

厦门港务控股集团有限公司等
拟进行港口码头资源整合所涉及的
厦门海沧港务有限公司股东全部权益

资产评估报告

中通评报字〔2013〕8号

中通诚资产评估有限公司
二〇一三年一月二十三日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位概况及其他报告使用者	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和范围	9
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	20
附 件	23



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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、负债清单由委托方、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。

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

为加强厦门港整体竞争力，打造国际航运中心，厦门港内相关集装箱码头拟采用“新设合并+资产出资”的方式进行资源整合重组。

本次整合涉及厦门港东渡港区 5#-16#泊位、东渡港区 20#-21#泊位、海沧港区 1#-6#泊位、海沧港区 18#-19#泊位以及嵩屿港区 1#-3#泊位合计 25 个集装箱码头泊位。纳入本次整合范围内的资产或公司如下：

1. 厦门港务集团海天集装箱有限公司（经营东渡港区5#-11#泊位、海沧港区4#-6#泊位）；
2. 厦门象屿新创建码头有限公司（拥有并经营东渡港区12#-16#泊位）；
3. 厦门国贸码头有限公司（拥有并经营东渡港区20#-21#泊位）；
4. 厦门海沧港务有限公司（持有厦门国际货柜码头有限公司51%股权，其拥有并经营海沧港区2#-3#泊位）；
5. 厦门国际港务股份有限公司拥有的东渡港区5#-11#泊位、海沧港区4#-5#泊位的资产以及与该等资产对应的债权、债务以及厦门港务控股集团有限公司拥有的海沧港区6#泊位等相关资产；
6. 厦门嵩屿集装箱码头有限公司（拥有并经营嵩屿港区1#-3#泊位）59.65%股权；
7. 厦门海沧国际货柜码头有限公司（拥有并经营海沧港区1#泊位）51%股权。

二、评估目的

为加强厦门港整体竞争力，打造国际航运中心，厦门港内相关集装箱码头拟采用“新设合并+资产出资”的方式进行资源整合重组，为满足上述经济行为的顺利实现，厦门海沧港务有限公司作为参与整合的一方，需对其进行资产评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为厦门国际港务股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司分别持有的厦门海沧港务有限公司 70.00%和 30.00%股权，评估范围包括由厦门海沧港务有限公司申报的评估基准日表内各项资产及负债。

四、价值类型

根据评估目的和评估对象的具体情况，本次评估采用的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日

2012年10月31日

六、评估方法

资产基础法

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2012年10月31日，厦门海沧港务有限公司股东全部权益价值为70,629.85万元，比账面净资产61,479.01万元增值9,150.84万元，增值率为14.88%，其中，厦门国际港务股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司分别持有的厦门海沧港务有限公司70.00%和30.00%股权价值为49,440.90万元和21,188.95万元。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年10月31日

被评估单位：厦门海沧港务有限公司

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	1,020.75	1,020.75	0.00	0.00%
2 非流动资产	60,525.24	69,676.08	9,150.84	15.12%
(1) 长期股权投资	60,524.62	69,675.38	9,150.76	15.12%
(2) 固定资产	0.50	0.58	0.08	16.00%
(3) 递延所得税资产	0.12	0.12	0.00	0.00%
3 资产总计	61,545.99	70,696.83	9,150.84	14.87%
4 流动负债	66.98	66.98	0.00	0.00%
5 负债总计	66.98	66.98	0.00	0.00%
6 净资产	61,479.01	70,629.85	9,150.84	14.88%

本评估结论仅对报告中载明的经济行为及评估目的有效。

本评估报告于2012年10月31日至2013年10月30日之间使用有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 根据现场核实，厦门海沧港务有限公司长期投资单位厦门国际货柜码头有限公司拥有的2#、3#码头基建及附属设施、航道工程、外航道分摊、部分房屋、设备为厦门国际货柜码头有限公司成立时注资进入；4#泊位（即海沧3#泊位延伸段）码头水工主体、共享航道和导航设施工程、护岸工程、软基处理工程为2002年增资进入，附属设施为公司2002年自厦门海沧港务有限公司外购取得。

