

本报告依据中国资产评估准则编制

广西北部湾国际港务集团有限公司拟转让位于北海市
合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权

(不包含吹填及其他建筑物工程)

资产评估报告

中通评报字[2019]32067号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一九年六月二十五日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4511020057450201201900061

资产评估报告名称： 广西北部湾国际港务集团有限公司拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权(不包含吹填及其他建筑物)资产评估报告

资产评估报告文号： 中通评报字[2019]32067号

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 蓝子记(资产评估师)、罗扬勇(资产评估师)

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

目 录

资产评估报告(声明、摘要、正文及附件)

声明.....	1
摘要.....	2
正文	
一、委托人、产权持有人概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	15
附件.....	16

资产评估明细表 与评估报告合订

资产评估说明 与评估报告合订

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

资产评估说明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和产权持有人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、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

本次评估广西北部湾国际港务集团有限公司（以下简称“北港集团”）未提供相关的经济行为文件。北港集团拟转让北海市合浦县榄根村近 158 公顷海域使用权给广西铁山东岸码头有限公司（以下简称“铁山东岸码头公司”）使用。

二、评估目的

因海域使用权转让事宜，北港集团和铁山东岸码头公司共同委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的北港集团所有的位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程）进行评估，为其提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为北港集团拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程）。

评估范围为北港集团拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程），不动产权证号分别为：①桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102438 号，面积 936,706.00 平方米；②桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102266 号，面积 649,530.00 平方米。账面价值尚未计提摊销，故申报的海域使用权账面原值和账面价值均为 39,175,482.35 元。

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

本次评估基准日是 2019 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，选择成本法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

北港集团拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权(不包含吹填及其他建筑物工程)在评估基准日的评估价值为5,951.24万元(大写:人民币伍仟玖佰伍拾壹万贰仟肆佰元)。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:2019年4月30日

产权持有人:广西北部湾国际港务集团有限公司

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%
1 无形资产-海域使用权	3,917.55	5,951.24	2,033.69	51.91
合计	3,917.55	5,951.24	2,033.69	51.91

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2019年4月30日起,至2020年4月29日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 根据北港集团承诺,委估资产不存在抵押、担保、质押等情况,资产评估未考虑委估资产可能存在的抵押、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人负责。

2. 本报告评估结果为满足本报告海域使用权价格定义及所设定条件下的海域使用权价值(不含地上之动产、不动产),在设定的海域使用权利用条件下(包括海域使用权类型、用途、开发程度及剩余使用年限)及当地海域使用权市场未发生重大变化时有效。

3. 根据2018年5月2日桂政函(2018)74号《广西壮族自治区人民政府关于广西北部湾港总体规划修编的批复》,广西沿海多地港区均有规划调整,其中涉及铁山港东岸区。二宗委估海域使用权均位于铁山港东岸区的榄根作业区内,桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号海域使用权(项目名称:北海港铁山港东港区榄根作业区南4号至南10号泊位工程)项目工程于2016年4月28日开工建设,由于规划调整及项目建设需要,项目于2018年10月暂缓建设实施;桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号海域使用权(项目名称:北海港铁山港东港区榄根作业区1-2号及南1-3号泊位工程)项目由于受多方面因素的影响,项目工程于2018年11月才开工建

设，具体情况如下：

桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102266 号海域使用权：项目用海方式为建设填海造地、港池、蓄水等，建设填海造地面积为 40.3281 公顷，港池、蓄水等面积为 24.6249 公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地 18.1679 公顷，其中，已完成吹填砂约 109 万立方米，完成充填大沙袋 79082.4 立方米，完成土工管袋砂 23458.37 立方米。因涉及红树林保护，规划将调整约 20.4073 公顷，剩余约 1.7529 公顷未填海。因整改调整规划，该宗海域项目有关工程已暂缓建设，上述工程不在本次评估范围。本次评估已考虑了上述调整对评估结果的影响。

桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102438 号海域使用权：项目用海方式为建设填海造地、港池等，建设填海造地面积为 45.1127 公顷，港池面积为 48.5579 公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地 27.1665 公顷，其中，已完成吹填砂约 154 万立方米；完成充填大沙袋 62444.83 立方米，完成土工管袋砂 41728.23 立方米，剩余约 17.9462 公顷海域未填海，上述工程不在本次评估范围。

4. 桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102266 号海域使用权所包含港池、蓄水用海，产权持有人只缴纳了第 1 年的海域使用金，至评估基准日 2019 年 4 月 30 日欠费使用年限为 2 年（按年缴纳本次取整），尚欠缴相关费用 73,870.00 元（十位数取整），本次评估相应扣减欠缴相关费用。

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。

广西北部湾国际港务集团有限公司拟转让位于北海市
合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权
(不包含吹填及其他建筑物工程)

资产评估报告

中通评报字[2019]32067号

广西北部湾国际港务集团有限公司、广西铁山东岸码头有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受你们公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，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拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程），在评估基准日2019年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人概况

(一)委托人概况

1. 委托人一（和产权持有人一致）

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司(以下简称“北港集团”)

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32层

法定代表人：周小溪

注册资本：人民币贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期：2007年03月07日

营业期限：长期

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

(二)委托人二（产权拟购买方）

名称：广西铁山东岸码头有限公司（以下简称“铁山东岸码头公司”）

统一社会信用代码：91450521MA5KB2G95L

类型：其他有限责任公司



住所：广西北海市合浦县工业园区创业大道 1 号

法定代表人：吴起量

注册资本：贰亿圆整

成立日期：2016 年 02 月 01 日

营业期限：2016 年 02 月 01 日至 2066 年 01 月 31 日

经营范围：港口投资及运营管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

(三)委托人与产权持有人的关系

委托人一即产权持有单位北港集团与委托人二铁山东岸码头公司为转让方和购买方关系。

北港集团是广西壮族自治区政府直属国有大型独资企业，既是委托人又是产权持有人；北部湾港股份有限公司是北港集团控股子公司，其中北港集团持股比例 21.30%；防城港务集团有限公司（北港集团全资子公司）持股比例 47.42%；其他持股比例 31.28%。

另一委托人广西铁山东岸码头有限公司原是北部湾港股份有限公司控股子公司。其中，北部湾港股份有限公司持股比例 70%；玉林交通旅游投资集团有限公司持股比例 15%；北海市路港建设投资开发有限公司持股比例 7.5%；合浦县城市建设投资发展有限公司持股比例 7.5%。2019 年 3 月，北部湾港股份有限公司将所持有的广西铁山东岸码头有限公司 25%的股权公开挂牌出让，2019 年 4 月，玉林交通旅游投资集团有限公司在交易所完成摘牌，目前尚未完成股权工商变更。若完成工商变更之后，北部湾港股份有限公司持股比例 45%；玉林交通旅游投资集团有限公司持股比例 40%；北海市路港建设投资开发有限公司持股比例 7.5%；合浦县城市建设投资发展有限公司持股比例 7.5%，北部湾港股份有限公司仍是广西铁山东岸码头有限公司第一大股东。

(三)其他评估报告使用人概况

除委托人、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，资产评估委托合同没有约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

因海域使用权转让事宜，北港集团和铁山东岸码头公司共同委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的北港集团所有的位于北海市合浦县榄根村两宗海域使用

权进行评估，为其提供市场价值参考依据。

本次评估产权持有人未提供相关的经济行为文件。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为北港集团拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权(不包含吹填及其他建筑物工程)。

评估范围为北港集团拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权(不包含吹填及其他建筑物工程)，不动产权证号分别为：①桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号，面积936,706.00平方米；②桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号，面积649,530.00平方米。账面价值尚未计提摊销，故申报的海域使用权账面原值和账面价值均为39,175,482.35元。

(二)委托评估资产的权属状况

序号	产权编号	海域使用权人	海域位置	权利性质	海域用途	用海方式	面积(m ²)	使用期限	备注
1	桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号	广西北部湾国际港务集团有限公司	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	出让	交通运输用海	建设填海造地、港池	936,706.00	2016年7月4日至2066年7月3日	无抵押
2	桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号	广西北部湾国际港务集团有限公司	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	审批	交通运输用海	建设填海造地、港池、蓄水	649,530.00	2016年5月27日至2066年5月26日	无抵押

(三)实物资产的分布情况及特点

二宗委估宗海位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸区域，二宗委估宗海相连，整体配套使用。桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号宗海四至：东邻委估宗海2，南邻委估宗海2，西临铁山港水域，北临铁山港水域(铁山港东岸区的榄根作业区码头用海域)；桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号宗海四至：东邻浅水域滩涂，南临铁山港水域，西邻委估宗海1，北邻滩涂红树林。根据本次评估目的及评估范围约定，设定委估宗海界址外未“四通”(通路、通电、通上水、通讯)，界址内海域未吹填。

评估清查日二宗委估宗海实际情况具体如下：

桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号海域使用权:项目用海方式为建设填海造地、港池等,建设填海造地面积为45.1127公顷,港池面积为48.5579公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地27.1665公顷,其中,已完成吹填砂约154万立方米;完成充填大沙袋62444.83立方米,完成土工管袋砂41728.23立方米,剩余约17.9462公顷海域未填海,上述工程不在本次评估范围。

桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号海域使用权:项目用海方式为建设填海造地、港池、蓄水等,建设填海造地面积为40.3281公顷,港池、蓄水等面积为24.6249公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地18.1679公顷,其中,已完成吹填砂约109万立方米,完成充填大沙袋79082.4立方米,完成土工管袋砂23458.37立方米。因涉及红树林保护,规划将调整约20.4073公顷,剩余约1.7529公顷未填海。因整改调整规划,该宗海域项目有关工程已暂缓建设,上述工程不在本次评估范围。本次评估已考虑了上述调整对评估结果的影响。

根据2018年5月2日桂政函(2018)74号《广西壮族自治区人民政府关于广西北部湾港总体规划修编的批复》,广西沿海多地港区均有规划调整,其中涉及铁山港东岸区。二宗委估海域使用权均位于铁山港东岸区的榄根作业区内,桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号海域使用权(项目名称:北海港铁山港东港区榄根作业区南4号至南10号泊位工程)项目工程于2016年4月28日开工建设,由于规划调整及项目建设需要,项目于2018年10月暂缓建设实施;桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号海域使用权(项目名称:北海港铁山港东港区榄根作业区1-2号及南1-3号泊位工程)项目由于受多方面因素的影响,项目工程于2018年11月才开工建设。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允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、公允价值、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,选择公允价值作为本次评估的价值类型。

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

本评估结论为委估海域使用权在评估基准日满足评估假设前提下的公允价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日是2019年4月30日。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求。

六、评估依据

(一)经济行为依据

本次评估产权持有人未提供相关的经济行为文件。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
6. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
9. 《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);
10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
7. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
11. 其他与资产评估相关准则依据。

(四)权属依据

产权持有人提供的《不动产权证》。

(五)取价依据

1. 财综[2018]15号财政部、国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知;
2. 国海管字[2003]110号《海域使用论证收费标准(试行)》;
3. 计价格[2002]125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》;
4. 计价格[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》;
5. 中通诚资产评估有限公司资料库资料。

(六)其他

国海管字(2013)708号《海域评估技术指引》。

七、评估方法

根据国海管字(2013)708号《海域评估技术指引》、《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务时，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

委估对象为海域使用权(交通运输用海)，评估宜采用市场法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法。根据调查了解，近期铁山港海域同一供需圈内没有类似的海域使用权交易，故不适宜采用市场法；因为海域使用权的取得成本资料能收集测算，所以适宜采用成本法评估；委估对象所在北海市、合浦县自然资源局没有公布有关海域使用权基准价格成果，故本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估；由于

无法取得委估对象投资概算等资料，有关规划条件不明确（因整改后期规划有调整），故本次评估不采用假设开发法进行评估。

根据以上分析，本次评估采用成本法进行评估测算，以其测算方法的结果作为最终评估结论。具体评估方法如下：

1. 成本法

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。

无限年期海域使用权价值计算公式为：

$$P = (Q + D + B + I + T) \times \text{位置及宗海条件修正}$$

式中：P__委估宗海无限年期价格；

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；

有限年期海域使用权价值 = 无限年期海域使用权价值 $\times [1 - 1 / (1 + r)^n]$

式中：r__海域还原率

n__海域剩余使用年限

2. 委估宗海海域使用权价值

委估宗海海域使用权价值 = 建设填海造地海域使用权价值 + 港池海域使用权价值

建设填海造地（港池）海域使用权价值 = 评估单价 \times 海域使用权面积

对于评估基准日尚欠缴纳海域使用金的港池用海，在评估时考虑扣减欠缴的相关费用。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

经与委托人洽谈沟通，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，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评评估值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二) 现场调查及资料收集

