

本报告依据中国资产评估准则编制

**深圳市盐田港股份有限公司拟发行股份及支
付现金购买资产所涉及的深圳市盐港港口运
营有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告**

中企华评报字(2023)第 6511 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十月二十六日

目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型.....	14
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	22
十、 评估结论.....	23
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、 资产评估报告日.....	30

声明

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

二、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。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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

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

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

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

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

八、资产评估师对房屋建（构）筑物、机器设备、车辆等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部

被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

深圳市盐田港股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市盐港港口运营有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：深圳市盐田港股份有限公司拟发行股份及支付现金向深圳港集团有限公司购买深圳市盐港港口运营有限公司 100%的股权，为此北京中企华资产评估有限责任公司接受委托，出具了以 2022 年 10 月 31 日为评估基准日的评估报告（中企华评报字（2023）第 6021 号）。鉴于上述评估报告的有效期为 1 年，委托方欲了解深圳市盐港港口运营有限公司股权价值变动情况，故委托北京中企华资产评估有限责任公司以 2023 年 5 月 31 日为评估基准日进行加期评估，为委托方了解深圳市盐港港口运营有限公司在 2023 年 5 月 31 日的价值提供参考依据。

评估对象：深圳市盐港港口运营有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：深圳市盐港港口运营有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资。

评估基准日：2023 年 5 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

深圳市盐港港口运营有限公司评估基准日总资产账面价值为 460,873.74 万元，评估价值为 1,002,759.74 万元，增值额为 541,886.00 万元，增值率为 117.58%；总负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为

0.00 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 460,873.74 万元，评估价值为 1,002,759.74 万元，增值额为 541,886.00 万元，增值率为 117.58%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	114,474.11	114,474.11	0.00	0.00
非流动资产	346,399.63	888,285.63	541,886.00	156.43
其中：长期股权投资	346,399.63	888,285.63	541,886.00	156.43
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	460,873.74	1,002,759.74	541,886.00	117.58
流动负债	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	0.00	0.00	0.00	
净资产	460,873.74	1,002,759.74	541,886.00	117.58

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市盐田港股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所 涉及的深圳市盐港港口运营有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告正文

深圳市盐田港股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市盐田港股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的深圳市盐港港口运营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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市盐田港股份有限公司，被评估单位为深圳市盐港港口运营有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

(一) 委托人简介

名称：深圳市盐田港股份有限公司(以下简称：“盐田港股份”)

住所：深圳市盐田区盐田港海港大厦 17-20 层

法定代表人：乔宏伟

注册资本：224,916.1747 万元人民币

类型：股份有限公司(上市)

经营范围：码头的开发与经营；货物装卸与运输；港口配套交通设施建设与经营；港口配套仓储及工业设施建设与经营；港口配套生活服务设施的建设与经营；集装箱修理；转口贸易。经营进出口业务。

统一社会信用代码：914403002793630194

成立日期：1997年7月21日

营业期限：1997年7月21日至2027年7月21日

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

名称：深圳市盐港港口运营有限公司（以下简称：“港口运营”）

住所：深圳市盐田区盐田街道沿港社区深盐路1289号海港大厦
附楼608

法定代表人：韩劲柏

注册资本：500万元

类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：国内集装箱货物运输代理；企业管理；运输货物打包服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动。（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）港口货物装卸搬运活动。（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）。

统一社会信用代码：91440300MA5HHC7957

成立日期：2022年9月29日

营业期限：2022年9月29日至无固定期限

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

2022年9月28日，港口运营股东深圳市盐田港集团有限公司签署了《深圳市盐港港口运营有限公司章程（一人有限公司）》。

2022年9月29日，港口运营在深圳市市场监督管理局完成了设立登记，并核发《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5HHC7957）。

港口运营设立时，其股权结构如下：

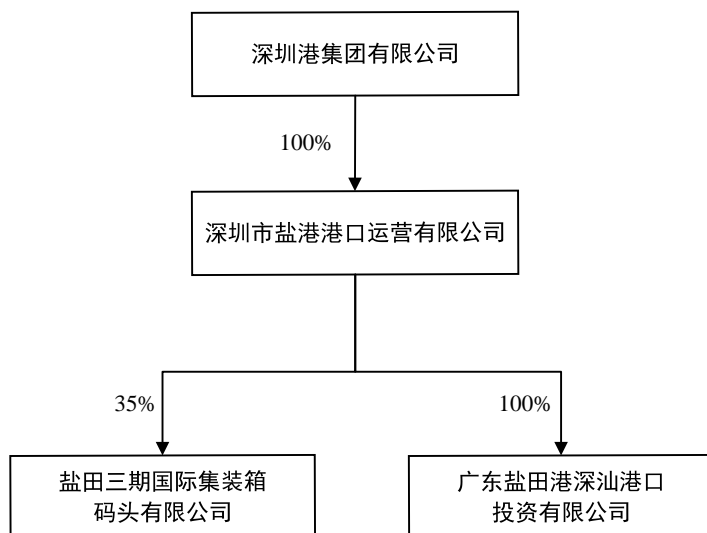
序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	深圳市盐田港集团有限公司	500.00	0.00	100.00%
	合计	500.00	0.00	100.00%

