

评估报告共两册
本册为第一册

海南海峡航运股份有限公司拟资产收购事宜
涉及海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程
部分资产价值

追溯性资产评估报告

正衡评报字[2017]第 155 号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年十二月二十九日

本 册 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	9
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况	9
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	23
五、评估基准日	23
六、评估依据	23
七、评估方法	28
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明	40
十三、资产评估报告日	41
十四、签字盖章	42
附件:	43

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、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制条件的限制，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。

海南海峡航运股份有限公司拟资产收购事宜 涉及海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程 部分资产价值

追溯性资产评估报告

正衡评报字[2017]第 155 号

摘 要

根据海南海峡航运股份有限公司与海南港航控股有限公司签署的《发行股份购买资产协议》第十条规定，鉴于新海港一期项目尚未整体竣工验收，在新海港一期项目整体竣工结算后，需聘请评估机构对因竣工决算所致一期已回购资产工程量的差额部分进行评估。2017 年 5 月 23 日，新海港汽车客货滚装码头一期工程已全面完工并通过竣工验收。为此，正衡资产评估有限责任公司接受海南海峡航运股份有限公司、海南港航控股有限公司及海口新海轮渡码头有限公司三方的共同委托，为该经济行为涉及的海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程于本次评估基准日已进入回购期的部分资产价值进行了评估。

评估目的：为委托人提供海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程已进入回购期的部分资产于评估基准日市场价值的参考意见。

评估对象：海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程于本次评估基准日已进入回购期的部分资产价值，不涉及债权债务。

评估范围：海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程于本次评估基准日已进入回购期的部分资产，主要包括码头、客运站、机器设备及海

域使用权等 52 项，账面原值 105,334.30 万元，账面净值 105,334.30 万元。

上述数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在经过审计后的基础上进行的。

委托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。

评估基准日：2015 年 11 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：评估人员对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，以公开市场和企业持续经营为前提，采用成本法进行了评估。根据以上评估工作，得出评估结论如下：

于评估基准日 2015 年 11 月 30 日，海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程已进入回购期的部分资产价值为 107,722.12 万元（大写人民币：壹拾亿零柒仟柒佰贰拾贰万壹仟贰佰元整），评估增值 2,387.82 万元，增值率 2.27%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	单位	数量	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 固定资产—房屋建（构）筑物类	项	27	93,199.81	95,191.45	1,991.64	2.14
2 固定资产—机器设备类	项	23	9,161.55	9,616.59	455.03	4.97
3 无形资产—海域使用权	项	2	2,972.93	2,914.08	-58.85	-1.98
合计	项	52	105,334.30	107,722.12	2,387.82	2.27

详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

特别事项说明:

(一) 现场勘查说明

1、在本次清查核实的过程中，对于港池疏浚工程及敷设于地下的管道、地基基础等地下隐蔽工程，因受其存在状态的限制，影响这部分资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

2、委估资产中涉及部分电缆及工艺管网等隐蔽工程，由于实际条件限制，评估人员通过现场勘查电缆和管网露出部分结合核查相关的技术资料对其数量及状况进行了解、核实。

(二) 权属不完备事项

1、新海港一期工程所占用的土地系填海造地形成，于评估基准日尚未取得《土地使用证》。港航控股已全额交纳海域使用金并取得建设填海用地用途的《海域使用权证》(国海证 2014B46010500534)。根据《海南省人民政府关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》规定，本次填海所形成的土地在日后按协议出让土地办理换证手续时，土地出让金按照市场评估地价扣除海域使用金和实际投入的填海成本计算。

海口市国土资源局已就填海造地换发土地证事宜出具相应说明。

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物，于评估基准日尚未取得《房屋所有权证》，港航控股已出具相关承诺，在办理土地所有权证后办理该部分房产权属证书，办理相关房产权属证书的应缴税费由港航控股承担。

海口市住房和城乡建设局已就港航控股房产及建筑物的产权登记事宜出具相应说明。

（三）期后事项

1、纳入本次评估范围的斜坡式防波堤，由于后期设计变更，其实际用海面积大于原先批准面积，港航控股已于 2016 年 4 月 18 日取得新增用海的海域使用权证书（国海证 2016C46010000265 号），该海域归属新海港二期项目新增用海，未在一期资产中。

2、于本次评估基准日，港航控股尚未取得 2#~5#突堤码头所占用海域的用海许可。港航控股已于 2016 年 2 月 4 日取得对应的海域使用权证书（国海证 2016B46010500115 号），并将 2#~5#突堤码头用海纳入了一期未回购资产进行评估。

3、国海证 2014B46010500544 号海域使用权证书，证载非透水构筑物用海面积 9.5957 公顷，港池蓄水等用海面积 68.4145 公顷。因项目后期设计变更，防波堤和 1#突堤分别有 1.5296 公顷、0.062 公顷实际并未按原设计用途使用，故纳入本次评估范围的非透水构筑物用海面积为 8.0041 公顷。

2016 年 2 月，因项目建设需要，新海港码头部分用海的性质变更，原国海证 2014B46010500544 号海域使用权证变更为国海证 2016B46010500104 号及国海证 2016B46010500115 号的两处海域使用权证。根据图示，纳入评估范围的非透水构筑物用海面积已由 8.0041 公顷变为 8.0006 公顷，减少了 0.0035 公顷。

4、于本报告出具日，港航控股的法定代表人已由林毅变更为林健，新海轮渡的法定代表人已由林毅变更为欧阳汉。

（四）其他需要说明的事项

1、国海证 2014B46010500534 号海域使用权证书，证载建设填海造地用海面积 382,285 m²。因其中有 167,755.62 m² 为二期项目用海，不在本次交易范围内，故本次仅评估与一期工程相关的建设填海造地用海

