

厦门象屿兴泓特种材料有限公司
拟处置的厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）
的房地产资产评估报告书

厦均和资评报字（2017）第 145 号

委 托 方：厦门象屿兴泓特种材料有限公司

评 估 机 构：厦门均和资产评估咨询有限公司

评 估 人 员：刘荣光、郭玉娇、许永贵、兰健春

评 估 报 告 日：二零一七年八月三十一日

资产评估师声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

2、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；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。

3、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论，对评估结论合理性承担相应的法律责任。

4、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

5、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勘查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证；我们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，并对发现的问题进行了披露。

6、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

7、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关注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。

8、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

目 录

评估报告书摘要.....	1
评估报告书（正文）	
一、绪言.....	3
二、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者.....	3
三、评估目的.....	4
四、评估对象和评估范围.....	4
五、价值类型和定义	9
六、评估基准日	9
七、评估依据	9
八、评估方法	12
九、评估程序实施过程情况	14
十、评估假设	16
十一、评估结论	17
十二、特别事项说明	18
十三、评估报告限制说明	20
十四、评估报告提出日期	21

评估报告书附件

评估明细表及其他与评估有关的资料

厦门象屿兴泓特种材料有限公司
拟处置的厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）房地产
资产评估报告书摘要

厦门象屿兴泓特种材料有限公司拟处置房地产需了解其现有价值，委托厦门均和资产评估咨询有限公司对其委评的位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）房地产在评估基准日 2017 年 6 月 5 日的现有价值进行咨询评估。委托方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法及必要的评估程序，对委评房地产进行了公允的现有价值咨询评估。

一、委托方（产权持有者）和其他评估报告使用者：

1、委托方（产权持有者）：厦门象屿兴泓特种材料有限公司

2、其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为所需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的：为委托方资产处置提供价值参考依据。不作为其他任何目的、其他用途使用。

三、评估对象和评估范围：厦门象屿兴泓特种材料有限公司委评的位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）的房地产。

四、价值类型：本次评估结果是根据公开市场价值标准所确定，体现评估对象在完整和合法的产权状况下于二〇一七年六月五日的正常市场现有价值。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2017 年 6 月 5 日。

六、主要评估方法：成本法和收益法

七、评估结论：

本次评估采用收益法评估结果作为本报告的最终结果。经评估，在公开市场和持续使用前提下，在本报告有关假设条件下，位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新

龙翔工业园）房地产的账面原值合计为 RMB 22,016,769.47 元，账面净值合计为 RMB21,637,875.42 元，评估后的资产市场价值合计为人民币叁仟伍佰零伍万玖仟伍佰元整（RMB35,059,500.00 元）；资产评估增值 13,421,624.58 元，增值率 62.03%（详见评估明细表）。

八、评估结论使用有效期：

报告有效期为一年，即有效期自 2017 年 6 月 5 日起至 2018 年 6 月 4 日止。

九、评估报告日：2017 年 8 月 31 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文[厦均和资评报字（2017）第 145 号]，但未包括有关事项说明，使用者应特别关注报告书正文中的特别事项说明。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。



厦门均和资产评估咨询有限公司

法定代表人：郭玉娇

签字资产评估师：刘荣光

签字资产评估师：郭玉娇

二零一七年八月三十一日



厦门象屿兴泓特种材料有限公司
拟处置的厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）房地产
资产评估报告书正文

厦均和资评报字（2017）第 145 号

一、绪言：厦门象屿兴泓特种材料有限公司

厦门均和资产评估咨询有限公司接受厦门象屿兴泓特种材料有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对厦门象屿兴泓特种材料有限公司因资产处置需要了解的位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）房地产的现有价值进行了评估工作，确定了委估资产的市场价值。产权持有人对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。我司评估人员按照必要的评估程序，对评估标的实施了实地查勘、市场调查与询证。对委估资产在 2017 年 6 月 5 日所表现的公允价值作出了客观评价。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

（一）委托方、产权持有人简介：

厦门象屿兴泓特种材料有限公司

统一社会信用代码：91350200MA2XN3TK2E

类型：法人商事主体【有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）】

住所：厦门市翔安区界头路 2010 号一层（该住所仅限作为商事主体法律文书送达地址）

法定代表人：张军田

注册资本：人民币壹亿元整

成立日期：2015 年 10 月 15 日

营业期限：自 2015 年 10 月 15 日至 2065 年 10 月 14 日

(二) 委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为所需要使用本报告的其他评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的是为厦门象屿兴泓特种材料有限公司拟处置持有的位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）房地产这一经济行为作价值参考依据，不作为其他任何目的、其他用途使用，亦不得拆零使用。本评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：

