

本报告共两册
本册为第一册

海南海峡航运股份有限公司拟资产重组事宜涉及

海南港航新海轮渡码头有限公司

股东全部权益价值

评估报告

正衡评报字[2016]第 241 号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年十二月一日

本 册 目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ..	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况.....	34
九、评估假设	35
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	38
十二、评估报告使用限制说明.....	41
十三、评估报告日	42
十四、签字盖章	43
附件:	44

资产评估明细表

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、被评估单位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，且已提请委托方、被评估单位及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

海南海峡航运股份有限公司拟资产重组事宜涉及

海南港航新海轮渡码头有限公司

股东全部权益价值

评估报告

正衡评报字[2016]第 241 号

摘 要

正衡资产评估有限责任公司接受海南海峡航运股份有限公司和海南港航控股有限公司的共同委托，就海南海峡航运股份有限公司拟资产重组事宜，对所涉及的海南港航新海轮渡码头有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为海南海峡航运股份有限公司拟资产重组事宜涉及的海南港航新海轮渡码头有限公司股东全部权益价值提供市场参考意见。

评估对象：海南港航新海轮渡码头有限公司股东全部权益价值。

评估范围：海南港航新海轮渡码头有限公司全部资产及负债，具体包括流动资产合计 31,391,024.19 元；非流动资产合计 1,019,812,053.76 元；资产总计 1,051,203,077.95 元；流动负债合计 47,619,502.82 元；非流动负债合计 0 元；负债总计 47,619,502.82 元。

上述数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2016年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：采用资产基础法评估结果作为本项目评估结论，得出海南港航新海轮渡码头有限公司股东全部权益价值于评估基准日的具体评估结论如下：

于评估基准日，海南港航新海轮渡码头有限公司资产账面价值为105,120.31万元，负债账面值为4,761.95万元，净资产账面价值为100,358.36万元，股东全部权益价值评估值为97,605.69万元（人民币大写：玖亿柒仟陆佰零伍万陆仟玖佰元整），评估减值2,752.67万元，减值率2.74%。

本次评估对象为股东全部权益价值，因此无需考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价；也未考虑评估对象流动性对评估结论的影响。

特别事项说明：

（一）现场勘查说明

1、在本次清查核实的过程中，对于港池疏浚工程及敷设于地下的管道、地基基础等地下隐蔽工程，因受其存在状态的限制，影响这部分资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

2、委估资产中涉及部分电缆及工艺管网等隐蔽工程，由于实际条件限制，评估人员通过现场勘查电缆和管网露出部分结合核查相关的技术资料对其数量及状况进行了解、核实。

（二）权属不完备事项

1、新海港一期工程所占用的土地系填海造地形成，于评估基准日尚未取得《土地使用证》。港航控股已全额交纳海域使用金并取得建设填海

用地用途的《海域使用权证》（国海证 2014B46010500534）。根据《海南省人民政府关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》规定，本次填海所形成的土地在日后按协议出让土地办理换证手续时，土地出让金按照市场评估地价扣除海域使用金和实际投入的填海成本计算。

海口市国土资源局已就填海造地换发土地证事宜出具相应说明。

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物，于评估基准日尚未取得《房屋所有权证》，港航控股已出具相关承诺，在办理土地所有权证后办理该部分房产权属证书，办理相关房产权属证书的应缴税费由港航控股承担。

海口市住房和城乡建设局已就港航控股房产及建筑物的产权登记事宜出具相应说明。

3、2#~5#突堤占用海域的非透水构筑物海域使用权归属海南港航控股有限公司所有，不在本次评估范围内。

4、斜坡式防波堤所占用的海域使用权中，有 3.2911 公顷非透水构筑物海域使用权归属海南港航控股有限公司所有，不在本次评估范围内。

（三）其他需要说明的事项

1、国海证 2014B46010500534 号海域使用权证书，证载建设填海造地用海面积 38.2285 公顷。因其中有 167755.62 m²为二期项目用海，不在本次交易范围内，故本次仅评估与一期工程相关的建设填海造地用海 214,529.38 m²。

2、港航控股原先用于出资的海域使用权中，有 2.4844 公顷的用海性质已由非透水构筑物变更为建设填海造地。

3、本次评估未考虑交易过程中可能发生的相关税费对评估结果的影响。

4、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应

调整。

(2) 当资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

(3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对海南海峡航运股份有限公司拟资产重组之目的有效。评估报告使用权归委托方所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

海南海峡航运股份有限公司拟资产重组事宜涉及

海南港航新海轮渡码头有限公司

股东全部权益价值

评估报告

正衡评报字[2016]第 241 号

海南海峡航运股份有限公司、海南港航控股有限公司：

正衡资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，对贵公司拟实施资产重组所涉及的海南港航新海轮渡码头有限公司在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为海南海峡航运股份有限公司（以下简称“海峡股份”）和海南港航控股有限公司（以下简称“港航控股”），被评估单位为海南港航新海轮渡码头有限公司（以下简称“新海轮渡公司”）。

（一）委托方概况

1、委托方之一

名称：海南海峡航运股份有限公司

统一社会信用代码：91460000742589256A

住 所：海口市滨海大道 157 号港航大厦 14 楼

法定代表人姓名：林毅

注 册 资 本：肆亿贰仟伍佰捌拾捌万元人民币

公 司 类 型：股份有限公司(上市、国有控股)

