

厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目  
所涉及的福建华夏汽车城发展有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

闽联合中和评报字（2018）第 1041 号

（共一册，第一册）

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
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人 .....	4
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	16
四、价值类型及其定义 .....	30
五、评估基准日 .....	30
六、评估依据 .....	31
七、评估方法 .....	34
八、评估程序实施过程及情况 .....	43
九、评估假设 .....	45
十、评估结论 .....	46
十一、特别事项说明 .....	47
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	50
十三、资产评估报告日 .....	51
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 .....	52
资产评估报告 .....	53
附件 .....	53

## 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

## 所涉及的福建华夏汽车城发展有限公司

### 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 1041 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将所持有的福建华夏汽车城发展有限公司股权转让给厦门信达股份有限公司这一经济行为而涉及的福建华夏汽车城发展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将所持有的福建华夏汽车城发展有限公司股权转让给厦门信达股份有限公司，为此需要对福建华夏汽车城发展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福建华夏汽车城发展有限公司股东全部权益，本次资产评估的评估范围为福建华夏汽车城发展有限公司在评估基准日全部资产、负债。在评估基准日，企业总资产账面值为 19,106.83 万元，总负债账面值为 4,169.63 万元，净资产账面值为 14,937.19 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，福建华夏汽车城发展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 28,973.22 万元，增值 14,036.03 万元，增值率为

93.97%。

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解释评估结论，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

## 所涉及的福建华夏汽车城发展有限公司

### 股东全部权益价值资产评估报告

闽联合中和评报字（2018）第 1041 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，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将所持有的福建华夏汽车城发展有限公司股权转让给厦门信达股份有限公司这一经济行为而涉及的福建华夏汽车城发展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人

（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：为福建华夏汽车城发展有限公司。

#### 1、公司基本情况

- 1) 公司名称：福建华夏汽车城发展有限公司；
- 2) 住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；
- 3) 注册资本：人民币壹亿元；
- 4) 法定代表人：黄俊锋；
- 5) 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；
- 6) 经营范围：汽车、汽车零配件、摩托车及配件、机械设备、电子产品、五金、日用品、建材的销售；汽车修理与维护；保险兼业代理（代理险种：车险）；汽车租赁；代办汽车报牌服务；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（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）；
- 7) 统一社会信用代码：913500001581474162。

#### 2、公司简介及历史沿革

福建华夏汽车城发展有限公司 1992 年 7 月 23 日成立，原名为福建省汽车销售公司，系隶属福建省汽车工业集团。2004 年 6 月 1 日，福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司通过福建省产权交易中心公开竞买取得本公司 80%的股权。

2004 年 6 月 25 日，福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司和福建省汽车工业

集团及十位自然人共同签订《增资扩股协议书》，公司正式更名为福建华夏汽车城发展有限公司，注册资本为人民币 3,000 万元，其中：福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司出资 2,400 万元，出资比例为 80%；福建省汽车工业集团出资 300 万元，出资比例为 10%；十位自然人法人出资 300 万元，出资比例为 10%。

2004 年 10 月 13 日，福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司将持有的 40% 股权转让给厦门国贸集团股份有限公司，转让后，福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司出资 1,200 万元，出资比例为 40%；厦门国贸集团股份有限公司出资 1,200 万元，出资比例为 40%；福建省汽车工业集团出资 300 万元，出资比例为 10%；十位自然人法人出资 300 万元，出资比例为 10%。

2004 年 12 月 24 日，福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司、福建省汽车工业集团及十位自然人共同签订《增资扩股及股权转让协议书》，公司注册资本变更为人民币 6,000 万元，其中：福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司出资 3,000 万元，出资比例为 50%；福建省汽车工业集团出资 300 万元，出资比例为 5%；厦门国贸集团股份有限公司出资 2700 万元，出资比例为 45%。

2006 年 09 月 29 日，福建省汽车工业集团将持有的 5% 股权转让给厦门国贸集团股份有限公司，转让后，福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司出资 3,000 万元，出资比例为 50%；厦门国贸集团股份有限公司出资 3,000 万元，出资比例为 50%。

2008 年 10 月 22 日，福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司将持有的 50% 股权转让给厦门国贸集团股份有限公司，转让后，厦门国贸集团股份有限公司出资 6,000 万元，出资比例为 100%。

2008 年 12 月 02 日，公司注册资本变更为人民币 10,000 万元，其中：厦门国贸集团股份有限公司出资 10,000 万元，出资比例为 100%。

经过上述股权变更及增资后，截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福建华夏汽车城发展有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸集团股份有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

### 3、生产经营管理状况

华夏汽车城发展有限公司是集整车销售、配件供应福建、车辆维修及信息反馈四位一体的大型专业汽车销售、服务公司。公司实行品牌专营，是东南汽车、一汽大众、

上海大众、东风雪铁龙、华晨、克莱斯勒、东本汽车等国内外汽车厂家产品的特约经销商、区域代理。

公司实行了电脑联网管理，在多家媒体建立了网页，在网上可直接与用户、厂家进行信息交流。为最大限度的方便客户购车，凡具有“银联”标志的各银行储蓄卡均能在该公司 POS 机上进行刷卡结算业务。目前华夏汽车城的服务功能日趋完善，以整车销售为龙头，已开展了汽车维修、配件供应、汽车装潢、车辆保险、车辆检测、代缴车购税、报牌以及贷款购车等一站式服务。

“华夏汽车城”座落于福州市仓山区黄山高速公路连接处，北邻福厦高速公路连接线，西邻福厦 324 国道，是福州市政府规划建设汽车销售走廊的中心地段，地理位置优越。华夏汽车城占地 41792 平米，拥有总面积 9630 平方米的汽车展厅、面积达 13256 多平方米的 6 个汽车维修站、16000 平方米的露天停车场、800 米的试车跑道、及部份绿地。已建成 7 个按各代理厂家要求进行统一品牌形象设计和装修的 4S 功能的品牌专卖店。园区内现有主机厂家授权 4S 店 7 家，分别为上汽大众（福申）、东风雪铁龙（闽神）、东风本田（国贸东本）、东南汽车（东南汽贸）、华晨金杯（闽晨）、广汽菲克（启润）、一汽大众（福京）。

#### 4、被评估单位经营模式及管理状况分析

##### 1) 被评估单位本部的经营模式及管理状况

(1) 公司经营模式：该公司主要为园区内 4S 店提供场地租赁、新车上牌、保险代理业务，提供场地物业管理、洗车服务等。

采购模式：根据汽车公司的采购规章制度要求，结合工程建设修缮、固定资产、低值易耗品等不同内容的采购需求，按照金额和事项分类，严格执行公开招标、询价、定点等采购流程。

##### (2) 公司内部管理制度

公司执行集团和汽车公司下发的制度，根据上述制度内容，结合园区内资源集中的特点，细化和补充了部分内部管理制度。

公司已经建立较完善的经营、财务制度和业务流程，一方面制订相应的规章制度予以固化，确保各运营环节职责分工明确，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 日共有在岗在编员工人数 39 人，人才渠道为公开招聘和国贸体系推荐人员，其中硕士研究生 2 名、本科 10 名、大专 14 名、中专和高中及以下学历 13 名。按岗位分为：总经理 1 名，财务部 9 名（含试用期 1 名），行政人力部（含信息、车队）9 名，运营部（含上牌、保险组）14 名，物业部 6 名。临时工洗车 7 名，食堂 12 名。

(4) 公司已取得特许经营权

- A、汽车销售。
- B、维修许可证。
- C、保险兼业代理资格证。

2) 被评估单位下属子公司的经营模式及管理状况

(1) 公司经营模式：

被评估单位下属子公司主要从事整车销售、车辆维修、售后业务。

A、销售模式

整车销售采用展厅销售、电销、网销等多渠道销售模式，售后维修销售主要以来店为主，后续将配合新的模式上门收车全程监控的新维修服务。

B、采购模式

新车采购、配件及原厂附件采购为直接向授权的厂家购买，部分精品为国贸汽车内部合作供应商采购。办公用品等采购，由行政部人员根据市场行情在兄弟文仪办公批量采购或者麦德龙等大型超市采买。

