

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444070002202400933
合同编号:	Z24179-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	惠正资评报字[2024]第 ZP04049-2 号
报告名称:	深圳协孚能源有限公司拟转让股权涉及惠东协孚港口综合开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	144,719,314.12元
评估报告日:	2024年07月26日
评估机构名称:	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司
签名人员:	吴菲 (资产评估师) 会员编号: 44190079 余韩烁 (资产评估师) 会员编号: 44210020
	
(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: 2024年08月12日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳协孚能源有限公司拟转让股权涉及  
惠东协孚港口综合开发有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

惠正资评报字[2024]第 ZP04049-2 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估机构: 广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

评估人员: 吴菲 余韩烁 谢航 刘小武 李清

地 址: 惠州市下埔大道 24 号投资管理大厦 11、12 楼

电 话: (0752) 2100929 2100561

传 真: (0752) 2100570 2100132

邮 编: 516001

网 址: [www.gdhzpg.com](http://www.gdhzpg.com)

邮 箱: [hzpg@gdhzpg.com](mailto:hzpg@gdhzpg.com)

资产评估报告日: 2024 年 7 月 26 日

# 资产评估报告目录

➤ 声明.....	1
➤ 摘要.....	2
➤ 正文	
一、委托人、被评估企业及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ....	8
二、评估目的 .....	16
三、评估对象和评估范围 .....	17
四、价值类型 .....	23
五、评估基准日 .....	23
六、评估依据 .....	23
七、评估方法 .....	28
八、评估程序实施过程和情况 .....	30
九、评估假设 .....	39
十、评估结论 .....	41
十一、特别事项说明 .....	44
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	52
十三、资产评估报告日 .....	53
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	53
➤ 资产评估明细表	
1、收益法评估明细表.....	54
2、资产基础法评估明细表.....	55-80
➤ 附件	
1. 现场勘察照片	
2. 《公司召开关于惠东协孚股权转让工作会议的纪要》	
3. 委托人及被评估企业营业执照复印件	
4. 被评估企业港口经营许可证复印件	
5. 被评估企业近三年及评估基准日财务报表	
6. 主要权属证明资料	
7. 委托人承诺函、被评估企业承诺函	
8. 资产评估师承诺函	
9. 资产评估机构备案公告、营业执照复印件	
10. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件	

# 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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

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

五、本资产评估机构及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、评估对象涉及的资产、负债清单及其他资料由委托人、被评估企业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。

七、资产评估专业人员与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。

八、资产评估专业人员已对评估报告中绝大多数的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。但对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围，资产评估师不对评估对象法律权属提供任何形式的保证。

九、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。





# 深圳协孚能源有限公司拟转让股权涉及 惠东协孚港口综合开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

惠正资评报字[2024]第 ZP04049-2 号

## 摘要

**委托人：**深圳协孚能源有限公司（以下简称“深圳协孚”）。

**被评估企业：**惠东协孚港口综合开发有限公司（以下简称“惠东协孚”）。

**委托人以外的其他资产评估报告使用人：**资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

**评估目的：**根据《公司召开关于惠东协孚股权转让工作会议的纪要》，深圳协孚能源有限公司拟转让惠东协孚港口综合开发有限公司股权，本次资产评估是为该经济行为提供相关资产价值的参考。

**评估对象：**惠东协孚港口综合开发有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**惠东协孚港口综合开发有限公司于评估基准日经审计后的全部资产和负债。

**评估基准日：**二〇二三年九月三十日。

**评估方法：**采用资产基础法、收益法进行评估。

**价值类型：**根据评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，选用资产评估的价值类型为市场价值。

**评估结论：**评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产及负债进行实地查勘，市场调查与询证，采用资产基础法、收益法进行评定估算，最终确定惠东协孚港口综合开发有限公司股东全部权益评估值为人民币壹亿肆仟肆佰柒拾壹万玖仟叁佰壹拾肆元壹角贰分（¥144,719,314.12），委托人持有的惠东协孚港口综合开发有限公司 40%股权评估值为人民币伍仟



柒佰捌拾捌万柒仟柒佰贰拾伍元陆角伍分（¥57,887,725.65）。

上述评估结论未考虑具有控制权可能产生的溢价，也未考虑缺乏流动性对评估对象价值的影响。

### 特别事项说明

（一）本评估报告引用的 2020 年至 2021 年财务报表经惠州市正大会计师事务所有限公司审计。评估基准日财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具“（大华审字[2024]0111007502 号”审计报告，审计后资产总额为 24,950,841.19 元，负债总额为 37,677,687.86 元，净资产总额为-12,726,846.67 元。本评估报告以该审计报告的审计值作为被评估企业资产及负债的账面值。

（二）被评估企业 2022 年财务报表经惠州市正大会计师事务所有限公司审计并出具“（惠正审字[2023]015 号”审计报告，审计后资产总额为 18,028,625.76 元，负债总额为 37,712,176.91 元，净资产总额为 -19,683,551.15 元。而根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的“（大华审字[2024]0111007502 号”审计报告，被评估企业 2022 年度审计后资产总额为 23,663,757.74 元，负债总额为 38,059,405.20 元，净资产总额为-14,395,647.46 元。两者数据存在差异，本评估报告以大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的“（大华审字[2024]0111007502 号”的审计值作为被评估企业 2022 年的财务数据。

（三）本评估报告是根据委托人、被评估企业提供的有关资料及介绍，评估人员在了解评估对象并现勘后，根据委托人和被评估企业提供的《资产评估申报表》核实评估对象实物、产权状况，委托人和被评估企业应对其提供的《国有土地使用证》《房地产权证》《资产评估申报表》等资料



的真实性、合法性和完整性负责。

（四）根据被评估企业提供的《国有土地使用证》和《亚婆角滨海市政道路扩建占用土地（地表物拆除补偿协议书）》，证号为“惠东府国用（1996）字第 13231402819 号”的位于稔山镇船沃管理区亚婆角的土地证载使用权面积为 13333 平方米，已被占用 1900 平方米作市政道路，现剩余面积：11433 m<sup>2</sup>。由于该宗地存在部分面积被占用情况，本次评估土地使用权面积根据被评估企业提供的《资产评估申报表》《国有土地使用证》和《亚婆角滨海市政道路扩建占用土地（地表物拆除补偿协议书）》记载数据，本宗地按剩余面积 11433 m<sup>2</sup>进行评估，若与实际不符，将影响评估结果，敬请报告使用者注意。

另外，根据被评估企业提供的《国有土地使用证》，该宗地土地使用权使用期限为 1996 年 6 月至 2046 年 2 月。根据惠东县不动产档案馆出具的“不动产登记资料查询结果证明”，该土地使用权土地使用终止日期为 2047 年 4 月 29 日。上述土地证载期限与不动产登记的期限不一致，本次评估以不动产登记资料查询结果的期限为准，敬请报告使用者注意。

（五）根据被评估企业提供的《股权出质设立登记通知书》《股权出质变更登记通知书》，深圳协孚能源有限公司在 2022 年 12 月 14 日已将被评估企业 86.2 万元股权（出质股权所在公司注册资本 862 万人民币，出质股权占所在公司 10% 股权）出质给嘉华建筑制品（深圳）有限公司，质权登记编号：A1300451856，质权变更登记编号为：（粤惠）股权质变字（2022）第 44130012200209356 号。本次评估暂未考虑该股权出质情况对被评估企业股东全部权益价值的影响，敬请报告使用者注意。

（六）本评估车辆类资产“江铃皮卡”（车牌号：粤 LFS477），账



面原值 96,000.00 元，账面净值 9,600.00 元，评估人员现场勘察时得知，该车于 2023 年 10 月已进行报废处置。经委托人申报确认，该车辆于评估基准日时尚未处置，仍归惠东协孚港口综合开发有限公司所有，纳入本次评估范围。

（七）根据被评估企业（甲方）与惠东嘉华材料有限公司（乙方）签订的《码头泊位及码头堆场租赁合同》《补充合同》等资料，乙方有偿租赁甲方位于惠东县稔山镇的亚婆角码头泊位及码头堆场作为乙方从事石料装卸、石料堆放、船舶停泊使用，合同期满后，由乙方对甲方码头、堆场进行恢复。经评估人员与被评估企业人员现场勘察确认，码头作业区所有设备及其他临时构筑物系关联方惠东嘉华材料有限公司所有，故本次评估不包含上述设备及临时构筑物价值。敬请报告使用者注意。

（八）由于历史遗留问题，亚婆角码头的建设、经营、管理有关的许可、批复、证照、意见及决定书存在以稔山集团等不同主体名义取得等情形，截至本报告作出之日，仅有以稔山集团的名义取得的《关于使用海岸线兴建综合码头的批复》，但结合亚婆角码头的建设、经营等历史情况，被评估企业为亚婆角码头实际经营者及岸线实际使用人，建议被评估企业尽快完善相关审批和确权手续。

（九）关于亚婆角码头港池所使用的海域，截至本报告作出之日，被评估企业未持有有效的海域使用权证书及缴纳相应海域使用金。根据 2019 年 7 月 11 日惠东县自然资源局作出的《关于惠东稔山镇亚婆角码头靠船平台工程和港池项目用海前的公示》显示，惠东县自然资源局曾按照《中华人民共和国海域使用管理法》《广东省海域使用管理条例》等有关规定对被评估企业提出拟在亚婆角码头对出海域建设透水式靠船平台和港池

的申请予以公示。该公示显示被评估企业申请用海面积为透水构筑物用海 0.0074 公顷，港池 0.3617 公顷，建议被评估企业尽快完善相关审批和确权手续。

(十) 根据评估基准日审计报告，被评估企业其他应付款账面余额 19,258,428.03 元，其中 19,052,743.18 元为被评估企业与关联方的借款及借款利息。评估人员已对上述款项进行发函询证，截至报告日，深圳协孚能源有限公司、嘉华咨询（广州）有限公司均已回函，数额无误。其中：

深圳协孚能源有限公司其他应付款审计调整前账面价值为 14,998,392.94 元，其中借款余额 14,740,501.44 元，借款利息 257,891.51 元。根据嘉华建筑制品（深圳）有限公司、深圳协孚能源有限公司、惠东协孚港口综合开发有限公司于 2017 年底签订的《股东贷款协议》，将深圳协孚能源有限公司将对惠东协孚港口综合开发有限公司债权中的 6,896,000.00 元转为借款，按年利率 5%计息。计息期间为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，后协议展期至 2024 年 12 月 31 日。审计报告中已将上述 6,896,000.00 元从其他应付款科目调至非流动负债科目，调整后账面余额为 8,102,392.94 元，本次评估对该款项按审计调整后金额 8,102,392.94 元进行评估。

嘉华咨询（广州）有限公司其他应付款审计调整前账面价值为 6,388,689.71 元，其中借款余额 6,195,271.08，借款利息 193,418.63 元。根据嘉华建筑制品（深圳）有限公司、嘉华咨询（广州）有限公司、惠东协孚港口综合开发有限公司于 2020 年 5 月签订的三方协议，嘉华建筑制品(深圳)有限公司将对协孚港口的债权 6,195,271.08 元让与嘉华咨询(广州)有限公司；嘉华建筑制品(深圳)有限公司将对协孚港口的债权 6,195,271.08 元让

与珠海大亚石业贸易有限公司，分别按 5,172,000.00 元以年利率 5%计息，此款项利息已计入财务费用。审计报告中已将上述 5,172,000.00 元从其他应付款科目调至非流动负债科目，调整后账面余额为 1,216,689.71 元，本次评估对该款项按审计调整后金额 1,216,689.71 元进行评估。

其余函证尚未收回，暂按审计后账面值进行评估。若回函金额与账面值不符，可能会影响评估结果。敬请报告使用者注意。

**评估结论的使用有效期：**通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

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

# 深圳协孚能源有限公司拟转让股权涉及 惠东协孚港口综合开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

惠正资评报字[2024]第 ZP04049-2 号

深圳协孚能源有限公司：

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司（以下简称本评估公司）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对深圳协孚能源有限公司拟转让股权涉及的惠东协孚港口综合开发有限公司股东全部权益在二〇二三年九月三十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、被评估企业及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

## （一）委托人概况

委托人名称：深圳协孚能源有限公司（简称“深圳协孚”）

统一社会信用代码：914403006188048018

类型：有限责任公司

住所：深圳市南山区南山街道月亮湾大道 2095 号

法定代表人：李超

注册资本：人民币 5,330 万元

成立日期：1993 年 06 月 10 日



经营期限：1993 年 06 月 10 日至 2030 年 06 月 10 日

经营范围：一般经营项目是：燃料油的自营或代理进口业务；柴油、润滑油、液化石油气、天然气、压缩气体及液化气体、化工产品（不含化学危险品）的贸易（不含生产、储存、运输）；液化石油气、天然气的相关配套设施投资、建设以及技术支持；货物及技术进出口业务、国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；房屋租赁业务。，许可经营项目是：燃料油仓储业务（成品油除外）；普通货运，货物专用运输（集装箱），货物专用运输（罐式）。

## （二）被评估企业概况

### 1.企业概况

名称：惠东协孚港口综合开发有限公司

统一社会信用代码：9144132361791841X1

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：惠东县稔山镇

法定代表人：黄雄进

注册资本：人民币 862 万元

成立日期：1995 年 8 月 22 日

经营期限：1995 年 8 月 22 日至 2025 年 10 月 30 日

经营范围：在惠东县稔山镇亚婆角建设、经营综合码头及其配套设施，包括：1000 吨杂件泊位一个，500 吨级杂件泊位两个，2000 吨级油品码头一个，10000 立方米容量油库一个（油库只限筹建，不得经营）。杂件码头年吞吐量为 60 万吨，油品码头年吞吐量为 10 万吨（以上法律、行政法规禁止的





项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 2.企业历史沿革

1995年6月18日,惠东协孚港口综合开发有限公司经惠东府计(1995)24号、惠外经贸字(1995)35号联文报告批示,同意惠东东达电力有限公司与协孚供油(香港)有限公司中外合资成立惠东协孚港口综合开发有限公司,按照公司成立初期的公司章程,公司注册资本为120万美元,惠东东达电力有限公司出资30万美元占注册资本的25%,协孚供油(香港)有限公司出资90万美元占注册资本的75%。实收资本106.5万美元,其中惠东东达电力有限公司实际出资15.5万美元占实缴资本的12.92%,协孚供油(香港)有限公司实际出资91万美元占实缴资本的75.83%,股权结构如下:

金额单位:美元万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本			
	金额	出资比例	金额	占注册资本总额比例	其中:货币出资	
					金额	占注册资本总额比例
惠东东达电力有限公司	30.00	25.00%	15.50	12.92%	15.50	12.92%
协孚供油(香港)有限公司	90.00	75.00%	91.00	75.83%	91.00	75.83%
合计	120.00	100.00%	106.50	88.75%	106.50	88.75%

以上出资已经深圳市安迪幸会计师事务所出具的编号为深安会所验字(1996)第057号《验资报告》验证。

2005年9月14日,原股东协孚供油(香港)有限公司转让其持有惠东协孚港口综合开发有限公司的75%股权给深圳协孚供油有限公司,公司类型由中外合资变更为内资企业,根据惠东协孚港口综合开发有限公司2005年10月26日股东决议和章程修正案的规定,公司注册资本变更为862

万元人民币，其中深圳协孚供油有限公司出资 645.5 万元人民币占注册资本的 75%，惠东东达电力有限公司出资 215.5 万元人民币占注册资本的 25%。

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本			
	金额	出资比例	金额	占注册资本总额比例	其中：货币出资	
					金额	占注册资本总额比例
惠东东达电力有限公司	215.50	25.00%	215.50	25.00%	215.50	25.00%
深圳协孚能源有限公司	646.50	75.00%	646.50	75.00%	646.50	75.00%
合计	862.00	100.00%	862.00	100.00%	862.00	100.00%

