

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门新彧投资有限公司拟捐赠股权而了解资产价值需要涉及的  
漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

明正评估[2021] MZ133号

第1册（共1册）

厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十二月六日

---

# 厦门新或投资有限公司拟捐赠股权而了解资产价值需要涉及的 漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

## 目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论及增减值原因分析.....	24
十一、特别事项说明.....	26
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	30
附件.....	32
附件一资产评估汇总表或明细表.....	33
附件二 其他与评估有关的文件.....	34

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

# 厦门新或投资有限公司拟捐赠股权而了解资产价值需要 涉及的漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

## 摘要

明正评估[2021]MZ133号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司接受厦门新或投资有限公司的委托，对漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：拟捐赠股权而了解资产价值需要。

评估对象：漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围：漳州南太武渔港开发有限公司申报的资产及负债。

评估基准日：2021年10月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，采用资产基础法，纳入本次评估范围的漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值的评估值为人民币捌亿零肆佰贰拾肆万伍仟壹佰肆拾贰元壹角捌分(RMB 804,245,142.18)。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、土地使用权证号为龙特国用2006第0403号和龙特国用2006第0136号截至评估基准日已设立抵押权。

2、在建工程中除京福南港水产冷冻及加工产业园项目取得建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证等工程建设前期批复文件外，其他的港尾一级渔港水产交易市场、物流仓库、水产饲料生产车间和职工宿舍均未取得前期批建手续。

本次评估以产权清晰完整为假设条件，不考虑上述事项对评估结论的影响。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2021年10月31日至2022年10月30日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为二〇二一年十二月六日。

# 厦门新或投资有限公司拟捐赠股权而了解资产价值需要 涉及的漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

## 正文

明正评估[2021]MZ133号

---

### 厦门新或投资有限公司：

厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对厦门新或投资有限公司拟实施的捐赠股权行为涉及的漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益在2021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资产评估报告使用人

#### （一）委托人概况

- 1、企业名称：厦门新或投资有限公司
- 2、统一社会信用代码：91350203MA8THKLL0W
- 3、住所：厦门市思明区环岛南路 3088 号 202-3 室
- 4、法定代表人：王文艺
- 5、注册资本：1000 万人民币
- 6、企业性质：有限责任公司（自然人独资）
- 7、经营范围：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务。

(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)。

(二) 被评估单位概况

1、公司简介

企业名称: 漳州南太武渔港开发有限公司

统一社会信用代码: 91350681775367457W

住所: 龙海市港尾镇斗美村

法定代表人: 陈诗毅

注册资本: 4000 万人民币

企业性质: 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围: 渔港码头的开发、经营管理; 物业管理服务; 水产冷藏、冷冻服务; 冷链物流; 渔需用品、水产品批发、零售; 房屋、场地租赁; 对渔港配套设施的建设及投资; 房地产开发经营; 普通货运; 设计、制作、代理、发布国内广告业务。

2、公司股东及持股比例、股权变更情况、历史沿革

(1) 漳州南太武渔港开发有限公司成立于 2005 年 06 月 2 日, 公司设立时注册资本人民币 1668 万元。本次出资实收资本经漳州龙信有限责任会计师事务所验资并出具漳龙会(2005)内验 170 号《验资报告》审验确认。

漳州南太武渔港开发有限公司设立时股权结构如下:

股东名称	出资方式	注册资本		实收资本	
		金额(元)	出资比例	金额(元)	占注册资本比例
高捷	货币资金	6,672,000.00	40%	6,672,000.00	40%
陈黎明	货币资金	5,004,000.00	30%	5,004,000.00	30%
高亚方	货币资金	5,004,000.00	30%	5,004,000.00	30%
合计		16,680,000.00	100%	16,680,000.00	100%

(2) 2006 年 3 月 27 日股东陈黎明先生将全部股权转让给高捷先生, 同时申请增加注册资本 2332 万元, 增资及股权转让后注册资本人民币 4000 万元。

