

本报告依据中国资产评估准则编制

招商局集团有限公司和招商局集团(香港)有限公司
拟向招商局蛇口工业区控股股份有限公司转让
所持有的招商局漳州开发区有限公司的股权
所涉及的招商局漳州开发区有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告

中通评报字〔2018〕11078号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一八年五月二日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托人、产权持有人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他 评估报告使用人概况.....	9
二、 评估目的.....	17
三、 评估对象和范围.....	17
四、 价值类型及其定义.....	19
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	21
八、 评估程序实施过程和情况.....	32
九、 评估假设.....	33
十、 评估结论.....	34
十一、 特别事项说明.....	36
十二、 评估报告使用限制说明.....	40
十三、 评估报告日.....	40
附 件.....	41



资产评估师声明

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、行政法规规定及本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未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

根据招商局集团有限公司 2018 年第四次办公《会议纪要》和招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年第 13 次《办公会议纪要》，招商局集团有限公司和招商局集团(香港)有限公司拟将所持有的招商局漳州开发区有限公司的股权转让给招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

二、评估目的

招商局集团有限公司和招商局集团(香港)有限公司拟将所持有的招商局漳州开发区有限公司的股权转让给招商局蛇口工业区控股股份有限公司，为此需对招商局漳州开发区有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权收购行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为招商局漳州开发区有限公司的股东全部权益。

评估范围为招商局漳州开发区有限公司的全部资产和负债。

四、价值类型

根据评估目的和评估对象的具体情况，本次评估采用的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日

2017 年 12 月 31 日

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法，选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，招商局漳州开发区有限公司的总资产账面价值为 690,005.79 万元，总负债账面价值为 329,481.28 万元，净资产账面价值为 360,524.51 万元；评估后，总资产为 1,420,562.26 万元，总负债为 324,038.01 万元，净资产为 1,096,524.25 万元。总资产评估值比账面价值增值 730,556.47 万元，增值率为 105.88%；总负债评估值比账面价值减值 5,443.27



万元, 减值率为 1.65%; 净资产评估值比账面价值增值 735,999.74 万元, 增值率为 204.15%。详见下表:

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日: 2017 年 12 月 31 日

被评估单位: 招商局漳州开发区有限公司

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
	A	B	C=B-A	D=C/A
1 流动资产	378,854.90	848,502.96	469,648.06	123.97%
2 非流动资产	311,150.89	572,059.30	260,908.41	83.85%
3 其中: 长期应收款	9,105.01	9,105.01	0.00	0.00%
4 长期股权投资	227,335.06	478,279.33	250,944.27	110.39%
5 投资性房地产	29,194.15	36,226.61	7,032.46	24.09%
6 固定资产	6,803.86	9,477.72	2,673.86	39.30%
7 在建工程	8,786.51	9,026.34	239.83	2.73%
8 无形资产	5.45	23.44	17.99	330.09%
9 递延所得税资产	29,920.84	29,920.84	0.00	0.00%
10 资产总计	690,005.79	1,420,562.26	730,556.47	105.88%
11 流动负债	81,847.86	81,847.86	0	0.00%
12 非流动负债	247,633.42	242,190.15	-5,443.27	-2.20%
13 负债总计	329,481.28	324,038.01	-5,443.27	-1.65%
14 净资产(所有者权益)	360,524.51	1,096,524.25	735,999.74	204.15%

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年, 自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起, 至 2018 年 12 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 引用审计报告

企业账面价值是经过会计师事务所审计, 引用了审计报告结论, 本次评估申报的账面价值是经过审定后的账面价值。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

1. 无证房产

截至评估报告出具日, 企业有部分自持房产和土地未取得产权证书。为进一步完善该等无证房产和土地的产权, 招商漳州及下属子公司已安排专门的职能部门, 就无证房产、土地办证所需材料进行补充收集, 产权完善工作在有序推进之中。企业承诺这些房产和土地的产权归其所有, 无产权争议。

漳州招商局经济技术开发区管委会规划建设局已出具《关于招商局漳州开发区有限公司及参资公司房产土地产权的证明》, 证明这些房产和土地权属清晰。

无证房产明细如下表:



招商局集团有限公司和招商局集团(香港)有限公司拟向招商局蛇口工业区控股股份有限公司
转让所持有的招商局漳州开发区有限公司的股权项目资产评估报告

摘要

序号	产权持有单位	科目	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	招商局漳州开发区有限公司	投资性房地 产	玉兰苑建筑物	13125.73	13,605,116.96	6,996,916.91
2	招商局漳州开发区有限公司	投资性房地 产	四区单身公寓	19,569.88	64,940,340.79	60,066,690.55
3	招商局漳州开发区有限公司	投资性房地 产	光影艺术馆	6,527.61	23,983,504.32	23,755,661.03
4	漳州开发区招商置业有限公司	投资性房地 产	汤洋社区服务中 心	12,546.00	23,130,588.84	17,881,230.21
5	漳州开发区招商置业有限公司	投资性房地 产	汤洋 6# 厂房	11,858.00	13,603,709.89	11,294,841.95
6	漳州开发区招商置业有限公司	投资性房地 产	汤洋 8# 厂房	11,858.00	13,609,152.47	11,299,360.69
7	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	紫薇苑一期	23887.06	51,011,839.70	30,722,624.12
8	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	卡达凯斯展示区 店面建筑物	9,130.00	19,871,214.97	10,209,893.75
9	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	卡达凯斯 C3 商业 建筑物		8,537,921.45	7,240,157.45
10	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	卡达卡斯 D 区精装 修会所		38,675,851.74	33,164,542.89
11	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	文体馆主体	3,830.00	19,992,694.52	12,025,483.93
12	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	文体馆游泳池		2,005,363.49	1,206,213.95
13	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	依山海店面	730	576,835.66	63,320.54
14	漳州华商酒店有限公司	房屋建筑物	华商酒店二期	8630.11	40,559,087.76	25,265,513.46
15	漳州华商酒店有限公司	房屋建筑物	综合楼	1,477.85	3,791,747.00	3,154,742.24
16	漳州招商地产有限公司	房屋建筑物	美伦山庄房屋-酒 店	9,300.00	137,900,443.36	83,095,253.14
17	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	1#仓库	6,011.00	3,685,343.35	1,688,424.57
18	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	2#仓库	5,796.00	9,349,352.32	5,043,455.57
19	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	7-10#泊位平仓	16,200.00	13,747,639.52	8,221,238.47
20	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	CFS 库	7,680.00	8,396,315.84	5,368,455.99
21	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	方仓	12,534.00	82,908,250.29	65,692,164.43
22	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	保安室	26.2	59,598.00	25,385.71
23	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	海关值班室	14.31	54,936.50	23,400.27
24	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	海关值班室	19.37	54,936.50	23,400.27
25	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	篷布棚子及编织 袋存放间	74.4	142,000.00	7,100.00
26	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	放射性检测仪管 理房	107.2	29,844.80	1,492.24
27	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	口岸单位查验棚 及办公室	190	492,755.97	24,637.80
28	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	仓储物流中心候 工室	62	203,975.50	10,198.78
29	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	1#2#泊位港区国 检药品库	50.6	216,870.76	10,843.54
30	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	3#泊位候工楼	420	804,648.28	81,204.25
31	漳州开发区招商石化有限 公司	房屋建筑物	加油棚及办公楼	360	2,992,942.96	1,458,231.14
32	招商局物流集团福建有限 公司	房屋建筑物	招商物流福建公 司-漳州分发中心	11,773.18	18,554,063.37	14,655,933.03

