北 京 亚 超 资 产 评 估 有 限 公 司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co.,Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产价值资产评估报告

北京亚超评报字(2021)第 A106 号

(共 1 册，第 1 册)

二零二一年四月十三日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202　　邮编：100036
电话：（010）51716863

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	11110200522021001 38
资产评估报告名称：	海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产价值资产评估报告
资产评估报告文号：	北京亚超评报字(2021)第A106号
资产评估机构名称：	北京亚超资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	陈诗杰(资产评估师) 、赖晓思琪(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....1

资 产 评 估 报 告 摘 要 3

资 产 评 估 报 告 正 文 5

一、绪言.....5
二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况...6
三、评估目的.....8
四、评估对象和评估范围.....9
五、价值类型.....14
六、评估基准日.....15
七、评估依据.....15
八、评估方法.....21
九、评估程序实施过程和情况.....26
十、评估假设.....28
十一、评估结论.....31
十二、特别事项说明.....34
十三、资产评估报告使用限制说明.....40
十四、资产评估报告日.....41

资 产 评 估 报 告 附 件 43

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受海南海峡航运股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

一、 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、 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本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和使用评估结论，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。

五、 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

七、 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

九、 资产评估专业人员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。

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产价值

资 产 评 估 报 告 摘 要

北京亚超资产评估有限公司接受海南海峡航运股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产价值在2020年12月31日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产，评估范围是海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产，主要包括房屋建筑物（突堤码头、泊位等）、构筑物、机器设备及海域使用权等149项资产，账面原值81,998.60万元，账面净值73,897.30万元。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

五、 评估方法：成本法、收益法。

六、 评估结论

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产评估价值为 **88,831.55 万元（大写：捌亿捌仟捌佰叁拾壹万伍仟伍佰元正）**，评估增值 14,934.25 万元，增值率 20.21%。

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

八、 特别事项说明

本次评估，存在无形资产-土地使用权及房屋建筑物的权属瑕疵、影响生产经营活动和财务状况合同的事项，具体详见“第十二条 特别事项说明”。

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

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产价值

资 产 评 估 报 告 正 文

北京亚超评报字(2021)第 A106 号

一、绪言

海南海峡航运股份有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产在 2020 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：海南海峡航运股份有限公司；（以下简称“海峡股份”）

统一社会信用代码：91460000742589256A；

类型：股份有限公司(上市、国有控股)；

住所：海口市滨海大道 157 号港航大厦 14 楼；

法定代表人：叶伟；

注册资本：壹拾肆亿捌仟伍佰玖拾伍万伍仟肆佰伍拾捌圆整；

成立日期：2002 年 12 月 06 日；

营业期限：2002 年 12 月 06 日至 2052 年 12 月 06 日；

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

◆资产收购方概况

企业名称：海口新海轮渡码头有限公司；（以下简称“新海轮渡”）

统一社会信用代码：91460100MA5RC6W571；

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

住所：海南省海口市秀英区滨海大道 157 号；

法定代表人：叶伟；

注册资本：壹拾亿陆仟陆佰捌拾柒万零叁佰圆整；

成立日期：2015 年 11 月 18 日；

营业期限：长期；

经营范围：港口装卸、水上客货代理，为船舶提供岸电、燃物料、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险，产业租赁。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至评估基准日，海口新海轮渡码头有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	持股比例	注册资本	认缴出资日期
海南海峡航运股份有限公司	100%	106,687.03	2018-3-9

(二) 产权持有单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：海南港航控股有限公司；（以下简称“海南港航”）

统一社会信用代码：91460000774276617D；

类型：有限责任公司(国有控股)；

住所：海南省海口市秀英区滨海大道 157 号海口港大厦 20 楼；

法定代表人：王善和；

注册资本：壹拾亿圆整；

成立日期：2004 年 12 月 28 日；

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

经营范围：港口装卸、仓储、水上客货代理服务；集装箱运输；外轮理货；产业租赁；港口工程建设；旅游项目开发；轻工产品加工，为船舶提供岸电、燃物料、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险（仅限分支机构经营）、物流服务、港口服务、建筑材料加工和销售、船舶服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

