

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组而涉及的广西钦州保税港区盛港码头有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中通桂评报字[2017]第 129 号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日

目 录

第1册(声明、摘要、正文及附件，共1册)

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	6
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用 限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	29
附件.....	30

第2册(广西钦州保税港区盛港码头有限公司评估明细表，共1册)

第3册(广西钦州保税港区盛港码头有限公司评估说明，共1册)

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

评估说明

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



资产评估师声明

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

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

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

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

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



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

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

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

二、评估目的

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

三、评估对象和范围

评估对象为钦州盛港的股东全部权益价值。

评估范围包括由钦州盛港在评估基准日申报并经审计的表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的模拟审计报告。评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 686,985,781.84 元，负债账面价值为 637,475,161.04 元，净资产账面价值为 49,510,620.80 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。



五、评估基准日

2016 年 12 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

于评估基准日2016年12月31日，钦州盛港总资产账面价值为68,698.58万元，负债账面价值为63,747.52万元，股东全部权益账面价值为4,951.06万元。经评估后，总资产评估价值为93,783.79万元，负债评估价值为63,747.52万元，股东全部权益评估价值为30,036.27万元。总资产评估值比账面值增值25,085.21万元，增值率为36.51%；股东全部权益评估值比账面值增值25,085.21万元，增值率为506.66%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

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	898.75	898.75	0.00	0.00
2 非流动资产	67,799.83	92,885.04	25,085.21	37.00
3 其中：固定资产	40,636.09	46,847.87	6,211.78	15.29
4 在建工程	7,460.22	6,985.46	-474.76	-6.36
5 无形资产	19,659.69	39,007.88	19,348.19	98.42
6 长期待摊费用	43.84	43.84	0.00	0.00
7 资产总计	68,698.58	93,783.79	25,085.21	36.51
8 流动负债	14,747.52	14,747.52	0.00	0.00
9 非流动负债	49,000.00	49,000.00	0.00	0.00
10 负债总计	63,747.52	63,747.52	0.00	0.00
11 所有者权益	4,951.06	30,036.27	25,085.21	506.66

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

八、特别事项说明

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的钦州盛港专项模拟审计报告(瑞华专审字[2017]第 45040001



号), 本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

(二) 权属资料不全面的情形

钦州盛港的资产是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来, 广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转的资产涉及广西北部湾国际港务集团有限公司及其全资子公司钦州北部湾港务投资有限公司、全资孙公司钦州市港口建设投资有限公司的资产, 评估基准日过户手续的情况如下:

1. 列入本次评估范围的土地使用权为钦州盛港申报评估的1宗大榄坪7-8号泊位宗地, 已取得《国有土地使用证》, 权证编号为钦国用(2015)第E006号, 土地使用证上记载的土地使用者为钦州北部湾港务投资有限公司, 截至评估基准日过户手续正在办理。

2. 委估的3宗海域使用权均已办理《海域使用权证》, 其中1宗使用权人为钦州市港口建设投资有限公司, 其余2宗的海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司, 截至评估基准日过户手续正在办理。

原各产权人已对上述资产的权属状况作出承诺, 承诺以上资产为钦州盛港所有。评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出, 未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响, 也未考虑资产办理产权证和过户需缴纳的税费。

(三) 评估程序受到限制的情形

由于条件所限, 资产清查中, 对设备主要采用现场勘察手段, 未使用精密仪器对设备进行测试和检验。对于部分由于隐蔽工程而无法实际勘察的固定资产, 具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(五) 抵押担保事项

无。

(六) 其他

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

2. 根据有关税务文件, 自 2016 年 5 月 1 日起全面实施的营改增政策, 固定



资产及在建工程购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣，本次评估中固定资产及在建工程的评估值为不含增值税价值。

3. 本次对海域使用权评估中，对用海方式为填海并已完成吹砂填海形成土地的海域使用权，按土地使用权进行评估，并根据委估宗地的位置，参考广西北部湾国际港务集团有限公司相邻宗地用海方式为填海的海域使用权证换发成土地使用证后的土地证上记载的土地用途等情况，设定委估宗地的土地用途为港口码头用地，如与将来办理土地证记载的土地用途不同，将会对评估值有影响，在此提请报告使用者注意。

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

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

6. 申报的构筑物大榄坪 6#泊位后方侯工楼篮球场，该资产所占用的土地使用权为广西北部湾国际集装箱码头有限公司，未列入本次评估范围，本次评估假设委估构筑物能合理使用所占用的土地，未考虑房地分离可能产生的影响。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

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

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与 北部湾港股份有限公司拟进行资产重组而涉及的 广西钦州保税港区盛港码头有限公司股东全部权益价值 资 产 评 估 报 告

中通桂评报字〔2017〕第 129 号

北部湾港股份有限公司：

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

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

(一)委托方简介

本次评估的委托方为北部湾港股份有限公司，委托方的基本情况如下：

名称：北部湾港股份有限公司

住所：北海市海角路145号

法定代表人：周小溪

注册资本：玖亿伍仟肆佰零肆万伍仟柒佰贰拾圆整

企业类型：股份有限公司(上市)

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

(二)被评估单位简介



被评估单位为广西钦州保税港区盛港码头有限公司(简称“钦州盛港”)。

1. 基本情况

企业名称：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

注册地址：广西钦州保税港区八大街1号联检办公大楼A座1111号

注册资本：壹佰万圆整

法定代表人：何永雷

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

执照注册号：91450001MA5KBK6FXE

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

2. 历史沿革及股权状况

钦州盛港是由广西北部湾国际港务集团有限公司于2016年3月29日出资成立的。据北部湾港务集团决定，以2016年2月29日为基准日，由北部湾港务集团向钦州盛港无偿划入钦州港大榄坪区7#、8#号泊位及钦州港金谷港区勒沟作业区13#、14#号泊位资产，资产总额579,508,250.16元，负债562,909,902.24元，净资产16,598,347.92元。

于评估基准日2016年12月31日，钦州盛港股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币元				
序 号	股东名称	认缴出资额	持股比例(%)	已出资额
1	广西北部湾国际港务集团有限公司	1,000,000	100.00	1,000,000
合 计		1,000,000	100.00	1,000,000

3. 公司组织结构体系

公司设执行董事、财务部、企划人劳部、综合办公室、安全技术部。

4. 企业主要资产及经营状况

钦州盛港现有主要有大榄坪7#、8#泊位和勒沟作业区13#、14#泊位等资产。其中大榄坪7#、8#泊位设计为件杂货码头，水工工程设计标准为停靠10万吨的船舶，后方堆场设计为堆放7万吨的货物。目前码头主要从事船舶货物装卸及提供货物堆场等业务，码头后方的701堆场、701-703仓库以及801-803仓库已投入使用。勒沟13#、14#泊位设计为件杂货码头，水工工程设计标准为停靠5万吨的船舶。截至评估基准日，水工工程及后方1#和2#堆场已建成但尚未投入使用。

5. 钦州盛港最近一年一期的模拟财务数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通



合伙)审计，并出具了标准无保留意见的模拟审计报告，主要数据摘录见下表：

单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年
资产总额	56,646.84	68,698.58
固定资产总额	8,554.15	40,636.09
负债总额	51,645.02	63,747.52
净资产	5,001.82	4,951.06
营业收入	3,023.81	9,624.05
利润总额	599.28	-180.61
净利润	599.28	-180.61

(三)其他评估报告使用者概况

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

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

(四)委托方与被评估单位的关系

被评估单位钦州盛港是委托方北部湾股份公司的交易标的公司。

二、评估目的

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组，中通诚资产评估有限公司受托对上述经济行为所涉及的广西钦州保税港区盛港码头有限公司的股东全部权益价值进行评估，为委托方拟进行资产重组事宜提供价值参考。

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

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为钦州盛港的股东全部权益价值。

评估范围包括由钦州盛港申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于2017年4月6日出具了瑞华专审字[2017]第45040001号标准无保留意见的模



拟审计报告，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	8,987,457.52
2	货币资金	1,000,046.45
3	应收账款	7,985,606.07
4	其他应收款	1,805.00
5	二、非流动资产合计	677,998,324.32
6	固定资产	406,360,912.16
7	在建工程	74,602,165.48
8	无形资产	196,596,851.88
9	长期待摊费用	438,394.80
10	三、资产总计	686,985,781.84
11	四、流动负债合计	147,475,161.04
12	应付账款	41,872,482.24
13	应付职工薪酬	67,269.30
14	应交税费	6,080,805.53
15	应付利息	684,470.11
16	其他应付款	98,770,133.86
17	五、非流动负债合计	490,000,000.00
18	长期借款	490,000,000.00
19	六、负债总计	637,475,161.04
20	七、净资产(所有者权益)	49,510,620.80

评估资产类型主要包括：非流动资产(固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用)以及相关负债。评估前总资产账面价值为686,985,781.84元，负债账面价值为637,475,161.04元，净资产账面价值为49,510,620.80元。

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

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

(一)委托评估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债均为钦州盛港所有。钦州盛港提供了国有土地使用证、海域使用权证书、重要合同、及其他相关替代资料等权属证明文件，由于钦



州盛港的资产及负债是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来,广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转的资产涉及广西北部湾国际港务集团有限公司及其全资子公司钦州北部湾港务投资有限公司、全资孙公司钦州市港口建设投资有限公司的资产,相关资产的权属证明正在办理变更手续。主要资产的权属情况如下:

1. 委估的1宗土地使用权已办有《国有土地使用证》,土地使用证上记载的土地使用者仍为钦州北部湾港务投资有限公司,评估基准日过户手续正在办理。

2. 委估的3宗海域使用权均已办理《海域使用权证》,其中1宗使用权人为钦州市港口建设投资有限公司,其余2宗的海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司,截至评估基准日过户手续正在办理。

3. 于评估基准日,委估资产未涉及抵押担保事项。

(二)实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物性资产主要是房屋建筑物类资产、设备类资产和在建工程。于评估基准日,其具体特点如下:

1. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产主要是构筑物及其他辅助设施,共7项,分别为大榄坪南作业区7#泊位仓库主干道连接段硬化、大榄坪7#水工工程、大榄坪8#水工工程、后方陆域四期地基处理工程、仓库、勒沟13-14泊位水工工程、大榄坪6#泊位后方侯工楼篮球场。委估构筑物主要于2011年至2015年建成,除勒沟13-14泊位水工工程分布在钦州港勒沟作业区外,其余资产分布在大榄坪作业区。目前正常使用中,满足生产需要,维护保养正常。主要构筑物概况如下:

(1)大榄坪7#水工工程

大榄坪7#水工工程2009年8月开工建设,2011年9月建成,为大直径圆筒结构,长度为253米。该工程位于钦州港区的大榄坪南作业区的保税港区,距钦州城区30公里。建设规模为1个7万吨级多用途泊位(水工结构按10万吨级预留并已实施建设),码头面顶标高为+6.6米,码头前沿底标高为-15.1米,前沿停泊地宽度为91.2米。船舶调头地底高程-13米,船舶调头地直径为572米。维护保养较好,目前正常使用中。

(2)大榄坪8#水工工程

大榄坪8#水工工程2009年8月开工建设,2011年9月建成,为大直径圆筒结构,



长度为265.5米。该工程位于钦州港区的大榄坪南作业区的保税港区，距钦州城区30公里。建设规模为1个7万吨级多用途泊位(水工结构按10万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.6米，码头前沿底标高为-15.1米，前沿停泊地宽度为91.2米。船舶调头地底高程-13米，船舶调头地直径为572米。维护保养较好，目前正常使用中。

(3)后方陆域四期地基处理工程

该工程建成于2016年4月，回填砂、地基夯实工程。该工程位于大榄坪7#-8#泊位后方，维护保养较好，目前正常使用中。

(4)勒沟13-14泊位水工工程

勒沟13-14泊位水工工程2014年3月开工建设，2015年12月建成，为大直径圆筒结构，岸线长度为500米。建设规模为2个5万吨级多用途泊位(水工结构按7万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.3米，码头前沿底标高为-15米，前沿停泊地宽度为64.6米，船舶调头地底高程-13米，船舶调头地直径为446米。维护保养较好，目前正常使用中。

2. 设备类资产

本次评估的设备类资产均为机器设备，共29项，主要有仓库路灯、箱式变电站、门式起重机、电缆、箱式变压器和自稳定投光灯。

钦州盛港的生产设备主要购置于2014年至2016年，分布于钦州盛港港口，据现场勘察及向有关技术员了解到，机器设备处于在用且使用正常状态。设备未设定抵押权限。

3. 在建工程

在建工程为土建工程，共申报2项，为大榄坪7#泊位后方陆域工程、大榄坪8#泊位后方陆域工程。

(1)大榄坪7#泊位后方陆域工程

该工程为7#泊位后方陆域工程，水泥稳定层及混凝土结构，工程于2016年1月开工，预计2017年3月31日完工。至评估基准日形象进度为91.21%，付款比例为75%。于评估基准日正常施工。

(2)大榄坪8#泊位后方陆域工程

该工程为8#泊位后方陆域工程，水泥稳定层及混凝土结构，工程于2016年1月开工，预计2017年3月31日完工。至评估基准日形象进度为81.61%，付款比例

为65.1%。于评估基准日正常施工。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产为土地使用权和海域使用权。

(1)土地使用权

列入本次评估范围的土地使用权为钦州盛港申报评估的1宗大榄坪7-8号泊位宗地，已取得《国有土地使用证》，权证编号为钦国用(2015)第E006号，是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转至钦州盛港，故土地使用证上记载的土地使用者为钦州北部湾港务投资有限公司(广西北部湾国际港务集团有限公司全资子公司)，过户手续正在办理。委估宗地位于广西钦州保税港区二号路西面，为协议出让的港口码头用地，纳入本次评估范围的土地面积为490,414.76平方米，原始入账价值为199,295,661.10元，账面价值为188,960,520.33元。

