

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的廈門國際港務股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



廈門國際港務股份有限公司  
**XIAMEN INTERNATIONAL PORT CO., LTD\***  
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份代號：3378)

### 主要交易

### 土地收儲、資產收儲與辦公室搬遷

---

董事會函件載於本通函第6至24頁。

二零一二年十一月十六日

\* 僅供識別

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 財務資料.....	25
附錄二A 第一份估值報告.....	27
附錄二B 第二份估值報告.....	38
附錄二C 第三份估值報告.....	48
附錄三 一般資料.....	58

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「補償總額」	廈門市土地發展中心根據協議應付之補償總額
「協議」	第一項土地收儲協議、第二項土地收儲協議、第一補償協議與第二補償協議
「APMT」	APM Terminals Xiamen Company Limited，於香港註冊成立的有限公司
「章程」	本公司章程
「資產收儲」	根據第一補償協議收儲廈門港電服務現時擁有的配電資產
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	廈門國際港務股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市
「關連人士」	上市規則所界定者
「董事」	本公司董事
「東渡碼頭」	東渡碼頭，位於中國福建省廈門市
「可行性研究報告」	中交第一航務工程勘察設計院有限公司就海滄碼頭項目可行性編制的《廈門港海滄港區20#、21#泊位工程工程可行性研究報告》。中交第一航務工程勘察設計院有限公司獲中華人民共和國發展和改革委員會授予工程諮詢甲級資質，且獲中華人民共和國住房及城鄉建設部授予工程設計甲級資質及工程勘察甲級資質
「第一補償協議」	廈門港電服務與廈門市土地發展中心於二零一二年十月十二日就收儲廈門港電服務所擁有第二宗收儲土地上的配電資產而訂立的補償協議

---

## 釋 義

---

「第一項土地收儲協議」	本公司與廈門市土地發展中心於二零一二年十月十二日所訂立有關收儲第一宗收儲土地與若干資產及搬遷其上若干資產的土地收儲協議
「本集團」	本公司及其附屬公司
「海滄港區20至21號泊位」	中國福建省廈門市之海滄港區20至21號泊位
「海滄碼頭項目」	廈門港務發展將現有業務由有關土地遷至海滄港區20至21號泊位的計劃，詳情載於「海滄碼頭項目相關資料」一節
「香港」	中國香港特別行政區
「有關土地」	位於中國福建省廈門市東渡碼頭1至4號泊位的土地，面積約378,000平方米，包括第一宗收儲土地及第二宗收儲土地
「土地收儲」	根據第一項土地收儲協議及第二項土地收儲協議收儲有關土地
「最後實際可行日期」	二零一二年十一月九日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「辦公室租約」	廈門港務發展(出租方)與廈門國內船舶代理(承租方)於二零一一年三月十五日所訂立有關第二宗收儲土地之上辦公室的租約
「辦公室搬遷」	廈門國內船舶代理根據第二補償協議搬遷辦公室
「配電資產」	廈門港電服務所擁有建於第二宗收儲土地上的若干變壓器配電設備，將根據第一補償協議進行補償
「供電協議」	廈門港務發展與廈門港電服務於二零零三年九月二十五日就供電訂立的供電協議，經二零零八年四月十七日的補充協議補充

---

## 釋 義

---

「中國」	中華人民共和國，於本公告中不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中國會計準則」	中國會計準則
「第一宗收儲土地」	本公司以5份土地房屋權證所持有有關土地中面積約63,223.98平方米的部分土地，為第一項土地收儲協議的目標土地
「第二宗收儲土地」	廈門港務發展以61份土地房屋權證所持有有關土地中面積約315,009.32平方米的部分土地，為第二項土地收儲協議的目標土地
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「第二補償協議」	廈門國內船舶代理與廈門市土地發展中心於二零一二年十月十二日就搬遷廈門國內船舶代理所擁有位於第二宗收儲土地上之辦公室訂立的補償協議
「第二項土地收儲協議」	廈門港務發展與廈門市土地發展中心於二零一二年十月十二日所訂立有關收儲第二宗收儲土地與若干資產及搬遷其上若干資產的土地收儲協議
「股東」	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之股份的持有人
「嵩嶼港區三號泊位」	嵩嶼港區三號泊位，現由廈門港務發展根據與嵩嶼集裝箱訂立的租約租用
「嵩嶼集裝箱」	廈門嵩嶼集裝箱碼頭有限公司，於最後實際可行日期，由本公司持有25%股權，APMT持有25%股權及廈門港務控股持有50%股權的中外合資合營公司
「聯交所」	香港聯合交聯所有限公司
「目標資產」	廈門市土地發展中心參考根據第一份估值報告、第二份估值報告及第三份估值報告作出的估值按照協議須支付補償的所有資產

---

## 釋 義

---

「監事」	本公司監事
「租約」	本公司(出租方)與廈門港務發展(承租方)於二零零四年八月一日所訂立有關第一宗收儲土地的租約，經分別於二零零五年五月十日及二零零七年一月一日所訂立的兩份補充協議補充
「碼頭」	中國福建省廈門嵩嶼港區一期集裝箱碼頭
「標準箱」	指20英呎等量單位，衡量集裝箱運輸能力的單位
「第一份估值報告」	福建聯合中和資產評估有限公司就第一宗收儲土地與根據第一項土地收儲協議補償的若干資產(例如構築物及房屋)所編製的估值報告(CPV福建聯合中和泉資評字[2012]第033-1號)
「第二份估值報告」	福建聯合中和資產評估有限公司就第二宗收儲土地與根據第二項土地收儲協議補償的若干資產(例如構築物及設備)所編製的估值報告(CPV福建聯合中和泉資評字[2012]第032號)
「第三份估值報告」	福建聯合中和資產評估有限公司就根據第一補償協議補償的配電資產所編製的估值報告(CPV福建聯合中和泉資評字[2012]第033-2號)
「廈門國內船舶代理」	廈門港務國內船舶代理有限公司，於一九九八年十月十九日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由廈門港務發展及廈門港務集團石湖山碼頭有限公司分別持有80%及20%股權
「廈門市政府」	廈門市人民政府
「廈門市土地發展中心」	廈門市土地發展中心，廈門市國土資源與房產管理局於福建省廈門市下設的公共機構，為廈門市政府的土地儲備管理機構

---

## 釋 義

---

- 「廈門港務發展」 廈門港務發展股份有限公司，於一九九九年四月二十一日成立的股份有限公司，為本公司非全資附屬公司，其A股於一九九九年四月在深圳證券交易所上市，於最後實際可行日期由本公司直接持有55.13%股權
- 「廈門港務控股」 廈門港務控股集團有限公司，於中國註冊成立的國有獨資公司，為本公司的控股股東，於最後實際可行日期持有本公司約62.46%股權
- 「廈門港電服務」 廈門港務集團港電服務有限公司，於二零零三年七月二十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司非全資附屬公司，於最後實際可行日期由本公司直接及間接持有分別80%及18.66%股權



廈門國際港務股份有限公司  
**XIAMEN INTERNATIONAL PORT CO., LTD\***  
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份代號：3378)

執行董事：

林開標  
繆魯萍  
黃子榕  
方 耀  
洪麗娟

註冊地址：

中國  
福建省  
廈門市  
海滄區  
港南路439號

非執行董事：

鄭永恩  
陳鼎瑜  
傅承景  
柯 東

香港主要營業地點：

香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈  
8樓

獨立非執行董事：

劉 峰  
真 虹  
許宏全

敬啟者：

主要交易  
土地收儲、資產收儲與辦公室搬遷

緒言

茲提述本公司於二零一二年六月二十七日及二零一二年十月十四日刊發的公告。

董事會宣佈，於二零一二年六月二十七日，本公司與廈門港務發展分別收到廈門市土地發展中心發出的《關於郵輪母港項目一期土地收儲工作相關事宜的預通知》。根據廈門市政府關於建設廈門國際郵輪母港項目的工作安排，廈門市土地發展中心代表廈門市政府依照廈門市國有土地收儲程序，將收儲本公司及廈門港務發展所擁有的有關土地和相關資產。

\* 僅供識別



---

## 董事會函件

---

本公司、廈門港務發展、廈門港電服務(本公司附屬公司，擁有第二宗收儲土地上所建配電資產)與廈門國內船舶代理(本公司附屬公司，其辦公室位於第二宗收儲土地)隨後與廈門市土地發展中心就上述收儲計劃的條款展開談判，並於二零一二年十月十二日(交易時間結束後)分別訂立第一項土地收儲協議、第二項土地收儲協議、第一補償協議與第二補償協議，上述協議均隨後於二零一二年十一月一日生效。

本通函旨在向閣下提供土地收儲、資產收儲與辦公室搬遷的進一步詳情，包括有關本集團、有關土地及目標資產的若干財務及一般資料。

### 協議主要條款

#### (1) 第一項土地收儲協議

##### 日期

二零一二年十月十二日

##### 訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 廈門市土地發展中心

##### 目標土地

第一宗收儲土地，面積約63,222.98平方米，位於中國福建省廈門市東渡路，由本公司持有。

本公司(出租方)與廈門港務發展(承租方)於二零零四年八月一日訂立租約，據此本公司已出租第一宗收儲土地予廈門港務發展，年租人民幣3,034,704元，自二零零四年八月一日起為期二十年。

##### 移交土地

##### (i) 移交時間

- (a) 本公司須於第一項土地收儲協議簽訂生效後30個月內向廈門市土地發展中心移交第一宗收儲土地。
- (b) 倘若基於廈門國際郵輪母港項目而須提早移交，廈門市土地發展中心應提前三個月與本公司磋商提早移交的條款及獲得相關政府批准後，基於提前移交土地面積計算所應付的獎勵。

---

## 董事會函件

---

雖然本公司在法律上毋須於第一項土地收儲協議中約定的完全移交時間前分批移交第一宗收儲土地，但本公司有考慮過按照廈門港務發展搬遷該宗土地上現有業務的進度移交第一宗收儲土地的可能性。董事認為，由於分批移交第一宗收儲土地可讓本公司於完全移交該宗土地前提前收取部分分期補償，藉以彌補因分批移交可能導致的租金收入損失，因此分批移交第一宗收儲土地符合本公司及股東的整體利益。

就董事所知及所信，雖然根據協議，第一宗收儲土地與第二宗收儲土地毋須同時移交，但按協議時間移交第一宗收儲土地並無可預見的困難，理由如下：(1)廈門港務發展須於第二項土地收儲協議與第一項土地收儲協議同時於二零一二年十一月一日(該等協議所有先決條件達成之日)生效後30個月內將位於第二宗收儲土地的現有業務遷出，因此，作為有關土地上整體業務的一部分，廈門港務發展位於第一宗收儲土地的現有業務預計亦將遷出；及(2)根據可行性研究報告，海滄碼頭項目建設預計需約30個月(包括6個月準備階段及24個月施工階段)完工，而有關前期準備工作已於取得廈門市發展和改革委員會二零一二年七月二十五日發出的批文後開展，因此預計可於第一項土地收儲協議與第二項土地收儲協議同時於二零一二年十一月一日生效後的30個月內向海滄港區20至21號泊位遷入有關業務。

