



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及  
海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区  
汽车客货滚装码头二期工程资产价值  
资产评估报告

北京亚超评报字(2021)第 A106 号

(共 1 册, 第 1 册)

二零二一年四月十三日

公司地址: 北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话: (010) 51716863

邮编: 100036

## 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： 1111020052202100138

资产评估报告名称： 海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海南  
港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客  
货滚装码头二期工程资产价值资产评估报告

资产评估报告文号： 北京亚超评报字(2021)第A106号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈诗杰(资产评估师)、赖晓思琪(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。

## 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、绪言.....	5
二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型.....	14
六、评估基准日.....	15
七、评估依据.....	15
八、评估方法.....	21
九、评估程序实施过程和情况.....	27
十、评估假设.....	29
十一、评估结论.....	32
十二、特别事项说明.....	34
十三、资产评估报告使用限制说明.....	40
十四、资产评估报告日.....	41
资产评估报告附件 .....	43

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受海南港航控股有限公司、海南海峡航运股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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、行政法规规定和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违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、 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本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和使用评估结论，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。

五、 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

# 海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及 海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区 汽车客货滚装码头二期工程资产价值

## 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受海南港航控股有限公司、海南海峡航运股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产价值在2020年12月31日市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

评估目的是为海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产，评估范围是海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产，主要包括房屋建筑物（突堤码头、泊位等）、构筑物、机器设备及海域使用权等149项资产，账面原值81,998.60万元，账面净值73,897.30万元。

### 三、价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2020年12月31日。

五、 评估方法：成本法、收益法。

六、 评估结论

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产评估价值为**88,831.55万元**（大写：捌亿捌仟捌佰叁拾壹万伍仟伍佰元正），评估增值14,934.25万元，增值率20.21%。

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自2020年12月31日至2021年12月30日。

八、 特别事项说明

本次评估，存在无形资产-土地使用权及房屋建筑物的权属瑕疵、影响生产经营活动和财务状况合同的事项，具体详见“第十二条 特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及  
海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区  
汽车客货滚装码头二期工程资产价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字(2021)第 A106 号

一、绪言

海南港航控股有限公司、海南海峡航运股份有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产在 2020 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

## 二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### (一) 委托人即产权持有单位概况

#### 1. 营业执照登记情况

企业名称：海南港航控股有限公司；（以下简称“委托人”、“海南港航”、“产权持有单位”）

统一社会信用代码：91460000774276617D；

类型：有限责任公司(国有控股)；

住所：海南省海口市秀英区滨海大道 157 号海口港大厦 20 楼；

法定代表人：王善和；

注册资本：壹拾亿圆整；

成立日期：2004 年 12 月 28 日；

营业期限：2004 年 12 月 28 日至 2055 年 12 月 28 日；

经营范围：港口装卸、仓储、水上客货代理服务；集装箱运输；外轮理货；产业租赁；港口工程建设；旅游项目开发；轻工产品加工，为船舶提供岸电、燃物料、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险（仅限分支机构经营）、物流服务、港口服务、建筑材料加工和销售、船舶服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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) 委托人概况

企业名称：海南海峡航运股份有限公司；（以下简称“委托人”、

“海峡股份”)

统一社会信用代码：91460000742589256A；

类型：股份有限公司(上市、国有控股)；

住所：海口市滨海大道 157 号港航大厦 14 楼；

法定代表人：叶伟；

注册资本：壹拾肆亿捌仟伍佰玖拾伍万伍仟肆佰伍拾捌圆整；

成立日期：2002 年 12 月 06 日；

营业期限：2002 年 12 月 06 日至 2052 年 12 月 06 日；

经营范围：国内沿海、近洋及远洋货物、汽车、旅客运输，海南海口至广东海安、湛江航线危险品车滚装船运输，货轮运输，港口装卸，水上客货代理，为船舶提供岸电、燃料物、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险，物流，旅游项目开发，水上项目安全保障服务，房地产投资，资产租赁，餐饮服务，预包装食品销售，百货、工艺美术品及收藏品零售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

#### ◆资产收购方概况

企业名称：海口新海轮渡码头有限公司；（以下简称“新海轮渡”）

统一社会信用代码：91460100MA5RC6W571；

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

住所：海南省海口市秀英区滨海大道 157 号；

法定代表人：叶伟；

注册资本：壹拾亿陆仟陆佰捌拾柒万零叁佰圆整；

成立日期：2015年11月18日；

营业期限：长期；

经营范围：港口装卸、水上客货代理，为船舶提供岸电、燃物料、淡水和生活供应，代理人身意外险、货物运输险，产业租赁。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

截至评估基准日，海口新海轮渡码头有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	持股比例	注册资本	认缴出资日期
海南海峡航运股份有限公司	100%	106,687.03	2018-3-9

### （三）委托人与产权持有单位的关系

本次评估委托人为海南港航控股有限公司与海南海峡航运股份有限公司，产权持有单位为海南港航控股有限公司；本次资产评估的海南港航控股有限公司持有海南海峡航运股份有限公司的 58.53% 的股权。资产收购方海口新海轮渡码头有限公司是委托人海南海峡航运股份有限公司的全资子公司。

### （四）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位为实现评估目的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使

用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

### 三、评估目的

因海南海峡航运股份有限公司全资子公司海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产进行评估；评估目的是为海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜涉及海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产提供价值参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象是海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产。

#### (二) 评估范围

评估范围是海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产，主要包括房屋建筑物（突堤码头、泊位等）、构筑物、机器设备及海域使用权等 149 项资产，账面原值 81,998.60 万元，账面净值 73,897.30 万元。

本次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。

#### (三) 评估范围中主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物、机器设备、海域使用权等，主要位于海南省海口市海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目内。

#### ◆房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 64,860.69 万元，账面净值 59,521.93 万元，共 21 项，包括水工工程、土建工程。其中（1）水工工程包括港池、顺岸码头工程 M01-M07、直立式护岸、突堤码头、泊位、斜坡式护岸、道路堆场、闸口，于 2017 年至 2018 年间建成投入使用。（2）土建工程包括控制室、变电所、消防设备间、应急水池、消防水池、消防泵站，均于 2018 年建成投入使用。截至评估基准日上述资产均处于正常使用状态，能满足新海港区汽车客货滚装码头二期生产经营需要。

##### 1.水工工程

(1)港池：1 个，2017 年 1 月建成；

(2)顺岸码头工程 M01-M07：长度 807.2m，2017 年 1 月建成；

(3)直立式护岸：1 个，2017 年 6 月建成，重力式沉箱结构，护岸长 382.22m，前沿底高程-5.7m，沉箱后沿设有抛石棱体。

(4)6#突堤码头：1 个，2017 年 1 月建成，重力式沉箱结构，预制、安装沉箱 12 件，上部结构设钢筋混凝土胸墙，码头长 135m，宽 10m，顶面标高+4.4m，前沿水深-7.5m。

(5)7#突堤码头：1 个，2017 年 1 月建成，重力式沉箱结构，预制、安装沉箱 12 件，上部结构设钢筋混凝土胸墙，码头长 135m，宽 10m，

顶面标高+4.4m，前沿水深-7.5m。

(6)17#泊位：1个，2018年2月建成，10000GT码头泊位，重力式沉箱结构，上部结构设钢筋混凝土胸墙，泊位长158m，前沿底高-7.5m。码头后沿设有滚装桥立柱及挡墙，沉箱后沿设抛石棱体。

(7)18#泊位：1个，2018年2月建成，10000GT码头泊位，重力式沉箱结构，上部结构设钢筋混凝土胸墙，泊位长200m，前沿底高-8.0m。码头后沿设有滚装桥立柱及挡墙，沉箱后沿设抛石棱体。

17年6月建成 (8)斜坡式护岸：1个，2017年6月建成，长15.41m的斜坡式抛石结构，外侧坡安放块石垫层及安装扭王字块护面，坡脚设置压脚棱体。

(9)道路堆场：1个，2017年6月建成，联锁块铺面约1.35万 $m^2$ ，结构层由上至下分别为：10cm厚高强度混凝土连锁块面层，3cm厚中粗砂垫层，35cm厚6%水泥稳定碎石层，20cm厚级配碎石层，地基压实；混凝土铺面约1.89万 $m^2$ ；33cm厚现浇混凝土面层，25cm厚6%水泥稳定碎石层，20cm厚级配碎石层垫层，地基压实；排水明沟、水电管沟、液压管槽及响应管、井。

(10)闸口：6个，2018年1月建成，新建地上一层闸口，结构形式为：钢筋混凝土框架结构：建筑高度4.90m，建筑基底面积121.30 $m^2$ ，总建筑面积121.30 $m^2$ 。

(11)码头附属物：实际为陆域形成工程，2017年1月建成。

## 2. 土建工程

(1)4#控制室：1座，2018年1月建成，地上一层控制室，钢筋混

凝土框架结构，建筑高度 5.8m，建筑基底面积 55.18 m<sup>2</sup>，总建筑面积 55.18 m<sup>2</sup>。

(2)5#控制室：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层控制室，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 5.8m，建筑基底面积 55.18 m<sup>2</sup>，总建筑面积 55.18 m<sup>2</sup>。

(3)6#控制室：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层控制室，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 5.8m，建筑基底面积 75.02 m<sup>2</sup>，总建筑面积 75.02 m<sup>2</sup>。

(4)7#控制室：1 座，2018 年 1 月建成，钢筋混凝土框架结构：建筑高度 5.8m，建筑基底面积 83.08 m<sup>2</sup>，总建筑面积 83.08 m<sup>2</sup>。

(5)SS5 变电所、加压设备间：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层变电所/加压设备间，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 6.0m，建筑基底面积 305.33 m<sup>2</sup>，总建筑面积 305.33 m<sup>2</sup>。

(6)SS6 变电所：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层变电所，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 6.0m，建筑基底面积 200.99 m<sup>2</sup>，总建筑面积 200.99 m<sup>2</sup>。

(7)消防泵站：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层消防泵站，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 6.4m，建筑基底面积 140.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积 140.00 m<sup>2</sup>；两座钢筋混凝土结构 12.0m×23.4m×5.7m 消防水池。

(8)消防设备间：1 座，2018 年 1 月建成，地上一层消防设备间，钢筋混凝土框架结构，建筑高度 5.3m，建筑基底面积 149.25 m<sup>2</sup>，总建筑面积 149.25 m<sup>2</sup>。

(9)消防水池：1座，2018年1月建成。

(10)应急水池：1座，2018年1月建成，事故应急水池，钢筋混凝土结构，结构尺寸 30.5m×29.5m×3.04m，建筑基底面积 899.75 m<sup>2</sup>，总建筑面积 899.75 m<sup>2</sup>。

#### ▶他项权利状况

截至评估基准日，房屋建筑物无他项权利状况。

#### ◆构筑物

构筑物账面原值 1,624.43 万元，账面净值 1,420.70 万元，共 9 项，主要为排水明沟、主水电管沟、电缆井、液压管槽、矩形检查井、明沟转换井、雨水口、消火栓阀门井、悬臂式 LED 信息屏基础，属于水工工程，均处于正常使用状态，能满足新海港区汽车客货滚装码头二期生产经营需要。

#### ◆机器设备

机器设备账面原值 7,243.07 万元，账面净值 5,384.40 万元，共 113 项，主要包括 150 吨液压滚装桥、200 吨液压滚装桥、柴油发电机组、变压器、配电柜、35 米高杆灯、交换机等，分布于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目范围内，购置启用时间在 2017 年 7 月至 2018 年 7 月间，设备均处于正常使用状态，能满足新海港区汽车客货滚装码头二期生产经营需要。

#### ◆土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 项，原始入账价值 7,558.00 万元，账面净值 6,925.97 万元，实质是发生于国海证

2016B46010500104 号海域使用权区域上的陆域形成工程费用。

截止评估基准日，尚未取得土地使用权证。

#### ◆海域使用权

纳入本次评估范围的海域使用权共计 1 宗，原始入账价值 675.34 万元，账面净值 620.58 万元。委估宗海面积 6.934 公顷，用海类型为交通运输用海-港口用海，用海方式为港池、非透水构筑物。

面积单位：公顷

序号	证书编号	海域使用权人	地址	项目名称	项目性质	发证日期	登记机关	用海类型		终止日期	海域等别	宗海面积	用海方式	
								一级类	二级类				项别	面积
1	国海证 2016C46 01000026 5 号	海南港 航控股 有限公司	海南省 海口市 滨海大 道 157 号	海口港新 海港区新 增用海项 目	经营 性	2016 年 4 月 29 日	海口市 海洋和 渔业局	交通 运输 用海	港口 用海	2066 年 4 月 17 日	三	6.934	港池	3.6429
													非透 水构 筑物	3.2911

#### ◆其他无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产共计 4 项，分别为智能专用控制系统管理平台、电力监控及远程操控软件、宽高控制仪控制软件、测长控制仪控制软件，原始入账价值为 37.07 万元，账面价值 23.72 万元。

### 五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为产权持有单位会计结算日，能够全面反映评估对象的实际情况，有利于资产的清查。经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### (一) 经济行为依据

中国远洋海运集团有限公司《关于海南港航 PPP 项目总体解决方案的批复》“中远海企（2021）94 号”、海南港航控股有限公司总办会决议、海南海峡航运股份有限公司 2021 年第 9 次总经理办会决议。

### (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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019

年 01 月 02 日)；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

6. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订）；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议决定修改）；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正）；

9. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正）；

10. 《中华人民共和国海域使用管理法》（2001 年 10 月 27 日第 9 届全国人民代表大会常务委员会第 24 次会议通过）；

11. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年 11 月 16 日）；

12. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号，1992 年 07 月 18 日）；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第

32号, 2016年6月24日);

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号, 2005年8月25日);

15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, 2001年12月31日);

16. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号, 2011年1月8日修订);

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号, 2013年5月10日);

18. 《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, 2006年12月12日);

19. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号, 2009年9月11日);

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订);

21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 2016年3月23日);

22. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号, 2019年3月20日);

23. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号，2017年10月1日）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日）；
11. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号，2017年10月1日）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号, 2017年10月1日)；
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号, 2017年10月1日)；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号, 2017年10月1日)；
16. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号, 2014年7月23日)。

#### (四) 权属依据

1. 海域使用权证；
2. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
3. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的资料
  - (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号, 2015年12月1日)；
  - (2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部)；
  - (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资厅发〔2015〕12号, 2015年12月1日)；
  - (4) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 国土资厅发〔2015〕12号, 2015年12月1日)；

(5) 《国家海洋局关于印发<海域评估技术指引>的通知》(国海管字〔2013〕708号,2013年10月);

(6) 《GB50158-2010 港口工程结构可靠性设计统一标准》;

(7) 《水运建设工程概算预算编制规定》(JTS/T116-2019);

(8) 《沿海港口水工建筑工程定额》(JTS/T276-1-2019);

(9) 《沿海港口工程船舶机械艘(台)班费用定额》

(JTS/T276-2-2019);

(10) 《沿海港口工程参考定额》(JTS/T276-3-2019);

(11) 《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》

(JTS/T277-2019);

(12) 《水运工程定额材料基价单价》(2019年版);

(13) 《疏浚工程预算定额》(JTS/T278-1-2019);

(14) 《疏浚工程船舶艘(台)班费用定额》(JTS/T278-2-2019);

(15) 2020年12月《海南建设工程材料信息》

## 2. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);

(2) IFIND 资讯/Wind 资讯;

(3) 《海南省建设工程主要材料、园林绿化苗木、机械租赁市场信息价》;

(4) 《海口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》(海口市人民政府 2018年);

(5) 《海南省工程建设项目结算审查书》(建设项目名称:海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程,编制日期:2019年1月28日,档案号:琼JH-2019-0084);

(6) 《关于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目基本建设工程竣工财务决算专项审计报告》(中执信会审字(2020)8169号)

(7) 资产评估专业人员现场勘查记录资料;

(8) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;

(9) 与本次评估相关的其他资料。

#### (六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与海南海峡航运股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“HZ2018-1469”;

2. 委托人及产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条,“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时,应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评

估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

## (二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

### 2. 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

### 3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

## (三) 评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法

进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

### 1. 固定资产

(1) 对于委估房屋建筑物及构筑物，由于海口港新海港汽车客货滚装码头二期工程为施工形式以工程总承包形式建设的项目，委估房屋建筑物、构筑物具有完整竣工验收资料，资产评估专业人员可收集到项目工程结算审查书、竣工报告、现行定额等必要资料，具备采用成本法评估的条件。

(2) 对于委估机器设备，经过资产评估专业人员调查了解，可以收集到原始购置合同等重要资料，并能查询到与评估对象可比的类似的全新设备价格，且使用过程中因自然、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值可以量化，具备采用成本法评估的条件。

(3) 经过资产评估专业人员调查了解，很难询到与委估固定资产可比的类似交易案例，不具备采用市场法评估的条件；

### 2. 无形资产

(1) 对于委估土地使用权账面价值实质为陆域形成工程费用，该项工程费用隶属于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目，工程费用已包含在海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目工程结算审查书中，具有工程结算资料，具备采用成本法评估的条件。

(2) 对于委估海域使用权，已取得相关海域使用权证且权属清晰，委估海域权的缴款凭证、海域取得费用的依据文件可获取，具备采用成本法评估的条件；

(3) 经过资产评估专业人员调查了解，无法询到与委估海域使用权

足够可比的类似交易案例，因此，海域使用权不具备采用市场法评估的条件。而土地使用权账面价值其实质是陆域形成工程费用的特殊内涵，并非一般意义的土地使用权价值内涵，无法询取可比案例，不具备采用市场法评估的条件。

基于本次评估目的，考虑海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产组收益稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，选用收益法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用成本法、收益法进行评估。

#### (四) 选用评估方法技术思路

##### 1. 房屋建（构）筑物

###### ■ 重置成本法

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置全价，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

重置成本法基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\text{即：评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

## 2. 机器设备

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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\text{即：评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

## 3. 无形资产

### 土地使用权

由于委估土地使用权为陆域形成工程费用，该项资产作为新海二期项目工程结算中不可分割的一部分，本次评估采用成本法将其与房屋建筑物、构筑物一起合并评估。

### 海域使用权

按照《海域价格评估技术规范(HY/T 0288-2020)》的要求，结合待估海域的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地海域市场状况，本次评估采用成本逼近法进行评估。