上述注资、外购的实物资产账面价值构成为购买成本，由于厦门国际货柜码头有限公司没有直接参与相关工程建设，无法取得并提供相关招投标文件、施工合同、工程竣工决算及工程结算书等工程资料。考虑到本次评估未取得其他相关工程资料，具体评估时，我们通过与相关工程人员的沟通和现场勘查尽可能的了解整体项目状况，如实际工程量、结构等参数标准与评估中所采用的标准存在差异，评估值需重新调整，提请报告使用者重点关注。

2. 厦门海沧港务有限公司长期投资单位厦门国际货柜码头有限公司拥有的2#、3#、4#泊位（即海沧3#泊位延伸段）泊位岸线使用权：

(1)2#、3#泊位岸线使用权岸线总长度 500 米，是公司 1997 年自股东厦门海沧港务有限公司购买取得，原始入账成本为购买价款，具体度坐标如下：

A 点：X=2704785.796 Y=450787.878

B 点：X=2704898.272 Y=450300.693

根据厦门港务局《关于同意厦门国际货柜码头有限公司使用海沧港区 2#、3#泊位岸线的批复》（厦港计字[1997]23 号）规定，同意厦门海沧港务有限公司有偿转让给厦门国际货柜码头有限公司，2#、3#泊位岸线使用权在厦门国际货柜码头有限公司与厦门海沧港务有限公司签订有偿转让合同书生效之日起转移至厦门国际货柜码头有限公司，岸线使用权自厦门国际货柜码头有限公司营业执照签发之日起 50 年，双方于 1997 年签订岸线使用权有偿转让合同书，并支付转让价款。

(2)4#泊位（即海沧 3#泊位延伸段）岸线使用权总长度 140 米，是公司 2002 年向股东厦门海沧港务有限公司购买取得，原始入账成本为购买价款，具体度坐标如下：

A 点：X=2704898.272 Y=450787.693

B 点：X=2704929.765 Y=450164.281

根据厦门市国有资产管理局《关于海沧 4#泊位资产作为出资和转让给厦门国际货柜码头有限公司有关事宜的批复》（厦国资[2001]444 号）规定，同意厦门海沧港务有限公司将其拥有的海沧港区 4#泊位（即海沧 3#泊位延伸段）岸线使用权作价 1,442 万元人民币有偿款转让给厦门国际货柜码头有限公司，双方于 2002 年签订岸线使用权有偿转让合同书，并支付转让价款。

根据《福建省港口条例》规定，“港口岸线实行有偿使用制度。具体办法由省人民政府制定”。考虑到厦门市目前暂无港口岸线有偿使用的具体实施办法，根据实际

情况，对上述“无形资产—岸线使用权”本次以评估基准日核实后的账面摊余价值确定。

3. 根据现场核实，厦门海沧港务有限公司长期投资单位厦门国际货柜码头有限公司所持有的海沧区海沧港区 2、3 号泊位、4 号泊位土地使用权出让合同中未写明委估宗地的规划容积率，受到条件限制，评估人员根据实际情况，以被评估企业申报的房屋建筑物的总面积与土地面积之比求得委估宗地的容积率，不考虑与规划容积率的差异对评估结果的影响。

4. 根据现场核实，厦门海沧港务有限公司长期投资单位厦门国际货柜码头有限公司申报的房屋建筑物中，加油站及变电所办公楼尚未办理权属证明，本次评估所采用的建筑面积以企业申报数据为准，不考虑其与未来可能取得的证载面积之间的差异对评估值的影响。

5. 由于条件所限，本次评估中，对机器设备的技术鉴定主要采用现场勘察手段，并未使用精密仪器对设备进行测试和检验，而是通过与现场设备管理人员的沟通及查阅有关档案记录对相关设备进行了核实；对于固定资产，特别是对码头水工、排水工程等隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况是以被评估单位有关资产管理人员的介绍和评估人员经验判断为依据。

6. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控制权溢价和流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控制权溢价及流动性折价对评估结果的影响。

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。

厦门港务控股集团有限公司等
拟进行港口码头资源整合所涉及的
厦门海沧港务有限公司股东全部权益

资产评估报告

中通评报字[2013]8号

厦门国际港务股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对厦门海沧港务有限公司的股东全部权益在2012年10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、被评估单位概况及其他报告使用者