### (ii) 移交條件

關於移交，本公司須：

- (a) 於移交時證明擁有第一宗收儲土地的合法業權，顯示上述土地並無可能影響本身合法業權的任何租賃、質押、合約安排或任何其他第三方權益；
- (b) 於移交時提供廈門市測繪與基礎地理信息中心就第一宗收儲土地的確切面積出具的《坐標測量示意圖》；
- (c) 須按照簽訂第一項土地收儲協議當時之狀況，向廈門市土地發展中心移交第一宗收儲土地之已補償的資產，另外負責搬遷第一宗收儲土地上所有已付搬遷費之資產；及
- (d) 提供第一項土地收儲協議並無規定但廈門市土地發展中心可能於移交後合理索取的資料。

### 補償

廈門市土地發展中心須就第一宗收儲土地及其上若干資產(例如構築物及房屋)向本公司補償人民幣120,246,084元(實際金額可能按實際移交之第一宗收儲土地的確切面積而調整),按下列方式分期結算:

- (i) 約人民幣24,049,217元(即上述補償的20%)須於第一項土地收儲協議簽訂生效後30日內付予本公司;
- (ii) 約人民幣12,024,608元(即上述補償的10%)須於第一項土地收儲協議簽訂生效後60日內付予本公司;及
- (iii) 約人民幣84,172,259元(即上述補償的70%)須按移交及海滄碼頭項目的進度付予本公司,並須於移交第一宗收儲土地後5個營業日全數支付補償。

就董事所知及所信,廈門市土地發展中心擬根據移交進度及海滄碼頭項目進度分期結算上文第(iii)段所述最後一期款項的原因如下:(1)根據移交進度分期結算符合廈門市土地收儲的市場慣例;及(2)第一宗收儲土地或會根據廈門港務發展的業務搬遷進度移交,而業務搬遷進度或會受海滄碼頭項目進度影響。

### 先決條件

第一項土地收儲協議於以下條件達成時即告生效:(a)正式簽訂第一項土地收儲協議;(b)本公司股東正式批准第一項土地收儲協議;(c)廈門港務發展股東正式批准第二項土地收儲協議;及(d)廈門市財政局及廈門市國土資源與房產管理局正式批准土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷方案。

截至二零一二年十一月一日,上述先決條件均已達成,第一項土地收儲協議於同日生效。

(2) 第二項土地收儲協議

日期

二零一二年十月十二日

訂約方

- (i) 廈門港務發展
- (ii) 廈門市土地發展中心

目標土地

第二宗收儲土地，面積約315,009.32平方米，位於中國福建省廈門市東渡路，由廈門港務發展持有。

移交土地

(i) 移交時間

- (a) 廈門港務發展須於第二項土地收儲協議簽訂生效後30個月內向廈門市土地發展中心移交第二宗收儲土地。
- (b) 倘若基於廈門國際郵輪母港項目而須提早移交，則廈門市土地發展中心應提前三個月與廈門港務發展磋商提早移交的條款及獲得相關政府批准後，基於提前移交土地面積計算所應付的獎勵。

(ii) 移交條件

關於移交，廈門港務發展須：

- (a) 於移交時證明擁有第二宗收儲土地的合法業權，顯示上述土地並無可能影響本身合法業權的任何租賃、質押、合約安排或任何其他第三方權益；
- (b) 於移交時提供廈門市測繪與基礎地理信息中心就第二宗收儲土地的確切面積出具的《坐標測量示意圖》；

---

## 董事會函件

---

- (c) 須按照簽訂第二項土地收儲協議當時的狀況，向廈門市土地發展中心移交第二宗收儲土地之上已補償的資產，另外負責搬遷第二宗收儲土地之上所有已付搬遷費的資產；及
- (d) 提供第二項土地收儲協議並無規定但廈門市土地發展中心可能於移交後合理索取的資料。

### 補償

廈門市土地發展中心須就第二宗收儲土地、其上若干資產（例如構築物及設備等）及資產搬遷開支向廈門港務發展補償人民幣960,345,269元（實際金額可能按實際移交之第二宗收儲土地的確切面積而調整），按下列方式分期結算：

- (i) 約人民幣192,069,054元（即上述補償的20%）須於第二項土地收儲協議簽訂生效後30日內付予廈門港務發展；
- (ii) 約人民幣96,034,527元（即上述補償的10%）須於第二項土地收儲協議簽訂生效後60日內付予廈門港務發展；及
- (iii) 約人民幣672,241,688元（即上述補償的70%）須按移交及海滄碼頭項目的進度付予廈門港務發展，並須於移交第二宗收儲土地後5個營業日內全數付清補償。

就董事所知及所信，廈門市土地發展中心擬根據移交進度及海滄碼頭項目進度分期結算上文第(iii)段所述最後一期款項的原因如下：(1)根據移交進度分期結算符合廈門市土地收儲的市場慣例；及(2)在廈門港務發展搬遷現有業務前，並取決於海滄碼頭項目的施工進度，海滄碼頭項目需要分期投入大量的資金。

### 先決條件

第二項土地收儲協議於以下條件達成時即告生效：(a)正式簽訂第二項土地收儲協議；(b)廈門港務發展的股東正式批准第二項土地收儲協議；(c)本公司股東正式批准第二項土地收儲協議；及(d)廈門市財政局及廈門市國土資源與房產管理局正式批准土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷方案。

廈門港務發展股東已於二零一二年十月二十九日舉行的股東大會上正式批准廈門港務發展訂立第二項土地收儲協議及海滄碼頭項目。

截至二零一二年十一月一日，上述先決條件均已達成，第二項土地收儲協議於同日生效。

### (3) 第一補償協議

#### 日期

二零一二年十月十二日

#### 訂約方

- (i) 廈門港電服務
- (ii) 廈門市土地發展中心

#### 目標資產

配電資產包括第二宗收儲土地上若干變壓器配電設備，於最後實際可行日期，相關設備由廈門港電服務擁有。

廈門港電服務與廈門港務發展訂有供電協議，自二零零三年九月一日持續有效至另行終止為止。根據該協議，廈門港電服務須按廈門電業局釐定的費率並另加協定的服務費向廈門港務發展供電。

#### 配電資產收儲

##### (i) 收儲時間

廈門港電服務須按照廈門土地發展中心與廈門港務發展商定的時間完成向廈門市土地發展中心移交所有配電資產。

##### (ii) 收儲條件

- (a) 廈門港電服務須按照簽訂第一補償協議當時並且妥善維護的狀況，原地保留第二宗收儲土地之上已補償的資產。
- (b) 廈門港電服務須協助提供第一補償協議並無規定但廈門市土地發展中心可能於收儲後合理索取的資料。

### 補償

廈門市土地發展中心須就配電資產向廈門港電服務補償人民幣5,432,300元，按下列方式分期結算：

- (i) 人民幣1,086,460元(即上述補償的20%)須於第一補償協議簽訂生效後30日內付予廈門港電服務；
- (ii) 人民幣543,230元(即上述補償的10%)須於第一補償協議簽訂生效後60日內付予廈門港電服務；及
- (iii) 人民幣3,802,610元(即上述補償的70%)須於移交所有配電資產後5個營業日內全數付清。

### 先決條件

第一補償協議於以下條件達成時即告生效：(a)正式簽訂第一補償協議；(b)第二項土地收儲協議生效；及(c)廈門市財政局及廈門市國土資源與房產管理局正式批准土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷方案。

截至二零一二年十一月一日，上述先決條件均已達成，第一補償協議於同日生效。

#### (4) 第二補償協議

##### 日期

二零一二年十月十二日

##### 訂約方

- (i) 廈門國內船舶代理
- (ii) 廈門市土地發展中心

### 目標辦公室

廈門國內船舶代理的辦公室位於第二宗收儲土地。

廈門港務發展(出租方)及廈門國內船舶代理(承租方)於二零一一年三月十五日訂立辦公室租約，據此廈門港務發展須向廈門國內船舶代理出租上述辦公室，月租人民幣2,400元，自二零一一年三月十五日起為期三年。

廈門港務發展與廈門國內船舶代理同意，倘辦公室租約(或有關延期協議)因辦公室搬遷而終止，則廈門港務發展毋須向廈門國內船舶代理支付補償。

### 辦公室搬遷

#### (i) 搬遷時間

廈門國內船舶代理須於按照廈門土地發展中心與廈門港務發展商定的時間完成內移交該辦公室。

#### (ii) 搬遷條件

廈門國內船舶代理須協助提供第二補償協議並無規定但廈門市土地發展中心可能於搬遷後合理索取的資料。

### 補償

廈門市土地發展中心須就辦公室搬遷向廈門國內船舶代理補償人民幣590,700元，按下列方式分期結算：

- (i) 人民幣118,140元(即上述補償的20%)須於第二補償協議簽訂生效後30日內付予廈門國內船舶代理；
- (ii) 人民幣59,070元(即上述補償的10%)須於第二補償協議簽訂生效後60日內付予廈門國內船舶代理；及
- (iii) 人民幣413,490元(即上述補償的70%)須於移交辦公室後5個營業日內全數付清。



### 先決條件

第二補償協議於以下條件達成時即告生效：(a)正式簽訂第二補償協議；(b)第二項土地收儲協議生效；及(c)廈門市財政局及廈門市國土資源與房產管理局正式批准土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷方案。

截至二零一二年十一月一日，上述先決條件均已達成，第二補償協議於同日生效。

### 補償基準

有關第一項土地收儲協議的補償人民幣120,246,084元乃考慮第一份估值報告中，由福建聯合中和資產評估有限公司所評估第一宗收儲土地及擬補償資產（例如構築物及房屋）於評估基準日（即二零一二年八月三十日）的估值人民幣120,246,084元而公平磋商釐定。根據補償目標的分類採納了以下估值基準，即：(1)建築物、構築物及其他輔助設備採用重置成本法；及(2)土地使用權採用市場法。

有關第二項土地收儲協議的補償人民幣960,345,269元乃考慮(1)第二份估值報告中，由福建聯合中和資產評估有限公司所評估第二宗收儲土地及若干擬補償資產（例如構築物及設備等）於評估基準日（即二零一二年八月三十日）的估值人民幣925,737,869元與估計資產搬遷開支；及(2)根據《廈門市城市房屋拆遷管理規定》（「拆遷規定」）所載賠償標準，考慮經營損失及僱員工資損失約人民幣34,607,400元而公平磋商釐定。根據拆遷規定第47條，拆遷發起方須補償有關經營者相當於上年度月平均稅後利潤額六倍的金額，並補償有關員工相當於上年度月平均工資六倍的金額。根據補償目標的分類採納了以下估值基準，即：(1)建築物、構築物及其他輔助設備以及無法搬遷的設備採用重置成本法；(2)土地使用權採用市場法；(3)苗木採納《關於公佈行政事業性收費的通知》所載補償基準，而《關於公佈行政事業性收費的通知》載有不同大小的苗木的補償基準；及(4)可搬遷的設備的補償基準則參考估計搬遷開支。

有關第一補償協議的補償人民幣5,432,300元乃考慮第三份估值報告中，由福建聯合中和資產評估有限公司所評估配電資產於評估基準日（即二零一二年八月三十日）的估值人民幣5,432,300元而公平磋商釐定。配電資產採用重置成本法估值。

---

## 董事會函件

---

有關第二補償協議的補償人民幣590,700元乃根據拆遷規定所載賠償標準，考慮經營損失及僱員工資損失人民幣590,700元而公平磋商釐定。根據拆遷規定第47條，拆遷發起方須補償有關經營者相當於上年度月平均稅後利潤額六倍的金額，並補償有關員工相當於上年度月平均工資六倍的金額。

