

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北部湾港股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的防城港云约江码头有限公司
的股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2019]第 70010 号



上海立信资产评估有限公司

2019年9月30日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020006201900482

资产评估报告名称： 北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的
防城港云约江码头有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告

资产评估报告文号： 信资评报字（2019）第70010号

资产评估机构名称： 上海立信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 廖恒(资产评估师)、梁柱波(资产评估师)

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

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	32
五、评估基准日	32
六、评估依据	33
七、评估方法	36
八、评估程序实施过程和情况	45
九、评估假设	47
十、评估结论	49
十一、特别事项说明	52
十二、资产评估报告使用限制说明	55
十三、资产评估报告日	56
附件	58

声 明

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

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，本资产评估机构及其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) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了

合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**北部湾港股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的防城港云约江码头有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告
摘要**

信资评报字[2019]第 70010 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受北部湾港股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司拟实施进行股权收购而涉及的防城港云约江码头有限公司(以下简称：“云约江公司”)的股东全部权益价值在 2019 年 5 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：

评估对象：云约江公司的股东全部权益价值。

评估范围：云约江公司的全部资产和负债。根据云约江公司在 2019 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 28,537.35 万元，负债账面值为 18,042.13 万元，净资产账面值为 10,495.22 万元。

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

评估目的：股权收购

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法，最终选取收益法的结果。

评估结论：经评估，云约江公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 15,574.21 万元，大写人民币壹亿伍仟伍佰柒拾肆万贰仟壹佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

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%
流动资产	698.26			
非流动资产	27,839.09			
其中：固定资产	26,015.00			
在建工程	20.28			
无形资产	1,783.47			
长期待摊费用	20.34			
资产总计	28,537.35			
流动负债	18,042.13			
非流动负债	-			
负债总计	18,042.13			
净资产（所有者权益）	10,495.22	15,574.21	5,078.99	48.39%

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自**2019年5月31日**至**2020年5月30日**有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

（一）本报告需由国有资产管理部門或其直屬的国有独资公司核准或备案后方可使用。

（二）评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

（三）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（四）当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

（五）本报告仅为委托人用于本报告载明的评估目的服务。一般来说，由于评估目的的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（六）企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）本评估公司未对委托人或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、

权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

(八) 国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，因此未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

(九) 本项评估的目的是收购股权，除非另有说明，在评估股东全部权益价值时，我们没有考虑股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

(十) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、委估资产中房屋建筑物未办理权证，也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据委托人提供并经我们粗略丈量核实后的数据进行了评估。我们提请报告使用者注意，上述数据不是准确无误的，我们保留按国家法定机构出具的权证所登记的数据修改本报告评估结论的权利。

2、纳入评估范围土地使用权为云约江 1 号码头泊位后方陆域土地，该土地为吹填形成，实际已投入运营使用，但涉及的地块所占海域使用证是 1-4 泊位，全部吹填形成土地才能办土地使用证，目前 2-4 号泊位无吹填计划，1 号泊位无法办理土地使用证。

(十一) 租赁事项

被评估单位所使用的海域，该海域使用权证书编号为：国海证 2012B45060201913 号和国海证 2012B45060201932 号，海域使用权人均为防城港务集团有限公司，被评估单位通过与防城港务集团有限公司签订租赁合同的方式使用该海域。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

**北部湾港股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的防城港云约江码头有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告
正文**

信资评报字[2019]第 70010 号

北部湾港股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施进行股权收购而涉及的防城港云约江码头有限公司（以下简称：“云约江公司”）的股东全部权益价值在 2019 年 5 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、广西北部湾国际港务集团有限公司

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路 33 号港务大厦 30-32 楼

法定代表人：周小溪

注册资本：贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期：2007 年 03 月 07 日

经营期限：长期

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

2、北部湾港股份有限公司

企业名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：000582

住所：北海市海角路 145 号

法定代表人：周小溪

注册资本：壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

成立日期：1996 年 08 月 07 日

经营期限：长期

经营范围：投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附征》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；船舶港口服务（为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除外）的销售；经营硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]的批发（无仓储）（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至 2018 年 12 月 22 日）。（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) 被评估单位

1. 企业注册登记信息

企业名称：防城港云约江码头有限公司

注册地址：防城港市港口区友谊路 22 号 6 楼

法定代表人：何永雷

注册资本：人民币 10000 万元

实收资本：人民币 10000 万元

营业执照注册号：91450600065433552C

成立日期：2013 年 04 月 03 日

营业期限：2043 年 03 月 27 日

经营业务范围：码头及其他港口设施服务，货物装卸、仓储服务，为船舶提供岸电，淡水供应，港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修服务；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）；海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理业务。

2. 企业性质及历史沿革

(1) 企业简介

云约江公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，目前云约江公司有一个泊位，级别为 7 万吨级泊位，设计年吞吐量 300 万吨。

(2) 历史沿革

云约江公司于 2013 年 4 月 3 日由防城港务集团有限公司和广西盛隆冶金有限公司共同出资设立，注册资本 1 亿元，由防城港务集团有限公司出资 5,500.00 万元，广西盛隆冶金有限公司出资 4,500.00 万元，分三期出资，于 2013 年 3 月进行了首次出资人民币 2,000.00 万元，该出资已经广西润诚会计师事务所有限公司出具润诚验字[2013]0148 号验资报告审验，各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	5,500.00	55.00%	1,100.00	11.00%
广西盛隆冶金有限公司	4,500.00	45.00%	900.00	9.00%
合计	10,000.00	100.00%	2,000.00	20.00%

根据公司章程规定，2013年4月9日，由广西盛隆冶金有限公司进行了第二期出资人民币3,600.00万元，该出资已经广西润诚会计师事务所有限公司出具润诚验字[2013]0273号验资报告审验，各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	5,500.00	55.00%	1,100.00	11.00%
广西盛隆冶金有限公司	4,500.00	45.00%	4,500.00	45.00%
合计	10,000.00	100.00%	5,600.00	56.00%

根据公司章程规定，第三期出资额为4,400.00万元，由防城港务集团有限公司于2014年4月21日之前缴足，该出资已经广西润诚会计师事务所有限公司出具润诚验字[2014]00420号验资报告审验，各股东出资金额及出资比例情况如下：

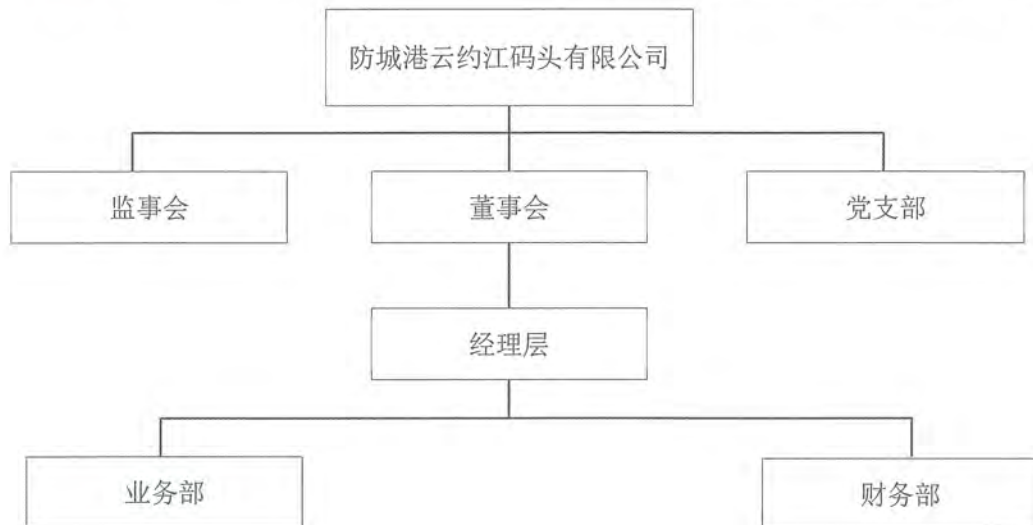
金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	5,500.00	55.00%	5,500.00	55.00%
广西盛隆冶金有限公司	4,500.00	45.00%	4,500.00	45.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

(3) 组织结构

云约江公司于评估基准日的组织结构如下：



3. 资产、负债结构和经营状况

公司近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年5月31日
总资产	28,973.72	30,171.15	29,038.58	28,537.35
负债	15,779.10	15,345.62	15,684.00	18,042.13
净资产	13,194.62	14,825.53	13,354.58	10,495.22

公司近三年和评估基准日的经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2016年1-12月	2017年1-12月	2018年1-12月	2019年1-5月
一、营业收入	4,619.22	5,166.82	1,528.83	404.90
减: 营业成本	2,528.82	2,670.48	2,152.90	913.04
税金及附加	3.17	7.38	8.69	4.12
销售费用				
管理费用	112.07	181.74	141.87	51.24
财务费用	638.99	642.81	696.76	297.68
资产减值损失				0.01
二、营业利润	1,336.17	1,664.41	-1,471.38	-861.19
加: 营业外收入		2.00		
减: 营业外支出		0.37		
三、利润总额	1,336.17	1,666.04	-1,471.38	-861.19
减: 所得税		126.37		
四、净利润	1,336.17	1,539.67	-1,471.38	-861.19

注: 上述 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度财务数据已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计并分别出具了“大信桂审字[2017]第 00155 号”、“大信桂审字[2018]第 00115 号”以及“大信桂审字[2019]第 00102 号”《审计报告》, 2019 年 1-5 月财务数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并分别出具无保留意见的(文号:“瑞华专审字 [2019]45040006 号”)审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍

清查日云约江公司办公场所位于防城港市港口区友谊路 22 号办公楼。

5. 会计政策和主要税率

云约江公司执行《企业会计准则—基本准则》。其云约江公司主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率 (%)	计税基础	备 注
企业所得税	25	应纳税所得额	
增值税	3-6	应纳税增值额	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人一为广西北部湾国际港务集团有限公司，委托人二为北部湾港股份有限公司，被评估单位为云约江公司。

其中委托人一系被评估单位母公司之全资股东，双方为关联关系；委托人二系本次收购股权之收购方，同时与被评估单位系同一集团控制下的关联公司，双方为关联关系。

(四) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权收购。

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]4-4号），同意防城港务集团有限公司将持有的云约江公司 100% 股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

本次评估目的是为满足北部湾港股份有限公司拟进行收购股权的需要，对云约江公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

鉴于本次评估目的为股权收购，故评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象为云约江公司的股东全部权益价值。评估范围为云约江公司的全部资产和负债。根据云约江公司在 2019 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 28,537.35 万元，负债账面值为 18,042.13 万元，净资产账面值为 10,495.22 万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额
流动资产	6,982,642.23
货币资金	176,307.79
应收账款	3,133,343.68
预付账款	69,719.46
其他应收款	1,044,231.32
其他流动资产	2,559,039.98
非流动资产	278,390,832.00
固定资产	260,149,856.39
在建工程	202,830.19
无形资产	17,834,740.38
长期待摊费用	203,405.04
资产总额	285,373,474.23
流动负债	180,421,277.16
长期负债	-
负债总额	180,421,277.16
净资产	104,952,197.07

注：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，且上述财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：“瑞华专审字[2019]45040006号”）审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

(1) 土地使用权

土地使用权账面值 17,813,087.95 元，为云约江公司 1 号码头泊位后方陆域土地的吹填成本等费用。该陆域吹填工程已完工并进行了工程决算，实际已投入运营使用，但涉及的地块所占海域使用证是 1-4 泊位，全部吹填形成土地才能办土地使用证。目前只吹填形成了 1 号泊位，其他 2-4 号泊位没有计划吹填，所以 1 号泊位无法办理土地使用证，财务上暂按入账日期起算 50 年进行摊销。

(2) 房屋建（构）筑物

被评估单位房屋建（构）筑物账面原值 232,355,437.79 元，账面净值 208,045,357.90 元。其中房屋建筑物账面原值 7,313,652.12 元，账面净值 6,750,279.30 元，构筑物账面原值 225,041,785.67 元，账面净值 201,295,078.60 元主要为云约江公司的办公楼、工具室及维修车间、码头水工工程、道路工程、堆场工程等，大部分构筑物于 2014-2017 年间建成，少部分建成于 2019 年。使用场地为云约江公司的填海造地用地。办公楼为框架结构，码头水工工程等系圆筒结构，道路为混凝土结构，围网等系简易结构。建筑物、构筑物及其他辅助设施均未办理产权证。各类房屋建（构）筑物均能正常使用。

(3) 设备类固定资产

① 机器设备

机器设备主要包括门座起重机、漏斗等，单台设备价值较大，该类设备均正常使用，分布在港口码头作业区。

② 电子设备

电子设备主要包括电脑、空调、打印机等，单台设备价值量小，大部分电子设备正常使用，分布在公司各办公部门。

③ 车辆

车辆包括皮卡车、警用摩托车、哈弗 H6 汽车等，共计 6 辆，均正常使用。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，云约江公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

（二）影响企业经营的宏观、区域经济因素

1、国家宏观经济形势

2019 年上半年，全国经济运行继续保持在合理区间，延续总体平稳、稳中有进发展态势。初步核算，上半年国内生产总值 450933 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分季度看，一季度同比增长 6.4%，二季度增长 6.2%。分产业看，第一产业增加值 23207 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值 179984 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 247743 亿元，增长 7.0%。

（1）农业生产形势较好

上半年，种植业增加值同比增长 3.9%，增速比一季度回落 0.5 个百分点。全国夏粮总产量 14174 万吨，比上年增加 293 万吨，增长 2.1%，与历史最高年（2017 年）持平。农业种植结构持续优化，棉花、大豆播种面积增加。上半年，禽蛋产量同比增长 3.6%，牛奶产量增长 1.7%；猪牛羊禽肉产量 3911 万吨，下降 2.1%，其中，牛肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 2.4%、1.5%和 5.6%，猪肉产量下降 5.5%。

（2）高技术制造业比重提高

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%，增速比一季度回落 0.5 个百分点。6 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 6.3%，增速比 5 月份加快 1.3 个百分点，环比增长 0.68%。上半年，分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 5.0%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 3.5%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长 7.7%，快于规模以上工业 1.7 个百分点。高技术制造业增加值同比增长 9.0%，快于规模以上工业 3.0 个百分点，占全部规模以上工业比重为 13.8%，比上年同期提高 0.8 个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长 34.6% 和 20.1%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 23790 亿元，同比下降 2.3%，降幅比 1-4 月收窄 1.1 个百分点；其中 5 月份规模以上工业企业实现利润增长 1.1%，而 4 月份为同比下降 3.7%。规模以上工业企业营业收入利润率为 5.72%，比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。

（3）服务业较快增长，现代服务业发展较好

上半年，服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值同比分别增长 20.6%、7.8%、7.3% 和 7.3%，增速分别快于第三产业 13.6、0.8、0.3 和 0.3 个百分点。上半年，全国服务业生产指数同比增长 7.3%，比一季度回落 0.1 个百分点；其中 6 月份增长 7.1%，比 5 月份加快 0.1 个百分点。6 月份，服务业商务活动指数为 53.4%，继续保持在荣枯线以上。服务业业务活动预期指数为 60.3%，处于较高水平。

1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 10.1%，增速比 1-4 月份加快 0.3 个百分点；其中，战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.5%、12.3% 和 12.0%，增速分别快于全部规模以上服务业 2.4、2.2 和 1.9 个百分点，保持较快增长。

(4) 市场销售稳中有升，网上零售增速和占比继续提高

上半年，社会消费品零售总额 195210 亿元，同比增长 8.4%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额 33878 亿元，同比增长 9.8%，比上月加快 1.2 个百分点，环比增长 0.96%。上半年，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 166924 亿元，同比增长 8.3%；乡村消费品零售额 28286 亿元，增长 9.1%。按消费类型分，餐饮收入 21279 亿元，增长 9.4%；商品零售 173930 亿元，增长 8.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类同比增长 13.2%，增速快于社会消费品零售总额 4.8 个百分点。

上半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%，比一季度加快 2.5 个百分点。其中，实物商品网上零售额 38165 亿元，增长 21.6%，占社会消费品零售总额的比重为 19.6%，比一季度提高 1.4 个百分点。

(5) 投资增势基本平稳，高技术产业投资较快增长

上半年，全国固定资产投资（不含农户）299100 亿元，同比增长 5.8%，增速比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比一季度回落 0.5 个百分点。其中，民间投资 180289 亿元，增长 5.7%。分产业看，第一产业投资下降 0.6%；第二产业投资增长 2.9%，其中制造业投资增长 3.0%；第三产业投资增长 7.4%，其中基础设施投资增长 4.1%。高技术制造业投资同比增长 10.4%，增速比全部投资快 4.6 个百分点；高技术服务业投资增长 13.5%，增速比全部投资快 7.7 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.44%。

上半年，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比一季度回落 0.9 个百分点。全国商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%；全国商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速与一季度持平。

(6) 进出口增速略升，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额 146675 亿元，同比增长 3.9%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。其中，出口 79521 亿元，增长 6.1%；进口 67155 亿元，

增长 1.4%。进出口相抵，顺差 12366 亿元，同比扩大 41.6%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 5.5%，占进出口总额的比重为 59.9%，比上年同期提高 0.9 个百分点；机电产品出口增长 5.3%，占出口总额的比重为 58.2%。民营企业进出口增长 11.0%，占进出口总额的比重为 41.7%，比上年同期提高 2.7 个百分点。6 月份，进出口总额 25619 亿元，同比增长 3.2%。其中，出口 14535 亿元，增长 6.1%；进口 11083 亿元，下降 0.4%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 58361 亿元，同比增长 4.2%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10555 亿元，增长 1.9%，增速比 5 月份加快 1.2 个百分点。

(7) 居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比一季度扩大 0.4 个百分点。其中，城市和农村均上涨 2.2%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.9%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 2.0%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信下降 1.0%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 2.6%，其他用品和服务上涨 2.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 9.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.8%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.7%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.3%，涨幅比一季度扩大 0.1 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比持平，环比下降 0.3%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 0.1%，涨幅与一季度持平。6 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 0.3%，环比下降 0.1%。

(8) 就业形势总体稳定，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全国城镇新增就业 737 万人，完成全年目标任务的 67%。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月上升 0.1 个百分点；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，低于全国城镇调查失业率 0.5 个百分点。31 个

大城市城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平。6 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 45.7 小时。二季度末，农村外出务工劳动力总量 18248 万人，比上年同期增加 226 万人，增长 1.3%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。

(9) 居民收入增长快于经济增速，城乡收入比继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 15294 元，同比名义增长 8.8%，增速比一季度高 0.1 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.5%，比经济增速高 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 21342 元，实际增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 7778 元，实际增长 6.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.74，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 13281 元，同比名义增长 9.0%。

(10) 供给侧结构性改革深入推进，经济结构不断优化

“三去一降一补”成果巩固。二季度，全国工业产能利用率为 76.4%，比一季度提高 0.5 个百分点，比 2013 年以来的平均值高 1 个百分点；其中非金属矿物制品业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业产能利用率分别比一季度提高 3.4、1.7 和 1.7 个百分点。6 月末，全国商品房待售面积 50162 万平方米，比上月末减少 766 万平方米，比上年同期下降 8.9%。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.6 个百分点。上半年，生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长 48.0%和 18.9%，分别比全部投资快 42.2 和 13.1 个百分点。

三大攻坚战持续推进。5 月末，全国地方政府债务余额 198953 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治成效继续显现。初步核算，上半年，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.6 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构继续优化。上半年，第三产业增加值占国内生产总值比重为

54.9%，比上年同期提高 0.5 个百分点，比第二产业高 15.0 个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 60.3%，高于第二产业 23.2 个百分点；规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 60.1%。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为 49.4%，比上年同期提高 0.6 个百分点。京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化等一系列重大区域战略稳步推进，东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。

总的来看，上半年国民经济运行在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进发展态势。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长有所放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。（数据来源：国家统计局）

2、地区经济形势及未来发展趋势—广西壮族自治区

初步核算，上半年全区生产总值（GDP）8906.91 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值增长 5.4%，第二产业增加值增长 4.7%，第三产业增加值增长 7.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 9.2%、35.1%和 55.7%。

（1）农业生产稳中向好，主要农产品稳定增长

上半年，全区农林牧渔业增加值 926.98 亿元，同比增长 5.4%，增速比一季度加快 0.9 个百分点，比上年同期加快 0.5 个百分点。其中，种植业增加值 392.27 亿元，同比增长 5.0%；林业增加值 86.28 亿元，增长 6.6%；牧业增加值 259.21 亿元，增长 5.7%；渔业增加值 143.52 亿元，增长 5.5%。全区春收粮食总产量 20.0 万吨，比上年减少 1.3 万吨，减产 6.1%。蔬菜（含食用菌）产量 1725.10 万吨，同比增长 5.2%；园林水果产量 272.96 万吨，增长 7.0%。禽蛋产量同比增长 2.5%，牛奶产量减少 2.5%。猪牛羊禽肉产量 223.3 万吨，同比增长 7.1%；其中，猪肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 6.2%、2.8%和 10.2%，牛肉产量下降 1.0%。生猪存栏 1714.57 万头，同

比下降 23.5%；生猪出栏 1893.80 万头，增长 6.6%。水产品产量 153.03 万吨，同比增长 5.6%。其中，海水产品 88.68 万吨，增长 6.2%；淡水产品 64.35 万吨，增长 4.7%。

（2）工业保持增长，高技术制造业比重提高

上半年，全区规模以上工业增加值同比增长 3.2%，增速比上年同期加快 0.2 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 5.8%，股份制企业增长 5.5%，外商及港澳台商投资企业下降 2.5%。分轻重工业看，重工业增加值同比增长 2.3%，轻工业增加值增长 5.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 12.1%，制造业增长 2.5%，电力热力燃气及水的生产和供应业增长 14.0%。分行业看，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业增加值同比增长 28.7%，有色金属冶炼和压延加工业增长 14.3%，电力、热力生产和供应业增长 14.0%，农副食品加工业增长 12.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 9.4%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 8.1%。高技术制造业增加值占全部规模以上工业比重为 6.1%，比上年同期提高 0.4 个百分点。新能源汽车产量同比增长 3.2 倍，电子元件增长 27.9%，光电子器件增长 3.4%。

（3）服务业较快增长，对全区经济增长贡献提高

上半年，全区第三产业继续保持较好发展势头。第三产业增长对全区生产总值增长的贡献率为 55.7%，比一季度提高 5.9 个百分点。金融业增加值同比增长 7.3%，增速快于第三产业 0.3 个百分点。住宿和餐饮业增加值增长 5.1%。交通运输、仓储和邮政业增加值增长 5.0%。1-5 月，全区规模以上服务业营业收入同比增长 9.0%，增速比 1-4 月加快 2.1 个百分点。其中，软件和信息技术服务业营业收入同比增长 19.8%，租赁业营业收入增长 57.6%，商务服务业营业收入增长 22.7%，娱乐业营业收入增长 35.3%。

（4）市场销售保持稳定，消费升级类商品增长较快

上半年，全区社会消费品零售总额同比增长 6.8%，比一季度加快 0.3

个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额同比增长 6.7%，乡村消费品零售额增长 8.0%。按消费类型分，餐饮收入同比增长 8.1%，商品零售增长 6.7%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位体育娱乐用品类和家具类零售额同比分别增长 36.2%和 7.3%，增速分别快于社会消费品零售总额 29.4 和 0.5 个百分点。

(5) 固定资产投资稳步回升，高技术产业投资较快增长

上半年，全区固定资产投资（不含农户）同比增长 8.6%，连续三个月增长加快，比一季度加快 4.3 个百分点。其中，民间投资增长 10.5%，比一季度加快 0.1 个百分点。分产业看，第一产业投资下降 18.9%；第二产业投资增长 6.1%，比一季度加快 4.3 个百分点，其中制造业投资增长 1.6%；第三产业投资增长 10.6%，比一季度加快 4.8 个百分点，其中基础设施投资增长 2.9%。高技术产业投资同比增长 11.8%，增速比全部投资快 3.2 个百分点，其中高技术制造业投资同比增长 19.2%，增速比一季度加快 9.9 个百分点。生态保护和环境治理业、道路运输业等短板领域投资同比分别增长 14.2% 和 13.7%，分别比全部投资快 5.6 和 5.1 个百分点。

全区房地产开发投资 1738.26 亿元，同比增长 27.1%。全区商品房销售面积 2858.42 万平方米，同比增长 6.1%；全区商品房销售额 1848.24 亿元，同比增长 12.5%，增速比一季度加快 0.3 个百分点。6 月末，全区商品房待售面积 1369.22 万平方米，比上年同期下降 4.4%。

(6) 进出口快速增长，出口商品结构继续优化

上半年，全区进出口总额 2269.46 亿元（人民币，下同），同比增长 24.8%，增速比一季度加快 9.3 个百分点。其中，出口 1306.74 亿元，增长 46.3%，比一季度加快 14.7 个百分点；进口 962.72 亿元，增长 4.1%，比一季度加快 4.1 个百分点。从贸易方式看，边境小额贸易（不含边民互市贸易）进出口 510.52 亿元，同比增长 0.8%；一般贸易进出口 917.57 亿元，增长 57.5%；加工贸易进出口 348.32 亿元，下降 6.8%。从出口商品看，机电产品出口

648.42 亿元，增长 58.5%，占出口总额的比重为 49.6%，比上年同期提高 4.1 个百分点；高新技术产品出口 242.60 亿元，同比增长 36.0%。从贸易伙伴看，与东盟双边贸易额 1095.81 亿元，同比增长 12.4%；与美国双边贸易额 123.61 亿元，同比增长 22.2%；与欧盟双边贸易额 137.40 亿元，增长 135.0%。

