

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门港务发展股份有限公司
拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资
涉及的厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益

资产评估报告

大学评估评报字[2020]840011号

第一册（共一册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二零年八月五日

厦门港务发展股份有限公司
拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资
涉及的厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益
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	19
三、评估对象和评估范围.....	19
四、价值类型及其定义.....	21
五、评估基准日.....	22
六、评估依据	22
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况.....	33
九、评估假设	34
十、评估结论	35
十一、特别事项说明.....	38
十二、资产评估报告使用限制说明.....	43
十三、资产评估报告日.....	45
附件.....	47

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、被评估单位及子公司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。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限定条件的影响或限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

厦门港务发展股份有限公司
拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资
涉及的厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益
资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2020]840011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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门港务发展股份有限公司及厦门路桥翔通股份有限公司的共同委托，对厦门港务发展股份有限公司拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资涉及的厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：公允反映厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为厦门港务发展股份有限公司拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资之经济行为提供价值参考依据。

评估对象：厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益。

评估范围：厦门路桥翔通股份有限公司经审计后的资产及负债。

评估基准日：2019年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

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，选取收益法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹拾肆亿陆仟贰佰柒拾万元整（RMB146,270.00万元）。

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2019年12月31日至2020年12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2020年8月5日。

厦门港务发展股份有限公司
拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资
涉及的厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益
资产评估报告

正文

大学评估评报字[2020]840011号

厦门港务发展股份有限公司及厦门路桥翔通股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对厦门港务发展股份有限公司拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资涉及的厦门路桥翔通股份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

本次评估的委托人为厦门港务发展股份有限公司及厦门路桥翔通股份有限公司，被评估单位为厦门路桥翔通股份有限公司。

（一）委托人概况

1、委托人—厦门港务发展股份有限公司概况

（1）注册登记情况

企业名称及简称：厦门港务发展股份有限公司（以下简称“港务发展”）

统一社会信用代码：913502007054097384

住所：福建省厦门市湖里区东港北路31号港务大厦20楼、21楼

法定代表人：陈朝辉

股票简称：厦门港务

注册资本：531,000,000 元

营业期限：2049 年 4 月 20 日

企业性质：其他股份有限公司(上市)

经营范围：1、货运港口货物装卸、仓储服务（不含化学危险品储存、装卸）、装卸搬运、码头及其他港口设施服务、其他未列明水上运输辅助活动（不含需经许可审批的事项）；2、国内货物运输代理；3、其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；4、供应链管理；5、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；6、贸易代理、其他贸易经纪与代理；7、金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）、煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）、建材批发、其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）、非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）、其他机械设备及电子产品批发、电气设备批发、五金产品批发、服装批发、纺织品、针织品及原料批发、其他家庭用品批发、文具用品批发、体育用品及器材批发（不含弩）、工艺品及收藏品批发（不含文物、象牙及其制品）、其他农牧产品批发；8、自有房地产经营活动。（法律法规规定必须办理审批许可证才能从事的经营项目，必须在取得审批许可证明后方可营业）。

（2）基本情况

厦门港务发展股份有限公司系由厦门路桥股份有限公司于 2004 年 9 月 9 日整体变更设立的股份有限公司，原名厦门路桥股份有限公司，由厦门市路桥建设投资总公司独家发起，由厦门市路桥建设投资总公司原下属厦门大桥管理分公司改制，并于 1999 年 2 月 3 日向社会公开发行人民币普通股（A 股），以募集方式设立的股份有限公司。1999 年 4 月 29 日，厦门路桥股份有限公司在深圳证券交易所上市。2004 年在股权划转及重大资产置换完成后，厦门路桥股份有限公司名称变更为厦门港务发展股份有限公司，股票简称“厦门港务”，股票代码

“000905”。

厦门港务发展股份有限公司的主营业务主要为港口综合物流业务、贸易业务和建筑材料销售业务，其中港口综合物流业务主要包括码头业务、拖轮业务、运输业务、理货业务和物流延伸服务及其他。

2、委托人—厦门路桥翔通股份有限公司概况

(1) 注册登记情况

企业名称及简称：厦门路桥翔通股份有限公司（以下简称“翔通股份”）

统一社会信用代码：91350200751605000A

住所：厦门市翔安区马巷镇市头村

法定代表人：巫升柱

注册资本：10,000 万元

营业期限：2023 年 09 月 01 日

企业性质：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：1、商品混凝土生产；2、水泥制品和砼结构构件制造；3、水泥及其它建筑材料制造；4、建筑材料、焦炭、铁矿石、非金属矿石批发及零售；5、仓储服务(不含危险化学品及监控化学品)；6、建筑材料技术研发及咨询服务；7、专业计算机应用软件开发；8、房地产开发；9、煤炭批发。

(2) 基本情况

厦门路桥翔通股份有限公司是厦门路桥建设集团有限公司控股，集科、工、贸一体化的现代国有建筑材料企业。公司于 2003 年 9 月成立，注册资本 1 亿元，截止 2019 年底总资产达 22.20 亿元（合并数），净资产 8.73 亿元（合并数），员工总数 1500 人，形成了年产 1300 万立方米以上预拌混凝土和 20 万吨以上外加剂的生产能力。

(二) 被评估单位概况

1、公司简介

企业名称及简称：厦门路桥翔通股份有限公司（以下简称“翔通股份”）

统一社会信用代码：91350200751605000A

住所：厦门市翔安区马巷镇市头村

法定代表人：巫升柱

注册资本：10,000 万元

营业期限：2023 年 09 月 01 日

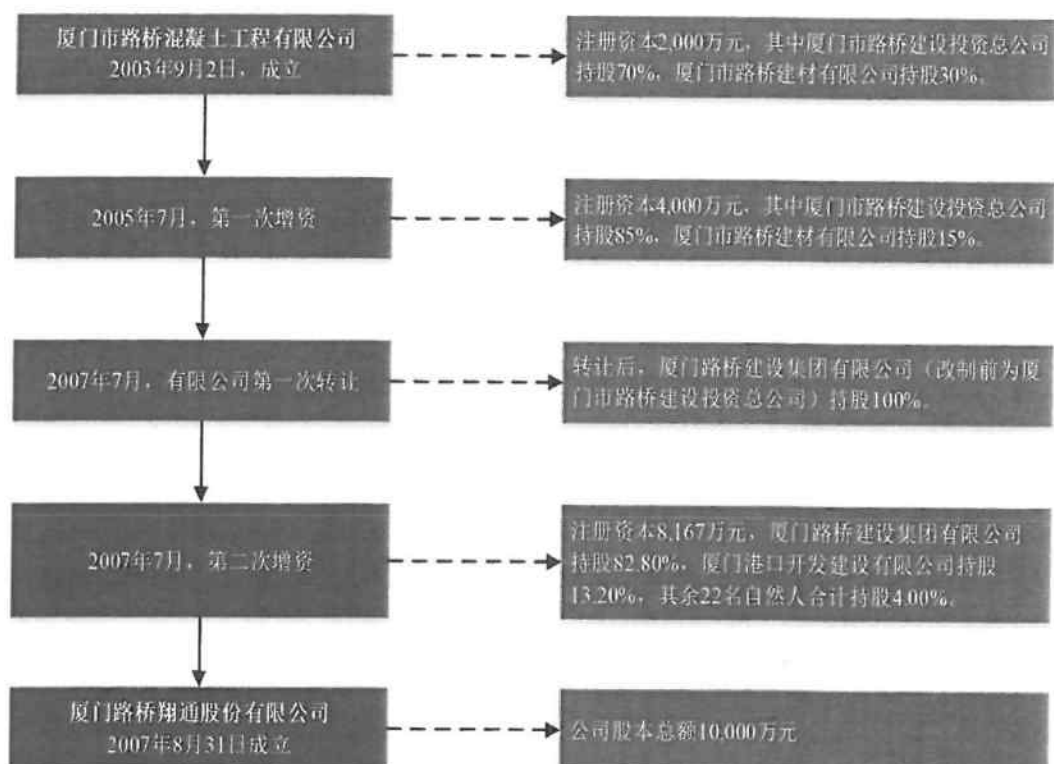
企业性质：其他股份有限公司(非上市)