2023年2月2日，深圳市盐田港集团有限公司向港口运营实缴出资500万元，2023年3月8日深圳市盐田港集团有限公司更名为深圳港集团有限公司。

截止评估基准日，港口运营公司股权结构未发生变化。

3. 公司产权结构

(1)截至评估基准日，港口运营产权结构图如下：



4. 近三年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年5月31日
资产总计	507,610.39	601,240.23	691,829.66	714,789.55
负债总计	44,464.47	71,841.00	74,835.40	75,338.39
所有者权益	463,145.92	529,399.23	616,994.26	639,451.16
其中：归属母公司所有者权益	463,145.92	529,399.23	616,994.26	639,451.16

被评估单位近三年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年5月31日
资产总计	0.00	0.00	434,081.92	460,873.74
负债总计	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益	0.00	0.00	434,081.92	460,873.74

被评估单位近三年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

深圳市盐田港股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的深圳市盐港港口运营
 有限公司的股东全部权益价值资产评估报告

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-5月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	56,714.69	75,580.10	52,583.93	22,700.06
净利润	56,714.69	75,580.10	52,583.93	22,700.06
其中：归属母公司所有者的净利润	56,714.69	75,580.10	52,583.93	22,700.06

被评估单位近三年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-5月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00	11,893.84	26,534.98
净利润	0.00	0.00	11,893.84	26,534.98

注：数据为审计后报表数据。

被评估单位评估基准日、2022年度、2021年度、2020年度的会计报表均经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其中合并口径数据摘自模拟合并财务报表。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托方为深圳港集团有限公司的控股上市公司，被评估单位为深圳港集团有限公司的全资子公司，本次交易是委托方收购被评估单位100%股权。故委托方与被评估单位即为关联关系，又为交易关系。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

深圳市盐田港股份有限公司拟发行股份及支付现金向深圳港集团有限公司购买深圳市盐港港口运营有限公司100%的股权，为此北京中企华资产评估有限责任公司接受委托，出具了以2022年10月31日为评估基准日的评估报告（中企华评报字（2023）第6021号）。鉴于上述评估报告的有效期为1年，委托方欲了解深圳市盐港港口运营有限公司股权价值变动情况，故委托北京中企华资产评估有限责任公司以2023年5月31日为评估基准日进行加期评估，为委托方了解深圳市盐港港口运营有限公司在2023年5月31日的价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是深圳市盐港港口运营有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是深圳市盐港港口运营有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资，总资产账面价值为 460,873.74 万元；无负债；净资产账面价值 460,873.74 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

港口运营及其下属长期股权投资单位纳入评估范围内的资产主要包括存货、长期股权投资、房屋建（构）筑物、设备类资产、在建工程、使用权资产和无形资产，主要资产的类型及特点如下：

1. 存货

存货主要为在库周转材料、原材料。主要为配套设备的修理材料及各种型号的备品备件；存货主要存放于各码头厂区内。

2. 长期股权投资

截止评估基准日，港口运营长期股权投资具体情况如下：

序号	被投资单位名称	公司简称	持股比例（%）	公司级别	经营情况
1	广东盐田港深汕港口投资有限公司	深汕投资	100.00%	二级公司	正常经营
1-1	深圳市深汕港口运营有限公司	深汕运营	45.00%	三级公司	正常经营
2	盐田三期国际集装箱码头有限公司	盐田三期	35.00%	二级公司	正常经营
2-1	惠州国际集装箱码头有限公司	惠州国际	22.75%	三级公司	正常经营

3. 房屋建（构）筑物

(1) 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物分布在各个港口作业区，主要为办公楼、生产性附属房屋，房屋结构主要有钢筋混凝土框架结构和钢结构。

(2) 构筑物

盐田三期水工构筑物主要包括：11座（6#~16#泊位）10-15万吨级集装箱泊位，工作船泊位，港池及航道工程等。

盐田三期其他构筑物主要是生产单位的各类堆场道路（含地下管沟）、灯柱、灯塔等。

深汕投资构筑物主要建有2个5万吨级多用途泊位（水工结构按10万吨级设计）和4000马力拖轮工作船泊位（兼靠3000吨级集装箱驳船，水工结构按5万吨级设计）。配套设施有堆场、道路等。

惠州国际构筑物包括2个5万吨级（结构10万吨级）和1个3千吨级集装箱泊位。

具体包括1#泊位码头堆场、1#泊位码头主体、地基处理工程、码头内部道路、堆场等配套设施。

4.设备类资产

(1)机器设备

纳入评估范围内的机器设备全部分布各码头港区内。主要的机器设备包括港口装卸设备、港口运输设备、生产监管设备及自动控制系统、生产辅助设备等。截至评估基准日，纳入评估范围内的机器设备能够正常使用。

(2)车辆

纳入评估范围的运输设备为企业办公用车辆，包括金杯VITO/119监护型救护车、纯电动中巴车、比亚迪纯电动大巴等车辆。截至评估基准日，纳入评估范围内的运输设备能够正常使用。

(3)电子设备

电子设备主要包括各型号电脑、打印机、工控机、TMT无线车载终端、对讲机等设备。截至评估基准日，纳入评估范围内的电子设备能够正常使用。

5.在建工程

在建工程主要为设备安装工程和待摊投资。

在建设设备安装工程主要为轻型岸边集装箱起重机安装调试项目、柴油堆高机采购等。

在建工程待摊投资主要为小漠国际物流港一期待建办公生活区的管理费、前期费用等。

6.使用权资产

使用权资产主要为租赁房屋的使用权及融资租赁的设备等。

7.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产，其他无形资产主要为外购的软件，具体情况如下：

(1)无形资产-土地使用权

盐田三期土地使用权共 3 宗，为出让土地，均已办理产权证书，土地使用权人为盐田三期国际集装箱码头有限公司。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	使用年限	土地用途	面积(m ²)	账面价值(元)
1	深房地字第 7000040650号	J304-0333	2006/10/20-2056/10/19	港口用地	448,717.70	664,985,762.00
2	深房地字第 7000075549号	J304-0332	2006/10/20-2056/10/19	港口用地	914,453.65	1,488,472,289.00
3	深房地字第 7000039909号	J304-0313	2002/11/24-2052/11/23	港口用地	898,202.32	1,367,062,076.00

深汕投资土地使用权共 1 宗，为出让土地，已办理国有土地使用权证，土地使用权人为广东盐田港深汕港口投资有限公司。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	使用年限	土地用途	面积(m ²)	账面价值(元)
1	粤(2022)深汕特别 合作区不动产权第 0001794号	深圳市深汕合 作区小漠镇 314乡道以南	2018/12/24-2068/12/23	区域 交通 用地	153,864.00	43,403,437.01

惠州国际土地使用权共 1 宗，土地性质为出让，截止评估基准日已办理《不动产权证书》，具体情况如下：

序号	土地权证编号	权利人	坐落	使用年限	用地性质	土地用途	面积(m ²)	账面价值(元)
1	粤(2020)惠州市 不动产权第4014696 号	惠州国际 集装箱码 头有限公 司	惠州 港荃 湾港 区	2019/12/27- 2069/12/26	出让	港口 码头 用地	600,389	228,326,153.69

(2)无形资产-其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产包括：MS Office2016 标准版、WinSvrSTDCore 2016 License、“斯维尔”造价软件加密锁、nGen 系统等。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

8.企业申报的其他表外资产情况

截至评估基准日，盐田三期与盐田国际、西港区码头公司共同拥有发明专利 1 项，实用新型专利 35 项，合计 36 项专利及 54 项软件著作权。具体情况详见“盐田三期评估说明”。

9.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本次评估利用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

本评估报告利用了北京国枫律师事务所出具的法律意见书。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2023 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《深圳市盐田港股份有限公司会议纪要》盐港股司纪【2023】59号。

(二) 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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《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);

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布, 财政部令第97号修改);

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

9. 《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);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第709号修订);

11. 《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第12号);

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

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

14. 《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);
 15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
 16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第 691 号);
 17. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
 18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
 19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
 20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第四次修订);
 21. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
- (三) 评估准则依据
1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
 2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
 3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
 6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
 7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35 号);
 8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号);
 9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
 10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号);
 11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
 12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
17. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
18. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证或者不动产权证书;
3. 专利证书;
4. 著作权(版权)相关权属证明;
5. 机动车行驶证;
6. 有关产权转让合同;
7. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);
3. 评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
4. 企业被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
5. 企业提供的相关工程预决算资料;
6. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
7. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
8. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
9. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

11. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建〔2016〕504号);
12. 《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》
财政部、税务总局公告 2023 年第 1 号;
13. 《广东省海域使用金征收标准(2022 年修订)》;
14. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《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);
2. 《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);
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
4. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
5. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);
6. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
7. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第 678 号)。
8. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
9. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
10. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法,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。

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

由于港口运营的各项资产及负债可单独评估，具备进行资产基础法评估的条件，故采用资产基础法进行评估。

经了解，港口运营刚成立且属于投资公司，没有独立的获利能力，因此本次评估不适合采用收益法。

采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

（一）资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金，主要为银行存款，核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

2. 长期股权投资

首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。进行整体评估的被投资单位采用的评估方法及评估方法选取的理由和依据详细情况分别见相应的评估技术分说明。

各被投资单位是否进行整体评估、采用的评估方法、最终结论选取的评估方法、是否单独出具资产评估说明的情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具资产评估说明
1	广东盐田港深汕港口投资有限公司	资产基础法	资产基础法	是
1-1	深圳市深汕港口运营有限公司	资产基础法	资产基础法	是
2	盐田三期国际集装箱码头有限公司	资产基础法、收益法	收益法	是

序号	被投资单位名称	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具资产评估说明
2-1	惠州国际集装箱码头有限公司	资产基础法	资产基础法	是

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年9月25日至2023年10月26日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2023年9月26日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三) 现场调查

评估人员于2023年10月7日至2023年10月13日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查

“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建（构）筑物、机器设备、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(5) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九) 假设评估基准日后无不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(十二) 假设被评估单位吞吐量能够按照管理层预测的获得相应的市场份额；

(十三) 假设企业拥有的开展业务所需相关运营资质到期后可以持续取得保证运营；

(十四) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十五) 假设东作业区一期工程能按计划完成投产。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

深圳市盐港港口运营有限公司评估基准日总资产账面价值为 460,873.74 万元，评估价值为 1,002,759.74 万元，增值额为 541,886.00 万元，增值率为 117.58%；总负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 460,873.74 万元，评估价值为 1,002,759.74 万元，增值额为 541,886.00 万元，增值率为 117.58%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	114,474.11	114,474.11	0.00	0.00
非流动资产	346,399.63	888,285.63	541,886.00	156.43
其中：长期股权投资	346,399.63	888,285.63	541,886.00	156.43
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	

深圳市盐田港股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的深圳市盐港港口运营
 有限公司的股东全部权益价值资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	460,873.74	1,002,759.74	541,886.00	117.58
流动负债	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	0.00	0.00	0.00	
净资产	460,873.74	1,002,759.74	541,886.00	117.58

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具深圳市盐港港口运营有限公司审计报告（天职业字[2023]41132-1号）、广东盐田港深汕港口投资有限责任公司审计报告（天职业字[2023]41131-1号）及深圳市深汕港口运营有限公司审计报告（天职业字[2023]41133号），普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具盐田三期国际集装箱码头有限公司审计报告（普华永道中天审字(2023)第 35379号）。

评估利用了上述出具的审计报告，根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：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。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对

资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)纳入评估范围房屋建（构）筑物部分处于待报废状态情况。

1.盐田三期国际集装箱码头有限公司纳入本次评估范围房屋建（构）筑物部分处于待报废状态，合计账面原值 1,017.11 万元，净值 409.95 万元。具体明细见“盐田三期评估说明第三章资产核实情况总体说明中的清查结论”。

(五)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

1.广东盐田港深汕港口投资有限公司纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物，未办理建设工程竣工结算，房屋建（构）筑物的面积由被评估单位提供，最终的建筑面积以国土部分办理不动产权证登记为准，本次评估未考虑未办理《不动产权证》后续可能产生的费用的影响。

2.盐田三期国际集装箱码头有限公司纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物，根据《港口工程竣工验收办法》以及交通运输部等多个部门组成的工程竣工验收委员会出具的《竣工验收鉴定书》，盐田港中港区三期工程和扩建工程作为水运工程已分别于 2006 年、2013 年验收完成，但该等工程的港口配套用房均未办理房屋产权证书；盐田国际行政办公大楼已经办理了建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划验收合格证等相关手续，但因盐田国际行政办公大楼所占土地无法办理分宗而未办理权属证书。房屋建（构）筑物的面积由被评估单位提供，最终的建筑面积以国土部分办理不动产权证登记为准，本次评估未考虑未办理《不动产权证》后续可能产生的费用的影响。

3.惠州国际集装箱码头有限公司纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物，未办理产权证，房屋建（构）筑物的面积由被评估单位提供，最终的建筑面积以国土部分办理不动产权证登记为准，本次评估未考虑未办理《不动产权证》后续可能产生的费用的影响。

4.海域使用权情况

广东盐田港深汕港口投资有限公司拥有海域使用权已办理海域使用权证，具体如下：

序号	海域使用权证号	用海类型	宗海面积 (公顷)	用采海 方式	终止期限
1	国海证 2017B44152101683 号	交通运输用 海-港口用 海	34.3242	建设填 海造地	2067.07.23
2	国海证 2017B44152101693 号	交通运输用 海-港口用 海	27.6968	港池、 蓄水	2067.07.23

其中：2022年2月18日，广东省自然资源厅下发“粤自然资（深圳）函[2022]1号”《广东省自然资源厅关于深汕特别合作区小漠国际物流港一期工程填海竣工海域使用验收的批复》，关于海域使用权证（国海证 2017B44152101683）号所对应海域填海形成的陆域部分占地面积为 32.9790 公顷，已通过填海验收，但尚未由海域使用权转换为国有建设用地使用权，深汕投资可依据该批复及相关材料到深圳市不动产登记部门申请办理国有建设用地使用权登记，同时申请海域使用权注销登记。但因《深圳市填海项目海域使用权转换国有建设用地使用权管理规定》尚在征求意见未正式颁布，深圳市有关海域使用权转换国有建设用地使用权的办理流程尚不明确，故深汕投资暂未取得填海陆域的土地使用权证书。

(六)账上未记录的无形资产。

盐田三期国际集装箱码头有限公司与盐田国际集装箱码头有限公司、深圳盐田西港区码头有限公司共同拥有发明专利 1 项，实用新型专利 35 项，软件著作权 54 项。上述无形资产在形成过程中发生的费用直接记入了当期损益，未在账内反映，本次作为表外资产进行了申报。无形资产具体明细详见盐田三期评估说明“第二章 评估对象与评估范围说明”。

(七)借款及担保合同。

截至评估基准日，广东盐田港深汕港口投资有限公司正在履行的借款合同如下：

借款方	贷款方	合同编号	借款期间	担保情况
广东盐田港深汕港口投资有限公司	中国农业发展银行	44031000-2018 年（深）字 0050 号	2018.11.26 -2038.11.25	盐田港集团提 供保证担保

广东盐田港深汕港口投资有限公司正在履行的政府债券如下:

债券 业主	债券名称	债券 简称	发行价 格	发行 规模	发行时 间	到期日	票面 利率
			(元)	(万 元)			
深 汕 投 资	2020年深圳市(本级)粤港 澳大湾区物流基础设施专项 债券-2020年深圳市政府专 项债券(五十八期)	20 深圳 债 61	100元	17,000	2020.8.27	2040.08.28	3.85%
深 汕 投 资	2021年深圳市(本级)城乡 冷链物流基础设施专项债券 (一期)-2021年深圳市政 府专项债券(六期)	21 深圳 债 07	100元	12,000	2021.5.28	2041.05.31	3.80%

(八)关于盐田三期未控制惠州国际说明。

盐田三期于2016年12月取得惠州国际65%的股权。盐田三期对惠州国际的表决权比例虽然高于50%，惠州国际董事会5名董事中的3名由盐田三期任命，但是根据惠州国际公司章程的约定，4名董事(其中必须包括各股东方各自推荐的一名董事)亲自或委托代表出席应构成在任何董事会会议上处理事项的法定人数，董事会决议应由亲自出席或委托代表出席会议的五分之三以上董事投票赞成方可通过，特殊事项应由亲自出席或委托代表出席会议董事一致投票赞成通过；惠州国际公司章程的任何修改必须由全体股东一致投票赞成通过方可作出决议。盐田三期从而不能控制惠州国际，但能对其施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

(九)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(十)《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》，财政部、税务总局公告2023年第1号；增值税加计抵减政策允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额，自2023年1月1日至2023年12月31日，盐田三期国际集装箱码头有限公司享受应予减免的增值税，本次评估考虑上述政策对评估结果的影响。

(十一)鉴于在评估基准日难以对盐田港区其他方独立核算的事项进行合理预测，盐田三期本次收益法评估预测期内，盐田三期的所得税费用是考虑预测期盐田三期的利润总额及盐田三期的纳税调整金额得到盐田三期的应纳税所得额后，再乘以盐田三期适用税率得来。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构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、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

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

(五) 资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 10 月 26 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：郑晓芳

资产评估师：王广宇

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十月二十六日