（7）财政收支平稳增长，金融信贷稳步加快

上半年，全区财政收入 1609.32 亿元，同比增长 6.3%。其中，一般公共预算收入 949.63 亿元，增长 6.4%。在一般公共预算收入中，税收收入 609.96 亿元，增长 1.9%；非税收入 339.67 亿元，增长 15.5%。全区一般公共预算支出 2968.60 亿元，同比增长 13.2%。全区民生领域支出 2397.77 亿元，同比增长 13.3%，比上年同期加快 5.1 个百分点，占一般公共预算支出比重为 80.8%。其中，污染防治支出同比增长 85.9%，扶贫支出增长 56.2%，城乡社区支出增长 30.6%，交通运输支出增长 24.6%。

6 月末，全区金融机构人民币各项存款余额 31581.06 亿元，同比增长 6.9%；金融机构人民币各项贷款余额 28408.94 亿元，增长 15.5%，比上年同期加快 2.1 个百分点。截止 6 月底，全区新增人民币贷款 2147.94 亿元，同比多增 349.85 亿元。

（8）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全区居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比一季度扩大 0.3 个百分点。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.6%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.5%，衣着上涨 3.2%，居住上涨 3.3%，生活用品及服务上涨 1.5%，交通和通信下降 0.9%，教育文化和娱乐上涨 2.7%，医疗保健上涨 2.1%，其他用品和服务上涨 2.1%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.4%，鲜菜价格上涨 14.2%，猪肉价格下降 1.6%。6 月份，全区居民消费价格同比上涨 3.0%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.3%，降幅比一季度收窄

0.5个百分点。6月份，全区工业生产者出厂价格同比下降0.5%，环比下降0.5%。上半年，全区工业生产者购进价格同比上涨0.4%，涨幅比一季度下降0.2个百分点。6月份，全区工业生产者购进价格同比下降0.1%，环比下降0.2%。

（9）就业形势稳中向好，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全区城镇新增就业人数23.06万人，失业人员再就业人数5.44万人，就业困难人员实现就业人数2.14万人。城镇登记失业率2.55%。二季度末，全区农村外出务工（离开本乡镇）劳动力总量933.0万人，比上年同期增加4.7万人，增长0.5%。

（10）居民收入稳定增长，城乡收入比继续缩小

上半年，全区居民人均可支配收入11636元，同比名义增长8.6%，增速比一季度高0.2个百分点；扣除价格因素实际增长6.0%，比经济增速高0.1个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入17118元，实际增长4.6%；农村居民人均可支配收入7065元，实际增长6.9%。城乡居民人均可支配收入比值为2.42:1，比上年同期缩小0.06。全区居民人均可支配收入中位数9620元，同比名义增长6.1%。

总的来看，上半年全区经济运行总体平稳。但也要看到，当前外部环境不稳定不确定因素增多，区内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，按照高质量发展要求，深化改革开放，优化营商环境，推进关键领域自主创新，充分调动各方面积极性，狠抓“六稳”政策落实落地，推动经济平稳健康发展。（数据来源：广西壮族自治区统计局）

3、所在行业现状与发展前景

（1）行业分类

云约江公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及

的货物包括金属矿石、煤炭、钢铁等。因此云约江公司所属行业为港口行业。

(2) 行业监管体制及相关政策法规

1) 港口行业的监管

我国港口码头行业集装箱、货物装卸及其相关业务经营受我国法律法规监管，并受国家发改委、交通运输部、环境保护部、住建部等国家监管机构的监管。港口业务经营行为涉及范围广泛，其中包括港口及相关规划、项目投资建设、港口码头经营、海洋生态、安全、环保、运输及代理、报关、报检、保险、理货等范围。

交通运输部负责全国港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通运输（港口）主管部门负责本行政区域内的港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府、港口所在地设区的市（地）、县人民政府确定的具体实施港口行政管理的部门负责该港口的港口经营行政管理工作。交通运输部主管全国的港口岸线工作，会同国家发改委具体实施对港口深水岸线的使用审批工作。县级以上地方人民政府港口行政管理部门按照本办法和省级人民政府规定的职责，具体实施港口岸线使用审批的相关工作。交通运输部负责港口建设费的征收管理工作。港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作。根据征收工作需要，海事管理机构可以与船舶代理公司、货物承运人（仅限内贸货物）等单位签订委托代收协议代收港口建设费。海事管理机构负责对港口建设费代收单位的代收行为进行日常管理和监督。

国务院海洋行政主管部门负责全国海域使用的监督管理。沿海县级以上地方人民政府海洋行政主管部门根据授权，负责本行政区毗邻海域使用的监督管理。

2) 港口行业的法律法规

港口行业属于交通运输行业中的水运行业。港口行业适用的主要法律、

法规主要有：《港口法》、《港口经营管理规定》、《海域使用管理法》、《道路交通安全法》、《海商法》、《安全生产法》、《海洋环境保护法》、《危险化学品安全管理条例》、《中华人民共和国海上交通安全法》、《中华人民共和国航道管理条例》、《港口工程竣工验收管理办法》、《港口危险货物管理规定》、《广西壮族自治区港口条例》等。

3) 港口行业收费适用的主要规定

①《港口建设费征收使用管理办法》，由财政部、交通运输部于 2011 年 4 月 25 日颁布，2011 年 10 月 1 日起施行。该办法规定了港口建设费的征收、解缴、使用、管理和监督，规定交通运输部负责港口建设费的征收管理工作，港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作征收对象为经对外开放口岸港口辖区范围内所有码头、浮筒、锚地、水域装卸（含过驳）的货物，义务缴纳人是货物的托运人（或其代理人）或收货人（或其代理人）。

②《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156 号），由原交通部、国家发改委于 2006 年 4 月 10 日发布，自 2006 年 6 月 1 日起执行。该通知规定由取得有效《港口设施保安符合证书》的港口设施经营人，对进出对外开放港口的的外贸进出口货物（含集装箱）收取港口设施保安费。2006 年 5 月 31 日，原交通部发布《关于收取港口设施保安费有关事宜的通知》（交水发[2006]238 号），对港口设施保安费收取相关事项进行了详细规定。2009 年 4 月 8 日，交通运输部、国家发改委发布了《关于延续港口设施保安费政策的通知》（交水发[2009]167 号），决定继续收取港口设施保安费，收取范围、标准和使用管理仍按照《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156 号）规定执行。

③《交通运输部、国家发展改革委关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知》（交水发[2014]253 号），自 2015 年 1 月 1 日起执行，与该通知相抵触的有关规定，以该通知为准。该通知放开港口劳务性和船舶供应

服务收费标准，对内外贸集装箱、散杂货装卸作业费（不含堆存保管费），国际客运码头作业费等各类劳务性收费，由现行分别实行政府指导价、政府定价统一改为市场调节，由港口经营人、船舶供应服务企业根据市场供求和竞争状况、生产经营成本自主制定收费标准，并由现行按作业环节单独设项收费改为包干收费，综合计收港口作业包干费。国际客运码头作业包干费统一由国际客运和旅游客运运营企业支付，不得再向旅客收取。

④《交通运输部关于明确港口收费有关问题的通知》（交水发[2014]255号），就港口作业包干费、货物港务费、船舶垃圾处理、供水等服务收费操作进行了进一步补充和明确。

⑤《交通运输部、国家发展改革委关于调整港口船舶使费和港口设施保安费有关问题的通知》（交水发[2015]118号），自2015年9月20日起执行，与该通知抵触的有关规定，均以该通知为准。该通知进一步完善了港口船舶使费收费政策，对船舶使费收费项目进行了规范，除该通知范围内提及项目外不得再收取其他费用。同时该通知改进了船舶使费计费办法，下调了引航费、拖轮费等项目收费标准，并完善了船舶使费管理方式，对船舶使费实行政府指导价和上限管理，港口经营人和引航机构可在不超过上限收费标准范围内，根据市场供求和竞争状况自主制定具体收费标准。此外，该通知进一步降低了港口设施保安费收费标准。

⑥《交通运输部、国家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水发[2015]206号），由交通运输部、国家发展改革委于2015年12月29日下发，自2016年3月1日起执行，有效期为5年。该通知对货物港务费、港口设施保安费、国内客运和旅游船舶港口作业费、引航（移泊）费、拖轮费、停泊费、驳船取送费等费用进行规定。《港口收费计费办法》主要明确了收费项目、计费方式、收费标准，不涉及收费监管内容。交通运输部会同国家发展改革委按照“减项、并项、降费”的原则，清理和修订港口收费相关文件，调整优化了港口收费政策制度。（以上数据来源：巨

潮资讯)

(3) 港口行业状况

2018年,受全球贸易疲软影响,各大集装箱港口吞吐量增速普遍放缓。前20大集装箱港口完成集装箱吞吐量3.4亿TEU,同比增长3.8%,低于2017年的5.6%。中国有十大港口入围全球港口集装箱吞吐量TOP20,上海港以4201万TEU的集装箱吞吐量再次位列全球第一。从全球港口货物吞吐量TOP排行来看,宁波舟山以108439万TEU的吞吐量继续保持全球首位。从班轮公司集装箱运力排行来看,马士基航运、地中海航运及中国远洋运输分列前三。

IMF在《世界经济展望》中预测,2019年70%的全球经济体增速将会下降,全球经济增速放缓至3.3%,2020年将增长3.6%。尽管3.3%的经济增速处于合理区间,但很多国家仍面临着十分严峻的经济发展前景,短期内有较大的不确定性。而随着全球经济势头的放缓,全球贸易也在面临挑战。

(4) 中国港口行业基本情况

1) 中国港口行业发展概况

①全国港口布局趋于稳定,综合性大型枢纽港初具规模

港口业属于大型基础设施行业,具有规模经济效益特征,行业集中度高,进入港口行业壁垒较高,要求良好的地理条件、雄厚的资金实力,以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看,我国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性,将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

②港口建设结构调整,码头泊位进一步大型化

根据交通运输部《2018年交通运输行业发展统计公报》，截至2018年末，全国港口拥有生产用码头泊位23919个，比上年减少3659个。其中，沿海港口生产用码头泊位5734个，减少96个；内河港口生产用码头泊位18185个，减少3563个。而全国港口拥有万吨级及以上泊位2444个，比上年增加78个。其中，沿海港口万吨级及以上泊位2007个，增加59个；内河港口万吨级及以上泊位437个，增加19个。

全国万吨级及以上泊位中，专业化泊位1297个，比上年增加43个；通用散货泊位531个，增加18个；通用件杂货泊位396个，增加8个。

③港口货物吞吐量、集装箱吞吐量保持增长

港口货物和集装箱吞吐量总体保持较快增长，2018年全国港口完成货物吞吐量143.51亿吨，比上年增长2.5%。其中，沿海港口完成94.63亿吨，增长4.5%；内河港口完成48.88亿吨，下降1.3%。

2018年，全国港口完成外贸货物吞吐量41.89亿吨，比上年增长2.4%。其中，沿海港口完成37.44亿吨，增长2.5%；内河港口完成4.45亿吨，增长1.6%。

2018年，全国港口完成集装箱吞吐量2.51亿TEU，比上年增长5.3%。其中，沿海港口完成2.22亿TEU，增长5.2%；内河港口完成2909万TEU，增长6.2%。全国规模以上港口完成集装箱铁水联运量450万TEU，增长29.4%，占规模以上港口集装箱吞吐量1.80%。

2018年，全国规模以上港口完成货物吞吐量133.45亿吨，比上年增长2.9%。其中，完成煤炭及制品吞吐量24.50亿吨，增长3.4%；石油、天然气及制品吞吐量10.66亿吨，增长3.8%；金属矿石吞吐量21.22亿吨，增长3.1%。（以上数据来源：2018年交通运输行业发展统计公报）

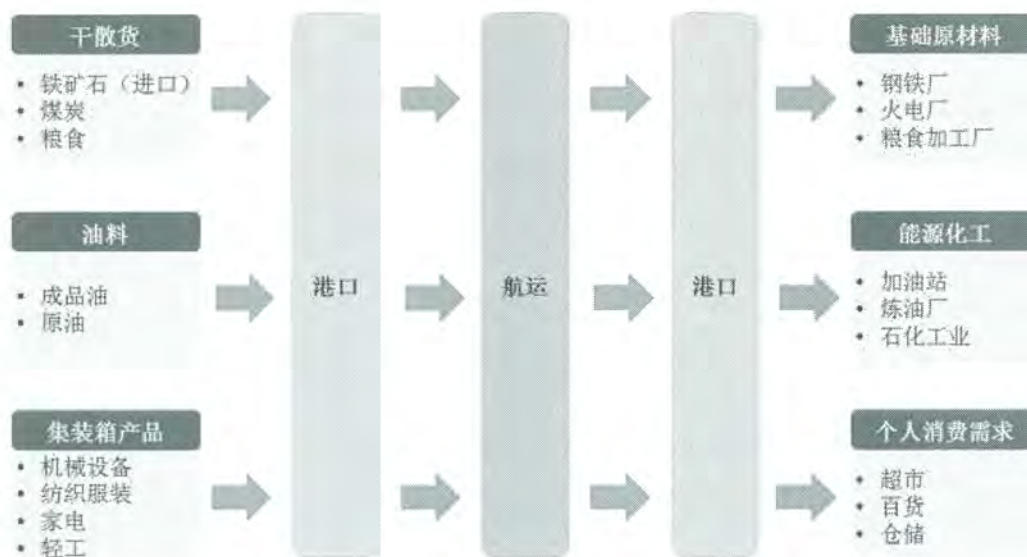
2) 广西港口行业发展状况

广西港口包括内河港口和北部湾港，内河港口主要包括南宁港、贵港港、梧州港等；北部湾港包括防城、钦州、北海三地区港口。根据广西壮

自治区北部湾港口管理局公布2019年5月水运生产快报,2019年1-5月,全区港口累计完成货物吞吐量13456.53万吨,为去年同期的114.76%。其中:广西北部湾港完成的货物吞吐量9810.98万吨,内河港口完成货物吞吐量3645.55万吨,分别为去年同期的112.27%、122.04%。

(5) 产业链构成及上下游关系

港口全产业链涉及到的相关产业分部广泛,其中包括了冶金、石化、电力、矿产、农业及贸易等多个行业,相关行业通过港口作为运输中转,实现干散货、油料及集装箱产品等货物向基础原材料厂商、能源化工厂商及个人消费者等货品需求方的有效转移。港口产业链具体流程示意如下图所示:



其中,港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业,装备制造业,工程建设行业,以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关。港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口,从而确保港口能够吸引更多的客户前来进行货物装卸,提高港口的吞吐量和业务收入;装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率;煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提

供丰富的货源；另外，近年来港口相关的金融和贸易行业迅速发展也为提升港口综合服务能力和产品附加价值提供助力。

(6) 进入中国港口行业的主要障碍

1) 自然条件、经济腹地要求高

港口建设发展需要一定的自然条件，优越的地理位置、广阔的水陆域、必要的泊位水深、良好的气象等条件是现代码头长期充满活力的必要保证。港口的发展还需要有发达的经济腹地条件，为港口提供稳定的货源。

2) 集疏运条件要求高

港口集疏运系统是与港口相互衔接、主要为疏散港口吞吐货物服务的交通运输系统，由铁路、公路、水运、管道及相应的交接站场组成，是港口与广大腹地相互联系的通道。现代港口必须具有完善与畅通的集疏运系统，才能成为综合交通运输网中重要的水陆交通枢纽。一般与腹地运输联系规模大、方向多、运距长或较长，以及货种较复杂多样的港口，其集疏运系统的线路往往较多，运输方式结构与分布格局也较复杂；反之亦然。

3) 资本投入大、建设周期长

港口属于交通运输基础设施，具有投资规模大、建设周期长的特点，要求进入者必须具有雄厚的资金实力，特别是随着船舶大型化，沿海港口向外海深水区发展，建设环境更加复杂，对进入者资金实力要求更高。

4) 经营专业化程度高

港口行业在交通运输行业中属于经营专业化程度较高的子行业，这体现在港口技术、经营管理、商业渠道、客户关系、产品服务等方面的专业化，增加了新进入者的难度。

5) 政府管制严格

港口作为维系社会经济正常运行的一个重要的基础产业，提供的服务涉及到公共利益和国家安全，各国都对港口运输行业实行较为严格的政府管制，我国也不例外。目前，我国在港口建设、投资等多方面实行的严格

的行业管理与对港口尤其是主枢纽港口的宏观规划，给进入者带来一定的障碍。

（三）企业业务情况分析

1、企业主要经营业务介绍

云约江公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物类型包括金属矿石、煤炭、钢铁等。云约江公司目前拥有一个 7 万吨级别的散货泊位，设计年通过能力 300 万吨，2013 年 11 月 1 日试投产，2014 年 4 月取得《港口经营许可证》，开始正式营业，2019 年 3 月 27 日口岸开放获批，可进靠国际航行船舶。

1 号泊位码头前沿作业区宽 80m，生产区布置 4 个散货堆场，装卸船作业采用 16t-33m 门座起重机，南侧的 2 个散货堆场作业由堆料机完成，北侧的 2 个散货堆场作业则采用装载机。

后方辅助生产及管理区布置综合办公楼、候工室、厕所、值班室、流动机械库、机修间、材料工具库、地磅房和停车场等建筑物，并在 1 号泊位前沿设置煤炭污水处理站和矿石污水处理站各 1 座。

2、装卸工艺

（1）散货装卸工艺流程

①船→门座起重机→码头前沿漏斗→皮带机系统→堆料机→堆场→装载机→外来车辆。

②船→门座起重机→码头前沿→自卸车→装载机→堆场→装载机→外来车辆。

（2）件杂货装卸工艺流程

船←门座起重机←牵引车+平板车（叉车）←叉车、轮胎式起重机←库场←叉车、轮胎式起重机←外来车辆。

3、商业模式

云约江公司主要从事货物的装卸、堆存、港务管理及相关配套服务，

与生产性企业相比，对原材料需求较少，主要采购项目包括物资、装卸与运输设备，由公司业务部门根据需要进行采购。而公司的生产营销则托管到北部湾港防城港码头有限公司，由其进行生产经营，按托管协议约定，云约江公司向北部湾港防城港码头有限公司支付托管费。

4、企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

(1) 经营区域：广西防城港企沙港区。

(2) 目前企沙港区已经建成的万吨级以上泊位有 5 个：

①柳钢项目配套 20 万吨散货泊位 1 个、5 万吨散杂货泊位 1 个，配套工程没有建成，暂未投入使用；

②电厂项目 10 万吨级自用煤码头 2 个，已经投入使用，仅限于自用；

③云约江码头 7 万吨级散杂货泊位 1 个，公共泊位，已经投入使用。

目前，同级别仅有云约江码头一个公共泊位，若其他现有泊位及未来新建泊位改成公共码头，在满足自己企业使用需要的情况下，将富于能力对外经营，与云约江码头 7 万吨级散杂货泊位都可能存在同业竞争可能性。

(四) 企业的财务分析和调整情况

无。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率

一年以内（含一年） 4.35%

一年至五年（含五年） 4.75%

五年以上 4.90%

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）；

4. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);
7. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);
10. 《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);
11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);
13. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
14. 其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协 [2017] 38 号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

1. 《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2019]4-4号);
2. 资产评估委托合同。

(四) 产权依据

1. 营业执照;
2. 验资报告和章程;
3. 主要重大机器设备订货合同或购置发票;
4. 车辆行驶证;
5. 其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
4. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等;
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
6. 已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告;
7. 公司提供的部分合同、协议等;
8. 公司提供的未来盈利预测资料;
9. 上市公司经营数据;

10. 评估人员现场勘察记录;
11. 同花顺资讯;
12. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比

因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用收益法作为评估结论。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产。

1. 货币资金的评估

货币资金全部为银行存款，对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实无误后的账面值作为评估值。

2. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询

证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估。

3. 其他流动的评估

其他流动资产是未抵扣的增值税进项税额。在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核实了解了企业结账过程、抽查相关入账凭证，核实相关纳税申报表，以核实后的账面值确定评估值

(二) 机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

对设备类固定资产的评估方法主要采用重置成本法。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

1、设备重置全价的确定

(1) 机器设备重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂费、安装调试费、基础费+其它合理费用
=重置现价×(1+运杂、安装调试费、基础费费率)+其它合理费用
被评估单位是一般纳税人企业，设备的重置价为不含税价。

关于增值税问题：

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进

项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于被评估单位购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税。

重置全价（不含增值税）的确定一般采用直接法取得：

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》、网络查询等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂费、安装调试费、基础费参考《资产评估常用方法与参数手册》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

（2）电子设备重置价的确定

重置价由评估基准日时点的现行市场价格。

被评估单位是一般纳税人企业，设备的重置价为不含税价。

（3）车辆重置全价的确定

对交通运输车辆，通过相关经销商市场询价来获取其评估基准日的市场销售价，加上车辆购置税和其他合理费用来确定其重置全价。公式为：

车辆重置全价 = 车辆销售价 ÷ 1.13 + 车辆购置税 + 其他合理费用

注：式中其他合理费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等，一般取 300 元。

被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部、国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》“财税[2013]106号”的规定，自 2014 年 1 月 1 日起，原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。故本次评

估车辆的重置价系不含增值税价。

对于未提供具体设备型号或主要参数，经现场勘查仍无法明确设备型号或主要参数的设备，或者是定制的非标设备，在核实账面值的基础上，以价格指数进行调整后确定重置全价。

2、成新率的确定

(1) 一般设备采用年限成新率和勘察成新率综合确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40.00\% + \text{勘察成新率} \times 60.00\%$$

其中：

a、年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

b、勘察成新率：根据设备的技术特点，分功能分系统现场勘察判定。

(2) 对车辆成新率的确定，严格按照发展改革委、公安部、环境保护部关于《机动车强制报废标准规定》(2013年5月1日起生效)的通知的新标准。根据《机动车强制报废标准规定》文件规定，小、微型非营运载客汽车和大型非营运轿车行驶60万千米，根据车辆评估惯例，小轿车经济使用年限一般为15年，此次评估车辆理论成新率以里程成新率及经济使用年限测算的理论成新率孰低法确定，并以勘察成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

理论成新率 = Min(里程成新率, 年限成新率)。其中：

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶公里} - \text{已行驶公里}) / \text{规定行驶公里} \times 100\%$$

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%。$$

(3) 对于电子办公设备的成新率，以年限成新率确定。

(三) 房屋建(构)筑物的评估

采用成本法评估，基本计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1、重置成本的确定

根据评估单位提供的预决算资料，采用预决算调整法评估确定。具体方法是以委估房屋建筑物预决算中的工程量为基础，扣除增值税，按现行工程预算价格、费率，将其调整为按现价计算的建筑工程造价，再加上间接费用，估算出房屋建筑物的重置成本。其计算公式如下：

重置成本 = $\Sigma[(\text{实际工程量} \times \text{现行单价或定额}) \times (1 + \text{工程费率}) \pm \text{材料差价}] + \text{按现行标准计算的各项间接成本}$

前期费用 = 建安造价 \times 前期及其他费用率

资金成本 = (建安造价 + 前期及其他费用 + 管理费用) \times 贷款利率 \times 工期/2

2、成新率的确定

成新率由使用年限法计算确定。

年限法计算成新率的公式为：

成新率 = (建筑物经济使用年限 - 建筑物已使用年限) / 建筑物经济使用年限 $\times 100\%$

或成新率 = 建筑物尚可使用年限 / (建筑物已使用年限 + 建筑物尚可使用年限) $\times 100\%$

(四) 在建工程的评估

评估人员收集核实合同及付款凭证，以验证在建工程真实发生。在建工程为防城港企沙港区云约江作业区 3 号泊位建设的前期咨询费用，经了解，防城港企沙港区云约江作业区 3 号泊位工程未进行建设，目前已终止前期相关投入，被评估单位无计划建设该泊位，因此该咨询费未来未能形成相关实物资产或权益，评估值按零值确认。

(五) 无形资产—土地使用权的评估

因纳入评估范围的土地使用权实际为吹填等的工程费用，未包含相关海域使用金等，且尚未更换土地使用权，无法确定其权利终止期限，本次评估对于工程费用，首先将历史成本按相应的价格指数调整为现时价格，

然后按该工程总体客观工期及现时形象进度计算资金成本，最后将两部分汇总得出土地使用权的评估值。

（六）无形资产—其他无形资产的评估

评估人员核对了相关购置合同及发票，验证了其原始入账金额的真实性，同时按其摊销年限进行了重新计算，核对了其摊余成本的准确性。本次评估对于外购管理类软件，以重置价确定评估值。

（七）长期待摊费用的评估

长期待摊费用实质为实物资产，本次参考实物资产评估方法，考虑重置价及成新率后确定其评估值。

（八）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

◆ 收益法评估方法的简介

1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体

资产;

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的;

(3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点,本次评估的基本思路是:

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务,按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产,以及定义为基准日存在的非经营性资产(负债),单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和,得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流量折现模型。

3. 收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式:

本次评估采用现金流折现方法(DCF)对企业经营性资产进行评估,收益口径为股权自由现金流(FCFE),相应的折现率采用CAPM模型。基本公式如下:

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中,经营性资产价值按以下公式确定:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中: P 为经营性资产价值;

r 为折现率;

i 为预测年度;

