设施扩建；机坪东扩一二段；T4市政配套工程一期（包含停车场一期、匝道桥和站前道路）。

上述评估对象和评估范围与委托方拟实施的资产转让行为涉及的资产对象和范围不一致。纳入本次评估范围的资产仅为上述项目的构筑物及其附属设施。上述构筑物及其附属设施占用范围内的土地使用权没有纳入本次评估范围。

纳入本次评估范围的构筑物及其附属设施账面情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	账面原值	账面净值
1	站坪、滑行道及配套设施扩建	425,408,150.95	405,144,113.69
2	机坪东扩一段	81,602,094.97	72,119,296.88
3	机坪东扩二段	80,897,265.47	71,496,374.06
4	T4 市政配套工程一期:停车场一期	71,178,321.11	66,607,333.05
5	T4 市政配套工程一期:匝道桥	30,159,962.17	29,219,306.60
6	T4 市政配套工程一期:站前道路	27,760,610.71	26,441,981.70
合计		717,006,405.38	671,028,405.98

（一）站坪、滑行道及配套设施扩建

1、财务核实情况

截止评估基准日2016年6月30日，其账面原值为425,408,150.95元，账面净值为405,144,113.69元，企业未计提减值准备。

2、工程概况

工程于2012年3月开工，2014年11月完工。根据中国民用航空华东地区管理局出具的《关于厦门高崎国际机场站坪、滑行道及配套设施扩建工程的行业验收意见》（民航华东函[2014]567号），厦门高崎国际机场T4站坪、滑行道及配套设施扩建工程已通过行业验收。工程具体情况如下：

（1）场道工程

新建T4航站楼Z1站坪23个机位，设置1个E类隔离机位。新建2条垂直联络道和1条快速出口滑行道。新建两段飞行区防吹篱长度分别为95米和273米。新建土面区125507平方米。新建各类排水沟5938.82米；飞行区内雨、污管网工程雨水管1061.8米、雨水井61座、污水管976.7米、污水井41座。拆除现有飞行区围界874米，新建钢筋围界2306.5米，设置围界报警监控系统；配套设置车底检查系统、门禁系统、监控系统以及X光机、安检门等设备。新建站坪消防管网，设置室外消防栓24组，敷设管线3710米。

（2）目视助航灯光工程

新建滑行道中线灯、警戒灯、引导标记牌等，新增3条助航灯光回路，新建泊位引导系统一套。敷设一次电缆65190米，二次电缆39680米、18基高杆灯、18个机务用电配电亭。

（3）桥载设备

桥载空调60RT共10台（其中8以为C类机位，2台为205号机位双桥），桥载空调90RT共2台，桥载空调110RT共1台。

（二）机坪东扩一段

1、财务核实情况

截止评估基准日2016年6月30日，其账面原值为81,602,094.97元，账面净值为72,119,296.88元，企业未计提减值准备。

2、工程概况

工程于2009年12月开工，2011年3月完工。根据中国民用航空华东地区管理

局出具的《关于厦门机场停机坪改扩建部分工程行业验收意见》（民航华东函[2011]200号），机坪东扩工程已通过行业验收。工程具体情况如下：

厦门机场停机坪改扩建部分工程包括站坪道面及服务道道面（道面范围：L71+11-L82+35/H24+34-H31+27.5）（站坪面积为89837平方米，服务道道面4872平方米）、新建盖板明沟（长度366.43米）、砌石明沟（长度267米）、围界（长度350米）以及相应配套的助航灯光、消防管线等。

（三）机坪东扩二段

1、财务核实情况

截止评估基准日2016年6月30日，其账面原值为80,897,265.47元，账面净值为71,496,374.06元，企业未计提减值准备。

2、工程概况

工程于2009年12月开工，2013年1月完工。根据中国民用航空华东地区管理局出具的《关于厦门机场停机坪改扩建工程二段项目的验收意见》（民航华东函[2013]237号），机坪东扩工程已通过行业验收。工程具体情况如下：

厦门机场停机坪改扩建工程二段项目主要包括新建9个C类机位，面积91000平方米。配套建设目视助航、站坪照明、机务用电及消防等工程。

（四）T4市政配套工程一期：停车场一期

1、财务核实情况

截止评估基准日2016年6月30日，其账面原值为71,178,321.11元，账面净值为66,607,333.05元，企业未计提减值准备。

2、工程概况

位于T4航站楼南侧，为T4航站楼的主要市政配套。智能化系统、景观绿化及停车场管理用房。工程于2014年3月开工，2014年11月完工。本项目室外停车场工程为T4航站楼主要市政配套工程。总面积145377.463平方米，小车位约2859个、大巴停车场35个、航空快线停车位25个。停车场分为三期建设，本项目为一期建设，建设面积为74421.883平方米，共设计小车位823个、残疾人车位13个、大巴