以上出资已经由惠州市立诚会计师事务所有限责任公司出具的编号为惠立会验字（2005）第 181 号《验资报告》验证。

根据惠东协孚港口综合开发有限公司 2006 年 6 月 28 日股东决议和章程修正案的规定，同意惠东东达电力有限公司将其所持的惠东协孚港口综合开发有限公司 16.05% 的股权转让给汤惠民，剩余 8.95% 的股权转让给深圳协孚供油有限公司。

2007 年 9 月 12 日，股东汤惠民将其所持的惠东协孚港口综合开发有限公司的 16.05% 的股权转让给深圳市派普能源科技开发有限公司；2013 年 9 月 13 日深圳市派普能源科技开发有限公司将其所持的惠东协孚港口综合开发有限公司的 16.05% 的股权转让给深圳协孚供油有限公司，自此，深圳协孚供油有限公司 100% 控股惠东协孚港口综合开发有限公司，2014 年 7 月 18 日深圳协孚供油有限公司变更企业名称为深圳协孚能源有限公司。

根据 2013 年 11 月 29 日签署的《产权转让协议》，嘉华建筑制品（深圳）有限公司以 7350 万元为对价购买惠东协孚港口综合开发有限公司 60% 的股权以及与此相关的一切权利和权益；前述交易价款中，嘉华建筑制品



(深圳)有限公司就目标产权中的目标股权所应支付的对价为51,509,457.84元,就目标产权中的目标债权所应支付的对价为21,990,542.16元。根据根据2013年11月29日的股东会决议和变更后章程,截止至评估基准日,惠东协孚港口综合开发有限公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本			
	金额	出资比例	金额	占注册资本总额比例	其中:货币出资	
					金额	占注册资本总额比例
嘉华建筑制品(深圳)有限公司	517.20	60.00%	517.20	60.00%	517.20	60.00%
深圳协孚能源有限公司	344.80	40.00%	344.80	40.00%	344.80	40.00%
合计	862.00	100.00%	862.00	100.00%	862.00	100.00%

以上出资未经会计师事务所验资。

### 3.股权情况

截至评估基准日惠东协孚港口综合开发有限公司的出资情况详见下表:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本			
	金额	出资比例	金额	占注册资本总额比例	其中:货币出资	
					金额	占注册资本总额比例
嘉华建筑制品(深圳)有限公司	517.20	60.00%	517.20	60.00%	517.20	60.00%
深圳协孚能源有限公司	344.80	40.00%	344.80	40.00%	344.80	40.00%
合计	862.00	100.00%	862.00	100.00%	862.00	100.00%

以上出资未经会计师事务所验资。

### 4.财务状况

被评估企业2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及评估基准日的资产、负债状况见下表:



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9月30日
流动资产：				
货币资金	284.49	346.96	685.65	676.96
应收账款	249.92	135.48	71.47	281.95
预付账款	1.00	9.53	1.50	1.50
其他应收款	1,315.61	223.73	2.36	4.23
其他流动资产	1.61	1.14	5.46	35.49
<b>流动资产合计</b>	<b>1,852.63</b>	<b>716.84</b>	<b>766.44</b>	<b>1,000.13</b>
非流动资产：	-	-	-	-
固定资产	758.84	612.30	766.92	706.49
在建工程	-	226.16	-	-
无形资产	289.58	273.66	257.74	788.46
长期待摊费用	-	-	11.76	-
递延所得税资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,048.42</b>	<b>1,112.11</b>	<b>1,036.42</b>	<b>1,494.96</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,901.05</b>	<b>1,828.95</b>	<b>1,802.86</b>	<b>2,495.08</b>
流动负债：	-	-	-	-
应付账款	73.22	26.34	75.23	26.86
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	36.63	31.19	42.85	33.88
应交税费	-9.49	3.01	-0.86	57.19
其他应付款	4,809.00	3,673.52	3,654.00	1,925.84
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>4,909.36</b>	<b>3,734.05</b>	<b>3,771.22</b>	<b>2,043.77</b>
其他非流动负债	-	-	-	1,724.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,724.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,909.36</b>	<b>3,734.05</b>	<b>3,771.22</b>	<b>3,767.77</b>
所有者权益合计	-2,008.32	-1,905.10	-1,968.36	-1,272.68

被评估企业 2020 年度至 2022 年度及 2023 年 9 月的经营状况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
一、营业收入	1,230.92	962.00	723.44	627.31
减：营业成本	-	-	-	166.90
税金及附加	15.36	15.39	6.76	5.27
销售费用	-	-	-	-



项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
管理费用	669.61	762.58	763.48	218.32
研发费用	-	-	-	-
财务费用	86.01	81.49	81.98	59.04
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-
资产处置收益	0.38	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-11.83
其他收益	3.59	0.68	0.93	0.94
<b>二、营业利润</b>	<b>463.92</b>	<b>103.21</b>	<b>-127.86</b>	<b>166.88</b>
加：营业外收入	-	-	64.60	-
减：营业外支出	1,315.46	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>-851.55</b>	<b>103.21</b>	<b>-63.26</b>	<b>166.88</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>-851.55</b>	<b>103.21</b>	<b>-63.26</b>	<b>166.88</b>

2020年至2021年财务报表经惠州市正大会计师事务所有限公司审计并分别出具“惠正会审字（2021）第011号”“惠正会审字（2022）第102号。2022年及评估基准日财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具“（大华审字[2024]0111007502号”审计报告，评估基准日审计后资产总额为24,950,841.19元，负债总额为37,677,687.86元，净资产总额为-12,726,846.67元，本评估报告以该审计报告的审计值作为被评估企业资产及负债的账面值。

## 5. 亚婆角码头概况

### （1）码头基本情况

根据被评估企业提供的《中华人民共和国港口经营许可证》[证书编号：（粤惠）港经证（0014）号]，惠东协孚港口综合开发有限公司经营地域为惠州港惠东港区亚婆角装卸点，准予从事业务包括为船舶提供码头设施和从事货物装卸，许可证有效期至2026年1月10日。

亚婆角码头位于惠州市惠东县稔山镇亚婆角，大亚湾东北面，现有占地总面积8.2万平方米，储备用地4万平方米；海岸线总长度500米；已建好砂石储料罐及密封堆场6万立方米、堆场面积约6万平方米，全自动皮带输送机20条，办公楼建筑面积700平方米，已建好并运营岸线200



米(1个1000吨级和2个500吨级泊位),设计年吞吐能力为200万吨;亚婆角码目前为二类口岸起运点,现为惠州市沿海砂石出口香港澳门唯一的作业点,每年吞吐量约500万吨。

码头现状见下图:



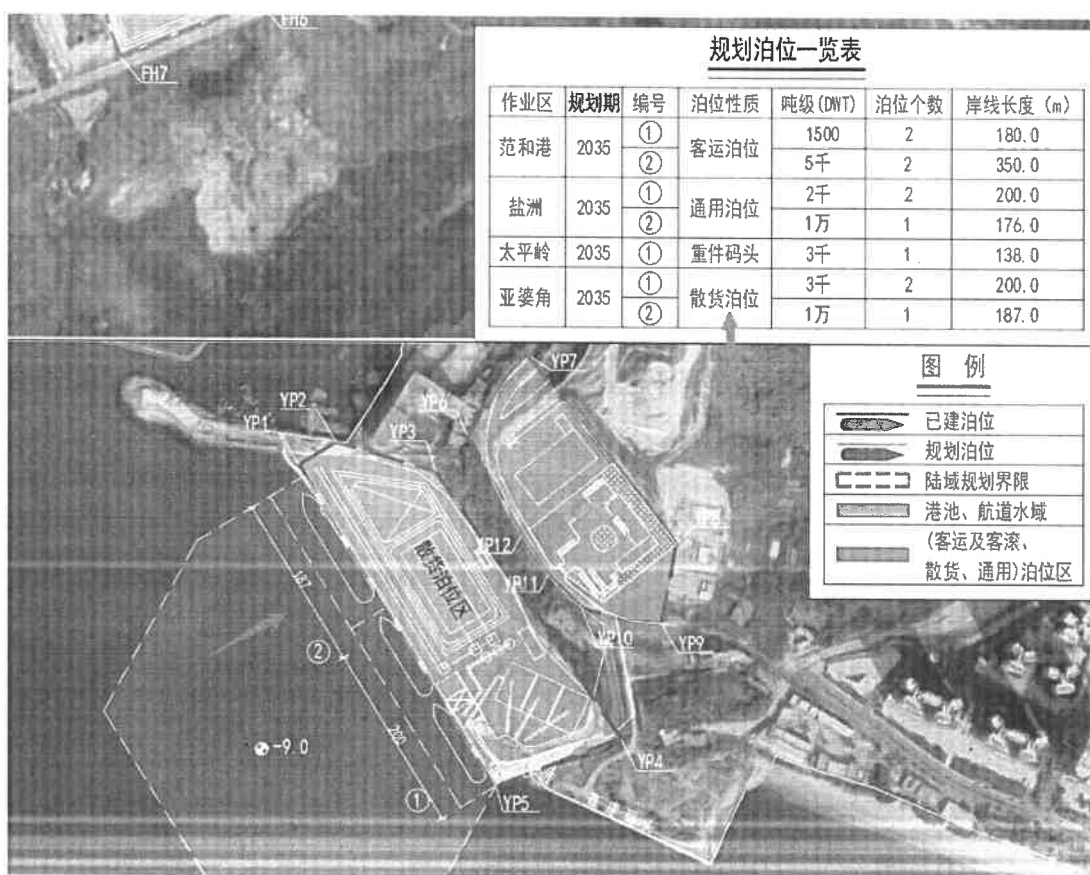
惠东协孚自2012年3月1日起,其主要的泊位已出租给惠东嘉华材料有限公司,惠东嘉华材料有限公司每年向惠东协孚支付固定的租金,截止至评估基准日2023年9月30日,惠东协孚主要收入为收取其关联公司惠东嘉华材料有限公司的租金。另外因为关联方惠东嘉华在惠东所获得的石矿开采权已到期,2022年已停止开采,2023年尚有部分未处理的尾存货物需要外运,2024年,与关联方惠东嘉华材料有限公司的业务将停止。

### (3) 码头升级改造

根据委托人提供的《广东省口岸办关于上报申请列入2023年度口岸开放审理计划的函》(粤府口陆函〔2023〕13号)、《关于审定亚婆角口岸对外开放申报材料的请示》(惠东府办文处〔2023〕1590号)及其他相关

资料，亚婆角码头拟升级改造成为一类口岸对外开放。

亚婆角码头升级改造计划利用亚婆角码头现有西侧 150 米岸线扩建一个 1 万吨级多用途泊位，港池水深疏浚至-9 米、航道水深疏浚到-8 米，利用码头后山 2 万 m<sup>2</sup> 用地建设口岸联检大楼及查验人员宿舍楼，按照一类口岸对外开放建设标准增加基础设施投入，在 2026 年前完成码头改造升级和口岸查验设施的建设，并申请对外开放口岸验收。详见以下规划示意图：



## 6.委托人与被评估企业之间的关系

委托人系被评估企业股东之一，拟转让其持有的 40% 股权。

(三) 资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《公司召开关于惠东协孚股权转让工作会议的纪要》，深圳协孚能源有限公司拟转让惠东协孚港口综合开发有限公司股权，本次资产评估是为该经济行为提供相关资产价值的参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象与评估范围内容

##### 1. 委托评估的评估对象与评估范围

(1) 评估对象：惠东协孚港口综合开发有限公司的股东全部权益价值。

(2) 评估范围：惠东协孚港口综合开发有限公司于评估基准日经审计后的全部资产和负债。

##### 2. 委托评估的资产类型、账面金额，详见下表：

截止评估基准日二〇二三年九月三十日惠东协孚港口综合开发有限公司的全部资产和负债的账面值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面值	业务内容
1	一、流动资产合计	<b>10,001,283.99</b>	
2	货币资金	6,769,610.99	现金、银行存款
3	应收账款	2,819,518.69	码头、泊位及堆场使用费
4	预付款项	15,000.00	购油款
5	其他应收款	42,270.56	港务费、警戒费等
6	其他流动资产	354,883.75	预交企业所得税
7	二、非流动资产合计	<b>14,949,557.20</b>	
8	固定资产	7,064,930.50	房屋建构物、车辆、电子设备
9	无形资产	7,884,626.70	土地使用权
10	三、资产总计	<b>24,950,841.19</b>	
11	四、流动负债合计	<b>37,677,687.86</b>	
12	应付账款	268,552.83	工程款、租机费等
13	应付职工薪酬	338,757.45	工资
14	应交税费	571,949.55	城建税、个人所得税、增值税等
15	其他应付款	19,258,428.03	借款、押金等
16	五、非流动负债合计	<b>17,240,000.00</b>	





序号	科目名称	账面值	业务内容
17	六、负债总计	37,677,687.86	
18	七、净资产	-12,726,846.67	

2020年至2021年财务报表经惠州市正大会计师事务所有限公司审计。2022年及评估基准日财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具“（大华审字[2024]01111007502号”审计报告，审计后评估基准日资产总额为24,950,841.19元，负债总额为37,677,687.86元，净资产总额为-12,726,846.67元。本评估报告以该审计报告的审计值作为被评估企业资产及负债的账面值。

纳入评估范围的资产及负债与委托评估确定的范围一致。（详见资产评估明细表）

### 3. 委托评估的资产权属状况

本次委托评估的资产和负债均属于惠东协孚港口综合开发有限公司拥有和承担。

#### （二）实物资产的分布情况及特点

被评估企业的实物资产主要为固定资产，主要情况如下：

##### 1. 固定资产

被评估企业的固定资产为房屋建（构）筑物、车辆和电子设备，主要情况如下：

##### （1）房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物账面原值41,239,369.25元，账面净值6,645,638.50元，包括办公楼、码头、油库构筑物等15项房产，分布在广东省惠州市惠东县稔山镇亚婆角码头内。

以上房屋建（构）筑物日常使用及管理状况良好，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成时间	计量单位	建筑面积/体积/长度 (m <sup>2</sup> 、m <sup>3</sup> 、米)	基本情况	账面价值	
								原值	净值
1	—	码头	钢混	1998/1/1	m <sup>2</sup>	48,241.80	1000吨泊位一位，500吨泊位两个，为填海建造而成	31,021,543.53	1,551,077.19



序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成时间	计量单位	建筑面积/体积/长度 (m <sup>2</sup> 、m <sup>3</sup> 、米)	基本情况	账面价值	
								原值	净值
2	——	消防水池	砖混	1998/1/1	m <sup>3</sup>	1,800.00	内外墙抹灰, 部分位于地下	993,424.88	99,342.49
3	——	污水处理站	砖混	1998/1/1	m <sup>3</sup>	240.00	内墙抹灰, 为地下污水处理站	55,719.85	5,571.99
4	——	油库构筑物 1	钢混	1998/1/1	m <sup>2</sup>	90.00	外墙为外墙漆, 内墙刷乳胶漆, 楼地面铺地砖, 天花刷乳胶漆, 安装铝合金窗、拉闸门、复合门, 水电已通。 共 1 层	349,560.13	34,956.01
	——	油库构筑物 2	钢混	1998/1/1	m <sup>2</sup>	117.98	内外墙未抹灰, 楼地面为水泥, 天花未抹灰, 无门窗。 共 1 层		
5	粤房地证字第 C0272 654 号	办公楼	钢混	1998/1/1	m <sup>3</sup>	647.67	外墙为马赛克, 内墙刷乳胶漆、贴瓷片, 楼地面铺地砖, 天花刷乳胶漆、吊顶, 安装铝合金窗、木窗、拉闸门、木门, 水电已通。房屋共 2 层, 房屋所有权人: 惠东协孚港口综合开发有限公司, 房屋所有权来源: 新建, 占有房屋份额: 全部	200,000.00	20,000.00
6	——	办公楼顶层隔热层	——	2011/8/1	m <sup>3</sup>	323.84	位于办公楼天面	17,045.00	1,704.50
7	——	码头加固	钢混	2018/1/1	米	230.00	胸墙顶裂缝修补, 临水面裂缝和缺陷修补以及防腐, 结构缝缺陷修补、230 米护轮坎重新植筋浇筑、原型橡胶护舷升级更换为 DA-A400H X 1500+1700L 橡胶护舷共 87 套、系船柱由 150KN 升级更换为 450KN 共 13 座	2,699,483.78	134,974.19
8	——	码头东侧围墙	水泥	2014/10/1	m <sup>2</sup>	282.50	长 113 米, 高度 2.5 米, 墙面刷外墙漆	86,583.00	8,658.30
9	——	临时道路	水泥	2014/10/1	m <sup>2</sup>	904.00	长 113 米, 宽 8 米	140,402.37	26,676.45
10	——	办公室后面围墙	水泥	2019/1/1	m <sup>2</sup>	425.00	长 170 米, 高 2.5 米	254,485.45	40,717.67
11	——	码头东侧围墙加高加固	水泥	2021/1/1	m <sup>2</sup>	125.00	长 50 米, 高 2.5 米, 墙面刷外墙漆	87,500.00	11,302.08

