

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防城港北港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 133 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.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、评估报告日.....	27
附件.....	28

第2册(防城港北港码头经营有限公司评估明细表，共1册)

第3册(防城港北港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防城港北港码头经营有限公司(以下简称“防城北港”)的股东全部权益价值进行评估，为委托方拟进行资产重组事宜提供价值参考。

三、评估对象和范围

评估对象为防城北港的股东全部权益价值。

评估范围包括由防城北港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(固定资产、无形资产)以及相关债。评估前总资产账面价值为 102,980,475.24 元，负债账面价值为 3,360,298.98 元，净资产账面价值为 99,620,176.26 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

资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期

经采用资产基础法评估，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，防城北港总资产账面价值为 10,298.05 万元，负债账面价值为 336.03 万元，股东全部权益账面价值为 9,962.02 万元。经评估后，总资产评估价值为 21,677.90 万元，负债评估价值为 336.03 万元，股东全部权益评估价值为 21,341.87 万元。总资产评估值比账面值增值 11,379.85 万元，增值率为 110.50%；股东全部权益评估值比账面值增值 11,379.85 万元，增值率为 114.23%。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：防城港北港码头经营有限公司

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	494.69	494.69	0.00	0.00
2 非流动资产	9,803.36	21,183.21	11,379.85	116.08
2 其中：固定资产	5,263.67	8,660.63	3,396.96	64.54
3 无形资产	4,539.69	12,522.58	7,982.89	175.85
4 资产总计	10,298.05	21,677.90	11,379.85	110.50
5 流动负债	336.03	336.03	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7 负债总计	336.03	336.03	0.00	0.00
8 所有者权益	9,962.02	21,341.87	11,379.85	114.23

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)出具的防城北港专项模拟审计报告(瑞华专审字[2017]45040005 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. 委估的6宗土地使用权均已办有《国有土地使用证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转而来，故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户变更手续。

2. 本次评估申报的房屋建筑物共 16 项，其中 9 项已办理《房屋所有权证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至而来，故房屋所有权证记载的产权人为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理；其余 7 项未办理房屋产权证情况如下表：

序号	明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	13	201 仓库	钢	2014-12-31	11,075.20
2	14	203 仓库	钢	2014-12-31	9,991.20
3	15	2#货仓	混合	1972-12-01	1,251.03
4	16	3#货仓	砖混	1974-10-01	2,027.60
5	17	港机仓库	混合	1988-06-01	369.00
6	18	吊车库	混合	1988-06-01	327.00
7	19	兴达码头厕所	混合	2002-12-01	50.00
合计					25,091.03

原产权人已对上述资产的权属状况作出承诺，承诺以上资产为防城北港所有。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。

(三)评估程序受到限制的情形

1. 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固定资产，具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

2. 对未办理产权证的建筑物面积的房屋建筑物以及其他无法提供有关参数的建筑物，本次评估以被评估单位的申报资料为准，评估人员对部分资料进行了现场勘察和抽查测量部分房产的面积，但申报资料的准确性会对评估结果产生影响，这些房屋建筑物建筑面积的准确性最终应以房产管理部门测量的数据为准。

(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)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 日起全面实施营改增政策，固定资产购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣，本次评估中固定资产的评估值为不含增值税价值。

3. 评估机构未考虑防城港北港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. 防城港北港申报评估的资产及负债全部是从其母公司防城港北部湾港务有限公司划转而来，资产的产权正在过户或完善，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 防城港北港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 133 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防城港北港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



被评估单位为防城港北港码头经营有限公司(简称“防城北港”)。

1. 基本情况

企业名称：防城港北港码头经营有限公司

注册地址：广西防城港市港口区友谊大道18号

注册资本：壹佰万圆整

法定代表人：陈斯禄

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

执照注册号：91450602MA5KBL1K14

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，北部湾港股份有限公司作出股东会决定，同意设立防城港北港码头经营有限公司相关议案。

2016年3月29日，防城北港设立，并完成工商登记，注册资本100万元人民币，法定代表人为陈斯禄。

根据北部湾港务集团决定，以2016年2月29日为基准日，北部湾港股份有限公司先将下属全资子公司防城港北部湾港务有限公司持有的防城港0#、1#、2#泊位及过渡段等资产无偿划入防城港北港码头经营有限公司，资产总额101,035,701.24元，负债2,283,865.53元，净资产98,751,835.71元。

于评估基准日2016年12月31日，防城北港码头注册资本金100万元，股东认缴出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序 号	股东名称	认缴出资额	持股比例(%)
1	北部湾港股份有限公司	100	100.00
合 计		100	100.00

3. 公司组织结构体系

公司设执行董事、总经理、财务部、人力资源部、综合部、内控部、安全环保部、工程部、技术部。

4. 企业主要资产及经营状况

防城港北港码头经营有限公司现有资产为防城港0#、1#、2#泊位及过渡段码



头，目前主要从事船舶和其他港口设施服务，货物装卸、仓储服务等。目前，防城北港与广西盛隆冶金有限公司建立了良好的日常业务往来关系，经营稳定。

随着经济的发展，未来船舶趋向大型化，小码头的装卸能力将受到限制，防城北港0#、1#、2#泊位及过渡段码头是早期建设的老码头，设计标准只能停靠10000吨以下的船舶，随着码头货源结构变化，鲜少有货源合适停靠于防城北港的码头，预期未来收益会呈下降趋势。

5. 防城北港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的模拟审计报告，主要数据摘录见下表：

单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	10,162.18	10,298.05
固定资产总额	5,223.96	5,263.67
负债总额	544.18	336.03
净资产	9,618.00	9,962.02
营业收入	3,673.16	1,559.63
利润总额	794.98	279.04
净利润	675.73	209.18

(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

被评估单位防城北港是委托方的全资子公司。

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防城港北港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。

评估对象为防城北港的股东全部权益价值。

评估范围包括由防城北港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]45040005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	4,946,894.80
2	货币资金	836,119.60
3	应收账款	4,110,775.20
4	二、非流动资产合计	98,033,580.44
5	固定资产	52,636,673.04
6	无形资产	45,396,907.40
7	三、资产总计	102,980,475.24
8	四、流动负债合计	3,360,298.98
9	应付账款	2,495,168.17
10	应付职工薪酬	30,000.00
11	应交税费	835,130.81
12	五、负债总计	3,360,298.98
13	六、净资产(所有者权益)	99,620,176.26

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 102,980,475.24 元，负债账面价值为 3,360,298.98 元，净资产账面价值为 99,620,176.26 元。

防城北港申报评估的无形资产为土地使用权，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防城北港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



评估范围内的资产及负债，防城北港提供了房屋所有权证、国有土地使用证、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，由于防城北港申报评估的资产及负债是从其母公司防城港北部湾港务有限公司无偿划转取得，相关资产的权属证明目前尚未完成变更手续，产权证书登记的产权人仍为防城港北部湾港务有限公司。主要资产的权属情况如下：

1. 委估的 6 宗土地使用权均已办有《国有土地使用证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转而来，故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户手续。

2. 评估申报的房屋建筑物共16项，其中9项已办理《房屋所有权证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至而来，故房屋所有权证记载的产权人为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理；其余7项未办理房屋产权证情况如下表：

序号	明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	13	201 仓库	钢	2014-12-31	11,075.20
2	14	203 仓库	钢	2014-12-31	9,991.20
3	15	2#货仓	混合	1972-12-01	1,251.03
4	16	3#货仓	砖混	1974-10-01	2,027.60
5	17	港机仓库	混合	1988-06-01	369.00
6	18	吊车库	混合	1988-06-01	327.00
7	19	兴达码头厕所	混合	2002-12-01	50.00
合计					25,091.03

3. 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房屋建筑物类资产及设备类资产。于评估基准日，其具体特点如下：

1. 房屋建筑物类资产

本次评估的房屋建筑物类资产为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。其中，房屋建筑物 16 项，主要有 101#码头仓库、防护品仓库、202 仓库、工麻具库、保税仓、201 仓库、203 仓库等；构筑物共 39 项，为 0#泊位码头水工主体、一泊位、二泊位、203 堆场、风球岭堆场等。

以上房屋建筑物类资产均分布于防城港码头内。房屋建筑物中有 9 项已办理《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为防城港北部湾港务有限公司。房屋建筑

物类资产维护保养一般，于 1972 年至 2014 年间建成。

2. 设备类资产

本次评估的设备类资产为机器设备共 15 项，主要有计量器、油罐及加油机。

以上生产设备主要购置于 1988 年至 2011 年，分布于防城北港港口，据现场勘察及向有关技术员了解到，机器设备处于在用且正常使用状态。设备未设定抵押权限。

(三)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为土地使用权，已办理了《国有土地使用证》，产权证书登记的产权人为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理。土地使用权详细情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	使用权类型	土地用途	面积(m ²)	账面价值
1	防港国用(2012)第 0381 号	零号码头宗地	港口区零号码头	出让	工业用地	29839.92	5,560,974.19
2	防港国用(2012)第 0383 号	码头第一泊位宗地	港口区防城港务集团码头第一泊位	出让	工业用地	78465.17	14,623,273.03
3	防港国用(2012)第 0382 号	码头第二泊位宗地	港口区防城港务集团码头第二泊位	出让	工业用地	72441.75	13,500,708.80
4	防港国用(2012)第 0380 号	码头第二与第三泊位之间宗地	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	出让	工业用地	39453.03	7,352,720.33
5	防港国用(2012)第 0369 号	老干码头宗地	港口区富裕路西面	出让	工业用地	10517.7	1,952,475.60
6	防港国用(2012)第 0385 号	兴达码头宗地	港口区建港路兴达码头	出让	工业用地	12912.43	2,406,755.45
合 计						243,630.00	45,396,907.40

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

无。

(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

(一)经济行为依据

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)主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
2. 《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——机器设备》、《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. 防城港市工商行政管理局提供的防城北港电脑咨询单;
2. 被评估单位提供的国有土地使用证复印件;
3. 被评估单位提供的部分建筑物建造合同、预决算资料和发票复印件;
4. 被评估单位提供的部分设备购置合同和发票复印件。

(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]45040005号);
2. 国土资发[2006]307号《全国工业用地出让最低价标准》;
3. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策通知》(国土资发[2009]56号);
4. 中国土地市场网、中国城市动态地价监测网、防城港市国土资源网;
5. 造价通防城港市建筑材料价格信息;
6. 《防城港工程造价信息》2016年第2期;
7. 《关于调整建设工程定额人工工资单价的通知》桂建标[2015]5号;



8. 固定资产投资价格指数及工业品出厂价格指数等;
9. 《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);
10. 国家统计局信息网;
11. 《资产评估常用数据与参数手册》第二版;
12. 《2016年机电产品报价手册》;
13. 阿里巴巴网、中关村信息网、易车网;
14. 《关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知》桂价涉字[1994]210号;
15. 根据财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》,《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号);
16. 《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》【财税(2014)57号】,《关于简并增值税征收率有关问题的公告》【国家税务总局公告[2014]36号】;
17. 《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;
18. 《沿海港口建设工程概算预算编制规定》交水发[2004]247号;
19. 《沿海港口水工建筑工程定额》2004年版;
20. 《沿海港口建筑工程概算预算编制规定》2004年版;
21. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号;
22. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》计价格[2002]10号;
23. 《沿海港口建设工程投资估算指标》JTS/T 272-1-2014;
24. 《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];
25. 《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;
26. 被评估单位提供的结算审核报告、合同等有关原始凭证;
27. 被评估单位提供的一年一期的模拟财务报表及经营方面的资料等相关资

料；

28. 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》；

29. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；

30. 被评估单位提供的资产评估申报明细表；

31. 被评估单位提供的其他与估价有关文件资料；

32. 中通诚资产评估有限公司资料库资料；

33. 其他与本次资产评估有关的文件资料等。

(六)其他参考依据

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

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、房屋建筑物类资产及设备类资产，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。

被评估单位拥有的泊位资产由于码头吨位较小，已不再符合现代港口运输行业的效率要求，其业务量相对较少，且持续下滑；且被评估单位成立于2016年3月29日，经营时间较短，同时根据防城港务集团出具的相关承诺，本次资产交割完成后，根据未来发展战略及规划，防城北港未来不再从事对货运港口、码头项目的投资、建设和管理，另作其他商业用途，因此无法对其未来收益及成本费用进