经 营 范 围：国内沿海、近洋及远洋货物、汽车、旅客运输，海南海口至广东海安、湛江航线危险品车滚装船运输，货轮运输，物流，旅游项目开发，房地产投资，资产租赁，餐饮服务，百货、工艺美术品及收藏品零售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成 立 日 期：2002 年 12 月 06 日

营 业 期 限：2002 年 12 月 06 日至 2052 年 12 月 06 日

2、委托方之二

名 称：海南港航控股有限公司

统一社会信用代码：91460000774276617D

住 所：海口市滨海大道 96 号

法定代表人姓名：林毅

注 册 资 本：拾亿元人民币

公 司 类 型：有限责任公司(国有控股)

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

成 立 日 期：2004 年 12 月 28 日

营 业 期 限：2004 年 12 月 28 日至 2055 年 12 月 28 日

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名 称：海南港航新海轮渡码头有限公司

统一社会信用代码：91460100MA5RC6W571

住 所：海南省海口市秀英区滨海大道 157 号

法定代表人姓名：林毅

注 册 资 本：拾亿壹仟陆佰捌拾柒万零叁佰元人民币

公 司 类 型：有限责任公司（法人独资）

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

成 立 日 期：2015 年 11 月 18 日

营 业 期 限：2015 年 11 月 18 日至长期

2、股东及股权变更情况

（1）2015 年 11 月，新海轮渡公司成立

海南港航新海轮渡码头有限公司成立于 2015 年 11 月 18 日，是由海南港航控股有限公司设立的独资公司，注册资本 100 万元人民币。公司经营范围为港口装卸、水上客货代理，为船舶提供岸电、燃料物、淡水和生活供应。

新海轮渡公司成立时的股权结构如下表：（单位：万元）

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例
海南港航控股有限公司	100.00	100%	-	-%
合计	100.00	100%	-	-%

(2) 2016年4月,新海轮渡公司增资至101,687.03万元

2016年4月,新海轮渡公司决定实施增资扩股,新增注册资本101,587.03万元,港航控股以非货币资产出资,变更后的注册资本为101,687.03万元。正衡资产评估有限责任公司出具了正衡评报字[2016]017号评估报告对上述实物进行评估。

2016年4月15日,新海轮渡公司在海口市工商行政管理局完成工商变更登记,并领取了变更后的营业执照。

本次股权变更后,新海轮渡公司的股权结构如下表:(单位:万元)

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例
海南港航控股有限公司	101,687.03	100%	101,687.03	100%
合计	100.00	100%	101,687.03	100%

截至本次评估基准日2016年9月30日,新海轮渡公司的股权再未发生变更。

3、经营业务范围及主要经营业绩

新海轮渡公司主营业务为客滚港口业务,主要为向客滚运输企业及过海旅客提供相应的港口服务。该业务原由秀英港客滚码头承担,但根据海口市相关规划,拟将秀英港客滚业务搬迁至新海港港区。

截至本次评估基准日,港航控股已将新海港一期码头注入新海轮渡,新海轮渡的主营业务为新海港一期码头客滚业务;待秀英港客滚业务划入新海轮渡后,新海轮渡公司同时经营新海港一期码头以及秀英港客滚业务;在秀英港客滚业务完全搬迁至新海港一期码头后,新海轮渡公司主营业务为新海港一期码头客滚业务。

新海轮渡公司已取得的经营业务资质如下：

2016年1月29日，海口市交通运输和港航管理局向新海轮渡颁发了为期半年的《中华人民共和国港口经营许可证》，证书编号为（琼海）港经证（0017）号（试运行期暂定）；经营地域为海口港新海港区1-5号泊位；业务范围为：码头及其他港口设施服务、港口旅客运输服务、货物装卸服务（仅限车辆滚装）；有效期至2016年5月26日。2016年5月21日，该证书续期至2016年11月25日。

2016年1月29日，海口市交通运输和港航管理局向新海轮渡颁发了为期半年的《中华人民共和国港口经营许可证》，证书编号为（琼海）港经证（0018）号（试运行期暂定）；经营地域为海口港新海港区6-10号泊位；业务范围为：码头及其他港口设施服务、港口旅客运输服务、货物装卸服务（仅限车辆滚装）；有效期至2016年7月29日。2016年7月25日，该证书续期至2016年11月25日。

4、企业自成立以来的资产、负债状况和经营业绩

新海轮渡公司自成立以来的资产财务状况见下表：

（1）企业近年的资产负债状况

单位：人民币元

项目	2016年9月30日
流动资产	31,391,024.19
非流动资产	1,019,812,053.76
总资产	1,051,203,077.95
流动负债	47,619,502.82
非流动负债	-
负债	47,619,502.82
净资产	1,003,583,575.13

（2）企业近年的损益状况

利润表

单位：人民币元

项目	2016年1-9月
营业收入	12,379,772.26
利润总额	-13,388,088.35
净利润	-13,388,088.35
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

以上财务数据来自企业提供的财务报表。2016年1-9月的财务报表业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字[2016]第116326号标准无保留意见审计报告。

5、资产配置

截至本次评估基准日，新海轮渡公司的经营性资产主要包括码头、防波堤、护岸、堆场、客运站、海域使用权、航道及机器设备等。经现场勘查，资产均为正常在用。

6、公司执行的主要会计政策

新海轮渡公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。会计核算按财政部2006年2月15日发布的财会（2006）3号文规定的《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定及相关指南、会计解释的规定进行确认和计量。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

