

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建漳州发展股份有限公司与福建漳州城投集团有限公司
拟股权交易涉及的漳州人才发展集团有限公司
(模拟剥离后) 股东全部权益价值

资产评估报告

嘉学评估评报字〔2024〕8100046号

第一册 (共一册)



厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

Xiamen Academic Practice Valuer Co., Ltd.

二零二四年十一月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3939020006202400270
合同编号:	嘉学评合字[2024]810035A号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	嘉学评估评报字(2024)8100046号
报告名称:	福建漳州发展股份有限公司与福建漳州城投集团有限公司拟股权交易涉及的漳州人才发展集团有限公司(模拟剥离后)股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	250,486,717.76元
评估报告日:	2024年11月20日
评估机构名称:	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司
签名人员:	陈素真 (资产评估师) 会员编号: 44180057 徐梁灵 (资产评估师) 会员编号: 39170007
	
(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: 2024年11月22日

福建漳州发展股份有限公司与福建漳州城投集团有限公司
拟股权交易涉及的漳州人才发展集团有限公司
（模拟剥离后）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	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义	16
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	17
七、 评估方法	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设	22
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	26
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、 资产评估报告日.....	32
附件	33
附件一、 资产评估汇总表及明细表.....	34
附件二、 其他与评估有关的文件	35

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、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

七、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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

九、本资产评估机构与资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

十、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。

福建漳州发展股份有限公司与福建漳州城投集团有限公司 拟股权交易涉及的漳州人才发展集团有限公司 （模拟剥离后）股东全部权益价值 资产评估报告

摘要

嘉学评估评报字（2024）8100046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。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受福建漳州发展股份有限公司和福建漳州城投集团有限公司的委托，对漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）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：根据中共福建漳州发展股份有限公司会议纪要（〔2024〕24号），福建漳州发展股份有限公司和福建漳州城投集团有限公司因股权交易的需要，因此需要聘请资产评估机构对漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的股东全部权益价值进行评估。

评估对象：漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的股东全部权益价值。

评估范围：漳州人才发展集团有限公司于评估基准日时（模拟剥离后）的全部资产及负债。

评估基准日：2024年9月30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，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，采用资产基础法，本次评估对象漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的股东全部权益价值为人民币

贰亿伍仟零肆拾捌万陆仟柒佰壹拾柒元柒角陆分（小写：人民币250,486,717.76元）。

本资产评估报告使用人在应用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、引用或披露于公开媒体。

本资产评估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2024年9月30日至2025年9月29日。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象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2024年11月20日。

福建漳州发展股份有限公司与福建漳州城投集团有限公司 拟股权交易涉及的漳州人才发展集团有限公司 （模拟剥离后）股东全部权益价值 资产评估报告 正文

嘉学评估评报字（2024）8100046号

福建漳州发展股份有限公司：

福建漳州城投集团有限公司：

厦门嘉学资产评估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，对福建漳州发展股份有限公司与福建漳州城投集团有限公司拟实施的股权交易行为涉及的漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）股东全部权益在2024年9月30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、委托人一

公司名称：福建漳州发展股份有限公司

统一社会信用代码：91350000158160688P

住所：漳州市胜利东路漳州发展广场

法定代表人：赖小强

注册资本：99,148.1071 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：对道路公路的投资与开发；城市基础设施开发与建设；市政工程的投资与管理；房地产开发及管理；金属制品、五金交电、机电设备、通讯设备、建筑材料、陶瓷制品、电脑及配件、纸制品、玩具、健身器材、灯具、日用百货、

饲料、花卉、初级农产品的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、委托人二

公司名称：福建漳州城投集团有限公司

统一社会信用代码：913506003153345900

住所：福建省漳州市龙文区湖滨路1号城投集团大厦

法定代表人：曾凡沛

注册资本：200,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程勘察；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；物业管理；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；金属材料销售；有色金属压延加工；有色金属合金销售；金属制品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；合成材料销售；塑料制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；橡胶制品销售；木材销售；林业产品销售（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、企业简介

公司名称：漳州人才发展集团有限公司（以下简称“人才集团”）

统一社会信用代码：91350600MA34RA537A

住所：福建省漳州市芗城区腾飞路382号漳州市人才大楼9楼

法定代表人：方泗平

注册资本：50,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；教育教学检测和评价活动；医院管理；档案整理服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；科技推广和应

用服务；数据处理和存储支持服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；知识产权服务；创业投资；创业空间服务；软件开发；项目策划与公关服务；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；公共事业管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理咨询；融资咨询服务；票据信息咨询服务；供应链管理服务；版权代理；广告发布；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）许可项目：职业中介活动；住宿服务；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、历史沿革

