

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组而涉及的防城港北港码头经营有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2016]第 156 号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一六年十月十七日

目 录

第1册(声明、摘要、正文及附件，共1册)

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	6
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	26
附件.....	27

第2册(防城港北港码头经营有限公司评估明细表，共1册)

第3册(防城港北港码头经营有限公司评估说明，共1册)

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

评估说明

- 一、评估对象与评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明
- 三、评估技术说明——资产基础法
- 四、评估结论及分析



注册资产评估师声明

一、我们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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司进行资产重组，北部湾港股份有限公司拟置出其所持有的北海北港码头经营有限公司 100%股权及防城港北港码头经营有限公司 100%股权；拟置入广西北部湾国际港务集团有限公司持有的广西钦州保税港区盛港码头有限公司 100%股权、北海港兴码头经营有限公司 100%股权及广西北部湾国际港务集团有限公司全资子公司防城港务集团有限公司持有的防城港胜港码头有限公司 100%股权。

本次评估对应的经济行为是广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会文件桂国资复[2016]90 号《关于广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司进行资产重组立项的批复》。

二、评估目的

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组，中通诚资产评估有限公司受托对上述经济行为涉及的防城港北港码头经营有限公司(以下简称“防城北港”)的股东全部权益价值进行评估，为委托方拟进行资产重组事宜提供价值参考。

三、评估对象和范围

评估对象为防城北港的股东全部权益价值。

评估范围包括由防城北港在评估基准日申报并经审计的表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的模拟审计报告。评估资产类型主要包括：非流动资产(固定资产、无形资产)以及相关债。评估前总资产账面价值为 100,441,618.15 元，负债账面价值为 2,283,865.53 元，净资产账面价值为 98,157,752.62 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。



五、评估基准日

2016 年 4 月 30 日。

六、评估方法

资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期

经采用资产基础法评估，于评估基准日 2016 年 4 月 30 日，防城北港总资产账面价值为 10,044.16 万元，负债账面价值为 228.39 万元，股东全部权益账面价值为 9,815.77 万元。经评估后，总资产评估价值为 21,116.37 万元，负债评估价值为 228.39 万元，股东全部权益评估价值为 20,887.98 万元。总资产评估值比账面值增值 11,072.21 万元，增值率为 110.24%；股东全部权益评估值比账面值增值 11,072.21 万元，增值率为 112.80%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

被评估单位：防城港北港码头经营有限公司

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	0.00	0.00	0.00	0.00
2 非流动资产	10,044.16	21,116.37	11,072.21	110.24
2 其中：固定资产	5,437.96	8,739.97	3,302.01	60.72
3 无形资产	4,606.21	12,376.40	7,770.19	168.69
4 资产总计	10,044.16	21,116.37	11,072.21	110.24
5 流动负债	228.39	228.39	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7 负债总计	228.39	228.39	0.00	0.00
8 所有者权益	9,815.77	20,887.98	11,072.21	112.80

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止。

八、特别事项说明

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的防城北港专项模拟审计报告(瑞华审字[2016]45040007 号)，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。



(二)权属资料不全面的情形

1. 委估的6宗土地均已办有《国有土地使用证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转而来，故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户变更手续。

2. 本次评估申报的房屋建筑物共 19 项，其中 12 项已办理《房屋所有权证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至而来，故房屋所有权证记载的产权人为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户手续；其余 7 项未办理房屋产权证，具体情况如下表：

序号	明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	13	201 仓库	钢	2014-12-31	11,075.20
2	14	203 仓库	钢	2014-12-31	9,991.20
3	15	2#货仓	混合	1972-12-01	1,251.03
4	16	3#货仓	砖混	1974-10-01	2,027.60
5	17	港机仓库	混合	1988-06-01	369.00
6	18	吊车库	混合	1988-06-01	327.00
7	19	兴达码头厕所	混合	2002-12-01	50.00
合计					25,091.03

原产权人已对上述资产的权属状况作出承诺，承诺以上资产为防城北港所有。评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出，未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响，也未考虑资产办理产权证和过户需缴纳的税费。

(三)评估程序受到限制的情形

1. 由于条件所限，资产清查中，对设备主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验。对于部分由于隐蔽工程而无法实际勘察的固定资产，具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

2. 对未办理产权证的建筑物面积的房屋建筑物以及其他无法提供有关参数的建筑物，本次评估以被评估单位的申报资料为准，评估人员对部分资料进行了现场勘察和抽查测量部分房产的面积，但申报资料的准确性会对评估结果产生影响，这些房屋建筑物建筑面积的准确性最终应以房产管理部门测量的数据为准。

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(五)其他



1. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价。

2. 根据有关税务文件，设备购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣，本次评估中设备类的评估值为不含增值税价值。

3. 自 2016 年 5 月 1 日起全面实施的营改增政策，本次评估未考虑营改增政策对评估结论的影响。

4. 评估机构未考虑防城北港申报表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结果的影响；未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、质押以及可能存在的未定诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制；未考虑这些事项对委估资产产权过户可能产生的影响；也未对资产评估增、减值额作纳税准备。

5. 防城北港申报评估的资产及负债全部是从其母公司防城港北部湾港务有限公司划转而来，资产的产权尚未过户或完善，本次评估结果是在假设申报评估的资产权属合法、合理的前提下得出，故提请委托方及报告使用者在本次重组经济行为实施前完善这些工作，评估机构不承担由此产生的相关责任。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与 北部湾港股份有限公司拟进行资产重组而涉及的 防城港北港码头经营有限公司股东全部权益价值 资 产 评 估 报 告

中通桂评报字〔2016〕第 156 号

北部湾港股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与贵公司拟进行资产重组而涉及的防城港北港码头经营有限公司股东全部权益在2016年4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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

(一)委托方简介

本次评估的委托方为北部湾港股份有限公司，委托方的基本情况如下：

名称：北部湾港股份有限公司

住所：北海市海角路145号

法定代表人：周小溪

注册资本：玖亿伍仟肆佰零肆万伍仟柒佰贰拾圆整

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：投资兴建港口、码头，装卸管理及服务，交通运输(普通货运)，机械加工及修理，外轮代理行业的投资及外轮理货，国内商业贸易(国家专项规定除外)，机电配件、金属材料(政策允许部分)、五金交电化工(危险化学品除外)、建筑材料、装卸材料、渔需品、批发(无仓储)硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、乙醇溶液、煤焦沥青、含二级易燃溶剂的合成树脂(凭有效危险化学品经营许可证，有效期至2016年10月15日)、化肥的购销，船舶港口服务(为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应，凭《港口经营许可证》经营，有效期至2016年12月1日)。(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。)

(二)被评估单位简介



被评估单位为防城港北港码头经营有限公司(简称“防城北港”)。

1. 基本情况

企业名称：防城港北港码头经营有限公司

注册地址：广西防城港市港口区友谊大道18号

注册资本：壹佰万圆整

法定代表人：陈斯禄

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

执照注册号：91450602MA5KBL1K14

经营范围：对港口、码头项目的投资、建设和管理。(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. 历史沿革及股权状况

2016年3月，北部湾港股份有限公司作出股东会决定，同意设立防城港北港码头经营有限公司相关议案。

2016年3月29日，防城北港设立，并完成工商登记，注册资本100万元人民币，法定代表人为陈斯禄。

根据北部湾港务集团决定，以2016年2月29日为基准日，北部湾港股份有限公司先将下属全资子公司防城港北部湾港务有限公司持有的防城港0#、1#、2#泊位及过渡段等资产无偿划入防城港北港码头经营有限公司，资产总额101,035,701.24元，负债2,283,865.53元，净资产98,751,835.71元。

于评估基准日2016年4月30日，防城北港码头注册资本金100万元，股东认缴出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例(%)
1	北部湾港股份有限公司	100	100.00
合计		100	100.00

3. 公司组织结构体系

公司设执行董事、总经理、财务部、人力资源部、综合部、内控部、安全环保部、工程部、技术部。

4. 企业主要资产及经营状况

防城港北港码头经营有限公司现有资产为防城港0#、1#、2#泊位及过渡段码



头，目前主要从事船舶和其他港口设施服务，货物装卸、仓储服务等。目前，防城北港与广西盛隆冶金有限公司、广西惠禹粮油工业有限公司建立了良好的日常业务往来关系，经营稳定。

随着经济的发展，未来船舶趋向大型化，小码头的装卸能力将受到限制，防城北港0#、1#、2#泊位及过渡段码头是早期建设的老码头，设计标准只能停靠10000吨以下的船舶，随着码头货源结构变化，鲜少有货源合适停靠于防城北港的码头，预期未来收益会呈下降趋势。