指导产权持有人清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，对测算结果进行综合分析，形成测算结果和评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(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评估。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。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. 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. 假设产权持有人实施经济的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。
4. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
5. 假设海域使用权用途为交通运输用海。

(三)特殊假设

无。

十、评估结论及其使用有效期

北港集团拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权(不包含吹填及其他建筑物工程)在评估基准日的评估价值为5,951.24万元(大写:人民币伍仟玖佰伍拾壹万贰仟肆佰元)。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:2019年4月30日

产权持有人:广西北部湾国际港务集团有限公司

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%
1 无形资产-海域使用权	3,917.55	5,951.24	2,033.69	51.91
合计	3,917.55	5,951.24	2,033.69	51.91

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2019年4月30日起,至2020年4月29日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况;

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

无。

(三)评估程序受到限制的情形;

无。

(四)评估资料不完整的情形;

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;



无。

(七)重大期后事项

因涉及红树林保护，需整改调整规划，桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102266 号海域使用权项目有关工程已暂缓建设。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他事项

1. 根据北港集团承诺，委估资产不存在抵押、担保、质押等情况，资产评估未考虑委估资产可能存在的抵押、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人负责。

2. 本报告评估结果为满足本报告海域使用权价格定义及所设定条件下的海域使用权价值(不含地上之动产、不动产)，在设定的海域使用权利用条件下(包括海域使用权类型、用途、开发程度及剩余使用年限)及当地海域使用权市场未发生重大变化时有效。

3. 根据 2018 年 5 月 2 日桂政函（2018）74 号《广西壮族自治区人民政府关于广西北部湾港总体规划修编的批复》，广西沿海多地港区均有规划调整，其中涉及铁山港东岸区。二宗委估海域使用权均位于铁山港东岸区的榄根作业区内，桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102266 号海域使用权（项目名称：北海港铁山港东港区榄根作业区南 4 号至南 10 号泊位工程）项目工程于 2016 年 4 月 28 日开工建设，由于规划调整及项目建设需要，项目于 2018 年 10 月暂缓建设实施；桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102438 号海域使用权（项目名称：北海港铁山港东港区榄根作业区 1-2 号及南 1-3 号泊位工程）项目由于受多方面因素的影响，项目工程于 2018 年 11 月才开工建设，具体情况如下：

桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102266 号海域使用权：项目用海方式为建设填海造地、港池、蓄水等，建设填海造地面积为 40.3281 公顷，港池、蓄水等面积为 24.6249 公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地 18.1679 公顷，其中，已完成吹填砂约 109 万立方米，完成充填大沙袋 79082.4 立方米，完成土工管袋砂 23458.37 立方米。因涉及红树林保护，规划将调整约 20.4073 公顷，剩余约 1.7529 公顷未填海。因整改调整规划，该宗海域项目有关工程已暂缓建设，上述工程不在本次评估范围。本次评估已考虑了上述调整对评估结果的影响。

桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102438 号海域使用权：项目用海方式为建设填海造地、港池等，建设填海造地面积为 45.1127 公顷，港池面积为 48.5579 公顷。委

估海域使用权于评估基准日已完成填海造地 27.1665 公顷，其中，已完成吹填砂约 154 万立方米；完成充填大沙袋 62444.83 立方米，完成土工管袋砂 41728.23 立方米，剩余约 17.9462 公顷海域未填海，上述工程不在本次评估范围。

4. 桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102266 号海域使用权所包含港池、蓄水用海，产权持有人只缴纳了第 1 年的海域使用金，至评估基准日 2019 年 4 月 30 日欠费使用年限为 2 年（按年缴纳本次取整），尚欠缴相关费用 73,870.00 元（十位数取整），本次评估相应扣减欠缴相关费用。

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）评估报告的使用范围

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；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；

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

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

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

十三、评估报告日

评估报告日为：2019 年 6 月 25 日。

资产评估师：



资产评估师：



2019 年 6 月 25 日



附 件

- 一、产权持有人未能提供经济行为文件的说明及承诺函；
- 二、委托人及产权持有人法人营业执照；
- 三、不动产权证；
- 四、委托人和产权持有人的承诺函；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构备案文件；
- 七、评估机构法人营业执照副本；
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 九、评估对象相片；
- 十、资产评估委托合同。

(以上资料均为复印件)

广西北部湾国际港务集团有限公司未能提供经济行为文件的说明及承诺函

广西北部湾国际港务集团有限公司因海域使用权转让需要而委托中通诚资产评估有限公司对广西北部湾国际港务集团有限公司所有的位于北海市合浦县榄根村两宗海域使用权进行评估，为其提供市场价值参考依据。但因该海域使用权转让项目较急，广西北部湾国际港务集团有限公司需以评估报告作为依据上董事会审批，所以未能提供关于海域使用权转让行为的决议文件或法律程序必备文件。为此，本公司承诺如下：

1. 本次海域使用权转让行为符合国家相关法律法规规定；
2. 本次评估报告将来涉及备案或外部使用上需要提供相应决议文件或本次经济行为相关的法律程序必备文件，由本公司负责，与中通诚资产评估有限公司无关；
3. 因上述经济行为文件不兼备导致的评估目的、评估对象和范围与经济行为不符，以及其他法律后果，均由本公司承担法律责任。

法定代表人或授权代表（签字）：

广西北部湾国际港务集团有限公司（盖章）



2018年6月13日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450000799701739W

名称 广西北部湾国际港务集团有限公司

类型 有限责任公司（国有独资）

住所 南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼

法定代表人 周小溪

注册资本 贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期 2007年03月07日

营业期限 长期

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



提示

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关



2018年 06月 27日



营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码91450521MA5KB2G95L

名称	广西铁山东岸码头有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	广西北海市合浦县工业园区创业大道1号
法定代表人	吴起量
注册资本	贰亿圆整
成立日期	2016年02月01日
营业期限	2016年02月01日至2066年01月31日
经营范围	港口投资及运营管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



仅用于办理
项目区域使用
权评估



登记机关

2019年 01月 17日

提示

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D45000054333

不动产权证书



附 记

登记是广西北部湾国际港务集团有限公司的首次登记。



桂 (2016) 合浦县 不动产 权属 B45052102438 号

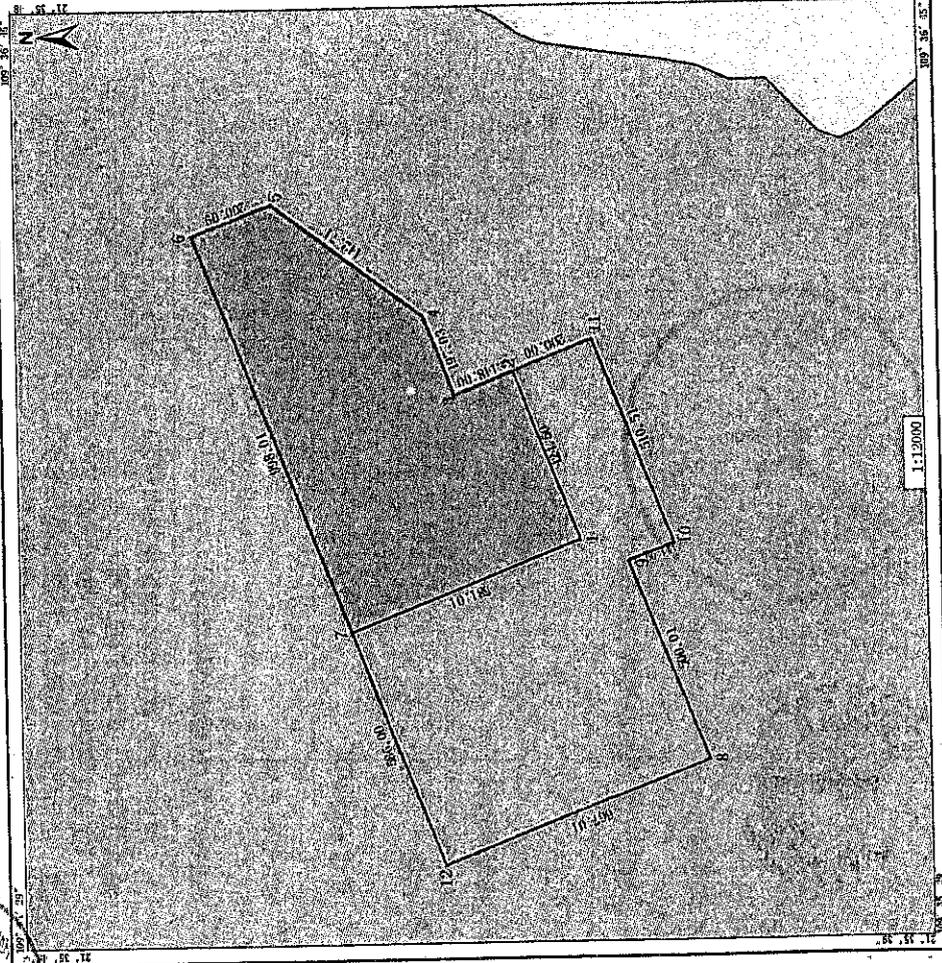
权利人	广西北部湾国际港务集团有限公司	
共有情况	单独持证	
坐落	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	
不动产单元号		
权利类型	海域使用权	
权利性质	出让	
用途	交通运输用海	
面积	93.6706公顷	
使用期限	2016年7月4日至2066年7年3日	
权利其他状况	<p>项目名称：铁山港东港区榄根作业区1号、2号泊位及南1号至南3号泊位工程。 工程主要建设2个10万吨和3个5000吨级通用泊位，包括码头水域建筑，陆域形成及地基处理工程，道路堆场、装卸工艺、房建工程等。 用海方式为建设填海造地和港池等（其中建设填海造地用海面积为45.1127公顷，港池用海面积为48.5579等公顷）</p>	

附图页

北海港铁山港东港区概根作业区1号、2号泊位和南1号至南3号泊位工程宗海界址图

界址点编号及坐标 (制度/精度)	
1	21° 35' 05.3113" 109° 36' 01.7240"
2	21° 35' 10.3370" 109° 36' 15.5200"
3	21° 35' 14.7322" 109° 36' 13.6898"
4	21° 35' 17.0183" 109° 36' 20.0822"
5	21° 35' 28.4608" 109° 36' 29.4186"
6	21° 35' 31.5373" 109° 36' 28.9364"
7	21° 35' 32.9575" 109° 35' 54.5263"
8	21° 34' 55.8800" 109° 35' 43.7728"
9	21° 35' 01.7013" 109° 36' 00.0092"
10	21° 34' 58.2389" 109° 36' 01.4235"
11	21° 35' 04.1625" 109° 36' 18.0812"
12	21° 35' 16.1871" 109° 35' 35.4957"

