本报告依据中国资产评估准则编制

营口港务集团有限公司拟将所持
营口港散货码头有限公司股权转让给
辽港控股（营口）有限公司项目

资产评估报告

中通评报字〔2021〕12331号

共一册　第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇二一年十月二十七日

目　　录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声　明 1
摘　要 2
正　文
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 7
二、 评估目的 11
三、 评估对象和评估范围 11
四、 价值类型 16
五、 评估基准日 16
六、 评估依据 16
七、 评估方法 19
八、 评估程序实施过程和情况 27
九、 评估假设 27
十、 评估结论 28
十一、 特别事项说明 30
十二、 资产评估报告使用限制说明 33
十三、 资产评估报告日 33
附　件 34

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对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、负债清单及其他相关资料由委托人、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（或者未）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

营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司。

该经济行为已获得招商局集团《关于振兴东北二期项目方案的批复》（招发战略字[2021]475 号）文件批准。

二、评估目的

因营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司事宜，需对该经济行为涉及的营口港散货码头有限公司申报的股东全部权益价值进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为营口港散货码头有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应营口港散货码头有限公司申报并经专业机构审计后的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信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2021 年 10 月 27 日出具 XYZH/2021BJAA20606 号审计报告，审计意见为：后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，反映了基于该编制基础的散货码头于 2021 年 8 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2021 年 1－8 月、2020 年度、2019 年度的备考经营成果。

具体情况见下表。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、 流动资产合计	**412,738,299.93**
2	货币资金	6,988,687.27
3	应收账款	37,762,006.49
4	预付款项	200,000.00
5	其他应收款	257,399.85
6	存货	360,341.22
7	其他流动资产	367,169,865.10

序号	科目名称	账面价值
8	二、 非流动资产合计	**5,510,052,507.13**
9	固定资产	4,402,204,853.44
10	无形资产	1,107,847,653.69
11	三、 资产总计	**5,922,790,807.06**
12	四、 流动负债合计	**412,313,126.57**
13	应付账款	24,344,883.56
14	预收款项	20,224,525.62
15	应付职工薪酬	1,815,798.01
16	应交税费	610,644.59
17	其他应付款	365,317,274.79
18	五、 负债总计	**412,313,126.57**
19	六、 净资产	**5,510,477,680.49**

纳入评估范围的实物资产及土地使用权情况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	数量	账面原值	账面净值
固定资产			
房屋建筑物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
构筑物	145 项	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
机器设备	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
车辆	8.00	3,834,000.00	191,700.00
电子设备	170.00	989,903.93	113,465.50
无形资产			
土地使用权	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合计		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2021 年 8 月 31 日

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。最终选择资产基础法结果作为评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为，营口港散货码头有限公司在评估基准日股东全部权益价值的评估值为 729,944.37 万元。(大写为人民币柒拾贰亿玖仟玖佰肆拾肆万叁仟柒佰元整，精确到百位)。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 8 月 31 日起，至 2022 年 8 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估利用的审计报告为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2021年10月27日出具XYZH/2021BJAA20606号审计报告，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

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
1	汽油装船装车泵房	砖混	2009/5/22	355.66	679,523.00	358,901.40
2	汽油罐区装船装船泵房配电室	砖混	2009/5/22	313.85	447,300.00	236,248.95
3	乙醇装船装车及泡沫泵房	砖混	2009/5/22	434.33	741,807.00	391,797.73
4	铁路卸车泵房	砖混	2009/5/22	873.77	2,631,462.00	1,389,850.51
5	门卫室一	砖混	2009/5/22	42.70	141,812.00	74,900.37
6	门卫室二	砖混	2009/5/22	29.67	121,158.00	63,991.62
7	柴油卸车泵房	砖混	2009/5/22	489.87	4,389,418.74	2,318,344.66
8	火车栈桥改造低压变电所	砖混	2009/5/22	137.89	1,806,162.51	953,954.83
9	1#钢材库	混合	2015/12/31	22,056.45	22,067,284.00	17,315,462.18
10	2#钢材库	混合	2015/12/31	19,235.92	25,286,652.00	19,841,592.94
11	工属具库	混合	2015/12/31	1,639.11	1,062,216.00	833,485.49
12	机修车间	砖混	2015/12/27	1,087.04	1,857,362.00	1,457,410.05
13	变电所（54#）	砖混	2011/12/29	381.87	572,402.00	333,467.53
14	1#2#变电所(71#、72#变)	砖混	2011/12/30	588.77	1,621,638.41	944,727.23
15	A 港池 1#变电所	钢筋砼	2016/12/31	628.97	3,129,762.00	2,499,067.54
16	消防泵房	砖混	1998/11/1	339.79	664,457.85	90,034.04
17	通用堆场（2#）	钢混	2011.12.30	3,929.69	4,250,986.91	2,949,712.58
18	综合堆场(物流苫垫)	钢混	2011.12.29	2,291.96	4,617,500.58	3,204,032.35
19	钢材堆场(1#)	钢混	2011.12.29	11,999.69	21,245,342.86	14,741,907.35
20	供水调节站	框架结构，地上一层	2020-06-21	213.07	477,152.30	446,932.65
21	A 港池污水处理厂房	钢筋混凝土结构	2009-11-04	508.70	948,770.03	525,144.21
22	1#库头房	砖混结构	2013-10-01	701.37	1,483,229.50	931,344.52
23	2#库头房	砖混结构	2013-10-01	701.37	1,483,229.50	931,344.52
24	干粉室	砖混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,327.66
25	干粉室	砖混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,391.97
26	干粉室	砖混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,456.28
27	控制楼	框架	2015-12-15	622.00	989,981.00	785,780.92
28	门卫房	砖混结构	2015-12-15	16.29	85,991.00	68,448.84
29	输油臂控制室	砖混结构	2015-12-15	52.19	70,231.00	56,063.07
30	输油臂控制室	砖混结构	2015-12-15	52.19	70,231.00	56,222.26
31	制氮机房		2009 年 3 月	142.70	1,023,545.00	540,602.35
32	停车场彩板保温房	彩板	2008 年	12.00	33,503.50	1,675.18
33	停车场彩板保温房	彩板	2008 年	12.00	33,503.50	1,675.18
合计				69,905.64	104,118,734.19	74,411,298.95

上述资产已完成面积测绘，房地产权证正在办理中。本次评估未考虑办证过程中所需支付的各项税费。

(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

纳入评估范围内的资产涉及抵（质）押情况如下：

租赁公司	借款单位	借款总额（万元）	借款余额（万元）	借款开始日	借款结束日	担保方式	合同利率	租金计算方式	质押物
兴业金融租赁有限责任公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等额本金	仙人岛一港池 1-2#成品油及液体化工品码头、鲅五港 65#钢杂泊位
浦银金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等额本金	鲅鱼圈港区 62#泊位
北银金融租赁有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等额本金	68#、70#泊位
江西金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等额本息	66#、67#泊位

纳入评估范围内的资产已出租的情况如下：

合同名称	承租方	租赁物	权证号	面积（平方米）	租赁期	年租金(元、含税)
土地使用权租赁协议	营口新港矿石码头有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263 号	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用权租赁协议	营口港务股份有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276 号及鲅鱼圈国用（2007）字第 0216、0217 号	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021 年资产租赁协议	营口港务股份有限公司	码头泊位	鲅鱼圈港区一港池 18#矿石泊位、A 港池 3#通用泊位、A 港池 1-2#成品油和液体化工泊位、五港池 61#-71#通用泊位、仙人岛 201-203#泊位及其堆场、罐区		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人岛201-203#泊位及矿石堆场未在此次评估范围内，对应租金为110,463,227.26元。

(七)重大期后事项

营口港散货码头有限公司为营口港务集团有限公司设立的全资子公司，

拟将相关港口业务及资产负债以投资形式注入散货码头公司，增资过程中产生可抵扣进项税约3.65亿元（以营口港务集团向主管税务部门实际缴纳金额为准），散货码头承担因增资所产生的约人民币3.65亿元增值税。截至评估报告出具日，增资手续尚在办理中，因而，增资资产尚未过户、业务未转移到散货码头公司。本次评估是基于模拟增资完成的专项审计报告数据为基础评估的散货码头公司增资后的股东全部权益价值。提请报告使用人予以关注。

(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）其他需要说明的事项

无

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。

营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司项目资产评估报告

中通评报字〔2021〕12331号

营口港务集团有限公司：

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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司事宜涉及股东全部权益价值在2021年8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资产评估报告使用人概况

（一）委托人1 概况

名称：营口港务集团有限公司（以下简称营口港集团）

法定住所：鲅鱼圈区营港路1号

统一社会信用代码：91210800121119657C

法定代表人：邓仁杰

注册资本：2000000万元人民币

主要经营范围：许可项目：港口经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:港口装卸、仓储、服务;船舶物资供应;进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零部件;出口本企业生产的海产品、滑石、镁砂、编制袋、食品、木制品、服装、针织品(国家组织统一联合经营的16种出口商品除外);代办货物包装、托运、水路运输、非金属矿石、生铁销售、塑料包装制品、植物油;国际客运服务、代售船票、托运行李;废旧物资回收;广告招商代理、制作、设计;船舶供给(日用品供给,船舶燃油除外)、水泥方砖生产、水泥方砖铺设、金属材料、建筑材料销售、工程咨询。供水、供暖；污染物应急防治和污染物接收处置(凭资质证经营);以下项目仅限分支机构经营:经销石油液化气，日用百货、

纺织品、皮具、家用电器、五金交电、化工产品(除危险品)、船舶材料(除应经审批的)，通讯器材经销及代理服务,船舶废旧物品(不含危险废物)回收及代理服务，预包装食品。汽车租赁、自有房地产经营活动、物业管理、建筑物清洁服务、其他清洁服务、会议服务、绿化管理、计算机及通讯设备租赁、其他机械与设备租赁、其他水上运输辅助活动；不动产租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

营口港务集团有限公司（以下简称“营口港集团”）前身系营口港务局，根据中共营口市委办公室[2002]42号文件《关于营口港港口管理体制改革实施意见的通知》及营口市国有资产管理委员会办公室[2003]1号文件《关于调拨资产组建营口港务集团有限公司的批复》，于2003年4月17日在营口市工商行政管理局登记注册，注册资金为170,000万元。

2009年12月，根据营口市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“营口市国资委”）营国资产权[2009]85号文件《关于对营口港务集团将资本公积转增注册资本的批复》，将资本公积转增注册资金730,000万元，营口港集团注册资金变更为900,000万元。

2017年12月，营口市国资委与辽宁东北亚港航发展有限公司（以下简称“港航发展公司”）签署股权无偿划转协议，营口市国资委将持有的营口港集团全部股权无偿划转给港航发展公司，股权划转后营口港集团成为港航发展公司之全资子公司。

2018年11月28日，港航发展公司、营口港集团之各债权银行与营口港集团签署债转股增资协议，约定营口港集团新增注册资本1,100,000.00万元，其中港航发展以货币和股权出资2,192,927.73万元认购营口港集团新增注册资本18,580.38万元、各债权银行以3,700,000.00万元债权认购营口港集团新增注册资本1,081,419.62万元。营口港集团于2018年11月28日完成工商变更登记，变更后注册资本为2,000,000.00万元。

营口港集团之控股股东港航发展公司于2018年11月29日变更公司名称为辽宁港口集团有限公司（以下简称“辽港集团”）。

根据2019年5月14日辽港集团及大连港集团有限公司（以下简称“大连港集团”）的签署《营口港务集团有限公司股权转让协议》，辽港集团将其持有的营口港集团22.965%股权转让给其全资子公司大连港集团。

根据2019年5月31日辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“辽宁省国资委”）与招商局（辽宁）港口发展有限公司（以下简称“招商局辽宁”）签署的《关于辽宁港口集团有限公司之股权无偿划转协议》，2019年9月30日完成将辽宁省国资委将其持有的辽港集团1.1%股权无偿划转至招商局辽宁的股权变更行为。上述股权变更完成后，招商局辽宁持有辽港集团51.00%股权，辽港集团最终实际控制方由辽宁省国资委变更为招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）。营口港集团最终实际控制方亦由辽宁省国资委变更为招商局集团。

2020年4月7日，营口港集团股东会决议，同意营口港集团股东中国农业银行股份有限公司营口开发区支行将持有的本公司6.28%的股权（对应认缴出资额125,618.49万元）转让给农银金融资产投资有限公司。营口港集团于2020年5月8日完成本次股权转让的工商变更登记。

2021年3月29日，辽港集团与大连港集团签署《表决权委托协议》，约定辽港集团将持有的营口港集团22.965%股权除收益权、处分权（包括股份质押）、认购增资/优先购买权之外的股东权利全部委托给大连港集团行使，协议生效后，大连港集团合计享有营口港集团45.93%股权所对应的表决权。2019年3月29日，辽港集团与大连港集团签署《辽宁港口集团有限公司与大连港集团有限公司关于营口港务集团有限公司表决权委托相关事宜的联合声明》，根据该声明，大连港集团将根据《表决权委托协议》约定行使股东权利，对营口港集团董事会进行改选，大连港集团将向营口港集团委派新任董事。在《表决权委托协议》签署日至相关董事改选完成前，即过渡期内，在辽港集团与大连港集团内部，辽港集团将对营口港集团的管理权下放至大连港集团层面，由大连港集团对营口港集团进行直接管理，过渡期内辽港集团不会通过任何方式，对目前在营口港集团任职的由其委派的董事施加与大连港集团意愿相悖的影响，或从事其他可能导致营口港集团控制权不稳定的行为。根据上述安排，大连港集团对营口港集团形成控制，辽港集团通过全资子公司大连港集团对营口港集团形成间接控制。

（二）委托人2 概况

名称：辽港控股（营口）有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：辽宁省营口市鲅鱼圈区营港路1号05一港业务大厦722室（生产场所：鲅鱼圈区18-实业公司汽修厂厂房）

统一社会信用代码：91210804MA10TQ454G

法定代表人：曹应峰

注册资本：人民币壹佰亿元整

主要经营范围：许可项目：港口经营，建设工程设计，特种设备安装改造修理，特种设备制造，道路货物运输（不含危险货物），住宿服务，餐饮服务，洗浴服务，印刷品装订服务，食品经营。住宅室内装饰装修，各类工程建设活动，城市生活垃圾经营性服务，货物进出口，技术进出口，施工专业作业，国内船舶管理业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：汽车零配件批发，建筑用钢筋产品销售，特种设备销售，物料搬运装备制造，物料搬运装备销售，建筑材料销售，产业用纺织制成品销售，机动车修理和维护，橡胶制品销售，劳动保护用品生产，劳动保护用品销售，供暖服务，物业管理，五金产品批发，建筑装饰，水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造，日用品销售，办公用品销售，日用木制品销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），汽车租赁，住房租赁，非居住房地产租赁，国内货物运输代理，会议及展览服务，专业保洁、清洗、消毒服务，污水处理及其再生利用，园林绿化工程施工，装卸搬运，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），国内船舶代理，储装箱维修，城市绿化管理，机械设备租赁，特种设备出租，再生资源销售，环境保护监测，国际船舶管理业务，产业用纺织制成品生产，木制容器制造，木制容器销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）被评估单位概况

名称：营口港散货码头有限公司

法定住所：辽宁省营口市鲅鱼圈区天山大街东港埠办公楼（股二）五层506室

统一社会信用代码：91210804MA11BA744R

法定代表人：高殿忠

注册资本：10万元人民币

主要经营范围：许可项目:港口货物装卸搬运活运（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,具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），土地使用权租赁，非居住房地产租赁，机械设备租赁，特种设备出租(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

营口港散货码头有限公司成立于2021年8月26日，股东方为营口港务集团有限公司。

(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

因营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司事宜，需对该经济行为涉及的营口港散货码头有限公司申报的股东全部权益价值进行评估，以提供价值参考依据。

该经济行为已获得招商局集团《关于振兴东北二期项目方案的批复》（招发战略字[2021]475号）文件批准。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为营口港散货码头有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应营口港散货码头有限公司申报并经专业机构审计后的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信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2021 年 10 月 27 日出具 XYZH/2021BJAA20606 号审计报告，审计意见为：后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，反映了基于该编制基础的散货码头于 2021 年 8 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2021 年 1－8 月、2020 年度、2019 年度的备考经营成果。

具体情况见下表。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	**一、 流动资产合计**	**412,738,299.93**
2	货币资金	6,988,687.27
3	应收账款	37,762,006.49
4	预付款项	200,000.00
5	其他应收款	257,399.85
6	存货	360,341.22
7	其他流动资产	367,169,865.10
8	**二、 非流动资产合计**	**5,510,052,507.13**
9	固定资产	4,402,204,853.44
10	无形资产	1,107,847,653.69
11	**三、 资产总计**	**5,922,790,807.06**
12	**四、 流动负债合计**	**412,313,126.57**
13	应付账款	24,344,883.56
14	预收款项	20,224,525.62
15	应付职工薪酬	1,815,798.01
16	应交税费	610,644.59
17	其他应付款	365,317,274.79
18	**五、 负债总计**	**412,313,126.57**
19	**六、 净资产**	**5,510,477,680.49**

纳入评估范围的实物资产及土地使用权情况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	数量	账面原值	账面净值
固定资产			
房屋建筑物	73,238.10 平方米	110,707,480.32	75,383,613.16
构筑物	145 项	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
机器设备	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
车辆	8.00	3,834,000.00	191,700.00
电子设备	170.00	989,903.93	113,465.50
无形资产			
土地使用权	4,396,185.69 平方米	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合计		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的资产情况具体如下：

1、纳入评估范围内的为营口港务集团有限公司拥有的，主要分布于辽宁省营口市营口港内和鲅鱼圈区内的房屋建(构)筑物。其中：房屋建筑物共计 40 项。建筑面积合计 73,718.91 平方米；构筑物共计 137 项。主要建筑物包括集团变电所、1 号 2 号钢材库、通用堆场、机修车间等。主要为企业生产性及辅助配套房屋建筑物。

房屋建(构)筑物主要为企业自建。结构类型主要为框架结构、排架结构、钢结构、砖混结构等，其主要建(构)筑结构特征如下：

(1)框架结构

框架结构房屋基础采用钢筋砼独立式基础及钢筋砼条形基础。上部为现浇钢筋混凝土柱、梁、板。形成整个房屋的框架骨架，370mm 实心砖砌围护。现浇钢筋混凝土屋面，水泥砂浆找平、珍珠岩保温层、改性沥青卷材防水。多为水泥地面或水磨石地面，外墙水泥砂浆磨平刷涂料，内墙水泥砂浆抹平刷涂料。钢木大门、塑钢窗或铝合金窗。

配套工程：动力线路、普通照明、消防系统

(2)砖混结构

砖混结构基础为混凝土条形基础，现浇钢筋混凝土构造柱，370mm 或 240mm 实心砖砌内、外墙。现浇钢筋混凝土平板，屋面水泥砂浆找平，珍珠岩保温层，改性沥青防水卷材或刚性防水。多为水泥地面或水磨石地面，外墙水泥砂浆磨平刷涂料，内墙清水墙刷大白或水泥砂浆抹平刷涂料。木门、塑钢窗或铝合金窗。

配套工程：普通照明、消防系统、上下水

(3)钢结构

钢结构房屋基础多采用现浇钢筋混凝土独立式基础。独立基础上部设有钢筋混凝土地梁。上部由钢结构柱、柱间支撑、屋架、屋架水平支撑、檩条、吊车梁构成了主体结构。墙体 1.2 米以下为灰沙实心砖墙抹灰刷涂料。上部墙体为双层保温彩钢压型板、屋面采用双层彩钢保温板、墙面设有塑钢窗或无窗、成品夹芯板推拉门。地面 250mm 厚混凝土地面。

配套工程：动力线路、普通照明、消防系统

(4)室外配套工程

厂区室外配套工程，主要分为公共设施配套和工艺要求配套两种。公共设施配套工程包括道路、围墙、生活给水、采暖供热管道、消防给水、雨水管、动力配电、通讯、网络、监控等。工艺要求配套工程主要包括各类消防水池、管廊带延长、连廊、港池煤堆场污水处理站、输油系统工艺管线、铁路专用线等。

（5）纳入本次评估范围内的码头资产基本情况如下：

纳入本次评估范围内的码头共计 18 个泊位，总长度为 4,954.00 米，资产取得方式为自建，自建于 2008~2015 年间。

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力	长度	前沿水深(m)	数量	主要用途
			(吨级)	(m)		(个)	
1	A 港池 3#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
2	A 港池 4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
3	A 港池 5#通用泊位	重力式沉箱	7	278	-18	1	通用散杂
4	A 港池 6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
5	1#-2#成品油及液体化工品码头	高桩墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位码头	高桩梁式	30	452	-24.5	1	矿石
7	61#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
8	62#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
9	63#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
10	64#通用泊位	重力式方块	7	310	-15.5	1	钢杂
11	65#通用泊位	重力式方块	7	352	-15.5	1	钢杂
12	66#通用泊位	重力式方块	7	260.1	-15.5	1	钢杂
13	67#通用泊位	重力式方块	7	240.9	-15.5	1	钢杂
14	68#-71#通用泊位	重力式方块	7	1069	-15.5	4	钢杂
	合计			4,954.00		18	

2．设备类固定资产

纳入评估范围内的固定资产设备包括机器设备、车辆及电子设备，在评估基准日，主要资产情况如下：

(1)机器设备共计735项，主要为船舶、起重机、集装箱正面吊、叉车、门座式起重机及集装箱正面吊等。截止评估基准日，大部分设备维护保养较好，均能正常使用。

(2)本次委估车辆主要为办公用车共8辆，均为洒水车。截止评估基准日，大部分设备维护保养较好，均能正常使用。

(3)电子设备主要为车载数字对讲机、操作终端设备、传真机、电脑、打印机、服务器等，共170项。至评估基准日，大部分设备维护保养较好，均能正常使用；部分购置时间较长，性能比较落后设备已处于待报废状态。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

营口港务集团有限公司本次评估范围的无形资产——土地使用权共计27项，均已办理土地权证。宗地使用权证载面积共计6,855,933.68平方米，纳入本次评估纳围内的土地使用权面积为4,396,185.69平方米。原始入账价值1,481,122,772.841元，评估基准日账面价值104,467,003.97元。

委估资产所占用土地，具体权属登记见下表：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	证载面积	纳入评估范围内的转让面积
1	鲅鱼圈国用[2009]第268号	A 港池 2#土地	港内	2009/12/16	出让	交通用地	2059/12/15	486,764.80	126,764.80

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	证载面积	纳入评估范围内的转让面积
2	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032395 号	A 港池 1#土地	港内	2020/11/11	出让	交通运输用地	2059/6/9	384,618.90	384,538.25
3	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032260 号	四期工程 7#土地	港内	2020/11/10	出让	交通运输用地	2059/12/15	535,388.00	484,941.15
4	辽（2018）营口鲅鱼圈不动产权第 0029366 号	四期 4#宗地	港内	2018/1/24	出让	港口码头	2059/12/15	965,263.59	231,288.84
5	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027169 号	物流宗地 1	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2052/10/8	22,452.32	4,222.96
6	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027266 号	物流宗地 2	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2052/10/8	413,338.24	14,697.35
7	鲅鱼圈国用[2009]第 0127 号	行政 1 区	港外	2009/6/5	出让	商业住宅	2049/6/3	42,987.66	245.00
8	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027176 号	行政 2 区	港外	2020/9/23	出让	商住	2079/6/3	29,016.61	100.00
9	鲅鱼圈国用[2009]第 267 号	A 港池 4#土地	港内	2009/12/16	出让	交通用地	2059/12/15	396,995.30	396,179.07
10	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352 号	01#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	43,979.50	43,979.50
11	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027222	02#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	38,455.14	38,455.14
12	鲅鱼圈国用[2007]第 0216 号	04#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	20,049.55	20,049.55
13	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029375	03#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	199,427.59	199,427.59
14	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263	07#宗地	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2049/12/25	298,720.25	294,174.75
15	鲅鱼圈国用[2007]第 0217 号	05#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	17,452.00	17,452.00
16	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029388	06#-1 宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2049/12/25	189,206.47	189,206.47
17	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032270	06#-2 宗地	海星办	2005/9/27	出让	工业	2052/6/17	141,174.75	141,174.75
18	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029354	08#宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	90,787.67	90,787.67
19	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029361	09#-1 宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	63,085.71	63,085.71
20	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027242	09#-2 宗地	海星办	2006/7/18	出让	港口码头	2052/6/17	87,327.49	87,327.49
21	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029391	10#宗地	海星办	2020/10/12	出让	港口码头	2052/6/17	382,688.05	336,238.11
22	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032298	11#宗地	港内	2020/11/10	出让	港口码头	2052/6/17	294,463.16	235,562.67
23	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027228	13#宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	112,879.91	112,879.91
24	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032267	鲅鱼圈区天山大街东	港外	2005/9/27	出让	仓储	2046/11/27	29,923.93	29,923.93
25	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027202	行政 11 区	港外	2020/9/23	出让	工业	2059/6/9	256,523.19	44,350.38
26	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0035276 号	三期工程-47	港内	2020/12/7	出让	港口码头	2052/7/17	1,153,176.60	797,872.65
27	营口国用[2015]第 5066 号	盐场村宗地	港内	2009/7/8	出让	工业	2054/5/19	159,787.30	11,260.00
合计								6,855,933.68	4,396,185.69

(四)企业申报的表外资产的类型、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)

无。

四、价值类型

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。

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2021年8月31日。

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

六、评估依据

(一)经济行为依据

该经济行为已获得招商局集团《关于振兴东北二期项目方案的批复》（招发战略字[2021]475号）文件批准。

(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.《中华人民共和国民法典》

4.《中华人民共和国证券法》；

5.《中华人民共和国企业所得税法》；

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号发布，国务院令第714号最新修改）；

7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号最新修改）；

8.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号最新修改）；

10.《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）；

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

12.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

13.《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）；

14.《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）；

15.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；

16.《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）；

17.《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》（国资发产权〔2010〕11号）；

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

19.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第134号发布，国务院令第691号最新修订）；

20.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第50号发布，财政部、国家税务总局令第65号最新修订）；

21.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

22.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39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——资产评估方法》 (中评协〔2019〕35号)；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

12.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

(四)权属依据

国有土地使用证（或者土地使用权出让合同）、

房屋所有权证；

机动车行驶证。

(五)取价依据

1.《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》（2017年）；

2.《辽宁省通用安装工程定额》（2017）；

3.《辽宁省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》辽住建管(2018)8号；

4．辽宁建设工程造价总站发布的《2021年8月营口市建筑材料价格工程信息》；

5．沿海港口水工构筑工程定额（2019）；

6．沿海港口工程参考定额（2019）；

7．疏浚工程预算定额（2019）；

8．电力建设工程预算定额估价表（2013）；

9．电力建设工程概算定额估价表（2014）；

10．水工材料网刊价（2021.8）；

11.《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS／T116-2019）；

12.《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》建办标函[2019]193号。

13．被评估单位提供的工程竣工资料或工程预决算资料等。

七、评估方法

(一)评估方法的选择及其理由

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。

由于受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料，在确定被评估单位的股东全部权益价值时，不具备市场法评估的比较条件，故本次评估不具备采用市场法的适用条件。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。经过调查了解，由于被评估企业收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系，未来收益可以预测并能量化。与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因此本次评估具备采用收益法的适用条件。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产的价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。由于被评估单位的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，因此本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

因此，采用资产基础法和收益法进行评估。并在分析后采用资产基础法确定评估结论。

(二)资产基础法

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

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1．流动资产（除存货以外）

流动资产中货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账

面值确定评估值；应收账款、其他应收款等，根据企业提供的各项目的明细表，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

存货均为原材料。对于原材料，经过与企业了解和评估人员盘点勘查，存货周转速度较快，不存在积压的状况。经与供应商询价，对于存货以核实后的数量乘以询价单价作为评估值。

3．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地预测与量化；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。基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，本次评估对于企业自建的建筑物采用成本。

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估，计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。

房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1)建安综合造价

本次评估委估建筑物中有代表性的建筑物，采用预决算调整法确定重置全价，其他建筑物根据类比方法确定单位重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关预决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物预决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、

层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

(2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

(3)资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）估算资金成本，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为2.5年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(4)可抵扣增值税

依据财政部、国家税务总局（财税〔2016〕36号）《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，房屋建构筑物在计算其重置全价时可扣减建安综合造价和前期及其他费用中包含的增值税进项税额。

(2)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

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

②观察法

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

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

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。

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．机器设备

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

(1)重置全价的确定

1）机器设备重置全价的确定

重置全价＝设备费＋运杂费＋安装调试费＋设备基础费+前期及其他费用＋资金成本－可抵扣的增值税进项税额

①购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价、或参照《2021 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、采购费、保管费、卸车费及其他有关的各项杂费。计算公式如下：

国产设备运杂费=国产设备含税购置价×国产设备运杂费率

运杂费率依据相关行业费用指标中规定的费率并参考《资产评估常用方法与参数手册》计取。

购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③基础费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费费率按相关行业概算指标中规定的费率或参照《资产评估常用方法与参数手册》计取。

设备基础费=设备含税购置价×设备基础费率

④安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

设备安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

⑤工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、工程勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费、招标代理费、可行性研究费等。

⑥资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）估算资金成本，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2。

⑦可抵扣税额

根据(财税〔2008〕170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)、财税（2018）32 号文件及财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期费等按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额：

国产设备可抵扣税额=设备购置价/（1+13%）×13%+运杂费/（1+9%）×9%+（安装费+基础费）/（1+9%）×9%+（前期费-建设单位管理费）/（1+6%）×6%

2）运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据财政部、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）文件规定及财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号的规

定，购置车辆增值税可以抵扣政策，计算公式如下：

重置全价=现行购价+车辆购置税+新车上户手续费-可抵扣增值税

①购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》,《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

②购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）规定计取；车辆购置税应纳税额＝计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

车辆购置税＝购置价÷(1+增值税率)×车辆购置税率

车辆购置税率：10%

③新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门的有关规定，确定该类费用的收费标准：300.00 元/辆。

④购置车辆进项税额的确定

购置车辆进项税=车辆购置价×增值税率÷(1＋增值税率)

购置车辆增值税率：13%

3）电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》,《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，则其重置全价：

重置全价=购置价-可抵扣税额

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

另：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）机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

N＝尚可使用年限/（实际已使用年限＋尚可使用年限）×100%

2）车辆综合成新率

根据商务部、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》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率＝（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率＝（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率＝Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率＝Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

3）电子设备成新率

采用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5．土地使用权

(1)评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等，选择适当的评估方法。

委估宗地有港口码头用地、商住用地、工业用地等。根据不同的地类用途采用不同的方法进行评估。本次评估因涉及宗地类型、用途较多，评估方法简述如下：对于港区内的宗地，因其土地的垄断性，本次均采用成本逼近法进行评估；对于港区外的出让用地，本次采用基准地价法进行评估；对于港区外的划拨用地，本次采用成本逼近法进行评估。

(2)成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益 +个别因素修正)×年期修正系数

(3)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法基本公式：

Pi=[P×Py×Pq+基础设施开发程度差异]×(1+K)×IIS

式中：Pi－待估宗地地面地价

P－待估宗地对应的基准地面地价

Py－土地用途修正系数

Pq－期日修正系数

K－待估宗地区域影响因素总修正值

IIS－待估宗地个别因素修正系数的乘积

6．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。

(三) 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，FCFF）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：

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

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价。

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，了解影响资产价值的相关因素，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。

(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)一般假设

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)特殊假设

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

2．针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3．假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4．除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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

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

7．有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8．无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9．假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)资产基础法评估结论

在评估基准日2021年8月31日，营口港散货码头有限公司资产账面价值为592,279.08万元，负债账面价值为41,231.31万元，股东权益账面价值为551,047.77万元；总资产评估价值为771,175.68万元，负债评估价值为41,231.31万元，股东权益评估价值为729,944.37万元。总资产评估值比账面值增值178,896.60万元，增值率30.20%；股东权益评估值比账面值增值178,896.60万元，增值率为32.46%。评估结论详细情况见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

被评估单位：营口港散货码头有限公司 金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	41,273.83	41,273.83	0.00	0.00%
2	非流动资产	551,005.25	729,901.85	178,896.60	32.47%
3	固定资产	440,220.49	460,039.98	19,819.50	4.50%
4	无形资产	110,784.77	269,861.87	159,077.10	143.59%
5	**资产总计**	**592,279.08**	**771,175.68**	**178,896.60**	**30.20%**
6	流动负债	41,231.31	41,231.31	0.00	**0.00%**
7	**负债总计**	**41,231.31**	**41,231.31**	**0.00**	**0.00%**
8	**净资产（所有者权益）**	**551,047.77**	**729,944.37**	**178,896.60**	**32.46%**

(三) 收益法评估结果

在评估基准日 2021 年 8 月 31 日，营口港散货码头有限公司股东全部权益的评估价值为 594,810.60 万元，较股东全部权益账面价值 551,047.77 万元，评估增值 43,762.84 万元，增值率 7.94%。

(四)股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	551,047.77	729,944.37	178,896.60	32.46%
收益法		594,810.60	43,762.84	7.94%
差异额		135,133.77		

差异原因主要在于资产基础法考虑了企业的全部可确指资产，是企业全部可确指资产在评估基准日市场价值的体现；收益法的评估关键指标是未来收益及折现率，对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、企业的发展规划、经营能力等多种因素，因此造成两种评估方法

评估值的差异。

(四)评估结论选取

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

收益法是反应企业资产获利能力的大小，这种获利能力受多种因素影响。未来国内外宏观市场、行业情况、企业发展等因素存在一定的不确定性。（1）受国内国际客观因素的影响，国内各港口企业所在区域的经济发展存在重大的差距，加之近年来国际经贸摩擦的加剧及港口企业上下游产业发展的不景气，对国内各港口企业经营及发展有一定的影响。（2）被评估企业受行业宏观、微观及企业自身经营管理综合的影响，未来收益实现存在一定的不确定性。

考虑到企业生产设施投资比例占总资产比例大，采用资产基础法能更稳健的反映企业价值。故本次以资产基础法评估结果为最终的评估结论。

评估结论为，营口港散货码头有限公司在评估基准日股东全部权益价值的评估值为 729,944.37 万元。(大写为人民币柒拾贰亿玖仟玖佰肆拾肆万叁仟柒佰元整，精确到百位)。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

本评估结论成立依赖于前述评估假设。

十一、特别事项说明

(一) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估利用的审计报告为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2021年10月27日出具XYZH/2021BJAA20606号审计报告，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

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(㎡)	账面价值	
					原值	净值
汽油装船装车泵房	框架	2009/5/22	座	355.66	679,523.00	426,128.94
汽油罐区装船装船泵房配电室	框架	2009/5/22	座	313.85	447,300.00	280,501.83

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
乙醇装船装车及泡沫泵房	砖混	2009/5/22	座	434.33	741,807.00	465,187.27
铁路卸车泵房	砖混	2009/5/22	座	873.77	2,631,462.00	1,650,190.04
门卫室一	框架	2009/5/22	座	42.70	141,812.00	88,930.31
门卫室二	框架	2009/5/22	座	29.67	121,158.00	75,978.13
柴油卸车泵房	砖混	2009/5/22	座	489.87	4,389,418.74	2,752,605.05
火车栈桥改造低压变电所	砖混	2009/5/22	座	137.89	1,806,162.51	1,132,644.74
1#钢材库	混合	2015/12/31	座	19,235.92	22,067,284.00	18,388,335.40
2#钢材库	混合	2015/12/31	座	22,056.45	25,286,652.00	21,070,986.08
工属具库	混合	2015/12/31	座	1,639.11	1,062,216.00	885,128.78
机修车间	砖混	2015/12/27	座	1,087.04	1,857,362.00	1,526,211.93
变电所（54#）	砖混	2011/12/29	座	381.87	572,402.00	256,097.17
1#变电所（71#变）	砖混	2011/12/30	座	588.77	1,621,638.41	725,533.66
2#变电所(72#变）			座			
A 港池 1#变电所	钢筋砼	2016/12/31	座	628.97	3,129,762.00	2,342,891.92
消防泵房	砖混	1998/11/1	座	339.79	664,457.85	172,791.71
通用堆场（2#）	钢结构	2011.12.30	座	3,929.69	4,250,986.91	3,188,057.39
综合堆场(物流苫垫)	钢混	2011.12.29	座	2,291.96	4,617,500.58	3,462,927.11
钢材堆场(1#)	钢混	2011.12.29	座	11,999.69	21,245,342.86	15,933,093.48
供水调节站	框架结构，地上一层	2020-06-21	座	248.19	477,152.30	444,774.15
1#库头房	砖混结构	2013-10-01	座	686.34	1,483,229.50	1,002,847.52
2#库头房	砖混结构	2013-10-01	座	686.34	1,483,229.50	1,002,847.52
制氮机房		2009 年 3 月	座	142.70	1,023,545.00	641,865.22
				72,264.43		

上述资产已完成面积测绘，房地产权证正在办理中。本次评估未考虑办证过程中所需支付的各项税费。

(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

纳入评估范围内的资产涉及抵（质）押情况如下：

租赁公司	借款单位	借款总额（万元）	借款余额（万元）	借款开始日	借款结束日	担保方式	合同利率	租金计算方式	抵押物
兴业金融租赁有限责任公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等额本金	仙人岛一港池 1-2#成品油及液体化工品码头、鲅五港 65#钢杂泊位
浦银金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等额本金	鲅鱼圈港区 62#泊位
北银金融租赁有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等额本金	68#、70#泊位
江西金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等额本息	66#、67#泊位

纳入评估范围内的资产已出租的情况如下：

合同名称	承租方	租赁物	权证号	面积（平方米）	租赁期	年租金(元、含税)
土地使用权租赁协议	营口新港矿石码头有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263 号	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用权租赁协议	营口港务股份有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276 号及鲅鱼圈国用（2007）字第 0216、0217 号	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021 年资产租赁协议	营口港务股份有限公司	码头泊位	鲅鱼圈港区一港池 18#矿石泊位、A 港池 3#通用泊位、A 港池 1-2#成品油和液体化工泊位、五港池 61#-71#通用泊位、仙人岛 201-203#泊位及其堆场、罐区		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人岛201-203#泊位及矿石堆场未在此次评估范围内，对应租金为110,463,227.26元。

(七)重大期后事项

营口港散货码头有限公司为营口港务集团有限公司设立的全资子公司，拟将相关港口业务及资产负债以投资形式注入散货码头公司，增资过程中产生可抵扣进项税约3.65亿元（以营口港务集团向主管税务部门实际缴纳金额为准），散货码头承担因增资所产生的约人民币3.65亿元增值税。截至评估报告出具日，增资手续尚在办理中，因而，增资资产尚未过户、业务未转移到散货码头公司。本次评估是基于模拟增资完成的专项审计报告数据为基础评估的散货码头公司增资后的股东全部权益价值。提请报告使用人予以关注。

(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）其他需要说明的事项

无

十二、资产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；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2021年10月27日。

资产评估师：

资产评估师：

2021年10月27日

附 件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、备考审计报告

三、委托人和被评估单位法人营业执照

四、委托人和被评估单位产权登记证

五、评估对象涉及的主要权属证明资料

六、委托人和其他相关当事人的承诺函

七、签名资产评估师的承诺函

八、资产评估机构备案公告

九、评估机构法人营业执照副本

十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

十一、资产评估委托合同

评估机构及资产评估师承诺函

营口港务集团有限公司、辽港控股（营口）有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施将所持营口港散货码头有限公司股权转让辽港控股（营口）有限公司所涉及的全部资产及负债在2021年8月31日为基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格；

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；

三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；

四、根据资产评估准则选用了评估方法；

五、充分考虑了影响评估价值的因素；

六、评估结论合理；

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师 王[illegible] 620800012

资产评估师 吴[illegible] 11160070

评估机构：中通诚资产评估有限公司

2021 年 10 月 27 日

本报告依据中国资产评估准则编制

营口港务集团有限公司拟将所持
营口港散货码头有限公司股权转让给
辽港控股（营口）有限公司项目

资产评估明细表

中通评报字〔2021〕12331号

共一册　第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇二一年十月二十七日

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2021 年8月31日

表1

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	41,273.83	41,273.83	0.00	0.00%
2	非流动资产	551,005.25	729,901.85	178,896.60	32.47%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	440,220.49	460,039.98	19,819.50	4.50%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	110,784.77	269,861.87	159,077.10	143.59%
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	**592,279.08**	**771,175.68**	**178,896.60**	**30.20%**
21	流动负债	41,231.31	41,231.31	0.00	**0.00%**
22	非流动负债				
23	**负债总计**	**41,231.31**	**41,231.31**	**0.00**	**0.00%**
24	**净资产（所有者权益）**	**551,047.77**	**729,944.37**	**178,896.60**	**32.46%**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表2

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	**一、 流动资产合计**	**412,738,299.93**	**412,738,299.93**	**0.00**	**0.00%**
2	货币资金	6,988,687.27	6,988,687.27	0.00	**0.00%**
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	37,762,006.49	37,762,006.49	0.00	**0.00%**
6	预付款项	200,000.00	200,000.00	0.00	**0.00%**
7	应收利息				
8	应收股利(应收利润)				
9	其他应收款	257,399.85	257,399.85	0.00	**0.00%**
10	存货	360,341.22	360,341.22	0.00	**0.00%**
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	367,169,865.10	367,169,865.10	0.00	**0.00%**
13	**二、 非流动资产合计**	**5,510,052,507.13**	**7,299,018,502.87**	**1,788,965,995.75**	**32.47%**
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	4,402,204,853.44	4,600,399,831.00	198,194,977.56	4.50%
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产	1,107,847,653.69	2,698,618,671.87	1,590,771,018.19	143.59%
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	**三、 资产总计**	**5,922,790,807.06**	**7,711,756,802.80**	**1,788,965,995.75**	**30.20%**
32	**四、 流动负债合计**	**412,313,126.57**	**412,313,126.57**	**0.00**	**0.00%**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表2

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	24,344,883.56	24,344,883.56	0.00	**0.00%**
37	预收款项	20,224,525.62	20,224,525.62	0.00	**0.00%**
38	应付职工薪酬	1,815,798.01	1,815,798.01	0.00	**0.00%**
39	应交税费	610,644.59	610,644.59	0.00	**0.00%**
40	应付利息				
41	应付股利(应付利润)				
42	其他应付款	365,317,274.79	365,317,274.79	0.00	**0.00%**
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	**五、 非流动负债合计**				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	**六、 负债总计**	**412,313,126.57**	**412,313,126.57**	**0.00**	**0.00%**
54	**七、 净资产**	**5,510,477,680.49**	**7,299,443,676.23**	**1,788,965,995.74**	**32.46%**

流动资产评估汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表3

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3-1	货币资金	6,988,687.27	6,988,687.27	0.00	0.00%
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款	37,762,006.49	37,762,006.49	0.00	0.00%
3-5	预付款项	200,000.00	200,000.00	0.00	0.00%
3-6	应收利息				
3-7	应收股利(应收利润)				
3-8	其他应收款	257,399.85	257,399.85	0.00	0.00%
3-9	存货	360,341.22	360,341.22	0.00	0.00%
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产	367,169,865.10	367,169,865.10	0.00	0.00%
合计		412,738,299.93	412,738,299.93	0.00	0.00%

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

货币资金评估汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表3-1

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	6,988,687.27	6,988,687.27	0.00	0.00%	
3-1-3	其他货币资金					
合计		6,988,687.27	6,988,687.27	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表3-1-2

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中国银行营口经济技术开发区支行	311670538140	人民币	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00		
2	招商局集团财务有限公司大连分公司	99940100135630001020	人民币	0.00	0.0000	6,988,687.27	6,988,687.27	0.00	0.00%	
合计						6,988,687.27	6,988,687.27	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

应收账款评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表3-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	浙商中拓集团股份有限公司	暂估港口费	2021.08	1年以内	1,902,747.86	1,902,747.86	0.00	0.00%	
2	大连文宇恒祥国际物流有限公司	应收港口费	2021.08	1年以内	2,976,669.00	2,976,669.00	0.00	0.00%	
3	海南富多达供应链管理有限公司	应收港口费	2021.08	1年以内	704,588.25	704,588.25	0.00	0.00%	
4	华能营口港务有限责任公司	港口费	2021.01	1年以内	27,174,752.70	27,174,752.70	0.00	0.00%	
5	黑龙江龙煤矿业集团股份有限公	应收港口费	2021.08	1年以内	383,036.28	383,036.28	0.00	0.00%	
6	营口海博国际货运代理有限公司	应收港口费	2021.08	1年以内	137,017.09	137,017.09	0.00	0.00%	
7	营口匯通物流有限公司	应收港口费	2021.08	1年以内	113,079.50	113,079.50	0.00	0.00%	
8	营口新德物流有限公司	应收港口费和	2021.08	1年以内	5,690,472.84	5,690,472.84	0.00	0.00%	
	评估风险损失					-1,320,357.03			
合计					39,082,363.52	37,762,006.49	-1,320,357.03	-3.38%	
减：应收账款坏账准备					1,320,357.03	0.00	0.00	0.00%	
合计					37,762,006.49	37,762,006.49	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

预付款项评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表3-5

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中铁铁龙集装箱物流股份有限公司沙鲅铁路分公司	预付铁路费	2021/2/20	1年以内	200,000.00	200,000.00	0.00	0.00%	
合计					200,000.00	200,000.00	0.00	0.00%	
减：预付账款坏账准备									
合计					200,000.00	200,000.00	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表3-8

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	辽宁恒泰能源环保科技有限公司	医疗废弃物清理押金	2021/1/11	1年以内	14,000.00	14,000.00	0.00	0.00%	
2	营口港务集团有限公司	自购资产往来款	2021/8/31	1年以内	243,402.65	243,402.65	0.00	0.00%	
3	评估风险损失					-2.80			
合计					257,402.65	257,399.85	-2.80	0.00%	
减：其他应收款坏账准备					2.80	0.00	0.00	0.00%	
合计					257,399.85	257,399.85	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

存货评估汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表3-9

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3-9-1	材料采购（在途物资）				
3-9-2	原材料				
3-9-3	在库周转材料	360,341.22	360,341.22	0.00	0.00%
3-9-4	委托加工物资				
3-9-5	产成品（库存商品、开发产品、农产品）				
3-9-6	在产品（自制半成品）				
3-9-7	发出商品				
3-9-8	在用周转材料				
	合计	360,341.22	360,341.22	0.00	0.00%
	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00%
	合计	360,341.22	360,341.22	0.00	0.00%

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

存货—在库周转材料评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表3-9-3

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	账面价值			评估价值			增减值	增值率	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	润滑油	批	物资库	0.00	0.00	11,048.91	0.00	0.00	11,048.91	0.00	0.00%	
2	劳保用品	批	物资库	0.00	0.00	178,112.83	0.00	0.00	178,112.83	0.00	0.00%	
3	垫盖材料	批	物资库	0.00	0.00	8,053.10	0.00	0.00	8,053.10	0.00	0.00%	
4	起重索具	批	物资库	0.00	0.00	2,724.14	0.00	0.00	2,724.14	0.00	0.00%	
5	流机设备材料	批	物资库	0.00	0.00	30,936.28	0.00	0.00	30,936.28	0.00	0.00%	
6	五金材料	批	物资库	0.00	0.00	88.50	0.00	0.00	88.50	0.00	0.00%	
7	电器及配件	批	物资库	0.00	0.00	37,545.35	0.00	0.00	37,545.35	0.00	0.00%	
8	汽车材料	批	物资库	0.00	0.00	30,024.78	0.00	0.00	30,024.78	0.00	0.00%	
9	化工材料	批	物资库	0.00	0.00	4,293.90	0.00	0.00	4,293.90	0.00	0.00%	
10	备品备件	批	物资库	0.00	0.00	28,329.22	0.00	0.00	28,329.22	0.00	0.00%	
11	其他材料	批	物资库	0.00	0.00	29,184.21	0.00	0.00	29,184.21	0.00	0.00%	
合计				0.00		360,341.22	0.00		360,341.22	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表3-11

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	应交总部增值税	2021年8月			2,161,599.92	2,161,599.92	0.00	0.00%	
2	模拟增值税	2021年8月	资产增资产生的增值税进项税		365,008,265.18	365,008,265.18	0.00	0.00%	
合计				0.00	367,169,865.10	367,169,865.10	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	4,402,204,853.44	4,600,399,831.00	198,194,977.56	4.50%
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	1,107,847,653.69	2,698,618,671.87	1,590,771,018.19	143.59%
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
合计		5,510,052,507.13	7,299,018,502.87	1,788,965,995.75	32.47%

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	5,275,699,565.22	3,899,119,509.70	5,724,582,000.00	4,081,136,992.00	448,882,434.78	182,017,482.30	8.51%	4.67%
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	110,707,480.32	75,383,613.16	137,952,900.00	104,249,100.00	27,245,419.68	28,865,486.84	24.61%	38.29%
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54	5,586,629,100.00	3,976,887,892.00	421,637,015.10	153,151,995.46	8.16%	4.01%
4-6-3	固定资产—管道及沟槽								
	设备类合计	955,406,674.32	503,085,343.74	1,051,243,880.00	519,262,839.00	95,837,205.68	16,177,495.26	10.03%	3.22%
4-6-4	固定资产—机器设备	950,582,770.39	502,780,178.24	1,048,247,800.00	518,265,849.00	97,665,029.61	15,485,670.76	10.27%	3.08%
4-6-5	固定资产—车辆	3,834,000.00	191,700.00	2,542,100.00	852,708.00	-1,291,900.00	661,008.00	-33.70%	344.81%
4-6-6	固定资产—电子设备	989,903.93	113,465.50	453,980.00	144,282.00	-535,923.93	30,816.50	-54.14%	27.16%
4-6-7	固定资产—土地								
合计		6,231,106,239.54	4,402,204,853.44	6,775,825,880.00	4,600,399,831.00	544,719,640.46	198,194,977.56	8.74%	4.50%
减：减值准备		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
合计		6,231,106,239.54	4,402,204,853.44	6,775,825,880.00	4,600,399,831.00	544,719,640.46	198,194,977.56	8.74%	4.50%

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-1

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m2)	成本单价(元/m2)	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元/m2)	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值			
1		汽油装船装车泵房	砖混	2009/5/22	座	355.66	1,910.60	679,523.00	358,901.40	791,700.00	64%	506,700.00	41.18%	2,226.00	09-0301-0252
2		汽油罐区装船装船泵房配电室	砖混	2009/5/22	座	313.85	1,425.20	447,300.00	236,248.95	574,600.00	64%	367,700.00	55.64%	1,830.81	09-0301-0253
3		乙醇装船装车及泡沫泵房	砖混	2009/5/22	座	434.33	1,707.93	741,807.00	391,797.73	966,800.00	64%	618,800.00	57.94%	2,225.96	09-0301-0254
4		铁路卸车泵房	砖混	2009/5/22	座	873.77	3,011.62	2,631,462.00	1,389,850.51	1,945,000.00	64%	1,244,800.00	-10.44%	2,225.99	09-0301-0255
5		门卫室一	砖混	2009/5/22	座	42.70	3,321.12	141,812.00	74,900.37	156,800.00	64%	100,400.00	34.04%	3,672.13	09-0301-0256
6		门卫室二	砖混	2009/5/22	座	29.67	4,083.52	121,158.00	63,991.62	132,100.00	64%	84,500.00	32.05%	4,452.31	09-0301-0257
7		柴油卸车泵房	砖混	2009/5/22	座	489.87	8,960.37	4,389,418.74	2,318,344.66	1,090,400.00	64%	697,900.00	-69.90%	2,225.90	09-0301-0259
8		火车栈桥改造低压变电所	砖混	2009/5/22	座	137.89	13,098.58	1,806,162.51	953,954.83	454,700.00	64%	291,000.00	-69.50%	3,297.56	09-0301-0260
9		1#钢材库	混合	2015/12/31	座	22,056.45	1,000.49	22,067,284.00	17,315,462.18	25,210,700.00	84%	21,177,000.00	22.30%	1,143.01	09-020101-0056
10		2#钢材库	混合	2015/12/31	座	19,235.92	1,314.55	25,286,652.00	19,841,592.94	28,907,300.00	84%	24,282,100.00	22.38%	1,502.78	09-020101-0058
11		工属具库	混合	2015/12/31	座	1,639.11	648.04	1,062,216.00	833,485.49	3,000,700.00	84%	2,520,600.00	202.42%	1,830.69	09-020199-0005
12		机修车间	砖混	2015/12/27	座	1,087.04	1,708.64	1,857,362.00	1,457,410.05	1,990,000.00	84%	1,671,600.00	14.70%	1,830.66	09-0301-0185
13		变电所（54#）	砖混	2011/12/29	座	381.87	1,498.94	572,402.00	333,467.53	699,100.00	66%	461,400.00	38.36%	1,830.73	09-030310-0007
14		1#2#变电所(71#、72#变）	砖混	2011/12/30	座	588.77	2,754.28	1,621,638.41	944,727.23	1,880,100.00	75%	1,410,100.00	49.26%	3,193.27	09-030310-0009
15		A港池1#变电所	钢筋砼	2016/12/31	座	628.97	4,976.01	3,129,762.00	2,499,067.54	2,008,500.00	86%	1,727,300.00	-30.88%	3,193.32	09-030310-0013
16		消防泵房	砖混	1998/11/1	座	339.79	1,955.50	664,457.85	90,034.04	756,400.00	35%	264,700.00	194.00%	2,226.08	09-0301-0073
17		通用堆场（2#）	钢混	2011.12.30	座	3,929.69	1,081.76	4,250,986.91	2,949,712.58	5,150,300.00	74%	3,811,200.00	29.21%	1,310.61	09-020101-0044
18		综合堆场(物流苫垫)	钢混	2011.12.29	座	2,291.96	2,014.65	4,617,500.58	3,204,032.35	5,101,800.00	74%	3,775,300.00	17.83%	2,225.96	09-020101-0028
19		钢材堆场(1#)	钢混	2011.12.29	座	11,999.69	1,770.49	21,245,342.86	14,741,907.35	24,713,700.00	74%	18,288,100.00	24.06%	2,059.53	09-020101-0025
20	鲅房权证第00435591号	轮驳办公楼	砖混	2005/8/30	座	1,273.46	2,544.98	3,240,932.33	777,823.76	3,099,600.00	42%	1,301,800.00	67.36%	2,434.00	10-0301-0001
21		供水调节站	框架结构，地上一层	2020-06-21	座	213.07	2,239.42	477,152.30	446,932.65	474,300.00	93%	441,100.00	-1.31%	2,226.03	
22	权证编号鲅00411482	高位水池加录间	砖混	2000-09-30	个	72.15	1,713.41	123,622.51	6,181.13	1,431,600.00	37%	529,700.00	8469.64%	19,842.00	
23	权证编号鲅00411321	供电站办公楼	砖混	2000-09-30	座	390.00	629.30	245,428.13	12,271.41	864,600.00	37%	319,900.00	2506.87%	2,216.92	
24	鲅鱼圈国用[2010]第0186号	变电所	砖混	2002-06-20	座	180.75	3,787.69	684,625.75	61,331.06	608,000.00	39%	237,100.00	286.59%	3,363.76	
25	鲅鱼圈国用[2007]第0216号	总降压站	砖混	2000-09-30	座	1,118.29	1,107.93	1,238,982.57	61,949.13	2,047,200.00	37%	757,500.00	1122.78%	1,830.65	
26	鲅鱼圈国用[2009]第240号	32#变电所	砖混	2000-09-30	座	211.56	2,957.51	625,689.86	31,284.49	675,600.00	37%	250,000.00	699.12%	3,193.42	
27	鲅鱼圈国用[2009]第240号	33#变电所	砖混	2000-09-30	座	86.25	4,979.30	429,464.98	21,473.25	275,600.00	37%	102,000.00	375.01%	3,195.36	
28		A港池污水处理厂房	钢筋混凝土结构	2009-11-04	座	508.70	1,865.09	948,770.03	525,144.21	1,132,300.00	64%	724,700.00	38.00%		
29		1#库头房	砖混结构	2013-10-01	座	701.37	2,114.76	1,483,229.50	931,344.52	1,705,500.00	78%	1,330,300.00	42.84%	2,431.67	
30		2#库头房	砖混结构	2013-10-01	座	701.37	2,114.76	1,483,229.50	931,344.52	1,708,500.00	78%	1,332,600.00	43.08%	2,435.95	

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-1

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m2)	成本单价(元/m2)	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元/m2)	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值			
31		干粉室	砖混	2015-12-15	座	4.92	5,766.87	28,373.00	22,327.66	1,990,000.00	84%	1,671,600.00	7386.68%	404,471.54	
32		干粉室	砖混	2015-12-15	座	4.92	5,766.87	28,373.00	22,391.97	699,100.00	66%	461,400.00	1960.56%	142,093.50	
33		干粉室	砖混	2015-12-15	座	4.92	5,766.87	28,373.00	22,456.28	1,880,100.00	75%	1,410,100.00	6179.31%	382,134.15	
34		控制楼	框架	2015-12-15	座	622.00	1,591.61	989,981.00	785,780.92	2,008,500.00	86%	1,727,300.00	119.82%	3,229.10	
35		门卫房	砖混结构	2015-12-15	座	16.29	5,278.76	85,991.00	68,448.84	756,400.00	35%	264,700.00	286.71%	46,433.39	
36		输油臂控制室	砖混结构	2015-12-15	座	52.19	1,345.68	70,231.00	56,063.07	5,150,300.00	74%	3,811,200.00	6698.06%	98,683.66	
37		输油臂控制室	砖混结构	2015-12-15	座	52.19	1,345.68	70,231.00	56,222.26	5,101,800.00	74%	3,775,300.00	6614.96%	97,754.36	
38		制氮机房		2009年3月	座	142.70	7,172.70	1,023,545.00	540,602.35	726,200.00	67%	486,600.00	-9.99%	5,089.00	09-0301-0258
39		停车场彩板保温房	彩板	2008年	座	12.00	2,791.96	33,503.50	1,675.18	43,500.00	15%	6,500.00	288.02%	3,625.00	09-0302-0094
40		停车场彩板保温房	彩板	2008年	座	12.00	2,791.96	33,503.50	1,675.18	43,500.00	15%	6,500.00	288.02%	3,625.00	09-0302-0095
合计						73,238.10		110,707,480.32	75,383,613.16	137,952,900.00		104,249,100.00	38.29%		
减：减值准备								0.00	0.00	0.00		0.00	0.00%		
合计								110,707,480.32	75,383,613.16	137,952,900.00		104,249,100.00	38.29%		

