

本报告依据中国资产评估准则编制

厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路
9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位
及附属设备设施项目

资产评估报告

中同华评报字（2026）第 032125 号

共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2026 年 9 月 29 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202602237		
合同编号:	中同华合同字 (2026) 2264号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中同华评报字 (2026) 第032125号		
报告名称:	厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场(太西洋店) 1-5层商业、地下车位及附属设备设施项目		
评估结论:	174,152,100.00元		
评估报告日:	2026年09月29日		
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司		
签名人员:	曹保桂 (资产评估师)	正式会员 编号: 11060067	
	林敏 (资产评估师)	正式会员 编号: 11180101	
曹保桂、林敏已实名认可			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2026年09月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有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概 况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
（一）评估方法的选择	17
（二）评估方法简介	18
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
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	22
资产评估报告附件	24

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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当正确理解和使用评估结论，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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、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清单及相关资料由委托人、产权持有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。

厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路
9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位
及附属设备设施项目

资产评估报告摘要
中同华评报字（2026）第 032125 号

厦门市天虹商场有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对厦门市天虹商场有限公司拟转让的位于厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据厦门市天虹商场有限公司股东决定（2026年6月11日），厦门市天虹商场有限公司拟转让持有的厦门大西洋天虹门店资产，本次评估目的是反映厦门市天虹商场有限公司持有的位于厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：厦门市天虹商场有限公司申报的厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施市场价值。

评估范围：厦门市天虹商场有限公司持有的厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、131项地下车位及42项附属设备设施。

评估基准日：2025年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：市场比较法

评估结论：委估资产账面价值为3,663.85万元，含税评估价值为17,415.21万元（增值稅稅率5%），评估增值13,751.36万元，增值率375.33%。

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场(大西洋店) 1-5层商业、地下车位及附属设备设施	3,663.85	17,415.21	13,751.36	375.33
资产总计	3,663.85	17,415.21	13,751.36	375.33

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上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。

厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路
9 号厦门天虹商场（大西洋店）1-5 层商业、地下车位
及附属设备设施项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2026）第 032125 号

厦门市天虹商场有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对厦门市天虹商场有限公司拟转让的位于厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施在2025年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人暨产权持有单位为厦门市天虹商场有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：厦门市天虹商场有限公司（以下简称：“厦门天虹”或委托人）

统一社会信用代码：91350200737887347P

住所：厦门市思明区湖滨西路 9 号大西洋海景城 A 座 10 楼 C、D 单元

法定代表人：张家锋

注册资本：2,050 万元人民币

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期：2003 年 04 月 22 日

营业期限：长期

经营范围：一般项目：日用百货销售；办公用品销售；体育用品及器材零售；纸制品销售；文具用品零售；食用农产品零售；教学用模型及教具销售；单用途商业预付卡代理销售；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；箱包销售；汽车装饰用品销售；日用木制品销售；劳动保护用品销售；产业用纺织制成品销售；环境保护专用设备销售；化妆品零售；美发饰品销售；个人卫生用品销售；特种劳动防护用品销售；卫生

用品和一次性使用医疗用品销售；特种陶瓷制品销售；日用杂品销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用玻璃制品销售；金属工具销售；日用品销售；钟表与计时仪器销售；皮革制品销售；皮革、毛皮及其制品加工专用设备销售；第一类医疗器械销售；特种设备销售；第二类医疗器械销售；家用视听设备销售；家用电器销售；音响设备销售；鞋和皮革修理；家政服务；洗染服务；洗烫服务；摄影扩印服务；摄像及视频制作服务；停车场服务；物业管理；初级农产品收购；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；运输货物打包服务；装卸搬运和运输代理业（不包括航空客货运代理服务）；包装服务；国内货物运输代理；珠宝首饰零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；金银制品销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；特殊医学用途配方食品销售；食品进出口；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；乐器零售；移动终端设备销售；通讯设备销售；电子产品销售；企业管理咨询；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；肥料销售；园艺产品销售；礼品花卉销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务【分支机构经营】；酒类经营；出版物零售；中小学教科书发行；小餐饮【分支机构经营】；药品零售；小食杂【分支机构经营】；城市配送运输服务（不含危险货物）；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。