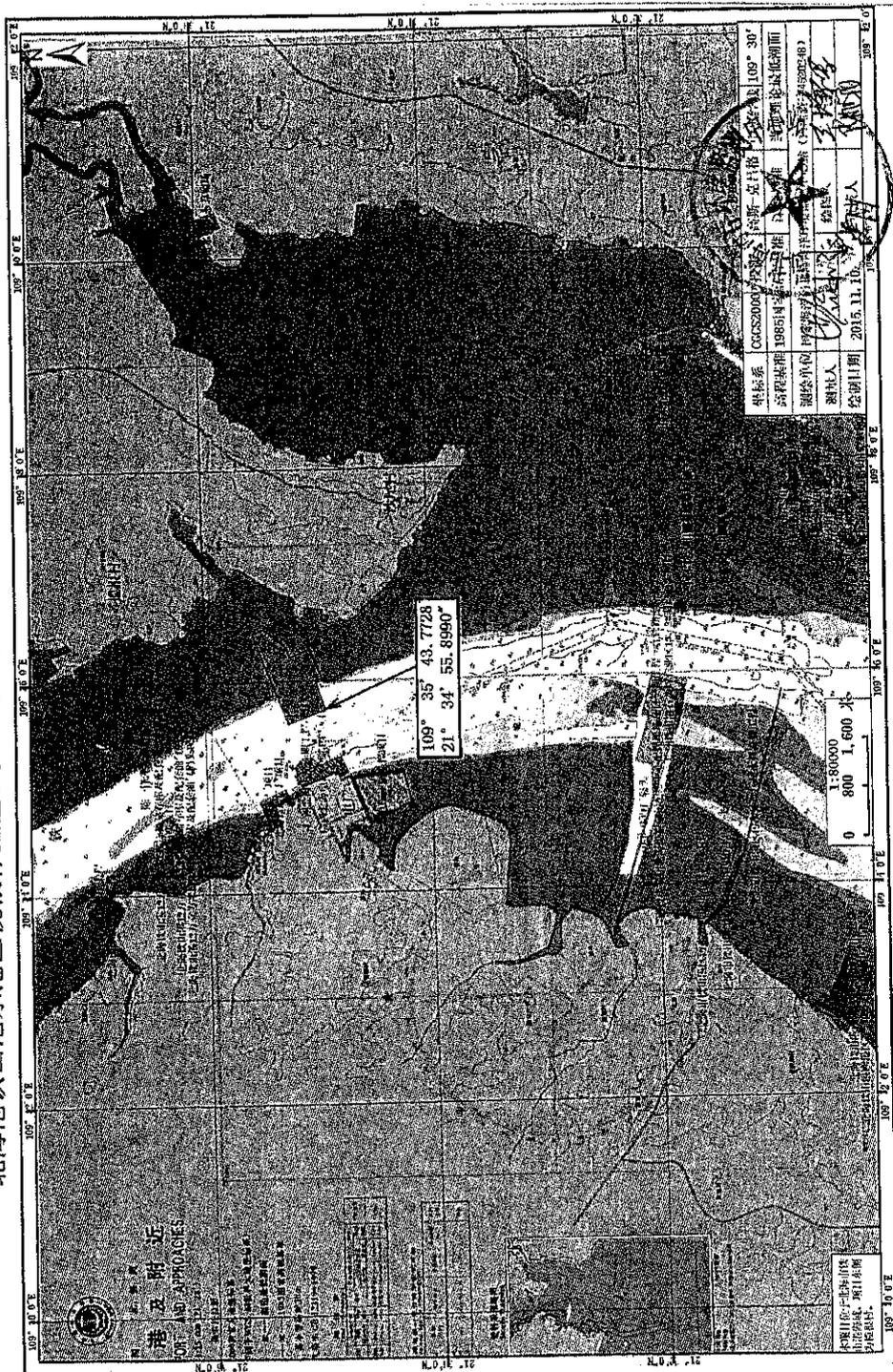
单元	用海方式	界址线	面积(公顷)
码头	栈桥	1-2-3-4-5-6-7-1	43.1137
港池	港池	8-9-10-11-12-8	48.5579
港池	港池	8-9-10-11-12-3-4-5-6-7-12-8	93.6706



坐标系	CGCS2000	投影系统	1995国家高程基准
投影	高斯-克吕格	投影带	北京1954坐标系
中央经线	109°30'00.0000"	投影面	椭球面
椭球长半轴	6378137.0000m	椭球扁率	1/298.257
椭球短半轴	6356752.3141m	椭球偏心率平方	0.0067681751426868
制图日期	2013年11月	绘图人	李国平
		审核人	李国平



北海港铁山港东港区榄根作业区1号、2号泊位和南1号至南3号泊位工程宗海位置图



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

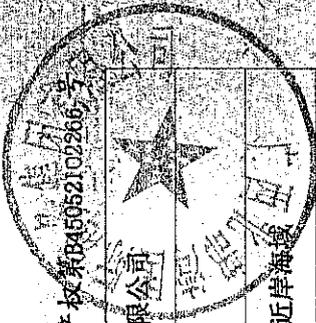
编号NO D45000055731

不动产权证书



附 记

登记是广西北部湾国际港务集团有限公司的首次登记。

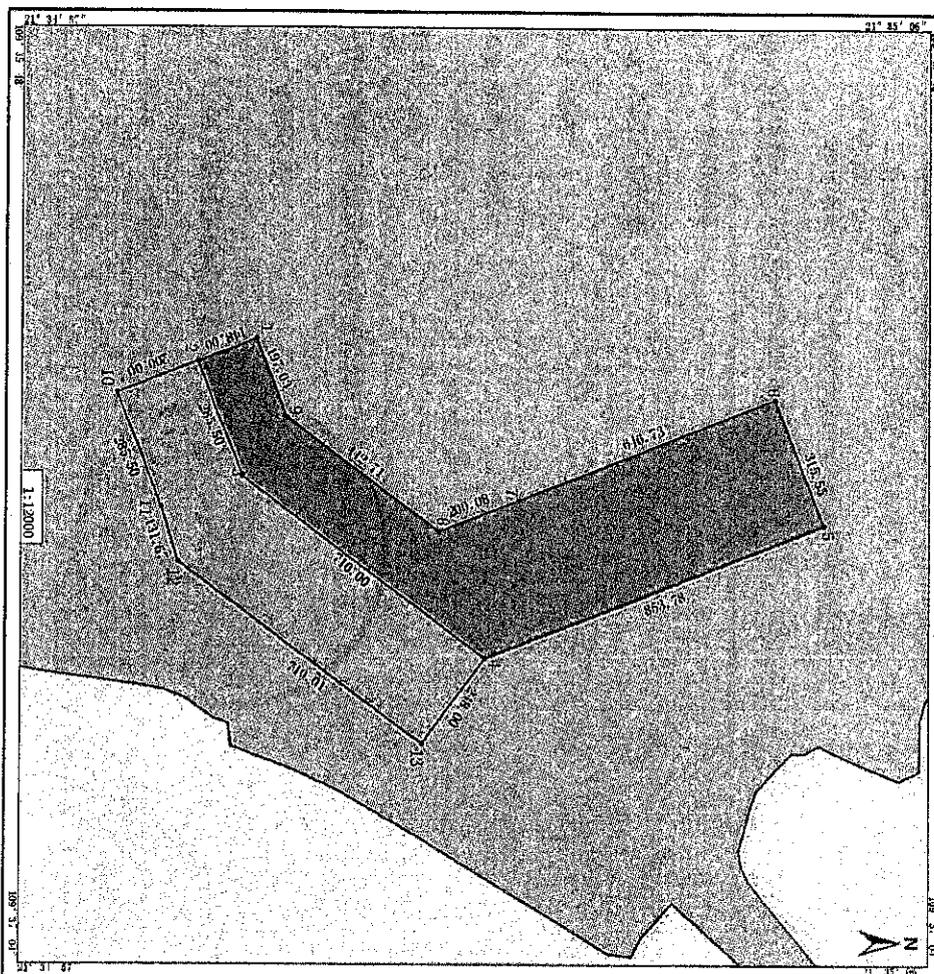


桂 (2016) 合浦县 不动产权第B45052102266号

权利人	广西北部湾国际港务集团有限公司
共有情况	单独持证
坐落	北海市合浦县白沙镇横根村近岸海域
不动产单元号	
权利类型	海域使用权
权利性质	审批
用途	交通运输用海
面积	64.9530公顷
使用期限	2016年5月27日至2066年5月26日
权利其他状况	<p>项目名称：北海港铁山港东港区机械作业区南4号至南10号泊位</p> <p>工程主要建设7个5000吨级通用泊位、件杂货仓库、堆场、停车场及维修间、工具间、污水处理站、道路、绿化等设施。</p> <p>用海方式为建设填海造地、港池、蓄水等（其中建设填海造地40.3281公顷，港池、蓄水等24.6249公顷）</p>



北源港铁路东港区概根作业区南4号至南10号泊位工程宗海界址图



界址点编号及坐标 (单位: 经纬度)		
1	21° 35' 14.7322"	109° 36' 13.9839"
2	21° 35' 10.2370"	109° 36' 15.5200"
3	21° 35' 13.5197"	109° 36' 24.7914"
4	21° 35' 31.9101"	109° 35' 39.7325"
5	21° 35' 57.8414"	109° 35' 20.1609"
6	21° 35' 34.1803"	109° 36' 18.9130"
7	21° 35' 34.5378"	109° 36' 28.9384"
8	21° 35' 38.4608"	109° 36' 29.4186"
9	21° 35' 17.0183"	109° 36' 20.0822"
10	21° 35' 04.1625"	109° 36' 18.0012"
11	21° 35' 07.4752"	109° 36' 27.2725"
12	21° 35' 08.6022"	109° 36' 31.0184"
13	21° 35' 27.0224"	109° 36' 46.6095"

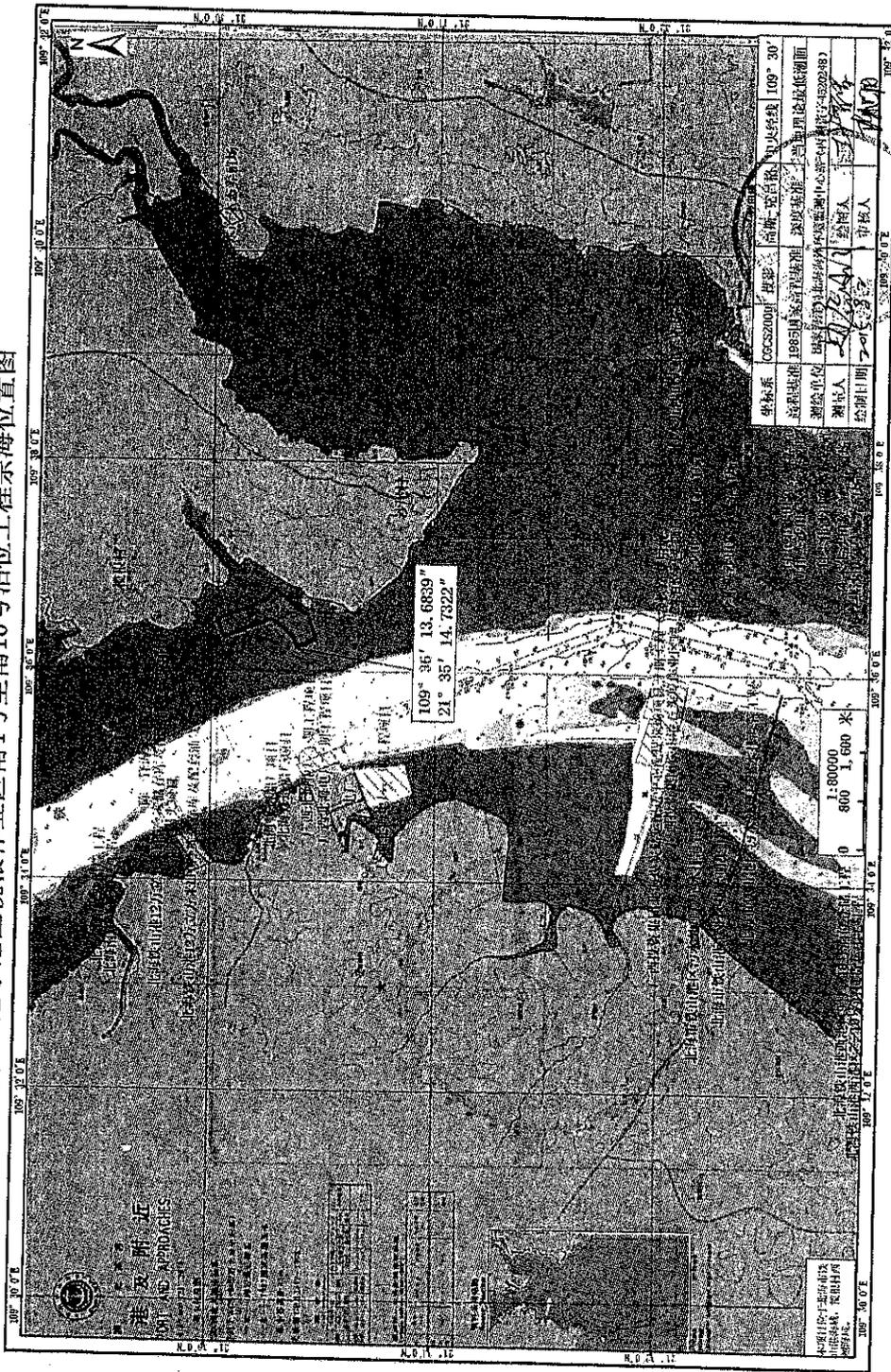
名称	用海方式	界址线	面积 (公顷)
码头	建设	1-2-3-4-5-6	40.3281
堆场	建设	7-8-9-1	
港池	建设	2-10-11-12	24.0219
港海	建设	13-14-3-2	
		1-2-10-11-12-1	64.9530
		4-5-6-7-8-9-1	

坐标系	CGCS2000	高程系统	1985国家高程基准
投影	高斯-克吕格	测图基准	当地理论大地水准面
中央经线	105°	测图比例尺	1:12000
制图人	张华	审核人	张华
绘图日期	2015.08.03	审核日期	





北海港铁山港东港区橈根作业区南4号至南10号泊位工程宗海位置图



资产评估产权持有人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因海域使用权转让事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的我单位位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致；
3. 所提供的财务会计资料及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项揭示充分；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，为我单位所有，所提供的资产权属证明文件真实、合法、有效；
5. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
6. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

产权持有人法定代表人：

同打

产权持有人：广西北部湾国际港务集团有限公司（盖章）



2019年6月13日

注：重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况。

资产评估委托人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因海域使用权转让事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产资料及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项揭示充分；
3. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托人法定代表人：