海峡股份、新海轮渡均为海南港航控股有限公司的控股子公司，海峡股份拟以发行股份的方式购买港航控股增资计划完成后的新海轮渡100%股权。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的评估报告使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。无约定其他评估报告使用者。

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。

二、评估目的

正衡资产评估有限责任公司以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日对海峡股份拟以发行股份的方式购买港航控股增资计划完成后的新海轮渡公司股东全部权益价值进行了评估，并出具了正衡评报字[2016]026 号《资产评估报告》。

因海峡股份资产重组事项历时较长，按照重组工作进程安排，预计无法在 2016 年 11 月 30 日前取得证监会的批准文件，评估报告即将过有效期，因此需要补充新一期截至 2016 年 9 月 30 日新海轮渡公司的资产评估报告。

为此，海峡股份与港航控股共同委托正衡资产评估有限责任公司以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日对新海轮渡公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

本项目经济行为文件及批准情况：

- 1、海峡股份与港航控股签署的《发行股份购买资产框架协议》；
- 2、海峡股份总经理办公会议决议（2016 年 9 月 20 日审议通过）。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为海南港航新海轮渡码头有限公司股东全部权益价

值；评估范围为新海轮渡公司经审计后的全部资产及负债，具体包括流动资产合计 31,391,024.19 元；非流动资产合计 1,019,812,053.76 元；资产总计 1,051,203,077.95 元；流动负债合计 47,619,502.82 元；非流动负债合计 0 元；负债总计 47,619,502.82 元。具体见下表：

表1 评估范围分类汇总表

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	31,391,024.19
2	货币资金	22,398,015.92
3	交易性金融资产	
4	应收票据	
5	应收账款	
6	预付款项	
7	应收利息	
8	应收股利	
9	其他应收款	8,993,008.27
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	1,019,812,053.76
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	989,852,125.86
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	29,959,927.90
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	1,051,203,077.95

32	四、流动负债合计	47,619,502.82
33	短期借款	
34	交易性金融负债	
35	应付票据	
36	应付账款	
37	预收款项	3,087,224.50
38	应付职工薪酬	100,445.07
39	应交税费	1,504,427.96
40	应付利息	
41	应付股利	
42	其他应付款	42,927,405.29
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	47,619,502.82
54	七、净资产（所有者权益）	1,003,583,575.13

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对此次经济行为涉及的新海轮渡公司进行了专项审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：信会师报字[2016]第 116326 号），新海轮渡公司是以经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，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。

（一）主要资产情况

新海轮渡公司的主要资产包括：建（构）筑物类固定资产、机器设备类固定资产，均分布于海口市新海港，其中：

1、建（构）筑物类固定资产

（1）房屋建筑物

房屋建筑物主要有客运站、轮渡综合办公室、海汽办公室、地磅安检棚、植物检查站、动物检查站、加压泵房、控制室、收费亭、变电所、门卫、公共厕所等，建筑面积共 10,013.36 平方米，结构形式为钢筋砼框架结构、砖混结构和钢结构。其中 1 项为钢筋砼框架结构，建筑面积 378.00 平方米，占总面积的 3.77%；9 项为砖混结构，建筑面积 2,701.00 平方米，占总面积的 26.98%；2 项钢结构，建筑面积 6,934.36 平方米，占总建筑面积的 69.25%。主要资产概况如下：

客运站：客运站为钢结构建筑物，2015 年 11 月建成，建筑面积约为 6,154.00 平方米，层高 8 米，账面原值为 37,520,016.00 元，账面净值为 36,665,925.65 元，为一层建筑，部分二层。平面布置为长方形，主要为新海乡一期码头乘客候船等待所用。结构形式为钢结构，独立基础，夹芯彩钢板或 200MM 厚蒸压加气混凝土砌块围护；平屋面；门窗主要采用铝合金门窗；楼地面为瓷砖，吊顶采用铝条板；内部设置有人行楼梯。安装部分为给排水、照明、消防和监控。

轮渡综合办公室：轮渡综合办公室为砖混结构，2015 年 11 月建成，建筑面积为 1,920.00 平方米，2 层，建筑高度为 9.6 米，账面原值为 5,584,042.00 元，账面净值为 5,456,929.15 元，该建筑采用条形基础，内、外墙采用蒸压加气混凝土砌块，现浇混凝土楼板和屋面，采用铝合金门窗，瓷砖地面。安装部分为给排水、照明、消防和监控。

地磅安检棚：地磅安检棚为钢结构建筑物，2015 年 11 月建成，建筑面积约为 780.36 平方米，层高 10.63 米，账面原值为 2,025,083.00 元，账面净值为 1,978,984.85 元，为一层建筑物。平面布置为长方形，主要为新海乡一期码头检验货车乘船检查所用。结构形式为钢结构，独立基础，夹芯彩钢板或 200MM 厚蒸压加气混凝土砌块围护；平屋面；门采用钢门；地面为水泥地面。安装部分为给排水、照明。