214,529.38 m²。

2、新海港一期工程属于 BT 项目，根据相关协议，进入回购期之前的资产所有权归中交四航局所有，进入回购期之后的资产所有权归项目业主港航控股所有。进入回购期后，港航控股在未付清全部回购价款之前，如需处置新海港一期项目项下的权益，须征得中交四航局书面同意。

港航控股已与中交四航局签订《海口港马村中心港区工程、新海港区汽车客货滚装码头投资及工程总承包（BT&EPC）项目投资建设移交合同之新海港区汽车客货滚装码头一期工程回购协议》，根据该回购协议，确定了本次交易涉及的资产已进入回购期，所有权已转移至港航控股。

3、本次评估未考虑交易过程中可能发生的相关税费对评估结果的影响。

4、在评估基准日后、有效期以内，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额进行相应调整。

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

（3）对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。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对海峡股份、港航控股、新海轮渡本次拟资产收购事宜之评估目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上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。

海南海峡航运股份有限公司拟资产收购事宜 涉及海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程 部分资产价值

追溯性资产评估报告

正衡评报字[2017]第 155 号

海南海峡航运股份有限公司、海南港航控股有限公司、海口新海轮渡码头有限公司：

正衡资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对海峡股份拟收购的海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程于本次评估基准日已进入回购期的部分资产在评估基准日 2015 年 11 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、产权持有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概况

本次资产评估的委托人为海南海峡航运股份有限公司（以下简称“海峡股份”）、海南港航控股有限公司（以下简称“港航控股”）和海口新海轮渡码头有限公司（以下简称“新海轮渡”），产权持有单位为海南港航控股有限公司。资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1、委托人之一

名 称：海南海峡航运股份有限公司

统一社会信用代码：91460000742589256A

公 司 类 型：股份有限公司(上市、国有控股)

住 所：海口市滨海大道 157 号港航大厦 14 楼

法定代表人姓名：林毅

注 册 资 本：伍亿零捌佰零壹万捌仟玖佰陆拾圆整

经 营 范 围：国内沿海、近洋及远洋货物、汽车、旅客运输，海南海口至广东海安、湛江航线危险品车滚装船运输，货轮运输，港口装卸，水上客货代理，为船舶提供岸电、燃料物、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险，物流，旅游项目开发，水上项目安全保障服务，房地产投资，资产租赁，餐饮服务，百货、工艺美术品及收藏品零售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

成 立 日 期：2002 年 12 月 06 日

营 业 期 限：2002 年 12 月 06 日至 2052 年 12 月 06 日

股 票 代 码：SZ.002320

2、委托人之二

名 称：海南港航控股有限公司

统一社会信用代码：91460000774276617D

公 司 类 型：有限责任公司(国有控股)

住 所：海口市滨海大道 96 号

法定代表人姓名：林毅

注 册 资 本：拾亿元人民币

经营范围：港口装卸、仓储、水上客货代理服务；集装箱运输；外轮理货；产业租赁；港口工程建设；旅游项目开发；轻工产品加工，为船舶提供岸电、燃物料、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险（仅限分支机构经营）。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

成立日期：2004 年 12 月 28 日

营业期限：2004 年 12 月 28 日至 2055 年 12 月 28 日

2、委托人之三

名称：海口新海轮渡码头有限公司

统一社会信用代码：91460100MA5RC6W571

公司类型：有限责任公司有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省海口市秀英区滨海大道 157 号

法定代表人姓名：林毅

注册资本：拾亿壹仟陆佰捌拾柒万零叁佰元人民币

经营范围：港口装卸、水上客货代理，为船舶提供岸电、燃物料、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险，产业租赁。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

成立日期：2015 年 11 月 18 日

营业期限：2015 年 11 月 18 日至长期

（二）产权持有单位概况

名称：海南港航控股有限公司

统一社会信用代码：91460000774276617D

公 司 类 型：有限责任公司(国有控股)

住 所：海口市滨海大道 96 号

法定代表人姓名：林毅

注 册 资 本：拾亿元人民币

经 营 范 围：港口装卸、仓储、水上客货代理服务；集装箱运输；外轮理货；产业租赁；港口工程建设；旅游项目开发；轻工产品加工，为船舶提供岸电、燃物料、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险（仅限分支机构经营）。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

成 立 日 期：2004 年 12 月 28 日

营 业 期 限：2004 年 12 月 28 日至 2055 年 12 月 28 日

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

于本次评估基准日，港航控股为海峡股份、新海轮渡的控股股东，分别持有海峡股份 51.38%的股份及新海轮渡 100%的股份。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托方、产权持有单位以及国家有关部门、监管机构及法律法规规定的评估报告使用者外，本项目业务约定书未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

经证监会核准，海峡股份已于 2017 年 2 月 17 日通过发行股份购买资产方式取得了新海轮渡 100%股权，新海轮渡主要资产为新海港汽车码头一期工程已完工部分资产。根据海峡股份与港航控股签署的《发行

股份购买资产协议》第十条规定，鉴于新海港一期项目尚未整体竣工验收，在新海港一期项目整体竣工结算后，需聘请评估机构对因竣工决算所致一期已回购资产工程量的差额部分进行评估。

2017年5月23日，新海港汽车客货滚装码头一期工程已全面完工并通过竣工验收。为此，海峡股份、港航控股及新海轮渡三方共同委托正衡资产评估有限责任公司对新海港一期已回购资产进行评估，为该经济行为提供于评估基准日市场价值的参考意见。

本项目经济行为文件及批准情况：

- 1、海峡股份与港航控股签署的《发行股份购买资产协议》（2016年9月10日签署）；
- 2、海峡股份《总经理办公会议决议》（2017年9月21日审议通过）。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程于本次评估基准日已进入回购期的部分资产价值，不涉及债权债务。

本项目评估范围为海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程于本次评估基准日已进入回购期的部分资产，主要包括码头、客运站、机器设备及海域使用权等 52 项，账面原值 105,334.30 万元，账面净值 105,334.30 万元。具体见下表：