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成时间	计量单位	建筑面积/体积/长度 (m <sup>2</sup> 、m <sup>3</sup> 、米)	基本情况	账面价值	
								原值	净值
12	—	码头进出口大门及围墙设计、施工	水泥	2021/1/1	m <sup>2</sup>	649.00	进出口大门的工程建设：正门膜结构保安亭 101 平方米，后门膜结构 48 平方米，外墙面为外墙砖，内墙及天花刷乳胶漆，安装铝合金窗、复合门；围墙的工程建设造：建造长度 200 米，高度 2.5 米，500 平方米，墙面刷外墙漆	1,763,088.57	1,379,249.50
13	—	码头锚标	钢混	2021/6/1	m <sup>2</sup>	5.20	位于码头出入大门旁，铁制红色锚标	28,000.00	15,586.67
14	—	水井	钢混	2021/11/1	m <sup>3</sup>	100.00	机井	36,605.52	18,058.72
15	—	码头 2、3#泊位后方堆场硬化环保工程	钢混	2022/12/31	m <sup>2</sup>	23,815.00	内贸区：18800 平方米场地平整、压实，18008 平方米场地捣筑混凝土，4 号沉淀池 1 个，二类排水沟 297 米，4 号洗车池 1 个，3、4 号地磅基础各 1 座，挡水坝 100 米，一类挡土墙 20 米，二类挡土墙 35 米，三类挡土墙 15 米；监管区：场地平整、压实 2558 平方米，场地捣筑混凝土 A 区 2457 平方米，场地捣筑混凝土 B 区 101 平方米，一类排水沟 6 米，二类排水沟 100 米，玻璃钢格栅 100 米	3,505,927.17	3,297,762.74
合计								<b>41,239,369.25</b>	<b>6,645,638.50</b>

### 区位状况

位置状况	坐落	惠东县稔山镇船澳亚婆角。
	方位	位于惠州市惠东县中部，稔山镇西南部。
	与重要场所距离	距亚婆角派出所约 2600 米，距惠州海湾大桥管理中心约 2000 米，距船澳学校约 1800 米，距盐灶背村民委员会约 1900 米。
交通状况		评估对象临省立 2 号绿道惠东段，为双向行驶四车道，无交通管制，道路通达度一般；距离最近公交车站约 100 米，该站点有惠东 13A 路公交车途径，公共交通便利度一般。配建有地面停车位，停车位能满足需求。



周围环境和外部景观		地处惠东县稔山镇西南部，区域内自然环境较好，人文环境一般，区域内有海景，评估对象靠海。
配套设施	外部基础设施	区域道路、给排水、电力、电信、管道燃气等基础设施较完善。
	公共服务设施	区域内教育、医疗、文体等公共服务设施一般。

## (2) 车辆

车辆共计 4 项，账面原值 588,506.23 元，账面净值 106,739.15 元，分别为江铃牌皮卡车、东风日产牌 DFL6462VFLI 轿车、东方汽车牌消防车、丰田牌荣放小轿车各一辆。评估现场勘查时车牌号为粤 LFS477 的江铃牌皮卡车已出售，评估人员已核对该资产处置的相关凭证、出售收据等，其余车辆维护状态良好，使用正常。

## (3) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 716,818.00 元，账面净值 312,552.85 元，共计 29 项，主要包括电脑、打印机和空调等，分布在企业办公场所内。评估现场勘查时电子办公设备维护状态良好，部分设备已闲置。

## (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

账面记录的无形资产共 6 项，为土地使用权，具体详见下表

序号	1	2	3	4	5	6
项目	稔山镇船沃村亚婆角背带排地段	稔山镇船澳管理区亚婆角背带排	稔山镇船沃亚婆角背带排地段	稔山镇船沃管理区亚婆角	惠东县稔山镇船澳亚婆角	惠东县稔山镇船沃亚婆角
产权证号	惠东国用(2002)字第 1323140011 号	惠东国用(1998)字第 13231403009 号	惠东国用(2001)字第 1323140195 号	惠东府国用(1996)字第 13231402819 号	惠东国用(2004)第 140025 号	惠东国用(1996)字第 13231402806 号
土地使用者	惠东协孚港口综合开发有限公司	惠东协孚港口综合开发有限公司	惠东协孚港口综合开发有限公司	惠东协孚港口综合开发有限公司	惠东协孚港口综合开发有限公司	惠东协孚港口综合开发有限公司
使用权性质	出让	出让	出让	出让	出让	出让
土地用途	港口码头	港口码头	综合	仓储用地	港口码头	港口码头



证载面积 (m <sup>2</sup> )	1789	5950	6000	13333	48241.8	5800
宗地形状	形状规则	形状一般	形状规则	形状规则	形较状规则	形状规则
取得日期	2002/1/16	1998/4/1	2001/12/17	1996/6/15	2004/3/18	1996/2/6
使用权终止日期	2046/2/6	2046/2/10	2046/2/6	2047/4/29	2053/12/11	2046/2/5
剩余年限 (年)	22.37	22.38	22.37	23.59	30.22	22.37
开发程度	五通一平	五通部分平整	五通一平	五通部分平整	五通部分平整	五通部分平整
利用现状	地面已硬底化,地上建有一栋已办证的办公楼,协孚码头配套使用	地面已硬底化,地上建有保安亭、临时道路等构筑物,协孚码头配套使用	地面未硬底化,地上建有两栋油库构筑物及一座消防水池,协孚码头配套使用	地面未硬底化,现状为空地	地面大部分已硬底化,建有协孚码头,地上有保安亭、围墙、临时建(构)物等为协孚码头配套使用	地面已硬底化,地上有临时道路、围墙等构筑物,码头配套使用
宗地四至	东面临省立2号绿道,其余三面临空地	北面临省立2号绿道,东面临空地,其余两面临协孚码头	东面、南面临空地,西面、北面临省立2号绿道	南面临省立2号绿道,其余三面临空地	北面临空地,南面、西面临海,东面临省立2号绿道	四面临空地
备注				已被占用1900平方米作市政道路,现剩余面积:11433 m <sup>2</sup> 。本宗地按剩余面积11433 m <sup>2</sup> 进行评估		
原始入账价值(元)	17,135,114.00					
账面价值(元)	7,884,626.70					

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报表外资产。

#### (五) 引用其他机构出具的报告的结论

评估基准日财务报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具“(大华审字[2024]0111007502号”审计报告,审计后资产总额为24,950,841.19元,负债总额为37,677,687.86元,净资产总额为-12,726,846.67元。本评估报告以该审计报告的审计值作为被评估企业资产及负债的账面值。



#### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，选用资产评估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

本项目资产评估基准日是二〇二三年九月三十日。

选择评估基准日依据如下：

（一）二〇二三年九月三十日是会计核算中的月末结算日期，被评估企业能够提供完整的会计报表信息。

（二）本评估基准日是由委托人根据经济行为的性质确定。

本次评估取价的标准为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

深圳协孚能源有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人大 2016 年 7 月 2 日）；
2. 《中华人民共和国公司法》（全国人大 2018 年 10 月 26 日）；
3. 《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日主席令第 81 号）；
4. 《中华人民共和国民法典》（全国人大 2020 年 5 月 28 日）；
5. 《中华人民共和国港口法》（2003 年 6 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过，2018 年 12 月 29 日第三次修正）；



6. 《中华人民共和国航道法》（2014年中华人民共和国主席令第十七号）；
7. 《中华人民共和国航道管理条例》（2018年国务院令第545号）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（全国人大2008年10月28日）；
9. 《国有资产评估管理办法》（2020年11月29日国务院令第732号）；
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
12. 《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）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第709号令，2019年）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
15. 《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）；
16. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
17. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，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修正）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号公布



的《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）；

19.《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修订）；

20.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大）；

21.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

22.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号，自1990年5月19日起施行，2020年11月29日修订）；

23.《港口岸线使用审批管理办法》（2011年第12次部务会议审议通过，2018年4月11日经交通运输部第5次部务会议修改，自2018年7月1日起施行）；

24.《港口经营管理规定》（2020年第21号中华人民共和国交通运输部令）；

25.《企业会计准则》和《企业会计制度》；

26.其他相关的法律、法规及相关文件。

### （三）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. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35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）。

#### （四）权属依据

1. 《房地产权证》《国有土地使用证》、车辆行驶证复印件；
2. 设备合同、发票等复印件；
3. 其他相关证明文件。

#### （五）取价依据及其他参考资料

1. 国家相关税收法律；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；



3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
4. 《惠东县 2020 年度城镇土地定级与基准地价更新成果》（惠东县自然资源局于 2022 年 4 月 6 日发布）；
5. 《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS/T116-2019）；
6. 《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276-1-2019）；
7. 《疏浚工程预算定额》（JTS/T 278-1-2019）；
8. 《港口收费计费办法》（交水规〔2024〕4 号）；
9. 《广东省交通运输厅关于印发<水运建设工程概算预算编制规定>及配套定额补充规定的通知》（粤交基〔2020〕737 号）；
10. 码头工程预（结）算资料、用地批复资料、竣工图纸等；
11. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
12. 《资产评估常用数据与参数手册》；
13. 最新《机电产品报价手册》及《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
14. 同花顺 iFinD 数据终端；
15. 评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
16. 评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
17. 被评估企业提供的 2020 年至评估基准日的财务报表、审计报告、凭证等财务资料；
18. 被评估企业提供的资产评估申报表；
19. 被评估企业提供的企业经营现状、投资计划、发展战略等资料；
20. 评估人员现场勘察核实情况。

## 七、评估方法

### （一）评估方法分类

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

#### 1.资产基础法（成本法）

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

采用资产基础法的前提条件：

- （1）企业各项被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

#### 2.市场法

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。

其使用的基本前提：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

#### 3.收益法

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。

应用收益法必须具备的基本前提：



- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

## (二) 评估方法选择

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，还是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值，都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

### 1.市场法的适用性

市场法的应用前提是能够收集到可比的交易案例及其信息。本次评估，由于在市场上难以找到与被评估企业在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置、人员结构等相同或类似的交易案例，无法采用市场法。

### 2.收益法的适用性

采用收益法通过资产的收益能力和资产的贡献能力来计算出企业的价值，是从企业获利能力的角度来衡量企业价值；被评估企业未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本次评估可以采用收益法进行评估。

### 3.资产基础法的适用性

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用资产基

础法途径评估的要求，本次评估可以采用资产基础法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）明确评估业务基本事项

1.本评估公司与委托人和被评估企业进行了前期的洽谈工作，了解评估报告使用人、评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日；

2.根据评估业务特点确定评估项目的价值类型；

3.向委托人和被评估企业介绍资产评估报告使用限制情况；

4.与委托人和被评估企业商议评估报告提交期限及方式；

5.与委托人和被评估企业商议评估服务费总额、支付时间和方式。

### （二）订立业务委托合同

委托人与本评估公司签订了《资产评估委托合同》，由本评估公司对被评估企业的全部资产和负债进行评估。

### （三）编制资产评估计划

根据评估业务具体情况，编制评估计划，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等。

### （四）进行评估现场调查

评估人员根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则---资产评估程序》，在现场评估阶段进行了下列工作：

1.听取委托人和被评估企业关于本次评估目的的有关情况、委估资产的组成以及技术状态、经营状况等情况的介绍。

2.指导被评估企业人员申报填写委估资产明细表，并与被评估企业一起对其提供的有关财务数据进行核对，对发现的问题及时查实。



3. 对照评估申报明细表所列的诸项资产，评估人员到现场盘点核对，并进行现场勘察和拍照。

(1) 进行账务核对，通过对被评估企业提供的会计报表、账簿、凭证及有关文件资料与委评的资产和负债的金额、种类、名称、发生时间、形成原因进行核实。

(2) 现场勘查固定资产、无形资产情况，并向资产管理人员和使用人员了解资产使用、保管和维护情况，要求提供相关台账进行核对，收集相关产权证明文件等，并进行现场勘查和拍照。

(3) 对往来账款进行函证，收集相关资料。

4. 评估人员进行市场调查、询价工作。

(五) 收集整理评估资料

1. 收集固定资产相关产权证明文件；
2. 收集相关财务资料、评估业务需要的基础资料；
3. 收集询价记录、行业资讯及政府文件等评估资料。

(六) 评定估算形成结论

采用资产基础法、收益法进行评定估算，具体评估如下：

1. 资产基础法

(1) 货币资金

对于库存现金，将现金评估明细表与现金日记账核对，并盘点现金，同时核查评估基准日至现金盘点日的收支金额；采用盘点核实的方法，确定评估值；对于银行存款，在账账、账表核实、核对银行对账单以及对大额账户发函询证的基础上，确定评估值。

## (2) 应收账款、预付账款和其他应收款

评估人员首先了解公司的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，判断各笔应收款项的可回收金额。

## (3) 固定资产

### ① 固定资产—房屋建筑物/构筑物及其他辅助设施

房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法即求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

房屋建筑物价值=房屋建筑物重置价格×成新率

房屋建筑物重置价格的评估是根据房屋建筑物的情况，重新建造相同的房屋建筑物所需的各项工程造价及相关费用、投资利息及开发商正常的投资利润；

前期工程、基础设施、公共配套费、建筑安装工程费等参照惠州市同类工程正常造价的平均数；

管理费按工程总造价一定比例计算；

利息按同类房产平均建设周期及银行贷款利率计算；

利润按各类工程一般利润率标准计；

成新率综合考虑按耐用年限法确定。

### ② 固定资产—设备类资产

对于固定资产中的机器设备、车辆、电子设备，评估人员根据企业提



供的明细清单逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，由评估人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

本次采用成本法进行评估，即按待估资产的现时重置成本扣减其各项贬值来确定待估设备资产的价值。

计算公式为： $V=C\times q$

其中： $V$ =待估资产价值；

$C$ =待估资产重置成本；

$q$ =待估资产综合成新率。

设备的重置价格通过查阅《机电设备报价手册》、市场询价、电话询价、网上询价等途径综合确定。对于无法取得设备现行购置价或建造成本，但可取得同类或相似设备的重置成本的设备，采用功能价值法估算该设备的重置成本，即以所选同类或相似设备的重置成本为基础，通过待估设备与其在生产能力、技术层次、使用地点以及时间等方面进行比较并合理调整，得到待估设备的重置成本。

对于无法取得设备现行购置价或建造成本，也无法取得同类或相似设备的重置成本的设备，采用价格指数调整法估测其重置成本。

待估设备的综合成新率是通过现场对设备勘察，全面了解设备的原始制造质量、运行现状、使用维修、保养情况以及现时同类设备的性能更新、技术进步等影响因素，综合考虑设备的实体性贬值、功能性贬值和可能存在的经济性贬值，确定其成新率。