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-2

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	建筑面积(m2)或体	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值			
1	A港池3#泊位	重力式	2009/1/27	259.84	65.00	m	259.84	279,043,814.63	212,329,089.28	303,520,200.00	73%	221,569,746.00	4.35%	0.00	09-0101-0035
2	A港池3#泊位后方堆场	20*10*8cm砼连锁块	2009/1/27			m2	128,000.00	141,160,397.15	84,911,900.01	113,835,600.00	54%	61,471,224.00	-27.61%	0.00	
3	罐区场坪	砼	2009/3/1			m²	19,871.00	9,403,953.72	5,706,371.36	11,368,000.00	55%	6,252,400.00	9.57%	0.00	09-0202-0076
4	汽车装车场场坪	砼	2009/3/1			m²	16,800.00	11,753,076.66	7,131,832.21	13,630,300.00	55%	7,496,665.00	5.12%	0.00	09-0202-0077
5	油槽车停车场	砼连锁块	2015/12/31			m2	8,000.00	2,494,783.00	2,047,108.05	2,995,700.00	74%	2,216,818.00	8.29%	0.00	09-0203-0002
6	道路3	砼	2009/3/1			m	5,450.00	10,433,559.37	6,331,141.79	7,709,700.00	58%	4,471,626.00	-29.37%	0.00	
7	道路2	砼	2009/3/1			m	7,170.00	19,680,953.89	13,278,136.96	10,142,800.00	58%	5,882,824.00	-55.70%	0.00	
8	道路1	砼	2009/3/1			m²	11,040.00	12,981,969.68	7,877,531.32	15,617,400.00	57%	8,901,918.00	13.00%	0.00	09-030303-0054
9	防火堤	钢砼	2009/3/1	650.00	1.50	m	975.00	2,620,709.05	1,590,260.81	2,636,800.00	61%	1,608,448.00	1.14%	0.00	
10	围墙	砖砌	2009/3/1	1,697.00		m	1,697.00	653,769.91	396,711.21	794,300.00	50%	397,150.00	0.11%	0.00	09-030304-0028
11	采暖回水	廊架钢管线	2009/3/1	300.00	¢50	项	300.00	31,605.23	10,893.56	37,400.00	34%	12,716.00	16.73%	0.00	09-030308-0042
12	采暖给水	廊架钢管线	2009/3/1	300.00	¢50	m	300.00	31,605.23	10,893.56	37,400.00	34%	12,716.00	16.73%	0.00	09-030308-0043
13	生活给水	地埋钢管线	2009/3/1	550.00	¢50	m	550.00	57,942.93	19,971.53	68,700.00	34%	23,358.00	16.96%	0.00	09-030308-0044
14	雨水	砼管线直埋	2009/3/1	4,104.00	¢300	m	4,104.00	1,761,799.01	607,249.71	2,177,100.00	34%	740,214.00	21.90%	0.00	09-030308-0045
15	油污水管线	地上钢管线	2009/3/1	600.00	¢50	m	600.00	63,210.47	21,787.13	74,900.00	34%	25,466.00	16.89%	0.00	09-030308-0046
16	化工污水管线	地上钢管线	2009/3/1	600.00	¢50	m	600.00	63,210.47	21,787.13	74,900.00	34%	25,466.00	16.89%	0.00	09-030308-0047
17	泡沫管线	地埋钢管线	2009/3/1	1,385.00	¢300	m	1,385.00	3,181,122.68	1,096,456.41	3,803,300.00	34%	1,293,122.00	17.94%	0.00	09-030308-0048
18	消防水管线	地埋钢管线	2009/3/1	1,485.00	¢300	m	1,485.00	3,530,097.62	1,216,739.67	4,077,900.00	34%	1,386,486.00	13.95%	0.00	09-030308-0049
19	蒸汽	地上钢管线	2009/3/1	1,020.00	¢200	m	1,020.00	941,623.65	324,555.00	1,145,800.00	34%	389,572.00	20.03%	0.00	09-030308-0050
20	氮气	地上钢管线	2009/3/1	1,000.00	¢150	m	1,000.00	672,834.20	231,909.75	821,700.00	34%	279,378.00	20.47%	0.00	09-030308-0051
21	乙二醇栈桥线	管线架钢管线	2009/3/1	500.00	¢400	m	500.00	1,109,389.11	382,379.72	1,336,600.00	34%	454,444.00	18.85%	0.00	09-030308-0052
22	烷基苯栈桥线	管线架钢管线	2009/3/1	500.00	¢400	m	500.00	1,109,488.72	382,414.05	1,336,600.00	34%	454,444.00	18.84%	0.00	09-030308-0053
23	对二甲苯栈桥线	管线架钢管线	2009/3/1	500.00	¢400	m	500.00	1,109,488.72	382,414.05	1,336,600.00	34%	454,444.00	18.84%	0.00	09-030308-0054
24	A港池乙醇真空线	管线架钢管线	2009/3/1	1,500.00	¢200	m	1,500.00	1,580,100.85	544,622.72	1,887,900.00	34%	641,886.00	17.86%	0.00	09-030308-0055
25	A4乙醇栈桥线	管线架钢管线	2009/3/1	700.00	¢400	m	700.00	1,553,284.21	535,379.67	1,871,300.00	34%	636,242.00	18.84%	0.00	09-030308-0056
26	A6乙醇栈桥线	管线架钢管线	2009/3/1	1,200.00	¢400	m	1,200.00	2,562,772.92	883,326.13	3,070,600.00	34%	1,044,004.00	18.19%	0.00	09-030308-0057
27	A5乙醇栈桥线	管线架钢管线	2009/3/1	1,200.00	¢400	m	1,200.00	2,562,772.92	883,326.13	3,070,600.00	34%	1,044,004.00	18.19%	0.00	09-030308-0058
28	A6乙醇地付线	管线架钢管线	2009/3/1	600.00	¢200	m	600.00	594,322.74	204,848.74	717,700.00	34%	244,018.00	19.12%	0.00	09-030308-0059
29	A5乙醇地付线	管线架钢管线	2009/3/1	600.00	¢200	m	600.00	594,322.74	204,848.74	717,700.00	34%	244,018.00	19.12%	0.00	09-030308-0060
30	A4乙醇地付线	管线架钢管线	2009/3/1	500.00	¢200	m	500.00	495,268.71	170,707.20	598,100.00	34%	203,354.00	19.12%	0.00	09-030308-0061
31	A4乙醇码头线	廊架钢管线	2009/3/1	450.00	¢200	m	450.00	445,742.05	153,636.55	538,300.00	34%	183,022.00	19.13%	0.00	09-030308-0062

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-2

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	建筑面积(m2)或体	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值			
32	A6乙醇码头线	廊架钢管线	2009/3/1	450.00	¢200	m	450.00	445,742.05	153,636.55	538,300.00	34%	183,022.00	19.13%	0.00	09-030308-0063
33	A5乙醇码头线	廊架钢管线	2009/3/1	450.00	¢200	m	450.00	445,742.05	153,636.55	538,300.00	34%	183,022.00	19.13%	0.00	09-030308-0064
34	A港池汽油真空线	廊架钢管线	2009/3/1	1,400.00	¢200	m	1,400.00	1,386,753.06	477,980.39	1,674,700.00	34%	569,398.00	19.13%	0.00	09-030308-0065
35	辛醇栈桥线	廊架钢管线	2009/3/1	500.00	¢400	m	500.00	1,109,488.72	382,414.05	1,336,600.00	34%	454,444.00	18.84%	0.00	09-030308-0066
36	丁醇栈桥线	廊架钢管线	2009/3/1	500.00	¢400	m	500.00	1,109,488.72	382,414.05	1,336,600.00	34%	454,444.00	18.84%	0.00	09-030308-0067
37	甲苯栈桥线	廊架钢管线	2009/3/1	500.00	¢400	m	500.00	1,109,488.72	382,414.05	1,336,600.00	34%	454,444.00	18.84%	0.00	09-030308-0068
38	A1汽油栈桥线	廊架钢管线	2009/3/1	1,000.00	¢400	m	1,000.00	2,218,977.43	764,828.10	2,673,200.00	34%	908,888.00	18.84%	0.00	09-030308-0069
39	A3汽油码头线	廊架钢管线	2009/3/1	500.00	¢200	m	500.00	495,268.95	170,707.28	598,100.00	34%	203,354.00	19.12%	0.00	09-030308-0070
40	A2汽油码头线	廊架钢管线	2009/3/1	500.00	¢200	m	500.00	495,268.95	170,707.28	598,100.00	34%	203,354.00	19.12%	0.00	09-030308-0071
41	A1汽油码头线	廊架钢管线	2009/3/1	500.00	¢200	m	500.00	495,268.95	170,707.28	598,100.00	34%	203,354.00	19.12%	0.00	09-030308-0072
42	A港池柴油栈桥真空线	廊架钢管线	2009/3/1	2,100.00	¢400	m	2,100.00	5,616,007.87	1,935,702.71	6,771,500.00	34%	2,302,310.00	18.94%	0.00	09-030308-0073
43	A11柴油线	廊架钢管线	2009/3/1	1,000.00	¢300	m	1,000.00	1,335,677.32	460,375.82	1,601,900.00	34%	544,646.00	18.30%	0.00	09-030308-0074
44	A10柴油线	廊架钢管线	2009/3/1	1,000.00	¢300	m	1,000.00	1,335,677.32	460,375.82	1,601,900.00	34%	544,646.00	18.30%	0.00	09-030308-0075
45	A9柴油线	廊架钢管线	2009/3/1	1,000.00	¢300	m	1,000.00	1,335,677.32	460,375.82	1,601,900.00	34%	544,646.00	18.30%	0.00	09-030308-0076
46	A8柴油线	廊架钢管线	2009/3/1	1,000.00	¢300	项	1,000.00	1,335,677.32	460,375.82	1,601,900.00	34%	544,646.00	18.30%	0.00	09-030308-0077
47	消防事故池2	钢砼	2009/3/1	44.30	20.3*3.2	项	2,877.73	1,516,261.89	522,618.97	1,825,900.00	34%	620,806.00	18.79%	0.00	09-030308-0078
48	消防事故池1	钢砼	2009/3/1	44.30	20.3*3.2	项	2,877.73	1,516,261.89	522,618.97	1,825,900.00	34%	620,806.00	18.79%	0.00	09-030308-0079
49	A2汽油地付线	地上钢管线	2009/3/1	500*9.3	¢400	m	500.00	990,537.90	341,414.57	1,206,600.00	34%	410,244.00	20.16%	0.00	09-030308-0081
50	A1汽油地付线	地上钢管线	2009/3/1	1,000.00	¢200	m	1,000.00	990,537.90	341,414.57	1,196,200.00	34%	406,708.00	19.12%	0.00	09-030308-0082
51	A2汽油栈桥线	管线架钢管线	2009/3/1	1,000.00	¢400	m	1,000.00	2,218,977.43	764,828.10	2,673,200.00	34%	908,888.00	18.84%	0.00	09-030308-0083
52	铁路装卸线	50kg铁轨道	2009/3/1	2,616.00	1.50	项	2,616.00	6,795,641.43	4,791,635.09	8,272,100.00	61%	5,045,981.00	5.31%	3,162.12	09-0103-0019
53	管廊带延长	钢架结构	2009/6/17	2,616.00		m	2,616.00	7,027,198.68	4,996,631.06	8,435,300.00	60%	5,061,180.00	1.29%	3,224.50	09-030308-0025
54	钢材业务堆场(1#钢材堆场内)	钢筋砼地面	2011/12/29	320.00		m2	280.80	364,343.73	252,814.07	366,300.00	71%	260,073.00	2.87%	1,304.49	09-020101-0027
55	四期铁路工程	50kg铁轨道	2009/4/27	9,610.00		m	9,610.00	29,243,678.74	20,677,717.84	35,285,800.00	61%	21,524,338.00	4.09%	3,671.78	09-0103-0012
56	消防水池	地上封闭钢砼	1998/11/1	25.00	20*2	m3	1,000.00	603,414.70	81,762.69	759,300.00	30%	227,790.00	178.60%	759.30	09-030301-0001
57	消防水池	地上封闭钢砼	1998/11/1	25.00	20*2	m3	1,000.00	603,414.69	81,762.69	759,300.00	30%	227,790.00	178.60%	759.30	09-030301-0002
58	四期后方堆场	砼连锁块	2008/12/31	200*100*80		m2	979,967.00	656,371,033.07	400,021,679.60	577,208,900.00	58%	334,781,162.00	-16.31%	589.01	
59	码头(61#)	重力式	2008年	260.00			260.00	328,240,298.97	249,763,514.16	369,424,700.00	72%	265,985,784.00	6.50%	1,420,864.23	3563-GHSS-00008
60	码头(62#)	重力式	2008年	260			260.00	328,240,298.97	250,802,941.77	369,424,700.00	73%	269,680,031.00	7.53%	1,420,864.23	09-0101-0024
61	码头(63#)	重力式	2008年	260			260.00	328,240,298.97	251,322,655.58	369,424,700.00	72%	265,985,784.00	5.83%	1,420,864.23	09-0101-0025
62	四期后方62-63泊位道路	砼	2008/12/31	3,897.16	20.00	m2	77,943.20	53,482,007.43	32,735,445.38	45,909,200.00	58%	26,627,336.00	-18.66%	589.01	

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-2

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	建筑面积(m2)或体	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值			
63	污水处理场道路	砼	2008/11/4	200.00	6.00	条	1,200.00	229,986.92	144,412.62	274,600.00	57%	156,522.00	8.39%	228.83	二公司
64	A港池4#-6#泊位后方堆场	A港池E、F、G区场地连锁块	2009/11/4	200*100*80		座	314,000.00	346,284,099.24	217,437,557.31	279,252,800.00	57%	159,174,096.00	-26.80%	889.34	
65	A港池4#泊位	重力沉箱	2009/3/17	255.00	65.00	座	255.00	417,372,838.07	318,907,629.36	443,060,000.00	73%	323,433,800.00	1.42%		二公司
66	A港池5号泊位	重力沉箱	2009/10/20	278.00	65.00	座	278.00	455,018,231.32	352,714,965.64	483,022,200.00	74%	357,436,428.00	1.34%		二公司
67	A港池6号泊位	重力沉箱	2009/11/4	255.00	65.00	座	255.00	173,925,831.84	135,096,889.88	443,060,000.00	72%	319,003,200.00	136.13%		二公司
68	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	99,500.00	84,866.91	145,500.00	78%	113,490.00	33.73%		二公司
69	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
70	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
71	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	99,500.00	84,866.91	145,500.00	78%	113,490.00	33.73%		二公司
72	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
73	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
74	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
75	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
76	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
77	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
78	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
79	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
80	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
81	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
82	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
83	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
84	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
85	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
86	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
87	高杆灯	钢管柱+LED灯	2016/12/31	35.00	¢300-800	座	1.00	134,000.00	110,237.33	145,500.00	78%	113,490.00	2.95%		二公司
88	一港池北侧围墙	钢砼	2008/8/31	228.00	h=1.5	座	228.00	87,244.00	33,370.83	106,700.00	48%	51,216.00	53.48%		二公司
89	砼反应池沉淀池	钢砼	2009/11/4	T-03A 5*5*2.5、T-03B 2*2*2.5 两个池	10.00	座	72.50	616,787.84	341,392.07	750,300.00	58%	435,174.00	27.47%		二公司
90	集水井调节池、污泥池	钢砼	2009/11/4	集水井5*5*5.5、调节池30*20*5.5、污泥池5*5*5.5	294.00	座	294.00	202,302.73	111,974.56	244,600.00	58%	141,868.00	26.70%		二公司
91	初沉调节池、沉淀池	钢砼	2009/11/4	初沉池8*40*4.4、沉淀池7*7*4.4 两个池	1,897.60	座	1,897.60	2,197,000.06	1,216,039.53	2,644,900.00	58%	1,534,042.00	26.15%		二公司
92	SBR反应池、清水池	钢砼	2009/11/4	SBR池5.4*5.3*4.5、清水池11*5*4.5	381.15	座	381.15	305,452.44	169,067.93	376,600.00	58%	218,428.00	29.20%		二公司
93	晒泥场	砼	2009/11/4			座	1.00	32,618.64	18,054.42	40,000.00	67%	26,800.00	48.44%		二公司

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-2

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	建筑面积(m2)或体	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值			
94	大门	钢	2009/11/4			座	1.00	30,831.74	1,541.59	36,900.00	30%	11,070.00	618.09%		二公司
95	大门	钢	2009/11/4			座	1.00	30,831.75	1,541.59	36,900.00	30%	11,070.00	618.09%		二公司
96	围墙	砖混	2009/11/4			座	1.00	153,119.03	7,655.95	186,300.00	53%	98,739.00	1189.70%		二公司
97	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
98	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
99	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
100	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
101	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
102	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
103	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
104	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
105	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
106	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
107	理货小房	活动铁皮房	2012/1/19	1.50	1.50	座	2.25	7,900.00	395.00	9,300.00	30%	2,790.00	606.33%		二公司
108	排水（雨水）		2009/11/4			套	1.00	132,765.83	95,715.87	159,500.00	61%	97,295.00	1.65%		二公司
109	水暖		2009/11/4			套	1.00	126,028.78	90,858.87	150,800.00	61%	91,988.00	1.24%		二公司
110	电气		2009/11/4			套	1.00	940,299.78	677,897.37	1,102,700.00	62%	683,674.00	0.85%		二公司
111	集装箱	钢构	2012/12/18			个	1.00	35,000.00	5,465.22	40,000.00	15%	6,000.00	9.79%		二公司
112	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
113	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
114	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
115	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
116	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
117	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
118	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
119	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
120	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.29	13,159.29	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
121	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.30	13,159.30	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
122	防疫执勤小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.20	2.20	座	4.84	13,159.30	13,159.30	13,500.00	98%	13,230.00	0.54%		二公司
123	防疫理货小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.00	2.00	座	4.00	14,092.92	14,092.92	14,400.00	98%	14,112.00	0.14%		二公司
124	防疫理货小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.00	2.00	座	4.00	14,092.92	14,092.92	14,400.00	98%	14,112.00	0.14%		二公司

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-2

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	建筑面积(m2)或体	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值			
125	防疫理货小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.00	2.00	座	4.00	14,092.92	14,092.92	14,400.00	98%	14,112.00	0.14%		二公司
126	防疫理货小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.00	2.00	座	4.00	14,092.92	14,092.92	14,400.00	98%	14,112.00	0.14%		二公司
127	防疫理货小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.00	2.00	座	4.00	14,092.92	14,092.92	14,400.00	98%	14,112.00	0.14%		二公司
128	防疫理货小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.00	2.00	座	4.00	14,092.92	14,092.92	14,400.00	98%	14,112.00	0.14%		二公司
129	防疫理货小房	活动铁皮房	2021-08-31	2.00	2.00	座	4.00	14,092.92	14,092.92	14,400.00	98%	14,112.00	0.14%		二公司
130	18#泊位码头工程	高桩式	2011.04.13	452.00	116.00	m	452.00	383,973,723.93	308,586,882.80	383,645,800.00	81%	310,753,098.00	0.70%	0.00	09-0101-0015
131	A港池1#油码头	高桩式	2009.06.17	235.00	65.00	m2	235.00	98,191,154.05	75,492,632.27	106,659,700.00	74%	78,928,178.00	4.55%	0.00	09-0101-0019
132	A港池2#油码头	高桩式	2009.06.17	235.00	65.00	m	235.00	98,191,154.05	75,492,632.27	106,659,700.00	74%	78,928,178.00	4.55%	0.00	09-0101-0018
133	火车栈桥1#雨棚		2009.03.01			项	445*14.5*7.5	6,814,452.65	5,206,809.70	8,121,100.00	70%	5,684,770.00	9.18%	0.00	09-0105-0002
134	火车栈桥3#雨棚		2009.03.01			项	445*14.5*7.5	6,814,452.65	5,206,809.70	8,121,100.00	70%	5,684,770.00	9.18%	0.00	09-0105-0007
135	火车栈桥2#雨棚		2009.03.01			项	445*14.5*7.5	6,814,452.65	5,206,809.70	8,121,100.00	71%	5,765,981.00	10.74%	0.00	09-0105-0008
136	航标灯		2015.12.31			项		44,050.00	2,202.50	49,900.00	15%	7,485.00	239.84%	0.00	09-0102-0028
137	钢结构管架（M1-A63）		2009.03.01			m	1,000.00	7,463,584.38	2,572,517.86	8,935,000.00	36%	3,216,600.00	25.04%	0.00	09-030308-0080
138	64#泊位	重力式	2011.03.03	310		m	300.00	118,540,752.69	95,079,562.05	128,969,900.00	76%	98,017,124.00	3.09%	0.00	09-0101-0028
139	65#泊位	重力式	2012.03.12	253		m	239.00	96,744,551.57	79,435,338.88	105,729,200.00	78%	82,468,776.00	3.82%	0.00	09-0101-0030
140	66#泊位	重力式	2012.03.12	260		m	348.00	91,391,098.12	75,039,707.48	100,810,600.00	78%	78,632,268.00	4.79%	0.00	09-0101-0032
141	67#泊位	重力式	2012.03.26	241		m	209.00	79,537,022.64	65,306,523.67	87,740,300.00	78%	68,437,434.00	4.79%	0.00	09-0101-0033
142	68#泊位	重力式	2015.04.14	267		m	304.00	165,189,834.02	145,311,990.66	182,042,000.00	84%	152,915,280.00	5.23%	0.00	09-0101-0050
143	69#泊位	重力式	2015.04.14	267		m	304.00	161,277,674.50	141,870,594.34	182,042,000.00	84%	152,915,280.00	7.79%	0.00	09-0101-0051
144	70#泊位	重力式	2015.04.14	267		m	239.00	77,758,069.00	68,401,181.36	87,034,600.00	84%	73,109,064.00	6.88%	0.00	09-0101-0052
145	71#泊位	重力式	2015.04.14	268		m	260.00	84,590,081.96	74,411,075.43	94,682,000.00	84%	79,532,880.00	6.88%	0.00	09-0101-0053
合计								5,164,992,084.90	3,826,995,391.62	5,586,629,100.00		3,976,887,892.00	3.92%		
减：减值准备								0.00	3,259,495.08	0.00		0.00	0.00%		
合计								5,164,992,084.90	3,823,735,896.54	5,586,629,100.00		3,976,887,892.00	4.01%		

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
1	89-051103-0001	6000T移动式装船机	6000t/h	上海振华重工（集团）股份有限公司	台	1.00	2014/9/25	2014/9/25	31,538,461.52	17,722,863.24	40,295,600.00	61%	24,580,316.00	38.69%	二公司
2	89-051103-0002	6000T移动式装船机	6000t/h	上海振华重工（集团）股份有限公司	台	1.00	2014/9/25	2014/9/25	31,538,461.52	17,722,863.24	40,295,600.00	61%	24,580,316.00	38.69%	二公司
3	89-051803-0001	堆料机	DB6000t/h.47m	大连华锐重工集团股份有限公司	台	1.00	2015/1/22	2015/1/22	19,980,000.00	11,649,450.00	23,764,000.00	62%	14,733,680.00	26.48%	二公司
4	89-051803-0002	堆料机	DB6000t/h.47m	大连华锐重工集团股份有限公司	台	1.00	2015/1/22	2015/1/22	19,980,000.00	11,649,450.00	23,764,000.00	62%	14,733,680.00	26.48%	二公司
5	89-051803-0003	堆料机	DB6000t/h.47m	大连华锐重工集团股份有限公司	台	1.00	2015/1/22	2015/1/22	19,980,000.00	11,649,450.00	23,764,000.00	62%	14,733,680.00	26.48%	二公司
6	89-051804-0001	取料机	QLK6000t/h.55m	大连华锐重工集团股份有限公司	台	1.00	2014/5/23	2014/5/27	30,980,000.00	18,063,061.11	36,372,600.00	60%	21,823,560.00	20.82%	二公司
7	89-051804-0002	取料机	QLK6000t/h.55m	大连华锐重工集团股份有限公司	台	1.00	2014/5/24	2014/5/27	30,980,000.00	18,063,061.11	36,372,600.00	60%	21,823,560.00	20.82%	二公司
8	89-051804-0003	取料机	QLK6000t/h.55m	大连华锐重工集团股份有限公司	台	1.00	2014/5/25	2014/5/27	30,980,000.00	18,063,061.11	36,372,600.00	60%	21,823,560.00	20.82%	二公司
9	89-050208-0001	吊车	QY70V532	中联重科股份有限公司	台	1.00	2014/5/26	2014/5/27	1,692,307.69	999,462.57	1,511,100.00	60%	906,660.00	-9.29%	二公司
10	89-053201-0002	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
11	89-053201-0004	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
12	89-053201-0006	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
13	89-053201-0008	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
14	89-053201-0010	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
15	89-053201-0012	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
16	89-053201-0014	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
17	89-053201-0016	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
18	89-053201-0018	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
19	89-053201-0020	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
20	89-053201-0022	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
21	89-053201-0024	抓煤机	ZG50S	辽宁海龙重工股份有限公司	台	1.00	2014/5/27	2014/5/27	1,282,051.28	399,038.46	1,611,800.00	55%	886,490.00	122.16%	二公司
22	89-053201-0025	挖掘机	SK250-8	辽宁东方宇力工程机械有限公司	辆	1.00	2014/7/23	2014/7/23	961,538.50	338,226.22	985,200.00	30%	295,560.00	-12.61%	二公司
23	89-0599-0001	合力叉车	CPCD60M1	安徽合力股份有限公司	台	1.00	2011/7/27	2011/7/27	305,000.00	28,711.92	312,300.00	17%	53,091.00	84.91%	二公司
24	89-0599-0005	叉车	CPCD60W	大连合力叉车有限公司大连分公司	台	1.00	2013/9/24	2013/9/24	258,119.66	95,528.33	264,900.00	20%	52,980.00	-44.54%	二公司
25	89-0599-0009	散货漏斗	7.2*7.2*9.25	营口港务股份有限公司实业发展分公司	台	1.00	2014/11/24	2014/11/24	179,914.53	43,244.08	188,400.00	54%	101,736.00	135.26%	二公司
26	89-0599-0011	散货漏斗	7.2*7.2*9.25	营口港务股份有限公司实业发展分公司	台	1.00	2014/11/24	2014/11/24	179,914.53	43,244.08	188,400.00	54%	101,736.00	135.26%	二公司
27	89-0599-0013	两瓣煤炭抓斗	40T	营口港务股份有限公司实业发展分公司	台	1.00	2014/12/17	2014/12/17	256,410.26	65,788.31	269,000.00	54%	145,260.00	120.80%	二公司
28	89-0599-0014	煤炭漏斗	12米*8米*7.6米	营口港务股份有限公司机械分公司	台	1.00	2018/6/29	2018/6/29	275,862.07	172,126.44	289,100.00	79%	228,389.00	32.69%	二公司
29	89-0599-0015	煤炭漏斗	12米*8米*7.6米	营口港务股份有限公司机械分公司	台	1.00	2018/6/29	2018/6/29	275,862.07	172,126.44	289,100.00	79%	228,389.00	32.69%	二公司
30	89-0599-0016	煤炭漏斗	12米*8米*7.6米	营口港务股份有限公司机械分公司	台	1.00	2018/6/29	2018/6/29	275,862.07	172,126.44	289,100.00	79%	228,389.00	32.69%	二公司
31	89-071499-0003	火车清线工具	1.8*1.3*500	沈阳日兴轻工机械厂	个	1.00	2012/12/19	2012/12/19	67,240.00	3,362.00	70,500.00	41%	28,905.00	759.76%	二公司
32	89-070203-0003	空压机	WW-0.42/14	海城空压机厂有限责任公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	5,940.17	2,334.82	6,000.00	48%	2,880.00	23.35%	二公司
33	89-070203-0004	空压机	WW-0.42/14	海城空压机厂有限责任公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	5,940.17	2,334.82	6,000.00	48%	2,880.00	23.35%	二公司

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
34	89-070203-0005	空压机	WW-0.42/14	海城空压机厂有限责任公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	5,940.17	2,334.82	6,000.00	48%	2,880.00	23.35%	二公司
35	89-070203-0007	电焊机	ARC315	德意隆工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	1,688.03	663.49	1,700.00	34%	578.00	-12.88%	二公司
36	89-070203-0009	电焊机	ARC315	德意隆工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	1,688.03	663.49	1,700.00	34%	578.00	-12.88%	二公司
37	89-070203-0011	电焊机	ARC315	德意隆工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	1,688.04	663.49	1,700.00	34%	578.00	-12.89%	二公司
38	89-070203-0012	锤钻	HE959	麦太保电动工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	3,092.31	1,215.45	3,100.00	34%	1,054.00	-13.28%	二公司
39	89-070203-0013	锤钻	HE959	麦太保电动工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	3,092.31	1,215.45	3,100.00	34%	1,054.00	-13.28%	二公司
40	89-070203-0015	电焊机	ZX7-500	德意隆工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	5,641.03	2,217.24	5,700.00	34%	1,938.00	-12.59%	二公司
41	89-070203-0017	电焊机	ZX7-500	德意隆工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	5,641.03	2,217.24	5,700.00	34%	1,938.00	-12.59%	二公司
42	89-070203-0018	锤钻	HE959	麦太保电动工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	3,092.31	1,215.45	3,100.00	34%	1,054.00	-13.28%	二公司
43	89-070203-0019	电剪刀	JS3200	上海神模股份有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	2,444.44	982.85	2,500.00	34%	850.00	-13.52%	二公司
44	89-070203-0020	电剪刀	JS3200	上海神模股份有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	2,444.44	982.85	2,500.00	34%	850.00	-13.52%	二公司
45	89-070203-0022	电焊机	ZX7-500	德意隆工具有限公司	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	5,641.03	2,217.24	5,700.00	34%	1,938.00	-12.59%	二公司
46	89-070704-0002	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	套	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.26	48,528.04	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
47	89-070704-0004	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	台	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.27	48,528.05	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
48	89-070704-0006	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	台	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.27	48,528.05	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
49	89-070704-0008	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	台	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.27	48,528.05	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
50	89-070704-0010	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	台	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.27	48,528.05	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
51	89-070704-0012	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	台	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.27	48,528.05	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
52	89-070704-0014	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	台	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.26	48,528.04	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
53	89-070704-0016	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	台	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.26	48,528.04	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
54	89-070704-0018	高干灯节能改造	RL-T165	龙创信恒（北京）科技有限公司	台	1.00	2013/8/30	2013/8/30	122,410.26	48,528.04	124,900.00	50%	62,450.00	28.69%	二公司
55	89-071401-0001	A港池煤堆场污水处理系统	打包资产	打包资产	套	1.00	2016/12/31	2016/12/31	3,463,880.65	2,184,169.19	3,454,300.00	68%	2,348,924.00	7.54%	二公司
56	89-071499-0014	100米环保雾炮	FHP-100	北京风华有限公司	台	1.00	2016/12/31	2016/12/31	550,000.00	353,005.09	549,000.00	68%	373,320.00	5.75%	二公司
57	89-071499-0015	100米环保雾炮	FHP-100	北京风华有限公司	台	1.00	2016/12/31	2016/12/31	550,000.00	353,005.09	549,000.00	68%	373,320.00	5.75%	二公司
58	89-071499-0016	100米环保雾炮	FHP-100	北京风华有限公司	台	1.00	2016/12/31	2016/12/31	550,000.00	353,005.09	549,000.00	68%	373,320.00	5.75%	二公司
59	89-071499-0017	100米环保雾炮	FHP-100	北京风华有限公司	台	1.00	2016/12/31	2016/12/31	550,000.00	353,005.09	549,000.00	68%	373,320.00	5.75%	二公司
60	89-071499-0018	100米环保雾炮	FHP-100	北京风华有限公司	台	1.00	2016/12/31	2016/12/31	550,000.00	353,005.09	549,000.00	68%	373,320.00	5.75%	二公司
61	89-071503-0001	铁路道口语音报警器	TBC-9	大连中安消防有限公司	个	1.00	2011/9/21	2011/9/21	63,105.00	13,563.19	64,500.00	17%	10,965.00	-19.16%	二公司
62	89-0721-0005	绝缘梯子	ZST-B60 6M	大连鱼龙梯具厂	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	3,692.31	1,451.28	3,800.00	21%	798.00	-45.01%	二公司
63	89-0721-0007	绝缘梯子	ZST-B60 6M	大连鱼龙梯具厂	台	1.00	2013/12/19	2013/12/19	3,692.31	1,451.28	3,800.00	21%	798.00	-45.01%	二公司
64	89-0799-0011	硫化机	L-2200	沈阳东鹰实业有限公司	台	1.00	2014/2/26	2014/2/26	133,333.34	54,166.67	137,000.00	44%	60,280.00	11.29%	二公司
65	89-0799-0013	硫化机	L-2200	沈阳东鹰实业有限公司	台	1.00	2014/2/26	2014/2/26	133,333.34	54,166.67	137,000.00	44%	60,280.00	11.29%	二公司
66	89-0799-0015	硫化机	L-2200	沈阳东鹰实业有限公司	台	1.00	2014/2/26	2014/2/26	133,333.34	54,166.67	137,000.00	44%	60,280.00	11.29%	二公司

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
67	89-0799-0017	硫化机	ZLJ-2200	青岛巨航机械有限公司	台	1.00	2014/2/26	2014/2/26	371,794.87	151,041.67	380,800.00	44%	167,552.00	10.93%	二公司
68	89-0799-0019	硫化机	ZLJ-2200	青岛巨航机械有限公司	台	1.00	2014/2/26	2014/2/26	371,794.87	151,041.67	380,800.00	44%	167,552.00	10.93%	二公司
69	89-0799-0021	电镐	HM1203C	牧田（中国）有限公司	台	1.00	2014/3/25	2014/3/25	4,273.50	1,764.30	4,300.00	40%	1,720.00	-2.51%	二公司
70	89-0799-0023	电镐	HM1203C	牧田（中国）有限公司	台	1.00	2014/3/25	2014/3/25	4,273.50	1,764.30	4,300.00	40%	1,720.00	-2.51%	二公司
71	89-0799-0025	电镐	HM1203C	牧田（中国）有限公司	台	1.00	2014/3/25	2014/3/25	4,273.50	1,764.30	4,300.00	40%	1,720.00	-2.51%	二公司
72	89-0799-0027	电镐	HM1203C	牧田（中国）有限公司	台	1.00	2014/3/25	2014/3/25	4,273.51	1,764.31	4,300.00	40%	1,720.00	-2.51%	二公司
73	89-0799-0029	电镐	HM1304	牧田（中国）有限公司	台	1.00	2014/3/25	2014/3/25	5,555.56	2,293.60	5,700.00	40%	2,280.00	-0.59%	二公司
74	89-0799-0031	电镐	HM1304	牧田（中国）有限公司	台	1.00	2014/3/25	2014/3/25	5,555.56	2,293.60	5,700.00	40%	2,280.00	-0.59%	二公司
75	89-0799-0033	煤炭采制样机	SM/MO-200	北京西玛智深科技有限公司	台	1.00	2016/12/22	2016/12/22	677,350.45	445,515.14	717,300.00	70%	502,110.00	12.70%	二公司
76	89-0799-0035	煤炭采制样机	SM/MO-200	北京西玛智深科技有限公司	台	1.00	2016/12/22	2016/12/22	677,350.46	445,515.16	717,300.00	70%	502,110.00	12.70%	二公司
77	89-090301-0001	连码	DH-LM80	营口大和制衡产业有限公司	台	1.00	2013/11/27	2013/11/27	18,803.42	7,349.20	19,200.00	20%	3,840.00	-47.75%	二公司
78	89-090301-0002	连码	DH-LM80	营口大和制衡产业有限公司	台	1.00	2013/11/27	2013/11/27	18,803.42	7,349.20	19,200.00	20%	3,840.00	-47.75%	二公司
79		电动车	LND-ZH14	深圳市绿能达电动车有限公司	辆	1	2021/6/30	2021/6/30	58,380.53	57,456.17	59,800.00	98%	58,604.00	2.00%	二公司
80		超低重型平板拖车	PTC-60吨	营口奥鹏金属机械有限公司	辆	1	2014/8/26	2014/8/26	172,705.12	34,116.94	176,900.00	30%	53,070.00	55.55%	二公司
81		滑移装载机	440HD	沈阳凯斯特机械贸易公司	台	1	2011/7/20	2011/7/20	420,000.00	23,543.00	359,600.00	16%	57,536.00	144.39%	二公司
82		滑移装载机	440HD	沈阳凯斯特机械贸易公司	辆	1	2011/7/20	2011/7/20	420,000.00	21,000.00	359,600.00	16%	57,536.00	173.98%	二公司
83		滑移装载机	440HD	沈阳凯斯特机械贸易公司	辆	1	2011/7/20	2011/7/20	420,000.00	23,543.00	359,600.00	16%	57,536.00	144.39%	二公司
84		滑移装载机	SR250	沈阳凯斯特机械贸易有限公司	台	1	2013/9/24	2013/9/24	471,752.14	28,255.99	461,400.00	20%	92,280.00	226.59%	二公司
85		滑移装载机	SR250	沈阳凯斯特机械贸易有限公司	台	1	2013/9/24	2013/9/24	471,752.14	28,255.99	461,400.00	20%	92,280.00	226.59%	二公司
86		滑移装载机	SR250	沈阳凯斯特机械贸易有限公司	辆	1	2013/9/24	2013/9/24	471,752.13	28,255.99	461,400.00	20%	92,280.00	226.59%	二公司
87		滑移装载机	SR250	沈阳凯斯特机械贸易有限公司	辆	1	2013/9/24	2013/9/24	471,752.13	28,255.99	461,400.00	20%	92,280.00	226.59%	二公司
88		公铁两用车	TGQ6型	哈尔滨铁路局工业总公司内燃机厂	台	1	2014/3/25	2014/3/25	905,982.90	108,057.34	886,500.00	52%	460,980.00	326.61%	二公司
89		公铁两用车	TGQ6型	哈尔滨铁路局工业总公司内燃机厂	台	1	2014/3/25	2014/3/25	905,982.90	108,057.34	886,500.00	52%	460,980.00	326.61%	二公司
90		封闭式清扫器	BM13100	徐州华辰机械科技有限公司	个	1	2014/8/26	2014/8/26	75,470.08	3,773.50	82,600.00	30%	24,780.00	556.68%	二公司
91		清扫器雾化装置	BM13.002	徐州华辰机械科技有限公司	个	1	2016/7/25	2016/7/25	23,931.62	3,077.04	26,200.00	49%	12,838.00	317.22%	二公司
92		清扫器雾化装置	BM13.002	徐州华辰机械科技有限公司	个	1	2016/7/25	2016/7/25	23,931.63	3,077.05	26,200.00	49%	12,838.00	317.22%	二公司
93		清扫器雾化装置	BM13.002	徐州华辰机械科技有限公司	个	1	2016/7/25	2016/7/25	23,931.63	3,077.05	26,200.00	49%	12,838.00	317.22%	二公司
94		清扫器雾化装置	BM13.002	徐州华辰机械科技有限公司	个	1	2016/7/25	2016/7/25	23,931.62	3,077.04	26,200.00	49%	12,838.00	317.22%	二公司
95		清扫收集器	72寸	沈阳凯斯特机械贸易公司	台	1	2011/7/20	2011/7/20	60,000.00	3,000.00	65,500.00	16%	10,480.00	249.33%	二公司
96		清扫收集器	72寸	沈阳凯斯特机械贸易公司	台	1	2011/7/20	2011/7/20	60,000.00	3,000.00	65,500.00	16%	10,480.00	249.33%	二公司
97		清扫收集器	72寸	沈阳凯斯特机械贸易公司	台	1	2011/7/20	2011/7/20	60,000.00	3,000.00	65,500.00	16%	10,480.00	249.33%	二公司
98		远程射雾器	FCP-60	秦皇岛思泰意达科技公司	台	1	2011/7/27	2011/7/27	248,000.00	12,400.00	271,000.00	33%	89,430.00	621.21%	二公司
99		远程射雾器	FCP-60	秦皇岛思泰意达科技公司	台	1	2011/7/27	2011/7/27	248,000.00	12,400.00	271,000.00	33%	89,430.00	621.21%	二公司