序号	产权持有单位	科目	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
			2#仓库			
33	招商局物流集团福建有限公司	房屋建筑物	招商物流福建公司-漳州分发中心1#仓库	12,529.83	25,454,608.51	20,134,266.81
34	招商局物流集团福建有限公司	房屋建筑物	分发中心办公楼	536	1,153,864.41	1,004,361.05
	合计			206,854.33	644,097,359.80	460,916,640.73

对于以上无证房产，本次评估按成本法评估。

2. 无证土地

招商局漳州开发区有限公司所属四区单身公寓11,357.51平方米土地，玉兰苑土地5,443.55平方米，尚未办理住宅用地土地使用权；汤洋社区服务中心、6、8厂房土地15,615.626平方米房屋产权属于置业公司，而土地使用权属于招商漳州，尚未分割办理土地使用权证；华商酒店二期用地9500平方米，尚未取得商业用地使用权证书；对于这些土地，本次评估按证载用途评估。

漳州招商局码头有限公司所属7-9#泊位10,9061平方米土地，尚未取得土地使用权证，本次评估按账面值保留。

漳州招商局厦门湾港务有限公司所属3-0301地块（土地面积299,232.86平方米）和3-0302地块（土地面积32,407.26平方米）尚未取得土地使用权证，本次评估按账面值保留。

3. 产权受限的土地

招商漳州与福建全通资源再生工业园有限公司、福建凯西钢铁集团有限公司因启动区块项目用地、15、16号泊位用地、S地块等地块，涉及存货----一级开发土地713,441.41平方米，因招商引资问题产权受限，对涉及产权受限的土地本次评估值按账面值保留。

(三)评估程序受到限制的情形；

无

(四)评估资料不完整的情形；

无

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

无

(七)关于招商漳州位于龙海市的土地

本次评估范围内的四区一级开发土地有4,505,238.01平方米位于龙海市,账面价值为904,541,918.24元,因受四区港口规划调整,市政基础设施与龙海共建共享协调事项、军用光缆迁移等客观原因,造成四区土地相关使用权人无法按照出让合同约定的时间开工建设,本次评估按账面值保留。

(八)重大期后事项

1. 招商漳州存货中一级开发的双鱼岛土地面积为2,250,925.00平方米,2017年1月19日,漳州招商局经济技术开发区规划委员会评审通过了《漳州招商局经济技术开发区双鱼岛控制性详细规划》(草稿)并在当日上网公示,截至目前《漳州招商局经济技术开发区双鱼岛控制性详细规划》已届满生效。双鱼岛土地评估数据是依据该文件申报的。

2. 对于双鱼岛24宗商娱用地和1宗港航物流用地,企业拟采用补差价办出让权证。本次评估根据漳州招商局经济技术开发区财政局《关于对双鱼岛商业和娱乐等土地补差价的函》确定需补交的土地出让金,具体为:首先由漳州招商局经济技术开发区国土局委托土地估价机构对24宗商娱用地和1宗港航物流用地以补交出让金为目的,对该25宗土地的市场价格进行评估,出具土地估价报告,确定土地市场价格;然后由漳州招商局经济技术开发区财政局委托专业投资咨询机构审定土地开发成本;根据土地评估机构评估的土地市场价格与土地开发成本的差异确定需要补交的土地出让金。

3. 招商漳州持有的中国太武投资有限公司100%的股权,中国太武投资有限公司持有STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED 100%的股权,STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED持有润东(香港)有限公司100%的股权,润东(香港)有限公司持有漳州海达航运有限公司25%的股权。

为转让漳州海达航运有限公司的股权,招商局漳州开发区有限公司委托厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司以2017年7月31日为基准日,对漳州海达航运有限公司的股东全部权益价值进行评估,并出具了资产评估报告。本次评估对于润东(香港)有限公司持有漳州海达航运有限公司25%的股权的评估参考了该评估报告的评估结论。

4. 在评估基准日招商局漳州开发区有限公司持有漳州招商局厦门湾港务有限公司29%的股权,但最后一次增资在2017年10月,招商局漳州开发区有限



公司应交出资1595万元，没有及时到位，在2018年1季度才出资到位。

本次评估对于招商局漳州开发区有限公司持有漳州招商局厦门湾港务有限公司29%的股权价值，以漳州招商局厦门湾港务有限公司在评估基准日的股东全部权益价值乘以29%的股权比例，然后扣减应交出资1595万元中其他股东享有的权益（1595万元×71%）确定。

5. 根据招商漳州于2017年12月与招商局投资有限公司签订的《股权转让协议》，招商局投资有限公司拟将其持有招商局漳州开发区供电有限公司25%股权全部转让给招商漳州。截止评估基准日，招商漳州尚未支付上述股权转让款亦未办理工商变更。本次评估按招商局漳州开发区供电有限公司的股东全部权益价值乘以评估基准日招商漳州持有其股权比例确定该长期股权投资价值。

6. 本次评估对于漳州招商局经济技术开发区管委会与招商漳州合作开发的土地，以截止到评估基准日已经下达造地计划的土地为限，对于评估基准日之后将进行的合作开发土地本次未予考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

招商局集团有限公司和招商局集团(香港)有限公司拟向招商局
蛇口工业区控股股份有限公司转让所持有的招商局漳州开
发区有限公司的股权所涉及的招商局漳州
开发区有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

中通评报字〔2018〕11078号

招商局集团有限公司：

招商局蛇口工业区控股股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对招商局集团有限公司和招商局集团(香港)有限公司拟将所持有的招商局漳州开发区有限公司的股权转让给招商局蛇口工业区控股股份有限公司所涉及的招商局漳州开发区有限公司股东全部权益在2017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、产权持有人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他
评估报告使用人概况

本次评估的委托人为招商局集团有限公司和招商局蛇口工业区控股股份有限公司，产权持有人为招商局集团有限公司和招商局集团（香港）有限公司，被评估单位为招商局漳州开发区有限公司。

(一)委托人概况

委托人之一：招商局集团有限公司

名称：招商局集团有限公司(以下简称：招商局集团)

统一信用代码：91110000100005220B

住所：北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区

法定代表人：李建红

注册资本：1,414,251 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

成立时间：1986年10月14日

主要经营范围：水陆客货运输及代理、税率运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理。交通基础设施投资及经营；境外资产经营。开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

招商局集团是中央直接管理的国有重要骨干企业，经营总部设于香港，亦被列为香港四大中资企业之一。截至 2016 年底，招商局集团总资产 6.81 万亿元。集团盈利在 2015 年的基础上继续稳定增长，创造历史新高，全年实现营业收入 4954 亿元，同比增长 78%；实现利润总额 1112 亿元，同比增长 34%，在中央企业中排名第二。2004-2016 年招商局连续十三年被国务院国资委评为 A 级中央企业和连续四个任期“业绩优秀企业”。

招商局集团是中国民族工商业的先驱，创立于 1872 年晚清洋务运动时期，今年将迎来 145 周年。145 年来，招商局集团曾组建了中国近代第一支商船队，开办了中国第一家银行、第一家保险公司等，开创了中国近代民族航运业和其他许多近代经济领域，在中国近现代经济史和社会发展史上具有重要地位。1978 年，招商局集团即投身改革开放，并于 1979 年开始独资开发了在海内外产生广泛影响的中国第一个对外开放的工业区——蛇口工业区，并相继创办了中国第一家商业股份制银行——招商银行，中国第一家企业股份制保险公司——平安保险公司等，为中国改革开放事业探索提供了有益的经验。

招商局集团是一家业务多元的综合企业。目前，招商局集团业务主要集中于交通(港口、公路、航运、物流、海洋工业、贸易)、金融(银行、证券、基金、保险)、城市与园区综合开发三大核心产业，并正实现由三大主业向实业经营、金融服务、投资与资本运营三大平台转变。

委托人之二：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称：招商蛇口，股票



代码 001979)