委托人：广西铁山东岸码头有限公司（盖章）



2019年6月13日

注：重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况。

资产评估师承诺函

广西北部湾国际港务集团有限公司

广西铁山东岸码头有限公司：

受贵单位共同委托，我们对广西北部湾国际港务集团有限公司所有的位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程），以 2019 年 4 月 30 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师签章：



2019 年 6 月 25 日

北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

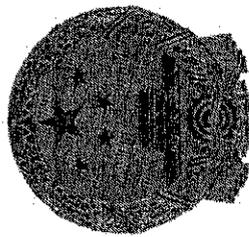
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司
- 7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

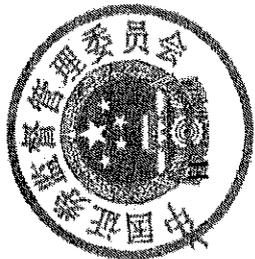
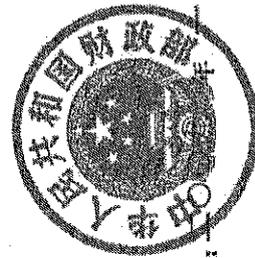
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中通诚
资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

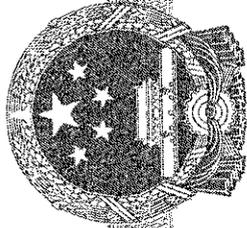


发证时间： 月 日

证书编号：0100018008

批准文号：财企[2009]2号

序列号：000036



营业执照

(副本) (4-2)

统一社会信用代码

91110105100014442W



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

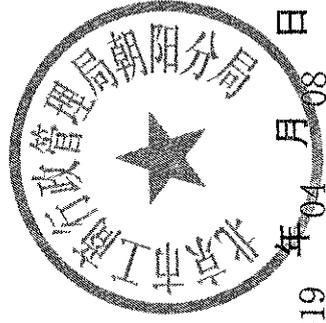
名称 中通资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘公勤

经营范围

各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 400万元
成立日期 2000年04月20日
营业期限 2000年04月20日至 2050年04月19日
住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层



登记机关

2019年04月08日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蓝子记

性别：男

登记编号：45130017

单位名称：中通诚资产评估有限公司
广西分公司

初次登记时间：2013-10-25

年检信息：通过 (2019-03-20)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：蓝子记

本人印鉴：



打印时间：2019-03-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



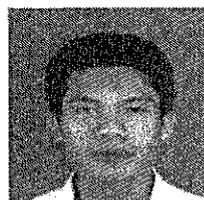
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：罗扬勇

性别：男

登记编号：45180004



单位名称：中通诚资产评估有限公
司广西分公司



初次登记时间：2018-04-11

年检信息：通过 (2019-03-20)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2019-03-22

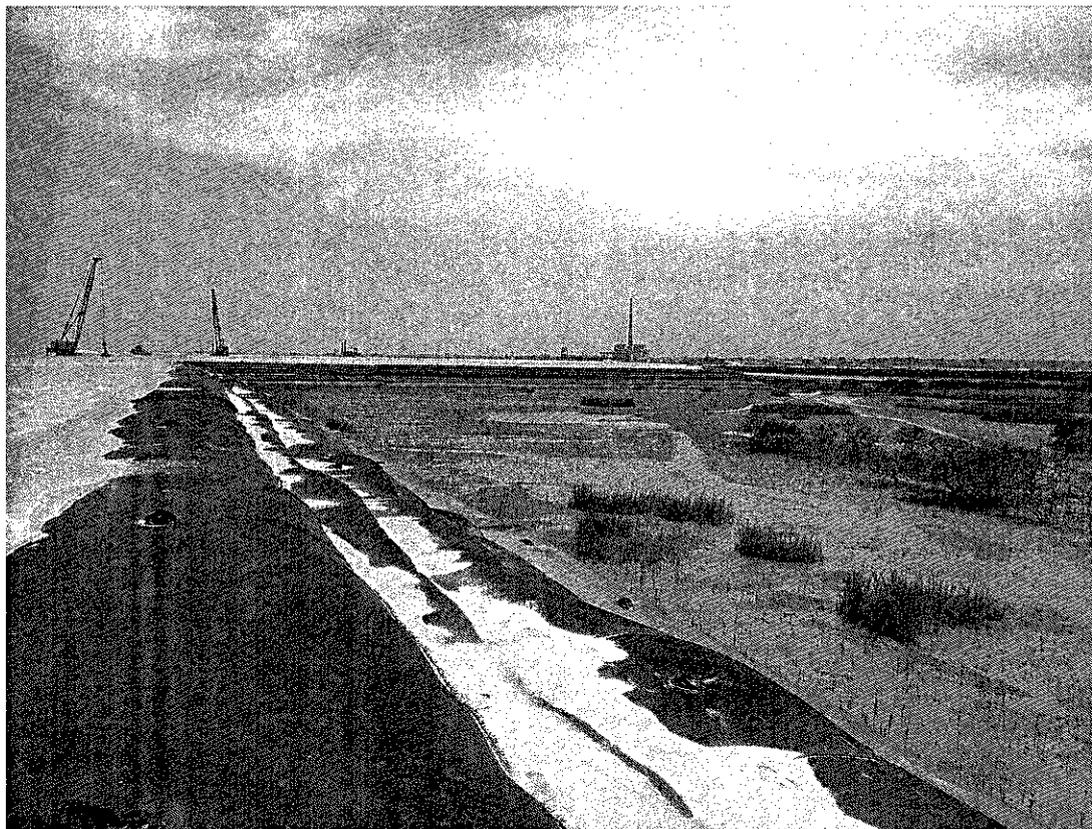
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



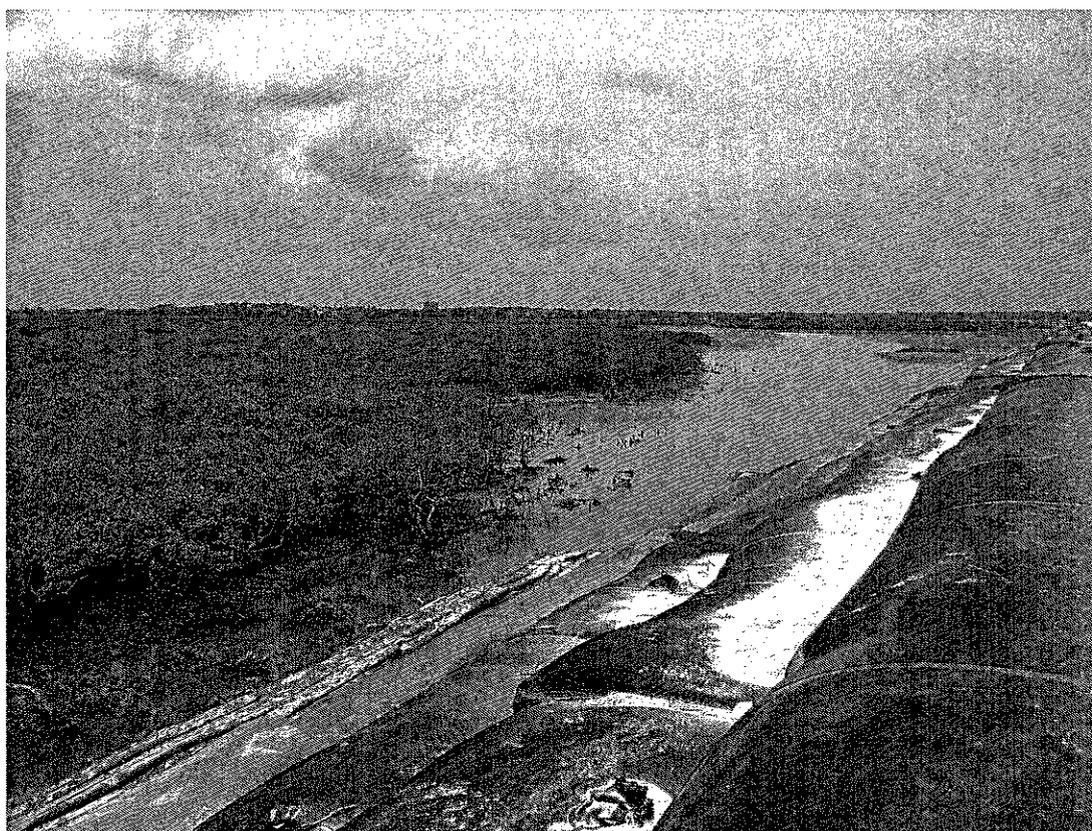
榄根作业区 1-2 号及南 1-南 3 号泊位工程宗海西临铁山港湾（界址内部分吹沙填海工程）



榄根作业区 1-2 号及南 1-南 3 号泊位工程宗海（界址内部分吹沙填海工程）



榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海（界址内部分吹沙填海工程）



榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海（界址内部分为红树林）

资产评估委托合同

LETTER OF ENGAGEMENT

中通诚资产评估有限公司

CHINA TONGCHENG ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

中通诚资产评估有限公司
资产评估委托合同

中通合同字(2019)32071号

委托人和受托人根据《中华人民共和国合同法》和《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的规定,为明确双方的权利和义务,经双方协商同意签订本合同。

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立:

委托人一:广西北部湾国际港务集团有限公司

注册地址:南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32层

联系人:秦俊好

联系方式:157 7888 7613

委托人二:广西铁山东岸码头有限公司

注册地址:广西北海市合浦县工业园区创业大道1号

联系人:李荣强

联系方式:138 7799 0181

受托人:中通诚资产评估有限公司

注册地址:北京市朝阳区樱花西街胜古北里27号楼一层

广西分公司注册地址:南宁市东葛路26号桂房大厦三楼

联系人:覃俊

联系方式:189 7884 3933

鉴于:

本委托合同确认广西北部湾国际港务集团有限公司、广西铁山

东岸码头有限公司（以下简称委托人）委托中通诚资产评估有限公司（以下简称受托人）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因海域使用权转让事宜，广西北部湾国际港务集团有限公司和广西铁山东岸码头有限公司共同委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的广西北部湾国际港务集团所有的位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权进行评估，为其提供市场价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为广西北部湾国际港务集团有限公司所有的位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程），不动产权证号分别为：①桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102438 号，面积 936,706.00 平方米；②桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102266 号，面积 649,530.00 平方米。

（三）评估基准日

2019 年 4 月 30 日

（四）评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括

1. 资产评估报告使用人

（1）委托人，即：广西北部湾国际港务集团有限公司、广西铁

山东岸码头有限公司

(2) 委托人以外的其他使用人：

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

2. 资产评估报告用途：

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 评估结论的使用有效期：截止至 2020 年 4 月 29 日。

4. 资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

未征得中通诚资产评估有限公司书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、双方的权利和义务

(一) 受托人的权利和义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2. 受托人对委托人及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。未经资料提供者同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3. 受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人有利害关系的人提出回避。

4. 根据委托人经济行为工作时间表的要求，受托人需要按双方约定期限，在进场后7个工作日内（或按照委托方的项目时间计划）提交评估初稿。在委托方确认评估初稿后3个工作日内提交6份评估报告（包括评估报告、评估说明及评估明细表），报告书以（邮寄/当面提交）等方式提交约定的报告使用人。

5. 受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间，以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

6. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

（二）委托人的权利和义务

1. 委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在资产评估过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2. 委托人应当为资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助(包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料); 委托人应当根据资产评估业务需要, 负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性, 恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任; 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料(包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料) 的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵, 委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4. 作为资产评估程序的一部分, 委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书, 对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

双方如不履行上述义务, 视为违约。

三、资产评估服务费金额及支付方法

(一) 本项资产评估服务费总额为人民币贰万陆仟元整(¥26,000.00), 其中包含受托人开展资产评估业务所需的差旅费。受托人依法应承担的纳税义务由其自行承担。除本合同规定约定的费用

外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

(二) 在本委托合同双方签章后的 10 个工作日内，委托人一应将上述评估服务费的 50%（人民币壹万叁仟元整）汇入受托人书面指定帐户，资产评估报告书出具后的 10 个工作日内，委托人二应将上述评估服务费的其余 50%（人民币壹万叁仟元整）汇入受托人书面指定帐户。

(三) 因非受托人责任而提前终止资产评估业务或解除资产评估委托合同，且受托人已向委托方提交评估报告初稿的，委托人应当按照上述评估服务费总额的百分之八十（80%）支付相应的评估服务费。