(一)委托方

本次项目的委托方分别为厦门国际港务股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司

1. 厦门国际港务股份有限公司

名称：厦门国际港务股份有限公司(以下简称“国际港务”)

住所：厦门市海沧区港南路 439 号

法人：林开标

注册资本：人民币 贰拾柒亿贰仟陆佰贰拾万元整

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

经营范围：1. 为船舶提供码头设施；2. 在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆拼箱；3. 为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务；4. 船舶港口服务，为船舶提供岸电；5. 港口设施、设备和港口机械的租赁服务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。）

国际港务是中国东南地区最大的港口综合物流服务供应商和码头运营商，是由原厦门港务集团有限公司整体改制变更而成的大型港口企业。2005年12月19日，国际港务在香港成功上市（股票代码：HK3378），成为在香港联交所主板上

市的中国大陆第一家纯港口码头概念国有营运企业，是国家商务部批准的外商投资股份有限公司。截止2011年12月31日，国际港务资产总额约为66.72亿元，净资产约为39.24亿元，2011年营业收入约为30.70亿元，实现利润总额约4.50亿元。

（以上财务数据以香港准则为准）。国际港务旗下拥有厦门港务发展股份有限公司（A股）、海天集装箱有限公司、厦门国际货柜码头有限公司、厦门嵩屿集装箱码头有限公司、厦门海沧国际货柜码头有限公司等近50家港口企业，主要业务包括集装箱、件杂货装卸业务及相关港口增值服务，业务范围覆盖整个港口相关业务价值链的各个主要环节。厦门国际港务股份有限公司现有港口码头除了位于岛内东渡港区的海天码头5#-11#、东渡码头1#-4#外，还有位于海沧港区的厦门海沧港区的1#-3#泊位、海润码头4#-6#泊位及等，拥有16个泊位，租赁经营海沧6#泊位及福州中盈码头，码头岸线总长超过4,900米。2011年度，公司完成货物吞吐量5176万吨，集装箱吞吐量415万TEU，分别占厦门港市场份额的33%与64%。

作为厦门港的龙头企业，国际港务总的目标是在厦门港发展中发挥中流砥柱作用，利用国际港务主业突出、业务链完整的整体优势，积极推进并投身于东南国际航运中心的建设，服务海峡西岸，走向世界，成为中国领先的港口营运商之一，为东南国际航运中心的建设和发展作出应有的贡献。

2. 厦门国贸集团股份有限公司

名称：厦门国贸集团股份有限公司（以下简称“厦门国贸”）

法定住所：厦门市思明区湖滨南路国贸大厦 18 层

法人：何福龙

注册资本：人民币壹拾叁亿叁仟零捌拾叁万伍仟捌佰捌拾捌元整

公司类型：股份有限公司(上市)

主要经营范围：1. 经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；2. 房地产开发与经营；3. 国际、国内货运代理，物流服务，仓储服务；4. 其他法律、法规未禁止或未规定需经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

厦门国贸集团股份有限公司于 1980 年 12 月成立，原名“厦门经济特区国际贸易信托公司”，1984 年，在香港创办宝达投资（香港）有限公司。1994 年更名为“厦门国贸集团股份有限公司”，并于 1996 年在上海证券交易所上市。

(二)被评估单位

名称：厦门海沧港务有限公司（以下简称“海沧港务”）

法定住所：厦门市海沧区建港路108号605室

法定代表人：郑永恩

注册资本：壹亿贰仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：1、货物装卸、过驳；2、仓储；3、房地产开发、经营；4、装卸机械及集装箱修造；5、货物包装、加工（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。）

厦门海沧港务有限公司是由厦门港务集团有限公司与厦门国贸集团股份有限公司共同投资组建。1995年11月10日公司成立，注册资本人民币1.2亿元，实际到资人民币1.2亿元。

