

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海港股份有限公司拟收购股权
所涉及的珠海港弘码头有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 2898 号

银信资产评估有限公司

2021 年 11 月 22 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202102562

资产评估报告名称： 珠海港股份有限公司拟收购股权所涉及的珠海港
弘码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2021）沪第2898号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 岳小舟(资产评估师)、李秀芳(资产评估师)

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

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	8
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	8
二、评估目的	23
三、评估对象和评估范围	23
四、价值类型	34
五、评估基准日	34
六、评估依据	34
七、评估方法	39
八、评估程序实施过程 and 情况	46
九、评估假设	47
十、评估结论	50
十一、特别事项说明	55
十二、资产评估报告使用限制说明	59
十三、资产评估报告日	59
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	60
附 件	61



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

珠海港股份有限公司拟收购股权所涉及的 珠海港弘码头有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 2898 号

摘 要

一、项目名称：珠海港股份有限公司拟收购股权所涉及的珠海港弘码头有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：珠海港股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- 1、国有资产监督管理部门
- 2、证券监督管理部门
- 3、工商行政管理部门
- 4、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：珠海港弘码头有限公司

五、评估目的：珠海港股份有限公司拟向母公司珠海港控股集团有限公司及母公司的全资子公司收购其所持珠海港弘码头有限公司的股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

六、经济行为：珠海港股份有限公司拟收购珠海港弘码头有限公司股权。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债，经注册会计师审计后的资产总额 1,997,807,811.72 元，负债总额 1,121,669,902.43 元。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2021 年 6 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十二、评估结论：采用资产基础法、收益法两种方法评估，选用资产基础法测算结果，截止评估基准日，被评估单位股东全部权益的市场价值评估值为 119,633.69 万元，较被评估单位账面所有者权益 87,613.79 万元评估增值 32,019.90 万元，增值率为 36.55%。

十三、评估结论使用有效期：

本报告属于对企业国有资产的评估，根据《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）等的规定，委托人收到本评估报告后，应当在规定的期限内将备案申请材料逐级报送备案管理单位完成备案，备案后方可使用本报告；同时我们注意到，被评估单位股东珠海港控股集团有限公司已就被评估单位本次股权挂牌转让项目在同一基准日委托其他评估机构进行评估，本报告的委托人是否需要对本报告进行备案由委托人根据有关规定决定和办理。本评估报告仅对委托人珠海港股份有限公司收购股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

（一）被评估单位的“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头”项目海域使用权取得国(2017)海不动产权第 0000011 号和国(2017)海不动产权第 0000012 号《不动产权证书》，其中编号为国(2017)海不动产权第 0000011 号海域使用权用海方式及面积为“建设填海造地 33.9487 公顷”，编号为国(2017)海不动产权第 0000012 号海域使用权用海方式及面积为“港池 5.1194 公顷”。截至评估基准日，上述“建设填海造地”已经完成。被评估单位的土地使用权和地上已建成的房屋建筑物尚未办理《房地产权证书》或《不动产权证书》。

被评估单位作为“项目公司”成立之前，于 2005 年 7 月 28 日，香港秦发贸易有限公司（被评估单位设立时的控股股东）与秦皇岛秦发实业集团有限公司就“珠海港煤炭码头工程建设项目前期工作”签署了《关于珠海港煤炭码头工程建设项目前期工作合作协议》，商定由秦皇岛秦发实业集团有限公司全面负责项目前期工作，选定其他投资人、适时组建项目公司、取得海域使用权等。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

海域使用权权属在被评估单位成立后已变更至被评估单位，并办理了上述海域使用权《不动产权证》；土地使用权和已建成的房屋建筑物的权属证件一直未能办理。根据被评估单位提供的有关资料显示：

2006年12月31日，香港秦发贸易有限公司、秦皇岛秦发实业集团有限公司与珠海市国土资源局签订了《珠海市国有土地使用权出让合同》（编号：4404LG-2006-000068号），受让了项目用地340,320平方米的土地使用权和长度为709米的码头岸线，其中24,106.00平方米为港口码头用地，316,214.00平方米为仓储用地。

2007年2月25日，珠海市国土资源局、香港秦发贸易有限公司、秦皇岛秦发实业集团有限公司与珠海秦发仓储有限公司签订了4404LG-2006-000068号《珠海市国有土地使用权出让合同书》的补充合同书，原土地出让合同的权利和义务由“珠海秦发仓储有限公司”（香港秦发贸易有限公司持股80%、秦皇岛秦发实业集团有限公司持股20%）享有和承担，在当时“珠海秦发仓储有限公司”拟作为“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头”项目的经营公司，在后续向国家有关部委申请项目审批受阻后（当时的政策不允许私人或外资公司投资建设经营港口码头，必须有国有企业参与投资），于2010年1月12日成立了被评估单位，当时名称为“珠海秦发港务有限公司”，河北港口集团有限公司持股比例为40%、香港秦发贸易有限公司持股比例为60%，被评估单位成为最终的“项目经营公司”。

2010年9月28日，被评估单位与珠海秦发仓储有限公司签署了4404LG-2006-000068《珠海市国有土地使用权出让合同书》的补充合同书（二），鉴于珠海秦发仓储有限公司受让取得了土地使用权和岸线使用权、被评估单位就同一项目取得国家发改委项目审批和就同一区域取得国家海洋局颁发的《海域使用权证书》（国海证101100075号），协商一致由被评估单位承担已缴纳的土地出让金和岸线使用费，受让340,320平方米的土地使用权和长度为709米的码头岸线，在被评估单位填海造地完成后，将该幅土地使用权人变更至被评估单位，珠海秦发仓储有限公司协助被评估单位办理换发《国有土地使用权证》相关手续。

2015年2月起，被评估单位多次与珠海高栏港经济区管理委员会、珠海市国土资源局高栏港分局等单位沟通办理土地使用权权属证件事宜，2015年7月20日，珠海高栏港经济区管理委员会、珠海秦发仓储有限公司、珠海秦发港务有限公司（被评估单位）



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

共同签署《退地协议书》，共同确认“项目用地完成用地报批手续后，根据海域使用权证的功能，该土地用途为码头用地，按历史用地性质及当时的招商政策、出让年限、原定合同条件不改变，属于交通用地按协议方式出让，国土部门与丙方（被评估单位，下同）另行签订土地出让合同并办理相关手续”、“原土地出让合同已交地价款 78,014,766 元的权益由丙方拥有，乙方（珠海秦发仓储有限公司）和丙方之间的债权债务自行理顺”。

在项目建设初期，于 2013 年 9 月 11 日，被评估单位取得珠海市住房和城乡建设局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第（高栏港）2013-056 号），建设单位为珠海秦发港务有限公司（被评估单位原名称）。

截至评估基准日，被评估单位的土地使用权以及已建成的房屋建筑物的权属证件仍未能办理。

本次评估时，根据被评估单位提供的有关资料和说明将上述用地面积为 340,320 平方米的土地使用权和地上房屋建筑物、构筑物等列入本次评估范围，土地使用权面积、土地用途、土地使用权截止日期等基础信息来源于 4404LG-2006-000068《珠海市国有土地使用权出让合同书》等资料，房屋建筑物建筑面积等数据来源于《建设工程规划许可证》（建字第（高栏港）2013-056 号）、《竣工图》等被评估单位提供的基础资料，上述房地产在取得房地产权证时，如登记的数量与本次评估的数量有差异，应相应修改评估结果；本次评估时是按照完整产权进行评估的，评估中未扣除办理至完整产权可能补缴的地价和相应税费。

（二）评估基准日时，被评估单位正在申请“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程”，目前已取得珠海市发展和改革局核发的《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2020-440404-55-03-073436）、珠海海事局出具的《海事行政许可决定书》（编号：TH090520082600003390）、珠海市自然资源局高栏港分局出具的《珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程项目用海预审意见的函》（珠自然资（高栏港）函[2021]344 号）、《广东省交通运输厅关于珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程航道通航条件影响评价的审核意见》（粤交航政函[2021]261 号）、《交通运输部关于珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程使用港口岸线的批复》（交规划函[2021]389 号）、海军南海舰队《关于珠海港高栏港区



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程选址的意见》（南海参作函[2021]541 号）等，相关申请手续正在按计划办理，故本次评估在采用收益法评估时已考虑该项改造工程的相关支出及形成的产能对评估值的影响；同时被评估单位的码头建设二期项目也在计划中，需办理的审批手续包括：环境影响评价、防洪影响评价、核准立项、初步设计、消防设计审核、防雷设计审核、水土保持论证、职业病危害预评价、安全预评价、职业病防护设施设计专篇、不动产权（海域使用权）办理、初步设计审批、施工图设计审批等，目前已取得珠海高栏港区产业入园批复意见、社会稳定风险评估意见，考虑到二期项目的报批尚处于起步阶段，未来审批进程、结果及项目开展的时间无法合理预计，故本次评估在采用收益法评估时不考虑二期项目的投资支出及其形成的产能。在资产基础法评估中，对于该等尚未开工的项目，已经发生的前期费用按账面值进行评估。

（三）评估基准日时，被评估单位对岸线的实际利用状况与取得时不完全一致，如取得时 10 万吨级泊位长度为 334 米，评估基准日时 10 万吨级泊位已升级至 15 万吨级，泊位长度为 349 米等，本次评估是按照评估基准日时岸线的实际利用情况评估的，评估值中已扣除因利用标准不同可能需补缴的岸线使用费。

（四）被评估单位权证号码为国(2017)海不动产权第 0000011 号和国(2017)海不动产权第 0000012 号的海域使用权已抵押，项目建成后，追加项目资产形成全部的固定资产抵押，权利人为中国工商银行股份有限公司珠海分行等权利人，最高额抵押额度为 15 亿元。

2017 年 1 月 6 日，被评估单位与贷款人中国工商银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行、上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行签订《固定资产银团贷款合同》（2017 年港弘银团字第 1 号），贷款额度为人民币 1,284,000,000.00 元，贷款期限至 2031 年 12 月 20 日。为此，被评估单位权证号码为国(2017)海不动产权第 0000011 号和国(2017)海不动产权第 0000012 号的海域使用权作为抵押物，已抵押给上述贷款人，并办理了国（2017）海不动产证明第 000003 号和国（2017）海不动产证明第 000003 号他项权利登记。根据《固定资产银团贷款合同》（2017 年港弘银团字第 1 号）第十一条：“在项目建设期间，本项目所有土地、厂房等在建工程无需抵押给银团，但不得抵押给银团之外的任何第三方；项目建成后，追加项目资产形成的全



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

部固定资产抵押”、“由珠海港控股集团有限公司提供全程全额连带责任保证担保”，据此被评估单位的固定资产均被抵押。

（五）被评估单位在构筑物第 39 项记录的“陆域工程”为填海造地支出，被评估单位土地使用权取得时，陆域尚未形成，在填海造地后开始建造码头和堆场等地上建筑物、构筑物。本次评估时，考虑到该“陆域工程”为土地使用权的实体部分，通过填海造地等工程后形成目前“五通一平”开发程度的土地使用权现状，为避免资产重复评估和漏评，将“陆域工程”并入土地使用权一并评估，土地使用权评估值中已包含“陆域工程”的评估值，构筑物“陆域工程”的评估值处显示为 0。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

珠海港股份有限公司拟收购股权所涉及的 珠海港弘码头有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 2898 号

正 文

珠海港股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对珠海港股份有限公司拟收购股权所涉及的珠海港弘码头有限公司股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：珠海港股份有限公司（简称：珠海港股份）

注册号/统一社会信用代码	914404001925268319	名称	珠海港股份有限公司
类型	股份有限公司(上市、国有控股)	法定代表人	冯鑫
注册资本	93042.4895 万	成立日期	1986 年 06 月 20 日
住所	珠海市南水镇榕湾路 16 号 2001-2 号办公		
营业期限自	1986 年 06 月 20 日	营业期限至	长期
经营范围	港口航运及其配套设施的项目投资及股权投资；物流供应链的项目投资及股权投资；能源环保的项目投资及股权投资；港城建设的项目投资及股权投资；航运金融的项目投资及股权投资；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；社会经济咨询。（公司在经营范围内从事活动。依据法律法规和国务院决定须经许可经营的项目，应当向有关许可部门申请后，凭许可审批文件或者许可证件经营。公司的经营范围应当按规定在珠海市商事主体登记许可及信用公示平台予以公示。）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 1、国有资产监督管理部门；
- 2、证券监督管理部门；
- 3、工商行政管理部门；
- 4、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：珠海港弘码头有限公司（简称：珠海港弘码头）