本次出资实收资本经漳州龙信有限责任会计师事务所验资并出具漳龙会（2006）内验 077 号《验资报告》审验确认。变更后股权结构如下：

股东名称	出资方式	注册资本		实收资本	
		金额(元)	出资比例	金额(元)	占注册资本比例
高捷	货币资金	28,000,000.00	70%	28,000,000.00	70%
高亚方	货币资金	12,000,000.00	30%	12,000,000.00	30%
合计		40,000,000.00	100%	40,000,000.00	100%

(3) 经多次变更，截至评估基准日，漳州南太武渔港开发有限公司实收资本为 37500 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

#### 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	华尔顿(福建)集团有限责任公司	11,250.00	30%
2	林群星	20,625.00	55%
3	厦门当代信息科技有限公司	5,625.00	15%
	合计	37,500.00	100%

截至评估基准日，公司注册资本为人民币 375,000,000.00 元，实收资本 375,000,000.00 元。公司尚未办理注册资本工商变更，工商注册资本为 40,000,000.00 元。

#### 3、公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，被评估单位对外投资共 3 家，其产权持有情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
1	厦门京福南港供应链管理有限公司	2021 年 1 月 26 日	100%	
2	漳州中农批南太武供应链管理有限公司	2021 年 2 月 7 日	90%	
3	福建京福南港冷藏运输有限公司	2020 年 5 月 6 日	80%	

其中福建京福南港冷藏运输有限公司自成立开始尚未投入资金，也未开始从事经营活动。

#### 4、近三年资产、财务及经营状况

公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况（合并口径）

单位：人民币元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	658,449,221.62	728,770,788.22	751,625,350.12	752,554,437.72
负债	69,687,726.22	170,897,374.06	669,108,007.20	670,027,094.80
净资产	588,761,495.40	557,873,414.16	82,517,342.92	82,517,342.92
	2021年1-10月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入				
利润总额	-31,861,918.76	-11,929,648.24		
净利润	-31,861,918.76	-11,929,648.24		
审计机构	厦门齐勤会计师事务所有限公司；无保留意见	厦门齐勤会计师事务所有限公司；无保留意见	漳州龙信有限责任会计师事务所；无保留意见	漳州龙信有限责任会计师事务所；无保留意见

公司近3年及截至基准日，尚处在建设阶段，未有经营收入。

5、委托人和被评估单位（或者产权持有单位）之间的关系（如产权关系、交易关系）

截至评估基准日，根据委托人提供的相关资料，委托人与被评估单位没有关系。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无

## 二、评估目的

本评估结论仅供委托人捐赠股权这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用股东全部权益价值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

## 三、评估对象和评估范围

（一）根据厦门新彧投资有限公司的委托，本次评估对象为漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益。

（二）本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评

估范围具体包括：

1、漳州南太武渔港开发有限公司于2021年10月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>13,983,511.03</b>
货币资金	451,404.70
预付款项	1,005,000.00
其他应收款	12,414,831.41
其他流动资产	112,274.92
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>644,471,266.61</b>
长期股权投资	-
固定资产	43,900,231.35
在建工程	453,359,052.09
无形资产	147,211,983.17
<b>三、资产总计</b>	<b>658,454,777.64</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>22,269,544.21</b>
应付职工薪酬	256,449.30
应交税费	364,694.32
其他应付款	21,648,400.59
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>47,413,166.67</b>
递延收益	32,679,166.67
其他非流动负债	14,734,000.00
<b>六、负债总计</b>	<b>69,682,710.88</b>
<b>七、净资产</b>	<b>588,772,066.76</b>

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据漳州南太武渔港开发有限公司申报的资料，本次评估范围涉及的表外项目为无形资产-海域使用权。具体如下表所示：

内容或名称	使用权人	用海类型	证号	开始使用时间	终止时间	账面价值	尚可使用年限
海域使用权	漳州南太武渔港开发有限公司	填海	国海证063570020号	2006年5月	2056年5月22日	-	35

(三) 上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的捐赠股权行为涉及的资产对象和范围一致

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估利用了委托人提供的漳州南太武渔港开发有限公司基准日审计报告作为评估依据,该审计报告由厦门齐勤会计师事务所有限公司出具,报告号为厦齐勤审字(2021)第ND0390号,出具日期为二〇二一年十二月三日,报告结论为无保留意见。经该审计报告审计后的漳州南太武渔港开发有限公司(合并口径)基准日资产总额为658,449,221.62元,负债总额为69,687,726.22元,所有者权益为588,761,495.40元。2021年1-10月营业总收入为0元,利润总额为-31,861,918.76元,净利润为-31,861,918.76元。