1997年3月，海沧港务与香港和记黄埔港口公司厦门分公司合资成立厦门国际货柜码头有限公司，注册资本人民币1.2亿元，实际到资人民币1.2亿元；海沧港务共投资4.59亿元，占厦门国际货柜码头有限公司51%股权；和黄港口厦门有限公司共投资4.41亿元，占厦门国际货柜码头有限公司49%股权。合资后，海沧港务将码头等营运主体转移给厦门国际货柜码头有限公司，海沧港务只保留简单的投资留守机构。

2001年9月，海沧港务与和黄港口厦门有限公司签订增资扩建厦门海沧港区四号泊位合同。2002年2月6日，厦门国际货柜码头有限公司两位股东关于海沧4号泊位之第一期注资计人民币19,612万元到位，2002年12月16日，厦门国际货柜码头有限公司第二期注资计人民币5,258万元到位，至此，厦门国际货柜码头有限公司注册资本增加至人民币11.487亿元，双方股权比例维持不变。

海沧港务现有人员编制7人，6人委派至厦门国际货柜码头有限公司任职。

截至评估基准日，各股东出资额及持股比例如下表所示：

投资方	认缴注册资本额(万元)	出资比例
厦门国际港务股份有限公司	8,400.00	70.00%
厦门国贸集团股份有限公司	3,600.00	30.00%
合计	12,000.00	100.00%

海沧港务的资产负债状况和经营业绩已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，注册会计师均发表了无保留意见。

厦门海沧港务有限公司 2009 年-2012 年(1-10)财务状况

单位：万元

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年(1-10)月
资产总额	65,529	64,271	62,756	61,545
其中：长期股权投资	63,070	63,321	61,785	60,522
负债总额	345	242	234	67
净资产	65,184	64,029	62,522	61,479
营业收入	115	115	115	208
利润总额	3,069	3,845	2,093	1,054
净利润	3,069	3,845	2,093	1,055

(三)委托方与被评估单位的关系

根据相关法律文件显示，委托方厦门国际港务股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司为被评估单位厦门海沧港务有限公司的股东。

(四)其他评估报告使用者

除委托方、资产占有方、参与新设合并成立合资公司的股东以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，未约定其他的评估报告使用者。

二、评估目的

为加强厦门港整体竞争力，打造国际航运中心，厦门港内相关集装箱码头拟采用“新设合并+资产出资”的方式进行资源整合重组，为满足上述经济行为的顺利实现，厦门海沧港务有限公司作为参与整合的一方，需对其进行资产评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

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。

评估对象为厦门国际港务股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司分别持有的厦门海沧港务有限公司 70.00%和 30.00%股权，评估范围包括由厦门海沧港务有限公司申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围对应的会计报表已经由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，具体资产负债情况见下表。

待估资产评估明细表

单位：元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	10,207,453.48
	货币资金	9,129,591.23

待估资产评估明细表

单位：元

序号	科目名称	账面价值
	应收账款	926,726.58
	应收利息	151,135.67
二	非流动资产合计	605,252,396.91
	固定资产	605,246,239.11
	无形资产	4,993.57
	递延所得税资产	1,164.23
三	资产总计	615,459,850.39
四	流动负债合计	669,772.59
	应付职工薪酬	449,797.14
	应交税费	33,269.61
	其他应付款	186,705.84
五	负债总计	669,772.59
六	净资产	614,790,077.80

1. 本次列入评估范围的实物资产为设备类资产，截至评估基准日，具体分布情况如下：

设备类资产—企业自有设备共计7台，为办公设备、主要包括电脑、打印机、复印机办公用设备，除两台设备报废外，其余设备状况正常。

2. 本次列入评估范围的长期股权投资为对厦门国际货柜码头有限公司的投资，持股比例为51.00%，厦门国际货柜码头有限公司为海沧港务与和黄港口厦门有限公司投资成立的合资公司，按权益法进行核算，基本情况如下：

名称：厦门国际货柜码头有限公司

法定住所：厦门市海沧投资区建港路108号

法定代表人：郑永恩

注册资本：壹拾壹亿肆仟捌佰柒拾万元整

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：经营集装箱及件杂货码头的装卸作业、仓储业务、疏运业务和其他相关业务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。）