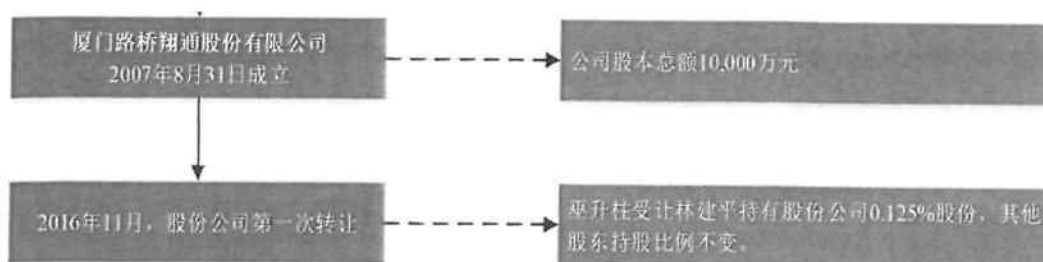
经营范围：1、商品混凝土生产；2、水泥制品和砼结构构件制造；3、水泥及其它建筑材料制造；4、建筑材料、焦炭、铁矿石、非金属矿石批发及零售；5、仓储服务(不含危险化学品及监控化学品)；6、建筑材料技术研发及咨询服务；7、专业计算机应用软件开发；8、房地产开发；9、煤炭批发。

2、主要历史沿革

(1) 公司股本形成、变化情况概述

公司股本主要变化情况如下图：





(2) 被评估单位股本形成及历次变化情况

①2003 年 9 月，公司设立

2003 年 8 月 8 日，厦门路桥建设集团有限公司前身——厦门市路桥建设投资总公司与厦门市路桥建材有限公司签署《厦门市路桥混凝土工程有限公司章程》，共同出资设立了厦门路桥翔通股份有限公司前身——厦门市路桥混凝土工程有限公司。厦门市路桥混凝土工程有限公司注册资本为 2,000 万元，其中厦门市路桥建设投资总公司以货币出资 1,400 万元、厦门市路桥建材有限公司以货币出资 600 万元。

2003 年 8 月 22 日，厦门首信会计师事务所出具《验资报告》（厦首信事验字（2003）第 076 号），验证截至 2003 年 8 月 21 日，厦门市路桥混凝土工程有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 2,000 万元，其中厦门市路桥建设投资总公司缴纳货币资金 1,400 万元、厦门市路桥建材有限公司缴纳货币资金 600 万元。

2003 年 9 月 2 日，厦门市工商局核发了《企业法人营业执照》（3502001006912）。厦门市路桥混凝土工程有限公司成立时的企业类型为有限责任公司，注册资本 2,000 万元；法定代表人黄灵强；住所为同安区马巷镇巷西路；经营范围为：1、从事预拌商品混凝土及混凝土制品、建筑材料的生产、加工及批发、零售；2、混凝土构件预制；3、电器机械及器材的批发、零售及维修；4、仓储；5、涂料施工；6、土石方工程；园林绿化。

厦门市路桥混凝土工程有限公司成立时，股权结构为：

序号	股东姓名	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	厦门市路桥建设投资总公司	货币	1,400.00	70.00

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
厦门市湖里区高林中路 523 号 7 层
电话：0592-5804752

序号	股东姓名	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
2	厦门市路桥建材有限公司	货币	600.00	30.00
合计			2,000.00	100.00

②2005 年 7 月，第一次增资

2005 年 6 月 16 日，厦门市路桥混凝土工程有限公司通过股东会决议，同意公司注册资本从 2,000 万元增至 4,000 万元，增资部分全部由股东厦门市路桥建设投资总公司以现金投入。同日，股东会通过了章程修正案。

2005 年 7 月 4 日，福建华茂有限责任会计师事务所厦门分所出具《验资报告》（闽华茂验字（2005）第 3039 号），验证截至 2005 年 6 月 30 日，公司已收到厦门市路桥建设投资总公司投入的新增注册资本合计 2,000 万元，均以货币出资。

2005 年 7 月 14 日，厦门市路桥混凝土工程有限公司在厦门市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，并领取了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，厦门市路桥混凝土工程有限公司的股权结构为：

序号	股东姓名	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	厦门市路桥建设投资总公司	货币	3,400.00	85.00
2	厦门市路桥建材有限公司	货币	600.00	15.00
合计			4,000.00	100.00

③2007 年 7 月，第一次股权转让

2007 年 6 月 28 日，厦门市路桥混凝土工程有限公司通过股东会决议，同意股东厦门市路桥建材有限公司将其持有厦门市路桥混凝土工程有限公司的 15% 股权转让给股东厦门路桥建设集团有限公司（原名：厦门市路桥建设投资总公司）。2007 年 7 月 25 日，厦门市路桥混凝土工程有限公司通过了新的公司章程。

2007 年 7 月 15 日，厦门市路桥建材有限公司与厦门路桥建设集团有限公司签署《股权转让协议》，约定厦门路桥建设集团有限公司以 15,267,825 元的价格受让厦门市路桥建材有限公司所持有的厦门市路桥混凝土工程有限公司 15% 的股权。

2007 年 7 月 24 日，厦门市国资委出具《关于厦门市路桥建材有限公司转让其持有的厦门市路桥混凝土工程有限公司 15% 股权的批复》（厦国资产（2007）

353号)文件,同意厦门市路桥建材有限公司以经中介机构出具并经厦门市国资委核准的评估值为作价依据的价格按照协议转让的方式转让其持有的厦门市路桥混凝土工程有限公司15%股权给厦门路桥建设集团有限公司。

2007年7月25日,厦门产权交易中心出具鉴定书[(07)厦产鉴字第60号],就厦门市路桥建材有限公司与厦门路桥建设集团有限公司已完成厦门市路桥混凝土工程有限公司的15%股权事项予以鉴证。

2007年7月26日,厦门市路桥混凝土工程有限公司在厦门市工商行政管理局办理了工商变更登记手续,并领取了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后,厦门市路桥混凝土工程有限公司的股权结构为:

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	厦门路桥建设集团有限公司	货币	4,000.00	100.00
合计			4,000.00	100.00

④2007年7月,第二次增资

2007年7月17日,厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门市路桥混凝土工程有限公司调整股权结构和变更注册资本的批复》(厦国资产〔2007〕340号)文件,同意厦门路桥建设集团有限公司以厦门市国资委核准的资产评估结果受让厦门市路桥建材有限公司持有厦门市路桥混凝土工程有限公司15%的股权、股权结构调整和注册资本变更方案及管理层持股方案。

