

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  
厦门国贸码头有限公司股东全部权益

# 资产评估报告

中通评报字〔2013〕12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 .....	5
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和范围 .....	8
四、 价值类型及其定义 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	11
八、 评估程序实施过程和情况 .....	20
九、 评估假设 .....	21
十、 评估结论 .....	22
十一、 特别事项说明 .....	23
十二、 评估报告使用限制说明 .....	24
十三、 评估报告日 .....	24
附 件 .....	25



## 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，厦门国贸码头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

评估对象为厦门国贸集团股份有限公司持有的厦门国贸码头有限公司 75% 股权以及宝达投资（香港）有限公司持有的厦门国贸码头有限公司 25% 股权。评估范围包括由厦门国贸码头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

本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，最终以资产基础法作为评估结论。

## 七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2012年10月31日，厦门国贸码头有限公司的股权评估价值为45,305.16万元，较净资产账面值20,394.43万元增值24,910.73万元，增值率为122.14%。其中，厦门国贸集团股份有限公司和宝达投资（香港）有限公司分别持有的厦门国贸码头有限公司75%股权和25%股权评估价值分别为33,978.87万元和11,326.29万元。

### 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：厦门国贸码头有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,777.27	1,777.27	0.00	0.00%
2 非流动资产	48,487.09	73,309.83	24,822.74	51.19%
(1) 固定资产	40,112.23	45,320.23	5,208.00	12.98%
(2) 在建工程	369.24	368.86	-0.38	-0.10%
(3) 无形资产	8,004.76	27,619.88	19,615.12	245.04%
(4) 递延所得税资产	0.86	0.86	0.00	0.00%
<b>3 资产总计</b>	<b>50,264.36</b>	<b>75,087.10</b>	<b>24,822.74</b>	<b>49.38%</b>
4 流动负债	29,869.93	29,781.94	-87.99	-0.29%
<b>5 负债总计</b>	<b>29,869.93</b>	<b>29,781.94</b>	<b>-87.99</b>	<b>-0.29%</b>
<b>6 净资产</b>	<b>20,394.43</b>	<b>45,305.16</b>	<b>24,910.73</b>	<b>122.14%</b>

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. 纳入本次评估范围内的房屋建筑物均没有办理房屋产权证。本次评估所涉及上述房产的面积等参数以企业申报为准，未考虑其与未来证载所示面积存在的差异对评估值的影响。

2. 根据“CF005H-2008”长贷押抵押合同，纳入评估范围的宗地1（夏地房证第地00005811号）在2008年10月9日抵押给中国银行股份有限公司厦门市分行，

抵押日期至 2013 年 10 月 9 日止，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

3. 根据厦门象屿建设集团有限责任公司和厦门国贸码头有限公司于2007年10月24日签订的《厦门市城市房屋拆迁补偿安置协议书》，象屿物流园区（保税区二期）因港中路市政工程建设，将征用厦门国贸码头有限公司所拥有的20#泊位土地7,987.47平方米，并拆除地上相关房屋及附属物。协议约定，地上房屋、构筑物及附属物按评估后价格予以补偿，总金额为1,333,263.00元，被征用土地权属仍然保持不变，为厦门国贸码头有限公司所有。截止评估基准日，厦门国贸码头有限公司将收到的补偿金879,829.00元在其他应付款挂账，合同约定的余款433,263.00元尚未收取。考虑到上述实际情况，本次评估将厦门国贸码头有限公司在其他应付款挂账的补偿金879,829.00元评估为零。

4. 截止评估基准日，厦门国贸码头有限公司已取得了东渡港区20#、21#泊位的港池海域使用权证，面积共计5.269公顷，东渡港区20号泊位港池年度海域使用费已缴纳至2006年，2007年至2012年10月31日未缴纳金额已预提；东渡港区21号泊位港池年度海域使用费尚未缴纳，使用期限为2006年6月30日至2056年6月29日，已预提至2012年10月31日。

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. 本次评估中评估人员已获取了委估宗地的国有土地使用证及国有土地出让合同，但由于土地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。

7. 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理解评估结论，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  
厦门国贸码头有限公司股东全部权益

资产评估报告

中通评报字[2013]12号

厦门国贸集团股份有限公司、宝达投资（香港）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对厦门国贸码头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贸集团股份有限公司和宝达投资（香港）有限公司