统一信用代码: 914400001000114606

住所: 广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

法定代表人: 孙承铭

注册资本: 790409.2722 万人民币

主要经营范围: 城区、园区、社区的投资、开发建设和运营; 交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理; 邮轮母港及配套设施的建设和运营; 房地产开发经营; 水陆建筑工程; 所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售; 举办体育比赛; 物业管理; 水上运输, 码头、仓储服务; 科研技术服务; 提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。

招商蛇口是招商局集团(中央直接管理的国有重要骨干企业, 香港四大中资企业之一)旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业, 是招商局集团在国内重要的核心资产整合及业务协同平台。

招商蛇口创立于 1979 年。38 年前建设开发运营的深圳蛇口片区是中国改革开放的发源地, 为中国经济发展做出了重要的历史贡献, 孵化并培育了以招商银行、平安保险、中集集团、招商地产等为代表的知名企业。2015 年 12 月 30 日, 招商蛇口吸收合并招商地产(000024)实现无先例重组上市, 打造了国企改革的典范和中国资本市场创新标杆。

公司致力于成为“中国领先的城市及园区综合开发和运营服务商”, 确立了“前港-中区-后城”的开发模式, 以“产、网、融、城一体化发展”为业务抓手, 协同园区开发运营、社区开发运营、邮轮建设运营等三大业务, 配套提供多元化的、覆盖全生命周期的产品与服务, 包括: 精品住宅、商业综合体、智慧及创意园区、片区产业带、邮轮母港、写字楼、酒店公寓、养老产品、长租公寓、健康医疗等, 为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案。

(二) 产权持有人概况

产权持有人之一: 招商局集团有限公司, 详见委托人简介。

产权持有人之二: 招商局集团(香港)有限公司

名称: 招商局集团(香港)有限公司

英文名称: CHINA MERCHANTS HOLDINGS (HONG KONG)

COMPANY LIMITED

商业登记证号: 11482134-000-12-14-1

注册号: 206009

住所: 香港干诺道中 168-200 号信德中心招商局大厦 39-40 楼

经营地址: 香港干诺道中 168-200 号信德中心招商局大厦 37、39-40 楼

注册资本: 5436216090 港元

公司类型: 股份有限公司(国有控股)

历史沿革: 1987 年 12 月 11 日公司注册成立取得公司注册证书, 股东为招商局轮船有限公司, 持股比例为 100%。招商局轮船有限公司为招商局集团的全资子公司, 于 1987 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2005 年 3 月 31 日三次增资。1990 年 12 月 21 日招商局投资(香港)有限公司更名为招商局集团(香港)有限公司。截至评估基准日, 招商局轮船有限公司持有招商局集团(香港)有限公司 100%的股权。

(二)被评估单位概况

1.基本情况

被评估单位名称: 招商局漳州开发区有限公司(以下简称: 招商漳州)

统一信用代码: 91350600611451062C

住所: 招商局漳州开发区内

法定代表人: 丁勇

注册资本: 260000 万人民币

主要经营范围: 兴办经营工业制造、对外贸易、房地产、商贸、酒店和其他各类企业; 建设经营保税市场、保税仓库; 港口建设、码头及相关业务; 建筑安装管理、工程承包、施工及后勤服务; 物业服务; 企业设备、原材料、零配件的供应和产品的销售(其中属于国家有专项专营规定的按规定办理); 举办商品展览、展销、体育比赛、文艺演出(不含演出经纪机构); 提供与上述业务有关的技术、经济咨询和技术、信息服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

2.历史沿革和股权比例

招商局漳州开发区有限公司系由招商局集团(香港)有限公司、中国建设投资(香港)有限公司、福建投资开发总公司、福建省漳州市人民政府、



国家交通投资公司、福建省龙海县人民政府以及福建省港航局共同于 1992 年 10 月 30 日在福建省漳州市内设立的有限责任公司，注册资本人民币 15,000 万元整。其中：招商局集团（香港）有限公司出资额为 7,500 万元，占注册资本的 50%，中国建设投资（香港）有限公司出资额为 3,000 万元，占注册资本的 20%，福建投资开发总公司出资额为 1,500 万元，占注册资本的 10%，国家交通投资公司出资额为 1,200 万元，占注册资本的 8%，福建省漳州市人民政府出资额为 750 万元，占注册资本的 5%，福建省龙海县人民政府出资额为 750 万元，占注册资本的 5%，福建省港航局出资额为 300 万元，占注册资本的 2%。1994 年 3 月 3 日，股东中国建设投资（香港）有限公司和福建省龙海县人民政府名称变更为中银集团投资有限公司和龙海市人民政府。1995 年 4 月 5 日，股东国家交通投资公司名称变更为国家开发投资公司。1996 年 8 月 31 日，公司注册资本增加至 25,000 万元，其中：招商局集团（香港）有限公司出资额为 12,500 万元，占注册资本的 50%，中银集团投资有限公司出资额为 5,000 万元，占注册资本的 20%，福建投资开发总公司出资额为 2,500 万元，占注册资本的 10%，国家开发投资公司出资额为 2,000 万元，占注册资本的 8%，漳州市人民政府出资额为 1,250 万元，占注册资本的 5%，龙海市人民政府出资额为 1,250 万元，占注册资本的 5%，福建省港航局出资额为 500 万元，占注册资本的 2%。1997 年 10 月 30 日，国家开发投资公司变更为国投交通实业公司，原股权比例不变。

1998 年 3 月 31 日，公司增加注册资本至 58,000 万元并且国家开发投资公司变更为国投交通实业公司，其中：招商局集团（香港）有限公司出资额为 29,000 万元，占注册资本的 50%，中银集团投资有限公司出资额为 11,600 万元，占注册资本的 20%，福建投资开发总公司出资额为 5,800 万元，占注册资本的 10%，国投交通实业公司出资额为 4,640 万元，占注册资本的 8%，漳州市人民政府出资额为 2,900 万元，占注册资本的 5%，龙海市人民政府出资额为 2,900 万元，占注册资本的 5%，福建省港航局出资额为 1,160 万元，占注册资本的 2%。

2000 年 8 月 23 日，中银集团投资有限公司将所持股权转让给招商局集团（香港）有限公司并且股东福建投资开发总公司名称变更为福建交通建设投资有限公司；公司注册资本增加至 66,000 万元，其中：招商局集团（香港）

有限公司出资额为 46,200 万元, 占注册资本的 70%, 福建交通建设投资有限公司出资额为 6,600 万元, 占注册资本的 10%, 国投交通实业公司出资额为 5,280 万元, 占注册资本的 8%, 漳州市人民政府出资额为 3,300 万元, 占注册资本的 5%, 龙海市人民政府出资额为 3,300 万元, 占注册资本的 5%, 福建省港航局出资额为 1,320 万元, 占注册资本的 2%。

2001 年 8 月 9 日, 公司注册资本增加至 76,000 万元, 其中: 招商局集团(香港)有限公司出资额为 54,000 万元, 占注册资本的 71.05%, 福建交通建设投资有限公司出资额为 7,600 万元, 占注册资本的 10%, 国投交通实业公司出资额为 5,280 万元, 占注册资本的 6.95%, 漳州市人民政府出资额为 3,800 万元, 占注册资本的 5%, 龙海市人民政府出资额为 3,800 万元, 占注册资本的 5%, 福建省港航局出资额为 1,520 万元, 占注册资本的 2%。

2003 年 11 月 14 日, 公司注册资本增加至 96,000 万元, 其中: 招商局集团(香港)有限公司出资额为 68,208 万元, 占注册资本的 71.05%, 福建交通建设投资有限公司出资额为 9,600 万元, 占注册资本的 10%, 国投交通实业公司出资额为 6,672 万元, 占注册资本的 6.95%, 漳州市人民政府出资额为 4,800 万元, 占注册资本的 5%, 龙海市人民政府出资额为 4,800 万元, 占注册资本的 5%, 福建省港航局出资额为 1,920 万元, 占注册资本的 2%。