加压泵房：加压泵房为砖结构建筑物，2015 年 11 月建成，建筑面积约

为 144.00 平方米，层高 4.9 米，账面原值为 2,491,673.00 元，账面净值为 2,392,426.30 元，为一层建筑物。平面布置为长方形，主要为新海乡一期码头供水及消防所用。结构形式为砖混，独立基础，200MM 厚蒸压加气混凝土砌块围护；现浇屋面，卷材防水，采用有组织排水；门窗采用铝合金门窗；地面为水泥地面。设备主要有消火栓系统智能全自动消防气压给水设备 1 台、水喷淋系统智能全自动消防气压给水设备 1 台、生产及生活给水系统智能全自动变频给水设备 1 台、不锈钢装嵌式消防水箱和不锈钢装嵌式生活水箱各 1 座。

变电所：变电所为框架建筑物，2015 年 11 月建成，建筑面积约为 378.00 平方米，层高 6 米，账面原值为 1,087,062.00 元，账面净值为 1,062,316.60 元，为一层建筑物。平面布置为长方形，主要为新海乡一期码头供电所用。结构形式为框架，独立基础，200MM 厚蒸压加气混凝土砌块围护；现浇屋面，卷材防水，采用有组织排水；门窗采用铝合金门窗；地面为水泥地面。安装部分为给排水、照明、消防和监控。

（2）构筑物

构筑物包括水域疏浚、水工建筑物、陆域形成及地基处理、防波堤、护岸、辅助建筑物，以及配套的给排水、消防、供电等设施。主要资产概况如下：

顺岸码头：顺岸码头总长为 486m，顶高程为 4.4m，前沿设计底标高为 -6.9m，结构设计底标高为 -7.5m。顺岸码头主体结构采用不带卸荷板沉箱结构型式，岩面高于 -8.0m 时开挖至 -8.0m，基床抛填 500mm 厚二片石垫层；岩面低于 -8.0m 时，开挖至岩面，基床抛填 10~100kg 块石基床夯实。基床海侧抛填 400—500kg 护底块石，顶宽 2.3m。基床上部安装沉箱，沉箱采用平接，仓内回填中粗砂。沉箱混凝土强度等级为 C40。沉箱上现浇 L 型 C40 混凝土胸墙，胸墙顶标高为 4.40m，顶宽 3m，底宽 6.25m。码头后方设置抛石棱体，顶标高为 2.0m，棱体后坡坡度 1:1，其上铺设 500mm

厚的二片石垫层和 600mm 厚的混合倒滤层，坡度分别为 1: 1.25 和 1: 1.5，棱体顶面铺设无纺土工布二层，后方回填中、粗砂并振冲密实。顺岸码头在每座突堤两侧泊位采用滚装桥工艺，其中 1#突堤南北两侧泊位处码头断面采用重力式实心方块结构，2#~5#突堤两侧泊位处采用重力式沉箱结构型式。顺岸码头防撞设施选用 DA-A800H×1500L 标准反力型橡胶护舷与 DA-A800H×1000L 标准反力型橡胶护舷，系缆设施采用 650kN 系船柱。

突堤码头：共五座，其中 1#突堤长 162m，宽 10m，2#~5#突堤长 135m，宽 10m，顶高程均为 4.4m，结构设计底标高为-7.5m。

1#突堤码头选取强风化玄武岩作为结构的主要持力层，岩面高于-8.0m 时开挖至-8.0m，基床抛填 500mm 厚二片石垫层；岩面低于-8.0m 时，开挖至岩面，基床抛填 10~100kg 块石基床夯实。基床两侧抛填 400~500kg 护底块石，顶宽 2.3m。基床上部安装沉箱，沉箱采用对接，仓内回填中粗砂。沉箱顶上现浇 C40 混凝土胸墙，胸墙顶标高为 4.4m，宽 10m，沉箱顶部嵌入胸墙 0.3m。1#突堤码头防撞设施选用 CF1300 锥型橡胶护舷，并在堤头转角处布设两排 C500H×1000L 包角橡胶护舷，系缆设施采用 650kN 系船柱。

2#~5#突堤码头选取强风化玄武岩作为结构的主要持力层，堤身与堤根段岩面高于-8.0m 时开挖至-8.0m，基床抛填 500mm 厚二片石垫层；堤头段岩面高于-8.5m 时开挖至-8.5m，基床抛填 10~100kg 块石基床夯实；岩面低于-8.0m 时，开挖至岩面，基床抛填 10~100kg 块石基床夯实。基床上部安装沉箱，沉箱采用梳式布置，在沉箱两侧中间位置设置挡浪板（与沉箱整体预制吊装）。沉箱仓内回填中粗砂，沉箱顶上现浇 C40 混凝土胸墙，胸墙顶标高为 4.4m，宽 10m，沉箱顶部嵌入胸墙 0.3m。2#~5#突堤码头附属设施同 1#突堤码头。

斜坡式防波堤：防波堤由堤头段、堤身段和堤根段三部分组成。堤头段长 150m，顶标高 7.5m，顶宽 9.67m。直接抛填开山石挤淤形成堤心，坡

脚处先开挖再进行抛石。

堤头段防波堤内外侧均采用 8t 扭王字块体护面，厚 2.1m，护面垫层采用 600-800kg 块石，厚 1.3m，坡度为 1:1.5。坡脚安放两排 8t 扭王字块体，并设置 150~200kg 块石护底，护底长 15m。