（1）公司成立

漳州人才发展集团有限公司成立于2020年9月，成立时注册资本为人民币50,000万元，股东及出资情况如下：

单位：万元，%

股东名称	认缴出资额	认缴比例	出资方式
漳州市人民政府国有资产监督管理委员会	30,000	60.00	货币和实物
福建漳州城投集团有限公司	7,000	14.00	货币
漳州市九龙江集团有限公司	3,000	6.00	货币
福建漳龙集团有限公司	3,000	6.00	货币
漳州市交通发展集团有限公司	2,000	4.00	货币
漳州片仔癀药业股份有限公司	1,000	2.00	货币
福建龙溪轴承（集团）股份有限公司	1,000	2.00	货币
福建漳州发展股份有限公司	1,000	2.00	货币
漳州投资集团有限公司	1,000	2.00	货币
漳州市旅游投资集团有限公司	1,000	2.00	货币
合计	50,000	100.00	

（2）历史沿革信息

①股权变更

2022年8月，漳州投资集团有限公司更名为漳州市国有资本运营集团有限公司，变更后公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	认缴出 资额	认缴 比例	实缴出 资额	实缴 比例	出资 方式
漳州市人民政府国有资产监督管理委员会	30,000	60.00	12,000	38.10	货币和 实物
福建漳州城投集团有限公司	7,000	14.00	7,000	22.22	货币
漳州市九龙江集团有限公司	3,000	6.00	3,000	9.52	货币
福建漳龙集团有限公司	3,000	6.00	3,000	9.52	货币
漳州市交通发展集团有限公司	2,000	4.00	2,000	6.35	货币
漳州片仔癀药业股份有限公司	1,000	2.00	1,000	3.17	货币
福建龙溪轴承（集团）股份有限公司	1,000	2.00	1,000	3.17	货币
福建漳州发展股份有限公司	1,000	2.00	1,000	3.17	货币
国有资本运营集团有限公司	1,000	2.00	1,000	3.17	货币
漳州市旅游投资集团有限公司	1,000	2.00	500	1.59	货币
合计	50,000	100.00	31,500	100.00	

根据2024年9月26日漳州市人民政府国有资产监督管理委员会文件《漳州市国资委关于市属国有企业结构布局优化提升有关事项的通知》（漳国资产权〔2024〕55号），漳州市人民政府国有资产监督管理委员会持有的被评估单位60%股权（认缴出资额3亿元）无偿划转给福建漳州城投集团有限公司，此次股权转让后，公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	认缴出 资额	认缴 比例	实缴出 资额	实缴 比例	出资 方式
福建漳州城投集团有限公司	37,000	74.00	21,000	62.69	货币
漳州市九龙江集团有限公司	3,000	6.00	3,000	8.96	货币
福建漳龙集团有限公司	3,000	6.00	3,000	8.96	货币
漳州市交通发展集团有限公司	2,000	4.00	2,000	5.97	货币
漳州片仔癀药业股份有限公司	1,000	2.00	1,000	2.99	货币
福建龙溪轴承（集团）股份有限公司	1,000	2.00	1,000	2.99	货币
福建漳州发展股份有限公司	1,000	2.00	1,000	2.99	货币
国有资本运营集团有限公司	1,000	2.00	1,000	2.99	货币
漳州市旅游投资集团有限公司	1,000	2.00	500	1.49	货币
合计	50,000	100.00	33,500	100.00	

截至评估基准日，漳州人才发展集团有限公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	认缴出 资额	认缴 比例	实缴出 资额	实缴 比例	出资 方式
福建漳州城投集团有限公司	37,000	74.00	13,958.09	52.76	货币
漳州市九龙江集团有限公司	3,000	6.00	3,000.00	11.34	货币
福建漳龙集团有限公司	3,000	6.00	3,000.00	11.34	货币
漳州市交通发展集团有限公司	2,000	4.00	2,000.00	7.56	货币
漳州片仔癀药业股份有限公司	1,000	2.00	1,000.00	3.78	货币
福建龙溪轴承（集团）股份有限公司	1,000	2.00	1,000.00	3.78	货币
福建漳州发展股份有限公司	1,000	2.00	1,000.00	3.78	货币
国有资本运营集团有限公司	1,000	2.00	1,000.00	3.78	货币
漳州市旅游投资集团有限公司	1,000	2.00	500.00	1.89	货币
合计	50,000	100.00	26,458.09	100.00	

备注1：截至2024年9月30日，福建漳州城投集团有限公司认缴37,000.00万元，实缴21,000.00亿元，漳州市旅游投资集团有限公司认缴1,000.00万元，实缴500.00万元，其余股东均已实缴出资完毕。

备注2：被评估单位假设于2023年1月1日完成漳州市人才大楼、漳州市天一人力资源服务集团有限公司100%股权、漳州市天天教育投资有限公司100%股权、漳浦人才发展有限公司14%股权等资产的剥离划转。截至2024年09月30日累计减少福建漳州城投集团有限公司实缴资本金7,041.91万元。