(三) 委托人与产权持有单位的关系

本次评估委托人为海南海峡航运股份有限公司，产权持有单位为海南港航控股有限公司；本次资产评估的产权持有单位海南港航控股有限公司持有委托人海南海峡航运股份有限公司的 58.53%的股权。资产收购方海口新海轮渡码头有限公司是委托人海南海峡航运股份有限公司的全资子公司。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位为实现评估目的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因海南海峡航运股份有限公司全资子公司海口新海轮渡码头有

限公司拟收购资产事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产进行评估；评估目的是为海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产提供价值参考依据。

该经济行为是依据港航控股关于处置该标的交易资产的上级批复，港航控股决定将其名下海口市新海港汽车客货滚装码头二期工程部分资产注入海口新海轮渡码头有限公司。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产。

(二) 评估范围

评估范围是海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产，主要包括房屋建筑物（突堤码头、泊位等）、构筑物、机器设备及海域使用权等 149 项资产，账面原值 81,998.60 万元，账面净值 73,897.30 万元。

本次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。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物、机器设备、海域使用权等，主要位于海南省海口市海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目内。

◆房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 64,860.69 万元，账面净值 59,521.93 万元，共 21 项，包括水工工程、土建工程。其中（1）水工工程包括港池、顺岸码头工程 M01-M07、直立式护岸、突堤码头、泊位、斜坡式护岸、道路堆场、闸口，于 2017 年至 2018 年间建成投入使用。（2）土建工程包括控制室、变电所、消防设备间、应急水池、消防水池、消防泵站，均于 2018 年建成投入使用。截至评估基准日上述资产均处于正常使用状态，能满足新海港区汽车客货滚装码头二期生产经营需要。

1.水工工程

(1)港池：1 个，2017 年 1 月建成；

(2)顺岸码头工程 M01-M07：长度 807.2m，2017 年 1 月建成；

(3)直立式护岸：1 个，2017 年 6 月建成，重力式沉箱结构，护岸长 382.22m，前沿底高程-5.7m，沉箱后沿设有抛石棱体。

(4)6#突堤码头：1 个，2017 年 1 月建成，重力式沉箱结构，预制、安装沉箱 12 件，上部结构设钢筋混凝土胸墙，码头长 135m，宽 10m，顶面标高+4.4m，前沿水深-7.5m。

(5)7#突堤码头：1 个，2017 年 1 月建成，重力式沉箱结构，预制、安装沉箱 12 件，上部结构设钢筋混凝土胸墙，码头长 135m，宽 10m，

顶面标高+4.4m，前沿水深-7.5m。

(6)17#泊位：1 个，2018 年 2 月建成，10000GT 码头泊位，重力式沉箱结构，上部结构设钢筋混凝土胸墙，泊位长 158m，前沿底高-7.5m。码头后沿设有滚装桥立柱及挡墙，沉箱后沿设抛石棱体。

(7)18#泊位：1 个，2018 年 2 月建成，10000GT 码头泊位，重力式沉箱结构，上部结构设钢筋混凝土胸墙，泊位长 200m，前沿底高-8.0m。码头后沿设有滚装桥立柱及挡墙，沉箱后沿设抛石棱体。

(8)斜坡式护岸：1 个，2017 年 6 月建成，长 15.41m 的斜坡式抛石结构，外侧坡安放块石垫层及安装扭王字块护面，坡脚设置压脚棱体。

(9)道路堆场：1 个，2017 年 6 月建成，联锁块铺面约 1.35 万㎡，结构层由上至下分别为：10cm 厚高强混凝土连锁块面层，3cm 厚中粗砂垫层，35cm 厚 6%水泥稳定碎石层，20cm 厚级配碎石层，地基压实；混凝土铺面约 1.89 万㎡；33cm 厚现浇混凝土面层，25cm 厚 6%水泥稳定碎石层，20cm 厚级配碎石层垫层，地基压实；排水明沟、水电管沟、液压管槽及响应管、井。

(10)闸口：6 个，2018 年 1 月建成，新建地上一层闸口，结构形式为：钢筋混凝土框架结构：建筑高度 4.90m，建筑基底面积 121.30 ㎡，总建筑面积 121.30 ㎡。

