

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

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2017]第 130 号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日

目 录

第1册(声明、摘要、正文及附件, 共1册)

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	6
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	20
附件.....	21

第2册(北海港兴码头经营有限公司评估明细表, 共1册)

第3册(北海港兴码头经营有限公司评估说明, 共1册)

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

评估说明

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



资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

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

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

二、评估目的

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

三、评估对象和范围

评估对象为北海港兴的股东全部权益价值。

评估范围包括由北海港兴在评估基准日申报并经审计的表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的模拟审计报告；评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(在建工程、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 470,211,812.60 元，负债账面价值为 272,069,330.53 元，净资产账面价值为 198,142,482.07 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

2016 年 12 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，北海港兴总资产账面价值为 47,021.18 万元，负债账面价值为 27,206.93 万元，股东全部权益账面价值为 19,814.25 万元。经评估后，总资产评估价值为 52,739.61 万元，负债评估价值为 27,206.93 万元，股东全部权益评估价值为 25,532.68 万元。总资产评估值比账面值增值 5,718.43 万元，增值率为 12.16%；股东全部权益评估值比账面值增值 5,718.43 万元，增值率为 28.86%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	97.53	97.53	0.00	0.00
2 非流动资产	46,923.65	52,642.08	5,718.43	12.19
3 其中：在建工程	38,631.87	35,648.46	-2,983.41	-7.72
4 无形资产	8,291.78	16,993.62	8,701.84	104.95
5 资产总计	47,021.18	52,739.61	5,718.43	12.16
6 流动负债	12,226.93	12,226.93	0.00	0.00
7 非流动负债	14,980.00	14,980.00	0.00	0.00
8 负债总计	27,206.93	27,206.93	0.00	0.00
9 所有者权益	19,814.25	25,532.68	5,718.43	28.86

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 年 12 月 30 日止。

八、特别事项说明

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的北海港兴专项模拟审计报告(瑞华专审字[2017]45040002 号)，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。



(二)权属资料不全面的情形

1. 北海港兴申报评估的资产及负债是从广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转而来,故海域使用权证上记载的权属人为广西北部湾国际港务集团有限公司、借款合同的原借款人仍为北海铁山港务有限公司(该公司为广西北部湾国际港务集团有限公司的全资子公司),评估基准日尚未办理过户变更或借款债务转移手续。原产权人已对上述资产的权属状况作出承诺,承诺以上资产为北海港兴所有。评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出,未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响,也未考虑资产办理产权证和过户需缴纳的税费。

2. 委估的无形资产—土地使用权实为5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程),无土地使用证,北海港兴提供了铁山港临时蓄泥坑工程移交合同。经现场勘察企业在蓄泥坑处继续进行吹砂填海工程,本次对无形资产—土地使用权按调整后的帐面值并考虑一定的资金成本确定评估值。

(三)评估程序受到限制的情形

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

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(五)抵押担保事项

无。

(六)其他

1. 本次评估采用资产基础法结论,不涉及流动性因素,因此评估结论未考虑流动性折价因素。

2. 根据有关税务文件,自2016年5月1日起全面实施的营改增政策,在建工程购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣,本次评估中在建工程的评估值为不含增值税价值。

3. 评估机构未考虑北海港兴申报表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结果的影响;未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、质押以及可能存



在的未定诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制；未考虑这些事项对委估资产产权过户可能产生的影响；也未对资产评估增、减值额作纳税准备。

4. 北海港兴申报评估的资产及负债是从广西北部湾国际港务集团有限公司划转而来，资产的产权尚未过户或完善、借款人的转移手续尚未完成，本次评估结果是在假设申报评估的资产权属合法、合理的前提下得出，故提请委托方及报告使用者在本次重组经济行为实施前完善这些工作，评估机构不承担由此产生的相关责任。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

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

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

中通桂评报字〔2017〕第 130 号

北部湾港股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与贵公司拟进行资产重组而涉及的北海港兴码头经营有限公司股东全部权益在2016年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

(一)委托方简介

本次评估的委托方为北部湾港股份有限公司，委托方的基本情况如下：

名称：北部湾港股份有限公司

住所：北海市海角路145号

法定代表人：周小溪

注册资本：玖亿伍仟肆佰零肆万伍仟柒佰贰拾圆整

企业类型：股份有限公司(上市)

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

(二)被评估单位简介

被评估单位为北海港兴码头经营有限公司(简称“北海港兴”)。



1. 基本情况

企业名称：北海港兴码头经营有限公司

注册地址：广西北海市铁山港区兴港镇金港大道 1 号 501-503 室

注册资本：壹佰万圆整

法定代表人：何永雷

企业类型：一人有限责任公司

执照注册号：91450512MA5KBKN800

经营范围：对港口、码头项目的投资、建设和管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

2. 历史沿革及股权状况

2016 年 3 月 21 日，广西北部湾国际港务集团有限公司(简称“北部湾港务集团”)召开 2016 年临时董事会第三次会议，同意北部湾港务集团设立北海港兴，主要用于划入铁山港相关码头、泊位等资产。广西国资委出具《关于广西北部湾国际港务集团有限公司设立北海港兴码头经营有限公司等子公司的备案通知》(桂国资规划字[2016]64 号)，对北部湾港务集团全资成立北海港兴事项予以备案。

