本报告依据中国资产评估准则编制

广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中通评报字〔2018〕11292号

共一册　第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

声　明.....1
摘　要.....2
正　文
一、　委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....13
二、　评估目的.....18
三、　评估对象和范围.....18
四、　价值类型及其定义.....27
五、　评估基准日.....27
六、　评估依据.....27
七、　评估方法.....30
八、　评估程序实施过程和情况.....44
九、　评估假设.....45
十、　评估结论.....46
十一、特别事项说明.....48
十二、评估报告使用限制说明.....56
十三、评估报告日.....57
附　件.....58

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师声明

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未按前述要求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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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、被评估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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

根据招商局集团有限公司《关于协议转让湛江港（集团）股份有限公司5%股权的批复》（招发战略字[2018]836号），招商局集团有限公司已同意广东外运有限公司转让其所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权。

二、评估目的

因广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权，为此需对湛江港（集团）股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权转让行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益。

评估范围是湛江港（集团）股份有限公司的全部资产及负债，总资产账面价值为1,417,687.13万元，负债账面价值为932,585.83万元，股东全部权益账面价值为485,101.30万元。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2018年9月30日

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，最终采用资产基础法评估结果作为评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2018年9月30日，湛江港（集团）股份有限公司资产账面价值为1,417,687.13万元，负债账面价值为932,585.83万元，股东全部权益账面价值为485,101.30万元；总资产评估价值为1,650,511.08万元，总负债评估价值为899,842.30万元，**股东全部权益评估价值为750,668.78万元（人民币大写为柒拾伍亿零陆佰陆拾捌万柒仟捌佰元整，精确到百位）**。总资产评估值比账面值增值232,823.95万元，增值率为16.42%；总负债评估值比账面值减值32,743.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，减值率为3.51%；股东全部权益评估值比账面值增值265,567.48万元，增值率为54.74%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

被评估单位：湛江港（集团）股份有限公司 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%
流动资产	122,317.37	122,317.37	0.00	0.00%
非流动资产	1,295,369.76	1,528,193.71	232,823.95	17.97%
其中：可供出售金融资产	1,524.36	1,348.41	-175.95	-11.54%
长期股权投资	210,823.55	255,197.35	44,373.80	21.05%
投资性房地产	4,014.74	6,385.98	2,371.24	59.06%
固定资产	621,615.15	695,685.78	74,070.63	11.92%
在建工程	63,282.11	63,877.97	595.86	0.94%
无形资产	180,383.39	291,971.76	111,588.37	61.86%
递延所得税资产	1,321.98	1,321.98	0.00	0.00%
其他非流动资产	212,404.48	212,404.48	0.00	0.00%
资产总计	**1,417,687.13**	**1,650,511.08**	**232,823.95**	**16.42%**
流动负债	610,169.33	610,169.33	0.00	0.00%
非流动负债	322,416.50	289,672.97	-32,743.53	-10.16%
负债总计	**932,585.83**	**899,842.30**	**-32,743.53**	**-3.51%**
净资产(股东全部权益)	**485,101.30**	**750,668.78**	**265,567.48**	**54.74%**

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 2018 年 09 月 30 日起，至 2019 年 09 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)引用审计报告

本次评估以湛江港（集团）股份有限公司审定后的财务报表作为评估账面值，该财务报表已经由德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并于 2018 年 12 月 12 日出具了德师京报(审)字(18)第 S00089 号审计报告。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

①截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物有 459 项，建筑面积 246,726.08 平方米，其中有 301 项房屋建筑已取得房屋所有权证书，建筑面积 153,493.00 平方米。房屋建筑物所占用的土地均已办证土地使用权证。未办理房屋所有权证书明细如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
1	变电所	2017/12/31	670.00	2,174,120.72	2,122,485.38
2	办公楼	2013/12/31	779.00	2,915,823.47	2,478,656.91
3	候工楼	2013/12/31	4245.00	14,886,982.09	12,674,373.63
4	简易仓库	2013/8/1	238.00	177,336.08	148,788.69
5	三公司新二号变电所	2008/12/29	768.00	969,980.46	631,252.67
6	宝满中心变电所	2013/12/31	1138.00	4,894,385.97	4,159,556.91
7	30#场配电房	2015/6/30	95.00	184,089.68	165,143.09
8	散货箱变配电房	2016/10/31	79.00	144,087.18	135,341.43
9	散货码头 1#变电所	2015/7/30	1594.00	6,652,893.24	6,015,033.58
10	散货码头 2#变电所	2015/7/30	972.00	4,464,545.96	4,044,539.33
11	简易电缆仓库及车库	2003/3/28	315.00	126,000.00	72,059.83
12	通讯处厕所	2007/11/30	109.00	65,424.00	27,267.50
13	发电机房	2007/5/31	80.45	29,498.34	9,656.25
14	柴油储存房	2007/11/30	13.00	14,800.00	10,191.48
15	绿化队温室	1986/1/1	80.00	64,000.00	4,288.80
16	多功能工棚	2014/1/31	589.00	378,305.97	322,398.37
17	消防泵房（B 保）	2016/6/30	529.12	5,003,091.30	4,540,094.82
18	B 保变电所	2016/6/30	534.00	1,910,841.32	1,728,084.66
19	B 保闸口办公室	2016/6/30	134.00	571,867.22	518,946.74
20	保税楼	2016/6/30	4680.00	12,224,379.49	11,093,112.28
21	1#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
22	1#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
23	2#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
24	2#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
25	3#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
26	3#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
27	4#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
28	4#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
29	5#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,431.67	292,593.96
30	5#仓库西库头房	2016/6/30	89.00	427,985.56	388,379.93
31	生活污水处理站（B 保）	2016/6/30	47.25	569,540.80	516,836.96
32	二公司值班室	2005/7/1	18.00	27,000.00	9,080.59
33	宝满港区派出所	2015/7/31	2252.00	6,377,647.23	5,753,438.18
34	铁路值班室	2015/7/31	30.00	169,904.72	156,390.91
35	引航宾馆别墅之二	1996/6/1	335.50	516,750.00	234,307.30
36	引航宾馆厨房仓库 1 间	1995/11/1	32.00	19,200.00	6,850.50
37	引航宾馆发电机房 1 间	1995/11/1	160.00	144,000.00	51,378.75
38	湛江港大厦	2014/8/20	20222.01	141,237,947.48	122,931,215.83
39	宝满综合楼	2015/12/31	8037.58	37,003,662.66	34,161,789.14
40	南二期调车场单身宿舍	2000/6/19	631.00	504,800.00	208,936.10
41	宝满办公区施工工程	2015/12/31		122,727,496.82	112,037,647.36
	口岸联检办公楼		8027.70		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
	宝满食堂		4692.40		
	发电机房		478.81		
42	广州市三元里荔溪大街36号601房	2007/6/30	97.14	291,420.00	136,934.91
43	摩托车棚一号	2013/9/30	10.00	15,958.00	13,215.40
44	12场西新建备品库	2017/3/31	216.00	180,000.00	171,449.78
45	堆场运用材料、工具间	2010/12/1	130.00	116,900.48	88,399.47
46	工属具库	2014/10/31	2896.00	4,424,380.66	3,894,703.86
47	集装箱专用机械维修库	2013/9/30	300.00	113,161.00	92,354.20
48	拖、吊机维修库	2013/9/30	260.00	80,787.00	65,738.40
49	门机大队修理车间及候工室	2015/4/30	460.00	474,032.96	422,743.19
50	散粮消防泵房	2008/9/30	73.00	82,876.65	54,881.85
51	配电房	1992/5/1	71.00	25,682.00	23,989.76
52	4#地磅房	2012/12/31	38.00	119,339.08	97,883.62
53	1#地磅房	2014/12/31	38.00	124,339.08	109,573.23
54	2#地磅房	2015/3/31	38.00	135,339.08	120,338.50
55	3#地磅房	2017/7/25	38.00	140,330.52	135,145.91
56	北门门卫房	2015/4/30	17.00	307,959.68	271,513.88
57	门卫值班室	1993/9/1	13.00	2,268.00	2,108.40
58	散粮中控楼	2008/9/30	1019.00	1,683,203.60	1,114,632.88
59	办公楼	1992/2/1	446.00	139,230.00	130,055.88
60	食堂	1997/1/1	39.00	7,750.00	7,259.20
61	装卸工艺大队候工室	2014/8/31	60.00	84,887.91	73,910.93
62	液压调试棚	1994/1/7	93.00	109,800.00	5,490.00
63	流动机械大队车棚	2008/7/31	390.00	311,018.64	210,883.70
64	加油站	1998/6/9	149.00	350,000.00	124,879.01
65	流机大队厕所	2008/4/29	70.50	77,250.00	51,767.50
66	49#场厕所	1994/4/1	23.00	89,831.78	35,467.02
67	平房	1992/5/1	77.00	13,280.00	12,303.32
68	工人休息室	2012/5/1	57.00	12,295.00	11,666.44
69	工具及杂物房	2008/2/29	110.00	53,612.84	35,644.88
70	二公司工具库	2005/7/1	873.00	1,918,400.00	677,003.80
71	二公司机修车间	2005/7/1	873.00	1,920,600.00	677,779.92
72	南二期前沿装卸工具库	1999/10/31	654.85	644,448.00	254,437.77
73	装卸船队工具房2#	2015/2/28	18.00	30,580.03	27,109.93
74	装卸船队工具房1#	2015/2/28	18.00	30,580.02	27,109.92
75	油品房及工具房	2016/4/22	60.00	190,551.44	175,969.08
76	港三工区办公楼	1996/2/1	287.10	325,500.00	136,208.37
77	码头前场值班室	2005/7/1	28.00	22,400.00	7,533.87
78	码头后场值班室	2005/7/1	8.64	14,400.00	4,842.98
79	前场候工房及工具库	2005/7/1	137.00	41,100.00	24,646.88
80	后场办公室及维修房	2005/7/1	215.86	150,275.19	90,475.13
81	后场厕所一	2000/6/16	19.89	22,800.00	13,206.98
82	氧气乙炔专用房	2016/4/22	16.00	84,878.93	78,383.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
83	流动机械停放场单车棚	2005/7/1	89.00	44,500.00	21,030.67
84	2#场南面水泵房	2016/1/31	180.00	115,892.62	106,106.06
85	泵房	2011/1/1	18.00	71,431.00	58,944.96
86	泵房	2016/4/22	18.00	116,750.40	107,834.93
87	散货码头中控西泵房	2015/7/31	48.00	373,185.30	338,077.54
88	牵车系统配电房	2005/7/1	29.00	15,950.00	9,239.00
89	堆场大门值班室	2005/7/1	12.33	44,000.00	25,487.18
90	牵车系统控制室	2015/7/31	24.00	193,716.63	178,355.39
91	辅助生产用房	2015/7/31	112.00	475,109.74	437,434.86
92	商检制样房	2007/2/27	187.00	235,872.00	148,188.31
93	加药间	2015/7/31	161.00	2,469,573.96	2,261,412.57
94	除尘泵房	2015/7/31	192.00	2,010,187.37	1,840,747.78
95	散货码头商检取制样楼	2015/7/31	783.00	4,925,440.27	4,462,074.59
96	CST 控制房	2015/7/31	90.00	344,378.25	311,980.59
97	CST 及拉紧控装置制房	2015/7/31	144.00	462,931.00	419,380.30
98	码头前沿拉紧控装置制房	2015/7/31	24.00	113,779.24	103,075.30
99	新办公楼门卫房	2015/2/26	32.00	44,029.07	39,032.90
100	602#码头辅助用房	2016/4/22	60.00	82,149.91	75,863.29
101	601 码头辅助用房	2015/7/31	163.00	777,964.93	704,777.17
102	602 码头辅助用房	2015/7/31	259.00	1,435,535.45	1,300,486.08
103	引桥辅助用房	2015/7/31	145.00	388,699.81	352,132.54
104	散货门卫房	2015/7/31	36.00	148,065.83	133,608.84
105	5t/h 流动机械冲洗油污水处理站	2015/7/31	133.00	2,057,161.30	1,883,762.27
106	操作部办公室	2011/10/28	153.00	242,086.67	189,172.95
107	单车棚	2007/6/30	102.00	78,259.84	50,378.29
108	602#码头候工、更衣室	2016/4/22	90.00	354,872.39	327,773.06
109	材料配件房	2016/4/22	134.00	336,960.42	311,173.62
110	油房	2016/12/31	18.00	10,653.06	9,809.74
111	洗衣房	2016/12/31	51.00	15,264.68	14,056.26
112	收发室	2016/12/31	17.00	13,301.44	12,248.43
113	400#码头厕所	2018/1/31	24.00	110,169.83	107,548.67
114	废油房	2016/1/31	95.46	209,771.93	192,058.01
115	散货码头边检门卫	2015/7/31	52.00	273,151.56	247,454.55
116	修理车间（机二队）	2007/11/30	534.24	1,015,474.76	667,095.56
117	候工室维修间	2011/01/31	435.00	203,787.98	152,887.38
118	候工室维修间	2011/01/31	20.00	83,910.41	62,951.99
119	加压泵房	2017/09/30	95.00	539,182.39	519,922.66
120	1#变电所	2011/01/31	1363.00	1,524,859.91	1,143,992.90
121	2#变电所	2011/01/31	753.00	846,432.67	635,017.78
122	5#汽车衡操作室、卫生间	2014/03/28	18.00	44,022.30	37,749.12
123	库场值班室	2011/01/31	40.00	209,776.04	157,379.97
124	2#地磅控制室	2009/06/01	33.00	62,009.11	43,845.08
125	1#液压拉紧控制房	2011/01/31	17.00	52,444.01	40,379.45
126	2#液压拉紧控制房	2011/01/31	17.00	52,444.01	40,379.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
127	机械大队及库房值班室	2011/01/31	30.00	66,752.83	50,079.95
128	现场办公室	1995/01/31	188.50	103,242.54	23,084.54
129	消防车库	2009/04/30	55.00	79,859.95	56,045.20
130	1#道口房	1970/11/03	56.00	46,557.91	31,198.99
131	10#道口房	1970/11/03	33.00	45,621.31	30,572.36
132	疏港路门卫值班室等	2015/01/01	42.00	102,718.70	88,081.39
133	茶水间	2011/01/31	15.00	47,817.40	36,817.13
134	门卫	2011/01/31	48.00	111,276.74	83,483.18
135	卫生间	2010/08/01	15.00	66,343.20	52,291.60
136	加油亭	1990/12/31	145.00	94,250.00	11,463.30
137	东站机车设备工具房	2012/3/29	63.00	68,189.91	53,295.08
138	港一区水电工区工具房及单车棚	2012/3/29	45.00	41,963.64	32,797.24
139	工电段综合工区工具房	2014/12/31	26.00	53,962.77	47,554.77
140	机修库旁综合楼	2012/3/29	360.00	588,897.88	460,258.90
141	铁路机修房	2014/11/21	1020.00	3,969,524.64	2,513,667.88
142	铁路派出所	1987/12/1	398.00	384,000.00	100,328.69
143	许屋信号楼	2016/9/30	217.00	856,749.09	436,531.73
144	矿牵线道口房	2015/5/29	12.00	189,806.96	155,215.08
145	DII 轨道衡设备室	2012/12/31	6.00	32,000.00	26,173.42
146	轨道衡设备室	2013/3/31	20.75	32,000.00	26,426.90
147	东站砂房	2015/6/25	34.00	52,427.33	41,966.45
148	O#道口房	2016/7/28	279.00	211,895.65	135,275.91
149	路方列检房	2016/7/28	212.00	118,876.97	75,891.66
150	散货码头综合楼	2017/6/30	1002.00	4,761,079.38	4,387,586.36
151	散货码头轨道衡设备房	2017/6/30	36.00	1,149,352.97	1,059,189.57
152	道口房	2017/6/30	85.00	668,337.87	615,908.74
153	港站综合办公楼	2016/7/28	600.00	1,313,462.68	838,524.00
154	港站配餐房	2014/12/31	202.00	467,511.97	411,995.02
155	港站厨房	2016/7/28	148.00	51,274.25	32,733.79
156	东站冲凉房	2014/12/31	80.00	248,597.61	219,076.71
157	港站洗澡间	2016/7/28	90.00	31,285.98	19,973.21
158	四区单身宿舍 13 幢	1979/1	6,933.00	10,005,313.00	6,836,962.70
合计			93,233.08	434,728,662.18	378,972,229.52

对于无权证房屋被评估单位已进行承诺，承诺该资产为被评估单位所有，无权属纠纷。对于无权证房屋建筑物的建筑面积，由湛江港（集团）股份有限公司申报，评估人员进行了的核实，未发现重大差异。对于该部分面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四)评估资料不完整的情形

(1)可供出售金融资产中广东发展银行股份有限公司。湛江港（集团）股份有限公司持有广东发展银行股份有限公司 0.009%股权。由于企业对被投资单位持股比例较低，无法取得其基准日财务报表，故本次评估以 2017 年审计后的会计报表进行替代。

(2)可供出售金融资产中广东紫荆实业（集团）股份有限公司。湛江港（集团）股份有限公司持有广东紫荆实业（集团）股份有限公司 11.32%股权。该公司近几年未开展正常的生产经营活动，审计已全额计提减值准备。无法取得基准日财务报表等相关资料。

(五)评估基准日存在的法律、经济等重大未决事项

无。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日湛江港（集团）股份有限公司担保事项如下：

序号	担保单位	担保对象	贷款方	担保方式	实际担保金额	发生日期(协议签署日)	担保期限(年)
1	湛江港(集团)股份有限公司	湛江港国际集装箱码头有限公司	中国银行湛江分行	连带责任保证;一般保证	44340000	在办理中	3

截至评估基准日湛江港（集团）股份有限公司租赁事项如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	承租人	租赁期限（年）	剩余租期(年)	基准日单位租金	租赁面积(m^2)	
1	湛国用(2008)第 10045 号	霞山港区华农一期	中纺粮油（湛江)有限公司	2001.1.1-2050.12.31	32.25	53 元/年	50,418.00	租出
2	湛国用(2008)第 10075 号	霞山港区华农二三期		2001.1.1-2050.12.31	32.25	53 元/年	45,467.00	租出
3	湛国用(2008)第 10053 号	霞山区友谊路 1 号（湛江港二区大鹏油库）	湛江大鹏石化有限公司	2004.11.8-2030.11.7	12.1	44.35 元/年	39,444.95	租出

除上述事项外，企业不存在或有负债（或有资产）的事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七)特殊事项说明

1．因湛江港（集团）股份有限公司湛江港公安局改制，湛江港公安局所占用资产拟移交给政府，本次评估未考虑资产移交对评估产生的影响，提请报告使用者关注。

2．东海岛港区通用杂货码头工程，账面值为133,695,315.83元，根据湛江市人民政府办公室【2010】70号《市政府工作会议纪要》以及湛江市交通运输局《关于重新选址开展东海岛港区通用杂货码头工程（迁址）前期工作的意见》，该项目已另行迁址，截止到评估基准日，原址由中科（广东）炼化有限公司实际使用。经各方协商，湛江港（集团）股份有限公司拟将湛江港东海岛港区通用杂货码头工程在建工程以及相应的面积为80.03公顷的海域使用权转让给中科（广东）炼化有限公司，现双方正在洽谈转让价格等事项。本次对该项在建工程以经审计后的账面值列示，提请报告使用者关注。

3．2018年11月16日，湛江港（集团）股份有限公司通过挂牌转让了一宗土地，不动产权证号为：粤（2018）湛江市不动产权第0007450号，转让面积为：225,924.90平方米，转让金额为：118,620,000.00元，需缴纳增值税、税金及附加、土地增值税等税费合计金额为13,654,273.12元。以该宗地净收益金额为104,865,700元(取整)确认为评估值。

4．土地容积率设定：位于霞山城区的2宗住宅用地和位于东海岛的1宗旅游用地，取得时间较早，现状容积率均低于0.5，根据《湛江市国土资源局 湛江市城市规划局关于明确历史建设用地基准地容积率的通知》，分别参照居住用地基准容积率2.0和商服用地基准容积率4.0进行评估。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)长期股权投资的特别事项如下；

1．湛江港石化码头有限责任公司

通过清查核实，评估范围内的房屋建筑物有 17 项尚未办理房屋的产权证，未办理产权证的建筑面积为 6755.46 平方米。无证房产明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
1	消防中心变电所	框架	2003.04	439.00	1,099,563.00	578,307.40

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面	账面价值	
2	5#岗楼	混合	1991.12	23.50	46,720.00	12,007.75
3	211-213 泊位值班室	混合	2013.07	45.00	76,245.70	63,770.68
4	装车台泵房(含 A31#)	混合	1992.03	75.12	40,564.80	6,755.47
5	控制楼	混合	2003.04	516.00	934,837.00	491,670.36
6	配电间及控制室	混合	2010.10	200.00	444,094.85	333,934.62
7	综合楼	框架	2010.10	886.60	1,635,020.85	1,235,819.15
8	泡沫液间	混合	1975.03	132.99	77,134.20	3,856.71
9	消防中心泵房	框架	2003.04	641.88	953,508.00	501,490.59
10	更衣室单车棚(计量队后面)	混合	1995.07	143.52	57,408.00	13,866.93
11	电器队单车棚	混合	1999.08	69.60	19,850.00	6,467.11
12	防溢油应急设备仓库	框架	2017.12	2,960.00	8,546,351.54	8,343,367.16
13	柴油消防泵房	框架	2007.09	81.00	247,558.00	238,789.66
14	石头油库变电所	框架	2007.09	283.50	811,718.00	782,967.35
15	守卫室	框架	2007.09	44.00	119,638.00	115,400.45
16	原油操作室及配电室	框架	2007.09	141.75	753,006.00	726,334.87
17	厕所	混合	2007.09	72.00	57,120.00	54,751.36
合计				6,755.46	15,920,337.94	13,509,557.62

其中第 1 到 11 项房产所占用土地的使用权属于湛江港石化码头有限责任公司；第 13 项至 17 项房产系收购自中国石化湛江东兴石油化工有限公司资产，该房产所占用土地为广东省石油公司所拥有。

湛江港石化码头有限责任公司的房产有6项房产的证载权利人为广东湛江港股份有限公司(湛江港石化码头有限责任公司的前身)，这些房产的实际使用人为湛江港石化码头有限责任公司。湛江港石化码头有限责任公司承诺房屋建筑物的产权属于湛江港石化码头有限责任公司所有，无权属争议。房产明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
1	办公楼(新)	混合	1979.01	561.83	1,528,870.51	76,443.53
2	道口值班室	混合	1981.01	24.80	8,154.90	407.75
3	码头门卫值班室	混合	1980.01	46.44	18,144.00	907.20
4	202 号码头控制室	混合	1980.04	20.77	12,877.40	643.87
5	净化队值班室	混合	1993.12	24.65	12,571.50	2,441.33
6	食堂备餐间	混合	1988.01	119.12	75,045.60	4,323.96
合计				797.61	1,655,663.91	85,167.64

这些房产的建筑面积由企业据实申报，评估人员进行了核实，未发现重大差异。

2．湛江中理外轮理货有限公司

通过清查核实，纳入本次评估范围的长期股权投资—茂名中理外轮理货有限公司，本次评估采用被评估单位未经审计会计报表折算，未考虑该事项对评估结果的影响。

3．湛江港国际集装箱码头有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通过清查核实，湛江港国际集装箱码头有限公司特殊事项如下：

(1)截至评估基准日湛江港国际集装箱码头有限公司租赁事项如下：

序号	债权人	债务人	债务类型	融资租赁设备	取得债务日期	债务到期日	债务合约金额(元)	基准日债务合计(元)
1	工银金融租赁有限公司	湛江港国际集装箱码头有限公司	融资租赁	轮胎式集装箱龙门起重机 6 台	2015-01-23	2020-01-15	48,330,000.00	13,926,740.21

湛江港国际集装箱码头有限公司评估范围内的房屋建筑物共计 11 项，由该公司自建，建筑面积共 17,994.00 平方米，均未办理房屋产权证书，所占用土地为湛江港国际集装箱码头有限公司。湛江港国际集装箱码头有限公司承诺房屋建筑物的产权属于湛江港国际集装箱码头有限公司所有，无权属争议。房产明细如下表：

房产权属情况统计表

序号	房屋权证编号	土地使用权证	房屋名称	结构	建筑面积(m^2)
1	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区材料工具库	框架	2,056.00
2	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区机修车间	框架/钢结构	1,532.00
3	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满 1#变电所	框架	672.00
4	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满 2#变电所	框架	1,152.00
5	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满现场办公楼	框架	457.00
6	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区口岸闸口办公室	框架	1,452.00
7	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	辅建区办公楼	框架	2,037.00
8	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	集司办公楼	框架	7,891.00
9	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	机油库	框架	45.00
10	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区 H986 海关查验房	钢结构	602.00
11	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区司机待令室	框架	98.00
	共计				17,994.00

(2)纳入本次评估范围的长期股权投资—贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司，截至评估基准日，按照章程约定，各家股东出资额为注册资本 60%，湛江港国际集装箱码头有限公司已按章程约定按时足额缴纳，但贵州省镇远县黔东工业经济开发有限公司首期出资款仍有 100 万元尚未到位。由于其他

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东出资未到位，导致评估基准日湛江港国际集装箱码头有限公司实际持股比例大于 36%，且贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司从成立至评估基准日亏损，故本次评估按账面值 9,988,534.27 元确认湛江港国际集装箱码头有限公司持有的贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司 36%股权评估值。

(3)纳入本次评估范围的长期股权投资—贵州东部陆港运营有限责任公司，本次评估采用被评估单位未经审计会计报表折算，未考虑该事项对评估结果的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

中通评报字〔2018〕11292号

广东外运有限公司：

招商局港口集团股份有限公司：

中通诚资产评估有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益在2018年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为广东外运有限公司和招商局港口集团股份有限公司，被评估单位为湛江港（集团）股份有限公司，委托人和被评估单位概况如下：

(一)委托人

1．名称：广东外运有限公司（以下简称：广东外运）

2．统一信用代码：914400001903423508

3．住所：广州市黄埔区海员路97号外运大楼3楼303房

4．法定代表人：刘展发

5．注册资本：1525万元人民币

6．企业性质：有限责任公司

7．经营业务范围：国际货运代理，仓储(含保税、监管仓)，装卸；对外租船、订舱、配载、报关、报检、保险；租赁业务；物业管理；对外贸易运输咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8．历史沿革：广东外运有限公司是中国外运长航集团有限公司的全资子公司，1983 年 9 月 16 日成立。

9．股权结构：中国外运长航集团有限公司持有广东外运有限公司 100%的股权，中国外运长航集团有限公司为招商局集团有限公司的全资子公司，故广东外运有限公司的实际控制人为招商局集团有限公司。

(三)委托人之二

1．名称：招商局港口集团股份有限公司(以下简称：招商港口集团)

2．统一信用代码：914403006188329681

3．住所：深圳市南山区招商街道工业三路一号招商局港口大厦 23-25 层

4．法定代表人：付刚峰

5．注册资本：644,763,730 元人民币

6．企业性质：有限责任公司

7．经营范围：港口码头建设、管理和经营；进出口各类货物保税仓储业务；港口配套园区的开发、建设和运营；国际、国内货物的装卸、中转、仓储、运输，货物加工处理；集装箱拆拼箱、清洗、修理、制造和租赁；国际货运代理；租车租船业务；为船舶提供燃物料、生活品供应等船舶港口服务；船舶拖带（不得使用外国籍船舶经营）；港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；港口物流及港口信息技术咨询服务；现代物流信息系统的技术开发、技术服务；供应链管理及相关配套服务；物流方案设计；工程项目管理；港务工程技术的开发、研究、咨询服务。

8．历史沿革：招商局港口集团股份有限公司成立于 1990 年 7 月 19 日，主要从事集装箱、散杂货码头及港口配套业务的开发建设和经营管理，公司旗下拥有华南地区重要的进出口港口区——赤湾港区及与之配套的港口服务企业。赤湾港区码头建设始于 1982 年，1993 年经股份制改造后，整合组建成深圳赤湾港航股份有限公司，并在深交所挂牌上市。1996 年顺利通过了 IS09002 国际认证，成为国内言家获此认证的港口企业。

(三)被评估单位概况

1．名称：湛江港（集团）股份有限公司（以下简称：湛江港集团）

2．统一信用代码：91440800194382683N

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3．住所：湛江市霞山区友谊路 1 号

4．法定代表人：张翼

5．注册资本：肆拾亿贰仟零陆拾玖万零玖佰玖拾伍元人民币

6．企业性质：股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)

7．经营业务范围：为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施。为旅客提供上下船舶设施和服务；国际航线客船（邮轮）旅客服务。在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆拼箱；车辆滚装服务；对货物及其包装进行简单加工处理；为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务；港内驳运。为船舶提供岸电（限分支机构经营）；淡水供应（限分支机构经营）；船员接送；国内航行船舶物料（除成品油）、生活品供应（除食品）；围油栏供应。港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务（以上项目有效期至 2017 年 8 月 21 日）。铁路专用线货物运输；铁路维修工程；承装类四级、承修类四级、承试类五级电力设施（有效期至 2018 年 8 月 5 日）；港口信息和咨询服务；设备制造和安装；港口码头建设、管理；船舶修理（除渔船修造）。经政府有关部门批准的其他业务（涉及行政许可的凭许可证经营）。建筑工程施工总承包三级，港口与海岸工程专业承包三级，钢结构工程专业承包三级（凭资质许可证经营）。（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。）

8．历史沿革：湛江港（集团）股份有限公司身为湛江港务管理局。湛江港务管理局成立于 1956 年 5 月 1 日，1983 年 3 月 14 日在湛江市工商行政管理局登记注册，1989 年 10 月更名为湛江港务局。2004 年 4 月 8 日湛江港务局经批准成立湛江港集团有限公司，注册资本人民 873,575,344.95 元，其中，湛江市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“湛江市国资委”)以人民币 659,640,144.95 元出资，国投交通公司以中央级基本建设经营性基金借款本息转为国家资本金人民币 213,935,200.00 元出资，分别占注册资本的比例为 75.51%及 24.49%。2007 年 7 月，湛江港集团有限公司与国投交通公司签订相关协议，国投交通公司收回所享有的国家资本金，湛江港集团有限公司相应减少注册资本人民币 213,935,200.00 元。同时，湛江港集团有限公司将资本公积人民币 220,359,855.05 元转增实收资本，转增后注册资本变更为人民币 880,000,000.00 元，全部由湛江市国资委持有。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2007 年 11 月，湛江港集团有限公司经批准改制为湛江港（集团）股份有限公司，注册资本为人民币 36 亿元，其中湛江市国资委以所拥有的湛江港集团有限公司经评估后的净资产人民币 19.8 亿元出资，招商局国际码头(湛江)有限公司(以下简称"招商国际")以等值人民币 16.2 亿元的港币出资，持股比例分别为 55%及 45%。2008 年 7 月，公司以非公开发行人民币普通股的方式增加注册资本人民币 420,690,955 元。增资完成后的公司注册资本变更为人民币 4,020,690,955 元，其中湛江市国资委持股比例为 50%；中国宝武钢铁集团有限公司(原宝钢集团有限公司)持股比例为 8%；深圳市盐田港股份有限公司持股比例为 1.3201%；中国湛江外轮代理有限公司持股比例为 0.1553%；广东恒兴集团有限公司持股比例为 0.1553%；深圳市盐田港同运实业股份有限公司持股比例为 0.0777%；招商国际本次没有增加投资，持股比例减至为 40.2916%。2012 年 4 月，湛江市国资委将所持有公司的 201,034,548 股股份(占公司股份总额的 5%)转让给广东外运有限公司(原广东外运公司)。转让完成后，广东外运有限公司持有公司 5%的股份。2013 年 1 月，中国湛江外轮代理有限公司将所持有公司的 6,244,564 股股份转让给中国广州外轮代理有限公司。转让完成后，中国广州外轮代理有限公司持有公司 0.1553%股份。2017 年 12 月，湛江市国资委将所持有公司的 1,809,310,930 股股份划转给湛江市基础设施建设投资集团有限公司。股权划转完成后，湛江市基础设施建设投资集团有限公司持有公司 45%的股份。

截至 2018 年 9 月 30 日，公司的注册资本与股本均为人民币 4,020,690,955 元，湛江港（集团）股份有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（元）	所占比例（%）
湛江市基础设施建设投资集团有限公司	1,809,310,930.00	45.00
招商局国际码头（湛江）有限公司	1,620,000,000.00	40.2916
中国宝武钢铁集团有限公司	321,655,276.00	8.00
广东外运有限公司	201,034,548.00	5.00
深圳市盐田港股份有限公司	53,078,791.00	1.3201
中国广州外轮代理有限公司	6,244,564.00	0.1553
广东恒兴集团有限公司	6,244,564.00	0.1553
深圳市盐田港同运实业有限公司	3,122,282.00	0.0777
合计	4,020,690,955.00	100.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9．经营情况：湛江港是新中国成立后第一个自行设计建造的深水海港，自 1956 年开港以来，已建设成为中国西南沿海港口群的主体港，国家一类口岸，21 世纪“海上丝绸之路”的战略支点港。

湛江港（集团）股份有限公司前身为湛江港务局，经 2004 年、2007 年改制，现成为由湛江市、招商局港口、中国宝武集团等 8 家股东共同持股的外商投资股份公司，拥有霞山港区、调顺岛港区、宝满港区和东海岛港区，生产性泊位 35 个，其中拥有 30 万吨级散货泊位 1 个，30 万吨级原油泊位 2 个，20 万吨级铁矿石泊位和 15 万吨级煤炭泊位各 1 个，15 万吨级集装箱泊位 2 个，以及粤西地区唯一的保税物流园区，港口年通过能力超过 1 亿吨。

2017 年，湛江港集团货物吞吐量突破 1.4 亿吨，同比增长 15%，其中集团本部突破 1 亿吨、同比增长 7.4%，助推湛江港口持续强劲发展，增速连续多年居全国沿海港口前列。

10．湛江港（集团）股份有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)如下表：

近三年一期财务状况(母公司口径)

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月 30 日
资产总额	1,282,872.17	1,314,275.87	1,316,729.10	1,417,687.13
固定资产总额	552,577.10	574,754.74	656,640.51	621,615.15
负债总额	759,429.29	808,899.57	824,476.05	932,585.83
所有者权益	523,442.88	505,376.30	492,253.05	485,101.30
营业收入	142,693.87	155,008.10	169,296.28	132,051.54
利润总额	-34,132.02	-11,423.60	-13,317.67	-7,687.28
净利润	-24,458.68	-13,123.14	-13,123.25	-7,558.71

近三年一期财务状况(合并口径)

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月 30 日
资产总额	1,408,830.82	1,431,993.77	1,433,947.17	1,538,810.12
固定资产总额	816,622.49	831,558.98	912,042.43	869,881.18
负债总额	814,845.92	847,184.52	851,172.62	957,130.77
所有者权益	593,984.89	584,809.25	582,774.56	581,679.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月 30 日
归属于母公司所有者权益	515,656.42	501,015.96	493,264.44	489,252.49
少数股东权益	78,328.47	83,793.29	89,510.12	92,426.85
营业收入	207,337.05	223,475.96	243,463.76	188,304.90
利润总额	-24,672.04	9,706.70	11,619.28	10,623.25
净利润	-21,254.47	315.41	3,555.22	4,453.65
归属母公司净利润	-28,845.41	-9,697.02	-7751.53	-4,418.91

(四)委托人与被评估单位的关系

委托人广东外运和招商港口集团的控股子公司招商局国际码头（湛江）有限公司均为被评估单位的股东，持股股权分别为 5%和 40.2916%。

(五)其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同中约定其他的评估报告使用者为：国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

因广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权，为此需对湛江港（集团）股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权转让行为提供价值参考意见。

根据招商局集团有限公司《关于协议转让湛江港（集团）股份有限公司 5%股权的批复》(招发战略字[2018]836 号)，招商局集团有限公司已同意此经济行为。

三、评估对象和范围

(一)评估对象

评估对象为湛江港（集团）股份有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围为湛江港（集团）股份有限公司的全部资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并于 2018 年 12 月 12 日出具了德师京报(审)字(18)第 S00089 号审计报告。审计意见为无保留意见。具体情况见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	1,223,173,713.80
非流动资产	12,953,697,603.36
其中：可供出售金融资产	15,243,577.73
长期股权投资	2,108,235,481.02
投资性房地产	40,147,404.17
固定资产	6,216,151,501.62
在建工程	632,821,139.33
无形资产	1,803,833,879.07
递延所得税资产	13,219,792.88
其他非流动资产	2,124,044,827.54
资产总计	14,176,871,317.16
流动负债	6,101,693,300.01
非流动负债	3,224,165,002.25
负债总计	9,325,858,302.26
净资产（所有者权益）	4,851,010,314.90

（二）实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产、在建工程。其中：存货主要为原材料和在库周转材料。固定资产主要为房屋建筑类固定资产和设备类固定资产，在建工程主要为土建工程和设备安装工程。具体分布情况如下：

1．纳入本次评估范围的存货类固定资产情况如下：

(1)原材料

主要为企业日常经营所需的机器设备备品备件、燃油等，共计7,160项。主要存放于仓库和码头。

(2在库周转材料

主要为即将发放使用的复印纸、笔记本、环保袋等低值易耗品，共计22项。主要存放于发展分公司仓库。

2．纳入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产情况如下：

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产账面原值 6,033,260,377.91 元，账面净值 4,549,986,977.70 元。委估资产共计 3057 项，包括房屋建筑物

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

及构筑物。其中房屋建筑物 459 项，面积约 249,204.47 平方米，构筑物 2598 项。

3．资产概况

纳入评估范围内的房屋建筑物为湛江港（集团）股份有限公司拥有，主要分布于广东省湛江市霞山区、赤坎区和湛江市临港工业园内。房屋建筑物建成时间不等，分布在 1955 年至 2018 年间，结构主要为框架、钢结构和混合结构，主要建筑物包括湛江港大厦、宝满侯工楼、集装箱综合楼、散粮灌包房、金工车间、变电所、通讯候工楼、泵房、道口房、库房、门卫房等，为企业生产性及辅助配套房屋建筑物。构筑物主要为码头泊位、堆场、仓库、栈桥、转换房、围墙等，建成于 1957 年至 2018 年间。码头泊位共计 20 个，其中生产性泊位 19 个，非生产性泊位 1 个。泊位等级分别为 1000-300000 吨级。结构形式分别为高桩梁板式、重力式等。

(1)房屋建筑物的主要结构特征如下：

①框架结构建筑物的基础主要是独立基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水。

②混合结构建筑物的基础一般为钢筋混凝土条形基础，上部一般为砖承重墙，外墙厚 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有钢筋混凝圈梁及构造柱。现浇屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。

③钢结构建筑物为沉管灌注桩基础，承重结构、柱子、屋盖系统全部为钢结构，屋面承重结构为与柱顶刚接实腹式钢梁。围护结构屋面板和墙板为单层压型彩色钢板、隔热夹芯板，屋面为彩色涂层压型钢板、隔热夹芯板。地面垫层为细石砼，水泥砂浆找平，阻燃玻璃钢窗。

(2)构筑物的主要结构特征如下：

①码头结构采用高桩梁板式，桩基为钢管桩与 PHC 桩的混合桩结构，轨道梁和纵梁采用预应力混凝土叠合结构，面板为预应力混凝土叠合板，面板

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

顶面设现浇磨耗层。码头和陆域间采用简支板过渡。

码头附属设施有橡胶护舷、系船柱和橡胶舷梯等，橡胶护舷采用SUC1450H 两鼓一板低反力型，隔排架布置，并且在东北段隔垮布置DA-A500H×2500 橡胶护舷；系船柱采用 2000kN 规格，间隔两个排架布置，泊位端部适当加密。

码头后方接岸结构为斜坡式，当桩基完成后抛石形成岸坡结构。岸坡顶现浇混凝土实心方块，其上为现浇电缆管沟箱涵，外坡面安装预制扭王字块，内坡面抛填倒滤层。接岸结构后方回填砂并振冲密实。码头西南侧及东北侧各有一段护岸，采用抛石斜坡堤，坡顶设 L 型浆砌块石挡土墙，墙顶标高+7.00m。

②围墙主要采用砖混砌筑安装铁艺栏杆；道路及堆场为混凝土面层；灯塔、路灯为钢结构。防风墙、抑风墙采用混凝土独立基础，钢结构支撑，开孔镀铝锌板挡风板喷涂抗腐蚀涂料，墙高18米。

③管道和沟槽主要为排水管沟及电缆管道。排水沟采用砖砌抹灰，上敷预制水泥盖板；电缆管道采用电缆直埋管。

主要建（构）筑物概况如下：湛江港大厦，建筑主体地下一层、地上十二层，建筑高度 49.65 米，建筑面积为 20222 平方米，2014 年 8 月建成并投入使用。抗震设防烈度为 6 度，防火分类为一类，耐火等级为一级。基础主要是独立基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；由于建筑物填充墙体不承重，内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺聚苯乙烯泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水；地下一层为停车场和设备间。大厦外墙采用型钢龙骨干挂花岗岩，房间采用铝合金型材配浅灰蓝中空钢化玻璃。共享大厅为 1-2 层，走廊通道为不锈钢栏杆玻璃装饰，大门为铝合金玻璃旋转门。大堂为 25 厚大理石地面，中央拼花，墙面为大理石装饰。2 层以上办公区采用 2.0 厚地胶板地面，轻质墙板墙面，轻钢龙骨埃特板吊顶。办公室门为实木装饰门，楼梯门为实木防火门。楼内设有通力电梯三部，每部载重 13 人/1000kg，水、电、卫设施齐全

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

并配有消防系统。

纳入本次评估范围内的码头共计 20 个泊位，总长度为 5305 米，泊位等级分别为 1000-300000 吨级。结构形式分别为高桩梁板式、重力式。

湛江港泊位资产一览表

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力(吨级)	长度(m)	前沿水深(m)	数量(个)	主要用途
	一分公司						
1	101 泊位	钢板桩	15000	188	-10.3	1	散杂件
2	401 泊位	高桩梁板	70000	286	-14.3	1	散货
3	402 泊位	高桩梁板	70000	286	-14.3	1	散货
4	404 泊位	高桩梁板	35000	275	-12.3	1	散 粮
5	405 泊位	高桩梁板	70000	394	-13.5	1	散货
6	407 泊位	高桩梁板	20000	215	-10.7	1	散件杂
7	408 泊位	高桩梁板	20000	234	-10.8	1	非金矿
8	409 泊位	高桩梁板	20000	313	-11.3	1	非金矿
9	410 泊位	高桩梁板	15000	196	-11.3	1	散货
10	411 泊位	高桩梁板	15000	200	-11.3	1	散货
	二分公司						
11	400 泊位	高桩梁板	200000	412	-23.25	1	铁矿
12	601 泊位	高桩梁板	300000	472	-24	1	铁矿
13	602 泊位	高桩梁板	50000	331	-15	1	铁矿
	三分公司						
14	300 泊位	重力式	150000	349	-13.6	1	煤 炭
15	301 泊位	重力式	10000	170	-10.3	1	金属矿
16	302 泊位	重力式	10000	194.4	-10.3	1	金属矿
17	303 泊位	重力式	15000	200	-12.3	1	金属矿
18	304 泊位	重力式	15000	200	-12.3	1	金属矿
19	305 泊位	重力式	15000	202	-11.3	1	杂矿
	非生产性泊位						
20	102 泊位	钢板桩		188	-10.3		散杂件
	合计			5,305		20	

601#散货码头为 30 万吨级散货卸船泊位，设计年通过能力 1500 万吨，码头泊位长 450 米，宽 37 米，码头前沿水域底高程为-24 米，码头为高桩梁板结构式，桩基础采用钢管桩。

码头附属设施由 1250KN 快速脱缆钩 5 套，橡胶护眩 SCU2500 一鼓一板计 21 套，橡胶护眩 DA-A400*1500 计 56 套，橡胶护眩 DH300L1500 计 42 套，系船柱 39 个。

4．纳入本次评估范围的设备类固定资产情况如下：

(1)机器设备

机器设备主要包括拖船、门座式起重机、内燃机车、集装箱正面吊、卸

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

船机、斗轮堆取料机、装载机以及皮带运输机等共计4795项，设备在码头各泊位及堆场内使用，工作环境尚可。机器设备的主要购置于1969年至2018年间。截至评估基准日，设备中除资产编号为0301002000544的油电双动力多功能轮胎起重机、编号为0301002001378的港口轮胎式起重机、编号0301002005138的轮胎式起重机、编号0301002007299的力道轮胎式起重机以及编号0301002007301的力道轮胎式起重机闲置外，其余设备均在正常使用，设备管理较为规范，设备维护保养正常。

(2)车辆

湛江港集团共有车辆 115 辆，主要为轿车、轻型普通货车轻型厢式货车、小型普通客车、中型普通客车、大型普通客车以及洒水车等。车辆主要购置于 2006 年至 2018 年间，于评估基准日，车辆管理规范，定期维护保养，均正常使用。

(3)电子设备

电子设备主要有电脑、空调、打印机、复印机和交换机等共计 7085 项。电子设备主要购置于 1987 至 2018 年间，该类设备主要均分布在各码头、泊位、堆场及公司各办公场所。

5．在建工程

(1)在建工程—土建

纳入评估范围在建工程土建共计 53 项。

已开工在建项目共计 21 项，其中序号 5 湛江港东海岛港区杂货码头工程项目已征得广东省发展和改革委员会同意，批复文件为《广东省发展和改革委员会关于湛江港东海岛港区杂货码头工程核准的批复》（粤发改交通函【2012】2532 号）并取得《港口工程建设项目开工备案表》；序号 14 新港路 8 号安置房工程项目已取得《国有土地使用权证》（湛国用[2014]第 00249 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 4408012017G0014）、《建筑工程施工许可证》（编号 440803201707280101）。序号 33，23#仓库改造工程已取得《广东省企业投资项目备案证》，其余项目均已取得开工报告并签订施工合同。

未开工仅发生前期费用的项目共计 29 项，包括霞山港区通用码头工程、815-816#泊位工程、301#～305#码头加固改造工程等。

序号 5 海岛港区通用杂货码头工程自 2009 年 2 月 25 日实际开工建设，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

于2010年5月停工。停工原因为2010年3月，依据《市政府工作会议纪要》（【2010】70号）湛江市政府统筹安排，为支持中科合资广东炼化一体化项目建设，同意该码头工程重新选址，停止了该项目工程的整体建设。

(2)在建工程—设备

纳入评估范围在建工程设备共计15项。主要为散杂货生产业务管理系统、调顺港区铁路道口集控系统改造以及湛江港大厦配电房更新工程等15项。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1．土地使用权

无形资产—土地使用权共69宗，土地使用权类型为出让和作价入股，均已办理了《国有土地使用证》或《不动产权证书》，土地使用权人均为湛江港（集团）股份有限公司，均无对外抵押、担保事项，各宗地明细情况如下：

序号	土地权证编号	坐落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
1	湛国用(2008)第10047号	湛江市霞山区友谊路1号(湛江港一区散货专用码头)	出让	工业用地	2050/9/30	32.00	2,887.00
2	湛国用(2008)第10057号	湛江市霞山区友谊路1号(湛港散货专用码头)	出让	工业用地	2050/9/30	32.00	10,002.00
3	湛国用(2009)第10258号	湛江市霞山区友谊路1号(湛江港引水渠泵房与堤坝)	出让	工业用地	2055/1/25	36.32	13,355.77
4	湛国用(2008)第10084号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	96,083.00
5	湛国用(2008)第10064号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	98,006.00
6	湛国用(2008)第10058号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	25,366.00
7	湛国用(2008)第10080号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	282,616.00
8	湛国用(2008)第10081号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	18,895.00
9	湛国用(2008)第10044号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	52,574.00
10	湛国用(2008)第10049号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	18,879.00
11	湛国用(2008)第10061号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(集装箱码头)	2057/9/3	38.93	6,243.00
12	湛国用(2008)第10082号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	209,006.00
13	湛国用(2008)第10077号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	158,727.00
14	湛国用(2008)第10076号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	47,349.00
15	湛国用(2008)第10039号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	2,822.00
16	湛国用(2008)第10060号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	8,496.00
17	湛国用(2008)第10046号	湛江市霞山区建新东路45号	出让	住宅用地	2057/9/3	38.93	1,913.85

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
18	湛国用(2008)第 10056 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通（供气公司）	2057/9/3	38.93	15843.00
19	遂府国用(2007)第 1290 号	遂溪县黄略镇辖区内	出让	铁路	2057/9/3	38.93	302935.00
20	遂府国用(2007)第 1291 号	遂溪县黄略镇辖区内	出让	铁路	2057/9/3	38.93	134037.00
21	湛国用(2008)第 10066 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港海港大厦）	出让	办公用地	2056/9/29	38.00	8240.00
22	湛国用(2008)第 10073 号	湛江市霞山区建新东路 45 号	出让	通讯用地	2057/9/3	38.93	4,735.08
23	湛国用(2007)第 20154 号	湛江市赤坎区调顺路北侧	出让	工业交通用地	2057/9/3	38.93	97,476.97
24	湛国用(2008)第 10062 号	湛江市霞山区湖港路西（湛江港二区单身宿舍）	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	7,393.00
25	湛国用(2008)第 10052 号	湛江市霞山区湖港路湛江港铁矿石堆场 A 地块	出让	铁矿石堆场的建设用地	2057/10/18	39.05	11,857.00
26	湛国用(2008)第 10041 号	湛江市霞山区湖光路（湛江港铁路矿石堆场 C 地块）	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	54,232.65
27	湛国用(2008)第 10069 号	湛江市霞山区湖港路湛江港铁矿石堆场 B 地块	出让	铁矿石堆场的建设用地	2057/9/3	38.93	14,197.66
28	湛国用(2008)第 10079 号	湛江市霞山区湛江港二区铁路调车场	出让	铁路运输	2050/9/30	32.00	79,767.94
29	湛国用(2008)第 10036 号	湛江市霞山区湛江港一区铁路调车场	出让	铁路运输	2056/9/29	38.00	76,964.15
30	湛国用(2008)第 10068 号	湛江市霞山区湛江港中海集装箱码头南侧	出让	港口码头	2056/9/28	38.00	22,914.70
31	湛国用(2013)第 10089 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港一区修理厂、新大洲）	出让	交通（港口码头)用地	2057/9/3	38.93	69,003.31
32	湛国用(2013)第 10088 号	湛江市霞山区人民东一路 10 号(湛江港集团船舶分公司)	出让	港口码头	2057/9/3	38.93	447.10
33	湛国用(2008)第 10047 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港一区散货专用码头）	出让	港口码头	2057/9/3	38.93	119,864.00
34	湛国用(2008)第 10078 号	湛江市霞山区湖港路（湛江港铁矿石堆场龙划货场）	出让	工业用地	2056/9/29	38.00	33,290.30
35	湛国用(2009)第 00113 号	湛江市赤坎区调顺路 162 号	作价入股	工业用地	2056/9/29	38.00	19,208.398
36	湛国用(2013)第 10086 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通（港口码头）用地	2056/9/29	38.00	3,777.60
37	湛国用(2013)第 10087 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通（港口码头)用地	2057/9/3	38.93	2,468.60
38	湛国用(2010)第 20005 号	湛江市赤坎区调顺路 110 号（第三作业区）	出让	港口码头	2065/2/15	46.38	678,349.05
39	湛国用(2009)第 10253 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港霞宝疏港铁路用地）	出让	工业用地	2065/2/15	46.38	3,580.18
40	湛国用(2009)第 10255 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港霞宝疏港铁路用地二）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	235.20
41	湛国用(2009)第 10254 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港与东兴置换土地）	出让	工业用地	2065/4/17	46.55	7,270.10
42	湛国用(2009)第 10261 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港二区大鹏办公及道路用地）	出让	工业用地	2065/4/17	46.55	3,916.47
43	湛国用(2016)第 00058 号	湛江市临港工业园兴港大道以南、南柳河以东	出让	港口码头用地	2057/9/3	38.93	322,451.20
44	湛国用(2015)第 00035 号	湛江市临港工业园区港前路南侧、南柳河西南侧	出让	港口码头用地	2056/9/29	38.00	47,307.60
45	湛国用(2014)第 10114 号	湛江市临港工业园内、疏港大道以东	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	130,451.30
46	湛国用(2015)第 00079 号	湛江临港工业园南柳河南侧、兴港大道东侧	出让	港口码头用地	2066/12/19	48.22	7,754.10
47	湛国用(2015)第 00078 号	湛江临港工业园区港前路南侧、海港大道东侧、南柳河西	出让	港口码头用地（含港口附属	2059/4/8	40.52	2,412.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
		侧		设施用地）			
48	粤(2016)湛江市不动产权第0000060号	湛江市霞山区友谊路1号（湛江港港区大门及二分公司用地）	出让	港口码头用地	2059/4/8	40.52	39,568.19
49	湛国用(2016)第10118号	湛江市霞山区湖光路（湛江港铁路矿石堆场D地块）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	185,684.98
50	湛国用(2016)第10113号	湛江市霞山区友谊路1号（湛江港凌志西）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	921.00
51	粤(2017)湛江市不动产权第0008270号	湛江临港工业园海港大道东侧	出让	港口码头用地	2059/4/8	40.52	33,939.60
52	粤(2017)湛江市不动产权第0029964号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	防护绿地	2059/4/8	40.52	974.60
53	粤(2017)湛江市不动产权第0028544号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	街巷用地、港口码头用地、防护绿地	2065/2/15	46.38	27,510.90
54	粤(2017)湛江市不动产权第0028582号	湛江临港工业园（湖港路东侧，石头油库南侧）	出让	防护绿地	2065/2/15	46.38	6,774.72
55	粤(2017)湛江市不动产权第0028682号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	港口码头用地、防护绿地	2060/11/3	42.09	10,351.96
56	粤(2017)湛江市不动产权第0028578号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	防护绿地	2060/11/3	42.09	1,276.27
57	粤(2017)湛江市不动产权第0028525号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	港口码头用地、防护绿地	2060/11/3	42.09	284.06
58	粤（2018）湛江市不动产权第0007610号	湛江市临港工业园南柳河南侧	出让	港口码头用地	2060/11/3	42.09	7,627.20
59	粤（2018）湛江市不动产权第0007612号	湛江市临港工业园南柳河南侧	出让	港口码头用地	2060/11/3	42.09	65,545.30
60	粤（2018）湛江市不动产权第0007446号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2060/11/3	42.09	175,819.90
61	粤（2018）湛江市不动产权第0007447号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2057/9/3	38.93	7,826.10
62	粤（2018）湛江市不动产权第0007448号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2065/4/17	46.55	210,366.00
63	粤（2018）湛江市不动产权第0007449号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2052/1/20	32.00	366,769.40
64	粤（2018）湛江市不动产权第0007450号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2053/9/23	32.00	225,924.90
65	粤（2018）湛江市不动产权第0007451号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2054/11/8	36.32	15,603.20
66	粤（2018）湛江市不动产权第0016737号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	港口码头用地	2050/9/30	38.93	222,858.28
67	湛国用(2008)第10070号	湛江市霞山区新尚路19号（湛港铁路工电段）	出让	住宅用地	2050/9/30	38.93	4315.43
68	湛国用（2014）第00249号	湛江市霞山区新港路8号	出让	城镇住宅用地（公共租赁住房）	2055/1/25	38.93	5823.02
69	湛国用(2008)第60002号	湛江市东海岛经济开发试验区龙海天旅游区涛声南路	出让	旅游用地	2057/9/3	38.93	11617.00
70	湛国用(2015)第00080号	湛江临港工业园南柳河以北	出让	港口码头用地	2057/9/3	38.93	972,204.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
合计							5,935,188.29

注：序号1和序号33共为一宗地，因将其分为2个地块分别编制了固定资产编码，故按2项单独申报评估。

2．其他无形资产

企业申报账面记录的其他无形资产共计109项，主要为海域使用权和企业日常经营使用的各类办公软件系统。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)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。

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。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，故本次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 2018 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托方根据经济行为需要确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

招商局集团有限公司《关于协议转让湛江港（集团）股份有限公司5%股权的批复》（招发战略字[2018]836号）。

(二)法律法规依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.《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）；

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.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

4.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

5.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；

6.《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的意见》（国办发〔2001〕102 号）；

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；

8.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

9.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；

10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；

11.《中华人民共和国公司法》。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；

8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

15.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

16.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

17.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

(四)权属依据

1．国有资产产权登记证书；

2．基准日股份持有证明、出资证明；

3．国有土地使用证；

4．房屋所有权证；

5．不动产权证书；

6．海域使用权证；

7．政府部门下发的建设项目土地使用文件；

8．船舶所有权登记证书、船舶国籍证书、机动车行驶证

9．主要资产购置合同复印件等。

(五)取价依据

1．有关协议、合同、发票等资料；

2．国家和资产所在地政府有关部门发布的有关法规、标准等；

3．评估人员的现场勘察记录；

4．评估机构收集的有关询价资料和参考资料等；

5．Wind资讯、彭博有关资料；

6．机电产品报价手册；

7.原城乡建设环境保护部1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》；

8.《广东省建筑和装饰工程综合定额》（2010）、《广东省安装工程综合定额》（2010）；

9.交通部2004年《沿海港口水工建筑工程定额》（交水发[2004]247号）及有关水工费用定额标准；

10.《湛江建设工程造价信息》（2018年9月）；

11.湛江市国土资源局于2018年1月17日公布了湛江市区及下辖各镇国有土地使用权基准地价更新成果；

12．房地产市场交易案例；

13．被评估单位提供的评估申报明细表及有关资料；

14．被评估单位提供的未来五年盈利预测；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15．被评估单位提供的其他资料。

(六)其他参考依据

1．《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2．《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

由于被评估单位的各项资产和负债均可单独评估，具备进行资产基础法评估的条件，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

由于被评估单位的主营业务为码头装卸和堆存，是具有独立获利能力的公司，其资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以量化，未来收益可以明确预测，本次评估具备采用收益法的适用条件。

由于国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，港口的地域差异、腹地经济、港口条件等差异较大，选取同类型市场参照物的难度较大，本次评估不具备采用市场法的适用条件。

因此，采用资产基础法和收益法进行评估，并在分析后采用资产基础法确定评估结论。

(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，评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。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具体评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1．货币资金和应收款项

货币资金为现金和银行存款，根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值确定评估值。

对于应收账款、预付账款和其他应收款，以企业提供的账面值作为评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，判断每笔款项可能收回的数额，按照核实后账面值确定评估值。

2．交易性金融资产

对于交易性金融资产，以企业提供的账面值作为评估基础，采用核实账面值计算结果的方法，按照核实后账面值确定评估值。

3．应收利息

对于应收利息，以企业提供的账面值作为评估基础，通过企业提供的借款合同计算出利息确定为评估值。

4．存货

存货全部是被评估单位的原材料和在库周转材料。根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，盘点存货，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度，根据待估资产的特点，选择适当的评估标准和方法确定评估值。原材料和在用周转材料，由于周转速度较快，市场价格与账面值接近，故以核实后账面价值确定评估值。

5．可供出售金融资产

对于可供出售金融资产——其他投资，按照被投资单位评估基准日会计报表归属母公司的所有者权计算评估值；对于未取得评估基准日报表的被投资单位，按其上年度会计报表的归属母公司所有者权计算评估值；对于无回收价值的评估为零。

6．长期股权投资

对拥有实际控制权的长期股权投资，通过整体评估得出被投资单位在评估基准日的所有者权益评估价值，再按股权投资比例折算为长期股权投资的评估价值；对不拥有实际控制权的长期股权投资，在核实其投资额的真实性和完整性的基础上，将被投资单位评估基准日未经审计的会计报表显示的净资产，按股权投资比例折算为长期股权投资的评估值。

7．投资性房地产

土地使用权评估主要有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、基准地价修正法和剩余法等价值测算方法。根据当地地产市场发育状况，并结合待估宗地具体特点及评估目的，选择适当的估价方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

待估宗地所在区域土地市场类似交易案例较多，故适宜采用比较法；待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018 年公布，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地已出租，承租方均为与湛江港（集团）股份有限公司存在业务往来的企业，已签订的土地租赁合同除明确了租赁双方的权利义务，还约定了码头装卸存储业务附加条款，合约租金中包含了相关业务收益，无法简单将土地出租收益从中剥离，土地客观收益难以确定，因此不宜采用收益法和剩余法评估。待估宗地位于城市建成区内，土地取得成本及相关费用难以调查取得，不宜采用成本逼近法；因此，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，对两种评估方法测算结果，经综合分析后确定土地评估值。

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法就是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估土地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得到待估宗地客观价格的方法。

基准地价系数修正法的基本公式为：

$P=P_{1b}\times(1\pm\sum K_I)\times K_J+D$

式中：P--宗地价格

P_{1b}--某一用途、某级别（均质地域）的基准地价

$\sum K_I$--宗地地价修正系数

K_J--估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D--土地开发程度修正值

(2)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$P=P_B\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P--待估宗地价格

P_B--比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数除以比较实例交易宗地情况指数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B--待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地估价期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E--待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

8．固定资产——房屋建(构)筑物类

房屋建筑物类资产评估通常采用的评估方法有成本法、收益法、市场法。成本法一般用于自建房产，且缺乏同等规模的类似房产成交案例；收益法一般主要用于商业性用房，适合具有(或潜在)收益的房产评估；市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。

对于商品房，委估资产所在地的房地产市场上有同等规模的类似房产成交案例，故本次评估采用市场法；对于自建房产，由于缺乏同等规模的类似房产成交或出租案例，故本次评估采用成本法。

(1)成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

本次评估委估建筑物中有代表性的建筑物，采用预决算调整法确定重置全价，其他建筑物根据类比方法确定单位重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关预决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物预决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

A．建安工程造价

a．建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物工程量，套用现行的《广东省建筑和装饰工程综合定额》（2010）、《广东省安装工程综合定额》（2010），并利用《湛江建设工程造价信息》（2018年9月），计算工程总造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水暖电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

b．对于码头等水工工程，根据原概预算的工程量，并结合施工图、设计变更和工程结算，评估基准日工料费价格，重新套用交通部2004年《沿海港口水工建筑工程定额》(交水发[2004]247号)及有关水工费用定额标准，进行取费计算后确定建安工程造价。

B．前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括国家、地方及行业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安造价外的前期费用及其它费用。

C．资金成本的确定

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期银行贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

资金成本=(建安工程造价（含税价）+工程建设前期费用及其他费用（含税价）)×贷款利率×合理工期÷2

D．成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用经济寿命年限计算的理论成新率和完损等级打分法的勘察成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的耐用年限时，建筑物的成新率用下述公式表示为：

理论成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

勘察成新率是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分确定。公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

勘察成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

E．评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2)市场法

市场法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P-----委估建筑物评估价值；

P′ -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

9．固定资产——设备类

本次设备类固定资产的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，由于在选取参照物方面具有较大难度，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，委估设备均不具有独立运营能力或者

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

对于大型设备，计算公式为：

重置全价＝设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用和其它费用+资金成本-增值税抵扣额

对于零星购置的小型设备，其运杂费、安装费、其他费用和资金成本视具体情况而定，不需要安装费的设备，其他费用和资金成本可忽略不计。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，公司为增值税一般纳税人，固定资产进项税可以抵扣，故在重置全价的确定中设备购置价均采用不包含增值税价格计算。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

A．重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

B．主要取价参数的确定

a．设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、购置合同以及该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

国产设备重置全价的确定

国产定型设备，凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

通过查询《2010-2018机电产品报价手册》，参考设备招标中各厂商的报价，再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

b．设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》（2011版）以及依据机械计(1995)1041号《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》表19项中所规定的费率标准确定国内采购设备运杂费费率。

c．设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》2011 版所规定的费率标准确定或参考企业实际发生确定。

d．前期及其他费用

前期及其他费用根据相关行业的标准，其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。

前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×费率

e．资金成本

对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。具体计算公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期÷2

②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备，主要采用勘察成新率和理论成新率确定综合成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

A．勘察成新率。对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B．理论成新率。其计算公式为：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%。

经济寿命年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②车辆，主要采用勘察成新率和理论成新率综合确定，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

A．现场勘察法。现场勘察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B．理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用 年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶 里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③电子设备

对电子设备主要采用年限法确定理论成新率。其计算公式为：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%。

若勘察成新率和理论成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。设备可以正常使用，成新率一般不低于15%。

10．在建工程

在建工程-设备：为了避免评估过程产生的工程款和相关费用未计入负债而产生的误差风险，故不适宜采用收益法、市场比较法进行评估，也不宜采用重置成本法按工程形象进度进行评估。评估人员在核对财务记录和进行现

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

场勘察的基础上，根据在建工程的具体情况，采用如下方法进行评估：

对于设备安装费，本次申报账面价值为不含税，则：

在建工程评估值=经核实后的账面价值(剔除利息)×价格变动调整系数+资金成本

资金成本=经核实后的账面价值×价格变动调整系数×利率×正常工期×1/2

对于买来能直接使用及金额较小安装周期短的设备不考虑资金成本，以核实后的账面值作为评估值；对于安装周期较长的设备，考虑资金成本后确认评估值。

在建工程-土建：为了避免评估过程产生的工程款和相关费用未计入负债而产生的误差风险，故不适宜采用收益法、市场比较法进行评估，也不宜采用重置成本法按工程形象进度进行评估。评估人员在核对财务记录和进行现场勘察的基础上，根据在建工程的具体情况，采用如下方法进行评估：

对于设备安装费，本次申报账面价值为不含税，则：

在建工程评估值=经核实后的账面价值×价格变动调整系数+资金成本

资金成本=经核实后的账面价值×价格变动调整系数×利率×正常工期×1/2

对于买来能直接使用及金额较小安装周期短的设备不考虑资金成本，以核实后的账面值作为评估值；对于安装周期较长的设备，考虑资金成本后确认评估值。

11．无形资产——土地使用权

土地使用权评估主要有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、基准地价修正法和剩余法（假设开发法）等价值测算方法。根据当地地产市场发育状况，并结合待估宗地具体特点及评估目的，选择适当的估价方法。

工矿仓储、交通运输用地：待估宗地所在区域土地市场类似交易案例较多，故适宜采用比较法；待估宗地处于湛江市基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018年公布，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地位于城市建成区内，土地取得成本及相关费用难以调查取得，不宜采用成本逼近法；待估宗地为企业自用土地，不宜采用收益法和剩余法评估。因此，本次评采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城镇住宅用地：待估宗地所在区域土地市场类似交易案例较多，故适宜采用比较法；待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018年公布，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地位于城市建成区内，土地取得成本及相关费用难以调查取得，不宜采用成本逼近法；待估宗地目前为企业作为办公自用，现状容积率低于0.5，企业没有土地再开发计划，不宜采用收益法和剩余法评估。因此，本次采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。位于建新东路45号、新尚路19号的2宗住宅用地为上世纪取得，后于2007年补办了出让手续，现状容积率低于2.0，根据《湛江市国土资源局 湛江市城市规划局关于明确历史建设用地基准地容积率的通知》，参照居住用地基准容积率2.0进行评估。

商务金融用地：待估宗地地上已建成多栋办公用房，房地产客观收益可以通过调查取得，故适宜采用剩余法评估；待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018年公布，现势性较好，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地所在区域土地市场缺乏类似交易案例，故不适宜采用比较法；商服类用地不宜采用成本逼近法评估；因此，本次采用剩余法和基准地价系数修正法进行评估。

旅馆用地：待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018年公布，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地所在区域土地市场缺乏类似交易案例，故不适宜采用比较法；待估宗地地上建成的引航宾馆多年来处于低效利用状况，其潜在经营收益及其相关费用难以估算，因此不宜采用收益法和剩余法评估，商服类用地不宜采用成本逼近法评估；因此，本次采用基准地价系数修正法进行评估。

公用设施用地：待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018年公布，现势性较好，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地所在区域土地市场缺乏类似交易案例，故不适宜采用比较法；公共服务设施项目具有社会公益性和低盈利性的特点，房地产价值无法简单通过交易或收益进行预测，不宜采用收益法和剩余法评估；因此，本次采用基准地价系数修正法进行评估。

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法就是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

准地价，通过对待估土地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得到待估宗地客观价格的方法。

基准地价系数修正法的基本公式为：

$P=P_{lb}\times(1\pm\sum K_I)\times K_J+D$

式中：P--宗地价格

P_{lb}--某一用途、某级别（均质地域）的基准地价

$\sum K_I$--宗地地价修正系数

K_J--估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D--土地开发程度修正值

(2)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$P=P_B\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P--待估宗地价格

P_B--比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数除以比较实例交易宗地情况指数

B--待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地估价期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E--待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

(3)剩余法

剩余法又称为假设开发法、倒算法等，是指在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物造、买卖有关费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以剩余法评估现有不动产中所含土地价格的计算公式：

$P=P_r- P_h-T$

式中：P--待估宗地价格

Pr--不动产交易价格

Ph －房屋现值

T—交易税费

12．无形资产-其他无形资产

对于外购软件件或操作系统等无形资产，评估人员通过查询相关会计记录确认其原始账面价值构成及已发生摊销额的真实、合理后，并以原始入账价值为基础，分析其中包含的软件构成，对正在使用且可以继续使用的各软件在评估基准日的使用状态进行核实和了解，查询各软件的市场价格，参考评估基准日相同版本或更新版本软件市场价格，考虑相应的贬值确定各无形资产的评估值。

对于海域使用权，采用成本法评估。

13．负债

在核实债务真实性的基础上，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。

(三)收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流口径的未来收益折现法，即现金流折现法(Discounted Cash Flow, DCF)，其中，现金流采用企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)。具体方法为，以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，减去付息债务价值后，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，减去非经营性负债后，得到股东全部权益价值，再减去少数股东权益价值，得出归属于母公司的股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非经营性负债+长期股权投资价值-付息债务价值

归属于母公司的股东全部权益价值=股东全部权益价值-少数股东权益价值

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

本次评估以企业审计后的报表为基础，首先运用 DCF 模型计算企业整体收益折现值，加上溢余资产和非经营性资产的价值，再减去非经营性负债和付息债务后，得出被评估企业股东全部权益评估值。

具体计算公式为：

$$P = P' + A' - D' - D$$

$$P' = \sum_{i=0.25}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：P—被评估企业股东全部权益评估值

P'—企业整体收益折现值

D—被评估企业付息债务

A'—非经营性资产及溢余资产

D'—非经营性负债

R_i—未来第 i 个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i：收益年期，i=0.25，1.25，2.25，……，n

r：折现率

2．收益年限的确定

评估时根据被评估单位的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2018 年 10 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日；第二阶段为 2030 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2030 年以后年度预期收益额按照 2029 年的收益水平保持稳定不变。

3．经营性资产、非经营性资产负债以及溢余资产的界定

经营性资产主要指企业因盈利目的而持有、且实际也具有盈利能力的资产；对企业盈利能力的形成没有做出贡献，甚至削弱了企业的盈利能力的资产属于非经营性资产。溢余资产可以理解为企业持续运营中并不必需的资产，如多余现金、有价证券、与预测收益现金流不直接相关的其他资产。

4．未来收益的确定

基于评估对象的业务特点和运营模式，评估人员通过预测企业的未来年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

度营业收入、成本、期间费用、所得税等变量确定企业未来的净利润，并根据企业未来的发展计划、资产购置计划和资金管理计划，预测相应的资本性支出、营业资金变动等情况后，最终确定企业自由现金流。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，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，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(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，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。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。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。

(二)具体假设

1．假设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，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。

2．假设企业持续经营。

3．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。

4．除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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。

8．假设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)特殊假设

1．假设评估范围内的到期后土地可延续使用，不考虑土地现有使用年限的影响。

2.假设在建的东海岛港区杂货码头工程、霞山港区通用码头工程等扩能项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目在2020年可以如期建成投产，计划中的在建技改项目可以如期完成，建设投资规模不突破概算。

3.假设企业的装卸费价格调整计划可以如期实现。

4.假设企业投资项目所需建设资金及流动资金借款可以顺利从银行取得。

5.假设企业预计的吞吐量目标可如期实现，假设吞吐量在2029年以后保持稳定。

十、评估结论

(一)资产基础法测算结果

在评估基准日2018年9月30日，湛江港（集团）股份有限公司资产账面价值为1,417,687.13万元，负债账面价值为932,585.83万元，股东全部权益账面价值为485,101.30万元；总资产评估价值为1,650,511.08万元，总负债评估价值为899,842.30万元，股东全部权益评估价值为750,668.78万元。总资产评估值比账面值增值232,823.95万元，增值率为16.42%；总负债评估值比账面值减值32,743.53万元，减值率为3.51%；股东全部权益评估值比账面值增值265,567.48万元，增值率为54.74%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

被评估单位：湛江港（集团）股份有限公司 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%
流动资产	122,317.37	122,317.37	0.00	0.00%
非流动资产	1,295,369.76	1,528,193.71	232,823.95	17.97%
其中：可供出售金融资产	1,524.36	1,348.41	-175.95	-11.54%
长期股权投资	210,823.55	255,197.35	44,373.80	21.05%
投资性房地产	4,014.74	6,385.98	2,371.24	59.06%
固定资产	621,615.15	695,685.78	74,070.63	11.92%
在建工程	63,282.11	63,877.97	595.86	0.94%
无形资产	180,383.39	291,971.76	111,588.37	61.86%
递延所得税资产	1,321.98	1,321.98	0.00	0.00%
其他非流动资产	212,404.48	212,404.48	0.00	0.00%
资产总计	**1,417,687.13**	**1,650,511.08**	**232,823.95**	**16.42%**
流动负债	610,169.33	610,169.33	0.00	0.00%
非流动负债	322,416.50	289,672.97	-32,743.53	-10.16%
负债总计	**932,585.83**	**899,842.30**	**-32,743.53**	**-3.51%**
净资产(股东全部权益)	**485,101.30**	**750,668.78**	**265,567.48**	**54.74%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二)收益法评估结果

在评估基准日2018年9月30日，湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益评估价值为588,905.42万元，较股东全部权益账面价值485,101.30万元，评估增值103,804.12万元，增值率21.40%。

(三)两种评估测算结果的差异及其原因

金额单位：人民币万元

评估方法	账面值	评估值	增值额	增值率
资产基础法	485,101.30	750,668.78	265,567.48	54.74%
收益法	485,101.30	588,905.42	103,804.12	21.40%
差异额		161,763.36		

两种方法下的评估结果相差161,763.36万元，差异原因主要在于：近十多年来，沿海各地争相投资港口建设，造成港口行业性供给过剩，同质化竞争比较严重，港口收费竞相压价，造成港口收费费率偏低，同时因物价上涨造成投资成本上升，港口经营企业债务负担沉重，经营成本增加，经济效益减少，甚至出现亏损，造成两种评估方法的评估结果出现差异。

(四)评估结论

由于收益法是从企业未来获利能力的角度出发，反映了企业各项资产的获利能力。湛江港所处的地理位置优势明显，港口水深条件、港址条件、腹地经济等因素条件优越。近几年来，世界经济形势严峻，国际经济贸易冲突加剧，造成整个经济环境较为恶劣，航运业市场低迷，外部竞争压力较大。面对北部湾码头等周边港口的激烈竞争，也为了企业的长期发展，前几年企业投资规模较大，资金压力较大。从企业目前经营状况来看，湛江港的区位优势未能充分发挥，收益法预测不能完全体现出企业的价值。港口企业为重资产性企业，为基础设施类投资，具有投资回报稳定，风险较低，投资回收期较长的特点，经综合考虑，资产基础法从资产重置的角度更能体现港口企业的价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。评估结论为，在评估基准日2018年9月30日，**湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值评估值750,668.78万元（人民币大写为柒拾伍亿零陆佰陆拾捌万柒仟捌佰元整，精确到百位）**。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2018年9月30日起，至

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019年9月29日止。

十一、特别事项说明

(一)引用审计报告

本次评估以湛江港（集团）股份有限公司审定后的财务报表作为评估账面值，该财务报表已经由德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并于 2018 年 12 月 12 日出具了德师京报(审)字(18)第 S00089 号审计报告。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

①截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物有 459 项，建筑面积 246,726.08 平方米，其中有 301 项房屋建筑已取得房屋所有权证书，建筑面积 153,493.00 平方米。房屋建筑物所占用的土地均已办证土地使用权证。未办理房屋所有权证书明细如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
1	变电所	2017/12/31	670.00	2,174,120.72	2,122,485.38
2	办公楼	2013/12/31	779.00	2,915,823.47	2,478,656.91
3	候工楼	2013/12/31	4245.00	14,886,982.09	12,674,373.63
4	简易仓库	2013/8/1	238.00	177,336.08	148,788.69
5	三公司新二号变电所	2008/12/29	768.00	969,980.46	631,252.67
6	宝满中心变电所	2013/12/31	1138.00	4,894,385.97	4,159,556.91
7	30#场配电房	2015/6/30	95.00	184,089.68	165,143.09
8	散货箱变配电房	2016/10/31	79.00	144,087.18	135,341.43
9	散货码头 1#变电所	2015/7/30	1594.00	6,652,893.24	6,015,033.58
10	散货码头 2#变电所	2015/7/30	972.00	4,464,545.96	4,044,539.33
11	简易电缆仓库及车库	2003/3/28	315.00	126,000.00	72,059.83
12	通讯处厕所	2007/11/30	109.00	65,424.00	27,267.50
13	发电机房	2007/5/31	80.45	29,498.34	9,656.25
14	柴油储存房	2007/11/30	13.00	14,800.00	10,191.48
15	绿化队温室	1986/1/1	80.00	64,000.00	4,288.80
16	多功能工棚	2014/1/31	589.00	378,305.97	322,398.37
17	消防泵房（B 保）	2016/6/30	529.12	5,003,091.30	4,540,094.82
18	B 保变电所	2016/6/30	534.00	1,910,841.32	1,728,084.66
19	B 保闸口办公室	2016/6/30	134.00	571,867.22	518,946.74
20	保税楼	2016/6/30	4680.00	12,224,379.49	11,093,112.28
21	1#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
22	1#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
23	2#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
24	2#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
25	3#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
26	3#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
27	4#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
28	4#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
29	5#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,431.67	292,593.96
30	5#仓库西库头房	2016/6/30	89.00	427,985.56	388,379.93
31	生活污水处理站（B 保）	2016/6/30	47.25	569,540.80	516,836.96
32	二公司值班室	2005/7/1	18.00	27,000.00	9,080.59
33	宝满港区派出所	2015/7/31	2252.00	6,377,647.23	5,753,438.18
34	铁路值班室	2015/7/31	30.00	169,904.72	156,390.91
35	引航宾馆别墅之二	1996/6/1	335.50	516,750.00	234,307.30
36	引航宾馆厨房仓库 1 间	1995/11/1	32.00	19,200.00	6,850.50
37	引航宾馆发电机房 1 间	1995/11/1	160.00	144,000.00	51,378.75
38	湛江港大厦	2014/8/20	20222.01	141,237,947.48	122,931,215.83
39	宝满综合楼	2015/12/31	8037.58	37,003,662.66	34,161,789.14
40	南二期调车场单身宿舍	2000/6/19	631.00	504,800.00	208,936.10
41	宝满办公区施工工程	2015/12/31		122,727,496.82	112,037,647.36
	口岸联检办公楼		8027.70		
	宝满食堂		4692.40		
	发电机房		478.81		
42	广州市三元里棠溪大街 36 号 601 房	2007/6/30	97.14	291,420.00	136,934.91
43	摩托车棚一号	2013/9/30	10.00	15,958.00	13,215.40
44	12 场西新建备品库	2017/3/31	216.00	180,000.00	171,449.78
45	堆场运用材料、工具间	2010/12/1	130.00	116,900.48	88,399.47
46	工属具库	2014/10/31	2896.00	4,424,380.66	3,894,703.86
47	集装箱专用机械维修库	2013/9/30	300.00	113,161.00	92,354.20
48	拖、吊机维修库	2013/9/30	260.00	80,787.00	65,738.40
49	门机大队修理车间及候工室	2015/4/30	460.00	474,032.96	422,743.19
50	散粮消防泵房	2008/9/30	73.00	82,876.65	54,881.85
51	配电房	1992/5/1	71.00	25,682.00	23,989.76
52	4#地磅房	2012/12/31	38.00	119,339.08	97,883.62
53	1#地磅房	2014/12/31	38.00	124,339.08	109,573.23
54	2#地磅房	2015/3/31	38.00	135,339.08	120,338.50
55	3#地磅房	2017/7/25	38.00	140,330.52	135,145.91
56	北门门卫房	2015/4/30	17.00	307,959.68	271,513.88
57	门卫值班室	1993/9/1	13.00	2,268.00	2,108.40
58	散粮中控楼	2008/9/30	1019.00	1,683,203.60	1,114,632.88
59	办公楼	1992/2/1	446.00	139,230.00	130,055.88
60	食堂	1997/1/1	39.00	7,750.00	7,259.20
61	装卸工艺大队候工室	2014/8/31	60.00	84,887.91	73,910.93
62	液压调试棚	1994/1/7	93.00	109,800.00	5,490.00
63	流动机械大队车棚	2008/7/31	390.00	311,018.64	210,883.70
64	加油站	1998/6/9	149.00	350,000.00	124,879.01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
65	流机大队厕所	2008/4/29	70.50	77,250.00	51,767.50
66	49#场厕所	1994/4/1	23.00	89,831.78	35,467.02
67	平房	1992/5/1	77.00	13,280.00	12,303.32
68	工人休息室	2012/5/1	57.00	12,295.00	11,666.44
69	工具及杂物房	2008/2/29	110.00	53,612.84	35,644.88
70	二公司工具库	2005/7/1	873.00	1,918,400.00	677,003.80
71	二公司机修车间	2005/7/1	873.00	1,920,600.00	677,779.92
72	南二期前沿装卸工具库	1999/10/31	654.85	644,448.00	254,437.77
73	装卸船队工具房2#	2015/2/28	18.00	30,580.03	27,109.93
74	装卸船队工具房1#	2015/2/28	18.00	30,580.02	27,109.92
75	油品房及工具房	2016/4/22	60.00	190,551.44	175,969.08
76	港三工区办公楼	1996/2/1	287.10	325,500.00	136,208.37
77	码头前场值班室	2005/7/1	28.00	22,400.00	7,533.87
78	码头后场值班室	2005/7/1	8.64	14,400.00	4,842.98
79	前场候工房及工具库	2005/7/1	137.00	41,100.00	24,646.88
80	后场办公室及维修房	2005/7/1	215.86	150,275.19	90,475.13
81	后场厕所一	2000/6/16	19.89	22,800.00	13,206.98
82	氧气乙炔专用房	2016/4/22	16.00	84,878.93	78,383.22
83	流动机械停放场单车棚	2005/7/1	89.00	44,500.00	21,030.67
84	2#场南面水泵房	2016/1/31	180.00	115,892.62	106,106.06
85	泵房	2011/1/1	18.00	71,431.00	58,944.96
86	泵房	2016/4/22	18.00	116,750.40	107,834.93
87	散货码头中控西泵房	2015/7/31	48.00	373,185.30	338,077.54
88	牵车系统配电房	2005/7/1	29.00	15,950.00	9,239.00
89	堆场大门值班室	2005/7/1	12.33	44,000.00	25,487.18
90	牵车系统控制室	2015/7/31	24.00	193,716.63	178,355.39
91	辅助生产用房	2015/7/31	112.00	475,109.74	437,434.86
92	商检制样房	2007/2/27	187.00	235,872.00	148,188.31
93	加药间	2015/7/31	161.00	2,469,573.96	2,261,412.57
94	除尘泵房	2015/7/31	192.00	2,010,187.37	1,840,747.78
95	散货码头商检取制样楼	2015/7/31	783.00	4,925,440.27	4,462,074.59
96	CST 控制房	2015/7/31	90.00	344,378.25	311,980.59
97	CST 及拉紧控装置制房	2015/7/31	144.00	462,931.00	419,380.30
98	码头前沿拉紧控装置制房	2015/7/31	24.00	113,779.24	103,075.30
99	新办公楼门卫房	2015/2/26	32.00	44,029.07	39,032.90
100	602#码头辅助用房	2016/4/22	60.00	82,149.91	75,863.29
101	601 码头辅助用房	2015/7/31	163.00	777,964.93	704,777.17
102	602 码头辅助用房	2015/7/31	259.00	1,435,535.45	1,300,486.08
103	引桥辅助用房	2015/7/31	145.00	388,699.81	352,132.54
104	散货门卫房	2015/7/31	36.00	148,065.83	133,608.84
105	5t/h 流动机械冲洗油污水处理站	2015/7/31	133.00	2,057,161.30	1,883,762.27
106	操作部办公室	2011/10/28	153.00	242,086.67	189,172.95
107	单车棚	2007/6/30	102.00	78,259.84	50,378.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
108	602#码头候工、更衣室	2016/4/22	90.00	354,872.39	327,773.06
109	材料配件房	2016/4/22	134.00	336,960.42	311,173.62
110	油房	2016/12/31	18.00	10,653.06	9,809.74
111	洗衣房	2016/12/31	51.00	15,264.68	14,056.26
112	收发室	2016/12/31	17.00	13,301.44	12,248.43
113	400#码头厕所	2018/1/31	24.00	110,169.83	107,548.67
114	废油房	2016/1/31	95.46	209,771.93	192,058.01
115	散货码头边检门卫	2015/7/31	52.00	273,151.56	247,454.55
116	修理车间（机二队）	2007/11/30	534.24	1,015,474.76	667,095.56
117	候工室维修间	2011/01/31	435.00	203,787.98	152,887.38
118	候工室维修间	2011/01/31	20.00	83,910.41	62,951.99
119	加压泵房	2017/09/30	95.00	539,182.39	519,922.66
120	1#变电所	2011/01/31	1363.00	1,524,859.91	1,143,992.90
121	2#变电所	2011/01/31	753.00	846,432.67	635,017.78
122	5#汽车衡操作室、卫生间	2014/03/28	18.00	44,022.30	37,749.12
123	库场值班室	2011/01/31	40.00	209,776.04	157,379.97
124	2#地磅控制室	2009/06/01	33.00	62,009.11	43,845.08
125	1#液压拉紧控制房	2011/01/31	17.00	52,444.01	40,379.45
126	2#液压拉紧控制房	2011/01/31	17.00	52,444.01	40,379.45
127	机械大队及库房值班室	2011/01/31	30.00	66,752.83	50,079.95
128	现场办公室	1995/01/31	188.50	103,242.54	23,084.54
129	消防车库	2009/04/30	55.00	79,859.95	56,045.20
130	1#道口房	1970/11/03	56.00	46,557.91	31,198.99
131	10#道口房	1970/11/03	33.00	45,621.31	30,572.36
132	疏港路门卫值班室等	2015/01/01	42.00	102,718.70	88,081.39
133	茶水间	2011/01/31	15.00	47,817.40	36,817.13
134	门卫	2011/01/31	48.00	111,276.74	83,483.18
135	卫生间	2010/08/01	15.00	66,343.20	52,291.60
136	加油亭	1990/12/31	145.00	94,250.00	11,463.30
137	东站机车设备工具房	2012/3/29	63.00	68,189.91	53,295.08
138	港一区水电工区工具房及单车棚	2012/3/29	45.00	41,963.64	32,797.24
139	工电段综合工区工具房	2014/12/31	26.00	53,962.77	47,554.77
140	机修库旁综合楼	2012/3/29	360.00	588,897.88	460,258.90
141	铁路机修房	2014/11/21	1020.00	3,969,524.64	2,513,667.88
142	铁路派出所	1987/12/1	398.00	384,000.00	100,328.69
143	许屋信号楼	2016/9/30	217.00	856,749.09	436,531.73
144	矿牵线道口房	2015/5/29	12.00	189,806.96	155,215.08
145	DII 轨道衡设备室	2012/12/31	6.00	32,000.00	26,173.42
146	轨道衡设备室	2013/3/31	20.75	32,000.00	26,426.90
147	东站砂房	2015/6/25	34.00	52,427.33	41,966.45
148	O#道口房	2016/7/28	279.00	211,895.65	135,275.91
149	路方列检房	2016/7/28	212.00	118,876.97	75,891.66
150	散货码头综合楼	2017/6/30	1002.00	4,761,079.38	4,387,586.36
151	散货码头轨道衡设备房	2017/6/30	36.00	1,149,352.97	1,059,189.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
152	道口房	2017/6/30	85.00	668,337.87	615,908.74
153	港站综合办公楼	2016/7/28	600.00	1,313,462.68	838,524.00
154	港站配餐房	2014/12/31	202.00	467,511.97	411,995.02
155	港站厨房	2016/7/28	148.00	51,274.25	32,733.79
156	东站冲凉房	2014/12/31	80.00	248,597.61	219,076.71
157	港站洗澡间	2016/7/28	90.00	31,285.98	19,973.21
158	四区单身宿舍 13 幢	1979/1	6,933.00	10,005,313.00	6,836,962.70
合计			93,233.08	434,728,662.18	378,972,229.52

对于无权证房屋被评估单位已进行承诺，承诺该资产为被评估单位所有，无权属纠纷。对于无权证房屋建筑物的建筑面积，由湛江港（集团）股份有限公司申报，评估人员进行了的核实，未发现重大差异。对于该部分面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

(1)可供出售金融资产中广东发展银行股份有限公司。湛江港（集团）股份有限公司持有广东发展银行股份有限公司 0.009%股权。由于企业对被投资单位持股比例较低，无法取得其基准日财务报表，故本次评估以 2017 年审计后的会计报表进行替代。

(2)可供出售金融资产中广东紫荆实业（集团）股份有限公司。湛江港（集团）股份有限公司持有广东紫荆实业（集团）股份有限公司 11.32%股权。该公司近几年未开展正常的生产经营活动，审计已全额计提减值准备。无法取得基准日财务报表等相关资料。

(五)评估基准日存在的法律、经济等重大未决事项

无。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日湛江港（集团）股份有限公司担保事项如下：

序号	担保单位	担保对象	贷款方	担保方式	实际担保金额	发生日期(协议签署日)	担保期限(年)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	湛江港(集团)股份有限公司	湛江港国际集装箱码头有限公司	中国银行湛江分行	连带责任保证；一般保证	44340000	在办理中	3

截至评估基准日湛江港（集团）股份有限公司租赁事项如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	承租人	租赁期限（年）	剩余租期(年)	基准日单位租金	租赁面积(m^2)	
1	湛国用(2008)第10045号	霞山港区华农一期	中纺粮油（湛江)有限公司	2001.1.1-2050.12.31	32.25	53元/年	50,418.00	租出
2	湛国用(2008)第10075号	霞山港区华农二三期		2001.1.1-2050.12.31	32.25	53元/年	45,467.00	租出
3	湛国用(2008)第10053号	霞山区友谊路1号（湛江港二区大鹏油库）	湛江大鹏石化有限公司	2004.11.8-2030.11.7	12.1	44.35元/年	39,444.95	租出

除上述事项外，企业不存在或有负债（或有资产）的事项。

(七)特殊事项说明

1．因湛江港（集团）股份有限公司湛江港公安局改制，湛江港公安局所占用资产拟移交给政府，本次评估未考虑资产移交对评估产生的影响，提请报告使用者关注。

2．东海岛港区通用杂货码头工程，账面值为133,695,315.83元，根据湛江市人民政府办公室【2010】70号《市政府工作会议纪要》以及湛江市交通运输局《关于重新选址开展东海岛港区通用杂货码头工程（迁址）前期工作的意见》，该项目已另行迁址，截止到评估基准日，原址由中科（广东）炼化有限公司实际使用。经各方协商，湛江港（集团）股份有限公司拟将湛江港东海岛港区通用杂货码头工程在建工程以及相应的面积为80.03公顷的海域使用权转让给中科（广东）炼化有限公司，现双方正在洽谈转让价格等事项。本次对该项在建工程以经审计后的账面值列示，提请报告使用者关注。

3．2018年11月16日，湛江港（集团）股份有限公司通过挂牌转让了一宗土地，不动产权证号为：粤（2018）湛江市不动产权第0007450号，转让面积为：225,924.90平方米，转让金额为：118,620,000.00元，需缴纳增值税、税金及附加、土地增值税等税费合计金额为13,654,273.12元。以该宗地净收益金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为104,865,726.88元确认为评估值。

4．土地容积率设定：位于霞山城区的2宗住宅用地和位于东海岛的1宗旅游用地，取得时间较早，现状容积率均低于0.5，根据《湛江市国土资源局 湛江市城市规划局关于明确历史建设用地基准地容积率的通知》，分别参照居住用地基准容积率2.0和商服用地基准容积率4.0进行评估。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)长期股权投资的特别事项如下；

1．湛江港石化码头有限责任公司

通过清查核实，评估范围内的房屋建筑物有 16 项尚未办理房屋的产权证，未办理产权证的建筑面积为 6755.46 平方米。无证房产明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
1	消防中心变电所	框架	2003.04	439.00	1,099,563.00	578,307.40
2	5#岗楼	混合	1991.12	23.50	46,720.00	12,007.75
3	211-213 泊位值班室	混合	2013.07	45.00	76,245.70	63,770.68
4	装车台泵房(含 A31#)	混合	1992.03	75.12	40,564.80	6,755.47
5	控制楼	混合	2003.04	516.00	934,837.00	491,670.36
6	配电间及控制室	混合	2010.10	200.00	444,094.85	333,934.62
7	综合楼	框架	2010.10	886.60	1,635,020.85	1,235,819.15
8	泡沫液间	混合	1975.03	132.99	77,134.20	3,856.71
9	消防中心泵房	框架	2003.04	641.88	953,508.00	501,490.59
10	更衣室单车棚(计量队后面)	混合	1995.07	143.52	57,408.00	13,866.93
11	电器队单车棚	混合	1999.08	69.60	19,850.00	6,467.11
12	防溢油应急设备仓库	框架	2017.12	2,960.00	8,546,351.54	8,343,367.16
13	柴油消防泵房	框架	2007.09	81.00	247,558.00	238,789.66
14	石头油库变电所	框架	2007.09	283.50	811,718.00	782,967.35
15	守卫室	框架	2007.09	44.00	119,638.00	115,400.45
16	原油操作室及配电室	框架	2007.09	141.75	753,006.00	726,334.87
17	厕所	混合	2007.09	72.00	57,120.00	54,751.36
合计				6,755.46	15,920,337.94	13,509,557.62

其中第 1 到 11 项房产所占用土地的使用权属于湛江港石化码头有限责任公司；第 13 项至 17 项房产系收购自中国石化湛江东兴石油化工有限公司资产，该房产所占用土地为广东省石油公司所拥有。

湛江港石化码头有限责任公司的房产有6项房产的证载权利人为广东湛江港股份有限公司(湛江港石化码头有限责任公司的前身)，这些房产的实际使用人为湛江港石化码头有限责任公司。湛江港石化码头有限责任公司承诺房屋建筑物的产权属于湛江港石化码头有限责任公司所有，无权属争议。房产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
1	办公楼(新)	混合	1979.01	561.83	1,528,870.51	76,443.53
2	道口值班室	混合	1981.01	24.80	8,154.90	407.75
3	码头门卫值班室	混合	1980.01	46.44	18,144.00	907.20
4	202 号码头控制室	混合	1980.04	20.77	12,877.40	643.87
5	净化队值班室	混合	1993.12	24.65	12,571.50	2,441.33
6	食堂备餐间	混合	1988.01	119.12	75,045.60	4,323.96
合计				797.61	1,655,663.91	85,167.64

这些房产的建筑面积由企业据实申报，评估人员进行了核实，未发现重大差异。

2．湛江中理外轮理货有限公司

通过清查核实，纳入本次评估范围的长期股权投资—茂名中理外轮理货有限公司，本次评估采用被评估单位未经审计会计报表折算，未考虑该事项对评估结果的影响。

4．湛江港国际集装箱码头有限公司

通过清查核实，湛江港国际集装箱码头有限公司特殊事项如下：

(1)截至评估基准日湛江港国际集装箱码头有限公司租赁事项如下：

序号	债权人	债务人	债务类型	融资租赁设备	取得债务日期	债务到期日	债务合约金额(元)	基准日债务合计(元)
1	工银金融租赁有限公司	湛江港国际集装箱码头有限公司	融资租赁	轮胎式集装箱龙门起重机 6 台	2015-01-23	2020-01-15	48,330,000.00	13,926,740.21

湛江港国际集装箱码头有限公司评估范围内的房屋建筑物共计 11 项，由该公司自建，建筑面积共 17,994.00 平方米，均未办理房屋产权证书，所占用土地为湛江港国际集装箱码头有限公司。湛江港国际集装箱码头有限公司承诺房屋建筑物的产权属于湛江港国际集装箱码头有限公司所有，无权属争议。房产明细如下表：

房产权属情况统计表

序号	房屋权证编号	土地使用权证	房屋名称	结构	建筑面积(m^2)
1	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区材料工具库	框架	2,056.00
2	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区机修车间	框架/钢结构	1,532.00
3	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满 1#变电所	框架	672.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	房屋权证编号	土地使用权证	房屋名称	结构	建筑面积(m^2)
4	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满 2#变电所	框架	1,152.00
5	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满现场办公楼	框架	457.00
6	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区口岸闸口办公室	框架	1,452.00
7	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	辅建区办公楼	框架	2,037.00
8	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	集司办公楼	框架	7,891.00
9	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	机油库	框架	45.00
10	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区 H986 海关查验房	钢结构	602.00
11	尚未办证	湛国用(2014)第 00217 号	宝满港区司机待令室	框架	98.00
	共计				17,994.00

(2)纳入本次评估范围的长期股权投资—贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司，截至评估基准日，按照章程约定，各家股东出资额为注册资本 60%，湛江港国际集装箱码头有限公司已按章程约定按时足额缴纳，但贵州省镇远县黔东工业经济开发有限公司首期出资款仍有 100 万元尚未到位。由于其他股东出资未到位，导致评估基准日湛江港国际集装箱码头有限公司实际持股比例大于 36%，且贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司从成立至评估基准日亏损，故本次评估按账面值 9,988,534.27 元确认湛江港国际集装箱码头有限公司持有的贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司 36%股权评估值。

(3)纳入本次评估范围的长期股权投资—贵州东部陆港运营有限责任公司，本次评估采用被评估单位未经审计会计报表折算，未考虑该事项对评估结果的影响。

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、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围；本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；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；

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应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评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日为2018年12月20日。

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年十二月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、被评估单位专项审计报告

三、委托人和被评估单位法人营业执照

四、湛江港集团国有资产产权登记证

五、评估对象涉及的主要权属证明资料

六、委托人和其他相关当事人的承诺函

七、签名资产评估师的承诺函

八、资产评估机构登记备案公告

九、评估机构法人营业执照副本

十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

十一、资产评估委托合同

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局集团文件

招发战略字〔2018〕836号

签发人：王　宏

关于协议转让湛江港（集团）股份有限公司5%股权的批复

中国外运长航集团有限公司：

你公司《关于湛江港（集团）股份有限公司 5%股权协议转让有关事项的请示》（运资字〔2018〕256 号）收悉。经研究，同意你公司下属广东外运有限公司将持有的湛江港（集团）股份有限公司（简称“湛江港集团”）5%股权协议转让给招商局港口集团股份有限公司（原深圳赤湾港航股份有限公司），转让价格不低于经集团评估备案的净资产值。

你公司应依法合规地办理股权转让手续，及时履行集团内部登记及国资委产权登记程序。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

此复。

招商局集团

2018 年 12 月 20 日

抄送：财务部、战略发展部、交通物流事业部，招商港口

招商局集团办公厅　　2018 年 12 月 20 日印发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江港(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
二零一八年九月三十日止

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

湛江港(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
二零一八年九月三十日止

内容	页码
审计报告	1 - 3
合并及公司资产负债表	4 - 7
合并及公司利润表	8 - 9
合并及公司现金流量表	10 - 11
合并及公司股东权益变动表	12 - 13
财务报表附注	14 - 103

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

Deloitte. 德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
北京分所
中国北京市东长安街1号
东方广场东方经贸城
西二办公楼8层
邮政编码: 100738

审计报告

德师京报(审)字(18)第 S00089 号
(第 1 页，共 3 页)

湛江港(集团)股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湛江港(集团)股份有限公司(以下简称"湛江港集团")的财务报表，包括 2018 年 9 月 30 日的合并及公司资产负债表、2018 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的"注册会计师对财务报表审计的责任"部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于湛江港集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表的使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供湛江港集团用于向其股东非公开发行股份之目的，因此该财务报表不适用于其他用途。我们的报告仅用于上述目的，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

