

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

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2017]第 132 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.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、评估报告日.....	28
附件.....	29

第2册(北海北港码头经营有限公司评估明细表, 共1册)

第3册(北海北港码头经营有限公司评估说明, 共1册)

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

评估说明

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



资产评估师声明

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

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

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

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

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



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

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

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

二、评估目的

广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司与北部湾港股份有限公司拟进行资产重组，中通诚资产评估有限公司受托对上述经济行为涉及的北海北港码头经营有限公司(以下简称“北海北港”)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

评估对象为北海北港的股东全部权益价值。

评估范围包括由北海北港在评估基准日申报并经审计的表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的模拟审计报告。评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)以及相关债。评估前总资产账面价值为 10,875,932.19 元，负债账面价值为 2,107,222.15 元，净资产账面价值为 8,768,710.04 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

经采用资产基础法评估，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，北海北港总资产账面价值为 1,087.59 万元，负债账面价值为 210.72 万元，股东全部权益账面价值为 876.87 万元。经评估后，总资产评估价值为 6,106.95 万元，负债评估价值为 210.72 万元，股东全部权益评估价值为 5,896.23 万元。总资产评估值比账面值增值 5,019.36 万元，增值率为 461.51%；股东全部权益评估值比账面值增值 5,019.36 万元，增值率为 572.42%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：北海北港码头经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	148.44	148.44	0.00	0.00
2 非流动资产	939.15	5,958.51	5,019.36	534.46
2 其中：固定资产	289.13	1,780.28	1,491.15	515.74
3 无形资产	650.02	4,178.23	3,528.21	542.78
4 资产总计	1,087.59	6,106.95	5,019.36	461.51
5 流动负债	210.72	210.72	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7 负债总计	210.72	210.72	0.00	0.00
8 所有者权益	876.87	5,896.23	5,019.36	572.42

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

八、特别事项说明

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的北海北港专项模拟审计报告(瑞华专审字[2017]45040004 号)，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。



(二)权属资料不全面的情形

1. 北海北港申报评估的资产及负债全部是从北部湾港股份有限公司划转而来，故土地使用权证记载的权属人北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)，评估基准日过户手续正在办理。

2. 申报的 26 项房屋建筑物中，有 17 项房产办理了房屋产权证，证载产权人为其母公司北部湾港股份有限公司，过户手续正在办理，其余 9 项未办理房屋产权证。具体情况如下表：

序号	在明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	11	外沙 11 幢简易房	砖木	1999/12/31	3614.00
2	16	海关边检楼	砖混	1989/12/31	45.17
3	18	商务仓库储藏室(1-2 仓间)	砖混	1983/12/31	74.00
4	19	一区沿街简易铺面(65 间)	砖混	1994/12/31	487.20
5	22	机修厂油库	砖混	1976/12/31	34.00
6	23	机修厂值班室	砖木	1976/12/31	11.00
7	24	民工房 1	砖木	2010/9/30	98.40
8	25	民工房 2	砖木	2010/9/30	128.80
9	26	地磅房	砖混	2003/7/25	6.25
合 计					4498.82

原产权人已对上述资产的权属状况作出承诺，承诺以上资产为北海北港所有。本次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。

3. 房屋建筑物类资产维护保养较差，且有 4 项房产在后期进行了改扩建，共计 743.89 平方米，故该 4 项房屋所有权证记载的建筑面积与实物现状面积不一致，本次评估是以加建后的面积进行评估，未考虑可能不能办证的风险，具体情况如下表：

序号	在明细表序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	证载面积(m ²)	改扩建面积(m ²)	实际面积(m ²)
1	1	北房权证(2014)字第 043468 号	码头商务仓库五仓(客运站)	1978/12	909.00	353.00	1,262.00
2	2	北房权证(2014)字第 043499 号	一区办公楼(临时宿舍)	1972/12	1,189.05	266.16	1,455.21
3	15	北房权证(2014)字第 043476 号	商务仓库 2 层候工室(5-6 仓间)	1985/12/31	38.38	43.62	82
4	17	北房权证(2014)字第 043480 号	钢架棚(5-6 仓间)	2013/10/31	38.89	81.11	120
合计					2175.32	743.89	2919.21



(三)评估程序受到限制的情形

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

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

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(五)其他

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

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

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

4. 北海北港申报评估的资产及负债全部是从其母公司北部湾港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)划转而来,资产的产权正在过户或完善,本次评估结果是在假设申报评估的资产权属合法、合理的前提下得出,故提请委托方及报告使用者在本次重组经济行为实施前完善这些工作,评估机构不承担由此产生的相关责任。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

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

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

中通桂评报字〔2017〕第 132 号

北部湾港股份有限公司：

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

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

(一)委托方简介

本次评估的委托方为北部湾港股份有限公司，委托方的基本情况如下：

名称：北部湾港股份有限公司

住所：北海市海角路145号

法定代表人：周小溪

注册资本：玖亿伍仟肆佰零肆万伍仟柒佰贰拾圆整

企业类型：股份有限公司(上市)

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

(二)被评估单位简介

被评估单位为北海北港码头经营有限公司(简称“北海北港”)。



1. 基本情况

企业名称：北海北港码头经营有限公司

注册地址：北海市海角路 145(北海港大厦)501-504 室

注册资本：1041 万元

法定代表人：苏远辉

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：91450500340276214N

经营范围：船舶港口服务，对码头项目的投资(以上项目不含生产经营)，水电安装，工业和民用工程施工技术开发，自有房屋、商铺租赁。(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

2015 年 3 月 27 日，北海北港设立，并完成工商登记，注册资本 1,041 万元人民币，法定代表人为苏远辉。截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，北部湾港股份有限公司持有北海北港码头经营有限公司 100%股权。

3. 公司组织结构体系

北海北港设执行董事、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

北海北港实物资产主要有一区码头、一区小轮码头和海角作业区宗地及外沙宗地。目前码头主要从事客票的代理销售、出租给北海北润物流有限公司船舶货物装卸及出租给北海恒运物流有限公司作为货物堆场等业务。外沙土地一直没有开发利用，目前主要是出租给两家冰厂、船厂和提供给个体户作为海产品晾晒的场地。

由于码头是早期建设的老码头，设计标准只能停靠 1500 吨以下的船舶，设施简陋落后，船舶停靠作业困难，受铁山港货源分流的影响。其他相关的货运作业已停用，收入以及效益逐年下降，进而收不抵支，造成经营亏损。

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

单位：人民币万元		
项目	2015 年	2016 年
资产总额	1,003.07	1,087.59
固定资产总额	328.17	289.13
负债总额	58.86	210.72



项目	2015 年	2016 年
净资产	944.22	876.87
营业收入	180.95	197.09
利润总额	-124.08	-167.35
净利润	-124.08	-167.35

(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

被评估单位北海北港是委托方的全资子公司。

二、评估目的

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

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

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为北海北港的股东全部权益价值。

评估范围包括由北海北港申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于2017年4月6日出具了瑞华专审字[2017]45040004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	1,484,424.19
2	货币资金	1,448,371.39
3	应收账款	35,577.50



金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
4	其他应收款	475.30
5	二、非流动资产合计	9,391,508.00
6	固定资产	2,891,290.23
7	无形资产	6,500,217.77
8	三、资产总计	10,875,932.19
9	四、流动负债合计	2,107,222.15
10	应付账款	1,498,795.02
11	应付职工薪酬	303,835.70
12	应交税费	23,646.93
13	其他应付款	280,944.50
14	五、负债总计	2,107,222.15
15	六、净资产（所有者权益）	8,768,710.04

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 10,875,932.19 元，负债账面价值为 2,107,222.15 元，净资产账面价值为 8,768,710.04 元。

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

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

(一)委托评估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债，北海北港提供了土地使用权证、部分房屋所有权证、重要合同、及其他相关替代资料等权属证明文件，由于北海北港申报评估的资产及负债是从北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)无偿划转取得，由于相关资产的权属证明过户手续正在办理，故其产权证书登记的产权人仍为北海港股份有限公司。主要资产的权属情况如下：

1. 申报的 26 项房屋建筑物中，有 17 项房产办理了房屋产权证，证载产权人为其母公司北部湾港股份有限公司，过户手续正在办理，且有 4 项房产后期改扩建共计 743.89 平方米，故该 4 项房屋所有权证记载的建筑面积与实物现状面积不一致，其余 9 项未办理房屋产权证，具体情况如下表：

序号	在明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
1	11	外沙 11 幢简易房	砖木	1999/12/31	3614.00
2	16	海关边检楼	砖混	1989/12/31	45.17
3	18	商务仓库储藏室(1-2 仓间)	砖混	1983/12/31	74.00
4	19	一区沿街简易铺面(65 间)	砖混	1994/12/31	487.20
5	22	机修厂油库	砖混	1976/12/31	34.00
6	23	机修厂值班室	砖木	1976/12/31	11.00
7	24	民工房 1	砖木	2010/9/30	98.40
8	25	民工房 2	砖木	2010/9/30	128.80
9	26	地磅房	砖混	2003/7/25	6.25
合 计					4498.82

2. 申报评估的 2 宗土地使用权已办有《国有土地使用证》，由于北海北港的资产是由北部湾港股份有限公司无偿划转至北海北港，故土地使用证上记载的土地使用者为北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)，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及设备类资产。于评估基准日，其具体特点如下：

1. 房屋建筑物类资产

本次评估范围的房屋建筑物类资产分别位于海角路226号海角作业区和外沙西路外沙晒场内。房屋建筑物主要有26项，构筑物有5项，无抵押他项权利情况。房屋建筑物第19项一区沿街简易铺面(65间)有少部分铺面租赁给其他单位或个人经营使用。其中：

位于海角作业区宗地上的房屋建筑物主要有民工房1、码头商务仓库六仓(活动中心)、码头商务仓库一至四仓、码头商务仓库五仓(客运站)、一区沿街简易铺面(65间)、一区办公楼(临时宿舍)、拖轮公司引航机修办公楼、机修厂荣华汽修车间、一区航标楼及厕所等。部分房屋建筑物办理了《房屋所有权证》；构筑物主要有一区小轮码头、一区码头及机修厂大门改造。

位于外沙宗地上的房屋建筑物主要有外沙11幢简易房、外沙候工室、配电房、外沙绞车房、两层休息室及一层仓库及外沙加工房，部分房屋建筑物办理了《房屋所有权证》；构筑物主要有外沙堆场(盐砵)。

在这些房屋建筑物中，多数为砖混和砖木结构，少数为钢混(排架)结构；上

述房屋建筑物类固定资产建成时间大多数都在上世纪60年代至80年代，建成时间较早，维护保养情况普遍稍差，基本能正常使用；少数房屋建筑物后期已经改造装修。

2. 机器设备类资产

本次评估范围的机器设备类资产包括机器设备和电子设备，具体情况如下：

(1)机器设备8项，主要设备有：安检机、地磅、防爆桶、烟花爆竹探测仪、液体安全检测仪等。

(2)电子设备21项，主要有电脑、打印机、空调、海关电视监控器等。

北海北港的生产设备主要购置于2003年至2014年，分布于北海北港办公室和港口，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。电子设备主要购置于1995年至2015年，分布于公司各部门办公室，除电子设备的海关电视监控器和通讯机已坏外其余均正常在用。设备未设定抵押权限。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产内容是2宗土地使用权办有《国有土地使用证》，北海北港的资产是由北部湾港股份有限公司无偿划转至北海北港，土地使用证上记载的土地使用者为北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)，过户手续正在办理。详细情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	北国用(2012)字第B40568号	外沙宗地	北海市外沙西路	入股	交通用地	五通一平	36,120.00	2,824,607.43
2	北国用(2012)字第B34751号	海角作业区宗地	北海市海角路226号	入股	港口码头用地	五通一平	47,002.30	3,675,610.34
合 计							83,122.30	6,500,217.77