根据北部湾港务集团决定，以2016年2月29日为基准日，北部湾港务集团向其全资子公司北海港兴无偿划入铁山港5#、6#号泊位等资产，资产总额为446,568,334.38 元，负债总额为249,238,560.00 元，净资产为197,329,774.38 元。

2016年3月30日，北海港兴设立，并完成工商登记，注册资本100万元人民币，法定代表人为何永雷。

于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，北海港兴注册资本金 100 万元，出资尚未到位，股东认缴出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例(%)	已出资额
1	广西北部湾国际港务集团有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00
	合 计	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00

3. 公司组织结构体系

公司下设执行董事、财务部、工程部、综合办公室。

4. 企业主要资产及经营状况

北海港兴拥有铁山港5#、6#号泊位等资产，其中码头水工主体已完工，后方堆场、道路及相关配套设施正在建设当中，预计2017年底才能投入运营，其业务内容以装卸散杂货为主。

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

单位:人民币万元

项目	2015 年(模拟)	2016 年(模拟)
资产总额	32,579.49	47,021.18
在建工程	22,271.71	38,631.87
负债总额	15,000.00	27,206.93
净资产	17,579.49	19,814.25
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-11.95	-22.31
净利润	-11.95	-22.31

(三)其他评估报告使用者概况

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

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

(四)委托方与被评估单位的关系

被评估单位为委托方的关联交易标的公司。

二、评估目的

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

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

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为北海港兴的股东全部权益价值。

评估范围包括由北海港兴申报的评估基准日表内各项资产及负债,该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,

并于2017年4月6日出具了瑞华专审字[2017]45040002号标准无保留意见的模拟审计报告，具体情况见下表：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	975,298.16
2	货币资金	975,298.16
3	二、非流动资产合计	469,236,514.44
4	在建工程	386,318,721.92
5	无形资产	82,917,792.52
6	三、资产总计	470,211,812.60
7	四、流动负债合计	122,269,330.53
8	应付账款	105,392,128.48
9	应付职工薪酬	4,498.29
10	应交税费	98,664.89
11	其他应付款	16,774,038.87
12	五、非流动负债合计	149,800,000.00
13	长期借款	149,800,000.00
14	六、负债总计	272,069,330.53
15	七、净资产（所有者权益）	198,142,482.07

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(在建工程、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为470,211,812.60元，负债账面价值为272,069,330.53元，净资产账面价值为198,142,482.07元。

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

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

(一)委托评估资产的权属状况

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

1. 北海港兴申报评估的负债全部是从北海铁山港务有限公司划转而来，借款合同变更手续正在办理当中。
2. 北海港兴申报评估的资产是从广西北部湾国际港务集团有限公司划转而来，海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，过户手续正在办理。

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

4. 于评估基准日, 委估资产未涉及抵押担保事项。

(二)实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物性资产主要是在建工程—土建工程。于评估基准日, 在建工程—土建工程共申报3项, 为码头水工、进港大道排水道、后方吹填, 在建工程已完工, 但由于码头后方配套未完工, 因此尚未投入使用。

(三)被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产包括土地使用权和海域使用权。

(1)土地使用权

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

(2)海域使用权

账面记录的海域使用权共 3 项, 已取得《海域使用权证书》。3 项海域使用权是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转至北海港兴, 过户手续正在办理, 具体情况如下表:

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

2. 账面未记录的无形资产



被评估单位未申报有账面未记录的无形资产。

(四)企业申报的表外资产

本次评估不存在申报表外资产的情况。

(五)引用其他机构出具的报告的结论

无。

四、价值类型及其定义

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

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日是2016年12月31日。

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

六、评估依据

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

(二)法律法规依据

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



次常务会议通过);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
9. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);
11. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)。

(三)准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);
3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);
4. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号);
5. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
6. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
7. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

1. 北海市工商行政管理局提供的北海港兴电脑咨询单;
2. 被评估单位提供的海域使用权证书复印件;
3. 被评估单位提供的部分在建工程建造合同、预决算资料和发票复印件;
4. 铁山港临时蓄泥坑工程移交合同。

(五)取价依据

1. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日审计报告(瑞华专审字[2017]45040002);
2. 固定资产投资价格指数及工业品出厂价格指数等;
3. 《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58



号);

4. 国家统计局信息网;
5. 《资产评估常用数据与参数手册》第二版;
6. 《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》[财综(2007)10号];
7. 《广西壮族自治区物价局关于重新规范征地劳务收费有关问题》桂价费[2010]109号;
8. 财税〔2016〕36号《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;
9. 海域评估技术指引;
10. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;
11. 被评估单位提供的合同等有关原始凭证;
12. 被评估单位提供的资产评估申报明细表;
13. 被评估单位提供的其他与估价有关文件资料;
14. 中通诚资产评估有限公司资料库资料;
15. 其他与本次资产评估有关的文件资料等。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估的具体情况,评估方法选择如下:

由于与被评估单位相关行业、相当规模企业的交易案例不多且信息不公开,相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得等原因,本次评估不具备采用市场法的适用条件。

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

被评估单位的主要资产由母公司无偿划拨而来,划转前尚未投入运营,核心



资产—铁山港5#、6#号泊位尚处于在建当中，其中码头水工主体已完工，但后方堆场、道路及相关配套设施正在建设当中，由于码头建设的工程量大且工期较长，同时受经济环境及资金筹措投入的影响，码头建成并投入运营的时间存在着较大不确定性。由于被评估单位成立时间较短，泊位均处于在建状态，本次评估缺乏充分的历史经营财务数据，其未来的生产经营及收益预测存在一定程度的不确定性，因此不具备采用收益法的适用条件。