堤身段长 1326.97m，堤根段长 300m，堤顶标高 8.0m。直接抛填开山石形成堤心。堤根段防波堤外侧护面采用 5t 扭王字块体，厚 1.8m，护面垫层采用 300-500kg 块石，厚 1.2m，坡度为 1:1.5；坡脚安放两排 5t 扭王字块体，并设置 150~200kg 块石护底，护底长 6m。堤根段防波堤内侧护面采用 3t 扭王字块体，厚 1.5m，护面垫层采用 200-300kg 块石，厚 1m，坡度为 1:1.5。坡脚设置 400~600kg 抛石棱体。堤身段防波堤外侧护面采用 6.5t 扭王字块体护面，厚 1.9m，护面垫层采用 400-650kg 块石，厚 1.2m，坡度为 1:1.5。坡脚安放两排 6.5t 扭王字块体，其余结构断面同堤根段。堤顶设现浇 L 型混凝土挡浪墙，墙顶标高为 8.0m，上部宽 1.55m，底宽 5.75m，高 4.7m。

护岸：护岸分东、北、南侧三段，东护岸长 326.12m，北护岸长 608.91m，南护岸长 299.74m。南护岸因尚未进入回购期，不在本次评估范围。

东护岸采用斜坡式结构，直接抛填开山石（含泥量 $\leq 10\%$ ）形成堤心，外侧护面采用 3t 扭王字块体，厚 1.5m，护面垫层采用 200-300kg 块石，厚 1m。坡脚安放两排 3t 扭王字块体，并设置 150~200kg 块石护底。顶部设置 L 型现浇混凝土挡浪墙，墙顶标高为 7.5m，上部宽 2m，底宽 5.6m，高 4.1m。内坡设置 0.3m 厚二片石垫层、0.6m 厚混合倒滤层并铺设两层无纺土工布。

北护岸采用抛填开山石挤淤方式形成堤心，北护岸顶高程为 4.40m，上部挡墙采用 M15 浆砌块石结构，高 0.9m，顶部设置 C30 混凝土压顶。外侧护面、护脚棱体采用 500~600kg 的块石，厚度 1.2m，护面垫层采用 30-60kg 块石，厚 0.5m。内坡设置 0.3m 厚二片石垫层、0.6m 厚混合倒滤层并铺设两层无纺土工布。

(3) 管道沟槽

管道沟槽主要室外管网，2015年11月建成，总长度为12,480.00米，账面原值为5,416,667.00元，账面净值为5,200,913.80元，主要分清净雨水与生活污水系统，主要为硬聚氯乙烯排水管和HDPE双壁波纹管，长度约为5,540.00米；室内外消防系统及自动水喷淋系统，主要为钢丝网骨架塑料(PE)复合管，长度约为3,450.00米；给水系统，主要为PPR给水管和钢丝网骨架塑料(PE)复合管，长度约为3,490.00米。

2、机器设备类固定资产

机器设备包括升降桥、电子汽车衡、安检仪等，多为2015年11月新构建，并于2015年11月启用。设备整体技术状况优良。以上设备均分布在海南港航控股公司新海港区汽车客货滚装码头、安检室及变电所等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

新海轮渡公司申报的账面记录的无形资产为海域使用权，纳入评估范围的海域使用权共三宗，具体登记情况如下表：

序号	海域权证编号	海域使用权使用者	海域权名称	海域位置	取得日期	用活方式	准用年限	海域等级	面积(m ²)	备注
1	国海证 2014B46010500534	海南港航 新海轮渡 码头有限 公司	海域使 用权-建 设用填 海造地	海南海 省口市 西秀镇	2014年 11月	建设 填海 造地 用海	50年	三等	214,529.38	码头 用地
2	国海证 2016B46010500115 号	海南港航 新海轮渡 码头有限 公司	海 域 使 用 权 - 非 透 水 构 筑 物	海南海 省口市 西秀镇	2016年 2月	非透 构筑 物	50年	三等	55,162.00	防波 堤、 突堤 用地
3	国海证 2016B46010500104 号	海南港航 新海轮渡 码头有限 公司	海 域 使 用 权 - 建 设 用 填 海 造 地	海南海 省口市 西秀镇	2016年 2月	建 设 填 海 造 地 用 海	50年	三等	24,844.00	码头 及配 套设 施

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（一）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

本评估项目无引用其他机构出具的报告结论的情形。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

该基准日是由委托方和被评估单位综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、海峡股份与港航控股签署的《发行股份购买资产框架协议》；

2、海峡股份总经理办公会议决议（2016年9月20日审议通过）。

（二）法律法规依据

1、《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自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国公司法》（根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正于2014年3月1日起实施）；

3、《中华人民共和国证券法》（根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令9届第十五号自1999年10月1日起实施）；

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、《中华人民共和国海域使用管理法》（2001年10月27日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）；

7、《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通过）；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

9、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；

10、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

12、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方

式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；

14、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；

15、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委第3号令）；

16、《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年修订）；

17、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）；

18、海南省人民政府《关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》（2008年5月28日）；

19、《海南省人民政府关于印发海南省海域使用权审批出让管理办法的通知》（琼府[2015]9号）；

20、其他相关的法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

2、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

3、《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—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》（中国资产评估协会[2007]189号）；

4、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；

5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会[2003]18号）；

6、《企业国有资产评估报告指南》（中国资产评估协会[2008]218号）；

- 7、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010] 214 号）；
- 8、《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）；
- 9、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012] 244 号）；
- 10、《企业会计准则 2006》（2006 年 2 月 15 日 财政部令第 33 号）。