湛江港集团管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表(包括确定在具体情况下按照附注二所述编制基础编制报表的可接受性)，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估湛江港集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算湛江港集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督湛江港集团的财务报告过程。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对湛江港集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致湛江港集团不能持续经营。

(5)评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否按照财务报表附注二所述编制基础编制。

(6)就湛江港集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所

中国注册会计师：童传江

中国注册会计师：高天福

2018年12月12日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2018年9月30日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	(五)1	525,751,536.23	247,915,232.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(五)18	21,418,863.00	-
应收票据及应收账款	(五)2	640,705,446.02	630,366,552.24
预付款项	(五)3	2,877,347.31	667,662.13
其他应收款	(五)4	109,811,455.42	230,611,811.14
存货	(五)5	50,315,696.86	33,480,755.10
其他流动资产	(五)6	78,672,911.55	86,012,754.10
流动资产合计		1,429,553,256.39	1,229,054,767.02
非流动资产：			
可供出售金融资产	(五)7	15,243,577.73	12,467,384.85
长期股权投资	(五)8	153,161,594.96	122,560,244.28
投资性房地产	(五)9	40,147,404.17	41,016,893.63
固定资产	(五)10	8,698,811,782.70	9,120,424,335.81
在建工程	(五)11	1,010,732,135.41	816,818,314.99
无形资产	(五)12	2,279,979,436.42	2,319,545,771.21
开发支出		10,414.27	-
商誉	(五)13	9,775,569.57	9,775,569.57
递延所得税资产	(五)14	47,244,312.61	46,868,354.40
其他非流动资产	(五)15	1,703,441,691.13	620,940,108.19
非流动资产合计		13,958,547,918.97	13,110,416,976.93
资产总计		15,388,101,175.36	14,339,471,743.95

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2018年9月30日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款	(五)17	3,727,914,680.00	2,564,710,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	(五)18	-	17,678,772.30
应付票据及应付账款	(五)19	221,550,014.17	232,440,280.33
预收款项	(五)20	29,710,727.12	12,698,813.75
应付职工薪酬	(五)21	127,501,787.15	128,697,312.70
应交税费	(五)22	105,251,718.22	72,283,331.25
其他应付款	(五)23	573,349,120.76	805,894,604.32
一年内到期的非流动负债	(五)24	937,803,262.77	2,014,617,715.85
其他流动负债	(五)25	612,441,486.29	-
流动负债合计		6,335,522,796.48	5,849,020,830.50
非流动负债：			
长期借款	(五)26	1,714,243,550.00	1,401,968,800.00
长期应付款	(五)27	627,800,352.59	282,245,935.19
递延收益	(五)28	856,458,312.26	937,911,838.40
递延所得税负债	(五)14	-	-
其他非流动负债	(五)30	37,282,702.54	40,578,747.94
非流动负债合计		3,235,784,917.39	2,662,705,321.53
负债合计		9,571,307,713.87	8,511,726,152.03
所有者权益：			
股本	(五)31	4,020,690,955.00	4,020,690,955.00
资本公积	(五)32	259,328,320.29	259,328,320.29
其他综合收益	(五)33	75.01	75.01
专项储备	(五)34	4,069,621.19	-
盈余公积	(五)35	238,482,070.72	238,482,070.72
未分配利润	(五)36	369,953,878.00	414,142,933.73
归属于母公司所有者权益合计		4,892,524,920.21	4,932,644,354.75
少数股东权益		924,268,541.28	895,101,237.17
所有者权益合计		5,816,793,461.49	5,827,745,591.92
负债和所有者权益总计		15,388,101,175.36	14,339,471,743.95

附注为财务报表的组成部分

第4页至第103页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人　　主管会计工作负责人　　会计机构负责人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江港(集团)股份有限公司

2018年9月30日

公司资产负债表

人民币元

项目	附注	2018年9月30日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	(五)1	453,277,894.58	181,856,894.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(五)18	21,418,863.00	-
应收票据及应收账款	(五)2	571,728,905.70	559,519,428.60
预付款项	(五)3	1,757,721.77	490,951.36
其他应收款	(五)4	106,619,461.38	230,440,028.51
存货	(五)5	42,722,093.37	27,422,006.46
其他流动资产	(五)6	5,648,774.00	12,200,918.30
一年内到期的其他非流动资产		20,000,000.00	40,000,000.00
流动资产合计		1,223,173,713.80	1,051,930,227.88
非流动资产：			
可供出售金融资产	(五)7	15,243,577.73	12,467,384.85
长期股权投资	(五)8	2,108,235,481.02	2,089,627,514.12
投资性房地产	(五)9	40,147,404.17	41,016,893.63
固定资产	(五)10	6,216,151,501.62	6,566,405,053.90
在建工程	(五)11	632,821,139.33	510,297,436.64
无形资产	(五)12	1,803,833,879.07	1,834,824,056.39
递延所得税资产	(五)14	13,219,792.88	11,934,069.34
其他非流动资产	(五)15	2,124,044,827.54	1,048,788,378.27
非流动资产合计		12,953,697,603.36	12,115,360,787.14
资产总计		14,176,871,317.16	13,167,291,015.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2018年9月30日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款	(五)17	3,572,914,680.00	2,434,710,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	(五)18	-	17,678,772.30
应付票据及应付账款	(五)19	178,234,105.76	201,087,612.4
预收款项	(五)20	23,231,550.83	9,960,436.92
应付职工薪酬	(五)21	120,667,165.54	125,181,477.75
应交税费	(五)22	72,015,421.82	44,897,335.02
其他应付款	(五)23	639,538,007.13	851,230,284.58
一年内到期的非流动负债	(五)24	882,650,882.64	1,908,929,628.74
其他流动负债	(五)25	612,441,486.29	-
流动负债合计		6,101,693,300.01	5,593,675,547.71
非流动负债：			
长期借款	(五)26	1,714,243,550.00	1,406,968,800.00
长期应付款	(五)27	623,053,099.34	270,535,312.32
递延收益	(五)28	856,458,312.26	937,911,838.40
递延所得税负债	(五)14	-	-
其他非流动负债	(五)30	30,410,040.65	35,668,998.43
非流动负债合计		3,224,165,002.25	2,651,084,949.15
负债合计		9,325,858,302.26	8,244,760,496.86
所有者权益：			
股本	(五)31	4,020,690,955.00	4,020,690,955.00
资本公积	(五)32	186,809,074.78	186,809,074.78
专项储备	(五)34	4,069,621.19	-
盈余公积	(五)35	238,482,070.72	238,482,070.72
未分配利润	(五)36	400,961,293.21	476,548,417.66
所有者权益合计		4,851,013,014.90	4,922,530,518.16
负债和所有者权益总计		14,176,871,317.16	13,167,291,015.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并利润表

人民币元

项目	附注	2018年1月1日至9月30日止期间	2017年度
一、营业收入	(五)37	1,883,049,014.17	2,434,637,633.34
减：营业成本	(五)37	1,313,616,828.56	1,805,693,475.12
税金及附加	(五)38	27,113,566.23	26,481,708.15
管理费用	(五)39	262,182,279.37	386,916,300.12
财务费用	(五)40	269,255,387.08	211,505,735.34
其中：利息费用		224,211,619.59	225,518,373.42
利息收入		4,165,440.37	3,636,817.30
资产减值损失	(五)41	4,438,842.54	1,838,246.07
加：其他收益		22,410,725.81	27,009,973.82
投资收益(损失)	(五)42	23,622,686.48	18,962,295.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,389,993.22	18,962,295.06
公允价值变动收益(损失)	(五)43	39,097,635.30	(17,678,772.30)
资产处置收益(损失)		1,261,672.15	26,352,849.61
二、营业利润(亏损)		92,834,830.13	56,848,514.73
加：营业外收入	(五)44	23,409,135.64	62,064,361.12
减：营业外支出	(五)45	10,011,424.16	2,720,104.06
三、利润总额(亏损总额)		106,232,541.61	116,192,771.79
减：所得税费用	(五)46	61,696,052.31	80,640,581.60
四、净利润(净亏损)		44,536,489.30	35,552,190.19
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润		44,536,489.30	35,552,190.19
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类：			
1.少数股东损益		88,725,545.03	113,067,472.47
2.归属于母公司所有者的净利润(净亏损)		(44,189,055.73)	(77,515,282.28)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		44,536,489.30	35,552,190.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		(44,189,055.73)	(77,515,282.28)
归属于少数股东的综合收益总额		88,725,545.03	113,067,472.47
七、每股收益：			
(一)基本每股收益	(五)47	(0.0110)	(0.0193)
(二)稀释每股收益	(五)47	不适用	不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司利润表

人民币元

项目	附注	2018年1月1日至9月30日止期间	2017年度
一、营业收入	(五)37	1,320,515,387.72	1,692,962,804.95
减：营业成本	(五)37	1,081,342,434.76	1,482,941,196.44
税金及附加	(五)38	21,336,039.64	17,727,838.35
管理费用	(五)39	198,599,043.07	302,333,274.04
财务费用	(五)40	261,637,313.95	198,390,354.63
其中：利息费用		216,051,362.19	211,782,136.18
利息收入		3,548,970.62	2,914,100.98
资产减值损失	(五)41	4,288,852.46	1,523,253.86
加：其他收益		21,890,938.22	26,150,133.04
投资收益(损失)	(五)42	91,560,883.99	81,405,340.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(4,329,183.74)	6,452,910.07
公允价值变动收益(损失)	(五)43	39,097,635.30	(17,678,772.30)
资产处置收益(损失)		1,020,927.53	26,030,182.24
二、营业利润(亏损)		(93,117,911.12)	(194,046,228.82)
加：营业外收入	(五)44	22,845,661.08	61,541,969.07
减：营业外支出	(五)45	6,600,597.95	672,345.72
三、利润总额(亏损总额)		(76,872,847.99)	(133,176,605.47)
减：所得税费用	(五)46	(1,285,723.54)	(1,944,090.67)
四、净利润(净亏损)		(75,587,124.45)	(131,232,514.80)
(一)持续经营净利润(净亏损)		(75,587,124.45)	(131,232,514.80)
(二)终止经营净利润(净亏损)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(75,587,124.45)	(131,232,514.80)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	2018年1月1日至9月30日止期间	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,975,525,474.62	2,444,785,031.93
收到其他与经营活动有关的现金	(五)48(1)	72,598,668.53	155,304,236.95
经营活动现金流入小计		2,048,124,143.15	2,600,089,268.88
购买商品、接受劳务支付的现金		660,192,128.80	837,328,967.30
支付给职工以及为职工支付的现金		552,172,851.88	759,342,988.73
支付的各项税费		104,951,434.58	130,133,675.00
支付其他与经营活动有关的现金	(五)48(2)	121,961,351.26	144,564,821.62
经营活动现金流出小计		1,439,277,766.52	1,871,370,452.65
经营活动产生的现金流量净额	(五)49(1)	608,846,376.63	728,718,816.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		25,130,286.08	-
取得投资收益收到的现金		6,818,642.54	8,733,127.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		151,030,575.06	107,867,536.10
投资活动现金流入小计		182,979,503.68	116,600,663.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		432,878,295.49	739,789,764.43
投资支付的现金		34,806,192.88	13,300,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	(五)48(3)	877,208,613.40	-
投资活动现金流出小计		1,344,893,101.77	753,089,764.43
投资活动产生的现金流量净额		(1,161,913,598.09)	(636,489,100.81)
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		5,281,886,200.00	3,219,775,566.50
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)48(4)	502,623,000.00	255,180,000.00
筹资活动现金流入小计		5,784,509,200.00	3,474,955,566.50
偿还债务支付的现金		4,397,877,815.72	3,229,750,600.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		278,033,258.22	339,418,688.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		59,558,240.92	55,899,127.19
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)48(5)	277,694,600.68	47,970,826.04
筹资活动现金流出小计		4,953,605,674.62	3,617,140,114.42
筹资活动产生的现金流量净额		830,903,525.38	(142,184,547.92)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		277,836,303.92	(49,954,832.50)
加：期初现金及现金等价物余额	(五)49(2)	247,915,232.31	297,870,064.81
六、期末现金及现金等价物余额	(五)49(2)	525,751,536.23	247,915,232.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司现金流量表

人民币元

项目	附注	2018年1月1日至9月30日止期间	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,385,580,897.78	1,683,392,080.76
收到其他与经营活动有关的现金		66,955,216.61	156,272,180.53
经营活动现金流入小计		1,452,536,114.39	1,839,664,261.29
购买商品、接受劳务支付的现金		569,207,409.73	706,561,578.91
支付给职工以及为职工支付的现金		456,803,660.27	629,289,994.87
支付的各项税费		32,119,821.45	16,428,653.43
支付其他与经营活动有关的现金		102,694,030.03	123,839,643.74
经营活动现金流出小计		1,160,824,921.48	1,476,119,870.95
经营活动产生的现金流量净额	(五)49(1)	291,711,192.91	363,544,390.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		47,651,351.71	-
取得投资收益收到的现金		83,563,348.73	75,979,967.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		150,678,739.49	114,185,304.11
投资活动现金流入小计		281,893,439.93	190,165,271.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		298,555,706.21	557,639,409.74
投资支付的现金		53,156,192.88	53,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	(五)48(3)	877,208,613.40	-
投资活动现金流出小计		1,228,920,512.49	610,639,409.74
投资活动产生的现金流量净额		(947,027,072.56)	(420,474,138.16)
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		5,156,886,200.00	3,019,775,566.50
收到其他与筹资活动有关的现金		502,623,000.00	255,180,000.00
筹资活动现金流入小计		5,659,509,200.00	3,274,955,566.50
偿还债务支付的现金		4,252,342,108.74	2,968,996,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		211,625,910.14	271,415,103.87
支付其他与筹资活动有关的现金		268,804,301.54	35,578,165.04
筹资活动现金流出小计		4,732,772,320.42	3,275,989,568.91
筹资活动产生的现金流量净额		926,736,879.58	(1,034,002.41)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		271,420,999.93	(57,963,750.23)
加：期初现金及现金等价物余额	(五)49(2)	181,856,894.65	239,820,644.88
六、期末现金及现金等价物余额	(五)49(2)	453,277,894.58	181,856,894.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

（副本）（副本号:2-1）

本复印件与原件相符，仅限用于_____，
有效期___年__月__日，再次复印无效

统一社会信用代码 91440000190342350 8

名　　称	广东外运有限公司
类　　型	有限责任公司(法人独资)
住　　所	广州市黄埔区海员路97号外运大楼3楼303房
法定代表人	刘展发
注册资本	人民币壹仟伍佰贰拾伍万元
成立日期	1983年09月16日
营业期限	长期
经营范围	国际货运代理，仓储（含保税仓、监管仓），装卸；对外租船、订舱、配载、报关、报检、报验、保险；租赁业务，物业管理；对外贸易运输咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

登记机关　广东省工商行政管理局

2017 年 11 月 1 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.gdgs.gov.cn/

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

统一社会信用代码 91440300618832968J

名　　称　招商局港口集团股份有限公司

类　　型　股份有限公司（中外合资、上市）

住　　所　深圳市南山区招商街道工业三路一号招商局港口大厦23-25楼

法定代表人　付刚峰

成立日期　1990年07月19日

重要提示

1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址http://www.szcredit.org.cn）或扫描执照的二维码查询。

3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2018 年 12 月 14 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

(副 本) (副本号:2-1)

统一社会信用代码91440800194382683N

名　　称	湛江港（集团）股份有限公司
类　　型	股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)
住　　所	湛江市霞山区友谊路1号
法定代表人	张翼
注册资本	肆拾亿贰仟零陆拾玖万零玖佰伍拾伍元人民币
成立日期	1983年03月14日
营业期限	长期
经营范围	为船舶提供码头、过驳锚地等设施。在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务（集装箱装卸、堆放、拆拼箱；车辆滚装服务；对货物及其包装进行简单加工处理；为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务；港内驳运。为船舶提供淡水、电、燃料供应；船员接送。港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务（以上经营项目有效期至2020年8月21日）；铁路专用线货物运输；铁路维修（承装类四级、承修类四级、承试类五级电力设施（有效期至2024年8月21日）；港口信息和咨询服务；设备制造和安装；港口码头建设、管理；建筑工程施工总承包三级，港口与海岸工程专业承包三级，钢结构工程专业承包三级；船舶修理。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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。）

登记机关

2018 年 9 月 29 日

提示：按照《企业信用信息公示暂行条例》规定，企业应当于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；该条例第十条规定的信息自形成之日起20个工作日内通过该系统向社会公示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业产权登记表（变动）

编号：

企业名称	湛江港（集团）股份有限公司	经营规模	大型
国家出资企业	湛江港（集团）股份有限公司	企业级次	一级企业
注册地点	广东省-湛江市(440800)	设立注册日期	1983-03-14
组织形式	股份有限公司	注册资本(万元)	402,069.0955
统一信用证代码	91440800194382683N	组织机构代码	19438268-3

序号	出资人名称	币种	实缴注册资本（万元）	认缴注册资本（万元）	股权比例
1	湛江市基础设施建设投资集团有限公司	人民币	180,931.0930	180,931.0930	45.00
合计：			180,931.0930	180,931.0930	45.000

经办人：湛江国资委经办人

2018年2月13日

（专用章）

备注：

1、本表是出资人在发表时点对所投资企业产权状况信息的记载。

2、本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料，以上资料所记载的信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方的责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广东外运有限公司

承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权事宜，广东外运有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估的经济行为符合国家规定；

2．所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4．所提供的生产经营管理资料客观、真实、合理；

5．不干预评估工作。

法定代表人：

广东外运有限公司

2018年12月15日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局港口集团股份有限公司

承 诺 函

中通诚资产评估有限公司：

因广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权事宜，招商局港口集团股份有限公司和广东外运有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估的经济行为符合国家规定；

2．所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4．所提供的生产经营管理资料客观、真实、合理；

5．不干预评估工作。

法定代表人：

招商局港口集团股份有限公司

2018年12月15日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江港（集团）股份有限公司

承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因湛江港（集团）股份有限公司拟进行增资扩股事宜，湛江港（集团）股份有限公司和赤湾港航(香港)有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估的经济行为符合国家规定；

2．所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4．所提供的生产经营管理资料客观、真实、合理；

5．纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

6．不干预评估工作。

法定代表人：

湛江港（集团）股份有限公司

2018年12月15日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法人授权委托书

编号：20181001

委托单位：湛江港（集团）股份有限公司

受委托人姓名：刘恩怀　身份证号码：110101196410062090

职务：湛江港（集团）股份有限公司总裁

委托内容及权限：

代表我集团公司，履行集团公司法定代表人职权，签署有关文件并与有关方签订合同，包括但不限于以下文件及合同：

一、与银行等金融机构签订的金融服务合同/协议、借款合同/协议以及与融资相关的合同/协议/文件，包括但不限于借款合同、融资租赁合同、债券承销协议、贴现协议、协定存款合同、对账服务协议、代发工资协议、办理开立/撤销银行账户等。

二、与评级公司、会计师事物所等中介机构签订的中介服务及相关的合同/协议，包括但不限于审计服务合同、税务咨询合同、信用评级委托协议、法律服务协议等。

三、我集团公司的财务报表、审计报告等文件，及与办理我集团公司、下属子公司工商登记手续相关的文件、授权代表材料等。

四、向人民银行申请办理集团公司征信报告的文件，授权银行等金融机构查询我集团公司信用报告或相关信息的文件。

有效期限：自委托之日至二０一九年三月三十一日

委托单位：湛江港（集团）股份有限公司

法定代表人：张翼

签　　名：张翼

委托日期：二０一八年十月一日

附：受委托人签名及印章样式：

（刘恩怀）签名：刘恩怀　（刘恩怀）印章：＿＿＿＿＿＿

（印章与签名具有同等法律效力）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北京市财政局

2018-0006号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、中通诚资产评估有限公司

2、北京普丰资产评估有限公司

3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司

4、北京恒介资产评估有限公司

5、北京中评恒信资产评估有限责任公司

6、北京金诚立信资产评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2018年1月4日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中通诚资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号　　证书编号：0100018008　　发证时间：二〇〇九年一月六日

序列号：000036

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号：1 01980829

营业执照

(副 本)(4-2)

统一社会信用代码 91110105100014442W

名　　称	中通诚资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	北京市朝阳区胜古北里27号楼一层
法定代表人	刘公勤
注册资本	500万元
成立日期	2000年04月20日
营业期限	2000年04月20日 至 2050年04月19日
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局朝阳分局

2016 年 03 月 16 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书

登　记　卡

（评估机构人员）

姓名：伍玉宾

性别：男

登记编号：11000546

单位名称：中通诚资产评估有限公司

初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过（2018-03-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年4月8日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：李蒙

性别：男

登记编号：11180211

单位名称：中通诚资产评估有限公司

初次登记时间：2018-08-03

年检信息：2018年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年8月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估机构及资产评估师

承诺函

广东外运有限公司：

招商局港口集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对因广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权事宜所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益，以2018年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格；

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；

三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；

四、根据资产评估准则选用了评估方法；

五、充分考虑了影响评估价值的因素；

六、评估结论合理；

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师
伍王宾
11000546

资产评估师：

资产评估师
李蒙
11180211

2018年12月21日

中通诚资产评估有限公司
110105016977

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资 产 评 估 委 托 合 同

LETTER OF ENGAGEMENT

中通诚资产评估有限公司

CHINA TONGCHENG ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中通诚资产评估有限公司

资 产 评 估 委 托 合 同

中通合同字（2018）第 11357 号

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人之一：广东外运有限公司
注册地址： 广州市黄埔区海员路 97 号外运大楼 3 楼 303 房
联系人：罗玉琪
联系方式： 020-61892835

委托人之二：招商局港口集团股份有限公司
注册地址：深圳市南山区招商街道工业三路一号招商局港口大厦 23-25 层
联系人：梁才广
联系方式：0755-26675582

受托人：中通诚资产评估有限公司
注册地址：北京市朝阳区樱花西街胜古北里 27 号楼一层
办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 8 号楼外运大厦 A 座 6 层
联系人：伍王宾
联系方式：010-64411177-6267

鉴于：

本委托合同确认广东外运有限公司、招商局港口集团股份有限公司（以下简称委托人）委托中通诚资产评估有限公司（简称受托人）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、评估基本事项

(一)评估目的

因广东外运有限公司拟向招商局港口集团股份有限公司转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权事宜，故委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值进行评估,为其提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

评估对象为湛江港（集团）股份有限公司的股东全部权益。

评估范围为湛江港（集团）股份有限公司申报并经专业机构审计后的评估基准日全部资产及负债。

(三)评估基准日

2018 年 9 月 30 日

(四)评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括

1.资产评估报告使用人

（1）委托人，即：广东外运有限公司和招商局港口集团股份有限公司。

（2）委托人以外的其他使用人：国家法律、法规规定的评估报告使用者。

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 资产评估报告用途：为委托人就拟转让的湛江港（集团）股份有限公司的股权事宜提供价值参考意见。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 评估结论的使用有效期：评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起，至 2019 年 9 月 29 日止。

4. 资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

未征得中通诚资产评估有限公司书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、三方的权利和义务

(一)受托人的权利和义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2. 受托人对委托人及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。未经资料提供者同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3. 受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，以确保

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人有利害关系的人提出回避。

4. 根据委托人经济行为工作时间表的要求，受托人需要按双方约定期限，按照委托方的项目时间计划提交评估初稿。在委托方确认评估初稿并提供出具报告所需资料后 10 天内提交 5 份评估报告，报告书以邮寄或当面提交等方式提交约定的报告使用人。

5. 受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间，以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

6. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

（二）委托人的权利和义务

1. 委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在资产评估过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2. 委托人应当为资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助（包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构、资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料（包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵，委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4.作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方法

(一)本项资产评估服务费总额为（人民币）　　整，其中包含受托人开展资产评估业务所需的差旅费。受托人依法应承担的纳税义务由其自行承担。除本合同规定约定的费用外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

(二)付款费用分摊方式：广东外运有限公司承担的评估服务费用为　　招商局港口集团股份有限公司承担的评估服务费用为　　整。

(三)在本委托合同双方签章后的5个工作日内，两委托人应按上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

述分摊方式将上述评估服务费的50%（人民币　　）汇入受托人书面指定帐户；资产评估报告书出具后的5个工作日内，两委托人应将上述评估服务费的其余50%（人民币　　）汇入受托人书面指定帐户。

（四）因非受托方责任而提前终止资产评估业务或解除资产评估委托合同，且受托方已向委托方提交评估报告初稿的，委托人应当按照上述评估服务费总额的百分之捌拾（80%）支付相应的评估服务费。

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

（一）因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同，由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（二）签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

（三）委托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的，应由双方友好协商解决；如不能协商一致，任何一方均可将本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

协议引起的或与本协议有关的任何争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会根据其届时有效的仲裁规则通过仲裁解决。仲裁地点位于深圳。仲裁裁决是终局的，对争议各方均具有约束力，可以强制执行。

六、本约定书一式三份，经三方法定代表人或授权代表签字、三方盖章后生效，三方各执一份。其他未尽事宜，由三方协商解决。

（以下无正文，为签字盖章页）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为签字盖章页）

委托人之一：

公章

法定代表人（或授权代表）签字：

委托人之二：招商局港口集团股份有限公司

公章

法定代表人（或授权代表）签字：

受托人：

公章

法定代表人（或授权代表）签字：

开户行：招商银行北京分行亚环支行

账号：862281221810001

订立日期：2018年 10 月 25日

订立地点：广州市黄埔区海员路97号外运大楼3楼303房

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

授　权　书

依照中通诚资产评估有限公司章程等有关管理制度规定，自 2018 年 01 月 01 日至 2018 年 12 月 31 日，授权中通诚资产评估有限公司执行总裁金大鹏先生在评估报告书上代表公司法定代表人刘公勤女士签字，其签字与法定代表人签字具有同样的法律效力。

授权人：

被授权人：

2018 年 01 月 01 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本报告依据中国资产评估准则编制

广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值项目

评估说明

中通评报字〔2018〕11292号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

资产评估说明 1

一、 评估对象与评估范围说明.....1

二、 资产核实情况总体说明.....11

三、 评估技术说明——资产基础法.....17

四、 评估技术说明——收益法.....115

五、 评估结论及分析.....186

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、行政法规规定外，本说明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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位出具并提供，原文附后。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本次评估的委托人为广东外运有限公司和招商局港口集团股份有限公司，被评估单位为湛江港（集团）股份有限公司，委托人和被评估单位概况如下：

(一)委托人

1．名称：广东外运有限公司（以下简称：广东外运）

2．统一信用代码：914400001903423508

3．住所：广州市黄埔区海员路 97 号外运大楼 3 楼 303 房

4．法定代表人：刘展发

5．注册资本：1525 万元人民币

6．企业性质：有限责任公司

7．经营业务范围：国际货运代理，仓储(含保税、监管仓)，装卸；对外租船、订舱、配载、报关、报检、保险；租赁业务；物业管理；对外贸易运输咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)等。

8．历史沿革：广东外运有限公司是中国外运长航集团有限公司的全资子公司，1983 年 9 月 16 日成立。

9．股权结构：中国外运长航集团有限公司持有广东外运有限公司 100%的股权，中国外运长航集团有限公司为招商局集团有限公司的全资子公司，故广东外运有限公司的实际控制人为招商局集团有限公司。

(三)委托人之二

1．名称：招商局港口集团股份有限公司(以下简称：招商港口集团)

2．统一信用代码：91440300618832968J

3．住所：深圳市南山区招商街道工业三路一号招商局港口大厦 23-25 层

4．法定代表人：付刚峰

5．注册资本：644,763,730 元人民币

6．企业性质：有限责任公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7．经营范围：港口码头建设、管理和经营；进出口各类货物保税仓储业务；港口配套园区的开发、建设和运营；国际、国内货物的装卸、中转、仓储、运输，货物加工处理；集装箱拆拼箱、清洗、修理、制造和租赁；国际货运代理；租车租船业务；为船舶提供燃物料、生活品供应等船舶港口服务；船舶拖带（不得使用外国籍船舶经营）；港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；港口物流及港口信息技术咨询服务；现代物流信息系统的技术开发、技术服务；供应链管理及相关配套服务；物流方案设计；工程项目管理；港务工程技术的开发、研究、咨询服务。

8．历史沿革：招商局港口集团股份有限公司成立于 1990 年 7 月 19 日，主要从事集装箱、散杂货码头及港口配套业务的开发建设和经营管理，公司旗下拥有华南地区重要的进出口港口区一一赤湾港区及与之配套的港口服务企业。赤湾港区码头建设始于 1982 年，1993 年经股份制改造后，整合组建成深圳赤湾港航股份有限公司，并在深交所挂牌上市。1996 年顺利通过了 IS09002 国际认证，成为国内言家获此认证的港口企业。

(三)被评估单位概况

1．名称：湛江港（集团）股份有限公司（以下简称：湛江港集团）

2．统一信用代码：91440800194382683N

3．住所：湛江市霞山区友谊路 1 号

4．法定代表人：张翼

5．注册资本：肆拾亿贰仟零陆拾玖万零玖佰玖拾伍元人民币

6．企业性质：股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)

7．经营业务范围：为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施。为旅客提供上下船舶设施和服务；国际航线客船（邮轮）旅客服务。在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆拼箱；车辆滚装服务；对货物及其包装进行简单加工处理；为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务；港内驳运。为船舶提供岸电（限分支机构经营）；淡水供应（限分支机构经营）；船员接送；国内航行船舶物料（除成品油）、生活品供应（除食品）；围油栏供应。港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务（以上项目有效期至 2017 年 8 月 21 日）。铁路专用线货物运输；铁路维修工程；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

承装类四级、承修类四级、承试类五级电力设施（有效期至 2018 年 8 月 5 日）；港口信息和咨询服务；设备制造和安装；港口码头建设、管理；船舶修理（除渔船修造）。经政府有关部门批准的其他业务（涉及行政许可的凭许可证经营）。建筑工程施工总承包三级，港口与海岸工程专业承包三级，钢结构工程专业承包三级（凭资质许可证经营）。（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。）

8．历史沿革：湛江港（集团）股份有限公司身为湛江港务管理局。湛江港务管理局成立于 1956 年 5 月 1 日，1983 年 3 月 14 日在湛江市工商行政管理局登记注册，1989 年 10 月更名为湛江港务局。2004 年 4 月 8 日湛江港务局经批准成立湛江港集团有限公司，注册资本人民 873,575,344.95 元，其中，湛江市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“湛江市国资委”)以人民币 659,640,144.95 元出资，国投交通公司以中央级基本建设经营性基金借款本息转为国家资本金人民币 213,935,200.00 元出资，分别占注册资本的比例为 75.51%及 24.49%。2007 年 7 月，湛江港集团有限公司与国投交通公司签订相关协议，国投交通公司收回所享有的国家资本金，湛江港集团有限公司相应减少注册资本人民币 213,935,200.00 元。同时，湛江港集团有限公司将资本公积人民币 220,359,855.05 元转增实收资本，转增后注册资本变更为人民币 880,000,000.00 元，全部由湛江市国资委持有。

2007 年 11 月，湛江港集团有限公司经批准改制为湛江港（集团）股份有限公司，注册资本为人民币 36 亿元，其中湛江市国资委以所拥有的湛江港集团有限公司经评估后的净资产人民币 19.8 亿元出资，招商局国际码头(湛江)有限公司(以下简称“招商国际”)以等值人民币 16.2 亿元的港币出资，持股比例分别为 55%及 45%。2008 年 7 月，公司以非公开发行人民币普通股的方式增加注册资本人民币 420,690,955 元。增资完成后的公司注册资本变更为人民币 4,020,690,955 元，其中湛江市国资委持股比例为 50%；中国宝武钢铁集团有限公司(原宝钢集团有限公司)持股比例为 8%；深圳市盐田港股份有限公司持股比例为 1.3201%；中国湛江外轮代理有限公司持股比例为 0.1553%；广东恒兴集团有限公司持股比例为 0.1553%；深圳市盐田港同运实业股份有限公司持股比例为 0.0777%；招商国际本次没有增加投资，持股比例减至为 40.2916%。2012 年 4 月，湛江市国资委将所持有公司的 201,034,548 股股份(占公司股份

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

总额的 5%)转让给广东外运有限公司(原广东外运公司)。转让完成后，广东外运有限公司持有公司 5%的股份。2013 年 1 月，中国湛江外轮代理有限公司将所持有公司的 6,244,564 股股份转让给中国广州外轮代理有限公司。转让完成后，中国广州外轮代理有限公司持有公司 0.1553%股份。2017 年 12 月，湛江市国资委将所持有公司的 1,809,310,930 股股份划转给湛江市基础设施建设投资集团有限公司。股权划转完成后，湛江市基础设施建设投资集团有限公司持有公司 45%的股份。

截至 2018 年 9 月 30 日，公司的注册资本与股本均为人民币 4,020,690,955 元，湛江港（集团）股份有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（元）	所占比例（%）
湛江市基础设施建设投资集团有限公司	1,809,310,930.00	45.00
招商局国际码头（湛江）有限公司	1,620,000,000.00	40.2916
中国宝武钢铁集团有限公司	321,655,276.00	8.00
广东外运有限公司	201,034,548.00	5.00
深圳市盐田港股份有限公司	53,078,791.00	1.3201
中国广州外轮代理有限公司	6,244,564.00	0.1553
广东恒兴集团有限公司	6,244,564.00	0.1553
深圳市盐田港同运实业有限公司	3,122,282.00	0.0777
合计	4,020,690,955.00	100.00

9．经营情况：湛江港是新中国成立后第一个自行设计建造的深水海港，自 1956 年开港以来，已建设成为中国西南沿海港口群的主体港，国家一类口岸，21 世纪“海上丝绸之路”的战略支点港。

湛江港（集团）股份有限公司前身为湛江港务局，经 2004 年、2007 年改制，现成为由湛江市、招商局港口、中国宝武集团等 8 家股东共同持股的外商投资股份公司，拥有霞山港区、调顺岛港区、宝满港区和东海岛港区，生产性泊位 35 个，其中拥有 30 万吨级散货泊位 1 个，30 万吨级原油泊位 2 个，20 万吨级铁矿石泊位和 15 万吨级煤炭泊位各 1 个，15 万吨级集装箱泊位 2 个，以及粤西地区唯一的保税物流园区，港口年通过能力超过 1 亿吨。

2017 年，湛江港集团货物吞吐量突破 1.4 亿吨，同比增长 15%，其中集团本部突破 1 亿吨、同比增长 7.4%，助推湛江港口持续强劲发展，增速连续多年居全国沿海港口前列。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

10．湛江港（集团）股份有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)如下表：

近三年一期财务状况(母公司口径)

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月 30 日
资产总额	1,282,872.17	1,314,275.87	1,316,729.10	1,417,687.13
固定资产总额	552,577.10	574,754.74	656,640.51	621,615.15
负债总额	759,429.29	808,899.57	824,476.05	932,585.83
所有者权益	523,442.88	505,376.30	492,253.05	485,101.30
营业收入	142,693.87	155,008.10	169,296.28	132,051.54
利润总额	-34,132.02	-11,423.60	-13,317.67	-7,687.28
净利润	-24,458.68	-13,123.14	-13,123.25	-7,558.71

近三年一期财务状况(合并口径)

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月 30 日
资产总额	1,408,830.82	1,431,993.77	1,433,947.17	1,538,810.12
固定资产总额	816,622.49	831,558.98	912,042.43	869,881.18
负债总额	814,845.92	847,184.52	851,172.62	957,130.77
所有者权益	593,984.89	584,809.25	582,774.56	581,679.35
归属于母公司所有者权益	515,656.42	501,015.96	493,264.44	489,252.49
少数股东权益	78,328.47	83,793.29	89,510.12	92,426.85
营业收入	207,337.05	223,475.96	243,463.76	188,304.90
利润总额	-24,672.04	9,706.70	11,619.28	10,623.25
净利润	-21,254.47	315.41	3,555.22	4,453.65
归属母公司净利润	-28,845.41	-9,697.02	-7751.53	-4,418.91

(四)委托人与被评估单位的关系

委托人广东外运和招商港口集团的控股子公司招商局国际码头（湛江）有限公司均为被评估单位的股东，持股股权分别为5%和40.2916%。

二、关于经济行为的说明

因广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权，为此需对湛江港（集团）股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为股权转让行为提供价值参考意见。

根据招商局集团有限公司《关于协议转让湛江港（集团）股份有限公司5%股权的批复》(招发战略字[2018]836号)，招商局集团有限公司已同意此经济行为。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一)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。

评估对象为湛江港（集团）股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为湛江港（集团）股份有限公司的全部资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并于2018年12月12日出具了德师京报(审)字(18)第S00089号审计报告。审计意见为无保留意见。具体情况见下表。

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	1,223,173,713.80
非流动资产	12,953,697,603.36
其中：可供出售金融资产	15,243,577.73
长期股权投资	2,108,235,481.02
投资性房地产	40,147,404.17
固定资产	6,216,151,501.62
在建工程	632,821,139.33
无形资产	1,803,833,879.07
递延所得税资产	13,219,792.88
其他非流动资产	2,124,044,827.54
资产总计	14,176,871,317.16
流动负债	6,101,693,300.01
非流动负债	3,224,165,002.25
负债总计	9,325,858,302.26
净资产（所有者权益）	4,851,013,014.90

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产、在建工程。其中：存货主要为原材料和在库周转材料。固定资产主要为房屋建筑类固定资产和设备类固定资产，在建工程主要为土建工程和设备安装工程。具体分布情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1．纳入本次评估范围的存货类固定资产情况如下：

(1)原材料

主要为企业日常经营所需的机器设备备品备件、燃油等，共计7,160项。主要存放于仓库和码头。

(2在库周转材料

主要为即将发放使用的复印纸、笔记本、环保袋等低值易耗品，共计22项。主要存放于发展分公司仓库。

2．纳入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产情况如下：

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产账面原值 6,033,260,377.91元，账面净值 4,549,986,977.70 元。委估资产共计 3057 项，包括房屋建筑物及构筑物。其中房屋建筑物 459 项，面积约 246,726.08 平方米，构筑物 2598 项。

3．资产概况

纳入评估范围内的房屋建筑物为湛江港（集团）股份有限公司拥有，主要分布于广东省湛江市霞山区、赤坎区和湛江市临港工业园内。房屋建筑物建成时间不等，分布在 1955 年至 2018 年间，结构主要为框架、钢结构和混合结构，主要建筑物包括湛江港大厦、宝满侯工楼、集装箱综合楼、散粮灌包房、金工车间、变电所、通讯候工楼、泵房、道口房、库房、门卫房等，为企业生产性及辅助配套房屋建筑物。构筑物主要为码头泊位、堆场、仓库、栈桥、转换房、围墙等，建成于 1957 年至 2018 年间。码头泊位共计 20 个，其中生产性泊位 19 个，非生产性泊位 1 个。泊位等级分别为 1000-300000 吨级。结构形式分别为高桩梁板式、重力式等。

(1)房屋建筑物的主要结构特征如下：

①框架结构建筑物的基础主要是独立基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②混合结构建筑物的基础一般为钢筋混凝土条形基础，上部一般为砖承重墙，外墙厚 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有钢筋混凝圈梁及构造柱。现浇屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。

③钢结构建筑物为沉管灌注桩基础，承重结构、柱子、屋盖系统全部为钢结构，屋面承重结构为与柱顶刚接实腹式钢梁。围护结构屋面板和墙板为单层压型彩色钢板、隔热夹芯板，屋面为彩色涂层压型钢板、隔热夹芯板。地面垫层为细石砼，水泥砂浆找平，阻燃玻璃钢窗。

(2)构筑物的主要结构特征如下：

①码头结构采用高桩梁板式，桩基为钢管桩与 PHC 桩的混合桩结构，轨道梁和纵梁采用预应力混凝土叠合结构，面板为预应力混凝土叠合板，面板顶面设现浇磨耗层。码头和陆域间采用简支板过渡。

码头附属设施有橡胶护舷、系船柱和橡胶舷梯等，橡胶护舷采用 SUC1450H 两鼓一板低反力型，隔排架布置，并且在东北段隔垮布置 DA-A500H×2500 橡胶护舷；系船柱采用 2000kN 规格，间隔两个排架布置，泊位端部适当加密。

码头后方接岸结构为斜坡式，当桩基完成后抛石形成岸坡结构。岸坡顶现浇混凝土实心方块，其上为现浇电缆管沟箱涵，外坡面安装预制扭王字块，内坡面抛填倒滤层。接岸结构后方回填砂并振冲密实。码头西南侧及东北侧各有一段护岸，采用抛石斜坡堤，坡顶设 L 型浆砌块石挡土墙，墙顶标高 +7.00m。

②围墙主要采用砖混砌筑安装铁艺栏杆;道路及堆场为混凝土面层;灯塔、路灯为钢结构。防风墙、抑风墙采用混凝土独立基础，钢结构支撑，开孔镀铝锌板挡风板喷涂抗腐蚀涂料，墙高18米。

③管道和沟槽主要为排水管沟及电缆管道。排水沟采用砖砌抹灰，上敷预制水泥盖板；电缆管道采用电缆直埋管。

主要建（构）筑物概况如下：湛江港大厦，建筑主体地下一层、地上十二层，建筑高度 49.65 米，建筑面积为 20222 平方米，2014 年 8 月建成并投入使用。抗震设防烈度为 6 度，防火分类为一类，耐火等级为一级。基础主要是独立基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

体与结构框架共同构成建筑物的主体；由于建筑物填充墙体不承重，内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺聚苯乙烯泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水；地下一层为停车场和设备间。大厦外墙采用型钢龙骨干挂花岗岩，房间采用铝合金型材配浅灰蓝中空钢化玻璃。共享大厅为 1-2 层，走廊通道为不锈钢栏杆玻璃装饰，大门为铝合金玻璃旋转门。大堂为 25 厚大理石地面，中央拼花，墙面为大理石装饰。2 层以上办公区采用 2.0 厚地胶板地面，轻质墙板墙面，轻钢龙骨埃特板吊顶。办公室门为实木装饰门，楼梯门为实木防火门。楼内设有通力电梯三部，每部载重 13 人/1000kg，水、电、卫设施齐全并配有消防系统。

纳入本次评估范围内的码头共计 20 个泊位，总长度为 5305 米，泊位等级分别为 1000-300000 吨级。结构形式分别为高桩梁板式、重力式。

湛江港泊位资产一览表

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力(吨级)	长度(m)	前沿水深(m)	数量(个)	主要用途
	一分公司						
1	101 泊位	钢板桩	15000	188	-10.3	1	散杂件
2	401 泊位	高桩梁板	70000	286	-14.3	1	散货
3	402 泊位	高桩梁板	70000	286	-14.3	1	散货
4	404 泊位	高桩梁板	35000	275	-12.3	1	散 粮
5	405 泊位	高桩梁板	70000	394	-13.5	1	散货
6	407 泊位	高桩梁板	20000	215	-10.7	1	散件杂
7	408 泊位	高桩梁板	20000	234	-10.8	1	非金矿
8	409 泊位	高桩梁板	20000	313	-11.3	1	非金矿
9	410 泊位	高桩梁板	15000	196	-11.3	1	散货
10	411 泊位	高桩梁板	15000	200	-11.3	1	散货
	二分公司						
11	400 泊位	高桩梁板	200000	412	-23.25	1	铁矿
12	601 泊位	高桩梁板	300000	472	-24	1	铁矿
13	602 泊位	高桩梁板	50000	331	-15	1	铁矿
	三分公司						
14	300 泊位	重力式	150000	349	-13.6	1	煤 炭
15	301 泊位	重力式	10000	170	-10.3	1	金属矿
16	302 泊位	重力式	10000	194.4	-10.3	1	金属矿
17	303 泊位	重力式	15000	200	-12.3	1	金属矿
18	304 泊位	重力式	15000	200	-12.3	1	金属矿
19	305 泊位	重力式	15000	202	-11.3	1	杂矿
	非生产性泊位						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力(吨级)	长度(m)	前沿水深(m)	数量(个)	主要用途
20	102 泊位	钢板桩		188	-10.3		散杂件
	合计			5,305		20	

601#散货码头为 30 万吨级散货卸船泊位，设计年通过能力 1500 万吨，码头泊位长 450 米，宽 37 米，码头前沿水域底高程为-24 米，码头为高桩梁板结构式，桩基础采用钢管桩。

码头附属设施由 1250KN 快速脱缆钩 5 套，橡胶护眩 SCU2500 一鼓一板计 21 套，橡胶护眩 DA-A400*1500 计 56 套，橡胶护眩 DH300L1500 计 42 套，系船柱 39 个。

4．纳入本次评估范围的设备类固定资产情况如下：

(1)机器设备

机器设备主要包括拖船、门座式起重机、内燃机车、集装箱正面吊、卸船机、斗轮堆取料机、装载机以及皮带运输机等共计4795项，设备在码头各泊位及堆场内使用，工作环境尚可。机器设备的主要购置于1969年至2018年间。截至评估基准日，设备中除资产编号为0301002000544的油电双动力多功能轮胎起重机、编号为0301002001378的港口轮胎式起重机、编号0301002005138的轮胎式起重机、编号0301002007299的力道轮胎式起重机以及编号0301002007301的力道轮胎式起重机闲置外，其余设备均在正常使用，设备管理较为规范，设备维护保养正常。

(2)车辆

湛江港集团共有车辆 115 辆，主要为轿车、轻型普通货车轻型厢式货车、小型普通客车、中型普通客车、大型普通客车以及洒水车等。车辆主要购置于 2006 年至 2018 年间，于评估基准日，车辆管理规范，定期维护保养，均正常使用。

(3)电子设备

电子设备主要有电脑、空调、打印机、复印机和交换机等共计 7085 项。电子设备主要购置于 1987 至 2018 年间，该类设备主要均分布在各码头、泊位、堆场及公司各办公场所。

5．在建工程

(1)在建工程—土建

纳入评估范围在建工程土建共计 53 项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

已开工在建项目共计 21 项，其中序号 5 湛江港东海岛港区杂货码头工程项目已征得广东省发展和改革委员会同意，批复文件为《广东省发展和改革委员会关于湛江港东海岛港区杂货码头工程核准的批复》（粤发改交通函【2012】2532 号）并取得《港口工程建设项目开工备案表》；序号 14 新港路 8 号安置房工程项目已取得《国有土地使用权证》（湛国用[2014]第 00249 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 4408012017G0014）、《建筑工程施工许可证》（编号 440803201707280101）。序号 33，23#仓库改造工程已取得《广东省企业投资项目备案证》，其余项目均已取得开工报告并签订施工合同。

未开工仅发生前期费用的项目共计 29 项，包括霞山港区通用码头工程、815-816#泊位工程、301#～305#码头加固改造工程等。

序号 5 海岛港区通用杂货码头工程自 2009 年 2 月 25 日实际开工建设，于 2010 年 5 月停工。停工原因为 2010 年 3 月，依据《市政府工作会议纪要》（【2010】70 号）湛江市政府统筹安排，为支持中科合资广东炼化一体化项目建设，同意该码头工程重新选址，停止了该项目工程的整体建设。

(2)在建工程—设备

纳入评估范围在建工程设备共计 15 项。主要为散杂货生产业务管理系统、调顺港区铁路道口集控系统改造以及湛江港大厦配电房更新工程等 15 项。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1．土地使用权

无形资产—土地使用权共69宗，土地使用权类型为出让和作价入股，均已办理了《国有土地使用证》或《不动产权证书》，土地使用权人均为湛江港（集团）股份有限公司，均无对外抵押、担保事项，各宗地明细情况如下：

序号	土地权证编号	坐　落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
1	湛国用(2008)第 10047 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港一区散货专用码头）	出让	工业用地	2050/9/30	32.00	2,887.00
2	湛国用(2008)第 10057 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛港散货专用码头）	出让	工业用地	2050/9/30	32.00	10,002.00
3	湛国用(2009)第 10258 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港引水渠泵房与堤坝）	出让	工业用地	2055/1/25	36.32	13,355.77
4	湛国用(2008)第 10084 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	96,083.00
5	湛国用(2008)第 10064 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	98,006.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐　落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
6	湛国用(2008)第 10058 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	25,366.00
7	湛国用(2008)第 10080 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	282,616.00
8	湛国用(2008)第 10081 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	18,895.00
9	湛国用(2008)第 10044 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	52,574.00
10	湛国用(2008)第 10049 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	18,879.00
11	湛国用(2008)第 10061 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(集装箱码头)	2057/9/3	38.93	6,243.00
12	湛国用(2008)第 10082 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	209,006.00
13	湛国用(2008)第 10077 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	158,727.00
14	湛国用(2008)第 10076 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	47,349.00
15	湛国用(2008)第 10039 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	2,822.00
16	湛国用(2008)第 10060 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	8,496.00
17	湛国用(2008)第 10046 号	湛江市霞山区建新东路 45 号	出让	住宅用地	2057/9/3	38.93	1,913.85
18	湛国用(2008)第 10056 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(供气公司)	2057/9/3	38.93	15843.00
19	遂府国用(2007)第 1290 号	遂溪县黄略镇辖区内	出让	铁路	2057/9/3	38.93	302935.00
20	遂府国用(2007)第 1291 号	遂溪县黄略镇辖区内	出让	铁路	2057/9/3	38.93	134037.00
21	湛国用(2008)第 10066 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港海港大厦）	出让	办公用地	2056/9/29	38.00	8240.00
22	湛国用(2008)第 10073 号	湛江市霞山区建新东路 45 号	出让	通讯用地	2057/9/3	38.93	4,735.08
23	湛国用(2007)第 20154 号	湛江市赤坎区调顺路北侧	出让	工业交通用地	2057/9/3	38.93	97,476.97
24	湛国用(2008)第 10062 号	湛江市霞山区湖港路西（湛江港二区单身宿舍）	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	7,393.00
25	湛国用(2008)第 10052 号	湛江市霞山区湖港路湛江港铁矿石堆场 A 地块	出让	铁矿石堆场的建设用地	2057/10/18	39.05	11,857.00
26	湛国用(2008)第 10041 号	湛江市霞山区湖光路（湛江港铁路矿石堆场 C 地块）	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	54,232.65
27	湛国用(2008)第 10069 号	湛江市霞山区湖港路湛江港铁矿石堆场 B 地块	出让	铁矿石堆场的建设用地	2057/9/3	38.93	14,197.66
28	湛国用(2008)第 10079 号	湛江市霞山区湛江港二区铁路调车场	出让	铁路运输	2050/9/30	32.00	79,767.94
29	湛国用(2008)第 10036 号	湛江市霞山区湛江港一区铁路调车场	出让	铁路运输	2056/9/29	38.00	76,964.15
30	湛国用(2008)第 10068 号	湛江市霞山区湛江港中海集装箱码头南侧	出让	港口码头	2056/9/28	38.00	22,914.70
31	湛国用(2013)第 10089 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港一区修理厂、新大洲）	出让	交通(港口码头)用地	2057/9/3	38.93	69,003.31
32	湛国用(2013)第 10088 号	湛江市霞山区人民东一路 10 号(湛江港集团船舶分公司）	出让	港口码头	2057/9/3	38.93	447.10
33	湛国用(2008)第 10047 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港一区散货专用码头）	出让	港口码头	2057/9/3	38.93	119,864.00
34	湛国用(2008)第 10078 号	湛江市霞山区湖港路（湛江港铁矿石堆场龙划货场）	出让	工业用地	2056/9/29	38.00	33,290.30
35	湛国用(2009)第 00113 号	湛江市赤坎区调顺路 162 号	作价入股	工业用地	2056/9/29	38.00	19,208.398
36	湛国用(2013)第 10086 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通（港口码头）用地	2056/9/29	38.00	3,777.60
37	湛国用(2013)第 10087 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)用地	2057/9/3	38.93	2,468.60
38	湛国用(2010)第 20005 号	湛江市赤坎区调顺路 110 号（第三作业区）	出让	港口码头	2065/2/15	46.38	678,349.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐　落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
39	湛国用(2009)第 10253 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港霞宝疏港铁路用地）	出让	工业用地	2065/2/15	46.38	3,580.18
40	湛国用(2009)第 10255 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港霞宝疏港铁路用地二）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	235.20
41	湛国用(2009)第 10254 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港与东兴置换土地）	出让	工业用地	2065/4/17	46.55	7,270.10
42	湛国用(2009)第 10261 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港二区大鹏办公及道路用地）	出让	工业用地	2065/4/17	46.55	3,916.47
43	湛国用(2016)第 00058 号	湛江市临港工业园兴港大道以南、南柳河以东	出让	港口码头用地	2057/9/3	38.93	322,451.20
44	湛国用(2015)第 00035 号	湛江市临港工业园区港前路南侧、南柳河西南侧	出让	港口码头用地	2056/9/29	38.00	47,307.60
45	湛国用(2014)第 10114 号	湛江市临港工业园内、疏港大道以东	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	130,451.30
46	湛国用(2015)第 00079 号	湛江临港工业园南柳河南侧、兴港大道东侧	出让	港口码头用地	2066/12/19	48.22	7,754.10
47	湛国用(2015)第 00078 号	湛江临港工业园区港前路南侧、海港大道东侧、南柳河西侧	出让	港口码头用地（含港口附属设施用地）	2059/4/8	40.52	2,412.80
48	粤(2016)湛江市不动产权第 0000060 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港港区大门及二分公司用地）	出让	港口码头用地	2059/4/8	40.52	39,568.19
49	湛国用(2016)第 10118 号	湛江市霞山区湖光路（湛江港铁路矿石堆场 D 地块）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	185,684.98
50	湛国用(2016)第 10113 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港凌志西）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	921.00
51	粤(2017)湛江市不动产权第 0008270 号	湛江临港工业园海港大道东侧	出让	港口码头用地	2059/4/8	40.52	33,939.60
52	粤(2017)湛江市不动产权第 0029964 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	防护绿地	2059/4/8	40.52	974.60
53	粤(2017)湛江市不动产权第 0028544 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	街巷用地、港口码头用地、防护绿地	2065/2/15	46.38	27,510.90
54	粤(2017)湛江市不动产权第 0028582 号	湛江临港工业园（湖港路东侧，石头油库南侧）	出让	防护绿地	2065/2/15	46.38	6,774.72
55	粤(2017)湛江市不动产权第 0028682 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	港口码头用地、防护绿地	2060/11/3	42.09	10,351.96
56	粤(2017)湛江市不动产权第 0028578 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	防护绿地	2060/11/3	42.09	1,276.27
57	粤(2017)湛江市不动产权第 0028525 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	港口码头用地、防护绿地	2060/11/3	42.09	284.06
58	粤（2018）湛江市不动产权第 0007610 号	湛江市临港工业园南柳河南侧	出让	港口码头用地	2060/11/3	42.09	7,627.20
59	粤（2018）湛江市不动产权第 0007612 号	湛江市临港工业园南柳河南侧	出让	港口码头用地	2060/11/3	42.09	65,545.30
60	粤（2018）湛江市不动产权第 0007446 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2060/11/3	42.09	175,819.90
61	粤（2018）湛江市不动产权第 0007447 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2057/9/3	38.93	7,826.10
62	粤（2018）湛江市不动产权第 0007448 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2065/4/17	46.55	210,366.00
63	粤（2018）湛江市不动产权第 0007449 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用	2052/1/20	32.00	366,769.40

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐　落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
				地			
64	粤（2018）湛江市不动产权第 0007450 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2053/9/23	32.00	225,924.90
65	粤（2018）湛江市不动产权第 0007451 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2054/11/8	36.32	15,603.20
66	粤（2018）湛江市不动产权第 0016737 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	港口码头用地	2050/9/30	38.93	222,858.28
67	湛国用(2008)第 10070 号	湛江市霞山区新尚路 19 号（湛港铁路工电段）	出让	住宅用地	2050/9/30	38.93	4315.43
68	湛国用（2014）第 00249 号	湛江市霞山区新港路 8 号	出让	城镇住宅用地（公共租赁住房）	2055/1/25	38.93	5823.02
69	湛国用(2008)第 60002 号	湛江市东海岛经济开发试验区龙海天旅游区涛声南路	出让	旅游用地	2057/9/3	38.93	11617.00
70	湛国用(2015)第 00080 号	湛江临港工业园南柳河以北	出让	港口码头用地	2057/9/3	38.93	972,204.20
合　计							5,935,188.29

注：序号1和序号33共为一宗地，因将其分为2个地块分别编制了固定资产编码，故按2项单独申报评估。

2．其他无形资产

企业申报账面记录的其他无形资产共计109项，主要为海域使用权和企业日常经营使用的各类办公软件系统。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)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。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2018年9月30日。

评估基准日由委托方根据经济行为需要确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一)曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况。

根据2007年4月28日湛江市人民政府国有资产监督管理委员会《关于湛江港集团有限公司改制问题的批复》（湛国资改革【2007】129号），中联资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估有限公司接受委托对湛江港集团有限公司引入战略投资者整体改制涉及的湛江港集团有限公司资产和相关负债进行了评估，并出具了中联评报字[2007]第527号《评估报告》，之后，以评估报告为依据对固定资产的账面价值进行了调整，以评估原值作为账面原值，以评估净值作为账面净值。

(二)影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

无。

(三)抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

无。

(四)账面未记录的资产负债的类型及其估计数额。

无。

六、资产负债清查情况的说明、未来收益状况预测情况

(一)资产负债清查情况说明

资产和负债清查的范围与本次评估范围一致。截至评估基准日，资产账面价值为 1,417,687.13 万元，负债账面价值为 932,585.83 万元，净资产账面价值为 485,101.30 万元。

为配合资产评估，湛江港（集团）股份有限公司对清查工作进行了详细策划，组织公司有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产及负债进行清查。评估人员对工作组进行了集中辅导，详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、完善会计凭证。有关资产的产权证明文件已按要求提供；在评估人员进行现场勘察期间，配合赴现场落实实物资产的分布情况，并提供有关使用、维修、检测记录等资料。

清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为银行存款、债权和债务，固定资产、存货、无形资产等的清查盘点查勘等等。

(二)未来收益状况预测

本次预测由湛江港（集团）股份有限公司提供。该预测主要是在湛江港（集团）股份有限公司长期发展规划的基础上进行盈利预测，遵循现行的法律、法规的规定，根据当前行业政策，企业所从事行业的现状与前景，分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

了企业的优势与风险，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，经过综合分析研究确定。

通过综合分析，预计未来年度，即 2018 年 10 月 1 日至 2029 年盈利情况如下：

湛江港集团利润预测表

项　　目	2018E（10-12 月）	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
营业收入	**63,192.18**	**260,032.25**	**267,597.69**	**285,907.01**	**299,411.71**	**315,750.87**
营业成本	**46,801.88**	**184,727.94**	**189,085.45**	**199,057.51**	**205,689.46**	**211,362.18**
税金及附加	750.15	3,068.45	3,083.85	3,604.90	4,438.27	4,287.65
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	9,807.97	35,437.78	34,519.71	34,051.10	33,617.35	33,300.93
财务费用	10,656.74	43,167.99	48,617.36	53,176.17	54,459.41	54,734.67
营业利润	**-4,824.56**	**-6,369.91**	**-7,708.68**	**-3,982.67**	**1,207.22**	**12,065.44**
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	**-4,824.56**	**-6,369.91**	**-7,708.68**	**-3,982.67**	**1,207.22**	**12,065.44**
所得税	1,679.14	7,594.03	7,802.05	8,012.90	9,754.58	11,069.76
净利润	**-6,503.70**	**-13,963.94**	**-15,510.73**	**-11,995.57**	**-8,547.36**	**995.68**
项　　目	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
营业收入	**332,495.00**	**358,837.34**	**386,156.92**	**404,795.65**	**426,994.98**	**454,523.44**
营业成本	**217,699.06**	**226,217.60**	**237,515.09**	**244,055.97**	**250,671.75**	**261,696.21**
税金及附加	4,278.51	4,574.38	4,226.85	4,849.59	4,672.26	4,627.17
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	33,505.20	33,702.05	33,897.21	34,195.51	34,541.27	34,892.91
财务费用	54,876.26	53,957.28	52,527.08	50,022.37	46,234.68	42,451.01
营业利润	**22,135.97**	**40,386.03**	**57,990.69**	**71,672.21**	**90,875.02**	**110,856.14**
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	**22,135.97**	**40,386.03**	**57,990.69**	**71,672.21**	**90,875.02**	**110,856.14**
所得税	11,159.40	11,019.83	10,874.99	11,111.85	10,930.06	25,463.93
净利润	**10,976.57**	**29,366.20**	**47,115.70**	**60,560.36**	**79,944.96**	**85,392.21**

七、资料清单

委托人提供的主要资料如下：

1．营业执照复印件；

2．经济行为文件；

3．委托人承诺函；

被评估单位提供的主要资料如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1．资产评估申报表；

2．营业执照复印件；

3．公司章程、验资报告复印件；

4．审计报告；

5．资产权属证明文件、产权证明文件；

6．重大合同、协议等；

7．收益法盈利预测资料；

8．其他资料。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页为广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益项目 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》广东外运有限公司的签章页，此页无正文）

广东外运有限公司

法定代表人（签名）：

年　　月　　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页为广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益项目 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》湛江港（集团）股份有限公司的签章页，此页无正文）

湛江港（集团）股份有限公司

法定代表人（签名）：

年　　月　　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页为广东外运有限公司拟转让所持有的湛江港（集团）股份有限公司的股权所涉及的湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益项目 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》招商局港口集团股份有限公司的签章页，此页无正文）

招商局港口集团股份有限公司

法定代表人（签名）：

年　　月　　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

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。

评估对象为湛江港（集团）股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为湛江港（集团）股份有限公司的全部资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并于2018年12月12日出具了德师京报(审)字(18)第S00089号审计报告。审计意见为无保留意见。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**	**1,223,173,713.80**
2		货币资金	453,277,894.58
3		交易性金融资产	21,418,863.00
4		应收票据	126,204,983.13
5		应收账款	445,523,922.57
6		预付款项	1,757,721.77
8		应收利息	602,083.78
9		其他应收款	106,017,377.60
10		存货	42,722,093.37
11		一年内到期的非流动资产	20,000,000.00
12		其他流动资产	5,648,774.00
13	**二、**	**非流动资产合计**	**12,953,697,603.36**
14		可供出售金融资产	15,243,577.73
15		长期股权投资	2,108,235,481.02
16		投资性房地产	40,147,404.17
17		固定资产	6,216,151,501.62
18		在建工程	632,821,139.33
19		无形资产	1,803,833,879.07
20		递延所得税资产	13,219,792.88
21		其他非流动资产	2,124,044,827.54
22	**三、**	**资产总计**	**14,176,871,317.16**
23	**四、**	**流动负债合计**	**6,101,693,300.01**
24		短期借款	3,572,914,680.00
25		应付票据	47,391,863.94
26		应付账款	130,842,241.82
27		预收款项	23,231,550.83
28		应付职工薪酬	120,667,165.54
29		应交税费	72,015,421.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币元

序号		科目名称	账面价值
30		应付利息	10,878,685.52
31		其他应付款	628,659,321.61
32		一年内到期的非流动负债	882,650,882.64
33		其他流动负债	612,441,486.29
34	**五、**	**非流动负债合计**	**3,224,165,002.25**
35		长期借款	1,714,243,550.00
36		长期应付款	623,053,099.34
37		其他非流动负债	886,868,352.91
38	**六、**	**负债总计**	**9,325,858,302.26**
39	**七、**	**净资产**	**4,851,013,014.90**

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产、在建工程等。其中：存货主要为原材料和在库周转材料。固定资产主要为房屋建筑类固定资产和设备类固定资产，在建工程主要为土建工程和设备安装工程。具体分布情况如下：

1．存货

(1)原材料

主要为企业日常经营所需的机器设备备品备件、燃油等，共计7,160项。主要存放于仓库和码头。

(2在库周转材料

主要为即将发放使用的复印纸、笔记本、环保袋等低值易耗品，共计22项。主要存放于发展分公司仓库。

2．房屋建筑物类固定资产

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产账面原值6,033,260,377.91元，账面净值4,549,986,977.70元。委估资产共计3057项，包括房屋建筑物及构筑物。其中房屋建筑物459项，面积约246,726.08平方米，构筑物2598项。

3．资产概况

纳入评估范围内的房屋建筑物为湛江港（集团）股份有限公司拥有，主要分布于广东省湛江市霞山区、赤坎区和湛江市临港工业园内。房屋建筑物建成时间不等，分布在1955年至2018年间，结构主要为框架、钢结构和混合结构，主要建筑物包括湛江港大厦、宝满侯工楼、集装箱综合楼、散粮灌

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

包房、金工车间、变电所、通讯候工楼、泵房、道口房、库房、门卫房等，为企业生产性及辅助配套房屋建筑物。构筑物主要为码头泊位、堆场、仓库、栈桥、转换房、围墙等，建成于 1957 年至 2018 年间。码头泊位共计 20 个，其中生产性泊位 19 个，非生产性泊位 1 个。泊位等级分别为 1000-300000 吨级。结构形式分别为高桩梁板式、重力式等。

(1)房屋建筑物的主要结构特征如下：

①框架结构建筑物的基础主要是独立基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水。

②混合结构建筑物的基础一般为钢筋混凝土条形基础，上部一般为砖承重墙，外墙厚 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有钢筋混凝圈梁及构造柱。现浇屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。

③钢结构建筑物为沉管灌注桩基础，承重结构、柱子、屋盖系统全部为钢结构，屋面承重结构为与柱顶刚接实腹式钢梁。围护结构屋面板和墙板为单层压型彩色钢板、隔热夹芯板，屋面为彩色涂层压型钢板、隔热夹芯板。地面垫层为细石砼，水泥砂浆找平，阻燃玻璃钢窗。

(2)构筑物的主要结构特征如下：

①码头结构采用高桩梁板式，桩基为钢管桩与 PHC 桩的混合桩结构，轨道梁和纵梁采用预应力混凝土叠合结构，面板为预应力混凝土叠合板，面板顶面设现浇磨耗层。码头和陆域间采用简支板过渡。

码头附属设施有橡胶护舷、系船柱和橡胶舷梯等，橡胶护舷采用 SUC1450H 两鼓一板低反力型，隔排架布置，并且在东北段隔垮布置 DA-A500H×2500 橡胶护舷；系船柱采用 2000kN 规格，间隔两个排架布置，泊位端部适当加密。

码头后方接岸结构为斜坡式，当桩基完成后抛石形成岸坡结构。岸坡顶现浇混凝土实心方块，其上为现浇电缆管沟箱涵，外坡面安装预制扭王字块，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

内坡面抛填倒滤层。接岸结构后方回填砂并振冲密实。码头西南侧及东北侧各有一段护岸，采用抛石斜坡堤，坡顶设 L 型浆砌块石挡土墙，墙顶标高+7.00m。

②围墙主要采用砖混砌筑安装铁艺栏杆；道路及堆场为混凝土面层；灯塔、路灯为钢结构。防风墙、抑风墙采用混凝土独立基础，钢结构支撑，开孔镀铝锌板挡风板喷涂抗腐蚀涂料，墙高18米。

③管道和沟槽主要为排水管沟及电缆管道。排水沟采用砖砌抹灰，上敷预制水泥盖板；电缆管道采用电缆直埋管。

主要建（构）筑物概况如下：湛江港大厦，建筑主体地下一层、地上十二层，建筑高度 49.65 米，建筑面积为 20222 平方米，2014 年 8 月建成并投入使用。抗震设防烈度为 6 度，防火分类为一类，耐火等级为一级。基础主要是独立基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；由于建筑物填充墙体不承重，内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺聚苯乙烯泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水；地下一层为停车场和设备间。大厦外墙采用型钢龙骨干挂花岗岩，房间采用铝合金型材配浅灰蓝中空钢化玻璃。共享大厅为 1-2 层，走廊通道为不锈钢栏杆玻璃装饰，大门为铝合金玻璃旋转门。大堂为 25 厚大理石地面，中央拼花，墙面为大理石装饰。2 层以上办公区采用 2.0 厚地胶板地面，轻质墙板墙面，轻钢龙骨埃特板吊顶。办公室门为实木装饰门，楼梯门为实木防火门。楼内设有通力电梯三部，每部载重 13 人/1000kg，水、电、卫设施齐全并配有消防系统。

纳入本次评估范围内的码头共计 20 个泊位，总长度为 5305 米，泊位等级分别为 1000-300000 吨级。结构形式分别为高桩梁板式、重力式。

湛江港泊位资产一览表

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力(吨级)	长度(m)	前沿水深(m)	数量(个)	主要用途
	一分公司						
1	101 泊位	钢板桩	15000	188	-10.3	1	散杂件
2	401 泊位	高桩梁板	70000	286	-14.3	1	散货

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力(吨级)	长度(m)	前沿水深(m)	数量(个)	主要用途
3	402 泊位	高桩梁板	70000	286	-14.3	1	散货
4	404 泊位	高桩梁板	35000	275	-12.3	1	散 粮
5	405 泊位	高桩梁板	70000	394	-13.5	1	散货
6	407 泊位	高桩梁板	20000	215	-10.7	1	散件杂
7	408 泊位	高桩梁板	20000	234	-10.8	1	非金矿
8	409 泊位	高桩梁板	20000	313	-11.3	1	非金矿
9	410 泊位	高桩梁板	15000	196	-11.3	1	散货
10	411 泊位	高桩梁板	15000	200	-11.3	1	散货
	二分公司						
11	400 泊位	高桩梁板	200000	412	-23.25	1	铁矿
12	601 泊位	高桩梁板	300000	472	-24	1	铁矿
13	602 泊位	高桩梁板	50000	331	-15	1	铁矿
	三分公司						
14	300 泊位	重力式	150000	349	-13.6	1	煤 炭
15	301 泊位	重力式	10000	170	-10.3	1	金属矿
16	302 泊位	重力式	10000	194.4	-10.3	1	金属矿
17	303 泊位	重力式	15000	200	-12.3	1	金属矿
18	304 泊位	重力式	15000	200	-12.3	1	金属矿
19	305 泊位	重力式	15000	202	-11.3	1	杂矿
	非生产性泊位						
20	102 泊位	钢板桩		188	-10.3		散杂件
	合计			5,305		20	

601#散货码头为 30 万吨级散货卸船泊位，设计年通过能力 1500 万吨，码头泊位长 450 米，宽 37 米，码头前沿水域底高程为-24 米，码头为高桩梁板结构式，桩基础采用钢管桩。

码头附属设施由 1250KN 快速脱缆钩 5 套，橡胶护眩 SCU2500 一鼓一板计 21 套，橡胶护眩 DA-A400*1500 计 56 套，橡胶护眩 DH300L1500 计 42 套，系船柱 39 个。

4．设备类固定资产

(1)机器设备

机器设备主要包括拖船、门座式起重机、内燃机车、集装箱正面吊、卸船机、斗轮堆取料机、装载机以及皮带运输机等共计4795项，设备在码头各泊位及堆场内使用，工作环境尚可。机器设备的主要购置于1969年至2018年间。截至评估基准日，设备中除资产编号为0301002000544的油电双动力多功能轮胎起重机、编号为0301002001378的港口轮胎式起重机、编号0301002005138的轮胎式起重机、编号0301002007299的力道轮胎式起重机以及编号0301002007301的力道轮胎式起重机闲置外，其余设备均在正常使用，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

设备管理较为规范，设备维护保养正常。

(2)车辆

湛江港集团共有车辆 115 辆，主要为轿车、轻型普通货车轻型厢式货车、小型普通客车、中型普通客车、大型普通客车以及洒水车等。车辆主要购置于 2006 年至 2018 年间，于评估基准日，车辆管理规范，定期维护保养，均正常使用。

(3)电子设备

电子设备主要有电脑、空调、打印机、复印机和交换机等共计 7085 项。电子设备主要购置于 1987 至 2018 年间，该类设备主要均分布在各码头、泊位、堆场及公司各办公场所。

5．在建工程

(1)在建工程—土建

纳入评估范围在建工程土建共计 53 项。

已开工在建项目共计 21 项，其中序号 5 湛江港东海岛港区杂货码头工程项目已征得广东省发展和改革委员会同意，批复文件为《广东省发展和改革委员会关于湛江港东海岛港区杂货码头工程核准的批复》（粤发改交通函【2012】2532 号）并取得《港口工程建设项目开工备案表》；序号 14 新港路 8 号安置房工程项目已取得《国有土地使用权证》（湛国用[2014]第 00249 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 4408012017G0014）、《建筑工程施工许可证》（编号 440803201707280101）。序号 33，23#仓库改造工程已取得《广东省企业投资项目备案证》，其余项目均已取得开工报告并签订施工合同。

未开工仅发生前期费用的项目共计 29 项，包括霞山港区通用码头工程、815-816#泊位工程、301#～305#码头加固改造工程等。

序号 5 海岛港区通用杂货码头工程自 2009 年 2 月 25 日实际开工建设，于 2010 年 5 月停工。停工原因为 2010 年 3 月，依据《市政府工作会议纪要》（【2010】70 号）湛江市政府统筹安排，为支持中科合资广东炼化一体化项目建设，同意该码头工程重新选址，停止了该项目工程的整体建设。

(2)在建工程—设备

纳入评估范围在建工程设备共计 15 项。主要为 JG.02.0155 散杂货生产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务管理系统、TL.02.20150025 调顺港区铁路道口集控系统改造以及湛江港大厦配电房更新工程等 15 项，一部分项目已完工待转固，另一部分尚未完工。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1．土地使用权

无形资产—土地使用权共69宗，土地使用权类型为出让和作价入股，均已办理了《国有土地使用证》或《不动产权证书》，土地使用权人均为湛江港（集团）股份有限公司，均无对外抵押、担保事项，各宗地明细情况如下：

序号	土地权证编号	坐 落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
1	湛国用(2008)第 10047号	湛江市霞山区友谊路1号(湛江港一区散货专用码头）	出让	工业用地	2050/9/30	32.00	2,887.00
2	湛国用(2008)第 10057号	湛江市霞山区友谊路1号(湛港散货专用码头）	出让	工业用地	2050/9/30	32.00	10,002.00
3	湛国用(2009)第 10258号	湛江市霞山区友谊路1号(湛江港引水渠泵房与堤坝）	出让	工业用地	2055/1/25	36.32	13,355.77
4	湛国用(2008)第 10084号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	96,083.00
5	湛国用(2008)第 10064号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	98,006.00
6	湛国用(2008)第 10058号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	25,366.00
7	湛国用(2008)第 10080号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	282,616.00
8	湛国用(2008)第 10081号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	18,895.00
9	湛国用(2008)第 10044号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	52,574.00
10	湛国用(2008)第 10049号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	18,879.00
11	湛国用(2008)第 10061号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(集装箱码头)	2057/9/3	38.93	6,243.00
12	湛国用(2008)第 10082号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	209,006.00
13	湛国用(2008)第 10077号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	158,727.00
14	湛国用(2008)第 10076号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	47,349.00
15	湛国用(2008)第 10039号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	2,822.00
16	湛国用(2008)第 10060号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	8,496.00
17	湛国用(2008)第 10046号	湛江市霞山区建新东路45号	出让	住宅用地	2057/9/3	38.93	1,913.85
18	湛国用(2008)第 10056号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(供气公司)	2057/9/3	38.93	15843.00
19	遂府国用(2007)第 1290号	遂溪县黄略镇辖区内	出让	铁路	2057/9/3	38.93	302935.00
20	遂府国用(2007)第 1291号	遂溪县黄略镇辖区内	出让	铁路	2057/9/3	38.93	134037.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐 落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
21	湛国用(2008)第 10066 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港海港大厦）	出让	办公用地	2056/9/29	38.00	8240.00
22	湛国用(2008)第 10073 号	湛江市霞山区建新东路 45 号	出让	通讯用地	2057/9/3	38.93	4,735.08
23	湛国用(2007)第 20154 号	湛江市赤坎区调顺路北侧	出让	工业交通用地	2057/9/3	38.93	97,476.97
24	湛国用(2008)第 10062 号	湛江市霞山区湖港路西（湛江港二区单身宿舍）	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	7,393.00
25	湛国用(2008)第 10052 号	湛江市霞山区湖港路湛江港铁矿石堆场 A 地块	出让	铁矿石堆场的建设用地	2057/10/18	39.05	11,857.00
26	湛国用(2008)第 10041 号	湛江市霞山区湖光路（湛江港铁路矿石堆场 C 地块）	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	54,232.65
27	湛国用(2008)第 10069 号	湛江市霞山区湖港路湛江港铁矿石堆场 B 地块	出让	铁矿石堆场的建设用地	2057/9/3	38.93	14,197.66
28	湛国用(2008)第 10079 号	湛江市霞山区湛江港二区铁路调车场	出让	铁路运输	2050/9/30	32.00	79,767.94
29	湛国用(2008)第 10036 号	湛江市霞山区湛江港一区铁路调车场	出让	铁路运输	2056/9/29	38.00	76,964.15
30	湛国用(2008)第 10068 号	湛江市霞山区湛江港中海集装箱码头南侧	出让	港口码头	2056/9/28	38.00	22,914.70
31	湛国用(2013)第 10089 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港一区修理厂、新大洲）	出让	交通(港口码头)用地	2057/9/3	38.93	69,003.31
32	湛国用(2013)第 10088 号	湛江市霞山区人民东一路 10 号(湛江港集团船舶分公司）	出让	港口码头	2057/9/3	38.93	447.10
33	湛国用(2008)第 10047 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港一区散货专用码头）	出让	港口码头	2057/9/3	38.93	119,864.00
34	湛国用(2008)第 10078 号	湛江市霞山区湖港路（湛江港铁矿石堆场龙划货场）	出让	工业用地	2056/9/29	38.00	33,290.30
35	湛国用(2009)第 00113 号	湛江市赤坎区调顺路 162 号	作价入股	工业用地	2056/9/29	38.00	19,208.398
36	湛国用(2013)第 10086 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通（港口码头）用地	2056/9/29	38.00	3,777.60
37	湛国用(2013)第 10087 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)用地	2057/9/3	38.93	2,468.60
38	湛国用(2010)第 20005 号	湛江市赤坎区调顺路 110 号（第三作业区）	出让	港口码头	2065/2/15	46.38	678,349.05
39	湛国用(2009)第 10253 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港霞宝疏港铁路用地）	出让	工业用地	2065/2/15	46.38	3,580.18
40	湛国用(2009)第 10255 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港霞宝疏港铁路用地二）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	235.20
41	湛国用(2009)第 10254 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港与东兴置换土地）	出让	工业用地	2065/4/17	46.55	7,270.10
42	湛国用(2009)第 10261 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港二区大鹏办公及道路用地）	出让	工业用地	2065/4/17	46.55	3,916.47
43	湛国用(2016)第 00058 号	湛江市临港工业园兴港大道以南、南柳河以东	出让	港口码头用地	2057/9/3	38.93	322,451.20
44	湛国用(2015)第 00035 号	湛江市临港工业园区港前路南侧、南柳河西南侧	出让	港口码头用地	2056/9/29	38.00	47,307.60
45	湛国用(2014)第 10114 号	湛江市临港工业园内、疏港大道以东	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	130,451.30
46	湛国用(2015)第 00079 号	湛江临港工业园南柳河南侧、兴港大道东侧	出让	港口码头用地	2066/12/19	48.22	7,754.10
47	湛国用(2015)第 00078 号	湛江临港工业园区港前路南侧、海港大道东侧、南柳河西侧	出让	港口码头用地（含港口附属设施用地）	2059/4/8	40.52	2,412.80
48	粤(2016)湛江市不动产权第 0000060 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港港区大门及二分公司用地）	出让	港口码头用地	2059/4/8	40.52	39,568.19
49	湛国用(2016)第 10118	湛江市霞山区湖光路（湛江	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐 落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
	号	港铁路矿石堆场 D 地块）					185,684.98
50	湛国用(2016)第 10113 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港凌志西）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	921.00
51	粤(2017)湛江市不动产权第 0008270 号	湛江临港工业园海港大道东侧	出让	港口码头用地	2059/4/8	40.52	33,939.60
52	粤(2017)湛江市不动产权第 0029964 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	防护绿地	2059/4/8	40.52	974.60
53	粤(2017)湛江市不动产权第 0028544 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	街巷用地、港口码头用地、防护绿地	2065/2/15	46.38	27,510.90
54	粤(2017)湛江市不动产权第 0028582 号	湛江临港工业园（湖港路东侧，石头油库南侧）	出让	防护绿地	2065/2/15	46.38	6,774.72
55	粤(2017)湛江市不动产权第 0028682 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	港口码头用地、防护绿地	2060/11/3	42.09	10,351.96
56	粤(2017)湛江市不动产权第 0028578 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	防护绿地	2060/11/3	42.09	1,276.27
57	粤(2017)湛江市不动产权第 0028525 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	港口码头用地、防护绿地	2060/11/3	42.09	284.06
58	粤（2018）湛江市不动产权第 0007610 号	湛江市临港工业园南柳河南侧	出让	港口码头用地	2060/11/3	42.09	7,627.20
59	粤（2018）湛江市不动产权第 0007612 号	湛江市临港工业园南柳河南侧	出让	港口码头用地	2060/11/3	42.09	65,545.30
60	粤（2018）湛江市不动产权第 0007446 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2060/11/3	42.09	175,819.90
61	粤（2018）湛江市不动产权第 0007447 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2057/9/3	38.93	7,826.10
62	粤（2018）湛江市不动产权第 0007448 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2065/4/17	46.55	210,366.00
63	粤（2018）湛江市不动产权第 0007449 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2052/1/20	32.00	366,769.40
64	粤（2018）湛江市不动产权第 0007450 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2053/9/23	32.00	225,924.90
65	粤（2018）湛江市不动产权第 0007451 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2054/11/8	36.32	15,603.20
66	粤（2018）湛江市不动产权第 0016737 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	港口码头用地	2050/9/30	38.93	222,858.28
67	湛国用(2008)第 10070 号	湛江市霞山区新尚路 19 号（湛港铁路工电段）	出让	住宅用地	2050/9/30	38.93	4315.43
68	湛国用（2014）第 00249 号	湛江市霞山区新港路 8 号	出让	城镇住宅用地（公共租赁住房）	2055/1/25	38.93	5823.02
69	湛国用(2008)第 60002 号	湛江市东海岛经济开发试验区龙海天旅游区涛声南路	出让	旅游用地	2057/9/3	38.93	11617.00
70	湛国用(2015)第 00080 号	湛江临港工业园南柳河以北	出让	港口码头用地	2057/9/3	38.93	972,204.20
合 计							5,935,188.29

注：序号1和序号33共为一宗地，因将其分为2个地块分别编制了固定资产编码，故按2项单独申报评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2．其他无形资产

企业申报账面记录的其他无形资产共计109项，主要为海域使用权和企业日常经营使用的各类办公软件系统。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

根据资产评估准则要求，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2018年10月16日至2018年11月21日期间，分五个专业小组（综合组、财务组、设备组、房地产组、收益法组），对评估范围内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，采用不同方法，核实账表、账实是否相符，核实资产状况。根据核实结论，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。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

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

1．权属资料不全面或者存在瑕疵的情形如下；

①截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物有 459 项，建筑面积 246,726.08 平方米，其中有 301 项房屋建筑已取得房屋所有权证书，建筑面积 153,493.00 平方米。房屋建筑物所占用的土地均已办证土地使用权证。未办理房屋所有权证书明细如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m^2)	账面价值	
				原值	净值
1	变电所	2017/12/31	670.00	2,174,120.72	2,122,485.38
2	办公楼	2013/12/31	779.00	2,915,823.47	2,478,656.91
3	候工楼	2013/12/31	4245.00	14,886,982.09	12,674,373.63
4	简易仓库	2013/8/1	238.00	177,336.08	148,788.69
5	三公司新二号变电所	2008/12/29	768.00	969,980.46	631,252.67
6	宝满中心变电所	2013/12/31	1138.00	4,894,385.97	4,159,556.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7	30#场配电房	2015/6/30	95.00	184,089.68	165,143.09
8	散货箱变配电房	2016/10/31	79.00	144,087.18	135,341.43
9	散货码头 1#变电所	2015/7/30	1594.00	6,652,893.24	6,015,033.58
10	散货码头 2#变电所	2015/7/30	972.00	4,464,545.96	4,044,539.33
11	简易电缆仓库及车库	2003/3/28	315.00	126,000.00	72,059.83
12	通讯处厕所	2007/11/30	109.00	65,424.00	27,267.50
13	发电机房	2007/5/31	80.45	29,498.34	9,656.25
14	柴油储存房	2007/11/30	13.00	14,800.00	10,191.48
15	绿化队温室	1986/1/1	80.00	64,000.00	4,288.80
16	多功能工棚	2014/1/31	589.00	378,305.97	322,398.37
17	消防泵房（B 保）	2016/6/30	529.12	5,003,091.30	4,540,094.82
18	B 保变电所	2016/6/30	534.00	1,910,841.32	1,728,084.66
19	B 保闸口办公室	2016/6/30	134.00	571,867.22	518,946.74
20	保税楼	2016/6/30	4680.00	12,224,379.49	11,093,112.28
21	1#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
22	1#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
23	2#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
24	2#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
25	3#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
26	3#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
27	4#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
28	4#仓库西库头房	2016/6/30	67.00	322,288.07	292,463.65
29	5#仓库东库头房	2016/6/30	67.00	322,431.67	292,593.96
30	5#仓库西库头房	2016/6/30	89.00	427,985.56	388,379.93
31	生活污水处理站(B 保)	2016/6/30	47.25	569,540.80	516,836.96
32	二公司值班室	2005/7/1	18.00	27,000.00	9,080.59
33	宝满港区派出所	2015/7/31	2252.00	6,377,647.23	5,753,438.18
34	铁路值班室	2015/7/31	30.00	169,904.72	156,390.91
35	引航宾馆别墅之二	1996/6/1	335.50	516,750.00	234,307.30
36	引航宾馆厨房仓库 1 间	1995/11/1	32.00	19,200.00	6,850.50
37	引航宾馆发电机房 1 间	1995/11/1	160.00	144,000.00	51,378.75
38	湛江港大厦	2014/8/20	20222.01	141,237,947.48	122,931,215.83
39	宝满综合楼	2015/12/31	8037.58	37,003,662.66	34,161,789.14
40	南二期调车场单身宿舍	2000/6/19	631.00	504,800.00	208,936.10
41	宝满办公区施工工程	2015/12/31		122,727,496.82	112,037,647.36
	口岸联检办公楼		8027.70		
	宝满食堂		4692.40		
	发电机房		478.81		
42	广州市三元里棠溪大街 36 号 601 房	2007/6/30	97.14	291,420.00	136,934.91
43	摩托车棚一号	2013/9/30	10.00	15,958.00	13,215.40
44	12 场西新建备品库	2017/3/31	216.00	180,000.00	171,449.78
45	堆场运用材料、工具间	2010/12/1	130.00	116,900.48	88,399.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

46	工属具库	2014/10/31	2896.00	4,424,380.66	3,894,703.86
47	集装箱专用机械维修库	2013/9/30	300.00	113,161.00	92,354.20
48	拖、吊机维修库	2013/9/30	260.00	80,787.00	65,738.40
49	门机大队修理车间及侯工室	2015/4/30	460.00	474,032.96	422,743.19
50	散粮消防泵房	2008/9/30	73.00	82,876.65	54,881.85
51	配电房	1992/5/1	71.00	25,682.00	23,989.76
52	4#地磅房	2012/12/31	38.00	119,339.08	97,883.62
53	1#地磅房	2014/12/31	38.00	124,339.08	109,573.23
54	2#地磅房	2015/3/31	38.00	135,339.08	120,338.50
55	3#地磅房	2017/7/25	38.00	140,330.52	135,145.91
56	北门门卫房	2015/4/30	17.00	307,959.68	271,513.88
57	门卫值班室	1993/9/1	13.00	2,268.00	2,108.40
58	散粮中控楼	2008/9/30	1019.00	1,683,203.60	1,114,632.88
59	办公楼	1992/2/1	446.00	139,230.00	130,055.88
60	食堂	1997/1/1	39.00	7,750.00	7,259.20
61	装卸工艺大队候工室	2014/8/31	60.00	84,887.91	73,910.93
62	液压调试棚	1994/1/7	93.00	109,800.00	5,490.00
63	流动机械大队车棚	2008/7/31	390.00	311,018.64	210,883.70
64	加油站	1998/6/9	149.00	350,000.00	124,879.01
65	流机大队厕所	2008/4/29	70.50	77,250.00	51,767.50
66	49#场厕所	1994/4/1	23.00	89,831.78	35,467.02
67	平房	1992/5/1	77.00	13,280.00	12,303.32
68	工人休息室	2012/5/1	57.00	12,295.00	11,666.44
69	工具及杂物房	2008/2/29	110.00	53,612.84	35,644.88
70	二公司工具库	2005/7/1	873.00	1,918,400.00	677,003.80
71	二公司机修车间	2005/7/1	873.00	1,920,600.00	677,779.92
72	南二期前沿装卸工具库	1999/10/31	654.85	644,448.00	254,437.77
73	装卸船队工具房2#	2015/2/28	18.00	30,580.03	27,109.93
74	装卸船队工具房1#	2015/2/28	18.00	30,580.02	27,109.92
75	油品房及工具房	2016/4/22	60.00	190,551.44	175,969.08
76	港三工区办公楼	1996/2/1	287.10	325,500.00	136,208.37
77	码头前场值班室	2005/7/1	28.00	22,400.00	7,533.87
78	码头后场值班室	2005/7/1	8.64	14,400.00	4,842.98
79	前场候工房及工具库	2005/7/1	137.00	41,100.00	24,646.88
80	后场办公室及维修房	2005/7/1	215.86	150,275.19	90,475.13
81	后场厕所一	2000/6/16	19.89	22,800.00	13,206.98
82	氧气乙炔专用房	2016/4/22	16.00	84,878.93	78,383.22
83	流动机械停放场单车棚	2005/7/1	89.00	44,500.00	21,030.67
84	2#场南面水泵房	2016/1/31	180.00	115,892.62	106,106.06
85	泵房	2011/1/1	18.00	71,431.00	58,944.96
86	泵房	2016/4/22	18.00	116,750.40	107,834.93
87	散货码头中控西泵房	2015/7/31	48.00	373,185.30	338,077.54
88	牵车系统配电房	2005/7/1	29.00	15,950.00	9,239.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

89	堆场大门值班室	2005/7/1	12.33	44,000.00	25,487.18
90	牵车系统控制室	2015/7/31	24.00	193,716.63	178,355.39
91	辅助生产用房	2015/7/31	112.00	475,109.74	437,434.86
92	商检制样房	2007/2/27	187.00	235,872.00	148,188.31
93	加药间	2015/7/31	161.00	2,469,573.96	2,261,412.57
94	除尘泵房	2015/7/31	192.00	2,010,187.37	1,840,747.78
95	散货码头商检取制样楼	2015/7/31	783.00	4,925,440.27	4,462,074.59
96	CST 控制房	2015/7/31	90.00	344,378.25	311,980.59
97	CST 及拉紧控装置制房	2015/7/31	144.00	462,931.00	419,380.30
98	码头前沿拉紧控装置制房	2015/7/31	24.00	113,779.24	103,075.30
99	新办公楼门卫房	2015/2/26	32.00	44,029.07	39,032.90
100	602#码头辅助用房	2016/4/22	60.00	82,149.91	75,863.29
101	601 码头辅助用房	2015/7/31	163.00	777,964.93	704,777.17
102	602 码头辅助用房	2015/7/31	259.00	1,435,535.45	1,300,486.08
103	引桥辅助用房	2015/7/31	145.00	388,699.81	352,132.54
104	散货门卫房	2015/7/31	36.00	148,065.83	133,608.84
105	5t/h 流动机械冲洗油污水处理站	2015/7/31	133.00	2,057,161.30	1,883,762.27
106	操作部办公室	2011/10/28	153.00	242,086.67	189,172.95
107	单车棚	2007/6/30	102.00	78,259.84	50,378.29
108	602#码头候工、更衣室	2016/4/22	90.00	354,872.39	327,773.06
109	材料配件房	2016/4/22	134.00	336,960.42	311,173.62
110	油房	2016/12/31	18.00	10,653.06	9,809.74
111	洗衣房	2016/12/31	51.00	15,264.68	14,056.26
112	收发室	2016/12/31	17.00	13,301.44	12,248.43
113	400#码头厕所	2018/1/31	24.00	110,169.83	107,548.67
114	废油房	2016/1/31	95.46	209,771.93	192,058.01
115	散货码头边检门卫	2015/7/31	52.00	273,151.56	247,454.55
116	修理车间（机二队）	2007/11/30	534.24	1,015,474.76	667,095.56
117	候工室维修间	2011/01/31	435.00	203,787.98	152,887.38
118	候工室维修间	2011/01/31	20.00	83,910.41	62,951.99
119	加压泵房	2017/09/30	95.00	539,182.39	519,922.66
120	1#变电所	2011/01/31	1363.00	1,524,859.91	1,143,992.90
121	2#变电所	2011/01/31	753.00	846,432.67	635,017.78
122	5#汽车衡操作室、卫生间	2014/03/28	18.00	44,022.30	37,749.12
123	库场值班室	2011/01/31	40.00	209,776.04	157,379.97
124	2#地磅控制室	2009/06/01	33.00	62,009.11	43,845.08
125	1#液压拉紧控制房	2011/01/31	17.00	52,444.01	40,379.45
126	2#液压拉紧控制房	2011/01/31	17.00	52,444.01	40,379.45
127	机械大队及库房值班室	2011/01/31	30.00	66,752.83	50,079.95
128	现场办公室	1995/01/31	188.50	103,242.54	23,084.54
129	消防车库	2009/04/30	55.00	79,859.95	56,045.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

130	1#道口房	1970/11/03	56.00	46,557.91	31,198.99
131	10#道口房	1970/11/03	33.00	45,621.31	30,572.36
132	疏港路门卫值班室等	2015/01/01	42.00	102,718.70	88,081.39
133	茶水间	2011/01/31	15.00	47,817.40	36,817.13
134	门卫	2011/01/31	48.00	111,276.74	83,483.18
135	卫生间	2010/08/01	15.00	66,343.20	52,291.60
136	加油亭	1990/12/31	145.00	94,250.00	11,463.30
137	东站机车设备工具房	2012/3/29	63.00	68,189.91	53,295.08
138	港一区水电工区工具房及单车棚	2012/3/29	45.00	41,963.64	32,797.24
139	工电段综合工区工具房	2014/12/31	26.00	53,962.77	47,554.77
140	机修库旁综合楼	2012/3/29	360.00	588,897.88	460,258.90
141	铁路机修房	2014/11/21	1020.00	3,969,524.64	2,513,667.88
142	铁路派出所	1987/12/1	398.00	384,000.00	100,328.69
143	许屋信号楼	2016/9/30	217.00	856,749.09	436,531.73
144	矿牵线道口房	2015/5/29	12.00	189,806.96	155,215.08
145	DII 轨道衡设备室	2012/12/31	6.00	32,000.00	26,173.42
146	轨道衡设备室	2013/3/31	20.75	32,000.00	26,426.90
147	东站砂房	2015/6/25	34.00	52,427.33	41,966.45
148	O#道口房	2016/7/28	279.00	211,895.65	135,275.91
149	路方列检房	2016/7/28	212.00	118,876.97	75,891.66
150	散货码头综合楼	2017/6/30	1002.00	4,761,079.38	4,387,586.36
151	散货码头轨道衡设备房	2017/6/30	36.00	1,149,352.97	1,059,189.57
152	道口房	2017/6/30	85.00	668,337.87	615,908.74
153	港站综合办公楼	2016/7/28	600.00	1,313,462.68	838,524.00
154	港站配餐房	2014/12/31	202.00	467,511.97	411,995.02
155	港站厨房	2016/7/28	148.00	51,274.25	32,733.79
156	东站冲凉房	2014/12/31	80.00	248,597.61	219,076.71
157	港站洗澡间	2016/7/28	90.00	31,285.98	19,973.21
158	四区单身宿舍 13 幢	1979/1	6,933.00	10,005,313.00	6,836,962.70
合计			93,233.08	434,728,662.18	378,972,229.52

对于无权证房屋被评估单位已进行承诺，承诺该资产为被评估单位所有，无权属纠纷。对于无权证房屋建筑物的建筑面积，由湛江港（集团）股份有限公司申报，评估人员进行了的核实，未发现重大差异。对于该部分面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

2．评估资料不完整的情形

(1)可供出售金融资产中广东发展银行股份有限公司。湛江港（集团）股份有限公司持有广东发展银行股份有限公司 0.009%股权。由于企业对被投资单位持股比例较低，无法取得其基准日财务报表，故本次评估以 2017 年审

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计后的会计报表进行替代。

(2)可供出售金融资产中广东紫荆实业（集团）股份有限公司。湛江港（集团）股份有限公司持有广东紫荆实业（集团）股份有限公司 11.32%股权。该公司近几年未开展正常的生产经营活动，审计已全额计提减值准备。无法取得基准日财务报表等相关资料。

3．评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无

4．抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日湛江港（集团）股份有限公司担保事项如下：

序号	担保单位	担保对象	贷款方	担保方式	实际担保金额	发生日期(协议签署日)	担保期限(年)
1	湛江港（集团）股份有限公司	湛江港国际集装箱码头有限公司	中国银行湛江分行	连带责任保证；一般保证	44340000	在办理中	3

截至评估基准日湛江港（集团）股份有限公司租赁事项如下：

(1)租入的设备

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	启用日期	数量	
1	1#桥式抓斗卸船机	1800t/h	上海振华重工集团有限公司	2011/1/1	1	租入
2	2#桥式抓斗卸船机	1800t/h	上海振华重工集团有限公司	2011/1/1	1	租入

(2)出租的土地

序号	土地权证编号	宗地名称	承租人	租赁期限（年）	剩余租期（年）	基准日单位租金	租赁面积(m^2)	
1	湛国用(2008)第10045号	霞山港区华农一期	中纺粮油(湛江)有限公司	2001.1.1-2050.12.31	32.25	53 元/年	50,418.00	租出
2	湛国用(2008)第10075号	霞山港区华农二三期		2001.1.1-2050.12.31	32.25	53 元/年	45,467.00	租出
3	湛国用(2008)第10053号	霞山区友谊路 1 号(湛江港二区大鹏油库)	湛江大鹏石化有限公司	2004.11.8-2030.11.7	12.1	44.35 元/年	39,444.95	租出

(二)核实结论

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除上述影响资产核实的事项外，委估其他资产均正常使用或处于正常状态，与账面记录不存在重大差异，权属无争议。

三、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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。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具体评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

(一)货币资金

1. 现金

现金账面价值为271,572.75元，均为人民币现金，存放在湛江港（集团）股份有限公司机关财务部及分公司财务室。按照评估程序，核对现金日记账、总账，监盘在盘点日实存的全部库存现金，统计盘点日至评估基准日现金收支情况，以此为基础推算至评估基准日数，即：

评估基准日现金数=盘点日实盘数＋基准日至盘点日现金支出数－基准日至盘点日现金收入数。

经盘点推算，与评估基准日现金账面值相符，以现金账面价值确定评估值为271,572.75元。

2. 银行存款

银行存款账面价值453,006,321.83元，共30个明细账户，存放在中国工商银行霞山支行、广发湛江友谊支行等。评估时，将被评估单位填报的资产评估清查申报表、银行日记账、总账，各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表核对，对大额存款向开户银行进行了函证，对各银行余额中的未达账项进行检查，了解未达的原因，未发现大额影响净资产的未达账项。对人民币银行存款，以核实后的账面价值确定评估值。

经评估，银行存款评估值为453,006,321.83元。

(二)交易性金融资产

交易性金融资产账面价值21,418,863.00元，为企业远期结售汇损益的差额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估人员按照评估程序，抽查合同和原始凭证，核实损益计算结果。最终以核实后的账面价值确定为评估值。

经评估，交易性金融资产评估值为21,418,863.00元。

(三)应收票据

应收票据账面值为126,204,983.13元，均为不带息票据。按照评估程序，了解应收票据的变现能力以及出票人的信用程度，核实出票日期和到期日期，并验证期后收回情况。经核实后，分析应收票据均能收回，因此，以核实后的账面值126,204,983.13元确定评估值。

(四)应收账款、应收利息、预付账款和其他应收款

1．应收账款

应收账款账面原值453,414,698.60元，坏账准备7,890,776.03元，账面净值445,523,922.57元。主要为应收客户的港口费、拖轮费、停泊费等。评估人员按照评估程序，了解应收款项形成原因、欠款单位的信誉及清欠情况，分析账龄，抽查原始凭证和记账凭证；选取部分客户进行函证，根据具体情况判断款项的回收数额。最终，确定应收账款评估值为445,523,922.57元。