因此，本次评估采用资产基础进行评估。

(二)资产基础法的具体应用

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

根据资产基础法公式：

股东全部权益评估值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

由于构成企业各单项资产的属性不同，各单项资产的价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出。各单项资产的评估方法叙及如下：

1. 货币资金

货币资金为现金、银行存款，对于现金，采用核对账面值并实地盘点的方法进行评估。对于银行存款，用核对银行对账单、银行函证单核实各项存款的余额。对人民币户银行存款，以核实后的账面值确认为评估值。

2. 在建工程

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

评估值=调整后的不含税工程款+应分摊的不含税待摊投资+资金成本

(1)在建工程项目根据其在建工程申报金额，经账实核对后，将实际支付的工程款项中不合理支出剔除，得出含税工程款，按税率3%扣减后得出不含税工程款。按照各类费用的价格变动幅度进行调整，得出调整后的不含税工程款。计算公式为：

不含税工程款=经核实后的含税工程款×调整系数/（1+3%）



(2)对于为工程建设支付的待摊投资费用，按核实后的账面值确认。其中，不含税的待摊投资费用扣除税率为6%。

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

$$\text{资金成本} = (\text{调整后的含税工程款} + \text{含税的待摊投资费用}) \times \text{利率} \times \text{正常工期} \times 1/2$$

3. 无形资产—土地使用权

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

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{调整后账面值} + \text{资金成本} \\ &= \text{原账面价值} \times \text{调整系数} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

4. 无形资产—海域使用权

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

(1)建设填海造地

建设填海造地的海域使用权，根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》[财综(2007)10号]，取得海域时一次性交付了海域使用金。由于该海域使用权刚取得，目前刚开始前沿水工码头建设，收益难以预测，不宜采用收益还原法、剩余法(假设开发法)进行评估；海域使用权不具有活跃的交易市场，类似用地的市场交易案例难以取得，故不易采用市场法评估，而征地成本和有关税费资料可以调查收集得到，开发费用可通过相关资料测算，故本次估价采用成本逼近法进行评估。

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

其基本计算公式为：

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

$$\text{海域使用权总价值} = \text{海域使用权评估单价} \times \text{海域使用面积}$$



(2)港池蓄水

根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》[财综(2007)10号],铁山港区的海域等别属于五等,五等的港池蓄水等用海收费标准为0.21元/平方米,征收方式为按年度征收,经了解,该账面值为企业缴纳的1年的港池蓄水海域使用金,本次评估以核实后的账面值确定评估值。

5. 负债

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

八、评估程序实施过程 and 情况

本次资产评估工作于2017年3月20日开始进行评估清查的前期工作,2017年3月25日完成评估现场清查工作,2017年4月13日出具正式评估报告。评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通,了解委估资产基本情况,明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险,确定接受委托,签订业务约定书。针对具体情况,确定评估价值类型,了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件,拟定评估工作计划,组织评估工作团队。

(二)资产核实

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

(三)评定估算

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

(四)出具报告

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



后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

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

(二)具体假设

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

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

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

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

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

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

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

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。



(三)评估对象和范围方面的假设

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

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

(四)有关资料真实性的假设

委托方提供的资料具有真实、合法、完整性。

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

十、评估结论

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

于评估基准日2016年12月31日，北海港兴总资产账面价值为47,021.18万元，负债账面价值为27,206.93万元，股东全部权益账面价值为19,814.25万元。经评估后，总资产评估价值为52,739.61万元，负债评估价值为27,206.93万元，股东全部权益评估价值为25,532.68万元。总资产评估值比账面值增值5,718.43万元，增值率为12.16%；股东全部权益评估值比账面值增值5,718.43万元，增值率为28.86%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	97.53	97.53	0.00	0.00
2 非流动资产	46,923.65	52,642.08	5,718.43	12.19
3 其中：在建工程	38,631.87	35,648.46	-2,983.41	-7.72
4 无形资产	8,291.78	16,993.62	8,701.84	104.95
5 资产总计	47,021.18	52,739.61	5,718.43	12.16
6 流动负债	12,226.93	12,226.93	0.00	0.00
7 非流动负债	14,980.00	14,980.00	0.00	0.00
8 负债总计	27,206.93	27,206.93	0.00	0.00



9	所有者权益	19,814.25	25,532.68	5,718.43	28.86
---	-------	-----------	-----------	----------	-------

十一、特别事项说明

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的北海港兴专项模拟审计报告(瑞华专审字[2017]45040002号),本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

(二)权属资料不全面的情形

1. 北海港兴申报评估的资产及负债是从广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转而来,故海域使用权证上记载的权属人为广西北部湾国际港务集团有限公司、借款合同的原借款人仍为北海铁山港务有限公司(该公司为广西北部湾国际港务集团有限公司的全资子公司),评估基准日尚未办理过户变更或借款债务转移手续。原产权人已对上述资产的权属状况作出承诺,承诺以上资产为北海港兴所有。评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出,未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响,也未考虑资产办理产权证和过户需缴纳的税费。