(四) 本项目受托人指定由中通诚资产评估有限公司广西分公司进行操作并收取评估费。

四、关于增值税专用发票的特别约定

(一) 委托人支付评估服务费前，受托人应向各委托人出具与所支付费用等额且合法有效的增值税专用发票。

(二) 委托人在收到增值税专用发票后，应在认证抵扣期内进行认证抵扣。若非受托人原因造成受托人开具的增值税专用发票逾期不能认证抵扣，委托人仍需按照本合同约定的评估服务费支付给受托人，且已开具的增值税专用发票不可更换。

(三) 增值税专用发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若在评估业务进行过程中评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，双方应签订补充协议另行约定，并在增值税专用发票认证抵扣期内及时更换发票。

五、资产评估委托合同的变更

若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

六、违约责任和争议解决

(一) 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除本合同，且有权要求委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(二) 委托人要求受托人出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人可以单方解除本合同，且有权要求委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(三) 委托人拒绝或未按期向受托人支付评估服务费，受托人有权停止工作或者不向委托人提供资产评估报告。受托人不按本合同的要求提交资产评估报告的，委托人有权单方解除合同，要求受托人退还已付评估服务费，受托人还应赔偿委托人的经济损失。受托人出具虚假的评估报告或未按行业评估准则出具评估报告的，委托人可以单方解除本合同，给委托人造成损失的，受托人还应赔偿。

(四) 签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律法规另有规定的除外。

(五) 委托人未同受托人协商而擅自变更或解除本合同，不得索

要已支付给受托人的款项，且受托人有权要求委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。受托人擅自变更或解除合同的，应退还委托人已付的评估服务费，由此给委托人造成损失的，由受托人赔偿。

(六)委托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由双方友好协商解决，如不能协商一致，提交委托人一住所地有管辖权的人民法院裁判。

七、本委托合同一式伍份，经双方法定代表人或授权代表签字、各方盖章后生效，受托人执壹份，委托人各执贰份。其他未尽事宜，由委托和受托双方协商解决。（以下无正文，为签字盖章页）



(本页无正文，为签字盖章页)

委托人一：广西北部湾国际港务集团有限公司 (公章)

法定代表人 (或授权代表) 签字：



同振

委托人二：广西铁山东岸码头有限公司 (公章)

法定代表人 (或授权代表) 签字：



吴世光

受托人：中通诚资产评估有限公司 (公章)

法定代表人 (或授权代表) 签字：



王强

收款单位：中通诚资产评估有限公司广西分公司
开户行：南宁市工行民族支行思贤分理处
账号：2102109209248008723

订立日期：2019年6月10日

订立地点：广西南宁市

广西北部湾国际港务集团有限公司拟转让位于北海市
合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权
(不包含吹填及其他建筑物工程)
资产评估明细表

中通评报字[2019]32067号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇一九年六月二十五日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年4月30日

表1
共1页第1页

产权持有人：广西北部湾国际港务集团有限公司

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%
1 无形资产-海域使用权	3,917.55	5,951.24	2,033.69	51.91
合计	3,917.55	5,951.24	2,033.69	51.91

评估机构：中通诚资产评估有限公司



无形资产——海域使用权评估申报明细表

评估基准日：2019年4月30日

表4-6-1

产权持有人：广西北部湾国际港务集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证书编号	宗海名称	海域位置	取得日期	权利性质	海域用途	终止日期	剩余使用年限(年)	用海方式	面积(m ²)	原始入帐价值	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号	榄根作业区1-2号及南1-南3号泊位工程宗海	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	2016年7月7日	出让	交通运输用海	2066年7月3日	47.21	建设填海造地 港池	451,127.00 485,579.00	24,848,535.00	24,848,535.00	31,578,890.00 5,826,950.00	12,557,305.00	50.54	其中填海造地用海面积为451127m ² ，港池用海面积为485579m ² 。账面价值包含出让让金、挂牌出让服务费、起步码头通道临时用海海域使用金、森林植被恢复费、用海评估费
2	桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号	榄根作业区南4号-南10号泊位工程宗海	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	2016年6月3日	审批	交通运输用海	2066年5月26日	47.10	建设填海造地 港池、蓄水	403,281.00 246,249.00	14,326,947.35	14,326,947.35	22,180,460.00 -73,870.00	7,779,642.65	54.30	其中填海造地用海面积为403281m ² ，港池及蓄水区面积为246249m ² 。账面价值包含海域使用金(港池、蓄水只缴纳了第1年的海域使用金，其余一次性缴清)、施工道路海域使用论证和环评、森林植被恢复费
		合计								1,586,236.00	39,175,482.35	39,175,482.35	59,512,430.00	20,336,947.65	51.91	产权持有人只缴纳了第1年的海域使用金，目前尚欠缴相关费用

评估人员：覃俊

产权持有人填表人：刘文捷

填表日期：2019年5月15日

广西北部湾国际港务集团有限公司拟转让位于北海市
合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权
(不包含吹填及其他建筑物工程)

资产评估说明

中通评报字[2019]32067号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇一九年六月二十五日



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
资产评估说明.....	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.....	4
三、评估技术说明.....	5
四、评估结论及分析.....	22



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、行政法规规定外,本说明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

本部分是由委托人和产权持有人出具并提供，原文附后。



关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有人概况

(一)委托人概况

1. 委托人一（和产权持有人一致）

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司(以下简称“北港集团”)

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32层

法定代表人：周小溪

注册资本：人民币贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期：2007年03月07日

营业期限：长期

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

2. 委托人二（产权拟购买方）

名称：广西铁山东岸码头有限公司（以下简称“铁山东岸码头公司”）

统一社会信用代码：91450521MA5KB2G95L

类型：其他有限责任公司

住所：广西北海市合浦县工业园区创业大道1号

法定代表人：吴起量

注册资本：贰亿圆整

成立日期：2016年02月01日

营业期限：2016年02月01日至2066年01月31日

经营范围：港口投资及运营管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

(二)委托人与产权持有人的关系

广西北部湾国际港务集团有限公司是广西壮族自治区政府直属国有大型独资企业，既是委托人又是产权持有人；北部湾港股份有限公司是北港集团控股子公司，其中广西北部湾

国际港务集团有限公司持股比例 21.30%；防城港务集团有限公司（北港集团全资子公司）持股比例 47.42%；其他持股比例 31.28%。

另一委托人广西铁山东岸码头有限公司原是北部湾港股份有限公司控股子公司。其中，北部湾港股份有限公司持股比例 70%；玉林交通旅游投资集团有限公司持股比例 15%；北海市路港建设投资开发有限公司持股比例 7.5%；合浦县城市建设投资发展有限公司持股比例 7.5%。2019 年 3 月，北部湾港股份有限公司将所持有的广西铁山东岸码头有限公司 25%的股权公开挂牌出让，2019 年 4 月，玉林交通旅游投资集团有限公司在交易所完成摘牌，目前尚未完成股权工商变更。若完成工商变更之后，北部湾港股份有限公司持股比例 45%；玉林交通旅游投资集团有限公司持股比例 40%；北海市路港建设投资开发有限公司持股比例 7.5%；合浦县城市建设投资发展有限公司持股比例 7.5%，北部湾港股份有限公司仍是广西铁山东岸码头有限公司第一大股东。

(三)北港集团执行的主要会计政策如下：

1. 会计制度：

本公司执行企业会计准则。

2. 会计年度：

本公司的会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账本位币：

记账本位币和编制本会计报表所采用的货币均为人民币，除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

4. 记账基础和计价原则：

会计核算以权责发生制为基础，以历史成本为计价原则。

本公司的会计核算以权责发生制为基础，各项财产在取得时按实际成本计量。其后，对各项财产进行定期检查，如果发生减值，按财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》规定计提相应的减值准备。

5. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资

产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

（2）使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

二、关于经济行为的说明

广西北部湾国际港务集团有限公司拟转让北海市合浦县榄根村近 158 公顷海域使用权给广西铁山东岸码头有限公司使用。

本次评估产权持有人未提供相关的经济行为文件。

三、关于评估目的的说明

因海域使用权转让事宜，广西北部湾国际港务集团有限公司和广西铁山东岸码头有限公司共同委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的广西北部湾国际港务集团有限公司所有的位于北海市合浦县榄根村两宗海域使用权进行评估，为其提供市场价值参考依据。

四、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象和评估范围为广西北部湾国际港务集团有限公司所有的位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程），不动产权证号分别为：①桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102438 号，面积 936,706.00 平方米；②桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102266 号，面积 649,530.00 平方米。

五、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2019 年 4 月 30 日。

该评估基准日是委托方根据经济行为的性质和评估目的计划实现时间确立的。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

(一)对外抵押、担保、质押事项

委估资产不存在对外抵押、担保、质押等情况。

(二)曾经进行过清产核资或者资产评估的情况和调账情况

委估资产的账面价值为实际成本价值，从未进行过评估调整。

(三)特别事项

根据 2018 年 5 月 2 日桂政函（2018）74 号《广西壮族自治区人民政府关于广西北部湾港总体规划修编的批复》，广西沿海多地港区均有规划调整，其中涉及铁山港东岸区。二宗委估海域使用权均位于铁山港东岸区的榄根作业区内，桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102266 号海域使用权（项目名称：北海港铁山港东港区榄根作业区南 4 号至南 10 号泊位工程）项目工程于 2016 年 4 月 28 日开工建设，由于规划调整及项目建设需要，项目于 2018 年 10 月暂缓建设实施；桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102438 号海域使用权（项目名称：北海港铁山港东港区榄根作业区 1-2 号及南 1-3 号泊位工程）项目由于受多方面因素的影响，项目工程于 2018 年 11 月才开工建设，具体情况如下：

桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102266 号海域使用权：项目用海方式为建设填海造地、港池、蓄水等，建设填海造地面积为 40.3281 公顷，港池、蓄水等面积为 24.6249 公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地 18.1679 公顷，其中，已完成吹填砂约 109 万立方米，完成充填大沙袋 79082.4 立方米，完成土工管袋砂 23458.37 立方米。

因涉及红树林保护，规划将调整约 20.4073 公顷，剩余约 1.7529 公顷未填海。因多方原因，现该宗海域项目有关工程已暂缓建设，上述工程不在本次评估范围。

桂（2016）合浦县不动产权第 B45052102438 号海域使用权：项目用海方式为建设填海造地、港池等，建设填海造地面积为 45.1127 公顷，港池面积为 48.5579 公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地 27.1665 公顷，其中，已完成吹填砂约 154 万立方米；完成充填大沙袋 62444.83 立方米，完成土工管袋砂 41728.23 立方米，剩余约 17.9462 公顷海域未填海，上述工程不在本次评估范围。

七、资产清查情况的说明

资产清查的范围与本次评估范围一致。

根据评估人员提供的表格格式和资料清单，北港集团专门派人认真填报资产评估申报明细表和准备评估资料，在此基础上，于 2019 年 5 月 15 日会同评估人员一起进行现场勘查，勘查结果委估资产账账相符、账表相符、账实相符。

八、资料清单

我公司提供的资产评估资料主要包括：

1. 资产评估申报明细表；
2. 委托人承诺函、产权持有人承诺函；
3. 《不动产权证书》；
4. 产权持有人未能提供经济行为文件的说明及承诺函；
5. 其他与评估资产相关的资料。

(此页为广西北部湾国际港务集团有限公司拟进行海域使用权转让涉及的位于北海市合浦县榄根村 2 宗海域使用权的资产评估项目“企业关于进行资产评估有关事项的说明”产权持有人签章页，无正文)

广西北部湾国际港务集团有限公司(盖章)

法定代表人(或授权代表):

2019 年 6 月 13 日

周振

(此页为广西北部湾国际港务集团有限公司拟进行海域使用权转让涉及的位于北海市合浦县榄根村 2 宗海域使用权的资产评估项目“企业关于进行资产评估有关事项的说明”委托人签章页，无正文)

广西铁山东岸码头有限公司 (盖章)

法定代表人 (或授权代表):



2019 年 6 月 13 日

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围

评估对象为广西北部湾国际港务集团有限公司拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程）。

评估范围为广西北部湾国际港务集团有限公司拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程），不动产权证号分别为：①桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102438 号，面积 936,706.00 平方米；②桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102266 号，面积 649,530.00 平方米。账面价值尚未计提摊销，故申报的海域使用权账面原值和账面价值均为 39,175,482.35 元。

(二)委托评估资产的权属状况

序号	产权编号	海域使用权人	海域位置	权利性质	海域用途	用海方式	面积 (m ²)	使用期限	备注
1	桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102438 号	广西北部湾国际港务集团有限公司	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	出让	交通运输用海	建设填海造地、港池	936,706.00	2016年7月4日至2066年7月3日	无抵押
2	桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102266 号	广西北部湾国际港务集团有限公司	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	审批	交通运输用海	建设填海造地、港池、蓄水	649,530.00	2016年5月27日至2066年5月26日	无抵押

