

厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目
所涉及的国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

闽联合中和评报字（2018）第 1258 号

（共一册，第 1 册）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

中国·福州

二〇一八年二月十日

资产评估报告书

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、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者 ...	4
二、评估目的	1 1
三、评估对象和评估范围	1 2
四、价值类型及其定义	1 3
五、评估基准日	1 3
六、评估依据	1 4
七、评估方法	1 6
八、评估程序实施过程及情况	2 1
九、评估假设	2 3
十、评估结论	2 4
十一、特别事项说明	2 6
十二、资产评估报告使用限制说明	2 7
十三、资产评估报告日	2 8
十四、资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章	2 9
附件.....	3 0

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法规规定和本资产评估报告载明的适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对其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遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象设计的资产、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、判断和结果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。

厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目所涉及的国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司 股东全部权益价值资产评估报告摘要

闽联合中和评报字（2018）第 1258 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受厦门国贸集团股份有限公司和厦门信达股份有限公司的共同委托，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，对厦门国贸集团股份有限公司拟转让所持有的国贸盈泰租赁（厦门）有限公司股权这一经济行为而涉及的国贸盈泰租赁（厦门）有限公司股东全部权益在 2017 年 10 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、评估目的：厦门国贸集团股份有限公司拟转让所持有的国贸盈泰租赁（厦门）有限公司股权，为此需要对国贸盈泰租赁（厦门）有限公司股东全部权益进行评估，为厦门国贸集团股份有限公司拟进行股权转让这一经济行为提供市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估的评估对象为国贸盈泰租赁（厦门）有限公司股东全部权益，本次资产评估的评估范围为国贸盈泰租赁（厦门）有限公司在评估基准日全部资产、负债。在评估基准日，企业账面总资产为 49,613.20 万元，总负债为 29,432.18 万元，净资产为 20,181.02 万元。

三、评估基准日：2017 年 10 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、主要评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估工作时间：2017 年 12 月 10 日—2018 年 02 月 10 日。

七、评估结论：

采用收益法评估结果：

在评估基准日 2017 年 10 月 31 日，国贸盈泰租赁（厦门）有限公司涉及本次经济行为范围内的股东全部权益评估值为 21,054.05 万元，增值 873.03 万元，增值率为 4.33%。

八、在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明

的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

九、评估结论的使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 10 月 31 日起，至 2018 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目 所涉及的国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

闽联合中和评报字（2018）第 1258 号

厦门国贸集团股份有限公司、厦门信达股份有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的共同委托，根据法律、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，对厦门国贸集团股份有限公司拟转让所持有的国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股权这一经济行为而涉及的国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东全部权益在 2017 年 10 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评估报告使用者

（一）委托人：为厦门国贸集团股份有限公司和厦门信达股份有限公司。

1、厦门国贸集团股份有限公司

1) 公司名称：厦门国贸集团股份有限公司；

2) 住所：厦门市湖滨南路国贸大厦 18 层；

3) 注册资本：人民币 1,664,507,603 元；

4) 法定代表人：许晓曦；

5) 公司类型：其他股份有限公司(上市)；

6) 经营范围：进出口及国内贸易、房地产开发与经营、期货经纪、资产管理、风险管理、投资管理、物流货代等；

7) 统一社会信用代码：913502001550054395。

厦门国贸集团股份有限公司系经厦门市经济体制改革委员会“厦体改（1993）006 号”文批准，由原厦门经济特区国际贸易信托公司独家发起，于 1993 年 2 月 19 日以定向募集方式设立的股份有限公司。1996 年 9 月 18 日，经中国证券监督管理委员会批准，本公司首次向社会公众发行人民币普通股 1,000 万股，于 1996 年 10 月 3 日在上海证券交易所挂牌上市交易，股票简称：厦门国贸，股票代码：600755。

2、厦门信达股份有限公司。

1) 公司名称：厦门信达股份有限公司；

- 2) 住所：厦门市湖里区兴隆路 27 号第七层；
- 3) 注册资本：人民币肆亿零陆佰陆拾壹万叁仟零伍拾陆元；
- 4) 法定代表人：杜少华；
- 5) 公司类型：其它股份有限公司（上市）；
- 6) 经营范围：电子信息产业（光电、物联网）、供应链业务（大宗贸易、汽车销售）、房地产业务、类金融业务；
- 7) 统一社会信用代码：913502001549967873。