（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人暨产权持有单位、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据厦门市天虹商场有限公司股东决定（2026年6月11日），厦门市天虹商场有限公司拟转让持有的厦门大西洋天虹门店资产，本次评估目的是反映厦门市天虹商场有限公司持有的位于厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是厦门天虹申报的位于厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施市场价值。

评估范围为厦门天虹持有的位于厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、131项地下车位及42项附属设备设施，具体资产范围以产权持有人提供的资产评估申报表为准。

纳入本次资产评估范围的不动产1-5层商业、地下车位及附属设备设施共计178项，账面原值125,051,916.79元，账面净值36,638,462.61元，房屋建筑物总建筑面积25,299.24平方米。委估资产于2006年8月3日购买取得，账面原值包括购房款、购地下车位款、契税、印花税和购置资产时发生的一些合理必要支出（即：手续费（交易手续费、中介手续费）、房屋登记费、公告费、权证印花税、土地登记费构成），以及附属设备设施（更新）支出。账面值未经审计。

（一）厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业

1、土地实物状况

不动产1-5层商业土地使用权类型为出让，证载使用权人为厦门市天虹商场有限公司，证载土地用途为商业服务业，土地批准使用期限自1993年1月3日至2033年1月2日，开发程度为六通一平（通电、通路、通讯、通给水、通排水、通燃气及场地平整），东至湖滨西路，西至大西洋住宅，南至内部道路，北至内部道路。

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	土地批准使用期限	分摊占地 面积(m ²)	证载 土地用途
1	厦地房证第00489497号	厦门天虹商场(大西洋店)商业1层	思明区湖滨西路9号1D单元	自1993/1/3至2033/1/2	314.10	商业服务业
2	厦地房证第00489935号	厦门天虹商场(大西洋店)商业2层	思明区湖滨西路9号2F单元	自1993/1/3至2033/1/2	339.76	商业服务业
3	厦地房证第00489600号	厦门天虹商场(大西洋店)商业3层	思明区湖滨西路9号3F单元	自1993/1/3至2033/1/2	345.56	商业服务业
4	厦地房证第00489489号	厦门天虹商场(大西洋店)商业4层	思明区湖滨西路9号4F单元	自1993/1/3至2033/1/2	355.03	商业服务业
5	厦地房证第00489599号	厦门天虹商场(大西洋店)商业5层	思明区湖滨西路9号5F单元	自1993/1/3至2033/1/2	370.88	商业服务业

2、房屋建筑物基本概况

（1）基本概况

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	结构	建成 年月	建筑面 积 (m ²)	证载 用途	账面价值（元）	
								原值	净值
1	厦地房证第	厦门天虹商场(大	思明区湖滨西	钢混	1999/1/1	3,547.88	商	20,977,886.14	5,880,288.79

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	结构	建成 年月	建筑面 积 (m ²)	证 载 用 途	账面价值（元）	
								原值	净值
	00489497号	西洋店)商业1层	路9号1D单元				业		
2	厦地房证第00489935号	厦门天虹商场(大西洋店)商业2层	思明区湖滨西路9号2F单元	钢混	1999/1/1	3,837.68	商业	22,691,396.96	6,360,600.99
3	厦地房证第00489600号	厦门天虹商场(大西洋店)商业3层	思明区湖滨西路9号3F单元	钢混	1999/1/1	3,903.20	商业	23,078,799.84	6,469,193.56
4	厦地房证第00489489号	厦门天虹商场(大西洋店)商业4层	思明区湖滨西路9号4F单元	钢混	1999/1/1	4,010.14	商业	23,711,107.52	6,646,435.13
5	厦地房证第00489599号	厦门天虹商场(大西洋店)商业5层	思明区湖滨西路9号5F单元	钢混	1999/1/1	4,189.18	商业	24,769,724.13	6,943,174.88