3、模拟剥离情况

截至评估基准日，漳州人才发展集团有限公司产权结构如下：

序号	下属公司名称	股东名称	持股比例 (%)
1	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州人才发展集团有限公司	100
2	漳州市天天教育投资有限公司	漳州人才发展集团有限公司	100
3	漳州天天职业培训学校有限公司	漳州市天天教育投资有限公司	100
4	漳州市天一人力资源服务集团有限公司	漳州人才发展集团有限公司	100
5	漳浦人才发展有限公司	漳州人才发展集团有限公司	14
6	漳州市百慧英才人力资源服务有限公司	漳州市天一人力资源服务集团有限公司	100
7	漳浦人才发展有限公司	漳州市天一人力资源服务集团有限公司	51

根据本次股权交易安排，漳州人才发展集团有限公司除保留持有的漳州天成人才科技投资集团有限公司100%股权外，所持有其他公司的股权全部做模拟剥离，且于评估基准日后均已完成工商变更。除上述股权变更外，漳州人才发展集

团有限公司持有的漳州市人才大楼也同时剥离划转。

模拟剥离后人才发展产权和经营管理结构如下：

(1) 人才集团产权结构

截至评估基准日2024年9月30日时，人才集团股权投资的公司直接控股的子公司详见下表：

序号	下属公司名称	投资日期	穿透持股比例(%)	备注
1	漳州天成人才科技投资集团有限公司	2021年08月	100	一级子公司，控股

被投资单位情况如下：

企业名称：漳州天成人才科技投资集团有限公司

统一社会信用代码：91350600MA8TGNMY6N

组织类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张婧

注册资本：3,000万元人民币

成立日期：2021年6月30日

住所：福建省漳州市芗城区腾飞路382号人才大楼8楼

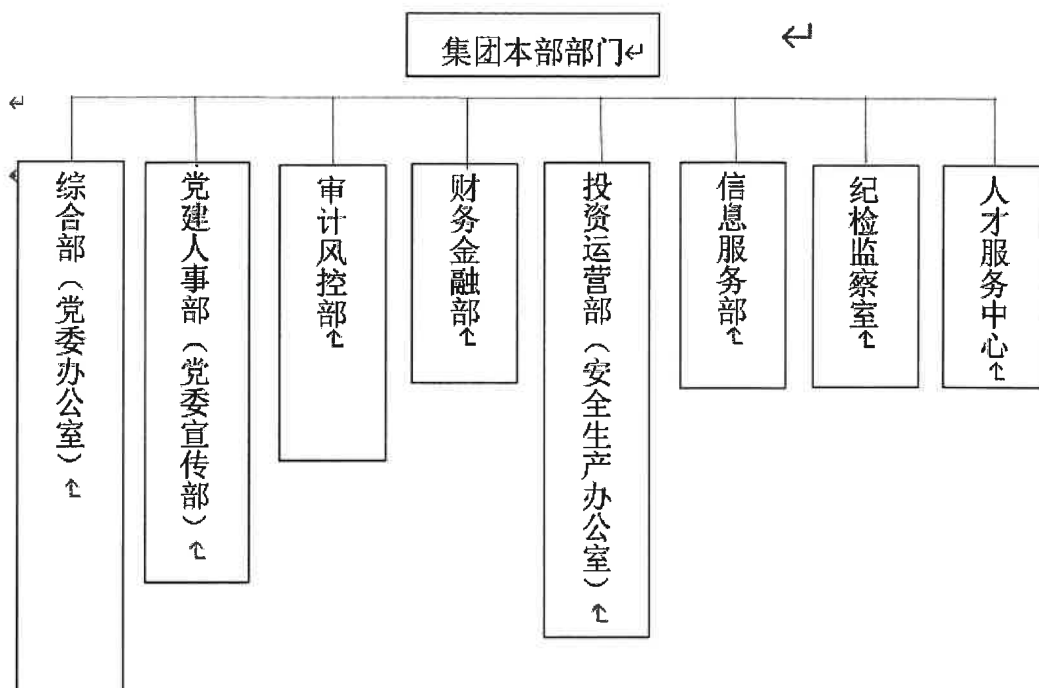
经营范围：一般项目：科技中介服务；接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务（不含金融信息服务）；知识产权服务；知识产权服务（商标代理服务、专利代理服务除外）；科技推广和应用服务；创业空间服务；标准化服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；金融租赁公司在境内保税地区设立项目公司开展融资租赁业务；私募证券投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；数字内容制作服务（不含出版发行）；档案整理服务；金属制品销售；包装专用设备销售；人工智能硬件销售；软件销售；办公用品销售；办公设备销售；园区管理服务；社会经济咨询服务；市场营销策划；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；企业管理咨询

询；经济贸易咨询；融资咨询服务；企业形象策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；人工智能公共服务平台技术咨询服务；云计算装备技术服务；会议及展览服务；礼仪服务；企业管理；软件开发；物业管理；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；物联网技术研发；物联网技术服务；金融信息服务（限金融机构、从事金融活动的企业）；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；水利相关咨询服务；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务；互联网安全服务；人工智能双创服务平台；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；互联网数据服务；工业互联网数据服务；区块链技术相关软件和服务；人工智能通用应用系统；人工智能行业应用系统集成服务；商标代理；广告制作；法律咨询（不包括律师事务所业务）（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）许可项目：检验检测服务；特种设备检验检测服务；安全评价业务；认证服务；基金服务业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

