

本报告依据中国资产评估准则编制

中远海运港口有限公司拟转让所持

COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited

全部股权项目

资产评估报告

中通评报字[2021]12147 号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇二一年六月十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020057202100172

资产评估报告名称： 中远海运港口有限公司拟转让所持COSCO
SHIPPING Ports(Tianjin Euroasia)Limited
全部股权项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中通评字[2021]12147号

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴晓霞(资产评估师)、张倩(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
摘要	2
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概 况	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和范围	7
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	33
附件	34
资产评估师承诺函	35



声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘要

一、本次评估对应的经济行为

中远海运港口有限公司拟转让所持 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 全部股权事宜, 需对该经济行为涉及的 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 股东全部权益价值进行评估。

相关经济行为文件为中国远洋海运集团有限公司《关于下达中国远洋海运 2021 年投资计划及资产处置计划的通知》(中远海企[2021]28 号)。

中国远洋海运集团有限公司《关于中远海运港口整合天津有关集装箱码头公司股权项目的批复》(中远海企[2021]52 号)。

二、评估目的

因中远海运港口有限公司拟转让所持 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 全部股权事宜, 需对该经济行为涉及的 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 股东全部权益价值进行评估, 为股权转让行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为中远海运港口有限公司持有并拟转让的 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 的股东全部权益价值。

评估范围包括 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 的全部资产及负债。总资产账面价值为 5,108.96 万美元, 负债账面价值为 4,182.17 万美元, 净资产账面价值为 926.79 万美元。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2020 年 12 月 31 日

六、评估方法

本次评估采用资产基础法进行评估并作为评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为, COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 股东全部权益的评估价值为 4,132.17 万美元。根据评估基准日中国人民银行公布的汇率



中间价 6.5249 折算后, COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 股东全部权益的评估价值为人民币 26,962.00 万元。

中远海运港口有限公司拟转让所持 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 全部股权价值为 4,132.17 万美元(大写: 美元肆仟壹佰叁拾贰万壹仟柒佰元整, 精确至百位)。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年, 自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起, 至 2021 年 12 月 30 日止。

八、对评估结论产生特别影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作及报告情况:

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表, 已经罗兵咸永道会计师事务所审计, 并于 2021 年 2 月 3 日出具审计报告。审计意见为无保留意见标准审计报告。本次按审定后账面值作为评估账面值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

1、天津港欧亚国际集装箱码头有限公司对于无权证房屋已出具权属声明。承诺该资产为天津港欧亚国际集装箱码头有限公司所有, 无权属纠纷。具体明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	账面价值	
					原值	净值
1	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	40 尺	45,000.00	28,935.00
2	环保厕所	框架	2010 年 7 月	1 套	196,272.00	126,202.42
3	环保厕所	框架	2010 年 7 月	1 套	196,272.00	126,202.42
4	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	40 尺	64,600.00	41,925.40
5	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	40 尺	64,600.00	41,925.40
6	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	20 尺	31,000.00	19,933.00
7	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	20 尺	25,000.00	16,075.00
8	集装箱房屋	钢	2011 年 12 月	20 尺	37,000.00	25,678.00
9	环保厕所	框架	2012 年 5 月	1 套	206,895.00	146,688.57
10	岗亭	彩钢	2014 年 12 月	2m*2.7m*2.6m	27,829.91	42,215.27
11	集装箱房屋	钢	2014 年 6 月	40 尺	53,846.15	22,319.57
12	集装箱房屋	钢	2017 年 9 月	40 尺	16,447.86	14,819.64
13	岗亭	彩钢	2018 年 1 月	2m*2.7m*2.6m	27,777.78	25,361.21
14	岗亭	彩钢	2018 年 1 月	2m*2.7m*2.6m	27,777.78	25,361.21

注: 上述资产中, 序号 1、4、5、6、7、8、11、12 的集装箱房屋为用集装箱改造而成的资产。



除上述事项外，本次评估范围内资产不存在其他未办证房产。本次评估未考虑未办证对评估结果产生的影响。

2、天津港欧亚国际集装箱码头有限公司所使用的海域对应的海域使用权情况如下：

证书编号	取得时间	用海类型		宗海面积	用海方式		终止日期	缴纳方式	海域使用权人
国海证 081100021 号	2008年5 月8日	一级类	交通运输 用海	17.55公 顷	透水构筑物	4.55 公顷	2058年5月 8日	逐年缴纳	天津港(集团) 有限公司
		二级类	港口用海		港池	13公 顷			

经核实，海域使用费由天津港欧亚国际集装箱码头有限公司按年向海事局缴纳使用费，由天津港（集团）有限公司统一在海事局开出发票，然后分摊给欧亚国际公司。由于海域使用权的使用权人为天津港（集团）有限公司，本次评估未对该海域使用权进行评估。

本次评估范围内港口码头对应的港口岸线由码头前沿通航水域和陆域组成。码头前沿通航水域的海域使用权归天津港（集团）有限公司拥有，不属于本次的资产评估范围；陆域部分的价值已在陆域资产价值中体现，不再单独评估。