(2)海域使用权

申报评估的海域使用权包括3项海域使用权，已取得海域使用权证书，是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来，其中国海证2016B45070002193、国海证2016B45070002200海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，国海证074500003号海域使用权人为钦州市港口建设投资有限公司(广西北部湾国际港务集团有限公司全资孙公司)，过户手续正在办理。

具体情况见下表：

序号	海域证编号	海域名称	海域位置	用海方式	面积(m2)	账面价值	备注
1	国海证 2016B450700 02193	钦州港金谷区勒沟 作业区13、14号泊 位建设填海造地	钦州港金谷区勒 沟作业区13、14 号泊位	建设填 海造地	47,418.00	2,547,263.22	已填海形成陆域
2	国海证 074500003号	钦州港金谷区勒沟 作业区13、14号泊 位(填海、港池)	钦州港金谷区勒 沟作业区13、14 号泊位	填海、 港池	194,440.00	5,087,112.32	其中填海面积 171310平方米，已 填海形成陆域；港池 23130平方米
3	国海证 2016B450700 02200	钦州港金谷区勒沟 作业区13、14号泊 位港池、蓄水	钦州港金谷区勒 沟作业区13、14 号泊位	港池、 蓄水等	9,393.00	1,956.01	
合计					251,251.00	7,636,331.55	

2. 账面未记录的无形资产

被评估单位未申报有账面未记录的无形资产。

(四)企业申报的表外资产

本次评估无申报表外资产的情况。



(五)引用其他机构出具的报告的结论

无。

四、价值类型及其定义

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

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2016年12月31日。

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

六、评估依据

(一)经济行为依据

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

(二)主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);

2. 《资产评估机构审批和监督管理办法》(财政部令第22号);

3. 《上市公司证券发行管理办法》(中国证券监督管理委员会令第30号);

4. 《上市公司非公开发行股票实施细则》(证监发行字〔2007〕302号);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);



8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

9. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

11. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)。

(三)准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);

2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);

3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);

4. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号);

5. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);

6. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);

7. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

1. 钦州市工商行政管理局提供的钦州盛港电脑咨询单;

2. 被评估单位提供的国有土地使用证、海域使用权证书复印件;

3. 被评估单位提供的部分建筑物建造合同、预决算资料和发票复印件;

4. 被评估单位提供的部分设备购置合同和发票复印件。

(五)取价依据

1. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日审计报告(瑞华专审字[2017]第45040001号);

2. 国土资发[2006]307号《全国工业用地出让最低价标准》;

3. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策通知》(国土资发[2009]56号);

4. 中国土地市场网、中国城市动态地价监测网、钦州市国土资源网;



5. 造价通钦州市建筑材料价格信息；
6. 《钦州工程造价信息》2016年第2期；
7. 《关于调整建设工程定额人工工资单价的通知》桂建标[2015]5号；
8. 固定资产投资价格指数及工业品出厂价格指数等；
9. 《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)；
10. 财税〔2016〕36号《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
11. 《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
12. 《2016年机电产品报价手册》；
13. 阿里巴巴网、国家统计信息网；
14. 《关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知》桂价涉字[1994]210号；
15. 根据财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号)；
16. 《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》【财税(2014)57号】，《关于简并增值税征收率有关问题的公告》【国家税务总局公告[2014]36号】；
17. 《广西壮族自治区物价局关于重新规范征地劳务收费有关问题》桂价费[2010]109号；
18. 《沿海港口建设工程概算预算编制规定》交水发[2004]247号；
19. 《沿海港口水工建筑工程定额》2004年版；
20. 《沿海港口建筑工程概算预算编制规定》2004年版；
21. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号；
22. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》计价格[2002]10号；
23. 《沿海港口建设工程投资估算指标》JTS/T 272-1-2014；
24. 《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》[财综(2007)10号]；
25. 《广西壮族自治区物价局关于重新规范征地劳务收费有关问题》桂价费

[2010]109号;

26. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;
27. 被评估单位提供的结算审核报告、合同等有关原始凭证;
28. 被评估单位提供的资产评估申报明细表;
29. 被评估单位提供的其他与估价有关文件资料;
30. 中通诚资产评估有限公司资料库资料;
31. 其他与本次资产评估有关的文件资料等。

(六)其他参考依据

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;
2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

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

根据本次评估的具体情况,评估方法选择如下:

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

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

被评估单位成立时间短,主要资产由母公司无偿划拨而来,划转后的资产变更了新的管理主体,被评估单位主要资产勒沟作业区13、14号泊位及大榄坪南作业区8#泊位于2016年5月19日才取得经营许可证并开始试运营,但是其后方堆场、仓库、道路及相关配套设施尚处于建设当中,工期较长且完工期存在着不确定性,未来生产经营及收益预测存在重大的不确定性,不能满足采用收益法进行企业价值评估的相关条件,因此不采用收益法进行评估。

因此,本次评估采用资产基础法进行评估。



(二)资产基础法

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

根据资产基础法公式:

股东全部权益评估值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

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

1. 货币资金

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

2. 应收款项(应收账款、其他应收款)

对各项应收款的清查,主要通过账表、账账核对和抽查原始凭证,发函询证,具体了解往来款项的发生时间、内容、款项回收时间、欠款人资信状况等,分析判断每一笔款项可能回收的金额、在未来是否取得相应的资产或权利,在确定与固定资产不重复的情况下,根据在评估基准日后每笔款项可能回收的金额、形成相应的资产或权利确认评估值。

委估的应收款项评估值确定方法确定如下:

(1)对期后已收回并不存在坏账风险的,以核实的账面值为评估值;

(2)对不能确定是否完全收回的,评估值按账龄分析确定回收风险,一年内发生的款项坏账损失率确定为5%。

3. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。评估人员根据评估目的、价值类型、建筑物的特点,现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析,并选择适宜的评估方法。

本次评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提,采用成本法进行评估。原因如下:第一,对于市场法而言,在选取参照物方面具有极大难度,且由于市场公开资料较缺乏,故本次评估不采纳市场法进行评估;第二,对于收益法而言,因市场上无同类型物业出租,故也不易采用收益法进行评估。



成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是房屋建筑物类资产按现行用途继续使用。

成本法基本计算公式：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

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

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

(1) 重置成本的确定

重置成本=重置成本单价×建筑面积(或建筑体积等)

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

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

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

不含税重置成本中各组成项目按如下方式确定：

①建安工程造价是指为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。本次评估建安工程造价由以下方法确定：

根据被评估单位提供的决(结)算资料，及现行相关取费标准等文件，对其主要材料费、人工费、机械费等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动情况，并对决(结)算的建安工程价格进行调整，得出调整后的建安工程造价。

不含税建安工程造价=含税建安工程造价/(1+3%)

②前期及其他费用



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

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为4年,资金在建设前期投入较多,后期投入逐渐减少,假设资金在建设期内第1年投入40%,第2年投入30%,第3年投入20%,第4年投入10%。按评估基准日至五年期(含)银行贷款利率4.75%计,假设每年投入的资金为均匀投入。

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

(2)成新率的确定

评估中主要采用使用年限法和观察法综合确定建筑物的成新率。

①使用年限法

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

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

②观察法

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

③成新率

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

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

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

3. 设备类资产

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



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

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

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

评估值=重置成本-实体性贬值

评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

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

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

由于评估的设备数量不多，评估人员逐台询价确定设备的重置成本并进行逐台评估。

① 设备不含税购置价的确定

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

不含税设备购置价=设备购置价/(1+适用增值税税率)

增值税税率取 17%。

② 不含税设备运杂费的确定

不含税设备运杂费=设备购置价×运杂费率/(1+适用税率)

钦州盛港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为11%。



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

设备运杂费率表

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

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

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

③不含税设备安装调试费的确定

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率/(1+适用税率)

钦州盛港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 3%。

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

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

④前期及其他费用

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

⑤资金成本

资金成本指该项目正常建设期内发生的贷款利息。贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，正常建设期参考项目可行性研究报告的正常工期进行确定。假设资金的投入为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

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

(2)成新率的确定

评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新率。

成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%



①. 观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定,以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境,参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况,并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

②年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其经济使用年限的比率确定成新率,其计算公式为:

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

③对特殊情况,采用以下方法确定成新率:

A.如果观察法和里程法计算成新率的差距较大,经评估人员分析原因后,凭经验判断,取两者中相对合理的一种;

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

(3)评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 成新率

4. 在建工程

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

评估值=调整后的不含税工程值+应分摊的不含税待摊投资+资金成本

$$= (\text{经核实后的含税账面价值} \times \text{调整系数}) / \text{适用税率} + \text{应分摊的待摊投资含税账面价值} / \text{适用税率} + \text{资金成本}$$

(以上所述的账面值均剔除了利息支出)

(1)在建工程项目根据其在建工程申报金额,经账实核对后,将实际支付的帐面值中不合理支出剔除,按照各类费用的价格变动幅度进行调整,再除以适用的税率,计算得出调整后的不含税帐面值。

(2)对于为工程建设支付的建设单位管理费等前期及其他费用,因价格变动不大,不进行价格变动调整,按核实后的账面值再除以适用的税率进行确认。

(3)对于为工程建设支付的资金成本,采用评估基准日适用的中国人民银行

公布的建设期贷款利率计算，设定资金成本为均匀投入。

5. 无形资产—土地使用权

(1) 评估方法的选择

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

由于钦州市土地定级估价报告成果尚未进行更新,其对目前土地价格的指导性趋弱,故不采用基准地价系数修正法进行评估,钦州盛港的资产由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来,故土地单独产生的收益难以预测,不宜采用收益法,委估宗地为港口码头用地,当地无码头用地建成码头后整体转让的案例,故不宜采用剩余法评估。委估宗地为港口码头用地,当地虽无港口码头用地成交案例,但鉴于港口码头用地和工业或仓储用地存在较强的相关性及其替代性,因此港口码头用地采用市场比较法,以仓储用地或工业用地作为交易案例进行相关因素调整的评估思路是可行的。另外宗地填海造地成本和有关税费资料可以调查收集得到,开发费用可通过相关资料测算,故本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

(2) 原理及公式如下:

① 市场比较法

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

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

式中: V-委估宗地的土地使用权单价

V_B -比较实例单价

A-委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B-委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C-委估宗地土地剩余使用年限修正指数/比较实例宗地土地剩余使用年限修正指数



D-委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E-委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

②成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

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

③宗地单位地价的确定

经分析，采用两种方法评估结果的简单算术平均作为待估宗地的单位地价。

④委估宗地价值

委估宗地价值=宗地单价×宗地面积

6. 无形资产—海域使用权

由于委估的海域使用权包括有填海、港池，对于港池，根据港池的具体情况按应缴纳的海域使用金进行评估；对于填海部分由于已吹填陆域，故对该海域使用权按土地使用权进行评估。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用是大榄坪南作业区7#、8#泊位仓库周边回填种植工程费。评估人员核实资产和权利存在的状况，以评估基准日后尚存受益期确定存在的权利价值来确定评估值。

8. 负债

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

八、评估程序实施过程 and 情况

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

(一)接受委托



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

(二)资产核实

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

(三)评定估算

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

(四)出具报告

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

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

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

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

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



(二)具体假设

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

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

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

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

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

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

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

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三)评估对象和范围方面的假设

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

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

(四)有关资料真实性的假设

委托方提供的资料具有真实、合法、完整性。

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

十、评估结论



本评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

于评估基准日2016年12月31日，钦州盛港总资产账面价值为68,698.58万元，负债账面价值为63,747.52万元，股东全部权益账面价值为4,951.06万元。经评估后，总资产评估价值为93,783.79万元，负债评估价值为63,747.52万元，股东全部权益评估价值为30,036.27万元。总资产评估值比账面值增值25,085.21万元，增值率为36.51%；股东全部权益评估值比账面值增值25,085.21万元，增值率为506.66%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

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	898.75	898.75	0.00	0.00
2 非流动资产	67,799.83	92,885.04	25,085.21	37.00
3 其中：固定资产	40,636.09	46,847.87	6,211.78	15.29
4 在建工程	7,460.22	6,985.46	-474.76	-6.36
5 无形资产	19,659.69	39,007.88	19,348.19	98.42
6 长期待摊费用	43.84	43.84	0.00	0.00
7 资产总计	68,698.58	93,783.79	25,085.21	36.51
8 流动负债	14,747.52	14,747.52	0.00	0.00
9 非流动负债	49,000.00	49,000.00	0.00	0.00
10 负债总计	63,747.52	63,747.52	0.00	0.00
11 所有者权益	4,951.06	30,036.27	25,085.21	506.66

十一、特别事项说明

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的钦州盛港专项模拟审计报告(瑞华专审字[2017]第 45040001号)，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

(二)权属资料不全面的情形

钦州盛港的资产是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来，广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转的资产涉及广西北部湾国际港务集团有限公司及其全资子公司钦州北部湾港务投资有限公司、全资孙公司钦州市港口建设投资有限公司的资产，评估基准日过户手续的情况如下：

1. 列入本次评估范围的土地使用权为钦州盛港申报评估的1宗大榄坪7-8号泊位宗地，已取得《国有土地使用证》，权证编号为钦国用(2015)第E006号，土地使用证上记载的土地使用者为钦州北部湾港务投资有限公司，截至评估基准日过户手续正在办理。

2. 委估的3宗海域使用权均已办理《海域使用权证》，其中1宗使用权人为钦州市港口建设投资有限公司，其余2宗的海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，截至评估基准日过户手续正在办理。

原各产权人已对上述资产的权属状况作出承诺，承诺以上资产为钦州盛港所有。评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出，未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响，也未考虑资产办理产权证和过户需缴纳的税费。