2007年7月26日,厦门路桥建设集团有限公司出具股东决定:一、同意厦门市路桥混凝土工程有限公司注册资本从4,000万元增至8,617万元;二、依据厦国资产[2007]340号文《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门市路桥混凝土工程有限公司调整股权结构和变更注册资本的批复》,厦门港口开发建设有限公司以溢价方式向厦门市路桥混凝土工程有限公司增资;三、依据厦国资产[2007]340号文《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门市路桥混凝土工程有限公司调整股权结构和变更注册资本的批复》,管理层员工以溢价方式向厦门市路桥混凝土工程有限公司增资。

2007年7月28日,厦门市路桥混凝土工程有限公司召开股东会通过股东会决议:一、对公司进行增资扩股。将公司注册资本从4,000万元增至8,617万元,新增注册资本4,617万元,其中:(1)厦门路桥建设集团有限公司以公司经审计的截至2007年3月31日可分配利润3,135万元转增注册资本;(2)厦门港口开发建设有限公司以溢价方式投资入股,以货币出资1,623万元;(3)管理层员工以溢价方式投资入股,以货币出资共计492万元;二、公司类型由一人有限公司(法人独资)变更为有限公司;三、公司增资后经营管理机构不变;四、通过了重新制订的公司章程。

此次增资的具体情况如下所示:

序号	企业名称/姓名	出资方式	认缴出资额 (万元)	支付价款 (万元)
1	厦门路桥建设集团有限公司	未分配利润	3,135.00	3,135.00
2	厦门港口开发建设有限公司	货币	1,137.44	1,623
3	刘恩福	货币	43.08	61.500
4	肖美源	货币	38.77	55.350
5	蔡福明	货币	34.45	49.200
6	李金寨	货币	21.53	30.750
7	庄惠萍	货币	21.53	30.750
8	颜志渊	货币	12.92	18.450
9	陈梅玲	货币	12.92	18.450
10	李清联	货币	12.92	18.450
11	杨顺荣	货币	12.92	18.450
12	武扬	货币	12.92	18.450
13	林建平	货币	10.77	15.375
14	郭金水	货币	10.77	15.375
15	陈志友	货币	10.77	15.375
16	朱鹏程	货币	10.77	15.375
17	陈丽建	货币	10.77	15.375
18	林康培	货币	10.77	15.375
19	李瑛	货币	10.77	15.375
20	陈玉辉	货币	10.77	15.375
21	林建新	货币	8.61	12.300
22	林春炎	货币	8.61	12.300
23	蔡喆	货币	8.61	12.300
24	柯福盛	货币	8.61	12.300
合计			4,617.00	5,250

2007年7月28日,天职国际会计师事务所有限公司出具《验资报告》(天

职深验字[2007]第 160 号), 验证截至 2007 年 7 月 27 日, 厦门市路桥混凝土工程有限公司已收到新增出资股东以货币资金缴纳的 4,617 万元, 其中各股东以货币出资 1,482 万元, 未分配利润转增注册资本 3,135 万元。

2007 年 7 月 31 日, 厦门市路桥混凝土工程有限公司在厦门市工商局办理了工商变更登记手续, 并领取了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后, 厦门市路桥混凝土工程有限公司的股权结构为:

序号	股东姓名	出资方式	出资金额 (万元)	出资比例 (%)
1	厦门路桥建设集团有限公司	货币及未分配利润	7,135.00	82.800
2	厦门港口开发建设有限公司	货币	1,137.44	13.200
3	刘思福	货币	43.08	0.500
4	肖美源	货币	38.77	0.450
5	蔡福明	货币	34.45	0.400
6	李金寨	货币	21.53	0.250
7	庄惠萍	货币	21.53	0.250
8	颜志渊	货币	12.92	0.150
9	陈梅玲	货币	12.92	0.150
10	李清联	货币	12.92	0.150
11	杨顺荣	货币	12.92	0.150
12	武扬	货币	12.92	0.150
13	林建平	货币	10.77	0.125
14	郭金水	货币	10.77	0.125
15	陈志友	货币	10.77	0.125
16	朱鹏程	货币	10.77	0.125
17	陈丽建	货币	10.77	0.125
18	林康培	货币	10.77	0.125
19	李瑛	货币	10.77	0.125
20	陈玉辉	货币	10.77	0.125
21	林建新	货币	8.61	0.100
22	林春炎	货币	8.61	0.100
23	蔡喆	货币	8.61	0.100
24	柯福盛	货币	8.61	0.100
合计			8,617.00	100.000

⑤2007 年 8 月, 厦门市路桥混凝土工程有限公司整体变更为股份公司

2007 年 8 月 11 日, 天职国际会计师事务所有限公司出具《审计报告》(天职深审字[2007]第 165 号), 经审计, 截至 2007 年 7 月 31 日, 厦门市路桥混凝土工程有限公司账面净资产值为 11,528.55 万元。

2007年8月25日,中审会计师事务所有限公司出具中审评字(2007)第9029号《资产评估报告》,确认截至2007年7月31日,厦门市路桥混凝土工程有限公司净资产评估值为12,416.20万元。

2007年8月27日,厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门市路桥混凝土工程有限公司改制及国有股权界定的批复》(厦国资产(2007)421号)文件,同意厦门市路桥混凝土工程有限公司改制为股份公司并界定厦门路桥建设集团有限公司出资形成的8,280万股和厦门港口开发建设有限公司出资形成的1,320万股股份为国有法人股。

2007年8月28日,厦门市路桥混凝土工程有限公司召开2007年第11次股东会暨厦门路桥翔通股份有限公司创立大会,决定厦门市路桥混凝土工程有限公司整体变更为股份公司,同意以截至2007年7月31日经审计的账面净资产11,528.55万元折合股本10,000万股,各股东出资比例不变。

2007年8月28日,北京市众天律师事务所出具《关于厦门市路桥混凝土工程有限公司2007年第11次股东会暨厦门路桥翔通股份有限公司创立大会的法律意见书》,确认公司本次股东大会的召集、召开程序、出席本次股东大会的人员资格及本次股东大会的表决程序均符合《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规的规定,会议所通过的决议合法有效。

2007年8月29日,天职国际会计师事务所有限公司出具《验资报告》(天职深验字[2007]第179号),对股份公司整体变更的净资产折股进行验证。

2007年8月31日,公司在厦门市工商局办理了工商设立登记手续,并领取了工商注册号为350200100000865的《企业法人营业执照》。

股份公司设立时,公司股本结构如下:

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	厦门路桥建设集团有限公司	净资产	8,280.00	82.800
2	厦门港口开发建设有限公司	净资产	1,320.00	13.200
3	刘恩福	净资产	50.00	0.500
4	肖美源	净资产	45.00	0.450
5	蔡福明	净资产	40.00	0.400
6	李金寨	净资产	25.00	0.250

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
厦门市湖里区高林中路523号7层
电话:0592-5804752

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	出资比例(%)
7	庄惠萍	净资产	25.00	0.250
8	颜志渊	净资产	15.00	0.150
9	陈梅玲	净资产	15.00	0.150
10	李清联	净资产	15.00	0.150
11	杨顺荣	净资产	15.00	0.150
12	武扬	净资产	15.00	0.150
13	林建平	净资产	12.50	0.125
14	郭金水	净资产	12.50	0.125
15	陈志友	净资产	12.50	0.125
16	朱鹏程	净资产	12.50	0.125
17	陈丽建	净资产	12.50	0.125
18	林康培	净资产	12.50	0.125
19	李瑛	净资产	12.50	0.125
20	陈玉辉	净资产	12.50	0.125
21	林建新	净资产	10.00	0.100
22	林春炎	净资产	10.00	0.100
23	蔡喆	净资产	10.00	0.100
24	柯福盛	净资产	10.00	0.100
合计			10,000.00	100.000