#### ■成本逼近法

成本逼近法是以开发海域所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和海域增值收益来确定海域价

格的估价方法。基本公式如下：

$$P = (Q + D + B + I + T + C) \times K_1$$

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

C—海域增值收益

$K_1$ —海域使用年期修正系数

■收益法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

其中：P：评估价值；

$R_i$ ：第 i 年的净收益；

$R_n$ ：第 n 年的回收价值；

i：第 i 年；

r：折现率；

n：第 n 年

其中：

$R_i = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额}$

税后折现率（加权平均资本成本 WACC，税后口径）计算公式如

下：

$$WACC = Re \times [E/(E + D)] + Rd \times (1 - T) \times [D/(E + D)]$$

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

T：产权持有单位适用的所得税率。

其中，Re 权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算，  
计算公式如下：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rs$$

其中：Re：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

$\beta$ ：企业风险系数；

Rm：市场平均收益率；

$(Rm - Rf)$ ：市场风险溢价；

Rs：企业特定风险调整系数。

由于本次评估采用的是税前现金流，WACC 为税后口径，因此采用迭代计算得到税前折现率。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、

评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

## (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

## (四) 现场调查

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。
3. 对待估资产收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对新海港区汽车客货滚装码头二期的经营业务进行调查了解。

## (五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### (六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分

析各种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 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，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### (七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

### 十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相

应的调整。

## (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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。本次假设纳入评估范围内资产为原地使用状态。

## (二) 一般假设

1. 产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响产权持有单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有单位经营的法律、法规外，假设收益期内与产权持有单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后产权持有单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；本次评估，未来的预期通货膨胀水平设定为 2.5%；

6. 假设未来收益期内产权持有单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设产权持有单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内产权持有单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设产权持有单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### **(三) 本次评估假设**

1. 委估资产组经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 产权持有单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济

纠纷事项；

3. 委估资产组的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 委估资产组未来的增值税和附加税率等不发重大变化；

5. 假设委估资产组未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

6. 假设委估资产组未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对产权持有单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用成本法、收益法对海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 成本法评估结果

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽

车客货滚装码头二期工程资产评估价值为 88,831.55 万元，评估增值 14,934.25 万元，增值率 20.21%。

## (二) 收益法评估结果

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产评估价值为 80,693.36 万元，评估增值 6,796.06 万元，增值率 9.20%。

## (三) 评估结论分析

成本法与收益法差异额为 8,138.19 万元，差异率为 9.16%。

1、两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对资产未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2、收益法是从资产的未来获利能力途径求取资产价值，是对资产未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取资产价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该资产未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

新海港区客货滚装码头近期将逐渐承接秀英港区海峡滚装运输功能的转移，未来将发展成为琼州海峡客货滚装运输的专业化、规模化、集约化、现代化港区，发展成为海峡运输的主通道，自 2019 年

9月份起琼州海峡轮渡运输实施班轮化运营模式，定码头、定船舶、定班期。考虑到国家正在推进琼州海峡两岸一体化，且海南自贸港建设背景下的口岸通关具体方案尚未确定，区域人流量变动、经济发展、政府政策对港口吞吐量、客运量等的影响尚未稳定，因此收益法难以对未来经营期内的价格变动及盈利情况做出准确预测，收益法评估结果不足以反映真实的市场价值。且新海港二期码头资产具有明显的重资产特征，资产基础法从企业构建角度可以较好地反映资产真实的市场价值。

结合评估本次的评估目的，评估专业人员选用资产基础法的评估结论作为最终评估结果。

#### (四) 最终评估结论

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产评估价值为 **88,831.55 万元**（大写：捌亿捌仟捌佰叁拾壹万伍仟伍佰元正），评估增值 14,934.25 万元，增值率 20.21%。

评估增减值变动原因分析：

委估资产评估增值主要为本次采用重置成本法进行评估，委估固定资产评估基准日建造成本较建造时有所上涨，委估无形资产-海域使用权评估考虑了除海域使用金外其他合理的取得相关费用，综合导致评估增值。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专

业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所出具编号为“众环综字（2021）1700001号”《关于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目相关财务情况的专项咨询报告》审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

#### 1、无形资产-土地使用权的权属瑕疵

本次评估范围内的无形资产-土地使用权实质是海域使用权（国海证 2016B46010500104 号）上方陆域系填海造地工程相关陆域形成工程费用，于评估基准日尚未取得《土地使用权证》。该地块所对应的海域使用权（国海证 2016B46010500104 号）属于海口港新海港区汽车客货滚装码头一期起步工程项目海域，该海域已被海南海峡航运股份有限公司收购所有，仅该海域上方的填海造地相关陆域形成工程费用属于本次的评估范围，由于未来该海域使用权证意向换发为土地使用权证，该海域对应的陆域形成工程费用按无形资产-土地使用权列示，本次评估对上述陆域形成工程费用按固定资产评估处理。

国海证 2016B46010500104 号海域使用权信息如下表：

序号	证书编号	登记编号	海域使用权人	地址	项目名称	项目性质	发证日期	发证机关	登记日期	登记机关	用海类型		终止日期	海域等别	宗海面积		用海方式	
											一级类	二级类			公顷	m <sup>2</sup>	项别	面积（公顷）

1	国海证 2016 B460 1050 0104 号	460 000 201 600 01	海南 港航 控股 有限 公司	海南 省海 口市 滨海 大道 157 号	海口港 新海港 区汽车 客货滚 装码头 一期起 步工程	经营性	201 6年 2月 4日	海南 省人 民政 府	2016 年2 月4 日	南海 省海 洋与 渔业 厅	交通 运输 用海	港口 用海	2064 年 10 月 30 日	三	10.89 92	10,89 9.20	建设 填海 造地	10.89 92
---	--	--------------------------------	----------------------------	--	---	-----	-----------------------	---------------------	-----------------------	---------------------------	----------------	----------	---------------------------------	---	-------------	---------------	----------------	-------------

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物，截至评估基准日尚未取得《房屋所有权证》。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

截至评估基准日，本次评估不存在法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 存在影响生产经营活动和财务状况的合同、诉讼事项；

#### 1. 经营合同

2017年，海南港航控股有限公司与海口新海轮渡码头有限公司（以下简称“新海轮渡”）共同签订《关于<海口港秀英港区客滚港口业务承接与资产租赁协议>之海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产经营承包管理的补充协议》，协议约定港航控股将新海港二期资产的经营交由新海轮渡承包管理，新海轮渡享有新海港二期资产经营权，并有权取得资产经营利益。

#### 2. PPP 项目合同及解除协议

##### (1) PPP 项目合同

经海口市人民政府授权，海口市交通运输和港航管理局作为实施机构与海南港航控股有限公司共同采用 PPP 模式实施海口港新海港区和马村港区建设工程 PPP 项目，中交第四航务工程局有限公司作为中标项目社会资本方。

2016年11月21日，海口市交通运输和港航管理局、海南港航控股有限公司及中交第四航务工程局有限公司共同签订《海口港新海

港区和马村港区建设工程 PPP 项目合同》，中交第四航务工程局有限公司按照 PPP 合同约定成立项目公司海南中交四航建设有限公司，由海南中交四航建设有限公司代表中交第四航务工程局有限公司履行 PPP 合同。在合同履行过程中，海口市交通运输和港航管理局、海南港航控股有限公司和海南中交四航建设有限公司分别于 2016 年 12 月 8 日签订《海口港新海港区和马村港区建设过程 PPP 合同之海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程补充协议》、2018 年 10 月 31 日签订《海口港新海港区和马村港区建设过程 PPP 合同之海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程补充协议（二）》。

## （2）PPP 项目合同解除协议

2020 年 12 月 30 日，海口市交通运输和港航管理局（甲方）、中交第四航务工程局有限公司（乙方）、海南港航控股有限公司（丙方）、海南中交四航建设有限公司（丁方）共同签订了《海口港新海港区和马村港区建设工程 PPP 项目合同解除协议》，协议说明 2019 年 5 月 14 日海南省人民政府包括海口市政府在内的相关行政机关下发《关于印发海南港航控股有限公司股权重组方案的通知》（琼府函【2019】59 号），指出海南港航控股有限公司股权重组方案已经省政府同意，并要求各相关行政机关遵照执行。终止 PPP 合同是海南港航控股有限公司股权重组方案中的一项重大事项安排。

根据解除协议约定：新海二期工程接收主体为丙方海南港航控股有限公司。解除协议签订之日起 7 日内，乙方中交第四航务工程局有限公司、丁方海南中交四航建设有限公司作为移交工作主要义务人并

负责组织成立移交小组（成员及工作安排具体以项目移交小组成立文件为准），新海二期工程的资产管理权及使用权须在项目移交小组成立之日起 30 日完成移交，新海二期项目涉及到的工程设施（移交时应编制固定资产表并按其分类编写移交说明）、与项目工程设施相关的设备、机器、装路、零部件、备品备件以及其他动产，需要在移交过程中办理权属登记或变更登记至甲方海口市交通运输和港航管理局、丙方海南港航控股有限公司或其指定方名下。

2021年2月4日，海南中交四航建设有限公司（移交方）与海南港航控股有限公司（接收方）在海口市交通运输和港航管理局（见证方）见证下共同签订《海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程移交确认书》，确认海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程于2020年12月31日已由海南中交四航建设有限公司移交至海南港航控股有限公司。

本次评估，已考虑上述因素对评估结果的影响。

(五) 担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，本次评估不存在担保、租赁及其或有资产等事项。

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

经过清查核实，评估基准日至资产评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

(七) 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;

本次资产评估对应的经济行为中,不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(八) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况;

本次评估不存在评估程序受限的情况。

(九) 提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础,资产评估专业人员对资产盈利预测进行了必要的调查、分析和判断,经过与产权持有单位管理层多次讨论,进一步修正、完善后,采信了资产盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用,并不是对资产未来盈利能力的保证。

(十) 本次评估结论,资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十一) 本次评估结论,资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出的判断。

(十二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的市场价值,未考虑该等资产进行产权登记或

权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### (一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从2020年12月31日至2021年12月30日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2021 年 04 月 13 日。

(此页无正文)



资产评估师：陈诗杰



资产评估师：赖晓思琪



中国·北京

二零二一年四月十三日

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、专项咨询报告
- 三、委托人和产权持有单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和产权持有单位的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构法人营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产评估明细表

## 一、与评估目的相对应的经济行为文件

# 中国远洋海运集团有限公司文件

中远海企〔2021〕94号

---

## 关于海南港航PPP项目总体解决方案的批复

海南港航控股有限公司：

你公司《海南港航控股有限公司关于PPP项目总体解决方案的请示》（海南港航〔2021〕27号）收悉。经集团公司2021年第7次总经理办公会审议，现批复如下：

一、原则同意你公司上报的PPP项目总体解决方案，你公司从中交四航局承接新海港二期、马村三期散货码头、新海客运枢纽和马村三期集装箱码头土地等资产，承接资产总额约17.51亿元（具体金额以海口市政府审计结果为准）。资金来源由你公司自筹解决。

二、原则同意新海港二期和新海客运枢纽资产由海南海峡航运股份有限公司（简称“海峡股份”）下属全资子公司

新海轮渡码头有限公司购入，具体金额以经集团评估备案金额为准。新海轮渡码头有限公司所需资金来源约40%为自有资金，约60%为银行贷款。具体融资方案另行审批。原则同意马村三期散货码头资产、马村三期集装箱码头土地评估作价增资注入海南港航通用有限公司。具体增资金额以经集团评估备案金额为准。

三、你公司要切实做好PPP协议解除涉及的法律风险防范，根据集团与海南省总体合作原则，加快妥善处理好解决方案中约1.21亿元加计利息支付等遗留问题。要积极完善相关资产权属，及时办理相关工商变更、产权登记等事宜。要根据上市公司监管要求，按程序和进度要求完成新海港二期和客运枢纽资产注入海峡股份。要统筹做好资金安排，PPP协议解除及资产承接整个过程要依法合规，避免产生遗留问题。

四、你公司要加强与当地各级政府的沟通协商，争取相关风险得到有效控制。要妥善处理相关资产的接收、运营和未来发展，结合你公司未来发展积极统筹规划相关资产的功能定位，加快推进后续项目建设，加大市场开发力度，推动企业高质量发展。

五、你公司要以打造洋浦国际集装箱中转港工程为核心，管理好、经营好已经进入公司的资产项目。根据海南自由港未来发展，做好投资项目的统筹规划，密切关注海南省冷链物流发展机遇，积极支持海南自贸港建设，利用集团在

海南的先发优势，抓好一批重点项目，做好物流产业布局。  
特此批复。

中国远洋海运集团有限公司  
2021年4月12日

(联系人：曲明洋，电话：021-65969593，  
邮箱：qu.mingyang@coscoshipping.com)

---


抄送：集团领导，运营管理本部、财务管理本部、资本运营本部、  
法务与风险管理本部、审计本部/党组巡视办。

---

中国远洋海运集团有限公司行政事务本部 2021年4月20日印发

附件 3

## 海南海峡航运股份有限公司 2021 年第 9 次总经理办公会 决 议 单

议题六	关于审议实施新海港区汽车客货滚装码头二期资产收购项目的议案				
时间	2021 年 03 月 26 日	地点	港航大厦 14 楼 大会议室	会议主持	叶伟
出席人员	叶伟、欧阳汉、刘小卫、朱润资、潘虎、王武、蔡泞检				
缺席人员	李文斌				
会议决议	<p style="text-align: center;">会议审议了战略与企业管理部提交的《关于审议实施新海港区汽车客货滚装码头二期资产收购项目的议案》，同意新海轮渡以现金收购方式收购海南港航所属的新海二期码头及相关配套设施资产，交易价格为资产评估价值加上交易环节税费，资产价值以资产评估备案结果为准。</p>				
总经理 签发					

记录人： 洪斌

审核人： 石溶

接收部门： 战略与企业管理部

## 二、 专项咨询报告

# 关于海口港新海港区汽车客货滚装码头 二期工程项目相关财务情况的专项咨询报告

众环综字[2021]1700001号

海南海峡航运股份有限公司:

我们受海南海峡航运股份有限公司(以下简称“海峡股份”)的委托,对“海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程”(以下简称“新海港二期工程”)项目相关的财务情况进行专项核查。本次核查的目的是为海口新海轮渡码头有限公司(以下简称“新海轮渡”)收购标的“新海港二期工程”资产提供参考,我们主要执行了对收购标的“新海港二期工程”的资产形成价值的核查,并延伸对“新海港二期工程”相关业务的历史经营状况进行了解。

根据《企业会计准则》的要求,真实、完整地反映“新海港二期工程”业务的财务状况、经营成果和其他有关信息是“新海港二期工程”业务经营者新海轮渡的责任。

本次核查的财务报表截止日和期间为2018年12月31日/2018年度、2019年12月31日/2019年度、2020年12月31日/2020年度。现将核查情况汇报如下:

## 一、基本情况

### (一) 项目概况

新海港二期工程位于海口市西部,新海乡西侧,粤海铁路轮渡南港码头北防波堤的北侧,新建8个10000G吨客货滚装泊位、待泊区以及相关配套设施。主要工程内容:码头、护岸、水域疏浚、陆域回填、地基处理、装卸工艺、辅助建筑物及码头部分的配套水电设施。

### (二) 项目立项审批、概算情况

2015年8月5日,海南省发展和改革委员会《海南省企业固定资产投资项目备案通知书》(琼发改审批备[2015]1490号),同意新海港二期工程备案,工程项目总投资估算为105,915.40万元。

2016年4月25日，海南省交通运输厅《关于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程初步设计的批复》（琼交运审批[2016]5号），批复初步设计的建设内容：8个10000G吨客货滚装泊位、待泊区以及相关配套设施，工程概算总投资为91,017.81万元，其中：工程建设费74,718.36万元，工程建设其他费用9,056.59万元，预备费4,188.75万元，建设期贷款利息3,054.11万元。

### （三）项目建设及验收情况

#### 1、项目建设情况

新海港二期工程纳入海口港新海港区和马村港区建设工程PPP项目建设工程。项目政府实施机构是海口市交通运输和港航管理局，项目代理代建单位是海南港航控股有限公司（以下简称“海南港航”），经政府采购招标确定社会资本方为中交第四航务工程局有限公司（以下简称“中交四航局”）。中交四航局在其资质范围内自行设计与施工。

根据项目政府实施机构、社会资本方和项目建设单位三方签订的《海口港新海港区和马村港区建设工程PPP项目合同》，由中交四航局成立了项目公司海南中交四航建设有限公司（以下简称“海南中交四航”），海南中交四航全权代表中交四航局履行合同。建设单位采取公开招标确定施工监理单位为北京水规院京华工程管理有限公司，滚装桥制造与安装监理为武汉中澳工程项目管理有限责任公司，滚装桥制造与安装施工单位为上海振华重工（集团）股份有限公司，供电照明工程施工单位为广西城建建设集团有限公司。

#### 2、项目验收情况

本项目完工后由海南港航组织施工、监理等单位分批次进行了交工验收。根据交工验收证书，水工工程于2015年12月25日实际开工，分别于2017年1月22日及2018年2月9日对水工工程第一阶段共9个单位工程及水工工程第二阶段共5个单位工程进行了交工验收；土建工程于2016年10月至2017年3月陆续开工，于2018年1月10日进行交工验收；供电照明工程于2016年11月25日开工，于2018年1月22日进行了交工验收；信息化工程于2017年9月25日开工，于2018年7月16日进行了交工验收。

## 二、工程结算及决算审计情况

海口市审计局于2018年6月13日至2018年12月24日对新海港二期工程竣工

结算进行了送达审计，并于 2019 年 1 月 29 日出具了《政府投资项目结（决）算审计报告》（海审投报字[2019]4 号）；海南中执信会计师事务所（普通合伙）接受海口市财政局委托，对新海港二期工程截至 2019 年 2 月 28 日进行了竣工决算审计，出具了《关于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目基本建设工程竣工财务决算专项审计报告》（中执信会审字[2019]8185 号），根据海南港航说明，该报告已报海口市财政局，尚待海口市财政局最终批复；2020 年 11 月 26 日，海南中执信会计师事务所（普通合伙）根据最新渔船拆解情况更新了报告，重新出具了《关于海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目基本建设工程竣工财务决算专项审计报告》（中执信会审字[2020]8169 号）。截至本报告出具之日，该报告尚未得到海口市财政局最终批复。自 2019 年 3 月之后新海港二期工程未再对外支付过工程款项。