2. 委估的无形资产—土地使用权实为5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程),无土地使用证,北海港兴提供了铁山港临时蓄泥坑工程移交合同。经现场勘察企业在蓄泥坑处继续进行吹砂填海工程,本次对无形资产—土地使用权按调整后的帐面值并考虑一定的资金成本确定评估值。

(三)评估程序受到限制的情形

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

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(五)抵押担保事项

无。

(六)其他

1. 本次评估采用资产基础法结论,不涉及流动性因素,因此评估结论未考

虑流动性折价因素。

2. 根据有关税务文件，自 2016 年 5 月 1 日起全面实施的营改增政策，在建工程购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣，本次评估中在建工程的评估值为不含增值税价值。

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

4. 北海港兴申报评估的资产及负债是从广西北部湾国际港务集团有限公司划转而来，资产的产权尚未过户或完善、借款人的转移手续尚未完成，本次评估结果是在假设申报评估的资产权属合法、合理的前提下得出，故提请委托方及报告使用者在本次重组经济行为实施前完善这些工作，评估机构不承担由此产生的相关责任。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2016年12月31日起，至2017年12月30日止。

十三、评估报告日

本评估报告书提出日期为：2017年4月13日。

资产评估师：

评估机构法定代表人：

资产评估师：

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日



附 件

- 一、相关经济行为文件；
- 二、被评估单位基准日审计报告(瑞华专审字[2017]45040002 号)；
- 三、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；
- 四、被评估单位提供的海域使用权证复印件；
- 五、委托方及被评估单位承诺函；
- 六、签字资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 八、签字资产评估师资格证书复印件；
- 九、评估业务约定书；
- 十、授权书。



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

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2017]第 130 号

共三册 第二册

评 估 明 细 表

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 1

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	97.53	97.53	0.00	0.00
2	非流动资产	46,923.65	52,642.08	5,718.43	12.19
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程	38,631.87	35,648.46	-2,983.41	-7.72
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	8,291.78	16,993.62	8,701.84	104.95
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	47,021.18	52,739.61	5,718.43	12.16
21	流动负债	12,226.93	12,226.93	0.00	0.00
22	非流动负债	14,980.00	14,980.00	0.00	0.00
23	负债合计	27,206.93	27,206.93	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	19,814.25	25,532.68	5,718.43	28.86

评估机构：中通诚资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 2

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	975,298.16	975,298.16	0.00	0.00
2	货币资金	975,298.16	975,298.16	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	469,236,514.44	526,420,819.51	57,184,305.07	12.19
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产				
20	在建工程	386,318,721.92	356,484,620.00	-29,834,101.92	-7.72
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产	82,917,792.52	169,936,199.51	87,018,406.99	104.95
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	470,211,812.60	527,396,117.67	57,184,305.07	12.16
32	四、流动负债合计	122,269,330.53	122,269,330.53	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	105,392,128.48	105,392,128.48	0.00	0.00
37	预收款项				
38	应付职工薪酬	4,498.29	4,498.29	0.00	0.00
39	应交税费	98,664.89	98,664.89	0.00	0.00
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	16,774,038.87	16,774,038.87	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	149,800,000.00	149,800,000.00	0.00	0.00
46	长期借款	149,800,000.00	149,800,000.00	0.00	0.00
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	272,069,330.53	272,069,330.53	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	198,142,482.07	255,326,787.14	57,184,305.07	28.86

评估机构：中通诚资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 3

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	975,298.16	975,298.16	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款				
3-5	预付账款				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款				
3-9	存货				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产				
流动资产合计		975,298.16	975,298.16	0.00	0.00

评估人员：杜秋月

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 4

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产				
4-7	在建工程	386,318,721.92	356,484,620.00	-29,834,101.92	-7.72
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	82,917,792.52	169,936,199.51	87,018,406.99	104.95
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
合 计		469,236,514.44	526,420,819.51	57,184,305.07	12.19

评估人员：覃有基

流动负债评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 5

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款	105,392,128.48	105,392,128.48	0.00	
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬	4,498.29	4,498.29	0.00	
5-7	应交税费	98,664.89	98,664.89	0.00	
5-8	应付利息				
5-9	应付股利（应付利润）				
5-10	其他应付款	16,774,038.87	16,774,038.87	0.00	
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
流动负债合计		122,269,330.53	122,269,330.53	0.00	

评估人员：杜秋月

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 6

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币元

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

评估人员：杜秋月

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

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2017]第 130 号

共三册 第三册

评 估 说 明

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日

目 录

关于评估说明使用范围的声明.....1

企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2

评估说明.....3

 一、评估对象与评估范围说明.....3

 二、资产核实情况总体说明.....5

 三、评估方法的选择.....6

 四、评估技术说明——资产基础法.....7

 五、评估结论及分析.....19

关于评估说明使用范围的声明

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



企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由被评估单位与委托方共同出具并提供，原文附后。



评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

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

评估范围包括由北海港兴申报的评估基准日表内各项资产及负债,该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并于2017年4月6日出具了瑞华专审字[2017]45040002号标准无保留意见的模拟审计报告,具体情况见下表。