评估基准日2012年10月31日资产负债情况如下表：

待估资产评估明细表

单位：元

序号	科目名称	账面价值
----	------	------

待估资产评估明细表

单位：元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	247,561,262.95
	货币资金	185,117,394.38
	应收账款	38,284,146.18
	预付款项	1,808,435.95
	应收利息	1,260,740.88
	其他应收款	5,992,798.69
	存货	15,097,746.87
二	非流动资产合计	1,081,192,990.66
	固定资产	901,192,600.57
	在建工程	19,987,463.02
	无形资产	156,788,563.22
	长期待摊费用	2,983,683.30
	递延所得税资产	240,680.55
三	资产总计	1,328,754,253.61
四	流动负债合计	140,298,778.90
	应付账款	19,745,166.11
	预收款项	7,206,848.86
	应付职工薪酬	11,606,763.79
	应交税费	4,864,067.68
	应付股利(应付利润)	88,102,000.00
	其他应付款	8,773,932.46
五	非流动负债合计	1,698,143.13
	其他非流动负债	1,698,143.13
六	负债总计	141,996,922.03
七	净资产	1,186,757,331.58

上述会计报表已经由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

厦门国际货柜码头有限公司的资产主要包括存货、房屋建筑物及构筑物、码头、设备类资产，截至评估基准日，具体情况如下：

(1)存货—原材料、在用周转材料，原材料主要为集装箱码头及日常办公所需材料，原材料主要存放在公司仓库，在用周转材料分布于公司厂区内，主要为办公耗材，部分在用周转材料已损坏，无使用价值，企业对其全额计提存货跌价准备；

(2)房屋建筑物及构筑物

①权属状况

厦门国际货柜码头有限公司申报的房屋建筑物共有十二项办理了房屋所有

权证，房屋所有权人为厦门国际货柜码头有限公司。

②建筑物状况

此次评估建筑物是厦门国际货柜码头有限公司在用的房屋建筑物，共计有27项，主要是港口码头营运用房，包括综合办公楼、候工楼、交接库、变电所、工程楼、空调机房、锅炉房、消防泵房、浴池及加油站等。位于海沧建港路108号，为厦门港港区4#泊位附属生产、生产辅助、生活建筑物。

构筑物主要2#、3#码头、道路堆场、围墙、灯塔、简易仓库、停车棚等。

2#、3#码头基建及附属设施、航道工程、外航道分摊、部分房屋、设备为公司成立时注资进入；4#泊位码头水工主体、共享航道和导航设施工程、护岸工程、软基处理工程为2002年增资进入公司，附属设施为公司2002年自厦门海沧港务有限公司外购取得。

(3)机器设备

本次委估的机器设备主要是集装箱的装卸、堆存、中转设备及其配套的运输和配电设备等365项。主要的设备为码头上使用的桥吊、龙门吊、正面吊和堆高机等，其他设备主要有汽车衡、叉车等设备设施。至评估基准日设备维护、保养、使用正常，部分设备属于更换部件、改造费用等。

(4)车辆

本次委估运输车辆主要包括办公商务用车辆、生产用半挂车、客车车辆等共177项。其中有两项为购置车辆时发生的费用，有九项为车辆改造费用，至评估基准日，车辆维护、保养、使用正常。

(5)电子设备

本次委估的电子设备，主要为空调、电脑、打印机、复印机、服务器、网络设备等等共1077项。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

(6)无形资产—土地使用权

①宗地1，海沧区海沧港区2、3号泊位，毗连海岸，其产权证号为厦地房证第00337528、00337783、00337784、00337785、00337786、00337787、00337788、00337789、00337790、00337791、00337792、00337793号。宗地为港口码头用地，使用权类型为出让，使用权期限为50年，终止日期为2047年1月20日，证载面积387,702.40平方米。截止评估基准日，宗地地表为码头工程、硬化地面、堆场及综合办公楼、业务楼与候工楼等建筑物。

②宗地2，海沧区海沧港区4号泊位，毗连海岸，其房权证号为厦地房证第地00000785号。宗地为港口码头用地，使用权类型为出让，使用权期限为50年，终止日期为2048年11月19日，证载面积78,330.80平方米。截止评估基准日、宗地地表为码头工程、硬化地面、堆场与侯工楼等建筑物。