(11)码头附属物：实际为陆域形成工程，2017 年 1 月建成。

2.土建工程

(1)4#控制室：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层控制室，钢筋混

凝土框架结构，建筑高度 5.8m，建筑基底面积 55.18 ㎡，总建筑面积 55.18 ㎡。

(2)5#控制室：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层控制室，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 5.8m，建筑基底面积 55.18 ㎡，总建筑面积 55.18 ㎡。

(3)6#控制室：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层控制室，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 5.8m，建筑基底面积 75.02 ㎡，总建筑面积 75.02 ㎡

(4)7#控制室：1 座，2018 年 1 月建成，钢筋混凝土框架结构：建筑高度 5.8m，建筑基底面积 83.08 ㎡，总建筑面积 83.08 ㎡。

(5)SS5 变电所、加压设备间：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层变电所/加压设备间，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 6.0m，建筑基底面积 305.33 ㎡，总建筑面积 305.33 ㎡。

(6)SS6 变电所：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层变电所，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 6.0m，建筑基底面积 200.99 ㎡，总建筑面积 200.99 ㎡。

(7)消防泵站：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层消防泵站，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 6.4m，建筑基底面积 140.00 ㎡，总建筑面积 140.00 ㎡；两座钢筋混凝土结构 12.0m×23.4m×5.7m 消防水池。

(8)消防设备间：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层消防设备间，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 5.3m，建筑基底面积 149.25 ㎡，总建筑面积 149.25 ㎡。

(9)消防水池：1 座，2018 年 1 月建成。

(10)应急水池：1 座，2018 年 1 月建成，事故应急水池，钢筋混凝土结构，结构尺寸 30.5m×29.5m×3.04m，建筑基底面积 899.75 ㎡，总建筑面积 899.75 ㎡。

➢他项权利状况

截至评估基准日，房屋建筑物无他项权利状况。

◆构筑物

构筑物账面原值 1,624.43 万元，账面净值 1,420.70 万元，共 9 项，主要为排水明沟、主水电管沟、电缆井、液压管槽、矩形检查井、明沟转换井、雨水口、消火栓阀门井、悬臂式 LED 信息屏基础，属于水工工程，均处于正常使用状态，能满足新海港区汽车客货滚装码头二期生产经营需要。

◆机器设备

机器设备账面原值 7,243.07 万元，账面净值 5,384.40 万元，共 113 项，主要包括 150 吨液压滚装桥、200 吨液压滚装桥、柴油发电机组、变压器、配电柜、35 米高杆灯、交换机等，分布于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目范围内，购置启用时间在 2017 年 7 月至 2018 年 7 月间，设备均处于正常使用状态，能满足新海港区汽车客货滚装码头二期生产经营需要。

◆土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 项，原始入账价值 7,558.00 万元，账面净值 6,925.97 万元，实质是发生于国海证

2016B46010500104 号海域使用权区域上的陆域形成工程费用。

截止评估基准日，尚未取得土地使用权证。

◆海域使用权

纳入本次评估范围的海域使用权共计 1 宗，原始入账价值 675.34 万元，账面净值 620.58 万元。委估宗海面积 6.934 公顷，用海类型为交通运输用海-港口用海，用海方式为港池、非透水构筑物。

面积单位：公顷

序号	证书编号	海域使用权人	地址	项目名称	项目性质	发证日期	登记机关	用海类型		终止日期	海域等别	宗海面积	用海方式	
								一级类	二级类				项别	面积
1	国海证2016C4601000026 5 号	海南港行控股有限公司	海南省海口市滨海大道 157 号	海口港新海港区新增用海项目	经营性	2016 年 4 月 29 日	海口市海洋和渔业局	交通运输用海	港口用海	2066 年 4 月 17 日	三	6.934	港池	3.6429
													非透水构筑物	3.2911

◆其他无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产共计 4 项，分别为智能专用控制系统管理平台、电力监控及远程操控软件、宽高控制仪控制软件、测长控制仪控制软件，原始入账价值为 37.07 万元，账面价值 23.72 万元。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为产权持有单位会计结算日，能够全面反映评估对象的实际情况，有利于资产的清查。经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