(三)评估程序受到限制的情形

由于条件所限，资产清查中，对设备主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验。对于部分由于隐蔽工程而无法实际勘察的固定资产，具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(五)抵押担保事项

无。

(六)其他

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

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

3. 本次对海域使用权评估中，对用海方式为填海并已完成吹砂填海形成土地的海域使用权，按土地使用权进行评估，并根据委估宗地的位置，参考广西北部湾国际港务集团有限公司相邻宗地用海方式为填海的海域使用权证换发成土地使用证后的土地证上记载的土地用途等情况，设定委估宗地的土地用途为港口码头用地，如与将来办理土地证记载的土地用途不同，将会对评估值有影响，在此提请报告使用者注意。

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

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

6. 申报的构筑物大榄坪 6#泊位后方侯工楼篮球场，该资产所占用的土地使用权为广西北部湾国际集装箱码头有限公司，未列入本次评估范围，本次评估假设委估构筑物能合理使用所占用的土地，未考虑房地分离可能产生的影响。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

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

十三、评估报告日

本评估报告书提出日期为：2017年4月13日。

资产评估师：

评估机构法定代表人：

资产评估师：

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日



附 件

- 一、相关经济行为文件；
- 二、被评估单位基准日审计报告(瑞华专审字[2017]第 45040001 号)；
- 三、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；
- 四、被评估单位提供的国有土地使用证、海域使用权证书复印件；
- 五、委托方及被评估单位承诺函；
- 六、签字资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 八、签字资产评估师资格证书复印件；
- 九、评估业务约定书；
- 十、授权书。



广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组而涉及的广西钦州保税港区盛港码头有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2017]129 号

共三册 第二册

评 估 明 细 表

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 1

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

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	898.75	898.75	0.00	0.00
2	非流动资产	67,799.83	92,885.04	25,085.21	37.00
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	40,636.09	46,847.87	6,211.78	15.29
9	在建工程	7,460.22	6,985.46	-474.76	-6.36
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	19,659.69	39,007.88	19,348.19	98.42
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	43.84	43.84	0.00	0.00
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	68,698.58	93,783.79	25,085.21	36.51
21	流动负债	14,747.52	14,747.52	0.00	0.00
22	非流动负债	49,000.00	49,000.00	0.00	0.00
23	负债合计	63,747.52	63,747.52	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	4,951.06	30,036.27	25,085.21	506.66

评估机构：中通诚资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 2

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	8,987,457.52	8,987,457.52	0.00	0.00
2	货币资金	1,000,046.45	1,000,046.45	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	7,985,606.07	7,985,606.07	0.00	0.00
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	1,805.00	1,805.00	0.00	0.00
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	677,998,324.32	928,850,419.33	250,852,095.01	37.00
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	406,360,912.16	468,478,690.00	62,117,777.84	15.29
20	在建工程	74,602,165.48	69,854,560.00	-4,747,605.48	-6.36
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	196,596,851.88	390,078,774.53	193,481,922.65	98.42
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用	438,394.80	438,394.80	0.00	0.00
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	686,985,781.84	937,837,876.85	250,852,095.01	36.51
32	四、流动负债合计	147,475,161.04	147,475,161.04	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	41,872,482.24	41,872,482.24	0.00	0.00
37	预收款项				
38	应付职工薪酬	67,269.30	67,269.30	0.00	0.00
39	应交税费	6,080,805.53	6,080,805.53	0.00	0.00
40	应付利息	684,470.11	684,470.11	0.00	0.00
41	应付股利				
42	其他应付款	98,770,133.86	98,770,133.86	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	490,000,000.00	490,000,000.00	0.00	0.00
46	长期借款	490,000,000.00	490,000,000.00	0.00	0.00
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	637,475,161.04	637,475,161.04	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	49,510,620.80	300,362,715.81	250,852,095.01	506.66

评估机构：中通诚资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 3

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	1,000,046.45	1,000,046.45	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款	7,985,606.07	7,985,606.07	0.00	0.00
3-5	预付账款				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	1,805.00	1,805.00	0.00	0.00
3-9	存货				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产				
	流动资产合计	8,987,457.52	8,987,457.52	0.00	0.00

评估人员：杜秋月

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 4

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	406,360,912.16	468,478,690.00	62,117,777.84	15.29
4-7	在建工程	74,602,165.48	69,854,560.00	-4,747,605.48	-6.36
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	196,596,851.88	390,078,774.53	193,481,922.65	98.42
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用	438,394.80	438,394.80	0.00	0.00
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
合 计		677,998,324.32	928,850,419.33	250,852,095.01	37.00

评估人员：覃有基 霍芳义

流动负债评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

表 5

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-			
5-2	交易性金融负债	-			
5-3	应付票据	-			
5-4	应付账款	41,872,482.24	41,872,482.24	0.00	
5-5	预收款项	-			
5-6	应付职工薪酬	67,269.30	67,269.30	0.00	
5-7	应交税费	6,080,805.53	6,080,805.53	0.00	
5-8	应付利息	684,470.11	684,470.11	0.00	
5-9	应付股利（应付利润）	-			
5-10	其他应付款	98,770,133.86	98,770,133.86	0.00	
5-11	一年内到期的非流动负债	-			
5-12	其他流动负债	-			
流动负债合计		147,475,161.04	147,475,161.04	0.00	

评估人员：杜秋月

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 6

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

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%
6-1	长期借款	490,000,000.00	490,000,000.00	0.00	
6-2	应付债券				
6-3	长期应付款				
6-4	专项应付款				
6-5	预计负债				
6-6	递延所得税负债				
6-7	其他非流动负债				
	非流动负债合计	490,000,000.00	490,000,000.00	0.00	

评估人员：杜秋月

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组而涉及的广西钦州保税港区盛港码头有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2017]129 号

共三册 第三册

评 估 说 明

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日

目 录

关于评估说明使用范围的声明.....	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	7
三、评估方法的选择.....	8
四、评估技术说明——资产基础法.....	9
五、评估结论及分析.....	50



关于评估说明使用范围的声明

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





企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由被评估单位与委托方共同出具并提供，原文附后。



评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为广西钦州保税港区盛港码头有限公司(以下简称“钦州盛港”)的股东全部权益价值。

评估范围包括由钦州盛港申报的评估基准日表内各项资产及负债,该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并于2017年4月6日出具了瑞华专审字[2017]第45040001号标准无保留意见的模拟审计报告,具体情况见下表:

金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	8,987,457.52
2	货币资金	1,000,046.45
3	应收账款	7,985,606.07
4	其他应收款	1,805.00
5	二、非流动资产合计	677,998,324.32
6	固定资产	406,360,912.16
7	在建工程	74,602,165.48
8	无形资产	196,596,851.88
9	长期待摊费用	438,394.80
10	三、资产总计	686,985,781.84
11	四、流动负债合计	147,475,161.04
12	应付账款	41,872,482.24
13	应付职工薪酬	67,269.30
14	应交税费	6,080,805.53
15	应付利息	684,470.11
16	其他应付款	98,770,133.86
17	五、非流动负债合计	490,000,000.00
18	长期借款	490,000,000.00
19	六、负债总计	637,475,161.04
20	七、净资产(所有者权益)	49,510,620.80

评估资产类型主要包括:流动资产、非流动资产(固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用)以及相关负债。评估前总资产账面价值为686,985,781.84



元，负债账面价值为 637,475,161.04 元，净资产账面价值为 49,510,620.80 元。

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

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

(二)委托评估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债均为钦州盛港所有。钦州盛港提供了国有土地使用证、海域使用权证书、重要合同、及其他相关替代资料等权属证明文件，由于钦州盛港的资产及负债是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来，广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转的资产涉及广西北部湾国际港务集团有限公司及其全资子公司钦州北部湾港务投资有限公司、全资孙公司钦州市港口建设投资有限公司的资产，相关资产的权属证明正在办理变更手续。主要资产的权属情况如下：

1. 委估的 1 宗土地使用权已办有《国有土地使用证》，土地使用证上记载的土地使用者仍为钦州北部湾港务投资有限公司，评估基准日过户手续正在办理
2. 委估的 3 宗海域使用权均已办理《海域使用权证》，其中 1 宗使用权人为钦州市港口建设投资有限公司，其余 2 宗的海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，截至评估基准日过户手续正在办理。
3. 于评估基准日，委估资产未涉及抵押担保事项。

(三)实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物性资产主要是房屋建筑物类资产、设备类资产和在建工程。于评估基准日，其具体特点如下：

1. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产主要是构筑物及其他辅助设施，共 7 项，分别为大榄坪南作业区 7#泊位仓库主干道连接段硬化、大榄坪 7#水工工程、大榄坪 8#水工工程、后方陆域四期地基处理工程、仓库、勒沟 13-14 泊位水工工程、大榄坪 6#泊位后方侯工楼篮球场。委估构筑物主要于 2011 年至 2015 年建成，除勒沟 13-14 泊位水工工程分布在钦州港勒沟作业区外，其余资产分布在大榄坪作业区。目前正



常使用中，满足生产需要，维护保养正常。主要构筑物概况如下：

(1) 大榄坪 7#水工工程

大榄坪 7#水工工程 2009 年 8 月开工建设，2011 年 9 月建成，为大直径圆筒结构，长度为 253 米。该工程位于钦州港区的大榄坪南作业区的保税港区，距钦州城区 30 公里。建设规模为 1 个 7 万吨级多用途泊位(水工结构按 10 万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.6 米，码头前沿底标高为-15.1 米，前沿停泊地宽度为 91.2 米。船舶调头地底高程-13 米，船舶调头地直径为 572 米。维护保养较好，目前正常使用中。

(2) 大榄坪 8#水工工程

大榄坪 8#水工工程 2009 年 8 月开工建设，2011 年 9 月建成，为大直径圆筒结构，长度为 265.5 米。该工程位于钦州港区的大榄坪南作业区的保税港区，距钦州城区 30 公里。建设规模为 1 个 7 万吨级多用途泊位(水工结构按 10 万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.6 米，码头前沿底标高为-15.1 米，前沿停泊地宽度为 91.2 米。船舶调头地底高程-13 米，船舶调头地直径为 572 米。维护保养较好，目前正常使用中。

(3)后方陆域四期地基处理工程

该工程建成于 2016 年 4 月，回填砂、地基夯实工程。该工程位于大榄坪 7#-8#泊位后方，维护保养较好，目前正常使用中。

(4)勒沟 13-14 泊位水工工程

勒沟 13-14 泊位水工工程 2014 年 3 月开工建设，2015 年 12 月建成，为大直径圆筒结构，岸线长度为 500 米。建设规模为 2 个 5 万吨级多用途泊位(水工结构按 7 万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.3 米，码头前沿底标高为-15 米，前沿停泊地宽度为 64.6 米，船舶调头地底高程-13 米，船舶调头地直径为 446 米。维护保养较好，目前正常使用中。

2. 设备类资产

本次评估的设备类资产主要为机器设备，共 29 项，主要有仓库路灯、箱式变电站、自稳定投光灯、污水处理设备、门机等。

钦州盛港的生产设备主要购置于 2014 年至 2016 年，分布于钦州盛港码头，据现场勘察及向有关技术员了解到，机器设备处于正常使用状态，设备维修保养一般，未发生过重大设备故障的情况。设备未设定抵押权限。

3. 在建工程

在建工程为土建工程，共申报 2 项，为大榄坪 7#泊位后方陆域工程、大榄坪 8#泊位后方陆域工程。

(1)大榄坪 7#泊位后方陆域工程

该工程为 7#泊位后方陆域工程，水泥稳定层及混凝土结构，工程于 2016 年 1 月开工，预计 2017 年 3 月 31 日完工。至评估基准日形象进度为 91.21%，付款比例为 75%。于评估基准日正常施工。

(2)大榄坪 8#泊位后方陆域工程

该工程为 8#泊位后方陆域工程，水泥稳定层及混凝土结构，工程于 2016 年 1 月开工，预计 2017 年 3 月 31 日完工。至评估基准日形象进度为 81.61%，付款比例为 65.1%。于评估基准日正常施工。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产为土地使用权和海域使用权。

(1)土地使用权

列入本次评估范围的土地使用权为钦州盛港申报评估的 1 宗大榄坪 7-8 号泊位宗地，已取得《国有土地使用证》，权证编号为钦国用(2015)第 E006 号，是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转至钦州盛港，故土地使用证上记载的土地使用者为钦州北部湾港务投资有限公司(广西北部湾国际港务集团有限公司全资子公司)，过户手续正在办理。委估宗地位于广西钦州保税港区二号路西面，为协议出让的港口码头用地，纳入本次评估范围的土地面积为 490,414.76 平方米，原始入账价值为 199,295,661.10 元,账面价值为 188,960,520.33 元。

(2)海域使用权

申报评估的海域使用权包括 3 项海域使用权，已取得海域使用权证书，是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来，其中国海证 2016B45070002193、国海证 2016B45070002200 海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，国海证 074500003 号海域使用权人为钦州市港口建设投资有限公司(广西北部湾国际港务集团有限公司全资孙公司)，过户手续正在办理。

具体情况见下表：

序号	海域证编号	海域名称	海域位置	用海方式	面积(m2)	账面价值	备注
----	-------	------	------	------	--------	------	----



1	国海证 2016B450700 02193	钦州港金谷区勒沟 作业区 13、14 号泊 位建设填海造地	钦州港金谷区勒 沟作业区 13、14 号泊位	建设填 海造地	47,418.00	2,547,263.22	已填海形成陆域
2	国海证 074500003 号	钦州港金谷区勒沟 作业区 13、14 号泊 位(填海、港池)	钦州港金谷区勒 沟作业区 13、14 号泊位	填海、 港池	194,440.00	5,087,112.32	其中填海面积 171310 平方米，已 填海形成陆域；港池 23130 平方米
3	国海证 2016B450700 02200	钦州港金谷区勒沟 作业区 13、14 号泊 位港池、蓄水	钦州港金谷区勒 沟作业区 13、14 号泊位	港池、 蓄水等	9,393.00	1,956.01	
合计					251,251.00	7,636,331.55	