注册号/统一社会信用代码	91440400717884480Y	名称	珠海港弘码头有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	王维多
注册资本	93916.36 万	成立日期	2010 年 01 月 12 日
住所	珠海高栏港经济区南水作业区临港东路 18 号		
营业期限自	2010 年 01 月 12 日	营业期限至	2060 年 01 月 12 日
经营范围	干散货物码头及相应配套设施建设、运营、管理；煤炭、铁矿石、焦炭、水渣、砂石等干散货物的装卸、仓储（不含危险化学品、易燃易爆品）、物流服务；煤炭、铁矿石的批发、零售及进口业务（不设店铺、不涉及国营贸易管理商品，涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理申请）。		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

珠海港弘码头有限公司原名称为珠海秦发港务有限公司，经商务部商资批（2009）246 号文批准，由河北港口集团有限公司和香港秦发贸易有限公司共同投资，于 2010 年 1 月 12 日成立，成立时注册资本人民币 51,900.00 万元，其中：河北港口集团有限公司认缴出资 20,760.00 万元、持股比例为 40%，香港秦发贸易有限公司认缴出资 31,140.00 万元、持股比例为 60%。

根据 2012 年 2 月 29 日广东省对外贸易经济合作厅粤外经贸资字[2012]83 号文批复，河北港口集团有限公司将其持有被评估单位 40%的股权（已缴注册资本 3,114 万元）以 3,428.98 万元的价格转让给珠海港控股集团有限公司，股权转让后，注册资本仍为人民币 51,900.00 万元，其中：珠海港控股集团有限公司认缴出资 20,760.00 万元、持股比例为 40%，香港秦发贸易有限公司认缴出资 31,140.00 万元、持股比例为 60%。

根据 2013 年 10 月 31 日股东签订的补充合同和修改后章程及相关批复，被评估单位增加注册资本人民币 22,016.36 万元，变更后注册资本为人民币 73,916.36 万元，其中：珠海港控股集团有限公司认缴出资 29,566.54 万元、持股比例为 40%，香港秦发贸易有限公司认缴出资 44,349.82 万元、持股比例为 60%。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

经广东省商务厅粤商务字[2015]279号批准，香港秦发贸易有限公司将其持有被评估单位的60%的股权全部转让给珠海港物流中心有限公司(后更名为珠海港航经营有限公司)，股权转让后注册资本仍为人民币73,916.36万元，其中：珠海港控股集团有限公司认缴出资29,566.54万元、持股比例为40%，珠海港物流中心有限公司认缴出资44,349.82万元、持股比例为60%。根据被评估单位(2015)第3号股东会决议，被评估单位名称由“珠海秦发港务有限公司”变更为现名称。

根据珠海港控股集团有限公司董事会2020年第六次会议，以及被评估单位[2020]第2号股东会议决议和修改后章程的规定，被评估单位增加注册资本人民币2亿元，新增注册资本全部由珠海港控股集团有限公司认缴，变更后注册资本为93,916.36万元，其中：珠海港控股集团有限公司认缴出资49,566.54万元、持股比例为52.78%，珠海港航经营有限公司认缴出资44,349.82万元、持股比例为47.22%。

上述实收资本业经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所出具的中兴财光华(粤)验字(2020)第01021号验资报告验证。

截至评估基准日时，被评估单位注册资本仍为人民币93,916.36万元，股东及股权比例如下表：

单位：元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例
1	珠海港控股集团有限公司	495,665,420.00	495,665,420.00	52.78%
2	珠海港航经营有限公司	443,498,180.00	443,498,180.00	47.22%
合计		939,163,600.00	939,163,600.00	100%

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证。

评估基准日时，股东珠海港航经营有限公司为股东珠海港控股集团有限公司的全资子公司，珠海港控股集团有限公司直接持有被评估单位52.78%的股权，珠海港控股集团有限公司通过其全资子公司珠海港航经营有限公司间接持有被评估单位47.22%的股权。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近期资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
资产合计	1,984,633,441.72	1,978,886,307.82	1,997,807,811.72
负债合计	1,325,625,962.58	1,119,690,680.88	1,121,669,902.43
所有者权益合计	659,007,479.14	859,195,626.94	876,137,909.29



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位近期经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
一、营业总收入	144,166,421.14	151,180,022.73	91,158,244.30
减：营业成本	82,773,372.40	89,280,143.22	45,662,669.92
税金及附加	491,510.65	417,628.05	143,953.44
销售费用	5,556,070.58	871,126.82	447,585.88
管理费用	11,461,772.97	10,761,018.06	5,536,683.69
研发费用	-	-	-
财务费用	59,923,453.05	52,217,658.69	23,831,520.11
其中：利息费用	60,852,367.75	53,360,586.31	24,751,654.95
利息收入	948,620.04	1,158,942.61	928,464.16
加：其他收益	324,229.37	3,270,187.92	803,049.72
投资收益（损失以“-”号填列）	337,402.79	393,467.54	343,279.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	337,402.79	393,467.54	343,279.87
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-550,691.41	-185,670.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-15,378,126.35	745,411.94	16,496,490.02
加：营业外收入	25,502.64	516,378.18	80,059.62
减：营业外支出	19,122.77	42,678.30	21,450.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-15,371,746.48	1,219,111.82	16,555,099.57
减：所得税	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-15,371,746.48	1,219,111.82	16,555,099.57

上表 2019 年财务数据摘自致同会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所出具的标准无保留意见《审计报告》(致同审字(2020)第 442FC0323 号)，2020 年和 2021 年 1-6 月财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZM10116 号）。

被评估单位执行《企业会计准则》，主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

税收优惠：评估基准日时，被评估单位享受以下特殊的税收优惠政策：

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年第 645 号国务院令）第六条第（六）款，经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税 5 至 10 年。被评估单位的用地符合该政策，已向主管税务机关作备案登记，免缴期限为 2016 年 12 月至 2025 年 11 月。

4、被评估单位经营管理状况概述

珠海港弘码头有限公司是珠海港控股集团有限公司的子公司，公司成立于 2010 年 1 月 12 日，注册资本为 93,916.36 万元，项目总投资为 20.5 亿元，拥有先进的码头设施，主要从事煤炭、铁矿石等大宗干散货码头的投资、建设、管理和经营。

被评估单位的码头在报建时名称为“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头”，开工于 2011 年 8 月，主要工程完工于 2014 年 6 月，于 2016 年 11 月通过竣工验收，建设规模为 1 个 10 万吨级煤炭接卸泊位（码头水工结构按靠泊 15 万吨级散货船设计），3 个 3 千吨级和 1 个 2 千吨级装船泊位（码头水工结构按靠泊 7 万吨级散货船设计）；2019 年 4 月通过通航安全评估核查后，分别升级为 15 万吨级煤炭接卸泊位和 7 万吨级装船泊位。码头岸线长 709m，升级前 10 万吨级泊位占用 310m，3 个 3 千吨级泊位占用 312m，1 个 2 千吨级泊位占用 87m；升级后由西侧起 349m 岸线由 15 万吨级泊位利用，其余 360m 岸线由 7 万吨级泊位利用；堆场面积为 24.7 万 m²。设计年吞吐能力升级前为 1500 万吨，其中卸船 800 万吨，装船 700 万吨；升级后卸船量增至 850 万吨。

被评估单位堆场配备有先进的装卸船设备、堆场装卸设备及皮带输送系统，包括 2 台额定能力为 2100t/h 桥式抓斗卸船机、3 台额定能力为 4200t/h 的堆料机、4 台额定能力 2000t/h 的取料机、2 台额定能力为 1500t/h 和 1 台额定能力 2000t/h 的装船机、21 路带式输送机，可以实现 2 条卸船流程和 3 条装船流程的同时作业。共有 6 个堆场区域，堆场总面积 24.7 万 m²。堆场周围设有 22.5 米高的防风网，整个港口均设置了完善的洒水除尘设施。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位的建设用地、用海情况：被评估单位的原股东香港秦发贸易有限公司于2009年8月12日取得国家海洋局《关于珠海港北顺岸公用干散货煤码头工程项目用海的批复》（国海管字[2009]533号），缴纳海域使用金后取得海域使用权；2010年7月12日被评估单位取得国家海洋局《关于同意变更海域使用权人等有关问题的批复》（国海管字[2010]407号），2014年10月27日建设填海造地用海办理了编号为2014A44040000966号《海域使用权证书》、港池用海办理了编号为2014A44040000971号《海域使用权证书》，2016年11月项目竣工验收，2017年4月21日换发不动产权证，项目总用海面积39.0681公顷，其中建设填海造地用海面积33.9487公顷，已办理国（2017）海不动产权第0000011号《不动产权证》；港池用海面积5.1194公顷，已办理国（2017）海不动产权第0000012号《不动产权证》。

被评估单位的建设用地在被评估单位成立之前是由关联单位香港秦发贸易有限公司、秦皇岛秦发实业集团有限公司与珠海市国土资源局签订了《珠海市国有土地使用权出让合同》（编号：4404LG-2006-000068号），受让了项目用地340,320平方米的土地使用权和长度为709米的码头岸线，其中24,106.00平方米为港口码头用地，316,214.00平方米为仓储用地。2007年2月25日，珠海市国土资源局、香港秦发贸易有限公司、秦皇岛秦发实业集团有限公司与珠海秦发仓储有限公司签订了4404LG-2006-000068号《珠海市国有土地使用权出让合同书》的补充合同书，原土地出让合同的权利和义务由“珠海秦发仓储有限公司”享有和承担，在当时“珠海秦发仓储有限公司”拟作为“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头”项目的经营公司。2010年9月28日，被评估单位与珠海秦发仓储有限公司签署了4404LG-2006-000068《珠海市国有土地使用权出让合同书》的补充合同书（二），鉴于珠海秦发仓储有限公司受让取得了土地使用权和岸线使用权、被评估单位就同一项目取得国家发改委项目审批和就同一区域取得国家海洋局颁发的《海域使用权证书》（国海证101100075号），协商一致由被评估单位承担已缴纳的土地出让金和岸线使用费，受让340,320平方米的土地使用权和长度为709米的码头岸线，在被评估单位填海造地完成后，将该幅土地使用权人变更至被评估单位，珠海秦发仓储有限公司协助被评估单位办理换发《国有土地使用权证》



相关手续。随后被评估单位与珠海秦发仓储有限公司对用地款项 7,801.48 万元进行了结算。

被评估单位的主要货主及潜在服务对象包括：广东韶关钢铁有限公司、广西贵港钢铁集团有限公司、恒利达公司和广西柳州钢铁集团有限公司等以铁矿石为主的客户，南电集团在广东省内的各用煤企业等。

自成立以来被评估单位连续多年亏损，2020 年实现盈利，2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月的接卸量分别为 739.43 万吨、715.23 万吨和 349.38 万吨，其中：煤炭分别为 309.51 万吨、222.34 万吨和 126.70 万吨，铁矿石分别为 298.90 万吨、456.92 万吨和 222.68 万吨，实现营业收入分别为 14,416.64 万元、15,118.00 万元和 9,115.82 万元，实现净利润分别为-1,537.17 万元、121.91 万元和 1,655.51 万元，营业收入稳定增长，利润指标由亏损转为盈利，随着业务量的稳定增长，被评估单位的投资效益逐渐显现。

近年来，随着国家对省级政府批准的二类口岸经营煤炭进口业务的限制，被评估单位的煤炭吞吐量呈现下降趋势，但外贸铁矿石吞吐量逐步增长，未来被评估单位将根据客户和市场需求，合理利用产能，提升服务能力和服务质量。

