

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北部湾港股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的防城港雄港码头有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2019]第 70012 号



上海立信资产评估有限公司

2019 年 9 月 30 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020006201900483

资产评估报告名称： 北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的
防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 信资评报字（2019）第70012号

资产评估机构名称： 上海立信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 廖恒(资产评估师)、梁柱波(资产评估师)

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

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	26
附 件	28

声 明

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

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

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

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

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

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了

合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对在建工程的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**北部湾港股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要**

信资评报字[2019]第 70012 号

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

本公司—上海立信资产评估有限公司接受北部湾港股份有限公司、广西北部湾国际港务集团有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购而涉及的防城港雄港码头有限公司（以下简称：“雄港公司”）股东全部权益价值在 2019 年 5 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：

评估对象：雄港公司的股东全部权益价值。

评估范围：雄港公司的全部资产和负债。根据雄港公司在 2019 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 57,593.94 万元，负债账面值为 43,372.62 万元，净资产账面值为 14,221.32 万元。

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

评估目的：股权收购

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，雄港公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 19,838.83 万元，大写人民币壹亿玖仟捌佰叁拾捌万捌仟叁佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	100.00	100.00		
非流动资产	57,493.94	63,111.45	5,617.51	9.77
其中：在建工程	57,493.94	63,111.45	5,617.51	9.77
资产总计	57,593.94	63,211.45	5,617.51	9.75
流动负债	11,734.65	11,734.65		
非流动负债	31,637.97	31,637.97		
负债总计	43,372.62	43,372.62		
净资产	14,221.32	19,838.83	5,617.51	39.50

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

（一）本报告需由国有资产管理部門或其直属的国有独资公司核准或备案后方可使用。

（二）评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

（三）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（四）当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

（五）本报告仅为委托人用于本报告载明的评估目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（六）企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）本评估公司未对委托人或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负

责。

(八) 国内大多数企业产权交易案例, 鉴于公众信息平台的公开资料, 一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据, 因此未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价, 同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

(九) 本项评估的目的是收购股权, 除非另有说明, 在评估股东全部权益价值时, 我们没有考虑股权交易时, 有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜(例如企业或个人所得税)需由国家税务机关依法处理。按通常惯例, 股权交易是股东之间的经济行为, 一般不涉及被评估单位的账务调整, 因此, 本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

(十) 根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2019]43号), 同意防城港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于防城港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》(瑞华桂专审字[2019]45040006号), 以2018年7月31日为划转基准日, 将拥有的防城港渔渚港区第五作业区513#-516#泊位码头、防城港云约江南作业区1#-4#泊位码头相关资产、负债及对应业务(相关资产包括海域使用权证书“国海证2013B45060206631(防城港渔渚港区第五作业区513#-516#泊位工程)”中的32,887.00平米、“国海证2013B45060206649(防城港渔渚港区第五作业区513#-516#泊位工程)”、“国海证2012B45060201923(防城港云约江南作业区1#-4#泊位码头工程项目)”、“国海证2012B45060201932(防城港云约江南作业区1#-4#泊位码头工程项目)”和土地使用权证书“桂(2016)防城港市不动产权第0000839号”中的460,879.32平米)无偿划转给雄港公司。截止至2019年5月31日, 相关划转的资产及负债明细详见《资产评估申报明细表》。

鉴于目前尚未办理完成相关产权变更手续以及与银行的债务转让协议等, 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、雄港公司共同承诺, 从2019年4月26日开始, 资产划转后权属皆为雄港公司所有, 原产权人不再持有相关资产产权并将积极配合相关公司及部门完成后续产权变更手续, 后续建设将由雄港公司负责; 债务划转后相关借款本金及利息由雄港公司负担, 将积极配合相关公司及银行完成债务划转协议。

本次评估未考虑上述事项中关于变更税费等对评估结果的影响, 提请报告使用人注意。

为了正确使用评估结论, 请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

**北部湾港股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

正 文

信资评报字[2019]第 70012 号

北部湾港股份有限公司、广西北部湾国际港务集团有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购而涉及的防城港雄港码头有限公司（以下简称：“雄港公司”）的股东全部权益价值在 2019 年 5 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、广西北部湾国际港务集团有限公司

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路 33 号港务大厦 30-32 楼

法定代表人：周小溪

注册资本：贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期：2007 年 03 月 07 日

经营期限：长期

经营范围：港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、北部湾港股份有限公司

企业名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：000582

住所：北海市海角路 145 号

法定代表人：周小溪

注册资本：壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

成立日期：1996 年 08 月 07 日

经营期限：长期

经营范围：投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附证》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；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）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品种除外）的销售；经营硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]的批发（无仓储）（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至 2018 年 12 月 22 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

1. 企业注册登记信息

企业名称：防城港雄港码头有限公司

注册地址：防城港市港口区友谊路 18 号

法定代表人：何永雷

注册资本：人民币 100 万元

实收资本：人民币 100 万元

营业执照注册号：91450602MA5NQWFB1H

成立日期：2019 年 04 月 26 日

营业期限：长期

经营业务范围：港口经营；对港口、码头项目的投资、建设和管理；货物装卸搬运；仓储服务（除危险品）；港口设施设备租赁、维修服务；机械设备及装卸工属具设计；机械维修。

2. 企业性质及历史沿革

(1) 企业简介

雄港公司主要从事港口码头相关业务，所拥有的经营码头为防城港渔湾港区第五作业区 513#-516#泊位码头，目前该码头尚处于建设中。

(2) 历史沿革

雄港公司于 2019 年 04 月 26 日由防城港务集团有限公司出资设立，注册资本 100.00 万元，具体资金额及出资比例情况如下：

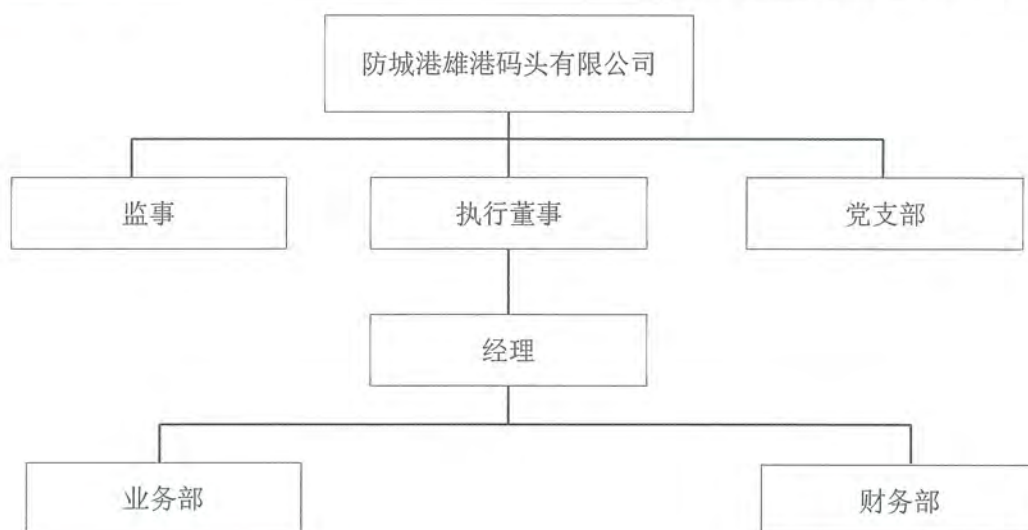
金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

(3) 组织结构

雄港公司于评估基准日的组织结构如下：



3. 资产、负债结构和经营状况

雄港公司 2019 年 5 月 31 日资产、负债状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

项目	2019 年 5 月 31 日
总资产	57,593.94
负债	43,372.62
净资产	14,221.32

雄港公司 2019 年 1-5 月经营状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

项目	2019 年 1-5 月
一、营业收入	
减: 营业成本	
税金及附加	0.01
销售费用	
管理费用	9.61
财务费用	
资产减值损失	
二、营业利润	-9.62
加: 营业外收入	
减: 营业外支出	
三、利润总额	-9.62
减: 所得税	
四、净利润	-9.62

注: 上述已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并分别出具无保留意见的(文号: “瑞华专审字[2019]45040004号”)审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍

清查日雄港公司办公场所位于防城港市港口区友谊路 18 号办公楼, 该

办公场所由防城港务集团有限公司无偿提供给雄港公司使用，使用期限自2019年4月25日至2019年12月31日。

5. 会计政策和主要税率

雄港公司执行《企业会计准则—基本准则》。其雄港公司主要税项及税率见下表列示：

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
水利建设基金	按当期营业收入的0.1%计缴。
土地使用税	按0.75至11元/平米计缴。
房产税	按12%、1.2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一为广西北部湾国际港务集团有限公司，委托人二为北部湾港股份有限公司，被评估单位为雄港公司。

其中委托人一系被评估单位母公司之全资股东，双方为关联关系；委托人二系本次收购股权之收购方，同时与被评估单位系同一集团控制下的关联公司，双方为关联关系。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权收购。

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]4-4号），同意防城港务集团有限公司将持有的雄港公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

本次评估目的是为满足北部湾港股份有限公司拟进行收购股权的需要，对雄港公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

鉴于本次评估目的为股权收购，故评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为雄港公司的股东全部权益价值。评估范围为雄港公司的全部资产和负债。根据雄港公司在2019年5月31日的资产负债表，总资产账面值为57,593.94万元，负债账面值为43,372.62万元，净资产账面值为14,221.32万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
一、流动资产合计	999,983.00
货币资金	999,983.00
二、非流动资产合计	574,939,434.95
在建工程	574,939,434.95
三、资产总计	575,939,417.95
四、流动负债合计	117,346,480.36
应付账款	114,207,062.33
应交税费	125.00
其他应付款	3,139,293.03
五、非流动负债合计	316,379,688.00
长期借款	316,379,688.00
六、负债总计	433,726,168.36
七、净资产	142,213,249.59

注：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：“瑞华专审字[2019]45040004”）。

号”)审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

主要资产为在建工程，账面值为 574,939,434.95 元，主要包括在建的防城港东湾 513-516#泊位水工工程及吹填工程；港口区东部吹填区保税物流园项目；防城港渔湾港区第五作业区 513~516 号泊位工程填海、港池用海海域；云约江 1-4 号泊位海域等。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，雄港公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

（二）企业业务情况分析

雄港公司主要从事港口码头相关业务，所拥有的经营码头为防城港渔湾港区第五作业区 513#-516#泊位码头，目前该码头尚处于建设中。

（三）企业的财务分析和调整情况

无。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评

估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率

一年以内（含一年） 4.35%

一年至五年（含五年） 4.75%

五年以上 4.90%

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号);

7. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令);

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);

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

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);

12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);

13. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

14. 其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《海域评估技术指引》（国家海洋局 2013 年 10 月）；
14. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

1. 《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字〔2019〕4-4号）；
2. 资产评估委托合同。

（四）产权依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等；
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
4. 已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告；
5. 公司提供的部分合同、协议等；
6. 评估人员现场勘察记录；
7. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于被评估单位尚未正式运营，泊位码头工程尚在建设中，与被评估单位状况相似的企业股权交易案例少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

被评估单位刚成立不久，主要从事港口码头相关业务，目前尚未正式

运营，泊位码头工程尚在建设中，被评估单位未能提供明确的工程竣工及运营时间。再者码头运营需要具备相关的资质证书等，如：港口竣工验收报告、港口经营许可证、经营海关监管作业场所企业注册登记证书、口岸开放批复等文件，上述资质证书的申请是否得以获批存在较大的不确定性。综上述，预期收益年限难于预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险难于预测，因此本次评估不适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金。

货币资金全部为银行存款，将企业提供的银行存款余额对账单和企业银行存款日记账余额进行核对，按核实无误后的账面值作为评估值。

（二）在建工程的评估

针对本次在建工程的特点，拟采用的评估方法具体如下：

1、本次评估对以上工程发生的工程款项目和前期费用等待摊投资拆分分别计算评估，其中待摊投资包括建设单位管理费、土地征用及迁移补偿费、勘察设计费借款利息等 8 项。

2、对于在建的防城港东湾 513-516#泊位水工工程及吹填工程，首先将历史成本按相应的价格指数调整为现时价格，然后按该工程总体客观工期及现时形象进度，区分一次性投入的前期费用及均匀投入的工程费用分别计算资金成本，最后将两部分汇总得出在建工程的评估值。

3、对于港口区东部吹填区保税物流园项目的评估，按建设用地使用权，采用成本逼近法和市场法进行评估。

4、对于港池及用海方式为建设填海造地的评估，拟采用重置成本法，根据最新的用海使用金分别按不同征收标准确定。其中用海方式为港池的海域使用权评估值按年用海使用金征收标准与已使用年限，考虑其他相关投资费用及利润后确定评估值；用海方式为建设填海造地的海域使用权按每平方米征收标准，考虑其他相关投资费用、利息及利润，根据具体情况对海域使用年期进行修正后确定评估值。

（三）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2019 年 5 月上旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下

初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了被评估单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2019年6月10日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间5天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1、合法性假设——即假设被评估单位的资产均属合法取得，同时会计报表的编制符合《会计准则》和国家相关财务会计法规的规定，公允的反映了被评估单位的财务状况与经营成果。