2005 年 6 月 20 日, 招商局集团(香港)有限公司部分股权转让给招商局集团有限公司; 福建交通建设投资有限公司所持股权划转至福建省交通运输(控股)有限责任公司, 划转后公司注册资本为 96,000 万元, 其中: 招商局集团有限公司出资额为 40,800 万元, 占注册资本的 42.5%, 招商局集团(香港)有限公司出资额为 28,800 万元, 占注册资本的 30%, 福建省交通运输(控股)有限责任公司出资额为 9,600 万元, 占注册资本的 10%, 国投交通实业公司出资额为 5,280 万元, 占注册资本的 5.5%, 漳州市人民政府出资额为 4800 万元, 占注册资本的 5%, 龙海市人民政府出资额为 4,800 万元, 占注册资本的 5%, 福建省港航局出资额为 1,920 万元, 占注册资本的 2%。

2006 年 6 月 1 日, 国投交通实业公司所持 5.50%股权转让给招商局集团有限公司, 划转后公司注册资本为 96,000 万元, 其中: 招商局集团有限公司出资额为 46,080 万元, 占注册资本的 48%, 招商局集团(香港)有限公司出资额为 28,800 万元, 占注册资本的 30%, 福建省交通运输(控股)有限责任



公司出资额为 9,600 万元,占注册资本的 10%,漳州市人民政府出资额为 4,800 万元,占注册资本的 5%,龙海市人民政府出资额为 4,800 万元,占注册资本的 5%,福建省港航局出资额为 1,920 万元,占注册资本的 2%。

2009 年 11 月 17 日,福建省交通运输(控股)有限责任公司整体变更为福建省交通运输集团有限责任公司。

2017 年 12 月 18 日,漳州市人民政府将所持有的合营公司 5%股权划转至漳州投资集团有限公司,龙海市人民政府将所持合营公司 5%的股权全部划转至龙海市国有资产投资经营有限公司,福建省港航局将所持合营公司 2%的股权全部划转至福建省港航建设发展有限公司,变更后股权结构为:招商局集团有限公司出资额为 46,080 万元,占注册资本的 48%,招商局集团(香港)有限公司出资额为 28,800 万元,占注册资本的 30%,福建交通运输(控股)有限责任公司出资额为 9,600 万元,占注册资本的 10%,漳州投资集团有限公司出资额为 4,800 万元,占注册资本的 5%,龙海市国有资产投资经营有限公司出资额为 4,800 万元,占注册资本的 5%,福建省港航建设发展有限公司出资额为 1,920 万元,占注册资本的 2%。

2017 年 12 月 25 日,招商漳州召开第八届董事会第一次会议,审议通过了增资事项:公司投资总额增至 67.2 亿元,注册资本增加至 26 亿元,增加的注册资本 16.4 亿元由各股东按持股比例出资,具体为未分配利润转增注册资本。开发区工商局于 2018 年 2 月 24 日核准了招商漳州的本次变更事项。

截至 2017 年 12 月 31 日的注册资本为人民币 260,000 万元,各股东出资比例如下:

股东名称	币种	注册资本(万元)	投资比例
招商局集团有限公司	人民币	124,800.00	48.00%
招商局集团(香港)有限公司	人民币	78,000.00	30.00%
福建省交通运输集团有限责任公司	人民币	26,000.00	10.00%
漳州投资集团有限公司	人民币	13,000.00	5.00%
龙海市国有资产投资经营有限公司	人民币	13,000.00	5.00%
福建省港航建设发展有限公司	人民币	5,200.00	2.00%
合计		260,000.00	100.00%

3.主要财务数据

招商局漳州开发区有限公司近年来的主要财务数据,已经致同会计师事

务所审计。主要财务数据见下表:

招商局漳州开发区有限公司近年财务状况表(合并)

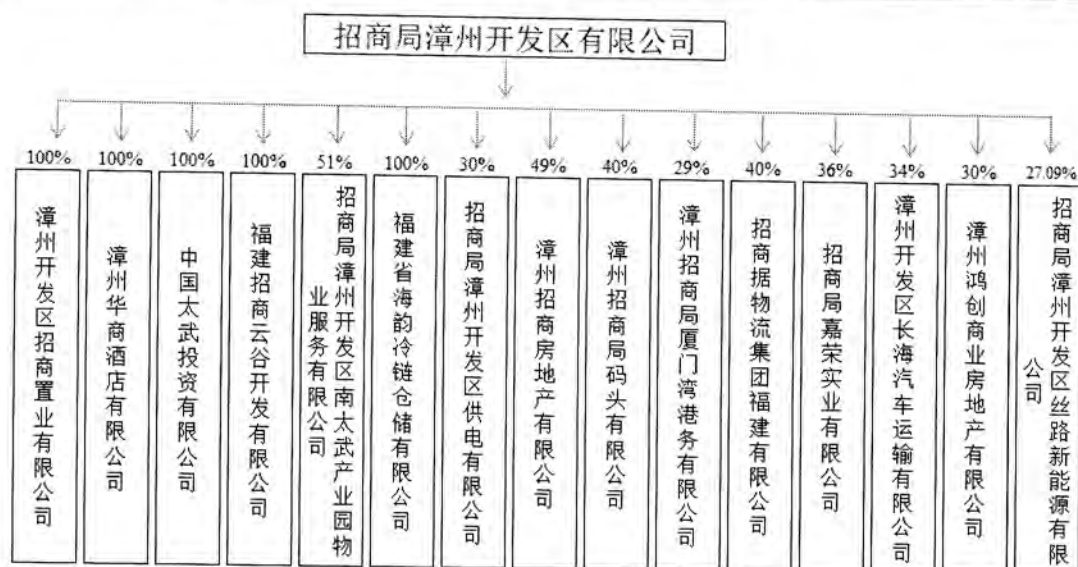
金额单位: 万元	
项目	2017 年 12 月 31 日
资产总额	766,244.81
其中: 存货	369,443.73
长期股权投资	151,794.54
固定资产	17,234.12
负债总额	368,221.90
所有者权益	398,022.91
归属于母公司的所有者权益	389,095.16
少数股东权益	8,927.75
项目	2017 年度
营业总收入	48,325.67
利润总额	30,629.19
净利润	56,987.09
归属母公司的净利润	55,796.58
少数股东损益	1,190.51

招商局漳州开发区有限公司近年财务状况表(母公司)

金额单位: 万元	
项目	2017 年 12 月 31 日
资产总额	690,005.79
其中: 存货	314,905.94
长期股权投资	227,335.06
固定资产	6,803.86
负债总额	329,481.27
净资产	360,524.52
项目	2017 年度
营业总收入	20,019.17
利润总额	23,159.65
净利润	51,522.66

4. 股权架构

招商局漳州开发区有限公司下属于 7 家控股公司, 8 家非控股公司, 股权结构如下:



5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人招商局集团、招商蛇口为本次交易的股权转让方和受让方；产权持有人招商局集团和招商局集团（香港）有限公司为本次交易的股权转让方，也是被评估单位的股东；招商局集团是招商局集团（香港）有限公司的间接控股股东和实际控制人。

(三)其他评估报告使用人

除委托人以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。

二、评估目的

根据招商局集团有限公司2018年第四次办公《会议纪要》和招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年第13次《办公会议纪要》，招商局集团有限公司和招商局集团(香港)有限公司拟将所持有的招商局漳州开发区有限公司的股权转让给招商局蛇口工业区控股股份有限公司，为此需对招商局漳州开发区有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权收购行为提供价值参考意见。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为招商局漳州开发区有限公司的股东全部权益。