(7)无形资产—岸线使用权

①2#、3#泊位岸线使用权岸线总长度 500 米，是公司 1997 年自股东厦门海沧港务有限公司购买取得，原始入账成本为购买价款，具体度坐标如下：

A 点：X=2704785.796 Y=450787.878

B 点：X=2704898.272 Y=450300.693

根据厦门港务局《关于同意厦门国际货柜码头有限公司使用海沧港区 2#、3#泊位岸线的批复》（厦港计字[1997]23 号）规定，同意厦门海沧港务有限公司有偿转让给厦门国际货柜码头有限公司，2#、3#泊位岸线使用权在厦门国际货柜码头有限公司与厦门海沧港务有限公司签订有偿转让合同书生效之日起转移至厦门国际货柜码头有限公司，岸线使用权自厦门国际货柜码头有限公司营业执照签发之日起 50 年，双方于 1997 年签订岸线使用权有偿转让合同书，并支付转让价款。

②4#泊位（即海沧 3#泊位延伸段）岸线使用权总长度 140 米，是公司 2002 年向股东厦门海沧港务有限公司购买取得，原始入账成本为购买价款，具体度坐标如下：

A 点：X=2704898.272 Y=450787.693

B 点：X=2704929.765 Y=450164.281

根据厦门市国有资产管理局《关于海沧 4#泊位资产作为出资和转让给厦门国际货柜码头有限公司有关事宜的批复》（厦国资[2001]444 号）规定，同意厦门海沧港务有限公司将其拥有的海沧港区4#泊位岸线使用权作价1,442万元人民币有偿款转让给厦门国际货柜码头有限公司，双方于 2002 年签订岸线使用权有偿转让合同书，并支付转让价款。

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格以外的价值类型。市场价格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2012年10月31日。

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

六、评估依据

(一)经济行为依据

厦门市人民政府市长办公会议纪要([2012]14号)。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令91号)；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》(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378号)；
4. 《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)；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令12号)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令14号)；
7. 《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)。

(三)评估准则依据

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]277号)；
4. 《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则(中评协[2007]189号)；
5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)；

6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214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. 房地产权证复印件;
2. 车辆行驶证复印件;
3. 主要资产购置合同复印件。

(五)取价依据

1. 被评估单位提供的有关工程建设批复文件;
2. 福建省建筑工程安装工程费用定额(2003版);
3. 国家统计局公布的福建省固定资产投资价格指数;
4. 房屋建筑物竣工等资料;
5. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2002版;
6. 原城乡建设环境保护部1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》;
7. 《关于切实加强我省白蚁防治管理工作的通知》(闽建房[2007]19号);
8. 2004年交通部《沿海港口水工建筑工程预算定额》、2004年交通部《沿海港口水工建筑工程参考定额》;
9. 《沿海港口装卸机械设备安装工程定额》、《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘(台)班费用定额》和《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》;
10. 被评估单位提供的部分道路堆场翻修、改扩建工程的工程量清单、工程结算书和建筑施工合同等;
11. 2012年10月份福建省交通(公路、水运)工程各市主要材料价格信息。
12. 评估人员收集的有关厦门市造价资料;
13. 《汽车报废标准》国经贸[1997]456号发布;
14. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》国经贸资源[2000]1202号;
15. 机械工业信息研究院《机电产品报价手册》;
16. 近期电子设备及汽车市场价格资料;
17. 向有关设备供应商询价取得的信息资料;
18. 企业提供的机器设备评估申报明细表及有关资料;

19. 现场勘查记录等；
20. 海沧港务下属子公司国际货柜提供的未来年度盈利预测。

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),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,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《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),涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

根据本次项目的实际情况,由于被评估单位属非上市公司,且与被评估单位相关行业、相关规模企业公开数据无法取得,而且无合适的参考企业,本次评估不具备采用市场法评估的条件。

由于海沧港务为壳公司,公司无营业经营,现收入主要为长投公司股利分配,公司主要资产为对厦门国际货柜码头有限公司的长期股权投资,考虑到长期股权投资单位厦门国际货柜码头有限公司已单独采用资产基础法与收益法进行测算,故本次评估未采用收益法。