2015 年以前，珠海高栏港区主航道仅能满足 10 万吨级散货船乘潮进港，因受限于珠海港高栏航道水深，包括被评估单位的南水作业区煤炭码头在内的多个已建 15 万吨级泊位只能停靠 10 万吨级散货船。2015 年底，珠海港高栏港区 15 万吨级主航道（水深 -19 米）升级工程完成，之后珠海港高栏主航道可满足 15 万吨级油船和散货船满载单向乘潮通航的要求。珠海港高栏港区 20 万吨级主航道建设项目已纳入《广东省航道发展规划（2020-2035）》中的近期（2020—2025 年）实施方案。为抢抓珠海高栏港区主航道即将升级为 20 万吨级的机遇，充分利用现有港口资源、提升港口通过能力，及时提升公司码头服务能力和服务质量，满足现有客户和潜在客户对铁矿石外贸进口量的需求，缓解码头通过能力不足的紧张局面，适应码头到港船舶大型化发展趋势的需要，被评估单位正在申请将已建成的现有泊位升级改造为 20 万吨级散货（占用岸线由 349m 增加至 378m），目前已取得珠海市发展和改革局核发的《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2020-440404-55-03-073436）、珠海海事局出具的《海事行政许可决定书》（编



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

号：TH090520082600003390）、珠海市自然资源局高栏港分局出具的《珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程项目用海预审意见的函》（珠自然资（高栏港）函[2021]344 号）、《广东省交通运输厅关于珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程航道通航条件影响评价的审核意见》（粤交航政函[2021]261 号）、《交通运输部关于珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程使用港口岸线的批复》（交规划函[2021]389 号）、海军南海舰队《关于珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程选址的意见》（南海参作函[2021]541 号）等，相关申请手续正在按计划办理，后续将对初步设计方案进行论证等，并计划于 2022 年实施。

5、业务经营资质情况

评估基准日时珠海港弘码头有限公司取得业务经营必需资格证书《中华人民共和国港口经营许可证》，具体信息如下：

单位名称	证书编号	许可范围	有效期限	发证机关
珠海港弘码头有限公司	（粤珠）港经证（0250）号	为船舶提供码头设施；在港区内提供货物装卸、仓储服务	至 2022/10/13	珠海市港口管理局

6、被评估单位所在行业及相关国民经济近年发展情况

被评估单位主要从事煤炭、铁矿石等大宗干散货码头运营业务。

（1）国家、被评估单位所在地区近年港口业务发展情况（信息来源：交通运输部、地方运输主管部门网站）：

2021 年上半年，我国完成货运量 247.5 亿吨，比 2020 年同期增长 24.6%，比 2019 年同期增长 14.9%，两年平均增长 7.2%，其中公路货运量比 2020 年同期增长 29.0%，水路货运量比 2020 年同期增长 14.1%。

2020 年我国港口完成货物吞吐量 145.49 亿吨，同比增长 4.3%；2021 年上半年，我国港口完成货物吞吐量 76.4 亿吨，比 2020 年同期增长 13.2%，比 2019 年同期增长 13.9%，两年平均增长 6.7%，其中内、外贸吞吐量比 2020 年同期分别增长 15.1%和 9.2%。完成集装箱吞吐量 1.4 亿标箱，比 2020 年同期增长 15.0%，比 2019 年同期增长 8.8%，两年



平均增长 4.3%。

2020 年广东全省港口货物吞吐量共完成 17.58 亿吨，同比增长 4.7%；2021 年上半年，广东全省港口货物吞吐量共完成 10.5 亿吨，同比增长 12.8%。其中，沿海货物吞吐量 9.1 亿吨，同比增长 11.8%；内河货物吞吐量 1.4 亿吨，同比增长 20.2%。

2020 年珠海市港口货物吞吐量共完成 1.3367 亿吨，同比减少 3.4%；2021 年上半年，珠海市港口货物吞吐量共完成 0.6943 亿吨，同比增长 12.9%。

(2) 全国煤炭生产、进口及调运情况（信息来源：中商产业研究院）：

2020 年全国煤炭产量 39.0 亿吨，同比增长 1.4%；其中，规模以上煤炭企业原煤产量 38.4 亿吨，同比增长 0.9%。预计随着疫情的加以防控，2021 年我国原煤产量可达 39.1 亿吨。

2020 年全国煤炭进口量 3.04 亿吨，同比增长 1.5%，创 2014 年以来新高；出口 319 万吨，同比下降 47.1%；净进口 3.0 亿吨，同比增长 2%。

截至 2020 年 12 月末，煤炭企业存煤 5300 万吨，环比减少 800 万吨，下降 13.0%；全国主要港口存煤 4987 万吨，环比减少 387 万吨，下降 7.2%；全国统调电厂存煤 1.3 亿吨，环比减少约 2200 万吨，下降 14.8%，存煤可用 17 天，库存水平基本合理。

2021 年是我国现代化建设进程中具有特殊重要性的一年，中央经济工作会议强调宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性，要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度；会议部署了一系列重点任务，将推动我国宏观经济稳定向好发展，将带动煤炭需求继续增长。

同时，国家强化节能减排、大气环境治理，新能源和可再生能源对煤炭消费的替代作用进一步增强，将抑制煤炭消费的增速。预计 2021 年煤炭需求将略有增长。

2021 年预计晋陕蒙新等煤炭主产区新增优质产能将继续释放，但与此同时，南方部分省份如湖南、江西、重庆等省（市）落后煤炭产能还将进一步退出。总体看，2021 年全国煤炭产量将保持增长态势，增量进一步向晋陕蒙新集中。

从煤炭进口看，2021 年我国煤炭进口市场多元化的趋势愈加明显，全年煤炭进口量仍将保持基本稳定。



长远看，在我国的能源供应结构中，煤电受到较多的控制和约束，在未来较长一段时间煤电仍会在电力系统中占一定的比例，而为了实现电力系统低碳化，需要借助核电、碳捕集与封存技术（CCS）。在未来电力需求增长相对平缓的前提下，我国电力系统对煤电的需求将大幅降低。随着我国经济进入新常态，特别是在“双碳”目标和“严控煤电项目”的双重约束下，未来电煤需求将会被有序缩减和控制。无论电力需求如何发展，都必须通过非煤发电来满足新的电力需求增长，同时快速扩大太阳能、风能和储能的规模是发展方向。

（3）广东省煤炭消费总量及趋势：

根据 2017 年 12 月广东省发改委印发的《广东省“十三五”能源结构调整实施方案》和广东环保厅 5 月 7 日对外发布的《广东省打赢蓝天保卫战 2018 年工作方案》，目标到 2020 年，广东煤炭消费总量要控制在 1.65 亿吨左右，力争实现全省煤炭消费零增长，其中珠三角地区实现煤炭消费负增长。

2020 年广东全省煤炭消费总量要比 2017 年削减 1934 万吨，珠三角地区煤炭消费总量削减 1044 万吨。与此同时，广东将扩大清洁能源利用规模，提高核电、风能发电、光伏发电等清洁能源使用比例，到 2020 年非化石能源消费比重不低于 26%。

长远看广东全省煤炭消费将长期零增长或负增长。

（4）全国铁矿石生产、进口及调运情况（信息来源：中国交通新闻网）：

“十三五”期间，面对复杂的国际国内形势，国家积极推进供给侧改革，加大钢铁行业结构调整力度，不断淘汰落后产能、化解过剩产能、优化产业布局，推进钢铁行业高质量发展，钢铁行业效益、效能全面提升。在钢铁行业健康发展的带动下，沿海港口铁矿石吞吐量实现了高位增长。

“十三五”初期全国钢铁行业粗钢产能大约 12.0 亿吨，全行业粗钢产能利用率降至大约 70%，全行业亏损。随着国家实施“去产能”政策，2015 年-2018 年我国钢铁业累计压减超过 1.5 亿吨低端落后产能、全面出清 1.4 亿吨“地条钢”，2020 年我国重点统计钢铁企业利润总额 2074 亿元，同比增长 6.6%，钢铁行业效益大幅提高，全行业健康发展。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

消费引领生产增长，钢铁产量屡创新高。“十三五”随着我国工业化、城镇化发展，我国钢材消费持续增长。“十三五”期我国钢材消费总量呈现快速增长态势，2020 年我国钢材实际消费量大约 12.9 亿吨(产量+进口量-出口量)，年均增长 4.7%，比同期钢材产量增速高 1.3 个百分点，反映了我国钢铁行业是消费引领生产，行业总体发展是健康可持续的。

“十三五”期我国钢铁产业呈现增速快、增量高、比重高特点。2020 年我国粗钢、生铁产量分别为 10.5 亿吨、8.9 亿吨，均创历史新高，粗钢产量首次超过 10 亿吨大关。

“十三五”期间粗钢、生铁产量年均增速分别为 5.5%、5.1%，增速较快，每年粗钢生产增量大约 4000 万吨，相当于德国年产量。2020 年我国粗钢、生铁产量分别占全球产量的 56.5%、65.5%，产量远高于世界其他国家。

钢铁生产带动矿石需求，进口矿石持续增长。2020 年我国钢铁产业对成品铁矿石需求量大约 14.8 亿吨，其中外贸进口 11.7 亿吨，外贸铁矿石依存度大约 80%。中国外贸进口铁矿石约占世界铁矿石贸易量的 70%以上。“十三五”期间增速为 4.2%。

多个临港钢铁基地投产，产业布局持续调整。

截止到 2020 年底，多个大型临港钢铁基地在沿海布局，钢铁产业重心进一步向沿海地区转移。2015 年湛江钢铁基地投产；2017 年底山钢日照基地投产；2019 年首钢京唐二期一座高炉投产；2020 年 6 月防城港钢铁基地建成投产。目前河钢集团正在建设乐亭钢铁基地，纵横钢铁、瑞丰钢铁等正在建设丰南钢铁基地；中天钢铁正在建设南通海门钢铁基地；宝钢德胜正在建设罗源湾不锈钢和特种钢高端钢材制造基地。初步估算，“十三五”期间沿海已经投产和正在建设的钢铁产能大约 1.5 亿吨。沿海钢铁基地的建设，具有规模集聚效应，能够有效降低原材料和产成品物流成本，提高了我国钢铁产业的市场竞争力。

“十三五”期沿海港口铁矿石吞吐量保持高位增长。铁矿石吞吐量、接卸量快速增长。2020 年沿海港口铁矿石吞吐量、外贸接卸量分别为 18.4 亿吨、12.1 亿吨，实现高位较快增长，“十三五”期年均增速分别为 3.6%、3.8%，呈波动增长态势。与“十二五”期相比，增速分别下降 4.6、3.8 个百分点。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

地区分布“北重南轻”，南方增长更快。沿海港口铁矿石运输区域分布呈现“北重南轻”格局，2020年环渤海地区沿海港口外贸矿石接卸量7.2亿吨，占全国沿海港口外贸矿石接卸量的59.6%，比2015年下降1.9个百分点；长三角地区沿海港口外贸矿石接卸量3.5亿吨，占全国的28.8%，比2015年下降1.0个百分点。华南地区（东南沿海、珠三角、西南地区）沿海港口外贸矿石接卸量1.4亿吨，占全国的11.6%，比2015年提高2.9个百分点。“十三五”期华南地区沿海港口外贸矿石接卸量年均增速为12.2%，比同期全国沿海港口平均增速高8.5个百分点，比环渤海地区高9.1个百分点。

受40万吨码头、长江深水航道以及产业布局调整的影响，外贸铁矿石运输格局持续优化完善。40万吨矿石码头布局，带动为亚太中转量增长。钢铁产业布局的调整提高了部分港口在沿海矿石运输系统中的重要性。如2012年国家批准湛江、防城港钢铁基地，2016年、2020年湛江、防城港钢铁基地分别投产，两大临港钢铁基地的投产带动了华南地区钢铁产业和外贸进口铁矿石的增长，提高了湛江、防城港港口在全国沿海港口外贸铁矿石接卸系统中的地位，2020年两港外贸矿石接卸量分别占全国沿海港口的3.9%、3.6%，分别比2015年提高2.3、1.8个百分点。接卸能力以及铁路集疏运能力不足，亟需提高保障能力。

对未来沿海港口铁矿石运输发展趋势展望：

目前已发布的《关于推动钢铁工业高质量发展的指导意见》（征求意见稿）提出钢铁产业的发展目标是：力争到2025年，钢铁工业基本形成产业布局合理、技术装备先进、全球竞争力强、绿色低碳可持续的发展格局。主要政策措施是提高电炉钢比重和废钢应用量；打造1-2个具有全球影响力和市场竞争力的海外权益铁矿石，海外权益矿占进口矿比重超过20%；严禁新增钢铁产能；优化调整产业布局，原则上不再布局新的沿海钢铁基地项目，鼓励新建钢铁冶炼依托现有生产基地集聚发展；提高资源保障能力，充分利用两个市场两种资源建立稳定可靠的原料供应基地。