2. 账面未记录的无形资产

被评估单位未申报有账面未记录的无形资产。

(五)企业申报的表外资产

本次评估无申报表外资产的情况。

(六)引用其他机构出具的报告的结论

无。

二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在 2017 年 3 月 21 日至 2017 年 3 月 25 日期间，分三个专业小组(财务组、设备组和房地产组)，对评估范围内的资产及相关负债进行了核实。

核实过程具体如下：

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

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

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

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(二)影响资产核实的事项及处理方法



由于条件所限，资产清查中，对设备主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验。对于部分由于隐蔽工程而无法实际勘察的固定资产，具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

(三)核实结论

1. 资产核实结论

通过清查核实，申报评估的资产账账相符，资产基本账实相符。

2. 权属资料不完善的资产

钦州盛港的资产是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来，广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转的资产涉及广西北部湾国际港务集团有限公司及其全资子公司钦州北部湾港务投资有限公司、全资孙公司钦州市港口建设投资有限公司的资产，相关资产的权属证明正在办理变更手续。主要资产的权属情况如下：

1. 委估的1宗土地使用权已办有《国有土地使用证》，土地使用证上记载的土地使用者仍为钦州北部湾港务投资有限公司，评估基准日过户手续正在办理。

2. 委估的3宗海域使用权均已办理《海域使用权证》，其中1宗使用权人为钦州市港口建设投资有限公司，其余2宗的海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，截至评估基准日过户手续正在办理。

三、评估方法的选择

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

根据本次评估的具体情况，评估方法选择如下：

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

由于被评估单位的主要资产为土地使用权、房屋建筑物类资产及设备类资产，评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。



被评估单位成立时间短，主要资产由母公司无偿划拨而来，划转后的资产变更了新的管理主体，被评估单位主要资产勒沟作业区13、14号泊位及大榄坪南作业区8#泊位于2016年5月19日才取得经营许可证并开始试运营，但是其后方堆场、仓库、道路及相关配套设施尚处于建设当中，工期较长且完工期存在着不确定性，未来生产经营及收益预测存在重大的不确定性，不能满足采用收益法进行企业价值评估的相关条件，因此不采用收益法进行评估。

因此，本次评估采用资产基础法进行评估。

四、评估技术说明—资产基础法

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

(一)货币资金

货币资金为银行存款，具体评估情况如下：

银行存款账面价值为 1,000,046.45 元，共 1 个明细账户，为人民币存款户，开户行为中工行钦州保税港支行。

评估时，将被评估单位填报的资产评估清查申报表、银行日记账、总账、开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表核对，并取得大额存款开户银行盖章的函证。核对结果账账相符，无未达账项。对银行存款，以核实后的账面值确认为评估值。

经评估，银行存款评估值为 1,000,046.45 元，评估无增减值。

(二)应收款项(应收账款和其他应收款)

1. 应收账款

应收账款账面原值为 7,985,606.07 元，其中：坏账准备 0 元，账面净值为 7,985,606.07 元，核算内容为应收钦州北部湾港务投资有限公司的装卸款。评估人员按照评估程序在核对总账、明细账和报表一致后，按项核对了应收账款发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确；应收账款根据账龄确定评估值，由于期后已收回并不存在坏账风险，因此本次评估按核实后的账面值确定评估值。



经评估，应收账款评估值为 7,985,606.07 元，评估无增减值。

2. 其他应收款

其他应收款账面原值为 1,900.00 元，坏账准备为 95.00 元，账面净值为 1,805.00 元，核算内容为代员工支付五险，账龄在 1 年以内。评估人员按照评估程序，评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核实了其他应收款发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，确认基准日账面价值真实、准确。应收账款根据账龄确定评估值，坏账损失率确定为 5%。

由于已按账龄考虑其他应收款的回收风险，本次评估将坏账准备评估为 0 元。

经评估，其他应收款评估净值为 1,805.00 元，评估无增减值。

(三)房屋建筑物类资产

1. 评估范围

房屋建筑物类资产在评估基准日的账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元			
资产类别	数量(项)	原值	净值
构筑物及其他辅助设施	7	346,072,145.49	337,161,772.05
减：房屋建筑物减值准备		0.00	0.00
合计	7	346,072,145.49	337,161,772.05

2. 资产概况

房屋建筑物类资产主要是构筑物及其他辅助设施，共 7 项，分别为大榄坪南作业区 7#泊位仓库主干道连接段硬化、大榄坪 7#水工工程、大榄坪 8#水工工程、后方陆域四期地基处理工程、仓库、勒沟 13-14 泊位水工工程、大榄坪 6#泊位后方侯工楼篮球场。委估构筑物主要于 2011 年至 2015 年建成，除勒沟 13-14 泊位水工工程分布在钦州港勒沟作业区外，其余资产分布在大榄坪作业区。目前正在使用中，满足生产需要，维护保养正常。主要构筑物概况如下：

(1) 大榄坪 7#水工工程

大榄坪 7#水工工程 2009 年 8 月开工建设，2011 年 9 月建成，为大直径圆筒结构，长度为 253 米。该工程位于钦州港区的大榄坪南作业区的保税港区，距钦州城区 30 公里。建设规模为 1 个 7 万吨级多用途泊位(水工结构按 10 万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.6 米，码头前沿底标高为-15.1 米，前沿停泊地宽度为 91.2 米。船舶调头地底高程-13 米，船舶调头地直径为 572 米。维护

保养较好，目前正常使用中。

(2) 大榄坪 8#水工工程

大榄坪 8#水工工程 2009 年 8 月开工建设，2011 年 9 月建成，为大直径圆筒结构，长度为 265.5 米。该工程位于钦州港区的大榄坪南作业区的保税港区，距钦州城区 30 公里。建设规模为 1 个 7 万吨级多用途泊位(水工结构按 10 万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.6 米，码头前沿底标高为-15.1 米，前沿停泊地宽度为 91.2 米。船舶调头地底高程-13 米，船舶调头地直径为 572 米。维护保养较好，目前正常使用中。

(3)后方陆域四期地基处理工程

该工程建成于 2016 年 4 月，为回填砂、地基夯实工程。该工程位于大榄坪 7#-8#泊位后方，维护保养较好，目前正常使用中。

(4)勒沟 13-14 泊位水工工程

勒沟 13-14 泊位水工工程 2014 年 3 月开工建设，2015 年 12 月建成，为大直径圆筒结构，岸线长度为 500 米。建设规模为 2 个 5 万吨级多用途泊位(水工结构按 7 万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.3 米，码头前沿底标高为-15 米，前沿停泊地宽度为 64.6 米，船舶调头地底高程-13 米，船舶调头地直径为 446 米。维护保养较好，目前正常使用中。

3. 房屋建筑物类资产的折旧和计提减值政策

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

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
构筑物	15-50 年	5	6.33-1.90

于评估基准日房屋建筑物类资产没有计提减值准备。

4. 资产核实的方法和结果

(1)资产核实的方法

本次评估采用逐一核实的方法进行清查核实，具体做法是：

- ①根据产权持有单位填报的资产评估明细表内容进行账表核对；
- ②核对各项资产的名称、结构类型、建成年月、建设规模、泊位长度、陆域占地面积、陆域纵深、停泊地、港池航道疏浚工程、生产及辅助生产建筑工程等基本参数；
- ③查阅有关技术资料(如竣工决算资料、工程结算书等)，了解设计水平、施

工水平和工程质量等情况；

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

⑤询问和观察是否存在闲置、危房和毁损报废构筑物的情况。

(2)资产核实结果

通过清查核实，申报评估的资产账账相符，资产基本账实相符。资产处于正常使用状态，无闲置、报废的资产。委估资产由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来，权属基本清晰。

5. 评估方法

房屋建筑物类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。评估人员根据评估目的、价值类型、建筑物的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

本次评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，因市场上无同类型物业出租，故也不易采用收益法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是房屋建筑物类资产按现行用途继续使用。

成本法基本计算公式：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

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

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

(1)重置成本的确定



重置成本=重置成本单价×建筑面积(或建筑体积等)

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

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

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

不含税重置成本中各组成项目按如下方式确定：

①建安工程造价是指为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。本次评估建安工程造价由以下方法确定：

根据被评估单位提供的决(结)算资料，及现行相关取费标准等文件，对其主要材料费、人工费、机械费等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动情况，并对决(结)算的建安工程价格进行调整，得出调整后的建安工程造价。

不含税建安工程造价=含税建安工程造价/(1+3%)

②前期及其他费用

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

沿海港口评估项目前期费用表

序号	收费项目	收费部门	计费基础	收费标准 费率	评估计算取 费率	执行文件号或计算依据
1	可行性研究费	设计院及中介机构	总投资	0.08%	0.08%	计价格[1999]1283 号
2	勘察设计费	设计院	预算造价	2.28%	2.15%	计价格[2002]10 号
3	工程招投标费	招投标代理机构	中标额	0.08%	0.08%	桂价费字[2003]7 号、发改办价格[2003]857、计价格[2002]1980 号
4	预算编制费	工程造价咨询机构	预算造价	0.08%	0.08%	交水发〔2004〕247 号
5	环境影响评价费	环境影响咨询机构	估算投资额	0.04%	0.04%	计价格[2002]125 号
6	工程监理费	监理公司	预算造价	1.24%	1.17%	交水发〔2004〕247 号
7	工程质量监督费	工程质量监督部门	工程费用	0.05%	0.05%	交水发〔2004〕247 号



8	建设单位管理费	建设单位	总投资	1.02%	1.02%	交水发〔2004〕247号
9	联合试运转费	建设单位	总投资	0.12%	0.12%	交水发〔2004〕247号
10	工程保险费		总投资	0.30%	0.30%	
合 计				5.30%	5.09%	

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

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为 4 年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期内第 1 年投入 40%，第 2 年投入 30%，第 3 年投入 20%，第 4 年投入 10%。按评估基准日一至五年期(含)银行贷款利率 4.75% 计，假设每年投入的资金为均匀投入。

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

(2)成新率的确定

评估中主要采用使用年限法和观察法综合确定建筑物的成新率。

①使用年限法

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

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

②观察法

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

③成新率

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

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

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

6. 评估结果及分析

经评估，截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，钦州盛港房屋建筑物类资产

评估值为 397,246,330.00 元，评估增值 60,084,557.95 元，增值率为 17.82%，详细评估结果请见房屋建筑物类资产评估明细表。

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-构筑物及其他辅助设施	346,072,145.49	337,161,772.05	427,883,640.00	397,246,330.00	81,811,494.51	60,084,557.95	23.64	17.82
合计	346,072,145.49	337,161,772.05	427,883,640.00	397,246,330.00	81,811,494.51	60,084,557.95	23.64	17.82

7. 评估案例

案例一：大榄坪 7#水工工程（见固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表第 2 项）

(1)资产概况

大榄坪 7#水工工程 2009 年 8 月开工建设，2011 年 9 月建成，为大直径圆筒结构，岸线长度为 253 米。该工程位于钦州港区的大榄坪南作业区的保税港区，距钦州城区 30 公里。建设规模为 1 个 7 万吨级多用途泊位(水工结构按 10 万吨级预留并已实施建设)，码头面顶标高为+6.6 米，码头前沿底标高为-15.1 米，前沿停泊地宽度为 91.2 米。船舶调头地底高程-13 米，船舶调头地直径为 572 米。维护保养较好，目前正常使用中。

(2)重置成本的确定

重置成本= 不含税建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价：

依据被评估单位提供的工程结算造价审核报告，本次评估根据 2009 年 8 月、2016 年 4 月造价通网站(钦州市建设工程材料价格)和广西固定资产建安工程投资价格指数等资料，参照《沿海港口水工建筑工程定额》2004 年版、《沿海港口建筑工程概算预算编制规定》2004 年版及相关取费标准和文件进行相关调整，对其主要材料费、人工费、台班等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动情况，并对结算的建安工程价格进行调整，计算得出水工含税建筑工程造价为 87,517,560.00 元，不含税建筑工程造价=87,517,560.00÷(1+3%)= 84,968,505.00 元(取整)。

②前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。结合被评估对象具体情况，取前期及其他费用费率为 5.09%。

③资金成本

资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为 4 年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期内第 1 年投入 40%，第 2 年投入 30%，第 3 年投入 20%，第 4 年投入 10%。按评估基准日至五年期(含)银行贷款利率 4.75% 计，假设每年投入的资金为均匀投入。

④不含税重置成本

重置成本计算见下表：

单位：元	
A.建安工程造价	87,517,560.00
B.不含税建安工程造价	$A \div (1+3\%) = 84,968,505.00$
C.按收费标准费率计算的前期及其他费用	$A \times 5.30\% = 4,638,431.00$
D. 前期费用及其它费用	$A \times 5.09\% = 4,454,644.00$
E.资金成本	$(A+C) \times 4.75\% \times (0.4 \times 3.5 + 0.3 \times 2.5 + 0.2 \times 1.5 + 0.1 \times 0.5) = 10,943,524.00$
F.不含税重置成本造价	$(B+D+E) = 100,366,670.00$ (十位取整)

重置成本=100,366,670.00 元(十位取整)

(3)成新率的确定

①年限法

该水工建筑工程于 2011 年 9 月 9 日建成，水工建筑物经济使用年限为 50 年，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日已使用 5.32 年，尚可使用年限为 44.68 年，则建筑物的尚可使用年限取 44.68 年，则年限法计算成新率为：

$$\text{成新率} = \frac{44.68}{5.32+44.68} \times 100\% = 89\%$$

②观察法

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

项目	状况	标准分	评定分
整体	I 稳定	30~40	36
	II 沉降位移未超限	20~30	
	III 沉降位移略超允许值	10~20	
	IV 沉降位移明显	0~10	

