

本报告依据中国资产评估准则编制

海南白马井渔港股份有限公司拟资产租赁涉及儋州市白马
井渔港公司厂区内明峰水产、荣记冷冻厂土地使用权、地
上建筑物（构筑物）及机器设备资产租金评估项目
资产评估报告

汇德资评报字[2025]第 HDZP096A16-2 号

共一册 第一册



海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

评估报告日：2025 年 06 月 03 日

地址：海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 18 层

电话：(0898)66804584 传真：(0898)68583612 邮编：570125

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4646190008202500062
合同编号:	20250515HD02724R16
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	汇德资评报字[2025]第HDZP096A16-2号
报告名称:	海南白马井渔港股份有限公司拟资产租赁涉及儋州市白马井渔港公司厂区内明峰水产、荣记冷冻厂土地使用权、地上建筑物（构筑物）及机器设备资产租金评估项目 资产评估报告
评估结论:	588,583.00元
评估报告日:	2025年06月03日
评估机构名称:	海南汇德土地房地产资产评估咨询有限公司
签名人员:	徐波（资产评估师） 正式会员 编号: 46220004 陈开权（资产评估师） 见习会员 编号: 46230037
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年06月06日

ICP备案号京ICP备2020034749号

海南白马井渔港股份有限公司拟资产租赁涉及儋州市白马井渔港公司厂区内明峰水产、荣记冷冻厂土地使用权、地上建筑物/构筑物及机器设备资产租金评估项目
资产评估报告

汇德资评报字[2025]第 HDZP096A16-2 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自汇德资评报字[2025]第 HDZP096A16-2 号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并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。

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司接受海南白马井渔港股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用收益还原法，对位于儋州市白马井渔港公司厂区内明峰水产、荣记冷冻厂土地使用权、地上建筑物/构筑物及机器设备租金市场价值进行评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：

海南白马井渔港股份有限公司拟资产租赁涉及儋州市白马井渔港公司厂区内明峰水产、荣记冷冻厂土地使用权、地上建筑物/构筑物及机器设备资产租金市场价值进行评估，为委托方确定财产租赁提供价格参考依据。

评估对象：位于儋州市白马井渔港公司厂区内明峰水产、荣记冷冻厂土地使用权、地上建筑物/构筑物及机器设备资产租金。

评估范围：位于儋州市白马井渔港公司厂区内明峰水产、荣记冷冻厂土地使用权、地上建筑物/构筑物及机器设备。

具体评估范围以海南白马井渔港股份有限公司提供的资产评估申报表为准。

资产评估范围以委托方确认的评估申报表为准。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致，不重不漏。

评估方法：采用收益还原法和成本法。

评估基准日：2025 年 04 月 30 日。

价值类型：本次评估采用市场价值标准。

评估结论：经实施清查盘点、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，截止评估基准日，位于儋州市白马井渔港公司厂区内明峰水产、荣记冷冻厂土地使用权、地上建筑物及机器设备年租金评估结果为人民币 588,583.00 元，大写金额人民币伍拾捌万捌仟伍佰捌拾叁元整。资产评估结果汇总表如下所示：

序号	评估对象	科目名称	账面价值		评估结果年租金（元）	备注
			原值	净值		
1	明峰水产	无形资产-土地使用权租金	/	/	80896.00	
		固定资产-房屋建筑物/构筑物租金	/	/	320881.00	
		固定资产-机器设备租金	/	/	76970.00	
		小计			478747.00	
2	荣记冷冻厂	无形资产-土地使用权租金	/	/	22583.00	
		固定资产-房屋建筑物租金	1,156,278.94	809,395.00	57593.00	

	固定资产-机器设备 租金	/	/	29660.00	
	小计			109836.00	
总计				588583.00	

根据国家现行规定，本报告结论使用有效期为一年，从评估基准日起计算，即有效期为 2025 年 04 月 30 日至 2026 年 04 月 29 日止。

本评估结论仅供本报告列明的评估目的使用，不得用于其他目的。因报告使用人使用不当造成的后果，资产评估机构及签字资产评估师不承担相关责任。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的评估假设和限制条件、特殊事项以及期后重大事项对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

特别事项：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之外部经济环境前提下的价值评估结论，仅为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其他用途负责。

(二) 评估对象所占土地大证证载用途为交通运输用地，证载权利人为海南省南海现代渔业集团有限公司（母公司）；委托范围建筑物均未办证，在评估过程中，委托方提供的与评估相关的资料是编制本报告的基础，我公司评估人员对以上资料进行了必要的关注，但是对委托评估资产的产权鉴定工作已超出了评估工作的范围，委托方应对所提供的评估对象的权属文件、资料负全部法律责任，故我们不对委托评估资产的权属发表意见。

【重要提示】以上内容摘自资产评估报告正文，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正文。