(三)实物资产的分布情况及特点

二宗委估宗海位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸区域，二宗委估宗海相连，整体配套使用。桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号宗海四至：东邻委估宗海2，南邻委估宗海2，西临铁山港湾水域，北临铁山港湾水域（铁山港东岸区的榄根作业区码头用海域）；桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号宗海四至：东邻浅水域滩涂，南临铁山港湾水域，西邻委估宗海1，北邻滩涂红树林。根据本次评估目的及评估范围约定，设定委估宗海界址外未“四通”（通路、通电、通上水、通讯），界址内海域未吹填。

评估清查日二宗委估宗海实际情况具体如下：

桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号海域使用权:项目用海方式为建设填海造地、港池等,建设填海造地面积为45.1127公顷,港池面积为48.5579公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地27.1665公顷,其中,已完成吹填砂约154万立方米;完成充填大沙袋62444.83立方米,完成土工管袋砂41728.23立方米,剩余约17.9462公顷海域未填海,上述工程不在本次评估范围。

桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号海域使用权:项目用海方式为建设填海造地、港池、蓄水等,建设填海造地面积为40.3281公顷,港池、蓄水等面积为24.6249公顷。委估海域使用权于评估基准日已完成填海造地18.1679公顷,其中,已完成吹填砂约109万立方米,完成充填大沙袋79082.4立方米,完成土工管袋砂23458.37立方米。因涉及红树林保护,规划将调整约20.4073公顷,剩余约1.7529公顷未填海。因整改调整规划,该宗海域项目有关工程已暂缓建设,上述工程不在本次评估范围。本次评估已考虑了上述调整对评估结果的影响。

根据2018年5月2日桂政函(2018)74号《广西壮族自治区人民政府关于广西北部湾港总体规划修编的批复》,广西沿海多地港区均有规划调整,其中涉及铁山港东岸区。二宗委估海域使用权均位于铁山港东岸区的榄根作业区内,桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号海域使用权(项目名称:北海港铁山港东港区榄根作业区南4号至南10号泊位工程)项目工程于2016年4月28日开工建设,由于规划调整及项目建设需要,项目于2018年10月暂缓建设实施;桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号海域使用权(项目名称:北海港铁山港东港区榄根作业区1-2号及南1-3号泊位工程)项目由于受多方面因素的影响,项目工程于2018年11月才开工建设。

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,依据产权持有人提供的评估基准日资产评估申报表,在2019年5月15日对评估范围内的资产进行了核实。

核实过程具体如下:

辅导产权持有人填报资产明细,收集整理委估对象各项评估资料。

依据产权持有人提供的评估基准日资产评估申报表,在委托人和产权持有人的配合下,采用询问、勘察等方法,核实账表、账实是否相符,核实资产的现状和使用状况。根据核实结果,提请产权持有人补充、修改和完善资产评估申报表。

对产权持有人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

核对委估海域使用权的名称、面积、开发程度等基本情况;核查不动产证或替代性文件,了解资产是否存在抵押、担保、融资租赁、出租等情况;根据产权持有人填报的明细表进行现场勘察,对海域使用权的面积,开发程度,附近用海域情况进行调查了解。

(三)影响资产核实的事项及处理方法

由于条件所限,资产清查中,对海域使用权主要采用查阅有关资料、现场观察来进行。

(四)核实结论

通过清查核实,委估宗海实际面积、用途与证载内容相符,至评估基准日已进行整体开发建设,因整改调整规划,其中一宗委估宗海项目有关工程已暂缓建设,受多方面因素的影响,整个项目工程处于停工状态。两宗委估海域使用权不存在对外抵押、担保等情况,不存在重大未决法律诉讼事项。

三、评估技术说明

(一)评估对象描述

评估对象为位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域的二宗海域使用权,列入本次评估范围的海域使用权总面积为 1,586,236.00 平方米。海域使用权的具体情况描述如下:

1. 海域登记状况

宗海名称	榄根作业区 1-2 号及南 1-南 3 号泊位工程宗海	榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海
不动产单元号	/	/
宗海位置	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域
海域使用权权利人	广西北部湾国际港务集团有限公司	广西北部湾国际港务集团有限公司
海域用途	交通运输用海	交通运输用海
用海方式	建设填海造地、港池	建设填海造地、港池、蓄水
证号	桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102438 号	桂(2016)合浦县不动产权第 B45052102266 号
证书登记时间	2016 年 7 月 7 日	2016 年 6 月 3 日
权利性质	出让	审批

宗海名称	榄根作业区 1-2 号及南 1-南 3 号泊位工程宗海	榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海
海域使用权终止日期	2066 年 7 月 3 日	2066 年 5 月 26 日
宗海面积(m ²)	936, 706. 00	649, 530. 00
其中：建设填海造地面积(m ²)	451, 127. 00	403, 281. 00
港池面积(m ²)	485, 579. 00	246, 249. 00
列入评估范围的面积(m ²)	936, 706. 00	649, 530. 00

2. 宗海权利状况

宗海名称	榄根作业区 1-2 号及南 1-南 3 号泊位工程宗海	榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海
海域所有权人	中华人民共和国	中华人民共和国
海域使用权权利人	广西北部湾国际港务集团有限公司	广西北部湾国际港务集团有限公司
海域使用权终止日期	2066 年 7 月 3 日	2066 年 5 月 26 日
海域使用金缴纳	建设填海造地、港池海域使用金已按 50 年期缴纳	建设填海造地海域使用金已按 50 年期缴纳，港池、蓄水只缴纳第一年(2016 年)的海域使用金
他项权利状况	至评估基准日 2019 年 4 月 30 日未设定他项权利	至评估基准日 2019 年 4 月 30 日未设定他项权利

3. 宗海利用状况

宗海名称	榄根作业区 1-2 号及南 1-南 3 号泊位工程宗海	榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海
地上建筑物	围堰及吹沙填海土方工程	围堰、吹沙填海土方工程、红树林
利用现状	部分已开发建设	部分已开发建设
规划利用	交通运输用海	交通运输用海
最佳利用	交通运输用海	交通运输用海
开发程度	界址外“四通”(通路、通电、通上水、通讯)，界址内“海域内部分已吹沙填海”	界址外“四通”(通路、通电、通上水、通讯)，界址内“海域内部分已吹沙填海”

注：本次评估范围不包含吹填及其他建筑物工程，按取得海域使用权原状评估，。

(二) 地价影响因素分析

1. 一般因素

一般因素指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。影响地价的一般因素较多，本次评估仅对委估宗地地价产生影响的一般因素综合进行描述分析。

① 地理位置和行政区划



铁山港区位于北部湾畔、北海市东部、铁山港岸边，东经 $109^{\circ} 15' \sim 109^{\circ} 45'$ ，北纬 $21^{\circ} 26' \sim 21^{\circ} 40'$ ，东与广西合浦县白沙镇、沙田镇隔海相望，南临北部湾，西与北海市银海区福成镇接壤，北与合浦县闸口镇、石康镇相连。铁山港区隶属于广西北海市，辖南康、营盘和兴港3个镇，海岸线长78公里，辖区总面积394平方公里，全区户籍人口18.46万人。铁山港区是未来大西南重要的出海口，是北海市的主要工业基地，是以石油化工、钢铁、能源等大型临水工业的为主要发展方向的综合性海港城市。

铁山港区（临海）工业区是北部湾经济区的三大临海工业区之一，位于铁山港区辖区东部，距北海市中心45公里，拥有便捷的出海通道，距越南海防157海里，距香港425海里，距新加坡1200海里，是中国西南地区以及华南、华中部分地区最便捷的出海口。

白沙镇位于合浦县城东面。东与博白县龙潭镇相邻，南接山口镇，西隔铁山港与南康、闸口两镇相望，北与公馆镇相连。全镇面积 224.9 平方公里，下辖 1 个居民委员会，23个村委会，320个自然村，2018年末总人口约13万人。325 国道穿境而过，是本区域通往粤西地区的必经之路；榄根作业区位于北海铁山东港产业园，毗邻铁山港区（临海）工业区，两个产业园区分列铁山港湾水域东西两岸，可通过国道G75连通，非常便捷。

北海铁山东港产业园位于广西北海市合浦县白沙镇，毗邻广东省、海南省，背靠大西南，面向东南亚，处于华南经济圈、西南经济圈和东盟经济圈的枢纽地带，是大西南出海通道的桥头堡，形成21世纪海上丝绸之路与丝绸之路经济带有机衔接的重要门户，具有优越的区位优势。龙港新区北海铁山东港产业园规划面积76.3平方公里，其中启动区6.5平方公里，规划岸线16.66公里，规划建设2000至10万吨级泊位92个。现有2个10万吨和10个5000吨码头在建，其他园区道路等配套基础设施陆续建设之中，基础设施及公共配套设施不完善。

目前可依托铁山港区对外交通便捷性，有完善的对外公路交通网络，已经建成投入使用的主要有南宁至北海高速公路、合浦至山口高速公路、北海至铁山港一级公路、营盘经石头埠至闸口二级公路、北铁一级公路进港路段、铁山港4号路等。国家“十二五”建设的合浦-湛江铁路、玉林至合浦十字路乡铁路、合浦十字路乡至铁山港铁路支线、玉林至铁山港高速公路贯已穿铁山港区，铁山港区距北海机场仅20公里。

②经济和社会发展状况

经济运行稳步上升。据统计，2018年合浦县实现地区生产总值262.28亿元，增长8.3%，其中第一产业增加值97.81亿元，增长5.5%；第二产业增加值64.44亿元，增长

12.9%；第三产业增加值100.03亿元，增长8.3%；实现财政收入14.61亿元，增长17.7%，其中税收收入完成11.85亿元，增长21.8%，税收收入占财政收入比重为81.1%；固定资产投资46.89亿元，增长18.5%；社会消费品零售总额94.12亿元，增长10.3%。城镇居民人均可支配收入33246元，增长6.5%；农村居民人均可支配收入13713元，增长9.6%。

工业经济提质增效。传统产业、现有企业提质升级加快，完成工业技改投资11.36亿元，增长170.24%。中粮、果香园、惠来宝等一批传统重点企业发展壮大，华润水泥、理昂热电等新投产企业逐渐发挥贡献。惠来宝、果香园、黄记食品等企业5个产品上榜“广西名牌产品”，精一公司获“市长质量奖”。全年新上规工业企业16家，总量累计达91家，企业上规入统成效明显，实现规模以上工业产值147.77亿元，增长19.6%，规模以上工业增加值33.97亿元，增长19.1%，上升趋势明显，规模以上工业产值增速和规模以上工业增加值增速均排全市第1位。全县实现工业投资17.5亿元，增长69.32%；工业用电量5.98亿千瓦时，增长59.9%。产业园区集聚效应初显，园区经济成为工业经济的主力军。合浦工业园区“一区多园”模式加快形成，园区完成规模以上工业总产值76.12亿元，增长11.4%，占全县规模以上工业总产值的51.5%。

产业平台加快建设。铁山东港产业园“一港一路一航道”建设加快推进，码头二期、海发路、土地平整等配套项目正稳步推进。合浦工业园基础设施逐步完善，月饼小镇基础设施建设加紧推进，污水提升泵站、月影湖建成投入使用，“五通一平”等基础设施部分完工，科技研发楼、标准厂房等基础设施和公共设施配套项目加快建设，休闲商业街、广场景观工程等项目完成前期工作。产业转移园8栋标准厂房开工，其中2栋已交付使用，6栋基本完成主体建设。林产循环经济产业园道路、供水等基础设施正在大力推进。

③固定资产投资状况

2018年，投资增长持续加快。全年狠抓项目建设促进投资快速增长，全县5000万元以上投资项目达到54个、增长14.9%，完成投资23.77亿元，增长143.27%。民间投资占投资总量的40.17%，投资结构更加合理。项目建设有效带动了投资增长，项目支撑力度不断增强，发展活力逐渐提高，全年全县固定资产投资46.89亿元，增长18.5%。

交通基础设施项目21个。合浦县白沙至榄子根公路路面改造工程项目完工；石康至豹狸路面改造工程、2017年合浦县农村公路（为民办实事）村屯道路硬化建设项目等3个项目开工建设；2016年合浦县城乡一体基础设施连通工程（含常乐大桥）、公馆经曲樟火车站至常乐公路等9个项目建设顺利推进；合浦县北部干线（曲樟至博白松旺）、

乌家至西场公路（县道乌西线）等8个项目前期工作加快推进。

市政及园区基础设施项目76个。合浦县污水处理厂一期提标工程、铁山东港产业园公共租赁房等6个项目完工；月饼小镇给水一期工程项目等24个项目开工建设；养老院配套道路、合浦外环北段、扩园区标准厂房二期工程项目等23个项目建设顺利推进；园区规划二路中段（兴园路—规划鸿园路）、园区兴园路中段（规划三路—规划五路）等23个项目前期工作加快推进。