评估范围分类汇总表

金额单位：人民币元

序号	资产类别	单位	数量	账面原值	账面净值
一	房屋建（构）筑物小计	项	27	931,998,139.83	931,998,139.83
1-1	固定资产-房屋建筑物	项	12	54,708,436.45	54,708,436.45
1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	项	14	870,423,960.73	870,423,960.73
1-3	固定资产-管道及沟槽	项	1	6,865,742.65	6,865,742.65

二	机器设备小计	台（套）	125	91,615,539.84	91,615,539.84
2-1	固定资产-机器设备	台（套）	125	91,615,539.84	91,615,539.84
2-2	固定资产-车辆	辆	-	-	-
2-3	固定资产-电子设备	台（套）	-	-	-
三	无形资产小计	平方米	294,570.38	29,729,275.40	29,729,275.40
3-1	海域使用权	平方米	294,570.38	29,729,275.40	29,729,275.40
	合计			1,053,342,955.07	1,053,342,955.07

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本项目涉及的海南港航控股有限公司相关资产进行了专项审计，并出具了无保留意见的专项审计报告（报告号：信会师报字[2017]第 ZA16339 号），本评估项目所涉及资产是以经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的报表进行申报的，上述资产的评估范围与委托评估的范围一致，委托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）主要资产情况

本次待评估的资产为新海港汽车客货滚装码头一期工程于评估基准日已进入回购期的部分资产，主要包括码头、客运站、机器设备及海域使用权等 52 项等，具体情况如下：

（1）已取得的权属证明文件

新海港一期工程属于 BT 项目，根据相关协议，进入回购期之前的资产所有权归中交四航局所有，进入回购期之后的资产所有权归项目业主港航控股所有。进入回购期后，港航控股在未付清全部回购价款之前，如需处置新海港一期项目项下的权益，须征得中交四航局书面同意。

港航控股已与中交四航局签订《海口港马村中心港区工程、新海港区汽车客货滚装码头投资及工程总承包（BT&EPC）项目投资建设移交合同之新海港区汽车客货滚装码头一期工程回购协议》，根据该回购协议，确定了本次交易涉及的资产已进入回购期，所有权已转移至港航控股。

新海港一期工程所用土地系填海造地形成，港航控股已全额交纳海域使用金并取得建设填海用地用途的《海域使用权证》（国海证2014B46010500534）。根据《海南省人民政府关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》规定，本次填海所形成的土地在日后按协议出让土地办理换证手续时，土地出让金按照市场评估地价扣除海域使用金和实际投入的填海成本计算。

港航控股已出具相关承诺，在新海港二期工程建设完毕后办理国有土地使用权证，并过户至新海轮渡名下，在相应权属文件办理过程中所产生的一切税费均由港航控股承担。

海口市国土资源局已就填海造地换发土地证事宜出具相应说明。

纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未取得《房屋所有权证》，港航控股已出具相关承诺，在办理土地所有权证后办理该部分房产权属证书，办理相关房产权属证书的应缴税费由港航控股承担。

海口市住房和城乡建设局已就港航控股房产及建筑物的产权登记事宜出具相应说明。

（2）资产被抵押、质押的情况

无。

（3）关联担保情况

无。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产可分为建（构）筑物类固定资产、机器设备类固定资产，均分布于新海港内，其中：

1、建（构）筑物类固定资产

（1）建（构）筑物分布区域状况

港航控股委估范围房屋建（构）筑物类资产位于海南省海口市西部、

粤海铁路轮渡南港码头北防波堤的北侧，陆路距海口市中心约 21km。房屋建（构）筑物建成于 2015 年 11 月。

（2）主要房屋建筑物分布状况

港航控股现有房屋建筑面积 10,013.36 m²，在用房屋包括：生产用房和办公及辅助用房；其中生产性房屋包括客运站、轮渡综合办公室、海汽办公室、安检通道、植物检查站、动物检查站、加压泵房、控制室、收费亭等共计 9 项，建筑面积 9,359.36 m²；辅助用房及办公用房包括、变电所、门卫、公共厕所等共 3 项，建筑面积 654.00 m²。

（3）房屋建筑物装修状况

生产性房屋大部分为普通装修，外墙为抹灰刷涂料、内墙面为大白或清水墙勾缝，地面水泥砂浆抹面或瓷砖铺地，单层钢窗或铝合金窗、木门及防盗门。水、电、动力配电等配套设施齐全。

办公用房楼地面为地板砖地面，地砖踢脚线，塑钢窗或铝合金窗，普通刷漆木门、安装有门套，内墙抹灰刷涂料，外墙砖及抹灰刷涂料，顶棚抹灰刷涂料及石膏板或矿棉板吊顶，室内照明为吸顶灯及吊杆双管日光灯或格栅日光灯。屋面有保温层及卷材防水。水电消防设施齐全。

辅助用房大部分为普通装修，地砖地面或水泥地面，内外墙抹灰刷涂料或清水砖墙勾缝，顶抹灰刷涂料，木窗或铝合金窗，普通木门或夹板门，水电设施及照明系统齐全。

（4）构筑物及其他辅助设施

构筑物由顺岸码头、1#~5#突堤码头、斜坡式防波堤、东护岸、北护岸等水工建筑物、（土地）陆域形成及地基处理工程（一）、（堆场）港区堆场工程、（航道）港池疏浚工程、围墙、一期港外供电线路、照明设施、港内电力线路、污水处理站等，共 14 项，管道与沟槽主要为码头的室外管网工程 1 项。

（5）主要房屋建（构）筑物结构

该单位的房屋建筑物建筑结构大体上分为砖混结构、框架结构、排架结构、钢混结构、钢结构、砖木结构、彩钢板结构和简易结构。

①框架结构

框架结构房屋基础一般采用现浇钢筋砼独立基础，现浇钢筋砼基础梁，现浇钢筋砼矩形柱、现浇钢筋砼矩形梁、现浇钢筋砼板。外墙采用 240mm 砖墙，内墙为 240 砖墙或 200mm 加气砼砌块。4mm 厚 SBS 卷材防水。水泥地面。钢板大门、铝合金窗。内墙抹灰刷涂料，水泥砂浆内墙裙，顶棚抹灰刷涂料，水泥砂浆刷外墙涂料。