F_i 为第 i 年净现金流量;

n 为预测第末年。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

(2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

云约江公司成立于 2013 年 04 月 03 日，营业执照营业期限为 2043 年 03 月 27 日。考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制，故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，当收益趋于稳定，而折旧摊销与资本性支出相差较大时，应适当增加预测期缩减差异，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2019 年 6-12 月至 2025 年采用详细预测，因此我们假定 2025 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2025 年的水平。

(3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，其计算公式为：

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债务本金偿还 + 新发行债务

(4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）。公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f —无风险报酬率；

β_L —权益的系统风险系数；

MRP—市场风险溢价；

r_c —企业特定风险调整系数。

（5）溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2019年5月上旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据。

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2019年6月10日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间5天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对大型机床、专用设备、运输机械等重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。

按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1. 持续使用假设

即假定云约江公司，委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

6. 委估资产中房地产未办理权属登记手续，我们假定不会有任何其他人会对该等资产提出权利请求，从而影响评估结果。

（一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据委估企业 2016-2019 年 1-5 月的审计报告。在

充分考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

1. 参考历史数据，不完全依靠历史数据；
2. 根据调查研究的数据对财务数据进行调整；
3. 数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映企业价值变化的最佳参数来。

（二）预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

1. 一般性假设

（1）企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

（2）企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

（3）国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

（4）无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

（1）委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

（2）委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

（3）委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

(4) 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致;

(5) 委估企业在评估目的实现后, 仍将按照现有的经营模式持续经营, 继续经营原有产品或类似产品, 企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变;

(6) 每年收入和支出现金流均匀流入和流出;

(7) 本次评估假设公司所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后, 可正常续租、持续经营;

(8) 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金, 不会因融资事宜影响企业正常经营进程;

(9) 对于评估范围内部分无证的房屋建筑物, 我们对其权属状况进行了必要的关注以及进行了披露, 同时假设企业今后生产经营不会因为该等事项受到影响;

(10) 本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职, 且不在外从事与公司业务相竞争业务;

根据资产评估的要求, 认定这些假设在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化, 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

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估, 云约江公司在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 13,727.07 万元, 增值额 3,231.85 万元, 增值率 30.79%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2019 年 5 月 31 日

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%
----	------	------	-----	------

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	698.26	698.27	0.01	0.00
非流动资产	27,839.09	31,070.93	3,231.84	11.61
其中：固定资产	26,015.00	28,149.85	2,134.85	8.21
在建工程	20.28	0.00	-20.28	-100.00
无形资产	1,783.47	2,304.60	521.13	29.22
长期待摊费用	20.34	32.61	12.27	60.32
递延所得税资产		583.14	583.14	
资产总计	28,537.35	31,769.20	3,231.85	11.32
流动负债	18,042.13	18,042.13		
非流动负债				
负债总计	18,042.13	18,042.13		
净资产（所有者权益）	10,495.22	13,727.07	3,231.85	30.79

主要资产增值原因分析如下：

本次评估净资产增值 3,231.85 万元，增值率 30.79%，增值主要因素分析如下：

1、房屋建（构）筑物评估原值比账面原值增值 10.23%，评估净值比账面净值增值 7.50%，增值原因为：主要建筑材料如水泥、钢材等基准日价格相比建造期价格上涨，从而引起房屋建筑物评估增值。

2、土地使用权评估增值 29.22%，增值主要原因为土地使用权的工程费用重置成本较历史成本有所增加且按重置成本计算了资金成本所致。

（二）收益法评估结论

经收益法评估，云约江公司在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 15,574.21 万元，评估增值 5,078.99 万元，增值率 48.39%。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

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%
流动资产	698.26			
非流动资产	27,839.09			
其中：固定资产	26,015.00			
在建工程	20.28			
无形资产	1,783.47			
长期待摊费用	20.34			
资产总计	28,537.35			
流动负债	18,042.13			
非流动负债	-			

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债总计	18,042.13			
净资产(所有者权益)	10,495.22	15,574.21	5,078.99	48.39%

(三) 评估结论的选取及原因分析

经评估,防城港云约江码头有限公司的收益法评估值为 15,574.21 万元,资产基础法评估值为 13,727.07 万元,两种评估结果差异 1,847.14 万元,差异率 13.46%。

两种方法评估结果差异的原因是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是反映了企业各项资产的综合获利能力,系未来现金流折现值的结果。

被评估单位主要业务为经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等,自 1 号泊位营运以来,除了受 2017 年 12 月 27 日海关总署办公厅署岸发[2017]276 号文关于印发《口岸验收管理办法(暂行)》的通知:防城港云约江码头有限公司 1 号泊位属于未开放口岸区域,影响到外贸船舶装卸作业,外贸货物吞吐量出现大幅下降的非正常营业因素外,被评估单位盈利呈较好的上升态势。2019 年 3 月 27 日,根据交通运输部关于广西防城港口岸扩大对国际航行船舶开放的公告,即本公告之日起,广西防城港口岸正式扩大对国际航行船舶开放,防城港云约江码头有限公司 1 号泊位即为正式扩大对国际航行船舶开放区域,可以给防城港云约江码头有限公司未来收益得以大幅度提升,由此形成权益价值的增加在资产基础法无法体现。

被评估单位依托广西北部湾国际港务集团有限公司的品牌效应以及所处的区位等,其客户信誉、议价能力、区域优势、客户资源、经营管理的水平、长期累积的行业经验及人力资源等能体现在收益法评估的整体综合获利能力中。

综上,评估专业人员认为收益法评估结论更能比较完整、合理的体现云约江公司蕴含的股东全部权益价值,因此本次评估以收益法的评估结论

作为最终评估结论。即：评估基准日云约江公司股东全部权益价值为15,574.21万元，人民币大写金额壹亿伍仟伍佰柒拾肆万贰仟壹佰元整。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（五）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2019年5月31日至2020年5月30日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、委估资产中房屋建筑物未办理权证，也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据委托人提供并经我们粗略丈量核实后的数据进行了评估。我们提请报告使用者注意，上述数据不是准确无误的，我们保留按国家法定机构出具的权证所登记的数据修改本报告评估结论的权利。

2、纳入评估范围土地使用权为云约江1号码头泊位后方陆域土地，该土地为吹填形成，实际已投入运营使用，但涉及的地块所占海域使用证是

1-4 泊位，全部吹填形成土地才能办土地使用证，目前 2-4 号泊位无吹填计划，1 号泊位无法办理土地使用证。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

(五) 重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

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

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

被评估单位所使用的海域，该海域使用权证书编号为：国海证 2012B45060201913 号和国海证 2012B45060201932 号，海域使用权人均为防城港务集团有限公司，被评估单位通过与防城港务集团有限公司签订租赁合同的方式使用该海域。除了该租赁外，企业未申报其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影

响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

3. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5. 本报告仅为委托人用于本报告载明的进行股权收购服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，

但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

8. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9. 本项评估的目的是股权收购，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

- (1) 委托人；
- (2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；
- (3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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。

4. 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。

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

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 9 月 30 日。

(本页系信资评报字[2019]第 70010 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：廖恒

资产评估师：梁柱波

2019 年 9 月 30 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人法人营业执照
- 四、被评估单位法人营业执照
- 五、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 八、资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同
- 十、资产评估汇总表或者明细表
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)

广西北部湾国际港务集团有限公司 董事会决议

桂港董字〔2019〕4-4号

2019年3月15日，周小溪董事长在南宁总部32楼第二会议室，主持召开集团公司第三届董事会第六十六次会议。出席会议的董事就“关于北部湾港股份有限公司现金购买股权及资产项目的议案”进行表决，决议如下：

一、同意集团公司将持有的北海宏港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

二、同意广西北港建设开发有限公司将持有的广西钦州保税港区宏港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

三、同意防城港务集团有限公司将持有的防城港雄港码头有限公司100%股权、防城港云约江码头有限公司55%股权、防城港东湾港油码头有限公司51%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

四、同意北部湾港股份有限公司协议收购广西盛隆冶金有限公司持有的防城港云约江码头有限公司45%股权；

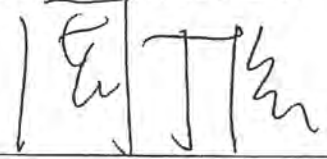
五、上述标的股权以具有从事证券期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，评估结果报集团公司备案后，以不低于集团公司备案的资产评估结果作为协议转让和收购的底价，具体协议转让和收购价由转受让双方协商决定。

本次会议应到董事5人，实到5人，会议有效表决票数为5票，符合《中华人民共和国公司法》与《广西北部湾国际港务集团有限公司章程》的相关规定，董事会作出的决议有效。

表决结果：【5】票同意，【0】票反对，【0】票弃权。

(本页无正文, 本页为广西北部湾国际港务集团有限公司第三届董事会第十六次会议“关于北部湾港股份有限公司现金购买股权及资产项目的议案”的决议签字页)

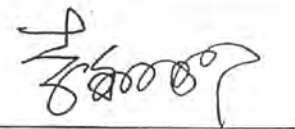
出席董事及其表决结果确认签字:

周小溪: 

戴翔: 

谢志双: 

黄伟: 

李利娜: 



广西北部湾国际港务集团有限公司

2019年3月15日



防城港云约江码头有限公司 审 计 报 告

瑞华专审字[2019] 45040006 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	4
2、 利润表	6
3、 现金流量表	7
4、 所有者权益变动表	8
5、 财务报表附注	11



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔9层

Postal Address: 9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100077

电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

审计报告

瑞华专审字[2019]45040006号

北部湾港股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了防城港云约江码头有限公司（以下简称“防城港云约江公司”）财务报表，包括2019年5月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的资产负债表，2019年1-5月、2018年度、2017年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了防城港云约江公司2019年5月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的财务状况以及2019年1-5月、2018年度、2017年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于防城港云约江公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

防城港云约江公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编

制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估防城港云约江公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算防城港云约江公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督防城港云约江公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对防城港云约江公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准



则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致防城港云约江公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

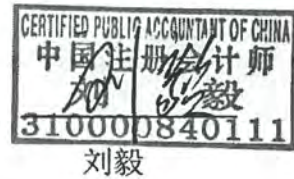
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



刘毅

中国注册会计师：



2019年9月18日



资产负债表



编制单位名称：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	176,307.79	172,437.95	175,476.08
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	六、2	3,133,343.68	3,841,418.26	2,503,499.91
应收款项融资				
预付款项	六、3	69,719.46	133,374.39	26,520.21
其他应收款	六、4	1,044,231.32	533,682.50	1,594,456.79
其中：应收利息				
应收股利				
存货		-	-	-
合同资产				
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	六、5	2,559,039.98	2,487,394.29	2,645,524.93
流动资产合计		6,982,642.23	7,168,307.39	6,945,477.92
非流动资产：				
债权投资		-	-	-
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资		-	-	-
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		-	-	-
固定资产	六、6	260,149,856.39	264,626,323.45	275,566,181.08
在建工程	六、7	202,830.19	348,384.06	329,532.64
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	六、8	17,834,740.38	18,010,196.82	18,431,292.28
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	六、9	203,405.04	232,624.19	438,982.19
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		278,390,832.00	283,217,528.52	294,765,988.19
资产总计		285,373,474.23	290,385,835.91	301,711,466.11

(承上页)

资产负债表(续)

编制单位名称:防城港云约江码头有限公司

金额单位:人民币元

负债和股东权益	注释	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:				
短期借款		-	-	-
交易性金融负债		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	六、10	14,089,787.09	12,479,777.64	12,943,894.81
预收账款		-	-	-
应付职工薪酬	六、11	167,624.56	222,506.00	164,200.00
应交税费	六、12	50,708.57	4.13	386,978.87
其他应付款	六、13	166,113,156.94	144,137,739.75	139,961,130.44
其中:应付利息				
应付股利	六、13	19,911,363.32		
合同负债				
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		180,421,277.16	156,840,027.52	153,456,204.12
非流动负债:				
长期借款		-	-	-
应付债券		-	-	-
其中:优先股				
永续债				
长期应付款		-	-	-
长期应付职工薪酬		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延收益		-	-	-
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		-	-	-
负债合计		180,421,277.16	156,840,027.52	153,456,204.12
所有者权益:				
实收资本	六、14	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		-	-	-
其中:优先股				
永续债				
资本公积		-	-	-
减:库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
专项储备	六、15	217,903.98	288,265.20	283,879.62
盈余公积	六、16	4,734,293.09	4,734,293.09	4,734,293.09
未分配利润	六、17	-	28,523,250.10	43,237,089.28
所有者权益(或股东权益)合计		104,952,197.07	133,545,808.39	148,255,261.99
负债和所有者权益(或股东权益)总计		285,373,474.23	290,385,835.91	301,711,466.11

载于第11页至第68页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

编制单位名称：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2019年1-5月	2018年度	2017年度
一、营业收入	六、18	4,048,986.14	15,288,318.72	51,668,198.30
减：营业成本	六、18	9,130,405.74	21,529,049.96	26,704,848.35
税金及附加	六、19	41,218.43	86,874.11	73,834.20
销售费用		-	-	-
管理费用	六、20	512,336.39	1,418,665.22	1,817,368.42
研发费用		-	-	-
财务费用	六、21	2,976,838.74	6,967,568.61	6,428,083.42
其中：利息费用		2,976,293.97	6,964,306.25	6,424,865.73
利息收入		101.03	501.24	668.49
加：其他收益		-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、22	-73.62	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,611,886.78	-14,713,839.18	16,644,063.91
加：营业外收入	六、23	-	-	20,000.00
减：营业外支出	六、24	-	-	3,663.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,611,886.78	-14,713,839.18	16,660,400.69
减：所得税费用	六、25	-	-	1,263,662.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,611,886.78	-14,713,839.18	15,396,738.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,611,886.78	-14,713,839.18	15,396,738.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额		-	-	-
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动		-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动		-	-	-
5、其他		-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动		-	-	-
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-	-
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
6、其他债权投资信用减值准备		-	-	-
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-	-
8、外币财务报表折算差额		-	-	-
9、其他		-	-	-
六、综合收益总额		-8,611,886.78	-14,713,839.18	15,396,738.01

载于第11页至第68页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

编制单位名称：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2019年1-5月	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		x	x	x
销售商品、提供劳务收到的现金		5,000,000.00	10,083,072.80	25,248,657.50
收到的税费返还		4,809.79	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	六、26	3,351,135.03	11,136,211.09	20,195,275.36
现金流入小计		8,355,944.82	21,219,283.89	45,443,932.86
购买商品、接受劳务支付的现金		2,672,256.51	6,856,744.86	10,088,455.13
支付给职工以及为职工支付的现金		443,970.69	1,216,233.74	853,444.97
支付的各项税费		59,485.74	518,250.02	959,749.82
支付的其他与经营活动有关的现金	六、26	4,501,712.62	11,261,872.29	23,934,641.96
现金流出小计		7,677,425.56	19,853,100.91	35,836,291.88
经营活动产生的现金流量净额		678,519.26	1,366,182.98	9,607,640.98
二、投资活动产生的现金流量：		x	x	x
收回投资所收到的现金		-	-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-	-
现金流入小计		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		674,649.42	1,369,221.11	10,611,415.05
投资所支付的现金		-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-	-
现金流出小计		674,649.42	1,369,221.11	10,611,415.05
投资活动产生的现金流量净额		-674,649.42	-1,369,221.11	-10,611,415.05
三、筹资活动产生的现金流量：		x	x	x
吸收投资所收到的现金		-	-	-
借款所收到的现金		-	-	-
发行债券收到的现金		-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
现金流入小计		-	-	-
偿还债务所支付的现金		-	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
现金流出小计		-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-	-
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		3,869.84	-3,038.13	-1,003,774.07
加：期初现金及现金等价物余额	六、27	172,437.95	175,476.08	1,179,250.15
六、期末现金及现金等价物余额	六、27	176,307.79	172,437.95	175,476.08

载于第11页至第68页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

韦海

会计机构负责人：

韦海

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位名称：防城港云约江码头有限公司

2019年1-5月

项目	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	288,265.20	4,734,293.09	28,523,250.10	133,545,808.39
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	288,265.20	4,734,293.09	28,523,250.10	133,545,808.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-70,361.22	-	-28,523,250.10	-28,593,611.32
（一）综合收益总额									-8,611,886.78	-8,611,886.78
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配									-19,911,363.32	-19,911,363.32
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配									-19,911,363.32	-19,911,363.32
4、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备							-70,361.22			-70,361.22
1、本期提取							62,795.04			62,795.04
2、本期使用							-133,156.26			-133,156.26
（六）其他										
四、本期期末余额	100,000,000.00						217,903.98	4,734,293.09		104,952,197.07



所有者权益变动表 (续)

金额单位: 人民币元

项目	2018年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	283,879.62	4,734,293.09	43,237,089.28	148,255,261.99	
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	283,879.62	4,734,293.09	43,237,089.28	148,255,261.99	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)							4,385.58	-	-14,713,839.18	-14,709,453.60	
(一) 综合收益总额									-14,713,839.18	-14,713,839.18	
(二) 所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他							4,385.58	-	-	4,385.58	
(五) 专项储备							508,953.88	-	-	508,953.88	
1、本期提取							-504,568.30	-	-	-504,568.30	
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	288,265.20	4,734,293.09	28,523,250.10	133,545,808.39	

编制单位名称: 防城港云约江码头有限公司



所有者权益变动表 (续)

金额单位: 人民币元

编制单位名称: 防城港云约江码头有限公司

项目	2017年度							所有者权益合计		
	股本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	100,000,000.00							3,194,619.29	29,380,025.07	132,574,644.36
加: 会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年年初余额	100,000,000.00							3,194,619.29	29,380,025.07	132,574,644.36
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)								1,539,673.80	13,857,064.21	15,680,617.63
(一) 综合收益总额								283,879.62	13,857,064.21	15,396,738.01
(二) 所有者投入和减少资本										-
1、所有者投入的普通股										-
2、其他权益工具持有者投入资本										-
3、股份支付计入所有者权益的金额										-
4、其他										-
(三) 利润分配								1,539,673.80	-1,539,673.80	-
1、提取盈余公积								1,539,673.80	-1,539,673.80	-
2、提取一般风险准备										-
3、对股东的分配										-
4、其他										-
(四) 所有者权益内部结转										-
1、资本公积转增资本										-
2、盈余公积转增资本										-
3、盈余公积弥补亏损										-
4、设定受益计划变动额结转留存收益										-
5、其他综合收益结转留存收益										-
6、其他										-
(五) 专项储备								283,879.62		283,879.62
1、本期提取								449,236.78		449,236.78
2、本期使用								-165,357.16		-165,357.16
(六) 其他										-
四、本年年末余额	100,000,000.00							4,734,293.09	43,237,089.28	148,255,261.99



载于第11页至第68页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



防城港云约江码头有限公司
财务报表附注
2019年1-5月、2018年度及2017年度
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

防城港云约江码头有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 成立于2013年4月3日, 由防城港务集团有限公司、广西盛隆冶金有限公司共同出资成立。

统一社会信用代码: 91450600065433552C

法定代表人: 何永雷

注册资本: 10,000.00 万元

住所: 防城港市港口区友谊路22号6楼

经营范围: 码头及其他港口设施服务, 货物装卸、仓储服务, 为船舶提供岸电, 淡水供应, 港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修服务; 货物进出口、技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外; 法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营); 海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理业务。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司2019年5月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的财务状况及2019年1-5月、2018年度及2017年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外, 本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》

有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司主要从事港口码头经营服务。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、22“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一

控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该

子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公

司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同），或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外

币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

以下金融工具会计政策适用于 2019 年度及以后：

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价

金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度、2017 年度：

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收

入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续

项目名称	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付账款:			
广西防港物流有限公司	266,241.09	170,542.78	204,712.47
防城港中港建设工程有限责任公司	222,200.15	680,221.64	1,130,221.64
合计	488,441.24	850,764.42	1,334,934.11
其他应付款:			
防城港务集团有限公司	146,073,605.68	144,099,148.50	139,817,939.49
合计	146,073,605.68	144,099,148.50	139,817,939.49
应付股利:			
防城港务集团有限公司	10,951,249.83		
合计	10,951,249.83		

八、承诺及或有事项

1、承诺事项

截至资产负债表日，公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至资产负债表日，公司无需要披露的重要或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，公司无需要披露的重要资产负债表日后事项。

编号: 1 05411938



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 其他股东(委派) 梁华, 刘贵彬, 冯忠为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

此证书复印件仅用于瑞华会计师事务所
[2019] (41040000) 号报告, 其余复印无效
登记机关



2018年 12月 13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号:0000146

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:北京市财政局

二〇一八年六月三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称:瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式:特殊普通合伙

执业证书编号:11010130

批准执业文号:京财会许可[2011]0022号

批准执业日期:2011年02月14日

此证书复印件仅供我部瑞华年审/签字
 [2019] 145040006号报告 可重复印无效



证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 刘贵彬
[2019] (4566866) 号报告
此证书复印件仅供于瑞华会计师事务所内部使用



证书号: 17 发证时间: 二〇二〇年七月五日
证书有效期至: 二〇二〇年七月五日



中国注册会计师协会



姓名 刘倩
 性别 女
 出生日期 1975-06-04
 工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所
 身份证号码 450103197506041046
 Identity card No

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



0840111

广西壮族自治区注册会计师协会

发证日期 2017年08月04日
 Date of Issue 2017 04 19



2017年5月5日

此证书复印件用于我所瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所
 2017年5月5日
 [2017] (55040906) 早报告, 再续发四王敬



姓名 欧勇涛
 Full name 欧 勇 涛
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1978-11-01
 Date of birth 1978-11-01
 工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所
 Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所
 身份证号 452523197811012611
 Identity card No. 452523197811012611



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号
 No. of Certificate 110101000009

批准注册
 Authorized Institute of CPAs 广西注册会计师协会

发证日期
 Date of Issuance 2019年5月5日

发证日期
 Date of Issuance 2019年5月5日

发证日期
 Date of Issuance 2019年5月5日



此证书复印件仅用于我处瑞华会计师事务所，印无效
 [2019] 452523197811012611



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450000799701739W

名称 广西北部湾国际港务集团有限公司

类型 有限责任公司（国有独资）

住所 南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼

法定代表人 周小溪

注册资本 贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期 2007年03月07日

营业期限 长期

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



提示

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；

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

登记机关



2018年 06月 27日



统一社会信用代码
914505001993009073 (2-1)

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、
备案、许可、监
管信息。

名称 北部湾港股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 周小溪

经营范围 投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务(含港口危险货物作业)；凭《港口危险货物作业附证》核定的范围内作业)；港口设施、作业设备出租和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮物料、船舶港口服务(为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料(政策允许部份)、建筑材料、装饰材料、渔带品、五金交电化工(危险化学品除外的销售；硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-(2-氨基乙氧基)乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、(含易燃溶剂的合成树脂、油漆、辅助材料、涂料等制品、[闭杯闪点≤60℃])的批发(无仓储)(凭有效危险化学品经营许可证,有效期至2021年12月20日)。(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)

注册资本 壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

成立日期 1996年08月07日

营业期限 长期

住所 北海市海角路145号

登记机关



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码

91450600065433552C



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

名称 防城港云约江码头有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 何永雷

经营范围 码头及其他港口设施服务，货物装卸、仓储服务，为船舶提供岸电、淡水供应，港口设施、设备和港口机械的租赁经营、维修服务；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理业务。（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。）

注册资本 壹亿圆整

成立日期 2013年04月03日

营业期限 2013年04月03日至2043年03月27日

住所 防城港市港口区友谊路22号6楼



登记机关

2019年03月28日

委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因 资产重组工作 需要，你公司接受我公司的委托对防城港云约江码头有限公司、防城港雄港码头有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司、北海宏港码头有限公司于 2019年5月31日的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入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；
- 4、积极配合相关单位进行资产划转后产权证的变更以及债务协议等的签订；
- 5、不干预评估工作；
- 6、按合同约定及时支付评估费用。

委托人一（公章）：广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人或授权人（签字）：

年 月 日



周振

委托人二（公章）：北部湾港股份有限公司

法定代表人或授权人（签字）：

年 月 日



周振

被评估单位承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因收购股权事宜，贵公司受广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司共同委托，对本公司于 2019 年 5 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。为确保贵公司能够客观、公正、合理地进行评估操作并做出评估结论，本公司愿作如下承诺，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、本公司所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、准确、完整、合理；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交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；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

法定代表人（签字或签章）：



年 月 日

资产评估机构及资产评估师承诺函

广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司：

受贵公司的共同委托，我们对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的防城港云约江码头有限公司股东全部权益价值，以2019年5月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

中国资产评估师：



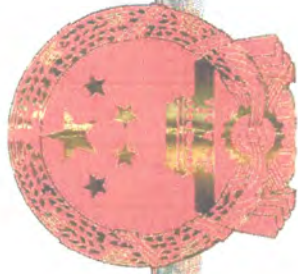
中国资产评估师：



上海立信资产评估有限公司

2019年9月30日





营业执照

统一社会信用代码

91310104132265131C

证照编号: 04000000201906200053

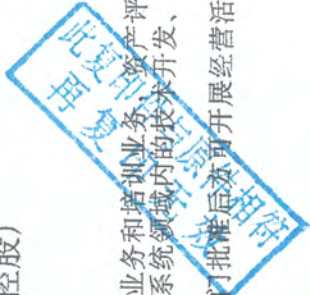
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 上海立信资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 杨伟瞰

注册资本 人民币200.0000万元整
 成立日期 1996年02月12日
 营业期限 1996年02月12日至 2050年07月11日
 住所 上海市徐汇区肇嘉浜路301号23楼