2．应收利息

应收利息账面价值602,083.78元，为湛江港国际集装箱码头有限公司的利息，评估人员对相关账薄、凭证等进行了核查，并对利息计提情况进行了核实，以评估基准日可收回的利息确定评估值。

最终，确定应收利息评估值为602,083.78元。

3．预付账款

预付款项账面价值1,757,721.77元，核算内容是预付的燃料费、服务费等；评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，核实了预付款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并选取部分公司进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。因此，以核实后的账面价值1,757,721.77元确定评估值。

4．其他应收款

其他应收款账面价值 109,407,629.14 元，坏账准备为 3,390,251.54 元，账面净值 106,017,377.60 元，主要为应收的往来单位的备用金、咨询费、中介费等款项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估人员按照评估程序，了解款项形成原因、欠款单位的信誉及清欠情况，分析账龄，抽查原始凭证和记账凭证，选取部分客户进行函证，根据具体情况判断款项的回收数额。

最终，确定其他应收款评估值为106,017,377.60元。

(五)存货

在评估基准日，存货账面原值为 42,722,093.37 元。主要为原材料、产成品。评估人员按照评估程序，在抽查核实的基础上，以评估基准日公司的评估清查明细表为依据，根据不同存货的特点采用不同的评估方法确定其评估值：

1．原材料

原材料主要是企业日常经营所需的油、港口码头机器设备备品备件等，账面值为 42,678,013.30 元。评估时，评估人员核对和查证了相关合同、账簿、凭证，经核查，账务真实合理。评估人员通过现场勘查盘点，通过倒推法确定原材料在评估基准日时实际数量。对于库存正常备用的油、港口码头机器设备备品备件，由于周转速度较快，故以核实后账面价值确定评估值为42,678,013.30 元。

2．产成品

产成品账面值为44,080.07元，全部为即将发放使用的复印纸、笔记本、环保袋等低值易耗品，企业记账计入产成品科目。对于正常备用的复印纸、笔记本、环保袋等低值易耗品，由于周转速度较快，故以核实后账面价值确定评估值为44,080.07元。

(六)一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面金额 20,000,000.00 元。为被评估单位为下属子公司湛江港国际集装箱码头有限公司的一年内到期的委托贷款本金。通过核实账务，抽查相关的凭证和资料，确认账面金额属实。以核实后的账面值确认评估值。

一年内到期的非流动资产评估值为 20,000,000.00 元。

(七)其他流动资产

其他流动资产账面价值为 5,648,774.00 元，上述其他流动资产主要是基

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

准日待抵扣的进项税额和基准日待认证的进项税额，评估人员核实了有关的会计凭证、纳税申报表等，对截至评估基准日上述事项产生原因进行了核实，因此其他流动资产评估值为 5,648,774.00 元。

(八)可供出售金融资产

可供出售金融资产账面价值为21,506,751.45元，上述可供出售金融资产为被评估单位对湛江米克化能有限公司、湛江华成煤气有限公司、广东紫荆实业股份有限公司、广东发展银行湛江分行进行的相关投资。其中对湛江华成煤气有限公司和广东紫荆实业（集团）股份有限公司全额计提减值准备6,263,173.72元。具体情况如下：

序号	企业名称	账面值（人民币元）	持股比例
1	湛江米克化能有限公司	9,093,734.85	10%
2	湛江华成煤气有限公司	263,173.72	12.50%
3	广东紫荆实业（集团）股份有限公司	6,000,000.00	11.32%
4	广东发展银行湛江分行	6,149,842.88	0.009%

1．湛江米克化能有限公司

评估人员在核对总账、明细账和报表一致的基础上，清查、核实可供出售金融资产的实际持有数量及比例，资产形成日期、原始投资成本，复印重要的凭证资料，以评估基准日净资产乘以其实际持股比例确定其评估值，故评估值为3,237,978.01元。

2．湛江华成煤气有限公司

评估人员在核对总账、明细账和报表一致的基础上，清查、核实可供出售金融资产的实际持有数量及比例，资产形成日期、原始投资成本，复印重要的凭证资料确定该投资属实。由于湛江华成煤气有限公司近几年连续较大亏损，且净资产为负数，审计已全额计提坏账准备，此次评估值为 0。

3．广东紫荆实业（集团）股份有限公司

评估人员在核对总账、明细账和报表一致的基础上，清查、核实可供出售金融资产的实际持有数量及比例，资产形成日期、原始投资成本，收集主要凭证资料，确定该投资属实。由于该公司近几年未开展正常的生产经营活动，审计已全额计提减值准备。无法取得基准日财务报表等相关资料，此次

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估值为 0。

4．广东发展银行股份有限公司

由于湛江港（集团）股份有限公司持有广东发展银行股份有限公司的股权比例较低，无法取得基准日财务报表等相关资料。本次评估值以 2017 年审计后净资产乘以其实际持股比例确定其评估值，故评估值为 10,246,136.94 元。

5.评估结果

可供出售交易资产账面值为 15,243,577.73元，评估值为 13,484,114.95 元，评估减值为 1,759,462.78，减值率为 11.54%。

(九)长期股权投资

1．评估范围

长期股权投资的评估范围为湛江港（集团）股份有限公司的对外股权投资。截止评估基准日2018年9月30日，共10项，账面价值合计2,108,235,481.02元，具体情况如下：

长期股权投资清查评估明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	持股比例	账面价值
1	湛江港石化码头有限责任公司	2000.9	长期	50.00%	301,312,612.63
2	湛江中理外轮理货有限公司	2007.12	长期	84.00%	2,520,000.00
3	湛江港国际集装箱码头有限公司	2013.9	长期	80.00%	1,560,000,000.00
4	湛江港东海岛散货码头有限公司	2014.5	长期	100.00%	50,000,000.00
5	湛港(香港)发展有限公司	2014.4	长期	100.00%	80,130.00
6	湛江霞港联合开发有限公司	2005.9	长期	49.00%	1,425,076.33
7	广东湛江港保税服务有限公司	2017.12	长期	100.00%	3,000,000.00
8	湛江招商港城投资有限公司	2018.5	长期	49.00%	22,864,374.29
9	广东湛江港龙腾船务有限公司	2016.6	长期	70.00%	66,942,482.55
10	广东湛江港物流有限公司	2010.8	长期	100.00%	100,090,805.22
合　　计					**2,108,235,481.02**

2.评估依据

(1)被投资企业的营业执照；

(2)被投资企业提供的验资报告、公司章程；

(3)被投资企业的审计报告、评估基准日经审计财务报表等；

(4)其他与股权投资评估相关的资料。

3．评估过程

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1)评估人员将长期股权投资评估清查登记表与长期股权投资明细账、总账及有关会计记录相核对。

(2)审核投资合同、协议等法律性文件。

(3)核对有关账簿、凭证，获取被投资单位的章程等资料。

(4)分析判断投资性质和股权比例，核查投资收益的计算方法，及以前年度的投资收益处理原则和相关的会计核算方法，判断其投出和收回金额计算的正确性及合理性。

(5)根据被投资单位评估基准日的会计报表和其他相关资料，选择恰当的评估方法对长期股权投资进行评估。

4．评估方法

对控股的长期股权投资，本次评估中，现场核查各被投资单位的资产和负债，先整体评估，确定各被投资单位在评估基准日的净资产评估值，再根据股权投资比例计算确定评估值。

对非控股的长期股权投资，按照被投资单位评估基准日的净资产乘以持股比例计算评估值。

对于被评估单位评估方法选择如下：

序号	被投资单位名称	采用的评估方法	评估结论选取的评估方法	备注
1	湛江港石化码头有限责任公司	资产基础法/收益法	资产基础法	与母公司合并采用收益法
2	湛江中理外轮理货有限公司	资产基础法/收益法	资产基础法	与母公司合并采用收益法
3	湛江港国际集装箱码头有限公司	资产基础法/收益法	资产基础法	与母公司合并采用收益法
4	湛江港东海岛散货码头有限公司	资产基础法	资产基础法	在建
5	湛港(香港)发展有限公司	资产基础法	资产基础法	未开展经营
6	湛江霞港联合开发有限公司	资产基础法	资产基础法	在建
7	广东湛江港保税服务有限公司	资产基础法	资产基础法	未开展经营
8	湛江招商港城投资有限公司	资产基础法	资产基础法	在建
9	广东湛江港龙腾船务有限公司	资产基础法/收益法	资产基础法	
10	广东湛江港物流有限公司	资产基础法/收益法	资产基础法	与母公司合并采用收益法

5．评估投资单位概况

(1)湛江港石化码头有限责任公司

名　　称：湛江港石化码头有限责任公司（简称“石化码头”）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码：914408007247840152

企业类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

注册地址：湛江市霞山区友谊路 1 号二区后场第 5 幢

法定代表人：王国涛

注册资本：壹亿捌仟万元人民币

成立日期：2000 年 09 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：为船舶提供码头、过驳锚地设施。在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；对货物及其包装进行简单加工处理。为船舶提供岸电、淡水供应服务。港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务。（以上经营范围有效期至 2020 年 9 月 25 日）；码头开发、建设、经营与管理；信息咨询服务（除证券和期货投资咨询及其他涉及前置审批和专营专控的咨询业务）；汽油、柴油、煤油的仓储（有效期至 2021 年 8 月 29 日）；货物进出口、技术进出口（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。（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。）

截至评估基准日，石化码头股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
湛江港（集团）股份有限公司	9000.00	50.00%
经贸冠德发展有限公司	9000.00	50.00%
合计	**18000.00**	**100.00%**

企业经营情况：石化码头自 2000 年 9 月成立至今，目前拥有 30 万吨级、5 万吨级、2.5 万吨级、5000 吨级、3000 吨级等 10 座在用石油和化工品船舶装卸泊位，其中两个 VLCC 泊位，码头岸线总长 1368 米，航道底宽达 310 米，港池水深达 23.6 米，年设计吞吐能力超 3000 万吨。现有储罐 50 座，总罐容达 102.8 万立方米，码头后方湛江港石化仓储区总罐容超 390 万立方米；拥有高效、先进的装卸工艺和专业的储运设施，包括 10 条火车股道 147 个铁路装卸鹤位，12 位汽车装车台及相应的泵站设施等，可同时装卸原油、轻柴油、汽油、燃料油、苯类、醇类、甲基叔丁基醚等多种油品和化工溶剂，船天效率最高超过 20 万吨，年平均通过能力达 4000 多万吨。

石化码头近年主要财务数据(2015 年-2018 年 9 月的财务数据已经会计师事务所审计)，如下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
资产总额	120,842.48	121,647.66	132,572.85	138,130.57
固定资产	73,698.28	73,588.78	81,562.27	80,074.66
负债总额	39,308.31	26,897.07	25,210.78	24,483.81
净资产	81,534.17	94,750.59	107,362.06	113,646.76
营业收入	49,788.70	53,670.09	56,305.88	41,911.48
利润总额	24,215.46	29,728.90	31,705.17	24,222.33
净利润	18,158.45	22,295.67	23,759.30	18,164.34

(2)湛江港国际集装箱码头有限公司

名　　称：　湛江港国际集装箱码头有限公司

企业类型：　其他有限责任公司

住　　所：湛江市霞山区友谊路一号湛江港集团二期南突堤第 11 栋(集装箱公司综合楼)

法定代表人：刘恩怀

成立日期：2013 年 09 月 18 日

注册资本：人民币陆亿元

营业期限：长期

经营范围：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(不含运输)，集装箱装卸、堆放；为船舶提供淡水供应服务；港口设施、设备和港口机械的维修服务(有效期至 2019 月 11 月 9 日)；港口码头建设、管理，集装箱清洗及维修，港口信息咨询服务；进口废物原料仓储(除危险化学品和危险废物仓储)、运输。(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)

2013 年 9 月 18 日，湛江港国际集装箱码头有限公司(下称公司)经湛江市工商行政管理局核准登记成立，初始注册资本人民币 1 亿元；2014 年 2 月，经湛江市工商行政管理局核准，公司股东湛江港集团以宝满集装箱码头(一期)工程形成资产和现金对公司注册资本进行增资，增资完成后公司注册资本变更为 6 亿元；2014 年 9 月，公司股东湛江港集团与湛江市人民政府国有资产监督管理委员会签订《股权转让协议》，将其持有公司 20%股权转让给湛江市人民政府国有资产监督管理委员会。 2015 年 8 月，公司股东湛江市人民政府国有资产监督管理委员将持有的公司 20%股权转让给中国外运广东湛江储运公司。2017 年 12 月，湛江储运公司将持有本公司 20%股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

转让给广东外运有限公司，股权转让完成后，公司股东变更为湛江港集团和广东外运有限公司。

截至评估基准日，湛江港国际集装箱码头有限公司注册资本为人民币 6 亿元，其股东及出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	出资比例
湛江港(集团)股份有限公司	48,000.00	80.00%
广东外运有限公司	12,000.00	20.00%
合计	60,000.00	100.00%

2013 年 9 月 18 日，公司注册成立；2013 年 11 月 8 日，宝满集装箱码头试运行并承接霞山集装箱码头的内贸业务。2015 年 6 月 18 日，宝满集装箱码头临时对外开放并开始接卸外贸业务。2017 年公司集装箱吞吐量达 90 万 TEU，预计 2018 年箱量将迈上 100 万 TEU 台阶。

湛江港国际集装箱码头有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
资产总额	253,141.82	246,535.80	238,907.73	235,921.24
固定资产总额	200,250.67	192,672.32	182,848.38	176,878.43
负债总额	67,749.30	67,046.82	62,634.66	60,955.44
净资产	185,392.52	179,488.98	176,273.07	174,965.81
营业收入	14,884.67	16,341.37	19,824.06	15,970.77
利润总额	-7,536.59	-5,903.54	-3,215.91	-1,307.26
净利润	-7,536.59	-5,903.54	-3,215.91	-1,307.26

(3)广东湛江港物流有限公司

名　　称：广东湛江港物流有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

住　　所：湛江市霞山区友谊路 1 号二区后场第 2 幢一、二层

法定代表人：黄静

成立日期：1990 年 10 月 11 日

注册资本：10000 万人民币

营业期限：1990 年 10 月 11 日至无固定期限

经营范围：货运代理；船舶代理；货物仓储(除危险化学品及危险废物的仓储)；货物装卸、集装箱装拆箱业务、集装箱维修清洗(以上三项除在港区内经营)；对货物及其包装进行简单加工处理；销售：化工产品(化学危险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

品除外)，建筑材料(除危险化学品)，五金工具，交电，橡胶制品，百货，饲料，农畜产品(除烟叶、蚕茧、棉花、种子、种苗)，石蜡，沥青(除化学危险品)；代办报关业务、报检服务；从事货物及技术进出口业务(不含境内分销，指定贸易产品凭许可证经营)。(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)

广东湛江港物流有限公司于 1990 年 10 月 11 日成立，是广东湛江港物流有限公司是湛江港(集团)股份有限公司法人独资的有限责任公司，注册资本 687.32 万元；2012 年 4 月增加注册资本人民币 1,812.68 万元，注册资本增至 2,500 万元；2013 年 6 月，增加注册资本至人民币 4,100.00 万元；2014 年 2 月增加注册资本人民币 5,900.00 万元，公司注册资本变更为 10,000.00 万元。

截至评估基准日,广东湛江港物流有限公司注册资本为人民币 10,000.00 万元，其股东及出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
湛江港(集团)股份有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

广东湛江港物流有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月
资产总额	9,339.09	9,892.96	10,819.48	11,515.86
固定资产总额	86.85	50.28	39.82	32.59
负债总额	308.50	-0.90	6.34	6.10
净资产	9,030.59	9,893.86	10,813.14	11,509.76
营业收入	2133.80	495.11	745.75	576.04
利润总额	-199.85	863.84	918.92	696.98
净利润	-200.28	863.26	919.28	696.62

(4)湛江中理外轮理货有限公司

名　　称：湛江中理外轮理货有限公司

企业类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

住　　所：湛江市霞山区友谊路 1 号湛港办公室档案楼(海港大厦)第十七层 1709 号房

法定代表人：王爱添

成立日期：2007 年 12 月 13 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注册资本：300 万人民币

营业期限：2007 年 12 月 13 日至无固定期限

经营范围：从事港口理货业务(有效期至 2016 年 12 月 31 日)：国际、国内航线船舶货物及集装箱的理货、理箱；集装箱装、拆箱理货；货物计量、丈量；船舶水尺计量；监装、监卸；货损、箱损检验与鉴定；出具理货单证及理货报告；理货信息咨询等相关业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

湛江中理外轮理货有限公司于 2007 年 12 月 13 日成立，由湛江港(集团)股份有限公司和中国外轮理货总公司出资设立，初始注册资本人民币 100 万元，持股比例分别为 84%和 16%；2009 年 5 月增加注册资本至 300 万元，增资后持股比例不变。

截至评估基准日，湛江中理外轮理货有限公司注册资本为人民币 300 万元，其股东及出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
湛江港(集团)股份有限公司	252.00	84.00%
中国外轮理货总公司	48.00	16.00%
合计	300.00	100.00%

湛江中理外轮理货有限公司目前公司从业人数 101 人，公司下属业务部、财务部、办公室三个部室和霞山理货站、调顺理货站、宝满理货站三个理货站，业务范围包括湛江港所属的霞山港区、调顺港区、宝满港区、东海岛港区以及宝盛、南油、调顺渔业公司、海安新港等地方码头。

湛江中理外轮理货有限公司是目前湛江口岸唯一安装有海关电子舱单报送系统和单一窗口报送系统的理货机构，负贵湛江口岸外贸件杂货、集装箱箱理货报告的报送。公司近年来也自主研发了集装箱智能理货系统、散货转水理货系统、件杂货理货系统均能较好地与港口、口岸部门的数据对接。

湛江中理外轮理货有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月
资产总额	761.49	1,086.98	1,423.23	1,585.53
固定资产总额	149.01	169.67	165.67	147.62
负债总额	134.07	226.35	223.34	161.67

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月
净资产	627.42	860.63	1,199.89	1,423.86
营业收入	1,647.32	1,920.41	2,129.83	1,552.47
利润总额	160.88	379.79	593.31	447.57
净利润	118.94	283.21	439.26	323.97

(5)广东湛江港龙腾船务有限公司

名　　称：广东湛江港龙腾船务有限公司（简称“龙腾船务”）

统一社会信用代码：91440800MA4UQG4F5W

企业类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

注册地址：湛江市霞山区友谊路 1 号湛港办公室档案楼（海港大厦）第六层

法定代表人：林苑琼

注册资本：人民币玖仟万元

成立日期：2016 年 06 月 07 日

营业期限：长期

经营范围：为船舶进出港、离靠码头、移泊提供顶推、拖带服务。

广东湛江港龙腾船务有限公司拥有《中华人民共和国港口经营许可证》。

公司股权结构：公司注册资本为人民币 90,000,000.00 元。湛江港（集团）股份有限公司认缴出资额 63,000,000.00 元，占公司注册资本 70%，其中货币出资 22,189,800.00 元，以机械设备作价出资 40,810,200.00 元。宝钢湛江钢铁有限公司认缴出资额 27,000,000.00 元，占公司注册资本 30%，全部为货币出资。股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
湛江港（集团）股份有限公司	6300.00	70.00%
经贸冠德发展有限公司	2700.00	30.00%
合计	**9000.00**	**100.00%**

广东湛江港龙腾船务有限公司近年主要财务数据(2016年-2018年9月的财务数据已经会计师事务所审计)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
资产总额	9,304.16	10,222.26	9,747.89
固定资产总额	3,424.20	3,280.26	3,153.24
负债总额	143.41	139.94	184.68

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净资产	9,160.75	10,082.32	9,563.21
营业收入	896.98	2,834.90	1,700.21
利润总额	216.14	1231.24	607.53
净利润	160.75	921.57	454.98

(6)湛江港东海岛散货码头有限公司

企业名称：湛江港东海岛散货码头有限公司

统一社会信用代码：914408003040668777

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

注册地址：湛江市霞山区友谊路 1 号湛港办公室档案楼(海港大厦)第十六层

法定代表人：陈标

注册资本：人民币伍仟万元

成立日期：2014 年 05 月 15 日

营业期限：长期

经营范围：港口信息咨询；港口码头建设、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。）

基准日的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	出资比例（%）
湛江港（集团）股份有限公司	5,000.00	100
合计	**5,000.00**	**100**

湛江港东海岛散货码头有限公司2018年财务状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9 月 30 日
资产总额	5,050.27
固定资产总额	0.00
负债总额	2.63
净资产	5,047.64
营业收入	0.00
利润总额	10.51
净利润	7.88

(7)湛港(香港)发展有限公司

名　　称：湛港（香港）发展有限公司

业务性质：GENERAL TRADE

法律地位：BODY CORPORATE

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住　　所：SUITE 3105,31/F OFFICE TOWER

成立日期：2014 年 2 月 11 日

注册资本：港币拾万元

经营范围：一般贸易

湛港（香港）发展有限公司于 2014 年 2 月成立，由湛江港（集团）股份有限公司全资注册成立，原始注册资本港币 10 万元。

截至评估基准日，湛港（香港）发展有限公司注册资本为 10 万元，其股东及出资情况如下表所示：

金额单位：港币万元

股东名称	出资额	出资比例
湛港（香港）发展有限公司	10.00	100.00%
合计	10.00	100.00%

湛港（香港）发展有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9 月 30 日
资产总额	19.31
固定资产总额	0.00
负债总额	2.81
净资产	16.49
营业收入	0.00
利润总额	-0.90
净利润	-0.90

(8)广东湛江港保税服务有限公司

企业名称：广东湛江港保税服务有限公司

统一社会信用代码：91440803MA4X4YDP66

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：湛江市宝满港区宝港大道 2 号湛江保税物流中心（B 型）办公楼第三层西侧（临港工业园内）

法定代表人：陈标

注册资本：300 万人民币

成立日期：2017 年 09 月 19 日

营业期限：长期

经营范围：港口经营业务，房屋租赁，物业管理，货物及技术进出口（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。）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基准日的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	出资比例（%）
湛江港（集团）股份有限公司	3,000,000	100
合计	**3,000,000**	**100**

广东湛江港保税服务有限公司2018年财务状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9 月 30 日
资产总额	300.36
固定资产总额	0.00
负债总额	0.02
净资产	300.34
营业收入	0.00
利润总额	-0.60
净利润	0.56

(9)湛江霞港联合开发有限公司

企业名称：湛江霞港联合开发有限公司

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：湛江市霞山区友谊路 1 号

法定代表人：唐海奋

注册资本：300 万元人民币

成立日期：2005 年 9 月 12 日

经营范围：土地开发、基础设施建设、项目招商引资、项目建设手续办理、咨询、服务。（涉及前置审批项目除外）(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)

基准日的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
湛江市华鸿投资开发有限公司	153.00	51.00
湛江港（集团）股份有限公司	147.00	49.00
合计	300.00	100.00

湛江霞港联合开发有限公司 2018 年来的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9 月 30 日
资产总额	290.83
固定资产总额	0.00
负债总额	0.00
净资产	290.83
营业收入	0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 9 月 30 日
利润总额	0.32
净利润	0.32

(10)湛江招商港城投资有限公司

企业名称：湛江招商港城投资有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：湛江开发区人民大道中 42 号泰华大厦第 17 层 1704 房

法定代表人：刘恩怀

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2018 年 4 月 17 日

经营范围：房地产投资、开发经营；物业管理；场地租赁；房屋租赁；房地产信息咨询服务；邮轮母港及配套设施的建设和运营；水上运输；旅游服务；酒店经营管理；建筑工程(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)

基准日的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	5,100.00	51.00
湛江港（集团）股份有限公司	4,900.00	49.00
合计	10,000.00	100.00

湛江招商港城投资有限公司 2018 年来的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9 月
资产总额	187,646.39
固定资产总额	33.51
负债总额	179,090.00
净资产	6,133.75
营业收入	0.00
利润总额	-2,044.77
净利润	-1,533.80

6．长期股权投资评估结果

长期股权投资评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增值率
1	湛江港石化码头有限责任公司	50.00%	301,312,612.63	693,835,155.77	130.27%
2	湛江中理外轮理货有限公司	84.00%	2,520,000.00	12,054,473.02	378.35%
3	湛江港国际集装箱码头有限公司	80.00%	1,560,000,000.00	1,579,996,620.62	1.28%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增值率
4	湛江港东海岛散货码头有限公司	100.00%	50,000,000.00	50,476,445.12	0.95%
5	湛港(香港)发展有限公司	100.00%	80,130.00	164,919.87	105.82%
6	湛江霞港联合开发有限公司	49.00%	1,425,076.33	1,425,076.33	0.00%
7	广东湛江港保税服务有限公司	100.00%	3,000,000.00	3,003,403.67	0.11%
8	湛江招商港城投资有限公司	49.00%	22,864,374.29	30,055,392.78	31.45%
9	广东湛江港龙腾船务有限公司	70.00%	66,942,482.55	69,364,721.07	3.62%
10	广东湛江港物流有限公司	100.00%	100,090,805.22	111,597,323.39	11.50%
	合计		2,108,235,481.02	2,551,973,531.64	21.05%

长期股权投资评估增减值，主要原因如下：

(1)财务核算及被投资单位盈亏

部分控股单位采用成本法核算，因被投资单位盈亏，造成与被投资单位净资产乘以股权比例，与长期股权投资账面值有差异，形成增值或减值，如湛江港石化码头有限责任公司和湛江中理外轮理货有限公司，经营盈利，被投资单位账面净资产乘以股权比例价值高于长期股权投资的账面值，形成增值；湛江港国际集装箱码头有限公司因经营亏损，被投资单位账面净资产乘以股权比例价值低于长期股权投资的账面值。

(2)物价上升导致被投资单位资产增值

被投资单位湛江港石化码头有限责任公司、湛江港国际集装箱码头有限公司、湛江招商港城投资有限公司和广东湛江港龙腾船务有限公司等，因物价上升，导致房产、设备和土地等资产评估增值，造成被投资单位评估增值。

(十)投资性房地产

1．评估范围

列入评估范围的投资性房地产—土地使用权共3宗，账面价值为40,147,404.17元，均在湛江港（集团）股份有限公司账上。

2．资产概况

(1)权属状况

投资性房地产—土地使用权共3宗，土地使用权类型为出让，均已办理了《国有土地使用证》，土地使用权人均为湛江港（集团）股份有限公司，各宗地明细登记情况如下：

序号	土地权证编号	坐　落	使用权类型	用途	终止日期	剩余使用年限（年）	使用权面积(m^2)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐　落	使用权类型	用途	终止日期	剩余使用年限（年）	使用权面积(m^2)
1	湛国用(2008)第 10045 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港一区西南部湛江华农制油有限公司）	出让	工业用地	2052/1/20	33.31	50,418.00
2	湛国用(2008)第 10075 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	工业用地	2053/9/23	34.98	45,467.00
3	湛国用(2008)第 10053 号	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港二区堤北吹填区）	出让	工业用地	2054/11/8	36.11	39,444.95
合计							135,329.95

(2)权利和利用状况

待估3宗土地使用权均已出租，无对外抵押、担保事项，各宗地租赁情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	承租人	租赁期限（年）	剩余租期（年）	基准日单位租金	租赁面积(m^2)
1	湛国用(2008)第 10045 号	霞山港区华农一期	中纺粮油（湛江）有限公司	2001.1.1-2050.12.31	32.25	53 元/年	50,418.00
2	湛国用(2008)第 10075 号	霞山港区华农二三期		2001.1.1-2050.12.31	32.25	53 元/年	45,467.00
3	湛国用(2008)第 10053 号	霞山区友谊路 1 号(湛江港二区大鹏油库)	湛江大鹏石化有限公司	2004.11.8-2030.11.7	12.1	44.35 元/年	39,444.95

①证号为湛国用(2008)第10045号、湛国用(2008)第10075号的2宗土地于2001年整体出租给中纺粮油（湛江）有限公司用于建设食用油生产加工企业（含仓储、运输等相关项目），至评估基准日，项目已建成投入运营，宗地上房屋建筑物、构筑物及生产设备均为华农公司投资建设。根据租赁合同补充协议中约定，湛江港（集团）股份有限公司为华农公司进出口货物使用库房和铁路线路、进出港货物装卸提供优惠，并确保华农公司在码头泊位装卸货物的优先权。

②证号为湛国用(2008)第10053号的宗地于2004年出租给湛江大鹏石化有限公司用于建设、经营 、使用燃料油、成品油、化工储罐及相关配套设施，租赁合同约定了大鹏石化建成投产后经湛江港码头的货物年吞吐量最低数量。至评估基准日，项目已建成投入运营，宗地上房屋建筑物、构筑物及生产设备均为大鹏石化投资建设。

3. 地价定义

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据待估各宗地土地登记状况和评估目的，我们对本次于评估基准日2018年9月30日的土地使用权价值做如下界定：

待估宗地地价定义一览表

序号	权证编号	登记用途/设定用途	使用权类型	登记使用权面积/评估面积（㎡）	剩余使用年限/设定使用年限（年）	实际开发程度/设定开发程度
1	湛国用(2008)第10045 号	工业用地/工业用地	出让	50,418.00/50,418.00	33.31 /33.31	五通一平/五通一平
2	湛国用(2008)第10075 号	工业用地/工业用地	出让	45,467.00/45,467.00	34.98/34.98	五通一平/五通一平
3	湛国用(2008)第10053 号	工业用地/工业用地	出让	39,444.95/39,444.95	36.11/36.11	五通一平/五通一平

综上所述，本报告所称地价是指在正常的地产市场条件下，在评估基准日2018年9月30日，待估宗地在上述设定的用途、开发程度及使用年限条件下的土地使用权的价值，该价值不含地上之动产，不动产。

4．评估原则

依据地价评估的最有效利用原则、供需原则、替代原则和变动原则等原则，对评估对象进行公正、客观、合理、科学的评估。

(1)最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的利益，并以能满足这一目的为确定的利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

(2)供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之则下降。其成立条件是：①供给者与需求者各为同质的商品进行竞争；②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。

(3)替代原则

土地价格遵循替代规律。某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所控制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互趋于一致。

(4)变动原则

土地价格是各种因素相互作用形成的，影响土地价格的因素发生变动，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

土地价格随之发生改变。

5．评估方法

土地使用权评估主要有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、基准地价修正法和剩余法等价值测算方法。根据当地地产市场发育状况，并结合待估宗地具体特点及评估目的，选择适当的估价方法。

待估宗地所在区域土地市场类似交易案例较多，故适宜采用比较法；待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018 年公布，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地已出租，承租方均为与湛江港（集团）股份有限公司存在业务往来的企业，已签订的土地租赁合同除明确了租赁双方的权利义务，还约定了码头装卸存储业务附加条款，合约租金中包含了相关业务收益，无法简单将土地出租收益从中剥离，土地客观收益难以确定，因此不宜采用收益法和剩余法评估。待估宗地位于城市建成区内，土地取得成本及相关费用难以调查取得，不宜采用成本逼近法；因此，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法就是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估土地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得到待估宗地客观价格的方法。

基准地价系数修正法的基本公式为：

$P=P_{1b}\times(1\pm\sum K_I)\times K_J+D$

式中：P--宗地价格

P_{1b}--某一用途、某级别（均质地域）的基准地价

$\sum K_I$--宗地地价修正系数

K_J--估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D--土地开发程度修正值

(2)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

$P=P_B\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P--待估宗地价格

P_B--比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数除以比较实例交易宗地情况指数

B--待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地估价期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E--待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

6．评估过程

(1)地价影响一般因素分析

①地理位置

湛江市位于广东省西南部雷州半岛，地处粤桂琼三省区交汇处，界于东经 109°31'-110°55'、北纬 20°-21°35'之间；湛江市东临南海，南隔琼州海峡与海南省相望，西临北部湾，背靠大西南，东北与茂名市相连。

②自然条件

地势、地貌：湛江的陆地大部分由半岛和岛屿组成，多为海拔 100 米以下的台阶地。全市总面积中，平原占 66.0%，丘陵占 30.6%，山区占 3.4%。湛江海岸线长达 1556 公里，约占全省海岸线的 2/5；拥有 148.7 万亩海洋滩涂，占全省的 48%。

气候、水文：湛江地处北回归线以南的低纬地区，属热带和亚热带季风气候，终年受海洋气候调节，冬无严寒，夏无酷暑。年平均气温 23℃，年平均雨量 1417-1802 毫米。4-9 月为多雨季节，8 月雨量最多；10-3 月雨量较少，常有旱情出现。夏秋之间热带风暴和台风较为频繁。

行政区划：湛江市全市面积 1.32 万平方公里，辖吴川市、雷州市、廉江市（三个县级市）和徐闻县、遂溪县（二县），以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、湛江市经济技术开发区，共有 85 个镇、2 个乡、34 个街道办事处、287 个居委会、1501 个村委会。主要岛屿有：东海岛，南三岛，硇洲岛，特呈岛，调顺岛，东头山岛，南屏岛等。

③社会经济状况

2017 年末，湛江市常住人口 730.5 万人，比上年末增加 3.2 万人，其中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城镇人口 307.5 万人，占常住人口的比重（常住人口城镇化率）为 42.09%，比上年末提高 0.65 个百分点。

2017 年全市实现地区生产总值 2824.03 亿元，比上年增长 6.8%。其中，第一产业增加值 525.30 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 1094.71 亿元，增长 7.6%，；第三产业增加值 1204.03 亿元，增长 7.2%。三次产业结构为 18.6：38.8：42.6。在第三产业中，批发和零售业增长 3.3%，住宿和餐饮业增长 3.5%，金融业增长 5.4%，房地产业增长 12.0%。在现代产业中,高技术制造业增加值 7.29 亿元，增长 3.5%；先进制造业增加值 306.88 亿元，增长 8.1%。现代服务业增加值 612.28 亿元，增长 8.4%。生产性服务业增加值 469.79 亿元，增长 5.3%。民营经济增加值 1818.22 亿元，增长 7.7%。2017 年全市人均地区生产总值 38744 元，增长 6.4%。

2017 年全市货物运输总量 22239 万吨，增长 2.3%。其中，铁路运输 3270 万吨，减少 0.8%；公路运输 13352 万吨，增长 8.1%；水路运输 4219 万吨，增长 14.9%。 全年港口货物吞吐量 28152 万吨，增长 10.3%；全年港口集装箱吞吐量 89.22 万标准箱，增长 28.7%。

④城市性质

湛江海陆空交通发达，是粤西和北部湾城市群中心城市，是中国大陆通往东南亚、欧洲、非洲和大洋洲航程最短的港口城市。湛江是 1984 年全国首批 14 个沿海开放城市之一，也是首批“一带一路”海上合作支点城市。国务院批复《北部湾城市群发展规划》，湛江被列为城市群“一核两极”之一的中心城市；省政府发布《广东省沿海经济带综合发展规划》，湛江被定位为省域副中心城市 。

⑤城市规划与发展目标

根据《湛江市城市总体规划（2011-2020 年）》，湛江规划范围包括市域、城市规划区和中心城区三个层次，其中市域规划形成“一主四副，两区两轴”的城镇空间结构。

一主：一个主中心。以湛江市中心城区和遂溪同城化地区、东海岛、奋勇经济区作为湛江市域最具辐射力的主中心。

四副：四个副中心。分别为吴川城区、雷州城区、廉江城区和徐闻县城，作为湛江市域对接国家级战略区域的重要门户。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

两区：生态保护区和生态发展区。生态保护区为湛江市北部水源保护地区，主要包括廉江北部山区、鹤地水库保护区等。生态发展区为湛江市西部、南部滨海地区。

两轴：325 国道发展轴和 207 国道-黎湛铁路发展轴。其中 325 国道发展轴是湛江向东和茂名、珠三角等地，向西与广西北部湾各城市相连通的主要空间发展轴线。207 国道-黎湛铁路发展轴是湛江向南联结海南国际旅游岛，向北辐射大西南的主要空间发展轴线。

⑥房地产制度与房地产市场概况

湛江市经营性土地已全面实行公开挂牌、招标、拍卖方式出让，市人民政府及其土地管理部门在土地出让、征地拆迁、旧城改造等方面制定了完善的地价政策。湛江市于 1995 年首次公布了城区基准地价，最新的基准地价更新成果于 2018 年 1 月 31 日公布，并于 2018 年 2 月 1 日起实施。2016 年湛江市区及下辖乡镇共出让工业用地 31 宗，面积 107.68 万平方米，占全年土地供应比重 27.97%；2017 年湛江市区及下辖乡镇共出让工业用地 51 宗，面积 175.12 万平方米，占全年土地供应比重 39.86%。

(2)区域因素

①区域概况

待估宗地位于湛江市霞山区，霞山区是湛江市中心城区，位于雷州半岛东北部，濒临湛江港湾。地理坐标东经 110°18′～110°30′，北纬 21°01′-21°17′。东隔麻斜海与坡头区相望，东北以菉塘河为界与湛江经济技术开发区相接，北与赤坎区交界，西北与麻章区交界，东南拥湛江港与东海岛经济试验区相连。全区辖 10 个街道办事处，总人口 37.8 万，海岸线长 28 公里，土地总面积 116.97 平方公里，由一块大陆和特呈岛组成。

霞山区集湛江市的经济、交通、商贸、文化中心于一体，是湛江市最具优势的区域之一。2017 年全区完成生产总值 445.5 亿元，增长 7%；规上工业增加值 186.8 亿元；固定资产投资 116 亿元；外贸进出口总额 27 亿元，其中出口总额 14 亿元。2018 年上半年全区完成生产总值 214.9 亿元，增长 5%，继续保持平稳增长的态势。

待估宗地毗邻湛江港港区和湛江临港工业园区，临港工业园是省级开发区，发展的主导产业为石化产业、机械装备制造产业、汽车制造产业、食品

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加工产业、纸品制造产业、电子信息产业和物流产业。

②交通条件

霞山区交通四通八达，黎湛铁路终点站——湛江站和中国民航湛江机场都在区域内。陆路有三条市区大道与赤坎区、麻章区相连，并与 207、325 国道沟通，还有省道黄海线贯通吴川、雷州。待估宗地所在湛江港是国家级枢纽港和集装箱内贸运输华南主枢纽港，拥有万吨级油码头、20 万吨级矿石码头，30 万吨级航道疏浚工程，是我国大陆通位往东南亚、欧州、非州和大洋州海上航程最短的重要口岸。湛江港有专用铁路与临港工业园专用铁路、湛江铁路南站相连，然后通过广湛铁路、粤海铁路和最重要的黎湛线连通湘桂、黔桂、湘黔、南昆、川黔、枝柳等全国铁路干线网。

③基础设施条件

电力：湛江发电厂装机容量 4×30 万千瓦，临港工业园北侧现有 22 万伏变电站（湖光路以北约 500 米处）容量达 2×15 万千瓦和 3×15 万千瓦，满足区域工业用电需求。

供水：临港工业园内有临东水厂、龙划水厂，鹤地水库和鉴江等地表水源通过运河等管网可满足区域工业用水需求。

通讯：湛江市目前已配备了微波通信、光纤通信、程控电话、移动电话等。

④区域环境条件

估价对象所在区域周围用地类型以港口码头、工矿仓储用地为主，无特殊自然景观，区域内工业企业较多，区域内大气和水污染源主要来自周边炼油厂、化工厂和油制品厂，以及各项工程建设施工中产生的粉尘。

湛江市地处南部琼山地震带，湛江港所在区域属海蚀阶地和海积附地，适合建设大规模工业基地。港口邻海区域为经填海造地形成的陆域，土地含水量较高不利于工程建设，后期软基处理对工程成本有较大影响。

⑤相关产业集聚度

周边工业园区中国三大石油公司中石油、中石化、中海油，俄罗斯塔氏集团等中外大企业和跨国公司已投入建设了奥里油储罐、燃油电厂、炼油能力扩建、高等级沥青、液氨储罐等项目，产业集聚度较高。

⑥规划条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区域规划建设成为一个以港口为依托，以临港工业为主导，以先进制造业、现代物流业为支柱，第三产业发达、功能齐全的新型工业园区。

(3)个别因素

影响评估对象的个别因素主要有：临近道路类型、宗地面积、宗地形状、开发程度等。

①宗地位置：湛江市霞山区友谊路1号；

②宗地用途：工业用地，土地用途与区域规划相符；

③宗地面积：各宗地面积详见地价定义一览表；

④宗地形状：见各宗地现场勘察表；

⑤临近道路类型：邻主干道兴港大道；

⑥地形地势：地势平坦，对土地利用无影响；

⑦宗地开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、宗地红线内场地平整。

7．评估结论与分析

本次评估在充分调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定评估对象在地价定义所设定的条件下，评估基准日 2018 年 9 月 30 日的投资性房地产的评估值为 63,859,800.00 元，评估值比账面值增值 23,712,395.83 元，增值率 59.06%。评估增值的原因是待估宗地的土地用途为工业用地，由于湛江市工业和物流经济发展，大型工业生产发展需要，工矿仓储用地资源稀少，故此类用地市场价值增幅较大。

评估案例（投资性房地产－土地使用权评估明细表第 1 项）

(1)基本情况

根据土地使用权证湛国用(2008)第10045号，待估宗地位于湛江市霞山区友谊路1号（湛江港一区西南部湛江华农制油有限公司），土地使用权人为湛江港（集团）股份有限公司，使用权类型为出让，地类（用途）为工业用地，使用权终止日期到2052年1月20日，使用权面积为50,418.00平方米。位于工业GY050区片，区片基准地价为368元/平方米。

(2)评估测算

①基准地价系数修正法

A．基准地价内涵

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江市国土资源局于2018年1月17日公布了湛江市区及下辖各镇国有土地使用权基准地价更新成果。本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内土地平整）的土地开发程度和设定容积率下，于估价期日2016年7月1日的价格。土地使用年限商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、公共服务项目用地为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。此次基准地价内涵及市区各用途级别价格如下表所示:

湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价内涵表

商服用地	土地开发程度	五通一平	工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	3		设定容积率	1
	价格类型	首层楼面地价		价格类型	地面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平	公共服务项目用地（类别一）	土地开发程度	五通一平
	价格类型	首层楼面地价		设定容积率	2
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米		价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平	公共服务项目用地（类别二）	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2		设定容积率	1
	价格类型	平均楼面地价		价格类型	地面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日

B．确定估价对象的土地级别及基准地价

待估宗地用途为工业用地，湛江市鼓励工业用地集约节约利用，工业用地不作容积率修正，具体计算公式为：

工业用地单位面积地价=（工业区片基准地价±开发程度修正值）×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

总地价=单位面积地价×土地总面积

经查询《湛江市市区 2016 年国有建设用地工业区片基准地价图》，待估宗地位于工业 GY050 区片，区片基准地价为 368 元/平方米。

C.开发程度修正值

由于待估宗地设定的开发程度与基准地价定义一致，故开发程度修正值为0。

D．期日修正系数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江市基准地价评估基准日为2016年7月1日，距离本次评估基准日约2.25年。根据中国城市地价动态监测网公布的湛江市工业用地地价监测数据，近年各季度环比增长率详见下表：

湛江市工业用地地价监测环比指数表

时间	环比增长率(%)	时间	环比增长率(%)
2016 年第二季度	0.00	2017 年第三季度	0.22
2016 年第三季度	0.44	2017 年第四季度	0.22
2016 年第四季度	0.44	2018 年第一季度	0.22
2017 年第一季度	-0.22	2018 年第二季度	0.22
2017 年第二季度	0.00	2018 年第三季度	0.43

根据上述的地价环比增长速度表，以2016年3季度为基期，计算至本次评估基准日(2018年3季度)地价指数作为修正系数，则:

日期修正系数= 1.0×(1+0.44%)×(1-0.22%)……×(1+0.43%)=1.0154

E．区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《工业用地区域因素修正系数表》对应的因素取值范围，乘以待估宗地所在区片GY050的《工业用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±3%，得到估价对象所在区片GY050因素修正范围值如下：

GY050 区片工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准	修正值范围
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度、与货运站、火车站、高速出入口、港口码头的距离	±0.99%
	指标权重值	33.10%	
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率	±0.80%
	指标权重值	26.60%	
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度	±0.51%
	指标权重值	17%	
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度	±0.41%
	指标权重值	13.60%	
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	±0.29%
	指标权重值	9.70%	

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为2.49%，具体修正过程如下：

待估宗地区域因素修正系数表

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
交通条件	港区内有海港大道、兴港大道、疏港大道等多条主干道，紧邻湛江港，距火车站约 5 公里	0.99%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
基本设施状况	港区基础设施已达到“五通一平”市政供电、供水等保障率较高	0.80%
环境条件	区域地势平坦，部分填海造地区域工程地质条件较差	0.00%
产业集聚效益	与临港工业园相邻，区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	0.41%
用地潜力	土地用途与区域中长期规划相符，较优	0.29%
合计		2.49%

F．个别因素修正系数

估价对象临混合型主干道，形状基本规则，面积对土地利用比较有利，根据《工业用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=3%+0%+1%=4%。

工业用地个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	5	3	0	-3	-5
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

G．土地使用年期修正系数

待估宗地剩余土地使用年限为33.31年，与湛江市基准地价设定的工业用地50年使用年限不一致，根据年期修正系数公式：

$$K=[1-\frac{1}{(1+r)^m}]\div[1-\frac{1}{(1+r)^n}]$$

其中，r：土地还原利率(根据基准地价成果，市区工业用地还原率为5.03%)；

m：待估宗地剩余使用年限 33.31 年；

n：基准地价设定土地使用年期(工业用地 50 年)。

年期修正系数 $K=[1-1/(1+5.03\%)^{33.31}]/[1-1/(1+5.03\%)^{50}]=0.8807$

H．基准地价系数修正法测算结果的确定

单位面积地价=（368+0）×1.0×1.0154×（1+2.49%）×（1+4%）×0.8807

=351元/平方米

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

I．评估值

评估值=单位面积地价×（1+契税）=351×（1+3%）=362元/平方米(取整)

③市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×使用年期修正

A．可比实例选择

经查询湛江市国土资源局和中国土地市场网公布的湛江土地出让结果公告，根据替代原则，我们选择与待估宗地用途相近、交易时间接近、在地域上属近邻区域或类似区域的三个案例作为比较案例：

交易信息	案例 A	案例 B	案例 C
位置	湛江市霞山区临港工业园湖光路以南、宝石路以西	湛江市霞山区湖光路以南、宝石路西侧	湛江市霞山区临港工业园湖光路以南、宝石路以东
土地使用权人	湛江市霞山区银大标准厂房投资开发有限公司	湛江市霞山区同兴运输有限公司	广东日光投资集团有限公司
电子监管号	4408002017B00761	4408002016B00324	4408002016B00340
土地用途	仓储用地	仓储用地	仓储用地
合同签订日期	2017/4/7	2016/7/21	2016/7/21
供地方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地面积(㎡)	9,424.85	10,823.67	23,392.34
土地使用年限（年）	50	50	50
成交价格 (万元)	467	562	1203
单位面积地价（元/㎡）	496	519	514

B．比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价值的主要因素有：

a.交易日期：确定地价指数；

b.交易情况：是否为正常、公平、公开、自愿的交易；

c.交易方式：挂牌出让、协议出让或是划拨；

d.土地用途：商业、居住、办公或其他；

e. 土地使用年限：土地有效使用年限；

f.区域因素：主要有交通条件、基本设施条件、环境条件、产业集聚效

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

益、用地潜力等；

g.个别因素：主要有宗地临路条件、宗地形状、宗地面积、开发程度等；

C．编制比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
单位面积地价(元/㎡)		待估	496	519	514
交易日期		2018/9/30	2017/4/7	2016/7/21	2016/7/21
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式		设定为转让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		工业用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地
土地使用年限（年）		33.31	50	50	50
区域因素	交通条件	区域内有海港大道、兴港大道、疏港大道等多条主干道，距火车站约5公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约7公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约 7 公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约 7 公里，交通条件较优
	基本设施条件	港区基础设施已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高
	环境条件	区域地势平坦，部分填海造地区域工程地质条件较劣	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求
	产业集聚效益	与临港工业园相邻，区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优
	用地潜力	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优
个别因素	宗地临路条件	与相邻地块整体利用，邻主干道兴港大道	邻主干道湖光路	邻主干道湖光路	邻主干道湖光路
	宗地形状	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状基本规则，对土地利用无不良影响
	宗地面积	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	开发状况	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”

D．编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与可比实例的差异，以待估宗地的各因素条件为基础，确定可比实例各因素的相应指数。

a.交易日期：各案例成交时间与评估基准日不一致，根据中国城市地价监测网公布的湛江市地价增长率变化情况，确定三个可比实例的交易日期指

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数；

b.交易情况：本次评估的目的属于正常交易评估，三个可比实例均为正常市场交易，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100；

c.交易方式：待估宗地的设定交易方式与本次评估所选择的比较案例交易方式相似，故确定待估宗地和可比实例因素指数均为 100；

d.土地用途：待估宗地用途为工业用地，三个可比实例均为仓储用地，根据各案例交易时点实行的湛江市基准地价，工业用地与仓储用地均为工矿仓储用地二级分类，地价水平相当，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100；

e.交通条件：从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 3。

f.基本设施条件：从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 3。

g. 环境条件：按土地自然条件、地势与工程地质条件，从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 2。

h.产业集聚效益：从优到劣分为产业集聚度优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 2。

i. 用地潜力：从优到劣分为规划前景良好、规划前景较好、规划前景一般、规划前景较差、规划前景限制五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 2。

j.宗地临路条件：从优到劣分为交通型主干道、混合型主干道、次干道、支路、不临路五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 2。

k.宗地形状：从优到劣分为形状规则、形状较规则、形状基本规则、形状较不规则、形状不规则五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 1。

l.宗地面积：从优到劣分为面积对土地利用极为有利、较为有利、无不良影响、对土地利用有一定影响、对土地利用产生严重的影响五等级，待估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 1。

m.开发状况：待估宗地设定开发程度与各案例宗地开发程度一致，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100。

n.土地使用年限：待估宗地的土地剩余使用年限为 33.31 年，与比较案例 A、B、C 的 50 年使用年期不一致，需进行修正，土地使用年限修正系数公式为：

年期修正系数＝〔$1-\frac{1}{(1+r)^m}$〕/〔$1-\frac{1}{(1+r)^n}$〕

式中：r：土地还原率按湛江市基准地价工业用地的还原率5.03%确定。

m：待估宗地剩余土地使用年限

n：各案例宗地的土地使用年限

比较因素条件指数表

项目		估价对象	案例A	案例B	案例C
单位面积地价(元/㎡)		待估	496	519	514
交易日期		100	98.7	98.48	98.48
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地使用年限		0.8050	0.9140	0.9140	0.9140
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	基本设施条件	100	100	100	100
	环境条件	100	102	102	102
	产业集聚效益	100	100	100	100
	用地潜力	100	100	100	100
个别因素	宗地临路条件	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	99	99	99
	开发状况	100	100	100	100

E．因素比较修正系数表

因素比较修正指数表

项目		案例 A	案例 B	案例 C
单位面积地价(元/㎡)		496	519	514
交易日期		100/98.7	100/98.48	100/98.48
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.8050 /0.914	0.8050/0.914	0.8050 /0.914
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基本设施条件	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/102	100/102	100/102

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目		案例 A	案例 B	案例 C
	产业集聚效益	100/100	100/100	100/100
	用地潜力	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地临路条件	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/99	100/99	100/99
	开发状况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.8837	0.8857	0.8857
比准价格		438	460	455

(3)计算结果

经过修正，求得三个比准价格，因为三个案例修正后的价格比较接近，因此取其简单算术平均值，即

单位面积地价=（438 +460+455）÷3

=451（元/平方米）

评估值=单位面积地价×（1+契税）=451×（1+3%）=465元/平方米(取整)

(4)待估宗地地价的确定

根据评估对象的具体情况，本次评估分别采用了市场比较法与基准地价系数修正法进行测算，两种方法测算结果存在一定差距。市场比较法是根据替代原则，采用最近几年市场真实成交案例作为比较计算得出待估宗地价格；基准地价系数修正法是采用当地政府公布的地价标准(即基准地价)，按照替代原则，进行修正后求取待估宗地价格。两种评估方法从土地市场交易和政府地价管理两个角度反映了评估对象的价格水平。经综合分析，评估人员认为市场比较法评估结果测算结果更贴近当前市场的客观地价水平，可信度更高，因此，以市场比较法作为评估对象的最终评估结果。

待估宗地单位面积地价确定表

宗地名称	土地用途	土地面积(㎡)	市场比较法(元/㎡)	基准地价系修正法 (元/㎡)	宗地单价最终取值(元/㎡)
霞山港区华农一期	工业用地	50,418.00	465	362	465

(十一)房屋建筑物

1．评估范围

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产账面原值6,033,260,377.91 元，账面净值 4,549,986,977.70 元。委估资产共计 3057 项，包括房屋建筑物及构筑物。其中房屋建筑物 459 项，建筑面积 246,726.08 平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

方米，构筑物 2598 项。

2．资产概况

纳入评估范围内的房屋建筑物为湛江港（集团）股份有限公司拥有，由湛江港（集团）股份有限公司总部及下属各分公司使用，主要分布于广东省湛江市霞山区、赤坎区和湛江市临港工业园内。房屋建筑物建成于 1955 年至 2018 年间，结构主要为框架、钢结构和混合结构，主要建筑物包括湛江港大厦、宝满侯工楼、集装箱综合楼、散粮灌包房、金工车间、变电所、通讯候工楼、泵房、道口房、库房、门卫房等，为企业生产性及辅助配套房屋建筑物。构筑物主要为码头泊位、堆场、仓库、栈桥、转换房、围墙等，建成于 1957 年至 2018 年间。码头泊位共计 20 个，其中生产性泊位 19 个，非生产性泊位 1 个。泊位等级分别为 1000-300000 吨级。结构形式分别为高桩梁板式、重力式等。

房屋建筑物的主要结构特征如下：

(1)框架结构建筑物的基础主要是独立基础;主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水。

(2)混合结构建筑物的基础一般为钢筋混凝土条形基础,上部一般为砖承重墙，外墙厚 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有钢筋混凝圈梁及构造柱。现浇屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。

(3)钢结构建筑物为沉管灌注桩基础，承重结构、柱子、屋盖系统全部为钢结构，屋面承重结构为与柱顶刚接实腹式钢梁。围护结构屋面板和墙板为单层压型彩色钢板、隔热夹芯板，屋面为彩色涂层压型钢板、隔热夹芯板。地面垫层为细石砼，水泥砂浆找平，阻燃玻璃钢窗。

构筑物的主要结构特征如下：

(1)码头结构采用高桩梁板式，桩基为钢管桩与 PHC 桩的混合桩结构，轨道梁和纵梁采用预应力混凝土叠合结构，面板为预应力混凝土叠合板，面

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

板顶面设现浇磨耗层。码头和陆域间采用简支板过渡。

码头附属设施有橡胶护舷、系船柱和橡胶舷梯等，橡胶护舷采用SUC1450H 两鼓一板低反力型，隔排架布置，并且在东北段隔垮布置DA-A500H×2500 橡胶护舷；系船柱采用 2000kN 规格，间隔两个排架布置，泊位端部适当加密。

码头后方接岸结构为斜坡式，当桩基完成后抛石形成岸坡结构。岸坡顶现浇混凝土实心方块，其上为现浇电缆管沟箱涵，外坡面安装预制扭王字块，内坡面抛填倒滤层。接岸结构后方回填砂并振冲密实。码头西南侧及东北侧各有一段护岸，采用抛石斜坡堤，坡顶设 L 型浆砌块石挡土墙，墙顶标高+7.00m。

(2)围墙主要采用砖混砌筑安装铁艺栏杆；道路及堆场为混凝土面层；灯塔、路灯为钢结构。防风墙、抑风墙采用混凝土独立基础，钢结构支撑，开孔镀铝锌板挡风板喷涂抗腐蚀涂料，墙高18米。

(3)管道和沟槽主要为排水管沟及电缆管道。排水沟采用砖砌抹灰，上敷预制水泥盖板；电缆管道采用电缆直埋管。

主要建（构）筑物概况

湛江港大厦，建筑主体地下一层、地上十二层，建筑高度 49.65 米，建筑面积为 20222 平方米，2014 年 8 月建成并投入使用。抗震设防烈度为 6 度，防火分类为一类，耐火等级为一级。基础主要是独立基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；由于建筑物填充墙体不承重，内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺聚苯乙烯泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水；地下一层为停车场和设备间。大厦外墙采用型钢龙骨干挂花岗岩，房间采用铝合金型材配浅灰蓝中空钢化玻璃。共享大厅为 1-2 层，走廊通道为不锈钢栏杆玻璃装饰，大门为铝合金玻璃旋转门。大堂为 25 厚大理石地面，中央拼花，墙面为大理石装饰。2 层以上办公区采用 2.0 厚地胶板地面，轻质墙板墙面，轻钢龙骨埃特板吊顶。办公室门为实木装饰门，楼梯门为实木防火门。楼内

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

设有通力电梯三部，每部载重 13 人/1000kg，水、电、卫设施齐全并配有消防系统。

纳入本次评估范围内的码头共计 20 个泊位，总长度为 5305 米，泊位等级分别为 1000-300000 吨级。结构形式分别为高桩梁板式、重力式。

湛江港泊位资产一览表

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力(吨级)	长度(m)	前沿水深(m)	数量(个)	主要用途
	一分公司						
1	101 泊位	钢板桩	15000	188	-10.3	1	散杂件
2	401 泊位	高桩梁板	70000	286	-14.3	1	散货
3	402 泊位	高桩梁板	70000	286	-14.3	1	散货
4	404 泊位	高桩梁板	35000	275	-12.3	1	散 粮
5	405 泊位	高桩梁板	70000	394	-13.5	1	散货
6	407 泊位	高桩梁板	20000	215	-10.7	1	散件杂
7	408 泊位	高桩梁板	20000	234	-10.8	1	非金矿
8	409 泊位	高桩梁板	20000	313	-11.3	1	非金矿
9	410 泊位	高桩梁板	15000	196	-11.3	1	散货
10	411 泊位	高桩梁板	15000	200	-11.3	1	散货
	二分公司						
11	400 泊位	高桩梁板	200000	412	-23.25	1	铁矿
12	601 泊位	高桩梁板	300000	472	-24	1	铁矿
13	602 泊位	高桩梁板	50000	331	-15	1	铁矿
	三分公司						
14	300 泊位	重力式	150000	349	-13.6	1	煤 炭
15	301 泊位	重力式	10000	170	-10.3	1	金属矿
16	302 泊位	重力式	10000	194.4	-10.3	1	金属矿
17	303 泊位	重力式	15000	200	-12.3	1	金属矿
18	304 泊位	重力式	15000	200	-12.3	1	金属矿
19	305 泊位	重力式	15000	202	-11.3	1	杂矿
	非生产性泊位						
20	102 泊位	钢板桩		188	-10.3		散杂件
	合计			5,305		20	

601#散货码头为 30 万吨级散货卸船泊位，设计年通过能力 1500 万吨，码头泊位长 450 米，宽 37 米，码头前沿水域底高程为-24 米，码头为高桩梁板结构式，桩基础采用钢管桩。

码头附属设施由 1250KN 快速脱缆钩 5 套，橡胶护眩 SCU2500 一鼓一板计 21 套，橡胶护眩 DA-A400*1500 计 56 套，橡胶护眩 DH300L1500 计 42 套，系船柱 39 个。

工程主要内容包括码头基槽挖泥、钢管桩基础制作与施工、现浇横梁、现浇纵梁与后边梁、现浇护轮坎及安装系船柱、橡胶护舷等附属设施安装等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3．折旧政策

房屋建筑物类固定资产折旧采用直线法，并按入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。房屋建筑类固定资产的预计使用年限，年折旧率列示如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）
船舶	20	5
房屋及建筑物	26-30	5
库场设施	12-30	5
港务设施	30-50	5
装卸机械	8-15	5
机械设备	5-12	5
通信设备	5-12	5
运输设备	5-8	5
电子设备及其他	5-8	5

4．核实的方法和结果

(1)核实方法

评估中，评估人员会同被评估企业有关资产管理人员，根据企业填报的资产清查评估明细表，到实物资产所在地，在核对了资产权属的基础上，对上述资产进行了清查核实。

首先，要求企业提供产权的证明性文件，认真核对产权归属，核实建筑物使用状况和现状 ，检查是否与评估清查评估明细表中所列内容一致。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房地产作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(2)核实结果

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物有 459 项，建筑面积 246,726.08 平方米，其中有 286 项房屋建筑已取得房屋所有权证书，建筑面积 149,006.79 平方米。房屋建筑物所占用的土地均已办证土地使用权证。无产权证的房屋建筑物情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权证情况	项数	建筑面积	账面原值	账面净值
有土地证无房产证	169	97,719.29	441,239,762.31	381,606,499.09
无土地证无房产证	1	97.14	291,420.00	136,934.91
合计	168	97,622.15	440,948,342.31	381,469,564.18

对于无权证房屋被评估单位已出具权属声明。承诺该资产为被评估单位所有，无权属纠纷。对于无权证房屋建筑物的建筑面积，本次现场勘查湛江港（集团）股份有限公司根据提供房屋建筑面积，评估人员进行了必要的核实。对于该部分面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

除此之外，委估房屋建筑物不存在抵押担保等事项

5．评估方法

房屋建筑物类资产评估通常采用的评估方法有成本法、收益法、市场法。成本法一般用于自建房产，且缺乏同等规模的类似房产成交案例；收益法一般主要用于商业性用房，适合具有(或潜在)收益的房产评估；市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。

对于商品房，委估资产所在地的房地产市场上有同等规模的类似房产成交案例，故本次评估采用市场法；对于自建房产，由于缺乏同等规模的类似房产成交或出租案例，故本次评估采用成本法。

(1)成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

本次评估委估建筑物中有代表性的建筑物，采用预决算调整法确定重置全价，其他建筑物根据类比方法确定单位重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关预决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物预决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

A．建安工程造价

a．建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑物工程量，套用现行的《广东省建筑和装饰工程综合定额》（2010）、《广东省安装工程综合定额》（2010），并利用《湛江建设工程造价信息》（2018年9月），计算工程总造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水暖电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

b．对于码头等水工工程，根据原概预算的工程量，并结合施工图、设计变更和工程结算，运用工程概预算法，根据交通部2004年《沿海港口水工建筑工程定额》(交水发[2004]247号)及有关水工费用定额标准进行取费计算后确定建安工程造价。

B．前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地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安造价外的其它费用。前期费用计算方法与数据如下：

建筑物前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.14%	0.14%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	3.35%	3.16%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.33%	1.25%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.02%	0.02%	工程费用	发改价格〔2011〕543 号
5	可行性研究费	0.06%	0.06%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.01%	0.01%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	4.91%	4.64%		

注：经核实，上述 3-6 项文件均已废止，所涉及的前期费用由政府指导转变为市场调控价格，经与企业实际发生费用进行核对，差异不大，故参考原取费标准文件计取。

C．资金成本的确定

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期银行贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资金成本=(建安工程造价（含税价）+工程建设前期费用及其他费用（含税价）)×贷款利率×合理工期÷2

D．成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用经济寿命年限计算的理论成新率和完损等级打分法的勘察成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的耐用年限时，建筑物的成新率用下述公式表示为：

理论成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

勘察成新率是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分确定。公式为：

勘察成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

E．评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2)市场法

市场法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

P=P′×A×B×C×D

式中：P-----委估建筑物评估价值；

P′-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

6．评估结果

经评估，截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日，湛江港（集团）股份有限公司的房屋建筑物类固定资产评估结果如下表：

建筑物评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值		
合 计	6,033,260,377.91	4,549,986,977.70	7,105,274,234.00	5,067,473,572.00	517,486,594.30	11.37%
房屋建筑物	583,149,138.24	420,986,225.06	668,476,900.00	502,657,953.00	81,671,727.94	19.40%
构筑物	5,450,111,239.67	4,129,000,752.64	6,436,797,334.00	4,564,815,619.00	435,814,866.36	10.55%

建筑物评估净值增值517,486,594.30元，增值率11.37%。增值的主要原因是：一是建筑物类资产耐用年限大于会计折旧年限；二是近年来建筑工程人工费、材料费及机械台班费用逐年上涨因素，致使构筑工程造价逐年提高，导致评估增值。

7．特殊事项说明

假设委估建筑物在其寿命期限内，对所占用土地可延续使用，不考虑土地实际使用年限的影响。本评估值未考虑土地使用权延续使用应支付的相关税费的影响。

8．评估案例

案例一：湛江港大厦（房屋建筑物明细表序号89）

(1)基本情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江港大厦，建筑主体地下一层、地上十二层，建筑高度49.65米，建筑面积为20222平方米，2014年8月建成并投入使用。抗震设防烈度为6度，防火分类为一类，耐火等级为一级。基础主要是独立基础；主体结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，以钢筋混凝土现浇梁、柱、板构件组成建筑物的整体框架，以现浇钢筋混凝土楼梯间、管道井等墙体与结构框架共同构成建筑物的主体；由于建筑物填充墙体不承重，内、外墙砌体主要采用泡沫混凝土轻质砌块和部分烧制实心粘土砖，轻质砌块多采用水泥砂浆砌筑、实心粘土砖多采用混合砂浆砌筑；屋面采用冷贴三元乙丙橡胶卷材满铺、聚氨酯涂膜防水，干铺聚苯乙烯泡沫板屋面保温，2%找坡有组织排水；地下一层为停车场和设备间。大厦外墙采用型钢龙骨干挂花岗岩，房间采用铝合金型材配浅灰蓝中空钢化玻璃。共享大厅为1-2层，走廊通道为不锈钢栏杆玻璃装饰，大门为铝合金玻璃旋转门。大堂为25厚大理石地面，中央拼花，墙面为大理石装饰。2层以上办公区采用2.0厚地胶板地面，轻质墙板墙面，轻钢龙骨埃特板吊顶。办公室门为实木装饰门，楼梯门为实木防火门。楼内设有通力电梯三部，每部载重13人/1000kg，水、电、卫设施齐全并配有消防系统。

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

由于房屋建筑物的工程竣工决算资料较齐全，根据委托方提供的数据资料及评估人员现场勘查的结果，依据《广东省建筑和装饰工程综合定额》（2010）、《广东省安装工程综合定额》（2010），并利用《湛江建设工程造价信息》（2018年9月）进行人工材料差价调整，确定单位面积重置单价。具体计算程序如下：

建筑和装饰工程取费表

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
1	**分部分项工程费合计**	∑（清单工程量×综合单价）		75,144,438.30
2	**措施项目费**	2.1+2.2		11,057,787.32
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		1,890,671.32
2.2	其他措施项目费	∑（工程量×综合单价）		9,167,116.00
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		1,728,322.08
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.3	225,433.31
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	分部分项工程费	2	1,502,888.77
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		114,236.05
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	87,930.55
4.6	危险作业意外伤害保险费	建筑面积 1.3 元/m^2	130	26,305.50
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		88,044,783.75
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	8,804,478.38
7	**工程造价**	5+6		96,849,262.13

安装工程取费表

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
1	**分部分项工程费合计**	∑（清单工程量×综合单价）		36,809,544.56
2	**措施项目费**	2.1+2.2		2,238,709.75
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		2,238,709.75
2.2	其他措施项目费	∑（工程量×综合单价）		0.00
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		809,809.98
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.2	73,619.09
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	预算包干费	2	736,190.89
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		39,858.06
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	39,858.06
4.6	危险作业意外伤害保险费	危险作业意外伤害保险费		0.00
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		39,897,922.35
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	3,989,792.24
7	**工程造价**	5+6		43,887,714.59

建安工程造价=建筑装饰工程造价+安装工程造价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=96,849,262.13 +43,887,714.59

=140,736,977.00元

建安工程造价(不含税)= 建筑装饰工程造价（不含税）+安装工程造价（不含税）

=127,942,706.00 元

②前期费用及其他费用

建筑物前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.14%	0.14%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	3.35%	3.16%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.33%	1.25%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.02%	0.02%	工程费用	发改价格〔2011〕543 号
5	可行性研究费	0.06%	0.06%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.01%	0.01%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	4.91%	4.64%		

前期及其他费用(含税)=建安工程造价(含税)×费率(含税)

=140,736,977.00×4.91%

=6,910,185.57元

前期及其他费用(不含税)=建安工程造价(含税)×费率(不含税)

=140,736,977.00×4.64%

=6,530,195.73元

③资金成本

根据固定资产总投资规模，建设期取3年。总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。贷款利率按1-3年期贷款利率4.75%计算。

资金成本=(建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税))×资金成本率

=(140,736,977.00 +6,910,185.57)×4.75%×3/2

=10,519,860.33元

④重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

=127,942,706.00 +6,530,195.73＋10,519,860.33

= 144,992,800.00 元（百位取整）

(3)综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①理论成新率

该房产为 2014 年 8 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 4.12 年。通过现场勘察，该房屋建筑物基础无沉降现象，梁板柱无裂纹，承载良好；外墙表面、室内地面，内墙和天棚完好；门无破损；照明、上下水、消防等配套设施使用正常。该类型建筑物耐用年限为 60 年，则理论成新率计算公式如下：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

=(60-4.12)÷60×100%

=93%(取整)

②勘察成新率为 93%(详见房屋建筑物勘察评定表)

房屋建筑物勘察评定表

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有足够承载能力，无不均匀下沉；	25
	承重构件	25	有足够承载力，无微裂；	24
	非承重墙	15	节点坚固密实，无裂缝；	14
	屋面	20	不渗漏，保温隔热层基本完好	18
	地面	15	平整坚固，局部稍有损坏；	13
		综合求取时权重取为 0.75		72
装修部分	门窗	30	完整无损，开关部分损坏，玻璃、五金齐全；轻微变形	27
	外粉饰	25	完整牢固，局部有空鼓脱落；	23
	内粉饰	25	完整牢固、局部空鼓、裂缝、剥落；	23
	顶棚	20	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落；	18
		综合求取时权重取为 0.12		11
设备部分	水卫	40	管道畅通良好，部分器具损坏；	35
	电照	30	线路、装置完好、牢固绝缘良好；	25
	其他	30	现场良好，能够正常使用；	25
		综合求取时权重取为 0.13		12
	合计			93

②综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

=93%×40%+93%×60%

=93%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=144,992,800.00×93%

=134,843,304.00 元

案例二：机修车间及工具材料库(构筑物明细表序号1953)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1)基本情况

该房屋于2015年7月建成并投入使用，机修车间及工具材料库采用排架结构，地上一层，局部二层，总建筑面积为2089平方米。

基础采用钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土柱，围护墙采用实心砖墙砌筑，外墙240mm厚，内墙240mm厚；钢梁、钢檩条，屋面采用压型板屋面，采用SBS柔性卷材防水。

外墙面贴釉面砖，内墙面刷乳胶漆；地面为砼地面，局部铺地砖；天棚面层涂料，门金属平开大门及防火卷帘门，窗为塑钢窗。

至评估基准日，该房产基础、结构有足够承载力，无不均匀沉降，其他承重构件、墙体、屋面、地面、内外装饰、门窗、电气照明、消防等配套设施均正常使用，能满足生产工艺需要

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

由于房屋建筑物的工程竣工决算资料较齐全，根据委托方提供的数据资料及评估人员现场勘查的结果，依据《广东省建筑和装饰工程综合定额》（2010）、《广东省安装工程综合定额》（2010），并利用《湛江建设工程造价信息》（2018年9月）进行人工材料差价调整，确定单位面积重置单价。具体计算程序如下：

建筑和装饰工程取费表

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
1	**分部分项工程费合计**	∑（清单工程量×综合单价）		2,691,755.33
2	**措施项目费**	2.1+2.2		130,046.25
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		128,970.23
2.2	其他措施项目费	∑（工程量×综合单价）		1,076.02
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		61,910.38
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.3	8,075.27
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	分部分项工程费		53,835.11
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		5,599.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	2,883.71
4.6	危险作业意外伤害保险费	建筑面积 1.3 元/m^2	130	2,715.70
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		2,889,311.37
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	288,931.14
7	**工程造价**	5+6		3,178,242.51

建安造价(含税)= 3,178,242.51元

建安造价(不含税)= 2,889,311.00元（ 取整）

B．前期费用和其他费用

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.14%	0.14%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	3.35%	3.16%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.33%	1.25%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.02%	0.02%	工程费用	发改价格〔2011〕543 号
5	可行性研究费	0.06%	0.06%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.01%	0.01%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	4.91%	4.64%		

前期费用和其他费用（含税）=建安造价(含税) ×4.91%

=3,178,242.51×4.91%

=156,051.71 元

前期费用和其他费用（不含税）=建安造价(含税) ×4.64%

= 3,178,242.51×4.64%

=147,470.45 元

C．资金成本

该工程合理建设周期为 3 年，假设建设资金中的前期费用及其他费用和建安工程造价在建设期内匀速投入，评估基准日时 3 年期贷款利率为 4.75%。

资金成本＝(建安工程费+前期费用及其他费用)×4.75%×3÷2

=(3,178,242.51+156,051.71) ×4.75%×3÷2

＝237,568.46 元

D．重置全价

重置成本＝建安工程费+前期费用及其他费用+资金成本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

= 2,835,422.00 +144,719.96+237,568.46

＝3,274,400.00 元（百位取整）

(3)成新率的确定

A．理论成新率

该房屋于 2015 年 07 月工程竣工投入使用，距评估基准日使用 3.17 年，通过现场勘察，该房屋建筑物基础无沉降现象，承载良好；外墙表面、室内地面，内墙和天棚完好；门无破损；照明、上下水、消防等配套设施使用正常。该类型建筑物耐用年限为 50 年，理论成新率计算公式如下：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

=(50-3.17)÷50×100%

=94%

B．勘察成新率

勘察成新率为 94%(详见房屋建筑物勘察评定表)

房屋建筑物勘察评定表

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有足够承载能力，无不均匀下沉；	25
	承重构件	25	有足够承载力，无微裂；	24
	非承重墙	15	节点坚固密实，无裂缝；	14
	屋面	20	不渗漏，保温隔热层基本完好	18
	地面	15	平整坚固，局部稍有损坏；	14
		综合求取时权重取为 0.8		76
装修部分	门窗	30	完整无损，开关部分损坏，玻璃、五金齐全；轻微变形	28
	外粉饰	25	完整牢固，局部有空鼓脱落；	24
	内粉饰	25	完整牢固、局部空鼓、裂缝、剥落；	24
	顶棚	20	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落；	18
		综合求取时权重取为 0.1		9
设备部分	水卫	40	管道畅通良好，部分器具损坏；	38
	电照	30	线路、装置完好、牢固绝缘良好；	27
	其他	30	现场良好，能够正常使用；	27
		综合求取时权重取为 0.1		9
	合计			94

C．综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

=94%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(4)评估值的确定

评估值＝重置价值×综合成新率

＝3,274,400.00×94%

＝3,077,936.00 元

案例三：601#散货码头 (构筑物评估明细表序号 984)

(1)基本概况

建设地点：

湛江港霞山区散货码头工程位于湛江港广州湾的西北，湛江市霞山区石头村以东，南侧为宝满区集装箱码头，北侧毗邻中油湛江燃料油库和205 号成品油码头。

建设规模：

601#散货码头为 30 万吨级散货卸船泊位，设计年通过能力 1500 万吨，码头泊位长 450 米，宽 37 米，码头前沿水域底高程为-24 米，码头为高桩梁板结构式，桩基础采用钢管桩。

码头附属设施由 1250KN 快速脱缆钩 5 套，橡胶护眩 SCU2500 一鼓一板计 21 套，橡胶护眩 DA-A400*1500 计 56 套，橡胶护眩 DH300L1500 计 42 套，系船柱 39 个；

工程主要内容包括：码头基槽挖泥、钢管桩基础制作与施工、现浇横梁、现浇纵梁与后边梁、现浇护轮坎及安装系船柱、橡胶护舷等附属设施安装等内容。

该码头工程于 2015 年 07 月工程竣工。

(2)重置价值的确定

A．建筑安装工程造价

依据该工程竣工结算审核资料、施工图纸和相关设计文件确定的工程量，再以工程量为基础，套用《2004 沿海港口水工建筑工程预算定额》，并用 2018 年湛江市第三季度信息价，得出码头建安工程费用，计算结果如下：

601#散货码头建筑、安装单位工程预算表

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合价
	30 万吨卸船泊位码头				
1	打桩船打钢管桩(浮运)(Φ120cm 内),直桩	根	155.345	10036.05	1559051.19
2	打桩船打钢管桩(浮运)(Φ120cm 内),斜桩	根	703.913	12344.69	8689586.54
3	打桩船打钢管桩(浮运)(Φ130cm 内),直桩	根	120.017	10036.05	1204499.62
4	打桩船打钢管桩(浮运)(Φ130cm 内),斜桩	根	125.266	12344.69	1546369.94
5	钢管桩制作 Φ120cm 内	t	12038.831	6833.45	82266749.70
6	钢管桩制作 Φ130cm 内	t	3678.99	6833.45	25140194.22
7	钢管桩高应变动测	根	50	5536.00	276800.00
8	钢管桩防腐	㎡	60592.53	90.00	5453327.70
9	钢板桩外加电流阴极保护	项	1	5683550.56	5683550.56
10	临时预制场预制纵梁	m³	1131.23	656.66	742833.49
11	临时预制场预制后轨道梁	m³	934	656.66	613320.44
12	临时预制场预制前轨道梁	m³	1158.03	656.66	760431.98
13	临时预制场预制砼实心平板	m³	3850.609	552.62	2127923.55
14	靠船构件	m³	33.6	799.18	26852.45
15	现浇纵梁	m³	698.69	790.43	552265.54
16	现浇轨道梁	m³	679.083	790.43	536767.58
17	现浇横梁	m³	9525	790.43	7528845.75
18	现浇面板	m³	3351.578	873.50	2927603.38
19	现浇砼,承台	m³	1959.3	828.77	1623809.06
20	现浇砼,管桩桩帽(双桩)	m³	6027.64	872.84	5261165.30
21	现浇砼,系船柱块体	m³	14.04	710.88	9980.76
22	现浇砼,护轮坎	m³	58.44	909.70	53162.87
23	现浇钢管桩桩顶	m³	3084.59	611.45	1886072.56
24	现浇纵梁混凝土	m³	33.75	790.43	26677.01
25	现浇靠船构件	m³	23.1	623.82	14410.24
26	现浇楼梯	m³	38.9	604.23	23504.55
27	钢轨	延米	863	646.42	557860.46
28	栏杆	t	3.893	5917.69	23037.57
29	钢盖板	t	24.85	6957.70	172898.85
30	车档制作安装(钢轨车档)	kg	1611	2919.43	4703201.73
31	预埋铁件制作安装	t	45.061	7938.53	357718.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合价
32	控制箱基础预埋镀锌钢管	t	1.309	9296.26	12168.80
33	预埋铁件制作安装	t	20.122	7938.53	159739.10
34	橡胶护舷	套	27	456137.21	12315704.67
35	橡胶护舷	套	56	79203.06	4435371.36
36	橡胶护舷	套	42	26864.16	1128294.72
37	水上安装系船柱	个	18	3763.85	67749.30
38	水上安装系船柱	个	21	6187.65	129940.65
39	水上安装快速脱缆钩	个	4	4489.62	17958.48
40	水上安装快速脱缆钩	个	1	5742.75	5742.75
41	铁桩尖制作安装	t	375.08	7127.05	2673213.91
42	铁桩尖制作安装	t	120.634	7127.05	859764.55
43	预制 U 型钢筋混凝土	m³	3.84	666.99	2561.24
44	水上安装	件	344	669.73	230387.12
45	混凝土涂层防腐	㎡	44582.43	106.00	4725737.58
46	预制后轨道梁钢筋	t	2.31	5135.92	11863.98
47	现浇面板钢筋	t	45.288	5135.92	232595.54
48	磨耗层 C35	m³	1432.84	624.12	894264.10
49	钢筋加工	t	3.96	5287.08	20936.84
50	钢筋加工	t	15.61	5287.08	82531.32
51	水上安装系船柱(系船柱能力 1000kN)	个	2	17876.00	35752.00
52	预埋螺杆	t	0.16	5287.08	845.93
53	预埋衬塑钢管	m	190	255.08	48465.20
54	钢筋加工	t	0.44	5287.08	2326.32
55	暗敷塑料管公称直径 160mm 内	m	88	136.98	12054.24
56	现浇砼) C50	m³	6.62	734.13	4859.94
57	预埋铁件制作安装	t	0.282	7938.53	2238.67
58	预埋铁件制作安装	t	0.1	7938.53	793.85
59	扶梯制作安装(爬梯)	t	0.32	6938.58	2220.35
60	钢筋混凝土	m3	35.4	706.28	25002.31
61	钢筋加工	t	4.39	5287.08	23210.28
62	陆上安装橡胶护舷	套	2	6039.75	12079.50
63	伸缩缝橡胶条	m	219	202.04	44246.76
64	接地母线敷设镀锌扁钢暗敷设	m	153.846	10.42	1603.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合价
65	伸缩缝角钢钢筋	t	0.251	5287.08	1327.06
66	防风拉锁护边角钢钢筋	t	0.11	5287.08	581.58
67	栏杆预埋铁件制作安装	t	0.426	7938.53	3381.81
68	栏杆预埋钢筋锚筋钢筋	t	0.536	5287.08	2833.87
	定额直接费合计:				190580821.45
	其中 人工费:				7753367.19
	材料费:				146711824.20
	机械费:				36115630.06
	施工取费合计:				26705138.40
	其中分类取费:(不含增值税)				
					26705138.40
	小型工程费:				
	税前小计:				217285959.85
	税金（销项税额）:				19570872.09
	税金（进项税额）:				21577238.95
	增值税额:≥0				
	附加税费:				
	专项费用:				3617353.45
	建筑、安装工程费合计(含税):				220903313.30

B．前期费用和其他费用

前期费用和其他费用计算表

单位：元

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	备注
一	建设单位管理费	0.14%	0.14%	工程费用	
二	勘察设计费	3.35%	3.16%	工程费用	
三	工程监理费	1.33%	1.25%	工程费用	
四	工程招投标代理服务费	0.02%	0.02%	工程费用	
五	项目建议书费及可行性研究费	0.06%	0.06%	工程费用	
六	环境影响评价费	0.01%	0.01%	工程费用	
	合计	4.91%	4.64%		

C．资金成本

该工程合理建设周期为 3 年，假设建设资金中的前期费用及其他费用和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建安工程造价在建设期内匀速投入，评估基准日时 3 年期贷款利率为 4.75%。

资金成本＝(建安工程费+前期费用及其他费用)×4.75%×3÷2

＝(220,903,313.3+10,846,352.68)×4.75%×3÷2
＝16,512,163.70 元

D．重置全价

重置成本＝建安工程费+前期费用及其他费用+资金成本

＝227,583,300 元

(3)综合成新率的确定

A．理论成新率

该码头于 2015 年 07 月工程竣工投入使用，距评估基准日使用 3.17 年，码头的耐用年限为 50 年，理论成新率公式如下：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

=(50-3.17)÷50×100%

=94%

B．勘察成新率

通过现场勘察，评估人员认为：该资产已使用 3.17 年，且地基条件较好，没有不均匀沉降现象，桩基础、梁板结构整体强度较好，均能正常使用，橡胶护舷、系船柱等配套设施完好，且使用正常。现鉴定如下：

码头设施成新率鉴定表

部位	设施现状	标准分	评估分
桩	桩基承载力较好，现场勘察中没有不均匀沉降，有足够的承载力。	50	48
梁板结构	整体强度较好，无开裂情况有足够的承载力。	40	38
附属设施	橡胶护眩完好、护轮坎完好、防风锁有锈迹、。	10	7
成新率	合计	100	94

C．综合成新率

码头综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%

=94%

⑷评估值的确定

评估值＝重置价值×综合成新率

＝227,583,300 (元)×94%

＝213,928,302 (元)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

案例四：13#堆场（构筑物评估明细表序号 1948）

(1)资产概况

13#堆场工程位于湛江港广州湾的西北，湛江市霞山区石头村以东，散货码头后方。13#堆场，铺设厚度 15cm，边长 25cm，C15 混凝土预制六角块面层，堆场面积 119250 ㎡，厚度 5cm 砂垫层压实，50cm 碎石填细缝。现有堆场预制块面层质量较好，垫层稳定，堆场面无塌陷，地面的维护保养良好。经现场勘查，能正常使用。堆场于 2015 年 7 月建成投入使用，工程竣工。

(2)重置价值的确定

A．建筑安装工程造价

依据该工程竣工结算审核资料、施工图纸和相关设计文件确定的工程量，再以工程量为基础，套用《2004 沿海港口水工建筑工程预算定额》，并用《湛江建设工程造价信息》（2018 年第 9 月）水平，得出堆场建安工程费用，计算结果如下：

湛江港霞山港区散货码头后方 13#堆场工程建安造价计算表

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合价
	堆场工程				20,619,994.50
	散货堆料区				20,619,994.50
1	铺砌六角块 C30	㎡	119250	88.26	10,525,005.00
2	陆上铺筑砂垫层 5cm	m³	5962.5	164.88	983,097.00
3	铺筑碎石垫层 50cm	m³	59625	149.04	8,886,510.00
4	场地整平	㎡	119250	0.62	73,935.00
5	场地碾压	m2 压实方	119250	1.27	151,447.50
	定额直接费合计:				20,619,994.50
	其中 人工费:				224,070.75
	材料费:				19,909,562.62
	机械费:				486,361.13
	施工取费合计:				1,339,203.45
		堆场道路工程:1-5			1,339,203.45
	建筑、安装工程费合计(含税):				22,085,386.13
6	地基处理费用				17,182,430.41
7	堆场建安造价合计				39,267,816.54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建安造价(含税)= 39,267,816.54元

建安造价(不含税)= 35,698,015.00元（取整）

B．前期费用和其他费用

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	备注
一	建设单位管理费	0.14%	0.14%	工程费用	
二	勘察设计费	3.35%	3.16%	工程费用	
三	工程监理费	1.33%	1.25%	工程费用	
四	工程招投标代理服务费	0.02%	0.02%	工程费用	
五	项目建议书费及可行性研究费	0.06%	0.06%	工程费用	
六	环境影响评价费	0.01%	0.01%	工程费用	
	合计	4.91%	4.64%		

前期费用和其他费用（含税）=建安造价(含税) ×4.91%

= 1,928,049.79元

前期费用和其他费用（不含税）=建安造价(含税) ×4.64%

= 1,822,026.69元

C．资金成本

该工程合理建设周期为 3 年，假设建设资金中的前期费用及其他费用和建安工程造价在建设期内匀速投入，评估基准日时 3 年期贷款利率为 4.75%。

资金成本＝(建安工程费（含税）+前期费用及其他费用（含税）)×4.75%×3÷2

＝2,935,205.48元

D．重置全价

重置全价＝建安工程费（含税）+前期费用及其他费用（含税）+资金成本

＝44,131,071.81元

重置全价＝建安工程费（不含税）+前期费用及其他费用（不含税）+资金成本

＝40,455,247.21元，取整为40,455,200.00元

项目	计算公式	费率	金额
前期费用和其他费用（含税）	建筑、安装工程费(含税)×费率	4.91%	1,928,049.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前期费用和其他费用（不含税）	建筑、安装工程费(含税)×费率	4.64%	1,822,026.69
资金成本	（建筑、安装工程费(含税)+前期费用和其他费用（含税））×工期×利率/2	4.75%	2,935,205.48
重置全价(含税)	建筑、安装工程费(含税)+前期费用和其他费用（含税）+资金成本		44,131,071.81
重置全价(不含税)	建筑、安装工程费(不含税)+前期费用和其他费用（不含税）+资金成本		40,455,247.21
重置全价(不含税)	取整		40,455,200.00

(3)成新率的确定

A．理论成新率

该堆场于 2015 年 07 月工程竣工投入使用，距评估基准日使用 3.17 年，堆场的耐用年限为 20 年，则理论成新率，其计算公式如下。

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

=(20-3.17)÷20×100%

=84%

B．勘察成新率

通过现场勘察，评估人员认为：该资产已使用 3.17 年，且地基条件较好，面层没有破碎、塌陷现象，垫层稳定性较好。现鉴定如下：

堆场成新率鉴定表

部位	设施现状	标准分	评估分
底基层	底基层有较好的承载力。	50	45
砂垫层	稳定性较好。	40	35
预制块六角块面层	面层完好，无破碎。	10	4
成新率	合计	100	84

C．综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

=84%

(4)估值的确定

评估值＝重置价值×综合成新率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

＝40,455,200.00 ×84%

＝33,982,368 (元)

案例五：贵阳办事处办公用房（房屋建筑物明细表序号 92）

1．房地产状况

本次委估对象为美佳大厦北楼 1 单元 14 层 5 号，该房为企业于 2007 年购买取得，用为贵阳办事处办公用房，房屋产权证：筑房权证云岩字第 010217785 号，土地使用权证：筑国用(2010)第 29603 号，目前为闲置状态。

区位状况：位于市区繁华地段，美佳大厦物业主要用于公司办公用途且已形成共识，周边有北横路 6 号小区，佳和小区中档小区，同时区域内有多家银行及写字楼，办公聚焦程度较高。周边有 1 路、2 路、17 路、20 路、24 路、39 路、63 路公交线路在此经过并设站。学校：贵阳市毓秀路小学、贵阳第七中学、贵阳第九幼儿园；超市：华联超市、星力超市、永辉超市、沃尔玛；医院：贵州医科大学附属医院、贵阳中医学院附属医院医院、贵阳人民医院、红岩医院；银行：交通银行、贵阳银行、中国建设银行、贵阳农商银行；餐饮：四合院、万家餐厅、贵阳本味道。

实物状况：该房屋位于贵州省贵阳市中华北路 53 号美佳大厦北楼 1 单元 14 层 5 号，建筑面积 133.75 ㎡，东北朝向。该大厦于 2007 年 5 月建成，日常维护情况较好。建筑主体结构为框架结构，基础为现浇混凝土筏形基础，房屋内部装饰为精装修，客厅及卧室地面铺设实木地板，墙面抹灰刷白色涂料，天棚为石膏板吊顶刷白色涂料；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面贴白色瓷砖。房屋建筑物通风，水、电、燃气设施齐全并配有消防系统。

2．选取可比实例

委估对象位于中华北路，交通便利，有多条公交线路通过。评估根据该建筑物的特殊区位和情况，选择与委估资产同一小区内建筑物 A、B、C 三宗交易案例作为可比实例，详细情况见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	中华北路 53 号	中华北路 53 号	中华北路 53 号	中华北路 53 号
所属小区	美佳大厦	美佳大厦	美佳大厦	美佳大厦
交易时间	2018 年 9 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		中华北路 53 号	中华北路 53 号	中华北路 53 号	中华北路 53 号
市场状况		正常	正常	正常	正常
交易情况		正常	中介叫价	中介叫价	中介叫价
交易价格（元/m²)		待估	10,895	10,682	10,144
区域因素描述	基础设施完备度	电力、供水、排水、通讯系统保证供给	电力、供水、排水、通讯系统保证供给	电力、供水、排水、通讯系统保证供给	电力、供水、排水、通讯系统保证供给
	公共设施完备度	学校、医院、银行、商业等配套设施齐全	学校、医院、银行、商业等配套设施齐全	学校、医院、银行、商业等配套设施齐全	学校、医院、银行、商业等配套设施齐全
	交通便捷程度	多条公共汽车站，交通便捷	多条公共汽车站，交通便捷	多条公共汽车站，交通便捷	多条公共汽车站，交通便捷
	物业聚集程度	周边住宅聚集程度较高	周边住宅聚集程度较高	周边住宅聚集程度较高	周边住宅聚集程度较高
	环境质量	小区较安静，卫生、空气质量较好	小区较安静，卫生、空气质量较好	小区较安静，卫生、空气质量较好	小区较安静，卫生、空气质量较好
个别因素描述	建筑面积	133.75	134.00	153.52	172.50
	所在楼层	14	高区/30	高区/30	中区/30
	朝向	东北	东南	南北	东南
	装修情况	精装修	精装修	简单装修	简单装修
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙

3．交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定委估对象交易情况指数为 100，可比实例 A、B、C 交易情况与委估对象，可比实例为中介叫价，需进行交易情况修正，取修正系数为 100/102。

4．交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

评估基准日与可比实例交易时点接近无需修正。

5．区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。

6．个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如建筑面积、所在了楼层、朝向、装修情况、物业管理、建筑结构等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

7．计算评估对象的评估单价

因素比较修正系数表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称		中华北路 53 号	中华北路 53 号	中华北路 53 号
交易价格（元/m²)		10,895	10,682	10,144
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		0.9804	0.9804	0.9804
区域因素	基础设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000
	物业聚集程度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	建筑面积	1.0000	1.0102	1.0102
	所在楼层	1.0101	1.0101	1.0000
	朝向	0.9849	0.9800	0.9849
	装修情况	1.0000	1.0200	1.0200
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数		0.9804	0.9804	0.9804
区域因素修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正系数		0.9949	1.0200	1.0149
比准价格		10,627	10,682	10,093
权重		1/3	1/3	1/3
单价		10,467.00		

8．评估值的确定

市场单价＝11,627×1/3+11,682×1/3+11,0093×1/3

＝10,467.00 元/m^2（取整）

评估值=市场单价×面积

=10,467×133.75

=1,400,000.00元（百位取整）

(十二)机器设备类固定资产

(1)评估范围

纳入本次评估范围内的设备类固定资产在评估基准日的数量和账面值如表所示：

单位：人民币元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	科目名称	数量	账面价值	
			原值	净值
1	机器设备	4795	2,828,659,938.40	1,581,652,176.81
2	车辆	115	33,323,512.15	17,607,279.19
3	电子设备	7085	170,404,840.20	67,106,424.31
合计		11995	3,032,388,290.75	1,666,365,880.31
减：机器设备减值准备			0.00	130,249.92
合计			3,032,388,290.75	1,666,235,630.39

(2)资产概况

纳入本次评估范围的设备类资产共计11995项，主要分布在湛江港集团本部及其下属11家分公司中，分公司按业务不同分为码头公司(一分公司、二分公司、三分公司)、铁路分公司、船舶分公司及其生产辅助公司(发展分公司、保税分公司、动力分公司、公安局、物流分公司和培训中心)，按设备不同用途分为机器设备、车辆和电子设备三类。

湛江港集团的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，保证生产的正常进行，设备总体技术状况较好。其设备构成情况如下：

机器设备主要包括拖船、门座式起重机、内燃机车、集装箱正面吊、卸船机、斗轮堆取料机、装载机以及皮带运输机等共计4795项，设备在码头各泊位及堆场内使用，工作环境尚可。机器设备的主要购置于1969年至2018年间。截至评估基准日，设备中除资产编号为0301002000544的油电双动力多功能轮胎起重机、编号为0301002001378的港口轮胎式起重机 、编号0301002005138的轮胎式起重机、编号0301002007299的力道轮胎式起重机以及编号0301002007301的力道轮胎式起重机闲置外，其余设备均在正常使用，设备管理较为规范，设备维护保养正常。

湛江港集团共有车辆 115 辆，主要为轿车、轻型普通货车轻型厢式货车、小型普通客车、中型普通客车、大型普通客车以及洒水车等。车辆主要购置于 2006 年至 2018 年间，于评估基准日，车辆管理规范，定期维护保养，均正常使用。

电子设备主要有电脑、空调、打印机、复印机和交换机等共计 7085 项。电子设备主要购置于 1987 至 2018 年间，该类设备主要均分布在各码头、泊位、堆场及公司各办公场所。

(3)机器设备类固定资产的折旧和计提减值政策

据评估人员了解湛江港（集团）股份有限公司折旧政策如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产类别	折旧年限	预计净残值率%	年折旧率%
机器设备	5-20	5	4.75-19
车辆	8-10	5	9.5-12
电子设备	5-8	5	12-19

(4)资产核实方法和结果

本次评估采用抽查核实的方法进行清查核实，具体做法是：

①根据被评估单位填报的资产评估明细表内容进行账表核对；

②听取被评估单位有关人员进行相关情况介绍，对企业的产品、基本生产工艺、建设日期、设计生产能力、实际生产能力、收益或亏损情况及原因、生产作业方式、市场情况、安全环保情况进行了解；

③根据核实后的资产评估明细表进行现场勘察，抽查核实设备的名称、规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等；对设备的工作环境、利用率、运行状况、维护保养、大修理情况进行重点勘察并填写勘察记录表；

④询问和观察是否存在闲置、待报废或已报废无物设备的情况，对设备的实体性贬值、功能性贬值等情况进行了解；

⑤查阅设备的档案资料，收集有关技术资料(如建设项目备案资料、设计文件、工艺流程图)、产权证明材料(如车辆行驶证、购置及安装合同、发票等)及其他基础资料。

⑥了解是否存在抵押、担保、融资租赁、出租等情况。

企业申报设备类资产中计提减值准备 130,249.92 元，是由于东海岛培训中心停止经营计提，企业对无法使用设备已做报废处理，账上资产现场盘点确认能够正常使用。

经清查核实，申报的设备类固定资产与账面记录相符，除资产编号为 0301002000544 的油电双动力多功能轮胎起重机、编号为 0301002001378 的港口轮胎式起重机、编号 0301002005138 的轮胎式起重机、编号 0301002007299 的力道轮胎式起重机以及编号 0301002007301 的力道轮胎式起重机闲置外，其余设备均在正常使用。

企业申报资产中资产编号 0304007008291、0304007008293 的 1800t/h 型桥式抓斗卸船机为融资租赁(售后回租)设备，经查询融资租赁合同，租赁期结束后该资产归属承租人，故本次按正常固定资产评估。

(5)评估方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次设备类固定资产的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，由于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，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

本次对机器设备主要采用成本法评估，计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

重置全价＝设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用和其它费用+资金成本-增值税抵扣额

①重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于车辆，按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

对于电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

a．设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、购置合同以及该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

国产设备重置全价的确定

国产定型设备，凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

通过查询《2018机电产品报价手册》，参考设备招标中各厂商的报价，再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为基础再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

b.设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》（2011版）以及依据机械计(1995)1041号《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》表19项中所规定的费率标准确定国内采购设备运杂费费率。

c.设备安装调试费

参考《资产评估常用数据与参数手册》（2011 版）所规定的费率标准或参考企业实际发生确定。

d．前期及其他费用

前期及其他费用根据相关行业的标准，其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费、联合试运转费等。

前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×费率

前期及其他费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	费率(不含税)	取费依据
一	建设单位管理费	工程费用	0.14%	0.14%	财建〔2016〕504 号
二	勘察设计费	工程费用	3.35%	3.16%	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》-发改价格〔2015〕299 号
三	工程监理费	工程费用	1.33%	1.25%	同上
四	工程招投标代理服务费	工程费用	0.02%	0.02%	同上
五	项目建议书费及可行性研究费	工程费用	0.06%	0.06%	同上
六	环境影响评价费	工程费用	0.01%	0.01%	同上
合计			4.91%	4.64%	

e．资金成本

对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。具体计算公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期÷2

(2)成新率的确定

①机器设备，主要采用勘察成新率和理论成新率加权确定成新率，其计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

A．勘察成新率。对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B．理论成新率。

其计算公式为：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%。

经济寿命年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②车辆，主要采用现场勘察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

A．现场勘察法。现场勘察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B．理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

若勘察成新率和理论成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6．评估结果及分析

(1)评估结果

经评估后，湛江港集团的设备类固定资产于评估基准日2018年9月30日的评估结果如表所示：

固定资产－设备评估汇总表

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
		原值	净值	原值	净值		
合计		3,032,388,290.75	1,666,365,880.31	3,132,739,060.00	1,889,384,214.00	223,018,333.69	13.38%
1	机器设备	2,828,659,938.40	2,971,950,550.00	1,802,915,564.00	221,263,387.19	221,263,387.19	13.99%
2	车辆	33,323,512.15	27,871,700.00	20,821,663.00	3,214,383.81	3,214,383.81	18.26%
3	电子设备	170,404,840.20	132,916,810.00	65,646,987.00	-1,459,437.31	-1,459,437.31	-2.17%

(2)评估结果分析

机器设备评估增减值主要原因如下：

从总体上讲，湛江港集团设备类固定资产评估值与账面价值比较所发生的变化主要体现在以下几个方面：

①机器设备，一些购置较早的大型机器设备，因物价上涨等因素，重置全价有所增加，企业机器设备的折旧年限相对评估所使用年限要短，使得账面净值相对较低，所以产生一定幅度的增值。