海南港航控股有限公司总办会决议、海南海峡航运股份有限公司 2021 年第 9 次总经理办会决议。

(二) 法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全

国人民代表大会常务委员会第 6 次会议修正）；

4.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

6.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订）；

7.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议决定修改）；

8.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正）；

9.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正）；

10.《中华人民共和国海域使用管理法》（2001 年 10 月 27 日第 9 届全国人民代表大会常务委员会第 24 次会议通过）；

11.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年 11 月 16 日）；

12.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号，1992 年 07 月 18 日）；

13.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日）；

14.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号,2005

年 8 月 25 日）；

15.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日）；

16.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 709 号，2011 年 1 月 8 日修订）；

17.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号，2013 年 5 月 10 日）；

18.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号，2006 年 12 月 12 日）；

19.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号，2009 年 9 月 11 日）；

20.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第 2 次修订）；

21.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号，2016 年 3 月 23 日）；

22.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日）；

23. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；

4.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；

6.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；

8.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号，2017年10月1日）；

9.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；

10.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日）；

11.《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，2017年10月1日）；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号，2017

年 10 月 1 日）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号，2017 年 10 月 1 日）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号，2017 年 10 月 1 日）；

16. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第 76 号，2014 年 7 月 23 日）。

(四) 权属依据

1. 海域使用权证；

2. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；

3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的资料

（1） 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日）；

（2） 《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；

（3） 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）；

（4） 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）；

（5） 《国家海洋局关于印发<海域评估技术指引>的通知》(国海管字〔2013〕708 号，2013 年 10 月)；

（6） 《GB50158-2010 港口工程结构可靠性设计统一标准》；

（7） 《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS/T116-2019）；

（8） 《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T276-1-2019）；

（9） 《沿海港口工程船舶机械艘（台）班费用定额》（JTS/T276-2-2019）；

（10） 《沿海港口工程参考定额》（JTS/T276-3-2019）；

（11） 《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》（JTS/T277-2019）；

（12） 《水运工程定额材料基价单价》（2019 年版）；

（13） 《疏浚工程预算定额》（JTS/T278－1-2019）；

（14） 《疏浚工程船舶艘（台）班费用定额》（JTS/T278－2-2019）；

（15） 2020 年 12 月《海南建设工程材料信息》

2. 资产评估机构收集的资料

（1） 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

（2） 《机电产品报价手册》（2019 年）；

（3） IFIND 资讯/ Wind 资讯；

（4） 《海南省建设工程主要材料、园林绿化苗木、机械租赁市场信息价》；

（5） 《海口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》（海口市人民政府 2018 年）；

（6） 《海南省工程建设项目结算审查书》（建设项目名称：海

口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程，编制日期：2019 年 1 月 28 日，档案号：琼 JH-2019-0084）；

（7） 资产评估专业人员现场勘查记录资料；

（8） 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

（9） 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与海南海峡航运股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“HZ2018-1469”；

2. 委托人及产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

(三) 评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

1.固定资产

(1) 对于委估房屋建筑物及构筑物，由于海口港新海港汽车客货滚

装码头二期工程为施工形式以工程总承包形式建设的项目，委估房屋建筑物、构筑物具有完整竣工验收资料，资产评估专业人员可收集到项目工程结算审查书、竣工报告、现行定额等必要资料，具备采用成本法评估的条件。

(2) 对于委估机器设备，经过资产评估专业人员调查了解，可以收集到原始购置合同等重要资料，并能查询到与评估对象可比的类似的全新设备价格，且使用过程中因自然、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值可以量化，具备采用成本法评估的条件。

(3) 经过资产评估专业人员调查了解，很难询到与委估固定资产可比的类似交易案例，不具备采用市场法评估的条件；

2.无形资产

(1) 对于委估土地使用权账面价值实质为陆域形成工程费用，该项工程费用隶属于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目，工程费用已包含在海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目工程结算审查书中，具有工程结算资料，具备采用成本法评估的条件。

(2) 对于委估海域使用权，已取得相关海域使用权证且权属清晰，委估海域权的缴款凭证、海域取得费用的依据文件可获取，具备采用成本法评估的条件；

(3) 经过资产评估专业人员调查了解，无法询到与委估海域使用权足够可比的类似交易案例，因此，海域使用权不具备采用市场法评估的条件。而土地使用权账面价值其实质是陆域形成工程费用的特殊内涵，并非一般意义的土地使用权价值内涵，无法询取可比案例，不具备采用市场法评估的条件。