除此之外,不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(六) 主要资产概况

漳州南太武渔港开发有限公司纳入本次评估范围的主要资产是无形资产-土地使用权、海域使用权、固定资产和在建工程。

1、无形资产-土地使用权

证载土地使用人为漳州南太武渔港开发有限公司,宗地所有权为国家所有,宗地坐落龙海市港尾镇斗美村,土地使用权类型为出让,土地使用年期为50年,序号1-2(对应评估明细表序号)土地使用权终止日期均为2056年10月13日,至评估基准日,剩余使用年限为35年;序号3-5土地使用权终止日期均为2056年7月31日,至评估基准日,剩余使用年限为35年;序号6土地使用权终止日期为2056年10月31日,至评估基准日,剩余使用年限为35年;序号7土地使用权终止日期为2051年1月1日,至评估基准日,剩余使用年限为29年。具体情况如下表所示:

序号	土地用途	土地使用证号	土地面积 (平方米)	开发程度	是否已设定抵押权?	是否查封、扣押、冻结?	账面价值
1	工业用地	龙特国用 2006 第 0402 号	88358.7	已建有部分建筑物	否	否	21,710,626.99
2	工业用地	龙特国用 2006 第 0403 号	111030	已建有部分建筑物	是	否	14,158,704.80
3	工业用地	龙特国用 2006 第 0137 号	358750	已建有部分建筑物	否	否	51,666,242.13
4	工业用地	龙特国用 2006 第 0136 号	104023	已建有部分建筑物	是	否	18,479,450.82
5	工业用地	闽(2019)龙海市不动产权第 0008270 号	115913.33	已建有部分建筑物	否	否	21,278,561.34
6	码头仓储	龙特国用 2007 第 GC0170 号	83740	已建有部分建筑物	否	否	10,704,130.90
7	工业用地	龙特国用 2008 第 GC0042 号	39100	已建有部分建筑物	否	否	9,214,266.20
合计			900915.03				147,211,983.17

其中:

序号 7 土地证号为“龙特国用 2008 第 GC0042 号”的工业用地是由原《海域使用权证书》(国海证 063561007 号)换发的,用海面积 3.91 公顷。

序号 6 土地证号为“龙特国用 2007 第 GC0170 号”的码头仓储是由原《海域使用权证书》(国海证 073561043 号)换发的,用海面积 8.374 公顷。

序号 5 土地证号为“闽(2019)龙海市不动产权第 0008270 号”的工业用地是由原《海域使用权证书》(国海证 063570020 号)换发的,用海面积 20.6 公顷。

2、无形资产-海域使用权,具体如下表所示:

内容或名称	使用权人	用海类型	证号	开始使用时间	终止时间	账面价值	尚可使用年限
海域使用权	漳州南太武渔港开发有限公司	填海	国海证 063570020 号	2006 年 5 月	2056 年 5 月 22 日	-	35

### 3、固定资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物是漳州南太武渔港开发有限公司于 2009 年 4 月-2010 年 10 月期间以自建方式取得，初始成本为 56,810,233.63 元；该项目采用直线摊销法计提折旧，截止 2021 年 10 月 31 日，其账面原值为 56,810,233.63 元，账面净值为 43,718,328.14 元。

#### (1) 固定资产概况

列入本次评估范围的固定资产为龙海市港尾一级渔港，包含码头工程(含引桥工程)、防波堤工程(含临时工程施工便道)、驳岸工程和执法中心办公楼 4 个部分，均未办理权属证书。项目位于龙海市港尾镇斗美村，距厦门岛 18 公里，距台湾高雄港 150 海里。港区南面与后石电厂交界，北与厦门隔海相望，东临台湾海峡。项目占地总面积 140 公顷，其中陆域 90 公顷，海域 50 公顷。《工程可行性研究报告》于 2007 年获农业部“农计函[2007]49 号”文件批复；《初步设计文件》于 2008 年获农业部“农办渔[2008]54 号文件批复。