C、生产模式(售后)

售后部门生产模式主要是为进厂客户提供保养保修，零配件销售，售后业务咨询等服务。

(2) 公司内部管理制度

公司执行集团下发制度。公司已经建立较完善的销售、售后和财务制度和业务流程，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

序号	子公司名称	评估基准日员工人数
----	-------	-----------

1	福建福申汽车销售服务有限公司	95
2	福建省福京汽车贸易有限公司	96
3	福建省闽晨汽车贸易有限公司	10
4	福州闽神汽车贸易有限公司	54
5	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	67
6	福建国贸东本汽车贸易有限公司	67
7	福建省东南汽车贸易有限公司	118
	<b>合计</b>	<b>507</b>

(4) 已取得特许经营权情况

序号	子公司名称	授权单位	授权销售品牌
1	福建福申汽车销售服务有限公司	上海上汽大众汽车销售有限公司	授权销售的上汽大众系包含：朗逸、桑塔纳、凌渡、POLO、帕萨特、途安、途观、途昂、辉昂等。
2	福建省福京汽车贸易有限公司	一汽大众汽车有限公司	授权销售的一汽大众车系包含：捷达、宝来、速腾、高尔夫、CC、迈腾、嘉旅、蔚领等。
3	福建省闽晨汽车贸易有限公司	华晨雷诺金杯汽车有限公司	授权销售的华晨金杯、阁瑞斯全系车型，包括：海狮、新海狮、大海狮、G16快运、全新阁瑞斯、经典阁瑞斯、F50等
4	福州闽神汽车贸易有限公司	东风标致雪铁龙汽车销售有限责任公司	授权销售的车系包含：爱丽舍、C4世嘉、全新C4L、C3-XR、天逸、C5、C6及进口毕加索等。
5	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	广汽菲亚特克莱斯勒汽车销售有限公司及克莱斯勒（中国）汽车销售有限公司	授权销售的广汽菲克及克莱斯勒（中国）车系包含：进口全新大切诺基、牧马人、300C、大捷龙、全新Jeep自由光、全新Jeep指南者、全新Jeep自由侠、全新Jeep大指挥官等。
6	福建国贸东本汽车贸易有限公司	东风本田汽车有限公司	授权销售的东风本田系列包含：UR-V、CR-V、XR-V、思域、思铂睿、杰德、竞瑞、哥瑞、艾力绅等。
7	福建省东南汽车贸易有限公司	福建省东南汽车贸易有限公司	授权销售的车系包含东南品牌：V5、DX3及DX7及名爵：MG6、GS、ZS、GT等车型。

3) 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：

从国贸集团 100%控股、强化经营管理的 2009 年起，华夏汽车城园区内的整车销售台数总体呈逐年上升趋势，在福州区域同业中始终位列前茅。

公司资产规模逐年提升，至 2013 年合并口径总资产规模达到最高点 29728 万元，

此后随着 2014 年至 2016 年度存货资产周转速度逐步加快，华夏合并口径总资产规模回落至约 27000 万元。

随着总资产规模的扩大，公司负债率除个别年份以及 2017 年 5 月略超过 50% 以外，基本控制在 46% 左右，始终保持着良好的偿债能力及抗风险能力。

## (2) 被评估企业的竞争优势

公司的竞争优势主要表现为：

A、区位优势。交通便利，地处福州市传统汽车品牌销售集中区的中心地段，位于福州市二环和三环的中间地带，福州城区南大门的必经交通主干道，相比福州青口、五四北、晋安、大学城的汽车商圈，华夏汽车城成为福州市内客户购车的首选。

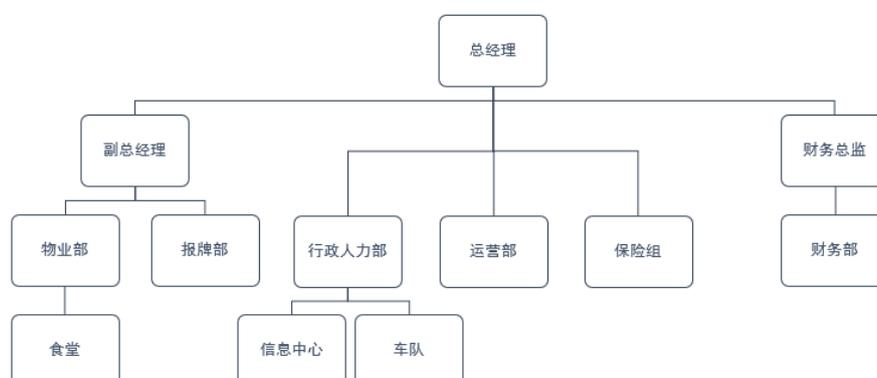
B、资源集中。目前华夏汽车城内有 7 个合资品牌，品牌资源较为集中，其中大部分是主流的中端合资品牌，主要面向大众家用的车型，相对市场的占比度较高。另外通过汽车品牌和车型的大众化和资源集中化，因此对购车客户产生较大的吸引，相比客流量比较集中。

C、服务领先。公司为城内各 4S 店提供了场地管理、新车验车上牌、保险代理、洗车等服务，通过围绕新车销售一条龙相关的服务项目，不仅为客户提供较好的购车体验，而且也增加了前端销售的优势，促进销量。

## ③被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为：场地接近饱和。目前城内 7 家 4S 店的场地使用已经非常拥挤，特别是售后服务、商品车停放场地，存在道路、设备、管网无法扩增的困境。

## 4) 公司组织架构如下：



## 5、公司近年财务状况

近年资产负债表（母公司）如下：

单位：人民币万元

项目	2017/10/31	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动资产：					
货币资金	29.77	47.58	41.06	93.84	501.68
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款			2.53	20.78	7.65
预付款项	2.00	9.86	2.36	1.46	4.19
应收利息					
应收股利					
其他应收款	33.07	4.85	4.89	21.32	45.93
存货	7.23	38.46	6.96	4.46	4.48
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	10,874.58	6,904.37	7,326.69	8,197.45	7,903.49
<b>流动资产合计</b>	<b>10,946.65</b>	<b>7,005.13</b>	<b>7,384.49</b>	<b>8,339.31</b>	<b>8,467.42</b>
非流动资产：					
可供出售的金融资产	17.60	17.60	17.60	17.60	
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	5,353.20	5,314.35	4,800.50	4,279.79	4,147.12
投资性房地产	1,199.38	1,283.62	1,001.66	1,092.31	1,295.84
固定资产	712.79	811.16	1,302.79	1,380.51	1,389.88
在建工程					
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	874.58	905.33	942.22	979.11	1,030.29
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	2.19	4.77	9.84	18.26	26.95
递延所得税资产	0.44	0.57	0.61	1.06	1.21
其他非流动资产					
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,160.17</b>	<b>8,337.40</b>	<b>8,075.23</b>	<b>7,768.65</b>	<b>7,891.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,106.83</b>	<b>15,342.53</b>	<b>15,459.72</b>	<b>16,107.95</b>	<b>16,358.72</b>
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据				805.00	1,240.00
应付账款	1.84	2.47	16.56	18.91	0.71
预收款项	4.00	0.12		0.11	1.00