5. 防城北港最近一年一期的模拟财务数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的模拟审计报告，主要数据摘录见下表：

单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年 4 月 30 日
资产总额	10,162.18	10,044.16
固定资产总额	5,223.96	5,437.96
负债总额	544.18	228.39
净资产	9,618.00	9,815.78
营业收入	3,673.16	1,028.24
利润总额	794.98	232.68
净利润	675.73	197.78

(三)其他评估报告使用者概况

除委托方、被评估单位、行政主管审核机关以及法律法规规定的报告使用者以外，评估业务约定书中未约定其他报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

(四)委托方与被评估单位的关系

被评估单位防城北港是委托方的全资子公司。

二、评估目的

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组，中通诚资产评估有限公司受托对上述经济行为涉及的防城港北港码头经营有限公司的股东全部权益价值进行评估，为委托方拟进行资产重组事宜提供价值参考。

本次评估对应的经济行为是广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委



员会文件桂国资复[2016]90号《关于广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司进行资产重组立项的批复》。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为防城北港的股东全部权益价值。

评估范围包括由防城北港申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于2016年10月13日出具了瑞华审字[2016]45040007号标准无保留意见的模拟审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	0.00
2	二、非流动资产合计	100,441,618.15
3	固定资产	54,379,554.67
4	无形资产	46,062,063.48
5	三、资产总计	100,441,618.15
6	四、流动负债合计	2,283,865.53
7	应付账款	2,283,865.53
8	五、负债总计	2,283,865.53
9	六、净资产(所有者权益)	98,157,752.62

评估资产类型主要包括：非流动资产(固定资产、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 100,441,618.15元，负债账面价值为2,283,865.53元，净资产账面价值为98,157,752.62元。

防城北港申报评估的无形资产为土地使用权，此外，不存在专有技术、专利技术、商标等知识产权类型无形资产的情况，也不存在申报表外资产、负债的情况。

纳入评估范围的资产和负债与经济行为对应的评估范围一致，详细资产评估范围以防城北港提供的评估基准日经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产负债表和评估申报明细表为准。

(一)委托评估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债，防城北港提供了房屋所有权证、国有土地使用证、重要合同、及其他相关替代资料等权属证明文件，由于防城北港申报评估的资产

及负债是从其母公司防城港北部湾港务有限公司无偿划转取得，相关资产的权属证明目前尚未完成变更手续，产权证书登记的产权人为防城港北部湾港务有限公司。主要资产的权属情况如下：

1. 委估的6宗土地均已办有《国有土地使用证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转而来，故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户手续。

2. 评估申报的房屋建筑物共19项，其中12项已办理《房屋所有权证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至而来，故房屋所有权证记载的产权人为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户手续；其余7项未办理房屋产权证，具体情况如下表：

序号	明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	13	201 仓库	钢	2014-12-31	11,075.20
2	14	203 仓库	钢	2014-12-31	9,991.20
3	15	2#货仓	混合	1972-12-01	1,251.03
4	16	3#货仓	砖混	1974-10-01	2,027.60
5	17	港机仓库	混合	1988-06-01	369.00
6	18	吊车库	混合	1988-06-01	327.00
7	19	兴达码头厕所	混合	2002-12-01	50.00
合计					25,091.03

3. 于评估基准日，委估资产未涉及抵押担保事项。

(二)实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物性资产主要是房屋建筑物类资产及设备类资产。于评估基准日，其具体特点如下：

1. 房屋建筑物类资产

本次评估的房屋建筑物类资产为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。其中，房屋建筑物19项，主要有101#码头仓库、防护品仓库、202仓库、工麻具库、保税仓、201仓库、203仓库等；构筑物共39项，为0#泊位码头水工主体、一泊位、二泊位、203堆场、风球岭堆场等。

以上房屋建筑物类资产均分布于港口区防城港务集团码头内，大部分为混合结构，于1972年至2014年间建成，维护保养一般。

2. 设备类资产

本次评估的设备类资产为机器设备15项，主要有计量器、油罐及加油机。



以上生产设备主要购置于1988年至2011年，分布于防城北港港口，据现场勘察及向有关技术员了解到，机器设备处于在用且正常使用状态。设备未设定抵押权限。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

账面记录的无形资产为土地使用权。根据评估人员现场了解，被评估单位除了土地使用权以外，未申报有其他账外的无形资产。土地使用权详细情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	使用权类型	土地用途	面积(m ²)	账面价值
1	防港国用(2012)第0381号	零号码头宗地	港口区零号码头	出让	工业用地	29839.92	5642453.63
2	防港国用(2012)第0383号	码头第一泊位宗地	港口区防城港务集团码头第一泊位	出让	工业用地	78465.17	14837533.43
3	防港国用(2012)第0382号	码头第二泊位宗地	港口区防城港务集团码头第二泊位	出让	工业用地	72441.75	13698521.36
4	防港国用(2012)第0380号	码头第二与第三泊位之间宗地	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	出让	工业用地	39453.03	7460452.49
5	防港国用(2012)第0369号	老干码头宗地	港口区富裕路西面	出让	工业用地	10517.7	1981083.28
6	防港国用(2012)第0385号	兴达码头宗地	港口区建港路兴达码头	出让	工业用地	12912.43	2442019.29
合 计						243,630.00	46,062,063.48

(四)企业申报的表外资产

无。

(五)引用其他机构出具的报告的结论

无。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

五、评估基准日

本次评估基准日是2016年4月30日。



委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会文件桂国资复[2016]90号《关于广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司进行资产重组立项的批复》。

(二)主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
2. 《资产评估机构审批和监督管理办法》(财政部令第22号);
3. 《上市公司证券发行管理办法》(中国证券监督管理委员会令第30号);
4. 《上市公司非公开发行股票实施细则》(证监发行字〔2007〕302号);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
8. 《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);
9. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订)。

(三)准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);
3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);
4. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资



产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号);

5. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);

6. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);

7. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

1. 防城港市工商行政管理局提供的防城北港电脑咨询单;
2. 被评估单位提供的国有土地使用证复印件;
3. 被评估单位提供的部分建筑物建造合同、预决算资料和发票复印件;
4. 被评估单位提供的部分设备购置合同和发票复印件。

(五)取价依据

1. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日审计报告(瑞华审字[2016]45040008号);

2. 国土资发[2006]307号《全国工业用地出让最低价标准》;

3. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策通知》(国土资发[2009]56号);

4. 中国土地市场网、中国城市动态地价监测网、防城港市国土资源网;

5. 造价通防城港市建筑材料价格信息;

6. 《防城港工程造价信息》2016年第2期;

7. 《关于调整建设工程定额人工工资单价的通知》桂建标[2015]5号;

8. 固定资产投资价格指数及工业品出厂价格指数等;

9. 《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号);

10. 国家统计局信息网;

11. 《资产评估常用数据与参数手册》第二版;

12. 《2016年机电产品报价手册》;

13. 阿里巴巴网、中关村信息网、易车网;

14. 《关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知》桂价涉字



[1994]210号;

15. 根据财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》,《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号);

16. 《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》【财税(2014)57号】,《关于简并增值税征收率有关问题的公告》【国家税务总局公告[2014]36号】;

17. 《广西壮族自治区物价局关于重新规范征地劳务收费有关问题》桂价费[2010]109号;

18. 《沿海港口建设工程概算预算编制规定》交水发[2004]247号;

19. 《沿海港口水工建筑工程定额》2004年版;

20. 《沿海港口建筑工程概算预算编制规定》2004年版;

21. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号;

22. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》计价格[2002]10号;

23. 《沿海港口建设工程投资估算指标》JTS/T 272-1-2014;

24.《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];

25. 《广西壮族自治区物价局关于重新规范征地劳务收费有关问题》桂价费[2010]109号;

26. 被评估单位提供的结算审核报告、合同等有关原始凭证;

27. 被评估单位提供的一年一期的模拟财务报表及经营方面的资料等相关资料;

28. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;

29. 被评估单位提供的资产评估申报明细表;

30. 被评估单位提供的其他与估价有关文件资料;

31. 中通诚资产评估有限公司资料库资料;

32. 其他与本次资产评估有关的文件资料等。

(六)其他参考依据

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;



2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,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,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估的具体情况,评估方法选择如下:

由于与被评估单位相关行业、相当规模企业的交易案例不多,且信息不公开,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等原因,本次评估不具备采用市场法的适用条件。

