

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的
宝达润（厦门）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[2020]840063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

二零二零年九月二十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3939020006202000299

资产评估报告名称： 厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的 宝达润（厦门）投资有限公司股东全部
权益评估项目

资产评估报告文号： 大学评估评报字[2020]840063号

资产评估机构名称： 厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公
司

签字资产评估专业人员： 赵德勇(资产评估师)、李艺凤(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的
宝达润（厦门）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.....	2
正文.....	4
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.....	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	17
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	24
附件.....	26

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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位及子公司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。

八、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。

厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的 宝达润（厦门）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[2020]840063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国贸集团股份有限公司、厦门国贸控股集团有限公司的共同委托，对厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的宝达润（厦门）投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：公允反映宝达润（厦门）投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为提供价值参考依据。

评估对象：宝达润（厦门）投资有限公司股东全部权益。

评估范围：宝达润（厦门）投资有限公司经审计后的资产及负债。

评估基准日：2020年08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，纳入本次评估范围的宝达润（厦门）投

资有限公司股东全部权益的评估值为人民币伍亿捌仟叁佰叁拾柒万肆仟玖佰元整（RMB58,337.49万元）。

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2020年08月31日至2021年08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2020年09月28日。

6.1

厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的

宝达润（厦门）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[2020]840063号

厦门国贸集团股份有限公司、厦门国贸控股集团有限公司：

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，对厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的宝达润（厦门）投资有限公司股东全部权益在2020年08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

本次评估的委托人一为厦门国贸集团股份有限公司（以下简称“厦门国贸”），委托人二为厦门国贸控股集团有限公司（以下简称“国贸控股”），被评估单位为宝达润（厦门）投资有限公司（以下简称“宝达润”）。

（一）委托人一概况

1、基本信息

名称：厦门国贸集团股份有限公司

统一信用代码：913502001550054395

住所：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 2801 单元

法定代表人：许晓曦

成立日期：1996 年 12 月 24 日

注册资本：185007.3225 万元人民币

企业类型：法人商事主体【其他股份有限公司（上市）】

经营期限：自 1996 年 12 月 24 日至 2046 年 12 月 23 日

经营范围：金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；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及技术除外；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；工艺美术品及收藏品零售（不含文物、象牙及其制品）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；珠宝首饰零售；房地产开发经营；国际货运代理；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）；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；黄金现货销售；白银现货销售；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；第二类医疗器械零售；第三类医疗器械零售。

2、企业简介

厦门国贸是国有控股上市公司，控股股东为厦门国贸控股集团有限公司，最终控制人为厦门市国有资产监督管理委员会。厦门国贸于 1996 年在上海证券交易所上市（股票代码：600755），主营业务为供应链管理、房地产经营及金融服务。

（二）委托人二概况

名称：厦门国贸控股集团有限公司

统一信用代码：91350200260147498N

住所：厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 2901 单元

法定代表人：许晓曦

注册资本：329007 万元人民币

企业性质：有限责任公司(国有独资)

经营范围：1、经营、管理授权范围内的国有资产；2、其他法律、法规规定

未禁止或规定需经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。

（三）被评估单位概况

1、基本信息

名称：宝达润（厦门）投资有限公司

统一社会信用代码：91350200MA34BKAJXA

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路 93 号厦门国际航运中心 C 栋 4 层 431 单元 H