应付职工薪酬	3.99	2.91	2.39	2.25	2.51
应交税费	120.62	318.42	179.40	254.38	141.56
应付利息					
应付股利					
其他应付款	37.50	52.56	62.22	56.13	59.56
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债	4,001.69	1,509.62	2,199.55	1,588.45	1,762.73
<b>流动负债合计</b>	<b>4,169.63</b>	<b>1,886.10</b>	<b>2,460.12</b>	<b>2,725.22</b>	<b>3,208.07</b>
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
<b>非流动负债合计</b>					
<b>负债合计</b>	<b>4,169.63</b>	<b>1,886.10</b>	<b>2,460.12</b>	<b>2,725.22</b>	<b>3,208.07</b>
股东权益：					
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积					
减：库存股					
专项储备					
盈余公积	950.19	950.19	790.93	594.57	315.07
未分配利润	3,987.00	2,506.23	2,208.67	2,788.17	2,835.59
<b>股东权益合计</b>	<b>14,937.19</b>	<b>13,456.43</b>	<b>12,999.60</b>	<b>13,382.74</b>	<b>13,150.65</b>
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>19,106.83</b>	<b>15,342.53</b>	<b>15,459.72</b>	<b>16,107.95</b>	<b>16,358.72</b>

近年资产负债表（合并）如下：

单位：人民币万元

项目	2017/10/31	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动资产：					
货币资金	3,544.94	2,655.38	2,171.26	1,536.82	2,201.43
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	1,277.05	1,004.53	785.00	834.16	1,083.96
预付款项	5,419.53	5,790.41	2,808.25	3,824.51	6,922.54
应收利息					
应收股利					
其他应收款	262.73	146.92	80.14	95.87	148.52
存货	10,139.78	7,517.60	9,632.23	13,485.82	8,892.82
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	6,214.58	2,044.06	4,011.12	1,314.12	3,200.00

<b>流动资产合计</b>	<b>26,858.60</b>	<b>19,158.89</b>	<b>19,488.00</b>	<b>21,091.30</b>	<b>22,449.28</b>
非流动资产：					
可供出售的金融资产	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	1,449.36	1,410.51	1,346.66	1,325.95	1,219.52
投资性房地产	1,199.38	1,283.62	1,001.66	1,092.31	1,295.84
固定资产	3,347.61	3,500.93	3,700.21	3,590.04	3,658.11
在建工程					
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	901.61	925.08	964.80	1,004.52	1,034.39
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	493.86	551.54	624.86	43.59	27.37
递延所得税资产	61.39	71.05	82.11	28.76	25.74
其他非流动资产					
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,470.81</b>	<b>7,760.33</b>	<b>7,754.31</b>	<b>7,102.78</b>	<b>7,278.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>34,329.41</b>	<b>26,919.22</b>	<b>27,242.31</b>	<b>28,194.07</b>	<b>29,727.85</b>
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据	15,440.00	9,965.00	11,189.54	10,038.70	10,358.11
应付账款	173.99	262.69	209.30	179.79	767.81
预收款项	616.99	534.77	754.51	1,014.43	1,486.78
应付职工薪酬	19.13	15.91	12.41	12.08	10.25
应交税费	613.07	815.73	444.76	654.23	1,030.94
应付利息					
应付股利					
其他应付款	119.71	135.48	222.10	162.02	237.18
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债	96.87	0.00	0.00	512.20	
<b>流动负债合计</b>	<b>17,079.77</b>	<b>11,729.58</b>	<b>12,832.62</b>	<b>12,573.45</b>	<b>13,891.06</b>
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					

<b>非流动负债合计</b>					
<b>负债合计</b>	<b>17,079.77</b>	<b>11,729.58</b>	<b>12,832.62</b>	<b>12,573.45</b>	<b>13,891.06</b>
股东权益：					
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积					
减：库存股					
专项储备					
盈余公积	950.19	950.19	790.93	594.57	315.07
未分配利润	6,299.45	4,239.44	3,618.77	5,026.05	5,521.72
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>17,249.65</b>	<b>15,189.64</b>	<b>14,409.70</b>	<b>15,620.62</b>	<b>15,836.79</b>
少数股东权益					
<b>股东权益合计</b>	<b>17,249.65</b>	<b>15,189.64</b>	<b>14,409.70</b>	<b>15,620.62</b>	<b>15,836.79</b>
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>34,329.41</b>	<b>26,919.22</b>	<b>27,242.31</b>	<b>28,194.07</b>	<b>29,727.85</b>

近年利润表（母公司）如下：

单位：人民币万元

项目	2017年1-10月	2016年	2015年	2014年	2013年
<b>一、主营业务收入</b>	<b>2,091.75</b>	<b>3,896.37</b>	<b>2,619.04</b>	<b>3158.17</b>	<b>3,550.27</b>
减：主营业务成本	303.32	876.13	792.32	914.21	1,921.59
营业税金及附加	108.26	151.23	124.29	157.12	113.42
营业费用	685.13	837.13	925.81	950.8	1,092.79
管理费用					
财务费用	-0.02	0.35	0.63	1.98	31.98
资产减值损失	1.49	-0.14	-1.82	-0.6	1.15
加：公允价值变动收益					
投资收益	717.06	63.85	1,378.22	1946.06	1,369.07
<b>二、营业利润</b>	<b>1,710.64</b>	<b>2,095.51</b>	<b>2,156.03</b>	<b>3,080.72</b>	<b>1,758.41</b>
加：营业外收入	30.65	10.53	8.11	1.07	108.51
减：营业外支出	2.52	0.02	0.00	0.00	0.35
<b>三、利润总额</b>	<b>1,738.77</b>	<b>2,106.02</b>	<b>2,164.14</b>	<b>3,081.79</b>	<b>1,866.57</b>
减：所得税	258.00	513.37	200.53	286.79	129.77
<b>四、净利润</b>	<b>1,480.76</b>	<b>1,592.66</b>	<b>1,963.61</b>	<b>2,795.00</b>	<b>1,736.80</b>

近年利润表（合并）如下：

单位：人民币万元

项目	2017年1-10月	2016年	2015年	2014年	2013年
<b>一、主营业务收入</b>	<b>80,524.92</b>	<b>103,372.71</b>	<b>90,832.34</b>	<b>100919.9</b>	<b>90564.38</b>
减：主营业务成本	73,360.96	95,453.36	84,289.17	92646.53	82453.22
营业税金及附加	321.71	451.13	328.05	385.13	317.06
营业费用	4,196.78	4,968.55	4,759.31	4645.96	4436.83
管理费用					
财务费用	47.88	36.60	73.72	289.08	289.26
资产减值损失	17.66	39.56	-3.42	-15.92	18.12
加：公允价值变动收益					

投资收益	38.85	63.85	38.21	106.43	96.81
<b>二、营业利润</b>	<b>2,618.78</b>	<b>2,487.36</b>	<b>1,423.72</b>	<b>3,075.55</b>	<b>3,146.70</b>
加：营业外收入	128.74	56.48	86.92	50.38	258.79
减：营业外支出	5.52	0.02	0.18	10.37	7.37
<b>三、利润总额</b>	<b>2,742.00</b>	<b>2,543.82</b>	<b>1,510.46</b>	<b>3,115.56</b>	<b>3,398.12</b>
减：所得税	681.99	628.05	374.63	768.8	835.19
<b>四、净利润</b>	<b>2,060.01</b>	<b>1,915.77</b>	<b>1,135.83</b>	<b>2,346.76</b>	<b>2,562.93</b>
其中：归属于母公司股东的净利润	2,060.01	1,915.77	1,135.83	2,346.76	2,562.93
少数股东损益					

备注：上述表中的数据由福建华夏汽车城发展有限公司提供，2013-2017 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（2014）第 350FC1018 号、致同审字（2015）第 350FC1262 号、致同审字（2016）第 350FC0931 号、致同审字（2017）第 350FC0837 号、致同审字（2017）第 350FC2030 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，持有被评估单位 100% 股权；厦门信达股份有限公司为本次经济行为的股权收购方，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人

- 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人。

本评估报告仅供上述使用人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人外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用人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将所持有的福建华夏汽车城发展有限公司股权转让给厦门信达股份有限公司，为此需要对福建华夏汽车城发展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对象为福建华夏汽车城发展有限公司股东全部权益，本次资产评估的评估范围为福建华夏汽车城发展有限公司在评估基准日全部资产、负债。在评估基准日，企业总资产账面值为 19,106.83 万元，总负债账面值为 4,169.63 万元，净资产账面值为 14,937.19 万元，具体详见下表：