由于被评估单位的主要资产为土地使用权、房屋建筑物类资产及设备类资产,评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据,本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

防城北港成立时间短,虽然剥离进来的主要资产早已投入运营,但由于这些资产在剥离前不是单独核算收入、成本及费用,在剥离时只是人为地按照吞吐量比例进行划分,因此模拟的历史数据的精确程度无法保证;此外,评估人员从被评估单位管理层了解到,剥离成立的防城北港未来的主营业务会有重大调整,其未来的生产经营及收益预测存在较大的不确定性,不能满足采用收益法进行评估的相关条件,因此不采用收益法进行评估。

因此,本次评估采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法

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。在运用资产基础法进行企业价值评估时,各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

根据资产基础法公式:

股东全部权益评估值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

由于构成企业各单项资产的属性不同,各单项资产的价值根据其具体情况选



用适当的评估方法得出。各单项资产的评估方法叙及如下：

1. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产评估是对作为企业资产组成部分的房屋建筑物类资产的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。评估人员根据评估目的、价值类型、建筑物的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

房屋建筑物类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。

本次评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，因市场上无同类型物业出租，故也不易采用收益法进行评估。

成本法的计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

由于委估房屋建筑物类资产使用正常，能满足生产需要，不存在功能性贬值和经济性贬值，评估采用的是更新重置成本，因此成本法的计算公式为：

评估值= 重置成本-实体性贬值

= 重置成本×(1-实体贬值率)

= 重置成本×成新率

(1)重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

重置成本中各组成项目按如下方式确定：

①建安工程造价是指为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。本次评估建安工程造价由以下方法确定：

根据产权持有单位提供的决(结)算资料，及现行相关取费标准等文件，对其主要材料费、人工费、机械费等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动情况，并对决(结)算的建安工程价格进行调整，得出调整后的建安工程造价。

②前期及其他费用

根据被投资单位的投资额和国家相关文件规定，以及广西物价局等有关部门制定房屋建筑工程适用的前期费用和其他费用(勘察设计费、预算编制费、工程



监理费等)进行分析确定。

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为2年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期2年内每年分别按60%、40%投入。按评估基准日一至五年期(含)银行贷款利率4.75%计，假设每年投入的资金为均匀投入。

④合理利润：是指为开发建设房屋建筑物而应获得的平均利润,但自用的构筑物合理利润取为0。

(2)成新率的确定

评估中主要采用使用年限法和观察法综合确定建筑物的成新率。

①使用年限法

年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法依据评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

③成新率

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

如果观察法和年限法计算成新的差距较大，经评估人员综合分析原因后，采用两者中相对合理的一种确定成新率。

(3)评估值的确定

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

2. 设备类资产

评估人员根据评估目的、价值类型、机器设备的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

(1)经分析，对于正常在用的设备，因设备类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难以量化，不适用收益法评估；因当地二手设备资产交易不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的资产销售资料，不

宜采用市场法评估；因委估资产在评估基准日时继续按原用途使用，且委估的设备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，形成资产价值的耗费是必须的，同时，资产处于正常继续使用状态，符合成本法的使用条件，故采用成本法进行评估。成本法的计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

本次设备类资产的评估采用更新重置成本，与目前市场上流通的设备在技术性能上差别不大；设备在原地正常使用，不存在经济性贬值。因此，本次评估不考虑功能性贬值和经济性贬值，仅考虑其实体性贬值。因此，成本法的计算公式简化为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值}$$

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

①重置成本的确定

防城北港为一般纳税人，依据国家有关税务政策，一般纳税人的机器设备可以进行增值税抵扣，因此，委估机器设备的重置成本为不含税价值。

$$\text{重置成本} = \text{不含税设备购置价} + \text{不含税运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

由于评估的设备数量不多，评估人员逐台询价确定设备的重置成本并进行逐台评估。

A. 设备不含税购置价的确定

对于国产的机电产品设备，主要通过《2016机电产品价格信息查询系统》、《阿里巴巴网》查询和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的购置价格。

$$\text{不含税设备购置价} = \text{设备购置价} / (1 + \text{适用增值税税率})$$

增值税税率取17%。

B. 不含税设备运杂费的确定

$$\text{不含税设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率} / \text{适用税率}$$

防城北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为11%。

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表



生产地	费率(按设备购置价计算)
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价、体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 设备安装调试费的确定

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

设备安装调试费通常包含设备的安装费用、调试费用、基础费用(大型基础除外)、距离1.5米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

D. 前期及其他费用

本次机器设备评估的前期及其他费用包括可行性研究费、勘察设计费、建设单位管理费、工程招标费、工程管理费、城市建设配套费、教育附加费等。前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取，取得前期及其他费用的费率，在测算设备的重置成本时按此费率计入。

F. 资金成本

资金成本指该项目正常建设期内发生的贷款利息。贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，正常建设期参考项目可行性研究报告的正常工期进行确定。假设资金的投入为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×适用利率×合理工期×1/2

②成新率的确定

评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新率。

成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

A. 观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境，参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况，

并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

B. 年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其经济使用年限的比率确定成新率，其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

C. 对特殊情况，采用以下方法确定成新率：

a. 如果观察法和观察法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

③评估值的计算

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

3. 无形资产

(1)评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”)，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

防城港市虽然有新的土地基准地价更新成果，但相关部门未公布基准地价修正体系，故本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估，防城兴港的资产刚由防城港务集团有限公司划转进来，土地产生的收益难以单独预测，故不宜采用收益还原法，委估宗地证上记载的用途为工业用地，故不宜采用剩余法评估。由于能收集到工业用地作的交易案例故可以采用市场法进行评估，另外委估宗地由填海造地形成的陆域，填海造地成本和有关税费资料可以调查收集得到，开发费用可通过相关资料测算，故本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

(2)原理及公式如下：

①市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将委估宗地与属同一供需圈在较近时期内，已经发生交易的类似土地交易实例进行比较，对委估宗地的交易情况、估价期日、区域因素、个别因素及使用年期进行条件差异修正，得出比准价格来确定土地价格的方法，其计算公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$



式中：V-委估宗地的土地使用权单价

V_B -比较实例单价

A-委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B-委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C-委估宗地土地剩余使用年限修正指数/比较实例宗地土地剩余使用年限修正指数

D-委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E-委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

②成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益 +个别因素修正)×年期修正系数

③委估宗地价值

经分析，采用两种方法评估结果的简单算术平均作为待估宗地的单位地价。

评估宗地价值=宗地单价×宗地面积

4. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次资产评估工作于2016年5月25日开始进行评估清查的前期工作，2016年6月3日完成评估现场清查工作，2016年10月17日出具正式评估报告。评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性



和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

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过程中，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. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设



1. 被评估企业经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设被评估企业现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

4. 假设被评估企业完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三)评估对象和范围方面的假设

1. 假设评估对象的产权合法，委估资产的权属为被评估单位所有，资产为完全产权。没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估价值的影响。

2. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易；同时不涉及任何留置权、地域权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

(四)有关资料真实性的假设

委托方提供的资料具有真实、合法、完整性。

根据资产评估的要求，认定假设条件在评估基准日时成立，当评估假设条件发生重大变化时，会对评估结论产生重大的影响，评估报告将随之失效，注册资产评估师和评估机构不承担因假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。



十、评估结论

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

于评估基准日 2016 年 4 月 30 日，防城北港总资产账面价值为 10,044.16 万元，负债账面价值为 228.39 万元，股东全部权益账面价值为 9,815.77 万元。经评估后，总资产评估价值为 21,116.37 万元，负债评估价值为 228.39 万元，股东全部权益评估价值为 20,887.98 万元。总资产评估值比账面值增值 11,072.21 万元，增值率为 110.24%；股东全部权益评估值比账面值增值 11,072.21 万元，增值率为 112.80 %。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

被评估单位：防城港北港码头经营有限公司

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	0.00	0.00	0.00	0.00
2 非流动资产	10,044.16	21,116.37	11,072.21	110.24
2 其中：固定资产	5,437.96	8,739.97	3,302.01	60.72
3 无形资产	4,606.21	12,376.40	7,770.19	168.69
4 资产总计	10,044.16	21,116.37	11,072.21	110.24
5 流动负债	228.39	228.39	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7 负债总计	228.39	228.39	0.00	0.00
8 所有者权益	9,815.77	20,887.98	11,072.21	112.80

十一、特别事项说明

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的防城北港专项模拟审计报告(瑞华审字[2016]45040007 号)，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

(二)权属资料不全面的情形

1. 委估的6宗土地均已办有《国有土地使用证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转而来，故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户变更手续。