项目	状况	标准分	评定分
主要结构	I 完好	30~40	36
	II 基本完好	20~30	
	III 损坏	10~20	
	IV 严重损坏	0~10	
附属设施	I 齐全完好	15~20	15
	II 基本齐全完好	10~15	
	III 一般损坏	5~10	
	IV 普通损坏	0~5	
合计		100	87

观察法成新率=87%

③成新率的确定

成新率=89%×40%+87%×60%

=88%(取整)

(4)评估价值

评估值=重置成本×成新率

=100,366,670.00×88%

=88,322,670.00 元(十位取整)

案例二：后方陆域四期地基处理工程 (见固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表第 4 项)

(1)资产概况

该工程建成于 2016 年 4 月，为回填砂、地基夯实工程。该工程位于大榄坪 7#-8#泊位后方，维护保养较好，目前正常使用中。

(2)重置成本的确定

重置成本= 不含税建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价：

依据被评估单位提供的工程结算资料，本次评估根据施工期、2016 年 12 月造价通网站(钦州市建设工程材料价格)和广西固定资产建安工程投资价格指数等资料，参照广西现行相关取费标准和文件进行相关调整，对其主要材料费、人工费、台班等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动情况，并对结算的建安工程价格进行调整，计算得出地基处理工程含税建筑工程造价为 14,688,930.00 元，不含税工程造价=14,688,930.00÷(1+3%)=14,261,097.00 元(取整)。



②前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。结合被评估对象具体情况，取前期及其他费用费率为 5.09%。

③资金成本

资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为 4 年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期内第 1 年投入 40%，第 2 年投入 30%，第 3 年投入 20%，第 4 年投入 10%。按评估基准日至五年期(含)银行贷款利率 4.75% 计，假设每年投入的资金为均匀投入。

④不含税重置成本

重置成本计算见下表：

单位：元	
A.建安工程造价	14,688,930.00
B.不含税建安工程造价	$A \div (1+3\%) = 14,261,097.00$
C.按收费标准费率计算的前期及其他费用	$A \times 5.30\% = 778,513.00$
D. 前期费用及其它费用	$A \times 5.09\% = 747,667.00$
E.资金成本	$(A+C) \times 4.75\% \times (0.4 \times 3.5 + 0.3 \times 2.5 + 0.2 \times 1.5 + 0.1 \times 0.5) = 1,826,759.00$
F.不含税重置成本造价	$(B+D+E) = 16,845,520.00$ (十位取整)

重置成本=16,845,520.00 元(十位取整)

(3)成新率的确定

①年限法

该工程于 2016 年 4 月建成，考虑经济使用年限为 30 年，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日已使用 0.67 年，尚可使用年限为 29.33 年，则建筑物的尚可使用年限取 29.33 年，则年限法计算成新率为：

$$\text{成新率} = \frac{29.33}{0.67+29.33} \times 100\% = 98\%$$

②观察法

根据现场勘察情况，采用观察法测算该构筑物的成新率如下表：

项目	状态	标准分	评定分数
主要结构及构件	地基夯实紧密，结构稳定	100	98
合计		100	98



观察法成新率=98%

③成新率的确定

成新率=98%×40%+98%×60%

=98%(取整)

(4)评估价值

评估值=重置成本×成新率

=16,845,520.00×98%

=16,508,610.00 元(十位取整)

(四)设备类资产

1. 评估范围

设备类资产评估范围包括钦州盛港的机器设备，共 29 项。账面原值为 75,028,724.47 元，账面净值为 69,199,140.11 元。设备类资产账面价值分别列示如下表：

资 产 名 称	账面原值(元)	账面净值(元)
固定资产-机器设备	75,028,724.47	69,199,140.11
固定资产-车辆	0.00	0.00
固定资产-电子设备	0.00	0.00
合 计	75,028,724.47	69,199,140.11

详细评估范围请见固定资产—机器设备评估明细表。

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

2. 资产概况

钦州盛港申报评估的设备类资产均为机器设备，共 29 项，主要有仓库路灯、箱式变电站、门式起重机、电缆、箱式变压器和自稳定投光灯。

钦州盛港的生产设备主要购置于 2014 年至 2016 年，分布于钦州盛港港口，据现场勘察及向有关技术员了解到，机器设备处于在用且使用正常状态。设备未设定抵押权限。

3. 机器设备类资产的折旧和计提减值政策

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



资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	6-20 年	5	15.83-4.75
运输工具	6-12 年	5	15.83-7.92
其他设备	6-20 年	5	15.83-4.75

截至评估基准日，钦州盛港没有计提固定资产减值准备。

4. 机器设备类固定资产核实的方法和结果

(1)资产核实的方法

本次评估采用逐台核实的方法进行清查核实，具体做法是：

①根据被评估单位填报的资产评估明细表内容进行账表核对；

②听取被评估单位有关人员进行相关情况介绍，对企业的产品、基本生产工艺、建设日期、设计生产能力、实际生产能力、收益或亏损情况及原因、生产作业方式、市场情况、安全环保情况进行了解；

③根据核实后的资产评估明细表进行现场勘察，逐台核实设备的名称、规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等；对设备的工作环境、利用率、运行状况、维护保养、大修理情况进行重点勘察并填写勘察记录表；

④询问和观察是否存在闲置、待报废或已报废无物设备的情况，对设备的实体性贬值、功能性贬值等情况进行了解；

⑤查阅设备的档案资料，收集有关技术资料(如建设项目备案资料、设计文件、工艺流程图)、产权证明材料(如车辆行驶证、购置及安装合同、发票等)及其他基础资料；

⑥了解是否存在抵押、担保、融资租赁、出租等情况。

(2)资产核实结果

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

5. 评估方法

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

(1)经分析，对于正常在用的设备，因设备类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难以量化，不适用收益法评估；因当地二手设备资产交易市场不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的资产销售资料，不宜采用市场法评估；因委估资产在评估基准日时继续按原用途使用，且委估的设

备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，形成资产价值的耗费是必须的，同时，资产处于正常继续使用状态，符合成本法的使用条件，故采用成本法进行评估。成本法的计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

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

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值}$$

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

①重置成本的确定

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

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

由于评估的设备数量不多，评估人员逐台询价确定设备的重置成本并进行逐台评估。

A. 设备不含税购置价的确定

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

$$\text{不含税设备购置价} = \text{设备购置价} / (1 + \text{适用增值税税率})$$

增值税税率取 17%。

B. 不含税设备运杂费的确定

$$\text{不含税设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率} / (1 + \text{适用税率})$$

钦州盛港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 11%。

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

设备运杂费率表

生产地	费率(按设备购置价计算)
当地生产	1%~2.5%

运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

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

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 不含税设备安装调试费的确定

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率/(1+适用税率)

钦州盛港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 3%。

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

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

D. 前期及其他费用

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

机器设备前期费用及其他费用

序号	收费项目	收费部门	计费基础	收费标准费率	评估计算取费率	执行文件号或计算依据
1	可行性研究费	设计院及中介机构	总投资	0.08%	0.08%	计价格[1999]1283 号
2	勘察设计费	设计院	预算造价	2.28%	2.15%	计价格[2002]10 号
3	工程招投标费	招投标代理机构	中标额	0.08%	0.08%	桂价费字[2003]7 号、发改办价格[2003]857、计价格[2002]1980 号
4	预算编制费	工程造价咨询机构	预算造价	0.08	0.08%	交水发[2004]247 号
5	环境影响评价费	环境影响咨询机构	估算投资额	0.04%	0.04%	计价格[2002]125 号
6	工程监理费	监理公司	预算造价	1.24%	1.17%	交水发[2004]247 号
7	工程质量监督费	工程质量监督部门	工程费用	0.05%	0.05%	交水发[2004]247 号
8	建设单位管理费	建设单位	总投资	1.02%	1.02%	交水发[2004]247 号
9	联合试运转费	建设单位	总投资	0.12%	0.12%	交水发[2004]247 号
10	工程保险费		总投资	0.30%	0.30%	
合计				5.30%	5.09%	



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

F. 资金成本

资金成本指该项目正常建设期内发生的贷款利息。贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，正常建设期参考项目可行性研究报告的正常工期进行确定。假设资金的投入为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

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

②成新率的确定

评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新率。

成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

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

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

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

C. 对特殊情况，采用以下方法确定成新率：

a. 如果观察法和里程法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

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

③评估值的计算

评估值 = 重置成本×成新率

6. 评估结果

于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，钦州盛港申报评估的设备类资产评估值为人民币 71,232,360.00 元，评估增值 2,033,219.89 元，增值率 2.94%。评估结果详见下表和机器设备评估明细表及固定资产评估汇总表。

设备类资产评估结果汇总表



金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-机器设备	75,028,724.47	69,199,140.11	79,049,760.00	71,232,360.00	4,021,035.53	2,033,219.89	5.36	2.94
合计	75,028,724.47	69,199,140.11	79,049,760.00	71,232,360.00	4,021,035.53	2,033,219.89	5.36	2.94

7. 评估案例

案例一：大揽坪 7#-8#箱式变电站(本案例在钦州盛港机器设备评估明细表序号 15 项)

(1)设备概况如下：

①设备名称：大揽坪 7#-8#箱式变电站

②型号规格：1600KVA

③启用时间：2014 年 10 月

④技术状况：良好

⑤设备类型：输变电设备

⑥生产厂家：海南金盘电气有限公司

⑦生产环境：具有腐蚀性

⑧账面原值：595,309.18 元

⑨账面净值：535,778.18 元

⑩数量：1 台

(2)重置成本的确定

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

①设备购置价：经向厂家查询该型号变电站的报价为 327,000.00 元/台(含税)。取该报价作为在评估基准日的购置价。则：

购置价=327,000.00 元(含税)

不含税设备购置价=327,000.00÷(1+17%)= 279,487(元)

②不含税运杂费

运杂费：327,000.00×3%=9,810(元)

不含税运杂费：327,000.00×3%/1.11=8,838(元)

③不含税安装费

安装费：327,000.00×10%=32,700(元)



不含税安装费： $327,000.00 \times 10\% / 1.03 = 31,748$ (元)

④不含税前期及其他费用

前期及其他费用： $(327,000.00 + 9,810 + 32,700) \times 5.30\% = 19,584$ (元)

不含税前期及其他费用： $(327,000.00 + 9,810 + 32,700) \times 5.09\% = 18,808$ (元)

⑤资金成本：

$(327,000.00 + 9,810 + 32,700 + 19,584) \times 4.75\% \times 1.5 \times 1/2 = 13,861$ (元)

(按国家金融机构一年至三年贷款利率计，合理工期 1.5 年，资金均匀投入)

⑥大揽坪 7#-8#箱式变电站重置成本：

$279,487 + 8,838 + 31,748 + 18,808 + 13,861 = 352,740$ (元)(取整到 10 位数)

(3)成新率的确定

成新率采用观察法和年限法综合确定。

①年限法成新率

据了解，申报的箱式变电站正式始用于 2014 年 10 月，至评估基准日已使用了 2.09 年，预计尚可使用 17.91 年，由此计算成新率。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% \\ &= 17.91 / (2.09 + 17.91) \times 100\% = 90\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

②观察法成新率

卷扬机观察法成新率

主 要 部 位	技 术 状 态	标准分	鉴定分
高压装置	运行正常。	30	26
低压装置	动作能满足工作要求	30	26
变压器装置	行驶比正常,运行可靠	30	26
其他	无异常	10	8
合 计		100	86

观察法成新率 83%。

$$\begin{aligned} \text{③综合成新率} &= 90\% \times 40\% + 86\% \times 60\% \\ &= 88\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

(4)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$$\begin{aligned} &= 352,740 \times 88\% \\ &= 310,410.00 \text{ (元)}(\text{取整到 10 位数}) \end{aligned}$$

(五)在建工程

1. 在建工程评估范围

本次评估范围是钦州盛港申报评估的在建工程，为土建工程，在建工程账面价值 74,602,165.48 元，具体情况如下表：

单位：人民币元		
序号	项目名称	账面价值
1	在建工程—土建工程	74,602,165.48
合 计		74,602,165.48

2. 资产概况

在建工程-土建工程共申报 2 项，为大榄坪 7#泊位后方陆域工程、大榄坪 8#泊位后方陆域工程。

(1)大榄坪7#泊位后方陆域工程

该工程为 7#泊位后方陆域工程，水泥稳定层及混凝土结构，工程于 2016 年 1 月开工，预计 2017 年 3 月 31 日完工。至评估基准日形象进度为 91.21%，付款比例为 75%。于评估基准日正常施工。

(2)大榄坪8#泊位后方陆域工程

该工程为 8#泊位后方陆域工程，水泥稳定层及混凝土结构，工程于 2016 年 1 月开工，预计 2017 年 3 月 31 日完工。至评估基准日形象进度为 81.61%，付款比例为 65.1%。于评估基准日正常施工。

3. 在建工程核实的方法和结果

(1)核实方法

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

(2)资产核实结果

由于钦州盛港申报评估的资产及负债是从其母公司广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转取得，在建工程资产的权属证明目前正在完成变更手续。

经核实，核对结果账账相符，账实相符。在建工程在正常施工中，不存在闲置毁损报废的情况。

4. 评估方法



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

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{调整后的不含税工程值} + \text{应分摊的不含税待摊投资} + \text{资金成本} \\ &= (\text{经核实后的含税账面价值} \times \text{调整系数}) / \text{适用税率} + \text{应分摊的待摊投资含税账面价值} / \text{适用税率} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

(以上所述的账面值均剔除了利息支出)

(1)在建工程项目根据其在建工程申报金额，经账实核对后，将实际支付的帐面值中不合理支出剔除，按照各类费用的价格变动幅度进行调整，再除以适用的税率，计算得出调整后的不含税帐面值。