厦门信达股份有限公司系厦门国贸控股集团有限公司控股子公司，于 1997 年初在深交所上市（股票代码：000701）。公司以光电、物联网产业为核心业务，同时经营供应链、房地产、金融服务业务，形成“高科引领、多元发展”的产业架构，是以电子信息产业为核心的大型高新技术企业集团。

（二）被评估单位：为国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司。

1、公司基本情况

- 1) 公司名称：国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司；
- 2) 住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区（保税区）象兴一路 15 号 519 单元之一；
- 3) 注册资本：美元 3000 万元整；
- 4) 法定代表人：黄俊锋；
- 5) 公司类型：有限责任公司；
- 6) 经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保（不含融资担保）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；商务信息咨询；企业管理咨询；兼营与主营业务有关的商业保理业务（仅限福建自由贸易试验区内公司）；
- 7) 统一社会信用代码：91350200M00006WG1T。

2、公司简介及历史沿革

国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司于 2015 年 6 月 17 日成立，注册资本为 3000 万美元，其中股东厦门国贸汽车股份有限公司认缴美元贰仟贰佰伍拾万元整，占注册资本的 75%，股东宝达投资（香港）有限公司认缴美元柒佰伍拾万元整，占注册资本的 25%。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元美元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	2250.00	75.00%
宝达投资（香港）有限公司	750.00	25.00%
合计	3000.00	100.00%

3、生产经营管理状况

国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司成立于 2015 年，是上市公司厦门国贸集团的成员企业，专业从事国内外融资租赁业务。

盈泰融资租赁具有形式灵活，应变力强，手续快捷，放款速度快等特点。公司依托母公司国贸集团良好的品牌优势、雄厚的经济实力和强大的信息网络，并借助福建自贸区厦门片区的境内外优惠政策支持，创新构建多元化的融资渠道。以汽车融资租赁、企业设备融资租赁、商业保理等相关融资业务为发展方向，为客户提供融资租赁咨询及个性化的全方位金融服务解决方案。

经营场所位于厦门市体育路 36 号第 4 号楼 2 楼西区、2B 区，为公司向厦门国贸汽车股份有限公司租赁的办公场所，建筑面积分别为 440、363 平方米，合计 803 平方米。

1) 企业的经营模式及管理状况

(1) 公司经营模式

A、业务模式

业务种类主要有消费类汽车融资租赁、经营性汽车融资租赁、车辆库存融资、汽车供应链金融、商业保理等，整套融资租赁产品紧紧围绕汽车产业链。

业务推广上，以直营和代理两种推广模式为主。直营模式中，业务主要来源于 4S 店、二级经销商等汽车经销门店，另有部分业务来自线上渠道和原有客户；代理模式中，由合作方推荐具体业务，多数合作方与我司建立长期稳定的合作关系，既是业务推广渠道也是贷后维护团队。两种业务推广模式，均能保持敏锐的市场嗅觉，不断创造新的业务增长点，比如近期热点汽车新零售形式，直营业务团队与合作伙伴都不同程度地将汽车新零售的优势运用于融资租赁业务中。

B、业务受理模式

目前主要以线下受理为主，部分采用邮件、钉钉软件进行业务受理和审批，公司建立了完善的流程管理制度，各个岗位权责分明，各项业务具有完善的审批流程。未来将逐渐替换为线上系统审批，公司的融资租赁管理系统预计于2018年下半年正式投入使用，届时业务流程将得到大幅改善，较大程度上提高业务承接能力。

C、风险管理模式

公司具有完善的风控团队和资产管理团队，贷前贷中确立以人、车、匹配（需求）、发票、资金、合同（签约）、证件（抵押或注册登记）等七个方面作为基本审核要素和过程风险控制要点；贷后以风控部门和资产管理部为主导，并由客服部、业务部、财务部、车管小组四方联动，确保租金回笼的管理工作有序进行，贷后风险处置上，资产管理部直接主持工作，内外联合，保证了风险资产处置工作合规、及时、有效。