3、被评估企业账面值里的代垫费用中包含了分摊的京津塘高速公路延长线港内段改造工程费支出，根据欧亚国际公司提供的审计报告《新港会专审字【2008】第 019 号》，欧亚国际公司按比例分摊费用为人民币 44,636,413.75 元，而进港道路的权属及收益归天津港所有，并不属于欧亚国际公司。故码头建设成本中分摊的高速公路延长线港内段改造工程费用，不纳入本次评估范围。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)评估资料不完整的情形；

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

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



无。

(七)重大期后事项；

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无。

(九)特殊事项。

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于少数股权因素对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑少数股权折价的影响。

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

**中远海运港口有限公司拟转让所持
COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 全部股权项目
资产评估报告
中通评报字[2021]12147 号**

中远海运港口有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中远海运港口有限公司拟转让所持COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited全部股权事宜所涉及的COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited全部股权在2020年12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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人概况

名称：中远海运港口有限公司

住所：49/F COSCO TOWER 183 QUEEN' S ROAD CENTRAL HK

股本：3161958830股

主营业务：码头营运及相关业务。

企业简介：中远海运港口有限公司（原名：中远太平洋有限公司）是一家主要从事码头业务的投资控股公司。公司的主要业务包括码头营运及相关业务。

(二)被评估单位概况

名称：COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited

地址：P.O. Box 958, Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

经营业务范围：COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited (中文名称：中远海运港口（天津欧亚）有限公司)(前称COSCO Ports (Tianjin North Basin) Limited(中文名称：中远码头(天津北港池)有限公司))于2005年5月24日在英属维尔京群岛注册成立，已发行股本为1美元，是为持有天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股权而设立的控股公司，主要业务为投资控股。

COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 历史年度经审计的财务状况如下:

金额单位: 美元万元

项目	2019 年	2020 年
流动资产	0.92	0.92
非流动资产	5,108.04	5,108.04
资产总额	5,108.96	5,108.96
负债总额	4,331.91	4,182.17
净资产	777.05	926.79
收入	148.45	128.85
利润总额	121.20	162.62
净利润	106.67	149.73

COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 的利得税为 16.5%。

(三)委托人与被评估单位的关系

委托人持有被评估单位100%股权。

(四)其他评估报告使用人概况

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

二、评估目的

因中远海运港口有限公司拟转让所持 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 全部股权事宜, 需对该经济行为涉及的 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 股东全部权益价值进行评估, 为股权转让行为提供价值参考意见。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)评估对象

评估对象为中远海运港口有限公司持有并拟转让的 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围包括与评估对象对应的 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表, 已经罗兵咸永道会计师事务所审计, 并于 2021 年 2 月 3 日出具

审计报告。审计意见为无保留意见标准审计报告。具体情况见下表：

金额单位：美元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	9,226
1	货币资金	9,226
二	非流动资产合计	51,080,383
1	长期股权投资	51,080,383
三	资产总计	51,089,608
四	流动负债合计	41,821,715
1	其他应付款	41,821,715
五	负债总计	41,821,715
六	净资产	9,267,893

注：审计师出具的审定数据取整至元。评估根据企业提供数据进行复核，申报数据与审定数之间存在尾差，评估时未考虑尾差差异对评估结果的影响。

(三)实物资产的分布情况及特点

COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 为控股公司，没有实物资产。

长期股权投资-天津港欧亚国际集装箱码头有限公司资产情况如下：

1. 实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产包括存货和固定资产，截至评估基准日，具体分布情况如下：

1. 存货为在库周转材料，主要包括钢丝绳、轴承、导板马达和油管等备件，主要存放于企业仓库内。

截止评估基准日存货账面价值为 3,450,752.70 元，跌价准备 0.00 元，净值为 3,450,752.70 元。

2. 固定资产，包括建筑物类固定资产和设备类固定资产两大类。截至评估基准日，建筑物类固定资产账面原值 1,637,898,145.94 元，账面净值 1,226,215,612.48 元。

(1)建筑物类固定资产

委估资产位于天津市塘沽区临海路 1698 号，为港口码头仓储设施。资产建于 2008 年~2014 年，取得方式为自建，主要资产系由 3 个集装箱泊位及配套设施。

①房屋建筑物

委估房屋建筑物共计 10 项，总建筑面积为 18,325.10 平方米，主要由办公楼、检查桥、变电所、维修车间及侯工楼、工具材料库、辅助综合用房、检验用房、污水处理间等组成，结构形式主要为钢混、钢结构。

主要房屋建筑物概况如下：

办公楼：7 层钢混结构，建筑面积为 6,744.73 平方米，层高 3.9 米，檐高 27.6 米。结构形式：基础为灌注桩，现浇钢筋砼梁板柱，加气砼围护墙，卷材防水保温隔热屋面。装修标准：外墙玻璃幕墙、花岗岩贴面，内墙乳胶漆，彩釉地砖、花岗岩地板、防静电地板，吸音板吊顶等，铝合金喷塑全玻门、全玻门、旋转门、防火门，塑钢窗。设施配套：给排水、动力照明、消防、电梯、智能化等。