建设单位：漳州南太武渔港开发有限公司；

施工单位：厦门港务工程公司（港口与航道工程施工总承包二级）；

设计单位：河海大学设计院（水运行业设计甲级）；

监理单位：厦门港湾咨询监理有限公司（港口与航道工程监理甲级）。

开工时间：2009 年 4 月；

完工时间：2010 年 10 月；

竣工验收时间：2016 年 12 月 16 日福建省海洋与渔业厅同意该项目通过竣工验收。

#### (2) 固定资产对应的土地使用权状况：

##### ①土地登记状况：

序号	权证编号	位置	用途	四至	面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质
----	------	----	----	----	----------------------	------

序号	权证编号	位置	用途	四至	面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质
1	闽(2019)龙海市不动产权第0008270号	龙海市港尾镇斗美村	工业用地	详见宗地图	115913.33	国有出让
2	龙特国用2006第0137号	龙海市港尾镇斗美村	工业用地	详见宗地图	358750	国有出让

②土地权利状况：宗地所有权为国家所有，土地使用权归属漳州南太武渔港开发有限公司，土地使用权类型为出让，土地使用年期为50年，土地使用权终止日期均为2056年7月31日，至评估基准日，剩余使用年限为35年。

(3) 截至评估基准日，已完成的一级渔港包含的码头工程(含引桥工程)、防波堤工程(含临时工程施工便道)、驳岸工程和执法中心办公楼4个部分项目概况如下：

①码头工程(含引桥工程)

码头采用高桩梁板式结构，码头平台长139.6m，宽12m，码头与陆域间采用引桥连接，引桥与码头间呈n型布置。码头基础采用500x500mm预应力砼空心方桩。码头结构分三段，各段长均为46.5m，各段之间设50mm结构缝，每结构段设6跨，7个排架，排架间距7.0m(踏步段7.75m)，每个排架设4根桩，两根直桩和一对叉桩(斜度5:1)。上横梁高1.55m，宽0.60m，下横梁高1.0m，宽1.0m，横梁上搁置5根纵梁，纵梁间安装叠合板，由厚0.2m的预制板及其上部0.15m厚的现浇面板组成。码头平台现浇磨耗层厚50~80mm。码头前沿安装有靠船构件及水平撑，码头上安装D200橡胶护舷，150KN系船柱、不锈钢栏杆等附属设施。各段平台前沿均设有一宽2.9m，坡度1:2的现浇踏步，踏步尺寸分为300x150mm及600x300mm两种类型。

引桥：共两座，每座长18m，宽7.0m，采用高桩梁板式结构，基础采用500x500mm预应力砼空心方桩，栈桥设有3跨3个排架，每个排架2根斜桩(靠近码头平台的喇叭口段，排架设5根斜桩)，桩顶为现浇横梁，下横梁宽1.0m，高1.0m，上横梁宽0.6m，高0.65m，横梁上安装厚0.55m的预制空心板，其上为0.1m厚的现浇面层及厚50mm的磨耗层，栈桥与码头平台衔接位置为现浇结

构，板厚 0.5m，另一端（接岸端）采用预制板（厚 0.55m）与桥台搭接。栈桥两侧设护轮坎及栏杆。

#### ②防波堤工程(含临时工程施工便道)

防波堤采用抛石斜坡堤结构，堤顶高程 7.6m，防浪墙高程 8.0m，堤面道路净宽 6.6m，防波堤长 777m，临时道路 297m，堤外坡在 0+00m 处设一宽 5.33m（抛石宽度 4m）的戗台，戗台以上采用干砌条石护面（0+00~0+297 段采用抛理块石护面，重 3~5t），护面条石厚 1.2m，坡度 1: 1.5，采用斜缝砌筑，坡脚设现浇镇脚块体。戗台及其以下，护面抛石重量为 2.53t，护面厚为 2.1h，护面下设 1.1m 厚 300~500kg 块石垫层，坡度 1: 2.5。在防波堤内坡高程-1.00m 处设有宽 2m 的戗台，戗台以上采用 70cm 斜砌条石护面，坡度 1: 1.2；戗台以下坡度为 1: 1.5，采用 300~500kg 抛石护面，护面厚度 1.1m，防波堤外侧和堤头部分堤脚处设宽 15m，厚 2m 的护底抛石，抛石重 50~150kg；防波堤堤心采用 10~100kg 块石，基础采用抛填 $\leq$ 300kg 开山石。

