

本报告依据中国资产评估准则编制

广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州  
北部湾港务投资有限公司拟将共同持有的  
广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
股权进行协议转让所涉及的广西自贸区  
钦州港片区金港码头有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

信资评报字[2023]第 C00028 号



上海立信资产评估有限公司

2023年9月18日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202301257
合同编号:	HT-2023-1546
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字[2023]第C00028号
报告名称:	广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司拟将共同持有的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股权进行协议转让所涉及的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	996,782,600.00元
评估报告日:	2023年09月18日
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	左凌霄 (资产评估师) 会员编号: 45210087 梁柱波 (资产评估师) 会员编号: 47170031
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年09月27日



## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
正 文 .....	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	6
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型 .....	15
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	28
九、评估假设 .....	29
十、评估结论 .....	31
十一、特别事项说明 .....	33
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	33
十三、资产评估报告日 .....	39
附 件 .....	41

## 声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对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。



广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司  
拟将共同持有的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股  
权进行协议转让所涉及的广西自贸区钦州港片区金港码头有限  
公司股东全部权益价值资产评估报告

摘 要

信资评报字[2023]第 C00028 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北部湾国际港务集团有限公司北部湾港股份有限公司以及钦州北部湾港务投资有限公司的共同委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司拟将共同持有的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司（以下简称：“金港码头公司”）股权进行协议转让所涉及的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益在 2023 年 5 月 31 日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：金港码头公司的股东全部权益价值。

评估范围：金港码头公司的全部资产和负债。根据金港码头公司在 2023 年 5 月 31 日的模拟资产负债表，总资产账面值为 136,211.50 万元，负债账面值为 35,917.93 万元，净资产账面值为 100,293.57 万元。

评估基准日：2023 年 5 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、收益法，最终选取资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，金港码头公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 99,678.26 万元，人民币大写金额玖亿玖仟陆佰柒拾捌万贰仟陆佰元。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2023年5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	11,563.18	11,563.18		
非流动资产	124,648.32	124,033.01	-615.31	-0.49
其中：固定资产	66,063.36	65,450.70	-612.66	-0.93
在建工程	22,425.24	22,164.13	-261.11	-1.16
无形资产	35,425.77	36,418.18	992.41	2.80
递延所得税资产	733.95	0.00	-733.95	-100.00
资产总计	<b>136,211.50</b>	<b>135,596.19</b>	<b>-615.31</b>	<b>-0.45</b>
流动负债	15,917.93	15,917.93	-	-
非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-
负债总计	<b>35,917.93</b>	<b>35,917.93</b>	-	-
净资产	<b>100,293.57</b>	<b>99,678.26</b>	<b>-615.31</b>	<b>-0.61</b>

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 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

（一）财务数据模拟、期后资产置入及债务转移协议签订事宜

本次工作系在模拟的财务数据上进行，所模拟的数据主要为期后拟增资进入被评估单位的相关资产及负债，截止评估基准日相关资产及负债未实际置入金港码头公司。

2023 年 5 月 31 日，广西北部湾国际港务集团有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司增资协议》，广西北部湾国际港务集团有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12、13 号泊位的土地使用权资产，按照 2022 年 12 月 31 日为评估基准日的评估价值 12,521.42 万元作价出资。

2023 年 6 月 8 日，广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司增资协议》，钦州北部湾港务投资有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12、13 号泊位资产，按照 2022 年 11 月 30 日为评估基准日的评估价值 88,175.05 万元向金港码头公司增资。

相关资产权属均于 2023 年 6 月完成产权变更，至此资产已实际置入金港码头公司。

2023 年 7 月，钦州北部湾港务投资有限公司与防城港中港建设工程有限公司、广西交通设计集团有限公司以及金港码头公司签订《钦州港大榄坪南作业区 12#、13# 泊位引堤西侧用海场地平整及金港道路扩建工程总承包合同主体变更三方协议书》，



完成了部分债务转移（防城港中港建设工程有限公司 4,702.65 万元、广西交通设计集团有限公司 55.00 万元）的签订，其余尚未完成债务转移协议的签订。

上述期后事项涉及的数据已经在模拟报表中反映，本次评估系在模拟报表的基础上进行评估，提请报告使用人注意上述事项的影响。

## （二）12 号泊位船舶撞击事故

根据中华人民共和国钦州保税港区海事处于 2023 年 7 月 28 日出具的《海上交通事故责任认定书》（钦海事责认[2023]第 01 号），2023 年 5 月 15 日约 22:50 时，泰州领军船务有限公司所属船舶“北仑海 17”轮在靠泊钦州港大榄坪南作业区 12 号泊位的过程中船舶船首与码头及门机发生碰撞。事故造成“北仑海 17”轮船首凹陷、破损，左锚损坏；大榄坪南作业区 12 号泊位码头结构、沉箱及门机不同程度受损。事故未造成人员伤亡和水域污染。责任认定结论为：本次事故是一起单方面责任事故，“北仑海 17”轮对此次事故负全部责任。

上述事故造成纳入本次评估范围的 12 号泊位码头水工工程受损，造成部分功能使用受限，修复工作及验收预计在 2024 年 7 月左右完成。

根据 2023 年 9 月广西火天信工程管理咨询有限公司出具的《钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12 号泊位受损段加固修复工程建设项目总概算》，含税修复金额为 1,451.16 万元。

本次评估参照了上述修复金额数据，在评估时按损失后的现状进行评估，但未考虑 12 号泊位因事故原因造成泊位不能正常装卸作业期间的经营损失，提请报告使用人注意该事项的影响。

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。

广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司  
拟将共同持有的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股  
权进行协议转让所涉及的广西自贸区钦州港片区金港码头有限  
公司股东全部权益价值资产评估报告

正文

信资评报字[2023]第 C00028 号

广西北部湾国际港务集团有限公司：

北部湾港股份有限公司：

钦州北部湾港务投资有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司拟将共同持有的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司（以下简称：“金港码头公司”）股权进行协议转让所及的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益在 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市良庆区体强路 12 号

法定代表人：李延强



注册资本：陆拾捌亿玖仟柒佰贰拾壹万柒仟贰佰零壹圆伍角陆分

成立日期：2007年03月07日

营业期限：长期

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

### (二) 委托人二

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

住所：北海市海角路145号

法定代表人：李延强

注册资本：壹拾柒亿柒仟贰佰贰拾贰万陆仟伍佰捌拾贰圆整

成立日期：1996年08月07日

经营范围：许可项目：港口经营；国内船舶管理业务；道路货物运输(不含危险货物)(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)

一般项目：港口货物装卸搬运活动；装卸搬运；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；电子、机械设备维护(不含特种设备)；机械设备租赁；船舶拖带服务；国际船舶管理业务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；港口理货；化肥销售；水上运输设备零配件销售；五金产品零售；供应链管理服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

### (三) 委托人三

名称：钦州北部湾港务投资有限公司

统一社会信用代码：914507005998293757

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区钦州综合保税区八大街北面、三号路东面标准厂房（经营场所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区钦州综合保税区八大街 1 号北部湾国际门户港航运服务中心 A 座 14 楼）

法定代表人：曾超凡

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2012 年 07 月 05 日

经营范围：港口基础设施建设项目投资；货物包装、装卸、仓储（危化品除外）；地磅服务；矿产品（国家专控的除外）、重晶石、高岭土、钢材、机械设备、化肥销售；内外贸集装箱的辅助作业。（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。）

#### （四）被评估单位

##### 1、工商信息

名称：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

统一社会信用代码：91450001MACFBP3N8H

类型：其他有限责任公司

住所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区综合保税区北部湾国际门户港航运服务中心 A 座 208 室

法定代表人：凌昊

注册资本：壹仟伍佰捌拾陆万贰仟伍佰圆整

成立日期：2023 年 04 月 20 日

经营范围：许可项目：港口经营；食品销售；船舶修理。（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为准。）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；



装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；包装服务；国际船舶代理；国内船舶代理；国内货物运输代理；电子过磅服务；船舶拖带服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；港口理货；电气设备修理；金属制品修理；机械设备租赁；仓储设备租赁服务；集装箱维修；国内贸易代理；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；铁路运输辅助活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2、历史沿革

金港码头公司系由广西北部湾国际港务集团有限公司于2023年4月设立，注册资本人民币200.00万元，注册资本金于2023年5月31日进行了实缴，股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	200.00	100.00%	200.00	100.00%
合计	200.00	100.00%	200.00	100.00%

2023年5月31日，广西北部湾国际港务集团有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司增资协议》，广西北部湾国际港务集团有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12、13号泊位的土地使用权资产，按照2022年12月31日为评估基准日的评估价值12,521.42万元作价出资，本次增资资产计入金港码头公司资本公积，注册资本不变。

截止至评估基准日，上述股权结构无变化。

2023年6月8日，广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司增资协议》，钦州北部湾港务投资有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12、13号泊位资产，按照2022年11月30日为评估基准日的评估价值88,175.05万元向金港码头公司增资，其中1,386.25



万元计入金港码头公司注册资本，其余计入金港码头公司资本公积，注册资本从 200.00 万元增加至 1,586.25 万元，增资后股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	200.00	12.61%	200.00	12.61%
钦州北部湾港务投资有限公司	1,386.25	87.39%	1,386.25	87.39%
合计	1,586.25	100.00%	1,586.25	100.00%

### 3、资产、负债结构和经营状况

金港码头公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 5 月 31 日的模拟资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 5 月 31 日
资产总计	101,158.98	136,211.50
负债合计	24,809.52	35,917.93
净资产	76,349.46	100,293.57

金港码头公司 2022 年度、2023 年 1 至 5 月模拟经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年 1 至 5 月
一、营业收入	5,745.04	4,510.96
减：营业成本	7,289.30	4,965.81
税金及附加	42.53	36.69
销售费用		
管理费用	57.39	42.56
财务费用	239.17	179.17
二、营业利润	-1,883.35	-713.27
加：营业外收入		
减：营业外支出		339.20
三、利润总额	-1,883.35	-1,052.47
减：所得税	-470.84	-263.12
四、净利润	-1,412.51	-789.35

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（文号：致同专字（2023）第 450C017522 号）《模拟报表审计报告》。

### 4、钦州大榄坪南 12、13#泊位情况介绍

#### （1）泊位工程

钦州大榄坪南 12、13#泊位工程为新建和改造调整工程，位于钦州港大榄坪南作业区。新建项目于 2009 年 10 月 1 日开工，2010 年 11 月 20

日完成水工建设，2014年1月21日交工验收。工程建设规模：建设2个10万吨级原油泊位及配套生产辅助设施，泊位设计年吞吐量960万吨，主要建设内容为码头水工、港池疏浚、陆域形成、装卸工艺设备、护岸、生产与辅助建筑物、供电照明、控制、通信、助导航、给排水、消防、环保等生产及其配套设施。后期由于钦州港石化产业结构和中石油国际储备库功能调整，为盘活码头资产，泊位由10万吨级原油泊位调整为10万吨级多用途泊位，改造调整工程于2021年7月21日开工，2021年9月24日完成设备的安装调试，2022年2月28日交工验收。项目调整主要建设内容包括：码头水工改造工程、连接水域及回旋水域疏浚工程、陆域形成及地基处理工程、堆场道路工程等。

## （2）堆场工程

堆场工程为新建工程，位于钦州港大榄坪南作业区12、13#泊位后方，钦州保税港区的东南侧。该项目于2020年5月12日开工，2021年8月25日交工验收。项目建设内容主要包括陆域形成、道路堆场、生产及辅助生产建筑、电气、给排水及消防、环境保护、护岸工程等。

## （五）委托人与被评估单位的关系

委托人一广西北部湾国际港务集团有限公司系委托人二北部湾港股份有限公司、委托人三钦州北部湾港务投资有限公司及被评估单位广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司的股东，委托人二北部湾港股份有限公司与委托人三钦州北部湾港务投资有限公司、被评估单位广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司系同一集团控制下的关联公司。

## （六）其他评估报告使用人

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《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2023]5-1号），同意集团公司出资设立广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司（最终名称以市场监督管理局核准确定为准），用于整合集团公司和钦州北部湾港务投资有限公司在钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区拥有的12号、13号泊位资产。根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2023]5-2号），同意集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司将共同持有的广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

上述文件中“广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司”在设立时最终核准名称为“广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司”。

本次评估目的是为满足股权转让的需要，对广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1、《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2023]5-1号）；

2、《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2023]5-2号）。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为金港码头公司的股东全部权益价值。评估范围为金港码头公司的全部资产和负债。根据金港码头公司在2023年5月31日的资产负债表，总资产账面值为136,211.50万元，负债账面值为35,917.93万元，净资产账面值为100,293.57万元。具体为：

### （一）评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的模拟财务报表已经审计，其具体类型和账面金额如下：

截止日期：2023年5月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额
流动资产	115,631,807.60
货币资金	2,000,000.00
其他流动资产	113,631,807.60
非流动资产	1,246,483,277.37
固定资产	660,633,641.32
在建工程	224,252,390.63
无形资产	354,257,715.42
递延所得税资产	7,339,530.00
资产总额	1,362,115,084.97
流动负债	159,179,349.40
非流动负债	200,000,000.00
负债总额	359,179,349.40
净资产	1,002,935,735.57

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，且上述模拟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：致同专字（2023）第450C017522号）《模拟报表审计报告》。

## （二）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。

## （三）评估范围中的主要资产情况

### 1、实物资产

截止日期：2023年5月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
固定资产小计	660,633,641.32	分布于钦州大榄坪南作业区12、13#泊位，可正常使用。
其中：建筑物类	660,472,223.32	
设备类	161,418.00	
在建工程小计	224,252,390.63	钦州大榄坪南作业区12#泊位事故受损码头水工程，需修复后方可正常使用。
其中：土建1	223,123,562.47	
土建2	1,128,828.16	

根据中华人民共和国钦州保税港区海事处于2023年7月28日出具的《海上交通事故责任认定书》（钦海事责认[2023]第01号），2023年5月15日约22:50时，泰州领军船务有限公司所属船舶“北仑海17”轮在靠



泊钦州港大榄坪南作业区 12 号泊位的过程中船舶船首与码头及门机发生碰撞。事故造成“北仑海 17”轮船首凹陷、破损，左锚损坏；大榄坪南作业区 12 号泊位码头结构、沉箱及门机不同程度受损。事故未造成人员伤亡和水域污染。责任认定结论为：本次事故是一起单方面责任事故，“北仑海 17”轮对此次事故负全部责任。

上述事故造成纳入本次评估范围的 12 号泊位码头水工工程受损，造成部分功能使用受限。

## 2、无形资产

无形资产为土地使用权及海域使用权，共 4 项，账面价值合计为 354,257,715.42 元，具体情况如下：

### (1) 土地使用权

金额单位：人民币元

权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
桂(2023)钦州市不动产权第 0001271 号	大榄坪南作业区内、友谊大道(原大榄坪二号路)南段西面	2015 年 2 月	港口码头用地	2065 年 2 月	五通一平	175,419.82	354,209,473.88	354,209,473.88
桂(2023)钦州市不动产权第 0001270 号		2015 年 2 月	港口码头用地	2065 年 2 月	五通一平	231,057.40		
桂(2023)钦州市不动产权第 0001269 号		2015 年 5 月	港口码头用地	2065 年 5 月	五通一平	233,400.97		
合计						639,878.19	354,209,473.88	354,209,473.88

土地使用权系海域换证而来，土地面积为换土地证后的面积，账面价值系增资金额确定，增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，基准日后已变更到被评估单位名下，权证编号分别为“桂(2023)钦州市不动产权第 0016451 号”、“桂(2023)钦州市不动产权第 0016450 号”、“桂(2023)钦州市不动产权第 0016449 号”。

### (2) 海域使用权

金额单位：人民币元

权证编号	用海类型		宗海面积 m <sup>2</sup>	用海方式	海域等级	取得日期	终止日期	原始入账价值	账面价值
	一级类	二级类							



权证编号	用海类型		宗海面积 m <sup>2</sup>	用海方 式	海域 等级	取得日期	终止日期	原始入账价 值	账面价值
	一级 类	二级 类							
桂(2023)钦州市 不动产权第 0006793号	交通 运输	港口	260,715.0 0	港池、 蓄水	五级	2015年2 月	2065年2 月	48,241.54	48,241.54

账面值系增资金额确定，增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，基准日后已变更到被评估单位名下，权证编号分别为“桂(2023)钦州市不动产权第0017487号”。

(四) 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《模拟报表审计报告》。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，金港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2023年5月31日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各

类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本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 3.65%

五年期及以上 4.30%

## 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. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

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

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令12号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32



号);

10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);

12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);

13. 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——不动产》(中评协[2017]38号);

10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

15. 《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. 《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);

17. 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

1、《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2023]5-1号);

2、《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2023]5-2号)。

### (四) 权属依据

1. 营业执照;
2. 不动产权证;
3. 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. 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;
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
4. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《模拟报表审计报告》;
5. 公司提供的部分合同、协议等;
6. 评估人员现场勘察记录;
7. 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。

钦州大榄坪南 12、13#泊位码头资产于 2022 年 5 月完成竣工验收转固，为 2 个 10 万吨级多用途泊位码头，委托北部湾港钦州码头公司运营管理，2022 年 6 月取得港口经营许可证并开展经营活动，主要涉及内贸的煤炭等散杂货，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

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

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

作为评估结论。

### （三）资产基础法有关各科目评估方法的简介

#### 1、流动资产

流动资产全部为其他流动资产，系模拟资产增资进入金港码头公司时收票形成的增值税进项税额以及暂估工程款形成的进项税额，评估人员查阅核对了增资涉及的评估报告、核对了相关工程款合同等材料，以核实后的账面值确定评估值。

#### 2、建筑物类固定资产

依据资产用途、特点和评估人员收集的资料，对建筑物类固定资产采用成本法评估。成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

##### （1）重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的评估对象所需的各项必要成本费用之和。

本次评估的建筑物及构筑物多为非标工程，采用以调整后的工程造价成本为基础，加上前期费用、间接费用、管理费用以及资金成本等，同时扣除可抵扣的进项税额后估算出构筑物的重置全价。其计算公式如下：

重置全价 = 调整后的工程造价 + 前期费用及其他费用 + 管理费用 + 建设期资金成本 - 可抵扣的进项税额

##### （2）成新率的确定

对于使用、维护、保养情况正常或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物类固定资产采用年限法成新率，公式如下：

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



或

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

### 3、设备类固定资产

设备的评估一般采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

电脑、空调等的采购，一般不需安装或安装由售货方负责，通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

#### (2) 成新率的确定

成新率采用年限法计算，公式如下：

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

或

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

对于超期服役的设备，对于超期服役但仍正常使用的设备，本次评估根据现场勘查具体情况确定该类设备成新率不低于 15.00%。

### 4、在建工程

在建工程分为两个部分，第一部分为钦州大榄坪南作业区 12#泊位事故受损码头水工工程，第二部分包括边检口岸限定区域围网及执勤岗亭工

程、清淤工程等。

对于第一部分在建工程，修复后无法延长或增加经济使用寿命，本次对于该项在建工程先参照建筑物类固定资产的评估方法计算出该项资产正常使用至评估基准日时的评估值，然后扣减修复费用后确定该项资产在受损状态下的评估值。

对于第二部分在建工程，属于合同类的资产，合同签订日期绝大部分为距基准日一年内签订，资产价格变动不大，以核实后的账面值确定评估值。

#### 5、无形资产——土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的宗地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点（用地性质）及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员经过实地勘察，认真分析调查收集到的资料。对于港口码头用地类型，经评估人员调查了解，近三年内与待估宗地同一供需圈的区域土地招拍挂交易案例较少，故不宜采用市场比较法进行评估；待估两宗土地位于钦州城区基准地价覆盖范围内，相关基准地价资料及修正体系资料可获取，但最新的钦州市基准地价基准日为 2019 年 1 月 1 日，距本次评估基准日已有 4 年，故不采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地所处区域市场上极少有类似土地出租和出售的情况，因此难以获得市场客观租金和市场售价，故无法采用收益还原法和剩余法进行评估；委估宗地的征地成本和有关税费资料容易收集调查得到，开发费用也能参照相应的资料计算得出，故可采用成本逼近法进行评估。

综上所述，在确定估价原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上



一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

#### 6、无形资产——海域使用权

对于按年缴纳海域使用金的海域使用权，每缴纳一年的海域使用金，即取得海域一年的使用权益，其价值体现在产权人有权利正常缴纳剩余年期的海域使用金并以此获得使用带来的收益。因此，对于该类型海域使用权价值，可将使用该海域取得的投资利润进行年金化计算，基本公式如下：

$$P = A/r \times K$$

式中：P——海域价格；

A——投资利润；

r——海域还原利率；

K——海域使用年期调整系数；

其中： $K = 1 - 1/(1+r)^m$

m——海域剩余使用年限。

#### 7、递延所得税资产

递延所得税资产系模拟的2023年5月以前钦州大榄坪南12、13#泊位经营状况造成的亏损额计算的可抵扣暂时性差异。

本次模拟的递延资产系被评估单位成立前发生，在实际交割时并不能在被评估单位中递延抵扣，亏损主体仍为原单位，按零值确认评估值。

#### 8、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有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。

#### （四）收益法评估方法的简介

##### 1、收益法简介及适用的前提条件

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

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

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

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

（3）被评估资产预期收益年限可以预测。

##### 2、收益法的评估思路

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

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

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

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

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流量折现模型。



### 3、收益法计算公式及各项参数

#### (1) 收益法的计算公式

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

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P——经营性资产价值；

r——折现率；

i——预测年度；

$F_i$ ——第 i 年净现金流量；

n——预测第末年。

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

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

#### (2) 收益期

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

金港码头公司成立于 2023 年 4 月，营业执照营业期限为长期，拟置入的资产已于 2022 年验收运营。本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2023 年 5 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2023 年 6 月至 2036 年采用详细预测，因此我们假定 2037 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2036 年的水平。选择详细预测期为 14 年的考虑如下：

- ① 建设期借款归还期限；
- ② 资产模拟置入产生的进项税额在未来抵扣期限；
- ③ 营运资金达到稳定不需投入的期限。

### （3）未来收益的确定

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

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

### （4）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率的确定为资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = r_f + B_L \times ERP + r_c$$

其中： $r_f$ ——无风险利率

$B_L$ ——股权系统性风险调整系数

$ERP$ ——市场风险溢价

$r_c$ ——特定风险报酬率。

### （5）溢余资产及非经营资产价值的确定

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



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

## 八、评估程序实施过程和情况

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

### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

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。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

### 4. 对委估资产进行清查核实

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。

评估人员听取了相关人员关于业务基本情况及资产、财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析历史经营情况，分析其获利能力及发展趋势；分析综合实力、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整，建立收益法评估定价模型。

## 5. 评定估算

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

## 6. 编制和提交评估报告

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

## 九、评估假设

### （一）基本假设

#### 1. 持续经营假设

即假定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，继续提供原有服务或类似服务；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情况下进行的。

## 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；
3. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
4. 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

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

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

7. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出;

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

9. 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续。

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

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

经评估,金港码头公司在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的经审计审定的模拟总资产账面值为 136,211.50 万元,评估值为 135,596.19 万元,评估减值 615.31 万元,减值率 0.45%; 模拟总负债账面值为 35,917.93 万元,评估值为 35,917.93 万元,评估无增减值变化。模拟净资产账面值为 100,293.57 万元,评估值为 99,678.26 万元,评估减值 615.31 万元,减值率 0.61%。

### 评估结果汇总表

评估基准日: 2023 年 5 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	11,563.18	11,563.18		
非流动资产	124,648.32	124,033.01	-615.31	-0.49
其中: 固定资产	66,063.36	65,450.70	-612.66	-0.93
在建工程	22,425.24	22,164.13	-261.11	-1.16
无形资产	35,425.77	36,418.18	992.41	2.80
递延所得税资产	733.95	0.00	-733.95	-100.00



项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
资产总计	136,211.50	135,596.19	-615.31	-0.45
流动负债	15,917.93	15,917.93	-	-
非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-
负债总计	35,917.93	35,917.93	-	-
净资产	100,293.57	99,678.26	-615.31	-0.61

主要资产增值原因分析如下：

本次评估净资产减值 615.31 万元，减值主要原因系模拟置入的递延所得税资产实际无法置入而评估为零所致。

### （二）收益法评估结论

经收益法评估，金港码头公司在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的股东全部权益价值为 102,468.93 万元，评估增值 2,175.36 万元，增值率 2.17%。

#### 收益法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 5 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	11,563.18			
非流动资产	124,648.32			
其中：固定资产	66,063.36			
在建工程	22,425.24			
无形资产	35,425.77			
递延所得税资产	733.95			
资产总计	136,211.50			
流动负债	15,917.93			
非流动负债	20,000.00			
负债总计	35,917.93			
净资产	100,293.57	102,468.93	2,175.36	2.17

### （三）评估结论的选取及原因分析

资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

评估方法	净资产	评估值	增减值	增减率%
收益法	100,293.57	102,468.93	2,175.36	2.17
资产基础法	100,293.57	99,678.26	-615.31	-0.61
差异		2,790.67		2.72

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

果。

钦州大榄坪南 12、13#码头泊位主要业务收入来源为装卸、堆存、港务管理等，自 2022 年 6 月运营以来到评估基准日仅运营了半年时间，无论从货物品类、吞吐量上看都未达到稳定的结构状态，进而导致综合平均单价波动的可能性。而资产基础法评估结论在目前阶段能较为稳妥的体现拟置入资产的市场价值，鉴于收益法与资产基础法评估结果差异较小，我们认为取资产基础法结论作为最终评估结论较为合理、可靠。

即：评估基准日金港码头公司股东全部权益价值为 **99,678.26** 万元，人民币大写金额**玖亿玖仟陆佰柒拾捌万贰仟陆佰元**。

#### （四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

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

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 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

### 十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形无。

（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：致同专字（2023）第 450C017522 号]《模拟报表审计报告》。

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：致同专字（2023）第 450C017522 号。该审计报告的意见为：“我们审计了广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司（以下简称金港码头公司）财务报表，包括 2023 年 5 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年 1-5 月、2022 年度的利润表以及相关模拟财务报表附注。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，公允反映了金港码头公司 2023 年 5 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的模拟财务状况以及 2023 年 1-5 月、2022 年度的模拟经营成果。”。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

##### 1、期后增资

2023 年 6 月 8 日，广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头

有限公司增资协议》，钦州北部湾港务投资有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12、13 号泊位资产，按照 2022 年 11 月 30 日为评估基准日的评估价值 88,175.05 万元向金港码头公司增资，其中 1,386.25 万元计入金港码头公司注册资本，其余计入金港码头公司资本公积，注册资本从 200.00 万元增加至 1,586.25 万元，增资后股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	200.00	12.61%	200.00	12.61%
钦州北部湾港务投资有限公司	1,386.25	87.39%	1,386.25	87.39%
合计	1,586.25	100.00%	1,586.25	100.00%

## 2、资产权属变更

纳入评估范围的三宗土地使用权增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，基准日后已变更到被评估单位名下，权证编号分别为“桂（2023）钦州市不动产权第 0016451 号”、“桂（2023）钦州市不动产权第 0016450 号”、“桂（2023）钦州市不动产权第 0016449 号”。

纳入评估范围的一宗海域使用权增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，基准日后已变更到被评估单位名下，权证编号分别为“桂（2023）钦州市不动产权第 0017487 号”。

## 3、债务转移协议的签订

2023 年 7 月，钦州北部湾港务投资有限公司与防城港中港建设工程有限责任公司、广西交通设计集团有限公司以及金港码头公司签订《钦州港大榄坪南作业区 12#、13#泊位引堤西侧用海场地平整及金港道路扩建工程总承包合同主体变更三方协议书》，完成了部分债务转移（防城港中港建设工程有限责任公司 4,702.65 万元、广西交通设计集团有限公司 55.00 万元）的签订，其余尚未完成债务转移协议的签订。

上述期后事项涉及的数据已经在模拟报表中反映，本次评估系在模拟报表的基础上进行评估，提请报告使用人注意上述事项的影响。



#### 4、12号泊位船舶撞击事故后续跟踪

2023年7月28日,中华人民共和国钦州保税港区海事处于出具了《海上交通事故责任认定书》(钦海事责认[2023]第01号),责任认定结论为:本次事故是一起单方面责任事故,“北仑海17”轮对此次事故负全部责任。

2023年9月,广西火天信工程管理咨询有限公司出具了《钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12号泊位受损段加固修复工程建设项目总概算》,含税修复金额为1,451.16万元。

本次评估参照了上述修复金额数据,在评估时按损失后的现状进行评估,但未考虑12号泊位因事故原因造成泊位不能正常装卸作业期间的经营损失,提请报告使用人注意该事项的影响。

除上述事项外,评估基准日至本资产评估报告出具日之间,我们未发现其他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

企业未申报担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。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模拟数据、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. 本次工作系在模拟的财务数据上进行,模拟的财务报表由被评估单位编制、提供并经审计审定。

8. 根据中华人民共和国钦州保税港区海事处于2023年7月28日出具的《海上交通事故责任认定书》(钦海事责认[2023]第01号),2023年5月15日约22:50时,泰州领军船务有限公司所属船舶“北仑海17”轮在靠泊钦州港大榄坪南作业区12号泊位的过程中船舶船首与码头及门机发生碰撞。事故造成“北仑海17”轮船首凹陷、破损,左锚损坏;大榄坪南作业区12号泊位码头结构、沉箱及门机不同程度受损。事故未造成人员伤亡和水域污染。责任认定结论为:本次事故是一起单方面责任事故,“北仑海17”轮对此次事故负全部责任。

上述事故造成纳入本次评估范围的12号泊位码头水工工程受损、需修复后方可正常使用,修复工作及验收预计在2024年7月左右完成。

根据2023年9月广西火天信工程管理咨询有限公司出具的《钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12号泊位受损段加固修复工程建设项目总概算》,含税修复金额为1,451.16万元。

本次评估参照了上述修复金额数据,在评估时按损失后的现状进行评估,但未考虑12号泊位因事故原因造成泊位不能正常装卸作业期间的经营损失,提请报告使用人注意该事项的影响。

9. 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門备案后方可使用。

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 2023 年 9 月 18 日。



(本页系信资评报字[2023]第 C00028 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：左凌霄



资产评估师：梁柱波



2023 年 9 月 18 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、委托人及相关当事人营业执照
- 四、不动产权证
- 五、委托人及相关当事人承诺函
- 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、资产评估汇总表或者明细表
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)



广西北部湾国际港务集团有限公司  
董 事 会 决 议

桂港董字〔2023〕5-1号



2023年2月24日,李延强董事长在南宁总部会议室,主持召开集团公司2023年董事会第5次会议,出席会议的董事就“关于北部湾港股份有限公司现金收购钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12号、13号泊位相关资产的议题”进行了审议。会议决议如下:

一、同意集团公司出资设立广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司(最终名称以市场监督管理局核准确定为准),注册资本100万元人民币(货币出资),用于整合集团公司和钦州北部湾港务投资有限公司在钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区拥有的12号、13号泊位资产。

二、同意集团公司以非公开协议方式将其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12号、13号泊位相关土地资产(相关土地资产包括“桂(2023)钦州市不动产权第0001271号”、“桂(2023)钦州市不动产权第0001270号”、“桂(2023)钦州市不动产权第0001269号”)增资给广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司。本次资产增资完成后,集团公司仍为广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司的单一股东。

三、同意钦州北部湾港务投资有限公司以非公开协议方

式将其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12 号、13 号泊位相关资产增资给广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司。本次资产增资完成后，集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司为广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司的股东。

四、上述标的资产增资的具体金额以经中国证监会备案的资产评估机构进行评估，评估结果报集团公司备案后，以经集团公司备案的资产评估结果作为增资的依据。

本次会议应到董事 8 人，实到 8 人，会议有效表决票数为 8 票。会议的召集、召开符合法律法规、规范性文件及《广西北部湾国际港务集团有限公司章程》的相关规定，董事会作出的决议合法有效。

表决结果：【8】票同意，【0】票反对，【0】票弃权。

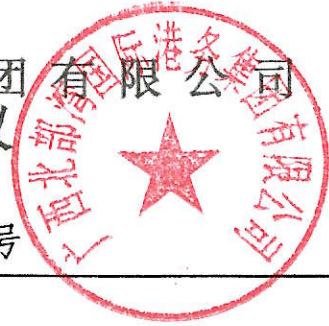
广西北部湾国际港务集团有限公司

2023 年 2 月 24 日



广西北部湾国际港务集团有限公司  
董事会决议

桂港董字〔2023〕5-2号



2023年2月24日,李延强董事长在南宁总部会议室,主持召开集团公司2023年董事会第5次会议,出席会议的董事就“关于北部湾港股份有限公司现金收购钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12号、13号泊位相关资产的议题”进行了审议。会议决议如下:

一、同意集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司将共同持有的广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

二、同意北部湾港股份有限公司协议收购集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司共同持有的广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司100%股权。

三、上述标的股权以经中国证监会备案的资产评估机构进行评估,评估结果报集团公司备案后,以经集团公司备案的资产评估结果作为交易价格。

本次会议应到董事8人,实到8人,会议有效表决票数为8票。会议的召集、召开符合法律法规、规范性文件及《广西北部湾国际港务集团有限公司章程》的相关规定,董事会

作出的决议合法有效。

表决结果：【8】票同意，【0】票反对，【0】票弃权。

广西北部湾国际港务集团有限公司

2023年2月24日







# 广西自贸区钦州港片区金港码头有限 公司模拟报表审计报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）



## 目 录

审计报告	1-3
模拟资产负债表	1-2
模拟利润表	3
模拟财务报表附注	4-29





## 审计报告

致同专字（2023）第 450C017522 号

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司（以下简称金港码头公司）财务报表，包括 2023 年 5 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度 1-5 月、2022 年度的利润表以及相关模拟财务报表附注。

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，公允反映了金港码头公司 2023 年 5 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的模拟财务状况以及 2023 年度 1-5 月、2022 年度的模拟经营成果。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 模拟财务报表编制基础

我们提醒模拟财务报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。

### 四、 模拟报表使用目的

本报告仅供北部湾港股份有限公司为实施收购金港码头股权之目的而使用。未经本所书面同意，本报告不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任



金港码头公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督金港码头公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对金港码头公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表





中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金港码头公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二三年九月十二日





模拟资产负债表

编制单位: 广西自贸区钦州港片区港口有限公司 金额单位: 元

项	附注	2023.05.31	2022.12.31
流动资产:			
货币资金	注释1	2,000,000.00	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款			
其中: 应收股利			
存货			
其中: 原材料			
库存商品 (产成品)			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释2	113,631,807.60	
流动资产合计		115,631,807.60	
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	注释3	660,633,641.32	725,771,525.47
其中: 固定资产原价		660,633,641.32	738,452,351.67
累计折旧			12,680,826.20
固定资产减值准备			
在建工程	注释4	224,252,390.63	1,442,197.66
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	注释5	354,257,715.42	279,667,699.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释6	7,339,530.00	4,708,371.12
其他非流动资产			
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		1,246,483,277.37	1,011,589,794.04
资产总计		1,362,115,084.97	1,011,589,794.04







模拟资产负债表 (续) 广西分所

编制单位: 广西钦州市钦州片区金海滩有限公司

金额单位: 元

项 目	附注	2023.05.31	2022.12.31
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释7	48,095,234.40	48,095,234.40
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
其中: 应付工资			
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费			
其中: 应交税金			
其他应付款	注释8	111,084,115.00	
其中: 应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		159,179,349.40	48,095,234.40
非流动负债:			
长期借款	注释9	200,000,000.00	200,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		200,000,000.00	200,000,000.00
负 债 合 计		359,179,349.40	248,095,234.40
所有者权益 (或股东权益) 合计		1,002,935,735.57	763,494,559.64
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		1,362,115,084.97	1,011,589,794.04

企业负责人: 凌星

主管会计工作负责人: 凌星

会计机构负责人:





### 模拟利润表



编制单位：广西钦州港片区金港码头有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2023年度1-5月	2022年度
一、营业总收入		45,109,625.56	57,450,433.86
其中：营业收入		45,109,625.56	57,450,433.86
二、营业总成本		52,242,254.48	76,283,918.35
其中：营业成本		49,658,160.21	72,893,958.29
税金及附加	注释11	366,865.10	425,270.57
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入	注释13	1,791,666.67	2,391,666.67
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		1,791,666.67	2,391,666.67
其他			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,132,628.92	-18,833,484.49
加：营业外收入			
其中：政府补助			
减：营业外支出		3,392,006.57	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,524,635.49	-18,833,484.49
减：所得税费用		-2,631,158.87	-4,708,371.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	注释14	-7,893,476.62	-14,125,113.37
1. 持续经营净利润		-7,893,476.62	-14,125,113.37
2. 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
七、综合收益总额		-7,893,476.62	-14,125,113.37

企业负责人：凌星

主管会计工作负责人：凌星

会计机构负责人：[Signature]





## 模拟财务报表附注

### 一、公司基本情况

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司（以下简称金港码头公司或公司）于2023年4月20日在广西钦州市注册成立，取得广西钦州保税港区市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，企业信用代码：91450001MACFBP3N8H。公司注册地址为：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区钦州综合保税区北部湾国际门户港航运服务中心A座208室。公司成立时注册资本200万元，全部由广西北部湾国际港务集团有限公司认缴出资。公司法定代表人：凌昊。公司主要从事港口经营业务。

### 二、财务报表的编制基础

基于2023年2月24日广西北部湾国际港务集团有限公司董事会同意集团公司以非公开协议方式将其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12号、13号泊位相关土地资产（包括“桂（2023）钦州市不动产权第0001271号”、“桂（2023）钦州市不动产权第0001270号”、“桂（2023）钦州市不动产权第0001269号”）增资给广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司，同意钦州北部湾港务投资有限公司以非公开协议方式将其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12号、13号泊位相关资产增资给广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司，同意集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司将共同持有的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司，同意北部湾港股份有限公司协议收购集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司共同持有的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司100%股权，以及相关增资协议。为了使得财务数据能够反映本公司12#、13#泊位工程相关资产在过去一年一期的经营情况，故在模拟财务报表编报假设条件下编制模拟财务报表。

模拟资产负债表系假定公司前述资产增资事宜于财务报表最早列报日即已实施完毕，即公司自2022年1月1日始已持有12#、13#泊位工程的相关资产和负债，且持续保持该架构。模拟利润表系以上述资产、负债为基础，因相关资产并非完整会计主体，为了了解该资产的盈利情况，按照配比及权责发生制原则，对原主体涉及的模拟资产负债表相关资产的收入、成本以及费用进行模拟剥离调整，编制这些资产产生的模拟利润。

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。考虑编制模拟财务报表之特殊目的，未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表，同时，在编制模拟资产负债表时，对所有者权益仅列示权益总额，不区分所有者权益具体明细项目。模拟财务报表附注仅列报和披露与模拟资产负债表和模拟利润表相关的财

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）  
务信息，未列示金融工具的风险分析及敏感性分析等内容。

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

### 三、重要会计政策

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认政策，具体会计政策见附注三、10、附注三、13、附注三、18。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年5月31日、2022年12月31日的财务状况以及2023年1-5月、2022年公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

#### 4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司无境外子公司。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 6、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

#### 7、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。



**(1) 金融工具的确认和终止确认**

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

**(2) 金融资产分类和计量**

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

**以摊余成本计量的金融资产**

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

**以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产**

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值和与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

### (3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### (4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）  
计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### (5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

#### (6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

#### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）  
在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1: 银行承兑汇票
- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1: 应收非关联方客户
- 应收账款组合 2: 应收关联方客户

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1: 应收押金和保证金
- 其他应收款组合 2: 应收关联方单位往来款项
- 其他应收款组合 3: 应收其他单位往来款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过90天。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 8、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 9、存货

### （1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、库存商品等

### （2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### （4）存货的盘存制度



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别说明外，金额单位为人民币元）

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品一次领用5万元以下的采用一次摊销法，5万元以上的采用五五摊销法。

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15-50	5	6.33-1.90
机器设备	6-20	5	15.83-4.75
运输设备	6-12	5	15.83-7.92
其他	6-20	5	15.83-4.75

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、14。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

11、 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、14。

12、 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以



2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

## (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

## 13. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、海域使用权、信息系统软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起；采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	30-50	直线法	
海域使用权	30-50	直线法	
信息系统软件	5	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、14。

#### 14、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 15、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### 16、职工薪酬

##### （1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）  
利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

## （2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

## （3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”）。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

至未分配利润。

#### （4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### （5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 17、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 18、收入

#### （1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、10（6））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## (2) 具体方法

在满足收入确认一般原则的前提下，本公司业务按以下方法确认收入。

- ① 本公司下列类型的业务属于某一时段内履行履约义务，相应收入确认方法如下：  
港口服务业务于提供服务时按履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。
- ② 本公司下列类型的业务属于某一时点履行履约义务，相应收入确认方法如下：  
物流代理业务于中介服务交付时确认收入。  
销售水、电等商品，每月末按经客户确认的用量向客户开具结算单时确认收入。

## 19、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ② 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③ 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ① 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ② 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

## 20、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

## 21、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）  
是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### 四、税项

##### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	分别按应税收入的13%、9%、6%、3%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	按实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税	2%
水利建设基金	按当期营业收入	0.1%
土地使用税	土地面积	0.75至11元/平米
房产税	出租收入、房产原值	12%、1.2%。



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税种	计税依据	法定税率%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 五、财务报表项目注释

#### 1、货币资金

项 目	2023.05.31	2022.12.31
库存现金		
银行存款	2,000,000.00	
合 计	2,000,000.00	
其中：存放在境外的款项总额		

#### 2、其他流动资产

项 目	2023.05.31	2022.12.31
待抵扣进项税额	113,631,807.60	
合 计	113,631,807.60	

#### 3、固定资产

项 目	2023.05.31		2022.12.31	
	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	648,422,781.32	648,422,781.32	704,671,724.67	694,140,168.38
机器设备	12,049,442.00	12,049,442.00	33,670,386.93	31,530,210.47
运输设备				
其他设备	161,418.00	161,418.00	110,240.06	101,146.62
合 计	660,633,641.32	660,633,641.32	738,452,351.67	725,771,525.47

说明：2023年5月31日列报的固定资产中，12号、13号泊位及相关资产按增资协议确定的价值扣除被撞毁需要修复的12号泊位资产转入在建工程后的金额列报，其余固定资产按取得时公司实际支付的成本列报。2022年12月31日的固定资产按增资前原账面价值列报。12号、13号泊位于2022年5月建成投产，账面原值704,671,724.60元。

#### 4、在建工程

##### 在建工程明细

项 目	2023.05.31	2022.12.31
12号泊位修复工程	223,123,562.47	
后方海关技术用房改造及围墙修建工程	276,189.63	276,189.63

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023.05.31	2022.12.31
	铁马护栏、消防设备、灭火设备	148,207.16
边检口岸限定区域围网及执勤岗亭工程	131,756.63	131,756.63
广西桂安建设工程有限公司	154,726.13	154,726.13
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12 号、13 号泊位码头前沿增设排水沟及抽水泵电缆敷设项目施工合同	96,619.48	96,619.48
钦州港大榄坪港区大榄坪作业区 12#-13#泊位码头前沿护轮坎电缆沟围网整改项目施工合同	63,919.92	63,919.92
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12#-13#泊位码头前沿护岸塌方漏砂修复项目合同	62,632.04	62,632.04
钦州港大榄坪港区大榄坪作业区 12#-13#泊位工程候工楼、调度楼安装新窗帘合同	58,382.33	58,382.33
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12#-13#泊位工程办公楼入户门及过道改造工程施工合同	45,154.10	45,154.10
钦州港大榄坪南作业区 12#、13#泊位海关技术用房配套供电线路物资采购	35,278.68	35,278.68
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12 号、13 号泊位办公楼化粪池清理项目合同	22,524.27	22,524.27
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12 号、13 号泊位海关技术用房标示牌工程施工合同	15,701.94	15,701.94
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12、13 号泊位海关技术用房配套设备第三方检测服务合同	10,188.68	10,188.68
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12 号、13 号泊位经纬度测量合同	7,547.17	7,547.17
12#、13#泊位引堤立体用海项目技术服务合同——海域使用论证报告		298,000.00
钦州港大榄坪南作业区 12#、13#泊位引堤立体用海项目测绘合同		15,369.50
<b>合 计</b>	<b>224,252,390.63</b>	<b>1,442,197.66</b>

说明：2023年5月15日，泰州领军船务有限公司所属船舶“北仑海17”轮在靠泊钦州港大榄坪南作业区12号泊位的过程中船舶船首与码头及门机发生触碰。事故造成大榄坪南作业区12号泊位码头结构、沉箱及门机不同程度受损，需修复后才能使用，因此从固定资产转入在建工程，待修复完成后再投入使用。

5、无形资产

项目	2023.05.31		2022.12.31	
	原价	净值	原价	净值
海域使用权	48,241.54	48,241.54	54,750.16	53,896.36
土地使用权	354,209,473.88	354,209,473.88	282,019,333.74	279,613,803.43
<b>合计</b>	<b>354,257,715.42</b>	<b>354,257,715.42</b>	<b>282,074,083.90</b>	<b>279,667,699.79</b>

说明：2023年5月31日的无形资产按增资协议确定的公允价值列报。2022年12月31日的无形资产按增资前原账面价值列报。



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

6、递延所得税资产与递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2023.05.31		2022.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
<b>递延所得税资产：</b>				
资产减值准备				
可抵扣亏损	29,358,119.98	7,339,530.00	18,833,484.49	4,708,371.12
<b>小 计</b>	<b>29,358,119.98</b>	<b>7,339,530.00</b>	<b>18,833,484.49</b>	<b>4,708,371.12</b>
<b>递延所得税负债：</b>				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值				
计入其他综合收益的应收款项融资公允价值变动				
计入其他综合收益的其他债权投资公允价值变动				
<b>小 计</b>				

7、应付账款

项 目	2023.05.31	2022.12.31
12#、13#泊位引堤西侧用海场地平整及进港道路扩建工程款（按合同金额暂估）	48,095,234.40	48,095,234.40
<b>合 计</b>	<b>48,095,234.40</b>	<b>48,095,234.40</b>

8、其他应付款

项 目	2023.05.31	2022.12.31
固定资产注资进项税	111,084,115.00	
<b>合 计</b>	<b>111,084,115.00</b>	

9、长期借款

项 目	2023.05.31	2022.12.31	利率区间
抵押借款			
保证借款			
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00	LPR-240 基点

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.05.31	2022.12.31	利率区间
小计	200,000,000.00	200,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款			
合计	200,000,000.00	200,000,000.00	

注：长期借款是以钦州北部湾港务投资有限公司名义借入，是12#、13#泊位建设专项借款。

10、营业收入和营业成本

主要产品类型（或行业）	2023年1-5月发生额		2022年发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务收入：	45,109,625.56	49,658,160.21	57,450,433.86	72,893,058.29
装卸堆存业务	45,109,625.56	49,658,160.21	57,450,433.86	72,893,058.29
小计	45,109,625.56	49,658,160.21	57,450,433.86	72,893,058.29
二、其他业务收入：				
小计				
合计	45,109,625.56	49,658,160.21	57,450,433.86	72,893,058.29

注：公司12#-13#泊位2022年5月建成投产后委托北部湾港股份有限公司进行统一运营管理。

11、税金及附加

项目	2023.05.31	2022.12.31
城市维护建设税		4,189.68
教育费附加		1,795.58
地方教育费附加		1,197.06
环保税	366,865.10	418,088.25
合计	366,865.10	425,270.57

12、管理费用

项目	2023.05.31	2022.12.31
委托管理费用	425,562.50	541,985.23
海域使用费		31,937.59
合计	425,562.50	573,922.82

13、财务费用

项目	2023.05.31	2022.12.31



广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023.05.31	2022.12.31
利息支出	1,791,666.67	2,391,666.67
减：利息资本化		
利息收入		
合 计	1,791,666.67	2,391,666.67

14、所得税费用

项 目	2023.05.31	2022.12.31
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税费用	-2,631,158.87	-4,708,371.12
合 计	-2,631,158.87	-4,708,371.12

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本 公司表决权 比例%
广西北部湾国际 港务集团有限公 司	南宁市	港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务；房地产开发。	689,721.72	100.00	100.00

注：本公司实际控制人为广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、关联交易情况

(1) 向关联采购商品、接受劳务情况

关联方	交易内容	2023.05.31	2022.12.31
防城港中港建设工程有限责任公司	工程施工		68,866,683.15
广西八桂工程监理咨询有限公司	施工监理		2,906,876.82

说明：以上关联方为同一控制下的关联方关系，关联交易按市场定价。

(2) 公司委托关联方情况

受托方名称	受托资产类型	2023年1-5月 托管费	2022年 托管费
北部湾港股份有限公司	12-13号泊位运营管理	425,562.50	573,922.82
合 计		425,562.50	573,922.82

说明：以上关联方为同一控制下的关联方关系，关联交易按市场定价。

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

模拟财务报表附注

2022年1月1日-2023年5月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2023.05.31	2022.12.31
应付账款	防城港中港建设工程有限责任公司	47,026,500.00	47,026,500.00
应付账款	广西八桂工程监理咨询有限公司	456,734.40	456,734.40
其他应付款	钦州北部湾港务投资有限公司	11,269,273.60	
其他应付款	广西北部湾国际港务集团有限公司	99,814,841.40	

说明：以上关联方为同一控制下的关联方关系，关联交易按市场定价。

七、或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、其他重要事项

2023年5月15日，泰州领军船务有限公司所属船舶“北仑海17”轮在靠泊钦州港大榄坪南作业区12号泊位的过程中船舶船首与码头及门机发生触碰。事故造成大榄坪南作业区12号泊位码头结构、沉箱及门机不同程度受损，需要修复后才能使用。中国钦州保税港区海事处2023年7月28日出具的《海上交通事故责任认定书》（钦海事责认〔2023〕第01号）对该项事故的责任认定是：本次事故是一起单方面责任事故，“北仑海17”轮对此次事故负全部责任。公司就本次事故造成损失的赔偿事宜正在与各方协商中。本次事故损失预计需要支出1,451.16万元修复费用（含税）。

九、资产负债表日后事项

截至本报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司



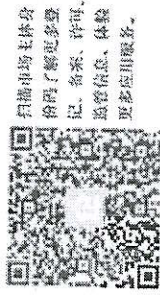


此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副本(20-2))

统一社会信用代码  
91110105592343655N

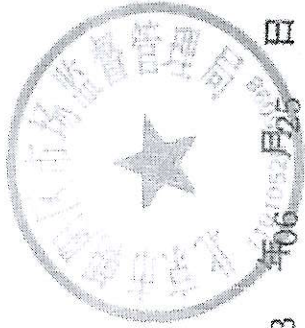


扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 致同会计师事务所(普通合伙)  
类型 特殊普通合伙  
执行事务合伙人 李惠琦  
经营范围 会计师事务所(普通合伙)；代理记账；税务咨询；资产评估；企业清算；验资；审计；工程造价；工程咨询；企业管理咨询；其他咨询服务；市场调查；企业管理咨询；企业信用评级；企业信用调查；企业信用修复；企业信用提升；企业信用管理；企业信用咨询；企业信用培训；企业信用评价；企业信用认证；企业信用担保；企业信用保险；企业信用融资；企业信用投资；企业信用运营；企业信用服务；企业信用管理；企业信用咨询；企业信用培训；企业信用评价；企业信用认证；企业信用担保；企业信用保险；企业信用融资；企业信用投资；企业信用运营；企业信用服务。

出资额 5370万元  
成立日期 2011年12月22日  
主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



登记机关

2023年06月25日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

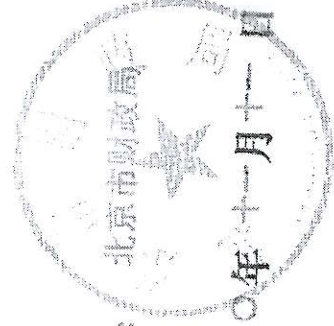
国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效

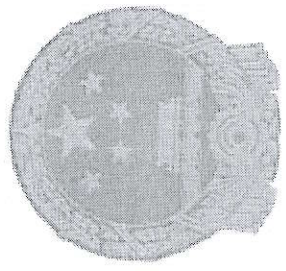
### 说明

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

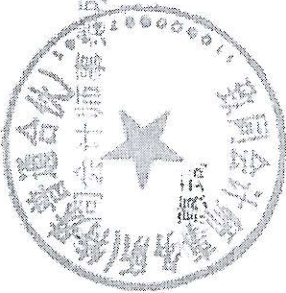


发证机关: 北京市财政局  
二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 普惠合伙会计师事务所 (特殊普通合伙)  
首席合伙人:  
主任会计师:  
经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙  
执业证书编号: 11010156  
批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号  
批准执业日期: 2011年12月13日





注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调去  
Agree the holder to be transferred from

张同

事务所  
CPAs

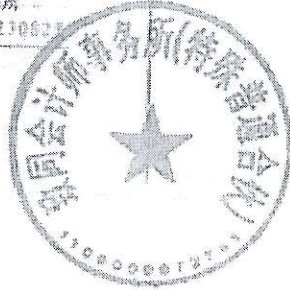
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年 12月 26日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名: 刘业星  
性别: 女  
出生日期: 1971-05-23  
工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所  
身份证号码: 452425197105230622



张同会计师

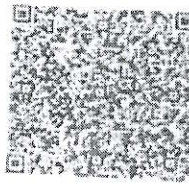
事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年 12月 26日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

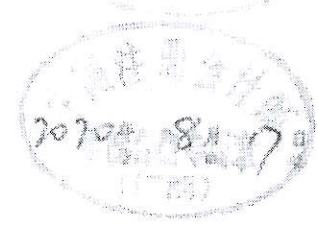
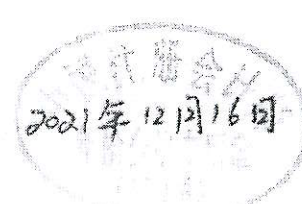
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



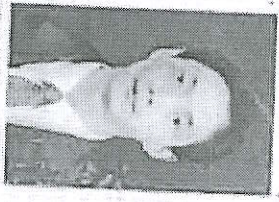
证书编号: 310000840068  
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

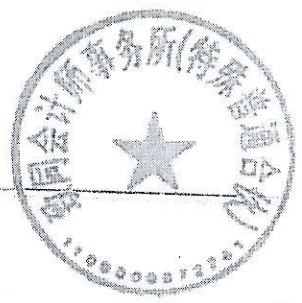
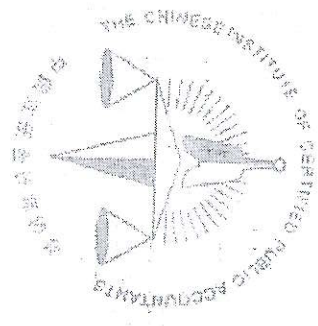
发证日期: 始发 2003 年 07 月 02 日  
换发 2019 年 05 月 05 日  
Date of Issuance



此件仅供业务报告使用，复印无效。



姓名 何宇  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1978-01-23  
 Date of birth  
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合  
 Working unit 通合伙)六盘水分所  
 身份证号码 510723197801234713  
 Identity card No.



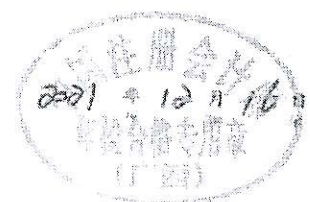
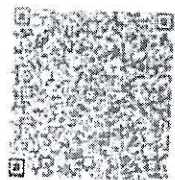
年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 420003204844  
 No. of Certificate

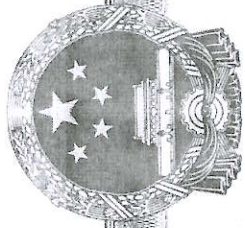
批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年08月06日  
 Date of issuance: 2020年09月01日



此件仅供业务报告使用，复印无效。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91450000799701739W (1-1)



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 广西北部湾国际港务集团有限公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 李延强

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

注册资本 陆拾捌亿玖仟柒佰贰拾壹万柒仟贰佰零壹圆伍角陆分

成立日期 2007年03月07日

营业期限 长期

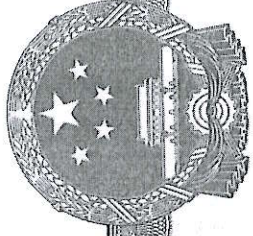
住所 南宁市良庆区体强路12号



登记机关

2021





# 营业执照

统一社会信用代码

914505001993009073 (2-1)



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、监  
备案、许可、监  
管信息。

北部湾港股份有限公司(副本)



名称 北部湾港股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 李延强

经营范围

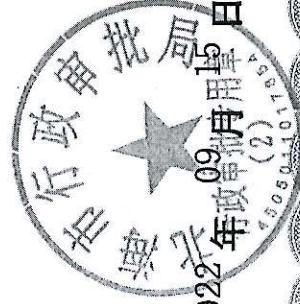
许可项目：港口经营；国内船舶管理业务；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具  
体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：港口货物装卸搬运活动；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电子、机械设备维护（不含特种  
设备）；机械设备租赁；船舶拖带服务；国际船舶管理业务；非居住房  
地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；港口理货；化肥销  
售；水上运输设备零配件销售；五金产品零售；供应链管理；工程  
管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技  
术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹拾柒亿柒仟贰佰贰拾贰万陆仟伍佰捌拾贰圆整

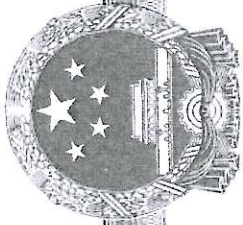
成立日期 1996年08月07日

住所 北海市海角路145号

登记机关







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
914507005998293757(1-1)

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 钦州市港务投资有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 曾超凡

注册资本 壹仟万圆整

成立日期 2012年07月05日

住所

中国(广西)自由贸易试验区钦州港片区  
钦州综合保税区八大街北面、三号路东面  
标准厂房(经营场所:中国(广西)自由  
贸易试验区钦州港片区钦州综合保税区八  
大街1号北部湾国际门户港航运服务中心A  
座14楼)

经营范围

港口基础设施建设项目投资;货物包装、装卸、仓储(危化品除外);  
地磅服务;矿产品(国家专控的除外)、重晶石、高岭土、钢材、机械  
设备、化肥销售;内外贸集装箱的辅助作业。(依法须经批准的项目,  
经相关部门批准后方可开展经营活动。)

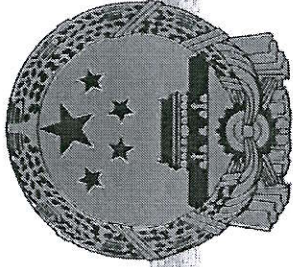


登记机关

2023年12月12日

此复印件内容与原件一致  
仅限办理 资产抵押  
使用,其他事项作废。





# 营业执照

统一社会信用代码

91450001MACFBP3N8H



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 广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 凌昊

经营范围

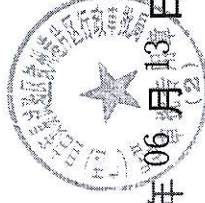
许可项目：港口经营；食品销售；船舶修理。  
目，经相关部门批准后方可开展经营活动。  
门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；包装服务；国际船舶代理；国内船舶代理；国内货物运输代理；电子过磅服务；船舶拖带服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；港口理货；电气设备修理；金属制品修理；机械设备租赁；仓储设备租赁服务；集装箱维修；国内贸易代理；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；铁路运输辅助活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹仟伍佰捌拾陆万贰仟伍佰圆整

成立日期 2023年04月20日

所 中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区  
钦州综合保税区北部湾国际门户港航运服务  
务中心A座208室

此复印件内容与原件一致  
仅限办理 注册评估  
（依法须经批准的项目以相关部门其他事项作废。）



登记机关

2023年06月13日

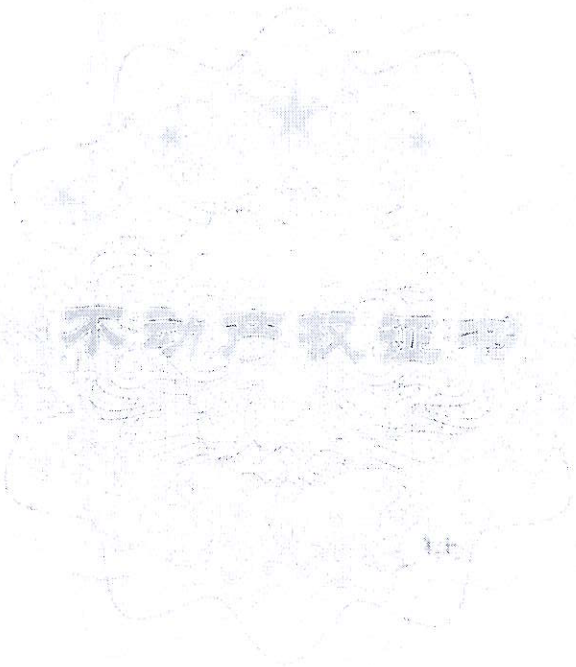




中华人民共和国  
不动产权证书

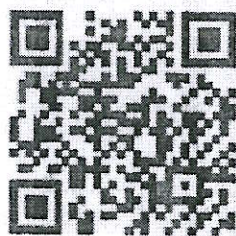








根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45008611633



桂 ( 2023 ) 钦州市 不动产权第 0016451 号

权利人	广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大榄坪南作业区内、友谊大道(原大榄坪二号路)南段西面
不动产单元号	450702401005GB00152W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	港口码头用地
面积	175419.82m <sup>2</sup>
使用期限	2022年12月23日起2065年02月10日止
权利其他状况	持证人：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司



## 附 记

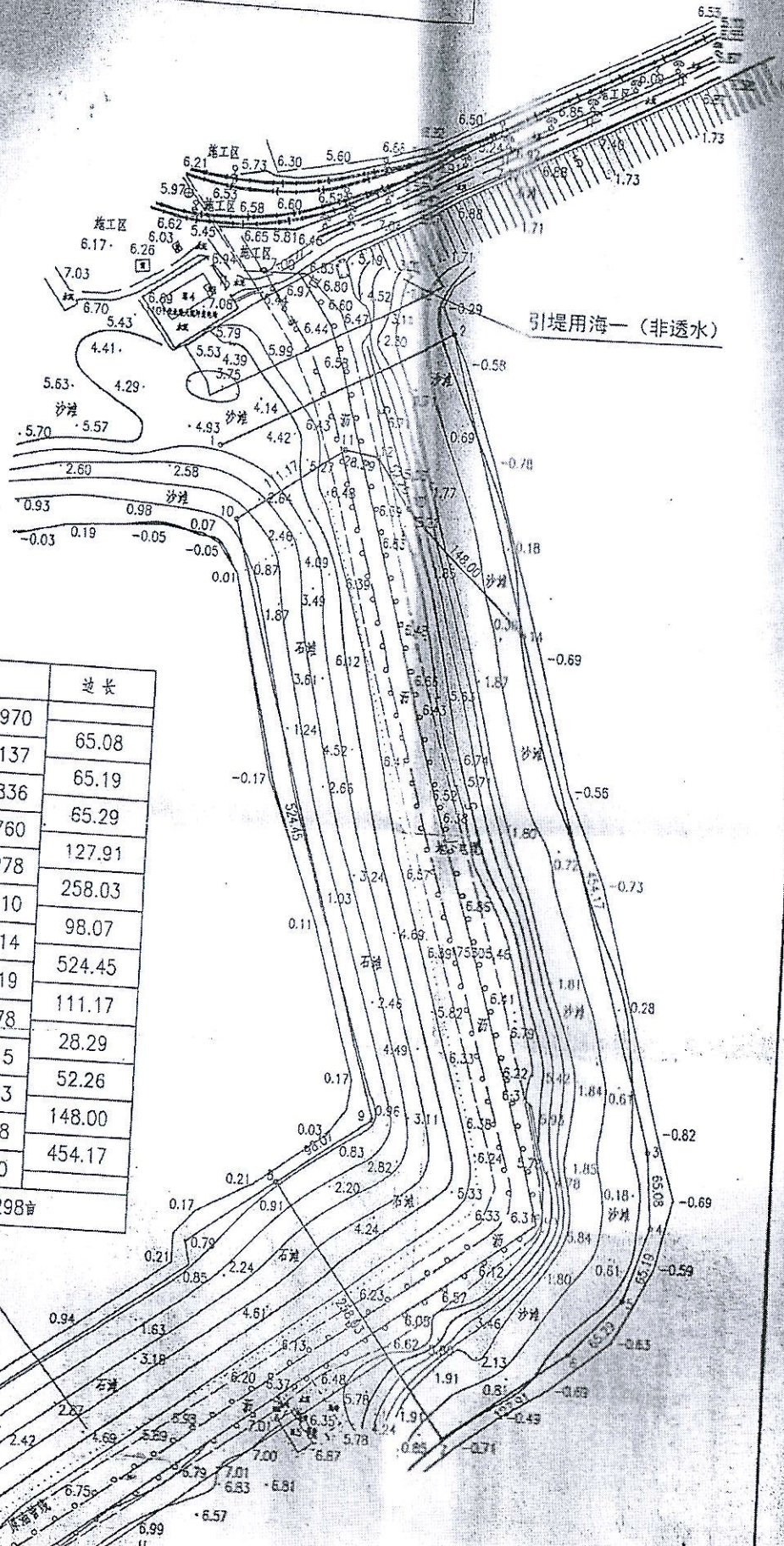
2023年5月31日广西北部湾国际港务集团有限公司与广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司签订了《增资协议》，将该土地使用权转让给广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司，原不动产权证：桂（2023）钦州市不动产权第0001271号

公司  
一  
五



宗地号: 2394.60-568.00

宗地面积: 175419.82



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
3	2395962.954	568970.970	
4	2395898.075	568976.137	65.08
5	2395836.465	568954.836	65.19
6	2395788.291	568910.760	65.29
7	2395713.103	568807.278	127.91
8	2395921.925	568655.710	258.03
9	2395979.477	568735.114	98.07
10	2396483.510	568590.219	524.45
11	2396548.832	568680.178	111.17
12	2396544.396	568708.115	28.29
13	2396502.100	568738.813	52.26
14	2396399.423	568845.408	148.00
3	2395962.954	568970.970	454.17

S=175419.82平方米合263.1298亩

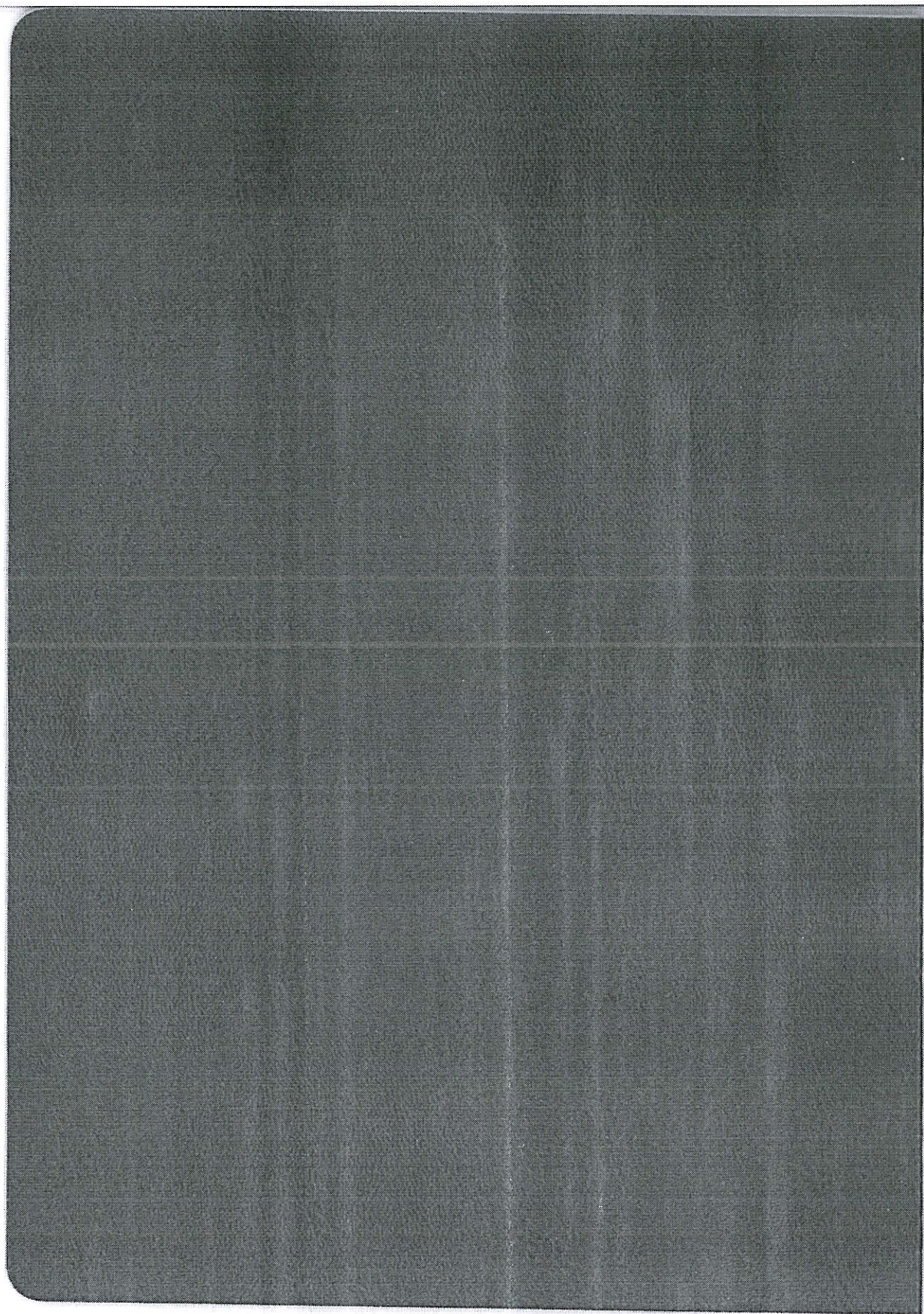
长沙市不动产登记局

2022年12月解新法测绘界址点  
 制图日期: 2022年12月05日  
 审核日期: 2022年12月05日

1:4000

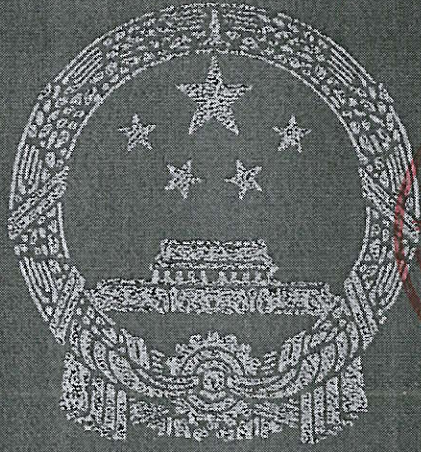
制图者: 李红波





7 450





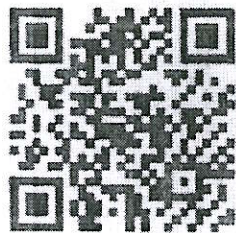
中华人民共和国  
不动产权证书







根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45008611634



桂 ( 2023 ) 钦州市 不动产权第 0016450 号

权利人	广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大榄坪南作业区内、友谊大道(原大榄坪二号路)南段西面
不动产单元号	450702401005GB00151W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	港口码头用地
面积	231057.40m <sup>2</sup>
使用期限	2022年12月23日起2065年02月10日止
权利其他状况	持证人：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

号

附 记

2023年5月31日广西北部湾国际港务集团有限公司与广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司签订了《增资协议》，将该土地使用权转让给广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司，原不动产权证：桂（2023）钦州市不动产权第0001270号



# 宗地图

土地权利人：  
宗地面积：231057.40

土地权利人：  
宗地面积：231057.40

单位：m.m<sup>2</sup>

引堤用海二（非透水）

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2395617.600	568267.381	
2	2395848.107	568584.714	392.22
3	2395867.161	568580.607	19.49
4	2395921.925	568655.710	92.95
5	2395778.724	568759.551	176.89
6	2395542.025	568433.619	402.81
7	2395522.288	568421.625	23.10
8	2395499.856	568426.897	23.04
9	2394916.012	568850.948	721.59
10	2394854.437	568765.806	105.07
11	2394833.734	568743.752	30.25
12	2394826.848	568715.887	28.70
13	2394813.932	568716.518	12.93
14	2394810.556	568718.258	3.80
15	2394800.629	568698.746	21.89
16	2394835.310	568680.769	39.06
17	2395328.085	568322.958	608.98
18	2395341.080	568340.731	22.02
19	2395336.786	568343.625	5.18
20	2395339.570	568347.351	4.65

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
20	2395339.570	568347.351	
21	2395363.487	568329.709	29.72
22	2395354.810	568314.506	17.51
23	2395355.685	568303.287	11.25
24	2395366.110	568295.479	13.02
25	2395409.790	568295.868	43.68
26	2395479.398	568245.251	86.07
27	2395527.304	568226.932	51.29
28	2395577.784	568235.057	51.13
1	2395617.600	568267.381	51.29

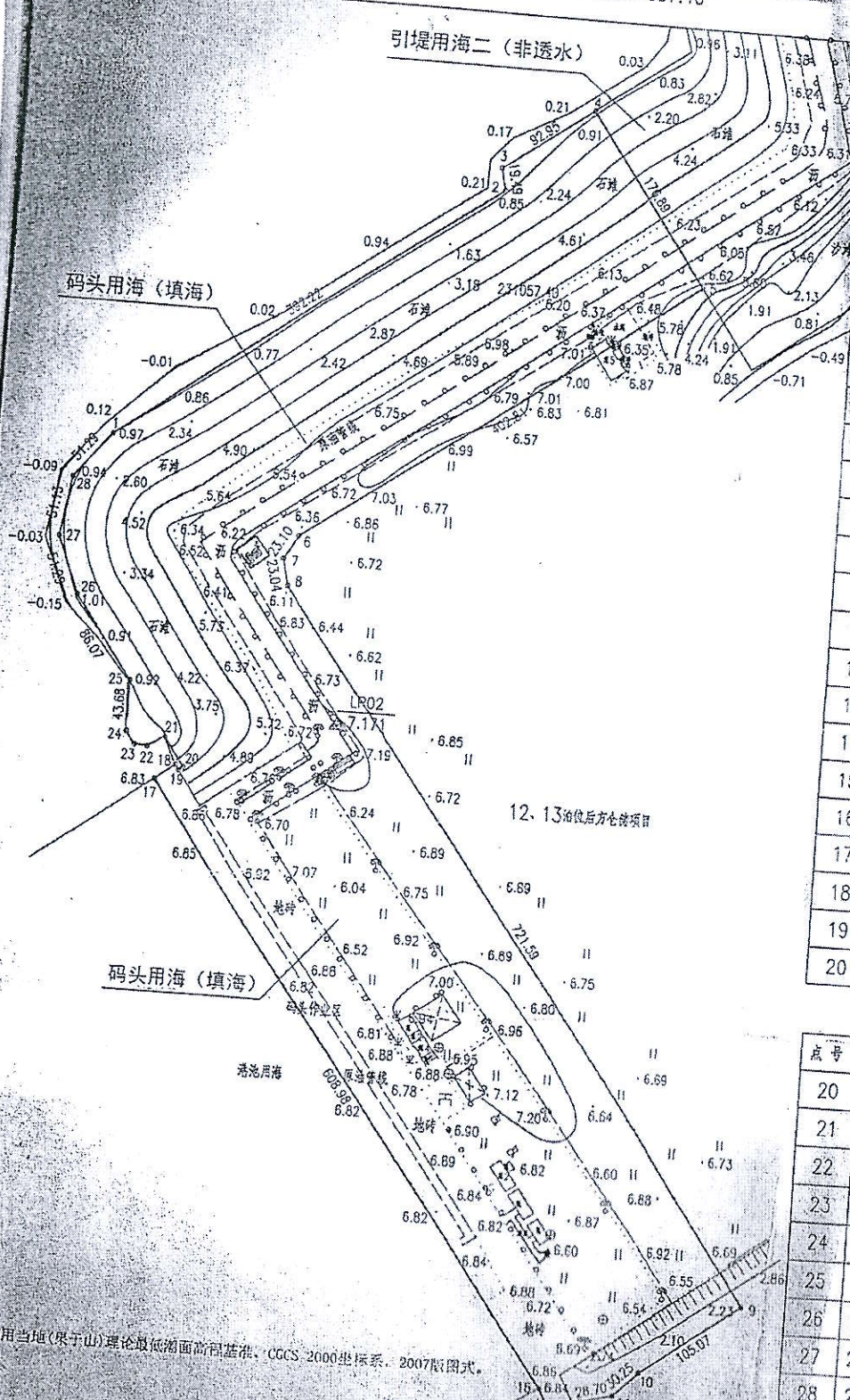
S=231057.40 平方米合346.5861亩

制图者：李红英

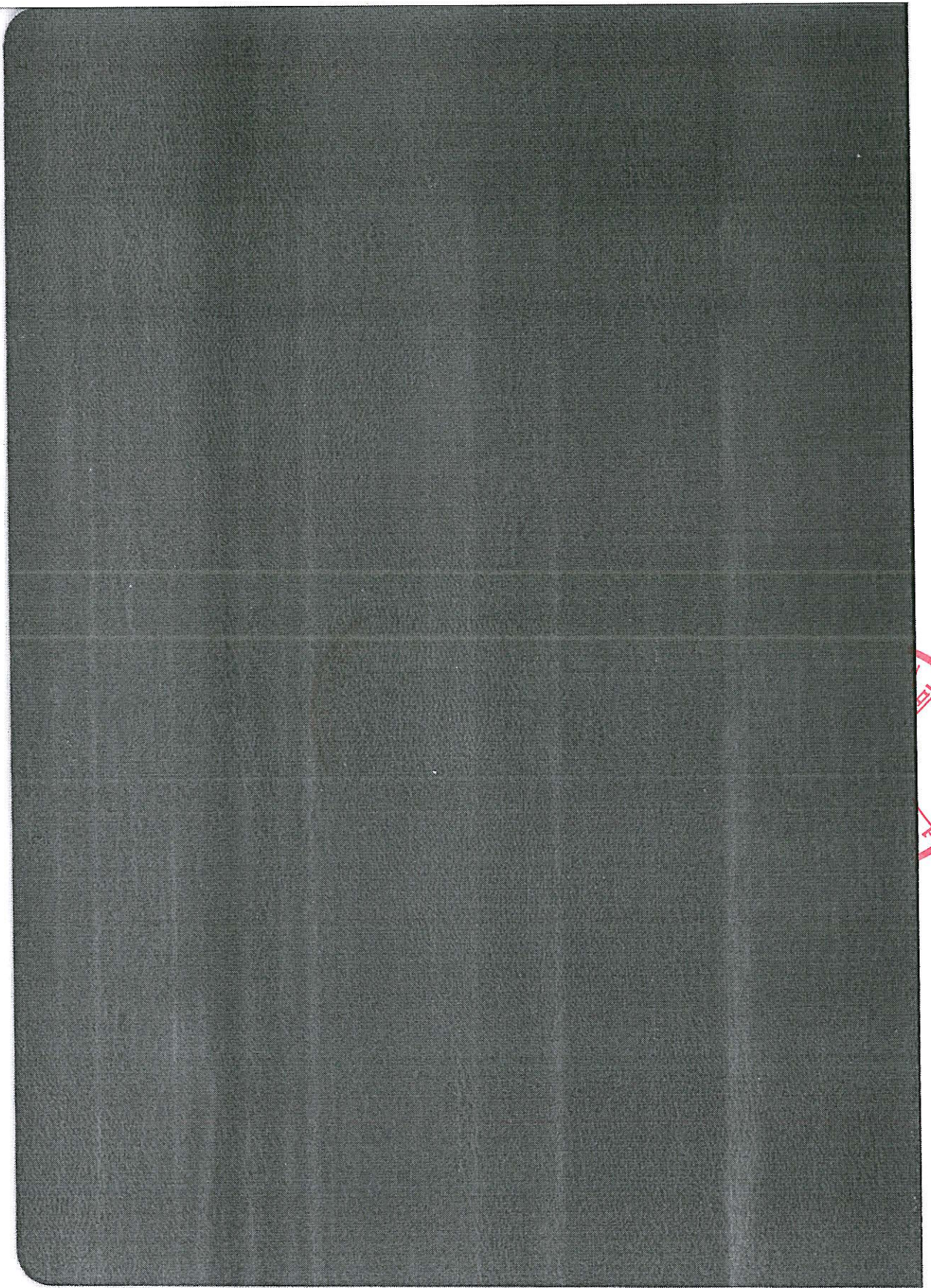
1:4000

2022年12月解法测绘生成  
图日期：2022年12月05日  
成图日期：2022年12月05日

本图采用当地(果子山)理论最低潮面高程基准，CGCS-2000坐标系，2007版图式。







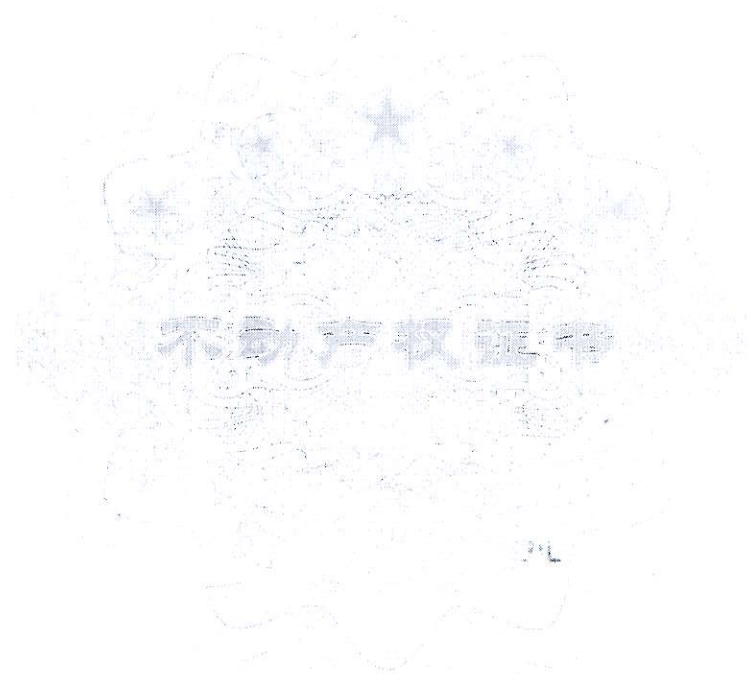




中华人民共和国  
不动产权证书

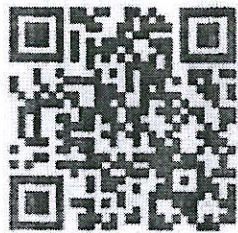








根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45008611632



桂 ( 2023 ) 钦州市 不动产权第 0016449 号

权利人	广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大榄坪南作业区内、友谊大道(原大榄坪二号路)南段西面
不动产单元号	450702401005G800150W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	港口码头用地
面积	233400.97㎡
使用期限	2022年12月23日起2065年02月10日止
权利其他状况	持证人：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司



2023年5月31日广西北部湾国际港务集团有限公司与广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司签订了《增资协议》，将该土地使用权转让给广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司，原不动产权证：桂（2023）钦州市不动产权第0001269号





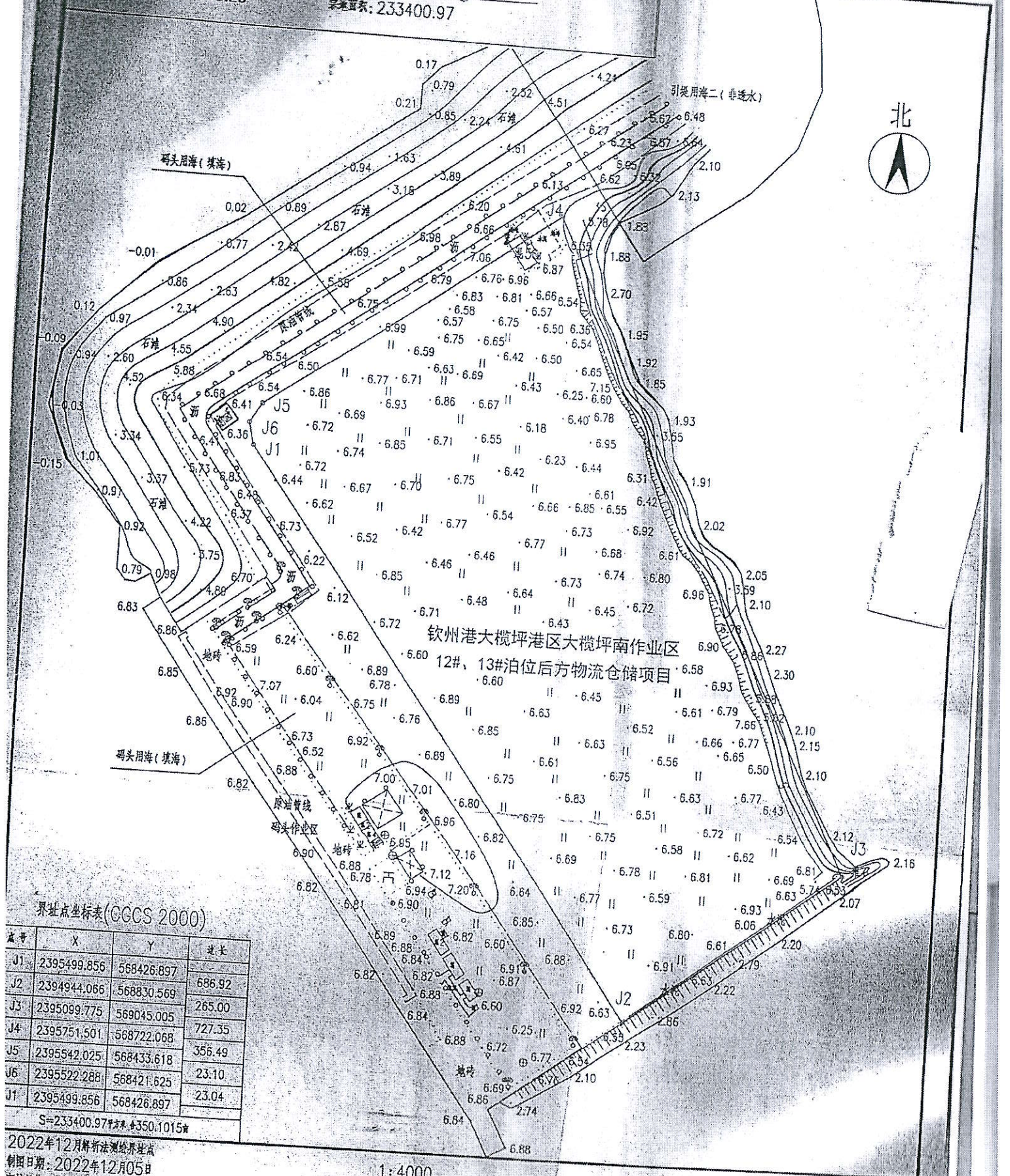
# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地号: 2394.80-568.20

土地权利人

宗地面积: 233400.97



界址点坐标表(CGCS 2000)

点号	X	Y	边长
J1	2395499.856	568426.897	686.92
J2	2394944.066	568830.569	265.00
J3	2395099.775	569045.005	727.35
J4	2395751.501	568722.068	356.49
J5	2395542.025	568433.618	23.10
J6	2395522.288	568421.625	23.04
J7	2395499.856	568426.897	

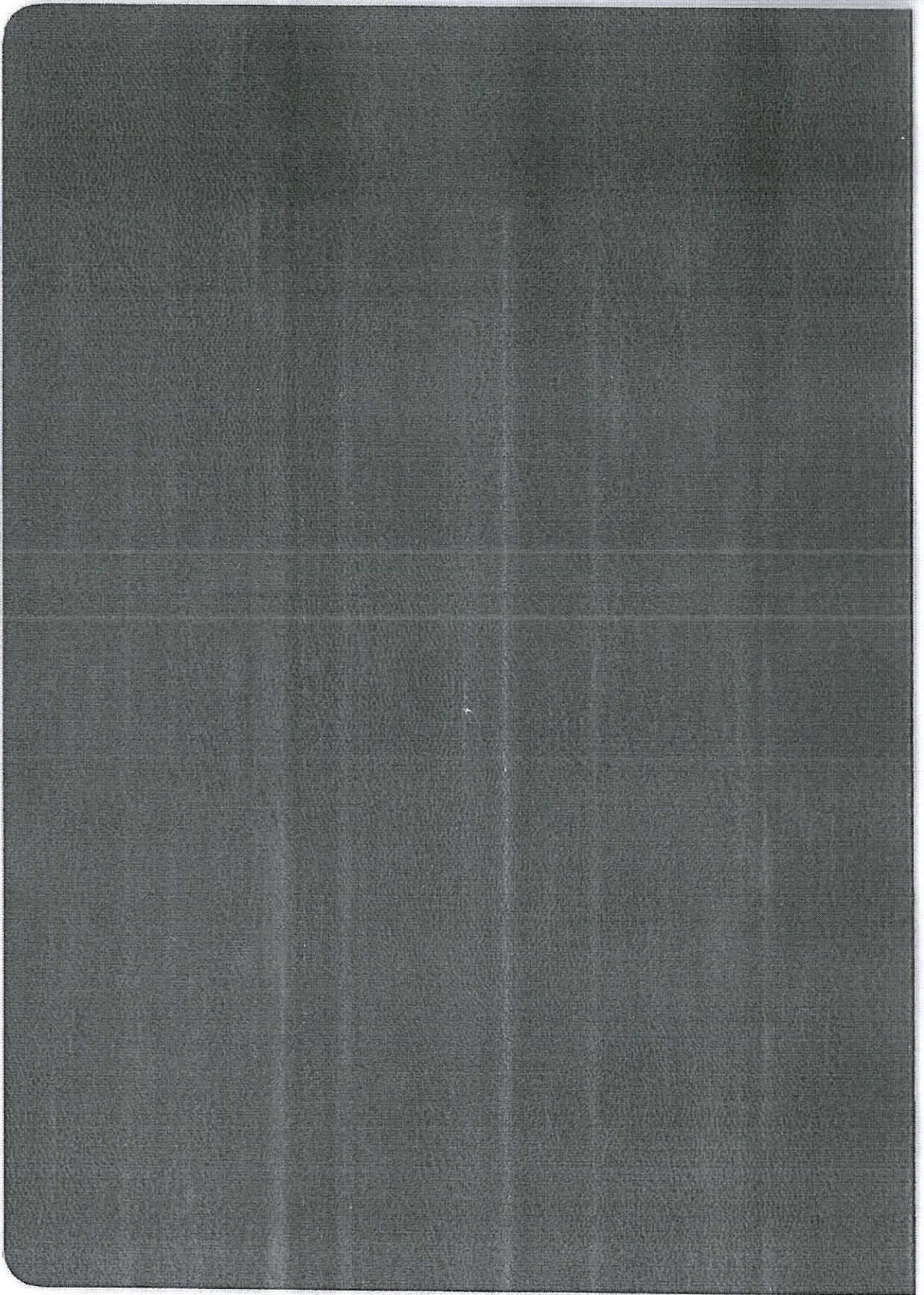
S=233400.97平方米 ±350.1015

2022年12月解析法测绘界址点  
 制图日期: 2022年12月05日  
 审核日期: 2022年12月05日

1:4000

制图人: 王红其





卷八





中华人民共和国  
不动产权证书

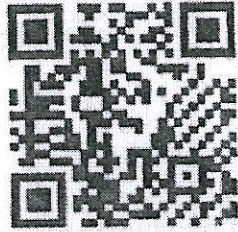




不动产权证



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45008611504



桂 ( 2023 ) 钦州市 不动产权第 0017487 号

权利人	广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	钦州港大榄坪作业区大榄坪南作业区12、13号泊位
不动产单元号	450702000000GH00900W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	出让
用途	交通运输用海/港口用海
面积	26.0715公顷
使用期限	2015年02月11日起2065年02月10日止
权利其他状况	持证人：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司 项目名称：钦州港大榄坪作业区大榄坪南作业区12、13号泊位工程 项目性质：经营性 用海方式：港池、蓄水 用海面积：26.0715公顷

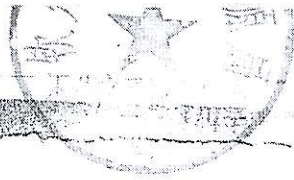
附 记

2023年6月8日钦州北部湾港务投资有限公司与广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司签订了《增资协议》，将该海域使用权转让给广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司，原不动产权证：桂（2023）钦州市不动产权第0006793号



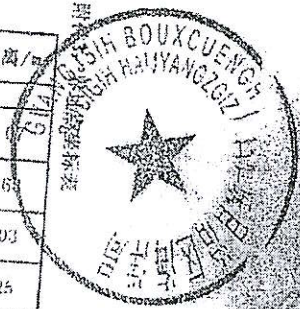






大港大榄坪港区大榄坪南作业区12#、13#泊位项目界址点坐标表

纬度	经度	距离/m	点号	纬度	经度	距离/m
引堤用海一(非透)						
21° 39' 50.4801"	108° 39' 50.2499"		16	21° 39' 09.3901"	108° 39' 33.4399"	
21° 39' 49.6635"	108° 39' 48.6143"	53.31	17	21° 39' 07.1201"	108° 39' 35.1899"	46.00
21° 39' 47.9280"	108° 39' 46.6584"	100.36	18	21° 39' 05.7001"	108° 39' 35.1699"	13.65
21° 39' 46.6401"	108° 39' 43.7499"	67.68	19	21° 39' 05.3801"	108° 39' 35.4599"	13.03
21° 39' 45.7401"	108° 39' 44.4499"	34.23	20	21° 39' 05.3401"	108° 39' 35.8299"	11.25
21° 39' 45.3560"	108° 39' 44.5661"	12.28	21	21° 39' 05.6101"	108° 39' 36.3599"	17.51
21° 39' 48.8078"	108° 39' 51.5362"	226.80	22	21° 39' 04.8301"	108° 39' 36.9699"	29.72
21° 39' 50.4801"	108° 39' 50.2499"	63.36	23	21° 39' 04.7401"	108° 39' 36.8399"	1.65
引堤用海二(非透)						
21° 39' 44.0199"	108° 39' 44.9704"		24	21° 39' 04.8801"	108° 39' 36.7399"	1.18
21° 39' 25.5801"	108° 39' 50.5499"	569.44	25	21° 39' 04.1601"	108° 39' 36.1199"	20.02
21° 39' 23.7201"	108° 39' 47.7799"	98.07	26	21° 38' 48.3901"	108° 39' 48.4899"	608.98
21° 39' 19.0501"	108° 39' 51.3699"	176.89	27	21° 38' 47.2601"	108° 39' 49.1099"	39.06
21° 39' 16.9101"	108° 39' 53.0199"	81.14	28	21° 38' 47.5801"	108° 39' 49.7899"	21.89
21° 39' 19.0401"	108° 39' 56.6299"	127.91	29	21° 38' 47.6001"	108° 39' 49.2999"	3.80
21° 39' 20.9001"	108° 39' 58.1699"	65.29	30	21° 38' 48.1101"	108° 39' 49.7099"	12.93
21° 39' 22.9001"	108° 39' 58.9199"	65.19	31	21° 38' 48.3301"	108° 39' 50.0799"	28.70
21° 39' 25.0101"	108° 39' 58.7499"	65.09	32	21° 38' 49.0001"	108° 39' 51.4499"	30.25
21° 39' 47.4756"	108° 39' 51.9479"	718.16	33	21° 38' 50.9901"	108° 39' 52.1199"	105.08
21° 39' 44.0199"	108° 39' 44.9704"	227.04	34	21° 39' 40.0301"	108° 39' 39.7599"	721.59
码头用海(填海)						
39° 23.7201"	108° 39' 47.7799"		35	21° 39' 40.7801"	108° 39' 39.5799"	23.04
39° 21.9501"	108° 39' 45.1699"	92.95	36	21° 39' 41.5001"	108° 39' 39.9599"	33.10
39° 21.3301"	108° 39' 45.2999"	19.49	37	21° 39' 49.0501"	108° 39' 51.3699"	402.81
39° 13.8601"	108° 39' 34.2299"	392.22	10	21° 39' 23.7201"	108° 39' 47.7799"	176.89
39° 12.5401"	108° 39' 33.0900"	51.29	港池用海			
		51.13	44	21° 38' 56.2001"	108° 39' 23.8399"	
		51.04	45	21° 38' 40.8201"	108° 39' 35.2499"	575.72
			25	21° 38' 48.3901"	108° 39' 48.4899"	446.29
			25	21° 39' 04.4601"	108° 39' 36.1199"	604.98
			25	21° 39' 04.4601"	108° 39' 36.1199"	604.98



107







## 委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因股权协议转让的需要，你公司接受北部湾港股份有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司及我公司的共同委托对广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益于2023年5月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

委托人（公章）：广西北部湾国际港务集团有限公司



法定代表人或被授权人（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "周志" (Zhou Zhi), written over the printed text "法定代表人或被授权人（签字）".

年 月 日



## 委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因股权协议转让的需要，你公司接受广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司及我公司的共同委托对广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益于 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作；
- 5、按合同约定及时支付评估费用。

委托人（公章）：北部湾港股份有限公司



法定代表人或被授权人（签字）：

年 月 日

## 委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因股权协议转让的需要，你公司接受广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司及我公司的共同委托对广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益于2023年5月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

委托人（公章）：钦州北部湾港务投资有限公司



法定代表人或被授权人（签字）：



年 月 日



## 被评估单位承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因股权协议转让的需要，你公司接受广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司以及钦州北部湾港务投资有限公司的共同委托对我公司模拟的股东全部权益价值于 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位（公章）：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司



法定代表人或被授权人（签字）：



年 月 日

## 资产评估机构及资产评估师承诺函

广西北部湾国际港务集团有限公司：

北部湾港股份有限公司：

钦州北部湾港务投资有限公司：

受贵公司的共同委托，以2023年5月31日为评估基准日，上海立信资产评估有限公司组织资产评估师左凌霄、梁柱波等人对广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了信资评报字[2023]第C00028号评估报告，在假定条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：左凌霄 梁柱波

资产评估师  
左凌霄  
45210087

(资产评估师印章并签字)

资产评估师  
梁柱波  
47170031

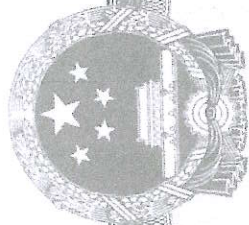
(资产评估师印章并签字)

上海立信资产评估有限公司  
(评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

二〇二三年九月十八日





# 营业执照

统一社会信用代码

91310104132265131C

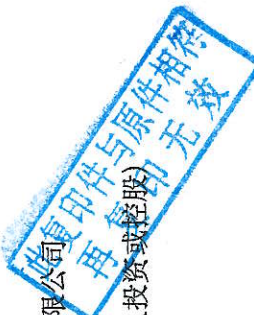
证照编号: 04000000202110120098

(副本)

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



名称	上海立信资产评估有限公司	注册资本	人民币300.0000万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1996年02月12日
法定代表人	杨伟敏	营业期限	1996年02月12日至2050年07月11日
经营范围	所有资产评估业务; 资产评估咨询业务和培训业务, 资产评估(探矿权和采矿权); 计算机信息系统领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。 【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】		
住所	上海市徐汇区肇嘉浜路301号23楼		



登记机关

2021年10月12日

# 上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

## 上海市财政局备案公告

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

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

此复印件与原件相符  
每页复印无效





6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

此复印件与原件相符  
再复印无效

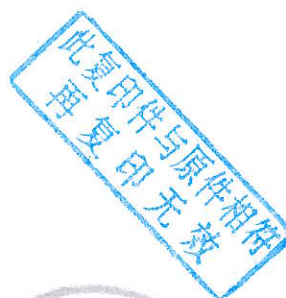


28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



上海市财政局

2017年12月5日



信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁柱波

性别：男

登记编号：47170031

单位名称：上海立信资产评估有限  
公司广西分公司



此复印件与原件相符  
再复印无效



初次执业登记日期：2017-09-08

年检信息：通过（2023-04-10）

（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：

梁柱波

本人印鉴：



打印日期：2023-04-12







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：左凌霄

性别：男

登记编号：45210087

单位名称：上海立信资产评估有限  
公司广西分公司

初次执业登记日期：2021-12-20

年检信息：通过（2023-04-10）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

左凌霄

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2023-04-12



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估委托合同

签订时间: 2023 年 9 月  
签订地点: 广西南宁市良庆区

甲方（委托人一）：广西北部湾国际港务集团有限公司

住所（地址）：南宁市良庆区体强路 12 号

法定代表人：李延强

联系人：饶雄

联系电话：18377118834

甲方（委托人二）：北部湾港股份有限公司

住所（地址）：北海市海角路 145 号

法定代表人：李延强

联系人：朱捷

联系电话：18172373887

甲方（委托人三）：钦州北部湾港务投资有限公司

住所（地址）：钦州市钦州港勒沟西大街 11 号

法定代表人：曾超凡

联系人：黄保靖

联系电话：13557078216

乙方（受托人）：上海立信资产评估有限公司

住所（地址）：中国上海市沈家弄路 738 号 8 楼

法定代表人/负责人：杨伟曦

联系人：梁柱波

联系电话：13557510102

传真：（021）68877020

电子信箱：13557510102@163.com



甲方委托乙方进行资产评估服务，双方经过平等协商，达成如下协议，由双方遵照执行。

## 一、委托事项内容

### 1.评估目的：股权转让。

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2023]5-1号），同意集团公司出资设立广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司（最终名称以市场监督管理局核准确定为准），用于整合集团公司和钦州北部湾港务投资有限公司在钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区拥有的12号、13号泊位资产。

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2023]5-2号），同意集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司将共同持有的广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司，同意北部湾港股份有限公司协议收购集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司共同持有的广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司100%股权。

上述文件中“广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司”在设立时最终核准名称为“广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司”。

2.评估对象：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益价值。

3.评估范围：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司全部资产及负债。

4.评估基准日：2023年5月31日。

5.评估方法：资产基础法、收益法。

5.价值类型：市场价值。

## 二、甲方的权利和义务

1.有权按合同约定获得资产评估报告，委托人二支付评估服务费。

2.根据资产评估服务需要，为乙方及其资产评估专业人员开展资产

评估服务提供必要的工作条件和协助，为其与甲方内部、资产评估有关的外部管理部门或其他中介机构等相关当事方的良好关系提供必要协调。

3.甲方或其他相关人员应为乙方提供资产评估服务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性。

### 三、乙方的权利和义务

1.乙方应按合同约定提交资产评估报告，并有权收取评估服务费。

2.乙方及其资产评估专业人员应遵守相关法律法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

3.乙方需要对评估报告进行修改的，评估服务费不予增加。

4.乙方应对开展业务程中甲方提供的内部资料和资产评估结果保密，除法律法规规定或司法、行政机关要求披露外。

5.乙方根据甲方需求指派专人指导甲方人员进行有关评估资料的搜集，并应主动做好与其它中介机构等相关方的协调工作。

### 四、评估报告使用范围

1.甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律法规的规定和资产评估报告载明的使用目的、用途及评估结论有效期使用资产评估报告。

2.未经甲方书面同意，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律法规另有规定的除外。

### 五、评估报告提交期限和方式

1.乙方应在本合同生效后30日内完成资产评估工作，并向甲方提供资产评估报告初稿，甲方审核后有修改意见的，乙方在甲方反馈意见后7日内提供资产评估报告正式稿。

2.乙方以当面或邮寄方式向甲方提交资产评估报告电子版及纸质原件一式6份。



## 六、评估服务费的支付

1.本次评估服务费含税总额为¥40,000.00（大写：人民币肆万元），包括乙方为完成资产评估工作所产生的差旅费、住宿费及材料费等所有费用。

2.乙方提交资产评估报告正式稿之日起7个工作日内，甲方（委托人二）一次性支付评估服务费。

3.甲方（委托人二）以转账方式支付评估服务费，甲方（委托人二）支付前，乙方应向甲方开具等额合法有效的增值税专用发票。

4.本合同项下，乙方用于收款的银行账户信息如下（如适用）：

户名：上海立信资产评估有限公司

账号：310066577018150032711

开户银行：交通银行上海交银大厦支行

## 七、合同的变更、解除及违约责任

1.委托人二未按本合同约定履行的，乙方有权解除合同，委托人二应按照乙方已完成的实际工作量支付相应的评估服务费，按评估服务费总额的 20 %支付违约金并赔偿乙方损失。

2.乙方未按本合同约定履行的，甲方有权解除合同，委托人二有权不予支付评估服务费，乙方按评估服务费总额的 20 %支付违约金并赔偿甲方损失。

3.乙方提交的资产评估报告正式稿不符合相关法律法规和资产评估准则，或有遗漏、错误的，甲方有权解除合同。如委托人二已支付评估服务费的，有权向乙方收回，乙方按评估服务费总额的 20 %支付违约金并赔偿甲方损失；委托人二尚未支付评估服务费的，不再向乙方支付，乙方按评估服务费总额的 20 %支付违约金并赔偿甲方损失。

4.因不可抗力致使合同目的不能实现的，双方可以解除本合同或协商一致变更合同条款。

## 八、法律适用与争议解决

本合同适用中华人民共和国法律（不含香港、澳门、台湾地区法律）。因本合同产生的任何争议，甲乙双方应友好协商解决，如协商不成，应向有管辖权的人民法院起诉。

#### 九、通知与送达

本合同相关事宜的通知，双方应按本合同首部载明的地址或其他联系方式送达。直接送达的，以接收方代表签名或盖章之日视为送达之日；以特快专递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第五日视为送达之日；以传真方式寄送的，以传真到达接收方系统的日期为送达之日。任何一方的地址或其他联系方式发生变更的，应当及时通知对方，否则按原地址和方式发出视为送达。

#### 十、合同的效力

本合同经甲乙双方法定代表人/负责人或授权代表签字并盖章之日起生效，一式四份，各执一份，具有同等法律效力。

#### 十一、其他事项

\_\_\_\_\_ 无。

（本页以下无正文）



(本页为《资产评估委托合同》之签章页)

甲方（委托人一）（公章或合同专用章）：

法定代表人/授权代表（签字）：



甲方（委托人二）（公章或合同专用章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

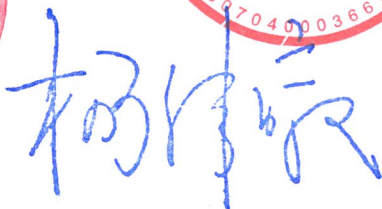


甲方（委托人三）（公章或合同专用章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

乙方（公章或合同专用章）：

法定代表人/授权代表（签字）：



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年5月31日

被评估单位：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

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			
1 流动资产	11,563.18	11,563.18	-	-	-
2 非流动资产	124,648.32	124,033.01	-615.31	-0.49	-
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	66,063.36	65,450.70	-612.66	-0.93	-
11 在建工程	22,425.24	22,164.13	-261.11	-1.16	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-	-
15 无形资产	35,425.77	36,418.18	992.41	2.80	-
16 开发支出	-	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-	-
19 递延所得税资产	733.95	0.00	-733.95	-100.00	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-	-
21 资产总计	136,211.50	135,596.19	-615.31	-0.45	-
22 流动负债	15,917.93	15,917.93	-	-	-
23 非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-	-
24 负债合计	35,917.93	35,917.93	-	-	-
25 所有者权益（或股东权益）	100,293.57	99,678.26	-615.31	-0.61	-

评估机构：上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟敏

项目负责人：梁柱波

签字资产评估师：左凌霄、梁柱波





# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年5月31日

被评估单位：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

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	<b>流动资产合计</b>	<b>115,631,807.60</b>	<b>115,631,807.60</b>	-	-
1	货币资金	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-
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	-	-	-	-
8	其他应收款	-	-	-	-
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	113,631,807.60	113,631,807.60	-	-
二	<b>非流动资产合计</b>	<b>1,246,483,277.37</b>	<b>1,240,330,126.77</b>	<b>-6,153,150.60</b>	<b>-0.49</b>
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	660,633,641.32	654,507,033.00	-6,126,608.32	-0.93
9	在建工程	224,252,390.63	221,641,270.13	-2,611,120.50	-1.16
10	生产性生物资产	-	-	-	-
11	油气资产	-	-	-	-
12	使用权资产	-	-	-	-
13	无形资产	354,257,715.42	364,181,823.64	9,924,108.22	2.80
14	开发支出	-	-	-	-
15	商誉	-	-	-	-
16	长期待摊费用	-	-	-	-
17	递延所得税资产	7,339,530.00	0.00	-7,339,530.00	-100.00
18	其他非流动资产	-	-	-	-
三	<b>资产总计</b>	<b>1,362,115,084.97</b>	<b>1,355,961,934.37</b>	<b>-6,153,150.60</b>	<b>-0.45</b>

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年5月31日

被评估单位：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

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	159,179,349.40	159,179,349.40	-	-
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	48,095,234.40	48,095,234.40	-	-
6	预收款项	-	-	-	-
7	合同负债	-	-	-	-
8	应付职工薪酬	-	-	-	-
9	应交税费	-	-	-	-
10	其他应付款	111,084,115.00	111,084,115.00	-	-
11	持有待售负债	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
13	其他流动负债	-	-	-	-
五	非流动负债合计	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-
1	长期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-
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	-	-	-	-
7	递延所得税负债	-	-	-	-
8	其他非流动负债	-	-	-	-
六	负债总计	359,179,349.40	359,179,349.40	-	-
七	所有者权益（或股东权益）	1,002,935,735.57	996,782,584.97	-6,153,150.60	-0.61





















# 固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2023年5月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

序号	名称	建成启用年月	计量单位	数量	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
					原值	净值	原值	成新率%			
					原值	净值	净值	成新率%			
1	海关卡口区域配套设施基础工程(排水管道维修、集水井、填土、护坡)	2022年5月	项	1	649,740.00	649,740.00	662,400.00	95.00	629,280.00	-3.15	
2	海关监管区卡口、围网及技术用房工程	2022年5月	项	1	3,965,276.00	3,965,276.00	4,042,300.00	95.00	3,840,185.00	-3.15	
3	13号泊位工程(调整)	2022年5月	项	1	26,729,307.00	26,729,307.00	26,973,600.00	98.00	26,434,128.00	-1.10	
4	13号码头水工程	2022年5月	项	1	209,762,635.50	209,762,635.50	211,680,300.00	98.00	207,446,694.00	-1.10	
5	施工便道工程	2022年5月	项	1	3,809,358.00	3,809,358.00	3,883,400.00	95.00	3,689,230.00	-3.15	
6	海关卡口区域道路路面硬化工程	2022年5月	项	1	3,506,048.00	3,506,048.00	3,574,200.00	95.00	3,395,490.00	-3.15	
7	后方道路工程	2022年5月	项	1	22,838,214.00	22,838,214.00	23,282,200.00	95.00	22,118,090.00	-3.15	
8	侯工楼工程	2022年5月	项	1	5,546,800.00	5,546,800.00	5,654,600.00	95.00	5,371,870.00	-3.15	
9	后方物流仓储项目填海整改工程	2022年5月	项	1	2,621,619.00	2,621,619.00	2,645,600.00	98.00	2,592,688.00	-1.10	
10	港池清淤工程	2022年5月	项	1	54,434,160.00	54,434,160.00	54,931,800.00	98.00	53,833,164.00	-1.10	
11	地和调头区清淤工程	2022年5月	项	1	6,965,244.00	6,965,244.00	7,028,900.00	98.00	6,888,322.00	-1.10	
12	进港航道及调头区调整疏浚工程	2022年5月	项	1	101,447,577.00	101,447,577.00	102,375,000.00	98.00	100,327,500.00	-1.10	
13	配套道路堆场工程	2022年5月	项	1	139,344,183.00	139,344,183.00	140,618,000.00	98.00	137,805,640.00	-1.10	
14	道路堆场-配套设备工程	2022年5月	项	1	21,930,342.00	21,930,342.00	22,364,100.00	95.00	21,245,895.00	-3.12	
15	码头视频监控系统安装工程	2022年5月	项	1	1,322,016.00	1,322,016.00	1,400,500.00	88.00	1,232,440.00	-6.78	
16	工程(调整)-岸电系统及其线路	2022年5月	项	1	6,784,866.00	6,784,866.00	6,849,200.00	98.00	6,712,216.00	-1.07	
17	卡口3散货通道卡口系统建设项目工程	2022年5月	项	1	1,516,550.00	1,516,550.00	1,546,500.00	95.00	1,469,175.00	-3.12	
18	全自动平板洗车机	2022年5月	台	2	188,448.00	188,448.00	195,700.00	92.00	180,044.00	-4.46	
19	大型设备作业附属设施工程	2022年5月	套	2	74,016.00	74,016.00	74,300.00	92.00	68,356.00	-7.65	
20	电气设备	2022年5月	套	2	60,672.00	60,672.00	60,800.00	92.00	55,936.00	-7.81	
21	海关视频监控系统工程	2022年5月	套	2	1,530,602.00	1,530,602.00	1,621,500.00	88.00	1,426,920.00	-6.77	
22	边检视频监控系统工程	2022年5月	套	2	376,000.00	376,000.00	398,300.00	88.00	350,504.00	-6.78	
23	海事视频监控系统工程	2022年5月	套	2	196,272.00	196,272.00	207,900.00	88.00	182,952.00	-6.79	
24	引堤西侧用海场地平整及进港道路扩建工程	2022年10月	项	1	44,872,277.82	44,872,277.82	48,518,400.00	97.00	47,062,848.00	4.88	
	合计				660,472,223.32	660,472,223.32	670,589,500.00		654,359,567.00	-0.93	

被评估单位填表人：黄保靖

填表日期：2023年9月13日

评估人员：梁柱波、侯晓露



# 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2023年5月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

序号	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%		
								原值	净值	原值	成新率%		
1	柜式空调	KFR-72LW/(72598)FNB1Ac-B3(皓雪白)	格力	台	2	2022年5月	2022年5月	10,340.00	10,340.00	11,000.00	88.00	9,680.00	-6.38
2	壁挂式空调	KFR-72GW/(72563)FNB1Ac-B3(Y0)(皓雪白)	格力	台	2	2022年5月	2022年5月	5,452.00	5,452.00	5,800.00	88.00	5,104.00	-6.38
3	柜式空调	72LW/(72598)FNB1Ac-B3(皓雪白)	格力	台	2	2022年5月	2022年5月	10,340.00	10,340.00	11,000.00	88.00	9,680.00	-6.38
4	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
5	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
6	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
7	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
8	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
9	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
10	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
11	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
12	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
13	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
14	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
15	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
16	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
17	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
18	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
19	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
20	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
21	变频空调	KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	2,256.00	2,256.00	2,400.00	88.00	2,112.00	-6.38
22	柜式空调	PA401(3)2P变频冷暖	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	3,854.00	3,854.00	4,100.00	88.00	3,608.00	-6.38
23	柜式空调	PA401(3)2P变频冷暖	美的	台	1	2022年5月	2022年5月	3,854.00	3,854.00	4,100.00	88.00	3,608.00	-6.38
24	壁挂式防爆空调			台	1	2012年6月	2012年6月	945.00	945.00	6,300.00	15.00	945.00	-
25	电脑		联想	台	1	2014年6月	2014年6月	405.00	405.00	2,700.00	15.00	405.00	-
26	电脑		联想	台	1	2014年6月	2014年6月	405.00	405.00	2,700.00	15.00	405.00	-
27	挂式空调			台	6	2014年6月	2014年6月	1,755.00	1,755.00	11,700.00	15.00	1,755.00	-
28	挂式空调			台	7	2014年6月	2014年6月	2,040.00	2,040.00	13,600.00	15.00	2,040.00	-
29	挂式空调			台	1	2014年6月	2014年6月	285.00	285.00	1,900.00	15.00	285.00	-
30	双核台式机		联想	台	1	2014年11月	2014年11月	420.00	420.00	2,800.00	15.00	420.00	-



# 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2023年5月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

序号	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%		
31	打印机		佳能	台	1	2014年11月	2014年11月	150.00	150.00	1,000.00	15.00	150.00	-
32	挂式空调			台	1	2014年12月	2014年12月	285.00	285.00	1,900.00	15.00	285.00	-
33	柜式空调			台	1	2014年12月	2014年12月	510.00	510.00	3,400.00	15.00	510.00	-
34	挂式空调			台	1	2014年12月	2014年12月	285.00	285.00	1,900.00	15.00	285.00	-
35	挂式空调			台	1	2014年12月	2014年12月	285.00	285.00	1,900.00	15.00	285.00	-
36	文件柜	办公文件柜(档案柜)+铁皮+单组	鑫广顺	台	2	2022年5月	2022年5月	1,080.00	1,080.00	1,200.00	80.00	960.00	-11.11
37	文件柜	850W*390D*1850H 单组	鑫广顺办公家具(佛山)	台	3	2022年5月	2022年5月	1,620.00	1,620.00	1,800.00	80.00	1,440.00	-11.11
38	椅子	50*48*90	鑫广顺椅子单张	台	2	2022年5月	2022年5月	450.00	450.00	500.00	80.00	400.00	-11.11
39	办公桌	1400*700*760	鑫广顺办公家具胡桃木色	台	1	2022年5月	2022年5月	900.00	900.00	1,000.00	80.00	800.00	-11.11
40	办公桌	1400*700*760mm	鑫广顺办公家具胡桃木色	台	2	2022年5月	2022年5月	1,800.00	1,800.00	1,900.00	80.00	1,520.00	-15.56
41	皮沙发	1860*760*780	鑫广顺皮沙发	台	1	2022年5月	2022年5月	810.00	810.00	900.00	80.00	720.00	-11.11
42	椅子	50*48*90	鑫广顺椅子	台	4	2022年5月	2022年5月	810.00	810.00	900.00	80.00	720.00	-11.11
43	会议长桌	2400*1200*760mm	鑫广顺会议桌胡桃木色	台	3	2022年5月	2022年5月	4,590.00	4,590.00	5,000.00	80.00	4,000.00	-12.85
44	办公桌	1400*700*760mm	鑫广顺办公家具胡桃木色	台	18	2022年5月	2022年5月	15,930.00	15,930.00	17,500.00	80.00	14,000.00	-12.12
45	椅子	50*48*90	鑫广顺椅子	台	80	2022年5月	2022年5月	16,560.00	16,560.00	18,400.00	80.00	14,720.00	-11.11
46	文件柜	850W*390D*1850H 单组	鑫广顺办公家具(佛山)	台	10	2022年5月	2022年5月	5,400.00	5,400.00	6,000.00	80.00	4,800.00	-11.11
47	文件柜(储物柜)	850W*390D*1850H 单组	鑫广顺办公家具(佛山)	台	24	2022年5月	2022年5月	14,490.00	14,490.00	16,100.00	80.00	12,880.00	-11.11
48	椅子	50*48*90	鑫广顺椅子单张	台	1	2022年5月	2022年5月	180.00	180.00	200.00	80.00	160.00	-11.11
49	办公桌	1400*700*760	鑫广顺办公家具胡桃木色	台	2	2022年5月	2022年5月	1,800.00	1,800.00	1,900.00	80.00	1,520.00	-15.56
50	办公家具(椅子5张、铁皮文件柜5组、胡桃色办公桌5张、木板床6张)	椅子50*48*90、文件柜850W*390D*1850H、办公桌1400*700*760mm、木板床1.2*2米		批	1	2022年5月	2022年5月	12,780.00	12,780.00	14,200.00	80.00	11,360.00	-11.11
	合计				202.00			161,418.00	161,418.00	218,500.00		147,466.00	-8.64

评估人员：梁柱波、侯晓露

被评估单位填表人：黄保靖

填表日期：2023年9月13日







# 在建工程——土建工程2评估明细表

评估基准日：2023年5月31日

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	侯工楼、调度楼安装新窗帘				100.00%	58,382.33	58,382.33	-	
2	海关技术用房配套设施第三方检测服务				94.34%	10,188.68	10,188.68	-	
3	办公楼化粪池清理项目				97.09%	22,524.27	22,524.27	-	
4	经纬度测量				94.34%	7,547.17	7,547.17	-	
5	海关技术用房配套供电线路物资采购				88.50%	35,278.68	35,278.68	-	
6	海关技术用房配套设施				0.00%	0.00	0.00	-	
7	铁马护栏、消防设备、灭火设备				88.50%	131,756.63	131,756.63	-	
8	边检口岸限定区域围网及执勤岗亭工程				91.74%	154,726.13	154,726.13	-	
9	5#综合楼增设电梯及班前会钢棚工程设计				0.00%	0.00	0.00	-	
10	办公楼入户门及过道改造				97.09%	45,154.10	45,154.10	-	
11	5#综合楼增设电梯工程施工图审查				0.00%	0.00	0.00	-	
12	标示牌工程施工				97.09%	15,701.94	15,701.94	-	
13	前沿增设排水沟及抽水泵电缆敷设项目施工				97.09%	96,619.48	96,619.48	-	
14	散货污水处理站沉淀池、污泥池清淤工程施工				91.74%	148,207.16	148,207.16	-	
15	码头前沿护轮坎电缆沟围网整改项目施工				97.09%	63,919.92	63,919.92	-	
16	码头前沿护岸塌方漏砂修复				97.09%	62,632.04	62,632.04	-	
17	停泊水域和港池扫海测量				0.00%	0.00	0.00	-	
18	后方海关技术用房改造及围墙修建工程				91.74%	276,189.63	276,189.63	-	
19	扫海测量				0.00%	0.00	0.00	-	
20	清淤工程施工				0.00%	0.00	0.00	-	
21	清淤工程监理				0.00%	0.00	0.00	-	
合计						1,128,828.16	1,128,828.16	-	

评估人员：梁柱波、侯晓露

被评估单位填表人：黄保靖

填表日期：2023年9月13日





# 无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年5月31日

被评估单位：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	桂(2023)钦州市不动产权第0001271号	大榄坪南作业区内、友谊大道(原大榄坪二南路)南段西面	2015年2月	港口码头用地	2065年2月	五通一平	175,419.82			99,780,547.81		土地使用权系海域换证而来,土地面积为换土地证后的面积,账面价值系增值金额确定,增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司,基准日后已变更到被评估单位名下,权证编号分别为“桂(2023)钦州市不动产权第0016451号”、“桂(2023)钦州市不动产权第0016450号”、“桂(2023)钦州市不动产权第0016449号”。
2	桂(2023)钦州市不动产权第0001270号		2015年2月	港口码头用地	2065年2月	五通一平	231,057.40	354,209,473.88	354,209,473.88	131,427,759.69	2.80	
3	桂(2023)钦州市不动产权第0001269号		2015年5月	港口码头用地	2065年5月	五通一平	233,400.97			132,926,520.43		
合 计									364,134,827.93	354,209,473.88	2.80	

评估人员：梁柱波、侯晓露

被评估单位填表人：黄保靖

填表日期：2023年9月13日



























广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾  
港务投资有限公司拟将共同持有的广西自贸区  
钦州港片区金港码头有限公司股权进行协议转让  
所涉及的广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司  
股东全部权益价值资产评估说明

信资评报字[2023]第 C00028 号



上海立信资产评估有限公司

2023年9月18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 .....	5
第二部分 资产基础法评估技术说明 .....	7
一、流动资产 .....	7
二、建筑物类固定资产 .....	7
三、设备类固定资产 .....	10
四、在建工程 .....	12
五、无形资产——土地使用权 .....	12
六、无形资产——海域使用权 .....	17
七、递延所得税资产 .....	19
八、负债 .....	19
九、资产基础法评估结果 .....	19
第三部分 收益法评估技术说明 .....	20
一、评估对象 .....	20
二、收益法的应用前提、选择的理由和思路 .....	20
三、收益法计算公式及各项参数 .....	20
四、收益预测的假设条件 .....	22
五、宏观及行业分析 .....	23
六、企业经营、资产、财务分析 .....	42
七、评估计算及分析过程 .....	43
八、收益法评估结果 .....	51
第四部分 评估结论及分析 .....	53
一、资产基础法评估结果 .....	53
二、收益法评估结果 .....	53
三、评估结论 .....	53
四、折价或溢价情况 .....	54



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 .....	5
三、关于评估对象与评估范围的说明 .....	5
四、关于评估基准日的说明 .....	6
五、可能影响评估工作的重大事项说明 .....	6
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明 .....	7
七、资料清单 .....	9

## 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自贸区钦州港片区金港码头有限公司（以下简称“金港码头公司”）股东全部权益价值。

2、本次评估范围为金港码头公司的全部资产和负债。根据2023年5月31日的经审计审定的模拟资产负债表，总资产账面值为136,211.50万元，负债账面值为35,917.93万元，净资产账面值为100,293.57万元，具体内容如下表：

截止日期：2023年5月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
<b>流动资产</b>	<b>115,631,807.60</b>
货币资金	2,000,000.00
其他流动资产	113,631,807.60
<b>非流动资产</b>	<b>1,246,483,277.37</b>
固定资产	660,633,641.32
在建工程	224,252,390.63
无形资产	354,257,715.42
递延所得税资产	7,339,530.00
<b>资产总额</b>	<b>1,362,115,084.97</b>
<b>流动负债</b>	<b>159,179,349.40</b>
<b>非流动负债</b>	<b>200,000,000.00</b>
<b>负债总额</b>	<b>359,179,349.40</b>
<b>净资产</b>	<b>1,002,935,735.57</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的[文号：致同专字（2023）第450C017522号]《模拟报表审计报告》。

#### 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

截止至评估基准日，纳入本次评估范围的资产除货币资金外其余资产尚未置入金

港码头公司，土地资产权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，其余资产权利人为钦州北部湾港务投资有限公司。评估基准日后相关资产已增资进入金港码头公司，相关土地使用权及海域使用权权属已完成变更。

截止评估基准日纳入本次评估范围的应付账款、长期借款尚未签订债务转移协议，偿还主体仍为贷款合同的签订人钦州北部湾港务投资有限公司。评估基准日后已完成部分债务转移协议（防城港中港建设工程有限公司4,702.65万元、广西交通设计集团有限公司55.00万元）的签订，其余尚未完成债务转移协议的签订。

（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：2023年5月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
固定资产小计	660,633,641.32	分布于钦州大榄坪南作业区 12、13#泊位，可正常使用。
其中：建筑物类	660,472,223.32	
设备类	161,418.00	
在建工程小计	224,252,390.63	钦州大榄坪南作业区 12#泊位事故受损码头水工工程，需修复后方可正常使用。
其中：土建 1	223,123,562.47	
土建 2	1,128,828.16	

根据中华人民共和国钦州保税港区海事处于2023年7月28日出具的《海上交通事故责任认定书》（钦海事责认[2023]第01号），2023年5月15日约22:50时，泰州领军船务有限公司所属船舶“北仑海17”轮在靠泊钦州港大榄坪南作业区12号泊位的过程中船舶船首与码头及门机发生碰撞。事故造成“北仑海17”轮船首凹陷、破损，左锚损坏；大榄坪南作业区12号泊位码头结构、沉箱及门机不同程度受损。事故未造成人员伤亡和水域污染。责任认定结论为：本次事故是一起单方面责任事故，“北仑海17”轮对此次事故负全部责任。

上述事故造成纳入本次评估范围的12号泊位码头水工工程受损，造成部分功能使用受限。

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

实物资产均为经营性资产，均处于正常使用或正常在建、待修复状态，自行进行



日常维护和管理，除12#泊位码头水工工程外近期未进行重大修缮、装修或改扩建。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权及海域使用权，共4项，账面价值合计为354,257,715.42元，具体情况如下：

### 1、土地使用权

金额单位：人民币元

权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
桂(2023)钦州市不动产权第0001271号	大榄坪南作业区内、友谊大道(原大榄坪二号路)南段西面	2015年2月	港口码头用地	2065年2月	五通一平	175,419.82	354,209,473.88	354,209,473.88
桂(2023)钦州市不动产权第0001270号		2015年2月	港口码头用地	2065年2月	五通一平	231,057.40		
桂(2023)钦州市不动产权第0001269号		2015年5月	港口码头用地	2065年5月	五通一平	233,400.97		
合计						639,878.19	354,209,473.88	354,209,473.88

土地使用权系海域换证而来，土地面积为换土地证后的面积，账面值系增资金额确定，增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，基准日后已变更到被评估单位名下，权证编号分别为“桂(2023)钦州市不动产权第0016451号”、“桂(2023)钦州市不动产权第0016450号”、“桂(2023)钦州市不动产权第0016449号”。

### 2、海域使用权

金额单位：人民币元

权证编号	用海类型		宗海面积 m <sup>2</sup>	用海 方式	海域 等级	取得日期	终止日期	原始入账价值	账面价值
	一级 类	二级 类							
桂(2023)钦州市不动产权第0006793号	交通运输	港口	260,715.00	港池、蓄水	五级	2015年2月	2065年2月	48,241.54	48,241.54

账面值系增资金额确定，增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，基准日后已变更到被评估单位名下，权证编号分别为“桂(2023)钦州市不动产权第0017487号”。

企业未申报账面未记录的无形资产情况。

(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)。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《模拟报表审计报告》。

## 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，开展对纳入评估范围的资产的清查工作。

### （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和收入、成本预测表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、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。

### （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模拟财务数据进行了审计，被评估单位也已按审计审定的模拟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[除第一条（一）第3款第（4）条内容中说明的事项外]产权清晰。

### 1、资产核实结论

通过对委估资产的清查、核实，确定金港码头公司所提供的委托评估资产清单与实际情况基本相符，资产为正常使用或正常在建、待修复的资产。

截止日期：2023年5月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
<b>流动资产</b>	<b>115,631,807.60</b>
货币资金	2,000,000.00
其他流动资产	113,631,807.60
<b>非流动资产</b>	<b>1,246,483,277.37</b>
固定资产	660,633,641.32
在建工程	224,252,390.63
无形资产	354,257,715.42



项 目	账面金额
递延所得税资产	7,339,530.00
资产总额	<b>1,362,115,084.97</b>
流动负债	159,179,349.40
非流动负债	200,000,000.00
负债总额	<b>359,179,349.40</b>
净资产	<b>1,002,935,735.57</b>

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

无。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产

除本部分第一条（一）第3款第（4）条内容中说明的事项外，无其他权属资料不完善等情况。

4、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

货币资金全部为银行存款，账面值 2,000,000.00 元，系广西北部湾国际港务集团有限公司于 2023 年 5 月 31 日实缴的注册资本金，评估人员查验了相关出资银行回单、银行账户流水，按核实后的账面值确定评估值。

货币资金评估值为 2,000,000.00 元。

#### (二) 其他流动资产

其他流动资产账面值 113,631,807.60 元，系模拟资产增资进入金港码头公司时收票形成的增值税进项税额，评估人员查阅核对了增资涉及的评估报告等材料，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 113,631,807.60 元。

### 二、建筑物类固定资产

#### (一) 概况

建筑物类固定资产为构筑物及其他辅助设施，账面原值合计 660,472,223.32 元，账面净值 660,472,223.32 元，包括码头水工工程、进港航道及调头区调整疏浚工程等共计 24 项，建设于 2009 年至 2022 年间，2022 年转固，均在正常使用，维护保养良好，无他项权利情况。

#### (二) 评估方法

依据资产用途、特点和评估人员收集的资料，对建筑物类固定资产采用成本法评估。成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

##### 1、重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的评估对象所需的各项必要成本费用之和。

本次评估的建筑物及构筑物多为非标工程，采用以调整后的工程造价成本为基础，加上前期费用、间接费用、管理费用以及资金成本等，同时扣除可抵扣的进项税额后估算出构筑物的重置全价。其计算公式如下：

重置全价 = 调整后的工程造价 + 前期费用及其他费用 + 管理费用 + 建设期资金成本 - 可抵扣的进项税额

##### 2、成新率的确定



对于使用、维护、保养情况正常或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物类固定资产采用年限法成新率，公式如下：

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

或

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

### （三）举例

进港航道及调头区调整疏浚工程（构筑物及其他辅助设施评估明细表序号 12）

#### 1、概况

工程名称：钦州港大榄坪南作业区 12 号、13 号泊位进港航道及调头区调整疏浚工程

工程地点：广西钦州港港区

工程规模及主要工作内容：包括港池炸礁、疏浚及旧航道疏浚、链接水域炸礁、疏浚等

开工日期：2021 年 7 月

完工日期：2021 年 10 月

竣工验收日期：2022 年 5 月

结算造价：98,306,663.26 元

不含税造价：90,189,599.32 元

分摊待摊投资：27,830,408.39 元

账面原值：101,447,577.00 元

账面净值：101,447,577.00 元

账面价值系根据 2022 年 11 月 30 日评估值入账，评估前原入账金额为 118,020,007.71 元（不含税造价 90,189,599.32 元+分摊的待摊投资 27,830,408.39 元）。

#### 2、计算过程

##### （1）工程成本的测算

进港航道及调头区调整疏浚工程合同签订于 2021 年 7 月，为固定总价合同，合同总价 98,306,663.26 元，增值税率 9%，不含税造价 90,189,599.32 元，按照拟定的评估方法，先将确认的工程成本按工程相关价格指数进行调整后得出调整后的工程成本，相关价格指数如下表：

项目	2023 年	2022 年
价格指数	100.48	100.97

注：环比价格指数（上一年为 100），2022 年、2023 年价格指数系经查询的 2021 年、2022 年、2023 年 1 至 5 月造价通广西地区水泥、钢筋、混凝土等主要材料价格、以及经查询的国家统计局分省年度数据广西城镇居民人均可支配收入综合比对计算而来。

根据上述指数，计算得出价格指数如下：

$$\text{价格指数} = 100.48/100 \times 100.97/100$$

$$= 1.014547$$

$$\text{调整后的工程成本} = 90,189,599.32 \times 1.014547$$

$$= 91,501,587.42 \text{ 元}$$

### （2）前期及其他费用的测算

前期及其他费用包括可行性研究报告、勘察设计费、招标代理服务费、环境影响咨询费、工程建设监理费等，根据相关取费依据，按投入约 11 亿估算，前期及其他费用率及计算如下表：

前期及其他费用率表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费基数	取费标准 (按造价%)	取费依据	计算结果
1	可行性研究报告	建安工程造价	0.05%	桂建标[2018]37号	45,750.79
2	勘察设计费	建安工程造价	2.36%	桂设协[2020]92号	2,159,437.46
3	招标代理服务费	建安工程造价	0.06%	桂建标[2018]37号	54,900.95
4	工程建设监理费	建安工程造价	1.48%	桂建标[2018]37号	1,354,223.49
合计					3,614,312.69

### （3）管理费用的测算

管理费用为建设单位为组织和管理评估对象的建设活动的必要支出。参照财建（2016）504号文规定，按投入约 11 亿计算，本次确定管理费率为 0.89%。

$$\text{管理费用} = (91,501,587.42 + 3,614,312.69) \times 0.89\%$$

$$= 846,531.51 \text{ 元}$$

### （4）资金成本的测算

12、13#泊位工程已总体完成并完成竣工验收，客观建设工期为 3 年，参照全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）5 年期利率 4.30%，工程成本、监理费及管理费用按均匀投入考虑，其他前期费用按一次性投入考虑，则资金成本测算如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (91,501,587.42 + 1,354,223.49 + 846,531.51) \times [(1 + 4.30\%)^{3/2} - 1] + \\ & (45,750.79 + 2,159,437.46 + 54,900.95) \times [(1 + 4.30\%)^3 - 1] \end{aligned}$$

$$= 6,412,581.59 \text{ 元}$$

### （5）重置全价的计算



重置全价=调整后的工程造价+前期费用及其他费用+管理费用+建设期资金成本

$$=91,501,587.42+3,614,312.69+846,531.51+6,412,581.59$$

$$=102,375,000.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

#### (6) 成新率的计算

对于使用、维护、保养情况正常或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物类固定资产采用年限法成新率，公式如下：

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

本工程配套泊位码头一起使用，经济寿命为 50 年，总体竣工达到预计可使用状态时间为 2022 年 5 月，已使用年限 1 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (50-1) / 50 \\ &= 98.00\% \end{aligned}$$

#### (7) 评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 102,375,000.00 \times 98.00\% \\ &= 100,327,500.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (五) 评估结果及增减值原因分析

截止日期：2023 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

项目名称	账面值		评估值	
	原值	净值	原值	净值
建筑物类固定资产	660,472,223.32	660,472,223.32	670,589,500.00	654,359,567.00

建筑物类固定资产账面值 660,472,223.32 元，评估值 654,359,567.00 元，评估减值 6,112,656.32 元，减值率 0.93%，减值原因系 2023 年 5 月模拟增资时根据 2022 年 11 月评估值入账未计提折旧所致。

#### 三、设备类固定资产

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

##### (一) 设备概况

设备账面原值 161,418.00 元，账面净值 161,418.00 元，包括电脑、空调等 50 项，均处于正常使用状态，维护保养良好。

## （二）评估方法

设备的评估一般采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

### 1、重置全价的确定

电脑、空调等的采购，一般不需安装或安装由售货方负责,通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

### 2、成新率的确定

成新率采用年限法计算，公式如下：

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

或

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

对于超期服役的设备，对于超期服役但仍正常使用的设备，本次评估根据现场勘查具体情况确定该类设备成新率不低于 15.00%。

## （三）举例：变频空调（电子设备评估明细表序号 4）

名称：变频空调

规格型号：KFR-35GW/BP3DN8Y-PH200大1.5匹智能

生产厂家：美的

数量：1台

账面原值：2,256.00元

账面净值：2,256.00元

购置及启用日期：2022年5月

账面价值系根据2022年11月30日评估值增资入账，增资前原入账金额为2,566.37元。

### 1、重置全价的确定

经网上查询，类似空调在评估基准日的含税价为2,699.00元/台，含运费及安装费用，则不含税重置全价为2,400.00元（百位取整）。

### 2、成新率的确定

空调经济使用年限为8年，现已使用1年，成新率计算公式如下：



$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (8 - 1) / 8 \times 100\% \\ &= 88.00\% \end{aligned}$$

### 3、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 2,400.00 \times 88.00\% \\ &= 2,112.00 \text{元} \end{aligned}$$

### (四) 评估结果及增减值原因分析

金额单位：人民币元

项目名称	账面值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
电子设备	161,418.00	161,418.00	218,500.00	147,466.00

设备类固定资产账面值 161,418.00 元，评估值 147,466.00 元，评估减值 13,952.00 元，减值率 8.64%，减值原因系 2023 年 5 月模拟增资时根据 2022 年 11 月评估值入账未计提折旧所致。

### 四、在建工程

在建工程账面值 224,252,390.63 元，分为两个部分，第一部分为钦州大榄坪南作业区 12#泊位事故受损码头水工工程，账面值 223,123,562.47 元，为原泊位水工（调整）、码头水工工程两项资产的一半扣减修复费用后的金额；第二部分包括边检口岸限定区域围网及执勤岗亭工程、清淤工程等，账面值 1,128,828.16 元，系根据已支付的合同金额或结算金额进行确认。

对于第一部分在建工程，根据 2023 年 9 月广西火天信工程管理咨询有限公司出具的《钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 12 号泊位受损段加固修复工程建设项目总概算》，含税修复金额为 1,451.16 万元，不含税修复金额为 13,368,380.03 元，约占该项资产受损前增资金额的 5.65%，对于受损的 12 号泊位码头水工工程，修复后无法延长或增加经济使用寿命，本次对于该项在建工程先参照建筑物类固定资产的评估方法计算出该项资产正常使用至评估基准日时的评估值，然后扣减修复费用后确定该项资产在受损状态下的评估值。

参照建筑物类固定资产的评估方法，12#泊位事故受损的码头水工工程受损前的评估值为 233,880,822.00 元，扣减受损位置的不含税修复金额 13,368,380.03 元后确认受损后该项资产的评估值为 220,512,441.97 元。

对于第二部分在建工程，属于合同类的资产，合同签订日期绝大部分为距基准日一年内签订，资产价格变动不大，以核实后的账面值确定评估值为 1,128,828.16 元。

综上，在建工程评估值为 221,641,270.13 元。

### 五、无形资产——土地使用权

#### (一) 评估范围

土地使用权原始入账价值 354,209,473.88 元，账面价值 354,209,473.88 元，共 3 宗土地，坐落于大榄坪南作业区内、友谊大道（原大榄坪二号路）南段西面，总面积 639,878.19 平方米，土地用途为港口码头用地，权利性质为出让。经现场勘查，委估宗地已进行投资开发，目前处于正常在用状态，开发程度为红线外五通、红线内场地平整。各宗土地登记状况如下表所示：

金额单位：人民币元、面积单位：平方米

权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
桂(2023)钦州市不动产权第0001271号	大榄坪南作业区内、友谊大道（原大榄坪二号路）南段西面	2015年2月	港口码头用地	2065年2月	五通一平	175,419.82	354,209,473.88	354,209,473.88
桂(2023)钦州市不动产权第0001270号		2015年2月	港口码头用地	2065年2月	五通一平	231,057.40		
桂(2023)钦州市不动产权第0001269号		2015年5月	港口码头用地	2065年5月	五通一平	233,400.97		
合计						639,878.19	354,209,473.88	354,209,473.88

土地使用权系海域换证而来，土地面积为换土地证后的面积，账面值系增资金额确定，增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，基准日后已变更到被评估单位名下，权证编号分别为“桂(2023)钦州市不动产权第0016451号”、“桂(2023)钦州市不动产权第0016450号”、“桂(2023)钦州市不动产权第0016449号”。

## （二）评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的宗地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点（用地性质）及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员经过实地勘察，认真分析调查收集至的资料。对于港口码头用地类型，经评估人员调查了解，近三年内与待估宗地同一供需圈的区域土地招拍挂交易案例较少，故不宜采用市场比较法进行评估；待估两宗土地位于钦州城区基准地价覆盖范围内，相关基准地价资料及修正体系资料可获取，但最新的钦州市基准地价基准日为2019年1月1日，距本次评估基准日已有4年，故不采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地所处区域市场上极少有类似土地出租和出售的情况，因此难以获得市场客观租金和市场售价，故无法采用收益还原法和剩余法进行评估；委估宗地的征地成本和有关税费资料容易收集调查得到，开发费用也能参照相应的资料计算得出，故可采用成本逼近法进行评估。

综上所述，在确定估价原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，采用成本逼近法进行评估。



成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

### （三）评估示例

桂（2023）钦州市不动产权第 0001269 号[基准日后已变更权利人，新权证编号为“桂（2023）钦州市不动产权第 0016449 号”]（土地使用权评估明细表序号 3）

#### 1、影响地价个别因素说明

对待估宗地有较大影响的个别因素主要有：位置、面积、用途、形状、容积率、地形地势、地质、宗地基础设施条件以及评估对象现状利用或规划利用等。根据本次评估的目的，结合评估人员现场勘察的评估对象的用地情况，对评估对象的个别因素说明如下：

（1）位置：大榄坪南作业区内、友谊大道（原大榄坪二号路）南段西面；

（2）面积：233,400.97 平方米；

（3）用途：港口码头用地；

（4）性质：出让；

（5）地形地势：平坦；

（6）地质：基本无地震、泥石流、洪涝、地面沉降、固体废物、水土流失等不良地质现象，宗地自然灾害危害程度较小；

（7）宗地基础设施条件：宗地外“五通”，宗地内“场地平整”；

（8）评估对象现状利用：已开发利用；

（9）宗地规划条件：无特别规划；

（10）土地使用年限

根据提供的“桂（2023）钦州市不动产权第 0016449 号”不动产权证记载：土地使用期限至 2065 年 5 月 13 日止，至评估基准日，剩余土地使用年限为 41.98 年。

（11）地价影响因素分析

待估宗地规模较大，地势已平整，地质条件良好，权利状况完整，这些因素有利于地价的保值增值。

#### 2、测算过程

参照《中华人民共和国土地管理法》有关规定并结合广西壮族自治区及钦州市颁布的各项文件为依据。根据成本逼近法测算地价的步骤，其各项费用如下：

##### ①土地取得费

根据财政部、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》（2018 年 5 月 1 日实施），防城港市海城区等别属于五等，海域使用金征收标准 100 元/平方米。

##### ②相关税费

根据广西壮族自治区物价局、财政厅《关于下达全区土地行政系统行政事业性收费项目和标准的通知》（桂价涉字[1994]210号）规定，权属调查地籍测绘费按征地面积 0.25 元/平方米计算。

各种税费小计：（1）+（2）=100.25 元/平方米

### ③土地开发费

根据待估宗地设定的开发程度，参照钦州基准地价信息，结合待估宗地实际情况，评估对象所在区域内的土地开发平均成本费用如下：

开发程度	通上水	通下水	通电	通路	通讯	土地平整（含吹填成本）	合计
平均值	15.80	15.60	28.10	37.60	16.60	250	363.70

土地平整（含吹填成本）系根据目标地块原吹填工程评估计算的平均单价综合考虑确定。

### ④投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地的特点，调查确定待估宗地土地开发周期为两年，参照评估基准日执行的全国银行间同业拆借中心发布的五年期贷款市场报价利率（LPR）4.30%计算，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为均匀分期投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及税费} \times [(1 + 4.30\%)^2 - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + 4.30\%)^{2/2} - 1] \\ &= 100.25 \times [(1 + 4.30\%)^2 - 1] + 363.70 \times [(1 + 4.30\%)^{2/2} - 1] \\ &= 24.45 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

### ⑤投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，参照《企业绩效评价标准值 2023》港口业全行业百元收入支付的成本费用平均值计算确定成本费用利润率平均值为 5.15%。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息}) \times \text{利润率} \\ &= (100.25 + 363.70 + 24.45) \times 5.15\% \\ &= 25.15 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

### ⑥土地成本价格

$$\begin{aligned} \text{成本价格} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) \\ &= 100 + 0.25 + 368.30 + 24.45 + 25.15 \\ &= 513.55 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

### ⑦土地增值收益

土地增值收益是土地因改变用途或进行土地开发、达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额，即成交价减成本价。集体土地被国家征用后，由于土地用途的改变和土地使用方式的改变，土地价格往往会成倍增长。根据当地征地成本和地价水平之间的关系，考虑待估宗地特殊的地



理位置及其他情况，综合确定土地增值收益率为 15.00%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= 513.55 \times 15.00\% \\ &= 77.03 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

⑧待估宗地使用年期修正

当土地成本加上土地增值收益后，即为有效出让年限的出让地价格，年期修正系数公式如下：

$$K = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：K——使用年限修正系数

r——土地还原利率

m——评估对象的剩余土地使用年期

n——对应用途的最高出让年限

其中 r 参考基准地价文件，土地还原利率取 6.32%。

评估对象主要用途土地剩余使用年期为 41.98 年，对应港口码头用地的最高出让年限为 50 年，根据上述公式计算，评估对象的土地使用年期修正系数为：

$$\begin{aligned} \text{土地使用年期修正系数} &= [1 - 1 / (1 + 6.32\%)^{41.98}] / [1 - 1 / (1 + 6.32\%)^{50}] \\ &= 0.9689 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地使用权价值} &= (513.55 + 77.03) \times 0.9689 \\ &= 572.21 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

⑨区位及个别因素修正

上述为成本逼近法计算得出的评估对象所在区域平均地价，评估对象地价还需要根据宗地所在区域内的位置和自身条件，进行区位及个别因素修正。参考基准地价修正体系，区位及个别因素修正系数如下：

	区位因素	条件说明		修正系数
商服繁华度	距商服中心距离（米）	> 1600	劣	-0.0089
交通条件	道路类型	支路	较劣	-0.0036
	距公交站点距离（米）	> 1500	劣	-0.0078
基础公用设施状况	供水状况	一般	一般	0.0000
	排水状况	一般	一般	0.0000
	供气状况	差	差	-0.0017
	供电状况	一般	一般	0.0000
	电讯状况	一般	一般	0.0000
环境条件	绿地覆盖度（%）	< 15	劣	-0.0064
	大气污染	较重污染	较劣	-0.0018
	噪音污染	较重污染	较劣	-0.0018
城市规划	用地规划	一般规划功能区	一般	0.0000

区位因素		条件说明		修正系数	
	道路规划	支路	较差	-0.0017	
区域因素修正系数				-3.37%	
个别因素	宗地面积修正	面积对土地利用无不良影响		一般	1.00
	宗地形状修正	形状对土地利用无不良影响		一般	1.00

则采用成本逼近法评估得到待估宗地的土地使用权价值为：

$$\text{宗地单价} = 572.21 \times (1 - 3.37\%) \times 1.00 \times 1.00$$

$$= 552.93 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{含契税的土地单价} = 552.93 \times (1 + 3\%)$$

$$= 569.52 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地总价} = 569.52 \times 233,400.97$$

$$= 132,926,520.43 \text{ 元}$$

#### (四) 评估结果及增减值原因分析

经评定估算，土地使用权于评估基准日 2023 年 5 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%
土地使用权	354,209,473.88	364,134,827.93	2.80

土地使用权账面值 354,209,473.88 元，评估值 364,134,827.93 元，评估增值 9,925,354.05 元，增值率 2.80%，2023 年 5 月模拟增资时根据 2022 年 11 月填海造地类型海域使用权、吹填工程及补交的土地出让金评估值入账，更换土地证全部注入金港码头公司后按土地使用权评估后略有差异。

## 六、无形资产——海域使用权

### (一) 概况

无形资产原始入账金额 48,241.54 元，账面值 48,241.54 元，为 1 宗海域使用权，权证编号为“桂（2023）钦州市不动产权第 0006793 号”，宗海面积 260,715.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，取得日期为 2015 年 2 月 11 日，终止日期为 2065 年 2 月 10 日，用于钦州港大榄坪作业区大榄坪南作业区 12、13 号泊位工程建设及经营，无他项权利情况。

账面值系增资金额确定，增资前证载权利人为广西北部湾国际港务集团有限公司，基准日后已变更到被评估单位名下，权证编号分别为“桂（2023）钦州市不动产权第 0017487 号”。

### (二) 清查过程

评估人员收集了海域使用权证书，确认其权属清晰，对相关海域进行现场勘察，确认其海域范围。

### (三) 评估方法



对于按年缴纳海域使用金的海域使用权，每缴纳一年的海域使用金，即取得海域一年的使用权益，其价值体现在产权人有权利正常缴纳剩余年期的海域使用金并以此获得使用带来的收益。因此，对于该类型海域使用权价值，可将使用该海域取得的投资利润进行年金化计算，基本公式如下：

$$P = A/r \times K$$

式中：P——海域价格；

A——投资利润；

r——海域还原利率；

K——海域使用年期调整系数；

其中： $K = 1 - 1/(1+r)^m$

m——海域剩余使用年限。

#### （四）评估过程

##### 1、投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，参照《企业绩效评价标准值 2023》港口业全行业百元收入支付的成本费用平均值计算确定成本费用利润率平均值为 5.15%作为本次海域使用权估值的投资利润率，该利润率口径为税前口径，调整为税后口径为 5.15% × (1-25%) = 3.86%。

其计算基数为每年支付海域使用金，根据财政部、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》（2018年5月1日实施），海域等级属于五等，港池、蓄水用海方式海域使用金标准为 0.32 元/平方米/年，则每年支付的海域使用金为 260,715.00 × 0.32 = 83,428.80 元，则年投资利润 = 83,428.80 × 3.86% = 3,220.35 元。

##### 2、海域还原利率

参考《钦州市基准地价修正体系》土地还原利率 6.32%确定。

##### 3、海域使用年期调整系数

年限修正系数如下：

$$K = 1 - 1/(1+r)^m$$

根据上述公式及还原利率，该海域已使用 8.30 年，剩余使用年限为 41.70 年，测算得出年期修正系数为 0.9223。

##### 4、海域使用权评估值计算

$$P = A/r \times K$$

$$= 3,220.35/6.32\% \times 0.9223$$

=46,995.71 元

### (五) 评估结果及增减值原因分析

截止日期：2023 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
海域使用权	48,241.54	46,995.71	-1,245.83	-2.58

海域使用权账面值 48,241.54 元，评估值 46,995.71 元，评估减值 1,245.83 元，减值率 2.58%，2023 年 5 月模拟增资时根据 2022 年 11 月海域使用权评估值入账，减值原因主要系剩余使用年限比上一个基准日短所致。

### 七、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 7,339,530.00 元，系模拟的 2022 年度、2023 年 1 至 5 月钦州大榄坪南 12、13#泊位经营状况造成的亏损额计算的可抵扣暂时性差异。

本次模拟的递延所得税资产系资产注入被评估单位前发生，在实际交割时并不能在被评估单位中递延抵扣，亏损主体仍为原单位，因此确认评估值为 0.00 元。

### 八、负债

#### 1、应付账款

应付账款账面值 48,095,234.40 元，系暂估的引堤西侧用海场地平整及进港道路扩建工程工程款等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，核对了有关合同，单据等资料，以核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 48,095,234.40 元。

#### 2、其他应付款

其他应付款账面值 111,084,115.00 元，系模拟基准日后增资时资产开票未进入权益部分的增值税进项税额，评估人员查阅核对了增资涉及的评估报告、发票等材料，以核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 111,084,115.00 元。

#### 3、长期借款

长期借款账面金额 200,000,000.00 元，共 2 笔，放款机构为中国建设银行股份有限公司钦州分行，评估人员核对了明细账与总账的一致性，核对了有关借款合同等资料，同时关注企业借款的保证方式，以核实后的账面值确定评估值。

长期借款评估值为 200,000,000.00 元。

### 九、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，金港码头公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 996,782,584.97 元。



### 第三部分 收益法评估技术说明

#### 一、评估对象

本次评估对象为金港码头公司股东全部权益价值。

#### 二、收益法的应用前提、选择的理由和思路

##### （一）收益法的定义和原理

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

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

##### （二）收益法的应用前提

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

##### （三）收益法选择的理由和依据

评估人员在对标的资产总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，被评估单位具备持续经营的条件，所处的行业也处于稳定发展的阶段，符合上述收益法应用前提，本次被评估单位股东全部权益评估适宜采用收益法。

##### （四）收益法的评估思路

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

- 1、对纳入模拟报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。
- 2、将纳入模拟报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

- 3、由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的股东全部权益价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流量折现模型。

#### 三、收益法计算公式及各项参数

##### （一）收益法的计算公式

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

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P——经营性资产价值；

r——折现率；

i——预测年度；

$F_i$ ——第 i 年净现金流量；

n——预测第末年。

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

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

## （二）收益期

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

金港码头公司成立于 2023 年 4 月，营业执照营业期限为长期，拟置入的资产已于 2022 年验收运营。本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2023 年 5 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2023 年 6 月至 2036 年采用详细预测，因此我们假定 2037 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2036 年的水平。选择详细预测期为 14 年的考虑如下：

- 1、建设期借款归还期限；
- 2、资产模拟置入产生的进项税额在未来抵扣期限；
- 3、营运资金达到稳定不需投入的期限。

## （三）未来收益的确定

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

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

## （四）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率的确定为资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = r_f + B_L \times ERP + r_c$$

其中： $r_f$ ——无风险利率



$B_L$ ——股权系统性风险调整系数

$ERP$ ——市场风险溢价

$r_c$ ——特定风险报酬率。

#### (五) 溢余资产及非经营资产价值的确定

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

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

### 四、收益预测的假设条件

#### (一) 基本假设

##### 1、持续经营假设

即假定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，继续提供原有服务或类似服务；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去进行的。

##### 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；

3、企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

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

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

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

7、每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

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

9、本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续。

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

## 五、宏观及行业分析

### （一）影响企业经营的宏观、区域经济因素

#### 1、国家宏观经济形势

2022年全年国内生产总值1210207亿元，比上年增长3.0%。其中，第一产业增加值88345亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值483164亿元，增长3.8%；第三产业增加值638698亿元，增长2.3%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.9%，第三产业增加值比重为52.8%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长1.0个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.5个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.5个百分点。全年人均国内生产总值85698元，比上年增长3.0%。国民总收入1197215亿元，比上年增长2.8%。全员劳动生产率为152977元/人，比上年提高4.2%。

#### （1）农业

全年粮食种植面积11833万公顷，比上年增加70万公顷。其中，稻谷种植面积2945万公顷，减少47万公顷；小麦种植面积2352万公顷，减少5万公顷；玉米种植面积4307万公顷，减少25万公顷；大豆种植面积1024万公顷，增加183万公顷。棉花种植面积300万公顷，减少3万公顷。油料种植面积1314万公顷，增加4万公顷。糖料种植面积147万公顷，增加1万公顷。

全年粮食产量68653万吨，比上年增加368万吨，增产0.5%。其中，夏粮产量14740万吨，增产1.0%；早稻产量2812万吨，增产0.4%；秋粮产量51100万吨，增产0.4%。



全年谷物产量63324万吨，比上年增产0.1%。其中，稻谷产量20849万吨，减产2.0%；小麦产量13772万吨，增产0.6%；玉米产量27720万吨，增产1.7%。大豆产量2028万吨，增产23.7%。

全年棉花产量598万吨，比上年增产4.3%。油料产量3653万吨，增产1.1%。糖料产量11444万吨，减产0.1%。茶叶产量335万吨，增产5.7%。

全年猪牛羊禽肉产量9227万吨，比上年增长3.8%。其中，猪肉产量5541万吨，增长4.6%；牛肉产量718万吨，增长3.0%；羊肉产量525万吨，增长2.0%；禽肉产量2443万吨，增长2.6%。禽蛋产量3456万吨，增长1.4%。牛奶产量3932万吨，增长6.8%。年末生猪存栏45256万头，比上年末增长0.7%；全年生猪出栏69995万头，比上年增长4.3%。

全年水产品产量6869万吨，比上年增长2.7%。其中，养殖水产品产量5568万吨，增长3.2%；捕捞水产品产量1301万吨，增长0.4%。

全年木材产量10693万立方米，比上年下降7.7%。

全年新增耕地灌溉面积78万公顷，新增高效节水灌溉面积161万公顷。

## （2）工业和建筑业

全年全部工业增加值401644亿元，比上年增长3.4%。规模以上工业增加值增长3.6%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长3.3%；股份制企业增长4.8%，外商及港澳台商投资企业下降1.0%；私营企业增长2.9%。分门类看，采矿业增长7.3%，制造业增长3.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.0%。

全年全部工业增加值401644亿元，比上年增长3.4%。规模以上工业增加值增长3.6%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长3.3%；股份制企业增长4.8%，外商及港澳台商投资企业下降1.0%；私营企业增长2.9%。分门类看，采矿业增长7.3%，制造业增长3.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.0%。

年末全国发电装机容量256405万千瓦，比上年末增长7.8%。其中，火电装机容量133239万千瓦，增长2.7%；水电装机容量41350万千瓦，增长5.8%；核电装机容量5553万千瓦，增长4.3%；并网风电装机容量36544万千瓦，增长11.2%；并网太阳能发电装机容量39261万千瓦，增长28.1%。

全年规模以上工业企业利润84039亿元，比上年下降4.0%。分经济类型看，国有控股企业利润23792亿元，比上年增长3.0%；股份制企业61611亿元，下降2.7%，外商及港澳台商投资企业20040亿元，下降9.5%；私营企业26638亿元，下降7.2%。分门类看，采矿业利润15574亿元，比上年增长48.6%；制造业64150亿元，下降13.4%；电力、热力、燃气及水生产和供应业4315亿元，增长41.8%。全年规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为84.72元，比上年增加0.91元；营业收入利润率为6.09%，下降0.64个百分点。年末规模以上工业企业资产负债率为56.6%，比上年末上升0.3个百分点。全年全国工业产能利用率为75.6%。

全年建筑业增加值83383亿元，比上年增长5.5%。全国具有资质等级的总承包和



专业承包建筑业企业利润8369亿元，比上年下降1.2%，其中国有控股企业3922亿元，增长8.4%。

### （3）服务业

全年批发和零售业增加值114518亿元，比上年增长0.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值49674亿元，下降0.8%；住宿和餐饮业增加值17855亿元，下降2.3%；金融业增加值96811亿元，增长5.6%；房地产业增加值73821亿元，下降5.1%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值47934亿元，增长9.1%；租赁和商务服务业增加值39153亿元，增长3.4%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长2.7%，利润总额增长8.5%。

全年货物运输总量506亿吨，货物运输周转量226122亿吨公里。全年港口完成货物吞吐量157亿吨，比上年增长0.9%，其中外贸货物吞吐量46亿吨，下降1.9%。港口集装箱吞吐量29587万标准箱，增长4.7%。

全年旅客运输总量56亿人次，比上年下降32.7%。旅客运输周转量12921亿人公里，下降34.6%。

年末全国民用汽车保有量31903万辆（包括三轮汽车和低速货车719万辆），比上年末增加1752万辆，其中私人汽车保有量27873万辆，增加1627万辆。民用轿车保有量17740万辆，增加1003万辆，其中私人轿车保有量16685万辆，增加954万辆。

全年完成邮政行业业务总量14317亿元，比上年增长4.5%。邮政业全年完成邮政函件业务9.4亿件，包裹业务0.2亿件，快递业务量1105.8亿件，快递业务收入10567亿元。全年完成电信业务总量17498亿元，比上年增长21.3%。年末移动电话基站数1083万个，其中4G基站603万个，5G基站231万个。全国电话用户总数186286万户，其中移动电话用户168344万户。移动电话普及率为119.2部/百人。固定互联网宽带接入用户58965万户，比上年末增加5386万户，其中100M速率及以上的宽带接入用户55380万户，增加5513万户。蜂窝物联网终端用户18.45亿户，增加4.47亿户。互联网上网人数10.67亿人，其中手机上网人数10.65亿人。互联网普及率为75.6%，其中农村地区互联网普及率为61.9%。全年移动互联网用户接入流量2618亿GB，比上年增长18.1%。全年软件和信息技术服务业完成软件业务收入108126亿元，按可比口径计算，比上年增长11.2%。

### （4）国内贸易

全年社会消费品零售总额439733亿元，比上年下降0.2%。按经营地统计，城镇消费品零售额380448亿元，下降0.3%；乡村消费品零售额59285亿元，与上年基本持平。按消费类型统计，商品零售额395792亿元，增长0.5%；餐饮收入额43941亿元，下降6.3%。

全年限额以上单位商品零售额中，粮油、食品类零售额比上年增长8.7%，饮料类增长5.3%，烟酒类增长2.3%，服装、鞋帽、针纺织品类下降6.5%，化妆品类下降4.5%，金银珠宝类下降1.1%，日用品类下降0.7%，家用电器和音像器材类下降3.9%，中西药



品类增长12.4%，文化办公用品类增长4.4%，家具类下降7.5%，通讯器材类下降3.4%，石油及制品类增长9.7%，汽车类增长0.7%，建筑及装潢材料类下降6.2%。

全年实物商品网上零售额119642亿元，按可比口径计算，比上年增长6.2%，占社会消费品零售总额的比重为27.2%。

#### （5）固定资产投资

全年全社会固定资产投资579556亿元，比上年增长4.9%。固定资产投资（不含农户）572138亿元，增长5.1%。在固定资产投资（不含农户）中，分区域看，东部地区投资增长3.6%，中部地区投资增长8.9%，西部地区投资增长4.7%，东北地区投资增长1.2%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资14293亿元，比上年增长0.2%；第二产业投资184004亿元，增长10.3%；第三产业投资373842亿元，增长3.0%。民间固定资产投资310145亿元，增长0.9%。基础设施投资增长9.4%。社会领域投资增长10.9%。

全年房地产开发投资132895亿元，比上年下降10.0%。其中住宅投资100646亿元，下降9.5%；办公楼投资5291亿元，下降11.4%；商业营业用房投资10647亿元，下降14.4%。年末商品房待售面积56366万平方米，比上年末增加5343万平方米，其中商品住宅待售面积26947万平方米，增加4186万平方米。

全年全国各类棚户区改造开工134万套，基本建成181万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集265万套（间）。全年全国新开工改造城镇老旧小区5.25万个，涉及居民876万户。

#### （6）对外经济

全年货物进出口总额420678亿元，比上年增长7.7%。其中，出口239654亿元，增长10.5%；进口181024亿元，增长4.3%。货物进出口顺差58630亿元，比上年增加15330亿元。对“一带一路”沿线国家进出口总额138339亿元，比上年增长19.4%。其中，出口78877亿元，增长20.0%；进口59461亿元，增长18.7%。对《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）其他成员国进出口额129499亿元，比上年增长7.5%。

全年服务进出口总额59802亿元，比上年增长12.9%。其中，服务出口28522亿元，增长12.1%；服务进口31279亿元，增长13.5%。服务进出口逆差2757亿元。

全年外商直接投资新设立企业38497家，比上年下降19.2%。实际使用外商直接投资金额12327亿元，增长6.3%，折1891亿美元，增长8.0%。其中“一带一路”沿线国家对华直接投资（含通过部分自由港对华投资）新设立企业4519家，下降15.3%；对华直接投资金额891亿元，增长17.2%，折137亿美元，增长18.6%。全年高技术产业实际使用外资4449亿元，增长28.3%，折683亿美元，增长30.9%。

全年对外非金融类直接投资额7859亿元，比上年增长7.2%，折1169亿美元，增长2.8%。其中，对“一带一路”沿线国家非金融类直接投资额1410亿元，增长7.7%，折



210亿美元，增长3.3%。

全年对外承包工程完成营业额10425亿元，比上年增长4.3%，折1550亿美元，与上年基本持平。其中，对“一带一路”沿线国家完成营业额849亿美元，下降5.3%，占对外承包工程完成营业额比重为54.8%。对外劳务合作派出各类劳务人员26万人。

#### (7) 财政金融

全年全国一般公共预算收入203703亿元，比上年增长0.6%；其中税收收入166614亿元，下降3.5%。全国一般公共预算支出260609亿元，比上年增长6.1%。全年新增减税降费及退税缓税缓费超4.2万亿元，其中累计退到纳税人账户的增值税留抵退税款2.46万亿元，新增减税降费超1万亿元，办理缓税缓费超7500亿元。

年末广义货币供应量（M2）余额266.4万亿元，比上年末增长11.8%；狭义货币供应量（M1）余额67.2万亿元，增长3.7%；流通中货币（M0）余额10.5万亿元，增长15.3%。

全年社会融资规模增量32.0万亿元，按可比口径计算，比上年多0.7万亿元。年末社会融资规模存量344.2万亿元，按可比口径计算，比上年末增长9.6%，其中对实体经济发放的人民币贷款余额212.4万亿元，增长10.9%。年末全部金融机构本外币各项存款余额264.4万亿元，比年初增加25.9万亿元，其中人民币各项存款余额258.5万亿元，增加26.3万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额219.1万亿元，增加20.6万亿元，其中人民币各项贷款余额214.0万亿元，增加21.3万亿元。人民币普惠金融贷款余额32.1万亿元，增加5.6万亿元。

年末主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额267195亿元，比年初增加24702亿元。全部金融机构人民币消费贷款余额560361亿元，增加11522亿元。其中，住户短期消费贷款余额93473亿元，减少90亿元；住户中长期消费贷款余额466888亿元，增加11613亿元。

全年沪深交易所A股累计筹资15109亿元，比上年减少1634亿元。沪深交易所首次公开发行上市A股341只，筹资5704亿元，比上年增加353亿元，其中科创板股票123只，筹资2520亿元；沪深交易所A股再融资（包括公开增发、定向增发、配股、优先股、可转债转股）9405亿元，减少1986亿元。北京证券交易所公开发行股票83只，筹资164亿元。全年各类主体通过沪深北交易所发行债券（包括公司债券、资产支持证券、国债、地方政府债券和政策性银行债券）筹资64494亿元，其中沪深交易所共发行上市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）13只，募集资金419亿元。全国中小企业股份转让系统挂牌公司6580家，全年挂牌公司累计股票筹资232亿元。

全年发行公司信用类债券13.7万亿元，比上年减少1.0万亿元。

全年保险公司原保险保费收入46957亿元，按可比口径计算，比上年增长4.6%。其中，寿险业务原保险保费收入24519亿元，健康险和意外伤害险业务原保险保费收入9726亿元，财产险业务原保险保费收入12712亿元。支付各类赔款及给付15485亿元。



其中，寿险业务给付3791亿元，健康险和意外伤害险业务赔款及给付3937亿元，财产险业务赔款7757亿元。

#### (8) 居民收入消费和社会保障

全年全国居民人均可支配收入36883元，比上年增长5.0%，扣除价格因素，实际增长2.9%。全国居民人均可支配收入中位数31370元，增长4.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入49283元，比上年增长3.9%，扣除价格因素，实际增长1.9%。城镇居民人均可支配收入中位数45123元，增长3.7%。农村居民人均可支配收入20133元，比上年增长6.3%，扣除价格因素，实际增长4.2%。农村居民人均可支配收入中位数17734元，增长4.9%。城乡居民人均可支配收入比值为2.45，比上年缩小0.05。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入8601元，中间偏下收入组人均可支配收入19303元，中间收入组人均可支配收入30598元，中间偏上收入组人均可支配收入47397元，高收入组人均可支配收入90116元。全国农民工人均月收入4615元，比上年增长4.1%。全年脱贫县农村居民人均可支配收入15111元，比上年增长7.5%，扣除价格因素，实际增长5.4%。

全年全国居民人均消费支出24538元，比上年增长1.8%，扣除价格因素，实际下降0.2%。其中，人均服务性消费支出10590元，比上年下降0.5%，占居民人均消费支出的比重为43.2%。按常住地分，城镇居民人均消费支出30391元，增长0.3%，扣除价格因素，实际下降1.7%；农村居民人均消费支出16632元，增长4.5%，扣除价格因素，实际增长2.5%。全国居民恩格尔系数为30.5%，其中城镇为29.5%，农村为33.0%。

年末全国参加城镇职工基本养老保险人数50349万人，比上年末增加2275万人。参加城乡居民基本养老保险人数54952万人，增加155万人。参加基本医疗保险人数134570万人，其中参加职工基本医疗保险人数36242万人，参加城乡居民基本医疗保险人数98328万人。参加失业保险人数23807万人，增加849万人。年末全国领取失业保险金人数297万人。参加工伤保险人数29111万人，增加825万人，其中参加工伤保险的农民工9127万人，增加41万人。参加生育保险人数24608万人，增加856万人。年末全国共有683万人享受城市最低生活保障，3349万人享受农村最低生活保障，435万人享受农村特困人员救助供养，全年临时救助1083万人次。全年领取国家定期抚恤金、定期生活补助金的退役军人和其他优抚对象827万人。

年末全国共有各类提供住宿的民政服务机构4.3万个，其中养老机构4.0万个，儿童福利和救助保护机构899个。民政服务床位849.1万张，其中养老服务床位822.3万张，儿童福利和救助保护机构床位10.0万张。年末共有社区服务中心2.9万个，社区服务站50.9万个。

#### (9) 科学技术和教育

全年研究与试验发展(R&D)经费支出30870亿元，比上年增长10.4%，与国内生产总值之比为2.55%，其中基础研究经费1951亿元。国家自然科学基金共资助5.19万个



项目。截至年末，正在运行的国家重点实验室533个，纳入新序列管理的国家工程研究中心191个，国家企业技术中心1601家，大众创业万众创新示范基地212家。国家科技成果转化引导基金累计设立36支子基金，资金总规模624亿元。国家级科技企业孵化器1425家，国家备案众创空间2441家。全年授予专利权432.3万件，比上年下降6.0%；PCT专利申请受理量7.4万件。截至年末，有效专利1787.9万件，其中境内有效发明专利328.0万件。每万人口高价值发明专利拥有量9.4件。全年商标注册617.7万件，比上年下降20.2%。全年共签订技术合同77万项，技术合同成交金额47791亿元，比上年增长28.2%。我国公民具备科学素质的比例达到12.93%。

全年成功完成62次宇航发射。问天实验舱、梦天实验舱发射成功，神舟十四号、十五号等任务相继实施，中国空间站全面建成。嫦娥五号发现月球新矿物“嫦娥石”。句芒号陆地生态系统碳监测卫星、大气环境监测卫星成功发射运行。长征八号运载火箭实现一箭22星发射。第三艘航空母舰福建舰下水。国产C919大型客机获得型号合格证并交付首架。投入商业运行的华龙一号自主三代核电机组保持安全稳定运行。

年末全国共有国家质检中心869家。全国现有产品质量、体系和服务认证机构1128个，累计完成对94万家企业的认证。全年制定、修订国家标准2266项，其中新制定1382项。全年制造业产品质量合格率为93.29%。

全年研究生教育招生124.2万人，在学研究生365.4万人，毕业生86.2万人。普通、职业本专科招生1014.5万人，在校生3659.4万人，毕业生967.3万人。中等职业教育招生650.7万人，在校生1784.7万人，毕业生519.2万人。普通高中招生947.5万人，在校生2713.9万人，毕业生824.1万人。初中招生1731.4万人，在校生5120.6万人，毕业生1623.9万人。普通小学招生1701.4万人，在校生10732.0万人，毕业生1740.6万人。特殊教育招生14.6万人，在校生91.9万人，毕业生15.9万人。学前教育在园幼儿4627.5万人。九年义务教育巩固率为95.5%，高中阶段毛入学率为91.6%。

#### （10）文化旅游、卫生健康和体育

年末全国文化和旅游系统共有艺术表演团体2023个。全国共有公共图书馆3303个，总流通72375万人次；文化馆3503个。有线电视实际用户1.99亿户，其中有有线数字电视实际用户1.90亿户。年末广播节目综合人口覆盖率为99.6%，电视节目综合人口覆盖率为99.8%。全年生产电视剧160部5283集，电视动画片89094分钟。全年生产故事影片380部，科教、纪录、动画和特种影片105部。出版各类报纸266亿份，各类期刊20亿册，图书114亿册（张），人均图书拥有量8.09册（张）。年末全国共有档案馆4136个，已开放各类档案20886万卷（件）。全年全国规模以上文化及相关产业企业营业收入121805亿元，按可比口径计算，比上年增长0.9%。

全年国内游客25.3亿人次，比上年下降22.1%。其中，城镇居民游客19.3亿人次，下降17.7%；农村居民游客6.0亿人次，下降33.5%。国内旅游收入20444亿元，下降30.0%。其中，城镇居民游客花费16881亿元，下降28.6%；农村居民游客花费3563亿元，下降



35.8%。

年末全国共有医疗卫生机构103.3万个，其中医院3.7万个，在医院中有公立医院1.2万个，民营医院2.5万个；基层医疗卫生机构98.0万个，其中乡镇卫生院3.4万个，社区卫生服务中心（站）3.6万个，门诊部（所）32.1万个，村卫生室58.8万个；专业公共卫生机构1.3万个，其中疾病预防控制中心3385个，卫生监督所（中心）2796个。年末卫生技术人员1155万人，其中执业医师和执业助理医师440万人，注册护士520万人。医疗卫生机构床位975万张，其中医院766万张，乡镇卫生院145万张。全年总诊疗人次84.0亿人次，出院人数2.5亿人。

年末全国共有体育场地422.7万个，体育场地面积37.0亿平方米，人均体育场地面积2.62平方米。全年我国运动员在15个运动大项中获得93个世界冠军，共创11项世界纪录。在北京第24届冬奥会上，我国运动员共获得9枚金牌，奖牌总数15枚。全年我国残疾人运动员在5项国际赛事中获得41个世界冠军。在北京第13届冬残奥会上，我国运动员共获得18枚金牌，奖牌总数61枚，位列冬残奥会金牌榜和奖牌榜双第一位。

#### （11）资源、环境和应急管理

全年全国国有建设用地供应总量76.6万公顷，比上年增长10.9%。其中，工矿仓储用地19.8万公顷，增长13.2%；房地产用地11.0万公顷，下降19.4%；基础设施用地45.8万公顷，增长20.7%。

全年水资源总量26634亿立方米。全年总用水量5997亿立方米，比上年增长1.3%。其中，生活用水下降0.5%，工业用水下降7.7%，农业用水增长3.7%，人工生态环境补水增长8.3%。万元国内生产总值用水量53立方米，下降1.6%。万元工业增加值用水量27立方米，下降10.8%。人均用水量425立方米，增长1.3%。

全年完成造林面积383万公顷，其中人工造林面积120万公顷，占全部造林面积的31.4%。种草改良面积321万公顷。截至年末，国家公园5个。新增水土流失治理面积6.3万平方公里。

全年能源消费总量54.1亿吨标准煤，比上年增长2.9%。煤炭消费量增长4.3%，原油消费量下降3.1%，天然气消费量下降1.2%，电力消费量增长3.6%。煤炭消费量占能源消费总量的56.2%，比上年上升0.3个百分点；天然气、水电、核电、风电、太阳能发电等清洁能源消费量占能源消费总量的25.9%，上升0.4个百分点。重点耗能工业企业单位电石综合能耗下降1.6%，单位合成氨综合能耗下降0.8%，吨钢综合能耗上升1.7%，单位电解铝综合能耗下降0.4%，每千瓦时火力发电标准煤耗下降0.2%。全国万元国内生产总值二氧化碳排放下降0.8%。

全年近岸海域海水水质达到国家一、二类海水水质标准的面积占81.9%，三类海水占4.1%，四类、劣四类海水占14.0%。

在开展城市区域声环境监测的320个城市中，全年昼间声环境质量好的城市占5.0%，较好的占66.3%，一般的占27.2%，较差的占1.2%，差的占0.3%。

全年平均气温为10.51℃，比上年下降0.02℃。共有4个台风登陆。

全年农作物受灾面积1207万公顷，其中绝收135万公顷。全年因洪涝和地质灾害造成直接经济损失1303亿元，因干旱灾害造成直接经济损失513亿元，因低温冷冻和雪灾造成直接经济损失125亿元，因海洋灾害造成直接经济损失24亿元。全年大陆地区共发生5.0级以上地震27次，造成直接经济损失224亿元。全年共发生森林火灾709起，受害森林面积约0.5万公顷。

全年各类生产安全事故共死亡20963人。工矿商贸企业就业人员10万人生产安全事故死亡人数1.097人，比上年下降20.2%；煤矿百万吨死亡人数0.054人，上升22.7%。道路交通事故万车死亡人数1.46人，下降7.0%。

## 2、地区经济形势

全年全区生产总值（GDP）26300.87亿元，按可比价计算，比上年增长2.9%。其中，第一产业增加值4269.81亿元，增长5.0%；第二产业增加值8938.57亿元，增长3.2%；第三产业增加值13092.49亿元，增长2.0%。第一、二、三产业增加值占地区生产总值的比重分别为16.2%、34.0%和49.8%，对经济增长的贡献率分别为28.6%、35.6%和35.8%。按常住人口计算，全年人均地区生产总值52164元，比上年增长2.6%。

### （1）农业

全年粮食种植面积2829.3千公顷，比上年增加6.4千公顷。甘蔗种植面积847.95千公顷，减少9.87千公顷。油料种植面积265.58千公顷，减少1.47千公顷。蔬菜种植面积1653.69千公顷，增加57.36千公顷。木薯种植面积155.54千公顷，减少9.95千公顷。果园面积1405.35千公顷，增加16.03千公顷。茶园面积102.51千公顷，增加6.4千公顷。

全年粮食总产量1393.1万吨，比上年增加6.6万吨，增产0.5%。其中，春收粮食产量27.6万吨，增产3.7%；早稻产量480.4万吨，增产0.1%；秋粮产量885.1万吨，增产0.6%。谷物产量1312.2万吨，增产0.4%。其中，稻谷产量1028.1万吨，增产1.0%；玉米产量280.4万吨，减产1.7%。

全年油料产量76.48万吨，比上年增产0.8%。

甘蔗产量7116.54万吨，减产3.4%。蔬菜产量(含食用菌)4236.52万吨，增产4.7%。园林水果产量3080.07万吨，增产10.1%。

全年猪牛羊禽肉产量445.98万吨，比上年增长3.1%。其中，猪肉产量262.65万吨，增长7.1%；牛肉产量14.94万吨，增长6.5%；羊肉产量4.31万吨，增长7.4%；禽肉产量164.08万吨，下降3.0%。禽蛋产量29.32万吨，增长8.3%；牛奶产量13.12万吨，增长0.3%。全年生猪出栏3347.44万头，比上年增长7.5%。年末生猪存栏2219.70万头，比上年末增长4.3%。蚕茧产量43.71万吨，比上年增长7.3%。

全年水产品产量363.77万吨，比上年增长3.1%。其中，海水产品产量213.29万吨，增长3.3%。

全年木材采伐4864.97万立方米，比上年增长3.5%。天然松脂77.09万吨，增长3.1%。



油茶籽38.80万吨，增长10.7%。

## （2）工业和建筑业

全年全部工业增加值6775.89亿元，比上年增长3.1%。规模以上工业增加值增长4.2%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值下降0.3%；股份制企业增长5.2%，外商及港澳台商投资企业下降0.5%；非公有工业企业增长7.2%。分门类看，采矿业增长5.5%，制造业增长4.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.3%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长4.1%，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业增长8.8%，石油煤炭及其他燃料加工业下降1.1%，非金属矿物制品业下降4.2%，黑色金属冶炼及压延加工业下降0.6%，有色金属冶炼及压延加工业增长1.9%，专用设备制造业下降16.7%，汽车制造业增长0.2%，电气机械及器材制造业增长33.4%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长12.9%，电力、热力生产和供应业增长5.3%。

全年规模以上工业企业利润比上年下降38.2%。分经济类型看，国有控股企业利润比上年下降51.2%；股份制企业下降40.4%，外商及港澳台商投资企业下降32.9%；非公有制企业下降30.8%。分门类看，采矿业利润比上年增长26.1%，制造业下降48.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长39.7%。全区规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为89.78元，比上年增加2.73元；营业收入利润率为3.02%，下降2.13个百分点。年末全区规模以上工业企业资产负债率为64.4%，比上年末提高0.7个百分点。

全年全社会建筑业增加值2180.36亿元，比上年增长3.8%。具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现总产值7275.76亿元，比上年增长8.6%。其中国有控股企业3614.10亿元，比上年增长13.5%。

## （3）服务业

全年批发和零售业增加值2156.28亿元，比上年增长1.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值1098.29亿元，下降1.8%；住宿和餐饮业增加值385.91亿元，增长0.5%；金融业增加值1834.66亿元，增长6.5%；房地产业增加值1899.26亿元，下降5.3%；其他服务业增加值5566.06亿元，增长4.1%。规模以上服务业企业营业收入比上年增长8.8%，营业利润下降21.0%。

年末公路总里程17.24万公里，比上年末新增1.18万公里；其中，高速公路里程8271公里。年末铁路营业总里程5337公里，比上年末增加121公里；其中，高速铁路营业里程1892公里。

全年货物运输总量21.33亿吨，比上年下降1.3%。货物运输周转量5172.95亿吨公里，增长6.0%。港口完成货物吞吐量5.68亿吨，比上年增长2.0%，其中外贸货物吞吐量1.69亿吨，增长0.3%。港口集装箱吞吐量827万标准箱，增长14.8%。

全年旅客运输总量2.16亿人次，比上年下降27.5%。旅客运输周转量377.78亿人公里，下降27.6%。

年末民用汽车保有量892.24万辆，比上年末增长7.1%，其中私人汽车保有量825.61万辆，增长7.8%。轿车保有量501.66万辆，增长10.1%，其中私人轿车486.22万辆，增长10.5%。

全年完成邮政业务总量168.80亿元，比上年增长4.2%。邮政业全年完成邮政函件业务0.13亿件，包裹业务21.00万件，快递业务量10.55亿件，快递业务收入116.89亿元。

全年完成电信业务总量531.82亿元，比上年增长23.7%。

年末移动电话基站数32.2万个，其中4G基站18.8万个，5G基站6.6万个。年末电话用户总数6317.4万户，其中移动电话用户5805.3万户。电话普及率为125.4部/百人。年末互联网用户7232.0万户，比上年末增加393.2万户。固定互联网宽带接入用户2054.2万户，比上年末增加226.8万户，其中固定互联网光纤宽带接入用户1958.3万户，增加215.3万户；移动互联网用户5177.8万户，增加166.4万户。互联网宽带接入通达的行政村比重达到100%。全年移动互联网接入流量96.12亿GB，比上年增长21.1%。

#### （4）国内贸易

全年社会消费品零售总额8539.09亿元，与上年持平。按经营地统计，城镇消费品零售额7364.17亿元，下降0.1%，乡村消费品零售额1174.92亿元，增长0.6%。按消费类型统计，商品零售额7316.54亿元，增长0.1%，餐饮收入额1222.55亿元，下降0.5%。

全年限额以上单位商品零售额中，粮油食品、饮料、烟酒类零售额比上年增长22.1%，服装、鞋帽、针纺织品类下降16.2%，化妆品类增长3.7%，金银珠宝类下降15.9%，日用品类增长8.4%，家用电器和音像器材类下降10.1%，中西药品类增长2.6%，文化办公用品类下降2.4%，家具类增长13.8%，通讯器材类增长0.7%，建筑及装潢材料类下降6.3%，石油及制品类增长13.7%，汽车类增长1.5%。

全年实物商品网上零售额785.90亿元，按可比口径计算，比上年增长15.0%，占社会消费品零售总额的比重为9.2%，比上年提高1.3个百分点。

#### （5）固定资产投资

全年固定资产投资（不含农户）比上年增长0.1%，其中，第一产业投资增长2.2%；第二产业投资增长28.5%，其中工业投资增长30.0%；第三产业投资下降10.2%。基础设施投资增长10.2%。民间固定资产投资下降13.6%，社会领域投资增长12.5%。

全年房地产开发投资2307.38亿元，比上年下降38.2%。其中住宅投资1815.85亿元，下降37.4%；办公楼投资41.55亿元，下降44.9%；商业营业用房投资153.49亿元，下降40.1%。商品房销售面积4370.89万平方米，下降29.3%，其中住宅3322.88万平方米，下降37.1%。年末商品房待售面积1745.49万平方米，比上年末增加284.39万平方米。其中，商品住宅待售面积937.77万平方米，增加207.73万平方米。

#### （6）对外经济

全年货物进出口总额6603.53亿元，比上年增长11.3%。其中，出口3705.35亿元，增长26.1%；进口2898.18亿元，下降3.2%。进出口顺差（进口小于出口）807.17亿元。



对东盟国家进出口总额2811.13亿元，比上年下降0.4%。其中，出口2055.15亿元，增长24.0%；进口755.98亿元，下降35.1%。对“一带一路”沿线国家进出口总额3531.84亿元，比上年增长16.1%。其中，出口2334.38亿元，增长31.9%；进口1197.46亿元，下降5.9%。对《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）其他成员国进出口额3214.33亿元，比上年增长0.2%。其中，出口2194.48亿元，增长27.1%；进口1019.85亿元，下降31.1%。

全年实际利用外资13.72亿美元（商务部口径），比上年增长46.4%。对外承包工程营业额3.58亿美元，比上年下降4.3%。对外劳务合作实际收入总额0.06亿美元，比上年增长44.9%。

#### （7）财政金融

全年一般公共预算收入1687.72亿元，比上年下降6.2%，扣除留抵退税因素还原后，按同口径计算，增长3.6%。其中税收收入930.37亿元，占一般公共预算收入的比重为55.1%。一般公共预算支出5893.89亿元，比上年增长1.5%，其中，民生重点领域支出4654.73亿元，增长1.5%，占一般公共预算支出的比重为79.0%。

年末金融机构本外币各项存款余额40212.38亿元，比年初增加3332.94亿元，其中人民币各项存款余额40032.65亿元，增加3326.42亿元。年末金融机构本外币各项贷款余额44689.79亿元，比年初增加4838.66亿元，其中人民币各项贷款余额44197.23亿元，增加4871.95亿元。

年末上市公司数量40家，市价总值2720.58亿元。

全年保险公司原保险保费收入812.02亿元，比上年增长3.7%。其中，财产险业务原保险保费收入263.58亿元，增长8.2%；寿险业务原保险保费收入548.44亿元，增长1.6%，健康险和意外险业务原保险保费收入185.29亿元，下降4.4%。支付各类赔款及给付295.84亿元，增长0.4%，其中，财产险业务赔款160.05亿元，下降0.3%；人身险业务给付135.79亿元，增长1.2%；健康险和意外险业务赔款及给付为90.37亿元，下降3.1%。

#### （8）居民收入消费和社会保障

全年居民人均可支配收入27981元，比上年名义增长4.7%，扣除价格因素，实际增长2.7%。居民人均可支配收入中位数22463元，名义增长4.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入39703元，比上年名义增长3.0%，扣除价格因素，实际增长1.2%。农村居民人均可支配收入17433元，比上年名义增长6.5%，扣除价格因素，实际增长4.3%。城乡居民人均收入比为2.28:1，比上年缩小0.07。

全年居民人均消费支出18343元，比上年名义增长1.4%，扣除价格因素，实际下降0.5%。按常住地分，城镇居民人均消费支出22438元，名义下降0.5%，扣除价格因素，实际下降2.2%；农村居民人均消费支出14658元，名义增长3.5%，扣除价格因素，实际增长1.4%。全区居民恩格尔系数为32.0%，其中城镇为32.0%，农村为32.1%。



参加基本养老保险3339.40万人，比上年末增加286.75万人。参加基本医疗保险人数5201.86万人，减少47.42万人。其中，参加职工基本医疗保险人数730.39万人，增加15.61万人；参加城乡居民基本医疗保险人数4471.47万人，减少63.03万人。参加失业保险人数509.43万人，增加34.39万人。年末领取失业保险金人数7.28万人。参加工伤保险人数601.08万人，增加49.77万人，其中参加工伤保险的农民工31.85万人。参加生育保险人数508.31万人，减少15.18万人。

年末社会保障卡持卡人数4965.42万人，比上年末减少133.93万人。共有35.52万人享受城市居民最低生活保障，238.37万人享受农村居民最低生活保障，25.78万人享受特困人员救助供养。医疗救助资助参加基本医疗保险人数299.93万人，比上年减少73.10万人。

年末共有提供住宿的养老服务机构12695个，床位26.12万张，收养4.74万人；为儿童提供救助收养服务的机构48个，床位0.37万张，收养0.16万人。

#### （9）科学技术和教育

全年安排科学研究与技术开发计划项目4565项，资助经费6.37亿元。其中，重点研发计划经费1.53亿元，技术创新引导专项（基金）经费1.55亿元，科技基地和人才专项经费2.69亿元，自然科学基金0.60亿元。取得省部级以上登记科技成果6715项，其中，应用技术成果6218项，软科学研究成果7项，基础理论成果490项。全年全区三种专利获授权44689件，比上年下降4.5%，其中发明专利5471件，比上年增长19.6%。全年共签订技术合同13899项，技术合同成交金额808.85亿元，比上年下降63.1%。

年末共有产品检测实验室（指全区获得省级实验室资质认定的检验检测实验室）1587个，国家级检测中心10个，自治区级检测中心40个。现有产品质量、体系认证机构19个，累计完成产品认证企业个数2164个。共有法定计量技术机构86个，全年强制检定计量器具291.63万台（件）。累计制、修订地方标准数2687个，地理标志保护产品93个。自治区主席质量奖累计获奖单位23个。

全年研究生教育招生2.30万人，在校研究生6.41万人，毕业生1.43万人。普通高等教育招生46.83万人，在校生140.75万人，毕业生36.19万人。各类中等职业教育（不含技工）招生22.70万人，在校生65.27万人，毕业生18.78万人。普通高中招生44.05万人，在校生126.05万人，毕业生38.01万人。普通初中招生82.13万人，在校生236.20万人，毕业生76.23万人。普通小学招生81.29万人，在校生515.86万人，毕业生81.69万人。特殊教育招生0.74万人，在校生4.36万人，毕业生0.75万人。学前教育在园幼儿217.00万人。九年义务教育巩固率96.7%，高中阶段毛入学率92.9%。

#### （10）文化旅游和卫生健康

年末共有县级以上公共图书馆116个，文化馆125个，博物馆155个，国有艺术表演团体78个。全区共有70个项目列入国家级非物质文化遗产名录，914个项目列入自治区级非物质文化遗产名录。



年末共有广播电视台91座。有线广播电视用户848.93万户，数字电视用户848.93万户。年末广播节目综合人口覆盖率为98.80%；电视节目综合人口覆盖率为99.45%。年末共有档案馆165个，已开放各类档案42.48万卷。

全年接待国内游客5.89亿人次；实现国内旅游收入6418.33亿元。

年末共有医疗卫生机构34502个，其中医院850个，乡镇卫生院1267个，社区卫生服务中心201个，诊所（卫生所、医务室）11804个，村卫生室18938个，疾病预防控制中心122个，卫生监督所（中心）126个，妇幼保健院（所、站）106个。年末全区卫生技术人员41.51万人，其中执业医师和执业助理医师13.86万人，注册护士19.28万人，乡村医生和卫生员2.70万人。医疗卫生机构床位34.17万张，其中医院23.70万张，乡镇卫生院8.26万张。

全年运动员在世界三大赛中获金银铜牌17枚，其中金牌12枚，银牌1枚，铜牌4枚。

#### （11）资源、环境和应急管理

全年国有建设用地供应总量2.97万公顷。其中，工矿仓储用地0.84万公顷，住宅用地0.22万公顷，基础设施等其他用地1.78万公顷。

全年规模以上工业企业原煤产量比上年增长4.3%，原油产量增长40.5%，发电量下降0.3%，水电、风电、核电、太阳能发电等清洁能源发电量增长11.8%。电力消费量下降3.9%。

全年供水综合生产能力1007.31万立方米/日。城市用水普及率99.81%。总用水量264.01亿立方米。其中，生活用水36.11亿立方米，工业用水31.63亿立方米，农业用水189.95亿立方米，生态补水增长6.32亿立方米。人均用水量523立方米。

年末全区共有国家生态文明建设示范市县16个，其中本年新增3个。森林面积1486.8万公顷，森林覆盖率62.56%。全年完成造林面积239.1千公顷，其中人工造林面积89.9千公顷，占全部造林面积的37.6%。截至年底，建成自然保护区78个，其中国家级自然保护区23个，自然保护区面积125.83万公顷。新增水土流失治理面积1939.32平方公里。

全年全区地表水考核断面水质优良率98.2%，地级城市集中式生活饮用水水源地水质达标率97.1%。

全年全区近岸海域海水水质总体为优，优良水质（一、二类）面积比例平均为94.5%，三类水质面积比例为1.9%，四类水质面积比例为2.5%，劣四类水质面积比例为1.1%。

监测的14个设区市空气质量全部达标。细颗粒物（PM<sub>2.5</sub>）年平均浓度26.2微克/立方米。城市区域昼间声环境质量较好的市占64.3%，一般的占35.7%。

全年全区平均气温为20.9℃，比上年下降0.7℃，共有3个热带气旋直接影响广西。

全年全区共有海洋观测站25个，海洋监测预报中心发布预警44次。

年末全区污水处理厂集中处理能力633.98万立方米/日，污水处理率98.66%。生活垃圾无害化处理率100%。建成区绿地率35.67%，人均公园绿地面积13.83平方米。

年末共有地震台站641个，地震监测台网10个。

全年全区各级气象台共发布气象预警信号14711次，全年自治区气象台发布预警157次。

全年因地质灾害造成直接经济损失5366万元，因海洋灾害造成直接经济损失4483万元。全年共发生森林火灾114次，受灾面积0.06万公顷。

## （二）所在行业现状与发展前景

### 1、行业分类

拟置入金港码头公司的钦州大榄坪南12、13#码头泊位资产，主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，所属行业为港口行业。

### 2、行业监管体制及相关政策法规

#### （1）港口行业的监管

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

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

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

#### （2）港口行业的法律法规

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

#### （3）港口行业收费适用的主要规定



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

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

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

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

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



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

### 3、中国港口行业发展概况

目前中国全国港口布局趋于稳定，综合性大型枢纽港初具规模。港口业涉及大型基础设施建设，具有规模经济效益特征，行业集中度高，进入港口行业壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看，中国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充的层次分明的体系。

近年来，沿海港口泊位大型化趋势更为明显，全国万吨级及以上港口泊位数不断增加。根据交通部公布的统计公报，截至2021年底，全国港口拥有万吨级及以上泊位2,659个，比上年增加67个。其中，沿海港口万吨级及以上泊位2,207个，增加69个；内河港口万吨级及以上泊位452个，减少2个，具体情况如下：

泊位吨级	全国		沿海		内河	
	数量	同比增加	数量	同比增加	数量	同比增加
1-3万吨级 (不含3万吨)	875	10	687	15	188	-5
3-5万吨级 (不含5万吨)	447	10	321	8	126	2
5-10万吨级 (不含10万吨)	874	24	748	23	126	1
10万吨级以上	463	23	451	23	12	0
<b>合计</b>	<b>2,659</b>	<b>67</b>	<b>2,207</b>	<b>69</b>	<b>452</b>	<b>-2</b>

数据来源：交通部网站

从构成来看，截至2021年底，全国万吨级及以上泊位共计2,659个，较上年增长67个，其中专业化泊位1,427个，比上年增加56个；通用散货泊位596个，比上年增加4个；通用件杂货泊位421个，比上年增加6个。

### 4、中国港口行业布局

在坚持统筹规划、远近结合、深水深用、合理开发的原则下，中国已初步形成布局合理、层次清晰、功能明确的港口布局形态和围绕煤炭、石油、矿石和集装箱等货



类的专业化运输系统，对满足国家能源和原材料等大宗物资运输、支持国家外贸快速稳定发展、保障国家参与国际经济合作和竞争起到了重要作用。

目前，沿海港口规划、建设和运营状况良好，总体上呈健康、平稳、持续发展态势，港口建设步伐明显加快，投资主体多元化局面形成，港口呈现出规模化、集约化、现代化发展趋势。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分成环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海 5 个港口群体，形成了煤炭、石油、铁矿石、集装箱、粮食、商品汽车、陆岛滚装和旅客运输等 8 个运输系统，具体情况如下：

区域	主要港口	建设重点
西南沿海地区	防城港、钦州港、北海港、湛江港、海口港	集装箱运输系统、进口石油、天然气中转储运系统、进出口矿石中转运输系统、粮食中转储运系统、旅客中转及邮轮运输系统
珠江三角洲地区	广州港、深圳港、珠海港、汕头港	集装箱、进口原油中转运输系统和煤炭卸船运输系统
东南沿海地区	厦门港、福州港	煤炭卸船运输系统、进口石油、天然气接卸储运系统、集装箱、陆岛滚装和旅客运输系统
长江三角洲地区	上海港、宁波港、连云港	集装箱、进口铁矿石、进口原油中转运输系统和煤炭卸船运输系统
环渤海地区	辽港股份、秦皇岛港、天津港、青岛港、日照港	集装箱、进口铁矿石、进口原油和煤炭装船中转运输系统

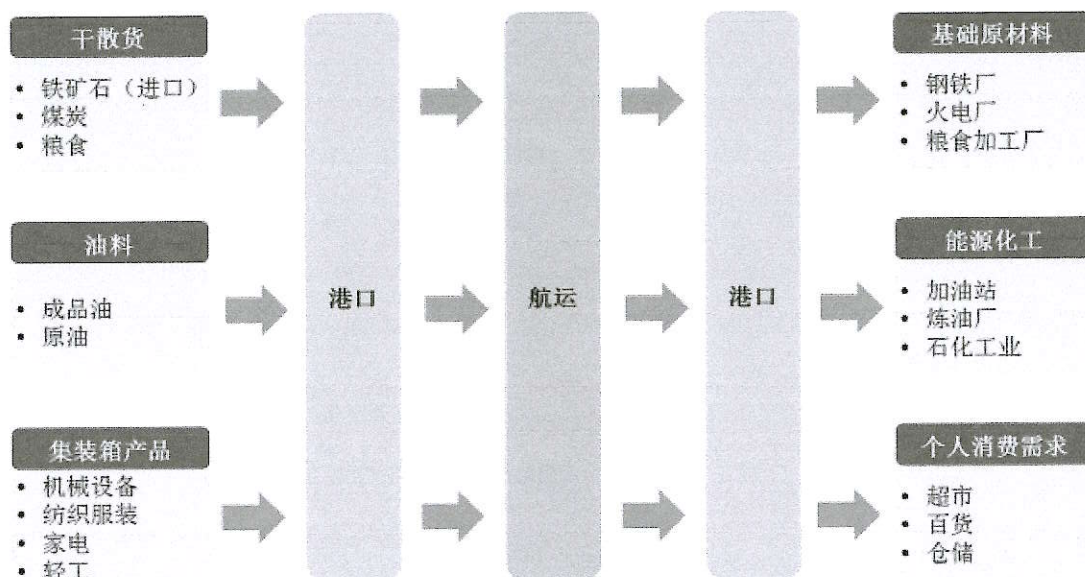
## 5、中国港口行业运营概况

中国港口运输需求一直保持了旺盛态势，港口行业保持稳定增长，港口货物吞吐量、外贸货物吞吐量和集装箱吞吐量均逐年攀升。目前，中国已成为世界上港口吞吐量和集装箱吞吐量最多、增长速度最快的国家。受中美贸易摩擦及世界经济形势变化的影响，中国整体经济快速增长趋势有所放缓，但中国港口生产经营仍继续保持好的发展势头，货物吞吐量、外贸吞吐量、集装箱吞吐量等仍然保持稳步增长。

近年来，港口货物吞吐量总体保持较快增长。根据交通部发布的《交通运输行业发展统计公报》，2021 年全年全国港口完成货物吞吐量 155.45 亿吨，比上年增长 6.8%。根据交通运输部公告的数据显示，2022 年全国港口货物吞吐量完成 156.85 亿吨，同比增长 0.9%；其中集装箱吞吐量完成 2.96 亿标准箱，同比增长 4.7%。

## 6、产业链构成及上下游关系

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



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

## 7、进入中国港口行业的主要障碍

### (1) 自然条件、经济腹地要求高

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

### (2) 集疏运条件要求高

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

### (3) 资本投入大、建设周期长



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

#### （4）经营专业化程度高

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

#### （5）政府管制严格

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

### 六、企业经营、资产、财务分析

#### （一）企业的业务情况分析

##### 1、企业主要经营业务介绍

拟置入金港码头公司的钦州大榄坪南 12、13#码头泊位主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物类型包括金属矿石、煤炭等，于 2022 年 5 月完成竣工验收并转固，2022 年 6 月取得港口经营许可并开始运营，目前委托钦州码头公司经营管理。

##### 2、装卸工艺

船→起重机→码头前沿→自卸车→装载机→堆场→装载机→外来车辆。

##### 3、商业模式

拟置入金港码头公司的钦州大榄坪南 12、13#码头泊位主要从事货物的装卸、堆存、港务管理及相关配套服务，与生产型企业相比，对原材料需求较少，主要采购项目包括劳务、装卸与运输设备，公司的经营管理托管给钦州码头公司，按《委托经营管理协议》约定，向钦州码头公司支付委托经营管理费。

#### （二）历史经营情况分析

##### 1、历史财务报表简表

##### （1）模拟资产负债简表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 5 月 31 日
资产总计	101,158.98	136,211.50
负债合计	24,809.52	35,917.93
净资产	76,349.46	100,293.57

##### （2）模拟损益简表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年 1 至 5 月
一、营业收入	5,745.04	4,510.96
减：营业成本	7,289.30	4,965.81
税金及附加	42.53	36.69
销售费用		
管理费用	57.39	42.56
财务费用	239.17	179.17
二、营业利润	-1,883.35	-713.27
加：营业外收入		
减：营业外支出		339.20
三、利润总额	-1,883.35	-1,052.47
减：所得税	-470.84	-263.12
四、净利润	-1,412.51	-789.35

## 2、标的企业财务报表分析调整

### (1) 财务报表编制基础差异的调整

无。

### (2) 非经常性收入和支出调整

无。

### (3) 非经营性资产、负债和溢余资产、负债的识别及其相关的收入和支出调整

拟置入金港码头公司的钦州大榄坪南 12、13#码头泊位非经营性资产及负债为递延所得税资产及应付工程款等，无相关收入和支出的调整。

## 七、评估计算及分析过程

### (一) 股权自由现金流量的预测

#### 1、营业收入的分析预测

钦州大榄坪南 12、13#码头泊位为 2 个 10 万吨级多用途码头，设计吞吐能力为 380 万吨，于 2022 年 5 月完成竣工结算并投入使用，2022 年 6 月取得港口经营许可证并开始运营，主要业务为内贸散杂货的装卸，收入类型为港口作业费、堆场使用费以及港务管理（船舶停靠费）等。

12、13#码头泊位 2022 年营业收入合计 5,745.04 万元，其中装卸费 5,418.98 万元，占比 94.32%，堆存费 295.23 万元，占比 5.14%。2022 年合计吞吐量为 309.71 万吨，主要货品为煤和煤炭，吞吐量为 283.04 万吨，占比 91.39%。而 2023 年 1 至 5 月的吞吐量合计 251.86 万吨，其中煤炭为 223.77 万吨，占比下降到 88.85%。

12、13#码头泊位设计吞吐能力 380 万吨，而实际经营的处理量会远超设计吞吐能力，如 2022 年下半年的处理量占到年设计吞吐能力的 81.50%，2023 年 1 至 4 月的处理量占到年设计吞吐能力的 58.82%。按 2022 年下半年简单折算全年吞吐能力 600 万吨左右，2023 年的前 4 个月简单折算全年吞吐能力为 670 万吨左右。理论上 1 艘



10万吨级散杂货船舶需要装卸3-5天左右，两个泊位保守估计全年可装卸120艘10万吨级的船舶，即极限年吞吐能力将达到1200万吨，考虑特殊天气、潮汐等其他情况，预计800万吨的年处理能力可以达到。本次预测保守估计稳定期按800万吨/年，2023年按600万吨估计，2024年达到700万吨，2025年及后续年度达到800万吨，同时考虑目前12号泊位处于修理过程中，预计2024年7月修复完成，2023年6至2024年7月将无法进行装卸作业，将该部分吞吐量扣除后考虑相应年度的吞吐量。

12、13#码头泊位2022年主要处理货种为煤炭，实际结算的税后单价为19.22元/吨，后续煤炭的处理占比将会下降，增加矿石类的货品。根据最新的内贸散杂货公示价格，煤炭的价格为31元/吨（船→库场→汽车）、36元/吨（船→库场→火车），而矿石类的价格为铁矿30元/吨和35元/吨、铜铅锌镍矿43.50元/吨和48.50元/吨、锰铬钛矿37元/吨和42元/吨，在调整货品的趋势下，后续单价将会调升，结合企业的预测，2023年的单价确定为20元/吨，2024年的单价确定为24元/吨，2025年的单价确定为28元/吨，2026年及后续年度保持在32元/吨。

堆场费和船舶停靠费与吞吐量有一定线性关系，按单位吞吐量的堆场费和船舶停靠费估算。

综上，2023年6月至2036年的营业收入预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年6至12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
装卸	3,481.40	11,899.92	22,400.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00
堆存	174.07	495.83	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
港务管理	17.41	49.58	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
合计	3,672.88	12,445.33	23,280.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00
项目/年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度
装卸	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00	25,600.00
堆存	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
港务管理	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
合计	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00

## 2、营业成本的分析预测

钦州大榄坪南12、13#码头泊位目前与大榄坪其他泊位一起委托钦州码头公司经营，进入12、13#码头泊位成本包括外付的劳务费、机械租赁费、水电费等，系钦州码头公司根据大榄坪作业区所有的码头泊位实际吞吐量进行分摊，相关劳务合同、租赁合同等由钦州码头公司统一签订，2022年上述分摊到12、13#码头泊位成本合计3,293.34万元，单位劳务、机械等成本为10.6336元/吨，单位人工为7.993元/吨，而根据提供的2023年1至5月的成本数据，上述分摊的成本合计为2,614.14万元，单位劳务、机械等成本为10.3793元/吨，单位人工为4.5908元/吨，两期单位成本有差异的原因相关成本系整个片区按吞吐量分摊，未考虑其他因素的影响。比如某些货种装卸方便使用的人工时长等理论上就少，但因装卸方便单位时间的吞吐量就大，实际



结算时仅按吞吐量分摊就回造成多负担成本的情况。鉴于如此分摊方式在股权转让前后都无法改变，本次对该类成本按最新一期即 2023 年 1 至 5 月的单位成本估算。

此外进入 12、13#码头泊位的成本还有折旧、摊销，按折旧摊销的预测数据勾稽列示，其他偶然发生的成本不再进行估算。

综上，2023 年 6 月至 2036 年的营业成本预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023 年 6 至 12 月	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
营业成本	4,191.35	10,173.42	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87
项目/年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度
营业成本	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87

### 3、税金及附加的分析预测

钦州大榄坪南 12、13#码头泊位经营涉及的税金及附加项目包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金、环保税以及城镇土地使用税，其中城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，先行测算当期应缴纳的增值税（考虑待抵扣的进项税额的影响），然后计算上述税金数额，水利建设基金已经不再收取因此不进行估算，环保税税目为一般性粉尘、税率为 1.8%，系根据粉尘挥发性货物数量、挥发系数等综合计算，本次按单位吞吐量需缴纳的环保税匡算。

根据《自治区地方税务局关于贯彻落实税收优惠政策促进广西“五区”建设若干意见的通知》（桂地税发[2013]23 号），开山填海的土地可以五免五减半征收土地使用税；另根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令 17 号），保税港区的土地使用税执行单价是 2 元/m<sup>2</sup>。因此按取得土地的前五年免缴、后五年减半缴纳、后续年度全额缴纳进行估算。

综上，2023 年 6 月至 2036 年的税金及附加预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023 年 6 至 12 月	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
税金及附加	24.44	69.61	112.32	112.32	112.32	176.31	176.31
项目/年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度
税金及附加	176.31	176.31	176.31	240.30	240.30	323.07	371.17

### 4、管理费用的分析预测

钦州大榄坪南 12、13#码头泊位主要委托钦州码头公司进行经营管理，纳入管理费用进行核算的项目为缴纳给钦州码头公司的管理费以及每年缴纳的港池、蓄水的海域使用金，对于委托管理费，按签订的相关文件以当年营业收入的 1% 计算，港池、蓄水的海域使用金按相关标准进行计算。

综上，2023 年 6 月至 2036 年的管理费用预测数据如下：

金额单位：人民币万元



项目/年度	2023年6至12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
管理费用	45.07	132.79	241.14	273.14	273.14	273.14	273.14
项目/年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度
管理费用	273.14	273.14	273.14	273.14	273.14	273.14	273.14

#### 5、财务费用的分析预测

钦州大榄坪南 12、13#码头泊位日常经营涉及的财务费用项目有利息支出等，目前尚有的带息借款为与建行借的 2 亿元，根据合同约定，第 1 年利率在基准报价利率 4.45%（2022 年 5 月 Lpr）的基础上减 240 个基点即 2.05%（桂惠贷优惠），后续年度利率为基准报价利率 4.30%（2023 年 5 月 Lpr）的基础上减 240 个基点后加 200 个基点即 3.90%。对于该借款先按还本计划计算当期需偿还的本金，然后按当期平均借款金额以及利率计算当期应偿还的利息。对于利息支出以外的财务费用项目，如手续费、利息收入等，涉及的金额较小，不进行估算。

综上，2023 年 6 月至 2036 年的财务费用预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年6至12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
财务费用	445.33	708.83	627.90	542.10	456.30	370.50	284.70
项目/年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度
财务费用	195.00	113.10	58.50	24.38	4.88		

#### 6、营业外收支的分析预测

营业外收支主要涉及 2023 年 5 月因事故损失的 339.20 万元，具有偶然性，不进行预测。

#### 7、企业所得税的分析预测

企业所得税的估算以利润总额为基础，确定是否有加计扣除及其他扣除项后计算当期应纳税所得额，然后乘以所得税税率 25% 计算当期企业所得税金额。2023 年 6 月至 2036 年的企业所得税预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年6至12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
所得税	0.00	81.84	1,892.94	2,706.39	2,727.84	2,733.29	2,754.74
项目/年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度
所得税	2,777.17	2,797.64	2,811.29	2,803.83	2,808.70	2,777.24	2,777.20

#### 8、折旧、摊销与资本性支出的分析预测

拟置入金港码头公司的资产类型有固定资产、无形资产（土地使用权、海域使用权），按照固定资产折旧、无形资产摊销政策，以基准日账面原值、预计使用期、残值率等估算未来年度的折旧和摊销额。

折旧、摊销包括存量资产、存量资产更新以及增量资产的折旧与摊销。本次评估考虑存量资产按会计政策进行折旧摊销、存量资产折旧完毕后进行存量更新，更新的



资本性支出按账面原值考虑，存量资产更新后继续按会计政策进行折旧摊销。12、13#码头泊位涉及的增量资产主要有零星的工程在做，按合同金额考虑资本性支出后按折旧政策计提折旧。永续年期的资本性支出考虑按折旧摊销金额列示。

综上，2023年6月至2036年的折旧、摊销及资本性支出预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年6至12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
折旧	1,090.30	2,149.31	2,495.75	2,495.75	2,495.75	2,495.75	2,495.75
摊销	495.21	848.93	848.93	848.93	848.93	848.93	848.93
资本性支出	2,110.81	725.58	0.00	0.00	250.04	0.78	7.92
项目/年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度
折旧	2,495.75	2,495.75	2,495.75	2,495.75	2,495.75	2,495.75	2,495.75
摊销	848.93	848.93	848.93	848.93	848.93	848.93	848.93
资本性支出	0.00	0.00	250.04	0.78	0.00	7.92	0.00

#### 8、营运资金预测、营运资金增加额的分析预测

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

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

对于拟置入金港码头公司的钦州大榄坪南12、13#码头泊位，已委托钦州码头公司经营管理，收入与成本均为月结，因此营收及成本、税金均预留一个月计算，委托管理费及海域使用金按年缴纳，最低现金保有量预留一个月，期末待抵扣的进项税额按计算的余额留存。

综上，2023年6月至2038年的营运资金及营运资金增加额预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年6至12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
营运资金	11,690.29	11,942.43	11,394.63	10,338.01	9,274.56	8,156.04	7,061.12
增加额	127.11	252.14	-547.80	-1,056.62	-1,063.45	-1,118.52	-1,094.93
项目/年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度
营运资金	5,964.92	4,869.20	3,807.70	2,692.41	1,600.60	1,205.66	1,208.66
增加额	-1,096.20	-1,095.71	-1,061.50	-1,115.29	-1,091.81	-394.95	3.01

#### 9、股权自由现金流的测算

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，其计算公式为：



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

综合上述 1 至 8 项的预测数据，2023 年 6 月至 2036 年股权自由现金流量预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 6 至 12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
净利润	-1,033.31	1,278.84	5,678.83	8,119.18	8,183.53	8,199.88	8,264.23
加：付息债务增减	-850.00	-1,950.00	-2,200.00	-2,200.00	-2,200.00	-2,200.00	-2,200.00
加：折旧和摊销	1,585.51	2,998.24	3,344.68	3,344.68	3,344.68	3,344.68	3,344.68
减：资本性支出	2,110.81	725.58	0.00	0.00	250.04	0.78	7.92
减：营运资金追加	127.11	252.14	-547.80	-1,056.62	-1,063.45	-1,118.52	-1,094.93
股权自由现金流量	-2,535.73	1,349.37	7,371.30	10,320.48	10,141.62	10,462.30	10,495.92

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
净利润	8,331.51	8,392.93	8,433.88	8,411.49	8,426.11	8,367.69	8,331.61
加：付息债务增减	-2,400.00	-1,800.00	-1,000.00	-750.00	-250.00	-	-
加：折旧和摊销	3,344.68	3,344.68	3,344.68	3,344.68	3,344.68	3,344.68	3,344.68
减：资本性支出	0.00	0.00	250.04	0.78	0.00	7.92	0.00
减：营运资金追加	-1,096.20	-1,095.71	-1,061.50	-1,115.29	-1,091.81	-394.95	3.01
股权自由现金流量	10,372.39	11,033.32	11,590.02	12,120.67	12,612.60	12,099.39	11,673.28

## （二）折现率的确定

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

$$K_e = r_f + B_L \times ERP + r_c$$

其中： $r_f$ ——无风险利率

$B_L$ ——股权系统性风险调整系数

$ERP$ ——市场风险溢价

$r_c$ ——特定风险报酬率。

### 1、 $r_f$ 无风险利率的确定

无风险利率是对资金时间价值的补偿。本次评估根据《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》的指引，选取剩余到期年限 10 年期的中国国债到期收益率作为无风险利率，按月更新。数据来源为中评协网上发布的、由中央国债登记结算公司（CCDC）提供的中国国债收益率（到期）曲线，选取评估基准日当月公告的 10 年期到期收益率均值计算，即在评估基准日中国市场无风险利率为 2.72%。

### 2、 $ERP$ 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。

考虑到被评估单位主要经营业务在中国境内，故我们利用中国的证券市场指数的历史风险溢价数据计算。

目前中国沪、深两市有许多指数，根据《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》的指引，选用中国证券市场具有代表性的沪深300指数为中国市场收益率指标。本次评估借助同花顺资讯金融终端，以沪深300指数12个月的月收盘点位均值确定当年的年均收盘点位。按沪深300基日到当年年均收盘点位的算术平均收益率或者几何平均收益率确定当年的市场收益率  $R_m$ ，再与当年无风险收益率比较，得到中国证券市场各年的市场风险溢价。

考虑到几何平均收益率能更好的反映中国证券市场收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的最近10年的各年市场风险溢价，经数据处理分析后的均值作为本次评估的市场风险溢价。

通过上述测算，本次评估市场风险溢价取值为6.49%。

### 3、 $B_L$ 股权系统性风险调整系数的确定

股权系统性风险调整系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。样本公司的选择，通常来说选择与被评估公司在同一行业或受同一经济因素影响的上市公司作为参考公司，且尽量选择与被评估公司在同一国家或地区的企业作为参考公司。我们选取了类似行业的3家上市公司，通过同花顺资讯金融终端查询了其调整后  $\beta$  值，将参考公司有财务杠杆  $\beta$  系数换算为无财务杠杆  $\beta$  系数。

其计算公式：

$$\text{剔除杠杆调整 } \beta = \text{调整后 } \beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

具体计算如下：

企业简称	付息债务 d/ 所有者权益 e	所得税率	剔除杠杆 调整系数	调整后 $\beta$	剔除财务杠杆的 $\beta$
日照港	1.1263	25.00%	1.8448	0.7797	0.4227
宁波港	0.1999	25.00%	1.1499	0.8140	0.7079
天津港	0.4281	25.00%	1.3211	0.6812	0.5156
平均值	0.5848	25.00%	1.4386	0.7583	0.5487

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

项目	2023年6 至12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
付息债务 d	19,150.00	17,200.00	15,000.00	12,800.00	10,600.00	8,400.00	6,200.00



项目	2023年6至12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
付息债务d/所有者权益e	19.09%	17.15%	14.96%	12.76%	10.57%	8.38%	6.18%
企业所得税率t	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
加权财务杠杆	1.1432	1.1286	1.1122	1.0957	1.0793	1.0628	1.0464
加权beta	0.6273	0.6193	0.6103	0.6012	0.5922	0.5832	0.5742

项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
付息债务d	3,800.00	2,000.00	1,000.00	250.00			
付息债务d/所有者权益e	3.79%	1.99%	1.00%	0.25%	0.00%	0.00%	0.00%
企业所得税率t	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
加权财务杠杆	1.0284	1.0150	1.0075	1.0019	1.0000	1.0000	1.0000
加权beta	0.5643	0.5569	0.5528	0.5497	0.5487	0.5487	0.5487

#### 4、 $r_c$ 特定风险报酬率的确定

特定风险报酬率是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。

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

公司规模风险溢价的计算公式如下：

$$r_c = 3.319\% - 0.249\% \times N_A$$

其中： $N_A$ ——净资产账面值（单位亿元，≤10亿，大于10亿时取10亿）

将相关数据代入上述回归方程既可计算被评估单位的规模风险为0.65%，同时考虑码头泊位投入运营不久，吞吐量、综合单价上会有一定的波动风险，考虑0.50%的经营风险，即 $r_c=0.65\%+0.50\%=1.15\%$ 。

#### 5、权益资本成本 $K_e$ 的确定

根据公式： $K_e = r_f + B_L \times ERP + r_c$ 代入数据计算，各年度权益资本成本 $K_e$ 确定如下表：

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
加权beta	0.6273	0.6193	0.6103	0.6012	0.5922	0.5832	0.5742
无风险收益率	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%
市场风险溢价ERP	6.49%	6.49%	6.49%	6.49%	6.49%	6.49%	6.49%
个别风险	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%
CAPM折现率	7.94%	7.89%	7.83%	7.77%	7.71%	7.65%	7.60%



项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
加权 beta	0.5643	0.5569	0.5528	0.5497	0.5487	0.5487	0.5487
无风险收益率	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%
市场风险溢价 ERP	6.49%	6.49%	6.49%	6.49%	6.49%	6.49%	6.49%
个别风险	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%
CAPM 折现率	7.53%	7.48%	7.46%	7.44%	7.43%	7.43%	7.43%

### （三）溢余资产、负债价值及非经营性资产、负债价值的确定

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

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析，拟置入金港码头公司的资产中，递延所得税资产为非经营性资产，账面值 733.95 万元，评估值为 0.00 万元，其余均为经营性质的资产，无其他溢余资产或非经营性资产。而拟置入的负债中，应付账款为建设性质的工程款等 4,809.52 万元、增资形成的应偿还股东的税项 11,108.41 万元，与经营无关，划定为非经营性负债。

### 八、收益法评估结果

经收益法评估，金港码头公司评估基准日股东全部权益价值评估值如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年6至12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
股权自由现金流	-2,535.73	1,349.37	7,371.30	10,320.48	10,141.62	10,462.30	10,495.92
折现率	7.94%	7.89%	7.83%	7.77%	7.71%	7.65%	7.60%
折现年限	0.5833	1.0833	2.0833	3.0833	4.0833	5.0833	6.0833
折现系数	0.9564	0.9210	0.8547	0.7940	0.7384	0.6875	0.6404
股权自由现金流现值	-2,425.17	1,242.77	6,300.25	8,194.46	7,488.57	7,192.83	6,721.59
2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	永续年期
10,372.39	11,033.32	11,590.02	12,120.67	12,612.60	12,099.39	11,673.28	8,358.71
7.53%	7.48%	7.46%	7.44%	7.43%	7.43%	7.43%	7.43%
7.0833	8.0833	9.0833	10.0833	11.0833	12.0833	13.0833	
0.5980	0.5582	0.5202	0.4850	0.4519	0.4206	0.3915	5.2692
6,202.69	6,158.80	6,029.13	5,878.53	5,699.63	5,089.00	4,570.09	44,043.69

将股权现金流现值加和为 118,386.86 万元。

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

$$=118,386.86+0.00-15,917.93$$

$$=102,468.93 \text{ 万元}$$



因此，金港码头公司采用收益法评估，在评估基准日 2023 年 5 月 31 日股东全部权益的市场价值为人民币 102,468.93 万元。

## 第四部分 评估结论及分析

### 一、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，金港码头公司在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的经审计审定的模拟总资产账面值为 136,211.50 万元，评估值为 135,596.19 万元，评估减值 615.31 万元，减值率 0.45%。模拟总负债账面值为 35,917.93 万元，评估值为 35,917.93 万元，评估无增减值变化。模拟净资产账面值为 100,293.57 万元，评估值为 99,678.26 万元，评估减值 615.31 万元，减值率 0.61%。评估结果汇总如下：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 5 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	11,563.18	11,563.18		
非流动资产	124,648.32	124,033.01	-615.31	-0.49
其中：固定资产	66,063.36	65,450.70	-612.66	-0.93
在建工程	22,425.24	22,164.13	-261.11	-1.16
无形资产	35,425.77	36,418.18	992.41	2.80
递延所得税资产	733.95	0.00	-733.95	-100.00
资产总计	<b>136,211.50</b>	<b>135,596.19</b>	<b>-615.31</b>	<b>-0.45</b>
流动负债	15,917.93	15,917.93	-	-
非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-
负债总计	<b>35,917.93</b>	<b>35,917.93</b>	-	-
净资产	<b>100,293.57</b>	<b>99,678.26</b>	<b>-615.31</b>	<b>-0.61</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估净资产减值 615.31 万元，减值主要原因系模拟置入的递延所得税资产实际无法置入而评估为零所致。

### 二、收益法评估结果

经收益法评估，金港码头公司评估基准日股东全部权益价值评估值为 102,468.93 万元，评估增值 2,175.36 万元，增值率 2.17%。评估结果汇总如下：

#### 收益法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 5 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	11,563.18			
非流动资产	124,648.32			
其中：固定资产	66,063.36			



项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
在建工程	22,425.24			
无形资产	35,425.77			
递延所得税资产	733.95			
资产总计	<b>136,211.50</b>			
流动负债	15,917.93			
非流动负债	20,000.00			
负债总计	<b>35,917.93</b>			
净资产	<b>100,293.57</b>	<b>102,468.93</b>	<b>2,175.36</b>	<b>2.17</b>

### 三、评估结论

资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

评估方法	净资产	评估值	增减值	增减率%
收益法	100,293.57	102,468.93	2,175.36	2.17
资产基础法	100,293.57	99,678.26	-615.31	-0.61
差异		2,790.67		2.72

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

钦州大榄坪南 12、13#码头泊位主要业务收入来源为装卸、堆存、港务管理等，自 2022 年 6 月运营以来到评估基准日仅运营了半年时间，无论从货物品类、吞吐量上看都未达到稳定的结构状态，进而导致综合平均单价波动的可能性。而资产基础法评估结论在目前阶段能较为稳妥的体现拟置入资产的市场价值，鉴于收益法与资产基础法评估结果差异较小，我们认为取资产基础法结论作为最终评估结论较为合理、可靠。

即：评估基准日金港码头公司股东全部权益价值为 **99,678.26** 万元，人民币大写金额玖亿玖仟陆佰柒拾捌万贰仟陆佰元。

### 四、折价或溢价情况

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

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

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

2023 年 9 月 18 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) 委托人一

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市良庆区体强路12号

法定代表人：李延强

注册资本：陆拾捌亿玖仟柒佰贰拾壹万柒仟贰佰零壹圆伍角陆分

成立日期：2007年03月07日

营业期限：长期

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

#### (二) 委托人二

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：北海市海角路145号

法定代表人：李延强

注册资本：壹拾柒亿柒仟贰佰贰拾贰万陆仟伍佰捌拾贰圆整

成立日期：1996年08月07日

经营范围：许可项目：港口经营；国内船舶管理业务；道路货物运输（不含危险货物）（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）

一般项目：港口货物装卸搬运活动；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电子、机械设备维护（不含特种设备）；机械设备租赁；船舶拖带服务；国际船舶管理业务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；港口理货；化肥销售；水上运输设备零配件销售；五金产品零售；供应链管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### (三) 委托人三

名称：钦州北部湾港务投资有限公司



统一社会信用代码：914507005998293757

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区钦州综合保税区八大街北面、三号路东面标准厂房（经营场所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区钦州综合保税区八大街1号北部湾国际门户港航运服务中心A座14楼）

法定代表人：曾超凡

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2012年07月05日

经营范围：港口基础设施建设项目投资；货物包装、装卸、仓储（危化品除外）；地磅服务；矿产品（国家专控的除外）、重晶石、高岭土、钢材、机械设备、化肥销售；内外贸集装箱的辅助作业。（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。）

#### （四）被评估单位

##### 1、工商信息

名称：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司（以下简称“金港码头公司”）

统一社会信用代码：91450001MACFBP3N8H

类型：其他有限责任公司

住所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区综合保税区北部湾国际门户港航运服务中心A座208室

法定代表人：凌昊

注册资本：壹仟伍佰捌拾陆万贰仟伍佰圆整

成立日期：2023年04月20日

经营范围：许可项目：港口经营；食品销售；船舶修理。（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为准。）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；包装服务；国际船舶代理；国内船舶代理；国内货物运输代理；电子过磅服务；船舶拖带服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；港口理货；电气设备修理；金属制品修理；机械设备租赁；仓储设备租赁服务；集装箱维修；国内贸易代理；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；铁路运输辅助活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

##### 2、历史沿革

金港码头公司系由广西北部湾国际港务集团有限公司于2023年4月设立，注册资本人民币200.00万元，注册资本金于2023年5月31日进行了实缴，股东出资金额

及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	200.00	100.00%	200.00	100.00%
合计	200.00	100.00%	200.00	100.00%

2023年5月31日，广西北部湾国际港务集团有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司增资协议》，广西北部湾国际港务集团有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12、13号泊位的土地使用权资产，按照2022年12月31日为评估基准日的评估价值12,521.42万元作价出资，本次增资资产计入金港码头公司资本公积，注册资本不变。

截止至评估基准日，上述股权结构无变化。

2023年6月8日，广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司增资协议》，钦州北部湾港务投资有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12、13号泊位资产，按照2022年11月30日为评估基准日的评估价值88,175.05万元向金港码头公司增资，其中1,386.25万元计入金港码头公司注册资本，其余计入金港码头公司资本公积，注册资本从200.00万元增加至1,586.25万元，增资后股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	200.00	12.61%	200.00	12.61%
钦州北部湾港务投资有限公司	1,386.25	87.39%	1,386.25	87.39%
合计	1,586.25	100.00%	1,586.25	100.00%

### 3、资产、负债结构和经营状况

金港码头公司2022年12月31日、2023年5月31日的模拟资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年5月31日
资产总计	101,158.98	136,211.50
负债合计	24,809.52	35,917.93
净资产	76,349.46	100,293.57

金港码头公司2022年度、2023年1至5月模拟经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年1至5月
一、营业收入	5,745.04	4,510.96
减：营业成本	7,289.30	4,965.81



项目	2022 年度	2023 年 1 至 5 月
税金及附加	42.53	36.69
销售费用		
管理费用	57.39	42.56
财务费用	239.17	179.17
二、营业利润	-1,883.35	-713.27
加：营业外收入		
减：营业外支出		339.20
三、利润总额	-1,883.35	-1,052.47
减：所得税	-470.84	-263.12
四、净利润	-1,412.51	-789.35

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“致同专字（2023）第 450C017522 号”《模拟报表审计报告》。

#### 4、钦州大榄坪南 12、13#泊位情况介绍

##### （1）泊位工程

钦州大榄坪南 12、13#泊位工程为新建和改造调整工程，位于钦州港大榄坪南作业区。新建项目于 2009 年 10 月 1 日开工，2010 年 11 月 20 日完成水工建设，2014 年 1 月 21 日交工验收。工程建设规模：建设 2 个 10 万吨级原油泊位及配套生产辅助设施，泊位设计年吞吐量 960 万吨，主要建设内容为码头水工、港池疏浚、陆域形成、装卸工艺设备、护岸、生产与辅助建筑物、供电照明、控制、通信、助导航、给排水、消防、环保等生产及其配套设施。后期由于钦州港石化产业结构和中石油国际储备库功能调整，为盘活码头资产，泊位由 10 万吨级原油泊位调整为 10 万吨级多用途泊位，改造调整工程于 2021 年 7 月 21 日开工，2021 年 9 月 24 日完成设备的安装调试，2022 年 2 月 28 日交工验收。项目调整主要建设内容包括：码头水工改造工程、连接水域及回旋水域疏浚工程、陆域形成及地基处理工程、堆场道路工程等。

##### （2）堆场工程

堆场工程为新建工程，位于钦州港大榄坪南作业区 12、13#泊位后方，钦州保税港区的东南侧。该项目于 2020 年 5 月 12 日开工，2021 年 8 月 25 日交工验收。项目建设内容主要包括陆域形成、道路堆场、生产及辅助生产建筑、电气、给排水及消防、环境保护、护岸工程等。

##### （五）委托人与被评估单位的关系

委托人一广西北部湾国际港务集团有限公司系委托人二北部湾港股份有限公司、委托人三钦州北部湾港务投资有限公司及被评估单位广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司的股东，委托人二北部湾港股份有限公司与委托人三钦州北部湾港务投资有限公司、被评估单位广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司系同一集团控制下的关联公司。

## 二、关于经济行为的说明

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2023]5-1号），同意集团公司出资设立广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司（最终名称以市场监督管理局核准确定为准），用于整合集团公司和钦州北部湾港务投资有限公司在钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区拥有的12号、13号泊位资产。根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2023]5-2号），同意集团公司、钦州北部湾港务投资有限公司将共同持有的广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

上述文件中“广西自贸区钦州港片区鑫港码头有限公司”在设立时最终核准名称为“广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司”。

本次评估目的是为满足股权转让的需要，对广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

### （一）评估对象与范围

1、评估对象为金港码头公司股东全部权益价值。

2、评估范围为金港码头公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2023年5月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
<b>流动资产</b>	<b>115,631,807.60</b>
货币资金	2,000,000.00
其他流动资产	113,631,807.60
<b>非流动资产</b>	<b>1,246,483,277.37</b>
固定资产	660,633,641.32
在建工程	224,252,390.63
无形资产	354,257,715.42
递延所得税资产	7,339,530.00
<b>资产总额</b>	<b>1,362,115,084.97</b>
流动负债	159,179,349.40
非流动负债	200,000,000.00
<b>负债总额</b>	<b>359,179,349.40</b>
<b>净资产</b>	<b>1,002,935,735.57</b>

上述财务数据已经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的[文号：致同专字（2023）第450C017522号]《模拟报表审计报告》。

（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。

无。



(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。

本次模拟置入的相关资产的评估基准日账面值系根据上海立信资产评估有限公司于2023年3月出具的《广西北部湾国际港务集团有限公司拟以自有资产对下属公司增资所涉及的钦州大榄坪南12、13#泊位土地出让金及相关税费价值资产评估报告》(信资评报字[2023]C00003号)、《钦州北部湾港务投资有限公司拟以自有资产对关联公司增资所涉及的钦州大榄坪南12、13#泊位相关资产及负债价值资产评估报告》(信资评报字[2023]C00004号)调整。

(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: 2023年5月31日。

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

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 财务数据模拟、资产实际置入及债务协议签订事宜

本次工作系在模拟的财务数据上进行, 截止评估基准日相关资产及负债未实际置入金港码头公司。

2023年5月31日, 广西北部湾国际港务集团有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司增资协议》, 广西北部湾国际港务集团有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12、13号泊位的土地使用权资产, 按照2022年12月31日为评估基准日的评估价值12,521.42万元作价出资。

2023年6月8日, 广西北部湾国际港务集团有限公司、钦州北部湾港务投资有限公司与金港码头公司签订《广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司增资协议》, 钦州北部湾港务投资有限公司以其持有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12、13号泊位资产, 按照2022年11月30日为评估基准日的评估价值88,175.05万元向金港码头公司增资。

相关资产权属均于2023年6月完成产权变更, 至此资产已实际置入金港码头公司。

2023年7月, 钦州北部湾港务投资有限公司与防城港中港建设工程有限责任公司、广西交通设计集团有限公司以及金港码头公司签订《钦州港大榄坪南作业区12#、13#泊位引堤西侧用海场地平整及金港道路扩建工程总承包合同主体变更三方协议书》, 完成了部分债务转移(防城港中港建设工程有限责任公司4,702.65万元、广西交通设计集团有限公司55.00万元)的签订, 其余尚未完成债务转移协议的签订。

## （二）12号泊位船舶撞击事故

根据中华人民共和国钦州保税港区海事处于2023年7月28日出具的《海上交通事故责任认定书》（钦海事责认[2023]第01号），2023年5月15日约22:50时，泰州领军船务有限公司所属船舶“北仑海17”轮在靠泊钦州港大榄坪南作业区12号泊位的过程中船舶船首与码头及门机发生碰撞。事故造成“北仑海17”轮船首凹陷、破损，左锚损坏；大榄坪南作业区12号泊位码头结构、沉箱及门机不同程度受损。事故未造成人员伤亡和水域污染。责任认定结论为：本次事故是一起单方面责任事故，“北仑海17”轮对此次事故负全部责任。

上述事故造成纳入本次评估范围的12号泊位码头水工工程受损，造成部分功能使用受限，修复工作及验收预计在2024年7月左右完成。

根据2023年9月广西火天信工程管理咨询有限公司出具的《钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区12号泊位受损段加固修复工程建设项目总概算》，含税修复金额为1,451.16万元。

## 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，由被评估单位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：2023年5月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
<b>流动资产</b>	<b>115,631,807.60</b>
货币资金	2,000,000.00
其他流动资产	113,631,807.60
<b>非流动资产</b>	<b>1,246,483,277.37</b>
固定资产	660,633,641.32
在建工程	224,252,390.63
无形资产	354,257,715.42
递延所得税资产	7,339,530.00
<b>资产总额</b>	<b>1,362,115,084.97</b>
流动负债	159,179,349.40
非流动负债	200,000,000.00
<b>负债总额</b>	<b>359,179,349.40</b>
<b>净资产</b>	<b>1,002,935,735.57</b>

### 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：2023年5月31日

金额单位：人民币元



项目	账面金额	分布地点及特点
固定资产小计	660,633,641.32	分布于钦州大榄坪南作业区 12、13#泊位，可正常使用。
其中：建筑物类	660,472,223.32	
设备类	161,418.00	
在建工程小计	224,252,390.63	钦州大榄坪南作业区 12#泊位事故受损码头水工工程，需修复后方可正常使用。
其中：土建 1	223,123,562.47	
土建 2	1,128,828.16	

根据中华人民共和国钦州保税港区海事处于2023年7月28日出具的《海上交通事故责任认定书》（钦海事责认[2023]第01号），2023年5月15日约22:50时，泰州领军船务有限公司所属船舶“北仑海17”轮在靠泊钦州港大榄坪南作业区12号泊位的过程中船舶船首与码头及门机发生碰撞。事故造成“北仑海17”轮船首凹陷、破损，左锚损坏；大榄坪南作业区12号泊位码头结构、沉箱及门机不同程度受损。事故未造成人员伤亡和水域污染。责任认定结论为：本次事故是一起单方面责任事故，“北仑海17”轮对此次事故负全部责任。

上述事故造成纳入本次评估范围的12号泊位码头水工工程受损，造成部分功能使用受限。

## 2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，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。本次评估前已聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的模拟财务报表进行审计，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，核对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

钦州大榄坪南12、13#泊位码头资产于2022年5月完成竣工验收转固，为2个10万吨级多用途泊位码头，委托北部湾港钦州码头公司运营管理，2022年6月取得港口经营许可证并开展经营活动，主要涉及内贸的煤炭等散杂货，未来经营和收益状况预测情况如下：

金额单位：人民币万元

广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司股东全部权益价值资产评估说明

项目	2023年6 至12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
一、营业收入	3,672.88	12,445.33	23,280.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00
减：营业成本	4,191.35	10,173.42	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87
税金及附加	24.44	69.61	112.32	112.32	112.32	176.31	176.31
营业费用							
管理费用	45.07	132.79	241.14	273.14	273.14	273.14	273.14
财务费用	445.33	708.83	627.90	542.10	456.30	370.50	284.70
二、营业利润	-1,033.31	1,360.69	7,571.77	10,825.57	10,911.37	10,933.18	11,018.98
加：营业外收入							
减：营业外支出							
三、利润总额	-1,033.31	1,360.69	7,571.77	10,825.57	10,911.37	10,933.18	11,018.98
减：所得税费用		81.84	1,892.94	2,706.39	2,727.84	2,733.29	2,754.74
四、净利润	-1,033.31	1,278.84	5,678.83	8,119.18	8,183.53	8,199.88	8,264.23

项目	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	永续年期
一、营业收入	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00	26,480.00
减：营业成本	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87	14,726.87
税金及附加	176.31	176.31	176.31	240.30	240.30	323.07	371.17	335.05
营业费用								
管理费用	273.14	273.14	273.14	273.14	273.14	273.14	273.14	273.14
财务费用	195.00	113.10	58.50	24.38	4.88			
二、营业利润	11,108.68	11,190.58	11,245.18	11,215.31	11,234.81	11,156.92	11,108.82	11,144.94
加：营业外收入								
减：营业外支出								
三、利润总额	11,108.68	11,190.58	11,245.18	11,215.31	11,234.81	11,156.92	11,108.82	11,144.94
减：所得税费用	2,777.17	2,797.64	2,811.29	2,803.83	2,808.70	2,789.23	2,777.20	2,786.24
四、净利润	8,331.51	8,392.93	8,433.88	8,411.49	8,426.11	8,367.69	8,331.61	8,358.71

### 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、被评估单位盈利预测资料；
- 8、其他资料。



(此页无正文)

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

委托人一（盖章）：广西北部湾国际港务集团有限公司



法定代表人或被授权人：（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "周" followed by a stylized character.

日期：

(此页无正文)

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

委托人二（盖章）：北部湾港股份有限公司



法定代表人或被授权人：（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。

委托人三（盖章）：钦州北部湾港务投资有限公司



法定代表人或被授权人：（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）：广西自贸区钦州港片区金港码头有限公司



法定代表人或被授权人：（签字）



日期：