（2）公司内部管理制度

人事行政管理制度方面，公司执行集团下发制度，无其他个性化制度。

公司已经建立较完善的业务受理、贷后管理和财务制度以及业务管理流程，一方面制订相应的规章制度予以固化，确保各业务环节职责分工明确，流程推进顺畅，另一方面按集团内部管理的要求接受集团审计部内部审计，并且每年财务报告均接受社会中介机构外部审计。

（3）公司人力资源状况

公司截止2017年10月31日共有员工人数41人（未含3名实习生），人才渠道为公开招聘和国贸体系推荐人员，其中本科及本科以上学历31名、大专学历9名、中专学历1名。按岗位分为：总经理1名，财务部6名，行政部3名，风控部6名，资产管理部5名，业务部20名。

（4）经营资质

经行业主管部门审批，公司营业范围为：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保（不含融资担保）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；商务信息咨询；企业管理咨询；兼营与主营业务有关的商业保理业务（仅限福建自由贸易试验区内公司）等。

2) 企业在行业中的地位及竞争优、劣势分析

（1）被评估企业的市场地位：

公司积极研发新的业务品种和业务模式，广泛并成熟地使用直租、回租、转租赁、

委托租赁、杠杆租赁等业务模式，形成一套适合公司中长期发展的业务流程，融资租赁业务的专业化运用水平在行业中属于佼佼者。在 2015 年-2017 年期间，业务规模年复合增长率超过 100%，经过两年多的发展，在全省范围内特别是闽南地区，国贸盈泰已经成为汽车融资租赁行业龙头，汽车经销商或汽车金融相关企业在寻求金融合作伙伴时，国贸盈泰已成为他们的重要目标。

(2) 公司的竞争优势主要表现为：

A、背景优势，母公司为上市国企，提供低成本资金和卓越的集团影响力，使得国贸盈泰在金融行业中具备先天优势。随着汽车金融市场的成熟，汽车融资租赁、厂家金融和商业银行将呈现出三驾马车并行的局面，汽车融资租赁的经营模式在风险控制上甚至比厂家金融和商业银行更有优势，其主要的弱点在于没有经销体系支撑和低成本资金支持，但国贸盈泰母公司具有经销商集团背景，且为上市国企，优越的汽车经销资源和稳定资金供应，使得国贸盈泰拥有巨大的发展潜力。

近年来，汽车融资租赁业务逐渐普及到普通消费群众，但业务推广存在较大难度，其中主要原因之一便是客户对出租人的不信任。国贸盈泰凭借上市国企的强大背景，经过两年多的业务推广和品牌宣传，合规经营、稳定可靠、服务周到已成为客户对国贸盈泰的第一印象。

B、专业团队，具有国贸盈泰特色的金融服务在汽车金融市场上独树一帜。

业务开拓方面，公司拥有一支能攻城略地也能守卫城池的业务精英团队，业务人员的从业经验普遍较为丰富，部分员工甚至是本行业拓荒者，综合能力远高于同行人员；风险控制方面，公司坚持落实集团严控金融风险的指导思想，在合规、控风险的前提下，积极培养专业人才，探索新型风控模型，适应业务发展需求；财务管理方面，不断引进高素质人才，提高财务管理水平，公司财务团队整体以稳重为向，尤其重视行业监管政策和集团内审要求，坚持以服务为本，积极配合其他部门的相关工作，服从公司整体发展战略。公司在组建团队以适应当前业务发展需求之余，特别重视人才培养和储备，为公司快速发展提供有力的后备力量，他日长缨在手，必将所向披靡。

C、产融结合，汽车经销与融资租赁结合成为国贸盈泰的经营特色。汽车经销商体系为国贸盈泰提供基础业务支撑，国贸盈泰反过来为经销商体系提供配套金融支持，互相促进业务增长。高度同质化的汽车经销缺乏业务和利润增长点，国贸盈泰提供汽车新零售的具体业务形态，以客户为中心，解决购车客户包括金融按揭、居住证上牌、