上述政策的出台能够保障我国钢铁产业的健康可持续发展。预计未来“双循环格局”和“两新一重”将继续引领钢材消费量保持高位稳定并可能有所增长。例如以城际铁路、地铁、机场、高铁、高速公路等为代表的传统基础设施将继续加快建设，以5G为代表



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

的新基础设施将大力发展，以新能源汽车为代表的高端装备，以及传统的家电、造船、汽车等都将保持稳健发展，从而保障钢材消费量高位稳定并增长。预测“十四五”期间我国生铁产量将维持在9亿吨左右，进口矿增长到大约12.5亿吨，保持高位平稳态势。

(5) 广东省港口航道规划及运量预测：

根据《广东省航道发展规划（2020-2035）》，规划目标为：通过合理开发建设，到2025年广东省沿海主要航道的八大通道等级达到15万吨级及以上，内河高等级航道总里程达到1445公里以上。到2035年，全省形成布局合理、适应度高的全省高等级航道网。打造沿海港口10万至40万吨级进港航道20条以上，广东省沿海航道适应全球船舶大型化趋势，满足世界最大货运船舶进出港需要和沿海大型综合性港区发展需要，支撑粤港澳大湾区世界级港口群建设，提升全球竞争力。通过提高内河主通道和河口航道等级，与沿海航道共同形成千吨级航道通达21个地级以上市的高等级航道网络。通过确定航道发展规划技术等级，实现对全省等级航道的保护。

《交通强国建设纲要》提出构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通体系，水运的地位及作用得到进一步认识和提高。广东省以珠江三角洲为核心的沿海港口群初步确立国际航运枢纽的战略地位；依托河口港开展内河水运的江海联运发展迅速。为建设现代化高质量综合立体交通网络，打造绿色高效的现代物流系统，推进大宗货物及中长距离货物运输向铁路和水运有序转移，要求加强航道在区域综合运输体系中的重要通道作用，为广阔的内陆腹地提供更加色、经济、安全的水上通道。粤港澳大湾区建设要求提升珠江三角洲港口群国际竞争力，以沿海主要港口为重点，完善内河航道与疏港铁路、公路等集疏运网络。随着世界经济不断趋于全球化和一体化，世界经贸重心向亚洲转移，全球海运随之向亚洲转移。“一带一路”沿线国家物流联系更加紧密。承担全球干线运输的散货船、集装箱船、油轮不断向大型化、专业化方向发展。船舶大型化对航道等基础设施条件提出了新要求，推动航道规划建设向深水化方向发展。

经过多年发展，广东全省产业结构不断优化，产业体系较为完备，制造业基本保持平稳发展且已形成较为合理的梯次型产业格局：珠江三角洲地区正在巩固和提升国际航



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

运中心地位，加快形成全球制造业中心、世界休闲中心和世界主要消费中心；粤西地区继续加大沿海重化产业的发展，打造华南大型重化产业基地、大型临港工业基地，成为全省乃至华南地区的重化产业龙头；粤东地区继续做大做强轻工业，积极打造国家海洋产业集聚区、重要能源基地、临港工业基地。各区域产业生成的货类分别为：珠江三角洲地区未来主要货类为现代物流、高端制造和高附加值货物为主，主要通过集装箱运输；东、西两翼以油气、煤炭、矿石等大宗货物和玩具、陶瓷、五金等传统小商品加工业等工业、生产运输需求为主；粤北地区主要承接珠江三角洲核心区家电、电子元件、汽车零部件等传统加工业转移货物运输为主；水路货物运输需求由珠江三角洲渐次转向粤东粤西粤北地区。

《广东省航道发展规划（2020—2035年）》提出了运量预测，预测广东省沿海港口吞吐总量2025年为20亿吨，其中集装箱吞吐量7500万标箱；2030年达23亿吨，其中集装箱吞吐量9000万标箱；2035年将达到25亿吨，其中集装箱吞吐量10000万标箱。

（6）珠海市港口码头分布情况：

至2020年末，珠海港共有泊位172个，其中生产性泊位165个、非生产性泊位7个，万吨级以上生产性泊位34个，设计年通过能力1.78亿吨，集装箱吞吐能力378万标箱。其中，高栏港区生产性泊位79个，万吨级以上生产性泊位33个，设计年通过能力1.62亿吨，占全港通过能力的91%。

珠海港高栏港区主要干散货码头分布：

名称	主要泊位吨级 (万吨)	主要泊位数量 (个)	泊位长度 (米)	设计吞吐能力 (万吨/年)	用途
珠海港高栏港区南水作业区干散货码头	15	2	668	1500	公用，干散货
珠海港高栏港区南水作业区鑫和件杂货码头	5	1	270	150	共用，杂件
珠海港高栏港区神华煤炭储运中心一期	15	2	1308	4080	自用，煤炭专用
珠海港高栏港区万江物流码头	20	2	1034	1100	自用，粮油专用
珠海粤裕丰钢铁有限公司	5	2	502	600	自用，铁矿石、煤、焦炭、产品
珠海发电厂煤炭码头	7	2	545	650	自用，煤炭专用

上述高栏港区的码头主要为自用码头，与被评估单位存在一定竞争关系的码头为珠



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

海港高栏港区南水作业区干散货码头，产权单位为珠海港鑫和码头有限公司，其股东为珠海港控股集团有限公司、珠海粤裕丰钢铁有限公司、珠海横琴新区鑫丰物流集团有限公司三方，服务对象主要为珠海粤裕丰钢铁有限公司等，且珠海港控股集团有限公司为股东之一，故与被评估单位的竞争属于良性有序竞争。

珠海港高栏港区神华煤炭储运中心主要为神华集团全产业链运营服务，该公司对珠海港煤炭集散业务的集聚发挥了重要作用，珠海港股份有限公司为神华珠海煤炭储运中心项目的参股单位，故与被评估单位的竞争属于良性有序竞争。

华南地区与被评估单位的业务存在竞争关系的港口主要包括广州港、湛江港、防城港，相关货物为外贸铁矿石。

高栏港区是珠江口西岸天然深水良港之一，紧邻西江黄金水道，配置有专用铁路，区位优势为被评估单位的重要优势，同时随着神华珠海煤炭储运中心的带动，珠海港高栏港区作为华南煤炭交易货运中心的地位逐步形成。

被评估单位的竞争劣势主要是珠海市高栏港区的大型码头大都投产于2015年前后，经营时间相对较短，对外辐射能力尚在培育中。

综上所述，近年我国国民经济持续健康发展，“十四五”期间作为基础产业之一的港口运输业务也将相应增长；具体到被评估单位从事的干散货港口业务，随着国家对环保要求的提高和产业升级的客观要求，煤炭等矿石能源的消费需要受到限制，对煤炭进口环节政策收紧，对钢铁新增产能加强控制，从大宗货源看干散货港口运输业务增长空间相对有限；珠海高栏港经济区为国家海洋产业集聚区、重要能源基地、临港工业基地，随着产业布局和企业入驻，生产性运输需求将持续增加，同时珠海港高栏港区的区位优势明显，便于开展江海联运、海铁联运，随着西江主航道的升级，短期内将带动珠海港高栏港区货运量的增长。

7、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人珠海港股份有限公司为股权拟收购方，转让方为珠海港控股集团有限公司及其全资子公司珠海港航经营有限公司，珠海港控股集团有限公司直接持有被评估单位 52.78%的股权，珠海港控股集团有限公司通过其全资子公司珠海港航经营有限



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

公司间接持有被评估单位 47.22%的股权。

评估基准日时珠海港控股集团有限公司为本次评估的委托人珠海港股份有限公司的母公司，持股比例为 29.64%。

二、评估目的

珠海港股份有限公司拟向母公司珠海港控股集团有限公司及母公司的全资子公司收购其所持珠海港弘码头有限公司的股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

上述股权收购涉及的经济行为文件：

1、2021 年 9 月 11 日珠海市人民政府国有自查监督管理委员会《关于启动公开挂牌转让珠海港弘码头有限公司控股权的意见》（珠国资[2021]291 号）对珠海港控股集团有限公司批复，同意启动公开挂牌转让珠海港弘码头有限公司控股权（暂按 100%）的经济行为。

2、珠海港股份有限公司对《港弘项目启动请示》的《股份工作请示流程》。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是珠海港弘码头有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是珠海港弘码头有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债，经注册会计师审计后的资产总额 1,997,807,811.72 元，负债总额 1,121,669,902.43 元。

具体为：

流动资产账面金额：	184,360,168.87 元
非流动资产账面金额：	1,813,447,642.85 元
其中：长期股权投资账面金额：	895,480.91 元
固定资产账面金额：	1,663,947,204.53 元
在建工程账面金额：	6,175,601.76 元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

无形资产账面金额：	106,285,459.27 元
其他非流动资产账面金额：	36,143,896.38 元
资产合计账面金额：	1,997,807,811.72 元
流动负债账面金额：	26,315,669.90 元
非流动负债账面金额：	1,095,354,232.53 元
负债合计账面金额：	1,121,669,902.43 元
所有者权益账面金额：	876,137,909.29 元

上述资产、负债摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZM10116 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

1、账面记录的长期投资情况：

序号	被投资企业名称	投资日期	持股比例	账面金额	注册资本	实收资本
1	珠海中检弘技术服务有限公司	2017/9/6	49%	895,480.91	200,000.00	200,000.00

上述长期股权投资采用权益法核算，评估基准日时，被投资单位注册资本为 20 万元，被评估单位认缴出资 9.82 万元，持股 49%；中国检验认证集团珠海有限公司认缴出资 10.2 万元，持股 51%，各股东已全部缴付认缴的出资。评估基准日时被投资单位正常经营，被投资单位的基本情况 & 主要经营业务如下：

（1）珠海中检弘技术服务有限公司简介：

注册号/统一社会信用代码	91440400MA4WWFEN6M	名称	珠海中检弘技术服务有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	侯晶戈
注册资本	20 万	成立日期	2017 年 7 月 24 日
住所	珠海市高栏港经济区南水作业区临港东路 18 号办公楼 504 房		
营业期限自	2017 年 7 月 24 日	营业期限至	长期
经营范围	商品的检验技术服务（不含许可经营项目）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

评估基准日时，珠海中检弘技术服务有限公司的主要经营业务为对进口物资进行商检。

（2）珠海中检弘技术服务有限公司近年及评估基准日资产负债情况见下表：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

金额单位：元

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
资产合计	1,050,039.61	1,277,732.56	1,923,190.51
负债合计	126,093.70	150,791.68	95,678.47
所有者权益合计	923,945.91	1,126,940.88	1,827,512.04

珠海中检弘技术服务有限公司近年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目\年份	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
一、营业总收入	1,668,300.40	1,857,933.62	1,094,473.50
减：营业成本	761,756.01	842,576.92	271,618.82
税金及附加	9,019.17	10,816.42	6,916.51
销售费用	-	-	-
管理费用	174,503.01	160,805.81	79,138.59
研发费用	-	-	-
财务费用	-755.57	-1,726.00	-318.15
加：其他收益	1,325.76	1,927.25	325.60
投资收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润	725,103.54	847,387.72	737,443.33
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	725,103.54	847,387.72	737,443.33
减：所得税费用	36,526.42	44,392.75	36,872.17
四、净利润	688,577.12	802,994.97	700,571.16

上述 2019 年财务数据摘自珠海中检弘技术服务有限公司经审计的会计报表，审计单位为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为：瑞华审字[2020]01290175 号；2020 年财务数据摘自珠海中检弘技术服务有限公司经审计的会计报表，审计单位为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为：众环审字[2021]第 0211202 号。评估基准日财务数据摘自珠海中检弘技术服务有限公司会计报表。

主要税种和税率所得税：

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

税 种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 20%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。

税收优惠及批文

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)文件规定，珠海中检弘技术服务有限公司应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

(3) 珠海中检弘技术服务有限公司截至评估基准日资产和负债如下：

流动资产账面金额：	1,879,608.27 元
非流动资产账面金额：	43,582.24 元
其中：固定资产账面金额：	43,582.24 元
资产合计账面金额：	1,923,190.51 元
流动负债账面金额：	95,678.47 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	95,678.47 元
所有者权益账面金额：	1,827,512.04 元