金额单位:人民币元		
序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	975,298.16
2	货币资金	975,298.16
3	二、非流动资产合计	469,236,514.44
4	在建工程	386,318,721.92
5	无形资产	82,917,792.52
6	三、资产总计	470,211,812.60
7	四、流动负债合计	122,269,330.53
8	应付账款	105,392,128.48
9	应付职工薪酬	4,498.29
10	应交税费	98,664.89
11	其他应付款	16,774,038.87
12	五、非流动负债合计	149,800,000.00
13	长期借款	149,800,000.00
14	六、负债总计	272,069,330.53
15	七、净资产(所有者权益)	198,142,482.07

评估资产类型主要包括:流动资产、非流动资产(在建工程、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为470,211,812.60元,负债账面价值为272,069,330.53元,净资产账面价值为198,142,482.07元。

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

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

(二)委托评估资产的权属状况

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

1. 北海港兴申报评估的负债全部是从北海铁山港务有限公司划转而来，借款合同变更手续正在办理当中。
2. 北海港兴申报评估的资产是从广西北部湾国际港务集团有限公司划转而来，海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，过户手续正在办理。
3. 委估的无形资产—土地使用权实为 5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程)，无土地使用证，北海港兴提供了铁山港临时蓄泥坑工程移交合同。
4. 于评估基准日，委估资产未涉及抵押担保事项。

(三)实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物性资产主要是在建工程—土建工程。于评估基准日，在建工程—土建工程共申报 3 项，为码头水工、进港大道排水道、后方吹填，在建工程已完工，但由于码头后方配套未完工，因此尚未投入使用。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产包括土地使用权和海域使用权。

(1)土地使用权

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

(2)海域使用权

账面记录的海域使用权共 3 项，已取得《海域使用权证书》。3 项海域使用权是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转至北海港兴，过户手续正在办理，具体情况如下表：

序号	海域证编号	海域名称	海域位置	海域等别	用海方式	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	国海证 2014B450512 02749 号	5-6 泊位海域使用权(港池蓄水)	北海港铁山港西港区北暮作业区 5 号 6 号泊位	五等	港池蓄水	52,831.00	11,094.51	11,094.51
2	国海证 2014B450512 02733 号	5-6 泊位海域使用权(填海造地)	北海港铁山港西港区北暮作业区 5 号 6 号泊位	五等	建设填海造地	478,711.00	21,553,089.51	21,553,089.51
3	国海证 2013B450512 01027	5-6 泊位仓储工程	北海铁山港西港区北暮作业区 5 号、6 号泊位仓储工程	五等	建设填海造地	473,434.00	21,304,530.00	21,304,530.00
合 计						1,004,976.00	42,868,714.02	42,868,714.02

2. 账面未记录的无形资产

被评估单位未申报有账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产

本次评估不存在申报表外资产的情况。

(六) 引用其他机构出具的报告的结论

无

二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在 2017 年 3 月 21 日至 2017 年 3 月 25 日期间，分二个专业小组(财务组和房地产组)，对评估范围内的资产及相关负债进行了核实。

核实过程具体如下：

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

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

被评估单位补充、修改和完善资产评估申报表。

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

根据以上工作,与相关当事方沟通,形成资产核实结论。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

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

(三)核实结论

1. 资产核实结论

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

2. 权属资料不完善的资产

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

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

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

三、评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估的具体情况,评估方法选择如下:

由于与被评估单位相关行业、相当规模企业的交易案例不多,且信息不公开,相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得等原因,本次评估不具备采用市场法的适用条件。

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

被评估单位的主要资产由母公司无偿划拨而来，划转前尚未投入运营，核心资产—铁山港5#、6#号泊位尚处于在建当中，其中码头水工主体已完工，但后方堆场、道路及相关配套设施正在建设当中，由于码头建设的工程量大且工期较长，同时受经济环境及资金筹措投入的影响，码头建成并投入运营的时间存在着较大不确定性。由于被评估单位成立时间较短，泊位均处于在建状态，本次评估缺乏充分的历史经营财务数据，其未来的生产经营及收益预测存在一定程度的不确定性，因此不具备采用收益法的适用条件。

因此，本次评估采用资产基础进行评估。

四、评估技术说明—资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。具体评估方法叙及如下：

(一)货币资金

货币资金包括现金和银行存款，具体评估情况如下：

1. 现金

现金账面价值为 8,925.00 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，最终确定现金评估值为 8,925.00 元。

2. 银行存款

银行存款账面价值为 966,373.16 元，共 2 个明细账户，均为人民币存款户，开户行分别为中国工商银行北海南珠支行、中国银行北海市铁山港支行。

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，并取得大额存款开户银行盖章的函证。核对结果账账相符，未达账项对净资产影响较小。对银行存款，以核实后的账面值确认为评估值。

经评估，银行存款评估值为 966,373.16 元，评估无增减值。

(二)在建工程

1. 在建工程评估范围

本次评估范围是北海港兴申报评估的在建工程，为土建工程，在建工程账面价值 386,318,721.92 元，具体情况如下表：

序号	项目名称	单位：人民币元
		账面价值
1	在建工程—土建工程	386,318,721.92
合 计		386,318,721.92

2. 资产概况

土建工程共申报 3 项，为码头水工、进港大道排水道、后方吹填。

(1)码头水工

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

(2)进港大道排水道

该工程 2014 年 9 月开工，2014 年 10 月已完工。由于其他项目工程需要，需要先预埋 50 米长的钢筋混凝土箱涵排水道。

(3)后方吹填

该工程为铁山港 5#、6#泊位后方 50 米-600 米范围内的回填沙土工程，回填沙土吹填至+7.5 米(当地利率基准面)。工程于 2016 年 7 月开工，2016 年 11 月已完工。由于需进行后堆场建设方能完成因此尚未转入固定资产。