东港产业园引进了新福兴、新纺织等一批大项目，川港合作园、玉港合作园等“飞地”园区项目纷纷入驻。林产循环经济产业园已引进12个林产加工及配套项目，里昂热电、中电光伏、细木工等3个项目已投产，广林木业已试产。北海—山口成品油管道工程、马子岭风电项目二期等产业项目顺利开工。

④一般因素对地价水平的影响

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。综合分析，由于受宏观经济因素的刺激和国家土地政策的影响，目前产业园基础设施的有待进一步完善，北海市铁山东港产业园的地价总体水平平稳。合浦县重点构建“一带两港三湾四镇五组团”空间布局，深入挖掘海上丝绸之路始发港的文化底蕴，瞄准海洋、海岸、海滩、入海口等资源保护开发利用，构建现代海洋产业体系。榄根作业区1-2号及南1-3号泊位工程，以及进港道路、进港支航道等港口基础设施建设顺利推进。加快发展新材料产业，完成硅产业发展规划编制，新福兴硅科技产业园和精品钢材新材料产业园顺利落户铁山东港产业园。将来随着铁山东港产业园区各项配套设施的逐步健全，委估宗海所在位置的地价具有一定的增值潜力。

2. 区域因素

影响评估对象的区域因素主要有：区域概况、交通条件、基础设施完善度、周围海域利用状况、区划与规划等。

委估宗海区域因素状况表

宗海名称		榄根作业区1-2号及南1-南3号泊位工程宗海、榄根作业区南4号-南10号泊位工程宗海
区域概况		委估宗海位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域区域，北海电厂码头对岸，附近为榄根村，基础设施及生活设施不太配套，出入委估宗海吹填区为临时用海铺设施工机耕道路，对外交通不便利。
交通条件	距主、次干道距离	距榄根路（在建）约2.5公里
	集疏运方式	近期规划为公路运输、水路运输
基础设施状况	供水、供电等	区域内基础设施配套不完善

宗海名称	榄根作业区 1-2 号及南 1-南 3 号泊位工程宗海、榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海
环境状况	码头临海，附近为红树林，环境较好
周围海域利用状况	周围规划以码头、仓储用海为主
区划与规划	受红树林环保因素影响，榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海规划待调整

3. 个别因素

影响评估对象的个别因素主要有：宗海面积、宗海形状、对外交通便利度、码头建设规模、工程建设条件等。

委估宗海个别因素状况表

宗海名称	榄根作业区 1-2 号及南 1-南 3 号泊位工程宗海	榄根作业区南 4 号-南 10 号泊位工程宗海
不动产单元号	/	/
宗海位置	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域
宗海证载面积(m ²)	936,706.00	649,530.00
列入评估范围宗海面积(m ²)	936,706.00	649,530.00
宗海批准用途	交通运输用海	交通运输用海
实际用途	交通运输用海	交通运输用海
评估设定用途	交通运输用海	交通运输用海
对外交通便利度	较差	较差
宗海面积	较大	虽然面积较大，但涉及使用红树林（面积约 283 亩），中央环境督导组要求整改，该部分不能吹填使用
宗海形状	基本规则	不太规则
码头建设规模	规划配套有 2 个 10 万吨级和 3 个 5000 吨级泊位	规划配套有 7 个 5000 吨级泊位
工程建设条件	地质条件一般，能满足工程建设需要	地质条件一般，能满足工程建设需要
评估设定使用年限(年)	47.21	47.10

(三) 评估原则

1. 替代原则

海域评估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

海域评估应反映海域在合法利用的前提下，实现海域、资本、劳动力、管理、技术等生产要素的优化组合，并取得最佳经济效益时的价格。

3. 供需原则

海域评估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

海域评估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。

5. 预期收益原则

海域评估应以海域在正常开发利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(四)宗海价值定义

根据本项评估目的和委估宗海的实际情况，我们对本项评估中的出让（审批）海域使用权价值在评估基准日2019年4月30日的内涵做如下界定：

宗海名称	权证编号	海域用途	权利性质	宗海面积(m ²)	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	列入评估范围宗海面积	剩余使用年限/设定年限/剩余使用年限	实际开发程度/设定开发程度
榄根作业区1-2号及南1-南3号泊位工程宗海	桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号	交通运输用海/交通运输用海/交通运输用海	出让/出让	936706	47.21/47.21	界址外“四通”(通路、通电、通上水、通讯)，界址内“宗海内部分已吹填”/界址外未“四通”(未通路、未通电、未通上水、未通讯)，界址内“宗海内未吹填”
榄根作业区南4号-南10号泊位工程宗海	桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号	交通运输用海/交通运输用海/交通运输用海	审批/审批	649530	47.10/47.10	界址外“四通”(通路、通电、通上水、通讯)，界址内“宗海内部分已吹填”/界址外未“四通”(未通路、未通电、未通上水、未通讯)，界址内“宗海内未吹填”

综上所述，本报告所称宗海价值是指在正常的海域使用权市场条件下，在评估基准日2019年4月30日，委估宗海在上述设定的用途、开发程度及使用年限条件下的海域使用权的价值，该价值不含地上之动产、不动产。

(五)评估方法

根据国海管字（2013）708号《海域评估技术指引》、《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务时，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

委估对象为海域使用权（交通运输用海），评估宜采用市场法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法。根据调查了解，近期铁山港海域同一供需圈内没有类似的海域使用权交易，故不适宜采用市场法；因为海域使用权的取得成本资料能收集测算，所

以适宜采用成本法评估；委估对象所在北海市、合浦县自然资源局没有公布有关海域使用权基准价格成果，故本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估；由于无法取得委估对象投资概算等资料，有关规划条件不明确（因整改后期规划有调整），故本次评估不采用假设开发法进行评估。

根据以上分析，本次评估采用成本法进行评估测算，以其测算方法的结果作为最终评估结论。具体评估方法如下：

1. 成本法

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。

无限年期海域使用权价值计算公式为：

$$P = (Q + D + B + I + T) \times \text{位置及宗海条件修正}$$

式中：P__委估宗海无限年期价格；

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；

有限年期海域使用权价值 = 无限年期海域使用权价值 $\times [1 - 1 / (1 + r)^n]$

式中：r__海域还原率

n__海域剩余使用年限

2. 委估宗海海域使用权价值

委估宗海海域使用权价值 = 建设填海造地海域使用权价值 + 港池海域使用权价值

建设填海造地（港池）海域使用权价值 = 评估单价 \times 海域使用权面积

对于评估基准日尚欠缴纳海域使用金的港池用海，在评估时考虑扣减欠缴的相关费用。

评估计算过程

评估技术路径：委估对象用海方式为建设填海造地、港池，本次评估采用建设填海造地与港池分估的方法，分别对建设填海造地、港池用海进行测算。由于港池部分的海域使用金可以按年度分期缴纳，也可一次性缴纳，且价值构成相对简单，本次评估选用适宜的成本法测算得到建设填海造地用海的海域使用权价格；并通过成本法进行测算港

池用海的海域使用权价格；最后将建设填海造地用海和港池用海的海域使用权价格加总即可得到委估对象的海域使用权价格。

评估示例一：榄根作业区1-2号及南1-南3号泊位工程宗海(详见无形资产—海域使用权评估申报明细表序号1)

1.成本法

(1) 海域取得费

①海域使用金

单位和个人使用海域，必须依法缴纳海域使用金。根据财综[2018]15号财政部、国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知，委估对象位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域，委估对象用海方式为建设填海造地、港池。依据海域使用金征收标准，合浦海域等别属于六等，建设填海造地用海海域使用金征收标准60万元/公顷（折合60元/平方米），详见相关评估测算表。

②专业费

包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、可行性研究费、用海评估费、挂牌出让服务费等费用。依据国海管字[2003]110号《海域使用论证收费标准（试行）》、计价格[2002]125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[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》、计价格[2002]10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》“16.海洋工程勘察收费标准”等计费文件，以及工程项目总投资进行测算，专业费费用按填海造地用海面积451127平方米分摊，折合7.10元/平方米。

③补偿费

根据产权持有人提供的资料，委估对象为未开发海域，取得状况为原始海貌，无海上建筑物，需占用部分林地，补偿森林植被恢复费105,060.00元，按填海造地用海面积451127平方米分摊，折合0.23元/平方米。

(2) 税费

经向产权持有人了解，未形成陆域，委估对象不需缴纳土地使用税等相关税费。

(3) 海域开发费

根据本次评估目的及评估范围的约定，本次评估按未开发考虑，评估基准日设定开发程度为界址外未“四通”(未通路、未通电、未通上水、未通讯)，界址内“宗海内未吹填”，

海域开发费为零。

(4) 投资利息

根据委估宗海的实际情况，委估对象海域面积大，海域环境较复杂，涉及项目前期大量的调查、可研、论证、环评、评估、审批等各项工作，前后时间较长，本次评估设定海域的开发周期为1年，海域权取得费用按期初一次性投入计，海域开发费利息按1年平均投入，以单利计息，利息率取评估基准日中国人民银行公布实施的一年期贷款利率4.35%，详见评估测算表。

投资利息=(海域权取得费+税费)×利率×开发周期+海域开发费×利率×开发周期×1/2

(5) 投资利润

利润是对海域使用权投资的回报，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，综合考虑确定。本次评估根据当地工业发展的实际情况，参考工业用地开发平均利润率为10%，详见相关评估测算表。

利润=(海域权取得费+海域开发费+税费)×工业土地开发平均利润率

(6) 位置及宗海条件修正

委估宗海位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域区域，对外交通便利度较差，基础设施不完善，环境质量状况较好，周围尚未开发，聚集度差，委估宗海形状基本规则，码头建设规模好（规划配套有2个10万吨级和3个5000吨级泊位）等，综合考虑各项因素后作0%修正，详见有关评估测算表。

(7) 海域使用权年期修正

委估宗海设定海域使用权剩余使用年限为47.21年，则有限期海域使用权价格修正系数公式为：

$$K=1-1/(1+r)^n=0.9146$$

式中：n—海域使用权剩余使用年限

R—海域还原率(根据基准地价，参照北海工业用地土地还原率为5.35%)

(8) 委估宗海评估单价

根据成本法计算公式，进行分析、计算、修正，得出委估宗海评估单价。评估测算过程详见建设填海造地海域评估测算表及港池海域评估测算表。

建设填海造地海域评估测算表

计算项目		计算依据及计算公式			计算值(元/m ²)
1.海域取得费	海域使用金	根据财综[2018]15号财政部、国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知,合浦海域等别属于六等,建设填海造地用海标准为60元/m ²			60.00
	专业费	依据国海管字[2003]110号《海域使用论证收费标准(试行)》、计价格[2002]125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[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》等计费文件,以及工程项目总投资进行测算,专业费费用按填海造地用海面积451127平方米分摊,折合7.10元/m ²			7.10
	补偿费	未开发海域,取得状况为原始海貌,无海上建筑物,需占用部分林地,补偿森林植被恢复费105060元,按填海造地用海面积451127m ² 分摊,折合0.23元/m ²			0.23
	合计				67.33
2.税费	土地使用税	未形成陆域,委估对象不需缴纳相关税费			0.00
3.海域开发费	界址外基础设施配套费	①给水			0.00
		②排水			0.00
		③电力			0.00
		④通讯			0.00
		⑤道路			0.00
	界址内	未吹砂填海			0.00
合计				0.00	
4.投资利息	(海域取得费+税费)×4.35%×1+海域开发费×4.35%×1×1/2			2.93	
5.投资利润	(海域取得费+税费+海域开发费)×10%			6.73	
无限年期海域使用权单价		1+2+3+4+5			76.99
6.位置及宗地条件修正	因素	情况描述	评价	修正率	修正额
	宗海面积	较大	较好	2.00%	1.54
	宗海形状	基本规则	一般	0.00%	0.00
	对外交通便利度	道路运输不方便	较差	-2.00%	-1.54
	基础设施完善度	不完善	差	-4.00%	-3.08
	聚集度	周围尚未开发	差	-4.00%	-3.08
	工程建设条件	一般	一般	0.00%	0.00
	码头建设规模	规划配套有2个10万吨级和3个5000吨级泊位	好	8.00%	6.16
合计				0.00	
修正后无限年期海域使用权单价		总计=1+2+3+4+5+6			76.99
7.年期修正后的评估单价		总计×[1-1/(1+5.35%) ^{47.21}]			70.00