2. 本次评估申报的房屋建筑物共 19 项，其中 12 项已办理《房屋所有权证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至而来，故房屋所



有权证记载的产权人为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户手续；其余 7 项未办理房屋产权证，具体情况如下表：

序号	明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	13	201 仓库	钢	2014-12-31	11,075.20
2	14	203 仓库	钢	2014-12-31	9,991.20
3	15	2#货仓	混合	1972-12-01	1,251.03
4	16	3#货仓	砖混	1974-10-01	2,027.60
5	17	港机仓库	混合	1988-06-01	369.00
6	18	吊车库	混合	1988-06-01	327.00
7	19	兴达码头厕所	混合	2002-12-01	50.00
合计					25,091.03

原产权人已对上述资产的权属状况作出承诺，承诺以上资产为防城北港所有。评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出，未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响，也未考虑资产办理产权证和过户需缴纳的税费。

(三)评估程序受到限制的情形

1. 由于条件所限，资产清查中，对设备主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验。对于部分由于隐蔽工程而无法实际勘察的固定资产，具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

2. 对未办理产权证的建筑物面积的房屋建筑物以及其他无法提供有关参数的建筑物，本次评估以被评估单位的申报资料为准，评估人员对部分资料进行了现场勘察和抽查测量部分房产的面积，但申报资料的准确性会对评估结果产生影响，这些房屋建筑物建筑面积的准确性最终应以房产管理部门测量的数据为准。

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(五)其他

1. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价。

2. 根据有关税务文件，设备购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣，本次评估中设备类的评估值为不含增值税价值。

3. 自 2016 年 5 月 1 日起全面实施的营改增政策，本次评估未考虑营改增政策对评估结论的影响。

4. 评估机构未考虑防城北港申报表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结果的影响；未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、质押以及可能存在的未定诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制；未考虑这些事项对委估资产产权过户可能产生的影响；也未对资产评估增、减值额作纳税准备。

5. 防城北港申报评估的资产及负债全部是从其母公司防城港北部湾港务有限公司划转而来，资产的产权尚未过户或完善，本次评估结果是在假设申报评估的资产权属合法、合理的前提下得出，故提请委托方及报告使用者在本次重组经济行为实施前完善这些工作，评估机构不承担由此产生的相关责任。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止。

十三、评估报告日

本评估报告书提出日期为：2016 年 10 月 17 日。

中国注册资产评估师：

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中通诚资产评估有限公司

二〇一六年十月十七日



附 件

- 一、相关经济行为文件；
- 二、被评估单位基准日审计报告(瑞华审字[2016]45040007 号)；
- 三、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；
- 四、被评估单位提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》；
- 五、委托方及被评估单位承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 八、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 九、评估业务约定书；
- 十、授权书。



广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有
限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组而涉
及的北海港兴码头经营有限公司

股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2016]第 154 号

共三册 第二册

评 估 明 细 表

中通诚资产评估有限公司

二〇一六年十月十七日

项目名称:

评估机构: 中通诚资产评估有限公司

法定代表人:

项目负责人: 邝君

评估人员: 杜秋月

评估人员: 杜秋月

评估人员: 覃有基

评估人员: 霍芳义

评估人员: ×××

评估人员: 邝君

评估人员: 杜秋月

评估人员: 杜秋月

签字注册资产评估师:

被评估单位: 北海港兴码头经营有限公司

法定代表人:

被评估单位填表人: 杨科瑞

被评估单位填表人: 杨科瑞

被评估单位填表人: 杨科瑞

被评估单位填表人: 杨科瑞

被评估单位填表人: 杨科瑞

被评估单位填表人: 杨科瑞

被评估单位填表人: 杨科瑞

被评估单位填表人: 杨科瑞

评估基准日: 2016年4月30日

填表日期: 2016年5月25日

流资
固定资产汇总
建筑物
设备
长期投资
无形资产
其他资产
负债

流资
固定资产汇总
建筑物
设备
长期投资
无形资产
其他资产
负债

注: 整体资产评估使用“被评估单位”, 单项或组合资产评估使用“产权持有单位”, “被评估单位”和“产权持有单位”不能同时使用。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年4月30日

表1

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

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				
2	非流动资产	42,912.00	49,524.95	6,612.95	15.41
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				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程	34,620.22	32,788.64	-1,831.58	-5.29
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	8,291.78	16,736.31	8,444.53	101.84
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	42,912.00	49,524.95	6,612.95	15.41
21	流动负债	8,199.03	8,199.03	0.00	0.00
22	非流动负债	14,980.00	14,980.00	0.00	0.00
23	负债合计	23,179.03	23,179.03	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	19,732.97	26,345.92	6,612.95	33.51

评估机构：中通诚资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年4月30日

表2

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	429,120,033.75	495,249,484.51	66,129,450.76	15.41
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产				
20	在建工程	346,202,241.23	327,886,353.00	-18,315,888.23	-5.29
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产	82,917,792.52	167,363,131.51	84,445,338.99	101.84
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	429,120,033.75	495,249,484.51	66,129,450.76	15.41
32	四、流动负债合计	81,990,259.37	81,990,259.37	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	80,082,550.27	80,082,550.27	0.00	0.00
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息	1,020,751.94	1,020,751.94	0.00	0.00
41	应付股利				
42	其他应付款	886,957.16	886,957.16	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	149,800,000.00	149,800,000.00	0.00	0.00
46	长期借款	149,800,000.00	149,800,000.00	0.00	0.00
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	231,790,259.37	231,790,259.37	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	197,329,774.38	263,459,225.14	66,129,450.76	33.51

评估机构：中通诚资产评估有限公司

在建工程评估汇总表

评估基准日：2016年4月30日

表4-7

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-7-1	在建工程—土建工程	346,202,241.23	327,886,353.00	-18,315,888.23	-5.29
4-7-2	在建工程—设备安装工程				
在建工程合计		346,202,241.23	327,886,353.00	-18,315,888.23	-5.29
减：在建工程减值准备					
在建工程合计		346,202,241.23	327,886,353.00	-18,315,888.23	-5.29

评估人员：覃有基

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2016年4月30日

表4-7-1

共14页第5页

金额单位：人民币元

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

序号	项目名称	结构	建筑面积 /容积	开工日期	预计完工 日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估值	增减值	增值率%	备注
1	码头水工	重力式码头	31900m ²	2014/2/28	2015/11/23	水工部分已完成		345,882,241.23	327,555,189.00	-18,327,052.23	-5.30	长638米
2	进港大道排水道	钢筋混凝土箱涵	40m	2014/9/25	2014/10/12	已预埋		320,000.00	331,164.00	11,164.00	3.49	
合计								346,202,241.23	327,886,353.00	-18,315,888.23	-5.29	
减：土建工程减值准备												
合计								346,202,241.23	327,886,353.00	-18,315,888.23	-5.29	

被评估单位填表人：杨科瑞

评估人员：覃有基

填表日期：2016年5月25日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2016年4月30日

表4-12

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	40,049,078.50	41,190,186.00	1,141,107.50	2.85
4-12-2	无形资产-矿业权				
4-12-3	无形资产-海域使用权	42,868,714.02	126,172,945.51	83,304,231.49	194.32
合 计		82,917,792.52	167,363,131.51	84,445,338.99	101.84
减：无形资产减值准备					
合 计		82,917,792.52	167,363,131.51	84,445,338.99	101.84

评估人员：邝君

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2016年4月30日

表4-12-1

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1		5-6#泊位后方陆域 (临时蓄泥坑工程)	北海港铁山港 西港区北暮作 业区5号6号泊 位	2014.12					651,883.00	40,049,078.50	40,049,078.50	41,190,186.00	1,141,107.50	2.85	
合 计									651,883.00	40,049,078.50	40,049,078.50	41,190,186.00	1,141,107.50	2.85	