根据竣工结算、决算审计报告及我们核对的情况：

#### 1、工程资金来源情况

截至 2020 年 12 月 31 日，新海港二期工程收到工程资金 830,612,282.70 元，资金来源为银行贷款、项目公司投入资本金、其他财政资金。

#### 工程资金来源明细表

单位：人民币元

序号	投入单位及资金来源	金额	备注
一	海南港航控股有限公司	159,076,916.67	
1	专项建设资金贷款	155,000,000.00	
2	资本金	4,076,916.67	建设期融资费用
二	海南中交四航建设有限公司	670,148,200.36	
1	专线建设资金贷款	572,000,000.00	
2	资本金	48,829,560.37	
3	资本金	49,318,639.99	建设期融资费用
三	其他财政资金	1,387,165.67	海口市审计局支付跟踪审计费
合计		830,612,282.70	

注：建设期间融资费用由海南港航和海南中交四航分别以自有资金支付。

#### 2、工程支出情况

截至 2020 年 12 月 31 日，新海港二期工程实际决算投资额为 819,985,976.93 元，其中建筑安装工程投资 559,212,392.69 元，设备投资 31,070,867.45 元，待摊投资 229,702,716.79 元。

## 项目支出明细表

单位：人民币元

序号	费用项目	金额
一	建筑安装工程投资	559,212,392.69
1	水工工程费	522,777,501.15
2	土建工程	6,980,439.35
3	信息化工程	4,469,179.27
4	供电照明工程	24,985,272.92
二	设备投资	31,070,867.45
三	待摊投资	229,702,716.79
1	拆迁及征海补偿费	105,604,341.19
2	建设期融资费用	53,395,556.66
3	设计费	17,912,605.26
4	海洋生态补偿修复费	11,963,200.00
5	监理费	7,113,725.00
6	项目建设管理费	6,352,200.00
7	社会中介机构审计(查)费	3,040,965.67
8	工程检测费	1,638,068.50
9	工程检测费	1,552,580.00
10	环境影响评价费	1,425,000.00
11	可行性研究费	951,000.00
12	勘察费	474,280.00
13	招投标费	301,308.00
14	其他待摊投资性质支出	17,977,886.51
合计		819,985,976.93

注：建设期融资费用系按《海口港新海港区 and 马村岗区建设工程 PPP 项目合同》第 9.2.1.4 条及 2016 年 12 月 8 日签订的《海口港新海港区 and 马村岗区建设工程 PPP 合同之海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程补充协议》第四条第六项的约定，对项目公司投入资金（包括资本金及国开行贷款）及项目建设单位使用国开行专项建设基金贷款计算的融资费用；本工程项 2015 年 12 月 25 日开工，最后单位工程交工日期为 2018 年 7 月 16 日，故建设期 2015 年 12 月 25 日至 2018 年 7 月 16 日。

### 3、交付使用资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，新海港二期工程应交付资产金额 819,985,976.93 元，其中固定资产-房屋建筑物及构筑物 664,851,128.85 元、固定资产-设备 66,280,524.96 元、

固定资产-其他 6,150,180.14 元、无形资产-土地使用权 75,580,011.05 元、无形资产-海域使用权 6,753,400.00 元、无形资产-软件 370,731.93 元。

#### 4、到位资金结余情况

截至 2020 年 12 月 31 日，新海港二期工程项目实际到位资金 830,612,282.70 元，已到位资金实际支出 830,612,282.70 元，工程累积完成总投资 819,985,976.93 元，多付工程款 10,626,305.77 元，其中应收回多付工程款 37,644,421.99 元，应付工程欠款 27,018,116.22 元。明细如下：

#### 应收多付工程款明细表

单位：人民币元

施工单位名称	工程内容	应收多付金额
中交第四航务工程局有限公司	建安工程款（含水工工程、土建单体、信息化工程）	37,644,421.99

#### 应付欠付工程款明细表

单位：人民币元

施工单位名称	工程内容	应付未付金额
广西城建建设集团有限公司	供电照明工程款	7,319,837.71
上海振华重工（集团）股份有限公司	液压滚装桥设备款	6,200,000.00
海南港航控股有限公司	建设单位管理费	5,399,370.00
海口秀英区重点项目协调服务办公室	渔船回购费	5,257,413.00
中交第四航务工程局有限公司	设计费	967,949.26
中交四航局港湾工程设计院有限公司	勘察费	474,280.00
浙江仁欣环科院有限责任公司	环境影响评价费	400,400.00
北京水规院京华工程管理有限公司	施工监理费	364,810.00
宁波市鄞州新瀚科技信息咨询有限公司	环评报告用数模计算费	197,400.00
北京达飞安评管理顾问有限公司	危险品码头安全预评价费	144,900.00
海南隆冠物资回收有限公司	渔船拆解费	95,885.00
国家海洋局海口海洋环境监测中心站	海洋环境跟踪监测费	77,200.00
中交第二航务工程勘察设计院有限公司	施工图设计审查费	50,000.00
中交水运规划设计院有限公司	可研报告编制费	48,000.00
武汉中澳工程项目管理有限责任公司	液压式滚装桥设计制造与安装 监理	20,671.25
合计		27,018,116.22

### 三、模拟编制财务报表情况

#### (一) 编制基础和编制假设

##### 1、模拟编制的前提基础

(1) 本报告所列示的“新海港二期工程”财务报表是基于与该资产相关的财务数据模拟编制，以便海峡股份了解该资产历史经营情况；

(2) 新海轮渡系海峡股份下属全资子公司，新海港二期工程项目相关经营数据记录于新海轮渡的账套，账套数据同时包含秀英港、新海港一期工程经营数据；

(3) 新海轮渡 2017 年至 2019 年财务数据分别经立信会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“信会师琼报字（2018）第 10034 号”、“信会师琼报字（2019）第 10053 号”及“天职业字（2020）792 号”审计报告，2020 年数据系未审数据。

##### 2、模拟编制的具体方法

因新海轮渡是“新海港二期工程”业务的实际核算主体，以新海轮渡的账面金额为出发点，由新海轮渡财务人员剔除无关数据，保留与“新海港二期工程”业务相关的资产、负债、权益和损益等，我们根据新海轮渡提供的各泊位收入及利润数据表、财务凭证以及公司提供的其他信息等，通过执行核查程序，对分配的合理性进行检查。

##### 3、模拟编制中涉及各具体项目的分离假设

(1) 新海轮渡业务系统收入与报表收入存在差异，主要原因为：①系统数是已结算数据，报表包含了未结算（暂估）部分数据；②系统为含税收入，报表为不含税收入。

(2) 以系统直接导出的数据或船运费等为基础计算的数据为基准，按新海港二期工程对应的 11 至 18 号泊位系统收入占整个新海轮渡系统收入比例乘以账面各项收入得出新海港二期工程业务总收入。

(3) 利润表其他各项以收入比例为基础进行分配，其中主营业务成本项目剔除与新海港二期工程无关的房屋建筑物修理费、折旧费、港务分公司租赁费等；其他业务成本系水电收入对应成本，予以剔除；管理费用主要为新海轮渡管理人员工资或管理职能支出等，予以剔除；财务费用中利息收入予以剔除；营业外收入及营业外支出等偶发性项目予以剔除；所得税费用以最终利润总额为基础，乘以税率得出。

(4) 新海轮渡账面原固定资产及无形资产与新海港二期工程无关，予以剔除；新海港二期工程各项资产以交工验收证书交工时点为转固时点进行分批转固并于转固次月开始计提折旧；新海港二期工程海域使用权、土地使用权以固定资产开始使用时点当月开始计提摊销。

(5) 应收账款、预付款项、其他应收款、应付账款、其他应付款等往来款项剔除与新海港二期工程完全无关的款项后按照收入比例进行分配。新海轮渡账面已按照海峡股份的会计政策对应收款项计提预期信用损失，并相应计提了递延所得税资产。

(6) 应付职工薪酬以新海轮渡账面数据为基础，剔除与新海港二期工程无关的管理人员薪酬后以收入比例进行分配。

(7) 应交税费剔除与新海港二期工程无关的房产税，增值税及附加税以收入比例进行分配，所得税以最终应纳税所得额计算的所得税费用为准。

(8) 账面实收资本系与新海轮渡注册成立相关，与新海港二期工程无关，全部剔除，专项储备以收入比例分配，盈余公积以最终利润为基数计提法定盈余公积。

(9) 涉及会计估计的事项中，我们参考了新海轮渡及海峡股份的会计政策和会计估计，由于码头及附属物资产折旧跨度年限较长，我们参考了新海轮渡一期工程同类型资产的折旧年限。

(10) 为维持资产负债表的平衡和利润表的衔接，根据以上分离假设模拟出的新海港二期工程报表利润直接过渡至未分配利润，资产负债表差额计入其他应收款-新海轮渡，即假设最终经营款项余额已全部上缴。

## (二) 重要的会计政策和会计估计

### 1、收入的确认

新海港二期工程提供港口装卸、水上客货代理服务和船舶停泊服务，以旅客、车辆过海购票的销售时点为确认收入时点，港口装卸服务根据地磅计算的货物重量换算成计费吨乘以相应价格确认收入，客货代理服务则系根据当月与船方公司的结算单据确认代理收入。船舶停泊服务以船舶离港为收入时点确认收入。

### 2、应收账款和其他应收款的损失准备

应收账款是根据《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分的应收账款。采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用

损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

按照下列情形计量其他应收款损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。对于其他应收款，在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

应收账款和其他应收款划分为以下两个组合：

组合名称	计提方法
组合①-风险组合	预期信用损失
组合②-性质组合	预期信用损失

组合①按账龄信用风险特征计提预计信用损失的减值比例如下：

应收款项/其他应收款账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00
2-3 年（含 3 年）	15.00
3 年以上	50.00

组合②系应收合并范围内子公司的款项、未达售票款等无显著回收风险的款项划分分为性质组合，根据预计信用损失计提减值准备。

### 3、固定资产

#### （1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### （2）折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提

折旧。固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率（%）
船舶	年限平均法	8-18	3.00
码头及附属物	年限平均法	8-50	3.00
房屋建筑物	年限平均法	30-40	3.00
运输设备	年限平均法	6-12	3.00
通讯设备	年限平均法	8	3.00
机器设备	年限平均法	10	3.00
动力设备	年限平均法	15	3.00
其他设备	年限平均法	5-6	3.00

#### 4、无形资产

(1) 无形资产包括软件、土地使用权及海域使用权等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	使用年限（年）
海域使用权	50
土地使用权	50
软件	5

#### 5、递延所得税资产

##### (1) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

##### (2) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

##### (3) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和

负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 6、安全生产费

本公司根据财政部、安全监察总局《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（财企〔2012〕16号）的有关规定，同时结合交通运输部水运科学研究院发布的《港口客运企业安全生产标准化评价实施细则》，对于安全生产费提取的评价标准为至少应以上年度实际营业收入的1.5%平均逐月提取。

安全生产费用于提取时，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。提取的安全生产费按规定范围使用时，发生费用性支出时，直接冲减专项储备。

## （三）税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应纳税增值额计算。应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税额后的余额。	6%、9%(10%)、13%(16%)
企业所得税	按应纳税所得额计算	25%
城市维护建设税	按应纳增值税计算	7%
教育费附加	按应纳增值税计算	3%
地方教育附加	按应纳增值税计算	2%
印花税	根据合同性质确定适用税率	0.03%、0.1%

### 2、税收优惠

根据【财政部税务总局海关总署公告2019年第39号】文件第七项，自2019年4月1

日至2021年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

#### （四）模拟财务报表

（以下未经特别说明，货币单位为人民币元）

##### 1、资产负债表

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应收账款	88,418.40		336,571.93
预付款项	325,090.30	186,041.14	265,511.34
其他应收款	37,756,820.86	37,981,069.53	39,011,903.40
存货	11,051.57	20,917.31	
其他流动资产	154,151.51	83,709.81	1,680,243.17
<b>流动资产合计</b>	<b>38,335,532.64</b>	<b>38,271,737.79</b>	<b>41,294,229.84</b>
固定资产	663,270,304.73	685,045,758.73	706,821,212.73
无形资产	75,702,709.81	77,464,740.25	79,226,770.69
递延所得税资产	2,642.33	4,429.57	6,621.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>738,975,656.87</b>	<b>762,514,928.55</b>	<b>786,054,604.52</b>
<b>资产总计</b>	<b>777,311,189.51</b>	<b>800,786,666.34</b>	<b>827,348,834.36</b>
应付账款	41,569,748.02	36,705,228.19	33,459,613.02
预收款项	670,972.82	8,428,073.15	5,239,323.42
应付职工薪酬	2,593,866.63	1,655,734.68	1,063,575.47
应交税费	16,580,837.91	11,975,932.34	4,980,642.97
其他应付款	666,148,864.72	706,506,820.05	767,597,468.70
<b>流动负债合计</b>	<b>727,564,290.10</b>	<b>765,271,788.41</b>	<b>812,340,623.58</b>
<b>负债合计</b>	<b>727,564,290.10</b>	<b>765,271,788.41</b>	<b>812,340,623.58</b>
专项储备	575,771.56	304,385.19	79,653.62
盈余公积	4,917,112.81	3,521,049.31	1,492,855.73
未分配利润	44,254,015.04	31,689,443.43	13,435,701.43
<b>所有者权益合计</b>	<b>49,746,899.41</b>	<b>35,514,877.93</b>	<b>15,008,210.78</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>777,311,189.51</b>	<b>800,786,666.34</b>	<b>827,348,834.36</b>

##### 2、利润表

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	69,920,426.73	83,933,297.39	53,640,755.60
减：营业成本	49,729,625.83	54,230,935.39	40,478,834.68
税金及附加	383,246.21	66,976.86	94,946.05

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	6,400.17	681,882.76	319,510.88
管理费用	254,599.09	253,957.59	147,489.68
财务费用	1,142,927.53	1,862,007.03	857,113.64
加：信用减值损失	7,148.96	8,766.12	5,194.06
其他收益	204,049.49	190,372.10	
<b>二、营业利润</b>	<b>18,614,826.35</b>	<b>27,036,675.98</b>	<b>11,748,054.73</b>
<b>三、利润总额</b>	<b>18,614,826.35</b>	<b>27,036,675.98</b>	<b>11,748,054.73</b>
减：所得税费用	4,654,191.23	6,754,740.42	2,937,013.68
<b>四、净利润</b>	<b>13,960,635.12</b>	<b>20,281,935.56</b>	<b>8,811,041.05</b>

### (五) 模拟财务报表项目附注

(以下注释项目除非特别指出，金额单位为人民币元)

#### 1、应收账款

##### (1) 按账龄披露

账龄	2020 年 12 月 31 日 余额	2019 年 12 月 31 日 余额	2018 年 12 月 31 日 余额
1年以内	93,072.00		354,286.24
小计	93,072.00		354,286.24
减：坏账准备	4,653.60		17,714.31
合计	88,418.40		336,571.93

##### (2) 期末主要应收账款单位明细

客户名称	款项性质	2020 年 12 月 31 日 余额	占期末余额的 比例 (%)	计提的坏账准备 期末金额
广西海捷工程有限公司	港口费	91,200.00	97.99	4,560.00
北部湾旅游股份有限公司	停泊费	1,872.00	2.01	93.60
合计		93,072.00	100.00	4,653.60

#### 2、预付款项

##### (1) 按账龄列示

账龄结构	2020年12月31日余额		2019年12月31日余额		2018年12月31日余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内	325,090.30	100.00	186,041.14	100.00	265,511.34	100.00
合计	325,090.30	100.00	186,041.14	100.00	265,511.34	100.00

## (2) 期末主要预付款项单位明细

单位名称	款项性质	2020年12月31日余额	占2020年12月31日余额之比(%)
免税提货中心建设项目	建设预付款	321,765.68	98.98
合计		321,765.68	98.98

## 3、其他应收款

## (1) 按账龄列示

账龄	2020年12月31日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
1年以内	118,314.60	354,365.83	39,020,673.50
1至2年		37,644,421.99	
2至3年	37,644,421.99		
小计	37,762,736.59	37,998,787.82	39,020,673.50
减：坏账准备	5,915.73	17,718.29	8,770.10
合计	37,756,820.86	37,981,069.53	39,011,903.40

## (2) 期末主要其他应收款单位明细

客户名称	款项性质	2020年12月31日余额	占期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末金额
中交第四航务工程局有限公司	应收多付工程款	37,644,421.99	99.69	
合计		37,644,421.99	99.69	

## 4、存货

项目	2020年12月31日余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	11,051.57		11,051.57
合计	11,051.57		11,051.57

(续)

项目	2019年12月31日余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	20,917.31		20,917.31
合计	20,917.31		20,917.31

## 5、其他流动资产

项目	2020年12月31日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
待抵扣增值税	154,151.51	83,709.81	1,680,243.17
合计	154,151.51	83,709.81	1,680,243.17

## 6、固定资产

### (1) 固定资产情况

#### ①2018 年度

项目	动力设备	房屋建筑物	机器设备	码头及附属物	其他	合计
一、账面原值						
1、年初余额			31,633,590.45	537,496,903.78		569,130,494.23
2、本年增加金额	34,646,934.51	9,756,408.11		117,597,816.96	6,150,180.14	168,151,339.72
(1) 在建工程转入	34,646,934.51	9,756,408.11		117,597,816.96	6,150,180.14	168,151,339.72
3、本年减少金额						
4、年末余额	34,646,934.51	9,756,408.11	31,633,590.45	655,094,720.74	6,150,180.14	737,281,833.95
二、累计折旧						
1、年初余额			710,291.27	10,384,545.75		11,094,837.02
2、本年增加金额	3,088,019.49	247,859.22	1,704,699.04	13,816,616.83	508,589.62	19,365,784.20
(1) 计提	3,088,019.49	247,859.22	1,704,699.04	13,816,616.83	508,589.62	19,365,784.20
3、本年减少金额						
4、年末余额	3,088,019.49	247,859.22	2,414,990.31	24,201,162.58	508,589.62	30,460,621.22
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	31,558,915.02	9,508,548.89	29,218,600.14	630,893,558.16	5,641,590.52	706,821,212.73
2、年初账面价值			30,923,299.18	527,112,358.03		558,035,657.21