单位：元人民币

资 产	帐面价值
<b>流动资产：</b>	
货币资金	297,717.79
预付款项	19,971.84
其他应收款	330,699.01
存货	72,283.78
其他流动资产	108,745,832.53
<b>流动资产合计</b>	<b>109,466,504.95</b>
<b>非流动资产：</b>	
可供出售的金融资产	176,000.00
长期股权投资	53,531,981.56
投资性房地产	11,993,793.71
固定资产	7,127,858.10
无形资产	8,745,832.30
长期待摊费用	21,930.80
递延所得税资产	4,351.30
其他非流动资产	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>81,601,747.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>191,068,252.72</b>
<b>负债和股东权益</b>	
<b>流动负债：</b>	
应付账款	18,365.24
预收款项	40,000.00
应付职工薪酬	39,871.73
应交税费	1,206,179.55
其他应付款	375,016.53
其他流动负债	40,016,916.71
<b>流动负债合计</b>	<b>41,696,349.76</b>
<b>非流动负债：</b>	
<b>非流动负债合计</b>	
<b>负债合计</b>	<b>41,696,349.76</b>
<b>净资产</b>	<b>149,371,902.96</b>

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，由福建华

夏汽车城发展有限公司负责申报，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 350FC2030 号审计报告，审计意见类型为无保留。

## （二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

### 1、土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为福建华夏汽车城发展有限公司所属的位于福州市仓山区福峡东侧的 1 宗国有工业、商业用地。至评估基准日，评估对象土地使用权已办理《国有土地使用证》，证号为（2008）第 00426100158 号，土地使用权面积为 41,792.40 平方米，其中：商业用地面积为 28960 平方米，工业用地面积为 12832.4 平方米，土地取得方式为出让，土地终止日期：商业用地至 2039 年 10 月 28 日；工业用地至 2049 年 10 月 28 日。根据土地使用权证记载：土地使用权人为福建华夏汽车城发展有限公司。

### 2、房屋建筑物、投资性房地产：

纳入本次评估范围的建构筑物、投资性房地产包括：位于福州市仓山区福峡路东侧的“华夏汽车城”内的自用和用于出租的汽车展厅、汽车维修站及附属配套设施。

纳入评估范围的建构筑物建成于 2001 年-2015 年，房屋建筑物主要为钢构、钢混结构。

截至评估基准日，被评估单位申报的房屋、建筑物全部未办理产权证，也未设定抵押、担保等它项权利。

### 3、机器设备：

纳入本次评估范围内的机器设备包括机器设备、运输设备、电子设备。

机器设备包括供电设备、干磨机、烤漆房、喷漆房、钣金外形修复机、举升机、洗车机等汽车维修设备，购置时间为 2004 年到 2016 年陆续购置。

办公电子设备包括电脑、空调、打印机、视频监控系统、办公家具等，购置时间为 2000 年到 2017 年陆续购置。

车辆包括四辆小轿车和一辆客车，购置时间为 2006-2017 年。

经现场勘察，并向设备管理人员咨询，除一辆夏利 LJ7131B 轿车已报废外，其它设备均使用正常。

### 4、长期股权投资（包括可出售金融资产）

至评估基准日，福建华夏汽车城发展有限公司对外股权投资共 8 项，在评估基准日帐面值 53,707,981.56 元，具体情况如下表：

单位：元人民币

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	福建福申汽车销售服务有限公司	1998.7	90	9,000,000.00	9,000,000.00
2	福建省福京汽车贸易有限公司	2000.4	90	9,000,000.00	9,000,000.00
3	福建省闽晨汽车贸易有限公司	1996.9	100	2,000,000.00	2,000,000.00
4	福州闽神汽车贸易有限公司	2002.9	70	4,200,000.00	4,200,000.00
5	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	2007.4	100	5,000,000.00	5,000,000.00
6	福建国贸东本汽车贸易有限公司	2002.7	100	9,838,413.17	9,838,413.17
7	福建省东南汽车贸易有限公司	1996.7	48.12	14,493,568.39	14,493,568.39
8	北京智科产业投资控股集团股份有限公司	2001.6	0.03	176,000.00	176,000.00
	<b>合计</b>			<b>53,707,981.56</b>	<b>53,707,981.56</b>
	减：长期股权投资减值准备				
	<b>合计</b>			<b>53,707,981.56</b>	<b>53,707,981.56</b>

**(1) 福建福申汽车销售服务有限公司；**

① 企业基本情况

公司名称：福建福申汽车销售服务有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币壹仟万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：二类汽车维修：乘用车维修；上海大众品牌汽车销售；摩托车及配件、汽车装饰品、五金、交电（不含电动自行车）、金属材料、建筑材料、化工产品（不含危险品）、电器机械及器材、日用百货、汽车用品、汽修设备的批发、零售；汽车信息咨询服务；汽车租赁；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（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）；

统一社会信用代码：9135010015816753XM。

② 公司简介及历史改革

福建福申汽车销售服务有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下控股子公司，隶属于厦门国贸集团。目前公司下设理赔部、销售部、财务部、行政部等部门。公司位于福州市仓山区华夏汽车城内，注册资本 1000 万元。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福建福申汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	900.00	90.00%
福建省闽晨汽车贸易有限公司	100.00	10.00%
合计	1000.00	100.00%

### ③ 生产经营管理状况

厦门国贸福州福申店（全称：福建福申汽车销售服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是上汽大众授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业 4S 旗舰店。主要经营上汽大众全系车型，包括：朗逸、桑塔纳、凌渡、POLO、帕萨特、途安、途观、途昂、辉昂等。

### ④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
流动资产合计	58,893,803.79	59,038,796.06	63,928,920.21	74,336,103.15	76,209,388.68
非流动资产合计	8,220,144.59	7,715,465.21	7,457,847.05	12,551,423.02	12,382,969.53
资产总计	67,113,948.38	66,754,261.27	71,386,767.26	86,887,526.17	88,592,358.21
流动负债合计	43,825,675.31	45,845,838.82	50,592,965.85	65,680,109.89	68,667,897.41
非流动负债合计					
负债合计	43,825,675.31	45,845,838.82	50,592,965.85	65,680,109.89	68,667,897.41
股东全部权益合计	23,288,273.07	20,908,422.45	20,793,801.41	21,207,416.28	19,924,460.80

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
营业收入	286,950,458.43	330,761,490.18	287,035,720.23	277,926,335.55	212,156,260.42
营业利润	12,777,807.05	8,454,492.60	7,473,322.81	420,932.16	3,622,304.57
利润总额	13,332,536.38	8,704,919.40	7,740,454.81	565,169.61	3,908,949.46
净利润	10,074,602.38	6,687,291.52	5,903,941.33	413,614.87	2,924,460.80

## (2) 福建省福京汽车贸易有限公司

### ① 企业基本情况

公司名称：福建省福京汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币壹仟万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：摩托车及配件、五金、交电（不含电动自行车）、金属材料、化工产品（不含化学危险品）、电器机械及器材、日用百货、针纺织品、建筑材料（不含化学危险品）的批发、零售；汽车内装饰；汽车信息咨询服务；汽车租赁。二类汽车维修（乘用车维修）；一汽大众品牌汽车销售；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（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）；

统一社会信用代码：91350104158167468U。

## ② 公司简介及历史沿革

福建省福京汽车贸易有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下控股子公司，隶属于厦门国贸集团。目前公司下设理赔部、销售部、财务部、行政部等部门。公司位于福州市仓山区华夏汽车城内，注册资本 1000 万元。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福建省福京汽车贸易有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	900.00	90.00%
福建福申汽车销售服务有限公司	100.00	10.00%
合计	1000.00	100.00%

## ③ 生产经营管理状况

福州福京华夏店（全称：福建省福京汽车贸易有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是一汽大众授权的集整车销售、售后维修与保养、配件供应、二手车交易等于一体的专业 4S 店。主要经营一汽大众大众全系车型，包括：捷达、宝来、速腾、高尔夫、CC、迈腾、嘉旅、蔚领等。