行合理分析预测，故本次评估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法进行评估。

(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，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

对银行存款，以核实后的账面值确认为评估值。

2. 应收账款

评估人员按照评估程序在核对总账、明细账和报表一致后，按核对了应收账款发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。本次评估根据账龄考虑一定的风险折扣率确定评估值，由于应收账款的对象为关联方，回收风险较小，因此本次评估以核实后的账面值作为评估值。

3. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产评估是对房屋建筑物类资产的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。评估人员根据评估目的、价值类型、建筑物的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

经分析，因房屋建筑物类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难于量化，故不适用收益法评估；因当地类似工业厂房及构筑物的资产交易不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的可比资产销售资料，故不宜采用市场法评估；而委估房屋建筑物类资产的建造时间、面积、体积、结构等资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，形成资产价值的耗费是必须的，同时，资产处于正常继续使用状态，符合成本法的使用条件，



故可以采用成本法进行评估。

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贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是房屋建筑物类资产按现行用途继续使用。

成本法基本计算公式：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

因委估的房屋建筑物类资产能够正常使用，不存在功能性贬值和经济性贬值，且评估采用的是更新重置成本。成本法的计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本}-\text{实体性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times (1-\text{实体贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

(1)重置成本的确定

重置成本=重置成本单价×建筑面积(或建筑体积等)

重置成本单价=不含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本+销售费用+销售税费

由于本次评估的是自用工业厂房，销售费用、销售税费和合理利润为0，因此：重置成本单价=不含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本

根据财税〔2016〕36号文件《通知》附件1《营业税改征增值税试点实施办法》和附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》规定，一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。本次评估涉及的房屋建筑物类资产测算过程参考选取的参数指标属于营改增文件老项目范畴，故采用3%的增值税征收率进行扣税。

不含税重置成本中各组成项目按如下方式确定：

建安工程造价指的是为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。建安工程单位造价由两种方法确定：

A. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物

采用材料价差调整法重新上机编制估算得出建安工程造价。

B. 对于未取得工程结算资料的建筑物

评估人员参照与委估建筑物类似工程造价指标，通过评估基准日委估建筑物



所在地与所依据工程造价指标的人工、材料、机械及其他费用的市场价格因素比较,测算得到建安工程价格变动系数,可调整得评估基准日时建安工程单方造价;结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等),对所对应的工程造价指标进行调整,综合确定建筑物的建安工程造价。

不含税建安工程造价=含税建安工程造价/(1+3%)

②前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和国家相关文件规定,以及广西物价局等有关部门规定计取。计算公式为:前期及其他费用=含税建安工程单价×费率。

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为2年,资金在建设前期投入较多,后期投入逐渐减少,假设资金在建设期2年内每年分别按60%、40%投入,按评估基准日一至五年期(含)银行贷款利率4.75%计,假设每年投入的资金为均匀投入。

资金成本=(含税建安工程单价+按收费标准费率计算的前期及其他费用)×适用利率×正常建设工期×1/2

(2)成新率的确定

评估中主要采用使用年限法和观察法综合确定建筑物的成新率。

①使用年限法

年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限,最后判断其成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法依据评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重,通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

③成新率

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

如果观察法和年限法计算成新的差距较大,经评估人员综合分析原因后,采

用两者中相对合理的一种确定成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

4. 设备类资产

评估人员根据评估目的、价值类型、机器设备的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

(1)经分析，对于正常在用的设备，因设备类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难以量化，不适用收益法评估；因当地二手设备资产交易不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的资产销售资料，不宜采用市场法评估；因委估资产在评估基准日时继续按原用途使用，且委估的设备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，形成资产价值的耗费是必须的，同时，资产处于正常继续使用状态，符合成本法的使用条件，故采用成本法进行评估。成本法的计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

本次设备类资产的评估采用更新重置成本，与目前市场上流通的设备在技术性能上差别不大；设备在原地正常使用，不存在经济性贬值。因此，本次评估不考虑功能性贬值和经济性贬值，仅考虑其实体性贬值。因此，成本法的计算公式简化为：

评估值=重置成本-实体性贬值

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

防城北港为一般纳税人，依据国家有关税务政策，一般纳税人的机器设备可以进行增值税抵扣，因此，委估机器设备的重置成本为不含税价值。

重置成本=不含税设备购置价+不含税运杂费+不含税安装调试费+不含税前期及其他费用+资金成本

由于评估的设备数量不多，评估人员逐台询价确定设备的重置成本并进行逐台评估。

A. 设备不含税购置价的确定

对于国产的机电产品设备，主要通过《2016 机电产品价格信息查询系统》、《阿里巴巴网》查询和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产



厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的购置价格。

不含税设备购置价=设备购置价/(1+适用增值税税率)

增值税税率取 17%。

B. 不含税设备运杂费的确定

不含税设备运杂费=设备购置价×运杂费率/(1+适用税率)

防城港北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为11%。

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率(按设备购置价计算)
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价、体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 设备不含税安装调试费的确定

设备不含税安装调试费=设备购置价×安装调试费率/(1+适用税率)

防城港北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 3%。

设备安装调试费通常包含设备的安装费用、调试费用、基础费用(大型基础除外)、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

D. 前期及其他费用

本次机器设备评估的前期及其他费用包括可行性研究费、勘察设计费、建设单位管理费、工程招标费、工程管理费、城市建设配套费、教育附加费等。前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取，取得前期及其他费用的费率，在测算设备重置成本时按此费率计入。

E. 资金成本

资金成本指该项目正常建设期内发生的贷款利息。贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，正常建设期参考项目可行性研究报告的正常工

期进行确定。假设资金的投入为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×适用利率×合理工期×1/2

②成新率的确定

评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新率。

成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

A. 观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境，参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况，并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

B. 年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其经济使用年限的比率确定成新率，其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

C. 对特殊情况，采用以下方法确定成新率：

a. 如果观察法和里程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；

b. 对于更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用年限法确定成新率。

③评估值的计算

评估值 = 重置成本×成新率

5. 无形资产

(1)评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”)，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

防城港市虽然有新的土地基准地价更新成果，但相关部门未公布基准地价修正体系，故本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估，防城兴港的资产刚由防城港务集团有限公司划转进来，土地产生的收益难以单独预测，故不宜采用收益还原法，委估宗地证上记载的用途为工业用地，故不宜采用剩余法评估。由于



能收集到工业用地作的交易案例故可以采用市场法进行评估，另外委估宗地由填海造地形成的陆域，填海造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，故本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

(2)原理及公式如下：

①市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将委估宗地与属同一供需圈在较近时期内，已经发生交易的类似土地交易实例进行比较，对委估宗地的交易情况、估价期日、区域因素、个别因素及使用年期进行条件差异修正，得出比准价格来确定土地价格的方法，其计算公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V-委估宗地的土地使用权单价

V_B -比较实例单价

A-委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B-委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C-委估宗地土地剩余使用年限修正指数/比较实例宗地土地剩余使用年限修正指数

D-委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E-委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

②成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地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、应缴纳的税金和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益 +个别因素修正)×年期修正系数

③委估宗地价值

经分析，采用两种方法评估结果的简单算术平均作为待估宗地的单位地价。

评估宗地价值=宗地单价×宗地面积

4. 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21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，防城北港总资产账面价值为10,298.05万元，负债账面价值为336.03万元，股东全部权益账面价值为9,962.02万元。经评估后，总资产评估价值为21,677.90万元，负债评估价值为336.03万元，股东全部权益评估价值为21,341.87万元。总资产评估值比账面值增值11,379.85万元，增值率为110.50%；股东全部权益评估值比账面值增值11,379.85万元，增值率为114.23%。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：防城港北港码头经营有限公司

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	494.69	494.69	0.00	0.00
2 非流动资产	9,803.36	21,183.21	11,379.85	116.08
2 其中：固定资产	5,263.67	8,660.63	3,396.96	64.54
3 无形资产	4,539.69	12,522.58	7,982.89	175.85
4 资产总计	10,298.05	21,677.90	11,379.85	110.50
5 流动负债	336.03	336.03	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7 负债总计	336.03	336.03	0.00	0.00
8 所有者权益	9,962.02	21,341.87	11,379.85	114.23

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)出具的防城北港专项模拟审计报告(瑞华专审字[2017]45040005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. 委估的6宗土地使用权均已办有《国有土地使用证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转而来，故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司，尚未办理过户变更手续。

2. 本次评估申报的房屋建筑物共 16 项，其中 9 项已办理《房屋所有权证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至而来，故房屋所有权证记载的产权人为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理；其余 7 项未办理房屋产权证情况如下表：

序号	明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	13	201 仓库	钢	2014-12-31	11,075.20
2	14	203 仓库	钢	2014-12-31	9,991.20
3	15	2#货仓	混合	1972-12-01	1,251.03
4	16	3#货仓	砖混	1974-10-01	2,027.60
5	17	港机仓库	混合	1988-06-01	369.00
6	18	吊车库	混合	1988-06-01	327.00
7	19	兴达码头厕所	混合	2002-12-01	50.00
合计					25,091.03

原产权人已对上述资产的权属状况作出承诺，承诺以上资产为防城北港所有。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。

(三)评估程序受到限制的情形

1. 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固定资产，具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

2. 对未办理产权证的建筑物面积的房屋建筑物以及其他无法提供有关参数的建筑物，本次评估以被评估单位的申报资料为准，评估人员对部分资料进行了现场勘察和抽查测量部分房产的面积，但申报资料的准确性会对评估结果产生影响，这些房屋建筑物建筑面积的准确性最终应以房产管理部门测量的数据为准。

(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)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，固定资产购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣，本次评估中固定资产的评估值为不含增值税价值。

3. 评估机构未考虑防城港北港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. 防城港北港申报评估的资产及负债全部是从其母公司防城港北部湾港务有限公司划转而来，资产的产权正在过户或完善，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、被评估单位基准日专项审计报告(瑞华专审字[2017]45040005 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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》；
- 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防城港北港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]133 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：防城港北港码头经营有限公司
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	494.69	494.69	0.00	0.00
2	非流动资产	9,803.36	21,183.21	11,379.85	116.08
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	5,263.67	8,660.63	3,396.96	64.54
9	在建工程				
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	4,539.69	12,522.58	7,982.89	175.85
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	10,298.05	21,677.90	11,379.85	110.50
21	流动负债	336.03	336.03	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	336.03	336.03	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	9,962.02	21,341.87	11,379.85	114.23

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：防城港北港码头经营有限公司

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	4,946,894.80	4,946,894.80	0.00	0.00
2	货币资金	836,119.60	836,119.60	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	4,110,775.20	4,110,775.20	0.00	0.00
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	98,033,580.44	211,832,080.00	113,798,499.56	116.08
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	52,636,673.04	86,606,260.00	33,969,586.96	64.54
20	在建工程				
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	45,396,907.40	125,225,820.00	79,828,912.60	175.85
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	102,980,475.24	216,778,974.80	113,798,499.56	110.50
32	四、流动负债合计	3,360,298.98	3,360,298.98	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	2,495,168.17	2,495,168.17	0.00	0.00
37	预收款项				
38	应付职工薪酬	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00
39	应交税费	835,130.81	835,130.81	0.00	0.00
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款				
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				
46	长期借款				
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	3,360,298.98	3,360,298.98	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	99,620,176.26	213,418,675.82	113,798,499.56	114.23

评估机构：中通诚资产评估有限公司



中通诚资产评估有限公司
China Tong Cheng Assets Appraisal Co., Ltd.