(4) 珠海中检弘技术服务有限公司的控股方、公司经营特点：

珠海中检弘技术服务有限公司的控股方为中国检验认证集团珠海有限公司，所属集团总部为中国检验认证（集团）有限公司。

在粤港澳大湾区的良好营商环境影响下，中国检验认证集团珠海有限公司始终关注着各大项目建设情况，珠海港弘码头有限公司运营初期，中国检验认证集团珠海有限公司主动与珠海港弘码头有限公司积极沟通，利用中国检验认证集团珠海有限公司在高栏港区检测优势，与被评估单位共同出资成立了珠海中检弘技术服务有限公司。

珠海中检弘技术服务有限公司成立后，全权负责珠海港弘码头有限公司投资建设的自动采制样线的使用与管理，借助中国检验认证集团珠海有限公司与相关单位的监管、查验采信关系，增强珠海港相关单位对外贸货物在相应码头的监管信心，提升货物申报、



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

查验、放行的工作效率；借助中国检验认证集团珠海有限公司第三方的技术能力对自动采样制样线的管理及运行，保证货物品质工作的专业、客观及独立，增强仓储装卸客户对样品获取的信心；规避码头仓储经营自身可能的相关风险因素；节省人力及开支等等。

中国检验认证集团珠海有限公司在珠海港弘码头有限公司抢占了珠海港矿产品品质检验所需的自动采样制样线这一业务制高点，借助这一平台，近年来取得了较好的经济效益。

(5) 业务经营资质情况

如珠海中检弘技术服务有限公司经营范围：“商品的检验技术服务（不含许可经营项目）”，评估基准日时珠海中检弘技术服务有限公司提供的矿产品商检服务项目无需行政许可。

2、主要不动产情况如下：

不动产名称	账面金额	单位	数量	分布地点	产权证或相关依据
1、房屋建筑物					
西 海 岸 花 园 12-1-601	271,990.46	m2	111.59	珠海市斗门区乾务镇升平大道东 33 号	粤（2016）珠海市不动产权第 0051730 号
西 海 岸 花 园 12-1-602	184,837.08	m2	78.92	珠海市斗门区乾务镇升平大道东 33 号	粤（2016）珠海市不动产权第 0051729 号
西 海 岸 花 园 12-1-603	243,229.74	m2	100.92	珠海市斗门区乾务镇升平大道东 33 号	粤（2016）珠海市不动产权第 0051728 号
房屋（中交厨房活动板房）	42,942.99	m2	60.00	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	未办证
办公楼	15,927,796.72	m2	4,603.92	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	建字第（高栏港）2013-056 号
侯工楼	5,176,770.74	m2	1,973.80	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	建字第（高栏港）2013-056 号
食堂	4,710,149.85	m2	1,450.84	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	建字第（高栏港）2013-056 号
保养车间	4,554,571.99	m2	1,327.20	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	建字第（高栏港）2013-056 号
中央控制楼	8,638,872.13	m2	4,571.32	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	建字第（高栏港）2013-056 号
变电所及加压泵站	1,907,200.95	m2	526.32	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	建字第（高栏港）2013-056 号
加药间及控制室	300,561.67	m2	100.41	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	建字第（高栏港）2013-056 号
物资库	3,616,743.06	m2	1,440.00	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	建字第（高栏港）2013-056 号
房屋建筑物小计	45,575,667.38	m ²	16,345.24		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、构筑物					
15万吨级码头工程	168,530,217.86	m	310.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
7万吨级码头工程	168,256,802.58	m	399.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
1#引桥工程	7,562,640.91	m2	1,817.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
2#引桥工程	2,101,919.06	m2	316.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
3#引桥工程	1,949,494.62	m2	316.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
控制平台工程	6,930,042.87	m3	1,580.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
东北护岸工程	15,420,062.77	m	335.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
接岸结构工程--15万吨级泊位	68,084,187.36	m	310	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
接岸结构工程--7万吨级泊位	95,559,906.26	m	399	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
停泊水域疏浚工程	16,232,558.99	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
港区道路及汽运停车场面层	6,174,081.18	m2	16900	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
堆场堆料区面层	29,028,532.83	m2	229000	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
办公楼前场地、人行道	1,372,155.56	m2	425	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
电缆手井，电缆人井、井身	442,743.77	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
堆料机、取料机基础	43,358,146.97	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
排水沟	8,897,955.81	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
二港池	149,197,477.08	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
煤污水处理场	2,744,867.52	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
生活污水处理场	608,538.40	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
风机房	98,561.91	m2	28.08	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
地磅房	224,312.11	m2	8.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
转运站	4,475,296.96	座	8.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	
栈桥	11,090,846.75	座	13.00	珠海高栏港南水作业区临港东路18号	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

围墙及大门	1,117,955.20	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
围墙栏杆工程	324,730.38	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
手工制样间	474,150.85	m2	156.87	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
生产、消防水池及生活水箱基础工程	1,501,952.03	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
管线支墩工程	91,404.43	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
围油栏存放棚工程	331,844.04	m2	191.76	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
北防风网	29,860,478.83	m	795.60	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
东防风网	8,067,566.84	m	214.95	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
室外电缆砼包封	623,732.76	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
室外部分--给排水、消防	11,796,950.46	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
室外部分--供电	124,266.99	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
堆场围蔽	707,884.30	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
岗亭（地磅房）	74,631.56	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
岗亭（1 号引桥）	151,886.39	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
岗亭（门卫）	152,530.20	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
陆域工程	240,634,910.43	m3	948,815.30	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号, 构成土地使用权的实体	
航标	135,093.75	项	1	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	
构筑物小计	1,104,513,319.57				
3、在建工程-土建					
珠海港弘码头二期工程前期费用	5,244,515.75			未动工	
码头一期升级改造前期费用	931,086.01			未动工	
在建工程-土建小计	6,175,601.76				
4、土地使用权					



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

港弘公司港口码头用地	7,683,787.50	m ²	24,106.00	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	4404LG-2006-000068《珠海市国有土地使用权出让合同书》及补充合同书、补充合同书（二）
港弘公司仓储用地	36,117,567.82	m ²	316,214.00	珠海高栏港南水作业区临港东路 18 号	4404LG-2006-000068《珠海市国有土地使用权出让合同书》及补充合同书、补充合同书（二）
土地使用权小计	43,801,355.32	m ²	340,320.00		
5、岸线使用权					
港弘公司岸线使用权	25,274,218.75	m	709	珠海港高栏港区南水作业区北顺岸	4404LG-2006-000068《珠海市国有土地使用权出让合同书》及补充合同书、补充合同书（二）
岸线使用权小计	25,274,218.75	m	709		
6、海域使用权					
港弘公司建设填海造地用海	36,987,992.30	m ²	339,487.00	珠海高栏港经济区南水作业区二港池北侧	国(2017)海不动产权第 0000011 号
港弘公司港池用海	-		51,194.00	珠海高栏港经济区南水作业区二港池	国(2017)海不动产权第 0000012 号
海域使用权小计	36,987,992.30	m ²	390,681.00		

3、账面记录的其他主要实物资产如下：

项目	账面金额	数量	分布地点	现状、特点
原材料	7,929,563.12	1 批	物资库	盘点正确，正常流转
机器设备	513,561,216.85	45 项	经营场所	账实相符、正常使用
车辆	117,151.74	10 台	经营场所	账实相符、正常使用
电子及其他设备	179,848.99	40 项	经营场所	账实相符、正常使用

4、对上述主要资产分布及利用情况介绍如下：

（1）码头陆域布置及主要资产：

陆域分为码头作业区、堆场区和辅助设施及管理区三大区域。

1）码头作业区

码头采用顺岸式布置。泊位岸线长 709 米，从西至东依次为 1 个 15 万吨级泊位，岸线（岸线长 349m）、1 个 7 万吨级泊位（岸线长 360m）。码头平台宽 35.5m，顶高



程 6.0m。码头平台通过三座引桥与后方陆域相连接，自西向东分别为 1#引桥（长 39.5m、宽 46m）、2#引桥（长 39.5m、宽 8m）及 3#引桥（长 39.5m、宽 8m）。

码头作业区顺岸线布置 7 条皮带机（3 条卸船和 4 条装船），西侧设有 1 座转运站。1#引桥上建设有中央控制楼。

上述 709 米岸线账面记录于无形资产，15 万吨级码头、7 万吨级码头和 3 座引桥引桥及相关设施记录于构筑物，中央控制楼记录于房屋建筑物，装卸船设备、转运站记录于机器设备，主要安装在中央控制楼及码头区域的供电照明系统、船舶岸基电源系统、控制及管理系统、煤炭采样系统等记录于机器设备。

2) 堆场区

堆场布置在距离引桥根部 9.5m 往后的陆域范围内，堆场纵深 359.9m，长 686.3m，堆场总面积 24.7hm²。堆场作业采用斗轮堆、取料机作业（堆、取分开），煤炭卸船、装船流程均经由 1#引桥完成码头至堆场（或堆场至码头）之间的运输，堆场采用横向条形布置，由引桥根部往后共布置 6 个区块。堆场区共布置 14 条皮带机，其中堆场西侧布置 7 条纵向皮带机（3 条卸船和 4 条装船），堆场区块之间及两侧布置 7 条皮带机（3 条卸船和 4 条装船），堆、取皮带机相间隔布置。堆场西侧设有 7 个转运站（3 个卸船和 4 个装船）和 3 座采样间。

上述堆场面层、陆域工程、堆料机、取料机基础等账面记录于构筑物，堆料机、取料机、皮带机转运站栈桥和采样装置房等记录于机器设备。

3) 生产辅助和管理区

辅助区布置在堆场区北侧港区后方范围内，宽 28.6m，长 709m，面积为 20.3hm²。由东向西依次为管理区大门、汽运停车场、生活污水处理设施、候工楼、食堂、办公楼前停车场、办公楼、物资库、保养车间、消防和生活用水池、泵房及变电所、生产用水池、围油栏存放棚、煤污水处理场。中央控制楼布置在码头作业区的 1#引桥上，采样间和转运站在堆场区的西侧。上述辅助用房和设施主要记录于房屋建筑物，部分记录于构筑物。

4) 港内道路

堆场和辅建区的周围布置了环形路网，连接生产区大门段主干道宽 18m，连接管理区进港大门段主干道宽 15m，堆场前方布置一条防洪通道宽 8m，其余横向、纵向主干



道宽 7m，堆场内设有 3.5m 宽的流动机械通道。港区道路、停车场记录于构筑物。

码头的最北侧沿公司用地建设有火车装车线，与高栏港疏港铁路线联通，火车装车线记录于机器设备。

（2）码头水域布置及主要资产

码头岸线布置在珠海港高栏港区南水作业区二港池北侧岸线的中部，从西至东依次为 1 个 15 万吨级码头泊位，岸线（岸线长 349m）、1 个 7 万吨级码头泊位（岸线长 360m）。码头平台宽 35.5m，顶高程 6.0m。码头前沿 15 万吨级泊位设计底标高为-15.7m，7 万吨级泊位设计底标高为-4.8m。

1) 港池：西段 15 万吨级码头泊位停泊水域，端部底线与码头前沿线夹角成 45° 夹角，码头岸线长 349m，宽度为 86m，底设计高程为-15.7m，评估基准日实际高程-16.2 米，面积为 3.41hm²。

东段 7 万吨级码头泊位岸线长 360m，宽度为 35.5m，底设计高程为-4.8m，评估基准日实际高程-5.5 米，面积为 1.28hm²。

与港池相关的资产包括停泊水域疏浚工程、二港池等，泊水域疏浚工程为项目前期为了满足施工船舶进驻而开展的工程，二港池为港池的主要疏浚工程。

2) 航道：评估对象码头工程位于高栏港区内，通过珠海西区航道进出港，并建设有支航道。航道不属于本次评估范围。

（3）主要房屋建筑物介绍：

1) 办公楼：建成于 2016 年 11 月，建筑面积 4,603.92 平方米，钢筋混凝土结构，共 6 层，建筑总高度 22.95 米，首层层高 4.5 米，其余层高 3.6 米，桩基础，外墙面为墙砖，室内精装修，水电设施齐全，安装有 1 部电梯，评估基准日时维护使用正常，主要用作公司办公，5 楼 3 间办公室共 105 平方米租赁给部分有需求的客户使用，租赁期限为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，租赁单价均为 75 元/平方米。

