

厦门港务发展股份有限公司拟收购
厦门港务控股集团有限公司持有的
厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股东权益价值
评估报告

闽中兴评字（2017）第 2024 号

(送厦门国资委评审专用)

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年八月三十一日

评估报告目录

评估报告摘要	2
评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制	30
十三、评估报告日期	33
评估报告附件	34
评估明细表	

资产评估师声明

一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、资产评估师和评估助理人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据资产评估师和评估助理人员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。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

四、资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、资产评估师和评估人员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。

六、资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了一般性调查，未作实质性核实，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员对权属的关注、调查不能减轻或替代委托方和相关当事方如实提供标的物权属证明的责任。

七、资产评估师和评估人员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。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

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

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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

厦门港务发展股份有限公司拟收购 厦门港务控股集团有限公司持有的 厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股东全部权益 评估报告摘要

闽中兴评字（2017）第 2024 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：厦门港务发展股份有限公司、厦门港务控股集团有限公司

被评估单位：厦门港务集团石湖山码头有限公司

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次资产评估的目的是公允反映厦门港务集团石湖山码头有限公司 49% 股权于评估基准日的市场价值，为厦门港务发展股份有限公司拟股权收购厦门港务控股集团有限公司持有的厦门港务集团石湖山码头有限公司 49% 股权之经济行为提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象是厦门港务集团石湖山码头有限公司的股东部分权益；评估范围为厦门港务集团石湖山码头有限公司在基准日 2017 年 6 月 30 日的全部资产及负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法

七、评估结论及其使用有效期：

在本次评估中选用资产基础法作为最终评估结果。厦门港务集团石湖山码头有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的股东全部权益账面值为人民币 67,920.69 万元，经采用资产基础法评估后，在满足本次评估全部假设和前提下，其股东全部权益评估值为人民币 153,058.57 万元，增值 85,137.88 万元，增值率 125.35%。

根据厦门港务集团石湖山码头有限公司股东全部权益价值估算，且不考虑控股权溢价及非流通性折扣的条件下，厦门港务控股集团有限公司持有的厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%的股东权益评估值为人民币柒亿肆仟玖佰玖拾捌万柒仟元整（RMB 74,998.70 万元）。

本评估报告有效期为一年，即自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

八、特别事项说明

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证、账簿记录、控制关系、合并范围、项目批文、项目预决算、资产清单等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本报告中的有关厦门港务集团石湖山码头有限公司的描述性文字均摘自厦门港务集团石湖山码头有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 本次评估中评估师限于客观条件未对被估设备进行开机测试，亦未对建构筑物结构进行检测。评估师假定上述被估对象物理、经济技术指标、结构、质量均符合设计要求和国家有关规定，并能在本次评估剩余耐用年限内正常使用。

7. 截止评估基准日，被评估单位应办未办权证的房屋建筑物明细内容如下：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积(M ²)	账面原值(元)	评估值(元)	备注
1	三明房屋(二套)	混合	2×90	204,890.80	131,437.63	产权纠纷
2	19号泊位车间	框架	900	931,319.40	1,139,157.00	无批建手续
3	1号绞车房	混合	39.69	53,728.62	29,374.00	待拆除

经了解上述三处房屋建筑物尚未办理权证。对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于上述资产，其面积是被评估单位根据工程建设资料进行申报的，评估人员以企业申报面积进行评估，未进行核实，如未来办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。提醒报告使用者注意。

8. 房屋建筑物中的第5项三明房产，账面值为131,437.63元，根据被评估单位提供的《关于三明房屋产权纠纷事件的报告》所述如下：三明房屋系厦门港务集团于1999年8月出资16万购得的商品房，位于三明市三元区新市南路56号1幢401室及402室，目前房屋2套产权已连同其它同幢房屋产权被华夏公司办理至其名下，且华夏公司已将相关产权作为抵押向银行办理贷款。鉴于上述房产存在产权纠纷尚未解决，本次评估以审计后的账面值列示。提醒报告使用者注意。

9. 长期股权投资中的厦门港务国内船舶代理有限公司，由于厦门港务集团石湖山码头有限公司持有厦门港务国内船舶代理有限公司的股权比例为20%，持股比例较低且无增值资产，本次评估按照审计后净资产乘以持股比例确认该长期股权投资的评估价值。

10. 长期股权投资中的厦门鹭申达港口机电工程有限公司已停业多年，目前正在办理注销手续，账面已全额计提减值准备，根据被评估单位出具的情况说明，厦门鹭申达港口机电工程有限公司已无有价值的资产，故本次评估该长期股权投资的评估值为0。

11. 构筑物第79项“东渡港区港中路(19#泊位段)道路工程”，账面净值为625,574.81元，经核实，该道路工程由公司建设，目前已作为市政道路使用，不属于厂区内道路，道路工程占用的土地使用权不在评估范围内，故本次对该道路工程以审计后的账面净值列示。提醒报告使用者注意。

12. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折扣。

13. 长期股权投资中的厦门石湖山码头劳动服务有限公司、厦门港务海宇码头有限公司、厦门港务海亿码头有限公司持股比例均为100%，考虑到3家全资子公司与被评估单位在