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：防城港北港码头经营有限公司

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	836,119.60	836,119.60	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	4,110,775.20	4,110,775.20	0.00	0.00
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	4,946,894.80	4,946,894.80	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：防城港北港码头经营有限公司

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	52,636,673.04	86,606,260.00	33,969,586.96	64.54
4-7	在建工程				
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	45,396,907.40	125,225,820.00	79,828,912.60	175.85
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		98,033,580.44	211,832,080.00	113,798,499.56	116.08

评估人员：覃有基 霍芳义

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：防城港北港码头经营有限公司

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	2,495,168.17	2,495,168.17	0.00	
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬	30,000.00	30,000.00	0.00	
5-7	应交税费	835,130.81	835,130.81	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				
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		3,360,298.98	3,360,298.98	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防城港北港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]133 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.....6

 三、评估方法的选择.....7

 四、评估技术说明——资产基础法.....7

 五、评估结论及分析.....45



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

1. 评估对象与评估范围

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。

评估对象为防城港北港码头经营有限公司(以下简称“防城北港”)的股东全部权益价值。

评估范围包括防城北港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]45040005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	4,946,894.80
2	货币资金	836,119.60
3	应收账款	4,110,775.20
4	二、非流动资产合计	98,033,580.44
5	固定资产	52,636,673.04
6	无形资产	45,396,907.40
7	三、资产总计	102,980,475.24
8	四、流动负债合计	3,360,298.98
9	应付账款	2,495,168.17
10	应付职工薪酬	30,000.00
11	应交税费	835,130.81
12	五、负债总计	3,360,298.98
13	六、净资产(所有者权益)	99,620,176.26

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为102,980,475.24元，负债账面价值为3,360,298.98元，净资产账面价值为99,620,176.26元。

防城北港申报评估的无形资产为土地使用权，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防城北港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

评估范围内的资产及负债，防城港提供了房屋所有权证、国有土地使用证、重要合同、及其他相关替代资料等权属证明文件，由于防城港申报评估的资产及负债是从其母公司防城港北部湾港务有限公司无偿划转取得，相关资产的权属证明目前过户手续正在办理，产权证书登记的产权人仍为防城港北部湾港务有限公司。主要资产的权属情况如下：

1. 委估的 6 宗土地使用权均已办有《国有土地使用证》，由于防城港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转而来，故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理；。

2. 评估申报的房屋建筑物共16项，其中9项已办理《房屋所有权证》，由于防城港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至而来，故房屋所有权证记载的产权人为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理；其余7项未办理房屋产权证情况如下表：

序号	明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	13	201 仓库	钢	2014-12-31	11,075.20
2	14	203 仓库	钢	2014-12-31	9,991.20
3	15	2#货仓	混合	1972-12-01	1,251.03
4	16	3#货仓	砖混	1974-10-01	2,027.60
5	17	港机仓库	混合	1988-06-01	369.00
6	18	吊车库	混合	1988-06-01	327.00
7	19	兴达码头厕所	混合	2002-12-01	50.00
合计					25,091.03

3. 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房屋建筑物类资产及设备类资产。于评估基准日，其具体特点如下：

1. 房屋建筑物类资产

本次评估的房屋建筑物类资产为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。其中，房屋建筑物 16 项，主要有 101#码头仓库、防护品仓库、202 仓库、工麻具

库、保税仓、201 仓库、203 仓库等；构筑物共 39 项，为 0#泊位码头水工主体、一泊位、二泊位、203 堆场、风球岭堆场等。

以上房屋建筑物类资产均分布于防城港码头内。房屋建筑物中有 9 项已办理《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为防城港北部湾港务有限公司。房屋建筑物类资产维护保养一般，于 1972 年至 2014 年间建成。

2. 设备类资产

本次评估的设备类资产为机器设备共 15 项，主要有计量器、油罐及加油机。

以上生产设备主要购置于 1988 年至 2011 年，分布于防城北港港口，据现场勘察及向有关技术人员了解到，机器设备处于在用且正常使用状态。设备未设定抵押权限。

(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为土地使用权，已办理了《国有土地使用证》，产权证书登记的产权人为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理。土地使用权详细情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	使用权类型	土地用途	面积(m2)	账面价值
1	防港国用(2012)第 0381 号	零号码头宗地	港口区零号码头	出让	工业用地	29839.92	5,560,974.19
2	防港国用(2012)第 0383 号	码头第一泊位宗地	港口区防城港务集团码头第一泊位	出让	工业用地	78465.17	14,623,273.03
3	防港国用(2012)第 0382 号	码头第二泊位宗地	港口区防城港务集团码头第二泊位	出让	工业用地	72441.75	13,500,708.80
4	防港国用(2012)第 0380 号	码头第二与第三泊位之间宗地	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	出让	工业用地	39453.03	7,352,720.33
5	防港国用(2012)第 0369 号	老干码头宗地	港口区富裕路西面	出让	工业用地	10517.7	1,952,475.60
6	防港国用(2012)第 0385 号	兴达码头宗地	港口区建港路兴达码头	出让	工业用地	12912.43	2,406,755.45
合 计						243,630.00	45,396,907.40

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,分三个专业小组(财务组、设备组和房地产组),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

1. 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固定资产,具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

2. 对于没有取得权属证书的房屋建筑物,建筑面积是被评估单位自行测量的结果,我们对其进行了抽查复核,采取的方法是询问以及一般性测量,可能与专业测绘机构测量的实际建筑面积存在差异,建筑面积主要以申报数为准。

(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相符,资产基本账实相符。



2. 权属资料不完善的资产

(1)委估的 6 宗土地均已办有《国有土地使用证》，由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转而来，故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理。。

(2)申报的 16 项房屋建筑物中有 9 项已办理了《房屋所有权证》，但证载产权人为防城港北部湾港务有限公司，过户手续正在办理，其余 7 项尚未办理房屋所有权证，建筑面积是被评估单位自行测量的结果，我们对其进行了抽查复核，采取的方法是询问以及一般性测量，可能与专业测绘机构测量的实际建筑面积存在差异，建筑面积主要以申报数为准。

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、房屋建筑物类资产及设备类资产，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。

被评估单位拥有的泊位资产由于码头吨位较小，已不再符合现代港口运输行业的效率要求，其业务量相对较少,且持续下滑；且被评估单位成立于2016年3月29日，经营时间较短，同时根据防城港务集团出具的相关承诺，本次资产交割完成后，根据未来发展战略及规划，防城北港未来不再从事对货运港口、码头项目的投资、建设和管理，另作其他商业用途，因此无法对其未来收益及成本费用进行合理分析预测，故本次评估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法进行评估。

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

货币资金为银行存款，具体评估情况如下：

银行存款账面价值为 836,119.60 元，共 1 个明细账户，为人民币存款户，开户行为建行防城港港口区支行。

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，开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表进行核对，并取得银行存款开户行盖章的函证。核对结果账账相符，无未达账项。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 836,119.60 元，评估无增减值。

(二)应收款项

应收账款账面原值为 4,110,775.20 元，账面净值为 4,110,775.20 元，未计提坏账准备。核算内容主要是应收防城港北部湾港务有限公司本部及防城港兴港码头有限公司的港口装卸费和劳务费，账龄均在 1 年以内，且业务往来单位均为关联方。评估人员按照评估程序在核对总账、明细账和报表一致后，按项核对了应收账款发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对该款项进行了函证，以确认基准日账面价值的真实准确性；应收账款根据账龄确定评估值，由于应收账款的对象为关联方，且账龄在 1 年以内，回收风险较小，因此本次评估以核实后的账面值作为评估值。

经评估，应收账款评估值为 4,110,775.20 元，评估无增减值。

(三)房屋建筑物类资产

1. 本次评估范围为防城北港申报评估的房屋建筑物类资产。委托评估的房屋建筑物类资产在评估基准日的账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

资产类别	数量(项)	原值	净值
房屋建筑物	16	33,213,800.95	21,297,673.02
构筑物及其他辅助设施	39	79,178,944.39	31,244,937.17
减：房屋建筑物减值准备		0.00	0.00

合计	55	112,392,745.34	52,542,610.19
----	----	----------------	---------------

2. 资产概况

房屋建筑物类资产为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。其中，房屋建筑物 16 项，主要有 101#码头仓库、防护品仓库、202 仓库、工麻具库、保税仓、201 仓库、203 仓库等；构筑物共 39 项，为 0#泊位码头水工主体、一泊位、二泊位、203 堆场、风球岭堆场等。以上房屋建筑物类资产均分布于防城港码头内。房屋建筑物中有 9 项已办理《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为防城港北部湾港务有限公司，维护保养一般。房屋建筑物类资产在 1972 年至 2014 年间建成。主要房屋建筑物类资产概况如下：

(1)防护品仓库

建成于 1988 年 6 月，混合结构，1 层，层高 4.5 米，建筑面积 593.3 平方米，办理了防港房权证港口直字第 A201210089 号《房屋所有权证》。该房屋平面布局呈长方形，外墙面为石米，内墙面刷腻子，砼地面，铝合金窗，铁门，PVC 管集中排水，水电设施齐全。维护保养一般，目前正常使用中。

(2)202 仓库

建成于 2009 年 5 月，钢结构，1 层，檐高 7 米，建筑面积 7653.60 平方米，办理了防港房权证港口直字第 A201210245 号《房屋所有权证》。该房屋平面布局呈长方形，钢梁钢柱，柱距 6 米，屋面为彩钢板，外墙为 1.2 米砖墙，以上为彩钢板，，砼地面，铁门，PVC 管集中排水，水电设施齐全。维护保养一般，目前正常使用中。

(3)203 仓库

建成于 2014 年 12 月，钢结构，1 层，檐高 7 米，建筑面积 9991.20 平方米，未办理《房屋所有权证》。该房屋平面布局呈长方形，钢梁钢柱，柱距 6 米，屋面为彩钢板，外墙为 1.2 米砖墙，以上为彩钢板，，砼地面，铁门，PVC 管集中排水，水电设施齐全。维护保养一般，目前正常使用中。

(4)0#泊位码头水工主体

该码头水工主体 1996 年 7 月竣工。重力式圆筒结构，岸线长度为 134 米。建设规模为 1 个 1 万吨级通用泊位。工程内容包括码头水工建筑物及前沿线 50 米范围(含护岸工程)、前沿停泊地及调头地疏浚工程、大型临时工程(含出运码头、预制场、出运航道开挖)等。维护保养一般，目前正常使用中。

(5)一泊位

该泊位 1983 年 9 月竣工。沉井式结构，岸线长度为 180 米。建设规模为 1 个 1 万吨级通用泊位，设计年通过能力为 35 万吨。维护保养一般，目前正常使用中。

(6)二泊位

该泊位 1983 年 9 月竣工。沉井式结构，岸线长度为 181 米。建设规模为 1 个 1 万吨级通用泊位，设计年通过能力为 40 万吨。维护保养一般，目前正常使用中。

(7)203 堆场

203 堆场 1995 年 10 月建成投入使用。砼结构，面积 9,568.00 平方米。维护保养一般，目前正常使用中。

3. 房屋建筑物类资产的折旧和计提减值政策

房屋建筑物类资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。设备类资产的使用寿命、预计净值和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15 - 50	4	6.40-1.92

于评估基准日房屋建筑物类资产没有计提减值准备。

4. 资产核实的方法和结果

(1)资产核实的方法

本次评估采用逐一核实的方法进行清查核实，具体做法是：

①根据产权持有单位填报的资产评估明细表内容进行账表核对；

②核对各项资产的名称、结构类型、建成年月、建设规模、泊位长度、陆域占地面积、陆域纵深、停泊地、护岸工程、生产及辅助生产建筑工程等基本参数；

③查阅有关技术资料(如竣工决算资料、工程结算书等)，了解设计水平、施工水平和工程质量等情况；

④根据核实后的资产评估明细表进行现场勘察，并选取复杂、大型、独特、高价的建筑物为主要关注对象，重点核实建筑面积、工程质量、建设规模、工程构成部分、泊位长度、陆域占地面积、陆域纵深、停泊地、护岸工程、生产及辅助生产建筑工程、维修保养、成新率等情况进行核对和记录，评

定完好分值；

⑤询问和观察是否存在闲置、危房和毁损报废构筑物的情况。

(2)资产核实结果

通过清查核实，申报评估的资产账账相符，资产基本账实相符。资产处于正常使用状态，无闲置、报废的资产。

5. 评估方法

房屋建筑物类资产评估是对房屋建筑物类资产的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。评估人员根据评估目的、价值类型、建筑物的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