经营范围 所有资产评估业务, 资产评估咨询业务和培训业务, 资产评估(探矿权和采矿权), 计算机信息系统领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。
 【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】



登记机关

2019年06月20日

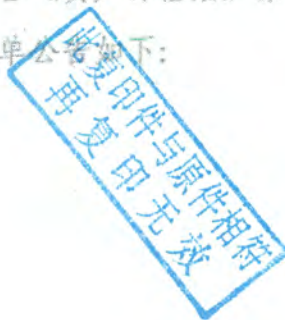
上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：廖恒

性别：男

登记编号：45090008



单位名称：上海立信资产评估有限
公司广西分公司

初次登记时间：2009-08-31

年检信息：通过（2019-03-20）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

廖恒

本人印鉴：



打印时间：2019-03-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://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：梁柱波

性别：男

登记编号：47170031

单位名称：上海立信资产评估有限
公司广西分公司

初次登记时间：2017-09-08

年检信息：通过（2019-03-20）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

梁柱波

本人印鉴：



打印时间：2019-03-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

 立信 上海立信资产评估有限公司

评估委托合同

合同号：(2019)00492号

本合同委托单位广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司（以下简称委托人一、委托人二，合称委托人）委托上海立信资产评估有限公司（简称受托人），由受托人使用恰当的评估方法对委托人确定的相关资产进行评估，并依据中华人民共和国相关法律、法规将有关事项约定如下：

一、评估目的、对象、范围和基准日

1、评估目的：为北部湾港股份有限公司拟现金收购资产之经济行为提供价值参考依据。

2、评估对象

- (1) 防城港云约江码头有限公司股东全部权益价值；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司股东全部权益价值；
- (3) 防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司股东全部权益价值；
- (5) 北海宏港码头有限公司股东全部权益价值。

3、评估范围

- (1) 防城港云约江码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (3) 防城港雄港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (5) 北海宏港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债。

4、评估基准日：2019年5月31日。

二、被评估单位和评估报告使用范围

1、被评估单位

- (1) 防城港云约江码头有限公司；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司；
- (3) 防城港雄港码头有限公司；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司；
- (5) 北海宏港码头有限公司。



2、评估报告使用范围：

- (1) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (2) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- (3) 评估报告在有效使用期内使用有效。

三、双方的责任

(一) 受托人责任

1、受托人遵守相关法律、法规和资产评估准则，采用恰当的评估方法和必要的评估程序，按照约定的评估目的、范围和评估基准日对委估资产进行评估，并出具评估报告。

2、受托人应当根据项目情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他与评估业务相关的资料进行分析整理，并在其资质及能力范围内对相关材料的真实性、准确性、完整性做出合理的判断后方可作为评估依据。

3、受托人对委托人提供的评估资料负有保密责任。未经委托人书面同意，受托人不得将该资料提供给委托人和受托人以外的第三者，法律法规规定的除外。

4、受托人应协助委托人将本次经济行为的评估报告上报上级单位审核，遇上级单位在审核过程中需要受托人提供口头或书面解释等工作的，受托人应及时指派专人负责配合开展解释工作。

5、受托人应当在该项目人员的调配方面遵守独立性原则。

(二) 委托人责任

1、委托人应当为资产评估机构及人员提供执行公允评估程序所需的工作条件，以及进行相关当事人之间的协调。

2、委托人应对受托人开展评估工作给予充分的支持，提供评估所需的全部文件包括但不限于权属证明、财务会计信息及其他相关资料，并以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3、委托人应对其所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实性、合法性、完整性承担全部责任。

4、作为评估程序的一部分，委托人应提供一份委托评估的承诺书，对有关资产、负债、权益方面的情况作必要的说明。

5、如果委托人并非被评估资产的实际占有方，委托人应提供相关尽职调查报告(如有)或要求被评估单位出具相关承诺及相关权属证明、财务会计信息及其

他有关资料并进行必要的审核，并将发现的问题及时反馈到受托人。如委托人未在评估前对被评估对象进行相关尽职调查，而受托人认为有必要的，可建议委托人委托专业机构进行相关调查，由此产生的费用由委托人承担，不包括在合同第四条所规定的服务费之中。

四、服务费金额及支付方式

1、本项评估服务费含税（含差旅费）为人民币贰拾捌万伍仟元整（¥285,000.00），除本合同规定约定的费用外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

由委托人二北部湾港股份有限公司负责向受托人支付评估服务费，由受托人出具增值税专用发票。

开票信息：

单位名称：北部湾港股份有限公司

纳税人识别号：914505001993009073

地址、电话：北海市海角路 145 号 0779-3922248

开户行：建行北海云南路支行

账号：45001655103050501134

2、委托人二北部湾港股份有限公司应于受托人提供正式《资产评估报告书》五日内结清。

3、因委托人原因造成评估业务中止（终止）时，委托人二北部湾港股份有限公司应当按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。因受托人原因造成评估业务中止（终止）时，委托人二北部湾港股份有限公司不应向受托人支付任何评估服务费，受托人应赔偿委托人因此造成的损失。

五、委托合同的变更、中止（终止）或解除

1、签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制时需增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日发生变化或者在合同履行中约定的其他内容发生变化，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，合同双方协议一致可以签订补充合同或者重新签订评估委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。



3、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构应立即通知委托人，与委托人协商一致可以中止（终止）履行委托合同

4、委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，评估机构有权拒绝履行合同。

六、其他约定

1、评估报告仅供委托人和委托合同约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。委托人应在有效期内使用评估报告。

2、资产评估师和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。

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

4、受托人将在委托人提交所有材料后 30 个工作日内提交初稿，并于委托人确认后的 10 日内出具正式评估报告。受托人逾期提交评估报告的，每逾期一天，应向委托人支付合同总价 5 %的违约金，逾期达 5 日的，委托人有权解除合同，受托人应退还委托人已支付的费用并赔偿受托人因此遭受的损失。

5、受托人未采用恰当的评估方法和必要的评估程序、未按照约定的评估目的、范围和评估基准日等约定对委估资产进行评估，经委托人提出异议或催告仍未解决的，委托人可以单方解除委托合同，受托人应退还委托人已支付的费用并赔偿受托人因此遭受的损失。

6、评估报告提交方式：提交资产评估报告书原件 8 份，扫描件 1 份。

7、若涉及引用其他专业机构报告的，应增加相应的补充条款。

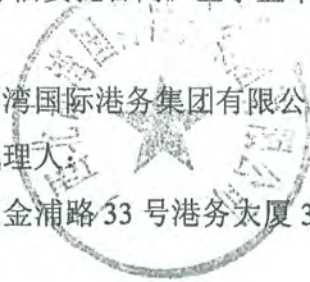
8、当签约双方执行该委托合同中发生纠纷时，双方可通过自愿协商解决或由委托人一所在地人民法院管辖。

七、本委托合同一式六份，经各方签署后生效，委托人及受托人各执二份。

[本页以下无正文]

[本页无正文，为《评估委托合同》签字盖章页]

委托人一：广西北部湾国际港务集团有限公司
法定代表人或授权代理人：
地址：南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼
电话：18587536303
联系人：范俐君



范俐君



委托人二：北部湾港股份有限公司
法定代表人或授权代理人：
地址：北海市海角路145号
电话：0779-3922248
开户行：建行北海云南路支行
账号：45001655103050501134
联系人：朱捷



朱捷

受托人：上海立信资产评估有限公司
法定代表人或授权代理人：
经办资产评估师1：廖恒
经办资产评估师2：梁柱波
地址：上海市浦东新区沈家弄路738号远海科研大楼8楼
开户行：交通银行交银大厦支行
账号：310066577018150032711
电话：(021) 68877288 (总机)
传真：(021) 68877020
联系人：梁柱波 13557510102
签订日期：2019年6月6日



梁柱波



资产评估结果汇总表（收益法）

评估基准日：2019年05月31日

项目	序号	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%) D=C/A*100%
		A	B	C=B-A	
流动资产	1	698.26			
非流动资产	2	27,839.09			
其中：可供出售金融资产净额	3	-			
持有至到期投资净额	4	-			
长期应收款净额	5	-			
长期股权投资净额	6	-			
投资性房地产净额	7	-			
固定资产净额	8	26,015.00			
在建工程净额	9	20.28			
工程物资净额	10	-			
固定资产清理	11	-			
生产性生物资产净额	12	-			
油气资产净额	13	-			
无形资产净额	14	1,783.47			
开发支出	15	-			
商誉净额	16	-			
长期待摊费用	17	20.34			
递延所得税资产	18	-			
其他非流动资产	19	-			
资产总计	20	28,537.35			
流动负债	21	18,042.13			
非流动负债	22	-			
负债总计	23	18,042.13			
净资产	24	10,495.22	15,574.21	5,078.99	48.39%

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

评估机构：上海立信资产评估有限公司
法定代表人：杨伟敏

项目负责人：梁柱波
签字资产评估师：廖恒、梁柱波



净现金流量预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

项目	预测期											
	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	永续年期
一、营业收入	4,619.22	5,166.82	1,528.83	404.90	2,240.56	5,408.25	6,760.31	7,996.48	9,232.65	10,237.04	10,237.04	10,237.04
减：营业成本	2,528.82	2,670.48	2,152.90	913.04	1,683.01	3,522.52	4,080.22	4,590.51	5,100.94	5,516.40	5,516.40	5,516.40
营业税金及附加	3.17	7.38	8.69	4.12	5.65	9.77	26.45	36.54	40.52	43.67	34.55	26.92
营业费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	112.07	181.74	141.87	51.24	56.71	134.65	149.30	163.32	177.59	190.41	190.41	190.41
财务费用	638.99	642.81	696.76	297.68	385.43	592.55	475.58	327.14	154.44	30.90	0.77	0.77
资产减值损失	-	-	-	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	1,336.17	1,664.41	-1,471.38	-861.19	109.76	1,148.76	2,028.76	2,878.98	3,759.16	4,455.67	4,494.91	4,502.54
加：营业外收入	-	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	0.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	1,336.17	1,666.04	-1,471.38	-861.19	109.76	1,148.76	2,028.76	2,878.98	3,759.16	4,455.67	4,494.91	4,502.54
减：所得税费	-	126.37	-	-	-	-	239.14	720.00	940.09	1,114.25	1,124.06	1,125.96
四、净利润	1,336.17	1,539.67	-1,471.38	-861.19	109.76	1,148.76	1,789.62	2,158.98	2,819.08	3,341.42	3,370.86	3,376.58
加：折旧和摊销	-	-	-	697.20	-	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20
加：付息债务的增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	-	-	-	4.93	-	48.88	33.08	24.24	39.35	57.38	641.89	1,195.20
减：营运资金追加	-	-	-	-33.82	-	342.98	125.54	93.27	158.94	130.12	-	-
减：付息债务的偿还	-	-	-	835.85	-	1,952.10	2,826.20	3,236.66	3,815.99	1,229.63	-	-
股权自由现金流	1,336.17	1,539.67	-1,471.38	-861.19	-	-	-	-	-	3,119.49	3,924.16	3,376.58

净现金流量预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

项目	预测期											
	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	永续年期
折现率					14.82%	14.20%	13.30%	12.26%	11.04%	10.65%	10.65%	10.65%
距上一折现期的时间(年)					0.2917	0.7917	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
折现系数					0.9605	0.8647	0.7632	0.6798	0.6122	0.5533	0.5000	4.6952
折现值					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,726.00	1,962.24	15,853.77
六、股权自由现金流折现值								19,542.01				
加：非经营性、溢余资产价值								0.00				
减：非经营性、溢余负债价值								3,967.80				
八、股东全部权益价值								15,574.21				

评估机构：广西桂科资产评估有限公司

项目负责人：梁柱波

法定代表人：杨伟敏

签字资产评估师：廖恒、梁柱波

被评估单位填表人：韦海

折现率计算表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

	付息债务d/ 所有者权益e	企业所得税率t	剔除杠杆调整系数	调整后beta	剔除财务杠杆的beta
	600017.SH	25.00%	1.5773	1.0096	0.6401
	600717.SH	25.00%	1.5977	0.9139	0.5720
	601008.SH	25.00%	1.6636	1.0880	0.6540
	平均值	25.00%	1.6129	1.0038	0.6220
	基准日流通股数	基准日股价	基准日非流通股数	基准日市值	加权财务杠杆
BETA	600017.SH	2.760	0.00	848,880.47	1.6129
	600717.SH	7.070	0.00	1,184,061.77	1.0032
	601008.SH	3.060	0.00	310,655.82	
	短期借款	长期借款	应付债券（其他）	有息负债合计	
	600017.SH	287,558.71	194,985.94	653,404.65	
	600717.SH	570,718.82	269,615.44	943,639.26	
	601008.SH	18,729.92	121,757.41	274,887.33	
标的公司	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
付息债务d	13,060.58	11,108.48	5,045.62	1,229.63	-
付息债务d/ 所有者权益e	124.44%	105.84%	48.08%	11.72%	0.00%
企业所得税率t	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
加权财务杠杆	1.9333	1.7938	1.3606	1.0879	1.0000
加权beta	1.2025	1.1157	0.8463	0.6767	0.6220
CAPM折现率	14.82%	13.30%	12.26%	11.04%	10.65%
净资产	1.05				
无风险收益率	3.30%				
个别风险	取值				
①规模风险	2.88%	NA——公司净资产账面值（NA≤10亿，大于10亿时取10亿）			
②经营风险		1%-3%			
③财务风险		1%-3%			
	2.88%				

备注

NA——公司净资产账面值（NA≤10亿，大于10亿时取10亿）

1%-3%

1%-3%

营业成本分析预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	备注
工资	31.20	30.27	43.44	16.14	22.60	46.49	48.81	51.25	53.82	56.51	56.51	56.51
平均人数(人)	6.00	6.00	9.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资(万元/年)	5.20	5.04	4.83	2.31	3.23	5.81	6.10	6.41	6.73	7.06	7.06	7.06
人均工资增长率		-2.99	-4.32			5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%
福利费	0.13	3.18	3.97	2.19	2.37	4.89	5.13	5.39	5.66	5.94	5.94	5.94
折旧	824.61	973.91	1,147.23	480.37	697.11	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05
材料	73.69	25.39	28.26	5.45	29.59	71.41	89.27	105.59	121.92	135.18	135.18	135.18
燃料	4.44	9.17	8.00	4.32	3.98	9.60	12.00	14.19	16.39	18.17	18.17	18.17
动力及照明	133.30	107.94	94.13	22.11	46.81	112.98	141.23	167.05	192.88	213.86	213.86	213.86
低值品	43.09	61.76	36.29	16.96	26.78	64.65	80.81	95.59	110.36	122.37	122.37	122.37
修理费	12.14	20.33	45.37	10.92	30.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
租费	397.06	329.21	243.68	218.62	294.46	710.76	888.44	1,050.90	1,213.36	1,345.36	1,345.36	1,345.36
外付劳务费	762.70	836.52	333.04	63.71	362.75	875.61	1,094.51	1,294.65	1,494.79	1,657.40	1,657.40	1,657.40
劳动保护费	2.53	0.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险费	2.66	3.30	2.70	0.64	1.43	3.46	4.32	5.11	5.90	6.54	6.54	6.54
水电费	4.92	8.27	4.91	0.78	10.00	10.30	10.61	10.93	11.26	11.59	11.59	11.59
电话费	0.99	1.20	1.22	0.43	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
办公费	0.73	0.98	1.71	3.55	0.42	1.02	1.28	1.52	1.75	1.94	1.94	1.94
差旅费	2.39	0.15	0.36	1.07	0.58	1.41	1.76	2.08	2.40	2.66	2.66	2.66
物料消耗	2.77	2.11	0.76	0.31	1.27	3.06	3.83	4.52	5.22	5.79	5.79	5.79
其他	229.46	256.71	157.84	65.46	151.36	365.34	456.68	540.19	623.69	691.54	691.54	691.54
合计	2,528.82	2,670.48	2,152.90	913.04	1,683.01	3,522.52	4,080.22	4,590.51	5,100.94	5,516.40	5,516.40	5,516.40
营业成本/营业收入	54.75%	51.69%	140.90%	98.13%		65.13%	60.36%	57.41%	55.25%	53.89%	53.89%	53.89%

填表日期：2019年6月12日

被评估单位填表人：韦海

税金及附加分析预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	永续年度	备注
1	城建税	-	-	-	-	-	-	9.73	15.61	17.94	19.77	14.45	9.42	
2	教育费附加(含地方)	-	-	-	-	-	-	6.95	11.15	12.81	14.12	10.32	6.73	
3	房产税	-	3.27	8.03	4.04	5.65	9.69	9.69	9.69	9.69	9.69	9.69	9.69	
4	城镇土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	印花税	0.01	0.16	0.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	车船使用税	-	0.05	0.06	0.08	-	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	
7	水利建设基金	-	3.91	0.51	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	
8	应缴增值税	-	-	-	-	-	-	138.93	223.04	256.22	282.43	206.44	134.51	
9	销项税	-	-	-	-	134.43	324.49	405.62	479.79	553.96	614.22	614.22	614.22	
10	计税基数	-	-	-	-	2,240.56	5,408.25	6,760.31	7,996.48	9,232.65	10,237.04	10,237.04	10,237.04	
11	进项税	-	-	-	-	72.60	178.25	218.87	256.75	297.74	331.80	407.78	479.71	
12	待抵扣进项税	-	-	-	255.90	61.84	146.25	47.82	-	-	-	-	-	
13	计税基数	-	-	-	-	753.78	1,842.60	2,272.96	2,672.08	3,095.16	3,444.73	4,029.24	4,582.55	
13-1	材料	-	-	-	-	29.59	71.41	89.27	105.59	121.92	135.18	135.18	135.18	
13-2	燃料	-	-	-	-	3.98	9.60	12.00	14.19	16.39	18.17	18.17	18.17	
13-3	动力及照明	-	-	-	-	46.81	112.98	141.23	167.05	192.88	213.86	213.86	213.86	
13-4	外付劳务费	-	-	-	-	362.75	875.61	1,094.51	1,294.65	1,494.79	1,657.40	1,657.40	1,657.40	
13-5	租赁	-	-	-	-	294.46	710.76	888.44	1,050.90	1,213.36	1,345.36	1,345.36	1,345.36	
13-6	水电费	-	-	-	-	10.00	10.30	10.61	10.93	11.26	11.59	11.59	11.59	
13-7	物料消耗	-	-	-	-	1.27	3.06	3.83	4.52	5.22	5.79	5.79	5.79	
13-8	固定资产更新	-	-	-	-	4.93	48.88	33.08	24.24	39.35	57.38	641.89	1,195.20	
	合计	-	3.17	8.69	4.12	5.65	9.77	26.45	36.54	40.52	43.67	34.55	26.92	
	税金及附加/营业收入	0.07%	0.14%	0.57%	1.02%	0.25%	0.18%	0.39%	0.46%	0.44%	0.43%	0.34%	0.26%	

填表日期：2019年6月12日

评估单位填表人：韦海

管理费用分析预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	备注
1	职工薪酬及社保统筹等	57.83	52.92	84.56	27.66	38.73	92.94	97.59	102.47	107.60	112.98	112.98	
1-1	平均人数(人)	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
1-2	人均工资(万元/年)	19.28	17.64	21.14	9.22	12.91	23.24	24.40	25.62	26.90	28.24	28.24	
1-3	人均工资增长率		-20.72%	7.76%	0.71%		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
2	办公费	0.06	0.09	0.10	0.25	0.35	0.62	0.64	0.66	0.68	0.70	0.70	
3	业务招待费	6.49	1.66	-	1.33	0.72	1.74	2.17	2.57	2.97	3.29	3.29	
4	差旅费	0.21	0.07	-	0.84	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
5	折旧费	1.55	1.48	1.02	0.06	0.09	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
6	无形资产摊销		123.93	42.11	17.54								计入租费
7	其他	45.94	1.59	14.08	3.55	15.82	38.19	47.74	56.47	65.20	72.29	72.29	
	合计	112.08	181.74	141.87	51.24	56.71	134.65	149.30	163.32	177.59	190.41	190.41	
	管理费用/营业收入	2.43%	3.52%	9.28%	12.66%	2.53%	2.49%	2.21%	2.04%	1.92%	1.86%	1.86%	

填表日期：2019年6月12日

被评估单位填表人：韦海

财务费用分析预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	备注
1	利息支出	638.84	642.49	696.43	297.63	385.26	592.14	475.07	326.53	153.74	30.13	-	
2	利息收入	-0.05	-0.07	-0.05	-0.01	-	-	-	-	-	-	-	
3	银行手续费	0.20	0.39	0.38	0.06	0.17	0.41	0.51	0.60	0.70	0.77	0.77	
	合计	638.99	642.81	696.76	297.69	385.43	592.55	475.58	327.14	154.44	30.90	0.77	
	财务费用/营业收入	13.83%	12.44%	45.60%	73.52%	17.20%	10.96%	7.03%	4.09%	1.67%	0.30%	0.01%	

被评估单位填表人：韦海

填表日期：2019年6月12日

企业所得税分析预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	年度	预测年度								备注
			2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	永续年度	
1	利润总额		109.76	1,148.76	2,028.76	2,878.98	3,759.16	4,455.67	4,494.91	4,502.54	
2	所得税税率		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	
3	增加应税所得额项目—业务招待费支出		0.29	0.70	0.87	1.03	1.19	1.32	1.32	1.32	
4	以前年度累计未弥补亏损		2,332.57	2,222.53	1,073.08	-	-	-	-	-	
5	应税所得额		-2,222.53	-1,073.08	956.55	2,880.00	3,760.35	4,456.98	4,496.23	4,503.86	
	企业所得税费用		-	-	239.14	720.00	940.09	1,114.25	1,124.06	1,125.96	

被评估单位填表人：韦海

填表日期：2019年6月12日

资本性支出分析预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	预测期间年度资本性支出										备注	
		2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	永续年度				
一	资本性支出	4.93	48.88	33.08	24.24	39.35	57.38	641.89	1,195.20				
	合计	4.93	48.88	33.08	24.24	39.35	57.38	641.89	1,195.20				

被评估单位填表人：韦海

填表日期：2019年6月12日

折旧与摊销分析预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	折旧(摊销)方法	折旧(计提)年限	残值率 %	账面原值	账面净值	未来年度折旧与摊销预测										备注					
							2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度		2025年度				
一	固定资产				30,821.75	26,178.15	826.16	975.39	1,148.25	480.43	672.60	1,153.03	1,153.03	1,153.03	1,153.03	1,153.03	1,153.03	1,153.03	1,153.03	1,153.03		
1	房屋建筑物	直线法	10-20	3%	23,235.54	20,922.01	415.96	531.08	660.27	275.28	385.39	660.67	660.67	660.67	660.67	660.67	660.67	660.67	660.67	660.67	660.67	
2	机器设备	直线法	5-10	3%	5,994.25	3,982.33	45.65	51.71	62.73	28.27	39.58	67.85	67.85	67.85	67.85	67.85	67.85	67.85	67.85	67.85	67.85	
3	电子设备及其他	直线法	3-5	3%	62.90	43.60	4.11	14.73	26.89	10.54	14.76	25.30	25.30	25.30	25.30	25.30	25.30	25.30	25.30	25.30	25.30	
4	运输设备	直线法	10	3%	1,529.06	1,230.21	360.44	377.87	398.36	166.34	232.88	399.22	399.22	399.22	399.22	399.22	399.22	399.22	399.22	399.22	399.22	
二	无形资产				2,077.53	1,996.77	-	27.40	54.92	17.57	24.60	42.17	42.17	42.17	42.17	42.17	42.17	42.17	42.17	42.17	42.17	
1	土地使用权	直线法	50		2,074.11	1,994.60		27.12	54.24	17.28	24.20	41.48	41.48	41.48	41.48	41.48	41.48	41.48	41.48	41.48	41.48	
2	软件	直线法	3-5		3.42	2.17		0.28	0.68	0.28	0.40	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	
	合计				32,899.28	28,174.92	826.16	1,002.79	1,203.17	498.00	697.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	

被评估单位填表人：韦海 填表日期：2019年6月12日

营运资金追加分析预测表

评估基准日：2019年05月31日

被评估单位：防城港云约江码头有限公司

金额单位：人民币万元

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	备注
流动资产	601.52	831.12	790.55	773.90	723.97	1,124.15	1,344.15	1,589.01	1,833.88	2,032.83	2,032.83	
货币资金	151.23	154.12	90.97	93.26	92.11	188.31	235.39	278.43	321.47	356.44	356.44	
应收票据和应收账款	450.19	250.35	384.14	313.33	348.74	712.94	891.18	1,054.14	1,217.10	1,349.50	1,349.50	
预付账款	-	2.65	13.34	6.97	10.15	13.78	15.96	17.96	19.95	21.58	21.58	
存货	0.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他应收款	-	159.45	53.37	104.43	78.90	161.30	201.62	238.49	275.36	305.31	305.31	
其他流动资产	-	264.55	248.74	255.90	194.07	47.82	-	-	-	-	-	
流动负债	1,055.89	1,349.51	1,271.11	1,77.91	161.81	219.01	313.47	465.06	550.99	619.83	621.52	
应付票据和应付账款	1,375.53	1,294.39	1,247.98	147.53	147.53	200.18	231.87	260.87	289.88	313.49	313.49	
应付职工薪酬	17.67	16.42	22.25	16.76	8.76	11.62	12.20	12.81	13.45	14.12	14.12	
应交税费	-340.71	38.70	0.00	5.07	0.81	0.81	61.99	183.05	238.40	282.20	283.89	
其他应付款	3.40	-	0.88	8.55	4.71	6.40	7.41	8.33	9.26	10.02	10.02	
营运资金	-454.37	-518.39	-480.55	595.98	562.16	905.14	1,030.68	1,123.95	1,282.89	1,413.00	1,411.31	
	-9.84%	-10.03%	-31.43%	22.53%	21.25%	16.74%	15.25%	14.06%	13.90%	13.80%	13.79%	
营运资金追加		-64.01	37.84	1,076.54	-33.82	342.98	125.54	93.27	158.94	130.12	-1.69	