2) 中央控制楼：建成于 2016 年 11 月，建于 1 号引桥上方，建筑面积 4,571.32 平方米，钢筋混凝土结构，建筑总高度 23.90 米，1 至 6 层层高分别为 4.85 米、2.7 米、4.5 米、3.3 米、3.3 米、5.1 米，桩基础，外墙贴墙砖，内墙刷防火涂料、贴墙砖等，地面为地砖、防静电活动地板等，夹板门、防火门等，铝合金窗，顶棚金属扣板吊顶，格栅灯，安装有 DCS 实时监控系統，水电设施齐备，用于中央控制室和操作部等相关人员



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

办公，评估基准日时维护使用正常。控制楼中控制室位于建筑物的6层，约300平方米，分为操作室、机柜室等多个隔间，设烟感、火灾检测探头、电视监控系统、调度电话、灭火装置等，在该控制室对全公司各主要设备的参数、运行情况实时监控、控制，包括：工作状态、效率、人员监控、工作时数等参数，以及开关、故障情况、火灾报警等信息实时存储、记录、报警等。1层用作电房，包括岸电系统等均安装于1层，2层为设备层，中央控制室位于第6层，其余用作值班室、现场候工室、环保器材间等，评估基准日时维护使用正常。

3) 西海岸花园3套住宅：均位于珠海市斗门区乾务镇平沙升平大道东33号12栋1单元，房号分别为601、602和603，分别办理有粤(2016)珠海市不动产权第0051730号、粤(2016)珠海市不动产权第0051729号、粤(2016)珠海市不动产权第0051728号《不动产权证书》，建筑面积分别为111.59平方米、78.92平方米和100.92平方米。评估对象建成于2011年9月，钢筋混凝土结构，建筑物总层数18层，评估对象位于第6层，均为南向，单元内平面布置共5套，配置2台电梯。建筑物外墙面为墙砖，内墙和天棚为乳胶漆，地面铺地砖，厨房和卫生间内墙面贴瓷片到顶，木门、铝合金窗，水电设施齐全，评估基准日用作员工宿舍。土地使用权用途为住宅，土地使用权截止日期至2062年4月21日。

上述房屋建筑物、构筑物中除西海岸花园3套住宅位于珠海市斗门区乾务镇外，其余建设于被评估单位位于珠海市高栏港经济区南水作业区北顺岸的公司用地上，该宗地尚未办理土地使用权证，土地使用权相关信息见本报告特别事项说明第(一)项。

上述房屋建筑物、构筑物账面值中除西海岸花园3套住宅外，均不包含土地使用权价值，土地使用权价值在无形资产中单列项目反映。

上述固定资产、无形资产均已随同权证号码为国(2017)海不动产权第0000011号和国(2017)海不动产权第0000012号的海域使用权《不动产权证书》抵押，权利人为中国工商银行股份有限公司珠海分行等权利人，最高额抵押额度为15亿元，具体情况见特别事项说明第(四)项。

评估基准日时，位于珠海市高栏港经济区南水作业区北顺岸的公司用地开发程度为五通一平，已全部开发利用。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，除上述情形外，未发现其他表外资产及



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

由于本项目评估目的是供委托人股权交易提供价值参考，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、2021 年 9 月 11 日珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于启动公开挂牌转让珠海港弘码头有限公司控股权的意见》（珠国资[2021]291 号）对珠海港控股集团有限公司批复，同意启动公开挂牌转让珠海港弘码头有限公司控股权（暂按 100%）的经济行为。

2、珠海港股份有限公司对《港弘项目启动请示》的《股份工作请示流程》。



（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第十五号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第五号）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令 第 91 号）；
- 5、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 32 号）；
- 6、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 7、《上市公司收购管理办法》（2006 年 5 月 17 日中国证券监督管理委员会第 180 次主席办公会议通过）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 10、《中华人民共和国海域使用管理法》（2001 年中华人民共和国主席令第六十一号）；
- 11、《中华人民共和国港口法》（2019 年中华人民共和国主席令第二十三号）；
- 12、《中华人民共和国航道法》（2014 年中华人民共和国主席令第十七号）；
- 13、《中华人民共和国航道管理条例》（2018 年国务院令 第 545 号）；
- 14、《航道工程建设管理规定》（2019 年交通运输部令 第 44 号）；
- 15、《航道养护管理规定》（2020 年交通运输部令 第 20 号）；
- 16、《港口经营管理规定》（2020 年交通运输部令 第 21 号）；
- 17、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令 第 691 号）；
- 18、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令 第 65 号）；
- 19、《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）；
- 20、《中华人民共和国契税法》（2020 年中华人民共和国主席令第五十二号）；
- 21、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年中华人民共和国主席令第十九号）；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

22、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、中国资产评估协会《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 16、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

17、《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；

18、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》。

19、《企业会计准则》（财会〔2006〕3 号）。

（四）产权依据

1、委托人、被评估单位企业法人营业执照、企业公示信息；

2、《验资报告》（中兴财光华（粤）验字（2020）第 01021 号）；

3、《房地产权证书》（粤（2016）珠海市不动产权第 0051730 号、粤（2016）珠海市不动产权第 0051729 号、粤（2016）珠海市不动产权第 0051728 号）；

4、房地产查询信息《不动产权登记表》（粤（2016）珠海市不动产权第 0051730 号、粤（2016）珠海市不动产权第 0051729 号、粤（2016）珠海市不动产权第 0051728 号）；

5、《土地使用权出让合同》（4404LG-2006-000068 号）、4404LG-2006-000068 号《珠海市国有土地使用权出让合同书》的补充合同书、4404LG-2006-000068《珠海市国有土地使用权出让合同书》的补充合同书（二）；

6、《建设用地规划许可证》（2006 用地字〔临港〕071 号）；

7、《建设工程规划许可证》（建字第（高栏港）2013-056 号）；

8、《中华人民共和国海域使用权证》（国（2017）海不动产权第 0000011 号、国（2017）海不动产权第 0000012 号）、《不动产登记证明》（国（2017）海不动产证明第 000003 号和国（2017）海不动产证明第 000004 号）；

9、《机动车行驶证》（粤 CQF112、粤 CQF117、粤 CL0300、粤 CQ2565、粤 CQ2561、粤 CQF561、粤 CQF565、粤 CQF560、粤 CQF656）；

10、车辆管理所查询信息（粤 CQF112、粤 CQF117、粤 CL0300、粤 CQ2565、粤 CQ2561、粤 CQF561、粤 CQF565、粤 CQF560、粤 CQF656）；

11、《港口工程竣工验收证书》（编号：粤交基验证字〔2016〕18 号）；

12、设备购置合同、发票；

13、工程施工合同、发票、款项结算资料；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

14、企业经营相关业务合同、协议、发票；

15、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；

2、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；

3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

4、被评估单位评估基准日审计报告（信会师报字[2021]第 ZM10116 号）；

5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

7、《珠海市人民政府关于公布珠海市 2019 年国有建设用地使用权基准地价的通知》（珠府〔2019〕64 号）；

8、《珠海市国有建设用地使用权评估市场价格项目 2019 年下半年成果》（珠海市自然资源局网站公布）；

9、《珠海工程造价信息》；

10、《水运工程建设项目投资估算编制规定》（JTS115-2014）；

11、《沿海港口建设工程投资估算指标》（JTS/T272-1-2014）；

12、《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS/T116-2019）；

13、《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T276-1-2019）；

14、《沿海港口工程船舶机械艘（台）班费用定额（JTS/T276-2-2019）；

15、《港口工程参考定额》（JTS/T276-3-2019）；

16、《疏浚工程预算定额》（JTS/T 278-1—2019）；

17、《疏浚工程船舶艘班费用定额》（JTS/T 278-2—2019）；

18、《水运工程定额材料基价单价》（2019 年版）（交通运输部 2019 年 8 月 29 日公告）；

19、《水运工程工程量清单计价规范》（JTS/T 271—2020）；

20、广东省交通运输厅关于印发《水运建设工程概算预算编制规定》及配套定额补



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

充规定的通知（粤交基（2020）737号）；

21、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；

22、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；

23、财政部 国家海洋局印发《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》的通知（财综[2018]15号）；

24、广东省财政厅 广东省自然资源厅关于印发《广东省海域使用金征收使用管理办法》的通知（粤财规（2019）2号）；

25、广东省自然资源厅关于印发《广东省项目用海政策实施工作指引》的通知（粤自然资函（2020）88号）；

26、被评估单位工程结算资料、工程设计图纸等；

27、国家统计局信息网；

28、被评估单位提供的盈利预测资料；

29、同花顺 iFinD 金融咨询平台信息；

30、当地房地产市场交易信息；

31、评估基准日市场其他有关价格信息资料；

32、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料、工程建设资料 and 经营管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，考虑到被评估单位为港口码头运营企业，吞吐量等产能上限比较明确，服务对象为大宗干散货客户，客户相对集中，企业的发展一般与行业发展、国民经济总体发展趋势、产业政策相关，未来预期收益和风险可以合理预测并量化，符合采用收益法评估的各项要求，因此本次评估可以采用收益法进行评估。

由于目前国内的类似企业在产权交易市场尚未形成、交易案例不多，相似权益性资产交易尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务、公司所处的发展阶段和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估中被评估单位采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。各项资产评估方法简介：

（1）货币资金的评估



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

货币资金主要按账面核实法进行评估。银行存款均为人民币账户，人民币账户采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

（2）应收账款的评估

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

（3）预付账款的评估

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务内容等。在此基础上，按据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（4）其他应收款的评估

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定其他应收款的评估值。

（5）存货的评估

被评估单位存货核算的内容均为原材料，结合被评估单位持有存货的目的，结合评估对象的具体特点进行评估。

对于原材料，为近期购入的设备维修备件、消耗性材料，评估时按账面值评估。

（6）其他流动资产的评估

其他流动资产核算内容为待抵扣的增值税进项税额，通过查阅相关账簿、凭证、合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，在核实未来可受益金额的基础上确定评估值。

（7）长期股权投资的评估

长期股权投资按被评估单位持有的股权比例与被投资单位评估基准日评估后的股



东全部权益价值的乘积确定评估值。

对股权投资单位股东全部权益价值进行评估时，采用收益法进行评估。

(8) 房屋建筑物和构筑物的评估

房屋建筑物中的住宅，其交易市场比较活跃，故采用市场法进行评估。

住宅之外的房屋建筑物和构筑物采用重置成本法评估，具体评估时，利用工程结算资料中的相关工程量、结算价格等资料，结合评估基准日的价格信息或价格变动水平，依据相关工程造价计算规则，考虑项目相关专业费用、前期费用和资金成本等估算重置原价，结合测算的成新率，据以确定评估值。

A. 重置全价的确定

房屋建筑物（构筑物）工程的重置全价一般包括：建安工程造价、工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物（构筑物）重置全价计算公式如下：重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

B. 综合成新率的确定

对建（构）筑物进行现场勘查，即对建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）等各部分的实际使用状况作出判断，并打分确定观察法成新率；在现场勘查的基础上，根据预计建（构）筑物的尚可使用年限、已使用年限，计算确定年限法成新率。采用加权平均法确定评估对象的综合成新率。

其中：年限法计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用期限/（尚可使用期限+已使用期限）×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(9) 设备类资产的评估

对于机器、电子及其他设备等设备类资产，本次评估主要采用成本法进行。计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

① 机器设备

对于需要的安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

设备重置全价计算公式如下：

需要安装设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

②运输设备

按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价× 购置税税率/（1+增值税率）+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

③电子及其他设备

根据当地市场信息及网上查询的近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价-可抵扣的增值税

（10）在建工程的评估

对在建工程采用重置成本法进行评估。具体操作时，在账务核实无误的前提下，对评估基准日尚未开工一期升级改造前期费用、二期工程前期费用按账面值评估。

（11）土地使用权的评估

根据被评估宗地的权利状况、用途、区位和利用条件，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，采用了基准地价修正系数法和市场比较法评估。