经分析，因房屋建筑物类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难于量化，故不适用收益法评估；因当地类似工业厂房及构筑物的资产交易不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的可比资产销售资料，故不宜采用市场法评估；而委估房屋建筑物类资产的建造时间、面积、体积、结构等资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，形成资产价值的耗费是必须的，同时，资产处于正常继续使用状态，符合成本法的使用条件，故可以采用成本法进行评估。

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贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是房屋建筑物类资产按现行用途继续使用。

成本法基本计算公式：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

因委估的房屋建筑物类资产能够正常使用，不存在功能性贬值和经济性贬值，且评估采用的是更新重置成本。成本法的计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本}-\text{实体性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times (1-\text{实体贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

(1)重置成本的确定

重置成本=重置成本单价×建筑面积(或建筑体积等)



重置成本单价=不含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本+销售费用+销售税费

由于本次评估的是自用工业厂房，销售费用、销售税费和合理利润为 0，因此：重置成本单价=不含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本

根据财税〔2016〕36 号文件《通知》附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》和附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》规定，一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。本次评估涉及的房屋建筑物类资产测算过程参考选取的参数指标属于营改增文件老项目范畴，故采用 3%的增值税征收率进行扣税。

不含税重置成本中各组成项目按如下方式确定：

① 建安工程造价指的是为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。建安工程单位造价由两种方法确定：

A. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物

采用材料价差调整法重新上机编制估算得出建安工程造价。

B. 对于未取得工程结算资料的建筑物

评估人员参照与委估建筑物类似工程造价指标，通过评估基准日委估建筑物所在地与所依据工程造价指标的人工、材料、机械及其他费用的市场价格因素比较，测算得到建安工程价格变动系数，可调整得评估基准日时建安工程单方造价；结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等)，对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的建安工程造价。

不含税建安工程造价=含税建安工程造价/(1+3%)

②前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和国家相关文件规定，以及广西物价局等有关部门规定计取。计算公式为：前期及其他费用=含税建安工程单价×费率。详细费用见下表：

房屋建筑物类资产前期费用及其他费用

序号	收费项目	收费部门	计费基础	收费标准 费率	评估计算取 费率	执行文件号或计算依据
1	可行性研究费	设计院及中介机构	总投资	0.24%	0.23%	计价格[1999]1283 号

2	勘察设计费	设计院	预算造价	2.55%	2.41%	计价格[2002]10号
3	工程招投标费	招投标代理机构	中标额	0.17%	0.16%	桂价费字[2003]7号、发改办价格[2003]857、计价格[2002]1980号
4	预算编制费	工程造价咨询机构	预算造价	0.08%	0.08%	交水发[2004]247号
5	环境影响评价费	环境影响咨询机构	估算投资额	0.11%	0.10%	计价格[2002]125号
6	工程监理费	监理公司	预算造价	0.91%	0.86%	交水发[2004]247号
7	工程质量监督费	工程质量监督部门	工程费用	0.05%	0.05%	交水发[2004]247号
8	建设单位管理费	建设单位	总投资	1.02%	1.02%	交水发[2004]247号
9	联合试运转费	建设单位	总投资	0.00%	0.00%	交水发[2004]247号
10	工程保险费		总投资	0.30%	0.30%	
11	白蚁防治费	市房产局	建筑面积	2.4元/m ²	2.4元/m ²	桂价费字[2009]437号
合 计				5.43%+2.4元/m ²	5.21%+2.4元/m ²	

注：1.构筑物不再计算白蚁防治费；

2.评估计算取费率是以收费标准费率为基础计取，其中1-6项已扣税，7-11项不能扣税。

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为2年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期2年内每年分别按60%、40%投入，按评估基准日至五年期(含)银行贷款利率4.75%计，假设每年投入的资金为均匀投入。

资金成本=(含税建安工程单价+按收费标准费率计算的前期及其他费用)×适用利率×正常建设工期×1/2

(2)成新率的确定

评估中主要采用使用年限法和观察法综合确定建筑物的成新率。

①使用年限法

年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法依据评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

③成新率



成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

如果观察法和年限法计算成新的差距较大，经评估人员综合分析原因后，采用两者中相对合理的一种确定成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

6. 评估结果及分析

经评估，截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，防城北港房屋建筑物类资产评估值为 86,424,890.00 元，评估增值 33,882,279.81 元，增值率为 64.49%，详细评估结果请见房屋建筑物类资产评估明细表。

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	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	33,213,800.95	21,297,673.02	37,996,040.00	26,461,090.00	4,782,239.05	5,163,416.98	14.40	24.24
固定资产-构筑物及其他辅助设施	79,178,944.39	31,244,937.17	137,258,480.00	59,963,800.00	58,079,535.61	28,718,862.83	73.35	91.92
房屋建筑物类合计	112,392,745.34	52,542,610.19	175,254,520.00	86,424,890.00	62,861,774.66	33,882,279.81	55.93	64.49

7. 评估案例

案例一：防护品仓库（见固定资产—房屋建筑物评估明细表第 11 项）

(1)资产概况

建成于 1988 年 6 月，混合结构，1 层，层高 4.5 米，建筑面积 593.3 平方米，办理了防港房权证港口直字第 A201210089 号《房屋所有权证》。该房屋平面布局呈长方形，外墙面为石米，内墙面刷腻子，砼地面，铝合金窗，铁门，PVC 管集中排水，水电设施齐全。维护保养一般，目前正常使用中。

(2)重置成本的确定

重置成本= 不含税建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价：

由于该房屋建成年月较久，被评估单位无法提供工程预结算资料，评估人员依据 2016 年《防城港造价信息》，选择与委估房屋建筑物类似的工程技术指标，根据评估基准日工程材料的市场价格，对委估建筑物工程造价指标进行分析测算，结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等)，对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的含税建安工程单价为 900 元/m²，不含税建安单方造价=900÷(1+3%)= 874

元/m² (取整)。

②前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。结合被评估对象具体情况，取前期及其他费用费率为 5.21%+2.4 元/m²。

③资金成本

资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为 2 年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期内第一年投入 60%，第二年投入 40%。按评估基准日一至五年期(含)银行贷款利率 4.75%计，假设每年投入的资金为均匀投入。

④不含税重置成本

重置单价计算见下表：

	单位：元/m ²
A.建安工程单价	900.00
B.不含税建安工程单价	$A \div (1+3\%) = 874.00$
C.按收费标准费率计算的前期及其他费用	$A \times 5.43\% + 2.4 = 51.00$
D. 前期费用及其它费用	$A \times 5.21\% + 2.4 = 49.00$
E.资金成本	$(A+C) \times 4.75\% \times (0.6 \times 1.5 + 0.4 \times 0.5) = 50.00$
F.不含税重置成本单价	$(B+D+E) = 973$ (十位取整)

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{不含税重置成本单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 973 \times 593.3 \\ &= 577,280.00 \text{ 元(十位取整)} \end{aligned}$$

(3)成新率的确定

①年限法

该建筑物于 1988 年 6 月建成，考虑混合结构的房屋建筑物经济使用年限为 40 年，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日已使用 28.6 年，尚可使用年限为 11.4 年，则年限法计算成新率为：

$$\text{成新率} = \frac{11.4}{11.4 + 28.6} \times 100\% = 29\%(\text{取整})$$

②观察法

根据现场勘察情况，依照房屋成新率评分修正系数表，采用观察法测算该

建筑物的成新率如下表：

成新率鉴定表				
分部工程	主要评定项目	现场勘察评定结果	标准得分	评定得分
结构部分总分100	基础	基础有明显不均匀沉降	25	9
	承重构件	梁、柱等主体局部变裂	25	9
	非承重墙	局部空鼓风化	15	5
	屋面	稍有渗漏，开裂	20	7
	地面	局部磨损断裂	15	5
	合 计		100	35
装修部分总分100	门窗	有翘裂，松动，腐朽现象	25	9
	外墙装修	部分有裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆部分松酥脱落	20	7
	内粉饰	部分空鼓、裂缝、剥落	40	14
	顶棚	部分空鼓、裂缝、剥落	15	5
	合 计		100	35
设备部分总分100	电照	陈旧老化	40	14
	水卫	不够畅通，局部锈蚀漏冒	35	13
	其他	基本不能正常使用	25	8
	合 计		100	35

根据有关评估资料，混合结构的房屋建筑物，结构、装修、设备部分的房屋成新率评分修正系数分别为 0.7、0.2、0.1。

$$\begin{aligned} \text{观察法成新率} &= (35 \times 0.7 + 35 \times 0.2 + 35 \times 0.1) \div 100 \times 100\% \\ &= 35\% \end{aligned}$$

③成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= 29\% \times 40\% + 35\% \times 60\% \\ &= 33\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

(4)评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估值价} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 577,280.00 \times 33\% \\ &= 190,500.00 \text{ 元}(\text{取整}) \end{aligned}$$

案例二：0#泊位码头水工主体（见固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表第 22 项）

(1)资产概况

该码头水工主体 1996 年 7 月建成。重力式圆筒结构，岸线长度为 134 米。建设规模为 1 个 1 万吨级通用泊位，设计年通过能力为 35 万吨。工程内容包括码头水工建筑物及前沿线 50 米范围(含护岸工程)、前沿停泊地及调头地疏浚工

程、大型临时工程(含出运码头、预制场、出运航道开挖)等。维护保养一般，目前正常使用中。

(2)重置成本的确定

重置成本= 不含税建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价：

由于该构筑物建成年代较早，无法取得相关预结算资料，根据该码头的构造形式，本次评估依据《沿海港口建设工程投资估算指标》(交基发[1995]1230号)、《沿海港口水工建筑工程定额》2004年版等资料，参照相同结构的1万吨级泊位重力式水工建筑工程指标为1万吨级为65200元/延长米。采用现行定额人工费(56元/工日)、2016年最新版《广西建设工程材料价格》(防城港市)，对所对应的工程造价指标(人工费、材料费)进行调整；依据船机费占所对应的工程造价指标的比例，结合测算调整后的人工费、材料费，可测算出调整后的船机费；综合取费按现行有关取费规定进行相应调整。

综合确定委估构筑物1万吨级码头的含税建安工程单位造价为113259元/延长米，则

含税建安成本=113259×134=15,176,710.00元

不含税建安成本=113259÷(1+3%)=14,734,670.00元

②前期及其他费用：

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。结合被评估对象具体情况，取前期及其他费用费率为5.21%。

③资金成本

资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为2年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期内第一年投入60%，第二年投入40%。按评估基准日一至五年期(含)银行贷款利率4.75%计，假设每年投入的资金为均匀投入。

④不含税重置成本

重置成本计算见下表：

单位：元	
A.建安工程造价	15,176,710.00
B.不含税建安工程造价	A÷(1+3%)= 14,734,670.00



C.按收费标准费率计算的前期及其他费用	$A \times 5.43\% =$	824,095.00
D. 前期费用及其它费用	$A \times 5.21\% =$	790,707.00
E.资金成本	$(A+C) \times 4.75\% \times (0.6 \times 1.5 + 0.4 \times 0.5) =$	836,042.00
F.不含税重置成本	$(B+D+E) =$	16,361,420.00 (十位取整)

重置成本=16,361,420.00 元(十位取整)

(3)成新率的确定

①年限法

该水工建筑工程于 1996 年 7 月建成，考虑该结构的水工建筑物经济使用年限为 50 年，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日已使用 20.52 年，尚可使用年限为 29.48 年，则年限法计算成新率为：

$$\text{成新率} = \frac{29.48}{29.48 + 20.52} \times 100\% = 59\%(\text{取整})$$

②观察法

根据现场勘察情况，依据交通部 1998 年 5 月 1 日发布的《港口设施维护技术规程》对水工建筑工程各部分进行评定打分，水工建筑工程观察法打分评定如下表：

项目	状况	标准分	评定分
整体	I 稳定	30~40	25
	II 沉降位移未超限	20~30	
	III 沉降位移略超允许值	10~20	
	IV 沉降位移明显	0~10	
主要结构	I 完好	30~40	24
	II 基本完好	20~30	
	III 损坏	10~20	
	IV 严重损坏	0~10	
附属设施	I 齐全完好	15~20	10
	II 基本齐全完好	10~15	
	III 一般损坏	5~10	
	IV 普通损坏	0~5	
合计		100	59