主营业务以及营业成本、费用的归集化分方面存在交叉或难于严格区分，本次收益法评估的历史数据及未来预测数据均采用合并口径，故对具有获利能力的子公司未再单独采用收益法进行评估。

14. 关于厦门港务海宇码头有限公司特别事项说明：

(1) 构筑物序号 34 项“2#排洪渠工程”，账面价值为 7,595,561.81 元，经核实，该工程由公司建设，目前已作为市政配套工程使用，本次对该工程的评估以审计后的账面值列示。

(2) 7 号泊位陆域海域使用权证“国海证国海证 2016C35020503987 号”，已填海形成陆域土地，海域使用权证尚未注销，其价值已在土地使用权评估时考虑，不再单独评估。

15. 根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次机器设备的评估值中不含增值税进项税。

16. 期后事项

(1) 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

(2) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

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

①. 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

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

③. 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

请报告使用者关注以上特别事项对本评估结论可能产生的影响，及对本次经济行为的影响。

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。

厦门港务发展股份有限公司拟收购 厦门港务控股集团有限公司持有的 厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股东权益价值 评估报告

闽中兴评字（2017）第 2024 号

厦门港务发展股份有限公司、厦门港务控股集团有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受你们的委托，根据资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及收益法，对厦门港务控股集团有限公司持有的厦门港务集团石湖山码头有限公司的 49%股东权益价值，以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，按照必要的评估程序执行评估业务。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

本次资产评估的委托方为厦门港务发展股份有限公司和厦门港务控股集团有限公司，被评估单位为厦门港务集团石湖山码头有限公司（以下简称为“石湖山码头”）。

（一）委托方概况

1. 委托方一：厦门港务发展股份有限公司

企业名称：厦门港务发展股份有限公司

住所：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：柯东

注册资金：53100 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：913502007054097384

经营范围：1、为船舶提供码头设施，在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆装箱；车辆滚装服务；对货物及其包装进行简单加工处理（有效期限

详见许可证件)；2、物流供应链管理、整体物流方案策划与咨询、中转、多式联运服务(不含运输)、物流信息管理；3、经营各类商品和技术的进出口(不另附进出口商品目录)，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；4、批发、零售建筑材料、化工原料及产品(不含危险化学品及监控化学品)、矿产品(国家专控除外)、机械设备、五金交电及电子产品、纺织品、服装及日用品、农畜产品、文具、体育用品及器材、工艺美术品；5、房屋租赁。

2. 委托方二：厦门港务控股集团有限公司

企业名称：厦门港务控股集团有限公司

住所：厦门市湖里区东港北路 31 号港务大厦 25 楼

法定代表人：陈鼎瑜

注册资金：310000 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：9135020026013542XA

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

(二) 被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：厦门港务集团石湖山码头有限公司

注册地址：厦门市湖里区石湖山港区

法定代表人：郑层林

企业类型：法人商事主体(其他有限责任公司)

统一社会信用代码：913502007054938296

注册资本：4000 万元整

经营范围：1、港口货物装卸搬运；2、仓储；3、国内货物运输代理、中转。

2. 历史沿革

厦门港务集团石湖山码头有限公司（以下简称“石湖山码头”）原系由厦门港务集团有限公司（以下简称“港务集团”）与厦门港务物流有限公司共同投资，于 2002 年 1 月 14 日成立。公司前身为厦门港务集团石湖山码头分公司。根据港务集团厦港集财〔2002〕8 号“关于公司所属分公司组建有限公司有关财务事宜的通知”，厦门港务集团石湖山码头分公司截止 2001 年 12 月 31 日的资产、负债自 2002 年 1 月 1 日起由石湖山码头承接。

根据港务集团厦港集财(2003)58 号文，2003 年度港务集团将厦门港务物流有限公司持有的石湖山码头 5%的股权按账面价值划归厦门港船务有限公司。

根据厦门港务集团厦港集财[2004]93 号文，2004 年度港务集团将厦门港船务有限公司持有的石湖山码头 5%的股权按账面价值划归厦门港务集团和平旅游客运码头有限公司。

2004 年 9 月，厦门市交通国有资产投资公司（后更名为厦门港务控股有限公司）将厦门市财政局所持有港务集团的 100%股权划转给厦门港务控股有限公司，港务集团持有石湖山码头的股权亦变更到港务控股名下，相关的手续已经办妥。经以上股东变更，石湖山码头目前股东为厦门港务控股有限公司（2006 年已更名为厦门港务控股集团有限公司，以下简称“港务控股”，持有石湖山码头 95%股权）、厦门港务集团和平旅游客运有限公司（持有石湖山码头 5%股权，以下简称“和平客运”）。

2015 年厦门港务集团和平旅游客运有限公司以 2014 年 12 月 31 日为基准日，将其持有的 5%股权无偿转让给港务控股，本次股权划转已于 2015 年 12 月 23 日完成工商变更登记手续。

2016 年 6 月港务控股与厦门港务发展股份有限公司（以下简称“港务发展”）签订股权转让协议，将其持有石湖山码头 51%的股权以 2015 年 12 月 31 日为基准日转让给港务发展，本次股权转让已于 2016 年 11 月 21 日完成工商变更登记手续。