2. 账面未记录的无形资产

被评估单位未申报有账面未记录的无形资产。

(四)企业申报的表外资产

本次评估不存在申报表外资产的情况。

(五)引用其他机构出具的报告的结论

无。



四、价值类型及其定义

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

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2016年12月31日。

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

六、评估依据

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

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
2. 《资产评估机构审批和监督管理办法》(财政部令第22号);
3. 《上市公司证券发行管理办法》(中国证券监督管理委员会令第30号);
4. 《上市公司非公开发行股票实施细则》(证监发行字〔2007〕302号);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
9. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会



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. 北海市工商行政管理局提供的北海北港电脑咨询单;

2. 被评估单位提供的国有土地使用证和房屋所有权证复印件;

3. 被评估单位提供的部分建筑物建造合同、预决算资料和发票复印件;

4. 被评估单位提供的部分设备购置合同和发票复印件。

(五)取价依据

1. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日审计报告(瑞华专审字[2017]45040004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、北海市国土资源网;

5. 造价通北海市建筑材料价格信息;



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

26. 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》；

27. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；

28. 被评估单位提供的结算审核报告、合同等有关原始凭证；

29. 被评估单位提供的资产评估申报明细表；

30. 被评估单位提供的其他与估价有关文件资料；

31. 中通诚资产评估有限公司资料库资料；

32. 其他与本次资产评估有关的文件资料等。

(六)其他参考依据

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

2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

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

根据本次评估的具体情况，评估方法选择如下：

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

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

由于北海北港是早期建设的老码头，设计标准为只能停靠1500吨以下的船舶，设施简陋落后，船舶停靠作业困难，另外，受铁山港货源分流的影响，其它相关的货运作业已停用，收入以及效益逐年下降，进而收不抵支，从成立至今一直处于亏损状态。被评估企业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评估的相关条件，因此本次评估不采用收益法。



综上所述，本次评估仅采用资产基础进行评估。

(二)资产基础法的具体应用

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

根据资产基础法公式：

股东全部权益评估值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

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

1. 货币资金

货币资金为银行存款，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(应收账款和其他应收款)

评估人员按照评估程序在核对总账、明细账和报表一致后，按核对了应收款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。本次评估根据账龄考虑一定的风险折扣率确定评估值，由于已按账龄考虑应收款项的回收风险，本次评估将坏账准备评估为 0 元。

3. 房屋建筑物类资产

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

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



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

成本法基本计算公式：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

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

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

(1)重置成本的确定

重置成本=重置成本单价×建筑面积(或建筑体积等)

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

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

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

不含税重置成本中各组成项目按如下方式确定：

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

A. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物

采用材料价差调整法重新上机编制估算得出建安工程造价。

B. 对于未取得工程结算资料的建筑物

评估人员参照与委估建筑物类似工程造价指标，通过评估基准日委估建筑物所在地与所依据工程造价指标的人工、材料、机械及其他费用的市场价格因素比

较，测算得到建安工程价格变动系数，可调整得评估基准日时建安工程单方造价；结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等)，对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的建安工程造价。

不含税建安工程造价=含税建安工程造价/(1+3%)

②前期及其他费用

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

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

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

(2)成新率的确定

成新率主要采用年限法和观察法综合确定。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

①年限法成新率

年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

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

②观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘察，根据观察和查阅建筑物历史资料，了解建筑物的设计水平、建造情况、施工质量、使用状况、磨损程度、维护保养、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率和安全带来的影响，对实体各主要部位进行打分，判断被评估建筑物的成新率。

③如果观察法和年限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。

④如果房屋建筑物已超过其经济使用年限，本次评估对类似情况将以观察法的成新率作为依据。

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

(4)房屋建筑物减值准备的评估

由于房屋建筑物减值准备不具备资产的价值，评估人员在房屋建筑物的评估中，根据房屋建筑物的实际情况，已考虑了市场价值因素和资产质量状况的影响，所以房屋建筑物减值准备评估值为零。

4. 设备类资产

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

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

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

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

评估值=重置成本-实体性贬值

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

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



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

对于办公设备和电子设备，运杂费和安装费根据设备售价中是否包含送货、安装服务内容而决定取舍；不需安装设备不考虑前期及其他费用及资金成本。

由于评估的设备数量不多，评估人员对设备进行逐台核实，并对于设备进行逐台评估。

A. 设备不含税购置价的确定

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

不含税设备购置价=设备购置价/(1+适用增值税税率)

增值税税率取 17%。

B. 不含税设备运杂费的确定

不含税设备运杂费=设备购置价×运杂费率/(1+适用增值税税率)

北海北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 11%。

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

设备运杂费率表

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

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

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 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+适用增值税税率)

北海北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 3%。

设备安装调试费通常包含设备的安装费用、调试费用、基础费用(大型基础

除外)、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

D. 前期及其他费用

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

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(合理工期 3 个月,利率为 4.35%)。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

对于已坏设备，由于已不能使用，按市场废旧回收价值进行评估。

即评估值 = 市场废旧回收价值

④设备类资产减值准备的评估

由于设备类资产减值准备不具备资产的价值，评估人员在机器设备的评估中已按设备的实际情况考虑，所以设备类资产减值准备评估值为零。

5. 无形资产

(1)评估方法的选择

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

委估宗地分别为交通用地和港口码头用地，土地的收益难以预测故不宜采用收益法和剩余法，虽然北海市土地定级估价报告成果已进行更新，但相关的基准地价技术资料未完全公布，难以取得，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估；委估宗地虽为交通用地和港口码头用地，当地无交通用地和港口码头用地成交案件，但由于交通用地和港口码头用地与工业用地存在较强的相关性及其替代性，因此委估宗地可采用市场比较法，以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。另当地码头填海造地成本及征地成本和有关税费资料可以调查收集得到，开发费用可通过相关资料测算，故可采用成本逼近法进行评估，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. 负债

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

八、评估程序实施过程 and 情况

本次资产评估工作于 2017 年 3 月 21 日开始进行评估清查的前期工作，2017 年 3 月 25 日完成评估现场清查工作，2017 年 4 月 13 日出具正式评估报告。评估程序实施过程 and 情况如下：

(一)接受委托

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

工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

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

(三)评定估算

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

(四)出具报告

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

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

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

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

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

(二)具体假设

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



2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设被评估企业现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。
4. 假设被评估企业完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
7. 假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三)评估对象和范围方面的假设

1. 假设评估对象的产权合法，委估资产的权属为被评估单位所有，资产为完全产权。没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估价值的影响。
2. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易；同时不涉及任何留置权、地域权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

(四)有关资料真实性的假设

委托方提供的资料具有真实、合法、完整性。

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

十、评估结论

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

于评估基准日2016年12月31日，北海北港总资产账面价值为1,087.59万元，负债账面价值为210.72万元，股东全部权益账面价值为876.87万元。经评



估后，总资产评估价值为 6,106.95 万元，负债评估价值为 210.72 万元，股东全部权益评估价值为 5,896.23 万元。总资产评估值比账面值增值 5,019.36 万元，增值率为 461.51%；股东全部权益评估值比账面值增值 5,019.36 万元，增值率为 572.42%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：北海北港码头经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	148.44	148.44	0.00	0.00
2 非流动资产	939.15	5,958.51	5,019.36	534.46
2 其中：固定资产	289.13	1,780.28	1,491.15	515.74
3 无形资产	650.02	4,178.23	3,528.21	542.78
4 资产总计	1,087.59	6,106.95	5,019.36	461.51
5 流动负债	210.72	210.72	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7 负债总计	210.72	210.72	0.00	0.00
8 所有者权益	876.87	5,896.23	5,019.36	572.42

十一、特别事项说明

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的北海北港专项模拟审计报告(瑞华专审字[2017]45040004 号)，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

(二)权属资料不全面的情形

1. 北海北港申报评估的资产及负债全部是从北部湾港股份有限公司划转而来，故土地使用权证记载的权属人北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)，评估基准日过户手续正在办理。

2. 申报的 26 项房屋建筑物中，有 17 项房产办理了房屋产权证，证载产权人为其母公司北部湾港股份有限公司，过户手续正在办理，其余 9 项未办理房屋产权证。具体情况如下表：

序号	在明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
1	11	外沙 11 幢简易房	砖木	1999/12/31	3614.00
2	16	海关边检楼	砖混	1989/12/31	45.17
3	18	商务仓库储藏室(1-2 仓间)	砖混	1983/12/31	74.00
4	19	一区沿街简易铺面(65 间)	砖混	1994/12/31	487.20
5	22	机修厂油库	砖混	1976/12/31	34.00
6	23	机修厂值班室	砖木	1976/12/31	11.00



序号	在明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
7	24	民工房 1	砖木	2010/9/30	98.40
8	25	民工房 2	砖木	2010/9/30	128.80
9	26	地磅房	砖混	2003/7/25	6.25
合 计					4498.82

原产权人已对上述资产的权属状况作出承诺，承诺以上资产为北海北港所有。本次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。

3. 房屋建筑物类资产维护保养较差，且有4项房产在后期进行了改扩建，共计743.89平方米，故该4项房屋所有权证记载的建筑面积与实物现状面积不一致，本次评估是以加建后的面积进行评估，未考虑可能不能办证的风险，具体情况如下表：

序号	在明细表序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	证载面积(m ²)	改扩建面积(m ²)	实际面积(m ²)
1	1	北房权证(2014)字第 043468 号	码头商务仓库五仓(客运站)	1978/12	909.00	353.00	1,262.00
2	2	北房权证(2014)字第 043499 号	一区办公楼(临时宿舍)	1972/12	1,189.05	266.16	1,455.21
3	15	北房权证(2014)字第 043476 号	商务仓库 2 层候工室(5-6 仓间)	1985/12/31	38.38	43.62	82
4	17	北房权证(2014)字第 043480 号	钢架棚(5-6 仓间)	2013/10/31	38.89	81.11	120
合计					2175.32	743.89	2919.21

(三)评估程序受到限制的情形

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

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

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位于评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(五)其他

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



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

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

4. 北海北港申报评估的资产及负债全部是从其母公司北部湾港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)划转而来,资产的产权正在过户或完善,本次评估结果是在假设申报评估的资产权属合法、合理的前提下得出,故提请委托方及报告使用者在本次重组经济行为实施前完善这些工作,评估机构不承担由此产生的相关责任。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

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

十三、评估报告日

本评估报告书提出日期为:2017 年 4 月 13 日。

资产评估师:

评估机构法定代表人:

资产评估师:

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日



附 件

- 一、相关经济行为文件；
- 二、被评估单位基准日审计报告(瑞华专审字[2017]45040004 号)；
- 三、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；
- 四、被评估单位提供的国有土地使用证、房屋所有权证复印件；
- 五、委托方及被评估单位承诺函；
- 六、签字资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 八、签字资产评估师资格证书复印件；
- 九、评估业务约定书；
- 十、授权书。



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

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2017]132 号

共三册 第二册
评 估 明 细 表

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 1

被评估单位：北海北港码头经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	148.44	148.44	0.00	0.00
2	非流动资产	939.15	5,958.51	5,019.36	534.46
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
8	固定资产	289.13	1,780.28	1,491.15	515.74
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
14	无形资产	650.02	4,178.23	3,528.21	542.78
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
16	商誉	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
20	资产总计	1,087.59	6,106.95	5,019.36	461.51
21	流动负债	210.72	210.72	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
23	负债合计	210.72	210.72	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	876.87	5,896.23	5,019.36	572.42

评估机构：中通诚资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表2

被评估单位：北海北港码头经营有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,484,424.19	1,484,424.19	0.00	0.00
2	货币资金	1,448,371.39	1,448,371.39	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	35,577.50	35,577.50	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	475.30	475.30	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	9,391,508.00	59,585,069.00	50,193,561.00	534.46
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	2,891,290.23	17,802,800.00	14,911,509.77	515.74
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	6,500,217.77	41,782,269.00	35,282,051.23	542.78
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	10,875,932.19	61,069,493.19	50,193,561.00	461.51
32	四、流动负债合计	2,107,222.15	2,107,222.15	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	1,498,795.02	1,498,795.02	0.00	0.00
37	预收款项				
38	应付职工薪酬	303,835.70	303,835.70	0.00	0.00
39	应交税费	23,646.93	23,646.93	0.00	0.00
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	280,944.50	280,944.50	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				
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	2,107,222.15	2,107,222.15	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	8,768,710.04	58,962,271.04	50,193,561.00	572.42

评估机构：中通诚资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 3

被评估单位：北海北港码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	1,448,371.39	1,448,371.39	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	35,577.50	35,577.50	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	475.30	475.30	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		1,484,424.19	1,484,424.19	0.00	0.00

评估人员：杜秋月

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

表 4

被评估单位：北海北港码头经营有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	2,891,290.23	17,802,800.00	14,911,509.77	515.74
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	6,500,217.77	41,782,269.00	35,282,051.23	542.78
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
合 计		9,391,508.00	59,585,069.00	50,193,561.00	534.46

评估人员：霍芳义 覃有基

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：北海北港码头经营有限公司

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	1,498,795.02	1,498,795.02	0.00	0.00
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬	303,835.70	303,835.70	0.00	0.00
5-7	应交税费	23,646.93	23,646.93	0.00	0.00
5-8	应付利息				
5-9	应付股利（应付利润）				
5-10	其他应付款	280,944.50	280,944.50	0.00	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		2,107,222.15	2,107,222.15	0.00	0.00

评估人员：杜秋月

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

资 产 评 估 报 告

中通桂评报字[2017]132 号

共三册 第三册

评 估 说 明

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年四月十三日

目 录

关于评估说明使用范围的声明.....1

企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2

评估说明.....3

 一、评估对象与评估范围说明.....3

 二、资产核实情况总体说明.....6

 三、评估方法的选择.....8

 四、评估技术说明——资产基础法.....8

 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。

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

评估范围包括由北海北港申报的评估基准日表内各项资产及负债,该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并于2017年4月6日出具了瑞华专审字[2017]45040004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	1,484,424.19
2	货币资金	1,448,371.39
3	应收账款	35,577.50
4	其他应收款	475.30
5	二、非流动资产合计	9,391,508.00
6	固定资产	2,891,290.23
7	无形资产	6,500,217.77
8	三、资产总计	10,875,932.19
9	四、流动负债合计	2,107,222.15
10	应付账款	1,498,795.02
11	应付职工薪酬	303,835.70
12	应交税费	23,646.93
13	其他应付款	280,944.50
14	五、非流动负债合计	0.00
15	六、负债总计	2,107,222.15
16	七、净资产(所有者权益)	8,768,710.04

评估资产类型主要包括:流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为10,875,932.19元,负债账面价值为2,107,222.15元,净资产账面价值为8,768,710.04元。

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

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

(二)委托评估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债均为北海北港所有，北海北港提供了土地使用权证、部分房屋所有权证、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，由于北海北港申报评估的资产及负债是从北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)无偿划转取得，由于相关资产的权属证明过户手续正在办理，故其产权证书登记的产权人仍为北海港股份有限公司。主要资产的权属情况如下：

1. 申报的 26 项房屋建筑物中，有 17 项房产办理了房屋产权证，证载产权人为其母公司北部湾港股份有限公司，过户手续正在办理，且有 4 项房产后期改扩建共计 743.89 平方米，故该 4 项房屋所有权证记载的建筑面积与实物现状面积不一致，其余 9 项未办理房屋产权证，具体情况如下表：

序号	在明细表序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
1	11	外沙 11 幢简易房	砖木	1999/12/31	3614.00
2	16	海关边检楼	砖混	1989/12/31	45.17
3	18	商务仓库储藏室(1-2 仓间)	砖混	1983/12/31	74.00
4	19	一区沿街简易铺面(65 间)	砖混	1994/12/31	487.20
5	22	机修厂油库	砖混	1976/12/31	34.00
6	23	机修厂值班室	砖木	1976/12/31	11.00
7	24	民工房 1	砖木	2010/9/30	98.40
8	25	民工房 2	砖木	2010/9/30	128.80
9	26	地磅房	砖混	2003/7/25	6.25
合 计					4498.82

2. 申报评估的 2 宗土地使用权已办有《国有土地使用证》，由于北海北港的资产是由北部湾港股份有限公司无偿划转至北海北港，故土地使用证上记载的土地使用者为北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)，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及设备类资产。于评估基准日，其具体特点如下：

1. 房屋建筑物类资产

本次评估范围的房屋建筑物类资产分别位于海角路 226 号海角作业区和外沙西路外沙晒场内。房屋建筑物主要有 26 项，构筑物有 5 项，无抵押他项权利情况。房屋建筑物第 19 项一区沿街简易铺面(65 间)有少部分铺面租赁给其他单位或个人经营使用。其中：

位于海角作业区宗地上的房屋建筑物主要有民工房 1、码头商务仓库六仓(活动中心)、码头商务仓库一至四仓、码头商务仓库五仓(客运站)、一区沿街简易铺面(65 间)、一区办公楼(临时宿舍)、拖轮公司引航机修办公楼、机修厂荣华汽修车间、一区航标楼及厕所等。部分房屋建筑物办理了《房屋所有权证》；构筑物主要有一区小轮码头、一区码头及机修厂大门改造。

位于外沙宗地上的房屋建筑物主要有外沙 11 幢简易房、外沙候工室、配电房、外沙绞车房、两层休息室及一层仓库及外沙加工房，部分房屋建筑物办理了《房屋所有权证》；构筑物主要有外沙堆场(盐砵)。

在这些房屋建筑物中，多数为砖混和砖木结构，少数为钢混(排架)结构；上述房屋建筑物类固定资产建成时间大多数都在上世纪 60 年代至 80 年代，建成时间较早，维护保养情况普遍稍差，基本能正常使用；少数房屋建筑物后期已经改造装修。

2. 机器设备类资产

本次评估范围的机器设备类资产包括机器设备和电子设备，具体情况如下：

(1)机器设备 8 项，主要设备有：安检机、地磅、防爆桶、烟花爆竹检测仪、液体安全检测仪等。

(2)电子设备 21 项，主要有电脑、打印机、空调、海关电视监控器等。

北海北港的生产设备主要购置于 2003 年至 2014 年，分布于北海北港办公室和港口，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。电子设备主要购置于 1995 年至 2015 年，分布于公司各部门办公室，除电子设备的海关电视监控器和通讯机已坏外其余均正常在用。设备未设定抵押权限。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产内容是 2 宗土地使用权办有《国有土地使用证》，北海北港的资产是由北部湾港股份有限公司无偿划转至北海北港，土地使用证上记载的土地使用者为北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)，过户手续

正在办理。详细情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	北国用(2012)字第B40568号	外沙宗地	北海市外沙西路	入股	交通用地	五通一平	36,120.00	2,824,607.43
2	北国用(2012)字第B34751号	海角作业区宗地	北海市海角路226号	入股	港口码头用地	五通一平	47,002.30	3,675,610.34
合 计							83,122.30	6,500,217.77

2. 账面未记录的无形资产

被评估单位未申报有账面未记录的无形资产。

(五)企业申报的表外资产

本次评估不存在申报表外资产的情况。

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

无

二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

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

核实过程具体如下：

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

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

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

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

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

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

(三)核实结论

1. 资产核实结论

通过清查核实，电子设备中的海关电视监控器和通讯机已坏，房屋建筑物类资产维护保养较差，有个别房屋建筑物后期改扩建，其《房屋所有权证》记载的建筑面积与实物现状不一致，本次按实物现状进行评估，情况如下表。

序号	在明细表序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	证载面积(m ²)	改扩建面积(m ²)	实际面积(m ²)
1	1	北房权证(2014)字第043468号	码头商务仓库五仓(客运站)	1978/12	909.00	353.00	1,262.00
2	2	北房权证(2014)字第043499号	一区办公楼(临时宿舍)	1972/12	1,189.05	266.16	1,455.21
3	15	北房权证(2014)字第043476号	商务仓库2层候工室(5-6仓间)	1985/12/31	38.38	43.62	82
4	17	北房权证(2014)字第043480号	钢架棚(5-6仓间)	2013/10/31	38.89	81.11	120
合计					2175.32	743.89	2919.21

2. 权属资料不完善的资产

(1)申报的26项房屋建筑物中，有17项房产办理了房屋产权证，证载产权人为其母公司北部湾港股份有限公司，过户手续正在办理，且有4项房产后期改扩建共计743.89平方米，故该4项房屋所有权证记载的建筑面积与实物现状面积不一致，其余9项未办理房屋产权证。

(2)申报评估的2宗土地已办有《国有土地使用证》，由于北海北港的资产是由北部湾港股份有限公司无偿划转至北海北港，故土地使用证上记载的土地使用者为北海港股份有限公司(北部湾港股份有限公司的前称)，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)，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。

由于北海北港是早期建设的老码头，设计标准为只能停靠1500吨以下的船舶，设施简陋落后，船舶停靠作业困难，另外，受铁山港货源分流的影响，其它相关的货运作业已停用，收入以及效益逐年下降，进而收不抵支，从成立至今一直处于亏损状态。被评估企业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评估的相关条件，因此本次评估不采用收益法。

综上所述，本次评估仅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1,448,371.39元，共1个明细账户，为人民币存款户，开户行为中国建设银行北海云南路支行。

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1,448,371.39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37,450.00元，其中：坏账准备1,872.50元，账面净值为35,577.50元，核算内容为应收北海扬帆领航游船投资有限公司的代理款，为一年内发生的账款。评估人员按照评估程序在核对总账、明细账和报表一致后，按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，一年以内的坏账损失率确定为5%。

由于已按账龄考虑应收账款的回收风险，本次评估将坏账准备评估为0元。

经评估，应收账款评估值为35,577.50元，评估无增减值。

2. 其他应收款

其他应收款账面原值为500.00元，坏账准备为24.70元，账面净值为475.30元，核算内容为pos机押金，为一年内发生的账款。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，按项核对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，一年以内的坏账损失率确定为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475.30元，评估无增减值。

(三) 房屋建筑物类资产

1. 评估范围

本项评估范围为北海北港申报评估的房屋建筑物类资产。委托评估的房屋建筑物类资产在评估基准日的账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元			
资产类别	数量(项)	原值	净值
房屋建筑物	26	9,433,186.68	1,515,094.42
构筑物及其他辅助设施	5	16,569,974.55	1,272,624.26
小计	31	26,003,161.23	2,787,718.68
减：房屋建筑物类减值准备			59,354.78
合计	31	26,003,161.23	2,728,363.90

2. 资产概况

本次评估范围的房屋建筑物类资产分别位于海角路226号海角作业区和外沙西路外沙晒场内。房屋建筑物主要有26项，构筑物有5项，无抵押他项权利情况。其中，有17项房产办理了房屋产权证，产权人为其母公司北部湾港股份有限公司，过户手续正在办理，其余9项未办理房屋产权证。房屋建筑物第19项一区沿街简易铺面(65间)有少部分铺面租赁给其他单位或个人经营使用。其中：

位于海角作业区宗地上的房屋建筑物主要有民工房1、码头商务仓库六仓(活动中心)、码头商务仓库一至四仓、码头商务仓库五仓(客运站)、一区沿街简易铺面(65间)、一区办公楼(临时宿舍)、拖轮公司引航机修办公楼、机修厂荣华汽修车间、一区航标楼及厕所等。部分房屋建筑物办理了《房屋所有权证》；构筑物主要有一区小轮码头、一区码头及机修厂大门改造。

位于外沙宗地上的房屋建筑物主要有外沙11幢简易房、外沙候工室、配电房、外沙绞车房、两层休息室及一层仓库及外沙加工房，部分房屋建筑物办理了《房屋所有权证》；构筑物主要有外沙堆场(盐砵)。

在这些房屋建筑物中，多数为砖混和砖木结构，少数为钢混(排架)结构；上述房屋建筑物类固定资产建成时间大多数都在上世纪60年代至80年代，建成时间较早，维护保养情况普遍稍差，基本能正常使用；少数房屋建筑物后期已经改造装修。主要房屋建筑物类资产概况如下：

(1) 码头商务仓库五仓(客运站)

该房屋始建成于1978年12月，《房屋所有权证》证号为北房权证(2011)字第016692号，记载建筑面积为909平方米。钢混结构，一层(局部二层)，长45米，宽20.2米，柱距5米，檐高约7米；1995年5月对原仓库进行改造作客运站使用，在房屋内沿三面墙加建宽4米(层高3米，二层挑廊宽1.3米)的办公辅助用房建筑面积约为353m²，该《房屋所有权证》记载的建筑面积与实物现状不符，本次按实物现状建筑面积合计1262平方米进行评估。屋顶采用预制钢筋混凝土薄腹梁，上铺预制钢筋混凝土屋盖板，卷材防水；客运站正面部分外墙为玻璃幕墙，部分外墙为铝塑板装饰，其他外墙立面批灰刷涂料或贴条砖；天棚吊顶，天棚及内墙面内墙刮腻子喷涂料，客运站大厅为花岗岩地面，其他地面铺抛光砖和防滑砖(卫生间)；铝合金窗，木包门，玻璃地弹门及拉闸防盗门；格栅灯照明，中央空调，水电设施配套。目前正常使用中，维护保养情况稍好。

(2) 一区办公楼(临时宿舍)

该房屋始建成于1972年12月,《房屋所有权证》证号为北房权证(2011)字第016833号,记载建筑面积为1189.05平方米。砖混结构,共三层,层高约3.2米;2009年12月加建约266.16平方米的厨房及卫生间,该楼房改作临时宿舍使用。该《房屋所有权证》记载的建筑面积与实物现状不符,本次按实物现状建筑面积合计1455.21平方米进行评估。外墙为干粘石(部分刷涂料),内墙面批灰刷大白浆;地面铺地砖;铝合金窗(部分木窗),木门;普通照明设施,房内有厨房卫生间配套;水电设施齐全。维护保养情况稍差,目前正常使用中。

(3) 码头商务仓库六仓(活动中心)

该房屋始建成于1968年12月,《房屋所有权证》证号为北房权证(2011)字第016688号,记载建筑面积为1052.48平方米。混合结构,一层,长50.6米,宽20.8米,柱距5米,檐高约7米。钢筋混凝土中柱及砖柱承重,柱距5米,屋顶为钢筋混凝土梁,上铺预制钢筋混凝土屋盖板,卷材防水;外墙面批灰刷大白浆。2011年7月重新装修改造为活动中心,内墙刮腻子喷涂料,天棚喷涂料;喷塑地面及铺复合木地板地面;普通木窗、铝合金窗,玻璃地弹门及拉闸防盗门;工业罩灯照明。目前正常使用中,维护保养情况一般。

码头商务仓库一仓(檐高约5.5米)、二仓(檐高约5.5米)、三仓及四仓与码头商务仓库六仓结构布局基本相同,但没有重新装修,维护保养情况较差,目前基本能正常使用。

(4) 机修厂荣华汽修车间

该车间建成于1973年2月,《房屋所有权证》证号为北房权证(2011)字第016728号。排架结构(带牛腿),一层(局部二层),一层部分长52.9米,宽12.4米,柱距5米,檐高约7米;二层长8.75米,宽4米,层高3.5米,建筑面积共725.96平方米。屋顶采用预制钢筋混凝土薄腹梁,上铺预制钢筋混凝土屋盖板,卷材防水;内外墙面批灰刷大白浆;水泥砂浆地面;普通木窗、铝合金窗,铁门及木门;普通照明设施,水电设施到位,配5吨吊车梁;目前正常使用中,维护保养情况稍差。

(5) 拖轮公司引航机修办公楼

该房屋始建成于1987年12月,《房屋所有权证》证号为北房权证(2011)字第016828号,记载建筑面积为349.92平方米。砖混结构,外廊式,长16.2米,宽7.2米,共三层,层高约3.2米。外墙正面为石米饰面,两侧及背面刷简易黄色涂料,

内墙及天棚面刮腻子；水泥砂浆地面；木门，铝合金窗带防盗网；屋面集中排水；水电设施齐全。维护保养情况稍差，目前正常使用中。

(6) 外沙11幢简易房

均建成于1999年12月，未办理《房屋所有权证》。砖木结构，一层，檐高约3.5米，宽约10米，11幢房建筑面积合计约3614平方米。砖砌墙体承重，屋顶采用木屋架上铺机制红瓦；外墙面刷简易黄色涂料(多处外墙抹灰层已风化剥落)，内墙面抹灰刷大白浆；水泥砂浆地面；普通木窗、木门；普通照明设施。维护保养情况较差，目前基本能正常使用。

(7) 一区沿街简易铺面(65间)

该房屋建成于1994年12月，未办理《房屋所有权证》。砖混结构，一层，檐高约3.5米，铺面开间约4米，进深2.4~2.9米不等；建筑面积合计约487.2平方米。为利用海角作业区宗地临海角路的便利条件，拆除围墙修建。外墙正面及两侧贴白色条形瓷砖饰面，背面刷简易黄色涂料，内墙及天棚面刮腻子；水泥砂浆地面；卷帘门；水电设施齐全。维护保养情况一般，目前部分铺面出租使用中。

(8) 民工房1

建成于2010年9月，未办理《房屋所有权证》。砖木结构，一层，檐高约3.5米，长12.3米，宽约8米，建筑面积98.4平方米。砖砌墙体承重，屋顶采用木屋架上铺机制红瓦；外墙面抹灰，内墙面抹灰刷大白浆；水泥砂浆地面；普通木窗、木门；普通照明设施。维护保养情况一般，目前作为民工生活居住使用，正常使用中。

(9) 一区小轮码头

该码头建成于1972年12月，由码头和堆场组成。码头采用方块重力式(小沉箱)结构，竖向呈直立式，平面呈矩形，码头海岸线长约为108米，码头宽约为30米；码头后部为堆场，铺砌砣六角块，面积约3150平方米。码头面设计高程约8.5米(当地理论基准面)，码头前沿水深约-4.5米，可横向停靠船泊位，可停靠3000吨级以下船舶，目前作客轮码头使用。多年来根据使用情况进行过多次维修，目前正常使用中，维护保养情况稍差。

(10) 一区码头

该码头建成于1977年12月，由海角作业区码头和交通码头组成。码头均采用方块重力式(小沉箱)结构，竖向呈直立式，平面呈矩形。海角作业区码头由码头

和堆场构成，码头海岸线长约为318.84米，码头宽约为30米；码头后部为堆场，混凝土结构，面积约11160平方米。码头面设计高程约8.5米(当地理论基准面)，码头前沿水深约-4.5米，可横向停靠船舶位，可停靠5000吨级以下船舶，目前作杂货码头使用。交通码头海岸线长约为42.58米，码头宽约为30米，码头前沿水深约-3米，可横向停靠船舶位，可停靠500吨级以下船舶，目前作杂货码头使用。一区码头多年来根据使用情况进行过多次维修，目前正常使用中，维护保养情况稍差。

3. 房屋建筑物类固定资产的折旧政策

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。房屋建筑物类资产使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15 - 50	5	6.33-1.90

截至评估基准日，北海北港计提了固定资产减值准备。

4. 资产核实的方法和结果

(1)资产核实的方法

本次评估采用逐项核实的方法进行，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账核对；

②核对各项资产的名称、结构类型、建成年月、建筑面积、层高等基本参数，重点关注有疑问的事项；

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核查房屋权属证或替代性文件，抽查相关付款凭证和施工合同，了解资产是否存在抵押、担保、融资租赁、出租等情况；

⑤根据核实后的资产评估明细表进行现场勘察，并逐项核实，对建筑面积等基本参数、工程质量、装修标准、维修保养、成新率等情况进行核对和记录，评定完好分值；

⑥询问和观察是否存在闲置、危房和毁损报废房屋建筑物的情况。

(2)资产核实结果

由于北海北港申报评估的资产及负债是从其母公司北部湾港股份有限公司无偿划转取得，相关资产的权属证明变更手续正在办理。

经清查核实，申报评估的房屋建筑物类资产申报数与实际基本相符，资产状况维护保养较差。房屋建筑物部分已办理《房屋所有权证》，另有4项房屋建筑物后期改扩建，其《房屋所有权证》记载的建筑面积与实物现状不一致，本次按实物现状进行评估。具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	证上面积 (m ²)	实际面积 (m ²)	备注
1	北房权证(2014)字第 043468 号	码头商务仓库五仓(客运站)	909.00	1,262.00	1995 年 5 月加建 353 m ²
2	北房权证(2014)字第 043499 号	一区办公楼(临时宿舍)	1189.05	1455.21	2009 年 12 月加建 266.16 m ²
3	北房权证(2014)字第 043476 号	商务仓库 2 层候工室(5-6 仓间)	38.38	82	加建 43.62 m ²
4	北房权证(2014)字第 043480 号	钢架棚(5-6 仓间)	38.89	120	加建 81.11 m ²

5. 评估方法

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

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

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

成本法基本计算公式：

评估价值＝重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

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

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

(1) 重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{重置成本单价} \times \text{建筑面积(或建筑体积等)}$$

$$\begin{aligned}\text{重置成本单价} &= \text{不含税建安工程单价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} + \text{销售费用} \\ &+ \text{销售税费} + \text{合理利润}\end{aligned}$$

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：

② 建安工程造价指的是为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。建安工程单位造价由两种方法确定：

A. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物

采用材料价差调整法重新上机编制估算得出建安工程造价。

B. 对于未取得工程结算资料的建筑物

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

$$\text{不含税建安工程造价} = \text{含税建安工程造价} / (1 + 3\%)$$

②前期及其他费用

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

房屋建筑物类资产前期费用及其他费用

序号	收费项目	收费部门	计费基础	收费标准 费率	评估计算取 费率	执行文号或计算依据
1	可行性研究费	设计院及中介机构	总投资	0.68%	0.64%	计价格[1999]1283 号
2	勘察设计费	设计院	预算造价	2.75%	2.59%	计价格[2002]10 号
3	工程招投标费	招投标代理机构	中标额	0.44%	0.42%	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	0.15%	0.14%	桂价费〔2012〕24 号
5	环境影响评价费	环境影响咨询机构	估算投资额	0.45%	0.42%	计价格[2002]125 号
6	工程监理费	监理公司	预算造价	1.91%	1.80%	桂价费[2007]159 号、发改价格[2007]670 号
7	建设单位管理费及其他	建设单位	总投资	2.73%	2.73%	财建[2002]394 号
8	城建配套费	市建设局	总投资	1.50%	1.50%	桂财综[2007]54 号
9	教育附加费	市教育局	总投资	2.00%	2.00%	桂财综[2011]13 号
10	白蚁防治费	市房产局	建筑面积	2.4 元/m ²	2.4 元/m ²	桂价费字[2009]437 号
合计				12.72%+2.4 元/m ²	12.32%+2.4 元/m ²	

注：1.构筑物不再计算白蚁防治费；

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

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	0.41%	0.39%	计价格[1999]1283 号
2	勘察设计费	设计院	预算造价	2.95%	2.78%	计价格[2002]10 号
3	工程招投标费	招投标代理机构	中标额	0.34%	0.32%	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	0.72%	0.68%	计价格[2002]125 号
6	工程监理费	监理公司	预算造价	1.96%	1.85%	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	0.08%	0.08%	交水发〔2004〕247 号
8	建设单位管理费	建设单位	总投资	1.37%	1.37%	交水发〔2004〕247 号
9	联合试运转费	建设单位	总投资	0.00%	0.00%	交水发〔2004〕247 号
10	工程保险费		总投资	0.30%	0.30%	
合 计				8.20%	7.85%	

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 2 年，资金在建设前期投入较多，后

期投入逐渐减少，假设资金在建设期 2 年内每年分别按 60%、40%投入。按评估基准日一至五年期(含)银行贷款利率 4.75%计，假设每年投入的资金为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

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

(2)成新率的确定

成新率主要采用年限法和观察法综合确定。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

①年限法成新率

年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

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

②观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘察，根据观察和查阅建筑物历史资料，了解建筑物的设计水平、建造情况、施工质量、使用状况、磨损程度、维护保养、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率和安全带来的影响，对实体各主要部位进行打分，判断被评估建筑物的成新率。

③如果观察法和年限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。

④如果房屋建筑物已超过其经济使用年限，本次评估对类似情况将以观察法的成新率作为依据。

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

(4)房屋建筑物减值准备的评估

由于房屋建筑物减值准备不具备资产的价值，评估人员在房屋建筑物的评估中，根据房屋建筑物的实际情况，已考虑了市场价值因素和资产质量状况的影响，所以房屋建筑物减值准备评估值为零。

6. 评估结果

于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，北海北港委估房屋建筑物类资产评估结果见下表，详细评估结果请见房屋建筑物类资产评估明细表。

房屋建筑物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
房屋建筑物	9,433,186.68	1,515,094.42	16,921,870.00	5,347,060.00	7,488,683.32	3,831,965.58	79.39	252.92
构筑物及其他辅助设施	16,569,974.55	1,272,624.26	47,069,590.00	12,302,240.00	30,499,615.45	11,029,615.74	184.07	866.68
小计	26,003,161.23	2,787,718.68	63,991,460.00	17,649,300.00	37,988,298.77	14,861,581.32	146.09	533.11
减：房屋建筑物类减值准备		59,354.78						
合计	26,003,161.23	2,728,363.90	63,991,460.00	17,649,300.00	37,988,298.77	14,920,936.10	146.09	546.88

7. 评估案例

案例一：码头商务仓库六仓(活动中心) (见北海北港码头经营有限公司—房屋建筑物评估明细表第 4 项)

(1)资产概况

该房屋始建成于 1968 年 12 月，《房屋所有权证》证号为北房权证(2011)字第 016688 号，记载建筑面积为 1052.48 平方米。排架结构，一层，长 50.6 米，宽 20.8 米，柱距 5 米，檐高约 7 米。钢筋混凝土中柱及砖柱承重，柱距 5 米，屋顶为钢筋混凝土梁，上铺预制钢筋混凝土屋盖板，卷材防水；外墙面批灰刷大白浆。2011 年 7 月重新装修改造为活动中心，内墙刮腻子喷涂料，天棚喷涂料；喷塑地面及铺复合木地板地面；普通木窗、铝合金窗，玻璃地弹门及拉闸防盗门；工业罩灯照明。目前正常使用中，维护保养情况一般。

(2)重置成本的确定

重置成本 = 建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程单方造价：

由于未取得工程结算资料，评估人员是参考 2016 年 2 月《北海工程造价信息》，参照排架结构房屋参考单价为 900 元/平方米(其基本特征为层高 4.5 米，外墙面为干粘石，马赛克或条砖，内墙及天面刮腻子，240 mm 砖墙，现浇混凝土板楼地面，铝合金窗，水泥地面或铺地砖，水电设施到位)。本次评估结合现场核实及对委估建筑物的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、装修情况、设施情况等)进行分析，对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定委估建筑物建安工程含税单方造价为 1160 元/m²，不含税建安单方造价=1160÷(1+3%)= 1126 元/m² (取整)。

②前期及其他费用：

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。结合被评估对象具体情况，取前期及其他费用费率为 $12.34\%+2.4$ 元/ m^2 。

③资金成本

该工程的资金成本是按整个建筑物的建造期来计算，本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为 2 年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期 2 年内每年分别按 60%、40% 投入。按评估基准日一至五年期(含)银行贷款利率 4.75% 计，假设每年投入的资金为均匀投入。

④不含税重置成本单价

重置成本单价计算见下表：

单位：元/平方米	
A.建安工程单价	1160.00
B.不含税建安工程单价	1126.00
C.按收费标准费率计算的前期及其他费用	$A \times 12.72\% + 2.4 = 150.00$
D. 前期费用及其它费用	$A \times 12.34\% + 2.4 = 146.00$
E.资金成本	$(A+C) \times 4.75\% \times (0.6 \times 1.5 + 0.4 \times 0.5) = 68.00$
F.不含税重置成本单价	$(B+D+E) = 1340$ (十位取整)

重置成本 = $1340 \times 1052.48 = 1,410,320.00$ 元(十位取整)

(3)成新率的确定

①年限法

该房屋始建成于 1968 年 12 月，考虑该结构的房屋经济使用年限为 40 年，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日已使用 48.03 年，已超过其经济使用年限，本次评估对类似情况将以观察法的成新率作为依据。

②观察法

根据现场勘察情况，采用观察法测算该建筑物的成新率如下表：

分部工程	主要评定项目	现场勘察评定结果	标准得分	评定得分
结构部分 总分 100	基础	承载能力不足，有不均匀沉降	25	6
	承重构件	局部变形、裂缝	25	6
	非承重墙	局部裂缝、破损	20	5
	屋面	隔热层部分损坏	15	4
	地面	面层略有裂缝、破损	15	4
	合 计		100	25
装修部分 总分 100	门窗	部分窗变形、油漆老化脱落	30	7
	外墙装修	局部空鼓、裂缝、风化剥落	25	7

	内粉饰	局部裂缝、不完整	25	7
	顶棚	局部裂缝、剥落	20	4
	合 计		100	25
设备部分 总分 100	电照	线路老化, 设施较旧	85	21
	其他	较差	15	4
	合 计		100	25

根据有关评估资料, 一层混合结构的房屋建筑物, 结构、装修、设备部分的房屋成新率评分修正系数分别为 0.7、0.2、0.1。

$$\begin{aligned}\text{观察法成新率} &= (25 \times 0.7 + 25 \times 0.2 + 25 \times 0.1) \div 100 \times 100\% \\ &= 25\%\end{aligned}$$

(4) 评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{不含税重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 1,410,320.00 \times 25\% \\ &= 352,580.00 \text{ 元(十位取整)}\end{aligned}$$

案例二：民工房 1 (见北海北港码头经营有限公司—房屋建筑物评估明细表第 24 项)

(1) 资产概况

建成于 2010 年 9 月, 未办理《房屋所有权证》。砖木结构, 一层, 檐高约 3.5 米, 长 12.3 米, 宽约 8 米, 建筑面积 98.4 平方米。砖砌墙体承重, 屋顶采用木屋架上铺机制红瓦; 外墙面抹灰, 内墙面抹灰刷大白浆; 水泥砂浆地面; 普通木窗、木门; 普通照明设施。维护保养情况一般, 目前作为民工生活居住使用, 正常使用中。

(2) 重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

① 建安工程单方造价:

由于未取得工程结算资料, 本次评估采取类似工程方法进行测算建安工程造价, 评估人员参考南房[2015]968 号文件中类似房屋建筑物的单位工程造价指标, 结合 2016 年《北海工程造价信息》, 并根据现场核实的房屋建筑工程内容、建筑物特征(结构类型、层高、装修情况、设施情况等), 对所对应的工程造价指标进行调整, 根据当地现行的工程造价及取费调差文件, 对委估房屋建筑物工程造价指标进行分析测算, 测算建安工程价格变动情况, 并对工程造价指标进行调整,

计算出该房屋建筑物评估基准日的建安工程含税单方造价为 760 元/m²，不含税建安单方造价=760÷(1+3%)= 738 元/m² (取整)。

②前期及其他费用：

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。结合被评估对象具体情况，取前期及其他费用费率为 12.34%+2.4 元/m²。

③资金成本

该工程的资金成本是按整个建筑物的建造期来计算，本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为 2 年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期 2 年内每年分别按 60%、40%投入。按评估基准日至五年期(含)银行贷款利率 4.75%计，假设每年投入的资金为均匀投入。

④不含税重置成本单价

重置成本单价计算见下表：

单位：元/平方米	
A.建安工程单价	760.00
B.不含税建安工程单价	738.00
C.按收费标准费率计算的前期及其他费用	$A \times 12.72\% + 2.4 = 99.00$
D. 前期费用及其它费用	$A \times 12.34\% + 2.4 = 96.00$
E.资金成本	$(A+C) \times 4.75\% \times (0.6 \times 1.5 + 0.4 \times 0.5) = 45.00$
F.不含税重置成本单价	$(B+D+E) = 880$ (十位取整)

重置成本=880×98.4= 86,590.00 元(十位取整)

(3)成新率的确定

①年限法

该房屋建成于 2010 年 9 月，经济使用年限为 40 年，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日已使用 6.26 年，尚可使用年限为 33.74 年，由于该房屋建筑物所在的土地使用权终止日期为 2044 年 5 月 26 日，土地使用权的剩余使用年限为 27.42 年，土地使用权的剩余使用年限小于建筑物的尚可使用年限。根据《资产评估准则—不动产》规定，对于建筑物经济寿命晚于土地使用期限结束的，且土地使用权出让合同中未约定不可续期的，应当按照建筑物经济寿命计算建筑物贬值。由于被评估单位未能提供土地使用权出让合同，国有土地使用证上未见有相关约定，因此按建筑物的剩余使用年限进行计算，则建筑物的尚可使用年限取 33.74 年，则年限法计算成新率为：

$$\text{成新率} = \frac{33.74}{6.26+33.74} \times 100\% = 84\%$$

②观察法

根据现场勘察情况，采用观察法测算该建筑物的成新率如下表：

分部工程	主要评定项目	现场勘察评定结果	标准得分	评定得分
结构部分 总分 100	基础	有足够承载能力，无不均匀沉降	25	21
	承重构件	无变形，裂缝，风化，	25	21
	非承重墙	基本完好	20	16
	屋面	基本完好	15	13
	地面	整体面层稍有破损	15	11
	合 计		100	82
装修部分 总分 100	门窗	木门窗，腐朽，油漆老化脱落	30	24
	外墙装修	局部空鼓、裂缝	25	21
	内粉饰	局部裂缝、脱灰	25	21
	顶棚	局部破损	20	16
	合 计		100	82
设备部分 总分 100	电照	线路、装置基本完好	50	42
	水卫	基本完好，器具略有损坏	50	40
	合 计		100	82

根据有关评估资料，砖木结构的房屋建筑物，结构、装修、设备部分的房屋成新率评分修正系数分别为 0.80、0.15、0.05。

$$\begin{aligned}\text{观察法成新率} &= (82 \times 0.80 + 82 \times 0.15 + 82 \times 0.05) \div 100 \times 100\% \\ &= 82\%\end{aligned}$$

③成新率的确定

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= 84\% \times 40\% + 82\% \times 60\% \\ &= 83\%(\text{取整})\end{aligned}$$

(4)评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{不含税重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 86,590.00 \times 83\% \\ &= 71,870.00 \text{ 元}(\text{十位取整})\end{aligned}$$

案例三：一区码头（见北海北港码头经营有限公司—构筑物及其他辅助设施评估明细表第 4 项）

(1)资产概况

该码头建成于 1977 年 12 月，由海角作业区码头和交通码头组成。码头均采用方块重力式(小沉箱)结构，竖向呈直立式，平面呈矩形。 海角作业区码头

由码头和堆场构成，码头海岸线长约为 318.84 米，码头宽约为 30 米；码头后部为堆场，混凝土结构，面积约 11160 平方米。码头面设计高程约 8.5 米(当地理论基准面)，码头前沿水深约-4.5 米，可横向停靠船舶位，可停靠 5000 吨级以下船舶，目前作杂货码头使用。交通码头海岸线长约为 42.58 米，码头宽约为 30 米，码头前沿水深约-3 米，可横向停靠船舶位，可停靠 500 吨级以下船舶，目前作杂货码头使用。一区码头多年来根据使用情况进行过多次维修，目前正常使用中，维护保养情况稍差。

(2)重置成本的确定

重置成本 = 建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程单位造价

由于该构筑物建成年代较早，无法取得相关预结算资料，根据该码头的构造形式，本次评估依据《沿海港口建设工程投资估算指标》(交基发[1995]1230号)、《沿海港口水工建筑工程定额》2004年版、《沿海港口建设工程概算预算编制规定》交水发[2004]247号，分别所对应的工程造价指标(人工费、材料费)进行调整。

依据《沿海港口建设工程投资估算指标》(交基发[1995]1230号)类似码头的单位工程造价指标，分别参照建安工程单位造价：5000吨级为54400元/延长米，500吨级为24800元/延长米(基本特征为方块重力式(小沉箱)结构，码头宽度30米)。采用现行定额人工费(56元/工日)、2016年最新版《广西建设工程材料价格》(北海市)，对所对应的工程造价指标(人工费、材料费)进行调整；依据船机费占所对应的工程造价指标的比例，结合测算调整后的人工费、材料费，可测算出调整后的船机费；综合取费按现行有关取费规定进行相应调整。综合确定委估构筑物5000吨级码头的建安工程单位造价为：94500元/延长米，500吨级码头的建安工程单位造价为：38200元/延长米。

依据《沿海港口建设工程概算预算编制规定》交水发[2004]247号、《沿海港口建设工程投资估算指标》(JTS/T 272-1-2014)类似码头堆场的单位工程造价指标，分别所对应的工程造价指标(人工费、材料费)进行调整；依据船机费占所对应的工程造价指标的比例，结合测算调整后的人工费、材料费，可测算出调整后的船机费；综合取费按现行有关取费规定进行相应调整；综合确定委估构筑物堆场的建安工程单位造价为：220元/平方米。

一区码头水工工程造价=318.84×94,500.00+42.58×38,200.00

=31,756,636.00(元)

一区码头堆场工程造价=11160.00×220

=2,455,200.00(元)

②前期及其他费用：

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。结合被评估对象具体情况，取前期及其他费用费率为 7.85%。

③资金成本

该工程的资金成本是按整个构筑物的建造期来计算，本次评估考虑整个公司建设工程的正常建设期为 2 年，资金在建设前期投入较多，后期投入逐渐减少，假设资金在建设期 2 年内每年分别按 60%、40%投入。按评估基准日至五年期(含)银行贷款利率 4.75%计，假设每年投入的资金为均匀投入。

④不含税重置成本

A. 海角作业区一区码头水工工程重置成本计算见下表：

单位：元

A.建安工程造价	31,756,936.00
B.不含税建安工程造价	30,831,977.00
C.按收费标准费率计算的前期及其他费用	$A \times 8.2\% = 2,604,069.00$
D. 前期费用及其它费用	$A \times 7.85\% = 2,492,919.00$
E.资金成本	$(A+C) \times 4.75\% \times (0.6 \times 1.5 + 0.4 \times 0.5) = 1,795,363.00$
F.不含税重置成本造价	$(B+D+E) = 35,120,260.00$ (十位取整)

一区码头水工工程重置成本=35,120,260.00(元)

B. 海角作业区一区码头堆场重置成本计算见下表：

单位：元

A.建安工程造价	2,455,200.00
B.不含税建安工程造价	2,383,689.00
C.按收费标准费率计算的前期及其他费用	$A \times 8.2\% = 201,326.00$
D. 前期费用及其它费用	$A \times 7.85\% = 192,733.00$
E.资金成本	$(A+C) \times 4.75\% \times (0.6 \times 1.5 + 0.4 \times 0.5) = 138,803.00$
F.不含税重置成本造价	$(B+D+E) = 2,715,230.00$ (十位取整)

一区码头堆场重置成本=2,715,230.00(元)

(3)成新率的确定

①一区码头水工工程

A. 年限法

水工工程建成于 1977 年 12 月，经济使用年限为 50 年，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日已使用 39.03 年，尚可使用年限为 10.97 年，该构筑物所在的土地使用权终止日期为 2044 年 5 月 26 日，土地使用权的剩余使用年限为 27.42 年，构筑物的尚可使用年限小于土地使用权的剩余使用年限，则构筑物的尚可使用年限取 10.97 年，则年限法计算成新率为：

$$\text{成新率} = \frac{10.97}{39.03+10.97} \times 100\% = 22\%$$

B. 观察法

根据现场勘察情况，采用观察法测算该建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	有沉降位移裂缝，胸墙受腐蚀和相对变形，码头面层局部破坏，地面有起砂、破损等现象	85	21
附属设施	系船柱、护舷、护轮坎等有少量裂缝、破损等现象	15	6
合计		100	27

C. 成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= 22\% \times 40\% + 27\% \times 60\% \\ &= 25\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

②一区码头堆场

A. 年限法

堆场建成于 1977 年 12 月，经济使用年限为 30 年，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日已使用 39.03 年。已超过其经济使用年限，本次评估对类似情况将以观察法的成新率作为依据。

B. 观察法

根据现场勘察情况，采用观察法测算该建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	主体结构存在沉降现象，堆场表面裂缝	85	23
附属设施	边沟、路沿石有损坏	15	5
合计		100	28

$$\text{成新率} = 28\%$$

(4)评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{一区码头水工工程评估价值} &= \text{码头水工工程重置成本} \times \text{水工成新率} \\ &= 35,120,260.00 \times 25\% \end{aligned}$$

=8,780,070.00 元(十位取整)

一区码头堆场评估价值=码头堆场重置成本 ×堆场成新率

=2,715,230.00×28%

=760,260.00 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北海北港的机器设备和电子设备，共 29 项。账面原值为 754,314.17 元，账面净值为 163,707.46 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	530,577.67	144,599.58
固定资产-电子设备	223,736.50	19,107.88
小计	754,314.17	163,707.46
减：设备类减值准备		781.13
合计	754,314.17	162,926.33

详细评估范围请见固定资产—机器设备评估明细表和电子设备评估明细表。

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

本次申报评估的设备类资产概况如下：

(1)机器设备 8 项，主要设备有：安检机、地磅、防爆桶、烟花爆竹探测仪、液体安全检测仪等。

(2)电子设备 21 项，主要有电脑、打印机、空调、海关电视监控器等。

北海北港的生产设备主要购置于 2003 年至 2014 年，分布于北海北港办公室和港口，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，维修保养一般，未发生过重大设备事故。电子设备主要购置于 1995 年至 2015 年，分布于公司各部门办公室，除电子设备的海关电视监控器和通讯机已坏外其余均正常在用。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。各类设备类资产使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率%	年折旧率%
机器设备	6-20	5	15.83-4.75
运输工具	6-12	5	15.83-7.92
其他设备	6-20	5	15.83-4.75

截至评估基准日,北海北港计提了固定资产减值准备。

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

本次评估采用抽查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,对企业的基本生产流程、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,抽查核实设备的名称、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。除电子设备的海关电视监控器和通讯机已坏外,其余资产均处于正常使用状况,设备未设定抵押权限。

5. 评估方法

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

(1)经分析,对于正常在用的设备,因设备类资产的预期收益及资本化率难

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

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

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

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

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

对于办公设备和电子设备，运杂费和安装费根据设备售价中是否包含送货、安装服务内容而决定取舍；不需安装设备不考虑前期及其他费用及资金成本。

由于评估的设备数量不多，评估人员对设备进行逐台核实，并对于设备进行逐台评估。

A. 设备不含税购置价的确定

对于国产的机电产品设备和办公电子设备，主要通过向《评估资讯网》与《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

不含税设备运杂费=设备购置价×运杂费率/(1+适用增值税税率)

北海北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 11%。

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

设备运杂费率表

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

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

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 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+适用增值税税率)

北海北港为一般纳税人，根据相关税务文件取适用税率为 3%。

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

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

D. 前期及其他费用

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

机器设备前期费用及其他费用

序号	收费项目	收费部门	计费基础	收费标准费率	评估计算取费率	执行文件号或计算依据
1	可行性研究费	设计院及中介机构	总投资	0.68%	0.64%	计价格[1999]1283 号
2	勘察设计费	设计院	预算造价	2.75%	2.59%	计价格[2002]10 号
3	工程招投标费	招投标代理机构	中标额	0.44%	0.42%	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	0.15	0.14%	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	0.45%	0.42%	计价格[2002]125 号

6	工程监理费	监理公司	预算造价	1.91%	1.80%	桂价费[2007]159号、发改价格[2007]670号
7	建设单位管理费	建设单位	总投资	2.73%	2.73%	财建[2002]394号
8	城建配套费	市建设局	总投资	1.50%	1.50%	桂财综[2007]54号
9	教育附加费	市教育局	总投资	2.00%	2.00%	桂财综[2011]13号
合计				12.72%	12.34%	

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(合理工期3个月，利率为4.35%)。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

对于已坏设备，由于已不能使用，按市场废旧回收价值进行评估。

即评估值 = 市场废旧回收价值

④设备类资产减值准备的评估

由于设备类资产减值准备不具备资产的价值，评估人员在机器设备的评估中已按设备的实际情况考虑，所以设备类资产减值准备评估值为零。

6. 评估结果

于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，北海北港申报评估的设备类资产评估值为人民币 153,500.00 元，评估减值 10,207.46 元，减值率 6.24%。评估结果详见下表和机器设备、电子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
机器设备	530,577.67	144,599.58	474,530.00	123,450.00	-56,047.67	-21,149.58	-10.56	-14.63
电子设备	223,736.50	19,107.88	166,556.00	30,050.00	-57,180.50	10,942.12	-25.56	57.26
小计	754,314.17	163,707.46	641,086.00	153,500.00	-113,228.17	-10,207.46	-15.01	-6.24
减：设备类减值准备		781.13						
合计	754,314.17	162,926.33	641,086.00	153,500.00	-113,228.17	-9,426.33	-15.01	-5.79

7. 评估案例

案例一：X 光安检机(本案例在北海北港机器设备评估明细表序号 2 项)

(1)设备概况如下：

- ①设备名称：X 光安检机
- ②型号规格：GG1080
- ③启用时间：2011 年 1 月
- ④技术状况：良好
- ⑤设备类型：检测设备
- ⑥生产厂家：广州克金安防科技有限公司
- ⑦生产环境：具有腐蚀性
- ⑧账面原值：180,000.00 元
- ⑨账面净值：102,085.20 元
- ⑩数 量：1 台

(2)重置成本的确定

重置成本=不含税设备购置价+不含税运杂费+安装调试费+前期及其他费

用+资金成本

①设备购置价：经向厂家查询该型号安检机的报价为150,000.00元/台(含税)。取该报价作为在评估基准日的购置价。则：

购置价=150,000.00元(含税)

不含税设备购置价=150,000.00÷(1+17%)=128,205(元)

②不含税运杂费

运杂费：150,000.00×3%=4,500(元)

不含税运杂费：150,000.00×3%/1.11=4,054(元)

③安装费：0

④前期及其他费用：由于无需安装，所以不计算前期费用。

⑤资金成本：由于无需安装，所以不计算资金成本。

⑥X光安检机重置成本：

128,205+4,054+0+0+0=132,260(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X光安检机正式始用于2011年1月，至评估基准日已使用了5.93年，预计尚可使用4.07年，由此计算成新率。

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

$$= 4.07 / (5.93 + 4.07) \times 100\% = 41\% (\text{取整})$$

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
行李输送系统	运行正常。	30	13
X光安检系统	动作能满足工作要求	40	17
控制系统	动作到位,运行可靠	20	7
其他	无异常	10	4
合计		100	41

观察法成新率41%。

③综合成新率 = 41%×40%+41%×60%

$$= 41\% (\text{取整})$$

(4)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$$=132,260 \times 41\%$$

$$=54,230 \text{ 元}(\text{取整到 10 位数})$$

案例二：电子设备(本案例在北海北港电子设备评估明细表序号 4)

(1)设备概况

设备名称：格力空调

型号规格：1.5 匹冷暖

生产厂家：格力电器

购置时间：2012 年 12 月

启用日期：2012 年 12 月

账面原值：2,750.00 元

账面原值：935.48 元

数 量：1 台

该设备截至评估基准日，正常保养维护，使用状况良好。

(2)重置成本的确定

据《中关村在线》信息，该型号空调现行市场价格为 2,799.00 元/台(含税)，因此类电器设备通常其售价包含送货上门及以安装等费用，则评估采用现行市价作为其重置成本。

$$\text{重置成本}=\text{不含税购置价}=2,799.00 / 1.17= 2,392(\text{元})$$

(3)成新率的确定

采用年限法确定成新率。

该设备已使用年限为 4.17 年，预计尚可使用年限为 2.83 年。

$$\text{成新率}=[2.83/(4.17+2.83)] \times 100\%$$

$$=40\%$$

(4)评估值计算

$$\text{评估值}=2,392 \times 40\%$$

$$=960(\text{元})(\text{取整到 10 位数})$$

案例三：通讯机(本案例在北海北港电子设备评估明细表序号 7)

(1)资产概况

资产名称：通讯机

型号规格：2000*600*600

(2)评定估算

①废旧材料单价的确定

根据评估人员市场调查询价，广西废铁的价格为 1000 元/吨。

②通讯机重量

根据《阿里巴巴网》查询可知，该通讯机的重量为 200 公斤即 0.2 吨，材质为铁。

③评估值(残值)的计算

评估值(残值)=市场废旧回收价值

=可回收材料单价×可回收材料重量

=0.2×1000

= 200 元

(五)无形资产——土地使用权

1. 评估范围

评估范围为北海北港申报评估的 2 宗土地，委估的土地已办有《国有土地使用证》，由于北海北港的资产是由北部湾港股份有限公司无偿划转至北海北港，故土地使用证上记载的土地使用者为北海港股份有限公司(为北部湾港股份有限公司的前称)，过户手续正在办理。详细情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	北国用(2012)字第 B40568 号	外沙宗地	北海市外沙西路	入股	交通用地	五通一平	36,120.00	4,153,800.00	2,824,607.43
2	北国用(2012)字第 B34751 号	海角作业区宗地	北海市海角路 226 号	入股	港口码头用地	五通一平	47,002.30	5,405,230.00	3,675,610.34
合 计							83,122.30	9,559,030.00	6,500,217.77

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

2. 评估对象描述

(1)土地登记状况

序号	1	2
宗地名称	外沙宗地	海角作业区宗地
宗地号	3-1-96	3-2-43

宗地位置	北海市外沙西路	北海市海角路 226 号
土地使用者	北海港股份有限公司	北海港股份有限公司
宗地批准用途	交通用地	港口码头用地
国有土地使用证号	北国用(2012)字第 B40568 号	北国用(2012)字第 B34751 号
证书登记时间	1994 年 7 月 11 日	1994 年 7 月 12 日
土地使用权类型	入股	入股
土地使用权终止日期	2044 年 5 月 26 日	2044 年 5 月 26 日
证书登记土地使用权面积(m ²)	36,120.00	47002.3
列入本次评估范围宗地面积(m ²)	36,120.00	47002.3
四至	东临北海佳怡实业有限公司	东临广西北海海洋渔业公司
	南临外沙内港及道路	南临海角路
	西临外沙内港	西临区粮油食品进出口北海国际海洋运输公司
	北临北海海关缉私码头、中国长城资产管理公司南宁办事处(北海市海城区海运公司)	北临北部湾内港
记事	原土地使用者北海港务管理局；原证书号：北国用(2001)字第 702910 号。	原土地使用者广西壮族自治区北海港务管理局；原证书号北国用(2001)字第 702907 号

(2)土地权利状况

序号	1	2
宗地名称	外沙宗地	北海市外沙西路
土地所有权人	中华人民共和国	中华人民共和国
土地使用权人	北海港股份有限公司	北海港股份有限公司
土地出让金缴纳情况	已缴纳	已缴纳
土地使用权终止日期	2044 年 5 月 26 日	2044 年 5 月 26 日
土地剩余使用年限(年)	27.42	27.42
他项权利状况	无	无

(3)土地利用状况

序号	1	2
宗地名称	外沙宗地	海角作业区宗地
地上附着物	堆场、道路及简易房	码头、仓库及办公楼等
土地利用变迁	入股	入股
土地利用现状	交通用地	港口码头用地
规划利用	交通用地	港口码头用地
最佳利用	交通用地	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、码头前沿及宗地内堆场、道路及简易房	红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)，红线内有码头、仓库及办公楼等

3. 地价影响因素分析

(1)一般因素

①地理位置和行政区划

北海市位于广西南部、北部湾东海岸，位于东经108°50'45"~109°47'28"，北纬20°26'~21°55'34"之间，全市南北跨度114公里，东西跨度93公里。境内有钦北铁路、209、325国道经过，高速公路可直达南宁、玉林、湛江等地，把北海与桂林、重庆、成都、广州等重要城市连接起来，构筑了中国西南地区便捷的公路出海通道。市政府所在地为海城区，距离自治区首府南宁市220公里。北海开放历史悠久，文化底蕴深厚，是古代“海上丝绸之路”的重要始发港，是国家历史文化名城、广西北部湾经济区重要组成城市。北海区位优势突出，地处华南经济圈、西南经济圈和东盟经济圈的结合部，处于泛北部湾经济合作区域结合部的中心位置，是中国西部地区唯一列入全国首批14个进一步对外开放的沿海城市，也是中国西部唯一同时拥有深水海港、全天候机场、铁路和高速公路的城市。北海旅游资源丰富，生态环境优良，是享誉海内外的旅游休闲度假胜地。

②经济和社会发展状况

北海市具有独特的自然地理条件，主要特征有：A. 地理位置优越；B. 港口优势突出，有较长的海岸线；C. 地形复杂，气候、植物资源丰富。绵长的海岸线和临近深槽海区，易于建港，北海港划分为石步岭港区、铁山港西港区、铁山港东港区3个枢纽港区和海角港点、侨港港点、沙田港区、涠洲岛港区等小港口、小港区以及远景预留的大风江港区。规划港口岸线87.591公里，其中深水港口岸线72.29公里，截至2016年12月，全市正常营运的生产性码头泊位59个。其中万吨级以上泊位13个，万吨级以下泊位31个，1000吨级以下泊位15个。全市石油和天然气资源丰富，北部湾是我国六大油气盆地之一。已探明石油储量2256万吨，天然气储量350亿立方米。其中，位于涠洲岛西南海区蕴藏着丰富的油气资源，含油气面积约3.8万平方公里，预测油气资源量22.59亿吨。北部湾是我国四大渔场之一，主要鱼类500多种，持续资源量70万吨，最佳可捕量33~35万吨/年，虾类10多种，资源5206吨，可捕量3905吨。产量较大的有：鱿鱼、墨鱼、石斑、虾类等。盛产珍珠，是著名的南珠故乡。矿产资源有钛铁矿、高岭土、石英砂等，其中铁钛矿储量达350万吨，已列入国家重点勘探项目。石英砂预测储量达3000万吨以上。北海拥有“滨海、风光、人文、古迹”四大类旅游资源和“海水、海滩、海岛、海鲜、海珍、海底珊瑚、海洋动物、海上森林、海上航线、海洋文化”十

大海洋旅游特色，集“海、滩、岛、湖、山、林”于一体，以滨海自然风光和以南珠文化为代表的人文景观兼备。目前，北海市拥有涠洲岛旅游区、北海银滩国家旅游度假区和星岛湖旅游度假区、百年骑楼老街、“世外桃源”斜阳岛、冠头岭国家森林公园、山口国家级红树林自然保护区、儒艮(美人鱼)国家自然保护区、海底世界、海洋之窗等一批旅游景点景区。其中北海银滩是国家4A级王牌景区，海底世界、海洋之窗是国家4A级景区；涠洲岛是中国最年轻的火山岛，被《中国国家地理》评为中国最美的十大海岛第二名，受到了各级领导和游客的广泛关注，现正在全面加快整体开发步伐，建设国内一流、国际知名的休闲度假海岛。北海入选“最具国际影响力旅游城市”，并荣获“中国十大休闲城市”称号。

2016年，面对复杂多变的国际经济形势和处于“三期叠加”下的国内经济环境，多方面不利因素对北海市经济增长构成了严峻挑战。北海市委、市政府牢牢把握“稳中求进”工作总基调，紧密围绕市十四届人大七次会议确定的目标任务，主动适应新常态，努力化解下行压力，确保社会经济平稳运行。

2016年，北海市在经济方面取得新突破，经济增长质量进一步提升，全市地区生产总值(下简称GDP)冲破千亿大关，完成1007.3亿元、增长8.6%，增幅排全区第4位，延续了近年来良好的增长势头。在农业方面，农业生产稳中加快，全年完成总产值280.2亿元，同比增长4.3%；实现增加值177.3亿元，同比增长4.2%；产值和增加值增速均较上年加快0.8个百分点。在工业方面，工业运行平稳高效，全市205家规模以上工业企业累计完成产值2180.7亿元，同比增长16.4%，高于全区7.5个百分点。在财政方面，2016年财政收支快速增长，税收总量迈上新台阶，全年完成财政收入166.31亿元，同比增长16.3%，增幅排全区首位，领先第二名5.4个百分点，超出全区11.1个百分点。

2016年北海市房地产市场释放出积极回暖信号，全年房地产投资、商品房销售面积两项反映房地产市场活跃程度的现行指标均扭转上年负增长，同比分别增长31.6%和13.7%；与上年相比增速提高的幅度均列居全区第3位。此外，交通运输业、金融业、其他服务业等行业表现均好于前三季度，行业涉及GDP核算的指标增幅均达年内新高。整体上看，2016年下半年以来全市第三产业呈现一派复苏向好的景象。

(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，具体情况见下表：

委估宗地区域因素状况表

序号	1	2
宗地名称	外沙宗地	海角作业区宗地
区域概况	委估宗地位于北海市外沙的西南面，距离外沙海鲜岛及观光码头约 1 公里路程，基础及公共配套设施一般，	有北海港客运站
交通条件	距主、次干道距离	位于外沙，临外沙小路
	距火车站距离	距北海火车站约有 6 公里
	对外交通便利度	对外交通较便利
基础设施状况	供水、供电等	水电供有保证。
环境状况	环境状况一般。	环境状况较好。
周围土地利用状况	码头、工业	码头、工业

(3)个别因素

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

委估宗地个别因素状况表

序号	1	2
宗地名称	外沙宗地	海角作业区宗地
宗地号	3-1-96	3-2-43
位 置	北海市外沙西路	北海市海角路 226 号
证书登记土地使用权面积(m ²)	36,120.00	47,002.30
列入本次评估范围面积(m ²)	36,120.00	47,002.30
宗地批准用途	交通用地	港口码头用地
实际用途	交通用地	港口码头用地
评估设定用途	交通用地	港口码头用地
临近道路类型	外沙小路	交通型主干道
宗地面积	面积一般	面积一般
宗地形状	呈长形不规则	呈矩形
地形地势	地势平坦	地势平坦
工程地质	能满足工程建设需要	能满足工程建设需要
剩余使用年限(年)	27.42	27.42

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

北海北港的资产是由北部湾港股份有限公司划转进来，故土地证的土地使用权人为记载的为北海港股份有限公司(为北部湾港股份有限公司的前称)，过户手续正在办理。

5. 评估原则

(1)替代原则

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

(2)最有效利用原则

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

(3)预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(4)供需原则

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

(5)贡献原则

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

6. 价值类型及定义

本次评估价值类型为市场价值。

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

序号	宗地名称	土地证号	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
1	外沙宗地	北国用(2012)字第 B40568 号	交通用地/ 交通用地/ 交通用地	出让/出 让	36120	≤0.5/≤0.5	27.42 年 /27.42 年	宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯及红线内有堆场、码头前沿及宗地内堆场、道路及简易房/宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯及红线内有堆场、码头前沿及宗地内堆场、道路及简易房
2	海角作业区宗地	北国用(2012)字第 B34751 号	港口码头用地/港口码头用地/港口码头用地	出让/出 让	47002.3	≤0.5/≤0.5	27.42 年 /27.42 年	宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯及宗地内有码头、仓库及办公楼等/宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯及宗地内有码头、仓库及办公楼等

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。

委估宗地分别为交通用地和港口码头用地，土地的收益难以预测故不宜采用收益法和剩余法，虽然北海市土地定级估价报告成果已进行更新，但相关的基准地价技术资料未完全公布，难以取得，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估；委估宗地虽为交通用地和港口码头用地，当地无交通用地和港口码头用地成交案件，但由于交通用地和港口码头用地与工业用地存在较强的相关性及其替代性，因此委估宗地可采用市场比较法，以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。另当地码头填海造地成本及征地成本和有关税费资料可以调查收集得到，开发费用可通过相关资料测算，故可采用成本逼近法进行评估，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,北海北港土地使用权帐面价值为 6,500,217.77 元,评估值为 41,782,269.00 元,评估增值 35,282,051.23 元、增值率 542.78%。评估结果如下表:

序号	土地权证号	用地性质	面积(m ²)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	北国用 (2012)字第 B40568 号	入股	36,120.00	2,824,607.43	17,482,080.00	14,657,472.57	518.92%
2	北国用 (2012)字第 B34751 号	入股	47,002.30	3,675,610.34	24,300,189.00	20,624,578.66	561.12%
合计			83,122.30	6,500,217.77	41,782,269.00	35,282,051.23	542.78

9. 评估过程:

海角作业区宗地(见无形资产-土地使用权评估明细表序号2)

海角作业区宗地位于北海市海角路226号,为入股港口码头用地,土地使用权证号为北国用(2012)字第B34751号,面积47002.30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	海角作业区宗地	2015GC14034	2015GC04005	2015GC03003
宗地位置	海角作业区宗地	北海大道以西,科 富路以南	辽宁路交科旺路西 北	运河北二路以南、 辽宁路以西
土地用途	港口码头用地	工业用地	工业用地	工业用地
剩余使用年限(年)	28.07	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	2015 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 25 日	2015 年 6 月 17 日
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地面积(m ²)	47,002.30	62,008.31	39,999.30	15,943.00
容积率	≤0.8	0.8-1.8	0.6-2.5	0.6-3.0
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	390	383

②比较因素条件说明表

委估宗地及比较案例 比较因素	海角作业区宗地	案例 A	案例 B	案例 C
土地用途	港口码头用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易类型	按转让设定	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易期日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 25 日	2015 年 6 月 17 日
土地使用年限(年)	27.42	50	50	50
区域	周围用地类型	工业、综合	工业仓储	工业仓储

因素	临近道路类型	混合型主干道	混合型次干道	混合型次干道	混合型次干道
	对外交通便利度	方便	较不方便	较不方便	较不方便
	基础设施完善度	较完善	一般	一般	一般
	环境质量状况	污染不明显	污染不明显	污染不明显	污染不明显
	土地利用强度	一般	一般	一般	一般
个别因素	土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	工程地质	一般	一般	一般	一般
	宗地面积	对土地利用稍有影响	对土地利用稍有影响	对土地利用稍有影响	对土地利用稍有影响
	离码头或货运站距离(M)	近	远	远	远
	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、交易案例均为工业用地，由于码头用地相对于工业用地，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 2015 年 12 月 31 日，案例 B 的交易日期为 2015 年 6 月 25 日，案例 C 的交易日期为 2015 年 6 月 17 日，与本次评估设定的评估基准日 2016 年 12 月 31 日相差一至两年，根据中国城市地价动态监测网每年公布的北海市地价指数，期间工业用地指数有变，故进行期日修正，北海市 2016 年第 4 季度工业地价指数为 363；2015 年第 4 季度工业地价指数均为 340、第 2 季度工业地价指数为 339，则以委估宗地为 100，经测算比较案例 A 为 $340 \times 100 / 363 = 93.66$ 、案例 B 为 $339 \times 100 / 363 = 93.39$ 、案例 C 为 $339 \times 100 / 363 = 93.39$ 。

e. 委估宗地的土地剩余使用年限为 27.42 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 $r = 6\%$ ， $m = 27.42$ 年， $n = 50$ 年，计算土地使用年期修正系数为 1.1857，以委估宗地为 100，经测算比较案例 A、B、C 为 118.57、118.57、118.57。

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，委估宗地周围为工业综合用地，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	390	383
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	93.66	93.39	93.39
土地使用年限(年)		100	118.57	118.57	118.57
区域因素	周围用地类型	100	98	98	98
	临近道路类型	100	98	98	98
	对外交通便利度	100	94	94	94
	基础设施完善度	100	98	98	98
	环境质量状况	100	100	100	100
	土地利用强度	100	100	100	100
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	100	100	100
	离码头或货运站距离(M)	100	92	92	92
	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	390	383
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 / 93.66	100 / 93.39	100 / 93.39
土地使用年限(年)		100 / 118.57	100 / 118.57	100 / 118.57
区域因素	周围用地类型	100 / 98	100 / 98	100 / 98
	临近道路类型	100 / 98	100 / 98	100 / 98
	对外交通便利度	100 / 94	100 / 94	100 / 94
	基础设施完善度	100 / 98	100 / 98	100 / 98
	环境质量状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地利用强度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素	土地开发强度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	工程地质	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	离码头或货运站距离(M)	100 / 92	100 / 92	100 / 92

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
	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)		542	566	555
算术平均价格(元/平方米)		554		

(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。根据北海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,其中利息率按评估基准日中国人民银行公布的1年期贷款基准利率4.35%计,其中土地取得费在征地时一次投入,开发费用在开发期内均匀投入,按复利计算,详见估价测算表。

④利润

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

⑤土地增值收益

土地增值收益按该区域土地因改变用途或进行土地开发,达到建设用地的某

种利用条件而发生的价值增加额计算，根据有关规定，北海市属于 9 等，土地增值收益低于 34 元/平方米时按 34 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27.42年，则有限期土地使用权价格修正系数公式为：

$$K=1-1/(1+r)^n=0.7976$$

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，吹填工程成本约 20 元/m ³ ，该宗地位于码头前沿，吹填平均高度为 6 米。	120
2、相关税费	权属调查测绘费	桂价涉字[1994]210 号	0.25
	海域使用金	财综【2007】10 号《关于加强海域使用金征收管理的通知》北海市等别属于四等，建设填海造地用海 75 元/平方米	75
	征地劳务费	桂价费[2010]109 号,3 元/m ²	3
合计			198.25
3、土地开发费	基础设施配套费	通上水	15.8
		通下水	15.6
		通电	28.1
		通路	37.6
		通讯	16.6
	平整场地费	场地平整	14.5
不可预见费		不可预见费:2 元/m ²	2
合计			130.2
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]		23.29
5、投资利润	(土地取得费+相关税费+土地开发费)*15%		49.27
6、土地增值收益	取 1 至 5 项的 20%		80.2

计算项目		计算依据及计算公式		计算值
				(元/平方米)
总合计		1+2+3+4+5+6		481.21
6、个别因素修正	因素	评价	修正率	修正额
	周围用地类型	好	5.00%	24.06
	对外交通便利度	方便	4.00%	19.25
	基础设施完善度	较完善	2.00%	9.62
	环境质量状况	稍好	2.00%	9.62
	土地与市场配合程度	稍好	2.00%	9.62
	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%	48.12
合计			25.00%	120.29
区位修正后评估单价				601.5
7、年期修正后的评估单价(元/m²)		总合计×[1-1/(1+6.00%) ⁿ]		480

(3)委估宗地价值的确定

①宗地单位地价的确定

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

委估宗地单位地价确定表

市场比较法 (元/m²)	成本逼近法 (元/m²)	宗地单价最终取值(元/m²)
554	480	517

②委估宗地价值

委估宗地价值=宗地单价×宗地面积

=517×47002.3

= 24,300,189.00 元

(六)应付账款

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

账账相符，业务内容与实际相符。

应付账款的账面值为 1,498,795.02 元，内容为应付海南海峡航运股份有限公司的运费，应付账款无证据表明不需支付，因此以核实后的账面值 1,498,795.02 元作为评估值。

(七)应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 303,835.70 元，是应付的工资、奖金、福利费、工会经费、企业年金等。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 303,835.70 元，评估无增减值。

(八)应交税费

应交税费账面值 23,646.93 元，内容是应交的增值税、水利建设基金、城市维护建设税、个人所得税等。按照评估程序了解了适用税费征收规定，如适用税种、计税基础、税率，以及征、免、减税的范围和期限，并对有关账目、纳税申报表和完税证明等进行了检查和核实，核实结果账账相符。应交税费在确认应交税费的真实性、完整性以后，以核实后的账面值作为评估值。

经评估，应交税费评估为 23,646.93 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。

(九)其他应付款

其他应付款账面价值 280,944.50 元，主要内容为应的港务费及代扣款，发生时间为 2016 年 4 月。评估人员按照评估程序对其他应付款进行了账账、账表核对，核实其他应付款的发生时间、内容等情况，了解是否存在不需要支付的款项，并对其进行抽查凭证和发函询证等，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。

经分析，其他应付款账龄较短，且无证据表明存在不需支付的情况。因此以核实后的账面值作为评估值，其他应付款评估值为 280,944.50 元。

五、评估结论及分析

(一)资产基础法评估结果

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结论如下：

于评估基准日2016年12月31日，北海北港总资产账面价值为1,087.59万元，负债账面价值为210.72万元，股东全部权益账面价值为876.87万元。经评估后，总资产评估价值为6,106.95万元，负债评估价值为210.72万元，股东全部权益评估价值为5,896.23万元。总资产评估值比账面值增值5,019.36万元，增值率为461.51%；股东全部权益评估值比账面值增值5,019.36万元，增值率为572.42%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：北海北港码头经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	148.44	148.44	0.00	0.00
2 非流动资产	939.15	5,958.51	5,019.36	534.46
2 其中：固定资产	289.13	1,780.28	1,491.15	515.74
3 无形资产	650.02	4,178.23	3,528.21	542.78
4 资产总计	1,087.59	6,106.95	5,019.36	461.51
5 流动负债	210.72	210.72	0.00	0.00
6 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7 负债总计	210.72	210.72	0.00	0.00
8 所有者权益	876.87	5,896.23	5,019.36	572.42

(二)评估增减值原因分析

北海北港的股东全部权益评估增值50,193,561.00元，增值率为572.42%。评估增值主要原因分析如下：

(1)房屋建筑物类资产评估增值14,920,936.10元，增值率546.88%。评估增值主要原因分析：

①房屋建筑物类资产建成使用年代较早，当时的建造成本相对较低，而且社会的发展及物价上涨的影响也造成了建安工程的成本加大，从而导致了评估增值；

②评估采用的经济使用年限长于财务的折旧年限。以上主要因素的影响导致评估增值。

(2)机器设备类评估减值10,207.46元，减值率为6.24%。评估减值主要原因分析如下：

①机器设备评估减值 21,149.58 元,减值率 14.63%。评估减值主要原因分析:机器设备的现行购置价低于原购置价,从而导致了评估减值。

②电子设备评估增值 10,942.12 元,增值率 57.26%。评估增值主要原因分析:企业的折旧短于评估采用的经济使用年限,从而导致了评估增值。

(3)土地使用权评估增值 35,282,051.23 元、增值率 542.78%。增值的原因是:由于土地资源的稀缺性,以及北海市的经济的不断发展,造成土地价格上涨;同时委估土地均临海,与周围的工业用地相比,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。