2、外部环境假设——即假设与评估相关的外部环境如政治、法律、财政、经济等宏观条件不变，与评估对象经营活动相关的税收、汇率、利率不变，同时不会遇到自然力或其他不可抗力力的影响。

3、产权主体变动假设——即假设所有待评估资产均已处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估作价。

4、公开市场假设——即假设待评估资产所进入的市场为公开市场，待评估资产在公开市场条件下进行公平交易。

5、持续经营假设——即假设被评估单位以目前的经营方式持续经营。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经资产基础法评估，雄港公司在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 19,838.83 万元，增值额 5,617.51 万元，增值率 39.50%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值 A	评估值 B	增减额 C=B-A	增减率 % D=C/A *100%
流动资产	100.00	100.00		
非流动资产	57,493.94	63,111.45	5,617.51	9.77
其中：在建工程	57,493.94	63,111.45	5,617.51	9.77
资产总计	57,593.94	63,211.45	5,617.51	9.75
流动负债	11,734.65	11,734.65		
非流动负债	31,637.97	31,637.97		

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
负债总计	43,372.62	43,372.62		
净资产	14,221.32	19,838.83	5,617.51	39.50

主要资产增值原因分析如下:

本次评估净资产增值 5,617.51 万元, 增值率 39.50%, 主要因素为在建工程的增值, 原因如下:

1、土地使用权增值原因: 该区域工业用地市场交易价格指数增长。

2、海域使用权增值原因: 2018 年更新的海域使用金征收标准高于以前年度海域使用金征收标准。

3、工程费用重置成本较历史成本有所增加且按重置成本计算了资金成本, 导致在建工程增值。

(二) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性, 本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(三) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2019]43 号), 同意防城港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于防城港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》(瑞华桂专审字[2019]45040006 号), 以 2018 年 7 月 31 日为划转基准日, 将拥有的防城港

渔漓港区第五作业区 513#-516#泊位码头、防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头相关资产、负债及对应业务（相关资产包括海域使用权证书“国海证 2013B45060206631（防城港渔漓港区第五作业区 513#-516#泊位工程）”中的 32,887.00 平米、“国海证 2013B45060206649（防城港渔漓港区第五作业区 513#-516#泊位工程）”、“国海证 2012B45060201923（防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头工程项目）”、“国海证 2012B45060201932（防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头工程项目）”和土地使用权证书“桂（2016）防城港市不动产权第 0000839 号”中的 460,879.32 平米）无偿划转给雄港公司。截止至 2019 年 5 月 31 日，相关划转的资产及负债明细详见《资产评估申报明细表》。

鉴于目前尚未办理完成相关产权变更手续以及与银行的债务转让协议等，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、雄港公司共同承诺，从 2019 年 4 月 26 日开始，资产划转后权属皆为雄港公司所有，原产权人不再持有相关资产产权并将积极配合相关公司及部门完成后续产权变更手续，后续建设将由雄港公司负责；债务划转后相关借款本金及利息由雄港公司负担，将积极配合相关公司及银行完成债务划转协议。

本次评估未考虑上述事项中关于变更税费等对评估结果的影响，提请报告使用人注意。

本次评估资产权属资料基本完整，除了上述尚未办理完成相关产权变更手续等事项外，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷

等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业未申报担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

3. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续

使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5. 本报告仅为委托人用于本报告载明的进行股权收购服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

8. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9. 本项评估的目的是股权收购，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结

论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

(1) 委托人；

(2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

(3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

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

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

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 9 月 30 日。

(本页系信资评报字[2019]第 70012 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟墩

资产评估师：廖恒

资产评估师：梁柱波



2019 年 9 月 30 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附 件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人法人营业执照
- 四、被评估单位法人营业执照
- 五、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 八、资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同
- 十、资产评估汇总表或者明细表
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论）

广西北部湾国际港务集团有限公司 董事会决议

桂港董字〔2019〕4-4号

2019年3月15日，周小溪董事长在南宁总部32楼第二会议室，主持召开集团公司第三届董事会第六十六次会议。出席会议的董事就“关于北部湾港股份有限公司现金购买股权及资产项目的议案”进行表决，决议如下：

一、同意集团公司将持有的北海宏港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

二、同意广西北港建设开发有限公司将持有的广西钦州保税港区宏港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

三、同意防城港务集团有限公司将持有的防城港雄港码头有限公司100%股权、防城港云约江码头有限公司55%股权、防城港东湾港油码头有限公司51%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

四、同意北部湾港股份有限公司协议收购广西盛隆冶金有限公司持有的防城港云约江码头有限公司45%股权；

五、上述标的股权以具有从事证券期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，评估结果报集团公司备案后，以不低于集团公司备案的资产评估结果作为协议转让和收购的底价，具体协议转让和收购价由转受让双方协商决定。

本次会议应到董事5人，实到5人，会议有效表决票数为5票，符合《中华人民共和国公司法》与《广西北部湾国际港务集团有限公司章程》的相关规定，董事会作出的决议有效。

表决结果：【5】票同意，【0】票反对，【0】票弃权。

(本页无正文, 本页为广西北部湾国际港务集团有限公司第三届董事会第十六次会议“关于北部湾港股份有限公司现金购买股权及资产项目的议案”的决议签字页)

出席董事及其表决结果确认签字:

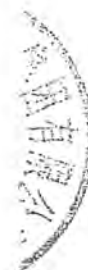
周小溪: 周小溪

戴翔: 戴翔

谢志双: 谢志双

黄伟: 黄伟

李利娜: 李利娜



广西北部湾国际港务集团有限公司
2019年3月15日



防城港雄港码头有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2019] 45040004 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 模拟资产负债表	4
2、 模拟利润表	6
3、 财务报表附注	7

审计报告

瑞华专审字[2019]45040004 号

北部湾港股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了防城港雄港码头有限公司（以下简称“防城雄港公司”）按模拟财务报表附注二所披露的编制基础编制的模拟财务报表（以下简称“财务报表”），包括 2019 年 5 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的模拟资产负债表，2019 年 1-5 月、2018 年度、2017 年度的模拟利润表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所披露的编制基础的规定编制，公允反映了防城雄港公司 2019 年 5 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的模拟财务状况以及 2019 年 1-5 月、2018 年度、2017 年度的模拟经营成果。

二、形成审计意见的基础

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

三、强调事项段——编制基础

我们提醒模拟财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。

四、其他事项段——使用目的

本报告仅供北部湾港股份有限公司为实施收购防城雄港公司股权之目的而使用。未经本所书面同意，本报告不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

防城雄港公司管理层（以下简称管理层）负责按照模拟财务报表附注二所披露的编制基础编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估防城雄港公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算防城雄港公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督防城雄港公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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



(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



刘毅

中国注册会计师：

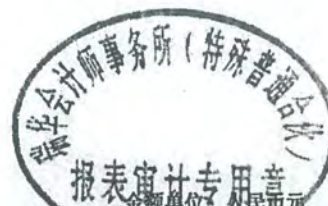


2019 年 9 月 18 日

模拟资产负债表



编制单位名称：防城港雄港码头有限公司



资产	注释	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	999,983.00	-	-
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款		-	-	-
应收款项融资				
预付款项		-	-	-
其他应收款	六、2	-	35,546,251.82	-
其中：应收利息				
应收股利				
存货		-	-	-
合同资产				
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计		999,983.00	35,546,251.82	-
非流动资产：				
债权投资		-	-	-
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资		-	-	-
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		-	-	-
固定资产		-	-	-
在建工程	六、3	574,939,434.95	535,883,911.17	519,691,926.10
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产		-	-	-
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		574,939,434.95	535,883,911.17	519,691,926.10
资产总计		575,939,417.95	571,430,162.99	519,691,926.10

(承上页)

模拟资产负债表(续)

编制单位名称: 防城港港码头有限公司

金额单位: 人民币元

负债和所有者权益	注释	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:				
短期借款		-	-	-
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	六、4	114,207,062.33	109,030,709.07	207,296,748.82
预收账款		-	-	-
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费	六、5	125.00	-	-
其他应付款	六、6	3,139,293.03	-	-
其中: 应付利息				
应付股利				
合同负债				
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		117,346,480.36	109,030,709.07	207,296,748.82
非流动负债:				
长期借款	六、7	316,379,688.00	299,780,000.00	208,600,000.00
应付债券		-	-	-
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款		-	-	-
长期应付职工薪酬		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延收益		-	-	-
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		316,379,688.00	299,780,000.00	208,600,000.00
负债合计		433,726,168.36	408,810,709.07	415,896,748.82
所有者权益:				
所有者权益(或股东权益)合计		142,213,249.59	162,619,453.92	103,795,177.28
负债和所有者权益(或股东权益)总计		575,939,417.95	571,430,162.99	519,691,926.10

载于第7页至第50页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第6页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

雷何印永
4506021067612

主管会计工作负责人:

郭海

会计机构负责人: 黄晓蕾

模拟利润表



编制单位名称：防城港雄海码头有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年1-5月	2018年度	2017年度
一、营业收入		-	-	-
减：营业成本		-	-	-
销售费用	六、8	125.00	-	-
管理费用	六、9	96,068.67	237,060.00	211,548.00
研发费用		-	-	-
财务费用		-	-	-
其中：利息费用		-	-	-
利息收入		-	-	-
加：其他收益		-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-96,193.67	-237,060.00	-211,548.00
加：营业外收入		-	-	-
减：营业外支出		-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-96,193.67	-237,060.00	-211,548.00
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-96,193.67	-237,060.00	-211,548.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-96,193.67	-237,060.00	-211,548.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额				
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益				
3、其他权益工具投资公允价值变动				
4、企业自身信用风险公允价值变动				
5、其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益				
2、其他债权投资公允价值变动				
3、可供出售金融资产公允价值变动损益				
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6、其他债权投资信用减值准备				
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8、外币财务报表折算差额				
9、其他				
六、综合收益总额		-96,193.67	-237,060.00	-211,548.00

载于第7页至第50页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第5页财务报表附注以下人士签署：

法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：黄晓蕾

防城港雄港码头有限公司

财务报表附注

2019 年 1-5 月、2018 年度及 2017 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

防城港雄港码头有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 成立于 2019 年 4 月 26 日, 由防城港务集团有限公司出资成立。

统一社会信用代码: 91450602MA5NQWFB1H, 法定代表人: 何永雷,
注册资本: 100.00 万元

住所: 防城港市港口区友谊路 18 号

经营范围: 港口经营; 对港口、码头项目的投资、建设和管理; 货物装卸搬运; 仓储服务(危险化学品除外); 港口设施设备租赁、维修服务; 机械设备及装卸工属具设计, 机械维修。

二、财务报表的编制基础

根据广西北部湾国际港务集团有限公司的无偿划转批复, 以 2018 年 7 月 31 日为基准日, 防城港务集团有限公司向本公司无偿划入防城港云约江南作业区 1#-4#泊位工程、防城港渔湾港区第五作业区 513#-516#泊位工程, 净资产合计 120,989,733.39 元。

北部湾港股份有限公司拟通过现金方式购买防城港务集团有限公司所持有本公司 100% 股权, 为了使得财务数据能够反映本公司防城港云约江南作业区 1#-4#泊位工程、防城港渔湾港区第五作业区 513#-516#泊位工程相关资产在过去两年一期的经营情况, 故在模拟财务报表编报假设条件下编制模拟财务报表。

模拟资产负债表系假定公司前述无偿划转资产事宜于财务报表最早列报日即已实施完毕, 即: 公司自 2017 年 1 月 1 日始已持有防城港那集团有限公司的防城港云约江南作业区 1#-4#泊位工程、防城港渔湾港区第五作业区 513#-516#泊位工程相关资产, 且持续保持该架构。

模拟利润表系以上述无偿划转的资产为基础, 因相关资产并非完整会计主体, 为了了解该等资产的盈利情况, 按照配比及权责发生制原则, 对原主体涉及的模拟资产负债表相关资产的收入、成本以及费用进行模拟剥离调整, 编制这些资产产生的模拟利润。

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定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。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15 - 50	5	6.33-1.90
机器设备	6-20	5	15.83-4.75
运输设备	6-12	5	15.83-7.92
其他设备	6-20	5	15.83-4.75

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价

值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利

益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22、收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

公司大宗商品贸易业务,在买方验收货物当日确认收入。

(2) 提供劳务收入

公司提供的港口劳务包括装卸劳务、堆存服务、港务管理服务和代理服务等。港口劳务的定价采取“一揽子包干”方法,包括从货物到港至离港整个过程之装卸、堆存、港务综合管理以及港内转场等。港口劳务收入的核算原则按“一船一结”的办法,在完成整船货物出库离港系列劳务当日确认收入;资产负债表日,没有完成整船货物出库离港的,按照实际完成出库离港的货物量确认收入。

公司提供的货物运输服务,在货主收到货物当日确认劳务收入;

公司提供的船舶及货物报关、报检等代理服务,在相关报关、报检手续完成

当日确认收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延

所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营,是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分:①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

27、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①因执行新金融工具企业准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本次会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

