

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广西钢铁集团有限公司拟其持有的防城
港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司 20%股东部分
权益价值资产评估报告

信资评报字[2022]第 C00007 号



上海立信资产评估有限公司

2022年4月15日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
附件	30



声 明

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

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

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

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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



(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

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

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

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



立信

广西钢铁集团有限公司拟将其持有的防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值资产评估报告

广西钢铁集团有限公司拟其持有的
防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司的 20% 股东部分权益价值
资产评估报告
摘要

信资评报字[2022]第 C00007 号

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

本公司—上海立信资产评估有限公司接受广西钢铁集团有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西钢铁集团有限公司拟进行股权转让所涉及的防城港赤沙码头有限公司（以下简称：“赤沙码头公司”）20% 股东部分权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：广西钢铁集团有限公司持有的赤沙码头公司的 20% 股东部分权益价值，其对应的为人民币 6,200 万元的认缴出资金额，而实际出资金额为人民币 200 万元，占实际出资比例为 0.80%。

评估范围：赤沙码头公司的全部资产和负债。根据赤沙码头公司在 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 94,644.54 万元，负债账面值为 70,281.00 万元，净资产账面值为 24,363.54 万元。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

评估目的：股权转让。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，赤沙码头公司在评估基准日的 20% 股东部分权益价值为人民币 202.17 万元，大写人民币贰佰零贰万壹仟柒佰元整。

**立信**

广西钢铁集团有限公司拟将其持有的防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值资产评估报告

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	33,368.90	33,368.24	-0.66	-0.002
非流动资产	61,275.64	62,185.19	909.55	1.48
其中：固定资产	56.14	62.92	6.78	12.08
在建工程	50,705.82	51,608.64	902.82	1.78
使用权资产	13.63	13.63		
递延所得税资产	0.05	0.00	-0.05	-100.00
其他非流动资产	10,500.00	10,500.00		
资产总计	94,644.54	95,553.43	908.89	0.96
流动负债	49,481.00	49,481.00		
非流动负债	20,800.00	20,800.90	0.90	0.004
负债总计	70,281.00	70,281.90	0.90	0.001
净资产	24,363.54	25,271.53	907.99	3.73

本次评估对象为广西钢铁集团有限公司持有的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值，广西钢铁集团有限公司认缴出资人民币 6,200 万元，占认缴比例的 20%，实缴出资人民币 200 万元，占实缴比例的 0.80%，经查阅相关合资合同及工商章程规定，各方按实缴的出资比例分享利润及分取合资公司清算后的财产。

综上，广西钢铁集团有限公司持有的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值为 $25,271.53 \times 0.80\% = 202.17$ 万元

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

无。

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

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



立信

广西钢铁集团有限公司拟将其持有的防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值资产评估报告

广西钢铁集团有限公司拟其持有的
防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司的 20% 股东部分权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字[2022]第 C00007 号

广西钢铁集团有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让所涉及的防城港赤沙码头有限公司（以下简称：“赤沙码头公司”）20% 股东部分权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：广西钢铁集团有限公司

统一社会信用代码：9145000078213554XP

类型：其他有限责任公司

住所：防城港市港口区北部湾大道 196 号

法定代表人：罗庆革

注册资本：贰佰肆拾亿圆整

成立日期：2005 年 12 月 26 日

经营期限：长期

经营范围：一般项目：钢、铁冶炼；钢压延加工；炼焦；煤炭及制品



销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料制造；金属材料销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；耐火材料生产；耐火材料销售；环境保护监测；选矿；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；再生资源加工；再生资源销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；金属废料和碎屑加工处理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；有色金属合金制造；有色金属合金销售；有色金属压延加工；金属结构制造；常用有色金属冶炼；冶金专用设备制造；机械设备研发；电工器材制造；专用化学产品制造（不含危险化学品）；通用设备修理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；货物进出口；技术进出口；港口理货；电子过磅服务；非居住房地产租赁；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；石油制品销售（不含危险化学品）；汽车新车销售；汽车零配件批发；建筑用金属配件销售；五金产品批发；肥料销售；橡胶制品制造；橡胶制品销售；轮胎销售；润滑油销售；保温材料销售；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；汽车零部件及配件制造；汽车装饰用品销售；食品添加剂销售；招投标代理服务；装卸搬运；园林绿化工程施工；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务。（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）许可项目：危险化学品经营；煤炭开采；建筑用钢筋产品生产；发电业务、输电业务、供（配）电业务；检验检测服务；港口经营；公共铁路运输；道路货物运输（不含危险货物）；矿产资源（非煤矿山）开采；燃气经营；肥料生产；水泥生产；食品添加剂生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）被评估单位

1. 工商信息



名称：防城港赤沙码头有限公司

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住所：防城港市港口区渔藕港区东部

法定代表人：朱景荣

注册资本：叁亿壹仟万人民币元整

成立日期：2019 年 09 月 05 日

经营期限：2019 年 09 月 05 日至 2069 年 09 月 04 日

经营范围：码头及其配套设施建设；港口经营；货物装卸、仓储服务；货物进出口、技术进出口；港口设施、机械设备的租赁、维修服务；机械设备及装卸工属具的设计；商务代理代办服务；工程施工技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2. 历史沿革

2019 年 7 月 31 日，北部湾港股份有限公司、丰铭投资有限公司、广西钢铁集团有限公司、广西华昇新材料有限公司及华南矿业有限公司签订《防城港赤沙码头有限公司合资合同》，合资成立防城港赤沙码头有限公司，注册资本人民币 1,000.00 万元，各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例	实缴资本	实缴比例
北部湾港股份有限公司	480.00	48.00%	480.00	48.00%
丰铭投资有限公司	200.00	20.00%	200.00	20.00%
广西钢铁集团有限公司	200.00	20.00%	200.00	20.00%
广西华昇新材料有限公司	70.00	7.00%	70.00	7.00%
华南矿业有限公司	50.00	5.00%	50.00	5.00%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

注：上述出资事项已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具了“致同验字（2019）第 440ZC0237 号”《验资报告》。

2020 年股东丰铭投资有限公司名称变更为中远海运港口（防城港）有限公司。

根据 2021 年 5 月 28 日《防城港赤沙码头有限公司第一届董事会第四次临时会议决议》，审议通过了《关于签订增资协议书的议案》，公司注册

**立信**

广西钢铁集团有限公司拟将其持有的防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值资产评估报告

资本由人民币 1,000.00 万元增加至人民币 31,000.00 万元，各股东按各自股权比例出资。2021 年 9 月至 12 月期间，除广西钢铁集团有限公司外其余股东均已完成出资，出资后各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例	实缴资本	实缴比例
北部湾港股份有限公司	14,880.00	48.00%	14,880.00	59.52%
中远海运港口（防城港）有限公司	6,200.00	20.00%	6,200.00	24.80%
广西钢铁集团有限公司	6,200.00	20.00%	200.00	0.80%
广西华昇新材料有限公司	2,170.00	7.00%	2,170.00	8.68%
华南矿业有限公司	1,550.00	5.00%	1,550.00	6.20%
合计	31,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3. 资产、负债结构和经营状况

赤沙码头公司近二年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	1,000.41	1,886.79	94,644.54
总负债	0.38	1,078.45	70,281.00
净资产	1,000.03	808.34	24,363.54

赤沙码头公司近二年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	0.20	0.07	6.08
销售费用			
管理费用	0.30	195.42	442.21
财务费用	-0.53	-3.97	-3.46
加：其他收益		4.18	0.01
投资收益			
信用减值损失		-0.18	-0.02
二、营业利润	0.03	-191.70	-444.84
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	0.03	-191.70	-444.84
减：所得税费用	0.00	-0.01	-0.04
四、净利润	0.03	-191.69	-444.80

注：上述财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：致同审字（2022）第 450C004033 号）审计报告。



4. 企业经营场所情况介绍（租赁/自有等）

赤沙码头公司主要办公经营场所位于防城港市港口区友谊大道集团公司新办公楼 4 楼，系租赁物业。

5. 会计政策和主要税率

赤沙码头公司执行《企业会计准则》，为增值税一般纳税人，其主要税项及税率见下表列示：

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	分别按应收收入的 13.00%、9.00%、6.00%、3.00% 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
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7.00%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3.00%
地方教育附加	实际缴纳的流转税	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

该公司税务机关隶属于国家税务总局防城港市港口区税务局。

（三）委托人与被评估单位的关系

本评估项目的委托人广西钢铁集团有限公司系被评估单位赤沙码头公司的股东，双方系关联关系。

（四）其他评估报告使用者

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

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

二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据广西柳州钢铁集团有限公司办公室 2021 年 11 月 16 日《关于公司总经理办公会议决议事项的通报》，同意广西钢铁退出赤沙码头公司的股权，由广西钢铁集团有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济



行为涉及的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值进行评估,为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件:

广西柳州钢铁集团有限公司办公室 2021 年 11 月 16 日《关于公司总经理办公会议决议事项的通报》。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为广西钢铁集团有限公司持有的赤沙码头公司的 20% 股东部分权益价值,其对应的为人民币 6,200 万元的认缴出资金额,而实际出资金额为人民币 200 万元,占实际出资比例为 0.80%。评估范围为赤沙码头公司的全部资产和负债。根据赤沙码头公司在 2021 年 12 月 31 日的资产负债表,总资产账面值为 94,644.54 万元,负债账面值为 70,281.00 万元,净资产账面值为 24,363.54 万元。具体为:

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计,其具体类型和账面金额如下:

截止日期: 2021 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币元

项目	账面金额
流动资产	333,688,982.53
货币资金	290,560,070.03
预付账款	20,000.00
其他应收款	52,779.17
其他流动资产	43,056,133.33
非流动资产	612,756,383.63
固定资产	561,403.56
在建工程	507,058,159.72
使用权资产	136,309.54
递延所得税资产	510.81
其他非流动资产	105,000,000.00
资产总额	946,445,366.16
流动负债	494,809,973.62
非流动负债	208,000,000.00
负债总额	702,809,973.62
净资产	243,635,392.54

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,且上述财务数据已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见的(文号:致同审字(2022)第



450C004033 号) 审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的实物资产情况

截止日期：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面值	分布地点及特点
固定资产	561,403.56	车辆正常在用，维护保养良好；电子设备安装于办公地点，正常在用，维护保养良好。
其中：车辆	313,690.11	
电子设备	247,713.45	
在建工程小计	507,058,159.72	防城港企沙港区赤沙作业区 1 号泊位、2 号泊位工程（一期），正常在建。
其中：土建	507,058,159.72	

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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

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

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

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

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；



尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.80%
五年期及以上	4.65%

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令12号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
7. 《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）；
8. 《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）；



9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);
10. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);
11. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
12. 其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
16. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。



（三）经济行为依据

广西柳州钢铁集团有限公司办公室 2021 年 11 月 16 日《关于公司总经理办公会议决议事项的通报》。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 设备购置合同、发票；
4. 车辆行驶证、登记证；
5. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
3. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
4. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
5. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
6. 公司提供的部分合同、协议等；
7. 评估人员现场勘察记录；
8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物



进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法,例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法,单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法,例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等;无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法,例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也称资产基础法)等。

(二) 评估方法选择

依据相关准则,执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法:

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法(资产基础法),是以企业的资产负债表为基础,对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值,并



认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

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

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

被评估单位成立于 2019 年 9 月，负责防城港企沙港区赤沙作业区相关码头泊位建设及运营，1 号、2 号泊位工程（一期）已分别于 2021 年 1 月、2021 年 4 月开工建设，预计 2023 年底完工。基准日距离完工后竣工验收投入运营尚有比较长的时间，且受新冠疫情的影响，建设周期、投入运营的时间具有较大的不确定性，无法对未来进行盈利预测。因此本次评估不适用收益法。

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

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

◆ 成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估



流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

1. 货币资金的评估

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

2. 应收款项（预付账款、其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料 and 评估中调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

3. 其他流动资产的评估

其他流动资产系待认证及已认证未抵扣的进项税额，通过核实纳税申报表、待认证税额涉及的大额发票，核实无误，按清查核实后的账面值确认。

（二）设备类固定资产的评估

本次对设备类固定资产采用重置成本法评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1、电子设备重置全价的确定



重置全价由评估基准日时点的现行市场价格确定，该类设备的重置价为不含税价。

2、车辆重置全价的确定

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

车辆重置全价=车辆销售价÷1.13+车辆购置税+其他合理费用

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

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

3、成新率的确定

成新率是指根据设备技术性能、经济性能和物理性能确定的现有设备的新旧程度。成新率的确定原则为：

(1) 对电子设备成新率采用使用年限法确定

使用年限法成新率以设备经济使用年限作为确定成新率的基础。使用年限法首先是建立在假定设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，因此，使用年限法公式表示为：

成新率=（经济使用年限 - 已使用年限）/经济使用年限 × 100%

(2) 对车辆成新率的确定，根据车辆的经济使用年限与已使用年限，可行驶里程和已行驶里程，计算出其使用年限法成新率与行驶里程法成新率，然后根据孰低原则或算术平均确定车辆成新率。年限法成新率与里程法成新率的计算公式为：



$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

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

（三）在建工程的评估

在建工程为防城港企沙港区赤沙作业区 1 号、2 号泊位工程（一期）。

项目正常建设中，1 号泊位于 2021 年 1 月开工，2 号泊位于 2021 年 4 月开工，开工日期距基准日不足 1 年，期间各项人工、材料及建安价格变化较小，同时开工已超过半年，另行计算资金成本等合理费用，合计得出在建工程的评估值。

（四）使用权资产的评估

使用权资产为办公场所租赁形成的资产，账面值为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 21 日不含税租金截止至基准日的余额，同时未付的不含税租金计提租赁负债，以核实后的账面值确认评估值。

（五）递延所得税资产的评估

递延所得税资产系因计提其他应收款坏账准备而形成的可抵扣暂时性差异。

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备不同而形成的应交所得税差额。本次评估是在审计后的账面价值的基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实并以其评估值乘以所得税率确定递延所得税评估值。

（六）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债



项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

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

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

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

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

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

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。



根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

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

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

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

2. 公开市场假设

即假定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的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

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. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(三) 特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

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

十、评估结论

(一) 评估结论

经评估，赤沙码头公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的总资产账面值 94,644.54 万元，评估值 95,553.43 万元，评估增值 908.89 万元，增值率 0.96%。总负债账面值 70,281.00 万元，评估值 70,281.90 万元，评估增值 0.90 万元，增值率 0.001%。净资产账面值 24,363.54 万元，评估值



25,271.53 万元，增值额 907.99 万元，增值率 3.73%。

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	33,368.90	33,368.24	-0.66	-0.002
非流动资产	61,275.64	62,185.19	909.55	1.48
其中：固定资产	56.14	62.92	6.78	12.08
在建工程	50,705.82	51,608.64	902.82	1.78
使用权资产	13.63	13.63		
递延所得税资产	0.05	0.00	-0.05	-100.00
其他非流动资产	10,500.00	10,500.00		
资产总计	94,644.54	95,553.43	908.89	0.96
流动负债	49,481.00	49,481.00		
非流动负债	20,800.00	20,800.90	0.90	0.004
负债总计	70,281.00	70,281.90	0.90	0.001
净资产	24,363.54	25,271.53	907.99	3.73

本次评估对象为广西钢铁集团有限公司持有的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值，广西钢铁集团有限公司认缴出资人民币 6,200 万元，占认缴比例的 20%，实缴出资人民币 200 万元，占实缴比例的 0.80%，经查阅相关合资合同及工商章程规定，各方按实缴的出资比例分享利润及分取合资公司清算后的财产。

综上，广西钢铁集团有限公司持有的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值为 $25,271.53 \times 0.80\% = 202.17$ 万元，人民币大写金额贰佰零贰万壹仟柒佰元整。

（二）评估增减值原因分析

本次评估净资产增值 907.99 万元，增值原因主要是在建工程开工日期距基准日超过半年，评估值计算了资金成本所致。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对 20% 股东部分权益价值发表意见。

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

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘



积。

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

（四）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：致同审字（2022）第 450C004033 号）审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：致同审字（2022）第 450C004033 号。该审计报告的意见为：“我们审计了防城港赤沙码头有限



公司（以下简称赤沙码头公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了赤沙码头公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项

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

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业办公场所系租赁，其未申报除办公场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

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



（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

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

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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

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

6. 本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个



人所得税)需由国家税务机关依法处理。按通常惯例,股权交易是股东之间的经济行为,一般不涉及被评估单位的账务调整,因此,本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 截至评估基准日,赤沙码头公司注册资本尚未全部实缴到位,其注册资本为人民币 31,000 万元,实缴注册资本为人民币 25,000 万元,未实缴到位部分为广西钢铁集团有限公司的 6,000 万元。

本次评估结论以基准日时点实缴资本为基础,未考虑上述资本金基准日后到位对评估值的影响,请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

8. 在评估基准日以后的评估结论有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法



律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4. 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。

5. 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。

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

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2022 年 4 月 15 日。



立信

广西钢铁集团有限公司拟将其持有的防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值资产评估报告

(本页系信资评报字[2022]第 C00007 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟曦

资产评估师：左凌霄



资产评估师：梁柱波



2022 年 4 月 15 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn



附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人及被评估单位营业执照
- 四、部分实物资产权属资料
- 五、委托人及被评估单位承诺函
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 八、资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同
- 十、资产评估明细表
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：防城港赤沙码头有限公司

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	33,368.90	33,368.24	-0.66	-0.002
2 非流动资产	61,275.64	62,185.19	909.55	1.48
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 其他债权投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 其他权益工具投资	-	-	-	
8 其他非流动金融资产	-	-	-	
9 投资性房地产	-	-	-	
10 固定资产	56.14	62.92	6.78	12.08
11 在建工程	50,705.82	51,608.64	902.82	1.78
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 使用权资产	13.63	13.63		
15 无形资产	-	-	-	
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	0.05	-	-0.05	-100.00
20 其他非流动资产	10,500.00	10,500.00		
21 资产总计	94,644.54	95,553.43	908.89	0.96
22 流动负债	49,481.00	49,481.00		
23 非流动负债	20,800.00	20,800.90	0.90	0.004
24 负债合计	70,281.00	70,281.90	0.90	0.001
25 所有者权益（或股东权益）	24,363.54	25,271.53	907.99	3.73

评估机构：上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟敦

项目负责人：梁柱波

签字资产评估师：梁柱波、左凌霄

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：防城港赤沙码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一	流动资产合计	333,688,982.53	333,682,406.41	-6,576.12	-
1	货币资金	290,560,070.03	290,560,070.03	-	-
2	交易性金融资产	-	-	-	-
3	衍生金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	应收款项融资	-	-	-	-
7	预付款项	20,000.00	11,380.63	-8,619.37	-43.10
8	其他应收款	52,779.17	54,822.42	2,043.25	3.87
9	存货	-	-	-	-
10	合同资产	-	-	-	-
11	持有待售资产	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
13	其他流动资产	43,056,133.33	43,056,133.33	-	-
二	非流动资产合计	612,756,383.63	621,851,859.32	9,095,475.69	1.48
1	债权投资	-	-	-	-
2	其他债权投资	-	-	-	-
3	长期应收款	-	-	-	-
4	长期股权投资	-	-	-	-
5	其他权益工具投资	-	-	-	-
6	其他非流动金融资产	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	561,403.56	629,175.00	67,771.44	12.07
9	在建工程	507,058,159.72	516,086,374.78	9,028,215.06	1.78
10	生产性生物资产	-	-	-	-
11	油气资产	-	-	-	-
12	使用权资产	136,309.54	136,309.54	-	-
13	无形资产	-	-	-	-
14	开发支出	-	-	-	-
15	商誉	-	-	-	-
16	长期待摊费用	-	-	-	-
17	递延所得税资产	510.81	-	-510.81	-100.00
18	其他非流动资产	105,000,000.00	105,000,000.00	-	-
三	资产总计	946,445,366.16	955,534,265.73	9,088,899.57	0.96

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：防城港赤沙码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
四	流动负债合计	494,809,973.62	494,809,973.62	-	-
1	短期借款	-	-	-	-
2	交易性金融负债	-	-	-	-
3	衍生金融负债	-	-	-	-
4	应付票据	-	-	-	-
5	应付账款	488,955,200.21	488,955,200.21	-	-
6	预收款项	-	-	-	-
7	合同负债	-	-	-	-
8	应付职工薪酬	768,483.24	768,483.24	-	-
9	应交税费	671,629.57	671,629.57	-	-
10	其他应付款	4,278,387.70	4,278,387.70	-	-
11	持有待售负债	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动负债	136,272.90	136,272.90	-	-
13	其他流动负债	-	-	-	-
五	非流动负债合计	208,000,000.00	208,008,972.22	8,972.22	0.004
1	长期借款	200,000,000.00	200,008,972.22	8,972.22	0.004
2	应付债券	-	-	-	-
3	租赁负债	-	-	-	-
4	长期应付款	-	-	-	-
5	预计负债	-	-	-	-
6	递延收益	8,000,000.00	8,000,000.00	-	-
7	递延所得税负债	-	-	-	-
8	其他非流动负债	-	-	-	-
六	负债总计	702,809,973.62	702,818,945.84	8,972.22	0.001
七	所有者权益（或股东权益）	243,635,392.54	252,715,319.89	9,079,927.35	3.73

固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：防城港赤沙码头有限公司

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	202006300002	A3彩色激光打印机	IRC3020标配	佳能	台	1	2020年6月	2020年6月	10,619.47	7,592.95	10,500.00	70.00	7,350.00	-3.20	
2	202006300003	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.77	3,163.69	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
3	202006300004	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.77	3,163.69	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
4	202006300005	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.77	3,163.69	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
5	202006300006	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
6	202006300007	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
7	202006300008	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
8	202006300009	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
9	202006300010	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
10	202006300011	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
11	202006300012	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
12	202006300013	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
13	202006300014	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
14	202006300015	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
15	202006300016	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
16	202006300017	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
17	202006300018	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
18	202006300019	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
19	202006300020	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
20	202006300021	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
21	202006300022	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
22	202006300023	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
23	202006300024	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
24	202006300025	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
25	202006300026	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
26	202006300027	台式电脑	扬天T4900V台式机	联想	台	1	2020年6月	2020年6月	4,424.78	3,163.70	4,100.00	70.00	2,870.00	-9.28	
27	202012300001	高台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	2,450.00	1,790.56	2,500.00	72.00	1,800.00	0.53	
28	202012300002	高台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	2,450.00	1,790.56	2,500.00	72.00	1,800.00	0.53	

固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：防城港赤沙码头有限公司

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		
29	202012300003	高台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	2,450.00	1,790.56	2,500.00	72.00	1,800.00	0.53	
30	202012300004	高台		理想家私城	套	1	2020年7月	2020年7月	2,450.00	1,790.55	2,500.00	72.00	1,800.00	0.53	
31	202012300005	沙发		理想家私城	套	1	2020年7月	2020年7月	2,600.00	1,900.13	2,600.00	72.00	1,872.00	-1.48	
32	202012300006	沙发		理想家私城	套	1	2020年7月	2020年7月	2,600.00	1,900.13	2,600.00	72.00	1,872.00	-1.48	
33	202012300007	沙发		理想家私城	套	1	2020年7月	2020年7月	2,600.00	1,900.13	2,600.00	72.00	1,872.00	-1.48	
34	202012300008	沙发		理想家私城	套	1	2020年7月	2020年7月	2,600.00	1,900.13	2,600.00	72.00	1,872.00	-1.48	
35	202012300009	沙发		理想家私城	套	1	2020年7月	2020年7月	2,600.00	1,900.13	2,600.00	72.00	1,872.00	-1.48	
36	202012300010	沙发		理想家私城	套	1	2020年7月	2020年7月	2,600.00	1,900.11	2,600.00	72.00	1,872.00	-1.48	
37	202012300011	立柜		理想家私城	组	1	2020年7月	2020年7月	2,380.00	1,739.42	2,400.00	72.00	1,728.00	-0.66	
38	202012300012	立柜		理想家私城	组	1	2020年7月	2020年7月	2,380.00	1,739.42	2,400.00	72.00	1,728.00	-0.66	
39	202012300013	立柜		理想家私城	组	1	2020年7月	2020年7月	2,380.00	1,739.42	2,400.00	72.00	1,728.00	-0.66	
40	202012300014	立柜		理想家私城	组	1	2020年7月	2020年7月	2,380.00	1,739.42	2,400.00	72.00	1,728.00	-0.66	
41	202012300015	立柜		理想家私城	组	1	2020年7月	2020年7月	2,380.00	1,739.42	2,400.00	72.00	1,728.00	-0.66	
42	202012300016	立柜		理想家私城	组	1	2020年7月	2020年7月	2,380.00	1,739.44	2,400.00	72.00	1,728.00	-0.66	
43	202012310017	班台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	3,050.00	2,229.06	3,100.00	72.00	2,232.00	0.13	
44	202012310018	班台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	3,050.00	2,229.06	3,100.00	72.00	2,232.00	0.13	
45	202012310019	班台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	3,050.00	2,229.06	3,100.00	72.00	2,232.00	0.13	
46	202012310020	班台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	3,050.00	2,229.06	3,100.00	72.00	2,232.00	0.13	
47	202012310021	班台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	3,050.00	2,229.06	3,100.00	72.00	2,232.00	0.13	
48	202012310022	班台		理想家私城	张	1	2020年7月	2020年7月	3,050.00	2,229.07	3,100.00	72.00	2,232.00	0.13	
49	202012310023	会议桌	8000*220*760mm	理想家私城	张	1	2020年12月	2020年12月	8,712.87	7,057.47	8,800.00	80.00	7,040.00	-0.25	
50	202012310024	会议桌	3800*1600*760mm	理想家私城	张	1	2020年12月	2020年12月	2,772.28	2,245.57	2,800.00	80.00	2,240.00	-0.25	
51	202012310025	皮沙发	1+3+长茶几+方茶几	理想家私城	套	1	2020年12月	2020年12月	2,376.24	1,924.80	2,400.00	80.00	1,920.00	-0.25	
52	202012310026	皮沙发	1+3+长茶几+方茶几	理想家私城	套	1	2020年12月	2020年12月	2,376.24	1,924.80	2,400.00	80.00	1,920.00	-0.25	
53	202012310027	皮沙发	1+3+长茶几+方茶几	理想家私城	套	1	2020年12月	2020年12月	2,376.23	1,924.79	2,400.00	80.00	1,920.00	-0.25	
54	202012310028	实木班台	2200*1000*760mm	理想家私城	张	1	2020年12月	2020年12月	2,128.71	1,724.28	2,100.00	80.00	1,680.00	-2.57	
55	202012310029	实木班台	2200*1000*760mm	理想家私城	张	1	2020年12月	2020年12月	2,128.71	1,724.28	2,100.00	80.00	1,680.00	-2.57	
56	202012310030	实木班台	2200*1000*760mm	理想家私城	张	1	2020年12月	2020年12月	2,128.72	1,724.28	2,100.00	80.00	1,680.00	-2.57	

固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：防城港赤沙码头有限公司

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		
57	202012310031	五门实木立柜	2000*400*2000mm	理想家私城	组	1	2020年12月	2020年12月	2,158.42	1,748.32	2,200.00	80.00	1,760.00	0.67	
58	202012310032	五门实木立柜	2000*400*2000mm	理想家私城	组	1	2020年12月	2020年12月	2,158.42	1,748.32	2,200.00	80.00	1,760.00	0.67	
59	202012310033	五门实木立柜	2000*400*2000mm	理想家私城	组	1	2020年12月	2020年12月	2,158.41	1,748.32	2,200.00	80.00	1,760.00	0.67	
60	202012310034	大班台	2000*1000*760mm	理想家私城	张	1	2020年12月	2020年12月	2,455.45	1,988.89	2,500.00	80.00	2,000.00	0.56	
61	202012310035	五门书柜	2000*400*2000mm	理想家私城	组	1	2020年12月	2020年12月	2,356.44	1,908.72	2,400.00	80.00	1,920.00	0.59	
62	202012310036	长茶几	1+1+3+长茶几	理想家私城	套	1	2020年12月	2020年12月	2,574.26	2,085.14	2,700.00	80.00	2,160.00	3.59	
63	202012310037	笔记本电脑	小新AIR-14IIL	联想	台	1	2020年12月	2020年12月	5,132.74	4,157.50	4,800.00	80.00	3,840.00	-7.64	
64	202012310038	笔记本电脑	小新AIR-14IIL	联想	台	1	2020年12月	2020年12月	5,132.75	4,157.51	4,800.00	80.00	3,840.00	-7.64	
65	202012310039	一体打印机	M227fdw	惠普	台	1	2020年12月	2020年12月	2,212.39	1,792.03	2,200.00	80.00	1,760.00	-1.79	
66	202012310040	一体打印机	M227fdw	惠普	台	1	2020年12月	2020年12月	2,212.39	1,792.03	2,200.00	80.00	1,760.00	-1.79	
67	202012310041	一体打印机	M227fdw	惠普	台	1	2020年12月	2020年12月	2,212.39	1,792.03	2,200.00	80.00	1,760.00	-1.79	
68	202012310042	一体打印机	M227fdw	惠普	台	1	2020年12月	2020年12月	2,212.39	1,792.03	2,200.00	80.00	1,760.00	-1.79	
69	202012310043	复印机	2010AC	东芝	套	1	2020年12月	2020年12月	13,274.34	10,752.18	13,700.00	80.00	10,960.00	1.93	
70	202012310044	功放	RF G550	锐丰	套	1	2020年12月	2020年12月	13,274.34	10,752.18	13,500.00	80.00	10,800.00	0.44	
71	202012310045	投影机	ML 7270	明基	套	1	2020年12月	2020年12月	5,309.73	4,300.89	5,400.00	80.00	4,320.00	0.44	
72	202012310046	投影机	ML 7270	明基	套	1	2020年12月	2020年12月	5,309.74	4,300.90	5,400.00	80.00	4,320.00	0.44	
73	202012310047	数码相机	EO S200D2	佳能	套	1	2020年12月	2020年12月	4,424.78	3,584.06	4,500.00	80.00	3,600.00	0.44	
74	202104210001	一体打印机	M227fdw	惠普	台	1	2021年4月	2021年4月	2,212.39	1,932.15	2,200.00	87.00	1,914.00	-0.94	
75	202104210002	台式电脑	T4900K	联想	台	1	2021年4月	2021年4月	4,424.78	3,864.30	4,200.00	87.00	3,654.00	-5.44	
76	202104210003	台式电脑	T4900K	联想	台	1	2021年4月	2021年4月	4,424.78	3,864.30	4,200.00	87.00	3,654.00	-5.44	
77	202104210004	台式电脑	T4900K	联想	台	1	2021年4月	2021年4月	4,424.78	3,864.30	4,200.00	87.00	3,654.00	-5.44	
78	202104210005	台式电脑	T4900K	联想	台	1	2021年4月	2021年4月	4,424.78	3,864.30	4,200.00	87.00	3,654.00	-5.44	
79	202104210006	台式电脑	T4900K	联想	台	1	2021年4月	2021年4月	4,424.78	3,864.30	4,200.00	87.00	3,654.00	-5.44	
80	202104210007	台式电脑	T4900K	联想	台	1	2021年4月	2021年4月	4,424.77	3,864.29	4,200.00	87.00	3,654.00	-5.44	
81	202109150001	无人机	Phantom 4 Pro V2.0	大疆	台	1	2021年9月	2021年9月	13,415.93	12,884.87	13,400.00	95.00	12,730.00	-1.20	
合计						81.00			320,965.31	247,713.45	312,600.00		238,020.00	-3.91	

被评估单位填表人：梁艳兰

评估人员：梁柱波、侯晓露

填表日期：2022年3月29日

在建工程——土建工程评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：防城港赤沙码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	防城港企沙港区赤沙作业区1号泊位工程（一期）	2021年1月	2023年12月	17.46%	33.00%	229,694,335.70	234,537,336.93	2.11	
2	防城港企沙港区赤沙作业区2号泊位工程（一期）	2021年4月	2023年12月	33.04%	27.00%	277,363,824.02	281,549,037.85	1.51	
合 计						507,058,159.72	516,086,374.78	1.78	

被评估单位填表人：梁艳兰

评估人员：梁柱波、侯晓露

填表日期：2022年3月29日

其他应付款——其他应付款评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：防城港赤沙码头有限公司

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	防城港务集团有限公司防城港市商业运营管理分公司	2021年12月	物业/经营管理费/电费	132,913.68	132,913.68	
2	防城港港宸国际大酒店有限公司	2021年12月	餐饮费	23,982.00	23,982.00	
3	防城港务集团印刷服务有限公司	2021年12月	印刷费	14,138.15	14,138.15	
4	广西北港大数据科技有限公司	2021年12月	办公耗材、网络维护费	35,000.00	35,000.00	
5	广西顶佳计算机信息有限公司	2020年12月	办公设备采购款	3,540.00	3,540.00	
6	柳州市白莹劳保用品有限公司	2021年12月	医用外科口罩款	1,200.00	1,200.00	
7	港口区雅美书画工艺店	2020年9月	标识牌制作款	426.00	426.00	
8	防城港市港口区广润商行	2021年12月	接待用酒水费	32,040.00	32,040.00	
9	南宁盈道财务咨询有限公司	2021年12月	财税专刊订阅费用	980.00	980.00	
10	广西鑫豪建筑工程有限公司	2021年10月	装修工程款	9,248.45	9,248.45	
11	福建柒牌时装科技股份有限公司	2021年3月	工作服费用质保金	924.00	924.00	
12	防城港市港口区榕树饭店	2021年12月	餐饮费	1,400.00	1,400.00	
13	防城港市港口区鑫文文具商行	2021年12月	办公用品款	14,426.00	14,426.00	
14	防城港市港口区福胜源窗帘加工店	2020年12月	窗帘采购款	1,495.31	1,495.31	
15	中交二航局建筑科技有限公司	2021年12月	履约保证金	85,989.00	85,989.00	
16	广西牧海文化传媒有限公司	2021年12月	广告牌制作费等	41,799.61	41,799.61	
17	广西防城港北投环保水务有限公司	2021年12月	水费	15,380.58	15,380.58	
18	防城港市港口区广龙宝山庄	2021年12月	餐饮费	1,800.00	1,800.00	
19	广东省艺晨承科技有限公司	2021年12月	消毒液等款	1,245.00	1,245.00	
20	南宁美年大健康体检有限公司琅东综合门诊部	2021年12月	2021年职业健康体检费	37,650.00	37,650.00	
21	公司高管	2020年12月	暂估2020年高管管理费	1,895,430.60	1,895,430.60	
22	公司高管	2021年12月	结转2021年高管管理费	1,920,296.32	1,920,296.32	
23	苏振兴	2021年12月	餐饮费	7,083.00	7,083.00	
	合 计			4,278,387.70	4,278,387.70	

被评估单位填表人：梁艳兰

评估人员：梁柱波、侯晓露

填表日期：2022年3月29日

广西钢铁集团有限公司拟将其持有的
防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值
资产评估说明
信资评报字[2022]第 C00007 号



上海立信资产评估有限公司
2022 年 4 月 15 日

目 录

关于评估说明使用范围的声明	1
资产评估说明	2
第一部分 资产清查说明	2
一、评估对象与评估范围说明	2
二、资产核实情况总体说明	3
第二部分 资产基础法评估技术说明	5
一、流动资产	5
二、设备类固定资产	6
三、在建工程	8
四、使用权资产	9
五、递延所得税资产	9
六、其他非流动资产	10
七、流动负债	10
八、非流动负债	11
九、资产基础法评估结果	11
第三部分 评估结论及分析	12
一、评估结论	12
二、评估增减值原因分析	12
三、折价或溢价情况	13
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	1
一、委托人与被评估单位概况	1
二、关于经济行为的说明	4
三、关于评估对象与评估范围的说明	4
四、关于评估基准日的说明	5
五、可能影响评估工作的重大事项说明	5
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明	6
七、资料清单	7

关于评估说明使用范围的声明

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

资产评估说明

第一部分 资产清查说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为广西钢铁集团有限公司持有的防城港赤沙码头有限公司（以下简称“赤沙码头公司”）20% 股东部分权益价值，其对应的为人民币6,200万元的认缴出资金额，而实际出资金额为人民币200万元，占实际出资比例为0.80%。

2、本次评估范围为赤沙码头公司的全部资产和负债。根据赤沙码头公司2021年12月31日的资产负债表，总资产账面值为94,644.54万元，负债账面值为70,281.00万元，净资产账面值为24,363.54万元。具体内容如下表：

截止日期：2021年12月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额
流动资产	333,688,982.53
货币资金	290,560,070.03
预付账款	20,000.00
其他应收款	52,779.17
其他流动资产	43,056,133.33
非流动资产	612,756,383.63
固定资产	561,403.56
在建工程	507,058,159.72
使用权资产	136,309.54
递延所得税资产	510.81
其他非流动资产	105,000,000.00
资产总额	946,445,366.16
流动负债	494,809,973.62
非流动负债	208,000,000.00
负债总额	702,809,973.62
净资产	243,635,392.54

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的[文号：致同审字（2022）第450C004033号]审计报告。

3、权属状况

(1) 涉及抵押的资产

无。

(2) 权属存在限制（如涉诉、查封、冻结）的资产

无。

(3) 没有权属证明或权属来源文件的资产

无。

(4) 权利人与被评估单位名称不符的情况

无。

(5) 不属于被评估单位应当承担义务的负债项目及形成原因

无。

(6) 清查中发现的其他权属瑕疵事项

无。

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

(二) 实物资产的分布情况及特点

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

截止日期：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面值	分布地点及特点
固定资产	561,403.56	车辆正常在用，维护保养良好；电子设备安装于办公地点，正常在用，维护保养良好。
其中：车辆	313,690.11	
电子设备	247,713.45	
在建工程小计	507,058,159.72	防城港企沙港区赤沙作业区 1 号泊位、2 号泊位工程（一期），正常在建。
其中：土建	507,058,159.72	

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

除在建工程外，实物资产均为经营性资产，处于正常使用状态，企业对设备类资产进行日常维护和管理。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

(四) 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

无。

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

本次评估引用了致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的[文号:致同审字(2022)第450C004033号]审计报告。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师梁柱波为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的清查核实工作。

(二) 主要清查过程

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

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

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

（三）影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

（四）核实结论

本次评估前，由致同会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位评估基准日的会计报表进行了审计，被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

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

1、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

无。

2、权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

3、企业申报的账外资产的核实结论

无。

第二部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产

(一) 货币资金

货币资金账面值290,560,070.03元，全部为银行存款，共有6个银行存款账户，均为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

银行存款按核实后的账面值确定评估值。

货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
现金		
银行存款	290,560,070.03	290,560,070.03
其他货币资金		
合计	290,560,070.03	290,560,070.03

(二) 预付账款

预付账款账面值20,000.00元，系预付的中石化加油卡充值款。

评估人员核对了相关充值缴费单据，金额无误，同时取得了与中石化台账对账单，截止至基准日实际剩余金额为11,380.63元，以此确定评估值。

预付账款评估值11,380.63元。

金额单位：人民币元

项目	账面值	评估值
预付账款	20,000.00	11,380.63

(三) 其他应收款

其他应收款账面余额54,822.42元，计提坏账准备2,043.25元，账面值52,779.17元，系因签订办公场所租赁合同而支付的履约保证金。

评估人员核对了相关租赁合同、付款单据等，以核实后的账面余额确定评估值，而履约保证金在合同执行完毕后可退回，不会产生坏账，因此坏账准备评估为零。

其他应收款评估值54,822.42元。

金额单位：人民币元

项目	账面值	评估值
其他应收款	54,822.42	54,822.42

(四) 其他流动资产

其他流动资产账面值43,056,133.33元，系待认证及已认证未抵扣的进项税额。

评估人员通过核实纳税申报表、待认证税额涉及的大额发票，核实无误，按清查核实后的账面值确认。

其他流动资产评估值43,056,133.33元。

金额单位：人民币元

项目	账面值	评估值
其他流动资产	43,056,133.33	43,056,133.33

二、设备类固定资产

(一) 评估范围

1、车辆账面原值426,144.95元，账面净值313,690.11元，共2项，均为小型普通客车，经现场勘查，车辆均正常在用，维护保养良好。

3、电子设备账面原值320,965.31元，账面净值247,713.45元，共81项，包括电脑、投影仪、复印机等，经现场勘查，分布于办公区中各部门使用，维护保养良好。

(二) 评估方法

本次对设备类固定资产采用重置成本法评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1、电子设备重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格确定，该类设备的重置价为不含税价。

2、车辆重置全价的确定

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

车辆重置全价=车辆销售价÷1.13+车辆购置税+其他合理费用

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

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

3、成新率的确定

成新率是指根据设备技术性能、经济性能和物理性能确定的现有设备的新旧程度。成新率的确定原则为：

(1) 对电子设备成新率采用使用年限法确定

使用年限法成新率以设备经济使用年限作为确定成新率的基础。使用年限法首先是建立在假定设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，因此，使用年限法公式表示为：

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

(2) 对车辆成新率的确定, 根据车辆的经济使用年限与已使用年限, 可行驶里程和已行驶里程, 计算出其使用年限法成新率与行驶里程法成新率, 然后根据孰低原则或算术平均确定车辆成新率。年限法成新率与里程法成新率的计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

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

(三) 评估示例

评估示例1: 小型普通客车 (车辆评估明细表序号1)

车牌号码: 桂P1F192

账面原值: 316,014.95元

账面净值: 232,622.15元

规格型号: 别克SGM6522UBA4

数量: 1辆

启用时间: 2020年4月

已行驶里程: 67,761.00公里

资产概况: 该车车身外观外观完整, 轮胎磨损正常, 发动机无漏油, 底盘完好, 发动机、仪表完好工作正常, 制动及转向系统正常有效, 有专人管理和驾驶。

1、重置成本的确定

经查询, 目前该型号车辆在广西车行经销商含税报价为329,900.00元/辆, 现行车辆购置税税率为10.00%, 增值税率为13.00%, 入户办证费用为300元/辆。则:

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 329,900.00 \div (1 + 13.00\%) + 329,900.00 \div (1 + 13.00\%) \times 10.00\% + 300 \\ &= 321,400.00 \text{元/辆 (百位取整)} \end{aligned}$$

2、成新率的确定

根据车辆评估惯例, 小轿车经济使用年限一般为15年, 本次评估车辆至评估基准日已使用1.67年, 成新率计算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{尚可使用年限} \times 100\% \\ &= (15 - 1.67) / 15 \times 100\% \\ &= 89.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{里程法成新率} &= (\text{可行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{可行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000 - 67,761.00) / 600,000 \times 100\% \\ &= 89.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

按孰低原则成新率选取89.00%。

3、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 321,400.00 \times 89.00\% \\ &= 286,046.00 \text{元} \end{aligned}$$

评估示例2：台式电脑（电子设备评估明细表序号2）

规格型号：扬天T4900V台式机

生产厂家：联想

数量：1台

账面原值：4,424.77元

账面净值：3,163.69元

购置日期：2020年6月

1、重置全价的确定

经网上查询，类似设备在评估基准日的含税价为4,605.00元/台，含运费及安装费用，则不含税重置全价为4,100.00元。

2、成新率的确定

该设备经济使用年限为5年，现已使用1.50年，成新率计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{尚可使用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1.50) / 5 \times 100\% \\ &= 70.00\% \end{aligned}$$

3、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 4,100.00 \times 70.00\% \\ &= 2,870.00 \text{元} \end{aligned}$$

（四）评估结果及增减值原因分析

经评定估算，设备类固定资产在评估基准日2021年12月31日所表现的市场价值如下表：

金额单位：人民币元

类别	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	426,144.95	313,690.11	439,500.00	391,155.00	3.13	24.69
电子设备	320,965.31	247,713.45	312,600.00	238,020.00	-2.61	-3.91
合计	747,110.26	561,403.56	752,100.00	629,175.00	0.67	12.07

设备类固定资产账面值561,403.56元，评估值629,175.00元，评估增值67,771.44元，增值率12.07%，增值原因主要系车辆的经济使用年限长于会计折旧年限所致。

三、在建工程

在建工程账面价值为507,058,159.72元，为防城港企沙港区赤沙作业区1号、2号泊

位工程（一期），包括环评勘察设计监理等前期费用、港池等的海域使用金及相关费用、工程款以及待摊投资等。

评估人员通过对项目的现场勘察，了解在建项目的具体内容、开工日期和结算方式，同时核查了与在建工程项目相关的批准文件、权属资料、成本明细项目及相关合同和预结算资料，并抽查了相关原始凭证。

项目正常建设中，1号泊位于2021年1月开工，2号泊位于2021年4月开工，开工日期距基准日不足1年，期间各项人工、材料及建安价格变化较小，同时开工已超过半年，另行计算资金成本等合理费用，合计得出在建工程的评估值。

在建工程评估值516,086,374.78元。

金额单位：人民币元

项目	账面值	评估值
在建工程	507,058,159.72	516,086,374.78

四、使用权资产

使用权资产账面值136,309.54元，为办公场所租赁形成的资产。

2020年11月与防城港务集团等签订《房屋租赁合同》，租用办公楼用于办公，期限自2020年9月22日至2022年9月21日，月租金含税16,446.73万元。账面值为2021年1月1日至2022年9月21日不含税租金截止至基准日的余额，同时未付的不含税租金计提租赁负债。

对于上述款项，以核实后的账面值确认评估值。

使用权资产评估值为136,309.54元。

金额单位：人民币元

项目	账面值	评估值
使用权资产	136,309.54	136,309.54

五、递延所得税资产

递延所得税资产账面值510.81元，系因计提其他应收款坏账准备而形成的可抵扣暂时性差异。

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备不同而形成的应交所得税差额。本次评估是在审计后的账面价值的基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实并以其评估值乘以所得税率确定递延所得税评估值。

递延所得税资产评估值为0.00元。

金额单位：人民币元

项目	账面值	评估值
递延所得税资产	510.81	0.00

六、其他非流动资产

其他非流动资产账面值105,000,000.00元，为预付工程款。

评估人员查阅了有关合同和付款凭证，核对了总账、明细账，确认对方尚未开票。
本次按清查核实后的账面值确认。

其他非流动资产评估值为105,000,000.00元。

金额单位：人民币元

项目	账面值	评估值
其他非流动资产	105,000,000.00	105,000,000.00

七、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面值488,955,200.21元，为应付工程款、勘察设计费。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用函证或查验支付单据等相关资料的债务确认替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实后的账面值确定评估值488,955,200.21元。

（二）应付职工薪酬

应付工资账面值768,483.24元，为企业计提的职工年终奖，系未实际发放或使用的数额。经核对有关账册及凭证，了解企业的工资政策及使用是否符合国家的有关规定。

应付职工薪酬按核实后账面值确定评估值768,483.24元。

（三）应交税费

应交税费账面值为671,629.57元，系应交个人所得税及印花税，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值671,629.57元。

（四）其他应付款

其他应付款账面值4,278,387.70元，主要经营管理费、履约保证金等款项。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值4,278,387.70元。

（五）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面金额136,272.90元，系办公楼租赁事项形成的未到期支付的合同租赁负债。评估人员查阅了相关租赁合同及企业的租赁负债计算表，确认无误。对于租赁负债，其实质是按合同规定到期需支付的金额，以核实后的账面值确认评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为136,272.90元。

八、非流动负债

(一) 长期借款

长期借款账面值200,000,000.00元,放款机构为中国农业银行股份有限公司防城港港口区支行和中国工商银行股份有限公司防城港市港口支行,评估人员核对了明细账与总账的一致性,核实了有关借款合同、借款放款、还款等资料,同时关注企业借款的保证方式及最近一期结息时间,按核实后的账面值及应计算的利息确认评估值。

长期借款评估值200,008,972.22元。

(二) 递延收益

递延收益账面值8,000,000.00元,为区财政厅发放的用于防城港企沙港区赤沙作业区大型散货码头项目建设的发展专项资金,评估人员核实了相关补助文件、进账单据,该资金与资产相关,目前相关项目尚在建设中,未达到验收标准,以核实后的账面值确认评估值。

递延收益评估值8,000,000.00元。

九、资产基础法评估结果

经资产基础法评估,赤沙码头公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币252,715,319.89元。

第三部分 评估结论及分析

一、评估结论

总资产账面值 94,644.54 万元，评估值 95,553.43 万元，评估增值 908.89 万元，增值率 0.96%。总负债账面值 70,281.00 万元，评估值 70,281.90 万元，评估增值 0.90 万元，增值率 0.001%。净资产账面值 24,363.54 万元，评估值 25,271.53 万元，评估增值 907.99 万元，增值率 3.73%。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	33,368.90	33,368.24	-0.66	-0.002
非流动资产	61,275.64	62,185.19	909.55	1.48
其中：固定资产	56.14	62.92	6.78	12.08
在建工程	50,705.82	51,608.64	902.82	1.78
使用权资产	13.63	13.63		
递延所得税资产	0.05	0.00	-0.05	-100.00
其他非流动资产	10,500.00	10,500.00		
资产总计	94,644.54	95,553.43	908.89	0.96
流动负债	49,481.00	49,481.00		
非流动负债	20,800.00	20,800.90	0.90	0.004
负债总计	70,281.00	70,281.90	0.90	0.001
净资产	24,363.54	25,271.53	907.99	3.73

评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估对象为广西钢铁集团有限公司持有的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值，广西钢铁集团有限公司认缴出资人民币 6,200 万元，占认缴比例的 20%，实缴出资人民币 200 万元，占实缴比例的 0.80%，经查阅相关合资合同及工商章程规定，各方按实缴的出资比例分享利润及分取合资公司清算后的财产。

综上，广西钢铁集团有限公司持有的防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值为 $25,271.53 \times 0.80\% = 202.17$ 万元，人民币大写金额贰佰零贰万壹仟柒佰元整。

二、评估增减值原因分析

本次评估净资产增值 907.99 万元，增值原因主要是在建工程开工日期距基准日超过半年，评估值计算了资金成本所致。

三、折价或溢价情况

本次评估结论仅对 20% 股东部分权益价值发表意见。

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

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

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



上海立信资产评估有限公司
评估人员：左凌霄、梁柱波、侯晓露
2022 年 4 月 15 日

附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人

名称：广西钢铁集团有限公司

统一社会信用代码：9145000078213554XP

类型：其他有限责任公司

住所：防城港市港口区北部湾大道 196 号

法定代表人：罗庆革

注册资本：贰佰肆拾亿圆整

成立日期：2005 年 12 月 26 日

经营期限：长期

经营范围：一般项目：钢、铁冶炼；钢压延加工；炼焦；煤炭及制品销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料制造；金属材料销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；耐火材料生产；耐火材料销售；环境保护监测；选矿；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；再生资源加工；再生资源销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；金属废料和碎屑加工处理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；有色金属合金制造；有色金属合金销售；有色金属压延加工；金属结构制造；常用有色金属冶炼；冶金专用设备制造；机械设备研发；电工器材制造；专用化学产品制造（不含危险化学品）；通用设备修理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；货物进出口；技术进出口；港口理货；电子过磅服务；非居住房地产租赁；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；石油制品销售（不含危险化学品）；汽车新车销售；汽车零配件批发；建筑用金属配件销售；五金产品批发；肥料销售；橡胶制品制造；橡胶制品销售；轮胎销售；润滑油销售；保温材料销售；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；汽车零部件及配件制造；汽车装饰用品销售；食品添加剂销售；招投标代理服务；装卸搬运；园林绿化工程施工；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务。（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）许可项目：危险化学品经营；煤炭开采；建筑用钢筋产品生产；发电业务、输电业务、供（配）电业务；检验检测服务；港口经营；公共铁路运输；道路货物运输（不含危险货物）；矿产资源（非煤矿山）开采；燃气经营；肥料生产；水泥生产；食品添加剂生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(二) 被评估单位概况

1、工商信息

名称：防城港赤沙码头有限公司（以下简称“赤沙码头公司”）

统一社会信用代码：91450600MA5P235A1E

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住所：防城港市港口区渔藕港区东部

法定代表人：朱景荣

注册资本：叁亿壹仟万人民币元整

成立日期：2019 年 09 月 05 日

经营期限：2019 年 09 月 05 日至 2069 年 09 月 04 日

经营范围：码头及其配套设施建设；港口经营；货物装卸、仓储服务；货物进出口、技术进出口；港口设施、机械设备的租赁、维修服务；机械设备及装卸工属具的设计；商务代理代办服务；工程施工技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、历史沿革

2019 年 7 月 31 日，北部湾港股份有限公司、丰铭投资有限公司、广西钢铁集团有限公司、广西华昇新材料有限公司及华南矿业有限公司签订《防城港赤沙码头有限公司合资合同》，合资成立防城港赤沙码头有限公司，注册资本人民币 1,000.00 万元，各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例	实缴资本	实缴比例
北部湾港股份有限公司	480.00	48.00%	480.00	48.00%
丰铭投资有限公司	200.00	20.00%	200.00	20.00%
广西钢铁集团有限公司	200.00	20.00%	200.00	20.00%
广西华昇新材料有限公司	70.00	7.00%	70.00	7.00%
华南矿业有限公司	50.00	5.00%	50.00	5.00%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

注：上述出资事项已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具了“致同验字（2019）第 440ZC0237 号”《验资报告》。

2020 年股东丰铭投资有限公司名称变更为中远海运港口（防城港）有限公司。

根据 2021 年 5 月 28 日《防城港赤沙码头有限公司第一届董事会第四次临时会议决议》，审议通过了《关于签订增资协议书的议案》，公司注册资本由人民币 1,000.00 万元增加至人民币 31,000.00 万元，各股东按各自股权比例出资。2021 年 9 月至 12 月期间，除广西钢铁集团有限公司外其余股东均已完成出资，出资后各股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

广西钢铁集团有限公司拟将其持有的防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值资产评估说明

股东名称	认缴注册资本	认缴比例	实缴资本	实缴比例
北部湾港股份有限公司	14,880.00	48.00%	14,880.00	59.52%
中远海运港口（防城港）有限公司	6,200.00	20.00%	6,200.00	24.80%
广西钢铁集团有限公司	6,200.00	20.00%	200.00	0.80%
广西华昇新材料有限公司	2,170.00	7.00%	2,170.00	8.68%
华南矿业有限公司	1,550.00	5.00%	1,550.00	6.20%
合计	31,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、财务状况

赤沙码头公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日以及 2021 年 12 月 31 日资产、负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	1,000.41	1,886.79	94,644.54
总负债	0.38	1,078.45	70,281.00
净资产	1,000.03	808.34	24,363.54

赤沙码头公司 2019 年度、2020 年度以及 2021 年度经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	0.20	0.07	6.08
销售费用			
管理费用	0.30	195.42	442.21
财务费用	-0.53	-3.97	-3.46
加：其他收益		4.18	0.01
投资收益			
信用减值损失		-0.18	-0.02
二、营业利润	0.03	-191.70	-444.84
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	0.03	-191.70	-444.84
减：所得税费用	0.00	-0.01	-0.04
四、净利润	0.03	-191.69	-444.80

注：上述财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“致同审字（2020）第 450FC0282 号”、“致同审字（2021）第 450C010261 号”及“致同审字（2022）第 450C004033 号”《审计报告》。

4、企业经营场所情况介绍（租赁/自有等）

赤沙码头公司主要办公经营场所位于防城港市港口区友谊大道集团公司新办公楼 4 楼，系租赁物业。

5、会计政策和主要税率

赤沙码头公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属国家税务总局防城港市港口区税务局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	分别按应收收入的 13.00%、9.00%、6.00%、3.00% 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
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7.00%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3.00%
地方教育附加	实际缴纳的流转税	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位股东，双方系关联关系。

二、关于经济行为的说明

根据广西柳州钢铁集团有限公司办公室 2021 年 11 月 16 日《关于公司总经理办公会议决议事项的通报》，同意广西钢铁退出赤沙码头公司的股权。

本次评估目的是为满足广西钢铁集团有限公司拟进行股权转让的需要，对赤沙码头公司 20% 股东部分权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与范围

1、评估对象为赤沙码头公司 20% 股东部分权益价值。

2、评估范围为赤沙码头公司评估基准日的全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额
流动资产	333,688,982.53
货币资金	290,560,070.03
预付账款	20,000.00
其他应收款	52,779.17
其他流动资产	43,056,133.33
非流动资产	612,756,383.63
固定资产	561,403.56
在建工程	507,058,159.72
使用权资产	136,309.54

广西钢铁集团有限公司拟将其持有的防城港赤沙码头有限公司股权转让所涉及的
防城港赤沙码头有限公司 20% 股东部分权益价值资产评估说明

项目	账面金额
递延所得税资产	510.81
其他非流动资产	105,000,000.00
资产总额	946,445,366.16
流动负债	494,809,973.62
非流动负债	208,000,000.00
负债总额	702,809,973.62
净资产	243,635,392.54

评估基准日的会计报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见的[文号:致同审字(2022)第450C004033号]审计报告。

(二)对于经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产应当特别说明是否纳入评估范围及其理由。

2020年9月22日,赤沙码头公司(承租方)与防城港务集团有限公司(出租方)及防城港务集团有限公司防城港市商业运营管理分公司(管理方)签订合同编号为“FGJT-CZ-SGGS-2020-9-22-01”的《房屋租赁合同》,出租方将位于防城港市港口区友谊大道集团公司新办公楼4楼、实测建筑面积1,274.94平方米的房屋出租给承租方用于办公用途,租赁期限自2020年9月22日起至2022年9月21日止,租赁期满承租方在同等条件下享有优先续租权,月租金16,446.73元,月经营管理费10,964.48元,月物业管理费11,474.46元,均按年支付,合同履约保证金54,822.42元,租赁期间发生的水、电、通讯等一切费用均由承租方承担。

上述资产权属不属于赤沙码头公司且已正常支付租赁费用,资产本体不纳入评估范围考虑,而形成的使用权资产纳入评估范围考虑。

(三)如在评估目的实现前有不同的产权持有单位,应当列表载明各产权持有单位待评估资产的类型、账面金额等。

无。

(四)账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无。

(五)本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无。

四、关于评估基准日的说明

(一)评估基准日:2021年12月31日。

(二)评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的,主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

(一) 资产负债清查情况

本项资产评估工作全面展开后，由赤沙码头公司负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估申报明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额
流动资产	333,688,982.53
货币资金	290,560,070.03
预付账款	20,000.00
其他应收款	52,779.17
其他流动资产	43,056,133.33
非流动资产	612,756,383.63
固定资产	561,403.56
在建工程	507,058,159.72
使用权资产	136,309.54
递延所得税资产	510.81
其他非流动资产	105,000,000.00
资产总额	946,445,366.16
流动负债	494,809,973.62
非流动负债	208,000,000.00
负债总额	702,809,973.62
净资产	243,635,392.54

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

截止日期：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面值	分布地点及特点
固定资产	561,403.56	车辆正常在用，维护保养良好；电子设备安装于办公地点，正常在用，维护保养良好。
其中：车辆	313,690.11	
电子设备	247,713.45	
在建工程小计	507,058,159.72	防城港企沙港区赤沙作业区 1 号泊位、2 号泊位工程（一期），正常在建。
其中：土建	507,058,159.72	

2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的财务报表进行审计，并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础，通过对资产、负债的全面清理，核实了委估资产与负债的实际状况，填写评估明细申报表。

3、清查所采取的措施，待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况

无。

4、清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析

无。

（二）未来经营和收益状况预测

赤沙码头公司成立于2019年9月，负责防城港企沙港区赤沙作业区相关码头泊位建设及运营，1号、2号泊位工程（一期）已分别于2021年1月、2021年4月开工建设，预计2023年底完工。基准日距离完工后竣工验收投入运营尚有比较长的时间，且受新冠疫情的影响，建设周期、投入运营的时间具有较大的不确定性，无法对未来进行盈利预测。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、生产经营统计资料；
- 7、其他资料。

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。



委托人 (盖章): 广西钢铁集团有限公司

法定代表人 (签字):



日期:

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位（盖章）：防城港赤沙码头有限公司



法定代表人（签字）：



日期：