1. 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

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。

## 2. 宝达投资(香港)有限公司

名称：宝达投资(香港)有限公司

法定住所：Flat/Rm 3202 Shun Tak Ctr 200 Connaught Rd C HK

业务性质：Trading Inv't

法律地位：Body Corporate

宝达投资（香港）有限公司为厦门国贸集团股份有限公司的子公司。

### (二)被评估单位

名称：厦门国贸码头有限公司(以下简称“国贸码头”)

法定住所：厦门市湖里区石湖山东渡港区20#泊位国贸码头综合楼

法定代表人：曾挺毅

注册资本：人民币贰亿元整

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营范围：1、从事码头开发、建设、装拆箱业务和其它与集装箱及件杂货码头相关业务；2、经营内、外贸集装箱及散杂货的装卸作业、仓储业务；3、从事疏运业务和修箱业务的筹备工作。(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。)

国贸码头于2005年8月11日经厦门市工商行政管理局批准成立，注册资本为10,000.00万元，由厦门国贸集团股份有限公司出资7,500.00万元，占注册资本75%；宝达投资(香港)有限公司出资2,500.00万元，占注册资本的25%。2007年3月，国贸码头增加注册资本10,000.00万元，认缴注册资本增至2亿元，其中厦门国贸集团股份有限公司以20#泊位用地及附属设施和货币出资15,000.00万元，持股比例为75%，宝达投资(香港)有限公司以货币出资5,000.00万元，持股比例为25%。

国贸码头于2006年9月获准可靠泊外轮进行试生产，2006年12月开始经营件杂货和散货，2007年开始经营集装箱码头装卸业务。2007年3月20日通过省级验收，同年5月获得开放口岸批文。2007年共计完成货物吞吐量284,944吨，其中件杂货239,947吨、集装箱3,172标箱、河砂13,277吨。随着业务不断发展，2008年完成集装箱6.35万标箱，2009年集装箱吞吐量大幅增长，2010年取得了50%以上的增长，目前开辟的集装箱班轮航线已涵盖所有近洋航线，主要有至日本关东、关西、韩国、台湾、香港、东南亚、越南



等国家和地区的 10 多条航线。件杂货石材方面，印度、巴西的外贸进口荒料石也主要在国贸码头装卸。出口台湾的人工砂及碎石粉，年吞吐量均超 100 万吨，形成较大的吞吐量规模。

近几年国贸码头业务发展迅速，航线不断增加，集装箱吞吐量和件散货货源稳步增加，2012年全年作业船舶1,181艘次，完成集装箱吞吐量20.54万标箱，件杂货27.16万吨，散货195.30万吨。

国贸码头目前已配备了包括 4 台 60 吨配双 20 尺吊具的集装箱桥吊、9 台龙门吊，2 台 40 吨全幅度 33 米的多用途门机、1 台集装箱正面吊、2 台空箱堆高机、7 台叉车等先装卸设备和电脑操作管理信息系统。20#、21#泊位，码头岸线长为 550 米，陆域纵深约 500 米，港区占地总面积约 25 万平方米，20#泊位按 5 万吨级集装箱码头设计，前沿水深底标高-13.5 米；21#泊位水工主体按 10 万吨级预留，前沿水深底标高-15.3 米。进港航道水深-12.0 米，设计年吞吐能力为集装箱 40 万标箱，件杂货 110 万吨。

至评估基准日，国贸码头的出资额及出资比例情况如下图所示：

金额单位：人民币元

投资方	认缴注册资本额	出资比例
厦门国贸集团股份有限公司	150,000,000.00	75.00%
宝达投资(香港)有限公司	50,000,000.00	25.00%
<b>合计</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

国贸码头近年财务状况如下表所示：

国贸码头 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	51,683.95	53,542.93	51,285.24	50,264.36
其中：非流动资产	50,532.32	51,784.89	49,718.13	48,487.09
负债总额	33,393.01	34,767.81	32,053.91	29,869.93
净资产	18,290.94	18,775.12	19,231.33	20,394.43
营业收入	5,229.66	6,863.69	7,532.07	7,193.84
利润总额	-513.31	484.19	456.21	1,162.24
净利润	-513.31	484.19	456.21	1,163.10