维修车间及侯工楼：5 层钢混结构，建筑面积为 4,698.31 平方米。车间为单层；办公区域为 5 层，层高首层 4.5 米，其他层高 4.2 米。结构形式：基础为灌注桩，现浇钢筋砼梁板柱，加气砼围护墙，卷材防水保温隔热屋面。装修标准：外墙涂料，内墙 106 涂料，吸音板吊顶，胶合板门、钢门、防火门，塑钢窗。给排水、动力照明、消防、通讯等配套齐全。

工具材料库：钢结构，建筑面积为 1,732.42 平方米。结构形式：基础为灌注桩，1.2 以下为加气砼墙，1.2 米以上为彩钢板墙面，彩钢板屋面，钢梁柱。装修标准：外墙为外墙涂料，内墙 106 涂料，水泥砂浆地面，卷帘门，塑钢窗。配套设施：给排水、动力照明、消防、通讯等配套齐全。

变电所：钢混结构，分 1#变电所、2#变电所，建筑面积分别为 1,201.05、1,059.00 平方米。结构形式：基础为灌注桩，现浇钢筋砼梁板柱，加气砼围护墙，卷材防水保温隔热屋面。装修标准：外墙为外墙涂料，内墙乳胶漆涂料，地砖、花岗岩地面，铝合金、矿棉板吊顶，钢制门、木门、防火门，铝合金、钢百叶窗。配套设施：给排水、动力照明、消防、通讯等配套齐全。

检查桥：钢结构，钢网架为焊接空心球网架，建筑面积 1,645.84 平方米。

②构筑物

委估构筑物主要由码头、港池疏浚、连接段等港务设施及堆场、地基处理、道路、路灯、围墙等库场设施组成。

主要资产概况如下：

集装箱码头：码头长 1100 米，宽 73 米，为 3 个集装箱泊位（2 个 10 万吨级和 1 个 7 万吨级位）。码头结构采用钢管桩梁板结构，前台宽 41 米，后桩台宽 32 米。前后轨道梁下设有直径 1200mm 钢管桩。上部结构为预应力横梁，轨道梁、连系梁、面板及靠船件安装好均采用现浇钢筋接头将其连成整体，并配有二鼓一板、5Z 型橡胶护舷和 1500KN 系船柱。接岸结构为回填砂，打间距为 0.9 米正方形塑料排水板，对基础进行真空预压，开挖岸坡做抛石，做厚 1200mm 钢筋砼后板桩和直径为 1200mm 的钢管斜顶桩。

港池疏浚：码头泊位挖至-15.5 米，停泊区-16 米，疏浚总方量 552 万平方米。

堆场：重箱堆场采用高强度砼连锁块铺面，面积约为 42.4 万平方米，空箱区堆场采用高强度砼连锁块铺面，面积约为 4.8 万平方米，沥青砼路面面积 18900 平方米。

道路采用沥青砼，133,277.0 平方米。

使用状况：

经现场勘察，委估资产维修使用正常，资产使用状况较好。

权属状况：截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物有 10 项，建筑面积 18,325.10 平方米，已取得房屋所有权证书。权属登记情况见下表：

房屋权属登记情况表

房屋权属登记情况表				
序号	房屋所有权证编号	房屋名称	结构	建筑面积(m²)
1	房地证津字第 107011225044 号	工具材料库	钢	1,732.42
2		辅助综合用房	钢混	629.76
3		检验用房	钢混	280.89
4		维修车间及侯工楼	钢混	4,698.31
5		1#变电所用房	钢混	1,201.05
6		2#变电所用房	钢混	1,059.00
7		污水处理间	钢混	333.10
8		办公楼	钢混	6,744.73
9		进出港检查桥房屋	钢	1,645.84
10		进出港检查桥构筑物	钢	
小计				18,325.10

对于无权证房屋被评估单位已出具权属声明。承诺该资产为被评估单位所有，无权属纠纷。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	账面价值

					原值	净值
1	集装箱房屋	钢	2010年7月	40尺	45,000.00	28,935.00
2	环保厕所	框架	2010年7月	1套	196,272.00	126,202.42
3	环保厕所	框架	2010年7月	1套	196,272.00	126,202.42
4	集装箱房屋	钢	2010年7月	40尺	64,600.00	41,925.40
5	集装箱房屋	钢	2010年7月	40尺	64,600.00	41,925.40
6	集装箱房屋	钢	2010年7月	20尺	31,000.00	19,933.00
7	集装箱房屋	钢	2010年7月	20尺	25,000.00	16,075.00
8	集装箱房屋	钢	2011年12月	20尺	37,000.00	25,678.00
9	环保厕所	框架	2012年5月	1套	206,895.00	146,688.57
10	岗亭	彩钢	2014年12月	2m*2.7m*2.6m	27,829.91	42,215.27
11	集装箱房屋	钢	2014年6月	40尺	53,846.15	22,319.57
12	集装箱房屋	钢	2017年9月	40尺	16,447.86	14,819.64
13	岗亭	彩钢	2018年1月	2m*2.7m*2.6m	27,777.78	25,361.21
14	岗亭	彩钢	2018年1月	2m*2.7m*2.6m	27,777.78	25,361.21

