

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门嘉诚投资发展有限公司拟股权转让涉及
的厦门嘉富投资有限公司股东全部权益

资产评估报告

大学评估评报字[2018]840023 号

第一册（共一册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一八年六月十八日

厦门嘉诚投资发展有限公司拟股权转让涉及的
厦门嘉富投资有限公司股东全部权益资产评估报告

目录

声明1

摘要3

正文5

 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....5

 二、评估目的8

 三、评估对象和评估范围8

 四、价值类型及其定义10

 五、评估基准日10

 六、评估依据10

 七、评估方法13

 八、评估程序实施过程 and 情况16

 九、评估假设17

 十、评估结论18

 十一、特别事项说明20

 十二、资产评估报告使用限制说明22

 十三、资产评估报告日24

附件25

 附件一资产评估汇总表或明细表26

 附件二其他与评估有关的文件27

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、行政法规规定和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违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

七、本资产评估机构与资产评估专业人员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。

八、资产评估师已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；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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限定条件的影响或限制，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。

厦门嘉诚投资发展有限公司拟股权转让涉及的 厦门嘉富投资有限公司股东全部权益 资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2018]840023 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

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嘉诚投资发展有限公司的委托，对厦门嘉富投资有限公司股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：股权转让。

评估对象：厦门嘉富投资有限公司股东全部权益。

评估范围：厦门嘉富投资有限公司申报的资产及负债。

评估基准日：2018年05月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，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，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的厦门嘉富投资有限公司股东全部权益的评估值为人民币肆仟零壹拾肆万伍仟叁佰元整(RMB4,014.53万元)。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产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。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产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，未征得本评估机构同意，资产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，即从2018年05月31日至2019年05月30日。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，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2018年06月18日。

厦门嘉诚投资发展有限公司拟股权转让涉及的 厦门嘉富投资有限公司股东全部权益资产评估报告

正文

大学评估评报字[2018]840023号

厦门嘉诚投资发展有限公司：

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、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对厦门嘉诚投资发展有限公司拟实施的股权转让行为涉及的厦门嘉富投资有限公司股东全部权益在2018年05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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为厦门嘉诚投资发展有限公司（以下简称为“厦门嘉诚”），被评估单位为厦门嘉富投资有限公司（以下简称为“厦门嘉富”）。

（一）委托人概况

1、基本情况

企业名称：厦门嘉诚投资发展有限公司

统一社会信用代码：9135020375164996XL

住所：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦40楼B单元

法定代表人：黄文洲

注册资本：1200.00万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2004 年 05 月 13 日

经营范围：房地产开发与经营、房地产管理与咨询；酒店投资。

2、企业简介

厦门嘉诚成立于 2004 年，注册资金为人民币 1200 万元，主营房地产开发与经营、房地产管理与咨询、酒店投资。厦门嘉诚是厦门建发集团有限公司的全资子公司，最终控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：厦门嘉富投资有限公司

统一社会信用代码：913502033030085010

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 41 楼 E 单元

法定代表人：叶衍榴

注册资本：1000.00 万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015 年 01 月 22 日

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定的除外）；房地产开发经营，停车场管理、其他未列明房地产产业。

2、历史沿革

（1）公司设立

厦门嘉富原名“厦门嘉帛投资有限公司”，由厦门嘉诚于 2015 年 01 月 22 日设立，初始设立时注册资本为 1000 万元，实收资本为零。

（2）公司名称变更

2015 年 5 月 14 日，公司名称由“厦门嘉帛投资有限公司”变更为“厦门嘉富投资有限公司”。

（3）实缴注册资本

2017 年 11 月 09 日，股东厦门嘉诚向厦门嘉富支付投资款 1000 万元，足额

缴纳注册资本。

3、股权结构

截至评估基准日，厦门嘉富注册资本为 1000 万元，实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	厦门嘉诚投资发展有限公司	1000.00	100%
2	合 计	1000.00	100%

4、近三年资产、财务及经营状况

截至评估基准日，厦门嘉富资产总额为 13,863.56 万元，负债总额为 12,873.48 万元，所有者权益为 990.08 万元，2018 年 1 月至 5 月实现收入 0 元，净利润为 20.66 万元。近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 05 月 31 日
总资产	10,829.38	10,833.56	11,831.83	13,863.56
负债	10,844.41	10,852.61	10,862.41	12,873.48
所有者权益	-15.03	-19.05	969.42	990.08
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-5 月
营业总收入	0	0	0	0
利润总额	-15.03	-4.02	-11.53	20.66
净利润	-15.03	-4.02	-11.53	20.66
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计	福建普和会计师事务所有限公司

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 100% 股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托合同约定的评估报告使用人为委托人、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人。