### 有關廈門市土地發展中心的資料

廈門市土地發展中心是福建省廈門市國土資源與房產管理局轄下公共機構，是廈門政府土地儲備管理機構。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廈門市土地發展中心及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 有關本公司、廈門港務發展、廈門港電服務及廈門國內船舶代理的資料

本集團乃中國廈門最大的港口碼頭營運商，亦是廈門唯一能夠提供全面港口配套增值服務的集團公司。本集團主要在廈門從事(其中包括)(i)國際及國內貿易集裝箱裝卸及儲存；(ii)國際及國內貿易散貨／件雜貨裝卸；及(iii)港口配套增值服務，包括航運代理、理貨、拖輪助靠離泊以及港口相關物流。

廈門港務發展乃本公司附屬公司，主要從事國內貿易集裝箱裝卸及國內和國際貿易散貨／件雜貨裝卸。其業務範圍包括碼頭及港口設施營運、貨物裝卸、倉儲、綜合物流、中轉、多模式運輸及物流信息管理。

廈門港電服務乃本公司附屬公司，主要經營和管理變電站設備。

廈門國內船舶代理為本公司附屬公司，主要提供國內貿易的船運代理服務。

### 有關土地及目標資產的財務資料

擬予以補償的第一宗收儲土地及其上資產於二零一二年六月三十日的未經審核賬面值以及擬予以補償的第二宗收儲土地及其上資產於二零一二年六月三十日的未經審核賬面值分別約為人民幣40,823,305元及人民幣443,410,755元。

## 董事會函件

由於有關土地及目標資產為本公司整體產生盈利的資產的一部分且並無獨立可識別的收益流，故無法根據上市規則第14.58(7)條提供有關土地及目標資產的盈利數據。

本公司於二零一一年十二月三十一日的經審核資產淨值以及根據第一項土地收儲協議所補償第一宗收儲土地與資產於二零一二年八月三十日的未經審核資產淨值分別為人民幣3,490,650,135元及人民幣40,432,500元。

廈門港務發展於二零一一年十二月三十一日的經審核資產淨值以及根據第二項土地收儲協議擬補償第二宗收儲土地與資產於二零一二年八月三十日的未經審核資產淨值分別為人民幣1,550,243,445元及人民幣442,723,900元。

廈門港電服務於二零一一年十二月三十一日的經審核資產淨值以及根據第一補償協議擬補償配電資產於二零一二年八月三十日的未經審核資產淨值分別為人民幣24,409,523元及人民幣2,140,100元。

本公司、廈門港務發展及廈門港電服務的純利(扣除稅項及非經常項目前後)如下：

單位：人民幣

	截至二零一零年十二月三十一日止			截至二零一一年十二月三十一日止		
	財政年度			財政年度		
	廈門港務	廈門港電		廈門港務	廈門港電	
	本公司	發展	服務	本公司	發展	服務
扣除稅項及非經常項目前						
經審核純利/(虧損)淨額	334,578,601	92,398,860	9,657,219	204,881,029	114,455,048	7,198,216
扣除稅項及非經常項目後						
經審核純利/(虧損)淨額	334,465,830	89,536,604	7,361,807	204,543,870	106,675,201	5,438,005

附註 (1) 有關土地及目標資產(即協議所涉全部補償目標)分別由本公司、廈門港務發展及廈門港電服務擁有。廈門國內船舶代理租賃廈門港務發展在第二宗收儲土地之上的場地作為其辦公室，但並不擁有該土地的任何部份或協議規定補償的任何資產。

(2) 上述資料根據中國會計準則編製。

### 土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷的理由以及對本集團的影響

廈門市土地發展中心是兼具行政職能的公共機構，實施土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷時根據中國相關法律行使廈門市政府授權的行政職能。因此，本公司、廈門港務發展、廈門港電服務及廈門國內船舶代理不得抵制或反對土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷，而僅能協商相關條款。

---

## 董事會函件

---

儘管土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷具備上述性質，但董事考慮以下因素後認為土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷對本集團主要業務不會有重大影響：

- (i) 根據協議應付本公司、廈門港務發展、廈門港電服務及廈門國內船舶代理的補償乃參考有關土地與目標資產各估值報告所載估值以及《廈門市城市房屋拆遷管理規定》所規定經營損失與僱員工資損失的賠償標準公平協定，乃屬公平合理；
- (ii) 儘管收儲第一宗收儲土地及預期土地收儲完成後租約會終止，但本公司會在移交第一宗收儲土地前獲得補償，並可運用補償尋求其他業務機會；
- (iii) 儘管收儲第二宗收儲土地、辦公室租約終止及預期搬遷位於有關土地（即東渡碼頭1至4號泊位）的現有業務，但廈門港務發展會在移交第二宗收儲土地前獲得補償，並可利用補償尋求其他業務機會。

尤其是，廈門港務發展已考慮及採取以下措施降低土地收儲可能對現有業務的影響：

- (a) 在第二宗收儲土地被收儲後，將東渡碼頭1號泊位的現有業務遷至嵩嶼港區三號泊位的計劃，更多詳情請參閱下文「搬遷計劃」一節；及
- (b) 與廈門市政府協商，而廈門市政府已初步同意廈門港務發展開發海滄港區20至21號泊位。因此，廈門港務發展可於土地收儲完成後將東渡碼頭2至4號泊位的現有業務搬遷至海滄港區20至21號泊位，更多詳情請參閱下文「搬遷計劃」一節。
- (iv) 儘管進行資產收儲及預期供電協議會終止，但廈門港電服務在資產收儲前會獲得補償，並可運用補償尋求其他業務機會；及
- (v) 儘管辦公室搬遷，但廈門國內船舶代理會在辦公室搬遷前獲得補償，並可運用該筆款項物色其他合適的辦公室。

董事（包括獨立非執行董事）已考慮協議之條款，並認為該等條款乃屬公平而合理，且土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷符合本公司及股東之整體利益。

### 搬遷計劃

#### (a) 計劃搬遷至嵩嶼港區三號泊位的相關資料

廈門港務發展已向嵩嶼集裝箱租用嵩嶼港區三號泊位及其上若干設施，租期自二零一二年二月一日起為期三年。除其上現有業務外，嵩嶼港區三號泊位仍有額外吞吐能力能夠容納東渡碼頭1號泊位的現有業務。此外，由於東渡碼頭1號泊位主要用作集裝箱碼頭，且嵩嶼港區三號泊位已擁有足夠的集裝箱碼頭設施，故董事認為毋須就搬遷開展額外建設工作。第一份估值報告及第二份估值報告已將應計搬遷成本視作補償類別。經諮詢有關政府部門，董事認為毋須就上述搬遷獲取政府批文。搬遷東渡碼頭1號泊位現有業務至嵩嶼港區三號泊位的時間安排將符合根據第一項土地收儲協議及第二項土地收儲協議項下關於移交土地的進度。

#### (b) 海滄碼頭項目相關資料

廈門港務發展計劃透過其全資附屬公司廈門海隆碼頭有限公司取得中國福建省廈門市海滄區海滄港區20至21號泊位之岸綫使用權，以建設及經營碼頭業務。

以下為海滄碼頭項目的一般資料：

1. 碼頭：海滄港區20至21號泊位。
2. 位置：中國福建省廈門市海滄港區。
3. 建設規模：
  - (a) 將按照100,000噸級散貨船及負15.3米的標準建造一個70,000噸級通用泊位及一個50,000噸級通用泊位，岸綫長度504米，佔地約408,000平方米；及
  - (b) 預期吞吐量每年可容納共4,500,000噸貨物。
4. 所涉投資：預期達約人民幣1,437,430,000元。
5. 竣工：預期於30個月內竣工。

經參考海滄碼頭項目的一般資料及可行性研究報告後，廈門港務發展的董事於二零一二年十月十二日批准海滄碼頭項目，並向廈門港務發展股東提呈相關決議案以作審批。廈門港務發展的股東已於二零一二年十月二十九日舉行的股東大會上正式批准廈門港務發展訂立第二項土地收儲協議及海滄碼頭項目。

---

## 董事會函件

---

另外，董事謹此強調海滄碼頭項目仍處於協商階段，須待多個相關政府機構如中華人民共和國交通運輸部及廈門市地方政府機構批准。董事認為取得所有必要政府批文並無可預見的法律障礙，理由如下：(1)海滄碼頭項目符合經中華人民共和國交通運輸部批准的廈門港口總體規劃；及(2)其相關前期準備工作已取得廈門市發展和改革委員會二零一二年七月二十五日發出的批文批准開展。

除待獲政府批文外，海滄碼頭項目的實施亦面對其他風險，例如建築成本上升及未能以優惠價格獲取海滄港區20至21號泊位所在地段的土地使用權等的意外因素可能給廈門港務發展將現有業務遷至海滄港區20至21號泊位帶來未能預料的困難。海滄碼頭項目並不保證能及時實施，甚至可能無法實施。

就董事所知及所信，倘海滄碼頭項目未能按計劃實施，廈門港務發展會實施替代安排，即購買及／或租賃其他合適的泊位用於遷入業務，以確保降低對業務的不利影響(如有)。海滄碼頭項目或替代安排的未來進展及對本集團的相關影響如須遵守上市規則的通知、公告或股東批准規定，本公司將確保遵守相應規定。

經考慮嵩嶼港區三號泊位的一般資料及海滄碼頭項目的可行性研究報告後，董事認為，廈門港務發展將東渡碼頭1號泊位的現有業務遷至嵩嶼港區三號泊位，以及將東渡碼頭2至4號泊位的現有業務遷至海滄港區20至21號泊位將符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

- (i) 嵩嶼港區三號泊位的港口設施及吞吐能力能夠容納東渡碼頭1號泊位的現有業務，預計搬遷不會導致東渡碼頭1號泊位現有業務的中斷；
- (ii) 根據經中華人民共和國交通運輸部批准的廈門港口總體規劃，海滄港區20至21號泊位定位為通用泊位，因此遷入東渡碼頭2至4號泊位的現有業務乃屬合適；
- (iii) 海滄港區20至21號泊位因地處交通狀況相對較少出現擁堵的九龍江海口灣北岸，可24小時通過各高速公路到達，在陸運系統方面優於東渡碼頭2至4號泊位，而東渡碼頭位於廈門島，交通堵塞嚴重，僅可經有通行時間限制的廈門海滄大橋及廈門大橋到達；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 預計海滄碼頭項目的建設成本須總投資約人民幣1,437,430,000元(包括土地使用權成本、設施建設成本及融資成本)，預計自動工後總計30個月期間內每隔6個月所需投入資金分別約為人民幣266,000,000元、人民幣250,000,000元、人民幣510,000,000元、人民幣250,000,000元及161,000,000元。由於廈門港務發展根據第二項土地收儲協議將獲賠償人民幣960,345,269元並預計可取得額外銀行融資，故滿足海滄碼頭項目的資金要求並無可預見困難；
- (v) 預計海滄碼頭項目建設需約30個月(包括6個月準備階段及24個月施工階段)完工，且已根據廈門市發展和改革委員會於二零一二年七月二十五日出具的批文開展相關前期準備工作，因此預計海滄港區20至21號泊位可於根據第一項土地收儲協議及第二項土地收儲協議於二零一二年十一月一日同時生效後30個月內進行搬遷；
- (vi) 海滄碼頭項目符合經中華人民共和國交通運輸部批准的廈門港口總體規劃，其相關前期準備工作已獲廈門市發展和改革委員會批准，因此獲得所有必要的政府批准(包括但不限於中華人民共和國交通運輸部的批准)並無可預見的法律障礙；
- (vii) 建設海滄港區20至21號泊位所在的土地目前由廈門市政府擁有，廈門市政府已表示同意批准廈門港務發展獲得投資、建設及經營位於上述土地的港口設施的權利，故取得建設海滄港區20至21號泊位所在土地的有效使用權並無可預見的如第三方提出糾紛等法律障礙；
- (viii) 海滄港區20至21號泊位在靠泊能力、核算靠泊噸位及設計年通過能力方面優於東渡碼頭2至4號泊位，整體有利於廈門港務發展經營散貨業務；及
- (ix) 鑑於廈門港務發展為本公司的附屬公司，且其財務及營運表現將體現於本集團的綜合財務報表，倘廈門港務發展就其業務取得所有必要的政府批准，則本公司可間接受益於廈門港務發展在海滄港區20至21號泊位的財務及營運表現。