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的防城港云约江码头有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明
信资评报字（2019）第 70010 号



上海立信资产评估有限公司
2019年9月30日

目 录

关于评估说明使用范围的声明	1
资产评估说明	2
第一部分 资产清查说明	2
一、评估对象与评估范围说明	2
二、资产核实情况总体说明	4
第二部分 资产基础法评估技术说明	6
一、流动资产	6
二、固定资产——建筑物类	7
三、固定资产——设备类	11
四、在建工程	17
五、无形资产——土地使用权	17
六、无形资产——其他无形资产	18
七、长期待摊费用	18
八、流动负债	19
九、资产基础法评估结果	20
第三部分 收益法评估技术说明	21
一、评估对象	21
二、收益法的应用前提、选择的理由和思路	21
三、收益法计算公式及各项参数	21
四、收益预测的假设条件	23
五、宏观及行业分析	24
六、企业经营、资产、财务分析	37
七、评估计算及分析过程	39
八、收益法评估结果	48
第四部分 评估结论及分析	50
一、资产基础法评估结果	50
二、收益法评估结果	50
三、评估结论	51
四、折价或溢价情况	52
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	53
一、委托人与被评估单位概况	53
二、关于经济行为的说明	57

三、关于评估对象与评估范围的说明.....	57
四、关于评估基准日的说明.....	57
五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	58
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明.....	58
七、资料清单.....	59

关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

资产评估说明

第一部分 资产清查说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为防城港云约江码头有限公司截止至评估基准日的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为防城港云约江码头有限公司截止至评估基准日的全部资产和负债。根据防城港云约江码头有限公司2019年5月31日的资产负债表，总资产账面值为28,537.34万元，负债账面值为18,042.13万元，净资产账面值为10,495.21万元。具体内容如下表：

截止日期：2019年5月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额
流动资产	6,982,642.23
货币资金	176,307.79
应收账款	3,133,343.68
预付账款	69,719.46
其他应收款	1,044,231.32
其他流动资产	2,559,039.98
非流动资产	278,390,832.00
固定资产	260,149,856.39
在建工程	202,830.19
无形资产	17,834,740.38
长期待摊费用	203,405.04
资产总额	285,373,474.23
流动负债	180,421,277.16
长期负债	
负债总额	180,421,277.16
净资产	104,952,197.07

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，且上述财务数据已经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：瑞华专审字[2019]45040006号）审计报告。

3、权属状况

(1) 纳入评估范围的房屋建筑物均未办理产权证。具体明细见评估明细表。

(2) 纳入评估范围土地使用权为云约江1号码头泊位后方陆域土地，该土地为吹填形成，实际已投入运营使用，但涉及的地块所占海域使用证是1-4泊位，全部吹填形成土地才能办土地使用证，目前2-4号泊位无吹填计划，1号泊位无法办理土地使用证。

除以上事项外,清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

(二) 实物资产的分布情况及特点

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期: 2019年5月31日

金额单位: 人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
固定资产小计	260,149,856.39	
其中: 房屋建(构)筑物	208,045,357.90	分布在码头、均可正常使用,维护保养一般。
机器设备	39,823,265.83	分布在码头、均可正常使用,维护保养一般。
车辆	436,022.86	分布在码头或办公点、均可正常使用,维护保养一般。
电子设备	11,845,209.80	分布在办公区域,均可正常使用,维护保养一般。
在建工程小计	202,830.19	
其中: 土建工程	202,830.19	为项目前期费用,为形成实物

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

实物资产均为经营性资产,均处于正常使用状态,企业对其建筑物自行进行日常维护和管理,近期末进行重大修缮、装修或改扩建,企业对设备类资产进行日常维护和管理,对特种设备按规定进行年检,并不定期地进行大修理。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权与其他无形资产,共2项,账面价值为17,834,740.38元,分别为:

1、土地使用权

土地使用权账面值17,813,087.95元,为防城港云约江码头有限公司1号码头泊位后方陆域土地的吹填成本等费用。该陆域吹填工程已完工并进行了工程决算,实际已投入运营使用,但涉及的地块所占海域使用证是1-4泊位,全部吹填形成土地才能办土地使用证。目前只吹填形成了1号泊位,其他2-4号泊位没有计划吹填,所以1号泊位无法办理土地使用证,财务上暂按入账日期起算50年进行摊销。

2、其他无形资产

其他无形资产为梅沙系统配套VPN软件,使用日期为2017年8月,金额不大,目前正常使用。

企业无账面未记录的无形资产申报。

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量。

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次评估工作中，2016 年度、2017 年度以及 2018 年度财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计并分别出具了“大信桂审字[2017]第 00155 号”、“大信桂审字[2018]第 00115 号”以及“大信桂审字[2019]第 00102 号”《审计报告》；2019 年 1 至 5 月财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“瑞华专审字 [2019]45040006 号”《审计报告》。

除此之外，未引用其他机构出具的报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师廖恒为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作自 2019 年 6 月 10 日至 2019 年 6 月 14 日结束。

（二）主要清查过程

1、被评估单位自查：评估机构派出专人指导被评估单位自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估单位按资产评估准则的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表和收入、成本预测表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

1、委估资产中房屋建筑物未办理权证，也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据委托人提供并经我们粗略丈量核实后的数据进行了评估。

2、纳入评估范围土地使用权为云约江 1 号码头泊位后方陆域土地，该土地为吹填形成，实际已投入运营使用，但涉及的地块所占海域使用证是 1-4 泊位，全部吹填形成土地才能办土地使用证，目前 2-4 号泊位无吹填计划，1 号泊位无法办理土地使用证。

除了上述存在产权瑕疵影响外，被评估单位不存在其他影响资产清查核实的事项。

（四）核实结论

本次评估前，由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位评估基准

日的会计报告进行了审计,被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表,评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下,按评估规范的要求进行清查,清查结果与申报的资产评估明细表基本相符,未发现与账面记录存在差异的事项,评估范围内的资产产权清晰。

第二部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产

(一) 货币资金

货币资金账面值 176,307.79 元，全部为银行存款，企业共有 1 个银行存款账户，为人民币存款账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。人民币账户按核实后的账面值评估。

货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
现金		
银行存款	176,307.79	176,307.79
其他货币资金		
合计	176,307.79	176,307.79

(二) 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

1、应收账款

应收账款账面金额 3,133,343.68 元，主要为装卸、港务管理收入。经清查，企业应收账款户数及账龄分布情况如下表所示：

金额单位：人民币元

账龄	户数	金额	比例
一年以内	1	3,133,343.68	100%
一至三年			
三至五年			
五年以上			
合计	1	3,133,343.68	100%

应收账款为应收北部湾港防城港码头有限公司的装卸、港务管理费，为公司业务托管形成的应收款项，该单位为被评估单位的关联企业，预计可以全部收回款项，按账面余额确认评估值。

2、预付账款

预付账款账面金额 69,719.46 元，预付账款主要为进项税额、预付专线、网络年费等预付的款项，评估人员在审核相关采购合同、依据及账簿的基础上，对大额款项或账龄较长的收款单位发函询证，通过对回函情况和清查过程中了解到的情况进行分析，经清查，预付账款账龄全部为一年以内。

经核实了解预付账款的性质，预计能够收回相应货物或劳务的预付账款，按相应货物或劳务形成资产或权利的价值确定评估值。

3、其他应收款

其他应收款账面金额 1,044,304.94 元，计提坏账准备 73.62 元，账面价值 1,044,231.32 元。其他应收款共有明细户 2 笔。主要为内部往来款及员工的其他款项等。评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。

其他应收款账龄情况如下表所示：

金额单位：人民币元

账龄	金额	占总金额比
一年以内	1,044,231.32	100%
一至三年	-	-
三至五年	-	-
五年以上	-	-
合计	1,044,231.32	100%

经核实，被评估单位的其他应收款为正常款项，预计均能收回，同时，坏账准备 73.62 元，按规定评估为零，其他应收款按账面余额确认评估值。

4、应收款项评估结果

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
应收账款	3,133,343.68	3,133,343.68
应收账款坏账准备		
预付账款	69,719.46	69,719.46
其他应收款	1,044,304.94	1,044,304.94
其他应收款坏账准备	73.62	-

二、固定资产——建（构）筑物类

建筑物（构筑物）类资产账面原值 232,355,437.79 元，账面净值 208,045,357.90 元。其中：

金额单位：人民币元

资产名称	账面原值	账面净值	备注
房屋建筑物	7,313,652.12	6,750,279.30	
构筑物	225,041,785.67	201,295,078.60	
管道和沟槽			
合计	232,355,437.79	208,045,357.90	

（一）概况

委估房屋建（构）筑物主要为建于防城港云约江码头有限公司办公楼、工具室及维修车间、码头水工工程、道路工程、堆场工程等，大部分构筑物于2014-2017年间建成，少部分建成于2019年。使用场地为防城港云约江码头有限公司的填海造地用地。办公楼为框架结构，码头水工工程等系圆筒结构，道路为混凝土结构，围网等系简易结构。各类房屋建（构）筑物均能正常使用。

具体房屋建筑物概况如下表：

序号	建筑物名称	结构	按成年月	数量/面积
1	综合办公楼	框架结构	2015-11-30	8.00
2	卫生间	砖混结构	2015-11-30	7,939.50
3	门房	砖混结构	2015-11-30	170.20
4	工具室及维修车间	砖混结构	2017-07-31	1,145.58
5	食堂	砖混结构	2017-07-31	150.39
6	地磅房	砖混结构	2017-08-31	67.17
7	卡口房	砖混结构	2017-08-31	5.28
8	制卡室	砖混结构	2019-02-26	19.00

具体构筑物概况如下表：

序号	建筑物名称	结构	按成年月	数量/面积
1	1号泊位码头水工主体	圆筒结构	2014-04-28	71.22
2	1号泊位给排水	PP-R塑料管	2015-11-30	65.36
3	水池	钢筋混凝土	2015-11-30	121.20
4	变电所	砖混结构	2015-11-30	2,341.27
5	进港道路	钢筋混凝土	2017-07-31	720.00
6	1号泊位护岸	浆砌块石	2017-07-31	1,477.51
7	港区道路	钢筋混凝土	2017-08-31	27,267.90
8	散货堆场	钢筋混凝土	2017-08-31	49,542.73
9	件杂货堆场	钢筋混凝土	2017-08-31	5,667.63
10	喷淋[土建]	钢筋混凝土	2017-08-31	299.25
11	污水设备房	砖混结构	2017-08-31	40.99
12	排水沟	钢筋混凝土	2017-08-31	2,589.49
13	港区大门	框架结构	2019-02-26	2.00
14	高杆灯	钢筋混凝土	2013-11-06	1.00
15	高杆灯	钢筋混凝土	2013-11-06	1.00
16	高杆灯	钢筋混凝土	2014-12-25	1.00
17	高杆灯	钢筋混凝土	2014-12-26	1.00
18	高杆灯	钢筋混凝土	2014-12-26	1.00
19	高杆灯	钢筋混凝土	2014-12-26	1.00
20	高杆灯	钢筋混凝土	2014-12-26	1.00
21	高杆灯	钢筋混凝土	2014-12-26	1.00

（二）权利状况

建筑物、构筑物及其他辅助设施均未办理产权证。

（三）评估方法

采用成本法评估，基本计算公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

1、重置成本的确定

根据评估单位提供的预决算资料，采用预决算调整法评估确定。具体方法是以委估房屋建筑物预决算中的工程量为基础，扣除增值税，按现行工程预算价格、费率，将其调整为按现价计算的建筑工程造价，再加上间接费用，估算出房屋建筑物的重置成本。其计算公式如下：

重置成本 = $\sum[(\text{实际工程量} \times \text{现行单价或定额}) \times (1 + \text{工程费率}) \pm \text{材料差价}] + \text{按现行标准计算的各项间接成本}$

前期费用 = 建安造价 × 前期及其他费用率

资金成本 = (建安造价 + 前期及其他费用 + 管理费用) × 贷款利率 × 工期 / 2

2、成新率的确定

成新率由使用年限法计算确定。

年限法计算成新率的公式为：

成新率 = (建筑物经济使用年限 - 建筑物已使用年限) / 建筑物经济使用年限 × 100 %

或成新率 = 建筑物尚可使用年限 / (建筑物已使用年限 + 建筑物尚可使用年限) × 100 %

（四）举例

建（构）筑物名称：码头水工工程（固定资产-构筑物评估明细表序号 1）

项数：1 项

建筑结构：圆筒结构

建成时间：2014 年 4 月 28

已使用年限：5.25 年

计算过程：

1、重置成本的确定

（1）综合单价

该工程施工采用总包方式，竣工时间 2014 年。根据中交四航局防城港工程项目部的《防城港云约江南作业区 1 号至 4 号泊位工程 1 号泊位码头水工工程交工结算总价》该项固定资产结算价为 170,399,861.04 元，本次以审定金额作为基准造价，则码头水工工程基准造价为 170,399,861.04 元。

该工程建成结转时间与本次评估基准日有一定的差距，根据国家统计局建筑安装工程固定资产投资价格年度指数进行调整，

2012 年至 2019 年广西壮族自治区建筑安装工程固定资产投资价格指数

年度	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
指数	100.80	99.90	102.20	98.00	99.40	106.20	106.28	103.60

码头水工工程建成于2014年，本次评估基准日为2019年5月31日，则
期日修正系数=103.60/100×106.28/100×106.20/100×99.40/100×98.00/100

$$=1.0360 \times 1.0628 \times 1.0620 \times 0.9940 \times 0.9800$$

$$=1.1011 \times 1.0620 \times 0.9940 \times 0.9800$$

$$=1.1694 \times 0.9940 \times 0.9800$$

$$=1.1624 \times 0.9800$$

$$=1.1392$$

则建安造价=170,399,861.04×1.1392

$$=194,119,522.00 \text{ 元（取整）}$$

因该项目为合同总包方式承包，其合同金额为含税金额。《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》“财税〔2016〕36号”规定，营改增全面试点于2016年5月1日全面推开，“营改增”一般指营业税改增值税。结合2019年4月1日正式实施的增值税调整比例，建筑业和房地产业税率确定为9%。

则不含税的建安造价=含税建安造价 - 含税建安造价 / (1+9%) × 9%

$$=194,119,522.00 - 194,119,522.00 / (1+9\%) \times 9\%$$

$$=178,091,305.00 \text{ 元（取整）}$$

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用率表

序号	费用名称	取费基数	取费标准 (按造价%)	取费标准 (按建筑面积元/m ²)	取费依据
1	可行性研究报告	建安工程造价	0.09%		参照行业收费标准
2	环境影响咨询费	建安工程造价	0.07%		参照行业收费标准
3	勘察设计费	建安工程造价	2.78%		参照行业收费标准
4	招标代理服务	建安工程造价	0.16%		参照行业收费标准
5	工程建设监理费	建安工程造价	1.91%		参照行业收费标准
	合计		5.01%		

根据上述费率表，取前期及其他费用率为5.01%，则前期及其他费用为：

$$178,091,305.00 \times 5.01\% = 8,922,374.00 \text{ 元（取整）}$$

根据2019年4月1日正式实施的增值税调整比例。税改将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳入试点范围。其中，前期费部分费率确定为6%。

不含税前期费用=含税前期费用 - 含税前期费用 / (1+6%) × 6%

$$=8,922,374.00 - 8,922,374.00 / (1+6\%) \times 6\%$$

$$=8,417,334.00 \text{ 元（取整）}$$

(3) 管理费用

管理费用为建设单位为组织和管理评估对象的建设活动的必要支出。参照财建(2016)504号文规定,本次确定管理费费率为3%。

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= (178,091,305.00 + 8,417,334.00) \times 3\% \\ &= 5,595,259.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

(4) 建设期利息(预计工期为2年,计息期1年,取评估基准日执行的一至五年期基本建设贷款利率4.75%计算)

$$\begin{aligned} \text{建设期利息} &= (178,091,305.00 + 8,417,334.00 + 5,595,259.00) \times 4.75\% \times 2/2 \\ &= 9,124,935.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

(5) 不含税重置成本

$$\begin{aligned} \text{不含税重置成本} &= \text{不含税建安造价} + \text{不含税前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本} \\ &= 178,091,305.00 + 8,417,334.00 + 5,595,259.00 + 9,124,935.00 \\ &= 201,228,833.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

2、成新率的确定

采用年限法确定。

委估构筑物属腐蚀性浇筑钢筋混凝土结构建筑物,参考《资产评估常用方法与参数手册》经济使用年限为40年,至评估基准日已使用年限为5.25年,按公式计算,则:

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (40 - 5.25) / 40 \times 100\% \\ &= 87.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

3、评评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 201,228,833.00 \times 87.00\% \\ &= 175,069,085.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

(五) 评估结果

金额单位:人民币元

项目名称	调整后账面值		评估值	
	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	232,355,437.79	208,045,357.90	256,129,538.00	223,648,682.00
房屋建筑物	7,313,652.12	6,750,279.30	8,148,993.00	7,480,802.00
构筑物及其他辅助设施	225,041,785.67	201,295,078.60	247,980,545.00	216,167,880.00
固定资产—管道和沟槽				

三、固定资产——设备类

评估人员在委估单位设备管理人员的陪同下,根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增值贬值因素进行了逐项清查核实,到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。清查情况如下:

（一）设备概况

1、机器设备

机器设备账面原值 59,942,527.34 元，账面净值 39,823,265.83 元，包括漏斗、门座起重机、各项排污设备及 1 号泊位防风网等共计 16 项，全部资产均可正常使用，维护保养一般。

2、运输设备

车辆账面原值 629,046.89 元，账面净值 436,022.86 元，包括皮卡车、警用摩托车、洒水车等共计 7 项，均可正常使用，维护保养一般。

3、电子设备

电子办公设备账面原值 15,290,623.67 元，账面净值 11,845,209.80 元，包括各类空调、打印机、监控设备、电脑等共计 229 项，大部分资产均可正常使用，维护保养一般。

（二）评估方法

设备的评估一般采用重置成本法评估，对于同类二手设备市场较为活跃的设备，则采用市场法评估。

1、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，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。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定：

◆机器设备重置全价的确定

重置全价=重置现价+运杂安装费+其它合理费用

重置现价一般通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等资料或直接向生产制造厂家询价取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价经修正后加以确定；

对无法询价及查阅到价格的设备，也没有类似设备价格可供参考的则采用同类产品价格指数调整后确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。本项评估中的设备均无需安装调试，不计运杂、安装费用。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设

周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

◆运输设备重置全价的确定

重置价值=车辆购置价+购置税+其它费用

①车辆购置价：通过向生产厂家询价或查询市场价格行情资料，以确定重置购买价（含税价）。

②购置税：购置税为不含税价的 10%。

③其他费用：包括验车费、牌照费、手续费、工本费等费用，按交通部门现行收费标准计取。

◆电子设备重置全价的确定

因电子设备均为就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责，通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

（2）成新率确定

①年限法

成新率=（1-已使用年限÷规定使用年限）×100%

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中已使用年限是指日历年限，规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

对于有法定使用年限的设备（如：车辆）

尚可使用年限=法定使用年限-已使用年限。

②观察鉴定法

观察法就是评估人员通过现场观察，查阅设备的历史资料，向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况工作负荷等，对所获得的信息进行分析、归纳及综合，依据经验，判断设备的磨损程度及贬值率，以此对设备实际成新状态作出判断。

③权重系数法

对于 A 类设备即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

成新率=年限法成新率×权重系数+观察法成新率×权重系数

年限法权重系数一般取 40%，观察法权重系数一般取 60%。

④使用年限法和工作量法孰低原则确定

（三）举例

◆机器设备评估实例 1

名称：门座起重机（机器设备评估明细表序号4）

规格型号：MQ2535

生产厂家：青岛海西重机有限责任公司

数量：1台

购置年月：2014年4月

启用年月：2014年4月

账面原值：7,436,840.75元

账面净值：4,804,765.52元

主要技术参数：25t-35m

（1）重置全价的确定

经查询，该设备为专用设备，为企业专门定制，市场上较难查询到类似规格型号及配置设备的市场销售价格，本次评估依据被评估单位提供的设备购置合同和发票结合国家统计局公布的设备工器具购置固定资产投资价格指数，经调整得出设备在评估基准日的不含税销售价。根据设备购置发票显示该设备不含税销售价格为6,771,565.32元。参考《资产评估常用方法与参数手册》及现场勘查情况，确定安装调试费率为2.00%；运杂及其他费率为7.00%；基础费已在主体工程中考考虑，此处不再考虑；从安装调试至达到预计可使用状态不超过半年，无需考虑资金成本。

国家统计局公布的从2014至2019年设备工器具购置固定资产投资价格指数（上年=100）如下表：

2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
100.40	99.80	99.40	100.80	100.60	100.75

注：2019年数据系根据公布的2019年一、二季度当季值平均计算得来

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 6,771,565.32 \times 99.80/100 \times 99.40/100 \times 100.80/100 \times 100.60/100 \times \\ & 100.75/100 \times (1+7\%+2\%) \\ & = 7,480,600.00 \text{元（百位取整）} \end{aligned}$$

（2）综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

①理论成新率的确定

该设备经济寿命年限为20年，该设备2014年4月启用，已运行5.09年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (20 - 5.09) / 20 \times 100\% \\ &= 74.55\% \end{aligned}$$

②现场勘察成新率

经向有关工程技术人员了解和现场勘察，该设备工作环境较好，日常维护保

养比较及时，各项工作指标能够接近设计要求。现场打分情况如下：

序号	项目	鉴定情况	应得分	实测分
1	性能、精度	能达到工艺性能要求；	30	20
2	操纵系统	变速齐全，操纵手柄灵活、可靠；	25	20
3	行走系统	系统完善，功能齐全，效果良好；	25	20
4	其他	设备附件齐全，外观有破损。	20	15
合计			100	75

勘察成新率为 75.00%。

③综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 74.55\% \times 40\% + 75.00\% \times 60.00\% \\ &= 75.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 7,480,600.00 \times 75.00\% \\ &= 5,610,450.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

◆电子设备评估实例 2

名称：空调（电子设备评估明细表序号 91）

规格型号：KF-26GW/（26392）NHAA-3

生产厂家：珠海格力电器股份有限公司

数量：1 套

购置年月：2017 年 5 月

启用年月：2017 年 5 月

账面原值：1,880.34 元

账面净值：1,158.18 元

(1) 重置成本的确定

经上网查询，相同型号规格、相同配置的格力空调含税价为 2,199.00 元/台，商家包运输、安装，无需其他费用。

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 2,199.00 / 1.13 \times 1 \\ &= 1,900.00 \text{ (百位取整)} \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

该空调为 2017 年 5 月购置，经济使用年限为 8 年，至评估基准日已使用 2.01 年，则

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (8.00 - 2.01) / 8.00 \times 100\% \\ &= 75.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 1,900.00 \times 75.00\% \\ &= 1,425.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

◆运输设备评估案例 3:

哈弗 H6 汽车 (车辆评估明细表序号 5)

规格型号: CC6461RM072

制造厂商: 长城汽车股份有限公司

购置日期: 2017 年 3 月

启用日期: 2017 年 3 月

账面原值: 108,235.05 元

账面净值: 70,714.45 元

已行驶里程: 41,560.00 公里

(1) 重置全价的确定

经询价, 该车同系同配置车型含税现价约为 103,000.00 元。

车辆购置税率: 10%

牌照手续费: 300.00 元

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{车辆销售价} \div 1.13 + \text{车辆购置税} + \text{其他合理费用} \\ &= 103,000.00 / 1.13 + 9,115.04 + 300.00 \\ &= 100,600.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

①理论成新率

A.年限成新率

该车经济寿命年限为 15 年, 已使用 2.19 年。

$$\begin{aligned} \text{使用年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2.19 / 15) \times 100\% = 85.40\% \end{aligned}$$

B.行驶里程成新率

该车设计行驶里程 60 万公里, 已行驶 4.16 万公里,

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{已行驶公里} / \text{设计行驶公里}) \times 100\% \\ &= (1 - 4.16 / 60) \times 100 = 93.07\% \end{aligned}$$

按孰低原则理论成新率取 85.40%。

②现场勘察成新率调整系数

经评估人员现场勘察, 该车外观无明显外伤, 未经过大修, 驾驶仪表指示准确, 刹车系统能够达到规范要求, 方向机总成灵活可靠, 发动机工作基本平稳, 燃料燃烧效率较好, 尾气排放基本达标。现场勘察成新率与理论成新率相当, 观察法成新率取 85%

③综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\% \\ &= 85.00\% \times 60\% + 85.40\% \times 40\% \\ &= 85.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 100,600.00 \times 85.00\% \\ &= 85,510.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(四) 评估结果

金额单位：人民币元

项目名称	账面值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
机械设备	59,942,527.34	39,823,265.83	60,355,200.00	45,297,338.00
电子设备	629,046.89	436,022.86	610,734.48	518,223.45
车辆	15,290,623.67	11,845,209.80	14,840,800.00	12,034,279.00
设备类合计	75,862,197.90	52,104,498.49	75,806,734.48	57,849,840.45