#### （4）无形资产





评估范围内的无形资产主要为土地使用权，本次评估主要采用基准地价系数修正法、市场比较法和成本逼近法进行评估。

评估方法的选择：

评估对象位于惠东县稔山镇船沃管理区亚婆角，用途为港口码头、仓储、综合，惠东县近两年来类似土地出让案例较多，故此次可采用市场法进行评估；

待估宗地规划用途为港口码头、仓储、综合，未来每年的正常收益很难准确预测，采用收益法进行评估可操作性差，故此次评估不宜采用收益法进行评估；

待估宗地规划用途为港口码头、仓储、综合，具有投资开发价值，但建成后类似物业的售价及收益难以准确获取，故不可采用剩余法进行价值评估；

待估宗地为港口码头、仓储、综合，其成本取得费用、开发费用等能够获取，且类似用途的土地取得成本较能反映市场价值，故采用成本逼近法进行评估；

待估宗地所在区域为惠东县稔山镇，属惠东县基准地价范围内，具有较完善的修正体系。结合评估对象所在区域经济发展状况、地价指数等，基准地价系数修正法仍有其可适用性和参考价值，因此在进行相关修正的基础上可采用基准地价系数修正法。

综上所述，本次评估采用最佳方法为市场法、成本逼近法、基准地价系数修正法分别对评估对象的地价进行测算，在上述三种方法测算结果的基础上，再结合市场行情进一步分析，从而得到评估对象的最终结果。



### ①基准地价系数修正法

基准地价是某一时点上，在城镇土地级别或均质区域内，在平均容积率水平下和一定开发程度下的同一用途（商业、住宅、工业等）的法定最高出让年限的土地使用权平均价格。其价格构成包含了征地费或拆迁费、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地增值收益等。

根据《城镇土地估价规程》和基准地价成果资料，其宗地地价的计算公式为：

$$P = P_{Ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

其中：P——待估宗地价格

$P_{Ib}$ ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数

$K_j$ ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

### ②市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》，市场比较法的计算公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

其中：V——土地价格

$V_B$ ——比较实例价格

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数



*B*——待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

*C*——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

*D*——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

### ③成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

根据《城镇土地估价规程》和《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，划拨用地的成本逼近法的计算公式如下：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2$$

式中：*P*——待估宗地价格；

*E<sub>a</sub>*——土地取得费；

*T*——相关税费；

*E<sub>d</sub>*——土地开发费；

*R<sub>1</sub>*——利息；

*R<sub>2</sub>*——利润；

### (5) 负债

对于负债，在核实中我们对资产负债表、总账、明细账和被评估企业填制的评估明细表及提供的资料进行核对，并抽查凭证，核实其金额、内容、数量、日期是否与账本相符。对数额较大的款项，均通过发函形式进行询证。以核实后的负债数作为评估值。

完成以上评估程序后，各分组负责人对评估人员评定估算结果进行认



真检查核对，并草拟分项评估技术报告。在此基础上，项目负责人再作进一步审查核对，汇总评估结果，进行综合分析，对汇总核实的评估结果进行必要的调整。

## 2.收益法

### (1) 收益法具体测算方法

收益法中常用的两种具体方法为收益资本化法和未来收益折现法。

收益资本化法：收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转换为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个适合的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

未来收益折现法：未来收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法通常需要对预测期间（从评估基准日到企业相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

本次评估根据评估目的，市场条件和评估对象自身条件等因素，选用的资产评估方法为未来收益折现法。

### (2) 计算公式、参数说明

本评估采用间接法对企业股东全部权益价值进行评估，即以企业自由现金流量和加权平均资本成本作为计算口径，计算出企业整体价值，扣减付息债务价值，得出股东全部权益价值。

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净运营资金增加 + 税后利息费用



税后净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

股东全部权益价值=企业自由现金流量的折现值+溢余资产+非经营性资产-付息债务价值

其中，企业自由现金流量的计算公式为：

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

式中： $P$ ：企业自由现金流量的折现值；

$R_i$ ：有变化年份第  $i$  年企业自由现金流量；

$r$ ：折现率；

$A$ ：保持不变年份的企业自由现金流量；

$n$ ：企业自由现金流量有变化年限。

完成以上评估程序后，各分组负责人对评估人员评定估算结果进行认真检查核对，并草拟分项评估技术报告。在此基础上，项目负责人再作进一步审查核对，汇总评估结果，进行综合分析，对汇总核实的评估结果进行必要的调整。

#### （七）编制出具评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，与委托人或者委托人许可的相关当事方就初评结果进行必要沟通。本评估项目组在全面考虑有关意见后，对报告书和评估报表进行必要修改，经评估机构内部三级审核修改定稿，向委托人提交资产评估报告书。

## （八）整理归集评估档案

资产评估师在提交评估报告后，按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

## 九、评估假设

### （一）公开市场假设

假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （二）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。委托人和被评估企业所提供的各项资料真实、客观、完整、合法；

（三）被评估资产产权清晰、法律状态稳定，并以被评估企业持续经营为前提条件；

（四）评估目的对应的经济行为完全符合现行有关法律法规；

（五）无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；

（六）对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属性或负担性限制），本评估公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制。



(七) 用收益法的评估假设前提条件如下:

### 1.一般假设

(1) 被评估企业所在地及中国社会经济环境不产生大的变更,所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;

(2) 假设被评估企业的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务;

(3) 除非另有说明,被评估企业完全遵守所有有关的法律和法规;

假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告所采用的会计政策在重要方面基本一致。

### 2.特殊假设

(1) 假设被评估企业在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与现时方向保持一致,企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展;

(2) 假设其资产使用效率得到有效发挥;

(3) 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等不发生重大变化;

(4) 假设折现年限内将不会遇到重大的码头使用费及租金收回的问题(即坏账情况);

(5) 被评估企业营业执照显示的的营业期限为 1995 年 8 月 22 日至 2025 年 10 月 30 日,目前被评估公司经营状况良好,房屋及码头等建构物保养状态良好,具备持续经营条件,故本次假设被评估企业营业期限为长期,预测未来收益年限为永续年;



(6) 假设被评估企业取得的《中华人民共和国港口经营许可证》持续合法有效；

(7) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(8) 假设被评估企业与相关合作企业所签订的合同是合法、有效的；

(9) 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属性或负担性限制)，本评估公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

评估人员根据本次资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产及负债进行实地查勘，市场调查与询证，经过一系列的评定估算过程和分析汇总，采用资产基础法和收益法进行评估，得出如下评估结论：

### (一) 资产基础法

总资产账面价值为人民币贰仟肆佰玖拾伍万零捌佰肆拾壹元壹角玖分(¥24,950,841.19)，评估值为人民币壹亿捌仟贰佰叁拾玖万柒仟零壹元玖角捌分(¥182,397,001.98)，增值率为 631.03%。

总负债账面价值为人民币叁仟柒佰陆拾柒万柒仟陆佰捌拾柒元捌角陆





分（¥37,677,687.86），评估值为人民币叁仟柒佰陆拾柒万柒仟陆佰捌拾柒元捌角陆分（¥37,677,687.86），无增减。

净资产（所有者权益）账面价值为人民币负壹仟贰佰柒拾贰万陆仟捌佰肆拾陆元陆角柒分（¥-12,726,846.67），评估值为人民币壹亿肆仟肆佰柒拾壹万玖仟叁佰壹拾肆元壹角贰分（¥144,719,314.12）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年9月30日

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	1,000.13	1,012.79	12.66	1.27
2	非流动资产	1,494.95	17,226.91	15,731.96	1,052.34
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	706.49	10,947.55	10,241.06	1,449.57
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	788.46	6,279.36	5,490.90	696.41
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	2,495.08	18,239.70	15,744.62	631.03
21	流动负债	2,043.77	2,043.77		
22	非流动负债	1,724.00	1,724.00		
23	负债总计	3,767.77	3,767.77		
24	净资产（所有者权益）	-1,272.68	14,471.93	15,744.61	1,237.12

### （二）收益法

惠东协孚港口综合开发有限公司股东全部权益评估值为人民币玖仟肆



佰陆拾万叁仟肆佰元整（¥94,603,400.00），增值额为人民币壹亿零柒佰叁拾叁万零贰佰元整（¥107,330,200.00）。

上述评估结论未考虑具有控制权可能产生的溢价，也未考虑缺乏流动性对评估对象价值的影响。

### （三）评估结果差异分析及最终结果的选取

#### 1、收益法和资产基础法结果差异分析

收益法评估价值与资产基础法评估价值及比较见下表：

项 目	资产基础法评估值(万元)	收益法评估值(万元)	差异值(万元)
	A	B	C=A-B
股东全部权益（万元）	14,471.93	9,460.34	5,011.59

收益法比资产基础法评估结果少 5,011.59 万元。

两种评估方法差异的主要原因是：

（1）资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预测收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，由于两种评估方法所对应价值确定基础的不同，导致评估结果存在差异。

#### 2、评估结果的选取

惠东协孚自2012年3月1日至评估基准日的主要收入来源为收取其关联公司惠东嘉华材料有限公司的租金，同时惠东协孚货物出货所使用的运输



带等主要设备均为其关联公司惠东嘉华材料有限公司的资产，租赁合同于2023年12月31日到期后不再续约。考虑到惠东协孚将对亚婆角码头改造升级，2024年开始市场化运营，码头未来的吞吐量的不确定性较大。且作为港口码头运营企业，其特点为投资量大，投资回收期长，经营过程中受国家产业政策、对外贸易政策影响较大，受外部诸如主航道配套建设进度影响较大，在收益法评估中，被评估单位的产能利用情况在未来年度难以准确预计，采用收益法评估结果具有较大的不确定性。此外惠东协孚的主要资产为港口码头性质的土地使用权和建筑物，存在一定的唯一性和稀缺性，采用收益法评估无法完整的体现惠东协孚企业价值，资产基础法是从资产重置的角度反映企业价值，其评估结果更能代表基准日时点企业真实价值，因此，本次评估最终选取资产基础法作为评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次评估结论，由此得到被评估企业股东全部权益在评估基准日的评估值为人民币壹亿肆仟肆佰柒拾壹万玖仟叁佰壹拾肆元壹角贰分（¥144,719,314.12），增值人民币壹亿伍仟柒佰肆拾肆万陆仟壹佰陆拾元柒角玖分（¥157,446,160.79）。委托人持有的惠东协孚港口综合开发有限公司40%股权评估值为人民币伍仟柒佰捌拾捌万柒仟柒佰贰拾伍元陆角伍分（¥57,887,725.65）。

上述评估结论未考虑具有或者缺乏控制权可能产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

#### 1. 根据被评估企业提供的《国有土地使用证》和《亚婆角滨海市政道



路扩建占用土地（地表物拆除补偿协议书）》，证号为“惠东府国用（1996）字第 13231402819 号”的位于稔山镇船沃管理区亚婆角的土地证载使用权面积为 13333 平方米，已被占用 1900 平方米作市政道路，现剩余面积：11433 m<sup>2</sup>。由于该宗地存在部分面积被占用情况，本次评估土地使用权面积根据被评估企业提供的《资产评估申报表》《国有土地使用证》和《亚婆角滨海市政道路扩建占用土地（地表物拆除补偿协议书）》记载数据，本宗地剩余面积按 11433 m<sup>2</sup> 计算，若与实际不符，将影响评估结果，敬请报告使用者注意。

另外，根据被评估企业提供的《国有土地使用证》，该宗地土地使用权使用期限为 1996 年 6 月至 2046 年 2 月。根据惠东县不动产档案馆出具的“不动产登记资料查询结果证明”，该土地使用权土地使用终止日期为 2047 年 4 月 29 日。上述土地证载期限与不动产登记的期限不一致，本次评估以不动产登记资料查询结果的期限为准，敬请报告使用者注意。

2. 本评估车辆类资产“江铃皮卡”（车牌号：粤 LFS477），账面原值 96,000.00 元，账面净值 9,600.00 元，评估人员现场勘察时得知，该车于 2023 年 10 月已进行报废处置。经委托人申报确认，该车辆于评估基准日时尚未处置，仍归惠东协孚港口综合开发有限公司所有，纳入本次评估范围。

3. 根据被评估企业（甲方）与惠东嘉华材料有限公司（乙方）签订的《码头泊位及码头堆场租赁合同》《补充合同》等资料，乙方有偿租赁甲方位于惠东县稔山镇的亚婆角码头泊位及码头堆场作为乙方从事石料装卸、石料堆放、船舶停泊使用，合同期满后，由乙方对甲方码头、堆场进行恢复。经评估人员与被评估企业人员现场勘察确认，码头作业区所有设备及



其他临时构筑物系关联方惠东嘉华材料有限公司所有，故本次评估不包含上述设备及临时构筑物价值。敬请报告使用者注意。

4. 由于历史遗留问题，亚婆角码头的建设、经营、管理有关的许可、批复、证照、意见及决定书存在以稔山集团等不同主体名义取得等情形，截至本报告作出之日，仅有以稔山集团的名义取得的《关于使用海岸线兴建综合码头的批复》，但结合亚婆角码头的建设、经营等历史情况，被评估企业为亚婆角码头实际经营者及岸线实际使用人，建议被评估企业尽快完善相关审批和确权手续。

5. 关于亚婆角码头港池所使用的海域，截至本报告作出之日，被评估企业未持有有效的海域使用权证书及缴纳相应海域使用金。根据 2019 年 7 月 11 日惠东县自然资源局作出的《关于惠东稔山镇亚婆角码头靠船平台工程和港池项目用海前的公示》显示，惠东县自然资源局曾按照《中华人民共和国海域使用管理法》《广东省海域使用管理条例》等有关规定对被评估企业提出拟在亚婆角码头对出海域建设透水式靠船平台和港池的申请予以公示。该公示显示被评估企业申请用海面积为透水构筑物用海 0.0074 公顷，港池 0.3617 公顷，建议被评估企业尽快完善相关审批和确权手续。

## （二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

2020年11月12日，惠东协孚港口综合开发有限公司与惠州商业建设开发总公司签订了《债权转让协议书》，约定惠州商业建设开发总公司建将与惠东稔山集团公司签订的《土地承包合同书》[包括(2017)粤13民终4022号《民事判决书》]项下,债权人惠州商建所享有的全部权利和权益，包括但不限于实体债权、诉权、申请执行权等一切实体和程序上的权利、权益转



让给惠东协孚港口综合开发有限公司，惠东协孚港口综合开发有限公司支付1288万元作为受让对价，并将该款项支付至惠东县人民法院，以终结(2020)粤1323执恢188号执行案件。

2022年广东臻诚共创投资咨询有限公司以“侵害国家利益及其合法债权”为案由对惠州商业建设开发总公司（被告一）、惠东协孚港口综合开发有限公司（被告二）提起诉讼，请求判令两被告于2020年11月22日签订的《债权转让协议书》无效。

经惠州市惠城区人民法院审理，于2023年6月8日作出判决，判决“被告一惠州商业建设开发总公司与被告二惠东协孚港口综合开发有限公司于2020年11月22日签订的《债权转让协议书》无效”。

惠东协孚港口综合开发有限公司不服上述判决，已于2023年10月向惠州市中级人民法院提起上诉。

除上述事项外，评估师未发现被评估企业截至评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估企业亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

根据被评估企业提供的《股权出质设立登记通知书》《股权出质变更登记通知书》，深圳协孚能源有限公司在2022年12月14日已将被评估企业86.2万元股权（出质股权所在公司注册资本862万人民币，出质股权占所在公司10%股权）出质给嘉华建筑制品（深圳）有限公司，质权登记编号：A1300451856，质权变更登记编号为：（粤惠）股权质变字（2022）



第 44130012200209356 号。本次评估暂未考虑该股权出质情况对被评估企业股东全部权益价值的影响，敬请报告使用者注意。

（四）根据评估基准日审计报告，被评估企业其他应付款账面余额 19,258,428.03 元，其中 19,052,743.18 元为被评估企业与关联方的借款及借款利息。评估人员已对上述款项进行发函询证，截至报告日，深圳协孚能源有限公司、嘉华咨询（广州）有限公司均已回函，数额无误。其中：