#### ③驳岸工程

驳岸 590 米，陆域道路 586 米 $\times$ 20 米；驳岸采用直立墙结构，干砌条石挡墙顶宽 1.2m，底宽 3.55m，高 3.2m，墙前坡度 1: 0.1，墙后坡度为 1: 0.4，墙顶设有宽 1.0m，高 0.8m 的现浇砼压顶，墙前、后抛石肩宽均为 1.5m，墙前抛石设 50~150kg 抛石护面，厚 0.8m。驳岸后方回填开山土石方形成路堤，其上道路长 642.34m，宽 20m，采用现浇砼路面，横向排水坡度 1%，挡墙后方设有厚度不小于 0.9m 的混合碎石到滤层，驳岸前沿设花岗岩石栏杆。

#### ④执法中心办公楼

建筑面积为 550 平方米，钢混结构，总层数为 3 层，房屋用途为办公。

主要结构特征及装修标准为：钢混结构，共 3 层，总层高约 11.2 米，其中第 1 层层高约 4 米、第 2 及 3 层层高约 3.6 米；建筑物外墙面为石材干挂，琉璃瓦斜屋面；铝合金窗；室内地面为部分为缸砖铺面、部分为木地板，内墙面为涂料粉刷，天棚为石膏板吊顶；楼梯踏步为缸砖铺面、实木扶手。

截至评估基准日，上述资产均可以正常使用。

#### 4、在建工程

纳入本次评估范围的在建工程主要包括港尾一级渔港水产交易市场、物流仓库、水产饲料生产车间、职工宿舍、京福南港水产冷冻及加工产业园项目。仅京福南港水产冷冻及加工产业园项目已办理建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，其余均未办理相关规划手续。均未设定抵押权、未被查封、扣押、冻结，具体详见下表：

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	拟建层数	拟建建筑面积	建筑结构	账面价值
1	港尾一级渔港水产交易市场	2015/3/1	2017/10/1	3层、4层	61756.4	钢混	168,312,700.76
2	物流仓库	2015/3/17	2017/3/17	1层	22258.03	钢	57,529,777.00
3	水产饲料生产车间	2015/3/17	2017/3/17	1层	6963.97	钢	15,366,258.00
4	职工宿舍	2015/3/17	2017/3/17	3层	912.81	混合	2,819,305.00
5	港尾一级渔港7号8号地块场地平整	2016/4/20	2019/4/20				73,608,078.00
6	一级渔港护岸支护工程	2015/4/17	2018/4/17				144,826,876.00
7	京福南港水产冷冻及加工产业园项目	2021/1/27	2021/11/24	5层、2层	9864.64	钢混	10,569,580.95
8	自来水供水工程						770,397.00
9	变压器迁移安装调试工程						515,000.00
10	渔港基础设施配套及测量设计工程						845,293.38
合计					114573.85		475,163,266.09
减：减值准备							-21,804,214.00
净额							453,359,052.09

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

(1) 评估目的：本次评估的目的为仅供委托人捐赠股权这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；(2) 市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；(3) 评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；(4) 价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2021年10月31日。

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据:

- 1、资产评估委托合同;

(二)法律法规依据:

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,财政部令第97号修改);
- 3、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);
- 4、《中华人民共和国公司登记管理条例》(国务院令第666号);
- 5、《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局令第64号);
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);
- 8、中华人民共和国海域使用管理法(2001年10月27日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过)。

(三)准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 5、《资产评估执行准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕

35号);

- 9、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
  - 10、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);
  - 11、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
  - 12、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
  - 13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
  - 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
  - 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