公司地址位于福州市仓山区黄山高速公路连接口（华夏汽车城内），公司均按标准的汽车 4S 店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

#### ④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
流动资产合计	39,178,464.32	58,257,595.99	44,052,797.03	37,079,851.11	75,890,733.83
非流动资产合计	10,556,124.93	9,532,615.55	8,933,134.03	8,043,046.05	7,537,959.97
资产总计	49,734,589.25	67,790,211.54	52,985,931.06	45,122,897.16	83,428,693.80
流动负债合计	36,130,140.64	56,119,066.41	44,823,582.90	31,822,492.71	67,255,921.70
非流动负债合计					
负债合计	36,130,140.64	56,119,066.41	44,823,582.90	31,822,492.71	67,255,921.70
股东全部权益合计	13,604,448.61	11,671,145.13	8,162,348.16	13,300,404.45	16,172,772.10

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
营业收入	281,794,539.66	324,346,102.28	282,715,939.90	249,570,305.60	194,228,902.61
营业利润	9,608,253.57	217,240.67	884,361.69	110,372.36	3,578,323.39
利润总额	9,981,368.74	6,429,516.06	1,086,669.30	196,505.48	3,840,053.22
净利润	7,471,590.14	4,791,127.65	803,217.92	138,056.29	2,872,367.65

#### (3) 福建省闽晨汽车贸易有限公司

##### ① 企业基本情况

公司名称：福建省闽晨汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币贰佰万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车及汽车零部件的批发、零售；仓储服务（不含危险品）；汽车修理与维护；汽车租赁；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（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）；

统一社会信用代码：913500001581635711。

##### ② 公司简介及历史沿革

福建省闽晨汽车贸易有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下全资子公司，隶属于厦门国贸集团。目前公司下设理赔部、销售部、财务部、行政部等部门。公司位于福州市仓山区华夏汽车城内，注册资本 1000 万元。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福建省闽晨汽车贸易有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	200.00	100.00%
合计	200.00	100.00%

### ③ 生产经营管理状况

福建省闽晨汽车贸易有限公司是厦门著名上市国企旗下子公司，是沈阳华晨雷诺金杯授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应等于一体的专业 4S 店。主要经营华晨金杯、阁瑞斯全系车型，包括：海狮、新海狮、大海狮、G16 快运、全新阁瑞斯、经典阁瑞斯、F50 等。

公司地址位于福州市仓山华夏汽车城内，公司均按标准的汽车 4S 店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、儿童娱乐区、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

### ④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
流动资产合计	4,778,073.79	4,425,936.79	3,575,183.75	5,624,110.82	12,875,479.13
非流动资产合计	1,124,170.50	1,118,796.30	1,102,459.64	1,110,068.63	1,061,482.05
资产总计	5,902,244.29	5,544,733.09	4,677,643.39	6,734,179.45	13,936,961.18
流动负债合计	1,650,597.75	1,552,725.64	1,108,691.40	2,053,533.54	10,312,825.98
非流动负债合计					
负债合计	1,650,597.75	1,552,725.64	1,108,691.40	2,053,533.54	10,312,825.98
股东全部权益合计	4,251,646.54	3,992,007.45	3,568,951.99	4,680,645.91	3,624,135.20

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
营业收入	23,165,671.68	23,905,663.40	18,365,265.84	29,109,363.50	16,928,302.83
营业利润	2,001,329.93	1,560,849.54	882,753.60	1,488,123.50	779,628.43
利润总额	2,139,872.90	1,560,849.54	912,955.18	1,489,002.83	786,466.98
净利润	1,836,473.67	1,393,187.21	830,813.03	1,111,693.92	691,745.55

### (4) 福州闽神汽车贸易有限公司

①企业基本情况

公司名称：福州闽神汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币陆佰万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：东风雪铁龙品牌汽车及配件销售；乘用车维修；摩托车及配件、润滑油、普通机械、电器机械及器材的批发、代购代销；汽车内装饰；建筑材料（不含危险化学品）代购代销；汽车租赁；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（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）；

统一社会信用代码：91350104741682635R。

②公司简介及历史沿革

福州闽神汽车贸易有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下控股子公司，隶属于厦门国贸集团。目前公司下设理赔部、销售部、财务部、行政部等部门。公司位于福州市仓山区华夏汽车城内，注册资本 600 万元。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福州闽神汽车贸易有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	420.00	70.00%
福建福申汽车销售服务有限公司	90.00	15.00%
福建省福京汽车贸易有限公司	90.00	15.00%
合计	600.00	100.00%

③生产经营情况

国贸汽车福州闽神雪铁龙 4S 店（全称：福州闽神汽车贸易有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是东风雪铁龙授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应等于一体的专业 4S 旗舰中心。主要经营东风雪铁龙全系车型，包括：爱丽舍、C4 世嘉、全新 C4L、C3-XR、天逸、C5、C6 及进口毕加索等。

④近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
流动资产合计	36,327,723.80	26,241,402.62	22,665,682.52	19,355,781.86	20,812,330.78
非流动资产合计	1,973,891.54	1,923,392.93	2,420,277.26	2,283,026.21	2,301,465.50
资产总计	38,301,615.34	26,164,795.55	25,085,959.78	21,638,808.07	23,113,796.28
流动负债合计	31,431,397.89	21,538,658.98	18,797,434.72	15,678,303.32	17,303,708.11
非流动负债合计					
负债合计	31,431,397.89	21,538,658.98	18,797,434.72	15,678,303.32	17,303,708.11
股东全部权益合计	6,870,217.45	6,626,136.57	6,288,525.06	5,960,504.75	5,810,088.17

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
营业收入	94,407,135.91	96,607,207.10	90,597,032.78	79,883,246.98	49,171,350.31
营业利润	-71,834.80	-406,949.94	-530,999.64	-503,582.14	-298,783.65
利润总额	44,349.70	-315,403.50	-442,089.95	-430,526.67	-195,923.85
净利润	26,233.66	-244,080.88	-337,611.51	-328,020.31	-150,416.58

### (5) 福建国贸启润汽车销售服务有限公司

#### ①企业基本情况

公司名称：福建国贸启润汽车销售服务有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币伍佰万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车销售；汽车零配件、五金交电（不含电动自行车）、金属材料、化工产品（不含易制毒、剧毒化学品）、电器机械及器材、日用百货、针纺织品、建筑材料的批发、代购代销；汽车内装饰、汽车咨询服务；汽车租赁；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务。（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）；

统一社会信用代码：91350104660372678A。

#### ②公司简介及历史沿革

福建国贸启润汽车销售服务有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下全资子公司，隶属于厦门国贸集团。目前公司下设理赔部、销售部、财务部、行政部等部门。公司位于福州市仓山区华夏汽车城内，注册资本 500 万元。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福建国贸启润汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

### ③生产经营情况

厦门国贸广汽菲克福州店（全称：福建国贸启润汽车服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是广汽菲克及克莱斯勒（中国）授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业 4S 店。主要经营原装进口克莱斯勒 20 万-120 万间的美国原装进口 SUV，广汽菲克 13 万-31 万间的国产专业级 SUV，包括：进口全新大切诺基、牧马人、300C、大捷龙、全新 Jeep 自由光、全新 Jeep 指南者、全新 Jeep 自由侠、全新 Jeep 大指挥官等。

公司地址位于福州市仓山区黄山高速连接口华夏汽车城内，公司均按标准的汽车 4S 店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、儿童娱乐区、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

### ④近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

资 产	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
流动资产合计	61,647,034.30	68,647,418.42	30,436,355.35	33,249,208.02	54,674,352.21
非流动资产合计	4,619,610.01	5,889,425.97	6,270,511.28	5,465,669.81	4,975,062.72
资产总计	66,266,644.31	74,536,844.39	36,706,866.63	38,714,877.83	59,649,414.93
流动负债合计	58,454,345.74	66,090,311.11	30,788,841.58	31,731,332.16	51,806,971.29
非流动负债合计					
负债合计	58,454,345.74	66,090,311.11	30,788,841.58	31,731,332.16	51,806,971.29
股东全部权益合计	7,812,298.57	8,446,533.28	5,918,025.05	6,983,545.67	7,842,443.64