#### ②2019 年度

项目	动力设备	房屋建筑物	机器设备	码头及附属物	其他	合计
一、账面原值						
1、年初余额	34,646,934.51	9,756,408.11	31,633,590.45	655,094,720.74	6,150,180.14	737,281,833.95
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额	34,646,934.51	9,756,408.11	31,633,590.45	655,094,720.74	6,150,180.14	737,281,833.95
二、累计折旧						
1、年初余额	3,088,019.49	247,859.22	2,414,990.31	24,201,162.58	508,589.62	30,460,621.22
2、本年增加金额	3,389,713.57	270,391.88	1,704,699.04	15,217,514.56	1,193,134.95	21,775,454.00
(1) 计提	3,389,713.57	270,391.88	1,704,699.04	15,217,514.56	1,193,134.95	21,775,454.00
3、本年减少金额						

项目	动力设备	房屋建筑物	机器设备	码头及附属物	其他	合计
4、年末余额	6,477,733.06	518,251.10	4,119,689.35	39,418,677.14	1,701,724.57	52,236,075.22
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	28,169,201.45	9,238,157.01	27,513,901.10	615,676,043.60	4,448,455.57	685,045,758.73
2、年初账面价值	31,558,915.02	9,508,548.89	29,218,600.14	630,893,558.16	5,641,590.52	706,821,212.73

③2020 年度

项目	动力设备	房屋建筑物	机器设备	码头及附属物	其他	合计
一、账面原值						
1、年初余额	34,646,934.51	9,756,408.11	31,633,590.45	655,094,720.74	6,150,180.14	737,281,833.95
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额	34,646,934.51	9,756,408.11	31,633,590.45	655,094,720.74	6,150,180.14	737,281,833.95
二、累计折旧						
1、年初余额	6,477,733.06	518,251.10	4,119,689.35	39,418,677.14	1,701,724.57	52,236,075.22
2、本年增加金额	3,389,713.57	270,391.88	1,704,699.04	15,217,514.56	1,193,134.95	21,775,454.00
(1) 计提	3,389,713.57	270,391.88	1,704,699.04	15,217,514.56	1,193,134.95	21,775,454.00
3、本年减少金额						
4、年末余额	9,867,446.63	788,642.98	5,824,388.39	54,636,191.70	2,894,859.52	74,011,529.22
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	24,779,487.88	8,967,765.13	25,809,202.06	600,458,529.04	3,255,320.62	663,270,304.73
2、年初账面价值	28,169,201.45	9,238,157.01	27,513,901.10	615,676,043.60	4,448,455.57	685,045,758.73

7、无形资产

(1) 无形资产情况

①2018 年度

项目	海域使用权	土地使用权	软件	合计
一、账面原值				

项目	海域使用权	土地使用权	软件	合计
1、年初余额	6,753,400.00	75,580,011.05		82,333,411.05
2、本年增加金额			370,731.93	370,731.93
(1) 在建工程转入			370,731.93	370,731.93
3、本年减少金额				
4、年末余额	6,753,400.00	75,580,011.05	370,731.93	82,704,142.98
二、累计摊销				
1、年初余额	136,893.24	1,580,069.92		1,716,963.16
2、本年增加金额	136,893.24	1,580,069.92	43,445.97	1,760,409.13
(1) 计提	136,893.24	1,580,069.92	43,445.97	1,760,409.13
3、本年减少金额				
4、年末余额	273,786.48	3,160,139.84	43,445.97	3,477,372.29
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	6,479,613.52	72,419,871.21	327,285.96	79,226,770.69
2、年初账面价值	6,616,506.76	73,999,941.13		80,616,447.89

②2019 年度

项目	海域使用权	土地使用权	软件	合计
一、账面原值				
1、年初余额	6,753,400.00	75,580,011.05	370,731.93	82,704,142.98
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额	6,753,400.00	75,580,011.05	370,731.93	82,704,142.98
二、累计摊销				
1、年初余额	273,786.48	3,160,139.84	43,445.97	3,477,372.29
2、本年增加金额	136,893.24	1,580,069.92	45,067.28	1,762,030.44
(1) 计提	136,893.24	1,580,069.92	45,067.28	1,762,030.44
3、本年减少金额				
4、年末余额	410,679.72	4,740,209.76	88,513.25	5,239,402.73

项目	海域使用权	土地使用权	软件	合计
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	6,342,720.28	70,839,801.29	282,218.68	77,464,740.25
2、年初账面价值	6,479,613.52	72,419,871.21	327,285.96	79,226,770.69

③2020 年度

项目	海域使用权	土地使用权	软件	合计
一、账面原值				
1、年初余额	6,753,400.00	75,580,011.05	370,731.93	82,704,142.98
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额	6,753,400.00	75,580,011.05	370,731.93	82,704,142.98
二、累计摊销				
1、年初余额	410,679.72	4,740,209.76	88,513.25	5,239,402.73
2、本年增加金额	136,893.24	1,580,069.92	45,067.28	1,762,030.44
(1) 计提	136,893.24	1,580,069.92	45,067.28	1,762,030.44
3、本年减少金额				
4、年末余额	547,572.96	6,320,279.68	133,580.53	7,001,433.17
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	6,205,827.04	69,259,731.37	237,151.40	75,702,709.81
2、年初账面价值	6,342,720.28	70,839,801.29	282,218.68	77,464,740.25

## 8、递延所得税资产

项目	2020年12月31日余额		2019年12月31日余额		2018年12月31日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	10,569.33	2,642.33	17,718.29	4,429.57	26,484.41	6,621.10
合计	10,569.33	2,642.33	17,718.29	4,429.57	26,484.41	6,621.10

## 9、应付账款

### (1) 按账龄列示

项目	2020年12月31日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
一年以内	14,551,631.80	9,687,111.97	5,240,647.30
一年以上	27,018,116.22	27,018,116.22	28,218,965.72
合计	41,569,748.02	36,705,228.19	33,459,613.02

### (2) 期末账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	款项性质	2020年12月31日余额	占2020年12月31日余额之比(%)
广西城建建设集团有限公司	工程款	7,319,837.71	17.61
上海振华重工(集团)股份有限公司	工程款	6,200,000.00	14.91
海南港航控股有限公司	工程款	5,399,370.00	12.99
海口秀英区重点项目协调服务办公室	工程款	5,257,413.00	12.65
中交第四航务工程局有限公司	工程款	967,949.26	2.33
合计		25,144,569.97	60.49

## 10、预收款项

项目	2020年12月31日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
一年以内	670,972.82	8,428,073.15	5,239,323.42
合计	670,972.82	8,428,073.15	5,239,323.42

## 11、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	2020年12月31日余额	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
一、短期薪酬	2,593,866.63	1,655,734.68	1,063,575.47
合计	2,593,866.63	1,655,734.68	1,063,575.47

## (2) 短期薪酬列示

项目	2020年12月31日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,361,309.47	1,474,136.82	973,551.58
2、职工福利费			
3、社会保险费			
4、住房公积金			
5、工会经费和职工教育经费	232,557.16	181,597.86	90,023.89
合计	2,593,866.63	1,655,734.68	1,063,575.47

## 12、应交税费

项目	2020年12月31日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
企业所得税	16,385,117.35	11,730,926.12	4,976,185.71
增值税	175,915.24	215,641.51	
城市维护建设税	11,640.18	12,388.80	
教育费附加	4,988.65	5,309.49	
地方教育附加	3,176.49	3,539.66	
其他税种		8,126.76	4,457.26
合计	16,580,837.91	11,975,932.34	4,980,642.97

## 13、其他应付款

## (1) 按款项性质列示

项目	2020年12月31日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
关联方往来(注)	654,640,514.33	701,920,670.84	764,170,255.79
代收代付运费、保险押金等	11,508,350.39	4,586,149.21	3,427,212.91
合计	666,148,864.72	706,506,820.05	767,597,468.70

注：关联方往来系挂账新海轮渡往来款，假设新海港二期工程建设资金来源于新海轮渡，同时将资产负债表差额计入其他应收款-新海轮渡部分与其他应付款-新海轮渡对冲所得。

## (2) 期末账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	款项性质	2020年12月31日 余额	占2020年12月31日 余额之比(%)
海口新海轮渡码头有限公司	关联方往来	654,640,514.33	98.27
合计		654,640,514.33	98.27

#### 14、专项储备

项目	2020年12月31日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
安全生产费	575,771.56	304,385.19	79,653.62
合计	575,771.56	304,385.19	79,653.62

#### 15、盈余公积

项目	2020年12月31日 余额	2019年12月31日 余额	2018年12月31日 余额
法定盈余公积	4,917,112.81	3,521,049.31	1,492,855.73
合计	4,917,112.81	3,521,049.31	1,492,855.73

#### 16、未分配利润

项目	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
调整前年初未分配利润	31,689,443.43	13,435,701.43	5,505,764.49
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	31,689,443.43	13,435,701.43	5,505,764.49
加：本年归属于母公司所有者的净利润	13,960,635.12	20,281,935.56	8,811,041.05
减：提取法定盈余公积	1,396,063.51	2,028,193.56	881,104.11
提取任意盈余公积			
对所有者的分配			
其他			
年末未分配利润	44,254,015.04	31,689,443.43	13,435,701.43

#### 17、营业收入和营业成本

项目	2020年度发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
营业收入	69,920,426.73	83,933,297.39	53,640,755.60
营业成本	49,729,625.83	54,230,935.39	40,478,834.68
毛利率（%）	28.88	35.39	24.54

##### （1）营业收入按业务列示

项目	2020年度发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
货物港务费	3,472,722.84	5,700,764.70	3,841,970.53
车运代理费	7,353,608.97	9,077,980.42	5,203,012.83
港口包干费	48,598,562.77	57,996,811.10	36,714,727.54
旅客港务费	3,362,112.95	4,055,553.44	2,754,436.19

项目	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
客运代理费	3,656,758.78	4,652,764.02	2,859,569.64
停泊费	2,887,233.27	1,843,455.63	1,484,076.82
保险代理费	572,380.49	553,413.46	733,933.20
其他	17,046.66	52,554.62	49,028.85
合计	69,920,426.73	83,933,297.39	53,640,755.60

(2) 营业收入收费标准

报告期内，海口至海安航线票价收费标准如下：

类型	票价
旅客	整票 41.5 元/人；半票 22.5 元/人
小型轿车	415.5 元/车（含驾驶员 1 人）
客车	25 座以上 601.6 元/车（含驾驶员 1 人）
	13 座到 24 座 415.5 元/车（含驾驶员 1 人）
	24 座以下的卧铺车 526.92 元/车（含驾驶员 1 人）
	三门式公共汽车 1161.7 元/车（含驾驶员 1 人）
货车	按车型、货类、吨位计费（含驾驶员 1 人）
自行车	56.44 元/人（含驾驶员 1 人）
两轮摩托车	63.90 元/人（含驾驶员 1 人）

港口收费项目费率表

序号	收费项目	海安线费率标准	
1	船舶运费	普通货物 32 元/计费吨；鲜活农产品 28.5 元/计费吨	
2	客运港务费	3.5 元/张	
3	停泊费	海峡船	外港船
		0.08 元/吨位/天，超过 4 小时按 0.12 元/吨位/天	
4	港口综合包干费	普通货物	鲜活农产品
		5 元/计费吨	4.5 元/计费吨
5	货物港务费	0.34 元/计费吨（注 1）	
6	车运代理费	2.0%	
7	客运代理费	10%	
8	保险代理费	客保险手续费率	车保险代理费率
		75%	40%
9	售票手续费	按合同约定将港口售票手续费按各船公司运费比例分摊给各船公司	
10	退票手续费	按照司机、旅客过海相关规定收取退票手续费	

注 1: 2019 年 4 月 1 日-2020 年 2 月 29 日计费吨为 0.425 元每计费吨; 2020 年 3 月 1 日-2020 年 12 月 31 日计费吨为 0.34 元每计费吨, 2019 年 4 月 1 日之前为 0.5 元每计费吨。

出岛车辆及货物计费方法:

海口至海安航线	
总票价=①船舶运费+②港口综合包干费+③货物港务费	
①船舶运费= 计价重量 (计费吨) X 运价费率 (普通货物: 32 元/计费吨; 鲜活农产品: 28.5 元/计费吨)	
②港口综合包干费= 计费重量 (计费吨) X 港口综合包干费率 (普通货物: 5 元/计费吨; 鲜活农产品: 4.5 元/计费吨)	
③货物港务费= 计费重量 (计费吨) X 0.34 元/计费吨	

过海车辆计费方法:

海口至海安航线	
车辆总费用=计费重量 X (船舶运费费率+港口综合包干费费率+货物港务费费率)	
普通货物: 船舶运费 32 元/计费吨、港口综合包干费 5 元/计费吨、货物港务费 0.34 元/计费吨, 合计 37.34 元/计费吨	
鲜活农产品: 船舶运费 28.5 元/计费吨、港口综合包干费 4.5 元/计费吨、货物港务费 0.34 元/计费吨, 合计 33.34 元/计费吨	

### (3) 营业成本按项目列示

项目	2020 年度 发生额	占当期成本 比例(%)	2019 年度 发生额	占当期成本 比例(%)	2018 年度 发生额	占当期成本 比例(%)
折旧及摊销	23,537,484.43	47.33	23,537,484.45	43.40	21,126,193.33	52.19
职工薪酬	10,301,026.88	20.71	11,109,626.95	20.49	6,200,810.62	15.32
劳务费	9,429,543.60	18.96	10,681,686.30	19.70	5,627,096.54	13.90
修理费	1,649,428.03	3.32	2,497,069.04	4.60	2,840,379.76	7.02
水电费	1,673,292.45	3.36	2,848,050.91	5.25	1,768,235.09	4.37
租赁费	1,152,226.35	2.32	1,338,809.10	2.47	926,152.48	2.29
其他	1,986,624.09	4.00	2,218,208.64	4.09	1,989,966.86	4.93
合计	49,729,625.83	100.00	54,230,935.39	100.00	40,478,834.68	100.00

### 18、税金及附加

项目	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
城市维护建设税	216,676.12	32,620.09	39,575.57
教育费附加	92,861.20	13,980.03	16,960.96
地方教育附加	61,907.47	9,320.02	11,307.31
其他税费	11,801.42	11,056.72	27,102.21
合计	383,246.21	66,976.86	94,946.05

### 19、销售费用

项目	2020年度发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
差旅费	6,400.17	46,243.39	12,160.14
广告宣传费		632,499.71	258,436.12
其他		3,139.66	48,914.62
合计	6,400.17	681,882.76	319,510.88

### 20、管理费用

项目	2020年度发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
工会经费	152,209.41	126,115.27	75,798.19
职工教育经费	102,389.68	127,842.32	71,691.49
合计	254,599.09	253,957.59	147,489.68

### 21、财务费用

项目	2020年度发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
金融机构手续费	1,142,927.53	1,862,007.03	857,113.64
合计	1,142,927.53	1,862,007.03	857,113.64

### 22、信用减值损失

项目	2020年度发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
坏账损失	7,148.96	8,766.12	5,194.06
合计	7,148.96	8,766.12	5,194.06

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

### 23、其他收益

项目	2020年度发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
进项税10%加计抵减	204,049.49	190,372.10	
合计	204,049.49	190,372.10	

### 24、所得税费用

项目	2020年度发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
当期所得税费用	4,655,978.47	6,756,931.95	2,933,883.62
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-1,787.24	-2,191.53	3,130.06
合计	4,654,191.23	6,754,740.42	2,937,013.68

#### 四、本报告使用范围

本报告仅限用于海口新海轮渡码头有限公司对“新海港二期工程”资产收购交易过程中进行参考，未经本会计师事务所的书面允许，不得用于其他用途或公开披露。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年四月十二日



### 三、委托人和产权持有单位法人营业执照



# 营业执照

(副本)

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、监  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
91460000742589256A

**名称** 海南海峡航运股份有限公司

**注册资本** 壹拾肆亿捌仟伍佰玖拾伍万伍仟肆佰伍拾捌圆整

**成立日期** 2002年12月06日

**营业期限** 2002年12月06日至2052年12月06日

**法定代表人** 叶伟

**住所** 海口市滨海大道157号港航大厦14楼

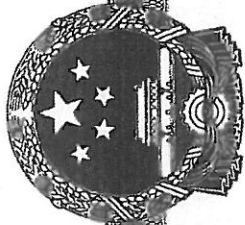
**经营范围** 国内沿海、近洋及远洋货物、汽车、旅客运输，海南海口至广东海安、湛江航线危险品车滚装船运输，货轮运输，港口装卸，水上客货代理，为船舶提供岸电、燃料物、淡水和生活供应，代埋人身意外险、货物运输险，物流，旅游项目开发，水上项目安全保障服务，房地产投资，资产租赁，餐饮服务，预包装食品销售，百货、工艺美术品及收藏品零售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

琼 00883258



登记机关

2020年09月01日



# 营业执照

(副本)

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、监  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
91460000774276617D

名称 海南港航控股有限公司  
类型 有限责任公司(国有控股)  
法定代表人 王善和

注册资本 壹拾亿圆整  
成立日期 2004年12月28日  
营业期限 2004年12月28日至2055年12月28日  
住所 海南省海口市秀英区滨海大道157号  
海口港大厦20楼

经营范围 港口装卸、仓储、水上客货代理服务；集装箱运输；外轮理货；产业租赁；港口工程建设；旅游项目开发；轻工产品加工，为船舶提供岸电、燃物料、淡水和生活供应，代埋人身意外险、货物运输险（仅限分支机构经营）、物流服务、港口服务、建筑材料加工和销售、船舶服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

琼 00440995

登记机关



#### 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料

国海证  
Certificate No. 2016C46010000265 号

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE



国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印制号: 0019139

矿藏、水流、海域属于国家所有。  
依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》

海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。  
海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by the State.

The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on Real Rights*.

The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use*.

## 注意事项

- 一、本证为海域使用权的法律凭证，由海域使用权人持有。
- 二、本证记载的内容以海洋行政主管部门的海域使用权登记内容为准。
- 三、所载内容如有变更，持证人应当及时向登记机关申请办理变更手续。
- 四、本证应妥善保管，如有遗失或毁损，持证人应及时报登记机关并补办有关手续。
- 五、本证不得涂改，涂改的证书一律无效。
- 六、未经批准，本证所代表的海域使用权不得转让。
- 七、各级人民政府有关行政主管部门检查海域使用有关情况时，持证人应当主动出示本证。

## Notes

1. The certificate shall serve as a legal document of the sea area use right, which is held by the owner of the sea area use right.
2. The content of the certificate should take the content of the registration of sea area use right with the competent marine department.
3. In case of any change in the content of the certificate, the certificate holder shall report to the registration authority in time to apply for going through the procedures for the change.
4. The certificate shall be kept properly. In case the certificate is lost or damaged, the certificate holder shall report to the registration authority in time and go through supplementary procedures as appropriate.
5. The certificate shall not be altered, and any altered certificate shall be invalid without exception.
6. Without authorization, the sea area use right licensed in the certificate shall not be transferred.
7. The certificate holder shall show the certificate for inspection or survey to the officials from the relevant administration departments of the people's governments at various levels.