②其他会计政策变更

本公司无应披露的其他会计政策事项。

（2）会计估计变更

本公司无应披露的会计估计变更事项。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）金融资产减值

以下为 2019 年度与金融资产减值相关的重大会计判断和估计：

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济

指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

以下为 2018 年度、2017 年度与金融资产减值相关的重大会计判断和估计：

①坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

②持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

③可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

自 2019 年 1 月 1 日起，权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(4) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(5) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(8) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(9) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
水利建设基金	按当期营业收入的0.1%计缴。
土地使用税	按0.75至11元/平米计缴。
房产税	按12%、1.2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

2、税收优惠及批文

无。

六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“上年末”指2018年12月31日，“期末”指2019年5月31日；“本期”指2019年1-5月，“上年”指2018年全年。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年末余额
银行存款	999,983.00	
合 计	999,983.00	

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款		35,546,251.82
合 计		35,546,251.82

其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年末余额
工程款		35,546,251.82
小 计		35,546,251.82
减：坏账准备		
合 计		35,546,251.82

(3) 坏账准备计提情况

期末余额为0。

3、在建工程

项 目	期末余额	上年末余额
在建工程	574,939,434.95	535,883,911.17
工程物资		
合 计	574,939,434.95	535,883,911.17

(1) 在建工程

①在建工程情况

项 目	期末余额			上年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项 目	期末余额			上年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
防城港东湾 513-516#泊位水工 工程	445,927,067.42		445,927,067.42	409,173,347.10		409,173,347.10
防城港东湾 513-516#泊位吹填 工程	27,194,699.31		27,194,699.31	25,583,675.66		25,583,675.66
港口区东部吹填 区保税物流园项 目	90,006,472.45		90,006,472.45	89,328,974.19		89,328,974.19
防城港渔湾港区 第五作业区 513-516 号泊位工 程填海、港池用海 海域	1,764,469.91		1,764,469.91	1,751,188.36		1,751,188.36
云约江 1-4 号泊位 海域	10,046,725.86		10,046,725.86	10,046,725.86		10,046,725.86
合计	574,939,434.95		574,939,434.95	535,883,911.17		535,883,911.17

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年末余额	本期增加 金额	本期转入固定 资产金额	本期其他 减少金额	期末余额
防城港东湾 513-516#泊位水 工工程	549,998,251.00	409,173,347.10	36,753,720.32			445,927,067.42
防城港东湾 513-516#泊位吹 填工程		25,583,675.66	1,611,023.65			27,194,699.31
港口区东部吹 填区保税物流 园项目		89,328,974.19	677,498.26			90,006,472.45
防城港渔湾港 区第五作业区 513-516 号泊位 工程填海、港 池用海海域		1,751,188.36	13,281.55			1,764,469.91
云约江 1-4 号泊 位海域		10,046,725.86				10,046,725.86
合 计	549,998,251.00	535,883,911.17	39,055,523.78			574,939,434.95

(续)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度 (%)	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
防城港东湾 513-516#泊位水 工工程	86	86	52,675,008.67	7,029,868.53	4.9	借款、自筹
防城港东湾 513-516#泊位吹 填工程						
港口区东部吹 填区保税物流 园项目						自筹
防城港渔湾港 区第五作业区 513~516 号泊位 工程填海、港池 用海海域						自筹
云约江 14 号泊 位海域						自筹
合 计			52,675,008.67	7,029,868.53		-

4、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年末余额
工程款	113,932,486.86	109,030,709.07
代建管理费	274,575.47	
合 计	114,207,062.33	109,030,709.07

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
中交第四航务工程局有限公司	82,060,021.07	未结算
合 计	82,060,021.07	--

5、应交税费

项 目	期末余额	上年末余额
印花税	125.00	
合 计	125.00	

6、其他应付款

项 目	期末余额	上年末余额
应付利息		

项 目	期末余额	上年末余额
应付股利		
其他应付款	3,139,293.03	
合 计	3,139,293.03	

其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	上年末余额
应付代付的借款利息	3,139,293.03	
合 计	3,139,293.03	

7、长期借款

项 目	期末余额	上年末余额
信用借款	316,379,688.00	299,780,000.00
合 计	316,379,688.00	299,780,000.00

8、税金及附加

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
印花税	125.00		
合 计	125.00		

9、管理费用

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
工资	61,810.00	170,404.00	162,435.00
社会保险费	21,912.00	42,276.00	28,052.00
住房公积金	9,600.00	18,720.00	15,840.00
企业年金	2,746.67	5,660.00	5,221.00
合 计	96,068.67	237,060.00	211,548.00

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
防城港务集团有限公司	广西防城港市	港口服务	3.00 亿元	100.00	100.00

2、本公司的实际控制人情况

实际控制人名称	注册地	业务性质	注册资本	实际控制人对本公司的间接持股比例(%)	实际控制人对本公司的间接表决权比例(%)
广西北部湾国际港务集团有限公司	广西南宁市	港口建设和经营管理、铁路运输	22.93 亿元	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是广西壮族自治区国有资产监督管理委员会。

3、本公司的子公司情况

本公司无子公司情况。

4、本公司的合营和联营企业情况

本公司无合营和联营企业情况。

5、其他关联方情况

单位名称	关系
北部湾港股份有限公司	受同一公司控制

说明：仅包括与公司存在关联交易和往来的其他关联方。

6、关联方交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
北部湾港股份有限公司	代建管理费	274,575.47		
合计		274,575.47		

7、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2019 年 5 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
防城港务集团有限公司			35,546,251.82	
合 计			35,546,251.82	

(续)

项目名称	2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
其他应收款：		

项目名称	2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
防城港务集团有限公司		
合 计		

(2) 应付项目

项目名称	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款:			
北部湾港股份有限公司	274,575.47		
合 计	274,575.47		
其他应付款:			
防城港务集团有限公司	3,139,293.03		
合 计	3,139,293.03		

八、承诺及或有事项

1、承诺事项

截至资产负债表日，公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至资产负债表日，公司无需要披露的重要或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，公司无需要披露的重要资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至 2019 年 5 月 31 日，划入的资产和负债尚未与防城港务集团有限公司办理权属变更手续。

编号: 1 05411938



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞信会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
执行事务合伙人 其他股东(委派) 荣华, 刘贵彬, 冯忠为代表)
成立日期 2011年02月22日
合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

此证书复印件仅用于瑞信会计师事务所/验字
[2019] (43040004) 号报告, 再次复印无效
登记机关



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

2018年 12月 13日

证书序号: 0000146

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号:

京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

中华人民共和国财政部制

发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月十三日

会计师事务所

执业证书



名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:



证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会审查，批准
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 刘贵彬



证书号: 17

发证时间: 七年

证书有效期至: 二〇二〇年七月 五日



姓名: 刘毅
 Full name: 刘毅
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1975-06-04
 Date of birth: 1975-06-04
 工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
 Working unit: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
 身份证号码: 450103197506041046
 Identity card No: 450103197506041046

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



此证书复印件仅用于我新瑞华主审/验字
 [2019] (450103) 号报告



姓名 欧勇涛
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1978-11-01
 Date of birth
 工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所
 Work unit
 身份证号 452523197811012611
 ID card No.



证书编号 110101090999
 No. of Certificate
 批准注册 2014-08-03
 Authorized to register
 发证日期 2014-08-03
 Date of issuance
 广西壮族自治区注册会计师协会
 Guangxi Association of Certified Public Accountants

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2017年5月5日
 2017年5月5日

此证书复印件仅用于我单位内部使用，不得用于其他用途。
 [2019] (452523197811012611)



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450000799701739W

名称 广西北部湾国际港务集团有限公司
类型 有限责任公司（国有独资）
住所 南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼
法定代表人 周小溪
注册资本 贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分
成立日期 2007年03月07日
营业期限 长期
经营范围 港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务；房地产开发。（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。）



提示

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；
2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关



2018年 06月 27日

企业信用信息公示系统网址：

<http://gx.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



统一社会信用代码
914505001993009073 (2-1)

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

名称	北部湾港股份有限公司	注册资本	壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整
类型	股份有限公司(上市、国有控股)	成立日期	1996年08月07日
法定代表人	周小溪	营业期限	长期
经营范围	投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附证》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；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）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除外的销售；硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、[含易燃溶剂的合成树脂、油漆、辅助材料、涂料等制品、[闭杯闪点≤60℃]；的批发（无仓储）（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至2021年12月20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。）		
住所	北海市海角路145号		

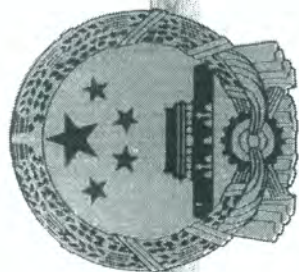
登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码

91450602MA5NQWF-B1H

照热业扣



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 防城港雄港码头有限公司
类型 有限责任公司（自然人独资）
法定代表人 何永雷
经营范围 港口经营；对港口、码头项目的投资、建设和管理；货物装卸搬

港口经营；对港口、码头项目的投资、建设和管理；货物装卸搬运；仓储服务（除危险品）；港口设施设备和租赁、维修服务；机械设备及装卸工属具设计；机械维修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关

2019年04月26日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因资产重组工作需要，你公司接受我公司的委托对防城港云约江码头有限公司、防城港雄港码头有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司、北海宏港码头有限公司于2019年5月31日的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、积极配合相关单位进行资产划转后产权证的变更以及债务协议等的签订；

5、不干预评估工作；

6、按合同约定及时支付评估费用。

委托人一（公章）：广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人或授权人（签字）：

年 月 日

委托人二（公章）：北部湾港股份有限公司

法定代表人或授权人（签字）：

年 月 日

被评估单位承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因 股权收购 的需要，你公司接受 广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司 的共同委托对我公司于 2019 年 5 月 31 日 的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位（公章）：防城港雄港码头有限公司



法定代表人或授权人（签字）：



年 月 日

资产评估机构及资产评估师承诺函

广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司：

受贵公司的共同委托，我们对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值，以 2019 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、本资产评估机构具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

中国资产评估师：

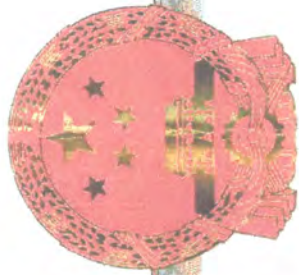


中国资产评估师：



上海立信资产评估有限公司

2019 年 9 月 30 日



营业执照

统一社会信用代码

91310104132265131C

证照编号: 04000000201906200053

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 上海立信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨伟瞰

经营范围 所有资产评估业务, 资产评估咨询业务和培训业务、资产评估(探矿权和采矿权), 计算机信息系统领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。
【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】

注册资本 人民币200.0000万元整
成立日期 1996年02月12日
营业期限 1996年02月12日至 2050年07月11日
住所 上海市徐汇区肇嘉浜路301号23楼



登记机关

2019 年 06 月 20 日

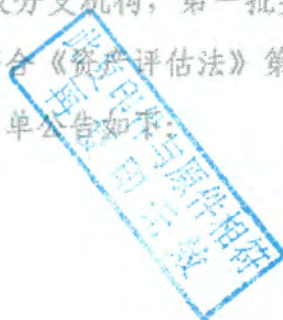
上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：廖恒

性别：男

登记编号：45090008



单位名称：上海立信资产评估有限
公司广西分公司

初次登记时间：2009-08-31

年检信息：通过（2019-03-20）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

廖恒

本人印鉴：



打印时间：2019-03-25



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁柱波

性别：男

登记编号：47170031

单位名称：上海立信资产评估有限
公司广西分公司



初次登记时间：2017-09-08

年检信息：通过（2019-03-20）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：梁柱波

本人印鉴：



打印时间：2019-03-25



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



立信

上海立信资产评估有限公司

评估委托合同

合同号：(2019)00492号

本合同委托单位广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司（以下简称委托人一、委托人二，合称委托人）委托上海立信资产评估有限公司（简称受托人），由受托人使用恰当的评估方法对委托人确定的相关资产进行评估，并依据中华人民共和国相关法律、法规将有关事项约定如下：

一、评估目的、对象、范围和基准日

1、评估目的：为北部湾港股份有限公司拟现金收购资产之经济行为提供价值参考依据。

2、评估对象

- (1) 防城港云约江码头有限公司股东全部权益价值；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司股东全部权益价值；
- (3) 防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司股东全部权益价值；
- (5) 北海宏港码头有限公司股东全部权益价值。

3、评估范围

- (1) 防城港云约江码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (3) 防城港雄港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (5) 北海宏港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债。

4、评估基准日：2019年5月31日。

二、被评估单位和评估报告使用范围

1、被评估单位

- (1) 防城港云约江码头有限公司；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司；
- (3) 防城港雄港码头有限公司；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司；
- (5) 北海宏港码头有限公司。

2、评估报告使用范围：

- (1) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (2) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- (3) 评估报告在有效使用期内使用有效。