合理避税等问题，从而从供给侧提高客户购车需求，更为汽车经销商提供了更多的业务和利润增长点。2017年9月份，国贸盈泰联合集团内奥迪4S店和别克4S店为厦门金砖会议提供超过200台的金砖用车服务，不仅提高集团的社会影响力，而且在会后处置车辆上，通过融资租赁方式完成了车辆再次销售，让客户购买到更实惠的车辆，店内则增加了业务量和利润，三方共赢，这就是产融结合具有强大优势的一个案例。

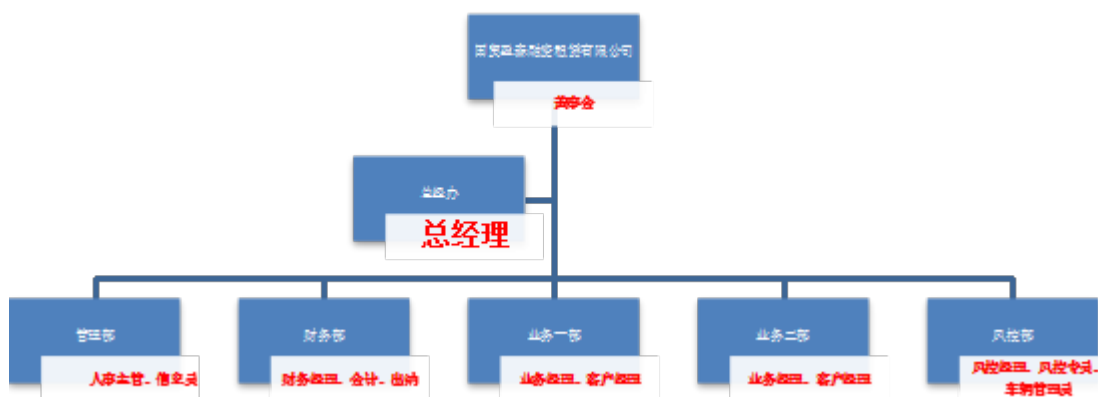
(3) 被评估企业的竞争劣势

A、目前汽车融资租赁市场竞争激烈，各路低成本资金疯狂进入该行业，该公司受制于资金成本问题，市场格局的进一步打开上压力较大；

B、该公司严格控制风险底线，面对市场搅局者，如超低首付等业务产品及征信严重瑕疵的客户我司不予承接，在一定程度上影响业务拓展；

C、因业务开展时间尚短，目前主营业务仍集中在福建省内发展，业务区域的相对单一也限制了公司业务的进一步提速。

3) 公司组织架构如下：



4、公司近年财务状况

资产负债表

单位：人民币元

资 产	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产：			
货币资金	42,598.31	195,028.02	27,244.80
应收账款		310,643.35	5,776,653.03
预付账款	61,849.33	5,820,345.42	5,320,765.76
其他应收款	2,375.00	22,883.60	816,682.31
存货	6,860,155.04	109,102.88	62,539,152.68

一年内到期的非流动资产	3,055,231.00	45,017,920.58	133,509,917.51
其他流动资产	179,327,413.56	92,000,995.10	82,779,853.02
流动资产合计	189,349,622.24	143,476,918.95	290,770,269.11
非流动资产：			
长期应收款	5,831,061.37	76,899,007.11	204,554,394.37
固定资产	67,968.54	93,203.09	121,308.05
长期待摊费用	169,607.89	107,932.33	65,932.23
递延所得税资产		193,789.34	620,046.94
非流动资产合计	6,068,637.80	77,293,931.87	205,361,681.59
资产总计	195,418,260.04	220,770,850.82	496,131,950.70
负债和股东权益			
流动负债：			
应付账款		67,990.00	442,839.27
预收账款	237,324.03	340,726.85	41,193,283.46
应付职工薪酬	5,110.04	280,351.04	41,286.77
应交税费	228,404.72	444,050.26	1,304,947.81
其他应付款	666,834.59	10,529,223.95	21,118,821.89
一年内到期的非流动负债	239,875.00	2,222,414.69	6,217,302.75
其他流动负债	1,353,581.09	1,860,365.42	188,592,633.53
流动负债合计	2,731,129.47	15,745,122.21	258,911,115.48
非流动负债：			
长期应付款	1,960,964.50	12,569,613.55	35,410,672.22
非流动负债合计	1,960,964.50	12,569,613.55	35,410,672.22
负债合计	4,692,093.97	28,314,735.76	294,321,787.70
股东权益			
实收资本（股本）	190,086,750.05	190,086,750.05	190,086,750.05
资本公积	44.39	44.39	44.39
盈余公积	63,937.16	236,932.06	1,172,336.85
未分配利润	575,434.47	2,132,388.56	10,551,031.71
股东全部权益合计	190,726,166.07	192,456,115.06	201,810,163.00
负债和股东全部权益	195,418,260.04	220,770,850.82	496,131,950.70