根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

In accordance with *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use* and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority

海口市人民政府

(印章)

(Seal)

2016年

4月

29日

Year

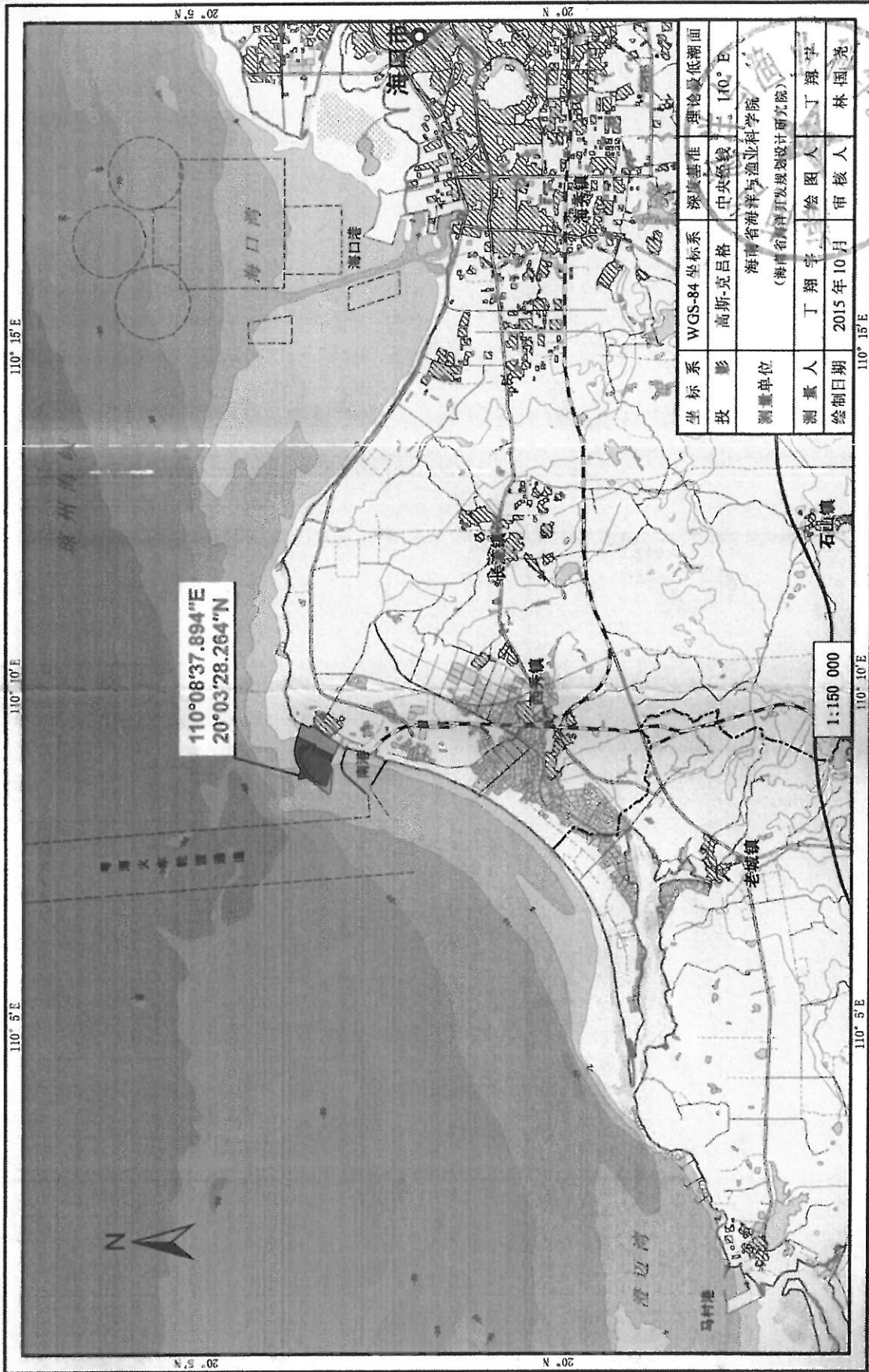
Month

Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		海南港航控股有限公司	
地址 Address		海南省海口市滨海大道157号	
项目名称 Project Title		海口港新海港区新增用海项目	
项目性质 Project Character		经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	交通运输用海
		二级类 II-Class Type	港口用海
宗海面积 Area of Sea Plot		6.934 公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area 三
用海 方式 Sea Use Pattern	港池	3.6429	公顷(ha.)
	非透水构筑物	3.2911	公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline		2066年4月17日	
登记编号 Registration No.		460100-20160001	
登记机关 Registration Authority		海口市海洋和渔业局 (印章) (Seal)	
		2016 年 4 月 18 日 Year Month Date	

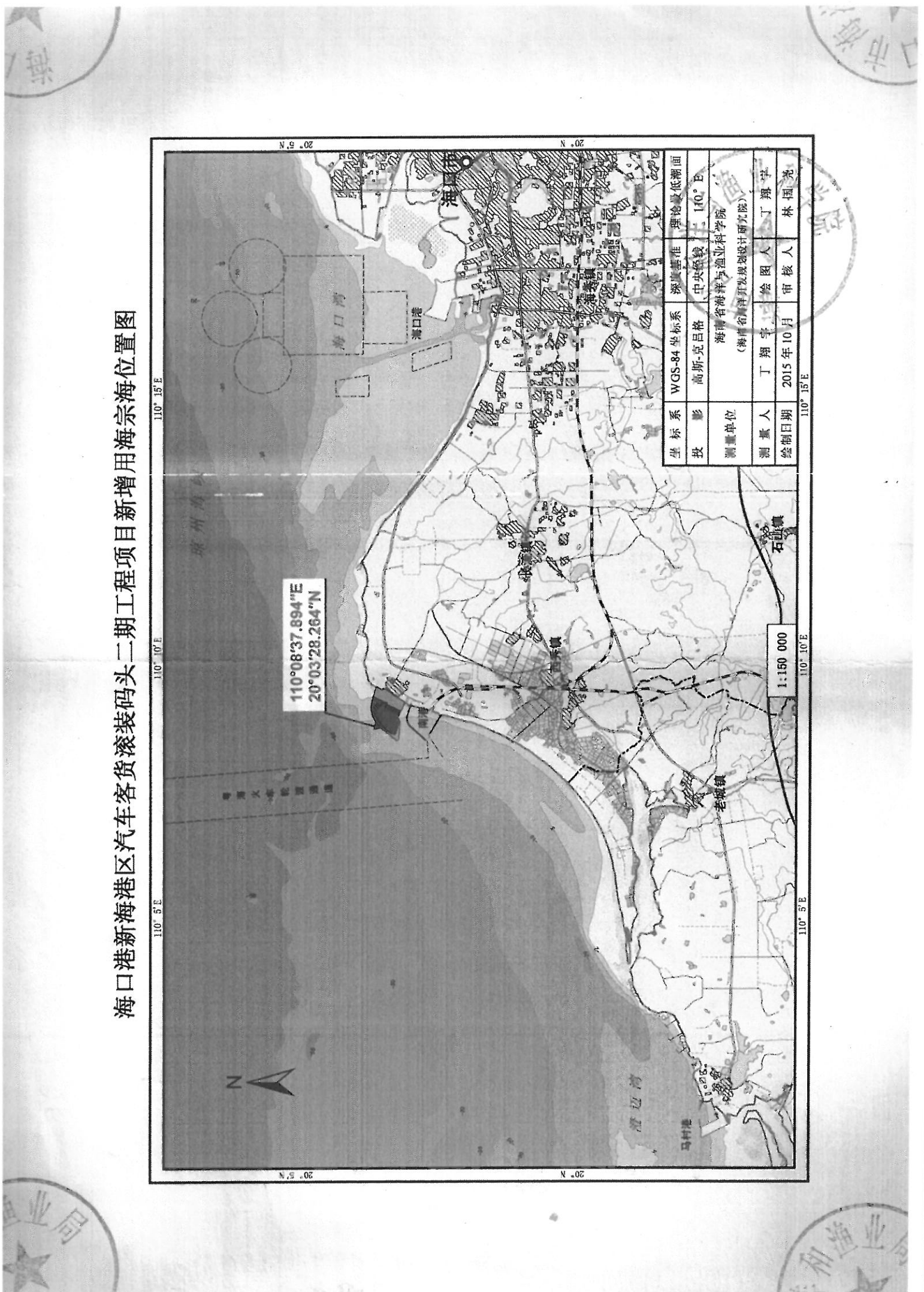


海口港新港区汽车客货滚装码头二期工程项目新增用海宗海位置图

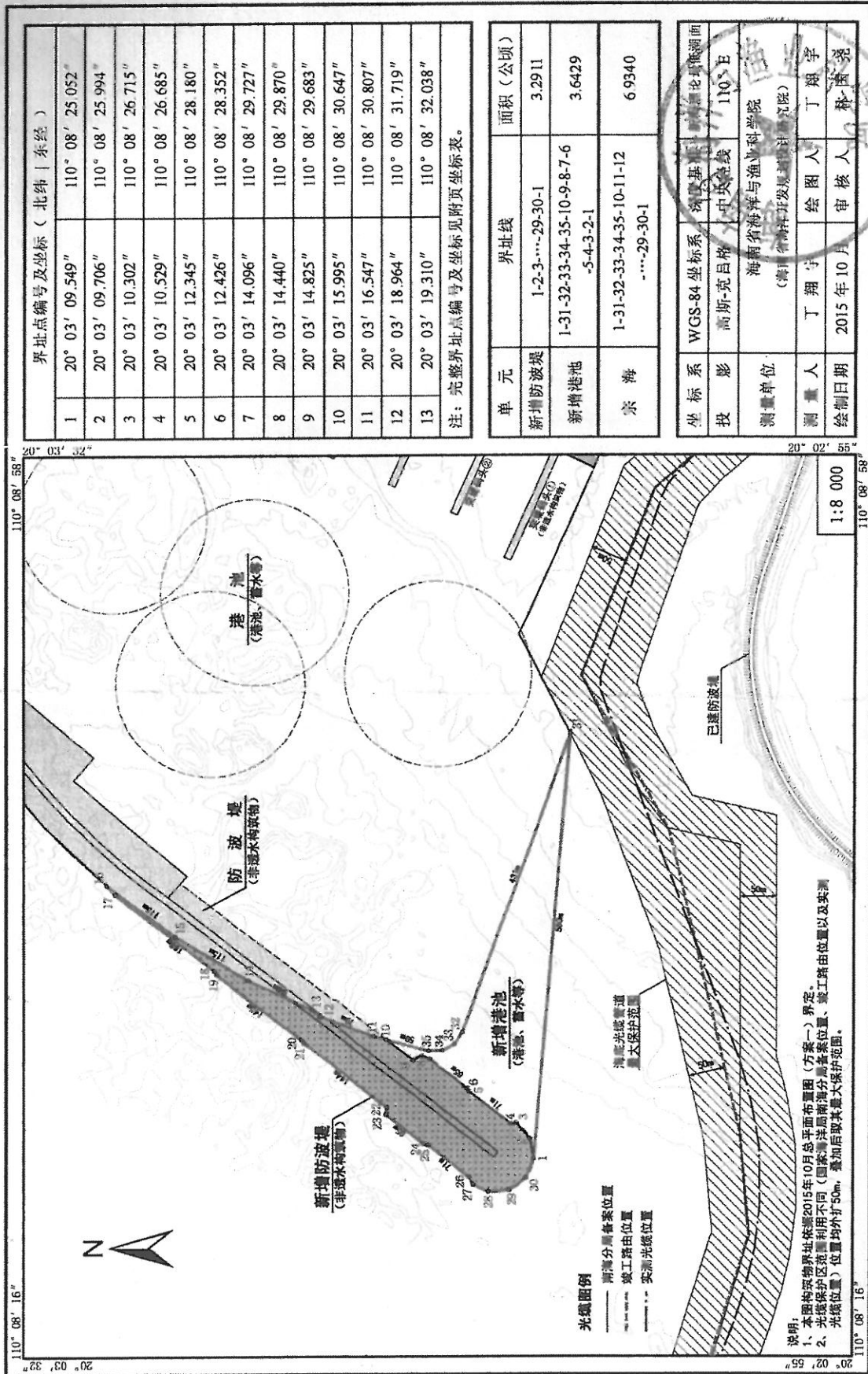


坐标系	WGS-84 坐标系	高程基准	理论最低潮面
投影	高斯-克吕格	中央经线	110° E
测量单位	海南省海洋与渔业科学院 (海南省海洋规划研究院)		
测量人	丁翔宇	绘图人	丁翔宇
绘制日期	2015年10月	审核人	林国尧

1:150 000



# 海口港新海港汽车客货滚装码头二期工程项目新增用海宗海界址图



界址点编号及坐标 (北纬   东经)	
1	20° 03' 09.549"   110° 08' 25.052"
2	20° 03' 09.706"   110° 08' 25.994"
3	20° 03' 10.302"   110° 08' 26.715"
4	20° 03' 10.529"   110° 08' 26.685"
5	20° 03' 12.345"   110° 08' 28.180"
6	20° 03' 12.426"   110° 08' 28.352"
7	20° 03' 14.096"   110° 08' 29.727"
8	20° 03' 14.440"   110° 08' 29.870"
9	20° 03' 14.825"   110° 08' 29.683"
10	20° 03' 15.995"   110° 08' 30.647"
11	20° 03' 16.547"   110° 08' 30.807"
12	20° 03' 18.964"   110° 08' 31.719"
13	20° 03' 19.310"   110° 08' 32.038"

注: 完整界址点编号及坐标见附页坐标表。

单元	界址线	面积 (公顷)
新增防波堤	1-2-3-...-29-30-1	3.2911
新增港池	1-31-32-33-34-35-10-9-8-7-6-5-4-3-2-1	3.6429
宗海	1-31-32-33-34-35-10-11-12-...-29-30-1	6.9340

坐标系	WGS-84 坐标系	高程基准	1985 国家高程基准
投影	高斯-克吕格	中央经线	110°E
测量单位	海南省海洋与渔业科学院 (海口市海洋开发规划研究院)		
测量人	丁翔宇	绘图人	丁翔宇
绘制日期	2015 年 10 月	审核人	程南亮

说明:  
1. 本图构筑物界址依据2015年10月总平面布置图(方案一)界定。  
2. 光缆保护区范围依据不同(国家海洋局海图分幅方案位置、竣工路由位置以及实测光缆位置)位置均外扩50m, 叠加后取其最大保护区范围。

1:8 000

页页:

海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程项目新增用海宗海界址图  
界址点编号及坐标

WGS-84 坐标系					
界址点编号及坐标 ( 北纬   东经 )			界址点编号及坐标 ( 北纬   东经 )		
1	20° 03' 09.549"	110° 08' 25.052"	19	20° 03' 23.493"	110° 08' 33.714"
2	20° 03' 09.706"	110° 08' 25.994"	20	20° 03' 19.772"	110° 08' 30.649"
3	20° 03' 10.302"	110° 08' 26.715"	21	20° 03' 19.673"	110° 08' 30.504"
4	20° 03' 10.529"	110° 08' 26.685"	22	20° 03' 15.973"	110° 08' 27.457"
5	20° 03' 12.345"	110° 08' 28.180"	23	20° 03' 16.018"	110° 08' 27.116"
6	20° 03' 12.426"	110° 08' 28.352"	24	20° 03' 14.347"	110° 08' 25.740"
7	20° 03' 14.096"	110° 08' 29.727"	25	20° 03' 14.169"	110° 08' 25.702"
8	20° 03' 14.440"	110° 08' 29.870"	26	20° 03' 12.353"	110° 08' 24.206"
9	20° 03' 14.825"	110° 08' 29.683"	27	20° 03' 12.198"	110° 08' 23.860"
10	20° 03' 15.995"	110° 08' 30.647"	28	20° 03' 11.519"	110° 08' 23.530"
11	20° 03' 16.547"	110° 08' 30.807"	29	20° 03' 10.618"	110° 08' 23.602"
12	20° 03' 18.964"	110° 08' 31.719"	30	20° 03' 09.889"	110° 08' 24.166"
13	20° 03' 19.310"	110° 08' 32.038"	31	20° 03' 07.874"	110° 08' 44.945"
14	20° 03' 22.082"	110° 08' 33.426"	32	20° 03' 12.644"	110° 08' 30.982"
15	20° 03' 25.291"	110° 08' 35.477"	33	20° 03' 12.981"	110° 08' 30.436"
16	20° 03' 28.264"	110° 08' 37.894"	34	20° 03' 13.519"	110° 08' 30.120"
17	20° 03' 27.873"	110° 08' 37.450"	35	20° 03' 14.135"	110° 08' 30.107"
18	20° 03' 23.571"	110° 08' 33.888"			
测量单位	海南省海洋与渔业科学院 (海南省海洋开发规划设计研究院)				
测量人	丁翔宇	绘图人	丁翔宇		
绘制日期	2015年10月	审核人	林国尧		

## 五、委托人和产权持有单位的承诺函

## 委托人承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

因海南海峡航运股份有限公司全资子公司海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。

二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。

三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：海南海峡航运股份有限公司



法定代表人或授权代表人（签章）：



2021年4月1日

# 产权持有单位承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

因海南海峡航运股份有限公司全资子公司海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产事宜，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 八、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人即产权持有单位（签章）：海南港航控股有限公司



法定代表人或授权代表人（签章）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Zhang H. 2", written over the text "法定代表人或授权代表人（签章）".