深圳协孚能源有限公司其他应付款审计调整前账面价值为 14,998,392.94 元，其中借款余额 14,740,501.44 元，借款利息 257,891.51 元。根据嘉华建筑制品（深圳）有限公司、深圳协孚能源有限公司、惠东协孚港口综合开发有限公司于 2017 年底签订的《股东贷款协议》，将深圳协孚能源有限公司将对惠东协孚港口综合开发有限公司债权中的 6,896,000.00 元转为借款，按年利率 5%计息。计息期间为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，后协议展期至 2024 年 12 月 31 日。审计报告中已将上述 6,896,000.00 元从其他应付款科目调至非流动负债科目，调整后账面余额为 8,102,392.94 元，本次评估对该款项按审计调整后金额 8,102,392.94 元进行评估。

嘉华咨询（广州）有限公司其他应付款审计调整前账面价值为 6,388,689.71 元，其中借款余额 6,195,271.08，借款利息 193,418.63 元。根据嘉华建筑制品（深圳）有限公司、嘉华咨询（广州）有限公司、惠东协孚港口综合开发有限公司于 2020 年 5 月签订的三方协议，嘉华建筑制品(深圳)有限公司将对协孚港口的债权 6,195,271.08 元让与嘉华咨询(广州)有限公司；嘉华建筑制品(深圳)有限公司将对协孚港口的债权 6,195,271.08 元让

与珠海大亚石业贸易有限公司，分别按 5,172,000.00 元以年利率 5% 计息，此款项利息已计入财务费用。审计报告中已将上述 5,172,000.00 元从其他应付款科目调至非流动负债科目，调整后账面余额为 1,216,689.71 元，本次评估对该款项按审计调整后金额 1,216,689.71 元进行评估。

其余函证尚未收回，暂按审计后账面值进行评估。若回函金额与账面值不符，可能会影响评估结果。敬请报告使用者注意。

至评估基准日，我们暂未发现其他被评估企业纳入评估范围的资产存在其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

#### （五）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告引用的 2020 年至 2021 年财务报表经惠州市正大会计师事务所有限公司审计。评估基准日财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具“（大华审字[2024]0111007502 号”审计报告，审计后资产总额为 24,950,841.19 元，负债总额为 37,677,687.86 元，净资产总额为 -12,726,846.67 元。本评估报告以该审计报告的审计值作为被评估企业资产及负债的账面值。

被评估企业 2022 年财务报表经惠州市正大会计师事务所有限公司审计并出具“（惠正审字[2023]015 号”审计报告，审计后资产总额为 18,028,625.76 元，负债总额为 37,712,176.91 元，净资产总额为 -19,683,551.15 元。而根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的“（大华审字[2024]0111007502 号”审计报告，被评估企业 2022 年度审计后资产总额为 23,663,757.74 元，负债总额为 38,059,405.20 元，净资产总额为 -14,395,647.46 元。两者数据存在差异，本评估报告以大华会计师事务所（特





殊普通合伙)深圳分所审计并出具的“(大华审字[2024]0111007502号)”的审计值作为被评估企业 2022 年的财务数据。

除此之外,未引用其他机构报告内容。

#### (六) 其他需要说明的特别事项

1. 本评估报告是根据委托人、被评估企业提供的有关资料及相关当事人介绍,评估人员在了解评估对象并现勘后,根据委托人和相关当事人提供的《资产评估申报表》核实评估对象实物、产权状况,委托人和相关当事人应对其提供的《国有土地使用证》《房地产权证》《资产评估申报表》等资料的真实性、合法性和完整性负责。

2. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的和设定条件下,根据正常市场条件下确定的价值估计数额,未考虑可能承担的抵押、债务等事宜,以及特殊的交易方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变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响因素。

3. 本评估对房地产和码头进行了实地查勘,但我司没有接受房屋和码头的结构性能测试和检验设施的要求,我对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分,依据被评估企业提供的资料进行评估。我司不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。本评估假设被评估房屋建筑物和码头符合设计和建筑质量要求,其内部结构不存在质量缺陷。

4. 本次设备类的评估价值是按资产的现状作价评估,以设备在原地按原用途持续使用为假设前提,评估价值包括设备的购置价、运输费用、安



装调试费用等价值。但不包括日后可能需要的维修、维护的费用等；亦不考虑评估设备日后可能拆除转移等其他意外损失的风险对评估价值的影响。敬请报告使用人注意。

5. 对设备的现场勘察，仅限于核实设备数量、了解设备的品牌和外观、使用时间、负荷程度、技术状态、维修保养、工作环境等情况。限于条件，没有进行技术检测，评估师按现场查勘结果和被评估企业提供的资料进行评估，若确定的损耗与实际有出入，将影响该项资产的评估结果。敬请报告使用人注意。

6. 本评估报告的评估结论未考虑评估增值带来的纳税义务的调整。

7. 本评估报告的评估结论未考虑惠东协孚港口综合开发有限公司账面未反映的应缴税费，各种税费的应缴数由税务部门确定并可能因此影响到评估结论。

8. 对于评估中可能存在影响评估结果的其它瑕疵事项，资产评估委托人及被评估企业在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据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。本评估范围以委托人委托的范围为限，如有漏评、少评与评估机构和评估人员无关。

9. 评估机构对评估报告具有最终解释权。

#### 10. 重大期后事项

评估师未发现被评估企业截至资产评估报告日存在其他重大期后事项，委托人与被评估企业亦明确说明不存在重大期后事项。

评估报告日后，有效期以内资产数量及作价标准发生变化时应进行调整事项：



- (1)若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;
- (2)若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已产生了明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的使用;
- (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师不承担责任;
- (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) 未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;
- (六) 评估结论的使用有效期  
通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。
- (七) 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的使用方式,其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途,并不得与其他评估报告混用。



### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 7 月 26 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

广东惠正资产评估与房地产土地  
估价有限公司

资产评估师：



法定代表人：



资产评估师：



中国 惠州

2024 年 7 月 26 日

# 收益法评估结果表

评估基准日：2023年09月30日

被评估单位：惠东协孚港口综合开发有限公司

金额单位：人民币万元

行次	项目/年度	2023年10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	稳定年度
1	一、营业收入	199.05	1,820.00	2,811.00	3,108.00	3,561.00	3,916.00	3,916.00
2	减：营业成本	110.06	484.33	710.63	745.88	875.00	929.75	877.15
3	税金及附加	1.43	7.37	8.76	9.18	9.82	44.42	44.42
4	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
5	管理费用	84.69	594.21	843.47	923.42	1,040.96	1,132.42	1,132.42
6	研发费用	-	-	-	-	-	-	-
7	财务费用	21.79	86.75	87.04	87.13	87.27	87.37	87.37
8	加：其他收益	-	-	-	-	-	-	-
9	投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
10	公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
11	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
12	资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
13	二、营业利润	-18.92	647.35	1,161.10	1,342.39	1,547.95	1,722.04	1,774.64
14	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
15	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
16	三、利润总额	-18.92	647.35	1,161.10	1,342.39	1,547.95	1,722.04	1,774.64
17	减：所得税费用	-	-	181.17	335.60	386.99	430.51	443.66
18	四、净利润	-18.92	647.35	979.93	1,006.79	1,160.97	1,291.53	1,330.98
19	加：折旧和无形资产摊销	23.54	138.05	126.93	118.29	116.45	113.06	60.45
20	税后利息费用	16.30	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65
21	减：资本性支出	-	276.86	6.00	-	2.00	-	-
22	营运资金增加额	-49.69	285.62	326.12	100.24	147.83	121.11	7.00
24	五、自由现金流量	70.60	287.58	839.39	1,089.50	1,192.24	1,348.13	1,449.08
25	折现系数(折现率按9.81%)	0.9769	0.8896	0.8102	0.7378	0.6719	0.6119	6.2396
26	六、现金流折现值	68.97	255.83	680.08	803.83	801.07	824.92	9,041.70
27	企业自由现金流量现值				12,476.40			
28	加：溢余资产、非流动资产净值				-3,016.06			
29	减：付息债务				0.00			
30	七、企业股东全部权益价值				9,460.34			
31	评估基准日净资产账面价值				-1,272.68			
32	评估值增值额				10,733.02			
33	评估值增值率				843.34%			

评估人员：吴菲、余朝晖、陈政

# 资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表1

共 1 页第 1 页  
金额单位：人民币万元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	1,000.13	1,012.79	12.66	1.27
2	非流动资产	1,494.95	17,226.91	15,731.96	1,052.34
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	706.49	10,947.55	10,241.06	1,449.57
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	788.46	6,279.36	5,490.90	696.41
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	2,495.08	18,239.70	15,744.62	631.03
21	流动负债	2,043.77	2,043.77		
22	非流动负债	1,724.00	1,724.00		
23	负债总计	3,767.77	3,767.77		
24	净资产（所有者权益）	-1,272.68	14,471.93	15,744.61	1,237.12



评估机构： 广东惠正资产评估与房地产估价有限公司  
法定代表人： 张建文

项目负责人： 吴菲

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表2

共 2 页第 1 页  
金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	10,001,283.99	10,127,911.98	126,627.99	1.27
2	货币资金	6,769,610.99	6,769,610.99		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额	2,819,518.69	2,967,914.41	148,395.72	5.26
6	预付账款净额	15,000.00	15,000.00		
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	42,270.56	20,502.83	-21,767.73	-51.50
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	354,883.75	354,883.75		
13	二、非流动资产合计	14,949,557.20	172,269,090.00	157,319,532.80	1,052.34
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	7,064,930.50	109,475,490.00	102,410,559.50	1,449.56
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额	7,884,626.70	62,793,600.00	54,908,973.30	696.41
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	24,950,841.19	182,397,001.98	157,446,160.79	631.03

评估机构： 广东惠正资产评估与房地产估价有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表2

共 2 页第 2 页  
金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	20,437,687.86	20,437,687.86		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	268,552.83	268,552.83		
37	预收账款				
38	应付职工薪酬	338,757.45	338,757.45		
39	应交税费	571,949.55	571,949.55		
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	19,258,428.03	19,258,428.03		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	17,240,000.00	17,240,000.00		
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债	17,240,000.00	17,240,000.00		
52	其他非流动负债	37,677,687.86	37,677,687.86		
53	六、负债总计	-12,726,846.67	144,719,314.12	157,446,160.79	1,237.12
54	七、净资产				



评估机构： 广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司



# 流动资产评估汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表3

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	6,769,610.99	6,769,610.99		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额	2,819,518.69	2,967,914.41	148,395.72	5.26
5	3-5	预付账款净额	15,000.00	15,000.00		
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	42,270.56	20,502.83	-21,767.73	-51.50
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产	354,883.75	354,883.75		
12	3	流动资产合计	10,001,283.99	10,127,911.98	126,627.99	1.27

被评估单位填表人： 庄晓丹

填表日期： 2024年 04月 17日

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清

# 货币资金评估汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金	33,407.13	33,407.13		
2	3-1-2	银行存款	6,736,203.86	6,736,203.86		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	6,769,610.99	6,769,610.99		

被评估单位填表人： 庄晓丹

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清

填表日期： 2024年 04月 17日















# 非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表4

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额	7,064,930.50	109,475,490.00	102,410,559.50	1,449.56
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额	7,884,626.70	62,793,600.00	54,908,973.30	696.41
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	14,949,557.20	172,269,090.00	157,319,532.80	1,052.34

被评估单位填表人： 庄晓丹

填表日期： 2024年 04月 17日

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清

# 固定资产评估汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表4-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计	41,239,369.25	6,645,638.50	150,612,200.00	108,738,400.00	109,372,830.75	102,092,761.50	265.21	1,536.24
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	41,239,369.25	6,645,638.50	150,612,200.00	108,738,400.00	109,372,830.75	102,092,761.50	265.21	1,536.24
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计	1,305,324.23	419,292.00	1,227,750.00	737,090.00	-77,574.23	317,798.00	-5.94	75.79
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆	588,506.23	106,739.15	524,800.00	272,100.00	-63,706.23	165,360.85	-10.83	154.92
8	4-6-6	固定资产—电子设备	716,818.00	312,552.85	702,950.00	464,990.00	-13,868.00	152,437.15	-1.93	48.77
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	42,544,693.48	7,064,930.50	151,839,950.00	109,475,490.00	109,295,256.52	102,410,559.50	256.90	1,449.56
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	42,544,693.48	7,064,930.50	151,839,950.00	109,475,490.00	109,295,256.52	102,410,559.50	256.90	1,449.56

被评估单位填表人： 庄晓丹

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清

填表日期： 2024年 04月 17日

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表4-6-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	原单单价 (元/M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
1		码头	钢筋混凝土	1998/1/1	m <sup>2</sup>	48,241.80		31,021,543.53	1,551,077.19	139,319,800.00	72	100,310,300.00	6,367.14	其中含1000吨泊位一个,500吨泊位两个
2		消防水池	砖混	1998/1/1	m <sup>3</sup>	1,800.00		993,424.88	99,342.49	2,657,800.00	55	1,461,800.00	1,371.48	
3		污水处理站	砖混	1998/1/1	m <sup>3</sup>	240.00		55,719.85	5,571.99	149,100.00	49	73,100.00	1,211.92	
4		油库构筑物1		1998/1/1	m <sup>2</sup>	90.00		349,560.13	34,956.01	177,600.00	61	108,300.00	209.82	
5		油库构筑物2		1998/1/1	m <sup>2</sup>	117.98				137,000.00	49	67,100.00		
6	粤房地证字第0272654号	办公楼	钢筋混凝土	1998/1/1	m <sup>2</sup>	647.67		200,000.00	20,000.00	1,650,800.00	61	1,007,000.00	4,935.00	
7		办公楼顶层隔热层		2011/8/1	m <sup>2</sup>	323.84		17,045.00	1,704.50				-100.00	和序号6办公楼一并评估
8		码头加固	钢筋混凝土	2018/1/1	米	230.00		2,699,483.78	134,974.19				-100.00	和序号10头一并评估, 陈海滨院建设, 陈永雄建设标段
9		码头东侧围墙	水泥	2014/10/1	m <sup>2</sup>	282.50		86,583.00	8,658.30				-100.00	和序号12一并评估,长113米,高度2.5米
10		临时道路	水泥	2014/10/1	m <sup>2</sup>	904.00		140,402.37	26,676.45	191,500.00	73	139,800.00	424.06	长113米,宽8米
11		办公室后面围墙	水泥	2019/1/1	m <sup>2</sup>	425.00		254,485.45	40,717.67	301,200.00	83	250,000.00	513.98	长170米,高2.5米
12		码头系船墩增加圈	水泥	2021/1/1	m <sup>2</sup>	125.00		87,500.00	11,302.08	214,600.00	82	176,000.00	1,457.24	长50米,高2.5米
13		码头进出口及附属设施	水泥	2021/1/1	m <sup>2</sup>	649.00		1,763,088.57	1,379,249.50	2,013,800.00	82	1,651,300.00	19.72	进出口大门的工程建造,正门高结构高度为1011方米,后门
14		码头锚标	钢筋混凝土	2021/6/1	m <sup>2</sup>	5.20		28,000.00	15,586.67	29,800.00	90	26,800.00	71.94	
15		水井	钢筋混凝土	2021/11/1	m <sup>3</sup>	100.00		36,605.52	18,058.72	38,900.00	90	35,000.00	93.81	
16		码头2、3#岸桥下方堆场硬	钢筋混凝土	2022/12/31	m <sup>2</sup>	23,815.00		3,505,927.17	3,297,762.74	3,730,300.00	92	3,431,900.00	4.07	内面积:1800平方米场地平整、铺装,1800平方米场地硬化
17														
18														
19														
小计						77,996.99		41,239,369.25	6,645,638.50	150,612,200.00		108,738,400.00	1536.2	
合计						77,996.99		41,239,369.25	6,645,638.50	150,612,200.00		108,738,400.00	1,536.24	