(2)对于为工程建设支付的建设单位管理费等前期及其他费用，因价格变动不大，不进行价格变动调整，按核实后的账面值再除以适用的税率进行确认。

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

5. 评估结果

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

编号	科目名称	账面价值(元)	评估值(元)	增值额(元)	增值率%
1	在建工程—土建工程	74,602,165.48	69,854,560.00	-4,747,605.48	-6.36
	合 计	74,602,165.48	69,854,560.00	-4,747,605.48	-6.36

6. 评估案例

评估案例：大榄坪 7#泊位后方陆域工程(详见在建工程—土建工程评估明细表第 1 项)

(1)基本概况

该工程为 7#泊位后方陆域工程，水泥稳定层及混凝土结构，工程于 2016 年 1 月开工，预计 2017 年 3 月 31 日完工。至评估基准日形象进度为 91.21%，付款比例为 75%。于评估基准日正常施工。

该项工程账面价值为 35,714,663.37 元。经核实，该账面价值包含利息

2,110,886.01 元，分担的含税待摊投资为 8,377.36 元，含税工程款 33,595,400.00 元。于评估基准日该工程已基本完工，于评估基准日正常施工。

(2) 评估测算

该项目主要于 2016 年内建设，评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，期间不做价格调整。则：

评估值=不含税工程款+应分摊的不含税待摊投资+资金成本

① 不含税工程款

根据企业提供的资产明细资料，经核实，该项工程的含税工程款 33,595,400.00 元，则：

$$\begin{aligned}\text{不含税工程款} &= \text{经核实后的含税工程款} / (1+3\%) \\ &= 33,595,400.00 / (1+3\%) \\ &= 32,616,893.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

② 分摊的不含税待摊投资

根据企业提供的资产明细资料，经核实，该项工程分担的含税待摊投资为 8,377.36 元，则

$$\begin{aligned}\text{不含税待摊投资} &= \text{含税待摊投资} / (1+6\%) \\ &= 8,377.36 / (1+6\%) \\ &= 7,903.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

③ 资金成本

该工程实际工期为 1 年，假设建设工期资金匀速投入，根据中国人民银行公布的贷款利率，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，国家金融机构一年期贷款年利率为 4.35%。

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

$$\begin{aligned}&= (33,595,400.00 + 8,377.36) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2 \\ &= 730,882.00 \text{ (元)(取整)}\end{aligned}$$

④ 评估值=不含税工程款+应分摊的不含税待摊投资+资金成本

$$\begin{aligned}&= 32,616,893.00 + 7,903.00 + 730,882.00 \\ &= 33,355,680.00 \text{ (元)(十位取整)}\end{aligned}$$

(六) 无形资产——土地使用权



1. 评估范围

土地使用权的评估范围为钦州盛港申报评估的 1 宗大榄坪 7-8 号泊位宗地，已取得《国有土地使用证》，权证编号为钦国用(2015)第 E006 号，该宗地是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转至钦州盛港，故土地使用证上记载的土地使用者钦州北部湾港务投资有限公司，过户手续正在办理。委估宗地位于广西钦州保税港区二号路西面，为协议出让的港口码头用地，纳入本次评估范围的土地面积为 490414.76 平方米，原始入账价值为 199,295,661.10 元，账面价值为 188,960,520.33 元，详见无形资产—土地使用权评估明细表。

2. 评估对象描述

(1)土地登记状况

宗地名称	大榄坪 7-8 号泊位宗地
宗地号	271050064-4
宗地位置	广西钦州保税港区二号路西面
土地使用者	钦州北部湾港务投资有限公司
宗地批准用途	港口码头用地
国有土地使用证号	钦国用(2015)第 E006 号
证书登记时间	2014 年 4 月 13 日
土地使用权类型	协议出让
土地使用权终止日期	2064/4.13
证书登记土地使用权面积(m ²)	490,414.76
列入本次评估范围宗地面积(m ²)	490,414.76
四至	东北面：临二号路
	东南面：临 9#泊位
	西南面：临海
	西北面：临 6#泊位
记事	1、2014 年 4 月 14 日,该宗国有土地使用权以协议出让方式取得土地面积 10150.505 平方米; 2、2014 年 9 月 18 日, 经广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会批准, 将土地面积 1015035.05 平方米中的 249946.35 平方米分割给钦州兴港码头有限公司(钦国用 2014 第 E010 号), 剩余土地面积 765088.70 平方米办理国有土地使用证(钦国用 2014 第 E011 号); 3、2015 年 6 月, 经广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会批准, 钦州北部湾港务投资有限公司执行董事决议, 将土地面积 765088.70 平方米中的 274673.94 平方米分割给广西北部湾集装箱码头有限公司(钦国用 2015 第 E004 号), 剩余土地面积 490414.76 平方米办理国有土地使用证(钦国用 2015 第 E006 号)

(2)土地权利状况

宗地名称	大榄坪 7-8 号泊位宗地
土地所有权人	中华人民共和国



土地使用权人	钦州北部湾港务投资有限公司
土地出让金缴纳情况	已缴纳
土地使用权终止日期	2064.4.13
土地剩余使用年限(年)	47.32
他项权利状况	无

(3)土地利用状况

宗地名称	大榄坪 7-8 号泊位宗地
地上附着物	码头前沿、部分堆场及泊位内道路、仓库等
土地利用变迁	以协议出让方式取得
土地利用现状	港口码头用地
规划利用	港口码头用地
最佳利用	港口码头用地
实际开发程度	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)，红线内有堆场、码头前沿及宗地内道路及仓库。

3. 地价影响因素分析

(1)一般因素

①地理位置和行政区划

钦州位于广西壮族自治区南部，濒临北部湾，背靠西南，面向东盟，地处华南经济圈、西南经济圈与东盟经济圈的结合部，是中西部地区最便捷的出海通道，是中国面向东盟合作的桥头堡。钦州市辖灵山县、浦北县、钦南区、钦北区、钦州港经济技术开发区和三娘湾旅游管理区。全市陆地总面积 1.08 万平方公里，海岸线 562 公里，总人口 391 万。钦州是一座拥有 1400 年历史的岭南古城，文化底蕴深厚，是古代海上丝绸之路始发港之一，是民族英雄冯子材、刘永福的故里，是中国优秀旅游城市。钦州物产丰富，是闻名遐迩的中国“荔枝之乡”、“奶水牛之乡”、“大蚝之乡”和“坭兴陶都”，坭兴陶是中国四大名陶之一。矿产资源质优量多，目前已探明的矿产有锰、钛铁、铜、铁、铅、锌等 30 多种。

钦州港经济技术开发区位于钦州市南部沿海，管辖面积约 152 平方公里，分为金谷工业园和金光工业园。管辖 7 个社区(不设乡镇建制)，常住人口 1.8 万，流动人口 3 万左右。1996 年 6 月，开发区被设立为省级开发区。2000 年，广西经济区域规划将钦州港定位临海工业港和广西大型临海工业园区，2008 年 5 月，国务院批准在钦州港设立中国第六个保税港区--钦州保税港区，成为中国西部沿海唯一的保税港区。钦州港三面环陆，南部向海，港池隐蔽宽阔，避风条件良好，航道水深，可挖性好，潮差大，回淤少，腹地广，属天然良港。有 86 公里长的



码头岸线，其中深水岸线 54 公里，可建 1-30 万吨级码头 200 多个，建成后可形成 3 亿吨以上的吞吐能力。

②经济和社会发展状况

钦州市具有独特的自然条件，主要特征有：A. 地理位置优越；B. 港口优势突出，有较长的海岸线；C. 地形复杂，气候、植物资源丰富。目前已建成码头泊位 28 个，其中万吨级以上泊位 13 个，港口吞吐能力 5400 多万吨，在建 10 万吨码头 4 个，建成投产后将新增 3000 万吨以上吞吐能力；已建成 10 万吨级航道，乘潮可进出 15 万吨级船舶；此外，开发区内的道路供水、供电、通讯等设施完善，日供水能力 5.5 万吨，建成 110KV 和 220KV 输变电工程，建成通往勒沟作业区和鹰岭作业区两条铁路支线。钦州港已列入全国 25 个区域性重要港口之一。南北、钦防高速公路、南北二级公路等在钦州交汇，构成西南出海大通道的主要动脉。南防、黎钦、钦北铁路在钦州相接，并与全国铁路干线联网。距离南宁、北海机场也只有 110 公里的高速公路里程。北部湾是我国四大著名渔场之一，面积达到 12.8 万平方公里，具有重要经济价值的鱼类有 30 多种。海水养殖业较为发达。钦州是绿色、低炭的宜商宜居滨海城市，钦州的投资软环境调查评比连续三年排在广西第一名，四次荣膺“中国十佳投资环境城市”。钦州近海能看到野生中华白海豚。目前，钦州市正在加快建设集“江、海、湖、山、岛”为一体的 110 平方公里滨海新城，打造成为北部湾产业服务中心、滨海旅游休闲度假基地、高品味时尚居住区，成为一座推窗见海、出门见水、山青岸绿、低碳环保、宜商宜居的魅力之城、生态之城。

初步统计，钦州市 2016 年 gdp 完成 1102 亿元、增长 9%，规模以上工业总产值完成 1524.1 亿元、增长 11.7%，固定资产投资完成 950.9 亿元、增长 17.4%，社会消费品零售总额 373.6 亿元、增长 12%，港口吞吐量完成 6953.5 万吨、增长 6.8%，集装箱吞吐量完成 137.4 万标箱、增长 45.9%，财政收入完成 154.1 亿元、下降 5%，其中一般公共预算收入 49.5 亿元、下降 1.7%，外贸进出口总额 44.3 亿美元、下降 23.5%，城镇居民人均可支配收入 29360 元、增长 7.3%，农村居民人均可支配收入 10947 元、增长 9.3%。gdp、固定资产投资、社会消费品零售总额等指标增速分别排在全区第二、第三、第一位。稳增长工作在国务院第三次大督查中得到通报表扬，贯彻落实中央和自治区政策措施成效获得广西壮族自治区激励表扬。



(2)区域因素

影响评估对象的区域因素主要有：区域位置、交通条件、基础设施条件、周围土地利用状况、环境条件、商业繁华程度等。

委估宗地区域因素状况表

宗地名称		大榄坪 7-8 号泊位宗地
区域概况		委估宗地位于钦州市广西钦州保税港区二号路西面，距离钦州市港口区约 10 公里，基础及公共服务设施配套基本完善。保税区大部分为码头用地、仓储用地、工业用地，相关产业配聚集中度及整个港区的未来发展趋势较好。
交通条件	距主、次干道距离	位于钦州保税港区二号路西面，该宗地的西南面临海。
	距火车站距离	有规划中的铁路
	对外交通便利度	对外交通较为方便
基础设施状况	供水、供电等	水电供有保证。
环境状况		环境状况较好。
周围土地利用状况		码头、工业、仓储用地

(3)个别因素

影响评估对象的个别因素主要有：临近道路类型、宗地面积、宗地形状、工程地质等。

委估宗地个别因素状况表

宗地名称	大榄坪 7-8 号泊位宗地
宗地号	271050064-4
位 置	广西钦州保税港区二号路西面
证书登记土地使用权面积(m ²)	490,414.76
列入本次评估范围面积(m ²)	490,414.76
宗地批准用途	港口码头用地
实际用途	港口码头用地
评估设定用途	港口码头用地
临近道路类型	港口区内主干道
宗地面积	面积较大，对宗地利用无影响
宗地形状	呈矩形
地形地势	地势平坦
工程地质	能满足工程建设需要
剩余使用年限(年)	47.32

4. 资产核实方法和核实结果

(1)资产核实方法

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

②查阅国有土地使用权证及替代性文件,核对和了解土地的登记状况、权利状况;

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

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

(2)资产核实结果

委估的土地使用权是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来,故土地证的土地使用权人为钦州北部湾港务投资有限公司(该公司为广西北部湾国际港务集团有限公司的全资子公司),至评估基准日过户手续正在办理。

5. 评估原则

(1)替代原则

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

(2)最有效利用原则

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

(3)预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(4)供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据,并充份考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(5)贡献原则

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



6. 价值类型及定义

本次评估价值类型为市场价值。

根据本项评估目的和委估宗地的实际情况，我们对本项评估中的土地使用权价值在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的内涵做如下界定：

宗地名称	土地证号	土地用途	土地使用权类型	宗地面积(m²)	容积率	剩余使用年限(年)	开发程度
		批准用途/实际用途/设定用途	实际类型/设定类型	列入评估范围宗地面积	实际容积率/设定容积率	剩余使用年限/设定剩余使用年限	实际开发程度/设定开发程度
大榄坪 7-8 号泊位宗地	钦国用(2015)第 E006 号	港口码头用地/港口码头用地/港口码头用地	出让/出让	490414.76	≤0.5/≤0.5	47.32 年/47.32 年	宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有堆场、码头前沿及宗地内道路及仓库/宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有堆场、码头前沿及宗地内道路及仓库

综上所述，本报告所称地价是指在正常的地产市场条件下，在评估基准日 2016年12月31日，委估宗地在上述设定的用途和开发程度及剩余使用年限条件下土地使用权的价值，该价值不含地上之动产、不动产，该价值中已含土地使用权出让金。

7. 评估方法

(1)评估方法的选择

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

由于钦州市土地定级估价报告成果尚未进行更新，其对目前土地价格的指导性趋弱，故不采用基准地价系数修正法进行评估，钦州盛港的资产由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来，故土地单独产生的收益难以预测，不宜采用收益法，委估宗地为港口码头用地，当地无码头用地建成码头后整体转让的案例，故不宜采用剩余法评估。委估宗地为港口码头用地，当地虽无港口码头用地成交案例，但鉴于港口码头用地和工业或仓储用地存在较强的相关性及替代性，因此港口码头用地采用市场比较法，以仓储用地或工业用地作为交易案例进行相