2021年4月1日

## 六、 签名资产评估师的承诺函

# 资产评估师承诺函

海南海峡航运股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位全资子公司海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产经济行为涉及的海南港航控股有限公司持有的海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，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：

- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



陈诗杰

资产评估师：



2021 年 4 月 1 日

## 七、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件

# 证券期货相关业务评估资格证书

经核准，**中国证券监督管理委员会**审查，批准

北京亚超资产评估有限公司

从事**证券、期货**相关评估业务。



批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0100063026

发证时间：2009年6月

序号：000083

# 北京市财政局

2019-0036号

## 变更备案公告

北京亚超资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如

北京亚超资产评估有限公司股东由李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）、肖勇（资产评估师证书编号：53040017），变更为李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）。

其他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。



## 八、 资产评估机构法人营业执照副本



# 营业执照

(副本) (4-1)



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

统一社会信用代码

91110108677404285F



名称 北京亚超资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李应峰

经营范围

从事各类单项资产评估；企业整体资产评估；市场所需的其他资产评估项目；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 270万元

成立日期 2008年07月07日

营业期限 2008年07月07日至 2038年07月06日

住所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2202



登记机关

2019年03月14日

## 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈诗杰

性别：男

登记编号：53180031

单位名称：北京亚超资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2018-07-03

年检信息：通过（2020-07-23）

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：陈诗杰

本人印鉴：  
陈诗杰  
53180031

打印日期：2020-09-22



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://cx.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：赖晓思琪

性别：女

登记编号：53200057

单位名称：北京亚超资产评估有限  
公司云南分公司

初次执业登记日期：2020-06-22

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：赖晓思琪

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-06-22



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://cx.cas.org.cn>

## 十、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

海口新海轮渡码头有限公司拟收购资产涉及海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产评估价值为 **88,831.55** 万元（大写：捌亿捌仟捌佰叁拾壹万伍仟伍佰元正），评估增值 14,934.25 万元，增值率 20.21%。

### 评估增减值变动原因分析：

委估资产评估增值主要为本次采用重置成本法进行评估，委估固定资产评估基准日建造成本较建造时有所上涨，委估无形资产-海域使用权评估考虑了除海域使用金外其他合理的取得相关费用，综合导致评估增值。

## 十一、资产评估委托合同

# 资产评估委托合同书

文后  
合同号: HZ2018-1469

甲方（委托方）：海南海峡航运股份有限公司

乙方（受托方）：北京亚超资产评估有限公司

本约定书确认海南海峡航运股份有限公司委托北京亚超资产评估有限公司就其所委托的资产进行评估。现将有关事项及双方的权利义务约定如下：（依据中标书相关内容，由中标人与招标人协商相关条款）



## 一、评估目的、评估对象和评估范围：

### （一）评估目的：

为海南海峡航运股份有限公司拟进行重组所涉及的资产提供价值参考依据。

### （二）评估对象和评估范围：

评估范围包含航运及码头资产。

## 二、评估基准日：

2018年 月 日

三、《资产评估报告》使用者：委托方及其股东、会计师事务所、企业主管部门、相关监管机构、工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他《资产评估报告》使用者。

## 四、各方的权利和义务：

### （一）受托方的权利和义务：

1、受托方应按照国家有关评估法规和行业评估准则，对标的公司提供的评估资料，实施必要的评估程序，选用恰当的评估方法，按



照约定的评估目的、对象、范围和基准日,对所委托的资产进行评估,并出具《资产评估报告》。

2、受托方在评估过程中,如发现被评估公司在会计核算、财务管理和财产物资管理方面存在问题,导致有产生重大舞弊的可能,应将其情况及时通报给委托方。

3、受托方应按照约定的时间完成资产评估业务,出具《资产评估报告》。若《资产评估报告》涉及中国政府部门(不限于国有资产监督管理委员会)的备案、核准或问答程序,受托方有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

4、受托方在执行资产评估业务过程中,有义务接受委托方的询问并及时回复和提供相应文件。

5、受托方应派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、受托方对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的《资产评估报告》,负有保密责任。除法律、法规另有规定外,未经委托方的书面许可,受托方不得将委托方提供的资料或《资产评估报告》的内容提供给第三方或公开。

7、受托方有依约按期收取评估服务费的权利。

## (二) 委托方的权利和义务:

1、委托方应督促标的公司对受托方开展资产评估工作给予充分的合作,并按受托方的要求,提供资产评估所需的全部文件、会计记录、财产物资清单、产权证书及其他有关资料。标的公司提供资料后壹日内,受托方并未提出异议的,受托方不得以标的公司未提供齐全资料要求顺延工作成果交付的时间。

2、委托方应对标的公司所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实、准确、合法和完整性承担全部责任。委托方应当知晓:

受托方的评估责任，并不能替代、减轻或免除委托方应承担的提供资料的责任。

3、受托方认为需要发函向有关部门询证时，委托方应提供方便。

4、若按照国有资产管理规定，《资产评估报告》需要履行国有资产监督管理的核准备案程序，委托方有义务按照规定履行程序。

5、作为资产评估程序的一部分，委托方应提供一份资产评估的承诺书，对所涉及资产、负债的权属状况作必要的承诺；

6、作为资产评估程序的一部分，委托方应督促被评估企业提供一份资产评估的承诺书，对所涉及资产、负债的权属状况作必要的承诺；

7、委托方和其他《资产评估报告》使用者应正确使用《资产评估报告》。对不当使用《资产评估报告》所造成的后果，受托方不承担责任。

8、除法律、法规及合约双方另有约定外，未经受托方同意，委托方不得将《资产评估报告》的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

9、委托方应按照约定条件，及时足额支付评估服务费。

10、委托方有依约按期获取《资产评估报告》的权利。

#### 五、《资产评估报告》的提交时间和方式：

（一）委托方将督促标的公司于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前提供资产评估所需的全部资料。

（二）受托方应于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前出具《资产评估报告》初稿，供委托方审核。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期



完成的，受托方应立刻向委托方汇报，征得委托方书面同意后变更约定事项。

（三）如果委托方对《资产评估报告》初稿有异议，受托方应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出书面回复。

（四）在委托方确认可以出具正式《资产评估报告》之日起五个工作日内，受托方应向委托方提交正式《资产评估报告》。

（五）如受托方已经履行合同约定义务，而委托方未能在约定的《资产评估报告》初稿提供日期的3个月内向受托方出具正式《资产评估报告》的确认书，经受托方书面形式催告之后，委托方无正当理由拒绝确认出具正式《资产评估报告》的，正式《资产评估报告》由受托方自行出具。

（六）若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序，在委托方书面确认后，受托方方可将《资产评估报告》报送予相关国资部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的三个工作日内，受托方应向委托方提交正式《资产评估报告》。

（七）受托方向委托方提交正式的《资产评估报告》一式四份，提交方式为（邮寄、当面送达或其他方式）。

## 六、评估服务费及支付的时间和方式：

（一）本项目的评估服务费计人民币捌拾万元整（¥800000），本约定书约定的评估服务费已包含服务费、资料费、税金、利润等受托方为完成本约定书约定工作所需的全部费用，除双方另有约定，受托方无需向受托方支付任何其他费用。

### （二）支付时间和方式：

上述费用采取分阶段支付的方式，乙方进入现场工作之日起10个工作日内支付30%的费用人民币贰拾肆万元整（¥240000）；乙方向

甲方提交正式评估报告之日起 10 个工作日内支付剩余 70%人民币伍拾陆万元（¥560000），付款方式为汇款。

（三）受托方在评估过程中，所产生的与本次服务有关的交通、食宿、函证等办公费用均由受托方自行承担。

（四）委托方每次支付评估服务费前，受托方应开具相应金额的合法有效增值税专用发票，否则委托方有权延期付款。

（五）受托方银行账号信息如下：

户名：北京亚超资产评估有限公司海南分公司

开户行：海口农商银行营业部

账号：1007110700000157

七、业务约定书的履行、变更、中止和解除

（一）双方应当按照业务约定书全面履行义务。

（二）业务约定书生效后，发现相关事项没有约定、约定不明确，或评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化，或评估范围发生重大变化时，双方应当签订补充协议或重新签订业务约定书。

（三）如果受托方注册资产评估师在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响，受托方注册资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，受托方可以中止履行业务约定书，并及时以书面形式通知委托方。

如委托方在 10 天的合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知受托方，双方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；如委托方未能在上述期限内排除限制，双方应当解除评估业务约定书。



(五) 评估业务约定书解除后, 委托方和受托方可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度, 确定评估服务费收取或退回的比例或金额; 同时受托方应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

#### 八、违约责任和争议解决

(一) 签约双方的任何一方不履行业务约定书义务或履行义务不符合约定的, 应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

(二) 签约双方的任何一方因不可抗力无法履行业务约定书的, 应当根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

(三) 如受托方未按约定的时间提交符合要求的《资产评估报告》, 每延误一天, 应向委托方支付本约定书约定评估服务费千分之三的违约金; 延误累计达到 15 天, 委托方有权解除本约定书, 受托方已收取的评估服务费应退还委托方, 且应承担本约定书约定评估服务费 30% 的违约金。

(四) 如受托方所提交《资产评估报告》内容不符合本约定书约定, 受托方有义务在规定时间内进行修改, 直至达到委托方、被评估企业以及相关主管部门要求; 如造成逾期交付, 受托方还应承担逾期交付的违约责任; 若受托方未及时修改或修改后的《资产评估报告》经委托方、被评估企业以及主管部门审核仍通不过的, 委托方有权单方面解除本约定书。

(五) 本约定书因受托方原因提前终止或解除的, 受托方已收取的评估服务费应退还委托方, 且应向委托方支付本约定书约定评估服务费 30% 的违约金, 并赔偿委托方全部损失。

(六) 受托方应保证其具备资产评估的相关资质，否则应承担本约定书约定评估服务费 30% 的违约金，并赔偿委托方全部损失。

(七) 本约定书因故解除或终止时，受托方应在委托方发出正式解除合同通知或合同终止之日起 3 天内将委托方提交与本约定书有关的所有资料原件及复印件退还委托方。

(八) 签约双方产生争议的，应协商解决；协商无法解决的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

#### 九、业务约定书的生效和期限

(一) 本业务约定书一式肆份，双方各执两份，具有同等法律效力。经各方盖章、签字后生效。除出现本约定书约定终止之情形或经双方同意终止约定书之外，则受托方完成《资产评估报告》并提交委托方，委托方按本约定书第六条支付完评估服务费为本约定书的终止时间。

(二) 本业务约定书履行完毕或解除，所约定的双方权利和义务自行终止。

(以下无正文)



委托方：（盖章）

受托方：（盖章）

法定代表人或授权代表：



法定代表人或授权代表：



地址：

地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

招标代理机构声明：本合同标的经海南海政招标有限公司依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理机构：海南海政招标有限公司（盖章）

经办人：何明惠

2018年10月17日



# 中标通知书

项目名称：资产重组事项资产评估机构选择

采购文件编号：HZ2018-264RR

北京亚超资产评估有限公司：

根据《中华人民共和国政府采购法》及有关法律法规和招标文件的规定，经评标小组评定：我们接纳贵公司于2018年7月18日提交的《资产重组事项资产评估机构选择投标文件》，并选定贵公司为本项目的中标单位，中标金额：¥800,000.00（大写：人民币捌拾万元整）。

请贵公司在接到本中标通知书之日起30日内，与采购人签订书面合同。

海南海政招标有限公司

2018年7月24日



# 委托函

致北京亚超资产评估有限公司：

海南港航控股有限公司、海南海峡航运股份有限公司共同委托贵司开展海口港新海港区汽车客货滚装码头二期工程资产的评估工作。

海南港航控股有限公司（盖章）

法定或授权代表：



海南海峡航运股份有限公司（盖章）

法定或授权代表：



2021 年 4 月 12 日

## 十二、资产评估明细表

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司		北京亚超评报字（2021）第A106号		表1		
项 目	账面价值		评估价值		金额单位：人民币万元	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	增值率%	
1 流动资产	-	-	-	-	-	-
2 非流动资产	73,897.30	88,831.55	14,934.25	20.21	20.21	
3 其中：债权投资	-	-	-	-	-	
4 其他债权投资	-	-	-	-	-	
5 可供出售金融资产	-	-	-	-	-	
6 持有至到期投资	-	-	-	-	-	
7 长期应收款	-	-	-	-	-	
8 长期股权投资	-	-	-	-	-	
9 其他权益工具投资	-	-	-	-	-	
10 其他非流动金融资产	-	-	-	-	-	
11 投资性房地产	-	-	-	-	-	
12 固定资产	66,327.03	86,613.19	20,286.16	30.59	30.59	
13 在建工程	-	-	-	-	-	
14 生产性生物资产	-	-	-	-	-	
15 油气资产	-	-	-	-	-	
16 使用权资产	-	-	-	-	-	
17 无形资产	7,570.27	2,218.35	-5,351.91	-70.70	-70.70	
18 开发支出	-	-	-	-	-	
19 商誉	-	-	-	-	-	
20 长期待摊费用	-	-	-	-	-	
21 递延所得税资产	-	-	-	-	-	
22 其他非流动资产	-	-	-	-	-	
23 资产总计	73,897.30	88,831.55	14,934.25	20.21	20.21	
24 流动负债	-	-	-	-	-	
25 非流动负债	-	-	-	-	-	
26 负债总计	-	-	-	-	-	
27 净资产（所有者权益）合计	73,897.30	88,831.55	14,934.25	20.21	20.21	

评估机构：北京亚超资产评估有限公司  
 法定代表人：李应峰  
 项目负责人：赖晓思琪  
 签名资产评估师：陈诗杰 赖晓思琪  
 资产评估师：赖晓思琪 00057

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	金额单位：人民币元	增值率%
1	一、流动资产合计					
2	货币资金	-	-	-		
3	交易性金融资产	-	-	-		
4	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-		
5	衍生金融资产	-	-	-		
6	应收票据	-	-	-		
7	应收账款	-	-	-		
8	应收账款融资	-	-	-		
9	预付款项	-	-	-		
10	其他应收款	-	-	-		
11	存货	-	-	-		
12	合同资产	-	-	-		
13	持有待售资产	-	-	-		
14	一年内到期的非流动资产	-	-	-		
15	其他流动资产	-	-	-		
16	二、非流动资产合计	738,973,014.53	888,315,518.50	149,342,503.97		20.21
17	债权投资	-	-	-		
18	其他债权投资	-	-	-		
19	可供出售金融资产	-	-	-		
20	持有至到期投资	-	-	-		
21	长期应收款	-	-	-		
22	长期股权投资	-	-	-		
23	其他权益工具投资	-	-	-		
24	其他非流动金融资产	-	-	-		
25	投资性房地产	-	-	-		
26	固定资产	663,270,304.73	866,131,900.00	202,861,595.27		30.59
27	在建工程	-	-	-		
28	生产性生物资产	-	-	-		
29	油气资产	-	-	-		
30	使用权资产	-	-	-		
31	无形资产	-	-	-		
32	开发支出	75,702,709.81	22,183,618.50	-53,519,091.31		-70.70
33	商誉	-	-	-		
34	长期待摊费用	-	-	-		
35	递延所得税资产	-	-	-		
36	其他非流动资产	-	-	-		

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
37	三、资产总计	738,973,014.53	888,315,518.50	149,342,503.97	20.21
38	四、流动负债合计	-	-	-	-
39	短期借款	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-
41	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
42	衍生金融负债	-	-	-	-
43	应付票据	-	-	-	-
44	应付账款	-	-	-	-
45	预收款项	-	-	-	-
46	合同负债	-	-	-	-
47	应付职工薪酬	-	-	-	-
48	应交税费	-	-	-	-
49	其他应付款	-	-	-	-
50	持有待售负债	-	-	-	-
51	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
52	其他流动负债	-	-	-	-
53	五、非流动负债合计	-	-	-	-
54	长期借款	-	-	-	-
55	应付债券	-	-	-	-
56	租赁负债	-	-	-	-
57	长期应付款	-	-	-	-
58	预计负债	-	-	-	-
59	递延收益	-	-	-	-
60	递延所得税负债	-	-	-	-
61	其他非流动负债	-	-	-	-
62	六、负债总计	-	-	-	-
63	七、净资产（所有者权益）	738,973,014.53	888,315,518.50	149,342,503.97	20.21

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

签名资产评估师：陈诗杰、赖晓思琪

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	-
4-2	其他债权投资	-	-	-	-
4-3	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-4	持有至到期投资	-	-	-	-
4-5	长期应收款	-	-	-	-
4-6	长期股权投资	-	-	-	-
4-7	其他权益工具投资	-	-	-	-
4-8	其他非流动金融资产	-	-	-	-
4-9	投资性房地产	-	-	-	-
4-10	固定资产	663,270,304.73	866,131,900.00	202,861,595.27	30.59
4-11	在建工程	-	-	-	-
4-12	生产性生物资产	-	-	-	-
4-13	油气资产	-	-	-	-
4-14	使用权资产	-	-	-	-
4-15	无形资产	75,702,709.81	22,183,618.50	-53,519,091.31	-70.70
4-16	开发支出	-	-	-	-
4-17	商誉	-	-	-	-
4-18	长期待摊费用	-	-	-	-
4-19	递延所得税资产	-	-	-	-
4-20	其他非流动资产	-	-	-	-
	合计	738,973,014.53	888,315,518.50	149,342,503.97	20.21

产权持有单位填表人：潘晓影

填表日期：2020年12月31日

评估专业人员：赖晓思琪、陈贞言

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

表4-10

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	664,851,128.86	609,426,294.16	878,396,700.00	809,164,000.00	213,545,571.14	199,737,705.84	32.12	32.77
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	648,606,872.54	595,219,327.57	878,396,700.00	809,164,000.00	229,789,827.46	213,944,672.43	35.43	35.94
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	16,244,256.31	14,206,966.60	-	-	-16,244,256.31	-14,206,966.60	-100.00	-100.00
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	72,430,705.09	53,844,010.57	66,393,700.00	56,967,900.00	-6,037,005.09	3,123,889.43	-8.33	5.80
4-6-5	固定资产-机器设备	72,430,705.09	53,844,010.57	66,393,700.00	56,967,900.00	-6,037,005.09	3,123,889.43	-8.33	5.80
4-6-6	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	737,281,833.95	663,270,304.73	944,790,400.00	866,131,900.00	207,508,566.05	202,861,595.27	28.15	30.59
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	737,281,833.95	663,270,304.73	944,790,400.00	866,131,900.00	207,508,566.05	202,861,595.27	28.15	30.59