观察法成新率=59%

③成新率的确定

$$\text{成新率} = 59\% \times 40\% + 59\% \times 60\%$$



=59%(取整)

(4)评估价值

评估值=重置成本×成新率

=16,361,420.00×59%

=9,653,240.00 元(十位取整)

(四)设备类资产

1. 评估范围

设备类资产评估范围包括防城北港的机器设备，共 15 项。账面原值为 331,929.33 元，账面净值为 94,062.85 元。设备类资产账面价值分别列示如下表：

资 产 名 称	账面原值(元)	账面净值(元)
固定资产-机器设备	331,929.33	94,062.85
固定资产-车辆		
固定资产-电子设备		
合 计	331,929.33	94,062.85

详细评估范围请见固定资产—机器设备评估明细表。

评估范围包含设备的购置费用、运杂费用、安装调试费用、资金成本、前期及其他费用，购建费用不包括随机的单独计价的软件、技术服务费用、资料及部分备品备件等；安装调试费用包括距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

2. 资产概况

防城北港申报评估的设备类资产为机器设备共 15 项，主要有计量器、油罐和加油机。

防城北港的生产设备主要购置于 1988 年至 2011 年，分布于防城北港港口，据现场勘察及向有关技术员了解到，机器设备处于在用且使用正常状态。设备未设定抵押权限。

3. 机器设备类资产的折旧和计提减值政策

设备类资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。设备类资产的使用寿命、预计净值和年折旧率如下：

资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	6-20 年	4	16.00-4.80
运输工具	6-12 年	4	16.80-8.00
其他设备	6-20 年	4	16.00-4.80



截至评估基准日，防城北港没有计提固定资产减值准备。

4. 机器设备类固定资产核实的方法和结果

(1)资产核实的方法

本次评估采用逐台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，逐台核实设备的名称、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。

(2)资产核实结果

经清查核实，本次申报的设备类资产权属清晰，账账相符，申报数与实物数量一致。资产处于正常使用状况，无待报废设备。设备未设定抵押权限。

5. 评估方法

评估人员根据评估目的、价值类型、机器设备的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

(1)经分析，对于正常在用的设备，因设备类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难以量化，不适用收益法评估；因当地二手设备资产交易市场不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的资产销售资料，不宜采用市场法评估；因委估资产在评估基准日时继续按原用途使用，且委估的设备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，形成资产价值的耗费是必须的，同时，资产处于正常继续使用状态，符合成本法的使用条件，故采用成本法进行评估。成本法的计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值



本次设备类资产的评估采用更新重置成本，与目前市场上流通的设备在技术性能上差别不大；设备在原地正常使用，不存在经济性贬值。因此，本次评估不考虑功能性贬值和经济性贬值，仅考虑其实体性贬值。因此，成本法的计算公式简化为：

评估值=重置成本－实体性贬值

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

防城港北港为一般纳税人，依据国家有关税务政策，一般纳税人的机器设备可以进行增值税抵扣，因此，委估机器设备的重置成本为不含税价值。

重置成本=不含税设备购置价+不含税运杂费+不含税安装调试费+不含税前期及其他费用+资金成本

由于评估的设备数量不多，评估人员逐台询价确定设备的重置成本并进行逐台评估。

A. 设备不含税购置价的确定

对于国产的机电产品设备，主要通过《2016 机电产品价格信息查询系统》、《阿里巴巴网》查询和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的购置价格。

不含税设备购置价=设备购置价/(1+适用增值税税率)

增值税税率取 17%。

B. 不含税设备运杂费的确定

不含税设备运杂费=设备购置价×运杂费率/(1+适用税率)

防城港北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为11%。

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率(按设备购置价计算)
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价、体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、

体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 设备不含税安装调试费的确定

设备不含税安装调试费=设备购置价×安装调试费率/(1+适用税率)

防城港北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 3%。

设备安装调试费通常包含设备的安装费用、调试费用、基础费用(大型基础除外)、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

D. 前期及其他费用

本次机器设备评估的前期及其他费用包括可行性研究费、勘察设计费、建设单位管理费、工程招标费、工程管理费、城市建设配套费、教育附加费等。前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取，取得前期及其他费用的费率，在测算设备的重置成本时按此费率计入。详细费用见下表：

机器设备前期费用及其他费用

序号	收费项目	收费部门	计费基础	收费标准费率	评估计算取费率	执行文件号或计算依据
1	可行性研究费	设计院及中介机构	总投资	0.24%	0.23%	计价格[1999]1283 号
2	勘察设计费	设计院	预算造价	2.55%	2.41%	计价格[2002]10 号
3	工程招投标费	招投标代理机构	中标额	0.17	0.16%	桂价费字[2003]7 号、发改办价格[2003]857、计价格[2002]1980 号
4	预算编制费	工程造价咨询机构	预算造价	0.08	0.08%	交水发[2004]247 号
5	环境影响评价费	环境影响咨询机构	估算投资额	0.11%	0.10%	计价格[2002]125 号
6	工程监理费	监理公司	预算造价	0.91%	0.86%	交水发[2004]247 号
7	工程质量监督费	工程质量监督部门	工程费用	0.05%	0.05%	交水发[2004]247 号
8	建设单位管理费	建设单位	总投资	1.02%	1.02%	交水发[2004]247 号
9	联合试运转费	建设单位	总投资	0.00%	0.00%	交水发[2004]247 号
10	工程保险费		总投资	0.30%	0.30%	
合计				5.43%	5.21%	

注：评估计算取费率是以收费标准费率为基础计取，其中 1-6 项已扣税，7-10 项不能扣税。

E. 资金成本

资金成本指该项目正常建设期内发生的贷款利息。贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，正常建设期参考项目可行性研究报告的正常工



期进行确定。假设资金的投入为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×适用利率×合理工期×1/2

②成新率的确定

评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新率。

成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

A. 观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境，参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况，并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

B. 年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其经济使用年限的比率确定成新率，其计算公式为：

年限法成新率 = $\frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$

C. 对特殊情况，采用以下方法确定成新率：

a. 如果观察法和里程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；

b. 对于更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用年限法确定成新率。

③评估值的计算

评估值 = 重置成本×成新率

6. 评估结果

于评估基准日2016年12月31日，防城北港申报评估的设备类资产评估值为人民币181,370.00元，评估增值87,307.15元，增值率92.82%。评估结果详见下表和机器设备评估明细表及固定资产评估汇总表。

金额单位：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	原值	净值	原值	净值
机器设备	331,929.33	94,062.85	495,560.00	181,370.00	163,630.67	87,307.15	49.30	92.82
合计	331,929.33	94,062.85	495,560.00	181,370.00	163,630.67	87,307.15	49.30	92.82

7. 评估案例



案例一：加油机(本案例在防城北港机器设备评估明细表序号 13 项)

(1)设备概况如下：

- ①设备名称：加油机
- ②型号规格：HSC1818A
- ③启用时间：2009 年 7 月
- ④技术状况：较好
- ⑤设备类型：加油设备
- ⑥生产厂家：托肯恒山科技(广州)有限公司
- ⑦生产环境：具有腐蚀性
- ⑧账面原值：16,100.00 元
- ⑨账面净值：4,636.80 元
- ⑩数 量：1 台

(2)重置成本的确定

重置成本=不含税设备购置价+不含税运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

①设备购置价：经《马可波罗网》查询该型号加油机的报价为 16,000.00 元/台(含税)。取该报价作为在评估基准日的购置价。则：

购置价=16,000.00 元(含税)

不含税设备购置价=16,000.00 ÷ (1+17%)=13,675(元)

②不含税运杂费

运杂费：16,000.00 × 2%=320(元)

不含税运杂费：320.00 × 2%/1.11=288(元)

③不含税安装费

安装费：16,000.00 × 10%=1,600(元)

不含税安装费：16,000.00 × 10%/1.03=1,553(元)

④前期及其他费用：(16,000+320+1,600) × 5.43%=973(元)

不含税前期及其他费用：(16,000+320+1,600) × 5.21%=934(元)

⑤资金成本：

(16,000+320+1,600+973) × 4.35% × 1/2 × 1/2=205(元)

(按国家金融机构六个月至一年贷款利率计，合理工期半年，资金均匀投入)



⑥加油机重置成本:

13,675+288+1,553+934+205=16,660(元)(取整到 10 位数)

(3)成新率的确定

成新率采用观察法和年限法综合确定。

①年限法成新率

据了解,申报的加油机正式始用于 2009 年 7 月,至评估基准日已使用了 7.62 年,预计尚可使用 2.58 年,由此计算成新率。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% \\ &= 2.58 / (7.62 + 2.58) \times 100\% = 26\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

②观察法成新率

卷扬机观察法成新率

主 要 部 位	技 术 状 态	标准分	鉴定分
动力系统	运行正常。	40	9
计量系统	较准确	25	6
控制系统	动作能满足工作要求	30	7
加油装置	无异常	5	2
合 计		100	24

观察法成新率 24%。

$$\begin{aligned}\text{③综合成新率} &= 26\% \times 40\% + 24\% \times 60\% \\ &= 25\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

(4)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$$\begin{aligned}&= 16,660 \times 25\% \\ &= 4,170 \text{ (元)} \text{ (取整到 10 位数)}\end{aligned}$$

(五)无形资产——土地使用权

1. 资产概况

评估范围为防城北港申报评估的位于防城港港口区的 6 宗土地土地使用权,均已办有《国有土地使用证》,由于防城北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至防城北港,故土地使用证上记载的土地使用者为防城港北部湾港务有限公司,过户手续正在办理。详细情况见下表:

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	使用权类型	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	防港国用(2012)第 0381 号	零号码头宗地	港口区零号码头	出让	工业用地	29839.92	6,168,515.94	5,560,974.19
2	防港国用(2012)第 0383 号	码头第一泊位宗地	港口区防城港务集团码头第一泊位	出让	工业用地	78465.17	16,220,339.12	14,623,273.03
3	防港国用(2012)第 0382 号	码头第二泊位宗地	港口区防城港务集团码头第二泊位	出让	工业用地	72441.75	14,975,175.08	13,500,708.80
4	防港国用(2012)第 0380 号	码头第二与第三泊位之间宗地	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	出让	工业用地	39453.03	8,155,740.31	7,352,720.33
5	防港国用(2012)第 0369 号	老干码头宗地	港口区富裕路西面	出让	工业用地	10517.7	2165805.39	1,952,475.60
6	防港国用(2012)第 0385 号	兴达码头宗地	港口区建港路兴达码头	出让	工业用地	12912.43	2669562.45	2,406,755.45
合 计						243,630.00	50,355,138.29	45,396,907.40

无形资产的摊销政策：使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

2. 评估对象描述

(1)土地登记状况

序号	1	2	3
宗地名称	零号码头宗地	码头第一泊位宗地	码头第二泊位宗地
宗地号	450602001001GB00002	450602001001GB00007	450602001001GB00006
宗地位置	港口区零号码头	港口区防城港务集团码头第一泊位	港口区防城港务集团码头第二泊位
土地使用者	防城港北部湾港务有限公司	防城港北部湾港务有限公司	防城港北部湾港务有限公司
宗地批准用途	工业用地	工业用地	工业用地
国有土地使用证号	防港国用(2012)第 0381 号	防港国用(2012)第 0383 号	防港国用(2012)第 0382 号
证书登记时间	2012 年 11 月 28 日	2012 年 11 月 28 日	2012 年 11 月 28 日
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地使用权终止日期	2062 年 7 月 15 日	2062 年 7 月 15 日	2062 年 7 月 15 日
证书登记土地使用权面积(m ²)	29,839.92	78465.17	72441.75
列入本次评估范围宗地面积(m ²)	29,839.92	78,465.17	72,441.75
四至	东临建港路	东临望海路	东临望海路
	南临序号 2 码头第一泊位宗地	南临序号 3 码头第二泊位宗地	南临序号 4 码头第二与第三泊位之间宗地
	西临海	西临海	西临海