关因素调整的评估思路是可行的。另外宗地填海造地成本和有关税费资料可以调查收集得到，开发费用可通过相关资料测算，故本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

(2)原理及公式如下：

①市场比较法

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

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

式中：V-委估宗地的土地使用权单价

V_B -比较实例单价

A-委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B-委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C-委估宗地土地剩余使用年限修正指数/比较实例宗地土地剩余使用年限修正指数

D-委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E-委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

②成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

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

③宗地单位地价的确定

经分析，采用两种方法评估结果的简单算术平均作为待估宗地的单位地价。

④委估宗地价值

委估宗地价值=宗地单价×宗地面积

8. 评估结果



于评估基准日2016年12月31日，钦州盛港土地使用权帐面价值188,960,520.33元，评估值为273,161,021.00元，评估增值84,200,500.67元，增值率44.56%。

9. 评估案例：大榄坪7-8号泊位宗地(见无形资产—土地使用权评估明细表序号1)

大榄坪7-8号泊位宗地位于广西钦州保税港区二号路西面，为协议出让的港口码头用地，土地使用权证号为钦国用(2015)第E006号，土地面积490414.76平方米，根据委估宗地状况，采用市场比较法和成本法进行评估。

(1)采用市场比较法评估

①比较案例选取

比较案例 比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
宗地名称	大榄坪 7-8 号泊位宗地	亿隆进出口贸易有限公司宗地	广西钦州保税港区森德茂仓储物流有限公司宗地	广西钦州保税港区钦港投资管理有限公司
宗地位置	广西钦州保税港区二号路西面	钦州保税港区二号路东面、东海路西面、港区二大街北面(C-07-3 地块)	钦州保税港区二号路东面、东海路西面、港区二大街北面	钦州保税港区二号路东面、东海路西面、港区二大街北面(C-07-2 地块)
土地用途	港口码头用地	工矿仓储用地	仓储用地	仓储用地
剩余使用年限(年)	47.32	50	50	50
交易类型	按转让设定	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间	2016 年 12 月 31 日	2014 年 3 月 28 日	2013 年 10 月 15 日	2014 年 3 月 28 日
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地面积(m ²)	490,414.76	16,237.61	33,335.02	8,628.00
容积率	小于等于 0.5	大于等于 2.0	大于等于 2.0	大于等于 2.0
价格类型	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价
交易价格(元/m ²)	待估	375	375	374

②比较因素条件说明表

比较案例 比较因素	大榄坪 7-8 号泊位宗地	案例 A	案例 B	案例 C
土地用途	港口码头用地	工矿仓储用地	仓储用地	仓储用地
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易类型	按转让设定	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易期日	2016 年 12 月 31 日	2014 年 3 月 28 日	2013 年 10 月 15 日	2014 年 3 月 28 日
土地使用年限(年)	47.32	50	50	50
区域 因素	周围用地类型	仓储用地	仓储用地	仓储用地
	临近道路类型	混合型次干道	混合型次干道	混合型次干道



比较案例 比较因素		大榄坪 7-8 号泊位 宗地	案例 A	案例 B	案例 C
个别 因素	对外交通便利度	方便	一般	一般	一般
	基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量状况	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染
	土地利用强度	一般	一般	一般	一般
	土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	工程地质	一般	一般	一般	一般
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用稍有影响	对土地利用稍有影响	对土地利用有明显影响
	离码头或货运站距离(M)	近	一般	一般	一般
	自然灾害程度	一般	一般	一般	一般
	是否属于带港口岸线的临海前方土地	有	无	无	无

③确定比较因素条件指数

a. 待估宗地与交易案例在土地用途上存在差异，待估宗地为港口码头用地、交易案例均为仓储用地，由于码头用地相对于仓储用地，具有数量少，专用垄断性较强，经分析，以委估宗地为 100，比较案例 A、B、C 修正系数为 90、90、90。

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

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

d. 委估宗地的基准日为 2016 年 12 月 31 日，案例 A 的交易日期为 2014 年 3 月 28 日，案例 B 的交易日期为 2013 年 10 月 15 日，案例 C 的交易日期为 2014 年 3 月 28 日，与本次评估设定的评估基准日 2016 年 12 月 31 日相差 3 年左右，故需要对交易期日进行修正。由于中国城市地价动态监测网未有钦州市的地价指数，北海市与钦州市均为广西沿海城市，地价水平差异不大，故本次参照中国城市地价动态监测网每年公布的北海市地价指数进行期日修正，北海市 2016 年第 4 季度工业地价指数为 363；2013 年第 4 季度工业地价指数均为 343、2014 年第 1 季度工业地价指数为 334，则以委估宗地为 100，经测算比较案例 A 为 $334 \times 100 / 363 = 92.01$ 、案例 B 为 $343 \times 100 / 363 = 94.49$ 、案例 C 为 $334 \times 100 / 363 = 92.01$ 。

e. 委估宗地的土地剩余使用年限为 47.32 年，比较案例 A、B、C 的剩余土地使用年限为 50 年，需进行土地使用年限修正，可根据公式 $K = [1 - 1 / (1 + r)^m] /$

$[1-1/(1+r)^n]$ ，其中 $r=6\%$ ， $m=47.32$ 年， $n=50$ 年，计算土地使用年期修正系数为 1.0098，以委估宗地为 100，经测算比较案例 A、B、C 为 100.98、100.98、100.98。

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

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

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

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

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

k. 土地利用强度：分为无要求、较低、一般、较高、高五个等级，以委估宗地等级为 100，每上升或下降一个等级，地价上升或下降 2%。

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

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

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

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

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

q. 是否属于带港口岸线的临海前方土地：委估宗地为带港口岸线的临海的港口码头用地，该类型的土地是比较稀缺的，故以临海有港口岸线的临海前方土地为 100，不临海无港口岸线的土地分值为 85。

④根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表如下：

比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)		待估	375	375	374
土地用途		100	90	90	90
交易情况		100	100	100	100
交易类型		100	100	100	100
交易期日		100	92.01	94.49	92.01
土地使用年限(年)		100	100.98	100.98	100.98
区域因素	周围用地类型	100	100	100	100
	临近道路类型	100	100	100	100
	对外交通便利度	100	96	96	96
	基础设施完善度	100	100	100	100
	环境质量状况	100	100	100	100
	土地利用强度	100	100	100	100
个别因素	土地开发程度	100	100	100	100
	工程地质	100	100	100	100
	宗地面积	100	98	98	96
	离码头或货运站距离(M)	100	96	96	96
	自然灾害程度	100	100	100	100
	是否属于带港口岸线的临海前方土地	100	85	85	85

⑤编制委估宗地因素比较修正系数表及单位地价的确定

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)		375	375	374
土地用途		100 / 90	100 / 90	100 / 90
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易类型		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易期日		100 / 92.01	100 / 94.49	100 / 92.04
土地使用年限(年)		100 / 100.98	100 / 100.98	100 / 100.98
区域因素	周围用地类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临近道路类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外交通便利度	100 / 96	100 / 96	100 / 96
	基础设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境质量状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地利用强度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素	土地开发程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	工程地质	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地面积	100 / 98	100 / 98	100 / 96
	离码头或货运站距离(M)	100 / 96	100 / 96	100 / 96
	自然灾害程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	是否属于带港口岸线的临海前方土地	100 / 85	100 / 85	100 / 85
	修正后地价(元/平方米)	584	569	595
算术平均价格(元/平方米)		583		

(2)采用成本逼近法评估

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益,同时考虑土地的区位因素,土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为:

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

①土地取得费用,指征用委估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。按照《城镇土地估价规程》,调查委估宗地周边土地利用情况,依据广西壮族自治区、钦州市征用土地的补偿文件中各项收费的规定,以及《广西壮族自治区海域使用管理办法》,经过分析确定土地取得费用,详见估价测算表。

②土地开发费用

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

③利息费用

根据委估宗地及整个码头项目的开发程度和开发规模,确定土地计算费用的时间为2年,根据城镇土地估价规程,土地开发周期超过1年者按复利计算,其中利息率按评估基准日中国人民银行公布的1年期贷款利息率4.35%计,其中土地取得费在征地时一次投入,开发费用在开发期内均匀投入,详见估价测算表。

④利润

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

⑤土地增值收益

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

⑥土地年期修正

委估宗地设定土地尚可使用年限为47.32年,则有限期土地使用权价格修正系数公式为:



$$K=1-1/(1+r)^n=0.9365$$

式中： n——土地尚可使用年限

r——土地还原率(根据银行定期存款利率结合土地投资风险情况，确定土地还原率为6.00%)

⑦个别因素修正系数

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

⑧委估宗地评估单价

根据成本逼近法计算公式，进行分析、计算、修正，得出委估宗地评估单价。

估价测算过程详见估价测算表。

计算项目		计算依据及计算公式		计算值 (元/平方米)
1、土地取得费	吹砂填海工程成本	根据当地市场调查，该区域海域水深一般为 7 米，工程成本约 20 元/m3		140
2、相关税费	权属调查测绘费	桂价涉字[1994]210 号		0.25
	海域使用金	财综【2007】10 号《关于加强海域使用金征收管理的通知》钦州海域等别属于五等，建设填海造地用海 45 元/平方米		45
	征地劳务费	桂价费[2010]109 号,3 元/m²		3
合计				188.25
3、土地开发费	基础设施配套费	通上水		20
		通下水		20
		通电		22
		通路		25
		通讯		22
	平整场地费	场地平整		12
	不可预见费	不可预见费:2 元/m²		2
合计				123
4、投资利息		(土地取得费+有关税费)×[(1+4.35%)²-1]+土地开发费 ×[(1+4.35%)²/²-1]		22.08
5、投资利润		(土地取得费+相关税费+土地开发费)*15%		46.69
6、土地增值收益		取 1 至 5 项的 20%，10 等地不少于 28 元/m²		76
总合计			1+2+3+4+5+6	456.02
6、个别因素修正	因素	评价	修正率	修正额
	周围用地类型	好	4.00%	18.24
	对外交通便利度	方便	3.00%	13.68
	基础设施完善度	较完善	2.00%	9.12
	环境质量状况	稍好	2.00%	9.12
	土地与市场配合程度	较好	3.00%	13.68
	土地利用强度	一般	0.00%	0
	用途修正(含港口岸线)	码头用地	10.00%	45.6
合计			24.00%	109.44



计算项目	计算依据及计算公式	计算值
		(元/平方米)
区位修正后评估单价		565.46
7、年期修正后的评估单价(元/m ²)	总合计×[1-1/(1+6.00%) ⁿ]	530

(3)委估宗地价值的确定

①宗地单位地价的确定

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

委估宗地单位地价确定表

序号	宗地名称	土地位置	市场比较法 (元/m ²)	成本逼近法 (元/m ²)	宗地单价最终取值 (元/m ²)
1	大榄坪 7-8 号泊位宗地	广西钦州保税港区二 号路西面	583	530	557

②委估宗地价值

委估宗地价值=宗地单价×宗地面积

$$=557 \times 490414.76$$

$$= 273,161,021.00 \text{ 元}$$

(七)无形资产—海域使用权

1. 评估范围

评估范围为企业申报评估的 3 项海域使用权，具体情况见下表：

序号	海域证编号	海域名称	海域位置	用海方式	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	备注
1	国海证 2016B4507000 2193	钦州港金谷区勒沟 作业区 13、14 号泊 位建设填海造地	钦州港金谷区勒 沟作业区 13、14 号泊位	建设填海 造地	47,418.00	2,568,777.27	2,547,263.22	已填海形成陆 域
2	国海证 074500003 号	钦州港三期 1#泊 位(填海、港池)	钦州港金谷区勒 沟作业区 13、14 号泊位	填海、港 池	194,440.00	5,142,770.00	5,087,112.32	其中填海面积 171310 平方米， 已填海形成陆 域；港池 23130 平方米
3	国海证 2016B4507000 2200	钦州港金谷区勒沟 作业区 13、14 号泊 位港池、蓄水	钦州港金谷区勒 沟作业区 13、14 号泊位	港池、蓄 水等	9,393.00	1972.53	1956.01	
合计					251,251.00	7,713,519.80	7,636,331.55	

2. 资产核实过程



(1)资产核实过程

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

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

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

④根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(2)资产核实结果

钦州盛港的资产是由广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转进来，故国海证 2016B45070002193、国海证 2016B45070002200 海域使用权人为广西北部湾国际港务集团有限公司，国海证 074500003 号海域使用权人为钦州市港口建设投资有限公司(该公司为广西北部湾国际港务集团有限公司全资孙公司)，过户手续正在办理，申报的“钦州港三期工程”于 2012 年变更名称为“钦州港金谷港区勒沟作业区 13#、14#泊位工程”。

经核实及现场清查，本次评估的海域使用权入帐价值只包括交纳的海域使用金，对已吹填成陆域的填海费用含在构筑物序号 5 勒沟 13-14 泊位水工工程的帐面价值内反映；海域证号为国海证 2016B45070002193 的海域使用权用海方式为建设填海造地，目前已填海形成陆域；海域证号为国海证 074500003 号的海域使用权包括填海和港池，其中填海的 171310 平方米已吹填成陆域，港池的 23130 平方米现状为海域；海域证号为国海证 2016B45070002200 的海域使用权用海方式港池、蓄水，现状为海域。

1. 评估方法和评估过程

由于委估的海域使用权包括有填海、港池，对于港池，根据港池的具体情况按应缴纳的海域使用金进行评估；对于填海部分由于已吹填陆域，故对该海域使用权按土地使用权进行评估，具体评估过程如下：