（四）权属依据

- 1、海南海峡航运股份有限公司《营业执照》；
- 2、海南港航控股有限公司《营业执照》；
- 3、海南港航新海轮渡码头有限公司《营业执照》；
- 4、资产评估委托方、被评估单位承诺函；
- 5、被评估单位提供的评估基准日资产评估申报明细表；
- 6、海南港航新海轮渡码头有限公司《海域使用权证》；
- 7、海南港航新海轮渡码头有限公司《关于海域使用权评估范围的说明》；
- 8、新海港汽车客货滚装码头一期工程投资建设协议、回购协议、海域使用证书及相应付款凭证等资产权属证明文件复印件；
- 9、新海港汽车客货滚装码头一期工程施工图预算、工程量变更签证等资料；
- 10、其他相关资料。

（五）取价依据及其他参考资料

- 1、《海南省房屋建筑与装饰工程计价定额》2011 年版；
- 2、《海南省市政工程计价定额》2011 年版；
- 3、《海南工程造价信息》（2016 年 8 月）；
- 4、交通部交水发 [2004] 247 号文发布的《沿海港口建设工程概算预算编制规定（2004 年）》及其配套定额；

- 5、交通部交基发（1997）246 号文发布的《疏浚工程概算、预算编制规定》及配套定额《疏浚工程预算定额》和《疏浚工程船舶艘班费用定额》；
- 6、交水站 2009 年 4 号文关于调整《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘(台)班费用定额》、《内河航运工程船舶机械艘(台)班费用定额》有关费用的通知；
- 7、海南省住房与城乡建设建设厅印发《关于调整社会保障费的通知》（琼建定[2012]156 号）
- 8、海南省住房与城乡建设建设厅印发《关于调整建筑工人人工单价的通知》（琼建定[2014]280 号）
- 9、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）；
- 10、 计价格[2002]1980 号《招标代理服务收费管理暂行办法》；
- 11、 （国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670 号）；
- 12、 中国人民银行现行贷款利率；
- 13、 国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；
- 14、 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。
- 15、 企业提供的资产评估申报表，工程技术图纸、设计报告以及工程预（结）算资料；
- 16、 《2016 年机电产品报价手册》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、机械工业出版社；
- 17、 《资产评估常用方法与参数手册》北京中和明讯数据咨询有限责任公司组编，机械工业出版社；
- 18、 新海轮渡公司相关合同、技术协议、工程预（结）算资料；及

其它技术资料；

- 19、 同花顺 iFinD 资讯终端；
- 20、 中关村在线电子产品报价信息；
- 21、 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料；
- 22、 向有关经销商、互联网站询价；
- 23、 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集

情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

1、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

考虑本次评估目的，通过对新海轮渡公司历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用收益法进行评估的条件：

（1）新海轮渡于 2016 年 8 月末才开始独立运营，没有足够的历史经营及财务数据作为参考，且企业经营尚未达到稳定，目前难以对企业未来收益进行合理预测；

（2）新海轮渡未来将主要承接秀英港原有的客滚业务，在过渡期间将存在两港并存的情形。截至本次评估基准日，当地政府部门尚未出台明确的秀英港搬迁计划，因此新海轮渡未来收益、成本费用的预测存在较大不确定性。

2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。注册资产评估师应当

根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指注册资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目注册资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

（1）被评估企业主要经营业务为客滚港口业务，经查询相差数据库及各产权交易信息，无法查询到近三年与被评估单位资产规模及业务内容较相近的三个及三个以上可比交易案例。

（2）非上市企业股权交易透明度不高，相同或类似参照物难以收集。

3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，新海轮渡公司各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

（三）资产基础法评估

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，其基本公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：

①银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

(2) 应收款项：应收款项为其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项性质及可收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

2、非流动资产

(1) 房屋建（构）筑物类固定资产

根据评估目的结合评估对象的特点，考虑到码头普通房屋建筑物交易量很少，本次评估码头普通房屋建筑物采用成本法评估。

成本法是根据估价对象所在区域各种结构房屋建筑物及构筑物的社会平均成本，即建安工程费用、前期工程及其他费用、投资利息等计算评估对象重置价值的一种方法。

①计算公式如下：

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+投资利息

A. 建安工程费

本次被评估项目的建安工程费包括土建工程费（含结构及一般装修）、给排水、采暖、消防、电气（配电线路、照明器材）的价值。采用以下方法计算建安工程费：

预决算调整法：选择具有代表性的典型建筑物，以其竣工决算中的工

工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。主要计算公式为：

建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价+给排水消防工程+暖通工程+通信工程

类比法：通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

B. 前期工程及其他费用

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分，其费用标准如表所示：

房屋建筑物前期工程及其他费用计算明细表

序号	费用项目	征收标准%	取费基数	依据(文号)
1	动迁费	13.29	建安工程费	交水发【2004】247号
2	建设单位管理费	0.98	建安工程费	交水发【2004】247号
3	工程建设监理费	1.2	建安工程费	交水发【2004】247号
4	工程质量监督费	0.05	建安工程费	交水发【2004】247号
5	定额编制管理费	0.08	建安工程费	交水发【2004】247号
6	勘察设计费	2.09	建安工程费	计价格[2002]10号
7	工程招投标代理服务费	0.07	建安工程费	计价格[2002]1980号
8	可行性研究费	0.2	建安工程费	计价格[1999]1283号
9	环境影响评价费	0.04	建安工程费	计价格[2002]125号
	合计	18.00		