四、在建工程

在建工程的账面值为 202,830.19 元，为防城港企沙港区云约江作业区 3 号泊位工程通航条件影响评价咨询费及防城港企沙港区云约江作业区 3 号泊位工程社会稳定风险分析咨询费。评估人员收集核实合同及付款凭证，以验证其真实发生。经了解，防城港企沙港区云约江作业区 3 号泊位工程未进行建设，目前已终止前期相关投入，被评估单位无计划建设该泊位，因此该咨询费未来未能形成相关实物资产或权益，评估值按零值确认。

五、无形资产——土地使用权

(一) 概况

土地使用权原始入账金额 20,741,093.80 元，账面值 17,813,087.95 元，为云约江 1 号码头泊位后方陆域土地的吹填成本等费用。该陆域吹填工程已完工并进行了工程决算，实际已投入运营使用，但涉及的地块所占海域使用证是 1-4 泊位，全部吹填形成土地才能办土地使用证。目前只吹填形成了 1 号泊位，其他 2-4 号泊位没有计划吹填，所以 1 号泊位无法办理土地使用证，财务上暂按入账日期起算 50 年进行摊销。

(二) 评估方法

因纳入评估范围的土地使用权实际为吹填等的工程费用，未包含相关海域使用金等，且尚未更换土地使用权，无法确定其权利终止期限，本次评估对于工程费用，首先将历史成本按相应的价格指数调整为现时价格，然后按该工程总体客观工期及现时形象进度计算资金成本，最后将两部分汇总得出在建工程的评估值。

（三）评估过程

该工程原始入账金额合计 20,741,093.80 元，于 2013 年开工，按国家统计局公布的分省（广西）年度建安工程固定资产投资价格指数（上年=100）调整各项费用后的工程费用为 21,968,279.80 元（具体计算详见明细表），该工程合理建设工期为 2 年，目前已完工，形象进度为 100.00%，以基准日的一至五年（含五年）银行贷款利率 4.75%，按均匀投入复利模式计算的资金成本为 1,043,493.30 元，合计评估值为 23,011,773.10 元。

（四）评估结果

综上，土地使用权评估结果如下：

金额单位：人民币元

项目名称	账面值	评估值
土地使用权	17,813,087.95	23,011,773.10

六、无形资产——其他无形资产

其他无形资产原始入账价值 34,188.03 元，账面值 21,652.43 元，系于 2017 年 8 月购置的梅沙系统配套 VPN 软件，正常在用。

评估人员核对了相关购置合同及发票，验证了其原始入账金额的真实性，同时按其摊销年限进行了重新计算，核对了其摊余成本的准确性。本次评估对于外购管理类软件，以重置价确定评估值。

经了解，梅沙系统配套 VPN 软件购置日期距评估基准日年期不久，软件版本未更新，原始不含税售价变化不大，按原始入账价值确定重置价。

经评估，其他无形资产评估值为 34,188.03 元。

七、长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 203,405.04 元，为待摊的混凝土挡板、船边网、篷布、彩条布款项。评估人员在抽查核实账簿，原始凭证的基础上，确认其发生真实性，并进行现场勘查，核实其数量准确无误。待摊的款项实质为实物资产，本次按实物资产进行评估，考虑其重置价及成新率，最终确定其评估值。

案例 1：混凝土挡板（评估明细表第 1 项）

名称：混凝土挡板

形成时间：2016/9/1

原始发生额：211,200.00 元 账面价值：17,599.89

经查询国家统计局公布的分省（广西）年度建安工程固定资产投资价格指数（上年=100），调整确定其重置价为 238,381.44 元（具体计算详见明细表）；至评估基准日已使用 2.75 年，该混凝土挡板预计经济耐用年限为 5 年，则：

该混凝土挡板成新率= $1-2.75/5=45.00\%$

该混凝土挡板评估值= $238,381.44 \times 45.00\% = 107,271.65$ 元。

经评估，长期待摊费用评估值为 326,085.30 元。

八、递延所得税资产

评估基准日，递延所得税资产账面价值为零，但经评估人员核实了解到被评估单位 2018-2019 年 1-5 月形成的以前年度累计为弥补亏损为 23,325,725.96 元。根据收益法测算，被评估单位未来年度盈利（具体见收益法评估测算表），可以弥补上述累计未弥补亏损，因此评估由以前年度累计为弥补亏损形成的递延所得税资产，被评估单位企业所得税税率为 25%，经测算，递延所得税资产评估值为 5,831,431.49 元。

九、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面值 14,089,787.09 元，主要系应付的设计费、水工工程款、资金占用费等。

评估人员核对了总账、明细账，查阅了入账凭证等原始单据，对大额应付账款进行了函证确认，对债务的真实性进行了验证，确认应付账款余额均为未来实际需承担的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 14,089,787.09 元。

（二）其他应付款

其他应付款账面值 166,113,156.94 元，为应付的借款、质保金、代扣款、分红款等。

评估人员核对了总账、明细账以及对应的业务合同，查阅了入账凭证等原始单据，对大额其他应付款进行了函证确认，对债务的真实性进行了验证，以核实无误的且期后尚需支付的金额确定评估值。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 166,113,156.94 元。

（三）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 167,624.56 元，系被评估单位计提尚未支付的社会保险费、工会经费及住房公积金。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，查阅了相关计提依据及期后付款凭证，确认了债务的存在，本次评估按核实后账面值确定评估值。

应付职工薪酬按核实后账面值确定评估值 167,624.56 元。

（四）应交税费

应交税费账面值 50,708.57 元，为应交增值税销项税额。

评估人员核实了企业的纳税申报表，核实无误，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 50,708.57 元。

十、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，防城港云约江码头有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 137,270,775.01 元。

第三部分 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为被评估单位的股东全部权益价值。

二、收益法的应用前提、选择的理由和思路

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

（二）收益法的应用前提

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- 3、被评估资产预期收益年限可以预测。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员在对被评估单位总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，被评估单位具备持续经营的条件，所处的行业也处于稳定（或较快）发展的阶段，因此对该企业的评估符合上述收益法应用前提，本次被评估单位股东全部权益评估适宜采用收益法。

（四）收益法的评估思路

根据本次评估调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

- 1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。
- 2、将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。
- 3、由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。

三、收益法计算公式及各项参数

（一）收益法的计算公式

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用CAPM模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P：经营性资产价值；
r：折现率；
i：预测年度；
Fi：第 i 年净现金流量；
n：预测第末年。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

（二）收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

防城港云约江码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，未来有较好的经营前景，评估基准日及至评估报告出具日，没有确切证据表明防城港云约江码头有限公司在未来某个时间终止经营。最终，我们确定防城港云约江码头有限公司收益期为无限期，当收益趋于稳定，而折旧摊销与资本性支出相差较大时，应适当增加预测期缩减差异，因此确定预测期为 2019 年 6 月至 2025 年度。

（三）未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，其计算公式为：

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债务本金偿还 + 新发行债务

（四）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM），公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；
 β_L ：权益的系统风险系数；
MRP：市场风险溢价；
 r_c ：企业特定风险调整系数。

（五）溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值

四、收益预测的假设条件

（一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据委估企业 2016-2019 年 1-5 月的审计报告。在充分考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

- 1、参考历史数据，不完全依靠历史数据；
- 2、根据调查研究的数据对财务数据进行调整；
- 3、数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映企业价值变化的最佳参数来。

（二）预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

➤ 一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；
3. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
4. 国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

➤ 特殊假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
3. 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
4. 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采

用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

6. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

7. 根据《海域使用管理法》第二十五、二十六条规定，港口、修造船厂等建设工程用海最高使用年限为五十年。海域使用权期限届满，海域使用权人需要继续使用海域的，应当至迟于期限届满前二个月向原批准用海的人民政府申请续期。除根据公共利益或者国家安全需要收回海域使用权的外，原批准用海的人民政府应当批准续期。假设被评估单位海域使用权期限届满后，其申请续期可获批准，不存在其他影响续期的因素。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

五、宏观及行业分析

（一）影响企业经营的宏观、区域经济因素

1、国家宏观经济形势

2019年上半年，全国经济运行继续保持在合理区间，延续总体平稳、稳中有进发展态势。初步核算，上半年国内生产总值450933亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%。分产业看，第一产业增加值23207亿元，同比增长3.0%；第二产业增加值179984亿元，增长5.8%；第三产业增加值247743亿元，增长7.0%。

（1）农业生产形势较好

上半年，种植业增加值同比增长3.9%，增速比一季度回落0.5个百分点。全国夏粮总产量14174万吨，比上年增加293万吨，增长2.1%，与历史最高年（2017年）持平。农业种植结构持续优化，棉花、大豆播种面积增加。上半年，禽蛋产量同比增长3.6%，牛奶产量增长1.7%；猪牛羊禽肉产量3911万吨，下降2.1%，其中，牛肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长2.4%、1.5%和5.6%，猪肉产量下降5.5%。

（2）高技术制造业比重提高

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长6.0%，增速比一季度回落0.5个百分点。6月份，全国规模以上工业增加值同比增长6.3%，增速比5月份加快1.3个百分点，环比增长0.68%。上半年，分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长5.0%，股份制企业增长7.3%，外商及港澳台商投资企业增长1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长3.5%，制造业增长6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长7.7%，快

于规模以上工业 1.7 个百分点。高技术制造业增加值同比增长 9.0%，快于规模以上工业 3.0 个百分点，占全部规模以上工业比重为 13.8%，比上年同期提高 0.8 个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长 34.6%和 20.1%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 23790 亿元，同比下降 2.3%，降幅比 1-4 月收窄 1.1 个百分点；其中 5 月份规模以上工业企业实现利润增长 1.1%，而 4 月份为同比下降 3.7%。规模以上工业企业营业收入利润率为 5.72%，比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。

（3）服务业较快增长，现代服务业发展较好

上半年，服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值同比分别增长 20.6%、7.8%、7.3%和 7.3%，增速分别快于第三产业 13.6、0.8、0.3 和 0.3 个百分点。上半年，全国服务业生产指数同比增长 7.3%，比一季度回落 0.1 个百分点；其中 6 月份增长 7.1%，比 5 月份加快 0.1 个百分点。6 月份，服务业商务活动指数为 53.4%，继续保持在荣枯线以上。服务业业务活动预期指数为 60.3%，处于较高水平。

1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 10.1%，增速比 1-4 月份加快 0.3 个百分点；其中，战略性新兴产业服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.5%、12.3%和 12.0%，增速分别快于全部规模以上服务业 2.4、2.2 和 1.9 个百分点，保持较快增长。

（4）市场销售稳中有升，网上零售增速和占比继续提高

上半年，社会消费品零售总额 195210 亿元，同比增长 8.4%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额 33878 亿元，同比增长 9.8%，比上月加快 1.2 个百分点，环比增长 0.96%。上半年，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 166924 亿元，同比增长 8.3%；乡村消费品零售额 28286 亿元，增长 9.1%。按消费类型分，餐饮收入 21279 亿元，增长 9.4%；商品零售 173930 亿元，增长 8.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类同比增长 13.2%，增速快于社会消费品零售总额 4.8 个百分点。

上半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%，比一季度加快 2.5 个百分点。其中，实物商品网上零售额 38165 亿元，增长 21.6%，占社会消费品零售总额的比重为 19.6%，比一季度提高 1.4 个百分点。

（5）投资增势基本平稳，高技术产业投资较快增长

上半年，全国固定资产投资（不含农户）299100 亿元，同比增长 5.8%，增速比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比一季度回落 0.5 个百分点。其中，民间投资 180289 亿元，增长 5.7%。分产业看，第一产业投资下降 0.6%；第二产业投资增长 2.9%，其中制造业投资增长 3.0%；第三产业投资增长 7.4%，其中基础设施投资增长 4.1%。高技术制造业投资同比增长 10.4%，增速比全部投资快 4.6 个百分

点；高技术服务业投资增长 13.5%，增速比全部投资快 7.7 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.44%。

上半年，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比一季度回落 0.9 个百分点。全国商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%；全国商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速与一季度持平。

（6）进出口增速略升，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额 146675 亿元，同比增长 3.9%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。其中，出口 79521 亿元，增长 6.1%；进口 67155 亿元，增长 1.4%。进出口相抵，顺差 12366 亿元，同比扩大 41.6%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 5.5%，占进出口总额的比重为 59.9%，比上年同期提高 0.9 个百分点；机电产品出口增长 5.3%，占出口总额的比重为 58.2%。民营企业进出口增长 11.0%，占进出口总额的比重为 41.7%，比上年同期提高 2.7 个百分点。6 月份，进出口总额 25619 亿元，同比增长 3.2%。其中，出口 14535 亿元，增长 6.1%；进口 11083 亿元，下降 0.4%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 58361 亿元，同比增长 4.2%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10555 亿元，增长 1.9%，增速比 5 月份加快 1.2 个百分点。

（7）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比一季度扩大 0.4 个百分点。其中，城市和农村均上涨 2.2%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.9%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 2.0%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信下降 1.0%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 2.6%，其他用品和服务上涨 2.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 9.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.8%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.7%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.3%，涨幅比一季度扩大 0.1 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比持平，环比下降 0.3%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 0.1%，涨幅与一季度持平。6 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 0.3%，环比下降 0.1%。

（8）就业形势总体稳定，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全国城镇新增就业 737 万人，完成全年目标任务的 67%。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月上升 0.1 个百分点；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，低于全国城镇调查失业率 0.5 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平。6 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 45.7

小时。二季度末，农村外出务工劳动力总量 18248 万人，比上年同期增加 226 万人，增长 1.3%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。

(9) 居民收入增长快于经济增速，城乡收入比继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 15294 元，同比名义增长 8.8%，增速比一季度高 0.1 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.5%，比经济增速高 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 21342 元，实际增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 7778 元，实际增长 6.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.74，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 13281 元，同比名义增长 9.0%。

(10) 供给侧结构性改革深入推进，经济结构不断优化

“三去一降一补”成果巩固。二季度，全国工业产能利用率为 76.4%，比一季度提高 0.5 个百分点，比 2013 年以来的平均值高 1 个百分点；其中非金属矿物制品业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业产能利用率分别比一季度提高 3.4、1.7 和 1.7 个百分点。6 月末，全国商品房待售面积 50162 万平方米，比上月末减少 766 万平方米，比上年同期下降 8.9%。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.6 个百分点。上半年，生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长 48.0% 和 18.9%，分别比全部投资快 42.2 和 13.1 个百分点。

三大攻坚战持续推进。5 月末，全国地方政府债务余额 198953 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治成效继续显现。初步核算，上半年，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.6 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构继续优化。上半年，第三产业增加值占国内生产总值比重为 54.9%，比上年同期提高 0.5 个百分点，比第二产业高 15.0 个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 60.3%，高于第二产业 23.2 个百分点；规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 60.1%。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为 49.4%，比上年同期提高 0.6 个百分点。京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化等一系列重大区域战略稳步推进，东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。

总的来看，上半年国民经济运行在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进发展态势。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长有所放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。（数据来源：国家统计局）

2、地区经济形势及未来发展趋势—广西壮族自治区

初步核算，上半年全区生产总值（GDP）8906.91亿元，按可比价格计算，同比增长5.9%。分产业看，第一产业增加值增长5.4%，第二产业增加值增长4.7%，第三产业增加值增长7.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为9.2%、35.1%和55.7%。

（1）农业生产稳中向好，主要农产品稳定增长

上半年，全区农林牧渔业增加值926.98亿元，同比增长5.4%，增速比一季度加快0.9个百分点，比上年同期加快0.5个百分点。其中，种植业增加值392.27亿元，同比增长5.0%；林业增加值86.28亿元，增长6.6%；牧业增加值259.21亿元，增长5.7%；渔业增加值143.52亿元，增长5.5%。全区春收粮食总产量20.0万吨，比上年减少1.3万吨，减产6.1%。蔬菜（含食用菌）产量1725.10万吨，同比增长5.2%；园林水果产量272.96万吨，增长7.0%。禽蛋产量同比增长2.5%，牛奶产量减少2.5%。猪牛羊禽肉产量223.3万吨，同比增长7.1%；其中，猪肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长6.2%、2.8%和10.2%，牛肉产量下降1.0%。生猪存栏1714.57万头，同比下降23.5%；生猪出栏1893.80万头，增长6.6%。水产品产量153.03万吨，同比增长5.6%。其中，海水产品88.68万吨，增长6.2%；淡水产品64.35万吨，增长4.7%。

（2）工业保持增长，高技术制造业比重提高

上半年，全区规模以上工业增加值同比增长3.2%，增速比上年同期加快0.2个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长5.8%，股份制企业增长5.5%，外商及港澳台商投资企业下降2.5%。分轻重工业看，重工业增加值同比增长2.3%，轻工业增加值增长5.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降12.1%，制造业增长2.5%，电力热力燃气及水的生产和供应业增长14.0%。分行业看，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业增加值同比增长28.7%，有色金属冶炼和压延加工业增长14.3%，电力、热力生产和供应业增长14.0%，农副食品加工业增长12.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长9.4%，黑色金属冶炼和压延加工业增长8.1%。高技术制造业增加值占全部规模以上工业比重为6.1%，比上年同期提高0.4个百分点。新能源汽车产量同比增长3.2倍，电子元件增长27.9%，光电子器件增长3.4%。

（3）服务业较快增长，对全区经济增长贡献提高

上半年，全区第三产业继续保持较好发展势头。第三产业增长对全区生产总值增长的贡献率为55.7%，比一季度提高5.9个百分点。金融业增加值同比增长7.3%，增速快于第三产业0.3个百分点。住宿和餐饮业增加值增长5.1%。交通运输、仓储和邮政业增加值增长5.0%。1-5月，全区规模以上服务业营业收入同比增长9.0%，增速比1-4月加快2.1个百分点。其中，软件和信息技术服务业营

业收入同比增长 19.8%，租赁业营业收入增长 57.6%，商务服务业营业收入增长 22.7%，娱乐业营业收入增长 35.3%。

(4) 市场销售保持稳定，消费升级类商品增长较快

上半年，全区社会消费品零售总额同比增长 6.8%，比一季度加快 0.3 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额同比增长 6.7%，乡村消费品零售额增长 8.0%。按消费类型分，餐饮收入同比增长 8.1%，商品零售增长 6.7%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位体育娱乐用品类和家具类零售额同比分别增长 36.2% 和 7.3%，增速分别快于社会消费品零售总额 29.4 和 0.5 个百分点。

(5) 固定资产投资稳步回升，高技术产业投资较快增长

上半年，全区固定资产投资（不含农户）同比增长 8.6%，连续三个月增长加快，比一季度加快 4.3 个百分点。其中，民间投资增长 10.5%，比一季度加快 0.1 个百分点。分产业看，第一产业投资下降 18.9%；第二产业投资增长 6.1%，比一季度加快 4.3 个百分点，其中制造业投资增长 1.6%；第三产业投资增长 10.6%，比一季度加快 4.8 个百分点，其中基础设施投资增长 2.9%。高技术产业投资同比增长 11.8%，增速比全部投资快 3.2 个百分点，其中高技术制造业投资同比增长 19.2%，增速比一季度加快 9.9 个百分点。生态保护和环境治理业、道路运输业等短板领域投资同比分别增长 14.2% 和 13.7%，分别比全部投资快 5.6 和 5.1 个百分点。

全区房地产开发投资 1738.26 亿元，同比增长 27.1%。全区商品房销售面积 2858.42 万平方米，同比增长 6.1%；全区商品房销售额 1848.24 亿元，同比增长 12.5%，增速比一季度加快 0.3 个百分点。6 月末，全区商品房待售面积 1369.22 万平方米，比上年同期下降 4.4%。

(6) 进出口快速增长，出口商品结构继续优化

上半年，全区进出口总额 2269.46 亿元（人民币，下同），同比增长 24.8%，增速比一季度加快 9.3 个百分点。其中，出口 1306.74 亿元，增长 46.3%，比一季度加快 14.7 个百分点；进口 962.72 亿元，增长 4.1%，比一季度加快 4.1 个百分点。从贸易方式看，边境小额贸易（不含边民互市贸易）进出口 510.52 亿元，同比增长 0.8%；一般贸易进出口 917.57 亿元，增长 57.5%；加工贸易进出口 348.32 亿元，下降 6.8%。从出口商品看，机电产品出口 648.42 亿元，增长 58.5%，占出口总额的比重为 49.6%，比上年同期提高 4.1 个百分点；高新技术产品出口 242.60 亿元，同比增长 36.0%。从贸易伙伴看，与东盟双边贸易额 1095.81 亿元，同比增长 12.4%；与美国双边贸易额 123.61 亿元，同比增长 22.2%；与欧盟双边贸易额 137.40 亿元，增长 135.0%。

(7) 财政收支平稳增长，金融信贷稳步加快

上半年，全区财政收入 1609.32 亿元，同比增长 6.3%。其中，一般公共预算

收入 949.63 亿元，增长 6.4%。在一般公共预算收入中，税收收入 609.96 亿元，增长 1.9%；非税收入 339.67 亿元，增长 15.5%。全区一般公共预算支出 2968.60 亿元，同比增长 13.2%。全区民生领域支出 2397.77 亿元，同比增长 13.3%，比上年同期加快 5.1 个百分点，占一般公共预算支出比重为 80.8%。其中，污染防治支出同比增长 85.9%，扶贫支出增长 56.2%，城乡社区支出增长 30.6%，交通运输支出增长 24.6%。

6 月末，全区金融机构人民币各项存款余额 31581.06 亿元，同比增长 6.9%；金融机构人民币各项贷款余额 28408.94 亿元，增长 15.5%，比上年同期加快 2.1 个百分点。截止 6 月底，全区新增人民币贷款 2147.94 亿元，同比多增 349.85 亿元。

（8）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全区居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比一季度扩大 0.3 个百分点。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.6%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.5%，衣着上涨 3.2%，居住上涨 3.3%，生活用品及服务上涨 1.5%，交通和通信下降 0.9%，教育文化和娱乐上涨 2.7%，医疗保健上涨 2.1%，其他用品和服务上涨 2.1%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.4%，鲜菜价格上涨 14.2%，猪肉价格下降 1.6%。6 月份，全区居民消费价格同比上涨 3.0%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.3%，降幅比一季度收窄 0.5 个百分点。6 月份，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.5%，环比下降 0.5%。上半年，全区工业生产者购进价格同比上涨 0.4%，涨幅比一季度下降 0.2 个百分点。6 月份，全区工业生产者购进价格同比下降 0.1%，环比下降 0.2%。

（9）就业形势稳中向好，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全区城镇新增就业人数 23.06 万人，失业人员再就业人数 5.44 万人，就业困难人员实现就业人数 2.14 万人。城镇登记失业率 2.55%。二季度末，全区农村外出务工（离开本乡镇）劳动力总量 933.0 万人，比上年同期增加 4.7 万人，增长 0.5%。

（10）居民收入稳定增长，城乡收入比继续缩小

上半年，全区居民人均可支配收入 11636 元，同比名义增长 8.6%，增速比一季度高 0.2 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.0%，比经济增速高 0.1 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 17118 元，实际增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 7065 元，实际增长 6.9%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.42:1，比上年同期缩小 0.06。全区居民人均可支配收入中位数 9620 元，同比名义增长 6.1%。

总的来看，上半年全区经济运行总体平稳。但也要看到，当前外部环境不稳

定不确定因素增多，区内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，按照高质量发展要求，深化改革开放，优化营商环境，推进关键领域自主创新，充分调动各方面积极性，狠抓“六稳”政策落实落地，推动经济平稳健康发展。（数据来源：广西壮族自治区统计局）

（二）所在行业现状与发展前景

1、行业分类

防城港云约江码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物包括金属矿石、煤炭、钢铁等。因此防城港云约江码头有限公司所属行业为港口行业。

2、行业监管体制及相关政策法规

（1）港口行业的监管

我国港口码头行业集装箱、货物装卸及其相关业务经营受我国法律法规监管，并受国家发改委、交通运输部、环境保护部、住建部等国家监管机构的监管。港口业务经营行为涉及范围广泛，其中包括港口及相关规划、项目投资建设、港口码头经营、海洋生态、安全、环保、运输及代理、报关、报检、保险、理货等范围。

交通运输部负责全国港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通运输（港口）主管部门负责本行政区域内的港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府、港口所在地设区的市（地）、县人民政府确定的具体实施港口行政管理的部门负责该港口的港口经营行政管理工作。交通运输部主管全国的港口岸线工作，会同国家发改委具体实施对港口深水岸线的使用审批工作。县级以上地方人民政府港口行政管理部门按照本办法和省级人民政府规定的职责，具体实施港口岸线使用审批的相关工作。交通运输部负责港口建设费的征收管理工作。港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作。根据征收工作需要，海事管理机构可以与船舶代理公司、货物承运人（仅限内贸货物）等单位签订委托代收协议代收港口建设费。海事管理机构负责对港口建设费代收单位的代收行为进行日常管理和监督。

国务院海洋行政主管部门负责全国海域使用的监督管理。沿海县级以上地方人民政府海洋行政主管部门根据授权，负责本行政区毗邻海域使用的监督管理。

（2）港口行业的法律法规

港口行业属于交通运输行业中的水运行业。港口行业适用的主要法律、法规主要有：《港口法》、《港口经营管理规定》、《海域使用管理法》、《道路交通安全法》、《海商法》、《安全生产法》、《海洋环境保护法》、《危险化学品安全管理条例》、