根据厦门象屿兴泓特种材料有限公司的委托，本次评估对象为厦门象屿兴泓特种材料有限公司拟处置的房地产。

(二) 评估范围：

评估范围为截止 2017 年 6 月 5 日的厦门象屿兴泓特种材料有限公司持有的位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）的房地产。

具体如下：

1、土地房屋登记状况

该房地产权属人为厦门象屿兴泓特种材料有限公司，已办理了《中华人民共和国不动产权证书》【闽(2017)厦门市不动产权第 0039165、0039303 号】，建筑面积合计 16,511.19 平方米，土地分摊面积合计 11,322.67 平方米，基本情况详见下表：

评估对象	翔安区界头路 2008、2010 号
权属人	厦门象屿兴泓特种材料有限公司
权属证明	《中华人民共和国不动产权证书》【闽(2017)厦门市不动产权第 0039165、0039303 号】
土地用途	工业用地
土地分摊面积	合计 11,322.67 平方米
房屋用途	工业

建筑面积			合计 16,511.19 平方米
土地基本状况	四至		东：舫山北二路；南：道路；西：翔安东路；北：界头路。
	土地使用权类型		出让
	土地使用期限		自 2005 年 8 月 15 日起至 2055 年 8 月 15 日止 至价值时点，剩余土地使用年限为 38 年
	土地开发程度		宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内场地平整且已建有建筑物。
建筑物基本状况	建筑结构		钢混
	外墙面		涂料
	设施设备		配备有电梯，消防系统，对讲防盗系统。
	建成年份		2007 年
	总楼层及所在层次		共 4 层，位于第 1 至屋顶层
	层高		约 4.50 米
	使用维护状况		现作为厂房正常使用，维护状况较好，根据建筑物的建成时间，评估人员通过对评估对象的现场查勘，了解建筑物的使用、维护、保养情况，结合直线折旧法，综合确定其成新率为 85%
	室内装饰情况	地面	水泥砂浆抹面
		内墙、天棚	墙及天棚为涂料；
		门、窗	卷闸门，木门；铝合金窗
卫生间		地面为防滑地板砖；墙面贴瓷砖；天棚涂料；	
他项权利状况			本次评估以评估对象不存在任何他项权利。

评估对象清单

项目	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)	《中华人民共和国不动产权证书》【闽(2017)厦门市不动产权第 号】
翔安区界头路 2008 号	9,650.96	6,618.22	0039165
翔安区界头路 2010 号	6,860.23	4,704.45	0039303
合计	16,511.19	11,322.67	

上述委评资产账面原值合计为 22,016,769.47 元，账面净值合计为 21,637,875.42 元。

2、实物状况：

(1) 土地实物状况描述与分析

<1>. 名称:翔安区界头路 2008、2010 号所属土地使用权。

- 〈2〉. 四至：东：舫山北二路；南：道路；西：翔安东路；北：界头路。
- 〈3〉. 面积：土地分摊面积合计 11,322.67 平方米。
- 〈4〉. 用途：工业用地。
- 〈5〉. 形状：评估对象所属宗地形状较为规则，近似长方形，利于土地的有效开发利用。
- 〈6〉. 地形：地形平坦。
- 〈7〉. 地势：与界头路相比地势较平缓。
- 〈8〉. 地质：地质状况良好，承载力较大，利于工程的开发建设。
- 〈9〉. 开发程度：宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内场地平整且已建有建筑物。

（2）建筑物实物状况描述与分析

- 〈1〉. 名称及坐落：翔安区界头路 2008、2010 号所属建筑物。
- 〈2〉. 建筑面积：16511.19 平方米。
- 〈3〉. 房屋用途：工业。
- 〈4〉. 建筑结构：钢混结构。
- 〈5〉. 总层数/层次：共 4 层/位于第 1 至屋顶层。
- 〈6〉. 设备设施：配备有电梯，消防系统，对讲防盗系统。
- 〈7〉. 装饰装修：室内为普通二次装修。
- 〈8〉. 层高：约 4.5 米
- 〈9〉. 空间布局：，布局合理。
- 〈10〉. 建筑功能：采光良好，通风条件良好。
- 〈11〉. 建成时间：2007 年
- 〈12〉. 使用及维护状况：现作为厂房正常使用，维护状况较好
- 〈13〉. 完损状态：室内无明显的破损及裂纹，门窗完好无损，水电等设施能够正常