港池海域评估测算表

计算项目		计算依据及计算公式	计算值(元/m ²)
1.海域取得费	海域使用金	根据财综[2018]15号财政部、国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知,合浦海域等别属于六等,建设港池、蓄水用海按年征收标准为0.23万元/公顷(0.23元/m ²),按50年期缴纳折合为11.50元/m ²	11.50
2.税费	土地使用税	未形成陆域,委估对象不需缴纳相关税费	0.00
3.土地开发费	界址外基础设施配套费	①给水	0.00
		②排水	0.00
		③电力	0.00
		④通讯	0.00
		⑤道路	0.00
	界址内	规划航道水域,未施工	0.00
	合计		0.00
4.投资利息		(海域取得费+税费)×4.35%×1+海域开发费×4.35%×1×1/2	0.50
5.投资利润		(海域取得费+税费+海域开发费)×10%	1.15
无限年期海域使用权单价		1+2+3+4+5	13.15
6.年期修正后的评估单价		总合计×[1-1/(1+5.35%) ^{47.21}]	12.00

3. 评估结果的确定

(1) 建设填海造地海域使用权评估单价确定

根据国海管字(2013)708号《海域评估技术指引》及委估对象的具体情况,本次评估采用了较适宜的成本法进行测算,并采用其评估结果作为待委估对象的建设填海造地海域评估单价。

委估对象海域使用权评估单价结果确定表

宗海名称	评估方法	用海方式	评估单价(元/m ²)
榄根作业区1-2号及南1-南3号泊位工程宗海	成本法	建设填海造地	70
		港池	12

(2) 海域使用权市场价值

建设填海造地(港池)海域使用权价值=评估单价×海域使用权面积

建设填海造地海域使用权价值=70×451,127.00

= 31,578,890.00 (元) (十位数取整)

$$\begin{aligned} \text{港池海域使用权价值} &= 12 \times 485,579.00 \\ &= 5,826,950.00 \text{ (元) (十位数取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{委估宗海海域使用权价值} &= \text{建设填海造地海域使用权价值} + \text{港池海域使用权价值} \\ &= 31,578,890.00 + 5,826,950.00 \\ &= 37,405,840.00 \text{ (元) (十位数取整)} \end{aligned}$$

榄根作业区1-2号及南1-南3号泊位工程宗海海域使用权评估结果表

不动产权证编号	宗海名称	海域位置	权利性质	海域用途	用海方式	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (十位数取整)
桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号	榄根作业区1-2号及南1-南3号泊位工程宗海	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	出让	交通运输用海	建设填海造地	451,127.00	70	31,578,890.00
					港池	485,579.00	12	5,826,950.00
合计						936,706.00		37,405,840.00

评估示例二：榄根作业区南4号-南10号泊位工程宗海(详见无形资产—海域使用权评估申报明细表序号2)

1.成本法

(1) 海域取得费

① 海域使用金

单位和个人使用海域，必须依法缴纳海域使用金。根据财综[2018]15号财政部、国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知，委估对象位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域，委估对象用海方式为建设填海造地、港池。依据海域使用金征收标准，合浦海域等别属于六等，建设填海造地用海海域使用金征收标准60万元/公顷（折合60元/平方米），详见相关评估测算表。

② 专业费

包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、可行性研究费、用海评估费、挂牌出让服务费等费用。依据国海管字[2003]110号《海域使用论证收费标准（试行）》、计价格[2002]125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[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》、计价格[2002]10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》“16.海洋工程勘察收费标准”等计费文件，以及工程项目总投资进行测算，专业费费用按填海造地

用海面积 403281 平方米分摊, 折合 7.57 元/平方米。

③补偿费

根据产权持有人提供的资料, 委估对象为未开发海域, 取得状况为原始海貌, 无海上建筑物, 需占用部分林地, 补偿森林植被恢复费 1,892,580.00 元, 按填海造地用海面积 403281 平方米分摊, 折合 4.69 元/平方米。

(2) 税费

经向产权持有人了解, 未形成陆域, 委估对象不需缴纳土地使用税等相关税费。

(3) 海域开发费

根据本次评估目的及评估范围的约定, 本次评估按未开发考虑, 评估基准日设定开发程度为界址外未“四通”(未通路、未通电、未通上水、未通讯), 界址内“宗海内未吹填”, 海域开发费为零。

(4) 投资利息

根据委估宗海的实际情况, 委估对象海域面积大, 海域环境较复杂, 涉及项目前期大量的调查、可研、论证、环评、评估、审批等各项工作, 前后时间较长, 本次评估设定海域的开发周期为 1 年, 海域权取得费用按期初一次性投入计, 海域开发费利息按 1 年平均投入, 以单利计息, 利息率取评估基准日中国人民银行公布实施的一年期贷款利率 4.35%, 详见评估测算表。

投资利息 = (海域权取得费 + 税费) × 利率 × 开发周期 + 海域开发费 × 利率 × 开发周期 × 1/2

(5) 投资利润

利润是对海域使用权投资的回报, 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, 综合考虑确定。本次评估根据当地工业发展的实际情况, 参考工业用地开发平均利润率为 10%, 详见相关评估测算表。

利润 = (海域权取得费 + 海域开发费 + 税费) × 工业土地开发平均利润率

(6) 位置及宗海条件修正

委估宗海位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域区域, 对外交通便利度较差, 基础设施不完善, 工程建设条件一般, 周围尚未开发, 聚集度差, 委估宗海形状不太规则; 码头建设规模较差(规划配套有 7 个 5000 吨级泊位); 虽然面积较大, 但涉及使用红树

林(面积约283亩),中央环境督导组要求整改,该部分海域面积不能吹填使用等,综合考虑各项因素后作-26%修正,详见有关评估测算表。

(7) 海域使用权年期修正

委估宗海设定海域使用权剩余使用年限为47.1年,则有限期海域使用权价格修正系数公式为:

$$K = 1 - 1 / (1 + r)^n = 0.9146$$

式中: n—海域使用权剩余使用年限

R—海域还原率(根据基准地价,参照北海工业用地土地还原率为5.35%)

(8) 委估宗海评估单价

根据成本法计算公式,进行分析、计算、修正,得出委估宗海评估单价。评估测算过程详见建设填海造地海域评估测算表及港池海域评估测算表。

建设填海造地海域评估测算表

计算项目		计算依据及计算公式	计算值(元/m ²)
1.海域取得费	海域使用金	根据财综[2018]15号财政部、国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知,合浦海域等别属于六等,建设填海造地用海标准为60元/m ²	60.00
	专业费	依据国海管字[2003]110号《海域使用论证收费标准(试行)》、计价格[2002]125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[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》等计费文件,以及工程项目总投资进行测算,专业费费用按填海造地用海面积403281平方米分摊,折合7.57元/m ²	7.57
	补偿费	未开发海域,取得状况为原始海貌,无海上建筑物,需占用部分林地,补偿森林植被恢复费1892580元,按填海造地用海面积403281m ² 分摊,折合4.69元/m ²	4.69
	合计		72.26
2.税费	土地使用税	未形成陆域,委估对象不需缴纳相关税费	0.00
3.海域开发费	界址外基础设施配套费	①给水	0.00
		②排水	0.00
		③电力	0.00
		④通讯	0.00
		⑤道路	0.00
	界址内	未吹砂填海	0.00
	合计		0.00
4.投资利息		(海域取得费+税费)×4.35%×1+海域开发费×4.35%×1×1/2	3.14

计算项目		计算依据及计算公式			计算值(元/m ²)
5.投资利润		(海域取得费+税费+海域开发费)×10%			6.00
无限年期海域使用权单价		1+2+3+4+5			76.99
6.位置及宗地条件修正	因素	情况描述	评价	修正率	修正额
	宗海面积	虽然面积较大,但涉及使用红树林(面积约283亩),中央环境督导组要求整改,该部分海域面积不能吹填使用	差	-8.00%	-6.51
	宗海形状	不太规则	较差	-4.00%	-3.26
	对外交通便利度	道路运输不方便	较差	-2.00%	-1.63
	基础设施完善度	不完善	差	-4.00%	-3.26
	聚集度	周围尚未开发	差	-4.00%	-3.26
	工程建设条件	一般	一般	0.00%	0.00
	码头建设规模	规划配套有7个5000吨级泊位	较差	-4.00%	-3.26
	合计			-26.00%	-21.18
修正后无限年期海域使用权单价		总合计=1+2+3+4+5+6			60.22
7.年期修正后的评估单价		总合计×[1-1/(1+5.35%) ^{47.1}]			55.00

港池海域评估测算

依据财综[2018]15号财政部、国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知,已获批准按规定逐年缴纳海域使用金的用海项目,项目确权登记时间在通知前的,仍执行原海域使用金征收标准。财综[2018]15号文于2018年5月1日起施行。委估对象不动产证确权登记时间为2016年6月3日,故本次仍按原海域使用金征收标准计算至评估基准日产权持有人尚欠缴的港池海域使用金。

合浦海域等别属于六等,港池、蓄水用海海域使用金原征收标准为0.15万元/公顷(折合0.15元/平方米)。港池、蓄水用海海域面积为246249平方米,年应缴纳费用36,937.35元。委估对象海域使用权期限至2066年5月26日,据了解,产权持有人只缴纳了第1年的海域使用金,至评估基准日2019年4月30日欠费使用年限为2年(按年缴纳本次取整),尚欠缴相关费用73,870.00元(十位数取整),本次评估相应扣减欠缴相关费用。

3. 评估结果的确定

(1) 建设填海造地海域使用权评估单价确定

根据国海管字(2013)708号《海域评估技术指引》及委估对象的具体情况,本次

评估采用了较适宜的成本法进行测算, 并采用其评估结果作为待委估对象的建设填海造地海域评估单价。

委估对象海域使用权评估单价结果确定表

宗海名称	评估方法	用海方式	评估单价(元/m ²)
榄根作业区南4号-南10号泊位工程宗海	成本法	建设填海造地	55
		港池、蓄水	/

(2) 海域使用权市场价值

建设填海造地(港池)海域使用权价值=评估单价×海域使用权面积

建设填海造地海域使用权价值=55×403,281.00

= 22,180,460.00 (元) (十位数取整)

港池、蓄水海域使用权价值: -73,870.00 (元) (十位数取整)

委估宗海海域使用权价值=建设填海造地海域使用权价值+港池、蓄水海域使用权价值

=22,180,460.00-73,870.00

=22,106,590.00 (元) (十位数取整)

榄根作业区南4号-南10号泊位工程宗海海域使用权评估结果表

不动产权证编号	宗海名称	海域位置	权利性质	海域用途	用海方式	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值(十位数取整)
桂(2016)合浦县不动产权第B45052102266号	榄根作业区南4号-南10号泊位工程宗海	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	审批	交通运输用海	建设填海造地	403,281.00	55	22,180,460.00
					港池、蓄水	246,249.00	/	-73,870.00
合计						649,530.00		22,106,590.00

委估对象海域使用权评估结果汇总表

序号	不动产权证编号	宗海名称	海域位置	权利性质	海域用途	用海方式	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值(十位数取整)
1	桂(2016)合浦县不动产权第B45052102438号	榄根作业区1-2号及南1-南3号泊位工程宗海	北海市合浦县白沙镇榄根村近岸海域	出让	交通运输用海	建设填海造地	451,127.00	70	31,578,890.00
						港池	485,579.00	12	5,826,950.00
2	桂(2016)合浦县不	榄根作业区南4号	北海市合浦县白沙	审批	交通运输	建设填海造地	403,281.00	55	22,180,460.00

	动产权第 B45052102 266号	-南10号 泊位工程 宗海	镇榄根村 近岸海域		用海	港池、 蓄水	246,249.00	/	-73,870.00
合计							1,586,236.00		59,512,430.00

注：产权持有人只缴纳了第1年的海域使用金，年应缴纳费用36,937.35元，至评估基准日2019年4月30日欠费使用年限为2年（按年缴纳本次取整），尚欠缴海域使用金73,870.00元（十位数取整）。

四、评估结论及分析

(一)评估结论

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

北港集团拟转让位于北海市合浦县白沙镇榄根村近岸二宗海域使用权（不包含吹填及其他建筑物工程）在评估基准日的评估价值为5,951.24万元(大写：人民币伍仟玖佰伍拾壹万贰仟肆佰元)。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：2019年4月30日

产权持有人：广西北部湾国际港务集团有限公司

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%
1	无形资产-海域使用权	3,917.55	5,951.24	2,033.69	51.91
	合计	3,917.55	5,951.24	2,033.69	51.91

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

委估宗海海域使用权评估增值 20,336,947.65 元，增值率 51.91%。增值的主要原因是：①财综[2018]15号财政部、国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知，海域使用金征收标准大幅提高，使取得海域使用权成本增加较大；②本次评估综合考虑了正常的资金成本和投资利润，形成评估增值。