法定代表人：李植煌

注册资本：5 亿元整

成立日期：2020 年 07 月 03 日

营业期限：自 2020 年 07 月 03 日至 2070 年 07 月 02 日

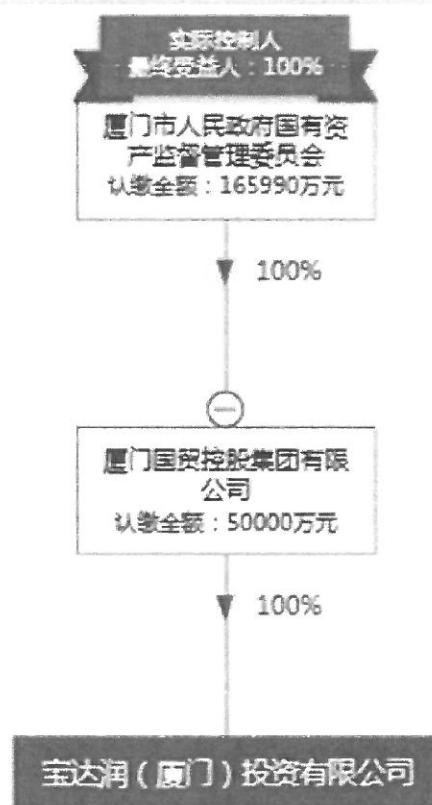
企业类型：法人商事主体【有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）】

经营范围：以自有资金从事投资活动。

2、股权结构

截至评估基准日，宝达润注册资本及实收资本均为 50,000.00 万元人民币，由厦门国贸控股集团有限公司全额认缴，其实际控制人为厦门市国有资产监督管理委员会。

宝达润于评估基准日的股权结构图如下：



3、对外投资

截至评估基准日，被评估单位账面记录的长期股权投资一项，系对宝达润海运有限公司的 100% 股权，该股权投资的概况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	宝达润海运有限公司	2020-8-3	100%	44,260.00	44,260.00

4、主要资产及核心业务

宝达润（厦门）投资有限公司以自有资金从事投资活动，主要资产是通过其海外全资子公司（宝达润海运有限公司）持有的 3 艘 8 万吨散货船，目前核心业务由宝达润海运有限公司从事国际干散货运输，宝达润并不直接从事具体业务。3 艘船舶的基本情况如下：

(1) ITGUMING1

船名	ITGUMING1
国际海事组织编号	9758727
船舶所有人	BaodaruShippingLimited
船舶类型	BulkCarrier
注册港	中国香港
造船厂名称	NAMURASHIPBUILDINGCO.,LTD.
建成日期	2017/6/8
载重量DWT（吨）	81361

(2) ITGUMING2

船名	ITGUMING2
国际海事组织编号	9758715
船舶所有人	BaodaruShippingLimited
船舶类型	BulkCarrier
注册港	中国香港
造船厂名称	NAMURASHIPBUILDINGCO.,LTD.
建成日期	2017/3/29
载重量DWT（吨）	81361

(3) GIOVANNICORRADO

船名	GIOVANNICORRADO
国际海事组织编号	9853096
船舶所有人	BaodaruShippingLimited
船舶类型	BulkCarrier
注册港	Nassau
造船厂名称	OSHIASHIPBUILDING&ENGINEERING
建成日期	2020/1/23
载重量DWT（吨）	81994

5、主要财务数据

截至评估基准日 2020 年 08 月 31 日，宝达润资产总额为 65,313.40 万元，负债总额为 7,327.92 万元，所有者权益为 57,985.48 万元，2020 年 1-8 月实现营业收入零，净利润-14.52 万元（以上数据均为母公司数据）。评估基准日公司资产、负债及财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

资产项目	2020 年 8 月 31 日	
	合并数	母公司
总资产	66,263.43	65,313.40
负债	8,277.39	7,327.92
股东权益	57,986.04	57,985.48
利润项目	2020 年 1-8 月	
	合并数	母公司
营业收入	72.94	
利润总额	-13.96	-14.52
净利润	-13.96	-14.52
审计机构	容诚会计师事务所	
审计意见	标准无保留意见	

（三）委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人一拟发行股份购买委托人二持有的被评估单位 100%股权。

（四）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

根据《厦门国贸集团股份有限公司第九届董事会 2020 年第九次会议决议》（厦门国贸董字[2020]09 号）厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买宝达润（厦门）投资有限公司的 100%股权。