评估范围为招商局漳州开发区有限公司在评估基准日的全部资产和负

债, 该评估范围内资产和负债对应的会计报表, 已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告, 审计报告号为致同审字(2018)第 350ZC0130 号。具体情况见下表。

资产负债表

		金额单位: 人民币元	
序号		科目名称	账面价值
1	一	流动资产合计	3,788,549,043.71
2		货币资金	366,073,848.25
3		应收账款	112,730,936.86
4		应收利息	13,874,166.21
5		应收股利	6,650,393.68
6		其他应收款	98,358,364.01
7		存货	3,149,059,418.61
7		其他流动资产	41,801,916.09
8	二	非流动资产合计	3,111,508,891.44
9		长期应收款	91,050,084.32
10		长期股权投资	2,273,350,645.54
11		投资性房地产	291,941,521.27
12		固定资产	68,038,613.95
13		在建工程	87,865,064.57
14		无形资产	54,529.92
15		递延所得税资产	299,208,431.87
16	三	资产总计	6,900,057,935.15
17	四	流动负债合计	818,478,536.16
18		短期借款	100,000,000.00
19		应付账款	314,112,260.16
20		预收款项	14,933,599.90
21		应付职工薪酬	51,606,414.54
22		应交税费	5,105,745.28
23		应付利息	32,291,276.80
24		应付股利(应付利润)	150,000,000.00
25		其他应付款	50,429,239.48
26		一年内到期的非流动负债	100,000,000.00
27	五	非流动负债合计	2,476,334,243.10
28		长期借款	2,387,219,015.15
29		长期应付款	16,690,408.91
30		其他非流动负债	72,424,819.04
31	六	负债总计	3,294,812,779.26
32	七	净资产	3,605,245,155.89

企业未申报表外资产和负债。

四、价值类型及其定义

本次评估目的是为正常的交易提供价值参考,对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求,本次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。

五、评估基准日

本次评估基准日是2017年12月31日。

评估基准日是由委托方根据其经济行为实施的时间要求确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 招商局集团有限公司2018年第四次办公《会议纪要》;
2. 招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年第13次《办公会议纪要》。

(二)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);
2. 《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);
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
6. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);
10. 《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);



11. 《中华人民共和国公司法》;
12. 《中华人民共和国土地管理法》;
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
14. 《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》;

(三)评估准则依据

1. 《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〔2017〕31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32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——企业价值》(中评协〔2017〕36号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(四)权属依据

1. 国有资产产权登记证书;
2. 基准日股份持有证明、出资证明;
3. 国有土地使用证;
4. 房屋所有权证;
5. 不动产权证书;
6. 海域使用权证;
7. 政府部门下发的建设项目土地使用文件。
8. 船舶所有权登记证书、船舶国籍证书、机动车行驶证。

(五)取价依据



1. 《漳州招商局经济技术开发区管理委员会关于漳州开发区城镇基准地价更新的公告》(漳招管字〔2017〕151号)及《2017漳州招商局经济技术开发区基准地价更新成果报告》;
2. 《招商局漳州开发区土地前期开发整理框架协议》及其补充协议;
3. 《招商局漳州开发区总体规划(2010—2030)》;
4. 漳州招商局经济技术开发区管理委员会《招商局漳州经济技术开发区关于二三区控制性详细规划的批复》(漳招管字〔2011〕180号)
5. 漳州招商局经济技术开发区管理委员会《招商局漳州开发区四区控制性详细规划》(漳招管字〔2016〕203号);
6. 漳州招商局经济技术开发区管理委员会关于《漳州招商局经济技术开发区一区控制性详细规划》的批复(漳招管字〔2018〕27);
7. 原城乡建设环境保护部1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》;
8. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)及福建省建筑安装工程费用定额》(2017版)(福建省建设工程造价管理总站);
9. 《2017年福建省建设工程定额相关材料综合价格》(福建省建设工程造价管理总站);
10. 漳州2017年12月建筑工程信息价;
11. 房地产市场交易案例。

(六)其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

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》，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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

招商漳州各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

通过对招商漳州的收益分析，该公司目前运行正常，拥有大量的土地资



源,形成收入所依据的协议规定明确,相关收益的历史数据能够获取,企业对未来收益可以比较合理的预测,适宜采用收益法进行评估。

因此,采用资产基础法法和收益法进行评估。并在分析后采用资产基础法确定评估结论。

由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业;交易市场难以取得类似企业的交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。

(二)收益法

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型(或股权自由现金流折现模型)。具体方法为,以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率,将未来各年的预计企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)折现加总得到经营性资产价值,再加上溢余资产和非经营性资产的价值,减去非经营性负债价值,得到企业整体资产价值,减去付息债务价值后,得到股东全部权益价值。基本公式如下:

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值-付息债务价值

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额+期末收回价值现值

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的,企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算式如下:

$$P = P' - D + A' - D'$$

$$P' = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

其中: P : 被评估企业股东权益的评估价值

P' : 经营性资产收益折现值

D : 被评估企业有息负债

A' : 非经营性资产、溢余资产



D' : 非经营性负债

R_i : 未来第 i 个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i : 收益年期, $i=1, 2, 3, \dots, n$

r : 折现率

2. 收益年限的确定

根据被评估单位的具体经营情况、特点、土地资源的保有数量、开发进度、经营计划等因素, 综合考量确定。

3. 折现率的确定

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率, 是一种特定条件下的收益率, 说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为企业自由现金流量, 相对应的折现率口径应为加权平均投资回报率, 在实际确定折现率时, 评估人员采用了通常所用的 WACC 模型, 具体计算公式如下:

$$WACC = K_e \times E / (E + D) + K_d \times D / (E + D)$$

其中: K_e : 股权资本成本

K_d : 税后债务成本

E : 股权资本的价值

D : 有息债务的价值

4. 经营性资产和负债、非经营性资产和负债、溢余资产

本次评估对于非经营性资产和负债、溢余资产主要采用成本法定价。

(三) 资产基础法

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, 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。在运用资产基础法进行企业价值评估时, 各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 货币资金和债权

货币资金是现金和银行存款, 根据企业提供的各项目的明细表, 以审查核实后账面值确定评估值。

对于应收账款、其他应收款, 以企业提供的账面值作为评估基础, 采用

对经济内容和账龄分析的方法,判断每笔款项可能收回的数额,按照核实后账面值确定评估值。

对于应收利息按照评估程序,检查核实借款利率,验证计提利息的准确性,以核实的账面值确定评估值。

对于应收股利,评估人员按照评估程序,对股利分配文件进行核查,并核查相关账簿、凭证,以确认应收股利的真实性、合理性,以核实后的账面值确定评估值。

2. 存货

存货主要为一级开发土地,对于存货评估人员分以下几个步骤进行评估。

(1)核实一级开发土地的权属

对企业对所开发土地的合法性进行核实,依据招商漳州与管委会及土地产权拥有方签订的开发协议所约定的内容,核实企业所拥有的土地一级开发所产生的权益;

(2)核实开发土地的数量

为对土地信息进行统计,本次评估,企业填报了土地一级开发调查表,土地一级开发调查表包含的内容包括:一级开发土地的面积、地块数量、用地性质、用途、坐落位置、开发程度等信息,评估人员对土地一级开发调查表所填报的信息进行了认真核实,并提出修改完善意见,经企业修改完善之后,评估人员确认企业申报土地信息准确无误。

(3)计算土地市场价格

评估人员收集土地交易案例、基准地价、当地土地开发成本信息等,按照评估准则对土地价格进行评估。

(4)计算评估值

依据招商漳州与开发区管委会所签订的协议,根据土地市场价格,测算土地分成收益或土地收益,然后扣减预计的土地开发成本、管理费用、资金成本、相关税费、投资利润和所得税确定存货评估值。一级开发土地的评估值计算公式如下:

土地评估值=土地分成收益或土地收益-预计土地开发投资-预计管理费用-预计资金成本-相关税费-投资利润-所得税

土地收益分成依据《招商局漳州开发区土地前期开发整理框架协议》，确定的土地分成收益。

预计的土地开发投资，由企业根据土地开发剩余的工程量、目前的土地开发工程造价指标测算确定。

预计资金成本按已投资开发投资、预计尚需发生的成本和预计发生的管理费用为基础，按剩余开发周期和相应的利率计算，已投入土地开发成本按账面价值计算。计算公式如下：

预计资金成本=已投资开发投资×剩余开发周期×利率+预计开发投资和管理费×剩余开发周期×利率÷2

相关税费包括，增值税、税金附加、土地增值税等，宗地规划用途为市政、住宅、港航物流、批发零售的土地均采用收储方式。根据财政部 国家税务总局 财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，对于采用收储方式的土地免征增值税、税金及附加。《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规范的是转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物的行为，收储属于政府行为，不属于转让行为，采用收储方式的土地，不需缴纳土地增值税。

对于转让方式的土地，需要缴纳土地增值税、税金附加、土地增值税。

预计管理费用按开发成本的一定比例考虑。

所得税按土地分成收益扣除已投资开发成本、预计土地开发投资、管理费用、资金成本、税费后乘以所得税率确定。

投资利润为土地开发者的利润，投资利润按土地开发投资额乘以投资利润率考虑，土地开发投资额包括已投资的土地开发成本、预计的土地开发成本、管理费用、资金成本等确定。

评估范围内的双鱼岛商业、娱乐用地和港航用地，土地评估值计算公式如下：

土地评估值=土地市场价格-预计土地开发成本-办理出让需补交的出让金

3. 其他流动资产

其他流动资产主要是预缴所得税、预缴土地增值税、预缴增值税、预缴城市维护建设税和教育费，以及可抵扣进项税等。按照评估程序，核查其他

流动资产的原始发生额会计凭证。经审核，其他流动资产账务真实合理，没有依据表明不能收回相应的款项，以核实后账面值确定评估值。

4. 长期应收款

长期应收款为招商局漳州开发区有限公司向子公司漳州华商酒店有限公司、招商局物流集团福建有限公司和润东（香港）有限公司垫付的款项。评估人员按照评估程序，检查核对合同，核实其款项真实无误，以核实后账面值确定评估值。

5. 长期股权投资

对控股的长期股权投资，及招商局集团实际控制的、招商漳州参股的长期股权投资，采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，然后选取一种评估方法确定其股东全部权益价值，再以被投资单位的股东全部权益价值乘以招商漳州所持有的股权投资比例确定其长期股权投资的评估值。

对于非招商局集团控制的招商漳州参股的长期股权投资，本次评估按照被投资单位评估基准日审计后的会计报表的净资产乘以持股比例计算评估值。

对于长期股权投资采用的评估方法和确定股东全部权益评估方法如下表：

序号	被投资单位名称	采用的评估方法	评估结论选取的评估方法
1	漳州开发区招商置业有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
2	漳州华商酒店有限公司	资产基础法	资产基础法
3	中国太武投资有限公司	资产基础法	资产基础法
4	福建招商云谷开发有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
5	招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司	资产基础法和收益法	收益法
6	福建省海韵冷链仓储有限公司	资产基础法	资产基础法
7	招商局漳州开发区供电有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
8	漳州招商房地产有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
9	漳州招商局码头有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
10	漳州招商局厦门湾港务有限公司	资产基础法	资产基础法
11	招商局物流集团福建有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
12	招商局嘉荣实业有限公司	审计后会计报表净资产	审计后会计报表净资产
13	漳州开发区长海汽车运输有限公司	审计后会计报表净资产	审计后会计报表净资产

序号	被投资单位名称	采用的评估方法	评估结论选取的评估方法
14	漳州鸿创商业房地产有限公司	参考股权转让评估报告报告	参考股权转让评估报告报告
15	招商局漳州开发区丝路新能源有限公司	审计后会计报表净资产	审计后会计报表净资产

6. 投资性房地产——房屋

采用成本法和市场法评估。

(1)成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

综合成新率采用年限法与观察法综合确定。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

评估值=重置成本×综合成新率

①建安工程造价

典型房屋建筑物的工程造价，是依据委估建筑物决算中的工程量，套用房屋建筑物所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出。

其他建筑物重置全价，是依据典型建筑物造价增长幅度等技术经济指标，结合委估建筑物的决算资料等数据，调整差异，用类比法计算得出其他建筑物建筑安装工程造价。

②前期及其他费用

根据国家计委、建设部和省市颁发的规定与造价计算程序，确定本次前期及其他费用

③资金成本

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期银行贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期÷2

④综合成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用完损等级打分法的现场勘察成新率和经济寿命年限计算的理论成新率组成的综合成新率,其计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为:

$$\text{理论成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%。$$

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的耐用年限时,建筑物的成新率用下述公式表示为:

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

观察法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为:

$$\text{现场勘察成新率} = \text{结构得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

G—结构评分修正系数;

S—装修评分修正系数;

B—设备评分修正系数。

⑤评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(2)市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法评估计算公式如下:

$$\text{委估房地产价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{委估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数} \times \text{委估房地产区域因素值} / \text{参照物房地产区域因素值} \times \text{委估房地产个别因素值} / \text{参照物房地产个别因素值}$$

7. 土地

(1)固定资产——土地



对于固定资产土地(办公用地)采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估,然后将两种评估方法的评估结果加权评估确定土地评估值。

基准地价系数修正法:是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果,按照替代原则,对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》,采用基准地价系数修正法的计算公式为:

$$P1=(P\times(1\pm K)\times T\times D\times H\pm L)\times K2$$

式中: P1—委估宗地修正后地价;

P—委估宗地所在区域同类用途土地的基准地价;

K—委估宗地区域因素和个别因素的总修正系数;

T—期日修正系数;

D—容积率修正系数;

H—土地权利状况修正系数;

L—土地开发程度修正值;

K2—使用年期修正系数。

市场比较法:将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较,对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正,以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式:

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

(2)投资性房地产——土地

对于投资性房地产——地产中的工业用地采用评估方法采用成本逼近法和基准地价修正系数法,然后将两种评估方法的评估结果加权评估确定土地评估值。

对于商务金融用地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估,然后,然后将两种评估方法的评估结果,加权平均确定确定土地评估值。

基准地价修正系数法和市场法比较法详见上文固定资产土地。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和,再加上一定的利息、

利润、土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}) \times (1 + \text{区域及个别因素修正系数}) \times \text{年期修正系数}$$

8. 固定资产——房屋建筑物

采用成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

综合成新率采用年限法与观察法综合确定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$
$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1) 建安工程造价

典型房屋建筑物的工程造价，是依据委估建筑物决算中的工程量，套用房屋建筑物所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出。

其他建筑物重置全价，是依据典型建筑物造价增长幅度等技术经济指标，结合委估建筑物的决算资料等数据，调整差异，用类比法计算得出其他建筑物建筑安装工程造价。

(2) 前期及其他费用

根据国家计委、建设部和省市颁发的规定与造价计算程序，确定本次前期及其他费用

(3) 资金成本

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期银行贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

(4) 综合成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用完损等级打分法的现场勘察成新率和经济寿命年限计算的理论成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

观察法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为：

现场勘察成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

(5)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

9. 在建工程

评估价值=核实后的建筑安装工程造价+前期及其它费用+资金成本

由于评估基准日距开工日期较近，建筑安装工程造价与前期及其它费用以核实后的账面值为准，资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算，建设期为按合理工期考虑，假设投资在建设期内均匀投入。