### (三)委托方与被评估单位的关系

根据相关法律文件显示，委托方厦门国贸集团股份有限公司、宝达投资（香港）有限公司为被评估单位国贸码头的股东。

### (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，国贸码头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。

评估对象为厦门国贸集团股份有限公司持有的国贸码头75%股权以及宝达投资（香港）有限公司持有的国贸码头25%股权。评估范围包括由国贸码头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。

单位：元

序号	科目名称	账面价值
一	<b>流动资产合计</b>	<b>17,772,682.25</b>
	货币资金	1,000,160.16
	应收账款	12,833,439.81
	预付款项	674,499.97
	其他应收款	65,694.77
	存货	3,198,887.54
二	<b>非流动资产合计</b>	<b>484,870,875.92</b>
	固定资产	401,122,267.64
	在建工程	3,692,429.59
	无形资产	80,047,626.77
	递延所得税资产	8,551.92
三	<b>资产总计</b>	<b>502,643,558.17</b>
四	<b>流动负债合计</b>	<b>298,699,270.84</b>
	应付账款	9,306,819.63
	预收款项	408,202.55
	应付职工薪酬	1,145,017.25
	应交税费	329,011.53
	应付利息	386,623.29
	其他应付款	2,910,304.04
	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00
	其他流动负债	254,213,292.55
五	<b>负债总计</b>	<b>298,699,270.84</b>
六	<b>净资产</b>	<b>203,944,287.33</b>

在上述资产中，固定资产—构筑物(20#泊位)为评估入账资产，其中构筑物主要为国贸码头成立时，由股东厦门国贸集团股份有限公司以20#泊位的前期投入和在建工程评估价作为资本金注入，上述资产评估价值为12,334.72万元。

纳入本次评估范围内的实物资产主要包括被评估单位的存货、固定资产和在建工程，其中固定资产主要包括房建类资产和设备类资产。

1. 存货类实物资产主要为原材料，主要包括工具类、备品备件类、油类和日常用品类材料，分布在国贸码头的仓库内。

2. 房建类资产主要包括房屋建筑物和构筑物，房屋建筑物主要包括候工楼、仓库等；构筑物主要包括20#泊位、21#泊位和道路、堆场、围墙等，房屋建筑物和构筑物均分布在国贸码头港区内。

3. 设备类资产主要包括机器设备、车辆和电子设备。其中，机器设备主要包括桥吊、龙门吊、起重机、堆高机等；车辆主要为汽车、客车和皮卡；电子设备主要包括电脑、打印机、复印机、空调等。设备类资产主要分布在国贸码头的办公地点。

4. 在建工程主要为在建土建工程，主要包括筹建处费用、泊位加固改造工程(实际为泊位安全论证费用)、泊位疏浚工程。

#### 四、价值类型及其定义

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

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

#### 五、评估基准日

本次评估基准日是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. 国贸码头提供的建筑物竣工资料;
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定额》、2004年交通部《沿海港口水工建筑建筑工程参考定额》;
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. 建设单位提供的泊位工程量清单, 道路堆场的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. 国贸码头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。

考虑到国贸码头的主营业务为码头装卸等服务，具有独立获利能力的公司，其资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以量化，未来收益可以明确预测，故本次评估适宜采用收益法。同时，企业资产清晰，也适宜采用资产基础法进行评估，故本次评估采用了资产基础法和收益法对企业进行了整体评估。

## (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具体评估方法得出。

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，以审查核实后账面值确定评估值。

对于应收账款、预付账款和其他应收款，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，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于存货，根据被评估企业提供的评估申报明细表，核查账账、账表的一致性，了解仓储情况和内控制度管理情况，进行了抽查盘点工作，确认评估基准日数量。对价格变化较大的原材料以经核实后的数量并参考评估基准日近期市场购置价确定评估值；对周转速度快，账面单价与市场价相近的原材料，以核实后账面值确定评估值。

## 2. 固定资产—房屋建筑物类

房屋建筑物类评估通常采用的评估方法有重置成本法、市场法和收益法。

由于同类房屋建筑物类较难在市场中找到结构、面积、位址等因素接近的交易案例。因此本次评估未采用市场法。另一方面，采用收益法需对各委估房产未来的收益做出合理预测，由于企业收益是各项因素综合作用的结果，很难准确预计各房屋建筑物的未来收益情况，所以不采用收益法进行评估。