被评估单位填表人：杨科瑞

评估人员： 邝君

填表日期: 2016年5月25日

无形资产—海域使用权评估明细表

评估基准日：2016年4月30日

共14页第8页

表4-12-3

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

序号	海域使用权证书编号	项目名称	地址	取得日期	用海类型 (二级类)	海域等别	用海方式	准用年限	面积(m2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	国海证2014B45051202749号	5-6泊位海域使用权(港池蓄水)	北海港铁山港西港区北暮作业区5号6号泊位	2014.6	港口用海	五等	港池、蓄水	2064/6/2	52,831.00	11,094.51	11,094.51	11,094.51	0.00		
2	国海证2014B45051202733号	5-6泊位海域使用权(填海造地)	北海港铁山港西港区北暮作业区5号6号泊位	2014.6	港口用海	五等	建设填海造地	2064/6/2	478,711.00	21,553,089.51	21,553,089.51	63,668,563.00	42,115,473.49	195.40	
3	国海证2013B45051201027号	5-6泊位仓储工程	北海铁山港西港区北暮作业区5号、6号泊位仓储工程	2013.2.5	港口用海	五等	建设填海造地	2063/2/4	473,434.00	21,304,530.00	21,304,530.00	62,493,288.00	41,188,758.00	193.33	
合计									1,004,976.00	42,868,714.02	42,868,714.02	126,172,945.51	83,304,231	194.32	

被评估单位填表人：杨科瑞
填表日期：2016年5月25日

评估人员：邝君

流动负债评估汇总表

评估基准日：2016年4月30日

表5

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款	80,082,550.27	80,082,550.27	0.00	0.00
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费				
5-8	应付利息	1,020,751.94	1,020,751.94	0.00	0.00
5-9	应付股利（应付利润）				
5-10	其他应付款	886,957.16	886,957.16	0.00	0.00
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
流动负债合计		81,990,259.37	81,990,259.37	0.00	0.00

评估人员：杜秋月

应付账款评估明细表

评估基准日：2016年4月30日

表5-4

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	中交第四航务工程局有限公司	2016.4.30	码头水工工程款	73,198,940.00	73,198,940.00	
2	广西八桂工程监理咨询有限公司	2016.4.30	码头水工工程-监理费	4,678,120.00	4,678,120.00	
3	北海市路港建设投资开发有限公司	2016.4.30	临时蓄泥坑转让工程款	1,715,490.27	1,715,490.27	
4	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	2016.4.30	5#、6#泊位施工勘测费	440,000.00	440,000.00	
5	北海环北环保科技有限公司	2016.4.30	环境影响评估费	50,000.00	50,000.00	
合 计				80,082,550.27	80,082,550.27	

被评估单位填表人：杨科瑞

评估人员：杜秋月

填表日期: 2016年5月25日

评估基准日：2016年4月30日

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	本金	利息所属期间	利息率%	账面价值	评估价值	备注
1	北海铁山港务有限公司	2016.4.30	149,800,000.00	2016.3.21-2016.4.30		1,020,751.94	1,020,751.94	
合 计						1,020,751.94	1,020,751.94	

填表日期: 2016年5月25日

评估基准日：2016年4月30日

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：杨科瑞

评估人员：杜秋月

填表日期：2016年5月25日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2016年4月30日

表6

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	149,800,000.00	149,800,000.00	0.00	0.00
6-2	应付债券				
6-3	长期应付款				
6-4	专项应付款				
6-5	预计负债				
6-6	递延所得税负债				
6-7	其他非流动负债				
非流动负债合计		149,800,000.00	149,800,000.00	-	-

评估人员：杜秋月

长期借款评估明细表

评估基准日：2016年4月30日

表6-1

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

设计单位：北海银六路大地产有限公司							金额单位：人民币元			
序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	中国工商银行北海南珠支行	2015.2.6	2025.12.20	6.15%	人民币		99,800,000.00		99,800,000.00	工银北南珠借字[2014]第005号
2	中国银行北海市铁山港支行	2015.5.29	2027.5.29	5.65%	人民币		50,000,000.00		50,000,000.00	2015年北中银贷字第005号
合 计							149,800,000.00		149,800,000.00	

被评估单位填表人：杨科瑞

评估人员：杜秋月

填表日期：2016年5月25日

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有
限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组而涉
及的北海港兴码头经营有限公司
股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2016]第 154 号

共三册 第三册

评 估 说 明

中通诚资产评估有限公司

二〇一六年十月十七日

目 录

关于评估说明使用范围的声明.....	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	5
三、评估方法的选择.....	6
四、评估技术说明——资产基础法.....	7
五、评估结论及分析.....	18

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其它任何单位和个人,不得见诸公开媒体。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由被评估单位与委托方共同出具并提供，原文附后。



评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为北海港兴码头经营有限公司(以下简称“北海港兴”)的股东全部权益价值。

评估范围包括由北海港兴申报的评估基准日表内各项资产及负债,该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并于2016年10月13日出具了瑞华审字[2016]45040004号标准无保留意见的模拟审计报告,具体情况见下表。

序号	科目名称	金额单位:人民币元 账面价值
1	一、流动资产合计	0.00
2	二、非流动资产合计	429,120,033.75
3	在建工程	346,202,241.23
4	无形资产	82,917,792.52
5	三、资产总计	429,120,033.75
6	四、流动负债合计	81,990,259.37
7	应付账款	80,082,550.27
8	应付利息	1,020,751.94
9	其他应付款	886,957.16
10	五、非流动负债合计	149,800,000.00
11	长期借款	149,800,000.00
12	六、负债总计	231,790,259.37
13	七、净资产(所有者权益)	197,329,774.38

评估资产类型主要包括:非流动资产(在建工程、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为429,120,033.75元,负债账面价值为231,790,259.37元,净资产账面价值为197,329,774.38元。

北海港兴申报评估的无形资产为土地使用权和海域使用权,此外,不存在专有技术、专利技术、商标等知识产权类型无形资产的情况,也不存在申报表外资产、负债的情况。

纳入评估范围的资产和负债与经济行为对应的评估范围一致,详细资产评估



范围以北海港兴提供的评估基准日经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产负债表和评估申报明细表为准。

(二)委托评估资产的权属状况

委估范围内的资产及负债均为北海港兴所有，北海港兴提供了海域使用权证、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件。主要资产的权属情况如下：

1. 北海港兴申报评估的负债全部是从北海铁山港务有限公司划转而来，借款合同变更手续正在办理当中。

2. 北海港兴申报评估的资产是从广西北部湾国际港务集团有限公司划转而来，海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，尚未办理过户手续。

3. 委估的无形资产-土地使用权实为 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程)，根据企业提供的铁山港临时蓄泥坑工程移交合同，该项资产为划转单位广西北部湾国际港务集团有限公司所有。

4. 于评估基准日，委估资产未涉及抵押担保事项。

(三)实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物性资产主要是在建工程—土建工程。于评估基准日，在建工程—土建工程共申报 2 项，为码头水工及进港大道排水道，在建工程已完工，但由于码头后方配套未完工，因此尚未投入使用。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

账面记录的无形资产包括土地使用权和海域使用权。

1. 列入本次评估范围的无形资产—土地使得权共 1 项，为 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程)，账面价值为 40,049,078.50 元，面积为 651,883.00 平方米。据企业提供的资料 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程) 为广西北部湾国际港务集团有限公司取得 5-10 泊位海域使用权时，同时于 2014 年 12 月 29 日支付给由北海市路港建设投资开发有限公司在 5-10 号泊位建设的临时蓄泥坑工程(含围堰和吹填工程)费用，本次划转至北海港兴的 5-6 号泊位(临时蓄泥坑工程)账面价值 40,049,078.50 元是按蓄泥坑在本次评估的 5-6 号泊位海域使用权的面积占在 5-10 号泊位总面积比率确定的。

2. 申报评估的其他无形资产为 3 项海域使用权，已取得《海域使用权证书》。3 项海域使用权是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转至北海港兴，尚未办理过户手续，具体情况如下表：



序号	海域证编号	海域名称	海域位置	海域等别	用海方式	面积(m2)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	国海证2014B45051202749号	5-6 泊位海域使用权(港池蓄水)	北海港铁山港西港区北暮作业区5号6号泊位	五等	港池蓄水	52,831.00	11,094.51	11,094.51
2	国海证2014B45051202733号	5-6 泊位海域使用权(填海造地)	北海港铁山港西港区北暮作业区5号6号泊位	五等	建设填海造地	478,711.00	21,553,089.51	21,553,089.51
3	国海证2013B45051201027	5-6 泊位仓储工程	北海铁山港西港区北暮作业区5号、6号泊位仓储工程	五等	建设填海造地	473,434.00	21,304,530.00	21,304,530.00
合 计						1,004,976.00	42,868,714.02	42,868,714.02

(五) 企业申报的表外资产

本次评估不存在申报表外资产的情况。

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

无

二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求,依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表,在2016年5月25日至2016年6月3日期间,分三个专业小组(财务组、设备组和房地产组),对评估范围内的资产及相关负债进行了核实。

核实过程具体如下:

辅导被评估单位清查资产及负债、填报资产及负债明细,收集整理被评估单位提供的各项评估资料。

依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表,在被评估单位有关人员的配合下,分不同类型,采用询问、核对、勘察、检查等方法,核实账表、账实是否相符,核实资产的现状、品质和使用状况。根据核实结果,提请被评估单位补充、修改和完善资产评估申报表。

对被评估单位提供的评估资料进行核实,对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验,对有关资产的法律权属进行必要的关注。

根据以上工作,与相关当事方沟通,形成资产核实结论。

(二)影响资产核实的事项及处理方法



由于条件所限，资产清查中，对设备主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验。对于部分由于隐蔽工程而无法实际勘察的在建工程 and 无形资产-土地使用权(实为临时蓄泥坑工程，无土地使用证)，评估人员根据被评估单位申报的数据，结合现场查勘进行核实，清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料为主进行确认。

(三)核实结论

1. 资产核实结论

通过清查核实，申报评估的资产账账、账实相符。在建工程已完工，但是由于码头后方配套未完工，尚未投入使用，资产不存在闲置毁损报废的情况。

2. 权属资料不完善的资产

(1)北海港兴申报评估的负债全部是从北海铁山港务有限公司划转而来，借款合同变更手续正在办理当中。

(2)北海港兴申报评估的资产是从广西北部湾国际港务集团有限公司划转而来，海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，尚未办理过户手续。

(3)委估的无形资产-土地使用权实为 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程)，无土地使用权证，企业提供了铁山港临时蓄泥坑工程移交合同。

三、评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号)，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估的具体情况，评估方法选择如下：

由于与被评估单位相关行业、相当规模企业的交易案例不多，且信息不公开，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等原因，本次评估不具备采用市场法的适用条件。

由于被评估单位的主要资产为土地使用权、海域使用权和在建工程，评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

北海港兴的核心资产—铁山港 5#、6#号泊位等资产尚处于建设当中，其中



码头水工主体已完工，但后方堆场、道路及相关配套设施正在建设当中。由于码头建设的工程量大且工期较长，同时受经济环境及资金筹措投入的影响，码头建成并投入运营的时间存在着较大不确定性。被评估企业未来生产经营及收益预测存在较大的不确定性，不能满足采用收益法进行评估的相关条件，因此不采用收益法进行评估。

因此，本次评估采用资产基础进行评估。

四、评估技术说明—资产基础法

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，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。具体评估方法叙及如下：

(一)在建工程

1. 在建工程评估范围

本次评估范围是北海港兴申报评估的在建工程，为土建工程，在建工程账面价值 346,202,241.23 元，具体情况如下表：

单位：人民币元		
序号	项目名称	账面价值
1	在建工程—土建工程	346,202,241.23
合 计		346,202,241.23

2. 资产概况

土建工程共申报 2 项，为码头水工、进港大道排水道。

(1)码头水工

码头水工 2014 年 2 月开工，2015 年 11 月水工部分已完工。该工程位于北海市铁山港北幕作业区，距北海市区 40 千米。该水工工程采用钢筋混凝土沉箱结构，长度为 638 米，前沿停泊水域宽度为 90 米。建设规模为 2 个 10 万吨级(水工预留 15 万吨级)泊位，分别为 5#、6#泊位，码头前沿设计底标高为-18.1 米。码头前沿 50 米范围内的水工建筑物包括：基槽开挖、抛石基床、沉箱结构、沉箱内振冲砂等。

(2)进港大道排水道

该工程 2014 年 9 月开工，2014 年 10 月已完工。由于其他项目工程需要，

需要先预埋 50 米长的钢筋混凝土箱涵排水道。

3. 在建工程核实的方法和结果

(1) 核实方法

评估人员通过账账核对，查阅有关账簿记录和原始付款凭证等资料，核实账面价值的发生时间、构成内容及工程款实际支付等情况。在此基础上，对在建工程的地址、建设情况进行实地勘察，了解工程进度情况和是否存在停工建设的情况。

(2) 资产核实结果

由于北海港兴申报评估的资产及负债是从其母公司广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转取得，在建工程目前尚未完成权属变更手续。

经核实，核对结果账账相符，账实相符。在建工程已完工，但是由于码头后方配套未完工，尚未投入使用。不存在闲置毁损报废的情况。

4. 评估方法

经过核实，在建工程账面价值主要由工程款、待摊费用和资金成本三部分组成。因在建工程尚未进行结转固定资产，可能存在评估基准日后尚需支付的工程款或相关费用，由于这些费用被评估单位未能确定而未能提供给评估机构。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程的特点，采用以下评估方法：

评估值=调整后的工程款+应分摊的待摊投资+资金成本

(1) 在建工程项目根据其在建工程申报金额，经账实核对后，将实际支付的工程款项中不合理支出剔除，按照各类费用的价格变动幅度进行调整，计算得出调整后的工程款。

(2) 对于为工程建设支付的建设单位管理费等前期及其他费用，按核实后的账面值确认。

(3) 对于为工程建设支付的资金成本，采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算，设定资金成本为均匀投入。

5. 评估结果

于评估基准日 2016 年 4 月 30 日，北海港兴申报的在建工程评估结果如下表，详细评估结果请见在建工程资产评估明细表。

编号	科目名称	账面价值(元)	评估值(元)	增值额(元)	增值率%
1	在建工程—土建工程	346,202,241.23	327,886,353.00	-18,315,888.23	-5.29



合 计	346,202,241.23	327,886,353.00	-18,315,888.23	-5.29
-----	----------------	----------------	----------------	-------

6. 评估案例

评估案例：码头水工(详见在建工程—土建工程评估明细表第 1 项)

(1)基本概况

码头水工 2014 年 2 月开工，2015 年 11 月水工部分已完工。该工程位于北海市铁山港北幕作业区，距北海市区 40 千米。该水工工程采用钢筋混凝土沉箱结构，长度为 638 米，前沿停泊水域宽度为 90 米。建设规模为 2 个 10 万吨级(水工预留 15 万吨级)泊位，分别为 5#、6#泊位，码头前沿设计底标高为 -18.1 米。码头前沿 50 米范围内的水工建筑物包括：基槽开挖、抛石基床、沉箱结构、沉箱内振冲砂等。

该项工程账面价值为 345,882,241.23 元。经核实，该账面价值包含利息 33,443,729.28 元，应分担的待摊投资为 0 元，工程款 312,438,511.95 元。于评估基准日码头水工主体已完工，但是由于码头后方配套未完工，尚未投入使用。

(2)评估测算

该项目于 2014 年 2 月开工，于评估基准日该水工主体已完工，从开工至评估基准日的时间间隔为 2.17 年，期间发生了物价的波动变化。则：

评估值=原工程款×调整系数+应分摊的待摊投资+资金成本

①调整后的工程款

根据企业提供的资产明细资料，经核实，该项工程的工程款 312,438,511.95 元。该项目于 2014 年 2 月开工，参考固定资产投资价格指数中的建筑安装工程价格指数，调整系数取为 0.997。则：

$$\begin{aligned}\text{调整后的工程款} &= \text{原工程款} \times \text{调整系数} \\ &= 312,438,511.95 \times 0.997 \\ &= 311,501,196.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

②应分摊的待摊投资

根据企业提供的资产明细资料，经核实，该项工程应分摊待摊投资为 0 元。

③资金成本

该工程实际工期为 2.17 年，假设建设工期资金匀速投入，根据中国人民银行公布的贷款利率，于评估基准日 2016 年 4 月 30 日，国家金融机构三年至五年期贷款年利率为 4.75%。



资金成本=(调整后的工程款+应分摊的待摊投资)×适用利率× 实际建设工期×1/2

$$= (311,501,196.00+0) \times 4.75\% \times 2.17 \times 1/2$$

$$= 16,053,993.00(\text{元})(\text{取整})$$

④评估值=调整后的工程款+应分摊的待摊投资+资金成本

$$= 311,501,196.00 + 0 + 16,053,993.00$$

$$= 327,555,189.00(\text{元})(\text{取整})$$

(二)无形资产—土地使用权

1. 资产概况

列入本次评估范围的无形资产—土地使得权共 1 项,为 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程),账面价值为 40,049,078.50 元,面积为 651,883.00 平方米。据企业提供的资料 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程) 为广西北部湾国际港务集团有限公司取得 5-10 泊位海域使用权时,同时于 2014 年 12 月 29 日支付给由北海市路港建设投资开发有限公司在 5-10 号泊位建设的临时蓄泥坑工程(含围堰和吹填工程)费用,本次划转至北海港兴的 5-6 号泊位(临时蓄泥坑工程)账面价值 40,049,078.50 元是按蓄泥坑在本次评估的 5-6 号泊位海域使用权的面积占在 5-10 号泊位总面积比率确定的。