3. 在建工程核实的方法和结果

(1)核实方法

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

(2)资产核实结果

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

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

4. 评估方法

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

评估值=调整后的不含税工程款+应分摊的不含税待摊投资+资金成本

(1)在建工程项目根据其在建工程申报金额，经账实核对后，将实际支付的工程款项中不合理支出剔除，得出含税工程款，按税率3%扣减后得出不含税工程款。按照各类费用的价格变动幅度进行调整，得出调整后的不含税工程款。计算公式为：

不含税工程款=经核实后的含税工程款×调整系数/(1+3%)

(2)对于为工程建设支付的待摊投资费用，按核实后的账面值确认。其中，不含税的待摊投资费用扣除税率为6%。

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

资金成本=(调整后的含税工程款+含税的待摊投资费用)×利率×正常工期×1/2

5. 评估结果

于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，北海港兴申报的在建工程评估结果如下表，详细评估结果请见在建工程资产评估明细表。

编号	科目名称	账面价值(元)	评估值(元)	增值额(元)	增值率%
----	------	---------	--------	--------	------



1	在建工程—土建工程	386,318,721.92	356,484,620.00	-29,834,101.92	-7.72
	合 计	386,318,721.92	356,484,620.00	-29,834,101.92	-7.72

6. 评估案例

评估案例：码头水工(详见在建工程—土建工程评估明细表第 1 项)

(1)基本情况

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

该项工程账面价值为 350,995,075.71 元。经核实，该账面价值包含利息 33,136,083.80 元，分担的含税待摊投资为 4,683,101.96 元，含税工程款 313,175,865.95 元。于评估基准日码头水工主体已完工，但是由于码头后方配套未完工，尚未投入使用。

(2)评估测算

该项目于 2014 年 2 月开工，于评估基准日该水工主体已完工，从开工至评估基准日的时间间隔为 2.84 年，期间发生了物价的波动变化。则：

评估值=调整后的不含税工程款+应分摊的不含税待摊投资+资金成本

①调整后的不含税工程款

根据企业提供的资产明细资料，经核实，该项工程的含税工程款 313,175,865.95 元。该项目于 2014 年 2 月开工，参考固定资产投资价格指数中的建筑安装工程价格指数，调整系数取为 0.9751。则：

$$\begin{aligned}
 \text{不含税工程款} &= \text{经核实后的含税工程款} \times \text{调整系数} / (1+3\%) \\
 &= 313,175,865.95 \times 0.9751 / (1+3\%) \\
 &= 296,483,288.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

②分摊的不含税待摊投资

根据企业提供的资产明细资料，经核实，该项工程分担的含税待摊投资为 4,683,101.96 元，则

$$\begin{aligned}\text{不含税待摊投资} &= \text{含税待摊投资} / (1+6\%) \\ &= 4,683,101.96 / (1+6\%) \\ &= 4,418,021.00\end{aligned}$$

③资金成本

该工程实际工期为 2.84 年，假设建设工期资金匀速投入，根据中国人民银行公布的贷款利率，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，国家金融机构一年至五年期贷款年利率为 4.75%。

资金成本=(经核实后的含税工程款×调整系数+含税的待摊投资费用)×利率×正常工期×1/2

$$\begin{aligned}&= (313,175,865.95 \times 0.9751 + 4,683,101.96) \times 4.75\% \times 2.84 \times 1/2 \\ &= 20,913,607.00(\text{元})(\text{取整})\end{aligned}$$

④评估值=调整后的不含税工程款+应分摊的不含税待摊投资+资金成本

$$\begin{aligned}&= 296,483,288.00 + 4,418,021.00 + 20,913,607.00 \\ &= 321,814,920.00(\text{元})(\text{十位取整})\end{aligned}$$

(三)无形资产—土地使用权

1. 资产概况

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

2. 资产核实方法和核实结果

(1)资产核实方法

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

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

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

④根据以上工作,与相关当事方沟通,形成资产核实结论。

(2)影响资产清查的事项及处理方法

对委估的无形资产-土地使用权,由于其实为临时蓄泥坑工程,无土地使用证,故评估人员根据被评估单位申报的数据,结合现场查勘进行核实,收集相关合同、询问相关人员和查看其档案资料为主进行确认。

(3)资产核实结果

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

3. 评估方法

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

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{调整后账面值} + \text{资金成本} \\ &= \text{原账面价值} \times \text{调整系数} + \text{资金成本}\end{aligned}$$

4. 评估结果

于评估基准日 2016 年 12 月 31 日,北海港兴土地使用权账面价值 40,049,078.50 元,评估值为 40,906,819.00 元,评估增值 857,740.50 元,增值率 2.14%。

5. 评估过程

5-6#泊位后方陆域(临时蓄泥坑工程)于 2014 年 12 月交付,账面价值为 40,049,078.50 元,从交付日至评估基准日的时间间隔为 2 年,期间发生了物价的

波动变化，参考固定资产投资价格指数中的建筑安装工程价格指数，调整系数取为 0.9751。则：

①调整后的工程款

$$\begin{aligned} \text{调整后的工程款} &= \text{原工程款} \times \text{调整系数} \\ &= 40,049,078.50 \times 0.9751 \\ &= 39,051,856 \text{ 元} \end{aligned}$$