三、双方的责任

(一) 受托人责任

1、受托人遵守相关法律、法规和资产评估准则，采用恰当的评估方法和必要的评估程序，按照约定的评估目的、范围和评估基准日对委估资产进行评估，并出具评估报告。

2、受托人应当根据项目情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他与评估业务相关的资料进行分析整理，并在其资质及能力范围内对相关材料的真实性、准确性、完整性做出合理的判断后方可作为评估依据。

3、受托人对委托人提供的评估资料负有保密责任。未经委托人书面同意，受托人不得将该资料提供给委托人和受托人以外的第三者，法律法规规定的除外。

4、受托人应协助委托人将本次经济行为的评估报告上报上级单位审核，遇上级单位在审核过程中需要受托人提供口头或书面解释等工作的，受托人应及时指派专人负责配合开展解释工作。

5、受托人应当在该项目人员的调配方面遵守独立性原则。

(二) 委托人责任

1、委托人应当为资产评估机构及人员提供执行公允评估程序所需的工作条件，以及进行相关当事人之间的协调。

2、委托人应对受托人开展评估工作给予充分的支持，提供评估所需的全部文件包括但不限于权属证明、财务会计信息及其他相关资料，并以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3、委托人应对其所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实性、合法性、完整性承担全部责任。

4、作为评估程序的一部分，委托人应提供一份委托评估的承诺书，对有关资产、负债、权益方面的情况作必要的说明。

5、如果委托人并非被评估资产的实际占有方，委托人应提供相关尽职调查报告(如有)或要求被评估单位出具相关承诺及相关权属证明、财务会计信息及其

他有关资料并进行必要的审核，并将发现的问题及时反馈到受托人。如委托人未在评估前对被评估对象进行相关尽职调查，而受托人认为有必要的，可建议委托人委托专业机构进行相关调查，由此产生的费用由委托人承担，不包括在合同第四条所规定的服务费之中。

四、服务费金额及支付方法

1、本项评估服务费含税（含差旅费）为人民币贰拾捌万伍仟元整（¥285,000.00），除本合同规定约定的费用外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

由委托人二北部湾港股份有限公司负责向受托人支付评估服务费，由受托人出具增值税专用发票。

开票信息：

单位名称：北部湾港股份有限公司

纳税人识别号：914505001993009073

地址、电话：北海市海角路 145 号 0779-3922248

开户行：建行北海云南路支行

账号：45001655103050501134

2、委托人二北部湾港股份有限公司应于受托人提供正式《资产评估报告书》五日内结清。

3、因委托人原因造成评估业务中止（终止）时，委托人二北部湾港股份有限公司应当按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。因受托人原因造成评估业务中止（终止）时，委托人二北部湾港股份有限公司不应向受托人支付任何评估服务费，受托人应赔偿委托人因此造成的损失。

五、委托合同的变更、中止（终止）或解除

1、签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制时需增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日发生变化或者在合同履行中约定的其他内容发生变化，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，合同双方协议一致可以签订补充合同或者重新签订评估委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

3、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构应立即通知委托人，与委托人协商一致可以中止（终止）履行委托合同

4、委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，评估机构有权拒绝履行合同。

六、其他约定

1、评估报告仅供委托人和委托合同约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。委托人应在有效期内使用评估报告。

2、资产评估师和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

3、未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、受托人将在委托人提交所有材料后 30 个工作日内提交初稿，并于委托人确认后的 10 日内出具正式评估报告。受托人逾期提交评估报告的，每逾期一天，应向委托人支付合同总价 5 %的违约金，逾期达 5 日的，委托人有权解除合同，受托人应退还委托人已支付的费用并赔偿受托人因此遭受的损失。

5、受托人未采用恰当的评估方法和必要的评估程序、未按照约定的评估目的、范围和评估基准日等约定对委估资产进行评估，经委托人提出异议或催告仍未解决的，委托人可以单方解除委托合同，受托人应退还委托人已支付的费用并赔偿受托人因此遭受的损失。

6、评估报告提交方式：提交资产评估报告书原件 8 份，扫描件 1 份。

7、若涉及引用其他专业机构报告的，应增加相应的补充条款。

8、当签约双方执行该委托合同中发生纠纷时，双方可通过自愿协商解决或由委托人一所在地人民法院管辖。

七、本委托合同一式六份，经各方签署后生效，委托人及受托人各执二份。

[本页以下无正文]

[本页无正文，为《评估委托合同》签字盖章页]

委托人一：广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人或授权代理人：

地址：南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼

电话：18587536303

联系人：范俐君

委托人二：北部湾港股份有限公司

法定代表人或授权代理人：

地址：北海市海角路145号

电话：0779-3922248

开户行：建行北海云南路支行

账号：45001655103050501134

联系人：朱捷

受托人：上海立信资产评估有限公司

法定代表人或授权代理人：

经办资产评估师1：廖恒

经办资产评估师2：梁柱波

地址：上海市浦东新区沈家弄路738号远海科研大楼8楼

开户行：交通银行交银大厦支行

账号：310066577018150032711

电话：(021) 68877288 (总机)

传真：(021) 68877020

联系人：梁柱波 13557510102

签订日期：2019年6月6日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：防城港雄港码头有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	100.00	100.00		
2 非流动资产	57,493.94	63,111.45	5,617.51	9.77
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	57,493.94	63,111.45	5,617.51	9.77
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				
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	57,593.94	63,211.45	5,617.51	9.75
21 流动负债	11,734.65	11,734.65		
22 非流动负债	31,637.97	31,637.97		
23 负债合计	43,372.62	43,372.62		
24 净资产（所有者权益）	14,221.32	19,838.83	5,617.51	39.50

评估机构：上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟敏

项目负责人：梁柱波

签字资产评估师：廖恒、梁柱波



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：防城港雄港码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一	流动资产合计	999,983.00	999,983.00	-	-
1	货币资金	999,983.00	999,983.00	-	-
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款				
5	预付款项				
6	应收利息				
7	应收股利				
8	其他应收款	-	-	-	
9	存货				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
二	非流动资产合计	574,939,434.95	631,114,475.09	56,175,040.14	9.77
1	可供出售金融资产				
2	持有至到期投资				
3	长期应收款				
4	长期股权投资				
5	投资性房地产				
6	固定资产				
7	在建工程	574,939,434.95	631,114,475.09	56,175,040.14	9.77
8	工程物资				
9	固定资产清理				
10	生产性生物资产				
11	油气资产				
12	无形资产				
13	开发支出				
14	商誉				
15	长期待摊费用				
16	递延所得税资产				
17	其他非流动资产				
三	资产总计	575,939,417.95	632,114,458.09	56,175,040.14	9.75

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：防城港雄港码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
四	流动负债合计	117,346,480.36	117,346,480.36	-	-
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款	114,207,062.33	114,207,062.33	-	-
5	预收款项				
6	应付职工薪酬				
7	应交税费	125.00	125.00	-	-
8	应付利息				
9	应付股利				
10	其他应付款	3,139,293.03	3,139,293.03	-	-
11	一年内到期的非流动负债				
12	其他流动负债				
五	非流动负债合计	316,379,688.00	316,379,688.00	-	-
1	长期借款	316,379,688.00	316,379,688.00	-	-
2	应付债券				
3	长期应付款				
4	专项应付款	-	-		
5	预计负债				
6	递延所得税负债				
7	其他非流动负债				
8					
六	负债总计	433,726,168.36	433,726,168.36	-	-
七	净资产	142,213,249.59	198,388,289.73	56,175,040.14	39.50

流动资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：防城港雄港码头有限公司

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%
3-1	货币资金（库存现金	银行存款	其他货币资金）	999,983.00	999,983.00		
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（应收利润）						
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			-	-		
3	流动资产合计			999,983.00	999,983.00	-	-

评估人员：梁柱波

被评估单位填表人：韦海

填表日期：2019年6月12日

流动负债评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：防城港雄港码头有限公司

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%
9-1	短期借款				
9-2	交易性金融负债				
9-3	应付票据				
9-4	应付账款	114,207,062.33	114,207,062.33	-	
9-5	预收款项	-	-		
9-6	应付职工薪酬	-	-		
9-7	应交税费	125.00	125.00	-	
9-8	应付利息				
9-9	应付股利（应付利润）				
9-10	其他应付款	3,139,293.03	3,139,293.03	-	-
9-11	一年内到期的非流动负债				
9-12	其他流动负债				
9	流动负债合计	117,346,480.36	117,346,480.36	-	-

被评估单位填表人：韦海
填表日期：2019年6月12日

评估人员：梁柱波

非流动负债评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：防城港雄港码头有限公司

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%
10-1	长期借款	316,379,688.00	316,379,688.00		
10-2	应付债券				
10-3	长期应付款				
10-4	专项应付款	-	-		
10-5	预计负债				
10-6	递延所得税负债				
10-7	其他非流动负债				
10	非流动负债合计	316,379,688.00	316,379,688.00		

评估人员：梁柱波

被评估单位填表人：韦海

填表日期：2019年6月12日

长期借款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：防城港雄港码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	工行防城港支行	2015年2月	2030年1月	同档期贷款利率	人民币		41,700,000.00		41,700,000.00	
2	中行防城港分行	2014年10月	2026年10月	基准（以提款日按年浮动）	人民币		93,750,000.00		93,750,000.00	
3	中行防城港支行	2015年3月	2026年10月	基准（以提款日按年浮动）	人民币		56,250,000.00		56,250,000.00	
4	农行防城港支行	2017年11月	2031年11月	基准（以提款日按年浮动）	人民币		2,000,000.00		2,000,000.00	
5	农行防城港支行	2018年8月	2031年11月	基准（以提款日按年浮动）	人民币		95,100,000.00		95,100,000.00	
6	农行防城港支行	2019年1月	2031年11月	基准（以提款日按年浮动）	人民币		21,350,000.00		21,350,000.00	
7	农行防城港支行	2019年3月	2031年11月	基准（以提款日按年浮动）	人民币		3,315,377.00		3,315,377.00	
8	农行防城港支行	2019年4月	2031年11月	基准（以提款日按年浮动）	人民币		2,914,311.00		2,914,311.00	
合 计							316,379,688.00		316,379,688.00	

被评估单位填表人：韦海

填表日期：2019年6月12日

评估人员：梁柱波

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的防城港雄港码头有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明

信资评报字（2019）第 70012 号



上海立信资产评估有限公司
2019 年 9 月 30 日

目 录

关于评估说明使用范围的声明	1
资产评估说明	2
第一部分 资产清查说明	2
一、评估对象与评估范围说明.....	2
二、资产核实情况总体说明.....	3
第二部分 资产基础法评估技术说明	6
一、流动资产.....	6
二、在建工程.....	6
三、流动负债.....	23
四、非流动负债.....	24
五、资产基础法评估结果.....	24
第三部分 评估结论及分析	25
一、资产基础法评估结果.....	25
二、折价或溢价情况.....	25
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	26
一、委托人与被评估单位概况.....	26
二、关于经济行为的说明.....	29
三、关于评估对象与评估范围的说明.....	29
四、关于评估基准日的说明.....	30
五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	30
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明.....	30
七、资料清单.....	32

关于评估说明使用范围的声明

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

资产评估说明

第一部分 资产清查说明

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、本次评估对象为防城港雄港码头有限公司截止至评估基准日的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为防城港雄港码头有限公司截止至评估基准日的全部资产和负债。根据防城港雄港码头有限公司2019年5月31日的资产负债表，总资产账面值为57,593.94万元，负债账面值为43,372.62万元，净资产账面值为14,221.32万元。具体内容如下表：

截止日期：2019年5月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
一、流动资产合计	999,983.00
货币资金	999,983.00
二、非流动资产合计	574,939,434.95
在建工程	574,939,434.95
三、资产总计	575,939,417.95
四、流动负债合计	117,346,480.36
应付账款	114,207,062.33
应交税费	125.00
其他应付款	3,139,293.03
五、非流动负债合计	316,379,688.00
长期借款	316,379,688.00
六、负债总计	433,726,168.36
七、净资产	142,213,249.59

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：瑞华专审字[2019]45040004号）审计报告。

3、权属状况

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]43号），同意防城港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于防城港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》（瑞华桂专审字[2019]45040006号），以2018年7月31日为划转基准日，将拥有的防城港渔湾港区第五作业区513#-516#泊位码头、防城港云约江南作业区1#-4#泊位码头相关资产、负债及对应业务（相关资产包括海域使用权证书“国海证 2013B45060206631（防城港渔湾港区第五作业区 513#-516#泊位工程）”中的 32,887.00 平米、“国海证

2013B45060206649（防城港渔漓港区第五作业区 513#-516#泊位工程）”、“国海证 2012B45060201923（防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头工程项目）”、“国海证 2012B45060201932（防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头工程项目）”和土地使用权证书“桂（2016）防城港市不动产权第 0000839 号”中的 460,879.32 平方米）无偿划转给雄港公司。截止至 2019 年 5 月 31 日，相关划转的资产及负债明细详见《资产评估申报明细表》。

鉴于目前尚未办理完成相关产权变更手续以及与银行的债务转让协议等，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、雄港公司共同承诺，从 2019 年 4 月 26 日开始，资产划转后权属皆为雄港公司所有，原产权人不再持有相关资产产权并将积极配合相关公司及部门完成后续产权变更手续，后续建设将由雄港公司负责；债务划转后相关借款本金及利息由雄港公司负担，将积极配合相关公司及银行完成债务划转协议，以此为基础进行预测评估，未考虑未来可能出现的无法使用该海域的情况。