本次评估的目的是公允反映宝达润（厦门）投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为宝达润（厦门）投资有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、宝达润（厦门）投资有限公司于2020年08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	653,089,711.91
2	非流动资产	44,260.00
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	44,260.00
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
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	653,133,971.91
21	流动负债	73,279,172.91
22	非流动负债	0.00
23	负债合计	73,279,172.91
24	净资产（所有者权益）	579,854,799.00

上述资产与负债数据经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“容诚审字[2020]361Z0340号”《审计报告》。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据企业申报的资料并对企业实际情况进行分析，本次评估不涉及表外资产。

（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（或者评估值）

本次评估利用了被评估单位提供的宝达润（厦门）投资有限公司基准日审计报告作为评估依据，由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“容诚审字[2020]361Z0340号”《审计报告》，出具日期为2020年09月08日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的宝达润（厦门）投资有限公司基准日资产总额为65,313.40万元，负债总额7,327.92万元，所有者权益为57,985.48万元。

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。

市场价值是在适当的市场条件下，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：本次评估的目的为发行股份购买资产，为正常的市场经济行为；
- （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 2020 年 08 月 31 日。

评估基准日是委托人根据拟发行股份购买资产工作安排确定的。

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、《厦门国贸集团股份有限公司第九届董事会 2020 年第 9 次会议决议》（厦门国贸董字[2020]09 号）。

（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、《中华人民共和国公司法》（于 2018 年 10 月 26 日第十三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 2018 年 10 月 26 日起施行）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 43 号，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订），2020 年 3 月 1 日起施行）；

- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 6、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 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 令，2016 年 6 月 24 日起公布施行）；
- 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、《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）；
- 12、《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）；
- 13、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 10、《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）；

- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
 - 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
 - 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
 - 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 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、船舶注册证书。

（五）取价依据

- 1、航运信息网、克拉克森船舶价格信息等船舶市场行情分析及交易案例资料；
- 2、wind 资讯金融终端查询的《国际散货船价综合指数(BPI)》；
- 3、基准日中国人民银行公布的人民币兑美元汇率中间价；
- 4、基准日中国人民银行公布的人民币兑港元汇率中间价；
- 5、《平均租船价格：巴拿马型船（BPI-P3A）》。

（六）其他参考资料

- 1、评估人员现场勘察、记录等；
- 2、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）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、市场法和成本法（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。

被评估单位成立于2020年7月，至评估基准日仅成立约2个月，企业为投资平台，无实质经营业务，主要是对宝达润海运有限公司的股权投资。故不宜采用收益法评估。

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《资产评估执业准则——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。

（二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理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。

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）其他应收款项

我们查阅了相关账务记录，获取了合同、原始入账凭证等资料。并对款项进行函证，回函结果与账面金额一致，因此以核实后的账面值确认评估值。

2、长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资为宝达润海运有限公司，我们首先对子公司的股东全部权益价值进行评估，再根据持股比例，得出长期股权投资评估值。

对子公司的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法分别进行评估，经分析判断最终采用资产基础法结论作为长期股权投资的评估结果。

3、负债

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，流动负债包括应交税费和其他应付款。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 and 情况

本次评估于2020年8月开始进行前期工作,于2020年9月进行现场的核查工作,最终于2020年09月28日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行:

(一)评估前期准备工作阶段:明确业务基本事项、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,现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料;

(三)评定估算阶段:选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算;

(四)评估汇总及提交报告阶段:评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通,独立分析后,形成最终评估结论,并向委托人提交正式资产评估报告;

(五)整理归集评估档案。

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的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场,是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个

市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、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、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

（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、被评估单位及所属子公司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、被评估单位及所属子公司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或所属子公司；被评估单位及所属子公司出具的资产权属证明文件合法有效。

5、被评估单位及所属子公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位及所属子公司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、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人向我们充分揭示。

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

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，采用资产基础法，对宝达润（厦门）投资有限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：

（一）资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为 65,313.40 万元，评估值为 65,665.41 万元，评估增值 352.01 万元，增值率为 0.54%。

负债经审计后的账面价值为 7,327.92 万元，评估值为 7,327.92 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 57,985.48 万元，评估值为 58,337.49 万元，评估增值 352.01 万元，增值率为 0.61%。