C. 投资利息

投资利息应按计息本金和计息期即正常施工建设期占用资金的数额计算，待估对象主要建（构）筑物投资建设期为壹年半，本次评估采用的利息率按中国人民银行颁布的现行贷款利率计算，即一年至五年以内贷款利率 4.75%。

②综合成新率的确定

建（构）筑物的综合成新率按下列公式计算

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：理论成新率=（1-已经使用年限/经济耐用年限）×100%

勘察成新率—由现场勘察的建（构）筑物新旧状况和使用功能来确定的成新率，它由基础、结构、装修及其他等方面的状况来综合确定。

在确定建筑物成新率的过程中，评估人员以被评估资产的继续使用为评估前提，以建筑物基础及结构的牢固性、稳定性为主要方面。

③评估值的计算

公式为：建（构）筑物评估值=重置价值×综合成新率

（2）机器设备类固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对设备类固定资产采用成本法进行评估。

公式： $P = R_c \times K$

式中：P —评估值

R_c —重置价值

K —综合成新率

①重置价值的确定

根据海南新海轮渡码头公司设备的特点，在机器设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的费用综合确定，包括购置价、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本。

重置价值=购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

电子设备重置价值根据中关村在线价格信息及其他市场资料等确定，一般不计取安装调试费等。

A. 购置价

以市场价格扣除报价浮动因素，确定设备购价；或选用最近时期设备报价资料或查阅近期的订货合同确定设备购价；对于市场查询不到有关价格的设备，采用类比法，用类似设备的价格及价格变化趋势进行修正，确定该设备购置价。

B. 运杂费

参照购置合同及运输合同约定，或以购置价为基础，根据生产厂家与设备使用地的距离以及设备重量和体积的不同，依据《资产评估常用方法与参数手册》取费标准计取。

C. 安装调试费

参照购置合同、安装合同约定，或根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，依据《资产评估常用方法与参数手册》取费标准计取。

D. 其他费用

结合海南新海轮渡码头公司项目建设特点，测算其他费用的费率如下表所示：

序号	项目	计费基础		备注
		按投资额 (%)	按装卸机械购置价 (%)	
1	征地动迁费	13.29		根据实际发生费用确定
2	建设单位管理费	0.98		交水发【2004】247号
3	工程建设监理费	1.2		交水发【2004】247号
4	工程质量监督费	0.05		交水发【2004】247号
5	定额编制管理费	0.08		交水发【2004】247号
6	勘察设计费	2.09		计价格[2002]10号
7	工程招投标代理服务 服务费	0.07		计价格[2002]1980号
8	可行性研究费	0.2		计价格[1999]1283号
9	环境影响评价费	0.04		计价格[2002]125号
10	联合试运转费		0.3	交水发【2004】247号
	合计	18.00		

E. 资金成本

根据合理建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀

投入考虑。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款年利率×0.5×合理工期

本次评估基准日为2016年9月30号,根据中国人民银行公布的贷款基准利率如下表:

中国人民银行公布的贷款基准利率

时间范围	年利率%
一年以内(含一年)	4.35%
一至五年(含五年)	4.75%
五年以上	4.90%

F.增值税抵扣

根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)文件,对于符合增值税抵扣条件的,按照设备购置价和运输费计算出相应的增值税进行抵扣。

②成新率的确定:

本次评估对机器设备采用理论年限法和现场勘查法相结合确定成新率,即分别计算理论成新率和现场勘查成新率,采用加权平均法,确定其综合成新率,对电子设备主要采用理论年限法计算成新率。

公式:综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

A.设备理论成新率的确定:

理论成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或:

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B.现场勘查成新率

由评估人员通过对设备实地观察、查阅历史资料,并向操作人员及管理人员询问设备使用和维修情况,对获得的有关信息进行分析、归纳、综

合，判断设备的成新率。

③评估值的计算

评估值=重置价值×成新率

(3) 无形资产—海域使用权

根据财政部、国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》(财综[2007]10号)的规定，海域使用金统一按照用海类型、海域等别以及相应的海域使用金征收标准计算征收。其中，对填海造地、非透水构筑物、跨海桥梁和海底隧道等项目用海实行一次性计征海域使用金，对其他项目用海按照使用年限逐年计征海域使用金。

经过评估人员的实地勘察和认真分析，考虑到委估海域所在区域处于财政部、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)所规定的用海范围内，故可按该文件规定的海域使用金征收方法来对委估海域进行评估。

由于该海域使用金为法定最高年限的使用价格，故应对该价值进行年期修正，进而求取委估海域在估价期日的价格。

海域使用权评估值=最高法定使用年限价格×年期修正系数

年期修正系数参考土地评估中基准地价系数修正法所使用的年期修正指数公式：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：

K——使用年期修正系数

r——海域使用权还原率

n——最高法定使用年期 50 年

m——估价对象法定使用年期

3、负债

(1) 应付款项：包括预收账款和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(2) 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(3) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、现场勘查等方式进行调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便注册资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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