②车辆，尽管近年来的车辆购置价格一直呈下降趋势，但是由于车辆的财务折旧年限相对车辆经济使用年限较短，折旧速度相对较快，使得账面净值相对较低，因此导致车辆评估增值。

③电子设备，由于评估范围内的电子设备为空调、计算机、打印机及投影仪等办公用设备，该类设备升级换代速度较快，市场价格下降较快，故设备的重置成本有较大幅度的下降，导致评估减值。

7．评估案例

案例 1　门座式起重机(固定资产—机器设备清查评估明细表第 1841 项)

(1)资产概况

资产编号：0301001010132

设备名称：门座式起重机

规格型号：MQ40-43

生产厂家：上海振华重工（集团）股份有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

启用日期：2016 年 11 月

数　　量：1 台

账面原值：10,439,976.62 元

账面净值：9,228,816.16 元；

(2)设备概况

该门座式起重机安装在湛江港码头上（405#泊位），自 2016 年安装调试完成后，经验收投入使用，设备主要性能参数如下：

额定起重量：40/25t

起升高度：35m

下降深度：19m

起升速度：50/25 m/min

运行速度：25m/min

变幅速度：45m/min

回转速度：1.2r/min

工作幅度：12-43m

工作级别：A8

(3)重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+前期费及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

该门座式起重机是上海振华重工（集团）股份有限公司制造生产，经向该公司及相关经销商询价，并参考了该设备国内近期成交价格。确定该设备含税购置价 10,752,000.00 元/台。该价格为交钥匙工程价格，即卖方承担设备的制造、运输、安装调试、验收的全部费用。

①设备运杂费的确定

依据相关合同和行业惯例该门座式起重机购置价包含设备运杂费。

②安装调试费的确定

依据相关合同和行业惯例该门座式起重机购置价包含安装调试费。

③设备基础费的确定

根据相关合同和行业惯例该门座式起重机基础在码头上，一般码头建设时已完成。故本次评估在码头中考虑。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④前期及其他费用的确定

工程建设前期及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境评价费、项目可行性研究费、勘察费设计费、招投标代理费等。根据企业的总投资额度，确定前期及其他费用率合计为 4.91%，不含税费率 4.64%。具体内容详见评估方法。

前期及其他费用=(含税设备购置价+含税运杂费+安装调试费+基础费)×前期及其他费率

=(10,752,000.00+0.00+0.00+0.00）×4.91%

= 527,923.00 元

⑤资金成本

该设备的合理工期为 3 年，评估基准日 1-5 年期贷款利率为 4.75%，则：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期费用)×合理工期×贷款利率/2

=(10,752,000.00+0.00+0.00+0.00+527,923.00)×3× 4.75%/2

=803,695.00 元

⑥可抵扣增值税额

根据国家财政部、税务总局《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号），符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备购置费抵扣增值税 16%，运杂费、安装费及设备基础费抵扣增值税 10%，前期费用抵扣增值税 6%。

可抵扣增值税额=设备购置价/1.16×16%+运杂费/1.10×10%+安装调试费/1.10×10%+前期费用(可抵扣部分) /1.06×6%

=1,512,064.00 元

注：前期费用中，建设单位管理费不具备抵扣条件；

⑦重置全价的计算

重置全价=购置价格+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣税额

=10,752,000.00+0.00+0.00+0.00+527,923.00+803,695.00

- 1,512,064.00

= 10,571,600.00 元(百位取整)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(4)成新率的确定

该设备综合成新率由理论成新率和勘察成新率综合确定，其中：

①理论成新率

该设备的经济寿命年限为 20 年，于 2016 年 11 月投入使用，至评估基准日止已使用 1.83 年，则：

年限法成新率＝(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

＝(20-1.83)/20×100%

＝91%(取整)

②勘察成新率

通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解到该企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行维修保养，及时更换易损件，使设备始终保持良好的工作状态，该设备现状尚好，各项性能基本正常。

经现场勘察该设备状况如下；

序号	设备部位	勘察技术状况	标准分	评估分
1	钢结构座架	整体结构良好，可满足在设计负荷状态下重物吊运的生产需要，日常维护保养良好。	25	22
2	行走机构	行走平稳,制动器调速可靠,运行正常	25	24
3	提升机构	整体结构良好，制动器零件无裂纹、过磨损、塑料变形、缺件等缺陷，液压制动器无漏油现象；钢丝绳定期检查，以确保安全；起吊运行平稳、正常，无噪音；部分转动件有轻微磨损，但属正常范围。	25	24
4	保护及防护装置	起升高度限位器、运行行程限位器、起重量限制器、起重力矩限制器、抗风防碰撞装置以及报警装置等功能健全、工作可靠、可保证吊运物件、安装定位的安全生产。	10	9
5	电气及控制系统	系统整体工况良好，电力拖动系统可为各转动件、移动件提供强劲动力，安全、可靠。	10	8
6	其它	司机室灭火、地板覆盖材料、防护装置等齐全、可靠。	5	4
		合　　计	100	91

③综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

=91%

(5)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

= 10,571,600.00 ×91%

= 9,620,156.00 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

案例 2：桥式抓斗卸船机 2#(固定资产-机器设备评估明细表第 2873 项）

(1)资产概况

资产编号：0301007010583

设备名称：桥式抓斗卸船机

规格型号：2250t/h

生产厂家：上海振华重工（集团）股份有限公司

启用日期：2017 年 6 月

数　　量：1 台

账面原值：36,820,069.33 元

账面净值：33,905,147.23 元；

(2)设备概况

该桥式抓斗卸船机安装在湛江港，自 2016 年安装调试完成后，经验收投入使用，设备主要性能参数如下：

额定起重量：55t

起升高度：轨上 27/轨下 25m

跨度：28m

起升速度：空载 180/额载 160 m/min

大车运行速度：0-25m/min

小车运行速度：240m/min

有效悬臂长度：44m

工作级别：A8

(3)重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费

该桥式抓斗卸船机是上海振华重工（集团）股份有限公司制造生产，经向该公司及相关经销商询价，并参考了该设备国内近期成交价格。确定该设备含税购置价 38,180,000.00 元/台。该价格为交钥匙工程价格，即卖方承担设备的制造、运输、安装调试、验收的全部费用。

①设备运杂费的确定

依据相关合同和行业惯例该门座式起重机购置价包含设备运杂费。

②安装调试费的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

依据相关合同和行业惯例该门座式起重机购置价包含安装调试费。

③设备基础费的确定

根据相关合同和行业惯例该门座式起重机基础在码头上，一般码头建设时已完成。故本次评估在码头中考虑。

④前期及其他费用的确定

工程建设前期及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境评价费、项目可行性研究费、勘察费设计费、招投标代理费等。根据企业的总投资额度，确定前期及其他费用率合计为 4.91%，不含税费率 4.64%。具体内容详见评估方法。

前期及其他费用=(含税设备购置价+含税运杂费+安装调试费+基础费)×前期及其他费率

=(38,180,000.00 +0.00+0.00+0.00）×4.91%

= 1,874,638.00 元

⑤资金成本

该设备的合理工期为 3 年，评估基准日 1-5 年期贷款利率为 4.75%，则：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期费用)×合理工期×贷款利率/2

=(38,180,000.00+0.00+0.00+0.00+1,874,638.00)×3× 4.75%/2

=2,853,893.00 元

⑥可抵扣增值税额

根据国家财政部、税务总局《财政部　国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号），符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备购置费抵扣增值税 16%，运杂费、安装费及设备基础费抵扣增值税 10%，前期费用抵扣增值税 6%。

可抵扣增值税额=设备购置价/1.16×16%+运杂费/1.10×10%+安装调试费/1.10×10%+前期费用(可抵扣部分) /1.06×6%

=5,369,293.00 元

注：前期费用中，建设单位管理费不具备抵扣条件；

⑦重置全价的计算

重置全价=购置价格+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用+资金成本-可抵扣税额

=38,180,000.00+0.00+0.00+0.00+1,874,638.00+2,853,893.00

- 5,369,293.00

= 37,539,200.00 元(百位取整)

(4)成新率的确定

该设备综合成新率由理论成新率和勘察成新率综合确定，其中：

①理论成新率

该设备的经济寿命年限为 20 年，于 2017 年 6 月投入使用，至评估基准日止已使用 1.25 年，则：

理论成新率＝(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

＝(20-1.25)/20×100%

＝94%(取整)

②勘察成新率的确定

通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解到该企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行维修保养，及时更换易损件，使设备始终保持良好的工作状态，该设备现状尚好，各项性能基本正常。

经现场勘察该设备状况如下；

序号	设备部位	勘察技术状况	标准分	评估分
1	钢结构座架	整体结构良好，可满足在设计负荷状态下重物吊运的生产需要，日常维护保养良好。	25	24
2	行走机构	行走平稳,制动器调速可靠,运行正常	25	24
3	提升机构	整体结构良好，制动器零件无裂纹、过磨损、塑料变形、缺件等缺陷，液压制动器无漏油现象；钢丝绳定期检查，以确保安全；起吊运行平稳、正常，无噪音；部分转动件有轻微磨损，但属正常范围。	25	24
4	保护及防护装置	起升高度限位器、运行行程限位器、起重量限制器、起重力矩限制器、抗风防碰撞装置以及报警装置等功能健全、工作可靠、可保证吊运物件、安装定位的安全生产。	10	9
5	电气及控制系统	系统整体工况良好，电力拖动系统可为各转动件、移动件提供强劲动力，安全、可靠。	10	9
6	其它	司机室灭火、地板覆盖材料、防护装置等齐全、可靠。	5	4
		合 计	100	94

③综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

=94%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(5)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

= 37,539,200.00 ×94%

=35,286,848.00 元

案例 3 金杯面包轻型客车(固定资产—车辆评估明细表第 13 项)

(1)资产概况

车辆名称：金杯面包轻型客车

车 牌 号：粤 G36758

厂牌型号：金杯牌 SY6548G9Z3BH

生产厂家：沈阳华晨金杯汽车有限公司

所 有 人：湛江港（集团）股份有限公司

注册日期：2018 年 6 月 30 日

发证日期：2018 年 6 月 30 日

已行驶公里：580 公里

账面原值：225,196.85 元

账面净值：216,282.81 元

车辆概况：

该车是轻型普通货客车，该车于 2018 年 6 月购置并投入使用。

主要技术参数：

参数配置发动机参数

发 动 机 型 号 2TR 最 大 功 率 111kW(Ps)/rpm

发动机厂家	日本丰田公司	油品类型	汽油
排气量	2693(ml)	油耗	12.5

尺寸及重量参数

车辆外形	5420×1880×2285 (mm)		
整备质量	2135（kg）	总质量	3250（kg）

(2)重置全价的确定

依据当地汽车市场信息，目前该型车含税价为 232,000.00 元，车辆购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

置税为不含税价格的 10%，牌照等其他费用 500 元，则：

重置全价=车价(不含税)+车辆购置税+其他费用

=232,000.00 /1.16+232,000.00/1.16×10%+500

=220,500 元

(3)成新率的确定

①理论成新率

A．年限法成新率

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的规定，并参考《资产评估常用数据与参数手册》，确定该车经济使用年限为 20 年，截至评估基准日已使用年限为 0.25 年，依据使用年限法计算其成新率如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

= (20-0.25)/20×100%

=99%

B．里程法成新率

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的规定，该车规定行驶里程为 50 万公里。该车截止评估基准日已行驶 580 公里。由此计算的里程法成新率为：

行驶里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

=(600,000- 580)/600,000×100%

=100%

理论成新率按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定，故理论成新率为 99%。

②现场勘察法成新率

现场观察鉴定表

序号	部位	观察记录	标准分	评估分
1	外观及内饰	车辆漆色光亮，车身未见碰撞痕迹，无明显划痕；座椅无明显磨损，顶板、内饰清洁干净。	10	10
2	电控系统	车内仪表齐全，照明灯光齐全，仪表显示良好，电动控制尚可。	15	10
3	发动机	发动机状况良好，怠速状态平稳，无异响。	25	25
4	变速箱	无异响，挡位准确，挂挡顺畅。	20	20
5	制动	刹车灵敏，无跑偏现象。	20	20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	部位	观察记录	标准分	评估分
6	其他	传动系统，悬挂系统及底盘状况尚可。	10	9
合计			100	99

勘察法成新率为 99%。

③成新率＝理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

＝99%×40%＋99%×60%

＝99%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

= 220,500.00 ×99%

= 218,295.00 元

案例 4 台式电脑—(电子设备评估明细表第 260 项)

(1)资产概况

设备名称：台式电脑

规格型号：启天 M4650

资产编号：1001004010520

启用日期：2017 年 5 月

账面价值：3,730.77 元

账面净值：2,785.65 元

生产厂家：联想

数　　量：1 台

(2)重置全价的确定

目前该型号配置的台式电脑售价为每台含税价 4,100.00 元，因此类电器设备通常其售价包含送货上门及以安装等费用，则评估采用报价作为其重置成本。则

不含税价重置全价=购置价/1.16

=4,100.00/1.16

= 3,500.00 元(取整)

(3)成新率的确定

评估人员经过现场勘察，该台式电脑使用正常。经济使用年限为 5 年，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至评估基准日已使用 1.33 年，则：

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

=(5-1.33)/5×100%

=73%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

= 3,500.00×73%

= 2,555 元

(十三)在建工程

1．评估范围

科目名称	账面价值
在建工程－土建	624,609,934.42
在建工程－设备	8,998,386.87
合计	633,608,321.29
减值准备	787,181.96
账面净值	623,822,752.46

2．工程概况

(1)土建工程

在建工程-土建账面原值 624,609,934.42 元，计提减值准备 787,181.96 元，账面净值 623,822,752.46 元，共计 53 项。。

已开工在建项目共计 21 项，其中序号 5 湛江港东海岛港区杂货码头工程项目已征得广东省发展和改革委员会同意，批复文件为《广东省发展和改革委员会关于湛江港东海岛港区杂货码头工程核准的批复》（粤发改交通函【2012】2532 号）并取得《港口工程建设项目开工备案表》；序号 14 新港路 8 号安置房工程项目已取得《国有土地使用权证》（湛国用[2014]第 00249 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 4408012017G0014）、《建筑工程施工许可证》（编号 440803201707280101）。序号 33，23#仓库改造工程已取得《广东省企业投资项目备案证》，其余项目均已签订施工合同。

未开工仅发生前期费用的项目共计 29 项，包括霞山港区通用码头工程、815-816#泊位工程、301#～305#码头加固改造工程等。

序号 6 东海岛港区通用杂货码头工程自 2009 年 2 月 25 日实际开工建设，于 2010 年 5 月停工。停工原因为 2010 年 3 月，依据《市政府工作会议纪要》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（【2010】70 号）湛江市政府统筹安排，为支持中科合资广东炼化一体化项目建设，同意该码头工程重新选址，停止了该项目工程的整体建设。

(2)设备安装工程

设备安装工程账面价值为 8,998,386.87 元，主要为散杂货生产业务管理系统、调顺港区铁路道口集控系统改造以及湛江港大厦配电房更新工程等 15 项。

3．评估方法

本次在建工程主要采用成本法评估，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)已开工未完工项目

评估价值=（账面价值-不合理费用）+资金成本

评估人员对施工的在建工程，核实工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，确定在建工程账面值的完整性和准确性。对于合理工期或实际工期超过半年的在建工程，评估值以账面值加计相应的资金成本确定评估值。在半年以内的评估中以账面值确定评估值。

(2)未开工仅发生前期费用的在建项目

前期费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面值作为评估值。

4．评估结论

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
在建工程－土建	624,609,934.42	629,636,793.13	5,026,858.71	0.80%
在建工程－设备	8,998,386.87	9,142,890.88	144,504.01	1.61%
合计	633,608,321.29	638,779,684.01	5,171,362.72	0.82%
减值准备	787,181.96	0.00	0.00	0.00%
合计	632,821,139.33	638,779,684.01	5,958,544.68	0.94%

评估增值的原因主要是部分在建工程账面值不包含资金成本，评估重新考虑资金成本所致。

案例一：湛江港东海岛港区杂货码头工程（在建工程—在建土建评估明细表序号 4）

湛江港东海岛港区杂货码头工程，账面价值 183,044,704.50 元，开工时间 2017 年 3 月，预计完成时间 2019 年 12 月，形象进度为第二阶段，付款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

比例为 20%。截止到评估基准日，该工程实际工期为 1.5 年。

计算公式如下：

资金成本=（已完工工程建造费用-建设贷款利息）×贷款利率×实际工期×1/2

=（183,044,704.50-8,285,252.50）×4.75%×1.5/2

= 6,557,848.44 元

由于该在建工程账面包含的贷款利息已超过评估测算的资金成本，故本次评估不再计入资金成本，以账面价值确认评估值，即 183,044,704.50 元。

案例二：JG.02.0155 散杂货生产业务管理系统(详见在建工程——设备安装工程评估明细表第 3 项)

(1)基本情况

项目总概算 1007 万元，分三个子项。 1、船舶调度、库场管理、商务管理等子系统软件（包括船舶、调度、库场、商务、地磅管理，及劳务结算、生产统计等） 2、铁路集疏运子系统软件（含路港联网功能和集团各相关单位用于集疏运生产管理的各项功能）3、闸口系统配置工程（闸口系统及配套设备、智能称重系统、中央控制系统、过磅软件）。

于评估基准日该项目账面价值为 5,190,505.87 元，2013 年 3 月立项，2014 年正式启动建设，预计于 2018 年 12 月完工，付款比例 52%。截止到评估基准日，该工程实际工期为 4 年，但尚未完工。

(2)评估值计算过程

该项目于 2014 年 10 月开工，预计于 2018 年 12 月完工，该工程尚未完工，调整系数为 1。合理建设期为 1 年，资金成本按基准日国家金融机构贷款利率 4.35%计，按单利计算，均匀投入。

资金成本=经核实后的账面价值×适用利率×正常建设工期×1/2

= 5,190,505.87×1×4.35%×1×0.5

= 112,893.50 (元)(取整)

评估值=(经核实后的账面价值+资金成本)

=(5,190,505.87+112,893.50)

= 5,303,399.37 (元)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十四)无形资产——土地使用权

1．评估范围

列入评估范围的土地使用权共69宗，账面价值为1,794,674,868.03元。

2．宗地概况

(1)土地登记和权利状况

无形资产—土地使用权共69宗，土地使用权类型为出让和作价入股，均已办理了《国有土地使用证》或《不动产权证书》，土地使用权人均为湛江港（集团）股份有限公司，均无对外抵押、担保事项，各宗地明细情况如下：

序号	土地权证编号	坐　落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
1	湛国用(2008)第 10047号	湛江市霞山区友谊路1号(湛江港一区散货专用码头)	出让	工业用地	2050/9/30	32.00	2,887.00
2	湛国用(2008)第 10057号	湛江市霞山区友谊路1号(湛港散货专用码头)	出让	工业用地	2050/9/30	32.00	10,002.00
3	湛国用(2009)第 10258号	湛江市霞山区友谊路1号(湛江港引水渠泵房与提坝)	出让	工业用地	2055/1/25	36.32	13,355.77
4	湛国用(2008)第 10084号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	96,083.00
5	湛国用(2008)第 10064号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	98,006.00
6	湛国用(2008)第 10058号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	25,366.00
7	湛国用(2008)第 10080号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	282,616.00
8	湛国用(2008)第 10081号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	18,895.00
9	湛国用(2008)第 10044号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	52,574.00
10	湛国用(2008)第 10049号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	18,879.00
11	湛国用(2008)第 10061号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(集装箱码头)	2057/9/3	38.93	6,243.00
12	湛国用(2008)第 10082号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	209,006.00
13	湛国用(2008)第 10077号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(港口码头)	2057/9/3	38.93	158,727.00
14	湛国用(2008)第 10076号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	47,349.00
15	湛国用(2008)第 10039号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	2,822.00
16	湛国用(2008)第 10060号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	工业、交通	2057/9/3	38.93	8,496.00
17	湛国用(2008)第 10046号	湛江市霞山区建新东路45号	出让	住宅用地	2057/9/3	38.93	1,913.85
18	湛国用(2008)第 10056号	湛江市霞山区友谊路1号	出让	交通(供气公司)	2057/9/3	38.93	15843.00
19	遂府国用(2007)第 1290号	遂溪县黄略镇辖区内	出让	铁路	2057/9/3	38.93	302935.00
20	遂府国用(2007)第 1291号	遂溪县黄略镇辖区内	出让	铁路	2057/9/3	38.93	134037.00
21	湛国用(2008)第 10066号	湛江市霞山区友谊路1号(湛江港海港大厦)	出让	办公用地	2056/9/29	38.00	8240.00
22	湛国用(2008)第 10073号	湛江市霞山区建新东路45号	出让	通讯用地	2057/9/3	38.93	4,735.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐 落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
23	湛国用(2007)第 20154 号	湛江市赤坎区调顺路北侧	出让	工业交通用地	2057/9/3	38.93	97,476.97
24	湛国用(2008)第 10062 号	湛江市霞山区湖港路西（湛江港二区单身宿舍）	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	7,393.00
25	湛国用(2008)第 10052 号	湛江市霞山区湖港路湛江港铁矿石堆场 A 地块	出让	铁矿石堆场的建设用地	2057/10/18	39.05	11,857.00
26	湛国用(2008)第 10041 号	湛江市霞山区湖光路（湛江港铁路矿石堆场 C 地块）	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	54,232.65
27	湛国用(2008)第 10069 号	湛江市霞山区湖港路湛江港铁矿石堆场 B 地块	出让	铁矿石堆场的建设用地	2057/9/3	38.93	14,197.66
28	湛国用(2008)第 10079 号	湛江市霞山区湛江港二区铁路调车场	出让	铁路运输	2050/9/30	32.00	79,767.94
29	湛国用(2008)第 10036 号	湛江市霞山区湛江港一区铁路调车场	出让	铁路运输	2056/9/29	38.00	76,964.15
30	湛国用(2008)第 10068 号	湛江市霞山区湛江港中海集装箱码头南侧	出让	港口码头	2056/9/28	38.00	22,914.70
31	湛国用(2013)第 10089 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港一区修理厂、新大洲）	出让	交通(港口码头)用地	2057/9/3	38.93	69,003.31
32	湛国用(2013)第 10088 号	湛江市霞山区人民东一路 10 号(湛江港集团船舶分公司）	出让	港口码头	2057/9/3	38.93	447.10
33	湛国用(2008)第 10047 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港一区散货专用码头）	出让	港口码头	2057/9/3	38.93	119,864.00
34	湛国用(2008)第 10078 号	湛江市霞山区湖港路（湛江港铁矿石堆场龙划货场）	出让	工业用地	2056/9/29	38.00	33,290.30
35	湛国用(2009)第 00113 号	湛江市赤坎区调顺路 162 号	作价入股	工业用地	2056/9/29	38.00	19,208.398
36	湛国用(2013)第 10086 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通（港口码头）用地	2056/9/29	38.00	3,777.60
37	湛国用(2013)第 10087 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	交通(港口码头)用地	2057/9/3	38.93	2,468.60
38	湛国用(2010)第 20005 号	湛江市赤坎区调顺路 110 号（第三作业区）	出让	港口码头	2065/2/15	46.38	678,349.05
39	湛国用(2009)第 10253 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港霞宝疏港铁路用地）	出让	工业用地	2065/2/15	46.38	3,580.18
40	湛国用(2009)第 10255 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港霞宝疏港铁路用地二）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	235.20
41	湛国用(2009)第 10254 号	湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港与东兴置换土地）	出让	工业用地	2065/4/17	46.55	7,270.10
42	湛国用(2009)第 10261 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港二区大鹏办公及道路用地）	出让	工业用地	2065/4/17	46.55	3,916.47
43	湛国用(2016)第 00058 号	湛江市临港工业园兴港大道以南、南柳河以东	出让	港口码头用地	2057/9/3	38.93	322,451.20
44	湛国用(2015)第 00035 号	湛江市临港工业园区港前路南侧、南柳河西南侧	出让	港口码头用地	2056/9/29	38.00	47,307.60
45	湛国用(2014)第 10114 号	湛江市临港工业园内、疏港大道以东	出让	工业用地	2057/9/3	38.93	130,451.30
46	湛国用(2015)第 00079 号	湛江临港工业园南柳河南侧、兴港大道东侧	出让	港口码头用地	2066/12/19	48.22	7,754.10
47	湛国用(2015)第 00078 号	湛江临港工业园区港前路南侧、海港大道东侧、南柳河西侧	出让	港口码头用地（含港口附属设施用地）	2059/4/8	40.52	2,412.80
48	粤(2016)湛江市不动产权第 0000060 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港港区大门及二分公司用地）	出让	港口码头用地	2059/4/8	40.52	39,568.19
49	湛国用(2016)第 10118 号	湛江市霞山区湖光路（湛江港铁路矿石堆场 D 地块）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	185,684.98
50	湛国用(2016)第 10113 号	湛江市霞山区友谊路 1 号(湛江港凌志西）	出让	工业用地	2059/4/8	40.52	921.00
51	粤(2017)湛江市不动产	湛江临港工业园海港大道东	出让	港口码头用地	2059/4/8	40.52	33,939.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	土地权证编号	坐 落	用地性质	用途	终止日期	剩余年限	使用权面积(m^2)
	权第 0008270 号	侧					
52	粤(2017)湛江市不动产权第 0029964 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	防护绿地	2059/4/8	40.52	974.60
53	粤(2017)湛江市不动产权第 0028544 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	街巷用地、港口码头用地、防护绿地	2065/2/15	46.38	27,510.90
54	粤(2017)湛江市不动产权第 0028582 号	湛江临港工业园（湖港路东侧，石头油库南侧）	出让	防护绿地	2065/2/15	46.38	6,774.72
55	粤(2017)湛江市不动产权第 0028682 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	港口码头用地、防护绿地	2060/11/3	42.09	10,351.96
56	粤(2017)湛江市不动产权第 0028578 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	防护绿地	2060/11/3	42.09	1,276.27
57	粤(2017)湛江市不动产权第 0028525 号	湛江市霞山区湖港路东侧	出让	港口码头用地、防护绿地	2060/11/3	42.09	284.06
58	粤（2018）湛江市不动产权第 0007610 号	湛江市临港工业园南柳河南侧	出让	港口码头用地	2060/11/3	42.09	7,627.20
59	粤（2018）湛江市不动产权第 0007612 号	湛江市临港工业园南柳河南侧	出让	港口码头用地	2060/11/3	42.09	65,545.30
60	粤（2018）湛江市不动产权第 0007446 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2060/11/3	42.09	175,819.90
61	粤（2018）湛江市不动产权第 0007447 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2057/9/3	38.93	7,826.10
62	粤（2018）湛江市不动产权第 0007448 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2065/4/17	46.55	210,366.00
63	粤（2018）湛江市不动产权第 0007449 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2052/1/20	32.00	366,769.40
64	粤（2018）湛江市不动产权第 0007450 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2053/9/23	32.00	225,924.90
65	粤（2018）湛江市不动产权第 0007451 号	湛江市霞山区临港工业园锦绣大道南侧、宝江路西侧、海港路以北	出让	工业用地、仓储用地、铁路用地、港口码头用地	2054/11/8	36.32	15,603.20
66	粤（2018）湛江市不动产权第 0016737 号	湛江市霞山区友谊路 1 号	出让	港口码头用地	2050/9/30	38.93	222,858.28
67	湛国用(2008)第 10070 号	湛江市霞山区新尚路 19 号（湛港铁路工电段）	出让	住宅用地	2050/9/30	38.93	4315.43
68	湛国用（2014）第 00249 号	湛江市霞山区新港路 8 号	出让	城镇住宅用地（公共租赁住房）	2055/1/25	38.93	5823.02
69	湛国用(2008)第 60002 号	湛江市东海岛经济开发试验区龙海天旅游区涛声南路	出让	旅游用地	2057/9/3	38.93	11617.00
70	湛国用(2015)第 00080 号	湛江临港工业园南柳河以北	出让	港口码头用地	2057/9/3	38.93	972,204.20
合 计							5,935,188.29

注：序号1和序号33共为一宗地，因将其分为2个地块分别编制了固定资产编码，故按2项单独申报评估。

(2)土地利用状况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

待估宗地主要集中分布在霞山和宝满港区、霞山城区、调顺岛港区、遂溪县、东海岛等几个片区，各片区土地利用状况如下：

区片	位置	宗地序号	利用状况
调顺岛港区	湛江市赤坎区调顺路 110 号、162 号	23、35、38	第三分公司作业区，五通一平，现状用途为码头、堆场、铁路调车场
遂溪县	遂溪县黄略镇辖区内	19、20	湛江港铁路东站铁路线路用地，土地开发程度达到五通一平
霞山城区	湛江市霞山区新港路 8 号	68	在建公租房项目
	湛江市霞山区建新东路 45 号	17、22	1 宗为平整空地，1 宗为通讯公司办公区
东海岛	湛江市东海岛经济开发试验区龙海天旅游区涛声南路	69	已建成东海岛引航宾馆
霞山港区、宝满港区	湛江市霞山区临港工业园南柳河南侧	45、58、59、60、62、64、65	宗地外五通，宗地内场地平整，未开发建设
	湛江市霞山区友谊路 1 号至临港工业园海港大道以东	共 53 宗	各宗地位置相邻，整体作为第一分公司、第二分公司作业区使用，开发状况达到五通一平，现状用途为码头、堆场、仓库、办公、宿舍铁路线路及调车场、厂区道路等
备注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内土地平整			

各宗地地上建筑物的详细情况详见《房屋建筑物评估明细表》。

3. 地价定义

与投资性房地产相关内容相同，详见上文。

4. 评估原则

与投资性房地产相关内容相同，详见上文。

5. 评估方法

土地使用权评估主要有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、基准地价修正法和剩余法（假设开发法）等价值测算方法。根据当地地产市场发育状况，并结合待估宗地具体特点及评估目的，选择适当的估价方法。

工矿仓储、交通运输用地：待估宗地所在区域土地市场类似交易案例较多，故适宜采用比较法；待估宗地处于湛江市基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于 2018 年公布，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地位于城市建成区内，土地取得成本及相关费用难以调查取得，不宜采用成本逼近法；待估宗地为企业自用土地，不宜采用收益法和剩余法评估。因此，本次评采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

城镇住宅用地：待估宗地所在区域土地市场类似交易案例较多，故适宜采用比较法；待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于 2018 年公布，现势性较好，因此适宜采用基准地价系数修

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

正法；待估宗地位于城市建成区内，土地取得成本及相关费用难以调查取得，不宜采用成本逼近法；待估宗地目前为企业作为办公自用，现状容积率低于0.5，企业没有土地再开发计划，不宜采用收益法和剩余法评估。因此，本次采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。位于建新东路 45 号、新尚路 19 号的 2 宗住宅用地为上世纪取得，后于 2007 年补办了出让手续，现状容积率低于 2.0，根据《湛江市国土资源局 湛江市城市规划局关于明确历史建设用地基准地容积率的通知》，参照居住用地基准容积率 2.0 进行评估。

商务金融用地：待估宗地地上已建成多栋办公用房，房地产客观收益可以通过调查取得，故适宜采用剩余法评估；待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于 2018 年公布，现势性较好，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地所在区域土地市场缺乏类似交易案例，故不适宜采用比较法；商服类用地不宜采用成本逼近法评估；因此，本次采用剩余法和基准地价系数修正法进行评估。

旅馆用地：待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于 2018 年公布，现势性较好，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地所在区域土地市场缺乏类似交易案例，故不适宜采用比较法；待估宗地地上建成的引航宾馆多年来处于低效利用状况，其潜在经营收益及其相关费用难以估算，因此不宜采用收益法和剩余法评估，商服类用地不宜采用成本逼近法评估；因此，本次采用基准地价系数修正法进行评估。待估宗地于上世纪取得，宗地现状容积率为 0.43，根据《湛江市国土资源局 湛江市城市规划局关于明确历史建设用地基准地容积率的通知》，参照商服用地基准容积率 4.0 进行评估。

公用设施用地：待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于 2018 年公布，现势性较好，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地所在区域土地市场缺乏类似交易案例，故不适宜采用比较法；公共服务设施项目具有社会公益性和低盈利性的特点，房地产价值无法简单通过交易或收益进行预测，不宜采用收益法和剩余法评估；因此，本次采用基准地价系数修正法进行评估。

(1)基准地价系数修正法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基准地价系数修正法就是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估土地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得到待估宗地客观价格的方法。

基准地价系数修正法的基本公式为：

$P=P_{1b}\times(1\pm\sum K_I)\times K_J+D$

式中：P--宗地价格

P_{1b}--某一用途、某级别（均质地域）的基准地价

$\sum K_I$--宗地地价修正系数

K_J--估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D--土地开发程度修正值

(2)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$P=P_B\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P--待估宗地价格

P_B--比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数除以比较实例交易宗地情况指数

B--待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地估价期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E--待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

⑶剩余法

剩余法又称为假设开发法、倒算法等，是指在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物造、买卖有关费用后，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。

以剩余法评估现有不动产中所含土地价格的计算公式：

$P=P_r- P_h-T$

式中：P--待估宗地价格

P_r--不动产交易价格

P_h –房屋现值

T—交易税费

6. 评估过程

(1)地价影响一般因素分析

与投资性房地产相关内容相同，详见上文。

(2)区域因素

与投资性房地产相关内容相同，详见上文。

(3)个别因素

影响评估对象的个别因素主要有：临近道路类型、宗地面积、宗地形状、开发程度等。

①宗地位置：各宗地位置详见土地登记状况；

②宗地用途：各宗地用途详见土地登记状况；

③宗地面积：各宗地面积详见土地登记状况；

④宗地形状：见各宗地现场勘察表；

⑤临近道路类型：见各宗地现场勘察表；

⑥地形地势：见各宗地现场勘察表；

⑦宗地开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、宗地红线内场地平整。

7．评估结论与分析

本次评估在充分调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定评估对象在地价定义所设定的条件下，于评估基准日2018 年 9 月 30 日的土地使用权价格为 2,909,909,000.00 元。评估价值较账面值增值 1,115,234,131.97 元，增值率 62.14%。评估增值的原因是：①由于城市土地资源的稀缺性，以及湛江市的经济发展引致区域土地的市场价格上涨；②由于国家土地政策发生变化，征地补偿成本有所提高，使得土地使用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权的取得成本相应增加；③委估大部分宗地为位于湛江港港区的工业仓储和港口码头用地，由于适于港口码头建设的岸线资源日益稀少，故此类用地市场价值增幅较大。

8．评估案例（无形资产－土地使用权评估明细表第21项）

(1)基本情况

根据土地使用权证湛国用(2008)第 10066 号，待估宗地位于湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港海港大厦），土地使用权人为湛江港(集团)股份有限公司，使用权类型为出让，地类（用途）为办公用地，使用权终止日期到 2057 年 9 月 7 日，使用权面积为 8240 平方米。位于商服用地 SF046 片区。

(2)评估测算

①基准地价系数修正法

A.基准地价内涵

湛江市国土资源局于2018年1月17日公布了湛江市区及下辖各镇国有土地使用权基准地价更新成果。本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内土地平整）的土地开发程度和设定容积率下，于估价期日2016年7月1日的价格。土地使用年限商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、公共服务项目用地为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。此次基准地价内涵及市区各用途级别价格如下表所示:

湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价内涵表

商服用地	土地开发程度	五通一平	工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	3		设定容积率	1
	价格类型	首层楼面地价		价格类型	地面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平	公共服务项目用地（类别一）	土地开发程度	五通一平
	价格类型	首层楼面地价		设定容积率	2
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米		价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平	公共服务项目用地（类别二）	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2		设定容积率	1
	价格类型	平均楼面地价		价格类型	地面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日

B. 确定估价对象的土地级别及基准地价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

待估宗地用途为办公用地，地价定义设定用途为商务金融用地，根据基准地价成果之《湛江市市区2016年用地类型修正系数表》，商务金融用地参照商服用地进行评估，用途修正系数0.6，容积率修正系数参考住宅用地。

具体计算公式为：

商务金融用地单位楼面地价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×用途修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

单位地面地价=单位楼面地价×容积率

经查询《湛江市市区 2016 年国有建设用地商服区片基准地价图》，待估宗地位于商服 SF046 区片，区片基准地价为 2009 元/平方米。

C.开发程度修正值

由于待估宗地设定的开发程度与基准地价定义一致，故开发程度修正值为0。

D.容积率修正系数

待估宗地地上共建有1栋19层办公楼、1栋6层办公楼、1栋3层办公楼和1栋车库，总建筑面积15428.1平方米，现状容积率1.87，根据《住宅用地容积率修正系数明细表》，确定容积率修正系数为1.01

住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	r≤1.0	1＜r≤2.0	2.0＜r＜7.0	≥7.0
修正系数	1.1463	$(2.0/r)^{0.197}$	$(2.0/r)^{0.36}$	0.637

E.用途修正系数

根据《湛江市市区2016年用地类型修正系数表》，用途修正系数为0.6。

F.期日修正系数

湛江市基准地价评估基准日为2016年7月1日，距离本次评估基准日约2.25年。根据中国城市地价动态监测网公布的湛江市商服用地地价监测数据，近年各季度环比增长率详见下表：

湛江市商服用地地价监测环比指数表

时间	环比增长率(%)	时间	环比增长率(%)
2016 年第二季度	-0.09	2017 年第三季度	0.60
2016 年第三季度	-0.09	2017 年第四季度	0.60
2016 年第四季度	0.59	2018 年第一季度	0.55
2017 年第一季度	0.18	2018 年第二季度	1.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年第二季度	0.90	2018 年第三季度	0.93

根据上述的地价环比增长速度表，以2016年3季度为基期，计算至本次评估基准日(2018年3季度)地价指数作为修正系数，则:

日期修正系数= 1.0×(1+0.59%)×(1+0.18%)……×(1+0.93%)=1.0556

G.区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素取值范围，乘以待估宗地所在区片《商服用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±4.5%，得到估价对象所在区片SF046因素修正范围值如下：

SF046 区片商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准	修正值范围
商服繁华程度	指标说明	与商服中心的距离 ，区域商服氛围水平	±1.72%
	指标权重值	38.20%	
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车站 、火车站的距离	±0.96%
	指标权重值	21.30%	
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、文体、中小学等住宅配套设施完善程度	±0.86%
	指标权重值	19.00%	
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平	±0.51%
	指标权重值	11.40%	
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	±0.45%
	指标权重值	10.10%	

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为4.5%，具体修正过程如下：

待估宗地区域因素修正系数表

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
商服繁华程度	距市商业服务中心国贸一带约 3000 米，周边小型商服设施较多	1.72%
交通条件	位于人民大道与友谊路交汇处，距火车站 3 千米，距机场 8 千米，有 806、816、10、22 等多路公交	0.96%
基本设施状况	各项基础设施保障度较高，区域内医疗、文体、中小学等住宅配套设施完善	0.86%
人口状况	人口密集，居住氛围度较高	0.51%
用地潜力	土地用途与区域中长期规划相符	0.45%
合计		4.5%

H.个别因素修正系数

估价对象形状较规则 ，景观条件适宜，面积对土地利用无不良影响，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=1%+0%+0%=1%。

商服用地个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
景观条件	指标说明	景观条件好（日照、采光、通风、干湿）	景观条件良好（日照、采光、通风、干湿）	景观条件适宜（日照、采光、通风、干湿）	景观条件较差（日照、采光、通风、干湿）	景观条件差（日照、采光、通风、干湿）
	修正系数	2	1	0	-1	-2

I.土地使用年期修正系数

待估宗地使用权终止日期为2057年9月7日，至评估基准日，剩余土地使用年限为38.94年，与湛江市基准地价设定的商服用地40年使用年限不一致，根据年期修正系数公式：

$$K=[1-\frac{1}{(1+r)^m}]\div[1-\frac{1}{(1+r)^n}]$$

其中，r：土地还原利率(根据基准地价成果，市区商服用地还原率为6.45%)；

m：待估宗地剩余使用年限 38.94 年；

n：基准地价设定土地使用年期(商服用地 40 年)。

年期修正系数 $K=[1-1/(1+6.45\%)^{38.94}]/[1-1/(1+6.45\%)^{40}]=0.9939$

J.基准地价系数修正法测算结果的确定

单位楼面地价=（2009+0）×0.6×1.01×1.0556×（1+4.5%）×（1+1%）×0.9939

=1348元/平方米

单位地面地价=1348×1.87=2524元/平方米（取整）

K. 评估值

评估值=单位面积地价×（1+契税）=2524×（1+3%）=2600元/平方米(取整)

③剩余法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物造、买卖有关费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。计算公式：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

A.不动产交易价格

待估宗地地上建筑现状为自用，区域办公物业租赁市场较活跃，根据市场客观租金采用收益还原法确定不动产价格。

a.客观租金确定

评估根据该建筑物的区位和实物情况，选择与委估资产同一区域内A、B、C三宗租赁实例作为比较实例，详细情况见下表：

案例 / 项目	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	港务大厦	国贸大厦	湛江大厦	华侨大厦
位置	湛江友谊路 1 号	人民大道南 47 号	人民大道南 34 号	人民大道南 18 号
租金 (元/㎡)	待估	26	28	28
商服繁华程度	距霞山商服中心约 3000 米	邻霞山商服中心区	邻霞山商服中心区	距霞山商服中心约 1500 米
人流量	一般	较大	较大	一般
交通条件	较优	较优+	较优+	较优+
临街条件	临生活型主干道	临生活型主干道	临生活型主干道	临生活型主干道
建筑实物状况	共 3 栋办公，主楼 19 层，1995 年建成，公共部位中档装修，维护状况一般	2000 年建成，公共部位普通装修，维护状况一般	八成新，公共部位中档装修，维护状况一般	六五成新，公共部位普通装修，维护状况一般
商务环境	主体为 19 层办公楼，较优	16 层商办综合楼	20 层商办综合楼	12 层商务综合楼

估价对象和比较实例影响因素评价分值，详细情况见下表：

影响因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
单位月租金(元/平方米)	待估	26	28	28
商服繁华程度	100	103	103	100
人流量	100	102	102	100
交通条件	100	102	102	101
临街条件	100	100	100	100
建筑实物状况	100	102	104	102
商务环境	100	97	97	100
比准租金(元/平方米)	——	24.5	25.9	27.2
租金单价 (元/平方米)	25.9			

b.出租面积

待估宗地地上共建有 4 栋建筑物，总建筑面积 15428.1 平方米，其中 3 栋办公楼总建筑面积 15228.72 平方米，1 栋车库面积 199.38 平方米，可出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

租面积按 15228.72 平方米计算。

c.租金损失

估价对象位于霞山中心城区，周边基础和公共配套设施完备，办公租赁市场活跃，区域租金年增长幅度 5%左右，根据当地租赁市场情况，确定租金损失为年均空置 1 个月。

d.保证金、押金利息

根据当地租赁市场情况，一般按 3 个月的租金收取。利息率按评估基准日中国人民银行公布实施的一年期(含)定期存款利率 1.5%确定。

e.成本费用的确定

保洁、保安等由承租人支付物业管理费聘请第三方机构负责，本次评估管理费仅考虑必要的管理人员薪酬、办公费用等，按有效收入的 3%计算，维修费和保险费分别按重置成本的 1.5%、0.2%计。根据房屋建筑物计算结果，地上建筑物重置价为 38,785,000 元。

相关税费的收费项目及标准如下：

序号	税目	征收标准
1	房产税	有效毛收入除税后的 12%
2	增值税	有效毛收入除税后的 5%
3	城建税	增值税的 7%
4	教育附加	增值税的 3%
5	地方教育	增值税的 2%
6	城镇土地使用税	按土地面积 11 元/平方米.年

f.资本化率的确定

湛江市现行基准地价体系的商服用地资本化率为 6.45%，根据房地产行业相关研究经验，同一项目的房地产综合资本化率通常略高于土地资本化率，结合湛江市办公房地产的市场风险分析，本次确定办公房地产资本化率为 7.45%。

g.收益年限的确定

估价对象土地的使用年限至 2057 年 9 月 7 日，至期准日尚余 38.94 年。地上建筑物主体海港大厦为 19 层钢混结构办公楼，建于 1995 年，钢混结构非生产用房使用年限为 60 年，剩余使用年限 37 年。根据孰短原则 ，确定剩余收益年限为 37 年。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

h.计算过程

附表一：

租金(元/㎡)	25.9	办公建筑面积(㎡)	15,228.72
年均空置率	1 个月	总建筑面积(㎡)	15,428.10
收益年限 n(年)	37	收益年增长率 s	5%
资本化率 i	7.45%	重置成本（元）	38,785,000

附表二：

序号	项目		计算公式	计算结果
1	年收入	有效收入(元)	月租金×(12-租金损失期)×出租面积	4,338,662
		押金利息(元)	保证金、押金× 利息率	17,749
		年收入合计		4,356,411
2	年运营费用	管理费(元)	有效收入× 3.00%	130,160
		维修费(元)	重置成本× 1.50%	581,775
		保险费(元)	重置成本× 0.20%	77,570
		相关税费(元)	增值税及附加按有效收入/(1+5%)× 5.6%	231,395
			房产税按有效收入÷(1+5%)× 12.00%	495,847
			城镇土地使用税按土地面积× 11	90,640
3	年净收益(A)	净收益(元)	年收入-年运营费用	2,749,024
4	折现系数		$1÷(i-s)×[1-((1+s)÷(1+i))^n]$	23.4303
5	收益价值(元)		年净收益×折现系数	64,410,445

B.房屋现值

根据固定资产—房屋建筑物计算结果，地上各栋建筑物重置价合计为 38,785,000 元，评估现值为 23,458,750 元。

C.交易税费

房地产设定使用方式为出租经营，房地产价值计算过程中已扣减租赁税费，交易税费为 0。

D.地价确定

待估宗地总价=64,410,445-23,458,750-0

=40,951,695（元）

单位面积地价=40,951,695÷8240=4970 元/平方米（取整）

(4)待估宗地地价的确定

根据评估对象的具体情况，本次评估分别采用了剩余法与基准地价系数修正法进行测算，两种方法测算结果存在一定差距。剩余法是采用倒算的方式测算土地价格，剩余法中的房地产价值及相关参数均系通过区域比较、分析确定，其评估结果较客观地反映了待估宗地在正常市场条件下的价格水平；基准地价系数修正法是采用当地政府公布的，对当地土地市场具有指导

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

作用的地价标准(即基准地价)进行评估。评估人员认为，对于市场交易活跃的经营性房地产用地，剩余法评估结果的可信度较高，因此，以剩余法作为评估对象的最终评估结果。

待估宗地单位面积地价确定表

土地证号	设定用途	土地面积(㎡)	剩余法(元/㎡)	基准地价系修正法 (元/㎡)	宗地单价最终取值(元/㎡)
湛国用(2008)第10066 号	商务金融用地	8240	4970	2600	4970

(十五)无形资产——其他

无形资产—其他无形资产账面价值为 9,159,011.04 元，主要是企业外购的软件或操作系统及海域使用权。

对于外购软件件或操作系统，评估人员通过查询相关会计记录确认其原始账面价值构成及已发生摊销额的真实、合理后，并以原始入账价值为基础，分析其中包含的软件构成，对正在使用且可以继续使用的各软件在评估基准日的使用状态进行核实和了解，查询各软件的市场价格，参考评估基准日相同版本或更新版本软件市场价格考虑相应的贬值确定各软件的评估值。

对于海域使用权，采用成本法评估。

经评估，无形资产—其他评估值为 9,808,564.14 元。

案例 1：B 保卡口控制软件（金关二期） 评估明细表第 62 项

(1)概况

经评估人员查阅相关合同及入账凭证，了解到该软件为湛江港（集团）股份有限公司定制的 B 保卡口控制软件（金关二期），该系统主要为支持 B 保卡口控制系统使用。

(2)市场价格的确定

经查询该软件为定制软件，交付使用时间为 2018 年 9 年，税后价格为 83,018.87 元，与基准日接近，此价格作为目前市场价格，确认为评估值，评估值为 83,018.87 元。

案例 2：湛江港调顺港区港池海域使用权 评估明细表第 1 项

根据《海域使用权证书》（国海证06440802002号）记载，纳入本次评估范围的用海面积为26.641公顷，位于湛江市友谊路1号，用途为交通用海，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

到期时间为2021年6月30日。使用年限15年。经查阅海域使用论证技术导则，该海域证等级为三级,具体评估过程如下：

(1)海域取得费

指用海者为取得海域使用权而支付的各项客观费用，包括海域使用金、专业费和各种补偿费。海域使用金是指一次性缴纳的费用。专业费包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、工程可行性研究费和建筑设计费等。各种补偿费根据国家和当地政府规定的标准或应当支付的客观费用来确定。

①海域使用金

根据财政部、国家海洋局2018年3月22日颁布的《关于加强海域使用金征收管理的通知》记载，湛江市（赤坎区、麻章区、坡头区、霞山区）海域等别为三级。被评估海域为填海造地用海实行一次性计征海域使用金，用海方式为港池，标准为0.17万元/公顷。

海域使用金=用海面积×征收标准×使用年限=67.93万元

②海域使用论证费

根据国家海洋局《关于印发<海域使用论证收费标准（试行）>的通知》(国海管字〔2003〕110号)以及《海域使用论证收费标准（试行）》（2003年3月）规定的征收标准，计算下列海域使用论证费，具体计算过程如下：

A．海域使用现状调查收费及海洋环境评价费

用海面积属于<50公顷内用海，收费额为1.0-2.5万元，本次评估取平均值1.75万元。

B．海洋勘测费及海洋环境评价费率

海洋勘测费按照《海域使用论证收费标准（试行）》（2003年3月）、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费标准>的通知》(计价格【2002】10号)、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）的有关规定计算工程设计费、勘察费和海洋环境评价费，按照实际情况，按照上述文件规定的标准，勘查设计费费率为3.3%，海洋环境评价费约0.05%。

海洋勘测费及海洋环境评价费=海域使用金×3.35%=2.28万元

C．海洋生物调查

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《海域使用论证技术导则》（2010年9月），该海域论证调查站位一般不少于12个，调查内容涉及叶绿素a、初级生产力、浮游植物、浮游动物（含鱼卵仔鱼）、底栖生物、潮间带生物和游泳生物等的种类与数量，根据《海域使用论证收费标准（试行）》（2003年3月），上述种类与数量的调查收费基价如下：

项目		单位	收费基价（元）	项目		单位	收费基价（元）
微生物	取水样	站次	1,000.00	浮游动物	取水样	站次	1,500.00
	取泥样		1,000.00		分析		1,500.00
	分析		2,000.00	底栖生物	取水样	站次	2,000.00
叶绿素a	取水样	站次	600.00		分析		2,500.00
	分析		300.00	潮间带生物	取水样	站次	1,500.00
初级生产力	取水样	站次	600.00		分析		2,500.00
	分析		300.00	游泳生物	取水样	站次	6,000.00
浮游植物	取水样	站次	1,500.00		分析		2,000.00
	分析		1,000.00	合计			27,800.00

则：海洋生物调查=站次×收费基价= 33.36万元

D．数学模型和数值计算

数学模型和数值计算工作内容包括波浪场、潮流场、悬沙运移、风暴潮、污染物扩散数值模拟、预测与决策模型等，根据《海域使用论证收费标准（试行）》（2003年3月），上述工作内容的收费基价如下：

项目	计费单位	收费基价（万元）	内容说明
波浪场数模	工况	2.0-5.0	浅水波浪传播、变形计算或风浪场计算
潮流场数模		2.0-4.0	包括海域、河口（潮流、径流共同作用）等情况
悬沙运移数模		3.0-5.0	悬沙运移规律、浓度分部
泥沙冲淤数模		3.0-5.0	沿岸输沙、岸线和水深地形变化
风暴潮数模		2.0-5.0	风暴潮预报、后报
水体污染扩散模拟		3.0-5.0	油类、cod 等污染物扩散
时域预测模型	项	1.0-2.0	单、多要素时间变化趋势预测

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	计费单位	收费基价（万元）	内容说明
评估决策模型		1.0-2.0	项目方案的筛选、优化

本次结合该海域使用权的所处地理位置、气候条件、水文条件等，综合判断上述工作内容均需要完成，本次评估按照上述收费基价的平均值计算数学模型和数值计算费，则按照上述方法计算结果约25万元。

E．论证分析和报告编写

根据《海域使用论证报告、大纲编写收费基价表》、《用海类型调整系数》和评估对象实际情况，编写大纲收费为1.0-1.5万元，编写报告书收费为5-10万元，属于填海类型，调整系数取1.6，按照上述内容的平均收费基价乘以调整系数，得出论证分析和报告编写费为14.00万元。

综上，海域使用论证费=A+B+C+D+E=76.39万元。

(2)各种补偿费

各种补偿费主要是征用养殖生产的水面、滩涂而发生的水田补偿费、养殖生产的水面补偿费等，因被评估海域使用权原取得时，地理位置偏僻，无水田、养殖区，根据目标海域所处的实际条件，本次评估未考虑各项补偿费。

①海域开发费

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、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。

该项费用已在码头评估中予以考虑，此处不予计算。

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，主要包括海域使用权金和矿产资源勘查登记费，其中海域使用权金已在海域取得费中考虑，此处不予计算，矿产资源勘查登记费为每证100元，目前已取得1海域使用权证，则相关税费合计金额为0.01万元。

(3)海域开发利息

依据国家海洋局《海域评估技术指引》（2013年10月），海域开发利息按照界定的海域开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和年利息率，分别计算各期投入应支付的利息，海域开发周期超过一年时，利息按复利计算。根据海域开发规模及建设项目特点，结合海域开发周期，设定开发期为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1年。因开发过程中发生的利息已在固定资产资金成本部分予以考虑，故本次海域开发利息仅以海域取得费和税费作为计算基础，并假设海域取得费和税费投资前一次性投入。投资利息率按中国人民银行一年期贷款利息4.35%计，则：

海域开发利息=（海域取得费+税费）×((1+贷款利率)^工期-1)

= 6.28万元

(4)海域开发利润

以海域取得费、开发费、税费为基数，本次评估根据海域使用类型、开发周期和所处地区社会经济条件综合确定海域投资回报率为8%。

海域开发利润=（海域取得费+海域开发费+相关税费）×开发利润率

= 11.55万元

(5)海域使用年期修正系数

采用成本法评估有限年期海域价格时，应根据具体情况计算海域使用年期修正系数。公式为：

海域使用权剩余使用年限修正指数公式：

$$K = \frac{1-1/(1+r)^{n}}{1-1/(1+r)^{m}} \times 100$$

式中：K—海域使用年期修正系数

r—海域还原利率

n—被评估海域使用权剩余使用年限

m—海域使用权最高出让年限

海域使用权的还原利率r以无风险安全利率加风险调整值确定。海域使用权还原率的无风险报酬率采用评估基准日中国人民银行发行的5年期以上中长期国债利率的平均值，风险调整值考虑当地海域市场供求关系及风险因素，综合确定海域使用权还原率r=6%。截止评估基准日，该海域使用权剩余使用年限为2.75年，法定最高出让年限为15年，则

K= 0.2541

(6)评估价值的确定

海域使用权=（海域取得费+海域开发费+相关税费+资金利息+海域投资利润）×期日修正系数=41.20 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十六)递延所得税资产

递延所得税资产账面值 13,219,792.88 元，主要为企业计提的资产减值准备、已计提未支付的应付工资、长期未支付款项等。评估人员通过核实账务，抽查相关的凭证和纳税申报表等，确认账面属实。

最终，确定递延所得税资产评估值为 13,219,792.88 元。

(十七)其他非流动资产

其他非流动资产账面值 2,124,044,827.54 元，主要为企业垫付航道工程款、下属子公司湛江港国际集装箱码头有限公司的委托贷款、湛江国际邮轮港项目地块费等。评估人员核对了会计账簿记录，抽查了其他非流动资产的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查其他非流动资产申报数据真实有效，故以核实后的账面值确认评估值为 2,124,044,827.54 元。

(十八)负债

1．短期借款

短期借款账面价值 3,572,914,680.00 元，是被评估单位 2017 年 11 月至 2018 年 9 月期间向工商银行、交通银行、广发银行等借入的生产周转用款项。评估人员查阅了借款合同、核实了借款期限、借款利率等相关内容，确认以上借款是真实完整的。通过查阅有关凭证及向银行函证。核实结果账表单金额相符，债务成立，对人民币贷款以核实后的账面值为评估值；对外币贷款，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。此次短期借款评估值为 3,572,914,680.00 元。

2．应付票据

应付票据账面值为 47,391,863.94 元，系公司工程物资采购款而开出的无息承兑汇票。评估人员通过查阅了相关购货合同、结算凭证、核实了应付票据票面记载的收、付款单位、支付金额，以及是否含有票面利率等内容，确认企业应付票据为无息票据，应支付款项具有真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，按照账面值评估。应付票据评估值为 47,391,863.94 元。

3．应付账款、预收账款和其他应付款

应付账款账面价值为 130,842,241.82 元，主要是应付材料款、修理费等；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预收款项账面价值为 23,231,550.83 元，主要是预收客户的港口费、拖轮费、车辆取送费等；其他应付款账面价值 628,659,321.61 元，主要为港建费、保证金等。评估人员按照评估程序核实每笔应付款项的真实性、完整性以核实的账面数为评估值。

综上，应付账款、预收款项和其他应付款评估值分别为 130,842,241.82 元、23,231,550.83 元和 628,659,321.61 元。

4．应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 120,667,165.54 元，主要是应付工资费用、工会经费、辞退福利等。评估人员按照评估程序，检查上述明细科目的计提和支出情况，确认其真实性、完整性以后。最终以核实后的账面价值 120,667,165.54 元确定应付职工薪酬的评估值。

5．应交税费

应交税费账面价值为 72,015,421.82 元，主要为企业计提且应缴纳的增值税、土地使用税、货物港务费等，根据被评估单位提供的纳税申报明细表，核查账账、账表的一致性，了解企业所执行的税率、优惠政策，核查其真实性、合理性，以核实后的账面价值确认评估值为 72,015,421.82 元。

6．应付利息

应付利息账面价值 10,878,685.52 元，为企业向中国银行股份有限公司湛江分行、中国建设银行股份有限公司湛江市分行、中国工商银行股份有限公司湛江分行等借款当期应支付的利息，评估值以账面值确认。

应付利息评估值为 10,878,685.52 元。

7．一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 882,650,882.64 元，主要为长期借款中本年到期应支付款项、1 年内到期的融资租赁费等。评估人员核查了合同及财务资料，被评估单位认真履行了合同条款，以账面值确定一年内到期的非流动负债评估值为 882,650,882.64 元。

8．其他流动负债

其他流动负债账面价值 612,441,486.29 元，被评估单位对招商银行的短期融资券。评估人员核查了相关合同及财务资料，被评估单位认真履行了合同条款，以账面值确定其他流动负债评估值为 612,441,486.29 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9．长期借款

长期借款账面价值1,714,243,550.00元，是被评估单位2012年5月至2018年9月期间向工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等借入的款项。评估人员查阅了借款合同、核实了借款期限、借款利率等相关内容，确认以上借款是真实完整的。通过查阅有关凭证及向银行函证。核实结果账表单金额相符，债务成立，以核实后的账面值1,714,243,550.00元为评估值。

10．长期应付款

长期应付款账面价值 623,053,099.34 元，被评估单位 2016 年至 2018 年售后回租部分设备。评估人员核查了融资租赁合同及财务资料，被评估单位认真履行了合同条款，以审计后账面值确定应付融资租赁款评估值为 623,053,099.34 元。

11．其他非流动负债

其他非流动负债账面价值为886,868,352.91元，为企业收到货物港务费拨款、填海造地返还款、港口建设费返还等。评估人员按照评估程序，核查了相关专项补贴的凭证、账簿等账务资料，以确认各政府补贴款项的真实性、合理性。经核查，企业获得的部分政府补贴为企业不需对外支付的债务，在以后年度将摊销到营业外收入，而企业所得税税率为25%。因此不需对外支付的债务实际需要支付的仅为所得税。其中公司确定需要对外支付的债务，故评估以核实后的账面值确定评估值。

综上所述，其他非流动负债账面价值为559,433,059.76元。

四、评估技术说明——收益法

湛江港(集团)股份有限公司(以下简称：湛江港集团)属港口行业，经营范围主要有：为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；为旅客提供上下船舶设施和服务；国际航线客船（邮轮）旅客服务；在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆拼箱；车辆滚装服务；对货物及其包装进行简单加工处理；为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务；港内驳运；为船舶提供岸电；淡水供应；船员接送；国内航行船舶物料、生活品供应；围油栏供应；港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务；铁路专用线货物运输等业务等。湛江港集团具有独立的获利能力，为满足其

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

增资扩股的需要，本次评估中，采用收益法对湛江港集团的股东全部权益价值进行了评估。

(一)收益法的应用前提及选择的理由和依据

1．收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流口径的未来收益折现法，即现金流折现法(Discounted Cash Flow, DCF)，其中，现金流采用企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)。具体方法为，以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，减去付息债务价值后，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，减去非经营性负债后，得到股东全部权益价值，再减去少数股东权益价值，得出归属于母公司的股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债+长期股权投资价值-付息债务价值

归属于母公司的股东全部权益价值=股东全部权益价值-少数股东权益价值

2．收益法的应用前提

本次评估是将湛江港集团置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对其产权价值的评估。评估基础是对企业未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

(1)被评估资产是能够而且必须用货币衡量其未来收益的单项资产或整体资产；

(2)资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和产权所有者所承担的未来经营风险也必须能用货币加以衡量；

(3)被评估资产预期获利年限可以预测。

3．收益法选择的理由和依据

经了解，湛江港集团是具有独立获利能力的公司，资产与经营收益之间存在一定的比例关系，并可以量化，且未来收益可以预测，故采用收益法进

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行评估。

(二)收益预测的假设条件

1．假设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，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。

2．假设企业持续经营。

3．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。

4．除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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。

8．假设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。

9．假设评估范围内的到期后土地可延续使用，不考虑土地现有使用年限的影响。

10．假设在建的东海岛港区杂货码头工程、霞山港区通用码头工程等扩能项目在 2020 年可以如期建成投产，计划中的在建技改项目可以如期完成，建设投资规模不突破概算。

11．假设企业的装卸费价格调整计划可以如期实现。

12．假设企业投资项目所需建设资金及流动资金借款可以顺利从银行取得。

13．假设企业预计的吞吐量目标可如期实现，假设吞吐量在 2029 年以后保持稳定。

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，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。

(三)宏观经济、被评估单位所处行业分析、企业经营及财务分析

1．宏观分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国家统计局近日发布数据显示，前三季度国内生产总值同比增长6.7%，国民经济运行在合理区间，保持总体平稳、稳中有进发展态势。围绕稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，一系列“含金量”很高的政策措施接连出台、次第推进、效果初显。展望未来，虽然经济运行面临更多外部不确定性，但我国经济自身有很强韧性，只要集中精力把自己的事情做好，推动增长从传统动能向新动能转变，我国经济有条件保持稳健态势。今年前三季度，我国经济增长总体平稳，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，经济运行在合理区间。

(1)经济结构持续优化

①经济增长总体平稳

2018年前三季度，我国国内生产总值为650,899.00亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，比上年同期小幅回落0.2个百分点。其中，第一产业增加值42173亿元，同比增长3.4%；第二产业增加值262,953.00亿元，同比增长5.8%；第三产业增加值345,773.00亿元，同比增长7.7%。

②产业结构持续优化

从三次产业构成看，第三产业比重不断提高。前三季度，三次产业增加值占GDP的比重分别为6.5%、40.4%和53.1%，三次产业对经济增长贡献率分别为3.7%、35.5%和60.8%。从行业构成看，由于新产业新业态新商业模式发展迅速，带动相关行业的增加值增长较快，占比不断提高。前三季度，信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业、交通运输仓储和邮政业增加值分别比上年同期增长31.2%、9.4%和8.0%，领先于其他行业的增长。

③消费拉动作用不断增强

前三季度，最终消费支出对GDP增长的贡献率为78.0%，比上年同期提高14.0个百分点；资本形成总额对GDP增长贡献率为31.8%，货物和服务净出口对GDP增长的贡献率为－9.8%，分别下降2.9个和11.1个百分点。消费对我国经济增长的拉动作用进一步增强，需求结构不断改善。

居民消费持续升级。在居民消费中，前三季度服务性消费比重为50.2%，比上年同期提高0.5个百分点。在社会消费品零售中，消费升级类商品保持较快增长。对外贸易结构得到改善。附加值高的一般贸易进出口占我国进出口总值的58.4%，比上年同期提高1.9个百分点；加工贸易进出口占我国进出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

口总值的27%，比上年同期下降了1.7个百分点。

④新动能保持较快增长

前三季度，在规模以上工业中，高技术产业增加值同比增长11.8%，装备制造业增加值同比增长8.6%，战略性新兴产业增加值同比增长8.8%，分别高于整个规模以上工业5.4个、2.2个和2.4个百分点。服务业中，前8个月，规模以上战略性新兴服务业营业收入同比增长15.9%，规模以上高技术服务业营业收入同比增长14.3%。

(2)工业生产总体平稳发展质量不断提升

今年前三季度，工业生产总体平稳，新动能增长较快，结构进一步优化，供给侧结构性改革持续推进，工业品出口较快增长，小微企业政策受益面扩大，工业高质量发展基础不断夯实。

①工业生产总体平稳

1月份至9月份，全国规模以上工业增加值同比增长6.4%，增速较前8个月放缓0.1个百分点，工业生产保持平稳运行。41个工业大类行业中有40个行业增加值同比增长。

②工业结构不断优化

高技术产业和工业战略性新兴产业增长较快，占比提高。1月份至9月份，高技术产业增加值同比增长11.8%，增速高于规模以上工业5.6个百分点，占规模以上工业增加值的比重为13.4%，比前8个月提高0.2个百分点；战略性新兴产业同比增长8.8%，增速高于规模以上工业2.4个百分点，占规模以上工业增加值的比重为18.5%，比前8个月提高0.1个百分点。

③供给侧结构性改革成效明显

工业品供给结构持续改善，产能利用率保持在较高水平。1月份至9月份，工业产能利用率为76.6%，与上年同期持平。企业经营成本持续下降。1月份至8月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中成本费用合计为92.62元，同比下降0.37元。杠杆率继续降低，8月末规模以上工业企业资产负债率为56.6%，同比降低0.5个百分点。企业利润较快增长。1月份至8月份，工业企业实现利润同比增长16.2%，仍保持较快增长。

④工业产品出口增长加快

工业产品出口较快增长。1月份至9月份，规模以上工业出口交货值同比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

增长8.1%，比前8个月上升1.1个百分点，持续拉动工业生产平稳增长。十大出口行业工业品出口增速较前8个月加快。其中，专用设备、电子和通用设备等行业同比分别增长8.6%、9.5%和7.6%，比前8个月分别加快3.9个、1.4个和1.2个百分点。五大出口地区工业品出口增速较前8个月加快。

⑤小微企业税收减免惠及面扩大

调查显示，小微企业税收减免政策惠及面扩大，流动资金紧张的状况较前期有所缓解。三季度，小微企业享受税收减免政策的企业占45.8%，比二季度上升0.9个百分点。

(3)企业经营保持稳定

今年前三季度，服务业发展总体保持平稳运行态势，新动能强劲增长带动经济结构继续优化，企业经营稳定、经营预期处于景气区间。

①服务业保持较快增长

据初步核算，前三季度，服务业增加值34.6万亿元，同比增长7.7%，分别高出国内生产总值和第二产业增加值增速1.0个和1.9个百分点。服务业增加值占国内生产总值比重为53.1%，比上年同期提高0.3个百分点，比第二产业高12.7个百分点。前三季度，服务业生产呈总体平稳运行态势。服务业生产指数同比增长7.8%，增速较上半年略回落0.2个百分点；月度服务业生产指数同比增速一直保持在7.3%到8.3%的较快增长区间。

服务业重要地位持续提升。前三季度，服务业固定资产投资同比增长5.3%，增速比第二产业高0.1个百分点。

②服务业新动能持续快速发展

前三季度，以互联网和相关服务为代表的现代新兴服务业继续较快发展，拉动服务业生产指数增长4.4个百分点，高于上年同期1.2个百分点，与上半年持平；对服务业生产增长的贡献率达到55.9%，高于上年同期18.0个百分点，高于上半年0.9个百分点。

新兴服务业的较快发展推动经济结构继续优化。前三季度，信息传输、软件和信息技术服务业生产指数同比增长37.5%，高于全部服务业生产指数29.7个百分点，拉动指数增长3.0个百分点。互联网等新兴服务业的快速发展进一步带动传统行业转型升级。1月份至8月份，移动互联网累计流量达到395亿GB，同比增长203.4%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③服务业企业经营状况较好

规模以上服务业企业营业收入和营业利润均保持较快增长，经营成本降低。1月份至8月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长12.0%，增速比上半年略有放缓。三季度，对近5万家服务业小微企业经营状况的问卷调查显示，83.5%的企业反映综合经营状况良好或平稳。

服务业企业经营预期处于景气区间。三季度，服务业企业家信心预期指数为120.9；规模以上服务业企业对下季度经营状况预期指数为61.5%；小微企业经营状况预期指数为52.3%。9月份，服务业业务活动预期指数为59.3%。

(4)零售业态趋于融合

前三季度，我国消费品市场保持平稳增长，总量持续扩大，结构不断优化，零售业态融合趋势明显，市场供给方式加速创新，消费继续发挥经济增长主要驱动力作用。

①消费品市场运行总体平稳，消费对经济增长的拉动作用不断增强

市场销售增速平稳。前三季度，社会消费品零售总额同比增长9.3%，增速与前8个月持平。消费继续稳居经济增长的第一驱动力。

②城乡市场结构继续优化，农村电商快速发展

乡村市场零售占比稳步提高。前三季度，乡村消费品市场零售额同比增长10.4%，乡村市场占社会消费品零售总额的比重为14.4%，比上年同期提高0.1个百分点。

③升级类商品销售加快，消费结构持续升级

消费升级类商品销售增长明显快于其他商品。城乡居民消费结构不断优化。在部分升级类商品占比持续提高的同时，反映居民消费水平的食品类支出占总消费支出比重等指标出现积极变化。

④餐饮市场增势平稳，服务消费需求旺盛

餐饮收入增长快于商品零售。前三季度，全国餐饮收入增长9.8%，增速高于商品零售0.6个百分点，而且增势平稳，二、三季度均保持9.5%的增速。住宿业营业额增长较快。前三季度，限额以上住宿业企业营业额同比增长6.3%。

⑤市场供给方式不断创新，消费增长动力有所变化

新兴业态快速增长。随着互联网特别是移动互联网普及率的提高，网购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用户规模不断扩大，网上零售等新兴市场供给方式在上年高速增长的基础上继续快速增长。前三季度，全国网上零售额增长27.0%。传统业态持续回暖。新旧业态融合发展。

⑥消费品市场供应稳定，相关领域投资增长较快

消费品工业生产平稳增长。前三季度，消费品工业增加值实际增速保持在6%以上。消费品进口增长较快。在国内市场供给稳定增长的同时，消费品进口也保持较快增长。随着居民收入稳定增长和促消费政策成效逐步显现，实体零售继续回暖，新兴业态方兴未艾，商业模式不断创新，消费转型升级态势将会延续。

(5)投资增速缓中企稳

今年以来，面对固定资产投资增速总体放缓形势，党中央、国务院出台了一系列稳定投资的政策措施，对稳定投资发挥了积极作用。前三季度，全国固定资产投资（不含农户）483442亿元，同比增长5.4%，增速比前8个月小幅回升0.1个百分点，结束了自今年初以来逐月回落的态势，投资增速缓中企稳。

①四大板块投资增速均有所企稳

前三季度，东、中、西和东北地区投资增速均有所企稳。其中，东部地区投资同比增长5.8%，增速比前8个月提高0.1个百分点；中部地区投资增长9.6%，增速提高0.4个百分点；西部地区投资增长2.3%，增速提高0.1个百分点；东北地区投资增长1.7%，增速与前8个月持平。

②制造业成为拉动投资增长的重要动力

今年以来，国家出台多项减税降费措施，如下调增值税率、小微企业贷款利息收入免征增值税、扩大小微企业所得税优惠范围等，有效降低了企业的负担，央行先后4次降准，增加了资金供应。创新驱动与转型升级并驾齐驱是制造业投资增速回暖的最大动力。前三季度，高技术制造业投资增长14.9%，增速比前8个月提高2个百分点，比全部制造业投资高6.2个百分点；制造业中技术改造投资增长15.2%，增速比全部制造业投资高6.5个百分点。

③农业、环保、民生等短板领域投资较快增长

第一产业投资持续扩大。在乡村振兴战略带动下，今年以来第一产业投资保持较快增长，前三季度同比增长11.7%，增速高于全部投资6.3个百分点。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中，农业投资增长12.4%，畜牧业投资增长11.7%，渔业投资增长14.1%。生态环保领域投资快速增长。前三季度，生态保护和环境治理业投资同比增长33.7%。其中，生态保护业投资增长52.8%，水污染治理业投资增长30.9%，固体废物治理业投资增长29.1%。民生领域投资平稳增长。前三季度，社会领域投资同比增长11.8%，增速比全部投资高6.4个百分点。

④民间投资继续保持较快增长

一季度、上半年民间投资增速分别高于全部投资1.4个和2.4个百分点。前三季度，民间投资同比增长8.7%，增速与前8个月持平，比去年同期高2.7个百分点，比全部投资高3.3个百分点。民间投资中，农林牧渔业投资增长11.3%，制造业投资增长9.5%，服务业投资增长9.1%。

2．行业发展概况及发展趋势

(1)全球港口行业基本情况

宏观经济情况是影响全球贸易量及港口吞吐量的最主要因素。全球经济活动的回升力度在继续增强。根据IMF发布的数据显示2016年全球经济增长3.2%,为次贷危机以来的最低水平;而2017年全球经济增速上升至3.6%,2018年进一步升至3.7%。全球港口吞吐量保持增长。但总体上国际贸易需求仍然复苏乏力，仍受全球性产能过剩、消费需求不足、新兴市场国家经济疲软等因素影响。

2017年全球前20的集装箱港口完成集装箱吞吐量3.35亿TEU，同比增速为5.6%，远高于去年1.7%的增速。2018年上半年，全球前20大货物港口完成货物吞吐量48.8亿吨，同比增长2.8%；前20大集装箱港口完成集装箱吞吐量16983.3万TEU，同比增长4.3%。从货物吞吐量增速来看，全球前20大货物吞吐量港口整体增长有所回落，与2017年5%左右的增速相差较大，集装箱货物吞吐量保持相对稳定增长，散货吞吐量下滑是全球主要港口生产增速减缓的主要因素。

中国港口吞吐量仍然保持升势，并在全球港口行业中占据显要地位。20世纪 90 年代以来，亚洲国家经济迅速增长并逐渐发展成为世界制造中心，在世界贸易中的份额快速增加，以中国为中心的亚洲地区正逐渐发展成为世界的港口航运中心。2017 年全球港口集装箱吞吐量排行前 20 中，中国港口占据了半壁江山，中国港口的国家影响力愈发显著。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2)中国港口行业发展概况

2018 年 1 月 26 日，交通运输部公布 2017 年规模以上港口货物、旅客吞吐量快报数据。数据显示，2017 年中国规模以上港口预计完成货物吞吐量 126.44 亿吨，同比增长 6.4%。其中，沿海港口和内河港口同比增速基本持平，分别为 6.4%和 6.3%，完成货物吞吐量分别为 86.25 亿吨和 40.19 亿吨；完成外贸货物吞吐量 40.02 亿吨，同比增长 5.7%；集装箱吞吐量同比增长 8.3%至 2.27 亿 TEU，且增速明显快于货物吞吐量 6.4%的水平。以上相关数据与 2016 年同期增速相比，明显加快。

2018 年前三季度，规模以上港口完成货物吞吐量 99.5 亿吨，同比增长 2.6%，增速较 2017 年回落 5 个百分点。其中，沿海港口完成货物吞吐量 69.3 亿吨，同比增长 4.3%；内河港口完成货物吞吐量 30.2 亿吨，同比下降 1.1%；外贸货物吞吐量 31.3 亿吨，同比增长 2.3%；规模以上港口完成集装箱吞吐量 1.9 亿 TEU，同比增长 4.9%。总体来看，2018 年前三季度全国港口生产持续向好但增幅趋缓。从集装箱吞吐量季度累计数据看，2018 年前三季度，全国规模以上港口完成集装箱吞吐量 1.9 亿 TEU，同比增长 4.9%。

分月份来看，2018 年前三季度集装箱吞吐量增速呈现 W 型走势，分别在 3 月及 7 月跌至 1.7%及 2.7%，为近一年来最低值。总体来看，2018 年前三季度全国港口集装箱吞吐量整体保持低速增长态势。

近五年全国港口货物吞吐量情况：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

图表2：2011-2017年全国港口货物吞吐量及增长趋势（单位：万吨，%）

(3)中国港口行业布局

国务院 2006 年 8 月 16 日审议通过的《全国沿海港口布局规划》是指导我国沿海港口布局和发展的纲领性文件。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海 5 个港口群体。

环渤海地区包括辽宁、河北、山东 3 个省和北京、天津 2 个直辖市，是我国工业、特别是重工业较为发达的地区；大陆海岸线占全国的 33%，交通运输网络完善。随着国家对建设环渤海经济圈和振兴东北老工业基地给予大力的政策支持和资金支持，环渤海地区的主要港口作为区域经济发展的基础设施行业面临着快速发展的机遇。

中国沿海港口建设主要侧重于煤炭、集装箱、进口铁矿石、粮食、陆岛滚装、深水出海航道等方面，特别关注集装箱运输系统建设。以吞吐量为标准，我国沿海港口 1999-2016 年的发展可以分为快速成长期、后危机时期、成熟期三阶段，目前，港口行业处于低增速成熟期(如图 1 所示)：

快速成长期(1999-2008 年)：沿海港口吞吐量 10 亿吨升至 43 亿吨，年均增长率 16%，复合增速 15.2%，为国内港口发展黄金时期。

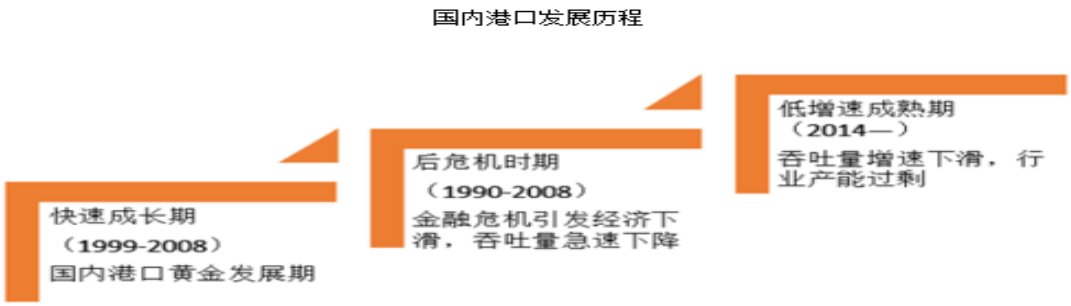
后危机时期(2009-2013 年)：2008 年金融危机引发全球经济下滑，国内港口吞吐量增速急速下降，2009 年增速降至 7.8%低于 10%，而后由于政府

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经济刺激计划，2013 年之前维持 10%年均增速。

低增速成熟期(2014 年—)：国内经济疲软，同时伴随港口规模建设，行业出现产能过剩，环渤海港口群尤甚。

图 1：国内港口发展历程



(4)2018 年前三季度主要港口吞吐量概况

2018 年上半年，世界经济增长势头向好，增长动能有所减弱。美国经济持续复苏而欧洲、日本等发达经济体复苏趋缓，阿根廷土耳其新兴经济体增长颇为乏力。国内经济稳中向好态势趋于明显，GDP 同比增长 6.9%，外贸进出口实现了较快增长，货物进出口总值同比增长 7.9%，进出口增速达到了 11.5%和 4.9%。得益于贸易和投资增长，港口生产运行稳步增长，全国规模以上港口完成货物吞吐量 65.42 亿吨，同比增长 2.4%，其中外贸货物吞吐量 20.8 亿吨，同比增长 2.9%。上半年我国港口货物吞吐量呈“V”型反转走势，除 3 月份增速较低为 0.11%，其他月份均增长稳健。

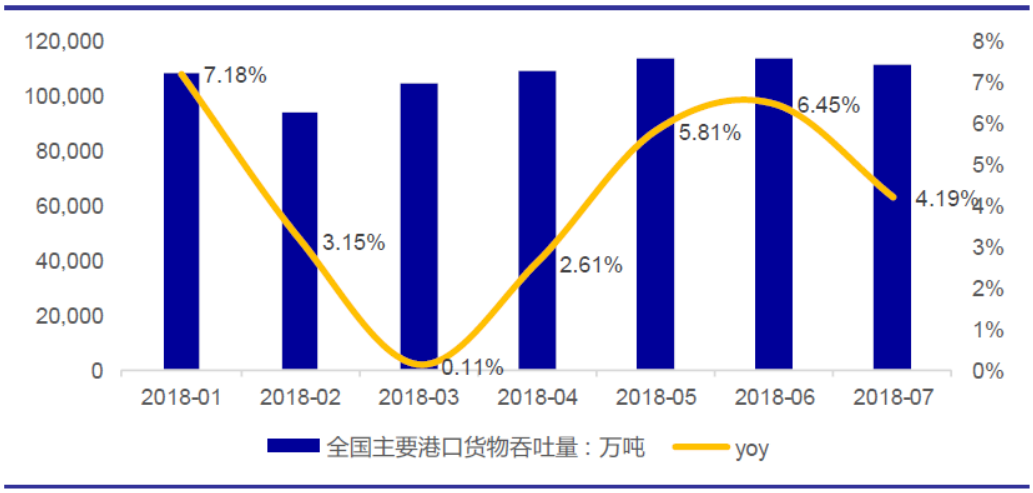


图 2：今年以来我国主要港口货物吞吐量月度情况

分港口来看，广州港、日照港、烟台港、北部湾港表现亮眼：1）东北经济发展良好，大连港、营口港等环渤海港口货物吞吐量分别增长 2.2%和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2.1%；2）随着铁路煤炭运量大幅上涨，唐山港、黄骅港、秦皇岛港等北方煤炭下水港口较快增长；而天津港因受汽运煤限制的影响，货物吞吐量下降4.8%；3）大宗商品景气度较高，日照港、烟台港和北部湾港吞吐量分别增长 11.7%、15.7%和 14.99%。广州港集装箱航线的快速拓展驱动吞吐量增长10.3%。4)长三角地区上海港、苏州港货物吞吐量同比分别下降 3.2%、15.2%。

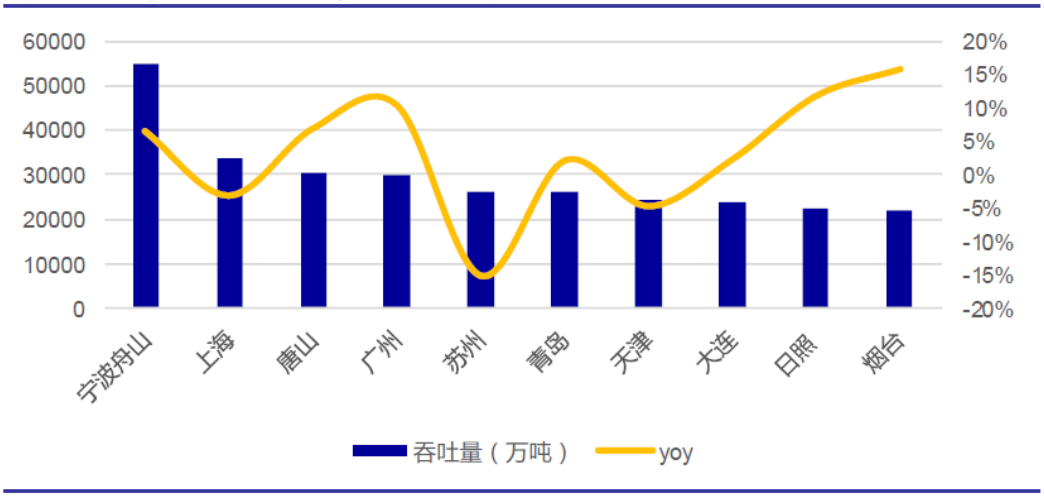


图 3：上半年我国主要港口货物吞吐量情况

2018 年截止到 9 月 30 日，集运行业进入传统旺季，国内主要港口集装箱吞吐量持续保持高位水平，九月份全国货物吞吐量 112,522 万吨，全年累计 995,058 万吨，月集装箱吞吐量均超过 2,000 万 TEU，全年累计 18,597.64 万 TEU。期间增速有一定幅度的波动，但整体保持 2018 年来高位水平。

(5)港口收入介绍

港口航运息息相关，吞吐量为业绩主要推动力。集装箱、干散货、油料的运输途径为港口-航运-港口，港口与航运的发展由大宗商品市场决定，港口航运息息相关，航运业的发展离不开港口等配套设施的建设，贸易规模的扩大亦将提升港口企业的盈利水。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

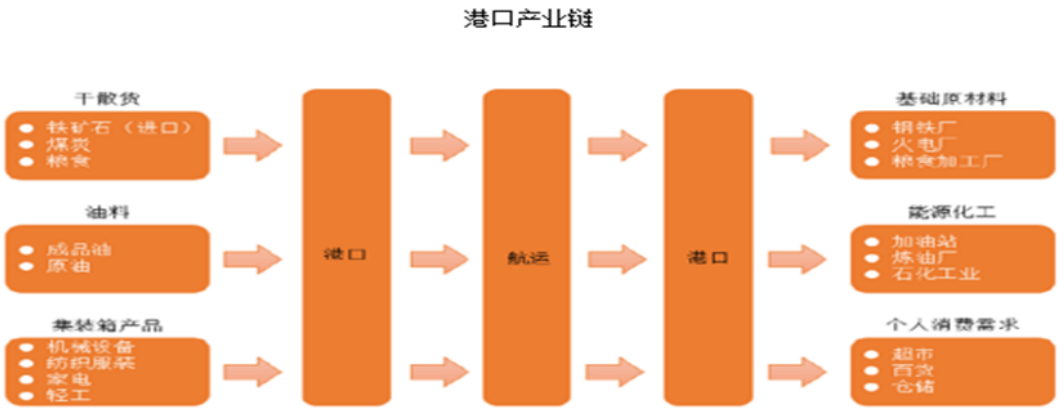


图 4：港口产业链

从港口收入成本结构来看，港口成本主要为固定资产折旧，每年金额确定，相关费率或由政府指导定价或由港口、船商协商确定，现阶段费率相对稳定，由此，吞吐量成业绩驱动的关键因素。

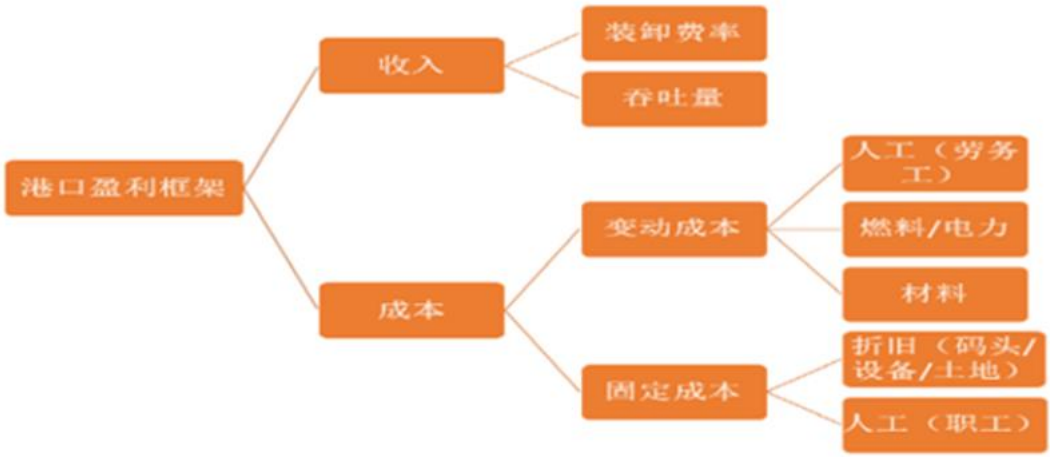


图 5：港口盈利框架

上半年港口板块保持持续景气，收入同比增长 11.10%。毛利润同比增长 9.56%，归母净利润同比增长 7.21%。分季度来看，受到内外贸持续向好的影响，Q1 景气度较高，收入同比增长 12.03%，毛利润同比增长 9.40%，归母净利润同比增长 16.53%；由于 Q2 景气度略微不及预期，及今年春节较迟造成开工率延迟提升，港口板块收入环比略有下滑，同比增长 10.25%，毛利润同比增长 9.70%，归母净利润同比增长 0.27%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

代码	公司	总收入（亿元）	收入增速	毛利（亿元）	毛利增速	归母净利润（亿元）	归母净利润增速
000022. SZ	深赤湾 A	12. 46	34. 05%	5. 77	46. 58%	3. 16	14. 35%
000088. SZ	盐田港	1. 86	18. 02%	0. 92	19. 43%	1. 71	11. 63%
000507. SZ	珠海港	9. 55	12. 96%	2. 38	19. 09%	1. 21	22. 50%
000582. SZ	北部湾港	19. 15	30. 60%	7. 39	28. 69%	3. 33	12. 59%
000905. SZ	厦门港务	68. 46	5. 59%	2. 35	-3. 77%	0. 19	-70. 68%
002040. SZ	南京港	3. 64	9. 09%	1. 65	7. 49%	0. 59	28. 31%
600017. SH	日照港	25. 63	9. 78%	7. 47	33. 94%	3. 55	56. 28%
600018. SH	上港集团	175. 10	4. 73%	52. 61	4. 06%	33. 87	0. 41%
600190. SH	锦州港	27. 46	31. 60%	3. 17	6. 72%	0. 91	8. 05%
600279. SH	重庆港九	35. 58	11. 36%	2. 30	-3. 60%	0. 61	-2. 98%
600317. SH	营口港	22. 60	19. 44%	6. 46	24. 78%	3. 52	38. 07%
600717. SH	天津港	59. 30	-12. 71%	11. 85	-21. 36%	4. 47	-20. 40%
601000. SH	唐山港	44. 59	65. 05%	10. 10	-3. 10%	7. 83	6. 83%
601008. SH	连云港	6. 17	1. 30%	1. 54	8. 71%	0. 06	61. 79%
601018. SH	宁波港	108. 64	35. 67%	28. 22	18. 34%	15. 63	13. 50%
601228. SH	广州港	44. 37	11. 05%	11. 56	15. 44%	4. 86	37. 18%
601326. SH	秦港股份	35. 12	3. 50%	15. 41	19. 05%	7. 32	18. 64%
601880. SH	大连港	36. 51	-15. 44%	7. 68	19. 60%	1. 76	-26. 14%

图 6:港口板块上市公司上半年业绩变现汇总

市场层面上看，上半年港口板块受贸易战情绪影响，整体呈下降趋势，整个上半年港口板块下跌 20.2%，跑输沪深 300 指数 7.3 个百分点（下跌 12.9%），同时与交运板块相比，也跑输交运指数 4.4 个百分点（下跌 15.8%）。港口板块虽然具有一点防守属性，但当前国内港口还处于建设期未见高分红，同时贸易战负面影响相对严重，上半年处于收益弱势。

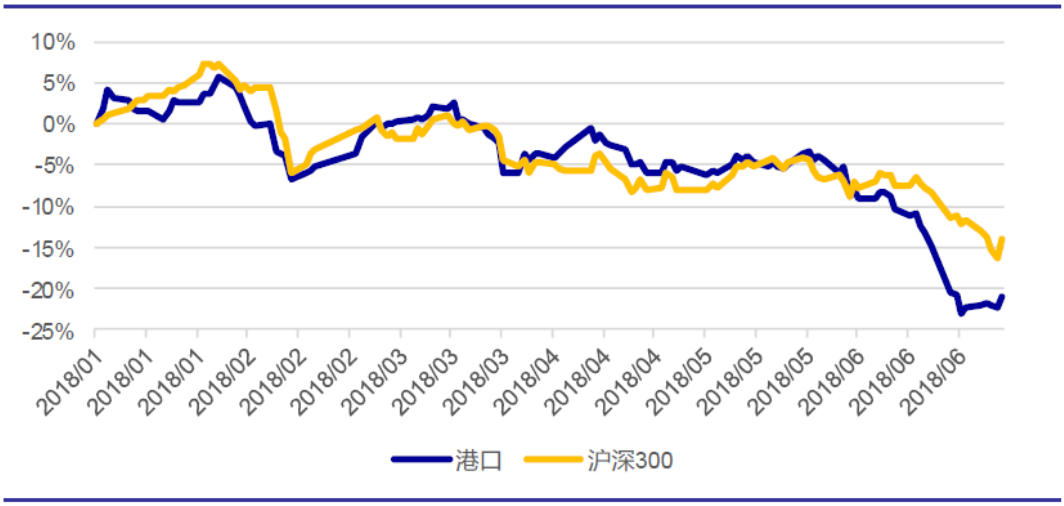


图 7：上半年港口板块收益率情况

①上港集团：母港集装箱吞吐增长 4.6%，金融板块引领 22.76 亿元投资收益增厚利润，业绩低于预期 10%。2018 年上半年实现营业收入 175.10 亿元，同比增长 4.73%；归母净利润 33.87 亿元，同比增长 0.41%，扣非归母

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润 32.09 亿元，同比增长 31.69%。主业方面，母港集装箱完成 2050.7 万标准箱，同比增加 4.6%，货物吞吐量完成 2.78 亿吨，同比下降 0.6%。金融板块贡献了 22.76 亿元投资收益，占利润 45%左右。地产长滩项目已完成 62%，收益 1.36 亿元。

②宁波港：并表叠加量升引领营收增长 35.67%，各业务稳健增长，业绩符合预期。原持股 50%的港吉码头实现了并表、朝阳石化油品销售增加和铁矿石业务量增加等因素促使上半年实现营业收入 108.63 亿元，同比增长 35.67%；归母净利润 15.63 亿元，同比增长 13.50%。

③日照港：吞吐量稳增 6.62%，基本面上行大逻辑初步验证，业绩符合预期。报告期内,实现营业收入 25.63 亿元，同比增长 9.78%；归母净利润 3.55 亿元，同比增长 56.28%。以上市公司口径看，报告期完成货物吞吐量 12169 万吨，同比增长 6.62%，其中金属矿石和煤炭及制品吞吐量分别为 7608 万和 2059 万吨，分别同比增长 9.14%和 22.92%，贡献了主要增量。此外，山钢精品基地一期一步投产并上量，叠加腹地内需求增加，推动金属矿石吞吐量加速上行；“公转铁”政策推进超预期，瓦日铁路煤炭运输逐步上量打开运量空间。

(6)外需不振，全球经济增速放缓

2017 年世界经济增长明显回升，全球经济增长率持续下降趋势结束。国际货币基金组织（IMF）数据显示，2017 年世界 GDP 增长率比 2016 年上升 0.4 个百分点。其中，发达经济体 GDP 增速为 2.2%，比 2016 年上升 0.5 个百分点；新兴市场与发展中经济体 GDP 增速为 4.6%，比 2016 年上升 0.3 个百分点。

美国、欧元区和日本的 GDP 增速普遍提升。2017 年美国经济 GDP 增长 2.2%，比 2016 年提高 0.7 个百分点。欧元区 GDP 增长 2.1%，比 2016 年提高 0.3 个百分点。日本 GDP 增长率比 2016 年提高 0.5 个百分点，达到 1.5%的水平；其他发达经济体 GDP 增长 2.6%，比 2016 年提高 0.4 个百分点。

新兴市场与发展中经济体整体增速止跌回升。

新兴市场与发展中经济体 GDP 增长率于 2010 年达到 7.5%的历史最高水平，此后逐年下降，2016 年与 2015 年均稳定在 4.3%的水平，2017 年有望实现七年以来的首次回升。新兴市场与发展中经济体的经济增速回升在在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大部分区域普遍存在。独联体国家 GDP 增长率从 2016 年的 0.4%提高到 2017 年的 2.1%。

新兴市场与发展中经济体整体增速止跌回升。新兴市场与发展中经济体 GDP 增长率于 2010 年达到 7.5%的历史最高水平，此后逐年下降，2016 年与 2015 年均稳定在 4.3%的水平，2017 年有望实现七年以来的首次回升。新兴市场与发展中经济体的经济增速回升在在大部分区域普遍存在。

2018 年上半年中国 GDP 的增长速度为 6.8%，这也是我国连续十二个季度稳定运行在 6.7%到 6.9%的中高速增长区间。

3．我国港口行业发展特征分析

(1)我国港口行业管理体制和发展规划

①我国港口行业管理体制

新中国成立后，我国的港口管理体制发生过多次变动。20 世纪 80 年代前，各港口的经营主体为政企合一的港务局，直接隶属于国家交通部。20 世纪 80 年代后，主要港口实行交通部和地方政府双重领导、以地方为主的管理体制，作为港口经营主体的各港务局仍承担主要港口的管理职能。

根据国办发〔2001〕91 号《国务院办公厅转发交通部等部门关于深化中央直属和双重领导港口管理体制改革意见的通知》以及交通部交函水〔2002〕1 号《关于贯彻实施港口管理体制深化改革工作意见和建议的函》的内容要求，我国港口管理体制已从“交通部与地方政府双重领导，以地方管理为主，政企合一”转变为“双重领导港口全部下放地方，实行政企分开”。即：国务院交通主管部门主要负责制定全国港口行业的发展规划、发展政策和法规；省级交通主管部门主要负责本地区的港口发展规划、发展政策和法规；港口所在城市人民政府港口主管部门负责按照“一港一政”的原则，依法对港口实行统一的行政管理；港口企业作为独立的市场主体依法从事经营。

2002 年，外经贸部颁布了新的《外商投资产业指导目录》，自 2002 年 4 月 1 日起施行，其中涉及航运业的最突出特点是取消港口公用码头的中方控股规定。上述政策与措施将使长期以来形成的港口行业行政性垄断的制度基础不复存在，国有港口企业的垄断局面也开始被逐渐打破，港口行业将开始快步进入市场经济体制。在价格制定方面，根据交通部〔2005〕8 号令《中华人民共和国港口收费规则(内贸部分)》以及交水发〔2005〕234 号《关于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

调整港口内贸收费规定和标准的通知》的相关规定，目前行业内企业港口内贸收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价，其中，货物港务费、船舶使费(包括引航费、拖轮费、停泊费等)实行政府定价；货物装卸作业费等劳务收费实行市场调节价。

②我国港口行业发展规划

A．全国港口规划布局为进一步优化沿海港口布局，合理有序开发和利用港口岸线资源，加强国家对港口规划和建设的管理，交通部与国家发改委联合组织编制了《全国沿海港口布局规划》，并于 2006 年 8 月 16 日由国务院审议并原则通过。根据交通部于 2006 年 9 月公布的“全国沿海港口布局规划”，全国沿海港口布局的具体方案是：根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海 5 个港口群体，强化群体内综合性、大型港口的主体作用，形成煤炭、石油、铁矿石、集装箱、粮食、商品汽车、陆岛滚装和旅客运输等 8 个运输系统的布局。其中，环渤海地区港口群体由辽宁、津冀和山东沿海港口群组成，服务于我国北方沿海和内陆地区的社会经济发展。

B．依据“十三五”期间产业政策，我国将坚持交通建设适度超前的原则，继续保持交通运输基础设施建设的适度规模和速度，确保国家扩大内需的重点在建和续建项目顺利建成并发挥效益，完善国家综合交通运输基础设施网络。运输网络化、信息化服务技术的创新，以港口为枢纽推进多种运输方式有效衔接配合，并在此基础上拓展港口增值服务将成为未来发展的重点。港口行业将是集装箱多式联运最重要的枢纽节点，随着我国港口集装箱货源地向腹地、特别是中西部地区延伸，应充分发挥铁路的作用，加快发展集装箱海铁联运，促进港口集疏运结构优化调整，有利于港口可持续发展。