车位35个、航空快线25个。本项目工程主要包括管线综合工程、雨污水工程、给水工程、道路照明工程、绿化工程、智能化工程、管理用房及室外停车场工程。

（五）T4市政配套工程一期：匝道桥（含1、2号匝道桥）

1、财务核实情况

截止评估基准日2016年6月30日，其账面原值为30,159,962.17元，账面净值为29,219,306.60元，企业未计提减值准备。

2、工程概况

工程于2014年3月开工，2014年11月完工，1号匝道桥布置于高架平台西侧，连接高架平台与高崎南八路地面，其交通功能为驶离出发层车辆提供通道；2号匝道桥布置于高架平台东侧，紧邻室外停车场东侧边线，连接高架平台与停车场外部主通道，其交通功能为停车场车辆、枋钟路车辆（东西走向）提供通往出发层的便捷通道。

本工程基础为钻孔灌注柱，现浇混凝土墩柱，盆式橡胶支座，现浇箱梁后预应力张拉，沥青混合料路面结构。

匝道1桥设计桩号AK0+000~AK0+287.694，总长284.694m，其中桥梁主体结构长155.04m，其余为引道设计部分。全桥分两联布置，断面等宽，匝道1桥设3个车道，车行道总宽为13.7米，防撞护栏及检修道总宽3米，桥面总宽为16.7米。

匝道2桥设计桩号BK0+000~BK0+273.694，总长为273.694m，其中桥梁主体结构长187.04m，其余为引道设计部分，分两联布置，断面等宽，匝道2桥设2个车道，车行道宽为9.3米，防撞护栏及检修道宽为3米，桥面总宽为12.3米。

本工程结构设计安全等级为一级，设计使用年限100年，环境类别为II类滨海环境。道路等级为支路，设计车速20km/h。抗震设防烈度为7度，抗震设防标准为丁类。

（六）T4市政配套工程一期：站前道路

1、财务核实情况

截止评估基准日2016年6月30日，其账面原值为27,760,610.71元，账面净值为26,441,981.70元，企业未计提减值准备。

2、工程概况

工程于2014年3月开工，2014年9月完工，是旅客从陆侧进出机场的主要集散通道。结构形式为城市I级主干道改性沥青砼路面。包含到达层2条道路，道路长度887.289m，面积18353.1m²；公交专用车道及出租蓄车场设计（蓄车场排队车位250个），面积11974.6m²。

至评估基准日，上述资产均已竣工验收，并已出租给元翔（厦门）国际航空港有限公司，处于正常使用状态。

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：本次评估的目的为仅供委托方厦门翔业集团有限公司资产转让这一经济行为作价值参考，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2016年6月30日，评估基准日的选定与企业经济行为实现日较为接近。

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经济行为依据、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)经济行为依据：

翔业董【2016】13号董事会决议

(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、《企业国有产权转让管理暂行规定》（国务院国资委和财政部[2003]3号令）；
- 3、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（财政部国资发产权[2006]306号）；
- 4、《企业国有资产交易监督管理办法》（中华人民共和国国务院国有资产监督管理委员会、财政部第32号）；
- 5、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第12号（2005年8月25日）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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修正）

10、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）

11、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日起施行）

12、《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》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日起施行）

13、《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）；

14、《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）；

15、《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）

（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〕189号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189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〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2011〕218号）；
- 10、《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）；
- 11、参照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

12、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、工程规划许可证、工程施工许可证；
- 2、项目批文、工程合同及竣工验收报告等。

(五)取价依据

- 1、《中国人民银行存贷款利率表》(自 2015 年 10 月 24 日起施行)；
- 2、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- 3、国家或省级、行业建设主管部门颁发的计价定额和计价办法；
- 4、建设工程设计文件及相关资料；
- 5、工程造价管理机构发布的工程造价信息
- 6、中国民用航空总局令第 215 号《民用机场建设管理规定》；
- 7、中国民用航空总局《民航建设工程概算编制办法》(AP-129-CA-2008-01)；
- 8、《2016 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；
- 9、委托方申报材料及其他资料；
- 10、2015 年度厦门市区各类建筑安装工程造价综合指标；
- 11、评估人员现场勘察、市场调查、收集的相关资料。

(六)其他参考资料

- 1、《最新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)；
- 2、wind 资讯金融终端；
- 3、评估人员现场勘察、记录等；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、有关询价资料和参数资料；
- 6、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）选用方法的理由

根据《资产评估准则——不动产》第二十二条规定，不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

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。纳入本次评估范围的资产仅为企业的部分资产，各单项资产之间无法脱离企业的其他资产独立产生经济效益，且这部分资产又很难从企业整体收益中给予准确剥离，收益无法准确量化，因此不适合用收益法进行评估。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场上难以找到与被评估对象类似的可比交易买卖或收购案例资料，因此，本次评估无法采用市场法进行评估。