注：上述资产中，序号 1、4、5、6、7、8、11、12 的集装箱房屋为用集装箱改造而成的资产。

2. 设备类固定资产

企业列报评估的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，账面原值为 898,241,641.90 元，账面净值为 384,578,738.46 元。

(1) 机器设备

资产占有方天津港欧亚国际集装箱码头有限公司机器设备主要分布在其所管辖的天津港区欧亚国际码头及货场内，主要有：岸桥 101-65T-66M（11 台），场桥 301-41T（11 台），场桥 203-50T（22 台），正面吊 SRSC45C30（2 台），单梁起重机 10t*16.5M9M，柴油水泵 LDP20，推雪板 2.45M，污水处理系统设备，柴油发电机 BWJ31010KVA，网络测线仪 MS2-KIT，无线抄表系统号，高杆灯智能控制系统，汽车衡 SCS/ZCS-100PN，场桥集卡防撞系统 GALAXY IPC-CPS，装卸设备无线数据传输系统普莱德 WDAP-8350，发电机组 YGV-500M，通讯塔架 32 米固定式，电力电缆桥架，冷箱场地电力设施，地源热泵系统设备（地源热泵机组 3 台、水源热泵机组 10 台、循环水泵 12 台，太阳能真空管集热器 441 个（39w）等），ABB 变压器 BS10-M-630/10，ABB 变压器 BS10-M-2000/10 等共计 149 项。机器设备基本状况良好，全部在正常生产运营中。

(2)车辆

车辆主要为东风牌 ZN6494H2N4, 共计 2 辆。截至评估基准日, 其中津 MAJ569 已闲置, 津 RE4264 在正常生产运营中。

(3)电子设备

主要有各种台式电脑、笔记本电脑、各种空调、打印机、传真机、复印机以及网络系统设备等, 截至评估基准日, 除部分电子设备已处于逾龄状态, 其余电子设备使用基本正常且状况较好。

II. 企业申报的账面记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权及外购软件。具体情况如下表所示:

土地使用权基本信息统计表

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	证载权利人	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	房地证津字第 107011225044 号	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司	2007/11/1	出让	仓储用地	30 年	六通一平	745,267.20	569,693,026.79	349,504,924.67

外购软件基本信息统计表

金额单位: 人民币元

序号	名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	备注
1	Windows Xp 专业版	2007/11/2	10	14,400.00	0.00	
2	瑞星单机版	2007/11/2	10	1,080.00	0.00	不再使用
3	内网管理软件	2010/7/5	10	50,000.00	0.00	
4	系统保护盾	2010/7/5	10	99,200.00	0.00	
5	网络版杀毒软件	2010/7/5	10	44,200.00	0.00	
6	ORACLE 10G	2010/7/5	10	754,312.00	0.00	
7	Visual Studio /MSDN 专业版	2010/7/5	10	11,000.00	0.00	不再使用
8	安全代理管理中心软件	2010/7/5	10	121,000.00	0.00	不再使用
9	数据库接口软件	2012/9/5	10	5,000.00	833.00	
10	金蝶财务软件	2007/12/5	10	30,000.00	0.00	保留查账功能
11	资产管理软件	2011/10/12	10	30,000.00	2,250.00	
12	office 2007	2008/4/15	10	28,340.00	0.00	
13	Cad 2009	2008/4/9	10	26,830.00	0.00	
14	瑞星杀毒 2008	2008/4/9	10	8,100.00	0.00	
15	测风检测系统	2010/9/8	10	69,061.73	0.00	
16	OA 系统软件	2011/5/10	10	198,000.00	6,600.00	
17	AutoCAD 2012	2011/8/9	10	28,500.00	1,662.50	
18	Office 2007	2011/8/9	10	45,000.00	2,625.00	
19	Windows XP	2011/8/9	10	20,000.00	1,166.29	
20	AutoCAD 2012	2012/10/10	10	9,900.00	1,732.50	