#### (四) 资产权属依据

- 1、基准日股份持有证明、出资证明;
- 2、国有土地使用证;
- 3、国有土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据;
- 4、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证;
- 5、机动车行驶证;
- 6、设备的购置发票及相关产权证明文件;
- 7、其他权属证明文件。

#### (五) 取价依据

- 1、漳州南太武渔港开发有限公司2019年、2020年及评估基准日会计报表、审计报告;
- 2、漳州南太武渔港开发有限公司公司提供的评估申报表;
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件;
- 4、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料;
- 5、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 6、《基本建设财务规则》(财政部令第81号,2016年9月1日起施行);
- 7、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);

- 8、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 9、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 10、《中华人民共和国车辆购置税法》（于2018年12月29日第十三届全国人大常委会第七次会议通过）；
- 11、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 12、《2020机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 13、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017）；
- 14、《漳州龙海市202110期清单综合价》；
- 15、福建省2019年第三季度清单机械台班、漳建筑〔2021〕23号；
- 16、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）；
- 17、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）；
- 18、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～FJYD-311-2017）；
- 19、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～FJYD-409-2017）。

（六）其他参考资料

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 4、评估人员现场勘察、记录等；
- 5、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 6、厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

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。通过和企业管理人员沟通了解到，截至报告出具日，漳州南太武渔港开发有限公司港尾渔港项目的可行性研究报告尚未完成，未来的经营计划及盈利模式尚未明确，且可行性研究报告完成之后，政府批复及完成项目整体建设也需要一定的时间，企业对自身未来收益和风险均无法合理估计和量化，因此漳州南太武渔港开发有限公司的管理层无法提供企业合理的盈利预测。综上所述，本次未采用收益法进行评估。

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。因未能在公开市场中找到与评估对象业务内容可比的上市公司或交易案例以及相应市场法比较修正的充分数据，故本次未采用市场法进行评估。

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。资产基础法从再取得资产的角度反映资产的价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。本次评估可收集到评估基准日被评估企业的各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

综上，本次选择采用资产基础法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。主要资产评估方法介绍如下：

## 1、固定资产

对列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产采用重置成本标准，按重置成本法进行评估。即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的房地产所需花费的全部费用作为重置全价，并对评估对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出评估对象的评估值。采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

重置价值确定：

$$\text{重置价值} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

$$\text{重置单价} = \text{开发成本} + \text{管理费} + \text{投资利息} + \text{开发利润} + \text{销售税费}$$

成新率的确定：

成新率由耐用年限成新率和现场勘查成新率加权平均确定。

## 2、在建工程

本次采用成本法对在建工程进行评估，成本法是假设重新复制被估房地产所需要的成本为依据而评估房地产价值的一种方法，即以重置一宗与被估房地产可以产生同等效用的房地产，所需投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定被估房地产价值。由于评估范围内的在建工程已建成多年，因历史遗留问题造成项目无法竣工验收，因此本次评估在上述测算的基础上考虑一定的工程折旧。计算公式如下：

$$\text{在建工程评估值} = (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售税费} + \text{投资利息} + \text{开发利润}) \times \text{完工率} - \text{在建工程折旧}$$

## 3、无形资产-土地

由于评估对象的宗地处于基准地价覆盖区域，有完善的基准地价修正体系，因此采用公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）作为本次评估的估价方法。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均

条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基本公式如下：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj+D$$

式中：P——待估宗地价格；

P1b——某用途、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、土地使用年期等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值

#### 4、无形资产-海域使用权评估

根据中华人民共和国海域使用管理法（2001年10月27日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）第35条规定，该类型海域使用权免征免收海域使用金，与海域开发相关的成本费用并入固定资产-港尾一级渔港防波堤工程及在建工程-港尾一级渔港护岸支护工程中一并考虑。

#### 5、负债评估

被评估单位的负债包括流动负债与非流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益及其他非流动负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，确认其债务账面金额是否属实，以企业实际承担的债务确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2021年11月开始进行前期工作，2021年11月10日进驻现场，最终于2021年12月6日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三) 评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

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

(五) 整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的情况下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、持续经营假设

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

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

## （二）特殊假设

1、 现时中国大陆或对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 被评估单位及所属子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、 被评估单位及所属子公司的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位及所属子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位或所属子公司；被评估单位及所属子公司出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位及所属子公司各项资产的减值准备计提充分。