评估基准日漳州天成人才科技投资集团有限公司资产总额为36,863,991.00元，负债总额为9,757,798.20元，所有者权益为27,106,192.80元。营业收入为1,290,675.93元，利润总额为-1,624,834.17元，净利润为-1,300,335.52元。

（2）公司经营管理结构

漳州人才发展集团有限公司已建立较完善的企业组织架构，目前公司下设综合部、党建人事部、审计风控部、财务金融部等部门。基准日时的组织结构图如下：



4、近1年资产、财务及经营状况

人才集团近1年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及经营业绩（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年9月30日
资产	26,875.64	28,728.26
负债	1,695.07	3,815.39
所有者权益	25,180.57	24,912.87
归属于母公司所有者 权益	25,180.57	24,912.87
审计机构 及意见	容诚会计师事务所（特殊普通 合伙），标准无保留意见	容诚会计师事务所（特殊普通 合伙），标准无保留意见
项目	2023年度	2024年1-9月
营业收入	659.78	164.27
利润总额	-346.30	-244.84
净利润	-390.35	-212.39
审计机构 及意见	容诚会计师事务所（特殊普通 合伙），标准无保留意见	容诚会计师事务所（特殊普通 合伙），标准无保留意见

公司资产、负债及经营业绩（单体）

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年9月30日
----	-------------	------------

资产	26,016.31	28,072.52
负债	676.40	2,870.27
所有者权益	25,339.92	25,202.25
审计机构 及意见	容诚会计师事务所（特殊普通 合伙），标准无保留意见	容诚会计师事务所（特殊普通 合伙），标准无保留意见
项目	2023 年度	2024 年 1-9 月
营业收入	96.19	57.29
利润总额	-519.04	-82.35
净利润	-519.04	-82.35
审计机构 及意见	容诚会计师事务所（特殊普通 合伙），标准无保留意见	容诚会计师事务所（特殊普通 合伙），标准无保留意见

5、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为福建漳州发展股份有限公司和福建漳州城投集团有限公司，被评估单位为漳州人才发展集团有限公司，委托人均为被评估单位股东，其中福建漳州城投集团有限公司持股74%，福建漳州发展股份有限公司持股2%。

(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

资产评估报告使用人包括委托人、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。资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据中共福建漳州发展股份有限公司会议纪要（〔2024〕24号），福建漳州发展股份有限公司和福建漳州城投集团有限公司因股权交易的需要，因此需要聘请资产评估机构对漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的股东全部权益价值进行评估。

本评估结论仅供委托人股权交易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。资产评估报告使用人只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，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) 评估对象

根据福建漳州发展股份有限公司和福建漳州城投集团有限公司的委托，本次评估对象为漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为漳州人才发展集团有限公司评估基准日时（模拟剥离后）的全部资产及负债。评估范围具体包括：

1、漳州人才发展集团有限公司于2024年9月30日（模拟剥离后）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

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	200,123,775.68
1-1	货币资金.	56,993,681.34
1-2	交易性金融资产.	131,889,050.00
1-3	衍生金融资产	
1-4	应收票据	
1-5	应收账款	133,939.80
1-6	应收款项融资	
1-7	预付款项	
1-8	其他应收款.	244,057.14
1-9	存货.	
1-10	合同资产	
1-11	持有待售资产	
1-12	一年内到期的非流动资产	10,270,194.44
1-13	其他流动资产	592,852.96
二	非流动资产合计	80,601,422.84
2-1	债权投资	
2-2	其他债权投资	
2-3	长期应收款	
2-4	长期股权投资	30,000,000.00
2-5	其他权益工具投资	
2-6	其他非流动金融资产	
2-7	投资性房地产.	
2-8	固定资产.	1,036,975.23
2-9	在建工程.	
2-10	生产性生物资产	
2-11	油气资产	
2-12	使用权资产	
2-13	无形资产.	378,713.63
2-14	开发支出	
2-15	商誉	

序号	科目名称	账面价值
2-16	长期待摊费用	8,238,602.58
2-17	递延所得税资产	
2-18	其他非流动资产	40,947,131.40
资产合计		280,725,198.52
三	流动负债合计	28,702,734.78
3-1	短期借款	
3-2	交易性金融负债	
3-3	衍生金融负债	
3-4	应付票据	
3-5	应付账款	169,811.32
3-6	预收款项	
3-7	合同负债	
3-8	应付职工薪酬	12,270.58
3-9	应交税费	13,183.89
3-10	其他应付款	28,507,468.99
3-11	持有待售负债	
3-12	一年内到期的非流动负债	
3-13	其他流动负债	
四	非流动负债合计	
4-1	长期借款	
4-2	应付债券	
4-3	租赁负债	
4-4	长期应付款	
4-5	预计负债	
4-6	递延收益	
4-7	递延所得税负债	
4-8	其他非流动负债	
负债合计		28,702,734.78
股东全部权益		252,022,463.74