《中华人民共和国海上交通安全法》、《中华人民共和国航道管理条例》、《港口工程竣工验收管理办法》、《港口危险货物管理规定》、《广西壮族自治区港口条例》等。

(3) 港口行业收费适用的主要规定

①《港口建设费征收使用管理办法》，由财政部、交通运输部于2011年4月25日颁布，2011年10月1日起施行。该办法规定了港口建设费的征收、解缴、使用、管理和监督，规定交通运输部负责港口建设费的征收管理工作，港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作征收对象为经对外开放口岸港口辖区范围内所有码头、浮筒、锚地、水域装卸（含过驳）的货物，义务缴纳人是货物的托运人（或其代理人）或收货人（或其代理人）。

②《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156号），由原交通部、国家发改委于2006年4月10日发布，自2006年6月1日起执行。该通知规定由取得有效《港口设施保安符合证书》的港口设施经营人，对进出对外开放港口的的外贸进出口货物（含集装箱）收取港口设施保安费。2006年5月31日，原交通部发布《关于收取港口设施保安费有关事宜的通知》（交水发[2006]238号），对港口设施保安费收取相关事项进行了详细规定。2009年4月8日，交通运输部、国家发改委发布了《关于延续港口设施保安费政策的通知》（交水发[2009]167号），决定继续收取港口设施保安费，收取范围、标准和使用管理仍按照《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156号）规定执行。

③《交通运输部、国家发展改革委关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知》（交水发[2014]253号），自2015年1月1日起执行，与该通知相抵触的有关规定，以该通知为准。该通知放开港口劳务性和船舶供应服务收费标准，对内外贸集装箱、散杂货装卸作业费（不含堆存保管费），国际客运码头作业费等各类劳务性收费，由现行分别实行政府指导价、政府定价统一改为市场调节，由港口经营人、船舶供应服务企业根据市场供求和竞争状况、生产经营成本自主制定收费标准，并由现行按作业环节单独设项收费改为包干收费，综合计收港口作业包干费。国际客运码头作业包干费统一由国际客运和旅游客运运营企业支付，不得再向旅客收取。

④《交通运输部关于明确港口收费有关问题的通知》（交水发[2014]255号），就港口作业包干费、货物港务费、船舶垃圾处理、供水等服务收费操作进行了进一步补充和明确。

⑤《交通运输部、国家发展改革委关于调整港口船舶使费和港口设施保安费有关问题的通知》（交水发[2015]118号），自2015年9月20日起执行，与该通知抵触的有关规定，均以该通知为准。该通知进一步完善了港口船舶使费收费政策，对船舶使费收费项目进行了规范，除该通知范围内提及项目外不得再收取其

他费用。同时该通知改进了船舶使费计费办法，下调了引航费、拖轮费等项目收费标准，并完善了船舶使费管理方式，对船舶使费实行政府指导价和上限管理，港口经营人和引航机构可在不超过上限收费标准范围内，根据市场供求和竞争状况自主制定具体收费标准。此外，该通知进一步降低了港口设施保安费收费标准。

⑥《交通运输部、国家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》(交水发[2015]206号)，由交通运输部、国家发展改革委于2015年12月29日下发，自2016年3月1日起执行，有效期为5年。该通知对货物港务费、港口设施保安费、国内客运和旅游船舶港口作业费、引航(移泊)费、拖轮费、停泊费、驳船取送费等费用进行规定。《港口收费计费办法》主要明确了收费项目、计费方式、收费标准，不涉及收费监管内容。交通运输部会同国家发展改革委按照“减项、并项、降费”的原则，清理和修订港口收费相关文件，调整优化了港口收费政策制度。(以上数据来源：巨潮资讯)

3、港口行业状况

2018年，受全球贸易疲软影响，各大集装箱港口吞吐量增速普遍放缓。前20大集装箱港口完成集装箱吞吐量3.4亿TEU，同比增长3.8%，低于2017年的5.6%。中国有十大港口入围全球港口集装箱吞吐量TOP20，上海港以4201万TEU的集装箱吞吐量再次位列全球第一。从全球港口货物吞吐量TOP排行来看，宁波舟山以108439万TEU的吞吐量继续保持全球首位。从班轮公司集装箱运力排行来看，马士基航运、地中海航运及中国远洋运输分列前三。

IMF在《世界经济展望》中预测，2019年70%的全球经济体增速将会下降，全球经济增速放缓至3.3%，2020年将增长3.6%。尽管3.3%的经济增速处于合理区间，但很多国家仍面临着十分严峻的经济发展前景，短期内有较大的不确定性。而随着全球经济势头的放缓，全球贸易也在面临挑战。

4、中国港口行业基本情况

(1) 中国港口行业发展概况

①全国港口布局趋于稳定，综合性大型枢纽港初具规模

港口业属于大型基础设施行业，具有规模经济效益特征，行业集中度高，进入港口行业壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看，我国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

②港口建设结构调整，码头泊位进一步大型化

根据交通运输部《2018年交通运输行业发展统计公报》，截至2018年末，全国港口拥有生产用码头泊位23919个，比上年减少3659个。其中，沿海港口生产用码头泊位5734个，减少96个；内河港口生产用码头泊位18185个，减少3563个。而全国港口拥有万吨级及以上泊位2444个，比上年增加78个。其中，沿海港口万吨级及以上泊位2007个，增加59个；内河港口万吨级及以上泊位437个，增加19个。

表1 全国港口万吨级及以上泊位数量

计量单位：个

泊位吨级	全国港口	比上年增加	沿海港口	比上年增加	内河港口	比上年增加
合计	2444	78	2007	59	437	19
1~3万吨级 (不含3万)	845	11	656	5	189	6
3~5万吨级 (不含5万)	416	17	294	9	122	8
5~10万吨级 (不含10万)	786	24	672	19	114	5
10万吨级及以上	397	26	385	26	12	-

全国万吨级及以上泊位中，专业化泊位1297个，比上年增加43个；通用散货泊位531个，增加18个；通用件杂货泊位396个，增加8个。

表 2 全国万吨级及以上泊位构成（按主要用途分）

计量单位：个

泊位用途	2018 年	2017 年	比上年度增加
专业化泊位	1297	1254	43
#集装箱泊位	338	328	10
煤炭泊位	252	246	6
金属矿石泊位	85	84	1
原油泊位	82	77	5
成品油泊位	140	140	-
液体化工泊位	217	205	12
散装粮食泊位	41	41	-
通用散货泊位	531	513	18
通用件杂货泊位	396	388	8

③港口货物吞吐量、集装箱吞吐量保持增长

港口货物和集装箱吞吐量总体保持较快增长，2018 年全国港口完成货物吞吐量 143.51 亿吨，比上年增长 2.5%。其中，沿海港口完成 94.63 亿吨，增长 4.5%；内河港口完成 48.88 亿吨，下降 1.3%。



2018年，全国港口完成外贸货物吞吐量41.89亿吨，比上年增长2.4%。其中，沿海港口完成37.44亿吨，增长2.5%；内河港口完成4.45亿吨，增长1.6%。

2018年，全国港口完成集装箱吞吐量2.51亿TEU，比上年增长5.3%。其中，沿海港口完成2.22亿TEU，增长5.2%；内河港口完成2909万TEU，增长6.2%。全国规模以上港口完成集装箱铁水联运量450万TEU，增长29.4%，占规模以上港口集装箱吞吐量1.80%。

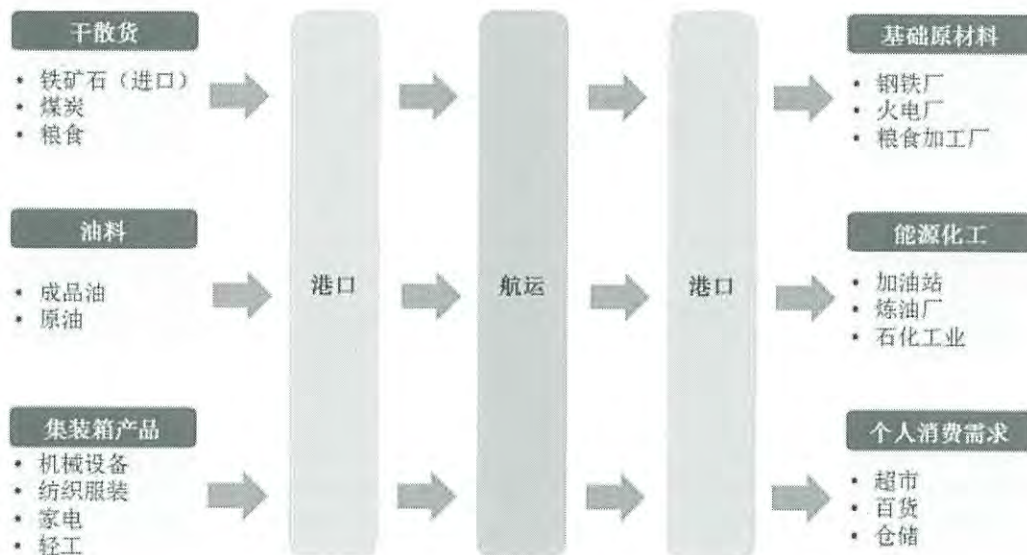
2018年，全国规模以上港口完成货物吞吐量133.45亿吨，比上年增长2.9%。其中，完成煤炭及制品吞吐量24.50亿吨，增长3.4%；石油、天然气及制品吞吐量10.66亿吨，增长3.8%；金属矿石吞吐量21.22亿吨，增长3.1%。（以上数据来源：2018年交通运输行业发展统计公报）

（2）广西港口行业发展状况

广西港口包括内河港口和北部湾港，内河港口主要包括南宁港、贵港港、梧州港等；北部湾港包括防城、钦州、北海三地区港口。根据广西壮族自治区北部湾港口管理局公布2019年5月水运生产快报，2019年1-5月，全区港口累计完成货物吞吐量13456.53万吨，为去年同期的114.76%。其中：广西北部湾港完成的货物吞吐量9810.98万吨，内河港口完成货物吞吐量3645.55万吨，分别为去年同期的112.27%、122.04%。

5、产业链构成及上下游关系

港口全产业链涉及到的相关产业分部广泛，其中包括了冶金、石化、电力、矿产、农业及贸易等多个行业，相关行业通过港口作为运输中转，实现干散货、油料及集装箱产品等货物向基础原材料厂商、能源化工厂及个人消费者等货品需求方的有效转移。港口产业链具体流程示意如下图所示：



其中，港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业，装备制造业，工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关。港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客户前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源；另外，近年来港口相关的金融和贸易行业迅速发展也为提升港口综合服务能力和产品附加价值提供助力。

6、进入中国港口行业的主要障碍

(1) 自然条件、经济腹地要求高

港口建设发展需要一定的自然条件，优越的地理位置、广阔的水陆域、必要的泊位水深、良好的气象等条件是现代码头长期充满活力的必要保证。港口的发展还需要有发达的经济腹地条件，为港口提供稳定的货源。

(2) 集疏运条件要求高

港口集疏运系统是与港口相互衔接、主要为疏散港口吞吐货物服务的交通运输系统，由铁路、公路、水运、管道及相应的交接站场组成，是港口与广大腹地相互联系的通道。现代港口必须具有完善与畅通的集疏运系统，才能成为综合交通运输网中重要的水陆交通枢纽。一般与腹地运输联系规模大、方向多、运距长或较长，以及货种较复杂多样的港口，其集疏运系统的线路往往较多，运输方式结构与分布格局也较复杂；反之亦然。

(3) 资本投入大、建设周期长

港口属于交通运输基础设施，具有投资规模大、建设周期长的特点，要求进入者必须具有雄厚的资金实力，特别是随着船舶大型化，沿海港口向外海深水区发展，建设环境更加复杂，对进入者资金实力要求更高。

(4) 经营专业化程度高

港口行业在交通运输行业中属于经营专业化程度较高的子行业，这体现在港口技术、经营管理、商业渠道、客户关系、产品服务等方面的专业化，增加了新进入者的难度。

(5) 政府管制严格

港口作为维系社会经济正常运行的一个重要的基础产业，提供的服务涉及到公共利益和国家安全，各国都对港口运输行业实行较为严格的政府管制，我国也不例外。目前，我国在港口建设、投资等多方面实行的严格的行业管理与对港口尤其是主枢纽港口的宏观规划，给进入者带来一定的障碍。

六、企业经营、资产、财务分析

(一) 企业的业务情况分析

1、企业主要经营业务介绍

防城港云约江码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物类型包括金属矿石、煤炭、钢铁等。防城港云约江码头有限公司目前拥有一个7万吨级别的散货泊位，设计年通过能力300万吨，2013年11月1日试投产，2014年4月取得《港口经营许可证》，开始正式营业，2019年3月27日口岸开放获批，可进靠国际航行船舶。

1号泊位码头前沿作业区宽80m，生产区布置4个散货堆场，装卸船作业采用16t-33m门座起重机，南侧的2个散货堆场作业由堆料机完成，北侧的2个散货堆场作业则采用装载机。

后方辅助生产及管理区布置综合办公楼、候工室、厕所、值班室、流动机械库、机修间、材料工具库、地磅房和停车场等建筑物，并在1号泊位前沿设置煤炭污水处理站和矿石污水处理站各1座。

2、装卸工艺

(1) 散货装卸工艺流程

①船→门座起重机→码头前沿漏斗→皮带机系统→堆料机→堆场→装载机→外来车辆。

②船→门座起重机→码头前沿→自卸车→装载机→堆场→装载机→外来车辆。

(2) 件杂货装卸工艺流程

船←门座起重机←牵引车+平板车(叉车)←叉车、轮胎式起重机←库场←叉车、轮胎式起重机←外来车辆。

3、商业模式

防城港云约江码头有限公司主要从事货物的装卸、堆存、港务管理及相关配套服务，与生产性企业相比，对原材料需求较少，主要采购项目包括物资、装卸与运输设备，由公司业务部门根据需要进行采购。而公司的生产营销则托管到北部湾港防城港码头有限公司，由其进行生产经营，按托管协议约定，防城港云约江码头有限公司向北部湾港防城港码头有限公司支付托管费。

4、企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

(1) 经营区域：广西防城港企沙港区。

(2) 目前企沙港区已经建成的万吨级以上泊位有5个：

①柳钢项目配套20万吨散货泊位1个、5万吨散杂货泊位1个，配套工程没有建成，暂未投入使用；

②电厂项目10万吨级自用煤码头2个，已经投入使用，仅限于自用；

③云约江码头7万吨级散杂货泊位1个，公共泊位，已经投入使用。

目前，同级别仅有云约江码头一个公共泊位，若其他现有泊位及未来新建泊

位改成公共码头，在满足自己企业使用需要的情况下，将富于能力对外经营，与云约江码头 7 万吨级散杂货泊位都可能存在同业竞争可能性。

（二）历史经营情况分析

1、资产负债简表

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31	2016年12月31	2016年12月31	2019年5月31日
总资产	28,973.72	30,171.15	29,038.58	28,537.35
总负债	15,779.10	15,345.62	15,684.00	18,042.13
净资产	13,194.62	14,825.53	13,354.58	10,495.22

2、损益简表

金额单位：人民币万元

项目	2016年1-12月	2017年1-12月	2018年1-12月	2019年1-5月
营业收入	4,619.22	5,166.82	1,528.83	404.90
营业成本	2,528.82	2,670.48	2,152.90	913.04
营业利润	1,336.17	1,664.41	-1,471.38	-861.19
利润总额	1,336.17	1,666.04	-1,471.38	-861.19
净利润	1,336.17	1,539.67	-1,471.38	-861.19

七、评估计算及分析过程

（一）自由现金流量的预测

1、营业收入的分析预测

防城港云约江码头有限公司主要业务为港口码头的装卸、堆存、港务管理等，历史年度的营业收入数据如下：

单位：万吨、元/万吨、人民币万元

项目		2016年度	2017年度	2018年度	2019年1至5月
装卸	数量	159.40	165.87	67.14	15.38
	单价	28.18	30.68	22.29	26.05
	金额	4,492.37	5,089.54	1,496.77	400.61
堆存	金额	-	-	10.31	-
港务管理	金额	6.03	43.41	20.92	4.28
固定资产出租	金额	-	33.87	-	-
其他	金额	120.83	-	0.83	-
合计		4,619.22	5,166.81	1,528.00	404.89

防城港云约江码头有限公司目前拥有一个 7 万吨级别的散货泊位，于 2013 年 5 月建成并开始试运营，形成 2016-2017 年有一定的收入。根据 2017 年 12 月 27 日海关总署办公厅署岸发[2017]276 号文关于印发《口岸验收管理办法(暂行)》的通知，防城港云约江码头有限公司 1 号泊位属于未开放口岸区域，影响到外贸船舶装卸作业，外贸货物吞吐量出现大幅下降，造成 2018 年营业收入整体下滑。2019 年 3 月 27 日，根据交通运输部关于广西防城港口岸扩大对国际航行船舶开

放的公告，即本公告之日起，广西防城港口岸正式扩大对国际航行船舶开放，防城港云约江码头有限公司1号泊位即为正式扩大对国际航行船舶开放区域。至此，防城港云约江码头有限公司未来年度有其预测基础。

(1) 装卸业务销量预测

根据IMF在《世界经济展望》中预测，2019年70%的全球经济体增速将会下降，全球经济增速放缓至3.3%，2020年将增长3.6%。尽管3.3%的经济增速处于合理区间，但很多国家仍面临着十分严峻的经济发展前景，短期内有较大的不确定性。而随着全球经济势头的放缓，全球贸易也在面临挑战。IMF总裁拉加德预计2020年以后下滑态势将得到稳定。在全球经济增长保持上升态势的情况下，全球贸易总量增长得以保证，为港口码头业务提供有利的发展基础。

根据中国海关总署发布2019年5月全国进出口总值表显示，经季节调整后，2019年5月份进出口总值同比增长6%，其中出口增长10.2%，进口增长1.3%。进出口总值环比增长4.5%，其中出口增长9.5%，进口下降1.1%。而据广西壮族自治区北部湾港口管理局2019年5月水运生产快报，5月份全区港口累计完成货物吞吐量13456.53万吨，为去年同期的114.76%。其中广西北部湾港完成货物吞吐量9810.98万吨，内河港口完成货物吞吐量3645.55万吨，分别为去年同期的112.27%、122.04%。据此为港口码头业务发展创造良好发展态势。

防城港云约江码头有限公司1号泊位位于防城港云约江南作业区，主要经营区域为广西防城港企沙港区，货源主要以企沙工业园区为主。防城港云约江码头有限公司主要客户如下：

客户名称	产品类型	项目概况及预计年产量	预计的吞吐量
广西金川有色金属有限公司	阴极铜、原料矿	阴极铜年产量达到40万吨，需要原料矿160万吨	160—200万吨
广西中铝项目	铝产品	预计2020年投产，一期年产量达到20万吨，需要原料矿60万吨，二期年产量达到20万吨，需要原料矿60万吨	160万吨
广西盛隆冶金有限公司	钢材	主要有5千吨—5万吨级船型装载的煤炭每年约100万吨、钢材每年约100万吨，共约200万吨	200万吨
企沙港区其他小型临港工业企业	其他	主要为砂石、钢材、煤炭及其他散杂货，每年约10万吨	10万吨
合计			530-570

防城港云约江码头有限公司业务已托管给北部湾港防城港码头有限公司，由其进行生产经营，北部湾港防城港码头有限公司与上述客户已签订合作协议，未来年度防城港云约江码头有限公司的收入预测得以保障，据此预测防城港云约江码头有限公司装卸业务2019年6-12月58万吨的吞吐量可以实现，2020年吞吐量恢复至2017年未确认未开放口岸区域的吞吐量水平，后期逐步成熟营运及周边客户的吞吐量的保障，2021年后装卸业务吞吐量会有一个较大的提高，并逐

步接近最大设计的吞吐量。装卸业务具体预测数据如下：

单位：万吨

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
装卸	58.00	140.00	175.00	207.00	239.00	265.00	265.00
设计吞吐量	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

(2) 装卸业务单价

历史年度装卸业务单价如下表：

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1至5月
单价(元/吨)	28.18	29.96	21.11	20.55

2016-2017年单价较为稳定，而到2018-2019年，单价波动较大，主要原因受《口岸验收管理办法（暂行）》政策的影响，装卸业务只能做内贸业务，其装卸单价较低，造成单价较大幅度下降。

评估基准日，防城港云约江码头有限公司码头装卸业务增加转堆的作业环节，从以前的货物卸下即可在码头前沿直装车出库，到目前入堆后才能出库，且需要在联检部门检验2-3天时间，从而增加了机械费、人工费等相关费用。从防城港云约江码头有限公司提供的基准日后发生的收入数据显示，防城港云约江码头有限公司装卸业务的单价为40.50元/吨（含税），因此对于未来年度装卸业务单价的预测，我们参照北部湾港股份有限公司制定的收费标准及《交通运输部、国家发展改革委关于开放港口竞争性服务收费有关问题的通知》（交水发[2014]253号）和《交通运输部关于明确港口收费有关问题的通知》（交水发[2014]255号），关于港口收费有关问题的要求，结合防城港云约江码头有限公司码头装卸业务主要货物类型为金属矿石，平均单价约在40.50元/吨（含税），未来年度按此单价预测，确定不含税价为38.21元/吨。

(3) 其他业务预测

其他业务包括堆存、港务管理、固定资产出租、其他。其中港务管理收入与装卸业务存在一定比例关系，按历史年度占比进行预测，其他业务发生额较小，存在不确定性，未来年度不做预测。

通过以上计算，对防城港云约江码头有限公司未来收益期实现的收入进行估算，具体数据如下表：

单位：万吨、元/吨、人民币万元

项目		2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
装卸	数量	58.00	140.00	175.00	207.00	239.00	265.00	265.00
	单价	38.21	38.21	38.21	38.21	38.21	38.21	38.21
	金额	2,216.04	5,349.06	6,686.32	7,908.96	9,131.60	10,125.00	10,125.00
港务管理	金额	24.52	59.19	73.99	87.52	101.05	112.04	112.04
合计		2,240.56	5,408.25	6,760.31	7,996.48	9,232.65	10,237.04	10,237.04

2、营业成本的分析预测

(1) 营业成本历史状况

防城港云约江码头有限公司 2016-2019 年 1 至 5 月营业成本如下:

单位: 人民币万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
工资	31.20	30.27	43.44	16.14
平均人数(人)	6.00	6.00	9.00	7.00
人均工资(万元/年)	5.20	5.04	4.83	2.31
人均工资增长率		-2.99	-4.32	
福利费	0.13	3.18	3.97	2.19
折旧	824.61	973.91	1,147.23	480.37
材料	73.69	25.39	28.26	5.45
燃料	4.44	9.17	8.00	4.32
动力及照明	133.30	107.94	94.13	22.11
低值品	43.09	61.76	36.29	16.96
修理费	12.14	20.33	45.37	10.92
租费	397.06	329.21	243.68	218.62
外付劳务费	762.70	836.52	333.04	63.71
劳动保护费	2.53	0.09	-	-
保险费	2.66	3.30	2.70	0.64
水电费	4.92	8.27	4.91	0.78
电话费	0.99	1.20	1.22	0.43
办公费	0.73	0.98	1.71	3.55
差旅费	2.39	0.15	0.36	1.07
物料消耗	2.77	2.11	0.76	0.31
其他	229.46	256.71	157.84	65.46
合计	2,528.82	2,670.48	2,152.90	913.04
成本占收入比重	54.75%	51.69%	140.90%	
毛利率	45.25%	48.31%	-40.90%	

(2) 营业成本预测过程

营业成本为公司由于销售业务活动而结转的产品生产成本,主要包括为生产产品而发生的直接人工、燃料动力、折旧等直接归集到产品中的费用。

在一般情况下,单位产品的生产成本基本是稳定的;随着人工成本的变动等因素,成本占收入的比重将呈一定程度的增减浮动。虽然由于市场等原因会有所变化,但幅度不会很大,短期内不会发生剧烈变化。

①工资、福利费及外付劳务费

防城港云约江码头有限公司主要人工劳务支出为管理人员的工资、福利费支出以及作业工人的劳务费支出。管理人员的工资、福利费根据企业未来预测年度需要的人工数量和工资标准计算。作业工人的劳务费与吞吐量有关,未来年度按单位吞吐量的人工标准预测。

②材料、租费、动力及照明等与收入密切相关的项目,未来年度预测金额按照历史年度费用占收入比重计算确定。

③折旧费：根据企业现有的固定资产总额和未来年度增加的固定资产确定相应年度的折旧；

④电话费、办公费等与收入不成线性关系的项目：未来年度预测金额按固定金额或考虑一定的增长比例确定。

通过以上分析，营业成本预测详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
营业成本	1,683.01	3,522.52	4,080.22	4,590.51	5,100.94	5,516.40	5,516.40
毛利率		65.13%	60.36%	57.41%	55.25%	53.89%	53.89%

3、税金及附加的分析预测

被评估单位为一般纳税人，增值税税率为6%，税金及附加主要包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。对于与企业营业收入有较强相关性的城建税和教育费附加，我们考虑企业历史年度营业税金及附加与营业收入的比例的发生水平，对预测期营业税金及附加进行测算；对于房产税，按国家规定的缴纳标准预测；车船使用税按固定金额预测；其他金额较小，不做预测。税金及附加具体预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	永续年度
税金及附加	5.65	9.77	26.45	36.54	40.52	43.67	34.55	26.92
占收入比重	0.25%	0.18%	0.39%	0.46%	0.44%	0.43%	0.34%	0.26%