5、 被评估单位及所属子公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位及所属子公司资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、 被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、 所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件

的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论及增减值原因分析

列入本次评估范围的漳州南太武渔港开发有限公司的账面价值为资产总额为 658,449,221.62 元，负债总额为 69,687,726.22 元，所有者权益为 588,761,495.40 元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日2021年10月31日，纳入本次评估范围的漳州南太武渔港开发有限公司总资产评估值为人民币捌亿肆仟壹佰贰拾肆万捌仟陆佰捌拾陆元叁角玖分（RMB 841,248,686.39），增值率27.76%；总负债评估值为人民币叁仟柒佰万叁仟伍佰肆拾肆元贰角壹分（RMB 37,003,544.21），减值率46.90%；漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值的评估值为捌亿零肆佰贰拾肆万伍仟壹佰肆拾贰元壹角捌分（RMB 804,245,142.18），评估增值215,473,075.42元，增值率36.60%。具体如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>一、流动资产合计</b>	<b>13,983,511.03</b>	<b>14,608,511.03</b>	<b>625,000.00</b>	<b>4.47</b>
货币资金	451,404.70	451,404.70	-	-
预付款项	1,005,000.00	1,005,000.00	-	-
其他应收款	12,414,831.41	13,039,831.41	625,000.00	<b>5.03</b>
其他流动资产	112,274.92	112,274.92	-	-
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>644,471,266.61</b>	<b>826,640,175.36</b>	<b>182,168,908.75</b>	<b>28.27</b>
长期股权投资	-	-9,600.96	-9,600.96	
固定资产	43,900,231.35	115,080,731.00	71,180,499.65	<b>162.14</b>

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程	453,359,052.09	538,706,025.32	85,346,973.23	18.83
无形资产	147,211,983.17	172,863,020.00	25,651,036.83	17.42
<b>三、资产总计</b>	<b>658,454,777.64</b>	<b>841,248,686.39</b>	<b>182,793,908.75</b>	<b>27.76</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>22,269,544.21</b>	<b>22,269,544.21</b>	-	-
应付职工薪酬	256,449.30	256,449.30	-	-
应交税费	364,694.32	364,694.32	-	-
其他应付款	21,648,400.59	21,648,400.59	-	-
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>47,413,166.67</b>	<b>14,734,000.00</b>	<b>-32,679,166.67</b>	<b>-68.92</b>
递延收益	32,679,166.67	-	-32,679,166.67	-100.00
其他非流动负债	14,734,000.00	14,734,000.00	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>69,682,710.88</b>	<b>37,003,544.21</b>	<b>-32,679,166.67</b>	<b>-46.90</b>
<b>七、净资产</b>	<b>588,772,066.76</b>	<b>804,245,142.18</b>	<b>215,473,075.42</b>	<b>36.60</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

## (二) 评估结论增减值原因分析

增值的原因主要是无形资产-土地使用权、固定资产-港尾一级渔港和在建工程这三项造成的评估增值，具体原因如下：

### 1、无形资产-土地使用权：

增值的主要原因是由于土地基准地价上涨造成的土地增值。

### 2、固定资产-港尾一级渔港和在建工程：

增值的主要原因如下：

(1) 近几年运费、人工成本及材料成本上涨造成的增值；

(2) 另一方面是由于港尾一级渔港包含的码头工程及驳岸工程和在建工程里涉及的沙石材料系企业自身开山所形成的资产，这些材料成本对资产的贡献未体现在账面建设成本里，而评估考虑的是资产在评估基准日的完全重置成本，二者之间存在差异造成的增值。

(3) 本次评估固定资产-港尾一级渔港和在建工程时，考虑了资金成本及开发利润，而账面价值没有包含，二者价值内涵不一致也导致了评估增值。

(4) 评估所采用的经济使用年限与会计上所采用的折旧年限之间的差异也

造成资产部分增值。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

### (一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、纳入本次评估范围的闽 EG1027 及闽 E99323 别克旅行车,我们尚未取得车辆行驶证,对上述车辆的评估系以其产权清晰、合法为必要假设前提。