上表的账面值已经中国注册会计师审计，具体详见容诚会计师事务所（特殊普通合伙）“容诚审字[2024]361Z0407号”《审计报告》。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据人才发展申报的资料，本次评估范围涉及表外项目为19件注册商标及4件美术作品著作权。基本信息如下：

（1）注册商标

序号	商标注册证编号	商标名称	商标类别	核定类别	注册日期	有效期截止日
1	67181789	图形	35类	广告销售	2023/03/14	2033/03/13
2	67190320	图形	16类	办公用品	2023/05/07	2033/05/06
3	67187671	图形	43类	餐饮住宿	2023/03/07	2033/03/06
4	67190348	图形	36类	金融物管	2023/05/07	2033/05/06
5	67200647	图形	41类	教育娱乐	2023/05/07	2033/05/06
6	53338088	图形	25类	服装鞋帽	2021/12/14	2031/12/13
7	53345029	图形	42类	设计研究	2021/12/14	2031/12/13
8	53339267	图形	41类	教育娱乐	2021/12/14	2031/12/13
9	53323427	图形	36类	金融物管	2021/10/07	2031/10/06
10	53323691	图形	42类	设计研究	2021/12/14	2031/12/13
11	53340785	图形	41类	教育娱乐	2021/09/28	2031/09/27
12	53326940	图形	42类	设计研究	2021/10/07	2031/10/06
13	53345917	图形	45类	社会法律	2021/09/28	2031/09/27
14	53338074	图形	16类	办公用品	2021/12/14	2031/12/13
15	53325401	图形	31类	饲料种籽	2021/10/28	2031/10/27
16	53328003	图形	35类	广告销售	2021/10/07	2031/10/06
17	53338342	图形	40类	材料加工	2021/12/28	2031/12/27
18	53330036	图形	41类	教育娱乐	2021/12/28	2031/12/27
19	53341941	图形	36类	金融物管	2021/12/14	2031/12/13

(2) 美术作品著作权

序号	登记证书编号	著作权名称	著作权类别	创作（开发）完成日期	首次发表日期
1	闽作登字-2021-F-00014336	漳州人才发展集团 LOGO2	美术	2021/1/5	未发表
2	闽作登字-2021-F-00014331	漳州人才发展集团 LOGO1	美术	2021/1/5	未发表
3	闽作登字-2021-F-00014337	漳州人才发展集团 LOGO3	美术	2021/1/5	未发表
4	闽作登字-2022-F-00864850	漳州人才集团 LOGO	美术	2022/9/5	2022/9/5

(三) 上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权交易行为涉及的评估对象和范围一致

(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人才发展集团有限公司（模拟剥离后）评估基准日的审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“容诚审字[2024]361Z0407号”，出具日期为2024年11月20

日，报告结论为标准无保留意见。

经该审计报告审计后的漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）合并报表资产总额为287,282,562.86元，负债总额为38,153,906.32元，所有者权益为249,128,656.54元，归属于母公司所有者权益249,128,656.54元。2024年1-9月营业收入为1,642,737.06元，利润总额为-2,448,354.14元，净利润为-2,123,855.49元，归属于母公司所有者的净利润-2,123,855.49元。

漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）母公司报表资产总额为280,725,198.52元，负债总额为28,702,734.78元，所有者权益为252,022,463.74元。2024年1-9月营业收入为572,933.00元，利润总额为-823,519.97元，净利润为-823,519.97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：（一）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人股权交易这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，市场价值能为经济行为各方所接受；（二）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（三）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（四）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2024年9月30日。

本次评估基准日为委托人根据经济行为计划确定。

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

中共福建漳州发展股份有限公司会议纪要（（2024）24号）；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会议第五次全体会议，2009年5月1日起施行）。

2、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会议第二十一次会议，2016年12月1日起施行）。

3、《中华人民共和国公司法》（第十四届全国人民代表大会常务委员会议第七次会议修改，2024年7月1日起施行）。

4、《中华人民共和国证券法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十五次会议修订，2020年3月1日起施行）。

5、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议，2021年1月1日起施行）。

6、《国有资产评估管理办法》（国务院第732号令修改，2020年11月29日起施行）。

7、《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，2005年9月1日起施行）。

8、《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，2006年12月12日起施行）。

9、《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，2014年7月11日发布）。

10、《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，2016年6月24日起施行）。

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 第14号，2002年1月1日起施行）。

12、《中华人民共和国商标法》（第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议修改，2019年11月1日起施行）。

13、《中华人民共和国著作权法》（第十三届全国人民代表大会常务委员第二十三次会议修改，2021年6月1日起施行）。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）。
 - 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。
 - 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）。
 - 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。
 - 12、《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14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）。
 - 17、《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）。
 - 18、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51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、设备的购置发票。
- 2、著作权（版权）登记证书。
- 3、商标注册证。