被评估单位填表人： 庄晓丹

填表日期： 2024年 04月 17日

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清



# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表4-6-6

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
1		集装箱体一个		惠州市平山建龙五金店	个	1.00	2000/12/1	2000/12/1	18,000.00	1,800.00	18,850.00	15	2,830.00	57.22	
2		集装箱体一个		惠州市平山建龙五金店	个	1.00	2021/9/1	2021/9/1	18,000.00	11,160.00	18,070.00	79	14,280.00	27.96	
3		集装箱房-海关技术用房	长16、宽3.5、七个独立房间	惠东县铁山角兄弟新亨加工厂	套	1.00	2022/5/1	2022/5/1	49,560.00	37,004.80	49,660.00	86	42,710.00	15.42	
4		佳能传真机（闲置）		佳能	台	1.00	2006/6/1	2006/6/1	2,850.00	285.00	2,360.00	15	350.00	22.81	
5		AMD电脑及用友财务软件		AMD	套	1.00	2007/10/1	2007/10/1	10,910.00	1,091.00	9,140.00	15	1,370.00	25.57	
6		家私一批			批	1.00	2008/10/1	2008/10/1	5,047.00	504.70	5,780.00	15	870.00	72.38	
7		办公桌一批			批	1.00	2008/7/1	2008/7/1	8,850.00	885.00	10,140.00	15	1,520.00	71.75	
8		戴尔电脑		戴尔	台	1.00	2008/7/1	2008/7/1	4,400.00	440.00	3,730.00	15	560.00	27.27	
9		爱普生针式打印机		爱普生	台	1.00	2012/6/1	2012/6/1	1,550.00	155.00	1,370.00	15	210.00	35.48	
10		美的立式空调	2匹	美的	台	1.00	2012/7/1	2012/7/1	4,550.00	455.00	4,540.00	15	680.00	49.45	
11		戴尔台式机V260(闲置)	V260	戴尔	台	1.00	2013/4/1	2013/4/1	3,600.00	360.00	3,220.00	15	480.00	33.33	
12		夏普AR-2008D复印机	AR-2008	夏普	台	1.00	2014/3/1	2014/3/1	6,500.00	650.00	5,880.00	15	880.00	35.38	
13		格力空调3台	大1匹、1.5匹	格力	台	3.00	2014/7/1	2014/7/1	7,300.00	730.00	7,290.00	15	1,090.00	49.32	
14		美的冰箱		美的	台	1.00	2017/5/1	2017/5/1	1,900.00	95.00	1,900.00	36	680.00	615.79	
15		格力空调	大1匹、1.5匹	格力	台	1.00	2017/5/1	2017/5/1	2,550.00	127.50	2,550.00	20	510.00	300.00	
16		格力空调	大1匹、1.5匹	格力	台	1.00	2017/6/1	2017/6/1	2,350.00	117.50	2,350.00	21	490.00	317.02	
17		格力空调一批(4台)	大1匹、1.5匹	格力	台	4.00	2018/5/1	2018/5/1	9,279.00	463.95	9,270.00	32	2,970.00	540.16	
18		联想笔记本电脑		联想	台	1.00	2020/4/1	2020/4/1	4,380.00	219.00	4,240.00	30	1,270.00	479.91	
19		惠普M429DW打印机	M429DW	惠普	台	1.00	2020/5/1	2020/5/1	3,860.00	193.00	3,730.00	32	1,190.00	516.58	
20		联想小新笔记本电脑	新款E5酷睿i7高性能轻薄本	联想	台	1.00	2020/11/1	2020/11/1	4,999.00	513.78	4,840.00	42	2,030.00	295.11	
小计						25.00			170,435.00	57,250.23	168,910.00		76,970.00	34.44	

被评估单位填表人： 庄晓丹

填表日期： 2024年 04月 17日

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清



# 无形资产评估汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表4-12

共 1 页第 1 页

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

金额单位： 人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-12-1	无形资产—土地使用权	7,884,626.70	62,793,600.00	54,908,973.30	696.41
2	4-12-2	无形资产—矿业权				
3	4-12-3	无形资产—其他无形资产				
4		无形资产合计	7,884,626.70	62,793,600.00	54,908,973.30	696.41
5		减：无形资产减值准备				
6	4-12	无形资产净额	7,884,626.70	62,793,600.00	54,908,973.30	696.41

被评估单位填表人： 庄晓丹

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清

填表日期： 2024年 04月 17日





# 流动负债评估汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款	268,552.83	268,552.83		
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬	338,757.45	338,757.45		
7	5-7	应交税费	571,949.55	571,949.55		
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	19,258,428.03	19,258,428.03		
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	20,437,687.86	20,437,687.86		

被评估单位填表人： 庄晓丹

填表日期： 2024年 04月 17日

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清



## 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表5-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资与补贴	2023/9/30	335,757.45	335,757.45	
2	职工福利费	2023/9/30	3,000.00	3,000.00	
	小 计		338,757.45	338,757.45	
	合 计		338,757.45	338,757.45	

被评估单位填表人： 庄晓丹  
填表日期： 2024年 04月 17日

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清





# 非流动负债评估汇总表

评估基准日： 2023年 09月 30日

表6

共 1 页第 1 页

被评估单位： 惠东协孚港口综合开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	6-1	长期借款				
2	6-2	应付债券				
3	6-3	长期应付款				
4	6-4	专项应付款				
5	6-5	预计负债				
6	6-6	递延所得税负债				
7	6-7	其他非流动负债	17,240,000.00	17,240,000.00	17,240,000.00	
8	6	非流动负债合计	17,240,000.00	17,240,000.00	17,240,000.00	

被评估单位填表人： 庄晓丹

评估人员： 吴菲、余韩烁、谢航、刘小武、李清

填表日期： 2024年 04月 17日



# 现场勘察照片1

惠东协孚码头  
码头

码头



码头

码头



码头

码头

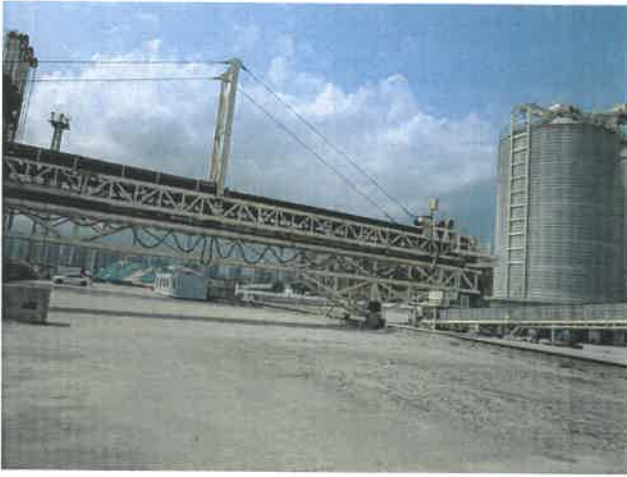




# 现场勘察照片2

惠东协孚码头  
码头

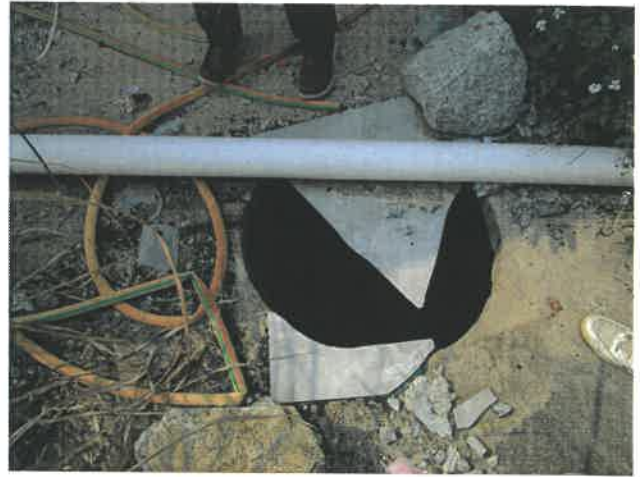
码头



消防水池



污水处理站



油库构筑物 1



油库构筑物 1



# 现场勘察照片3

惠东协孚码头  
办公楼

油库构筑物 2



办公楼



办公楼



码头东侧围墙



临时道路





# 现场勘察照片4

惠东协孚码头

办公室后面围墙



码头进出口大门及围墙



码头进出口大门及围墙



码头进出口大门及围墙



码头锚标



水井



# 现场勘察照片5

惠东协孚码头

码头 2、3#泊位后方堆场硬底化环保工程

码头 2、3#泊位后方堆场硬底化环保工程



1789 平方米土地



5950 平方米土地



6000 平方米土地



13333 平方米土地





# 现场勘察照片6

惠东协孚码头

48241.8 平方米土地

48241.8 平方米土地



5800 平方米土地

江铃皮卡



东风日产牌 DFL6462VFLI

消防水车



# 现场勘察照片7

惠东协孚码头  
空调

丰田荣放(粤 LGK777)



空调



打印机



台式电脑



地磅





# 评估对象位置图

惠东协孚码头



附注：此图仅作位置示意用途，并不对准确性与合法性

# 深圳协孚能源有限公司文件

深协能会字〔2024〕15-1号

---

## 公司召开关于惠东协孚股权转让工作会议的纪要

2024年6月18日上午9:10时，在协孚公司二楼会议室，王耕总经理主持召开总经理办公会议，研究惠东协孚公司股权转让相关事宜，公司领导顾航、谭凯旋、王毅出席会议，中层干部参会，会议纪要如下：

根据深南电公司股东要求，将惠东协孚公司股权转让工作列为协孚公司2024年重点工作。本次会议专项研究惠东协孚股权转让工作相关事宜。会议认为，惠东协孚公司因嘉华建材矿场到期停运，惠东协孚码头业务未来存在不确定性，转让惠东协孚股权，收回股权投资，专注协孚公司主业发展，符合协孚公司利益最大化和长远发展。



经过审议，会议同意公司开展惠东协孚 40%股权转让相关工作。



---

抄送：公司领导，相关部门。

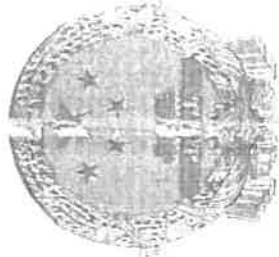
---

深圳协孚能源有限公司办公室

---

2024年6月18日印发

---



# 营业执照

统一社会信用代码  
9144132361791841X1



名称 惠东切孚港口综合开发有限公司

注册资本 人民币捌佰陆拾贰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年08月22日

法定代表人 黄蔚廷

营业期限 1995年08月22日至2025年10月30日

经营范围

在惠东县稔山镇亚婆角建设、经营各码头及其配套设施,包括:1000吨杂件泊位一个,500吨级杂件泊位两个,2000吨级油品码头一个,1000立方米容量油库一个(油库只限筹建,不得经营)。杂件码头年吞吐量60万吨,油品码头年吞吐量10万吨(以上法律行政法规禁止的项目除外;法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

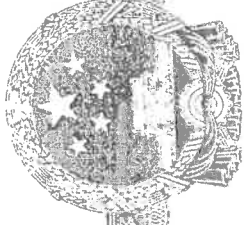


登记机关

2021

年12月22日





# 营业执照

(副本)



统一社会信用代码

914403006188048018

名称 深圳协孚能源有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李超

成立日期 1993年06月10日

住所 深圳市南山区南山街道月亮湾大道2095号

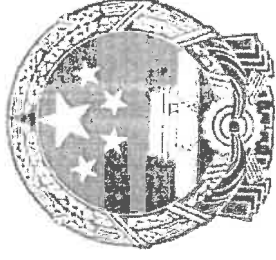
## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后进入统一社会信用代码公示系统扫描右下方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2023年08月31日

登记机关



# 中华人民共和国港口经营许可证

证书编号：(粤惠)港经证(0014)号

公司名称：惠东协孚港口综合开发有限公司

法定代表人：黄雄进

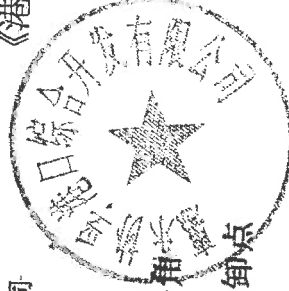
办公地址：惠州市惠东县稔山镇亚婆角

经营地域：惠州港惠东港区亚婆角装卸点

根据《中华人民共和国港口法》和交通运输部

《港口经营管理规定》，经审核，准予从事下列业务：

1. 为船舶提供码头设施；
2. 从事货物装卸。



发证机关：

有效期至：2026年01月10日

发证日期：2023年01月10日

防伪编号: 07522021060002997734  
报告文号: 惠正会审字(2021)第011号  
委托单位名称: 惠东协孚港口综合开发有限公司  
被审验单位名称: 惠东协孚港口综合开发有限公司  
被审单位所在地: 惠州  
事务所名称: 惠州市正大会计师事务所有限公司  
报告日期: 2021-06-01  
签名注册会计师: 李智敏  
黄耿文



报告防伪查询二维码

### 惠东协孚港口综合开发有限公司 2020年度财务报表审计报告



事务所名称: 惠州市正大会计师事务所有限公司  
事务所电话: 0752-2118016  
传 真: 0752-2105572  
通讯地址: 惠州市惠城区惠州大道20号赛格假日广场23层01号房、14楼02-04号房  
电子邮件: 740728152@qq.com  
事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。  
防伪查询电话号码: 020-83063940、83063583  
防伪查询网址: <http://www.gdicpa.org.cn>

# 惠州市正大会计师事务所有限公司

惠正会审字（2021）第 011 号

## 审计报告

惠东协孚港口综合开发有限公司董事会：

### 一、 审计意见：

我们审计了惠东协孚港口综合开发有限公司财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注。

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，公允反映了惠东协孚港口综合开发有限公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

### 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，我们独立于惠东协孚港口综合开发有限公司，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、 其他信息：

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

### 四、 管理层和治理层对财务报表的责任：

惠东协孚港口综合开发有限公司管理层（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，管理层负责评估惠东协孚港口综合开发有限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惠东协孚港口综合开发有限公司、终止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督惠东协孚港口综合开发有限公司的财务报告过程。

#### 五、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。错报可能由舞弊或错误所导致，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，根据获取的审计证据，就可能导致惠东协孚港口综合开发有限公司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惠东协孚港口综合开发有限公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价对财务报表是否公允反映交易和事项。

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，包括我们在审计中识别的值得关注的内部控制缺陷。

惠州市正大会计师事务所有限公司

地址：惠州市惠城区惠州大道20号

赛格大厦第23楼2301房



中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2021年06月01日





# 资产负债表

2020年12月31日

会企 01 表

单位：元

编制单位：惠东协孚港口综合开发有限公司

资产	行次	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：	42		
货币资金	2	2,844,937.16	50,334.74	短期借款	43	0.00	0.00
交易性金融资产	3	0.00	0.00	交易性金融负债	44	0.00	0.00
衍生金融资产	4	0.00	0.00	衍生金融负债	45	0.00	0.00
应收票据	5	0.00	0.00	应付票据	46	0.00	0.00
应收账款	6	2,499,166.59	1,286,586.80	应付账款	47	732,244.56	483,567.00
应收款项融资	7	0.00	0.00	预收款项	48	0.00	653,800.98
预付款项	8	10,000.00	10,000.00	合同负债	49	0.00	0.00
其他应收款	9	13,156,121.74	16,313,216.23	应付职工薪酬	50	366,260.31	252,959.76
存货	10	0.00	0.00	应交税费	51	-94,856.93	-56,067.34
合同资产	11	0.00	0.00	其他应付款	52	48,089,991.30	38,268,637.79
持有待售的资产	12	0.00	0.00	持有待售的负债	53	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	13	0.00	0.00	一年内到期的非流动负债	54	0.00	0.00
其他流动资产	14	16,069.70	5,370.35	其他流动负债	55	0.00	0.00
流动资产合计	15	18,526,295.19	17,665,508.12	流动负债合计	56	49,093,639.24	39,602,898.19
非流动资产：	16			非流动负债：	57		
债权投资	17	0.00	0.00	长期借款	58	0.00	0.00
其他债权投资	18	0.00	0.00	应付债券	59	0.00	0.00
长期应收款	19	0.00	0.00	其中：优先股	60	0.00	0.00
长期股权投资	20	0.00	0.00	永续债	61	0.00	0.00
其他权益工具投资	21	0.00	0.00	租赁负债	62	0.00	0.00
其他非流动金融资产	22	0.00	0.00	长期应付款	63	0.00	0.00
投资性房地产	23	0.00	0.00	预计负债	64	0.00	0.00
固定资产	24	7,588,386.84	7,314,673.75	递延收益	65	0.00	0.00
在建工程	25	0.00	0.00	递延所得税负债	66	0.00	0.00
生产性生物资产	26	0.00	0.00	其他非流动负债	67	0.00	0.00
油气资产	27	0.00	0.00	非流动负债合计	68	0.00	0.00
使用权资产	28	0.00	0.00	负债合计	69	49,093,639.24	39,602,898.19
无形资产	29	2,895,806.99	3,055,018.19	所有者权益(或股东权益)：	70		
开发支出	30	0.00	0.00	实收资本(或股本)	71	8,620,000.00	8,620,000.00
商誉	31	0.00	0.00	其他权益工具	72	0.00	0.00
长期待摊费用	32	0.00	0.00	其中：优先股	73	0.00	0.00
递延所得税资产	33	0.00	0.00	永续债	74	0.00	0.00
其他非流动资产	34	0.00	0.00	资本公积	75	20,000.00	20,000.00
非流动资产合计	35	10,484,193.83	10,369,691.94	减：库存股	76	0.00	0.00
	36			其他综合收益	77	0.00	0.00
	37			专项储备	78	0.00	0.00
	38			盈余公积	79	0.00	0.00
	39			未分配利润	80	-28,723,150.22	-20,207,698.13
	40			所有者权益(或股东权益)合计	81	-20,083,150.22	-11,567,698.13
资产总计	41	29,010,489.02	28,035,200.06	负债和所有者权益(或股东权益)总计	82	29,010,489.02	28,035,200.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