序号	名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	备注
21	堆场管理软件	2010/7/5	10	200,000.00	0.00	不再使用
22	生产管理系统	2010/12/6	10	2,200,000.00	0.00	保留查询功能
23	交接班系统	2012/5/10	5	50,000.00	0.00	不再使用
24	营改增软件	2013/8/16	10	255,895.04	66,106.10	
25	AUTO CAD 2013	2013/8/16	10	10,000.00	2,583.63	
26	VSTestPro MSDN	2013/11/18	10	20,512.82	5,811.98	不再使用
27	云通讯软件	2013/12/18	10	79,680.00	23,240.00	
28	金蝶收费系统接口软件	2014/5/27	10	42,040.00	14,013.60	
29	杀毒软件	2015/9/14	10	25,641.03	11,965.51	
30	考勤管理软件	2015/10/20	10	22,905.98	10,880.54	
31	HA 物流系统软件	2015/11/20	10	15,384.62	7,435.60	
32	MSDN 企业版	2016/9/12	10	68,205.13	38,649.37	不再使用
33	微软 office2016	2017/12/13	10	266,153.80	184,089.65	
34	微软 WIN SER STD2016	2017/12/22	10	74,700.90	51,668.03	
35	Oracle Database 软件	2017/12/22	10	298,119.66	206,199.45	
36	业务外围系统开发项目	2020/1/23	10	424,528.29	382,075.41	
	合计:			5,647,691.00	1,021,588.16	

2. 截至评估基准日, 天津港欧亚国际集装箱码头有限公司申报的账面未记录的无形资产包括 17 项专利和 2 项计算机软件著作权。其具体情况如下:

序号	权利类型	权证编号	名称和内容	申请日期	法定/预计使用年限	权利人
1	实用新型	2018217466619	一种岸桥电梯轿厢滑轮组	2018-10-26	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
2	实用新型	2018217466943	一种 40 尺集装箱超博吊具	2018-10-26	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
3	实用新型	2016210865568	一种汽车衡纵向限位装置	2016/9/28	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
4	实用新型	2016208998468	一种场桥大车顶升油缸限位装置	2016/8/17	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
5	发明专利	2015102455646	场桥吊具上架钢丝绳的防出槽装置	2015/5/14	20	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
6	实用新型	2015203116122	具有焊口检查锥的手持式面罩	2015/5/14	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
7	发明专利	2014105665938	适用于岸桥的电缆扭转调整装置	2014/10/22	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
8	实用新型	201420333591X	集装箱箱式式装箱洒水装置	2014/6/20	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
9	实用新型	2014203344919	适用于场桥的吹雪机	2014/6/20	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
10	实用新型	2013204611715	防渗透气阀	2013/7/30	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
11	外观设计	2012300265790	触摸查询一体机	2012/2/11	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
12	实用新型	2012200351273	触摸查询一体机	2012/2/3	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
13	实用新型	2011202499270	风速监控报警系统	2011/7/15	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
14	实用新型	2011202501779	集装箱码头缓冲区管理控制系统	2011/7/15	10	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司

序号	权利类型	权证编号	名称和内容	申请日期	法定/预计使用年限	权利人
15	发明专利	201710315218X	适用于岸桥的电缆扭转调整装置	2014-10-22	20	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
16	发明专利	2017103152207	适用于岸桥的便于调节式电缆扭转调整装置	2014-10-22	20	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
17	发明专利	2011202501779	适用于岸桥的电缆扭转调整装置	2014-10-22	20	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司

计算机软件著作权情况如下：

序号	权证编号	名称和内容	开发完成日期	发表日期	法定/预计使用年限	权利人
1	软著登字第0919065号	集装箱可视化物流现场控制系统	2013/10/31	未发表	50	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
2	软著登字第0919232号	码头式货物转运系统	2014/2/17	未发表	50	天津港欧亚国际集装箱码头有限公司

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

(五) 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

无。

(六) 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）

无。

四、价值类型及其定义

(一) 选择价值类型的理由分析

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

(二) 价值类型定义

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

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

中国远洋海运集团有限公司《关于下达中国远洋海运 2021 年投资计划及资产处置计划的通知》（中远海企[2021]28 号）。

中国远洋海运集团有限公司《关于中远海运港口整合天津有关集装箱码头公司股权项目的批复》（中远海企[2021]52 号）。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
6. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
9. 《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. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
7. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39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——资产评估档案》(中评协〔2018〕37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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号;
16. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)。

(四)权属依据

1. 房地产权证;
2. 车辆行驶证;
3. 设备的购置凭证;
4. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 有关的协议、合同、发票等资料
2. 企业提供的资产清单和资产评估申报表;
3. 评估人员现场勘查记录资料;
4. 被评估企业提供的未来收益预测资料;
5. 评估机构收集的有关询价资料和参考资料等;
6. 评估人员从公开渠道搜集的被评估企业所属行业、证券市场信息等相关资料;
7. 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 市场法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

2. 收益法

经了解，被评估企业是控股投资公司，没有经营收益，故不适合采用收益法进行评估。

3. 资产基础法

由于被评估单位的各项资产和负债均可单独评估，具备进行资产基础法评估的条件，故采用资产基础法进行评估。

对 BVI 公司采用一种评估方法符合《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号的规定，评估方法准则第五章 评估方法的选择第二十三条：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：

（一）基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方法；

（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；

（三）因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

BVI 公司作为管理公司，其主要资产即为对天津欧亚的投资，其自身无实物资产，从市场法的角度来看，我们无法找到与之可比的同类交易进行比较；从收益法的角度来看，企业自身无主营业务收入，故不适合采用收益法。