（五）取价依据

- 1、被评估单位及其控股子公司近三年及评估基准日会计报表、审计报告及

其提供的财务会计、经营方面的资料。

- 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、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司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》。
- 5、《2021-2024 年度厦门市各类建筑工程综合平米造价指标》。
- 6、《中国版权保护中心著作权自愿登记收费标准》（2018 年 10 月 26 日修订）。
- 7、《国家发展改革委 财政部关于降低住房转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》（发改价格〔2015〕2136 号）。
- 8、《财政部、国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20 号）。
- 9、Wind 金融终端。

（六）其他参考资料

- 1、《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）。
- 2、资产评估专业人员现场勘查、记录等。
- 3、厦门嘉学资产评估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。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：一是被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；二是预期收益所对应的风险能够度量；三是收益期限能够确定或者合理预期。

漳州人才发展集团主要从事人力资源服务等业务，作为国有企业需要兼顾协助政府人才工作的功能属性和人力资源服务市场属性，由于高端引才、人才投资、用人单位招聘外包等均为较难盈利的业务，通过市场化方式培育业务需要一个较

长的过程，集团成立时间较短，在短期内的盈利能力较弱，未来的收益较难合理预测，故不适用收益法评估。

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。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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。选择和使用市场法必须具备两个前提：一是评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；二是有关交易的必要信息可以获得。

鉴于市场近期无足够的与被评估单位在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相同或相似的可比上市公司或可比交易案例，不具备采用市场法评估的条件。

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。采用资产基础法评估企业价值必须具备两个前提：一是被评估单位能够对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别；二是资产评估专业人员能够对被评估单位的各项资产、负债分别进行评估。

被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行了识别，资产评估专业人员也能够选用适当的评估方法对被评估单位各项资产、负债分别作出评定估算，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别或评估的资产或者负债。因此，本项目适于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。具体模型如下：

股东全部权益价值 = 全部资产评估值 - 全部负债评估值

1、主要资产评估方法说明

（1）交易性金融资产

对结构性存款，我们查阅了银行对账单，获取了凭证等资料，经核实，账实相符。结构性存款于评估基准日的账面价值以公允价值计量。对结构性存款，以核实后的账面价值确认评估值。

（2）长期股权投资

漳州人才发展集团有限公司直接持有漳州天成人才科技投资集团有限公司100%的股权，属控股性质，以成本法作为后续计量模式。在配合实施评估程序方面与母公司基本相同，满足全面展开评估的要求，因此我们首先对漳州天成人才科技投资集团有限公司的股东全部权益价值进行评估，然后乘以持股比例，得出该项长期股权投资评估值。

（3）设备类固定资产

根据本次评估目的、按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

（4）无形资产

①软件类

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

对于市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

对于集团官网平台开发及人才申报系统，按照评估基准日市场价格确认评估值。

②注册商标及作品著作权

纳入本次评估范围的注册商标及作品著作权，结合无形资产使用状况，同时考虑到无形资产的取得、注册登记等费用可以搜集，可以以相关成本费用为基础采用成本法进行评估，故本次评估选择并使用的评估方法为成本法。

成本法公式为：

$$V=C \times (1-\mu)$$

式中：V—被评估无形资产的评估价值；

C—被评估无形资产的重置成本；

μ —贬值率。

（5）长期待摊费用

对于装修工程，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装修所需花费的全部费用作为重置成本，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。其计算公式为：

$$\text{评估值}=\text{重置成本}\times\text{成新率}$$

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2024年10月上旬开始进行前期工作，2024年10月17日进驻现场，最终于2024年11月20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）资产核实阶段：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，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，资产评估专业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评估。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。假设被评估单位所属子公司保持现有高级管理人员、核心医疗技术人员的稳定性和连续性，该类人员无重大不利变化。

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。

5、假设被评估单位及所属子公司的经营合法合规。假设评估范围内各项资产的质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。假设评估对象所涉及资产的取得过程、使用过程以及升级改造均符合有关法律法规的规定。假设被评估单位所有涉及行政许可的证照在许可期满后可以续期。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。

6、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所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

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资产评估专业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，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、 评估结论

列入本次评估范围的漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的账面价值为资产280,725,198.52元、负债28,702,734.78元、所有者权益252,022,463.74元。

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，对人才发展纳入评估范围的资产及负债实施了实地勘查、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

采用资产基础法，截止于评估基准日2024年9月30日，纳入本次评估范围的漳州人才发展集团有限公司的总资产评估值为人民币贰亿柒仟玖佰壹拾捌万玖仟肆佰伍拾贰元伍角肆分（小写：人民币279,189,452.54元），增值率-0.55%；总负债评估值为人民币贰仟捌佰柒拾万贰仟柒佰叁拾肆元柒角捌分（小写：人民币28,702,734.78元），增值率0.00%；漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的股东全部权益价值为人民币贰亿伍仟零肆拾捌万陆仟柒佰壹拾柒元柒角陆分（小写：人民币250,486,717.76元），增值率-0.61%。具体如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一	流动资产合计	200,123,775.68	200,137,393.14	13,617.46	0.01