### 土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷的潛在財務影響

截至最後實際可行日期，東渡碼頭1號泊位用於國內集裝箱裝卸，而東渡碼頭2至4號泊位用於散貨／件雜貨（例如食品及通用雜貨）裝卸。截至二零一一年十二月三十一日止年度，廈門港務發展國內集裝箱的年吞吐量約為908,800標準箱（包括東渡碼頭1號泊位的年吞吐量約380,900標準箱），而散貨／件雜貨的年吞吐量約為6,600,000噸（包括東渡碼頭2至4號泊位的年吞吐量約4,928,700噸）。鑑於東渡碼頭1號泊位現有業務會搬遷至嵩嶼港區三號泊位，且假設東渡碼頭2至4號泊位現有業務於移交有關土地前將搬遷至海滄港區20至21號泊位，預計本集團收入將不會受到重大不利影響。

基於(1)第一宗收儲土地及其上擬補償資產於二零一二年八月三十日的未經審核賬面值約人民幣40,432,500元，與(2)第一項土地收儲協議所涉補償人民幣120,246,084元估算，本公司估計於收儲完成期間錄得累積收益約人民幣79,813,584元（未經審計），惟並無計及（其中包括）因收儲而撇銷的其他相關資產、第一宗收儲土地及相關資產於收儲完成日期前的折舊費用、收儲所涉搬遷費用與相關稅費。

基於(1)第二宗收儲土地及其上擬補償資產於二零一二年八月三十日的未經審核賬面值約人民幣442,723,900元，與(2)第二項土地收儲協議所涉補償人民幣960,345,269元估算，廈門港務發展估計於收儲完成期間錄得累積收益約人民幣幣517,621,369元（未經審計），惟並無計及（其中包括）因收儲而撇銷的其他相關資產、第二宗收儲土地及相關資產於收儲完成日期前的折舊費用、收儲所涉搬遷費用、經營虧損及僱員安置費與相關稅費。

基於(1)擬補償配電資產於二零一二年八月三十日的未經審核賬面值約人民幣2,140,100元，與(2)第一補償協議所涉補償人民幣5,432,300元估算，廈門港電服務估計於收儲完成期間錄得累積收益約人民幣3,292,200元（未經審計），惟並無計及（其中包括）因收儲而撇銷的其他相關資產、收儲完成日期前的資產折舊費用、收儲所涉搬遷費用與相關稅費。

基於根據第二補償協議應收補償估算，廈門國內船舶代理於完成辦公室搬遷期間將錄得累積收益約人民幣590,700元（未經審計），惟並無計及（其中包括）因搬遷而撇銷的其他相關資產、搬遷所涉搬遷費用、經營損失及僱員安置費與相關稅費。



### 補償所得款項用途

根據第一項土地收儲協議應付本公司的補償將用於補充營運資金，而全部或部分營運資金或會用於償還銀行貸款。

根據第二項土地收儲協議應付廈門港務發展的補償將用於補充營運資金，而全部或部分營運資金或會用於開發建設海滄碼頭項目等新業務(如適用)。

根據第一補償協議應付廈門港電服務的補償將用於補充營運資金，而全部或部分營運資金或會用於購置新變壓器配電設備。

根據第二補償協議應付廈門國內船舶代理的補償將用於補充營運資金，全部或部分用於辦公室搬遷後物色合適的辦公室。

### 相關上市規則

土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷的補償總額約為人民幣1,086,614,353元。根據上市規則第14章之規定，由於與土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷合併計算構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則關於通知、公佈及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所信，概無股東擁有土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷的任何權益，因此概無股東須於本公司為批准土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷而舉行的股東大會上放棄投票。本公司已於二零一二年十月十二日獲持有本公司總股本約62.46%的廈門港務控股書面批准，故此毋須根據上市規則第14.44條之規定舉行本公司股東大會批准土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷。

廈門港務控股已向本公司確認，於最後實際可行日期，廈門港務控股並非與有關土地、配電資產及／或有關土地上的其他有關房產的利益相關之任何具法律約束力之協議或安排的一方。

由於本公司與廈門港務發展就有關土地及坐落於其上之房屋總共66本土地房屋權證下所擁有每份土地權益的賬面值均低於本集團於二零一二年六月三十日之總資產的1%，並且有關土地及坐落於其上之房屋的總賬面值不超過本集團於二零一二年六月三十日之總資產的10%，因此，根據上市規則第5.02A(5)條之規定，有關土地及坐落於其上之房屋的評估報告並不須納入本通函內。為供股東參考，第一份估值報告、第二份估值報告及第三份估值報告內文已納入本通函。

---

## 董事會函件

---

### 董事會意見

假若實際召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成有關批准土地收儲、資產收儲與辦公室搬遷的決議案。

### 進一步資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的本集團財務資料及其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
廈門國際港務股份有限公司  
董事長  
林開標  
謹啓

二零一二年十一月十六日

## 債務聲明

## 借款

二零一二年九月三十日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借款載列如下：

	人民幣千元
非流動：	
長期銀行借貸	802,437
流動：	
短期銀行借貸	74,206
長期銀行借貸—流動部分	60,239
借款總額：	936,882
其中包括：	
— 有擔保(a)	327,858
— 有抵押(b)	388,843
— 無擔保及無抵押	220,181
借款總額：	936,882

(a) 截至二零一二年九月三十日，計人民幣62,858,000元的銀行借款由一間國有銀行擔保，人民幣265,000,000元的銀行借款由廈門港務控股擔保。

(b) 截至二零一二年九月三十日，總計人民幣40,506,000元的銀行借款由信用證作為抵押擔保，人民幣87,290,000元的銀行借款由土地使用權作為抵押擔保，及總計人民幣261,047,000元的銀行借款由計人民幣260,000,000元的銀行存款作為抵押擔保。

## 或然負債

二零一二年九月三十日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

除上文所述者及本集團內負債外，於二零一二年九月三十日營業時間結束時，本集團概無(1)本集團之任何已發行及未償還債務證券、已授權或以其他方式增設惟並未發行之未償還之債務證券及定期貸款，不論為有擔保、無擔保、有抵押(不論是否由本公司或第三方提供抵押)或無抵押，(2)本集團之借款或借款形式債項，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或或租購承諾，不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之借款或債務，(3)本集團之抵押或押記，或(4)本集團之或然負債或擔保。

### 營運資金聲明

經仔細周詳考慮並計及本集團現時之內部資源、可動用銀行融資與預期因土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷而獲得的補償後，董事認為在並無任何不可預見情況下，本集團具備充裕營運資金應付目前(即本通函日期起最少未來十二個月)所需。

### 財務及經營前景

於二零一二年，本集團將繼續在廈門提供全面港口配套增值服務，於廈門從事國際及國內貿易集裝箱裝卸和儲存、散貨／件雜貨裝卸和儲存及港口配套增值服務，包括港口物流、拖輪服務、航運代理、理貨和建材製造、加工和銷售及商品貿易。

倘若土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷根據協議得以完成，本集團預期將錄得資產淨值的增長並將根據協議獲得補償以開拓其他業務機會。尤其是，本集團正與廈門市政府就有關海滄碼頭項目進行磋商。董事(包括獨立非執行董事)已考慮協議之條款，並認為該等條款乃屬公平而合理，且土地收儲、資產收儲及辦公室搬遷符合本公司及股東之整體利益。

下文為第一份估值報告的中文版本，本估值報告的中文版本乃獨立估值師福建聯合中和資產評估有限公司(「本公司」或「我司」)為第一項土地收儲協議項下擬予以補償之第一宗收儲土地及其上資產的估值而編制的估值報告內文，以供加入本通函之用。倘英譯本與中文原文有任何歧異，概以中文版本為準。

**「郵輪母港一期項目用地」涉及  
廈門國際港務股份有限公司  
資產徵收補償評估報告書  
編號：CPV福建聯合中和泉資評字[2012]第033-1號**

**一、緒言：**

福建聯合中和資產評估有限公司接受廈門市土地發展中心的委託，根據國家有關資產評估的規定，本著客觀、獨立、公正、科學的原則，按照公認的資產評估方法，對廈門市土地發展中心擬徵收補償所涉及的位於「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門國際港務股份有限公司房屋建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值等資產進行了評估。本公司的評估人員按照必要的評估程序對委託評估的資產實施了實地勘查、市場調查與詢證，對委估資產在2012年08月30日所表現的徵收補償費作出了公允反映。現將本次資產評估情況及評估結果報告如下：

**二、委託方、被評估單位和業務約定書約定的其他評估報告使用者**

本次評估委託方為：廈門市土地發展中心

被評估單位為：廈門國際港務股份有限公司

其他評估報告使用者：本報告其他使用者為廈門市土地發展中心、廈門國際港務股份有限公司及相關監管部門。

被評估單位基本情況：

1. 企業名稱：廈門國際港務股份有限公司
2. 住所：廈門市湖裏區東渡路127號
3. 法定代表人：林開標
4. 企業類型：股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)
5. 註冊資本：人民幣貳拾柒億貳仟陸佰貳拾萬元整
6. 實收資本：人民幣貳拾柒億貳仟陸佰貳拾萬元整

7. 註冊號：350200400009233
8. 經營範圍：1、為船舶提供碼頭設施；2、在港區內提供貨物裝卸、倉儲、物流服務；集裝箱裝卸、堆放、拆拼箱；3、為船舶進出港、靠離碼頭、移泊提供頂推、拖帶服務；4、船舶港口服務；為船舶提供岸電；5、港口設施、設備和港口機械的租賃服務。（以上經營範圍涉及許可經營項目的，應在取得有關部門的許可後方可經營。）

### 三、評估目的

本次評估為廈門市土地發展中心擬徵收補償所涉及的位於「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門國際港務股份有限公司房屋建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值等資產徵收補償費提供參考依據。

### 四、評估對象和評估範圍

本次資產評估的對象為「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門國際港務股份有限公司房屋建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值等資產，評估範圍主要為倉庫、辦公樓等房屋建築物，作業場、堆場、道路等構築物及其他輔助設施，土地使用權價值。現場勘察時以上資產位於湖裏區東渡路123號東渡泊位碼頭內，該資產至今持續經營中。具體評估範圍與對象請見本報告書所附的《資產清查評估明細表》。

### 五、評估價值(格)類型和及其定義

根據評估項目的特點及評估目的，此次評估採用市場價值作為選定的評估價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