使用。根据建筑物的建成时间、使用、维护、保养情况，结合直线折旧法，综合确定其成新率为 85%

<14>. 物业管理：该小区为半封闭式管理，由物业管理有限公司实施小区的管理工作，管理情况良好。

评估对象实勘照片：

按规定现场相片	
	
地理位置图	门牌
	
2008 号外观	2008 号室内
	
2008 号室内	2008 号室内

	
2008 号室内	2008 号室内
	
2010 号门牌	2010 号外观
	
2010 号室内	2010 号室内
	
实勘人员	实勘人员

	
实勘人员	实勘人员

五、价值类型和定义

1、通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

2、价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。就资产评估所言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易所评定估算的价值。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，体现评估对象在完整和合法的产权状况下于二〇一七年六月五日的正常市场价格。

六、评估基准日

本项资产评估基准日为 2017 年 6 月 5 日，系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、委托方与本公司签订的资产评估业务约定合同。

(二) 法律法规依据

1、国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》;

2、2005 年 8 月 25 日国务院国资委令第 12 号文《企业国有资产评估管理暂行办法》;

3、财政部令第 14 号“关于颁发《国有资产评估管理若干问题的规定》;

4、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》;

5、厦国资产〔2007〕546 号《厦门市企业国有资产评估项目管理暂行办法》的通知;

6、厦国资产〔2014〕346 号《关于进一步加强国有企业资产评估管理工作的通知》;

7、国务院国资委国资发产权[2014]95 号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》;

8、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令[2016]第 32 号);

9、《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);

10、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);

11《中华人民共和国城市房地产管理法》;

12、《中华人民共和国土地管理法》;

13、《中华人民共和国城乡规划法》;

14、《中华人民共和国担保法》;

15、现行金融机构存贷款基准利率标准;

16、《城市房地产市场评估管理暂行办法》;

17、《厦门市城镇土地基准地价》《厦门市地价征收管理若干规定》(2016 年 3 月 1 日起施行);

18、其他相关的法律法规文件。

（三）准则依据：

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协（2012）248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估估值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189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、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》；

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、营业执照等；
- 2、委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》【闽(2017)厦门市不动产权第0039165、0039303号】相关资料复印件。

（五）评估取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
- 2、企业提供的有关资产、财务等方面的资料；
- 3、评估人员实地勘察、调查所获取的评估对象所在区域的自然因素、交通条件、环境因素、基础设施状况，以及评估对象宗地个别条件资料；评估人员实地勘察、调查所获取的评估对象所在区域的市场租金水平、市场平均空置率、房地产经营租赁相关税费水平、存贷款基准利率等。

4、其他有关参考资料。

八、评估方法

资产评估基本方法：

不动产评估方法通常有市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法。

资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各作为资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法，是指在市场上能够收集到与评估对象相可比的交易案例土地、房产的市场价值进行比较以确定评估对象价值的评估思路，在市场上有相对可比案例或可比指标的情况下，市场法评估的结果最能反映委估资产具有的潜在市场价值。

（1）市场法适用条件：

- ①存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- ②公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- ③能够收集可比的交易案例的相关资料。

（2）资产评估师采用市场法评估不动产时，收集交易实例的信息一般包括：

- ①交易实例的基本状况，主要有：名称、坐落、四至、面积、用途、产权状况、土地形状、土地使用期限、建筑物建成日期、建筑结构、周围环境等；
- ②成交日期；
- ③成交价格，包括总价、单价及计价方式；
- ④付款方式；
- ⑤交易情况，主要有交易目的、交易方式、交易税费负担方式、交易人之间的特殊利害关系、特殊交易动机等。

（3）用作参照物的交易实例应当具备下列条件：

- ①在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；

- ②成交日期与评估基准日接近；
- ③交易类型与评估目的吻合；
- ④成交价格为正常价格或者可修正为正常价格。

注册资产评估师运用市场法评估不动产时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。

交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

收益法是指通过预测评估对象未来收益，确定合理的收益期限，采用适当的折现率将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法适用的评估对象是具有收益或潜在收益的房地产。