3. 股权结构

截至评估基准日，厦门港务集团石湖山码头有限公司实收资本为 40,000,000.00 元人民币，厦门港务发展有限公司出资 2040 万元人民币，占实收资本比例的 51%；厦门港务控股集团有限公司出资 1960 万元人民币，占实收资本比例的 49%。

4. 近年资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，厦门港务集团石湖山码头有限公司账面资产总额 154,474.03 万元、负债 86,553.34 万元、净资产 67,920.69 万元，实现营业收入 8,900.28 万元，净利润 1,838.07 万元。公司近几年资产、财务状况如下表（单位：人民币万元）：

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

厦门港务发展股份有限公司拟收购厦门港务控股集团有限公司持有的
厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股东权益价值评估报告

	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
总资产	143,171.92	154,474.03	148,047.43	154,483.47	157,043.83	151,496.73
负债	68,169.85	86,553.34	78,141.18	88,452.11	78,045.57	84,941.36
净资产	75,002.07	67,920.69	69,906.25	66,031.36	78,998.26	66,555.37
	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
主营业务收入	20,287.04	8,900.28	41,079.39	16,142.41	43,220.69	18,423.87
利润总额	6,195.14	2,559.88	11,249.35	19,974.63	9,789.88	2,979.72
净利润	4,948.04	1,838.07	10,620.15	19,381.29	9,907.20	3,440.68
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		致同会计师事务所(特殊普通合伙)		致同会计师事务所(特殊普通合伙)	

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方二厦门港务控股集团有限公司持有厦门国际港务股份有限公司（H 股上市公司）63.14%股权，厦门国际港务股份有限公司持有委托方一厦门港务发展股份有限公司（A 股上市公司）55.13%股权，委托方二是委托方一的间接控制人。

委托方二厦门港务控股集团有限公司持有被评估单位厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股权。

委托方一厦门港务发展股份有限公司（A 股上市公司）持有被评估单位厦门港务集团石湖山码头有限公司 51%股权。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据厦门港务发展股份有限公司厦港发会纪[2017]10 号会议纪要，同意厦门港务发展股份有限公司收购厦门港务控股集团有限公司持有厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股权。本次资产评估的目的是公允反映厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股权于评估基准日的市场价值，为厦门港务发展股份有限公司拟股权收购厦门港务控股集团有限公司持有的厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股权之经济行为提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为厦门港务集团石湖山码头有限公司的股东部分权益价值。

评估范围为厦门港务集团石湖山码头有限公司在基准日的全部资产及负债，账面资产总额 154,474.03 万元、负债 86,553.34 万元、净资产 67,920.69 万元。具体包括流动资产
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

16,072.01 万元，非流动资产 138,402.02 万元；流动负债 85,153.34 万元，非流动负债 1,400.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估范围以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准。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。

（一）委估主要资产情况

1. 实物资产

纳入评估范围内的实物资产账面值 31,768.33 万元，占评估范围内总资产的 20.57 %。主要为存货、固定资产、在建工程。

（1）存货

存货账面值 239.61 万元，主要为原材料，具体为码头备品备件、燃料、润料、材料、劳保用品、低值易耗品和通用配件及器材等。

（2）固定资产

固定资产账面值 31,389.09 万元，包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、运输车辆和电子设备，其中房屋建（构）筑物账面值为 23,632.04 万元，设备类资产账面值为 7,757.05 万元。

① 房屋建筑物

房屋建筑物共 32 项，建筑面积合计为 16,173.25 平方米，系厂区内的生产、办公及辅助用房，主要位于湖里区寨上西路 203、209 号厂区内。房屋建筑物主要为建于 1996 年及 2001 年的钢混及混合建筑物，其中办公楼、食堂及浴室等主要为多层建筑，除办公楼、食堂及浴室室内装饰较好之外，其余建筑物装饰水平一般，布局较合理。

② 构筑物

构筑物主要为石湖山码头有限公司拥有并经营的厦门东渡港区 19#泊位的相关资产，共计 83 项构筑物，账面原值 265,001,890.42 元，账面净值 220,094,490.39 元。

东渡 19#泊位位于东渡港区岸线的北段，19 号泊位码头是原煤码头拆除重建；泊位顶标高+7.5 米，泊位长 289.677 米，趸船泊位长 56 米，半直立式斜坡护岸长 77.077 米。建成后的东渡港区 19#泊位为一个 5 万吨级的多用途泊位，水工结构按靠泊 10 万吨级集装箱船舶建设。码头主体结构为重力式沉箱结构。码头顶面设计标高为+7.50m，工程于 2005 年 6 月 25 日开工，于 2006 年 12 月 30 日完工，2007 年 3 月 5 日通过质量核验。

③ 设备类资产

设备类资产账面值为 7,757.05 万元，包括机器设备、车辆及（办公）电子设备。

机器设备主要包括 40 吨门式起重机、挖掘机、装载车、抓斗等设备，购置时间在 2005 年至 2017 年上半年之间。

车辆为公务用小轿车，车辆类型主要有欧宝轿车、别克商务车等，上述设备于 2006 年至 2013 年期间购置，截止评估基准日均正常使用。

电子设备主要为办公设备及辅助设备，包括空调、电脑、打印机、监控设备等；上述设备于 1995 年至 2017 年期间购置安装，截止评估基准日小部分设备报废、大部分设备正常使用。

（3）在建工程

在建工程 3 项，账面值为 139.63 万元，主要核算内容为 19#泊位铁路专用线砟枕木更换费用。

2. 长期股权投资单位情况

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	厦门鹭申达港口机电工程有限公司	1997.04.11	51%	243,118.33
2	厦门港务国内船舶代理有限公司	2003.1.1	20%	986,794.96
3	厦门石湖山码头劳动服务有限公司	1993.02.25	100%	740,000.00
4	厦门港务海宇码头有限公司	2010.10.11	100%	692,967,620.15
5	厦门港务海亿码头有限公司	2010.10.11	100%	274,393,936.03
合 计				969,331,469.47
减：长期股权投资减值准备				243,118.33
净 额				969,088,351.14

主要的子公司为厦门港务海宇码头有限公司（海沧 7#泊位）、厦门港务海亿码头有限公司（东渡港 18#泊位）。

（1）厦门港务海宇码头有限公司

注册资金 46200 万元，成立于 2010 年 10 月 11 日，拥有并经营海沧 7#泊位，截止评估基准日，资产总额为 86,275.36 万元，净资产为 75,261.50 万元。

（2）厦门港务海亿码头有限公司

注册资金 27800 万元，成立于 2010 年 10 月 11 日，拥有并经营东渡港 18#泊位，截止评估基准日，资产总额为 32,465.74 万元，净资产为 28,222.23 万元。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估企业申报的无形资产为土地使用权。

企业账面记录的土地使用权共 2 宗，概况如下：

宗地 1，宗地名称为厦门市湖里区东渡港区 23、24 号、19 号泊位地块，位于湖里区寨上西路 209 号，权证编号为闽（2017）厦门市不动产权第 0008298 号，证载权利人为厦门港务集团石湖山码头有限公司，土地用途为仓储，土地使用权类型为出让。期限为 50 年。终止日期为 2053 年 6 月 30 日，证载面积为 153,579.45 平方米。

宗地 2，宗地名称为厦门市湖里区东渡港区 23、24 号、19 号泊位地块，位于湖里区寨上西路 203 号，权证编号为闽（2017）厦门市不动产权第 0008096 号，证载权利人为厦门港务集团石湖山码头有限公司，土地用途为仓储，土地使用权类型为出让。期限为 50 年。终止日期为 2053 年 6 月 30 日，证载面积为 81,613.69 平方米。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估企业未申报表外资产。

（四）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）

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具《致同审字(2017)第 350ZA0315 号》审计报告。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

1. 本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

就资产评估而言，公开市场是指众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市場存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

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

五、评估基准日

本次资产评估的基准日为 2017 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，考虑公司财务结算出具报表的时间，选择月末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，减少和避免评估基准日后的调整事项，真实反映委评资产基准日的现时价值。为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方商定，确定本项目资产评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 资产评估业务约定书；
2. 厦门港务发展股份有限公司厦港发会纪[2017]10 号会议纪要。

(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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
3. 《中华人民共和国证券法》(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通过，2014 年第三次修订)；
4. 《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)；
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人民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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号)；
8. 《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)；
9. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令 第 91 号)；

10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发(1992)36号）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]274号）；
12. 国务院国资委和财政部联合发布的《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号文件）；
13. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
14. 《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）；
15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企(2004)20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企(2004)20号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）
9. 《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）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
11. 《城镇土地估价规程》（GB/T18507-2014）；
12. 《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2014）；
13. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
14. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
15. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
16. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
17. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
18. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
19. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；

20.《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）。

（四）产权依据

1. 国有土地使用权证复印件；
2. 海域使用权证复印件；
3. 房屋所有权证复印件；
4. 车辆行驶证复印件；
5. 设备购置合同、发票等复印件；
6. 被评估单位提供的《权属声明》。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的有关工程建设批复文件；
2. 福建省建筑工程安装工程费用定额；
3. 国家统计局公布的福建省固定资产投资价格指数；
4. 房屋建筑物竣工资料；
5. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 原城乡建设环境保护部的《房屋完损等级评定标准》；
7. 《关于切实加强我省白蚁防治管理工作的通知》（闽建房〔2007〕19号）；
8. 交通部《沿海港口水工建筑工程预算定额》、2 交通部《沿海港口水工建筑工程参考定额》；
9. 《沿海港口装卸机械设备安装工程定额》、《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘(台)班费用定额》和《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》；
10. 被评估单位提供的工程量清单、工程结算书和建筑施工合同等；
11. 2017 年福建省交通（公路、水运）工程各市主要材料价格信息；
12. 福建省厦门市建筑安装工程造价信息；
13. 《关于建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委计价格〔1999〕1283 号）；
14. 《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号）；
15. 《关于发布〈工程建设监理费有关规定〉的通知》（国家发改委发改价格〔2007〕670 号）；
16. 《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财政部财建〔2002〕394 号）；
17. 《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（国家计委计价格〔2002〕1980 号）；

- 18.《国家计委、环保总局发布环境影响咨询收费有关问题通知》（环评计价格〔2002〕125号）；
- 19.《福建省人民政府批转省土地局、省财政厅、省物委关于福建省耕地开垦费征收和使用规定的通知（闽政〔2000〕文98号）；
- 20.《福建省耕地占用税实施办法》（闽政〔2008〕17号）；
- 21.《厦门市人民政府关于调整我市征地补偿标准的通知》厦府〔2014〕10号；
- 22.《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》价费字〔1992〕597号；
- 23.《机动车强制报废标准规定》商务部令 2012 年 第 12 号；
24. 机械工业信息研究院《机电产品报价手册》；
25. 近期电子设备及汽车市场价格资料，有关设备供应商询价信息资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
4. 其他市场数据及行业资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则—基本准则》的规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据《资产评估准则—企业价值》的规定，企业价值评估可以采用市场法、收益法、资产基础法三种方法。

1. 市场途径适用性分析

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。

市场法中常用的两种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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法

市场法的应用前提：

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 存在必要数量的相同或类似的参照企业；
- (3) 参照企业与被评估企业的价值影响因素明确且可以量化，相关资料可以搜集。

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。

本次评估未选用交易案例比较法主要原因为：截止评估基准日，依据现有的已知信息渠道无法查询、收集类似交易案例。但截止评估基准日，依据现有的已知信息渠道，仅能查询到各交易结果，无法获取与交易结果对应的交易标的具体情况，因此，无法采用交易案例比较法进行评估。

本次评估未选用上市公司比较法主要原因为：被评估企业与上市公司在业务结构、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、经营风险、财务风险等价值影响因素难于确定和量化。故无法采用上市公司比较法进行评估。

2. 收益途径适用性分析

收益途径是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益途径中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益途径进行评估需具备以下三个前提条件：

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

通过对被评估单位的经营情况的分析及资料收集情况，我们认为本次评估适用收益法。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。

被评估单位资产均为常见的资产类型，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有充分的数据资料，因此本项目可以选择成本途径进行评估。

综上，本次评估采用资产基础法及收益法进行评估。

(二) 资产基础法具体应用

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金：全部是银行存款。

通过核实银行对账单、银行函证等核实程序，以核实后的价值确定评估值。

(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。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(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。对价格变化较大的原材料以经核实后的数量并参考评估基准日近期市场购置价确定评估值；对周转速度快，账面单价与市场价相近的原材料，以核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资的评估：

对于厦门港务国内船舶代理有限公司的投资，由于厦门港务集团石湖山码头有限公司持有厦门港务国内船舶代理有限公司的股权比例仅为 20%，持股比例较低且无增值资产，本次评估按照审计后净资产乘以持股比例确认该长期股权投资的评估价值。

对于厦门石湖山码头劳动服务有限公司、厦门港务海宇码头有限公司、厦门港务海亿码头有限公司的投资，本次评估对厦门石湖山码头劳动服务有限公司、厦门港务海宇码头有限公司、厦门港务海亿码头有限公司进行整体评估，以评估后被投资单位的净资产乘以持股比例确认长期股权投资的评估价值。

对于厦门鹭申达港口机电工程有限公司的投资，由于厦门鹭申达港口机电工程有限公司自 2001 年停业后未再开展业务，办理注销手续中，截止评估基准日，厦门鹭申达港口机电工程有限公司的资产为 0，故本次评估该长期股权投资的评估值为 0。

（2）房屋建（构）筑物的评估：

纳入本次评估范围的建（构）筑物主要为工业用途及配套附属设施，属于非商业性用途的建（构）筑物，基于本次评估目的，采用成本法进行评估。

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

评估值=建筑物重置成本全价×成新率

其中建筑物重置成本包括：建安费用、前期费用、管理费用、资金成本。

（3）设备类资产的评估：

根据本次评估目的，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。

1) 机器设备

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，计算公式如下：

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

购置价的确定：以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，参考近期同类设备的合同价格确定；

运杂费的确定：根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

安装调试费的确定：首先查询专用设备的价格是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

设备基础费的确定：评估人员参考不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。若设备基础费已经含在土建工程中，则在设备评估中不予考虑。

前期及其他费用的确定：参照国家、地方及行业有关收费规定，取前期费及其他费用如下：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.85%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	3.38%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	1.69%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费等	建安工程造价	0.09%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安工程造价	0.02%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	建安工程费	0.27%	计价格(1999)1283号
	合计		6.3%	

资金成本的确定：委估机器设备的筹建至投产，投其实际所需要的建设工期，以本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期费用+其他费用)*(1+贷款利率)^[1]
期(月)/12/2-1]

成新率的确定：

理论成新率取决于实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，对三类贬值分析如下：

a、实体性贬值：

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

b、功能性贬值：

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

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

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

在评估中,如果使用的是复原重置成本,则应考虑是否存在超额投资成本造成的功能性贬值,如果估算的重置成本是更新重置成本,实际就已经将被评估设备价值中所包含的超额投资成本部分剔除了,不存在功能性贬值了。

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

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

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

经济性贬值额主要根据产品销售困难、开工不足或停止生产形成资产闲置等因素确定。

d、分别计算理论成新率 N1 与现场勘察成新率 N2,加权平均确定其成新率 N,即:

$$N=N1*40\%+N2*60\%$$

2) 电子设备

纳入评估范围内的电子设备主要为电脑、空调等办公电子设备及办公桌椅,采用重置成本法进行评估。

①重置成本的确定

电子设备价值量较小,考虑到电子设备大部分不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低等特点,本次评估根据当地市场信息及网络报价等近期市场价格资料确定电子设备重置价格。

②成新率的确定

电子设备及办公家具工作环境较为稳定,采用年限法确定成新率。计算公式如下:

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

3) 运输车辆

①重置全价的确定

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

A、现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

B、车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取;

C、新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

根据财税【2013】37 文，增值税一般纳税人自用的汽车，其进项税额准予从销项税额中抵扣，因此本次评估采用的是车辆的不含税购置价。

②成新率的确定

对于车辆，根据《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）的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

综合成新率=理论成新率×40%+技术状况成新率×60%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

里程成新率=（规定行驶里程—已行驶里程）/规定行驶里程×100%

年限成新率=（经济耐用年限—已使用年限）/经济耐用年限×100%

（4）在建工程的评估：

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，以核实后的账面值为评估值。

（5）无形资产的评估：

本次评估的无形资产为土地使用权。

根据《资产评估准则—不动产》，评估的基本方法有：成本法、市场法和收益法，由这三种基本评估方法所派生的其他评估方法有：基准地价修正法、假设开发法等。纳入本次评估范围的宗地为企业自用为主的多用途兼滚装功能泊位用地及码头仓储用地，待估宗所在区域内无类似宗地成交案例，无法使用市场法进行评估；考虑到估价对象的宗地处于基准地价覆盖区域，有完善的基准地价修正体系，且区域内相同用途的宗地大多按基准地价有偿出让方式取得，因此可采用基准地价修正法作为评估的一种方法；被估宗地原属于填海造地，并且估价人员掌握大量同类型土地开发成本费用资料，因此可采用成本法作为本次评估的另一种估算方法。

本次分别采用成本法及基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

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

土地价值=待开发土地取得费用+土地开发费用+管理费用+投资利息+开发利润

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地政府公布的基准地价，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

说明表, 根据两者在区域条件、个别条件、市场行情、容积率、微观区位条件等, 确定修正系数, 修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。其基本公式为: 宗地地价= $V_{1b} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum K) + F$

式中: V_{1b} —宗地所在土地级别对应的基准地价

K_1 —期日修正系数

K_2 —年期修正系数

K_3 —容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

F —土地开发程度修正

(6) 递延所得税资产

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果, 确认的递延所得税资产。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, 按尚待税前确认的损失金额和基准日适用所得税率确定递延所得税资产评估值。

(7) 其他非流动资产

评价人员查阅了原始凭证及相关资料, 其他非流动资产经核实后以账面值确定评估值。

3. 负债

主要包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款等。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) 收益法的具体应用

本次评估采用的收益法, 是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。具体评估方法是未来收益折现法, 通过估算被评估企业将来的预期经济收益, 并以一定的折现率折现得出其价值。本次采用间接法对企业价值进行评估, 即通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值, 具体计算公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

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

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—运营资本净增加额

企业自由现金流折现值计算公式为： $P = \sum_{i=1}^N \frac{A_i}{(1+R)^i}$

其中：P——企业自由现金流折现值

N——企业收益年限

A_i ——未来第 i 年预期收益（企业自由现金流量）

R——折现率

八、评估程序实施过程 and 情况

被评估单位接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照被评估单位与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2017 年 7 月 20 日，结束于 2017 年 8 月 31 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求厦门港务集团石湖山码头有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的调查，对实物资产进行核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经被评估单位内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

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，评估师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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）收益法假设

收益预测是整体资产评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对企业未来收益的预测建立在下列条件下：

- （1）国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；
- （2）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- （3）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；
- （4）假设公司未来将采取的会计政策和评估基准日时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- （5）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、方式与现时方向保持一致；
- （6）有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
- （7）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。
- （8）被评估单位生产、经营的产品、提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

(9) 本次评估中对被评估单位未来现金流量的预测，建立在经企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据之上。

(10) 本次评估中对被评估单位未来现金流量的预测是基于被评估单位现有管理模式下可能实现的收益。

(11) 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

(12) 净现金流量的计算以会计年度为准，假定企业的收支在会计年度内均匀发生。

(三) 其它假设

1. 以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

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

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

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

6. 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立核实工作，但并不表示评估师对评估对象和法律权属进行了确认，或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见。

7. 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

8. 本次评估不考虑控股权和少数股权等因素可能产生的溢价或折价。

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

十、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，

采用了资产基础法和收益法对厦门港务集团石湖山码头有限公司的股东全部权益进行了评估，得出以下结论：

（一）资产基础法评估结果

厦门港务集团石湖山码头有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的股东全部权益账面值为人民币 67,920.69 万元，经采用资产基础法评估后，在满足本次评估全部假设和前提下，其股东全部权益评估值为人民币 153,058.57 万元，增值 85,137.88 万元，增值率 125.35%。资产评估结果汇总表详见下表：

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	16,072.01	16,094.43	22.42	0.14
2	非流动资产	138,402.02	223,517.48	85,115.46	61.50
3	其中：长期股权投资	96,908.84	146,389.07	49,480.23	51.06
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	31,389.09	44,719.78	13,330.69	42.47
6	其中：建筑物	23,632.04	34,987.52	11,355.48	48.05
7	设备	7,757.05	9,732.26	1,975.21	25.46
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	139.63	139.63	-	-
10	无形资产	9,911.33	32,221.46	22,310.13	225.10
11	其中：土地使用权	9,911.33	32,221.46	22,310.13	225.10
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	28.54	22.94	-5.60	-19.62
16	其他非流动资产	24.59	24.59	-	-
17	资产总计	154,474.03	239,611.91	85,137.88	55.11
18	流动负债	85,153.34	85,153.34	-	-
19	非流动负债	1,400.00	1,400.00	-	-
20	负债总计	86,553.34	86,553.34	-	-
21	净资产(股东权益)	67,920.69	153,058.57	85,137.88	125.35

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）主要的增减值变化及原因分析

本次评估结果与账面净资产相比，增值 85,137.88 万元，增值率 125.35%。主要的增减

值情况说明如下：

1. 应收账款评估增值 7.06 万元，系评估风险损失与计提的坏账准备对抵所致。
2. 其他应收款评估增值 6.05 万元，系评估风险损失与计提的坏账准备对抵所致。
3. 存货增值 9.30 万元，系原材料中绿网的市场价格小幅增长导致评估增值。
4. 长期股权投资评估增值 49,480.23 万元，被投资子公司主要资产为码头资产及土地使用权，该资产取得时间较早，建造码头所需的材料、机械台班、人工费以及土地使用权等出现不同程度的涨幅，导致评估增值。

5. 固定资产评估增值 13,330.69 万元，增值的主要原因：

(1) 主要系随着材料价格和人工费的上涨，房屋建(构)筑物在评估基准日的购建成本较原始取得成本有所增加，同时财务折旧年限与评估所用经济可使用年限有所差异造成房屋建(构)筑物评估增值；

(2) 根据现行税法规定，设备原值中的增值税可抵扣，本次评估的设备重置成本不包含增值税，与设备原始购置含税价格有所下降；

(3) 财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限。

(4) 本次评估对基本能正常使用的设备，确定其成新率不低于 10%，而对已提足折旧的逾龄在用设备，企业按 5%残值作为账面净值或无账面值，造成评估增值较大。

6. 无形资产——土地使用权评估增值 22,310.13 万元，被评估企业取得土地使用权的时间为 2006 年前，2006 年 12 月 23 日国土资源部发布了《关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知》(国土资发[2006] 307 号)，本次评估的土地使用权所在区域的工业用地出让底价大幅提高，从而导致评估增值。

7. 递延所得税资产评估减值 5.6 万元，系已计提的坏账准备评估为零相应调整递延所得税资产引起的评估减值。

(三) 收益法评估结果

厦门港务集团石湖山码头有限公司经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的股东全部权益账面值为人民币 67,920.69 万元，经采用收益法评估，其股东全部权益评估值为人民币 153,423.04 万元，增值 85,502.35 万元，增值率 125.89%。

(四) 两种方法评估结论的差异分析

收益法与资产基础法净资产评估结果相差 364.47 万元，差异率 0.24%，差异的主要原因如下：

1. 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所

耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、竞争环境以及企业自身对资产的有效使用等多种条件的影 响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

2、两种方法对企业价值产生要素的涵盖范围不同。资产基础法评估未能对企业存在的销售渠道、研发能力和营运经验等不可确指无形资产价值进行计量，而收益法评估结论体现了对企业生产经营产生贡献的所有资源的价值。

(五) 最终评估结果的选取

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。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。从理论上讲收益法对企业股东全部权益价值的评估是全面的，但是收益法评估过程中，企业未来收益的收入、成本、费用、营运资金、资本性支出等每一个数据都是预测或在预测基础上的测算得出，其受政策因素、人为因素以及市场变化等影响容易出现偏差。

根据本次评估的实际情况，两种方法的评估结果差异率仅为 0.24%，基本一致。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，认为资产基础法评估结果具有更好的可靠性和说服力，故采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

在本次评估中选用资产基础法作为最终评估结果。厦门港务集团石湖山码头有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的股东全部权益账面值为人民币 67,920.69 万元，经采用资产基础法评估后，在满足本次评估全部假设和前提下，其股东全部权益评估值为人民币 153,058.57 万元，增值 85,137.88 万元，增值率 125.35%。

根据厦门港务集团石湖山码头有限公司股东全部权益价值估算，且不考虑控股权溢价及非流通性折扣的条件下，厦门港务控股集团有限公司持有的厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%的股东权益评估值为人民币柒亿肆仟玖佰玖拾捌万柒仟元整（RMB 74,998.70 万

元)。

十一、特别事项说明

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证、账簿记录、控制关系、合并范围、项目批文、项目预决算、资产清单等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权力为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本报告中的有关厦门港务集团石湖山码头有限公司的描述性文字均摘自厦门港务集团石湖山码头有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 本次评估中评估师限于客观条件未对被估设备进行开机测试，亦未对建构筑物结构进行检测。评估师假定上述被估对象物理、经济技术指标、结构、质量均符合设计要求和国家有关规定，并能在本次评估剩余耐用年限内正常使用。

7. 截止评估基准日，被评估单位应办未办权证的房屋建筑物明细内容如下：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积(M ²)	账面原值(元)	评估值(元)	备注
1	三明房屋(二套)	混合	2×90	204,890.80	131,437.63	产权纠纷
2	19号泊位车间	框架	900	931,319.40	1,139,157.00	无批建手续
3	1号绞车房	混合	39.69	53,728.62	29,374.00	待拆除

经了解上述三处房屋建筑物尚未办理权证。对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于上述资产，其面积是被评估单位根据工程建设资料进行申报的，评估

人员以企业申报面积进行评估，未进行核实，如未来办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。提醒报告使用者注意。

8. 房屋建筑物中的第 5 项三明房产，账面值为 131,437.63 元，根据被评估单位提供的《关于三明房屋产权纠纷事件的报告》所述如下：三明房屋系厦门港务集团于 1999 年 8 月出资 16 万购得的商品房，位于三明市三元区新市南路 56 号 1 幢 401 室及 402 室，目前房屋 2 套产权已连同其它同幢房屋产权被华夏公司办理至其名下，且华夏公司已将相关产权作为抵押向银行办理贷款。鉴于上述房产存在产权纠纷尚未解决，本次评估以审计后的账面值列示。提醒报告使用者注意。

9. 长期股权投资中的厦门港务国内船舶代理有限公司，由于厦门港务集团石湖山码头有限公司持有厦门港务国内船舶代理有限公司的股权比例为 20%，持股比例较低且无增值资产，本次评估按照审计后净资产乘以持股比例确认该长期股权投资的评估价值。

10. 长期股权投资中的厦门鹭申达港口机电工程有限公司已停业多年，目前正在办理注销手续，账面已全额计提减值准备，根据被评估单位出具的情况说明，厦门鹭申达港口机电工程有限公司已无有价值的资产，故本次评估该长期股权投资的评估值为 0。

11. 构筑物第 79 项“东渡港区港中路（19#泊位段）道路工程”，账面净值为 625,574.81 元，经核实，该道路工程由公司建设，目前已作为市政道路使用，不属于厂区内道路，道路工程占用的土地使用权不在评估范围内，故本次对该道路工程以审计后的账面净值列示。提醒报告使用者注意。

12. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折扣。

13. 长期股权投资中的厦门石湖山码头劳动服务有限公司、厦门港务海宇码头有限公司、厦门港务海亿码头有限公司持股比例均为 100%，考虑到 3 家全资子公司与被评估单位在主营业务以及营业成本、费用的归集化分方面存在交叉或难于严格区分，本次收益法评估的历史数据及未来预测数据均采用合并口径，故对具有获利能力的子公司未再单独采用收益法进行评估。

14. 关于厦门港务海宇码头有限公司特别事项说明：

（1）构筑物序号 34 项“2#排洪渠工程”，账面价值为 7,595,561.81 元，经核实，该工程由公司建设，目前已作为市政配套工程使用，本次对该工程的评估以审计后的账面值

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 第 31 页 共 35 页

列示。

(2) 7 号泊位陆域海域使用权证“国海证国海证 2016C35020503987 号”，已填海形成陆域土地，海域使用权证尚未注销，其价值已在土地使用权评估时考虑，不再单独评估。

15. 根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次机器设备的评估值中不含增值税进项税。

16. 期后事项

(1) 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

(2) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

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

①. 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

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

③. 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

请报告使用者关注以上特别事项对本评估结论可能产生的影响，及对本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 本评估报告未经厦门国资委评审，评估结论不得被使用。

4. 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5. 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

6. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日期

本次评估报告日为 2017 年 8 月 31 日，为专业意见形成日。

本报告文号为闽中兴评字（2017）第 2024 号，厦门港务控股集团有限公司持有的厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%的股东权益评估值为人民币柒亿肆仟玖佰玖拾捌万柒仟元整（RMB 74,998.70 万元）。

资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限公司

二〇一七年八月三十一日

厦门港务发展股份有限公司拟收购
厦门港务控股集团有限公司持有的
厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股东全部权益
评估报告附件

闽中兴评字（2017）第 2024 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年八月三十一日

厦门港务发展股份有限公司拟收购 厦门港务控股集团有限公司持有的 厦门港务集团石湖山码头有限公司 49%股东权益价值 评估附件清单

- (一) 经济行为文件复印件；
- (二) 委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (四) 委托方和被评估单位的承诺函复印件；
- (五) 签字资产评估师的承诺函；
- (六) 评估机构资格证书复印件；
- (七) 评估机构法人营业执照副本复印件；
- (八) 签字资产评估师资格证书复印件；
- (九) 专项审计报告；
- (十) 评估业务约定书。