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1-1	货币资金.	56,993,681.34	56,993,681.34	0.00	0.00
1-2	交易性金融资产.	131,889,050.00	131,889,050.00	0.00	0.00
1-3	衍生金融资产				
1-4	应收票据				
1-5	应收账款	133,939.80	138,060.00	4,120.20	3.08
1-6	应收款项融资				
1-7	预付款项				
1-8	其他应收款.	244,057.14	253,554.40	9,497.26	3.89
1-9	存货.				
1-10	合同资产				
1-11	持有待售资产				
1-12	一年内到期的非流动资产	10,270,194.44	10,270,194.44	0.00	0.00
1-13	其他流动资产	592,852.96	592,852.96	0.00	0.00
二	非流动资产合计	80,601,422.84	79,052,059.40	-1,549,363.44	-1.92
2-1	债权投资				
2-2	其他债权投资				
2-3	长期应收款				
2-4	长期股权投资	30,000,000.00	28,161,000.00	-1,839,000.00	-6.13
2-5	其他权益工具投资				
2-6	其他非流动金融资产				
2-7	投资性房地产.				
2-8	固定资产.	1,036,975.23	1,363,400.00	326,424.77	31.48
2-9	在建工程.				
2-10	生产性生物资产				
2-11	油气资产				
2-12	使用权资产				
2-13	无形资产.	378,713.63	554,928.00	176,214.37	46.53
2-14	开发支出				
2-15	商誉				
2-16	长期待摊费用	8,238,602.58	8,279,900.00	41,297.42	0.50
2-17	递延所得税资产				
2-18	其他非流动资产	40,947,131.40	40,692,831.40	-254,300.00	-0.62
	资产合计	280,725,198.52	279,189,452.54	-1,535,745.98	-0.55
三	流动负债合计	28,702,734.78	28,702,734.78	0.00	0.00
3-1	短期借款				
3-2	交易性金融负债				
3-3	衍生金融负债				

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-4	应付票据				
3-5	应付账款	169,811.32	169,811.32	0.00	0.00
3-6	预收款项				
3-7	合同负债				
3-8	应付职工薪酬	12,270.58	12,270.58	0.00	0.00
3-9	应交税费	13,183.89	13,183.89	0.00	0.00
3-10	其他应付款.	28,507,468.99	28,507,468.99	0.00	0.00
3-11	持有待售负债				
3-12	一年内到期的非流动负债				
3-13	其他流动负债				
四	非流动负债合计				
4-1	长期借款				
4-2	应付债券				
4-3	租赁负债				
4-4	长期应付款.				
4-5	预计负债				
4-6	递延收益				
4-7	递延所得税负债				
4-8	其他非流动负债				
	负债合计	28,702,734.78	28,702,734.78	0.00	0.00
	股东全部权益	252,022,463.74	250,486,717.76	-1,535,745.98	-0.61

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

经评估，截至评估基准日2024年9月30日，在公开市场和持续经营前提下，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，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，本次评估对象漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的股东全部权益价值为人民币贰亿伍仟零肆拾捌万陆仟柒佰壹拾柒元柒角陆分（小写：人民币250,486,717.76元）。

评估结论根据以上评估工作得出。

本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

无。

（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、担保事项

无。

2、租赁事项

根据被评估单位提供的资料，截止基准日存在以下租赁事项：

序号	出租人	租赁地址	租赁期限	租赁面积 (m ²)	单方租金 (元 /月·m ²)	承租人
1	漳州人才发展集团有限公司	福建省漳州市龙海区九一大道1号漳州市城市展示馆东侧二楼场地	长期	209.6	20	漳州市天一人力资源服务集团有限公司
2	漳州人才发展集团有限公司	福建省漳州市龙海区九一大道1号漳州市城市展示馆东侧二楼场地	长期	248.2	20	漳州市天天教育投资有限公司
3	漳州人才发展集团有限公司	福建省漳州市龙海区九一大道1号漳州市城市展示馆东侧二楼场地	长期	309.2	20	漳州天成人才科技投资集团有限公司
4	漳州市凌波景区管理集团有限公司漳州市芩城分公司	北京路153~157（单号）及东宋河63-67连号	2024/4/16-2029/4/15	376.05	89.35	漳州天成人才科技投资集团有限公司
5	漳州市凌波景区管理集团有限公司漳州市芩城分公司	漳州古城台湾路北侧1#楼	2022/1/1-2026/12/31	362.92	50.70	漳州天成人才科技投资集团有限公司
6	漳州市凌波景区管理集团有限公司漳州市芩城分公司	漳州古城台湾路南侧1#楼	2022/3/1-2027/2/28	1,009.00	53.52	漳州天成人才科技投资集团有限公司
7	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路南侧1#楼	2022/7/2-2025/7/1	171	50.5	漳州市欧利友文化传媒有限公司