⑥2016年11月,厦门路桥翔通股份有限公司第一次转让

2016年11月23日,林建平与巫升柱签订了《厦门路桥翔通股份有限公司股份转让协议》,双方约定以2015年12月31日的净资产为参考,每股股份转让价格为4.9177元。林建平将其持有股份125,000股股份转让给巫升柱,占股份公司总数0.125%,转让价款为614,713元。

2017年1月19日,厦门路桥翔通股份有限公司出具了《厦门路桥翔通股份有限公司股东名册》,载明了厦门路桥翔通股份有限公司每股面值1元,股权托管机构为厦门市股权托管交易中心有限公司,变更后股东情况如下:

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	厦门路桥建设集团有限公司	净资产	8,280.00	82.800
2	厦门港口开发建设有限公司	净资产	1,320.00	13.200
3	刘恩福	净资产	50.00	0.500
4	肖美源	净资产	45.00	0.450
5	蔡福明	净资产	40.00	0.400
6	李金寨	净资产	25.00	0.250
7	庄惠萍	净资产	25.00	0.250
8	颜志渊	净资产	15.00	0.150

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	出资比例(%)
9	陈梅玲	净资产	15.00	0.150
10	李清联	净资产	15.00	0.150
11	杨顺荣	净资产	15.00	0.150
12	武扬	净资产	15.00	0.150
13	巫升柱	净资产	12.50	0.125
14	郭金水	净资产	12.50	0.125
15	陈志友	净资产	12.50	0.125
16	朱鹏程	净资产	12.50	0.125
17	陈丽建	净资产	12.50	0.125
18	林康培	净资产	12.50	0.125
19	李瑛	净资产	12.50	0.125
20	陈玉辉	净资产	12.50	0.125
21	林建新	净资产	10.00	0.100
22	林春炎	净资产	10.00	0.100
23	蔡喆	净资产	10.00	0.100
24	柯福盛	净资产	10.00	0.100
合计			10,000.00	100.000

3、股权结构

经过历次的增资扩股及股权转让后,截至评估基准日,厦门路桥翔通股份有限公司实收资本为 10,000 万元人民币,股东名称、出资额和出资比例如下表:

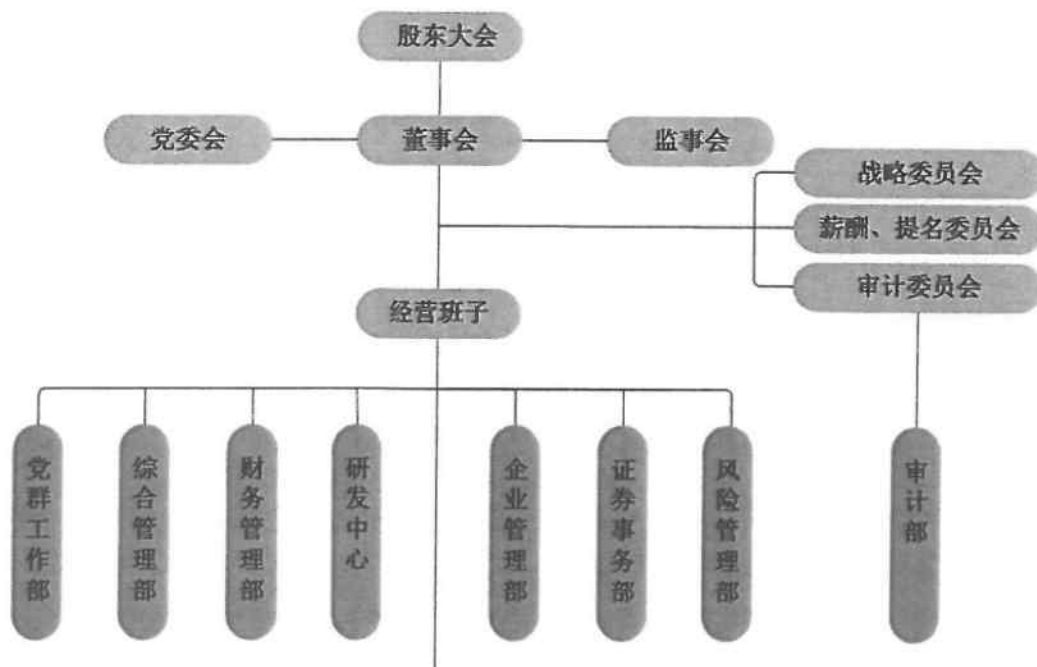
股东名称、出资额和出资比例

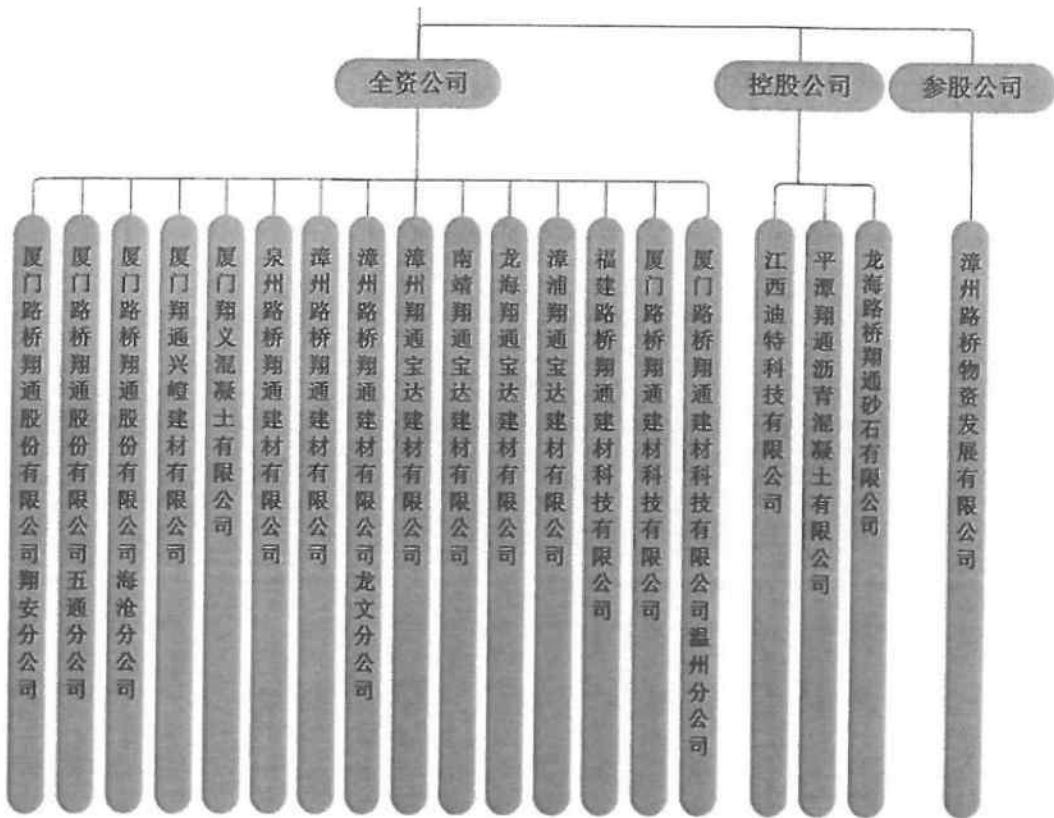
序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	厦门路桥建设集团有限公司	净资产	8,280.00	82.800
2	厦门港口开发建设有限公司	净资产	1,320.00	13.200
3	刘恩福	净资产	50.00	0.500
4	肖美源	净资产	45.00	0.450
5	蔡福明	净资产	40.00	0.400
6	李金寨	净资产	25.00	0.250
7	庄惠萍	净资产	25.00	0.250
8	颜志渊	净资产	15.00	0.150
9	陈梅玲	净资产	15.00	0.150
10	李清联	净资产	15.00	0.150
11	杨顺荣	净资产	15.00	0.150
12	武扬	净资产	15.00	0.150
13	巫升柱	净资产	12.50	0.125
14	郭金水	净资产	12.50	0.125
15	陈志友	净资产	12.50	0.125
16	朱鹏程	净资产	12.50	0.125
17	陈丽建	净资产	12.50	0.125