除上述委托合同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人。

二、评估目的

委托人厦门嘉诚投资发展有限公司拟转让其持有的厦门嘉富投资有限公司100%股权。

本次评估的目的是公允反映厦门嘉富投资有限公司股东全部权益的市场价值，为委托人股权转让之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为厦门嘉富投资有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为厦门嘉富投资有限公司股东全部权益的全部资产及负债。评估范围具体包括：

1、厦门嘉富投资有限公司于2018年05月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	10,296,149.59
2	非流动资产	128,339,481.55
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	
8	固定资产	
9	在建工程	128,339,481.55
10	工程物资	
11	固定资产清理	

项目		账面价值
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	无形资产	
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	
20	资产总计	138,635,631.14
21	流动负债	128,734,838.55
22	非流动负债	-
23	负债合计	128,734,838.55
24	净资产（所有者权益）	9,900,792.59

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据厦门嘉富投资有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目

3、上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权转让行为涉及的资产对象和范围一致。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估引用了委托人提供的厦门嘉富投资有限公司2018年5月31日审计报告作为评估依据，该审计报告由福建普和会计师事务所有限公司出具，报告号为：闽普和内审字（2018）第NS619号，出具日期为2018年06月09日，报告结论为：福建普和会计师事务所有限公司认为，审计报告中后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了厦门嘉富投资有限公司在2018年5月31日的财务状况以及2018年01月01日至2018年05月31日的经营成果和现金流量。经该审计报告审计后的厦门嘉富投资有限公司2018年5月31日资产总额为138,635,631.14元，负债总额为128,734,838.55元，所有者权益为9,900,792.59元。2018年1-5月营业总收入为0元，利润总额为206,614.42元，净利润为206,614.42元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

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：本次评估的目的为股权转让，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2018年05月31日。

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

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。本资产评估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

1、资产评估委托合同。

(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,自2016年12月1日起施行);

2、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);

3、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001年12月31日发布);

4、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令第3号,2003年12月31日发布);

5、《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);

6、《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);

7、《中华人民共和国企业国有资产法》(由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过,自2009年5月1日起施行);

8、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95号);

9、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令 第32号,2016年6月24日起公布施行);

10、《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);

11、《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,自2015年2月1日起施行);

12、《中华人民共和国公司法》(于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订,并于2014年3月1日起施行);

13、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代

表大会常务委员会第十一次会议修订)及实施条例。

14、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

15、《闲置土地处置办法》(自2012年7月1日起施行);

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(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——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);

7、《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);

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36号);

9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

14、参考《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

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、厦门市土地房屋权证;

2、厦门市国有土地使用权有偿出让合同及补充合同、土地使用权出让金专用收据和印花税票据;

3、其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、 厦门嘉富投资有限公司公司 2015 年、2016、2017 年会计报表及 2018 年 05 月 31 日审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、 本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
- 5、 《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》厦府[2017]413 号；
- 6、 《建信信托-稳增 6 号集合资金信托计划信托合同》（合同编号：JXXT-WZ6H-XTHT-001）；
- 7、 《厦门海峡交流中心酒店土地使用权划转协议》。

（六）其他参考资料

- 1、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T. 等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 2、 评估人员现场勘察、记录等；
- 3、 厦门市土地管理委员会办公室专题会议纪要【2014】11 号。

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》第十七条规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、收益法适用性分析

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。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- ① 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ② 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- ③ 企业预期获利年限可以预测。

被评估单位尚未有土地开发经营计划，未来预期收益难以测定，未满足采用收益法评估的基本前提，故不采用收益法评估。

2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

3、资产基础法适用性分析

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，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《资产评估准则——企业价值》的规定，运用资产基础法时，应当根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，并应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并用适当的方法单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法对被评估单位进行评估，并确定资产基础法评估结果为最终评估结论。

（二）资产基础法的具体应用

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：包括银行存款

对于银行存款，通过账面余额与银行对账单核对，并向银行发函询证，以核实银行存款余额的正确性，按核实无误后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项

对应收款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 其他流动资产

本次评估范围的其他流动资产具体为建信信托理财产品，评估人员通过获取购买信托合同及凭证等资料进行核实，其评估值按核实后的账面值确定。

2、非流动资产

(1) 在建工程

纳入本次评估范围内的在建工程核算内容为厦门海峡交流中心酒店项目，本次评估采用成本法对在建工程进行，具体公式如下：

在建工程评估值=土地取得成本+前期费用

其中土地取得成本=土地市场价值+契税

土地市场价值：采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法：利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与城镇基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估期日的价格的方法。具体计算公式如下：

$$V = V_0 * (1 + \sum_{i=1}^n ki) * K_a * K_b * K_c * K_d + K_e$$

式中：

V——待估宗地地价

V0——相应级别基准地价

ki——区域因素和个别因素修正系数

Ka——估价期日修正系数

Kb——使用年期修正系数

Kc——容积率修正系数

Kd——其他情况修正系数

Ke——开发程度修正值（元/m²）

3、负债

纳入本次评估范围的负债项目全部为其他应付款。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2018年6月1日开始进行前期工作，2018年06月15日进驻现场，最终于2018年06月18日形成评估结论。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、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估