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
营业收入	192,298,757.73	206,941,131.99	171,946,551.30	194,042,731.12	144,486,451.80
营业利润	3,584,634.82	4,327,625.47	250,483.88	1,311,158.98	2,552,916.67

利润总额	3,820,199.62	4,233,069.93	438,234.18	1,435,142.62	2,816,250.00
净利润	2,855,129.75	3,165,303.42	320,264.85	1,065,520.62	2,106,104.89

### (6) 福建国贸东本汽车贸易有限公司

#### ①企业基本情况

公司名称：福建国贸东本汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币壹仟万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车销售；汽车零配件、摩托车及零配件、五金、建材、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、机械设备、电子产品、日用百货的批发、零售；汽车租赁；汽车修理与维护；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（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）；

统一社会信用代码：913500007395481381。

#### ②公司简介及历史沿革

福建国贸东本汽车贸易有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下全资子公司，隶属于厦门国贸集团。目前公司下设理赔部、销售部、财务部、行政部等部门。公司位于福州市仓山区华夏汽车城内，注册资本 1000 万元。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福建国贸东本汽车贸易有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	1000.00	100.00%
合计	1000.00	100.00%

#### ③生产经营情况

华夏东本店（全称：福建国贸东本汽车贸易有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是东风本田授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业 4S 旗舰店。主要经营东风本田全系车型，包括：UR-V、CR-V、XR-V、思域、思铂睿、杰德、竞瑞、哥瑞及七座商务车艾力绅等。

公司地址位于福州市仓山区潘墩路华夏汽车城内，公司均按标准的汽车 4S 店要求

进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、儿童娱乐区、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

#### ④近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

资 产	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
流动资产合计	3,655,685.37	3,573,578.45	17,748,434.28	17,032,445.56	13,919,981.28
非流动资产合计				7,614,500.99	7,685,833.23
资产总计	3,655,685.37	3,573,578.45	26,193,429.82	24,646,946.55	21,605,814.51
流动负债合计	5.00	597.80	18,985,727.96	16,608,928.30	9,016,730.74
非流动负债合计					
负债合计	5.00	597.80	18,985,727.96	16,608,928.30	9,016,730.74
股东全部权益合计	3,655,680.37	3,572,980.65	7,207,701.86	8,038,018.25	12,589,083.77

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017. 10. 31
营业收入			33,163,338.15	170,767,696.12	172,769,635.51
营业利润	-2,933.53	-82,699.72	-1,849,812.27	1,091,461.31	6,049,833.43
利润总额	11,489.47	-82,699.72	-1,839,857.37	1,122,663.00	6,079,369.51
净利润	11,489.47	-82,699.72	-1,365,278.79	830,316.39	4,551,065.52

#### (7) 福建省东南汽车贸易有限公司

##### ①基本情况

公司名称：福建省东南汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币壹仟柒佰万圆整；

法定代表人：李岩峰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车、汽车零配件的批发、零售；对外贸易；汽车修理与维护；保险兼业代理：（代理险种：车险）；汽车租赁；代办汽车报牌服务；汽车信息咨询。

统一社会信用代码：913500001581635043。

##### ②公司简介及历史沿革

福建省东南汽车贸易有限公司由福建省汽车工业集团有限公司、福建华夏汽车城

发展有限公司及其他自然人共同出资。目前公司下设总经办、财务部、市场部、销售部及售后等部门。公司位于福州市仓山区华夏汽车城内，注册资本 1700 万元。成立于 1996 年 7 月 31 日。初始投资情况为：福建省汽车工业集团有限公司出资 800 万元，占比 47.06%；福建华夏汽车城发展有限公司出资 800 万元，占比 47.06%；郭林出资 50 万元，占比 2.94%；张腾出资 50 万元，占 2.94%。

2015 年 8 月 14 日，公司发生股权变动，福建省汽车工业集团有限公司由原来的 800 万元，增加至 818 万元，占比 48.12%；福建华夏汽车城发展有限公司由原来的 800 万元，增加至 818 万元，占比 48.12%；郭林出资 32 万元；张腾出资 32 万元。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福建省东南汽车贸易有限公司构成情况如下：

股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
福建华夏汽车城发展有限公司	818.00	48.12%
福建省汽车工业集团有限公司	818.00	48.12%
郭林	32.00	1.88%
张腾	32.00	1.88%
合计	1700.00	100.00%

### ③生产经营情况

福建省东南汽车贸易有限公司成立于 1996 年 7 月，是集整车销售、配件供应、维修服务、信息反馈四位一体的汽车贸易企业。主要经营东南汽车及上汽名爵全系车型，包括：东南品牌：V5、DX3 及 DX7；名爵：MG6、GS、ZS、GT 等车型。

公司地址位于福州市仓山区黄山高速公路连接口华夏汽车城内，公司均按标准的汽车 4S 店要求进行建设，设置了车辆展示区、精品展示区、业务洽谈区、车辆交车区、客户休息区、售后服务接待区、售后客户休息区、维修车间等功能区域，配备了汽车升降台、烤漆房、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

### ④近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币万元

资 产	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产合计	10,052.70	4,805.68	5,102.48	5,255.75	4,515.30
非流动资产合计	379.80	316.00	560.49	571.79	572.49
资产总计	10,432.50	5,121.68	5,662.97	5,827.54	5,087.79
流动负债合计	7,841.10	2,304.34	2,864.44	2,896.32	2,065.80
非流动负债合计					

负债合计	7,841.10	2,304.34	2,864.44	2,896.32	2,065.80
股东全部权益合计	2,591.40	2,817.34	2,798.54	2,931.22	3,021.99

单位：人民币万元

项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-10月
营业收入	19,473.80	24,971.29	19,638.62	21,585.96	15,182.90
营业利润	275.67	305.39	106.83	180.14	117.10
利润总额	280.34	307.10	115.48	184.63	124.34
净利润	205.71	225.94	81.19	132.68	90.77

### (8) 北京智科产业投资控股集团股份有限公司

根据北京市企业信用信息网查询结果，北京智科产业投资控股集团股份有限公司原名北汽福田环保动力有限公司，成立于1999年8月，2011年09月16日公司名称变更为北京福田产业控股集团股份有限公司，2012年12月20日公司名称变更为北京福田动力机械股份有限公司，2014年05月27日公司名称变更为北京福田产业投资控股集团股份有限公司，2017年08月16日公司名称变更为北京智科产业投资控股集团股份有限公司。住所：北京市昌平区科技园区超前路9号；注册资本：人民币53944.29万元；实收资本：53885.5567万元；法定代表人：郭克珩；公司类型：其他股份有限公司(非上市)；经营范围：投资管理；资产管理；项目管理；投资咨询；企业管理咨询；销售汽车（不含九座以下）、机械电器设备、内燃机、拖拉机；货物进出口、技术进出口、代理进出口；制造汽车、机械电器设备、内燃机、拖拉机。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）；统一社会信用代码：91110000700230413B。

福建华夏汽车城发展有限公司于2001年06月01日出资17.60万元，持有4%股权，经多次增资后致评估基准日持有0.03%股权。

#### (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：

为1宗土地使用权，为福建华夏汽车城发展有限公司所属的位于福州市仓山区福

峡东侧的 1 宗国有工业、商业用地。至评估基准日，评估对象土地使用权已办理《国有土地使用证》，证号为榕国用（2008）第 00426100158 号。至评估基准日，未设定抵押、担保等它项权利。

根据国有土地使用证记载：土地使用权面积为 41,792.40 平方米，其中：商业用地面积为 28960 平方米，工业用地面积为 12832.4 平方米；土地取得方式为出让；土地终止日期：商业用地至 2039 年 10 月 28 日；工业用地至 2049 年 10 月 28 日；土地使用权人为福建华夏汽车城发展有限公司。