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
100		远程射雾器	FCP-60	秦皇岛思泰意达科技公司	台	1	2011/7/27	2011/7/27	248,000.00	12,400.00	271,000.00	33%	89,430.00	621.21%	二公司
101	89-0599-0002	装载机	ZL35E	安徽合力股份有限公司	台	1.00	2011/7/27	2011/7/27	332,000.00	33,367.92	287,100.00	17%	48,807.00	46.27%	二公司
102	89-0599-0003	装载机	ZL35E	安徽合力股份有限公司	台	1.00	2011/7/27	2011/7/27	332,000.00	33,367.92	287,100.00	17%	48,807.00	46.27%	二公司
103	89-0599-0004	装载机	ZL35E	安徽合力股份有限公司	台	1.00	2011/7/27	2011/7/27	332,000.00	33,367.92	287,100.00	17%	48,807.00	46.27%	二公司
104	89-0599-0006	清扫装载机	35装载机	大连金一汽车工程机械有限公司	台	1.00	2013/9/24	2013/9/24	282,051.28	104,173.33	273,000.00	20%	54,600.00	-47.59%	二公司
105	89-0599-0007	清扫装载机	35装载机	大连金一汽车工程机械有限公司	台	1.00	2013/9/24	2013/9/24	282,051.28	104,173.33	273,000.00	20%	54,600.00	-47.59%	二公司
106	89-080601-0003	GPS显示系统	Lenovo	营口信达网络设备有限公司	套	1.00	2011/12/13	2011/12/13	454,328.71	22,716.44	480,500.00	17%	81,685.00	259.59%	二公司
107	89-080601-0005	A港池智能道口监控系统	智能道口	北京捷讯联科技发展有限公司	套	1.00	2013/12/13	2013/12/13	3,149,595.42	282,151.26	3,331,400.00	21%	699,594.00	147.95%	二公司
108	89-0901-0001	远程无线中央集群控制系统	打包资产	打包资产	台	1.00	2016/12/31	2016/12/31	300,000.00	135,502.77	317,300.00	52%	164,996.00	21.77%	二公司
109	汽油汽车装卸栈桥				套	1	2009/3/1	2009/3/1	2,576,827.25	1,968,910.75	2,850,900.00	64%	1,824,576.00	-7.33%	09-0105-0001
110	火车栈桥3 #	438*2.5*3			套	1	2009/3/1	2009/3/1	53,546,089.92	40,913,674.87	59,335,300.00	64%	37,974,592.00	-7.18%	09-0105-0003
111	火车栈桥2 #	438*2.5*3			套	1	2009/3/1	2009/3/1	34,637,599.62	26,466,012.58	38,381,600.00	64%	24,564,224.00	-7.19%	09-0105-0004
112	火车栈桥1 #	438*2.5*3			套	1	2009/3/1	2009/3/1	34,637,599.62	26,466,012.58	38,381,600.00	64%	24,564,224.00	-7.19%	09-0105-0005
113	乙醇汽车装卸栈桥	67*7.2*3.5			套	1	2009/3/1	2009/3/1	3,080,881.00	2,354,049.82	3,415,100.00	64%	2,185,664.00	-7.15%	09-0105-0006
114	输油系统工艺管线及配套工程				套	1	2009/6/17	2009/6/17	111,596,863.62	39,937,210.92	111,300,500.00	60%	66,780,300.00	67.21%	09-030308-0024
115	09-0599-0077	矿石装车机2	3500t/h	沈阳圣佳机械制造有限公司	个	1	2012/12/15	2012/12/15	11,430,000.00	5,156,200.00	14,003,300.00	51%	7,141,683.00	38.51%	集团
116	09-0599-0078	矿石装车机1	3500t/h	沈阳圣佳机械制造有限公司	个	1	2012/12/15	2012/12/15	11,430,000.00	5,156,200.00	14,003,300.00	51%	7,141,683.00	38.51%	集团
117	09-0599-0079	BQ4皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	8,248,807.39	3,721,128.67	8,751,900.00	19%	1,662,861.00	-55.31%	集团
118	09-0599-0080	BQ3皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	8,248,807.39	3,721,128.67	8,751,900.00	19%	1,662,861.00	-55.31%	集团
119	09-0599-0081	BQ2皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	8,248,807.39	3,721,128.67	8,751,900.00	19%	1,662,861.00	-55.31%	集团
120	09-0599-0082	BQ1皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	8,248,807.39	3,721,128.67	8,751,900.00	19%	1,662,861.00	-55.31%	集团
121	09-0599-0083	B9B皮带机	Q=3500t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	8,371,602.13	3,776,522.74	8,882,500.00	19%	1,687,675.00	-55.31%	集团
122	09-0599-0084	B9A皮带机	Q=3500t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	8,371,602.13	3,776,522.74	8,882,500.00	19%	1,687,675.00	-55.31%	集团
123	09-0599-0085	B8B皮带机	Q=3500t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	3,975,060.66	1,793,194.03	4,217,600.00	19%	801,344.00	-55.31%	集团
124	09-0599-0086	B8A皮带机	Q=3500t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	3,979,128.98	1,795,029.30	4,221,700.00	19%	802,123.00	-55.31%	集团
125	09-0599-0087	B7B皮带机	Q=3500t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	6,158,265.43	2,778,061.96	6,534,100.00	19%	1,241,479.00	-55.31%	集团
126	09-0599-0088	B7A皮带机	Q=3500t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	6,160,699.61	2,779,160.05	6,536,200.00	19%	1,241,878.00	-55.31%	集团
127	09-0599-0089	B4B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	5,616,198.18	2,533,529.40	5,958,300.00	19%	1,132,077.00	-55.32%	集团
128	09-0599-0090	B4A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	5,616,198.18	2,533,529.40	5,958,300.00	19%	1,132,077.00	-55.32%	集团
129	09-0599-0091	B2A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	5,616,198.18	2,533,529.40	5,958,300.00	19%	1,132,077.00	-55.32%	集团
130	09-0599-0092	B1B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	4,816,893.05	2,172,953.98	5,111,100.00	19%	971,109.00	-55.31%	集团
131	09-0599-0093	B1A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	4,816,893.05	2,172,953.98	5,111,100.00	19%	971,109.00	-55.31%	集团
132	09-0599-0094	B0B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	10,934,104.45	4,932,496.01	11,601,000.00	19%	2,204,190.00	-55.31%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
133	09-0599-0095	B0A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	10,934,104.45	4,932,496.01	11,601,000.00	19%	2,204,190.00	-55.31%	集团
134	09-0599-0096	BC10B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	5,954,796.74	2,686,274.97	6,318,200.00	19%	1,200,458.00	-55.31%	集团
135	09-0599-0097	BC10A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	5,954,796.74	2,686,274.97	6,318,200.00	19%	1,200,458.00	-55.31%	集团
136	09-0599-0098	BC9B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	10,406,390.61	4,694,438.43	11,040,700.00	19%	2,097,733.00	-55.31%	集团
137	09-0599-0099	BC9A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	10,406,390.61	4,694,438.43	11,040,700.00	19%	2,097,733.00	-55.31%	集团
138	09-0599-0100	BC8B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	4,824,826.17	2,176,532.69	5,119,300.00	19%	972,667.00	-55.31%	集团
139	09-0599-0101	BC8A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	4,824,826.17	2,176,532.69	5,119,300.00	19%	972,667.00	-55.31%	集团
140	09-0599-0102	B3B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	5,616,198.18	2,533,529.40	5,958,300.00	19%	1,132,077.00	-55.32%	集团
141	09-0599-0103	B3A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	5,616,198.18	2,533,529.40	5,958,300.00	19%	1,132,077.00	-55.32%	集团
142	09-0599-0104	B2B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	5,616,198.18	2,533,529.40	5,958,300.00	19%	1,132,077.00	-55.32%	集团
143	09-0599-0105	BC7A皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	4,982,135.57	2,247,496.71	5,285,900.00	19%	1,004,321.00	-55.31%	集团
144	09-0599-0106	BC7B皮带机	Q=5000t/h	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	4,982,135.57	2,247,496.71	5,285,900.00	19%	1,004,321.00	-55.31%	集团
145	09-0703-0102	高压系统主供水泵1（单级单吸卧式离心泵）	流量，Q=180 m3/h，扬程，H=120m，功率，N=160kW/380V	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	121,280.66	38,068.65	125,900.00	26%	32,734.00	-14.01%	集团
146	09-0703-0103	回用泵2	80WQ65-25-7.5	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,226.23	11,998.79	39,300.00	26%	10,218.00	-14.84%	集团
147	09-0703-0104	回用泵1	80WQ65-25-7.5	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,226.23	11,998.79	39,300.00	26%	10,218.00	-14.84%	集团
148	09-0703-0105	中间水池潜污泵2	QWB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	47,079.51	14,777.74	49,400.00	26%	12,844.00	-13.09%	集团
149	09-0703-0106	中间水池潜污泵1	QWB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	47,079.51	14,777.74	49,400.00	26%	12,844.00	-13.09%	集团
150	09-0703-0107	二级提升泵4	TSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	28,215.74	8,856.61	29,200.00	26%	7,592.00	-14.28%	集团
151	09-0703-0108	二级提升泵3	TSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	28,215.74	8,856.61	29,200.00	26%	7,592.00	-14.28%	集团
152	09-0703-0109	一级提升泵5	TSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	28,215.74	8,856.61	29,200.00	26%	7,592.00	-14.28%	集团
153	09-0703-0110	一级提升泵4	TSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	28,215.74	8,856.61	29,200.00	26%	7,592.00	-14.28%	集团
154	09-0703-0111	污泥泵NM045BY01L06V	NM045BY01L06V	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	40,120.36	12,593.34	41,300.00	26%	10,738.00	-14.73%	集团
155	09-0703-0112	三级提升泵3	DFW65-125(I)/2	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	10,811.88	3,393.73	11,300.00	26%	2,938.00	-13.43%	集团
156	09-0703-0113	三级提升泵2	DFW65-125(I)/2	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	10,811.88	3,393.73	11,300.00	26%	2,938.00	-13.43%	集团
157	09-0703-0114	三级提升泵1	DFW65-125(I)/2	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	10,811.88	3,393.73	11,300.00	26%	2,938.00	-13.43%	集团
158	09-0703-0115	二级提升泵2	Q=50m3/h,H=15m	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	20,440.50	6,416.05	21,200.00	26%	5,512.00	-14.09%	集团
159	09-0703-0116	备用泵（飞力）	QWB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	26,639.23	8,361.76	27,200.00	26%	7,072.00	-15.42%	集团
160	09-0703-0117	排放泵1	Q=50m3/h,H=35m	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	42,514.31	13,344.77	44,300.00	26%	11,518.00	-13.69%	集团
161	09-0703-0118	一级提升泵3	TSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	49,920.87	15,669.61	52,400.00	26%	13,624.00	-13.05%	集团
162	09-0703-0119	一级提升泵2	TSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	49,920.87	15,669.61	52,400.00	26%	13,624.00	-13.05%	集团
163	09-0703-0120	一级提升泵1	TSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	49,920.87	15,669.61	52,400.00	26%	13,624.00	-13.05%	集团
164	09-0703-0121	二级提升泵1	Q=50m3/h,H=15m	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	20,440.50	6,416.05	21,200.00	26%	5,512.00	-14.09%	集团
165	09-0703-0122	排放泵3	Q=50m3/h,H=35m	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	42,514.31	13,344.77	44,300.00	26%	11,518.00	-13.69%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
166	09-0703-0123	排放泵2	Q=50m3/h,H=35m	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	42,514.31	13,344.77	44,300.00	26%	11,518.00	-13.69%	集团
167	09-0703-0124	中压稳压泵（单级单吸立式离心泵）	流量，Q=18m3/h，扬程，H=70m，功率，N=11kW/380V。	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	21,052.00	6,607.99	22,200.00	26%	5,772.00	-12.65%	集团
168	09-0703-0125	中压系统主供水泵3（单级单吸卧式离心泵	流量，Q=75 m3/h，扬程，H=70m，功率，N=30kW/380V	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,755.66	14,362.19	47,300.00	26%	12,298.00	-14.37%	集团
169	09-0703-0126	中压系统主供水泵2（单级单吸卧式离心泵	流量，Q=75 m3/h，扬程，H=70m，功率，N=30kW/380V	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,755.66	14,362.19	47,300.00	26%	12,298.00	-14.37%	集团
170	09-0703-0127	中压系统主供水泵1（单级单吸卧式离心泵	流量，Q=75 m3/h，扬程，H=70m，功率，N=30kW/380V	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,755.66	14,362.19	47,300.00	26%	12,298.00	-14.37%	集团
171	09-0703-0128	高压稳压泵（单级单吸立式离心泵）	流量，Q=36m3/h，扬程，H=120m，功率，N=37kW/380V	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	74,817.00	23,484.23	77,600.00	26%	20,176.00	-14.09%	集团
172	09-0703-0129	高压系统主供水泵3（单级单吸卧式离心泵）	流量，Q=180 m3/h，扬程，H=120m，功率，N=160kW/380V	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	121,280.66	38,068.65	125,900.00	26%	32,734.00	-14.01%	集团
173	09-0703-0130	高压系统主供水泵2（单级单吸卧式离心泵）	流量，Q=180 m3/h，扬程，H=120m，功率，N=160kW/380V	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	121,280.66	38,068.65	125,900.00	26%	32,734.00	-14.01%	集团
174	09-0799-0152	隔膜式气压罐	SQL800,Φ=H=800×2400，罐体压力1.6MPa	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	22,818.00	7,162.32	26,200.00	51%	13,362.00	86.56%	集团
175	09-0799-0153	隔膜式气压罐	SQL800,Φ=H=800×2400，罐体压力1.6MPa	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	22,818.00	7,162.32	26,200.00	51%	13,362.00	86.56%	集团
176	09-0799-0154	操作台	12工位 平台	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	76,322.34	23,956.73	79,600.00	19%	15,124.00	-36.87%	集团
177	09-0799-0155	流砂过滤器P-55	P-55	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	373,143.34	117,125.55	387,800.00	19%	73,682.00	-37.09%	集团
178	09-0799-0156	空压机2	KYJ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	9,434.01	2,961.23	10,800.00	45%	4,860.00	64.12%	集团
179	09-0799-0157	空压机1	KYJ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	9,434.01	2,961.23	10,800.00	45%	4,860.00	64.12%	集团
180	09-0799-0158	空气控制盘	KQKZP	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	36,740.90	11,532.56	42,300.00	45%	19,035.00	65.05%	集团
181	09-0799-0159	高位水箱	GWSX	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	74,558.95	23,403.23	84,600.00	45%	38,070.00	62.67%	集团
182	09-0799-0160	消毒装置5	XDZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	48,455.16	15,209.54	50,400.00	26%	13,104.00	-13.84%	集团
183	09-0799-0161	鼓风机6	GFJ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	43,339.39	13,603.75	45,300.00	19%	8,607.00	-36.73%	集团
184	09-0799-0162	鼓风机5	GFJ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	43,339.39	13,603.75	45,300.00	19%	8,607.00	-36.73%	集团
185	09-0799-0163	鼓风机4	GFJ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	43,339.39	13,603.75	45,300.00	19%	8,607.00	-36.73%	集团
186	09-0799-0164	鼓风机3	GFJ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	43,339.39	13,603.75	45,300.00	19%	8,607.00	-36.73%	集团
187	09-0799-0165	鼓风机2	GFJ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	43,339.39	13,603.75	45,300.00	19%	8,607.00	-36.73%	集团
188	09-0799-0166	鼓风机1	GFJ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	43,339.39	13,603.75	45,300.00	19%	8,607.00	-36.73%	集团
189	09-0799-0167	曝气系统4	BQ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	53,458.69	16,780.09	60,400.00	45%	27,180.00	61.98%	集团
190	09-0799-0168	曝气系统3	BQ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	53,458.69	16,780.09	60,400.00	45%	27,180.00	61.98%	集团
191	09-0799-0169	曝气系统2	BQ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	53,458.69	16,780.09	60,400.00	45%	27,180.00	61.98%	集团
192	09-0799-0170	曝气系统1	BQ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	53,458.69	16,780.09	60,400.00	45%	27,180.00	61.98%	集团
193	09-0799-0171	滗水器4	QSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	51,635.65	16,207.86	53,400.00	19%	10,146.00	-37.40%	集团
194	09-0799-0172	滗水器3	QSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	51,635.65	16,207.86	53,400.00	19%	10,146.00	-37.40%	集团
195	09-0799-0173	滗水器2	QSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	51,635.65	16,207.86	53,400.00	19%	10,146.00	-37.40%	集团
196	09-0799-0174	消毒装置4	XDZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	48,455.16	15,209.54	50,400.00	26%	13,104.00	-13.84%	集团
197	09-0799-0175	加药装置5	JYZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	59,110.86	18,554.24	61,500.00	26%	15,990.00	-13.82%	集团
198	09-0799-0176	加药装置4	JYZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	59,110.86	18,554.24	61,500.00	26%	15,990.00	-13.82%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
199	09-0799-0177	机械格栅	JXGS	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	59,373.53	18,636.69	67,500.00	41%	27,675.00	48.50%	集团
200	09-0799-0178	手动不锈钢格栅	GS	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,035.00	12,252.65	44,300.00	41%	18,163.00	48.24%	集团
201	09-0799-0179	空气控制盘	KQKZP	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	30,563.41	9,593.51	35,300.00	45%	15,885.00	65.58%	集团
202	09-0799-0180	消毒装置3	XDZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	129,867.37	40,763.92	135,000.00	26%	35,100.00	-13.89%	集团
203	09-0799-0181	消毒装置2	XDZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	129,867.37	40,763.92	135,000.00	26%	35,100.00	-13.89%	集团
204	09-0799-0182	消毒装置1	XDZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	129,867.37	40,763.92	135,000.00	26%	35,100.00	-13.89%	集团
205	09-0799-0183	加药装置3	JYZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	62,021.92	19,467.99	64,500.00	26%	16,770.00	-13.86%	集团
206	09-0799-0184	加药装置2	JYZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	62,021.92	19,467.99	64,500.00	26%	16,770.00	-13.86%	集团
207	09-0799-0185	加药装置1	JYZZ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	62,021.92	19,467.99	64,500.00	26%	16,770.00	-13.86%	集团
208	09-0799-0186	流砂过滤器	LSGLQ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	377,581.35	118,518.59	392,900.00	19%	74,651.00	-37.01%	集团
209	09-0799-0187	流砂过滤器	LSGLQ	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	377,581.35	118,518.59	392,900.00	19%	74,651.00	-37.01%	集团
210	09-0799-0188	高位配水箱 容积6m3	6m3	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	76,356.10	23,967.33	86,600.00	45%	38,970.00	62.60%	集团
211	09-0799-0189	斜板沉淀池2	XBCD	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	267,031.29	83,818.15	304,200.00	56%	170,352.00	103.24%	集团
212	09-0799-0190	滗水器1	QSB	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	51,635.65	16,207.86	53,400.00	19%	10,146.00	-37.40%	集团
213	09-0799-0191	不锈钢手动格栅	SDGS	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	50,621.98	15,889.68	57,400.00	41%	23,534.00	48.11%	集团
214	09-0799-0192	斜板沉淀池1	XBCD	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	267,031.29	83,818.15	304,200.00	56%	170,352.00	103.24%	集团
215	09-0799-0193	混凝反应装置2	110r/min,1.5KW	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	195,652.66	61,413.20	203,500.00	26%	52,910.00	-13.85%	集团
216	09-0799-0194	混凝反应装置1	110r/min,1.5KW	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	195,652.59	61,413.17	203,500.00	26%	52,910.00	-13.85%	集团
217	09-070702-0489	0.4KV馈线柜4	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	34,538.78	21,612.90	39,300.00	45%	17,685.00	-18.17%	集团
218	09-070702-0490	0.4KV馈线柜3	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	34,538.78	21,612.90	39,300.00	45%	17,685.00	-18.17%	集团
219	09-070702-0491	0.4KV馈线柜2	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	34,538.78	21,612.90	39,300.00	45%	17,685.00	-18.17%	集团
220	09-070702-0492	0.4KV馈线柜1	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	34,538.78	21,612.90	39,300.00	45%	17,685.00	-18.17%	集团
221	09-070702-0493	24#变PLC控制柜2	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	114,340.00	71,549.12	130,000.00	45%	58,500.00	-18.24%	集团
222	09-070702-0494	24#变PLC控制柜1	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	114,340.00	71,549.12	130,000.00	45%	58,500.00	-18.24%	集团
223	09-070702-0495	10kV电动机柜10	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
224	09-070702-0496	10kV电动机柜9	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
225	09-070702-0497	10kV电动机柜8	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
226	09-070702-0498	10kV电动机柜7	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
227	09-070702-0499	10kV电动机柜6	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
228	09-070702-0500	10kV电动机柜5	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
229	09-070702-0501	10kV电动机柜4	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
230	09-070702-0502	0.4KV馈线柜6	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	34,538.78	21,612.90	39,300.00	45%	17,685.00	-18.17%	集团
231	09-070702-0503	0.4KV馈线柜5	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	34,538.78	21,612.90	39,300.00	45%	17,685.00	-18.17%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
232	09-070702-0504	0.4KV馈线柜5	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	32,881.56	20,575.89	37,300.00	45%	16,785.00	-18.42%	集团
233	09-070702-0505	0.4KV馈线柜4	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	32,881.56	20,575.89	37,300.00	45%	16,785.00	-18.42%	集团
234	09-070702-0506	0.4KV馈线柜3	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	32,881.56	20,575.89	37,300.00	45%	16,785.00	-18.42%	集团
235	09-070702-0507	0.4KV馈线柜2	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	32,881.56	20,575.89	37,300.00	45%	16,785.00	-18.42%	集团
236	09-070702-0508	0.4KV馈线柜1	固定式 800X600X2200	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	32,881.56	20,575.89	37,300.00	45%	16,785.00	-18.42%	集团
237	09-070702-0509	22#变PLC控制柜（玻璃门）	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	12,865.50	8,050.68	15,100.00	45%	6,795.00	-15.60%	集团
238	09-070702-0510	10kV电动机柜4	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
239	09-070702-0511	10kV电动机柜3	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
240	09-070702-0512	10kV电动机柜2	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
241	09-070702-0513	10kV电动机柜1	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
242	09-070702-0514	0.4KV母联柜18	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
243	09-070702-0515	0.4KV母联柜17	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
244	09-070702-0516	0.4KV母联柜16	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
245	09-070702-0517	10kV电动机柜3	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
246	09-070702-0518	10kV电动机柜2	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
247	09-070702-0519	10kV电动机柜1	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
248	09-070702-0520	0.4KV母联柜12	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
249	09-070702-0521	0.4KV母联柜11	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
250	09-070702-0522	0.4KV母联柜10	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
251	09-070702-0523	0.4KV母联柜9	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
252	09-070702-0524	0.4KV母联柜8	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
253	09-070702-0525	0.4KV母联柜7	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
254	09-070702-0526	0.4KV母联柜6	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
255	09-070702-0527	0.4KV母联柜5	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
256	09-070702-0528	0.4KV母联柜4	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
257	09-070702-0529	0.4KV母联柜3	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
258	09-070702-0530	0.4KV母联柜2	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
259	09-070702-0531	0.4KV母联柜1	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
260	09-070702-0532	0.4KV电容柜2	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	89,233.60	55,838.60	101,700.00	45%	45,765.00	-18.04%	集团
261	09-070702-0533	0.4KV母联柜15	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
262	09-070702-0534	0.4KV母联柜14	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
263	09-070702-0535	0.4KV母联柜13	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,271.28	24,574.30	44,300.00	45%	19,935.00	-18.88%	集团
264	09-070702-0536	A8变PLC控制柜6	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	101,878.99	63,751.55	115,800.00	45%	52,110.00	-18.26%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
265	09-070702-0537	A8变PLC控制柜5	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	101,878.99	63,751.55	115,800.00	45%	52,110.00	-18.26%	集团
266	09-070702-0538	A8变PLC控制柜4	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	101,878.99	63,751.55	115,800.00	45%	52,110.00	-18.26%	集团
267	09-070702-0539	A8变PLC控制柜3	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	101,878.99	63,751.55	115,800.00	45%	52,110.00	-18.26%	集团
268	09-070702-0540	A8变PLC控制柜2	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	101,878.99	63,751.55	115,800.00	45%	52,110.00	-18.26%	集团
269	09-070702-0541	A8变PLC控制柜1	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	101,878.99	63,751.55	115,800.00	45%	52,110.00	-18.26%	集团
270	09-070702-0542	10kV电动机柜28	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
271	09-070702-0543	10kV电动机柜27	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
272	09-070702-0544	10kV电动机柜26	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
273	09-070702-0545	10kV电动机柜25	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
274	09-070702-0546	10kV电动机柜24	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
275	09-070702-0547	10kV电动机柜23	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
276	09-070702-0548	10kV电动机柜22	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
277	09-070702-0549	0.4KV电容柜1	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	89,233.60	55,838.60	101,700.00	45%	45,765.00	-18.04%	集团
278	09-070702-0550	0.4KV进线柜2	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	79,337.21	49,645.86	90,700.00	45%	40,815.00	-17.79%	集团
279	09-070702-0551	0.4KV进线柜1	固定式 800X600X2200 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	79,337.21	49,645.86	90,700.00	45%	40,815.00	-17.79%	集团
280	09-070702-0552	10kV电动机柜18	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
281	09-070702-0553	10kV电动机柜17	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
282	09-070702-0554	10kV电动机柜16	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
283	09-070702-0555	10kV电动机柜15	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
284	09-070702-0556	10kV电动机柜14	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
285	09-070702-0557	10kV电动机柜13	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
286	09-070702-0558	10kV电动机柜12	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
287	09-070702-0559	10kV电动机柜11	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
288	09-070702-0560	10kV电动机柜10	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
289	09-070702-0561	10kV电动机柜9	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
290	09-070702-0562	10kV电动机柜8	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
291	09-070702-0563	10kV电动机柜7	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
292	09-070702-0564	10kV电动机柜6	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
293	09-070702-0565	10kV电动机柜21	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
294	09-070702-0566	10kV电动机柜20	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
295	09-070702-0567	10kV电动机柜19	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
296	09-070702-0568	10kV电动机柜2	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
297	09-070702-0569	10kV电动机柜1	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
298	09-070702-0570	10kV馈线柜10	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
299	09-070702-0571	10kV馈线柜9	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
300	09-070702-0572	10kV馈线柜8	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
301	09-070702-0573	10kV馈线柜7	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
302	09-070702-0574	10kV馈线柜6	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
303	09-070702-0575	10kV馈线柜5	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
304	09-070702-0576	10kV馈线柜4	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
305	09-070702-0577	10kV馈线柜3	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
306	09-070702-0578	10kV馈线柜2	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
307	09-070702-0579	10kV馈线柜1	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
308	09-070702-0580	所用变柜2	ZS1系列 50KVA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	161,936.69	101,333.11	184,400.00	45%	82,980.00	-18.11%	集团
309	09-070702-0581	10kV电动机柜5	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
310	09-070702-0582	10kV电动机柜4	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
311	09-070702-0583	10kV电动机柜3	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
312	09-070702-0584	10kV电缆提升柜2	ZS1系列 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	86,385.14	54,056.16	98,700.00	45%	44,415.00	-17.84%	集团
313	09-070702-0585	10kV电缆提升柜1	ZS1系列 1250A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	86,385.14	54,056.16	98,700.00	45%	44,415.00	-17.84%	集团
314	09-070702-0586	10kV母线隔离柜	ZS1系列 1250A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	86,385.15	54,056.16	98,700.00	45%	44,415.00	-17.84%	集团
315	09-070702-0587	10kV母联柜	ZS1系列 1250A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	140,713.45	88,052.51	160,200.00	45%	72,090.00	-18.13%	集团
316	09-070702-0588	10kV电源进线柜2	ZS1系列 1250A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	147,256.94	92,147.15	168,200.00	45%	75,690.00	-17.86%	集团
317	09-070702-0589	10kV电源进线柜1	ZS1系列 1250A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	147,256.94	92,147.15	168,200.00	45%	75,690.00	-17.86%	集团
318	09-070702-0590	0.4KV母联柜13	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
319	09-070702-0591	0.4KV母联柜12	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
320	09-070702-0592	0.4KV母联柜11	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
321	09-070702-0593	0.4KV母联柜10	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
322	09-070702-0594	0.4KV母联柜9	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
323	09-070702-0595	0.4KV母联柜8	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
324	09-070702-0596	0.4KV母联柜7	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
325	09-070702-0597	所用变柜1	ZS1系列 50KVA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	161,936.69	101,333.11	184,400.00	45%	82,980.00	-18.11%	集团
326	09-070702-0598	10kV电压互感器柜2	ZS1系列 3PT	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	112,555.46	70,432.43	127,900.00	45%	57,555.00	-18.28%	集团
327	09-070702-0599	10kV电压互感器柜1	ZS1系列 3PT	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	112,555.46	70,432.43	127,900.00	45%	57,555.00	-18.28%	集团
328	09-070702-0600	0.4KV母联柜3	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
329	09-070702-0601	0.4KV母联柜2	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
330	09-070702-0602	0.4KV母联柜1	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
331	09-070702-0603	0.4KV电容柜2	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	8,733.60	5,465.12	10,000.00	45%	4,500.00	-17.66%	集团
332	09-070702-0604	0.4KV电容柜1	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	8,733.60	5,465.12	10,000.00	45%	4,500.00	-17.66%	集团
333	09-070702-0605	0.4KV进线柜2	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	79,337.21	49,645.86	90,700.00	45%	40,815.00	-17.79%	集团
334	09-070702-0606	0.4KV进线柜1	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	79,337.21	49,645.86	90,700.00	45%	40,815.00	-17.79%	集团
335	09-070702-0607	A7变PLC控制柜3	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	74,819.80	46,819.06	85,600.00	45%	38,520.00	-17.73%	集团
336	09-070702-0608	A7变PLC控制柜2	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	74,819.80	46,819.06	85,600.00	45%	38,520.00	-17.73%	集团
337	09-070702-0609	A7变PLC控制柜1	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	74,819.80	46,819.06	85,600.00	45%	38,520.00	-17.73%	集团
338	09-070702-0610	所用交流电源屏	380/220VAC	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	25,375.16	15,878.70	29,200.00	45%	13,140.00	-17.25%	集团
339	09-070702-0611	所用直流电源屏	120AH 220VDC	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	126,575.16	79,205.37	144,100.00	45%	64,845.00	-18.13%	集团
340	09-070702-0612	10kV电动机柜10	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
341	09-070702-0613	0.4KV母联柜6	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
342	09-070702-0614	0.4KV母联柜5	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
343	09-070702-0615	0.4KV母联柜4	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	38,851.62	24,311.70	44,300.00	45%	19,935.00	-18.00%	集团
344	09-070702-0616	10kV电动机柜6	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
345	09-070702-0617	10kV电动机柜5	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
346	09-070702-0618	10kV电动机柜4	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
347	09-070702-0619	10kV电动机柜3	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
348	09-070702-0620	10kV电动机柜2	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
349	09-070702-0621	10kV电动机柜1	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
350	09-070702-0622	10kV馈线柜14	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
351	09-070702-0623	10kV馈线柜13	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
352	09-070702-0624	10kV馈线柜12	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
353	09-070702-0625	10kV馈线柜11	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
354	09-070702-0626	10kV馈线柜10	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
355	09-070702-0627	10kV馈线柜9	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
356	09-070702-0628	10kV馈线柜8	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
357	09-070702-0629	10kV电动机柜9	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
358	09-070702-0630	10kV电动机柜8	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
359	09-070702-0631	10kV电动机柜7	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
360	09-070702-0632	10kV馈线柜4	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
361	09-070702-0633	10kV馈线柜3	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
362	09-070702-0634	10kV馈线柜2	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
363	09-070702-0635	10kV馈线柜1	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
364	09-070702-0636	所用变柜2	ZS1系列 50KVA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	161,936.69	101,333.11	184,400.00	45%	82,980.00	-18.11%	集团
365	09-070702-0637	所用变柜1	ZS1系列 50KVA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	161,936.69	101,333.11	184,400.00	45%	82,980.00	-18.11%	集团
366	09-070702-0638	10kV电压互感器柜2	ZS1系列 3PT	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	112,555.46	70,432.43	127,900.00	45%	57,555.00	-18.28%	集团
367	09-070702-0639	10kV电压互感器柜1	ZS1系列 3PT	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	112,555.46	70,432.43	127,900.00	45%	57,555.00	-18.28%	集团
368	09-070702-0640	10kV电缆提升柜2	ZS1系列 630A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	86,385.14	54,056.16	98,700.00	45%	44,415.00	-17.84%	集团
369	09-070702-0641	10kV电缆提升柜1	ZS1系列 630A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	86,385.14	54,056.16	98,700.00	45%	44,415.00	-17.84%	集团
370	09-070702-0642	10kV母线隔离柜	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	86,385.15	54,056.16	98,700.00	45%	44,415.00	-17.84%	集团
371	09-070702-0643	10kV母联柜	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	140,713.45	88,052.51	160,200.00	45%	72,090.00	-18.13%	集团
372	09-070702-0644	10kV电源进线柜2	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	147,256.94	92,147.15	168,200.00	45%	75,690.00	-17.86%	集团
373	09-070702-0645	10kV馈线柜7	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
374	09-070702-0646	10kV馈线柜6	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
375	09-070702-0647	10kV馈线柜5	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
376	09-070702-0648	0.4KV馈线柜11	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
377	09-070702-0649	0.4KV馈线柜10	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
378	09-070702-0650	0.4KV馈线柜9	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
379	09-070702-0651	0.4KV馈线柜8	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
380	09-070702-0652	0.4KV馈线柜7	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
381	09-070702-0653	0.4KV馈线柜6	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
382	09-070702-0654	0.4KV馈线柜5	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
383	09-070702-0655	0.4KV馈线柜4	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	25,575.81	16,004.26	29,200.00	45%	13,140.00	-17.90%	集团
384	09-070702-0656	0.4KV馈线柜3	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	25,575.81	16,004.26	29,200.00	45%	13,140.00	-17.90%	集团
385	09-070702-0657	0.4KV馈线柜2	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	25,575.81	16,004.26	29,200.00	45%	13,140.00	-17.90%	集团
386	09-070702-0658	0.4KV馈线柜1	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	25,575.81	16,004.26	29,200.00	45%	13,140.00	-17.90%	集团
387	09-070702-0659	0.4KV母联柜(6AA05)	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	81,194.05	50,807.79	92,700.00	45%	41,715.00	-17.90%	集团
388	09-070702-0660	0.4KV电容柜2	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	104,544.02	65,419.21	118,900.00	45%	53,505.00	-18.21%	集团
389	09-070702-0661	10kV电源进线柜1	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	147,256.94	92,147.15	168,200.00	45%	75,690.00	-17.86%	集团
390	09-070702-0662	0.4KV馈线柜13	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
391	09-070702-0663	0.4KV馈线柜12	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	39,581.85	24,768.64	45,300.00	45%	20,385.00	-17.70%	集团
392	09-070702-0664	A6变PLC控制柜6	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,540.26	64,791.10	117,900.00	45%	53,055.00	-18.11%	集团
393	09-070702-0665	A6变PLC控制柜5	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,540.26	64,791.10	117,900.00	45%	53,055.00	-18.11%	集团
394	09-070702-0666	A6变PLC控制柜4	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,540.26	64,791.10	117,900.00	45%	53,055.00	-18.11%	集团
395	09-070702-0667	A6变PLC控制柜3	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,540.26	64,791.10	117,900.00	45%	53,055.00	-18.11%	集团
396	09-070702-0668	A6变PLC控制柜2	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,540.26	64,791.10	117,900.00	45%	53,055.00	-18.11%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
397	09-070702-0669	A6变PLC控制柜1	800×600×2000	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,540.26	64,791.10	117,900.00	45%	53,055.00	-18.11%	集团
398	09-070702-0670	10kV电动机柜20	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
399	09-070702-0671	10kV电动机柜19	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
400	09-070702-0672	10kV电动机柜18	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
401	09-070702-0673	10kV电动机柜17	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
402	09-070702-0674	10kV电动机柜16	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
403	09-070702-0675	10kV电动机柜15	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
404	09-070702-0676	10kV电动机柜14	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
405	09-070702-0677	0.4KV电容柜1	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	104,544.02	65,419.21	118,900.00	45%	53,505.00	-18.21%	集团
406	09-070702-0678	0.4KV进线柜2	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	90,152.40	56,413.55	102,800.00	45%	46,260.00	-18.00%	集团
407	09-070702-0679	0.4KV进线柜1	固定式 800X600X2200 1600A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	90,152.40	56,413.55	102,800.00	45%	46,260.00	-18.00%	集团
408	09-070702-0680	10kV电动机柜10	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
409	09-070702-0681	10kV电动机柜9	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
410	09-070702-0682	10kV电动机柜8	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
411	09-070702-0683	10kV电动机柜7	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
412	09-070702-0684	10kV电动机柜6	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
413	09-070702-0685	10kV电动机柜5	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
414	09-070702-0686	10kV电动机柜4	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
415	09-070702-0687	10kV电动机柜3	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
416	09-070702-0688	10kV电动机柜2	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
417	09-070702-0689	10kV电动机柜1	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
418	09-070702-0690	10kV馈线柜16	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
419	09-070702-0691	10kV馈线柜15	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
420	09-070702-0692	10kV馈线柜14	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
421	09-070702-0693	10kV电动机柜13	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
422	09-070702-0694	10kV电动机柜12	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
423	09-070702-0695	10kV电动机柜11	ZS1系列 VSC 400A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,972.28	93,220.53	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
424	09-070702-0696	10kV馈线柜10	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
425	09-070702-0697	10kV馈线柜9	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
426	09-070702-0698	10kV馈线柜8	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
427	09-070702-0699	10kV馈线柜7	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
428	09-070702-0700	10kV馈线柜6	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
429	09-070702-0701	10kV馈线柜5	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
430	09-070702-0702	10kV馈线柜4	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
431	09-070702-0703	10kV馈线柜3	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
432	09-070702-0704	10kV馈线柜2	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
433	09-070702-0705	10kV馈线柜1	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
434	09-070702-0706	10kV馈线柜2	ZS1系列 1250A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	154,375.44	96,601.60	176,300.00	45%	79,335.00	-17.87%	集团
435	09-070702-0707	10kV馈线柜1	ZS1系列 1250A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	154,375.44	96,601.60	176,300.00	45%	79,335.00	-17.87%	集团
436	09-070702-0708	所用变柜2	ZS1系列 50KVA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	161,936.69	101,333.11	184,400.00	45%	82,980.00	-18.11%	集团
437	09-070702-0709	10kV馈线柜13	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
438	09-070702-0710	10kV馈线柜12	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
439	09-070702-0711	10kV馈线柜11	ZS1系列 630A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	148,971.59	93,220.10	169,200.00	45%	76,140.00	-18.32%	集团
440	09-070702-0712	10kV电缆提升柜2	ZS1系列 2500A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,508.18	64,771.03	117,900.00	45%	53,055.00	-18.09%	集团
441	09-070702-0713	10kV电缆提升柜1	ZS1系列 2500A	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,508.18	64,771.03	117,900.00	45%	53,055.00	-18.09%	集团
442	09-070702-0714	10kV母线隔离柜	ZS1系列 2500A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	103,508.19	64,771.03	117,900.00	45%	53,055.00	-18.09%	集团
443	09-070702-0715	10kV母联柜	ZS1系列 2500A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	168,702.15	105,566.65	192,400.00	45%	86,580.00	-17.99%	集团
444	09-070702-0716	10kV电源进线柜2	ZS1系列 2500A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	176,554.34	110,480.22	201,500.00	45%	90,675.00	-17.93%	集团
445	09-070702-0717	10kV电源进线柜1	ZS1系列 2500A 31.5KA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	176,554.34	110,480.22	201,500.00	45%	90,675.00	-17.93%	集团
446	09-070702-0718	除尘泵房PLC柜4	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	41,931.35	26,238.86	47,300.00	45%	21,285.00	-18.88%	集团
447	09-070702-0719	除尘泵房PLC柜3	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	41,931.35	26,238.86	47,300.00	45%	21,285.00	-18.88%	集团
448	09-070702-0720	除尘泵房PLC柜2	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	41,931.35	26,238.86	47,300.00	45%	21,285.00	-18.88%	集团
449	09-070702-0721	除尘泵房PLC柜1	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	41,931.35	26,238.86	47,300.00	45%	21,285.00	-18.88%	集团
450	09-070702-0722	除尘泵房电控柜7	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,153.87	28,255.38	51,400.00	45%	23,130.00	-18.14%	集团
451	09-070702-0723	除尘泵房电控柜6	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,153.87	28,255.38	51,400.00	45%	23,130.00	-18.14%	集团
452	09-070702-0724	除尘泵房电控柜5	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,153.87	28,255.38	51,400.00	45%	23,130.00	-18.14%	集团
453	09-070702-0725	所用变柜1	ZS1系列 50KVA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	161,936.69	101,333.11	184,400.00	45%	82,980.00	-18.11%	集团
454	09-070702-0726	10kV电压互感器柜2	ZS1系列 3PT	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	112,555.46	70,432.43	127,900.00	45%	57,555.00	-18.28%	集团
455	09-070702-0727	10kV电压互感器柜1	ZS1系列 3PT	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	112,555.46	70,432.43	127,900.00	45%	57,555.00	-18.28%	集团
456	09-070702-0728	除尘泵房电控柜1	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,153.87	28,255.38	51,400.00	45%	23,130.00	-18.14%	集团
457	09-070702-0729	除尘泵房进线柜2	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	41,451.10	25,938.34	47,300.00	45%	21,285.00	-17.94%	集团
458	09-070702-0730	除尘泵房进线柜1	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	41,451.10	25,938.34	47,300.00	45%	21,285.00	-17.94%	集团
459	09-070702-0731	生活污水PLC柜	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	42,992.46	26,902.86	49,400.00	45%	22,230.00	-17.37%	集团
460	09-070702-0732	生活污水电控柜6	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	60,479.29	37,845.37	68,500.00	45%	30,825.00	-18.55%	集团
461	09-070702-0733	生活污水电控柜5	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	60,479.29	37,845.37	68,500.00	45%	30,825.00	-18.55%	集团
462	09-070702-0734	生活污水电控柜4	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	60,479.29	37,845.37	68,500.00	45%	30,825.00	-18.55%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
463	09-070702-0735	生活污水电控柜3	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	60,479.29	37,845.37	68,500.00	45%	30,825.00	-18.55%	集团
464	09-070702-0736	生活污水电控柜2	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	60,479.29	37,845.37	68,500.00	45%	30,825.00	-18.55%	集团
465	09-070702-0737	生活污水电控柜1	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	60,479.29	37,845.37	68,500.00	45%	30,825.00	-18.55%	集团
466	09-070702-0738	污水处理厂低压开关柜5	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	44,297.78	27,719.67	50,400.00	45%	22,680.00	-18.18%	集团
467	09-070702-0739	污水处理厂低压开关柜4	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	44,297.78	27,719.67	50,400.00	45%	22,680.00	-18.18%	集团
468	09-070702-0740	污水处理厂低压开关柜3	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	44,297.78	27,719.67	50,400.00	45%	22,680.00	-18.18%	集团
469	09-070702-0741	除尘泵房电控柜4	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,153.87	28,255.38	51,400.00	45%	23,130.00	-18.14%	集团
470	09-070702-0742	除尘泵房电控柜3	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,153.87	28,255.38	51,400.00	45%	23,130.00	-18.14%	集团
471	09-070702-0743	除尘泵房电控柜2	zs1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	45,153.87	28,255.38	51,400.00	45%	23,130.00	-18.14%	集团
472	09-070702-0744	污水处理厂低压开关柜2	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	44,297.78	27,719.67	50,400.00	45%	22,680.00	-18.18%	集团
473	09-070702-0745	污水处理厂低压开关柜1	ZS1系列	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	44,297.78	27,719.67	50,400.00	45%	22,680.00	-18.18%	集团
474	09-070703-0064	干式变压器5	SCB10-800/10	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	200,000.00	125,151.52	192,400.00	56%	107,744.00	-13.91%	集团
475	09-070703-0065	干式变压器4	SCB10-800/10	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	200,000.00	125,151.52	192,400.00	56%	107,744.00	-13.91%	集团
476	09-070703-0066	干式变压器3	SCB10-800/10	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	200,000.00	125,151.52	192,400.00	56%	107,744.00	-13.91%	集团
477	09-070703-0067	干式变压器2	SCB10-1000KVA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	218,000.00	136,415.15	209,500.00	56%	117,320.00	-14.00%	集团
478	09-070703-0068	干式变压器1	SCB10-1000KVA	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	218,000.00	136,415.15	209,500.00	56%	117,320.00	-14.00%	集团
479	09-070703-0069	干式变压器6	SCB10-800/10	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	200,000.00	125,151.52	192,400.00	56%	107,744.00	-13.91%	集团
480	09-070708-0001	大屏幕显示器	67寸X8 1400X1050	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	1,516,416.99	948,909.42	1,727,700.00	45%	777,465.00	-18.07%	集团
481	09-070708-0002	所用交流电源屏	380/220VAC	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	25,375.16	15,878.70	29,200.00	45%	13,140.00	-17.25%	集团
482	09-070708-0003	所用直流电源屏	240AH 220VDC	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	213,400.16	133,536.77	242,800.00	45%	109,260.00	-18.18%	集团
483	09-070708-0004	所用交流电源屏	380/220VAC	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	25,375.16	15,878.70	29,200.00	45%	13,140.00	-17.25%	集团
484	09-070708-0005	所用直流电源屏	240AH 220VDC	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	213,400.16	133,536.77	242,800.00	45%	109,260.00	-18.18%	集团
485	09-070708-0006	除尘泵房交换机	380/220VAC	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	11,816.53	7,394.28	12,300.00	19%	2,337.00	-68.39%	集团
486	09-070708-0007	除尘泵房触摸屏	380/220VAC	营口港	个	1	2012/12/15	2012/12/15	40,870.03	25,574.73	46,300.00	45%	20,835.00	-18.53%	集团
487	09-0799-0140	防爆电动单梁悬挂式起重机	Q3*K6*H6*L46.1		个	1	2009/3/1	2009/3/1	124,000.00	26,487.78	133,000.00	19%	25,270.00	-4.60%	集团
488	09-0599-0048	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
489	09-0599-0049	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
490	09-0599-0050	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
491	09-0599-0051	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
492	09-0599-0052	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
493	09-0599-0053	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
494	09-0599-0054	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
495	09-0599-0055	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	量单	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
496	09-0599-0056	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
497	09-0599-0057	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
498	09-0599-0058	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
499	09-0599-0059	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
500	09-0599-0060	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
501	09-0599-0061	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
502	09-0599-0062	输油臂主机	AM63H DN250	连云港振兴科技有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	205,000.00	134,058.56	221,600.00	64%	141,824.00	5.79%	集团
503	09-071499-0043	岸滩围油栏	800米	青岛华海环保工业有限公司	米	1	2015/12/31	2015/12/31	558,400.00	182,643.33	603,400.00	68%	410,312.00	124.65%	集团
504	09-071499-0045	溢油应急装置		北京宇众广信环保设备有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	1,405,000.00	475,688.36	1,381,100.00	51%	704,361.00	48.07%	集团
505	09-071499-0047	橡胶浮子式围油栏	1500米	青岛华海环保工业有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	1,194,000.00	400,069.61	1,289,500.00	68%	876,860.00	119.18%	集团
506	09-071499-0049	橡胶浮子式围油栏	1000米	青岛华海环保工业有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	571,000.00	186,764.58	616,500.00	68%	419,220.00	124.46%	集团
507	09-071499-0050	溢油监测报警系统	Spill Watch	青岛华海环保工业有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	1,080,000.00	357,272.63	1,061,800.00	26%	276,068.00	-22.73%	集团
508	09-0799-0117	A港池油码头登船系统	DCTT-5	无锡互联设备有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	697,000.00	244,648.28	752,500.00	64%	481,600.00	96.85%	集团
509	09-0799-0118	A港池油码头登船系统	DCTT-5	无锡互联设备有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	697,000.00	244,648.28	752,500.00	64%	481,600.00	96.85%	集团
510	09-070199-0012	换热机组	2100KW	四平巨鹏热能设备有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	322,200.00	201,187.33	347,500.00	59%	205,025.00	1.91%	集团
511	09-0703-0027	防爆潜水排污泵	100XWQ50-25-7.5		个	1	2009/3/1	2009/3/1	25,000.00	1,250.00	24,200.00	14%	3,388.00	171.04%	集团
512	09-0703-0028	防爆潜水排污泵	100XWQ100-10-5.5		个	1	2009/3/1	2009/3/1	22,500.00	1,125.00	21,200.00	14%	2,968.00	163.82%	集团
513	09-0703-0029	防爆潜水排污泵	100XWQ100-10-5.5		个	1	2009/3/1	2009/3/1	22,500.00	1,125.00	21,200.00	14%	2,968.00	163.82%	集团
514	09-0703-0030	防爆潜水排污泵	100XWQ100-10-5.5		个	1	2009/3/1	2009/3/1	22,500.00	1,125.00	21,200.00	14%	2,968.00	163.82%	集团
515	09-0703-0031	防爆潜水排污泵	100XWQ100-10-5.5		个	1	2009/3/1	2009/3/1	22,500.00	1,125.00	21,200.00	14%	2,968.00	163.82%	集团
516	09-0703-0032	海环真空泵（含YB280M-8/380V/5660Z/4GKW/BP54/DBBT4电机）	2B1 252-OBY4		个	1	2009/3/1	2009/3/1	143,630.00	7,181.50	146,100.00	14%	20,454.00	184.82%	集团
517	09-0703-0033	海环真空泵（含YB280M-8/380V/5660Z/4GKW/BP54/DBBT4电机）	2B1 252-OBY4		个	1	2009/3/1	2009/3/1	143,630.00	7,181.50	146,100.00	14%	20,454.00	184.82%	集团
518	09-0703-0034	离心泵	CCZ65-200A 304（乙醇）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	66,000.00	3,300.00	62,500.00	14%	8,750.00	165.15%	集团
519	09-0703-0035	离心泵	CCZ65-200A 304（乙醇）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
520	09-0703-0036	离心泵	CCZ65-200A 304（乙醇）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
521	09-0703-0037	离心泵	CCZ65-200A 304（乙醇）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
522	09-0703-0038	离心泵	CCZ65-200A 304（乙醇）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
523	09-0703-0039	离心泵	CCZ65-200A 304（乙醇）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
524	09-0703-0040	防爆潜水排污泵	50XWQ15-12-1.5		个	1	2009/3/1	2009/3/1	12,800.00	640.00	13,000.00	14%	1,820.00	184.38%	集团
525	09-0703-0041	离心泵	CCZ65-200A CS（汽油）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
526	09-0703-0042	离心泵	CCZ65-200A CS（汽油）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
527	09-0703-0043	离心泵	CCZ65-200A CS（汽油）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
528	09-0703-0044	抽底油泵	TLBAWT-100/1.2		个	1	2009/3/1	2009/3/1	127,500.00	6,375.00	120,900.00	14%	16,926.00	165.51%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
529	09-0703-0045	抽底油泵	TLBAWT-100/1.2		个	1	2009/3/1	2009/3/1	127,500.00	6,375.00	120,900.00	14%	16,926.00	165.51%	集团
530	09-0703-0046	抽底油泵	TLBAWT-100/1.2		个	1	2009/3/1	2009/3/1	127,500.00	6,375.00	120,900.00	14%	16,926.00	165.51%	集团
531	09-0703-0047	抽底油泵	TLBAWT-100/1.2		个	1	2009/3/1	2009/3/1	127,500.00	6,375.00	120,900.00	14%	16,926.00	165.51%	集团
532	09-0703-0048	抽底油泵	TLBAWT-100/1.2		个	1	2009/3/1	2009/3/1	127,500.00	6,375.00	120,900.00	14%	16,926.00	165.51%	集团
533	09-0703-0049	抽底油泵	TLBAWT-100/1.2		个	1	2009/3/1	2009/3/1	127,500.00	6,375.00	120,900.00	14%	16,926.00	165.51%	集团
534	09-0703-0050	抽底油泵	TLBAWT-100/1.2		个	1	2009/3/1	2009/3/1	127,500.00	6,375.00	120,900.00	14%	16,926.00	165.51%	集团
535	09-0703-0051	抽底油泵	TLBAWT-100/1.2		个	1	2009/3/1	2009/3/1	127,500.00	6,375.00	120,900.00	14%	16,926.00	165.51%	集团
536	09-0703-0052	真空系统抽底油泵	100GY95（Q=100m3/h，H=95m，P=45KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	50,050.06	2,502.50	51,400.00	14%	7,196.00	187.55%	集团
537	09-0703-0053	真空系统抽底油泵	100GY95（Q=100m3/h，H=95m，P=45KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	50,050.06	2,502.50	51,400.00	14%	7,196.00	187.55%	集团
538	09-0703-0054	离心泵	CCZ65-200A CS（汽油）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
539	09-0703-0055	离心泵	CCZ65-200A CS（汽油）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
540	09-0703-0056	离心泵	CCZ65-200A CS（汽油）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	56,850.00	2,842.50	57,400.00	14%	8,036.00	182.71%	集团
541	09-0703-0057	柴油装卸火车泵	200GY95（Q=360m3/h，H=95m，P=160KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	181,030.13	9,051.51	184,400.00	14%	25,816.00	185.21%	集团
542	09-0703-0058	柴油装卸火车泵	200GY95（Q=360m3/h，H=95m，P=160KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	181,030.13	9,051.51	184,400.00	14%	25,816.00	185.21%	集团
543	09-0703-0059	柴油装卸火车泵	200GY95（Q=360m3/h，H=95m，P=160KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	181,030.13	9,051.51	184,400.00	14%	25,816.00	185.21%	集团
544	09-0703-0060	柴油装卸火车泵	200GY95（Q=360m3/h，H=95m，P=160KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	181,030.13	9,051.51	184,400.00	14%	25,816.00	185.21%	集团
545	09-0703-0061	柴油装卸火车泵	200GY95（Q=360m3/h，H=95m，P=160KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	181,030.13	9,051.51	184,400.00	14%	25,816.00	185.21%	集团
546	09-0703-0062	乙醇、汽油卸火车泵	200GYU40B（Q=300m3/h，H=40m，P=55KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	131,047.00	6,552.35	134,000.00	14%	18,760.00	186.31%	集团
547	09-0703-0063	乙醇、汽油卸火车泵	200GYU40B（Q=300m3/h，H=40m，P=55KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	131,047.00	6,552.35	134,000.00	14%	18,760.00	186.31%	集团
548	09-0703-0064	乙醇、汽油卸火车泵	200GYU40B（Q=300m3/h，H=40m，P=55KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	131,047.00	6,552.35	134,000.00	14%	18,760.00	186.31%	集团
549	09-0703-0065	乙醇、汽油卸火车泵	200GYU40B（Q=300m3/h，H=40m，P=55KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	131,047.00	6,552.35	134,000.00	14%	18,760.00	186.31%	集团
550	09-0703-0066	乙醇、汽油卸火车泵	200GYU40B（Q=300m3/h，H=40m，P=55KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	131,047.00	6,552.35	134,000.00	14%	18,760.00	186.31%	集团
551	09-0703-0067	乙醇、汽油卸火车泵	200GYU40B（Q=300m3/h，H=40m，P=55KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	131,047.00	6,552.35	134,000.00	14%	18,760.00	186.31%	集团
552	09-0703-0068	汽油真空扫仓罐后离心泵	80GY50B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	11,970.00	598.50	12,200.00	14%	1,708.00	185.38%	集团
553	09-0703-0069	乙醇真空扫仓罐后离心泵	80GY50B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	24,570.00	1,228.50	25,200.00	14%	3,528.00	187.18%	集团
554	09-0703-0070	柴油装卸火车泵	200GY95（Q=360m3/h，H=95m，P=160KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	181,030.13	9,051.51	184,400.00	14%	25,816.00	185.21%	集团
555	09-0703-0071	柴油装卸火车泵	200GY95（Q=360m3/h，H=95m，P=160KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	181,030.13	9,051.51	184,400.00	14%	25,816.00	185.21%	集团
556	09-0703-0072	柴油装卸火车泵	200GY95（Q=360m3/h，H=95m，P=160KW）		个	1	2009/3/1	2009/3/1	181,030.13	9,051.51	184,400.00	14%	25,816.00	185.21%	集团
557	09-0703-0073	乙醇装汽车泵	100GY40		个	1	2009/3/1	2009/3/1	15,120.00	756.00	15,100.00	14%	2,114.00	179.63%	集团
558	09-0703-0074	乙醇装汽车泵	100GY40		个	1	2009/3/1	2009/3/1	15,120.00	756.00	15,100.00	14%	2,114.00	179.63%	集团
559	09-0703-0075	乙醇装船泵	200GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	102,270.00	5,113.50	103,800.00	14%	14,532.00	184.19%	集团
560	09-0703-0076	乙醇装船泵	200GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	102,270.00	5,113.50	103,800.00	14%	14,532.00	184.19%	集团
561	09-0703-0077	乙醇装船泵	200GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	102,270.00	5,113.50	103,800.00	14%	14,532.00	184.19%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
562	09-0703-0078	汽车装船泵	250GY95B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	176,400.00	8,820.00	167,200.00	14%	23,408.00	165.40%	集团
563	09-0703-0079	汽车装船泵	250GY95B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	176,400.00	8,820.00	167,200.00	14%	23,408.00	165.40%	集团
564	09-0703-0080	汽车装船泵	250GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	151,200.00	7,560.00	143,000.00	14%	20,020.00	164.81%	集团
565	09-0703-0081	汽车装船泵	250GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	151,200.00	7,560.00	143,000.00	14%	20,020.00	164.81%	集团
566	09-0703-0082	汽油装汽车泵	100GY40		个	1	2009/3/1	2009/3/1	15,120.00	756.00	15,100.00	14%	2,114.00	179.63%	集团
567	09-0703-0083	汽油装汽车泵	100GY40		个	1	2009/3/1	2009/3/1	15,120.00	756.00	15,100.00	14%	2,114.00	179.63%	集团
568	09-0703-0084	汽油装汽车泵	100GY40		个	1	2009/3/1	2009/3/1	15,120.00	756.00	15,100.00	14%	2,114.00	179.63%	集团
569	09-0703-0085	医用乙醇卸火车泵	250GY40		个	1	2009/3/1	2009/3/1	216,300.00	10,815.00	205,500.00	14%	28,770.00	166.02%	集团
570	09-0703-0086	医用乙醇装船泵	150GY60		个	1	2009/3/1	2009/3/1	91,770.00	4,588.50	93,700.00	14%	13,118.00	185.89%	集团
571	09-0703-0087	医用乙醇装船泵	150GY60		个	1	2009/3/1	2009/3/1	91,770.00	4,588.50	93,700.00	14%	13,118.00	185.89%	集团
572	09-0703-0088	乙醇装汽车泵	100GY40		个	1	2009/3/1	2009/3/1	15,120.00	756.00	15,100.00	14%	2,114.00	179.63%	集团
573	09-0703-0089	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
574	09-0703-0090	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
575	09-0703-0091	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
576	09-0703-0092	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
577	09-0703-0093	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
578	09-0703-0094	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
579	09-0703-0095	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
580	09-0703-0096	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
581	09-0703-0097	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
582	09-0703-0098	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
583	09-0703-0099	医用乙醇卸火车泵	250GY40		个	1	2009/3/1	2009/3/1	216,300.00	10,815.00	205,500.00	14%	28,770.00	166.02%	集团
584	09-0703-0100	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
585	09-0703-0101	汽车乙醇卸火车泵	300GY60B		个	1	2009/3/1	2009/3/1	193,200.00	9,660.00	183,300.00	14%	25,662.00	165.65%	集团
586	09-071599-0014	A港池油码头消防系统	PT18	上海普东消防设备有限公司	套	1	2015/12/31	2015/12/31	626,701.54	345,556.27	726,300.00	64%	464,832.00	34.52%	集团
587	09-0722-0009	膜制氮机	460NM3/H	大连力德设备有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	1,980,000.00	1,091,750.00	2,138,700.00	68%	1,454,316.00	33.21%	集团
588	09-0722-0010	膜制氮机	460NM3/H	大连力德设备有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	1,980,000.00	1,091,750.00	2,138,700.00	68%	1,454,316.00	33.21%	集团
589	09-0722-0020	喷油螺杆空压机	MXU200-2SA/C	英格索兰设备有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	506,880.00	279,488.00	587,300.00	64%	375,872.00	34.49%	集团
590	09-0722-0021	喷油螺杆空压机	MXU200-2SA/C	英格索兰设备有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	506,880.00	279,488.00	587,300.00	64%	375,872.00	34.49%	集团
591	09-0722-0023	制氮系统	DN100	中国建筑安装第八工程局	套	1	2015/12/31	2015/12/31	4,394,704.50	2,423,191.23	5,095,400.00	64%	3,261,056.00	34.58%	集团
592	09-0799-0141	膜制氮机	LMN-460/98		个	1	2009/3/1	2009/3/1	2,200,000.00	110,000.00	2,367,400.00	29%	686,546.00	524.13%	集团
593	09-0799-0142	膜制氮机	LMN-460/98		个	1	2009/3/1	2009/3/1	2,200,000.00	110,000.00	2,367,400.00	29%	686,546.00	524.13%	集团
594	09-0799-0143	英格索兰储气罐	C-4.0/1.6		个	1	2009/3/1	2009/3/1	20,000.00	1,000.00	21,200.00	29%	6,148.00	514.80%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
595	09-0799-0144	英格索兰储气罐	C-4.0/1.6		个	1	2009/3/1	2009/3/1	20,000.00	1,000.00	21,200.00	29%	6,148.00	514.80%	集团
596	09-0799-0145	两极压缩螺杆式空压机	MXU90-2SA/C		个	1	2009/3/1	2009/3/1	280,000.00	14,000.00	301,200.00	19%	57,228.00	308.77%	集团
597	09-0799-0146	两极压缩螺杆式空压机	MXU90-2SA/C		个	1	2009/3/1	2009/3/1	280,000.00	14,000.00	301,200.00	19%	57,228.00	308.77%	集团
598	09-0799-0147	英格索兰储气罐	C-4.0/1.6		个	1	2009/3/1	2009/3/1	20,000.00	1,000.00	21,200.00	29%	6,148.00	514.80%	集团
599	09-0799-0148	英格索兰储气罐	C-4.0/1.6		个	1	2009/3/1	2009/3/1	20,000.00	1,000.00	21,200.00	29%	6,148.00	514.80%	集团
600	09-0799-0149	两极压缩螺杆式空压机	MXU90-2SA/C		个	1	2009/3/1	2009/3/1	280,000.00	14,000.00	301,200.00	19%	57,228.00	308.77%	集团
601	09-0799-0150	两极压缩螺杆式空压机	MXU90-2SA/C		个	1	2009/3/1	2009/3/1	280,000.00	14,000.00	301,200.00	19%	57,228.00	308.77%	集团
602	09-0799-0151	压力式泡沫比例混合装置	PHZY160-120		个	1	2009/3/1	2009/3/1	291,838.08	14,591.90	297,200.00	14%	41,608.00	185.14%	集团
603	09-030311-0587	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
604	09-030311-0588	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
605	09-030311-0589	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
606	09-030311-0590	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
607	09-030311-0591	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
608	09-030311-0592	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
609	09-030311-0593	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
610	09-030311-0594	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
611	09-030311-0595	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
612	09-030311-0596	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
613	09-030311-0597	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	7,030.98	10,400.00	61%	6,344.00	-9.77%	集团
614	09-030311-0598	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	8,815.48	10,400.00	61%	6,344.00	-28.04%	集团
615	09-030311-0600	4米路灯	2*250W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	6,366.65	4,995.70	7,400.00	61%	4,514.00	-9.64%	集团
616	09-030311-0601	4米路灯	2*250W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	6,366.65	4,995.70	7,400.00	61%	4,514.00	-9.64%	集团
617	09-030311-0602	4米路灯	2*250W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	6,366.65	4,995.70	7,400.00	61%	4,514.00	-9.64%	集团
618	09-030311-0603	4米路灯	2*250W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	6,366.65	4,995.70	7,400.00	61%	4,514.00	-9.64%	集团
619	09-030311-0604	4米路灯	2*250W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	6,366.65	4,995.70	7,400.00	61%	4,514.00	-9.64%	集团
620	09-030311-0605	4米路灯	2*250W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	6,366.65	4,995.70	7,400.00	61%	4,514.00	-9.64%	集团
621	09-030311-0607	A港池油槽车停车场高杆灯	25米高，15*1KW		个	1	2015/12/31	2015/12/31	99,500.00	80,846.64	107,800.00	61%	65,758.00	-18.66%	集团
622	09-030311-0608	12米路灯	2*400W		套	1	2015/12/31	2015/12/31	8,960.47	8,815.48	10,400.00	61%	6,344.00	-28.04%	集团
623	09-030311-0876	高杆灯	W=8*400W H=25m		个	1	2009/3/1	2009/3/1	135,542.57	71,589.07	156,100.00	14%	21,854.00	-69.47%	集团
624	09-030311-0877	高杆灯	W=8*400W H=25m		个	1	2009/3/1	2009/3/1	135,542.57	71,589.07	156,100.00	14%	21,854.00	-69.47%	集团
625	09-030311-0878	高杆灯	W=8*400W H=25m		个	1	2009/3/1	2009/3/1	135,542.57	71,589.07	156,100.00	14%	21,854.00	-69.47%	集团
626	09-030311-0879	高杆灯	W=8*400W H=25m		个	1	2009/3/1	2009/3/1	135,542.57	71,589.07	156,100.00	14%	21,854.00	-69.47%	集团
627	09-030311-0880	高杆灯	W=8*400W H=25m		个	1	2009/3/1	2009/3/1	135,542.57	71,589.07	156,100.00	14%	21,854.00	-69.47%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
628	09-030311-0881	高杆灯	W=8*400W H=25m		个	1	2009/3/1	2009/3/1	135,542.57	71,589.07	156,100.00	14%	21,854.00	-69.47%	集团
629	09-030311-0882	高杆灯	W=8*400W H=25m		个	1	2009/3/1	2009/3/1	135,542.57	71,589.07	156,100.00	14%	21,854.00	-69.47%	集团
630	09-020103-0006	乙醇储罐	10000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	5,084,680.87	1,752,567.09	5,339,200.00	36%	1,922,112.00	9.67%	集团
631	09-020103-0007	乙醇储罐	10000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	5,084,680.87	1,752,567.09	5,339,200.00	36%	1,922,112.00	9.67%	集团
632	09-020103-0008	乙醇储罐	3000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	4,123,685.70	1,421,335.19	4,634,000.00	36%	1,668,240.00	17.37%	集团
633	09-020103-0009	汽油储罐	10000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	5,156,025.78	1,777,157.96	5,339,200.00	36%	1,922,112.00	8.16%	集团
634	09-020103-0010	汽油储罐	10000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	5,156,025.78	1,777,157.96	5,339,200.00	36%	1,922,112.00	8.16%	集团
635	09-020103-0011	汽油储罐	10000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	5,156,025.78	1,777,157.96	5,339,200.00	36%	1,922,112.00	8.16%	集团
636	09-020103-0012	汽油储罐	10000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	5,156,025.78	1,777,157.96	5,339,200.00	36%	1,922,112.00	8.16%	集团
637	09-020103-0013	汽油储罐	10000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	5,156,025.78	1,777,157.96	5,339,200.00	36%	1,922,112.00	8.16%	集团
638	09-020103-0014	汽油储罐	1500m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	2,088,172.19	719,742.68	2,317,000.00	36%	834,120.00	15.89%	集团
639	09-020103-0015	柴油汽液出口分离罐	φ1000 H=2566mm	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	13,000.00	4,480.79	15,000.00	29%	4,350.00	-2.92%	集团
640	09-020103-0016	乙醇储罐	3000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	4,123,685.70	1,421,335.19	4,634,000.00	36%	1,668,240.00	17.37%	集团
641	09-020103-0017	乙醇储罐	3000m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	4,123,685.70	1,421,335.19	4,762,900.00	36%	1,714,644.00	20.64%	集团
642	09-020103-0018	汽油储罐	1500m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	2,100,164.86	723,876.27	2,317,000.00	36%	834,120.00	15.23%	集团
643	09-020103-0019	柴油缓冲罐	57m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	488,205.20	168,272.58	564,100.00	29%	163,589.00	-2.78%	集团
644	09-020103-0020	柴油缓冲罐	57m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	488,205.20	168,272.58	564,100.00	29%	163,589.00	-2.78%	集团
645	09-020103-0021	柴油缓冲罐	57m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	488,205.20	168,272.58	564,100.00	29%	163,589.00	-2.78%	集团
646	09-020103-0022	柴油缓冲罐	57m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	488,205.20	168,272.58	564,100.00	29%	163,589.00	-2.78%	集团
647	09-020103-0023	汽油缓冲罐	57m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	422,995.51	145,796.37	488,600.00	29%	141,694.00	-2.81%	集团
648	09-020103-0024	汽油缓冲罐	57m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	422,995.51	145,796.37	488,600.00	29%	141,694.00	-2.81%	集团
649	09-020103-0025	乙醇缓冲罐	57m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	956,995.51	329,853.31	1,105,100.00	29%	320,479.00	-2.84%	集团
650	09-020103-0026	乙醇缓冲罐	57m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	956,995.51	329,853.31	1,105,100.00	29%	320,479.00	-2.84%	集团
651	09-020104-0003	氮气储罐	100m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	350,000.00	120,636.57	376,800.00	29%	109,272.00	-9.42%	集团
652	09-020104-0004	柴油汽液出口分离罐	φ1000 H=2566mm	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	13,000.00	4,480.79	15,000.00	29%	4,350.00	-2.92%	集团
653	09-020104-0005	氮气储罐	100m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	350,000.00	120,636.57	376,800.00	29%	109,272.00	-9.42%	集团
654	09-020104-0006	氮气储罐	100m³	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	350,000.00	120,636.57	376,800.00	29%	109,272.00	-9.42%	集团
655	09-020105-0001	汽油、乙醇汽液出口分离罐	φ1000 H=2566mm	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	13,000.00	4,480.79	15,000.00	29%	4,350.00	-2.92%	集团
656	09-020105-0002	汽油、乙醇汽液出口分离罐	φ1000 H=2566mm	中建八局工业设备安装有限责任公司	个	1	2009/3/1	2009/3/1	13,000.00	4,480.79	15,000.00	29%	4,350.00	-2.92%	集团
657	09-0722-0012	储气罐	C-5.0/1.6	青岛海空压缩机有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	53,000.00	38,288.69	57,400.00	68%	39,032.00	1.94%	集团
658	09-0722-0013	储气罐	C-5.0/1.6	青岛海空压缩机有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	53,000.00	38,288.69	57,400.00	68%	39,032.00	1.94%	集团
659	09-0722-0015	氮气储罐	150m3	营口燕南石化设备有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	425,000.00	297,893.52	459,400.00	68%	312,392.00	4.87%	集团
660	09-0722-0016	氮气储罐	150m3	营口燕南石化设备有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	425,000.00	297,893.52	459,400.00	68%	312,392.00	4.87%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
661	09-0722-0017	氮气储罐	150m3	营口燕南石化设备有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	425,000.00	297,893.52	459,400.00	68%	312,392.00	4.87%	集团
662	09-0722-0018	氮气储罐	150m3	营口燕南石化设备有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	425,000.00	297,893.52	459,400.00	68%	312,392.00	4.87%	集团
663	09-070702-0159	A港池油码头电器系统控制柜	MNS 800*2200*1000	大连港埠机电	套	1	2015/12/31	2015/12/31	1,665,248.55	1,259,190.41	1,931,200.00	64%	1,235,968.00	-1.84%	集团
664	09-070702-0435	低压配电柜	MNS，600*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	19,111.91	8,864.60	22,200.00	19%	4,218.00	-52.42%	集团
665	09-070702-0436	低压配电柜	MNS，600*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	19,111.91	8,864.60	22,200.00	19%	4,218.00	-52.42%	集团
666	09-070702-0437	低压配电柜	MNS，600*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	35,582.02	16,503.86	41,300.00	19%	7,847.00	-52.45%	集团
667	09-070702-0438	低压配电柜	MNS，600*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	41,241.02	19,128.65	47,300.00	19%	8,987.00	-53.02%	集团
668	09-070702-0439	低压配电柜	MNS，600*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	39,459.66	18,302.41	45,300.00	19%	8,607.00	-52.97%	集团
669	09-070702-0440	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	52,496.06	24,349.02	60,400.00	19%	11,476.00	-52.87%	集团
670	09-070702-0441	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	53,042.66	24,602.55	61,500.00	19%	11,685.00	-52.50%	集团
671	09-070702-0442	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	46,685.06	21,653.73	54,400.00	19%	10,336.00	-52.27%	集团
672	09-070702-0443	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	45,452.66	21,082.11	52,400.00	19%	9,956.00	-52.78%	集团
673	09-070702-0444	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	36,303.02	16,838.28	42,300.00	19%	8,037.00	-52.27%	集团
674	09-070702-0445	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	40,388.52	18,733.24	46,300.00	19%	8,797.00	-53.04%	集团
675	09-070702-0446	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	42,450.52	19,689.64	49,400.00	19%	9,386.00	-52.33%	集团
676	09-070702-0447	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	40,866.52	18,954.94	47,300.00	19%	8,987.00	-52.59%	集团
677	09-070702-0448	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	43,107.00	19,994.14	49,400.00	19%	9,386.00	-53.06%	集团
678	09-070702-0449	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	43,821.02	20,325.32	50,400.00	19%	9,576.00	-52.89%	集团
679	09-070702-0450	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	43,821.02	20,325.32	50,400.00	19%	9,576.00	-52.89%	集团
680	09-070702-0451	低压配电柜	MNS，600*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	41,259.89	19,137.40	47,300.00	19%	8,987.00	-53.04%	集团
681	09-070702-0452	低压配电柜	MNS，600*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	36,988.89	17,156.40	42,300.00	19%	8,037.00	-53.15%	集团
682	09-070702-0453	低压配电柜	MNS，600*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	38,079.89	17,662.43	44,300.00	19%	8,417.00	-52.35%	集团
683	09-070702-0454	母线提升柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	25,103.99	11,643.88	29,200.00	19%	5,548.00	-52.35%	集团
684	09-070702-0455	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	24,023.99	11,142.95	28,200.00	19%	5,358.00	-51.92%	集团
685	09-070702-0456	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	24,995.99	11,593.78	29,200.00	19%	5,548.00	-52.15%	集团
686	09-070702-0457	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	30,719.99	14,248.72	35,300.00	19%	6,707.00	-52.93%	集团
687	09-070702-0458	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	37,199.99	17,254.31	43,300.00	19%	8,227.00	-52.32%	集团
688	09-070702-0459	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	27,803.99	12,896.21	32,200.00	19%	6,118.00	-52.56%	集团
689	09-070702-0460	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	21,323.99	9,890.62	24,200.00	19%	4,598.00	-53.51%	集团
690	09-070702-0461	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	21,323.99	9,890.62	24,200.00	19%	4,598.00	-53.51%	集团
691	09-070702-0462	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	21,323.99	9,890.62	24,200.00	19%	4,598.00	-53.51%	集团
692	09-070702-0463	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	34,607.99	16,052.08	40,300.00	19%	7,657.00	-52.30%	集团
693	09-070702-0464	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	32,339.99	15,000.12	37,300.00	19%	7,087.00	-52.75%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
694	09-070702-0465	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	32,339.99	15,000.12	37,300.00	19%	7,087.00	-52.75%	集团
695	09-070702-0466	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	75,055.37	34,812.61	86,600.00	19%	16,454.00	-52.74%	集团
696	09-070702-0467	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	79,852.02	37,037.42	92,700.00	19%	17,613.00	-52.45%	集团
697	09-070702-0468	低压配电柜	MNS，800*1000		个	1	2009/3/1	2009/3/1	79,852.02	37,037.42	92,700.00	19%	17,613.00	-52.45%	集团
698	09-070702-0469	电容补偿柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	40,223.99	18,656.92	46,300.00	19%	8,797.00	-52.85%	集团
699	09-070702-0470	电容补偿柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	40,223.99	18,656.92	46,300.00	19%	8,797.00	-52.85%	集团
700	09-070702-0471	电容补偿柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	40,223.99	18,656.92	46,300.00	19%	8,797.00	-52.85%	集团
701	09-070702-0472	电容补偿柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	40,223.99	18,656.92	46,300.00	19%	8,797.00	-52.85%	集团
702	09-070702-0473	母联柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	59,771.99	27,723.79	69,500.00	19%	13,205.00	-52.37%	集团
703	09-070702-0474	进线柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	66,251.99	30,729.38	76,600.00	19%	14,554.00	-52.64%	集团
704	09-070702-0475	进线柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	66,251.99	30,729.38	76,600.00	19%	14,554.00	-52.64%	集团
705	09-070702-0476	备用柜AH8	AH3，4，7，8		个	1	2009/3/1	2009/3/1	93,550.00	43,390.90	107,800.00	19%	20,482.00	-52.80%	集团
706	09-070702-0477	备用柜AH7	AH3，4，7，8		个	1	2009/3/1	2009/3/1	93,550.00	43,390.90	107,800.00	19%	20,482.00	-52.80%	集团
707	09-070702-0478	备用柜AH4	AH3，4，7，8		个	1	2009/3/1	2009/3/1	93,550.00	43,390.90	107,800.00	19%	20,482.00	-52.80%	集团
708	09-070702-0479	备用柜AH3	AH3，4，7，8		个	1	2009/3/1	2009/3/1	93,550.00	43,390.90	107,800.00	19%	20,482.00	-52.80%	集团
709	09-070702-0480	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	39,575.99	18,356.36	45,300.00	19%	8,607.00	-53.11%	集团
710	09-070702-0481	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	39,575.99	18,356.36	45,300.00	19%	8,607.00	-53.11%	集团
711	09-070702-0482	低压配电柜	MNS		个	1	2009/3/1	2009/3/1	39,575.99	18,356.36	45,300.00	19%	8,607.00	-53.11%	集团
712	09-070702-0483	母联柜	AH5		个	1	2009/3/1	2009/3/1	113,054.00	52,437.36	131,000.00	19%	24,890.00	-52.53%	集团
713	09-070702-0484	进线柜AH10	AH1，10		个	1	2009/3/1	2009/3/1	98,104.00	45,503.16	112,800.00	19%	21,432.00	-52.90%	集团
714	09-070702-0485	进线柜AH1	AH1，10		个	1	2009/3/1	2009/3/1	98,104.00	45,503.16	112,800.00	19%	21,432.00	-52.90%	集团
715	09-070702-0486	变压器柜AH9	AH2，9		个	1	2009/3/1	2009/3/1	93,550.00	43,390.90	107,800.00	19%	20,482.00	-52.80%	集团
716	09-070702-0487	变压器柜AH2	AH2，9		个	1	2009/3/1	2009/3/1	93,550.00	43,390.90	107,800.00	19%	20,482.00	-52.80%	集团
717	09-070702-0488	母联提升柜	AH6		个	1	2009/3/1	2009/3/1	23,653.00	10,970.87	27,200.00	19%	5,168.00	-52.89%	集团
718	09-070703-0032	干式变压器	SCB10-800/10	辽宁东鹰电气集团有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	419,727.26	328,128.87	486,600.00	71%	345,486.00	5.29%	集团
719	09-070703-0033	干式变压器	SCB10-800/10	辽宁东鹰电气集团有限公司	台	1	2015/12/31	2015/12/31	419,727.26	328,128.87	486,600.00	71%	345,486.00	5.29%	集团
720	09-070703-0062	变压器	SCB9-MS-2000KVA		个	1	2009/3/1	2009/3/1	329,600.00	152,876.97	317,300.00	36%	114,228.00	-25.28%	集团
721	09-070703-0063	变压器	SCB9-MS-2000KVA		个	1	2009/3/1	2009/3/1	329,600.00	152,876.97	317,300.00	36%	114,228.00	-25.28%	集团
722	09-070704-0080	A港池油码头电气配电系统	MNS 2200*1000	大连港埠机电	套	1	2015/12/31	2015/12/31	4,839,944.79	3,662,103.03	5,611,200.00	64%	3,591,168.00	-1.94%	集团
723	09-07071001-0007	A港池油码头电气系统电源设备	UPS 3C15KS		套	1	2015/12/31	2015/12/31	126,335.55	98,638.47	146,100.00	64%	93,504.00	-5.21%	集团
724	09-070799-0051	蓄电池屏直流屏	65AH		个	1	2009/3/1	2009/3/1	96,383.99	44,705.38	111,800.00	19%	21,242.00	-52.48%	集团
725	09-0901-0029	A港池油码头自动控制系统			套	1.00	2015/12/31	2015/12/31	551,737.78	312,216.73	665,300.00	64%	425,792.00	36.38%	集团
726	09-080601-0013	制氮站监控系统			套	1.00	2015/12/31	2015/12/31	98,167.90	32,109.08	107,600.00	26%	27,976.00	-12.87%	集团