1) 基准地价系数修正法

由于当地在近期发布有基准地价文件、被评估宗地位于当地基准地价覆盖范围之内，故可以采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对被评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取被评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

$$P_i = P \times T \times D \times K_{ij} \times K \times Y + F$$



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

式中： P_i ——待估宗地地价；

P ——待估宗地对应的基准地价；

T ——期日修正系数；

D ——宗地区域因素修正系数；

K_{ij} ——容积率修正系数；

Y ——待估宗地使用年期修正系数；

K ——其他个别因素修正系数；

F ——土地开发程度修正值；

2) 市场比较法

被评估土地使用权价值=可比交易实例土地使用权的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

(12) 岸线使用权的评估

根据《珠海市人民政府关于印发珠海市国有建设用地地价管理规定的通知》（珠府〔2019〕61号）第二十条规定“以出让方式取得的港口码头用地和游艇码头用地占用岸线的，需按占用岸线的长度加收地价”，本次评估根据相关规定、结合以往地价管理有关规定中对岸线收费的有关规定和当地地价水平的变动情况、考虑年期因素、期日因素、扣减需补缴岸线使用费因素后确定评估值。

(13) 海域使用权的评估

根据财政部、国家海洋局《关于调整海域无居民海岛使用金征收标准》（财综〔2018〕15号）的规定，海域使用金统一按照用海类型、海域等别以及相应的海域使用金征收标准计算征收。其中，对建设填海造地用海、农业填海造地用海、非透水构筑物用海、跨海桥梁、海底隧道等用海实行一次性计征海域使用金，对其他项目用海按照使用年限逐年计征海域使用金。

对于填海造地用海，该类用海海域使用金征收方法为一次性计征，本次评估根据上述征收标准、剩余使用年期等确定海域使用权评估值。

对于港池用海，该类用海采用逐年计征，本次评估根据剩余受益价值评估。

(14) 其他无形资产

其他无形资产核算内容为各类管理软件，评估时根据各项软件的市场价格进行评估。



(15) 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为购置长期资产形成增值税留抵税额，评估时根据核实后账面值进行评估。

(16) 负债的评估

评估人员对负债项目通过账账、账表的核对，查阅原始凭证等审核程序，对各负债项目进行了认真核查，对其业务内容、发生时间和偿还记录进行了核实，对大额债务发询证函，以确定各项负债的真实、完整性。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

(三) 收益法介绍

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。收益法的现金流量折现模型是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法。

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

收益现值法的适用前提条件为：

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

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即企业自由现金流入扣除成本费用和必要的投资后的剩余部分，它是企业一定期间可以提供给所有投资人（包括股权投资人和债权投资人）的税后现金流量。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值
－非经营性负债＋溢余资产

$$\text{企业自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i} + P_n$$



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

Fi=息前税后利润+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本增加

=EBIT-所得税+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本变动

Pn：预测期末可回收资产现值

(1) 折现率的确定：

本次评估采用 WACC 模型计算加权平均资本成本，据以确定折现率。

$$WACC = \frac{E}{D+E} R_e + \frac{D}{D+E} R_d (1-T)$$

(2) 收益期的确定：

本次评估建立在被评估单位的经营期限有限，故收益年期为有限年期。

公司章程规定的经营期限至 2060 年 1 月 12 日，土地使用权终止日期至 2056 年 12 月 30 日，海域使用权终止日期至 2060 年 9 月 28 日，综合分析后收益年期确定为至 2060 年 9 月 28 日。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能，对资产的利用方式及其对被评估单位股东全部权益的贡献方式进行核实，对被评估单位的历史经营情况进行调查、核实，对影响被评估单位未来经营的相关因素进行调查。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，被评估单位的经营业务合法，并按照公司现有管理方法、经营模式、业务结构等在以下特定期限内持续经营。

公司章程规定的经营期限至 2060 年 1 月 12 日，土地使用权终止日期至 2056 年 12 月 30 日，海域使用权终止日期至 2060 年 9 月 28 日，结合被评估单位所在行业特点、资产特点、所服务客户及货品的特点及产业政策，综合分析后确定收益年期为至 2060 年 9 月 28 日。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发利用过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设



1、一般假设

(1) 假设评估对象所涉及企业在评估基准日后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、主要内部管理制度等经营条件持续经营下去，其收益可以预测；

(2) 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

(3) 未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

(4) 税收政策和执行税率无重大显著变化；

(5) 收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

(6) 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

(7) 未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应或影响。

2、特殊假设

(1) 假设被评估单位未来生产经营过程中遵守国家相关法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

(2) 假设被评估单位未来生产经营管理模式与现时情况基本相同，并保持相对稳定，企业各职能部门均尽职尽责，严格按现时管理制度严格执行；

(3) 本次评估假设被评估单位正在申请的“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程”在 2022 年实施，并在未来形成有效产能；被评估单位的码头建设二期项目企业也在计划中，结合该二期项目的申报审批进展，本次评估未将其列入收益法评估预测，项目具体进展情况见特别事项说明（二）。

(4) 被评估单位制定的各项经营计划等能够顺利执行；

(5) 被评估单位在评估基准日时取得编号为（粤珠）港经证（0250）号的《中华人民共和国港口经营许可证》，该许可证书规定的有效期限至 2022 年 10 月 13 日，经向被评估单位了解上述许可证的一般有效期限为 3 年，到期后复审，本次评估假设上述许可证有效期到期后，被评估单位可以通过行政主管部门的复审，并顺利延期；

(6) 如前述基础性假设——企业持续经营假设中已提及，被评估单位土地使用权



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

终止日期至 2056 年 12 月 30 日，海域使用权终止日期至 2060 年 9 月 28 日，结合被评估单位公司章程规定的经营期限至 2060 年 1 月 12 日，以及被评估单位所在行业特点、资产特点、所服务客户及货物的特点及产业政策，综合分析后假设公司收益年期至 2060 年 9 月 28 日，评估计算时对土地使用权使用期限结束日至 2060 年 9 月 28 日期间考虑相应的租赁费支出；

（7）评估基准日时，被评估单位位于珠海市高栏港经济区二港池北顺岸的房地产尚未办理《不动产权证》或《房地产权证》，本次采用收益法评估时假设被评估单位未来在完善产权证件时不发生大额补缴地价款的情形。

评估人员根据运用相关评估方法对企业价值进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由被评估单位提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日2021年6月30日，珠海港弘码头有限公司的账面总资产199,780.78万元，总负债112,166.99万元，所有者权益87,613.79万元。采用资产基础法评估后的总资产价值231,800.68万元，总负债112,166.99万元，股东全部权益价值为119,633.69万元（人民币大写：壹拾壹亿玖仟陆佰叁拾叁万陆仟玖佰元整），股东全部权益价值



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估增值32,019.90万元，增值率为36.55%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年6月30日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	18,436.02	18,436.02	-	-
非流动资产	181,344.76	213,364.66	32,019.90	17.66
其中：可供出售金融资产净额	-	-	-	-
持有至到期投资净额	-	-	-	-
长期应收款净额	-	-	-	-
长期股权投资净额	89.55	382.20	292.65	326.80
投资性房地产净额	-	-	-	-
固定资产净额	166,394.72	176,608.29	10,213.57	6.14
在建工程净额	617.56	617.56	-	-
工程物质净额	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产净额	-	-	-	-
油气资产净额	-	-	-	-
无形资产净额	10,628.55	32,142.22	21,513.67	202.41
开发支出	-	-	-	-
商誉净额	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	3,614.38	3,614.38	-	-
资产总计	199,780.78	231,800.68	32,019.90	16.03
流动负债	2,631.57	2,631.57	-	-
非流动负债	109,535.42	109,535.42	-	-
负债总计	112,166.99	112,166.99	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	87,613.79	119,633.69	32,019.90	36.55

评估结论详细情况见资产评估明细表。

资产基础法评估结论与账面值比较增减值原因分析：

被评估单位账面所有者权益87,613.79万元，采用资产基础法评估后所有者权益为119,633.69万元，评估增值32,019.90万元，均为非流动资产评估增值，评估增减值原因如下：

非流动资产评估增值32,019.90万元，包括：长期股权投资评估增值292.65万元，固定资产评估增值10,213.57万元，无形资产评估增值21,513.67万元，具体情况如下：

（1）长期股权投资评估增值292.65万元，长期股权投资单位共一项，为对珠海中检弘技术服务有限公司的投资，持股比例为49%，该公司从事进口物资商检业务，近年来该被投资单位均取得较好的经济效益，本次对该被投资单位采用收益法评估增值较



大，故相应股权投资评估增值：

(2) 固定资产评估增值10,213.57万元，其中房屋建筑物评估增值1,197.37万元，构筑物评估增值8,045.97万元，设备类资产评估增值970.23万元。

房屋建筑物包括3套位于珠海市斗门区乾务镇的住宅和办公楼、中央控制楼等。3套住宅取得于2011年，采用市场法评估后增幅较大；位于港区的房屋建筑物，受当地建造成本的上升等、评估年限与会计折旧年限差异等因素影响，采用成本法评估后有一定幅度的增值；

构筑物评估增值8,045.97万元，是在将“陆域工程”并入土地使用权一并评估后，在构筑物项目“陆域工程”反映为0的情况下形成的增值，陆域工程的账面值为24,063.49万元，将“陆域工程”账面金额剔除后，其余部分账面值为86,387.84万元，该部分资产的评估值为118,497.30万元，评估增值32,109.46万元，增值率为31.17%。评估增值的原因主要是因建筑材料等建造成本的上升，特别是建筑用砂子、石材价格较建造时有较大幅度的上涨，故形成评估增值。同时评估中的成新率因素区别于会计折旧，也对评估值有一定影响。

设备类资产评估增值684.88万元，主要因设备价格波动、评估中采用的经济耐用年限区别于会计折旧年限等综合影响。

(3) 无形资产评估增值21,513.67万元，该评估增值数额在比较时未包含账面值记录于构筑物的“陆域工程”24,063.49万元，如考虑该因素，无形资产为评估减值。本次评估中对土地使用权按评估基准日时的现状、基准日时的市场状况进行评估，而被评估单位在取得土地使用权和海域使用权时，项目所在区域尚属于海域，需要填海造地，故账面发生较大金额的“陆域工程”支出。本次评估对土地使用权评估依据现行有效的基准地价文件、实际市场成交案例等进行，评估值可客观反映评估基准日时的市场价值。同时，岸线使用权、海域使用权等评估增值，综合影响后在无形资产项目显示评估增值21,513.67万元。

2、收益法评估结论

在评估基准日2021年6月30日，在本报告所列假设和限定条件下，珠海港弘码头有限公司账面所有者权益87,613.79万元，采用收益法评估，评估后珠海港弘码头有限公司股东全部权益价值为109,500.00万元，评估增值21,886.21万元，增值率为24.98%。

收益法评估结论分析：



(1) 收益法评估的重大影响因素：

影响被评估单位收益法评估结果的主要因素为吞吐量和综合服务费单价，且吞吐量对综合服务单价有重大影响，随着吞吐量的提升，与客户间的议价能力提升，综合服务单价也将逐步提升，总之产能及产能利用率对收益法评估结果有重大影响。

①被评估单位的“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程”正在报批过程中，如该项目名称，除码头级别提升外，货品也从“煤炭码头”变更为“干散货码头”。被评估单位的码头建造时是按照煤炭专用码头设计的，近年来，随着国家对煤炭进口业务的限制，在产能利用率不足的情况下，被评估单位于 2018 年起同时开拓了外贸铁矿石业务，对码头设备、设施进行了补充和改造，在该等调整货品结构的过程中，为争取客户，面临着吞吐量不理想、综合服务费价格水平低、改造支出增加等不利因素影响，故经济效益一直未能显现；国家政策也在不断调整中，如在 2021 年 9 月 29 日国家发展改革委经济运行调节局负责同志就今冬明春能源保供工作答记者问时指出，今年以来，受我国经济持续恢复和国际大宗能源原材料价格上涨影响，我国煤炭消费超预期增长，供需偏紧。会同有关方面千方百计采取有力有效措施，确保煤炭安全稳定供应，一是在确保安全的前提下全力增产增供。二是进一步核增和投产优质产能。三是适度增加煤炭进口。四是着力提升存煤水平。五是重点保障发电供热用煤需要。六是规范市场运行秩序。上述措施中的第三项、第四项和第五项，对被评估单位煤炭业务的增长具有积极意义。

②被评估单位所在的珠海市高栏港区的大型干散货码头大都投产于 2015 年前后，经营时间相对较短，整个港区对外辐射能力尚在培育中，该培育过程中面临着首先要提高吞吐量，随后综合服务单价才能逐步提升。

珠海高栏港经济区为国家海洋产业集聚区、重要能源基地、临港工业基地，随着产业布局和企业入驻，生产性运输需求将持续增加，同时珠海港高栏港区的区位优势明显，便于开展江海联运、海铁联运，随着西江主航道的升级，短期内将带动珠海港高栏港区货运量的增长。