序号	1	2	3
	北临海	北临序号 1 零号码头宗地	北临序号 2 码头第一泊位宗地
记事	自治区国资委批复无偿划转给防城港北部湾港务有限公司无偿划转, 原土地证号为: 防港国用(2012)第 0285 号; 建筑容积率为 ≤ 0.9 , 建筑限高 15 米, 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\leq 20\%$	自治区国资委批复无偿划转给防城港北部湾港务有限公司无偿划转, 原土地证号为: 防港国用(2012)第 0293 号; 建筑容积率为 ≤ 0.9 , 建筑限高 15 米, 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\leq 20\%$	自治区国资委批复无偿划转给防城港北部湾港务有限公司无偿划转, 原土地证号为: 防港国用(2012)第 0282 号; 建筑容积率为 ≤ 0.9 , 建筑限高 15 米, 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\leq 20\%$

序号	4	5	6
宗地名称	码头第二与第三泊位之间宗地	老干码头宗地	兴达码头宗地
宗地号	450602001001GB00003	450602001001GB00001	450602001001GB00012
宗地位置	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	港口区富裕路西面	港口区建港路兴达码头
土地使用者	防城港北部湾港务有限公司	防城港北部湾港务有限公司	防城港北部湾港务有限公司
宗地批准用途	工业用地	工业用地	工业用地
国有土地使用证号	防港国用(2012)第 0380 号	防港国用(2012)第 0369 号	防港国用(2012)第 0385 号
证书登记时间	2012 年 11 月 28 日	2012 年 11 月 28 日	2012 年 11 月 28 日
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地使用权终止日期	2062 年 7 月 15 日	2062 年 7 月 15 日	2062 年 7 月 15 日
证书登记土地使用权面积(m ²)	39453.03	10517.7	12912.43
列入本次评估范围宗地面积(m ²)	39,453.03	10,517.70	12,912.43
四至	东临望海路	东临港口区劳动服务公司	东临空地
	南临第三泊位宗地	南临空地	南临防城港北部湾港务有限公司宗地
	西临海	西临序号 6 兴码头宗地	西临防城港北部湾港务有限公司宗地
	北临序号 3 码头第二泊位宗地	北临海	北临海
记事	自治区国资委批复无偿划转给防城港北部湾港务有限公司无偿划转, 原土地证号为: 防港国用(2012)第 0281 号; 建筑容积率为 ≤ 0.9 , 建筑限高 15 米, 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\leq 20\%$	自治区国资委批复无偿划转给防城港北部湾港务有限公司无偿划转, 原土地证号为: 防港国用(2012)第 0281 号; 建筑容积率为 ≤ 0.9 , 建筑限高 15 米, 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\leq 20\%$	自治区国资委批复无偿划转给防城港北部湾港务有限公司无偿划转, 原土地证号为: 防港国用(2012)第 0352 号; 建筑容积率为 ≤ 0.9 , 建筑限高 15 米, 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\leq 20\%$

(2)土地权利状况

序号	1	2	3
宗地名称	零号码头宗地	码头第一泊位宗地	码头第二泊位宗地
土地所有权人	中华人民共和国	中华人民共和国	中华人民共和国
土地使用权人	防城港北部湾港务有限	防城港北部湾港务有限	防城港北部湾港务有限



序号	1	2	3
	公司	公司	公司
土地出让金缴纳情况	已缴纳	已缴纳	已缴纳
土地使用权终止日期	2062 年 7 月 15 日	2062 年 7 月 15 日	2062 年 7 月 15 日
土地剩余使用年限(年)	45.54	45.54	45.54
他项权利状况	无	无	无

序号	4	5	6
宗地名称	码头第二与第三泊位之间宗地	老干码头宗地	兴达码头宗地
土地所有权人	中华人民共和国	中华人民共和国	中华人民共和国
土地使用权人	防城港北部湾港务有限公司	防城港北部湾港务有限公司	防城港北部湾港务有限公司
土地出让金缴纳情况	已缴纳	已缴纳	已缴纳
土地使用权终止日期	2062 年 7 月 15 日	2062 年 7 月 15 日	2062 年 7 月 15 日
土地剩余使用年限(年)	45.54	45.54	45.54
他项权利状况	无	无	无

(3)土地利用状况

序号	1	2	3	4	5	6
宗地名称	零号码头宗地	码头第一泊位宗地	码头第二泊位宗地	码头第二与第三泊位之间宗地	老干码头宗地	兴达码头宗地
地上附着物	码头前沿、堆场、道路、仓库等	码头前沿、堆场、道路、仓库等	码头前沿、堆场、道路、仓库等	码头前沿、堆场、道路、仓库等	码头前沿、零星建(构)筑物等	码头前沿、零星建(构)筑物等
土地利用变迁	无偿划转方式取得	无偿划转方式取得	无偿划转方式取得	无偿划转方式取得	无偿划转方式取得	无偿划转方式取得
土地利用现状	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
规划利用	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
最佳利用	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
实际开发程度	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有码头前沿、堆场、道路、仓库	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有码头前沿、堆场、道路、仓库	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有码头前沿、堆场、道路、仓库	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有码头前沿、堆场、道路、仓库	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有码头前沿、零星建(构)筑物	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有码头前沿、零星建(构)筑物

3. 地价影响因素分析

(1)一般因素

①地理位置和行政区划

防城港市是国务院 1993 年 5 月 23 日批准设立的地级市。地处祖国西南边疆，



位于广西壮族自治区南部，濒临北部湾，东接钦州市，西临越南，下辖两区两县，市政府位于港口区，总面积 6222 多平方公里，总人口约 100 万；区内有汉、壮、瑶、京等 21 个民族和睦相处，是全国唯一的京族聚居地，又是广西第二大侨乡，有侨胞分布在世界 30 多个国家和地区。全市边境线 230 多千米、大陆海岸线 580 千米，是我国唯一与越南海陆相连的边海防地区，陆地与越南广宁省的海宁、广河、平辽县毗邻，隔海与越南广宁省的鸿基、汪秘、锦普市相应；沿海湾多、滩多、港多，有茅岭港，企沙港、白龙港、潭吉港、竹山港、防城港、独山港等。还有港口区、东兴市、峒中、滩散为国家级口岸，边境贸易相当发达。

港口区位于防城港市的中心区域，面积 378 平方公里，总人口 12 万人。全区三面环海，海岸线总长 317 公里，南濒北部湾，东邻粤港澳，西与越南隔海相望，是中国内地进出东盟各国最重要的中转基地和大西南最便捷的出海通道。海城区辖 2 个街道，3 个镇：白沙万街道、渔洲坪街道、光坡镇、公车镇、企沙镇。

②经济和社会发展状况

防城港市具有独特的自然条件，主要特征有：A. 地理位置优越；B. 港口优势突出，有较长的海岸线；C. 地形复杂，气候、植物资源丰富。绵长的海岸线和临近深槽海区，易于建港，现有万吨级以上泊位 22 个，可以停泊 10 万吨以上的巨轮，通过港区吹填，还可以再建 100 余个万吨级深水泊位。陆路交通随着港口建设得到快速发展，南防铁路、南防高铁已与国内各铁路线联通，南防高速公路，钦防高速公路已经建成，并与桂海高速公路联通，可以方便快捷的到达广西区内各地，高速公路与铁路，构成西南出海大通道的主要动脉，北部湾是我国四大著名渔场之一，面积达到 12.8 万平方公里，具有重要经济价值的鱼类有 30 多种。防城港市地处亚热带，旅游资源独特而丰富，区域内的江山半岛大平坡海滩、京岛金滩，海水清澈，砂质细腻，可与北海银滩、亚龙湾海水浴场媲美，一年四季均可休养度假，白马墩的红树林自然保护区，是我国少有的滩涂保护区，形成独特的生态景观。域内多低矮山丘，植物资源丰富，仍有少量的亚热带雨林分布，种植业以甘蔗、八角、亚热带水果为主，海水养殖业较为发达。防城港市建市以来，开展了大规模的基础设施建设，港口、邮电通讯、口岸城市道路、供电、供水情况在短期内有了很大的改善，已部分形成综合运输网络，与社会生活相关的医疗卫生设施滞后，教育、科技水平也较低，制约着全市经济的高速发展。全市总人口约 100 万人，其中城市人口仅占 25%左右，人口城镇化水平尚低。

港口区拥有西部第一大港、华南第三大港和全国最主要的 20 个枢纽港之一



的防城港。现有泊位 35 个，其中万吨级以上的深水泊位 22 个，20 万吨级的矿石码头是中国少数拥有的大吨级海港码头，还建成了 5 万吨级液体化工矿石码头。开通了东南亚、东北亚、港澳等多条集装箱航线，与 80 个国家和地区的 220 个港口有业务往来，建有一批大型的粮食、水泥、化肥、磷酸、植物油、液体硫磺等仓储基地。2006 年港口货物吞吐量达到 3000 多万吨。2012 年完成亿吨跨越，吞吐量达 10058.42 万吨。占广西沿海港口总吞吐量的 70%。企沙港是广西第二大渔港，也是国家边地贸易口岸，现有 2000 吨级的泊位 7 个，是集渔业、商贸于一体的沿海港口。

2013年以来，港口区上下紧紧抓住北部湾经济区开发、东兴国家重点开发开放试验区建设等多重发展机遇，以“奋发有为，加快崛起，打造广西北部湾率先发展核心区”为主题，紧紧围绕“率先发展，富民强区”目标，以非常办法、非常措施、非常力度、非常政策，化压力为动力，化挑战为机遇，化危机为转机，全年港口区经济总体实现了平稳较快发展。

2016年1-11月，防城港市经济运行总体平稳，工业生产、交通运输、财政收入、消费品市场保持平稳运行，金融市场表现良好，固定资产投资、对外贸易增速总体放缓。

2016年1-11月，防城港市规模以上工业实现总产值1308.22亿元，增长14.0%，比1-10月回落0.8个百分点；实现增加值增长12.3%，虽比1-10月回落0.5个百分点，但增速跃居全区首位；全市固定资产投资完成531.55亿元，增长8.9%，分别比前三季度和1-10月回落了3.8个百分点和0.9个百分点，其中，房地产开发投资77.61亿元，增长4.5%，比1-10月回落3.5个百分点；全市商品房累计销售171.41万平方米，增长17.8%，比1-10月提高7.8个百分点；全市公路客货运周转量52.72亿吨公里，增长5.0%，比1-10月提高0.5个百分点；水路客货运周转量215.91亿吨公里，增长1.6%，与1-10月基本持平；铁路客货运周转量55.50亿吨公里，增长6.7%，比1-10月提高0.1个百分点；全市港口货物吞吐量9756万吨，下降6.0%，降幅在1-10月比1-9月收窄0.6个百分点的情况下，又比1-10月扩大0.4个百分点，回稳基础不牢固。其中，防城港货物吞吐量6684万吨，增速由1-10月的下降0.1%转为增长0.01%；中小港货物吞吐量2936万吨，下降17.6%，降幅比1-10月扩大1.8个百分点。全市完成集装箱吞吐量24.01万标箱，下降28.1%，降幅比1-10月扩大1.7个百分点。

2016年1-11月，全市实现财政收入68.21亿元，增长8.7%，与1-10月持平。调



查结果显示，2016年1-11月，全市物价总水平同比上涨0.9%，自今年6月份以来，居民消费价格指数涨幅一直维持0.9%。其中11月上涨1.4%，比10月提高0.9个百分点。八大类商品及服务价格保持“五涨三跌”，上涨的五类商品及服务价格分别是食品烟酒、衣着、生活用品及服务、医疗保健、其他用品和服务，分别上涨2.6%、2.1%、2.1%、2.0%、2.5%，涨幅均超过2个百分点；同比下跌的三类商品及服务价格分别是居住下跌0.7%、交通和通讯下跌1.4%、教育文化和娱乐下跌0.9%。