序号	股东姓名	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
18	林康培	净资产	12.50	0.125
19	李瑛	净资产	12.50	0.125
20	陈玉辉	净资产	12.50	0.125
21	林建新	净资产	10.00	0.100
22	林春炎	净资产	10.00	0.100
23	蔡喆	净资产	10.00	0.100
24	柯福盛	净资产	10.00	0.100
合计			10,000.00	100.000

4、经营管理结构

厦门路桥翔通股份有限公司是厦门路桥建设集团控股，集科、工、贸一体化的现代国有建筑材料企业。公司于2003年9月成立，注册资本1亿元，母公司下设三家分公司，现拥有15家全资子公司、3家控股公司、1家参股公司，经营场所分布在厦门、漳州、泉州、平潭、温州、南昌地区。公司组织架构图如下：





5、翔通股份及其控股子公司的主营业务

序号	公司名称	经营范围	主营业务
1	漳州翔通宝达建材有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土生产及销售
2	泉州路桥翔通建材有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土生产及销售
3	漳州路桥翔通建材有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土生产及销售
4	福建路桥翔通建材科技有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土添加剂研发、制造、销售
5	厦门翔通兴嶺建材有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土生产及销售
6	龙海翔通宝达建材有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土生产及销售
7	漳浦翔通宝达建材有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土生产及销售
8	南靖翔通宝达建材有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土生产及销售
9	厦门路桥翔通建材科技有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土添加剂研发、制造、销售
10	厦门翔义混凝土有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土生产及销售
11	江西迪特科技有限公司	建筑材料生产及销售	混凝土添加剂研发、制造、销售
12	平潭翔通沥青混凝土有限公司	建筑材料生产及销售	沥青混凝土生产及销售
13	龙海路桥翔通砂石有限公司	建筑材料生产及销售	土砂石销售

6、翔通股份生产工艺及设备配备

翔通股份母公司下设的三个分公司共拥有 3 条 4.5 方生产线、2 条 3 方生
产线、并且租赁 2 条 3 方生产线；三个分公司共有 130 部 8 方搅拌车、3 部 56

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
厦门市湖里区高林中路 523 号 7 层
电话：0592-5804752

米汽车泵车、1部52米汽车泵。

4.5方生产线每小时可搅拌60方混凝土、3方生产线每小时可搅拌50方混凝土；搅拌车每部每趟可运载8方混凝土，汽车泵每小时每部可泵送40方混凝土。

主要生产工艺流程图如下：

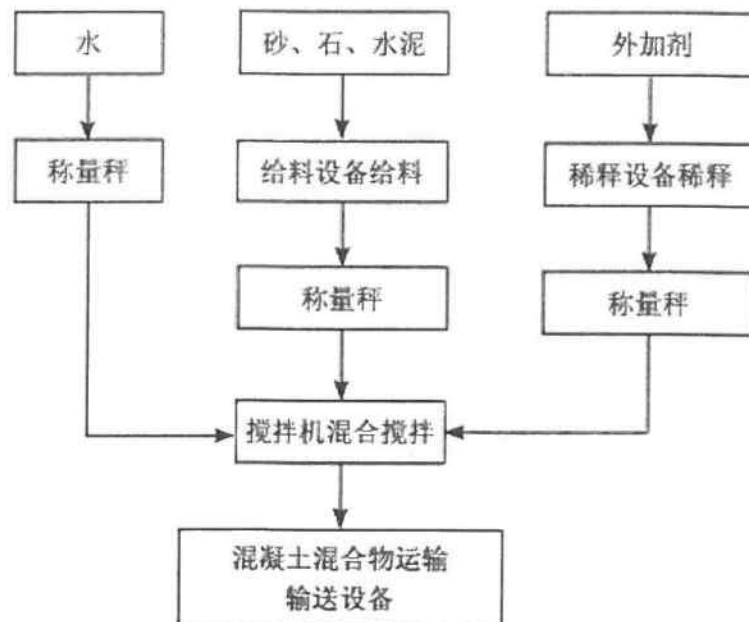


图1 混凝土生产工艺流程图

7、资产、经营情况

截至评估基准日2019年12月31日，翔通股份资产总额为157,882.31万元，负债总额88,776.93万元，所有者权益额为69,105.38万元，2019年实现营业收入75,746.21万元，净利润9,235.10万元（以上数据均为母公司数据）。公司前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产项目	2017年度		2018年度		2019年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
总资产	168,467.92	123,039.06	197,012.55	136,797.39	221,971.69	157,882.31
负债	104,341.73	81,488.51	124,288.42	74,795.14	134,710.28	88,776.93

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
厦门市湖里区高林中路523号7层
电话：0592-5804752

股东权益	64,126.19	41,550.55	72,724.13	62,002.25	87,261.41	69,105.38
利润项目	2017 年度		2018 年度		2019 年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
营业收入	155,482.80	65,670.76	186,925.54	71,774.42	198,734.95	75,746.21
利润总额	8,952.43	5,855.63	11,737.17	21,082.60	20,809.05	10,977.05
净利润	7,262.11	4,890.81	9,234.55	19,936.92	16,709.93	9,235.10
审计机构	希格玛会计师事务所		希格玛会计师事务所		希格玛会计师事务所	
审计意见	标准无保留意见		标准无保留意见		标准无保留意见	

（二）委托人和被评估单位之间的关系

厦门港务发展股份有限公司拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资，委托人和被评估单位之间为投资与被投资关系。

（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

委托合同约定的评估报告使用人为委托人、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用人。

除上述委托合同约定的报告使用者外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据 2019 年 11 月 28 日厦门港务发展股份有限公司《关于路桥建材股权整合项目专题会议纪要》及 2020 年 3 月 6 日厦门路桥翔通股份有限公司《厦门路桥翔通股份有限公司领导班子会议纪要》（【2020】4 号）。

本次评估的目的是公允反映厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为厦门港务发展股份有限公司拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据厦门港务发展股份有限公司及厦门路桥翔通股份有限公司的委托，本次评估对象为厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围以委托人提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、厦门路桥翔通股份有限公司于2019年12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

项目	账面价值
1 流动资产	649,365,337.41
2 非流动资产	929,457,811.37
3 其中：可供出售金融资产	-
4 持有至到期投资	-
5 长期应收款	-
6 长期股权投资	808,891,182.61
7 投资性房地产	-
8 固定资产	97,922,775.26
9 在建工程	-
10 工程物资	-
11 固定资产清理	-
12 生产性生物资产	-
13 油气资产	-
14 无形资产	8,657,330.53
15 开发支出	-
16 商誉	-
17 长期待摊费用	374,448.90
18 递延所得税资产	13,612,074.07
19 其他非流动资产	-
20 资产总计	1,578,823,148.78
21 流动负债	737,769,281.70
22 非流动负债	150,000,000.00
23 负债合计	887,769,281.70
24 净资产（所有者权益）	691,053,867.08