本次评估采用重置成本法。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

评估价值=重置全价×综合成新率

### ①重置全价的确定

对委估建筑物中有代表性的建筑物，采用指数调整法和类比法确定建安工程造价，再以建安工程造价为基础计算建筑工程的重置全价，其他建筑物根据类比方法确定建安工程造价。对于构筑物，比如码头水工结构主体、道路堆场等，主要是依据相应工程提供的工程量资料及评估基准日市场价格，计算建安工程费用，再以建安工程费用为基础计算构筑物的重置全价。公式如下：

重置全价=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本+开发利润

考虑到评估范围内委估资产的专用性特点，实际计算时，重置全价中不考虑开发方所拥有的开发利润。

#### A. 建筑安装工程费

对能够取得房屋建筑物工程结算资料的，根据福建省造价信息网站公布的不同年期日同类建筑工程的工程造价指标系数，对其工程造价进行调整，调整至评估基准日的建筑安装工程造价。无法取得工程决算资料的，则以厦门市公布各类建筑工程造价综合指标为基础，按建成日期至评估基准日固定资产投资价格指数进行时间价格调整；按结构尺寸不同进行结构尺寸影响因素价格调整，最终计算出现行建筑安装工程造价。对于构筑物，则依据该工程决算审计资料、施工图纸和相关设计文件确定的工程量，再以工程量为基础，套用《沿海港口水工建筑工程预算定额》，并调到评估基准日市场价格

水平，然后进行取费，得出资产建安工程费用。

### B. 前期费用及其他费用

#### a. 房屋建筑物前期费用及其他费用

包括工程项目前期规划、勘察设计等；其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、可行性研究费、环境评价费以及白蚁防治费。相关费率见下表：

房屋建筑物—前期及其他费用项目费率表

序号	费用名称	计费基础	取费标准%	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.93%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	3.90%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.10%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.15%	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	建安工程造价	0.40%	计价格[1999]1283号
6	环境评价费	建安工程造价	0.08%	计价格[2002]125号
7	白蚁防治费	建筑面积	基础(一层)6元/m <sup>2</sup> ，二层及以上1元/m <sup>2</sup>	闽价[2002]房572号
合计		6.83%+6元/m <sup>2</sup> (或1元/m <sup>2</sup> )		

#### b. 构筑物类资产前期费用及其他费用

前期费用和其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程造价编制及审核费及招投标代理服务等。相关费率见下表：

构筑物—前期费用和其他费用费率表

序号	名称	计费基础	费率	备注
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.8%	交水发[2004]247号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.57%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	1.85%	发改价格[2007]670号
4	工程造价编制及审核	建安工程造价	0.3%	
5	工程招投标费	建安工程造价	0.2%	
合计			5.72%	

C. 资金成本，采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算，建设期为2年。设定投资在建设期内均匀投入。

#### ②成新率的确定

本次评估对建（构）筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

##### A. 使用年限法

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



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

#### B. 观察法

观察法是对评估建（构）筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估建（构）筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

#### C. 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

#### D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率：

对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%；

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

对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

### 3. 固定资产—设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用重置成本法进行评估。

重置成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

#### (1)重置全价的确定

##### ①机器设备

##### a. 重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

##### b. 主要取价参数的确定

##### A. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

#### B. 设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

#### C. 设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

#### D. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费和招标代理服务等费用。按照国家及当地相关规定，依据评估基准日资产规模确定费率。

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.87%	建安工程费	财建[2002]394号
2	勘察设计费	3.60%	建安工程费	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	1.90%	建安工程费	发改价格[2007]670号
4	联合试运转费	0.10%	建安工程费	计价格[2002]1980号
5	招投标代理服务费	0.30%	建安工程费	计价格[1999]1283号
6	环境评价费	0.06%	建安工程费	计价格[2002]125号
	合计	6.83%		

#### E. 资金成本

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。具体计算公式为：

$$\text{资金成本} = \text{设备购置价或建造成本} \times \text{适用利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