成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。成本法适用的评估对象包括很少发生交易所限制了市场法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益所限制了收益法运用的房地产。

评估方法的选用

（一）选用的评估方法及理由

根据本次评估目的和委托方提供的资料，评估人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据评估对象特点，遵照国家有关法律法规、评估技术标准，决定采用收益法和成本法作为本次评估所采用的基本方法。

1. 选用收益法的理由

由于评估对象是有收益或潜在收益的房地产，且其所在的区域类似的租赁实例较易

收集，所以适合采用收益法。

2. 选用成本法的理由

由于本评估对象为已建成的房地产，处于较成熟的房地产市场，房屋造价信息明晰，建造成本资料容易取得，并且该评估对象位于基准地价覆盖范围之内，周边土地出让案例较多，故可以详细的了解相关房屋的造价信息及土地使用权价格信息，因此，适合选用成本法作为本次评估的基本方法。

（二）没有选用的评估方法及理由

1. 没有选用市场法的理由

由于评估对象是为工业厂房的房地产，所处区域内市场交易较少，交易案例资料不易获得，故不宜选用市场法。

九、评估程序实施过程和情况

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：

（一）接受委托阶段

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到产权所有者与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

（二）资产清查阶段

本次评估于 2017 年 6 月 5 日开始进行前期工作，最终于 8 月 31 日出具正式资产评估报告。我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

1、本所选派评估师和评估辅助人员进行资产清查，根据清查结果填写资产清查评估明细表。

2、收集评估所需文件资料，包括房屋、土地使用权等资产的产权证明文件、合同等。

3、根据评估操作规范要求资产核实和现场查勘：

（1）对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以全查的方式进行数量核实；同时进行现场查勘，形成详实的查勘记录；

（2）对委托方提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明资产的产权状况；

（3）进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的资产价格信息。

4、整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料的收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方和产权所有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他部门获取的资料。对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，对评估资料进行归纳整理，形成估算的依据。

（三）评定估算阶段

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的所在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

（四）评估汇总阶段

对各类资产的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下，进行汇总，得出评估结果。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

十、评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，该被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

2、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

（1）已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

（2）未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

（3）该委评资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 产权所有者未列报或未向我们作出说明所可能影响我们对被评估资产价值分析的资产、或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十一、评估结论

(一) 两种评估方法评估结果比较分析

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，分别采用了成本法和收益法对委评资产进行了评估，其中：

1、成本法评估结论

经采用成本法评估，位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）房地产的账面原值合计为 RMB 22,016,769.47 元，账面净值合计为 RMB21,637,875.42 元，评估后的资产市场价值合计为人民币叁仟零叁拾陆万贰仟壹佰元整（RMB30,362,100.00 元）。

2、收益法评估结论

经采用收益法评估，位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号（新龙翔工业园）房地产的账面原值合计为 RMB 22,016,769.47 元，账面净值合计为 RMB21,637,875.42 元，评估后的资产市场价值合计为人民币叁仟伍佰零伍万玖仟伍佰元整（RMB35,059,500.00 元）。

(二) 评估结论的确定：

委评房地产采用成本法评估价值为人民币叁仟零叁拾陆万贰仟壹佰元整

(RMB30,362,100.00 元), 收益法评估价值为人民币叁仟伍佰零伍万玖仟伍佰元整 (RMB35,059,500.00 元), 两种方法评估结果相差 4,697,400.00 元。

本次成本法评估结论与收益法评估结论相差较大。

原因分析如下:

我们认为收益法和成本法是从不同市场角度进行评估, 达到互相验证的效果, 使评估结果更加客观合理; 根据上述的计算结果, 收益法测算结果为 3,505.95 万元, 成本法测算结果为 3,036.21 万元, 考虑到运用二种方法测算出的结果存在一定差异, 且因收益法的资料更完整、可靠, 而且更直接地反映市场价格, 并且结合本次评估目的, 我们认为采用收益法评估结果作为本次委评资产处置的参考价值较为合适。