流动资产中货币资金根据企业提供的各项明细表,以审查核实后账面值确定评估值;应收账款、其他应收款等,根据企业提供的各项明细表,以审计后的账面值作为评估基础,采用对经济内容和账龄分析的方法,按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(2) 存货

存货均为在库周转材料。主要为钢丝绳、油管和导板马达等。对于原材料,部分原材料因耗用量大,周转速度较快,且大部分为基准日近期采购,账面值接近基准日市价,故按账面价值确定评估值。

(3) 建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场,能够相对准确的获得市场交易价格;采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确的预测与量化;在无法获得市场交易价格,未来收益及风险又不能够准确预测与量化时,采用重置成本法。

房屋建筑物类固定资产主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场,能够相对准确的获得市场交易价格;采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确的预测与量化;在无法获得市场交易价格,未来收益及风险又不能够准确预测与量化时,采用重置成本法。

由于委估资产为港务设施,同区域市场上无法收集到足够的市场成交案例和租赁价格资料,且可收集历史建成的档案资料,故本次评估采用成本法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式:评估价值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A. 建筑安装工程造价

预决算调整法:以待估建筑物竣工决算工程量,按现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

流动资产中货币资金根据企业提供的各项明细表,以审查核实后账面值确定评估值;应收账款、其他应收款等,根据企业提供的各项明细表,以审计后的账面值作为评估基础,采用对经济内容和账龄分析的方法,按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(2) 存货

存货均为在库周转材料。主要为钢丝绳、油管和导板马达等。对于原材料,部分原材料因耗用量大,周转速度较快,且大部分为基准日近期采购,账面值接近基准日市价,故按账面价值确定评估值。

(3) 建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场,能够相对准确的获得市场交易价格;采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确的预测与量化;在无法获得市场交易价格,未来收益及风险又不能够准确预测与量化时,采用重置成本法。

房屋建筑物类固定资产主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场,能够相对准确的获得市场交易价格;采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确的预测与量化;在无法获得市场交易价格,未来收益及风险又不能够准确预测与量化时,采用重置成本法。

由于委估资产为港务设施,同区域市场上无法收集到足够的市场成交案例和租赁价格资料,且可收集历史建成的档案资料,故本次评估采用成本法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式:评估价值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A. 建筑安装工程造价

预决算调整法:以待估建筑物竣工决算工程量,按现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

价格指数法：因天津工程造价管理协会发布了 2008 至评估基准日的单位工程造价指数，故本次评估对通用工程项目采用价格指数法评估

B. 前期费用及其他费用

工程项目的前期及其他费用主要包括：建设单位管理费、环境影响咨询费、安全评价费、可行性研究报告编制费、工程勘察设计的费、工程建设监理费和招标代理服务等。

本次评估根据工程历史前期费水平,确定其发生费用的合理性，并参考类似工程前期费取费标准进行对比，差异性较小，故本次评估按核定后的费用进行确认。

前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	含税费率	除税费率	计费基础	参照依据
1	建设单位管理费	0.750%	0.750%	工程费用	交通运输部 2019 年第 57 号
2	可行性研究费用	1.916%	1.808%	工程费用	计价格[1999]1283 号
3	环评费用	0.013%	0.012%	工程费用	计价格[2002]125 号
4	安评费用	0.007%	0.007%	工程费用	天津市安全评价收费标准
5	勘察设计的费	3.110%	2.934%	工程费用	交通运输部 2019 年第 57 号
6	招投标代理费	0.020%	0.019%	工程费用	交通运输部 2019 年第 57 号
7	工程监理费	1.430%	1.349%	工程费用	交通运输部 2019 年第 57 号
8	研究实验费	0.044%	0.042%	工程费用	按实结算
9	工程保险费	0.300%	0.283%	工程费用	按实结算
10	工程造价审核费	0.008%	0.008%	工程费用	津价房地[1999]136 号
11	联合试运转费	0.300%	0.300%	工程费用	交通运输部 2019 年第 57 号
12	地质灾害危险性评估	0.005%	0.005%	工程费用	按实结算
13	生产职工培训费	0.044%	0.044%	工程费用	按实结算
	码头计取	7.95%	7.56%		
	除码头计取	7.65%	7.28%		

C. 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中

心公布的基准日的贷款市场报价利率(LPR)为准；按照建造期资金均匀投入计算。

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和现场勘察法综合判定成新率。

A. 使用年限法

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

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

B. 现场勘察法

现场勘察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

C. 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+现场勘察法成新率×60%

D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- a. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；
- b. 如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；
- c. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

(4) 设备类固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，该公司是增值税一般纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用不含税价格计算。

(1) 重置全价的确定

① 机器设备

A. 重置全价的确定

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

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

在评估基准日，该公司为增值税一般纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用不含税价格计算。

B. 主要取价参数的确定

a. 设备购置价

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

b. 设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

c. 设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

d. 前期及其他费用

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

e. 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日的贷款市场报价利率(LPR)为准；按照建造期资金均匀投入计算。