上述资产与负债数据经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“希会审字(2020)2430号”《审计报告》。评估是在企业经过审计后的基础上进

行的。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据企业申报的资料，本次评估不涉及表外资产。

(三) 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)

本次评估利用了被评估单位提供的厦门路桥翔通股份有限公司基准日审计报告作为评估依据，由希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“希会审字(2020)2430号”《审计报告》，出具日期为2020年04月17日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的厦门路桥翔通股份有限公司基准日资产总额为157,882.31万元，负债总额88,776.93万元，所有者权益额为69,105.38万元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

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：本次评估的目的为增资，为正常的市场经济行为；(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 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人根据股权转让工作安排确定的。

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、2019 年 11 月 28 日厦门港务发展股份有限公司《关于路桥建材股权整合项目专题会议纪要》；

2、2020 年 3 月 6 日厦门路桥翔通股份有限公司《厦门路桥翔通股份有限公司领导班子会议纪要》（【2020】4 号）

（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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 43 号，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于 2005 年 10 月 27 日修订通过）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日发布）；

5、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95

号);

6、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令第32号,2016年6月24日起公布施行);

7、《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);

8、《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,自2015年2月1日起施行);

9、《中华人民共和国企业国有资产法》(由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过,自2009年5月1日起施行);

10、《中华人民共和国公司法》(于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,并于2018年10月26日起施行);

11、《中华人民共和国公司登记管理条例》(国务院令第666号,2016年2月6日修订);

12、《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,2014年2月20日发布);

13、《股权出资登记管理办法》(国家工商行政管理总局令第39号,2009年1月14日发布);

14、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

15、《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正);

16、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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、《资产评估执业准则—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—利用专家工作及相关报告》(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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
 - 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
 - 15、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
 - 16、《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、车辆行驶证;
- 2、设备的购置发票及相关产权证明文件;
- 3、厦门市土地房屋权证。

(五) 取价依据

- 1、《关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第15号);
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件;
- 3、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料;
- 4、《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);
- 5、《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国主席令第十九号);

- 6、《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);
- 7、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
- 8、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10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、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 11、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号);
- 12、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行。

(六) 其他参考资料

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 2、评估人员现场勘察、记录等;
- 3、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任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、市场法和成本法(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。

1、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提:

- ①企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- ②企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量;

③企业预期获利年限可以预测。

本次评估中可以根据被评估单位经营规划和运营能力，预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，运用资产基础法时，应当根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，并应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并用适当的方法单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。综上，本次选择采用资产基础法和收益法进行评估。

（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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金：包括银行存款。

对于银行存款，通过账面余额与银行对账单核对，并向银行发函询证，以核实银行存款余额的正确性，按核实无误后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项

对应收款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

(3) 存货

对于存货，根据被评估企业提供的评估申报明细表，核查账账、账表的一致性，了解仓储情况和内控制度管理情况，进行了抽查盘点工作，确认评估基准日数量。

原材料评估方法：

1) 对于正常使用的原材料，其评估值根据评估基准日客观市场价格进行确定。

2) 对其中闲置呆滞的原材料，经了解主要为搅拌车配件和装载机配件，包括离合器片、缸套密封环配件、气缸活塞修理包和水箱散热器总成等，通过和企业存货管理人员了解，该部分原材料为工厂使用的搅拌车和装载机配件，而相应机器设备已经处于闲置状态，所对应的配件没有利用价值，并且没有可回收价值，所以评估值按零值计算。

在库周转材料：根据评估基准日客观市场价格进行确定。其账面金额基本上能反映评估基准日的客观市场价格。因此，在库周转材料的评估值按核实后的账

面值确定。

2、非流动资产

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产的评估方法通常有比较法、收益法、成本法等评估方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估；

因此，本次评估根据评估目的和委估的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，用重置成本法进行评估。

成本法是求取评估对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

建筑物评估值=重置全价×成新率

(2) 设备类固定资产

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，大部分设备采用重置成本法进行评估，车辆采用重置成本法及市场法进行评估。

1) 设备评估方法

评估值=重置全价×成新率

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用和资金成本等部分组成。依据《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）文件规定，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《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）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口

增值税专用发票和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。因此设备重置全价需扣除增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,因此不考虑运杂费、安装费、其他费用和资金成本,重置全价参照现行市场购置同类设备的价格确定。

2) 车辆评估方法

本次车辆评估根据车辆的特点与用途,对于生产车辆、专用作业车辆所选择并使用的评估方法是成本法;对于乘用车辆采用市场法中的类比法,首先通过市场调查收集资料并选定三个或三个以上与委估对象相似的可比实例的市场成交价格为基础,然后根据委估对象和可比实例的车款状况、交易日期、交易情况、使用情况、车况、工作性质等影响因素进行比较分析,对差异项进行技术调整得出委估对象的可比实例价格,最后通过算数平均数计算出委估对象的评估价值。计算公式为:

可比实例价格=可比实例成交价格×委估车辆车款评分/可比实例车款评分×可比实例交易日期评分/委估车辆交易日期评分×委估车辆交易情况评分/可比实例交易情况评分×委估车辆使用情况评分/可比实例使用情况评分×委估车辆车况评分/可比实例车况评分

(3) 在建工程

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,并对本在建工程所耗用的主要工程物资的市场价格进行了调查,认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分,支出比例与工程的完工形象进度基本一致。本次纳入评估范围的在建工程尚未正式开工,账面金额主要为购买的部分材料费

及设计费,评估人员根据其账面价值的组成,经账实核对后,剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

经核实,其账面价值中无不合理部分,以核实后的账面值确认评估价值。

(4) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资为14家,我们首先对各家子公司的全部股东权益价值进行评估,然后乘以持股比例,得出长期股权投资评估值。

(5) 其他表内无形资产

其他无形资产主要是财务软件等,经现场核实,财务软件安装在公司办公电脑中,可正常使用。故以核实后账面值作为评估值。

(6) 长期待摊费用

评估人员查阅了相关财务做账记录,获取了合同、发票等相关资料。以核实后的账面价值作为评估值。

(7) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估,评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解,核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时,是否将导致产生可抵扣金额,核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下,按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

4、负债

评估范围为企业评估申报的各项流动负债,流动负债包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款和其他流动负债。评估人员对企业的负债进行审查核实,在核实的基础上,以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

(三) 收益法介绍

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

收益法是指通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有关联稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

1、评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为非经营性的资产（负债），单独估算其价值；

(3) 由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

2、收益法模型

(1) 现金流模型

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，即DCF-FCFF模型。

(2) 收益期及预测期

本次评估假设被评估单位持续经营，收益期按永续确定，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

一般而言,企业近期的收益可以相对准确地预测,而远期收益预测的准确性相对较差,本次评估根据被评估企业的情况,选用分段收益折现模型,将企业的收益期划分为预测期和永续期两个阶段,首先预测前段(2020年1月1日至2024年12月31日)各年的现金流,再假设自2025年起,以后各年收益按2024年数据保持不变,最后将全部的预测收益折现加总。

3、基本公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中:企业整体价值=企业自由现金流现值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