基于本次评估目的，考虑海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产组收益稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，选用收益法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用成本法、收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

1. 房屋建（构）筑物

■重置成本法

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置全价，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

2. 机器设备

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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

3. 无形资产

土地使用权

由于委估土地使用权为陆域形成工程费用，该项资产作为新海二期项目工程结算中不可分割的一部分，本次评估采用成本法将其与房屋建筑物、构筑物一起合并评估。

海域使用权

按照《海域价格评估技术规范(HY/T 0288-2020)》的要求，结合待估海域的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地海域市场状况，本次评估采用成本逼近法进行评估。

■成本逼近法

成本逼近法是以开发海域所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和海域增值收益来确定海域价格的估价方法。基本公式如下：

$P=（Q+D+B+I+T+C）\times K_1$

式中：P—海域价格

Q—海域取得费

D—海域开发费

B—海域开发利息

I—海域开发利润

T—税费

C—海域增值收益

K_1—海域使用年期修正系数

■收益法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{n} [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

其中：P ：评估价值；

Ri ：第 i 年的净收益；

Rn：第 n 年的回收价值；

i：第 i 年；

r ：折现率；

n ：第 n 年

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托

人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对待估资产收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对新海港区汽车客货滚装码头二期的经营业务进行调查了解。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他

相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 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，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

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

3. 资产持续经营假设

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

(二) 一般假设

1. 产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响产权持有单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有单位经营的法律、法规外，假设收益期内与产权持有单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后产权持有单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；本次评估，未来的预期通货膨胀水平设定为 2.5%；

6. 假设未来收益期内产权持有单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设产权持有单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内产权持有单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设产权持有单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 委估资产组经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 产权持有单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 委估资产组的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国

家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后产权持有单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设委估资产组未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

7. 假设委估资产组未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

8. 假设委估资产组未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

9. 假设委估资产组未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对产权持有单位进行了资产清查，

对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用成本法、收益法对海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 成本法评估结果

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产评估价值为 88,831.55 万元，评估增值 14,934.25 万元，增值率 20.21%。

(二) 收益法评估结果

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产评估价值为 81,003.05 万元，评估增值 7,105.75 万元，增值率 9.62%。

(三) 评估结论分析

成本法与收益法差异额为 7,828.50 万元，差异率为 8.81%。

1、两种评估方法考虑的角度不同，资产主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对资产未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2、收益法是从资产的未来获利能力途径求取资产价值，是对资产未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取资产价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该资产未来的

营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

新海港区客货滚装码头近期将逐渐承接秀英港区海峡滚装运输功能的转移，未来将发展成为琼州海峡客货滚装运输的专业化、规模化、集约化、现代化港区，发展成为海峡运输的主通道，但由于琼州海峡客运运输实施班轮化运营模式后，定码头、定船舶、定班期，但两岸运力不对等，海南方船舶数量少运力不足，亦市场份额减少，且班轮化后班期固定，船舶不能像之前那样灵活调班，导致港口疏运效率下降，区域人流量变动、经济发展、政府政策对港口吞吐量、客运量等的影响尚未稳定，因此收益法难以对未来经营期内的价格变动及盈利情况做出准确预测，收益法评估结果不足以反映真实的市场价值。此外，新海港二期码头属于新海港的扩产工程项目，其建设内容为在新海港一期码头现有港池内扩建8个泊位。新海港二期码头缺乏客运站、动物/植物检查站、收费站、堆场等客滚港口经营的关键资产。因此，新海港二期码头作为扩产项目，其自身的运营依赖于新海港一期码头的相关资产，不具备独立运营的条件，因此收益法评估结果不足以反映新海港二期码头资产真实的市场价值。且新海港二期码头资产具有明显的重资产特征，资产基础法从企业构建角度可以较好地反映资产真实的市场价值。

结合评估本次的评估目的，评估专业人员选用资产基础法的评估结论作为最终评估结果。

(四) 最终评估结论

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产评估价值为 **88,831.55 万元（大写：捌亿捌仟捌佰叁拾壹万伍仟伍佰元正）**，评估增值 14,934.25 万元，增值率 20.21%。

评估增减值变动原因分析：

委估资产评估增值主要为本次采用重置成本法进行评估，委估固定资产评估基准日建造成本较建造时有所上涨，委估无形资产-海域使用权评估考虑了除海域使用金外其他合理的取得相关费用，综合导致评估增值。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所出具编号为“众环综字（2021）1700001 号”《关于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目相关财务情况的专项咨询报告》审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1、无形资产-土地使用权的权属瑕疵

本次评估范围内的无形资产-土地使用权实质是海域使用权（国

海证 2016B46010500104 号）上方陆域系填海造地工程相关陆域形成工程费用，于评估基准日尚未取得《土地使用权证》。该地块所对应的海域使用权（国海证 2016B46010500104 号）属于海口港新海港区汽车客货滚装码头一期起步工程项目海域，该海域已被海南海峡航运股份有限公司收购所有，仅该海域上方的填海造地相关陆域形成工程费用属于本次的评估范围，由于未来该海域使用权证意向换发为土地使用权证，该海域对应的陆域形成工程费用按无形资产-土地使用权列示，本次评估对上述陆域形成工程费用按固定资产评估处理。

根据《海南省人民政府关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》规定，本次填海所形成的土地在日后按协议出让土地办理换证手续时，土地出让金按照市场评估地价扣除海域使用金和实际投入的填海成本计算。

国海证 2016B46010500104 号海域使用权信息如下表：

序号	证书编号	登记编号	海域使用权人	地址	项目名称	项目性质	发证日期	发证机关	登记日期	登记机关	用海类型		终止日期	海域等别	宗海面积		用海方式	
											一级类	二级类			公顷	㎡	项别	面积（公顷）
1	国海证2016B46010500104号	46000020160001	海南港行控股有限公司	海南省海口市滨海大道157号	海口港新海港区汽车客货滚装码头一期起步工程	经营性	2016年2月4日	海南省人民政府	2016年2月4日	海南省海洋与渔业厅	交通运输用海	港口用海	2064年10月30日	三	10.8992	10,899.20	建设填海造地	10.8992

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物，截至评估基准日尚未取得《房屋所有权证》。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

截至评估基准日，本次评估不存在法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 存在影响生产经营活动和财务状况的合同、诉讼事项；

1.经营合同

2017 年，海南港航控股有限公司与海口新海轮渡码头有限公司（以下简称“新海轮渡）共同签订《关于<海口港秀英港区客滚港口业务承接与资产租赁协议>之海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产经营承包管理的补充协议》，协议约定港航控股将新海港二期资产的经营交由新海轮渡承包管理，新海轮渡享有新海港二期资产经营权，并有权取得资产经营利益。

2.PPP 项目合同及解除协议

（1）PPP 项目合同

经海口市人民政府授权，海口市交通运输和港航管理局作为实施机构与海南港航控股有限公司共同采用 PPP 模式实施海口港新海港区和马村港区建设工程 PPP 项目，中交第四航务工程局有限公司作为中标项目社会资本方。

2016 年 11 月 21 日，海口市交通运输和港航管理局、海南港航控股有限公司及中交第四航务工程局有限公司共同签订《海口港新海港区和马村港区建设工程 PPP 项目合同》，中交第四航务工程局有限公司按照 PPP 合同约定成立项目公司海南中交四航建设有限公司，由海南中交四航建设有限公司代表中交第四航务工程局有限公司履行 PPP 合同。在合同履行过程中，海口市交通运输和港航管理局、海南港航控股有限公司和海南中交四航建设有限公司分别于 2016 年 12 月 8 日签订《海口港新海港区和马村港区建设过程 PPP 合同之海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程补充协议》、2018 年 10 月 31 日

签订《海口港新海港区和马村港区建设过程 PPP 合同之海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程补充协议（二）》。