(2) 收益法评估方法的局限性：

评估基准日时被评估单位的“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程”和“码头建设二期项目”都在推进中，本次评估根据项目报批进展情况，假设前者在 2022 年实施并在未来形成有效产能，而对于后者，本次评估未



将其列入收益法评估预测。在收益法评估中，评估假设既要合理，也要有依据，因重大港口项目的投资需要经过国家有关部委的审批或核准，“码头建设二期项目”的审批结果、审批时间、投资金额等存在重大不确定性。

本次收益法评估受评估方法及与之匹配的评估假设等的限制，对被评估单位拟通过规模化经营、降低固定成本、提高综合经济效益等方面的努力和期望，无法在收益法评估结果中充分体现。

3、评估结论的选取

资产基础法评估结果为 119,633.69 万元，收益法评估结果为 109,500.00 万元，收益法评估结果低于资产基础法评估结果 10,133.69 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位的全部资产，同时也考虑了如企业拥有的客户资源、市场占有率、产能利用率、经营管理团队建设情况、科学的生产经营管理水平等对获利能力产生重大影响的因素，因此收益法的评估结果与资产基础法的评估结果有一定差异。

考虑到被评估单位为港口码头运营企业，其特点为投资量大，投资回收期长，经营过程中受国家产业政策、对外贸易政策影响较大，受外部诸如主航道配套建设进度影响较大，在收益法评估中，被评估单位的产能利用情况在未来年度难以准确预计，收益法评估结果具有较大的不确定性，结合本次评估目的和被评估单位生产经营的特点，本次评估最终选取资产基础法测算结果作为评估结论，珠海港弘码头有限公司股东全部权益价值为 119,633.69 万元（大写人民币壹拾壹亿玖仟陆佰叁拾叁万陆仟玖佰元整）。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

(一) 被评估单位的“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头”项目海域使用权取得国(2017)海不动产权第 0000011 号和国(2017)海不动产权第 0000012 号《不动产权证》，其中编号为国(2017)海不动产权第 0000011 号海域使用权用海方式及面积为“建设填海造地 33.9487 公顷”，编号为国(2017)海不动产权第 0000012 号海域使用权用海方式及面积为“港池 5.1194 公顷”。截至评估基准日，上述“建设填海造地”已经完成。被评估单位的土地使用权和地上已建成的房屋建筑物尚未办理《房地产权证》或《不动产权证》。

被评估单位作为“项目公司”成立之前，于 2005 年 7 月 28 日，香港秦发贸易有限公司（被评估单位设立时的控股股东）与秦皇岛秦发实业集团有限公司就“珠海港煤炭码头工程建设项目前期工作”签署了《关于珠海港煤炭码头工程建设项目前期工作合作协议》，商定由秦皇岛秦发实业集团有限公司全面负责项目前期工作，选定其他投资人、适时组建项目公司、取得海域使用权等。

海域使用权权属在被评估单位成立后已变更至被评估单位，并办理了上述海域使用权《不动产权证》；土地使用权和已建成的房屋建筑物的权属证件一直未能办理。根据被评估单位提供的有关资料显示：

2006 年 12 月 31 日，香港秦发贸易有限公司、秦皇岛秦发实业集团有限公司与珠海市国土资源局签订了《珠海市国有土地使用权出让合同》（编号：4404LG-2006-000068 号），受让了项目用地 340,320 平方米的土地使用权和长度为 709 米的码头岸线，其中 24,106.00 平方米为港口码头用地，316,214.00 平方米为仓储用地。

2007 年 2 月 25 日，珠海市国土资源局、香港秦发贸易有限公司、秦皇岛秦发实业集团有限公司与珠海秦发仓储有限公司签订了 4404LG-2006-000068 号《珠海市国有土地使用权出让合同书》的补充合同书，原土地出让合同的权利和义务由“珠海秦发仓储有限公司”（香港秦发贸易有限公司持股 80%、秦皇岛秦发实业集团有限公司持股 20%）享有和承担，在当时“珠海秦发仓储有限公司”拟作为“珠海港高栏港区南水作业区煤



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

炭码头”项目的经营公司，在后续向国家有关部委申请项目审批受阻后（当时的政策不允许私人或外资公司投资建设经营港口码头，必须有国有企业参与投资），于2010年1月12日成立了被评估单位，当时名称为“珠海秦发港务有限公司”，河北港口集团有限公司持股比例为40%、香港秦发贸易有限公司持股比例为60%，被评估单位成为最终的“项目经营公司”。

2010年9月28日，被评估单位与珠海秦发仓储有限公司签署了4404LG-2006-000068《珠海市国有土地使用权出让合同书》的补充合同书（二），鉴于珠海秦发仓储有限公司受让取得了土地使用权和岸线使用权、被评估单位就同一项目取得国家发改委项目审批和就同一区域取得国家海洋局颁发的《海域使用权证书》（国海证101100075号），协商一致由被评估单位承担已缴纳的土地出让金和岸线使用费，受让340,320平方米的土地使用权和长度为709米的码头岸线，在被评估单位填海造地完成，将该幅土地使用权人变更至被评估单位，珠海秦发仓储有限公司协助被评估单位办理换发《国有土地使用权证》相关手续。

2015年2月起，被评估单位多次与珠海高栏港经济区管理委员会、珠海市国土资源局高栏港分局等单位沟通办理土地使用权权属证件事宜，2015年7月20日，珠海高栏港经济区管理委员会、珠海秦发仓储有限公司、珠海秦发港务有限公司（被评估单位）共同签署《退地协议书》，共同确认“项目用地完成用地报批手续后，根据海域使用权证的功能，该土地用途为码头用地，按历史用地性质及当时的招商政策、出让年限、原定合同条件不改变，属于交通用地按协议方式出让，国土部门与丙方（被评估单位，下同）另行签订土地出让合同并办理相关手续”、“原土地出让合同已交地价款78,014,766元的权益由丙方拥有，乙方（珠海秦发仓储有限公司）和丙方之间的债权债务自行理顺”。

在项目建设初期，于2013年9月11日，被评估单位取得珠海市住房和城乡建设局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第（高栏港）2013-056号），建设单位为珠海秦发港务有限公司（被评估单位原名称）。

截至评估基准日，被评估单位的使用权以及已建成的房屋建筑物的权属证件仍未能办理。

本次评估时，根据被评估单位提供的有关资料和说明将上述用地面积为340,320平方米的土地使用权和地上房屋建筑物、构筑物等列入本次评估范围，土地使用权面积、土地用途、土地使用权截止日期等基础信息来源于4404LG-2006-000068《珠海市国有



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

土地使用权出让合同书》等资料，房屋建筑物建筑面积等数据来源于《建设工程规划许可证》（建字第（高栏港）2013-056号）、《竣工图》等被评估单位提供的基础资料，上述房地产在取得房地产权证时，如登记的数量与本次评估的数量有差异，应相应修改评估结果；本次评估时是按照完整产权进行评估的，评估中未扣除办理至完整产权可能补缴的地价和相应税费。

（二）评估基准日时，被评估单位正在申请“珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程”，目前已取得珠海市发展和改革局核发的《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2020-440404-55-03-073436）、珠海海事局出具的《海事行政许可决定书》（编号：TH090520082600003390）、珠海市自然资源局高栏港分局出具的《珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程项目用海预审意见的函》（珠自然资（高栏港）函[2021]344 号）、《广东省交通运输厅关于珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程航道通航条件影响评价的审核意见》（粤交航政函[2021]261 号）、《交通运输部关于珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程使用港口岸线的批复》（交规划函[2021]389 号）、海军南海舰队《关于珠海港高栏港区南水作业区煤炭码头升级至 20 万吨级干散货码头改造工程选址的意见》（南海参作函[2021]541 号）等，相关申请手续正在按计划办理，故本次评估在采用收益法评估时已考虑该项改造工程的相关支出及形成的产能对评估值的影响；同时被评估单位的码头建设二期项目也在计划中，需办理的审批手续包括：环境影响评价、防洪影响评价、核准立项、初步设计、消防设计审核、防雷设计审核、水土保持论证、职业病危害预评价、安全预评价、职业病防护设施设计专篇、不动产权（海域使用权）办理、初步设计审批、施工图设计审批等，目前已取得珠海高栏港区产业入园批复意见、社会稳定风险评估意见，考虑到二期项目的报批尚处于起步阶段，未来审批进程、结果及项目开展的时间无法合理预计，故本次评估在采用收益法评估时不考虑二期项目的投资支出及其形成的产能。在资产基础法评估中，对于该等尚未开工的项目，已经发生的前期费用按账面值进行评估。

（三）评估基准日时，被评估单位对岸线的实际利用状况与取得时不完全一致，如取得时 10 万吨级泊位长度为 334 米，评估基准日时 10 万吨级泊位已升级至 15 万吨级，泊位长度为 349 米等，本次评估是按照评估基准日时岸线的实际利用情况评估的，评估



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

值中已扣除因利用标准不同可能需补缴的岸线使用费。

(四) 被评估单位权证号码为国(2017)海不动产权第 0000011 号和国(2017)海不动产权第 0000012 号的海域使用权已抵押，项目建成后，追加项目资产形成全部的固定资产抵押，权利人为中国工商银行股份有限公司珠海分行等权利人，最高额抵押额度为 15 亿元。

2017 年 1 月 6 日，被评估单位与贷款人中国工商银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行、上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行签订《固定资产银团贷款合同》（2017 年港弘银团字第 1 号），贷款额度为人民币 1,284,000,000.00 元，贷款期限至 2031 年 12 月 20 日。为此，被评估单位权证号码为国(2017)海不动产权第 0000011 号和国(2017)海不动产权第 0000012 号的海域使用权作为抵押物，已抵押给上述贷款人，并办理了国（2017）海不动产证明第 000003 号和国（2017）海不动产证明第 000003 号他项权利登记。根据《固定资产银团贷款合同》（2017 年港弘银团字第 1 号）第十一条：“在项目建设期间，本项目所有土地、厂房等在建工程无需抵押给银团，但不得抵押给银团之外的任何第三方；项目建成后，追加项目资产形成的全部固定资产抵押”、“由珠海港控股集团有限公司提供全程全额连带责任保证担保”，据此被评估单位的固定资产均被抵押。

(五) 被评估单位在构筑物第 39 项记录的“陆域工程”为填海造地支出，被评估单位土地使用权取得时，陆域尚未形成，在填海造地后开始建造码头和堆场等地上建筑物、构筑物。本次评估时，考虑到该“陆域工程”为土地使用权的实体部分，通过填海造地等工程后形成目前“五通一平”开发程度的土地使用权现状，为避免资产重复评估和漏评，将“陆域工程”并入土地使用权一并评估，土地使用权评估值中已包含“陆域工程”的评估值，构筑物“陆域工程”的评估值处显示为 0。

(六) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(七) 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（八）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（九）本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本报告属于对企业国有资产的评估，根据《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）等的规定，委托人收到本评估报告后，应当在规定的期限将备案申请材料逐级报送备案管理单位完成备案，备案后方可使用本报告；同时我们注意到，被评估单位股东珠海港控股集团有限公司已就被评估单位本次股权挂牌转让项目在同一基准日委托其他评估机构进行评估，本报告的委托人是否需要对本报告进行备案由委托人根据有关规定决定和办理。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 22 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：岳小舟



资产评估师：李秀芳



2021 年 11 月 22 日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
银信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210002001
变更文号：财办企[2012]8号
序列号：000119

发证时间：二〇一〇年十二月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：岳小舟

性别：男

登记编号：44050037

单位名称：银信资产评估有限公司
珠海分公司



初次执业登记日期：2005-10-08

年检信息：通过（2021-05-11）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

岳小舟

本人印鉴：



打印日期：2021-06-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李秀芳

性别：女

登记编号：44200138



单位名称：银信资产评估有限公司
珠海分公司



初次执业登记日期：2020-08-26

年检信息：通过（2021-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李秀芳

本人印鉴：



打印日期：2021-06-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 14000000202105180026



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

名称 银信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 梅惠民

经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训；房地产价格估价（准B级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。

【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】

注册资本 人民币2000.0000万元整

成立日期 1994年11月16日

营业期限 1994年11月16日至 2042年11月15日

住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室-3

登记机关



2021 年05 月18 日