评估结果汇总表如下：

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×100%
1	流动资产	65,308.97	65,308.97	-	-
2	非流动资产	4.43	356.43	352.01	7,953.19

3	其中：长期股权投资	4.43	356.43	352.01	7,953.19
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	-	-	-	
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	65,313.40	65,665.41	352.01	0.54
18	流动负债	7,327.92	7,327.92	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	负债总计	7,327.92	7,327.92	-	-
21	净资产（所有者权益）	57,985.48	58,337.49	352.01	0.61

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

宝达润（厦门）投资有限公司的股东全部权益账面价值为57,985.48万元，评估值为58,337.49万元，评估增值352.01万元，增值率为0.61%。评估增值的主要原因是：纳入评估范围子公司所持有的固定资产（船舶）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）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

长期股权投资宝达润海运有限公司的部分资产实物资产存在评估程序受限的情况，具体如下：

1、宝达润海运有限公司的存货为油料、润料，放于船舱内，由于船舶主要从事国际海上运输业务，大部分时间处于海上运输途中；且受疫情影响，船舶停靠港口受管制，评估人员无法进行实地盘点。对于存货我们采用替代程序进行核实，根据船舶购买日买卖双方签字确认的存货数据及发票，然后再根据购买日至评估基准日期间存货的消耗单据进行推算，得出评估基准日的实际数量。经核实存货数量与账面记录的数量一致。

2、宝达润海运有限公司的固定资产为运输船舶，由于船舶主要从事国际海上运输业务，大部分时间处于海上运输途中；且受疫情影响，其中两艘船舶（评估明细表第 2、3 项；船名为：ITGUMING2、GIOVANNICORRADO）停靠港口受管制，评估人员无法进行实地盘点。对于无法实地盘点船舶的核实我们采用替代程序进行核实，我们通过与船员进行视频对船舶外部、内部状况进行勘查核实，通过视频、照片及评估人员向企业相关人员了解的信息进行核实，经核实与账面记录信息一致。

上述采用替代程序进行资产核实未对评估结论产生影响。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“容诚审字[2020]361Z0340 号”《审计报告》（审计意见类型：无保留意见），以证实委托人提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人可能存在的会计责任。

（六）重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，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、且对资产评估结论产生明显影响时，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。

（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、新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。肺炎疫情将对全球范围内的航运行业以及其他部分行业的企业经营以及金融市场与整体经济运行造成一定影响。从而可能在一定程度上影响被评估单位的资产收益水平，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施，特此提醒报告使用人予以特别关注。

3、本报告评估结论是对2020年08月31日这一基准日所评估企业股东全部权益价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该股东全部权益价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本资产评估报告中尚未考虑控股权产生的溢价。

5、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

本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2020 年 08 月 31 日起计算，至 2021 年 08 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。

（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 2020 年 09 月 28 日。

谨此报告！

【以下无正文】

本报告文号为“大学评估评报字[2020]840063号”，评估对象宝达润（厦门）投资有限公司股东全部权益的评估值为人民币伍亿捌仟叁佰叁拾柒万肆仟玖佰元整（RMB58,337.49万元）。



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

赵德勇



资产评估师：

李艺凤



**厦门国贸集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的
宝达润（厦门）投资有限公司股东全部权益
资产评估报告
附件**

- （一）《厦门国贸集团股份有限公司第九届董事会 2020 年第 9 次会议决议》
（厦门国贸董字[2020]09 号）；
- （二）被评估单位专项审计报告（复印件）；
- （三）委托人和被评估单位法人营业执照（复印件）；
- （四）评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- （五）委托人和被评估单位承诺函（复印件）；
- （六）签名资产评估师的承诺函；
- （七）资产评估机构备案文件（复印件）；
- （八）资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- （九）证券期货业务相关评估资格证书；
- （十）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
- （十一）资产评估委托合同；
- （十二）资产评估明细表。