3、持续经营假设

持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

（二）基本假设

1、假设宏观经济保持平稳增长、企业所处的港口行业保持较为稳定的发展态势；

2、假设有关信贷利率、税赋基准和政策性收费等不发生重大变化；

3、假设被评估单位现有和未来的管理层是负责的，有能力担当其职务和履行其职责，保持企业良好的经营态势；

4、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所在地区的政治、经济和社会环境与现时无重大变化；

5、被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

6、被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照企业计划持续使用；

7、被评估单位所面临的市场是完全公开、公平的市场；

8、假设无其它人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

（三）具体假设

1、假设新海轮渡公司核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场中的核心竞争力，保持企业良好的经营态势；

2、假设新海轮渡公司年度生产计划和未来发展规划能稳步推进并得到较好的执行；

3、假设新海轮渡公司的生产经营不会因不可抗力或其他因素出现停产及停业，保持安全有序生产，生产过程不会无计划中断；

4、假设新海轮渡公司现有的经销商和供应商管理政策不会发生较大的变化，应收账款和应付账款的管理政策不会发生较大的变化，货款能够按期回收，不会出现坏账，并保持资金链条的完整；

5、新海轮渡公司能够继续控制其拥有的各项核心资源（包括但不限于人力资源、技术资源、销售网络和客户关系等），保持其核心竞争能力；

6、假设不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续。

7、新海轮渡公司会计政策与核算方法无重大变化，不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对新海轮渡公司股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日2016年9月30日的评估结论如下：

于评估基准日，海南港航新海轮渡码头有限公司资产账面价值为105,120.31万元，负债账面值为4,761.95万元，净资产账面价值为100,358.36万元，股东全部权益价值评估值为97,605.69万元（人民币大写：玖亿柒仟陆佰零伍万陆仟玖佰元整），评估减值2,752.67万元，减值率2.74%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：海南港航新海轮渡码头有限公司 评估基准日：2016年9月30日 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	3,139.10	3,185.78	46.68	1.49
2 非流动资产	101,981.21	99,218.93	-2,762.28	-2.71
3 其中：可供出售金融资产				
4 长期股权投资				
5 固定资产	98,985.21	96,224.70	-2,760.51	-2.79
6 在建工程				
7 工程物资				
8 无形资产	2,995.99	2,994.23	-1.76	-0.06
9 资产合计	105,120.31	102,404.71	-2,715.60	-2.58
10 流动负债	4,761.95	4,799.02	37.07	0.78
11 非流动负债	-	-	-	-
12 负债合计	4,761.95	4,799.02	37.07	0.78
13 净资产（所有者权益）	100,358.36	97,605.69	-2,752.67	-2.74

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

（一）现场勘查说明

1、在本次清查核实的过程中，对于港池疏浚工程及敷设于地下的管

道、地基基础等地下隐蔽工程，因受其存在状态的限制，影响这部分资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

2、委估资产中涉及部分电缆及工艺管网等隐蔽工程，由于实际条件限制，评估人员通过现场勘查电缆和管网露出部分结合核查相关的技术资料对其数量及状况进行了解、核实。

（二）权属不完备事项

1、新海港一期工程所占用的土地系填海造地形成，于评估基准日尚未取得《土地使用证》。港航控股已全额交纳海域使用金并取得建设填海用地用途的《海域使用权证》（国海证 2014B46010500534）。根据《海南省人民政府关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》规定，本次填海所形成的土地在日后按协议出让土地办理换证手续时，土地出让金按照市场评估地价扣除海域使用金和实际投入的填海成本计算。

海口市国土资源局已就填海造地换发土地证事宜出具相应说明。

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物，于评估基准日尚未取得《房屋所有权证》，港航控股已出具相关承诺，在办理土地所有权证后办理该部分房产权属证书，办理相关房产权属证书的应缴税费由港航控股承担。

海口市住房和城乡建设局已就港航控股房产及建筑物的产权登记事宜出具相应说明。

3、2#~5#突堤占用海域的非透水构筑物海域使用权归属海南港航控股有限公司所有，不在本次评估范围内。

4、斜坡式防波堤所占用的海域使用权中，有 3.2911 公顷非透水构筑物海域使用权归属海南港航控股有限公司所有，不在本次评估范围内。

（三）其他需要说明的事项

1、国海证 2014B46010500534 号海域使用权证书，证载建设填海造地

用海面积 38.2285 公顷。因其中有 167755.62 m² 为二期项目用海，不在本次交易范围内，故本次仅评估与一期工程相关的建设填海造地用海 214,529.38 m²。

2、港航控股原先用于出资的海域使用权中，有 2.4844 公顷的用海性质已由非透水构筑物变更为建设填海造地。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、本次评估未考虑交易过程中可能发生的相关税费对评估结果的影响。

5、本评估报告未考虑控股权等因素产生的溢价及非流通性折扣对评估结果的影响。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告包含的若干备查文件及评估明细表, 亦构成本评估报告的组成部分, 与本报告正文是一个完整的整体, 且备查文件、评估明细表均不能单独使用, 只能与评估报告正文配套使用方为有效。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 纳入本次评估范围的资产产权, 评估机构及评估人员对委托方和被评估单位提供的法律权属资料和资料来源进行程序性的查验, 委托方和被评估单位承诺对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(五) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告

结论使用有效期为一年，自评估基准日2016年9月30日起计算，至2017年9月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 12 月 1 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

正衡资产评估有限责任公司



评估机构法定代表人（或授权代表人）：



注册资产评估师：

秦涛



注册资产评估师：

白武斌



二〇一六年十二月一日