证载权利人均均为厦门市天虹商场有限公司。

（2）房屋建筑物区域、个别及权益概况

①区域概况

厦门天虹商场（大西洋店）位于厦门市思明区湖滨西路9号，东临湖滨西路，西至大西洋住宅，南北临内部道路，周围有少量商业综合体，区位较好，水、电、通信系统保证供给，基础设施完善程度较好，紧邻BRT思北站及思北路口公交站，交通状况较便捷。厦门天虹商场（大西洋店）周边有苏宁易购（厦禾源昌国际店）、厦禾商厦、厦门眼科中心医院、厦门大学附属第一医院、厦门市妇幼保健院、厦门大学附属中山医院、厦门第六中学、厦门大同小学等配套，配套设施较完善。

②个别概况

委估对象所处房屋建筑物商业地上共5层、地下1层，委估对象的1至5层，层高约3米，其中商业1、3、4、5层已出租或通过联营的模式供商户使用，商业2层除部分出租外其他面积为产权持有人自用（自营超市），地下1层为配套车位。

商业部分1层主要租赁/联营模式给柔憩、CK、TOMMY、爱步、双立人等品牌；3层主要租赁/联营模式给MO&CO、卓影、爱慕、高尔夫、上集等品牌；4层主要租赁/联营模式给音儿、娜尔思、珂莱蒂尔、雅戈尔、鄂尔多斯等品牌；5层主要租赁/联营模式给安踏、FILA、耐克、巴拉巴拉、李宁等品牌。

房屋建筑物外观新旧程度较好，内部精装修，平面布局利于使用，可灵活分割，布局合理；建筑物中包含与其配套的设备设施42台，其中2部直梯、8部扶梯、2部货梯，配备中央空调、自动喷淋、烟感报警、网络接线、监控系统等设施，设施设备较完善，有专门物业管理公司对共有建筑物、设施、设备进行管理，管理水平较好，目前整体运营状况良好。

③权益概况

房屋建筑物土地使用权类型为出让，土地用途为商业，权属清晰，截至评估基准日，委估资产不存在抵押、担保等他项权利情况。

（二）厦门天虹商场（大西洋店）地下车位

纳入资产评估范围的地下车位共计 131 个（其中 10 个为子车位），位于商场地下1层，产权来源为厦门天虹于2006年8月3日购买，土地用途为住宅，土地批准使用期限自1993年1月3日至2063年1月2日。具体地下车位概况如下表：

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	结构	建成 年月	建筑 面积 (m ²)	账面价值（元）	
							原值	净值
1	厦地房证第00489893号	亿力大厦5号车位	思明区湖滨西路7-11号5号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
2	厦地房证第00489412号	亿力大厦7号车位	思明区湖滨西路7-11号7号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
3	厦地房证第00489849号	亿力大厦7-1号车位	思明区湖滨西路7-11号7-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
4	厦地房证第00489883号	亿力大厦8号车位	思明区湖滨西路7-11号8号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
5	厦地房证第00489396号	亿力大厦8-1号车位	思明区湖滨西路7-11号8-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
6	厦地房证第00489481号	亿力大厦9号车位	思明区湖滨西路7-11号9号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
7	厦地房证第00489601号	亿力大厦9-1号车位	思明区湖滨西路7-11号9-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
8	厦地房证第00489885号	亿力大厦10号车位	思明区湖滨西路7-11号10号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
9	厦地房证第00489852号	亿力大厦10-1号车位	思明区湖滨西路7-11号10-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
10	厦地房证第00489760号	亿力大厦11号车位	思明区湖滨西路7-11号11号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
11	厦地房证第00489724号	亿力大厦11-1号车位	思明区湖滨西路7-11号11-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
12	厦地房证第00489594号	亿力大厦12号车位	思明区湖滨西路7-11号12号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
13	厦地房证第00489969号	亿力大厦13号车位	思明区湖滨西路7-11号13号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
14	厦地房证第00489856号	亿力大厦14号车位	思明区湖滨西路7-11号14号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
15	厦地房证第00489884号	亿力大厦15号车位	思明区湖滨西路7-11号15号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
16	厦地房证第00489407号	亿力大厦16号车位	思明区湖滨西路7-11号16号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
17	厦地房证第00489961号	亿力大厦17号车位	思明区湖滨西路7-11号17号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
18	厦地房证第00489891号	亿力大厦18号车位	思明区湖滨西路7-11号18号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
19	厦地房证第00489597号	亿力大厦19号车位	思明区湖滨西路7-11号19号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
20	厦地房证第00489956号	亿力大厦22号车位	思明区湖滨西路7-11号22号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
21	厦地房证第00489490号	亿力大厦23号车位	思明区湖滨西路7-11号23号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
22	厦地房证第	亿力大厦24	思明区湖滨西路	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72

厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路9号
厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施项目资产评估报告

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	结构	建成 年月	建筑 面积 (m ²)	账面价值（元）	
							原值	净值
	00489957号	号车位	7-11号24号车位					
23	厦地房证第00489929号	亿力大厦25号车位	思明区湖滨西路7-11号25号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
24	厦地房证第00489766号	亿力大厦26号车位	思明区湖滨西路7-11号26号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
25	厦地房证第00489932号	亿力大厦27号车位	思明区湖滨西路7-11号27号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
26	厦地房证第00491810号	亿力大厦28号车位	思明区湖滨西路7-11号28号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
27	厦地房证第00489925号	亿力大厦29号车位	思明区湖滨西路7-11号29号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
28	厦地房证第00489639号	亿力大厦30号车位	思明区湖滨西路7-11号30号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
29	厦地房证第00491537号	亿力大厦31号车位	思明区湖滨西路7-11号31号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
30	厦地房证第00489640号	亿力大厦32号车位	思明区湖滨西路7-11号32号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
31	厦地房证第00491540号	亿力大厦33号车位	思明区湖滨西路7-11号33号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
32	厦地房证第00489595号	亿力大厦34号车位	思明区湖滨西路7-11号34号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
33	厦地房证第00491541号	亿力大厦35号车位	思明区湖滨西路7-11号35号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
34	厦地房证第00489411号	亿力大厦36号车位	思明区湖滨西路7-11号36号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
35	厦地房证第00489770号	亿力大厦37号车位	思明区湖滨西路7-11号37号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
36	厦地房证第00489643号	亿力大厦38号车位	思明区湖滨西路7-11号38号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
37	厦地房证第00489965号	亿力大厦39号车位	思明区湖滨西路7-11号39号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
38	厦地房证第00489844号	亿力大厦39-1号车位	思明区湖滨西路7-11号39-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
39	厦地房证第00489966号	亿力大厦41号车位	思明区湖滨西路7-11号41号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
40	厦地房证第00489989号	亿力大厦42号车位	思明区湖滨西路7-11号42号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
41	厦地房证第00489954号	亿力大厦42-1号车位	思明区湖滨西路7-11号42-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
42	厦地房证第00489845号	亿力大厦43号车位	思明区湖滨西路7-11号43号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
43	厦地房证第00489980号	亿力大厦43-1号车位	思明区湖滨西路7-11号43-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
44	厦地房证第00489393号	亿力大厦44号车位	思明区湖滨西路7-11号44号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
45	厦地房证第00489395号	亿力大厦44-1号车位	思明区湖滨西路7-11号44-1号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
46	厦地房证第00489881号	亿力大厦45号车位	思明区湖滨西路7-11号45号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
47	厦地房证第00489892号	亿力大厦51号车位	思明区湖滨西路7-11号51号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
48	厦地房证第00489959号	亿力大厦52号车位	思明区湖滨西路7-11号52号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
49	厦地房证第	亿力大厦53	思明区湖滨西路	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72

厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路 9 号
厦门天虹商场（大西洋店）1-5 层商业、地下车位及附属设备设施项目资产评估报告