②砖混结构

砖混结构的基础一般为钢筋混凝土或砖石条形基础，上部一般为砖承重墙，外墙厚 240mm，内墙厚 240mm 或 120mm 厚砖墙，墙内设有钢筋混凝土圈梁及构造柱。现浇钢筋砼屋面板或预制预应力钢筋砼空心板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。木门、铝合金门。水泥楼地面或瓷砖楼地面。内墙抹灰刷涂料，水泥墙裙或瓷砖墙裙。顶棚抹灰刷涂料，外墙抹灰刷外墙涂料或水泥砂浆贴瓷砖外墙装饰。

③钢结构

钢结构的基础一般采用现浇钢筋砼独立基础，型钢制立柱、轻钢或型钢钢制梁或行车梁，单层波形彩钢板或复合夹心波形彩钢屋面，或采用 240mm 砖墙或灰砂砖及加气砼砌块墙，若为砖墙，外墙面水泥砂浆外刷外墙涂料，内墙面为水泥砂浆刷白色涂料。以瓷砖地面为主。钢制大门，铝合金窗或塑钢窗。

④构筑物工程

构筑物由顺岸码头、1#~5#突堤码头、斜坡式防波堤、东护岸、北护岸等水工建筑物、陆域形成及地基处理工程（一）、（堆场）港区堆场工程、（航道）港池疏浚工程、围墙、一期港外供电线路、照明设施、港内电力线路、污水处理站等，共 14 项，管道与沟槽主要为码头的室

外管网工程 1 项。

构筑物工程的建筑结构主要为钢筋混凝土结构。

(6) 主要建（构）筑物介绍

客运站：客运站为钢结构建筑物，2015 年 11 月建成，建筑面积约为 6,154.00 平方米，层高 8 米，账面原值为 36,937,483.54 元，账面净值为 36,937,483.54 元，为一层建筑，部分二层。平面布置为长方形，主要为新海乡一期码头乘客候船等待所用。结构形式为钢结构，独立基础，夹芯彩钢板或 200MM 厚蒸压加气混凝土砌块围护；平屋面；门窗主要采用铝合金门窗；楼地面为瓷砖，吊顶采用铝条板；内部设置有人行楼梯。安装部分为给排水、照明、消防和监控。

轮渡综合办公室：轮渡综合办公室为砖混结构，2015 年 11 月建成，建筑面积为 1,920.00 平方米，2 层，建筑高度为 9.6 米，账面原值为 5,534,929.38 元，账面净值为 5,534,929.38 元，该建筑采用条形基础，内、外墙采用蒸压加气混凝土砌块，现浇混凝土楼板和屋面，采用铝合金门窗，瓷砖地面。安装部分为给排水、照明、消防和监控。

安检通道：安检通道为钢结构建筑物，2015 年 11 月建成，建筑面积约为 780.36 平方米，层高 10.63 米，账面原值为 5,142,204.33 元，账面净值为 5,142,204.33 元，为一层建筑物。平面布置为长方形，主要为新海乡一期码头检验货车乘船检查所用。结构形式为钢结构，独立基础，夹芯彩钢板或 200MM 厚蒸压加气混凝土砌块围护；平屋面；门采用钢门；地面为水泥地面。安装部分为给排水、照明。

加压泵房：加压泵房为砖结构建筑物，2015 年 11 月建成，建筑面积约为 144.00 平方米，层高 4.9 米，账面原值为 2,989,188.98 元，账面净值为 2,989,188.98 元，为一层建筑物。平面布置为长方形，主要为新海乡一期码头供水及消防所用。结构形式为砖混，独立基础，200MM 厚蒸压加气混凝土砌块围护；现浇屋面，卷材防水，采用有组织排水；门

窗采用铝合金门窗；地面为水泥地面。设备主要有消火栓系统智能全自动消防气压给水设备 1 台、水喷淋系统智能全自动消防气压给水设备 1 台、生产及生活给水系统智能全自动变频给水设备 1 台、不锈钢装嵌式消防水箱和不锈钢装嵌式生活水箱各 1 座。

变电所：变电所为框架建筑物，2015 年 11 月建成，建筑面积约为 378.00 平方米，层高 6 米，账面原值为 1,404,802.79 元，账面净值为 1,404,802.79 元，为一层建筑物。平面布置为长方形，主要为新海乡一期码头供电所用。结构形式为框架，独立基础，200MM 厚蒸压加气混凝土砌块围护；现浇屋面，卷材防水，采用有组织排水；门窗采用铝合金门窗；地面为水泥地面。安装部分为给排水、照明、消防和监控。

顺岸码头：顺岸码头总长为 486m，顶高程为 4.4m，前沿设计底标高为 -6.9m，结构设计底标高为 -7.5m。顺岸码头主体结构采用不带卸荷板沉箱结构型式，岩面高于 -8.0m 时开挖至 -8.0m，基床抛填 500mm 厚二片石垫层；岩面低于 -8.0m 时，开挖至岩面，基床抛填 10~100kg 块石基床夯实。基床海侧抛填 400—500kg 护底块石，顶宽 2.3m。基床上部安装沉箱，沉箱采用平接，仓内回填中粗砂。沉箱混凝土强度等级为 C40。沉箱上现浇 L 型 C40 混凝土胸墙，胸墙顶标高为 4.40m，顶宽 3m，底宽 6.25m。码头后方设置抛石棱体，顶标高为 2.0m，棱体后坡坡度 1:1，其上铺设 500mm 厚的二片石垫层和 600mm 厚的混合倒滤层，坡度分别为 1: 1.25 和 1: 1.5，棱体顶面铺设无纺土工布二层，后方回填中、粗砂并振冲密实。顺岸码头在每座突堤两侧泊位采用滚装桥工艺，其中 1#突堤南北两侧泊位处码头断面采用重力式实心方块结构，2#~5#突堤两侧泊位处采用重力式沉箱结构型式。顺岸码头防撞设施选用 DA-A800H×1500L 标准反力型橡胶护舷与 DA-A800H×1000L 标准反力型橡胶护舷，系缆设施采用 650kN 系船柱。