(1)对港池部分的海域使用权

国海证 074500003 号中有 23130 平方米为港池、国海证 2016B45070002200 共 9393 平方米均为港池蓄水，对于港池蓄水的海域使用权情况如下：



序号	2	3
海域名称	钦州港三期 1#泊位(填海、港池)	钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位港池、蓄水
海域位置	钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位	钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位
海域使用者	钦州市港口建设投资有限公司	广西北部湾国际港务集团有限公司
用海方式	填海、港池	港池、蓄水等
海域使用证号	国海证 074500003 号	国海证 2016B45070002200
海域使用权登记编号	GX-200700035	450000-20160017
证书登记时间	2007.3.1	2016.5.24
批准使用年限	2055 年 2 月 28 日	2066 年 5 月 23 日
证书登记海域使用权面积(m ²)	共 194440 平方米, 其中填海面积 171310 平方米、港池 23130 平方米	9,393.00
列入本次港池蓄水宗地面积(m ²)	港池 23130 平方米	9,393.00
他项权利设定记录	无	无
海域金缴纳情况	已缴纳	已缴纳
海域使用权终止日期	2055 年 2 月 28 日	2066 年 5 月 23 日
海域剩余使用年限(年)	38.19	49.42
海域利用现状	港池部分现状为海域	现状为海域
规划利用	港池	港池、蓄水
最佳利用	港池	港池、蓄水

对于港池蓄水, 根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》[财综(2007)10 号], 钦州港区的海域等别属于五等, 五等的港池、蓄水等用海收费标准为 0.21 元/平方米, 征收方式为按年度征收, 故港池部分的海域使用权评估公式为: 港池海域使用权评估值=港池面积×年用海收费金额

案例: 海域证号国海证 2016B45070002200 的钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位港池、蓄水(见无形资产-海域使用权评估明细表序号 3)

该海域使用权的用海方式为港池、蓄水, 帐面价值为 1972.53 元, 面积 9393 平方米, 由于港池蓄水按年度征收海域使用金, 则:

$$\begin{aligned}
 \text{港池海域使用权评估值} &= \text{港池面积} \times \text{年用海收费金额} \\
 &= 9393 \times 0.21 \\
 &= 1972.53 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(2)对填海部分的海域使用权

国海证 2016B45070002193 共 47,418 平方米均为建设填海造地、国海证 074500003 号其中有 171,310 平方米为填海, 由于这部分海域使用权已吹填成陆域, 故对该部分海域使用权按土地使用权进行评估。目前这两宗吹填的海域使用

权临海正在进行后方堆场建设，根据委估宗地的位置，参考广西北部湾国际港务集团有限公司相邻宗地用海方式为填海的海域使用权证换发成土地使用证后的土地证上记载的土地用途等情况，设定委估宗地的土地用途为港口码头用地，填海部分的土地情况如下。

①填海部分海域登记状况

序号	1	2
海域名称	钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位建设填海造地	钦州港三期 1#泊位(填海、港池)
海域位置	钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位	钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位
海域使用者	广西北部湾国际港务集团有限公司	钦州市港口建设投资有限公司
用海方式	建设填海造地	填海、港池
海域使用证号	国海证 2016B45070002193	国海证 074500003 号
海域使用权登记编号	450000-20160016	GX-200700035
证书登记时间	2016.5.24	2007.3.1
批准使用年限	2066 年 5 月 23 日	2055 年 2 月 28 日
证书登记海域使用权面积(m ²)	47,418.00	共 194440 平方米，其中填海面积 171310 平方米、港池 23130 平方米
列入本次填海的宗地面积(m ²)	47,418.00	171,310
填海造地海域四至	东南：临天盛公司宗地	东南：临序号 1 宗地
	东南：临天盛公司宗地	东北：临明利集团及天盛公司宗地
	西北：临序号 2 宗地	西北：临均达公司宗地
	西南：临本公司港池海域	西南：临本公司港池海域
他项权利设定记录	无	无

②海域权利状况

序号	1	2
海域名称	钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位建设填海造地	钦州港三期 1#泊位(填海、港池)
海域所有权人	中华人民共和国	中华人民共和国
海域使用权人	广西北部湾国际港务集团有限公司	钦州市港口建设投资有限公司
海域金缴纳情况	已缴纳	已缴纳
海域使用权终止日期	2066 年 5 月 23 日	2055 年 2 月 28 日
海域剩余使用年限(年)	49.42	38.19

③海域利用状况

序号	1	2
宗地名称	钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位建设填海造地	钦州港三期 1#泊位(填海、港池)
地上附着物	码头前沿、堆场道路	码头前沿、堆场道路
海域利用现状	已吹填为陆域	其中填海部分已吹填为陆域，港池部分现状为海域



序号	1	2
规划利用	港口码头用地	其中填海部分规划利用为港口码头用地
最佳利用	港口码头用地	其中填海部分规划利用为港口码头用地
实际开发程度	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有码头前沿、堆场道路	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内有码头前沿、堆场道路

④价值类型及定义

本次评估价值类型为市场价值。

根据本项评估目的和委估宗地的实际情况, 我们对本项评估中的海域使用权价值在评估基准日2016年12月31日的内涵做如下界定:

宗地名称	海域证号	土地用途	土地使用权类型	宗地面积(m ²)	容积率	剩余使用年限(年)	开发程度
		批准用途/实际用途/设定用途	实际类型/设定类型	列入评估范围宗地面积	实际容积率/设定容积率	剩余使用年限/设定剩余使用年限	实际开发程度/设定开发程度
钦州港金谷区勒沟作业区 13、14 号泊位建设填海造地	国海证 2016B45070 002193	填海/港口码头用地/港口码头用地	出让/出让	47,418	≤0.5/≤0.5	49.42 年 /49.42 年	宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯及宗地内码头前沿、堆场道路 /宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、及宗地内码头前沿、堆场道路
钦州港三期 1#泊位(填海、港池)	国海证 074500003 号	填海/港口码头用地/港口码头用地	出让/出让	共 194,440 平方米, 其中填海面积 171,310 平方米、港池 23,130 平方米, 按土地使用权评估的为填海面积 171,310 平方米	≤0.5/≤0.5	38.83 年 /38.83 年	宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯及宗地内码头前沿、堆场道路 /宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、及宗地内码头前沿、堆场道路

综上所述, 本报告所称地价是指在正常的地产市场条件下, 在评估基准日2016年12月31日, 委估海域在上述设定的用途和开发程度及剩余使用年限条件下海域(土地)使用权的价值, 该价值不含地上之动产、不动产, 该价值中已含海域(土地)使用权出让金。

⑤评估方法和评估过程

由于为港口码头用地, 故评估方法同本次评估的无形资产-土地使用权, 采用采用市场比较法和成本逼近法进行评估, 以两种方法评估结果的简单算术平均作为待估宗地的评估值。

评估案例见土地使用权, 由于采用成本逼近法评估时已考虑了吹填的费用, 为了不重评资产故在评估构筑物勒沟13-14泊位水工工程时未考虑吹填费用

的评估值。

5. 评估结论

无形资产—海域使用权评估值为116,917,753.53元，评估增值109,281,421.98元，增值率1431.07%。

(八)长期待摊费用

长期待摊费用账面值438,394.80元，内容是大榄坪南作业区7#、8#泊位仓库周边回填种植工程费。评估人员根据评估清查申报表，核查账账、账表的一致性，并收集合同和相关原始凭证，了解其用途、内容、发生时间、摊销年限等，核实资产和权利存在的状况，以评估基准日后尚存受益期确定是否存在权利价值来确定评估值。长期待摊费用被评估单位按36个月进行摊销，在评估基准日后尚可使用期限为25个月，本次评估长期待摊费是根据受益期限确定其评估值。

经评估，长期待摊费用评估值为438,394.80元，评估无增减值。

(九)应付账款

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

应付账款的账面值为41,872,482.24元，内容为应付的码头水工及大榄坪7#8#泊位后方陆域工程的工程款，应付账款无证据表明不需支付，因此以核实后的账面值41,872,482.24元作为评估值。

(十)应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为67,269.30元，是应付的工资、奖金、福利费、医疗保险费、基本养老保险费等。按照评估程序，检查上述明细科目的计提和支出情况，核对结果账账相符。在确认应付职工薪酬的真实性、完整性以后，以核实后的账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬评估为67,269.30元，评估无增减值。

(十一)应交税费

应交税费账面值6,080,805.53元，内容是应交的增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加等。按照评估程序了解了适用税费征收规定，如适用税种、计税基础、税率，以及征、免、减税的范围和期限，并对有关账目、纳税申报表



和完税证明等进行了检查和核实，核实结果账账相符。应交税费在确认应交税费的真实性、完整性以后，以核实后的账面值作为评估值。

经评估，应交税费评估为 6,080,805.53 元，评估无增减值。

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

(十二)应付利息

应付利息账面值为684,470.11元，内容为应付的银行借款利息。评估人员按照评估程序进行了账务核对，并通过查阅借款合同等相关凭证进行核实，核实结果账账相符。在核实借款的真实性、完整性以后，以核实后的账面值684,470.11元确定应付利息的评估值。

(十三) 其他应付款

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

其他应付款的账面值为98,770,133.86元，内容主要为应付的广西北部湾国际港务集团有限公司往来款，应付账款无证据表明不需支付，因此以核实后的账面值98,770,133.86元作为评估值。

(十四) 长期借款

长期借款的账面值490,000,000.00元，为向中国工商银行、中国建设银行、中国进出口银行借入的11笔贷款，由于钦州盛港的资产及负债均从其母公司广西北部湾国际港务集团有限公司无偿划转所得，故本次评估的借款是原借款金额的一部分，借款合同的原借款人为广西北部湾国际港务集团有限公司，(借款债务转移手续正在办理)，借款时间及金额如下表：

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值(元)
1	中国工商银行股份有限公司广西壮族自治区分行营业部	2011/2/28	2026/2/28	浮动利率	人民币	13,600,000.00
2	中国建设银行股份有限公司南宁琅东支行	2013/9/17	2025/2/4	浮动利率	人民币	22,000,000.00
		2012/6/14	2025/2/4	浮动利率	人民币	50,000,000.00



		2012/8/24	2025/2/4	浮动利率	人民币	30,000,000.00
		2012/9/19	2025/2/4	浮动利率	人民币	50,000,000.00
3	中国进出口银行	2010/6/25	2025/6/25		人民币	270,000,000.00
		2011/4/1	2025/6/25		人民币	
		2011/12/9	2025/6/25		人民币	
4	中国工商银行股份有限公司钦州分行	2015/7/29	2023/12/20		人民币	24,800,000.00
		2015/9/25	2023/12/20		人民币	9,800,000.00
5	中国工商银行股份有限公司钦州分行	2016/2/2	2023/12/20		人民币	19,800,000.00

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

经评估，长期借款评估值为490,000,000.00元。

五、评估结论及分析

(一)评估结论

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

于评估基准日2016年12月31日，钦州盛港总资产账面价值为68,698.58万元，负债账面价值为63,747.52万元，股东全部权益账面价值为4,951.06万元。经评估后，总资产评估价值为93,783.79万元，负债评估价值为63,747.52万元，股东全部权益评估价值为30,036.27万元。总资产评估值比账面值增值25,085.21万元，增值率为36.51%；股东全部权益评估值比账面值增值25,085.21万元，增值率为506.66%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区盛港码头有限公司

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	898.75	898.75	0.00	0.00
2 非流动资产	67,799.83	92,885.04	25,085.21	37.00
3 其中：固定资产	40,636.09	46,847.87	6,211.78	15.29
4 在建工程	7,460.22	6,985.46	-474.76	-6.36
5 无形资产	19,659.69	39,007.88	19,348.19	98.42
6 长期待摊费用	43.84	43.84	0.00	0.00



7	资产总计	68,698.58	93,783.79	25,085.21	36.51
8	流动负债	14,747.52	14,747.52	0.00	0.00
9	非流动负债	49,000.00	49,000.00	0.00	0.00
10	负债总计	63,747.52	63,747.52	0.00	0.00
11	所有者权益	4,951.06	30,036.27	25,085.21	506.66

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

资产基础法评估结果与账面值相比较，钦州盛港的股东权益评估增值250,852,095.01 元，增值率为506.66%。评估增值主要原因分析如下：

1. 房屋建筑物类资产评估净值增值60,084,557.95元，增值率为17.82%，增值主要原因是于评估基准日，建筑人工成本有较大的增幅，物价上涨造成建安成本增加导致评估增值。

2. 设备类资产评估增值2,033,219.89 元，增值率2.94%，评估增值的原因是：设备的现行购置价高于原购置价造成评估增值。

3. 在建工程-土建工程评估减值4,474,605.48元，减值率6.36%，减值的主要原因是在建工程的账面值包含过多的利息费用，本次评估是按照评估基准日的中国人民银行公布的基准利率计算利息，造成评估减值。

4. 无形资产—土地使用权评估增值 84,200,500.67 元，增值率44.56%，增值的原因是由于土地资源的稀缺性，以及保税港口区的经济不断发展，临港企业不断发展壮大，土地需求相应加大，造成港口区域土地价格不断上涨；同时委估宗地属港口码头用地，与周围的工矿仓储用地相比，更具稀缺性，以上原因造成评估增值。

5. 无形资产—海域使用权评估增值 109,281,421.98 元，增值率1431.07%，增值的原因是由于海域使用权不含吹填成本，吹填成本含在构筑物勒沟13-14泊位水工工程里，这是造成增值的原因之一，但主要的增值原因是由于对已吹填成陆域的海域使用权按土地评估，随着土地资源的稀缺，以及当地港口区的经济不断发展，临港企业不断发展壮大，土地需求相应加大，造成港口区域土地价格不断上涨；同时委估海域临海属港口码头用地，与周围的工矿仓储用地相比，更具稀缺性，以上原因造成评估增值。

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