4、管理费用的分析预测

公司管理费用由职工薪酬、办公费、差旅费、业务招待费、折旧摊销等费用组成。根据公司历史年度的管理费用明细情况分析预测如下：

(1) 折旧费根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧摊销年限计算确定；

(2) 职工薪酬含工资、社会保险费、住房公积金等，主要按照公司预测期人员数量及公司在岗职工平均工资的增长率确定；

(3) 业务招待费、差旅费、其他等费用按照历史年度占收入比例计算确定；

(4) 办公费等参照目前实际情况预测确定。

具体预测数据如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
管理费用	56.71	134.65	149.30	163.32	177.59	190.41	190.41
占收入比重	2.53%	2.49%	2.21%	2.04%	1.92%	1.86%	1.86%

5、财务费用的分析预测

企业的财务费用主要为利息支出、银行存款利息收入、金融机构手续费。利息支出：根据公司的借款余额、历史年度实际借款利率，结合公司提供的资金筹集和还款计划计算预测期利息。利息收入：因金额很小，账上银行存款已考虑在营运资金中，故不做预测。手续费按照收入一定比例确定。具体预测数据如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
财务费用	385.43	592.55	475.58	327.14	154.44	30.90	0.77
占收入比重	17.20%	10.96%	7.03%	4.09%	1.67%	0.30%	0.01%

6、营业外收入与支出的分析预测

营业外收支包括非流动资产损坏报废损失及其他，项目均具有很大的不确定性，本次评估不对此收支进行预测。

7、所得税费用的分析预测

防城港云约江码头有限公司企业所得税按25%的税率计算预测。所得税预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	永续年度
企业所得税			239.14	720.00	940.09	1,114.25	1,124.06	1,125.96

8、资本性支出的分析预测

资本性支出指企业为开展生产经营活动而需增加的固定资产、无形资产等长期资产发生的支出。资本性支出包括存量资产更新支出和非同比例新增资产资本支出。

根据目前的经营状况，企业无需新增资产以满足未来的经营需求，因此本次评估不考虑新增资产资本支出，仅考虑存量资产更新支出，即根据评估基准日公司原有设备的更新按年折旧额确定。永续年度的资本性支出保持与折旧和摊销的金额一致，即永续年度的资本性支出为1,195.20万元。

综上，资本性支出预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
资本性支出	4.93	48.88	33.08	24.24	39.35	57.38	641.89

9、折旧与摊销的分析预测

折旧和摊销金额是根据企业在评估基准日的存量固定资产以及预测期的资本性支出计算确定。具体折旧及摊销预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
折旧及摊销	697.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20

10、营运资金预测、营运资金增加额的分析预测

营运资本是指企业经营性流动资产与流动负债的差额,反映企业在未来经营活动中是否需要追加额外的现金。如果经营性流动资产大于流动负债,则企业需要额外补充现金,在现金流量预测中表现为现金流出,反之为现金流入。

一般而言,随着企业经营活动范围或规模的扩大,企业向客户提供的正常商业信用会相应增加,为扩大销售所需增加的存货储备也会占用更多的资金,同时为满足企业日常经营性支付所需保持的现金余额也要增加,从而需要占用更多的流动资金,但企业同时通过从供应商处获得正常的商业信用,减少资金的即时支付,相应节省了部分流动资金。

一般情况下,流动资金的追加需考虑应收账款、预付账款、存货、经营性现金、应付账款、预收账款等因素的影响。

本次评估基于企业提供的历史数据,同时了解企业经营现金持有情况,确定货币资金的周转天数,按其测算最低现金保有量。

对于营运资金的预测,根据被评估单位历史年度各科目周转率计算确定,进而求取营运资金追加额。预测数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2019年 6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
营运资金追加额	-33.82	342.98	125.54	93.27	158.94	130.12	

11、股权自由现金流的预测

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量,其计算公式为:

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债务本金偿还 + 新发行债务

综合上述,防城港云约江码头有限公司2019年6月至2025年股权自由现金流量预测数据如下:

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	永续年度
净利润	109.76	1,148.76	1,789.62	2,158.98	2,819.08	3,341.42	3,370.86	3,376.58
加: 折旧和摊销	697.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20	1,195.20
加: 付息债务的增加								
减: 资本性支出	4.93	48.88	33.08	24.24	39.35	57.38	641.89	1,195.20
减: 营运资金追加	-33.82	342.98	125.54	93.27	158.94	130.12		
减: 付息债务的偿还	835.85	1,952.10	2,826.20	3,236.66	3,815.99	1,229.63		
股权自由现金流量						3,119.49	3,924.16	3,376.58

（二）折现率的确定

本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM），公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；

β_L ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

r_c ：企业特定风险调整系数。

1、无风险报酬率 r_f

r_f 无风险报酬率，无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值选取万得资讯金融终端证券交易所上市交易的长期国债（截止估值日期剩余期限超过10年）到期收益率平均值3.30%作为无风险报酬率。

2、市场风险溢价 MRP 确定

市场风险溢价是投资者所要求的高于无风险报酬率的回报率。

本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家 Aswath Damodaran 的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整，得到中国市场的风险溢价。具体计算过程如下：

市场的风险溢价计算公式为：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价

其中：成熟股票市场的风险溢价取1928-2017年美国股票与国债的算术平均收益差，计算求得该值为6.38%；国家风险溢价参考 Aswath Damodaran 对全球各国的国家风险溢价的研究数据，选用中国的国家风险溢价系数为0.81%。

MRP（中国股票市场风险溢价）=成熟股票市场的风险溢价（美国市场）+国家风险溢价

$$= 6.38\% + 0.81\%$$

$$= 7.19\%$$

即当前中国市场的权益风险溢价 ERP 约为 7.19%。

3、 β_L 系数的确定

β 系数是衡量被评估单位相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。样本公司的选择，通常来说选择与被评估公司在同一行业或受同一经济因素影响的公司作为参考公司，且尽量选择与被评估公司在同一国家或地区的企业作为参考

公司。按照证监会行业分类，防城港云约江码头有限公司属于港口行业，主营码头装卸业务。我们选取了 A 股市场上该行业的 3 家上市公司，通过同花顺 iFinD 金融终端查询了其调整后 β 值，将参考公司有财务杠杆 Beta 系数换算为无财务杠杆 Beta 系数。其计算公式如下：

$$\text{剔除杠杆调整 } \beta = \text{调整后 } \beta / [1 + (1 - t) \times d/e]$$

具体计算如下：

企业	有息负债 d/ 所有者权益 e	所得税率 t	财务杠杆	调整后 β	剔除财务杠杆的 β
600017.SH	0.7697	25.00%	1.5773	1.0096	0.6401
600717.SH	0.7970	25.00%	1.5977	0.9139	0.5720
601008.SH	0.8849	25.00%	1.6636	1.0880	0.6540
平均值	0.8172	25.00%	1.6129	1.0038	0.6220

由于预测年度，被评估单位的资本结构及税率处于变化中，因此，本次评估选取标的公司的资本结构及税率进行调整，得出 β 系数，具体如下表：

被评估单位	2019 年 6-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024-2025 年度
付息债务 d/ 所有者权益 e	12,855.12	10,767.90	7,936.19	4,358.79	5.61	
企业所得税率 t	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
加权财务杠杆	1.9186	1.7695	1.5671	1.3115	1.0004	1.0000
加权 beta	1.1934	1.1006	0.9747	0.8158	0.6222	0.6220

4、 r_c 的确定

r_c 为被评估企业个别风险溢价，是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。本次个别风险主要考虑规模风险。

规模风险：为被评估企业个别风险溢价。是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。

公司规模风险溢价的计算公式如下：

$$r_c = 3.139\% - 0.249\% \times NA$$

其中：NA 为公司净资产账面值（单位亿元）

根据以上结论，我们将被评估企业的相关数据代入上述回归方程既可计算被评估单位的规模风险为 2.88%。

综上，个别风险 r_c 为 2.88%。

5、权益资本成本 K_e 的确定

根据公式： $K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$

年度权益资本成本 确定如下表：

被评估单位	2019 年 6-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024-2025 年度
加权 beta	1.1931	1.1105	1.0023	0.8621	0.6898	0.6220
市场风险溢价 ERP	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%

被评估单位	2019年 6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024-2025 年度
无风险收益率	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
个别风险	2.88%	2.88%	2.88%	2.88%	2.88%	2.88%
CAPM折现率	14.76%	14.16%	13.38%	12.38%	11.14%	10.65%

（三）溢余资产、负债价值及非经营性资产、负债价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

1、非经营性资产、溢余资产的分析

（1）非经营性资产：

①在建工程

在建工程的账面值为 20.28 万元，为防城港企沙港区云约江作业区 3 号泊位工程通航条件影响评价咨询费及防城港企沙港区云约江作业区 3 号泊位工程社会稳定风险分析咨询费，本次评估在未来现金流预测中未考虑此其影响，将其作为非经营性资产。

（2）溢余资产：

无。

2、非经营性负债、溢余负债的分析

（1）非经营性负债

①应付账款中，应付工程款等共 1,261.45 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债。

②其他应付款中，应付质保金、资金占用费共 2,706.35 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债。

（2）溢余负债

无。

八、收益法评估结果

经收益法评估，防城港云约江码头有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 6-12月	2020 年	2021 年	2022 年	2023年	2024年	2025年	2026年 及以后
股权自由现金流						3,119.49	3,924.16	3,376.58

项目	2019年 6-12月	2020 年	2021 年	2022 年	2023年	2024年	2025年	2026年 及以后
折现率	14.76%	14.16%	13.38%	12.38%	11.14%	10.65%	10.65%	10.65%
年份	0.2917	0.7917	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
折现系数	0.9606	0.8650	0.7629	0.6789	0.6108	0.5521	0.4989	4.6847
股权自由现金流现值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,726.00	1,962.24	15,853.77
股权自由现金流现值合计								19,542.01
加：溢余资产和非经营性资产								
减：溢余负债和非经营性负债								3,967.80
股东全部权益价值								15,574.21

因此，防城港云约江码头有限公司采用收益法评估，在评估基准日 2019 年 5 月 31 日股东全部权益的市场价值为人民币 15,574.21 万元。

第四部分 评估结论及分析

一、资产基础法评估结果

总资产账面值 28,537.35 万元，评估值 31,769.20 万元，评估增值 3,231.85 万元，增值率 11.32%；

总负债账面值 18,042.13 万元，评估值 18,042.13 万元，无评估增减值；

净资产账面值 10,495.22 万元，评估值 13,727.07 万元，评估增值 3,231.85 万元，增值率 30.79%。

评估结果汇总如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

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%
流动资产	698.26	698.27	0.01	0.00
非流动资产	27,839.09	31,070.93	3,231.84	11.61
其中：固定资产	26,015.00	28,149.85	2,134.85	8.21
在建工程	20.28	0.00	-20.28	-100.00
无形资产	1,783.47	2,304.60	521.13	29.22
长期待摊费用	20.34	32.61	12.27	60.32
递延所得税资产		583.14	583.14	
资产总计	28,537.35	31,769.20	3,231.85	11.32
流动负债	18,042.13	18,042.13		
非流动负债				
负债总计	18,042.13	18,042.13		
净资产（所有者权益）	10,495.22	13,727.07	3,231.85	30.79

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估值增减原因分析：

本次评估净资产增值 3,231.85 万元，增值率 30.79%，增值主要因素分析如下：

1、房屋建（构）筑物评估原值比账面原值增值 10.23%，评估净值比账面净值增值 7.50%，增值原因为：主要建筑材料如水泥、钢材等基准日价格相比建造期价格上涨，从而引起房屋建筑物评估增值。

2、土地使用权评估增值 29.22%，增值主要原因为土地使用权的工程费用重置成本较历史成本有所增加且按重置成本计算了资金成本所致。

二、收益法评估结果

经收益法评估，防城港云约江码头有限公司在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 15,574.21 万元，评估增值 5,078.99 万元，增值率 48.39%。

评估结果汇总如下：

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

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%
流动资产	698.26			
非流动资产	27,839.09			
其中：固定资产	26,015.00			
在建工程	20.28			
无形资产	1,783.47			
长期待摊费用	20.34			
资产总计	28,537.35			
流动负债	18,042.13			
非流动负债	-			
负债总计	18,042.13			
净资产（所有者权益）	10,495.22	15,574.21	5,078.99	48.39%

三、评估结论

经评估，防城港云约江码头有限公司的收益法评估值为 15,574.21 万元，资产基础法评估值为 13,727.07 万元，两种评估结果差异 1,847.14 万元，差异率 13.46%。

两种方法评估结果差异的原因是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是反映了企业各项资产的综合获利能力，系未来现金流折现值的结果。

被评估单位主要业务为经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等，自 1 号泊位营运以来，除了受 2017 年 12 月 27 日海关总署办公厅署岸发[2017]276 号文关于印发《口岸验收管理办法（暂行）》的通知：防城港云约江码头有限公司 1 号泊位属于未开放口岸区域，影响到外贸船舶装卸作业，外贸货物吞吐量出现大幅下降的非正常营业因素外，被评估单位盈利呈较好的上升态势。2019 年 3 月 27 日，根据交通运输部关于广西防城港口岸扩大对国际航行船舶开放的公告，即本公告之日起，广西防城港口岸正式扩大对国际航行船舶开放，可以给防城港云约江码头有限公司未来收益得以大幅度提升，由此形成权益价值的增加在资产基础法无法体现。

被评估单位依托广西北部湾国际港务集团有限公司的品牌效应以及所处的区位等，其客户信誉、议价能力、区域优势、客户资源、经营管理的水平、长期累积的行业经验及人力资源等能体现在收益法评估的整体综合获利能力中。

综上，评估专业人员认为收益法评估结论更能比较完整、合理的体现防城港云约江码头有限公司蕴含的股东全部权益价值，因此本次评估以收益法的评估结论作为最终评估结论。即：评估基准日防城港云约江码头有限公司股东全部权益价值为 15,574.21 万元，人民币大写金额壹亿伍仟伍佰柒拾肆万贰仟壹佰元整。

四、折价或溢价情况

本次评估未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

上海立信资产评估有限公司
评估人员：廖恒、梁柱波、马丽明
2019年9月30日



附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、广西北部湾国际港务集团有限公司

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼

法定代表人：周小溪

注册资本：贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期：2007年03月07日

经营期限：长期

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

2、北部湾港股份有限公司

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：000582

住所：北海市海角路145号

法定代表人：周小溪

注册资本：壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

成立日期：1996年08月07日

经营期限：长期

经营范围：投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附征》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；船舶港口服务（为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除外）的销售；经营硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]的批发（无仓储）（凭有效危险

化学品经营许可证，有效期至2018年12月22日）。（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）被评估单位概况

1、工商信息

名称：防城港云约江码头有限公司
统一社会信用代码：91450600065433552C

类型：其他有限责任公司

住所：防城港市港口区友谊路22号6楼

法定代表人：何永雷

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2013年04月03日

经营期限：2014年04月03日至2043年03月27日

经营范围：码头及其他港口设施服务，货物装卸、仓储服务，为船舶提供岸电，淡水供应，港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修服务；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）；海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理业务。

2、企业简介

防城港云约江码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，目前防城港云约江码头有限公司有一个泊位，级别为7万吨级泊位，设计年吞吐量300万吨。

3、历史沿革

防城港云约江码头有限公司于2013年4月3日由防城港务集团有限公司和广西盛隆冶金有限公司共同出资设立，注册资本1亿元，由防城港务集团有限公司出资5,500.00万元，广西盛隆冶金有限公司出资4,500.00万元，分三期出资，于2013年3月进行了首次出资人民币2,000.00万元，该出资已经广西润诚会计师事务所有限公司出具润诚验字[2013]0148号验资报告审验，各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	5,500.00	55.00%	1,100.00	11.00%
广西盛隆冶金有限公司	4,500.00	45.00%	900.00	9.00%
合计	10,000.00	100.00%	2,000.00	20.00%

根据公司章程规定，2013年4月9日，由广西盛隆冶金有限公司进行了第二期出资人民币3,600.00万元，该出资已经广西润诚会计师事务所有限公司出具润诚验字[2013]0273号验资报告审验，各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	5,500.00	55.00%	1,100.00	11.00%
广西盛隆冶金有限公司	4,500.00	45.00%	4,500.00	45.00%
合计	10,000.00	100.00%	5,600.00	56.00%

根据公司章程规定，第三期出资额为4,400.00万元，由防城港务集团有限公司于2014年4月21日之前缴足，该出资已经广西润诚会计师事务所有限公司出具润诚验字[2014]00420号验资报告审验，各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

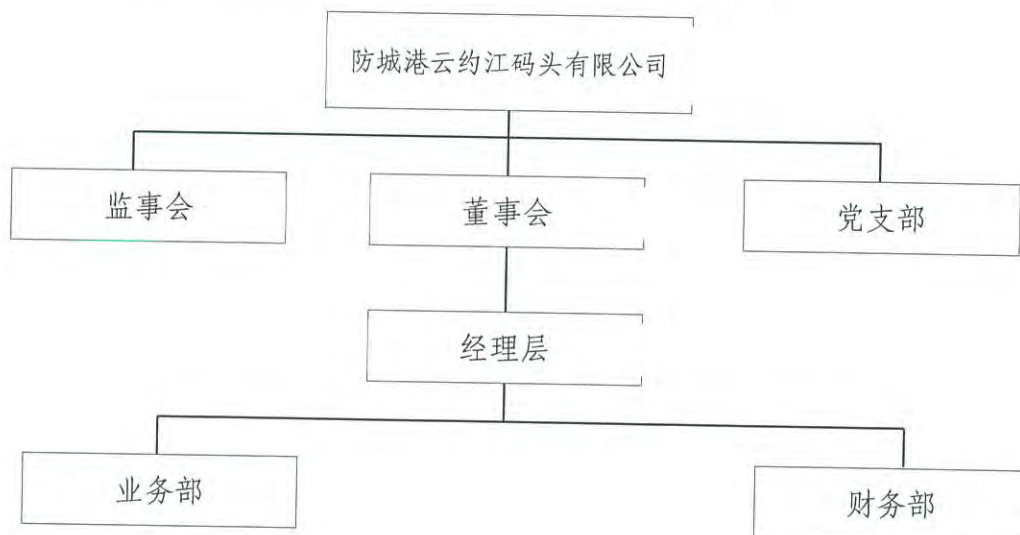
股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	5,500.00	55.00%	5,500.00	55.00%
广西盛隆冶金有限公司	4,500.00	45.00%	4,500.00	45.00%
合计	10,000.00	100.00%	5,600.00	100.00%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

清查日防城港云约江码头有限公司办公场所位于防城港市港口区友谊路22号办公楼。

4、组织结构

城港云约江码头有限公司于评估基准日的组织结构如下：



5、财务状况

防城港云约江码头有限公司2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日以及2019年5月31日资产、负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年5月31日
资产总计	28,973.72	30,171.15	29,038.58	28,537.35
负债合计	15,779.10	15,345.62	15,684.00	18,042.13
净资产	13,194.62	14,825.53	13,354.58	10,495.22

防城港云约江码头有限公司2016年度、2017年度、2018年度以及2019年1至5月经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1至5月
一、营业收入	4,619.22	5,166.82	1,528.83	404.90
减：营业成本	2,528.82	2,670.48	2,152.90	913.04
税金及附加	3.17	7.38	8.69	4.12
销售费用				
管理费用	112.07	181.74	141.87	51.24
财务费用	638.99	642.81	696.76	297.68
资产减值损失				0.01
二、营业利润	1,336.17	1,664.41	-1,471.38	-861.19
加：营业外收入		2.00		
减：营业外支出		0.37		
三、利润总额	1,336.17	1,666.04	-1,471.38	-861.19
减：所得税		126.37		
四、净利润	1,336.17	1,539.67	-1,471.38	-861.19

注：上述2016年度、2017年度以及2018年度财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计并分别出具了“大信桂审字[2017]第00155号”、“大信桂审字[2018]第00115号”以及“大信桂审字[2019]第00102号”《审计报告》；2019年1至5月财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“瑞华专审字 [2019]45040006号”《审计报告》。

6、会计政策和主要税率

防城港云约江码头有限公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属于防城港市税务局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

税种	具体税率情况
增值税	按应纳税收入的3%-6%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一为广西北部湾国际港务集团有限公司，委托人二为北部湾港股份有限公司，被评估单位为防城港云约江码头有限公司。

其中委托人一系被评估单位母公司之全资股东，双方为关联关系；委托人二系本次收购股权之收购方，同时与被评估单位系同一集团控制下的关联公司，双方为关联关系。

二、关于经济行为的说明

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2019]4-4号),同意防城港务集团有限公司将持有的防城港云约江码头有限公司 100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

本次评估目的是为满足北部湾港股份有限公司拟进行收购股权的需要,对防城港云约江码头有限公司股东全部权益价值进行估算,并发表专业意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、评估对象为防城港云约江码头有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围为防城港云约江码头有限公司评估基准日全部资产与负债,具体类型与账面金额如下表:

截止日期: 2019年5月31日

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	6,982,642.23
货币资金	176,307.79
应收账款	3,133,343.68
预付账款	69,719.46
其他应收款	1,044,231.32
其他流动资产	2,559,039.98
二、非流动资产合计	278,390,832.00
固定资产	260,149,856.39
在建工程	202,830.19
无形资产	17,834,740.38
长期待摊费用	203,405.04
三、资产总计	285,373,474.23
四、流动负债合计	180,421,277.16
应付账款	14,089,787.09
应付职工薪酬	167,624.56
应交税费	50,708.57
其他应付款	166,113,156.94
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	180,421,277.16
七、净资产	104,952,197.07

上述评估基准日的账面值已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计并出具了“瑞华专审字[2019]45040006号”《专项审计报告》。

四、关于评估基准日的说明

(一) 评估基准日: 2019年5月31日。

(二) 评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的,主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(1) 纳入评估范围的房屋建筑物均为办理产权证。具体明细见评估明细表。

(2) 纳入评估范围土地使用权为云约江 1 号码头泊位后方陆域土地，该土地为吹填形成，实际已投入运营使用，但涉及的地块所占海域使用证是 1-4 泊位，全部吹填形成土地才能办土地使用证，目前 2-4 号泊位无吹填计划，1 号泊位无法办理土地使用证。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

(一) 资产负债清查情况

本项资产评估工作全面展开后，由城港云约江码头有限公司财务部负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估申报明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	6,982,642.23
货币资金	176,307.79
应收账款	3,133,343.68
预付账款	69,719.46
其他应收款	1,044,231.32
其他流动资产	2,559,039.98
二、非流动资产合计	278,390,832.00
固定资产	260,149,856.39
在建工程	202,830.19
无形资产	17,834,740.38
长期待摊费用	203,405.04
三、资产总计	285,373,474.23
四、流动负债合计	180,421,277.16
应付账款	14,089,787.09
应付职工薪酬	167,624.56
应交税费	50,708.57
其他应付款	166,113,156.94
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	180,421,277.16
七、净资产	104,952,197.07

1、实物资产的分布地点及特点

金额单位：人民币元

序号	项目	账面值	分布地点及特点
一	固定资产	260,149,856.39	

序号	项目	账面值	分布地点及特点
1	房屋建(构)筑物	208,045,357.90	分布在码头、均可正常使用,维护保养一般。
2	机器设备	39,823,265.83	分布在码头、均可正常使用,维护保养一般。
3	车辆	436,022.86	分布在码头或办公点、均可正常使用,维护保养一般。
4	电子设备	11,845,209.80	分布在办公区域,均可正常使用,维护保养一般。
二	在建工程	202,830.19	
1	土建工程	202,830.19	为项目前期费用,为形成实物

2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行,公司专门成立了清查工作小组,负责制定清查工作计划,确定清查内容和清查时点,并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对评估基准日的财务报表进行审计,并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础,通过对资产、负债的全面清理,核实了委估资产与负债的实际状况,填写评估明细申报表。

(二) 未来经营和收益状况预测

未来经营和收益状况预测情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、营业收入	2,240.56	5,408.25	6,760.31	7,996.48	9,232.65	10,237.04	10,237.04
减:营业成本	1,683.01	3,522.52	4,080.22	4,590.51	5,100.94	5,516.40	5,516.40
税金及附加	5.65	9.77	26.45	36.54	40.52	43.67	34.55
营业费用							
管理费用	56.71	134.65	149.30	163.32	177.59	190.41	190.41
财务费用	385.43	592.55	475.58	327.14	154.44	30.90	0.77
资产减值损失							
二、营业利润	109.76	1,148.76	2,028.76	2,878.98	3,759.16	4,455.67	4,494.91
加:营业外收支							
三、利润总额	109.76	1,148.76	2,028.76	2,878.98	3,759.16	4,455.67	4,494.91
减:所得税费用	-	-	239.14	720.00	940.09	1,114.25	1,124.06
四、净利润	109.76	1,148.76	1,789.62	2,158.98	2,819.08	3,341.42	3,370.86

七、资料清单

- 1、资产评估申报明细表(资产基础法、收益法);
- 2、工商资料复印件;
- 3、财务报表、审计报告;
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件;
- 5、重大合同、协议等;
- 6、其他资料。

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人一（盖章）：广西北部湾国际港务集团有限公司



法定代表人（签字）：

同振

日期：

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人二（盖章）：北部湾港股份有限公司



法定代表人（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "覃兆江".

日期：

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位（盖章）：防城港云约江码头有限公司



法定代表人（签字）：



日期：