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
727	09-080601-0015	A港池油码头信息监控系统			套	1.00	2015/12/31	2015/12/31	191,592.10	62,666.58	210,200.00	26%	54,652.00	-12.79%	集团
728	09-080601-0016	A港池油码头信息监控系统			套	1.00	2015/12/31	2015/12/31	191,592.10	62,666.58	210,200.00	26%	54,652.00	-12.79%	集团
729	09-080601-0017	A港池油码头信息监控系统			套	1.00	2015/12/31	2015/12/31	191,592.10	62,666.58	210,200.00	26%	54,652.00	-12.79%	集团
730	09-080601-0018	A港池油码头信息监控系统			套	1.00	2015/12/31	2015/12/31	191,592.10	62,666.58	210,200.00	26%	54,652.00	-12.79%	集团
731	09-080601-0019	A港池油码头信息监控系统			套	1.00	2015/12/31	2015/12/31	191,592.10	62,666.58	210,200.00	26%	54,652.00	-12.79%	集团
732	09-080601-0020	A港池油码头信息监控系统			套	1.00	2015/12/31	2015/12/31	191,592.10	161,853.19	210,200.00	26%	54,652.00	-66.23%	集团
733	A港池散卸2#线	钢构+卸货装置	1,909.00	50kg钢轨道	座	1.00	2009/11/4	2009/11/4	39,044,907.34	28,148,937.89	41,300,100.00	60%	24,780,060.00	-11.97%	二公司
734	A港池散卸1#线	钢构+卸货装置	1,237.00	50kg钢轨道	座	1.00	2009/11/4	2009/11/4	25,300,445.46	18,240,039.90	26,761,800.00	60%	16,057,080.00	-11.97%	二公司
735	A港池散卸3#线	钢构+卸货装置	1,674.00	50kg钢轨道	座	1.00	2009/11/4	2009/11/4	34,238,436.30	24,683,772.67	36,216,000.00	60%	21,729,600.00	-11.97%	二公司
合计						735.00			950,582,770.39	504,020,788.93	1,048,247,800.00		518,265,849.00	2.83%	
减：减值准备									0.00	1,240,610.69	0.00		0.00	0.00%	
合计									950,582,770.39	502,780,178.24	1,048,247,800.00		518,265,849.00	3.08%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-5

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
1	辽A-H7109	重汽牌载货汽车（洒水车）ZZ1317M4667C	山东济南卡车股份有限公司	台	1.00	2011/7/20	2011/7/20	63259	366,000.00	18,300.00	239,200.00	33%	78,936.00	431.34%	二公司
2	辽A-H7108	重汽牌载货汽车（洒水车）ZZ1317M4667C	山东济南卡车股份有限公司	台	1.00	2011/7/20	2011/7/20	63258	366,000.00	18,300.00	239,200.00	33%	78,936.00	431.34%	二公司
3	辽A-H7107	重汽牌载货汽车（洒水车）ZZ1317M4667C	山东济南卡车股份有限公司	台	1.00	2011/7/20	2011/7/20	65329	366,000.00	18,300.00	239,200.00	33%	78,936.00	431.34%	二公司
4	辽A-H7105	重汽牌载货汽车（洒水车）ZZ1257M4347C	山东济南卡车股份有限公司	台	1.00	2011/7/20	2011/7/20	63258	333,000.00	16,650.00	221,500.00	33%	73,095.00	439.01%	二公司
5	辽A-H7106	重汽牌载货汽车（洒水车）ZZ1257M4347C	山东济南卡车股份有限公司	台	1.00	2011/7/20	2011/7/20	63258	333,000.00	16,650.00	221,500.00	33%	73,095.00	439.01%	二公司
6	辽A-H7110	高效真空吸尘车JDS-5（东风DFL1140B2）	上海神舟汽车股份有限公司	台	1.00	2011/9/21	2011/9/21	69325	690,000.00	34,500.00	460,500.00	34%	156,570.00	453.83%	二公司
7	辽A-H7111	高效真空吸尘车JDS-5（东风DFL1140B2）	上海神舟汽车股份有限公司	台	1.00	2011/9/21	2011/9/21	65236	690,000.00	34,500.00	460,500.00	34%	156,570.00	453.83%	二公司
8	辽A-H7112	高效真空吸尘车JDS-5（东风DFL1140B2）	上海神舟汽车股份有限公司	台	1.00	2011/9/21	2011/9/21	63254	690,000.00	34,500.00	460,500.00	34%	156,570.00	453.83%	二公司
合计					8.00				3,834,000.00	191,700.00	2,542,100.00		852,708.00	344.81%	
减：减值准备									0.00		0.00		0.00	0.00%	
合计									3,834,000.00	191,700.00	2,542,100.00		852,708.00	344.81%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-6

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
1	89-080402-0050	计算机	HP 6080 17~	中国惠普有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
2	89-080402-0052	计算机	HP 6080 17~	中国惠普有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
3	89-080402-0053	计算机	HP 6080 17~	中国惠普有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
4	89-080402-0055	笔记本计算机	IBM E420 EBC	联想集团有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	6,100.00	305.00	200.00		200.00	0.66	二公司
5	89-080402-0057	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
6	89-080402-0059	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
7	89-080402-0063	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
8	89-080402-0065	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
9	89-080402-0067	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
10	89-080402-0069	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
11	89-080402-0071	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
12	89-080402-0073	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
13	89-080402-0075	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
14	89-080402-0077	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
15	89-080402-0080	计算机	主机HP6200低配+显示器HPL1911	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/10/26	2012/10/26	6,355.00	317.75	100.00		100.00	0.31	二公司
16	89-080402-0083	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.76	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
17	89-080402-0087	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
18	89-080402-0091	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
19	89-080402-0093	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
20	89-080402-0095	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
21	89-080402-0097	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
22	89-080402-0099	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
23	89-080402-0100	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
24	89-080402-0103	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
25	89-080402-0104	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
26	89-080402-0106	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
27	89-080402-0108	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
28	89-080402-0110	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
29	89-080402-0112	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
30	89-080402-0114	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-6

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
31	89-080402-0116	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
32	89-080402-0118	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
33	89-080402-0120	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
34	89-080402-0123	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
35	89-080402-0125	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
36	89-080402-0129	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
37	89-080402-0131	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
38	89-080402-0133	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
39	89-080402-0134	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
40	89-080402-0047	计算机	HP 6080 17~	中国惠普有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
41	89-080402-0061	计算机	HP 6080 17液晶	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	5,760.00	288.00	100.00		100.00	0.35	二公司
42	89-080402-0085	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.76	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
43	89-080402-0127	电脑	HP 6300	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/7/16	2014/7/16	4,230.77	211.54	400.00		400.00	1.89	二公司
44	35630001-SCYAQSB-00001	智能安检门	ISD-SMG518LT-K（含附属设备硬盘录像机一台）		套	1.00	2021/3/18	2021/3/18	19,292.03	16,746.55	19,290.00	96.00	18,518.00	1.11	二公司
45	35630001-SCYAQSB-00002	智能安检门	ISD-SMG518LT-K（含附属设备硬盘录像机一台）		套	1.00	2021/3/18	2021/3/18	19,292.04	16,746.56	19,290.00	96.00	18,518.00	1.11	二公司
46	89-08020303-0001	电话会议终端	宝利通SS-EX	中国宝利通集团	台	1.00	2015/12/9	2015/12/9	5,042.74	441.46	4,420.00	15.00	663.00	1.50	二公司
47	89-08030602-0005	450兆对讲机	MTP400	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	2,600.00	130.00	1,330.00	17.00	226.00	1.74	二公司
48	89-08030602-0007	450兆对讲机	MTP400	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	2,600.00	130.00	1,330.00	17.00	226.00	1.74	二公司
49	89-08030602-0009	450兆对讲机	MTP400	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	2,600.00	130.00	1,330.00	17.00	226.00	1.74	二公司
50	89-08030603-0157	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
51	89-08030603-0159	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
52	89-08030603-0161	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
53	89-08030603-0163	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
54	89-08030603-0165	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
55	89-08030603-0167	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
56	89-08030603-0169	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
57	89-08030603-0171	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
58	89-08030603-0175	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
59	89-08030603-0177	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
60	89-08030603-0179	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-6

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
61	89-08030603-0181	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
62	89-08030603-0183	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
63	89-08030603-0185	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
64	89-08030603-0187	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
65	89-08030603-0189	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
66	89-08030603-0190	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
67	89-08030603-0191	MTP850数字式对讲机	MTP850数字式	摩托罗拉（中国）电子有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	6,600.00	330.00	5,000.00	17.00	850.00	2.58	二公司
68	89-080499-0005	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
69	89-080499-0007	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
70	89-080499-0009	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
71	89-080499-0011	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
72	89-080499-0013	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
73	89-080499-0015	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
74	89-080499-0017	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
75	89-080499-0019	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
76	89-080499-0021	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
77	89-080499-0023	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
78	89-080499-0025	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
79	89-080499-0027	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
80	89-080499-0029	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
81	89-080499-0031	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
82	89-080499-0033	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
83	89-080499-0035	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
84	89-080499-0037	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
85	89-080499-0039	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
86	89-080499-0041	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
87	89-080499-0042	手持终端	得逻辑7527S CE5.0	得逻辑（上海）无线技术有限公司	套	1.00	2012/12/17	2012/12/17	19,800.00	990.00	13,270.00	19.00	2,521.00	2.55	二公司
88	89-080402-0081	显示器	HPL1911	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/10/26	2012/10/26	1,230.00	61.50	100.00		100.00	1.63	二公司
89	89-080403-0035	打印机	HP1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	1,970.00	98.50	100.00		100.00	1.02	二公司
90	89-080403-0037	打印机	EPSON 1600K3H	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	2,790.00	139.50	100.00		100.00	0.72	二公司

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-6

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
91	89-080403-0039	打印机	EPSON 1600K3H	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	2,790.00	139.50	100.00		100.00	0.72	二公司
92	89-080403-0041	打印机	HP1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2011/11/22	2011/11/22	1,970.00	98.50	100.00		100.00	1.02	二公司
93	89-080403-0043	打印机	EPSON 300k	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2011/12/9	2011/12/9	3,030.00	151.50	100.00		100.00	0.66	二公司
94	89-080403-0051	打印机	HP 1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	1,970.00	98.50	100.00		100.00	1.02	二公司
95	89-080403-0053	打印机	EPSON 1900K2H	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	2,870.00	143.50	100.00		100.00	0.70	二公司
96	89-080403-0055	打印一体机	三星4521	三星电子有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	1,900.00	95.00	100.00		100.00	1.05	二公司
97	89-080403-0057	打印机	EPSON 300K	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	1,980.00	99.00	100.00		100.00	1.01	二公司
98	89-080403-0059	打印机	EPSON 1900K2H	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	2,870.00	143.50	100.00		100.00	0.70	二公司
99	89-080403-0060	打印机	HP 1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	1,970.00	98.50	100.00		100.00	1.02	二公司
100	89-080403-0062	打印机	EPSON 1900K2H	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	2,870.00	143.50	100.00		100.00	0.70	二公司
101	89-080403-0064	打印机	HP1020+	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/10/26	2012/10/26	1,180.00	59.00	100.00		100.00	1.69	二公司
102	89-080403-0072	打印机	WF-7018A3+	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,538.46	76.92	150.00		150.00	1.95	二公司
103	89-080403-0076	打印机	WF-7018A3+	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,538.46	76.92	150.00		150.00	1.95	二公司
104	89-080403-0078	打印机	1900KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	2,094.01	104.70	150.00		150.00	1.43	二公司
105	89-080403-0080	打印机	1900KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	2,094.02	104.70	150.00		150.00	1.43	二公司
106	89-080403-0082	惠普打印机	HP1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,076.92	53.85	150.00		150.00	2.79	二公司
107	89-080403-0084	惠普打印机	HP1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,076.93	53.85	150.00		150.00	2.79	二公司
108	89-080403-0086	惠普打印机	HP1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,076.92	53.85	150.00		150.00	2.79	二公司
109	89-080403-0088	惠普打印机	Hp1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,076.93	53.85	150.00		150.00	2.79	二公司
110	89-080403-0090	惠普打印机	HP1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,076.92	53.85	150.00		150.00	2.79	二公司
111	89-080403-0092	惠普打印机	HP1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,076.92	53.85	150.00		150.00	2.79	二公司
112	89-080403-0094	惠普打印机	HP1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,076.92	53.85	150.00		150.00	2.79	二公司
113	89-080403-0096	打印机	EPSON 1900 KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	2,094.01	104.70	200.00		200.00	1.91	二公司
114	89-080403-0098	打印机	EPSON 1900 KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	2,094.02	104.70	200.00		200.00	1.91	二公司
115	89-080403-0100	打印机	EPSON 1900 KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	2,094.02	104.70	200.00		200.00	1.91	二公司
116	89-080403-0102	打印机	EPSON 1900 KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	2,094.02	104.70	200.00		200.00	1.91	二公司
117	89-080403-0104	打印机	EPSON 1900 KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	2,094.01	104.70	200.00		200.00	1.91	二公司
118	89-080403-0106	打印机	EPSON 1900 KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	2,094.02	104.70	200.00		200.00	1.91	二公司
119	89-080403-0108	打印机	EPSON 1900 KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	2,094.02	104.70	200.00		200.00	1.91	二公司
120	89-080403-0111	打印机	HP 1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	1,538.46	76.92	200.00		200.00	2.60	二公司

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-6

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
121	89-080403-0112	打印机	HP 1213NF	中国惠普有限公司	台	1.00	2014/4/18	2014/4/18	1,153.85	57.69	200.00		200.00	3.47	二公司
122	89-080499-0043	扫描仪	G4010	中国惠普有限公司	台	1.00	2013/8/7	2013/8/7	1,450.00	72.50	200.00		200.00	2.76	二公司
123	89-080403-0045	打印机	HP 1566	中国惠普有限公司	台	1.00	2012/2/20	2012/2/20	1,970.00	98.50	100.00		100.00	1.02	二公司
124	89-080403-0066	打印机	防伪税控专用（Aisino sk-820)	航天信息股份有限公司	台	1.00	2013/10/23	2013/10/23	2,306.84	115.34	150.00		150.00	1.30	二公司
125	89-080403-0068	打印机	WF-7018A3+	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,538.46	76.92	150.00		150.00	1.95	二公司
126	89-080403-0070	打印机	WF-7018A3+	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,538.47	76.92	150.00		150.00	1.95	二公司
127	89-080403-0074	打印机	WF-7018A3+	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,538.46	76.92	150.00		150.00	1.95	二公司
128	89-080403-0114	打印机	LQ-1900KIIH	爱普生（中国）有限公司	台	1.00	2015/7/27	2015/7/27	2,017.09	100.85	300.00		300.00	2.97	二公司
132	89-0711-0001	投影仪	EB-C35X	精工爱普生公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	2,991.45	1,329.35	500.00		500.00	0.38	二公司
133	89-0712-0013	电视机	3D51C2000	四川长虹电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	4,256.41	1,249.47	2,650.00	21.00	557.00	0.45	二公司
134	89-0712-0014	长虹电视机	3D51C2000（）	四川长虹电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	4,256.41	1,249.47	2,650.00	21.00	557.00	0.45	二公司
135	89-0713-0002	数码相机	songy	索尼株式会社	台	1.00	2011/7/18	2011/7/18	4,300.00	1,818.88	500.00		500.00	0.27	二公司
136	89-0713-0003	数码相机2	songy	索尼株式会社	台	1.00	2011/7/18	2011/7/18	4,300.00	1,818.88	500.00		500.00	0.27	二公司
137	89-0713-0004	摄像机	songy	索尼株式会社	台	1.00	2011/7/18	2011/7/18	9,600.00	480.00	500.00		500.00	1.04	二公司
138	89-0713-0006	数码照相机	IXUS255HS（佳能）	佳能（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,410.26	164.10	300.00		300.00	1.83	二公司
139	89-0713-0016	数码照相机	IXUS255HS（佳能）	佳能（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,410.26	164.10	300.00		300.00	1.83	二公司
140	89-0713-0018	数码照相机	IXUS255HS	佳能（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,410.26	164.10	300.00		300.00	1.83	二公司
141	89-0713-0020	数码摄像机	HMX-Q30（三星）	三星电子	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,709.40	224.91	300.00		300.00	1.33	二公司
142	89-0713-0022	数码摄像机	HMX-Q309(三星)	三星电子	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,709.40	225.02	300.00		300.00	1.33	二公司
143	89-0713-0024	DVD	BDP-G4308	杰科电子有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,111.11	137.65	200.00		200.00	1.45	二公司
144	89-0713-0026	DVD	BDP-G4308	杰科电子有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,111.11	137.65	200.00		200.00	1.45	二公司
145	89-0713-0028	传真机	松下338	松下电气产业公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,427.35	171.71	200.00		200.00	1.16	二公司
146	89-0713-0030	数码照相机	IXUS255HS	佳能（中国）有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	1,410.25	164.09	300.00		300.00	1.83	二公司
147	89-0713-0034	传真机	松下KX-FL328CN激光传真机	日本松下电器产业株式会社	台	1.00	2017/12/13	2017/12/13	1,495.72	453.70	500.00		500.00	1.10	二公司
148	89-0713-0036	传真机	松下KX-FL328CN激光传真机	日本松下电器产业株式会社	台	1.00	2017/12/13	2017/12/13	1,495.73	453.70	500.00		500.00	1.10	二公司
149	89-0713-0038	摄像机	HXR-NX5R	索尼公司	台	1.00	2018/12/10	2018/12/10	16,120.69	7,952.87	15,040.00	52%	7,821.00	0.98	二公司
150	89-0712-0004	空调	1P	春兰集团公司	台	1.00	2011/12/9	2011/12/9	2,700.00	633.75	0.00	0.00	0.00	0.00	二公司
151	89-0712-0006	空调	1P	春兰集团公司	台	1.00	2011/12/9	2011/12/9	2,700.00	633.75	200.00		200.00	0.32	二公司
152	89-0712-0008	空调	1P	春兰集团公司	台	1.00	2011/12/9	2011/12/9	2,700.00	633.75	200.00		200.00	0.32	二公司
153	89-0712-0010	空调	1P	春兰集团公司	台	1.00	2011/12/9	2011/12/9	2,700.00	633.75	200.00		200.00	0.32	二公司

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-6-6

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率	净值		
154	89-0712-0012	空调	1P	春兰集团公司	台	1.00	2012/5/17	2012/5/17	2,700.00	722.81	200.00		200.00	0.28	二公司
155	89-0712-0016	美的空调	1.5P（美的）	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	200.00		200.00	0.17	二公司
156	89-0712-0019	美的空调	1.5P（美的）	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
157	89-0712-0021	美的空调	3P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	6,324.79	2,485.99	350.00		350.00	0.14	二公司
158	89-0712-0024	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	500.00		500.00	0.42	二公司
159	89-0712-0026	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
160	89-0712-0028	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
161	89-0712-0030	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
162	89-0712-0032	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
163	89-0712-0034	格力空调	1.5P	珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	2,470.09	970.88	350.00		350.00	0.36	二公司
164	89-0712-0036	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
165	89-0712-0039	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
166	89-0712-0040	格力空调	1.5P	珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	2,470.08	970.88	350.00		350.00	0.36	二公司
167	89-0712-0041	格力空调	1.5P	珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	2,470.09	970.88	350.00		350.00	0.36	二公司
168	89-0712-0043	格力空调	1.5P	珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	2,470.08	970.88	350.00		350.00	0.36	二公司
169	89-0712-0044	美的空调	1.5P（美的）	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
170	89-0712-0046	格力空调	1.5P	珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	2,470.09	970.88	350.00		350.00	0.36	二公司
171	89-0712-0048	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	3,038.46	1,194.28	350.00		350.00	0.29	二公司
172	89-0712-0050	格力空调	3P	珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	5,897.43	2,318.02	350.00		350.00	0.15	二公司
173	89-0712-0052	格力空调	3P	珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2013/12/17	2013/12/17	5,897.44	2,318.02	500.00		500.00	0.22	二公司
合计						170.00			989,903.93	121,033.52	453,980.00		144,282.00	19.21%	
减：减值准备									0.00	7,568.02	0.00		0.00	0.00%	
合计									989,903.93	113,465.50	453,980.00		144,282.00	27.16%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-12

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
4-12-1	无形资产—土地使用权	1,107,847,653.69	2,698,618,671.87	1,590,771,018.19	143.59%
4-12-2	无形资产—矿业权				
4-12-3	无形资产—其他无形资产				
合计		1,107,847,653.69	2,698,618,671.87	1,590,771,018.19	143.59%
减：减值准备					
合计		1,107,847,653.69	2,698,618,671.87	1,590,771,018.19	143.59%

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表4-12-1

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	到期日	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	鲅鱼圈国用[2009]第268号	A港池2#土地	港区内	2009/12/16	2059/12/15	出让	交通用地	50	五通一平	126,764.80	32,762,854.76	25,282,002.92	85,561,169	60,279,166.48	238.43%	09-2102-0017
2	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0032395号	A港池1#土地	鲅鱼圈区港区内	2020/11/11	2059/6/9	出让	交通运输用地	50	五通一平	384,538.25	242,325,546.99	208,399,970.41	258,748,098	50,348,127.25	24.16%	09-2102-0016
3	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0032260号	四期工程7#土地	港区内	2020/11/10	2059/12/15	出让	交通运输用地	50	五通一平	484,941.15	315,297,003.94	240,676,713.01	327,315,879	86,639,165.60	36.00%	09-2102-0029
4	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029366号	四期4#宗地	港区内	2018/1/24	2056/10/15	出让	港口码头用地	50	五通一平	231,288.84	156,061,448.29	108,982,911.39	152,262,069	43,279,157.76	39.71%	09-2102-0032
5	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027169号	物流宗地1	鲅鱼圈港区内	2020/9/23	2052/10/8	出让	港口码头用地	50	五通一平	4,222.96	319,135.43	275,520.25	2,674,654	2,399,133.69	870.76%	09-2102-0035
6	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027266号	物流宗地2	港区内	2020/9/23	2052/10/8	出让	港口码头用地	50	五通一平	14,697.35	3,586,149.23	2,677,658.09	9,308,714	6,631,055.50	247.64%	09-2102-0036
7	鲅鱼圈国用[2009]第0127号	行政1区	辽港湾大街西	2009/6/5	2079/6/3	出让	商业住宅	70	五通一平	245.00	162,529.12	122,709.49	823,065	700,355.66	570.74%	09-2102-0025
8	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027176号	行政2区	海星办新港社区辽东湾大街西	2020/9/23	2079/6/30	出让	商住	70	五通一平	100.00	58,345.37	45,703.87	313,135	267,431.51	585.14%	09-2102-0026
9	鲅鱼圈国用[2009]第267号	A港池4#土地	港区内	2009/12/16	2059/12/15	出让	交通用地	50	五通一平	396,179.07	257,586,066.01	196,624,030.39	267,405,025	70,780,994.70	36.00%	09-2102-0019
10	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029352号	01#宗地	港区内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头用地	50	五通一平	43,979.50	5,608,265.84	4,056,645.62	26,894,344	22,837,698.22	562.97%	09-2102-0001
11	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027222号	02#宗地	港区内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头用地	50	五通一平	38,455.14	4,903,819.30	3,547,095.96	23,516,087	19,968,991.25	562.97%	09-2102-0002
12	鲅鱼圈国用[2007]第0216号	04#宗地	港区内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头	50	五通一平	20,049.55	2,452,460.96	1,773,946.76	12,260,701	10,486,754.05	591.15%	09-2102-0003
13	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029375号	03#宗地	港区内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头用地	50	五通一平	199,427.59	23,564,330.14	17,044,865.47	121,953,960	104,909,094.37	615.49%	09-2102-0004
14	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027263号	07#宗地	鲅鱼圈区天山大街冬	2020/9/23	2049/12/25	出让	港口码头用地	50	五通一平	294,174.75	35,371,570.59	23,993,715.38	179,893,744	155,900,028.90	649.75%	09-2102-0005
15	鲅鱼圈国用[2007]第0217号	05#宗地	港区内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头	50	五通一平	17,452.00	2,189,241.60	1,583,551.42	10,672,247	9,088,695.62	573.94%	09-2102-0006
16	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029388号	06#-1宗地	海星办新港社区港区内	2010/12/21	2052/6/17	出让	工业用地	50	五通一平	189,206.47	23,915,725.20	18,733,984.74	88,962,270	70,228,285.74	374.87%	09-2102-0007
17	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0032270号	06#-2宗地	海星办新港社区港区内	2005/9/27	2052/6/17	出让	工业用地	50	五通一平	141,174.75	17,844,439.55	13,978,144.31	66,378,419	52,400,274.43	374.87%	09-2102-0008
18	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029354号	08#宗地	海星办新港社区港区内	2010/12/21	2052/6/17	出让	工业用地	50	五通一平	90,787.67	11,566,297.65	9,060,266.49	42,687,109	33,626,842.75	371.15%	09-2102-0009
19	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029361号	09#-1宗地	海星办新港社区港区内	2010/12/21	2052/6/17	出让	工业用地	50	五通一平	63,085.71	7,910,934.01	6,262,822.76	29,662,030	23,399,207.28	373.62%	09-2102-0010
20	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027242号	09#-2宗地	港区内	2006/7/18	2052/6/17	出让	港口码头用地	50	五通一平	87,327.49	10,971,825.84	7,716,850.84	55,037,277	47,320,426.46	613.21%	09-2102-0011
21	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029391号	10#宗地	海星办	2020/10/12	2052/6/17	出让	港口码头用地	50	五通一平	336,238.11	42,581,194.25	29,735,867.32	211,910,706	182,174,839.13	612.64%	09-2102-0012
22	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0032298号	11#宗地	鲅鱼圈区港区内	2020/11/10	2052/6/17	出让	港口码头用地	50	五通一平	235,562.67	5,966,499.98	5,409,626.65	148,461,017	143,051,390.49	2644.39%	09-2102-0013
23	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027228号	13#宗地	海星办新港社区港区内	2010/12/21	2052/6/17	出让	工业用地	50	五通一平	112,879.91	14,606,695.15	11,441,911.20	53,074,576	41,632,664.34	363.86%	09-2102-0014
24	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0032267号	港都门前仓储用地	鲅鱼圈区天山大街东	2005/9/27	2046/11/27	出让	仓储用地	50	五通一平	29,923.93	13,925,498.18	9,446,129.60	14,069,819	4,623,689.23	48.95%	09-2102-0020
25	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027202号	行政11区	港区内	2020/9/23	2059/6/9	出让	工业用地	50	五通一平	44,350.38	10,198,430.07	7,784,801.62	19,265,786	11,480,984.19	147.48%	09-2102-0023
26	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0035276号	三期工程-47	港区内	2020/12/7	2052/7/17	出让	港口码头用地	50	五通一平	797,872.65	234,729,351.49	149,053,138.20	484,308,699	335,255,560.35	224.92%	09-2102-0056
27	营口国用[2015]第5066号	盐场村宗地	鲅鱼圈港区内	2009/7/8	2054/5/19	出让	工业用地	50	五通一平	11,260.00	4,657,113.90	4,137,069.51	5,198,073	1,061,003.24	25.65%	09-2102-0022
合计										4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69	2,698,618,672	1,590,771,018.19	143.59%	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2021 年8月31日

表5

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款	24,344,883.56	24,344,883.56	0.00	0.00%
5-5	预收款项	20,224,525.62	20,224,525.62	0.00	0.00%
5-6	应付职工薪酬	1,815,798.01	1,815,798.01	0.00	0.00%
5-7	应交税费	610,644.59	610,644.59	0.00	0.00%
5-8	应付利息				
5-9	应付股利(应付利润)				
5-10	其他应付款	365,317,274.79	365,317,274.79	0.00	0.00%
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
流动负债合计		412,313,126.57	412,313,126.57	0.00	0.00%

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

应付账款评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表5-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	供应商:0004XT.06530 营口安邦安全防护设备有限公司	2021.08	材料款	38,000.00	38,000.00	
2	供应商:0004XT.07022 营口皓元商贸有限公司	2021.08	材料款	1,420.00	1,420.00	
3	供应商:0004XT.08209 营口智谆商贸有限公司	2021.08	材料款	3,120.00	3,120.00	
4	供应商:0004XT.10321 营口洪宇工程机械有限公司	2021.08	材料款	6,718.00	6,718.00	
5	供应商:0004XT.10913 辽宁环宇天盾保安集团有限公司	2021.08	材料款	190,675.00	190,675.00	
6	供应商:0004XT.11628 营口丰喻建筑工程科技有限公司	2021.08	材料款	54,222.68	54,222.68	
7	供应商:0004XT.704092 招商局港口（默认供应商客户）	2021.08	暂估物流过磅费	332,539.94	332,539.94	
8	供应商:0004XT.800522 鞍山金桥焊材物资有限公司	2021.08	材料款	1,450.00	1,450.00	
9	供应商:0004XT.810732 辽宁东正煤炭化矿检验有限公司	2020.12	水尺检测	12,400.00	12,400.00	
10	供应商:0004XT.812958 盘锦新海湾智能安防工程有限公司	2021.08	材料款	105.00	105.00	
11	供应商:0004XT.816049 营口邦宇贸易有限公司	2021.08	材料款	5,520.00	5,520.00	
12	供应商:0004XT.816209 营口国栋工程机械有限公司	2021.08	材料款	275,045.00	275,045.00	
13	供应商:0004XT.816410 营口锦昌实业有限公司	2021.08	材料款	28,985.94	28,985.94	
14	供应商:0004XT.816520 营口经济技术开发区和顺和物资经销处	2021.08	材料款	27,556.00	27,556.00	
15	供应商:0004XT.816578 营口经济技术开发区吉顺物资经销处	2021.08	材料款	8,780.00	8,780.00	
16	供应商:0004XT.816654 营口经济技术开发区庆丰办公用品商店	2021.08	材料款	640.00	640.00	
17	供应商:0004XT.816702 营口经济技术开发区天成汽车配件经销处	2021.08	材料款	10,630.00	10,630.00	
18	供应商:0004XT.816911 营口立威商贸有限公司	2021.08	材料款	1,380.00	1,380.00	
19	供应商:0004XT.816987 营口仁泽经贸有限公司	2021.08	材料款	9,100.00	9,100.00	
20	供应商:0004XT.817243 营口天华劳保用品有限公司	2021.08	材料款	25,000.00	25,000.00	
21	供应商:0004XT.817357 营口兴盛达木制品销售有限公司	2021.08	材料款	30,000.00	30,000.00	
22	供应商:0004XT.819438 营口海纳佳华机械设备有限公司	2021.08	材料款	26,581.60	26,581.60	
23	供应商:0004XT.819474 营口润邦新材料制造有限公司	2021.08	材料款	145,341.49	145,341.49	
24	供应商:3786 营口港通电子商务有限公司	2021.08	海关闸口监管费	249,982.00	249,982.00	
25	供应商:48500004 辽港控股（营口）有限公司汽车运输分公司	2021.06	汽运到运费	22,854,403.59	22,854,403.59	
26	供应商:0004XT.801785 大连百孚特线缆制造有限公司	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	1,273.50	1,273.50	
27	供应商:0004XT.809490 江苏正申索具有限公司	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	162.39	162.39	
28	供应商:0004XT.813771 山东新起重工有限公司	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	106.19	106.19	
29	供应商:0004XT.815416 泰州市利达绳业有限公司	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	252.99	252.99	
30	供应商:0004XT.816400 营口捷瑞安商贸有限公司	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	30.09	30.09	
31	供应商:0004XT.816486 营口经济技术开发区港中物资经销处	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	128.21	128.21	
32	供应商:0004XT.816512 营口经济技术开发区浩成物资经销处	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	102.59	102.59	

应付账款评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表5-4

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
33	供应商:0004XT.816567 营口经济技术开发区华新物资经销处	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	2,222.22	2,222.22	
34	供应商:0004XT.816657 营口经济技术开发区人民机电经销处	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	410.25	410.25	
35	供应商:0004XT.816842 营口经济技术开发区友和叉车配件经销处	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	247.86	247.86	
36	供应商:0004XT.816950 营口鲁馨经贸有限公司	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	119.66	119.66	
37	供应商:0004XT.817116 营口市继发经贸有限公司	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	226.24	226.24	
38	供应商:0004XT.817140 营口市启丰商贸有限公司	2021.03	暂估材料款（无法取得发票）	5.13	5.13	
合计				24,344,883.56	24,344,883.56	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

预收款项评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表5-5

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	客户:0004XT.00065 萍乡市佳利德贸易有限公司	2020.02	预付港口费	0.92	0.92	
2	客户:0004XT.02578 山东瑞旭再生资源有限公司	2020.10.23	预付港口费	15,998.00	15,998.00	
3	客户:0004XT.03093 鸡西天和焦化有限公司	2021.08.03	预付港口费	819,712.22	819,712.22	
4	客户:0004XT.03389 知本矿业（大连）有限公司	2020.06.10	预付港口费	178.02	178.02	
5	客户:0004XT.03674 中政国研河北供应链管理有限公司	2020.07.14	预付港口费	36,363.03	36,363.03	
6	客户:0004XT.05315 浙江凯德瑞国际贸易有限公司	2021.02.08	预付港口费	323,235.33	323,235.33	
7	客户:0004XT.704853 辽宁同泰国际贸易有限公司	2019.10.23	预付港口费	162,023.66	162,023.66	
8	客户:0004XT.705472 本钢板材股份有限公司	2021.07.22	预付港口费	1,710,094.45	1,710,094.45	
9	客户:0004XT.705490 鞍钢股份有限公司	2021.08.23	预付港口费	8,275,150.19	8,275,150.19	
10	客户:0004XT.800968 包头市三成湾煤炭储运有限公司	2012.06.12	预付港口费	10,000.00	10,000.00	
11	客户:0004XT.801349 北京中联融汇商贸有限公司	2012.09.18	预付港口费	1,890.10	1,890.10	
12	客户:0004XT.801938 赤峰诚睦煤炭物资有限公司	2012.11.19	预付港口费	7,233.49	7,233.49	
13	客户:0004XT.801948 赤峰市赤霖商贸有限公司	2011.11.21	预付港口费	6,334.00	6,334.00	
14	客户:0004XT.801950 赤峰市沈华物贸有限公司	2019.10.21	预付港口费	34,719.64	34,719.64	
15	客户:0004XT.802242 大连保税区安能贸易有限公司	2012.02.21	预付港口费	4,941.47	4,941.47	
16	客户:0004XT.802347 大连保税区洋帆国际商贸有限公司	2012.11.22	预付港口费	12,872.44	12,872.44	
17	客户:0004XT.802435 大连博林伟业科技发展有限公司	2013.07.26	预付港口费	2,481.60	2,481.60	
18	客户:0004XT.803004 大连港通进出口贸易有限公司	2012.04.09	预付港口费	1,508.28	1,508.28	
19	客户:0004XT.803278 大连海圆能源有限公司	2014.01.22	预付港口费	5,929.68	5,929.68	
20	客户:0004XT.804842 大连荣晟商贸有限公司	2012.07.27	预付港口费	5,484.28	5,484.28	
21	客户:0004XT.806464 大连宇辉商贸有限公司	2011.07.27	预付港口费	10,000.00	10,000.00	
22	客户:0004XT.806947 大庆高新国际工贸有限公司	2021.03.12	预付港口费	960,931.57	960,931.57	
23	客户:0004XT.806966 大庆市肇源县永生物资有限公司	2013.02.21	预付港口费	6,427.30	6,427.30	
24	客户:0004XT.807262 丹东全德商贸有限公司	2014.07.17	预付港口费	19,702.80	19,702.80	
25	客户:0004XT.807995 福建省煤炭进出口有限公司	2011.06.24	预付港口费	10,000.00	10,000.00	
26	客户:0004XT.808174 抚顺中石油国际事业有限公司	2020.06.23	预付港口费	2.97	2.97	
27	客户:0004XT.808483 盖州市文雅煤炭销售有限公司	2012.02.21	预付港口费	4,728.64	4,728.64	
28	客户:0004XT.809945 河钢集团北京国际贸易有限公司	2021.04.15	预付港口费	1,953,714.90	1,953,714.90	
29	客户:0004XT.810006 鹤岗市鑫兴洗煤有限公司	2012.09.04	预付港口费	2,883.50	2,883.50	
30	客户:0004XT.810044 黑龙江达金经贸有限公司	2011.12.07	预付港口费	9,714.54	9,714.54	
31	客户:0004XT.810458 湖北福星鸿泰商贸有限公司	2011.01.30	预付港口费	1,200.00	1,200.00	
32	客户:0004XT.810512 湖州宏鑫燃料有限公司	2012.01.17	预付港口费	13,230.00	13,230.00	

预收款项评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表5-5

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
33	客户:0004XT.810527 华电煤业集团运销有限公司	2012.01.17	预付港口费	8,398.70	8,398.70	
34	客户:0004XT.810776 鸡东弘霖煤炭经销有限公	2012.12.14	预付港口费	20,651.27	20,651.27	
35	客户:0004XT.810811 吉林诚意新能源贸易有限责任公司	2011.11.01	预付港口费	4,315.70	4,315.70	
36	客户:0004XT.810907 吉林省东海煤业有限公司	2012.05.14	预付港口费	2,001.29	2,001.29	
37	客户:0004XT.810927 吉林省金泽煤业有限公司	2012.03.09	预付港口费	1,272.70	1,272.70	
38	客户:0004XT.810946 吉林省能源商贸物流有限公司	2021.07.05	预付港口费	620,124.51	620,124.51	
39	客户:0004XT.810959 吉林省晟枫能源有限公司	2011.11.14	预付港口费	174,831.39	174,831.39	
40	客户:0004XT.810963 吉林省双源经贸有限责任公司	2011.09.21	预付港口费	10,000.00	10,000.00	
41	客户:0004XT.811279 江苏大和能源有限公司	2012.05.03	预付港口费	9,695.40	9,695.40	
42	客户:0004XT.811517 江阴市上澄燃料有限公司	2011.12.16	预付港口费	9,803.20	9,803.20	
43	客户:0004XT.812052 喀喇沁旗宇煤炭物资有限公司	2011.02.14	预付港口费	2,200.40	2,200.40	
44	客户:0004XT.813091 辽宁海晟能源有限公司	2012.02.21	预付港口费	4,727.90	4,727.90	
45	客户:0004XT.813580 辽宁铁瑞能源有限公司	2017.09.27	预付港口费	24,793.74	24,793.74	
46	客户:0004XT.813778 辽阳钢铁有限公司	2018.11.12	预付港口费	300.73	300.73	
47	客户:0004XT.814698 茂名市腾胜能源有限公司	2013.10.28	预付港口费	4,787.40	4,787.40	
48	客户:0004XT.814895 穆棱市福泉煤炭经销有限公司	2011.10.10	预付港口费	5,407.20	5,407.20	
49	客户:0004XT.814901 穆棱市磊鑫矿业有限责任公司	2011.12.07	预付港口费	2,467.43	2,467.43	
50	客户:0004XT.816232 秦皇岛市圣堡电力燃料有限公司	2011.07.20	预付港口费	9,940.00	9,940.00	
51	客户:0004XT.816292 秦皇岛易腾商贸有限公司	2011.10.25	预付港口费	10,000.00	10,000.00	
52	客户:0004XT.817088 厦门市嘉晟对外贸易有限公司	2011.11.14	预付港口费	2,402.50	2,402.50	
53	客户:0004XT.817265 山东永万贸易有限公司	2017.11.27	预付港口费	15,298.47	15,298.47	
54	客户:0004XT.817268 山东振联煤炭有限公司	2021.04.12	预付港口费	436,103.79	436,103.79	
55	客户:0004XT.817309 汕头市能通燃料有限公司	2011.11.11	预付港口费	7,379.00	7,379.00	
56	客户:0004XT.818399 沈阳虹桥燃料经营有限公司	2012.06.12	预付港口费	10,000.00	10,000.00	
57	客户:0004XT.818496 沈阳聚鑫能源贸易有限公司	2012.06.11	预付港口费	10,716.60	10,716.60	
58	客户:0004XT.818831 沈阳鑫银恒煤炭有限公司	2012.06.11	预付港口费	4,174.34	4,174.34	
59	客户:0004XT.820109 通辽市铁鑫工贸有限责任公司	2012.06.12	预付港口费	1,856.50	1,856.50	
60	客户:0004XT.820726 潍坊市昌佳能源有限公司	2011.10.11	预付港口费	34,890.23	34,890.23	
61	客户:0004XT.820944 五矿物流（营口）有限公司	2021.08.12	预付港口费	441,889.03	441,889.03	
62	客户:0004XT.821414 亚洲矿业有限公司	2013.10.25	预付港口费	6,701.08	6,701.08	
63	客户:0004XT.821427 烟台百盈能源发展有限公司	2012.10.15	预付港口费	10,875.00	10,875.00	
64	客户:0004XT.822566 营口海德船务代理有限公司	2021.08.10	预付港口费	32,500.00	32,500.00	

预收款项评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表5-5

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
65	客户:0004XT.822701 营口恒润工贸实业有限公司	2012.09.21	预付港口费	28,711.40	28,711.40	
66	客户:0004XT.822708 营口恒通贸易有限公司	2017.09.12	预付港口费	2,892.81	2,892.81	
67	客户:0004XT.822841 营口环洋国际船舶代理有限责任公司	2019.12.30	预付港口费	10,417.51	10,417.51	
68	客户:0004XT.823415 营口蓝海国际货运代理有限公司	2021.08.23	预付港口费	79,371.34	79,371.34	
69	客户:0004XT.823619 营口融匯国际物流有限公司	2021.08.17	预付港口费	2,700.00	2,700.00	
70	客户:0004XT.823970 营口万锋煤炭经销有限公司	2012.03.03	预付港口费	11,205.84	11,205.84	
71	客户:0004XT.824089 营口新长城冶金矿业有限公司	2021.04.13	预付港口费	217,087.44	217,087.44	
72	客户:0004XT.825534 肇庆市浩鹏能源有限公司	2013.04.01	预付港口费	47,584.00	47,584.00	
73	客户:0004XT.825834 中储发展股份有限公司沈阳铁西分公司	2013.04.10	预付港口费	7,800.00	7,800.00	
74	客户:0004XT.825857 中房联合集团新余能源有限公司	2014.07.25	预付港口费	29,492.23	29,492.23	
75	客户:0004XT.833090 淄博安耐吉能源中心	2020.06.24	预付港口费	56,414.34	56,414.34	
76	客户:3835 营口港船货代理有限责任公司	2020.08.24	预付港口费	431.42	431.42	
77	客户:0004XT.824467 营口中远海运船务代理有限公司	2020.12.03	预付港口费	1,429,566.03	1,429,566.03	
78	客户:0004XT.813420 辽宁沈哈红运物流有限公司	2020.06.22	预付港口费	647,245.20	647,245.20	
79	客户:0004XT.820947 五矿营口中板有限责任公司	2021.07.19	预付港口费	597,075.93	597,075.93	
80	客户:0004XT.01432 内蒙古浩通能源股份有限公司	2020.12.23	预付港口费	6,350.00	6,350.00	
81	客户:0004XT.02838 浙商中拓集团（湖南）有限公司	2021.08.16	预付港口费	396,931.88	396,931.88	
82	客户:0004XT.825804 郑州嘉瑞供应链管理有限公司	2020.10.22	预付港口费	279,777.03	279,777.03	
83	客户:0004XT.826171 中国营口外轮代理有限公司	2021.08.19	预付港口费	4,278.70	4,278.70	
合计				20,224,525.62	20,224,525.62	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表5-6

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2021.01-2021.08	1,658,263.00	1,658,263.00	
2	职工福利费				
3	医疗保险费	2021.01-2021.08	124,369.75	124,369.75	
4	基本养老保险费				
5	年金缴费				
6	失业保险费				
7	工伤保险费				
8	生育保险费				
9	住房公积金				
10	工会经费	2021.01-2021.08	33,165.26	33,165.26	
11	职工教育经费				
12	非货币性福利				
13	辞退福利				
14	股份支付				
15	其他				
合计			1,815,798.01	1,815,798.01	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

应交税费评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表5-7

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	营口经济技术开发区国税局	2021.08	房产税	45,884.51	45,884.51	
2	营口经济技术开发区国税局	2021.08	个人所得税	8,987.39	8,987.39	
3	营口经济技术开发区国税局	2021.08	印花税	8,490.60	8,490.60	
4	营口经济技术开发区国税局	2021.08	环境保护税	547,282.09	547,282.09	
合计				610,644.59	610,644.59	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2021 年8月31日

表5-10

被评估单位：营口港散货码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	供应商:0004XT.06973 辽宁新世纪农业科技有限公司	2020.09.03	押金	24,433.84	24,433.84	
2	供应商:0004XT.07234 上海竞力机电工程信息科技有限公司	2020.06.22	押金	1,425.00	1,425.00	
3	供应商:0004XT.10107 沈阳安柯信科技有限公司	2021.03.22	押金	2,180.00	2,180.00	
4	供应商:0004XT.10913 辽宁环宇天盾保安集团有限公司	2021.05.12	押金	83,500.00	83,500.00	
5	供应商:0004XT.703009 营口港信机电有限公司	2021.08.12	押金	24,091.92	24,091.92	
6	供应商:0004XT.816949营口隆州建筑安装工程有限公司	2021.07.22	押金	1,900.00	1,900.00	
7	供应商:0004XT.808959 淮安天泽星网信息产业有限公司	2020.05.22	押金	180.00	180.00	
8	供应商:0004XT.809822 锦州明洋电力电器有限公司	2019.07.09	押金	6,000.00	6,000.00	
9	供应商:0004XT.814575 沈阳金四通科技有限公司	2020.05.22	押金	584.80	584.80	
10	供应商:0004XT.816209 营口国栋工程机械有限公司	2018.04.13	押金	5,000.00	5,000.00	
11	供应商:0004XT.816262 营口浩海装卸服务有限公司	2019.07.04	押金	5,000.00	5,000.00	
12	供应商:0004XT.816293 营口弘港电气机械制造有限公司	2019.02.13	押金	5,000.00	5,000.00	
13	供应商:0004XT.816325 营口鸿翔环保工程有限公司	2019.04.18	押金	1,367.50	1,367.50	
14	供应商:0004XT.816326 营口鸿翔环保工程有限公司	2020.04.07	押金	5,000.00	5,000.00	
15	供应商:0004XT.816327 营口鸿翔环保工程有限公司	2020.08.04	押金	1,750.00	1,750.00	
16	供应商:0004XT.816949 营口隆州建筑安装工程有限公司	2021.07.20	押金	9,720.00	9,720.00	
17	供应商:0004XT.817366 营口言展实业有限公司	2019.08.19	押金	5,000.00	5,000.00	
18	供应商:0004XT.817408 营口源海建筑安装工程有限公司	2019.05.17	押金	5,000.00	5,000.00	
19	供应商:0004XT.817446 营口中科装饰维修中心	2017.11.30	押金	5,226.55	5,226.55	
20	供应商:0004XT.817446 营口中科装饰维修中心	2018.07.10	押金	5,000.00	5,000.00	
21	供应商:0004XT.819474 营口润邦新材料制造有限公司	2021.06.04	押金	106,650.00	106,650.00	
22	供应商:0004XT.823695 营口坤锦源物流有限公司	2019.11.06	押金	5,000.00	5,000.00	
23	供应商:3563 营口港务集团有限公司	2021.8.31	往来款	365,008,265.18	365,008,265.18	
合计				365,317,274.79	365,317,274.79	

被评估单位填表人：邹青　　评估人员：吴晓霞 王鹰 高淑红 买璐 李珂

填表日期：2021年9月15日

本报告依据中国资产评估准则编制

营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司项目

资产评估说明

中通评报字〔2021〕12331号

共一册　第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇二一年十月二十七日

目　　录

关于评估说明使用范围的声明 1
企业关于进行资产评估有关事项的说明 2
资产评估说明 3
一、评估对象与评估范围说明 3
二、资产核实情况总体说明 8
三、评估技术说明——成本法 10
(一)流动资产 10
(二)固定资产——房屋建筑物类 11
(三)固定资产——设备类 31
(四)无形资产——土地使用权 45
(五)流动负债 58
四、评估技术说明——收益法 60
五、评估结论及分析 107

关于评估说明使用范围的声明

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

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位出具并提供，原文附后。

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1 概况

名称：营口港务集团有限公司（以下简称营口港集团）

法定住所：鲅鱼圈区营港路1号

统一社会信用代码：91210800121119657C

法定代表人：邓仁杰

注册资本：2000000万元人民币

主要经营范围：许可项目：港口经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:港口装卸、仓储、服务;船舶物资供应;进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零部件;出口本企业生产的海产品、滑石、镁砂、编制袋、食品、木制品、服装、针织品(国家组织统一联合经营的16种出口商品除外);代办货物包装、托运、水路运输、非金属矿石、生铁销售、塑料包装制品、植物油;国际客运服务、代售船票、托运行李;废旧物资回收;广告招商代理、制作、设计;船舶供给(日用品供给,船舶燃油除外)、水泥方砖生产、水泥方砖铺设、金属材料、建筑材料销售、工程咨询。供水、供暖；污染物应急防治和污染物接收处置(凭资质证经营);以下项目仅限分支机构经营:经销石油液化气，日用百货、纺织品、皮具、家用电器、五金交电、化工产品(除危险品)、船舶材料(除应经审批的)，通讯器材经销及代理服务,船舶废旧物品(不含危险废物)回收及代理服务，预包装食品。汽车租赁、自有房地产经营活动、物业管理、建筑物清洁服务、其他清洁服务、会议服务、绿化管理、计算机及通讯设备租赁、其他机械与设备租赁、其他水上运输辅助活动；不动产租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

营口港务集团有限公司（以下简称“营口港集团”）前身系营口港务局，根据中共营口市委办公室[2002]42号文件《关于营口港港口管理体制改革实施意见的通知》及营口市国有资产管理委员会办公室[2003]1号文件《关于调拨资产组建营口港务集团有限公司的批复》，于2003年4月17日在营口市工商行

政管理局登记注册，注册资金为170,000万元。

2009年12月，根据营口市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“营口市国资委”）营国资产权[2009]85号文件《关于对营口港务集团将资本公积转增注册资本的批复》，将资本公积转增注册资金730,000万元，营口港集团注册资金变更为900,000万元。

2017年12月，营口市国资委与辽宁东北亚港航发展有限公司（以下简称“港航发展公司”）签署股权无偿划转协议，营口市国资委将持有的营口港集团全部股权无偿划转给港航发展公司，股权划转后营口港集团成为港航发展公司之全资子公司。

2018年11月28日，港航发展公司、营口港集团之各债权银行与营口港集团签署债转股增资协议，约定营口港集团新增注册资本1,100,000.00万元，其中港航发展以货币和股权出资2,192,927.73万元认购营口港集团新增注册资本18,580.38万元、各债权银行以3,700,000.00万元债权认购营口港集团新增注册资本1,081,419.62万元。营口港集团于2018年11月28日完成工商变更登记，变更后注册资本为2,000,000.00万元。

营口港集团之控股股东港航发展公司于2018年11月29日变更公司名称为辽宁港口集团有限公司（以下简称“辽港集团”）。

根据2019年5月14日辽港集团及大连港集团有限公司（以下简称“大连港集团”）的签署《营口港务集团有限公司股权转让协议》，辽港集团将其持有的营口港集团22.965%股权转让给其全资子公司大连港集团。

根据2019年5月31日辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“辽宁省国资委”）与招商局（辽宁）港口发展有限公司（以下简称“招商局辽宁”）签署的《关于辽宁港口集团有限公司之股权无偿划转协议》，2019年9月30日完成将辽宁省国资委将其持有的辽港集团1.1%股权无偿划转至招商局辽宁的股权变更行为。上述股权变更完成后，招商局辽宁持有辽港集团51.00%股权，辽港集团最终实际控制方由辽宁省国资委变更为招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）。营口港集团最终实际控制方亦由辽宁省国资委变更为招商局集团。

2020年4月7日，营口港集团股东会决议，同意营口港集团股东中国农业银行股份有限公司营口开发区支行将持有的本公司6.28%的股权（对应认缴出

资额125,618.49万元）转让给农银金融资产投资有限公司。营口港集团于2020年5月8日完成本次股权转让的工商变更登记。

2021年3月29日，辽港集团与大连港集团签署《表决权委托协议》，约定辽港集团将持有的营口港集团22.965%股权除收益权、处分权（包括股份质押）、认购增资/优先购买权之外的股东权利全部委托给大连港集团行使，协议生效后，大连港集团合计享有营口港集团45.93%股权所对应的表决权。2019年3月29日，辽港集团与大连港集团签署《辽宁港口集团有限公司与大连港集团有限公司关于营口港务集团有限公司表决权委托相关事宜的联合声明》，根据该声明，大连港集团将根据《表决权委托协议》约定行使股东权利，对营口港集团董事会进行改选，大连港集团将向营口港集团委派新任董事。在《表决权委托协议》签署日至相关董事改选完成前，即过渡期内，在辽港集团与大连港集团内部，辽港集团将对营口港集团的管理权下放至大连港集团层面，由大连港集团对营口港集团进行直接管理，过渡期内辽港集团不会通过任何方式，对目前在营口港集团任职的由其委派的董事施加与大连港集团意愿相悖的影响，或从事其他可能导致营口港集团控制权不稳定的行为。根据上述安排，大连港集团对营口港集团形成控制，辽港集团通过全资子公司大连港集团对营口港集团形成间接控制。

（二）委托人2 概况

名称：辽港控股（营口）有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：辽宁省营口市鲅鱼圈区营港路1号05一港业务大厦722室（生产场所：鲅鱼圈区18-实业公司汽修厂厂房）

统一社会信用代码：91210804MA10TQ454G

法定代表人：曹应峰

注册资本：人民币壹佰亿元整

主要经营范围：许可项目：港口经营，建设工程设计，特种设备安装改造修理，特种设备制造，道路货物运输（不含危险货物），住宿服务，餐饮服务，洗浴服务，印刷品装订服务，食品经营。住宅室内装饰装修，各类工程建设活动，城市生活垃圾经营性服务，货物进出口，技术进出口，施工专业作业，国内船舶管理业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：汽车零配件批发，建筑用钢筋产品销售，特种设备销售，物料搬运装备制造，物料搬运装备销售，建筑材料销售，产业用纺织制成品销售，机动车修理和维护，橡胶制品销售，劳动保护用品生产，劳动保护用品销售，供暖服务，物业管理，五金产品批发，建筑装饰，水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造，日用品销售，办公用品销售，日用木制品销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），汽车租赁，住房租赁，非居住房地产租赁，国内货物运输代理，会议及展览服务，专业保洁、清洗、消毒服务，污水处理及其再生利用，园林绿化工程施工，装卸搬运，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），国内船舶代理，储装箱维修，城市绿化管理，机械设备租赁，特种设备出租，再生资源销售，环境保护监测，国际船舶管理业务，产业用纺织制成品生产，木制容器制造，木制容器销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）被评估单位概况

名称：营口港散货码头有限公司

法定住所：辽宁省营口市鲅鱼圈区天山大街东港埠办公楼（股二）五层506室

统一社会信用代码：91210804MA11BA744R

法定代表人：高殿忠

注册资本：10万元人民币

主要经营范围：许可项目:港口货物装卸搬运活运（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,具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），土地使用权租赁，非居住房地产租赁，机械设备租赁，特种设备出租(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

营口港散货码头有限公司成立于2021年8月26日，股东方为营口港务集团有限公司。

二、关于经济行为的说明

营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽

港控股（营口）有限公司。

该经济行为已获得招商局集团《关于振兴东北二期项目方案的批复》（招发战略字[2021]475号）文件批准。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一)评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为营口港散货码头有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应营口港散货码头有限公司申报并经专业机构审计后的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信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2021 年 10 月 27 日出具 XYZH/2021BJAA20606 号审计报告，审计意见为：后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，反映了基于该编制基础的散货码头于 2021 年 8 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2021 年 1－8 月、2020 年度、2019 年度的备考经营成果。

具体情况见下表。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	**一、 流动资产合计**	**412,738,299.93**
2	货币资金	6,988,687.27
3	应收账款	37,762,006.49
4	预付款项	200,000.00
5	其他应收款	257,399.85
6	存货	360,341.22
7	其他流动资产	367,169,865.10
8	**二、 非流动资产合计**	**5,510,052,507.13**
9	固定资产	4,402,204,853.44
10	无形资产	1,107,847,653.69
11	**三、 资产总计**	**5,922,790,807.06**
12	**四、 流动负债合计**	**412,313,126.57**
13	应付账款	24,344,883.56
14	预收款项	20,224,525.62
15	应付职工薪酬	1,815,798.01
16	应交税费	610,644.59

序号	科目名称	账面价值
17	其他应付款	365,317,274.79
18	**五、 负债总计**	**412,313,126.57**
19	**六、 净资产**	**5,510,477,680.49**

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产及土地使用权情况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	数量	账面原值	账面净值
固定资产			
房屋建筑物	73,238.10 平方米	110,707,480.32	75,383,613.16
构筑物	145 项	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
机器设备	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
车辆	8.00	3,834,000.00	191,700.00
电子设备	170.00	989,903.93	113,465.50
无形资产			
土地使用权	4,396,185.69 平方米	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合计		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2021年8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实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、纳入评估范围内的资产涉及抵（质）押情况如下：

租赁公司	借款单位	借款总额（万元）	借款余额（万元）	借款开始日	借款结束日	担保方式	合同利率	租金计算方式	抵押物
兴业金融租赁有限责任公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等额本金	仙人岛一港池 1-2#成品油及液体化工品码头、鲅五港 65#钢杂泊位
浦银金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等额本金	鲅鱼圈港区 62#泊位
北银金融租赁有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等额本金	68#、70#泊位
江西金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等额本息	66#、67#泊位

2、纳入评估范围内的资产已出租的情况如下：

合同名称	承租方	租赁物	权证号	面积（平方米）	租赁期	年租金(元、含税)
土地使用权租赁协	营口新港矿石码头有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263 号	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66

合同名称	承租方	租赁物	权证号	面积（平方米）	租赁期	年租金(元、含税)
议						
土地使用权租赁协议	营口港务股份有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276 号及鲅鱼圈国用（2007）字第 0216、0217 号	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021 年资产租赁协议	营口港务股份有限公司	码头泊位	鲅鱼圈港区一港池 18#矿石泊位、A 港池 3#通用泊位、A 港池 1-2#成品油和液体化工泊位、五港池 61#-71#通用泊位、仙人岛 201-203#泊位及其堆场、罐区		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人岛201-203#泊位及矿石堆场未在此次评估范围内，对应租金为110,463,227.26元。

3、部分纳入本次评估范围内的房屋建筑物正在办理产权证，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
1	汽油装船装车泵房	砖混	2009/5/22	355.66	679,523.00	358,901.40
2	汽油罐区装船装船泵房配电室	砖混	2009/5/22	313.85	447,300.00	236,248.95
3	乙醇装船装车及泡沫泵房	砖混	2009/5/22	434.33	741,807.00	391,797.73
4	铁路卸车泵房	砖混	2009/5/22	873.77	2,631,462.00	1,389,850.51
5	门卫室一	砖混	2009/5/22	42.70	141,812.00	74,900.37
6	门卫室二	砖混	2009/5/22	29.67	121,158.00	63,991.62
7	柴油卸车泵房	砖混	2009/5/22	489.87	4,389,418.74	2,318,344.66
8	火车栈桥改造低压变电所	砖混	2009/5/22	137.89	1,806,162.51	953,954.83
9	1#钢材库	混合	2015/12/31	22,056.45	22,067,284.00	17,315,462.18
10	2#钢材库	混合	2015/12/31	19,235.92	25,286,652.00	19,841,592.94
11	工属具库	混合	2015/12/31	1,639.11	1,062,216.00	833,485.49
12	机修车间	砖混	2015/12/27	1,087.04	1,857,362.00	1,457,410.05
13	变电所（54#）	砖混	2011/12/29	381.87	572,402.00	333,467.53
14	1#2#变电所(71#、72#变）	砖混	2011/12/30	588.77	1,621,638.41	944,727.23
15	A 港池 1#变电所	钢筋砼	2016/12/31	628.97	3,129,762.00	2,499,067.54
16	消防泵房	砖混	1998/11/1	339.79	664,457.85	90,034.04
17	通用堆场（2#）	钢混	2011.12.30	3,929.69	4,250,986.91	2,949,712.58
18	综合堆场(物流苫垫)	钢混	2011.12.29	2,291.96	4,617,500.58	3,204,032.35
19	钢材堆场(1#)	钢混	2011.12.29	11,999.69	21,245,342.86	14,741,907.35
20	供水调节站	框架	2020-06-21	213.07	477,152.30	446,932.65
21	A 港池污水处理厂房	钢混	2009-11-04	508.70	948,770.03	525,144.21
22	1#库头房	砖混	2013-10-01	701.37	1,483,229.50	931,344.52
23	2#库头房	砖混	2013-10-01	701.37	1,483,229.50	931,344.52
24	干粉室	砖混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,327.66
25	干粉室	砖混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,391.97

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	账面价值	
					原值	净值
26	干粉室	砖混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,456.28
27	控制楼	框架	2015-12-15	622.00	989,981.00	785,780.92
28	门卫房	砖混	2015-12-15	16.29	85,991.00	68,448.84
29	输油臂控制室	砖混	2015-12-15	52.19	70,231.00	56,063.07
30	输油臂控制室	砖混	2015-12-15	52.19	70,231.00	56,222.26
31	制氮机房	砖混	2009 年 3 月	142.70	1,023,545.00	540,602.35
32	停车场彩板保温房	彩板	2008 年	12.00	33,503.50	1,675.18
33	停车场彩板保温房	彩板	2008 年	12.00	33,503.50	1,675.18
合计				69,905.64	104,118,734.19	74,411,298.95

上述房产均正在办理房地产权证，营口港务集团有限公司已出具权属声明，房产产权归营口港务集团有限公司所有，不存在权属争议。待增资完毕后，房地产权证将办在营口港散货码头有限公司名下。

六、资产负债清查情况说明

资产和负债清查的范围与本次评估范围一致。截至评估基准日，资产账面价值为592,279.08万元，负债账面价值为41,231.31万元，净资产账面价值为551,047.77万元。

为配合资产评估，营口港散货码头有限公司对清查工作进行了详细策划，组织公司有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产及负债进行清查。评估人员对工作组进行了集中辅导，详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、完善会计凭证。有关资产的产权证明文件已按要求提供；在评估人员进行现场勘察期间，配合赴现场落实实物资产的分布情况，并提供有关使用、维修、检测记录等资料。

清查工作按照资产的不同种类分别进行。

(二)未来经营和收益状况预测说明

本次评估的预测数据为营口港散货码头有限公司提供，评估人员对其提供的预测进行了独立、客观分析。分析工作包括充分理解编制预测的依据及其说明，分析预测的支持证据、预测的基本假设、预测选用的会计政策以及预测数据的计算方法等。未来年度预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、主营业务收入	81,403.24	208,811.53	213,451.92	216,154.07	220,436.49	223,801.66

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
减：营业成本	63,328.47	151,428.06	155,142.86	156,023.78	159,977.87	162,427.87
营业税金及附加	1,358.54	3,694.37	3,655.28	3,686.06	3,712.27	3,733.10
管理费用	2,416.99	4,956.84	5,047.99	5,066.23	5,136.06	5,308.23
二、营业利润	14,299.24	48,732.27	49,605.78	51,378.01	51,610.28	52,332.46
三、利润总额	14,299.24	48,732.27	49,605.78	51,378.01	51,610.28	52,332.46
减：所得税费用	3,571.52	12,183.07	12,401.44	12,844.50	12,902.57	13,083.11
四、净利润	10,727.72	36,549.20	37,204.33	38,533.50	38,707.71	39,249.34

七、资料清单

委托人提供的主要资料如下：

1、营业执照；

2、与本次评估对应的经济行为文件。

被评估单位提供的主要资料如下：

1．资产评估申报表(由评估机构出具样式)；

2．营业执照；

3．资产权属证明文件、产权证明文件；

4．重大合同、协议等；

5．工程预、决算资料；

6．其他资料。

（此页为营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司项目“企业关于进行资产评估有关事项的说明”委托人签章页，无正文）

法定代表人（签名）：

营口港务集团有限公司

2021 年 10 月 19 日

（此页为营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司项目“企业关于进行资产评估有关事项的说明”委托人签章页，无正文）

法定代表人（签名）：

辽港控股（营口）有限公司

2021年10月19日

（此页为营口港务集团有限公司拟将所持营口港散货码头有限公司股权转让给辽港控股（营口）有限公司项目“企业关于进行资产评估有关事项的说明”被评估单位签章页，无正文）

法定代表人（签名）：

营口港散货码头有限公司

2021年 10月 19日

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为营口港散货码头有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应营口港散货码头有限公司申报并经专业机构审计后的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信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2021 年 10 月 27 日出具 XYZH/2021BJAA20606 号审计报告，审计意见为：后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，反映了基于该编制基础的散货码头于 2021 年 8 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2021 年 1－8 月、2020 年度、2019 年度的备考经营成果。

具体情况见下表。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、 流动资产合计	**412,738,299.93**
2	货币资金	6,988,687.27
3	应收账款	37,762,006.49
4	预付款项	200,000.00
5	其他应收款	257,399.85
6	存货	360,341.22
7	其他流动资产	367,169,865.10
8	二、 非流动资产合计	**5,510,052,507.13**
9	固定资产	4,402,204,853.44
10	无形资产	1,107,847,653.69
11	三、 资产总计	**5,922,790,807.06**
12	四、 流动负债合计	**412,313,126.57**
13	应付账款	24,344,883.56
14	预收款项	20,224,525.62
15	应付职工薪酬	1,815,798.01
16	应交税费	610,644.59
17	其他应付款	365,317,274.79
18	五、 负债总计	**412,313,126.57**
19	六、 净资产	**5,510,477,680.49**

纳入评估范围的实物资产及土地使用权情况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	数量	账面原值	账面净值
固定资产			
房屋建筑物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
构筑物	145 项	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
机器设备	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
车辆	8.00	3,834,000.00	191,700.00
电子设备	170.00	989,903.93	113,465.50
无形资产			
土地使用权	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合计		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的资产情况具体如下：

1、存货—在库周转材料

纳入评估范围的存货为在库周转材料。账面价值共计 360,341.22 元，跌价准备 0.00 元，净值为 360,341.22 元。主要包括润滑油、劳保用品、备件备件等，主要存放于企业材料库等区域。

2、房屋建(构)筑物

纳入评估范围内的为营口港务集团有限公司拥有的，主要分布于辽宁省营口市营口港内和鲅鱼圈区内的房屋建(构)筑物。其中：房屋建筑物共计 40 项。建筑面积合计 73,238.10 平方米；构筑物共计 145 项。主要建筑物包括集团变电所、1 号 2 号钢材库、通用堆场、机修车间等。主要为企业生产性及辅助配套房屋建筑物。

房屋建(构)筑物主要为企业自建。结构类型主要为框架结构、钢结构、砖混结构等，其主要建(构)筑结构特征如下：

(1)框架结构

框架结构房屋基础采用钢筋砼独立式基础及钢筋砼条形基础。上部为现浇钢筋混凝土柱、梁、板。形成整个房屋的框架骨架，370mm 实心砖砌围护。现浇钢筋混凝土屋面，水泥砂浆找平、珍珠岩保温层、改性沥青卷材防水。多为水泥地面或水磨石地面，外墙水泥砂浆磨平刷涂料，内墙水泥砂浆抹平刷涂料。钢木大门、塑钢窗或铝合金窗。

配套工程：动力线路、普通照明、消防系统

(2)砖混结构

砖混结构基础为混凝土条形基础，现浇钢筋混凝土构造柱，370mm 或240mm 实心砖砌内、外墙。现浇钢筋混凝土平板，屋面水泥砂浆找平，珍珠岩保温层，改性沥青防水卷材或刚性防水。多为水泥地面或水磨石地面，外墙水泥砂浆磨平刷涂料，内墙清水墙刷大白或水泥砂浆抹平刷涂料。木门、塑钢窗或铝合金窗。

配套工程：普通照明、消防系统、上下水

(3)钢结构

钢结构房屋基础多采用现浇钢筋混凝土独立式基础。独立基础上部设有钢筋混凝土地梁。上部由钢结构柱、柱间支撑、屋架、屋架水平支撑、檩条、吊车梁构成了主体结构。墙体 1.2 米以下为灰沙实心砖墙抹灰刷涂料。上部墙体为双层保温彩钢压型板、屋面采用双层彩钢保温板、墙面设有塑钢窗或无窗、成品夹芯板推拉门。地面 250mm 厚混凝土地面。

配套工程：动力线路、普通照明、消防系统

(4)室外配套工程

厂区室外配套工程，主要分为公共设施配套和工艺要求配套两种。公共设施配套工程包括道路、围墙、生活给水、采暖供热管道、消防给水、雨水管、动力配电、通讯、网络、监控等。工艺要求配套工程主要包括各类消防水池、管廊带延长、连廊、港池煤堆场污水处理站、输油系统工艺管线、铁路专用线等。

（5）纳入本次评估范围内的码头资产基本情况如下：

纳入本次评估范围内的码头共计 18 个泊位，总长度为 4,954.00 米，资产取得方式为自建，自建于 2008~2015 年间。

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力	长度	前沿水深(m)	数量	主要用途
			(吨级)	(m)		(个)	
1	A 港池 3#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
2	A 港池 4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
3	A 港池 5#通用泊位	重力式沉箱	7	278	-18	1	通用散杂
4	A 港池 6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
5	1#-2#成品油及液体化工品码头	高桩墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位码头	高桩梁式	30	452	-24.5	1	矿石
7	61#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
8	62#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
9	63#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
10	64#通用泊位	重力式方块	7	310	-15.5	1	钢杂

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力	长度	前沿水深(m)	数量	主要用途
			(吨级)	(m)		(个)	
11	65#通用泊位	重力式方块	7	352	-15.5	1	钢杂
12	66#通用泊位	重力式方块	7	260.1	-15.5	1	钢杂
13	67#通用泊位	重力式方块	7	240.9	-15.5	1	钢杂
14	68#-71#通用泊位	重力式方块	7	1069	-15.5	4	钢杂
	合计			4,954.00		18	

3．设备类固定资产

纳入评估范围内的固定资产设备包括机器设备、车辆及电子设备，在评估基准日，主要资产情况如下：

(1)机器设备共计735项，主要为起重机、集装箱正面吊、叉车、门座式起重机及集装箱正面吊等。截止评估基准日，大部分设备维护保养较好，均能正常使用。

(2)本次委估车辆主要为办公用车共8辆，均为洒水车。截止评估基准日，大部分设备维护保养较好，均能正常使用。

(3)电子设备主要为车载数字对讲机、操作终端设备、传真机、电脑、打印机、服务器等，共170项。至评估基准日，大部分设备维护保养较好，均能正常使用；部分购置时间较长，性能比较落后设备已处于待报废状态。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

营口港务集团有限公司本次评估范围的无形资产——土地使用权共计27项，均已办理土地权证。宗地使用权证载面积共计6,855,933.68平方米，纳入本次评估纳围内的土地使用权面积为4,396,185.69平方米。原始入账价值1,481,122,772.84元，评估基准日账面价值1,107,847,653.69元。

委估资产所占用土地，具体权属登记见下表：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	证载面积	纳入评估范围内的转让面积
1	鲅鱼圈国用[2009]第268号	A港池2#土地	港内	2009/12/16	出让	交通用地	2059/12/15	486,764.80	126,764.80
2	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0032395号	A港池1#土地	港内	2020/11/11	出让	交通运输用地	2059/6/9	384,618.90	384,538.25
3	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0032260号	四期工程7#土地	港内	2020/11/10	出让	交通运输用地	2059/12/15	535,388.00	484,941.15
4	辽（2018）营口鲅鱼圈不动产权第0029366号	四期4#宗地	港内	2018/1/24	出让	港口码头	2059/12/15	965,263.59	231,288.84
5	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027169号	物流宗地1	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2052/10/8	22,452.32	4,222.96
6	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0027266号	物流宗地2	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2052/10/8	413,338.24	14,697.35
7	鲅鱼圈国用[2009]第0127号	行政1区	港外	2009/6/5	出让	商业住宅	2049/6/3	42,987.66	245.00
8	辽（2020）营口鲅鱼圈	行政2区	港外	2020/9/23	出	商住	2079/6/3	29,016.61	100.00

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	证载面积	纳入评估范围内的转让面积
	不动产权第 0027176 号				让				
9	鲅鱼圈国用[2009]第 267 号	A 港池 4# 土地	港内	2009/12/16	出让	交通用地	2059/12/15	396,995.30	396,179.07
10	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352 号	01#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	43,979.50	43,979.50
11	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027222	02#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	38,455.14	38,455.14
12	鲅鱼圈国用[2007]第 0216 号	04#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	20,049.55	20,049.55
13	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029375	03#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	199,427.59	199,427.59
14	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263	07#宗地	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2049/12/25	298,720.25	294,174.75
15	鲅鱼圈国用[2007]第 0217 号	05#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	17,452.00	17,452.00
16	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029388	06#-1 宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2049/12/25	189,206.47	189,206.47
17	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032270	06#-2 宗地	海星办	2005/9/27	出让	工业	2052/6/17	141,174.75	141,174.75
18	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029354	08#宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	90,787.67	90,787.67
19	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029361	09#-1 宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	63,085.71	63,085.71
20	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027242	09#-2 宗地	海星办	2006/7/18	出让	港口码头	2052/6/17	87,327.49	87,327.49
21	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029391	10#宗地	海星办	2020/10/12	出让	港口码头	2052/6/17	382,688.05	336,238.11
22	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032298	11#宗地	港内	2020/11/10	出让	港口码头	2052/6/17	294,463.16	235,562.67
23	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027228	13#宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	112,879.91	112,879.91
24	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032267	鲅鱼圈区天山大街东	港外	2005/9/27	出让	仓储	2046/11/27	29,923.93	29,923.93
25	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027202	行政 11 区	港外	2020/9/23	出让	工业	2059/6/9	256,523.19	44,350.38
26	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0035276 号	三期工程-47	港内	2020/12/7	出让	港口码头	2052/7/17	1,153,176.60	797,872.65
27	营口国用[2015]第 5066 号	盐场村宗地	港内	2009/7/8	出让	工业	2054/5/19	159,787.30	11,260.00
合计								6,855,933.68	4,396,185.69

(四)企业申报的表外资产的类型、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)

无。

二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在2021年8月25日至2021年9月6日期间，分四个专业小组（财务组、房产组、设备组、土地组），对评估范围内资产及相关负债进行了核实。

核实过程具体如下：

辅导被评估单位清查资产及负债、填报资产及负债明细，收集整理被评估单位提供的各项评估资料。

依据被评估单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在被评估单位有关人员的配合下，分不同类型，采用不同方法，核实账表、账实是否相符，核实资产状况。根据核实结果，提请被评估单位补充、修改和完善资产评估申报表。

对被评估单位提供的评估资料进行核实，对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

1、纳入评估范围内的资产涉及抵（质）押情况如下：

租赁公司	借款单位	借款总额（万元）	借款余额（万元）	借款开始日	借款结束日	担保方式	合同利率	租金计算方式	抵押物
兴业金融租赁有限责任公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等额本金	仙人岛一港池 1-2#成品油及液体化工品码头、鲅五港 65#钢杂泊位
浦银金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等额本金	鲅鱼圈港区 62#泊位
北银金融租赁有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等额本金	68#、70#泊位
江西金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等额本息	66#、67#泊位

2、纳入评估范围内的资产已出租的情况如下：

合同名称	承租方	租赁物	权证号	面积（平方米）	租赁期	年租金(元、含税)
土地使用权租赁协	营口新港矿石码头有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263 号	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66

议						
土地使用权租赁协议	营口港务股份有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276 号及鲅鱼圈国用（2007）字第 0216、0217 号	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021 年资产租赁协议	营口港务股份有限公司	码头泊位	鲅鱼圈港区一港池 18#矿石泊位、A 港池 3#通用泊位、A 港池 1-2#成品油和液体化工泊位、五港池 61#-71#通用泊位、仙人岛 201-203#泊位及其堆场、罐区		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人岛201-203#泊位未在此次评估范围内，对应租金为30,265,561元。

(三)核实结论

委估资产均正常使用或处于正常状态，与账面记录不存在重大差异，权属完整清晰。

部分房产未办理房产证，但已完成测绘报告，本次评估以测绘后确定的面积确认。

三、评估技术说明——成本法

(一)流动资产

1、货币资金—银行存款

银行存款账面价值为 6,988,687.27 元。共 2 个银行账户，其中中国银行营口经济技术开发区支行的余额为零，银行存款均存放于招商局集团财务有限公司大连分公司。评估人员根据企业提供的对账单及相关资料，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产，经逐项核实，没有未达账项。评估人员对银行账户进行了函证，回函相符。因此，银行存款以核实后账面价值确定评估价值。

最终确认银行存款评估价值为 6,988,687.27 元。

2、应收账款、预付款项及其他应收款

应收账款账面余额 39,082,363.52 元，坏账准备 1,320,357.03 元，账面净值为 37,762,006.49 元，核算内容主要是应收的港口费以及暂估堆存费；评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核实了应收账款发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。对能够收回的和近期已收回冲转的款项，以账面值确认。在经过上述评估程序后，应收账款评估值为 37,762,006.49 元。

预付款项账面余额为 200,000.00 元，坏账准备 0 元，核算内容为预付铁路运费。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核实了预付款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。在经过上述评估程序后，预付款款评估值为 200,000.00 元。

其他应收款账面余额 257,402.65 元，坏账准备 2.80 元，账面净值 257,399.85 元，核算内容为医疗废弃物清理押金及往来款。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核实了其他应收款发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。在经过上述评估程序后，确定其他应收款的评估值为 257,399.85 元。

3、存货

截至评估基准日，企业存货为在库周转材料。账面价值共计 360,341.22 元，跌价准备 0.00 元，净值为 360,341.22 元。主要包括润滑油、劳保用品、备件备件等，主要存放于企业材料库等区域。

评估人员按照评估程序，结合评估基准日企业的评估申报表，对在库周转材料进行了抽查核实。评估人员首先对其提供的原材料清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入产成品保管现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量。经评估人员调查，原材料存放于企业库房内，保存状态良好。

经过与企业了解和评估人员盘点勘查，存货周转较快，不存在积压的状况。经与供应商询价，对于存货以核实后的数量乘以询价单价作为评估值。最终，存货评估值为360,341.22元，无增减值。

4、其他流动资产

其他流动资产账面值为 367,169,865.10 元。核算内容为待抵扣进项税。

评估人员按照评估程序，根据被评估单位提供的评估申报明细表，核查账账、账表的一致性，了解企业所执行的税率、优惠政策，核查其真实性、合理性，了解其他流动资产形成原因，根据具体情况判断款项的回收数额。

最终，确定其他流动资产评估价值为367,169,865.10元。

(二)固定资产——房屋建筑物类

1．评估范围

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类情况如下表：

房屋建筑物类固定资产汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	数量	账面价值	
			原值	净值
1	房屋建筑物	40	110,707,480.32	75,383,613.16
2	构筑物及其他	145	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
合计			5,275,699,565.22	3,899,119,509.70
减：减值准备				
合计			5,275,699,565.22	3,899,119,509.70

2．资产概况

纳入评估范围内的为营口港散货码头有限公司拥有的房屋建筑物固定资产主要分布于辽宁省营口市营口港内及鲅鱼圈港区，其中：房屋建筑物共计40项，构筑物145项。取得方式均为自建，资产建于1928~2018年间。

房屋建(构)筑物主要为企业自建。结构类型主要为框架结构、钢结构、砖混结构等，其主要建(构)筑结构特征如下：

(1)框架结构

框架结构房屋基础采用钢筋砼独立式基础及钢筋砼条形基础。上部为现浇钢筋混凝土柱、梁、板。形成整个房屋的框架骨架，370mm 实心砖砌围护。现浇钢筋混凝土屋面，水泥砂浆找平、珍珠岩保温层、改性沥青卷材防水。多为水泥地面或水磨石地面，外墙水泥砂浆磨平刷涂料，内墙水泥砂浆抹平刷涂料。钢木大门、塑钢窗或铝合金窗。

配套工程：动力线路、普通照明、消防系统

(2)砖混结构

砖混结构基础为混凝土条形基础，现浇钢筋混凝土构造柱，370mm 或240mm 实心砖砌内、外墙。现浇钢筋混凝土平板，屋面水泥砂浆找平，珍珠岩保温层，改性沥青防水卷材或刚性防水。多为水泥地面或水磨石地面，外墙水泥砂浆磨平刷涂料，内墙清水墙刷大白或水泥砂浆抹平刷涂料。木门、塑钢窗或铝合金窗。

配套工程：普通照明、消防系统、上下水

(3)钢结构

钢结构房屋基础多采用现浇钢筋混凝土独立式基础。独立基础上部设有钢筋混凝土地梁。上部由钢结构柱、柱间支撑、屋架、屋架水平支撑、檩条、吊车梁构成了主体结构。墙体 1.2 米以下为灰沙实心砖墙抹灰刷涂料。上部墙体为双层保温彩钢压型板、屋面采用双层彩钢保温板、墙面设有塑钢窗或无窗、成品夹芯板推拉门。地面 250mm 厚混凝土地面。

配套工程：动力线路、普通照明、消防系统

(4)室外配套工程

厂区室外配套工程，主要分为公共设施配套和工艺要求配套两种。公共设施配套工程包括道路、围墙、生活给水、采暖供热管道、消防给水、雨水管、动力配电、通讯、网络、监控等。工艺要求配套工程主要包括各类消防

水池、管廊带延长、连廊、港池煤堆场污水处理站、输油系统工艺管线、铁路专用线等。

主要房屋建筑物概况：

1号钢材库为钢混合结构，建筑面积22,056.45平方米，横向跨度为66米，纵向长度为288.98米，柱距为6米，共设有3个伸缩缝；库房檐口高度为15米，屋脊高度为16.21米；库房为泥浆护壁钻孔灌注桩，台阶式独立杯形基础，主体结构为刚排架结构，包括门型钢架(H形钢柱、H形钢梁)、柱间及屋面钢支撑和钢吊车梁、钢制动桁架等，其中门形钢架跨度为66米，钢柱高度为15米；库房标高1.2米及1.2米车间山墙以下240厚页岩砖，M5混合砂浆砌筑；外墙非承重结构为1.2米以上墙体采用彩色金属压型钢板墙；地面为普通混凝土地面；通风墙、山墙、生活室内墙面为喷白色涂料2遍；钢构件做防锈底漆两道，灰绿色磁面漆两道；建筑钢结构氯磺化底漆两遍，氯磺化中间漆一遍，氯磺化面漆两遍。大门为自动关闭的甲级钢防火门，室内门为甲级和乙级防火门及平开门，窗为普通钢窗和防火窗。耐火等级二级，抗震设防烈度为8度，建筑设计使用年限为50年。戊类库房。库内每跨设置35t桥式起重机3台，共计6台。消防、电气、通风等配套设施齐全。

汽油装船装车泵房：建筑面积355.66平方米，单层坡顶，砖混结构，砼独立基础，砼柱梁，钢屋架，彩钢顶，砖砌筑围护墙，370mm外墙粘贴陶砖饰面，避雷装置，PVC雨落，砼散水，人行台阶，屋顶带檐沟，钢制防盗门，双排塑钢推拉窗，给排水，电照，消防配套。

汽油罐区装船装船泵房配电室：建筑面积313.85平方米，单层平顶，条形基础，砖混结构，砖砌筑承重墙，370mm外墙，屋顶女儿墙，外墙陶砖饰面，钢制防盗门，塑钢推拉窗。

门卫室一：单层平顶，条形基础，砖混结构，砖砌筑弧形承重墙，370mm外墙，砼挑檐屋顶女儿墙，外墙涂料饰面，柱支撑砼雨棚，砼人行台阶，钢制防盗门，塑钢推拉窗，给排水，电照，监控配套。

(2)构筑物

构筑物主要为泊位、堆场等港口的公共设施配套和工艺设施配套。公共设施配套工程包括道路、围墙、生活给水、采暖供热管道、消防给水、雨水管、动力配电、通讯、网络、监控等；工艺要求配套工程主要包括各类消防

水池、管廊带延长、连廊、港池煤堆场污水处理站、输油系统工艺管线、铁路专用线等。

①泊位资产情况

纳入本次评估范围内的码头共计 18 个泊位，总长度为 4,954.00 米，资产取得方式为自建，自建于 2008~2015 年间。

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力	长度	前沿水深(m)	数量	主要用途
			(吨级)	(m)		(个)	
1	A 港池 3#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
2	A 港池 4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
3	A 港池 5#通用泊位	重力式沉箱	7	278	-18	1	通用散杂
4	A 港池 6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
5	1#-2#成品油及液体化工品码头	高桩墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位码头	高桩梁式	30	452	-24.5	1	矿石
7	61#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
8	62#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
9	63#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
10	64#通用泊位	重力式方块	7	310	-15.5	1	钢杂
11	65#通用泊位	重力式方块	7	352	-15.5	1	钢杂
12	66#通用泊位	重力式方块	7	260.1	-15.5	1	钢杂
13	67#通用泊位	重力式方块	7	240.9	-15.5	1	钢杂
14	68#-71#通用泊位	重力式方块	7	1069	-15.5	4	钢杂
	合计			4,954.00		18	

其中：1#-2#成油品及液体化工品泊位：高桩梁板式结构，泊位总长470米，由一工作台、六个系缆墩、两个岸引桥组成。码头面顶标高+7.3 m，系缆墩顶标高+6.8米，码头前沿泥面底标高-14.5米。基础采用钢管桩，工作台及墩台采用现浇钢筋结构，引桥为钢桥。

18#泊位码头：为30万吨级矿石码头，码头呈“一”字形布置在一港池的南部，现有20万吨级矿石码头的西侧，码头前沿线离开北防波堤基线85米，码头长度为452米，码头前沿设计水深为-24.5米,码头顶面高程为5.93米。30万吨级泊位工作平台尺寸为37.3*406米,平台采用高桩梁板式结构,桩基采用直径1200、1000、800钢管桩。排架间距6.5米,共计60排。纵梁高2米，面板采用预

制盖板。工程于2009年5月13日开工，2010年9月30日竣工，2010年10月13日投入使用。

61#-63#泊位：位于营口港鲅鱼圈港区南部作业区，共计4个7万吨级钢杂泊位，采用顺岸式实心方块结构，墙身结构为四层方块，一层卸荷板和胸墙，码头顶面标高为+5.5米，码头前尚底标高-15.5米。基床底标高为-19.0米，基床厚度为3.5米。码头后方为抛石棱体，其外侧为二片石和混合倒滤层，混合倒滤层外侧为吹填砂并振冲密实。面层为钢筋砼大板，轨道梁下为钢筋砼灌注桩。该项目于2004年3月20日开工，2008年9月24日竣工。

64#-66#泊位：位于营口港鲅鱼圈港区南部作业区，码头成东西走向，为顺岸式重力式实心方块结构，为4个钢杂码头,其中67#泊位的西侧57.7米可用作滚装船码头。码头由下至上依次为四层方块，一层卸荷板和胸墙，码头顶面标高为+5.5米，码头前尚底标高-15.5米。基床底标高为-19.0米，基床厚度为3.5米。

68#-71#泊位：位于营口港鲅鱼圈港区南部作业区，五港池西南部，67#泊位西北侧，岸线呈N-S向布置，为4个钢杂码头，靠泊等级为7万吨级，岸线总长1069米，陆域纵深244.3米。码头前沿设计泥面底标高-15.50米，港池航道设计底高程为-15.50米,与四期工程共同形成1100米宽港池，码头顶面标准为+5.5米。码头结构采用带卸荷板的重力式方块结构，方块共计四层，顶层方块上安放钢筋砼卸荷板，胸墙和卸荷板下面的方块连成一个整体，方块后有抛石棱体，码头后方有加填砂，抛石棱体与回填砂之间设二片石、混合倒滤层和土工布倒滤层结构。码头基础采用10~100KG抛石基床，基床厚度为4-6米。码头两轨之间为400厚的砼大板，码头前沿布设两鼓一板锥型护舷、D形护舷和2500KN系船柱。该工程2011年5月30日开工，2014年5月31日竣工交付使用。

②堆场

堆场，结构类型多为为砼大板，联锁块结构，基层为水泥稳定碎石层和碎石垫层。

主要资产概况：

62-63泊位—堆场为联锁块结构，面积77,943.20平方米，建成时间2008年12月。该堆场地基处理为振冲碎石桩(在地基处理内评估)；工程具体做法：机械场地平整，压路机原土碾压，200厚碎石垫层、3层200厚6%水泥稳定层，面

层铺设联锁块。

(3)权属状况

①除了简易房外，其余资产均已做完测绘，正在办理房地产权证书。

②纳入评估范围内的资产涉及抵（质）押情况如下：

租赁公司	借款单位	借款总额（万元）	借款余额（万元）	借款开始日	借款结束日	担保方式	合同利率	租金计算方式	抵押物
兴业金融租赁有限责任公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等额本金	仙人岛一港池 1-2#成品油及液体化工品码头、鲅五港 65#钢杂泊位
浦银金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等额本金	鲅鱼圈港区 62#泊位
北银金融租赁有限公司	营口港务集团有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等额本金	68#、70#泊位
江西金融租赁股份有限公司	营口港务集团有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等额本息	66#、67#泊位

③纳入评估范围内的资产已出租的情况如下：

合同名称	承租方	租赁物	权证号	面积（平方米）	租赁期	年租金(元、含税)
土地使用权租赁协议	营口新港矿石码头有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263 号	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用权租赁协议	营口港务股份有限公司	土地使用权	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276 号及鲅鱼圈国用（2007）字第 0216、0217 号	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021 年资产租赁协议	营口港务股份有限公司	码头泊位	鲅鱼圈港区一港池 18#矿石泊位、A 港池 3#通用泊位、A 港池 1-2#成品油和液体化工泊位、五港池 61#-71#通用泊位、仙人岛 201-203#泊位及其堆场、罐区		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人岛201-203#泊位未在此次评估范围内，对应租金为30,265,561元。

除上述事项外，截至评估基准日，委估房屋建（构）筑物不存在其他抵押担保等事项，除此之外，纳入本次评估范围内的建筑类固定资产无诉讼等其他事项。

（4）会计折旧政策

房屋建筑物类固定资产折旧采用直线法，并按入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。已计提减值准备的固定资产，在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及尚可使用年限确定折旧额。房屋建筑类固定资产的

预计使用年限，年折旧率列示如下：

固定资产类别预计使用年限(年)预计残值率(%)年折旧率(%)

固定资产类别	预计使用年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
港务设施	20-40	5	4.75-2.38
库场设施	20-40	5	4.75-2.38
房屋建筑物	8-35	5	11.88-2.71

3．资产清查核实的方法和结果

(1)资产清查核实的方法

本次评估采用逐一核实的方法进行清查核实，具体做法是：

①根据被评估单位填报的资产评估明细表内容进行账表核对；

②核实各项资产的产权状况、结构类型、建成年月、建筑面积等基本参数；

③根据核实后的资产评估明细表进行现场勘察，记录各项资产的位置、周边环境、配套设施等区域因素，同时对评估对象的楼层、朝向、结构、装修和附属设备等情况进行勘察。

(2)资产清查核实的结果

①委估资产权属清晰，无争议。

②经评估人员现场勘察，委估资产的维修保养、在用状态较好。

③截止评估基准日尚有部分房屋建筑物未取得房屋不动产权证，对于未取得房屋所有权证的房屋，本次评估未考虑相关办证税费。

④房屋建(构)筑物的账面原值包括建安成本、前期及其他费用、资本化利息等与工程相关的费用组成，账面净值为计提折旧后的净值。

⑤委估资产的抵质押事项已在权属状况中进行说明。

4．评估方法

(1)评估方法的选择

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地预测与量化；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。基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，本次评估对于企业自建的建筑物采用成本。

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估，计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。

房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1)建安综合造价

本次评估委估建筑物中有代表性的建筑物，采用预决算调整法确定重置全价，其他建筑物根据类比方法确定单位重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关预决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物预决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

主要取价依据：

I 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》（2017年）；

II 《辽宁省通用安装工程定额》（2017）；

III 《辽宁省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》辽住建管(2018)8号；

IV 辽宁建设工程造价总站发布的《2021年8月营口市建筑材料价格工程信息》；

V 沿海港口水工构筑工程定额（2019）；

VI 沿海港口工程参考定额（2019）；

VII 疏浚工程预算定额（2019）；

VIII 电力建设工程预算定额估价表（2013）；

IX 电力建设工程概算定额估价表（2014）；

X 水工材料网刊价（2021.8）；

XI《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS／T116-2019）；

XII《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》建办标函[2019]193号。

(2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费率	不含税费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.68%	0.68%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
2	工程监理费	1.40%	1.32%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
3	环境评价费	0.03%	0.02%	含税工程造价	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.10%	0.09%	含税工程造价	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.76%	2.61%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
6	招投标代理费	0.02%	0.02%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
7	安全预评价费	0.03%	0.02%	含税工程造价	《辽宁省安全评 价收费指导意见》(2005)
9	安全生产费	1.90%	1.79%	含税工程造价	国家应急厅函 2019 年 428 号
	合计	6.92%	6.56%		

(3)资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）估算资金成本，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为2.5年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建筑安装工程造价+前期及其它费用）×（1+贷款利率）^(合理工期/2-1)

(4)可抵扣增值税

依据财政部、国家税务总局（财税〔2016〕36号）《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，房屋建构筑物在计算其重置全价时可扣减建安综合造价和前期及其他费用中包含的增值税进项税额。

(5)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

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

②观察法

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

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

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。

对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

(3)评估值的计算

评估值=除税重置成本×综合成新率

5．评估结论及分析

①评估结果：

评估基准日2021年8月31日，营口港散货码头有限公司的房屋建(构)筑物评估结果详见下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值		
房屋建筑物类合计	5,275,699,565.22	3,899,119,509.70	5,724,582,000.00	4,081,136,992.00	182,017,482.30	4.67%
房屋建筑物	110,707,480.32	75,383,613.16	137,952,900.00	104,249,100.00	28,865,486.84	38.29%
构筑物及其他辅助设施	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54	5,586,629,100.00	3,976,887,892.00	153,151,995.46	4.01%

①评估增减值原因分析

房屋建筑物总体评估增值182,017,482.30元，增值率为4.67%。主要原因如

下：

A．近年来材料、人工成本等略有上涨；

B．本次评估将减值准备评估为零，故评估净值增值。

6．评估案例

案例1：1#库头房——房屋建筑物评估明细表序号31

(1)基本概况

1#库头房：3层平顶砖混结构，建筑面积701.37平方米，建于2013年10月，砼条形基础，砼梁、板、构造柱，砖砌筑墙体，陶砖墙饰面，聚苯颗粒外墙保温，改性沥青卷材防水屋面，成品木门，隔热断桥铝合金窗，室内墙棚面大白乳胶漆，地面瓷砖。配套有给排水、电照等。

该建筑物给排水、通风、消防、电气等配套设施齐全。

现场勘察状况：房屋结构坚固，房屋未出现不均匀的裂缝，整体外观情况较好，室内设施使用正常。

该房屋建筑物尚未办理房地产权证，但申报建筑面积已由辽宁睿智测绘科技有限公司进行测绘，房地产权证正在办理中。

（2）重置全价

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号，对于符合增值税抵扣条件的企业予以抵扣增值税进项税额。本次评估考虑此政策对评估值的影响，则：

重置全价=除税建安工程造价+除税前期费用及其他费用+资金成本

A．建安工程造价

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑物工程量，套用现行的《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》（2017年）、《辽宁省通用安装工程定额》（2017）、辽住建建管(2018)8号 《辽宁省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》及辽宁建设工程造价总站发布的《2021年8月营口市建筑材料价格工程信息》，计算工程总造价。

建安工程费用表

工程名称:1#库头房

行号	序号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额

行号	序号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额
		建筑工程			1535962.72
1	A	工程定额分部分项工程费、技术措施费合计	人工费+材料费+机械费预算价+机上人工价差+机上其他价差+燃料动力价差+主材费+设备费+其中：企业管理费+其中：利润		1360179.8
2	A1	其中：人工费预算价+机械费预算价	人工费预算价+机械费预算价		357228.88
3	B	一般措施项目费(不含安全施工措施费)	文明施工和环境保护费+雨季施工费		4643.98
4	B1	文明施工和环境保护费	其中：人工费预算价+机械费预算价	0.65	2321.99
5	B2	雨季施工费	其中：人工费预算价+机械费预算价	0.65	2321.99
6	C	其他措施项目费	夜间施工增加费和白天施工需要照明费+二次搬运费+冬季施工费+已完工程及设备保护费+市政工程（含园林绿化工程）施工干扰费+其他		13038.85
7	C1	夜间施工增加费和白天施工需要照明费			
8	C2	二次搬运费			
9	C3	冬季施工费	其中：人工费预算价+机械费预算价	3.65	13038.85
10	C4	已完工程及设备保护费			
11	C5	市政工程（含园林绿化工程）施工干扰费		4	
12	C6	其他			
13	D	其他项目费			
14	E	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计	工程定额分部分项工程费、技术措施费合计+一般措施项目费(不含安全施工措施费)+其他措施项目费+其他项目费		1377862.63
15	E1	其中：企业管理费	其中：人工费预算价+机械费预算价	8.5	30364.45
16	E2	其中：利润	其中：人工费预算价+机械费预算价	7.5	26792.17
17	F	规费	社会保障费+住房公积金+工程排污费+其他+工伤保险		
18	F1	社会保障费	其中：人工费预算价+机械费预算价	0	
19	F2	住房公积金	其中：人工费预算价+机械费预算价	0	
20	F3	工程排污费			
21	F4	其他			
22	F5	工伤保险			
23	G	安全施工措施费	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计+规费	2.27	31277.48
24	H	税前工程造价合计	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计+规费+安全施工措施费		1409140.11
25	I	税金	税前工程造价合计	9	126822.61
26	J	工程造价	税前工程造价合计+税金		1535962.72
		建筑土石方、拆除工程			21908.56
27	A	工程定额分部分项工程费、技术措施费合计	人工费+材料费+机械费预算价+机上人工价差+机上其他价差+燃料动力价差+主材费+设备费+其中：企业管理费+其中：利润		19418.78
28	A1	其中：人工费预算价+机械费预算价	人工费预算价+机械费预算价		13546.31
29	B	一般措施项目费(不含安全施工措施费)	文明施工和环境保护费+雨季施工费		61.64

行号	序号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额
30	B1	文明施工和环境保护费	(人工费预算价+机械费预算价)*0.35	0.65	30.82
31	B2	雨季施工费	(人工费预算价+机械费预算价)*0.35	0.65	30.82
32	C	其他措施项目费	夜间施工增加费和白天施工需要照明费+二次搬运费+冬季施工费+已完工程及设备保护费+市政工程（含园林绿化工程）施工干扰费+其他		173.05
33	C1	夜间施工增加费和白天施工需要照明费			
34	C2	二次搬运费			
35	C3	冬季施工费	(人工费预算价+机械费预算价)*0.35	3.65	173.05
36	C4	已完工程及设备保护费			
37	C5	市政工程（含园林绿化工程）施工干扰费		4	
38	C6	其他			
39	D	其他项目费			
40	E	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计	工程定额分部分项工程费、技术措施费合计+一般措施项目费(不含安全施工措施费)+其他措施项目费+其他项目费		19653.47
41	E1	其中：企业管理费	(人工费预算价+机械费预算价)*0.35	8.5	403
42	E2	其中：利润	(人工费预算价+机械费预算价)*0.35	7.5	355.59
43	F	规费	社会保障费+住房公积金+工程排污费+其他+工伤保险		
44	F1	社会保障费	其中：人工费预算价+机械费预算价	0	
45	F2	住房公积金	其中：人工费预算价+机械费预算价	0	
46	F3	工程排污费			
47	F4	其他			
48	F5	工伤保险			
49	G	安全施工措施费	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计+规费	2.27	446.13
50	H	税前工程造价合计	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计+规费+安全施工措施费		20099.6
51	I	税金	税前工程造价合计	9	1808.96
52	J	工程造价	税前工程造价合计+税金		21908.56
		安装工程			81740.52
53	A	工程定额分部分项工程费、技术措施费合计	人工费+材料费+机械费预算价+机上人工价差+机上其他价差+燃料动力价差+主材费+设备费+其中：企业管理费+其中：利润		71988.81
54	A1	其中：人工费预算价+机械费预算价	人工费预算价+机械费预算价		35185.85
55	B	一般措施项目费(不含安全施工措施费)	文明施工和环境保护费+雨季施工费		457.42
56	B1	文明施工和环境保护费	其中：人工费预算价+机械费预算价	0.65	228.71
57	B2	雨季施工费	其中：人工费预算价+机械费预算价	0.65	228.71
58	C	其他措施项目费	夜间施工增加费和白天施工需要照明费+二次搬运费+冬季施工费+已完工程及设备保护费+市政工程（含园林绿化工程）施工干扰费+其他		1284.28

行号	序号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额
59	C1	夜间施工增加费和白天施工需要照明费			
60	C2	二次搬运费			
61	C3	冬季施工费	其中：人工费预算价+机械费预算价	3.65	1284.28
62	C4	已完工程及设备保护费			
63	C5	市政工程（含园林绿化工程）施工干扰费		4	
64	C6	其他			
65	D	其他项目费			
66	E	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计	工程定额分部分项工程费、技术措施费合计+一般措施项目费(不含安全施工措施费)+其他措施项目费+其他项目费		73730.51
67	E1	其中：企业管理费	其中：人工费预算价+机械费预算价	8.5	2990.8
68	E2	其中：利润	其中：人工费预算价+机械费预算价	7.5	2638.94
69	F	规费	社会保障费+住房公积金+工程排污费+其他+工伤保险		
70	F1	社会保障费	其中：人工费预算价+机械费预算价	0	
71	F2	住房公积金	其中：人工费预算价+机械费预算价	0	
72	F3	工程排污费			
73	F4	其他			
74	F5	工伤保险			
75	G	安全施工措施费	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计+规费	1.71	1260.79
76	H	税前工程造价合计	工程定额分部分项工程费、措施项目费（不含安全施工措施费）、其他项目费合计+规费+安全施工措施费		74991.3
77	I	税金	税前工程造价合计	9	6749.22
78	J	工程造价	税前工程造价合计+税金		81740.52
		工程造价			1639611.8
含税工程总造价：壹佰陆拾叁万玖仟陆佰壹拾壹元捌角					

建安工程费用汇总表

单位及专业工程名称：1#库头房

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额
1	建筑工程	建筑工程		1,535,962.72
2	建筑土石方、拆除工程	建筑土石方、拆除工程		21,908.56
3	安装工程	安装工程		81,740.52
4	工程造价	专业造价总合计(含税)		1,639,611.80
	工程造价	专业造价总合计（除税）		
5	工程单价		701.37	2,337.73

B．前期及其他费用

前期费用及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、招投标代理服务费等。

根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令》第31号令，国家已取消原环境影响咨询费、工程建设监理费、勘察设计费和招标代理服务费的收费标准，本次评估综合考虑工程历史前期费水平并参考类似工程前期费取费标准，从重建角度考虑测算工程建设前期费用及其他费用。依据企业申报的评估基准日固定资产规模确定系数。

序号	费用名称	费率	不含税费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.68%	0.68%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
2	工程监理费	1.40%	1.32%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
3	环境评价费	0.03%	0.02%	含税工程造价	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.10%	0.09%	含税工程造价	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.76%	2.61%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
6	招投标代理费	0.02%	0.02%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
7	安全预评价费	0.03%	0.02%	含税工程造价	《辽宁省安全评 价收费指导意见》(2005)
9	安全生产费	1.90%	1.79%	含税工程造价	国家应急厅函 2019 年 428 号
	合计	6.92%	6.56%		

C 资金成本

按照《全国建筑安装工程工期定额》的规定，工程项目整体的合理建设期约为2.5年，假设工程在建设期内建设资金均匀投入，贷款利率按2.5年期的中国人民银行公布2021年8月LRP利率4.25%计取资金成本。

资金成本=（建筑安装工程造价+前期及其它费用）×（1+贷款利率）^(合理工期/2-1)

D 重置全价

重置全价=建筑安装工程造价＋前期及其他费用＋资金成本-可抵扣增值税

具体计算过程见下表：

重置全价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率	计算公式	计算结果
1	建安工程造价	0%	1=（2+3+4+5）×(1+修正系数)	1,639,612
2	建筑工程		按预算定额和费用定额计算	1,535,963
3	建筑土石方、拆除工程		按预算定额和费用定额计算	21,909
4	安装工程		按预算定额和费用定额计算	81,741
6	前期费及其他费		6=7+8	113,400
7	按费率取价	6.92%	6=1×费率	113,400
8	按建筑面积取价		7=建筑面积×费率	0
9	资金成本	4.25%	9=（1+6）×[（1+贷款利率）^合理工期/2-1]	93,618

序号	费用名称	费率	计算公式	计算结果
10	重置成本	取整	10=1+6+9	1,846,662
11	可抵扣增值税		11=建安费/1.09*9%+(前期费-建安费*建设管理费）/1.06*6%	141,165
12	不含税重置成本		12=重置成本-可抵扣增值税	1,705,500
13	不含税重置单价	701.37	13=不含税重置成本/建筑面积	2,431.67

即1#库头房工程不含税重置全价为= 1,705,500元(取整)。

（3）综合成新率的确定

①年限成新率

该建筑物经济使用年限40年，至基准日已使用7.52 年，则：

年限成新率=(1－已使用年限/经济使用年限) ×100%

=1#库头房年限成新率=80%（取整）

②勘察成新率

通过现场勘察打分，结合建筑物修正系数，计算其完好分值。

建筑物名称	1#库头房	建筑结构	砖混	工程类别	建筑
房产证号	/	建筑面积	701.37	竣工日期	2013/10/1
土地证号	/	层　　数	3	耐用年限	40
账面原值	1483229.50	评估基准日	2021/8/31	尚可使用年限	32.08

房屋结构构造及现状			标准分	现状评定	评定分
结构部分 G	1 地基基础	(1)人工地基；(2)天然地基	25	人工地基：有不均匀沉降	20
		(1)条形基础；(2)独立基础；(3)筏型基础；(4)箱型基础；（5）桩基础			
	2 承重构件	(1)梁：木梁、钢梁、钢筋混凝土梁	25	钢砼梁：足够承载力；钢砼柱：柱身有裂纹，柱身有剥落；	20
		(2)板：木板、钢板、钢筋混凝土板			
		(3)柱：木柱、砖柱、石柱、钢柱、混凝土柱、钢筋混凝土柱			
		(4)承重墙 ：砖墙；石墙、钢筋混凝土墙			
	3.非承重墙	砖墙；空斗墙；板材墙(槽形、空心)；砌块墙；其他	15	砌筑墙：少量裂缝鼓闪；	12
	4.屋面	刚性屋面、柔性屋面、瓦屋面	20	刚性屋面：局部开裂局部源渗漏；	14
	5.地面	水泥砂浆；砼；水磨石；碎石；沥青砼；素土	15	陶瓷砖地面：轻度磨损剥落，局部磨损断裂	11
		灰土；陶瓷砖；石英砖；木地板；大理石；花岗岩			
	小计：（1+2+3+4+5）*权重=	65.45	100	0.85	77
装修部分 S	6.门窗	(1)门：木门；钢木门；铝合金门；塑钢门 (2)窗：木窗；钢窗；铝合金窗；塑钢窗	25	铝合金窗：翘裂，松动，腐朽、开关不灵	18
	7.外墙	清水墙；水刷石；马赛克；瓷砖；铝塑板；玻璃幕墙；抹灰墙；贴面墙；涂刷类；大理石；花岗岩；	25	瓷砖面墙：空鼓、裂缝、剥落，墙面渗水	20
	8.内墙	清水墙；大白；石灰浆；水泥浆；抹灰墙；涂刷类；裱糊类；大理石； (1)完整、牢固，无破损、空鼓和裂缝(风裂除外)； (2)稍有空鼓、裂缝、剥落；（3）部分空鼓、裂缝、剥落；（4）严重空鼓、裂缝、剥落。	25	大白、涂料浆内墙面：有空鼓、霉变、剥落；	19
	9.顶棚	(1)抹灰顶棚；(2)板材顶棚；(3)吊顶棚；	25	抹灰顶棚：有变形、下垂，稍有松动	20

	小计：（6+7+8+9）*权重=		3.85	100	0.10	77
设备部分B	10.给排水	(1)管道畅通良好，各种器具完好；(2)基本完好，个别轻微渗漏；(3)不够畅通，局部锈蚀漏冒；(4)严重堵塞锈蚀，零件残缺损坏；		25	管道畅通，个别部件受损	20
	11.电照	(1)线路装置齐全完好，绝缘良好；(2)基本完好，个别部件受损；(3)局部陈旧老化，绝缘较差；(4)普遍老化残缺，绝缘不良		25	基本完好，个别部件受损	20
	12.监控	(1)现状良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)严重损坏；		25	基本完好使用正常	18
	13.暖气	(1)现状良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)严重损坏；		25	基本完好使用正常	19
	14.动力	(1)设备管道完好无堵漏；(2)基本完好轻度陈旧可用；(3)明显锈蚀待修，供气不正常；(4)基本无法使用；				
	15.消防	(1)现状良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(5)严重损坏；				
	18.其它	(1)现状良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(8)严重损坏；				
	小计：（10+11+12+13+14+...）*权重=		7.7	100	0.05	77
	评定分数（P）:P=G+S+B=		77			

③综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%＋勘察成新率×60%

=80%×40%＋77%×60%

=78%

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

评估值=重置全价×综合成新率

= 1,705,500.00 ×78%

= 1,330,300.00 元（取整）

案例2：A港池1#油码头(转股公司--构筑物及其他辅助设施评估明细表序号131)

(1)基本概况

A港池1#油码头：1#油码头为预制预应力高桩式码头，2009年6月竣工并投入使用，码头长度235m，底高程-15m，钢管桩基础，砼梁柱平台，泊位码头内容包括：泊位主体工程，钢管桩制作，阴极保护灯桩，防波堤加宽。

（2）重置全价的测定

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号，对于符合增值税抵扣条件的企业予以抵扣增值税进项税额。本次评估考虑此政策对评估值的影响，则：

重置全价=除税建安工程造价+除税前期费用及其他费用+资金成本

A．建安工程造价

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑物工程量，套用现行的《沿海港口水工构筑工程定额（2019）》、《沿海港口工程参考定额（2019）》、《疏浚工程预算定额（2019）》及辽宁建设工程造价总站发布的《2021年8月营口市建筑材料价格工程信息》，计算工程总造价。

①码头水工造价

A 港池 1#油码头水工取费

工程名称：A 港池 1#油码头

工程类别：1 一般水工工程：二类						
I. 基价(取费)定额直接费						121,428,574.29
II. 市场定额直接费						
III. 材料价差						37,289,792.37
序号	代码	费用名称	计算式	取费基数	费率 %	小计（元）
1	A	定额直接费	市场价定额直接费+小型工程增加费	159,809,662.37		159,809,662.37
1_2	A2	市场价定额直接费	(人工费+材料费+施工船舶机械使用费+主材费)*概算扩大系数	159,809,662.37		159,809,662.37
1_2_1	A2_1	人工费	人工费	12,826,284.08		12,826,284.08
1_2_2	A2_2	材料费	材料费	91,683,976.39		91,683,976.39
1_2_3	A2_3	施工船舶机械使用费	机械费	24,114,761.90		24,114,761.90
1_2_4	A2_4	主材费	主材费	31,184,640.00		31,184,640.00
1_2_5	A2_5	设备费	设备费			
1_3	A3	小型工程增加费	小型工程增加费			
2	B	其他直接费	安全文明施工费+临时设施费+冬季雨季及夜间施工增加费+材料二次倒运费+施工辅助费+施工队伍进退场费+外海工程拖船费	8,208,571.62		8,208,571.62
2_1	B1	安全文明施工费	基价定额直接费	121,428,574.29	1.5	1,821,428.61
2_2	B2	临时设施费	基价定额直接费	121,428,574.29	1.2	1,457,142.89
2_3	B3	冬季雨季及夜间施工增加费	基价定额直接费	121,428,574.29	1.27	1,542,142.89
2_4	B4	材料二次倒运费	基价定额直接费	121,428,574.29	0.22	267,142.86
2_5	B5	施工辅助费	基价定额直接费	121,428,574.29	1.03	1,250,714.32
2_6	B6	施工队伍进退场费	基价定额直接费	121,428,574.29	0.52	631,428.59
2_7	B7	外海工程拖船费	基价定额直接费	121,428,574.29	1.02	1,238,571.46
3	C	企业管理费	基价定额直接费+其他直接费	129,637,145.91	6.57	8,517,160.49

4	D	利润	基价定额直接费+其他直接费+企业管理费	138,154,306.40	7	9,670,801.45
5	E	规费	基价定额直接费	121,428,574.29	1.6	1,942,857.19
6	F	税前合计	定额直接费+其他直接费+企业管理费+利润+规费	188,149,053.12		188,149,053.12
7	G	增值税	税前合计	188,149,053.12	9	16,933,414.78
8	H	专项税费				
9	I	建筑安装工程费	定额直接费+其他直接费+企业管理费+利润+规费+增值税+专项税费	205,082,467.90		205,082,467.90
		建筑安装工程单价		470.00	m	436,345.68
		码头单位工程造价				102,541,233.95

②前期及其他费用

序号	费用名称	费率	不含税费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.68%	0.68%	含税工程造价×费率	交通运输部 2019 年第 57 号
2	工程监理费	1.40%	1.32%	含税工程造价×费率	交通运输部 2019 年第 57 号
3	环境评价费	0.03%	0.02%	含税工程造价×费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.10%	0.09%	含税工程造价×费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.76%	2.61%	含税工程造价×费率	交通运输部 2019 年第 57 号
6	招投标代理费	0.02%	0.02%	含税工程造价×费率	交通运输部 2019 年第 57 号
7	安全预评价费	0.03%	0.02%	含税工程造价×费率	《辽宁省安全评 价收费指导意见》(2005)
9	安全生产费	1.90%	1.79%	含税工程造价×费率	国家应急厅函 2019 年 428 号
	合计	6.92%	6.56%		

C 资金成本

按照《全国建筑安装工程工期定额》的规定，工程项目整体的合理建设期约为2.5年，假设工程在建设期内建设资金均匀投入，贷款利率按2.5年期的中国人民银行公布2021年8月LRP利率4.25%计取资金成本。

资金成本=（建筑安装工程造价+前期及其它费用）×（1+贷款利率）^(合理工期/2-1)

D 重置全价

重置全价=构筑物安装工程造价＋前期及其他费用＋资金成本-可抵扣增值税

具体计算过程见下表：

重置全价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率	计算公式	计算结果
1	建安工程造价	0%	1=（2+3+4+5）×(1+修正系数)	102,541,233.95
2	码头工程造价		按预算定额和费用定额计算	102,541,233.95
3			按预算定额和费用定额计算	
4			按预算定额和费用定额计算	
5			按预算定额和费用定额计算	
6	前期费及其他费		6=7+8	7,343,969.73
7	按费率取价	6.92%	6=1×费率	7,092,046.69
8	按建筑面积取价	0	7=建筑面积×费率	0
9	资金成本	4.25%	9=（1+6）×[（1+贷款利率）^合理工期/2-1]	5,854,886.68
10	重置成本	取整	10=1+6+9	115,488,167.32
11	可抵扣增值税		11=建安费/1.09*9%+(前期费-建安费*建设管理费）/1.06*6%	8,828,675.29
12	不含税重置成本		12=重置成本-可抵扣增值税	106,659,700.00
13	不含税重置单价	235	13=不含税重置成本/建筑面积	453,871.09

即A港池1#油码头不含税重置全价为106,659,700.00元（取整）。

3、综合成新率的确定

(1) 年限成新率

该构筑物经济使用年限50.00年，至基准日，泊位已使用12.21年，则：

年限成新率=(1－已使用年限/经济使用年限) ×100%

=76%(详见勘察成新率表）

(2) 勘察成新率

通过现场勘察打分，结合构筑物修正系数，计算其完好分值。

构筑物名称	A 港池 1#油码头	建筑结构	高桩式	工程类别	水工泊位
房产证号	/	建筑参数	235	竣工日期	2009/6/17
土地证号	/	层 数	/	耐用年限	50
账面原值	98,191,154.05	评估基准日	2021/8/31	尚可使用年限	37.79

结构构造及现状			标准分	现状评定	评定分
岸壁主体部分 G	1.地基	砂石垫层、排水板；滤层	20	有沉降，基本稳定，有承载能力	16
	2.基础	砼沉箱；砼盖板；块石；灌注桩；轨道梁	20	预制构件，有位移，基本稳定，有承载力	15
	3.岸壁	砌筑、砼胸墙；压顶；砼块	20	浇筑钢砼： 有腐蚀， 有下沉变形	14
	4.附属构件	船柱；船舷；船墩；其它靠船构件	20	有破损、变形移位	14
	5.结构面层	轨道板；砼梁板	20	有磨耗，有开裂	14

	小计：（1+2+3+4+5）*权重=		37	100	0.50	73
软基基槽部分S	6.软基	格栅；土工布；排水板；填砂石		25	基础稳定，能正常使用	19
	7.挖泥	自航耙吸；绞吸式；链斗式；抓斗式；铲斗式挖泥；炸礁清礁		25	绞吸船清淤：港池少量回淤	18
	8.清泥	800、1000、1250、1450m3/h 吹泥；清淤泥；抛运		25	吹填：1450m3/吹填，港池少量回淤	18
	9.围堰	砂石填充；砖石砌筑；检查井；管道；排水渠		25	围堰管井有变形下垂，正常使用	18
	小计：（6+7+8+9）*权重=		22	100	0.30	73
泊位陆域部分F	10.地基	(1)基石；(2)砼垫层；(3)水稳；(4)滤层；(5)砼基础		30	块石砼基本完好牢固	22
	11.耗磨层	(1)连锁块；(2)砼面板；(3)沥青砼；(4)路缘石；(5)跑道梁		30	砼块砼板有破碎开裂，正常使用	22
	12.管网	(1)给排水管道；(2)检查井；(3)雨污水池；(4)电气		30	管井有沉降，正常使用	22
	18.其它	(1)现状良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)严重损坏；		10	能使用正常	7
	小计：（10+11+12+13+14+...）*权重=		15	100	0.20	73
评定分数（P）：P=G+S+B=			73			
年限法评定（N）%：尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）=			76			
综合成新率%：成新率 P*权重+成新率 N*权重=			74			

(3) 综合成新率（%）

综合成新率=年限成新率×40%＋勘察成新率×60%

=76×40%＋73×60%

=74%

4、评估值的确定

评估值= 重置全价×综合成新率

= 106,659,700.00 ×74%

= 78,928,178.00元（取整）

(三)固定资产——设备类

1．评估范围

设备类固定资产在评估基准日的数量和账面值如下表所示：

设备类固定资产汇总表

金额单位：人民币元

科目	申报数量	账面价值	
名称	(项数)	原值	净值
合　计	913	955,406,674.32	503,085,343.74

科目	申报数量	账面价值	
名称	(项数)	原值	净值
机器设备	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
车辆	8.00	3,834,000.00	191,700.00
电子设备	170.00	989,903.93	113,465.50

2．资产概况

(1)机器设备

本次纳入增资范围的机器设备主要分布在其所在厂区内，主要包括：矿石装车机、皮带机、各型号泵、变配电系统、储罐、输油系统工艺管线、装载机、叉车及监控系统等。截至评估基准日，所有机器设备基本状况良好，均正常使用。

(2)车辆

该公司的车辆共计 8 辆，主要包括载货汽车、真空吸尘车等，截至评估基准日，所有车辆均使用正常。

(3)电子设备

该公司的电子设备主要包括：各型号电脑、打印机、空调、复印机、服务器、摄像机、监控设备等，截至评估基准日，所有电子设备均正常使用。

3．资产核实方法和结果

(1)资产核实方法

在账表核对相符的基础上，评估人员在被评估企业有关人员的配合下，对设备类固定资产进行现场核实工作，在条件具备的情况下勘察其运行状况，对其中直接生产设备采用现场逐项调查的方法，对其他设备采用抽样调查的方法，以核查资产的现时状况并收集有关技术资料，验证相关权属资料。

(2)资产核实结果

经现场核实，全部委估设备类固定资产权属清晰，所有设备均可正常使用。

4．评估方法

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

(1)重置全价的确定

1）机器设备重置全价的确定

重置全价＝设备费＋运杂费＋安装调试费＋设备基础费+前期及其他费用＋资金成本－可抵扣的增值税进项税额

①购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价、或参照《2021 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、采购费、保管费、卸车费及其他有关的各项杂费。计算公式如下：

国产设备运杂费=国产设备含税购置价×国产设备运杂费率

运杂费率依据相关行业费用指标中规定的费率并参考《资产评估常用方法与参数手册》计取。

购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③基础费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费费率按相关行业概算指标中规定的费率或参照《资产评估常用方法与参数手册》计取。

设备基础费=设备含税购置价×设备基础费率

④安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

设备安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

⑤工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、工程勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费、招标代理费、可行性研究费等。费率详见下表：

序号	费用名称	费率	不含税费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.68%	0.68%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号

序号	费用名称	费率	不含税费率	计费基础	依据
2	工程监理费	1.40%	1.32%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
3	环境评价费	0.03%	0.02%	含税工程造价	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.10%	0.09%	含税工程造价	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.76%	2.61%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
6	招投标代理费	0.02%	0.02%	含税工程造价	交通运输部 2019 年第 57 号
7	安全预评价费	0.03%	0.02%	含税工程造价	《辽宁省安全评 价收费指导意见》(2005)
9	安全生产费	1.90%	1.79%	含税工程造价	国家应急厅函 2019 年 428 号
	合计	6.92%	6.56%		

⑥资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）估算资金成本，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2。

⑦可抵扣税额

根据(财税〔2008〕170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)、财税（2018）32 号文件及财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期费等按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额：

国产设备可抵扣税额=设备购置价/（1+13%）×13%+运杂费/（1+9%）×9%+（安装费+基础费）/（1+9%）×9%+（前期费-建设单位管理费）/（1+6%）×6%

2）运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据财政部、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）文件规定及财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，购置车辆增值税可以抵扣政策，计算公式如下：

重置全价=现行购价+车辆购置税+新车上户手续费-可抵扣增值税

①购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》,《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

②购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）规定计取；车辆购置税应纳税额＝计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

车辆购置税＝购置价÷(1+增值税率)×车辆购置税率

车辆购置税率：10%

③新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门的有关规定，确定该类费用的收费标准：300.00 元/辆。

④购置车辆进项税额的确定

购置车辆进项税=车辆购置价×增值税率÷(1＋增值税率)

购置车辆增值税率：13%

3）电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》,《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，则其重置全价：

重置全价=购置价-可抵扣税额

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

另：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）机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

N＝尚可使用年限/（实际已使用年限＋尚可使用年限）×100%

2）车辆综合成新率

根据商务部、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》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率＝（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率＝（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率＝Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率＝Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

3）电子设备成新率

采用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5．评估结果

经评估后，纳入评估范围的设备类固定资产在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值		
设备类合计	955,406,674.32	503,085,343.74	1,051,243,880.00	519,262,839.00	16,177,495.26	3.22%
固定资产—机器设备	950,582,770.39	502,780,178.24	1,048,247,800.00	518,265,849.00	15,485,670.76	3.08%
固定资产—车辆	3,834,000.00	191,700.00	2,542,100.00	852,708.00	661,008.00	344.81%
固定资产—电子设备	989,903.93	113,465.50	453,980.00	144,282.00	30,816.50	27.16%

从总体上讲，该公司设备类固定资产评估值与账面价值比较所发生的变化主要体现在以下几个方面：

1)对于机器设备方面，评估原值增值原因一是基准日设备购置价小幅增加，二是评估范围内的机器设备均按合同价入账，而评估时按照相关政策计

算了前期费及资金成本，故导致评估原值增值；一是由于原值增值，二是由于企业机器设备的折旧年限短于评估所使用经济使用年限，故导致评估净值增值。

2)对于车辆方面，由于汽车市场竞争激烈、更新换代速度较快，导致车辆逐年降价，故导致评估原值减值；由于企业车辆的折旧年限短于评估所使用的的经济年限，故导致评估净值增值。

3)对于电子设备方面，一是由于电子设备市场更新换代速度较快，电子设备的市场价格变化较快，二是部分电子设备购置时间较长，此次按市场法评估，故导致评估原值减值；由于企业电子设备的折旧年限短于评估所使用经济使用年限，故导致电子设备评估净值增值。

7．评估案例

案例一：矿石装车机——机器设备清查评估明细表序号 116

(1)设备概况

设备名称：矿石装车机

设备型号：3500t/h

生产厂家：沈阳圣佳机械制造有限公司

购置日期：2012 年 12 月

启用日期：2012 年 12 月

账面原值：11,430,000.00 元

账面净值：3,280,640.93 元

数　　量：1 台

其主要技术参数：

额定生产能力：3500t/h

最大生产能力：4375t/h

伸缩速度：6m/min

伸缩皮带带宽：1600mm

伸缩皮带槽角：35°

伸缩皮带机托辊直径：Φ=159mm

伸缩皮带带速：V=2.5m/s

物料种类：铁矿石，包括粉矿、块矿、球团矿

装车线总长：约 705m。

(2)重置全价的确定

1）设备购置价

评估人员经过向厂家询价，确定该型号设备在评估基准日的含税售价为人民币 12,600,000.00 元/台。

2）运杂费

经向厂家咨询并查询合同价，及参考资产评估手册，综合确定该设备运杂费率为购置价的 2%，则：

运杂费=购置价×运杂费率

= 12,600,000.00×2%

= 252,000.00 元。

3）安装调试费

经向厂家咨询并查询合同价，及参考资产评估手册，综合确定该设备安装费率为购置价的 8%，则：

安装调试费=购置价×安装费率

= 12,600,000.00×8%

=1,008,000.00 元

4）基础费

该设备基础费在土建中包含，故取基础费率为 0%。

5）前期及其他费用

前期及其他费用是按整体工程估算，含税及不含税前期费率分别为 6.92%和 6.56%。

含税前期费=（设备购置费+运杂费+安装费+基础费）×6.92%

= 958,597.47 元

不含税前期费=（设备购置费+运杂费+安装费+基础费）×6.56%

= 909,700.87 元

6）资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期 2.5 年计算，评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）1 年期为 3.85%，5 年期（LPR）为 4.65%，工期 2.5 年的贷款利率（LPR）以基准

日 1 年和 5 年的（LPR）平均值 4.25%计取，资金成本计算公式如下：

资金成本＝(设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

＝787,237.99（元）

7）可抵扣的增值税税额

可抵扣增值税税额=设备购置价/1.13×13%+(运杂费+安装调试费+设备基础费)/1.09×9%+前期及其他费用（含税）-前期及其他费用（不含税）

= 1,602,490.82（元）

8）重置全价的计算

重置全价=(设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税税额

= 14,003,300.00（元/台，取整）

(3)综合成新率

参照行业特点确定该设备的经济寿命年限为 18 年，该设备于 2012 年 12 月投入使用，至评估基准日已使用 8.72 年，通过现场勘察，该设备由于企业维护良好，目前可正常运行，经相关技术人员综合判断该设备尚可使用年限为 9 年，则：

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=9/（9+8.72）×100%

=51%

(4)评估价值的确定

评估价值= 重置全价×综合成新率

= 14,003,300.00 × 51%

= 7,141,683.00（元/台，取整）

案例二：堆料机——机器设备清查评估明细表序号 3

(1)设备概况

设备名称：堆料机

设备型号：DB6000t/h

生产厂家：大连华锐重工集团股份有限公司

购置日期：2015 年 01 月

启用日期：2015 年 01 月

账面原值：19,980,000.00 元

账面净值：9,244,510.76 元

数　　量：1 台

其主要技术参数：

额定堆料能力：6000t/h

最大堆料能力：7500t/h

外形（长*宽*高）：108*12*23.75m

装机总量 550KW

电源：AC10000V/50HZ

总重：750t

(2)重置全价的确定

1）设备购置价

评估人员经过向厂家询价，确定该型号设备在评估基准日的含税售价为人民币 22,000,000.00 元/台。

2）运杂费

报价中包含运费，故确定运杂费率为 0%。

3）安装调试费

经向厂家咨询并查询合同价，及参考资产评估手册，综合确定该设备安装费率为购置价的 7%，则：

安装调试费=购置价×安装费率

= 22,000,000.00×7%

= 1,540,000.00 元

4）基础费

该设备基础费在土建中包含，故取基础费率为 0%。

5）前期及其他费用

前期及其他费用是按整体工程估算，含税及不含税前期费率分别为 6.92%和 6.56%。

含税前期费=（设备购置费+运杂费+安装费+基础费）×6.92%

= 1,628,094.11 元

不含税前期费=（设备购置费+运杂费+安装费+基础费）×6.56%

= 1,545,047.51 元

6）资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期 2.5 年计算，评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）1 年期为 3.85%，5 年期（LPR）为 4.65%，工期 2.5 年的贷款利率（LPR）以基准日 1 年和 5 年的（LPR）平均值 4.25%计取，资金成本计算公式如下：

资金成本＝(设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

＝1,337,055.00（元）

7）可抵扣的增值税税额

可抵扣增值税税额=设备购置价/1.13×13%+(运杂费+安装调试费+设备基础费)/1.09×9%+前期及其他费用（含税）-前期及其他费用（不含税）

= 2,741,176.02（元）

8）重置全价的计算

重置全价=(设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税税额

= 23,764,000.00（元/台，取整）

(3)综合成新率

参照行业特点确定该设备的经济寿命年限为 18 年，该设备于 2015 年 1 月投入使用，至评估基准日已使用 6.61 年，通过现场勘察，该设备由于企业维护良好，目前可正常运行，经相关技术人员综合判断该设备尚可使用年限为 11 年，则：

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=11/（11+6.61）×100%

=62%

(4)评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

= 23,764,000.00 ×62%

= 14,733,680.00（元/台，取整）

案例三：豪泺牌载货汽车(车辆评估明细表 序号 2)

(1)车辆概况

车辆名称：豪泺牌载货汽车

型　　号：ZZ1317M4667C

生产厂家：山东济南卡车股份有限公司

车牌号码：辽 A-H7108

行驶里程：63258 公里

购置日期：2011 年 7 月

启用日期：2011 年 7 月

账面原值：366,000.00 元

账面净值：18,300.00 元

主要技术参数：

转向形式：	方向盘	底盘类别：	二类
产品名称：	载货汽车底盘	产品商标：	豪泺牌
规　　格：	长 11700 宽 2496 高 3025	发动机功率(ML)	247
燃油类型：	柴油	依据标准：	GB17691-2001 第二阶段,GB3847-2005
转向形式：	方向盘	接近离去角：	16/19
轴　　数：	4	最高车速：	90102
发动机排量	9726	轮胎数：	12
轮胎规格：	11.00-20	轮　　距：	前轮距 2022 后轮距：1830
总质量：	31000	前悬后悬：	1500/2450,2425
整备质量：	11110	前排乘客：	2

(2)重置全价确定

1)车辆购置价

该车于 2011 年 7 月购置，经查询车辆市场信息及《腾讯汽车网》等近期车辆市场价格资料，该种型号汽车于评估基准日的售价为 270,000.00 元（含增值税）。

2)车辆购置税

该车由于在港口内行驶，上的是港口厂内牌照，故不计取车辆购置税。

3）新车牌照工本费

新车牌照工本费为 300.00 元/辆。

4）可抵扣的增值税税额

可抵扣的税额=车辆购置价／(1＋增值税率)×增值税率

=270,000.00／(1＋13%)×13%

=31,061.95（元）

5）重置全价

重置全价=车辆购置价+新车牌照工本费-可抵扣的税额

＝239,200.00 （元/辆，取整）

(3)成新率的确定

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》的规定，确定该车使用年限为 15 年，规定行驶里程为 600000 公里。则：

1）使用年限成新率

使用年限成新率=（1－已使用年限／经济使用年限）×100%

该车于 2011 年 7 月使用，已使用年限为 10.12 年，经济使用年限为 15 年，则：

使用年限成新率=（1－10.12/15）×100%

=33%

2）行驶里程成新率

行驶里程成新率=（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

该车已行驶里程为 63258 公里，规定行驶里程 600,000 公里，则：

行驶里程成新率=（1－63258／600,000）×100%

=89%

该车使用、维护正常，无特殊情况，根据车辆实际状况，调整系数 a=0

成新率＝Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+0

＝Min（33%，89%）+0

=33%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=239,200.00×33%

＝78,936.00 （元/辆，取整）

案例四：摄像机(电子设备评估明细表 序号 146)

(1)资产概况

设备名称：摄像机

规格型号：HXR-NX5R

生产厂家：索尼公司

购置日期：2018 年 12 月

启用日期：2018 年 12 月

账面原值：16,120.69 元

账面净值：8,163.14 元

数　　量：1 台

其主要技术参数：

产品类型摄照一体机

产品定位专业摄像机

传感器类型Exmor 3CMOS

传感器尺寸（1/2.8）英寸

有效像素207 万

光学变焦20 倍

数字变焦40 倍

实际焦距f=4.1-82mm

液晶屏尺寸3.5 英寸

液晶屏像素156 万

(2)重置全价的确定

1）设备购置价

评估人员经网络查询得知，该款设备在评估基准日的含税售价为人民币16,999.00 元/台。

2）可抵扣的增值税税额

可抵扣的增值税税额=设备购置费÷（1+增值税税率）×增值税税率

=16,999.00÷1.13×13%

= 1,955.64 （元）

3）重置全价

重置全价=设备购置费-可抵扣的增值税税额

=16,999.00-1,955.64

= 15,040.00 （元/台，取整）

(3)成新率的确定

评估人员经过现场勘察，认为该设备使用正常。该设备经济使用年限为 6 年，截至评估基准日已使用 2.73 年，确定其尚可使用年限为 3 年，则：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=3/（3+2.73）×100%

=52%

(4)评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

=15,040.00×52%

= 7,821.00 （元，取整）

(四)无形资产——土地使用权

1．评估对象概述

(1)土地登记状况

纳入本次评估范围内涉及的土地为 27 宗土地，委估宗地位于营口市鲅鱼圈港区，评估对象总面积 4,396,185.69 平方米，土地使用权账面原值为 1,481,122,772.84 元，账面净值为 1,104,467,003.97 元，其土地登记详细情况见表：

土地登记详细表

单位：平方米

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地到期日	用地性质	土地用途	证载面积	纳入评估范围内的转让面积
1	鲅鱼圈国用[2009]第 268 号	A 港池 2#土地	港内	2009/12/16	2059/12/15	出让	交通用地	486,764.80	126,764.80
2	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032395 号	A 港池 1#土地	港内	2020/11/11	2059/6/9	出让	交通运输用地	384,618.90	384,538.25
3	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032260 号	四期工程 7#土地	港内	2020/11/10	2059/12/15	出让	交通运输用地	535,388.00	484,941.15
4	辽（2018）营口鲅鱼圈不动产权第 0029366 号	四期 4#宗地	港内	2018/1/24	2056/10/15	出让	港口码头	965,263.59	231,288.84
5	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027169 号	物流宗地 1	港内	2020/9/23	2052/10/8	出让	港口码头	22,452.32	4,222.96
6	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027266 号	物流宗地 2	港内	2020/9/23	2052/10/8	出让	港口码头	413,338.24	14,697.35

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地到期日	用地性质	土地用途	证载面积	纳入评估范围内的转让面积
7	鲅鱼圈国用[2009]第 0127 号	行政 1 区	港外	2009/6/5	2059/6/3	出让	商业住宅	42,987.66	245.00
8	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027176 号	行政 2 区	港外	2020/9/23	2059/6/3	出让	商住	29,016.61	100.00
9	鲅鱼圈国用[2009]第 267 号	A 港池 4#土地	港内	2009/12/16	2059/12/15	出让	交通用地	396,995.30	396,179.07
10	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352 号	01#宗地	港内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头	43,979.50	43,979.50
11	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027222	02#宗地	港内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头	38,455.14	38,455.14
12	鲅鱼圈国用[2007]第 0216 号	04#宗地	港内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头	20,049.55	20,049.55
13	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029375	03#宗地	港内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头	199,427.59	199,427.59
14	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263	07#宗地	港内	2020/9/23	2049/12/25	出让	港口码头	298,720.25	294,174.75
15	鲅鱼圈国用[2007]第 0217 号	05#宗地	港内	2007/12/18	2049/12/25	出让	港口码头	17,452.00	17,452.00
16	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029388	06#-1 宗地	海 星办	2010/12/21	2052/6/17	出让	工业	189,206.47	189,206.47
17	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032270	06#-2 宗地	海 星办	2005/9/27	2052/6/17	出让	工业	141,174.75	141,174.75
18	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029354	08#宗地	海 星办	2010/12/21	2052/6/17	出让	工业	90,787.67	90,787.67
19	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029361	09#-1 宗地	海 星办	2010/12/21	2052/6/17	出让	工业	63,085.71	63,085.71
20	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027242	09#-2 宗地	海 星办	2006/7/18	2052/6/17	出让	港口码头	87,327.49	87,327.49
21	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029391	10#宗地	海星办	2020/10/12	2052/6/17	出让	港口码头	382,688.05	336,238.11
22	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032298	11#宗地	港内	2020/11/10	2052/6/17	出让	港口码头	294,463.16	235,562.67
23	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027228	13#宗地	海星办内	2010/12/21	2052/6/17	出让	工业	112,879.91	112,879.91
24	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032267	鲅鱼圈区天山大街东	港外	2005/9/27	2046/11/27	出让	仓储	29,923.93	29,923.93
25	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027202	行政 11 区	港外	2020/9/23	2059/6/9	出让	工业	256,523.19	44,350.38
26	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0035276 号	三期工程-47	港内	2020/12/7	2052/7/17	出让	港口码头	1,153,176.60	797,872.65
27	营口国用[2015]第 5066 号	盐场村宗地	港内	2009/7/8	2054/5/19	出让	工业	159,787.30	11,260.00
合计								6,855,933.68	4,396,185.69

2．地价定义

本次评估价值类型为市场价值。根据本项评估目的和委估宗地的实际情况，本报告所称地价是指在正常的地产市场条件下，在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，委估宗地在设定的用途和开发程度及剩余使用年限条件下土地使用权的价值。

3．评估原则

依据地价评估的最有效利用原则、供需原则、替代原则和贡献原则等原则，对评估对象进行公正、客观、合理、科学的评估。

①最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的利益，并以能满足这一目的为确定的利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

②供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之则下降。其成立条件是：

A．供给者与需求者各为同质的商品进行竞争；

B．同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。

③替代原则

土地价格遵循替代规律。某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所控制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互趋于一致。

④贡献原则

土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价值以土地对土地总收益的贡献大小来决定。

(4)地价因素分析

(1)一般因素

①地理位置和行政区划

鲅鱼圈区（营口经济技术开发区），辽宁省营口市辖区，位于营口市南部，距离营口老城区约 60 公里，为营口市新市区；总面积 268 平方公里，截至 2020 年 6 月，下辖 3 个街道、3 个镇。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，鲅鱼圈区常住人口为 541113 人。

鲅鱼圈区是东北第二大港口、全国十大港口之一的营口港；开发区矿产、木材、粮食、水果、水产品资源非常丰富；交通便利，贯穿全境的哈大铁路、哈大公路、沈大高速公路等交通主动脉，2012 年竣工通车的哈大高速铁路客运专线；全区 25 公里长的海岸线，有亚洲植物标本园、望儿山、地下温泉、海滨古烽火台、仙人岛、青龙山森林公园等景观，构成了山、海、林、泉交相辉映的海滨旅游度假胜地。

鲅鱼圈区（营口经济技术开发区）位于辽宁省中南部，辽东半岛中部、辽东湾东岸，是营口市的四个区之一，距离营口市市区南 52 公里。地理坐标为北纬 40°15′—40°20′，东经 121°8′—122°15′。总面积 268 平方公里。

②经济和社会发展状况

2019 年，鲅鱼圈区全社会固定资产投资 67.5 亿元，比上年下降 6.8%。其中，基础设施投资 13.1 亿元，比上年增长 2.8%。全年建设项目投资中，国有经济投资与非国有经济投资比例为 49.7:50.3。工业项目完成投资 12.6 亿元，占 37.5%；第三产业投资占 79.8%。全年施工建设项目总计 75 个。其中，新开工亿元以上项目 4 个，投资总额 3.1 亿元。

2020 年，鲅鱼圈区地区生产总值实际完成 370 亿元，同比增长 1.2%，完成年计划的 93.9%；全区固定资产投资累计完成 69 亿元，同比增长 2.3%，完成年计划的 95.2%；全区一般公共预算收入完成 35.6 亿元，同比下降 2.4%，完成本年计划的 91.3%;完成年度预算的 94.7%。全区税收收入完成 30.2 亿元，同比下降 4.3%，完成本年计划的 89.7%；完成年度预算的 85.8%。全区城镇居民人均可支配收入 43926 元，同比增长 0.9%。分产业看，第一产业增加值 11.4 亿元，增长 0.6%；第二产业增加值 132.1 亿元，下降 1.1%；第三产业增加值 226.5 亿元，增长 2.8%。三次产业增加值占生产总值的比重为 3.1:35.7:61.2。

第一产业

2019 年，鲅鱼圈区农林牧渔业总产值 20.4 亿元。农林牧渔业增加值 11 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.5%。其中,农业增加值 2.5 亿元，林业增加值 0.45 亿元，牧业增加值 1.8 亿元，渔业增加值 6.15 亿元，农林牧渔服务业增加值 0.1 亿元。全年粮食总产量 13125 吨，比上年下降 4.7%；蔬菜产量 32523 吨，比上年增长 7.0%；水果产量 121213 吨，比上年增长 3.4%；肉类总产量 4598 吨，比上年下降 29.2%；禽蛋产量 5027 吨，比上年下降 12.4%；全年农作物总播种面积 3054 公顷，比上年下降 0.1%。年末农业机械总动力 12 万千瓦，与上年持平。全年农用化肥施用量 4978 吨，比上年下降 0.6%。

第二产业

2019 年，鲅鱼圈区规模以上工业增加值比上年增长 5.2%。其中，股份制

企业增加值增长 6.2%，外商及港澳台商投资企业增加值下降 12.5%。分产业看，其中，全年规模以上冶金产业增加值比上年增长 2.0%，占规模以上工业增加值的比重为 59.0%；装备制造业增加值比上年增长 36.3%，占 13.9%；食品产业增加值比上年下降 25.9%，占 6.9%；新型建材产业增加值比上年下降 1.2%，占 6.32%。全年规模以上工业企业主要产品产量中，生铁 589.6 万吨，增长 14.6%；粗钢 626.2 万吨，增长 14.6%；钢材 646.9 万吨，增长 3.8%；耐火材料制品 34.6 万吨，下降 6.5%；水泥 91.4 万吨，下降 4.7%；精制食用植物油 47.9 万吨，增长 4.7%；焦炭 257.7 万吨，增长 9.5%。规上工业发电量 98.4 亿千瓦时，增长 5.9%。全年规模以上工业企业产品销售率 100%。其中，股份制企业产品销售率 100.3%，外商及港澳台商投资企业产品销售率 99%。全年规模以上工业实现工业总产值 457.7 亿元，比上年下降 2.5%；全年实现规模以上工业增加值 104.4 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.2%。销售产值 457.6 亿元，工业企业产品销售率 100%。实现营业收入 484.7 亿元，比上年增长 1.0%；利税总额 25.2 亿元，比上年下降 48.5%；实现利润 14.1 亿元，比上年下降 53.9%。

2019 年，鲅鱼圈区建筑业总产值 38.4 亿元，按可比价格计算，比上年下降 16.9%。具有建筑业资质等级的总承包和专业承包建筑企业共签订工程合同额 46.8 亿元，下降 18.0%；实际施工的房屋建筑面积 176.5 万平方米，下降 23.9%；上缴税金 1.2 亿元，下降 33.3%；实现利润 0.5 亿元，下降 68.8%；按建筑业总产值计算的全员劳动生产率 42.2 万元/人，下降 9.4%。

2020 年，鲅鱼圈区规模以上工业增加值实际完成 104.6 亿元，同比增长 1.6%。全区开工千万元以上项目 110 个，完成年计划的 131%；其中亿元以上项目 61 个，完成年计划的 100%。

2020 年，鲅鱼圈区全力推进物流枢纽建设，全年争取国家物流枢纽专项资金 3400 万元。营口港实现吞吐量 2.28 亿吨，集装箱运量 564.9 万标准箱，其中，内贸集装箱运量 561.7 万标准箱。沙鲅铁路实现货物到发量 6639 万吨。自贸区至鲅鱼圈疏港铁路工程正式启动。全年新引进物贸企业 400 余家，实现货值落地 1200 亿元，实现税收 12.7 亿元。海铁联运突破 100 万标准箱。

2020 年，鲅鱼圈区成功获批国家先进制造业和现代服务业融合发展试点。企业智能制造水平提升，20 家企业大力实施技术改造，1 家企业被评为国家

级绿色工厂，1 家企业被评为智能制造工厂试点示范单位。1 家企业获评省级“瞪羚”企业，6 家企业获评省级“雏鹰”企业。2 家企业被认定为省级“专精特新”中小企业。全年新增国家级高新技术企业 17 家，高新技术产品产值实现 133 亿元。新增省级专业技术中心 2 家。转化科技成果 9 项，新增授权专利 76 件。先进制造业产值实现 392.8 亿元。

第三产业

2019 年，鲅鱼圈区房地产开发投资完成 34 亿元，比上年下降 11.9%。新增固定资产 22.1 亿元，比上年增长 54.5%。房屋施工面积 571.7 万平方米，比上年增长 0.6%。其中，住宅 435.9 万平方米，比上年增长 4.4%。竣工房屋面积 64.8 万平方米，比上年增长 32.8%。其中，住宅 48.4 万平方米，比上年增长 36.7%。

2019 年，鲅鱼圈区社会消费品零售总额 165.1 亿元，比上年增长 9.6%。在限额以上批发零售业商品零售类值中，全年粮油、食品类零售额 0.1 亿元，比上年下降 35.4%；饮料类零售额 0.02 亿元，比上年下降 31.9%；烟酒类零售额 0.03 亿元，比上年下降 66.9%；书报杂志类零售额 0.07 亿元，比上年下降 18.9%；电子出版物及音像制品类零售额 0.005 亿元，比上年下降 36.4%；中西药品类零售额 0.8 亿元，比上年增长 155.7%；文化办公用品类零售额 0.003 亿元，比上年下降 19.7%；石油及制品类零售额 11.4 亿元，比上年下降 4.9%；汽车类零售额 5.2 亿元，比上年增长 14.1%；其他类零售额 2.6 亿元，比上年增长 10.9%。限额以上批发零售贸易业销售合计 178.1 亿元，比上年增长 44.8%。限额以上住宿餐饮业营业额 4.1 亿元，比上年增长 7.1%。

2019 年，鲅鱼圈区外贸出口 383530 万元，比上年下降 22.6%。外资实际到位 5747 万美元，比上年下降 26.6%。省外内联资金实际到位 66.3 亿元。全年城市居民消费价格比上年上涨 2.3%。分类别看，全年食品烟酒类价格上涨 5.2%，衣着类价格上涨 2.8%，居住类价格上涨 0.6%，生活用品及服务类价格上涨 1.8%，教育文化和娱乐类价格上涨 0.8%，医疗保健类价格上涨 1.9%，其他用品及服务类价格上涨 5.6%，交通和通信类价格下降 1.7%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 2.7%；工业生产者购进价格比上年下降 0.2%。

2019 年，鲅鱼圈区全口径财政收入 60.2 亿元，比上年下降 11.9%。公共财政预算收入 36.5 亿元，比上年下降 9.0%。全口径税收 55.4 亿元，比上年下

降 15.5%。在各项税收中，增值税 7.0 亿元,营业税 0.01 亿元,企业所得税 6.9 亿元，城镇土地使用税 5.5 亿元，土地增值税 1 亿元，契税 2.0 亿元。全年公共财政预算支出 36.4 亿元，比上年下降 3.4%。其中，农林水事务支出 0.9 亿元，科学技术支出 0.4 亿元，医疗卫生支出 2.0 亿元，一般公共服务支出 3.6 亿元，教育支出 4 亿元，社会保障和就业支出 4.8 亿元，城乡社区事务支出 4.8 亿元，住房保障支出 2.0 亿元。全年金融机构各项贷款余额 976 亿元，比上年增长 18%；各项存款余额 842.7 亿元，比上年下降 17.1%；居民储蓄存款余额 467.5 亿元，比上年增长 17.9%。

2020 年，鲅鱼圈区社会消费品零售总额同比下降 4.2%。全区商品房销售面积 86.6 万平方米，同比增长 4.4%，完成年计划的 99.2%。商品房销售额为 42.8 亿元，同比增长 10.1%。全区外资实际到位资金 550 万美元（调整任务指标），完成年计划的 100%。全区外贸进出口总额预计 200 亿元，同比增长 6.3%。全区工业用电量 42.1 亿千瓦时，同比增长 0.88%，完成年计划的 96%。

2020 年，鲅鱼圈区金融服务能力不断增强，锦州银行鲅鱼圈支行正式营业，全区金融、类金融机构 119 家。搭建银企对接平台，为企业融资 57.46 亿元。粮达网、东北粮网等金融平台运行良好，服务企业 150 余家。制定完善金融风险管控方案，多措并举防范化解金融风险。全区各项存款余额 1456 亿元，贷款余额 1048 亿元。金融业实现税收 8.4 亿元。

2020 年，鲅鱼圈区国家全域旅游示范区创建和省旅游主体功能区建设有序开展。魔法温泉、万达颐华酒店等旅游新项目投入运营。成功举办望儿山母爱文化节、国际海滨温泉旅游节、冰雪温泉嘉年华等活动。全年接待游客 924 万人次，旅游总收入 96.5 亿元。望儿山村被评定为省级休闲农业和乡村旅游特色村。

(2)区域因素

①区域概况

鲅鱼圈港与营口老港统称营口港，统归营口港务集团管理，是独立于地方的。鲅鱼圈与营口是区与市的行政管辖关系。从长远的发展来看，鲅鱼圈港更有发展前途，鲅鱼圈区也是营口最为发达的地区。鲅鱼圈港是全国重要的综合性主枢纽港，是东北地区及内蒙古东部地区最近的出海港，东北地区最大的货物运输港，辽东湾经济区的核心港口。鲅鱼圈港区水深浪小，不淤

不冻，四季通航，为中国北方深水良港；同时，具有区位优势，鲅鱼圈港区与沈大高速公路、哈大公路、长大铁路相连，北距沈阳 210 公里，南距大连 180 公里，交通十分便利，具有极强的货物集疏能力。

营口港拥有包括集装箱、汽车、煤炭、粮食、矿石、钢材、大件设备、成品油及液体化工品、原油等 9 类货种专用码头，其中矿石码头、原油码头分别为 30 万吨级，集装箱码头可靠泊第五代集装箱船。主要作业货种有铁矿石、钢材、煤炭、粮食、非矿、成品油及化工产品、化肥、原油、内贸商品汽车、集装箱等。

②交通条件

哈大高铁、沈海高速公路、哈大公路、滨海公路穿过鲅鱼圈区境内，交通十分便利。2019 年，港口货物吞吐量 23817 万吨，比上年下降 35.6%；集装箱吞吐量完成 547.8 万标箱，比上年下降 15.6%。客运站客运量 429 万人，公交车客运量 705 万人，出租车客运量 3441 万人。公路普通货运量完成 882 万吨。

铁路

鲅鱼圈站

哈大高铁、长大铁路、沙鲅铁路，有鲅鱼圈站（高铁）、熊岳城站、芦家屯站。

鲅鱼圈站，位于熊岳镇大铁村，日停靠高铁列车 23 列，可通达营口东、沈阳、大连、长春西、哈尔滨西站等。

熊岳城站，位于熊岳镇，日停靠普通列车 50 列，可通达全国各地。

公路

沈海高速公路（G15）、黑大公路（G202）、滨海大道等。

客运站（鲅鱼圈客运站）位于青龙山大街长江路，每日有发往市内及北京、天津、辽源、通辽、西丰、铁岭、开原、锦州、抚顺、建昌、朝阳、大连、沈阳、阜新、鞍山、辽阳、瓦房店、庄河、凤城、岫岩、兴城和盖州、大石桥、万福、熊岳、兴隆台、海城、老边等省内外的客运班线。

航空

营口机场，鲅鱼圈距营口机场 30 公里

海运

营口港国际客运站位于辽东湾大街黄河路，每周一、四有开往韩国仁川港的国际客滚班轮“紫丁香号”。

5．评估方法

(1)评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等，选择适当的评估方法。

委估宗地有港口码头用地、商住用地、工业用地等。根据不同的地类用途采用不同的方法进行评估。本次评估因涉及宗地用途较多，评估方法简述如下：评估范围内的港口码头用地绝大部分为填海造地形成的，基准地价中无该用途土地的地价，也无可比的交易案例，该类用地的收益也无法合理预计，因此，对港区内港口码头用地价值评估假设开发法、市场比较法、收益还原法及基准地价系数修正法不适用，本次采用成本逼近法进行评估；评估范围内的工业、商住及仓储用地的可比交易案例较少、现行开发成本及收益无法合理预计，因而，对其评估假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法不适用、本次采用基准地价系数修正法进行评估。

(2)成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益 +个别因素修正)×年期修正系数

(3)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法基本公式：

Pi=[P×Py×Pq+基础设施开发程度差异]×(1+K)×IIS

式中：Pi－待估宗地地面地价

P－待估宗地对应的基准地面地价

Py－土地用途修正系数

Pq－期日修正系数

K－待估宗地区域影响因素总修正值

IIS－待估宗地个别因素修正系数的乘积

6．评估案例：

案例1：10#宗地(见无形资产-土地使用权评估明细表序号21)

10#宗地位于海星办事处，为港口码头用地，土地使用权证号为辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029391号，证载面积为382,688.05平方米，本次拟用于增资的面积为336,238.11平方米，使用权类型为出让，使用权截止日期2052年6月17日，截止评估基准日剩余使用年限为30.80年。根据委估宗地状况，采用成本法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益+个别因素修正)×年期修正系数

(1)土地取得费用，指征用委估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。按照《城镇土地估价规程》，调查委估宗地周边土地利用情况，依据辽宁省鲅鱼圈区填海造地相关文件中各项收费的规定，经过分析确定土地取得费用，详见估价测算表。

(2)土地开发费用

土地的基础设施开发，是指将土地开发成估价设定状况所需要的费用。根据鲅鱼圈区基准地价六通一平的费用及市场调查市场调查，结合宗地情况，确定土地开发费用，详见估价测算表。

(3)利息费用

根据委估宗地及整个码头项目的开发程度和开发规模，确定土地计算费用的时间为2年，其中利息率按评估基准日中国人民银行公布的1年期贷款利息率4.25%计，其中土地取得费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，按复利计算，详见估价测算表。

(4)利润

利润是对土地投资的回报，是土地取得费用和开发费用在合理的投资回报率(利润率)下应得的经济报酬。利润率按照开发性质，参考行业一般利润水平，结合当地实际情况，综合考虑确定，详见估价测算表。

(5)土地增值收益

土地增值收益按该区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额测算。

(6)土地年期修正

委估宗地设定土地剩余使用年限为30.80年，则有限期土地使用权价格修正系数公式为：

K= 1-1/(1+r)^n=0.8338

式中： n—土地尚可使用年限

r—土地还原率(依据当地基准地价报告，确定土地还原率为6.00%)

(7)个别因素修正系数

根据委估对象的所在位置、用地条件、用地与周围市场配合程度等因素考虑委估对象的优劣进行个别因素修正，详见估价测算表。

(8)委估宗地评估单价

根据成本逼近法计算公式，进行分析、计算、修正，得出委估宗地评估单价。估价测算过程详见估价测算表。

计算项目		计算依据及计算公式	计算值 (元/㎡)
1、土地取得费	吹砂填海工程成本	根据区域吹填单方市场价及平均吹填高度，填海造地的吹填工程成本约 170.45 元/㎡	170.45
2、相关税费	权属调查测绘费	当地实际收费水平	1.36
	海域使用金	财综【2007】10 号《关于加强海域使用金征收管理的通知》鲅鱼圈区建设填海造地用海 190 元/平方米	190
	生态补偿金	区域实际生态补偿标准	5.85
	农发基金	国土资源部财综[2004]49 号 ，财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知	7.05
	农田水利基金、教育资金	根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)并结合当地实际征收标准	24.67
	规划平面设计费	当地实际收费水平	1.25
合计			230.18
3、土地开发费	基础设施配套费	通上水	18
		通下水	30
		通电	24

		通路		24
		通讯		12
	平整场地费	场地平整		2
合计				110
4、投资利息		(土地取得费+有关税费)×[(1+4.25%)^2-1]＋土地开发费×[(1+4.25%)$^{2/2}$-1]		24.57
5、投资利润		(土地取得费+相关税费+土地开发费)*10%		67.64
6、土地增值收益		取 1 至 5 项的 10%		129.12
总合计		1+2+3+4+5+6		559.50
7、个别因素修正	因素	评价		
	垄断地租修正		10%	727.35
8、年期修正	30.80	[1-1/(1+6.00%)^n]		0.8338
7、评估单价(元/㎡)		总合计×(1+个别因素修正)×年期修正		606

(9)委估宗地价值

委估宗地价值=宗地单价×宗地面积+契税

=606×336,238.11×1.04

=211,910,706 元

案例 2：**06#-1 宗地(见无形资产-土地使用权评估明细表序号 16)**

06#-1宗地位于海星办新港社区港区内，为工业用地，土地使用权证号为辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第0029388号，面积189,206.47平方米，使用权类型为出让，使用权截止日期2052年6月17日，截止评估基准日剩余使用年限为30.8年。根据委估宗地状况，采用基准地价系数修正法进行评估。

(1)计算过程

①土地基准地价

待估宗地位于海星办新港社区港区内，为工业用地。根据营口市鲅鱼圈区人民政府文件《关于调整鲅鱼圈区土地出让单价的通知》(鲅政发【2018】31号)中有关规定：

鲅鱼圈内工业用地基准地价起始价不低于450元/m2，基准地价定义内涵：工业用途，基准日为2016年1月1日，出让年限为50年，基础设施开发程度为宗地外五通(通路、通水、通电、通讯、排水)，宗地内场地平整。

②期日修正

本次评估基准日为2021年8月31日，基准地价中基准日为2016年1月1日，根据调查测算，营口市工业用地无增长。则评估基准日时工业用地期日修正系数为1。

③土地开发程度修正

待估宗地土地开发程度为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水及宗地红线内土地平整)，根据《营口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》(2016年)，基准地价内涵为工业用地开发程度为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水及宗地红线内土地平整)，已达到基准地价内涵的开发程度。本次对土地开发程度不作修正。

④区域因素修正

根据待估宗地区域情况及《营口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》(2016年)修正体系，区域因素及个别因素修正如下：

待估宗地—工业用地区域因素修正表

因素	因子	评价	修正分值(%)
区域因素	道路类型	优	4.95
	距火车站距离(米)	较优	0.89
	距港口距离（米）	优	1.39
	距高速公路口距离（千米）	一般	0
	基础设施完备度	较优	0.89
	环境质量状况（大气、噪声）	较优	0.79
	产业集聚状况	较优	1.09
个别因素	距主干道距离（米）	较优	0.99
	宗地形状	优	1.58
	宗地地形	优	1.39
合计			13.96

其他因素修正

A．使用年期修正

待估宗地剩余年限为30.80年，根据《营口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》(2016年)修正体系，工业用地还原利率为6%、法定最高使用年限为50年，则

使用年期修正系数＝[1-1/(1+6.0%)^30.80]/ [1-1/(1+6.0%)^50]＝0.8816

B．容积率修正

待估宗地为工业用地。根据《营口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》(2016年)修正体系，确定工业用地容积率修正系数为1。

⑥计算土地单价

土地使用权单价＝450×(1+13.96%)×1×0.8816×1

＝452.10元/m2

(2)地价的确定

根据地价评估技术规程及待估宗地的具体条件，评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，进行了认真的调查。结合评估经验和工用地价值因素的参考，采用基准地价系数修正法测算出待估宗地出让国有土地使用权单位地价。经评估人员调查周围类似土地的市场状况，土地利用状况，地价状况，分析认为该方法的测算结果接近市场水平。

宗地总价＝宗地单价×土地使用权面积+契税

＝452.10元/m2×189,206.47×1.04

＝88,962,270 (元)

7．评估结论与分析

本次评估在充分调查、了解和分析被估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定被估对象在地价所设定的条件下，于评估基准日 2021 年 8 月 31 日，剩余使用年限的土地使用权价格为 2,698,618,672 元，资产评估值比账面值增值 1,590,771,018.19 元，增值率 143.59%。

增值原因主要为：委估土地使用权取得时间较久，近年来土地的一级开发成本及市场价格均出现了较大幅度的上涨，导致本次土地使用权评估增值较大。

(五)流动负债

1．应付账款、预收账款及其他应付款

应付账款账面价值24,344,883.56元，主要为应付材料款等；预收账款账面价值20,224,525.62元，主要为预收的港口费；其他应付款账面价值365,317,274.79元，主要是应付押金及应付总部增值税等。我们按照评估程序对金额较大的往来款项进行函证，核实每笔款项的真实性、完整性后，对于无需支付的其他应付款确认评估值为零。评估后，应付账款、预收账款、其他应付款分别24,344,883.56元、20,224,525.62元、365,317,274.79元确定评估值。

2．应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值1,815,798.01元，主要为计提的工资、工会经费和职工福利费。评估人员按照评估程序对应付职工薪酬的计提进行了检查和核实，在核查无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。应付职工薪酬评

估值为1,815,798.01元。

3．应交税费

应交税费账面价值610,644.59元，主要为应付的房产税、环境保护税、印花税及代收代付个人所得税等。评估人员按照评估程序了解适用税费征收规定，如适用税种、计税基础、税率，以及征、免、减税的范围与期限，并对有关账目、纳税申报表和记账凭证等进行了检查和核实，以核实后账面值610,644.59元确定评估值。

四、评估技术说明——收益法

(一) 本次评估对象，即营口港散货码头有限公司股东全部权益价值。

(二)收益法的应用前提及选择的理由和依据

1．收益法的定义和原理

收益法是指通过估算被评估单位未来的预期收益并折算成现值(评估基准日的现在价值量)，以确定被评估单位价值的一种方法。用收益法进行企业整体资产评估时，主要涉及到三个基本要素，即被评估资产的预期收益、折现率或资本化率以及被评估资产取得预期收益的持续时间。

收益法的基本理论公式可表述为：

资产的评估价值＝该资产预期各年收益折成现值之和

2．收益法的应用前提

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

(1)被评估资产是能够而且必须用货币衡量其未来收益的单项资产或整体资产。

(2)资产经营与收益之间存有比较稳定的比例关系，并且未来收益和产权所有者所承担的未来经营风险也必须能用货币加以衡量。

(3)被评估资产预期获利年限可以预测。

3．收益法选择的理由和依据

被评估单位是具有独立获利能力的企业，资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，未来收益可以预测并能量化，与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因此从企业自身状况来看具备应用收益法的条件。

4．收益预测的假设条件

收益预测的假设条件应当结合评估项目的具体情况确定。一般包括：

(1)国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

(3)假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(4)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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

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

(7)有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(9) 假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。

（三）宏观经济分析

1.世界宏观经济分析

2020 年，百年一遇的新冠肺炎疫情重创全球经济。各国封锁措施一度使经济大面积停摆、失业率飙升，二季度 GDP 跌幅普遍创历史极值；疫情缓解后解封重启经济虽然使三季度 GDP 大幅反弹，但也造成疫情强烈反扑。一些国家被迫重新“禁足”，四季度经济活动再次收缩；更多国家在“保生命”和“保生计”之间的艰难平衡中更倾向于后者，但经济“带病上岗”，复苏势头明显减缓。

国际货币基金组织(IMF)10 月发布的《全球经济展望》预计，2020 年全球经济将萎缩 4.4%，相当于 2009 年跌幅的 7 倍，为上世纪 30 年代大萧条以来最严重的衰退。不过，治疗情况的进展提升了人们对前景的期望，疫苗研发的积极进程更为结束新冠疫情带来了希望。IMF 预计，2021 年全球经济有望恢复到疫前 2019 年的产出水平。经济合作与发展组织(OECD)12 月初发布的展望报告则预计，2020 年全球经济将萎缩 4.2%，2021 年将增长 4.2%。

相比 11 年前国际金融危机后的经济恢复，2021 年的全球经济反弹难言强劲。此次疫情导致的全球 GDP 降幅是 2009 年的 7 倍，疫后经济复苏的基数效应远强于上次危机后的复苏，但预期中 2021 年的全球经济增长率甚至不及

2010 年的 5.1%。而且，本次复苏预计将很不平衡，将对世界经济格局演变产生深远的影响。

(1)美国经济遭受重创，但整体表现仍好于多数发达国家

美国作为世界头号发达国家，拥有先进的医药科技和医疗体系，但这次新冠疫情防控却大跌眼镜。截至 11 月底，美国累计新冠确诊病例 1393 万，死亡 27.4 万，均为全球第一。

美国本土疫情 3 月下旬大规模暴发，金融市场先知先觉，2 月底美国股市就开始连番暴跌，国债收益率大幅走低，美元指数因流动性紧张而升至 100 点上方。为稳定市场，美联储 3 月上半月两次紧急降息 50 和 100 个基点，联邦基金利率降至 0.25%的低点，并宣布采取不设上限的量化宽松措施，3 月下半月先后推出 15 项货币政策工具，向市场注入流动性，并直接为实体企业提供信贷支持。超级宽松货币政策下，美联储资产负债表在 2020 年上半年急剧膨胀，与美国 GDP 比值从疫情暴发前的约 20%快速升至 35%上方。