除以上事项外，清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

序号	项目	账面值	分布地点及特点
一	在建工程	574,939,434.95	位于防城港渔漓港区第五作业区 513#-516#泊位，目前形象完工进度约为 86%

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

实物资产均为经营性资产，为在建工程，不存在大修理及改扩建的情况。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

无。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华专审字[2019]45040004 号”《审计报告》

除此之外，未引用其他机构出具的报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师廖恒为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工

作自 2019 年 6 月 10 日至 2019 年 6 月 14 日结束。

（二）主要清查过程

1、被评估单位自查：评估机构派出专人指导被评估单位自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估单位按资产评估准则的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]43号），同意防城港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于防城港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》（瑞华桂专审字[2019]45040006号），以 2018 年 7 月 31 日为划转基准日，将拥有的防城港渔渚港区第五作业区 513#-516#泊位码头、防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头相关资产、负债及对应业务（相关资产包括海域使用权证书“国海证 2013B45060206631（防城港渔渚港区第五作业区 513#-516#泊位工程）”中的 32,887.00 平方米、“国海证 2013B45060206649（防城港渔渚港区第五作业区 513#-516#泊位工程）”、“国海证 2012B45060201923（防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头工程项目）”、“国海证 2012B45060201932（防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头工程项目）”和土地使用权证书“桂（2016）防城港市不动产权第 0000839 号”中的 460,879.32 平方米）无偿划转给雄港公司。截止至 2019 年 5 月 31 日，相关划转的资产及负债明细详见《资产评估申报明细表》。

鉴于目前尚未办理完成相关产权变更手续以及与银行的债务转让协议等，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、雄港公司共同承诺，从 2019 年 4 月 26 日开始，资产划转后权属皆为雄港公司所有，原产权人不再持有相关资产产权并将积极配合相关公司及部门完成后续产权变更手续，后续建设将由雄港公司负责；债务划转后相关借款本金及利息由雄港公司负担，将积极配合相关公司及银行完成债务划转协议，以此为基础进行预测评估，未考虑未来可能出现的无法使用该海域的情况。

被评估单位除了上述权属瑕疵事项外，不存在其他影响资产清查核实的事项。

（四）核实结论

本次评估前，由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位评估基准日的会计报告进行了审计，被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表，评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下，按评估规范的要求进行清查，清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现与账面记录存在差异的事项，评估范围内的资产产权清晰。

第二部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产

流动资产主要为货币资金，账面值 999,983.00 元，全部为银行存款，企业共有 1 个银行存款账户，为人民币存款账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。人民币账户按核实后的账面值评估。

货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
现金		
银行存款	999,983.00	999,983.00
其他货币资金		
合计	999,983.00	999,983.00

二、在建工程

(一) 概况

在建工程的账面值为 574,939,434.95 元，主要包括在建的防城港东湾 513-516#泊位水工工程及吹填工程、港口区东部吹填区保税物流园项目、云约江 1-4 号泊位海域、防城港渔湾港区第五作业区 513~516 号泊位工程填海及港池用海海域使用金。具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值
1	防城港东湾 513-516#泊位水工工程	2014 年 4 月	2019 年 12 月	86.00%	83.93%	445,927,067.42
2	防城港东湾 513-516#泊位吹填工程	2014 年 4 月	2019 年 12 月	86.00%	83.93%	27,194,699.31
3	港口区东部吹填区保税物流园项目	2014 年 4 月	2019 年 12 月	100.00%	100.00%	90,006,472.45
4	云约江 1-4 号泊位海域	2014 年 4 月	2019 年 12 月	100.00%	100.00%	10,046,725.86
5	防城港渔湾港区第五作业区 513~516 号泊位工程填海、港池用海海域	2014 年 4 月	2019 年 12 月	100.00%	100.00%	1,764,469.91
合计						574,939,434.95

(二) 评估方法

针对本次在建工程的特点，拟采用的评估方法具体如下：

1、对于在建的防城港东湾 513-516#泊位水工工程和防城港东湾 513-516#泊位吹填工程建安投资款的评估,首先将历史成本按相应的价格指数调整为现时价格,然后按该工程总体客观工期及现时形象进度,区分一次性投入的前期费用及均匀投入的工程费用分别计算资金成本,最后将两部分汇总得出在建工程的评估值。

2、对于港口区东部吹填区保税物流园项目的评估,该项目实际为土地使用权,按建设用地使用权,采用成本逼近法和市场法进行评估。

3、对于港池及用海方式为建设填海造地的评估,拟采用重置成本法,根据最新的用海使用金分别按不同征收标准确定。其中用海方式为港池的海域使用权评估值按年用海使用金征收标准与已使用年限,考虑其他相关投资费用及利润后确定评估值;用海方式为建设填海造地的海域使用权按每平方米征收标准,考虑其他相关投资费用及利润后确定评估值。

(三) 评估过程

1、防城港东湾 513-516#泊位水工工程和防城港东湾 513-516#泊位吹填工程的评估

防城港东湾 513-516#泊位水工工程和防城港东湾 513-516#泊位吹填工程原始入账金额合计 473,121,766.73 元,包含建安投资金额及部分应计入该两项工程的待摊投资金额,其中防城港东湾 513-516#泊位水工工程建安投资金额为 395,309,888.77 元,防城港东湾 513-516#泊位吹填工程建安投资金额为 24,107,829.16 元,两项建安投资金额合计 419,417,717.93 元。

对于建安投资的评估,首先按国家统计局公布的分省(广西)年度建安工程固定资产投资价格指数(上年=100)将其调整为评估基准日的建安投资金额,即防城港东湾 513-516#泊位水工工程建安投资调整后的金额为 450,337,025.29 元,防城港东湾 513-516#泊位吹填工程建安投资调整后的金额为 27,463,638.98 元(具体计算详见明细表),再次根据工程合理建设工期为 2 年,工程形象进度为 86.00%,以基准日的一至五年(含五年)银行贷款利率 4.75%,按均匀投入复利模式计算的其资金成本,即防城港东湾 513-516#泊位水工工程建安投资资金成本为 18,336,176.72 元,防城港东湾 513-516#泊位吹填工程建安投资资产成本为 1,118,225.04 元。按以上建安投资调整后的金额及资金成本确认建安投资的评估值。

对于待摊投资的评估,主要为防城港东湾 513-516#泊位水工工程和防城港东湾 513-516#泊位吹填工程应分摊前期等费用的合计数,本次评估分别按待摊投资各类明细不同性质进行评估,其中涉及土地征用及迁移补偿费的评估,其评估值已包括在建设用地使用权评估值中,此处按零值列示;涉及借款利息及存款利息收入的评估,其评估值已包含在防城港东湾 513-516#泊位水工工程和防城港东湾

513-516#泊位吹填工程建安投资的评估值中,此处按零值列示;除上述三项之外,其他按前期费用项目,按前期一次性投入,考虑工程形象进度,计算得出资金成本为 1,076,599.36 元,合计评估值为 14,033,475.06 元。

经上述计算,防城港东湾 513-516#泊位水工工程应分摊的待摊投资金额按其建安投资金额占比计算,即为 13,226,840.99 元,则防城港东湾 513-516#泊位水工工程的评估值如下:

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{建安投资调整后的金额} + \text{建安投资资金成本} + \text{应分摊的待摊投资} \\ &= 450,337,025.29 + 18,336,176.72 + 13,226,840.99 \\ &= 481,900,043.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

同理,可得防城港东湾 513-516#泊位吹填工程评估值为 29,388,498.09 元。

2. 港口区东部吹填区保税物流园项目(土地使用权)

(1) 概况

港口区东部吹填区保税物流园项目实际为土地使用权,本次委估土地使用权为防城港雄港码头有限公司位于防城港市东部东南部吹填区东湾大道东侧的一宗土地使用权,土地总面积 460,884.97 平方米,账面价值 90,006,472.45 元。

根据“桂(2016)防城港市不动产权第 0000839 号”《不动产权证书》记载:土地使用权人为防城港务集团有限公司,坐落于防城港市东部东南部吹填区东湾大道东侧,共有情况为单独所有,不动产单元号 450602004001GB00006W00000000,权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让,用途为仓储用地,面积 1334025.6 m²,使用期限 2013 年 03 月 26 日起 2063 年 03 月 25 日止,附记:国有建设用地使用权首次登记;建筑容积率不高于 1.5,不低于 1;建筑限高不高于 60 米,建筑密度不高于 30%,绿地率不低于 25%。出让地块面积为 1333972.932 平方米,因转换 80 西安坐标面积计算参数不同而变化为 1334025.6 平方米(宗地界址实地无变化)。登记机关为防城港市不动产登记局,登记时间为 2016 年 8 月 18 日。委估宗地四至为:东北邻广西滨海公路,西南邻金枫(防城港)房地产开发有限公司、广西新亿盛投资有限公司、华润发展公司、东兴市炎鑫发展有限公司,西北邻广西海泰投资建设有限公司、防城港市兴港仓储有限公司,东南邻海域;详见《宗(户)地图》(见附件)。

根据 2018 年 9 月防城港市人民政府与防城港务集团有限公司签订的《收回防城港保税物流中心(B 型)项目及其周边配套产业用地补偿协议书》和《防城港务集团有限公司关于申请办理防城港保税物流中心(B 型)项目周边配套产业用地收回手续的请示》(防城港务集团有限公司上报文“防港集报[2018]68 号”)防城港市收回《桂(2016)防城港市不动产权第 0000839 号》1009.636 亩周边配套产业用地,保 B 项目建成后按《回收协议》约定收回。防城港务集团有限公司坐落于防城港市东部东南部吹填区东湾大道东侧的仓储用地,《不动产权证书》

“桂（2016）防城港市不动产权第 0000839 号”证载面积为 1334025.6 m²，政府收回部分面积 1309.636 亩，政府未收回土地面积为 691.392 亩（即）460,884.97 平方米，列入评估范围面积为 460,884.97 平方米。

根据《防城港务集团有限公司与防城港雄港码头有限公司国有资产无偿划转协议书》，防城港务集团有限公司拟将其拥有防城港渔湾港区第五作业区 513#-516#泊位码头、防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头资产、对应业务及相关负债划转给防城港雄港码头有限公司。

综述，本次纳入评估范围的无形资产土地使用权为防城港雄港码头有限公司位于防城港市东部东南部吹填区东湾大道东侧的一宗土地使用权，土地总面积 460,884.97 平方米，不动产单元号 450602004001GB00006W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为仓储用地，使用期限 2013 年 03 月 26 日起 2063 年 03 月 25 日止，建筑容积率不高于 1.5，不低于 1；建筑限高不高于 60 米，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 25%。宗地四至为：东北邻政府收回土地，西南邻金枫（防城港）房地产开发有限公司、广西新亿盛投资有限公司，西北邻政府收回土地，东南邻政府收回土地。土地账面价值 90,006,472.45 元。

（2）地价定义

根据防城港雄港码头有限公司提供的资料及现场查勘情况，批准用途为工业用地，土地使用权类型为出让，剩余土地使用年限为 43.82 年，实际土地开发程度为宗地外“五通”（通下水、通上水、通电、通路和通讯）及宗地内场地平整。

根据本项评估的要求，本报告设定委估宗地的地价定义为：委估宗地于评估基准日，在规划利用条件下，其土地开发程度为宗地外“五通”（通下水、通上水、通电、通路和通讯）及宗地内场地平整。土地用途为仓储用地，用地面积 460,884.97 平方米，土地使用权类型为出让，剩余土地使用年限为 43.82 年的土地使用权价格。

（3）评估方法选择依据

参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的宗地评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择参照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点（用地性质）及评估目的等，选择适当的评估方法。

评估人员经过实地勘察，认真分析调查收集到的资料。委估宗地为防城港雄港码头有限公司拥有的仓储用地，按照有关评估技术规定，宜采用市场法、收益还原法、成本逼近法及基准地价系数修正法评估。该宗地位于防城港市港口区，该区域近期有类似的土地交易案例，适宜采用市场法进行评估；委估宗地所在区域最新基准地价公布时间为 2014 年，基准地价评估基准日距离本次评估基准日

相隔时间较长,期间地价波动幅度较大,故不宜采用基准地价系数修正法进行评估;委估宗地规划用途为仓储用地,委估宗地的征地成本和有关税费资料容易收集调查得到,开发费用也能相应的资料计算得出,故也可采用成本逼近法进行评估。另外,该宗地未来收益是港口整体收益的一部分,不易单独准确量化,考虑评估的可操作性,故本次评估不采用收益还原法。

综上所述,在确定评估原则的基础上,根据评估对象的实际情况,结合本报告评估目的,确定采用市场法和成本逼近法两种评估方法进行评估。

①市场法

市场法是根据市场中的替代原理,将委估宗地与具有替代性的、且在近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

公式如下: $V = VB \times A \times B \times D \times E$

式中:

V—委估宗地价格;

VB—比较实例价格;