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	结构	建成 年月	建筑 面积 (m²)	账面价值（元）	
							原值	净值
	00489889 号	号车位	7-11 号 53 号车位					
50	厦地房证第 00489394 号	亿力大厦 54 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 54 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
51	厦地房证第 00489403 号	亿力大厦 55 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 55 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
52	厦地房证第 00489404 号	亿力大厦 56 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 56 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
53	厦地房证第 00489400 号	亿力大厦 57 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 57 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
54	厦地房证第 00489870 号	亿力大厦 58 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 58 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
55	厦地房证第 00489397 号	亿力大厦 59 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 59 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
56	厦地房证第 00489399 号	亿力大厦 60 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 60 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
57	厦地房证第 00489487 号	亿力大厦 61 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 61 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
58	厦地房证第 00489405 号	亿力大厦 62 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 62 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
59	厦地房证第 00489876 号	亿力大厦 64 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 64 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
60	厦地房证第 00489592 号	亿力大厦 65 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 65 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
61	厦地房证第 00489483 号	亿力大厦 66 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 66 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
62	厦地房证第 00489638 号	亿力大厦 67 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 67 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
63	厦地房证第 00489598 号	亿力大厦 68 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 68 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
64	厦地房证第 00489768 号	亿力大厦 69 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 69 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
65	厦地房证第 00489853 号	亿力大厦 70 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 70 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
66	厦地房证第 00489609 号	亿力大厦 71 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 71 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
67	厦地房证第 00489498 号	亿力大厦 72 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 72 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
68	厦地房证第 00490223 号	亿力大厦 73 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 73 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
69	厦地房证第 00490007 号	亿力大厦 74 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 74 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
70	厦地房证第 00489975 号	亿力大厦 75 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 75 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
71	厦地房证第 00489406 号	亿力大厦 76 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 76 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
72	厦地房证第 00489484 号	亿力大厦 77 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 77 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
73	厦地房证第 00489610 号	亿力大厦 78 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 78 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
74	厦地房证第 00491544 号	亿力大厦 79 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 79 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
75	厦地房证第 00489774 号	亿力大厦 80 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 80 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
76	厦地房证第	亿力大厦 81	思明区湖滨西路	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72

厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路 9 号
厦门天虹商场（大西洋店）1-5 层商业、地下车位及附属设备设施项目资产评估报告

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	结构	建成 年月	建筑 面积 (m ²)	账面价值（元）	
							原值	净值
	00489591 号	号车位	7-11 号 81 号车位					
77	厦地房证第 00489886 号	亿力大厦 82 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 82 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
78	厦地房证第 00489962 号	亿力大厦 83 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 83 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
79	厦地房证第 00489480 号	亿力大厦 84 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 84 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
80	厦地房证第 00489603 号	亿力大厦 85 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 85 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
81	厦地房证第 00489970 号	亿力大厦 86 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 86 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
82	厦地房证第 00489602 号	亿力大厦 87 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 87 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
83	厦地房证第 00489855 号	亿力大厦 88 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 88 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
84	厦地房证第 00489479 号	亿力大厦 89 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 89 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
85	厦地房证第 00489772 号	亿力大厦 90 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 90 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
86	厦地房证第 00489888 号	亿力大厦 91 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 91 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
87	厦地房证第 00489971 号	亿力大厦 92 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 92 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
88	厦地房证第 00489486 号	亿力大厦 93 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 93 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
89	厦地房证第 00489641 号	亿力大厦 94 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 94 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
90	厦地房证第 00489776 号	亿力大厦 95 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 95 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
91	厦地房证第 00489968 号	亿力大厦 96 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 96 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.67	30,111.72
92	厦地房证第 00489987 号	亿力大厦 97 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 97 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
93	厦地房证第 00489880 号	亿力大厦 98 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 98 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
94	厦地房证第 00489596 号	亿力大厦 99 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 99 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
95	厦地房证第 00489879 号	亿力大厦 100 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 100 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
96	厦地房证第 00489848 号	亿力大厦 101 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 101 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
97	厦地房证第 00489967 号	亿力大厦 102 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 102 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
98	厦地房证第 00489410 号	亿力大厦 103 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 103 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
99	厦地房证第 00489877 号	亿力大厦 104 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 104 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
100	厦地房证第 00489401 号	亿力大厦 105 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 105 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
101	厦地房证第 00489488 号	亿力大厦 106 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 106 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
102	厦地房证第 00489482 号	亿力大厦 107 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 107 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
103	厦地房证第	亿力大厦 108	思明区湖滨西路	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72

厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路9号
厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施项目资产评估报告

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	结构	建成 年月	建筑 面积 (m ²)	账面价值（元）	
							原值	净值
	00489924号	号车位	7-11号108号车位					
104	厦地房证第00489923号	亿力大厦109号车位	思明区湖滨西路7-11号109号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
105	厦地房证第00489934号	亿力大厦110号车位	思明区湖滨西路7-11号110号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
106	厦地房证第00489963号	亿力大厦111号车位	思明区湖滨西路7-11号111号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
107	厦地房证第00489874号	亿力大厦112号车位	思明区湖滨西路7-11号112号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
108	厦地房证第00489593号	亿力大厦113号车位	思明区湖滨西路7-11号113号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
109	厦地房证第00489402号	亿力大厦114号车位	思明区湖滨西路7-11号114号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
110	厦地房证第00490222号	亿力大厦115号车位	思明区湖滨西路7-11号115号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
111	厦地房证第00490221号	亿力大厦116号车位	思明区湖滨西路7-11号116号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
112	厦地房证第00489977号	亿力大厦117号车位	思明区湖滨西路7-11号117号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
113	厦地房证第00490021号	亿力大厦118号车位	思明区湖滨西路7-11号118号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
114	厦地房证第00489878号	亿力大厦119号车位	思明区湖滨西路7-11号119号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
115	厦地房证第00489875号	亿力大厦120号车位	思明区湖滨西路7-11号120号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,518.66	30,112.68
116	厦地房证第00489408号	亿力大厦121号车位	思明区湖滨西路7-11号121号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.68	30,111.72
117	厦地房证第00489409号	亿力大厦122号车位	思明区湖滨西路7-11号122号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
118	厦地房证第00489890号	亿力大厦123号车位	思明区湖滨西路7-11号123号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
119	厦地房证第00489882号	亿力大厦124号车位	思明区湖滨西路7-11号124号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
120	厦地房证第00489964号	亿力大厦125号车位	思明区湖滨西路7-11号125号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
121	厦地房证第00489927号	亿力大厦126号车位	思明区湖滨西路7-11号126号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
122	厦地房证第00489608号	亿力大厦127号车位	思明区湖滨西路7-11号127号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
123	厦地房证第00490228号	亿力大厦128号车位	思明区湖滨西路7-11号128号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
124	厦地房证第00489846号	亿力大厦129号车位	思明区湖滨西路7-11号129号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
125	厦地房证第00489854号	亿力大厦130号车位	思明区湖滨西路7-11号130号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
126	厦地房证第00489485号	亿力大厦131号车位	思明区湖滨西路7-11号131号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
127	厦地房证第00489960号	亿力大厦132号车位	思明区湖滨西路7-11号132号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
128	厦地房证第00489976号	亿力大厦133号车位	思明区湖滨西路7-11号133号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
129	厦地房证第00489887号	亿力大厦301号车位	思明区湖滨西路7-11号301号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.66	30,111.72
130	厦地房证第	亿力大厦	思明区湖滨西路	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.76	30,111.72

序号	权证 编号	建筑物 名称	地址	结构	建成 年月	建筑 面积 (m ²)	账面价值（元）	
							原值	净值
	00489999 号	301-1 号车位	7-11 号 301-1 号车位					
131	厦地房证第 00489894 号	亿力大厦 302 号车位	思明区湖滨西路 7-11 号 302 号车位	钢混	1999/1/1	44.36	67,515.76	30,111.72