3 月下旬，疫情对实体经济的冲击骤然显现，初次申请失业金人数从 3 月第一周的 21.1 万猛增至最后一周的 686.7 万；2 月消费者信心指数 101，为 2018 年 3 月以来新高，但 3 月大降 11.9 点，4 月再降 17.3 点，创 2011 年 12 月以来新低。为稳定经济，美国政府先后出台了四批总规模达 2.6 万亿美元的财政刺激措施。2020 财年(截至 9 月 30 日)，美国联邦预算赤字为 3.132 万亿美元，相当于 GDP 的 16.9%，远超 2009 年 9.8%的水平。

在史无前例的货币政策和财政纾困措施刺激下，美国股市在 3 月底开始反弹，二季度美国经济断崖式下跌的同时，纳斯达克指数却尽数收复失地，至 6 月超过前期高点，迄今已比疫情前高点超过约 28%。随着 5、6 月份重启经济，主要经济指标明显回暖，失业率从 4 月的 14.7%降至 11 月的 6.7%，GDP 继一、二季度分别环比下跌 1.3%和 9.0%后，三季度大幅反弹 7.4%。

但同时，美国疫情并未得到控制，10 月起新增病例和死亡人数又开始攀升，迄今(12 月初)升势未减，经济持续复苏前景由此被蒙上阴影。美联储最新褐皮书称，在 12 个联储地区中，有四个地区近几周“几乎或全无增长”，其他地区仅出现温和增长。11 月非农就业减少 7.4 万人，为 5 月经济重启以来首次减少。11 月失业率下降 0.2 个百分点，也是 5 月以来最低降幅，目前 6.7%的失业率仍显著高于年初 3.5%左右的水平。随着前期居民补贴到期，新的财

政刺激政策仍在两院悬置，11 月消费者信心指数显著下滑 4.9 个点。

美联储主席鲍威尔表示，美国经济复苏形势很大程度上将取决于疫情控制情况。美国境内和海外新冠确诊病例数再度攀升，使未来数月经济复苏面临挑战。来自疫苗研发方面的积极消息虽然有益于经济中期增长，但重大挑战和不确定性仍然存在。只有当人们确信可以重新安全地从事广泛经济活动之后，美国经济才可能全面复苏。

也有分析认为，人们在很大程度上已经适应了居家生活，联邦政府也没有再次实施全面封闭措施的意愿，疫情的持续对经济活动的影响将显著小于疫情初期暴发时的冲击。从疫苗研发的最新进展看，预计美国 2021 年上半年可以实施较大范围的疫苗接种，夏季美国经济或有强劲表现。目前一般预计，2021 年美国经济将增长 3.2%左右

2020 年前三季度累计，美国 GDP 同比下降 3.8%，大幅好于欧元区 7.4%和英国 11%的降幅，也好于日本 5.9%和加拿大 5.4%的降幅。

(2)欧洲经济或“二次探底”，复苏之路崎岖漫长

欧洲疫情暴发早于美国，各国政府为防控疫情采取的社会隔离措施也普遍严于美国。欧洲也出台了规模超过金融危机时期的宽松货币和财政刺激政策，但受限于欧盟和欧元区的成员集体决策机制，政策力度不及美国，出手速度也慢于美国。这些因素导致欧洲经济在疫情中的收缩幅度超出美国。

欧盟统计局数据显示，2020 年二季度，欧元区 GDP 环比断崖式下跌 11.8%(金融危机期间最大降幅才 3.1%)，其中西班牙下跌 21.5%，衰退最为严重，表现最好的德国也下降 9.8%，高于美国同期 9%的降幅。英国降幅深达 19.8%，英国央行称之为 300 年来最严重的衰退。

经过大面积“封城”“禁足”，欧洲疫情一度得到较好控制，新增病例和新增死亡人数一度降至春季高峰时期的 1/10 和 1%。经济也出现快速回暖，三季度欧元区 GDP 环比大增 12.6%，英国反弹 15.5%。

但放松隔离和重启经济也使疫情快速反弹，夏季之后欧洲疫情再呈失控态势，新增病例连创新高，至 11 月已数倍于春季峰值(得益于治疗水平的提高等因素，新增死亡人数仍未超过前期峰值)。迫于“二次疫情”，英、法、德、西等主要欧洲国家 11 月相继重新实施“禁足”，但措施远不及春季严厉。

“二次疫情”及“二次封锁”下，欧洲经济复苏势头明显放缓。包括欧

洲央行在内的权威机构认为，欧元区经济前景已经恶化。欧洲央行行长拉加德指出，新冠病例增加以及相关防疫措施正在影响经济活动，第四季度欧元区经济增速很可能再度转为负值。

德国基尔世界经济研究所(IFW)预计，欧元区经济复苏步伐将明显放缓，特别是西班牙和法国，如果不能控制疫情，有可能进入二次衰退。如果西班牙衰退程度最终达到德国的两倍，任何复苏基金或救助计划都难以帮助其走出困境。欧洲南北经济鸿沟的扩大，还将增加欧盟国家在利益分配上发生冲突的危险，从而削弱成员国集体抵御风险的能力。

展望 2021 年，欧洲经济反弹有几大利好加持。首先，欧洲已具备开始大规模接种新冠疫苗的条件。德国拜恩泰科(Biontech)表示，疫苗在欧洲交货最早可在 2020 年 12 月下半月开始，年内拜恩泰科和辉瑞疫苗产量可达 5000 万剂，2021 年将生产多达 13 亿剂。其次，欧洲的外部环境预期也会明显改善。美国政府换届显然将修复美欧关系，双方的贸易争端也有望得到化解。此外，为阻止欧洲经济前景恶化，欧洲央行已经明确表示，年内将研究出台进一步支持经济和通胀上行的货币宽松政策。机构普遍预计，欧洲央行会将疫情紧急购债计划规模扩大约 5000 亿欧元。欧元区融资条件有望在更长时间内保持宽松。

IMF、OECD 和欧盟委员会等预计，2021 年欧元区经济可望增长 4.2%-5.2%。但这显然无法弥补其 2020 年约 8%的萎缩。乐观预计，欧元区最早要到 2022 年下半年之后才能恢复到其疫情前的经济产出水平。上次金融危机后，欧元区经济复苏一度被欧债危机中断，前后共花了 6 年多时间才恢复到危机前的水平。那次美国花了 3 年。

(3)东盟经济遭疫情重击，但复苏势头强于欧美

据 IMF10 月公布的《全球经济展望》，东盟新兴经济体 GDP(以印度尼西亚、马来西亚、菲律宾、泰国和越南为统计口径)2020 年预期下滑 4.3%，表现好于欧美，2021 年预期增长 6.2%，复苏势头也好于欧美。

越南经济表现在东盟堪称“一枝独秀”，是唯一保持正增长的国家。越南是中国以外最早发现确诊新冠病例的国家之一，但疫情控制堪称典范。除了 7 月底发生一次涉及上百人、波及 10 个省份的输入性病例本地传染外，已前后两次百日未发生本土病例。越南统计总局国家账户系统司司长杨孟雄表示，

2020 年的越南经济如同被压缩的弹簧，压力最大的时候是二季度，GDP 同比仅增长 0.39%，创最低纪录，但三季度有明显起色，同比增长 2.62%，10 月后情况越来越好。他表示，新冠肺炎疫情得到有效控制是至关重要的因素。

泰国疫情控制也成效显著，迄今累计确诊病例仅 4000 多人，但为防疫付出很大经济代价。泰国旅游业占 GDP 约 1/5，泰国自 4 月到 9 月一直禁止游客入境，10 月有限开放入境旅游，只有 1201 名入境游客，11 月游客更少，只有 681 人。7 月份以来频频爆发反政府示威游行，使泰国经济雪上加霜。前三季度泰国 GDP 累计同比下降 6.8%，降幅仅次于号称最“硬核”防疫的菲律宾。

菲律宾 3 月即宣布进入为期 6 个月的全国紧急状态。但国情所限，严格的防控措施难以切实实行。日新增病例至 8 月一路攀升，最高达到 6870 人。此后虽有缓解，最近日新增病例依然过千，累计病例 44 万。前三季度菲律宾 GDP 累计同比下降 9.7%，其中二季度同比下降 16.9%，三季度降幅依然高达 11.5%。

马来西亚 9 月底以前日新增病例基本控制在百人以下，前期疫情防控可圈可点，但经济代价不菲。为帮助民众和企业渡过难关，政府推出了总额 2950 亿林吉特(约合 707 亿美元)的经济刺激计划，其中财政注资 450 亿林吉特，相当于 GDP 的 3%。尽管如此，二季度 GDP 同比仍下降 17.1%，为东盟国家同期最大降幅；三季度降幅则大幅收窄至 2.7%，显示了强劲的复苏态势。但进入四季度，马来西亚疫情骤然暴发，日新增病例很快破千，迄今居高不下，累计病例超过 7 万。政府被迫强化“行动限制令”，可能为四季度经济复苏蒙上阴影。

印度尼西亚疫情发生伊始，佐科总统就以“踩刹车”和“加油门”为比喻，要求防疫和经济两者兼得。疫情暴发以来，印尼两次实施“大规模社会限制”，又两次放松限制重启经济。期间新增病例持续攀升，至今增势不减，迄今累计病例超过 50 万。在新增病例并未明显减少、近期日增病例仍在 6000 以上的情况下，雅加达及周边大首都圈地区已放松至“社会限制过渡期”。印尼较松的防控至少对即期经济影响较小，2020 年前三季度印尼 GDP 累计同比下降 1.9%，经济表现仅次于越南。

总体而言，东南亚疫情不如欧美发达国家以及印度和巴西等南亚、拉美

国家严重。东盟国家多为外向型经济体，除本地疫情外，其 2020 年经济波动很大程度上受外部环境影响，经济波动与发达国家基本同步，除越南外，经济下滑幅度与欧洲相当。但基于其经济内生动力较大，预计疫后东盟复苏动力将明显强于欧美。

(4)金砖国家(不含中国)恢复元气任重道远

作为发展中大国的代表，金砖国家分处世界不同大洲，发展条件不同，发展水平不一，产业结构各异，在此次疫情中的表现也有所差异。疫情防控方面，除中国外，其他金砖国家都乏善可陈。印度、巴西、俄罗斯累计确诊病例分居全球第二到第四，南非位居第 17，但其总人口感染率并不亚于印度。经济表现方面，据 IMF 最新发布的《全球经济展望》预计，除中国外，其他金砖国家 2020 年经济均将大幅萎缩，2021 年虽将恢复正增长，但与东盟新兴经济体不同，金砖国家 2021 年 GDP 增幅预计均不足以抵消 2020 年的下降。

①印度：经济活动大范围停摆

印度自 3 月 25 日起实施“封国”，经济活动大范围“停摆”。一季度 GDP 还同比增长 3.1%，二季度急转直下，同比骤降 23.9%，称冠全球，期间制造业产出一度腰斩。而且，付出沉重代价的“封国”并未阻止疫情蔓延，二季度末每日新增病例直逼 2 万(封国前不到 100)。防疫、经济两头皆失，“人”“财”两空。

为稳定经济，印度从 6 月 8 日起开始解封，之后疫情更猛烈暴发，至 9 月中旬日新增病例逼近 10 万，超过美国记录。不过“带病”重启的印度经济在三季度明显回暖，同比降幅大幅收窄至 7.5%，9 月工业产出已同比转正。经济恢复的同时，疫情也神奇好转。9 月中旬后新增病例掉头向下，并持续下降至最近 3.5 万的水平。迄今累计确诊病例已近千万。

IMF10 月《全球经济展望》报告预计印度经济 2020 年下降 10.3%。不过最新经济数据显示，印度经济复苏进度好于 IFM 预期，四季度 GDP 同比降幅有望继续收窄至 4%。预计 2020 年全年 GDP 降幅约 8.1%，2021 年则有望增长 5.5%。

②俄罗斯：能源出口遭受重创

俄罗斯疫情自 3 月上旬达到高点后一直未有实质性缓解，9 月初再次恶化，新增病例持续攀升，最近每日约 28000 人，为春季高峰的将近 3 倍。俄罗斯

卫生部长穆拉什科近日表示，或许需要考虑在一定程度上限制民众的出行，包括限制各州之间的交通。但总统新闻秘书佩斯科夫随即澄清：“目前我们依然认为没有那样的必要。”

俄罗斯经济严重依赖油气收入。大疫之年全球油气需求萎缩，油气价格大降，重创俄罗斯能源出口。2018 年和 2019 年，俄罗斯原油出口平均价格分别为每吨 495 美元和 454 美元，2020 年 3 月以来均价跌至 264 美元，比 2019 年大降 41.9%；同时天然气出口均价跌至每千立方米 101.7 美元，相比 2019 年出口均价 186.8 美元下跌 45.6%。

俄罗斯二季度 GDP 同比下降 8%，比一季度骤降 9.6 个百分点；三季度降幅收窄至 3.6%。鉴于疫情仍在恶化，四季度 GDP 同比降幅可能再次扩大。据 IMF10 月预计，2020 年俄罗斯 GDP 将下降 4.1%，2021 年则将反弹 2.8%。最新经济数据显示，2020 年的降幅和 2021 年的增幅或将好于 IMF 预期。俄经济发展部日前将 2020 年 GDP 降幅从 4.8%调至 3.9%，同时预测 2021 年增长率为 3.3%，2022 年为 3.4%，2023 年为 3%。

③巴西：出现近 120 年来最大的经济衰退

巴西确诊病例累计已达 678 万，是俄罗斯的 2.7 倍，实际疫情可能更为严重。巴西检测覆盖率不到俄罗斯的 1/4，大量病例或许未被纳入统计。从新冠死亡人数看，巴西累计已达 17.6 万，为俄罗斯的 4 倍多。巴西日均新增病例 7 月高峰时超过 4.6 万，此后一度下降 2/3，但 9 月重拾升势，近来日均又超过 4 万。

巴西经济结构中，服务业占 GDP 约 63%，在金砖国家中最高(俄罗斯 54%)。而受大范围关闭商业活动等社会隔离措施冲击最大的正是服务业。巴西二季度 GDP 同比下降 10.9%，二季度降幅收窄至 3.9%，但 11 月疫情快速反弹，可能使四季度 GDP 降幅再度扩大。预计全年经济萎缩 5.1%。

疫情以来，巴西旨在减缓新冠病毒传播的社会隔离措施导致从投资到家庭消费在内的经济活动瘫痪。经合组织有关数据研究显示，2020 年第二季度，在全球 31 个发达经济体和新兴市场国家中，巴西在投资下降方面排名第 4。巴西国家地理与统计局数据显示，巴西第二季度投资率同比下降 15.4%。

2020 年 9 月，巴西经济部所属的地理和统计研究院公布统计结果显示，巴西二季度国内生产总值(GDP)环比下跌 9.7%，这是地理和统计研究院自

1996 年开始对全国 GDP 开展季度统计以来跌幅最大的一次。此外，IMF 发布的《全球经济展望》称，巴西 2020 年将出现近 120 年以来最大的经济衰退。

④南非：问题积重难返，经济雪上加霜

南非疫情至 7 月发展至高峰，日均新增病例破万；此后至 9 月上旬降至每日 1600 左右，并在此水平上保持了约两个月；11 月上旬之后开始反弹，最新日新增病例已超过 3800。

南非经济已连续多年疲弱，高债务、高失业率等问题积重难返。疫情更使南非经济雪上加霜。据南非统计局数据，疫情暴发之前，南非 GDP 在 2019 年第三、四季度已连续萎缩，全年仅增长 0.2%。2020 年第一季度环比再降 0.5%，二季度更骤降 16.4%，降幅在全球仅次于印度。三季度经济反弹 13.5%，但三季度末失业率再创新高，达到 30.8%。预计南非经济 2020 年全年将萎缩 6.7%，2021 年有望增长 3.2%，不及 2020 年跌幅的一半。

2.国内宏观经济分析

2020 年，面对新冠肺炎疫情巨大冲击和复杂严峻的国内外环境，各地区各部门科学统筹常态化疫情防控和经济社会发展，国民经济延续稳定恢复态势。展望 2021 年，中国经济有望向常态趋势回归，全年 GDP 增速有望在低基数效应基础之上出现较大反弹。

2020 年，面对全球疫情风波和复杂严峻的内外部发展环境，党中央国务院统筹部署新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，国内新冠肺炎疫情在短期内得到了较好的控制，中国经济长期向好的基本面未变，经济增长中枢仍然处于稳定运行通道。

展望 2021 年，经济继续修复的动能较强，投资有望恢复至疫情前水平，消费有望显著改善，而在出口常态回归和进口回升带动下净出口贡献或有所弱化。整体看，2021 年 GDP 增速有望在 2020 年低基数效应基础之上出现较大反弹。

2020 年伊始，突如其来的新冠肺炎疫情对中国经济社会发展带来前所未有的冲击，国际疫情持续蔓延，世界经济严重衰退，产业链供应链循环受阻，国际贸易投资萎缩，中国经济面临的不稳定不确定因素显著增多。

可喜的是，国内新冠肺炎疫情在短期内得到了较好的控制，疫情影响并未冲击到中国经济长期向好的基本面，中国经济的长期增长中枢仍然处于稳

定运行通道。国际货币基金组织最新报告预测，2020 年中国经济将增长 1.9%，是全球唯一实现正增长的主要经济体。

党中央近期提出中国经济要“加快形成以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进的新发展格局”。双循环格局的构建有助于中国优化产业结构和供应链结构，通过供给侧结构性改革与要素市场化改革提振产能活力。

值得关注的是，中国经济当前所处的内外部环境面临深刻变化、形势复杂严峻，制约双循环格局构建的不确定性因素较多。一方面，去全球化浪潮汹涌。中美摩擦已经从经济贸易层面向其他各个层面升级蔓延，国际贸易环境趋于紧张，国际治理体系也出现了碎片化倾向，极端重商主义、民粹主义和民族主义等势力抬头，正常的国际经贸环境也已受到较大冲击。另一方面，疫情冲击引发的国内经济下滑仍然还处于修复过程中，虽然反弹和恢复势头较为强劲，但仍面临诸多不确定性。在当前复杂严峻局势下，构建国际、国内相互促进的双循环新发展格局，中国经济或将面临诸多风险挑战。

一是在经济增长方面，近年来中国外贸依存度虽持续下行，但相对欧美日等发达经济体仍处于偏高水平，中国对国际市场的依赖程度仍然很高。2019 年，中国外贸依存度为 31.84%，高于美国(19.32%)、日本(28.07%)、欧盟(28.87%)，部分行业的依存度更高至 50%左右。

由此，在国内循环代替国际循环过程中，将面临诸多挑战，如成本问题、物流问题、适配性问题等等，中国经济或将因此会蒙受效率、速度和福利等方面的损失。

二是在国际收支方面，双循环格局的构建过程中，出口减少和进口增长或将会成为趋势，从而降低净出口对国内经济的拉动效用。但在“稳增长”制约下，为保障合意的经济增速，出口下降存在理论下限，且出口降幅掣肘进口增长。

三是在就业方面，中国出口贸易产业链上的大部分企业是中小民企，就业贡献举足轻重。据商务部统计，国内与外贸直接和间接相关的就业规模高达 2 亿人。内循环为主体的新发展格局形成后，外贸企业经营或将承压，对就业的冲击不容小觑。在外需向内需的转化过程中，如何妥善推动外贸转型，是未来需要慎重应对的一个重要挑战。

需要认识到的是，双循环经济格局的转型是强国发展的必由之路。中国

构建双循环格局的战略部署不仅仅源于经济现状，更是基于世界变局的趋势预判。

守成国与崛起国冲突下的逆全球化、民族情绪和贸易争端将对全球经济增长形成压制，单纯依赖国际经贸体系循环的成本越来越高，风险越来越大。

双循环的启动将给中国经济未来十到二十年的发展奠定新的格局，并将成为决定未来中国崛起的重要战略部署。因此，尽管未来或将面临诸多困难和挑战，我们也要坚定信心，着力化解各类矛盾，推动双循环格局构建事业不断向前发展。

(1)2020 年疫后中国经济呈现持续复苏态势

2020 年，面对全球疫情风波和复杂严峻的内外部发展环境，各级政府按照党中央国务院重要战略部署，统筹新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，深化供给侧结构性改革，加大宏观政策应对力度，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，加速构建双循环新发展格局，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官，护航中国经济稳中求进，经济形势总体呈现了稳中向好态势，经济运行中出现了诸多积极变化：一是新动能的经济支撑作用凸显；二是经济下居民收入提高；三是工业生产已基本恢复至正常水平；四是企业销售收入增速逐季走高。

另一方面，中国经济也面临着需求修复滞后、消费需求不稳、基建投资较为疲弱、中小外贸企业经营遇困、区域增长不平衡加剧等现象，需要我们认真总结，找准根源，对症下药。总体来看，制约中国经济增长主要存在四大结构性风险挑战：一是人口低出生率和老龄化同步而至；二是就业中存在结构性矛盾；三是消费增长乏力；四是出口高增态势难以持续。

①经济运行中的积极变化

2020 年三季度以来，在疫情基本得到控制后，中国经济复苏态势持续向好，总需求平稳回升，主要指标逐季改善，前三季度中国 GDP 同比增长 0.7%，年内首次实现由负转正，在主要经济体中一枝独秀。

※新动能的经济支撑作用凸显。前三季度，规模以上高技术制造业增加值增长 5.9%，装备制造业增加值增长 4.7%；高技术产业投资增长 9.1%，加快 2.8 个百分点。线上购物、直播带货等新业态、新模式持续火热，在线办公、远程问诊、在线教育等新兴需求非常旺盛。前三季度实物商品网上零售额同

比增长 15.3%，增速较上半年加快 1 个百分点，占社会消费品零售总额的比重达到 24.3%。在疫情冲击下，产业转型发展的动力明显加快，以互联网经济为代表的新动能逆势成长，在助力疫情防控、保障居民生活、促进经济增长方面都发挥了非常积极的作用。

※经济修复带动居民收入提高。前三季度，经济稳步恢复、增速由负转正，并渐次提速，就业情况也有所好转，实际居民收入增速也由负转正。前三季度，全国居民人均可支配收入 23781 元，同比增长 3.9%，扣除价格因素实际增长 0.6%，年内首次转正。居民收入恢复带动消费需求回升，进而促进第三产业回暖，拉动就业，使得经济步入良性循环。从收入差距来看，城乡居民人均可支配收入比值为 2.67，较 2019 年同期缩小 0.08，显示城乡收入差距进一步缩小，收入分配有所改善，各地积极出台扶贫攻坚政策，乡村扶贫政策取得了一定成效。

※工业生产已基本恢复至正常水平。1-10 月份，规模以上工业增加值同比增长 1.8%，累计增速环比再度加快 0.6 个百分点，连续 3 个月处于正增长区间。从单月看，10 月全国规模以上工业增加值同比增长 6.9%，增速环比持平，较 2019 年同期大幅增加 2.2 个百分点；9 月规模以上工业企业实现利润总额同比增长 10.1%，2019 年同期为-5.3%；10 月中国制造业采购经理指数为 51.4%，连续 8 个月位于临界点以上。此外，三季度全国工业产能利用率为 76.7%，较二季度上升 2.3 个百分点，也高于 2019 年二、三季度的 76.4%，进一步反映出工业生产已基本恢复到疫情前水平。

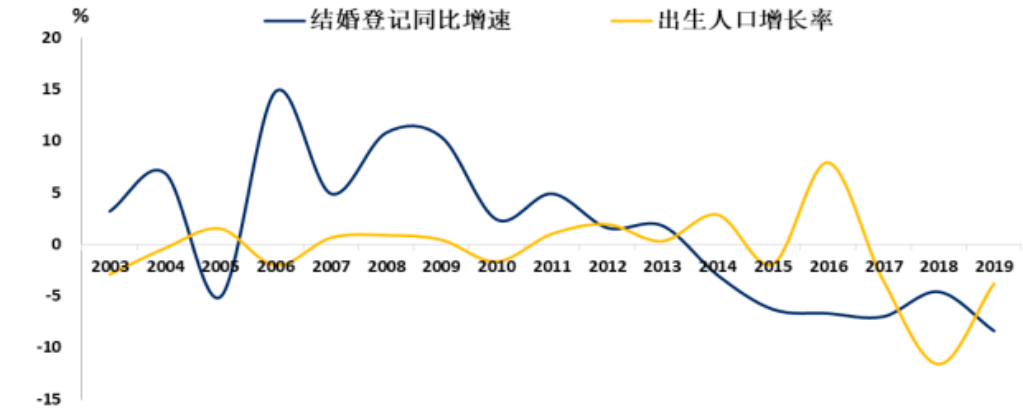
※企业销售收入增速逐季回升。2020 年以来，中国企业销售收入增速总体呈现逐季回升向好态势。1-10 月份，全国企业累计销售收入同比增长 3.2%，增速较前三季度提高 1.4 个百分点，反映出随着统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展的各项政策显效发力，中国经济复苏的态势进一步巩固。分季度看，一季度中国经济受疫情冲击较大，企业销售收入同比下降 17.6%；二季度同比增长 9%；三季度同比增长 12.4%。10 月份增速进一步提升，同比增长 15.1%，较三季度提高 2.7 个百分点。

②经济运行中的突出问题

在经济运行大量涌现积极变化的同时，国内部分领域面临的结构性风险挑战也值得关注。

※中国出生人口持续下降，老龄化加速到来。2019 年中国总人口为 140005 万人，首次突破 14 亿，较 2018 年增加 467 万，人口增量持续收窄，自然增长逐渐放缓。恒大研究院报告预测，中国人口将在“十四五”时期陷入负增长，2050 年左右开始中国人口总量将急剧萎缩，2100 年中国人口将降至不到 8 亿，届时中国人口占全球比例将从当前的约 19%降至 7%。另一方面，中国人口老龄化速度和规模前所未有，2022 年将进入占比超过 14%的深度老龄化社会，2033 年左右进入占比超过 20%的超级老龄化社会，之后持续快速上升至 2060 年的约 35%。人口困境折射出中国人口红利消失，中国经济潜在增长率下滑，并引发消费结构变迁。

图表 1：结婚意愿与出生人口趋势均显著下滑



来源：新华财经

※就业形势总体向好，而结构性矛盾不容忽视。尽管整体就业情况趋于好转，但就业结构性失衡问题依然存在，重点反映在农民工就业数量下降和大学生就业困难上。

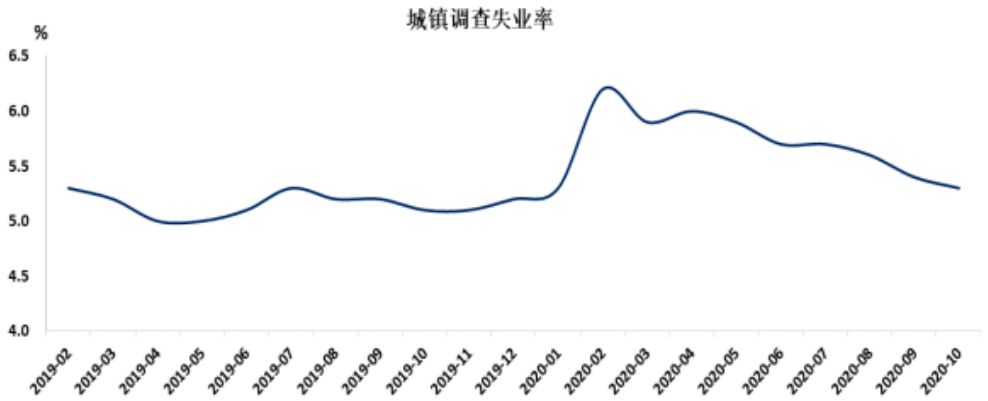
一方面，三季度末农村外出务工劳动力总量 1.7 亿人，较二季度末相比增加 200 万人，但较上年同期减少 384 万人，同比下降 2.1%。说明尽管农民工就业情况正在趋于好转，但与 2019 年相比仍有一定程度的缩小。

主因国家鼓励就近就业政策发挥效应，使得未来一个时期内农民工更多偏向本地就业，外出务工需求下降；此外，疫情冲击下经济受重创后制造业恢复相对缓慢，企业用工需求较 2019 年同期减少，也导致农民工就业需求下降。

另一方面，大学毕业生群体的就业压力依然较大。受疫情影响，2020 年

就业市场的大学毕业生面临企业用工需求锐减和应聘时间缩短的双重冲击。9月份 20-24 岁大专及以上人员调查失业率较 2019 年上升 4 个百分点，反映出毕业生群体就业有所好转但仍然承压。

图表 2：就业整体向好，但结构性矛盾暗藏

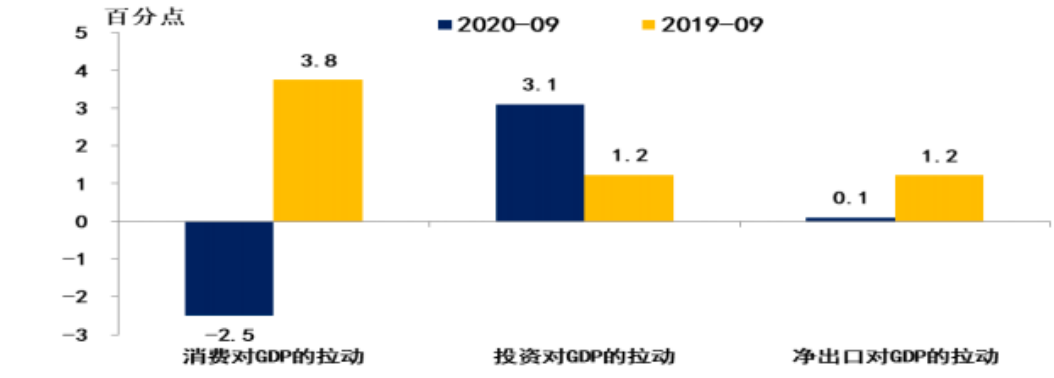


来源：新华财经

※消费增长乏力，经济复苏基础尚不牢固。通常来说，消费是拉动中国经济增长的第一动力，2019 年消费对经济的贡献率 57.8%，投资为 31.2%，出口为 11.0%。现阶段，投资和出口增速均超过了 2019 年同期的水平。

与之不同的是，前三季度社零消费累计同比下降 9.11%，大幅拖累前三季度 GDP 增速下行达 2.5 个百分点，而 2019 年同期为拉高当期 GDP 增速 3.8 个百分点，反映出中国经济内生性的增长动力还较为疲弱，经济复苏基础尚不牢固。

图表 3：消费拖累经济增长



来源：新华财经

※出口高增持续性存疑，对经济的拉动效用或将减弱。前三季度中国贸易顺差为 23054.0 亿元，同比增长 14.2%，拉动 GDP 上升了 0.1 个百分点。前

三季度，出口总额 12.7 万亿，同比增长 1.8%，远高于前三季度 GDP 增速的 0.7%。

近期，出口增长超预期弥补了消费低迷，对经济修复起到了积极的支撑作用。

但需要注意的是，10%左右的出口增速或难以持续的。近期，出口的拉动力量主要是防疫物资出口、居家办公带来的“宅经济”产品出口以及欧美深陷疫情带来的中国生产替代效应。

而随着欧美疫情逐步缓解、经济逐步恢复、疫苗大面积使用，未来中国出口高增长的可持续性存疑，大概率将向近年均值回归。

(2)2021 年经济有望向常态下的周期趋势回归

①投资和消费料将发力，2021 年经济有望显著回升

2020 年前三季度，GDP 累计增长 0.7%，增速年内首次由负转正。其中，第三季度 GDP 同比增长 4.9%，增速较二季度提升 1.7 个百分点，连续两个季度处于经济修复通道。三季度名义 GDP 同比增长 3.6%，增速较二季度提升 2.3 个百分点。

全球经济衰退背景下，中国出口逆势上涨，下半年增速甚至好于疫情之前。究其原因，欧美财政刺激维护了居民消费能力，中国疫情控制和政策聚焦保全了企业供给能力，疫情肆虐下全球生产端出现较大程度出清，削弱了国际市场的供给能力。

国内外供需错位推动中国出口逆势上扬，中国在全球供给中心的地位在短期得到了进一步强化。

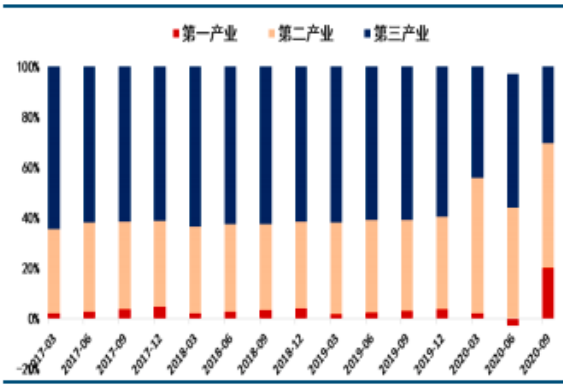
数据显示，二季度起净出口对 GDP 的拉动由负转正，2020 年 7 月份起出口增速已高于疫情前水平。但考虑到中国占世界的出口份额已处于高位，难以进一步提升。因此在全球疫情得到有效控制后，中国出口大概率将向近年均值水平回归。

从三次产业来看，三季度第一、二、三次产业贡献率分别为 20.3%、49.2%、30.5%。与 2019 年同期相比，第一与第二产业贡献率分别大幅增加 17.2、13.3 个百分点，而第三产业贡献率则下降 30.5 个百分点。

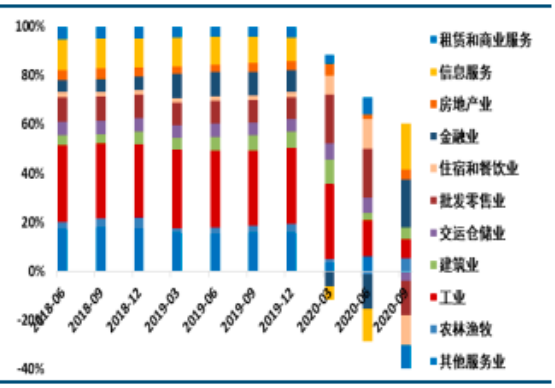
从行业来看，三季度金融、信息服务、工业、农林渔牧等行业贡献率较大，分别为 94.7%、90.2%、37.6%、25.2%。与此相对的是，批发零售、住宿

和餐饮、租赁和商业服务等行业的拖累较大，贡献率分别为-67.6%、-57.7%、-44.7%。

图表 5：三次产业贡献率走势



图表 6：重点行业贡献率走势



来源：新华财经

通过对经济数据采用模型建模分析后发现，潜在经济增长率平稳运行，周期对经济的拉动下降显著。从经济增长的长期趋势来看，当前潜在经济增长率呈现较好的平稳运行态势，从 2019 年三季度起潜在经济增长率已连续多季度维持 6.0%左右的水平。

从周期角度看，2019 年四季度起，工业生产、PPI、利润等经济数据出现了一定程度的好转，基钦周期现见底迹象。数据显示，2019 年 11 月基钦增速下探至 0.3%，相当接近经验底部。

从历史经验来看，2016 年的周期底部是-1.9%，2009 年的底部是-0.8%，彼时的周期点位已相当接近历史低点。按周期运行规律，2020 中国经济有望进入基钦周期上行阶段，但新冠疫情打断了这一进程。

可喜的是，近期基钦周期已出现攀升向好的运行趋势。2020 年 7-9 月的基钦增速分别是 7.4%、7.9%、8.2%，整体呈现显著震荡上行走势。按照周期运行规律，这一轮库存周期的上行期有望维持到 2021 年三季度或更长。

反观朱格拉周期，虽从 2020 年 3 月起，周期持续修复，10 月已达 2.83%，近期更有望恢复至疫情前的 4.2%水平，但鉴于朱格拉周期整体仍处于下行阶段，对经济的提振效用有限。

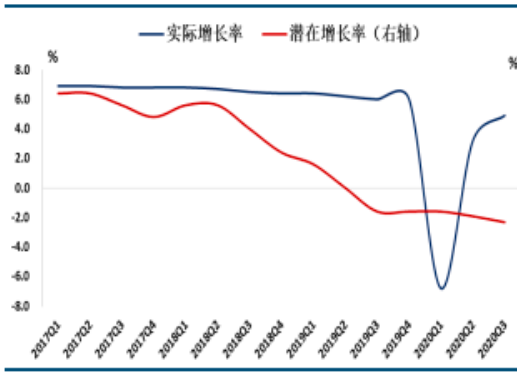
从疫情控制情况、重点领先指标以及社会经济预期等判断，2021 年中国经济进一步修复的动能不弱，叠加低基数效应，经济有望从低谷向常态下的周期趋势回归。从监管机构与政策角度看，宏观政策可能将于 2021 年趋于正

常化、常态化，经济修复也更多依赖消费、制造业投资和出口等顺周期动能而非逆周期政策。

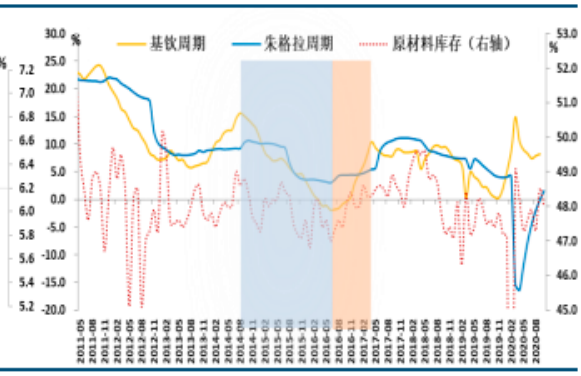
从支出法角度整体来看，2021 年预计投资增速有望恢复至疫情前水平，消费在 2020 年低水平基础上有望显著回升，而在出口回归常态和进口回升下净出口贡献或有下降。

整体看，2021 年全年经济增速有望在 2020 年低基数效应基础之上出现较大上升，预计全年实际经济增速约为 9%左右的水平。

图表 7：长期增长中枢保持平稳



图表 8：基钦周期攀升向好



来源：新华财经

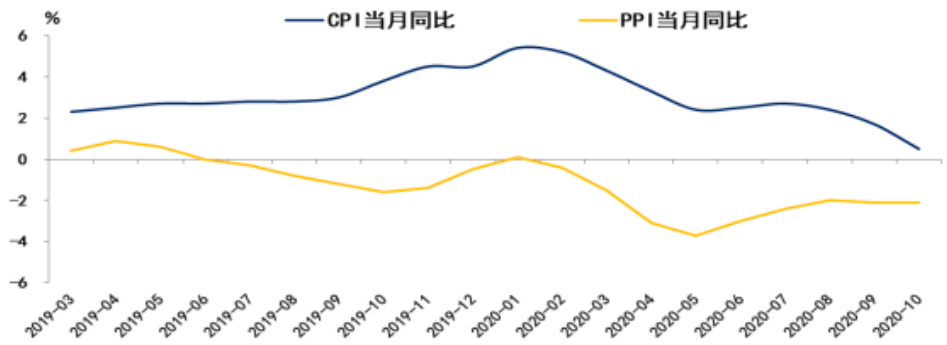
②未来 CPI 走势趋弱，PPI 有望加速上行

※年内 CPI 走势较弱，未来肉价低迷或继续压制 CPI。2020 年以来除疫情影响下的需求疲弱外，CPI 同比大幅走低还主要受猪肉价格高基数影响，而于 6-7 月受到季节性因素和汛情影响则出现阶段性反弹。展望 2021 年，预计猪肉价格或将出现一定程度下跌，由此拖累 CPI 下行，预计全年约 1.5%。

※PPI 延续企稳趋势，未来有望加速上行。2020 年在疫情爆发初期的影响下，全球经济活动停滞，原油价格大幅下跌，拖累 PPI 疲弱走低。展望 2021 年，预计 PPI 有望上行走出通缩，全年约 1.2%。

一方面，目前原油价格仍处于历史低分位水平，2021 年全球经济大概率走向复苏，原油价格有望上行。另一方面，2020 年初以来 M1 增速触底反弹，也有利于 PPI 走出通缩。

图表 9：CPI 延续跌势，PPI 走势平稳



来源：新华财经

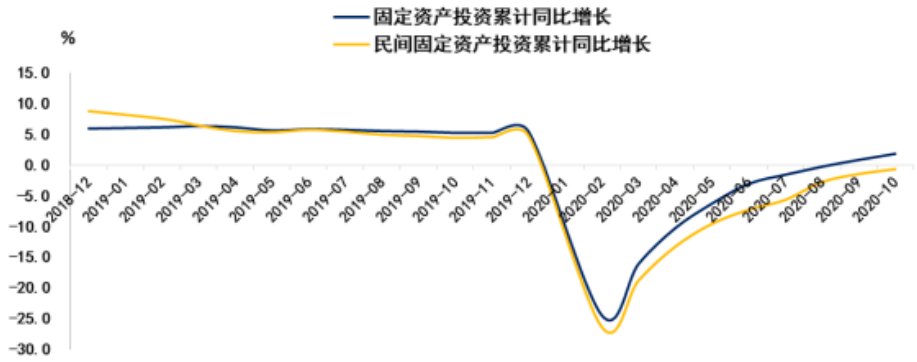
③各投资分项增长预期均较乐观，2021 年固定资产投资表现可期

※房地产维持高位、基建提速、制造业向好，2021 年固定资产投资有望加速。1-10 月固定资产投资累计增速为 1.8%，环比提升 1.0 个百分点。按此测算，10 月固定资产投资同比增长 12.2%，增速较 9 月提升 3.5 百分点。

其中，房地产投资同比增长 12.7%，增速环比提升 0.7 个百分点，增速维持高位；基建投资同比增长 4.4%，增速环比大幅提升 1.2 个百分点；制造业投资同比增长 3.7%，增速环比提升 0.7 个百分点。

展望 2021 年，在固定资产投资增长构成要素中，制造业投资有望显著回升，基建投资料有改善，房地产投资仍将处于高位，预计 2021 年固定资产投资将有较快增长，增速或达 9.5%。

图表 10：固定资产投资继续改善



来源：新华财经

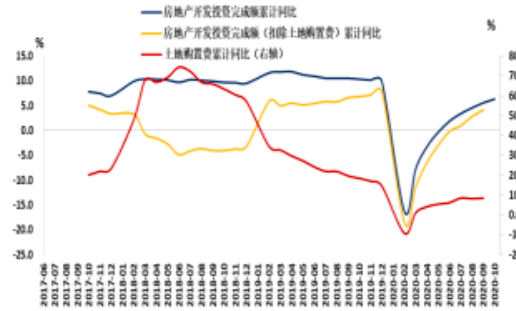
※房地产投资保持较强韧性，未来有望仍保持较高水平。1-10 月房地产投资累计同比增长 6.34%，增速环比上升 0.75 个百分点。其中，10 月房地产投资同比增长 12.7%，增速环比上升 0.7 个百分点，创 2018 年 8 月以来增速

新高。

2020 年以来，土地购置费的高速增长为房地产投资保持韧性提供了主要支持。数据显示，前 9 个月土地购置费累计同比增长 8.44%，为 2020 年以来最高值。而前 9 个月扣除土地购置费的房地产投资累计同比增速仅为 4.2%，与同期全口径的投资增速剪刀差达 1.4 个百分点。

展望未来，三条红线政策影响下，市场对房地产投资转向悲观，未来投资增长承压。但考虑到土地购置面积和成交价款一般影响 3 个季度后的土地购置费，而 2020 年 4 月以来土地成交价款增速明显回升，因此 2021 年地产投资增速或不会因融资政策收紧而明显失速，预计全年投资增速或 6%左右。

图表 11：土地购置费高增成为房地产投资保持韧性提供积极支持



图表 12：土地成交价款增速回升



来源：新华财经

※未来基建投资料有改善，但上行幅度温和。1-10 月份，基础设施建设投资(全口径)和基础设施建设投资(不含电力)同比分别同比增长 3.01%和 0.70%，增速环比分别上升 0.59 和 0.50 个百分点。

数据测算，10 月份全、部分口径下的基建投资增速分别为 7.3%、4.4%，较 9 月份增速双双回升。

10 月基建投资回升，一方面应与 2019 年同期基建投资基数较低有关，2019 年 10 月基建投资同比 2%，明显低于相近月份 5%的水平。

另一方面，三季度以来房地产维持高景气，叠加经济复苏，推动地方财政收入增速大幅回升，基建资金分流压力明显减轻，10 月地方财政支出可能也有所加速，为基建投资提供支撑。

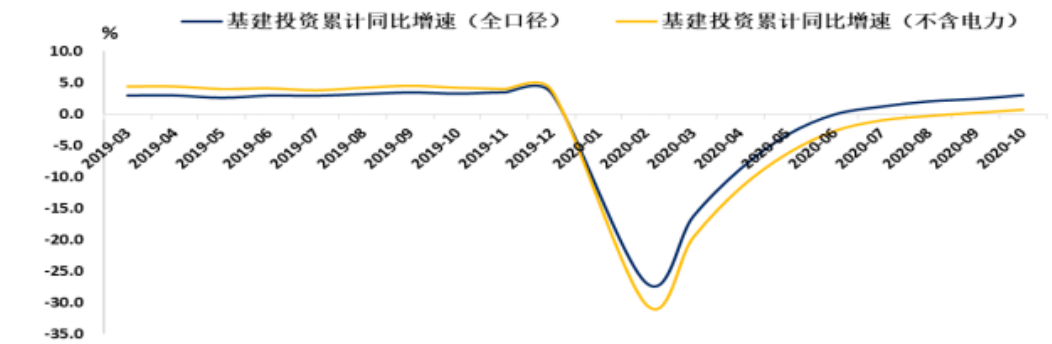
整体看，2020 年以来基建投资不及预期的重要因素是包括优质项目不足、专项债制度待完善、政府任务重心转变等，地方事权财权不匹配等短板仍制

约其发展。

展望 2021 年，基建投资或将温和改善，预计增速 3%-5%。一方面，2021 年是“十四五”规划的开局之年，规划建议稿中提出要保持投资合理增长，加快补齐基础设施、市政工程等领域短板，推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，加快建设交通强国，因此基建投资具有较强支撑。

另一方面，2021 年专项债新增额度大概率少于 2020 年，特别国债预计取消发行，优质项目亦难有明显增长，经济恢复常态对基建稳增长的主观需求下降，因此 2021 年基建投资增速难有大幅改善。

图表 13：10 月基建投资有所改善

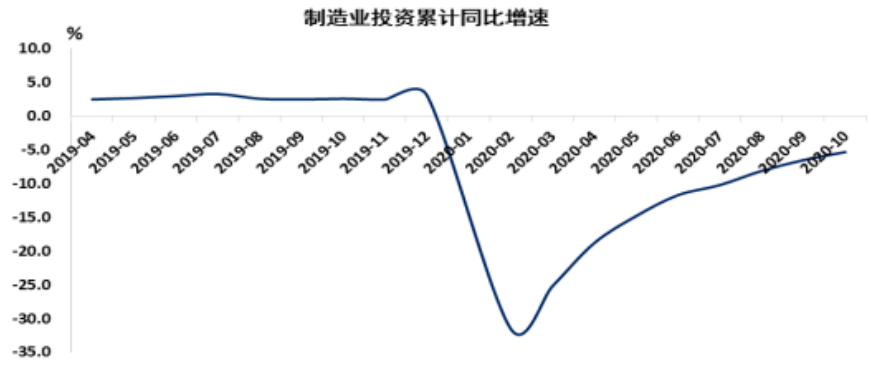


来源：新华财经

※制造业投资延续向好态势，未来表现令人期待。1-10 月制造业投资累计同比下降 5.3%，跌幅环比收窄 1.2 个百分点；10 月制造业投资增速回升 0.7 个百分点至 3.7%。

展望 2021 年，预计制造业投资将随经济复苏而延续修复态势，且在库存周期趋于回升、产能利用率提升、出口保持高增、企业盈利向好、疫苗落地提振企业家信心等因素的支持下，2021 年制造业投资稳健增长的确定性较强，预计全年增速 10%。

图表 14：制造业投资持续改善



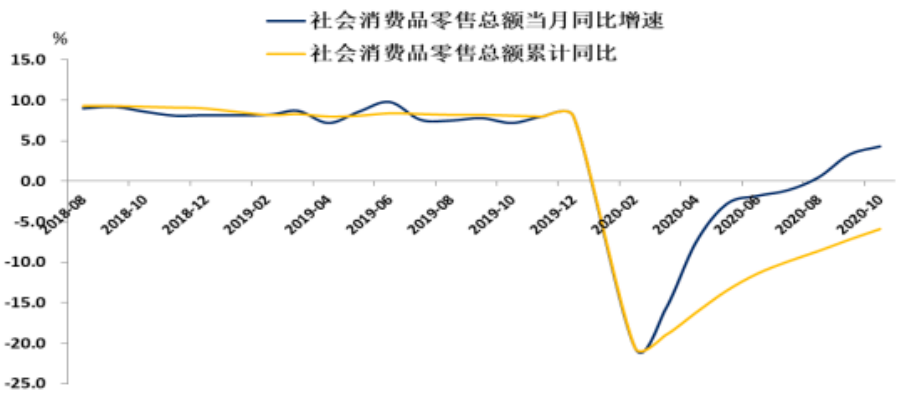
来源：新华财经

④消费持续改善，2021 年有望出现高速增长

2020 年 1-10 月社会消费品零售总额同比下降 5.9%，增速环比提升 1.3 个百分点。10 月社会消费品零售总额同比增长 4.3%，增速环比提升 1 个百分点。2020 年消费低迷主要受居民对疫情的主观担忧及政府疫情管控政策对部分消费场景的客观限制的影响，居民消费需求受到较大压制。

考虑到当前经济向好带来就业和收入改善，消费潜力有望释放。同时，“十四五”规划建议稿中提出全面促进消费，政策亦将在支持消费增长方面更加友好，预计 2021 年社零增速可能回升至 15%左右。

图表 15：社会消费品零售总额同比增速持续改善



来源：新华财经

⑤2020 年出口表现大超预期，2021 年贸易顺差规模或有收缩

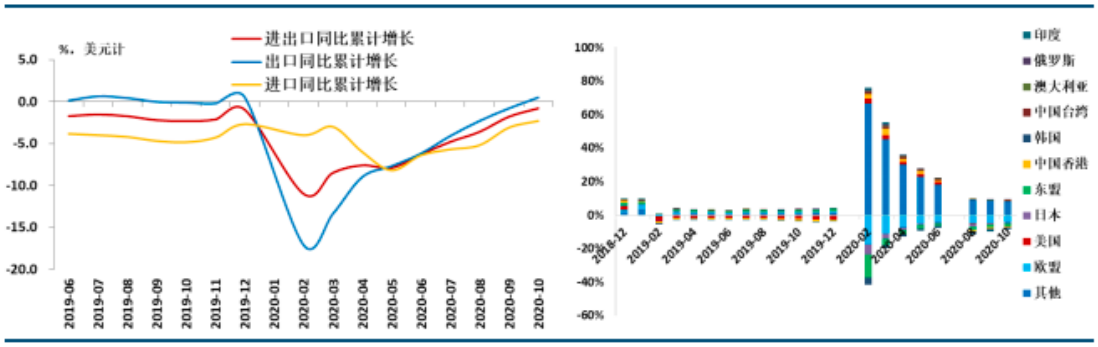
以美元计，2020 年前 10 月进出口总值 3.71 万亿美元，累计同比下降 0.8%，跌幅环比收窄 1 个百分点。其中，出口同比增长 0.5%，进口同比下降 2.3%，贸易顺差 3845 亿美元，同比增长 14.2%。

从单月看，10 月份中国外贸进出口总值同比增长 8.4%；出口同比增长 11.4%，超出市场预期的 10.2%，创 19 个月新高；进口同比增长 4.7%，贸易顺差 584.4 亿美元，同比增长 38.1%。前 10 月中国出口表现亮眼的主要拉动力量是防疫物资出口、居家办公带来的“宅经济”产品出口以及欧美深陷疫情带来的中国生产替代效应。

2020 年以来对美出口大幅改善，对欧盟出口下降显著。1-10 月中国对美出口累计同比增长 1.74%，大幅优于 2019 年同期的下降 11.31%，拉高出口累计增速 0.3 个百分点，而 2019 年同期为拉低出口增速 2.17 个百分点。

另一方面，1-10 月中国对欧盟出口累计同比下降 24.20%，大幅拉低出口累计增速 4.19 个百分点，显著弱于 2019 年同期的增长 4.42%，拉高 0.73 个百分点。

图表 16：前10月出口表现亮眼　　图表 17：出口累计增速分解（按出口区域）



来源：新华财经

展望 2021 年，出口总体动能相对于 2020 年下半年而言可能减弱，预计 2021 年出口增速 5%。

近期美欧等多个发达经济体经济活动持续修复，中国出口有望在外需修复下持续改善，预计出口短期内有望延续呈现较高景气度。但基数效应、人民币升值等因素影响下，出口增速高点可能出现在 2021 年上半年前后。

2021 年下半年起，海外产需缺口修复等因素对中国出口链的负面影响将逐渐显现。而对进口而言，考虑到内需持续回暖与海外疫情好转下生产修复，叠加中国扩大进口行动持续推进，配合对外开放步伐加快，预计 2021 年进口增速有望出现上升，预计年度进口增速为 8.5%。

整体看，预计 2021 年出口增速将较 2020 年有所放缓，进口有望改善，贸易顺差规模将出现收缩，净出口对经济的拉动效用将小于 2020 年。

2．行业状况

(1)港口行业总体介绍

港口行业与铁路、公路、水运、航空等一起组成国民经济的交通命脉，作为综合运输枢纽和货物集散地，港口在整个运输系统中起到举足轻重的作用。港口行业具有投资大、长期收益比较稳定的特点，能带动仓储运输、报关货代、贸易等大批相关行业发展。自 1956 年美国把集装箱运输方式从陆上推向海运以来，国际集装箱海运业务发展迅速，已成为国际贸易的主要承运方式。与其他运输方式相比较，集装箱业务具有运输量大、成本低的特点，有着巨大的竞争优势，目前已成为港口行业中的核心业务，是反映国民经济运行状态的晴雨表，因此港口的发展水平已成为衡量一个国家经济现代化水平的重要标志之一。

港口是资源配置的枢纽，在交通运输系统中起着举足轻重的作用。港口行业是国民经济和社会发展的重要基础行业，与宏观经济的发展关系密切。由于各国、各地区资源分布、经济发展水平以及消费水平具有不平衡性，需要通过贸易加以调节。这类贸易活动形成的货物流动构成了对港口业务的需求。港口对于满足国家能源、原材料等大宗物资运输，支撑经济、社会和贸易发展以及提高人民生活水平、提升国家综合实力等方面均具有十分重要的作用。

由于港口的功能不断拓展，港口企业已经逐步由单纯的海陆货物中转商发展成为综合物流服务商，为船舶、汽车、火车运输及仓储提供综合物流支持，带动在港口附近形成具备加工、批发、配送、仓储等功能的临港工业园区的发展，大大增强了港口作为综合运输连接点的竞争力。港口中转的货物分为干散货、液体散货、件杂货、集装箱、滚装汽车五大类。煤炭、金属矿石、水泥、粮食等大宗货物主要通过散装方式运输，机电产品、纺织服装、玩具等工业制成品主要通过集装箱方式运输。大宗货物散装化运输、杂货集装箱化运输有助于提高运输效率、降低运输成本，已经成为全球海洋运输行业的发展趋势。

(2)港口行业发展概况

根据中国科学院在 2020 年 9 月预测的《2020 年全球 Top20 集装箱港口预测报告》指出 2020 年，全球前 20 大集装箱港口中国仍占近半数，前 10 大集

装箱港口有 7 个来自中国，相比 2019 年，中国港口集装箱吞吐量的增长速度较大程度下降。

2020 年在疫情、贸易争端影响下，中国多数港口集装箱运输需求将下降，但广州港、青岛港、天津港仍将维持正增长。中国科学院根据模型测算结果，全球 Top20 集装箱港口有 9 个来自中国，中国集装箱运输的发展仍然是全球稳定发展的重心和基础。

图表4：2020年全球Top20集装箱港口预测(单位：万TEU)

2020排名	2019排名	港口	所属国家	集装箱吞吐量（万TBU）
1	1	上海港	中国	4060-4130
2	2	新加坡港	新加坡	3600-3620
3	3	宁波舟山港	中国	2630-2660
4	4	深圳港	中国	2320-2340
5	5	广州港	中国	2290-2320
6	6	釜山港	韩国	2210-2250
7	7	青岛港	中国	2110-2140
8	9	天津港	中国	1810-1840
9	8	香港港	中国	1730-1170
10	10	鹿特丹港	荷兰	1380-1420
11	11	迪拜杰贝阿里港	阿联酋	1340-1360
12	12	巴生港	马来西亚	1280-1330
13	13	安特卫普港	比利时	1240-1280
14	14	厦门港	中国	1070-1090
15	15	高雄港	中国	980-1000
16	18	丹戎帕拉帕斯港	马来西亚	900-910
17	17	汉堡港	德国	890-900
18	16	洛杉矶港	美国	780-800
19	20	林查班港	泰国	760-780
20	21	长滩港	美国	730-750

资料来源：中国科学院 前瞻产业研究院整理 @前瞻经济学人APP

①吞吐量

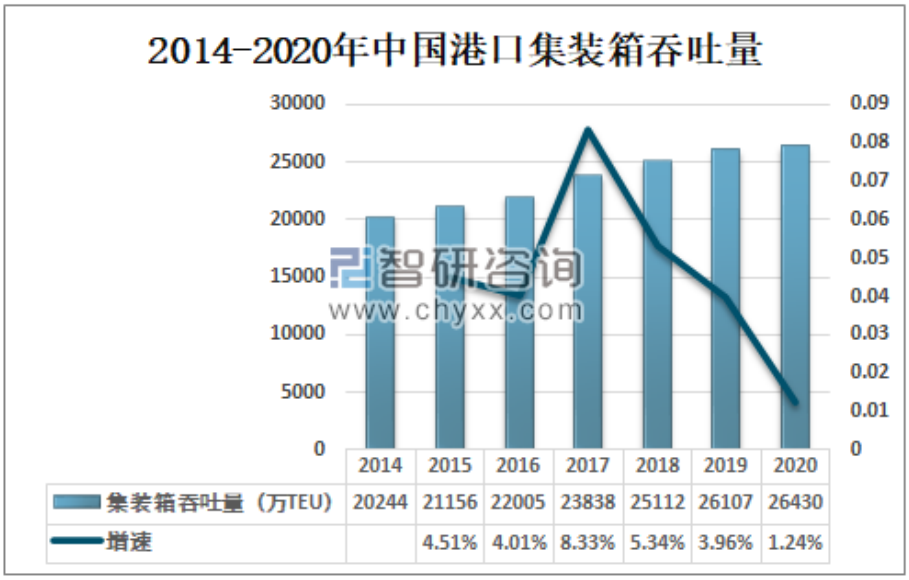
集装箱是能装载包装或无包装货进行运输，并便于用机械设备进行装卸搬运的一种成组工具。集装箱最大的成功在于其产品的标准化以及由此建立的一整套运输体系。能够让一个载重几十吨的庞然大物实现标准化，并且以此为基础逐步实现全球范围内的船舶、港口、航线、公路、中转站、桥梁、隧道、多式联运相配套的物流系统。

自 1961 年出现集装箱运输服务以来，集装箱运输便成为日益重要的运输方式。目前已有 60%以上的普通货物运输采用集装箱运输。随着集装箱运输的迅速发展，集装箱港口的建设也有了极大的发展。

集装箱吞吐量作为衡量港口综合实力和枢纽地位的重要标志，在很大程度上体现了一个区域的经济发展水平。2014-2020 年中国港口集装箱吞吐量逐

年增加，由 2014 年的 20244 万 TEU 增长至 2020 年的 26430 万 TEU，年复合增长率为 4.54%。

2014-2020 年中国港口集装箱吞吐量

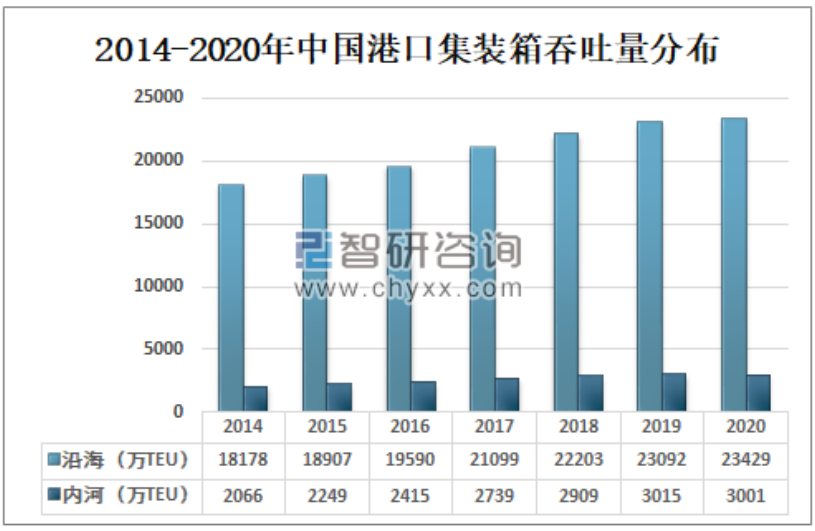


资料来源：交通运输部、智研咨询整理

在全球经济一体化发展的产业转移过程中，中国集装箱港口规模的发展，推动和促进了国家产业的升级，使发达国家大量的制造性产业能够向亚太地区特别是中国转移。

港口集装箱吞吐量主要分布在沿海港口，2020 年中国沿海港口集装箱吞吐量为 23429 万 TEU，占总港口集装箱吞吐量的 88.6%；内河港口集装箱吞吐量为 3001 万 TEU，占总港口集装箱吞吐量的 11.4%。

2014-2020 年中国港口集装箱吞吐量分布

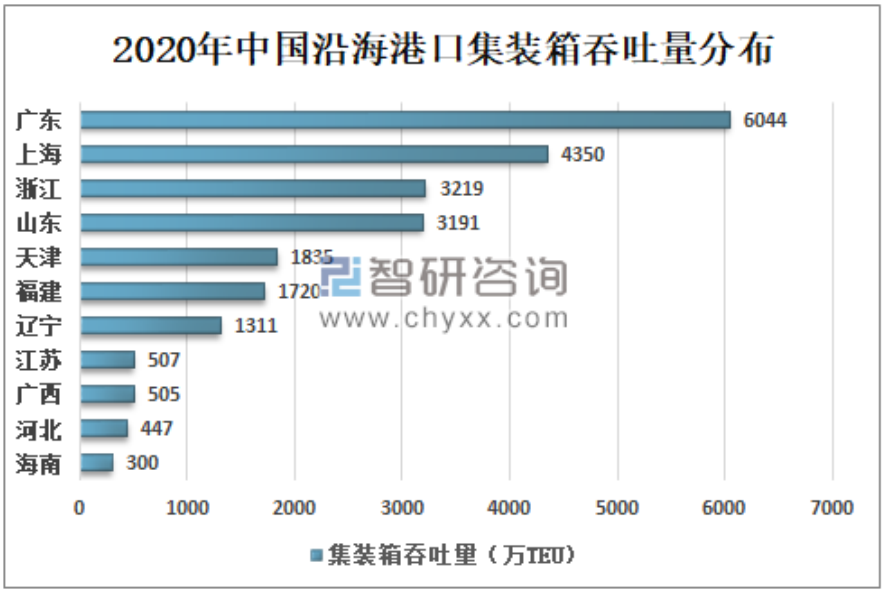


资料来源：交通运输部、智研咨询整理

②沿海港口

2020 年广东省沿海港口集装箱吞吐量为 6044 万 TEU，上海市沿海港口集装箱吞吐量为 4350 万 TEU，浙江沿海港口集装箱吞吐量为 3219 万 TEU，山东及天津沿海港口集装箱吞吐量分别为 3191 万 TEU、1835 万 TEU。

2020 年中国沿海港口集装箱吞吐量分布



资料来源：交通运输部、智研咨询整理

2020 年中国沿海港口集装箱吞吐量前 5 港口分别是宁波舟山、深圳、广州、青岛、厦门；吞吐量分别为 2872 万 TEU、2655 万 TEU、2317 万 TEU、2201 万 TEU、1141 万 TEU。

2020 年中国沿海港口集装箱吞吐量前 25 港口

排名	港口	沿海港口集装箱吞吐量（万 TEU）
1	宁波舟山	2872
2	深圳	2655
3	广州	2317
4	青岛	2201
5	厦门	1141
6	营口	565
7	大连	511
8	广西北部湾港	505
9	日照	486
10	连云港	480
11	福州	352
12	东莞	342
13	烟台	330

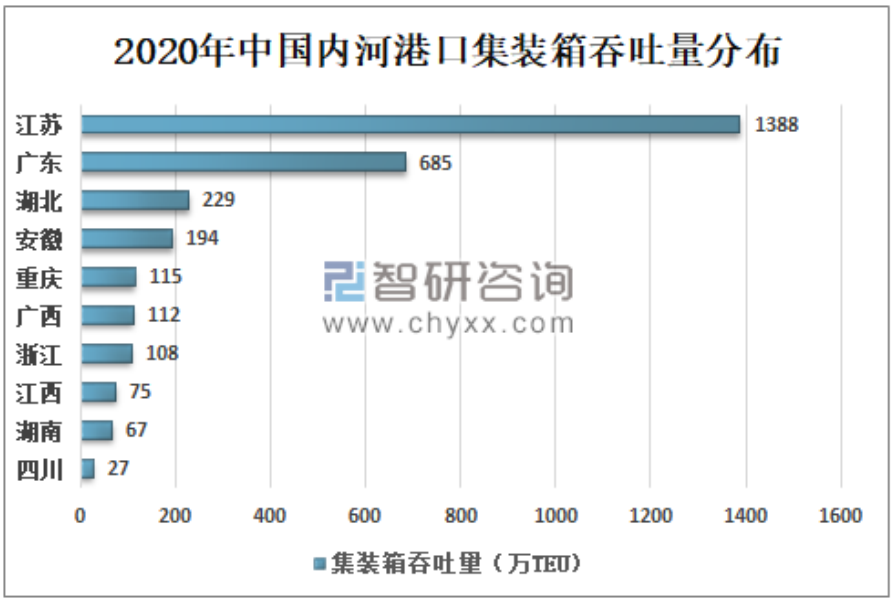
排名	港口	沿海港口集装箱吞吐量（万TEU）
14	唐山	312
15	泉州	226
16	海口	197
17	嘉兴	196
18	珠海	184
19	锦州	164
20	汕头	159
21	中山	138
22	湛江	123
23	威海	122
24	洋浦	102
25	温州	101

资料来源：交通运输部、智研咨询整理

③内河港口

智研咨询发布的《2021-2027 年中国集装箱港口行业竞争格局分析及发展趋势预测报告》数据显示：2020 年江苏省内河港口集装箱吞吐量为 1388 万 TEU，广东省内河港口集装箱吞吐量为 685 万 TEU，湖北省内河港口集装箱吞吐量为 229 万 TEU。

2020 年中国内河港口集装箱吞吐量分布



资料来源：交通运输部、智研咨询整理

2020 年中国内河港口集装箱吞吐量前 5 港口分别是苏州、佛山、南京、武汉、南通；吞吐量分别为 629 万 TEU、405 万 TEU、302 万 TEU、196 万 TEU、191 万 TEU。

2020 年中国内河港口集装箱吞吐量前 25 港口

排名	内河	沿海港口集装箱吞吐量（万 TEU）
1	苏州	629
2	佛山	405
3	南京	302
4	武汉	196
5	南通	191
6	芜湖	110
7	江门	92
8	梧州	76
9	九江	61
10	肇庆	58
11	湖州	56
12	扬州	52
13	江阴	51
14	岳阳	51
15	东莞	38
16	镇江	37
17	合肥	37
18	常州	35
19	贵港	35
20	泰州	33
21	嘉兴内河	31
22	淮安	26
23	五和	24
24	马鞍山	19
25	惠州	19

资料来源：交通运输部、智研咨询整理

港口行业展望：港口资源整合加速，行业盈利水平有望提升

A 港口资源整合稳步推进，解决产能过剩与恶性竞争

几乎中国沿海主要的港口上市公司均在资源整合的框架内。港口资源整合主要涉及港口的自然资源、行政资源、经营资源整合，自然资源包括港口土地、锚地、岸线等资源，行政资源则涉及到后方的临港产业以及政府的行政管理资源。港口资源整合涉及两大主体即政府管理机构以及市场运营平台。以宁波港、北部湾港为例均成立了相应的统一的政府管理机构来行使港口管理职能，避免地方政府利益冲突，引发地方政府之间的竞争，而在市场运营层面，形成统一的市场经营主体，避免产能过剩与恶性竞争，做大做强。

为随着港口资源整合稳步推进，港口之间的资源将得到有效利用，港口之间的低价竞争以及辅以其它手段的竞争大大降低，港口外部性成本得以降

低，有助于港口进一步提升盈利能力，实现区域港口主体做大做强。从港口行业本身的盈利模式看，港口的销售毛利率和销售净利率从 2007 年的 30%、40%的水平下降到目前的 15%、20%的水平，中长期看，港口行业的盈利水平有望随着开放升级、竞争环境优化、内部提质增效实现提升。

2015-2019 年港口资源资源整合进程

2015-2019年港口资源资源整合进程			
时间	事件	区域	涉及上市公司
2015年8月	浙江筹建海洋港口管理委员会，港口资源整合初露锋芒	长三角	宁波港
2015年10月	广西北部湾港口管理局正式成立	西南地区	北部湾港
2016年7月	唐山港集团与天津港集团在唐山正式签约，合资组建唐山集装箱码头有限公司	环渤海	天津港、唐山港
2016年12月	海南省人民政府印发海南省港口资源整合方案	海南岛	海峡股份
2016年底	辽宁省交通厅正在开展《辽宁沿海港口整合方案》的编写工作	环渤海	大连港、营口港、锦州港
2017年2月	广东省委书记调研广州南沙港指出，加快沿海沿江港口资源整合。	珠三角	盐田港、广州港、珠海港
2017年3月	江苏省港口集团筹备组筹建江苏省港口集团有限公司	长三角	南京港、连云港港
2017年4月	重庆港九与宜宾港、上港集团共同组建合资公司宜宾港国际集装箱码头有限公司。	长江上游地区	重庆港九、上港集团
2017年5月	江苏省港口集团有限公司在南京挂牌成立	长三角	南京港、连云港港
2017年6月	辽宁省政府与招商局集团在2017年6月10日签署了《港口合作框架协议》，辽宁省政府支持招商局集团投资控股辽宁港口集团。	东北地区	招商局港口、营口港、大连港、锦州港
2017年8月	交通运输部办公厅与津、冀两地人民政府办公厅联合印发《加快推进津冀港口协同发展工作方案（2017-2020年）》	环渤海	天津港、秦港股份、唐山港
2017年11月	深赤湾停牌	珠三角	招商局港口、深赤湾
2018年12月	广州港股份收购中山港航集团的52.51%股份	珠三角	广州港
2018年12月	广州港股份收购中山港航集团的52.51%股份	珠三角	广州港
2018年12月	安徽省港航集团公司成立	长三角	淮河能源
2019年2月	上港集团和浙江海港集团签署《小洋山港区综合开发合作协议》，	长三角	上港集团、宁波港
2019年8月	山东省港口集团有限公司在青岛正式成立	环渤海	青岛港、日照港

数据来源：公开资料整理

B 加快落实区域经济发展战略，实现增长多极化

2019 年 12 月，中央经济工作会议中强调：加快落实区域发展战略，完善区域政策和空间布局，发挥各地比较优势，构建全国高质量发展的新动力源，推进京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设，打造世界级创新平台和增长极。我们认为 2020 年京津冀、长三角、粤港澳等区域增长极有望得到更多制度和政策支持，相关标的将迎来政策刺激与主题催化的投资机会。

C 继续推动全方位开放新格局，加速释放开放红利

中央经济工作会议中指出：“要降低关税总水平。发挥好自贸试验区改革开放试验田作用，推动建设海南自由贸易港，健全“一带一路”投资政策和服务体系。”这是中央经济工作会议首次提出“降低关税总水平”，目前我国算数平均关税水平和加权平均关税水平为 7.5%和 4%。我们认为中国进入了新的一轮开放周期，开放的广度与深度是历来之最。自由贸易成为我国开放的终极目标与具体实践。自贸区、自贸港等载体有望进一步享受开放红利政策。

全国港口开放格局分布图



数据来源：公开资料整理

自由贸易港在中国的演变进程

自由贸易港在中国的演变进程	
时间	事件
1983年	国务院在关于厦门经济特区实施方案的批复中同意厦门逐步试行自由港的某些政策
2013年9月27日	国务院批复成立中国(上海)自由贸易试验区。
2013年11月12日	十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》在推进现有试点基础上，选择若干具备条件地方发展自由贸易园(港)区。
2015年4月20日	国务院批复成立中国（广东）自由贸易试验区、中国（天津）自由贸易试验区、中国（福建）自由贸易试验区3个自贸区。
2017年3月31日	国务院批复成立辽宁、浙江、河南、湖北、重庆、四川、陕西等7个自贸区。
2017年3月	国务院印发《全面深化中国（上海）自由贸易试验区改革开放方案》明确提出在洋山保税港区和上海浦东机场综合保税区等海关特殊监管区域内，设立自由贸易港区。对标国际最高水平，实施更高标准的"一线放开"、"二线安全高效管住"贸易监管制度。到2020年，率先建立同国际投资和贸易通行规则相衔接的制度体系，把自贸试验区建设成为投资贸易自由、规则开放透明、监管公平高效、营商环境便利的国际高标准自由贸易园区。
2017年5月	上海市政府相关人员介绍，按照国务院批复的方案框架，今年年底前将形成自由港的建设方案。
2017年7月	在上海市十四届人大常委会第三十九次会议(扩大)上，上海市委副书记、市长应勇明确强调要抓好自由贸易港区建设，上海要建设的自由贸易港区，不是保税区或者海关特殊监管区域的简单升级版，而是对标国际最高水平，率先探索更高标准、更高水平的经济管理体制机制。
2017年10月	十九大报告提出，赋予自由贸易试验区更大改革自主权，探索建设自由贸易港。
2017年10月	商务部正会同上海市和相关部门，研究制定上海自由贸易港区的有关建设方案。
2017年11月	汪洋在人民日报撰文：推动形成全面开放新格局。优化区域开放布局，探索建设自由贸易港。
2018年4月13日	中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设。
2018年4月14日	中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见发布
2018年5月24日	国务院关于印发进一步深化天津、广东、福建自由贸易试验区改革开放方案
2018年10月16日	《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》发布
2018年10月25日	习近平对自由贸易试验区建设作出重要指示强调继续解放思想积极探索加强统筹谋划改革创新把自由贸易试验区建设成为新时代改革开放新高地李克强作出批示韩正出席自由贸易试验区建设五周年座谈会并讲话
2018年11月5日	增设中国上海自由贸易试验区的新片区，鼓励和支持上海在推进投资和贸易自由化便利化方面大胆创新探索，为全国积累更多可复制可推广经验。将支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略，
2019年11月	海南省审议通过了《中共海南省委关于提升治理体系和治理能力现代化水平加快推进海南自由贸易港建设的决定》
2019年12月	中共中央国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》（全文）
2019年12月	海南省副省长介绍，海南争取明年第二季度开始，可以把自贸港政策和制度体系逐步实施。政策和制度体系的设计上以贸易自由和投资自由为重点。建立高水平自由贸易港相适应的具有国际竞争力的特殊税收制度等

数据来源：公开资料整理

(3)我国港口行业未来发展趋势

①中国港口行业仍将保持增长

港口行业发展与国民经济、国内外贸易的发展密切相关。中国经济增速虽然短期有所回落，但长期仍将保持持续较快发展，工业化和城镇化进程仍

将不断加速，将直接带动煤炭、石油、矿石等大宗原材料的需求，从而驱动中国港口的煤炭等大宗散货业务的发展。我国煤炭资源分布的不平衡性、东南沿海地区经济增长对煤炭需求的驱动，将带动沿海港口对“西煤东运”、“北煤南运”业务的需求。

②港口码头泊位大型化、深水化程度进一步提高

船舶大型化是近年来全球航运业发展的主要趋势之一，各大航运企业纷纷采用大型船舶以降低营运成本，增强竞争力。为适应全球船舶运输大型化的发展趋势，中国港口往大型化、深水化的方向发展，并不断地提高航道、码头、堆场、集疏港交通、港口机械等硬件设施的能力和现代化水平。

③港口企业向综合型物流企业发展

综合化物流中心是现代港口的基本特征，也是现代港口功能拓展的方向。为适应经济、贸易、航运和物流发展的要求，借助于港航信息技术的发展，中国港口企业已经开始由单一的码头运营商向综合物流运营商发展，为客户提供多方位的物流增值服务，包括货物运输、货运代理、货物包装、装配、分拨、贴标识等，同时港口的范围进一步扩大，不仅包括港区，而且包括物流中心区，以实现网络化的物流运输组织方式，并带动临海产业的快速发展。

④加速推动港口整合

港口的建设和经营具有投资大、建设周期长的特点，又具有竞争性，是一个规模效益明显的行业。近年来我国港口产能扩张使同一区域港口的竞争程度提高，进一步增加了区域港口整合的必要性，在交通运输管理部门和地方政府的推动下，我国港口整合将进一步加速。

建立港口联盟成为了全球各港口企业应对当前形势的必然选择，而与海上丝路沿线港口之间加强合作，实现区域港口互动，促进区域港口群(带)综合竞争力的全面提升，将成为我国港口物流业未来主要发展趋势。建立港口联盟在当前的市场环境下有着十分重大的意义。

第一，资源整合，提高港口服务效率。港口腹地的交叉重叠，各地区码头建设布局不合理，重复建设现象时常发生，而港口联盟则可帮助港口企业实现规模经济通过码头、堆场、仓库等资源共享与协调，提高了资源利用率，优化资源配置，提高港口企业服务质量和国际竞争力。

第二，共筹资金，优化港口基础设施建设，应对航运超级联盟，满足船

舶大型化需求，要满足航企需求仅靠单个码头的力量已经力不从心，而港口联盟则为港口企业的发展提供了新的途径。

第三，促进信息共享，互惠共赢。就区域港口群(带)而言，港口联盟将促进信息的快速传递和交换，在船舶调度、预报海洋天气、自然灾害信息、维护海事安全等方面实现信息共享，节约港口企业经营、管理成本，从而提升服务质量。

第四，技术共通，提升服务竞争力。通过联盟合作，加强港口企业的技术创新，促进行业技术标准的建立，实现技术上的互补融合，港口可以拓展自身的物流服务方式、实现多元化经营，以提高服务质量和降低服务成本，从而提升自身的竞争力。

根据联盟对象的不同，港口联盟的模式可以分为港港联盟、港航联盟、港区联盟。

第一、港港联盟

港港联盟的方式主要有两种：一是局部合作模式，另一种是海上丝绸之路沿线国家和地区港口的联盟。

局部合作模式是针对港口腹地的交叉重叠，各地区码头建设布局不合理形成的合作模式，主要表现为港口群协同发展，通过资源共享与合理利用等方式，更好优化资源配置，从而产生 1+1>2 的协同效应。局部合作的联盟模式有利于正确、客观地处理好港口的合理分工与功能定位；有利于深水深用、浅水浅用的岸线合理规划原则；有利于公平竞争、优势互补，保持港口间良好的公共关系，实现双赢。

海上丝绸之路沿线国家和地区港口的联盟主要是指通过广泛缔结友好港，开展多层次、宽领域、常态化的沟通交流，强化在港口开发建设、物流、投融资和经营业务等领域的合作，实现互惠共赢。今年中国马来西亚组建的港口联盟、东亚港口联盟的成立均属于海上丝绸之路沿线国家和地区港口联盟。

第二、港航联盟

吞吐量一直都是衡量港口竞争力的重要指标之一，而与航运公司特别是大型集装箱船运公司的合作是推进港口吞吐量稳定增长的根本保障。港航联盟的合作方式多种多样，较为主流的有 3 种，一是共同发展码头、物流等基

础设施投资及运营，共享码头、物流等投资机会和信息，将双方的战略合作从国内扩展到国际；二是港口让出股份，允许班轮公司参股，如马士基航运就拥有丹戎帕拉帕斯 30%的股份，同时还积极参与上海外高桥四期股份合作及经营；三是双方围绕港口物流、综合物流等方面，积极探讨、研究、开展业务合作项目，其中包括港口及内陆堆场和仓库、船舶代理及其延伸服务等。

第三、港区联盟

临港工业园区、物流园区是现代港口联盟创新的重要阵地。推动与沿线港口之间拓展产业合作内容，共同建设临港工业园区、物流园区等产业园区。园区内可以充分发挥联盟的优势，使物流园区与临港工业园区形成互相配套、优势互补，以物流促进临港工业，以临港工业带动港口物流的良性循环

⑤进口煤炭限制政策凸显煤炭下水港战略地位

我国虽然是煤炭生产大国，但近年来一直是煤炭净进口国。然而，2015 年 1 月以来开始实施《商品煤质量管理暂行办法》，进口商品煤诸如印尼褐煤、美国高硫煤等受到严格限制。进口商品煤需求的下降将在一定程度上增大对国产商品煤的需求，刺激北方产煤区向南方地区的煤炭输送量增长。

4．被评估单位主要业务介绍

营口港散货码头有限公司成立于 2021 年 8 月 26 日，由营口港务集团有限公司以实物资产出资方式设立。纳入新公司的主要资产情况如下：

（1）纳入评估范围的实物资产及土地使用权情况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	数量	账面原值	账面净值
固定资产			
房屋建筑物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
构筑物	145 项	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
机器设备	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
车辆	8.00	3,834,000.00	191,700.00
电子设备	170.00	989,903.93	113,465.50
无形资产			
土地使用权	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合计		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

(2)纳入本次评估范围内的码头资产基本情况如下：

纳入本次评估范围内的码头共计 18 个泊位，总长度为 4,954.00 米，资产

取得方式为自建，自建于 2008~2015 年间。

序号	泊位名称	结构型式	靠泊能力	长度	前沿水深	数量	主要用途
			(吨级)	(m)	(m)	(个)	
1	A 港池 3#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
2	A 港池 4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
3	A 港池 5#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
4	A 港池 6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散杂
5	1#-2#成品油及液体化工品码头	高桩墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位码头	高桩梁式	30	452	-22	1	矿石
7	61#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
8	62#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
9	63#通用泊位	重力式方块	7	260	-15.5	1	通用散杂
10	64#通用泊位	重力式方块	7	310	-15.5	1	钢杂
11	65#通用泊位	重力式方块	7	352	-15.5	1	钢杂
12	66#通用泊位	重力式方块	7	260.1	-15.5	1	钢杂
13	67#通用泊位	重力式方块	7	240.9	-15.5	1	钢杂
14	68#-71#通用泊位	重力式方块	7	1069	-15.5	4	钢杂
	合计			4,954.00		18	

（3）委估资产所占用土地，具体权属登记见下表：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	证载面积	纳入评估范围内的转让面积
1	鲅鱼圈国用[2009]第 268 号	A 港池 2#土地	港内	2009/12/16	出让	交通用地	2059/12/15	486,764.80	126,764.80
2	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032395 号	A 港池 1#土地	港内	2020/11/11	出让	交通运输用地	2059/6/9	384,618.90	384,538.25
3	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032260 号	四期工程 7#土地	港内	2020/11/10	出让	交通运输用地	2059/12/15	535,388.00	484,941.15
4	辽（2018）营口鲅鱼圈不动产权第 0029366 号	四期 4#宗地	港内	2018/1/24	出让	港口码头	2059/12/15	965,263.59	231,288.84
5	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027169 号	物流宗地 1	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2052/10/8	22,452.32	4,222.96
6	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027266 号	物流宗地 2	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2052/10/8	413,338.24	14,697.35
7	鲅鱼圈国用[2009]第 0127 号	行政 1 区	港外	2009/6/5	出让	商业住宅	2049/6/3	42,987.66	245.00
8	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027176 号	行政 2 区	港外	2020/9/23	出让	商住	2079/6/3	29,016.61	100.00
9	鲅鱼圈国用[2009]第 267 号	A 港池 4#土地	港内	2009/12/16	出让	交通用地	2059/12/15	396,995.30	396,179.07
10	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029352 号	01#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	43,979.50	43,979.50
11	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027222	02#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	38,455.14	38,455.14
12	鲅鱼圈国用[2007]第 0216 号	04#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	20,049.55	20,049.55
13	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029375	03#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	199,427.59	199,427.59
14	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027263	07#宗地	港内	2020/9/23	出让	港口码头	2049/12/25	298,720.25	294,174.75
15	鲅鱼圈国用[2007]第 0217 号	05#宗地	港内	2007/12/18	出让	港口码头	2049/12/25	17,452.00	17,452.00
16	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029388	06#-1 宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2049/12/25	189,206.47	189,206.47
17	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032270	06#-2 宗地	海星办	2005/9/27	出让	工业	2052/6/17	141,174.75	141,174.75
18	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029354	08#宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	90,787.67	90,787.67
19	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029361	09#-1 宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	63,085.71	63,085.71
20	辽（2020）营口鲅鱼圈	09#-2 宗地	海星	2006/	出	港口码	2052/6/17	87,327.49	87,327.49

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	证载面积	纳入评估范围内的转让面积
	不动产权第 0027242		办	7/18	让	头			
21	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0029391	10#宗地	海星办	2020/10/12	出让	港口码头	2052/6/17	382,688.05	336,238.11
22	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032298	11#宗地	港内	2020/11/10	出让	港口码头	2052/6/17	294,463.16	235,562.67
23	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027228	13#宗地	海星办	2010/12/21	出让	工业	2052/6/17	112,879.91	112,879.91
24	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0032267	鲅鱼圈区天山大街东	港外	2005/9/27	出让	仓储	2046/11/27	29,923.93	29,923.93
25	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0027202	行政 11 区	港外	2020/9/23	出让	工业	2059/6/9	256,523.19	44,350.38
26	辽（2020）营口鲅鱼圈不动产权第 0035276 号	三期工程-47	港内	2020/12/7	出让	港口码头	2052/7/17	1,153,176.60	797,872.65
27	营口国用[2015]第 5066 号	盐场村宗地	港内	2009/7/8	出让	工业	2054/5/19	159,787.30	11,260.00
合计								6,855,933.68	4,396,185.69

(四)评估计算及分析过程

1．收益模型的选取

(1)选取收益法的具体测算方法及模型。

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, FCFF)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：

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

(2)计算公式及参数

本次评估以企业审计后的模拟报表为基础，采用现金流折现的方法计算企业价值。首先运用企业折现现金流量模型计算企业整体收益折现值，加上非经营性资产及溢余资产的价值，减去有息负债和非经营性债务，得出被评估企业股东权益价值。

具体计算公式为：

$$P = P' + A' - D' - D$$

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

式中：

—被评估企业股东全部权益评估值

—企业整体收益折现值

—被评估企业有息负债

—非经营性资产及溢余资产

—非经营性负债

—未来第 i 个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i：收益年期，i=0.17、0.84、1.84、……、n

r：折现率

2．预测期及收益期的确定

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2021 年 9 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日；第二阶段为 2027 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2027 年及以后的预期收益额按照 2026 年的收益水平保持稳定不变。

3．资产负债表及利润表调整

截至评估基准日，营口港散货码头有限公司模拟的资产负债表调整如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 1-8 月	非经营性资产确认	调整后 2021 年 1-8 月
货币资金	698.87		698.87
应收账款	3,776.20		3,776.20
预付款项	20.00		20.00
其他应收款	25.74		25.74
存货	36.03		36.03
其他流动资产	36,716.99	-36,500.83	216.16
流动资产合计	41,273.83		4,773.00
固定资产	440,220.49		440,220.49
固定资产原价	623,110.62		623,110.62
减：累计折旧	182,439.37		182,439.37
固定资产净值	440,671.25		440,671.25
减：固定资产减值准备	450.77		450.77
固定资产净额	440,220.49		440,220.49
无形资产	110,784.77		110,784.77
非流动资产合计	551,005.25		551,005.25
三、资产总计	592,279.08		555,778.25

项目	2021 年 1-8 月	非经营性资产确认	调整后 2021 年 1-8 月
应付账款	2,434.49		2,434.49
预收款项	2,022.45		2,022.45
应付职工薪酬	181.58		181.58
应交税费	61.06		61.06
其他应付款	36,531.73	-36,500.83	30.90
流动负债合计	41,231.31		4,730.49
所有者权益合计	551,047.77		551,047.77

注：上述调整主要是对确认的非经营性资产、非经营性负债及有息负债在报表中进行扣减，营运资金追加的计算将剔除上述因素影响。

截至评估基准日，营口港散货码头有限公司的利润表无调整。

4．未来收益的确定

(1)生产经营模式与收益主体、口径的相关性

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

本次评估的预测数据为营口港散货码头有限公司提供，评估人员对其提供的预测进行了独立、客观分析。分析工作包括充分理解编制预测的依据及其说明，分析预测的支持证据、预测的基本假设、预测选用的会计政策以及预测数据的计算方法等。

(2) 收入的预测

营口港散货码头有限公司以经营散杂货、钢杂及成品油装卸业务为主，历史年度经营情况如下：

单位：万吨

货运量	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-8 月
A3	259.07	284.90	440.65	261.00
62	164.77	123.29	159.51	150.65
63	200.47	134.62	144.83	114.12
64	188.92	178.09	194.06	131.97
65	179.38	222.34	178.14	164.34
A5	-	-	-	8.00
61	154.92	142.84	181.97	95.15
66	198.03	140.06	233.63	109.33
67	121.81	105.87	124.17	102.41
68	204.74	144.36	175.55	157.10
69	282.68	223.84	217.21	99.30
70	293.53	213.16	250.37	198.87
A4\5\6	940.90	1,194.99	1,568.62	1,026.31

单位：万吨

货运量	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-8 月
18	2,304.26	2,107.08	1,845.85	869.19
A1	65.02	78.98	110.92	48.85
A2	36.36	75.93	76.26	61.97
71	62.53	176.37	187.91	116.13
合计	5,657.39	5,546.72	6,089.63	3,714.68

从历史年度的业务量来看，各泊位经营稳定。

根据业务部门按未来年度业务承揽情况确定各泊位业务量，具体如下：

单位：万吨

货运量	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
A3	181.00	456.00	461.00	463.00	485.00	485.00
62	31.35	185.00	195.00	195.00	200.00	220.00
63	47.88	165.00	170.00	175.00	178.00	180.00
64	58.03	195.00	200.00	200.00	210.00	215.00
65	131.86	270.00	275.00	280.00	285.00	290.00
A5	3.00	12.00	18.00	20.00	25.00	30.00
61	63.85	168.00	173.00	175.00	177.00	189.00
66	68.67	166.00	175.00	178.00	180.00	192.00
67	62.59	175.00	182.00	185.00	188.00	192.00
68	95.90	254.00	259.00	261.00	263.00	260.00
69	55.70	157.00	160.00	162.00	167.00	180.00
70	124.14	323.50	325.00	336.50	328.00	330.00
A4\5\6	676.69	1,500.00	1,530.00	1,560.60	1,591.81	1,591.81
18	649.40	1,617.72	1,621.69	1,625.65	1,629.62	1,633.58
A1	41.15	92.00	95.00	97.00	100.00	100.00
A2	26.03	90.00	92.00	95.00	98.00	98.00
71	63.87	185.00	190.00	192.00	200.00	205.00
合计	2,381.11	6,011.22	6,121.69	6,200.75	6,305.43	6,391.39

经审计师确认的一年一期收入、成本及毛利率如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2021 年 1-8 月
营业收入	184,738.16	118,633.57
营业成本	135,548.65	86,685.41
毛利	49,189.51	31,948.16
毛利率	26.63%	26.93%

根据业务部门提供的各泊位业务量以及综合单价，确定各泊位可完成收入如下：

金额单位：人民币万元

营业收入	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
A3	5,017.30	12,768.00	12,908.00	12,964.00	13,580.00	13,580.00
62	1,919.64	7,945.92	8,394.91	8,374.18	8,632.02	9,551.68
63	2,373.88	6,777.85	6,993.52	7,198.94	7,365.46	7,445.52
64	2,581.96	8,161.89	8,381.24	8,378.23	8,840.14	9,008.39
65	5,983.25	10,599.50	10,793.29	10,971.35	11,242.01	11,404.57
A5	72.00	288.00	432.00	480.00	600.00	720.00
61	3,850.39	7,174.68	7,388.71	7,482.69	7,588.76	8,169.04

66	2,557.50	6,608.85	6,993.01	7,102.56	7,212.41	7,743.65
67	2,280.69	7,093.36	7,419.30	7,513.31	7,683.87	7,841.22
68	3,371.37	9,938.94	10,104.02	10,136.47	10,270.97	10,107.28
69	1,964.66	6,171.28	6,319.30	6,386.16	6,633.87	7,148.66
70	4,359.73	12,640.85	12,664.51	13,054.55	12,787.09	12,797.31
A4\5\6	18,021.54	48,000.00	48,960.00	49,939.20	50,937.98	50,937.98
18	18,832.70	42,060.72	42,163.81	42,266.90	42,369.99	42,473.08
A1	1,736.40	3,605.97	3,919.46	3,956.70	4,077.71	4,100.61
A2	1,098.42	3,527.58	3,795.68	3,875.12	3,996.15	4,018.60
71	3,043.61	7,206.82	7,371.12	7,406.29	7,741.93	7,877.97
合计	79,065.06	200,570.20	205,001.90	207,486.66	211,560.38	214,925.54

相应的泊位对应堆场将产生少量堆存收入，预测年度的营业收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
装卸收入	79,065.06	200,570.20	205,001.90	207,486.66	211,560.38	214,925.54
堆存收入	2,338.18	8,241.33	8,450.02	8,667.42	8,876.11	8,876.11
合计	81,403.24	208,811.53	213,451.92	216,154.07	220,436.49	223,801.66

(2)营业成本的预测

燃料、材料、水电费、外包成本-机械成本、港口码头使用服务费、铁路使用费等主要随业务量增减而变动，从以往经验数据看，随着业务量增长，单位变动成本呈小幅降低趋势。

人工费：人员工资主要由岗位工资+效益工资构成，其中岗位工资基本固定不变且比重较大。因此，人均年薪基本保持稳定。

固定成本主要包括折旧及摊销费用，该费用在主营成本中占比重较大。

对于人工成本支出，本次评估根据企业提供的未来年度人员计划进行计算；对于折旧摊销，根据企业已有固定资产以及新增资产并结合企业折旧摊销政策进行计算；对于其他经营成本，由于每年支出变动不大，未来预测时按略有增长考虑。

预测年度的营业成本情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
外包成本-机械成本	18,397.74	54,889.29	54,961.10	55,197.07	56,061.81	56,469.98
港口码头使用服务费	4,626.47	10,071.29	10,216.87	10,238.24	10,408.12	10,485.60
人工成本	15,198.78	30,741.63	32,751.07	33,718.49	35,471.60	37,097.39
外包成本-作业成本	2,233.17	5,411.19	5,468.62	5,473.82	5,471.95	5,459.96
折旧	8,210.20	24,581.92	24,881.27	25,019.56	25,232.08	25,458.69
其他	14,662.10	25,732.74	26,863.93	26,376.61	27,332.31	27,456.25
合计	63,328.47	151,428.06	155,142.86	156,023.78	159,977.87	162,427.87

(3)税金及附加

企业的税金及附加中核算的项目是以销项税减进项税的差额作为计税基础的城建税、教育费附加及地方教育费附加。其中城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 7%、3%及 2%。同时该科目还核算了房产税及土地使用费等税。具体预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
城市维护建设税	329.71	766.71	743.92	761.87	777.16	789.31
教育费附加（含地方）	235.50	547.65	531.37	544.19	555.11	563.79
房产税	26.67	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
土地使用费	766.67	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
合计	1,358.54	3,694.37	3,655.28	3,686.06	3,712.27	3,733.10

(4)管理费用

管理费用核算的是管理人员人工成本、物业管理费及其他。

未来年度管理费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
职工薪酬	504.93	977.56	1,025.94	1,028.11	1,063.94	1,076.01
物业管理费用	101.06	164.91	170.32	170.31	174.97	177.32
其他	1,811.01	3,814.36	3,851.74	3,867.81	3,897.16	4,054.90
合计	2,416.99	4,956.84	5,047.99	5,066.23	5,136.06	5,308.23

(5)财务费用

财务费用中主要为利息支出、收入及手续费。

截至评估基准日，企业无有息负债，本次评估未考虑利息支出。

由于利息收入及手续由于金额较小，故本次评估时不予考虑。

(6)营业外收入及支出

营业外收入及支出为企业经营过程中的非正常收支。

本次评估未考虑其他营业外收支的影响。

(7)所得税及税后净利润

根据上述一系列的预测，可以得出被评估企业未来各年度的利润总额，在此基础上，按照企业执行的所得税率，对未来各年的所得税和净利润予以估算。综合上述过程最终汇总得到被评估企业未来各年的预测损益表。

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、主营业务收入	81,403.24	208,811.53	213,451.92	216,154.07	220,436.49	223,801.66
减：营业成本	63,328.47	151,428.06	155,142.86	156,023.78	159,977.87	162,427.87
营业税金及附加	1,358.54	3,694.37	3,655.28	3,686.06	3,712.27	3,733.10
管理费用	2,416.99	4,956.84	5,047.99	5,066.23	5,136.06	5,308.23
二、营业利润	14,299.24	48,732.27	49,605.78	51,378.01	51,610.28	52,332.46
三、利润总额	14,299.24	48,732.27	49,605.78	51,378.01	51,610.28	52,332.46
减：所得税费用	3,571.52	12,183.07	12,401.44	12,844.50	12,902.57	13,083.11
四、净利润	10,727.72	36,549.20	37,204.33	38,533.50	38,707.71	39,249.34

(8)资本性支出预测

企业的资本性支出主要为日常更新维护支出。本次评估根据企业预计的固定资产更新计划确定每年的资本性支出，主要用于生产设备更新及日常设备更新。

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
码头设施		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
合计		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

永续年资本性支出按年金进行计算，固定资产及无形资产年金为17,784.61 万元。

(9)营运资金追加预测

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营业资金，影响营运资金的因素主要包括经营现金、经营性应收项目和经营性应付项目的增减，其中经营性应收项目包括应收账款、存货和其他应收款等；经营性应付项目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等；对于各类款项对营运资金变化的影响具体考虑如下：

对于经营现金，结合企业资金使用情况，按照企业 1 个月付现成本进行预测。

在考虑经营性应收项目未来规模时，由于应收账款与企业的收入紧密相关，故根据预测的营业收入，参考历史年度应收款项的周转率，确定未来年度的应收款项数额。对于与企业营业收入非紧密相关的其他应收款，假设未来年度保持现有规模持续滚动。对存货，由于其与营业成本紧密相关，且存在一定的比例关系，故评估人员根据预测的营业成本，参考历史年度其占营业成本的比例，确定未来年度的预付账款数额。

在考虑经营性应付项目未来规模时，由于其中的预收账款与营业收入紧

密相关，且存在一定的比例关系，故根据预测的营业收入，参考历史年度预收款项占营业收入的比例，确定未来年度的预收账款数额。对应付账款，由于其与营业成本紧密相关，且存在一定的比例关系，故评估人员根据预测的营业成本，参考历史年度应付账款的周转率，确定未来年度的应付账款数额。对于应付职工薪酬，根据预测的人工费用总额，参考历史年度应付职工薪酬占人工费用总额的比例，确定未来年度的应付职工薪酬。对于应交税费，根据预测的各项税费，按照流转税 1 个月结存以及企业所得税 1 个季度结存，确定未来年度的应交税费。对于与企业营业成本非紧密相关的其他应付款，假设未来年度保持现有规模持续滚动。

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
付现成本	62,465.32	148,167.80	147,898.79	151,809.37	152,659.08	156,677.24	156,677.24
最低现金保有量	15,616.33	12,347.32	12,324.90	12,650.78	12,721.59	13,056.44	13,056.44
存货	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03
应收款项	4,120.30	4,120.30	4,301.04	4,396.62	4,452.28	4,540.49	4,540.49
应付款项	6,804.05	6,804.05	6,791.70	6,971.28	7,010.30	7,194.81	7,194.81
营运资本	12,968.62	9,699.60	9,870.28	10,112.16	10,199.61	10,438.15	10,438.15
营运资本增加额	13,111.36	9,842.35	170.68	241.88	87.45	238.54	-

(10)折旧及摊销计算

根据企业的折旧摊销政策，结合企业未来年度的固定资产更新支出计划，本次评估对折旧摊销计算如下：

金额单位：人民币万元

	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年
电子设备	193,491	522,263	469,370	256,667	204,067	185,748	143,978,111
房产及码头堆场	50,617,736	151,803,136	151,719,194	151,499,795	151,323,539	150,899,556	
机器设备	19,533,719	58,454,464	58,334,331	56,815,964	55,840,523	55,405,842	
车辆	467,745	1,171,321	1,088,500	1,088,500	1,084,699	894,482	
新增固定资产折旧			3,333,333	6,666,667	10,000,000	13,333,333	
折旧合计	70,812,691	211,951,185	214,944,728	216,327,592	218,452,828	220,718,960	
无形资产摊销	11,289,324	33,867,971	33,867,971	33,867,971	33,867,971	33,867,971	33,867,971
折旧摊销合计	82,102,014	245,819,155	248,812,699	250,195,563	252,320,799	254,586,931	177,846,082

(11)折现率的确定

①所选折现率的模型

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额

口径为企业自由现金流量，相对应的折现率口径应为加权平均投资回报率，在实际确定折现率时，评估人员采用了通常所用的 WACC 模型确定折现率数值：

WACC=Ke×E/(E+D)+Kd×D/(E+D)

Ke：股权资本成本

Kd：税后债务成本

E：股权资本的市场价值

D：有息债务的市场价值

Ke 是采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定，即：Ke=Rf+β×(Rm-Rf)+Rs

Rf：无风险报酬率

Rm-Rf：市场风险溢价

β：被评估单位的风险系数

Rs：公司特有风险收益率

②模型中有关参数的选取过程

A．无风险报酬率

本次无风险报酬率参考了评估基准日最近 10 年期国债到期收益率为基础，以其复利平均值确定 Rf，通过计算，无风险报酬率，即 Rf=2.85%。

B．市场风险溢价

市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场投资报酬率以上海证券交易所和深圳证券交易所股票交易价格指数为基础，选取 1992 年至 2020 年的年化收益率，以沪、深两市 2020 年末市值为基础计算加权平均值，经计算市场投资报酬率为 9.84%，无风险报酬率取自彭博资讯发布的 2006 年至 2020 年 10 年期中国国债的到期收益率计算的几何平均值 3.29%，即市场风险溢价为 6.55%。

C．贝塔(Beta)系数

β 系数

我们通过同花顺终端查询出中国证券市场与港口码头行业相关上市公司，可比公司选择过程如下：

委估资产位于营口港，主要经营散杂货及原油业务，本次评估在同花顺中选取了与港口有关的上市公司，选出港口版块上市公司如下：

证券代码	证券名称	主营业务	主营产品名称	剔除财务杠杆贝塔

证券代码	证券名称	主营业务	主营产品名称	剔除财务杠杆贝塔
600017.SH	日照港	装卸业务、堆存业务和港务管理业务	大宗散杂货装卸、堆存、中转	0.5029
600018.SH	上港集团	集装箱装卸业务、散杂货装卸业务、港口服务业务和港口物流业务。	集装箱、散杂货、港口物流、港口服务	0.6843
600190.SH	锦州港	港务管理、港口装卸，水运辅助业(除客货运输);公路运输;物资仓储等	港口及相关服务	0.5062
600279.SH	重庆港九	装卸及综合物流、商品销售等	装卸及客货代理业务、综合物流业务、商品贸易业务、爆破施工业务	0.5117
600717.SH	天津港	装卸、销售、物流和港口综合配套服务等	装卸、销售、物流、港口综合配套服务	0.4897
601000.SH	唐山港	从事港口综合运输业务	装卸堆存、港务管理、商品销售、船舶运输、物流	0.7114
601008.SH	连云港	港口货物的装卸、堆存及相关港务管理业务	装卸业务、堆存业务、港务管理业务、销售代理业务、金融服务业务	0.6162
601018.SH	宁波港	集装箱、铁矿石、原油、煤炭、液化油品、粮食、矿建材料及其他货种港口装卸及相关业务,同时从事综合物流、贸易销售等其他业务	集装箱装卸、铁矿石装卸、原油装卸、一般货物装卸、综合物流	0.7169
601228.SH	广州港	集装箱、煤炭、粮食、钢材、汽车、金属矿石、油品等货物的装卸、仓储，并提供物流、贸易、金融、拖轮、理货等综合性服务。	装卸及相关业务、物流辅助业务、港口辅助业务、贸易业务	0.5666
601298.SH	青岛港	提供集装箱、金属矿石、煤炭、原油等各类货物的装卸和配套服务、物流及港口增值服务、港口配套服务等多种业务	集装箱处理及配套服务、金属矿石、煤炭及其他货物处理以及配套服服务、液体散货处理及配套服务、物流及港口增值服务、港口配套服务-工程、劳务及港机建造	0.8149
601326.SH	秦港股份	提供高度一体化的综合港口服务	装卸、堆存、仓储、运输及物流服务	0.6254
601880.SH	辽港股份	国际、国内货物装卸、运输、中转、仓储等港口业务和物流服务国际、国内航线船舶理货业务、拖轮业务；港口物流及港口信息技术咨询服务。原油仓储（仅限于申请保税资质和港口仓储）、成品油仓储（仅限于申请保税资质和港口仓储）；货物、技术进出口	油品、集装箱、杂货、矿石、散粮、客运、增值、汽车	0.6790
000088.SZ	盐田港	港口投资开发和经营；货物装卸与运输业务,码头建设工程管理,收费高速公路运营管理,出口货物监管仓和其他港口配套仓储物流经营。	高速公路收费、港口货物装卸运输、海关监管仓、其他港口配套仓储经营	0.8222
000507.SZ	珠海港	港口及其配套设施的项目投资；电力项目投资；玻璃纤维制品项目投资；饮料项目投资；化工原料及化工产品项目投资。	码头运营服务、物流贸易、进出口贸易、物流服务、物业管理、综合能源、饮料食品	0.5045
000582.SZ	北部湾港	从事投资兴建港口、码头、装卸、仓储管理及服务，交通运输（普通货运），机械加工及修理，外轮代理、物流代理服务，国内、国际商业贸易等	装卸堆存、商品贸易销售、拖轮及港务管理、物流代理业务、理货业务	0.6313
000905.SZ	厦门港务	以港口为依托的综合物流业务以及件散杂货、内贸集装箱的装卸、堆存、仓储、助轮船靠离泊以及贸易、建材等业务	码头业务、建材销售、代理相关业务、拖轮助靠业务、运输劳务、贸易业务、理货业务、物流延伸服务	0.7024
001872.SZ	招商港口	集装箱和散杂货的港口装卸、仓储、运输及其它配套服务	港口装卸仓储业务、港口配套业务、保税物流业务	0.4530
002040.SZ	南京港	主要经营业务为提供原油、成品油、液体化工产品及普通货物的装卸、仓储服务、为船舶提供码头、在港区内提供物流服务。	装卸及港务管理、储存、拆装修箱港保、租赁、转供电以及提供劳务	0.6875

上述上市公司的平均 βU 系数为 0.6237。

由于营口港散货码头有限公司无有息负债，故资本结构为 0，被评估企业的 βL 系数为 0.6237。

综上所述，评估机构初步确定用于本次评估的权益期望回报率，即股权资本成本为 9.00%。

②运用 WACC 模型计算加权平均资本成本

根据 WACC 模型公式：WACC=ke×[E÷(D+E)]+kd×(1-t)×[D÷(D+E)]

经对企业的资产负债进行分析，在评估基准日，被评估企业不存在的付息债务，故 kd 的取值为 0。则企业加权平均资本成本 WACC 计算结果如下表：

项目	2021 年 9-12 月至∞
所得税税率	25%
贷款利率	
β 无财务杠杆	0.6237
β'有财务杠杆	0.6237
风险溢价	6.55%
无风险报酬率	2.85%
规模调整系数	2%
Ke	9.00%
Kd	0.00%
We	100.00%
Wd	0.00%
WACC(CAPM)	9.00%

(五)评估值测算过程与结论

1．企业经营性资产价值

企业自由现金流=税后净利润＋折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额+利息*（1-所得税率）

根据上述一系列的预测及估算，评估人员在确定企业自由现金流和折现率后，根据 DCF 模型测算企业整体收益折现值。

2．经营性资产、非经营性资产负债以及溢余资产分析

经营性资产主要指企业因盈利目的而持有、且实际也具有盈利能力的资产；对企业盈利能力的形成没有作出贡献，甚至削弱了企业的盈利能力的资产属于非经营性资产。溢余资产可以理解为企业持续运营中并不必需的资产，如多余现金、有价证券、与预测收益现金流不直接相关的其他资产。根据上述定义，经评估人员调查分析及与企业共同确认，被评估企业无溢余资产，存在以下非经营性资产、负债。

经核实，本次评估范围内，营口港散货码头有限公司存在的非经营性资产为其他流动资产中的资产增资产生的增值税（进项税）36,500.83 万元，非经营性负债为其他应付款中应付营口港务集团有限公司资产增资产生增值税 36,500.83 万元。

3．终值的估算

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 9-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年
净利润	10,727.72	36,549.20	37,204.33	38,533.50	38,707.71	39,249.34	48,256.76
加：固定资产折旧及摊销	8,210.20	24,581.92	24,881.27	25,019.56	25,232.08	25,458.69	17,784.61
借款利息	-	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	17,784.61
营运资金增加额	9,842.35	170.68	241.88	87.45	238.54	-	-
企业自由现金流量	9,095.58	60,960.44	56,843.72	58,465.61	58,701.26	59,708.03	48,256.76
折现系数	0.9855	0.9302	0.8534	0.7829	0.7183	0.6590	7.3222
企业自由现金流量折现	8,963.69	56,705.40	48,510.43	45,772.73	42,165.11	39,347.59	353,345.65
企业自由现金流量折现累计	594,810.60	-	-	-	-	-	-
减：有息负债现值	-						
加：溢余性资产	-						
加：非经营性资产	36,500.83						
减：非经营性负债	36,500.83						
公司股东权益评估值	594,810.60						

4．评估结论

股东权益价值评估值=企业整体收益折现值＋非经营性资产－非经营性负债＋溢余资产－有息负债

=594,810.60+36,500.83-36,500.83+0.00-0.00

=594,810.60 (万元)

五、评估结论及分析

(一)资产基础法评估结论

在评估基准日2021年8月31日，营口港散货码头有限公司资产账面价值为592,279.08万元，负债账面价值为41,231.31万元，股东权益账面价值为551,047.77万元；总资产评估价值为771,175.68万元，负债评估价值为41,231.31万元，股东权益评估价值为729,944.37万元。总资产评估值比账面值增值178,896.60万元，增值率30.20%；股东权益评估值比账面值增值178,896.60万元，增值率为32.46%。评估结论详细情况见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

被评估单位：营口港散货码头有限公司 金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	41,273.83	41,273.83	0.00	0.00%
2	非流动资产	551,005.25	729,901.85	178,896.60	32.47%
3	固定资产	440,220.49	460,039.98	19,819.50	4.50%
4	无形资产	110,784.77	269,861.87	159,077.10	143.59%
5	**资产总计**	**592,279.08**	**771,175.68**	**178,896.60**	**30.20%**
6	流动负债	41,231.31	41,231.31	0.00	**0.00%**
7	**负债总计**	**41,231.31**	**41,231.31**	**0.00**	**0.00%**
8	**净资产（所有者权益）**	**551,047.77**	**729,944.37**	**178,896.60**	**32.46%**

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

金额单位：人民币元

科目名称	账面净值	评估净值	增值额	增值率
房屋建筑物	75,383,613.16	104,249,100.00	28,865,486.84	38.29%
构筑物及其他辅助设施	3,823,735,896.54	3,976,887,892.00	153,151,995.46	4.01%
固定资产—机器设备	502,780,178.24	518,265,849.00	15,485,670.76	3.08%
固定资产—车辆	191,700.00	852,708.00	661,008.00	344.81%
固定资产—电子设备	113,465.50	144,282.00	30,816.50	27.16%
土地使用权	1,107,847,653.69	2,698,618,671.87	1,590,771,018.19	143.59%
增值额合计			1,788,965,995.75	

2、各项资产评估增减值原因分析如下：

（1）房屋建筑物评估增值主要原因如下：

1)近年来材料、人工成本上涨；

2)本次评估将减值准备评估为零，故评估净值增值。

（2）设备类固定资产评估值与账面价值比较所发生的变化主要体现在以下几个方面：

1)对于机器设备方面，评估原值增值原因一是基准日设备购置价小幅增加，二是评估范围内的机器设备均按合同价入账，而评估时按照相关政策计算了前期费及资金成本，故导致评估原值增值；一是由于原值增值，二是由于企业机器设备的折旧年限短于评估所使用经济使用年限，故导致评估净值增值。

2)对于车辆方面，由于汽车市场竞争激烈、更新换代速度较快，导致车辆逐年降价，故导致评估原值减值；由于企业车辆的折旧年限短于评估所使用的的经济年限，故导致评估净值增值。

3)对于电子设备方面，一是由于电子设备市场更新换代速度较快，电子设备的市场价格变化较快，二是部分电子设备购置时间较长，此次按市场法评估，故导致评估原值减值；由于企业电子设备的折旧年限短于评估所使用经济使用年限，故导致电子设备评估净值增值。

（3）土地使用权增值原因主要为：委估土地价格市场价格上涨，导致评估值有一定比例的增值。

(三) 收益法评估结果

在评估基准日 2021 年 8 月 31 日，营口港散货码头有限公司股东全部权益的评估价值为 594,810.60 万元，较股东全部权益账面价值 551,047.77 万元，评估增值 43,762.84 万元，增值率 7.94%。

(四)股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
资产基础法	551,047.77	729,944.37	178,896.60	32.46%
收益法		594,810.60	43,762.84	7.94%
差异额		135,133.77		

差异原因主要在于资产基础法考虑了企业的全部可确指资产，是企业全部可确指资产在评估基准日市场价值的体现；收益法的评估关键指标是未来收益及折现率，对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、企业的发展规划、经营能力等多种因素，因此造成两种评估方法

评估值的差异。

(四)评估结论选取

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

收益法是反应企业资产获利能力的大小，这种获利能力受多种因素影响。未来国内外宏观市场、行业情况、企业发展等因素存在一定的不确定性。（1）受国内国际客观因素的影响，国内各港口企业所在区域的经济发展存在重大的差距，加之近年来国际经贸摩擦的加剧及港口企业上下游产业发展的不景气，对国内各港口企业经营及发展有一定的影响。（2）被评估企业受行业宏观、微观及企业自身经营管理综合的影响，未来收益实现存在一定的不确定性。

考虑到企业生产设施投资比例占总资产比例大，采用资产基础法能更稳健的反映企业价值。故本次以资产基础法评估结果为最终的评估结论。

评估结论为，营口港散货码头有限公司在评估基准日股东全部权益价值的评估值为 729,944.37 万元。(大写为人民币柒拾贰亿玖仟玖佰肆拾肆万叁仟柒佰元整，精确到百位)。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 8 月 31 日起，至 2022 年 8 月 30 日止。