A—委估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数;

B—委估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数;

D—委估宗地区域因素地价指数/比较实例宗地区域因素地价指数;

E—委估宗地个别因素地价指数/比较实例宗地个别因素地价指数。

②成本逼近法

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并对其进行区位修正、年期修正等来最后确定土地价值的评估方法。

成本逼近法的基本计算公式如下:

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中:

V——土地价格;

E_a ——土地取得费;

E_d ——土地开发费;

T——税费;

R_1 ——利息;

R_2 ——利润;

V_E ——土地成本价格;

R_3 ——土地增值。

(4) 市场法评估测算过程:

①选择实例原则。

- a 与评估对象属同一供需圈;
- b 与评估对象用途相对应;
- c 与评估对象交易类型相同;
- d 与评估对象的评估基准日应接近;
- e 评估对象必须为正常交易, 或能修正为正常交易。

②具体测算思路,

- a 选取比较实例;
- b 选择比较因素, 并具体说明评估对象和比较实例的各因素条件;
- c 在因素指标量化的基础上, 将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数, 编制比较因素条件说明表;
- d 采用各因素修正系数连乘法, 求算各比较实例经因素修正后达到评估对象条件时的比准价格;
- e 对比准价格进行分析, 确定市场法测算结果。

③比较案例的选择

案例 A: 该宗地位港口区榕木江大街南侧, 批准用途为工业用地, 出让土地面积为 386128.18 平方米, 土地使用年限为工业 50 年, 2019 年 4 月 10 日土地使用权挂牌出让成交价格为 6486.9534 万元, 土地单价为 168 元/平方米。

案例 B: 该宗地位于企西大道西侧; 批准用途为工业用地, 出让土地面积为 14657.98 平方米, 土地使用年限为工业 50 年, 2019 年 3 月 28 日土地使用权挂牌出让成交价格为 246.2541 万元, 土地单价为 168 元/平方米。

案例 C: 该宗地位于企沙工业区; 批准用途为工业用地, 出让土地面积为 984389.49 平方米, 土地使用年限为工业 50 年, 2018 年 12 月 29 日土地使用权挂牌出让成交价格为 16537.7434 万元, 土地单价为 168 元/平方米。

④因素选择与因素说明

结合评估对象与比较实例的具体情况, 我们选择影响评估对象地价的主要因素如下。

- a 交易期日: 根据地价指数, 确定交易期日修正系数。
 - b 交易方式: 主要拍卖、招标、协议出让、转让、企业改制等。
 - c 土地使用年期: 指评估对象和比较实例的土地使用年期。
 - d 区域因素: 主要有自然条件、道路通达度、红线外基础设施、环境质量优劣度、周边土地利用状况等。
 - e 个别因素: 主要有宗地形状、面积、临路状况、地形、地基、规划限制等。
- 评估对象与比较实例各因素条件说明详见下表:

条件因素说明表

影响因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
位置		防城港市东部东南部吹填区东湾大道东侧	港口区榕木江大街南侧	企西大道西侧	企沙工业区
面积		460,884.97	386,128.18	14,657.98	984,389.49
交易价格		待估	168	168	168
交易日期		2019 年 5 月 31 日	2019 年 4 月 10 日	2019 年 3 月 28 日	2018 年 12 月 29 日
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年期		43.82	50	50	50
区域因素	自然条件	一般	一般	一般	一般
	道路通达度	优, 靠近水运码头, 可水运可陆运	较优	较优	较优
	红线外基础设施	红线外“五通”, 基础设施条件较好	红线外“五通”, 基础设施条件较好	红线外“五通”, 基础设施条件较好	红线外“五通”, 基础设施条件较好
	环境质量优劣度	污染物排放基本达标, 污染治理状况一般	污染物排放基本达标, 污染治理状况一般	污染物排放基本达标, 污染治理状况一般	污染物排放基本达标, 污染治理状况一般
	工业集聚程度	周边工业企业较多, 集聚度较优	周边工业企业较多, 集聚度较优	周边工业企业较多, 集聚度较优	周边工业企业较多, 集聚度较优
	周边土地利用状况	工业市政	工业市政	工业市政	工业市政
个别因素	形状	较规则	不规则	不规则	较不规则
	面积	较不适宜	较不适宜	适宜	不适宜
	临路、临海状况	一面临路、靠近海域	一面临路, 一般	一面临路, 一般	一面临路, 一般
	地形	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	地基	承载力较高	承载力较高	承载力较高	承载力较高
	规划限制	城市规划对土地利用强度基本无限制	城市规划对土地利用强度基本无限制	城市规划对土地利用强度基本无限制	城市规划对土地利用强度基本无限制
	红线内基础设施	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平

⑤编制比较因素条件指数表

根据评估对象与比较实例的具体情况, 我们选择影响评估对象地价的主要因素如下:

a 土地用途。评估对象用途为仓储用地, 可比实例用途为工业用地, 地价较接近, 不需进行修正。

b 交易方式。评估对象与可比实例均为正常交易价格, 不需要进行修正。

c 交易日期:

根据中国城市动态监测网, 北海市地价 2018 年第 4 季度以来工业用地地价增长率如下:

北海市监测指标情况一览表			
时间	水平值	环比增长率	指数

北海市监测指标情况一览表

2018.4	272	0.37	
2019.1	273	0.37	
2019.2	275	0.73	

因防城港城市地价监测数据未在网上公布,而钦北防均属于北部湾发展区域,其地价指数有一定的参考意义,且两个城市工业用地地价变动情况基本一致,本次参考北海市地价水平情况设定地价指数。根据上表,本次评估设定 2019 年二季度地价指数为 100,则 2019 年一季度的地价指数为 $273/275=99.27$,2018 年四季度地价指数为 $272/275=98.91$ 。

d 土地使用年期修正。比较实例与评估对象的土地使用年期不一致,需要进行年期修正。根据《防城港市基准地价修正体系》防城港工业用地土地还原率为 5.78%,则修正系数如下表:

土地使用年期修正系数表

项目	委估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
年期	43.82	50	50	50
还原率	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%
修正系数	0.9148	0.9398	0.9398	0.9398

e 区域及个别因素条件指数

f 区域因素

◆自然条件:分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以评估对象自然条件为 100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少 2。

◆道路通达度:分为优、较优、一般、较差、差五个等级五个等级,以评估对象道路状况为 100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少 3。

◆红线基础设施:分为优、较优、一般、较差、差五个等级五个等级,以评估对象基础设施状况为 100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少 2。

◆环境质量优劣度:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象环境质量优劣度为 100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少 2。

◆工业集聚度:分为高、较高、一般、较低、低五个等级,以评估对象工业集聚度为 100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少 2。

◆周边土地利用状况:分别工业、工业市政,其他用地三个等级,以评估对象周边土地利用状况为 100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少 1。

4.3.3.2 个别因素

◆形状:分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级,以评估对象形状为 100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少 2。

◆面积:分为适宜、较适宜、较不适宜、不适宜四个等级,以评估对象面积为 100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少 2。

◆临路、临海状况：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象临路状况为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 3。

◆地形：分为平坦、较平坦、较不平坦、不平坦四个等级，以评估对象地形状况为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

◆地基：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象地基为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1。

◆规划限制：分为无限制、一定限制、较大限制三个等级，以评估对象规划限制指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1。

◆红线内基础设施：分为未平整、部分场地平整、场地平整、三通一平、五通一平，以评估对象基础设施状况为 100，每增加或减少“一通”，指数增加或减少 2。

⑥确定比较因素条件指数如下：

比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
位置		防城港市东部东南部吹填区东湾大道东侧	港口区榕木江大街南侧	企西大道西侧	企沙工业区
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	99.27	98.91
交易情况		100	100	100	100
土地使用年期		0.9148	0.9398	0.9398	0.9398
区域因素	自然条件	100	100	100	100
	道路通达度	100	97	97	97
	红线外基础设施	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	工业集聚程度	100	100	100	100
	周边土地利用状况	100	100	100	100
个别因素	形状	100	96	96	98
	面积	100	100	104	98
	临路、临海状况	100	97	97	97
	地形	100	100	100	100
	地基	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	红线内基础设施	100	100	100	100

⑦确定比较因素修正系数

根据比较因素条件指数表，可制定评估对象的比较因素修正系数表如下：

因素比较修正系数的确定

影响因素	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	168	168	168
土地用途	100/100	100/100	100/100

影响因素		案例 A	案例 B	案例 C
交易日期		100/100	100/99.27	100/98.91
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.9148/0.9398	0.9148/0.9398	0.9148/0.9398
区域因素	自然条件	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/97	100/97	100/97
	红线外基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
	工业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	周边土地利用状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	形状	100/96	100/96	100/98
	面积	100/100	100/104	100/98
	临路、临海状况	100/97	100/97	100/97
	地形	100/100	100/100	100/100
	地基	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.0776	1.0438	1.0891
修正价格		181	175	183
比准价格		180		

⑧实例修正后的地价计算

三个比准价格比较接近,故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场法评估委估宗地的最终价值,则市场法评估委估宗地的最终价值为: $(181 + 175 + 183) \div 3 = 180$ 元/平方米

(5) 成本逼近法评估测算过程:

此次采用成本逼近法评估宗地地价时,由于委估宗地的评估基准日为 2019 年 5 月 31 日,按照《中华人民共和国土地管理法》(1999 年 1 月 1 日起施行)为依据。根据成本逼近法测算地价的步骤,其各项费用如下:

① 土地取得费

财政部 国家海洋局印发《关于调整海域、海域使用金征收标准的通知》2018 年 5 月 1 日实施,防城港市港口区等别属于五等,海域使用金征收标准 100 元/平方米。

② 相关税费

权属调查地籍测绘费

根据国测财字〔2002〕3 号文的相关规定,权属调查地籍测绘费按征地面积 0.20 元/m²计算。

③ 土地开发费

根据《防城港市基准地价修正体系》，防城港市市政基础设施五通一平开发费用为 61-106 元/平方米，评估对象所在区域基础设施配套程度基本达到宗地外“五通一平”，本次评估开发费取基准地价开发费用平均平均值，则开发费用为：

- A、通路 15 元/平方米
 - B、通水 8 元/平方米
 - C、通电 7 元/平方米
 - D、排水 8 元/平方米
 - E、通讯 6 元/平方米
 - F、场地平整 40 元/平方米
- 开发费用小计：84 元/平方米

④投资利息

根据委估宗地的规模及项目占地的特点，调查确定委估宗地土地取得周期为两年，投资利息率按评估基准日执行的中国人民银行公布的固定资产一至三年期贷款利率 4.75% 计算，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为均匀分期投入，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= (100 + 0.2) \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + 84 \times [(1 + 4.75\%)^{2/2} - 1] \\ &= 13.74 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

⑤投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，土地开发投资应获得相应的投资回报。本次评估参照 2019 年新发布的企业绩效评价平均值，港口业海域的成本费用利润率为 9.7%，评估投资利润率为 9.7%，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (100 + 0.2 + 84) \times 9.7\% = 17.87 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑥土地增值收益

政府出让土地除收回成本价格外，同时要使用国家土地所有权在经济上得到实现，即获得一定的土地出让金（或土地增值收益金），土地增值率的大小可以根据样点地价的测算结果，参考前几年的出让、转让和估价资料，并结合专家的意见来确定。一般一种用途先确定级别的土地增值率，然后根据一定的递减（递增）幅度来确定其他级别的土地增值率。土地增值收益随土地用途、土地区位的变化而变化，变化的一般规律是从商业、住宅到工业用地逐渐降低，从市中心向外围逐渐降低。根据当地征地成本和地价水平之间的关系，确定土地增值收益率为 10%，则：

$$\text{土地增值收益} = (100 + 0.2 + 84 + 13.74 + 17.87) \times 10\% = 21.58 \text{ 元/平方米}$$

⑦委估宗地有限使用年期土地价格确定

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + R)^n]$$

其中：R——土地还原率（参照《防城港市基准地价修正体系》工业用地土地还原率为 5.78%，则取土地还原利率为 5.78%）

n——土地使用年限为 43.82 年。

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 5.78\%)^{43.82}] = 0.9148$$

$$\begin{aligned} \text{有限年期土地使用权价格} &= (100 + 0.2 + 84 + 13.74 + 17.87 + 21.58) \times 0.9148 \\ &= 217 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

⑧进行区域因素修正

参照《防城港市基准地价修正体系》，本次对委估宗地的道路等级类型、距货运站距离、距火车站距离、供电保证率、供水保证率、排水状况等情况进行修正，综合确定评估对象区域因素修正系数。详细修正系数如下表：

因素	说明	评价	修正系数
道路等级类型	临支路	劣	-1.9851%
距货运站距离（米）	$S < 4000$ 米	优	1.0234%
距火车站距离（米）	$S \geq 5500$ 米	劣	-0.9763%
供电保证率（%）	$97 \leq X < 98$	一般	0.0000%
供水保证率（%）	$97 \leq X < 98$	一般	0.0000%
排水状况	较好	较优	0.4480%
地质状况	抗震能力一般的工程地质区	一般	0.0000%
产业集聚状况	中型工业区	一般	0.0000%
规划土地用途	个别条件限制	较优	0.8463%
	合计		-0.6437%