利润表

单位：人民币元

项目	2015年度	2016年度	2017年1-10月
一、营业收入	174,184.38	7,320,388.17	25,652,721.54
减：营业成本	35,691.05	1,258,124.85	7,255,374.54
税金及附加	1,695.92	23,757.82	64,419.12
销售费用	553,977.53	2,906,009.80	4,117,608.07

管理费用			
财务费用	-1,279,300.24	78,399.12	170,426.64
资产减值损失	125.00	776,813.59	1,703,249.19
其他收益			118,500.00
二、营业利润	861,995.12	2,277,282.99	12,460,143.98
加:营业外收入	0.59	45,055.01	17,635.93
减:营业外支出			
三、利润总额	861,995.71	2,322,338.00	12,477,779.91
减:所得税费用	222,624.08	592,389.01	3,123,731.97
四、净利润	639,371.63	1,729,948.99	9,354,047.94

备注：上述表中的数据由厦门国贸汽车股份有限公司提供，2015-2017 年度会计报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计，并出具了编号分别为致同审字（2016）第 350FC0986 号、致同审字（2017）第 350FC0883 号、致同审字（2017）第 350FC2031 号审计报告，审计意见类型为无保留。

（三）委托人与被评估单位的关系

厦门国贸控股集团有限公司为本次经济行为的股权转让方，在评估基准日，厦门国贸控股集团有限公司持有厦门国贸汽车股份有限公司 98.671% 股权，厦门国贸汽车股份有限公司持有国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司 75.00% 股权；厦门信达股份有限公司在评估基准日与被评估单位无投资关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

- 1、国有资产监督管理部门；
- 2、证券监督管理部门；
- 3、国家法律、法规规定的其他评报告使用者。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

根据厦门国贸控股集团有限公司董事会 2017 年第 16 次会议纪要（厦国控董纪要【2017】42 号），厦门国贸集团股份有限公司拟转让所持有的国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股权，为此需要对国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东全部权益进

行评估，为厦门国贸集团股份有限公司拟进行股权转让这一经济行为提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估的评估范围为国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司在评估基准日全部资产、负债。在评估基准日，列入评估范围的总资产为 49,613.20 万元，总负债为 29,432.18 万元，净资产为 20,181.02 万元。具体详见下表：

金额单位：人民币元

项	目	账面价值
1	流动资产	290,770,269.11
2	非流动资产	205,361,681.59
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	204,554,394.37
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	121,308.05
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	65,932.23
18	递延所得税资产	620,046.94
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	496,131,950.70
21	流动负债	258,911,115.48
22	非流动负债	35,410,672.22
23	负债合计	294,321,787.70
24	净资产（所有者权益）	201,810,163.00

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，由国贸盈

泰融资租赁（厦门）有限公司负责申报，并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具了编号为致同审字（2017）第 350FC2031 号无保留意见的审计报告。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

1、机器设备：纳入本次评估范围内的电子设备包括电脑、投影仪、监控设备、网关、经理桌、工作位等，2015 年到 2017 年陆续购置。

2、存货：纳入本次评估范围内的存货为库存商品，为公司购入拟用于出租的整车、GPS。

3、长期应收款：为公司应收融资租赁租金。

（三）企业申报的账面记录、未记录的无形资产

1、企业账面记录的无形资产：

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

（四）企业申报的表外资产

无。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估引用了被评估单位提供的国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司 2017 年 10 月 31 日审计报告作为评估依据，该审计报告由致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计，报告号为致同审字（2017）第 350FC2031 号，审计报告为无保留意见的审计报告。