### 六、評估基準日

本次評估基準日是2012年08月30日。

根據委託方的具體情況，為更好地反映委估對象的當前價值，有利於本項目評估目的順利實現，委託方與評估機構商定本項目資產評估基準日為2012年08月30日。

本次評估取價標準均為評估基準日有效的取價標準。

## 七、評估依據

### (一)法規、準則依據

- 1、《國有資產評估管理辦法》(國務院1991年第91號令)；
- 2、中國資產評估協會《資產評估操作規範意見(試行)》；
- 3、《中華人民共和國公司法》；
- 4、《資產評估準則—基本準則》；
- 5、《資產評估職業道德準則—基本準則》；
- 6、中國註冊會計師協會[2003]18號《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》；
- 7、《企業價值評估指導意見》；
- 8、《資產評估準則—評估報告》、《資產評估準則—業務約定書》；
- 9、《資產評估準則—工作底稿》、《資產評估準則—評估程序》；
- 10、《資產評估準則—機器設備》、《資產評估準則—不動產》；
- 11、《房地產評估規範》；
- 12、《資產評估價值類型指導意見》；
- 13、2006年發佈的《企業會計準則》、《企業會計制度》。

### (二)行為依據

- 1、本公司與委託方訂立的資產評估業務約定書；

### (三)產權依據

1. 房地產所有權證；
2. 其他產權證明文件。
- 3、廈門市土地發展中心、廈門國際港務股份有限公司、廈門市禾豐拆遷工程有限公司與本公司共同確認的資料清單等。

#### (四)取價依據

1. 《廈門市建築安裝工程費用標準的通知》；
2. 《全國統一安裝工程預算定額福建省綜合單價表》(2005年)；
3. 廈府[2010]57號《廈門市人民政府關於印發調整我市徵地拆遷有關政策的意見通知》；
4. 《海邁清單計價軟件》；
5. 《資產評估常用數據與參數手冊》(增訂版)；
6. 本公司收集的有關工程造價的市場信息及詢價資料。

### 八、評估方法

#### (一)評估方法

註冊資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和資產基礎法(成本法)三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。資產評估方法主要有下面三種：

市場法，是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路，在市場上有相對可比案例或可比指標的情況下，市場法評估的結果最能反映企業具有的潛在市場價值。

市場法適用條件：

- 1、需要有一個充分發育的、活躍的資產交易市場。
- 2、市場上要有可比的資產及其交易活動。

收益法是從決定資產現行公平市場價值的基本依據——從資產的預期獲利能力的角度評價資產，有利於為投資者進行投資預期和判斷提供參考依據，它主要適應於對未來預期收益能力能做出相對準確和可靠估計的企業，不太適合收益能力受政策或政府調節影響大的企業估價。



收益法適用條件：

- 1、 用貨幣衡量未來收益；
- 2、 未來收益風險能用貨幣衡量。

運用收益法進行企業價值評估，應當從委託方或相關當事方獲取被評估企業未來經營狀況和收益狀況的預測，並進行必要的分析、判斷和調整，確信相關預測的合理性。

資產基礎法(成本法)是從資產的成本角度出發，對企業資產負債表(審計後)上所有單項資產及負債，用市場價值代替歷史成本的一種方法。該法在整體資產評估時容易忽略各項資產綜合的獲利能力，為投資定價提供參考性較弱。

資產基礎法適用條件：

- 1、 應當具備較為詳盡的歷史資料。
- 2、 形成資產價值的耗費是必須的。

## (二)評估方法的選擇

根據本次評估目的和評估對象的具體特點，分別對建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值等資產採用不同的評估方法。

- 1、 建築物、構築物及其他輔助設施：採用成本法進行評估。成本法：求取估價對象在估價時點的重置價格或重建價格，結合估價對象的成新率，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值的方法。

基本公式：評估值 = 重置價值 × 成新率。

重置價格的確定：根據委估資產的實際狀況，測算按照現行設計、施工標準和材料市場價格，建造全新的同樣建築物、構築物及其他輔助設施所需花費全部費用，包括：開發成本、管理費用、投資利息、開發利潤等，並以此作為委估資產的重置價格。計算表達式如下：

重置價格 = 開發成本 + 管理費用 + 投資利息 + 開發利潤

- 2、 土地使用權價值：採用市場法進行評估，市場法：依據替代原則，將待估宗地與近期市場上發生交易的類似土地案例(指用途、面積、權屬來源、所處區域等具有相同性質)對比，參照土地案例的交易情況、期日、區域以及個別因素等和已知的價格，經過修正後得出待估土地價格的方法。

## 九、評估程序實施過程和情況

本公司自明確評估業務基本事項起至工作底稿歸檔的工作過程中，分八個過程進行資產評估，這八個過程依次是明確評估業務基本事項、簽訂評估業務約定書、編製評估計劃、現場調查收集評估資料、評定估算、編製和提交評估報告、工作底稿歸檔。

### 1. 明確評估業務基本事項

資產評估機構和人員在接受資產評估業務委託之前，採取與委託人等相關當事人討論、閱讀基礎資料、進行必要初步調查等方式，與委託人等相關當事人共同明確委託方和相關當事方基本情況、資產評估目的、資產評估基準日、價值類型定義、評估對象基本狀況及資產評估限制條件和重要假設等基本事項。

### 2. 接受資產評估業務委託

### 3. 編製資產評估計劃

資產評估機構和人員根據所承受的具體資產評估項目情況，編製合理的資產評估計劃，並根據執行資產評估業務過程中具體情況，及時修改、補充資產評估計劃。

### 4. 現場調查

依據資產評估明細表，全面、客觀瞭解評估對象，核實委託方和被評估單位提供資料的可靠性，通過在資產勘查過程中發現的問題、綫索，有針對性地開展資料收集、分析工作。根據評估項目具體情況，確定合理的資產勘查或現場調查方式，並與被評估單位進行溝通，確保資產勘查或現場調查工作的順利進行。

### 5. 收集資產評估資料

資產評估機構和人員根據資產評估項目具體情況收集資產評估相關資料。資產評估機構和註冊資產評估師通過與委託人、被評估單位溝通並指導其對評估對象進行清查等方式，對評估對象或被評估單位單位資料進行瞭解，同時也主動收集與資產評估業務相關的評估對象資料及其他資產評估資料。

### 6. 評定估算

- (1) 資產評估機構人員對收集的資產評估資料進行充分分析，確定其可靠性、相關性、可比性，摒棄不可靠、不相關的信息，對不可比信息進行必要分析調整，在此基礎上恰當選擇資產評估方法；

- (2) 資產評估人員在選擇恰當的資產評估方法後，根據評估基本原理和規範要求恰當運用評估方法進行評估，形成初步評估結論；
- (3) 資產評估人員在形成初步資產評估結論的基礎上，對信息資料、參數的數量、質量和選取的合理性等進行綜合分析，以形成資產評估結論。

## 7. 編製和提交資產評估報告

資產評估機構和註冊資產評估師在執行必要的資產評估程序、形成資產評估結論後，按有關資產評估報告的規範，編製資產評估報告書。公司組織有關人員對評估報告進行會審和公司領導進行審核，經公司領導審核後的評估報告初稿徵求委託方意見，對疏漏處進行改正。

## 8. 資產評估工作檔案歸檔

資產評估機構和註冊資產評估師在向委託人提交資產評估報告書後，將資產評估工作檔案歸檔。

## 十、評估假設

本評估報告結論是反映評估對象在本次評估目的下，依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》、《廈門市城市房屋拆遷管理規定》、《廈門市人民政府辦公廳關於印發廈門市國有土地上房屋徵收與補償實施意見的通知》、《廈門市地價徵收管理若干規定》等相關文件對被徵收單位徵收補償費進行評定估算，沒有考慮其將來可能承擔的抵押、擔保事項以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估結論的影響，也沒有考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價值的影響。當前述條件以及評估中遵循的有關原則等其他情況發生變化時，本評估結論一般會失效。

本報告結果是在以上假設條件下作出的，評估人員將不承擔由於假設條件的改變而推導出不同評估結果的責任。

## 十一、評估結論

經評估，廈門市土地發展中心委估的「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門國際港務股份有限公司房屋建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值等資產於評估基準日2012年08月30日的建議徵收補償費為人民幣壹億貳仟零貳拾肆萬陸仟零捌拾肆元整（RMB120,246,084.00元），其中：房屋建築物的建議徵收補償費為人民幣壹佰貳拾陸萬肆仟叁佰捌拾玖元整（RMB1,264,389.00元），構築物及其他輔助設施的建議徵收補償費為人民幣壹仟叁佰貳拾萬零玖仟陸佰肆拾玖元整（RMB13,209,649.00元），土地使用權價值建議徵收補償費為人民幣壹億零伍佰柒拾柒萬貳仟零肆拾陸元整（RMB105,772,046.00元），具體詳見評估明細表。

## 十二、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項(包括但不限於)：

- (一) 評估結論受具體參加本次項目的評估人員的執業水平和能力的影響。
- (二) 由公司(被評估單位)提供的與評估相關的營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證、資產評估明細及其他有關資料是編製本報告的基礎。委託方及被評估單位應對提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (三) 影響評估結論的瑕疵事項  

對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔責任。
- (四) 評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。
- (五) 本公司尚未發現對評估結論造成較大影響的其他重大事項。

評估報告使用者應注意以上特別事項對評估結論所產生的影響。

## 十三、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
- (二) 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用；
- (三) 未徵得出具本評估機構同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (四) 評估報告的使用有效期：本報告書評估結論使用有效期限為一年，自2013年08月29日起失效；當評估目的在評估結論使用有效期限內實現時，可以將評估結論作為實現本次評估目的的參考依據，超過評估結論使用有效期限，需重新進行價值評估；
- (五) 本報告系評估師依據國家法律法規出具的專業性結論，需經評估機構及評估師簽字、蓋章後，依據國家法律法規的有關規定發生法律效力。

十四、評估報告日

本報告書提交委託方的時間為：2012年09月07日。

十五、評估機構和註冊資產評估師簽章

福建聯合中和資產評估有限公司

法定代表人：

中國註冊資產評估師：

2012年09月07日

資 產 評 估 報 告 書 備 查 文 件

- 一、資產清查評估明細表；
- 二、委託方(徵收單位)與我司簽訂的資產評估委託協議書；
- 三、委託方(徵收單位)營業執照複印件；
- 四、委託方(徵收單位)提供的相關資料複印件；
- 五、被徵收單位營業執照複印件；
- 六、被徵收單位提供的相關資料複印件；
- 七、資產評估人員和評估機構的承諾函；
- 八、註冊資產評估師資格證書複印件；
- 九、評估機構營業執照和資格證書複印件；

## 「郵輪母港一期項目用地」

## 清查評估滙總表

評估基準日：2012年08月30日

被徵收單位：廈門國際港務股份有限公司

共1頁第1頁  
金額單位：人民幣元

編號	項目名稱	賬面原值		評估價值		備註
		原值	淨值	原值	淨值	
1	「郵輪母港一期項目用地」 房屋建築物			1,771,315.00	1,264,389.00	
2	「郵輪母港一期項目用地」 構築物及其他輔助設施			19,415,116.00	13,209,649.00	
3	「郵輪母港一期項目用地」 土地使用權價值			105,772,046.00	105,772,046.00	
	合計			126,958,477.00	120,246,084.00	

評估單位：福建聯合中和資產評估有限公司

## 資產評估師聲明

- 1、我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 2、評估對象涉及的資產清單由被評估單位(或產權持有單位)申報並經委託方、被評估單位(或產權持有單位)、拆遷公司、評估公司簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任。
- 3、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 4、我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查，我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提交委託方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。