2. 资产核实方法和核实结果

(1)资产核实方法

①根据企业提供的申报明细表,评估人员对委估的 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程)进行实地勘察,了解该蓄泥坑的形状、地貌及周边环境情况等项目进行了详细了解及记录;收集蓄泥坑工程的相关合同了解该工程的情况。

②查阅资产的相关资料。对委估 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程)的权属状况进行查验,了解是否存在抵押、担保、融资租赁、出租等情况;

③通过替代性文件记载情况与实物核对和现场勘察,对临时蓄泥坑工程进行调查了解,出具初步资产清查结论;

④根据以上工作,与相关当事方沟通,形成资产核实结论。

(2)影响资产清查的事项及处理方法

对委估的无形资产-土地使用权,由于其实为临时蓄泥坑工程,无土地使用证,故评估人员根据被评估单位申报的数据,结合现场查勘进行核实,收集相关



合同、询问相关人员和查看其档案资料为主进行确认。

(3)资产核实结果

经核实,申报评估的土地使用权实为 5-6 号泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程),为北海市路港建设投资开发有限公司在 5-6 号泊位建设的临时蓄泥坑工程(含围堰和吹填工程),该蓄泥坑位于本次评估的无形资产—海域使用权中海域证号为泊国海证 2014B45051202733 号、国海证 2013B45051201027 号的合计的大部分海域内,面积为 651,883.00 平方米,据了解 2014 年交付蓄泥坑时有部分蓄泥坑已露出海面形成陆域,有部分尚未形成陆域,但企业未能提供 5-6 号蓄泥坑工程量。

3. 评估方法

根据本次评估土地使用权的情况的特点,为 5-6 号泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程),尚未形成完整的土地使用权,由于企业未能提供位于 5-6 号蓄泥坑工程量,故本次评估按调整后账面值并考虑合理的资金成本确定评估值,即:

评估值=调整后账面值+资金成本

=原账面价值×调整系数+资金成本

4. 评估结果

于评估基准日 2016 年 4 月 30 日,北海港兴土地使用权账面价值 40,049,078.50 元,评估值为 41,190,186.00 元,评估增值 1,141,107.50 元、增值率 2.58%。

5. 评估过程

5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程)于 2014 年 12 月交付,账面价值为 40,049,078.50 元,从交付日至评估基准日的时间间隔为 1.33 年,期间发生了物价的波动变化,参考固定资产投资价格指数中的建筑安装工程价格指数,调整系数取为 0.997。则:

①调整后的工程款

调整后的工程款=原工程款×调整系数

=40,049,078.50×0.997

=39,928,931.26 元

②资金成本

该项目从交付日至评估基准日的时间间隔为 1.33 年,假设期间资金匀速投



入，根据中国人民银行公布的贷款利率，于评估基准日 2016 年 4 月 30 日，国家金融机构三年至五年期贷款年利率为 4.75%。

资金成本=调整后的工程款×适用利率× 计息时间×1/2

= 39,928,931.26×4.75%×1.33×1/2

= 1,261,255.11(元)

③评估值=调整后的工程款+资金成本

=39,928,931.26+ 1,261,255.11

= 41,190,186.00(元)

(三)无形资产——海域使用权

1. 资产概况

列入本次评估范围的无形资产—海域使用权主要包括 3 宗海域使用权，已取得《海域使用权证书》，均位于北海港铁山港西港区北暮作业区 5 号 6 号泊位，由于北海港兴的资产是由广西北部湾国际港务集团有限公司于 2016 年 2 月 28 日无偿划转至北海港兴，故相关权证上记载的海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，至评估基准日尚未办理过户手续。具体情况如下表：

序号	海域证编号	海域名称	海域位置	海域等别	用海方式	面积(m2)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	国海证 2014B45051202749 号	5-6 泊位海域使用权(港池蓄水)	北海港铁山港西港区北暮作业区 5 号 6 号泊位	五等	港池蓄水	52,831.00	11,094.51	11,094.51
2	国海证 2014B45051202733 号	5-6 泊位海域使用权(填海造地)	北海港铁山港西港区北暮作业区 5 号 6 号泊位	五等	建设填海造地	478,711.00	21,553,089.51	21,553,089.51
3	国海证 2013B45051201027	5-6 泊位仓储工程	北海铁山港西港区北暮作业区 5 号、6 号泊位仓储工程	五等	建设填海造地	473,434.00	21,304,530.00	21,304,530.00
合 计						1,004,976.00	42,868,714.02	42,868,714.02

2. 评估对象描述

海域使用权的登记及权利状况如下表：

序号	1	2	3
名称	5-6 泊位海域使用权(港池蓄水)	5-6 泊位海域使用权(填海造地)	5-6 泊位仓储工程
海域使用权证书号	国海证 2014B45051202749 号	国海证 2014B45051202733 号	国海证 2013B45051201027
海域使用权人	广西北部湾国际港务集团有限公司	广西北部湾国际港务集团有限公司	广西北部湾国际港务集团有限公司
位置	北海港铁山港西港区北暮作业区 5 号 6 号	北海港铁山港西港区北暮作业区 5 号 6 号泊	北海铁山港西港区北暮作业区 5 号、6 号泊位

	泊位	位	仓储工程
海域等别	五等	五等	五等
用海方式	港池蓄水	建设填海造地	建设填海造地
证书登记时间	2014.6	2014.6	2013.2.5
终止日期	2064年6月2日	2064年6月2日	2063年2月4日
海域剩余使用年限(年)	48.09	48.09	46.77
证书登记用海面积(m ²)	52,831.00	478,711.00	473,434.00
列入本次评估范围面积(m ²)	52,831.00	478,711.00	473,434.00
海域利用现状	现状为港池、蓄水	现状为海域	现状为海域
海域使用金缴纳情况	已交纳	已交纳	已交纳
他项权利登记情况	无	无	无

3. 资产核实方法和核实结果

(1)资产核实方法

①根据海域使用权证等权属证书或替代性文件及申报明细表,评估人员对待估海域使用权进行实地勘察,对待估宗地位置、形状、地貌、四至、开发程度及周边环境情况等项目进行了详细了解及记录。

②查阅资产的相关资料。对委估海域使用权的权属状况进行查验,了解是否存在抵押、担保、融资租赁、出租等情况;

③通过权属证书或替代性文件记载情况与实物核对和现场勘察,对北海市海域使用权市场行情进行调查了解、出具初步资产清查结论;

④根据以上工作,与相关当事方沟通,形成资产核实结论。

(2)资产核实结果

北海港兴的资产是由广西北部湾国际港务集团有限公司划转进来,故海域使用证的海域使用权人为记载的为广西北部湾国际港务集团有限公司,尚未办理权证变更手续。

3. 评估方法

本次评估的海域使用权有建设填海造地、港池蓄水,根据委估资产的不同特点采用不同的评估方法。

(1)建设填海造地

建设填海造地的海域使用权,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],取得海域时一次性交付了海域使用金。由于该海域使用权刚取得,目前刚开始前沿水工码头建设,收益难以预测,不宜采用收益还原法、剩余法(假设开发法)进行评估;海域使用权不具有活跃的交易市场,类似用地的市场交易案例难以取得,故不易采用市场法评估,而征地成本和有关税费资料可以调查收集得到,开发费用可通过相关资料测算,故本次估价采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法对于海域使用权则是以开发海域所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和海域使用权增值收益,同时考虑海域的区位因素,剩余使用年限等内容确定调整系数来确定海域使用权的方法。

其基本计算公式为:

海域使用权评估单价=(海域取得费+开发费+有关税费+投资利息+投资利润+海域使用权增值收益+区位修正)×年期修正系数

海域使用权总价值=海域使用权评估单价×海域使用面积

(2)港池蓄水

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],铁山港区的海域等别属于五等,五等的港池蓄水等用海收费标准为0.21元/平方米,征收方式为按年度征收,经了解,该账面值为企业缴纳的1年的港池蓄水海域使用金,本次评估以核实后的账面值11,094.51 元确定评估值。

4. 评估结果

于评估基准日2016年4月30日,北海港兴海域使用权账面价值42,868,714.02 元,评估值为126,172,945.51 元,评估增值83,304,231 元、增值率194.05%。

5. 评估案例:5-6泊位海域使用权(填海造地)(见无形资产-海域使用权评估明细表序号2)