除此之外，不存在引用其它机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

此次评估采用市场价值作为选定的评估价值类型。

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

评估基准日是 2017 年 10 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、厦门国贸控股集团有限公司董事会 2017 年第 16 次会议纪要（厦国控董纪要【2017】42 号）；

2、资产评估委托合同。

（二）主要法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令 第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会 常务委员会第十六次会议修订）；

3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）

4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 15 日，中华人民 共和国财政部国家税务总局令 第 50 号）；

5、《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（2008 年 12 月 19 日，财税[2008]170 号）；

6、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税 [2016]26 号）

7、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日，国务院 1991 年第 91 号令）；

8、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常 务委员会第十次会议通行）；

9、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大 会第五次会议通过）；

10、《中华人民共和国物权法》（2017 年中华人民共和国主席令 第 62 号）

11、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日，中华人民共和国 主席令 第 6 号）；

12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日，国务院国有资产 监督管理委员会令 第 12 号）；

13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12

日，国资委产权〔2006〕274号）；

14、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日，国务院国资委、财政部令第32号）；

15、《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）；

16、《厦门市企业国有资产监督管理办法》（2015年02月01日厦门市人民政府令第157号）；

17、其他相关法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（2017年9月8日，中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（2017年9月8日，中评协〔2017〕31号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（2017年9月8日，中评协〔2017〕32号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（2017年9月8日，中评协〔2017〕33号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（2017年9月8日，中评协〔2017〕34号）；

7、《资产评估执业准则——企业价值》（2017年9月8日，中评协〔2017〕36号）；

8、《资产评估执业准则——机器设备》（2017年9月8日，中评协〔2017〕39号）；

9、《企业国有资产评估报告指南》（2017年9月8日，中评协〔2017〕42号）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（2017年9月8日，中评协〔2017〕46号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（2017年9月8日，中评协〔2017〕47号）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（2017年9月8日，中评协〔2017〕48号）；

13、《资产评估执业准则-利用专家工作及相關报告》（2017年9月8号，中评协〔2017〕35号）。

（四）权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证；
- 2、其他权属证明。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
- 2、机械工业出版社出版的《2017年机电产品价格信息数据库查询系统》；
- 3、当地机电产品市场行情；
- 4、中国科学技术出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、被评估单位提供的以前年度审计报告、账册及会计原始凭证和相关财务资料；
- 6、被评估单位提供的历史经营资料和未来收益预测资料；
- 7、东方财富 choice 金融终端数据资料；
- 8、本评估机构和评估人员收集的有相关询价资料和参数资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、委托人及被评估单位提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号）；
- 4、《企业会计准则第1号-存货》等38项具体准则（财政部财会〔2006〕3号）；
- 5、《企业会计准则-应用指南》财政部财会〔2006〕18号）；
- 6、其他与评估相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

1、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规模、相同行业企业的交易案例很少，且相关参考企业、案例的经营、财务数据无法取得，故不适合用市场法。

2、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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。采用收益法评估必须具备以下三个前提条件：

- (1) 企业未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 企业未来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。

本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件，故本次评估适合采用收益法。

3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

(二) 评估方法介绍

1、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

1) 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款及其他应收款、预付账款、存货、一年内到期的非流动资产、其它流动资产。

(1) 货币资金

货币资金为银行存款。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

（2）应收款项

应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，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实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有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风险损失，确定应收账款评估值。

（3）预付账款

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

（4）存货

本次评估的存货类资产为库存商品，为企业购入的整车、GPS 等。评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度比较健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录基本完整。在上述核查的基础上，以该公司提供的存货盘点表，对各类存货进行抽查盘点核查。在进行现场清查盘点的同时，关注存货的品质状况。

由于评估基准日库存的库存商品多为近期内购入，基准日市场价格与账面价格基本一致，本次评估的库存商品经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。