序号	出租人	租赁地址	租赁期限	租赁面积 (m ²)	单方租金(元 /月·m ²)	承租人
8	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路南侧1#楼	2022/11/16-2025/07/01	164	50.5	漳州市利恩贸易有限公司
9	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路北侧1#楼一层	2023/10/21-2025/10/20	67	120	漳州市杰米文化创意有限公司
10	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路北侧1#楼二层	2023/3/2-2025/3/1	68.75	120	漳州市海山音乐文化有限公司
11	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路南侧1#楼内	2024/7/2-2026/7/1	168	53	漳州市创云贸易有限公司
12	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路南侧1#楼内	2024/7/2-2026/7/1	172	53	漳州市睿行文化传媒有限公司
13	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路南侧1#楼内	2024/7/2-2026/7/1	169	53	漳州市大视界文化传媒有限公司
14	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路南侧1#楼内	2024/7/2-2026/7/1	165	53	漳州市书璐文化传媒有限公司
15	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州古城台湾路北侧1#楼一层、二层（台湾路4-4）	2024/8/1-2026/7/31	210	120	漳州市电子竞技协会
16	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州市芗城区北京路153~157（单号）及东宋河63~67（连号）	2024/4/16-2027/4/15	70	95	漳州市以信餐饮有限公司
17	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州市芗城区北京路153~157（单号）及东宋河63~67（连号）	2024/4/16-2027/4/15	72	95	漳州市智鹤餐饮有限公司
18	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州市芗城区北京路153~157（单号）及东宋河63~67（连号）	2024/4/16-2027/4/15	76	95	漳州市携佑餐饮有限公司

序号	出租人	租赁地址	租赁期限	租赁面积 (m ²)	单方租金 (元 /月·m ²)	承租人
19	漳州天成人才科技投资集团有限公司	漳州市芗城区北京路153~157(单号)及东宋河63~67(连号)	2024/4/16-2027/4/15	158.05	95	漳州锐度视觉艺术有限公司

3、涉及法律纠纷事项

无。

(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报告情况

我们利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“容诚审字[2024]361Z0407号”《审计报告》（审计意见类型：标准无保留意见），以证实委托人及被评估单位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、消除委托人和被评估单位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、评估基准日漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）注册资本为人民币 50,000.00 万元实收资本为人民币 26,458.09 万元，尚未全部实缴。各股东认缴出资额、实缴出资额和出资比例如下：

单位：万元，%

股东名称	认缴出 资额	认缴 比例	实缴出 资额	实缴 比例	出资 方式
福建漳州城投集团有限公司	37,000	74.00	13,958.09	52.76	货币
漳州市九龙江集团有限公司	3,000	6.00	3,000.00	11.34	货币
福建漳龙集团有限公司	3,000	6.00	3,000.00	11.34	货币
漳州市交通发展集团有限公司	2,000	4.00	2,000.00	7.56	货币
漳州片仔癀药业股份有限公司	1,000	2.00	1,000.00	3.78	货币
福建龙溪轴承（集团）股份有限公司	1,000	2.00	1,000.00	3.78	货币
福建漳州发展股份有限公司	1,000	2.00	1,000.00	3.78	货币
国有资本运营集团有限公司	1,000	2.00	1,000.00	3.78	货币
漳州市旅游投资集团有限公司	1,000	2.00	500.00	1.89	货币
合计	50,000	100.00	26,458.09	100.00	

截至2024年9月30日，福建漳州城投集团有限公司认缴37,000.00万元，实缴21,000.00亿元，漳州市旅游投资集团有限公司认缴1,000.00万元，实缴500.00万元，其余股东均已实缴出资完毕。被评估单位假设于2023年1月1日完成漳州市人才大楼、漳州市天一人力资源服务集团有限公司100%股权、漳州市天天教育投资有限公司100%股权、漳浦人才发展有限公司14%股权等资产的剥离划转。截至2024年09月30日累计减少福建漳州城投集团有限公司实缴资本金7,041.91万元。我们未考虑上述未实缴事项可能对评估结论的影响。

2、受福建漳州发展股份有限公司和福建漳州城投集团有限公司的委托，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。我们没有对被评估单位除评估申报表列示的资产负债以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

3、本报告是在委托人提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托人和被评估单位对其所提供的全部资料（包括但不限于评估申报表、会计资料、法律文件）的真实性、合法性及完整性承担法律责任。

4、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。

5、本资产评估报告评估结论是对 2024 年 9 月 30 日这一基准日所评估股权价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该股权价值发生的重大变化不负任何责任。

6、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估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 2024 年 9 月 30 日起计算，至 2025 年 9 月 29 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，但评估对象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）未征得本资产评估机构同意，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，本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。此外，委托人须按国有资产相关规定，将本资产评估报告报有关部门核准或备案后，本资产评估报告方生效。

（六）本次评估结论是反映评估对象在本资产评估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值的影响。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。本资产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）本资产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 2024 年 11 月 20 日。

谨此报告！

本资产评估报告文号为“嘉学评估评报字（2024）8100046 号”，评估对象漳州人才发展集团有限公司（模拟剥离后）的股东全部权益价值为人民币贰亿伍仟零肆拾捌万陆仟柒佰壹拾柒元柒角陆分（小写：人民币 250,486,717.76 元）。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：