②资金成本

该项目从交付日至评估基准日的时间间隔为 2 年，假设期间资金匀速投入，根据中国人民银行公布的贷款利率，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，国家金融机构三年至五年期贷款年利率为 4.75%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{调整后的工程款} \times \text{适用利率} \times \text{计息时间} \times 1/2 \\ &= 39,051,856 \times 4.75\% \times 2 \times 1/2 \\ &= 1,854,963.00 \text{ (元)} \\ \text{③评估值} &= \text{调整后的工程款} + \text{资金成本} \\ &= 39,051,856 + 1,854,963.00 \\ &= 40,906,819.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(四)无形资产——海域使用权

1. 资产概况

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

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

2. 评估对象描述

海域使用权的登记及权利状况如下表：

序号	1	2	3
名称	5-6 泊位海域使用权 (港池蓄水)	5-6 泊位海域使用权(填 海造地)	5-6 泊位仓储工程
海域使用权证书号	国海证 2014B45051202749 号	国海证 2014B45051202733 号	国海证 2013B45051201027
海域使用权人	广西北部湾国际港务 集团有限公司	广西北部湾国际港务集 团有限公司	广西北部湾国际港务 集团有限公司
位置	北海港铁山港西港区 北暮作业区 5 号 6 号 泊位	北海港铁山港西港区北 暮作业区 5 号 6 号泊位	北海铁山港西港区北 暮作业区 5 号、6 号泊 位仓储工程
海域等别	五等	五等	五等
用海方式	港池蓄水	建设填海造地	建设填海造地
证书登记时间	2014.6	2014.6	2013.2.5
终止日期	2064 年 6 月 2 日	2064 年 6 月 2 日	2063 年 2 月 4 日
海域剩余使用年限(年)	47.42	47.42	46.11
证书登记用海面积(m ²)	52,831.00	478,711.00	473,434.00
列入本次评估范围面积(m ²)	52,831.00	478,711.00	473,434.00
海域利用现状	现状为港池、蓄水	正在吹砂填海	正在吹砂填海
海域使用金缴纳情况	已交纳	已交纳	已交纳
他项权利登记情况	无	无	无

3. 资产核实方法和核实结果

(1)资产核实方法

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

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

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

④根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(2)资产核实结果

北海港兴的资产是由广西北部湾国际港务集团有限公司划转进来，故海域使用证的海域使用权人为记载的为广西北部湾国际港务集团有限公司，过户手续正在办理。

3. 评估方法

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

(1)建设填海造地

建设填海造地的海域使用权，根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》[财综(2007)10 号]，取得海域时一次性交付了海域使用金。由于该海域使用权刚取得，目前刚开始前沿水工码头建设，收益难以预测，不宜采用收益还原法、剩余法(假设开发法)进行评估；海域使用权不具有活跃的交易市场，类似用地的市场交易案例难以取得，故不易采用市场法评估，而征地成本和有关税费资料可以调查收集得到，开发费用可通过相关资料测算，故本次估价采用成本逼近法进行评估。

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

其基本计算公式为：

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

海域使用权总价值=海域使用权评估单价×海域使用面积

(2)港池蓄水

根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》[财综(2007)10 号]，铁山港区的海域等别属于五等，五等的港池蓄水等用海收费标准为0.21元/平方米，征收方式为按年度征收，经了解，该账面值为企业缴纳的1年的港池蓄水海域使用金，本次评估以核实后的账面值11,094.51 元确定评估值。

4. 评估结果

于评估基准日2016年12月31日，北海港兴海域使用权账面价值42,868,714.02 元，评估值为129,029,380.51 元，评估增值86,160,666.49 元，增值率200.99%。

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

5-6泊位海域使用权(填海造地)，海域使用权证书编号为国海证



2014B45051202733号，位于北海港铁山港西港区北暮作业区5号6号泊位，原为海域，现正在吹砂填海，由于吹砂填海的费用在在建工程科目反映，故本次对该海域使用权按海域状态采用成本法评估。

①海域取得费用，海域取得费是指为取得海域使用权而支付的各项客观费用，如海域使用金、专业费和各种补偿费等，根据该海域的特点本次的海域取得费为按规定交纳海域使用金。根据《财政部 国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》[财综(2007)10 号]，北海铁山港建设填海造地海域使用金征收标准为45 万元/公顷，折合45 元/平方米。