其中:企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+税后付息债务利息-资本性支出-营运资金增加额

(1) 企业整体价值

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

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

1) 经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中: P : 评估基准日的企业经营性资产价值;

R_i : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

R_{n+1} : 永续期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

n : 预测期;

i : 预测期第*i*年。

2) 非并表长期股权投资

参考上文“资产基础法-长期股权投资”评估方法确定评估价值。

3) 溢余资产价值

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

4) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

(2) 付息债务价值

付息债务是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2020年2月下旬开始进行前期工作，于2020年3月至2020年4月进行现场核查工作，最终于2020年8月5日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

(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条件下进行的。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。

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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法

及收益法，对厦门路桥翔通股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为 157,882.31 万元，评估值为 208,963.07 万元，评估增值 51,080.76 万元，增值率为 32.35%。

负债经审计后的账面价值为 88,776.93 万元，评估值为 88,776.93 万元，无评估增减值。

股东全部权益经审计后的账面价值为 69,105.38 万元，评估值为 120,186.14 万元，评估增值 51,080.76 万元，增值率为 73.92%。

评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	64,936.53	65,854.19	917.66	1.41
2	非流动资产	92,945.78	143,108.88	50,163.10	53.97
3	其中：长期股权投资	80,889.12	127,560.78	46,671.66	57.7
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	9,792.28	11,873.24	2,080.96	21.25
6	其中：建筑物	3,207.96	4,365.91	1,157.95	36.1
7	设备	6,584.31	7,507.33	923.02	14.02
8	土地	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	无形资产	865.73	2,511.01	1,645.28	190.05
11	其中：土地使用权	454.58	2,099.85	1,645.27	361.93
12	开发支出	-	-	-	-
13	商誉	-	-	-	-
14	长期待摊费用	37.44	37.44	-	-
15	递延所得税资产	1,361.21	1,126.40	-234.81	-17.25
16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	资产总计	157,882.31	208,963.07	51,080.76	32.35
18	流动负债	73,776.93	73,776.93	-	-
19	非流动负债	15,000.00	15,000.00	-	-
20	负债总计	88,776.93	88,776.93	-	-
21	净资产（所有者权益）	69,105.38	120,186.14	51,080.76	73.92

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

经审计后的股东全部权益账面值为人民币69,105.38万元,经采用收益法评估,其股东全部权益评估值为人民币146,270.00万元,评估增值77,164.62万元,增值率111.66%。

(三) 两种方法评估结果的差异分析

收益法与资产基础法评估结果相差26,083.86万元,产生差异的主要原因如下:

1、资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、收益法是从企业的未来获利能力角度出发,综合考虑了企业生产技术、资产状况、经营管理、营销网络及商誉等各方面因素对企业价值的影响,反映了企业各项资产的综合获利能力。

(四) 评估结果的最终选取

资产基础法是立足于资产重置的角度,通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况,来评估企业价值。本次所采用的资产基础法深入地调查了企业的各项资产,并采用适当的评估方法对各项资产进行了评估。总体上看,本次资产基础法对该企业整体评估是全面的,并且突出了重点,没有重大遗漏。因此本次资产基础法的评估结果一定程度上全面反映了委托资产的市场价值。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力,收益法结果包含了平台、服务、营销、团队、资质、客户等难以在企业财务报表中逐一计量和量化反映的无形资产的价值,能够客观、全面的反映企业的价值。

评估人员在综合考虑不同评估方法使用数据的质量和数量的基础上,基于本次评估的目的,认为收益法评估结果具有更好的说服力,故采用收益法评估结果作为股东全部权益的评估结论,即厦门路桥翔通股份有限公司的股东全部权

益评估值为人民币壹拾肆亿陆仟贰佰柒拾万元整（RMB146,270.00万元）。

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。

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房屋建筑物（包括厦门路桥翔通股份有限公司及其子公司所持有房屋建筑物）中：

序号	建筑物名称	权属人	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	宿舍二期	厦门路桥翔通股份有限公司(翔安分公司)	混合	2006/12/1	m²	1,059.24
2	办公楼	厦门路桥翔通股份有限公司(五通分公司)	砖混	2011/12/31	m²	618.60
3	保安室	厦门路桥翔通股份有限公司(五通分公司)	砖混	2011/12/31	m²	13.44
4	仓库	厦门路桥翔通股份有限公司(五通分公司)	砖混	2011/12/31	m²	490.00
5	料仓	厦门路桥翔通股份有限公司(五通分公司)	砖混	2011/12/31	m²	2,190.50
6	试验楼	厦门路桥翔通股份有限公司(五通分公司)	砖混	2011/12/31	m²	550.00
7	门卫室一	福建路桥翔通建材科技有限公司	钢混	2019/6/1	m²	21.00
8	门卫室二	福建路桥翔通建材科技有限公司	钢混	2019/6/1	m²	21.00
9	公用工程房	福建路桥翔通建材科技有限公司	框架	2019/6/1	m²	1,024.00
10	乙类车间	福建路桥翔通建材科技有限公司	框架	2019/6/1	m²	1,512.00
11	原材料仓库	福建路桥翔通建材科技有限公司	框架	2019/6/1	m²	740.00
12	消防泵房	福建路桥翔通建材科技有限公司	钢混	2019/6/1	m²	160.00
13	传达室	漳浦翔通宝达建材有限公司	钢混	2011/6/1	m²	29.16

序号	建筑物名称	权属人	结构	建成年月	单位	建筑面积
14	实验室	漳浦翔通宝达建材有限公司	钢混	2011/6/1	m ²	448.00
15	卫生间	漳浦翔通宝达建材有限公司	钢混	2011/6/1	m ²	78.00
16	配电室及地磅房	漳浦翔通宝达建材有限公司	钢混	2011/6/1	m ²	110.00
17	值班室	龙海翔通宝达建材有限公司	砖混	2011/7/31	m ²	21.20
18	地磅房	龙海翔通宝达建材有限公司	砖混	2011/7/31	m ²	271.84
19	配电房	龙海翔通宝达建材有限公司	砖混	2011/7/31	m ²	49.60
20	公厕	龙海翔通宝达建材有限公司	砖混	2011/7/31	m ²	36.75
21	试验室	龙海翔通宝达建材有限公司	砖混	2011/7/31	m ²	238.92
22	办公楼、宿舍楼	平潭翔通沥青混凝土有限公司	砖混	2011/5/31	m ²	732.00
23	配电房	平潭翔通沥青混凝土有限公司	砖混	2011/6/1	m ²	100.00
24	发电机房	平潭翔通沥青混凝土有限公司	砖混	2011/6/1	m ²	
25	实验楼	平潭翔通沥青混凝土有限公司	砖混	2011/6/2	m ²	448.00
26	砂石储存库	平潭翔通沥青混凝土有限公司	钢结构	2011/5/31	m ²	8,010.00
27	办公楼	厦门翔义混凝土有限公司	钢混	2004-09	m ²	894.00
28	宿舍楼	厦门翔义混凝土有限公司	钢混	2004-09	m ²	710.00
29	实验楼	厦门翔义混凝土有限公司	钢混	2004-09	m ²	570.46
30	大宗仓	厦门翔义混凝土有限公司	简易钢结构	2004-09	m ²	300.00
31	变电所	厦门翔义混凝土有限公司	钢混	2006-05	m ²	98.00
32	办公楼	厦门路桥翔通股份有限公司	砖混	2014/12/26	m ²	618.60
33	保安室	厦门路桥翔通股份有限公司	砖混	2014/12/26	m ²	13.44
34	仓库	厦门路桥翔通股份有限公司	砖混	2014/12/26	m ²	490.00
35	试验楼	厦门路桥翔通股份有限公司	砖混	2014/12/26	m ²	550.00
36	实验室扩建	南靖翔通宝达建材有限公司	砖混	2016/06	m ²	65.00
37	仓库	南靖翔通宝达建材有限公司	砖混	2010/10	m ²	53.55