##### ②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

##### ③电子设备

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)成新率的确定

①机器设备和运输车辆，主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

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

a. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

b. 使用年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

③若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

## 4. 在建工程—土建工程

评估人员对工程合同及企业付款凭证进行了检查，确认付款符合合同要求，并向企业相关人员了解工程进展情况，对上述情况进行核实。对筹建处日常费用，该费用无实际工程，评估人员将其评估为零。对其他在建土建工程，在建的工程项目均建造工期不长，付款进度与施工进度基本一致，在建土建工程在近期内价格未发生明显变动，按照账面价值确定评估值。

## 5. 无形资产

### (1)土地使用权

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据评估对象土地的特点及土地的实际状况选取基准地价系数修正法及市场法作为本次评估的基本方法。考虑到基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将评估对象的区位因素与区域的平均条件进行差异修正得到的价格，是一种比较价格，由于其有理论基础，可操作性，易于掌握。该方法适宜性较高，评

估结果的可信度较高，故本次评估采用基准地价系数修正法确定评估值。

### ①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与厦门市基准地价更新成果，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地单价=基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×用途修正系数

### ②市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较，对这些类似土地已知价格进行修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

市场法的计算公式为：

宗地单价=可比交易实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×土地状况修正系数

### (2)其他无形资产

无形资产——其他为国贸码头购置并使用的软件。因软件均根据公司业务需要专业设计，难以查询到相应的市场价格，评估人员查阅了有关凭证、账簿等财务资料，对该项资产的具体内容和入账依据进行了了解，在账账、账表核实一致的基础上，确认无形资产软件发生额的合理性、真实性和准确性，对原始发生额、摊销期限及尚存权利进行了核实，确定账面摊余价值的准确性，评估人员以其摊余价值确定评估值。

### 6. 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，以核实后账面值确认其价值。

### 7. 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。

## (二)收益法

### 1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流口径的未来收益折现法，即现金流量折现法(Discounted Cash Flow, DCF)，其中，现金流量采用企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFE)。具体方法为，以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，减去付息债务价值后，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，减去非经营性负债后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值-付息债务价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

具体计算公式为：

$$P = P' + A' - D' - D$$
$$P' = \sum_{i=0.17}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中： $P$ —被评估企业股东全部权益评估值

$P'$ —企业整体收益折现值

$D$ —被评估企业有息负债

$A'$ —非经营性资产及溢余资产

$D'$ —非经营性负债

$R_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

$i$ : 收益年期,  $i=0.17, 1.17, 2.17, \dots, n$

$r$ : 折现率

### 2. 收益法的应用前提

本次评估是将国贸码头置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对其股东权益价值的评估。评估基础是对企业未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

(1)评估对象应具备持续使用或经营的基础和条件；

(2)资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化；

(3)当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，能合理地反映资产的现实价值。

### 3. 收益年限的确定

评估时根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为2012年11月1日至稳定期2018年12月31日；第二阶段为2019年1月1日直至永续。其中，假设2019年后预期收益额按照2018年的收益水平保持稳定不变。

### 4. 未来收益的确定

基于评估对象的业务特点和运营模式，评估人员通过审核企业提供的未来收入、成本、期间费用、所得税等变量确定企业未来的净利润，并根据企业未来的发展计划、资产购置计划和资金管理计划，预测相应的资本性支出、营业资金变动情况后，最终确定企业自由现金流。

本次评估的预测数据由国贸码头提供，评估人员对其提供的预测进行了独立、客观分析。分析工作包括充分理解编制预测的依据及其说明，分析预测的支持证据、预测的基本假设、预测选用的会计政策以及预测数据的计算方法等，并与国家宏观经济和港口行业发展趋势进行了比较分析。

## 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

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. 假定国贸码头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