计划;

(二) 资产清查阶段

指导被评估单位清查资产、准备评估资料, 核实资产与验证资料;

(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、评估结果分析、撰写报告、内部审核。确认无误后, 向委托人提交正式资产评估报告。

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, 资产评估专业人员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、现时中国大陆或对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位及所属子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及被评估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被评估单位。

5、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

资产评估专业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论的责任。

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，委托人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

列入本次评估范围的厦门嘉富投资有限公司的账面价值为资产13,863.56

万元、负债12,873.48万元、净资产990.08万元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

（一）评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日2018年05月31日，纳入本次评估范围的厦门嘉富投资有限公司总资产评估值为人民币16,888.01万元，增值率21.82%；总负债评估值为人民币12,873.48万元，增值率0%；厦门嘉富投资有限公司股东全部权益的评估值为人民币4,014.53万元，评估增值3,024.45万元，增值率305.48%。具体如下表所示：

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%
流动资产	1,029.61	1,029.61	-	-
非流动资产	12,833.95	15,858.40	3,024.45	23.57
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				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程	12,833.95	15,858.40	3,024.45	23.57
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				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	13,863.56	16,888.01	3,024.45	21.82

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	12,873.48	12,873.48	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	12,873.48	12,873.48	-	-
净资产(所有者权益)	990.08	4,014.53	3,024.45	305.48

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 评估结果与账面价值比较变动情况

厦门嘉富投资有限公司股东全部权益账面值990.08万元，评估值为4,014.53万元，评估值与账面值相比增值了3,024.45万元，增值率为305.48%。

(三) 分析评估结果与账面价值比较变动原因

本次评估增值的主要原因是在建工程的评估增值，在建工程核算的主要内容是一宗自用酒店用地，被评估单位于2015年8月取得该土地，在建工程账面值为土地原始取得成本，近年来随着当地经济发展、城市基础设施更加完善、人口聚集、厦门岛内供地计划减少等因素导致土地价格日渐上涨，导致评估增值。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本报告引用了委托人提供的厦门嘉富投资有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由福建普和会计师事务所有限公司出具，报告号为：闽普和内审字(2018)第NS619号，出具日期为2018年06月09日，报告结论为：福建普和会计师事务所有限公司认为，审计报告中后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了厦门嘉富投资有限公司在2018年5月31日的财务状况以及2018年01月01日至2018年05月31日的经营成果和现金流量。经该审计报告审计后的厦门嘉富投资有限公司2018年5月31日资产总额为138,635,631.14元，负债总额为128,734,838.55元，所有者权

益为 9,900,792.59 元。2018 年 1-5 月营业总收入为 0 元,利润总额为 206,614.42 元,净利润为 206,614.42 元。

除此之外,不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(二) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四) 评估程序受到限制的情形

无。

(五) 评估材料不完整的情形

无。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 其他需要说明的问题

1、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、本报告是在委托人及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托人和被评估单位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、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,委托人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,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

4、本报告评估结果是对 2018 年 05 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映,我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。

5、本评估报告评估对象为股东全部权益,不考虑控制权对股权评估值的影响。

6、本评估报告中评估位于思明区会展中心北侧 A2 土地使用权价值未考虑可能存在土地闲置问题对价值的影响。

7、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。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人:

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

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 2018

年 05 月 31 日起计算,至 2019 年 05 月 30 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,才可以使用资产评估报告。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,不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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该正确理解评估结论,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。

(五) 本资产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,委托人须按国有资产相关规定,将本资产评估报告报有关部门核准或备案后,本资产评估报告方生效。

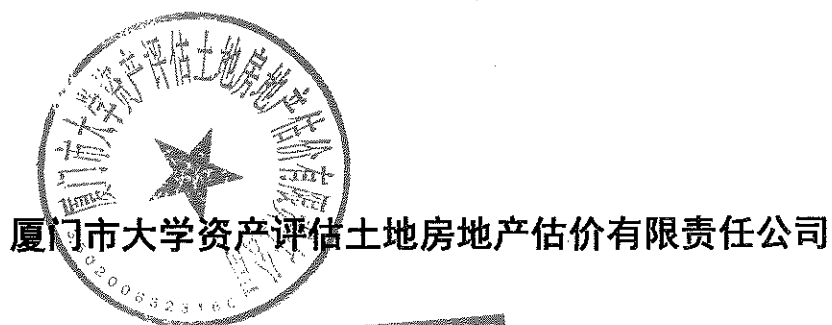
(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下,为本次评估目的,根据公开市场的原则提出的公允估值意见,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为二零一八年六月十八日。

谨此报告！

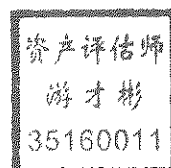


资产评估师：



赵德勇

资产评估师：



游才彬