经现场勘察和了解，地下车位为地上商业配套使用，除部分子车位堆放杂物外，其他车位日常使用及管理状况良好。

（三）厦门天虹商场（大西洋店）相关附属设备设施

厦门天虹商场（大西洋店）附属设备设施共计42台，包括自动扶梯、货梯、客梯、中央空调等与不动产不可分割的设备及附属设施。其中账面原值为零的设备随同房屋建筑物一同购置，账面原值包含在房屋建筑物原值中，其余设备为商场后期装修改造时购置。

序号	设备名称	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值（元）	
						原值	净值
1	货梯 2#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
2	客梯 8#	台	1	2006-12-01	1997-12-01	0.00	0.00
3	客梯 7#	台	1	2006-12-01	1997-12-01	0.00	0.00
4	YORK 空调机组 1#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
5	YORK 空调机组 2#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
6	菱电冷却塔 1#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
7	菱电冷却塔 2#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
8	冷却循环水泵 1#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
9	冷却循环水泵 2#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
10	冷却循环水泵 3#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
11	冷冻循环水泵 1#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
12	冷冻循环水泵 2#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
13	冷冻循环水泵 3#	台	1	2006-12-01	1998-06-01	0.00	0.00
14	自动扶梯 1F-3#	台	1	2006-12-29	2006-12-29	211,300.00	0.00
15	自动扶梯 2F-6#	台	1	2006-12-01	2006-12-01	0.00	0.00
16	自动扶梯 4F-9#	台	1	2006-12-01	2006-12-01	0.00	0.00
17	自动扶梯 4F-10#	台	1	2006-12-01	2006-12-01	0.00	0.00
18	自动扶梯 1F-4#	台	1	2006-12-29	2006-12-29	211,300.00	0.00
19	自动扶梯 3F-7#	台	1	2006-12-01	2006-12-01	0.00	0.00
20	自动扶梯 2F-5#	台	1	2006-12-01	2006-12-01	0.00	0.00
21	自动扶梯 3F-8#	台	1	2006-12-01	2006-12-01	0.00	0.00
22	巨人通力（GiantKONE）货梯	台	1	2022-06-01	2022-09-07	176,650.16	126,059.63
23	空调风柜机 3-3#	台	1	2023-07-04	2023-07-04	53,097.35	37,837.91

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值（元）	
						原值	净值
24	空调风柜机 4-3#	台	1	2023-07-04	2023-07-04	53,097.34	37,837.90
25	落地风柜机 5-2#	台	1	2024-04-23	2024-04-23	47,633.63	38,206.18
26	落地风柜机 2-4#	台	1	2024-04-23	2024-04-23	47,633.63	38,206.18
27	BFP36IWSPZP2-3#	台	1	2025-06-04	2025-06-04	51,996.46	48,909.16
28	BFP40WSPYZP4-2#	台	1	2025-06-04	2025-06-04	54,867.26	51,609.50
29	空调箱（风柜机）1-3#	台	1	2019-05-14	2019-05-14	32,758.41	7,148.89
30	空调箱（风柜机）1-4#	台	1	2019-05-14	2019-05-14	38,112.39	8,317.25
31	落地风柜机 5-3#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
32	落地风柜机 5-1#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
33	落地风柜机 4-1#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
34	落地风柜机 3-4#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
35	落地风柜机 3-2#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
36	落地风柜机 3-1#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
37	落地风柜机 2-2#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
38	落地风柜机 2-1#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
39	落地风柜机 1-2#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
40	落地风柜机 1-1#	台	1	2006-12-01	1998-04-01	0.00	0.00
41	落地风柜机 5-4#	台	1	2006-12-01	2006-10-01	0.00	0.00
42	落地风柜机 4-4#	台	1	2006-12-01	2006-10-01	0.00	0.00
机器设备合计			42.00			978,446.62	394,132.59

评估范围以产权持有人提供的资产评估申报明细表为准。产权持有人已承诺评估对象和范围与经济行为一致，不重不漏。

四、价值类型及其定义

本次评估采用在资产现状利用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年12月31日；

评估基准日由委托人确定，确定评估基准日主要考虑经济行为的实现。

六、评估依据

（一）经济行为依据

厦门市天虹商场有限公司股东决定（2026年6月11日）。

（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日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

7. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

8. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议于2024年12月25日通过，自2026年1月1日起施行）；

9. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院常务会议2025年12月25日颁布，自2026年1月1日起施行）；

10. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

11. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年11月29日国务院令第732号修订）；

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号2019年3月2日修订）；

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001）；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005）；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；
16. 《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）；
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
18. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
19. 《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号）；
20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
21. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
22. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
23. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 厦门市土地房屋权证；
2. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 网上及其他途径获取的房地产出售案例；
2. 产权持有单位提供的有关协议、合同等资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

房地产的评估方法有重置成本法、假设开发法、市场比较法、收益法，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估基本方法的适用条件，本次采用市场比较法对委估房地产进行评估。

委估对象为位于厦门思明区的商业和地下车位房地产，由于该房地产所处地理位置较好，由房地产本身性质和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值，且本次委估房产和地下车位为整栋建筑物中部分产权，难以取得预决算等相关建安资料，所以本次不适用重置成本法。

对于委估商业和地下车位房地产，虽然厦门市商业和地下车位房地产租赁市场活跃，但对于本物业产权持有人采用自营和联营等模式运营，鉴于目前实体商场的运营低迷，未来运营收益无法可靠计量，难以预测其未来现金流，故不适合采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。市场法数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考评估对象与可比案例的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集，从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。根据对当地房地产市场的调查，周边同类物业可比案例较多，有可供比较的案例，因此本次采用市场比较法进行评估。

（二）评估方法简介

市场比较法

市场比较法是将被评估的房地产和市场近期已销售的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。

计算公式如下：

$$\text{评估价值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—实物状况修正系数；

E—权益状况修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、现场勘察、盘点、走访等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，重点核对土地房屋权证、产权证明文件、房屋取得来源等情况；与产权持有单位人员进行实地查看物业内部装修、使用状况及周边环境；并通过房地产交易网站、走访周边房产交易中介机构等公开渠道获取可比案例及市场信息，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资

产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设委估资产目前商场和地下车库用途为最高最佳用途，并假设按目前的最高最佳用途继续使用下去；
4. 本次评估假设本次交易为不可拆分的整体转让，以不考虑单独分层出售、拆分转让部分区域等其他处置方式为前提；
5. 委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 本次评估结论未考虑在交易过程中发生的其他费用。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

委估资产账面价值为3,663.85万元，含税评估价值为17,415.21万元（增值税税率5%），评估增值13,751.36万元，增值率375.33%。

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场(大西洋店) 1-5层商业、地下车位及附属设备设施	3,663.85	17,415.21	13,751.36	375.33
资产总计	3,663.85	17,415.21	13,751.36	375.33

评估增值原因：委估资产账面原值为原始购置价，经财务折旧后账面净值较低，目前厦门市房地产市场价格水平显著高于原始购置时点市场水平，故导致评估增值。

评估结果详细情况见评估明细表。

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要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

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

未发现委估资产存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）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。

（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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2. 本评估报告是在委托人暨产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人暨产权持有单位相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

3. 评估过程中，评估人员对所评估房屋建筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。在对房屋建筑物内设备设施进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

4. 本评估结论是基于评估对象房地产在满足正常使用功能前提下的完整产权价值。评估范围内的附属设备设施，均为保障评估对象主体建筑正常运营、实现其既定使用功能所不可或缺的组成部分，与主体建筑构成不可分割的整体使用系统。本次评估是以评估对象房地产处于持续、正常使用状态为假设前提，并据此对上述附属设备设施的配套完整性及功能性进行的评估。

5. 本次评估结论为房地合一的市场价值。

6. 本次评估结论含增值税（增值税税率5%），但不考虑房地产交易过程中产生

的一切税费，提醒资产评估报告使用人注意。

7. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2026年9月29日。

（以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：（曹保桂）



资产评估师：（林 敏）



北京中同华资产评估有限公司



2026年9月29日