5-6泊位海域使用权(填海造地),海域使用权证书编号为国海证2014B45051202733号,位于北海港铁山港西港区北暮作业区5号6号泊位,目前尚未填海造地,状态为海域,本次采用成本法评估。

①海域取得费用,海域取得费是指为取得海域使用权而支付的各项客观费用,如海域使用金、专业费和各种补偿费等,根据该海域的特点本次的海域取得

费为按规定交纳海域使用金。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],北海铁山港建设填海造地海域使用金征收标准为45 万元/公顷,折合45 元/平方米。

②相关税费

指海域开发过程中必须支付的有关税收和费用,详见估价测算表。

③海域开发费用

指投入并固化在海域上的各种客观费用,包括基础设施配套费及填海、炸礁、疏浚、建堤坝等费用,在确定海域开发费时,应综合考虑宗海界址内外的开发程度,并根据实际受益程度分摊开发费用,本次结合委估海域的实际情况,确定海域界外为三通,详见估价测算表。

④利息费用

根据界定的海域开发程度的正常开发周期和开发规模,确定海域开发形成可建码头的工程周期为1年,投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的1年期贷款利息率4.35%计,其中海域取得费在征地时一次投入,开发费用在开发期内均匀投入,详见估价测算表。

⑤利润

利润是对海域建设投资的回报,是海域权取得费用和开发费用在合理的投资回报率(利润率)下应得的经济报酬。利润率按照开发性质,参考行业一般利润水平,结合当地实际情况,综合考虑确定,详见估价测算表。

⑥海域使用权增值收益

海域使用权增值收益按该区域海域因改变用途或进行海域建设开发,达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算,详见估价测算表。

⑦海域使用权年期修正

待估宗地设定海域使用权尚可使用年限为48.09年,则有限年期海域使用权价格修正系数公式为:

$$K=1-1/(1+r)^n=0.9393$$

式中: n——尚可使用年限

r——还原率(根据银行定期存款利率1.5%结合海域投资风险按4.5%,确定还原率为6.00%)

⑧个别因素修正系数



根据委估对象的所在位置、用地条件、用地与周围市场配合程度等因素考虑委估对象的优劣进行个别因素修正，详见估价测算表。

⑨待估宗地评估单价

根据成本逼近法计算公式，进行分析、计算、修正，得出待估海域评估单价。

估价测算过程详见估价测算表。

计算项目		计算依据及计算公式		计算值 (元/平方米)
1、海域权取得费	海域使用金	财综【2007】10号《关于加强海域使用金征收管理的通知》北海铁山港海域等别属于五等，建设填海造地用海 45 元/平方米		45
2、相关税费	权属调查测绘费	桂价涉字[1994]210 号		0.25
	取得海域劳务费	桂价费[2010]109 号,3 元/m²		3
合计				48.25
3、海域开发费	基础设施配套费	通上水		12.4
		通电		16.8
		通路		22
合计				51.2
4、投资利息		(海域取得费+有关税费)×4.35%+土地开发费×4.35%×1/2		3.21
5、投资利润		(海域取得费+相关税费+海域开发费)*15%		14.92
6、增值收益		取 1 至 5 项的 20%		23.52
总合计			1+2+3+4+5+6	141.1
6、个别因素修正	因素	评价	修正率	修正额
	周围用地类型	一般	0.00%	0
	对外交通便利度	一般	0.00%	0
	基础设施完善度	一般	0.00%	0
	环境质量状况	一般	0.00%	0
	土地与市场配合程度	一般	0.00%	0
	土地利用强度	一般	0.00%	0
合计			0.00%	0
区位修正后评估单价				141.1
7、年期修正后的评估单价(元/m²)			总合计×[1-1/(1+6.00%) ⁿ]	133

即海域使用权评估单价为133元/平方米

海域使用权总价值=海域使用权评估单价×海域使用面积

$$=133 \times 478,711$$

= 63,668,563.00 元

(四)应付账款

对应付账款，评估人员按照评估程序进行了账账、账表核对，核实账款的发生时间、内容等情况，了解是否存在不需要支付的款项。对大额应付款项进行抽查凭证和发函询证、查阅有关原始凭证等，以核实账面值的真实性。核对结果账账相符，业务内容与实际相符。

应付账款的账面值80,082,550.27元，内容为应付的码头水工工程款、码头水工工程-监理费、待摊投资-5#、6#泊位施工勘测费、环境影响评估费及临时蓄泥坑转让工程款，应付账款无证据表明不需支付，因此以核实后的账面80,082,550.27元作为评估值。

(五)应付利息

应付利息账面值为1,020,751.94元，内容为应付的借款利息。评估人员按照评估程序进行了账务核对，并通过查阅借款合同等相关凭证进行核实，核实结果账账相符。在核实借款的真实性、完整性以后，以核实后的账面值1,020,751.94元确定应付利息的评估值。

(六) 其他应付款

评估人员按照评估程序对其他应付款进行了账账、账表核对，核实账款的发生时间、内容等情况，了解是否存在不需要支付的款项。对大额应付款项进行抽查凭证和发函询证、查阅有关原始凭证等，以核实账面值的真实性。核对结果账账相符，业务内容与实际相符。

其他应付款的账面值886,957.16元，内容为应付的借款本金及利息，其他应付款无证据表明不需支付，因此以核实后的账面886,957.16元作为评估值。

(七) 长期借款

长期借款的账面值149,800,000.00元，为向中国工商银行北海南珠支行、中国银行北海市铁山港支行借入的2笔贷款，由于北海港兴的负债均从北海铁山港财务有限公司无偿划转所得，借款合同的原借款人为北海铁山港财务有限公司(借款债务转移手续尚未办理)，借款时间及金额如下表：

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值(元)
1	中国工商银行北海南珠支行	2015/2/6	2025/12/20	6.15%	人民币	99,800,000.00
2	中国银行北海市铁山港	2015/5/29	2027/5/29	5.65%	人民币	50,000,000.00

	支行					
--	----	--	--	--	--	--

以上借款均是按季度结息。评估人员核对了账账、账表，查看借款合同等有关资料，核对借款的凭证及其附件，核实结果账实相符。经核查，上述借款已按合同规定付息，不存在欠息情况。评估以核实后的账面值作为评估值。

经评估，长期借款评估值为 149,800,000.00 元。

五、评估结论及分析

(一)评估结果

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结论如下：

于评估基准日 2016 年 4 月 30 日，北海港兴总资产账面价值为 42,912.00 万元，负债账面价值为 23,179.03 万元，股东全部权益账面价值为 19,732.97 万元。经评估后，总资产评估价值为 49,524.95 万元，负债评估价值为 23,179.03 万元，股东全部权益评估价值为 26,345.92 万元。总资产评估值比账面值增值 6,612.95 万元，增值率为 15.41%；股东全部权益评估值比账面值增值 6,612.95 万元，增值率为 33.51%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

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	0.00	0.00	0.00	0.00
2 非流动资产	42,912.00	49,524.95	6,612.95	15.41
3 其中：在建工程	34,620.22	32,788.64	-1,831.58	-5.29
4 无形资产	8,291.78	16,736.31	8,444.53	101.84
5 资产总计	42,912.00	49,524.95	6,612.95	15.41
6 流动负债	8,199.03	8,199.03	0.00	0.00
7 非流动负债	14,980.00	14,980.00	0.00	0.00
8 负债总计	23,179.03	23,179.03	0.00	0.00
9 所有者权益	19,732.97	26,345.92	6,612.95	33.51

(二)评估增减值原因分析

北海港兴的股东权益评估增值 66,129,450.76 元，增值率为 33.51%。评估增值主要原因分析如下：

(1)在建工程评估减值 18,315,888.23 元，减值率 5.29%，减值的主要原因是：

①在建工程的账面值含较多的利息费用，因基准利率近几年连续下调，本次评估



是按照正常工期和评估基准日的利率计算利息；②在建工程施工时间主要为2014年-2015年，至基准日期间钢材等主要建材下降幅度较大。以上原因造成评估减值。

(2)北海港兴土地使用权评估增值 1,141,107.50 元、增值率 2.58% ，增值的主要原因是其账面价值未包含有资金成本，而评估考虑了合理的资金成本造成评估增值。

(3)海域使用权资产评估增值 83,304,231 元、增值率 194.05% ，增值的原因是：委估的海域使用权中的海域使用权账面价格只包括取得时交纳的海域使用金费用，本次评估考虑时对填海造地的海域使用权考虑了合理的投资利息、投资利润及增值收益等费用造成评估增值。

(三)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价。