到“十三五”末，基本建成便捷、安全、经济、高效的“五纵五横”综合交通运输网络来适应国民经济和社会发展的需要。建立健全综合运输规划体系，统筹各种运输方式之间的协调和衔接；继续推进沿海港口基础设施建设，优化沿海港口结构与布局，提升港口保障能力和服务水平；加快以高等级航道和主要港口为重点的内河水运基础设施建设，大力提高运输服务水平，建设现代化的内河水运体系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

C．湛江港位于中国大陆最南端的广东省雷州半岛东北部，东临南海，南望海南岛，西靠北部湾，北倚大西南，处于连接北半球、沟通太平洋、印度洋的中心位置，是中国大陆通往东南亚、非洲、欧洲和大洋洲航程最短的港口，现已与世界 100 多个国家和地区通航。港区深入内地，可避南海台风，是我国的深水良港。湛江港是新中国成立后第一个自行设计建造的现代化海港，自 1956 年开港以来，经过 50 多年的建设发展，已成为全国沿海 25 个主要港口之一，是西南沿海港口群的龙头港和唯一亿吨大港，也是我国中西部和华南地区货物进出口的主通道和中国南方能源、原材料等大宗散货的主要流通中心，泛珠三角地区连接东盟自由贸易区的最佳海上物流平台，在亚太经济圈中具有极其重要的战略地位。是全国唯一的东、中、西三大地带共用的沿海主枢纽港，货源腹地横跨华南、西南、中南三大经济区域，主要包括广东、广西、云南、贵州、四川、重庆、湖南等省区，并辐射湖北、江西、安徽、福建、江苏等部分地区。作为我国大西南出海主通道，当前，国家和广东省已把湛江港列入全国及省重大发展规划项目，交通部在《全国沿海港口布局规划》中把湛江港定位为西南沿海港口群主要港口。

(2)我国港口行业发展现状及存在的问题

①我国港口行业发展现状

A．水运建设投资持续快速增长

2017 年完成水运建设投资 1238.88 亿元，比上年下降 12.6%。其中，内河建设完成投资 569.39 亿元，增长 3.1%，内河港口新建及改（扩）建码头泊位 180 个，新增通过能力 6597 万吨，其中万吨级及以上泊位新增通过能力 820 万吨，全年改善内河航道里程 590.38 公里；沿海建设完成投资 669.49 亿元，下降 22.6%，沿海港口新建及改（扩）建码头泊位 107 个，新增通过能力 19581 万吨，其中万吨级及以上泊位新增通过能力 18153 万吨。

B．港口行业整合加速推进

为了提高港口竞争力、避免无序竞争以及促进区域经济的发展，在国家交通管理部门和地方政府的推动下，我国港口行业整合正加速推进，整合的形式包括兼并收购、合资建设码头、业务合作等。在港口整合的形式中，区域内整合是港口整合的主流。部分地区采取以省政府为实施主体，根据水域的自然条件，突破行政区划，组建省级港口管理机构，对港口资源实施整合，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一规划建设。

C．综合性大型枢纽港口持续快速发展

随着区域经济一体化进程的加快和运输技术的不断进步，我国综合性大型枢纽港口因具有区位、自然条件等方面的优势，并以其强大的服务功能，具有较大的发展空间，在经济活动中的地位和作用也越来越重要。

②我国港口行业面临的问题

A．全球经济增速放缓

2017 年世界经济增长明显回升，全球经济增长率持续下降趋势结束。国际货币基金组织（IMF）数据显示，2017 年世界 GDP 增长率比 2016 年上升 0.4 个百分点。其中，发达经济体 GDP 增速为 2.2%，比 2016 年上升 0.5 个百分点；新兴市场与发展中经济体 GDP 增速为 4.6%，比 2016 年上升 0.3 个百分点。

美国、欧元区和日本的 GDP 增速普遍提升。2017 年美国经济 GDP 增长 2.2%，比 2016 年提高 0.7 个百分点。欧元区 GDP 增长 2.1%，比 2016 年提高 0.3 个百分点。日本 GDP 增长率比 2016 年提高 0.5 个百分点，达到 1.5%的水平；其他发达经济体 GDP 增长 2.6%，比 2016 年提高 0.4 个百分点。

新兴市场与发展中经济体整体增速止跌回升。新兴市场与发展中经济体 GDP 增长率于 2010 年达到 7.5%的历史最高水平，此后逐年下降，2016 年与 2015 年均稳定在 4.3%的水平，2017 年有望实现七年以来的首次回升。新兴市场与发展中经济体的经济增速回升在在大部分区域普遍存在。独联体国家 GDP 增长率从 2016 年的 0.4%提高到 2017 年的 2.1%。

2018 年上半年中国 GDP 的增长速度为 6.8%，这也是我国连续十二个季度稳定运行在 6.7%到 6.9%的中高速增长区间。

B．港口收入比较单一

港口收入主要由费率和吞吐量决定，等于装卸费率与吞吐量之积。装卸费率根据不同的货物形态分别按单箱费率(集装箱)及单吨费率(干散货)。我国的装卸费率有部分费用是长期由国家所管制，从 2016 年 3 月以来，管家管制逐步放开，其中保留了 3 项政府定价，6 项政府指导价，同时放开了市场竞争性服务收费，因此在装卸费率逐渐由收费政策及整体经济形势共同作用。而因为费率的相对稳定性，目前影响港口收入的主要因素为吞吐量，吞

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

吐量的多少就与全球整体经济形势，我国经济结构等共同影响。

港口是资金密集型行业，成本折旧及固定人工费用占比较高。港口运行的基础在于固定资产的投入，包括泊位、航道、大型机械设备等，投资量巨大，其所产生的折旧费用非常高，这将决定了港口使用率的多少将直接影响费用的摊销情况，只有吞吐量达到一定规模的时候，才能体现规模效应，降低整体的费用支出。

C．产能过剩及过度竞争

不同港口群之间因为距离及辐射腹地不同，相互之间的竞争性相对较小。但在港口群内部的各港口因未统一规划而逐渐出现了产能过剩及过度竞争的问题。重复建设，资源利用不足。每个港口对应的地区行政管辖单位不同，各港口之间的配合协作不足，导致重复建设问题严重。在需求快速增长的时期，这些问题没有得到合理规划与解决，而目前行业景气度下行，问题逐渐暴露出来，大部分的港口使用率都不足 5 成。

大型泊位过多，前期投入期望过高。港口是资金密集型行业，前期投入非常大，而各港口为了增加自身的竞争力，争相上马大吨位泊位，导致 5 年来 5-10 万吨泊位增加 50%以上，而 10 万吨以上的泊位更是增加近 70%，远高于小吨位泊位增加的数量。在同一个港口群内由于腹地类似、货品类似、港口体量差异不大，竞争逐渐激烈。如东北的大连港、营口港，长三角的上海港、宁波-舟山港在集装箱、干散货和油品的业务上都存在同类竞争的问题。

D．港口货物吞吐量增速有所分化

2018 年上半年，全球经济整体运行良好，我国对外贸易保持稳中向好的态势，港口生产运行平稳，货物吞吐量实现小幅增长。受东北腹地经济发展影响，大连港、营口港等环渤海港口货物吞吐量小幅增长；随着铁路煤炭运量大幅上涨，唐山港、黄骅港、秦皇岛港等北方煤炭下水港口较快增长；天津港因受汽运煤限制的影响，货物吞吐量继续下降；得益于铝矾土、原油、商品车、集装箱等货源增加，烟台港货物吞吐量两位数增长；日照港、广州港、北部湾港等港口均实现两位数快速增长；长三角地区上海港、苏州港货物吞吐量同比分别下降 3.2%、15.2%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

E．港口吞吐能力趋于过剩

从港口行业总体供需的角度看，虽然贸易需求缩减，但港口企业吞吐能力仍处于扩张态势，近年来不断新建及改(扩)建码头泊位，港口行业供过于求的矛盾逐渐凸显。

随着全球经济增长乏力、国内经济增速继续放缓，供需失衡将加剧区域间港口竞争。

(3)影响港口行业发展的关键因素

有利因素

A．国际宏观经济发展挑战与机遇并存

根据 CEEM《全球宏观经济季度报告》2018 年第 3 季度全球宏观经济运行与分析，全球金融市场波动较上个季度有所回稳。全球外汇、股票、债券等市场基本稳定，个别新兴市场货币仍面临较大资本流出和货币贬值压力。

2018 年 3 季度中国外部经济景气程度高位下行。除了美国以外的其他主要发达经济体经济景气程度均出现不同程度回落，主要新兴市场经济体景气程度也多呈现回落，全球经济处于经济周期下半场。

美国经济景气程度高位震荡。2018 年 3 季度美国制造业 PMI 均值为 58.7，非制造业 PMI 均值为 58.6，分别比 1 季度上升 1 和 0.4 个点。3 季度美国月均新增非农就业岗位 19 万，稍低于上个季度但处于正常区间范围。9 月末失业率 3.7%创下 1969 年以来的历史低位。劳动参与率呈窄幅、锯齿形波动，没有出现明显改善，但也停止了数年的持续下降态势。

大宗商品价格进一步上涨。2018 年 3 季度 CEEM 大宗商品价格环比上涨 6.64%，涨幅较上季度扩大近 3 个百分点。其中油价先跌后升，对贸易战的担忧先对油价形成打压，但随后市场担心伊朗减产冲击导致供需关系相对趋紧，石油价格由跌转升，季度平均油价环比上涨 10%，领涨主要商品。钢材和铁矿石价格在环保限产和库存下降的影响下上涨。贸易战影响下大豆价格国内外出现分歧，国际大豆价格下跌明显，国内豆粕价格上涨。玉米和小麦均小幅上涨。未来贸易战对需求端的影响和少数供给端的边际变化成为影响大宗商品价格的主要因素。

B．国内宏观经济发展形式带动

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中国出口回落，进口上升。7-8 月，中国出口增速连续回落。7-8 月，以人民币计中国出口总额 2.8 万亿元，同比增长 6.9%；以美元计出口总额 4328 亿美元，同比增长 10.9%，较上季度 11.8%的同比增速下降 0.9 个百分点。分地区看，中国对除美国、印度和中国香港外的主要贸易伙伴出口增速普遍下降。其中，对韩国、台湾、巴西和俄罗斯出口增速大幅下滑。从贸易方式看，7-8 月一般贸易出口同比增长 13.1%，较上季度减少 3.3 个百分点，是导致出口同比增速持续回落的主要因素。分产品看，机电产品出口同比增速为 11%，较上季度减少 2.5 个百分点，降幅较上季度扩大 0.7 个百分点，连续下滑势头开始显现。中国进口同比增速连续 3 个季度提升。2018 年 7-8 月，以人民币计中国进口总额 2.5 万亿元，同比增长 20.2%；以美元计进口总额 3772 亿美元，同比增长 23.5%。除美国、韩国、中国香港和中国台湾之外，中国从主要贸易伙伴、以一般贸易和加工贸易方式的进口增加，支撑了 3 季度进口增速的连续提升。

中国面临资本流出和人民币贬值压力。短期资本流动波动幅度剧烈，最近十年很明显地主导整个外汇市场的短期供求变化。尽管中国还保持一定的资本管制措施，但短期资本流动变化仍与中美利差高度相关。这个现象背后的原因在于中美利差反映了中美两国的经济景气程度和资金成本差异。中美利差扩大的时候，中国经济相对于美国更加景气，中国的资金成本更高，企业愿意把钱留在国内投资，也愿意从海外借债，形成资本净流入；中美利差收窄甚至为负的时候，美国经济相对中国更加景气，中国的资金成本低，企业在国内投资机会和收益受限制，也愿意优先偿还海外债务，形成资本净流出。这个现象也说明，中外经济基本面的相对变化，才是短期资本流动背后的主导力量，而并非所谓货币超发引发资本外逃和大量民间资本转移到海外。

中美利差正处于收窄阶段，目前正面临资本净流出压力。美联储仍处于加息进程当中，而中国货币当局在经济放缓环境下已经开始通过降低准备金率、放宽 MLF 抵押品范围释放货币政策放松信号。中美两边的经济景气程度差异和货币政策走势分化会带来资金净流出压力。与 2014-2016 年的资本净流出相比，本轮中国经济放缓中去产能和去杠杆压力较小、经济下行压力较小，汇率和资本项目管理政策积累了更丰富的经验，资本净流出压力较小。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不确定因素在于中美贸易纠纷的演进路径，如果双方难以达成好的解决方案，市场对中国经济的发展前景担心加剧，也会催生恐慌性资本外流，对人民币构成贬值压力。

中国出口增速将回落至个位数增长区间。进出口贸易、全球工业品价格和全球经济景气程度高度相关。随着全球经济进入景气周期下半场，全球贸易增速将随之回落，中国出口增速也将回落，受影响更明显的是投资品和耐用品出口。中国出口增速可以分解为两个部分之和：全球出口增速和中国在全球出口中的市场份额增速。中国除了面临全球出口增速回落，还会面临在全球出口中的市场份额增速回落。中国出口市场份额增速回落是长期趋势，已经持续了十多年但仍处于小幅的正增长区间，未来还会持续回落。出口市场份额增速回落和进入负增长区间是走向高收入国家进程中的普遍现象，当今的高收入经济体市场份额增速都处于负增长区间，背后的原因在于出口部门相对于国内服务业部门在吸引资源方面的吸引力下降，资源更多配置到服务于国内市场的部门是更优化的资源配置格局。在全球出口增速和出口市场份额增速两股力量同时放缓的合力下，中国出口增速将向全球出口增速上方1-2 个百分点靠拢，出口增速进入个位数增长区间。

对应外部经济环境变化的三个重点举措。对冲外部经济走缓需要做好扩大内需准备，保持宏观经济和金融市场的基本稳定。保持总需求稳定的关键标志是将 GDP 通胀因子保持在 2-5%的区间。将价格水平保持在这个区间是对合理的工业品价格和利润、投资、商业信心、就业等一系列关键经济指标的支撑，也有利于把杠杆率维持在相对稳定水平。不仅如此，上述宏观经济指标稳定对于减少资本外流压力也是最有力的保障。

保持宏观经济稳定需要多方面的手段，重点工作一是维持基础设施建设在合理增速。二是优化信贷环境，降低企业融资成本。资产新规和地方隐形债务治理会带来信用收缩，需要在堵住后门的同时尽快打开前门，这样才不会被迫再次打开后门。打开前门的重点一是尽快推出 REITs 为代表的权益类资产工具，二是地方政府基础设施建设的多元化融资体制建设。三是防范局部的市场违约引发更大范围的市场恐慌情绪，重点关注地方融资平台的债务市场。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

保持定力，利用汇率价格弹性自发平抑短期资本流动。利用市场化的汇率价格波动自发平抑短期资本流动是发达国家普遍采用的做法。中国过去一直担心市场化的汇率波幅过大，采用持续干预外汇市场的方式平抑汇率价格波动，为此付出的代价是汇率贬值或升值预期迟迟不能消散，资本单边流动进一步加剧，外汇储备大量消散或积聚，基础货币供应受到严重冲击并威胁到国内宏观经济和资产价格稳定。教训已经非常深刻，不能再为了并不一定会出现的汇率剧烈波动而牺牲掉国内宏观经济。新的一轮资本流动冲击面前，留足汇率弹性，就是给国内整体宏观经济稳定留下了更充裕的空间。

C．中国经济规模的持续发展以及市场需求的日益扩大

近年来我国经济增长速度放缓迹象逐渐明显，但中国经济持续发展的大趋势仍未改变。目前，我国经济结构仍以制造业为主，随着经济规模的扩大，金属矿石、石油、煤炭等大宗物资的市场需求将继续上升，但我国石油、铁矿石等战略资源储量相对贫乏，开采技术比较落后，对外依存度较高。因此，未来相当一段时间内，我国大宗物资的进口量仍将呈上升趋势，这将有效拉动大宗物资海洋运输业务的增长。另一方面，我国出口导向型经济结构以及集装箱化率的提高将形成港口行业集装箱业务稳定的市场需求。经济发展、对外贸易规模的扩大是我国港口行业持续发展的保障。

D．水上运输的无法替代性

水上运输具有无法替代的优势水上运输包括内河运输和海洋运输，18世纪曾在交通运输业中占主要地位。随着现代物流业的发展，陆运、空运的便捷性和运输能力早已得到显著提高，但在大宗货物、远距离运输方面，水上运输投资小、运载量大、占地少、成本低的优势仍然无法替代。随着全球经济增长及一体化程度提高，作为水上运输的枢纽，港口行业拥有良好的发展前景。

E．国家和地方政策支持

港口行业是交通运输行业的重要组成部分，是国民经济持续发展的重要基础。我国政府对港口行业高度重视，日前，交通运输部、国家铁路局、中国铁路总公司联合印发了《“十三五”港口集疏运系统建设方案》(简称《方案》)。《方案》提出，将重点突破铁路、公路进港“最后一公里”，加快推进港口集疏运系统建设，并明确了车购税资金支持集疏运铁路、公路建设的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重点和投资标准，为促进港口转型升级、多式联运发展、物流业“降本增效”以及推进交通运输供给侧结构性改革、服务“三大战略”提供支撑和保障。《方案》以加快港口多式联运发展为导向，以提升港口集疏运能力和服务水平为核心，着力完善布局、优化结构、强化衔接、提升服务，加快打通铁路公路进港“最后一公里”，补齐港口集疏运基础设施短板。“十三五”时期拟支持约2000 公里的集疏运铁路和 1300 公里的集疏运公路建设，到 2020 年，初步形成能力充分、布局合理、结构优化、衔接顺畅的港口集疏运系统。

F．多式联运发展上升为国家战略

2016 年 6 月，交通运输部、国家发改委联合公布了“第一批多式联运示范工程项目名单”，宁波港、唐山港、青岛港、大连港、营口港等在内的多个港口牵头项目被列入。同期，国务院《营造良好市场环境推动交通物流融合发展实施方案》、国家发改委《中欧班列建设发展规划(2016—2020 年)》发布，对“十三五”期间多式联运的发展提出多项具体目标。据悉，《关于促进多式联运发展的若干意见》亦将发布，标志着多式联运发展上升为国家战略。

G．开展智慧港口示范工程

交通运输部发布《关于开展智慧港口示范工程的通知》，决定以港口智慧物流、危险货物安全管理等方面为重点，选取一批港口开展智慧港口示范工程建设，着力创新以港口为枢纽的物流服务模式、安全监测监管方式，以推动实现“货运一单制、信息一网通”的港口物流运作体系，逐步形成“数据一个库、监管一张网”的港口危险货物安全管理体系。

示范工程的主要工作任务为推进港口智慧物流建设和实现港口危险货物管理与监管的智能化。通过创新港口物流运作模式，推动“互联网+”港口应用，探索电子运单、网上结算等互联网服务新模式；推动北斗系统在港口生产和物流中的应用；发挥各地的积极性和能动性，鼓励在港口物流上下游产业链有机结合、信息与技术业务融合等方面开展多种形式的港口智慧物流创新。同时，建立港口危险货物安全管理信息系统与省级港口危险货物安全监管信息平台，创新港口危险货物安全管理与监管模式。

②不利因素

A．全球经济增长速度放缓

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

随着发达经济体需求下降，在经历两年的反弹后，全球贸易数据显示出放缓迹象。虽然全球贸易量在经历了四年的低迷后，过去两年强劲反弹，但最近的重要贸易周期性指标开始减弱。

B．经济腹地竞争激烈

近年来，随着各港口加大投资，港口行业产能不足的现象得到缓解，但各港口腹地重合范围的逐渐扩大以及港口服务同质化的特点进一步加剧了港口对同一经济腹地货源的争夺。但另一方面，港口行业的整合进程加快，这一定程度上提高了中国港口行业的整体竞争力。

C．可成片开发深水岸线资源日益紧缺

可成片开发的深水岸线资源是港口持续发展的基础。我国沿海岸线长1.8万公里，居世界第四位，但适于建设大型码头泊位的深水岸线相对稀缺。改革开放之初，各地港口开发缺乏统一的科学规划，不少港口业务功能单一，其岸线利用率相对较低，并且影响到周边岸线的后续开发。随着经济规模继续扩大，以及国际船舶趋于大型化、港口泊位趋于深水化，深水岸线资源日益紧缺逐渐成为制约我国港口行业发展的一个重要因素。

(4)行业主要政策规定

①行业主管部门

根据国办发〔2001〕91号《国务院办公厅转发交通部等部门关于深化中央直属和双重领导港口管理体制改革意见的通知》以及交通部交函水〔2002〕1号《关于贯彻实施港口管理体制深化改革工作意见和建议的函》的内容要求，我国港口管理体制已从“交通部与地方政府双重领导，以地方管理为主，政企合一”转变为“双重领导港口全部下放地方，实行政企分开”。

②行业管理体制

国务院交通主管部门主要负责制定全国港口行业的发展规划、发展政策和法规；省级交通主管部门主要负责本地区的港口发展规划、发展政策和法规；港口所在城市人民政府港口主管部门负责按照“一港一政”的原则，依法对港口实行统一的行政管理；港口企业作为独立的市场主体依法从事经营。

③行业主要政策

港口行业适用的主要法律、法规包括：《中华人民共和国港口法》、《中华人民共和国交通法》、《中华人民共和国海商法》、《中华人民共和国安

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

全生产法》、《中华人民共和国海洋环境保护法》、《中华人民共和国危险化学品安全管理条例》、《中华人民共和国海上交通安全法》、《中华人民共和国航道管理条例》、《港口经营管理规 定》、《港口建设费征收办法》、《中国人民共和国港口收费规则(内贸部分)》、《中国人民共和国港口收费规则(外贸部分)(修正)》、《港口道路交通管理办法》、《港口建设费征收办法施行细则》、《港口工程竣工验收管理办法》、《港口危险货物管理规定》等。

另外，我国港口扶持政策不断出台，极大地促进和规范港口行业的发展。

(5)行业竞争情况

①港口行业竞争格局分析

A．港口竞争现状

目前，港口经济已成为我国沿海经济发展最重要的内容，按照区域经济的发展态势和港口对应的腹地区域，我国已经形成了五大沿海港口群，即青岛港、大连港、天津港三足鼎立的环渤海经济圈港口群；以上海港和宁波-舟山港为核心的长江三角洲经济圈港口群；以厦门港、福州港为核心的东南沿海两岸经济圈港口群；以香港港、深圳港和广州港为核心的珠江三角洲经济圈港口群；以及以湛江港、防城港为核心的西南沿海港口群。在港口经济迅速发展的背后，港口之间的竞争已经从与日本、韩国以及东南亚地区的港口竞争蔓延到了国内港口之间的竞争。环渤海湾青岛、大连、天津，长三角中上海、宁波，珠三角广州、深圳、香港等国内大港口在硬件设施、价格战和软环境建设方面正展开愈演愈烈的口竞争。大进大出是港口业的特点，这决定了只有扩大规模，通过实现边际成本的最小化，才能获得超额利润。使得我国许多港口都存在着超负荷运转的问题，为此，沿海港口都把港口的硬件建设放在首要位置上。除了在硬件建设上更上一层楼，价格战也是港口竞争的重要手段。全国沿海港口新一轮价格战使港口备感压力，各大船公司和货主不仅要求降低装卸费，而且要求降低引航费、拖轮费、外轮理货费，港口装卸面临着全面降价的形势。在软环境建设上，各港口之间的竞争也异常激烈，青岛港打出了以振超效率、孙波效率为代表的一大批效率品牌。宁波—舟山港则与口岸其他部门通力合作，通过“集中报关”模式，大大提高了通关效率。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B．港口竞争新焦点

港口经济的发展是现代港口功能和作用提升的结果。现代港口随着功能和作用的提升，出现诸多新的特点：港口腹地由单一陆向腹地向周边共同腹地扩展；大港作用国际化；深水泊位、专业码头，综合物流服务；港口信息化。港口这些新的特点也带来竞争的新焦点。

港口生存发展的基础是腹地，从空间范围看，港口腹地即是港口空间通达程度。如果没有足够的空间通达程度，港口在竞争中就会失去现有的腹地市场。集装箱船舶大型化趋势对港口通往内陆的疏运网络构成巨大的挑战，也带来港口向内陆空间的竞争。货主和海上承运人将更多地从内陆空间的通达性方面，即集散转运频率、途中所需时间和全程运输成本来评估和选择挂靠港。内陆空间通达性已成为世界港口的战略性问题。

作为对公众注意力从港口码头的货物吞吐能力转移到港口腹地空间通达性的响应，世界发达国家港口普遍采取以下措施：扩充基础设施，加强可供选择的集散运输功能；在现有或新辟目的地提供创新的运输服务种类；重组现有运输体系，增强其快速应变能力，以维持和提高自身的竞争力水平。

在实践中，集装箱多式联运构筑海陆空立体式、横贯式物流体系，极大地提高了港口内陆空间的通达性，从而扩大了其服务的范围。因此，集装箱多式联运的投资发展是拓展港口腹地最为有效的手段。在我国长江流域、中西部地区是各主要港口竞争的市场。港口与这些地区之间联系的紧密程度在港口的竞争中起着越来越重要的作用。各主要港口通过建立多式联运体系与上述地区连接，建设海铁、海-公、水-水等联运方式，拓展港口腹地范围。

②市场化程度及行业内的主要企业

2017 年全球前 20 的集装箱港口完成集装箱吞吐量 3.35 亿 TEU，同比增速为 5.6%，远高于去年 1.7%的增速， 2018 年 1 月 26 日，交通运输部公布 2017 年规模以上港口货物、旅客吞吐量快报数据。数据显示，2017 年中国规模以上港口预计完成货物吞吐量 126.44 亿吨，同比增长 6.4%。其中，沿海港口和内河港口同比增速基本持平，分别为 6.4%和 6.3%，完成货物吞吐量分别为 86.25 亿吨和 40.19 亿吨；完成外贸货物吞吐量 40.02 亿吨，同比增长 5.7%；集装箱吞吐量同比增长 8.3%至 2.27 亿 TEU，且增速明显快于货物吞吐量 6.4%的水平。以上相关数据与 2016 年同期增速相比，明显加快。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 7 月 6 日，中国科学院预测科学研究中心发布了《2018 年全球 TOP20 集装箱港口预测报告》显示，2018 年中国港口集装箱的总吞吐量增幅将继续领先其他港口，在前 20 大港口中占据半数，前 20 大集装箱港口有 7 个来自中国。相比去年，中国集装箱吞吐量的增长速度放缓，但整体依然保持明显的增长趋势。从排名来看，预计 2018 年全球前 20 大集装箱港口的前十名变动较大，其余与 2017 年基本一致。一是宁波舟山港将超过深圳港，位列全球第三位，深圳港退居第四位；二是香港港由于出现了下跌，退居第七位；釜山港和广州港相应各自前进一位，分别位列全球第五位和第六位；三是厦门港增速较快；四是美国长滩港将保持较快增长。

2018排名	2017排名	港口	所属国家	集装箱吞吐量(万TEU)	同比（%）
1	1	上海港	中国	4200~4250	4.8~6.1
2	2	新加坡港	新加坡	3650~3700	8.4~9.9
3	**4**	宁波舟山港	中国	2700~2720	10.1~10.9
4	**3**	深圳港	中国	2550~2570	1.6~2.4
5	**6**	釜山港	韩国	2190~2210	2.3~3.3
6	**7**	广州港	中国	2140~2170	6.7~8.2
7	**5**	香港港	中国	2050~2070	-1.3~-0.3
8	8	青岛港	中国	1860~1880	1.6~2.7
9	9	迪拜杰贝阿里港	阿联酋	1580~1600	2.3~3.6
10	10	天津港	中国	1550~1570	3.1~4.4
11	11	鹿特丹港	荷兰	1410~1430	2.9~4.4
12	12	巴生港	马来西亚	1240~1260	2.8~4.5
13	**14**	厦门港	中国	1110~1130	7.0~8.9
14	**13**	安特卫普港	比利时	1080~1090	3.3~4.3
15	15	高雄港	中国	1030~1040	0.3~1.3
16	16	大连港	中国	980~990	1.1~2.1
17	18	洛杉矶港	美国	960~970	2.7~3.8
18	17	汉堡港	德国	910~920	1.1~2.2
19	19	丹戎帕拉帕斯港	马来西亚	840~850	0.8~2.0
20	**21**	长滩港	美国	820~830	8.7~10.0

图 8：2018 年全球 TOP20 集装箱港口吞吐量预测排名

(6)我国港口行业未来发展趋势

①中国港口行业仍将保持增长

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

港口行业发展与国民经济、国内外贸易的发展密切相关。中国经济增速虽然短期有所回落，但长期仍将保持持续较快发展，工业化和城镇化进程仍将不断加速，将直接带动煤炭、石油、矿石等大宗原材料的需求，从而驱动中国港口的煤炭等大宗散货业务的发展。我国煤炭资源分布的不平衡性、东南沿海地区经济增长对煤炭需求的驱动，将带动沿海港口对“西煤东运”、“北煤南运”业务的需求。

②港口码头泊位大型化、深水化程度进一步提高

船舶大型化是近年来全球航运业发展的主要趋势之一，各大航运企业纷纷采用大型船舶以降低营运成本，增强竞争力。为适应全球船舶运输大型化的发展趋势，中国港口往大型化、深水化的方向发展，并不断地提高航道、码头、堆场、集疏港交通、港口机械等硬件设施的能力和现代化水平。

③港口企业向综合型物流企业发展

综合化物流中心是现代港口的基本特征，也是现代港口功能拓展的方向。为适应经济、贸易、航运和物流发展的要求，借助于港航信息技术的发展，中国港口企业已经开始由单一的码头运营商向综合物流运营商发展，为客户提供多方位的物流增值服务，包括货物运输、货运代理、货物包装、装配、分拨、贴标识等，同时港口的范围进一步扩大，不仅包括港区，而且包括物流中心区，以实现网络化的物流运输组织方式，并带动临海产业的快速发展。

④加速推动港口整合

港口的建设和经营具有投资大、建设周期长的特点，又具有竞争性，是一个规模效益明显的行业。近年来我国港口产能扩张使同一区域港口的竞争程度提高，进一步增加了区域港口整合的必要性，在交通运输管理部门和地方政府的推动下，我国港口整合将进一步加速。

建立港口联盟成为了全球各港口企业应对当前形势的必然选择，而与海上丝路沿线港口之间加强合作，实现区域港口互动，促进区域港口群(带)综合竞争力的全面提升，将成为我国港口物流业未来主要发展趋势。建立港口联盟在当前的市场环境下有着十分重大的意义。

第一，资源整合，提高港口服务效率。港口腹地的交叉重叠，各地区码头建设布局不合理，重复建设现象时常发生，而港口联盟则可帮助港口企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

实现规模经济通过码头、堆场、仓库等资源共享与协调，提高了资源利用率，优化资源配置，提高港口企业服务质量和国际竞争力。

第二，共筹资金，优化港口基础设施建设，应对航运超级联盟，满足船舶大型化需求，要满足航企需求仅靠单个码头的力量已经力不从心，而港口联盟则为港口企业的发展提供了新的途径。

第三，促进信息共享，互惠共赢。就区域港口群(带)而言，港口联盟将促进信息的快速传递和交换，在船舶调度、预报海洋天气、自然灾害信息、维护海事安全等方面实现信息共享，节约港口企业经营、管理成本，从而提升服务质量。

第四，技术共通，提升服务竞争力。通过联盟合作，加强港口企业的技术创新，促进行业技术标准的建立，实现技术上的互补融合，港口可以拓展自身的物流服务方式、实现多元化经营，以提高服务质量和降低服务成本，从而提升自身的竞争力。

4．贸易战对航运业的影响

2018年中美贸易摩擦全面升级为贸易战，供给端，在手订单占比处于历史低位，环保政策、贸易战或将推动运力退出经历了近十年的下行周期的消化，目前航运业的存量新船订单占运力比处于历史低位，意味着未来新增供给的压力处于历史低位。每一轮新船订单潮，都是建立在航运公司盈利丰厚、对市场前景非常乐观的基础上，目前尚不存在这样的基础。中美贸易战、环保政策（低硫排放公约）等都给航运公司的经营带来了一定的不确定性，预计将对新船订单形成一定抑制。

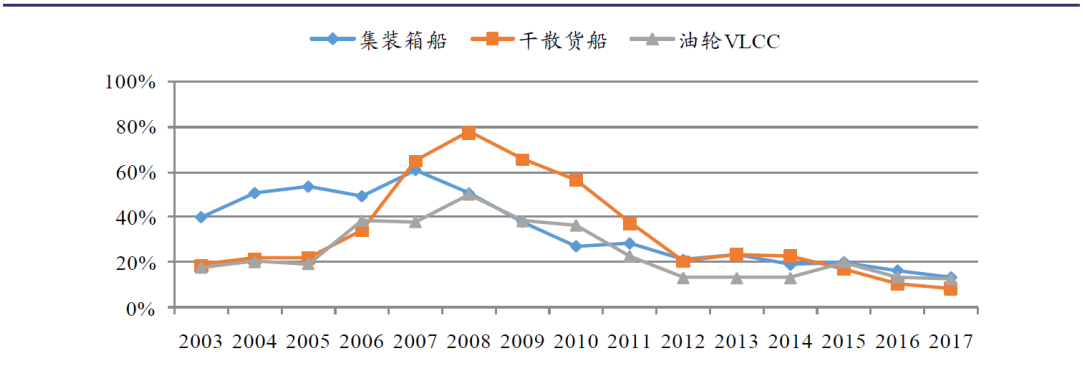


图9：不同船舶存量占当年运力比例

集运市场受中美贸易战的直接影响相对高于干散货及油运市场，从集装

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

箱船新签造船订单来看，随着2017年集运市场回暖，2017年9月至2018年4月，出现了一些新签订单，不过订单量明显少于2015 年。而2018年5-7月这连续三个月仅有微量新签订单，环比大幅下滑。

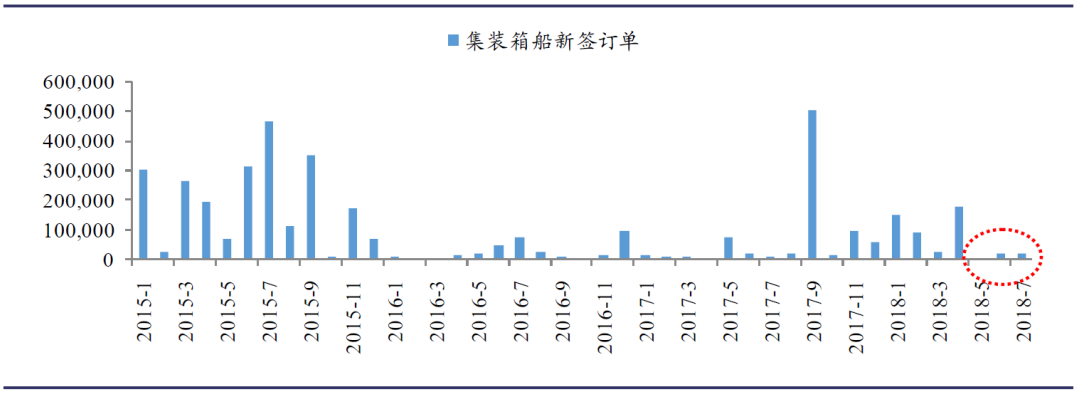


图10：集装箱船新签造船订单（TEU）

从干散货船的新签订单来看，随着2017年市场回暖，2017年出现了一些新签订单，到了2018年新签订单量明显下滑，而6-7 月新签订单量处于年内较低的水平。

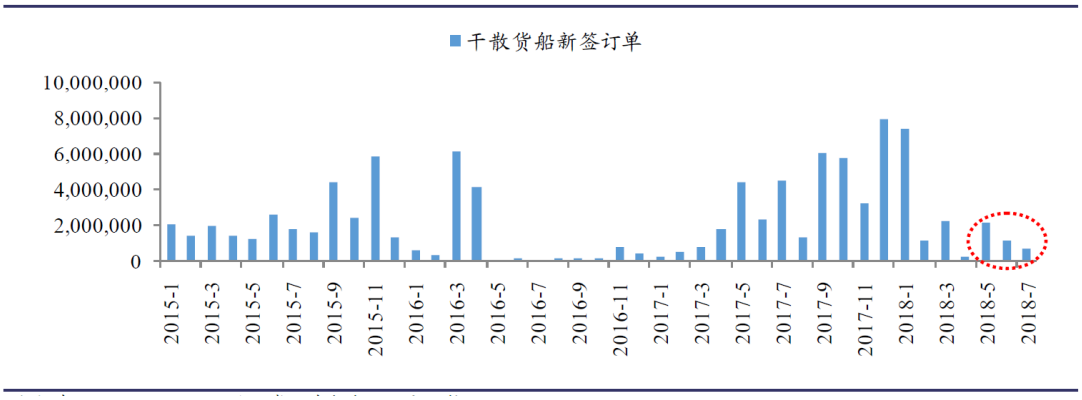


图11：干散货船新签造船订单（DWT）

从油轮VLCC的新签订单来看，2018年6-7月没有新签订单。

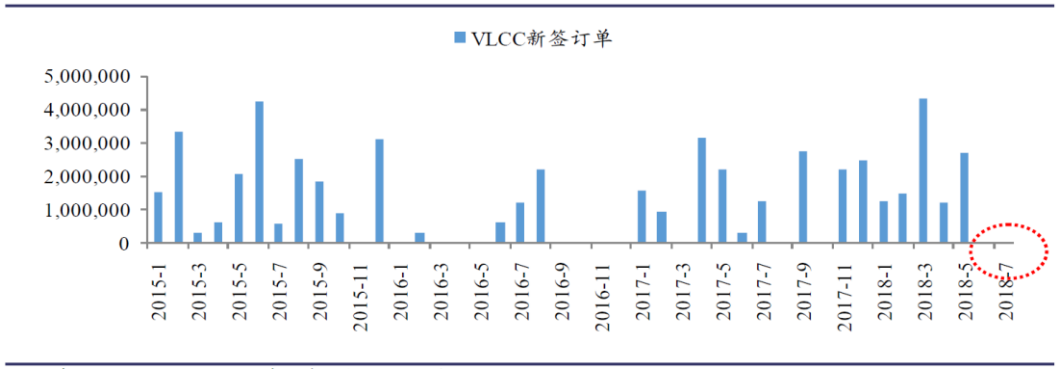


图12：油轮VLCC新签造订单

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

短期内，根据历史数据显示，航运业的传统旺季主要在下半年，一般三季度是集运旺季，四季度是油运和干散货旺季。

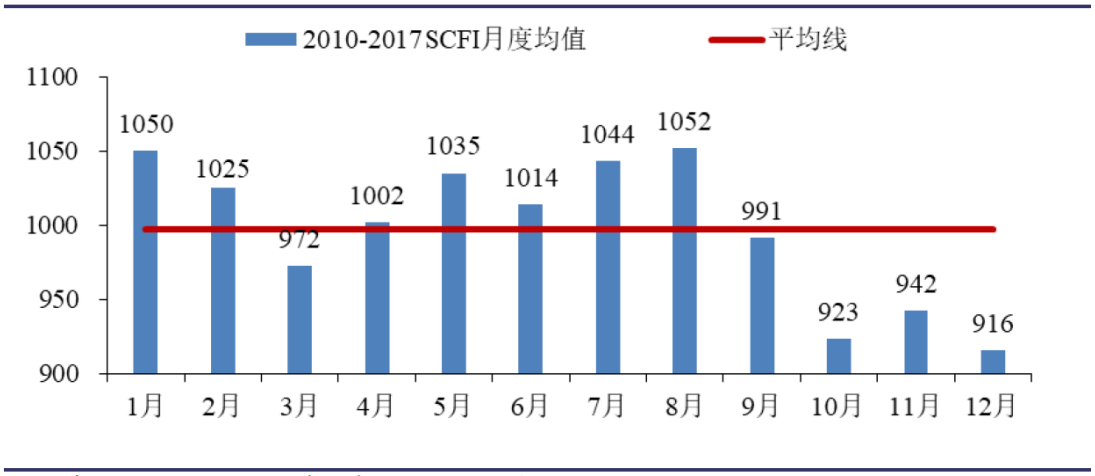


图13：集运SCFI指数2010-2017年月度平均值

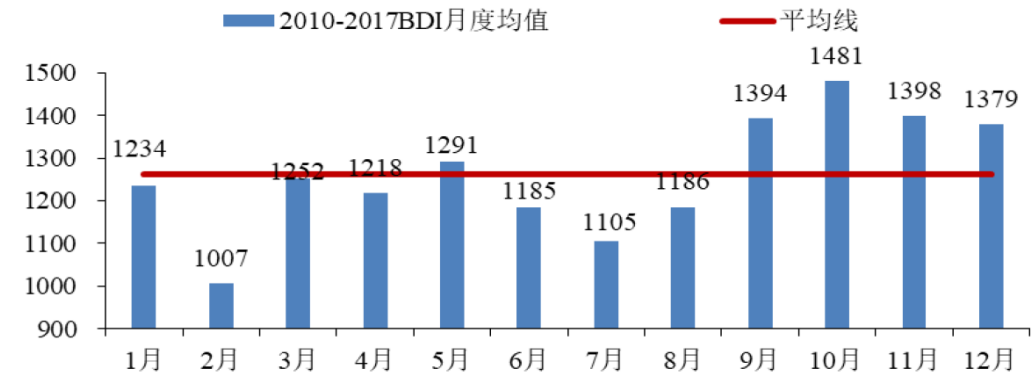


图14：干散货BDI指数2010-2017年月度均值

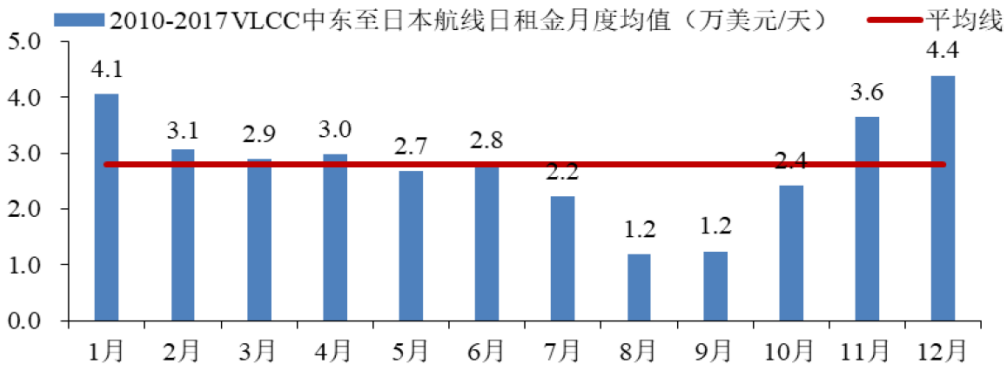


图15：油运VLCC2010-2017年日租金月度均值（万美元/天）

美线市场的表现，体现了集运市场中度大幅提升后，集运公司对供给的控制力有所加强，即使未来中美贸易战对美线需求产生了冲击，集运公司也

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有能力通过调节供给一定程度上稳定运价，而撤下的运力可以投向其他市场，或者通过退租、拆解的形式出。贸易战对整体航运需求的直接影响有限，而近年来中国已经在致力于中低端制造业的转移以及制造业的转型升级，通过“一带一路”、“供给侧改等”战略，推动中低端产业往东南亚等地区转移，中美贸易战的爆发，或将加速中国的制造业转移，支撑航运的中长期需求。

5. 被评估单位所在行业中自身的优势、劣势、机遇和威胁。

(1)优劣势分析

①区位优势

湛江港东临南海，南望海南岛，西靠北部湾，北倚大西南，是我国大陆通往东南亚、非洲、欧洲和大洋洲航程最短的港口，是国家综合交通大通道的出海口。此外，以湛江港为原点的 1,500 海里半径的水路扇形辐射面，涵盖日本、新加坡、南韩、台湾以及泰国、马来西亚、印度尼西亚、菲律宾等新兴工业化国家和地区。湛江港除了服务本地经济社会发展外，还辐射粤西地区以及云南、贵州、四川、重庆、湖南、湖北以及海南等省市（区），水运中转服务范围覆盖珠三角、长三角和东南亚沿海。

②港口条件优势

湛江港是国内外著名的天然深水良港，素以“大、深、阔、掩护好”闻名，具备建设一流国际深水大港的自然条件。湛江市大陆海岸线长 1243.9km，岛屿岸线长 779.9km，岸线总长度约 2024km。规划港口岸线 139.4km 港口岸线，其中预留 77.1km。

目前，湛江港初步形成调顺岛港区、霞山港区、宝满港区、坡头港区、东海岛港区以及廉江、遂溪、徐闻、雷州等区县港区层次较为分明、功能相对完善的港口体系，构建了大型原油及矿石接卸、集装箱和通用散杂货运输以及粤海客运为特色的多货类运输体系。

③交通条件优势

湛江港是国家综合运输体系的重要枢纽，也是粤西地区和环北部湾地区的交通中心枢纽。五种运输方式一应俱全，交通条件十分优越。

水路：与世界 100 多个国家和地区直接通航，成为链接中国大陆与环太平洋海域物流运输的重要枢纽。“十三五”期间，湛江将重点实施湛江港 30 万吨级航道改扩建工程（40 万吨级航道），并争取今年内开工建设。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

铁路：湛江港通过黎湛-黔桂-渝黔线、黎湛-南昆线、洛湛线和粤海线向周边辐射；茂湛铁路（茂名-湛江）已于 2013 年底建成，深湛高铁广州至湛江段于 2018 年通车；从广西南宁经北海到湛江的合湛高铁，正在建设中；湛海高铁、张家界到海口旅游高铁，以及广州到湛江时速 350 公里的客运专线也正抓紧推进前期工作。同时，湛江还积极加强与海南、广西、湖南等省区的合作，抓紧谋划建设张家界—桂林—湛江—海口—三亚旅游高铁专线，形成通达泛珠三角、环北部湾、大西南等地区的快速交通网。未来几年，湛江将会形成四通八达的客货铁路网络和高铁网络，大大缩短与珠三角、全国各地的时空距离，将成为名副其实的全国性综合交通枢纽城市。

公路：渝湛高速和广湛高速是全国五纵七横网主干线之一，湛江至徐闻（海安）段高速公路已于 2010 年末通车，325 国道、207 国道及同江-三亚公路从湛江境内通过。湛江港已成为西南出海通道的重要交汇点，便利的铁路和高速公路通道使湛江港的经济腹地辐射至西南、华南和华中地区。汕湛高速湛江段已于 2017 年底建成通车。玉湛高速也将于 2018 年全面开工，力争 2020 年底建成通车。

管道：湛江-茂名原油管道全线长 115 公里，年输油能力达 1,000 万吨；湛江-北海原油管道全线长 198 公里，年输油能力亦为 1,000 万吨；成品油管道主要有湛江-珠江三角洲管道和茂名-昆明管道，湛江-珠江三角洲管道工程设计年输送能力为 1,000 万吨，湛江东兴石化 80%的油品通过该管道输往珠三角地区，茂名-昆明成品油管道工程全长 1,740 公里，年输送能力为 1,000 万吨。以湛江港为起点，输油管道可覆盖从珠三角到大西南的大片区域。

湛江港集团积极改善港口运输条件，开通了多条铁矿石班列，满足西南等内地钢铁厂的生产需要；开通了多条西南集装箱班列，通过大龙、福泉、黔东南等内陆“无水港”辐射西南地区；开通了湛江港至蛇口、赤湾港集装箱外贸快线，湛江港与香港招商货柜码头“两港一航”驳船快线，贵州/云南-湛江-深圳西南海铁联运新快线，实现了路港互动，优势互补，提升了运输实力。

④客户资源优势

湛江港集团经济腹地横跨华东、西南、中南三大经济区域，包括广东、海南、广西、云南、贵州、四川、重庆、湖南等省区，并辐射湖北、江西、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

福建、江苏、浙江等地区，与船东、货主、铁路、公路运输企业及代理服务企业等建立起战略合作关系和全物流链网络体系，确保了货源稳定，对被评估单位的吞吐量增长形成有利支撑。

(2)与周边港口优劣势比较

①与湛江周边小码头比较

优势：湛江港目前在服务设施、设备、装卸效率、仓库堆场保障、靠泊灵活性等方面均比周边宝盛码头、调顺岛渔业公司码头有优势。

劣势：湛江港在港口包干费和港内手续等方面繁琐处于劣势。

②与北部湾港比较

优势：湛江港的优势主要在于深水航道和大型码头以及铁路发运能力方面，30 万吨航道建成后，湛江港在深水航道方面的优势将更加明显；在北方南下货物运输方面，湛江港在海运费上比北部湾港有优势。

劣势：湛江港在码头数量，仓库堆场，广西、云南和贵州部分地区的铁路运费，政府对港口运营发展的扶持补贴等方面处于劣势。

③与珠海港比较

优势：湛江港的优势主要在于深水航道和大型码头以及铁路发运能力方面，堆存能力上有较大优势，40 万吨航道建成后，湛江港在深水航道方面的优势将更加明显。

劣势：对比广东中东部、湖南地区珠海通道综合物流成本比湛江港低，物流方式比湛江港丰富。

④与茂名港比较

优势：一是湛江港的优势主要在于深水航道和大型码头以及铁路发运能力方面，堆存能力上有较大优势，40 万吨航道建成后，我港在深水航道方面的优势将更加明显。二是形成了区域集装箱中转中心，在集装箱粮食中转方面具有优势。三是西南腹地范围比茂名港有优势。

劣势：北方南下内贸粮食的海运费和港口操作费上，湛江港具有劣势。

(2)机遇

湛江市和招商局集团“1+N”战略合作带来的机遇。在湛江市和招商局集团“1+N”战略背景下，湛江市将探讨规划合适区域建设湛江“前港—中区—后城”试点，展现湛江市港产城融合优势。招商集团各项领域的资源优势，特

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

别在供应链全流程的整体资源条件，极大丰富了湛江港建设国际大宗商品交易和物流配送中心、华南铁矿石贸易分销中心、区域性集装箱运输中心的内涵和外延，不仅在概念、形式、吞吐量和能力上，更在规模、质量、创新、模式、业态、品牌、核心竞争力和行业影响力等深层内涵上，将湛江港打造真正意义的招商局散货母港，更好的在供应链的延伸和依托供应链拓展多领域的服务，发挥招商集团的整体资源优势，将湛江作为一带一路重要战略支点城市地位与西南对接招商海外“一带一路”战略布点的南向北延通道相结合，这也为湛江的发展带来历史机遇。

(3)挑战

一是目前北部湾港口、广州港、茂名港、珠海港等周边港口的快速发展，靠泊能力提升，加剧了对湛江港各类货源的竞争；二是铁路运距的天然劣势，加上铁路运费不断调整的叠加效应，与公路和水路不断降低的运输成本，形成鲜明的对比，造成与周边港口竞争中处于十分不利的地位。三是港内仓库和堆场陈旧老化，而且在不断减少，粮食和化肥工艺落后，迟迟没有新仓库投入和高等级堆场改造，仅能维持现有粮食、化肥和原糖每年中转需求，而利用港外仓库堆放成本高，货物安全风险大，高昂的作业成本，使港口缺乏进一步拓展市场的能力；四是新型增值业务的发展，对港口提供的服务质量和适应新时代下市场的能力提出了更高的要求。

6. 企业经营情况分析

湛江港集团主要从事的港口业务主要包括：装卸业务、堆存业务及港务管理业务。主要接卸的货类有：金属矿石（铁矿、铝粉、锰矿、铬矿、铜矿等）、石油（含原油、成品油等）、化肥和农药、粮食（大豆、小麦、玉米、木薯干等）、化工原料（硫磺、硫酸等）、非金属矿石（磷矿、重晶石等）、医药产品（糖等）、有色金属（硅锰等）、钢材、煤炭和轻工等。湛江港集团拥有霞山港区、调顺岛港区、宝满港区和东海岛港区，拥有粤西第一个 B 型保税物流中心。生产性泊位 35 个，其中拥有 1 个 40 万吨级水工结构的散货泊位，2 个 30 万吨级原油泊位，1 个 20 万吨级铁矿石泊位，2 个 15 万吨级水工结构的集装箱泊位和 1 个 15 万吨级煤炭泊位，年设计通过能力超过 1 亿吨。现有集装箱航线 40 条，其中内贸航线 25 条，覆盖东北、华北、华东、华南等地，外贸航线 15 条，开通至新加坡、越南、泰国、马来西亚、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

孟加拉国、日本及台湾、香港等国家和内陆地区。开通海铁联运专线 17 条，联通广西、贵州、四川和湖南等内陆腹地。

近几年的吞吐量统计数据如下：

湛江港集团近几年吞吐量统计表

单位：万吨

货 类	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
1.煤炭	882	1,168	1,322	756
2.石油	2,535	2,840	2,870	1,326
3.金属矿石	3,240	3,512	3,640	1,963
4.钢铁	0	46	40	22
5.木材	172	199	216	129
6.非金属矿	95	50	48	27
7.化肥	294	198	211	109
8.粮食	208	248	266	125
9.化工原料	155	142	195	90
10.轻工、医药产品	80	29	25	13
11.农林牧渔业产品	0	49	61	6
12.集装箱	863	1,029	1,321	696
13.其他	190	12	12	21
合计	**8,714**	**9,522**	**10,227**	**5,283**

湛江港集团近年主要财务数据(2015年-2018年9月的财务数据已经会计师事务所审计)，如下表：

合并口径

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
资产总额	1,408,830.81	1,431,993.77	1,433,947.18	1,538,810.12
固定资产	816,642.63	831,579.12	912,062.57	869,901.31
负债总额	814,845.92	847,184.52	851,172.62	957,130.77
所有者权益	593,984.88	584,809.25	582,774.55	581,679.35
归属于母公司的所有者权益	515,656.41	501,015.96	493,264.43	489,252.48
营业收入	207,337.05	223,475.96	243,463.76	188,304.90
利润总额	-24,672.04	9,706.70	11,619.28	10,623.25
净利润	-21,254.47	315.41	3,555.22	4,453.65
归属于母公司所有者的净利润	-28,845.41	-9,697.02	-7,751.53	-4,418.91
少数股东损益	7,590.94	10,012.43	11,306.75	8,872.55

注：无特殊说明，以下表格中金额单位均为人民币万元。

单户口径

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
资产总额	1,282,872.17	1,314,275.87	1,316,729.10	1,417,687.13
固定资产	552,577.10	574,754.74	656,640.51	621,615.15
负债总额	759,429.29	808,899.57	824,476.05	932,585.83
净资产	523,442.88	505,376.30	492,253.05	485,101.30
营业收入	142,693.87	155,008.10	169,296.28	132,051.54
利润总额	-34,132.03	-11,423.59	-13,317.66	-7,687.28
净利润	-24,458.69	-13,123.14	-13,123.25	-7,558.71

历史年度财务分析如下(合并口径)：

	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
偿债能力分析				
流动比率(%)	24.40%	27.40%	21.01%	22.56%
速动比率(%)	18.90%	24.45%	18.97%	20.53%
现金比率	5.40%	6.93%	4.24%	8.30%
资产负债率(%)	57.84%	59.16%	59.36%	62.20%
产权比率(%)	137.18%	144.87%	146.06%	164.55%
权益乘数(%)	237.18%	244.87%	246.06%	264.55%
经营效率分析				
应收账款周转率	8.14	7.41	6.00	5.21
总资产周转率(倍)	0.15	0.16	0.17	0.17
资本周转率(倍)	0.35	0.38	0.42	0.32
盈利能力分析				
毛利率(%)	13.83%	22.44%	24.75%	28.80%
营业利润率(%)	-14.47%	-2.15%	1.54%	4.93%
总资产利润率(%)	-1.51%	0.02%	0.25%	0.29%
资本金利润率(%)	-5.29%	0.08%	0.88%	1.11%
权益净利率(%)	-3.58%	0.05%	0.61%	0.77%
成长能力分析				
主营业务增长率%	-8.19%	7.78%	8.94%	3.13%
净利润增长率(%)	-203.20%		1027.17%	67.03%
总资产增长率(%)	10.05%	1.64%	0.14%	7.31%

根据上表所示，可以看出企业历史流动比率、速动比率、现金比率较低，说明其短期偿债能力较弱，资金压力较大。资产负债率、产权比率、权益乘数逐年上涨，主要原因为：近几年来，企业资本性支出增加较快，借款规模逐年扩大，财务费用增加较多，财务风险加大。

从经营效率方面来看，应收账款周转率逐年下降；总资产周转率基本持平，资本周转率略有上升，显示企业基本可以维持原有的经营效率。

从盈利能力方面来看，2015年-2017年企业盈利能力提高，毛利率、营业利润率等各项指标逐年上涨，实现扭亏为盈。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

从成长能力方面可以看出，受益于腹地经济持续向好的影响，近几年营业收入、总资产均有持续增长，未来企业将继续加大市场开拓力度，提升企业经营，提高高费率货类比重，提升业绩。

(四)评估计算及分析过程

1．收益模型的选取

本次评估以企业审计后的报表为基础，首先运用 DCF 模型计算企业整体收益折现值，加上溢余资产和非经营性资产的价值，再减去非经营性负债和付息债务后，得出被评估企业股东全部权益评估值。

具体计算公式为：

$$P = P' + A' - D' - D$$

$$P' = \sum_{i=0.25}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：P—被评估企业股东全部权益评估值

P'—企业整体收益折现值

D—被评估企业付息债务

A'—非经营性资产及溢余资产

D'—非经营性负债

R_i—未来第 i 个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i：收益年期，i=0.25，1.25，2.25，……，n

r ：折现率

2．收益年限的确定

评估时根据被评估单位的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2018 年 10 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日；第二阶段为 2030 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2030 年以后年度预期收益额按照 2029 年的收益水平保持稳定不变。

3．经营性资产、非经营性资产负债以及溢余资产的界定

经营性资产主要指企业因盈利目的而持有、且实际也具有盈利能力的资产；对企业盈利能力的形成没有做出贡献，甚至削弱了企业的盈利能力的资产属于非经营性资产。溢余资产可以理解为企业持续运营中并不必需的资产，如多余现金、有价证券、与预测收益现金流不直接相关的其他资产。

4．未来收益的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基于评估对象的业务特点和运营模式，评估人员通过预测企业的未来年度营业收入、成本、期间费用、所得税等变量确定企业未来的净利润，并根据企业未来的发展计划、资产购置计划和资金管理计划，预测相应的资本性支出、营业资金变动等情况后，最终确定企业自由现金流。

本次评估的预测数据由湛江港集团提供，评估人员对其提供的预测进行了独立、客观分析。分析工作包括充分理解编制预测的依据及其说明，分析预测的支持证据、预测的基本假设、预测选用的会计政策以及预测数据的计算方法等。

(1)营业收入的预测

本次合并范围的单位包括集团母公司、石化码头、集装箱码头、理货公司和物流公司，营业收入包括其中：装卸收入、堆存收入、港务管理收入和其他业务收入，装卸收入占营业收入的 75%左右，堆存收入占营业收入的5%左右，港务管理收入和其他业务收入各占 10%左右。从货种来看，主营货种为煤炭、石油、铁矿石和集装箱四大货种，这四大货种通常占总吞吐量的近 90%，其他货种包括化肥、粮食、木材、化工原料、非金属矿、农林牧渔业产品、轻工、医药产品等。

2015 年、2016 年、2017 年、2018 年上半年，湛江港集团实际完成吞吐量为 8,714 万吨、9,5229 万吨、10,227 万吨、5,283 万吨，预计 2018 年全年吞吐量为 10,600 万吨。

现将集团母公司、石化码头、集装箱码头、理货公司和物流公司营业收入的历史及预测情况分述如下：

①湛江港集团母公司的营业收入预测

湛江港集团历史营业收入表

序号	项目	单位	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年(1-9)月
	营业收入		**142,693.87**	**155,008.10**	**169,296.28**	**132,051.54**
一	**主营业务收入**		**134,439.07**	**144,931.58**	**158,936.85**	**124,204.20**
1	装卸收入		103,699.76	111,216.87	120,077.58	97,865.27
	总吞吐量(万吨)		5,299.38	5,650.26	6,020.61	4,727.49
1.1	煤炭装卸收入		22,569.47	25,437.79	28,525.85	22,906.84
		吞吐量(万吨)	881.67	1,168.05	1,321.70	1,048.60
		单价(元/吨)	25.60	21.78	21.58	21.85
1.2	铁矿石装卸收入		40,421.93	43,490.92	49,279.89	44,787.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	单位	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年(1-9)月
		吞吐量(万吨)	3,064.57	3,407.44	3,601.16	2,907.34
		单价(元/吨)	13.19	12.76	13.68	15.40
1.3	其他装卸收入		40,708.36	42,288.16	42,271.83	30,171.02
		吞吐量(万吨)	1,353.14	1,074.77	1,097.75	771.55
		单价(元/吨)	30.08	39.35	38.51	39.10
2	堆存收入		8,642.64	7,710.28	11,189.64	5,368.81
3	港务管理收入		11,281.08	12,257.92	12,985.44	9,763.70
4	港作业务收入		10,682.20	13,443.66	14,378.58	10,677.43
5	代理业务收入		133.40	302.86	305.61	528.98
二	**其他业务收入**		**8,254.80**	**10,076.51**	**10,359.43**	**7,847.34**
1	租金收入		1,407.71	1,867.85	1,802.83	1,375.45
1.1	其中：房屋出租		256.90	366.41	312.31	207.35
1.2	土地出租		855.34	857.11	723.12	544.21
1.3	库场出租		129.51	577.85	694.68	587.26
1.4	其他出租		165.96	66.48	72.72	36.62
2	受托管理		1,396.26	2,995.63	3,121.63	2,129.35
3	供电收入		2,690.49	2,260.09	2,557.10	2,103.49
4	其他收入		2,760.33	2,952.94	2,877.87	2,239.05

从历史数据可以看出，湛江港集团近年来吞吐量及营业收入呈递增趋势。营业收入主要包括主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入主要为装卸收入、堆存收入、港口管理收入、港作业务收入、代理收入；其他业务收入主要为出租收入、受托管理收入、供电收入及其他收入等。评估人员根据湛江港集团的规划，假定维持现有的经营业务范围不变，主要根据企业历史年度经营情况，参考企业未来发展计划、企业实际销售能力及未来市场状况等综合因素预测未来年度的营业收入，具体分析及预测如下：

①装卸收入：历年的装卸收入占主营业务收入约为 77%，装卸吞吐量逐年上涨，其中煤炭吞吐量增长的原因是国家限制进口劣质煤，禁止二类口岸进口煤炭，进口煤炭向一类口岸集中，腹地电厂负荷高、耗煤量大。未来湛江港集团充分发挥疏运优势，随着腹地经济发展，腹地电厂耗煤量增长，煤炭吞吐量尚有小幅增长空间；铁矿石吞吐量增长的原因：一是进一步壮大了 VALE 混矿、筛矿业务，开发了 5 家新客户。二是积极拓展湛江港铁矿贸易市场，开创货物监管质押、“路港厂商”贸易保供等新型业务，通过多元化服务，促进业务增长。未来年度随着长江沿线及珠三角转口铁矿石需求增长，铁矿石装卸吞吐量保持历史年度的增长速度持续增长；未来散货装卸收入主

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

要受经济腹地的产业结构影响，经济腹地直接决定港口的产品结构，随着集疏运体系完善程度的提高，未来预计散货装卸吞吐量逐年上涨。装卸单价实行市场调节，湛江港集团对外公布的收费标准基本不变，但实际收费标准有逐步调整，平均单价有小幅提升，未来还将根据市场情况对部分货类进行调整，总体实际收费水平将会提升；

②堆存收入：2016 年及 2017 年堆存收入有较大波动的原因是存在收入跨期结算，2018 年下半年大宗散货周转加快，大部分货物在免堆期内即发运完毕，加上油罐拆除、维修、调整使用等原因，堆存收入会有所下降。未来随着吞吐量的上涨，堆存收入恢复增长。

③港务管理收入与港作业务收入：港务管理收入主要是依据交通运输部国家发展改革委下发的《港口收费计费办法》向经由港口吞吐的货物货方收取的货物港务费。由于企业港务管收入与港务作业收入与企业实际通过量存在线性关系，故未来年度按 2018 年(1-9)月平均单价进行预测。

其他业务收入主要为出租收入、受托管理收入、供电收入其他收入等。房屋出租收入、受托管理收入、供电收入、供水收入及其他收入。除库场收入逐年增长外，其他收入历史年度相对稳定。目前保税仓利用率仅为 30%左右，未来计划全部出租，提高出租率以此提高库场收入。除库场收入外的其他收入根据企业历史年度的平均收入水平进行预测。

未来年度营业收入具体预测详见《湛江港集团母公司未来年度营业收入预测表》。

②石化码头的营业收入预测

石化码头历史营业收入表

序号	项目	单位	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年(1-9)月
	营业收入		**49,788.70**	**53,670.09**	**56,305.88**	**41,911.48**
一	**主营业务收入**		**48,561.70**	**52,392.59**	**55,067.69**	**40,997.61**
（一）	装卸收入		37,698.54	41,432.83	43,425.64	31,211.43
	吞吐量(万吨)		2,546.18	2,838.99	2,883.27	2,051.12
1	原油收入		30,014.57	34,107.10	36,146.57	25,944.25
		数量（万吨）	2,119.18	2,456.67	2,531.53	1,776.40
		单价（元/吨）	14.16	13.88	14.28	14.60
2	成品油收入		7,435.54	7,282.95	6,893.35	4,481.92
		数量（万吨）	416.01	379.65	336.87	246.56
		单价（元/吨）	17.87	19.18	20.46	18.18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	单位	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年(1-9)月
3	化工品收入		248.42	42.78	385.72	785.26
		数量（万吨）	10.99	2.67	14.87	28.16
		单价（元/吨）	22.60	16.02	25.94	27.89
（二）	堆存收入		2,752.90	2,230.07	2,432.01	3,045.62
（三）	港务管理收入		8,110.26	8,729.69	9,210.03	6,740.55
二	**其他业务收入**		**1,227.00**	**1,277.50**	**1,238.19**	**913.88**
1	房屋出租收入		11.42	10.11	14.04	3.90
2	受托管理收入		915.73	915.73	900.47	618.12
3	销售材料收入		33.45	36.23	27.01	74.45
4	供电收入		41.41	37.59	36.13	20.50
5	供水收入		118.77	182.40	180.98	122.91
6	其他收入		106.22	95.44	79.56	74.00

从历史数据可以看出，石化码头近年来吞吐量及营业收入呈递增趋势。营业收入主要包括主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入主要为装卸收入、堆存收入及港口管理收入；其他业务收入主要为受托管理收入以及供水供电收入等。评估人员根据石化码头的规划，假定维持现有的经营业务范围不变，对营业收入分析及预测考虑如下：

①装卸收入占主营业务收入约 78%。装卸收入中油品货源结构主要是以原油为主，成品油化工品为辅，而原油又是以中石化炼厂生产需要为主，中石油配送贸易为辅。2015 年至 2017 年原油货源稳步增长，原油的需求主要来自腹地炼厂，如茂石化、东兴炼厂、北海炼化、中海油沥青等炼化企业，以上炼厂除茂石化可通过茂名单点系泊系统上岸部分原油外，其余炼厂均需通过湛江港上岸原油，以上客户均为原油“刚需客户”，需求稳定。中燃油湛江油库则在湛江港建有 192 万立方原油储罐，通过湛江转水到佛山高富等炼厂，除湛江港外，中燃油在华南地区并无其他渠道供应原油，因此这部分原油业务也基本稳定。2018 年美国制裁造成委内瑞拉国内经济危机，进口油源紧张，石化码头的客户商实行低库存策略，所需原油较少，因此 2018 年 10-12 月基本参照 2018 年 1-9 月的吞吐量较少。但从中长期来看，我国仍将处于原油供不应求的局面，进口原油将一直成为我国原油供应的主体，预计未来五年吞吐量按一定比例稳步回升。石化码头对大客户有装卸量大优惠政策，因此原油装卸单价随着大客户原油装卸量的增加会有所下降。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2015 年至 2017 年成品油化工品货源受市场因素影响波动起伏。湛江港的成品油主要供应粤西周边以及广西、云南、贵州等西南地区。由于中石油、中石化在西南地区布局建设炼厂，从湛江港发往西南的成品油所减少，2015 年至 2018 年成品油的装卸吞吐量呈现下降趋，2018 年底由该因素造成的成品油吞吐量减少的因素基本稳定。随着腹地经济发展，对成品油的需求回升，未来湛江港的成品油吞吐量在 2018 年的基础上小幅增长。成品油装卸单价参照历年平均单价进行预测。

化工品装卸收入主要是硫酸、乙醇、硫磺、液氨等货类进出港口的装卸费。未来化工品装卸收入的增长主要是由客户米克化能新增液氨项目引起吞吐量增长。未来货类结构调整，预计高费率货类占比增大，单价有所上涨。

②堆存收入主要为客户提供的油品存储服务，为装卸收入的辅助附加收入。石化码头现有储罐容量 102.8 万立方米，具体情况见下表：

现有油品储罐一览表

储罐分类	数量（座）	容积（万 m^3）
原油	17	71.5
成品油及化工品	21	11.3
新建成品油	12	20
合计	**50**	**102.8**

目前的储罐容量基本可以满足客户的需求，油罐存储客源较为稳定。2018 年因新增东兴油罐仓储收入，堆存收入与 2017 年有较大增长，预计未来基本维持 2018 年的堆存收入水平上小幅增长。

③港务管理收入主要是依据交通运输部国家发展改革委下发的《港口收费计费办法》向经由港口吞吐的货物货方收取的货物港务费。港务管理收入根据内贸货物、外贸货物、烈性危险品、一般货物的相应费率乘以不同货类的吞吐量进行测算。

④其他业务收入主要为房屋出租收入、受托管理收入、销售收入、供电收入、供水收入及其他收入等。房屋出租收入、受托管理收入、供电收入、供水收入、其他收入历史年度数据相对稳定，未来年度数据按历史平均收入进行预测；

石化码头的营业收入具体预测详见附表《石化码头未来年度营业收入预

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

测表》。

③集装箱码头营业收入预测

集装箱码头历史收入情况如下：

集装箱码头历史年度营业收入

金额单位：万元

序号	项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
1	内贸装卸收入	6,902.76	8,099.21	11,310.84	9,455.45
	数量(万 TEU)	41.18	52.31	69.63	56.76
	单价(元/TEU)	167.62	154.83	162.44	166.59
2	外贸装卸收入	5,532.10	5,868.22	6,158.80	4,702.17
	数量(万 TEU)	18.86	19.85	20.10	14.74
	单价(元/TEU)	293.32	295.63	306.41	319.01
3	堆存收入	1,111.59	1,040.75	1,318.52	999.29
4	港务管理收入	752.81	722.10	844.06	668.92
一	**主营业务收入**	**14,299.26**	**15,730.28**	**19,632.22**	**15,825.83**
	收入增长比率		*10.01%*	*24.81%*	
1	租金收入	22.75	45.65	94.69	31.64
2	受托管理	-	-	-	36.78
3	销售业务	15.88	5.10	25.08	9.08
4	供电业务	35.20	24.16	17.92	12.83
5	供水业务	5.57	4.93	7.81	9.94
6	其他收入	506.01	531.26	46.34	44.67
二	**其他业务收入**	**585.41**	**611.10**	**191.84**	**144.94**
三	**营业收入**	**14,884.67**	**16,341.38**	**19,824.06**	**15,970.77**

对于装卸收入：2016 年外贸集装箱吞吐量为 19.85 万 TEU，占总量 27.51%，同比增加 0.99 万 TEU，增长 5.25%。主要原因是受到全球经济发展缓慢的影响，我国主要港口集装箱吞吐量同比增速缓慢，但湛江港国际集装箱码头有限公司抓紧货源回流、新货源开发及水转水中转的机会，箱量在同比上有所增幅。但内贸单箱装卸单价同比 2015 年下降 12.79 元，降幅较大，主要原因一是内贸中转箱量同比 2015 年增长 95.18%；二是洋浦金轮(洋浦金轮费率偏低)箱量增长 89.23%，中外运船代(费率较低)箱量增长 733.33%，拉低了单箱装卸收入。2017 年及以后单价和吞吐量均平稳上涨，主要是由于企业逐渐发展，客户结构稳定的影响。

对于堆存收入：2016 年堆存收入下降主要原因是冷藏箱在港周转速度快，堆放天数同比减少。2017 年堆存收入上涨主要是由于吞吐量增长，造成堆存收入的上涨。

对于港务管理收入：2016 年港务管理收入下降主要是由于一是系解缆

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

费免收，二是港口设施保安费费率下降 50%导致；2017 年港务管理收入上涨，主要是由于吞吐量的增加。

评估人员根据湛江港国际集装箱码头有限公司对企业的规划，假定维持现有的经营业务范围不变，对主要营业收入预测考虑如下：

对装卸收入，根据企业管理层介绍，企业现有集装箱码头年最大吞吐量为 140 万 TEU，根据企业现有客户及未来规划，预计于 2021 年投入 6 台场桥后，能达到最大吞吐量。根据企业未来内外贸结构及发展规划，预测未来年度内外贸装卸吞吐量；2018 年 10-12 月单价根据全年预算预测，未来年度根据集团统一战略规划，至 2021 年和 2027 年分别内贸单价上调 7%，外贸单价上调 3%，其他年度与前一年保持不变。

对于堆存收入和港务管理收入，根据企业未来吞吐量增减情况，预测未来年度的堆存收入和港务管理收入；

对于其他业务收入，根据企业未来预算情况预测未来年度其他业务各项收入。(2019 年其他业务收入增长，主要是由于其他业务收入中其他，为外派合资公司人员薪酬，2019 年外派人员预计增加)。

各项主营业务收入 2030 年以后保持 2029 年收入水平直至永续。

具体预测详见《集装箱码头未来年度营业收入预测表》。

④理货公司营业收入预测

理货公司历史年度营业收入

序号	项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
1	**集装箱**	**559.90**	**606.47**	**729.41**	**576.24**
	数量	55.32	66.93	85.00	67.89
	单价	10.12	9.06	8.58	8.49
2	**件杂货**	**140.56**	**230.11**	**236.39**	**102.93**
	数量	40.05	68.26	73.73	34.23
	单价	3.51	3.37	3.21	3.01
3	**公估**	**65.82**	**54.97**	**63.03**	**56.11**
	数量	439.82	485.45	670.46	466.52
	单价	0.15	0.11	0.09	0.12
4	**取样监装**	**320.92**	**403.97**	**432.85**	**305.67**
	数量	769.48	1,015.98	1,064.36	820.75
	单价	0.42	0.40	0.41	0.37
5	**装拆箱**	**30.42**	**28.31**	**31.75**	**23.33**
	数量	1.57	1.36	1.52	0.97
	单价	19.38	20.82	20.89	24.05
6	**散化**	**29.81**	**34.15**	**23.98**	**22.99**
	数量	63.19	72.39	50.84	48.74
	单价	0.47	0.47	0.47	0.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
7	**散货**	**491.57**	**553.23**	**599.65**	**459.79**
	数量	5,210.67	5,840.54	6,363.77	4,852.37
	单价	0.09	0.09	0.09	0.09
一	**主营业务收入**	**1,639.00**	**1,911.21**	**2,117.07**	**1,547.07**
	收入增长比率		*16.61%*	*10.77%*	
二	其他业务收入	8.33	9.20	12.76	5.40
三	**营业收入**	**1,647.33**	**1,920.41**	**2,129.83**	**1,552.47**

从企业历年的收入发展情况看，收入规模逐渐扩大，理货量逐年上涨，但理货价格大部分均处于下降趋势。理货量增长主要取决于集团码头吞吐量，近几年集团码头建设及逐渐提高知名度等原因，理货量也逐渐增加。

评估人员根据湛江中理外轮理货有限公司对企业的规划，假定维持现有的经营业务范围不变，对主要营业收入预测考虑如下：

理货单价预测：

①集装箱理货单价，由于外贸箱价格高，内贸箱低。过去几年随着临近港口内贸集装箱增长较快，占比越来越高，2018 年预计占比 80%。集装箱理货单价从 2015 年到 2018 年理货价格逐步走低。随着内贸箱的占比继续扩大，以后几年理货价格预计将继续逐年下降，但由于内贸箱的比例达到 80%以后，占比大幅提高的空间已不大，预计以后年度价格下降的幅度与前几年相比将变缓。

②件杂货单价。件杂货的价格主要决定于接理的货物种类，过去几年，湛江中理外轮理货有限公司接理的钢材占比不断提高，由于钢材理货价格在各种货类中相对较低，不断拉低理货价格，从 2015 年到 2018 年理货价格逐步走低。但随着理货价格越来越接近钢材的理货价格，预计以后年度理货价格下降趋势将放缓，但止跌回升的可能性不大。

③公估单价。公估价格取决于我司每年与客户签订的理货价格和不同价格客户公估量占比情况。受价格较低的客户宝钢公估量逐年增长，占比增大，我司从 2015 年到 2017 年理货价格逐年走低。但随着今年公司与宝钢签订的合同价格上调影响，今年理货价格止跌回升。今后几年，由于价格调整的可能性不大，且客户变化也不大，预计公估价格将维持今年的水平。

④取样监装单价。影响取样监装价格的因素比较多，如客户、货量、检测频率、天气情况等。受价格较低的铁矿占比越来越高，价格较高的陶土等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

占比越来越低影响，从 2015 年到今年理货价格逐步走低。由于今年铁矿占比将达到 96%左右，今后几年占比提高的空间已不大，因此，今后几年价格将保持平稳或微幅下降。

⑤装拆箱单价。装拆箱价格主要看 20 英尺和 40 英尺箱的占比情况，20 英尺占比越高，理货价格越高。我司从 2015 年到今年理货价格逐年走高。今年价格增长较快主要是从今年起装拆箱理货费取消物流公司代收代付，由公司直接向客户收费，减少了支付给物流公司代收费用的服务费。今后几年由于装拆箱量逐年下降，且价格调整的可能性不大，因此，预计今后几年价格将基本保持平稳。

⑥散化和散货单价。这两种货类属集团公司内部委托业务，价格几十年不变，预计今后几年调整的可能性也不大。

理货量预测：

湛江中理外轮理货有限公司接理货物主要来源于集团码头及集装箱码头公司，未来理货量根据集团与集装箱吞吐量预测未来年度理货量。

根据未来年度预测的理货量乘以理货单价预测未来年度主营业务收入。

其他业务收入主要为外派人员薪酬，未来根据企业预测外派人员安排，预测未来年度其他业务收入。

各项主营业务收入 2030 年以后保持 2029 年收入水平直至永续。

具体营业收入预测详见《理货公司未来年度营业收入预测表》

⑤物流公司营业收入预测

物流公司历史年度营业收入

金额单位：万元

年度	2015A	2016A	2017A	2018A(1-9 月)
营业收入	**2,133.80**	**495.11**	**745.76**	**576.03**
装卸收入	1,929.44	232.10	0.00	0.00
堆存收入	176.59	229.98	126.70	70.86
代理业务收入	0.00	33.03	618.95	505.09
其他	27.77	0.00	0.11	0.08

从上表可见，物流公司主要从事装卸、堆存、代理业务等。

装卸收入：业务整合，装拆箱业务转移到物流分公司，故以后年度不在预测。

堆存收入：因装拆箱业务转移到物流分公司，货源减少，堆存收入减少，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以后年度仅剩 B 宝堆存收入。

代理业务收入：2018 年 10 月份前，代理业务收入含铁路运费收入，2018 年后铁路运费采取代收代付，不再确认收入，相应的代理费也同时减少，故预测数据比历史数据也会相应有所减少。

预测情况详见物流公司营业收入预测表。

根据湛江港集团历史营业收入情况和未来经营计划，结合对集团母公司、石化码头、集装箱码头、理货公司和物流公司的业务分析，湛江港集团营业收入预测如下表：

湛江港集团未来年度营业收入预测表

预测数据	2018E（10-12月）	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
营业收入	**63,192.18**	**260,032.25**	**267,597.69**	**285,907.01**	**299,411.71**	**315,750.87**
集团母公司	42,731.72	178,217.22	180,275.82	191,578.69	203,099.81	216,876.82
石化码头	13,708.54	56,031.03	57,859.46	60,067.14	61,930.49	64,457.02
集装箱码头	6,116.20	23,316.55	26,776.67	31,348.49	31,348.49	31,348.49
理货公司	564.56	2,192.45	2,383.98	2,610.93	2,709.92	2,745.54
物流公司	71.16	275.00	301.76	301.76	323.00	323.00
预测数据	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
营业收入	**332,495.00**	**358,837.34**	**386,156.92**	**404,795.65**	**426,994.98**	**454,523.44**
集团母公司	233,482.90	259,669.51	286,822.49	303,597.31	325,686.30	353,047.11
石化码头	64,457.02	64,457.02	64,457.02	64,457.02	64,457.02	64,457.02
集装箱码头	31,348.49	31,348.49	31,348.49	33,032.81	33,032.81	33,032.81
理货公司	2,823.59	2,979.32	3,145.92	3,246.51	3,356.85	3,524.50
物流公司	383.00	383.00	383.00	462.00	462.00	462.00

(2)营业成本的预测

湛江港集团的历史成本主要包括人工成本、折旧费、保险费、无形资产及投资性房地产摊销、燃料费、材料及维修费、电费、水费、劳动保护费、业务外包费、租赁费、差旅费、通讯费、办公费、环保绿化费、滞期费、理货费、缴交货物港务费、疏浚费、货车延期占用费、车辆技术交接服务费、工程支出、运费、代理费、其他等。

集团母公司、石化码头、集装箱码头、理货公司和物流公司的历史成本数据及分析如下：

①集团母公司历史成本数据及分析

湛江港集团的历史成本主要包括人工成本、折旧费、保险费、无形资产及投资性房地产摊销、燃料费、材料及维修费、电费、水费、劳动保护费、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务外包费、租赁费、差旅费、通讯费、办公费、环保绿化费、滞期费、理货费、缴交货物港务费、疏浚费、货车延期占用费、车辆技术交接服务费、工程支出、运费、代理费、其他等。各营业成本历史发生情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年(1-9)月
营业成本		**141,770.25**	**138,186.63**	**148,294.12**	**108,134.24**
一、主营业务成本		**134,447.91**	**129,190.44**	**134,773.68**	**95,662.54**
1	人工成本	38,125.16	39,275.08	38,319.79	25,226.84
2	折旧费	22,058.41	26,681.96	28,129.45	21,076.98
3	保险费	542.76	701.02	846.32	598.59
4	无形资产及投资性房地产摊销	527.81	702.58	720.48	525.86
5	燃料费	4,334.62	4,218.52	4,771.45	3,830.65
6	材料及维修费	21,950.69	9,640.41	12,173.59	9,138.27
7	电费	3,714.67	4,725.95	4,022.03	3,023.29
8	水费	526.85	361.45	579.23	459.48
9	劳动保护费	336.37	282.20	319.94	261.65
10	业务外包费	26,353.35	27,589.06	30,054.16	22,993.97
11	租赁费	3,569.44	3,581.25	2,824.36	2,047.56
12	差旅费	34.84	38.10	49.92	28.28
13	通讯费	52.65	84.80	88.15	72.57
14	办公费	19.05	26.53	25.69	16.83
15	环保绿化费	463.70	368.59	400.65	159.80
16	滞期费	1,022.02	1,038.39	6.93	72.58
17	理货费	490.31	644.12	680.64	502.98
18	缴交货物港务费	2,766.07	3,234.07	3,410.91	2,655.35
19	疏浚费	4,580.03	-463.33	0.00	30.19
20	货车延期占用费	254.95	135.35	229.14	111.77
21	车辆技术交接服务费	104.25	70.69	95.06	66.33
22	工程支出	80.49	409.19	40.14	0.00
23	运费	1,358.82	4,113.77	4,002.50	2,303.84
24	代理费	336.32	393.17	352.02	174.15
25	其他	844.29	1,337.48	2,631.13	284.75
二、其他业务成本		**7,322.34**	**8,996.19**	**13,520.44**	**12,471.70**
1	人工成本	3,021.93	4,076.78	5,429.67	5,152.91
2	折旧费	639.15	2,479.56	3,992.83	3,791.29
3	保险费	15.91	27.53	30.95	29.68
4	无形资产及投资性房地产摊销	126.76	129.52	130.22	114.91
5	燃料费	20.01	13.06	14.55	12.07
6	材料及维修费	1,185.96	632.66	362.30	304.69

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7	电费	1,040.81	317.24	1,318.07	1,056.93
8	水费	266.35	265.59	316.53	261.70
9	劳动保护费	44.63	45.64	41.23	24.13
10	业务外包费	550.26	658.82	1,421.98	1,086.63
11	差旅费	14.59	5.61	9.71	4.67
12	通讯费	49.02	60.80	65.70	47.58
13	办公费	12.52	12.53	9.97	8.37
14	环保绿化费	44.03	48.62	77.43	49.94
15	工程支出	174.46	115.62	130.09	152.23
16	其他	115.95	106.62	169.21	373.98

从企业历史数据可以看出，营业成本较为稳定，毛利率逐年上涨。占主营业务成本比重较大的费用有人工成本、折旧费、材料及维修费、电费、业务外包费、租赁费、缴交货物港务费、运费、疏浚费。对主要成本预测考虑如下：

对人工成本费用，2015 年至 2017 年企业逐年清退内退病退人员，因此员工人数逐年减少，湛江港集团对人员进行精简，辞退重疾病人员，减少人员冗余，因此人工成本有所降低，评估人员在对历史生产员工工资分析的基础上，结合企业预测的未来员工数量，并根据企业的发展情况和工资调整计划，预测未来年度的人工成本。

对固定资产折旧，结合企业固定资产折旧年限和实际使用年限，企业在考虑资产处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际资产规模计算相应的折旧费用。

材料及维修费根据公司生产设备设施现状预估修理费，因 2017、2018 年有多项安全整改修理项目，因此费用较高。未来技改工程完成后，固定资产成新率提高，材料及维修费根据企业五年维修计划进行预测。

对业务外包费，由于精简机构及人员，外包范围扩大（连带机械人工外包），预计业务外包费随吞吐量呈线性增长。

缴交货物港务费为被评估单位代征的货物港务费扣除应上缴国家的税费后的净额的 50%上缴市政府的港务管理费，未来根据预测的港务管理收入依据文件扣除税费后净额的 50%上缴。

历史年度的运费主要是二程船业务产生的费用，未来取消二程船业务，减少二程船收入，相应不再考虑该项费用支出。

据评估人员向企业相关人员了解，航道淤泥需三年进行一次清理，评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人员参照 2015 年费用水平分三年进行平摊预测。

除上述费用外的其他费用，根据企业未来年度的各项费用预算，参考历史年度各项费用情况及未来年度物价上涨等因素，参考未来年度吞吐量变化趋势，预测未来年度的各项费用。

②石化码头历史营业成本数据及分析

石化码头的历史成本主要包括人工成本、折旧、材料及维修费、电费、缴交货物港务费、疏浚费、业务外包费、委托管理费等。各营业成本历史发生情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年(1-9)月
营业成本		**18,821.31**	**18,093.32**	**18,266.51**	**12,497.85**
一、主营业务成本		**18,072.68**	**17,385.88**	**17,582.53**	**11,995.73**
1	工资	3,293.19	2,830.78	2,144.48	1,702.95
2	职工福利费	202.08	138.35	143.81	97.26
3	社会保险费	754.98	698.74	594.65	392.56
4	住房公积金	314.90	298.87	260.70	179.86
5	折旧费	3,979.84	3,662.69	3,852.70	2,957.42
6	保险费	46.40	58.90	63.99	36.50
7	工会经费	64.64	56.63	48.58	34.06
8	教育经费	24.04	49.40	18.30	13.04
9	燃料费	185.25	70.96	64.35	3.27
10	材料及维修费	2,979.35	3,696.09	3,576.42	1,429.41
11	电费	758.58	693.87	579.80	413.14
12	水费	223.65	190.12	265.25	205.06
13	劳动保护费	86.09	105.46	129.08	25.90
14	业务外包费	208.34	232.41	496.32	366.32
15	租赁费	8.58	10.29	158.22	232.82
16	差旅费	0.00	0.00	21.17	7.15
17	通讯费	8.91	10.62	8.67	7.69
18	办公费	1.40	1.23	3.22	2.08
19	环保绿化费	16.61	16.61	422.93	297.00
20	缴交货物港务费	3,039.67	3,396.11	3,588.89	2,620.96
21	疏浚费	813.69	0.00	0.00	0.00
22	海域使用费	62.25	62.25	62.25	62.25
23	上缴港口设施保安费	154.89	97.59	105.52	76.68
24	委托管理费	603.27	725.99	659.45	563.90
25	安全生产费用其他	172.51	229.98	252.33	258.65
26	其他	69.60	51.93	61.48	9.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、其他业务成本		**748.64**	**707.44**	**683.98**	**502.12**
1	工资	477.79	445.26	432.41	329.05
2	职工福利费	47.63	68.40	69.20	41.30
3	社会保险费	104.53	104.40	98.45	67.84
4	住房公积金	43.30	44.10	42.42	30.07
5	保险费	1.43	1.31	1.53	1.34
6	工会经费	9.56	8.91	8.65	6.58
7	职工教育经费	7.66	5.54	2.16	1.94
8	其他费用	56.74	29.52	29.17	24.01

从企业历史数据可以看出，除 2015 年发生疏浚费 813 万元外，企业历史的营业成本较为稳定，毛利率逐年上涨。

对于成本中的主要成本预测考虑如下：

对人工成本费用，2015 年至 2017 年企业逐年清退内退病退人员，因此员工人数逐年减少，预计 2019 年员工人数基本稳定，评估人员在对历史生产员工工资分析的基础上，结合企业预测的未来员工数量，并根据企业的发展情况和工资调整计划，预测未来年度的人工成本。未来年度工资附加费为根据人员工资计提的职工福利费、工会经费、教育经费、社会保险费和住房公积金等。企业在分析历史年度各项费用的计提比例和实际耗用情况后，以预测的人员工资为基础，预测未来年度的工资附加费用。

对固定资产折旧，结合企业固定资产折旧年限和实际使用年限，企业在考虑资产处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际资产规模计算相应的折旧费用。

材料及维修费根据公司生产设备设施现状预估修理费，因 2017、2018 年有多项安全整改修理项目，因此费用较高。未来技改工程完成后，固定资产成新率提高，未来 5 年预计所需发生的维修费有所降低。

缴货物港务费，为被评估单位代征的货物港务费扣除应上缴国家的税费后的净额的 50%上缴市政府的港务管理费，未来根据预测的港务管理收入依据文件扣除税费后净额的 50%上缴。

疏浚费，据评估人员向企业相关人员了解，航道淤泥需三年进行一次清理，评估人员参照 2015 年费用水平分三年进行平摊预测。

除上述费用外的其他费用，根据企业未来年度的各项费用预算，参考历史年度各项费用情况及未来年度物价上涨等因素，参考未来年度吞吐量变化

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

趋势，预测了未来年度的各项费用。

上述成本的具体预测详见附表《石化码头未来年度营业成本预测表》。

③集装箱码头历史营业成本数据及分析

湛江港国际集装箱码头有限公司的营业成本主要为主营业务成本和其他业务成本。其中：主营业务成本主要包括工资、职工福利费、折旧费、无形资产摊销、燃料费、材料及维修费、电费、水费、劳动保护费、业务外包费、通讯费、环保绿化费、缴交货物港务费、海域使用费、上缴港口设施保安费、冷藏箱监管及预冷、航标维护费、其他成本等；

各营业成本历史发生情况如下：

湛江港国际集装箱码头有限公司历史年度营业成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
1	工资	1,656.16	1,640.26	1,712.34	1,264.08
2	工资附加费	688.47	695.12	697.13	496.76
3	折旧费	6,675.78	7,945.00	7,808.59	5,824.77
4	财产和人身保险费	67.35	83.14	84.79	60.28
5	无形资产摊销	471.00	742.00	742.00	557.00
6	燃料费	381.00	229.00	253.74	230.80
7	材料及维修费	1,412.00	643.00	799.00	700.00
8	低值易耗品	5.00	4.00	4.00	1.00
9	电费	894.00	876.00	1,006.00	836.00
10	水费	20.00	67.00	67.00	60.00
11	劳动保护费	64.00	24.00	45.00	10.00
12	业务外包费	2,721.00	2,862.00	3,236.00	2,450.00
13	租赁费	279.00	8.00	5.00	
14	差旅费	0.73	2.96		0.62
15	通讯费	1.90	7.85	8.58	6.55
16	环保绿化费	0.18	6.22	2.42	0.60
17	缴交货物港务费	240.15	268.71	317.95	253.63
18	疏浚费	1,304.31	129.97	14.94	
19	海域使用费		21.09	21.09	21.09
20	上缴港口设施保安费	27.37	18.21	18.47	14.06
21	冷藏箱监管及预冷	63.22	45.48	64.92	54.14
22	驳船码头前期工程	0.00	0.00	127.50	0.00
23	场桥搬迁费	63.77			
24	航标维护费	136.49	174.09	137.98	79.45
25	其他	96.02	79.60	69.77	15.01
一	**主营业务成本**	**17,268.90**	**16,572.70**	**17,244.21**	**12,935.84**
二	**其他业务成本**	183.16	142.96	50.02	16.94
三	**营业成本**	**17,452.06**	**16,715.66**	**17,294.23**	**12,952.78**

从上表中可以看出，2016 年主营业务成本呈下降趋势，下降幅度较大的为燃料费、材料及维修费、租赁费、疏浚费、场桥搬迁费，具体下降原因

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

如下：

燃料下降主要原因：一是“两点”合一作业，场桥油改电。燃料用量同比减少；二是柴油价格同比下降，油费减少。

材料及维修费下降主要原因：临修原材料同比减少，“两点”合一作业运行成本大幅下降，本期外委修理费同比减少。

租赁费下降主要是 2016 年减少租赁一分公司固定资产租金。

疏浚费和场桥搬迁费 2015 年由于公司成立之初，产生的费用，未来大幅度降低或者无此费用，故 2016 年减少幅度较大。

对未来年度营业成本的预测考虑如下：

对于人工成本的预测，评估人员在对历史员工工资分析的基础上，结合企业预测的未来人员数量，并根据企业的发展情况和工资调整计划，预测未来年度的职工薪酬。未来年度工资附加费为根据人员工资计提的职工福利费、工会经费、教育经费、社会保险费和住房公积金等。企业在分析历史年度各项费用的计提比例和实际耗用情况后，以预测的人员工资为基础，预测未来年度的工资附加费用。

对于固定资产折旧费用、无形资产摊销，结合企业固定资产折旧年限和实际使用年限，企业在考虑资产处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际资产规模计算相应的折旧摊销费用。

对燃料费、材料及维修费、电费、水费、劳动保护费、业务外包费、通讯费、环保绿化费、缴交货物港务费、海域使用费、上缴港口设施保安费、冷藏箱监管及预冷、航标维护费、其他成本等的预测，根据企业未来年度的各项费用计划，参考历史年度各项费用情况及未来年度物价上涨等因素，预测了未来年度的各项费用。2030 年以后保持 2029 年水平不变。

④理货公司历史年度营业成本数据及分析

理货公司历史年度营业成本

金额单位：万元

序号	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
1	工资	647.84	627.61	627.11	452.97
2	工资附加费	237.95	253.24	241.32	173.73
3	折旧费	5.87	14.01	20.85	17.23
4	保险费	2.48	2.51	2.76	2.25
5	无形资产摊销	0.00	0.00	0.00	2.97
6	低值易耗品、材料及修理费	3.80	7.99	11.39	1.51

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理货公司历史年度营业成本

金额单位：万元

序号	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
7	电费	4.10	6.03	6.07	1.46
8	水费	0.34	0.75	0.42	0.28
9	劳动保护费	12.57	12.87	23.92	13.22
10	房屋租赁费	1.02	13.82	19.34	14.61
11	差旅费	4.64	2.84	1.58	2.14
12	通讯费	4.41	11.54	18.15	13.58
13	办公费	4.45	8.13	6.78	4.63
14	其他	20.49	53.10	85.85	66.99
一	**主营业务成本**	**949.96**	**1,014.44**	**1,065.54**	**767.57**

从上表中可以看出，历史年度湛江中理外轮理货有限公司成本较稳定，2016 年由于新增离岗养病人员，故人员工资减少，其他费用增加，另因账务调整，其他费用当年增加检测费。2017 年各项成本基本与 2016 年保持稳定，其他费用增加主要是由于当年增加制服费用。

对未来年度营业成本的预测考虑如下：

对营业成本中职工薪酬的预测，评估人员在对历史员工工资分析的基础上，结合企业预测的未来人员数量，并根据企业的发展情况和工资调整计划，预测未来年度的工资。未来年度工资附加费为根据人员工资计提的职工福利费、工会经费、教育经费、社会保险费和住房公积金等。企业在分析历史年度各项费用的计提比例和实际耗用情况后，以预测的人员工资为基础，预测未来年度的工资附加费用。

对保险费、低值易耗品、材料及修理费、电费、水费、劳动保护费、差旅费、通讯费、办公费以及其他费用等的预测，根据企业未来年度的各项费用计划，参考历史年度各项费用情况及未来年度物价上涨等因素，预测了未来年度的各项费用。

对房屋租赁费的预测，由于房屋租赁为与集团签订的租赁协议，经与企业管理层了解，未来房屋租赁费维持基准日水平不变。

对固定资产折旧费，固定资产折旧费主要是经营作业所用的理货系统、电脑等电子设备，企业在考虑固定资产处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际固定资产规模计算相应的折旧费用。

⑤物流公司历史年度营业成本数据及分析

物流公司的营业成本包括折旧、摊销、租赁费、代理费、计算机和软件维护费等，2015 年至 2018 年 9 月具体情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年度	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
营业成本	**2,872.47**	**239.62**	**702.40**	**580.09**
折旧费	28.05	7.62	5.72	4.29
无形资产摊销	1.51	18.11	18.11	13.58
劳动保护费	6.92		1.89	1.05
租赁费	1.97	-	103.88	89.26
通讯费	6.27	2.90	2.59	1.89
办公费	3.09	0.88	0.27	0.14
代理费	41.80	1.66	550.94	451.18
计算机和软件维护费	9.53	19.94	19.00	18.70
其他	2,773.33	188.50	0.00	0.00

对固定资产折旧费和无形资产摊销费用，主要是经营作业所用的固定资产和无形资产，企业在考虑固定资产和无形资产处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际固定资产、无形资产规模计算相应的折旧和摊销费用。租赁费用主要考虑企业生产经营需要租赁的房屋和场地规模进行预测，代理费用主要根据企业未来代理收入所需代理费预测，计算机和软件维护费主要根据协议约定进行预测。

综上湛江港集团营业成本预测如下表：

湛江港集团营业成本预测表

预测数据	**2018E（10-12 月）**	**2019E**	**2020E**	**2021E**	**2022E**	**2023E**
营业成本	**46,801.88**	**184,727.94**	**189,085.45**	**199,057.51**	**205,689.46**	**211,362.18**
集团母公司	36,491.06	145,495.39	148,212.87	156,094.66	161,790.53	167,486.96
石化码头	5,491.92	20,300.20	21,395.41	22,772.16	23,591.78	23,610.09
集装箱码头	4,475.36	17,576.17	18,047.93	18,739.55	18,858.77	18,819.31
理货公司	283.29	1,103.35	1,104.47	1,143.54	1,134.39	1,128.96
物流公司	60.25	252.83	324.77	307.60	313.99	316.86
预测数据	**2024E**	**2025E**	**2026E**	**2027E**	**2028E**	**2029E**
营业成本	**217,699.06**	**226,217.60**	**237,515.09**	**244,055.97**	**250,671.75**	**261,696.21**
集团母公司	173,665.69	181,341.57	191,720.18	197,246.90	202,938.45	213,021.91
石化码头	23,729.34	24,561.50	25,471.20	26,418.07	27,341.65	28,283.06
集装箱码头	18,819.31	18,819.31	18,819.31	18,819.31	18,819.31	18,819.31
理货公司	1,122.18	1,131.79	1,140.03	1,140.03	1,140.03	1,140.03
物流公司	362.54	363.43	364.37	431.66	432.31	431.90

上述成本的具体预测详见附表集团母公司、石化码头、集装箱码头、理货公司和物流公司《未来年度营业成本预测表》。

(3)税金及附加的预测

湛江港集团历史年度的税金及附加主要包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、车船使用税、印花税、环保税等，其中城建税税率为 7%、教育费附加为 3%、地方教育费附加为 2%、房产税、土