评估专业人员：赖晓思琪、陈贞言

填表日期：2020年12月31日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南航空股份有限公司

序号	建筑物名称	建筑物取得方式	工程类别	结构	计量单位	数量	建成年月	资产状况	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
1	港池	自建	水工工程		个	1	2017年1月	在用	322,764,933.14	298,240,177.64	280,594,000.00	92.05%	238,275,600.00	-13.40	
2	顺岸码头工程M01-M07	自建	水工工程		m	807.2	2017年1月	在用	110,800,474.59	102,381,485.20	145,138,500.00	92.05%	133,594,200.00	30.49	重力式沉箱结构，护岸长382.22m，前沿顶高程+5.7m，沉箱后沿设有抛石棱体。
3	直立式护岸	自建	水工工程	重力式沉箱	个	1	2018年2月	在用	34,756,214.00	32,845,485.53	40,901,100.00	92.89%	40,901,100.00	24.53	重力式沉箱结构，沉箱长13.5m，宽10m，顶面标高+4.4m，前沿水深7.5m。
4	6#突堤码头	自建	水工工程	重力式沉箱	个	1	2017年1月	在用	19,656,772.73	18,163,185.62	23,511,500.00	92.03%	23,511,500.00	29.45	重力式沉箱结构，沉箱长13.5m，宽10m，顶面标高+4.4m，前沿水深7.5m。
5	7#突堤码头	自建	水工工程	重力式沉箱	个	1	2017年1月	在用	21,510,566.44	19,876,121.90	25,242,100.00	92.03%	25,242,100.00	27.00	重力式沉箱结构，沉箱长13.5m，宽10m，顶面标高+4.4m，前沿水深7.5m。
6	17#泊位	自建	水工工程	重力式沉箱	个	1	2018年2月	在用	24,438,621.77	23,095,104.59	31,911,400.00	92.89%	29,641,100.00	28.34	1000GT码头泊位，重力式沉箱结构，上部高7.5m，码头后沿设有滚装桥立柱及挡墙，沉箱后沿设抛石棱体。不含升墩柱。
7	18#泊位	自建	水工工程	重力式沉箱	个	1	2018年2月	在用	29,610,802.19	27,982,943.56	38,732,000.00	92.83%	35,976,400.00	28.57	1000GT码头泊位，重力式沉箱结构，上部高7.5m，码头后沿设有滚装桥立柱及挡墙，沉箱后沿设抛石棱体。不含升墩柱。
8	岸堤式护岸	自建	水工工程	抛石	个	1	2018年2月	在用	929,380.32	878,287.49	1,212,500.00	92.89%	1,126,200.00	28.23	长15.41m的斜坡式抛石结构，外侧设置防冲石桩及设置扭王字块护面，坡脚设置压脚棱体。
9	道路堆场	自建	水工工程	混凝土	个	1	2018年2月	在用	47,844,324.96	40,012,298.99	58,193,900.00	91.89%	53,476,400.00	33.65	为：10cm厚高强度混凝土面层，3cm厚中粗砂垫层，35cm厚6%水泥稳定碎石层，20cm厚级配碎石层，地基压实；混凝土面面积约1.89万m²；33cm厚现浇混凝土面层，25cm厚6%水泥稳定碎石层，20cm厚级配碎石层，地基压实；排水明沟、水电管沟、液压管槽及响墩管、井。不含非故意溢水池。
10	闸口	自建	水工工程	钢筋混凝土	个	6	2018年1月	在用	3,940,636.22	3,717,661.88	1,148,100.00	91.80%	1,054,000.00	-71.65	新建地上一层闸口，结构形式为：钢筋混凝土框架结构；建筑高度4.90m，建筑基底面积121.30m²，总建筑面积121.30m²。
11	4#控制室	自建	土建工程	钢筋混凝土	座	1	2018年1月	在用	387,549.14	356,222.25	365,800.00	90.03%	329,300.00	-7.56	新建地上一层控制室，结构形式为：钢筋混凝土框架结构；建筑高度5.8m，建筑基底面积55.18m²，总建筑面积55.18m²。
12	5#控制室	自建	土建工程	钢筋混凝土	座	1	2018年1月	在用	827,684.11	760,779.64	312,600.00	90.03%	312,600.00	-58.91	新建地上一层控制室，结构形式为：钢筋混凝土框架结构；建筑高度5.8m，建筑基底面积55.18m²，总建筑面积55.18m²。
13	6#控制室	自建	土建工程	钢筋混凝土	座	1	2018年1月	在用	751,990.13	691,204.26	479,000.00	90.05%	431,300.00	-37.60	新建地上一层控制室，结构形式为：钢筋混凝土框架结构；建筑高度5.8m，建筑基底面积75.02m²，总建筑面积75.02m²。
14	7#控制室	自建	土建工程	钢筋混凝土	座	1	2018年1月	在用	436,867.63	401,554.16	559,200.00	90.05%	503,500.00	25.39	新建地上一层控制室，结构形式为：钢筋混凝土框架结构；建筑高度5.8m，建筑基底面积83.08m²，总建筑面积83.08m²。

表4-10-1  
金额单位：人民币元

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

序号	建筑物名称	建筑物取得方式	工程类别	结构	计量单位	数量	建成年月	资产状况	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
										原值	净值	原值	成新率%			
15	SSS变电所、加压机房	自建	土建工程	钢混框架	座	1	2018年1月	在用	305.33	1,375,211.88	1,264,048.92	1,750,900.00	90.03%	24.71	新建地上一层变电所/加压机房，结构形式为：钢筋混泥土框架结构；建筑高度6.0m，建筑基底面积205.33m <sup>2</sup> ，总建筑面积305.33m <sup>2</sup> 。	
16	SS6变电所	自建	土建工程	钢混框架	座	1	2018年1月	在用	200.99	727,065.49	668,294.36	925,200.00	90.03%	24.65	新建地上一层变电所，结构形式为：钢筋混泥土框架结构；建筑高度6.0m，建筑基底面积200.99m <sup>2</sup> ，总建筑面积200.99m <sup>2</sup> 。	
17	消防泵站	自建	土建工程	钢混框架	座	1	2018年1月	在用	140.00	762,897.11	701,229.60	2,152,900.00	90.03%	176.41	新建地上一层消防泵站，结构形式为：钢筋混泥土框架结构；建筑高度6.4m，建筑基底面积140.00m <sup>2</sup> ，总建筑面积140.00m <sup>2</sup> ；两座钢筋混泥土结构12.0m×23.4m×5.7m消防水池。	
18	消防设备间	自建	土建工程	钢混框架	座	1	2018年1月	在用	149.25	747,765.08	687,320.73	951,300.00	90.07%	24.61	新建地上一层消防设备间，结构形式为：钢筋混泥土框架结构；建筑高度5.5m，建筑基底面积149.25m <sup>2</sup> ，总建筑面积149.25m <sup>2</sup> 。	
19	消防水池	自建	土建工程		座	1		在用		1,695,913.36	1,558,827.03	2,139,000.00	90.03%	23.54	新建一座事故应急水池，结构形式为：钢筋混泥土结构；结构尺寸30.5m×29.5m×3.04m，建筑基底面积899.75m <sup>2</sup> ，总建筑面积899.75m <sup>2</sup> 。	
20	应急水池	自建	土建工程	钢混	座	1	2018年1月	在用	899.75	2,043,464.17	1,878,284.15	2,577,300.00	90.03%	23.54	新建一座事故应急水池，结构形式为：钢筋混泥土结构；结构尺寸30.5m×29.5m×3.04m，建筑基底面积899.75m <sup>2</sup> ，总建筑面积899.75m <sup>2</sup> 。	
21	码头附属物	自建	水工程-陆域形成				2017年1月	在用		22,597,738.08	19,058,810.05	212,218,100.00	92.05%	924.92	该项为陆域形成工程	
合 计																
减：房屋建筑物减值准备																
合 计										648,606,872.54	595,219,327.57	878,396,700.00		35.94		
合 计										648,606,872.54	595,219,327.57	878,396,700.00		35.94		

产权持有单位填表人：潘晓影  
填表日期：2020年12月31日

评估专业人员：赖晓思琪、陈贞言

表4-10-1  
金额单位：人民币元

# 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

表4-10-2

序号	资产名称	工程类别	资产状况	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值		评估价值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	
1	排水明沟	水工程	在用	m	3,041.60	9,702,374.74	8,965,155.96			估值已包含在房屋建筑物中
2	主水管管沟	水工程	在用	m	789.80	3,293,937.75	3,043,653.38			估值已包含在房屋建筑物中
3	电缆井	水工程	在用		27.00	504,482.20	264,905.71			估值已包含在房屋建筑物中
4	液压管槽	水工程	在用	m	238.00	694,444.44	562,528.93			估值已包含在房屋建筑物中
5	矩形检查井	水工程	在用	座	37.00	1,034,525.65	838,008.88			估值已包含在房屋建筑物中
6	明沟转换井	水工程	在用	座	10.00	483,300.34	233,783.02			估值已包含在房屋建筑物中
7	雨水口	水工程	在用	个	16.00	152,689.42	80,177.85			估值已包含在房屋建筑物中
8	消防栓阀门井	水工程	在用	座	11.00	146,571.13	76,965.11			估值已包含在房屋建筑物中
9	悬臂式LED信息屏基础	水工程	在用	个	5.00	231,930.65	121,787.75			估值已包含在房屋建筑物中
	合 计					16,244,256.31	14,206,966.60			
	减：构筑物及其他辅助设施减值准备									
	合 计					16,244,256.31	14,206,966.60			

产权持有单位填表人：潘晓影

评估专业人员：赖晓思琪、陈贞言

填表日期：2020年12月31日

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

表4-6-5

金额单位：人民币元

序号	设备名称	工程类别	规格型号	计量单位	数量	资产状况	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
1	柴油发电机组	供电照明工程	500KW	台	1	在用	2018年1月	1,353,937.42	970,885.96	1,044,200.00	85.12	888,800.00	-8.45
2	柴油发电机组	供电照明工程	400KW	台	1	在用	2018年1月	1,049,830.77	752,816.15	822,900.00	85.12	700,400.00	-6.96
3	干式变压器	供电照明工程	800KV·A	台	1	在用	2018年1月	220,366.62	158,021.23	162,300.00	89.29	144,900.00	-8.30
4	干式变压器	供电照明工程	(T2) (800KV·A)	台	1	在用	2018年1月	228,556.84	163,894.30	166,000.00	89.29	148,200.00	-9.58
5	干式变压器	供电照明工程	(T1)630KV·A	台	1	在用	2018年1月	148,254.86	106,311.09	113,800.00	89.29	101,600.00	-4.43
6	干式变压器	供电照明工程	(T2) (630KV·A)	台	1	在用	2018年1月	168,065.60	120,517.04	122,100.00	89.29	109,000.00	-9.56
7	高压成套配电柜	供电照明工程	G1、G2、G3、G4	台	4	在用	2018年1月	1,061,040.31	760,854.32	820,900.00	85.12	698,700.00	-8.17
8	高压成套配电柜	供电照明工程	G1、G2、G3、G4	台	4	在用	2018年1月	1,052,638.08	754,829.23	830,800.00	85.12	707,100.00	-6.32
9	SS5低压成套控制柜	供电照明工程	D101-D107	台	8	在用	2018年1月	1,681,349.63	1,205,667.80	1,154,200.00	85.12	982,400.00	-18.52
10	SS5低压成套控制柜	供电照明工程	D201、D203、D204、D205	台	4	在用	2018年1月	680,084.45	487,677.23	441,100.00	85.12	375,400.00	-23.02
11	SS6低压成套控制柜	供电照明工程	D101-D107	台	8	在用	2018年1月	1,566,886.63	1,123,588.29	1,059,900.00	85.12	902,100.00	-19.71
12	SS6低压成套控制柜	供电照明工程	D201、D202、D203、D204、D205	台	5	在用	2018年1月	925,177.90	663,429.65	655,000.00	85.12	557,500.00	-15.97
13	35米高杆灯	供电照明工程		套	10	在用	2018年1月	6,001,407.78	4,303,509.49	4,397,400.00	64.29	2,827,000.00	-34.31
14	高杆灯控制箱	供电照明工程	HM01*09(变更增加HM10)	台	10	在用	2018年1月	300,955.36	215,810.08	244,000.00	73.23	178,700.00	-17.20
15	LED线型埋地灯	供电照明工程		m	608	在用	2018年1月	971,199.24	696,430.79	787,400.00	64.29	506,200.00	-27.32
16	LED地埋灯配电箱	供电照明工程	MX03 MX04	台	2	在用	2018年1月	39,460.58	28,296.53	32,200.00	85.12	27,400.00	-3.17
17	维修电源箱(高杆灯控制箱)	供电照明工程	AP01*AP03(80KW)	台	3	在用	2018年1月	94,685.27	67,897.23	73,500.00	85.12	62,600.00	-7.80
18	维修电源箱	供电照明工程	SOP01*SOP09(变更增加SOP10)	台	10	在用	2018年1月	315,617.55	226,324.09	245,000.00	85.12	208,500.00	-7.88
19	登船桥电源箱	供电照明工程	BB1*BB18(40KW)	台	7	在用	2018年1月	220,932.29	158,426.86	171,500.00	85.12	146,000.00	-7.84
20	液压桥电源箱	供电照明工程	LBP04*LBP07(40KW)	台	4	在用	2018年1月	105,719.96	75,810.02	57,600.00	85.12	49,000.00	-35.36
21	室外照明配电箱	供电照明工程	MX1 MX2	台	2	在用	2018年1月	40,382.42	28,957.56	28,800.00	85.12	24,500.00	-15.39
22	配电箱ALS	供电照明工程		台	1	在用	2018年1月	1,257.35	901.62	1,000.00	85.12	900.00	-0.18
23	船舶岸电箱	供电照明工程	SP11-SP21	台	11	在用	2018年1月	389,522.23	279,319.90	315,400.00	85.12	268,500.00	-3.87
24	LED交通标志灯箱	供电照明工程	1200*600mm, AC220V	个	12	在用	2018年1月	100,443.05	43,609.02	80,800.00	85.12	68,800.00	57.77
25	计算机服务器	供电照明工程		台	2	在用	2018年1月	19,379.97	8,414.14	16,200.00	73.23	11,900.00	41.43
26	工业以太网交换机	供电照明工程		台	2	在用	2018年1月	8,657.54	3,758.81	7,200.00	73.23	5,300.00	41.00
27	智能通讯管理机	供电照明工程		台	1	在用	2018年1月	33,192.65	14,411.14	32,800.00	64.29	21,100.00	46.41
28	联想电脑	供电照明工程		台	1	在用	2018年1月	8,093.05	3,513.73	6,600.00	46.46	3,100.00	-11.77
29	计量表	供电照明工程	DT862	个	8	在用	2018年1月	6,788.24	2,947.23	5,800.00	64.29	3,700.00	25.54
30	配电箱	供电照明工程	船舶岸电箱	台	8	在用	2018年1月	135,862.80	97,424.95	24,700.00	85.12	21,000.00	-78.44

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

序号	设备名称	工程类别	规格型号	计量单位	数量	资产状况	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
								原值	净值	原值	成新率%			净值
														增值率%
31	UPA电源柜	供电照明工程		台	2	在用	2018年1月	123,967.73	88,395.19	62,900.00	85.12	52,800.00	-40.60	
32	配电房必备品(绝缘垫、)	供电照明工程		项	2	在用	2018年1月	41,930.35	18,204.76	35,600.00	73.23	26,100.00	43.37	
33	电力电缆	供电照明工程	FSY-ZRYJV22-8.7/15KV-3*120	m	21069.86	在用	2018年1月	15,471,208.63	11,094,145.86	12,558,000.00	90.64	11,382,200.00	2.60	
34	扩展电源模块	信息化工程	宇视NIOM1DPS700-UV	台	1	在用	2018年7月	7,784.32	4,134.77	5,900.00	75.15	4,400.00	6.41	
35	扩展电源模块	信息化工程	宇视NIOM1BCBB-JV	台	1	在用	2018年7月	7,784.32	4,134.77	5,900.00	75.15	4,400.00	6.41	
36	扩展电源模块	信息化工程	H3C LSQM1AC1400	台	4	在用	2018年7月	123,401.94	65,347.00	84,300.00	75.15	63,300.00	-3.43	
37	交换机	信息化工程	H3C S5500-34F-HI	台	1	在用	2018年7月	61,385.35	32,605.85	17,500.00	75.15	13,200.00	-59.52	
38	交换机	信息化工程	H3C S5500-28F-EI	台	1	在用	2018年7月	56,355.16	29,933.98	31,800.00	75.15	23,900.00	-20.16	
39	交换机	信息化工程	H3C LS-7506E	台	2	在用	2018年7月	501,063.36	266,148.16	407,800.00	75.15	306,500.00	15.16	
40	交换机	信息化工程	H3C LS-3100V2-26TP-SI	台	1	在用	2018年7月	6,751.18	3,586.00	3,500.00	75.15	2,600.00	-27.50	
41	交换机	信息化工程	H3C LS-3100V2-26TP-SI	台	1	在用	2018年7月	45,014.26	23,910.07	4,600.00	75.15	3,500.00	-85.36	
42	交换机	信息化工程	H3C LS-3100V2-26TP-SI	台	1	在用	2018年7月	29,295.46	15,560.77	4,500.00	75.15	3,400.00	-78.15	
43	交换机	信息化工程	H3C LS-S3110-10TP-PWR	台	22	在用	2018年7月	330,987.91	175,809.75	127,300.00	75.15	95,700.00	-45.57	
44	显示器	信息化工程	惠普 18.5寸	台	2	在用	2018年7月	3,992.75	2,120.81	3,400.00	50.30	1,700.00	-19.84	
45	显示器	信息化工程	飞利浦 18.5寸	台	3	在用	2018年7月	4,824.30	2,562.51	4,000.00	50.30	2,000.00	-21.95	
46	台式电脑	信息化工程	惠普 202 G2 J8G37PA	台	10	在用	2018年7月	67,236.43	35,713.75	55,600.00	50.30	28,000.00	-21.60	
47	台式电脑	信息化工程	惠普 202 G2 J8G37PA	台	6	在用	2018年7月	36,375.25	19,321.32	30,600.00	50.30	15,400.00	-20.30	
48	台式电脑	信息化工程	惠普 500-552cn	台	1	在用	2018年7月	10,427.98	5,539.00	8,800.00	50.30	4,400.00	-20.56	
49	台式电脑	信息化工程	联想 扬天M2601C-00	台	1	在用	2018年7月	6,624.41	3,518.66	3,100.00	50.30	1,600.00	-54.53	
50	台式电脑	信息化工程	惠普 202 G2 J8G37PA	台	12	在用	2018年7月	84,888.83	45,090.11	71,400.00	50.30	35,900.00	-20.38	
51	存储设备(光盘)	信息化工程	H3C UIS-P8200-2N	台	1	在用	2018年7月	348,840.12	185,292.24	263,900.00	50.30	132,700.00	-28.38	
52	网络服务器	信息化工程	H3C VC-FSR-R390-Z-L3	台	3	在用	2018年7月	196,457.62	104,351.74	157,500.00	69.68	109,800.00	5.22	
53	成套配电箱	信息化工程		台	1	在用	2018年7月	4,096.17	2,175.75	3,100.00	89.07	2,800.00	28.69	
54	室外防水配电箱	信息化工程	500mm*600mm*300mm	台	5	在用	2018年7月	18,304.69	9,722.84	14,600.00	89.07	13,000.00	33.71	
55	室外防水配电箱	信息化工程	400mm*500mm*200mm	台	18	在用	2018年7月	53,317.79	28,320.63	41,700.00	89.07	37,100.00	31.00	
56	室外防水配电箱	信息化工程	600mm*800mm*300mm	台	10	在用	2018年7月	43,597.78	23,157.69	35,400.00	89.07	31,500.00	36.02	
57	语音报价器	信息化工程	通导科技 TDKJ-BI-IV	台	6	在用	2018年7月	30,208.22	16,645.60	25,400.00	69.68	17,700.00	10.31	
58	语音报价器	信息化工程	通导科技 TDKJ-BI-IV	台	10	在用	2018年7月	50,347.03	26,742.66	42,300.00	69.68	29,500.00	10.31	
59	语音报价器	信息化工程	通导科技 TDKJ-BI-IV	台	12	在用	2018年7月	60,416.43	32,091.19	50,800.00	69.68	35,400.00	10.31	
60	摄像机	信息化工程	半球形摄像机(IPC322E-1R)	台	6	在用	2018年7月	9,230.88	4,903.14	7,500.00	69.68	5,200.00	6.05	