2、纳入本次评估范围的土地使用权证号为龙特国用2006第0403号和龙特国用2006第0136号截至评估基准日已设立抵押权,本次评估以产权清晰完整为假设条件,不考虑上述事项对评估结论的影响。

3、在建工程中除京福南港水产冷冻及加工产业园项目取得建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证等工程建设前期批复文件外,其他的港尾一级渔港水产交易市场、物流仓库、水产饲料生产车间和职工宿舍均未取得前期批建手续,本次评估以产权清晰、合法为假设条件。

4、对纳入本次评估范围的一级渔港、构筑物和尚未办妥权属证明的房屋建筑物,其面积、各项工程的工程量或数量均系由被评估单位提供的,其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责,在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量和计算。本评估目的实现时,本被评估单位应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积或者工程量进行调整,否则,由此可能产生的一切责任均与我公司无关。

### (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

被评估单位未提供,评估人员亦未发现有未决事项和法律纠纷等不确定因素。

(四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估过程中，评估人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估利用了厦门齐勤会计师事务所有限公司出具，报告号为厦齐勤审字（2021）第ND0390号，出具日期为二〇二一年十二月三日，报告结论为无保留意见。资产评估专业人员根据所采用评估方法对财务报表的使用要求进行分析判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(六) 重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

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

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3、2021年11月10日，漳州南太武渔港开发有限公司通过了关于增加注册资本33500万元人民币的股东会决议：其中股东林群星增资18425万元人民币，以货币出资；股东华尔顿（福建）集团有限责任公司增资10050万元人民币，以货币出资；股东厦门当代信息科技有限公司增资5025万元人民币，以货币出资。注册资本变更后的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	华尔顿(福建)集团有限责任公司	11,250.00	30%
2	林群星	20,625.00	55%
3	厦门当代信息科技有限公司	5,625.00	15%
	合计	37,500.00	100%

另外,会议同意股东厦门当代信息科技有限公司将持有的15%股权共5625万元出资额转让给厦门新或投资有限公司;同意股东林群星将持有的20%股权共7500万元出资额转让给厦门新或投资有限公司;同意股东华尔顿(福建)集团有限责任公司将持有的30%股权共11250万元出资额转让给厦门渝和农业科技有限公司,股权转让后的股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	林群星	13,125.00	35%
2	厦门新或投资有限公司	13,125.00	35%
3	厦门渝和农业科技有限公司	11,250.00	30%
	合计	37,500.00	100%

(七)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

委托方和被评估单位未提供、评估人员亦未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(八)其他需要说明的问题

1、对纳入本次评估范围的机器设备、车辆及电子设备等进行评估时,其评估值不含增值税。

2、对纳入本次评估范围的长期投资进行评估时,我们首先对各被投资单位的所有资产、负债进行评估,然后得出各被投资单位的所有者权益评估值,再将得出的所有者权益评估值乘以长期投资股权比率,得出各项长期投资评估值。

3、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费,在评估目的实现时,应由税务机关根据国家税法的规定据实征收,并由税法规定的纳税人承担,具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估

目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4、本报告评估结论是对 2021 年 10 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

**本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

### **(一) 资产评估报告使用范围**

#### **1、资产评估报告的使用人：**

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

#### **2、资产评估报告的用途**

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

#### **3、评估结论的使用有效期**

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2021 年 10 月 31 日起计算，至 2022 年 10 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

#### **4、资产评估报告的摘抄、引用或披露**

(1) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下, 为本次评估目的, 根据公开市场的原则提出的公允估值意见, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为二〇二一年十二月六日。

谨此报告!

【以下无正文】

(本页无正文，为厦门新或投资有限公司拟捐赠股权而了解资产价值需要涉及的漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值项目签字盖章页。)

## 厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

厦门新彧投资有限公司拟捐赠股权而了解资产价值需要涉  
及的漳州南太武渔港开发有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

附件

## 附件一资产评估汇总表或明细表

## 附件二 其他与评估有关的文件

- (一) 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- (二) 委托人与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- (三) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (五) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (六) 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (七) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
- (八) 资产评估委托合同（复印件）。