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地使用税、车船使用税、印花税。在未来年度，以营业收入各项收入为基数，根据企业执行的增值税税收政策计算销项税额，扣减成本费用中可抵扣进项税以及资本性支出可抵扣进项税得出应交增值税，乘以相应的城建税、教育费附加、地方教育费附加税率计算城建税、教育费附加、地方教育费附加；历史房产税、土地使用税、车船使用税较为稳定，未来年度参照历史平均水平进行预测。印花税根据历史年度印花税占营业收入平均比例，乘以预测营业收入额计算得出。环保税根据企业预估港口粉尘、污染物系数乘以相应税率计。

湛江港集团税金及附加预测表

预测数据	2018E（10-12月）	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
税金及附加	**750.15**	**3,068.45**	**3,083.85**	**3,604.90**	**4,438.27**	**4,287.65**
集团母公司	623.49	2,565.24	2,566.18	2,570.00	3,081.46	2,908.28
石化码头	41.56	156.12	157.80	255.40	494.26	516.57
集装箱码头	83.68	330.35	342.14	760.19	842.99	842.18
理货公司	0.89	13.63	15.08	16.68	16.66	17.74
物流公司	0.53	3.11	2.65	2.63	2.90	2.88
预测数据	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
税金及附加	**4,278.51**	**4,574.38**	**4,226.85**	**4,849.59**	**4,672.26**	**4,627.17**
集团母公司	3,080.63	3,374.40	3,023.76	3,608.69	3,429.80	3,383.49
石化码头	341.95	341.95	341.95	341.95	341.95	341.95
集装箱码头	837.21	837.21	837.21	874.61	874.61	874.61
理货公司	15.41	17.51	20.62	20.57	22.13	23.35
物流公司	3.31	3.31	3.31	3.77	3.77	3.77

(4)期间费用的预测

湛江港集团的期间费用包括管理费用及财务费用，无销售费用，其中管理费用为公司营运过程中产生的管理人员职工薪酬、折旧费、招待费、水电费等；财务费用为湛江港集团银行存款的利息收入，以及银行贷款的利息支出、手续费等。对期间费用分别预测如下：

①管理费用

对管理费用中的管理人员职工薪酬及社保费的预测，评估人员在对历史员工工资分析的基础上，结合企业预测的未来人员数量，并根据企业的发展情况和工资调整计划，预测未来年度的职工薪酬及社保费。

对管理部门固定资产折旧费和无形资产摊销费，折旧、摊销费主要是管理部门所用的电子设备的折旧款项和软件摊销款项。企业在考虑固定资产及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产的处置更新计划的基础上，按照预测年度的实际固定资产、无形资产规模计算相应的折旧、摊销费用，预测了未来年度的固定资产折旧费及无形资产摊销费。

对燃料费、材料及维修费、电费、水费、业务外包费、租赁费、差旅费、通讯费、办公费、业务招待费、印刷费、报刊杂志费、会务费、计算机和软件维护费、环保绿化费、中介机构费、年会费、辞退福利、离职福利、宣传费用等其他费用的预测，根据企业未来年度的各项费用计划进行预测。

②财务费用

财务费用中主要为湛江港集团银行借款产生的利息支出，以及银行存款的利息收入，手续费等。

对利息支出，根据企业未来年度借款计划，结合银行借款利率，综合预测未来年度的利息支出。

对银行手续费，参照近两年的费用水平进行预测。

对利息收入，根据预测期的最低货币资金保有量乘以历史年度的综合利息收入率进行预测。

湛江港集团未来年度期间费用预测表

金额单位：万元

预测数据	2018E（10-12 月）	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
管理费用	**9,807.97**	**35,437.78**	**34,519.71**	**34,051.10**	**33,617.35**	**33,300.93**
集团母公司	7,311.64	26,559.46	25,598.39	24,982.30	24,471.80	24,129.99
石化码头	1,410.55	5,129.42	5,154.63	5,218.87	5,289.29	5,269.08
集装箱码头	836.07	2,794.30	2,809.11	2,877.89	2,879.82	2,922.97
理货公司	131.05	490.43	493.00	505.72	508.97	511.60
物流公司	118.66	464.17	464.58	466.32	467.47	467.29
财务费用	**10,656.74**	**43,167.99**	**48,617.36**	**53,176.17**	**54,459.41**	**54,734.67**
集团母公司	9,902.11	40,346.40	46,320.64	51,534.95	53,355.57	54,101.85
石化码头	149.09	654.23	714.86	714.13	626.95	539.95
集装箱码头	604.78	2,167.98	1,582.54	927.76	477.57	93.55
理货公司	1.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
物流公司	-0.61	-0.62	-0.68	-0.67	-0.68	-0.68
预测数据	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
管理费用	**33,505.20**	**33,702.05**	**33,897.21**	**34,195.51**	**34,541.27**	**34,892.91**
集团母公司	24,355.72	24,594.50	24,876.76	25,233.92	25,578.92	25,938.70
石化码头	5,248.03	5,207.99	5,119.94	5,057.76	5,055.21	5,045.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

集装箱码头	2,922.97	2,922.97	2,922.97	2,922.97	2,922.97	2,922.97
理货公司	511.36	508.53	508.53	510.91	513.28	513.28
物流公司	467.12	468.06	469.01	469.95	470.89	472.24
财务费用	**54,876.26**	**53,957.28**	**52,527.08**	**50,022.37**	**46,234.68**	**42,451.01**
集团母公司	54,433.17	53,601.21	52,258.01	49,840.30	46,140.03	42,443.36
石化码头	452.95	365.95	278.95	191.95	104.95	17.95
集装箱码头	-9.18	-9.20	-9.20	-9.20	-9.62	-9.62
理货公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
物流公司	-0.68	-0.68	-0.68	-0.68	-0.68	-0.68

未来年度的期间费用预测数据详见集团母公司、石化码头、集装箱码头、理货公司和物流公司《未来年度期间费用预测表》。

(5)营业外收支的预测

营业外收入主要为政府补贴利得及处置固定资产利得，营业外支出主要为处置固定资产损失以及捐赠支出，营业外收支均为偶然性及不确定性，因此未来不予以预测。

(6)所得税及税后净利润的预测

根据上述一系列的预测，可以得出被评估单位未来各年度的利润总额，在此基础上，按照被评估单位执行的法定所得税率25%，对未来各年的所得税和净利润予以估算。在对未来年度所得税预测时，鉴于纳税调整事项的不确定性，故未考虑纳税调整事项的影响。

所得税计算如下表：

预测数据	2018E（10-12 月）	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
所得税	**1,679.14**	**7,594.03**	**7,802.05**	**8,012.90**	**9,754.58**	**11,069.76**
集团母公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
石化码头	1,653.86	7,447.77	7,609.19	7,776.65	7,982.05	8,630.33
集装箱码头	0.00	0.00	0.00	0.00	1,510.05	2,167.62
理货公司	25.28	146.26	192.86	236.25	262.48	271.81
物流公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
预测数据	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
所得税	**11,159.40**	**11,019.83**	**10,874.99**	**11,111.85**	**10,930.06**	**25,463.93**
集团母公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,703.49
石化码头	8,671.19	8,494.91	8,311.25	8,111.82	7,903.32	7,692.09
集装箱码头	2,194.55	2,194.55	2,194.55	2,606.28	2,606.39	2,606.39
理货公司	293.66	330.37	369.19	393.75	420.35	461.96
物流公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

利润预测表如下：

利润预测表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	2018E（10-12 月）	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
营业收入	**63,192.18**	**260,032.25**	**267,597.69**	**285,907.01**	**299,411.71**	**315,750.87**
营业成本	**46,801.88**	**184,727.94**	**189,085.45**	**199,057.51**	**205,689.46**	**211,362.18**
税金及附加	750.15	3,068.45	3,083.85	3,604.90	4,438.27	4,287.65
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	9,807.97	35,437.78	34,519.71	34,051.10	33,617.35	33,300.93
财务费用	10,656.74	43,167.99	48,617.36	53,176.17	54,459.41	54,734.67
营业利润	**-4,824.56**	**-6,369.91**	**-7,708.68**	**-3,982.67**	**1,207.22**	**12,065.44**
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	**-4,824.56**	**-6,369.91**	**-7,708.68**	**-3,982.67**	**1,207.22**	**12,065.44**
所得税	1,679.14	7,594.03	7,802.05	8,012.90	9,754.58	11,069.76
净利润	**-6,503.70**	**-13,963.94**	**-15,510.73**	**-11,995.57**	**-8,547.36**	**995.68**
项　　目	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
营业收入	**332,495.00**	**358,837.34**	**386,156.92**	**404,795.65**	**426,994.98**	**454,523.44**
营业成本	**217,699.06**	**226,217.60**	**237,515.09**	**244,055.97**	**250,671.75**	**261,696.21**
税金及附加	4,278.51	4,574.38	4,226.85	4,849.59	4,672.26	4,627.17
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	33,505.20	33,702.05	33,897.21	34,195.51	34,541.27	34,892.91
财务费用	54,876.26	53,957.28	52,527.08	50,022.37	46,234.68	42,451.01
营业利润	**22,135.97**	**40,386.03**	**57,990.69**	**71,672.21**	**90,875.02**	**110,856.14**
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	**22,135.97**	**40,386.03**	**57,990.69**	**71,672.21**	**90,875.02**	**110,856.14**
所得税	11,159.40	11,019.83	10,874.99	11,111.85	10,930.06	25,463.93
净利润	**10,976.57**	**29,366.20**	**47,115.70**	**60,560.36**	**79,944.96**	**85,392.21**

(7)资本性支出预测

根据企业未来年度固定资产购置计划，对设备等固定资产，考虑各年度的增加和处置进行了预测，以确定相应的资本性支出。预测结果如下：

预测数据	2018E（10-12 月）	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
资本性支出	**21,092.99**	**91,930.78**	**143,105.03**	**69,205.08**	**15,117.38**	**26,875.14**
集团母公司	12,515.03	79,103.93	125,120.08	51,399.40	13,666.40	25,428.16
石化码头	8,434.77	12,163.18	16,976.90	12,488.66	387.93	387.93
集装箱码头	0.00	637.00	990.00	5,298.97	1,005.00	1,041.00
理货公司	125.14	8.62	0.00	0.00	40.00	0.00
物流公司	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05
预测数据	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
资本性支出	**29,296.71**	**22,414.91**	**45,593.41**	**19,238.17**	**33,391.93**	**42,713.05**
集团母公司	18,345.90	11,514.10	34,792.60	8,397.36	22,591.12	31,912.24
石化码头	9,482.76	9,482.76	9,482.76	9,482.76	9,482.76	9,482.76
集装箱码头	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理货公司	150.00	100.00	0.00	40.00	0.00	0.00
物流公司	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05

(8)营运资金追加预测

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营运资金，影响营运资金的因素主要包括营运货币资金、经营性应收项目、存货和经营性应付项目的增减等，其中经营性应收项目包括应收账款、预付款项、经营性其他应收款等；经营性应付项目包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、经营性其他应付款等，对于各类款项对营运资金变化的影响具体考虑如下：

对营运货币资金，主要以企业 1 个月的付现成本，作为企业营运货币资金，结合未来年度预测的各项付现成本和费用等，预测了未来年度的营运货币资金。通过各年度的余额变化确定未来现金增减情况。

在考虑应收账款和经营性其他应收款未来年度规模时，与未来年度营业收入紧密相关，故参考历史年度应收账款和经营性其他应收款占营业收入的比例，根据预测的营业收入确定未来年度的应收账款和经营性其他应收款；对于预付款项，由于预付款项与营业成本紧密相关，故参考历史年度预付款项与营业成本的比例，根据预测的营业成本确定未来年度的预付款项。通过各年度应收款项余额变化确定未来现金增减情况。

对于存货，由于与营业成本紧密相关，且存在一定的比例关系，故评估人员根据预测的营业成本，参考历史年度存货占营业成本的比例，确定未来年度的存货数额。

在考虑应付项目未来规模时，由于应付账款与营业成本紧密相关，且存在一定的比例关系，故评估人员根据预测的营业成本，参考历史年度应付账款占营业成本的比例，确定未来年度的应付账款数额；对于预收账款，参考预收账款历史年度占营业收入的比例，结合预测的未来年度的营业收入，预测未来年度的预收账款；对应付职工薪酬，参考历史年度应付职工薪酬占职工薪酬及附加费用的比例，根据未来年度预测的职工薪酬及附加费用，综合预测未来年度的应付职工薪酬；对应交税金，根据企业未来预测的所得税和营业税金及附加进行预测。

经营性流动	基准日调整	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产	后	（10-12 月）					
集团母公司	75,077.00	69,857.00	70,707.00	71,429.00	75,453.00	79,594.00	84,448.00
石化码头	5,223.00	5,213.00	5,157.00	5,259.00	5,385.00	5,524.00	5,692.00
集装箱码头	13,183.00	13,061.00	10,263.00	7,778.00	8,894.00	9,027.00	9,082.00
理货公司	436.00	514.00	526.00	564.00	613.00	632.00	640.00
物流公司	693.00	672.00	674.00	680.00	679.00	679.00	680.00
经营性资产合计	**94,612.00**	**89,317.00**	**87,327.00**	**85,710.00**	**91,024.00**	**95,456.00**	**100,542.00**
经营性流动负债							
集团母公司	68,095.00	65,831.00	65,863.00	66,610.00	70,094.00	72,785.00	74,948.00
石化码头	7,982.00	7,318.00	8,511.00	8,595.00	8,759.00	9,082.00	9,292.00
集装箱码头	2,144.00	3,175.00	2,206.00	2,325.00	2,510.00	2,895.00	3,059.00
理货公司	92.00	60.00	80.00	93.00	107.00	113.00	116.00
物流公司	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
经营性负债合计	**78,319.00**	**76,390.00**	**76,666.00**	**77,629.00**	**81,476.00**	**84,881.00**	**87,421.00**
期末营运资金	16,293.00	12,927.00	10,661.00	8,081.00	9,548.00	10,575.00	13,121.00
营运资金增加（减少-）		**-3,366.00**	**-2,266.00**	**-2,580.00**	**1,467.00**	**1,027.00**	**2,546.00**
经营性流动资产		2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
集团母公司		90,340.00	99,533.00	109,098.00	115,088.00	122,737.00	133,612.00
石化码头		5,681.00	5,666.00	5,651.00	5,634.00	5,617.00	5,599.00
集装箱码头		9,084.00	9,084.00	9,084.00	9,527.00	9,527.00	9,527.00
理货公司		655.00	689.00	723.00	743.00	764.00	797.00
物流公司		684.00	684.00	684.00	690.00	690.00	690.00
经营性资产合计		**106,444.00**	**115,656.00**	**125,240.00**	**131,682.00**	**139,335.00**	**150,225.00**
经营性流动负债							
集团母公司		77,800.00	81,483.00	85,643.00	88,619.00	91,126.00	95,431.00
石化码头		9,166.00	9,122.00	9,076.00	9,026.00	8,974.00	8,921.00
集装箱码头		3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,193.00	3,193.00	3,193.00
理货公司		120.00	131.00	144.00	150.00	158.00	170.00
物流公司		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
经营性负债合计		**90,158.00**	**93,808.00**	**97,935.00**	**100,994.00**	**103,457.00**	**107,721.00**
期末营运资金		16,286.00	21,848.00	27,305.00	30,688.00	35,878.00	42,504.00
营运资金增加（减少-）		**3,165.00**	**5,562.00**	**5,457.00**	**3,383.00**	**5,190.00**	**6,626.00**

(9)企业自由现金流的预测

根据上述相关预测，以及企业自由现金流公式：

企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额+净利息

计算得出企业自由现金流，详见后《未来年度现金流预测表》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预测数据	2018E（10-12 月）	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E
税前利润	**-4,824.56**	**-6,369.91**	**-7,708.68**	**-3,982.67**	**1,207.22**	**12,065.44**	**22,135.97**
加：利息支出	10,655.91	42,670.44	48,119.90	52,685.58	53,976.33	54,260.77	54,407.04
减：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前营业利润	**5,831.35**	**36,300.53**	**40,411.22**	**48,702.91**	**55,183.55**	**66,326.21**	**76,543.01**
减：息税前利润所得税	1,723.43	7,763.50	7,986.93	8,197.78	10,038.88	11,236.67	11,279.03
息前税后营业利润	**4,107.92**	**28,537.03**	**32,424.29**	**40,505.13**	**45,144.67**	**55,089.54**	**65,263.98**
加：折旧、摊销	12,828.94	51,272.21	53,822.03	59,095.13	61,026.94	61,686.27	62,370.94
减：营运资本变动	-3,366.00	-2,266.00	-2,580.00	1,467.00	1,027.00	2,546.00	3,165.00
经营活动所产生的现金流	**20,302.86**	**82,075.24**	**88,826.32**	**98,133.26**	**105,144.61**	**114,229.81**	**124,469.92**
资本支出	21,092.99	91,930.78	143,105.03	69,205.08	15,117.38	26,875.14	29,296.71
自由现金流	**-790.13**	**-9,855.54**	**-54,278.71**	**28,928.18**	**90,027.23**	**87,354.67**	**95,173.21**
预测数据		2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	永续期
税前利润		**40,386.03**	**57,990.69**	**71,672.21**	**90,875.02**	**110,856.14**	**110,856.14**
加：利息支出		53,495.44	52,073.44	49,578.44	45,807.44	42,036.44	42,036.44
减：其他收益		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前营业利润		**93,881.47**	**110,064.13**	**121,250.65**	**136,682.46**	**152,892.58**	**152,892.58**
减：息税前利润所得税		11,117.71	10,951.12	11,166.23	10,962.69	34,520.32	38,373.50
息前税后营业利润		**82,763.76**	**99,113.01**	**110,084.42**	**125,719.77**	**118,372.26**	**114,519.08**
加：折旧、摊销		62,646.09	64,890.43	65,628.20	66,161.08	68,291.19	68,291.19
减：营运资本变动		5,562.00	5,457.00	3,383.00	5,190.00	6,626.00	0.00
经营活动所产生的现金流		**139,847.85**	**158,546.44**	**172,329.62**	**186,690.85**	**180,037.45**	**182,810.27**
资本支出		22,414.91	45,593.41	19,238.17	33,391.93	42,713.05	68,291.19
自由现金流		**117,432.94**	**112,953.03**	**153,091.45**	**153,298.92**	**137,324.40**	**114,519.08**

(10)折现率的确定

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为企业自由现金流量，相对应的折现率口径应为加权平均投资回收率，在实际确定折现率时，分析人员采用了通常所用的 WACC 模型，并通过被评估企业的实际情况和相应指标进行对比分析确定折现率数值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①加权平均资本成本模型

与企业自由现金流量的收益额口径相对应，采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率，具体计算公式如下：

WACC=Ke×E/(E+D)+Kd×D/(E+D)

Ke=Rf+β×(Rm-Rf)+Rc

其中：Ke：股权资本成本

Kd：税后债务成本

Rf：无风险报酬率

Rm-Rf：市场风险溢价

Rc：个别调整系数

β：被评估企业的风险系数

E：股权资本的市场价值

D：付息债务的市场价值

②计算过程

A．股权资本成本(Ke)的确定

a．无风险报酬率的确定

本次无风险报酬率取距评估基准日最近的 10 年期国债到期收益率（复利）(取自彭博数据终端)，即 R_f= 3.63%。

b．市场风险溢价

根据公司计算成果，我国市场风险溢价确定为 7.19%。

c．贝塔(Beta)系数

我们选取了北部湾港、日照港、锦州港、营口港、连云港、宁波港、大连港七家从事航运的上市公司作为参照公司，通过彭博数据终端查询出评估基准日前 260 周相对沪深两市的已调整的剔除财务杠杆后的 β 系数(β_U)，以各参照公司无财务杠杆 β_U 的平均值 0.4820 作为被评估企业的 β_U，进而根据被评估企业资本结构计算出被评估企业含财务杠杆的 β_L，根据计算，$\beta_L=\beta_U$*〔1+(1-T)*D/E〕=0.4820。

无财务杠杆 beta 的确定

序号	参考公司	股票代码	无财务杠杆 beta
1	北部湾港	000582	0.284
2	日照港	600017	0.446

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	参考公司	股票代码	无财务杠杆 beta
3	锦州港	600190	0.2998
4	营口港	600317	0.7073
5	连云港	601008	0.4475
6	宁波港	601018	0.5712
7	大连港	601880	0.6184
平均值			**0.4820**

d．资本结构

本次评估中，采用企业自身资本结构 D/E 为 111%作为预期资本结构。

e．个别调整系数

本次评估中，根据湛江港集团的业务规模、经营形式、经营风险、财务风险等因素，经综合考虑个别调整系数取 1.5%。

f．计算结果

综合上述的计算步骤，对于股权资本成本推算如下：

折现率的确定

一、权益资本成本	**Ke = Rf＋MRP×βL＋Rc**	11.46%
付息债务和权益比（D/E）	D/E	111.0%
无财务杠杆 β 系数	βU	0.4820
有财务杠杆 β 系数	βL=（1+（1-T）×D/E）×βU	0.8833
无风险报酬率	Rf	3.61%
市场风险溢价	MRP	7.19%
个别风险调整系数	Rc	1.50%
所得税率	T	25%
二、付息债务资本成本	**Kd**	4.90%
权益资本比重 E/(D+E)	**E/(D+E)**	47.39%
付息债务资本比重 D/(D+E)	**D/(D+E)**	52.61%
三、加权平均资本成本（WACC）	**WACC=Ke×E/(D+E)+ Kd×D/(D+E)×(1－T)**	7.36%

B．债务成本的确定

在评估基准日，债务成本根据企业的实际贷款利率，参考按照中国人民银行公布的五年期贷款利率4.9%确定。

C．加权平均资本成本WACC的确定

如上表，以后年度加权平均资本成本为7.36%，以此作为折现率。

(12)收益法评估结果

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①根据上述对湛江港集团企业自由现金流的预测及折现率，确定未来年度的自由现金流折现值，并将各年度自由现金的折现值加总计算企业经营价值，详见下表：

湛江港集团未来年度现金流预测表

年度	自由现金流	折现期(年)	折现率	折现系数	自由现金流现值
2018 年 10-12 月	-790.13	0.25	7.36%	0.9824	-776.22
2019 年	-9,855.54	1.25	7.36%	0.9151	-9,018.80
2020 年	-54,278.71	2.25	7.36%	0.8523	-46,261.74
2021 年	28,928.18	3.25	7.36%	0.7939	22,966.08
2022 年	90,027.23	4.25	7.36%	0.7395	66,575.14
2023 年	87,354.67	5.25	7.36%	0.6888	60,169.90
2024 年	95,173.21	6.25	7.36%	0.6416	61,063.13
2025 年	117,432.94	7.25	7.36%	0.5976	70,177.92
2026 年	112,953.03	8.25	7.36%	0.5566	62,869.66
2027 年	153,091.45	9.25	7.36%	0.5184	79,362.61
2028 年	153,298.92	10.25	7.36%	0.4829	74,028.05
2029 年	137,324.40	11.25	7.36%	0.4498	61,768.52
企业终值	114,519.08			6.1114	699,871.91
经营价值					**1,202,796.16**
溢余资产					46,110.44
非经营性资产					293,917.60
非经营性负债					88,589.89
非并表的子公司					15,449.00
企业价值					**1,469,683.31**
付息债务					771,664.84
权益价值					**698,018.47**
少数股东权益					109,113.05
归属母公司所有权权益					**588,905.42**

②非经营性资产、溢余资产及非经营性负债内容及金额的确定

经营性资产主要指企业因盈利目的而持有、且实际也具有盈利能力的资产；对企业盈利能力的形成没有做出贡献，甚至削弱了企业的盈利能力的资产属于非经营性资产。溢余资产可以理解为企业持续运营中并不必需的资产，如多余现金、有价证券、与预测收益现金流不直接相关的其他资产。

根据上述定义，经评估人员调查分析，被评估企业除与经营有关的各类资产外，尚存在非经营性资产、负债以及溢余资产如下：

非经营资产和负债情况表

科目名称	内容	账面价值	评估价值
溢余资产		**46,110.44**	**46,110.44**
	集团母公司	34,102.76	34,102.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	石化码头	3,538.87	3,538.87
	集装箱码头	1,752.88	1,752.88
	理货公司	965.60	965.60
	物流公司	5,750.33	5,750.33
非经营性资产		**317,590.81**	**340,917.60**
	集团母公司	290,506.54	307,976.40
	石化码头	176.24	176.24
	集装箱码头	21,935.94	28,158.00
	理货公司	31.36	31.36
	物流公司	4,940.73	4,575.60
合并抵消			
	集团母公司	-47,000.00	-47,000.00
	石化码头		
	集装箱码头		
	理货公司		
	物流公司		
非经营性负债		**121,333.42**	**88,589.89**
	集团母公司	**114,315.99**	**81,572.46**
	石化码头	484.94	484.94
	集装箱码头	6,462.82	6,462.82
	理货公司	69.67	69.67
	物流公司	0.00	0.00

上表中合并抵消-47,000.00万元为湛江港集团母公司借给集装箱码头公司的委托借款。

③付息债务

在评估基准日，企业付息债务金额为771,664.84万元。

④根据上述评估工作，在评估基准日2018年9月30日湛江港集团股东全部权益的评估价值为

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债+非并表子公司-付息债务价值

= 698,018.47 (万元)

⑤少数股东权益

湛江港石化码头有限责任公司、湛江中理外轮理货有限公司、湛江港国际集装箱码头有限公司为非全资子公司，股东全部权益价值中包含的少数股东权益价值需要扣除，少数股东权益采用资产基础法确定，为被投资单位股东全部权益价值乘以少数股东股权比例确定，为109,113.05万元。

⑥归属于母公司的所有者权益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综上，湛江港集团归属母公司的所有者权益的评估价值为588,905.42万元，较归属母公司的所有者权益账面价值489,252.48万元，评估增值99,652.94万元，增值率20.37%。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

五、评估结论及分析

(一)资产基础法测算结果

在评估基准日2018年9月30日，湛江港（集团）股份有限公司资产账面价值为1,417,687.13万元，负债账面价值为932,585.83万元，股东全部权益账面价值为485,101.30万元；总资产评估价值为1,650,511.08万元，总负债评估价值为899,842.30万元，股东全部权益评估价值为750,668.78万元。总资产评估值比账面值增值232,823.95万元，增值率为16.42%；总负债评估值比账面值减值32,743.53万元，减值率为3.51%；股东全部权益评估值比账面值增值265,567.48万元，增值率为54.74%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

被评估单位：湛江港（集团）股份有限公司 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%
流动资产	122,317.37	122,317.37	0.00	0.00%
非流动资产	1,295,369.76	1,528,193.71	232,823.95	17.97%
其中：可供出售金融资产	1,524.36	1,348.41	-175.95	-11.54%
长期股权投资	210,823.55	255,197.35	44,373.80	21.05%
投资性房地产	4,014.74	6,385.98	2,371.24	59.06%
固定资产	621,615.15	695,685.78	74,070.63	11.92%
在建工程	63,282.11	63,877.97	595.86	0.94%
无形资产	180,383.39	291,971.76	111,588.37	61.86%
递延所得税资产	1,321.98	1,321.98	0.00	0.00%
其他非流动资产	212,404.48	212,404.48	0.00	0.00%
资产总计	**1,417,687.13**	**1,650,511.08**	**232,823.95**	**16.42%**
流动负债	610,169.33	610,169.33	0.00	0.00%
非流动负债	322,416.50	289,672.97	-32,743.53	-10.16%
负债总计	**932,585.83**	**899,842.30**	**-32,743.53**	**-3.51%**
净资产(股东全部权益)	**485,101.30**	**750,668.78**	**265,567.48**	**54.74%**

(二)收益法评估结果

在评估基准日2018年9月30日，湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益评估价值为588,905.42万元，较股东全部权益账面价值485,101.30万元，评估增值103,804.12万元，增值率21.40%。

(三)资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
二	非流动资产	12,953,697,603.36	15,275,955,301.16	2,322,257,697.80	17.93%
1	可供出售金融资产	15,243,577.73	13,484,114.95	-1,759,462.78	-11.54%
2	长期股权投资	2,108,235,481.02	2,551,973,531.64	443,738,050.62	21.05%
3	投资性房地产	40,147,404.17	63,859,800.00	23,712,395.83	59.06%
4	固定资产	6,216,151,501.62	6,956,857,786.00	740,706,284.38	11.92%
	房屋类	4,549,986,977.70	5,067,473,572.00	517,486,594.30	11.37%
(1)	房屋建筑物	420,986,225.06	502,657,953.00	81,671,727.94	19.40%
(2)	构筑物	4,129,000,752.64	4,564,815,619.00	435,814,866.36	10.55%
	设备类	1,666,365,880.31	1,889,384,214.00	223,018,333.69	13.38%
(1)	机器设备	1,581,652,176.81	1,802,915,564.00	221,263,387.19	13.99%
(2)	车辆	17,607,279.19	20,821,663.00	3,214,383.81	18.26%
(3)	电子设备	67,106,424.31	65,646,987.00	-1,459,437.31	-2.17%
5	在建工程	632,821,139.33	638,779,684.01	5,958,544.68	0.94%
6	无形资产	1,803,833,879.07	2,919,717,564.14	1,115,883,685.07	61.86%
三	非流动负债	3,224,165,002.25	2,896,729,709.10	-327,435,293.15	-10.16%
1	其他非流动负债	886,868,352.91	559,433,059.76	-327,435,293.15	-36.92%
	增值合计			2,655,674,797.82	

1．可供出售金融资产

评估减值的主要原因为：被投资单位湛江米克化能有限公司净资产乘以股权比例，低于原始投资成本。

2．长期股权投资

评估增值主要原因为，首先，企业对于湛江港石化码头有限责任公司、湛江中理外轮理货有限公司等控股公司，采用成本法核算，账面值仅反映投资时成本价值，因企业盈利情况良好，企业账面净资产增加；其次，被投资单位建造时间较早，当时的物价水平相对较低，故评估增值。

3．投资性房地产

评估增值主要原因：是待估宗地的土地用途为工业用地，由于湛江市工业和物流经济发展，大型工业生产发展需要，工矿仓储用地资源稀少，故此类用地市场价值增幅较大。

4．建筑物类固定资产

评估增值主要原因是：一是建（构）筑物类资产经济耐用年限大于会计折旧年限；二是近年来建（构）筑工程人工费、材料费及机械台班费用逐年上涨因素，致使构筑工程造价逐年提高，导致评估增值。

5．设备类固定资产

①机器设备，一些购置较早的大型机器设备，因物价上涨等因素，重置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

全价有所增加，企业机器设备的折旧年限相对评估所使用年限要短，使得账面净值相对较低，所以产生一定幅度的增值。

②车辆，尽管近年来的车辆购置价格一直呈下降趋势，但是由于车辆的财务折旧年限相对车辆经济使用年限较短，折旧速度相对较快，使得账面净值相对较低，因此导致车辆评估增值。

③电子设备，由于评估范围内的电子设备为空调、计算机、打印机及投影仪等办公用设备，该类设备升级换代速度较快，市场价格下降较快，故设备的重置成本有较大幅度的下降，导致评估减值。

6．在建工程

在建工程增值主要原因是，部分在建工程设备账面值未含资金成本，评估考虑资金成本形成增值。

7．无形资产

无形资产增值主要原因是一是由于城市土地资源的稀缺性，以及湛江市的经济发展引致区域土地的市场价格上涨；二是由于国家土地政策发生变化，征地补偿成本有所提高，使得土地使用权的取得成本相应增加；三是委估大部分宗地为位于湛江港港区的工业仓储和港口码头用地，由于适于港口码头建设的岸线资源日益稀少，故此类用地市场价值增幅较大。

8．其它非流动负债

其它非流动负债减值主要原因是其他非流动负债里是政府补助不需要支付的负债，因此评估减值。

综上，湛江港（集团）股份有限公司整体评估后所有者权益评估增值率为54.74%。

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	账面值	评估值	增值额	增值率
资产基础法	485,101.30	750,668.78	265,567.48	54.74%
收益法	485,101.30	588,905.42	103,804.12	21.40%
差异额		161,763.36		

两种方法下的评估结果相差 161,763.36 万元，差异原因主要在于：近十多年来，沿海各地争相投资港口建设，造成港口行业性供给过剩，同质化竞争比较严重，港口收费竞相压价，造成港口收费费率偏低，同时因物价上涨造成投资成本上升，港口经营企业债务负担沉重，经营成本增加，经济效益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减少，甚至出现亏损，造成两种评估方法的评估结果出现差异。

(五)评估结论

由于收益法是从企业未来获利能力的角度出发，反映了企业各项资产的获利能力。湛江港所处的地理位置优势明显，港口水深条件、港址条件、腹地经济等因素条件优越。近几年来，世界经济形势严峻，国际经济贸易冲突加剧，造成整个经济环境较为恶劣，航运业市场低迷，外部竞争压力较大。面对北部湾码头等周边港口的激烈竞争，也为了企业的长期发展，前几年企业投资规模较大，资金压力较大。从企业目前经营状况来看，湛江港的区位优势未能充分发挥，收益法预测不能完全体现出企业的价值。港口企业为重资产性企业，为基础设施类投资，具有投资回报稳定，风险较低，投资回收期较长的特点，本次评估目的为增资扩股，为进一步优化配置资源，充分发挥企业竞争优势，经综合考虑，资产基础法从资产重置的角度更能体现港口企业的价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。评估结论为，在评估基准日2018年9月30日，湛江港（集团）股份有限公司股东全部权益价值评估值750,668.78万元（人民币大写为柒拾伍亿零陆佰陆拾捌万柒仟捌佰元整，精确到百位）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估说明附件一

湛江港（集团）股份有限公司之长期股权投资

湛江港石化码头有限责任公司

评估说明

中通诚资产评估有限公司
二〇一八年十二月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

资产评估说明 1
一、被评估企业基本情况 1
二、评估对象与评估范围说明 5
三、资产核实情况总体说明 9
四、评估技术说明——资产基础法 10
五、关于收益法评估的说明 72
六、评估结论及分析 73

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估说明

一、被评估企业基本情况

名　　称：湛江港石化码头有限责任公司（简称“石化码头”）

统一社会信用代码：914408007247840152

企业类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

注册地址：湛江市霞山区友谊路 1 号二区后场第 5 幢

法定代表人：王国涛

注册资本：壹亿捌仟万元人民币

成立日期：2000 年 09 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：为船舶提供码头、过驳锚地设施。在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；对货物及其包装进行简单加工处理。为船舶提供岸电、淡水供应服务。港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务。（以上经营范围有效期至 2020 年 9 月 25 日）；码头开发、建设、经营与管理；信息咨询服务（除证券和期货投资咨询及其他涉及前置审批和专营专控的咨询业务）；汽油、柴油、煤油的仓储（有效期至 2021 年 8 月 29 日）；货物进出口、技术进出口（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。（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。）

湛江港石化码头有限责任公司拥有《中华人民共和国港口经营许可证》、《港口危险货物作业附证》。

(一)公司股权结构和变动情况

湛江港石化码头有限责任公司原名“广东湛江港股份有限公司”。

1.设立

根据财政部以财企[2000]113 号文《关于广东湛江港股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》批准，由湛江港务局、深圳市盐田港股份有限公司、中国湛江外轮代理公司、深圳市盐田港同运实业有限公司、广东恒兴集团有限公司五家企业投入的净资产共计人民币 109,813,668.03 元发起成立广东湛江港股份有限公司，申请的注册资本为人民币为 71,380,000.00 元。截至 2000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年 7 月 24 日止，与上述净资产相关的资产总额为人民币 217,187,937.61 元，负债总额为人民币 107,374,269.58 元，该等净资产以 65%比例折为股本计人民币 71,380,000.00 元。截至 2000 年 7 月 24 日止，广东湛江港股份有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
湛江港务局	5708.00	79.97%
深圳市盐田港股份有限公司	1105.00	15.48%
中国湛江外轮代理公司	130.00	1.82%
广东恒兴集团有限公司	130.00	1.82%
深圳市盐田港同运实业有限公司	65.00	0.91%
合计	**7138.00**	**100.00%**

上述实收资本与注册资本一致，经天勤会计师事务所有限公司出具的“天勤验资报字（2000）验字第 40 号”验资报告验证。

2.第一次增资：

2003 年 3 月 21 日，根据广东湛江港股份有限公司股东大会决议，广东湛江港股份有限公司以 2002 年末股东持有的股本数为基数，以送红股的方式进行利润分配，每 10 股送 4 股的方式，申请增加注册资本（股本）。广东湛江港股份有限公司原注册资本（股本）为人民币 71,380,000.00 元，申请增加注册资本（股本）人民币 99,932,000.00 元。截至 2003 年 3 月 21 日止，广东湛江港股份有限公司未分配利润为 43,503,505.78 元，转增后未分配利润为 14,951,505.78 元。

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
湛江港务局	7991.20	79.97%
深圳市盐田港股份有限公司	1547.00	15.48%
中国湛江外轮代理公司	182.00	1.82%
广东恒兴集团有限公司	182.00	1.82%
深圳市盐田港同运实业有限公司	91.00	0.91%
合计	**9993.20**	**100.00%**

上述实收资本与注册资本一致，经天健会计师事务所有限公司出具的“天健（2003）验字 001 号”验资报告验证。

3.第一次股权变更：

2008 年 6 月 25 日，根据广东湛江港股份有限公司第三届董事会第七次会议通过的《关于变更公司类型及公司章程的议案》，湛江港（集团）股份有限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司（原湛江港务局）收购深圳市盐田港股份有限公司、中国湛江外轮代理有限公司（原中国湛江外轮代理公司）、广东恒兴集团有限公司、深圳市盐田港同运实业有限公司所持有的广东湛江港股份有限公司股权，成为湛江港（集团）股份有限公司的全资子公司，企业类型由股份有限公司变更为法人独资的有限责任公司。根据 2008 年 7 月 30 日湛江港（集团）股份有限公司“湛港办[2008]12 号文件《关于原广东湛江港股份有限公司更名的通知》”，广东湛江港股份有限公司变更为湛江港石化码头有限责任公司。

截止到 2008 年 8 月 1 日,湛江港石化码头有限责任公司股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
湛江港（集团）股份有限公司	9993.20	100.00%
合计	**9993.20**	**100.00%**

上述实收资本与注册资本一致，经湛江市律德会计师事务所有限公司审计。

4.第二次增资：

根据公司股东湛江港（集团）股份有限公司“2009 年第三次临时股东大会决议”和公司修改后的章程规定，公司申请增加注册资本人民币 80,068,000.00 元，由湛江港（集团）股份有限公司于 2010 年 12 月 29 日之前一次缴足。湛江港石化码头有限责任公司原注册资本为人民币 99,932,000.00 元，实收资本为人民币 99,932,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 180,000,000.00 元。截至 2010 年 12 月 29 日止，已收到湛江港（集团）股份有限公司以土地使用权出资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 80,068,000 元。

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
湛江港（集团）股份有限公司	18000.00	100.00%
合计	**18000.00**	**100.00%**

上述实收资本与注册资本一致，经湛江市律德会计师事务所有限公司出具的“律德验字[2010]053 号”验资报告验证。

5.第二次股权变更：

根据湛江港（集团）股份有限公司与经贸冠德发展有限公司 2011 年 5 月 27 日签订的股权转让协议、湛江港集团股份有限公司 2011 年 7 月 15 日《湛江港（集团）股份有限公司 2011 年第一次临时股东大会决议》、湛江港石化码头有限责任公司经批准的修正后的章程和合同以及“广东省对外贸易经济合作

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

厅粤外经贸资字[2011]408 号文件”，湛江港（集团）股份有限公司将其拥有的湛江港石化码头有限责任公司 50%的股权作价人民币 33,198.58 万元转让给经贸冠德发展有限公司。湛江港石化码头有限责任公司变更前注册资本为人民币 18,000.00 万元，实收资本为人民币 18,000.00 万元，其中湛江港（集团）股份有限公司出资人民币 18,000.00 万元，出资比例为 100%。截至 2012 年 1 月 10 日止，湛江港石化码头有限责任公司股东变更后的注册资本总额为人民币 18,000.00 万元，其中：湛江港（集团）股份有限公司出资人民币 9,000.00 万元，占 50%的股权；经贸冠德发展有限公司出资人民币 9000.00 万元，占 50%的股权。经贸冠德发展有限公司已将本次股权转让款人民币 33,198.58 万元汇入湛江港（集团）股份有限公司在中国银行湛江霞山支行开立的账号为 678258027866 的专用账户。股东变更为引起注册资本总额的变动。

该公司于 2012 年引进港资，股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
湛江港（集团）股份有限公司	9000.00	50.00%
经贸冠德发展有限公司	9000.00	50.00%
合计	**18000.00**	**100.00%**

上述实收资本与注册资本一致，经湛江市律德会计师事务所有限公司出具的“律德验字[2012]004 号”验资报告验证。

6.主营业务情况：

湛江港石化码头有限责任公司是湛江港（集团）股份有限公司和中石化冠德控股有限公司共同出资（各持 50%股份）成立中外合资企业，是我国南方重要的石化港口企业之一，主要从事石油化工品的装卸、中转及仓储等业务。

该公司地处广东省湛江市湛江港区，位于中国大陆最南端，素以“天然深水良港”著称，东接珠三角、西临北部湾，面向东南亚，处于连接南北半球、沟通太平洋和印度洋航道的中心位置，更是中国大陆通往中东、东南亚、非洲、欧洲和大洋洲距离最短的港口，与全球 140 多个国家和地区通航往来，处于中石化、中石油、中海油三大石油集团海岸运输的交汇点，是国家级油品转运中心、华南地区大型油品集散基地之一。

该公司占地面积 44.28 万平方米，绿化占地 2.1 万平方米。拥有 30 万吨级、5 万吨级、2.5 万吨级、5000 吨级、3000 吨级等 10 座在用石油和化工品船舶装卸泊位，其中两个 VLCC 泊位，码头岸线总长 1368 米，航道底宽达 310 米，

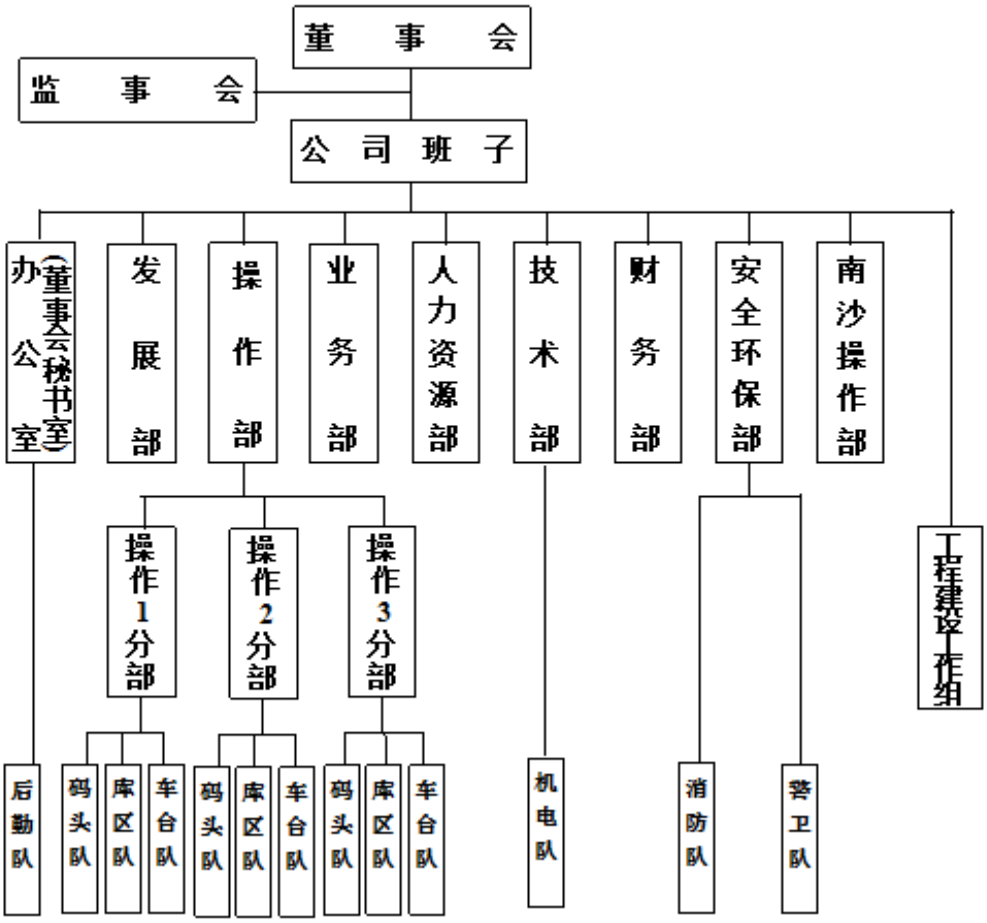
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

港池水深达 23.6 米，年设计吞吐能力超 3000 万吨。现有储罐 50 座，总罐容达 102.8 万立方米，码头后方湛江港石化仓储区总罐容超 390 万立方米；拥有高效、先进的装卸工艺和专业的储运设施，包括 10 条火车股道 147 个铁路装卸鹤位，12 位汽车装车台及相应的泵站设施等，可同时装卸原油、轻柴油、汽油、燃料油、苯类、醇类、甲基叔丁基醚等多种油品和化工溶剂，船天效率最高超过 20 万吨，年平均通过能力达 4000 多万吨。

4.组织机构及员工情况：

截至评估基准日，石化码头组织机构情况如下图：

湛江港石化码头有限责任公司组织架构图



二、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估对象为湛江港石化码头有限责任公司股东全部权益。

评估范围包括与评估对象对应的湛江港石化码头有限责任公司评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表已经德勤会计师事务所审计。具体数据见下表：

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**	**88,514,252.77**
2		货币资金	56,882,200.62
3		应收账款	24,053,129.00
4		预付款项	1,073,512.67
5		其他应收款	2,010,674.84
6		存货	3,607,313.11
7		其他流动资产	887,422.53
8	**二**	**非流动资产合计**	**1,292,791,427.09**
9		固定资产	800,746,595.04
10		在建工程	279,366,872.38
11		工程物资	11,599,555.04
12		无形资产	169,908,748.56
13		开发支出	10,414.27
14		递延所得税资产	1,762,378.21
15		其他非流动资产	29,396,863.59
16	**三**	**资产总计**	**1,381,305,679.86**
17	**四**	**流动负债合计**	**239,988,656.02**
18		**短期借款**	**125,000,000.00**
19		**应付票据**	2,418,300.00
20		应付账款	15,702,777.52
21		预收账款	3,700,809.91
22		应付职工薪酬	6,175,177.82
23		应交税费	29,058,143.09
24		应付利息	174,986.87
25		其他应付款	22,758,460.81
26		一年内到期的非流动负债	35,000,000.00
27	**五**	**非流动负债合计**	**4,849,436.33**
28		其他非流动负债	4,849,436.33
29	**六**	**负债总计**	**244,838,092.35**
30	**七**	**净资产**	**1,136,467,587.51**

(二)实物资产的分布情况及特点

截至评估基准日，企业实物资产包括：存货、固定资产、在建工程及工程物资。存货主要为原材料；固定资产主要为房屋建筑物类及设备类资产；在建工程主要为土建工程及设备安装工程。具体分布情况如下：

1．存货主要为原材料，共计674项，主要为天然气、超级鼓型橡胶护舷、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

铝阳极、钢板；存放于石化码头物资仓库中。

2．房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物。其中：

(1)房屋建筑物共计79项，主要建成年代为1963年至2017年，建筑面积为19,008.01平方米，结构形式主要为混合结构、框架。通过清查核实，评估范围内的房屋建筑物有17项尚未办理房屋的产权证，未办理产权证的建筑面积为6755.46平方米。未办理产权证房屋明细见评估明细表。

(2)构筑物共计113项，主要结构为高桩梁板、桩基墩式、钢筋砼等，主要由码头、道路、围墙、水池等组成。

(3)管道构成共计134项，主要结构为碳钢管。

3．设备类固定资产主要为机器设备及电子设备、车辆等。主要资产情况如下：

(1)机器设备

主要包括全液压汽车起重机、防爆电动单梁起重机、输油臂、电/液控制船用装卸臂、汽车装车台、质量流量计、201-206码头消防设备、泡沫比例混合器系统、泊位登船梯、防爆电机、消防炮塔、207-209泊位及200泊位口岸监管配套系统、工艺流程自动控制系统、综合自动化保护系统、储水罐、油罐、快速脱缆钩、消防炮系统、氮气机、燃料油锅炉、雷达液位计、各类型电缆等。截至评估基准日，委估设备均在正常使用，设备管理较为规范，设备维护保养正常。

(2)车辆

主要为郑州日产皮卡车、别克商务车、小轿车、港内用车、防爆蓄电池巡检车等共计 17 辆车。截至评估基准日，车辆管理规范，定期维护保养，均正常使用。

(3)电子设备

主要有台式电脑、笔记本电脑、打印机、复印机、投影仪、空调、对讲机等设备，共计 815 项。截至评估基准日，设备均分布在相关生产及办公区域。

4．工程物资共计204项，主要为企业技改工程所需的电动闸阀、电动球阀、卧式水平中开双吸油泵、电动平板闸阀、隔热滑动管托及电动三偏心蝶阀等设备备件。截止评估基准日，大部分工程物资未拆包使用，物料码放规整，保存

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

良好。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1．无形资产——土地使用权账面价值169,180,276.95元，具体详见下表：

宗地编号	土地权证编号	土地使用权人	坐　落	使用权类型	用途	终止日期	使用权面积(m^2)
1	湛国用（2011）第 10293 号	湛江港石化码头有限责任公司	湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港二区）	出让	工业用地	2050/9/30	291,798.60
2	湛国用(2010)第 00589 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港 24 万方罐区用地）	出让	工业用地	2057/9/3	67,804.80
3	湛国用(2010)第 00590 号		湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港石化罐区发展用地）	出让	工业用地	2056/9/29	31,378.00
4	湛国用(2010)第 00592 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港石化罐区港安路用地）	出让	工业用地	2057/9/3	5,845.90
5	湛国用(2010)第 00595 号		湛江港二区堤北三角吹填区（湛江港污水处理中心）	出让	工业用地	2056/12/31	12,550.80
6	湛国用（2009）第 10046 号		湛江市霞山港区湛江港二区以东	出让	消防中心用地	2054/1/2	6,994.00
7	湛国用(2016)第 10124 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港石化公司门前发展用地）	出让	港口码头用地	2057/9/3	15,663.87
8	湛国用(2010)第 00588 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港二区油码头通道）	出让	码头通道	2054/1/2	6,332.10
9	湛国用(2010)第 00594 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港油码头堤北吹填区东环路）	出让	仓储用地	2057/9/3	4,204.60
10	湛国用(2010)第 00593 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港霞山港区华洋气库南）	出让	仓储用地	2057/9/3	1,479.20
合　计							444,051.87

2．无形资产——其他无形资产账面价值728,471.61元，主要为一种用于石油储罐的杂质分离装置专利权、信息管理集成项目、中望计算机辅助设备软件。具体情况如下表：

序号	名称和内容	入账日期/取得日期	原始入账价值	账面价值
1	殷雷二合一检修计价软件	2015/12	2,222.22	123.74
2	信息管理集成项目	2014/12	791,981.13	488,388.16
3	广联达工程造价软件	2016/05	30,769.23	5,982.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	名称和内容	入账日期/取得日期	原始入账价值	账面价值
4	中望计算机辅助设备软件	2017/12	106,123.08	76,644.48
5	用友软件	2000/09	164,350.17	-
6	广联达工程造价软件	2018/03	15,825.28	12,748.11
7	专利权（一种用于石油储罐的杂质分离装置）	2018/8/1	134,174.76	132,933.73
8	软著（石化码头装卸仓储商务计费系统）	2018/9/1	2,912.62	2,912.62
9	软著（原油库区防雷信息系统）	2018/9/1	2,912.62	2,912.62
10	软著（石化码头综合信息管理系统）	2018/9/1	2,912.62	2,912.62
11	软著（石化码头生产信息展示系统）	2018/9/1	2,912.63	2,912.63

(四)企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量

无。

(五)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。

三、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

根据资产评估准则要求，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2018年10月16日至2018年10月26日期间，分三个专业小组(固定资产组、财务组、土地组)，对评估范围内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，采用不同方法，核实账表、账实是否相符，核实资产状况。根据核实结论，提请被评估单位补充、修改和完善资产评估申报表。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

通过清查核实，评估范围内的房屋建筑物有17项尚未办理房屋的产权证，未办理产权证的建筑面积为6755.46平方米。未办理产权证房屋明细见评估明细表。企业提供声明评估范围内房屋建筑物均为企业在评估基准日所拥有的房物建筑物。本次评估根据企业提供的房产实测面积进行评估测算，没有考虑非测绘机构和非专业人员测量面积是否准确、后续办证费用对评估结果产生的影响。

(三)核实结论

除上述第(二)项所列影响资产核实的事项外，委估其他资产均正常使用或处于正常状态，与账面记录不存在重大差异，权属无争议。

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，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、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具体评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

(一)货币资金

1．现金

货币资金账面价值 910.76 元，按照评估程序，核对现金日记账、总账，监盘在盘点日实存的全部库存现金，统计盘点日至评估基准日现金收支情况，以此为基础推算至评估基准日数，即：

评估基准日现金数=盘点日实盘数＋基准日至盘点日现金支出数－基准日至盘点日现金收入数。

经盘点推算，与评估基准日现金账面值相符，以现金账面价值确定评估值为 910.76 元。

2．银行存款

银行存款账面价值56,881,289.86元，共7个明细账户，分别存放在中国石化财务有限责任公司广州分公司、中国工商银行湛江市霞山支行、广发银行湛江

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分行友谊支行、中国建设银行湛江市港口支行、中国建设银行湛江赤坎支行、招商银行湛江分行营业部、结算中心。评估时，将被评估单位填报的资产评估清查申报表、银行日记账、总账，各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表核对，对大额存款向开户银行进行了函证，对各银行余额中的未达账项进行检查，了解未达的原因，未发现大额影响净资产的未达账项。对人民币银行存款，以核实后的账面价值确定评估值。

经评估，银行存款评估值为56,881,289.86元。

(二)应收账款、预付账款和其他应收款

1．应收账款

应收账款账面原值为25,074,739.13元，坏账准备1,021,610.13元，账面净值为24,053,129.00元，为应收客户的港口费、移动消防费及安全生产服务费等款项。评估人员按照评估程序，了解应收款项形成原因、欠款单位的信誉及清欠情况，分析账龄，抽查原始凭证和记账凭证，并对应收款项进行期后发生额测试；选取部分客户进行函证，根据具体情况判断款项的回收数额。根据账龄和可收回性估算评估风险损失为1,021,610.13元，同时将坏账准备评估为零。

最终，确定应收账款评估值为24,053,129.00元。

2．预付账款

预付款项账面价值1,073,512.67元，核算内容是预付的修理费和租金。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按照评估程序，结合相关合同和凭证，对所有预付款项账簿、凭证进行了核对和查证。确认基准日账面价值真实、准确。因此，以核实后的账面价值1,073,512.67元确定评估值。

3．其他应收款

应收账款账面原值为2,109,141.22元，坏账准备98,466.38元，账面净值为2,010,674.84元，为应收的备用金、工程款和房租等款项。评估人员按照评估程序，了解应收款项形成原因、欠款单位的信誉及清欠情况，分析账龄，抽查原始凭证和记账凭证，并对应收款项进行期后发生额测试；选取部分客户进行函证，根据具体情况判断款项的回收数额。根据账龄和可收回性估算评估风险损失为98,466.38元，同时将坏账准备评估为零。

最终，确定其他应收款评估值为 2,010,674.84 元。

(三)存货-原材料

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在评估基准日，存货-原材料主要是超级鼓型橡胶护舷、铝阳极、钢板、天然气等材料，账面值为 3,607,313.11 元，减值准备 0.00 元，原材料净值 3,607,313.11 元。评估时，评估人员核对和查证了相关合同、账簿、凭证，经核查，账务真实合理。评估人员通过现场勘查盘点，通过倒推法确定原材料在评估基准日时实际数量。对于库存正常备用的蝶阀、电缆线等机器设备备品备件，由于周转速度较快，故以核实后账面价值确定评估值为 3,607,596.98 元。

(四)其他流动资产

其他流动资产账面价值为 887,422.53 元，上述其他流动资产主要是基准日待抵扣的进项税额和基准日待认证的进项税额，评估人员核实了有关的合同、会计凭证、纳税申报表等，对截至评估基准日上述事项产生原因进行了核实，因此其他流动资产评估值为 887,422.53 元。

(五)固定资产—房屋建筑物类

1．评估范围

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产账面原值 833,574,822.10 元，账面净值 544,582,344.26 元。委估资产共计 326 项，包括房屋建筑物、构筑物及管道沟槽，总建筑面积 19,008.01 平方米。

2．资产概况

房屋建筑物共计 79 项，主要建成年代为 1963 年至 2017 年，建筑面积为 19,008.01 平方米，结构形式主要为混合结构、框架；构筑物共计 113 项，主要结构为高桩梁板、桩基墩式、钢筋砼等，主要由码头、道路、围墙、水池等组成；管道构成共计 134 项，主要结构为碳钢管。资产分布在广东省湛江市霞山区湛江市霞山区友谊路 1 号的湛江港石化码头有限责任公司厂区内。主要房屋建筑物及构筑物概况如下：

(1)综合楼

综合楼于2010年10月建成并投入使用，为框架结构，建筑面积为886.60平方米，建筑基底面积172.4平方米，地上5层，建筑高度20.6平方米，1层层高5.4米，2、3层层高3米，4、5层层高4.5米。

基础结构利用210码头平台，在码头面上铺C20混凝土200mm厚，主体采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，内外围护墙采用加气混凝土砌块、蒸压灰砂砖砌筑；外墙200mm厚，内墙200mm厚；屋面部分20厚水泥膨胀珍珠岩板

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

保温隔热层、20厚水泥砂浆找平层、双层3厚APP改性沥青防水卷材、30厚挤塑聚乙烯泡沫塑料板、点粘一层350号石油沥青油毡，25厚干硬性水泥砂浆、最外层铺广场砖。

外墙面层贴各色面砖；内墙及天棚刷涂料；地面采用防滑砖、防静电活动地板；门采用铁门、不锈钢门；窗采用铝合金窗。

室内电气、通讯等设施齐全。

(2)防溢油应急设备仓库

防溢油应急设备仓库于2017年12月建成并投入使用，建筑面积为2,960.00平方米，建筑基底面积1208平方米。为单层框架结构，建筑高度6.2米。

基础结构采用钢筋混凝土桩基础，主体结构采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重；内外围护墙采用混凝土实心砖砌筑，外墙200mm厚，内墙200mm厚；屋面部分SBS改性沥青防水卷材，膨胀珍珠岩保温隔热层。

外墙面刷涂料；内墙面刷涂料；地面为水泥砂浆；天棚刷涂料；门采用钢板推拉大门，窗为铝合金固定窗加不锈钢防盗网。

室内水、电、消防等设施齐全。

其他房屋建筑物装修标准：外墙一般为面砖，内墙及天棚一般为石膏板、乳胶漆，地面一般为抛光砖、水泥地面；窗一般为塑钢窗、铝合金窗；门为不锈钢门；水、电、通讯、消防等设施配套齐全。

截止评估基准日，委估房屋建筑物部分尚未办理产权证，尚未办证明细见评估明细表。

3．折旧及计提减值政策

(1)固定资产折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

房屋建筑物折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命、预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	5	26-30	3.17-3.65

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原值扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

(2)固定资产后续支出的处理固定资产的后续支出是指固定资产在使用过

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等，其会计处理方法为：固定资产更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分,应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(3)固定资产减值准备的确认标准和计提方法在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，如发现存在减值迹象的，一般以单项固定资产为基础估计其可收回金额，可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》有关规定计提固定资产减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

4．核实的方法和结果

(1)核实方法

评估中，评估人员会同被评估企业有关资产管理人员，根据企业填报的资产清查评估明细表，到实物资产所在地，在核对了资产权属的基础上，对上述资产进行了清查核实。

首先，要求企业提供产权的证明性文件，认真核对产权归属，核实建筑物使用状况和现状，检查是否与评估清查评估明细表中所列内容一致。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估人员对委托评估的房地产作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(2)核实结果

①通过清查核实，评估范围内的房屋建筑物有 17 项尚未办理房屋的产权证，未办理产权证的建筑面积为 6755.46 平方米。无证房产明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
1	消防中心变电所	框架	2003.04	439.00	1,099,563.00	578,307.40
2	5#岗楼	混合	1991.12	23.50	46,720.00	12,007.75
3	211-213 泊位值班室	混合	2013.07	45.00	76,245.70	63,770.68
4	装车台泵房(含 A31#)	混合	1992.03	75.12	40,564.80	6,755.47
5	控制楼	混合	2003.04	516.00	934,837.00	491,670.36
6	配电间及控制室	混合	2010.10	200.00	444,094.85	333,934.62
7	综合楼	框架	2010.10	886.60	1,635,020.85	1,235,819.15
8	泡沫液间	混合	1975.03	132.99	77,134.20	3,856.71
9	消防中心泵房	框架	2003.04	641.88	953,508.00	501,490.59
10	更衣室单车棚(计量队后面)	混合	1995.07	143.52	57,408.00	13,866.93
11	电器队单车棚	混合	1999.08	69.60	19,850.00	6,467.11
12	防溢油应急设备仓库	框架	2017.12	2,960.00	8,546,351.54	8,343,367.16
13	柴油消防泵房	框架	2007.09	81.00	247,558.00	238,789.66
14	石头油库变电所	框架	2007.09	283.50	811,718.00	782,967.35
15	守卫室	框架	2007.09	44.00	119,638.00	115,400.45
16	原油操作室及配电室	框架	2007.09	141.75	753,006.00	726,334.87
17	厕所	混合	2007.09	72.00	57,120.00	54,751.36
合计				6,755.46	15,920,337.94	13,509,557.62

其中第 1 到 11 项房产所占用土地的使用权属于湛江港石化码头有限责任公司；第 12 项的防溢油应急设备仓库所占用土地的使用权属于为湛江海事局(无偿使用)；第 13 项至 17 项房产系收购自中国石化湛江东兴石油化工有限公司资产，房产所占用土地权属属于广东省石油公司(租用)。

湛江港石化码头有限责任公司的房产有6项房产的证载权属人为广东湛江港股份有限公司，这些房产为资产持有人湛江港石化码头有限责任公司所有。湛江港石化码头有限责任公司承诺房屋建筑物的产权属于产权持有人湛江港石化码头有限责任公司所有，产权证书正在办理变更，无权属争议。房产明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
1	办公楼(新)	混合	1979.01	561.83	1,528,870.51	76,443.53
2	道口值班室	混合	1981.01	24.80	8,154.90	407.75
3	码头门卫值班室	混合	1980.01	46.44	18,144.00	907.20
4	202 号码头控制室	混合	1980.04	20.77	12,877.40	643.87
5	净化队值班室	混合	1993.12	24.65	12,571.50	2,441.33
6	食堂备餐间	混合	1988.01	119.12	75,045.60	4,323.96
合计				797.61	1,655,663.91	85,167.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②委估资产日常使用维护保养较好，所有建筑物均无大的沉降变形，屋面基本不渗漏。经评估人员现场勘察，在用建筑物结构状况较好。

③纳入本次评估范围内的资产账面价值除少部分为以评估净值入账外，大部分为建设成本。

5．评估方法

房屋建筑物评估通常采用的评估方法有成本法、市场法和收益法。本次评估主要采用成本法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：评估价值=重置全价－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或：评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置全价＝建筑安装工程费＋前期及其它费用＋资金成本

A．建筑安装工程费

典型房屋建筑物的工程造价，是依据委估建筑物决算中的工程量，套用房屋建筑物所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出。

其他建筑物重置全价，是依据典型建筑物造价增长幅度等技术经济指标，结合委估建筑物的决算资料等数据，调整差异，用类比法计算得出其他建筑物建筑安装工程造价。

B．前期费用及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

建筑物前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.76%	0.76%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	5.19%	4.90%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.78%	1.68%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.05%	0.05%	工程费用	发改价格〔2011〕543 号
5	可行性研究费	0.17%	0.16%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.04%	0.04%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	7.99%	7.59%		

注：经核实，上述 3-6 项文件均已废止，所涉及的前期费用由政府指导转变为市场调控价格，经与企业实际发生费用进行核对，差异不大，故参考原取费标准文件计取。

C．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。设定投资在建设期内均匀投入。

(2)成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用完损等级打分法的勘察成新率和经济寿命年限计算的理论成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的耐用年限时，建筑物的成新率用下述公式表示为：

理论成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

勘察成新率是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分确定。公式为：

勘察成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B—设备评分修正系数。

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

对以下情况，采用合理方法确定成新率：

·对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

·如果勘察成新率和使用年限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；

·对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

6．评估结果

(1)评估结论：

经评估，截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日，湛江港石化码头有限责任公司的房屋建筑物类固定资产评估结果如下表：

建筑物评估结果汇总表

科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值		
房屋建筑物	25,671,364.54	14,451,348.79	34,212,300.00	19,972,407.00	5,521,058.21	38.20%
构筑物	627,341,986.77	491,057,194.38	985,928,700.00	643,007,091.00	151,949,896.62	30.94%
管道沟槽	180,561,470.79	39,073,801.09	213,137,200.00	77,046,843.00	37,973,041.91	97.18%
小　计	833,574,822.10	544,582,344.26	1,233,278,200.00	740,026,341.00	195,443,996.74	35.89%

建筑物评估增值 195,443,996.74元，增值率为 35.89%，增值主要原因：一是主要建筑物类资产建成日期较早，近年来，由于建筑材料价格、人工的上涨，导致土建建造成本的增加，导致原值及净值评估增值；二是部分房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限导致房屋建筑物部分增值。

7．特殊事项说明

假设委估建筑物在其寿命期限内，对所占用土地可延续使用，不考虑土地实际使用年限的影响。本评估值未考虑土地使用权延续使用应支付的相关税费的影响。

8．评估案例

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

案例一：综合楼(4-6-1房屋建筑物明细表序号44)

(1)基本情况

综合楼于2010年10月建成并投入使用，为框架结构，建筑面积为886.60平方米，建筑基底面积172.4平方米，地上5层，建筑高度20.6平方米，1层层高5.4米，2、3层层高3米，4、5层层高4.5米。

基础结构利用210码头平台，在码头面上铺C20混凝土200mm厚，主体采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，内外围护墙采用加气混凝土砌块、蒸压灰砂砖砌筑；外墙200mm厚，内墙200mm厚；屋面部分20厚水泥膨胀珍珠岩板保温隔热层、20厚水泥砂浆找平层、双层3厚APP改性沥青防水卷材、30厚挤塑聚乙烯泡沫塑料板、点粘一层350号石油沥青油毡，25厚干硬性水泥砂浆、最外层铺广场砖。

外墙面层贴各色面砖；内墙及天棚刷涂料；地面采用防滑砖、防静电活动地板；门采用铁门、不锈钢门；窗采用铝合金窗。

室内电气、通讯等设施齐全。

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

评估人员根据该工程的投标文件、结算资料、工程竣工图纸等资料核定工程项目的分项工程量，依据《广东省建筑和装饰工程综合定额》（2010）、《广东省安装工程综合定额》（2010），采用工程量清单计价对其工程造价采用预决算调整法进行评估。即采用工程决算报告中的工程量，按评估基准日的人工费、材料、机械费进行价差调整(主要材料价差根据2018年9月期湛江信息价据实进行调整)，得出该项工程的建安工程造价。具体计算程序如下：

建筑和装饰工程取费表

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
1	**分部分项工程费合计**	∑（清单工程量×综合单价）		1,391,003.52
2	**措施项目费**	2.1+2.2		193,799.77
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		66,647.24
2.2	其他措施项目费	∑（工程量×综合单价）		127,152.53
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		31,993.08
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.3	4,173.01
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	分部分项工程费	2	27,820.07
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		2,769.38
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	1,616.80
4.6	危险作业意外伤害保险费	建筑面积 1.3 元/m^2	130	1,152.58
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		1,619,565.74
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	161,956.57
7	**工程造价**	5+6		1,781,522.32

安装工程取费表

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
1	**分部分项工程费合计**	∑（清单工程量×综合单价）		80,128.19
2	**措施项目费**	2.1+2.2		4,876.78
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		4,876.78
2.2	其他措施项目费	∑（工程量×综合单价）		0.00
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		1,762.82
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.2	160.26
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	预算包干费	2	1,602.56
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		86.77
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	86.77
4.6	危险作业意外伤害保险费	危险作业意外伤害保险费		0.00
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		86,854.55
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	8,685.46
7	**工程造价**	5+6		95,540.01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建安工程造价(含税)=建筑和装饰工程造价(含税)+安装工程造价(含税)

=1,781,522.32+95,540.01

=1,877,062.33元

建安工程造价(不含税)=建筑和装饰工程造价(不含税)+安装工程造价(不含税)

=1,619,565.74+86,854.55

=1,706,420.30元

②前期费用及其他费用

建筑物前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.76%	0.76%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	5.19%	4.90%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.78%	1.68%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.05%	0.05%	工程费用	发改价格〔2011〕543 号
5	可行性研究费	0.17%	0.16%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.04%	0.04%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	7.99%	7.59%		

前期及其他费用(含税)=建安工程造价(含税)×费率(含税)

=1,877,062.33×7.99%

=149,977.28元

前期及其他费用(不含税)=建安工程造价(含税)×费率(不含税)

=1,877,062.33×7.59%

=142,469.03元

③资金成本

根据固定资产总投资规模，建设期取2年。总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。贷款利率按1-3年期贷款利率4.75%计算。

资金成本=(建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税))×资金成本率

=(1,877,062.33 +149,977.28)×4.75%×2/2

=96,284.38元

④重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

=1,706,420.30 +142,469.03＋96,284.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=1,945,173.71元

重置全价取整后为1,945,200.00元。

(3)综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

①理论成新率

该房产为 2010 年 10 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 7.92 年。通过现场勘察，该房屋建筑物基础无沉降现象，梁板柱无裂纹，承载良好；外墙表面、室内地面，内墙和天棚完好；门无破损；照明等配套设施使用正常。该类型建筑物经济使用年限为 60 年，则年限法成新率：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%

=(60-7.92)÷60×100%

=87%(取整)

②勘察成新率为 87%(详见房屋建筑物勘察评定表)

房屋建筑物勘察评定表

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有足够承载能力，无不均匀下沉；	23
	承重构件	25	有足够承载力，无微裂；	23
	非承重墙	15	节点坚固密实，无裂缝；	12
	屋面	20	不渗漏，保温隔热层基本完好	17
	地面	15	平整坚固，局部稍有损坏；	12
		综合求取时权重取为 0.75		65
装修部分	门窗	30	完整无损，开关部分损坏，玻璃、五金齐全；轻微变形	27
	外粉饰	25	完整牢固，局部有空鼓脱落；	22
	内粉饰	25	完整牢固、局部空鼓、裂缝、剥落；	22
	顶棚	20	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落；	17
		综合求取时权重取为 0.12		11
设备部分	水卫	40	管道畅通良好，部分器具损坏；	35
	电照	30	线路、装置完好、牢固绝缘良好；	26
	其他	30	现场良好，能够正常使用；	26
		综合求取时权重取为 0.13		11
	合计			87

③综合成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

=87%×40%+87%×60%

=87%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=1,945,200.00×87%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=1,692,324.00 元

案例二：防溢油应急设备仓库(4-6-1房屋建筑物明细表序号74)

(1)基本情况

防溢油应急设备仓库于2017年12月建成并投入使用，建筑面积为2,960.00平方米，建筑基底面积1208平方米。为单层框架结构，建筑高度6.2米。

基础结构采用钢筋混凝土桩基础，主体结构采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重；内外围护墙采用混凝土实心砖砌筑，外墙200mm厚，内墙200mm厚；屋面部分SBS改性沥青防水卷材，膨胀珍珠岩保温隔热层。

外墙面刷涂料；内墙面刷涂料；地面为水泥砂浆；天棚刷涂料；门采用钢板推拉大门，窗为铝合金固定窗加不锈钢防盗网。

室内水、电、消防等设施齐全。

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

评估人员根据该工程的投标文件、结算资料、工程竣工图纸等资料核定工程项目的分项工程量，依据《广东省建筑和装饰工程综合定额》（2010）、《广东省安装工程综合定额》（2010），采用工程量清单计价对其工程造价采用预决算调整法进行评估。即采用工程决算报告中的工程量，按评估基准日的人工费、材料、机械费进行价差调整(主要材料价差根据2018年9月期湛江信息价据实进行调整)，得出该项工程的建安工程造价。具体计算程序如下：

建筑和装饰工程取费表

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
1	**分部分项工程费合计**	∑（清单工程量×综合单价）		4,855,160.87
2	**措施项目费**	2.1+2.2		1,096,456.10
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		232,625.61
2.2	其他措施项目费	∑（工程量×综合单价）		863,830.49
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		111,668.70
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.3	14,565.48
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	分部分项工程费	2	97,103.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		9,911.29
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	6,063.29
4.6	危险作业意外伤害保险费	建筑面积 1.3 元/m^2	130	3,848.00
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		6,073,196.96
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	607,319.70
7	**工程造价**	5+6		6,680,516.66

安装工程取费表

序号	名称	计算基础	费率（%）	金额（元）
1	**分部分项工程费合计**	∑（清单工程量×综合单价）		619,809.55
2	**措施项目费**	2.1+2.2		36,259.99
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		36,259.99
2.2	其他措施项目费	∑（工程量×综合单价）		0.00
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		13,635.81
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.2	1,239.62
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	预算包干费	2	12,396.19
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		669.71
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	669.71
4.6	危险作业意外伤害保险费	危险作业意外伤害保险费		0.00
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		670,375.06
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	67,037.51
7	**工程造价**	5+6		737,412.56

建安工程造价(含税)=建筑和装饰工程造价(含税)+安装工程造价(含税)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=6,680,516.66+737,412.56

=7,417,929.22元

建安工程造价(不含税)=建筑和装饰工程造价(不含税)+安装工程造价(不含税)

=6,073,196.96 +670,375.06

=6,743,572.02元

②前期费用及其他费用

建筑物前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.76%	0.76%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	5.19%	4.90%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.78%	1.68%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.05%	0.05%	工程费用	发改价格〔2011〕543 号
5	可行性研究费	0.17%	0.16%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.04%	0.04%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	7.99%	7.59%		

前期及其他费用(含税)=建安工程造价(含税)×费率(含税)

=7,417,929.22×7.99%

=592,692.54元

前期及其他费用(不含税)=建安工程造价(含税)×费率(不含税)

=7,417,929.22×7.59%

=563,020.83元

③资金成本

根据固定资产总投资规模，建设期取2年。总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。贷款利率按1-3年期贷款利率4.75%计算。

资金成本=(建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税))×资金成本率

=(7,417,929.22+592,692.54)×4.75%×2/2

=380,504.53元

④重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

=6,743,572.02+563,020.83＋380,504.53

=7,687,097.38元

重置全价取整后为7,687,100.00元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(3)综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

①理论成新率

该房产为 2017 年 12 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 0.75 年。通过现场勘察，该房屋建筑物基础无沉降现象，梁板柱无裂纹，承载良好；外墙表面、室内地面，内墙和天棚完好；门无破损；照明、上下水等配套设施使用正常，该类型建筑物经济使用年限为 50 年，则年限法成新率：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%

=(50-0.75)÷50×100%

=99%(取整)

②勘察成新率为 99%(详见房屋建筑物勘察评定表)

房屋建筑物勘察评定表

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有足够承载能力，无不均匀下沉；	25
	承重构件	25	有足够承载力，无微裂；	25
	非承重墙	15	节点坚固密实，无裂缝；	15
	屋面	20	不渗漏，保温隔热层完好	20
	地面	15	平整坚固，局部稍有损坏；	14
		综合求取时权重取为 0.80		79
装修部分	门窗	30	完整无损，开关部分损坏，玻璃、五金齐全；轻微变形	30
	外粉饰	25	完整牢固，局部有空鼓脱落；	24
	内粉饰	25	完整牢固、局部空鼓、裂缝、剥落；	24
	顶棚	20	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落；	19
		综合求取时权重取为 0.10		10
设备部分	水卫	40	管道畅通良好，部分器具损坏；	39
	电照	30	线路、装置完好、牢固绝缘良好；	29
	其他	30	现场良好，能够正常使用；	29
		综合求取时权重取为 0.10		10
	合计			99

③综合成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

=99%×40%+99%×60%

=99%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=7,687,100.00×99%

=7,610,229.00 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

案例三：200#码头(4-6-2构筑物及其他辅助设施评估明细表序号1-3)

(1)基本情况

湛江港二区 200#油码头位于湛江港第二作业区 202#码头南侧，原名称为202#泊位技术改造工程，是根据《关于湛江港务局原油码头配套改造项目可行性研究报告的批复》（广东省经济贸易委员会 粤经贸投资[2001]910 号）等文件建设的现代化大型深水原油码头。该工程由第四航务工程勘察设计院设计，中港第四航务工程局承建。200#码头设计靠船能力为 30 万吨级，采用桩基墩式蝶形布置，码头长度 470 米，主要由 6 个系船墩，4 个靠船墩、一个工作平台、1 个调车平台、110 个桥支墩组成。码头前沿设计水深-18.6 米，（原期-22 米），码头顶标高+6.5 米，系缆墩和靠船墩桩基均采用 30 根 1400 毫米钢管桩，工作平台采用 66 根 1200 毫米预应力钢筋混凝土大管桩，引桥、人行桥、新建引桥和调车平台采用 379 根 600*600 预应力混凝土方桩，桥面采用 12 米跨度预应力空心板结构。调车平台用宽 12 米、长 532 米新建引桥与宽 9 米长 432 米引桥相连,码头、工作平台、靠船墩、系缆墩用宽 2.5 米，长 216 米人行桥相连。该码头工程开工日期为 2000 年 8 月，水工及引堤部分完工时间是 2002 年 9 月，2003 年 4 月正式投产。

工程主要内容包括码头基槽挖泥、钢管桩施工、现浇工作平台、现浇系揽墩及安装系船柱、橡胶护舷等附属设施等。

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

依据该工程竣工结算审核资料、施工图纸和相关设计文件确定的工程量，再以工程量为基础，套用《2004 沿海港口水工建筑工程预算定额》，并运用湛江市 2018 年第三季度市场价格，得出码头建安工程费用，计算结果如下：

200#码头建筑、安装单位工程预算表

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合价
1	基槽挖泥	m^3	489000	21.50	10513500.00
2	沉预应力砼方桩	根	379	17684.93	6702588.47
3	沉钢管桩	根	66	25272.77	1668002.82
4	沉预应砼大管桩	根	30	46507.80	1395234.00
5	空心方桩预制	m^3	5073.1	702.66	3564664.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合价
6	钢管桩制作	t	2442.45	6833.45	16690359.95
7	购置砼管桩	m	1547.5	3480.00	5385300.00
8	铁桩尖制作安装	t	1.26	7127.05	8980.08
9	现浇 C35 砼大管桩桩头	m³	46.5	805.17	37440.41
10	现浇 C35 砼钢管桩桩头	m³	508	805.17	409026.36
11	钢管桩桩头钢环套制安	t	18.15	7935.17	144023.34
12	水上现浇 C30 砼靠船墩	m³	2213	697.81	1544253.53
13	水上现浇 C30 砼系缆墩	m³	1500	717.00	1075500.00
14	水上现浇工作平台	m³	2500	582.62	1456550.00
15	水上现浇 C30 砼人行桥支墩	m³	134.65	692.93	93303.02
16	水上现浇 C30 砼引桥缆墩	m³	2769.1	692.93	1918792.46
17	预制空心板	m³	3387.5	658.89	2231989.88
18	水上安装空心板	件	336	1832.21	615622.56
19	水上现浇板逢	m³	121.98	777.61	94852.87
20	现浇引桥砼面层\磨耗层	m³	1923.8	537.12	1033311.46
21	现浇调车平台	m³	1486.3	537.12	798321.46
22	现浇钢筋加工(水上运输)	t	1253.84	5164.32	6475230.99
23	预制钢筋加工	t	1698.8	5164.32	8773146.82
24	陆上安装系船柱(系船柱能力 1000kN)	个	2	17403.05	34806.10
25	安装橡胶护舷(鼓型)	套	4	258419.98	1033679.92
26	扶梯制作安装	t	20.15	6395.41	128867.51
27	扶梯制作安装	t	5.08	6395.41	32488.68
28	混凝土涂层防腐	㎡	29051.54	106.00	3079463.24
29	钢管桩防腐 u≥1500um	㎡	8611.74	120.00	1033408.80
30	1400 钢管桩牺牲阳极保护	根	66	23800.00	1570800.00
31	回填中粗砂	m³	61727	93.02	5741845.54
32	现浇 C25 砼路面厚 20 厘米	m³	2316	476.05	1102531.80
33	现浇靠船墩\工作平台牛腿	m³	56.22	591.79	33270.43
34	现浇油管支墩混凝土	m³	105	582.62	61175.10
35	引堤施打水泥粉喷桩	方	1216.75	148.16	180273.68
36	引堤现浇砼	m³	2548	762.88	1943818.24
37	引堤钢筋加工	t	12.787	5164.32	66036.16
38	引堤回填中粗砂	m³	107038	93.02	9956674.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合价
39	打桩平台测量费	项	1	85000.00	85000.00
	定额直接费合计:				98714134.89
	其中 人工费:				3421313.19
	材料费:				67751829.08
	机械费:				27540992.62
	施工取费合计:				14175363.75
	其中分类取费:(不含增值税)				
		一般水工工程:1-39			14175363.75
	小型工程费:				
	税前小计:				112889498.64
	税金（销项税额）:				10435816.22
	税金（进项税额）:				8531336.41
	增值税额:≥0				1904479.81
	附加税费:				228537.58
	专项费用:				
	建筑、安装工程费合计(含税):				115022516.03

②前期费用和其他费用

建筑物前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.76%	0.76%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	5.19%	4.90%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.78%	1.68%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.05%	0.05%	工程费用	发改价格〔2011〕543 号
5	可行性研究费	0.17%	0.16%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.04%	0.04%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	7.99%	7.59%		

前期费用及其他费用（含税）= 9,190,299.03

前期费用及其他费用（不含税）= 8,730,208.97

③资金成本

该工程合理建设周期为 2 年，假设建设资金中的前期费用及其他费用和建安工程造价在建设期内匀速投入，评估基准日时 2 年期贷款利率为 4.75%。

资金成本＝(建安工程费(含税)+前期费用及其他费用(含税))×4.75%×2÷2

＝5,900,108.72 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④重置全价

重置成本＝建安工程费+前期费用及其他费用+资金成本

＝119,196,200.00(取整)

(2)成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

①理论成新率

该码头于 2003 年 04 月工程竣工投入使用，距评估基准日使用 15.51 年，考虑到该码头工程的现状以及使用、维护均属正常，评估人员的判定其尚可使用年限为 34.49 年。根据尚可使用年限和其总使用年限的比率确定成新率，其计算公式如下：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%

= (50-15.51)/50×100%

=69%

②勘察成新率

通过现场勘察，评估人员认为：该资产已使用 15.51 年，且地基条件较好，没有不均匀沉降现象，桩基础、码头面层整体强度较好，均能正常使用，橡胶护舷、系船柱等配套设施完好，且使用正常。现鉴定如下：

码头设施成新率鉴定表

部位	设施现状	标准分	评估分
桩基础	桩基载力较好，现场勘察中没有不均匀沉降，有足够的承载力。	50	40
工作平台	整体强度较好，无开裂、偏移情况有足够的承载力。	40	25
附属建筑	橡胶护舷完好，护轮坎完好。	10	4
成新率	合计	100	69

③综合成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

=69%

④评估值的确定

评估值＝重置价值×综合成新率

＝119,196,200.00 (元)×69%

＝82,245,378.00 (元)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(六)固定资产—设备类

1．评估范围

纳入本次评估范围内的设备类固定资产在评估基准日的数量和账面值如表所示：

设备类固定资产汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	数量	账面价值	
			原值	净值
1	机器设备	653	460,644,000.98	244,033,502.18
2	车辆	17	5,664,270.53	1,391,976.85
3	电子设备	815	26,016,671.16	10,738,771.75
合计			492,324,942.67	256,164,250.78

2．资产概况

纳入本次评估范围的湛江港石化码头有限责任公司所有的设备。包括机器设备、车辆、电子设备。设备的性能、精度、效率等技术状态良好，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查，使用中能严格执行操作规程、正确合理的使用设备，至评估基准日，未发生过重大设备事故，设备运行状态良好。

(1)机器设备

机器设备共计653项，主要包括全液压汽车起重机、防爆电动单梁起重机、输油臂、电/液控制船用装卸臂、汽车装车台、质量流量计、201-206码头消防设备、泡沫比例混合器系统、泊位登船梯、防爆电机、消防炮塔、207-209泊位及200泊位口岸监管配套系统、工艺流程自动控制系统、综合自动化保护系统、储水罐、油罐、快速脱缆钩、消防炮系统、氮气机、燃料油锅炉、雷达液位计、各类型电缆等。截至评估基准日，委估设备均在正常使用，设备管理较为规范，设备维护保养正常。

(2)车辆

主要为郑州日产皮卡车、别克商务车、小轿车、港内用车、防爆蓄电池巡检车等共计 17 辆车。截至评估基准日，车辆管理规范，定期维护保养，均正常使用。

(3)电子设备

主要有台式电脑、笔记本电脑、打印机、复印机、投影仪、空调、对讲机

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

等设备，共计 815 项。截至评估基准日，设备均分布在相关生产及办公区域。

3．资产核实方法和结果

(1)资产核实方法

在账表核对相符的基础上，评估人员在被评估企业有关人员的配合下，对设备类固定资产进行现场核实工作，在条件具备的情况下勘察其运行状况，对其重要设备采用现场逐项调查的方法，对其他设备采用抽样调查的方法，如条件所限无法进行现场勘察，则采用替代方式进行，以核查资产的现时状况并收集有关技术资料，验证相关权属资料。

(2)资产核实结果

经现场核实，委估设备均在正常使用。实物资产与账面记录不存在重大差异，权属无争议。

4．评估方法

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

对于大型设备，计算公式为：

重置全价＝设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用和其它费用+资金成本-增值税抵扣额

对于零星购置的小型设备，其运杂费、安装费、其他费用和资金成本视具体情况而定，不需要安装费的设备，其他费用和资金成本可忽略不计。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，公司为增值税一般纳税人，固定资产进项税可以抵扣，故在重置全价的确定中设备购置价均采用不包含增值税价格计算。

(1)重置全价的确定

①机器设备

A．重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费+安装调试费+其他合理费用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B．主要取价参数的确定

a．设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、购置合同以及该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

Ⅰ．进口设备重置全价的确定

进口设备重置全价由国外设备购置价格和国内费用构成，其中国外设备购置价格按离岸价(FOB)或到岸价(CIF)价计算，汇率按评估基准日的国家外汇牌价，国内费用包括进口关税，增值税，银行外贸手续费，商检费、国内运杂费、安装调试费及相应的资金成本和其它费用等组成，其计算公式为：

重置全价＝国外设备购置离岸价(FOB)＋海运费＋海运保险费＋银行手续费＋外贸手续费＋商检费＋进口关税＋国内运杂费＋安装调试费＋工程建设前期费用和其它费用＋合理的资金成本

或：

重置全价＝国外设备购置到岸价(CIF)＋银行手续费＋外贸手续费＋商检费＋进口关税＋国内运杂费＋安装调试费＋工程建设前期费用和其它费用＋合理的资金成本

Ⅱ．国产设备重置全价的确定

国产定型设备，凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

通过查阅《2018中国机电产品报价手册》，参考设备招标中各厂商的报价，再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

b．设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》以及依据机械计(1995)1041 号《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》表 19 项中所规定的费率标准确定国内采购设备运杂费费率。

c．设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

d．前期及其他费用

前期及其他费用根据相关行业的标准，其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费、联合试运转费等。

前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×费率

前期及其他费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	费率(不含税)	取费依据
一	建设单位管理费	工程造价	0.76%	0.76%	财建[2016]504 号文
二	勘察设计费	工程造价	5.19%	4.90%	中设协字〔2016〕89 号
三	工程监理费	工程造价	1.78%	1.68%	发改价格〔2007〕670 号
四	工程招投标代理服务费	工程造价	0.05%	0.05%	发改价格〔2011〕543 号
五	可行性研究费	工程造价	0.17%	0.16%	计价格〔1999〕1283 号
六	环境影响评价费	工程造价	0.04%	0.04%	计价格〔2002〕125 号
合计			7.99%	7.59%	

注：经核实，上述 3-6 项文件均已废止，所涉及的前期费用由政府指导转变为市场调控价格，经与企业实际发生费用进行核对，差异不大，故参考原取费标准文件计取。

e．资金成本

对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。具体计算公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期÷2

②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备，主要采用现场勘察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

A．现场勘察法。现场勘察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B．年限法。其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限}-\text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②车辆，主要采用现场勘察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

成新率=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

A．现场勘察法。现场勘察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B．理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限}-\text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程}-\text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

若现场勘察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。设备可以正常使用，成新率一般不低于15%。

5．评估结果

经评估后，设备类固定资产在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的评估结果如表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

设备类固定资产评估汇总表

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
		原值	净值	原值	净值		
1	机器设备	460,644,000.98	244,033,502.18	566,036,800.00	276,493,170.00	32,459,667.82	13.30%
2	车辆	5,664,270.53	1,391,976.85	4,110,200.00	1,707,649.00	315,672.15	22.68%
3	电子设备	26,016,671.16	10,738,771.75	22,257,350.00	8,033,468.00	-2,705,303.75	-25.19%
合计		492,324,942.67	256,164,250.78	592,404,350.00	286,234,287.00	30,070,036.22	11.74%

评估后，设备类固定资产评估增值 30,070,036.22 元，增值率为 11.74%。其中，机器设备评估后增值 32,459,667.82 元，增值率为 13.30%；车辆评估后增值 315,672.15 元，增值率为 22.68%；电子设备评估后减值 2,705,303.75 元，减值率为 25.19%。

从总体上讲，该公司设备类固定资产评估值与账面价值比较所发生的变化主要体现在以下几个方面：

(1)在机器设备方面，早期购置的大型设备由于钢材价格上涨因素重置价格有所增加，企业机器设备的折旧年限相对使用年限要短，使得账面净值相对较低，所以产生一定幅度的增值。

(2)在车辆方面，尽管近年来的车辆购置价格一直呈下降趋势，但是由于车辆的财务折旧年限相对车辆经济使用年限较短，折旧速度相对较快，使得账面净值相对较低，因此导致车辆评估增值。

(3)在电子设备方面，由于评估范围内的电子设备均为计算机、打印机及传真机等办公用设备，该类设备升级换代速度较快，市场价格下降较快，故设备的重置成本有较大幅度的下降，导致评估减值。

6．评估案例

案例 1：电/液控制船用装卸臂(固定资产—机器设备清查评估明细表第 145 项)

资产编号：0308001012600

设备名称：电/液控制船用装卸臂

规格型号：RC-16DE

生产厂家：连云港远洋流体装卸设备有限公司

启用日期：2010 年 12 月

数　　量：1 台

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账面原值：1,095,338.76 元

账面净值：416,079.76 元；

(1)设备概况

RC-16DE 电/液控制船用装卸臂(简称：输油臂)由立柱、内臂、外臂、回转接头以及与油船接油口连接的接管器组成，用于码头与油轮的管道系统之间传输原油液体。整个系统包括主机、电气、液压三个部分。主机和内、外臂及快速连接器之间是由三个回转接头连接起来的，回转接头上装有特殊的密封圈，保证回转接头在回转时的高度密封性和灵活性。输油臂上的平衡重量是保证输油臂在排空状态下内、外臂在任何位置都能达到平衡。为了适应船舶在水中上下起伏，左右前后漂移的运动状态，整台输油臂合理地组合了三个回转接头，共有六个旋转部分，使设备能顺利地跟随船舶动作，从而使一个刚性设备具有充分的柔性。液压缸驱动装置借助于平衡重系统的配合克服回转接头的摩擦力，能够轻便、灵活地实现内臂的旋转，外臂伸出和收回及水平的左右回转，完成空间六个自由度的动作，实现与船舶的顺利连接。

设备主要技术参数如下：

规格型号：RC-16DE

口径：DN400

输送介质：原油

设计温度：-19℃～+100℃

设计压力：1.6MPa

管道材质：20# CS

适用船型：100000～300000(吨)

接船法兰：SH3406/DN400/PN2.0

接岸法兰：HG20595/DN400/PN1.6

臂基础座离码头面高：200mm

接口法兰中心离码头面高：763mm

码头边缘至立柱中心距离：3000mm

码头平面与最高水位高差：2900mm

码头平面与最低水位高差：6570mm

护舷垫厚度：2500mm

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

电源电压：380V

(2)重置全价的确定

该电/液控制船用装卸臂是上海振华重工股份有限公司制造生产，经向该公司及相关经销商询价，并参考了该设备国内近期成交价格。确定该设备购置价 112 万元/台。

①设备运杂费的确定

依据相关合同和行业惯例该电/液控制船用装卸臂购置价包含设备运杂费。

②安装调试费的确定

依据相关合同和行业惯例该电/液控制船用装卸臂购置价包含安装调试费。

③设备基础费的确定

根据相关合同和行业惯例该电/液控制船用装卸臂购置价包含设备基础费。

④前期及其他费用的确定

工程建设前期及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境评价费、项目可行性研究费、勘察费设计费、招投标代理费等。根据企业的总投资额度，确定前期及其他费用率合计为 7.99%，不含税费率 7.59%。

⑤资金成本

该设备的合理工期为 2 年，评估基准日 2 年期贷款利率为 4.75%，则：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期费用)×合理工期×贷款利率/2

⑥可抵扣增值税额

根据国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备购置费抵扣增值税 16%，运杂费、安装费及设备基础费抵扣增值税 10%，前期费用抵扣增值税 6%。

可抵扣增值税额=设备购置价/1.16×16%+运杂费/1.10×10%+安装调试费/1.10×10%+前期费用(可抵扣部分) /1.06×6%

注：前期费用中，建设单位管理费不具备抵扣条件；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑦重置全价的计算表

序号	名称	计算公式	金额(元)
1	购买价		**1,120,000.00**
2	运杂费	(1)×0%	0
3	安装费	(1)×0%	0
4	其他费	[(1)＋(2)＋(3)]×7.99%	89,488.00
5	资金成本	[(1)＋(2)＋(3)＋(4)]×4.75%	57,450.68
6	含税重置成本(取整)	(1)＋(2)＋(3)＋(4)＋(5)	1,266,938.68
7	进项税	(1)÷1.16×0.16+(4)÷7.99%×(7.99%-7.59%)+(3)/1.10*0.1	158,962.76
8	**重置成本**	**(6)-(7)**	**1,108,000.00**

重置全价=购置价格+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣税额

=1,108,000.00（元）

(3)成新率的确定

该设备综合成新率由年限法成新率和现场勘察成新率综合确定，其中：

①年限法成新率

该设备的经济寿命使用年限为 16 年，于 2010 年 12 月投入使用，至评估基准日止已使用 7.75 年，则：

年限法成新率＝(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

＝(16-7.75)/16×100%

＝52%(取整)

②现场勘察成新率的确定

通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解到该企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行维修保养，及时更换易损件，使设备始终保持良好的工作状态，该设备现状尚好，各项性能基本正常。

经现场勘察该设备状况如下；

序号	设备部位	勘察技术状况	标准分	评估分
1	钢结构座架	整体结构良好，可满足在设计负荷状态下重物吊运、安装定位的生产需要，日常维护保养良好。	25	12
2	行走机构	行走平稳,制动器调速可靠,运行正常	25	12
3	提升机构	整体结构良好，制动器调速可靠，卷筒传动齿轮定期喷涂润滑脂，降低齿面磨损；钢丝绳定期检查，以确保安全；起吊运行平稳、正常，无噪音；部分转动件有轻微磨损，但属正常范围。	25	12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	设备部位	勘察技术状况	标准分	评估分
4	保护及电气连锁系统	夹轨电动控制及锚定手动控制系统、变幅机构的最大、最小幅度限位保护装置、提升机构的重量和力矩保护装置及超重及超力矩报警系统等功能健全、工作可靠、可保证吊运物件、安装定位的安全生产。	10	7
5	电气及控制系统	系统整体工况良好，电力拖动系统可为各转动件、移动件提供强劲动力，安全、可靠。	10	6
6	其它	风速仪、安全警灯、避雷装置及警笛等齐全、灵敏、可靠。	5	3
		合 计	100	52

③综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%＋现场勘察成新率×60%

=52%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

= 1,108,000.00×52%

= 576,160元

案例 2：001 号油罐(固定资产—机器设备清查评估明细表第 615 项)

1．001 号油罐概况：

该工程于 2006 年 12 月建成并投入使用，20000.00 立方米。

①管桩基础

管桩采用 Φ400（壁厚 95）共 255 根，A 型，桩端以粉质粘土层（硬塑）、细砂层（密实），单桩竖向承载力值 1000KN，桩长约 35-40 m，40#柴油锤施打，Φ400 桩落锤高度 1.8 m，最后三阵捶的每阵（十击）总贯入度不大于 40 ㎜，且递减，最后 1 m 总锤击数不少于 150 击，并不宜超过 300 击，桩总锤击数不宜超过 2500 ㎜，桩伸入承台 100 ㎜，从桩顶下 1.5 m 范围内用 C30 细石砼浇满桩芯，并预留 4Φ16 钢筋，钢筋长 1.9 m，其中埋入桩芯长 1.2 m，埋入承台长 0.7 m。

②油罐基础

原土夯实，C10 砼垫层 100 ㎜厚，挡墙厚 200 ㎜，底+6.0 m，油罐基础厚 0.85 m，C30 砼上下各 Φ18@150×150 ㎜，砂垫层约 410 ㎜厚，80 ㎜碎石（粒径不大于 20 ㎜），中粗砂混合层 100 ㎜厚，沥青砂绝缘层 100 ㎜厚，I=2%坡向四周边为河边卵石过滤层 300×300×150 ㎜，Φ6 钢筋焊成过滤网 300×300 ㎜（中-中 23×23）安装前刷防腐漆。

罐基础砼 C30，垫层 C10，由于基层超长且为大体积砼浇捣，为了避免砼出现收缩裂缝，要求罐基础采用 C30 微膨胀砼（内掺 8%水泥重量的 SY-G 膨胀抗

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

裂剂）浇筑。钢筋接头采用焊接。

③罐排污槽及排污井

井内要求用 1:2.5 水泥砂浆批荡 20 ㎜厚，外壁抹 15 ㎜厚排污井要求待罐设备安装并试水完成后方能施工（留出连接筋 Φ8@200 ㎜）。

④罐体结构

库区 20000 m^3 油罐为单盘式浮顶油罐，几何尺寸为 Φ40500×15870。

罐底：为搭接结构，边缘板为 16MnR，厚度 10 ㎜；中幅板为 Q235A，厚度 8 ㎜，垫板为 Q235A，厚度 4 ㎜。

罐壁：罐壁焊缝为对接结构，由 10 圈板和 1 圈顶部包边角钢组成，壁板总重量 195033kg。

浮顶：本油罐浮顶为单盘式浮顶，由周边船舱、单盘板、连接角钢和相关附件组成，其中周边船舱由底板、顶板、隔板、外边缘板及人孔等组成，附件包括中心柱、集水坑、密封装置等。

加强图和抗风圈：采用腹板上焊接型钢的型式，每座罐由 2 个加强圈和 1 个抗风圈组成。

盘梯：罐外设一盘梯，由中间平台分为上、下两段。

旋转浮梯：随浮顶升降而旋转，保证踏步水平。

2．工程造价的确定：

由于该油罐的工程竣工决算资料较齐全，根据委托方提供的数据资料及评估人员现场勘查的结果，依据《广东省土建综合定额》（2010）、《广东省土建综合定额》（2010）、，并利用《湛江建设工程造价信息》（2018 年第 9 期）进行人工材料差价调整，确定单位面积重置单价。

具体计算过程见下表：

罐体及安装工程费用表

工程名称：油罐主体（2 万） 第 1 页 共 1 页

序号	费用名称	计算基础	金 额（元）
1	分部分项工程费	定额分部分项工程费+价差+利润	4,736,391.67
1.1	定额分部分项工程费	人工费+材料费+机械费+管理费	4,161,964.805
1.1.1	人工费	分部分项人工费	477,747.3575