企业资产清晰,各项资产和负债均可单独评估,具备采用资产基础法的适用条件。

故本次评估采用资产基础法对企业进行整体评估。

(二)资产基础法

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

本次评估涉及的具体评估方法如下:

1. 流动资产

货币资金主要包括现金、银行存款，根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实审计后账面值确定评估值。

对于应收账款、应收利息，以企业提供的账面值作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，判断每笔款项可能收回的数额，最终以核实审计后账面值确认评估值。

2. 长期股权投资

由于厦门海沧港务有限公司为厦门国际货柜码头有限公司的控股股东，本次对厦门国际货柜码头有限公司采用资产基础法和收益法进行整体测算，最终采用资产基础法评估结果作为对厦门国际货柜码头有限公司股东全部权益价值的评估值，然后乘以持股比例确定该项长期股权投资的评估值。

3. 机器设备

纳入评估范围的机器设备为电子设备

(1)重置全价的确定

①能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价；

②对于已损坏或报废，没有变现价值的设备以零确认评估值。

(2)成新率的确定

对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

4. 递延所得税资产

递延所得税资产主要是企业计提坏账准备而产生的税差，评估人员对其具体内容进行了了解，确认递延所得税资产计算的合理性、真实性和准确性，以核实审计后账面值确认其价值。

5. 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、评估程序实施过程和情况

(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

本次评估中对厦门海沧港务有限公司下属子公司厦门国际货柜码头有限公司采用了收益法进行评估，具体假设如下：

1. 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，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. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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. 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。

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。

9. 假定厦门国际货柜仍然与厦门海沧货柜维持统一经营模式，未来收益分成比例不变。

10. 假定国际货柜从评估基准日以后执行厦门市营业税改增值税的政策。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出，在评估基准日 2012 年 10 月 31 日，厦门海沧港务有限公司资产账面价值为 61,545.99 万元，负债账面价值为 66.98 万元，净资产账面价值为 61,479.01 万元；资产评估价值为 70,696.83 万元，负债评估价值为 66.98 万元，净资产评估价值为 70,629.85 万元。资产评估值比账面值增值 9,150.84 万元，增值率为 14.87%；净资产评估值比账面值增值 9,150.84 万元，增值率为 14.88%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 10 月 31 日

被评估单位：厦门海沧港务有限公司

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	1,020.75	1,020.75	0.00	0.00%
2 非流动资产	60,525.24	69,676.08	9,150.84	15.12%
(1) 长期股权投资	60,524.62	69,675.38	9,150.76	15.12%
(2) 固定资产	0.50	0.58	0.08	16.00%
(3) 递延所得税资产	0.12	0.12	0.00	0.00%
3 资产总计	61,545.99	70,696.83	9,150.84	14.87%
4 流动负债	66.98	66.98	0.00	0.00%
5 负债总计	66.98	66.98	0.00	0.00%
6 净资产	61,479.01	70,629.85	9,150.84	14.88%

其中，厦门国际港务股份有限公司、厦门国贸集团股份有限公司分别持有的厦门海沧港务有限公司70.00%和30.00%股权价值为49,440.90万元和21,188.95万元。

十一、特别事项说明

1. 根据现场核实，厦门海沧港务有限公司长期投资单位厦门国际货柜码头有限公司拥有的 2#、3#码头基建及附属设施、航道工程、外航道分摊、部分房屋、设备为厦门国际货柜码头有限公司成立时注资进入；4#泊位（即海沧 3#泊位延伸段）码头水工主体、共享航道和导航设施工程、护岸工程、软基处理工程为 2002 年增资进入，附属设施为公司 2002 年自厦门海沧港务有限公司外购取得。

上述注资、外购的实物资产账面价值构成为购买成本，由于厦门国际货柜码头有限公司没有直接参与相关工程建设，无法取得并提供相关招投标文件、施工合同、工程竣工决算及工程结算书等工程资料。考虑到本次评估未取得其他相关工程资料，具体评估时，我们通过与相关工程人员的沟通和现场勘查尽可能的了解整体项目状况，如实际工程量、结构等参数标准与评估中所采用的标准存在差异，评估值需重新调整，提请报告使用者重点关注。