- 5、我們及其他業務助理人員已對評估對象進行現場抽樣查看，因限制於技術裝備條件，相關設備沒有進行質量技術檢測。
- 6、我們根據評估目的對評估對象價值進行估算並發表專業意見，我們不會為當事人的決策承擔責任。我們提請報告使用者注意，評估結論不應該被認為是評估對象在市場上可實現價格的保證。
- 7、我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告者應當充分考慮評估中載明的假設、限制條件、特殊事項說明及對其評估結論的影響。

下文為第二份估值報告的中文版本，本估值報告的中文版本乃獨立估值師福建聯合中和資產評估有限公司(「本公司」或「我司」)為第二項土地收儲協議項下擬予以補償之第二宗收儲土地及其上資產的估值而編制的估值報告內文，以供加入本通函之用。倘英譯本與中文原文有任何歧異，概以中文版本為準。

**郵輪母港一期項目用地  
廈門港務發展股份有限公司東渡分公司  
資產徵收補償評估報告書  
編號：CPV福建聯合中和泉資評字[2012]第032號**

### 一、緒言

福建聯合中和資產評估有限公司接受廈門市土地發展中心、廈門港務發展股份有限公司的共同委託，根據國家有關資產評估的規定，本著客觀、獨立、公正、科學的原則，按照公認的資產評估方法，對「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門港務發展股份有限公司東渡分公司所屬的房屋建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值、苗木、設備類資產進行了評估。本公司的評估人員按照必要的評估程序對委託評估的資產實施了實地勘查、市場調查與詢證，對委估資產在2012年08月30日所表現的徵收補償價值作出了公允反映。現將本次資產評估情況及評估結果報告如下：

### 二、委託方、被評估單位和業務約定書約定的其他評估報告使用者

本次評估委託方為：廈門市土地發展中心、廈門港務發展股份有限公司

被評估單位為：廈門港務發展股份有限公司東渡分公司

其他評估報告使用者：本報告其他使用者為與本次徵收補償經濟行為相關各方。

1. 企業名稱：廈門港務發展股份有限公司
2. 住所：廈門市湖裏區長岸路海天港區聯檢大樓13樓
3. 法定代表人：柯東
4. 企業類型：股份有限公司(上市)
5. 註冊資本：伍億叁仟壹佰萬元整
6. 實收資本：伍億叁仟壹佰萬元整
7. 註冊號：350200100000541



8. 經營範圍：1、為船舶提供碼頭設施，在港區內提供貨物裝卸、倉儲、物流服務；集裝箱裝卸、堆放、拆裝箱；車輛滾裝服務；對貨物及其包裝進行簡單加工處理（有效期至2014年2月27日）；2、物流供應鏈管理、整體物流方案策劃與諮詢、中轉、多式聯運服務（不含運輸）、物流信息管理；3、經營各類商品和技術的進出口（不另附進出口商品目錄），但國家限定公司經營或禁止進出口的商品及技術除外；4、批發、零售建築材料、化工原料及產品（不含維修化學品及監控化學品）、礦產品（國家專控除外）、機械設備、五金交電及電子產品、紡織品、服裝及日用品、農畜產品、文具、體育用品及器材、工藝美術品；5、房屋租賃。（以上經營範圍涉及許可經營項目的，應在取得有關部門的許可後方可經營。）

### 三、評估目的

因「郵輪母港一期項目用地」建設需要，廈門市土地發展中心擬對用地範圍內進行徵收補償。本次評估為廈門市土地發展中心徵收補償提供價值參考依據。

### 四、評估對象和評估範圍

本次資產評估的對象為「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門港務發展股份有限公司東渡分公司所屬的房屋建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值、苗木、設備類資產的徵收補償價值。評估範圍主要為倉庫、綜合樓、辦公樓、轉棧房、中控樓、培訓中心、消防樓、變電站等房屋建築物，碼頭及直立式護岸、前沿作業場、堆場、污水處理站、錨錠塊、擋土牆、道路、圍牆等構築物及其他輔助設施，土地使用權價值，芒果樹、菠蘿蜜等苗木，集裝箱裝卸橋、龍門式起重機、門機、輪胎式起重機、散糧接運中轉項目等設備。現場勘察時以上資產位於湖裏區東渡路123號東渡泊位碼頭內，該資產至今持續經營中。具體評估範圍與對象請見本報告書所附的《資產清查評估明細表》。

### 五、評估價值(格)類型和及其定義

根據評估項目的特點及評估目的，此次評估採用市場價值作為選定的評估價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

### 六、評估基準日

本次評估基準日是2012年08月30日。

根據委託方的具體情況，為更好地反映委估對象的當前價值，有利於本項目評估目的順利實現，委託方與評估機構商定本項目資產評估基準日為2012年08月30日。

本次評估取價標準均為評估基準日有效的取價標準。

## 七、評估依據

### (一)法規、準則依據

- 1、《國有資產評估管理辦法》(國務院1991年第91號令)；
- 2、《中華人民共和國公司法》；
- 3、《資產評估準則—基本準則》；
- 4、《資產評估職業道德準則—基本準則》；
- 5、中國註冊會計師協會[2003]18號《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》；
- 6、《資產評估準則—評估報告》、《資產評估準則—業務約定書》；
- 7、《資產評估準則—工作底稿》、《資產評估準則—評估程序》；
- 8、《資產評估準則—機器設備》、《資產評估準則—不動產》；
- 9、《房地產評估規範》；
- 10、《資產評估價值類型指導意見》。

### (二)行為依據

- 1、本公司與委託方訂立的資產評估業務約定書；

### (三)產權依據

1. 房地產所有權證；
2. 項目購銷合同、驗收報告等；
3. 廈門市土地發展中心、廈門港務發展股份有限公司東渡分公司、廈門禾豐拆遷工程有限公司與我司共同確認的資料清單。

#### (四)取價依據

1. 《全國統一安裝工程預算定額福建省綜合單價表》(2005年)；
2. 《廈門市建築安裝工程費用標準的通知》；
3. 《海邁清單計價軟件》；
4. 廈府[2010]57號《廈門市人民政府關於印發調整我市徵地拆遷有關政策的意見通知》；
5. 《資產評估常用數據與參數手冊》；
6. 估價人員實地勘察調查所獲取的資料；
7. 本公司收集的有關工程造價的市場信息及相關詢價資料。

#### 八、評估方法

據本次評估目的和評估對象的具體特點，分別對房屋建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值、苗木、設備等資產採用不同的評估方法。

- 1、建築物、構築物及其他輔助設施：採用成本法進行評估。成本法：求取估價對象在估價時點的重置價格或重建價格，結合估價對象的成新率，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值的方法。

基本公式：評估值 = 重置價值 × 成新率。

重置價格的確定：根據委估資產的實際狀況，測算按照現行設計、施工標準和材料市場價格，建造全新的同樣建築物、構築物及其他輔助設施所需花費全部費用，包括：開發成本、管理費用、投資利息、開發利潤等，並以此作為委估資產的重置價格。計算表達式如下：

重置價格 = 開發成本 + 管理費用 + 投資利息 + 開發利潤

- 2、土地使用權價值：採用市場法進行評估，市場法：依據替代原則，將待估宗地與近期市場上發生交易的類似土地案例(指用途、面積、權屬來源、所處區域等具有相同性質)對比，參照土地案例的交易情況、期日、區域以及個別因素等和已知的價格，經過修正後得出待估土地價格的方法。

- 3、苗木：根據市物價局、市財政局、市監察局廈價[1998]費字274號《關於公佈行政事業性收費的通知》的有關規定進行評估。
- 4、設備：對不可搬遷的設備採用成本法進行評估；對可搬遷的設備按搬遷過程可能產生的相關費用確定評估值。

## 九、評估程序實施過程和情況

本公司自明確評估業務基本事項起至工作底稿歸檔的工作過程中，分八個過程進行資產評估，這八個過程依次是明確評估業務基本事項、簽訂評估業務約定書、編製評估計劃、現場調查收集評估資料、評定估算、編製和提交評估報告、工作底稿歸檔。

### 1. 明確評估業務基本事項

資產評估機構和人員在接受資產評估業務委託之前，採取與委託人等相關當事人討論、閱讀基礎資料、進行必要初步調查等方式，與委託人等相關當事人共同明確委託方和相關當事方基本情況、資產評估目的、資產評估基準日、價值類型定義、評估對象基本狀況及資產評估限制條件和重要假設等基本事項。

### 2. 接受資產評估業務委託

### 3. 編製資產評估計劃

資產評估機構和人員根據所承受的具體資產評估項目情況，編製合理的資產評估計劃，並根據執行資產評估業務過程中具體情況，及時修改、補充資產評估計劃。

### 4. 現場調查

依據資產評估明細表，全面、客觀瞭解評估對象，核實委託方和被評估單位提供資料的可靠性，通過在資產勘查過程中發現的問題、綫索，有針對性地開展資料收集、分析工作。根據評估項目具體情況，確定合理的資產勘查或現場調查方式，並與被評估單位進行溝通，確保資產勘查或現場調查工作的順利進行。

### 5. 收集資產評估資料

資產評估機構和人員根據資產評估項目具體情況收集資產評估相關資料。資產評估機構和註冊資產評估師通過與委託人、被評估單位溝通並指導其對評估對象進行清查等方式，對評估對象或被評估單位單位資料進行瞭解，同時也主動收集與資產評估業務相關的評估對象資料及其他資產評估資料。

## 6. 評定估算

- (1) 資產評估機構人員對收集的資產評估資料進行充分分析，確定其可靠性、相關性、可比性，摒棄不可靠、不相關的信息，對不可比信息進行必要分析調整，在此基礎上恰當選擇資產評估方法；
- (2) 資產評估人員在選擇恰當的資產評估方法後，根據評估基本原理和規範要求恰當運用評估方法進行評估，形成初步評估結論；
- (3) 資產評估人員在形成初步資產評估結論的基礎上，對信息資料、參數的數量、質量和選取的合理性等進行綜合分析，以形成資產評估結論。

## 7. 編製和提交資產評估報告

資產評估機構和註冊資產評估師在執行必要的資產評估程序、形成資產評估結論後，按有關資產評估報告的規範，編製資產評估報告書。公司組織有關人員對評估報告進行會審和公司領導進行審核，經公司領導審核後的評估報告初稿徵求委託方意見，對疏漏處進行改正。

## 8. 資產評估工作檔案歸檔

資產評估機構和註冊資產評估師在向委託人提交資產評估報告書後，將資產評估工作檔案歸檔。

## 十、評估假設

本評估報告結論是反映評估對象在本次評估目的下，依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》、《廈門市城市房屋拆遷管理規定》、《廈門市人民政府辦公廳關於印發廈門市國有土地上房屋徵收與補償實施意見的通知》、《廈門市地價徵收管理若干規定》等相關文件對被徵收單位徵收補償價值進行評定估算，沒有考慮其將來可能承擔的抵押、擔保事項以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估結論的影響，也沒有考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價值的影響。當前述條件以及評估中遵循的有關原則等其他情況發生變化時，本評估結論一般會失效。