10. 其他无形资产

对软件类无形资产，评估人员通过查询相关会计记录确认其原始账面价值构成及已发生摊销额的真实、合理后，并以原始入账价值为基础，分析其中可能包含的软硬件构成，对各软件在评估基准日的使用状态进行分析，查询各软件的市场价格，参考评估基准日相同版本或更新版本软件市场价格确定各软件的评估值。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产为企业应收款坏账准备、递延收益和可抵扣亏损计提的递延所得税资产。评估人员按照评估程序，核查了原始赁证、相关合同及计提计算标准等资料，含税账面价值的真实性、合理性。按核实后账面值确认评估值。

12. 负债

负债包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款、递延收益等。在核实的基础上,以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目,评估为零。

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料,缺乏关于控股权因素对评估对象价值影响程度的分析判断依据,本次评估未考虑控股权溢价。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通,了解委估资产基本情况,明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险,确定接受委托,订立资产评估委托合同。针对具体情况,确定评估价值类型,拟定评估工作计划,组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料,以此为基础,对评估对象进行了现场调查,收集资产评估业务需要的资料,了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等,关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制评估报告的依据;根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件,形成测算结果;对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较,形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。本



公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

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过程中，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供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二)具体假设

1. 被评估单位经营所遵循的国家及地方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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设被评估单位现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估单位正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 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。

6. 假设公司在未来的管理方式和管理水平，经营范围、方式与规划方向保持一致。

7. 假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、



税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

8. 假设公司现有各项行业资格规定期限可继续续期。

9. 假设企业资金出现短缺时, 可以从外部机构筹集到足够的货币资金。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

11. 招商局漳州开发区有限公司的主要资源为土地, 其未来收益主要来源于土地的开发业务, 企业未来收益是基于现有漳州招商局经济技术开发区的总体规划、控制性详细规划, 评估假设漳州招商局经济技术开发区的总体规划、控制性详细规划不发生重大变化。

12. 企业未来收益预测的主要依据是招商局漳州开发区有限公司与漳州招商局经济技术开发区管委会签订的 2007 年 1 月 4 日签订了《招商局漳州开发区土地前期开发整理框架协议》, 评估假设该框架协议能够继续履行。

13. 根据企业提供的文件, 双鱼岛的商娱用地采用补差价办理出让, 住宅用地拟由管委会收储。评估假设双鱼岛的商娱用地采用补差价办理出让, 住宅用地拟由管委会收储的开发方式。

14. 未来年度的土地收储计划和土地开发计划依据企业的未来规划, 评估假设未来年度的土地收储计划和土地开发计划能如期实现, 假设在 2032 年企业剩余的全部土地由政府一次性收储。

15. 截至评估报告出具日, 企业有部分自持土地和房产未取得不动产权证书, 这些房产和土地的不动产权证书正在办理之中, 企业承诺这些房产、土地的产权归其所有, 无产权争议。评估假设该等房产和土地的产权归其所有, 且无产权纠纷。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

在评估基准日2017年12月31日, 招商局漳州开发区有限公司股东全部权益的评估价值为1,028,772.14万元, 较股东全部权益账面价值360,524.51万元, 评估增值668,247.63万元, 增值率185.35%。

(二)资产基础法评估结果

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日, 招商局漳州开发区有限公司的总资产账面价值为 690,005.79 万元, 总负债账面价值为 329,481.28 万元, 净资产账

面价值为 360,524.51 万元；评估后，总资产为 1,420,562.26 万元，总负债为 324,038.01 万元，净资产为 1,096,524.25 万元。总资产评估值比账面价值增值 730,556.47 万元，增值率为 105.88%；总负债评估值比账面价值减值 5,443.27 万元，减值率为 1.65%；净资产评估值比账面价值增值 735,999.74 万元，增值率为 204.15%。详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

被评估单位：招商局漳州开发区有限公司

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
	A	B	C=B-A	D=C/A
1 流动资产	378,854.90	848,502.96	469,648.06	123.97%
2 非流动资产	311,150.89	572,059.30	260,908.41	83.85%
3 其中：长期应收款	9,105.01	9,105.01	0.00	0.00%
4 长期股权投资	227,335.06	478,279.33	250,944.27	110.39%
5 投资性房地产	29,194.15	36,226.61	7,032.46	24.09%
6 固定资产	6,803.86	9,477.72	2,673.86	39.30%
7 在建工程	8,786.51	9,026.34	239.83	2.73%
8 无形资产	5.45	23.44	17.99	330.09%
9 递延所得税资产	29,920.84	29,920.84	0.00	0.00%
10 资产总计	690,005.79	1,420,562.26	730,556.47	105.88%
11 流动负债	81,847.86	81,847.86	0	0.00%
12 非流动负债	247,633.42	242,190.15	-5,443.27	-2.20%
13 负债总计	329,481.28	324,038.01	-5,443.27	-1.65%
14 净资产(所有者权益)	360,524.51	1,096,524.25	735,999.74	204.15%

(三)股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	账面值	评估值	增值额	增值率
收益法	360,524.51	1,028,772.14	668,247.63	185.35%
资产基础法		1,096,524.25	735,999.74	204.15%
方法差异		67,752.11		

两种方法下的评估结果相差67,752.11万元，产生差异的主要原因是：收益法采用企业未来的现金流进行折现，而资产基础法基于土地市场现行市场价格为基础进行考虑，两者对资产价值衡量的角度不同而产生差异。

(四)评估结论

根据本次评估的目的和企业的实际经营情况，收益法是基于企业未来年度现金流折现，因土地属于政府管控资产，企业经营的土地一级开发业务受政府未来规划及政策影响较大，土地收储的进度安排、收储价格的确定、未来土地市场价格的波动，均有较大的不确定性，故基于未来盈利的实现具有



较大的不确定性；而资产基础法以现行土地价格为基础，可以较好的反映企业的市场价值。经综合考量，评估人员认为资产基础法更能反映评估基准日企业市场价值，故采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为：招商漳州的股东全部权益的评估价值1,096,524.25万元。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2017年12月31日起，至2018年12月30日止。

十一、特别事项说明

(一)引用审计报告

企业账面价值是经过会计师事务所审计，引用了审计报告结论，本次评估申报的账面价值是经过审定后的账面价值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 无证房产

截至评估报告出具日，企业有部分自持房产和土地未取得产权证书。为进一步完善该等无证房产和土地的产权，招商漳州及下属子公司已安排专门的职能部门，就无证房产、土地办证所需材料进行补充收集，产权完善工作在有序推进之中。企业承诺这些房产和土地的产权归其所有，无产权争议。

漳州招商局经济技术开发区管委会规划建设局已出具《关于招商局漳州开发区有限公司及参资公司房产土地产权的证明》，证明这些房产和土地权属清晰。

无证房产明细如下表：

序号	产权持有单位	科目	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	招商局漳州开发区有限公司	投资性房地产	玉兰苑建筑物	13125.73	13,605,116.96	6,996,916.91
2	招商局漳州开发区有限公司	投资性房地产	四区单身公寓	19,569.88	64,940,340.79	60,066,690.55
3	招商局漳州开发区有限公司	投资性房地产	光影艺术馆	6,527.61	23,983,504.32	23,755,661.03
4	漳州开发区招商置业有限公司	投资性房地产	汤洋社区服务中心	12,546.00	23,130,588.84	17,881,230.21
5	漳州开发区招商置业有限公司	投资性房地产	汤洋 6# 厂房	11,858.00	13,603,709.89	11,294,841.95
6	漳州开发区招商置业有限公司	投资性房地产	汤洋 8# 厂房	11,858.00	13,609,152.47	11,299,360.69
7	漳州招商地产有限公司	投资性房地产	紫薇苑一期	23887.06	51,011,839.70	30,722,624.12
8	漳州招商地产有限公司	投资性房地产	卡达凯斯展示区店面建筑物	9,130.00	19,871,214.97	10,209,893.75