金额单位：人民币元

表4-6-5

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

表4-6-5  
金额单位：人民币元

序号	设备名称	工程类别	规格型号	计量单位	数量	资产状况	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
61	摄像机	信息化工程	筒形摄像机 宇视科技 (IPC222E-IR)	台	11	在用	2018年7月	26,660.39	14,161.11	21,800.00	69.68	15,200.00	7.34
62	摄像机	信息化工程	筒形网络摄像机 大华DH-IPC-HFW	台	1	在用	2018年7月	2,771.69	1,472.23	2,300.00	69.68	1,600.00	8.68
63	摄像机	信息化工程	筒形摄像机 (宇视IPC222E-IR-DT6)	台	3	在用	2018年7月	6,956.54	3,695.08	5,700.00	69.68	4,000.00	8.25
64	摄像机	信息化工程	600万鱼眼摄像机 (大华 DH-IPC-E)	台	1	在用	2018年7月	5,594.33	2,971.52	4,600.00	69.68	3,200.00	7.69
65	摄像机	信息化工程	筒形网络摄像机 大华DH-IPC-HFW	台	52	在用	2018年7月	144,128.08	76,556.03	119,700.00	69.68	83,400.00	8.94
66	摄像机	信息化工程	筒形网络摄像机 宇视IPC222E-IR-I	台	1	在用	2018年7月	2,318.85	1,231.69	1,900.00	69.68	1,300.00	5.55
67	摄像机	信息化工程	球型网络摄像机 大华 DH-SD-6A92	套	5	在用	2018年7月	44,552.81	23,664.97	37,500.00	69.68	26,100.00	10.29
68	摄像机	信息化工程	球型网络摄像机 大华 DH-SD-6A92	套	10	在用	2018年7月	92,008.46	48,871.83	76,900.00	69.68	53,600.00	9.67
69	摄像机	信息化工程	守望者 大华 DH-PSD8839-A180	台	2	在用	2018年7月	84,990.10	45,143.91	71,500.00	69.68	49,800.00	10.31
70	相机	信息化工程	防护罩一体化抓拍相机 (大华 DH-	台	1	在用	2018年7月	10,117.78	5,374.23	8,500.00	69.68	5,900.00	9.78
71	摄像头	信息化工程	网络高清防爆红外半球型摄像头	台	6	在用	2018年7月	28,568.85	15,174.82	16,100.00	69.68	11,200.00	-26.19
72	硬盘录像机	信息化工程	大华 DH-NVR616-64-4KS2	台	2	在用	2018年7月	232,755.43	123,631.93	142,300.00	69.68	99,200.00	-19.76
73	机柜	信息化工程	图腾	台	1	在用	2018年7月	15,742.14	8,361.70	2,000.00	69.68	1,400.00	-83.26
74	机柜	信息化工程	42U网络机柜 图腾	台	2	在用	2018年7月	105,669.37	56,128.05	23,100.00	69.68	16,100.00	-71.32
75	机柜	信息化工程	22U机柜 图腾	台	3	在用	2018年7月	52,357.37	27,810.49	12,300.00	69.68	2,600.00	-69.08
76	机柜	信息化工程	9U机柜 图腾	台	3	在用	2018年7月	31,260.46	16,604.51	3,800.00	69.68	2,600.00	-84.34
77	拾音器	信息化工程		台	24	在用	2018年7月	27,070.54	14,378.97	22,800.00	69.68	15,900.00	10.58
78	功放	信息化工程	申士 80TF	台	1	在用	2018年7月	2,136.67	1,134.93	1,800.00	59.58	1,100.00	-3.08
79	身份证阅读器	信息化工程	通导科技 TDKJ-BI-IV	台	10	在用	2018年7月	29,169.40	15,493.82	24,500.00	50.30	12,300.00	-20.61
80	身份证阅读器	信息化工程	华旭金卡	台	12	在用	2018年7月	35,003.29	18,592.58	29,400.00	50.30	14,800.00	-20.40
81	打印机	信息化工程	针式打印机(得实DS-2600II)	台	22	在用	2018年7月	94,346.62	50,113.78	72,000.00	50.30	36,200.00	-27.76
82	打印机	信息化工程	喷墨打印机(惠普MP288)	台	5	在用	2018年7月	6,835.69	3,630.89	5,700.00	50.30	2,900.00	-20.13
83	打印机	信息化工程	激光打印(复印机)(夏普 AR-2048)	台	1	在用	2018年7月	12,036.43	6,393.35	8,700.00	50.30	4,400.00	-31.18
84	打印机	信息化工程	热敏打印机(佳博 GP-L80160I)	台	12	在用	2018年7月	10,245.93	5,442.30	8,600.00	50.30	4,300.00	-20.99
85	对讲机	信息化工程		台	10	在用	2018年7月	6,352.87	3,374.43	5,300.00	50.30	2,700.00	-19.99
86	窗口对讲机	信息化工程		台	3	在用	2018年7月	1,836.55	975.51	1,500.00	50.30	800.00	-17.99
87	IC卡读写器	信息化工程		台	10	在用	2018年7月	10,304.38	5,473.34	8,500.00	50.30	4,300.00	-21.44
88	IC卡读写器	信息化工程	德卡 D3	套	3	在用	2018年7月	21,261.13	11,293.20	17,900.00	50.30	9,000.00	-20.31
89	IC卡读写器	信息化工程	德卡 D3	台	12	在用	2018年7月	12,360.90	6,565.70	10,200.00	50.30	5,100.00	-22.32
90	办公桌	信息化工程		台	10	在用	2018年7月	16,772.14	8,908.80	14,100.00	64.93	9,200.00	3.27

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

表4-6-5

金额单位：人民币元

序号	设备名称	工程类别	规格型号	计量单位	数量	资产状况	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
								原值	净值	原值	成新率%			净值
91	办公椅	信息化工程		台	10	在用	2018年7月	8,372.09	4,446.98	7,000.00	64.93	4,500.00	1.19	
92	办公桌椅	信息化工程	大理石定制	台	6	在用	2018年7月	57,765.76	30,683.25	47,700.00	64.93	31,000.00	1.03	
93	办公桌椅	信息化工程		张	6	在用	2018年7月	10,063.28	5,345.28	8,500.00	64.93	5,500.00	2.89	
94	办公椅	信息化工程		张	12	在用	2018年7月	8,372.09	4,446.98	7,000.00	64.93	4,500.00	1.19	
95	室外AP (安装主件)	信息化工程	EWPA-PNWM	台	21	在用	2018年7月	1,234,919.54	655,948.09	637,100.00	69.68	444,000.00	-32.31	
96	室外AP (安装主件)	信息化工程	EWPA-PNWM	台	6	在用	2018年7月	358,155.62	190,240.33	189,000.00	69.68	131,700.00	-30.77	
97	IP数字网络广播主机	信息化工程	菱声ZH-IP201	台	1	在用	2018年7月	57,696.81	30,646.62	41,200.00	69.68	28,700.00	-6.35	
98	壁挂音箱	信息化工程	网络音柱 (菱声ZH-IP100)	台	21	在用	2018年7月	138,197.13	73,405.71	98,600.00	62.58	61,700.00	-15.95	
99	壁挂音箱	信息化工程	申士LYZ-740	台	4	在用	2018年7月	4,269.96	2,268.06	3,600.00	59.58	2,100.00	-7.41	
100	车辆检测器	信息化工程	六通道 (大华DH-ITACD-006B)	台	2	在用	2018年7月	25,814.87	13,712.00	15,400.00	75.15	11,600.00	-15.40	
101	道闸机	信息化工程	百胜BS-406	套	2	在用	2018年7月	47,060.57	24,997.01	20,300.00	75.15	15,300.00	-38.79	
102	道闸机	信息化工程	百胜BS-306	套	15	在用	2018年7月	301,157.97	159,965.07	208,000.00	75.15	156,300.00	-2.29	
103	红外幕帘探测器	信息化工程	(艾礼富ABT-40)	套	5	在用	2018年7月	63,704.57	33,837.74	48,400.00	75.15	36,400.00	7.57	
104	车道红绿灯	信息化工程	砵码200*200	台	2	在用	2018年7月	41,907.13	22,259.67	18,400.00	75.15	13,800.00	-38.00	
105	激光扫描雷达	信息化工程	西克LMS111	台	2	在用	2018年7月	185,352.11	98,452.86	145,400.00	75.15	109,300.00	11.02	
106	激光扫描雷达	信息化工程	西克LMS151	台	1	在用	2018年7月	93,085.66	49,444.00	73,000.00	75.15	54,900.00	11.03	
107	宽频控制仪	信息化工程		台	1	在用	2018年7月	26,446.14	14,047.31	22,300.00	75.15	16,800.00	19.60	
108	测长控制仪	信息化工程		台	1	在用	2018年7月	26,446.14	14,047.31	22,300.00	75.15	16,800.00	19.60	
109	立杆	信息化工程	2.5米	根	3	在用	2018年7月	15,841.08	8,414.25	13,300.00	69.68	9,300.00	10.53	
110	不间断电源	信息化工程	不间断电源主机	台	1	在用	2018年7月	78,806.73	41,859.51	66,000.00	69.68	46,000.00	9.89	
111	激光扫描平台	信息化工程	霍尼韦尔MS7120	台	12	在用	2018年7月	75,631.17	40,172.75	42,800.00	89.07	38,100.00	-5.16	
112	150吨液压滚装桥	设备投资	150吨	台	6	在用	2017年7月	25,980,439.30	21,196,911.20	29,392,800.00	89.38	26,271,000.00	23.94	布置于11、12、13、14、15、17#泊位
113	200吨液压滚装桥	设备投资	200吨	台	1	在用	2017年7月	5,653,151.15	4,612,290.86	6,395,700.00	89.38	5,716,400.00	23.94	布置于18#泊位,兼顾2000GT特种船舶
合 计								72,430,705.09	53,844,010.57	66,393,700.00		56,967,900.00	5.80	
减：机器设备减值准备														

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：海南港航控股有限公司

序号	设备名称	工程类别	规格型号	计量单位	数量	资产状况	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
	合计				22336.86			72,430,705.09	53,844,010.57	66,393,700.00	56,967,900.00	5.80	

表4-6-5  
金额单位：人民币元

产权持有单位填表人：潘晓影  
填表日期：2020年12月31日

评估专业人员：赖晓思琪、陈贞言





# 无形资产—海域使用权评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位名称：神州控股股份有限公司

序号	权利类型	证书编号	登记编号	海域使用权人	地址	项目名称	项目性质	发证日期	发证机关	登记日期	登记机关	用海类型		终止日期	海域等级	宗海面积		用海方式	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
												一类类	二类类			公顷	亩							
1	海域使用权	2016C460101002355号	4601002010001	神州控股股份有限公司	广东省海口市琼山区大甲157号	海口港海港区港区新增用海项目	经营性	2016年4月29日	海口市自然资源和规划局	2016年4月18日	海口市自然资源和规划局	填海造地	填海造地	2066年4月17日	三	6.934	6.934	填海造地	6,753,400.00	6,205,827.03	9,277,287.54	15,740,640.07	253.64	
合 计																								
																			6,205,827.03	6,205,827.03	21,946,407.10	15,740,640.07	253.64	

产权持有单位联系人：潘晓影

联系电话：2020年12月31日

评估基准日：2020年12月31日

评估专业人员：蔡晓思、潘晓影

表4-15-1  
金额单位：人民币元















二期

固定资产投资计划表

Table with columns for years from 2021 to 2064 and various investment categories.

1. 固定资产投资

本表按年度编制，单位为万元，小数点后保留两位，四舍五入。

本表按年度编制

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表

固定资产投资计划表



新海二期  
折现现金流模型

	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 预测	2026 预测	2027 预测	2028 预测	2029 预测	2030 预测	2031 预测	2032 预测	2033 预测	2034 预测	2035 预测	2036 预测	2037 预测
税后口径:																	
资产组现金流	2,287.21	2,639.32	3,035.68	3,505.42	3,871.00	4,582.89	5,292.67	6,389.33	7,188.70	8,050.87	8,981.24	10,033.78	11,081.59	12,261.61	13,203.93	13,611.58	
EBIT	-343.08	-395.90	-455.35	-525.81	-967.75	-1,145.72	-1,323.17	-1,597.33	-1,797.17	-2,012.72	-2,245.31	-2,508.44	-2,770.40	-3,065.40	-3,169.07	-3,300.98	-3,402.90
(调整的所得税)	1,944.13	2,243.42	2,580.33	2,979.61	2,903.25	3,437.16	3,969.51	4,792.00	5,391.52	6,038.15	6,735.93	7,525.33	8,311.19	9,196.21	9,507.20	9,902.95	10,208.69
EBIAT	2,411.59	2,433.07	2,376.53	2,290.01	2,275.24	2,198.39	1,874.96	1,854.30	1,837.54	1,850.10	1,861.65	1,872.24	1,882.72	1,893.06	1,828.24	1,710.57	1,613.36
摊销	153.56	157.09	158.39	158.88	162.91	167.09	171.21	174.40	167.83	166.64	169.31	170.26	171.10	171.86	172.50	173.06	173.57
营运资金减少	5,326.96	217.35	202.24	219.32	213.99	324.10	345.43	380.10	370.38	415.30	448.59	494.30	494.30	494.54	546.87	266.37	263.74
资本性支出	-714.31	-696.58	-676.20	-656.77	-639.69	-623.11	-607.11	-591.28	-578.52	-565.76	-552.69	-539.39	-525.92	-512.25	-498.37	-487.58	-492.67
资产回收	9,121.92	4,354.35	4,641.29	4,991.04	4,915.70	5,503.63	6,053.99	6,609.51	7,188.76	7,904.43	8,662.79	9,522.74	10,333.63	11,295.75	11,275.95	11,114.47	11,306.69
无杠杆现金流																	
WACC	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50
折现因子	0.9493	0.8555	0.7709	0.6947	0.6358	0.5749	0.5198	0.4701	0.4251	0.3844	0.3476	0.3143	0.2842	0.2570	0.2324	0.2101	0.1900
预测期现金流的现值	8,659.42	3,725.03	3,578.09	3,467.43	3,125.21	3,163.96	3,147.11	3,106.90	3,055.62	3,038.11	3,010.78	2,992.75	2,936.63	2,902.68	2,620.14	2,335.33	2,148.24
预测期现金流的现值合计	80,693.36																
税前口径:																	
资产组现金流	2,287.21	2,639.32	3,035.68	3,505.42	3,871.00	4,582.89	5,292.67	6,389.33	7,188.70	8,050.87	8,981.24	10,033.78	11,081.59	12,261.61	13,203.93	13,611.58	
EBIT																	
(调整的所得税)																	
EBIAT	2,287.21	2,639.32	3,035.68	3,505.42	3,871.00	4,582.89	5,292.67	6,389.33	7,188.70	8,050.87	8,981.24	10,033.78	11,081.59	12,261.61	13,203.93	13,611.58	
摊销	2,411.59	2,433.07	2,376.53	2,290.01	2,275.24	2,198.39	1,874.96	1,854.30	1,837.54	1,850.10	1,861.65	1,872.24	1,882.72	1,893.06	1,828.24	1,710.57	1,613.36
营运资金减少	153.56	157.09	158.39	158.88	162.91	167.09	171.21	174.40	167.83	166.64	169.31	170.26	171.10	171.86	172.50	173.06	173.57
资本性支出	5,326.96	217.35	202.24	219.32	213.99	324.10	345.43	380.10	370.38	415.30	448.59	494.30	494.30	494.54	546.87	266.37	263.74
资产回收	-714.31	-696.58	-676.20	-656.77	-639.69	-623.11	-607.11	-591.28	-578.52	-565.76	-552.69	-539.39	-525.92	-512.25	-498.37	-487.58	-492.67
无杠杆现金流	9,465.01	4,750.24	5,096.65	5,516.86	5,883.45	6,649.35	7,377.16	8,206.85	8,985.93	9,917.15	10,908.10	12,031.18	13,104.03	14,361.15	14,445.01	14,415.45	14,709.58
预测期现金流的折现																	
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50
折现因子	0.9433	0.8393	0.7467	0.6644	0.5912	0.5260	0.4680	0.4164	0.3705	0.3297	0.2933	0.2610	0.2322	0.2066	0.1838	0.1636	0.1455
预测期现金流的现值	8,928.03	3,986.77	3,805.92	3,665.53	3,478.14	3,497.55	3,452.58	3,417.44	3,329.33	3,269.27	3,199.51	3,139.88	3,042.84	2,967.11	2,655.41	2,357.83	2,140.69
预测期现金流的现值合计	80,693.36																
经营性资产评估价值 (P)	80,693.36																
港口资产账面价值	73,897.30																
减值准备	6,796.06																
增长率	9.20%																

参数

(除百分比及特殊说明外, 数字单位为万元人民币)