经上述测算出的土地使用权价格是委估宗地所在区域的平均价格，而对于具体宗地来说，由于所处的位置、宗地内开发程度等差异，价格会相差较大，因此要根据评估对象的实际情况对上述价格作适当修正。根据评估对象的区域因素及个别因素条件，根据评估对象的具体情况确定宗地修正系数为-0.6437%，则委估宗地评估结果为：

$$\text{宗地单价} = 217 \times (1 - 0.6437\%) = 216 \text{ 元/平方米}$$

（6）土地使用权评估结果的确定

根据地价评估技术规程及委估对象的具体情况，对委估宗地采用了市场法及成本逼近法两种方法进行评估，采用市场法的评估结果为 180 元/m²，采用成本逼近法的评估结果为 216 元/m²，两种评估方法测算的结果都能从不同的角度反映出评估对象的市场价值。经评估人员综合分析，确定取两者算术平均值作为委估宗地的最终评估结果，则委估宗地的土地使用权价格确定如下：

$$\text{委估宗地单价} = (180 + 216) / 2 = 198 \text{ 元/m}^2 \text{（取整）}$$

$$\text{委估宗地总价} = 198 \times 460,884.97 = 91,255,224.00 \text{（元）}$$

采用上述评估方法，经评定估算，确定委估土地使用权在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值为 91,255,224.00 元。

3. 港池及用海方式为建设填海造地的评估

海域使用权为防城港雄港码头有限公司所使用的防城港渔漓港区第五作业区 513-516 号泊位工程和防城港云约江南作业区 1 至 4 号泊位码头工程项目共 4 宗海域使用权，已取得海域使用权证书，海域面积共计 364,090.35 平方米，账面价值合计 11,811,195.77 元

(1) 海域使用权概况

①海域使用权登记状况

序号	权证编号	海域使用权人	项目名称	用海类型		宗海面积m ²	用海方式	海域等级	取得日期	终止日期	登记机关
				一级类	二级类						
1	国海证 2012B4506 0201932 号	防城港务集团有限公司	防城港云约江南作业区 1 至 4 号泊位码头工程项目	交通运输用海	港口用海	41,266.00	港池	五等	2012 年 5 月	2062 年 5 月	广西壮族自治区海洋局
2	国海证 2012B4506 0201923 号	防城港务集团有限公司	防城港云约江南作业区 1 至 4 号泊位码头工程项目	交通运输用海	港口用海	223,068.00	建设填海造地	五等	2012 年 5 月	2062 年 5 月	广西壮族自治区海洋局
3	国海证 2013 B45062 06649 号	防城港务集团有限公司	防城港渔漓港区第五作业区 513-516 号泊位工程	交通运输用海	港口用海	66,869.00	港池	五等	2013 年 12 月	2063 年 12 月	广西壮族自治区海洋局
4	国海证 2013 B45062 06649 号	防城港务集团有限公司	防城港渔漓港区第五作业区 513-517 号泊位工程	交通运输用海	港口用海	32,887.35	建设填海造地	五等	2013 年 12 月	2063 年 12 月	广西壮族自治区海洋局
			合计			364,090.35					

②海域权利状况

根据《防城港务集团有限公司与防城港雄港码头有限公司国有资产无偿划转协议书》，防城港务集团有限公司拟将其拥有防城港渔漓港区第五作业区 513#-516#泊位码头、防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头资产、对应业务及相关负债划转给防城港雄港码头有限公司。

2018 年 9 月防城港市人民政府与防城港务集团有限公司签订的《收回防城港保税物流中心（B 型）项目及其周边配套产业用地补偿协议书》和《防城港务集团有限公司关于申请办理防城港保税物流中心（B 型）项目周边配套产业用地收回手续的请示》（防城港务集团有限公司上报文“防港集报[2018]68 号”）防

城港市人民政府收回“国海证 2013B45060206649 号”83.326 亩，未收回海域使用权为 49.331 亩（即 32,887.35 平方米）

金额单位：人民币元

序号	项目名称	海域使用权人	海域所有权	宗海面积 m ²	取得日期	终止日期	剩余使用 年限 (年)	账面价值
1	防城港云约江南作业区 1 至 4 号泊位码头工程项目	防城港雄港码头有限公司	国有	41,266.00	2012 年 5 月	2062 年 5 月	43.04	10,046,725.86
2	防城港云约江南作业区 1 至 4 号泊位码头工程项目	防城港雄港码头有限公司	国有	41,266.00	2012 年 5 月	2062 年 5 月	43.04	
3	防城港渔湾港区第五作业区 513-516 号泊位工程	防城港雄港码头有限公司	国有	66,869.00	2013 年 12 月	2063 年 12 月	44.61	1,764,469.91
4	防城港渔湾港区第五作业区 513-517 号泊位工程	防城港雄港码头有限公司	国有	32,887.35	2013 年 12 月	2063 年 12 月	44.61	
	合计			364,090.35				11,811,195.77

③海域利用状况

序号	项目名称	开发程度	现状
1	防城港云约江南作业区 1 至 4 号泊位码头工程项目	评估对象红线外“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯）	评估对象防城港云约江南作业区 1 至 4 号泊位码头工程项目 1 号泊位码头已投入使用，2-4 号码头暂未开工建设。1 号泊位现状为防城港云约江码头有限公司经营使用。
2	防城港云约江南作业区 1 至 4 号泊位码头工程项目	评估对象红线外“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯）	
3	防城港渔湾港区第五作业区 513-516 号泊位工程	评估对象红线外“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯）	评估对象 513-516 号泊位工程目前正在建设阶段，泊位工程已基本完成，预计 2019 年年底投入使用。
4	防城港渔湾港区第五作业区 513-517 号泊位工程	评估对象红线外“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯）	

（2）评估方法

根据《海域评估技术指引》，海域价格评估的主要方法有收益法、成本法、假设开发法、市场法和基准价格系数修正法。估价方法的选择应按照根据评估目的、评估对象所属的用海类型、评估对象开发利用状态和海域市场现状等，选择确定适用的评估方法。本次评估结合评估目的及评估对象的特点，确定了采用成本法进行评估对象评估结果的测算，理由如下：

①该评估对象未来收益是港口整体收益的一部分，不易单独准确量化，考虑评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

②根据调查了解，待估海域的取得成本和各项费用可以通过调查取得，故适宜采用成本法进行评估

③该评估对象无明确的规划设计条件，故不宜采用假设开发法。

④该评估对象区域近期类似的海域交易案例较少，故不宜采用市场法进行评估。

⑤防城港市未建立海域基准价格体系，故不适合采用基准地价系数修正法进行评估；

综上所述，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用成本法进行评估。

（3）评估方法的介绍

成本法是以开发海域所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金来确定海域价格的估价方法。其基本计算公式为：

海域使用权评估单价=（海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润）×海域使用年期修正系数

（4）评估示例

以防城港渔漓港区第五作业区 513-516 号泊位工程（评估明细表第 5 项）为例，海域使用权人为防城港务集团有限公司，其中包含 66,869.00 平方米港池用海和 32,887.35 平方米建设填海造地用海，海域等级为五等，终止日期为 2063 年 12 月，剩余使用年限 44.61 年。

①港池海域使用权测算过程

a 海域取得费

指用海者为取得海域使用权而支付的各项客观费用，包括海域使用金、专业费和各种补偿费等。

◆海域使用金。根据财政部 国家海洋局印发《关于调整海域、海域使用金征收标准的通知》（财综[2018]15 号）2018 年 5 月 1 日实施，防城港海域等别属于五等，港池 0.32 万元/公顷（即 0.32 元/平方米）。

海域取得时间为 2013 年 12 月 13 日，本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，海域已使用年限为 5.39 年。因港池海域使用金为按年缴纳，则至评估基准日海域使用金为 1.7248 元/平方米（ $0.32 \times 5.39 = 1.7248$ ）。

◆专业费。专业费用包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、工程可行性研究费和建筑设计费等。

海域使用论证费主要包括海域使用现状调查费、海洋勘测费、海洋生物取样与实验室分析费、数值计算费以及海洋使用论证报告、大纲编写等。上述费用参照《海域使用论证收费标准（试行）》（国海管字〔2003〕110 号），结 513-516 泊位码头工程情况，计算得出专业费为 3.77 元/平方米。

待估宗海周边海域内无渔业养殖项目，本项目不涉及养殖产品及附属海上建筑物、构筑物补偿费。

b 海域开发费

评估海域为防城港渔湾港区第五作业区 513-516 号泊位工程，该工程目前处于建设期，其中海域开发费用在项目在建工程中计算，本次海域使用权不重复计算海域开发费用，本次确定其开发费用为 0。

c 税费

指海域开发过程中必须支付的有关税收和费用。经向管理部门咨询，委估海域不需缴纳相关税费，确定税费为 0。

d 海域开发利息

根据评估对象的规模及项目占地的特点，调查确定评估对象海域开发周期为两年，投资利息率按评估基准日执行的中国人民银行公布的固定资产一至三年期贷款利息率 4.75% 计算，海域取得费及税费均为一次性投入，海域开发费为均匀分期投入，则：

$$\begin{aligned} \text{开发利息} &= \text{海域取得费及税费} \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + \text{海域开发费} \times [(1+4.75\%)^{2/2} - 1] \\ &= (1.7248 + 3.77 + 0) \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + 0 \times [(1+4.75\%)^{2/2} - 1] \\ &= 0.53 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

e 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，土地开发投资应获得相应的投资回报。本次评估参照 2019 年新发布的企业绩效评价平均值，港口业海域的成本费用利润率为 9.7%，评估投资利润率为 9.7%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{海域取得费及税费} + \text{海域开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (1.7248 + 3.77 + 0) \times 9.7\% = 0.53 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\text{f 海域使用权评估单价} = \text{海域使用金} + \text{专业费用} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}$$

$$\text{海域使用权成本单价} = (1.7248 + 3.77 + 0) + 0.53 + 0.53 = 6.55 \text{ 元/平方米}$$

g 评估对象有限使用年期海域价格确定

$$\text{年期修正系数} = 1 - [1/(1+R)^n]$$

其中：R——海域还原率（参照《防城港市基准地价修正体系》工业用地土地还原率为 5.78%，则取海域使用权还原利率为 5.78%）

n——海域剩余使用年限为 44.61 年。

$$\text{年期修正系数} = 1 - [1/(1+5.78\%)^{44.61}] = 0.9185$$

$$\text{港池海域使用权单价} = 6.55 \times 0.9185 = 6.02 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{港池海域使用权评估总价} = 6.02 \times 66,869.00 = 402,551.00 \text{（取整）}$$

②建设填海造地海域使用权测算过程

a 海域取得费

指用海者为取得海域使用权而支付的各项客观费用,包括海域使用金、专业费和各种补偿费等。

◆海域使用金。根据财政部 国家海洋局印发《关于调整海域、海域使用金征收标准的通知》(财综[2018]15号)2018年5月1日实施,防城港海域等别属于五等,建设填海造地(交通运输用海)100万元/公顷(即100元/平方米)。

◆专业费。专业费用包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、工程可行性研究费和建筑设计费等。

海域使用论证费主要包括海域使用现状调查费、海洋勘测费、海洋生物取样与实验室分析费、数值计算费以及海洋使用论证报告、大纲编写等。上述费用参照《海域使用论证收费标准(试行)》(国海管字[2003]110号),结513-516泊位码头工程情况,计算得出专业费为3.77元/平方米。

待估宗海周边海域内无渔业养殖项目,本项目不涉及养殖产品及附属海上建筑物、构筑物补偿费。

b 海域开发费

评估海域为防城港渔漓港区第五作业区513-516号泊位工程,该工程目前处于建设期,其中海域开发费用在项目在建工程中计算,本次海域使用权不重复计算海域开发费用,本次确定其开发费用为0。

c 税费

指海域开发过程中必须支付的有关税收和费用。经向管理部门咨询,委估海域不需缴纳相关税费,确定税费为0。

d 海域开发利息

根据评估对象的规模及项目占地的特点,调查确定评估对象海域开发周期为两年,投资利息率按评估基准日执行的中国人民银行公布的固定资产一至三年期贷款利息率4.75%计算,海域取得费及税费均为一次性投入,海域开发费为均匀分期投入,则:

$$\begin{aligned} \text{开发利息} &= \text{海域取得费及税费} \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + \text{海域开发费} \times \\ & \quad [(1+4.75\%)^{2/2} - 1] \\ &= (100+3.77+0) \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + 0 \times [(1+4.75\%)^{2/2} - 1] \\ &= 10.09 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

e 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素,以固定资产方式投入发挥作用,因此投资利润应与同行业投资回报相一致,土地开发投资应获得相应的投资回报。本