（5）一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产为应收一年内到期的租赁款等。

评估人员通过查阅账簿、报表，抽查相关经济业务合同，核实未确认融资收益的处理，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生

时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对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实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有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，按风险五类法进行区分估计出风险损失，确定一年内到期的非流动资产评估值。

(6) 其它流动资产

其它流动资产为待抵扣进项税、应收集团内部关联方往来款、保理款等。评估人员向有关部门了解其它流动资产形成原因，通过核查账簿、原始凭证，核实其它流动资产的真实性和未来的相应权益。由于没有证据表明不能收回相应权益，因此按照审核后的账面价值作为评估值。

2) 非流动资产

非流动资产包括长期应收款、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

(1) 固定资产-设备类资产：包括电子办公类设备

由于在公开市场上的类似设备交易较少，且单项机器设备，不具有独立获利能力，不宜采用市场法和收益法进行评估；而运用成本法评估的资料可以取得，因此采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

对于已停产型号及逾龄电子设备，评估人员采用二手市场价格确定评估值。

A、重置全价的确定

对电子设备主要采用市场调查或通过分析账面价值构成并调整后确定重置全价。

B、成新率的确定

对电子设备采用年限成新率确定其成新率。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

(2) 长期应收款

为公司应收融资租赁租金。

评估人员通过查阅账簿、报表，抽查相关经济业务合同，核实未确认融资收益的处理，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析

后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对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实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有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，按风险五类法进行区分估计出风险损失，确定长期应收款评估值。

（3）长期待摊费用

主要为装修工程支出。

评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，评估人员就装修工程形成过程进行调查和了解，并对相关摊销情况进行了核对，未发现异常。结合该项目的实际情况，本次采用成本法进行评估。

（4）递延所得税资产

为由于计提坏帐准备所形成的递延所得税资产。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，在此基础上确定递延所得税资产评估值。

3) 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、收益法

1) 评估思路

根据本被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的评估基准日报表估算其权益资本价值，基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产以及未计及收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值。

2) 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为： $E = P + C$

式中： E ：被评估企业所有者权益价值；

P ：被评估企业的经营性资产价值；

C ：基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值。

经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中： R_i —被评估单位未来第 i 年的预期收益；

R_n —被评估单位永续期的预期收益；

r —折现率；

n —被评估单位的未来持续经营期。

(2) 收益指标

本次评估，使用评估对象股权现金流量作为其经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} - \text{权益增加额}$$

(3) 折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率，计算公式如下：

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程及情况

本公司于 2017 年 12 月 10 日—2018 年 02 月 10 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估，评估过程分为以下阶段：

(一) 确定评估业务基本事项

本公司接洽项目的有关人员，在接受资产业务委托之前，采取与当事方讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，共同明确资产评估业务基本事项，包括：

- 1、被评估单位基本情况；
- 2、资产评估目的；
- 3、评估对象基本情况；
- 4、价值类型及定义；
- 5、资产评估基准日；
- 6、资产评估限制条件和重要假设；
- 7、其他需要明确的重要事项。

（二）接受委托

在确定评估业务基本事项基础上接受委托，明确了评估目的、评估对象、评估基准日、出具资产评估报告的时间、资产评估报告的使用范围及资产评估的收费等资产评估业务约定书中的主要事项。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。本公司分别派出专门的机器设备评估人员、建筑物评估人员、土地使用权评估人员和流动资产及负债评估人员执行本次评估工作。

（四）现场调查

现场调查是核实检测评估对象、了解评估环境、掌握评估对象动态的唯一途径和不可省略的环节。本项目评估人员根据《资产评估准则》对评估程序和操作的规定，对公司填报的资产清查申报表进行审核、鉴别和现场勘察。

（五）收集资产评估资料

根据委估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证资产评估业务质量。

（六）评定估算

1、资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行必要分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法；

2、资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后，根据评估基本原理和规范要求恰

当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论；

3、资产评估人员在形成初步资产评估结论的基础上，对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，以形成资产评估结论。

（七）内部审核和与委托人、被评估企业进行沟通

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段为完成本公司专业审核的修改完善工作后，报本公司进行复审；第三阶段为本公司和委托人和被评估企业再次组织人员对评估报告和明细表进行了审核，并对审核结果进行修订后，将评估结果向委托人管理层进行了沟通。