本報告結果是在以上假設條件下作出的，評估人員將不承擔由於假設條件的改變而推導出不同評估結果的責任。

## 十一、評估結論

經評估，廈門市土地發展中心、廈門港務發展股份有限公司委估的「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門港務發展股份有限公司東渡分公司所屬的房屋建築物、構築物及其他輔助設施、土地使用權價值、苗木、設備類資產於評估基準日2012年08月30日的建議徵收補償價值取整為人民幣玖億貳仟伍佰柒拾叁萬柒仟捌佰陸拾玖元整(RMB925,737,869.00元)。其中：房屋建築物的建議徵收補償價值為人民幣肆仟捌佰壹拾肆萬叁仟陸佰壹拾玖元整(RMB48,143,619.00元)，構築物及其他輔助設施的建議徵收補償費為人民幣貳億零捌佰肆拾肆萬柒仟伍佰貳拾捌元整(RMB208,447,528.00元)，土地使用權價值建議徵收補償價值為人民幣伍億貳仟柒佰零壹萬零伍佰玖拾貳元整(RMB527,010,592.00元)，苗木建議徵收補償價值為人民幣壹拾叁萬伍仟元整(RMB135,000.00元)，設備建議徵收補償價值為人民幣壹億肆仟貳佰萬零壹仟壹佰叁拾元整(RMB142,001,130.00元)，具體詳見評估明細表。

## 十二、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項(包括但不限於)：

- (一) 評估結論受具體參加本次項目的評估人員的執業水平和能力的影響。
- (二) 由公司(被評估單位)提供的與評估相關的營業執照、產權證明文件、資產評估明細及其他有關資料是編製本報告的基礎。委託方及被評估單位應對提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (三) 影響評估結論的瑕疵事項

對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔責任。

- (四) 評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。
  - (五) 本公司尚未發現對評估結論造成較大影響的其他重大事項。
- 評估報告使用者應注意以上特別事項對評估結論所產生的影響。

## 十三、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
- (二) 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用；
- (三) 未徵得出具本評估機構同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；

(四) 評估報告的使用有效期：本報告書評估結論使用有效期限為一年，自2013年08月29日起失效；當評估目的在評估結論使用有效期限內實現時，可以將評估結論作為實現本次評估目的的參考依據，超過評估結論使用有效期限，需重新進行價值評估；

(五) 本報告系評估師依據國家法律法規出具的專業性結論，需經評估機構及評估師蓋章後，依據國家法律法規的有關規定發生法律效力。

#### 十四、評估報告日

本報告書提交委託方的時間為：2012年09月07日。

#### 十五、評估機構和註冊資產評估師簽章

福建聯合中和資產評估有限公司

法定代表人：

中國註冊資產評估師：

2012年09月07日

### 資產評估報告書備查文件

- 一、資產清查評估明細表；
- 二、委託方(徵收單位)與我司簽訂的資產評估委託協議書；
- 三、委託方(徵收單位)營業執照複印件；
- 四、委託方(徵收單位)提供的相關資料複印件；
- 五、被徵收單位營業執照複印件；
- 六、被徵收單位提供的相關資料複印件；
- 七、資產評估人員和評估機構的承諾函；
- 八、註冊資產評估師資格證書複印件；
- 九、評估機構營業執照和資格證書複印件。

## 「郵輪母港一期項目用地」

## 資產清查評估匯總表

評估基準日：2012年 08月 30日

被徵收單位：廈門港務發展股份有限公司

共1頁第1頁

金額單位：人民幣元

編號	項目名稱	賬面原值		評估價值		備註
		原值	淨值	原值	淨值	
1	「郵輪母港一期項目用地」 房屋建築物			69,461,186.00	48,143,619.00	
2	「郵輪母港一期項目用地」 構築物及其他輔助設施			325,981,145.00	208,447,528.00	
3	「郵輪母港一期項目用地」 土地使用權價值			527,010,592.00	527,010,592.00	
4	「郵輪母港一期項目用地」 東渡港區苗木			135,000.00	135,000.00	
5	「郵輪母港一期項目用地」 設備			195,578,366.00	142,001,130.00	
	合計			1,118,166,289.00	925,737,869.00	

評估單位：福建聯合中和資產評估有限公司

## 資產評估師聲明

- 1、我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 2、評估對象涉及的資產清單由被評估單位(或產權持有單位、被徵收單位)申報並經委託方、被評估單位(或產權持有單位、被徵收單位)、拆遷實施單位、評估機構共同簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任。



- 3、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 4、我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查，我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提交委託方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。
- 5、我們及其他業務助理人員已對評估對象進行現場抽樣查看，因限制於技術裝備條件，相關設備沒有進行質量技術檢測。
- 6、我們根據評估目的對評估對象價值進行估算並發表專業意見，我們不會為當事人的決策承擔責任。我們提請報告使用者注意，評估結論不應該被認為是評估對象在市場上可實現價格的保證。
- 7、我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告者應當充分考慮評估中載明的假設、限制條件、特殊事項說明及對其評估結論的影響。

下文為第三份估值報告的中文版本，本估值報告的中文版本乃獨立估值師福建聯合中和資產評估有限公司(「本公司」或「我司」)為第一補償協議項下擬予以補償之配電資產的估值而編制的估值報告內文，以供加入本通函之用。倘英譯本與中文原文有任何歧異，概以中文版本為準。

**「郵輪母港一期項目用地」涉及  
廈門港務集團港電服務有限公司  
資產徵收補償評估報告書**

**編號：CPV福建聯合中和泉資評字[2012]第033-2號**

**一、緒言：**

福建聯合中和資產評估有限公司接受廈門市土地發展中心的委託，根據國家有關資產評估的規定，本著客觀、獨立、公正、科學的原則，按照公認的資產評估方法，對廈門市土地發展中心擬徵收補償所涉及的位於「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門港務集團港電服務有限公司的變配電類資產進行了評估。本公司的評估人員按照必要的評估程序對委託評估的資產實施了實地勘查、市場調查與詢證，對委估資產在2012年08月30日所表現的徵收補償費作出了公允反映。現將本次資產評估情況及評估結果報告如下：

**二、委託方、被評估單位和業務約定書約定的其他評估報告使用者**

本次評估委託方為：廈門市土地發展中心

被評估單位為：廈門港務集團港電服務有限公司

其他評估報告使用者：本報告其他使用者為廈門市土地發展中心、廈門港務集團港電服務有限公司及相關監管部門。

被評估單位基本情況：

1. 企業名稱：廈門港務集團港電服務有限公司
2. 住所：廈門市湖裏區東渡路89號二樓S1單元
3. 法定代表人：黃子榕
4. 企業類型：有限責任公司
5. 註冊資本：壹仟萬元整
6. 實收資本：壹仟萬元整

7. 註冊號：350200100013343
8. 經營範圍：1、35KV及以下變電站的設備運行管理；2、35KV及以下電氣設備、綫路的安裝、調試、維修；3、電氣、電信設備及零配件銷售；4、局域通信網絡設備維修。（以上經營範圍涉及許可經營項目的，應在取得有關部門的許可後方可經營。）

### 三、評估目的

本次評估為廈門市土地發展中心擬徵收補償所涉及的位於「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門港務集團港電服務有限公司的變配電類資產徵收補償費提供參考依據。

### 四、評估對象和評估範圍

本次資產評估的對象為「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門港務集團港電服務有限公司的變配電類資產，評估範圍主要為變壓器、高壓開關櫃、直流電源屏、控制屏、高壓電纜等變配電類資產。現場勘察時以上資產位於湖裏區東渡路123號東渡泊位碼頭內，該資產至今持續經營中。具體評估範圍與對象請見本報告書所附的《資產清查評估明細表》。

### 五、評估價值(格)類型和及其定義

根據評估項目的特點及評估目的，此次評估採用市場價值作為選定的評估價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

### 六、評估基準日

本次評估基準日是2012年08月30日。

根據委託方的具體情況，為更好地反映委估對象的當前價值，有利於本項目評估目的順利實現，委託方與評估機構商定本項目資產評估基準日為2012年08月30日。

本次評估取價標準均為評估基準日有效的取價標準。

### 七、評估依據

#### (一)法規、準則依據

- 1、《國有資產評估管理辦法》(國務院1991年第91號令)；

- 2、中國資產評估協會《資產評估操作規範意見(試行)》；
- 3、《中華人民共和國公司法》；
- 4、《資產評估準則—基本準則》；
- 5、《資產評估職業道德準則—基本準則》；
- 6、中國註冊會計師協會[2003]18號《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》；
- 7、《企業價值評估指導意見》；
- 8、《資產評估準則—評估報告》、《資產評估準則—業務約定書》；
- 9、《資產評估準則—工作底稿》、《資產評估準則—評估程序》；
- 10、《資產評估準則—機器設備》、《資產評估準則—不動產》；
- 11、《房地產評估規範》；
- 12、《資產評估價值類型指導意見》；
- 13、2006年發佈的《企業會計準則》、《企業會計制度》。

## (二)行為依據

- 1、本公司與委託方訂立的資產評估業務約定書；

## (三)產權依據

- 1、廈門市土地發展中心、廈門港務集團港電服務有限公司、廈門市禾豐拆遷工程有限公司與本公司共同確認的資料清單等。

## (四)取價依據

- 1、《廈門市建築安裝工程費用標準的通知》；
- 2、《全國統一安裝工程預算定額福建省綜合單價表》(2005年)；
- 3、廈府[2010]57號《廈門市人民政府關於印發調整我市徵地拆遷有關政策的意見通知》；

4、本公司收集的有關工程造價的市場信息及詢價資料。

## 八、評估方法

### (一) 評估方法

註冊資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和資產基礎法(成本法)三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。資產評估方法主要有下面三種：

市場法，是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路，在市場上有相對可比案例或可比指標的情況下，市場法評估的結果最能反映企業具有的潛在市場價值。

市場法適用條件：

- 1、需要有一個充分發育的、活躍的資產交易市場。
- 2、市場上要有可比的資產及其交易活動。

收益法是從決定資產現行公平市場價值的基本依據——從資產的預期獲利能力的角度評價資產，有利於為投資者進行投資預期和判斷提供參考依據，它主要適應於對未來預期收益能力能做出相對準確和可靠估計的企業，不太適合收益能力受政策或政府調節影響大的企業估價。

收益法適用條件：

- 1、用貨幣衡量未來收益；
- 2、未來收益風險能用貨幣衡量。

運用收益法進行企業價值評估，應當從委託方或相關當事方獲取被評估企業未來經營狀況和收益狀況的預測，並進行必要的分析、判斷和調整，確信相關預測的合理性。

資產基礎法(成本法)是從資產的成本角度出發，對企業資產負債表(審計後)上所有單項資產及負債，用市場價值代替歷史成本的一種方法。該法在整體資產評估時容易忽略各項資產綜合的獲利能力，為投資定價提供參考性較弱。

資產基礎法適用條件：

- 1、 應當具備較為詳盡的歷史資料。
- 2、 形成資產價值的耗費是必須的。

## (二) 評估方法的選擇

根據本次評估目的和評估對象的具體特點，對變配電類資產採用成本法進行評估。

變配電類資產：採用成本法進行評估。成本法：求取估價對象在估價時點的重置價格或重建價格，結合估價對象的成新率，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值的方法。