具体计算公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期/2

②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备, 根据分析选定的现行市价直接确定重置全价; 不能查到现行市场价格的, 选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。对于购置时间较长, 按设备市场二手价格确定评估价值。

(2)成新率的确定

①机器设备, 主要采用观察法和使用年限法确定成新率, 其计算公式为:

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

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

B. 年限法。其计算公式为:

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

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②车辆, 主要采用观察法和理论成新率综合确定, 其计算公式为:

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

A. 观察法。观察法是车辆各主要部位进行观察鉴定, 并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素, 将评估对象与其全新状态相比较, 考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响, 判断被评估车辆的成新率。

B. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关标准, 按照使用年限法和里程法孰低确定。具体计算为:

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

里程法成新率其计算公式为:

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

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

若观察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)的差异较大,经分析原因后,凭经验判断,选取两者中相对合理的一种。设备可以正常使用,成新率一般不低于 15%。

(5) 在建工程

对于设备安装工程,由于开工日期距评估基准日较近较短,评估人员经查阅相关合同,以核实后的账面值作为评估值。

(6) 无形资产——土地使用权

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后,根据评估对象土地的特点及土地的实际状况,选取市场比较法、基准地价系数修正法作为本次评估的基本方法。这是基于以下考虑:一是评估对象处于天津市基准地价区域内,可采用基准地价系数修正法评估;二是天津市土地市场比较发达,有充足的具有替代性的土地交易实例的地区,根据估价人员在估价对象所在区域内的现场勘查和走访当地国土资源管理部门,交易案例较多,可选用市场比较法进行评估。

①市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估宗地客观合理价格的方法,其计算公式为:

待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合以下要求:

- A. 用途类型相同或相近
- B. 交易类型相同

C. 属于正常交易

D. 区域及个别条件相近

E. 同一开发程度

本次评估，选择三个已发生交易，且用途与待估宗地相同的实例，以它们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、土地使用权转让评估市场行情、容积率、微观区位条件以及土地开发程度等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，其基本公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \pm K_4$

式中： K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年限修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —开发程度修正

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(7) 无形资产——其他无形资产

其他无形资产包括 36 项外购软件。另外，企业申报了 16 项账面未记录的其他无形资产，包括 14 项专利所有权和 2 项计算机软件著作权。

(1) 外购软件

对于外购软件，评估人员对于正常使用的计算机软件，通过网上调查和了解当地经销商报价后，确定其评估值，对于部分已经不再销售，或者无法查询到销售价格的软件，以替代软件确定其销售价格并考虑适当升级费用后确定其评估值；定制软件，难以获得查询销售价格，故根据原始入账价值及已使用年限、尚可使用年限确定其不含税重置全价，根据以下公式计算得出评估值。评估值=不含税重置全价 $\times (1 - \text{贬值率})$ ，其中贬值率=已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)；对于部分不再使用的外购计算机软件，评估为零。

(2) 专利所有权、软件著作权、商标和域名

根据无形资产评估的操作规范，技术类无形资产评估按其使用前提条件、

评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

由于技术类无形资产的独占性，一般也不易从市场交易中选择参照物，故不适用市场法；同时企业相关技术类无形资产的使用范围相对较小，其预期收益及风险的不确定性较大，因此本次不适宜采用收益法评估。最终本次对技术类无形资产采用成本法进行评估。计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

(8) 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

II. 收益法

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

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。具体方法为，以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFE)折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

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

III. 市场法

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值后，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBITDA、PE、PB、PS 等作为“分析参数”，计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率(Multiples)，将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和分析参数，我们可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，然后在被评估企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被评估企业的价值，即：

股权价值最终评估结果=(股权投资价值比率×被评估企业相应参数)×(1-缺少流动性折扣)×(1+控股权溢价)+非经营性资产+溢余货币资金-非经营性负债

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下：

- (1)搜集上市证券公司信息，选取可比公司；
- (2)收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据；
- (3)选择并计算各可比公司的价值比率；
- (4)调整、修正各可比公司的价值比率；
- (5)从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率；
- (6)估算被评估企业相关参数，计算各价值比率下对应的评估结果，并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论；
- (7)考虑是否需要应用折价/溢价调整；
- (8)加回非经营性资产、溢余资产，减去非经营性负债，得到最终评估结论。

3. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性

和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

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

(三)评定估算

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

(四)出具报告

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

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖

双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 被评估单位经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设被评估单位现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估单位正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

3. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

7. 假设公司现有各项行业资格规定期限可继续续期。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设公司的现金流均匀流入和流出。

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

十、评估结论

(一)资产基础法测算结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 资产账面价值为 5,108.96 万美元，负债账面价值为 4,182.17

万美元，股东全部权益账面价值为 926.79 万美元；资产评估价值为 8,314.34 万美元，负债评估价值为 4,182.17 万美元，股东全部权益评估价值为 4,132.17 万美元。总资产评估值比账面值增值 3,205.38 万美元，增值率 62.75%；股东全部权益评估值比账面值增值 3,205.38 万美元，增值率 345.86%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited

金额单位：万美元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	0.92	0.92	0.00	0.00%
2 非流动资产	5,108.04	8,314.42	3,205.38	62.75%
3 其中：长期股权投资	5,108.04	8,314.42	3,205.38	62.75%
4 资产总计	5,108.96	8,314.34	3,205.38	62.74%
5 流动负债	4,182.17	4,182.17	0.00	0.00%
6 负债总计	4,182.17	4,182.17	0.00	0.00%
7 净资产(所有者权益)	926.79	4,132.17	3,205.38	345.86%

(二)评估结论

评估结论为，COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 股东全部权益的评估价值为 4,132.17 万美元。根据评估基准日中国人民银行公布的汇率中间价 6.5249 折算后，COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 股东全部权益的评估价值为人民币 26,962.00 万元。

中远海运港口有限公司拟转让所持 COSCO SHIPPING Ports (Tianjin Euroasia) Limited 全部股权价值为 4,132.17 万美元(大写：美元肆仟壹佰叁拾贰万壹仟柒佰元整，精确至百位)。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止。

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于少数股权因素对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑少数股权折价的影响，同时也未考虑流动性折扣的影响。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及报告情况；

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经罗兵咸永道会计师事务所审计，并于 2021 年 2 月 3 日出具审计报告。本次按审定后账面值作为评估账面值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

天津港欧亚国际集装箱码头有限公司对于无权证房屋已出具权属声明。承诺该资产为天津港欧亚国际集装箱码头有限公司所有，无权属纠纷。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	账面价值	
					原值	净值
1	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	40 尺	45,000.00	28,935.00
2	环保厕所	框架	2010 年 7 月	1 套	196,272.00	126,202.42
3	环保厕所	框架	2010 年 7 月	1 套	196,272.00	126,202.42
4	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	40 尺	64,600.00	41,925.40
5	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	40 尺	64,600.00	41,925.40
6	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	20 尺	31,000.00	19,933.00
7	集装箱房屋	钢	2010 年 7 月	20 尺	25,000.00	16,075.00
8	集装箱房屋	钢	2011 年 12 月	20 尺	37,000.00	25,678.00
9	环保厕所	框架	2012 年 5 月	1 套	206,895.00	146,688.57
10	岗亭	彩钢	2014 年 12 月	2m*2.7m*2.6m	27,829.91	42,215.27
11	集装箱房屋	钢	2014 年 6 月	40 尺	53,846.15	22,319.57
12	集装箱房屋	钢	2017 年 9 月	40 尺	16,447.86	14,819.64
13	岗亭	彩钢	2018 年 1 月	2m*2.7m*2.6m	27,777.78	25,361.21
14	岗亭	彩钢	2018 年 1 月	2m*2.7m*2.6m	27,777.78	25,361.21

注：上述资产中，序号 1、4、5、6、7、8、11、12 的集装箱房屋为用集装箱改造而成的资产。

除上述事项外，本次评估范围内资产不存在其他未办证房产。本次评估未考虑未办证对评估结果产生的影响。

2、天津港欧亚国际集装箱码头有限公司所使用的海域对应的海域使用权情况如下：

证书编号	取得时间	用海类型		宗海面积	用海方式		终止日期	缴纳方式	海域使用权人
国海证 081100021 号	2008 年 5 月 8 日	一级类	交通运输 用海	17.55 公 顷	透水构筑物	4.55 公顷	2058 年 5 月 8 日	逐年缴纳	天津港(集团) 有限公司
		二级类	港口用海		港池	13 公 顷			

经核实，海域使用费由天津港欧亚国际集装箱码头有限公司按年向海事局缴纳使用费，由天津港（集团）有限公司统一在海事局开出发票，然后分摊给欧亚国际公司。由于海域使用权的使用权人为天津港（集团）有限公司，本次评估未对该海域使用权进行评估。

本次评估范围内港口码头对应的港口岸线由码头前沿通航水域和陆域组成。码头前沿通航水域的海域使用权归天津港（集团）有限公司拥有，不属于本次的资产评估范围；陆域部分的价值已在陆域资产价值中体现，不再单独评估。

3、被评估企业账面值里的代垫费用中包含了分摊的京津塘高速公路延长线港内段改造工程费支出，根据欧亚国际公司提供的审计报告《新港会专审字【2008】第 019 号》，欧亚国际公司按比例分摊费用为人民币 44,636,413.75 元，而进港道路的权属及收益归天津港所有，并不属于欧亚国际公司。故码头建设成本中分摊的高速公路延长线港内段改造工程费用，不纳入本次评估范围。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)评估资料不完整的情形；

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

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

无。

(七)重大期后事项；

无

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无。

(九)特殊事项。

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于少数股权因素对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑少数股权折价的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

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

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

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

十三、评估报告日

评估报告日为 2021 年 6 月 15 日。

资产评估师：



资产评估师：