## 2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产主要有：（1）维修许可证；（2）保险兼业代理资格证。

各家子公司申报账面未记录无形资产是特许经营权，详见各家子公司评估说明。

### （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福建华夏汽车城发展有限公司 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 350FC2030 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国 主席令 第 72 号）；

9、《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）；

10、《中华人民共和国城市规划法》（2015 年 4 月 24 日，第十二届全国人民代 表大会常务委员会第十四次会议修订）；

11、《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修订）；

12、《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）；

13、《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）

14、《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）；

15、《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）；

16、《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）；

17、《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）；

18、《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）；

19、《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）；

20、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——无形资产》（2017年9月8日，中评协〔2017〕37号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（2017年9月8日，中评协〔2017〕38号）；

- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（2017年9月8日，中评协〔2017〕39号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（2017年9月8日，中评协〔2017〕42号）；
- 12、《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）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（2017年9月8日，中评协〔2017〕47号）；
- 14、《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）；
- 15、《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、被评估单位提供的土地使用权证复印件；
- 2、被评估单位提供的机动车行驶证复印件；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、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、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第294号）和《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》（财税〔2016〕136号）；
- 3、《机动车强制报废标准规定》（2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过）；
- 4、原建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 5、机械工业出版社出版的《2017机电产品价格信息数据库查询系统》；
- 6、委托人提供的建设工程结算审核书、基本建设工程财务决算审核报告复印件；
- 7、当地机电产品市场行情；
- 8、中国科学技术出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 9、被评估单位提供的以前年度及评估基准日审计报告、账册及会计原始凭证和相关财务资料；
- 10、被评估单位提供的历史经营资料和未来收益预测资料；

- 11、东方财富 choice 金融终端数据及 WIND 资讯数据资料；
- 12、2017 年 10 月福州市建设工程主要材料价格信息；
- 13、《福州市人民政府办公厅关于印发 2017 年福州市四城区土地级别及基准地价修编成果的通知》（2017 年 10 月 30 日，福州市人民政府榕政办〔2017〕305 号）；
- 14、闽侯县人民政府文件《关于印发闽侯县 2017 年城镇基准地价修编成果的通知》（侯政文〔2017〕112 号）；
- 15、本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

#### （六）其他参考依据

- 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、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 5、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 6、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 7、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 8、《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）；
- 9、《企业会计准则-应用指南》财政部财会〔2006〕18 号）；
- 10、汽车特约经销、区域代理协议；
- 11、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且可以用货币衡量；
- (2) 企业未来预期收益所承担的风险也可以预测并且可以用货币衡量；
- (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、其他应收款、预付账款、存货及其它流动资产。

##### (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

公司存货为在用周转材料，为公司购入工具。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。

对在用周转材料采用成本法评估，其计算公式为：

评估值 = 重置成本 × 成新率

重置成本采用市场询价确定在用周转材料的市场单价，按实盘数量乘以市场单价确定重置成本。

成新率按年限法确定，年限法成新率的计算公式为：成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%。

## (5) 其它流动资产

为应收关联方往来款。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值作为评估值。

## 2) 非流动资产

非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

### (1) 可供出售金融资产

为持有的北京智科产业投资控股集团股份有限公司 0.03% 股权，投资时间为 2001 年。由于持股比例很小，被评估单位无法提供财务报表，也无法提供收益预测，同时也无法提供采用资产基础法进行评估所必要的配合，故本次评估以审计后账面值确定评估值。

### (2) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。评估方法如下：

#### A、福建省东南汽车贸易有限公司

通过对被评估企业经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，评估人员认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，并可以用货币衡量，故适合采用收益法评估；由于对被投资单位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；由于与被投资单位相关规模、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；故对上述被投资单位采用资产基础法和收益法进行评估，并最终采用收益法评估结果。

#### B、除福建省东南汽车贸易有限公司外其它子公司

福建华夏汽车城发展有限公司的营业收入包括洗车、美容收入、出租收入，出租收入主要来源于下属子公司经营场地租赁，洗车、美容等收入也依赖于下属子公司的乘用车销售；同时，福建华夏汽车城发展有限公司对除福建省东南汽车贸易有限公司外的下属子公司的资金使用采用资金池方式，进行统一调配；考虑到母子公司的收益相互依存，无法准确区分，本次收益法采用合并口径进行收益预测，不单独对下属子公司采用收益法进行评估。

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例。

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例。

### (3) 固定资产-设备类资产：包括机器设备、电子办公类设备、运输设备

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

#### A、机器设备的评估

##### A) 重置全价的确定

a 对易于询价的设备直接通过市场调查询证，求取现行市场交易价。对其中的进口设备采用市场询价求得的 CIF 价，再综合考虑关税、增值税、银行财务费、外贸手续费、运输费和安装调试费后得出重置全价。

b 按型号、规格查机电产品价格资料，考虑物价变动因素，并作报价与实际成交价差异因素修正，取得委评设备现行价格。

c 参考由委托人提供的《机器设备清查明细表》中载明的设备账面原值，分析调整后，确定现行市场交易价。

d 对上述方法得出的结果，考虑其价值构成，对其中未考虑运安费的设备，加上运安费，对其中未考虑前期费用、管理费用和利息的设备，加上前期及其他费用和资金成本。同时考虑委评设备的功能性和经济性贬值最终得出重置全价。

e 在评估过程中，考虑评估基准日，重置委评设备可以抵扣其增值税，故委评设备的评估值不含增值税。

机器设备的重置全价=设备购置价格（出厂不含税价）+运杂费+安装调试费+资金成本+前期及其他费用

##### B) 成新率的确定

根据委托人申报的委评设备的启用日期，按年限法可推算出成新率。再结合评估专业人员的现场勘验情况，从机器的设计、制造质量、负荷，维护保养状况，操作状态，工作环境，外观和完整性等方面，综合分析，确定最终成新率。

#### B、运输车辆的评估

##### A) 重置全价的确定

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

a、车辆购置价通过查阅市场价格行情资料或通过分析账面价值构成并调整后取得。

b、车辆购置税确定：

车辆购置税=计税价格×税率

根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%。

根据《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2016]136 号)规定，自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，对购置 1.6 升及以下排量乘用车暂减按 7.5%的税率征收车辆购置税。

c、其他费用为车辆牌照费、代办手续费、工本费、固封费、三角警告牌费、验车费等。

(2)成新率的确定

对于运输车辆，本次根据车辆的年限因素及行驶里程因素两者中孰低值，确定成新率。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%。

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%。

C、电子设备的评估

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%。

(4) 投资性房地产、固定资产-房屋、建(建筑物)类资产

评估范围内的建(构)筑物，由于评估对象为专业建筑，当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法、收益法及假设开发法进行评估，本次评估采用成本法进行评估。

所谓成本法是求取委估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程费用+前期及其他费用+管理费用+资金成本+投资利润

## 2) 成新率的确定

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

经分析，委估建筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次评估仅计算实体性贬值。评估人员通过现场了解及现场查看，对所评房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录，同时考虑所评物业的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素，参照房屋建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场勘察法确定成新率，然后采用简单加权平均法确定综合成新率。本次评估对于房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率，对于单位价值小的采用年限法测算其成新率。

### ①年限法

按建筑物、装修工程以及设备项目分别考虑年限成新程度。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

房屋建筑物使用年限及土地使用年限两者按孰低原则考虑。

### ②现场勘察法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数+设备部分合计得分×设备部分修正系数

③综合成新率=年限法成新率×权重+现勘法成新率×权重

3) 评估净值=评估原值×综合成新率

## (5) 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的宗地为企业自用为主的商业、工业用地，待估宗地所在区域内类似宗地成交案例很少，无法使用市场进行评估；由于宗地所在地土地取得费、土地开发费等成本资料无法调查取得并合理估算确定，因此不宜采用成本法；由于评估宗地所在区域政府制定了基准地价，因此宜采用基准地价系数修正法。