（八）提交报告

在上述工作完成后，项目负责人编写资产评估报告书，本公司按审核程序对报告做全面的复核审查后，向委托人提交资产评估报告书。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1、假设评估对象处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

4、国家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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

（二）特殊假设

1、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。

2、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

3、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为期末流入，现金流出为期末流出。

4、被评估单位现有办公场地为租赁，本次评估假设其生产办公场地租赁期满后仍可以在同等市场条件下续租，不影响其正常的生产经营。

5、没有考虑现有及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6、资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

7、资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

1、资产基础法评估结果：

截至评估基准日 2017 年 10 月 31 日，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司总资产账面值为 49,613.20 万元，评估值为 49,646.95 万元，增值额为 33.76 万元，增值率为 0.07%；总负债账面值为 29,432.18 万元，评估值为 29,432.18 万元，无增减变化；净资产账面值为 20,181.02 万元，评估值为 20,214.77 万元，增值额为 33.76 万元，增值率为 0.17%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

单位：万元人民币

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	29,077.03	29,108.26	31.23	0.11%

2	非流动资产	20,536.17	20,538.69	2.52	0.01%
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	20,455.44	20,455.44	-	0.00%
6	长期股权投资	-	-		
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	12.13	12.25	0.11	0.91%
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	6.59	16.81	10.22	155.08%
18	递延所得税资产	62.00	54.20	-7.81	-12.60%
19	其他非流动资产	-	-		
20	资产总计	49,613.20	49,646.95	33.76	0.07%
21	流动负债	25,891.11	25,891.11	-	0.00%
22	非流动负债	3,541.07	3,541.07	-	0.00%
23	负债合计	29,432.18	29,432.18	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	20,181.02	20,214.77	33.76	0.17%

2、收益法评估结果：经评估，在评估基准日 2017 年 10 月 31 日，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司涉及本次经济行为范围内的股东全部权益评估值为 21,054.05 万元，增值 873.03 万元，增值率为 4.33%。

3、评估结论的确定

资产基础法评估后净资产（股东全部权益）为 20,214.77 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 21,054.05 万元，两者相差 4.15%，收益法比资产基础法高 839.28 万元。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。考虑到资产基础法无法全部包括被评估单位由于各种特许经营资质、经营管理能力等所带来的超额收益的价值；同时，本次评估目的为股权转让，投资者更关注的是被评估单位的未来收益；最终选取收益法得出的评估值作为最终评估结果。

即采用收益法评估，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 21,054.05 万元。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中引用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所并出具的致同审字（2016）第 350FC0986 号、致同审字（2017）第 350FC0883 号、致同审字（2017）第 350FC2031 号审计报告，审计意见类型为无保留。

除此之外，不存在引用其它机构出具的报告结论之情形。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（三）评估程序受到限制

1、本评估结论中，评估师未对机器设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

2、本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估师做了尽职调查，未发现存在其它评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（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）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估师做了尽职调查，未发现在评估基准日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。

（八）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。

（九）其他事项说明

1、本次评估中设备评估值均为不含税价。

2、由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏对控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的分析依据，故本次评估中未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢折价影响，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响

评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

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。

评估报告使用者应关注以上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

1. 本评估报告只能用于所载明的评估目的和用途；

2. 本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

3. 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师不承担责任；

4. 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使用人；

5. 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评估对象可实现价格的保证；

6. 未征得本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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

7. 本报告未经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会核准，评估结论不能被使用。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 02 月 10 日。

十四、资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：商光太

资产评估师：陈志幸

资产评估师：王海生

中国·福州

二〇一八年二月十日

资产评估报告 附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位评估基准日会计报表复印件；
- 附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、委托人及被评估单位承诺函复印件；
- 附件五、签字资产评估师承诺函；
- 附件六、评估机构备案文件；
- 附件七、评估机构营业执照副本复印件；
- 附件八、负责该评估业务的资产评估师职业资格证书复印件；
- 附件九、资产评估委托合同复印件；
- 附件十、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 附件十一、其他重要文件；