因此决定采用收益法评估结果作为此次评估的最终评估结果, 即: 经评估, 在公开市场和持续使用前提下, 在本报告有关假设条件下, 位于厦门市翔安区界头路 2008、2010 号 (新龙翔工业园) 房地产的账面原值合计为 RMB 22,016,769.47 元, 账面净值合计为 RMB21,637,875.42 元, 评估后的资产市场价值合计为人民币叁仟伍佰零伍万玖仟伍佰元整 (RMB35,059,500.00 元); 资产评估增值 13,421,624.58 元, 增值率 62.03% (详见评估明细表)。

十二、特别事项说明

1、本次项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的, 我公司及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系, 评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范, 并进行了充分努力。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, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

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所提供会计记录以及相关数据的真实性和可靠性负责, 对申报材料负完全的法律、管理责任与会计责任, 对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责,

对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

3、本次评估基于委托方所提供的全部资料具备真实性和合法性，具有完整和合法的产权之前提进行评估。仅在此前提下，本评估报告的评估结果才能有效地体现评估对象在评估时点的实有的公开市场价值；否则，本评估报告完全无效。因此，委托方保证所提供的全部资料具备真实性与合法性，具有完整和合法的产权，并对此承担全部责任。

4、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明所评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本公司对委托方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件等资料进行独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

6、评估人员对评估对象的现场勘察，仅限于评估对象的现有静态状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象隐蔽工程及其它被遮盖、未暴露和难以接触到部分进行调查、检查的责任。

7、本次评估基于目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定的前提进行评估，即本次评估中所涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。

8、房地产评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此，本次评估的评估结果是评估对象在评估时点的价格，不能将该评估结果作为评估对象在其他时点的价格；同时，本评估报告的应用必须在本报告所确定的评估报告应用有效期内，且应用必须基于房地产市场是正常稳定之前提。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价格或者价值可能发生很大的变化，则本评估报告将失去其有效性。

9、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，将造成房地产严重损坏及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；所且，由于房地产不易变现的特点，则可能导致资产处置价格远远低于其正常价值。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。

10、本报告仅对委托方申报评估资产的价值进行评估，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

11、本评估结论是根据公开市场价值标准所确定，体现评估对象在完整和合法的产权状况下于二〇一七年六月五日的正常市场价格。我们通过委托方及产权所有者提供的资料了解到，委估资产在评估基准日未存在他项权利，因此本次评估我们未考虑是否存在他项权利所以对评估结果产生的影响；且未考虑该房地产在资产处置过程中可能产生的相应税费。上述内容若日后发生较大变化或与实际情况不相符，评估结果应做相应调整。

12、本次评估结果是根据公开市场价值标准所确定，体现评估对象在完整合法产权状况下（土地为出让性质，并缴清全部土地出让金，且无他项权利以及法定优先受偿权利）于二〇一七年六月五日的正常市场价格。本次评估报告仅作核定房地产价值，为委托方资产处置了解现有价值提供价值参考依据。

13、本次评估基于委托人所提供的全部资料具备真实性和合法性，具有完整和合法的产权之前提进行评估。仅在此前提下，本评估报告的评估结果才能有效地体现评估对象在评估时点的实有的公开市场价值；否则，本报告完全无效。因此，委托人保证所提供的全部资料具备真实性与合法性，具有完整和合法的产权，并对此承担全部责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告限制说明：

（一）报告书所揭示的评估结论仅对本次评估目的所涉及的经济行为有效。

（二）报告有效期为一年，即有效期自2017年6月5日起至2018年6月4日止。

（三）本评估结论仅供委托方资产处置了解现有价值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所使用本报告，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

（四）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所可能导致的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（五）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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）评估报告只能由委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

（七）本评估机构对本评估报告拥有最终解释权。

十四、评估报告提出日期：

评估报告日是资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告提出日期为二零一七年八月三十一日。

厦门均和资产评估咨询有限公司

法定代表人： 郭玉娇

签字资产评估师： 刘荣光

签字资产评估师： 郭玉娇

二零一七年八月三十一日

附 件

- 1、 委托方提供的资产评估业务约定合同及承诺函；
- 2、 委托方及提供的企业营业执照复印件；
- 3、 委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》【闽(2017)厦门市不动产权第 0039165、0039303 号】复印件；
- 4、 资产评估师承诺函；
- 5、 资产评估机构营业执照复印件；
- 6、 资产评估机构资格证书复印件；
- 7、 本评估项目的人员资格证书复印件。