次评估参照 2019 年新发布的企业绩效评价平均值，港口业海域的成本费用利润率为 9.7%，评估投资利润率为 9.7%，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{海域取得费及税费} + \text{海域开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (100+3.77+0) \times 9.7\% = 10.07 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

f 海域成本价格 = 海域使用金 + 专业费用 + 税费 + 投资利息 + 利润

$$\text{成本价格} = (100+3.77+0) + 10.09 + 10.07 = 123.93 \text{ 元/平方米}$$

g 评估对象有限使用年期海域价格确定

$$\text{年期修正系数} = 1 - [1/(1+R)^n]$$

其中：R——海域还原率（参照《防城港市基准地价修正体系》工业用地土地还原率为 5.78%，则取海域使用权还原利率为 5.78%）

n——海域剩余使用年限为 44.61 年。

$$\text{年期修正系数} = 1 - [1/(1+5.78\%)^{44.61}] = 0.9185$$

$$\text{填海造地海域使用权单价} = 123.93 \times 0.9185 = 113.83 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{填海造地海域使用权价值} = 113.83 \times 32,887.35 = 3,743,567.00 \text{ 元（取整）}$$

$$\begin{aligned}\text{防城港渔漓港区第五作业区 513-516 号泊位工程海域使用权评估价值} \\ = 402,551.00 + 3,743,567.00 = 4,146,118.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

③海域使用权评估测算结果

经评定估算，确定评估范围内的海域使用权在评估基准日 2019 年 5 月 31 日所表现的市场价值为 28,570,710.00 元。

4. 评估结果及增减值原因分析

综上，在建工程评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值	增值额	增减率%
在建工程	574,939,434.95	631,114,475.09	56,175,040.14	9.77

三、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面值 114,207,062.33 元，主要系应付的码头水工，吹填工程款等。

评估人员核对了总账、明细账，查阅了入账凭证等原始单据，对大额应付账款进行了函证确认，对债务的真实性进行了验证，确认应付账款余额均为未来实际需承担的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 114,207,062.33 元。

（二）应交税费

应交税费账面值为 125.00 元，系应交印花税，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。

经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 125.00 元。

（三）其他应付款

其他应付款账面值为 3,139,293.03 元，主要为应付代付的借款利息。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 3,139,293.03 元。

四、非流动负债

非流动负债主要为长期借款，账面值 316,379,688.00 元，系为被评估单位为 513-516#泊位工程建设向工行防城港支行、中行防城港分行及农行防城港支行的借款，共计 8 笔，均为信用借款。

评估人员核对了明细账、总账以及相关凭证，审核了借款合同，确定这些借款事实存在，数额相符，而且是评估目的实现之后仍须负担的债务，并核对预提的借款利息，以证实其完整性，以核实的账面值确定评估值。

经评估，长期借款评估值为 316,379,688.00 元。

五、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，防城港雄港码头有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 198,388,289.73 元。

第三部分 评估结论及分析

一、评估结果

总资产账面值为 57,593.94 万元，评估值 63,211.45 万元，增值 5,617.51 万元，增值率为 9.75%。

总负债账面值为 43,372.62 万元，评估值 43,372.62 万元，无增减值。

净资产账面值为 14,221.32 万元，评估值 19,838.83 万元，增值额 5,617.51 万元，增值率为 39.50%。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	100.00	100.00		
非流动资产	57,493.94	63,111.45	5,617.51	9.77
其中：在建工程	57,493.94	63,111.45	5,617.51	9.77
资产总计	57,593.94	63,211.45	5,617.51	9.75
流动负债	11,734.65	11,734.65		
非流动负债	31,637.97	31,637.97		
负债总计	43,372.62	43,372.62		
净资产	14,221.32	19,838.83	5,617.51	39.50

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估值增减原因分析：

本次评估净资产增值 5,617.51 万元，增值率 39.50%，主要因素为在建工程的增值，原因如下：

1、土地使用权增值原因：该区域工业用地市场交易价格指数增长。

2、海域使用权增值原因：2018 年更新的海域使用金征收标准高于以前年度海域使用金征收标准。

3、工程费用重置成本较历史成本有所增加且按重置成本计算了资金成本，导致在建工程增值。

二、折价或溢价情况

本次评估未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

上海立信资产评估有限公司

评估人员：廖恒、梁柱波、马丽明

2019 年 9 月 30 日

附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、广西北部湾国际港务集团有限公司

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼

法定代表人：周小溪

注册资本：贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期：2007年03月07日

经营期限：长期

经营范围：港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、北部湾港股份有限公司

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：000582

住所：北海市海角路145号

法定代表人：周小溪

注册资本：壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

成立日期：1996年08月07日

经营期限：长期

经营范围：投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附征》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；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）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除外）的销售；经营硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-(2-氨基乙氧基)乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]的批发（无仓储）（凭有效危险

化学品经营许可证，有效期至2018年12月22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）被评估单位概况

1、工商信息

名称：防城港雄港码头有限公司

统一社会信用代码：91450602MA5NQWFB1H

类型：有限责任公司（自然人独资）

住所：防城港市港口区友谊路18号

法定代表人：何永雷

注册资本：100万元人民币

成立日期：2019年04月26日

经营期限：2019年04月26日至无固定期限

经营范围：港口经营；对港口、码头项目的投资、建设和管理；货物装卸搬运；仓储服务（除危险品）；港口设施设备租赁、维修服务；机械设备及装卸工属具设计；机械维修。

2、企业简介

防城港雄港码头有限公司主要从事港口码头相关业务，所拥有的经营码头为防城港渔漓港区第五作业区513#-516#泊位码头，目前该码头尚处于建设中。

3、历史沿革

防城港雄港码头有限公司于2019年04月26日由防城港务集团有限公司出资设立，注册资本100.00万元，具体资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

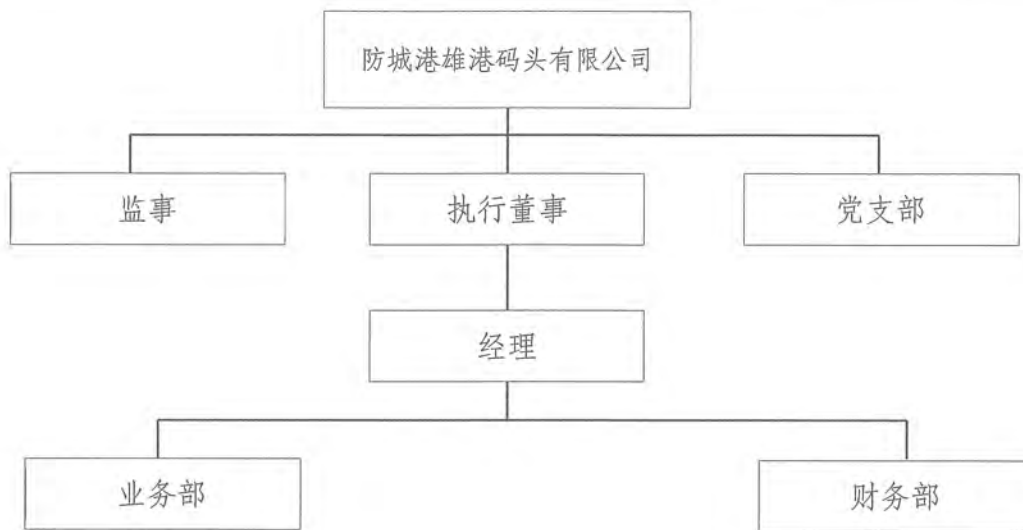
股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	100.00	100%	100.00	100%
合计	100.00	100%	100.00	100%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

清查日防城港雄港码头有限公司办公场所位于防城港市港口区友谊路18号办公楼，该办公场所由防城港务集团有限公司无偿提供给防城港雄港码头有限公司使用，使用期限自2019年4月25日至2019年12月31日。

4、组织结构

防城港雄港码头有限公司于评估基准日的组织结构如下：



5、财务状况

防城港雄港码头有限公司2019年5月31日资产、负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019年5月31日
资产总计	57,593.94
负债合计	43,372.62
净资产	14,221.32

防城港雄港码头有限公司2019年1-5月经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019年1至5月
一、营业收入	-
减：营业成本	-
税金及附加	0.01
销售费用	-
管理费用	9.61
财务费用	-
资产减值损失	-
二、营业利润	-9.62
加：营业外收入	-
减：营业外支出	-
三、利润总额	-9.62
减：所得税	-
四、净利润	-9.62

注：上述2019年1至5月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“瑞华专审字 [2019]45040004号”《审计报告》。

6、会计政策和主要税率

防城港雄港码头有限公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属于防城港市税务局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
水利建设基金	按当期营业收入的0.1%计缴。
土地使用税	按0.75至11元/平米计缴。
房产税	按12%、1.2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一为广西北部湾国际港务集团有限公司，委托人二为北部湾港股份有限公司，被评估单位为防城港雄港码头有限公司。

其中委托人一系被评估单位母公司之全资股东，双方为关联关系；委托人二系本次收购股权之收购方，同时与被评估单位系同一集团控制下的关联公司，双方为关联关系。

二、关于经济行为的说明

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]4-4号），同意防城港务集团有限公司将持有的防城港雄港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

本次评估目的是为满足北部湾港股份有限公司拟进行收购股权的需要，对防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、评估对象为防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围为防城港雄港码头有限公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2019年5月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
一、流动资产合计	999,983.00
货币资金	999,983.00
二、非流动资产合计	574,939,434.95
在建工程	574,939,434.95
三、资产总计	575,939,417.95
四、流动负债合计	117,346,480.36
应付账款	114,207,062.33
应交税费	125.00

项 目	账面金额（元）
其他应付款	3,139,293.03
五、非流动负债合计	316,379,688.00
长期借款	316,379,688.00
六、负债总计	433,726,168.36
七、净资产	142,213,249.59

上述评估基准日的账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计并出具了“瑞华专审字 [2019]45040004号”审计报告。

四、关于评估基准日的说明

（一）评估基准日：2019年5月31日。

（二）评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]43号），同意防城港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于防城港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》（瑞华桂专审字[2019]45040006号），以2018年7月31日为划转基准日，将拥有的防城港渔漓港区第五作业区513#-516#泊位码头、防城港云约江南作业区1#-4#泊位码头相关资产、负债及对应业务（相关资产包括海域使用权证书“国海证 2013B45060206631（防城港渔漓港区第五作业区 513#-516#泊位工程）”中的 32,887.00 平米、“国海证 2013B45060206649（防城港渔漓港区第五作业区 513#-516#泊位工程）”、“国海证 2012B45060201923（防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头工程项目）”、“国海证 2012B45060201932（防城港云约江南作业区 1#-4#泊位码头工程项目）”和土地使用权证书“桂（2016）防城港市不动产权第 0000839 号”中的 460,879.32 平米）无偿划转给防城港雄港码头有限公司。截止至2019年5月31日，相关划转的资产及负债明细详见《资产评估申报明细表》。

鉴于目前尚未办理完成相关产权变更手续以及与银行的债务转让协议等，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、防城港雄港码头有限公司共同承诺，从2019年4月26日开始，资产划转后权属皆为防城港雄港码头有限公司所有，原产权人不再持有相关资产产权并将积极配合相关公司及部门完成后续产权变更手续，后续建设将由防城港雄港码头有限公司负责；债务划转后相关借款本金及利息由防城港雄港码头有限公司负担，将积极配合相关公司及银行完成债务划转协议。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况

本项资产评估工作全面展开后,由防城港雄港码头有限公司财务部负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估申报明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表:

金额单位:人民币元

项 目	账面金额(元)
一、流动资产合计	999,983.00
货币资金	999,983.00
二、非流动资产合计	574,939,434.95
在建工程	574,939,434.95
三、资产总计	575,939,417.95
四、流动负债合计	117,346,480.36
应付账款	114,207,062.33
应交税费	125.00
其他应付款	3,139,293.03
五、非流动负债合计	316,379,688.00
长期借款	316,379,688.00
六、负债总计	433,726,168.36
七、净资产	142,213,249.59

1、实物资产的分布地点及特点

金额单位:人民币元

序号	项目	账面值	分布地点及特点
一	在建工程	574,939,434.95	
1	土建工程	574,939,434.95	位于防城港渔渚港区第五作业区513#-516#泊位,目前形象完工进度约为86%

2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行,公司专门成立了清查工作小组,负责制定清查工作计划,确定清查内容和清查时点,并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对评估基准日的财务报表进行审计,并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础,通过对资产、负债的全面清理,核实了委估资产与负债的实际状况,填写评估明细申报表。

(二) 未来经营和收益状况预测

防城港雄港码头有限公司刚成立不久,主要从事港口码头相关业务,目前尚未正式运营,泊位码头工程尚在建设中,未能提供明确的工程竣工及运营时间。再者码头运营需要具备相关的资质证书等,如:港口竣工验收报告、港口经营许可证、经营海关监管作业场所企业注册登记证书、口岸开放批复等文件,上述资质证书的申请是否得以获批存在较大的不确定性,因此预期收益年限难于确定,未来经营和收益状况难于预测。

七、资料清单

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、工商资料复印件；
- 3、财务报表、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他资料。

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人一（盖章）：广西北部湾国际港务集团有限公司



法定代表人（签字）：

周立志

日期：

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人二（盖章）：北部湾港股份有限公司



法定代表人（签字）：

周林

日期：

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位（盖章）：防城港雄港码头有限公司



法定代表人（签字）：



日期：