序号	产权持有单位	科目	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
9	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	卡达凯斯 C3 商业 建筑物	3,830.00	8,537,921.45	7,240,157.45
10	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	卡达卡斯 D 区精装 修会所		38,675,851.74	33,164,542.89
11	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	文体馆主体		19,992,694.52	12,025,483.93
12	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	文体馆游泳池		2,005,363.49	1,206,213.95
13	漳州招商地产有限公司	投资性房地 产	依山海店面	730	576,835.66	63,320.54
14	漳州华商酒店有限公司	房屋建筑物	华商酒店二期	8630.11	40,559,087.76	25,265,513.46
15	漳州华商酒店有限公司	房屋建筑物	综合楼	1,477.85	3,791,747.00	3,154,742.24
16	漳州招商地产有限公司	房屋建筑物	美伦山庄房屋-酒 店	9,300.00	137,900,443.36	83,095,253.14
17	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	1#仓库	6,011.00	3,685,343.35	1,688,424.57
18	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	2#仓库	5,796.00	9,349,352.32	5,043,455.57
19	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	7-10#泊位平仓	16,200.00	13,747,639.52	8,221,238.47
20	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	CFS 库	7,680.00	8,396,315.84	5,368,455.99
21	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	方仓	12,534.00	82,908,250.29	65,692,164.43
22	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	保安室	26.2	59,598.00	25,385.71
23	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	海关值班室	14.31	54,936.50	23,400.27
24	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	海关值班室	19.37	54,936.50	23,400.27
25	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	篷布棚子及编织 袋存放间	74.4	142,000.00	7,100.00
26	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	放射性检测仪管 理房	107.2	29,844.80	1,492.24
27	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	口岸单位查验棚 及办公室	190	492,755.97	24,637.80
28	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	仓储物流中心候 工室	62	203,975.50	10,198.78
29	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	1#2#泊位港区国 检药品库	50.6	216,870.76	10,843.54
30	漳州招商局码头有限公司	房屋建筑物	3#泊位候工楼	420	804,648.28	81,204.25
31	漳州开发区招商石化有限 公司	房屋建筑物	加油棚及办公楼	360	2,992,942.96	1,458,231.14
32	招商局物流集团福建有限 公司	房屋建筑物	招商物流福建公 司-漳州分发中心 2#仓库	11,773.18	18,554,063.37	14,655,933.03
33	招商局物流集团福建有限 公司	房屋建筑物	招商物流福建公 司-漳州分发中心 1#仓库	12,529.83	25,454,608.51	20,134,266.81
34	招商局物流集团福建有限 公司	房屋建筑物	分发中心办公楼	536	1,153,864.41	1,004,361.05
	合计			206,854.33	644,097,359.80	460,916,640.73

对于以上无证房产，本次评估按成本法评估。

2. 无证土地

招商局漳州开发区有限公司所属四区单身公寓11,357.51平方米土地，玉
兰苑土地5,443.55平方米，尚未办理住宅用地土地使用权；汤洋社区服务中心、



6、8厂房土地15,615.626平方米房屋产权属于置业公司，而土地使用权属于招商漳州，尚未分割办理土地使用权证；华商酒店二期用地9500平方米，尚未取得商业用地使用权证书；对于这些土地，本次评估按证载用途评估。

漳州招商局码头有限公司所属7-9#泊位10,9061平方米土地，尚未取得土地使用权证，本次评估按账面值保留。

漳州招商局厦门湾港务有限公司所属3-0301地块（土地面积299,232.86平方米）和3-0302地块（土地面积32,407.26平方米）尚未取得土地使用权证，本次评估按账面值保留。

3. 产权受限的土地

招商漳州与福建全通资源再生工业园有限公司、福建凯西钢铁集团有限公司因启动区块项目用地、15、16号泊位用地、S地块等地块，涉及存货----一级开发土地713,441.41平方米，因招商引资问题产权受限，对涉及产权受限的土地本次评估值按账面值保留。

(三)评估程序受到限制的情形；

无

(四)评估资料不完整的情形；

无

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

无

(七)关于招商漳州位于龙海市的土地

本次评估范围内的四区一级开发土地有4,505,238.01平方米位龙海市，账面价值为904,541,918.24元，因受四区港口规划调整，市政基础设施与龙海共建共享协调事项、军用光缆迁移等客观原因，造成四区土地相关使用权人无法按照出让合同约定的时间开工建设，本次评估按账面值保留。

(八)重大期后事项

1. 招商漳州存货中一级开发的双鱼岛土地面积为2,250,925.00平方米，2017年1月19日，漳州招商局经济技术开发区规划委员会评审通过了《漳州招



招商局经济技术开发区双鱼岛控制性详细规划》(草稿)并在当日上网公示,截至目前《漳州招商局经济技术开发区双鱼岛控制性详细规划》已届满生效。双鱼岛土地评估数据是依据该文件申报的。

2. 对于双鱼岛24宗商娱用地和1宗港航物流用地,企业拟采用补差价办出让权证。本次评估根据漳州招商局经济技术开发区财政局《关于对双鱼岛商业和娱乐等土地补差价的函》确定需补交的土地出让金,具体为:首先由漳州招商局经济技术开发区国土局委托土地估价机构对24宗商娱用地和1宗港航物流用地以补交出让金为目的,对该25宗土地的市场价格进行评估,出具土地估价报告,确定土地市场价格;然后由漳州招商局经济技术开发区财政局委托专业投资咨询机构审定土地开发成本;根据土地评估机构评估的土地市场价格与土地开发成本的差异确定需要补交的土地出让金。

3. 招商漳州持有的中国太武投资有限公司100%的股权,中国太武投资有限公司持有STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED100%的股权,STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED持有润东(香港)有限公司100%的股权,润东(香港)有限公司持有漳州海达航运有限公司25%的股权。

为转让漳州海达航运有限公司的股权,招商局漳州开发区有限公司委托厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司以2017年7月31日为基准日,对漳州海达航运有限公司的股东全部权益价值进行评估,并出具了资产评估报告。本次评估对于润东(香港)有限公司持有漳州海达航运有限公司25%的股权的评估参考了该评估报告的评估结论。

4. 在评估基准日招商局漳州开发区有限公司持有漳州招商局厦门湾港务有限公司29%的股权,但最后一次增资在2017年10月,招商局漳州开发区有限公司持应交出资1595万元,没有及时到位,在2018年1季度才出资到位。

本次评估对于招商局漳州开发区有限公司持有漳州招商局厦门湾港务有限公司29%的股权价值,以漳州招商局厦门湾港务有限公司在评估基准日的股东全部权益价值乘以29%的股权比例,然后扣减应交出资1595万元中其他股东享有的权益($1595\text{万元} \times 71\%$)确定。

5. 根据招商漳州于2017年12月与招商局投资有限公司签订的《股权转让协议》,招商局投资有限公司拟将其持有招商局漳州开发区供电有限公司25%股权全部转让给招商漳州。截止评估基准日,招商漳州尚未支付上述股权转让款亦未办理工商变更。本次评估按招商局漳州开发区供电有限公司的股东全部权益价值乘以评估基准日招商漳州持有其股权比例确定该长期股权投资



价值。

6. 本次评估对于漳州招商局经济技术开发区管委会与招商漳州合作开发的土地，以截止到评估基准日已经下达造地计划的土地为限，对于评估基准日之后将进行的合作开发土地本次未予考虑。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者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当正确理解评估结论。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。

十三、评估报告日

评估报告日为2018年5月2日。

资产评估师：伍王宾
12000546

资产评估师：刘晓浩
21000535

2018年5月2日