②相关税费

指海域开发过程中必须支付的有关税收和费用，详见估价测算表。

③海域开发费用

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

④利息费用

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

⑤利润

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

⑥海域使用权增值收益

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

⑦海域使用权年期修正

待估宗地设定海域使用权尚可使用年限为47.45年，则有限年期海域使用权价格修正系数公式为：

$$K=1-1/(1+r)^n=0.9369$$

式中： n——尚可使用年限

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

⑧个别因素修正系数

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

⑨待估宗地评估单价

根据成本逼近法计算公式，进行分析、计算、修正，得出待估海域评估单价。估价测算过程详见估价测算表。

计算项目		计算依据及计算公式		计算值
				(元/平方米)
1、海域权取得费	海域使用金	财综【2007】10号《关于加强海域使用金征收管理的通知》北海铁山港海域等别属于五等，建设填海造地用海 45 元/平方米		45
2、相关税费	权属调查测绘费	桂价涉字[1994]210 号		0.25
	取得海域劳务费	桂价费[2010]109 号,3 元/m²		3
合计				48.25
3、海域开发费	基础设施配套费	通上水		13.4
		通电		17.8
		通路		23
合计				54.2
4、投资利息		(海域取得费+有关税费)×4.35%+土地开发费×4.35%×1/2		3.28
5、投资利润		(海域取得费+相关税费+海域开发费)*15%		15.37
6、增值收益		取 1 至 5 项的 20%		24.22
总合计			1+2+3+4+5+6	145.32
6、个别因素修正	因素	评价	修正率	修正额
	周围用地类型	一般	0.00%	0
	对外交通便利度	一般	0.00%	0
	基础设施完善度	一般	0.00%	0
	环境质量状况	一般	0.00%	0
	土地与市场配合程度	一般	0.00%	0
	土地利用强度	一般	0.00%	0
合计			0.00%	0
区位修正后评估单价				145.32

7、年期修正后的评估单价(元/m ²)	总合计 $\times [1 - 1 / (1 + 6.00\%)^n]$	136
---------------------------------	---------------------------------------	-----

即海域使用权评估单价为136元/平方米

海域使用权总价值=海域使用权评估单价×海域使用面积

=136×478,711

=65,104,696.00 元

(五)应付账款

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

应付账款的账面值105,392,128.48元，内容为应付的码码头水工工程款、码头水工工程-监理费、临时蓄泥坑转让工程款、泊位后方吹填工程款，应付账款无证据表明不需支付，因此以核实后的账面值105,392,128.48元作为评估值。

(六) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 4,498.29 元，是应付的医疗保险费、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费。按照评估程序，检查上述明细科目的计提和支出情况，核对结果账账相符。在确认应付职工薪酬的真实性、完整性以后，以核实后的账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬评估为 4,498.29 元，评估无增减值。

(七)应交税费

应交税费账面值 98,664.89 元，内容是应交的印花税等。按照评估程序了解了适用税费征收规定，如适用税种、计税基础、税率，以及征、免、减税的范围和期限，并对有关账目、纳税申报表和完税证明等进行了检查和核实，核实结果账账相符。应交税费在确认应交税费的真实性、完整性以后，以核实后的账面值作为评估值。

经评估，应交税费评估为 98,664.89 元，评估无增减值。

考虑到税法的严肃性和税务处理的复杂性，应交税费的准确值应由税务部门最终审核数为准。如评估值与税务部门确认值不一致，请评估报告使用人依税务部门确认值为准，并作必要的调整。

(八) 其他应付款

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

其他应付款的账面值16,774,038.87元，内容为应付的借款及利息、代扣职工水电物业费、代扣职工五险一金个人部分，其他应付款无证据表明不需支付，因此以核实后的账面值16,774,038.87元作为评估值。

(九) 长期借款

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

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

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

经评估，长期借款评估值为 149,800,000.00 元。

五、评估结论及分析

(一)评估结果

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结论如下：

于评估基准日2016年12月31日，北海港兴总资产账面价值为 47,021.18 万元，负债账面价值为 27,206.93 万元，股东全部权益账面价值为 19,814.25 万元。经评估后，总资产评估价值为 52,739.61 万元，负债评估价值为 27,206.93 万元，股东全部权益评估价值为 25,532.68 万元。总资产评估值比账面值增值 5,718.43 万元，增值率为 12.16%；股东全部权益评估值比账面值增值 5,718.43 万元，增值率为 28.86%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：北海港兴码头经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	97.53	97.53	0.00	0.00
2 非流动资产	46,923.65	52,642.08	5,718.43	12.19
3 其中：在建工程	38,631.87	35,648.46	-2,983.41	-7.72
4 无形资产	8,291.78	16,993.62	8,701.84	104.95
5 资产总计	47,021.18	52,739.61	5,718.43	12.16
6 流动负债	12,226.93	12,226.93	0.00	0.00
7 非流动负债	14,980.00	14,980.00	0.00	0.00
8 负债总计	27,206.93	27,206.93	0.00	0.00
9 所有者权益	19,814.25	25,532.68	5,718.43	28.86

(二)评估增减值原因分析

北海港兴的股东权益评估增值 57,184,305.07 元，增值率为 28.86%。评估增减值主要原因分析如下：

(1)在建工程评估减值 29,834,101.92 元，减值率 7.72%，减值的主要原因是：
①在建工程的账面值含较多的利息费用，因基准利率近几年多次下调，本次评估是按照正常工期和评估基准日的利率计算利息；②在建工程账面值为含税价，本次评估值为不含税价。以上原因造成评估减值。

(2)北海港兴土地使用权评估增值 857,740.50 元、增值率 2.14%，增值的主要原因是其账面价值未包含有资金成本，而评估考虑了合理的资金成本造成评估增值。

(3)海域使用权资产评估增值 86,160,666.49 元、增值率 200.99%，增值的原因是：委估的海域使用权中的海域使用权账面价格只包括取得时交纳的海域使用金费用，本次评估考虑时对用海方式为填海造地的海域使用权考虑了合理的投资利息、投资利润及增值收益等费用造成评估增值。

(三)本次评估采用资产基础法结论，不涉及流动性因素，因此评估结论未考虑流动性折价因素。