序号	建筑物名称	权属人	结构	建成年月	单位	建筑面积
38	地磅房	南靖翔通宝达建材有限公司	砖混	2010/10	m²	25.00
39	化验养护室	南靖翔通宝达建材有限公司	砖混	2010/10	m²	149.23
40	公厕	南靖翔通宝达建材有限公司	砖混	2010/10	m²	49.99
41	配电室	南靖翔通宝达建材有限公司	砖混	2010/10	m²	51.72
42	机修工具房	南靖翔通宝达建材有限公司	砖混	2012/01	m²	42.75
43	洗车房	南靖翔通宝达建材有限公司	砖混	2019/03	m²	120.00
	合计					23,774.99

以上房产我们未获得房屋产权证明，被评估单位承诺以上房产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关，且本评估值尚未扣除办妥产权证可能需要缴交的各类款项。

上述房产的面积由被评估单位申报，评估人员进行抽查核实后以被评估单位的申报数据进行评估，如实际面积与申报数据不符，则评估结果应相应修改。

2、纳入本次评估范围长期股权投资——厦门翔义混凝土有限公司账面记录的源隆花园车位，账面原值为 290,000.00 元，账面净值为 8,700.00 元。由于厦门翔义混凝土有限公司相关人员无法提供该车位的权属资料，评估人员无法对该车位的权属与价值发表意见，仅保留其账面价值。

（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

1、涉诉往来款项

至评估基准日账面价值超过 100 万元的涉诉款项共 16 项，具体情况如下：

序号	欠款单位名称	业务内容	发生日期	账面余额（元）	评估价值（元）
1	福建省南方建设实业有限公司	售商品砼款	2019/12/31	2,907,007.55	-
2	永同昌建设集团有限公司	售商品砼款	2019/12/31	1,655,019.77	-
3	厦门勘海建设有限公司	售商品砼款	2017/12/1	2,117,259.65	1,726,103.97
4	中建海峡发展有限公司	售商品砼款	2019/5/1	12,756,014.85	11,499,485.33

序号	欠款单位名称	业务内容	发生日期	账面余额(元)	评估价值(元)
5	福建省惠五建设工程有限公司	售商品砼款	2016/8/1	10,799,855.76	2,159,971.15
6	泉州市名城建设工程有限公司	售商品砼款	2014/6/1	7,347,701.00	-
7	福建省浚澄建设集团有限公司 (胡杰宾、李国兴)	售商品砼款	2013/11/1	5,941,905.00	5,941,905.00
8	胡杰宾、李国兴	售商品砼款	2013/12/1	2,570,830.00	2,570,830.00
9	漳浦顺明混凝土工程有限公司	售外加剂款	2019/12/1	1,596,060.00	177,483.30
10	广西建工集团第二建筑工程有 限责任公司	售商品砼款	2013/5/12	1,386,899.63	-
11	中建六局二公司	售商品砼款	2013/5/3	1,047,327.06	-
12	九江华力商品混凝土有限公司	售减水剂款	2019/12/20	1,552,646.58	1,432,381.92
13	大成工程股份有限公司	售沥青混凝土款	2017/12/19	5,754,397.00	4,199,667.20
14	大成工程建设有限公司	售沥青混凝土款	2017/12/21	6,606,109.00	1,240,830.40
15	大成工程建设有限公司	售沥青混凝土款	2017/12/21	3,742,308.00	580,695.20
16	山西运城路桥有限责任公司	售沥青混凝土款	2013/11/11	2,470,086.00	617,546.40
合计				70,251,426.85	32,146,899.87

本次资产评估中,评估人员仅根据收集到的涉诉款项的具体资料、欠款单位的信用情况及案件的财产保全等情况估算评估风险损失,用账面余额扣除评估风险损失得到评估价值。

如案件后期审理或执行过程中出现对款项回收造成影响的其他情况,需对评估结论作出相应调整。

2、租赁事项

(1) 长期股权投资——厦门翔义混凝土有限公司经营用土地租赁情况

出租方	福建兆祥临港置业有限公司
承租方	厦门翔义混凝土有限公司
土地面积	21067 平方米
土地用途	混凝土厂房
使用年期	2021 年 12 月 31 日止
签订日期	2019 年 1 月 1 日

本次评估假设未来厦门翔义混凝土有限公司可以持续租入该土地使用权,不会对其后续经营产生影响。

(2) 厦门路桥翔通股份有限公司五通分公司经营用地租赁事项

出租方	厦门市国土资源与房产管理局
承租方	厦门路桥翔通股份有限公司
土地面积	23367.452 平方米
土地用途	工业用地
使用年期	2018 年 4 月 23 日止
签订日期	2016 年 12 月 2 日

根据厦门路桥翔通股份有限公司提供相关说明,由于厦门路桥翔通股份有限公司五通分公司目前承担厦门市重点工程—第二东通道(翔安大桥)工程的混凝土供应项目,预计在项目完工前该站均不会进行搬迁。根据厦门路桥翔通股份有限公司说明,该站若在完工后进行搬迁,对其整体生产进行不会产生较大影响,相应业务在搬迁期间可以转移给其他关联企业生产。

(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

无。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“希会审字(2020)2430 号”《审计报告》(审计意见类型:无保留意见),以证实委托人提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人可能存在的会计责任。

(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。

(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

无。

(八) 其他需要说明的问题

1、资产评估师和评估机构执行资产评估业务的目的是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断, 也不涉及对评估对象法律权属进行确认或发表意见。

2、本报告评估结论是对 2019 年 12 月 31 日这一基准日所评估企业股东全部权益价值的客观公允反映, 我公司对这一基准日以后该股东全部权益价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本资产评估报告中对长期股权评估时尚未考虑控股权产生的溢价或少数股权产生的折价。

4、本资产评估报告中未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2019年12月31日起计算，至2020年12月30日止。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 2020 年 8 月 5 日。

谨此报告！

【以下无正文】

本报告文号为“大学评估评报字[2020]840011号”，评估对象厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹拾肆亿陆仟贰佰柒拾万元整（RMB146,270.00万元）。



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

赵德勇

资产评估师

赵德勇

39160006

资产评估师：

王政

资产评估师

王政

39190033

厦门港务发展股份有限公司
拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资
涉及的厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益
资产评估报告

附件

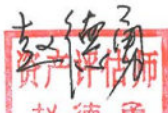
- (一) 与本次评估相关经济行为文件（复印件）；
- (二) 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- (三) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (四) 委托方及被评估单位承诺函（复印件）；
- (五) 签字评估师承诺函（复印件）；
- (六) 委托方及被评估单位营业执照（复印件）；
- (七) 资产评估机构资格证明文件（复印件）；
- (八) 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
- (十) 资产评估明细表
- (十一) 收益法测算表

资产评估师承诺函

厦门港务发展股份有限公司、厦门路桥翔通股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对厦门港务发展股份有限公司拟对厦门路桥翔通股份有限公司进行增资涉及的厦门路桥翔通股份有限公司股东全部权益，以2019年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：    

2020 年 8 月 5 日