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.1.2	材料费	分部分项材料费+分部分项主材费+分部分项设备费	3,020,532.93
1.1.3	机械费	分部分项机械费	484,534.89
1.1.4	管理费	分部分项管理费	179,149.6275
1.2	价差	人工价差+材料价差+机械价差	428,572.9875
1.2.1	人工价差	分部分项人工价差	332,551.965
1.2.2	材料价差	分部分项材料价差	42,593.34
1.2.3	机械价差	分部分项机械价差	53,427.6825
1.3	利润	人工费+人工价差	145,853.8775
2	措施项目费	安全文明施工费+其他措施项目费	289,821.4225
2.1	安全文明施工费	安全防护、文明施工措施项目费	289,821.4225
2.2	其他措施项目费	其他措施费	
3	其他项目费	其他项目合计	
3.1	暂列金额	暂列金额	
3.2	暂估价	专业工程暂估价	
3.3	计日工	计日工	
3.4	总承包服务费	总承包服务费	
3.5	材料检验试验费	材料检验试验费	
3.6	预算包干费	预算包干费	
3.7	工程优质费	工程优质费	
3.8	索赔费用	索赔	
3.9	现场签证费用	现场签证	
3.10	其他费用	其他费用	
4	规费	工程排污费+施工噪音排污费+防洪工程维护费+危险作业意外伤害保险费	
4.1	工程排污费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	
4.2	施工噪音排污费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	
4.3	防洪工程维护费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	
4.4	危险作业意外伤害保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费	
5	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费	5,026,213.093
6	增值税销项税额	税前工程造价	50,2621.31
7	工程造价	税前工程造价+增值税销项税额	5,528,834.403

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

罐体基础工程费用表

工程名称：湛江港油罐区污水处理系统及罐容技改项目（一期建设项目）油罐基础工程 标段： 第 1 页 共 1 页

序号	汇总内容	金额:(元)	其中：暂估价(元)
1	分部分项合计	2,992,520.375	
2	措施合计	188,780.8075	
2.1	安全防护、文明施工措施项目费	143,380.8075	
2.2	其他措施费	45,400	
3	其他项目		—
3.1	材料检验试验费		
3.2	工程优质费		
3.3	暂列金额		
3.4	暂估价		
3.5	计日工		
3.6	总承包服务费		
3.7	材料保管费		
3.8	预算包干费		
3.9	索赔费用		
3.10	现场签证费用		
4	规费		—
5	税金	318,130.1175	—
6	总造价	3,499,431.3	
7	人工费	558,471.6775	
投标报价合计=1+2+3+4+5		3,499,431.3	0

工程造价费用计取见下表：

序号	名称	金额（元）	备注
1	本体及安装工程	5,528,834.40	
2	基础工程	3,499,431.3	
	小计	9,028,265.7	

3．重置全价的确定

前期及其他费用、资金成本和重置成本的确定

序号	费 用 名 称	计算基数费用名称	基数值（元）	费率%	金额(元）
1.1	建设单位管理费	建安总造价	9,028,265.7	0.76%	68,614.82
1.2	环境评价费	建安总造价	9,028,265.7	0.04%	3,611.31
1.3	项目建议书费及可行性研究费	建安总造价	9,028,265.7	0.17%	15,348.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	费 用 名 称	计算基数费用名称	基数值（元）	费率%	金额(元）
1.4	勘察设计费	建安总造价	9,028,265.7	5.19%	46,8567
1.5	工程监理费	建安总造价	9,028,265.7	1.78%	160,703.13
1.6	招投标代理费	建安总造价	9,028,265.7	0.05%	4,514.13
一	**其他费用合计**			7.99%	721,358.43
二	**建安总造价+其他费用**				9,749,624.13
三	**资金成本**	（建安工程费+其他费用）*工期*贷款利率/2		4.75%	463,107.15
四	**含税重置成本**	建安费用+前期及其他费用+资金成本			10,212,731.00
五	**可抵扣增值税额**	建安总造价可抵扣增值税+前期费可抵扣增值税			856,864.00
1	建安总造价可抵扣增值税	建安总造价/1.1×10%			820,751.00
2	前期费可抵扣增值税				36,113.00
六	**重置全价**	**建安总造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税额**			**9,355,900.00**

4．综合成新率的确定

年限法理论成新率的确定：

计算公式：

该储油罐的经济寿命使用年限为 30 年，建于 2006 年 12 月，至评估基准日止已使用 11.83 年，则：

年限法成新率＝(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

＝(30-18.17)/30×100%

＝61%（取整）

确定年限法理论成新率为 61%。

勘察成新率的确定：

具体打分情况表

序号	结构名称	评 定 依 据	标准分	勘察分
1	罐体	罐体、加强圈 风圈支撑等整体结构完好，材质符合国家有关标准规定、局部有轻微划伤，无明显变形，焊缝无超标缺欠，盛水试漏合格，腐蚀轻微均匀、减薄量在腐蚀裕度许可范围内，工况较好。	35	23
2	浮盘	整体结构完好，材质符合国家有关标准规定，盘体平整、无明显变形，焊缝无超标缺欠，盛水试漏合格，密封良好,防腐层完好，局部有轻微划伤，工况较好。，	25	16
3	基础	基础无变形、裂纹及不均匀沉降，可满足油罐满负荷储存油品的工艺需要。	20	12
4	附件	配置齐全、功能良好、监测安全、可靠，连接部位无泄漏。	10	5
5	梯子/平台	无明显变形，无损坏，通行安全可靠，局部油漆脱落。	10	5
		合计	100	61

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

如上表所列，确定勘察成新率为 61%

综合成新率的确定：

综合成新率=理论成新率×40%＋现场勘察成新率×60%

＝61%（取整）

5.010号油罐的评估价值：

评估价值＝重置全价×综合成新率

＝9,355,900.00×61%

＝5,707,099.00元

案例 3：别克商务车(固定资产—车辆清查评估明细表第 13 项)

(1)资产概况

车辆名称：别克商务车

车 牌 号：粤 GSH277

厂牌型号：别克商务车 GL8SGM6531ATA

生产厂家：上海通用汽车有限公司

所 有 人：湛江港石化码头有限责任公司

启用年月：2013 年 9 月

已行驶公里：73319 公里

账面原值：376,034.17 元

账面净值：163,927.48 元

车辆概况：

该车是小型普通客车，为企业日常办公用车，该车于 2013 年 9 月购置并投入使用。

主要技术参数：

核定载客人数：7 人

总质量：2740kg

整备质量：1930kg

车辆外形：5256×1878×1800 (mm)

(2)重置全价的确定

依据当地汽车市场信息，目前该型车含税价为 330, 900 元，车辆购置税为不含税价格的 10%，牌照等其他费用 500 元，则：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重置全价=车价(含税)+车辆购置税+其他费用-增值税额

= 314,300.00 元

(3)成新率的确定

①理论成新率

A．年限法成新率

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的规定，并参考《资产评估常用数据与参数手册》，确定该车经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用年限为 5.04 年，依据使用年限法计算其成新率如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

= (15-5.04)/15×100%

=66%

B．里程法成新率

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的规定，该车规定行驶里程为 60 万公里。该车截止评估基准日已行驶 73319 公里。由此计算的里程法成新率为：

行驶里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

=(600,000- 73319)/600,000×100%

=88%

理论成新率按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定，故理论成新率为 66%。

②现场勘察法成新率

现场观察鉴定表

序号	部位	观察记录	标准分	评估分
1	外观及内饰	车辆漆色光亮，车身未见碰撞痕迹，无明显划痕；座椅无明显磨损，顶板、内饰清洁干净。	10	8
2	电控系统	车内仪表齐全，照明灯光齐全，仪表显示良好，电动控制尚可。	15	12
3	发动机	发动机状况良好，怠速状态平稳，无异响。	25	16
4	变速箱	无异响，挡位准确，挂挡顺畅。	20	12
5	制动	刹车灵敏，无跑偏现象。	20	12
6	其他	传动系统，悬挂系统及底盘状况尚可。	10	6
合计			100	66

现场勘察法成新率为 66%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③成新率＝理论成新率×40%＋现场勘察法成新率×60%

＝66%×40%＋66%×60%

＝66%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=314,300.00×66%

= 207,438.00 (元)

案例 4:富士施乐复印机—(电子设备清查评估明细表第 801 项)

(1)资产概况

资产编号：1004001013270

设备名称：富士施乐复印机

规格型号：DocuCentre S2520 NDA

启用日期：2017 年 7 月

账面价值：8,085.47 元

账面净值：7,125.35 元

生产厂家：富士施乐(中国)有限公司

数　　量：1 台

设备概况：

DocuCentre S2520 NDA 系列富士施乐复印机是企业于 2017 年 7 月购置的办公设备，该设备运行及维护良好，评估基准日正常使用中。

主要性能参数为：

主机尺寸595×584×484mm（含原稿盖），595×584×569mm（含输稿器）

重量27kg（含原稿盖），33kg（含输稿器）

电源 AC 220-240V（±10%），50/60Hz，6A

功率 AC 220V：1.3kW 以内　　AC 240V：1.4kW 以内

节电模式：14kW 以内　　睡眠模式时：2W 以内

系统平台Windows XP/Server 2003/Vista/Server 2008/7/8/8.1

上市日期2014 年 12 月

复印速度 25cpm

复印分辨率600×600dpi

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

复印尺寸297×432mm

预热时间 少于 19 秒（室温 20℃）

首页复印时间 少于 7.4 秒

连续复印页数 1-999 页

复印其它性能电子分页功能，一键式身份证复印功能（支持双卡），多合一复印

(2)重置全价的确定

目前该型号配置的复印机售价为每台含税价 9,100.00 元，

不含税价复印机重置全价=购置价/1.16

=9,100.00/1.16

=7,800.00 元(取整)

(3)成新率的确定

评估人员经过现场勘察，该复印机使用正常。经济使用年限为 6 年，截至评估基准日已使用 1.17 年，则：

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

=(6-1.17)/6×100%

=81%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

= 7,800.00×81%

= 6,318.00(元)

(七)在建工程—土建工程

1．评估范围

纳入本次评估范围内的在建工程—土建工程共 58 项，主要包括石化部旧罐区改造一期工程、201#、202#泊位码头水工结构维修及配套设施技改工程、211#-213#泊位管线技改工程等工程。截止评估基准日，账面值 242,075,859.55 元。

2．资产概况

经评估人员与被评估企业工程人员了解核实，在建工程—土建工程主要为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

码头后续的技术改造、扩能改造和罐区改造(新建)工程。施工内容主要为项目的施工工程款、部分资金成本和设计费、监理费等工程前期费用。

3．评估方法

本次在建工程主要采用重置成本法评估，针对各项在建工程类型和具体情况，采用不同的评估方法：

(1)在建工程主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2)未完工工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，剔除其中不合理支出的余值作为评估值；开工日期距基日半年以上、账面不含资金成本并且金额较大的在建项目，加计合理资金成本。资金成本=（申报账面价值或调整后工程造价-不合理费用）×利率×工期/2，其中：利率按评估基准日中国人民银行同期贷款确定；工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

(3)已完工项目

对付清工程款项目确认无潜在负债的已完工程项目，按固定资产的评估方法进行评估。

(4)前期费用类在建项目

纳入评估范围的在建工程—设备安装工程共 20 项，账面价值为 37,291,012.83 元。

在建工程-设备安装工程主要为保税库污水处理系统设备技术改造二期工程、信息化建设二期、旧罐区工艺自控系统改造工程、高能耗电机泵机整体配套技改工程、污水处理系统泵机组更新改造工程、重油柴油汽油甲醇工艺自控系统改造工程、9#10#股道原油装火车设备改造工程、石化公司工艺自控系统改造工程、码头旧库区保税库区消防工艺自控改造工程等

评估人员在公司设备安装工程管理人员的陪同下，对在建工程—设备安装工程项目进行了现场清查核实。经核查有关批文、项目合同及对照在建工程明细帐，确认在建工程帐面金额属实。经查找设备合同并进一步了解工程的实体内容和进展情况后，对各项在建工程的内容、进程及具体付款情况有了较全面

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的了解，企业在建工程账面值均系已扣除了增值税额后的价值。

经核查，（1）在建工程-设备安装工程明细表序号第 6 项高能耗电机泵机整体配套技改工程二期、序号第 9 项生产作业泵机能耗监控系统技改工程项目由于生产调整，已无需实施，已产生费用为可研报告编制及设计费评估为零；（2）第 5 项高能耗电机泵机整体配套技改工程、第 7 项污水处理系统泵机组更新改造工程、第 20 项消防泵房压缩机配套安装工程是对原有设备进行更新改造。评估值在相应机器设备中体现，上述 3 项评估为零；（3）第 1 项消防船、第 3 项信息化建设二期、第 10 项信息化建设规划、第 12 项重油柴油汽油甲醇工艺自控系统改造工程、第 13 项罐消防自控系统改造工程、第 14 项泊位快速切断阀控制系统技改工程、第 15 项变电所回路供电工程、第 17 项原油装火车设备改造工程、第 18 项石化公司工艺自控系统改造工程、第 19 项码头旧库区保税库区消防工艺自控改造工程 9 项工程为项目前期费及设备预付款，本次通过查询相关凭证确认其合理性后，以审计后账面值作为评估值；（4）其他资产经查询设备采购合同及现场了解确认，均处于安装调试阶段或已经完成安装等待整体验收阶段。本次评估根据设备类别分别考虑设备的资金成本，对于买来能直接使用及金额较小安装周期短的设备不考虑资金成本，以核实后的账面值作为评估值；对于安装周期较长的设备，按照设备付款比例，考虑资金成本后确认评估值。

4．评估结论

经上述过程评估，在建工程评估值为234,069,301.85元，评估值较账面值242,075,859.55元减值8,006,557.70元，减值率3.31%。减值的主要原因是部分资产在建筑类固定资产中合并评估所致。

(八)在建工程—设备安装工程

1．工程概况

纳入评估范围的在建工程—设备安装工程共 20 项，账面价值为 37,291,012.83 元。主要为保税库污水处理系统设备技术改造二期工程、信息化建设二期、旧罐区工艺自控系统改造工程、高能耗电机泵机整体配套技改工程、污水处理系统泵机组更新改造工程、重油柴油汽油甲醇工艺自控系统改造工程、石化公司工艺自控系统改造工程、码头旧库区保税库区消防工艺自控改造工程等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2．清查核实的过程和方法

评估人员在公司设备安装工程管理人员的陪同下，对在建工程—设备安装工程项目进行了现场清查核实。经核查有关批文、项目合同及对照在建工程明细帐，确认在建工程帐面金额属实。经查找设备合同并进一步了解工程的实体内容和进展情况后，对各项在建工程的内容、进程及具体付款情况有了较全面的了解。

3．评估过程

(1)经核查，在建工程-设备安装工程明细表序号第 6 项高能耗电机泵机整体配套技改工程二期、序号第 9 项生产作业泵机能耗监控系统技改工程项目由于生产调整，已无需实施，已产生费用为可研报告编制及设计费评估为零；

(2)第 5 项高能耗电机泵机整体配套技改工程、第 7 项污水处理系统泵机组更新改造工程、第 20 项消防泵房压缩机配套安装工程是对原有设备进行更新改造。评估值在相应机器设备中体现，上述 3 项评估为零；

(3)第 1 项消防船、第 3 项信息化建设二期、第 10 项信息化建设规划、第 12 项重油柴油汽油甲醇工艺自控系统改造工程、第 13 项罐消防自控系统改造工程、第 14 项泊位快速切断阀控制系统技改工程、第 15 项变电所回路供电工程、第 17 项原油装火车设备改造工程、第 18 项石化公司工艺自控系统改造工程、第 19 项码头旧库区保税库区消防工艺自控改造工程 9 项工程为项目前期费及设备预付款，本次通过查询相关凭证确认其合理性后，以审计后账面值作为评估值；

(4)其他资产经查询设备采购合同及现场了解确认，均处于安装调试阶段或已经完成安装等待整体验收阶段。本次评估根据设备类别分别考虑设备的资金成本，对于买来能直接使用及金额较小安装周期短的设备不考虑资金成本，以核实后的账面值作为评估值；对于安装周期较长的设备，按照设备付款比例，考虑资金成本后确认评估值。

案例：在建工程-设备安装评估明细表第 2 项：保税库污水处理系统设备技术改造二期工程

项目名称：保税库污水处理系统设备技术改造二期工程

账面值：1,666,566.02 元

经了解截至评估基准日项目主体工程已经基本完工，处于审核验收阶段，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现场了解工程概况并向施工人员了解，该项目合力建设工期为 2 年，账面金额均为已扣除增值税后的设备购置款。

评估值=已完工工程建造费用+资金成本

(1)资金成本

资金成本=已完工工程建造费用×年利率×合理工期×1/2(资金均匀投入)

资金成本=1,666,566.02×4.75%×2×1/2

=79,161.89 元

(2)评估值=已完工工程建造费用+资金成本

=1,666,566.02+79,161.89

=1,745,727.91 元

4．评估结论

在建工程-设备安装账面值 37,291,012.83 元，评估值 35,218,593.85 元。减值 2,072,418.98 元，减值率 5.56%，减值原因是由于部分项目为对原有固定资产的改造项目，本次在固定资产中评估，致使在建工程-设备安装工程减值。

(九)工程物资

纳入本次评估范围的工程物资账面值为 11,599,555.04 元，共计 204 项，主要为隔热固定管托、电缆、电动球阀、电动闸阀等技改工程所需备件，全部存放在仓库及物料场中。按照评估程序，评估人员对工程物资进行了实地盘点，并统计盘点日至评估基准日工程物资的出库和领用情况，以此为基础推算至评估基准日的仓库各类工程物资的库存数量，即：

评估基准日仓库的工程物资数量=盘点日实盘工程物资数量+基准日至盘点日工程物资出库数量-基准日至盘点日工程物资入库数量

经盘点推算，评估基准日工程物资的仓库账面数量等于账面数量。

按照评估程序，评估人员进行现场勘查，并抽取相关合同及凭证，核实每笔款项的真实性、完整性。工程物资均为近期采购，其市场价格变化不大，本次评估对工程物资以账面值 11,599,555.04 作为评估值。

(十)无形资产—土地使用权

1．评估范围

列入评估范围的土地使用权共10宗，账面价值为169,180,276.95元。

2．宗地概况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑴土地登记状况

无形资产—土地使用权共10宗，土地使用权类型为出让，均已办理了《国有土地使用证》，明细情况如下：

宗地编号	土地权证编号	土地使用权人	坐 落	使用权类型	用途	终止日期	使用权面积(m^2)
1	湛国用（2011）第 10293 号	湛江港石化码头有限责任公司	湛江市霞山区友谊路1号(湛江港二区）	出让	工业用地	2050/9/30	291,798.60
2	湛国用(2010)第 00589 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港 24 万方罐区用地）	出让	工业用地	2057/9/3	67,804.80
3	湛国用(2010)第 00590 号		湛江市疏港公路连接线东侧（湛江港石化罐区发展用地）	出让	工业用地	2056/9/29	31,378.00
4	湛国用(2010)第 00592 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港石化罐区港安路用地）	出让	工业用地	2057/9/3	5,845.90
5	湛国用(2010)第 00595 号		湛江港二区堤北三角吹填区（湛江港污水处理中心）	出让	工业用地	2056/12/31	12,550.80
6	湛国用（2009）第 10046 号		湛江市霞山港区湛江港二区以东	出让	消防中心用地	2054/1/2	6,994.00
7	湛国用(2016)第 10124 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港石化公司门前发展用地）	出让	港口码头用地	2057/9/3	15,663.87
8	湛国用(2010)第 00588 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港二区油码头通道）	出让	码头通道	2054/1/2	6,332.10
9	湛国用(2010)第 00594 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港油码头堤北吹填区东环路）	出让	仓储用地	2057/9/3	4,204.60
10	湛国用(2010)第 00593 号		湛江市霞山区友谊路 1 号（湛江港霞山港区华洋气库南）	出让	仓储用地	2057/9/3	1,479.20
合 计							444,051.87

⑵土地权利状况

宗地编号	土地权证编号	宗地名称	使用权类型	终止日期	剩余使用年限（年）	他项权利状况
1	湛国用（2011）第 10293 号	湛江港二区	出让	2050/9/30	32.00	无抵押、查封
2	湛国用(2010)第 00589 号	湛江港 24 万方罐区用地	出让	2057/9/3	38.93	无抵押、查封
3	湛国用(2010)第 00590 号	湛江港石化罐区发展用地	出让	2056/9/29	38.00	无抵押、查封
4	湛国用(2010)第 00592 号	湛江港石化罐区港安路用地	出让	2057/9/3	38.93	无抵押、查封

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宗地编号	土地权证编号	宗地名称	使用权类型	终止日期	剩余使用年限（年）	他项权利状况
5	湛国用(2010)第00595号	湛江港污水处理中心	出让	2056/12/31	38.25	无抵押、查封
6	湛国用（2009）第10046号	消防中心用地	出让	2054/1/2	35.26	无抵押、查封
7	湛国用(2016)第10124号	湛江港石化公司门前发展用地	出让	2057/9/3	38.93	无抵押、查封
8	湛国用(2010)第00588号	湛江港油码头通道	出让	2054/1/2	35.26	无抵押、查封
9	湛国用(2010)第00594号	湛江港二区吹填区东环路(原华洋用地分割地块)	出让	2057/9/3	38.93	无抵押、查封
10	湛国用(2010)第00593号	湛江港二区吹填区内华洋气库南侧地块(原华洋用地分割地块)	出让	2057/9/3	38.93	无抵押、查封

⑶土地利用状况

宗地编号	宗地名称	开发程度	利用状况
1	湛江港二区	五通一平	码头、罐区、办公
2	湛江港24万方罐区用地	五通一平	罐区
3	湛江港石化罐区发展用地	五通一平	罐区
4	湛江港石化罐区港安路用地	五通一平	道路
5	湛江港污水处理中心	五通一平	污水处理站
6	消防中心用地	五通一平	消防中心、变电所
7	湛江港石化公司门前发展用地	五通一平	道路
8	湛江港油码头通道	五通一平	通道
9	湛江港二区吹填区东环路(原华洋用地分割地块)	五通一平	道路
10	湛江港二区吹填区内华洋气库南侧地块(原华洋用地分割地块)	五通一平	道路
备注	“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内土地平整		

3. 地价定义

根据待估各宗地土地登记状况和评估目的，我们对本次于评估基准日2018年9月30日的土地使用权价值做如下界定：

待估宗地地价定义一览表

序号	权证编号	登记用途/设定用途	使用权类型	登记使用权面积/评估面积（㎡）	剩余使用年限/设定使用年限（年）	实际开发程度/设定开发程度
1	湛国用（2011）第10293号	工业用地/工业用地	出让	291,798.60/291,798.60	32.00/32.00	五通一平/五通一平
2	湛国用(2010)第00589号	工业用地/工业用地	出让	67,804.80/67,804.80	38.93/38.93	五通一平/五通一平
3	湛国用(2010)第00590号	工业用地/工业用地	出让	31,378.00/31,378.00	38.00/38.00	五通一平/五通一平
4	湛国用(2010)第00592号	工业用地/工业用地	出让	5,845.90/5,845.90	38.93/38.93	五通一平/五通一平
5	湛国用(2010)第00595号	工业用地/工业用地	出让	12,550.80/12,550.80	38.25/38.25	五通一平/五通一平
6	湛国用（2009）第10046号	消防中心用地/工业用地	出让	6,994.00/6,994.00	35.26/38.25	五通一平/五通一平
7	湛国用(2016)第	港口码头用地/	出让	15,663.87/	38.93/38.93	五通一平/

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	10124 号	港口码头用地		15,663.87		五通一平
8	湛国用(2010)第00588 号	码头通道/港口码头用地	出让	6,332.10/6,332.10	35.26/35.26	五通一平/五通一平
9	湛国用(2010)第00594 号	仓储用地/仓储用地	出让	4,204.60/4,204.60	38.93/38.93	五通一平/五通一平
10	湛国用(2010)第00593 号	仓储用地/仓储用地	出让	1,479.20/1,479.20	38.93/38.93	五通一平/五通一平

综上所述，本报告所称地价是指在正常的地产市场条件下，在评估基准日2018年9月30日，待估宗地在上述设定的用途、开发程度及使用年限条件下的土地使用权的价值，该价值不含地上之动产，不动产。

4. 评估原则

依据地价评估的最有效利用原则、供需原则、替代原则和变动原则等原则，对评估对象进行公正、客观、合理、科学的评估。

⑴最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的利益，并以能满足这一目的为确定的利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

(2)供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之则下降。其成立条件是：①供给者与需求者各为同质的商品进行竞争；②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。

(3)替代原则

土地价格遵循替代规律。某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所控制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互趋于一致。

(4)变动原则

土地价格是各种因素相互作用形成的，影响土地价格的因素发生变动，土地价格随之发生改变。

5. 评估方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《城镇土地估价规程》，土地使用权评估主要有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、基准地价修正法和剩余法等价值测算方法。根据当地地产市场发育状况，并结合待估宗地具体特点及评估目的，选择适当的估价方法。

待估宗地所在区域土地市场类似交易案例较多，故适宜采用比较法；待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018年公布，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地位于城市建成区内，土地取得成本及相关费用难以调查取得，不宜采用成本逼近法；待估宗地为企业自用土地，不宜采用收益法和剩余法评估。

因此，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

⑴基准地价系数修正法

基准地价系数修正法就是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估土地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得到待估宗地客观价格的方法。

基准地价系数修正法的基本公式为：

$P=P_{1b}\times(1\pm\sum K_I)\times K_J+D$

式中：P--宗地价格

P_{1b}--某一用途、某级别（均质地域）的基准地价

$\sum K_I$--宗地地价修正系数

K_J--估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D--土地开发程度修正值

⑵市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$P=P_B\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P--待估宗地价格

P_B--比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数除以比较实例交易宗地情况指数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B--待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地估价期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E--待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

6. 评估过程

(1)地价影响一般因素分析

①地理位置

湛江市位于广东省西南部雷州半岛，地处粤桂琼三省区交汇处，界于东经109°31'-110°55'、北纬 20°-21°35'之间；湛江市东临南海，南隔琼州海峡与海南省相望，西临北部湾，背靠大西南，东北与茂名市相连。

②自然条件

地势、地貌：湛江的陆地大部分由半岛和岛屿组成，多为海拔 100 米以下的台阶地。全市总面积中，平原占 66.0%，丘陵占 30.6%，山区占 3.4%。湛江海岸线长达 1556 公里，约占全省海岸线的 2/5；拥有 148.7 万亩海洋滩涂，占全省的 48%。

气候、水文：湛江地处北回归线以南的低纬地区，属热带和亚热带季风气候，终年受海洋气候调节，冬无严寒，夏无酷暑。年平均气温 23℃，年平均雨量 1417-1802 毫米。4-9 月为多雨季节，8 月雨量最多；10-3 月雨量较少，常有旱情出现。夏秋之间热带风暴和台风较为频繁。

行政区划：湛江市全市面积 1.32 万平方公里，辖吴川市、雷州市、廉江市（三个县级市）和徐闻县、遂溪县（二县），以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、湛江市经济技术开发区，共有 85 个镇、2 个乡、34 个街道办事处、287 个居委会、1501 个村委会。主要岛屿有：东海岛，南三岛，硇洲岛，特呈岛，调顺岛，东头山岛，南屏岛等。

③社会经济状况

2017 年末，湛江市常住人口 730.5 万人，比上年末增加 3.2 万人，其中城镇人口 307.5 万人，占常住人口的比重（常住人口城镇化率）为 42.09%，比上年末提高 0.65 个百分点。

2017 年全市实现地区生产总值 2824.03 亿元，比上年增长 6.8%。其中，第一产业增加值 525.30 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 1094.71 亿元，增

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长 7.6%，；第三产业增加值 1204.03 亿元，增长 7.2%。三次产业结构为 18.6：38.8：42.6。在第三产业中，批发和零售业增长 3.3%，住宿和餐饮业增长 3.5%，金融业增长 5.4%，房地产业增长 12.0%。在现代产业中,高技术制造业增加值 7.29 亿元，增长 3.5%；先进制造业增加值 306.88 亿元，增长 8.1%。现代服务业增加值 612.28 亿元，增长 8.4%。生产性服务业增加值 469.79 亿元，增长 5.3%。民营经济增加值 1818.22 亿元，增长 7.7%。2017 年全市人均地区生产总值 38744 元，增长 6.4%。

2017 年全市货物运输总量 22239 万吨，增长 2.3%。其中，铁路运输 3270 万吨，减少 0.8%；公路运输 13352 万吨，增长 8.1%；水路运输 4219 万吨，增长 14.9%。 全年港口货物吞吐量 28152 万吨，增长 10.3%；全年港口集装箱吞吐量 89.22 万标准箱，增长 28.7%。

④城市性质

湛江海陆空交通发达，是粤西和北部湾城市群中心城市，是中国大陆通往东南亚、欧洲、非洲和大洋洲航程最短的港口城市。湛江是 1984 年全国首批 14 个沿海开放城市之一，也是首批“一带一路”海上合作支点城市。国务院批复《北部湾城市群发展规划》，湛江被列为城市群“一核两极”之一的中心城市；省政府发布《广东省沿海经济带综合发展规划》，湛江被定位为省域副中心城市 。

⑤城市规划与发展目标

根据《湛江市城市总体规划（2011-2020 年）》，湛江规划范围包括市域、城市规划区和中心城区三个层次，其中市域规划形成“一主四副，两区两轴”的城镇空间结构。

一主：一个主中心。以湛江市中心城区和遂溪同城化地区、东海岛、奋勇经济区作为湛江市域最具辐射力的主中心。

四副：四个副中心。分别为吴川城区、雷州城区、廉江城区和徐闻县城，作为湛江市域对接国家级战略区域的重要门户。

两区：生态保护区和生态发展区。生态保护区为湛江市北部水源保护地区，主要包括廉江北部山区、鹤地水库保护区等。生态发展区为湛江市西部、南部滨海地区。

两轴：325 国道发展轴和 207 国道-黎湛铁路发展轴。其中 325 国道发展轴

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是湛江向东和茂名、珠三角等地，向西与广西北部湾各城市相连通的主要空间发展轴线。207 国道-黎湛铁路发展轴是湛江向南联结海南国际旅游岛，向北辐射大西南的主要空间发展轴线。

⑥房地产制度与房地产市场概况

湛江市经营性土地已全面实行公开挂牌、招标、拍卖方式出让，市人民政府及其土地管理部门在土地出让、征地拆迁、旧城改造等方面制定了完善的地价政策。湛江市于 1995 年首次公布了城区基准地价，最新的基准地价更新成果于 2018 年 1 月 31 日公布，并于 2018 年 2 月 1 日起实施。

2016 年湛江市区及下辖乡镇共出让工业用地 31 宗，面积 107.68 万平方米，占全年土地供应比重 27.97%；2017 年湛江市区及下辖乡镇共出让工业用地 51 宗，面积 175.12 万平方米，占全年土地供应比重 39.86%。

(2)区域因素

①区域概况

待估宗地位于湛江市霞山区，霞山区是湛江市中心城区，位于雷州半岛东北部，濒临湛江港湾。地理坐标东经 110°18′～110°30′，北纬 21°01′-21°17′。东隔麻斜海与坡头区相望，东北以菉塘河为界与湛江经济技术开发区相接，北与赤坎区交界，西北与麻章区交界，东南拥湛江港与东海岛经济试验区相连。全区辖 10 个街道办事处，总人口 37.8 万，海岸线长 28 公里，土地总面积 116.97 平方公里，由一块大陆和特呈岛组成。

霞山区集湛江市的经济、交通、商贸、文化中心于一体，是湛江市最具优势的区域之一。2017 年全区完成生产总值 445.5 亿元，增长 7%；规上工业增加值 186.8 亿元；固定资产投资 116 亿元；外贸进出口总额 27 亿元，其中出口总额 14 亿元。2018 年上半年全区完成生产总值 214.9 亿元，增长 5%，继续保持平稳增长的态势。

待估宗地毗邻湛江港港区和湛江临港工业园区，临港工业园是省级开发区，发展的主导产业为石化产业、机械装备制造产业、汽车制造产业、食品加工产业、纸品制造产业、电子信息产业和物流产业。

②交通条件

霞山区交通四通八达，黎湛铁路终点站——湛江站和中国民航湛江机场都在区域内。陆路有三条市区大道与赤坎区、麻章区相连，并与 207、325 国道

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

沟通，还有省道黄海线贯通吴川、雷州。待估宗地所在湛江港是国家级枢纽港和集装箱内贸运输华南主枢纽港，拥有万吨级油码头、20 万吨级矿石码头，30 万吨级航道疏浚工程，是我国大陆通位往东南亚、欧州、非州和大洋州海上航程最短的重要口岸。湛江港有专用铁路与临港工业园专用铁路、湛江铁路南站相连，然后通过广湛铁路、粤海铁路和最重要的黎湛线连通湘桂、黔桂、湘黔、南昆、川黔、枝柳等全国铁路干线网。

③基础设施条件

电力：湛江发电厂装机容量 4×30 万千瓦，临港工业园北侧现有 22 万伏变电站（湖光路以北约 500 米处）容量达 2×15 万千瓦和 3×15 万千瓦，满足区域工业用电需求。

供水：临港工业园内有临东水厂、龙划水厂，鹤地水库和鉴江等地表水源通过运河等管网可满足区域工业用水需求。

通讯：湛江市目前已配备了微波通信、光纤通信、程控电话、移动电话等。

④区域环境条件

估价对象所在区域周围用地类型以港口码头、工矿仓储用地为主，无特殊自然景观，区域内工业企业较多，区域内大气和水污染源主要来自周边炼油厂、化工厂和油制品厂，以及各项工程建设施工中产生的粉尘。

湛江市地处南部琼山地震带，湛江港所在区域属海蚀阶地和海积附地，适合建设大规模工业基地。厂区邻海区域为经填海造地形成的陆域，土地含水量较高不利于工程建设，后期软基处理对工程成本有较大影响。

⑤相关产业集聚度

周边工业园区中国三大石油公司中石油、中石化、中海油，俄罗斯塔氏集团等中外大企业和跨国公司已投入建设了奥里油储罐、燃油电厂、炼油能力扩建、高等级沥青、液氨储罐等项目，产业集聚度较高。

⑥规划条件

区域规划建设成为一个以港口为依托，以临港工业为主导，以先进制造业、现代物流业为支柱，第三产业发达、功能齐全的新型工业园区。

(3)个别因素

影响评估对象的个别因素主要有：临近道路类型、宗地面积、宗地形状、开发程度等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①宗地位置：湛江市霞山区友谊路 1 号；

②宗地用途：工业用地、仓储用地、港口码头用地，土地用途与区域规划相符；

③宗地面积：各宗地面积详见地价定义一览表；

④宗地形状：见各宗地现场勘察表；

⑤临近道路类型：与厂区相邻地块整体利用，临主干道兴港大道；

⑥地形地势：地势平坦，对土地利用无影响；

⑦宗地开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、宗地红线内场地平整。

7．评估结论与分析

本次评估在充分调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定评估对象在地价定义所设定的条件下，于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的土地使用权价格为 204,428,400.00 元。评估价值较账面值增值 35,248,123.05 元，增值率 20.83%。评估增值的原因是待估宗地的土地用途为工业仓储和港口码头用地，由于湛江市工业和物流经济发展，大型工业生产发展需要，工矿仓储及港口用地资源稀少，故此类用地市场价值增幅较大。

8．评估案例（无形资产－土地使用权评估明细表第4项）

(1)基本情况

根据土地使用权证湛国用(2010)第00592号，待估宗地位于湛江市霞山区友谊路1号（湛江港石化罐区港安路用地），土地使用权人为湛江港石化码头有限责任公司，使用权类型为出让，地类（用途）为工业用地，使用权终止日期到2057年9月3日，使用权面积为5845.9平方米。位于工业GY050区片，区片基准地价为368元/平方米。

(2)评估测算

①基准地价系数修正法

A.基准地价内涵

湛江市国土资源局于2018年1月17日公布了湛江市区及下辖各镇国有土地使用权基准地价更新成果。本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内土地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

平整）的土地开发程度和设定容积率下，于估价期日2016年7月1日的价格。土地使用年限商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、公共服务项目用地为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。此次基准地价内涵及市区各用途级别价格如下表所示:

湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价内涵表

商服用地	土地开发程度	五通一平	工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	3		设定容积率	1
	价格类型	首层楼面地价		价格类型	地面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平	公共服务项目用地（类别一）	土地开发程度	五通一平
	价格类型	首层楼面地价		设定容积率	2
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米		价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平	公共服务项目用地（类别二）	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2		设定容积率	1
	价格类型	平均楼面地价		价格类型	地面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日

B. 确定估价对象的土地级别及基准地价

待估宗地用途为工业用地，湛江市鼓励工业用地集约节约利用，工业用地不作容积率修正，具体计算公式为：

工业用地单位面积地价=（工业区片基准地价±开发程度修正值）×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

总地价=单位面积地价×土地总面积

经查询《湛江市市区 2016 年国有建设用地工业区片基准地价图》，待估宗地位于工业 GY050 区片，区片基准地价为 368 元/平方米。

C.开发程度修正值

由于待估宗地设定的开发程度与基准地价定义一致，故开发程度修正值为0。

D.期日修正系数

湛江市基准地价评估基准日为2016年7月1日，距离本次评估基准日约2.25年。根据中国城市地价动态监测网公布的湛江市工业用地地价监测数据，近年各季度环比增长率详见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湛江市工业用地地价监测环比指数表

时间	环比增长率(%)	时间	环比增长率(%)
2016 年第二季度	0.00	2017 年第三季度	0.22
2016 年第三季度	0.44	2017 年第四季度	0.22
2016 年第四季度	0.44	2018 年第一季度	0.22
2017 年第一季度	-0.22	2018 年第二季度	0.22
2017 年第二季度	0.00	2018 年第三季度	0.43

根据上述的地价环比增长速度表，以2016年3季度为基期，计算至本次评估基准日(2018年3季度)地价指数作为修正系数，则:

日期修正系数= 1.0×(1+0.44%)×(1-0.22%)……×(1+0.43%)=1.0154

E.区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《工业用地区域因素修正系数表》对应的因素取值范围，乘以待估宗地所在区片GY050的《工业用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±3%，得到估价对象所在区片GY050因素修正范围值如下：

GY050 区片工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准	修正值范围
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度、与货运站、火车站、高速出入口、港口码头的距离	±0.99%
	指标权重值	33.10%	
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率	±0.80%
	指标权重值	26.60%	
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度	±0.51%
	指标权重值	17%	
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度	±0.41%
	指标权重值	13.60%	
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	±0.29%
	指标权重值	9.70%	

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为2.49%，具体修正过程如下：

待估宗地区域因素修正系数表

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
交通条件	港区内有海港大道、兴港大道、疏港大道等多条主干道，紧邻湛江港，距火车站约 5 公里	0.99%
基本设施状况	港区基础设施已达到“五通一平”市政供电、供水等保障率较高	0.80%
环境条件	区域地势平坦，部分填海造地区域工程地质条件较差	0.00%
产业集聚效益	与临港工业园相邻，区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	0.41%
用地潜力	土地用途与区域中长期规划相符，较优	0.29%
合计		2.49%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

F.个别因素修正系数

估价对象临混合型主干道，形状基本规则，面积对土地利用无不利影响，根据《工业用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=3%+0%+0%=3%。

工业用地个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	5	3	0	-3	-5
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

G.土地使用年期修正系数

待估宗地剩余土地使用年限为38.93年，与湛江市基准地价设定的工业用地50年使用年限不一致，根据年期修正系数公式：

$$K=[1-\frac{1}{(1+r)^m}]\div[1-\frac{1}{(1+r)^n}]$$

其中，r：土地还原利率(根据基准地价成果，市区工业用地还原率为5.03%)；

m：待估宗地剩余使用年限 38.93 年；

n：基准地价设定土地使用年期(工业用地 50 年)。

年期修正系数 $K=[1-1/(1+5.03\%)^{38.93}]/[1-1/(1+5.03\%)^{50}]=0.9321$

H.基准地价系数修正法测算结果的确定

单位面积地价=（368+0）×1.0×1.0154×（1+2.49%）×（1+3%）×0.9321

=368元/平方米

G. 评估值

评估值=单位面积地价×（1+契税）=368×（1+3%）=379元/平方米(取整)

③市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合理价格或价值的方法。计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×使用年期修正

A.可比实例选择

经查询湛江市国土资源局和中国土地市场网公布的湛江土地出让结果公告，根据替代原则，我们选择与待估宗地用途相近、交易时间接近、在地域上属近邻区域或类似区域的三个案例作为比较案例：

交易信息	案例 A	案例 B	案例 C
位置	湛江市霞山区临港工业园湖光路以南、宝石路以西	湛江市霞山区湖光路以南、宝石路西侧	湛江市霞山区临港工业园湖光路以南、宝石路以东
土地使用权人	湛江市霞山区银大标准厂房投资开发有限公司	湛江市霞山区同兴运输有限公司	广东日光投资集团有限公司
电子监管号	4408002017B00761	4408002016B00324	4408002016B00340
土地用途	仓储用地	仓储用地	仓储用地
合同签订日期	2017/4/7	2016/7/21	2016/7/21
供地方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地面积(㎡)	9,424.85	10,823.67	23,392.34
土地使用年限（年）	50	50	50
成交价格 (万元)	467	562	1203
单位面积地价（元/㎡）	496	519	514

B.比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价值的主要因素有：

a.交易日期：确定地价指数；

b.交易情况：是否为正常、公平、公开、自愿的交易；

c.交易方式：挂牌出让、协议出让或是划拨；

d.土地用途：商业、居住、办公或其他；

e. 土地使用年限：土地有效使用年限；

f.区域因素：主要有交通条件、基本设施条件、环境条件、产业集聚效益、用地潜力等；

g.个别因素：主要有宗地临路条件、宗地形状、宗地面积、开发程度等；

C.编制比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
单位面积地价(元/	待估	496	519	514

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
㎡)					
交易日期		2018/9/30	2017/4/7	2016/7/21	2016/7/21
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式		设定为转让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		工业用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地
土地使用年限（年）		38.93	50	50	50
区域因素	交通条件	区域内有海港大道、兴港大道、疏港大道等多条主干道，距火车站约 5 公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约 7 公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约 7 公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约 7 公里，交通条件较优
	基本设施条件	港区基础设施已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高
	环境条件	区域地势平坦，部分填海造地区域工程地质条件较劣	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求
	产业集聚效益	与临港工业园相邻，区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优
	用地潜力	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优
个别因素	宗地临路条件	与相邻地块整体利用，邻主干道兴港大道	邻主干道湖光路	邻主干道湖光路	邻主干道湖光路
	宗地形状	形状基本规则 ，对土地利用无不良影响	形状基本规则 ，对土地利用无不良影响	形状基本规则 ，对土地利用无不良影响	形状基本规则 ，对土地利用无不良影响
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	开发状况	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”

D.编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与可比实例的差异，以待估宗地的各因素条件为基础，确定可比实例各因素的相应指数。

a.交易日期：各案例成交时间与评估基准日不一致，根据中国城市地价监测网公布的湛江市地价增长率变化情况，确定三个可比实例的交易日期指数；

b.交易情况：本次评估的目的属于正常交易评估，三个可比实例均为正常市场交易，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100；

c.交易方式：待估宗地的设定交易方式与本次评估所选择的比较案例交易方式相似，故确定待估宗地和可比实例因素指数均为 100；

d.土地用途：待估宗地用途为工业用地，三个可比实例均为仓储用地，根据各案例交易时点实行的湛江市基准地价，工业用地与仓储用地均为工矿仓储

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用地二级分类，地价水平相当，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100；

e.交通条件：从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 3。

f.基本设施条件：从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 3。

g. 环境条件：按土地自然条件、地势与工程地质条件，从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 2。

h.产业集聚效益：从优到劣分为产业集聚度优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 2。

i. 用地潜力：从优到劣分为规划前景良好、规划前景较好、规划前景一般、规划前景较差、规划前景限制五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 2。

j.宗地临路条件：从优到劣分为交通型主干道、混合型主干道、次干道、支路、不临路五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 2。

k.宗地形状：从优到劣分为形状规则、形状较规则、形状基本规则、形状较不规则、形状不规则五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 1。

l.宗地面积：从优到劣分为面积对土地利用极为有利、较为有利、无不良影响、对土地利用有一定影响、对土地利用产生严重的影响五等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 1。

m.开发状况：待估宗地设定开发程度与各案例宗地开发程度一致，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100。

n.土地使用年限：待估宗地的土地剩余使用年限为 38.93 年，与比较案例 A、B、C 的 50 年使用年期不一致，需进行修正，土地使用年限修正系数公式为：

年期修正系数＝〔$1-\frac{1}{(1+r)^m}$〕/〔$1-\frac{1}{(1+r)^n}$〕

式中：r：土地还原率按湛江市基准地价工业用地的还原率5.03%确定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

m：待估宗地剩余土地使用年限

n：各案例宗地的土地使用年限

比较因素条件指数表

项目		估价对象	案例A	案例B	案例C
单位面积地价(元/㎡)		待估	496	519	514
交易日期		100	98.7	98.48	98.48
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地使用年限		0.8520	0.9140	0.9140	0.9140
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	基本设施条件	100	100	100	100
	环境条件	100	102	102	102
	产业集聚效益	100	100	100	100
	用地潜力	100	100	100	100
个别因素	宗地临路条件	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	开发状况	100	100	100	100

E.因素比较修正系数表

因素比较修正指数表

项目		案例 A	案例 B	案例 C
单位面积地价(元/㎡)		496	519	514
交易日期		100/98.7	100/98.48	100/98.48
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.8520 /0.914	0.8520 /0.914	0.8520 /0.914
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基本设施条件	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/102	100/102	100/102
	产业集聚效益	100/100	100/100	100/100
	用地潜力	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地临路条件	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	开发状况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9259	0.928	0.928
比准价格		459	482	477

⑦计算结果

经过修正，求得三个比准价格，因为三个案例修正后的价格比较接近，因此取其简单算术平均值，即

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位面积地价=（459 +482 +477）÷3

=473（元/平方米）

评估值=单位面积地价×（1+契税）=473×（1+3%）=487元/平方米(取整)

(4)待估宗地地价的确定

根据评估对象的具体情况，本次评估分别采用了市场比较法与基准地价系数修正法进行测算，两种方法测算结果存在一定差距。市场比较法是根据替代原则，采用最近几年市场真实成交案例作为比较计算得出待估宗地价格；基准地价系数修正法是采用当地政府公布的地价标准(即基准地价)，按照替代原则，进行修正后求取待估宗地价格。两种评估方法从土地市场交易和政府地价管理两个角度反映了评估对象的价格水平。经综合分析，评估人员认为市场比较法评估结果测算结果更贴近当前市场的客观地价水平，可信度更高，因此，以市场比较法作为评估对象的最终评估结果。

待估宗地单位面积地价确定表

宗地名称	土地用途	土地面积(㎡)	市场比较法(元/㎡)	基准地价系修正法 (元/㎡)	宗地单价最终取值(元/㎡)
湛江市霞山区友谊路1号（湛江港石化罐区港安路用地）	工业用地	5845.9	487	379	487

(十一)无形资产—其他

无形资产—其他无形资产账面价值为 728,471.61 元，主要是企业购置的各类型办公软件、专利权及软著。

对于外购软件件或操作系统，评估人员通过查询相关会计记录确认其原始账面价值构成及已发生摊销额的真实、合理后，并以原始入账价值为基础，分析其中包含的软件构成，对正在使用且可以继续使用的各软件在评估基准日的使用状态进行核实和了解，查询各软件的市场价格，参考评估基准日相同版本或更新版本软件市场价格，考虑相应的贬值确定各软件的评估值。

经评估，无形资产—其他评估值为 889,075.77 元。

案例：一种用于石油储罐的杂质分离装置的专利权（4.12.3 其他无形资产评估明细表第 7 项）

经评估人员查阅相关合同及入账凭证，了解到该无形资产为石化码头外购取得的专利权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经查询该无形资产为定制的专利技术，交付使用时间为2018年8年，税后价格为134,200元，与基准日接近，此价格作为目前市场价格，并以此确认为评估值，评估值为134,200元。

(十二)开发支出

开发支出账面值合计为 10,414.27 元，主要为一种石化码头输油臂快速拆卸装置、一种具有减震功能的原油管道输送装置、一种防逆流的石化输油臂、一种防爆式成品油输送装置、一种用于原油输送且便于温度调节的储存罐等项目发生的相关费用，评估人员查阅入账凭证等有关资料，确认其真实性后，按核实后的账面价值确定评估价值。

开发支出账面值为 10,414.27 元，评估值为 10,414.27 元。

(十三)递延所得税资产

递延所得税资产账面值 1,762,378.21 元，主要为企业计提的资产减值准备、辞退福利款项等。评估人员通过核实账务，抽查相关的凭证和纳税申报表等，确认账面属实。

最终，确定递延所得税资产评估值为 1,762,378.21 元。

(十四)其他非流动资产

其他非流动资产账面值 29,396,863.59 元，主要为企业预付中国交通进出口有限公司、江苏省镇江船厂(集团)有限公司、良精集团有限公司等公司的固定资产款项。评估人员核对了会计账簿记录，抽查了其他非流动资产的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了解，经检查其他非流动资产申报数据真实有效，故以核实后的账面值确认评估值为 29,396,863.59 元。

(十五)短期借款

短期借款账面价值 125,000,000.00 元，是被评估单位 2017 年 10 月至 2018 年 8 月期间向中国石化财务有限责任公司广州分公司借入的生产周转用款项。评估人员查阅了借款合同、核实了借款期限、借款利率等相关内容，确认以上借款是真实完整的。通过查阅有关凭证及向银行函证。核实结果账表单金额相符，债务成立，对人民币贷款以核实后的账面值为评估值。此次短期借款评估值为 125,000,000.00 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十六)应付票据

应付票据账面值为 2,418,300.00 元，系公司技改工程款而开出的无息承兑汇票。评估人员通过查阅了相关购货合同、结算凭证、核实了应付票据票面记载的收、付款单位、支付金额，以及是否含有票面利率等内容，确认企业应付票据为无息票据，应支付款项具有真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，按照账面值评估。应付票据评估值为 2,418,300.00 元。

(十七)应付账款、预收账款和其他应付款

应付账款账面价值为 15,702,777.52 元，主要是应付材料款、修理费等；预收款项账面价值为 3,700,809.91 元，主要是预收客户的港口费；其他应付款账面价值 22,758,460.81 元，主要为质保金、押金及购建固定资产款项等。评估人员按照评估程序核实每笔应付款项的真实性、完整性，以核实的账面值确定为评估值。

综上，应付账款、预收款项和其他应付款评估值分别为 15,702,777.52 元、3,700,809.91 元和 22,758,460.81 元。

(十八)应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 6,175,177.82 元，主要是应付工资费用、工会经费、辞退福利等。评估人员按照评估程序，检查上述明细科目的计提和支出情况，确认其真实性、完整性后。最终以核实后的账面价值 6,175,177.82 元确定应付职工薪酬的评估值。

(十九)应交税费

应交税费账面价值为 29,058,143.09 元，主要为企业计提且应缴纳的增值税、土地使用税、货物港务费等，根据被评估单位提供的评估申报明细表，核查账账、账表的一致性，了解企业所执行的税率、优惠政策，核查其真实性、合理性，以核实后的账面价值确认评估值为 29,058,143.09 元。

(二十)一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 35,000,000.00 元，为长期借款中本年到期应支付款项。评估人员核查了合同及财务资料，被评估单位认真履行了合同条款，以账面值确定一年内到期的非流动负债评估值为 35,000,000.00 元。

(二十一)其他非流动负债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他流动负债账面价值 4,849,436.33 元，为被评估单位计提内退、离岗员工与一年以上的辞退福利。评估人员核查了相关精算报告及财务资料，确认账面值准确无误，以账面值确定其他流动负债评估值为 4,849,436.33 元。

五、关于收益法评估的说明

本次评估将湛江港集团母公司、石化码头公司、集装箱码头公司、理货公司和物流公司的盈利预测合并在一起，采用合并的方式进行收益法评估，故未对石化码头公司单独采用收益法进行评估，评估说明和结果详见集团母公司收益法评估说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、评估结论及分析

(一)评估结果

采用资产基础法评估后，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日，对湛江港石化码头有限责任公司的资产账面价值为 138,130.57 万元，负债账面价值为 24,483.81 万元，净资产账面价值为 113,646.76 万元；评估后，资产为 163,250.847 万元，负债为 24,483.81 万元，净资产为 138,767.03 万元。总资产评估值比账面价值增值 25,120.27 万元，增值率为 18.19%；净资产评估值比账面价值增值 25,120.27 万元，增值率为 22.10%。详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

被评估单位：湛江港石化码头有限责任公司 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	8,851.43	8,851.45	0.03	0.00%
2	非流动资产	129,279.14	154,399.39	25,120.24	19.43%
3	其中：固定资产	80,074.66	102,626.06	22,551.40	28.16%
4	在建工程	27,936.69	26,964.66	-972.03	-3.48%
5	工程物资	1,159.96	1,159.96	0.00	0.00%
6	无形资产	16,990.87	20,531.75	3,540.87	20.84%
7	开发支出	1.04	1.04	0.00	0.00%
8	递延所得税资产	176.24	176.24	0.00	0.00%
9	其他非流动资产	2,939.69	2,939.69	0.00	0.00%
10	**资产总计**	**138,130.57**	**163,250.84**	**25,120.27**	**18.19%**
11	流动负债	23,998.87	23,998.87	0.00	0.00%
12	非流动负债	484.94	484.94	0.00	0.00%
13	**负债总计**	**24,483.81**	**24,483.81**	**0.00**	**0.00%**
14	**净资产(所有者权益)**	**113,646.76**	**138,767.03**	**25,120.27**	**22.10%**

(二)资产基础法评估结果分析

评估结果与账面值差异主要原因如下：

序号	科目	账面值	评估值	增值额	增值率
一	流动资产	88,514,252.77	88,514,536.64	283.87	0.00%
1	存货	3,607,313.11	3,607,596.98	283.87	0.01%
二	非流动资产	1,292,791,427.09	1,530,313,167.24	237,521,740.15	18.37%
1	建筑物类	544,582,344.26	740,026,341.00	195,443,996.74	35.89%
2	房屋建筑物	14,451,348.79	19,972,407.00	5,521,058.21	38.20%
3	构筑物及辅助设施	491,057,194.38	643,007,091.00	151,949,896.62	30.94%
4	管道沟槽	39,073,801.09	77,046,843.00	37,973,041.91	97.18%
5	设备类	256,164,250.78	286,234,287.00	30,070,036.22	11.74%
6	机器设备	244,033,502.18	276,493,170.00	32,459,667.82	13.30%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7	车辆	1,391,976.85	1,707,649.00	315,672.15	22.68%
8	电子设备	10,738,771.75	8,033,468.00	-2,705,303.75	-25.19%
9	在建工程	279,366,872.38	269,646,552.36	-9,720,320.02	-3.48%
10	无形资产	169,908,748.56	205,317,475.77	35,408,727.21	20.84%

评估值与账面值变化的主要原因是：

1．建筑物评估增值主要原因：一是主要建筑物类资产建成日期较早，近年来，由于建筑材料价格、人工的上涨，导致土建建造成本的增加，导致原值及净值评估增值；二是部分房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限导致房屋建筑物部分增值。

2．设备类固定资产评估增值主要原因为：从总体上讲，该公司设备类固定资产评估值与账面价值比较所发生的变化主要体现在以下几个方面：

(1)在机器设备方面，早期购置的大型设备由于钢材价格上涨因素重置价格有所增加，企业机器设备的折旧年限相对使用年限要短，使得账面净值相对较低，所以产生一定幅度的增值。

(2)在车辆方面，尽管近年来的车辆购置价格一直呈下降趋势，但是由于车辆的财务折旧年限相对车辆经济使用年限较短，折旧速度相对较快，使得账面净值相对较低，因此导致车辆评估增值。

(2) 在电子设备方面，由于评估范围内的电子设备均为计算机、打印机及传真机等办公用设备，该类设备升级换代速度较快，市场价格下降较快，故设备的重置成本有较大幅度的下降，导致评估减值。

3．无形资产评估增值。评估增值的原因是待估宗地的土地用途为工业仓储和港口码头用地，由于湛江市工业和物流经济发展，大型工业生产发展需要，工矿仓储及港口用地资源稀少，故此类用地市场价值增幅较大。

(三)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权溢价、少数股权折价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、少数股东折价以及流动性折扣对评估对象价值的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估说明附件二

湛江港（集团）股份有限公司之长期股权投资

湛江港国际集装箱码头有限公司

评估说明

中通诚资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

资产评估说明 2

一、被评估企业基本情况 2

二、评估对象与评估范围说明 4

三、资产核实情况总体说明 9

四、评估技术说明—资产基础法 11

五、关于收益法评估的说明 82

六、评估结论及分析 83

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估说明

一、被评估企业基本情况

名　　称：　湛江港国际集装箱码头有限公司

企业类型：　其他有限责任公司

住　　所：　湛江市霞山区友谊路一号湛江港集团二期南突堤第 11 栋(集装箱公司综合楼)

法定代表人：刘恩怀

成立日期：2013 年 09 月 18 日

注册资本：人民币陆亿元

营业期限：长期

经营范围：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(不含运输)，集装箱装卸、堆放；为船舶提供淡水供应服务；港口设施、设备和港口机械的维修服务(有效期至 2019 月 11 月 9 日)；港口码头建设、管理，集装箱清洗及维修，港口信息咨询服务；进口废物原料仓储(除危险化学品和危险废物仓储)、运输。(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)

2013 年 9 月 18 日，湛江港国际集装箱码头有限公司(下称公司)经湛江市工商行政管理局核准登记成立，初始注册资本人民币 1 亿元；2014 年 2 月，经湛江市工商行政管理局核准，公司股东湛江港集团以宝满集装箱码头(一期)工程形成资产和现金对公司注册资本进行增资，增资完成后公司注册资本变更为 6 亿元；2014 年 9 月，公司股东湛江港集团与湛江市人民政府国有资产监督管理委员会签订《股权转让协议》，将其持有公司 20%股权转让给湛江市人民政府国有资产监督管理委员会。 2015 年 8 月，公司股东湛江市人民政府国有资产监督管理委员将持有的公司 20%股权转让给中国外运广东湛江储运公司。2017 年 12 月，湛江储运公司将持有本公司 20%股权转让给广东外运有限公司，股权转让完成后，公司股东变更为湛江港集团和广东外运有限公司。

截至评估基准日，湛江港国际集装箱码头有限公司注册资本为人民币 6

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

亿元，其股东及出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	出资比例
湛江港(集团)股份有限公司	48,000.00	80.00%
广东外运有限公司	12,000.00	20.00%
合计	60,000.00	100.00%

湛江港集装箱业务发轫于 20 世纪 80 年代初。1983 年，开通“湛江-香港”集装箱航线，是西南沿海地区最早到香港的集装箱航线。1994 年 6 月，湛江港霞山集装箱码头投产，建成 2 个 1.5 万吨级泊位；1999 年 11 月，当时的湛江港务局与中国海运集团强强联手，共同投资设立湛江港中海集装箱码头有限公司，经营霞山码头 410、411 两个泊位，至 2012 年 12 月 31 日合营期届满解散。2013 年 1 月 1 日，湛江港(集团)股份有限公司集装箱分公司成立，承接原湛江港中海集装箱码头有限公司所有港口经营业务。

2013 年 9 月 18 日，公司注册成立；2013 年 11 月 8 日，宝满集装箱码头试运行并承接霞山集装箱码头的内贸业务。2014 年 2 月 28 日，湛江港(集团)股份有限公司集装箱分公司停止营运，2014 年 3 月 1 日，公司正式投入营运，经营霞山码头和宝满码头两地集装箱业务。2015 年 6 月 18 日，宝满集装箱码头临时对外开放并开始接卸外贸业务，至 7 月底，完全实现“两点”合一，开启发展新篇章。2017 年公司集装箱吞吐量达 90 万 TEU，预计 2018 年箱量将迈上 100 万 TEU 台阶。

公司法人治理机构分为股东会、董事会、监事会及经理层，职能部门包括公司办公室、人力资源部、市场部、操作部、技术部、安保部、IT 部、财务部。

湛江港国际集装箱码头有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
资产总额	253,141.82	246,535.80	238,907.73	235,921.24
固定资产总额	200,250.67	192,672.32	182,848.38	176,878.43
负债总额	67,749.30	67,046.82	62,634.66	60,955.44
净资产	185,392.52	179,488.98	176,273.07	174,965.81
营业收入	14,884.67	16,341.37	19,824.06	15,970.77
利润总额	-7,536.59	-5,903.54	-3,215.91	-1,307.26
净利润	-7,536.59	-5,903.54	-3,215.91	-1,307.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

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。

评估对象为湛江港国际集装箱码头有限公司股东全部权益。

评估范围为湛江港国际集装箱码头有限公司申报的评估基准日的各项资产及负债。该评估范围内资产和负债对应的会计报表，已经德勤会计师事务所审计。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	**149,855,829.22**
2		货币资金	27,251,955.97
3		应收票据	13,615,101.77
4		应收账款	32,748,543.78
5		预付款项	46,112.87
6		其他应收款	694,542.46
7		存货	3,986,290.38
8		其他流动资产	71,513,281.99
9	**二**	**非流动资产合计**	**2,209,356,614.70**
10		长期股权投资	12,438,156.68
11		固定资产	1,768,784,312.61
12		在建工程	82,881,108.59
13		无形资产	345,253,036.82
14	**三**	**资产总计**	**2,359,212,443.92**
15	**四**	**流动负债合计**	**153,480,629.06**
16		短期借款	30,000,000.00
17		应付票据	22,286,500.00
18		应付账款	7,879,867.34
19		预收账款	2,921,896.20
20		应付职工薪酬	3,012,655.85
21		应交税费	3,458,135.00
22		应付利息	656,410.28
23		其他应付款	43,112,784.26
24		一年内到期的非流动负债	40,152,380.13
25	**五**	**非流动负债合计**	**456,073,753.30**
26		长期借款	450,000,000.00
27		长期应付款	4,747,253.25
28		其他非流动负债	1,326,500.05
29	**六**	**负债总计**	**609,554,382.36**
30	**七**	**净资产**	**1,749,658,061.56**

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产和在建工程。其中：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存货主要为原材料；固定资产包括房屋建筑物类固定资产和设备类固定资产；在建工程主要为在建工程-土建工程。具体分布情况如下：

1．存货

原材料共计912项，企业为日常生产运营而购置的，主要包括润滑油、轮胎和钢丝绳等，截止评估基准日，存货均存放在企业仓库中，保管管理规范，使用状况较好。

2．纳入本次评估范围的房屋建筑类固定资产情况如下：

房屋建筑物共计 11 项，主要建成年代为 2013 年至 2017 年，建筑面积为 17,994.00 平方米，结构形式主要为钢结构、框架，主要由宝满港区材料工具库、宝满港区机修车间、变电所、辅建区办公楼、集司办公楼、宝满港区 H986 海关查验房等组成；构筑物共计 157 项，主要结构为高桩梁板、钢筋砼、联锁块等，主要由码头、道路、堆场、围墙、重箱区、空箱区等组成；管道构成共计 34 项，主要结构为钢筋砼，主要由电缆沟、排水沟、室外给水消防、排水等组成。资产分布在广东省湛江市霞山区临港工业园南柳河南侧、港前路南侧的湛江港国际集装箱码头有限公司厂区内。主要房屋建筑物及构筑物概况如下：

(1)集司办公楼

集司办公楼于 2015 年 12 月建成并投入使用，为框架结构，建筑面积为 7,891.00 平方米，建筑基底面积 1738.3 平方米，地上 5 层，1 层层高 5.4 米，2、3、4、5 层层高 3.9 米。

基础结构采用预制钢筋混凝土桩基础，主体采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，内外围护墙采用加气混凝土砌块砌筑，卫生间、电梯墙等采用蒸压灰砂砖混合砂浆砌筑，外墙 200mm 厚，内墙 200mm 厚；屋面部分最薄 30 厚陶粒砼 2%找坡层、干铺 100 厚憎水性珍珠岩板保温隔热层、20 厚水泥砂浆找平层、双层 3 厚 APP 高聚物改性沥青防水卷材、满铺 0.5 厚聚乙烯薄膜一层、C20 细石砼 40 厚、最外层为灰色防滑砖铺平或涂浅灰色丙烯酸涂料。

外墙面层干挂铝合金板、部分干挂 25 厚花岗岩石材，局部采用钢化安全玻璃全玻幕墙或贴各色陶瓷饰面砖；内墙面涂合成树脂乳液内墙涂料；地面采用地板砖和磨光花岗岩板；天棚主要喷涂料，走廊部分采用 T 型轻钢龙骨石膏板吊顶，厕所、厕所前室、茶水间等部分采用铝合金方板吊顶；门采用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

带扇框全玻门、塑料门、平开木夹板装饰门、防火门；窗采用铝合金窗。

室内水、电、卫以及消防、空调、电梯等设施齐全。

(2)宝满港区机修车间

宝满港区机修车间于 2013 年 10 月建成并投入使用，建筑面积为 1532 平方米，建筑基底面积 1208 平方米。由地上 2 层的工具材料库和单层的机修车间构成。其中工具材料库为钢筋砼框架结构，机修车间为钢筋砼框架加轻钢屋面构成。工具材料库建筑高度 11.55 米，机修车间高度 10.15 米。

基础结构采用预制钢筋混凝土桩基础，工具材料库主体结构采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，机修车间主体结构采用现浇钢筋混凝土柱、钢梁、钢支撑和压型钢板承重，并设置有钢筋混凝土吊车梁；内外围护墙采用加气混凝土砌块、MU15 蒸压灰砂砖 M7.5 混合砂浆砌筑，外墙 240mm 厚，内墙 200mm 厚；工具材料库屋面部分最薄 30 厚陶粒砼 2%找坡层、干铺 100 厚憎水性珍珠岩板保温隔热层、20 厚水泥砂浆找平层、双层 3 厚 APP 高聚物改性沥青防水卷材、满铺 0.5 厚聚乙烯薄膜一层、C20 细石砼 40 厚、最外层涂浅灰色丙烯酸涂料；机修车间部分屋面采用热镀铝锌压型钢板屋面。

外墙面贴各色面砖；内墙面刷白沙乳胶漆；地面为浅灰色砖、混凝土耐磨层；天棚主要刷白色乳胶漆；门采用上挂式推拉钢大门、钢平开门、防火门，窗为塑钢平开窗、塑钢固定采光窗。

室内水、电、消防等设施齐全。

(3)801、802 码头

该码头于 2013 年 9 月建成并投入使用，工程水域按靠泊 5 万吨级集装箱船舶设计，停泊水域宽度为 65m，疏浚底高程为-14.0m，回旋圆直径 588m，港池与湛江港主航道之间，设有效宽度为 150m 的进港支航道。

码头长 678m，连续布置 2 个 5 万吨级集装箱泊位，码头水工结构设计水深按-17.0m 预留，码头前沿停泊水域设计底高程-14.0m，码头面高程 7.0m。

港区陆域纵深 1000m，码头面高程 7.0m。前方 74m 为前沿作业地带，之后依次布置堆场区、生产辅助区。港区道路呈环行布置，主干道宽 24m，次干道宽 20m，本港区进出闸口集中布置港区东北角，靠近南柳河，共 13 条车道及一个宽 4.6m 的行政车道，8 进 5 出，并设有地磅、检查桥。

水工结构：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

码头结构采用高桩梁板式，桩基为钢管桩与 PHC 桩的混合桩结构，轨道梁和纵梁采用预应力混凝土叠合结构，面板为预应力混凝土叠合板，面板顶面设现浇磨耗层。码头和陆域间采用简支板过渡。

码头附属设施有橡胶护舷、系船柱和橡胶舷梯等，橡胶护舷采用 SUC1450H 两鼓一板低反力型，隔排架布置，并且在东北段隔垮布置 DA-A500H×2500 橡胶护舷；系船柱采用 2000kN 规格，间隔两个排架布置，泊位端部适当加密；橡胶舷梯共 4 座。

码头后方接岸结构为斜坡式，当桩基完成后抛石形成岸坡结构。岸坡顶现浇混凝土实心方块，其上为现浇电缆管沟箱涵，外坡面安装 1t 预制扭王字块，内坡面抛填倒滤层。接岸结构后方回填砂并振冲密实。码头西南侧及东北侧各有一段护岸，采用抛石斜坡堤，坡顶设 L 型浆砌块石挡土墙，墙顶标高+7.00m。

其他房屋建筑物装修标准：外墙一般为面砖，内墙及天棚一般为铝合金扣板、石膏板、乳胶漆，地面一般为抛光砖、水泥地面；窗一般为塑钢窗、铝合金窗；门为木门、不锈钢门；水、电、通讯、消防等设施配套齐全。

3．设备类固定资产情况如下：

纳入本次评估范围的湛江港国际集装箱码头有限公司所有的设备。包括机器设备、车辆、电子设备。设备的性能、精度、效率等技术状态良好，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查，使用中能严格执行操作规程、正确合理的使用设备，至评估基准日，未发生过重大设备事故，设备运行状态良好。

(1)机器设备

主要包括轮胎式集装箱龙门起重机、集装箱正面吊、堆高机、液压登车桥、叉车、变压器、高低压配电柜、各种规格电缆等共计465项，设备在码头各泊位及堆场内使用，工作环境尚可。截至评估基准日，委估设备均在正常使用，设备管理较为规范，设备维护保养正常。

(2)车辆

主要为郑州日产皮卡车、别克商务车、小轿车、港内用车、电动三轮车等共计14辆车。截至评估基准日，车辆管理规范，定期维护保养，均正常使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(3)电子设备

主要有服务器、台式电脑、笔记本电脑、打印机、复印机、投影仪、空调、对讲机等设备，共计802项。截至评估基准日，设备均分布在各码头、泊位、堆场及公司各办公场所。

4．在建工程

纳入本次评估范围内的在建工程—土建工程共三项，主要包括湛江港宝满集装箱码头一期工程、湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建工程和湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建堆场整治工程。截止评估基准日，账面值为82,881,108.59元。

经评估人员与被评估企业工程人员了解核实，湛江港宝满集装箱码头一期工程项目为已投入使用的办公楼及辅建区办公楼预转固后剩余的零星工程款；湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建工程为前期费用；湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建堆场整治工程主要为施工工程款以及部分设计费等前期费用。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的无形资产主要包括土地使用权和其他无形资产。

1．评估范围为湛江港国际集装箱码头有限公司拥有的，位于湛江市霞山区临港工业园的两宗土地使用权，具体范围详见下表：

土地使用权评估范围表

金额单位：人民币元

序号	位置	用途	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值
1	湛江市霞山区临港工业园南柳河南侧、港前路南侧	港口码头用地	672,005.20	233,552,305.00	214,085,798.35
2	湛江临港工业园港前路南侧、海港大道东侧、南柳河西侧	港口码头用地	401,797.50	140,449,768.80	131,084,578.40
3	合计		1,073,802.70	374,002,073.80	345,170,376.75

土地使用权登记状况详见下表：

项目名称	宗地一	宗地二
土地权利人	湛江港国际集装箱码头有限公司	湛江港国际集装箱码头有限公司
土地使用证号	湛国用(2014)第 00217 号	湛国用(2015)第 00069 号
土地位置	湛江市霞山区临港工业园南柳河南侧、港前路南侧	湛江临港工业园港前路南侧、海港大道东侧、南柳河西侧
土地用途	港口码头用地	港口码头用地
使用权类型	出让	出让
使用权面积	672,005.20	401,797.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

终止日期	2064 年 8 月 8 日	2065 年 4 月 17 日

委估对象土地所有权属国家所有，土地使用权人为湛江港国际集装箱码头有限公司，使用权人以出让的方式取得宗地一及宗地二的土地使用权。截至评估基准日，依据已取得的资料，未发现委估对象存在他项权利设置。

2．无形资产—其他无形资产主要为CTOS系统，原始购置价格为1,240,246.15 元，账面价值为82,660.07元。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)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。

三、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，分五个专业小组(综合组、财务组、房建组、设备组和土地组)，对评估范围内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，采用不同方法，核实账表、账实是否相符，核实资产状况。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。

对被评估单位提供的船舶、设备权属证明资料进行审核，抽查入账凭证，并对设备进行现场勘查，从设备功能、构成和使用状况等影响设备实体价值的诸多方面展开调查，为评定估算提供参考依据。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解，根据以上工作，与相关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

1．截止评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，本次评估以被评估单位提供的建筑面积为准，未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响，未考虑后续办证费用等事项的影响。

2．由于条件所限，本次评估中，对机器设备的技术鉴定主要采用现场勘察手段，并未使用精密仪器对设备进行测试和检验，而是通过与现场设备管理人员的沟通及查阅有关档案记录对相关设备进行了核实；对于固定资产中，特别是对码头水工、排水工程等隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况是以被评估单位有关资产管理人员的介绍和评估人员经验判断为依据。

(三)核实结论

1．截至评估基准日湛江港国际集装箱码头有限公司租赁事项如下：

序号	债权人	债务人	债务类型	融资租赁设备	取得债务日期	债务到期日	债务合约金额(元)	基准日债务合计(元)
1	工银金融租赁有限公司	湛江港国际集装箱码头有限公司	融资租赁	轮胎式集装箱龙门起重机 6 台	2015-01-23	2020-01-15	48,330,000.00	13,926,740.21

2．纳入本次评估范围的长期股权投资—贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司，截至评估基准日，按照章程约定，各家股东出资额为注册资本 60%，湛江港国际集装箱码头有限公司已按章程约定按时足额缴纳，但贵州省镇远县黔东工业经济开发有限公司首期出资款仍有 100 万元尚未到位。由于其他股东出资未到位，导致评估基准日湛江港国际集装箱码头有限公司实际持股比例大于 36%，且贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司从成立至评估基准日亏损，故本次评估按账面值 9,988,534.27 元确认湛江港国际集装箱码头有限公司持有的贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司 36%股权评估值。

3．纳入本次评估范围的长期股权投资—贵州东部陆港运营有限责任公司，本次评估采用被评估单位未经审计会计报表折算，未考虑该事项对评估结果的影响。

除上述影响资产核实的事项外，委估其他资产与账面记录不存在重大差

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

异，权属无争议。

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，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、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具体评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

(一)货币资金

1．现金

现金账面价值为2,831.95元，均为人民币现金，存放在湛江港国际集装箱码头有限公司财务部。按照评估程序，核对现金日记账、总账，监盘在盘点日实存的全部库存现金，统计盘点日至评估基准日现金收支情况，以此为基础推算至评估基准日数，即：

评估基准日现金数=盘点日实盘数＋基准日至盘点日现金支出数－基准日至盘点日现金收入数。

经盘点推算，与评估基准日现金账面值相符，以现金账面价值确定评估值为2,831.95元。

2．银行存款

银行存款账面价值27,249,124.02元，共8个账户，均为人民币账户，主要存放在建设银行湛江港口支行、中国工商银行霞山支行、中国银行湛江洪屋路支行、中国银行湛江分行、广发银行湛江友谊支行、交通银行湛江分行和湛江港(集团)股份有限公司结算中心。评估时，将被评估单位填报的资产评估清查申报表、银行日记账、总账，各开户行的银行存款对账单、企业的银行存款余额调节表核对，对大额存款向开户银行进行了函证，对各银行余额中的未达账项进行检查。对人民币银行存款，以核实的账面价值确定评估价值。

最终确认银行存款评估价值为27,249,124.02元。

(二)应收票据

应收票据账面值为13,615,101.77元，均为不带息票据。按照评估程序，了解应收票据的变现能力以及出票人的信用程度，核实出票日期和到期日期，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

并验证期后收回情况。经核实后，分析应收票据均能收回，因此，以核实后的账面值13,615,101.77元确定评估值。

(三)应收账款、预付款项和其他应收款

1．应收账款

应收账款账面原值33,072,070.48元，坏账准备323,526.70元，账面净值32,748,543.78元。主要为应收客户的运费等。评估人员按照评估程序，了解应收款项形成原因、欠款单位的信誉及清欠情况，分析账龄，抽查原始凭证和记账凭证，并对应收款项进行期后发生额测试；选取部分客户进行函证，根据具体情况判断款项的回收数额。根据账龄和可收回性估算评估风险损失为323,526.70元，同时将坏账准备评估为零。

最终，确定应收账款评估值为32,748,543.78元。

2．预付款项

预付款项账面价值46,112.87元，主要为预付的油费和材料费等。按照评估程序，结合相关合同和凭证，核对和查证所有预付款项账簿、凭证。以核实后账面值确定其评估值。

最终，确定预付款项评估值为46,112.87元。

3．其他应收款

其他应收款账面价值700,955.77元，坏账准备6,413.31元，账面净值694,542.46元，主要为备用金、房租、水电费等。按照评估程序，核对和查证其他应收款账簿、抽查凭证，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。根据账龄和可收回性估算评估风险损失为6,413.31元，同时将坏账准备评估为零。

最终，确定其他应收款评估值为694,542.46元。

(四)存货

原材料账面值为 3,986,290.38 元，是企业为维持正常的生产经营而购入的润滑油、轮胎和钢丝绳等。评估人员通过部分存货现场抽查盘点以及采取替代程序，确定原材料在评估基准日时实际数量，经了解，企业原材料周转速度较快，且原材料均为近期购置，价格基本变化不大，最终原材料的评估值为 3,986,290.38 元。

(五)其他流动资产

其他流动资产账面价值71,513,281.99元，其他流动资产主要是可抵扣进项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

税。按照评估程序，核查其他流动资产的原始发生额会计凭证，最终以核实后账面值71,513,281.99元确定评估值。

(六)长期股权投资

1．评估范围

长期股权投资的评估范围为湛江港国际集装箱码头有限公司的对外股权投资。截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日，共 2 项，长期股权投资账面价值为 12,438,156.68 元。具体情况如下：

长期股权投资清查评估明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	持股比例	账面价值
1	贵州东部陆港运营有限责任公司	2017.6	长期	25.00%	2,449,622.41
2	贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司	2017.12	长期	36.00%	9,988,534.27
合　　计					**12,438,156.68**

2．评估依据

(1)被投资企业的营业执照；

(2)被投资企业提供的公司章程；

(3)被投资企业评估基准日未经审计财务报表等；

(4)其他与股权投资评估相关的资料。

3．评估过程和评估方法

(1) 评估过程

①评估人员将长期股权投资清查登记表与长期股权投资明细账、总账及有关会计记录相核对。

②审核投资合同、协议等法律性文件。

③核对有关账簿、凭证，获取被投资单位的验资报告等资料。

④分析判断投资性质和股权比例，核查投资收益的计算方法，及以前年度的投资收益处理原则和相关的会计核算方法，判断其投出和收回金额计算的正确性及合理性。

⑤根据被投资单位评估基准日的会计报表和其他相关资料，采用相应的方法分别对该投资进行评估。

(2)评估方法

对长期股权投资，由于持股比例较小，本次评估中，按照评估基准日各

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资企业审前会计报表净资产，乘以湛江港集装箱国际码头有限公司运持有的各被投资企业股权比例计算确定湛江港集装箱国际码头有限公司持有的各被投资企业股权评估值。

4．评估情况介绍

(1)贵州东部陆港运营有限责任公司

①被评估企业基本情况

名　　称：贵州东部陆港运营有限责任公司

法定住所：　贵州省铜仁市大龙经济开发区地方税务局二楼

法定代表人：甘萍

注册资本：2000万人民币

公司类型：其他有限责任公司

营业期限：2017-05-27至无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。(集装箱、冷藏货物及其他货物装卸、仓储；集装箱装、拆箱业务；集装箱维修清洗；装卸机械、设施、设备的租赁、维修业务经营；铁路专用线货物运输，海铁联运；陆路、航空、海上国内国际货运代理，代办报关业务、报检服务；代理包装、分包装；信息咨询服务。)

贵州东部陆港运营有限责任公司成立于2017年5月27日，经铜仁市工商行政管理局大龙经济开发区分局批准，取得企业法人营业执照，注册号为520690000042435。注册资本为2,000.00万元人民币，其中：贵州黔东煤交中心运输有限公司认缴900.00万元人民币，占注册资本45%；贵州大龙汇源开发投资有限公司认缴600.00万元人民币，占注册资本30%，湛江港国际集装箱码头有限公司认缴500.00万元，占注册资本25%。

至评估基准日，贵州东部陆港运营有限责任公司各股东出资额及出资比例情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

投资方	注册资本额	实缴注册资本	持股比例
贵州黔东煤交中心运输有限公司	900.00	450.00	45.00%
贵州大龙汇源开发投资有限公司	600.00	300.00	30.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资方	注册资本额	实缴注册资本	持股比例
湛江港国际集装箱码头有限公司	500.00	250.00	25.00%
合 计	**2000.00**	**1,000.00**	**100.00%**

贵州东部陆港运营有限责任公司近年财务状况如下表所示：

近年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年年 9 月 30 日
资产总额	1642.08
固定资产总额	57.50
负债总额	662.33
净资产	**979.85**
营业收入	5052.73
利润总额	58.61
净利润	**58.61**

②评估过程及结果

评估人员在验证核实有关协议、章程、付款凭证、验资报告以及其他相关文件的基础上，确认湛江港国际集装箱码头有限公司的投资行为真实无误。

在评估基准日2018年9月30日，贵州东部陆港运营有限责任公司(未经审计)资产负债表净资产为9,798,489.66元，由于截至评估基准日湛江港国际集装箱码头有限公司所持有的贵州东部陆港运营有限责任公司25.00%股权，持股比例较小，不具有控制权，且该公司评估于2017年7月成立，距离基准日成立时间较短，且其资产大部分为流动资产，无房地产等可以产生较大增值的资产。故本次评估以未经审计报表净资产折算确认评估值，评估结果为9,798,489.66元×25.00%=2,449,622.41元。

(2)贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司

①被评估企业基本情况

名　　称：贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司

法定住所：黔东南州镇远县黔东经济开发区

法定代表人：邹波

注册资本：伍仟万元整

公司类型：其他有限责任公司

营业期限：2017年11月28日至无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。(集装箱.冷藏货物及其他货物装卸.仓储.集装箱拆箱业务.集装箱维修清洗.装卸机械.设施.设备的租赁.维修业务经营.铁路专用线货物运输.海铁联运.道路运输.陆路.航空.海上国内国际货运代理.代办报关业务.报检服务.代理包装.分包装.信息咨询服务)

贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司成立于2017年11月28日，经黔东南州镇远县市场监督管理局批准，取得企业法人营业执照，注册号为522625000249180。注册资本为5,000.00万元人民币。

至评估基准日，贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司各股东出资额及出资比例情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

投资方	注册资本额	实缴注册资本	持股比例
湛江港国际集装箱码头有限公司	1,800.00	1,080.00	36.00%
贵州黔东煤交中心运输有限公司	1,700.00	1,020.00	34.00%
黔东南州开发投资有限责任公司	1,000.00	600.00	20.00%
贵州省镇远县黔东工业经济开发有限公司	500.00	200.00	10.00%
合 计	**5,000.00**	**2,900.00**	**100.00%**

截至评估基准日，按照章程约定，各家股东出资额为注册资本60%，湛江港国际集装箱码头有限公司已按章程约定按时足额缴纳，但贵州省镇远县黔东工业经济开发有限公司第二期注册资本尚未到位。

贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司近年财务状况如下表所示：

近年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9 月 30 日
资产总额	2,780.13
固定资产总额	199.96
负债总额	105.54
净资产	**2,674.59**
营业收入	1,852.82
利润总额	-218.61
净利润	-218.61

②评估过程及结果

评估人员在验证核实有关协议、章程、付款凭证、验资报告以及其他相

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关文件的基础上，确认湛江港国际集装箱码头有限公司的投资行为真实无误。

由于贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司2017年底成立，距离评估基准日时间较短，但由于其他股东出资未到位，导致评估基准日湛江港国际集装箱码头有限公司实际持股比例大于36%，且贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司从成立至评估基准日亏损，故本次评估按账面值9,988,534.27元确认湛江港国际集装箱码头有限公司持有的贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司36%股权评估值。

5．长期股权投资评估结果

湛江港国际集装箱码头有限公司长期股权投资评估结果具体如下：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估值	增值率
1	贵州东部陆港运营有限责任公司	25.00%	2,449,622.41	2,449,622.41	0.00%
2	贵州省黔东南州无水港运营有限责任公司	36.00%	9,988,534.27	9,988,534.27	0.00%
合　计			12,438,156.68	12,438,156.68	0.00%

(七)房屋建筑物类固定资产

1．评估范围

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类情况如下表：

房屋建筑物类固定资产汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	数量	账面价值	
			原值	净值
1	房屋建筑物	11	77,136,280.74	67,689,895.20
2	构筑物	157	1,322,132,861.97	1,187,037,926.62
3	管沟	34	75,762,143.63	64,270,346.59
合计			1,475,031,286.34	1,318,998,168.41
减：减值准备				
合计			1,475,031,286.34	1,318,998,168.41

2．资产概况

房屋建筑物共计 11 项，主要建成年代为 2013 年至 2017 年，建筑面积为 17,994.00 平方米，结构形式主要为钢结构、框架，主要由宝满港区材料工具库、宝满港区机修车间、变电所、辅建区办公楼、集司办公楼、宝满港区 H986 海关查验房等组成；构筑物共计 157 项，主要结构为高桩梁板、钢筋砼、联锁块等，主要由码头、道路、堆场、围墙、重箱区、空箱区等组成；管道构

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成共计 34 项，主要结构为钢筋砼，主要由电缆沟、排水沟、室外给水消防、排水等组成。资产分布在广东省湛江市霞山区临港工业园南柳河南侧、港前路南侧的湛江港国际集装箱码头有限公司厂区内。主要房屋建筑物及构筑物概况如下：

(1)集司办公楼

集司办公楼于 2015 年 12 月建成并投入使用，为框架结构，建筑面积为 7,891.00 平方米，建筑基底面积 1738.3 平方米，地上 5 层，1 层层高 5.4 米，2、3、4、5 层层高 3.9 米。

基础结构采用预制钢筋混凝土桩基础，主体采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，内外围护墙采用加气混凝土砌块砌筑，卫生间、电梯墙等采用蒸压灰砂砖混合砂浆砌筑，外墙 200mm 厚，内墙 200mm 厚；屋面部分最薄 30 厚陶粒砼 2%找坡层、干铺 100 厚憎水性珍珠岩板保温隔热层、20 厚水泥砂浆找平层、双层 3 厚 APP 高聚物改性沥青防水卷材、满铺 0.5 厚聚乙烯薄膜一层、C20 细石砼 40 厚、最外层为灰色防滑砖铺平或涂浅灰色丙烯酸涂料。

外墙面层干挂铝合金板、部分干挂 25 厚花岗岩石材，局部采用钢化安全玻璃全玻幕墙或贴各色陶瓷饰面砖；内墙面涂合成树脂乳液内墙涂料；地面采用地板砖和磨光花岗岩板；天棚主要喷涂料，走廊部分采用 T 型轻钢龙骨石膏板吊顶，厕所、厕所前室、茶水间等部分采用铝合金方板吊顶；门采用带扇框全玻门、塑料门、平开木夹板装饰门、防火门；窗采用铝合金窗。

室内水、电、卫以及消防、空调、电梯等设施齐全。

(2)宝满港区机修车间

宝满港区机修车间于 2013 年 10 月建成并投入使用，建筑面积为 1532 平方米，建筑基底面积 1208 平方米。由地上 2 层的工具材料库和单层的机修车间构成。其中工具材料库为钢筋砼框架结构，机修车间为钢筋砼框架加轻钢屋面构成。工具材料库建筑高度 11.55 米，机修车间高度 10.15 米。

基础结构采用预制钢筋混凝土桩基础，工具材料库主体结构采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，机修车间主体结构采用现浇钢筋混凝土柱、钢梁、钢支撑和压型钢板承重，并设置有钢筋混凝土吊车梁；内外围护墙采用加气混凝土砌块、MU15 蒸压灰砂砖 M7.5 混合砂浆砌筑，外墙 240mm 厚，内墙 200mm 厚；工具材料库屋面部分最薄 30 厚陶粒砼 2%找坡层、干铺 100

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

厚憎水性珍珠岩板保温隔热层、20 厚水泥砂浆找平层、双层 3 厚 APP 高聚物改性沥青防水卷材、满铺 0.5 厚聚乙烯薄膜一层、C20 细石砼 40 厚、最外层涂浅灰色丙烯酸涂料；机修车间部分屋面采用热镀铝锌压型钢板屋面。

外墙面贴各色面砖；内墙面刷白沙乳胶漆；地面为浅灰色砖、混凝土耐磨层；天棚主要刷白色乳胶漆；门采用上挂式推拉钢大门、钢平开门、防火门，窗为塑钢平开窗、塑钢固定采光窗。

室内水、电、消防等设施齐全。

(3)801、802 码头

该码头于 2013 年 9 月建成并投入使用，工程水域按靠泊 5 万吨级集装箱船舶设计，停泊水域宽度为 65m，疏浚底高程为-14.0m，回旋圆直径 588m，港池与湛江港主航道之间，设有效宽度为 150m 的进港支航道。

码头长 678m，连续布置 2 个 5 万吨级集装箱泊位，码头水工结构设计水深按-17.0m 预留，码头前沿停泊水域设计底高程-14.0m，码头面高程 7.0m。

港区陆域纵深 1000m，码头面高程 7.0m。前方 74m 为前沿作业地带，之后依次布置堆场区、生产辅助区。港区道路呈环行布置，主干道宽 24m，次干道宽 20m，本港区进出闸口集中布置港区东北角，靠近南柳河，共 13 条车道及一个宽 4.6m 的行政车道，8 进 5 出，并设有地磅、检查桥。

水工结构：

码头结构采用高桩梁板式，桩基为钢管桩与 PHC 桩的混合桩结构，轨道梁和纵梁采用预应力混凝土叠合结构，面板为预应力混凝土叠合板，面板顶面设现浇磨耗层。码头和陆域间采用简支板过渡。

码头附属设施有橡胶护舷、系船柱和橡胶舷梯等，橡胶护舷采用 SUC1450H 两鼓一板低反力型，隔排架布置，并且在东北段隔垮布置 DA-A500H×2500 橡胶护舷；系船柱采用 2000kN 规格，间隔两个排架布置，泊位端部适当加密；橡胶舷梯共 4 座。

码头后方接岸结构为斜坡式，当桩基完成后抛石形成岸坡结构。岸坡顶现浇混凝土实心方块，其上为现浇电缆管沟箱涵，外坡面安装 1t 预制扭王字块，内坡面抛填倒滤层。接岸结构后方回填砂并振冲密实。码头西南侧及东北侧各有一段护岸，采用抛石斜坡堤，坡顶设 L 型浆砌块石挡土墙，墙顶标高+7.00m。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他房屋建筑物装修标准：外墙一般为面砖，内墙及天棚一般为铝合金扣板、石膏板、乳胶漆，地面一般为抛光砖、水泥地面；窗一般为塑钢窗、铝合金窗；门为木门、不锈钢门；水、电、通讯、消防等设施配套齐全。

截止评估基准日，委估房屋建筑物均尚未办理产权证，所占用的土地使用权类型为出让，详细情况如下表：

房产权属情况统计表

序号	房屋权证编号	土地使用权证	房屋名称	结构	建筑面积(m^2)	土地使用权年限
1	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	宝满港区材料工具库	框架	2,056.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
2	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	宝满港区机修车间	框架/钢结构	1,532.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
3	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	宝满1#变电所	框架	672.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
4	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	宝满2#变电所	框架	1,152.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
5	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	宝满现场办公楼	框架	457.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
6	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	宝满港区口岸闸口办公室	框架	1,452.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
7	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	辅建区办公楼	框架	2,037.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
8	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	集司办公楼	框架	7,891.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
9	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	机油库	框架	45.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
10	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	宝满港区H986海关查验房	钢结构	602.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
11	尚未办证	湛国用(2014)第00217号	宝满港区司机待令室	框架	98.00	港口码头用地，终止日期2064年8月8日。
	共计				17,994.00	

3．折旧及计提减值政策

(1)固定资产折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

房屋建筑物折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命、预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	5	26-30	3.17-3.65

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原值扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

(2)固定资产后续支出的处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出、更新改造支出、修理费用、装修支出等，其会计处理方法为：固定资产更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分,应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(3)固定资产减值准备的确认标准和计提方法

在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，如发现存在减值迹象的，一般以单项固定资产为基础估计其可收回金额，可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》有关规定计提固定资产减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

4．核实的方法和结果

(1)核实方法

评估中，评估人员会同被评估企业有关资产管理人员，根据企业填报的资产清查评估明细表，到实物资产所在地，在核对了资产权属的基础上，对上述资产进行了清查核实。

首先，要求企业提供产权的证明性文件，认真核对产权归属，核实建筑物使用状况和现状，检查是否与评估清查评估明细表中所列内容一致。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房地产作详细的查看，除核实建筑物数量及内容

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(2)核实结果

①通过清查核实，评估范围内的房屋建筑物均尚未办理房屋的产权证，未办理产权证的建筑面积为 17,994.00 平方米。房屋建筑物所占用的土地均已办证土地使用权证。

②委估资产日常使用维护保养较好，所有建筑物均无大的沉降变形，屋面基本不渗漏。经评估人员现场勘察，在用建筑物结构状况较好。

③纳入本次评估范围内的资产账面价值除2013年建成的资产为根据广东中联羊城资产评估有限公司2014年2月出具的中联羊城评字[2014]第TIGPD0027号等评估报告以评估原值入账面原值外，其他为建设成本。

5．评估方法

房屋建筑物评估通常采用的评估方法有成本法、市场法和收益法。本次评估主要采用成本法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：评估价值=重置全价－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或：评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置全价(不含税)＝建筑安装工程费(不含税)＋前期及其他费用(不含税)＋资金成本

A．建筑安装工程费

典型房屋建筑物的工程造价，是依据委估建筑物决算中的工程量，套用房屋建筑物所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出。

其他建筑物重置全价，是依据典型建筑物造价增长幅度等技术经济指标，结合委估建筑物的决算资料等数据，调整差异，用类比法计算得出其他建筑

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物建筑安装工程造价。

B．前期费用及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

建筑物前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.61%	0.61%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	3.89%	3.67%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.68%	1.58%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.04%	0.04%	工程费用	发改价格〔2011〕534 号
5	可行性研究费	0.13%	0.12%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.03%	0.03%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	6.38%	6.05%		

注：经核实，上述 3-6 项文件均已废止，所涉及的前期费用由政府指导转变为市场调控价格，经与企业实际发生费用进行核对，差异不大，故参考原取费标准文件计取。

C．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。设定投资在建设期内均匀投入。

(2)成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用完损等级打分法的勘察成新率和经济寿命年限计算的理论成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%。

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的耐用年限时，建筑物的成新率用下述公式表示为：

理论成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

勘察成新率是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分确定。公式为：

勘察成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

对以下情况，采用合理方法确定成新率：

·对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

·如果勘察成新率和使用年限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；

·对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

6．评估结果

(1)评估结论：

经评估，截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日，湛江港国际集装箱码头有限公司的房屋建筑物类固定资产评估结果如下表：

固定资产－房屋建筑物评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值		
房屋建筑物	77,136,280.74	67,689,895.20	81,797,600.00	76,418,814.00	8,728,918.80	12.90%
构筑物	1,322,132,861.97	1,187,037,926.62	1,411,117,300.00	1,178,686,789.00	-8,351,137.62	-0.70%
管道沟槽	75,762,143.63	64,270,346.59	81,245,300.00	59,776,686.00	-4,493,660.59	-6.99%
小　计	1,475,031,286.34	1,318,998,168.41	1,574,160,200.00	1,314,882,289.00	-4,115,879.41	-0.31%
减值准备						
合　计	1,475,031,286.34	1,318,998,168.41	1,574,160,200.00	1,314,882,289.00	-4,115,879.41	-0.31%

房屋建筑物类固定资产评估减值4,115,879.41元，减值率为0.31%。减值主要原因：一是主要建筑物为根据广东中联羊城资产评估有限公司2014年2月出具的中联羊城评字[2014]第TIGPD0027号等评估报告以评估原值入账面原值，以评估净值入账面净值。作为其评估基础的原资产的账面价值因未针对各项资产进行合理分摊费用，摊入的各项前期费用、资本化的利息不均匀，与其实际历史建造成本差异较大；二是近年来，由于建筑材料价格、人工费用的上涨，引起资产的建安造价成本的增加，形成评估原值增值因素，扣除资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的账面值为含税、全面营改增后评估计算的评估值为不含税所形成的评估原值减值因素，两者增减相抵后导致评估原值略有增值；三是企业采用的财务折旧年限与评估成新率计算所使用经济耐用年限的差异是评估净值减值的最主要原因。

7．评估案例

案例一：集司办公楼(4-6-1房屋建筑物明细表序号8)

(1)基本情况

集司办公楼于2015年12月建成并投入使用，为框架结构，建筑面积为7,891.00平方米，建筑基底面积1738.3平方米，地上5层，1层层高5.4米，2、3、4、5层层高3.9米。

基础结构采用预制钢筋混凝土桩基础，主体采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，内外围护墙采用加气混凝土砌块砌筑，卫生间、电梯墙等采用蒸压灰砂砖混合砂浆砌筑，外墙200mm厚，内墙200mm厚；屋面部分最薄30厚陶粒砼2%找坡层、干铺100厚憎水性珍珠岩板保温隔热层、20厚水泥砂浆找平层、双层3厚APP高聚物改性沥青防水卷材、满铺0.5厚聚乙烯薄膜一层、C20细石砼40厚、最外层为灰色防滑砖铺平或涂浅灰色丙烯酸涂料。

外墙面层干挂铝合金板、部分干挂25厚花岗岩石材，局部采用钢化安全玻璃全玻幕墙或贴各色陶瓷饰面砖；内墙面涂合成树脂乳液内墙涂料；地面采用地板砖和磨光花岗岩板；天棚主要喷涂料，走廊部分采用T型轻钢龙骨石膏板吊顶，厕所、厕所前室、茶水间等部分采用铝合金方板吊顶；门采用带扇框全玻门、塑料门、平开木夹板装饰门、防火门；窗采用铝合金窗。

室内水、电、卫以及消防、空调、电梯等设施齐全。

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

评估人员根据该工程的投标文件、结算资料、工程竣工图纸等资料核定工程项目的分项工程量，依据《广东省建筑和装饰工程综合定额》(2010)、《广东省安装工程综合定额》(2010)，采用工程量清单计价对其工程造价采用预决算调整法进行评估。即采用工程决算报告中的工程量，按评估基准日的人工费、材料、机械费进行价差调整(主要材料价差根据2018年9月期湛江信息价据实进行调整)，得出该项工程的建安工程造价。具体计算程序如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑和装饰工程取费表

序号	名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	**分部分项工程费合计**	∑(清单工程量×综合单价)		27,300,328.38
2	**措施项目费**	2.1+2.2		2,783,435.65
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		1,308,042.27
2.2	其他措施项目费	∑(工程量×综合单价)		1,475,393.38
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		627,907.55
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.3	81,900.99
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	分部分项工程费	2	546,006.57
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		40,969.97
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	30,711.67
4.6	危险作业意外伤害保险费	建筑面积 1.3 元/m^2	130	10,258.30
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		30,752,641.56
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	3,075,264.16
7	**工程造价**	5+6		33,827,905.72

安装工程取费表

序号	名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	**分部分项工程费合计**	∑(清单工程量×综合单价)		7,526,135.46
2	**措施项目费**	2.1+2.2		458,056.95
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		458,056.95
2.2	其他措施项目费	∑(工程量×综合单价)		0.00
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		165,574.98
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.2	15,052.27
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	预算包干费	2	150,522.71
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		8,149.77
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	8,149.77
4.6	危险作业意外伤害保险费	危险作业意外伤害保险费		0.00
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		8,157,917.16
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	815,791.72
7	**工程造价**	5+6		8,973,708.88

建安工程造价(含税)=建筑和装饰工程造价(含税)+安装工程造价(含税)

=33,827,905.72+8,973,708.88

=42,801,614.60元

建安工程造价(不含税)=建筑和装饰工程造价(不含税)+安装工程造价(不含税)