所谓基准地价系数修正法是指利用当地政府制定的基准地价作为参照物，对其期日因素、区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求取得待估地块公平市场价值的一种估价方法。

其基本公式： $P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$

P-----宗地价格

P1b ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$  ——宗地地价修正系数；

Kj ——估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

#### (6) 递延所得税资产

为由于资产减值准备引起的递延所得税资产。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，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上确定评估值。

#### (7) 无形资产-其它

企业申报的账面未记录的无形资产主要有：（1）维修许可证；（2）保险兼业代理资格证。各家子公司申报账面未记录无形资产主要是特许经营权。

无形资产的基本评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法是通过估算无形资产重置成本和贬值率来评估无形资产价值的方法，企业申报的上述无形资产由于其成本存在不完整性、弱对应性、虚拟性等特性，成本法的评估结果往往难以准确反映无形资产的市场价值，因此无法采用成本法评估。市场法是将待估无形资产与可比无形资产的交易案例进行比较修正后确定无形资产价值的方法，由于难以收集到类似无形资产的交易案例，无法采用市场法评估。收益法是通过预测未来无形资产的收益额并将其折现来确定无形资产价值的方法，经分析，一方面汽车经营相关的特许经营权，一般授权是三年，非长期授权，且在过程中还要不断接受授权者的考核和监督，授权经营具有一定的不稳定性，而且授予时不具备排他性，汽车经销商经营成果主要取决于地理位置和经营管理，另一方面，2017年新出台的《汽车销售管理办法》打破了汽车销售品牌授权单一体制，产生授权和非授权的模式同时存在，特许经营权本身未来年度的收益额及所承担的风险难以通过适当的方法合理估测，因此在资产基础法中不单独对其进行评估。

#### (8) 长期待摊费用

为公司邮箱网站年费和新停车场装修费的未摊销价值。评估人员以核实后帐面值

确定为评估值。

### (9) 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

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

### 1) 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

#### (1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后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<sub>i</sub>--被评估单位未来第 i 年的预期收益(企业自由现金流量)

R<sub>n</sub>--被评估单位永续期的预期收益(企业自由现金流量)

r--折现率

n--被评估单位的未来持续经营期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： $k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

$E$ ：权益；

$D$ ：付息债务；

$t$ ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险报酬率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

## (2) 溢余资产价值

溢余资产是指在评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

## (3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产负债是指与被评估单位经营活动无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

## 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委托合同中的主要事项。

### (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、本次项目中部分子公司拥有汽车经营方面的特许经营权，本次评估假设该特许经营权在期满后能够延续。

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和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，福建华夏汽车城发展有限公司总资产账面值为 19,106.83 万元，评估值为 36,389.35 万元，增值额为 17,282.53 万元，增值率为 90.45%；总负债账面值为 4,169.63 万元，评估值为 4,169.63 万元，无增减变化；净资产账面值为 14,937.19 万元，评估值为 32,219.72 万元，增值额为 17,282.53 万元，增值率为 115.70%。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	10,946.65	10,947.24	0.59	0.01%
2 非流动资产	8,160.17	25,442.11	17,281.94	211.78%
3 其中：可供出售金融资产	17.60	17.60	-	0.00%
4 持有至到期投资	-	-		
5 长期应收款	-	-		
6 长期股权投资	5,353.20	8,951.67	3,598.47	67.22%
7 投资性房地产	1,199.38	2,457.94	1,258.56	104.93%
8 固定资产	712.79	900.33	187.54	26.31%
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	874.58	13,112.04	12,237.46	1399.24%
15	开发支出	-	-		
16	商誉	-	-		
17	长期待摊费用	2.19	2.19	-	0.00%
18	递延所得税资产	0.44	0.34	-0.10	-22.73%
19	其他非流动资产	-	-		
<b>20</b>	<b>资产总计</b>	<b>19,106.83</b>	<b>36,389.35</b>	<b>17,282.53</b>	<b>90.45%</b>
21	流动负债	4,169.63	4,169.63	-	0.00%
22	非流动负债	-	-		
<b>23</b>	<b>负债合计</b>	<b>4,169.63</b>	<b>4,169.63</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>24</b>	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14,937.19</b>	<b>32,219.72</b>	<b>17,282.53</b>	<b>115.70%</b>

2、收益法评估结果：经评估，在评估基准日 2017 年 10 月 31 日，福建华夏汽车城发展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 28,973.22 万元，增值 14,036.03 万元，增值率为 93.97%。

### 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 32,219.72 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 28,973.22 万元，两者相差 11.21%，收益法比资产基础法低 3,246.50 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，福建华夏汽车城发展有限公司股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 28,973.22 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）厦门分所审计，并出具了编号为致同审字（2014）第 350FC1018 号、致同审字（2015）第 350FC1262 号、致同审字（2016）第 350FC0931 号、致同审字（2017）第 350FC0837 号、致同审字（2017）第 350FC2030 号审计报告，审计意见类型为无保留。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物全部未办理产权证，据调查了解，

委托房屋建筑物的原始工程建设资料因火灾而毁失，无法办理相关房屋所有权证书。

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、纳入评估范围的房屋建筑物全部未办理房屋所有权证，对未办理产权的房屋建筑物，其建筑面积以被评估单位申报为依据。若有面积差异导致评估值的变化应做相应调整，同时本次评估未考虑以上未办证建筑将来办证所需费用对评估结果的影响。

2、本评估结论中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

3、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。

### （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

截止评估基准日时，被评估单位房屋、场地出租情况如下：

序号	租赁物	承租方	租赁面积（平方米）	租金（元/平方米每月）	租期
1	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建国贸东本汽车贸易有限公司	900	18	2016.1.1-2017.12.31
2	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建国贸东本汽车贸易有限公司	2879	33	2016.1.1-2017.12.31
3	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省福京汽车贸易有限公司	4019	18	2016.1.1-2017.12.31
4	福州市福峡路东侧“华	福建福申汽	3650	18	2016.1.1-

	夏汽车城”内有关场地	车销售服务有限公司			2017.12.31
5	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省闽晨汽车贸易有限公司	300	18	2016.1.1-2017.12.31
6	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省闽晨汽车贸易有限公司	966	33	2016.1.1-2017.12.31
7	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福州闽神汽车贸易有限公司	850	18	2016.1.1-2017.12.31
8	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福州闽神汽车贸易有限公司	1952	33	2016.1.1-2017.12.31
9	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	2559	18	2016.1.1-2017.12.31
10	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省东南汽车贸易有限公司	2452.3	31.90	2017.10.10-2018.2.28
11	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省东南汽车贸易有限公司	1645	37.71	2017.10.10-2018.2.28
10	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	林祖辉	50	24	2017.1.1-2017.12.31
11	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	姜雨州	265.78	30.10	2017.8.1-2017.12.31

从上表可以看出，福建华夏汽车城发展有限公司除将 50 m<sup>2</sup>便利店租给林祖辉，将 265.78 m<sup>2</sup>场地租给姜雨州，其他房产均出租给子公司；而子公司在用房产均自福建华夏汽车城发展有限公司租赁所得。华夏汽车城的房产和场地租给下属各子公司，租金已经跟市场租金接轨，评估时不再考虑租约限制对房地产价值的影响。

(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

无。

(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。

2、本次评估中设备评估值均为不含税价。

3、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。

4、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。

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审计报告复印件；.....
- 附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；.....
- 附件四、委托人和被评估单位产权登记证复印件；.....
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；.....
- 附件六、委托人及被评估单位承诺函复印件；.....
- 附件七、签字资产评估师承诺函；.....
- 附件八、评估机构备案文件或者资产证明文件复印件；.....
- 附件九、评估机构营业执照副本复印件；.....
- 附件十、负责该评估业务的资产评估师职业资格证书复印件；.....
- 附件十一、资产评估委托合同复印件；.....
- 附件十二、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；.....
- 附件十三、其他重要文件；.....