成本法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，与评估范围和评估目的相适应。因此本次评估选择成本法进行评估。

（二）具体的评估方法

对列入本次评估范围的构筑物，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构筑物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。其计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=工程费用+工程建设其他费用+建设期利息+销售税费+开发利润

成新率=（剩余可使用年限/经济可使用年限）×100%

八、评估程序实施过程 and 情况

我们接受厦门翔业集团有限公司和元翔（厦门）国际航空港股份有限公司

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2016年7月开始进行前期工作，2016年7月27日进驻现场，注册资产评估师最终形成专业意见的日期是2016年8月30日。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：指导产权持有单位清查资产、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

1、委托方及产权持有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产权持有单位；产权持有单位出具的资产权属证明文件合法有效。

2、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托方或产权持有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、评估结论及其分析

（一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法，对厦门翔业集团有限公司公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

采用成本法，截止于评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入本次评估范围的厦门翔业集团有限公司部分资产的评估价值为人民币柒亿叁仟贰佰壹拾玖万贰仟

玖佰壹拾肆元捌角陆分 (RMB 732,192,914.86 元)。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。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

厦门翔业集团有限公司部分资产账面金额为 671,028,405.98 元，评估值为 732,192,914.86 元，评估值比账面值高出 61,164,508.88 元，增值率为 9.12%。

2、评估结果较账面值变动的原因分析

(1) 评估原值增值 81,158,403.80 元，评估原值增值的主要原因如下：

①评估原值考虑了项目开发利润和本次资产转让环节应缴纳的增值税金及附加，而账面原值未包含，二者因构成内涵不一致导致的差异；

②本次评估建设期利息按项目均匀投入方式并考虑客观工期进行测算，与企业账面计算的项目资本化利息之间存在差异。

(2) 评估净值增值 61,164,508.88 元，评估净值增值的原因主要是由于评估原值增加，相应的造成净值增值。

十一、特别事项说明

1、注册资产评估师和评估机构执行资产评估业务的目的是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断，也不涉及对评估对象法律权属进行确认或发表意见。

2、本报告是在委托方及产权所有者提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方和产权所有者对其所提供的全部资料（包括但不限于评估申报表、会计资料、产权资料、经济行为文件、法律文件）的真实性、合法性及完整性承担法律责任。

3、评估前的账面数以及评估过程中采用的产权所有者历年财务数据均是

以委托方提供的会计报表为基础。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托方和产权所有者可能存在的会计责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，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、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，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。

5、受厦门翔业集团有限公司和元翔（厦门）国际航空港股份有限公司的共同委托，本次评估对象和评估范围仅为厦门高崎国际机场站坪、滑行道及配套设施扩建；机坪东扩一二段和 T4 市政配套工程一期等项目的构筑物及其附属设施。上述构筑物及其附属设施占用范围内的土地使用权没有纳入本次评估范围，也不包括这些资产对应的未付工程款等任何欠负。

本次评估目的对应的经济行为实现时，委托方应根据现行法律法规的规定，对上述构筑物及其附属设施占用范围内的土地使用权一并进行处分。

6、截止评估基准日，纳入本次评估范围的厦门高崎国际机场站坪、滑行道及配套设施扩建；机坪东扩一二段和 T4 市政配套工程一期（包含停车场一期、匝道桥和站前道路）等项目的构筑物及其附属设施中，部分项目尚未进行工程决算。对这些尚未进行工程决算的项目，厦门翔业集团有限公司对工程量和工程决算金额进行了暂估。本次评估，以厦门翔业集团有限公司暂估的工程量和暂估的工程决算金额是准确、完整的作为假设前提。本评估目的实现时，若厦门翔业集团有限公司暂估的工程量和暂估的工程决算金额与实际决算情况不符，则应根据实际决算金额对评估值进行相应调整后，本报告方有效。

7、本评估值包含资产转让环节转让方应缴纳的增值税及附加，且经与企业沟通确认，本次评估应缴纳的增值税按简易征收方式计算。对评估对象所涉及

到的其他所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担。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。

8、本报告评估结论是对 2016 年 6 月 30 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。

9、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果失效的相关法律责任。

3、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 2016 年 6 月 30 日起计算，至 2017 年 6 月 29 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，需重新进行资产评估。

4、本评估结论仅供委托方厦门翔业集团有限公司资产转让这一经济行为

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评估价值，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。

5、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。由于评估报告滥用或误用而可能导致的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

6、未征得出具评估报告的评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

7、本评估机构对本估价报告拥有最终解释权。

十三、评估报告日期

本次注册资产评估师形成专业意见的时间为二〇一六年八月三十日。

谨此报告！

【以下无正文】

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：