基本公式：評估值 = 重置價值 × 成新率。

- (1) 重置價值：對於市場上能取得同類物品的設備根據產權持有者在評估基準日自行購置、投入使用並達到正常使用狀況所需發生的全部費用來確定重置價值。對於無法直接從市場獲得設備重置價值的，則通過向原生產廠(或代理公司)進行查詢近期報價，或以最近出版的產品價格目錄上同類產品的價格調整修正後確定其重置價值。對於一些技術進步因素對設備價格影響不大的設備在核實、分析其賬面原值的基礎上採用分類價格指數進行調整確定其重置成本。對於購置時間不長，且該種設備的市場價格未有較大變動的，則以核實後的賬面原始購置價格作為重置完全價值。對於技術進步較快的現已停產的設備，採用同類設備經銷商最新銷售價格加以修正後確定重置價值。
- (2) 成新率：在評估中，我們原則是根據設備的經濟使用壽命，結合實際已使用年限、實際運行情況、使用頻率與強度、維護保養狀況等，綜合評估人員的現場勘察情況綜合評定。

## 九、評估程序實施過程和情況

本公司自明確評估業務基本事項起至工作底稿歸檔的工作過程中，分八個過程進行資產評估，這八個過程依次是明確評估業務基本事項、簽訂評估業務約定書、編製評估計劃、現場調查收集評估資料、評定估算、編製和提交評估報告、工作底稿歸檔。

### 1. 明確評估業務基本事項

資產評估機構和人員在接受資產評估業務委託之前，採取與委託人等相關當事人討論、閱讀基礎資料、進行必要初步調查等方式，與委託人等相關當事人共同明確委託方和相關當事方基本情況、資產評估目的、資產評估基準日、價值類型定義、評估對象基本狀況及資產評估限制條件和重要假設等基本事項。

2. 接受資產評估業務委託。

### 3. 編製資產評估計劃

資產評估機構和人員根據所承受的具體資產評估項目情況，編製合理的資產評估計劃，並根據執行資產評估業務過程中具體情況，及時修改、補充資產評估計劃。

### 4. 現場調查

依據資產評估明細表，全面、客觀瞭解評估對象，核實委託方和被評估單位提供資料的可靠性，通過在資產勘查過程中發現的問題、線索，有針對性地開展資料收集、分析工作。根據評估項目具體情況，確定合理的資產勘查或現場調查方式，並與被評估單位進行溝通，確保資產勘查或現場調查工作的順利進行。

### 5. 收集資產評估資料。

資產評估機構和人員根據資產評估項目具體情況收集資產評估相關資料。資產評估機構和註冊資產評估師通過與委託人、被評估單位溝通並指導其對評估對象進行清查等方式，對評估對象或被評估單位單位資料進行瞭解，同時也主動收集與資產評估業務相關的評估對象資料及其他資產評估資料。

### 6. 評定估算

- (1) 資產評估機構人員對收集的資產評估資料進行充分分析，確定其可靠性、相關性、可比性，摒棄不可靠、不相關的信息，對不可比信息進行必要分析調整，在此基礎上恰當選擇資產評估方法；
- (2) 資產評估人員在選擇恰當的資產評估方法後，根據評估基本原理和規範要求恰當運用評估方法進行評估，形成初步評估結論；
- (3) 資產評估人員在形成初步資產評估結論的基礎上，對信息資料、參數的數量、質量和選取的合理性等進行綜合分析，以形成資產評估結論。

### 7. 編製和提交資產評估報告

資產評估機構和註冊資產評估師在執行必要的資產評估程序、形成資產評估結論後，按有關資產評估報告的規範，編製資產評估報告書。公司組織有關人員對評估報告進行會審和公司領導進行審核，經公司領導審核後的評估報告初稿徵求委託方意見，對疏漏處進行改正。

## 8. 資產評估工作檔案歸檔

資產評估機構和註冊資產評估師在向委託人提交資產評估報告書後，將資產評估工作檔案歸檔。

## 十、評估假設

本評估報告結論是反映評估對象在本次評估目的下，依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》、《廈門市城市房屋拆遷管理規定》、《廈門市人民政府辦公廳關於印發廈門市國有土地上房屋徵收與補償實施意見的通知》、《廈門市地價徵收管理若干規定》等相關文件對被徵收單位徵收補償費進行評定估算，沒有考慮其將來可能承擔的抵押、擔保事項以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估結論的影響，也沒有考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價值的影響。當前述條件以及評估中遵循的有關原則等其他情況發生變化時，本評估結論一般會失效。

本報告結果是在以上假設條件下作出的，評估人員將不承擔由於假設條件的改變而推導出不同評估結果的責任。

## 十一、評估結論

經評估，廈門市土地發展中心委估的「郵輪母港一期項目用地」範圍內廈門港務集團港電服務有限公司的變配電類資產於評估基準日2012年08月30日的建議徵收補償費為人民幣伍佰肆拾叁萬貳仟叁佰元整(RMB5,432,300.00元)，具體詳見評估明細表。

## 十二、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項(包括但不限於)：

- (一) 評估結論受具體參加本次項目的評估人員的執業水平和能力的影響。
- (二) 由公司(被評估單位)提供的與評估相關的營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證、資產評估明細及其他有關資料是編製本報告的基礎。委託方及被評估單位應對提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (三) 影響評估結論的瑕疵事項

對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔責任。



(四) 評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。

(五) 本公司尚未發現對評估結論造成較大影響的其他重大事項。

評估報告使用者應注意以上特別事項對評估結論所產生的影響。

### 十三、評估報告使用限制說明

(一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；

(二) 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用；

(三) 未徵得出具本評估機構同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；

(四) 評估報告的使用有效期：本報告書評估結論使用有效期限為一年，自2013年08月29日起失效；當評估目的在評估結論使用有效期限內實現時，可以將評估結論作為實現本次評估目的的參考依據，超過評估結論使用有效期限，需重新進行價值評估；

(五) 本報告系評估師依據國家法律法規出具的專業性結論，需經評估機構及評估師簽字、蓋章後，依據國家法律法規的有關規定發生法律效力。

### 十四、評估報告日

本報告書提交委託方的時間為：2012年09月07日。

### 十五、評估機構和註冊資產評估師簽章

福建聯合中和資產評估有限公司

法定代表人：

中國註冊資產評估師：

2012年09月07日

### 資產評估報告書備查文件

- 一、資產清查評估明細表；
- 二、委託方(徵收單位)與我司簽訂的資產評估委託協議書；
- 三、委託方(徵收單位)營業執照複印件；
- 四、委託方(徵收單位)提供的相關資料複印件；
- 五、被徵收單位營業執照複印件；
- 六、被徵收單位提供的相關資料複印件；
- 七、資產評估人員和評估機構的承諾函；
- 八、註冊資產評估師資格證書複印件；
- 九、評估機構營業執照和資格證書複印件；

### 資產評估師聲明

- 1、我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 2、評估對象涉及的資產清單由被評估單位(或產權持有單位)申報並經委託方、被評估單位(或產權持有單位)、拆遷公司、評估公司簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任。
- 3、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 4、我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查，我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提交委託方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。
- 5、我們及其他業務助理人員已對評估對象進行現場抽樣查看，因限制於技術裝備條件，相關設備沒有進行質量技術檢測。

- 6、我們根據評估目的對評估對象價值進行估算並發表專業意見，我們不會為當事人的決策承擔責任。我們提請報告使用者注意，評估結論不應該被認為是評估對象在市場上可實現價格的保證。
  
- 7、我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告者應當充分考慮評估中載明的假設、限制條件、特殊事項說明及對其評估結論的影響。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及監事之股份權益披露

於最後實際可行日期，概無董事，監事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部（香港法例第571章）「證券及期貨條例」的股份、相關股份的股本衍生工具及債券中：(1)擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉）；(2)或須根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指登記冊內的權益或淡倉；(3)或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 3. 董事與監事於競爭業務、合同及資產的權益

請參閱二零一一年七月二十五日及二零一一年十二月五日本公司的公告、二零一一年十二月二十八日本公司的通函及二零一二年五月十四日本公司的公告。於二零一一年十二月五日，本公司與APMT訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意收購且APMT同意出售嵩嶼集裝箱25%股權，代價為人民幣530,000,800.00元。股權收購已於二零一二年五月十四日完成。於最後實際可行日期，根據上市規則下列董事被認為於嵩嶼集裝箱（其業務與本集團之業務具直接或間接的競爭或可能競爭）中擁有權益：

姓名	其業務被認為與本集團業務競爭或可能競爭之實體	被認為與本集團業務競爭或可能競爭之實體之業務概述	董事於實體中擁有權益之性質
林開標先生	嵩嶼集裝箱	經營碼頭	董事兼董事長
鄭永恩先生	嵩嶼集裝箱	經營碼頭	董事
陳鼎瑜先生	嵩嶼集裝箱	經營碼頭	董事

除上所述者外，於最後實際可行日期，

- (i) 董事、監事除了其服務協議外，概無於最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (ii) 董事、監事及彼等各自之聯繫人概無擁有任何競爭權益(即倘其為控股股東則須根據上市規則第8.10條予以披露者)；及
- (iii) 董事或建議董事概無於本集團任何成員公司自最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

#### 4. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士／公司(董事或監事除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	股份數目	身份	佔有關類別股本百分比	佔總股本百分比
廈門港務控股(附註)	內資股	1,702,900,000 (好倉)	實益擁有人	97.89%	62.46%
中國海運(集團)總公司	H股	78,894,000* (好倉)	受控公司之 權益	8.00%	2.89%
中國海運(香港)控股有限公司	H股	78,894,000* (好倉)	受控公司之 權益	8.00%	2.89%
中海碼頭發展(香港)有限公司	H股	78,894,000* (好倉)	實益擁有人	8.00%	2.89%

\* 該78,894,000股股份指同一批股份。

除上文所披露者外，就董事所知，概無其他人士／公司（董事或監事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之規定須向本公司及香港聯交所披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條須記錄於本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

附註：於最後實際可行日期，除下表所披露者外，概無董事或任何獲提名董事或監事為另一家公司的董事或僱員，及該公司擁有本公司的股份及相關股份的股本衍生工具或債券中的權益或淡倉，而此等權益或淡倉根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司披露。

董事姓名	於廈門港務控股出任的職位
鄭永恩先生	董事兼董事長
陳鼎瑜先生	董事兼總經理
傳承景先生	董事、副總經理及總會計師
繆魯萍女士	董事、副總經理及總經濟師
林開標先生	副總經理

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期已公佈經審核財務報表的結算日）以來，本集團的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

## 6. 服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立於一年內屆滿或由本集團該成員公司終止則須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，就董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

除第一項土地收儲協議、第二項土地收儲協議、第一補償協議及第二補償協議（其詳細內容已於載列於本通函之董事會函件中披露）外，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年直至包括最後實際可行日期期間，概無非於本集團之日常業務過程中訂立之重大或可能重大之合約。

## 9. 備查文件

下列文件由即日起十四天內(包括該日)止的一般辦公時間內，可於香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓查閱：

- (a) 本公司章程；
- (b) 第一補償協議；
- (c) 第一項土地收儲協議；
- (d) 第二補償協議；
- (e) 第二項土地收儲協議；
- (f) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報；
- (g) 本公司截至二零一二年六月三十日止之中期報告；及
- (h) 本公司及其附屬公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度每個年度之合併經審核賬目；及
- (i) 本通函。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為洪麗娟女士。彼擁有中國廈門大學理學學士學位及理學碩士學位。彼亦是香港特許秘書公會之聯席成員。
- (b) 本公司香港H股過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司的註冊地址為中國福建省廈門市海滄區港南路439號。本公司的香港主要營業地點為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓。
- (d) 本通函中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。