

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的
厦门海隆码头有限公司 100%股权对
厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的
厦门海隆码头有限公司股东全部权益
资产评估报告

联合中和评报字（2020）第 5011-2 号

（共一册，第一册）



（中国资产评估协会全国统一编码）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年七月二十一日

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

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

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及本资产评估报告签名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。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本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。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关

注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。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。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、本资产评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容及其评估机构执业规范。

厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的 厦门海隆码头有限公司 100%股权对 厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的 厦门海隆码头有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告.....	12
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概况.	12
二、评估目的.....	18
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型及其定义.....	23
五、评估基准日.....	23
六、评估依据.....	23
七、评估方法.....	27
八、评估程序实施过程 and 情况.....	41
九、评估假设.....	43
十、评估结论.....	44
十一、特别事项说明.....	45
十二、资产评估报告使用限制说明.....	49
十三、资产评估报告日.....	49
资产评估机构以及资产评估师签章.....	49
资产评估报告附件.....	50

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告、资产评估明细表配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的 厦门海隆码头有限公司 100%股权对 厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的 厦门海隆码头有限公司股东全部权益 资产评估报告摘要

联合中和评报字（2020）第 5011-2 号

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概况

委托人为厦门港务控股集团有限公司以及厦门港务发展股份有限公司，被评估单位为厦门海隆码头有限公司。

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：本报告仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据中共厦门港务控股集团有限公司委员会党委会（2020）51 号会议纪要、厦门港务发展股份有限公司的会议纪要（厦港发会纪[2020]8 号），原则同意散杂货码头股权整合方案（厦门港务控股集团有限公司以持有厦门海鸿石化码头有限公司 100%股权对厦门港务集团石湖山码头有限公司增资；厦门港务发展股份有限公司以持有厦门海隆码头有限公司 100%股权对厦门港务集团石湖山码头有限公司增资），按有关规定需对标的公司的股东全部权益进行评估。

本次资产评估的目的是公允反映厦门海隆码头有限公司股东全部权益于基准日的市场价值，为委托人拟进行码头股权整合之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为厦门海隆码头有限公司的股东全部权益。

评估范围为厦门海隆码头有限公司申报的截止 2019 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。

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。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

（一）评估结果

厦门海隆码头有限公司经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的股东全部权益价值账面值为人民币 78,320.58 万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 120,873.71 万元（大写人民币壹拾贰亿零捌佰柒拾叁万柒仟壹佰元整），增值 42,553.13 万元，增值率 54.33%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：厦门海隆码头有限公司

评估基准日：2019年12月31日

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	7,218.53	7,241.64	23.11	0.32
2	非流动资产	139,610.06	182,140.08	42,530.02	30.46
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	其他权益工具投资	-	-	-	
5	投资性房地产	-	-	-	
6	固定资产	117,830.48	127,098.08	9,267.60	7.87
7	其中：建筑物	96,187.85	102,497.49	6,309.64	6.56
8	设备	21,642.63	24,600.60	2,957.97	13.67
9	在建工程	9,515.44	9,730.35	214.91	2.26
10	无形资产	12,128.78	45,178.23	33,049.45	272.49
11	其中：土地使用权	12,091.62	45,141.06	33,049.44	273.33

厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的厦门海隆码头有限公司 100%股权对
厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的厦门海隆码头有限公司股东全部权益资产评估报告

12	长期待摊费用	19.99	18.06	-1.93	-9.65
13	递延所得税资产	115.36	115.36	-	-
14	其他非流动资产	-	-	-	-
15	资产总计	146,828.59	189,381.72	42,553.13	28.98
16	流动负债	49,952.58	49,952.58	-	-
17	非流动负债	18,555.43	18,555.43	-	-
18	负债总计	68,508.01	68,508.01	-	-
19	股东权益	78,320.58	120,873.71	42,553.13	54.33

(二) 评估结果与账面值比较变动情况及原因

1. 存货减值评估增值 23.11 万元，增值原因为部分原材料市场价格上涨所致；
2. 固定资产—房屋建筑（构筑物）评估增值 6,309.64 万元，增值率 6.56%。

评估增值的主要原因：

(1) 评估基准日房屋建筑（构筑物）的材料价格和人工费相比原始取得成本有一定的增长；

(2) 评估所用经济可使用年限长于财务折旧年限导致评估增值；

3. 固定资产—设备评估增值 2,957.97 万元，增值主要原因为财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限，导致评估增值；

4. 在建工程评估增值 214.91 万元，增值主要原因为是对在建工程采用成本法评估，评估参考相关标准估算的前期及其他费用、资金成本的评估值高于账面实际列支导致评估增值；

5. 无形资产评估增值 33,049.45 万元，增值的主要原因：

(1) 无形资产—土地使用权中委估宗地取得时间较早，政府基准地价已经进行了多次提高以及所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地开发费用的不断攀升造成本次评估增值；

(2) 账面成本中不包含陆域形成及软基处理的工程成本，该项成本在构筑物中核算；

6. 长期待摊费用评估减值 1.93 万元，系将自建办公楼装修费及办公家具的费用支出，并入对应的房屋建筑中评估导致评估减值。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本次资产评估报告所列明的评估目的使用。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、本资产评估机构和资产评估专业人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和资产评估专业人员在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、与评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被资产评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明材料的责任。

6、本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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。

7、资产评估师及其所在资产评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除本次资产评估中按规定使用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具容诚审字[2020]361F0198 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

8、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在资产评估机构无关。

9、资产评估师及其所在资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

10、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，

本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

11、本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、历史股权变动等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

12、虽然本项目评估过程中资产评估专业人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押事宜，但是，本资产评估报告的使用者应当不依赖于本资产评估报告而对资产状态做出独立的判断。

13、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务、影响。

14、本次资产评估报告中的有关委托人和相关当事方等描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

15、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，亦未对建构筑物结构进行检测。评估师假定上述被评估对象物理、经济技术指标、结构、质量均符合设计要求和国家有关规定，并能在本次评估剩余经济耐用年限内正常使用。

16、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

17、根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36 号文和《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》，纳入本次资产评估范围的房屋建（构）筑物、设备评估值不含增值税进项税额。

18、截止评估基准日，厦门海隆码头有限公司除申报的银行存款外，尚有一中国工商银行账户，其中余额 2,837,540.18 元，由母公司厦门港务发展股份有限公司归集管理，对应其他应收款厦门港务发展股份有限公司资金中心 2,837,540.18 元。

19、本次资产评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

20、截至评估基准日，厦门海隆码头有限公司已取得了厦门市海沧港区 20、21 号泊位多用途泊位港池的港口用海的海域使用权，证书编号为国海证 2013C35020502654 号、国海证 2013C35020502706 号。企业根据财政部、国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综〔2007〕10 号）规定，按年缴纳海域使用金，并将缴纳的海域使用金直接计入当期成本，未在账面中作为一项资产单独列示，考虑该海域使用权的资产权利是以费用化的形式体现，本次评估为零。

21、根据交通运输部交规划发[2013]263 号，被评估企业已取得 20、21 号泊位对应的 504 米岸线使用权。岸线使用权具有稀缺性、有限性且不可再生，根据《福建省港口条例》规定，“港口岸线实行有偿使用制度。具体办法由省人民政府制定”。但截至评估基准日，福建省人民政府尚未制定港口岸线有偿使用的具体实施办法，且被评估单位取得岸线使用权未支付费用，故本次评估未考虑岸线价值。

22、委估宗地权证记载法定用途为码头出让用地，出让年限为 50 年。根据《厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》厦府[2017]413 号第二十六条：“已供地的港口、码头、物流（运输类）和软件及研发等项目用地，如供地时以工业用地标准测算地价的，转让、抵押时应按原工业用地标准计算转让、抵押价值。故本次对委估宗地评估时按海沧区工业出让地标准取基准地价为 550 元/平方米。

23、期后事项

（1）新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位的最终影响。

（2）报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

（3）在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于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。

至资产评估报告提出之日，除上述事项外，资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的 厦门海隆码头有限公司 100%股权对 厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的 厦门海隆码头有限公司股东全部权益 资产评估报告

联合中和评报字（2020）第 5011-2 号

厦门港务控股集团有限公司、厦门港务发展股份有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟进行码头股权整合所涉及的厦门海隆码头有限公司股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托资产评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

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概况

委托人为厦门港务控股集团有限公司以及厦门港务发展股份有限公司，被评估单位为厦门海隆码头有限公司。

1. 委托人基本情况

（1）委托人之一

公司名称：厦门港务控股集团有限公司

社会统一机构代码证：9135020026013542XA

注册地址：厦门市湖里区东港北路 31 号港务大厦 25 楼

注册资本：310000 万元人民币

法定代表人：陈志平

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：一、经营、管理授权范围内的国有资产；二、对涉及港口、码头、物流、信息、房地产、酒店、物业、旅游、贸易、水产品加工等产业或行业的企业进行投资；三、依法为投资企业融资提供服务，利用各种渠道筹措资金自主进行投资；四、对银行、信托、担保、保险等金融服务及证券类企业进行投资；五、港口工程开发、建设及咨询；六、海上油污、水回收处理、环境检测及油类分析、咨询业务；七、信息产品开发及销售、信息咨询及技术服务，信息工程的开发建设及相关业务；八、其他与港口建设经营有关部门的业务。

(2) 委托人之二

公司名称：厦门港务发展股份有限公司

社会统一机构代码证：913502007054097384

注册地址：厦门市湖里区东港北路 31 号港务大厦 20 楼、21 楼

注册资本：53100 万元人民币

法定代表人：陈朝辉

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：1、为船舶提供码头设施，在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆装箱；车辆滚装服务；对货物及其包装进行简单加工处理（有效期限详见许可证件）；2、物流供应链管理、整体物流方案策划与咨询、中转、多式联运服务（不含运输）、物流信息管理；3、经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；4、批发、零售建筑材料、化工原料及产品（不含危险化学品及监控化学品）、矿产品（国家专控除外）、机械设备、五金交电及电子产品、纺织品、服装及日用品、农畜产品、文具、体育用品及器材、工艺美术品；5、房屋租赁。

2. 被评估单位基本情况

公司名称：厦门海隆码头有限公司

社会统一机构代码证：91350200051166553E

注册地址：厦门市海沧区沧江路 98 号综合楼

注册资本：45000 万元人民币

法定代表人：郑层林

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：货运港口货物装卸、仓储服务（不含化学危险品储存、装卸）。

3. 历史沿革及股权结构

2012 年 8 月 15 日厦门港务发展股份有限公司第四届董事会第二十二次会议审议通过了《关于在海沧港区新设全资子公司的议案》，同意成立厦门海隆码头有限公司，注册资本 1,000.00 万元。

2013 年 2 月 4 日厦门港务发展股份有限公司第四届董事会第二十八次会议审议通过了《关于对厦门海隆码头有限公司增资的议案》，公司决定对厦门海隆码头有限公司增资 1.5 亿元人民币。增资后，厦门海隆码头有限公司注册资本为人民币 1.6 亿元。

2013 年 12 月 26 日厦门港务发展股份有限公司第四届董事会第三十六次会议审议通过了《关于对厦门海隆码头有限公司增资的议案》，同意对厦门海隆码头有限公司增资 2.9 亿元。增资后，厦门海隆码头有限公司注册资本为人民币 4.5 亿元。

截止 2019 年 12 月 31 日止，厦门海隆码头有限公司的注册资本为 45,000.00 万元，详见下表：

序号	股东名称（或姓名）	注册资本（万元）	实收资本（万元）	占注册资本比例
1	厦门港务发展股份有限公司	45,000.00	45,000.00	100.00%
	合计	45,000.00	45,000.00	100.00%

4. 近年资产、财务及经营状况

厦门海隆码头有限公司近三年的财务状况主要指标如下表所示（金额单位：人民币元）：

项目/年份	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
货币资金	7,830,271.41	4,489,530.05	4,130,835.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			900,000.00
应收账款	17,278,305.18	22,600,162.15	25,431,307.03
预付款项	376,164.89	677,278.63	505,968.06
其他应收款	33,271,811.83	12,404,671.20	3,207,597.37
存货	3,948,638.85	3,145,431.16	1,988,223.09
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	32,464,881.65	35,393,164.60	36,021,340.39
流动资产合计	95,170,073.81	78,710,237.79	72,185,271.77
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			

厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的厦门海隆码头有限公司 100%股权对
厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的厦门海隆码头有限公司股东全部权益资产评估报告

固定资产	1,276,410,685.32	1,224,047,813.55	1,178,304,824.28
在建工程	961,446.07	2,013,849.06	95,154,444.85
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	123,535,274.35	124,233,960.76	121,287,847.41
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,010,626.34	308,938.50	199,873.74
递延所得税资产	1,747,415.32	1,184,895.83	1,153,645.83
其他非流动资产	283,237.70	10,756.56	
非流动资产合计	1,403,948,685.10	1,351,800,214.26	1,396,100,636.11
资产总计	1,499,118,758.91	1,430,510,452.05	1,468,285,907.88
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	153,360,201.16	95,901,547.95	92,725,993.64
预收款项	445,729.13	1,310,945.31	833,096.62
应付职工薪酬	18,932,015.50	23,388,763.50	18,984,567.81
应交税费	838,353.33	839,956.63	719,417.49
应付利息			
应付股利			
其他应付款	153,840,286.28	240,701,999.07	386,262,711.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	327,416,585.40	362,143,212.46	499,525,786.72
长期借款	74,000,000.00	74,000,000.00	54,391,848.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
递延收益	4,864,583.33	4,739,583.33	4,614,583.33
递延所得税负债	131,996,921.55	129,272,384.91	126,547,848.27
其他非流动负债			
非流动负债合计	210,861,504.88	208,011,968.24	185,554,279.60
负债合计	538,278,090.28	570,155,180.70	685,080,066.32
实收资本（或股本）	450,000,000.00	450,000,000.00	450,000,000.00
资本公积	599,450,559.60	599,450,559.60	599,450,559.60
盈余公积			
专项储备	1,112,015.51	272,017.37	680,484.97
减：库存股			
未分配利润	-89,721,906.48	-189,367,305.62	-266,925,203.01
股东权益合计	960,840,668.63	860,355,271.35	783,205,841.56
负债和股东权益总计	1,499,118,758.91	1,430,510,452.05	1,468,285,907.88

厦门海隆码头有限公司近三年的经营业绩主要指标如下表所示（金额单位：人民币元）：

厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的厦门海隆码头有限公司 100%股权对
厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的厦门海隆码头有限公司股东全部权益资产评估报告

项目/年份	2017 年度	2018 年度	2019 年度
一、营业收入	179,780,418.23	172,940,213.80	203,401,683.32
减：营业成本	229,419,073.92	253,264,918.05	257,006,846.31
税金及附加	1,702,964.39	2,127,634.13	1,594,659.22
销售费用			
管理费用	6,240,468.49	15,431,800.71	12,469,526.61
研发费用			
财务费用	23,984,623.76	11,886,913.20	13,559,325.33
资产减值损失	137,486.03	-563,640.94	
加：公允价值变动净收益			
其他收益	4,025,000.00	5,140,975.00	638,140.20
投资收益			
信用减值损失			7,592.27
资产处置收益		232,298.68	-166,076.23
二、营业利润	-77,679,198.36	-103,834,137.67	-80,749,017.91
加：补贴收入			
营业外收入	13,010.00	1,039,612.12	514,198.89
减：营业外支出	270,060.49	200,538.58	16,365.01
三、利润总额	-77,936,248.85	-102,995,064.13	-80,251,184.03
减：所得税	-2,032,901.67	-2,100,887.95	-2,693,286.64
四、净利润	-75,903,347.18	-100,894,176.18	-77,557,897.39

备注：上述 2017 年度数据、2018 年度数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所，2019 年年数据经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计，并都出具了无保留意见审计报告。

5. 企业简介

厦门海隆码头有限公司是上市公司厦门港务发展股份有限公司（股票代码 000905）全资子公司，主要从事港口货物装卸、仓储、配送等业务，是福建省主要的散杂货港口装卸企业；是厦门港从事散杂货港口装卸业务的重点企业；是厦门市唯一接卸散装进口粮食的港口企业；是进口石材的主要集散地。公司主要资产为海沧港区 20#、21#泊位。

海沧港区 20#、21#泊位位于 2013 年 8 月底开工，2015 年 7 月 2 日 20#泊位完工验收，2015 年 11 月 30 日 21#泊位完工验收。海沧港区 20#为一个 7 万吨级通用泊位，主要用于粮食卸船作业；海沧港区 21#为一个 5 万吨级通用泊位，主要用于通用散货杂货装卸船作业，货种主要有粮食、化肥、钢材、砂石、其他杂货等。码头吞吐能力 550 万吨/年，其中粮食 380 万吨/年。码头前沿方位角为 103°~283°，泊位岸线总长 504m（其中：20#泊位岸线长 255.5 米，21#泊位岸线长 248.5 米），码头顶面高程 7.5m，前沿底标高-15m，航道底高程-11.5m，结构按靠泊 10 万吨级散货船设计，回旋水域布置在泊位南侧，回旋水域长轴为 3 倍设计船长 684m、短轴为 2 倍设计船长 456m。总陆域面积约 36 万平方米。项目设计码头吞吐量为 591 万吨/年。项目总投资约 15 亿元，码头项目于 2016 年 11 月 15 日通过由港口局组织的

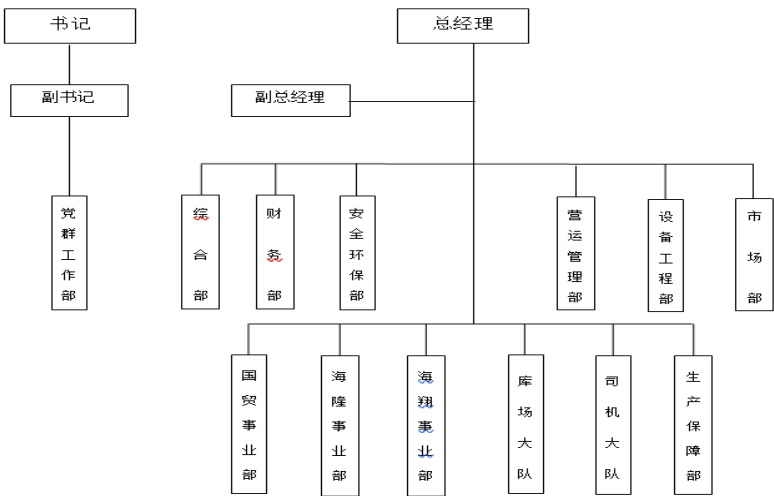
竣工验收，并正式投产使用。

海隆码头现有仓库 3 座共 17950 m²，设计荷载 5 吨/m²；筒仓 16 座（每座容量 1 万吨），
堆场 80000 m²，设计荷载 5 吨/m²。

海隆港区主要货种	作业方式	工 艺 流 程
散大豆、散麦（卸船）	船库（仓）	船→门机（抓斗）→大斗→输送带→筒仓
	船→车	船→门机（抓斗）→大斗→漏料装车→清扫平台→过磅→出港
油菜籽（卸船）	船→库	船→门机（抓斗）→大斗→漏料装车（自卸车）→库内→装载机→皮带机堆高
	船→库	船→门机（抓斗）→大斗→输送带→平仓→装载机整堆
	船→车	船→门机（抓斗）→大斗→漏料装车→清扫平台→过磅→出港
散大豆、散麦（装船）	仓→船	筒仓漏料口装车→自卸车→前沿堆场→门机（抓斗）→装船
散大豆、散麦（疏运）	仓→车	进港→过磅→筒仓漏料口装车→清扫平台→过磅→出港
油菜籽（疏运）	库→车	进港→过磅→库内→装载机→皮带机装车→清扫平台→过磅→出港
散大豆、散麦（清筒仓）★无机械	仓→仓	筒仓开门→绞龙→人力配合清仓→立筒仓
散大豆、散麦（清筒仓）★装载机	仓→仓	筒仓开门→人力配合吊装装载机→装载机作业→绞龙→人力配合清仓→立筒仓
卷钢（卸车集港）	车→场（库）	汽车进港→叉车→堆场（库）
	车→场（库）	汽车进港→行吊→堆场（库）
卷钢（装船）	车→船	汽车进港→门机→船→装舱
	场（库）→船	叉车→拖车→门机→船→叉车→装舱
卷钢、钢坯（卸船）	船→车	船舱（叉车）→门机（船吊）→汽车直取
	船→场（库）	船舱（叉车）→门机（船吊）→拖车→堆场（库）→叉车（行吊）堆
焦炭（卸船）	船→场	船→门机（抓斗）→大斗→漏料装车（自卸车）→堆内→装载机整堆→挖掘机加高
水渣粉（卸船）	船→场	船→门机（抓斗）→大斗→漏料装车（自卸车）→后方堆场→装载机整堆→挖掘机加高
原糖	船→库	船→门机（抓斗）→大斗→漏料装车（自卸车）→库内→装载机整堆→挖掘机加高
	库→车	进港→过磅→库内→装载机装车→清扫平台→过磅→出港
散沙、碎石（卸船）	船→车	船（自打）→堆场→装载机装车→自卸车→出港

公司现有员工约 505 人，已形成了一套较为完善的组织管理机构、操作规范和服务体系，并通过了 ISO9001:2015 质量管理体系认证，建立了先进的信息管理系统，培养了一批技术过硬、经验丰富、操作熟练的员工队伍。

厦门海隆码头有限公司的组织结构图如下：



6. 其他资产评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明,除委托人及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人以外,无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据中共厦门港务控股集团有限委员会党委会(2020)51号会议纪要、厦门港务发展股份有限公司的会议纪要(厦港发会纪[2020]8号),原则同意散杂货码头股权整合方案(厦门港务控股集团有限公司以持有厦门海鸿石化码头有限公司 100%股权对厦门港务集团石湖山码头有限公司增资;厦门港务发展股份有限公司以持有厦门海隆码头有限公司 100%股权对厦门港务集团石湖山码头有限公司增资),按有关规定需对标的公司的股东全部权益进行评估。

本次资产评估的目的是公允反映厦门海隆码头有限公司股东全部权益于基准日的市场价值,为委托人拟进行码头股权整合之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为厦门海隆码头有限公司的股东全部权益。

评估范围为厦门海隆码头有限公司的全部资产及相关负债,包括:

(一) 厦门海隆码头有限公司截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计并出具容诚审字[2020]361F0198 号审计报告列示的资产及负债。具体包括:流动资产、非流动资产(包括房屋建筑类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权、无形资产-其他、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债、非流动负债。按照厦门海隆码头有限公司提供的经审计后的基准日财务报表反映,资产、负债及净资产的账面价值分别为 146,828.59 万元、68,508.01 万元、78,320.58 万元。具体内容列表如下(金额单位:人民币万元):

项	目	账面价值
1	流动资产	7,218.53
2	非流动资产	139,610.06
3	其中:长期股权投资	-
4	其他权益工具投资	-
5	投资性房地产	-
6	固定资产	117,830.48
7	其中:建筑物	96,187.85
8	设备	21,642.63
9	在建工程	9,515.44
10	无形资产	12,128.78

厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的厦门海隆码头有限公司 100%股权对
厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的厦门海隆码头有限公司股东全部权益资产评估报告

11	其中：土地使用权	12,091.62
12	长期待摊费用	19.99
13	递延所得税资产	115.36
14	其他非流动资产	-
15	资产总计	146,828.59
16	流动负债	49,952.58
17	非流动负债	18,555.43
18	负债总计	68,508.01
19	股东权益	78,320.58

厦门海隆码头有限公司于评估基准日的资产、负债和净资产已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计核实，并出具了容诚审字[2020]361F0198 号审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、存货、房屋建筑（构筑物）类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。公司的主要资产情况分别如下：

1. 货币资金

货币资金主要为企业的银行存款。

2. 应收票据

应收票据为企业持有的银行承兑汇票。

3. 应收账款

应收账款主要为企业经营发生的装卸费等。

4. 预付账款

预付账款为企业预付的服务费等。

5. 其他应收款

其他应收款主要为内部往来款以及电费等。

6. 存货

存货主要为原材料以及在库周转材料。

7. 房屋建筑（构筑物）类固定资产

（1）列入评估范围的房屋建筑类固定资产账面原值合计 141,944,217.36 元，账面净值合计 118,272,160.50 元，未计提减值准备，合计 29 项，主要包括 1#仓库、2#仓库、3#仓库、进出港闸口、食堂浴室、综合楼等，均位于海沧区沧江路 98 号。

（2）纳入本次资产评估范围的构筑物账面原值 915,701,070.66 元，账面净值 843,606,373.32 元，合计 22 项，主要包括 20#泊位、21#泊位、停泊水域及回旋水域、道

路场地、粮食筒仓、港区供电网络、给排水消防工程等。主要构筑物的工程特征如下：

20#泊位即为 20#泊位水工主体工程及陆域形成及软基处理，其中：水工主体工程包括基础、墙身 1、墙身 2、上部结构及码头设施、回填及面层。基础部分包括码头基槽及后方挖泥 296139m³、基床换填 10~300 开山石 57825.6m³、基床抛填 10~300 抛石 30480³、机床前回填中粗砂 34363m³、基槽开挖和基床形成回淤清理措施费等。墙身 1 部分包括沉箱预制 9857.43m³、安装 1063.4t 和沉箱内回填等。墙身 2、上部结构部分包括现浇胸墙、轨道梁等上部结构和安装橡胶护舷、系船柱、钢轨等附属设施。回填及面层包括抛石棱体、二片石、碎石倒滤层和回填砂、码头面层连锁块结构等。陆域形成及软基处理包括陆域回填砂、后方抛填砂、真空预压和堆载预压软基处理。

21#泊位即为 21#泊位水工主体工程及陆域形成及软基处理，其中：水工主体工程包括基础、墙身 1、墙身 2、上部结构及码头设施、回填及面层、陆域形成及软基处理。基础部分包括码头基槽及后方挖泥 970133.73m³、基床换填 10~300 开山石 138354.33m³、基床抛填 10~300 抛石 52022.2m³、机床前回填中粗砂 83180.93m³、基槽开挖和基床形成回淤清理措施费等。墙身 1 部分包括沉箱预制 15234.21m³、安装 1645.02t 和沉箱内回填等。墙身 2、上部结构部分包括现浇胸墙、轨道梁等上部结构和安装橡胶护舷、系船柱、钢轨等附属设施。回填及面层包括抛石棱体、二片石、碎石倒滤层和回填砂、码头面层连锁块结构等。陆域形成及软基处理包括陆域回填砂、后方抛填砂、真空预压和堆载预压软基处理。

停泊水域及回旋水域：主要包括 20#、21#停泊水域及调头水域疏浚工程及后期拓展的停泊水域及调头水域疏浚工程，主要工程为挖泥、停泊水域开挖回淤清理措施费。

粮食筒仓：包括 16 座直径 24m 的筒仓、栈桥及 T 塔。16 座直径 24m 的筒仓主要由基础工程（钢筋混凝土灌注桩、砖砌体及钢筋混凝土承台满堂基础）、筒仓主体工程（筒壁、仓底、仓壁、仓顶）、装载机平台工程（钢混柱、板、筏箱基础）、屋面工程（防水层、保温与隔热层、混凝土保护层、檐沟、水落口、变形缝）、装饰装修工程（水泥混凝土面层、金属门安装、特种门安装、涂料涂饰）、钢梯工程六个分部工程组成。每座筒仓基础为 64 根 Φ800mm 混凝土灌注桩，桩身混凝土为 C40，桩基础安全等级为二级，设计桩顶标高我+6.4m，桩长 37-47m。仓底板厚 450cm，仓底板下筒壁为 35cm，仓底板上仓壁厚 30cm，钢筋保护层厚 3cm，筒体混凝土为 C35。仓顶板工程为钢筋混凝土圆锥壳结构，圆锥壳结构板厚 120mm，仓顶锥壳底部 33.3m。栈桥及 T 塔包括 7 座转载塔、7 座钢栈桥、16 座散发平台、1 座电梯井。

上述房屋建筑物（构筑物）主要建成于 2010 年至 2019 年间，目前均可正常使用。房

房屋建筑物（构筑物）所占用土地使用权均已纳入评估范围。

截至评估基准日，列入评估范围的房屋建筑物（构筑物）已取得《房屋所有权证》，详见下表：

权证编号	建筑物名称	对应土地证号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058265 号	3#仓库	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058267 号	1#仓库	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058268 号	门卫室	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058273 号	运输管理中心	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058274 号	空压站	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058272 号	污水处理间	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058269 号	消防泵房	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058270 号	进出港闸口	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058271 号	食堂浴室	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058275 号	侯工楼	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058264 号	综合维修楼	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号
闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号	综合楼	闽（2018）厦门市不动产权第 0058261 号

纳入本次资产评估范围的房屋建筑物（构筑物）除部分简易建筑外，应办理权证的均已办理，权属人均均为厦门海隆码头有限公司。截止评估基准日委估资产均能正常使用，权属清晰不存在抵押、查封等他项权利受限情况。

8. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产为厦门海隆码头有限公司所申报的机器设备、车辆、电子设备等，共计 946 项，账面原值共计 340,342,707.07 元，账面净值共计 216,426,290.46 元。

机器设备主要包括门座式起重机、变电站、散粮接卸工艺系统等，上述设备于 1997 年至 2019 年期间购置安装；

车辆主要为集装箱港内专用牵引车、皮卡、平板车等。上述设备于 2007 年至 2018 年期间启用；

电子设备主要为办公设备及辅助设备，包括空调、电脑、打印机等；上述设备于 2002 年至 2019 年期间启用；

以上设备产权清晰，为厦门海隆码头有限公司所有，截止评估基准日设备均正常使用。委估设备不存在抵押、查封等他项权利受限情况。

9. 在建工程

在建工程主要为海沧 20、21#泊中 4#仓库、5#仓库在建项目。

10. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为装修费等的摊余价值。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产主要为递延收益-厦门港海沧港区粮食中转一期工程项目建设补助形成的可抵扣暂时性差异。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

截至评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权以及外购软件。

纳入本次评估范围的无形资产——土地使用权共 1 宗，土地面积为 368,197.90 平方米，原始入账价值为 137,665,513.13 元，账面价值为 120,916,209.08 元。

① 土地使用权登记状况如下：

序号	宗地名称	土地证号	使用权人	用途	使用权类型	面积(m ²)
1	海沧 20、21#泊位土地	闽(2018)厦门市不动产权第 0058265 号	厦门海隆码头有限公司	码头用地	出让	368,197.90

② 土地权利状况及利用现状如下：

序号	宗地名称	剩余使用年限	他项权利受限	实际开发程度	土地利用现状
1	海沧 20、21#泊位土地	43.95	无	五通一平	作为货运、港口货物装卸、仓储服务经营场所。地上建有综合楼、1-3 号仓库、锅炉房、食堂浴室、综合维修楼、污水处理间、门卫室、围墙、大门及生产用的各种辅助设施等，地上 4、5 号仓在建项目及未埔面层的堆场占地约 9 万平方米。

外购软件为企业定制的海隆码头散杂货管理系统以及360杀毒软件。

2、经评估师尽职调查，截至评估基准日被评估企业存有账面未记录的无形资产为证书编号为国海证2013C35020502654号、国海证2013C35020502706号的泊位港池的港口用海的海域使用权。

3、根据交通运输部交规划发[2013]263号，被评估企业已取得20、21号泊位对应的504米岸线使用权。

(三) 企业申报的其他账外资产

被评估企业无其他申报的账外资产。经评估师尽职调查，截至评估基准日未发现被评估企业存有其他账外资产。

(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(或评估值)。

本次资产评估中除按规定使用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具容诚审字[2020]361F0198 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他

机构和专家的工作成果。

经委托人与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

1. 基于本次资产评估目的，本次资产评估的价值类型为市场价值。

2. 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。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

本次资产评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、中共厦门港务控股集团有限委员会党委会（2020）51 号会议纪要；
- 2、厦门港务发展股份有限公司的会议纪要（厦港发会纪[2020]8 号）。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五

次会议通过)；

5. 《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)；

6. 《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 588 号修订)；

7. 《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(国务院令第 691 号)；

8. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；

12. 《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)；

13. 《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)；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号)；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号)；

16. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

17. 《厦门市企业国有资产监督管理办法》(厦门市人民政府令第 157 号)；

18. 《厦门市国有企业资产评估项目管理暂行办法》的通知(厦国资产[2007]546 号)；

19. 《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步加强国有企业资产评估管理工作的通知》(厦国资产[2014]346 号)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；

2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38)；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 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. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35）；
13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（四）权属依据

1. 厦门海隆码头有限公司营业执照复印件；
2. 厦门海隆码头有限公司财务报表复印件；
3. 厦门海隆码头有限公司评估基准日审计报告复印件；
4. 厦门海隆码头有限公司历年审计报告；
5. 国有土地使用权证复印件；
6. 海域使用权证；
7. 设备购置合同及发票；
8. 车辆登记证；
9. 委托人、被评估单位承诺函；
10. 相关财务、经营销售资料；
11. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率；
2. 厦门海隆码头有限公司提供的设备评估明细表；
3. 厦门海隆码头有限公司提供的部分设备购买合同、发票、大型设备验收记录；
4. 《机电产品报价手册》——机械工业信息研究院编（2019版）；
5. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011年版）；
6. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；
7. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号；
8. 《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170号；
9. 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；

10. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
11. 《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS/T116—2019）；
12. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670 号文件；
13. 《建设工程造价咨询服务收费》闽价（2002）房 457 号；
14. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》财建[2016]504 号；
15. 《沿海港口水工建筑工程预算定额》；
16. 《建设银行厦门分行工程决算审核通知单》；
17. 《厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》厦府[2017]413 号；
18. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》国发（2008）3 号；
19. 《厦门市人民政府关于调整我市征地补偿标准的通知》厦府（2016）398 号；
20. 《福建省耕地占用税实施办法》闽政（2008）17 号；
21. 《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》闽政（2000）文 98 号；
22. 《福建省契税征收管理若干规定》闽财农税（1997）58 号；
23. 《关于转发劳动和社会保障部、国土资源部〈切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知〉》福建省劳动和社会保障厅；
24. 设备生产厂家及销售商电话询价等有关价格资料；
25. 《福建省建筑安装工程费用定额》（2017）；
26. 《厦门市建设工程造价信息》；
27. 网上查阅的价格资料；
28. 厦门海隆码头有限公司提供的其他有关资料。

（六）参考依据

1. 厦门海隆码头有限公司提供的有关工程建设批复文件；
2. 厦门海隆码头有限公司提供的部分设备招标文件、中标合同、大型设备验收记录、购买合同、发票；
3. 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的容诚审字[2020]361F0198 号审计报告；
4. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670 号）；

5. 原《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格(1999)1283 号;
6. 原《建设项目环境影响评价咨询收费标准》计价格(2002)125 号;
7. 原《工程勘察设计收费管理规定》计价格(2002)10 号;
8. 原《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980 号;
9. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
10. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
11. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
12. 原《福建省物价局关于规范建设工程造价咨询服务收费有关问题的通知》(闽价[2002]房 457 号)。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定,企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。

1、市场法

市场法指将评估对象在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场,且市场数据比较充分;
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例;
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在重新取得资产的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础的前提条件有:

- (1) 评估对象处于持续使用状态;

(2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次资产评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次资产评估不宜采用市场法。

厦门海隆码头有限公司成立于 2012 年，主要从事港口货物装卸、仓储、配送等业务，是福建省主要的散杂货港口装卸企业；是厦门港从事散杂货港口装卸业务的重点企业；是厦门市唯一接卸散装进口粮食的港口企业；是进口石材的主要集散地。公司主要资产为海沧港区 20#、21#泊位。海沧港区 20#、21#泊位于 2013 年 8 月底开工，2015 年 7 月 2 日 20#泊位完工验收，2015 年 11 月 30 日 21#泊位完工验收。海沧港区 20#为一个 7 万吨级通用泊位，主要用于粮食卸船作业；海沧港区 21#为一个 5 万吨级通用泊位，主要用于通用散货杂货装卸船作业，货种主要有粮食、化肥、钢材、砂石、其他杂货等。码头吞吐能力 550 万吨/年，其中粮食 380 万吨/年。码头前沿方位角为 $103^{\circ} \sim 283^{\circ}$ ，泊位岸线总长 504m（其中：20#泊位岸线长 255.5 米，21#泊位岸线长 248.5 米），码头顶面高程 7.5m，前沿底标高-15m，航道底高程-11.5m，结构按靠泊 10 万吨级散货船设计，回旋水域布置在泊位南侧，回旋水域长轴为 3 倍设计船长 684m、短轴为 2 倍设计船长 456m。总陆域面积约 36 万平方米。项目设计码头吞吐量为 591 万吨/年。项目总投资约 15 亿元，码头项目于 2016 年 11 月 15 日通过由港口局组织的。

海隆码头现有仓库 3 座共 17950 m^2 ，设计荷载 5 吨/ m^2 ；筒仓 16 座（每座容量 1 万吨），堆场 80000 m^2 ，设计荷载 5 吨/ m^2 。

厦门海隆码头有限公司近三年经营及产能利用情况如下表（单位：人民币元）：

项目/年份	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	179,780,418.23	172,940,213.80	203,401,683.32
营业利润	-77,679,198.36	-103,834,137.67	-80,749,017.91
净利润	-75,903,347.18	-100,894,176.18	-77,557,897.39
20#、21#泊位吞吐量（万吨）	247.04	302.81	218.4
20#、21#泊位产能利用率	44.92%	55.06%	39.71%

虽然厦门海隆码头有限公司的主要资产 20#、21#泊位已于 2016 年竣工验收并投入使用，但截止评估基准日码头相关配套设施、仓库等尚未完全建设完成，**尚处于码头经营的前期阶段。**

根据市政府《关于邮轮母港规划建设有关事项的会议纪要》（[2012]154 号）的精神，海沧港区 20#作为粮食公共泊位、21#泊位作为东渡 1#-4#泊位业务搬迁的补偿安置码头，

由港务股份公司控股经营。码头公司于 2016 年底投入经营，相关配套设施尚未全部完成。由于码头自身现状及自然条件等各项要素的影响导致被评估企业连续出现巨额亏损。

根据厦门港口管理局发布的《厦门港概况（2020 年）》及《厦门港总体规划（2035）》，随着码头整合进度的推进，东渡港区及海沧港区各码头的经营情况将发生巨大的变化。且 2020 年开始新冠疫情在全球范围的传播，各国进出口均受其影响。综合以上各项原因，公司未来经营何时能达产以及达产后各项经营指标等重要预测参数存在较大的不确定性。

由于被评估单位未来经营达产时间以及达产后各项经营指标等重要预测参数存在较大的不确定性，且资产评估师基于自身专业能力以及对企业所处行业了解的局限性，亦无法胜任对被评估单位未来发展进行盈利预测，故本次资产评估中资产评估师无法采用收益法进行评估。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现厦门海隆码头有限公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，具备可利用的历史资料，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

（二）资产基础法评估程序实施情况

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

【流动资产】

1. 货币资金：包括银行存款。

银行存款共有 2 个人民币存款账户。资产评估专业人员对所有银行存款账户进行查证，核查银行对账单与账面记录是否相符，核实银行存款账面记录的真实性及准确性。经核实，各银行存款账户记录准确，基准日银行未达账项已由审计进行调整，未发现影响股东权益的未达账项事宜。人民币账户存款以核实后账面余额确定评估值。

2. 应收票据

应收票据主要为银行承兑汇票。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。应收票据以经核实后的账面值确认为评估值。

3. 应收款项（包括应收账款、预付账款、其他应收款）

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核查，并借助历史资料和调查核实后的情况，具体分析债权数额、账龄及部分债权账龄较长的原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况，核实是否存在账实不符等异常情况。

本次评估中，各类应收款项评估值按核实后的账面余额扣减由资产评估专业人员确定的评估风险损失后得出，同时将账面已计提坏账准备评估为零。各类型应收款项评估风险损失确认方法如下：①有充分证据表明可全额收回的款项、信誉较好且有经常性业务往来的客户款项、关联方之间的相关款项，预计不存在回收风险，评估风险损失为零；②无充分证据表明可全额回收，也无充分证据表明将全额损失的款项，存在发生回收风险的可能性。资产评估专业人员参考企业会计政策确定的减值损失比例，结合账龄分析确定评估风险损失；③有相关管理制度规定应全额计提减值，或有充分证据表明将全额损失的款项，全额计提评估风险损失。

4. 存货

（1）原材料

厦门海隆码头有限公司原材料大部分根据需要购进。本次资产评估以原材料市场价格乘以实际数量确定原材料评估值。

（2）在库周转材料

在库周转材料主要为企业日常经营所需用品，以核实后账面值作为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产为预缴其他税费以及待抵扣进项税。资产评估专业人员通过核实相关纳税文件及会计凭证，确定账面核算内容与实际相符，以核实后的账面值作为评估值。

【非流动资产】

1. 房屋建筑（构筑物）类固定资产的评估

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力

状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断确定本次评估适宜采用的方法。

评估对象建（构）筑物由于市场上同类可比资产的交易案例难以获取，采用市场法评估的条件不具备，因此不宜采用市场法评估；评估对象资产无法从企业经营收益中剥离测算其收益，因此不宜采用收益法评估；评估对象资产的重置成本资料及参数指标较容易获取，可采用成本法。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

所谓成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此测算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=开发成本+管理费用+资金成本+开发利润-可抵扣增值税税额

开发成本=建筑安装工程费+前期及其他工程费

（1）建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造建（构）筑物所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、消防工程等。

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建筑安装工程费用。对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建筑安装工程费用。

（2）前期及其他工程费

房屋建筑物前期及其他工程费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费、工程监理费和配套规费等。根据评估对象工程规模及复杂程度，本次评估前期及其他工程费以建筑安装工程费为基数计取。

构筑物前期及其他工程费包括可行性研究费、环境影响评价费、勘察设计费、设计文件第三方技术咨询费、监理费、招标代理费、联合试运转费等。根据评估对象工程规模及复杂程度，本次评估前期及其他工程费以建筑安装工程费为基数计取。

（3）管理费用

建设单位管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，房屋建筑物参考《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号）并结合工程的实际情况，按开发成本的一定比例计取。构筑物参考《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS/T116—2019）并结合工程的实际情况，按开发成本的一定比例计取。

（4）资金成本

资金成本按照项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以开发成本与管理费用之和均匀投入计取。构筑物合理建设工期为2年，房屋建筑物合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{工期}/2} - 1]$$

（5）开发利润

利润率采用直接成本利润率，为开发成本×直接成本利润率。

①对于已办理权证的房屋建筑的开发利润，通过调查委估房屋所在地开发过程中应获得的合理利润并结合国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值2019》交通运输企业—港口业全行业的成本费用利润率的统计数据，本次评估取13.00%为该类房屋建筑的开发利润率。

②构筑物主要系码头水工工程，是企业主要的自用经营性资产，根据该类构筑物的特点，结合同行业的评估案例，本次对该类构筑物的开发利润率取零。

（6）可抵扣增值税税额是根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号文及《财政部、税务总局、海关总署公告》（2019年第39号）的有关规定，2016年4月30日之后取得不动产，对于符合增值税抵扣条件的，计算出相应的增值税进行抵扣。不动产包括建筑安装工程费增值税进项税，税率为9%；前期及专业费用增值税进项税，税率为6%，在重置成本中扣除。

（7）成新率的确定

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

经分析，评估对象建（构）筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次评估仅计算实体性贬值。资产评估专业人员通过现场了解及现场查看，对所评建（构）筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建（构）筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施

等进行查看记录,同时考虑所评建(构)筑物的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素,参照建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场打分法确定成新率,然后采用加权算术平均法确定综合成新率。本次评估对于建筑物采用综合成新率法测算其成新率,对于单位价值小的采用年限法或者现场打分法测算其成新率。

A. 年限法

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B. 现场打分法

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

(8) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2. 设备类固定资产的评估

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型,评估对象、评估时的市场条件,数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据,由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例,无法采用市场法;由于委评资产的收益难以从企业收益中进行剥离,无法采用收益法;考虑到委评设备是可以再生的,而且随着时间的推移,存在陈旧性贬值,而且本次评估目的不会改变其原来用途,且与市面上存在的全新设备具有可比性。可采用成本法进行评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定:当存在下列情形时,资产评估专业人员可以采用一种评估方法:(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

重置成本法是以开发或建造估价对象所需支付的各项必要费用之和,在此基准上,加上正常的利息和利润,扣减各项损耗来确定估价对象的一种评估方法。计算公式:

评估值=重置成本×成新率

2.1 机器设备的评估

(1)部分机器设备是采用现行市价法(二手价)。现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

(2)机器设备采用成本法评估。成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。其计算公式为:评估值=重置成本×成新率。

①机器设备重置成本的确定：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税。

a. 设备购置价的确定

国产设备通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格或中标价确定。进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定离岸价或者到岸价。

b. 设备运杂费的确定

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

c. 安装工程费的确定

根据委托方提供的安装工程技术和决算资料，确定实际安装工程量来确定安装工程费。

d. 前期费及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招投标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。各项费用费率、计费基数、计费依据如下：

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	0.15%	参考原计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	工程造价	0.04%	参考原计价格[2002]125号
3	勘察设计费	工程造价	2.30%	参考原计价格[2002]10号
4	招标代理费	工程造价	0.06%	参考原计价格[2002]1980号
5	工程监理费	工程造价	1.42%	发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	工程造价	1.68%	闽价[2002]房457号
合计			5.65%	

e. 建设单位管理费

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，建设单位管理费可根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”（财建[2016]504号）结合工程的实际情况。建设单位管理费按设备购置费、运杂费、安装调试费与前期及其他费用之和的为基数一定比例计取。

f. 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日贷款利率，以设备购置费、运杂费、安装工程费、基础费、前期费及其他费用五项之和为基数确定。根据该设备开始安装调试至正常运行时间确定合理的建设工期，按评估基准日银行同期贷款利率以平均投入、复利计算。

g. 增值税抵扣的确定

根据财税[2008]170号、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第50号）及《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）的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括设备购置费中的增值税进项税（税率13%）、安装调试费中的增值税进项税（税率9%）、前期及其他费用中的增值税进项税（税率6%），在重置成本中扣除。

②成新率的确定：

理论成新率取决于实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，对三类贬值分析如下：

a. 实体性贬值：

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）

b. 功能性贬值：

功能性贬值：是指新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值也就相应减少。这种损耗称为资产的功能性损耗，也称功能性贬值。

机器设备的功能性贬值是由于技术进步的结果而引起的设备价值的贬值。它包括两个方面，即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值。

资产评估专业人员在估计算机器设备的功能性贬值前，应该对应经确定的重置成本和实体性贬值进行分析，看其是否已经扣除了功能性贬值的因素。如果已经扣除了功能性贬值就不要重复计算；如果未扣除功能性贬值，并且功能性贬值存在，则应采取相应的方法估算，不可漏评。事实上，采用价格指数法确定的设备重置成本中含有功能性贬值因素，采用功能价值法确定的设备重置成本已经扣除了功能性贬值；采用年限法确定的成新率，没

有扣除功能性贬值因素；而采用修复费用法可能扣除了全部或部分功能性贬值。在评估中，如果使用的是复原重置成本，则应考虑是否存在超额投资成本造成的功能性贬值，如果估算的重置成本是更新重置成本，实际就已经将被评估设备价值中所包含的超额投资成本部分剔除掉了，不存在功能性贬值了。

纳入评估范围的机器设备的重置价均采用现行出厂价格，属于更新重置成本无功能性贬值因素。

c. 经济性贬值：经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起设备的运营收益减少。

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起机器设备的运营收益减少。外部条件造成的经济性贬值可以源自国际，国内行业基础或地方。各种各样的外部因素影响潜在经济回报，因而，直接影响资产或物业的市场价值。

经济性贬值额主要根据产品销售困难、开工不足或停止生产形成资产闲置等因素确定。纳入评估范围的机器设备无上述原因，故无经济性贬值。

d. 综合成新率：分别计算理论成新率N1与现场勘察成新率N2，加权平均确定其成新率N，即： $N=N1*40\%+N2*60\%$

2.2 车辆评估计算说明

(1) 重置成本的确定

根据委托资产评估资产地区汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税以及地方收取的有关费用等项目来确定重置成本。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价的确定

a. 部分车辆是采用现行市价法（二手价）。现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

b. 参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号文和《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。）

②车辆购置税的确定

根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：
车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价×10%。根据《关于免征新能源汽车车辆购置税的公告》（财政部公告 2017 年第 172 号）规定，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对购置的新能源汽车免征车辆购置税。2018 年 1 月 1 日起列入《免征车辆购置税的新能源汽车车型目录》的新能源汽车须同时符合以下条件：

- a. 获得许可在中国境内销售的纯电动汽车、插电式（含增程式）混合动力汽车、燃料电池汽车。
- b. 符合新能源汽车产品技术要求。
- c. 通过新能源汽车专项检测，达到新能源汽车产品专项检验标准。
- d. 新能源汽车生产企业或进口新能源汽车经销商在产品质量保证、产品一致性、售后服务、安全监测、动力电池回收利用等方面符合相关要求。

③其他费用的确定

主要为验车及上牌费用：当地验车上牌费用为 500 元/辆。

④重置成本=购置价+车辆购置税（取购置价的 10%）+其他费用

(2) 车辆成新率的评定

车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+技术状况成新率×60%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

里程成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）/规定行驶里程×100%

年限成新率=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

2.3 电子设备

纳入评估范围内的电子设备主要为空调、电脑、打印机等，采用重置成本法进行评估。

(1) 重置成本的确定

①部分电子设备是采用现行市价法（二手价）。现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

②电子设备价值量较小，考虑到电子设备大部分不需要安装（或安装由销售商负责）以

及运输费用较低等特点，本次资产评估根据当地市场信息及网络报价等近期市场价格资料确定电子设备重置价格（不含增值税）。

(2) 成新率的确定

电子设备及办公家具工作环境较为稳定，采用年限法确定成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

2.4 超期服役设备的成新率说明

超期服役且基本能正常使用的，本次资产评估其成新率不低于 15%。

3. 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程主要为 4#5#仓库工程以及海隆 OA 平台，账面价值合计 95,154,444.85 元。评估人员通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况。

在建工程采用成本法评估。针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1) 未完工项目：

开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程的账面金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出后的余值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日超过半年的在建工程，按成本法进行评估，其中各相关参数按下列原则确定：

①利率按评估基准日金融机构人民币贷款基准利率确定；

②工期根据项目规模 and 实际完工率，参照相关工期定额合理确定；

③前期及其他工程费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费、工程监理费和配套规费等。根据评估对象工程规模及复杂程度，本次资产评估前期及其他工程费以核实后的设备费以及基础建设费为基数计取。

④开发利润参照水工泊位构筑物取值。

(2) 纯费用类在建项目：纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

4. 无形资产

4.1 无形资产—土地使用权

根据《资产评估准则——不动产》并参照《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方

法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。纳入本次评估范围的宗地为工业出让用地,待估宗所在区域内无类似宗地成交案例,无法使用市场法进行评估;考虑到估价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,且区域内相同用途的宗地大多按基准地价有偿出让方式取得,因此可采用基准地价修正法进行评估;委估宗地所在地当地政府征地补偿标准资料较为齐全,估价人员可以收集到大量同类型土地开发成本费用的相关资料,因此可采用成本逼近法进行评估。本次分别采用成本逼近法及基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

所谓成本逼近法评估地价,是求取其重新开发成本,即在评估基准日重新开发土地的必要支出。基本公式为:

土地价值=待开发土地取得费用+土地开发费用+管理费用+投资利息+开发利润

所谓基准地价系数修正法,就是指在求取一宗待估宗地价格时,根据当地政府公布的基准地价,参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表,根据两者在区域条件、个别条件、市场行情、容积率、微观区位条件等,确定修正系数,修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法,基准地价系数修正法的基本公式为: $P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$ 式中:

P —宗地价格

P_{1b} —某一用途、某级别(均质区域)的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估期日、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

4.2 无形资产—其他无形资产

本次资产评估的无形资产—其他无形资产主要为海隆码头散杂货管理系统、360 杀毒软件等,系厦门海隆码头有限公司结合企业相关管理制度、会计制度、经营模式等特点定制的系统软件,具有显著的行业特性和鲜明的自身特点,无法查询到同类产品的市场价格,也无法通过重置途径确定其再次开发价值。

基于客观条件的限制,资产评估专业人员通过查询购买合同及相关入账凭证,对原始入账价值、摊销期限及已摊销金额的真实性、合理性及准确性进行核实。经核实,账面记载相关事项均与实际相符,以核实后的摊余价值为评估值。

5. 长期待摊费用

对仍处于收益期的长期待摊费用，根据其实际尚存受益的权利或资产价值确定评估值。评估人员查阅相关文件及合同，核实相关原始凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，检查各项费用尚存的价值与权利，以核实后的账评估基准日的账面摊余价值为评估值。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产系政府补助收入形成的可抵扣暂时性差异，根据《企业会计准则第 18 号——所得税》确认的递延所得税资产。资产评估专业人员通过分析政府补助内容，判断是否存在评估风险损失，并按评估风险损失形成的可抵扣暂时性差异和评估基准日被评估单位适用的所得税率确定递延所得税资产评估值。

【负债评估】

纳入本次资产评估的负债项目包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款、递延收益、递延所得税负债。资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，对未回函的实施了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料以核实负债的真实性。以核实后基准日实际应承担的债务作为评估值。

1. 应付账款的评估

资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的往来款发放函证，对未回函的实施了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，以经核实后的账面值确认为评估值。

2. 预付账款的评估

资产评估专业人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，对未回函的实施了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，以经核实的账面值确认为评估值。

3. 应付职工薪酬的评估

资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实的账面值确认为评估值。

4. 应交税费的评估

应交税费为应交房产税，资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以经核实后的账面值确认为评估值。

5. 其他应付款的评估

资产评估专业人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，对未回函的实施了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，认为均为实际应承担的债务，以经核实的账面值确认为评估值。

6. 长期借款的评估

长期借款为向农业银行股份有限公司金融中心支行借入的的银行借款。资产评估专业人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。以核实后基准日实际应承担的债务作为评估值。

7. 递延收益

递延收益主要为厦门港海沧港区粮食中转一期工程项目投资补助。资产评估专业人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，查阅了相关合同及有关资料，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，以经核实的账面值确认为评估值。

8. 递延所得税负债

递延所得税负债主要为 1#泊位拆迁补偿收益以及企业经营损失及员工经济补偿金对应确认补贴收入。资产评估专业人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，查阅了相关合同及有关资料，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，以经核实的账面值确认为评估值。

【资产基础法评估结果】

净资产价值=各单项资产评估值之和-各项负债之和

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受委托后，按照双方约定，选派资产评估专业人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。整个资产评估工作分四个阶段进行：

（一）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托人明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；

2. 接受委托人的资产评估项目委托；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并

设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

（二）资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，资产评估专业人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

6. 调查了解被评估单位的历史经营情况，收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

7. 调查被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

8. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

（三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；

3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；

4. 分析评估方法及评估结果的合理性，资产评估师形成专业评估意见，撰写资产评估报告；

5. 按资产评估机构内部规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

（四）出具资产评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的资产评估报告发给委托

人或者委托人许可的相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式资产评估报告并提交给委托人。

九、评估假设

1. 评估前提：本次资产评估是以委托资产评估的资产产权完备合法，并按目前设定用途、按现状趋势持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设：

2.1 以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.3 以经营业务及资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5 本资产评估报告书没有考虑将来可能出现的拍卖、变卖、抵质押物对资产评估价格的影响，也未考虑发生产权变动时特殊交易方式可能追加付出的价格等对资产评估价格的影响，亦未考虑该资产出售应承担的费用和税项可能影响其价值的因素。

2.6 除已知悉并披露的事项外，本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

2.7 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。

2.8 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。

2.9 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

3. 具体假设：

3.1 本资产评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的价值的反映为假设条件。

3.2 本资产评估机构在资产评估过程中，接受了部分由委托人和被评估单位提供的资产评估师认为是资产评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性

由委托人和被评估单位负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3.3. 本次资产评估结果以除资产评估师知悉的预计负债外，不存在其他预计负债为假设前提。

3.4. 本资产评估报告书未考虑被评估资产未来转让产生的有关税收及费用。

本资产评估报告书及资产评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本资产评估报告书中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告书及资产评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对委托资产评估的厦门海隆码头有限公司股东全部权益进行了资产评估。

(一)评估结果

厦门海隆码头有限公司经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的股东全部权益价值账面值为人民币 78,320.58 万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 120,873.71 万元（大写人民币壹拾贰亿零捌佰柒拾叁万柒仟壹佰元整），增值 42,553.13 万元，增值率 54.33%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：厦门海隆码头有限公司

评估基准日：2019年12月31日

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	7,218.53	7,241.64	23.11	0.32
2	非流动资产	139,610.06	182,140.08	42,530.02	30.46
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	其他权益工具投资	-	-	-	
5	投资性房地产	-	-	-	
6	固定资产	117,830.48	127,098.08	9,267.60	7.87
7	其中：建筑物	96,187.85	102,497.49	6,309.64	6.56
8	设备	21,642.63	24,600.60	2,957.97	13.67
9	在建工程	9,515.44	9,730.35	214.91	2.26
10	无形资产	12,128.78	45,178.23	33,049.45	272.49
11	其中：土地使用权	12,091.62	45,141.06	33,049.44	273.33
12	长期待摊费用	19.99	18.06	-1.93	-9.65
13	递延所得税资产	115.36	115.36	-	-
14	其他非流动资产	-	-	-	

15	资产总计	146,828.59	189,381.72	42,553.13	28.98
16	流动负债	49,952.58	49,952.58	-	-
17	非流动负债	18,555.43	18,555.43	-	-
18	负债总计	68,508.01	68,508.01	-	-
19	股东权益	78,320.58	120,873.71	42,553.13	54.33

(二) 评估结果与账面值比较变动情况及原因

1. 存货减值评估增值 23.11 万元，增值原因为部分原材料市场价格上涨所致；

2. 固定资产—房屋建筑（构筑物）评估增值 6,309.64 万元，增值率 6.56%。

评估增值的主要原因：

(1) 评估基准日房屋建筑（构筑物）的材料价格和人工费相比原始取得成本有一定的增长；

(2) 评估所用经济可使用年限长于财务折旧年限导致评估增值；

3. 固定资产—设备评估增值 2,957.97 万元，增值主要原因为财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限，导致评估增值；

4. 在建工程评估增值 214.91 万元，增值主要原因为是对在建工程采用成本法评估，评估参考相关标准估算的前期及其他费用、资金成本的评估值高于账面实际列支导致评估增值；

5. 无形资产评估增值 33,049.45 万元，增值的主要原因：

(1) 无形资产—土地使用权中委估宗地取得时间较早，政府基准地价已经进行了多次提高以及所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地开发费用的不断攀升造成本次评估增值；

(2) 账面成本中不包含陆域形成及软基处理的工程成本，该项成本在构筑物中核算；

6. 长期待摊费用评估减值 1.93 万元，系将自建办公楼装修费及办公家具的费用支出，并入对应的房屋建筑中评估导致评估减值。

十一、特别事项说明

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本次资产评估报告所列明的评估目的使用。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、本资产评估机构和资产评估专业人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和资产评估专业人员在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名

资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明、与评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被资产评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明材料的责任。

6、本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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。

7、资产评估师及其所在资产评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除本次资产评估中按规定使用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具容诚审字[2020]361F0198 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

8、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在资产评估机构无关。

9、资产评估师及其所在资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

10、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

11、本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、合同订单、控制关系、历史股权变动等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

12、虽然本项目评估过程中资产评估专业人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押事宜，但是，本资产评估报告的使用者应当不依赖于本资产评估报告而对资产状态做出独

立的判断。

13、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务、影响。

14、本次资产评估报告中的有关委托人和相关当事方等描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

15、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，亦未对建构筑物结构进行检测。评估师假定上述被评估对象物理、经济技术指标、结构、质量均符合设计要求和国家有关规定，并能在本次评估剩余经济耐用年限内正常使用。

16、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

17、根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36 号文和《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》，纳入本次资产评估范围的房屋建（构）筑物、设备评估值不含增值税进项税额。

18、截止评估基准日，厦门海隆码头有限公司除申报的银行存款外，尚有一中国工商银行账户，其中余额 2,837,540.18 元，由母公司厦门港务发展股份有限公司归集管理，对应其他应收款厦门港务发展股份有限公司资金中心 2,837,540.18 元。

19、本次资产评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

20、截至评估基准日，厦门海隆码头有限公司已取得了厦门市海沧港区 20、21 号泊位多用途泊位港池的港口用海的海域使用权，证书编号为国海证 2013C35020502654 号、国海证 2013C35020502706 号。企业根据财政部、国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综〔2007〕10 号）规定，按年缴纳海域使用金，并将缴纳的海域使用金直接计入当期成本，未在账面中作为一项资产单独列示，考虑该海域使用权的资产权利是以费用化的形式体现，本次评估为零。

21、根据交通运输部交规划发[2013]263 号，被评估企业已取得 20、21 号泊位对应的 504 米岸线使用权。岸线使用权具有稀缺性、有限性且不可再生，根据《福建省港口条例》规定，“港口岸线实行有偿使用制度。具体办法由省人民政府制定”。但截至评估基准日，福建省人民政府尚未制定港口岸线有偿使用的具体实施办法，且被评估单位取得岸线使用权未支付费用，故本次评估未考虑岸线价值。

22、委估宗地权证记载法定用途为码头出让用地，出让年限为 50 年。根据《厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》厦府[2017]413 号第二十六条：“已供地的港口、码头、物流（运输类）和软件及研发等项目用地，如供地时以工业用地标准测算地价的，转让、抵押时应按原工业用地标准计算转让、抵押价值。故本次对委估宗地评估时按海沧区工业出让地标准取基准地价为 550 元/平方米。

23、期后事项

（1）新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位的最终影响。

（2）报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

（3）在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于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。

至资产评估报告提出之日，除上述事项外，资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，以及资产评估报告载明的评估报告使用者使用。
2. 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，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
6. 本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起计算，至 2020 年 12 月 30 日止。
7. 本资产评估报告未经厦门市国资委核准，本评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二〇年七月二十一日，为评估结论形成日。

本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2020）第 5011-2 号，厦门港务发展股份有限公司因码头股权整合拟以持有的厦门海隆码头有限公司 100%股权对厦门港务集团石湖山码头有限公司增资所涉及的厦门海隆码头有限公司股东全部权益评估值为人民币 120,873.71 万元（大写人民币壹拾贰亿零捌佰柒拾叁万柒仟壹佰元整）。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



二〇二〇年七月二十一日

资产评估报告附件

目 录

- (一) 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- (二) 委托人和其他相关当事人的承诺函复印件；
- (三) 经济行为文件；
- (四) 签名资产评估师的承诺函复印件；
- (五) 资产评估机构备案文件复印件；
- (六) 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- (七) 签字资产评估师资格证明文件复印件；
- (八) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- (九) 资产评估委托合同复印件。