④一般因素对地价水平的影响

一般因素对于当地地价总体水平的高低具有至关重要的影响。防城港市自然条件和发展环境相对较好，防城港市的城市发展定位是按照大城市规模高起点规划、高水平建设，突出“滨海、门户和生态”三大特色，重点推进“三岛三湾一核心六组团”建设，打造以行政中心区为核心，东接企沙，西至东兴，南到港口，北连防城的城市新格局，进一步扩大城市规模，增强城市整体功能，提升城市的总体水平和综合竞争力。到2025年，中心城市建成区面积将超过140多平方公里，人口规模超百万，成为一座“山海相连，港城相依，绿廊相间”的现代化滨海门户生态型国际港口城市。从市场发展的趋势分析，预计防城港市土地价格将平稳缓慢上行。

(2)区域因素

影响评估对象的区域因素主要有：区域位置、交通条件、基础设施条件、周围土地利用状况、环境条件、商业繁华程度等。委估的6宗地相连，其区域因素相同，情况见下表：

委估宗地区域因素状况表

序号		1	2	3	4	5	6
宗地名称		零号码头宗地	码头第一泊位宗地	码头第二泊位宗地	码头第二与第三泊位之间宗地	老干码头宗地	兴达码头宗地
区域概况		委估宗地位于防城港市港口区第一港区，距离市中心距离适中，基础及公共服务设施配套一般。附近大部分为工业、仓储用地，有嘉里粮油工业项目、大海粮油项目等单位；主要粮油加工园区、综合物流加工区、港口码头作业区等。					
交通条件	距主、次干道距离	距防城港中心有 8 公里的距离，临吹填区内道路					
	距火车站距离	附近有货运铁路线					
	对外交通便利度	对外交通便利度优。					
基础设施状况	供水、供电等	水电供有保证。					
环境状况		环境状况一般。					
周围土地利用状况		工业、仓储用地、码头用地					

(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、工程地质等。

委估宗地个别因素状况表

序号	1	2	3
宗地名称	零号码头宗地	码头第一泊位宗地	码头第二泊位宗地
宗地号	450602001001GB00002	450602001001GB00007	450602001001GB00006
位 置	港口区零号码头	港口区防城港务集团码头第一泊位	港口区防城港务集团码头第二泊位
证书登记土地使用权面积(m ²)	29,839.92	78,465.17	72,441.75
列入本次评估范围宗地面积(m ²)	29,839.92	78,465.17	72,441.75
宗地批准用途	工业用地	工业用地	工业用地
实际用途	港口码头用地	港口码头用地	港口码头用地
评估设定用途	工业用地	工业用地	工业用地
临近道路类型	混合型次干道	混合型次干道	混合型次干道
宗地面积	面积一般	面积一般	面积一般
宗地形状	规则	规则	规则
地形地势	地势平坦	地势平坦	地势平坦
工程地质	能满足工程建设需要	能满足工程建设需要	能满足工程建设需要
剩余使用年限(年)	45.54	45.54	45.54

序号	4	5	6
宗地名称	码头第二与第三泊位之间宗地	老干码头宗地	兴达码头宗地
宗地号	450602001001GB00003	450602001001GB00001	450602001001GB00012
位 置	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	港口区富裕路西面	港口区建港路兴达码头
证书登记土地使用权面积(m ²)	39,453.03	10,517.70	12,912.43
列入本次评估范围宗地面积(m ²)	39,453.03	10,517.70	12,912.43
宗地批准用途	工业用地	工业用地	工业用地
实际用途	港口码头用地	港口码头用地	港口码头用地
评估设定用途	工业用地	工业用地	工业用地
临近道路类型	混合型次干道	混合型次干道	混合型次干道
宗地面积	面积一般	面积一般	面积一般
宗地形状	规则	不规则	不规则



序号	4	5	6
地形地势	地势平坦	地势平坦	地势平坦
工程地质	能满足工程建设需要	能满足工程建设需要	能满足工程建设需要
剩余使用年限(年)	45.54	45.54	45.54

4. 资产核实方法和核实结果

(1)资产核实方法

①根据被评估单位提供的土地使用权评估申报表进行账账核对，核对原始入账时间、金额和账面值摊销情况；

②查阅国有土地使用权证及替代性文件，核对和了解土地的登记状况、权利状况；

③对土地开发利用情况、土地的一般因素、区域因素和个别因素进行调查，并填写现场勘查记录；

④到当地土地管理部门调查委估宗地的情况，收集当地地价资料及当地土地取得成本资料，了解当地现行土地市场交易、土地出让价格情况等。

(2)资产核实结果

防城港北港的资产是由防城港北部湾港务有限公司无偿划转至防城港北港，故土地使用证上记载的土地使用权人为防城港北部湾港务有限公司，至出报告日，过户手续正在办理。

5. 评估原则

(1)替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

(2)最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

(3)预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(4)供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充份考虑土地供需的特殊性



和土地市场的地域性。

(5)贡献原则

土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价值以土地对土地总收益的贡献大小来决定。

6. 价值类型及定义

本次评估价值类型为市场价值。

根据本项评估目的和委估宗地的实际情况，我们对本项评估中的土地使用权

价值在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的内涵做如下界定：

序号	宗地名称	土地权证 编号	土地用途	土地使用权 类型	宗地面积 (m ²)	容积率	剩余使用年 限(年)	开发程度
			批准用途/实际 用途/设定用途	实际类型/设 定类型	列入评估范 围宗地面积	实际容积率/ 设定容积率	剩余使用年 限/设定剩余 使用年限	实际开发程度/设定开发程度
1	零号码头 宗地	防港国用 (2012)第 0381 号	工业用地/港口 码头用地/工业 用地	出让/出让	29,839.92	0.9/按 0.9 设 定	45.54 年 /45.54 年	宗地外通路、通上水、通下水、 通电、通讯及宗地内有码头前 沿、堆场、道路、仓库/宗地 外通路、通上水、通下水、通 电、通讯及宗地内有码头前 沿、堆场、道路、仓库
2	码头第一 泊位宗地	防港国用 (2012)第 0383 号	工业用地/港口 码头用地/工业 用地	出让/出让	78,465.17	0.9/按 0.9 设 定	45.54 年 /45.54 年	宗地外通路、通上水、通下水、 通电、通讯及宗地内有码头前 沿、堆场、道路、仓库/宗地 外通路、通上水、通下水、通 电、通讯及宗地内有码头前 沿、堆场、道路、仓库
3	码头第二 泊位宗地	防港国用 (2012)第 0382 号	工业用地/港口 码头用地/工业 用地	出让/出让	72,441.75	0.9/按 0.9 设 定	45.54 年 /45.54 年	宗地外通路、通上水、通下水、 通电、通讯及宗地内有码头前 沿、堆场、道路、仓库/宗地 外通路、通上水、通下水、通 电、通讯及宗地内有码头前 沿、堆场、道路、仓库
4	码头第二 与第三泊 位之间宗 地	防港国用 (2012)第 0380 号	工业用地/港口 码头用地/工业 用地	出让/出让	39,453.03	0.9/按 0.9 设 定	45.54 年 /45.54 年	宗地外通路、通上水、通下水、 通电、通讯及宗地内有码头前 沿、堆场、道路、仓库/宗地 外通路、通上水、通下水、通 电、通讯及宗地内有码头前 沿、堆场、道路、仓库
5	老干码头 宗地	防港国用 (2012)第 0369 号	工业用地/港口 码头用地/工业 用地	出让/出让	10,517.70	0.9/按 0.9 设 定	45.54 年 /45.54 年	宗地外通路、通上水、通下水、 通电、通讯及宗地内有码头前 沿、零星建(构)筑物/宗地外通 路、通上水、通下水、通电、 通讯及宗地内有码头前沿、零 星建(构)筑物
6	兴达码头 宗地	防港国用 (2012)第 0385 号	工业用地/港口 码头用地/工业 用地	出让/出让	12,912.43	0.9/按 0.9 设 定	45.54 年 /45.54 年	宗地外通路、通上水、通下水、 通电、通讯及宗地内有码头前 沿、零星建(构)筑物/宗地外通 路、通上水、通下水、通电、 通讯及宗地内有码头前沿、零 星建(构)筑物



综上所述，本报告所称地价是指在正常的房地产市场条件下，在评估基准日2016年12月31日，委估宗地在上述设定的用途、容积率、开发程度及使用年限条件下的土地使用权的价值。

7. 评估方法

(1)评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”)，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

防城港市虽然有新的土地基准地价更新成果，但相关部门未公布基准地价修正体系，故本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估，防城兴港的资产刚由防城港务集团有限公司划转进来，土地产生的收益难以单独预测，故不宜采用收益还原法，委估宗地证上记载的用途为工业用地，故不宜采用剩余法评估。由于能收集到工业用地作的交易案例故可以采用市场法进行评估，另外委估宗地由填海造地形成的陆域，填海造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，故本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

(2)原理及公式如下：

①市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将委估宗地与属同一供需圈在较近时期内，已经发生交易的类似土地交易实例进行比较，对委估宗地的交易情况、估价期日、区域因素、个别因素及使用年期进行条件差异修正，得出比准价格来确定土地价格的方法，其计算公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V-委估宗地的土地使用权单价

V_B -比较实例单价

A-委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B-委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C-委估宗地土地剩余使用年限修正指数/比较实例宗地土地剩余使用年限修正指数

D-委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数



E-委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

②成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地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、应缴纳的税金和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益 +个别因素修正)×年期修正系数

③委估宗地价值

经分析，采用两种方法评估结果的简单算术平均作为待估宗地的单位地价。

评估宗地价值=宗地单价×宗地面积

8. 评估结果

于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，防城北港土地使用权帐面价值 45,396,907.40 元，评估值为 125,225,820.00 元，评估增值 79,828,912.60 元，增值率 175.85%，评估结果如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	面积(m ²)	账面价值(元)	评估价值(元)	增减值(元)	增值率%
1	防港国用(2012)第 0381 号	零号码头宗地	29,839.92	5,560,974.19	15,337,719.00	9,776,744.81	175.81
2	防港国用(2012)第 0383 号	码头第一泊位宗地	78,465.17	14,623,273.03	40,331,097.00	25,707,823.97	175.80
3	防港国用(2012)第 0382 号	码头第二泊位宗地	72,441.75	13,500,708.80	37,235,060.00	23,734,351.20	175.80
4	防港国用(2012)第 0380 号	码头第二与第三泊位之间宗地	39,453.03	7,352,720.33	20,278,857.00	12,926,136.67	175.80
5	防港国用(2012)第 0369 号	老干码头宗地	10,517.70	1,952,475.60	5,406,098.00	3,453,622.40	176.88
6	防港国用(2012)第 0385 号	兴达码头宗地	12,912.43	2,406,755.45	6,636,989.00	4,230,233.55	175.76
合计			243,630.00	45,396,907.40	125,225,820.00	79,828,912.60	175.85

评估案例：码头第一泊位宗地(见无形资产-土地使用权评估明细表序号 2)

码头第一泊位宗地位于港口区防城港务集团码头第一泊位，为出让工业用地，土地使用权证号为防港国用(2012)第 0383 号，面积 78,465.17 平方米，根据委估宗地状况，采用市场比较法和成本法进行评估。

(1)采用市场比较法评估

①比较案例选取

比较案例	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
------	------	------	------	------



比较因素				
宗地名称	码头第一泊位宗地	防城港吹填区工业用地	防城港吹填区工业用地	防城港吹填区工业用地
宗地位置	广西防城港东湾第四作业区	防城港东部吹填区	防城港东部吹填区	防城港东部吹填区
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
剩余使用年限	45.54	50	50	50
交易类型	按转让设定	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间	2016年12月31日	2014年6月26日	2014年3月1日	2014年7月30日
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地面积(m ²)	78465.17	44749.98	32983	43589.72
容积率	≤0.9	≤1.5	≤1.5	≤1.5
价格类型	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价
交易价格(元/m ²)	待估	390	390	390