=30,752,641.56+8,157,917.16

=38,910,558.72元

②前期费用及其他费用

前期及其他费用(含税)=建安工程造价(含税)×费率(含税)

=42,801,614.60×6.38%

=2,730,743.01元

前期及其他费用(不含税)=建安工程造价(含税)×费率(不含税)

=42,801,614.60×6.05%

=2,589,497.68元

③资金成本

根据固定资产总投资规模，建设期取2年。总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。贷款利率按1-3年期贷款利率4.75%计算。

资金成本=(建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税))×资金成本率

=(42,801,614.60 +2,730,743.01)×4.75%×2/2

=2,162,786.99元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

=38,910,558.72 +2,589,497.68＋2,162,786.99

=43,662,843.39元

重置全价取整后为43,662,800.00元。

(3)综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

①理论成新率

该房产为 2015 年 12 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 2.78 年。通过现场勘察，该房屋建筑物基础无沉降现象，梁板柱无裂纹，承载良好；外墙表面、室内地面，内墙和天棚完好；门无破损；照明、上下水、消防等配套设施使用正常。该类型建筑物经济使用年限为 60 年，则年限法成新率：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%

=(60-2.78)÷60×100%

=95%(取整)

②勘察成新率为 95%(详见房屋建筑物勘察评定表)

房屋建筑物勘察评定表

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有足够承载能力，无不均匀下沉；	25
	承重构件	25	有足够承载力，无微裂；	24
	非承重墙	15	节点坚固密实，无裂缝；	14
	屋面	20	不渗漏，保温隔热层基本完好	19
	地面	15	平整坚固，局部稍有损坏；	14
		综合求取时权重取为 0.75		72
装修部分	门窗	30	完整无损，开关部分损坏，玻璃、五金齐全；轻微变形	28
	外粉饰	25	完整牢固，局部有空鼓脱落；	24
	内粉饰	25	完整牢固、局部空鼓、裂缝、剥落；	24
	顶棚	20	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落；	18
		综合求取时权重取为 0.12		11
设备部分	水卫	40	管道畅通良好，部分器具损坏；	37
	电照	30	线路、装置完好、牢固绝缘良好；	28
	其他	30	现场良好，能够正常使用；	28
		综合求取时权重取为 0.13		12
	合计			95

③综合成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

=95%×40%+95%×60%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=95%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=43,662,800.00×95%

=41,479,660.00 元(取整)

案例二：宝满港区机修车间(4-6-1房屋建筑物明细表序号2)

(1)基本情况

宝满港区机修车间于2013年10月建成并投入使用，建筑面积为1532平方米，建筑基底面积1208平方米。由地上2层的工具材料库和单层的机修车间构成。其中工具材料库为钢筋砼框架结构，机修车间为钢筋砼框架加轻钢屋面构成。工具材料库建筑高度11.55米，机修车间高度10.15米。

基础结构采用预制钢筋混凝土桩基础，工具材料库主体结构采用现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，机修车间主体结构采用现浇钢筋混凝土柱、钢梁、钢支撑和压型钢板承重，并设置有钢筋混凝土吊车梁；内外围护墙采用加气混凝土砌块、MU15蒸压灰砂砖M7.5混合砂浆砌筑，外墙240mm厚，内墙200mm厚；工具材料库屋面部分最薄30厚陶粒砼2%找坡层、干铺100厚憎水性珍珠岩板保温隔热层、20厚水泥砂浆找平层、双层3厚APP高聚物改性沥青防水卷材、满铺0.5厚聚乙烯薄膜一层、C20细石砼40厚、最外层涂浅灰色丙烯酸涂料；机修车间部分屋面采用热镀铝锌压型钢板屋面。

外墙面贴各色面砖；内墙面刷白沙乳胶漆；地面为浅灰色砖、混凝土耐磨层；天棚主要刷白色乳胶漆；门采用上挂式推拉钢大门、钢平开门、防火门，窗为塑钢平开窗、塑钢固定采光窗。

室内水、电、消防等设施齐全。

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

评估人员根据该工程的投标文件、结算资料、工程竣工图纸等资料核定工程项目的分项工程量，依据《广东省建筑和装饰工程综合定额》(2010)、《广东省安装工程综合定额》(2010)，采用工程量清单计价对其工程造价采用预决算调整法进行评估。即采用工程决算报告中的工程量，按评估基准日的人工费、材料、机械费进行价差调整(主要材料价差根据2018年9月期湛江信息价据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

实进行调整)，得出该项工程的建安工程造价。具体计算程序如下：

建筑和装饰工程取费表

序号	名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	**分部分项工程费合计**	∑(清单工程量×综合单价)		3,825,936.10
2	**措施项目费**	2.1+2.2		635,609.78
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		183,312.31
2.2	其他措施项目费	∑(工程量×综合单价)		452,297.47
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		87,996.53
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.3	11,477.81
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	分部分项工程费	2	76,518.72
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		6,541.14
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	4,549.54
4.6	危险作业意外伤害保险费	建筑面积 1.3 元/m^2	130	1,991.60
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		4,556,083.55
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	455,608.36
7	**工程造价**	5+6		5,011,691.91

安装工程取费表

序号	名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	**分部分项工程费合计**	∑(清单工程量×综合单价)		807,886.98
2	**措施项目费**	2.1+2.2		49,169.76
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		49,169.76
2.2	其他措施项目费	∑(工程量×综合单价)		0.00
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		17,773.51
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.2	1,615.77
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	预算包干费	2	16,157.74

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		874.83
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	874.83
4.6	危险作业意外伤害保险费	危险作业意外伤害保险费		0.00
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		875,705.08
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	87,570.51
7	**工程造价**	5+6		963,275.59

建安工程造价(含税)=建筑和装饰工程造价(含税)+安装工程造价(含税)

=5,011,691.91+963,275.59

=5,974,967.50元

建安工程造价(不含税)=建筑和装饰工程造价(不含税)+安装工程造价(不含税)

=4,556,083.55 +875,705.08

=5,431,788.63元

②前期费用及其他费用

前期及其他费用(含税)=建安工程造价(含税)×费率(含税)

=5,974,967.50×6.38%

=381,202.93元

前期及其他费用(不含税)=建安工程造价(含税)×费率(不含税)

=5,974,967.50×6.05%

=361,485.53元

③资金成本

根据固定资产总投资规模，建设期取2年。总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。贷款利率按1-3年期贷款利率4.75%计算。

资金成本=(建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税))×资金成本率

=(5,974,967.50+381,202.93)×4.75%×2/2

=301,918.10元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

=5,431,788.63+361,485.53＋301,918.10

=6,095,192.26元

重置全价取整后为6,095,200.00元。

(3)综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

①理论成新率

该房产为 2013 年 10 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 4.97 年。通过现场勘察，该房屋建筑物基础无沉降现象，梁板柱无裂纹，承载良好；外墙表面、室内地面，内墙和天棚完好；门无破损；照明、上下水等配套设施使用正常，该类型建筑物经济使用年限为 50 年，则年限法成新率：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%

=(50-4.97)÷50×100%

=90%(取整)

②勘察成新率为 90%(详见房屋建筑物勘察评定表)

房屋建筑物勘察评定表

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有足够承载能力，无不均匀下沉；	23
	承重构件	25	有足够承载力，无微裂；	23
	非承重墙	15	节点坚固密实，无裂缝；	14
	屋面	20	不渗漏，保温隔热层基本完好	18
	地面	15	平整坚固，局部稍有损坏；	12
		综合求取时权重取为 0.80		72
装修部分	门窗	30	完整无损，开关部分损坏，玻璃、五金齐全；轻微变形	27
	外粉饰	25	完整牢固，局部有空鼓脱落；	23
	内粉饰	25	完整牢固、局部空鼓、裂缝、剥落；	23
	顶棚	20	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落；	17
		综合求取时权重取为 0.10		9
设备部分	水卫	40	管道畅通良好，部分器具损坏；	36
	电照	30	线路、装置完好、牢固绝缘良好；	26
	其他	30	现场良好，能够正常使用；	26
		综合求取时权重取为 0.10		9
	合计			90

③综合成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

=90%×40%+90%×60%

=90%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=6,095,200.00×90%

=5,485,680.00 元

案例三：801#、802#集装箱码头(4-6-2 构筑物明细表序号 1-2)

◆801、802 码头

(1)基本概况

该码头于 2013 年 9 月建成并投入使用，工程水域按靠泊 5 万吨级集装箱船舶设计，停泊水域宽度为 65m，疏浚底高程为-14.0m，回旋圆直径 588m，港池与湛江港主航道之间，设有效宽度为 150m 的进港支航道。

码头长 678m，连续布置 2 个 5 万吨级集装箱泊位，码头水工结构设计水深按-17.0m 预留，码头前沿停泊水域设计底高程-14.0m，码头面高程 7.0m。

港区陆域纵深 1000m，码头面高程 7.0m。前方 74m 为前沿作业地带，之后依次布置堆场区、生产辅助区。港区道路呈环行布置，主干道宽 24m，次干道宽 20m，本港区进出闸口集中布置港区东北角，靠近南柳河，共 13 条车道及一个宽 4.6m 的行政车道，8 进 5 出，并设有地磅、检查桥。

水工结构：

码头结构采用高桩梁板式，桩基为钢管桩与 PHC 桩的混合桩结构，轨道梁和纵梁采用预应力混凝土叠合结构，面板为预应力混凝土叠合板，面板顶面设现浇磨耗层。码头和陆域间采用简支板过渡。

码头附属设施有橡胶护舷、系船柱和橡胶舷梯等，橡胶护舷采用 SUC1450H 两鼓一板低反力型，隔排架布置，并且在东北段隔垮布置 DA-A500H×2500 橡胶护舷；系船柱采用 2000kN 规格，间隔两个排架布置，泊位端部适当加密；橡胶舷梯共 4 座。

码头后方接岸结构为斜坡式，当桩基完成后抛石形成岸坡结构。岸坡顶现浇混凝土实心方块，其上为现浇电缆管沟箱涵，外坡面安装 1t 预制扭王字块，内坡面抛填倒滤层。接岸结构后方回填砂并振冲密实。码头西南侧及东北侧各有一段护岸，采用抛石斜坡堤，坡顶设 L 型浆砌块石挡土墙，墙顶标高+7.00m。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2)重置全价

①建安工程造价

水工建筑物的建安工程费是依据委估建筑物决算中的工程量，套用 2004 年版《沿海港口水工建筑工程定额》，取用评估基准日时点的水运工程 2018 年第 3 期湛江港材料市场价格，并按照《沿海港口建设工程概算预算编制规定》中规定的计价程序和费率进行费用计算得出。具体情况详见下表：

建筑、安装单位工程预算表

工程名称:801#、802#集装箱码头 单位：元

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合计
1	港池挖泥	m³	1336239	21.50	28,729,138.50
2	钢管桩制作 φ1400	t	9829.12	6833.45	67,166,800.06
3	打钢管桩(Φ140cm 内),L≤50m 叉桩	根	323	13356.97	4,314,301.31
4	打钢管桩(Φ140cm 内),L≤60m,叉桩	根	11	14917.95	164,097.45
5	水上打 φ1400 钢管桩，用于静载试验，L48	根	2	469000.00	938,000.00
6	φ1400，钢管桩防腐 u≥1500um	㎡	11746	110.00	1,292,060.00
7	φ1400，钢管桩防腐 u≥1000um	㎡	28191	90.00	2,537,190.00
8	1400 钢管桩牺牲阳极保护	根	334	23800.00	7,949,200.00
9	钢管桩低应变检测	根	134	600.00	80,400.00
10	钢管桩高应变动测	根	34	5536.00	188,224.00
11	打桩船打钢筋砼管桩(Φ120cm 内),L≤44m,二级土,直桩	根	204	16134.04	3,291,344.16
12	打桩船打钢筋砼管桩(Φ120cm 内),L≤48m,二级土,直桩	根	128	18040.71	2,309,210.88
13	铁桩尖制作安装	t	119.86	7127.05	854,248.21
14	钢管桩防腐	㎡	7506	110.00	825,660.00
15	现浇砼,管桩桩帽(单桩) C40	m³	3350.2	751.11	2,516,368.72
16	现浇砼,管桩桩帽(单桩) C50	m³	3550.4	801.16	2,844,438.46
17	现浇砼,管桩桩帽(单桩) C50	m³	4905.8	801.16	3,930,330.73
18	现浇砼钢筋加工	t	1668.8	5675.49	9,471,257.71
19	现浇 C50 高性能砼	m³	9340	980.37	9,156,655.80
20	现浇横梁 C35	m³	642	909.93	584,175.06
21	现浇砼钢筋	t	1544.52	5675.49	8,765,907.81
22	现浇边梁 C50 高性能砼	m³	403.3	980.37	395,383.22
23	现浇边梁 C35 砼	m³	110.2	909.93	100,274.29
24	现浇砼钢筋加工	t	90.71	5675.49	514,823.70
25	现浇边梁 C50 砼	m³	1148.8	980.37	1,126,249.06
26	现浇砼梁 C35	m³	278.69	909.93	253,588.39
27	现浇砼钢筋加工	t	248.56	5675.49	1,410,699.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑、安装单位工程预算表

工程名称:801#、802#集装箱码头 单位：元

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合计
28	现浇砼轨道梁 C50	m³	888	980.97	871,101.36
29	水上(搅拌船)现浇砼,T 形梁 C35	m³	182.8	910.64	166,464.99
30	现浇砼钢筋加工	t	479.91	5675.49	2,723,724.41
31	现浇面层 C50	m³	2231.97	698.47	1,558,964.09
32	现浇面层 C35	m³	3214.51	546.38	1,756,343.97
33	现浇面层钢筋	t	1235.26	5675.49	7,010,705.78
34	预埋铁件制作安装	t	30.01	7938.53	238,235.29
35	现浇砼磨耗层 C35	m³	2876.89	624.12	1,795,524.59
36	现浇护轮坎 C30	m³	38.13	837.52	31,934.64
37	现浇砼钢筋加工	t	6.97	5675.49	39,558.17
38	现浇构件 C50	m³	261.24	815.65	213,080.41
39	安装靠船构件 10t 内/件	件	44	1571.13	69,129.72
40	安装边梁 11t/件	件	70	1483.78	103,864.60
41	安装后边梁 23t/件	件	70	1483.78	103,864.60
42	安装纵梁 25t/件	件	280	1483.78	415,458.40
43	安装轨道梁,80t/件	件	140	2753.38	385,473.20
44	安装滑板,25t/件	件	700	1644.37	1,151,059.00
45	安装简支板,28t 内/件	件	150	1644.37	246,655.50
46	现浇高压电缆井 C50 砼	m³	99.47	734.13	73,023.91
47	高压电缆井钢筋	t	16.78	5675.49	95,234.72
48	高压电缆井角钢、钢板	t	18.89	7938.53	149,958.83
49	现浇砼 C50	m³	31.6	734.13	23,198.51
50	给水检查井钢筋	t	5.12	5675.49	29,058.51
51	给水检查井预埋铁件	t	0.28	7938.53	2,222.79
52	现浇低压岸电箱井 C50	m³	14.64	734.13	10,747.66
53	现浇砼钢筋加工	t	1.48	5675.49	8,399.73
54	预埋铁件制作安装	t	0.88	7938.53	6,985.91
55	现浇通信电缆井 C50	m³	14.64	734.13	10,747.66
56	现浇砼钢筋加工	t	1.48	5675.49	8,399.73
57	通信电缆井预埋铁件	t	0.88	7938.53	6,985.91
58	安装系船柱(系船柱能力 2000kN)	个	40	32726.35	1,309,054.00
59	预埋铁件制作安装	t	48.73	7938.53	386,844.57
60	轨道梁上钢轨安装,U 型螺栓固定(一般压板式)QU120	延米	1360	874.97	1,189,959.20
61	预埋铁件制作安装	t	4	7938.53	31,754.12
62	安装橡胶护舷,鼓型 H=1250mm,二鼓一板	套	40	8134.70	325,388.00
63	安装橡胶护舷,D 型 H=300mm,L=1500mm	套	4	128.98	515.92
64	橡胶组合支座	dm3	1366	188.80	257,900.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑、安装单位工程预算表

工程名称:801#、802#集装箱码头 单位：元

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合计
65	伸缩缝钢板	m	37.5	391.20	14,670.00
66	伸缩缝橡胶条	m	376	189.73	71,338.48
67	钢管套管公称直径 350mm 内	m	820.001	366.44	300,481.17
68	φ150SBB 管	m	1422	21.27	30,245.94
69	φ125SBB 管	m	948	21.27	20,163.96
70	φ80SBB 管	m	14.4	21.27	306.29
71	塑料排水管 φ50mm	m	600	19.20	11,520.00
72	塑料排水管 φ100mm	m	200	19.20	3,840.00
73	现浇砼钢筋加工	t	6.5	5251.58	34,135.27
74	沥青木板	㎡	400	51.18	20,472.00
75	护岸挖泥,土类:Ⅰ	m³	206238	18.57	3,829,839.66
76	护岸港池挖泥,土类：Ⅱ	m³	206528	21.50	4,440,352.00
77	护底块石 50-100KG	m³	4610	154.90	714,089.00
78	护坡块石 50-100KG	m³	50366	154.90	7,801,693.40
79	护面块石 50-100KG	m³	8749	154.90	1,355,220.10
80	碎石倒滤层	m³	40864	196.91	8,046,530.24
81	二片石倒滤层	m³	37209	196.91	7,326,824.19
82	堤心石石,10-100kg	m³	169170	151.12	25,564,970.40
83	强夯坡脚块石 10-100kg	m³	4349	179.75	781,732.75
84	浆砌块石 M15	m³	3046	303.34	923,973.64
85	C30 素砼压顶	m³	74	486.11	35,972.14
86	预制扭王字块 C30	m³	7560	498.41	3,767,979.60
87	扭工字块堆放	m³	7560	27.83	210,394.80
88	扭工字块安装	块	17389	214.96	3,737,939.44
89	预制 C30	m³	3366	438.48	1,475,923.68
90	堆放预制 C30 砼块体	块	240	262.64	63,033.60
91	安装砼块,34t 内/块	块	240	1206.71	289,610.40
92	现浇电缆隧道 C50	m³	4087.5	672.62	2,749,334.25
93	现浇电缆隧道 C30	m³	3.08	576.73	1,776.33
94	碎石倒滤层后铺设土工布	㎡	23590	22.70	535,493.00
95	陆上现浇砼,管沟(有顶板) C20	m³	526.7	534.74	281,647.56
96	钢筋加工(非预应力构件),其他	t	511.65	5205.62	2,663,455.47
97	钢盖板制作安装,陆上安装	t	10.62	6816.83	72,394.73
98	钢盖板及钢盖座	套	18	800.00	14,400.00
99	码头及护岸后填砂(直接来料铺筑)	m³	552847	73.82	40,811,165.54
100	碎石倒滤层后铺设土工布	㎡	1200	22.70	27,240.00
101	变形缝处理,沥青木板	㎡	312	51.18	15,968.16
102	接地极制作安装角钢接地极	根	202.02	94.49	19,088.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑、安装单位工程预算表

工程名称:801#、802#集装箱码头 单位：元

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合计
103	基槽挖泥	m³	12236	18.57	227,222.52
104	充填砂袋	m³	100859	181.85	18,341,209.15
105	水上抛填中细沙	m³	37389	0.51	19,068.39
106	陆上抛填中粗砂	m³	4192	4.25	17,816.00
107	铺筑砂垫层	m³	12482	145.03	1,810,264.46
108	抛填块石(水上)	m³	5950	153.58	913,801.00
109	抛填块石(路上)	m³	2100	196.01	411,621.00
110	打塑料排水板,L≤25m	m	185382	2.36	437,501.52
111	铺设土工布	㎡	35886	22.70	814,612.20
112	铺设土工格栅	m2	35886	16.36	587,094.96
113	滤层土工布	㎡	2202	22.70	49,985.40
114	围堰拆除	m³	143317	9.38	1,344,313.46
115	软基加固,真空预压	㎡	22540	79.48	1,791,479.20
116	陆上铺筑砂垫层	m³	14159	145.03	2,053,479.77
117	陆上铺筑中细砂	m³	14159	3.97	56,211.23
118	软基加固,陆上施打塑料排水板,L≤25m	m	404550	2.36	954,738.00
119	泥浆搅拌桩	m	27474	23.00	631,902.00
120	联合堆载中细砂	m³	35398	140.68	4,979,790.64
121	强夯点 144 点	㎡	1215	38.02	46,194.30
122	墩体材料块石、碎石	m³	1492	184.79	275,706.68
123	碎石垫层	m³	1215	187.90	228,298.50
124	清淤	m³	1194	14.69	17,539.86
125	铺设土工布	㎡	46165	22.70	1,047,945.50
126	陆上清除块石	m³	9350	16.48	154,088.00
127	铺设土工格栅	m2	23690	16.36	387,568.40
128	临时围堰表面块石清除	m³	9350	16.48	154,088.00
129	临时围堰后方填砂	m³	237222	3.93	932,282.46
130	挖除填疏浚土	m³	111247	8.03	893,313.41
131	卸载	m³	86876	8.03	697,614.28
132	预制砼实心柱状靠船构件 C50	m³	142.4	819.96	116,762.30
133	钢筋加工靠船构件	t	45.74	5135.92	234,916.98
134	预制场预制梁 C50	m³	315	675.72	212,851.80
135	预制前边梁钢筋	t	74.5	5135.92	382,626.04
136	预制预应力后边梁 C50	m³	647.4	675.72	437,461.13
137	预应力后边梁钢筋	t	29.4	5426.61	159,542.33
138	后边梁非预应力钢筋	t	79.37	5392.74	428,021.77
139	预制预应力纵梁 C50	m³	2522.4	677.55	1,709,052.12
140	纵梁预应力钢筋	t	123.76	5426.61	671,597.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑、安装单位工程预算表

工程名称:801#、802#集装箱码头 单位：元

序号	分部分项工程名称	单位	工程数量	单价	合计
141	纵梁非预应力钢筋	t	349.46	5392.74	1,884,546.92
142	预制预应力轨道梁 C50	m³	3710.56	675.72	2,507,299.60
143	轨道梁预应力钢筋	t	139.93	5426.61	759,345.54
144	轨道梁非预应力钢筋	t	503.95	5392.74	2,717,671.32
145	预埋铁件制作安装	t	2.51	7938.53	19,925.71
146	预制面板 C50	m³	6529.5	588.61	3,843,329.00
147	面板预应力钢筋	t	433.56	5426.61	2,352,761.03
148	面板非预应力钢筋	t	443.07	5392.74	2,389,361.31
149	预制面板预埋槽钢	t	22.4	7938.53	177,823.07
150	预制简支板 C50	m³	1696.61	588.61	998,641.61
151	简支板钢筋	t	158.93	5135.92	816,251.77
152	预埋镀锌角钢	t	9.13	7938.53	72,478.78
153	码头接岸排水口	项	1	893,000.00	893,000.00
154	横梁顶部增加钢筋	t	68.256	5,675.49	387,386.25
155	横梁钢筋加工	t	13.968	5,675.49	79,275.24
156	铺设土工布	㎡	1662	22.70	37,727.40
157	φ1400 钢管桩高应变动测	根	20	5,536.00	110,720.00
158	φ1200 钢管桩低应变检测	根	62	600.00	37,200.00
159	φ1200 钢管桩高应变动测	根	17	5,536.00	94,112.00
160	给水管线	项	1	278,000.00	278,000.00
161	码头给水盖板	t	1.34	6,816.83	9,134.55
162	轨道槽填沥青砂	m³	78.84	1,132.10	89,254.76
163	码头标线	m	28140.61	28.00	787,937.08
164	定额直接费合计				368,555,531.54
165	税金等其他费用				53,226,531.59
166	建筑、安装工程费合计(含税)				421,782,063.13
167	增值税税额				38,343,823.92

建安工程造价(含税)= 421,782,063.13 元

建安工程造价(不含税)= 421,782,063.13-38,343,823.92

=383,438,239.21 元

②前期及其他费用

根据交通部交水发〔2004〕247号《沿海港口建设工程概算预算编制规定》，评估范围内水工建筑工程适用的其他费用项目包括前期工作费、勘察设计费、建设单位管理费、工程建设监理费、招标代理费、竣工结算审计费用等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前期及其他费用(含税)=建安工程造价(含税)×费率(含税)

=421,782,063.13×6.38%

=26,909,695.63元

前期及其他费用(不含税)=建安工程造价(含税)×费率(不含税)

=421,782,063.13×6.05%

=25,517,814.82元

③资金成本

根据固定资产总投资规模，建设期取2年。总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。贷款利率按1-3年期贷款利率4.75%计算。

资金成本=(建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税))×资金成本率

=(421,782,063.13+26,909,695.63)×4.75%×2/2

=21,312,858.54元

④重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

=383,438,239.21 +25,517,814.82＋21,312,858.54

=430,268,912.57元

重置全价取整后为 430,268,900.00 元。

(3)成新率

①使用年限法

该码头于 2013 年 09 月工程竣工投入使用，距评估基准日使用 5.01 年，考虑到该码头工程的现状以及使用、维护均属正常，评估人员的判定其尚可使用年限为 44.99 年。根据尚可使用年限和其总使用年限的比率确定成新率，其计算公式如下：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%

=(50-5.01)/50×100%

=90%

②勘察成新率

通过现场观察，评估人员认为：该资产由于已使用 5.01 年，地基无不均匀沉降现象，桩、墙、梁、板整体强度较好，均能正常使用，水、电气配套设施完好，且使用正常。现鉴定如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

泊位设施成新率鉴定表

部位	设施现状	标准分	评估分
桩	桩基承载力较好，现场勘察中没有不均匀沉降，有足够的承载力。	50	47
梁板结构	整体强度较好，无开裂，无偏移情况，有足够的承载力。	40	37
附属设施	橡胶护舷少许磨损，护轮坎完好。	10	7
成新率	合计	100	91

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×40%+勘察成新率×60%

＝90%×40%+91%×60%

＝90%

(4)评估值

评估值=重置全价×成新率

=430,268,900.00×90%

=387,242,010.00元

◆801、802码头分摊的海域使用权

根据《不动产权证书》(国(2017)海)不动产权第0000033号)记载，纳入本次评估范围的用海面积为46.8762公顷，位于南柳河以南的湛江港宝满港区，用途为港口用海，取得时间为2017年8月3日，到期时间为2057年9月25日。使用年限40年，账面值含在第2项中。经查阅海域使用论证技术导则，该海域证等级为三级,具体评估过程如下：

(1)海域取得费

指用海者为取得海域使用权而支付的各项客观费用，包括海域使用金、专业费和各种补偿费。海域使用金是指一次性缴纳的费用。专业费包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、工程可行性研究费和建筑设计费等。各种补偿费根据国家和当地政府规定的标准或应当支付的客观费用来确定。

①海域使用金

根据财政部、国家海洋局2018年3月22日颁布的《关于加强海域使用金征收管理的通知》记载，湛江市(赤坎区、麻章区、坡头区、霞山区)海域等别为三级。被评估海域为填海造地用海实行一次性计征海域使用金，用海方式为港池，标准为0.69万元/公顷。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

海域使用金=用海面积×征收标准×使用年限=1,293.78.77万元

②海域使用论证费

根据国家海洋局《关于印发<海域使用论证收费标准(试行)>的通知》(国海管字〔2003〕110号)以及《海域使用论证收费标准(试行)》(2003年3月)规定的征收标准，计算下列海域使用论证费，具体计算过程如下：

A．海域使用现状调查收费及海洋环境评价费

用海面积属于<50公顷内用海，收费额为1.0-2.5万元，本次评估取平均值1.75万元。

B．海洋勘测费及海洋环境评价费率

海洋勘测费按照《海域使用论证收费标准(试行)》(2003年3月)、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费标准>的通知》(计价格〔2002〕10号)、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125号)和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格〔2011〕534号)的有关规定计算工程设计费、勘察费和海洋环境评价费，按照实际情况，按照上述文件规定的标准，勘查设计费费率为3.3%，海洋环境评价费约0.05%。

海洋勘测费及海洋环境评价费=海域使用金×3.35%= 43.34万元

C．海洋生物调查

根据《海域使用论证技术导则》(2010年9月)，该海域论证调查站位一般不少于12个，调查内容涉及叶绿素a、初级生产力、浮游植物、浮游动物(含鱼卵仔鱼)、底栖生物、潮间带生物和游泳生物等的种类与数量，根据《海域使用论证收费标准(试行)》(2003年3月)，上述种类与数量的调查收费基价如下：

项目		单位	收费基价(元)	项目		单位	收费基价(元)
微生物	取水样	站次	1,000.00	浮游动物	取水样	站次	1,500.00
	取泥样		1,000.00		分析		1,500.00
	分析		2,000.00	底栖生物	取水样	站次	2,000.00
叶绿素a	取水样	站次	600.00		分析		2,500.00
	分析		300.00	潮间带生物	取水样	站次	1,500.00
初级生产力	取水样	站次	600.00		分析		2,500.00
	分析		300.00	游泳生物	取水样	站	6,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目		单位	收费基价(元)	项目		单位	收费基价(元)
浮游植物	取水样	站次	1,500.00		分析	次	2,000.00
	分析		1,000.00	合计			27,800.00

则：海洋生物调查=站次×收费基价= 33.36万元

D．数学模型和数值计算

数学模型和数值计算工作内容包括波浪场、潮流场、悬沙运移、风暴潮、污染物扩散数值模拟、预测与决策模型等，根据《海域使用论证收费标准(试行)》(2003年3月)，上述工作内容的收费基价如下：

项目	计费单位	收费基价(万元)	内容说明
波浪场数模	工况	2.0-5.0	浅水波浪传播、变形计算或风浪场计算
潮流场数模		2.0-4.0	包括海域、河口(潮流、径流共同作用)等情况
沙运移数模		3.0-5.0	悬沙运移规律、浓度分部
泥沙冲淤数模		3.0-5.0	沿岸输沙、岸线和水深地形变化
风暴潮数模		2.0-5.0	风暴潮预报、后报
水体污染扩散模拟		3.0-5.0	油类、cod 等污染物扩散
时域预测模型	项	1.0-2.0	单、多要素时间变化趋势预测
评估决策模型		1.0-2.0	项目方案的筛选、优化

本次结合该海域使用权的所处地理位置、气候条件、水文条件等，综合判断上述工作内容均需要完成，本次评估按照上述收费基价的平均值计算数学模型和数值计算费，则按照上述方法计算结果约25万元。

E．论证分析和报告编写

根据《海域使用论证报告、大纲编写收费基价表》、《用海类型调整系数》和评估对象实际情况，编写大纲收费为1.0-1.5万元，编写报告书收费为5-10万元，属于填海类型，调整系数取1.6，按照上述内容的平均收费基价乘以调整系数，得出论证分析和报告编写费为14.00万元。

综上，海域使用论证费=A+B+C+D+E= 117.45万元。

(2)各种补偿费

各种补偿费主要是征用养殖生产的水面、滩涂而发生的水田补偿费、养殖生产的水面补偿费等，因被评估海域使用权原取得时，地理位置偏僻，无水田、养殖区，根据目标海域所处的实际条件，本次评估未考虑各项补偿费。

①海域开发费

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、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。

该项费用已在码头评估中予以考虑，此处不予计算。

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，主要包括海域使用权金和矿产资源勘查登记费，其中海域使用权金已在海域取得费中考虑，此处不予计算，矿产资源勘查登记费为每证100元，目前已取得1海域使用权证，则相关税费合计金额为0.01万元。

(3)海域开发利息

依据国家海洋局《海域评估技术指引》(2013年10月)，海域开发利息按照界定的海域开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和年利息率，分别计算各期投入应支付的利息，海域开发周期超过一年时，利息按复利计算。根据海域开发规模及建设项目特点，结合海域开发周期，设定开发期为1年。因开发过程中发生的利息已在固定资产资金成本部分予以考虑，故本次海域开发利息仅以海域取得费和税费作为计算基础，并假设海域取得费和税费投资前一次性投入。投资利息率按中国人民银行一至五年期贷款利息4.35%计，则：

海域开发利息=(海域取得费+税费)×((1+贷款利率)^工期-1)

= 61.39万元

(4)海域开发利润

以海域取得费、开发费、税费为基数，本次评估根据海域使用类型、开发周期和所处地区社会经济条件综合确定海域投资回报率为8%。

海域开发利润=(海域取得费+海域开发费+相关税费)×开发利润率

= 112.90万元

(5)海域使用年期修正系数

采用成本法评估有限年期海域价格时，应根据具体情况计算海域使用年期修正系数。公式为：

海域使用权剩余使用年限修正指数公式：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

$$K = \frac{1-1/(1+r)^{n}}{1-1/(1+r)^{m}} \times 100$$

式中：K—海域使用年期修正系数

r—海域还原利率

n—被评估海域使用权剩余使用年限

m—海域使用权最高出让年限

海域使用权的还原利率r以无风险安全利率加风险调整值确定。海域使用权还原率的无风险报酬率采用评估基准日中国人民银行发行的5年期以上中长期国债利率的平均值，风险调整值考虑当地海域市场供求关系及风险因素，综合确定海域使用权还原率r=6%。截止评估基准日，该海域使用权剩余使用年限为39.01年，法定最高出让年限为40年，则

K= 0.9936

(6)评估价值的确定

801、802 码头分摊的海域使用权=(海域取得费+海域开发费+相关税费+资金利息+海域投资利润)×期日修正系数=1,575.39 万元。

案例四：供水加压站旁电缆沟(4-6-3 管道和沟槽明细表序号 3)

(1)基本情况

供水加压站旁电缆沟位于湛江市霞山区湛江港国际集装箱码头有限公司厂区内，于2015年12月建成并投入使用，主体结构为钢筋砼，总长度为1974.98米，槽深1米，沟宽1.5米，壁厚0.2米。基础采用拉森钢板桩基础，200mm厚碎石、100mm厚C15贫砼垫层，现浇钢筋砼管沟，预制钢筋砼盖板，配套有零星电缆保护管构件等。整体使用状况良好。

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

评估人员根据该工程的投标文件、结算资料、工程竣工图纸等资料核定工程项目的分项工程量，依据《广东省市政工程综合定额》(2010)，采用工程量清单计价对其工程造价采用预决算调整法进行评估。即采用工程决算报告中的工程量，按评估基准日的人工费、材料、机械费进行价差调整(主要材料价差根据2018年9月期湛江信息价据实进行调整)，得出该项工程的建筑工程造

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

价。具体计算程序如下：

建筑工程取费表

序号	名称	计算基础	费率(%)	金额(元)
1	**分部分项工程费合计**	∑(清单工程量×综合单价)		684,532.24
2	**措施项目费**	2.1+2.2		24,218.75
2.1	安全文明施工费	文明施工、安全施工措施费		24,218.75
2.2	其他措施项目费	∑(工程量×综合单价)		0.00
3	**其他项目费**	3.1+3.2+～3.10		15,059.71
3.1	材料检验试验费	分部分项工程费	0.2	1,369.06
3.2	工程优质费	工程优质费		0.00
3.3	暂列金额	暂列金额		0.00
3.4	暂估价	暂估价		0.00
3.5	计日工	计日工		0.00
3.6	总承包服务费	总承包服务费		0.00
3.7	材料保管费	材料保管费		0.00
3.8	预算包干费	分部分项工程费	2	13,690.64
3.9	索赔费用	索赔费用		0.00
3.10	现场签证费用	现场签证费用		0.00
4	**规费**	4.1+～4.6		723.81
4.1	社会保险费	已包含在人工费中		0.00
4.2	住房公积金	已包含在人工费中		0.00
4.3	工程排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.4	施工噪音排污费	分部分项合计+措施合计+其他项目		0.00
4.5	堤围防护费	1+2+3	0.1	723.81
4.6	危险作业意外伤害保险费	危险作业意外伤害保险费		0.00
5	**税前工程造价**	1+2+3+4		724,534.51
6	**增值税销项税额**	5×增值税税率	10	72,453.45
7	**工程造价**	5+6		796,987.96

建安工程造价(含税)=796,987.96元

建安工程造价(不含税)=724,534.51元

②前期费用及其他费用

前期及其他费用(含税)=建安工程造价(含税)×费率(含税)

=796,987.96×6.38%

=50,847.83元

前期及其他费用(不含税)=建安工程造价(含税)×费率(不含税)

=796,987.96×6.05%

=48,217.77元

③资金成本

根据固定资产总投资规模，建设期取2年。总投资在建设期中按资金平均

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投入的方法计取资金成本。贷款利率按1-3年期贷款利率4.75%计算。

资金成本=(建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税))×资金成本率

=(796,987.96+50,847.83)×4.75%×2/2

=40,272.20元

④重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

=724,534.51+48,217.77＋40,272.20

=813,024.48元

重置全价取整后为813,000.00元。

(3)综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

①理论成新率

该构筑物为 2015 年 12 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 2.75 年。通过现场勘察，地基条件较好，没有不均匀沉降现象，主体结构整体强度较好，承载良好；面层完好，未发现表面裂缝及沉降变形现象；保养维护正常，能使用正常。该类型构筑物经济使用年限为 20 年，则年限法成新率：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%

=(20-2.75)÷20×100%

=86%(取整)

②勘察成新率为 86%(详见房屋建筑物勘察评定表)

构筑物勘察评定表

部位	设施现状	标准分	评估分
基础	各类基础承载力较好，现场勘察中没有不均匀沉降，有足够的承载力。	50	42
主体	整体强度较好，有足够的承载力。	30	26
面层	完好，未发现表面裂缝及沉降变形现象,能继续使用。	10	9
附属设施	整体强度较好，能继续使用。	10	9
成新率	合计	100	86

③综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

=86%×40%+86%×60%

=86%

(4)评估值的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估值=重置全价×综合成新率

=813,000.00×86%

=699,180.00元

(八)设备类固定资产

1．评估范围

纳入本次评估范围内的设备类固定资产在评估基准日的数量和账面值如表所示：

设备类固定资产汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	数量	账面价值	
			原值	净值
1	机器设备	465	614,935,684.46	442,549,928.77
2	车辆	14	1,725,198.57	866,222.13
3	办公设备	802	16,420,109.46	6,369,993.30
合计			633,080,992.49	449,786,144.20
减：机器设备减值准备				
合计			633,080,992.49	449,786,144.20

2．资产概况

纳入本次评估范围的湛江港国际集装箱码头有限公司所有的设备。包括机器设备、车辆、电子设备。设备的性能、精度、效率等技术状态良好，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查，使用中能严格执行操作规程、正确合理的使用设备，至评估基准日，未发生过重大设备事故，设备运行状态良好。

(1)机器设备

主要包括轮胎式集装箱龙门起重机、集装箱正面吊、堆高机、液压登车桥、叉车、变压器、高低压配电柜、各种规格电缆等共计 465 项，设备在码头各泊位及堆场内使用，工作环境尚可。截至评估基准日，委估设备均在正常使用，设备管理较为规范，设备维护保养正常。

(2)车辆

主要为郑州日产皮卡车、别克商务车、小轿车、港内用车、电动三轮车等共计 14 辆车。截至评估基准日，车辆管理规范，定期维护保养，均正常使用。

(3)电子设备

主要有服务器、台式电脑、笔记本电脑、打印机、复印机、投影仪、空

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

调、对讲机等设备，共计 802 项。截至评估基准日，设备均分布在各码头、泊位、堆场及公司各办公场所。

3．资产核实方法和结果

(1)资产核实方法

在账表核对相符的基础上，评估人员在被评估企业有关人员的配合下，对设备类固定资产进行现场核实工作，在条件具备的情况下勘察其运行状况，对其重要设备采用现场逐项调查的方法，对其他设备采用抽样调查的方法，如条件所限无法进行现场勘察，则采用替代方式进行，以核查资产的现时状况并收集有关技术资料，验证相关权属资料。

(2)资产核实结果

经现场核实，委估设备均在正常使用。实物资产与账面记录不存在重大差异，权属无争议。

5．评估方法

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

对于大型设备，计算公式为：

重置全价＝设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用和其它费用+资金成本-增值税抵扣额

对于零星购置的小型设备，其运杂费、安装费、其他费用和资金成本视具体情况而定，不需要安装费的设备，其他费用和资金成本可忽略不计。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，公司为增值税一般纳税人，固定资产进项税可以抵扣，故在重置全价的确定中设备购置价均采用不包含增值税价格计算。

(1)重置全价的确定

①机器设备

A．重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费+安装调试费+其他合理费用

B．主要取价参数的确定

a．设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、购置合同以及该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

通过查阅《中国机电产品报价手册》，参考设备招标中各厂商的报价，再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本来确定其重置全价；

b．设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。。

c．设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

d．前期及其他费用

前期及其他费用根据相关行业的标准，其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费、联合试运转费等。

前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×费率

前期及其他费用表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.61%	0.61%	工程费用	财建〔2016〕504 号
2	勘察设计费	3.89%	3.67%	工程费用	中设协字〔2016〕89 号
3	工程监理费	1.68%	1.58%	工程费用	发改价格〔2007〕670 号
4	工程招投标代理服务费	0.04%	0.04%	工程费用	发改价格〔2011〕534 号
5	可行性研究费	0.13%	0.12%	工程费用	计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.03%	0.03%	工程费用	计价格〔2002〕125 号
	合计	6.38%	6.05%		

注：经核实，上述 3~6 项文件均已废止，所涉及的前期费用由政府指导转变为市场调控价格，经与企业实际发生费用进行核对，差异不大，故参考原取费标准文件计取。

e．资金成本

对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

布的贷款利率为准。具体计算公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期÷2

②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备，主要采用现场勘察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

A．现场勘察法。现场勘察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B．年限法。其计算公式为：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%。

经济寿命年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②车辆，主要采用现场勘察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

A．现场勘察法。现场勘察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B．理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

$$年限法成新率 = \frac{经济使用年限－已使用年限}{经济使用年限} \times 100\%$$

里程法成新率其计算公式为：

$$里程法成新率 = \frac{规定行驶里程－已行驶里程}{规定行驶里程} \times 100\%$$

③电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

$$理论成新率 = \frac{经济寿命年限 - 已使用年限}{经济寿命年限} \times 100\%$$

若现场勘察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。设备可以正常使用，成新率一般不低于15%。

6．评估结果

经评估后，设备类固定资产在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的评估结果如表所示：

设备类固定资产评估汇总表

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
		原值	净值	原值	净值		
1	机器设备	614,935,684.46	442,549,928.77	647,147,500.00	474,488,249.00	31,938,320.23	7.22%
2	车辆	1,725,198.57	866,222.13	1,552,100.00	1,096,320.00	230,097.87	26.56%
3	电子设备	16,420,109.46	6,369,993.30	15,505,900.00	5,956,737.00	-413,256.30	-6.49%
	合计	633,080,992.49	449,786,144.20	664,205,500.00	481,541,306.00	31,755,161.80	7. 06%

评估后，设备类固定资产评估增值 31,755,161.80 元，增值率为 7.06%。其中，机器设备评估后增值 31,938,320.23 元，增值率为 7.22%；车辆评估后增值 230,097.87 元，增值率为 26.56%；电子设备评估后减值 413,256.30 元，减值率为 6.49%。

从总体上讲，该公司设备类固定资产评估值与账面价值比较所发生的变化主要体现在以下几个方面：

(1)在机器设备方面，早期购置的门机等大型设备由于钢材价格上涨因素重置价格有所增加，企业机器设备的折旧年限相对使用年限要短，使得账面净值相对较低，所以产生一定幅度的增值。

(2)在车辆方面，尽管近年来的车辆购置价格一直呈下降趋势，但是由于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

车辆的财务折旧年限相对车辆经济使用年限较短，折旧速度相对较快，使得账面净值相对较低，因此导致车辆评估增值。

(3)在电子设备方面，由于评估范围内的电子设备均为计算机、打印机及传真机等办公用设备，该类设备升级换代速度较快，市场价格下降较快，故设备的重置成本有较大幅度的下降，导致评估减值。

6．评估案例

案例 1　6#岸边集装箱起重机(固定资产—机器设备清查评估明细表第 25 项)

(1)资产概况

资产编号：0301004002874

设备名称：4#岸边集装箱起重机

规格型号：吊具下额定起重量 65 吨，轨距 35 米，外伸距 65 米

生产厂家：上海振华(重工)集团股份有限公司

启用日期：2013 年 12 月

数　　量：1 台

账面原值：48,933,247.87 元

账面净值：34,814,947.45 元；

(2)设备概况

4#岸边集装箱起重机是针对集装箱船装卸作业的需要而设计的结构简易的集装箱岸边起重机，该机遵循国际通用标准和先进工艺设计制造，采用绳索牵引式和载重自行式，具有运转平稳，对位准确的特点；又有自重轻、效率高、安全可靠，维修方便等优点。

设备主要技术参数如下：

结构形式：双箱形梁型式、AH 型门架、牵引式小车

额定负载：吊具下双箱 65 吨

轨距：35 米

前伸距：65 米

后伸距：20 米

起升高度：轨面上：≥43 米，轨面下：≥18.5 米

门腿间净空：≥18.3 米

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

海陆侧门框联系梁净高：≥12.2 米

总宽：≤27 米

主起升速度：180 米/分(空载)，90 米/分(吊具下额定载荷)

轮距：1.05 米

工作级别：A8

吊具前后倾：±3°

吊具左右倾：±3°

吊具水平回转：±5°

(3)重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费

该岸边集装箱起重机是上海振华(重工)集团股份有限公司制造生产，经向该公司及相关经销商询价，并参考了该设备国内近期成交价格。确定该设备购置价 5,052 万元/台。该价格为交钥匙工程价格，即卖方承担设备的制造、运输、安装调试、验收的全部费用。

①设备运杂费的确定

由于购置价中包含运杂费，故本次不记取运杂费。

②安装调试费的确定

由于购置价中包含安装调试费，故本次不记取安装调试费。

③设备基础费的确定

由于设备基础费已经构筑物中单独计算，故本次不记取设备基础费。

④前期及其他费用的确定

工程建设前期及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境评价费、项目可行性研究费、勘察费设计费、招投标代理费等。根据企业的总投资额度，确定前期及其他费用率合计为 6.38%，不含税费率 6.05%。

⑤资金成本

该设备的合理工期为 2 年，评估基准日 2 年期贷款利率为 4.75%，则：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期费用)×合理工期×贷款利率/2

⑥可抵扣增值税额

根据国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

知》(财税[2016]36 号)，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备购置费抵扣增值税 16%，运杂费、安装费及设备基础费抵扣增值税 10%，前期费用抵扣增值税 6%。

可抵扣增值税额=设备购置价/1.16×16%+运杂费/1.10×10%+安装调试费/1.10×10%+前期费用(可抵扣部分) /1.06×6%

注：前期费用中，建设单位管理费不具备抵扣条件；

⑦重置全价的计算表

序号	名称	计算公式	金额(元)
1	购买价		50,520,000.00
2	运杂费	(1)×0%	0
3	安装费	(1)×0%	
4	其他费	[(1)＋(2)＋(3)]×6.38%	3,223,176.00
5	资金成本	[(1)＋(2)＋(3)＋(4)]×4.75%	2,552,800.86
6	含税重置成本(取整)	(1)＋(2)＋(3)＋(4)＋(5)	56,295,976.86
7	进项税	(1) ÷1.16×0.16+(4) ÷6.38%×(6.38%-6.05%)+(3)/1.10*0.1	7,134,991.86
8	重置成本	(6)-(7)	49,161,000.00

重置全价=购置价格+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣税额

=49,161,000.00(元)

(3)成新率的确定

该设备综合成新率由理论成新率和勘察成新率综合确定，其中：

①年限法成新率

该设备的经济寿命使用年限为 20 年，于 2013 年 12 月投入使用，至评估基准日止已使用 4.75 年，则：

理论成新率＝(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

＝(20-4.75)/20×100%

＝76%(取整)

②勘察成新率的确定

通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解到该企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行维修保养，及时更换易损件，使设备始终保持良好的工作状态，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该设备现状尚好，各项性能基本正常。

经现场勘察该设备状况如下；

序号	设备部位	勘察技术状况	标准分	评估分
1	钢结构座架	整体结构良好，可满足在设计负荷状态下重物吊运、安装定位的生产需要，日常维护保养良好。	25	20
2	行走机构	行走平稳,制动器调速可靠,运行正常	25	18
3	提升机构	整体结构良好，制动器调速可靠，卷筒传动齿轮定期喷涂润滑脂，降低齿面磨损；钢丝绳定期检查，以确保安全；起吊运行平稳、正常，无噪音；部分转动件有轻微磨损，但属正常范围。	25	20
4	保护及电气连锁系统	夹轨电动控制及锚定手动控制系统、变幅机构的最大、最小幅度限位保护装置、提升机构的重量和力矩保护装置及超重及超力矩报警系统等功能健全、工作可靠、可保证吊运物件、安装定位的安全生产。	10	8
5	电气及控制系统	系统整体工况良好，电力拖动系统可为各转动件、移动件提供强劲动力，安全、可靠。	10	7
6	其它	风速仪、安全警灯、避雷装置及警笛等齐全、灵敏、可靠。	5	3
		合 计	100	76

③综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

=76%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=49,161,000.00×76%

=37,362,360.00 元

案例 2 7#集装箱空箱堆高机(固定资产—机器设备清查评估明细表第 46 项)

资产编号：0304008007697

设备名称：7#集装箱空箱堆高机

规格型号：DCT80

生产厂家：卡尔玛港口机械(深圳)有限公司

启用日期：2015 年 12 月

数 量：1 台

账面原值：1,752,136.76 元

账面净值：1,294,371.65 元；

(1)设备概况

集装箱空箱堆高机用于港口堆场上的集装箱作业，可将符合 ISO 标准的 20、40、45 英尺长，8 英尺 6 英寸高之集装箱堆垛 7 个箱高，其爬坡能力、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

门架高度、前轴压力、最小转弯半径及柴油机排放、噪音等均适合于港区的堆场作业需要。

设备主要技术参数如下：

额定起重能力：≥8kg

最大起升高度：≥18600mm

载荷中心距：≥1210mm

起升速度：≥450mm/s

下降速度：≥500mm/s

最小转弯半径：≤7500mm

轴距：≥4500mm

(2)重置全价的确定

该集装箱空箱堆高机是卡尔玛港口机械(深圳)有限公司制造生产，经向该公司及相关经销商询价，并参考了该设备国内近期成交价格。确定该设备购置价 180.9 万元/台。该价格为交钥匙工程价格，即卖方承担设备的制造、运输、安装调试、验收的全部费用

①设备运杂费的确定

由于购置价中包含运杂费，故本次不记取运杂费。

②安装调试费的确定

由于购置价中包含安装调试费，故本次不记取安装调试费。

③设备基础费的确定

由于设备基础费已经构筑物中单独计算，故本次不记取设备基础费。

④前期及其他费用的确定

工程建设前期及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境评价费、项目可行性研究费、勘察费设计费、招投标代理费等。根据企业的总投资额度，确定前期及其他费用率合计为 6.38%，不含税费率 6.05%。

⑤资金成本

该设备的合理工期为 2 年，评估基准日 2 年期贷款利率为 4.75%，则：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期费用)×合理工期×贷款利率/2

⑥可抵扣增值税额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备购置费抵扣增值税 16%，运杂费、安装费及设备基础费抵扣增值税 10%，前期费用抵扣增值税 6%。

可抵扣增值税额=设备购置价/1.16×16%+运杂费/1.10×10%+安装调试费/1.10×10%+前期费用(可抵扣部分) /1.06×6%

注：前期费用中，建设单位管理费不具备抵扣条件；

⑦重置全价的计算表

序号	名称	计算公式	金额(元)
1	购买价		**1,809,000.00**
2	运杂费	(1)×0%	0
3	安装费	(1)×0%	
4	其他费	[(1)＋(2)＋(3)]×6.38%	115,414.20
5	资金成本	[(1)＋(2)＋(3)＋(4)]×4.75%	91,409.67
6	含税重置成本(取整)	(1)＋(2)＋(3)＋(4)＋(5)	2,015,823.87
7	进项税	(1) ÷1.16×0.16+(4) ÷6.38%×(6.38%-6.05%)+(3)/1.10*0.1	255,486.94
8	**重置成本**	**(6)-(7)**	**1,760,300.00**

重置全价=购置价格+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣税额

=1,760,300.00(元)

(3)成新率的确定

该设备综合成新率由理论成新率和勘察成新率综合确定，其中：

①理论成新率

该设备的经济寿命年限为 18 年，于 2015 年 12 月投入使用，至评估基准日止已使用 2.81 年，则：

理论成新率＝(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

＝(18-2.81)/18×100%

＝84%(取整)

②勘察成新率的确定

通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解到该企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行维修保养，及时更换易损件，使设备始终保持良好的工作状态，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该设备现状尚好，各项性能基本正常。

经现场勘察该设备状况如下；

序号	设备部位	勘察技术状况	标准分	评估分
1	座架	整体结构良好，可满足在设计负荷状态下重物吊运、安装定位的生产需要，日常维护保养良好。	25	22
2	行走机构	行走平稳,制动器调速可靠,运行正常	25	22
3	提升机构	整体结构良好，制动器调速可靠，卷筒传动齿轮定期喷涂润滑脂，降低齿面磨损；钢丝绳定期检查，以确保安全；起吊运行平稳、正常，无噪音。	25	22
4	保护及电气连锁系统	提升机构的重量和力矩保护装置及超重及超力矩报警系统等功能健全、工作可靠、可保证提升物件、定位的安全生产。	10	8
5	电气及控制系统	系统整体工况良好，电力拖动系统可为各转动件、移动件提供强劲动力，安全、可靠。	10	7
6	其它	安全警灯及警笛等齐全、灵敏、可靠。	5	3
		合 计	100	84

③综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

=84%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=1,760,300.00×84%

=1,478,652.00 元

案例 3 别克商务车(固定资产—车辆清查评估明细表第 10 项)

(1)资产概况

车辆名称：别克商务车

车 牌 号：粤 GJS010

厂牌型号：别克/SGM6520UAAA

生产厂家：上海通用汽车有限公司

所 有 人：湛江港国际集装箱码头有限公司

启用年月：2015 年 7 月

已行驶公里：68000 公里

账面原值：187,800.85 元

账面净值：117,178.61 元

车辆概况：

该车是小型普通客车，为企业日常办公用车，该车于 2015 年 7 月投入使

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用。

主要技术参数：

核定载客人数：7 人

总质量：2380kg

整备质量：1840kg

车辆外形：5213×1847×1750 (mm)

(2)重置全价的确定

依据当地汽车市场信息，目前该型车含税价为 180, 300 元，车辆购置税为不含税价格的 10%，牌照等其他费用 500 元，则：

重置全价=车价(含税)+车辆购置税+其他费用-增值税额

=171,500.00 元

(3)成新率的确定

①理论成新率

A．年限法成新率

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的规定，并参考《资产评估常用数据与参数手册》，确定该车经济寿命年限为 15 年，截至评估基准日已使用年限为 3.17 年，依据使用年限法计算其成新率如下：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%。

= (15-3.17)/15×100%

=79%

B．里程法成新率

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的规定，该车规定行驶里程为 60 万公里。该车截止评估基准日已行驶 68000 公里。由此计算的里程法成新率为：

行驶里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

=(600,000-68000)/600,000×100%

=89%

理论成新率按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定，故理论成新率为 79%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②勘察成新率

现场观察鉴定表

序号	部位	观察记录	标准分	评估分
1	外观及内饰	车辆漆色光亮，车身未见碰撞痕迹，无明显划痕；座椅无明显磨损，顶板、内饰清洁干净。	10	8
2	电控系统	车内仪表齐全，照明灯光齐全，仪表显示良好，电动控制尚可。	15	12
3	发动机	发动机状况良好，怠速状态平稳，无异响。	25	21
4	变速箱	无异响，挡位准确，挂挡顺畅。	20	16
5	制动	刹车灵敏，无跑偏现象。	20	16
6	其他	传动系统，悬挂系统及底盘状况尚可。	10	6
合计			100	79

现场勘察法成新率为 79%。

③综合成新率=理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

=79%×40%＋79%×60%

=79%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=171,500.00×79%

= 135,485.00 元

案例 4　联想台式电脑—(电子设备清查评估明细表第 565 项)

(1)资产概况

资产编号：1001004010535

设备名称：联想台式电脑

规格型号：启天 M4550

启用日期：2017 年 6 月

账面价值：4,316.24 元

账面净值：3,291.14 元

生产厂家：联想集团

数　　量：1 台

设备概况：

启天 M4550 系列联想台式电脑是企业于 2017 年 6 月购置的办公设备，该设备运行及维护良好，评估基准日正常使用中。

主要性能参数为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

型号 M4550(i5 4590/1TB)

类型 商用台式机

处理器 Intel Core i5 4590(3.3GHz/L3 6M)

处理器频率 3.3-3.7GHz

主板/芯片组 Intel H81

内存类型 DDR3 1600

内存大小 4GB

硬盘类型 SATA 硬盘

硬盘参数 7200 转

硬盘容量 1000GB

光驱类型 DVD 刻录机

显卡类型 独立显卡

(2)重置全价的确定

目前该型号配置的电脑售价为每台含税价 4,800.00 元，

不含税价电脑重置全价=购置价/1.16

=4,800.00/1.16

=4,100.00 元(取整)

(3)成新率的确定

评估人员经过现场勘察，该电脑使用正常。经济寿命年限为 5 年，截至评估基准日已使用 1.30 年，则：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%。

=(5-1.30)/5×100%

=74%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

= 4,100.00×74%

= 3,034.00 元

(九)在建工程

1．评估范围

纳入本次评估范围内的在建工程—土建工程共三项，主要包括湛江港宝

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

满集装箱码头一期工程、湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建工程和湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建堆场整治工程。截止评估基准日，账面值为82,881,108.59 元。

2．资产概况

经评估人员与被评估企业工程人员了解核实，湛江港宝满集装箱码头一期工程项目为已投入使用的办公楼及辅建区办公楼预转固后剩余的零星工程款；湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建工程为前期费用；湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建堆场整治工程主要为施工工程款以及部分设计费等前期费用。

湛江港国际集装箱码头有限公司本次申报评估的在建工程情况如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值
1	湛江港宝满集装箱码头一期工程	2008.5	2016.10	99%	99%	7,544,518.70
2	湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建工程	2015.1	2022.12	0.4%	0.4%	8,799,656.44
3	湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建堆场整治工程	2017.8	2018.12	35%	35%	66,536,933.45

3．评估方法

(1)经评估人员与被评估企业工程人员了解核实，湛江港宝满集装箱码头一期工程项目账面值为已投入使用的办公楼及辅建区办公楼预转固后剩余的零星工程款，本次评估在房屋建筑物中评估，此处评估为零。

(2)对于湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建工程为前期费用，本次评估按账面值确认评估值。

(3)对于湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建堆场整治工程主要为施工工程款，该项目自开工至评估基准日，其合理工期已半年以上，且金额相对较大。本次评估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，计算该工程在合理建设期的施工工程费的资金成本，加账面金额确定评估值，设定投资在建设期内均匀投入。评估人员首先了解在建工程组成内容，确认其是否与在建工程相关，是否合理；其次核实了工程进度是否与发生金额一致，核对账面数与合同、发票、工程进度结算是否一致。经上述工作，确认在建工程施工工程款以及部分设计费等前期费用内容合理，账面金额正确。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

由于该工程账面金额66,536,933.45元不含资金成本，根据企业与工程主体施工单位中交第四航务工程局有限公司签订的施工合同，确定该工程项目整体的合理工期为420天(14个月)；根据支付的中交第四航务工程局有限公司的施工工程款、工程的实际进度，判断截止到评估基准日该工程进度下的合理施工工期为7个月；中国人民银行公布的银行建设期六个月至一年(含)的贷款年利率为4.35%，投资在建设期内按均匀投入计算，故应加计的贷款利率为66,536,933.45×7/12×4.35%/2=844,187.34元。

湛江港宝满港区集装箱码头一期扩建堆场整治工程的评估值

=66,536,933.45+844,187.34

=67,381,120.79元

4．评估结论

经上述过程评估，在建工程评估值为76,180,777.23元，评估值较账面值82,881,108.59元减值6,700,331.36元，减值率8.08%。减值的主要原因是部分资产转入建筑类固定资产中评估所致。

(十)无形资产—土地使用权

1．评估范围

列入评估范围的土地使用权共 2 宗，账面价值为 345,170,376.75 元，均在湛江港国际集装箱码头有限公司账上。

2．评估对象概况

(1)土地登记状况

无形资产—土地使用权共2宗，土地使用权类型为出让，均已办理了《国有土地使用证》，明细情况如下：

宗地编号	土地权证编号	土地使用权人	坐　落	使用权类型	用途	终止日期	使用权面积(m^2)
1	湛国用(2014)第00217 号	湛江港国际集装箱码头有限公司	湛江市霞山区临港工业园南柳河南侧、港前路南侧	出让	港口码头用地	2064/8/8	672,005.20
2	湛国用(2015)第00069 号	湛江港国际集装箱码头有限公司	湛江临港工业园港前路南侧、海港大道东侧、南柳河西侧	出让	港口码头用地	2065/4/17	401,797.50
合计							1,073,802.70

(2)土地权利状况

宗地编号	土地权证编号	宗地名称	使用权类型	终止日期	剩余使用年限(年)	他项权利状况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宗地编号	土地权证编号	宗地名称	使用权类型	终止日期	剩余使用年限(年)	他项权利状况
1	湛国用(2014)第00217 号	宝满集装箱码头用地	出让	2064/8/8	45.86	无抵押、查封
2	湛国用(2015)第00069 号	宝满一期集装箱码头扩建用地	出让	2065/4/17	46.55	无抵押、查封

(3)土地利用状况

宗地编号	宗地名称	开发程度	利用状况
1	宝满集装箱码头用地	宗地红线外“五通”和宗地红线内“场地平整”	已建成集装箱码头，地上有集司办公楼、材料工具库等建筑物
2	宝满一期集装箱码头扩建用地	宗地红线外“五通”和宗地红线内“场地平整”	尚未开发

3．地价定义

根据待估各宗地土地登记状况和评估目的，本次评估地价内涵是指：设定土用途为港口码头用地，设定开发程度为宗地红线外“五通”和宗地红线内“场地平整”，土地剩余使用年期45.86年和46.55年，在评估基准日2018年9月30日的正常市场条件下的土地使用权价格。该价值不含地上之动产，不动产。

4．评估原则

依据地价评估的最有效利用原则、供需原则、替代原则和变动原则等原则，对评估对象进行公正、客观、合理、科学的评估。

(1)最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的利益，并以能满足这一目的为确定的利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

(2)供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之则下降。其成立条件是：①供给者与需求者各为同质的商品进行竞争；②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。

(3)替代原则

土地价格遵循替代规律。某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所控制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互趋于一致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(4)变动原则

土地价格是各种因素相互作用形成的，影响土地价格的因素发生变动，土地价格随之发生改变。

5. 评估方法

土地使用权评估主要有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、基准地价修正法和剩余法等价值测算方法。根据当地地产市场发育状况，并结合待估宗地具体特点及评估目的，选择适当的估价方法。

待估宗地所在区域土地市场类似交易案例较多，故适宜采用比较法；待估宗地处于湛江市城区基准地价覆盖范围内，湛江市基准地价体更新成果于2018 年公布，现势性较好，因此适宜采用基准地价系数修正法；待估宗地位于城市建成区内，土地取得成本及相关费用难以调查取得，不宜采用成本逼近法；待估宗地为企业自用土地，不宜采用收益法和剩余法评估。

因此，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法就是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估土地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得到待估宗地客观价格的方法。

基准地价系数修正法的基本公式为：

$P＝P_{1b}×(1±∑K_I)×K_J+D$

式中：P--宗地价格

P_{1b}--某一用途、某级别(均质地域)的基准地价

$∑K_I$--宗地地价修正系数

K_J--估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D--土地开发程度修正值

(2)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$P=P_B×A×B×C×D×E$

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

式中：P--待估宗地价格

P_B--比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数除以比较实例交易宗地情况指数

B--待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地估价期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E--待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

6. 评估过程

(1)地价影响一般因素分析

①地理位置

湛江市位于广东省西南部雷州半岛，地处粤桂琼三省区交汇处，界于东经 109°31'-110°55'、北纬 20°-21°35'之间；湛江市东临南海，南隔琼州海峡与海南省相望，西临北部湾，背靠大西南，东北与茂名市相连。

②自然条件

地势、地貌：湛江的陆地大部分由半岛和岛屿组成，多为海拔 100 米以下的台阶地。全市总面积中，平原占 66.0%，丘陵占 30.6%，山区占 3.4%。湛江海岸线长达 1556 公里，约占全省海岸线的 2/5；拥有 148.7 万亩海洋滩涂，占全省的 48%。

气候、水文：湛江地处北回归线以南的低纬地区，属热带和亚热带季风气候，终年受海洋气候调节，冬无严寒，夏无酷暑。年平均气温 23℃，年平均雨量 1417-1802 毫米。4-9 月为多雨季节，8 月雨量最多；10-3 月雨量较少，常有旱情出现。夏秋之间热带风暴和台风较为频繁。

行政区划：湛江市全市面积 1.32 万平方公里，辖吴川市、雷州市、廉江市(三个县级市)和徐闻县、遂溪县(二县)，以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、湛江市经济技术开发区，共有 85 个镇、2 个乡、34 个街道办事处、287 个居委会、1501 个村委会。主要岛屿有：东海岛，南三岛，硇洲岛，特呈岛，调顺岛，东头山岛，南屏岛等。

③社会经济状况

2017 年末，湛江市常住人口 730.5 万人，比上年末增加 3.2 万人，其中城镇人口 307.5 万人，占常住人口的比重(常住人口城镇化率)为 42.09%，比上年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

末提高 0.65 个百分点。

2017 年全市实现地区生产总值 2824.03 亿元，比上年增长 6.8%。其中，第一产业增加值 525.30 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 1094.71 亿元，增长 7.6%，；第三产业增加值 1204.03 亿元，增长 7.2%。三次产业结构为 18.6：38.8：42.6。在第三产业中，批发和零售业增长 3.3%，住宿和餐饮业增长 3.5%，金融业增长 5.4%，房地产业增长 12.0%。在现代产业中,高技术制造业增加值 7.29 亿元，增长 3.5%；先进制造业增加值 306.88 亿元，增长 8.1%。现代服务业增加值 612.28 亿元，增长 8.4%。生产性服务业增加值 469.79 亿元，增长 5.3%。民营经济增加值 1818.22 亿元，增长 7.7%。2017 年全市人均地区生产总值 38744 元，增长 6.4%。

2017 年全市货物运输总量 22239 万吨，增长 2.3%。其中，铁路运输 3270 万吨，减少 0.8%；公路运输 13352 万吨，增长 8.1%；水路运输 4219 万吨，增长 14.9%。全年港口货物吞吐量 28152 万吨，增长 10.3%；全年港口集装箱吞吐量 89.22 万标准箱，增长 28.7%。

④城市性质

湛江海陆空交通发达，是粤西和北部湾城市群中心城市，是中国大陆通往东南亚、欧洲、非洲和大洋洲航程最短的港口城市。湛江是 1984 年全国首批 14 个沿海开放城市之一，也是首批“一带一路”海上合作支点城市。国务院批复《北部湾城市群发展规划》，湛江被列为城市群“一核两极”之一的中心城市；省政府发布《广东省沿海经济带综合发展规划》，湛江被定位为省域副中心城市 。

⑤城市规划与发展目标

根据《湛江市城市总体规划(2011-2020 年)》，湛江规划范围包括市域、城市规划区和中心城区三个层次，其中市域规划形成“一主四副，两区两轴”的城镇空间结构。

一主：一个主中心。以湛江市中心城区和遂溪同城化地区、东海岛、奋勇经济区作为湛江市域最具辐射力的主中心。

四副：四个副中心。分别为吴川城区、雷州城区、廉江城区和徐闻县城，作为湛江市域对接国家级战略区域的重要门户。

两区：生态保护区和生态发展区。生态保护区为湛江市北部水源保护地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区，主要包括廉江北部山区、鹤地水库保护区等。生态发展区为湛江市西部、南部滨海地区。

两轴：325 国道发展轴和 207 国道-黎湛铁路发展轴。其中 325 国道发展轴是湛江向东和茂名、珠三角等地，向西与广西北部湾各城市相连通的主要空间发展轴线。207 国道-黎湛铁路发展轴是湛江向南联结海南国际旅游岛，向北辐射大西南的主要空间发展轴线。

⑥房地产制度与房地产市场概况

湛江市经营性土地已全面实行公开挂牌、招标、拍卖方式出让，市人民政府及其土地管理部门在土地出让、征地拆迁、旧城改造等方面制定了完善的地价政策。湛江市于 1995 年首次公布了城区基准地价，最新的基准地价更新成果于 2018 年 1 月 31 日公布，并于 2018 年 2 月 1 日起实施。2016 年湛江市区及下辖乡镇共出让工业用地 31 宗，面积 107.68 万平方米，占全年土地供应比重 27.97%；2017 年湛江市区及下辖乡镇共出让工业用地 51 宗，面积 175.12 万平方米，占全年土地供应比重 39.86%。

(2)区域因素

①区域概况

待估宗地位于湛江市霞山区，霞山区是湛江市中心城区，位于雷州半岛东北部，濒临湛江港湾。地理坐标东经 110°18′～110°30′，北纬 21°01′-21°17′。东隔麻斜海与坡头区相望，东北以菉塘河为界与湛江经济技术开发区相接，北与赤坎区交界，西北与麻章区交界，东南拥湛江港与东海岛经济试验区相连。全区辖 10 个街道办事处，总人口 37.8 万，海岸线长 28 公里，土地总面积 116.97 平方公里，由一块大陆和特呈岛组成。

霞山区集湛江市的经济、交通、商贸、文化中心于一体，是湛江市最具优势的区域之一。2017 年全区完成生产总值 445.5 亿元，增长 7%；规上工业增加值 186.8 亿元；固定资产投资 116 亿元；外贸进出口总额 27 亿元，其中出口总额 14 亿元。2018 年上半年全区完成生产总值 214.9 亿元，增长 5%，继续保持平稳增长的态势。

待估宗地位于湛江港港区，毗邻湛江临港工业园区，临港工业园是省级开发区，发展的主导产业为石化产业、机械装备制造产业、汽车制造产业、食品加工产业、纸品制造产业、电子信息产业和物流产业。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②交通条件

霞山区交通四通八达，黎湛铁路终点站—湛江站和中国民航湛江机场都在区域内。陆路有三条市区大道与赤坎区、麻章区相连，并与 207、325 国道沟通，还有省道黄海线贯通吴川、雷州。待估宗地所在湛江港是国家级枢纽港和集装箱内贸运输华南主枢纽港，拥有万吨级油码头、20 万吨级矿石码头，30 万吨级航道疏浚工程，是我国大陆通位往东南亚、欧州、非州和大洋州海上航程最短的重要口岸。湛江港有专用铁路与临港工业园专用铁路、湛江铁路南站相连，然后通过广湛铁路、粤海铁路和最重要的黎湛线连通湘桂、黔桂、湘黔、南昆、川黔、枝柳等全国铁路干线网。

③基础设施条件

电力：湛江发电厂装机容量 4×30 万千瓦，临港工业园北侧现有 22 万伏变电站(湖光路以北约 500 米处)容量达 2×15 万千瓦和 3×15 万千瓦，满足区域工业用电需求。

供水：临港工业园内有临东水厂、龙划水厂，鹤地水库和鉴江等地表水源通过运河等管网可满足区域工业用水需求。

通讯：湛江市目前已配备了微波通信、光纤通信、程控电话、移动电话等。

④区域环境条件

估价对象所在区域周围用地类型以港口码头、工矿仓储用地为主，无特殊自然景观，区域内工业企业较多，区域内大气和水污染源主要来自周边炼油厂、化工厂和油制品厂，以及各项工程建设施工中产生的粉尘。

湛江市地处南部琼山地震带，湛江港所在区域属海蚀阶地和海积附地，适合建设大规模工业基地。待估宗地为经填海造地形成的陆域，土地含水量较高不利于工程建设，后期软基处理对工程成本有较大影响。

⑤相关产业集聚度

周边工业园区中国三大石油公司中石油、中石化、中海油，俄罗斯塔氏集团等中外大企业和跨国公司已投入建设了奥里油储罐、燃油电厂、炼油能力扩建、高等级沥青、液氨储罐等项目，产业集聚度较高。

⑥规划条件

区域规划建设成为一个以港口为依托，以临港工业为主导，以先进制造

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业、现代物流业为支柱，第三产业发达、功能齐全的新型工业园区。

(3)个别因素

影响评估对象的个别因素主要有：临近道路类型、宗地面积、宗地形状、开发程度等。

待估宗地个别因素状况表

宗地名称	宝满集装箱码头用地	宝满一期集装箱码头扩建用地
位　置	湛江市霞山区临港工业园南柳河南侧、港前路南侧	湛江临港工业园港前路南侧、海港大道东侧、南柳河西侧
土地用途	港口码头用地	港口码头用地
临近道路类型	混合型主干道	混合型主干道
宗地形状	形状较规则	形状较规则
宗地面积(㎡)	672,005.20，面积较大	401,797.50，面积较大
开发程度	五通一平	五通一平

7．评估结论与分析

本次评估在充分调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定评估对象在地价定义所设定的条件下，于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的土地使用权价格为 549,516,800 元。评估价值较账面值增值 204,346,423.25 元，增值率 59.2%。评估增值的原因是待估宗地的土地用途为港口码头用地，由于湛江市工业和物流经济发展较快，适于港口码头建设的岸线资源稀少，故此类用地市场价值增幅较大。

8．评估案例(无形资产－土地使用权评估明细表第1项)

(1)基本情况

根据土地使用权证湛国用(2014)第00217号，待估宗地位于湛江市霞山区临港工业园南柳河南侧、港前路南侧，土地使用权人为湛江港国际集装箱码头有限公司，使用权类型为出让，地类(用途)为港口码头用地，使用权终止日期到2064年8月8日，使用权面积为672,005.20平方米。位于工业GY050区片，区片基准地价为368元/平方米。

(2)评估测算

①基准地价系数修正法

A.基准地价内涵

湛江市国土资源局于2018年1月17日公布了湛江市区及下辖各镇国有土地使用权基准地价更新成果。本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内土地平整)的土地开发程度和设定容积率下，于估价期日2016年7月1日的价格。土地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

使用年限商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、公共服务项目用地为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。此次基准地价内涵及市区各用途级别价格如下表所示:

湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价内涵表

商服用地	土地开发程度	五通一平	工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	3		设定容积率	1
	价格类型	首层楼面地价		价格类型	地面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平	公共服务项目用地(类别一)	土地开发程度	五通一平
	价格类型	首层楼面地价		设定容积率	2
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米		价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平	公共服务项目用地(类别二)	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2		设定容积率	1
	价格类型	平均楼面地价		价格类型	地面地价
	估价期日	2016 年 7 月 1 日		估价期日	2016 年 7 月 1 日

B. 确定估价对象的土地级别及基准地价

待估宗地用途为港口码头用地，根据基准地价成果之《湛江市市区及下辖各镇土地二级分类用地地价修正系数表》，港口码头用地参照工业用地进行评估，用途修正系数1.0。湛江市鼓励工业用地集约节约利用，工业用地不作容积率修正，具体计算公式为：

港口码头用地单位面积地价=(工业区片基准地价±开发程度修正值)×用途修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

总地价=单位面积地价×土地总面积

经查询《湛江市市区 2016 年国有建设用地工业区片基准地价图》，待估宗地位于工业 GY050 区片，区片基准地价为 368 元/平方米。

C. 开发程度修正值

由于待估宗地设定的开发程度与基准地价定义一致，开发程度修正值为0。

D. 期日修正系数

湛江市基准地价评估基准日为2016年7月1日，距离本次评估基准日约2.25年。根据中国城市地价动态监测网公布的湛江市工业用地地价监测数据，近

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年各季度环比增长率详见下表：

湛江市工业用地地价监测环比指数表

时间	环比增长率(%)	时间	环比增长率(%)
2016 年第二季度	0.00	2017 年第三季度	0.22
2016 年第三季度	0.44	2017 年第四季度	0.22
2016 年第四季度	0.44	2018 年第一季度	0.22
2017 年第一季度	-0.22	2018 年第二季度	0.22
2017 年第二季度	0.00	2018 年第三季度	0.43

根据上述的地价环比增长速度表，以2016年3季度为基期，计算至本次评估基准日(2018年3季度)地价指数作为修正系数，则:

日期修正系数= 1.0×(1+0.44%)×(1-0.22%)……×(1+0.43%)=1.0154

E. 区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《工业用地区域因素修正系数表》对应的因素取值范围，乘以待估宗地所在区片GY050的《工业用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±3%，得到估价对象所在区片GY050因素修正范围值如下：

GY050 区片工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准	修正值范围
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度、与货运站、火车站、高速出入口、港口码头的距离	±0.99%
	指标权重值	33.10%	
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率	±0.80%
	指标权重值	26.60%	
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度	±0.51%
	指标权重值	17%	
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度	±0.41%
	指标权重值	13.60%	
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	±0.29%
	指标权重值	9.70%	

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为2.49%，具体修正过程如下：

待估宗地区域因素修正系数表

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
交通条件	港区内有海港大道、兴港大道、疏港大道等多条主干道，紧邻湛江港，距火车站约 7 公里	0.99%
基本设施状况	港区基础设施已达到“五通一平”市政供电、供水等保障率较高	0.80%
环境条件	区域地势平坦，部分填海造地区域工程地质条件较差	0.00%
产业集聚效益	与临港工业园相邻，区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	0.41%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用地潜力	土地用途与区域中长期规划相符，较优	0.29%
合计		2.49%

F. 个别因素修正系数

估价对象临混合型主干道，形状较规则，面积适大，根据《工业用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=3%+1%-1%=3%。

工业用地个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	5	3	0	-3	-5
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

G. 土地使用年期修正系数

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》，港口码头用地法定最高出让年限为50年，待估宗地剩余土地使用年限为45.86年，与法定最高出让年限50年使用年限不一致，根据年期修正系数公式：

$$K=[1-\frac{1}{(1+r)^m}]\div[1-\frac{1}{(1+r)^n}]$$

其中，r：土地还原利率(根据基准地价成果，市区工业用地还原率为5.03%)；

m：待估宗地剩余使用年限 45.86 年；

n：基准地价设定土地使用年期(工业用地 50 年)。

年期修正系数 $K=[1-1/(1+5.03\%)^{45.86}]/[1-1/(1+5.03\%)^{50}]=0.978$

H. 基准地价系数修正法测算结果的确定

单位面积地价=(368+0)×1.0×1.0154×(1+2.49%)×(1+3%)×0.9788

=386元/平方米

I. 评估值

评估值=单位面积地价×(1+契税)=386×(1+3%)=398元/平方米(取整)

②市场比较法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×使用年期修正

A. 可比实例选择

经查询湛江市国土资源局和中国土地市场网公布的湛江土地出让结果公告，根据替代原则，我们选择与待估宗地用途相近、交易时间接近、在地域上属近邻区域或类似区域的三个案例作为比较案例：

交易信息	案例 A	案例 B	案例 C
位置	湛江市霞山区临港工业园湖光路以南、宝石路以西	湛江市霞山区湖光路以南、宝石路西侧	湛江市霞山区临港工业园湖光路以南、宝石路以东
土地使用权人	湛江市霞山区银大标准厂房投资开发有限公司	湛江市霞山区同兴运输有限公司	广东日光投资集团有限公司
电子监管号	4408002017B00761	4408002016B00324	4408002016B00340
土地用途	仓储用地	仓储用地	仓储用地
合同签订日期	2017/4/7	2016/7/21	2016/7/21
供地方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地面积(㎡)	9,424.85	10,823.67	23,392.34
土地使用年限(年)	50	50	50
成交价格 (万元)	467	562	1203
单位面积地价(元/㎡)	496	519	514

B. 比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价值的主要因素有：

a. 交易日期：确定地价指数；

b. 交易情况：是否为正常、公平、公开、自愿的交易；

c. 交易方式：挂牌出让、协议出让或是划拨；

d. 土地用途：商业、居住、办公或其他；

e. 土地使用年限：土地有效使用年限；

f. 区域因素：主要有交通条件、基本设施条件、环境条件、产业集聚效益、用地潜力等；

g. 个别因素：主要有宗地临路条件、宗地形状、宗地面积、开发程度等；

C. 编制比较因素条件说明表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

比较因素条件说明表

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
单位面积地价(元/㎡)		待估	496	519	514
交易日期		2018/9/30	2017/4/7	2016/7/21	2016/7/21
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式		设定为转让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		港口码头用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地
土地使用年限(年)		45.86	50	50	50
区域因素	交通条件	区域内有海港大道、兴港大道、疏港大道等多条主干道，距火车站约 7 公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约 7 公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约 7 公里，交通条件较优	临港工业园区内有新湖大道、湖光路等多条主干道，邻近湛江港，距火车站约 7 公里，交通条件较优
	基本设施条件	港区基础设施已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高	园区基础设施建设已达到“五通一平”，市政供电、供水等保障率较高
	环境条件	区域地势平坦，部分填海造地区域工程地质条件较劣	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求	区域地势平坦，工程地质条件满足建筑建设要求
	产业集聚效益	与临港工业园相邻，区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优	区域内产业集聚度较高，集聚效益较优
	用地潜力	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优	土地用途与区域中长期规划相符，较优
个别因素	宗地临路条件	与相邻地块整体利用，邻主干道兴港大道	邻主干道湖光路	邻主干道湖光路	邻主干道湖光路
	宗地形状	形状较规则 ，对土地利用较为有利	形状基本规则 ，对土地利用无不良影响	形状基本规则 ，对土地利用无不良影响	形状基本规则 ，对土地利用无不良影响
	宗地面积	面积较大，对土地利用有一定影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
	开发状况	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”

D. 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与可比实例的差异，以待估宗地的各因素条件为基础，确定可比实例各因素的相应指数。

a. 交易日期：各案例成交时间与评估基准日不一致，根据中国城市地价监测网公布的湛江市地价增长率变化情况，确定三个可比实例的交易日期指数；

b. 交易情况：本次评估的目的属于正常交易评估，三个可比实例均为正常市场交易，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100；

c. 交易方式：待估宗地的设定交易方式与本次评估所选择的比较案例交易方式相似，故确定待估宗地和可比实例因素指数均为 100；

d. 土地用途：待估宗地用途为港口码头用地，如前所述，参照工业用地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估，用途修正系数 1.0；三个可比实例均为仓储用地，根据各案例交易时点实行的湛江市基准地价，工业用地与仓储用地均为工矿仓储用地二级分类，地价水平相当，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100；

e. 交通条件：从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 3。

f. 基本设施条件：从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 3。

g. 环境条件：按土地自然条件、地势与工程地质条件，从优到劣分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 2。

h. 产业集聚效益：从优到劣分为产业集聚度优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个等级，修正指数上升或下降 2。

i. 用地潜力：从优到劣分为规划前景良好、规划前景较好、规划前景一般、规划前景较差、规划前景限制五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 2。

j. 宗地临路条件：从优到劣分为交通型主干道、混合型主干道、次干道、支路、不临路五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 2。

k. 宗地形状：从优到劣分为形状规则、形状较规则、形状基本规则、形状较不规则、形状不规则五个等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 1。

l. 宗地面积：从优到劣分为面积对土地利用极为有利、较为有利、无不良影响、对土地利用有一定影响、对土地利用产生严重的影响五等级，待估宗地与案例宗地相比，每相差一个等级，则指数上升或下降 1。

m. 开发状况：待估宗地设定开发程度与各案例宗地开发程度一致，故确定待估宗地与可比实例因素指数均为 100。

n. 土地使用年限：待估宗地的土地剩余使用年限为 45.86 年，与比较案例 A、B、C 的 50 年使用年期不一致，需进行修正，土地使用年限修正系数公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年期修正系数＝〔$1-\frac{1}{(1+r)^m}$〕/〔$1-\frac{1}{(1+r)^n}$〕

式中：r：土地还原率按湛江市基准地价工业用地的还原率5.03%确定。

m：待估宗地剩余土地使用年限

n：各案例宗地的土地使用年限

比较因素条件指数表

项目		估价对象	案例A	案例B	案例C
单位面积地价(元/㎡)		待估	496	519	514
交易日期		100	98.7	98.48	98.48
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地使用年限		0.8947	0.9140	0.9140	0.9140
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	基本设施条件	100	100	100	100
	环境条件	100	102	102	102
	产业集聚效益	100	100	100	100
	用地潜力	100	100	100	100
个别因素	宗地临路条件	100	100	100	100
	宗地形状	100	99	99	99
	宗地面积	100	101	101	101
	开发状况	100	100	100	100

E. 因素比较修正系数表

因素比较修正指数表

项目		案例 A	案例 B	案例 C
单位面积地价(元/㎡)		496	519	514
交易日期		100/98.7	100/98.48	100/98.48
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.8947/0.9140	0.8947/0.9140	0.8947/0.9140
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基本设施条件	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/102	100/102	100/102
	产业集聚效益	100/100	100/100	100/100
	用地潜力	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地临路条件	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/99	100/99	100/99
	宗地面积	100/101	100/101	100/101
	开发状况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9724	0.9746	0.9746
比准价格		482	506	501

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③计算结果

经过修正，求得三个比准价格，因为三个案例修正后的价格比较接近，因此取其简单算术平均值，即

单位面积地价=(482 +506 +501)÷3

=496(元/平方米)

评估值=单位面积地价×(1+契税)=496×(1+3%)=511元/平方米(取整)

(4)待估宗地地价的确定

根据评估对象的具体情况，本次评估分别采用了市场比较法与基准地价系数修正法进行测算，两种方法测算结果存在一定差距。市场比较法是根据替代原则，采用最近几年市场真实成交案例作为比较计算得出待估宗地价格；基准地价系数修正法是采用当地政府公布的地价标准(即基准地价)，按照替代原则，进行修正后求取待估宗地价格。两种评估方法从土地市场交易和政府地价管理两个角度反映了评估对象的价格水平。经综合分析，评估人员认为市场比较法评估结果测算结果更贴近当前市场的客观地价水平，可信度更高，因此，以市场比较法作为评估对象的最终评估结果。

待估宗地单位面积地价确定表

宗地名称	土地用途	土地面积(㎡)	市场比较法(元/㎡)	基准地价系修正法 (元/㎡)	宗地单价最终取值(元/㎡)
宝满集装箱码头用地	港口码头用地	672,005.20	511	398	511

(十一)无形资产—其他

无形资产-其他账面价值为 82,660.07 元，主要是企业购置的湛江港宝满集装箱码头 CTOS 系统。

(1)概况

经评估人员查阅相关合同及入账凭证，了解到该软件为招商局国际信息技术有限公司开发的湛江港宝满集装箱码头 CTOS 系统，是专门为集装箱码头设计的生产操作系统，包括船期管理，船舶计划，闸口管理。堆场管理，箱务管理，作业控制，无线终端，杂项管理，和 EDI（Electronic Document Interchange）等功能模块，该系统主要为支持湛江港国际集装箱码头有限公司日常码头作业所需。

(2)评估过程及评估方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估人员现场询问相关管理人员、查询购买合同和凭证之后，证实账面值属实。对于他人代为开发的软件，该类型的软件虽然可以安装于其他非特定单位和计算机中，但根据软件开发合同，被评估单位对该软件的使用具有排他性，是根据自己的特殊需求要求软件公司进行编程和开发的，软件公司负责该软件的后期维护和相关模块的 BUG 修复，软件源代码由软件公司实际掌握，该软件的维护也具有排他性，为此被评估单位与软件公司签署了相关的运行维护协议，约定了相关的运行维护内容（不含增加模块和新增代码费用），故采用的评估方法如下：软件供应商询价，按照评估基准日的最新版本不含税市场价格扣减软件运行维护费用后作为评估值。

经向软件供应商询价，湛江港国际集装箱码头有限公司“湛江港宝满集装箱码头 CTOS 系统”开发价格变化不大，软件模块及相关功能无变化，故以原软件开发协议价作为评估基准日软件市场价格。不含税价格 135.00 万元，根据相关的运维合同，每年维护费按照 20%计算，企业已经使用该软件 4.5 年，评估值为不含税价，故评估值为：

评估值=1,350,000.00×（1-20%*4.5）= 135,000.00（元）

(十二)短期借款

短期借款账面价值为 30,000,000.00 元，为企业向中国银行湛江洪屋路支行借入的短期借款，具体情况如下：

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	账面价值
1	中国银行湛江洪屋路支行	2017/10/27	2018/10/26	4.3500%	人民币	10,000,000.00
2	中国银行湛江洪屋路支行	2018/06/08	2019/06/07	5.0025%	人民币	20,000,000.00

评估人员按照评估程序，检查核对借款合同，核实其借款期限、利率等，检测企业利息费用的计提及支付情况。经核实，企业向中国银行湛江洪屋路支行借入的存款利息已全额计提。因此，以实际应支付的借款额 30,000,000.00 元确定短期借款的评估值。

(十三)应付票据

应收付票据账面值为22,286,500.00元，均为不带息票据。主要是应付无锡华东重型机械股份有限公司的票据。评估人员按照评估程序，抽查相关凭证，了解核实出票日期和到期日期。因此，以核实后的账面值22,286,500.00元确定评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十四)应付账款、预收款项和其他应付款

应付账款账面价值为 7,879,867.34 元，主要是修理费、冷藏箱监管费用和材料款等；预收款项账面价值为 2,921,896.20 元，主要是预收客户港杂费等；其他应付款账面价值 43,112,784.26 元，主要为安全保证金、租户押金、进港证押金和质量保证金等。评估人员按照评估程序核实每笔应付款项的真实性、完整性。

综上，应付账款、预收款项和其他应付款评估值分别为 7,879,867.34 元、2,921,896.20 元和 43,112,784.26 元。

(十五)应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 3,012,655.85 元，主要为应付工会经、辞退福利和劳务工薪酬等。我们按照评估程序核实应付职工薪酬的真实性、完整性后，应付职工薪酬以核实后账面金额 3,012,655.85 元确定评估值。

(十六)应交税费

应交税费账面价值为 3,458,135.00 元，主要为企业应交的房产税、土地使用税、印花税、个人所得税和货物港务费等。我们按照评估程序了解适用税费征收规定，如适用税种、计税基础、税率，以及征、免、减税的范围与期限，并对有关账目、纳税申报表和完税证等进行了检查和核实。按照评估程序了解适用税费征收规定，并对有关账目、纳税申报表和完税证等进行了检查和核实，最终以核实后账面值 3,458,135.00 元确定评估值。

(十七)应付利息

应付利息账面价值为 656,410.28 元，主要是应付中国银行湛江洪屋路支行

和湛江港集团委托贷款的借款利息。按照评估程序，检查核实借款利率，验证计提利息的准确性，最终以核实后账面值 656,410.28 元确定应付利息的评估值。

(十八)一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值为40,152,380.13元，为企业需于一年内到期支付的融资租赁款和借款。具体情况如下:

单位：人民币元

序号	结算项目	发生日期	到期日	年利率	账面价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	结算项目	发生日期	到期日	年利率	账面价值
1	集团委贷(交通银行)	2015/10/22	2018/10/21	4.5125%	10,000,000.00
2	集团委贷(交通银行)	2015/11/12	2018/11/11	4.5125%	10,000,000.00
3	机械专项贷款(中行)	2015/02/12	2018/12/22	4.7500%	722,845.68
4	机械专项贷款(中行)	2015/03/19	2018/12/22	4.7500%	975,762.25
5	机械专项贷款(中行)	2015/07/07	2018/12/22	4.7500%	1,000,000.00
6	机械专项贷款(中行)	2015/10/19	2018/10/22	4.7500%	667,565.24
7	机械专项贷款(中行)	2016/01/13	2018/12/22	4.7500%	7,606,720.00
8	工银融资租赁设备	2015/06/16	2020/01/15	4.5125%	9,179,486.96

评估人员按照评估程序，检查核对相关合同，核实各应付款期限、金额等，以实际应支付的融资租赁款和借款金额40,152,380.13元确定一年内到期的非流动负债的评估值。

(十九)长期借款

长期借款账面价值为 450,000,000.00 元，为委托贷款，即企业通过委托集团向交通银行湛江分行借入的借款，利率分别为 4.5125%、4.9000%和 5.7%。借款具体情况如下：

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	账面价值
1	集团委贷(交通银行湛江分行)	2015/02/05	2020/02/04	4.5125%	人民币	70,000,000.00
2	集团委贷(交通银行湛江分行)	2015/03/16	2020/03/16	4.5125%	人民币	100,000,000.00
3	集团委贷(交通银行湛江分行)	2016/08/29	2020/08/28	4.5125%	人民币	100,000,000.00
4	集团委贷(交通银行湛江分行)	2016/09/07	2020/09/06	4.5125%	人民币	100,000,000.00
5	集团委贷(交通银行湛江分行)	2016/09/19	2020/09/18	4.5125%	人民币	10,000,000.00
6	集团委贷(交通银行湛江分行)	2017/11/17	2022/11/16	4.9000%	人民币	30,000,000.00
7	集团委贷(交通银行湛江分行)	2017/12/04	2022/12/03	4.9000%	人民币	20,000,000.00
8	集团委贷(交通银行湛江分行)	2018/06/01	2023/05/31	5.7000%	人民币	20,000,000.00

评估时，评估人员查阅了借款合同，核实其借款期限、利率等，同时，对该企业利息费用的计提及支付情况按一般公认的程序和方法进行检测。通过上述程序，确认该企业借款均在借款期限内，所有借款持有期利息均已按期计提。因此，以实际应支付借款额 450,000,000.00 元确定长期借款的评估值。

(二十)长期应付款

长期应付款账面值4,747,253.25元，为企业6台轮胎式集装箱龙门起重机的融资租赁款。评估时，评估人员查阅了融资租赁合同，核实其融资租赁款期限、利率等。同时，对该企业利息费用的计提及支付情况按一般公认的程序

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和方法进行检测。通过上述程序，确认该企业融资租赁款均在融资租赁期限内，所有融资租赁款持有期利息均已按期计提。因此，以实际应支付融资租赁款4,747,253.25元确定长期应付款的评估值。

五、关于收益法评估的说明

本次评估将湛江港集团母公司、石化码头公司、集装箱码头公司、理货公司和物流公司的盈利预测合并在一起，采用合并的方式进行收益法评估，故未对集装箱码头公司单独采用收益法进行评估，评估说明和结果详见集团母公司收益法评估说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、评估结论及分析

(一)评估结果

采用资产基础法评估后，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日，湛江港国际集装箱码头有限公司的资产账面价值为 235,921.24 万元，负债账面价值为 60,955.44 万元，净资产账面价值为 174,965.80 万元；评估后，资产为 258,455.02 万元，负债为 60,955.44 万元，净资产为 197,499.58 万元。总资产评估值比账面价值增值 22,533.78 万元，增值率为 9.55%；净资产评估值比账面价值增值 22,533.78 万元，增值率为 12.88%。详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

被评估单位：湛江港国际集装箱码头有限公司 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	14,985.58	14,985.58	0.00	0.00%
2	非流动资产	220,935.66	243,469.43	22,533.77	10.20%
3	其中：长期股权投资	1,243.82	1,243.82	0.00	0.00%
4	固定资产	176,878.43	179,642.36	2,763.93	1.56%
5	在建工程	8,288.11	7,618.08	-670.03	-8.08%
6	无形资产	34,525.30	54,965.18	20,439.88	59.20%
7	**资产总计**	**235,921.24**	**258,455.02**	**22,533.78**	**9.55%**
8	流动负债	15,348.06	15,348.06	0.00	0.00%
9	非流动负债	45,607.38	45,607.38	0.00	0.00%
10	**负债总计**	**60,955.44**	**60,955.44**	**0.00**	**0.00%**
11	**净资产(所有者权益)**	**174,965.80**	**197,499.58**	**22,533.78**	**12.88%**

(二)资产基础法评估结果分析

资产基础法评估结果与账面值差异主要原因如下：

评估结论与账面值比较表

金额单位：人民币元

序号	科目	账面值	评估值	增值额	增值率
一	非流动资产	2,209,356,614.70	2,398,185,028.91	188,828,414.21	8.55%
1	固定资产	1,768,784,312.61	1,796,423,595.00	27,639,282.39	1.56%
(1)	房屋建筑物类	1,318,998,168.41	1,314,882,289.00	-4,115,879.41	-0.31%
①	房屋建筑物	67,689,895.20	76,418,814.00	8,728,918.80	12.90%
②	构筑物	1,187,037,926.62	1,178,686,789.00	-8,351,137.62	-0.70%
③	管沟	64,270,346.59	59,776,686.00	-4,493,660.59	-6.99%
(1)	设备类	449,786,144.20	481,541,306.00	31,755,161.80	7.06%
①	机器设备	442,549,928.77	474,488,249.00	31,938,320.23	7.22%
②	车辆	866,222.13	1,096,320.00	230,097.87	26.56%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估结论与账面值比较表

金额单位：人民币元

序号	科目	账面值	评估值	增值额	增值率
③	电子设备	6,369,993.30	5,956,737.00	-413,256.30	-6.49%
三	在建工程	82,881,108.59	76,180,777.23	-6,700,331.36	-8.08%
1	土建工程	82,881,108.59	76,180,777.23	-6,700,331.36	-8.08%
四	无形资产	345,253,036.82	549,651,800.00	204,398,763.18	59.20%
1	土地使用权	345,170,376.75	549,516,800.00	204,346,423.25	59.20%
2	其他无形资产	82,660.07	135,000.00	52,339.93	63.32%
五	**增值合计**			**225,337,714.21**	

评估值与账面值变化的主要原因是：

1．房屋建筑物类固定资产评估减值主要原因：一是主要建筑物为根据广东中联羊城资产评估有限公司 2014 年 2 月出具的中联羊城评字[2014]第 TIGPD0027 号等评估报告以评估原值入账面原值，以评估净值入账面净值。作为其评估基础的原资产的账面价值因未针对各项资产进行合理分摊费用，摊入的各项前期费用、资本化的利息不均匀，无法体现资产真实的历史建造成本；二是近年来，由于建筑材料价格、人工费用的上涨，引起资产的建安造价成本的增加，形成评估原值增值因素，扣除资产的账面值为含税、全面营改增后评估计算的评估值为不含税所形成的评估原值减值因素，两者增减相抵后导致评估原值略有增值；三是企业采用的财务折旧年限与评估成新率计算所使用耐用年限的差异是评估净值减值的最主要原因。

2．设备类固定资产评估增值 31,755,161.80 元，增值率为 7.06%。其中，机器设备评估后增值 31,938,320.23 元，增值率为 7.22%；车辆评估后增值 230,097.87 元，增值率为 26.56%；电子设备评估后减值 413,256.30 元，减值率为 6.49%。

从总体上讲，该公司设备类固定资产评估值与账面价值比较所发生的变化主要体现在以下几个方面：

(1)在机器设备方面，早期购置的门机等大型设备由于钢材价格上涨因素重置价格有所增加，企业机器设备的折旧年限相对使用年限要短，使得账面净值相对较低，所以产生一定幅度的增值。

(2)在车辆方面，尽管近年来的车辆购置价格一直呈下降趋势，但是由于车辆的财务折旧年限相对车辆经济使用年限较短，折旧速度相对较快，使得账面净值相对较低，因此导致车辆评估增值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(3)在电子设备方面，由于评估范围内的电子设备均为计算机、打印机及传真机等办公用设备，该类设备升级换代速度较快，市场价格下降较快，故设备的重置成本有较大幅度的下降，导致评估减值。

3．在建工程评估值为 76,180,777.23 元，评估值较账面值 82,881,108.59 元减值 6,700,331.36 元，减值率 8.08%。减值的主要原因是部分资产转入建筑类固定资产中评估所致。

4．无形资产—土地使用权评估价值较账面值增值 204,346,423.25 元，增值率 59.2%。评估增值的原因是待估宗地的土地用途为港口码头用地，由于湛江市工业和物流经济发展较快，适于港口码头建设的岸线资源稀少，故此类用地市场价值增幅较大。

5．无形资产—其他无形资产评估增值 52,339.93 元，增值率63.32% 。 增值主要原因是评估基准日无形资产账面值为企业按 5 年摊销后的余额，按照评估基准日的最新版本不含税市场价格扣减软件运行维护费用后作为评估值，导致评估增值。

综上所述，本次评估中，湛江港国际集装箱码头有限公司净资产评估增值 225,337,714.21元，增值率为 12.88%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn