

北部湾港股份有限公司拟收购  
防城港务集团有限公司位于防城港第四港区  
401 泊位 321906 平方米海域使用权

# 资产评估报告

中通桂评报字[2017]第 153 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

二〇一七年六月十三日

## 目 录

### 第一册(声明、摘要、正文及附件, 共1册)

声明.....	1
摘 要.....	2
正文	
一、委托方、产权持有单位概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、评估报告日.....	12
附 件.....	13

### 第二册 评估明细表

### 第三册 评估说明

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
- 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。本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有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产权持有单位的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属提供保证。

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。

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

七、除国家法律、法规另有规定外，本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，恰当使用评估报告是评估报告使用者的责任。本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。



## 摘要

### 一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区401泊位321906平方米海域使用权。

委托方未提供相关的经济行为文件。

### 二、评估目的

北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权，因此委托方委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的海域使用权价值进行评估，为北部湾港股份有限公司拟进行资产收购提供市场价值参考依据。

### 三、评估对象和范围

评估对象为北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权。

评估范围为防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权，账面原值为 9,657,180.00 元，账面净值为 5,021,733.60 元。

具体以防城港务集团有限公司提供的评估基准日的评估申报明细表为准。

### 四、价值类型

本项目选择的资产评估价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 4 月 30 日。

### 六、评估方法

根据评估目的和评估人员收集到的资料，委估海域使用权采用成本法进行评估。

### 七、评估结论

北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权在评估基准日 2017 年 4 月 30 日账面价值为 502.17 万元，



评估价值 3,219.06 万元，评估增值 2,716.89 万元，增值率 541.03%。评估结果如下表所示，详细评估结果请见资产评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 4 月 30 日

产权持有单位：防城港务集团有限公司

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%
一 海域使用权	502.17	3,219.06	2,716.89	541.03
合计	502.17	3,219.06	2,716.89	541.03

评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结论使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 4 月 30 日起至 2018 年 4 月 29 日 止。超过一年，需重新进行评估。

### 八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次评估结论为拟收购资产在完全产权下的市场价值，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。

2. 本次申报评估的海域面积仅为国海证 0645002013 号《海域使用权证书》证载面积 496000 平方米中的 321906 平方米，为防城港第四港区 401 泊位项目部分用海，尚未进行海域使用权证书面积分割，评估面积由防城港务集团有限公司申报。若实际分割面积与申报评估面积不符将对评估结果产生影响。

3. 本次评估未考虑委估资产可能存在的负债、抵押、担保、质押事项对评估结果产生的影响，委估资产如存在抵押、担保、质押事项，在本经济行为发生之前，应取得债权人的同意，否则由此产生的法律责任应由产权持有单位负责。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



北部湾港股份有限公司拟收购  
防城港务集团有限公司位于防城港第四港区  
401泊位321906平方米海域使用权  
**资产评估报告**  
中通桂评报字[2017]第153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公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对贵公司拟收购的321906平方米海域使用权在评估基准日2017年4月30日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、产权持有单位概况

### (一) 委托方概况

本次评估的委托方为北部湾港股份有限公司,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、氢氧化钠、2-(2-氨基乙氧基)乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[闭杯闪电 $\leq 60^{\circ}\text{C}$ ]的批发(凭有效危险化学品经营许可证,有效期至2018年12月22日)、化肥的购销,港口旅客运输服务经营,港口拖轮服务,船舶港口服务(为船舶提供岸电、淡水供应;国际、国内航行船舶物料、生活品供应)。(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) 产权持有单位:

产权持有单位为防城港务集团有限公司,基本情况如下:

企业名称:防城港务集团有限公司



类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：港口区友谊大道 22 号

法定代表人：周小溪

注册资本：人民币叁亿圆整

统一社会信用代码：91450600199362454L

经营范围：码头及其他港口设施服务；货物装卸、仓储服务；港口拖轮、驳运服务；为船舶提供岸电；淡水供应；港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修服务；物资供应，水电安装，工业和民用工程施工技术开发，成套机械设备技术开发，金属钢结构和构件制作安装，机械设备及装卸工属具的设计，机械维修；空调、制冷设备的安装及维修；办公自动化设备、计算机及其配件、耗材、五金交电、机电产品(除汽车)、百货、建筑材料、农副产品的销售；房屋、商铺租赁；内部供电；信息系统集成服务。以下项目由分支机构信息中心经营：代办中国移动通信集团广西有限公司防城港分公司手机入网、标准卡销售、代收话费业务；代办广西区电信有限公司防城港市分公司固定电话、小灵通、宽带网业务；对市场的投资及经营管理（限分支机构经营）；市场摊位租赁；市场设施管理；电力销售。（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。）

### （三）委托方与产权持有单位的关系

防城港务集团有限公司为北部湾港股份有限公司股东。

### （四）其他评估报告使用者概况

本评估报告除委托方及产权持有单位外，其他报告使用者为国有资产监督管理机构、相关监管机构使用。除法律法规规定外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权，因此委托方委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的海域使用权价值进行评估，为北部湾港股份有限公司拟进行资产收购提供市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区401泊位321906平方米海域使用权。



评估范围为防城港务集团有限公司位于防城港第四港区401泊位321906平方米海域使用权。评估范围具体情况如下：

### 1.评估范围概况

委估海域使用权已取得《海域使用权证书》，证号为国海证0645002013号。主要登记事项如下：

海域使用权人：防城港务集团有限公司

项目名称：防城港第四港区401—403泊位项目

用海类型：填海

用海面积：49.6公顷

批准使用终止日期：2054年9月13日

海域使用权登记编号：GX—200600013

本次委托评估的海域使用权账面价值为5,021,733.60元，已缴纳海域使用金，面积为321906平方米，为防城港第四港区401泊位项目部分用海，于评估基准日尚未进行海域使用权证面积分割，评估面积由产权持有单位申报。于评估基准日，列入评估范围的海域尚未填海。

### 2.评估范围内涵

根据本项评估目的和待估海域的实际情况，对本次海域使用权评估范围包含的内涵做如下界定：

项目名称	权证编号	批准用海类型	海域面积(m <sup>2</sup> )	剩余使用年限(年)	开发程度	
			证载用海面积/列入估价范围用海面积	剩余使用年限/设定剩余使用年限	界址外实际开发程度/设定开发程度	界址内实际开发程度/设定开发程度
防城港第四港区401泊位项目	国海证0645002013号	填海	496000/321906	37.4/37.4	“三通”(通上水、通电、通路)/三通	未填海/未填海

评估范围不包含附属用海设施和海上浮物。

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。

详细资产评估范围以防城港务集团有限公司提供的评估申报明细表为准。

## 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

本次资产评估基准日是2017年4月30日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

无经济行为文件。

### (二)主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)。
7. 《中华人民共和国海域使用管理法》(中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过);
8. 《广西壮族自治区海域使用管理条例》(广西壮族自治区人民政府令第41号);
9. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权〔2013〕64号);
10. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46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——无形资产》(中评协〔2008〕217号);



4. 《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2007〕189号);
5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协〔2007〕189号);
6. 《资产评估准则——资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号);
7. 《资产评估准则-工作底稿》中评协[2007]189号;
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
9. 《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);
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)。

#### (四)权属依据

产权持有单位提供的《海域使用权证书》复印件。

#### (五)取价依据

1. 《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];
2. 《防城港市城区土地定级及基准地价更新成果》报告。

#### (六)其他参考依据

1. 《海域评估技术指引》(国海管字[2013]708号);
2. 中通诚资产评估有限公司资料库资料。

### 七、评估方法

评估人员根据评估目的、价值类型、委估资产的特点,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。

根据《海域评估技术指引》,海域价格评估的主要方法有收益法、成本法、假设开发法、市场比较法和基准价格系数修正法。估价方法的选择应按照根据评估目、评估对象所属的用海类型、评估对象开发利用状态和海域市场现状等,选择确定适用的评估方法。

根据调查了解,待估海域的取得成本和各项费用可以通过调查取得,故适宜采用成本法进行评估;防城港市经营性用海一直以来采用审批为主的管理模式,海域交易市场不成熟,近期同一供需圈内缺少评估对象所属用海类型的海域交易案例,故不适宜采用市场比较法进行评估;防城港市未建立海域基准价格体系,故不适宜采用基准价格系数修正法进行评估;待估海域尚未开发建设,收益难以预测,故不适宜采用收

益法、假设开发法进行评估。因此，本次评估采用成本法对评估对象的市场价值进行评估。成本法基本计算公式：

$$P=(Q+D+B+I+T)\times K_2$$

式中：

P——海域价格；

Q——海域取得费；

D——海域开发费；

B——海域开发利息；

I——海域开发利润；

T——税费；

$K_2$ ——海域使用年期修正系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次资产评估工作于2017年5月16日完成评估现场清查工作，2017年6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，安排评估工作人员。

### (二)资产核实

指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内涉及的资产进行核实，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. 假设国家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。

2. 假设被评估单位实施的经济行为完全遵守所有有关的法律法规。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

### (三)评估对象和范围方面的假设

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(如权属)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。假设评估对象的产权合法，资产为完全产权。没有考虑资产购置资金来源、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附出的价格对评估价值的影响。

### (四)有关资料真实性的假设

由委托方和产权持有提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，评估假设这些资料是真实和合法的。



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变化时，评估结论将随之失效，资产评估师和评估机构不承担因假设条件改变而推出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权在评估基准日 2017 年 4 月 30 日账面价值为 502.17 万元，评估价值 3,219.06 万元，评估增值 2,716.89 万元，增值率 541.03%。评估结果如下表所示，详细评估结果请见资产评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 4 月 30 日

产权持有单位：防城港务集团有限公司

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%
一 海域使用权	502.17	3,219.06	2,716.89	541.03
合计	502.17	3,219.06	2,716.89	541.03

## 十一、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次评估结论为拟收购资产在完全产权下的市场价值，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。

2. 本次申报评估的海域面积仅为国海证 0645002013 号《海域使用权证书》证载面积 496000 平方米中的 321906 平方米，为防城港第四港区 401 泊位项目部分用海，尚未进行海域使用权证书面积分割，评估面积由防城港务集团有限公司申报。若实际分割面积与申报评估面积不符将对评估结果产生影响。

3. 本次评估未考虑委估资产可能存在的负债、抵押、担保、质押事项对评估结果产生的影响，委估资产如存在抵押、担保、质押事项，在本经济行为发生之前，应取得债权人的同意，否则由此产生的法律责任应由产权持有单位负责。

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)未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关方另有约定的除外;

(四)评估结论的使用有效期:根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案(或核准)后使用,经备案(或核准)后的评估结论使用有效期一年,自评估基准日2017年4月30日起,至2018年4月29日止。超过一年,需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告书提出日期为:2017年6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

二〇一七年六月十三日



## 附 件

- 一、委托方及产权持有单位营业执照
- 二、评估业务约定书
- 三、被评估单位承诺函
- 四、产权持有单位承诺函
- 五、《海域使用权证书》
- 六、委估海域相片
- 七、签字资产评估师承诺函
- 八、评估机构资格证书
- 九、评估机构法人营业执照副本
- 十、签字资产评估师资格证书
- 十一、授权书。

(以上资料均为复印件)



北部湾港股份有限公司拟收购  
防城港务集团有限公司位于防城港第四港区  
401 泊位 321906 平方米海域使用权

# 资产评估报告

中通桂评报字[2017]第 153 号

共三册 第二册

评估明细表

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年六月十三



## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年4月30日

产权持有单位：防城港务集团有限公司

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%
一	海域使用权	502.17	3,219.06	2,716.89	541.03
	合计	502.17	3,219.06	2,716.89	541.03

评估机构：中通诚资产评估有限公司

## 无形资产—海域使用权评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

共5页第5页

表4-12-3

产权持有单位：防城港务集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	海域使用权证书编号	项目名称	地址	取得日期	用海类型	海域等别	用海方式	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	国海证0645002013号	防城港第四港区401泊位项目(填海造地)	防城港第四港区401泊位	2006.10.13	填海	五等	建设填海造地	2054.9.13	321,906.00	9,657,180.00	5,021,733.60	32,190,600.00	27,168,866.40	541.03%	证载面积为496000平方米，列入评估范围的为321906平方米
合计									321,906.00	9,657,180.00	5,021,733.60	32,190,600.00	27,168,866.40	541.03%	

产权持有单位填表人：钟苑尹

评估人员：杨灵

填表日期：2017年5月15日

北部湾港股份有限公司拟收购  
防城港务集团有限公司位于防城港第四港区  
401 泊位 321906 平方米海域使用权

# 资产评估报告

中通桂评报字[2017]第 153 号  
共三册 第三册  
评估说明

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年六月十三日

## 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
一、评估对象与评估范围说明 .....	3
二、资产核实情况总体说明 .....	4
三、评估技术说明 .....	4
四、评估结论及分析 .....	15



## 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

本部分是由委托方和产权持有单位出具并提供，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

评估对象为北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区401泊位321906平方米海域使用权。

评估范围为防城港务集团有限公司位于防城港第四港区401泊位321906平方米海域使用权。评估范围具体情况如下：

#### 1.评估范围概况

委估海域使用权已取得《海域使用权证书》，证号为国海证0645002013号。主要登记事项如下：

海域使用权人：防城港务集团有限公司

项目名称：防城港第四港区401—403泊位项目

用海类型：填海

用海面积：49.6公顷

批准使用终止日期：2054年9月13日

海域使用权登记编号：GX—200600013

本次委托评估的海域使用权账面价值为5,021,733.60元，已缴纳海域使用金，面积为321906平方米，为防城港第四港区401泊位项目部分用海，于评估基准日尚未进行海域使用权证面积分割，评估面积由产权持有单位申报。于评估基准日，列入评估范围的海域尚未填海。

#### 2.评估范围内涵

根据本项评估目的和待估海域的实际情况，对本次海域使用权评估范围包含的内涵做如下界定：

项目名称	权证编号	批准用海类型	海域面积(m <sup>2</sup> )	剩余使用年限(年)	开发程度	
			证载用海面积/列入估价范围用海面积	剩余使用年限/设定剩余使用年限	界址外实际开发程度/设定开发程度	界址内实际开发程度/设定开发程度
防城港第四港区401泊位项目	国海证0645002013号	填海	496000/321906	37.4/37.4	“三通”(通上水、通电、通路)/三通	未填海/未填海

评估范围不包含附属用海设施和海上浮物。



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。

详细资产评估范围以防城港务集团有限公司提供的评估申报明细表为准。

## 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，依据产权持有单位防城港务集团有限公司提供的评估基准日资产评估申报表，在2017年5月16日对评估范围内的资产进行了核实。

核实过程具体如下：

辅导产权持有单位填报资产明细，收集整理产权持有单位提供的各项评估资料。

依据产权持有单位提供的评估基准日资产评估申报表，在产权持有单位有关人员的配合下，采用询问、现场查勘等方法，核实账表、账实是否相符，了解宗海位置及开发程度，收集周边海域基本情况，根据核实结果，提请产权持有单位补充、修改和完善资产评估申报表。

对产权持有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。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

### (二)资产核实方法

核查《海域使用权证书》，了解海域是否存在抵押、担保、出租等情况。

### (三)影响资产核实的事项及处理方法

评估对象所在宗海现已分割为多个海域分别用于401、402和403泊位建设，本次列入评估范围的401泊位海域使用权账面价值是由防城港务集团有限公司填报提供，防城港务集团有限公司未提供入账凭据。

本次列入评估范围的海域使用权面积是由防城港务集团有限公司自行测量提供，由于专业条件所限，评估人员根据产权持有单位申报的数据，结合现场查勘进行核实，清查措施主要是进行现场查勘、询问相关人员和查看其档案资料进行确认。

### (四)核实结论

通过清查核实，委估海域使用权申报价值与账面价值相符。

## 三、评估技术说明

### (一)评估范围描述





评估范围为北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权。评估对象所在宗海位于防城港第四港区，证载面积为 49.6 公顷（496000 平方米），列入评估范围的海域面积为 321906 平方米，账面价值为 5,021,733.60 元。海域使用权的具体情况描述如下：

### 1. 海域登记状况

海域使用权证书号	国海证 0645002013 号
海域使用者	防城港务集团有限公司
海域使用证载的项目名称	防城港第四港区 401—403 泊位项目
用海类型	填海
证书登记时间	2006 年 10 月 13 日
海域使用权终止日期	2054 年 9 月 13 日
登记用海面积	49.6 公顷（496000 平方米）
列入评估范围的用海面积	321906 平方米

### 2. 海域权利状况

海域使用权证书号	国海证 0645002013 号
海域使用权人	防城港务集团有限公司
海域等别	五等
海域使用金缴纳情况	已缴纳
批准使用终止日期	2054 年 9 月 13 日
剩余使用年限	37.4 年
他项权利状况	至评估基准日 2017 年 4 月 30 日未设定他项权利

### 3. 海域利用状况

委估海域的项目名称	防城港第四港区 401 泊位项目
批准用海类型	填海
规划利用	填海造地（码头用地）
最佳利用	填海造地（码头用地）
利用现状	评估对象所在宗海现已分割为多个海域分别用于 401、402 和 403 泊位建设。委估对象北侧的 402、403 泊位用海已完成填海形成陆域；委估的 401 泊位项目尚未动工，仍保持原始海域状况
实际开发程度	界址外通上水、通电、通路；界址内未填海
四至	东至：防城港务集团其他用海 南至：防城港务集团其他用海 西至：防城港务集团其他用地 北至：402 泊位码头用地

## (二) 地价影响因素分析

### 1. 一般因素

## (1)地理位置和行政区划

防城港市是国务院1993年5月23日批准设立的地级市。地处祖国西南边疆，位于广西壮族自治区南部，濒临北部湾，东接钦州市，西临越南，下辖两区两县，市政府位于港口区，总面积6222多平方公里，总人口约100万；区内有汉、壮、瑶、京等21个民族和睦相处，是全国唯一的京族聚居地，又是广西第二大侨乡，有侨胞分布在世界30多个国家和地区。全市边境线230多千米、大陆海岸线580千米，是我国唯一与越南海陆相连的边海防地区，陆地与越南广宁省的海宁、广河、平辽县毗邻，隔海与越南广宁省的鸿基、汪秘、锦普市相应；沿海湾多、滩多、港多，有茅岭港，企沙港、白龙港、潭吉港、竹山港、防城港、独山港等。还有港口区、东兴市、峒中、滩散为国家级口岸，边境贸易相当发达。防城港市建市以来，开展了大规模的基础设施建设，港口、邮电通讯、口岸城市道路、供电、供水情况在短期内有了很大的改善，已部分形成综合运输网络，与社会生活相关的医疗卫生设施滞后，教育、科技水平也较低，制约着全市经济的高速发展。全市总人口约100万人，其中城市人口仅占25%左右，人口城镇化水平尚低。

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

## (2)自然条件

防城港市具有独特的自然条件，主要特征有：A. 地理位置优越；B. 港口优势突出，有较长的海岸线；C. 地形复杂，气候、植物资源丰富。绵长的海岸线和临近深槽海区，易于建港，现有万吨级以上泊位22个，可以停泊10万吨以上的巨轮，通过港区吹填，还可以再建100余个万吨级深水泊位。陆路交通随着港口建设得到快速发展，南防铁路、南防高铁已与国内各铁路线联通，南防高速公路，钦防高速公路已经建成，并与桂海高速公路联通，可以方便快捷的到达广西区内各地，高速公路与铁路，构成西南出海大通道的主要动脉。北部湾是我国四大著名渔场之一，面积达到12.8万平方公里，具有重要经济价值的鱼类有30多种。防城港市地处亚热带，旅游资源独特而丰富，区域内的江山半岛大平坡海滩、京岛金滩，海水清澈，砂质细腻，可与北海银滩、亚龙湾海水浴场媲美，一年四季均可休养度假，白马墩的红树林自然保护区，是我国少有的滩涂保护区，形成独特的生态景观。市域内多低矮山丘，植物资源丰富，

仍有少量的亚热带雨林分布，种植业以甘蔗、八角、亚热带水果为主，海水养殖业较为发达。

### (3)经济和社会发展状况

根据防城港市统计局公布的数据，2016年全市经济运行情况如下：

#### A. 主要经济指标

2016年全市实现生产总值676.12亿元，增长9.1%，分别比全国、全区高出2.4个百分点、1.8个百分点，增速领跑全区。分季度看，一季度开局平缓，增长7.6%，上半年稳步向好，增速冲高至10.1%，前三季度、全年保持稳健运行，分别增长9.4%、9.1%。分行业看，第一产业增加值80.88亿元，增长4.0%，高于全区0.6个百分点；第二产业增加值386.26亿元，增长11.6%，高于全区4.2个百分点，其中工业增加值340.88亿元，增长12.1%；第三产业增加值208.98亿元，增长6.6%。全市三次产业结构由上年的12.1:56.9:31.0调整为12.0:57.1:30.9，三次产业对经济增长的贡献率分别为5.3%、72.2%、22.4%，其中工业贡献率达66.4%。

#### B. 工业经济

2016年全市上规模工业增加值完成332.8亿元，增长12.4%，增速全区第一；企业技术改造投资225亿元，增长96.2%，增速全区第一；全市规模以上工业企业达157家。全年全市规模以上工业总产值突破1500亿元，达1501.24亿元，增长14.3%，增速居全区第二位；规模以上工业增加值增长12.4%，比全区高4.9个百分点，增速居全区首位。2016年，红沙核电二期工程4号机组开工，钢铁基地高端冷轧钢板顺利下线，中电二期全面建成，枫叶粮油、盛隆焦化二期投产，中海油LNG储运、科元新材料等重大项目加快推进，一批重大项目取得新进展。

#### C. 固定资产投资

2016年全市固定资产投资首次突破600亿元，达600.14亿元，增长14.1%。第一产业、第二产业、第三产业分别完成投资26.25亿元、261.49亿元、312.4亿元，分别增长12.7%、11.8%、16.1%。第二产业中工业投资261.20亿元，增长11.8%。三次产业投资结构由上年的4.4：44.5：51.1调整为4.4：43.6：52.0，第一产业比重同比持平，第二产业比重分别下降0.9个百分点，第三产业比重上升0.9个百分点。

2016年完成基础设施投资140.19亿元，增长16.6%，快于固定资产投资增速2.5个百分点。其中，公共设施管理业完成投资59.01亿元，增长53.6%，基础设施投资实现较快增长。全年房地产开发投资87.80亿元，由上年下降10.2%转为增长9.5%，其中住宅

投资64.50亿元，增长10.3%。房地产开发投资止跌回升。2016年仓储业完成投资18.65亿元，增长49.5%；信息传输、软件和信息技术服务业完成投资6.35亿元，增长2.8倍；商务服务业完成投资2.04亿元，增长19.4倍。现代服务业投资增速迅猛。

#### D. 对外贸易

据海关统计，2016年全市实现外贸进出口总额578.91亿元，增长8.4%，高出全区快8.9个百分点。从进出口看，出口总额111.79亿元，下降22.2%；进口总额467.12亿元，增长19.7%。从贸易方式看，一般贸易225.27亿元，下降12.9%；加工贸易24.0亿元，增长124.8%；边境小额贸易85.27亿元，下降30.7%；保税监管场所进出境货物19.15亿元，下降18.2%；边民互市贸易225.22亿元，增长90.8%。

从商品结构看，出口方面：机电产品和纺织纱线、织物及制品出口大幅回落，带动出口总体下滑，分别完成贸易额29.27亿元、25.48亿元，分别下降22.8%、33.5%；鞋类、农产品、文化产品出口涨势较好，分别完成贸易额11.36亿元、9.76亿元、1.35亿元，分别增长15.3%、55.4%、28.7%。进口方面：大豆、谷物及谷物粉进口实现两位数增长，分别完成进口额104.68亿元、2.10亿元，分别增长11.9%、53.0%。铜矿砂、煤等主要进口大宗货物均同比回落，分别完成进口额110.09亿元、4.43亿元，分别下降9.0%、54.3%。

#### E. 港口生产运行

2016全市港口生产呈现持续低迷态势，全年港口货物吞吐量维持亿吨水平，达1.07亿吨，下降7.1%，是1995年以来的首次下滑。自2011年起全市港口货物吞吐量增速呈逐年回落态势，增速由2011年的17.9%回落至2015年的0.03%，2016年跌至负值，增幅进一步下探压力较大。从全年走势看，1月份增长1.1%，进入2月份呈持续下滑态势，其中3-9月份降幅波动较大，10-12月份降幅进一步加深。从港口看，防城港货物吞吐量7409万吨，由上年下降4.5%转为小幅增长0.1%；中小港吞吐量3131万吨，由上年增长9.4%转为下降20.6%。全年完成集装箱吞吐量26.63万标准箱，由上年增长14.5%转为下降27.8%。

#### (4)一般因素对海域价格水平的影响

一般因素对于当地地价总体水平的高低具有至关重要的影响。防城港市的自然条件和发展环境相对较好，防城港市的城市发展定位是按照大城市规模高起点规划、高水平建设，突出“滨海、门户和生态”三大特色。但防城港市同时存在港航服务业发展不充分，港口设施薄弱，物流集疏运通道不畅，港口航线丰富度不高，对腹地辐射和

集聚能力相对不强的问题，市政府在工作计划中强调将加快全市重大交通基础设施建设、港湾新区建设和“防城港国际航运服务中心”等现代服务业集聚区建设。防城港市经济发展对经营性用海需求较大，预计未来防城港市海域价格将保持平稳上行趋势。

## 2. 区域因素

影响造地工程用海的区域因素主要有：区域位置、交通条件、区划与规划、基础设施条件、环境条件、周围海域利用状况等，情况见下表：

待估海域区域因素状况表

项目名称		防城港第四港区 401 泊位项目
区域概况		待估海域位于防城港市港口区出海通道上，地处港口区的西南面，南濒北部湾，距离市中心距离适中，基础及公共服务设施配套一般。附近大部分为工业、仓储用地，有嘉里粮油工业项目、大海粮油项目等单位；主要粮油加工园区、综合物流加工区、港口码头作业区等。
交通条件	距主、次干道距离	距防城港中心约 8 公里距离，临吹填区内道路
	距火车站、汽车站距离	距防城港站约 4 公里，港区内有铁路专线运输货物
	对外交通便利度	对外交通较便利
区划与规划	功能区符合度	根据《广西壮族自治区海洋功能区划（2011—2020 年）》，防城港海域功能定位为港口航运用海和工业与城镇建设用海，兼顾旅游娱乐用海和海洋保护用海。应突出发展钢铁、电力、粮油加工、船舶修造等临海工业，积极发展机电、化工、香料、糖业等地方特色资源加工业，尽量减少港口、工业开发对海洋生态环境的影响。 经查询《广西壮族自治区海洋功能区划（2011-2020 年）图-防城港市》，待估海域位于 A2—6 片区，所在海域海洋功能为港口航运区，用海方式“允许适度改变海域自然属性；优化围填海方式与布局。”待估海域用海类型与区域功能区划相符
基础设施状况	供水、供电等	区域内基础设施保障度较高
环境状况		周围主要为仓储、物流配套项目，环境一般
周围海域利用状况		港口、航运，与估价对象规划利用方式（填海建造码头）相符

## 3. 个别因素

影响造地工程用海的个别因素主要有：海域面积、海域形状、毗邻土地类型、工程建设条件等，情况见下表：

待估海域个别因素状况表

项目名称	防城港第四港区 401 泊位项目
登记用海面积(m <sup>2</sup> )	496000
列入评估范围用海面积(m <sup>2</sup> )	321906
用海类型	填海
海域等别	五等

项目名称	防城港第四港区401泊位项目
剩余使用年限(年)	37.4
形状	较规则
毗邻土地类型	港口码头、堆场
工程建设条件	能满足工程建设需要

### (三)评估原则

#### 1. 替代原则

海域估价应以同类地区类似海域在同等利用条件下的价格为基准。

#### 2. 最有效利用原则

海域估价应反映海域在合法前提下，实现海域、资本、劳动力、管理、技术等生产要素的优化组合，并取得最佳经济利益时的价格。

#### 3. 市场供需原则

海域估价应充分考虑海域供需的特性和海域市场地域性。

#### 4. 贡献原则

海域估价应以海域在开发利用活动中的重要程度确定其对总收益的贡献值。

### (四)海域价格定义

根据本项评估目的和待估海域的实际情况，我们对本项评估中的海域使用权价值在评估基准日2017年4月30日的内涵做如下界定：

项目名称	权证编号	批准用海类型	海域面积(m <sup>2</sup> )	剩余使用年限(年)	开发程度	
			证载用海面积/列入估价范围用海面积	剩余使用年限/设定剩余使用年限	界址外实际开发程度/设定开发程度	界址内实际开发程度/设定开发程度
防城港第四港区401泊位项目	国海证0645002013号	填海	496000/321906	37.4/37.4	“三通”(通上水、通电、通路)/三通	未填海/未填海

综上所述，本报告所称海域价格是指在正常的市场条件下，在评估基准日2017年4月30日，待估海域在上述设定的用海类型、开发程度及使用年限条件下的海域使用权的价值，该价值不包含附属用海设施和海上浮物。

### (五)评估方法

评估人员根据评估目的、价值类型、委估资产的特点，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。

根据《海域评估技术指引》，海域价格评估的主要方法有收益法、成本法、假设开发法、市场比较法和基准价格系数修正法。估价方法的选择应按照根据评估目的、

评估对象所属的用海类型、评估对象开发利用状态和海域市场现状等，选择确定适用的评估方法。

根据调查了解，待估海域的取得成本和各项费用可以通过调查取得，故适宜采用成本法进行评估；防城港市经营性用海一直以来采用审批为主的管理模式，海域交易市场不成熟，近期同一供需圈内缺少评估对象所属用海类型的海域交易案例，故不适宜采用市场比较法进行评估；防城港市未建立海域基准价格体系，故不适宜采用基准价格系数修正法进行评估；待估海域尚未开发建设，收益难以预测，故不适宜采用收益法、假设开发法进行评估。因此，本次评估采用成本法对评估对象的市场价值进行评估。成本法基本计算公式：

$$P=(Q+D+B+I+T)\times K_2$$

式中：

P——海域价格；

Q——海域取得费；

D——海域开发费；

B——海域开发利息；

I——海域开发利润；

T——税费；

$K_2$ ——海域使用年期修正系数。

#### (六)评估计算过程

本次评估根据海域利用状况和市场条件用成本法进行测算。成本法是以开发和利用海域所耗费的各项费用之和为基础，加上正常的利润、利息和税费等来确定海域价格。

计算公式为：

海域使用权评估单价=(海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润+个别因素修正) $\times$ 海域使用年期修正系数

##### 1.海域取得费

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

(1)海域使用金。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]，防城港市（防城区港口区）海域等别为五等，建设填海造地海域使用金征收标准为45万元/公顷，折合45元/平方米，详见估价测算表。



(2)专业费。海域取得专业费包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、工程可行性研究费和建筑设计费等。根据各项费用取价依据详见下表：

附表一：

费用名称	收费标准	收费依据	收费标准批准文件
海域使用论证费	按照用海面积、项目估算投资分档收费（调整系数）	由委托方和论证方根据各分项目的市场价格协商确定	国家海洋局关于印发《海域使用论证收费标准（试行）》的通知（国海管字[2003]110号）、《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费标准〉的通知》（计价格[2002]10号）
可行性研究费	按照项目估算投资分档收费	市场调节价	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格（1999）1283号）
海洋环境影响评价费	按建设项目估算投资额分档收费（行业调整系数）	市场调节价	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）
工程勘察设计费	按照建设项目单项工程概算投资额分档定额计费	总投资估算额 500 万元及以上的政府指导价；总投资估算额 500 万元以下的市场调节价，可以上下浮动 40%	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费标准〉的通知》（计价格[2002]10号）

根据待估海域面积、用海方式，参考周边已建和在建泊位码头项目的专业费用成本，确定各项专业费详见下表：

费用名称	工作内容	费用金额（万元）
海域使用论证费	海域使用现状调查、海洋勘测、海洋生物调查、数值计算费用、报告编写费用等	35
	填海项目调整系数	1.6
	小计	56
海洋环境影响评价费	海洋环境影响报告编制、工程环境影响评价、污染海洋环境风险评估	45
工程可行性研究费	建设场址分析、技术方案、设备方案、投资预算与融资方案等	35
工程勘察设计费	海底地形测量、工程地质钻探、底质取样、气象潮位观察等；工程设计、工程初步设计技术咨询和审查等	125
合计		261 万元
单位面积专业费	费用合计 ÷ 海域面积	8.1 元/平方米

(3)各种补偿费

待估海域以原始海域条件出让，所在海域海洋功能规划为港口航运区，周边海域内没有渔业养殖项目，本项目不涉及养殖产品及附属海上建、构筑物补偿。根据委估海域的区域利用状况和自身特点，确定补偿费用为0。

## 2.海域开发费





指投入并固化在海域上的各种客观费用，包括基础设施配套费及填海、炸礁、疏浚、建堤坝等费用。在确定海域开发费时，应综合考虑宗海界址内外的开发程度，并根据实际受益程度分摊开发费用。待估海域实际和设定开发程度均为海域界址外“三通”（通上水、通电、通路）、界址内“未填海”。由于界址外道路、供上水、供电等基础设施的完善，为界址内海域的开发建设提供了便利，界址内的海域面积因此受益，故需分别计算界址内开发费用和需分摊的界址外基础设施开发费用。

界址内开发费用确定为0；界址外“三通”开发费用参考《防城港市城区土地定级及基准地价更新成果》列示的防城港市基础设施配套成本，根据估价对象所在区域的基础设施完备程度，确定为：通路20元/平方米、通电10元/平方米、通上水12元/平方米，详见估价测算表。

### 3. 税费

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

### 4. 海域开发利息

根据界定的海域开发程度的正常开发周期和开发规模，确定达到海域界址外通路、通上水、通电，形成海域开发建设条件的工程周期为1年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的一年期基准贷款利率4.35%计，其中海域取得费在取得时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，详见估价测算表。

### 5. 海域开发利润

海域开发利润是对海域建设投资的回报，是海域权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，综合确定利润率为15%，详见估价测算表。

### 6. 海域个别因素修正系数

根据待估海域在区域内的位置和用海自然条件，选择对造地工程用海价格有较大影响的海域形状、海域面积、对外交通条件、毗邻土地类型、功能区符合程度等因素，对待估海域的优劣进行个别因素修正，详见估价测算表。

### 7. 海域使用权年期修正系数

待估海域设定海域使用权尚可使用年限为37.4年，则有限年期海域使用权价格修正系数公式为：

$$K = 1 - 1 / (1 + r)^n = 0.8877$$

式中：n——尚可使用年限（待估海域剩余使用年限为37.4年）

r——还原率(参考防城港市基准地价工业用地土地还原率，确定还原率为6.02%)

### 8.待估海域评估单价

根据成本法计算公式，进行分析、计算、修正，得出待估海域评估单价。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、海域权取得费	海域使用金	财综【2007】10号《关于加强海域使用金征收管理的通知》防城港海域等别属于五等，建设填海造地用海45元/平方米	45	
	专业费	国家海洋局关于印发《海域使用论证收费标准(试行)》的通知（国海管字[2003]110号）等	8.1	
	补偿费	无相关补偿费用支出	0	
2、税费		委估海域不需缴纳税收和相关费用	0	
合计			53.1	
3、海域开发费	界址外基础设施配套费	通上水	12	
		通电	10	
		通路	20	
	界址内	未填海	0	
合计			42	
4、海域开发利息		(海域取得费+有关税费)×4.35%+海域开发费×4.35%×1/2	3.22	
5、海域开发利润		(海域取得费+相关税费+海域开发费)×15%	14.27	
总合计		1+2+3+4+5	112.59	
6、海域个别因素修正	因素	评价	修正率	修正额
	海域形状	较规则，对项目开发无不利影响	0%	0
	海域面积	面积适宜，对项目开发无不利影响	0%	0
	对外交通	对外交通较利度，满足建设需求	0%	0
	毗邻土地类型	港口码头、堆场，利于项目开发	0%	0
	工程建设条件	满足项目建设要求	0%	0
	功能区符合程度	与区域功能区划相符	0%	0
合计			0	
个别修正后评估单价			112.59	
7、年期修正后的评估单价(元/m <sup>2</sup> )		总合计×[1-1/(1+6.02%) <sup>37.4</sup> ]	100	

即海域使用权评估单价为100元/平方米

海域使用权总价值=海域使用权评估单价×海域使用面积

$$=100 \times 321906$$

$$=32,190,600.00 \text{ 元}$$

#### 四、评估结论及分析

##### (一)评估结论

北部湾港股份有限公司拟收购防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权在评估基准日 2017 年 4 月 30 日账面价值为 502.17 万元，评估价值 3,219.06 万元，评估增值 2,716.89 万元，增值率 541.03%。评估结果如下表所示，详细评估结果请见资产评估明细表。

##### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 4 月 30 日

产权持有单位：防城港务集团有限公司

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%
一 海域使用权	502.17	3,219.06	2,716.89	541.03
<b>合计</b>	502.17	3,219.06	2,716.89	541.03

##### (二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

北部湾港股份有限公司拟收购涉及的防城港务集团有限公司位于防城港第四港区 401 泊位 321906 平方米海域使用权评估增值，增值 2,716.89 万元，增值率 541.03%。增值的主要原因是：委估海域使用权的账面价格只包括取得时交纳的费用，而本次评估海域取得费和海域开发费是评估基准日的重置费用，由于国家于 2007 年上调了沿海海域使用金标准，经营性用海取得成本大幅增加；另由于本次评估时对于用海方式为“填海”的海域使用权，考虑了各项专业费用和为达到开发建设条件所需的基础设施配套投入以及合理的投资利息、投资利润，因此评估增值。