### 1. 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出，在评估基准日2012年10月31日，国贸码头资产账面价值为50,264.36万元，负债账面价值29,869.93万元，净资产账面价值20,394.43万元；评估后，资产为75,087.10万元，负债为29,781.94万元，净资产为45,305.16万元；总资产评估增值24,822.74万元，增值率为49.38%；净资产评估增值24,910.73万元，增值率为122.14%。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：厦门国贸码头有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,777.27	1,777.27	0.00	0.00%
2 非流动资产	48,487.09	73,309.83	24,822.74	51.19%
(1) 固定资产	40,112.23	45,320.23	5,208.00	12.98%
(2) 在建工程	369.24	368.86	-0.38	-0.10%
(3) 无形资产	8,004.76	27,619.88	19,615.12	245.04%
(4) 递延所得税资产	0.86	0.86	0.00	0.00%
<b>3 资产总计</b>	<b>50,264.36</b>	<b>75,087.10</b>	<b>24,822.74</b>	<b>49.38%</b>
4 流动负债	29,869.93	29,781.94	-87.99	-0.29%
<b>5 负债总计</b>	<b>29,869.93</b>	<b>29,781.94</b>	<b>-87.99</b>	<b>-0.29%</b>
<b>6 净资产</b>	<b>20,394.43</b>	<b>45,305.16</b>	<b>24,910.73</b>	<b>122.14%</b>

### 2. 收益法评估结果

根据上述工作可以得出，在评估基准日2012年10月31日，国贸码头的股权评估价值为47,880.97万元，较股东全部权益账面值20,394.43万元增值27,486.54万元，增值率为134.77%。

#### (三)最终评估结论

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。

根据本次评估的实际情况，两种方法的评估结果有一定差距，相差2,575.81万元。主要是因为国贸码头对未来的预期较好，但由于经济危机及欧洲债务的影响，全球经济及贸易往来大幅下降，对集装箱航运业造成了较大的冲击，与航运业紧密相连的港口行业也因此受到一定程度的影响，从历史经验看，拉动集装箱航运业复苏的主要力量来自于本土经济所带动的内贸和



外贸进出口的明显增长。而从我国实际情况看，国家虽然为拉动经济提供了强大的政策和经济支持，但进出口贸易形势在短期内并不明朗，未来港口类企业的盈利存在较大的不确定性，在这种尚不明朗的态势下，与收益法评估结果相比，资产基础法是按照评估基准日现有的价格水平对各项资产进行的评估，更具说服力，故采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。即国贸码头股东全部权益在评估基准日的评估价值为45,305.16万元，较股东全部权益账面值20,394.43万元增值24,910.73万元，增值率122.14%。其中，厦门国贸集团股份有限公司持有的国贸码头75%股权价值为33,978.87万元，宝达投资（香港）有限公司持有的国贸码头25%股权价值为11,326.29万元。

## 十一、特别事项说明

1. 纳入本次评估范围内的房屋建筑物均没有办理房屋产权证。本次评估所涉及上述房产的面积等参数以企业申报为准，未考虑其与未来证载所示面积存在的差异对评估值的影响。

2. 根据“CF005H-2008”长贷押抵押合同，纳入评估范围的宗地1(夏地房证第地00005811号)在2008年10月9日抵押给中国银行股份有限公司厦门市分行，抵押日期至2013年10月9日止，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

3. 根据厦门象屿建设集团有限责任公司和厦门国贸码头有限公司于2007年10月24日签订的《厦门市城市房屋拆迁补偿安置协议书》，象屿物流园区（保税区二期）因港中路市政工程建设，将征用厦门国贸码头有限公司所拥有的20#泊位土地7,987.47平方米，并拆除地上相关房屋及附属物。协议约定，地上房屋、构筑物及附属物按评估后价格予以补偿，总金额为1,333,263.00元，被征用土地权属仍然保持不变，为厦门国贸码头有限公司所有。截止评估基准日，厦门国贸码头有限公司将收到的补偿金879,829.00元在其他应付款挂账，合同约定的余款433,263.00元尚未收取。考虑到上述实际情况，本次评估将厦门国贸码头有限公司在其他应付款挂账的补偿金879,829.00元评估为零。

4. 截止评估基准日，厦门国贸码头有限公司已取得了东渡港区20#、21#泊位的港池海域使用权证，面积共计5.269公顷，东渡港区20号泊位港池年度海域使用费已缴纳至2006年，2007年至2012年10月31日未缴纳金额已预提；

东渡港区21号泊位港池年度海域使用费尚未缴纳，使用期限为2006年6月30日至2056年6月29日，已预提至2012年10月31日。

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. 本次评估中评估人员已获取了委估宗地的国有土地使用证及国有土地出让合同，但由于土地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。

7. 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):

陈平

注册资产评估师:

江

注册资产评估师:

高



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。