③比较因素条件说明表

委估宗地及比较案例 比较因素		码头第一泊位宗地	案例 A	案例 B	案例 C
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易类型		按转让设定	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易期日		2016年12月31日	2014年6月26日	2014年3月1日	2014年7月30日
土地使用年限(年)		45.54	50	50	50
区域因素	周围用地类型	工业仓储	工业仓储	工业仓储	工业仓储
	临近道路类型	混合型主干道	混合型次干道	混合型次干道	混合型次干道
	对外交通便利度	方便	一般	一般	一般
	基础设施完善度	完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量状况	污染不明显	污染不明显	污染不明显	污染不明显
	土地利用强度	一般	一般	一般	一般
一般因素	土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	工程地质	一般	一般	一般	一般
	宗地面积	对土地利用稍有影响	对土地利用稍有影响	对土地利用稍有影响	对土地利用稍有影响
	离码头或货运站距离(M)	近	一般	一般	一般
	自然灾害程度	一般	一般	一般	一般
	是否有港口岸线	有	无	无	无

④确定比较因素条件指数

a. 待估宗地为工业用地、交易案例均为工业用地，土地用途一致，以委估宗地为 100，比较案例 A、B、C 修正系数为 100、100、100。

b. 比较案例 A、B、C 的交易情况均为正常交易，与委估宗地交易情况相同，故不需要修正。

c. 比较案例 A、B、C 的交易类型均为挂牌出让，委估宗地设定为转让，均为正常交易，价格正常合理，故不作修正。

d. 委估宗地的基准日为 2016 年 12 月 31 日，案例 A 的交易日期为 2014 年 6 月 26 日，案例 B 的交易日期为 2014 年 3 月 1 日，案例 C 的交易日期为 2014 年 7 月 30 日，与本次评估设定的评估基准日 2016 年 12 月 31 日相差 2 年多，故需要对交易期日进行修正。由于中国城市地价动态监测网未有防城港市的地价指数，北海市与防城港市均为广西沿海城市，地价水平差异不大，故本次参照中国城市地价动态监测网每年公布的北海市地价指数进行期日修正，北海市 2016 年第 4 季度工业地价指数为 363；2014 年第 1、2 季度工业地价指数均为 334、第 3 季度工业地价指数为 338，则以委估宗地为 100，经测算比较案例 A 为 $334 \times 100 / 363 = 92.01$ 、案例 B 为 $334 \times 100 / 363 = 92.01$ 、案例 C 为 $338 \times 100 / 363 = 93.11$ 。

e. 委估宗地的土地剩余使用年限为 45.54 年，比较案例 A、B、C 的剩余土地使用年限为 50 年，需进行土地使用年限修正，可根据公式 $K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$ ，其中 $r = 6.02\%$ ， $m = 45.54$ 年， $n = 50$ 年，计算土地使用年期修正系数为 1.0172，以委估宗地为 100，经测算比较案例 A、B、C 为 101.72、101.72、101.72。

f. 周围用地类型：分为商业、综合、住宅、工业仓储、其他五个等级，以委估宗地等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

g. 临近道路类型：分为交通型主干道、混合型主干道、混合型次干道、次干道、支路五个等级，以委估宗地等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

h. 对外交通便利度：分为方便、较方便、一般、较不方便、不方便五个等级，以委估宗地等级为 100，每相差一个等级修正 2%。

i. 基础设施完善度：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以委估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 2%。

j. 环境质量状况：分为无污染、基本无污染、污染不明显、轻度污染、严重污染五个等级，以委估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 2%。

k. 土地利用强度：分为无要求、较低、一般、较高、高五个等级，以委

估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 2%。

l. 土地开发程度：分为五通一平、四通一平、三通一平、两通一平、一通五个等级，委估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 3%。

n. 工程地质：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以委估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 1%。

m. 宗地面积：分为对土地利用无影响、对土地利用稍有影响、对土地利用有明显影响，以委估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 2%。

o. 离码头距离(M)：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以委估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 2%。

p. 自然灾害程度：分为小、较小、一般、较大、大五个等级，以委估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 1%。

q. 是否属于带港口岸线的临海前方土地：委估宗地土地证上记载的用途为工业用地，但其实际为带岸线的临海的港口码头用地，该类型的土地是比较稀缺的，故以临海有港口岸线的临海前方土地为 100，不临海无港口岸线的土地分值为 85。

⑤根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表如下：

比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)		待估	390	390	390
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易类型		100	100	100	100
交易期日		100	92.01	92.01	93.11
土地使用年限(年)		100	101.72	101.72	101.72
区域因素	周围用地类型	100	100	100	100
	临近道路类型	100	98	98	98
	对外交通便利度	100	96	96	96
	基础设施完善度	100	98	98	98
	环境质量状况	100	100	100	100
	土地利用强度	100	100	100	100
一般因素	土地开发程度	100	100	100	100

	工程地质	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	离码头或货运站距离(M)	100	96	96	96
	自然灾害程度	100	100	100	100
	是否属于带港口岸线的临海前方土地	100	85	85	85

⑥编制委估宗地因素比较修正系数表及单位地价的确定

比较因素		实例 A		实例 B		实例 C	
交易价格(元/平方米)		390		390		390	
土地用途		100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
交易情况		100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
交易类型		100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
交易期日		100	/ 92.01	100	/ 92.01	100	/ 93.00
土地使用年限(年)		100	/ 101.72	100	/ 101.72	100	/ 101.72
区域因素	周围用地类型	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	临近道路类型	100	/ 98	100	/ 98	100	/ 98
	对外交通便利度	100	/ 96	100	/ 96	100	/ 96
	基础设施完善度	100	/ 98	100	/ 98	100	/ 98
	环境质量状况	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	土地利用强度	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
一般因素	土地开发程度	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	工程地质	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	宗地面积	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	离码头或货运站距离(M)	100	/ 96	100	/ 96	100	/ 96
	自然灾害程度	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	是否属于带港口岸线的 临海前方土地	100	/ 85	100	/ 85	100	/ 85
	修正后地价(元/平方米)	554		554		547	
算术平均价格(元/平方米)		552					

(2)采用成本逼近法评估

成本逼近法是以开发土地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、应缴纳的税金和土地增值收益,同时考虑土地的区位因素,土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为:

土地价格=(土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益 +个别因素修正)×年期修正系数

①土地取得费用,指征用委估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。按

照《城镇土地估价规程》，调查委估宗地周边土地利用情况，依据广西壮族自治区、防城港市征用土地的补偿文件中各项收费的规定，以及《广西壮族自治区海域使用管理办法》，经过分析确定土地取得费用，详见估价测算表。

②土地开发费用

土地的基础设施开发，是指将土地开发成估价设定状况所需要的费用。根据当地基准地价五通一平的费用标准及市场调查，结合宗地情况，确定土地开发费用，详见估价测算表。

③利息费用

根据委估宗地及整个码头项目的开发程度和开发规模，确定土地计算费用的时间为 2 年，其中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，其中土地取得费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，按复利计算，详见估价测算表。

④利润

利润是对土地投资的回报，是土地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。

⑤土地增值收益

土地增值收益按该区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算，根据有关规定，防城港市属于 10 等，土地增值收益低于 28 元/平方米时按 28 元/平方米计，详见估价测算表。

⑥土地年期修正

委估宗地设定土地尚可使用年限为 45.54 年，则有限期土地使用权价格修正系数公式为：

$$K = 1 - 1 / (1 + r)^n = 0.9302$$

式中：n——土地尚可使用年限

r——土地还原率(根据防城港市基准地价确定土地还原率为 6.02%)

⑦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。

⑧委估宗地评估单价



根据成本逼近法计算公式，进行分析、计算、修正，得出委估宗地评估单价。

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、土地取得费	吹砂填海工程成本	根据当地市场调查，吹填工程成本约 20 元/m3,吹填平均高度为 6 米。	120	
2、相关税费	权属调查测绘费	桂价涉字[1994]210 号	0.25	
	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》防城港海域等别属于五等，建设填海造地用海 45 元/平方米	45	
	征地劳务费	桂价费[2010]109 号,3 元/m²	3	
合计			168.25	
3、土地开发费	基础设施配套费	通上水	12	
		通下水	12	
		通电	10	
		通路	20	
		通讯	10	
	平整场地费	场地平整	50	
	不可预见费	不可预见费	2	
合计			116	
4、投资利息		$(\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times [(1 + 4.35\%)^2 - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + 4.35\%)^{2/2} - 1]$	20	
5、投资利润		$(\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times 15\%$	42.64	
6、土地增值收益		取 1 至 5 项的 20%	69.38	
总合计			1+2+3+4+5+6	416.27
6、个别因素修正	因素	评价	修正率	修正额
	周围用地类型	较好	3.00%	12.49
	对外交通便利度	方便	3.00%	12.49
	基础设施完善度	完善	4.00%	16.65
	环境质量状况	一般	0.00%	0
	土地与市场配合程度	较好	3.00%	12.49
	土地利用强度	一般	0.00%	0
	用途修正(含港口岸线)	码头用地	10.00%	41.63
合计			23.00%	95.75
区位修正后评估单价				512.02
7、年期修正后的评估单价(元/m²)		总合计×[1-1/(1+6.02%) ⁿ]		476

(3)委估宗地价值的确定



①宗地单位地价的确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，本次估价分别采用了较适宜的市场比较法与成本逼近法进行测算。以上两种方法计算的结果存在一定差异，评估人员认为市场比较法与成本逼近法是从不同的角度出发，采用各自的技术路径对待估宗地地价进行测算，两种估算方法从不同的方面比较客观的反映了待估宗地当时的地价水平。经分析，采用两种方法评估结果的简单算术平均值作为待估宗地的单位地价

委估宗地单位地价确定表

市场比较法 (元/m ²)	成本逼近法 (元/m ²)	宗地单价最终取值(元/m ²)
552	476	514

②委估宗地价值

评估宗地价值=宗地单价×宗地面积

$$=514 \times 78465.17$$

$$=40,331,097.00 \text{ 元}$$

(六)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。

应付账款的账面值为 2,495,168.17 元，内容为应付的中国一冶集团有限公司 201 及 203 钢结构仓库工程款、劳务费、咨询服务费和装卸费，应付账款无证据表明不需支付，因此以核实后的账面值 2,495,168.17 元作为评估值。

(七)应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 30,000.00 元，是应付的工资、奖金、福利费等。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 30,000.00 元，评估无增减值。

(八)应交税费

应交税费账面值 835,130.81 元，内容是应交的增值税、企业所得税、土地使用税、房产税等。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 835,130.81 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。

五、评估结论及分析

(一)资产基础法评估结果

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，防城北港总资产账面价值为10,298.05万元，负债账面价值为336.03万元，股东全部权益账面价值为9,962.02万元。经评估后，总资产评估价值为21,677.90万元，负债评估价值为336.03万元，股东全部权益评估价值为21,341.87万元。总资产评估值比账面值增值11,379.85万元，增值率为110.50%；股东全部权益评估值比账面值增值11,379.85万元，增值率为114.23%。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：防城港北港码头经营有限公司

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	494.69	494.69	0.00	0.00
2 非流动资产	9,803.36	21,183.21	11,379.85	116.08
2 其中：固定资产	5,263.67	8,660.63	3,396.96	64.54
3 无形资产	4,539.69	12,522.58	7,982.89	175.85
4 资产总计	10,298.05	21,677.90	11,379.85	110.50
5 流动负债	336.03	336.03	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
7 负债总计	336.03	336.03	0.00	0.00
8 所有者权益	9,962.02	21,341.87	11,379.85	114.23

(二)评估增减值原因分析



资产基础法评估结果与账面值相比较，防城北港的股东权益评估增值113,798,499.56元，增值率为114.23%。评估增值主要原因分析如下：

1. 房屋建筑物类资产评估净值评估增值33,882,279.81元，增值率为64.49%，增值主要原因是房屋建筑物类资产建成使用年代较早，当时的建造成本相对较低，而且社会的发展及物价上涨的影响也造成了建安工程的成本加大，从而导致了评估增值。

2. 机器设备类评估增值87,307.15元，增值率92.82%。评估增值主要原因是：机器设备的现行购置价高于原购置价，从而导致了评估增值。

3. 土地使用权评估增值79,828,912.60元，增值率175.85%。增值的原因是：由于土地资源的稀缺性，以及防城港港口区的经济不断发展，使港口企业不断发展壮大，造成港口土地不断上涨，同时委估宗地为临海的土地与周围的不临海的后方工业用地仓储用地相比，更具稀缺性，以上原因造成评估增值。

(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。