（2）PPP 项目合同解除协议

2020 年 12 月 30 日，海口市交通运输和港航管理局（甲方）、中交第四航务工程局有限公司（乙方）、海南港航控股有限公司（丙方）、海南中交四航建设有限公司（丁方）共同签订了《海口港新海港区和马村港区建设工程 PPP 项目合同解除协议》，协议说明 2019 年 5 月 14 日海南省人民政府包括海口市政府在内的相关行政机关下发《关于印发海南港航控股有限公司股权重组方案的通知》（琼府函【2019】59 号），指出海南港航控股有限公司股权重组方案已经省政府同意，并要求各相关行政机关遵照执行。终止 PPP 合同是海南港航控股有限公司股权重组方案中的一项重大事项安排。

根据解除协议约定：新海二期工程接收主体为丙方海南港航控股有限公司。解除协议签订之日起 7 日内，乙方中交第四航务工程局有限公司、丁方海南中交四航建设有限公司作为移交工作主要义务人并负责组织成立移交小组（成员及工作安排具体以项目移交小组成立文件为准），新海二期工程的资产管理权及使用权须在项目移交小组成立之日起 30 日完成移交，新海二期项目涉及到的工程设施（移交时应编制固定资产表并按其分类编写移交说明）、与项目工程设施相关的设备、机器、装潞、零部件、备品备件以及其他动产，需要在移交过程中办理权属登记或变更登记至甲方海口市交通运输和港航管理局、丙方海南港航控股有限公司或其指定方名下。

2021 年 2 月 4 日，海南中交四航建设有限公司（移交方）与海南港航控股有限公司（接收方）在海口市交通运输和港航管理局（见证方）见证下共同签订《海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程移交确认书》，确认海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程于 2020 年 12 月 31 日已由海南中交四航建设有限公司移交至海南港航控股有限公司。

本次评估，已考虑上述因素对评估结果的影响。

(五) 担保、租赁及其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，本次评估不存在担保、租赁及其或有资产等事项。

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

经过清查核实，评估基准日至资产评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

本次资产评估对应的经济行为中，不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(八) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

本次评估不存在评估程序受限的情况。

(九) 提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估专业人员对资产盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与产权持有单位管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了资产盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对资产未来盈利能力的保证。

(十) 本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较，确定航次增长率和折现率为敏感性因素。

各敏感性因素分别变动下的评估值（万元）

参数	折现率							
航次增长率	81,003.05	9.47%	9.97%	10.47%	10.97%	11.47%	11.97%	12.47%
	2.00%	63,701.66	63,575.21	63,450.69	63,328.06	63,207.27	63,088.30	62,971.10
	2.50%	68,322.14	68,192.47	68,064.78	67,939.03	67,815.19	67,693.21	67,573.05
	3.00%	72,135.88	72,002.92	71,872.01	71,743.09	71,616.13	71,491.09	71,367.91
	3.50%	74,878.66	74,742.39	74,608.21	74,476.09	74,345.99	74,217.84	74,091.63
	4.00%	78,108.48	77,968.86	77,831.39	77,696.04	77,562.76	77,431.49	77,302.21
	4.50%	80,386.11	80,243.09	80,102.29	79,963.65	79,827.13	79,692.70	79,560.29
	5.00%	81,435.92	81,289.47	81,145.27	81,003.05	80,863.01	80,725.11	80,589.31
	5.50%	83,624.43	83,474.21	83,326.33	83,180.74	83,037.40	82,896.24	82,757.23
	6.00%	85,154.55	85,000.81	84,849.46	84,700.46	84,553.77	84,409.32	84,267.07
	6.50%	85,917.57	85,760.26	85,605.41	85,452.96	85,302.88	85,155.11	85,009.59

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托人和评估报告使用者参考，但并不影响资产评估专业人员基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

(十一) 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十二) 本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十三) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2020 年 12 月 31 日

至 2021 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

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

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2021 年 04 月 13 日。

（此页无正文）

北京亚超资产评估有限公司

资产评估师：陈诗杰

资产评估师：赖晓思琪

中国·北京

二零二一年四月十三日

资 产 评 估 报 告 附 件

一、与评估目的相对应的经济行为文件
二、专项咨询报告
三、委托人和产权持有单位法人营业执照
四、评估对象涉及的主要权属证明资料
五、委托人和产权持有单位的承诺函
六、签名资产评估师的承诺函
七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
八、资产评估机构法人营业执照副本
九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
十一、资产评估委托合同
十二、资产评估明细表