突堤码头：共五座，其中 1#突堤长 162m，宽 10m，2#~5#突堤长

135m，宽 10m，顶高程均为 4.4m，结构设计底标高为-7.5m。

1#突堤码头选取强风化玄武岩作为结构的主要持力层，岩面高于-8.0m 时开挖至-8.0m，基床抛填 500mm 厚二片石垫层；岩面低于-8.0m 时，开挖至岩面，基床抛填 10~100kg 块石基床夯实。基床两侧抛填 400~500kg 护底块石，顶宽 2.3m。基床上部安装沉箱，沉箱采用对接，仓内回填中粗砂。沉箱顶上现浇 C40 混凝土胸墙，胸墙顶标高为 4.4m，宽 10m，沉箱顶部嵌入胸墙 0.3m。1#突堤码头防撞设施选用 CF1300 锥型橡胶护舷，并在堤头转角处布设两排 C500H×1000L 包角橡胶护舷，系缆设施采用 650kN 系船柱。

2#~5#突堤码头选取强风化玄武岩作为结构的主要持力层，堤身与堤根段岩面高于-8.0m 时开挖至-8.0m，基床抛填 500mm 厚二片石垫层；堤头段岩面高于-8.5m 时开挖至-8.5m，基床抛填 10~100kg 块石基床夯实；岩面低于-8.0m 时，开挖至岩面，基床抛填 10~100kg 块石基床夯实。基床上部安装沉箱，沉箱采用梳式布置，在沉箱两侧中间位置设置挡浪板（与沉箱整体预制吊装）。沉箱仓内回填中粗砂，沉箱顶上现浇 C40 混凝土胸墙，胸墙顶标高为 4.4m，宽 10m，沉箱顶部嵌入胸墙 0.3m。2#~5#突堤码头附属设施同 1#突堤码头。

斜坡式防波堤：防波堤由堤头段、堤身段和堤根段三部分组成。堤头段长 150m，顶标高 7.5m，顶宽 9.67m。直接抛填开山石挤淤形成堤心，坡脚处先开挖再进行抛石。

堤头段防波堤内外侧均采用 8t 扭王字块体护面，厚 2.1m，护面垫层采用 600-800kg 块石，厚 1.3m，坡度为 1:1.5。坡脚安放两排 8t 扭王字块体，并设置 150~200kg 块石护底，护底长 15m。

堤身段长 1326.97m，堤根段长 300m，堤顶标高 8.0m。直接抛填开山石形成堤心。堤根段防波堤外侧护面采用 5t 扭王字块体，厚 1.8m，护面垫层采用 300-500kg 块石，厚 1.2m，坡度为 1:1.5；坡脚安放两排

5t 扭王字块体，并设置 150~200kg 块石护底，护底长 6m。堤根段防波堤内侧护面采用 3t 扭王字块体，厚 1.5m，护面垫层采用 200-300kg 块石，厚 1m，坡度为 1:1.5。坡脚设置 400~600kg 抛石棱体。堤身段防波堤外侧护面采用 6.5t 扭王字块体护面，厚 1.9m，护面垫层采用 400~650kg 块石，厚 1.2m，坡度为 1:1.5。坡脚安放两排 6.5t 扭王字块体，其余结构断面同堤根段。堤顶设现浇 L 型混凝土挡浪墙，墙顶标高为 8.0m，上部宽 1.55m，底宽 5.75m，高 4.7m。

护岸：护岸分东、北、南侧三段，东护岸长 326.12m，北护岸长 608.91m，南护岸长 299.74m。南护岸因尚未进入回购期，不在本次评估范围。

东护岸采用斜坡式结构，直接抛填开山石（含泥量 $\leq 10\%$ ）形成堤心，外侧护面采用 3t 扭王字块体，厚 1.5m，护面垫层采用 200-300kg 块石，厚 1m。坡脚安放两排 3t 扭王字块体，并设置 150~200kg 块石护底。顶部设置 L 型现浇混凝土挡浪墙，墙顶标高为 7.5m，上部宽 2m，底宽 5.6m，高 4.1m。内坡设置 0.3m 厚二片石垫层、0.6m 厚混合倒滤层并铺设两层无纺土工布。

北护岸采用抛填开山石挤淤方式形成堤心，北护岸顶高程为 4.40m，上部挡墙采用 M15 浆砌块石结构，高 0.9m，顶部设置 C30 混凝土压顶。外侧护面、护脚棱体采用 500~600kg 的块石，厚度 1.2m，护面垫层采用 30~60kg 块石，厚 0.5m。内坡设置 0.3m 厚二片石垫层、0.6m 厚混合倒滤层并铺设两层无纺土工布。

管道沟槽主要为室外消防管网，2015 年 11 月建成，总长度为 12480 米，账面原值 6,865,742.65 元，账面净值 6,865,742.65 元，主要分清净雨水与生活污水系统，主要为硬聚氯乙烯排水管和 HDPE 双壁波纹管，长度约为 5,540.00 米；室内外消防系统及自动水喷淋系统，主要为钢丝网骨架塑料(PE)复合管，长度约为 3,450.00 米；给水系统，主要为 PPR

给水管和钢丝网骨架塑料(PE)复合管，长度约为 3,490.00 米。

2、机器设备类固定资产

纳入本次评估范围的机器设备包含升降桥、安检仪、电子汽车衡、干式变压器、箱式变压器、高压配电柜、低压配电柜、柴油发电机组、高杆灯、双壁路灯及港内外电缆等。

纳入本次评估范围的机器设备均为新构建设备，于 2015 年 11 月启用，设备整体技术状况优良。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

港航控股申报的无形资产是其拥有的 2 宗海域使用权，均已取得《海域使用权证书》。其中：国海证 2014B46010500544 号海域使用权书，证载非透水构筑物用海面积 9.5957 公顷。因项目后期设计变更，防波堤和 1#突堤分别有 1.5296 公顷、0.062 公顷非透水构筑物用海实际并未使用，故纳入本次评估范围的非透构筑物用海面积为 8.0041 公顷。

国海证 2014B46010500534 号海域使用权证书，证载建设填海造地用海面积 38.2285 公顷。因其中有 167755.62m² 为二期项目用海，故本次仅评估与一期工程相关的建设填海造地用海 214529.38 m²。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

产权持有单位未申报表外资产。

(五) 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）

纳入本次资产评估范围的全部资产账面价值，摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 9 月 28 日出具的《海南海峡航运股份有限公司拟收购海南港航控股有限公司相关资产专项审计报告》（报告号：信会师报字[2017]第 ZA16339 号）。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2015 年 11 月 30 日。

本资产评估基准日是由海峡股份与港航控股根据《发行股份购买资产协议》要求确定的，主要考虑尽可能与交易双方本次经济行为的时间安排接近，以保证评估结果有效服务于评估目的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

1、海峡股份与港航控股签署的《发行股份购买资产协议》（2016 年 9 月 10 日签署）；

2、海峡股份《总经理办公会议决议》（2017 年 9 月 21 日审议通过）。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《关于修改<中华人民共和国海洋环境保护法>等七部法律的决定》第三次修正 于 2014 年 3 月 1 日起实施);
- 2、《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令 9 届第十五号 自 1999 年 10 月 1 日起实施);
- 3、《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);
- 4、《中华人民共和国海域使用管理法》(2001 年 10 月 27 日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过);
- 5、《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通过);
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据 2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);
- 7、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年第 91 号令);
- 8、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
- 10、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号);
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令);
- 13、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委第 3 号令);
- 14、《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(财政部、国家工商总局 2009 年 3 月 30 日 财企[2009]46 号);

15、《中华人民共和国公司登记管理条例》（1994年6月24日中华人民共和国国务院令第156号发布，根据2014年2月19日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

16、《公司注册资本登记管理规定》（国家工商行政管理总局令第64号自2014年3月1日起施行）；

17、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）；

18、海南省人民政府《关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》（2008年5月28日）；

19、《海南省人民政府关于印发海南省海域使用权审批出让管理办法的通知》（琼府[2015]9号）；

20、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令第108号，2014年）；

21、《信息披露业务备忘录第15号——重大资产重组风险的披露》（深圳交易所2008年）；

22、《信息披露业务备忘录第16号——资产评估相关信息披露》（深圳交易所2008年）；

23、《信息披露业务备忘录第17号——重大资产重组预案审核关注要点》（深圳交易所2008年）；

24、《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》（中国证券监督管理委员会，2013年）；

25、其他相关的法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协

[2017]30 号);

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2017]31 号);

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2017]32 号);

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33 号);

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2017]34 号);

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》的通知（中评协[2017]35 号);

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38 号);

9、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协[2017]39 号);

10、中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2017]42 号);

11、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46 号);

12、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47 号);

13、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48 号);

14、《海域评估技术指引》（国家海洋局，2013 年 10 月);

15、《企业会计准则 2006》(2006 年 2 月 15 日 财政部令第 33 号)。

(四) 权属依据

- 1、海南港航控股有限公司《企业法人营业执照》；
- 2、产权持有单位承诺函；
- 3、产权持有单位提供的评估基准日资产评估申报表；
- 4、海南港航控股有限公司《海域使用权证书》；
- 5、海南港航控股有限公司《关于海域使用权评估范围的说明》；
- 6、新海港汽车客货滚装码头一期工程投资建设协议、回购协议、海域使用证书及相应付款凭证等资产权属证明文件复印件；
- 7、其他相关资料。

(五) 取价依据及其他参考资料

- 1、《海南省房屋建筑与装饰工程计价定额》(2011)；
- 2、《海南省市政工程计价定额》(2011)；
- 3、《海南工程造价信息》(2015年8月)；
- 4、海南省住房和城乡建设厅印发《关于调整社会保障费的通知》(琼建定[2012]156号)；
- 5、海南省住房和城乡建设厅印发《关于调整建筑工人人工单价的通知》(琼建定[2014]280号)；
- 6、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)；
- 7、计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》；
- 8、国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价字[2007]670号)；
- 9、中国人民银行现行贷款利率；
- 10、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；

11、交通部交水发[2004]247号文发布的《沿海港口建设工程概算预算编制规定(2004年)》及其配套定额;

12、交通部交基发(1997)246号文发布的《疏浚工程概算、预算编制规定》及配套定额《疏浚工程预算定额》和《疏浚工程船舶艘班费用定额》;

13、交水站字[2009]4号“关于调整《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》、《内河航运工程船舶机械艘(台)班费用定额》有关费用的通知;

14、建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2008);

15、《海南省安装工程综合定额(常用册)》(2008);

16、主要材料价格参考2015年10月份海口地区建设工程材料价格和2015年第4期《交通部水运工程价格信息》;

17、《2015年机电产品报价手册》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、机械工业出版社;

18、港航控股提供的相关合同、技术协议、新海港汽车客货滚装码头一期工程施工图预算、工程量变更签证、工程结算、财务决算资料及其它技术资料;

19、同花顺iFinD资讯终端;

20、评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料;

21、向有关经销商、互联网站询价;

22、其他资料。

七、评估方法

根据评估目的和企业实际资产状况,本次采用成本法对待评估资产进行评估。

成本法是根据评估对象所在区域各种结构建筑物的社会平均建造

成本、前期工程及其他费用、管理费用、投资利息、开发利润来计算评估对象重置价值的一种方法。

（一）建（构）筑物类固定资产

成本法公式：

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+投资利息+开发利润

评估价值=重置价值×综合成新率

（1）建安工程费的确定

本次被评估项目的建安工程费包括土建工程费（含结构及一般装修）、给排水、采暖、电气（配电线路、照明器材）等工程的组成价值。不包括变配电设备、中央空调系统、火灾报警及灭火系统、电器仪表、工艺管道等属于设备的价值。

委估资产的工程决算已经海南佳衡工程造价咨询有限公司审定，并经海南誉成会计师事务所有限公司财务决算审核，本次评估范围内建筑物类资产建成时间与评估基准日接近，本次评估依据工程决算的工程量，按照人工价格变动及材料单价重新调整计算待估建筑物类资产的建安工程费。

（2）前期工程及其他费用的确定

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分，根据誉成会计师事务所进行的财务决算审核，并对港航控股所发的前期工程及其他费用进行分析，最终确定其前期工程及其他费用。

（3）投资利息

投资利息应按计息本金和计息期即正常施工建设期占用资金的数额计算，待估对象投资建设期按 1.5 年计算，本次评估采用的利息率按评估基准日中国人民银行颁布的现行贷款利率计算，即一至三年期贷款

利率 4.75%。

(4) 开发利润

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物资产，本次评估不计取开发利润。

(5) 成新率的确定

本次评估范围内房屋建筑物类资产为海口港新海港区汽车客货滚装码头一期工程相关房屋建（构）筑物，该项工程于 2015 年 11 月 27 日通过竣工验收并正式运营。本次评估的基准日为 2015 年 11 月 30 日，与竣工日期接近，因此，本次评估范围内房屋建筑物类资产的成新率取 100%。

(5) 评估值的计算

公式为：评估价值=重置价值×成新率

(二) 机器设备类固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点，对设备类固定资产采用成本法进行评估。

公式： $P = R_c \times K$

式中：P — 评估值

R_c — 重置价值

K — 综合成新率

(1) 重置全价的确定

根据港航控股设备的特点，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费用综合确定，包括购置价、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本。

重置价值=购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

(1.1) 购置价

以市场价格扣除报价浮动因素，确定设备购价；或选用最近时期设备报价资料或查阅近期的订货合同确定设备购价；对于市场查询不到有关价格的设备，采用类比法，用类似设备的价格及价格变化趋势进行修正，确定该设备购置价。

（1.2）运杂费

参照购置合同及运输合同约定，或以购置价为基础，根据生产厂家与设备使用地的距离以及设备重量和体积的不同，按相应运杂费率计取。

（1.3）安装调试费

参照购置合同约定、安装合同、安装工程决算，或根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，依据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》取费标准计取。

（1.4）其他费用

根据海南誉成会计师事务所有限公司的财务决算审核，并对港航控股所发生的前期工程及其他费用进行分析，确定前期工程及其他费用占建安工程造价比率。

（1.5）资金成本

根据合理建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款年利率×0.5×合理工期。

本次评估基准日为 2015 年 11 月 30 日，根据中国人民银行公布的贷款基准利率如下表：

中国人民银行公布的贷款基准利率

时间范围	年利率%
一年以内（含一年）	4.35%
一至五年（含五年）	4.75%
五年以上	4.90%

（2）成新率确定

本次委估设备均为新构建的设备，采用理论年限法确定成新率。

理论成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用寿命年限}) \times 100\%$

或：

理论成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

（3）设备类资产评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（三）无形资产—海域使用权

根据《海域评估技术指引》，通行的评估方法主要有成本法、收益法、假设开发法、市场比较法、基准价格修正法。

（1）待估对象开发完成后形成非透水构筑物及陆地，目前海口港新海港区汽车客货滚转码头项目尚未投入运营，其收益难以界定，无法采用收益法评估。

（2）当前的海域市场欠发达，目前市场上可供参考的交易案例有“海口湾南海明珠邮轮港旅游综合开发人工岛防波堤工程项目”（用海类型为旅游娱乐用海，用海方式为非透水构筑物）、“海口湾南海明珠邮轮港旅游综合开发人工岛邮轮码头和港池项目”（用海类型为旅游娱乐用海，用海方式为透水构筑物、港池）。按照《海域评估技术指引》的要求，比较实例应与评估对象的用海类型相同，且位于相邻区域或类似区域，交易时间应相近，数量不少于 3 个，本评估对象用海类型为交通运输用海，与比较实例的用海类型不同，且供参考的交易案例少于 3 个，因此也无法采用市场比较法进行评估。

(3) 海南省目前还未制定海域基准价格，也无法采用基准价格修正法。

(4) 假设开发法是在预计海域开发完成后总价值的基础上，扣除预计的开发成本、利润和利息等，以价格余额来估算海域价格的一种方法，适用于填海造地用海海域价格的评估。

本项目仅为一期工程一部分，不是一个完整个体，无法测算其价值，加之非透水构筑物作为港区配套附属设施，本身没有创造价值的功能，用海设施之上也无其它建设设施，没有附加的其它价值，因此评估对象不适宜采用假设开发法。

5. 成本法是以开发海域所耗费的各项费用之和为主要依据，加上正常的利润、利息、税费等确定海域价格的方法，适用于新开发且缺少交易实例的海域。

综上所述，根据评估对象的特点及评估目的等，本次评估仅能选用成本法。其计算公式为：

成本法计算公式为：

$$P = (Q + D + B + I + T) \times K$$

式中：

P —— 待估海域价格；

Q —— 海域取得费用；

D —— 海域开发费用；

B —— 海域开发利息；

I —— 海域开发利润；

T —— 税费；

K —— 海域使用年期修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，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，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报

告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是假设被评估资产将按现行用途继续使用，并能够为所有者产生收益。它将为该资产的拥有者控制者带来一定的经济利益。。

（二）基本假设

1、假设本次评估所依据的公开市场平稳、持续发展，不会出现较大幅度的波动；

2、假设产权持有单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发

生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

3、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

4、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

5、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、对本次纳入评估范围内的资产，产权持有单位可以进行有效的管理，且不存在权属争议；

2、新海一期工程项目立项、建设符合用海规划、土地规划及城市规划，一期工程建成后可如期换发相应土地使用证及取得房屋所有权证。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些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，资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，以公开市场和被评估资产持续使用为前提，采用成本法进行了评估，得出海南港航控股有限公司拟用于出资的海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程部分资产在评估基准日2015年11月30日的评估结论如下：

于评估基准日 2015 年 11 月 30 日，海口市新海港汽车客货滚装码头一期工程已进入回购期的部分资产价值为 107,722.12 万元（大写人民币：壹拾亿零柒仟柒佰贰拾贰万壹仟贰佰元整），评估增值 2,387.82 万元，增值率 2.27%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	单位	数量	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 固定资产—房屋建（构）筑物类	项	27	93,199.81	95,191.45	1,991.64	2.14
2 固定资产—机器设备类	项	23	9,161.55	9,616.59	455.03	4.97
3 无形资产—海域使用权	项	2	2,972.93	2,914.08	-58.85	-1.98
合计	项	52	105,334.30	107,722.12	2,387.82	2.27

详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

（一）现场勘查说明

1、在本次清查核实的过程中，对于港池疏浚工程及敷设于地下的管道、地基基础等地下隐蔽工程，因受其存在状态的限制，影响这部分资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

2、委估资产中涉及部分电缆及工艺管网等隐蔽工程，由于实际条件限制，评估人员通过现场勘查电缆和管网露出部分结合核查相关的技术资料对其数量及状况进行了解、核实。

（二）权属不完备事项

1、新海港一期工程所占用的土地系填海造地形成，于评估基准日尚未取得《土地使用证》。港航控股已全额交纳海域使用金并取得建设填海用地用途的《海域使用权证》（国海证 2014B46010500534）。根据《海南省人民政府关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》规定，本次填海所形成的土地在日后按协议出让土地办理换证手续时，土地出让金按照市场评估地价扣除海域使用金和实际投入的填海成本计算。

海口市国土资源局已就填海造地换发土地证事宜出具相应说明。

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物，于评估基准日尚未取得《房屋所有权证》，港航控股已出具相关承诺，在办理土地所有权证后办理该部分房产权属证书，办理相关房产权属证书的应缴税费由港航控股承担。

海口市住房和城乡建设局已就港航控股房产及建筑物的产权登记事宜出具相应说明。

（三）期后事项

1、纳入本次评估范围的斜坡式防波堤，由于后期设计变更，其实际用海面积大于原先批准面积，港航控股已于 2016 年 4 月 18 日取得新增用海的海域使用权证书（国海证 2016C46010000265 号），该海域归属新海港二期项目新增用海，未在一期资产中。

2、于本次评估基准日，港航控股尚未取得 2#~5#突堤码头所占用海域的用海许可。港航控股已于 2016 年 2 月 4 日取得对应的海域使用权证书（国海证 2016B46010500115 号），并将 2#~5#突堤码头用海纳入了一期未回购资产进行评估。

3、国海证 2014B46010500544 号海域使用权证书，证载非透水构筑物用海面积 9.5957 公顷，港池蓄水等用海面积 68.4145 公顷。因项目后

期设计变更，防波堤和 1#突堤分别有 1.5296 公顷、0.062 公顷实际并未按原设计用途使用，故纳入本次评估范围的非透水构筑物用海面积为 8.0041 公顷。

2016 年 2 月，因项目建设需要，新海港码头部分用海的性质变更，原国海证 2014B46010500544 号海域使用权证变更为国海证 2016B46010500104 号及国海证 2016B46010500115 号的两处海域使用权证。根据图示，纳入评估范围的非透水构筑物用海面积已由 8.0041 公顷变为 8.0006 公顷，减少了 0.0035 公顷。

4、于本报告出具日，港航控股的法定代表人已由林毅变更为林健，新海轮渡的法定代表人已由林毅变更为欧阳汉。

（四）其他需要说明的事项

1、国海证 2014B46010500534 号海域使用权证书，证载建设填海造地用海面积 382,285 m²。因其中有 167,755.62 m² 为二期项目用海，不在本次交易范围内，故本次仅评估与一期工程相关的建设填海造地用海 214,529.38 m²。

2、新海港一期工程属于 BT 项目，根据相关协议，进入回购期之前的资产所有权归中交四航局所有，进入回购期之后的资产所有权归项目业主港航控股所有。进入回购期后，港航控股在未付清全部回购价款之前，如需处置新海港一期项目项下的权益，须征得中交四航局书面同意。

港航控股已与中交四航局签订《海口港马村中心港区工程、新海港区汽车客货滚装码头投资及工程总承包（BT&EPC）项目投资建设移交合同之新海港区汽车客货滚装码头一期工程回购协议》，根据该回购协议，确定了本次交易涉及的资产已进入回购期，所有权已转移至港航控股。

3、本次评估未考虑交易过程中可能发生的相关税费对评估结果的影响。

4、在评估基准日后、有效期以内，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额进行相应调整。

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

（3）对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。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项以及期后重大事项可能对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

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。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（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当正确理解评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2017 年 12 月 29 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

正衡资产评估有限责任公司



资产评估师:

白武强 61170005

资产评估师:

61170005

二〇一七年十二月二十九日

地址: 西安市碑林区和平路 108 号佳腾大厦 11 楼

传真: 029-87511349

电话: 029-87516025