2. 厦门海沧港务有限公司长期投资单位厦门国际货柜码头有限公司拥有的 2#、3#、4#泊位（即海沧3#泊位延伸段）泊位岸线使用权：

(1)2#、3#泊位岸线使用权岸线总长度 500 米，是公司 1997 年自股东厦门海沧港务有限公司购买取得，原始入账成本为购买价款，具体度坐标如下：

A 点：X=2704785.796 Y=450787.878

B 点：X=2704898.272 Y=450300.693

根据厦门港务局《关于同意厦门国际货柜码头有限公司使用海沧港区 2#、3#泊位岸线的批复》（厦港计字[1997]23 号）规定，同意厦门海沧港务有限公司有偿转让给厦门国际货柜码头有限公司，2#、3#泊位岸线使用权在厦门国际货柜码头有限公司与厦门海沧港务有限公司签订有偿转让合同书生效之日起转移至厦门国际货柜码头有限公司，岸线使用权自厦门国际货柜码头有限公司营业执照签发之日起 50 年，双方于 1997 年签订岸线使用权有偿转让合同书，并支付转让价款。

(2)4#泊位（即海沧 3#泊位延伸段）岸线使用权总长度 140 米，是公司 2002 年向股东厦门海沧港务有限公司购买取得，原始入账成本为购买价款，具体度坐标如下：

A 点：X=2704898.272 Y=450787.693

B 点: X=2704929.765 Y=450164.281

根据厦门市国有资产管理局《关于海沧 4#泊位资产作为出资和转让给厦门国际货柜码头有限公司有关事宜的批复》(厦国资[2001]444 号)规定,同意厦门海沧港务有限公司将其拥有的海沧港区 4#泊位(即海沧 3#泊位延伸段)岸线使用权作价 1,442 万元人民币有偿款转让给厦门国际货柜码头有限公司,双方于 2002 年签订岸线使用权有偿转让合同书,并支付转让价款。

根据《福建省港口条例》规定,“港口岸线实行有偿使用制度。具体办法由省人民政府制定”。考虑到厦门市目前暂无港口岸线有偿使用的具体实施办法,根据实际情况,对上述“无形资产—岸线使用权”本次以评估基准日核实后的账面摊余价值确定。

3. 根据现场核实,厦门海沧港务有限公司长期投资单位厦门国际货柜码头有限公司所持有的海沧区海沧港区 2、3 号泊位、4 号泊位土地使用权出让合同中未写明委估宗地的规划容积率,受到条件限制,评估人员根据实际情况,以被评估企业申报的房屋建筑物的总面积与土地面积之比求得委估宗地的容积率,不考虑与规划容积率的差异对评估结果的影响。

4. 根据现场核实,厦门海沧港务有限公司长期投资单位厦门国际货柜码头有限公司申报的房屋建筑物中,加油站及变电所办公楼尚未办理权属证明,本次评估所采用的建筑面积以企业申报数据为准,不考虑其与未来可能取得的证载面积之间的差异对评估值的影响。

5. 由于条件所限,本次评估中,对机器设备的技术鉴定主要采用现场勘察手段,并未使用精密仪器对设备进行测试和检验,而是通过与现场设备管理人员的沟通及查阅有关档案记录对相关设备进行了核实;对于固定资产,特别是对码头水工、排水工程等隐蔽部分无法实施勘察和观测,具体情况是以被评估单位有关资产管理人员的介绍和评估人员经验判断为依据。

6. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料,缺乏关于控制权溢价和流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据,本次评估未考虑控制权溢价及流动性折价对评估结果的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)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2012年10月31日起，至2013年10月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2013年1月23日。

评估机构法定代表人(或授权代表):

潘平

注册资产评估师:


11110013

注册资产评估师:


中国注册
资产评估师
彭跃龙
11120068

2013年1月23日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、评估对象涉及长期投资单位的主要权属证明资料
- 四、委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、签字注册资产评估师的承诺函；
- 六、评估机构资格证书；
- 七、评估机构法人营业执照副本；
- 八、签字注册资产评估师资格证书；
- 九、审计报告。