2020年度

企会 02 表

编制单位:惠东协孚港口综合开发有限公司

单位:元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	12,309,222.64	13,473,454.72
减: 营业成本	2	0.00	5,404.65
税金及附加	3	153,560.67	521,947.52
销售费用	4	0.00	0.00
管理费用	5	6,696,132.56	9,148,109.90
研发费用	6	0.00	0.00
财务费用	7	860,063.83	860,469.69
其中: 利息费用	8	862,000.00	862,000.00
利息收入	9	4,310.95	4,875.93
加: 其他收益	10	35,939.10	5,012.60
投资收益 (损失以“-”号填列)	11	0.00	0.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	12	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)	13	0.00	0.00
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)	14	0.00	0.00
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	15	0.00	0.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	16	0.00	0.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	17	0.00	0.00
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	18	3,790.49	0.00
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	19	4,639,195.17	2,942,535.56
加: 营业外收入	20	0.00	0.00
减: 营业外支出	21	13,154,647.26	469,821.89
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	22	-8,515,452.09	2,472,713.67
减: 所得税费用	23	0.00	248,285.15
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	24	-8,515,452.09	2,224,428.52
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	25	-8,515,452.09	2,224,428.52
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	26	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	27	0.00	0.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	28	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额	29	0.00	0.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	30	0.00	0.00
3. 其他权益工具投资公允价值变动	31	0.00	0.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动	32	0.00	0.00
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	33	0.00	0.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	34	0.00	0.00
2. 其他债权投资公允价值变动	35	0.00	0.00
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	36	0.00	0.00
4. 其他债权投资信用减值准备	37	0.00	0.00
5. 现金流量套期储备	38	0.00	0.00
6. 外币财务报表折算差额	39	0.00	0.00
7. 其他	40	0.00	0.00
六、综合收益总额	41	-8,515,452.09	2,224,428.52
七、每股收益	42	0.00	0.00
(一) 基本每股收益	43	0.00	0.00
(二) 稀释每股收益	44	0.00	0.00
	45	0.00	0.00

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 现金流量表

2020年度

编制单位:惠东协孚港口综合开发有限公司

会企 03表

单位:元

项目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	10,593,685.37	15,533,944.96
收到的税费返还	3	22,573.01	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	4	15,764,309.30	0.00
经营活动现金流入小计	5	26,380,567.68	15,533,944.96
购买商品、接受劳务支付的现金	6	3,061,401.98	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7	1,414,033.28	2,291,355.69
支付的各项税费	8	922,104.05	1,353,283.55
支付其他与经营活动有关的现金	9	13,845,018.70	11,477,088.54
经营活动现金流出小计	10	19,242,558.01	15,121,727.78
经营活动产生的现金流量净额	11	7,138,009.67	412,217.18
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>	12		
收回投资收到的现金	13	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	14	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	18,000.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	17	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	18	18,000.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	1,499,407.25	96,964.06
投资支付的现金	20	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	22	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	23	1,499,407.25	96,964.06
投资活动产生的现金流量净额	24	-1,481,407.25	-96,964.06
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>	25		
吸收投资收到的现金	26	0.00	0.00
取得借款收到的现金	27	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	29	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	30	2,000,000.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	862,000.00	862,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	32	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	33	2,862,000.00	862,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	34	-2,862,000.00	-862,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	35	0.00	0.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	36	2,794,602.42	-546,746.88
加: 期初现金及现金等价物余额	37	50,334.74	597,081.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	38	2,844,937.16	50,334.74

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 现金流量表 (续)

### 一、补充资料

补充资料	行次	本期金额	上期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>	39		
净利润	40	-8,515,452.09	2,224,428.52
加: 资产减值准备	41	0.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42	1,773,216.44	1,762,379.19
无形资产摊销	43	159,211.20	159,211.20
长期待摊费用摊销	44	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	45	-3,790.49	1,181.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	46	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	47	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	48	862,000.00	862,000.00
投资损失(收益以“-”号填列)	49	0.00	0.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	50	0.00	0.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	51	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	52	0.00	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	53	1,669,867.44	-2,312,116.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	54	11,203,656.52	-2,308,867.21
其他	55	-10,699.35	24,000.53
经营活动产生的现金流量净额	56	7,138,009.67	412,217.18
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>	57		
债务转为资本	58	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	59	0.00	0.00
融资租入固定资产	60	0.00	0.00
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>	61		
现金的期末余额	62	2,844,937.16	50,334.74
减: 现金的期初余额	63	50,334.74	597,081.62
加: 现金等价物的期末余额	64	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	65	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	66	2,794,602.42	-546,746.88

### 二、现金及现金等价物

项目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、现金</b>	67	2,844,937.16	50,334.74
其中: 库存现金	68	0.42	2,356.48
可随时用于支付的银行存款	69	2,844,936.74	47,978.26
可随时用于支付的其他货币资金	70	0.00	0.00
存放同业款项	71	0.00	0.00
拆放同业款项	72	0.00	0.00
<b>二、现金等价物</b>	73	0.00	0.00
其中: 三个月内到期的债券投资	74	0.00	0.00
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	75	2,844,937.16	50,334.74
其中: 母公司或集团内子公司使用受到限制的现金及现金等价物	76	0.00	0.00

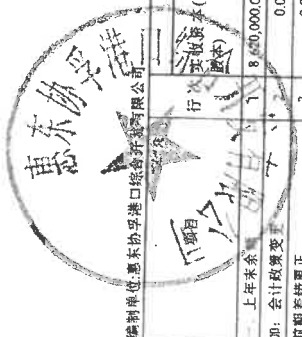
### 所有者权益变动表

2020年度

单位：元

编制单位：惠州东协孚港口贸易有限公司

项目	本年金额										上年金额																				
	实收资本(或股本)		资本公积		其他综合收益		专项储备		盈余公积		未分配利润		所有者权益合计		实收资本(或股本)		资本公积		其他综合收益		专项储备		盈余公积		未分配利润		所有者权益合计				
	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他	优先股	其他			
上年年末余额	0.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-20,207,698.13	-11,567,698.13	8,620,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-22,432,126.65	11,703,216.65	0.00	0.00			
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、本年年末余额	0.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-20,207,698.13	-11,567,698.13	8,620,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-22,432,126.65	11,703,216.65	0.00	0.00	0.00	0.00	
三、本年期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,515,452.09	-8,515,452.09	8,620,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,224,428.52	2,224,428.52	0.00	0.00	0.00	0.00	
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,515,452.09	-8,515,452.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,224,428.52	2,224,428.52	0.00	0.00	0.00	0.00	
(二) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.对所有者(股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四、本年年末余额	0.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-28,723,150.22	-20,083,150.22	8,620,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-20,207,698.13	11,567,698.13	0.00	0.00	0.00	0.00
法定代表人：											会计机构负责人：																				



防伪编号: 07522022030006612492  
报告文号: 惠正会审字(2022)第102号  
委托单位名称: 惠东协孚港口综合开发有限公司  
被审验单位名称: 惠东协孚港口综合开发有限公司  
被审单位所在地: 惠州  
事务所名称: 惠州市正大会计师事务所有限公司  
报告日期: 2022-03-10  
签名注册会计师: 李智敏  
黄耿文



报告防伪查询二维码

## 惠东协孚港口综合开发有限公司 2021年度财务报表审计报告



事务所名称: 惠州市正大会计师事务所有限公司  
事务所电话: 0752-2118016  
传 真: 0752-2105572  
通讯地址: 惠州市惠城区惠州大道20号赛格假日广场23层01号房、14楼02-04号房  
电子邮箱: 740728152@qq.com  
事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。  
防伪查询电话号码: 020-83063940、83063583  
防伪查询网址: <http://www.gdicpa.org.cn>

# 惠州市正大会计师事务所有限公司

惠正会审字（2022）第 102 号

## 审计报告

惠东协孚港口综合开发有限公司董事会：

### 一、审计意见：

我们审计了惠东协孚港口综合开发有限公司财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注。

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，公允反映了惠东协孚港口综合开发有限公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的经营成果和现金流量。

### 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，我们独立于惠东协孚港口综合开发有限公司，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、其他信息：

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任：

惠东协孚港口综合开发有限公司管理层（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，管理层负责评估惠东协孚港口综合开发有限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惠东协孚港口综合开发有限公司、终止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督惠东协孚港口综合开发有限公司的财务报告过程。

#### 五、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。错报可能由舞弊或错误所导致，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，根据获取的审计证据，就可能导致惠东协孚港口综合开发有限公司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惠东协孚港口综合开发有限公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价对财务报表是否公允反映交易和事项。

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，包括我们在审计中识别的值得关注的内部控制缺陷。

惠州市正大会计师事务所有限公司

地址：惠州市惠城区惠州大道20号

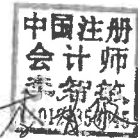
赛格大厦第23楼2301房



中国注册会计师：李智斌

中国注册会计师：黄耿文

报告日期：2022年08月04日



# 资产负债表

2021年12月31日

编制单位：惠州港口综合开发有限公司

单位：元

资产	行次	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：	40		
货币资金		3,469,592.54	2,844,937.16	短期借款	41	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	42	-	-
衍生金融资产	4	-	-	衍生金融负债	43	-	-
应收票据	5	-	-	应付票据	44	-	-
应收账款	6	1,354,796.83	2,499,166.59	应付账款	45	263,387.19	712,244.50
预付款项	7	95,347.95	10,000.00	预收款项	46	-	-
其他应收款	8	2,237,293.75	13,156,121.74	应付职工薪酬	47	311,865.01	316,260.31
存货	9	-	-	应交税费	48	30,070.27	-94,856.93
持有待售的资产	10	-	-	其他应付款	49	36,735,196.17	48,089,991.30
一年内到期的非流动资产	11	-	-	持有待售的负债	50	-	-
其他流动资产	12	11,363.37	16,069.70	一年内到期的非流动负债	51	-	-
流动资产合计	13	7,168,394.44	18,526,295.19	其他流动负债	52	-	-
非流动资产：	14			流动负债合计	53	37,340,518.64	49,093,639.24
可供出售金融资产	15	-	-	非流动负债：	54		
持有至到期投资	16	-	-	长期借款	55	-	-
长期应收款	17	-	-	应付债券	56	-	-
长期股权投资	18	-	-	其中：优先股	57	-	-
投资性房地产	19	-	-	永续债	58	-	-
固定资产	20	6,122,961.04	7,588,386.84	长期应付款	59	-	-
在建工程	21	2,261,566.30	-	预计负债	60	-	-
生产性生物资产	22	-	-	递延收益	61	-	-
油气资产	23	-	-	递延所得税负债	62	-	-
无形资产	24	2,736,595.79	2,895,806.99	其他非流动负债	63	-	-
开发支出	25	-	-	非流动负债合计	64	-	-
商誉	26	-	-	负债合计	65	37,340,518.64	49,093,639.24
长期待摊费用	27	-	-	所有者权益(或股东权益)：	66		
递延所得税资产	28	-	-	实收资本(或股本)	67	8,620,000.00	8,620,000.00
其他非流动资产	29	-	-	其他权益工具	68	-	-
非流动资产合计	30	11,121,123.13	10,484,193.83	其中：优先股	69	-	-
	31			永续债	70	-	-
	32			资本公积	71	20,000.00	20,000.00
	33			减：库存股	72	-	-
	34			其他综合收益	73	-	-
	35			专项储备	74	-	-
	36			盈余公积	75	-	-
	37			未分配利润	76	-27,691,001.07	-28,723,150.22
	38			所有者权益(或股东权益)合计	77	-19,051,001.07	-20,083,150.22
资产总计	39	18,289,517.57	29,010,489.02	负债和所有者权益(或股东权益)总计	78	18,289,517.57	29,010,489.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 利润表

2021年度

单位：元

编制单位：惠东协亨港口码头开发有限公司

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	9,620,017.76	12,309,222.64
减：营业成本	2	-	-
税金及附加	3	153,920.33	153,560.67
销售费用	4	-	-
管理费用	5	7,625,803.52	6,696,132.56
研发费用	6	-	-
财务费用	7	814,920.70	860,063.83
其中：利息费用	8	862,000.00	862,000.00
利息收入	9	48,953.80	4,310.95
加：其他收益	10	6,775.93	35,939.10
投资收益（损失以“-”号填列）	11	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	14	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15	-	3,790.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16	1,032,149.14	4,639,195.17
加：营业外收入	17	0.01	-
减：营业外支出	18	-	13,154,647.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19	1,032,149.15	-8,515,452.09
减：所得税费用	20	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	21	1,032,149.15	-8,515,452.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22	1,032,149.15	-8,515,452.09
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23	-	-
五、其他综合收益的税后净额	24	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	25	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	26	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	27	-	-
3. 其他	28	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	29	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	30	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	31	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	32	-	-
4. 现金流经套期损益的有效部分	33	-	-
5. 外币财务报表折算差额	34	-	-
6. 其他	35	-	-
六、综合收益总额	36	1,032,149.15	-8,515,452.09
七、每股收益	37	-	-
（一）基本每股收益	38	-	-
（二）稀释每股收益	39	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 所有者权益变动表

2021年度

会企01表  
单位：元

编制单位：惠州仲恺高新区开平有限公司

本年金额

	年初余额	所有者权益(或股本)			其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	优先股	永续债	其他							
一、上年末余额	1	8,620,000.00	-	-	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-28,723,150.22	-20,083,150.22
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5	8,620,000.00	-	-	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-28,723,150.22	-20,083,150.22
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,032,149.15	1,032,149.15
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,032,149.15	1,032,149.15
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者(股东)的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	23	8,620,000.00	-	-	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-27,691,001.07	-19,051,001.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：






# 所有者权益变动表 (续)

2021年度

单位: 元

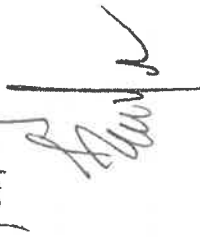
编制单位: 惠州华地房地产开发有限公司

行次	上年金额		2021年度		所有者权益合计				
	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年末余额	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-20,207,698.13	-11,567,698.13
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-20,207,698.13	-11,567,698.13
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-8,515,452.09	-8,515,452.09
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-8,515,452.09	-8,515,452.09
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-28,723,150.22	-20,083,150.22

主管会计工作负责人:

法定代表人:

会计机构负责人:




# 现金流量表

2021年度

现金流量表

编制单位：港尔国际港口物流发展有限公司

单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	11,341,588.85	10,593,685.37
收到的税费返还	3	-	22,573.01
收到其他与经营活动有关的现金	4	10,974,557.73	15,764,309.30
经营活动现金流入小计	5	22,316,146.58	26,380,567.68
购买商品、接受劳务支付的现金	6	623,447.96	3,061,401.98
支付给职工以及为职工支付的现金	7	2,429,614.50	1,414,033.28
支付的各项税费	8	536,951.82	922,104.05
支付其他与经营活动有关的现金	9	14,429,417.10	13,845,018.70
经营活动现金流出小计	10	18,019,431.38	19,242,558.01
经营活动产生的现金流量净额	11	4,296,715.20	7,138,009.67
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	-	-
取得投资收益收到的现金	14	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	-	18,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	17	-	-
投资活动现金流入小计	18	-	18,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	2,810,059.82	1,499,407.25
投资支付的现金	20	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	22	-	-
投资活动现金流出小计	23	2,810,059.82	1,499,407.25
投资活动产生的现金流量净额	24	-2,810,059.82	-1,481,407.25
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26	-	-
取得借款收到的现金	27	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	28	-	-
筹资活动现金流入小计	29	-	-
偿还债务支付的现金	30	-	2,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	862,000.00	862,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	32	-	-
筹资活动现金流出小计	33	862,000.00	2,862,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	34	-862,000.00	-2,862,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36	624,655.38	2,794,602.42
加：期初现金及现金等价物余额	37	2,844,937.16	50,334.74
六、期末现金及现金等价物余额	38	3,469,592.54	2,844,937.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表 (续)

2021年度

金额单位: 元

项	行次	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	39		
净利润	40	1,032,149.15	-8,515,452.09
加: 资产减值准备	41	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42	2,013,919.32	1,773,216.44
无形资产摊销	43	159,211.20	159,211.20
长期待摊费用摊销	44	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	45	-	-3,790.49
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	46	-	-
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	47	-	-
财务费用 (收益以“-”号填列)	48	862,000.00	862,000.00
投资损失 (收益以“-”号填列)	49	-	-
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	50	-	-
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	51	-	-
存货的减少 (增加以“-”号填列)	52	-	-
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	53	11,977,849.80	1,669,867.44
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	54	-11,753,120.60	11,203,656.52
其他	55	4,706.33	-10,699.35
经营活动产生的现金流量净额	56	4,296,715.20	7,138,009.67
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	57		
债务转为资本	58	-	-
一年内到期的可转换公司债券	59	-	-
融资租入固定资产	60	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况:	61		
现金的期末余额	62	3,469,592.54	2,844,937.16
减: 现金的期初余额	63	2,844,937.16	50,334.74
加: 现金等价物的期末余额	64	-	-
减: 现金等价物的期初余额	65	-	-
现金及现金等价物净增加额	66	624,655.38	2,794,602.42

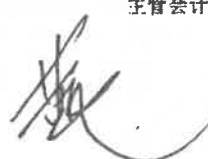
二、现金及现金等价物

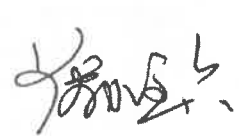
项目	行次	本期金额	上期金额
一、现金	67	3,469,592.54	2,844,937.16
其中: 库存现金	68	4,851.95	0.42
可随时用于支付的银行存款	69	3,464,740.59	2,844,936.74
可随时用于支付的其他货币资金	70	-	-
存放同业款项	71	-	-
拆放同业款项	72	-	-
二、现金等价物	73	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	74	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	75	3,469,592.54	2,844,937.16
其中: 母公司或集团内子公司使用受到限制的现金及现金等价物	76	-	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





惠东协孚港口综合开发有限公司

审计报告

大华审字[2024]0111007502号



大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Shenzhen Branch

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码：粤240SN6K92K





惠东协孚港口综合开发有限公司  
审计报告及财务报表

(2022年1月1日至2023年9月30日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-4
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-48



## 审计报告

大华审字[2024] 0111007502号

惠东协孚港口综合开发有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了惠东协孚港口综合开发有限公司（以下简称协孚港口公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 9 月 30 日的资产负债表，2022 年度、2023 年 1-9 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了协孚港口公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 9 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

### 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，我们独立于协孚港口公司，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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十、（一）所述，截止 2023 年 9 月 30 日，协孚港口公司负债总额为 37,677,687.86 元，资产总额为 24,950,841.19 元，负债总额超过资产总额 12,726,846.67 元，



流动负债超过流动资产 10,436,403.87 元；协孚港口公司主营业务收入主要来自关联方惠东嘉华材料有限公司, 惠东嘉华材料有限公司石矿场采矿许可证已于 2022 年 04 月 01 日到期, 目前尚未取得新的采矿许可证。这些事项或情况, 表明存在可能导致对协孚港口公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

协孚港口公司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, 协孚港口公司管理层负责评估协孚港口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协孚港口公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督协孚港口公司的财务报告过程。

#### 五、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，根据获取的审计证据，就可能导致对协孚港口公司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告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协孚港口公司不能持续经营。

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。

（以下无正文）



(此页无正文，为大华审字[2024]0111007502号惠东协孚港口综合开发有限公司审计报告签章页。)

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



林汉波

中国注册会计师:



彭爱民

二〇二四年一月二日



# 资产负债表

编制单位：惠东协孚港口综合开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	2023年9月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释1	6,769,610.99	6,856,542.59
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2	2,819,518.69	578,134.24
应收款项融资			
预付款项	注释3	15,000.00	15,000.00
其他应收款	注释4	42,270.56	34,759.96
存货			
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5	354,883.75	354,883.76
<b>流动资产合计</b>		<b>10,001,283.99</b>	<b>7,839,320.55</b>
<b>非流动资产：</b>			
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6	7,064,930.50	7,678,451.95
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	注释7	7,884,626.70	8,145,985.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释8		
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>14,949,557.20</b>	<b>15,824,437.19</b>
<b>资产总计</b>		<b>24,950,841.19</b>	<b>23,663,757.74</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 资产负债表（续）

编制单位：惠东协孚港口综合开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	2023年9月30日	2022年12月31日
<b>流动负债：</b>			
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9	268,552.83	602,303.99
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	注释10	338,757.45	428,482.00
应交税费	注释11	571,949.55	489,834.10
其他应付款	注释12	19,258,428.03	19,298,785.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>20,437,687.86</b>	<b>20,819,405.20</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
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	注释13	17,240,000.00	17,240,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>17,240,000.00</b>	<b>17,240,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>37,677,687.86</b>	<b>38,059,405.20</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本	注释14	8,620,000.00	8,620,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	注释15	-21,346,846.67	-23,015,647.46
<b>股东权益合计</b>		<b>-12,726,846.67</b>	<b>-14,395,647.46</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>24,950,841.19</b>	<b>23,663,757.74</b>

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 利润表

编制单位：惠东协孚港口综合开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2023年1-9月	2022年度
<b>一、营业收入</b>	注释16	6,273,116.68	7,049,195.05
减：营业成本	注释16	1,668,996.82	4,490,059.86
税金及附加	注释17	52,734.04	67,584.88
销售费用			
管理费用	注释18	2,183,211.24	3,418,299.95
研发费用			
财务费用	注释19	590,395.86	819,815.14
其中：利息费用		644,728.76	862,000.00
利息收入		56,666.83	44,087.00
加：其他收益	注释20	9,376.56	21,276.92
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			
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）	注释21	-118,337.10	-72,681.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释22		-407,652.12
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		1,668,818.18	-2,205,621.49
加：营业外收入			
减：营业外支出	注释23	17.39	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		1,668,800.79	-2,205,621.49
减：所得税费用	注释24		1,644.02
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		1,668,800.79	-2,207,265.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,668,800.79	-2,207,265.51
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		1,668,800.79	-2,207,265.51
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 现金流量表

编制单位：惠东协孚港口综合开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	2023年1-9月	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,303,189.51	8,353,923.19
收到的税费返还		181.79	4,060.83
收到其他与经营活动有关的现金	注释25	497,247.96	2,351,523.47
经营活动现金流入小计		4,800,619.26	10,709,507.49
购买商品、接受劳务支付的现金		555,696.77	1,524,176.04
支付给职工以及为职工支付的现金		1,653,953.42	2,666,292.26
支付的各项税费		257,366.48	415,662.50
支付其他与经营活动有关的现金	注释25	1,858,970.82	1,346,898.17
经营活动现金流出小计		4,325,987.49	5,953,028.97
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>474,631.77</b>	<b>4,756,478.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			646,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			646,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		249,563.37	1,153,528.47
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		249,563.37	1,153,528.47
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-249,563.37</b>	<b>-507,528.47</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释25	312,000.00	862,000.00
筹资活动现金流出小计		312,000.00	862,000.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-312,000.00</b>	<b>-862,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-86,931.60	3,386,950.05
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-86,931.60</b>	<b>3,469,592.54</b>
加：期初现金及现金等价物余额		6,856,542.59	3,469,592.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>6,769,610.99</b>	<b>6,856,542.59</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





### 股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2023年1-9月									
	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
实收资本	8,620,000.00								-23,015,647.46	-14,395,647.46
一、上年年末余额	8,620,000.00								-23,015,647.46	-14,395,647.46
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	8,620,000.00								-23,015,647.46	-14,395,647.46
三、本年年末余额	8,620,000.00								1,666,800.79	1,668,800.79
(一) 综合收益总额									1,666,800.79	1,668,800.79
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	8,620,000.00								-21,346,846.67	-12,726,846.67

(后附财务报表附注之附报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



## 股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 惠东协东港口综合开发有限公司

项 目	2022年度					股东权益合计				
	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
<b>一、上年年末余额</b>	8,620,000.00								-20,805,381.95	-12,188,381.95
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
<b>二、本年年初余额</b>	8,620,000.00								-20,805,381.95	-12,188,381.95
<b>三、本年年末余额</b>	8,620,000.00								-2,207,265.51	-2,207,265.51
(一) 综合收益总额									-2,207,265.51	-2,207,265.51
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
<b>四、本年年末余额</b>	8,620,000.00								-2,207,265.51	-2,207,265.51

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 中华人民共和国 国有土地使用证



№ 015119229



单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

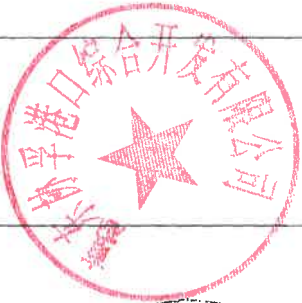
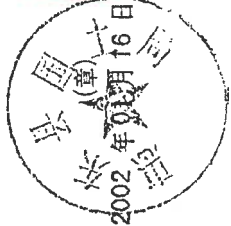
依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

惠东县



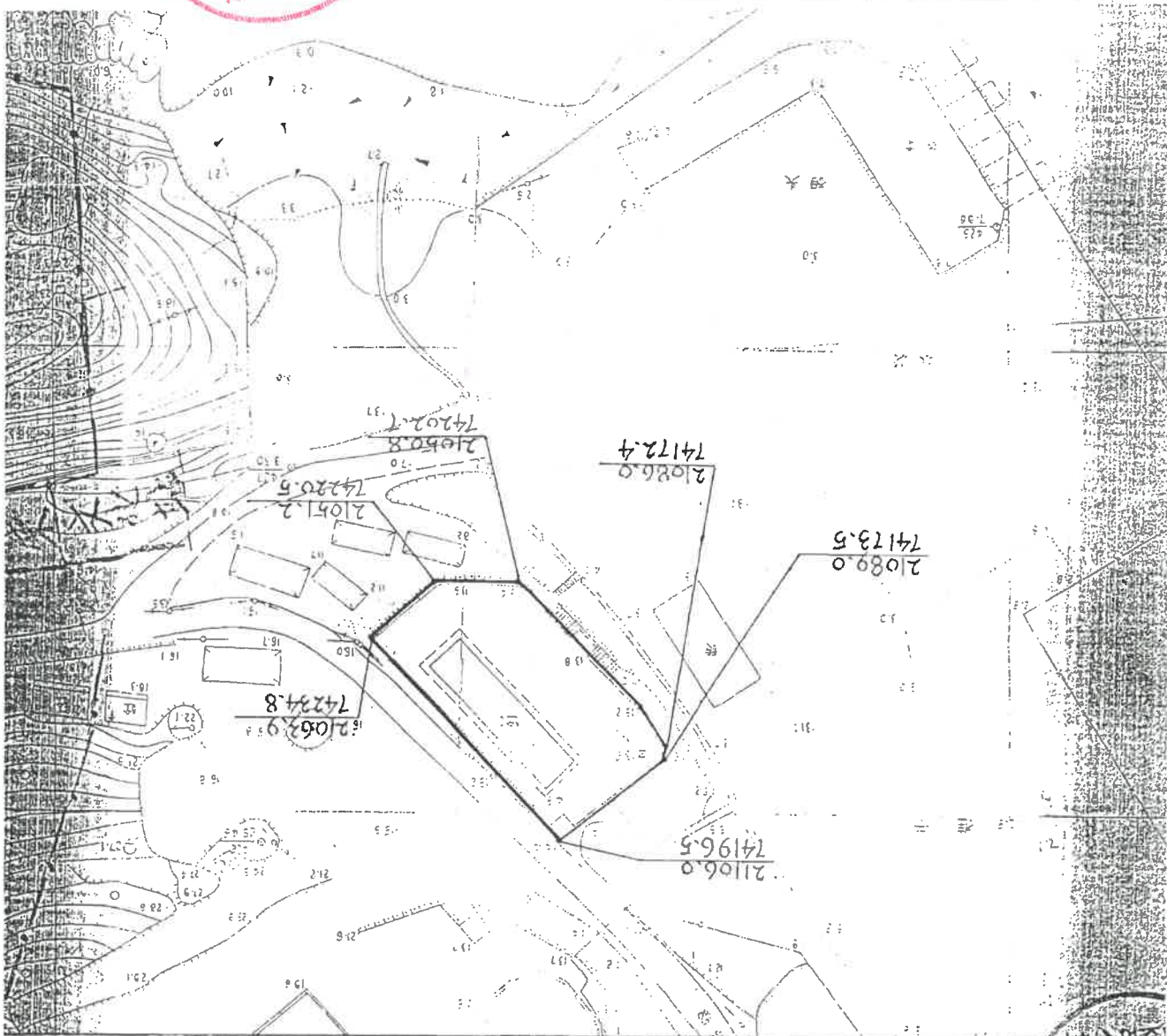
土地使用者	惠东协孚港口综合开发有限公司		
座落	稔山镇船沃村亚婆角背带排地段		
地号	6-1-22	图号	
用途	港口码头(63)	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2046.02.06
使用权面积	1789.0 平方米		
其中共用分摊面积	0.0 平方米		
填证机关	 		

日期	记事内容



比例尺: 1: 1000

面积: 1789.00



惠东协孚港口综合开发有限公司

单位名称

6区1坊22号



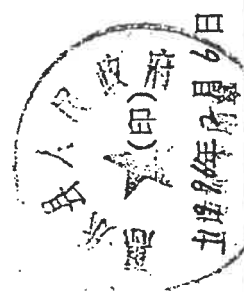
注明边长(米)

惠东国用(1996)字第13234402806号

# 国有土地使用证





土地使用者	连云港港口综合开发有限公司		
地址	连云港市赣榆县赣榆镇船渡亚婆角		
图号			
地号	6区1坊		
用途	码头		
批准使用期限	1996年2月		
四至	东	至	崧山工商分局用地
	南	至	海
	西	至	山
	北	至	山
填发机关	 一九九六年四月六日		

城 镇 土 地 (平方米)

用地面积	伍千捌百平方米
其中：建筑占地	
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土地等级	

农 村 土 地 (亩)

土地总面积	
其中	地 类 面 积
耕 地	居民点及 工 矿 用 地
其 中	企业建 设 用 地
旱 地	中 宅 基 地
水 田	交 通 用 地
园 地	水 域
林 地	未 利 用 土 地
牧 草 地	

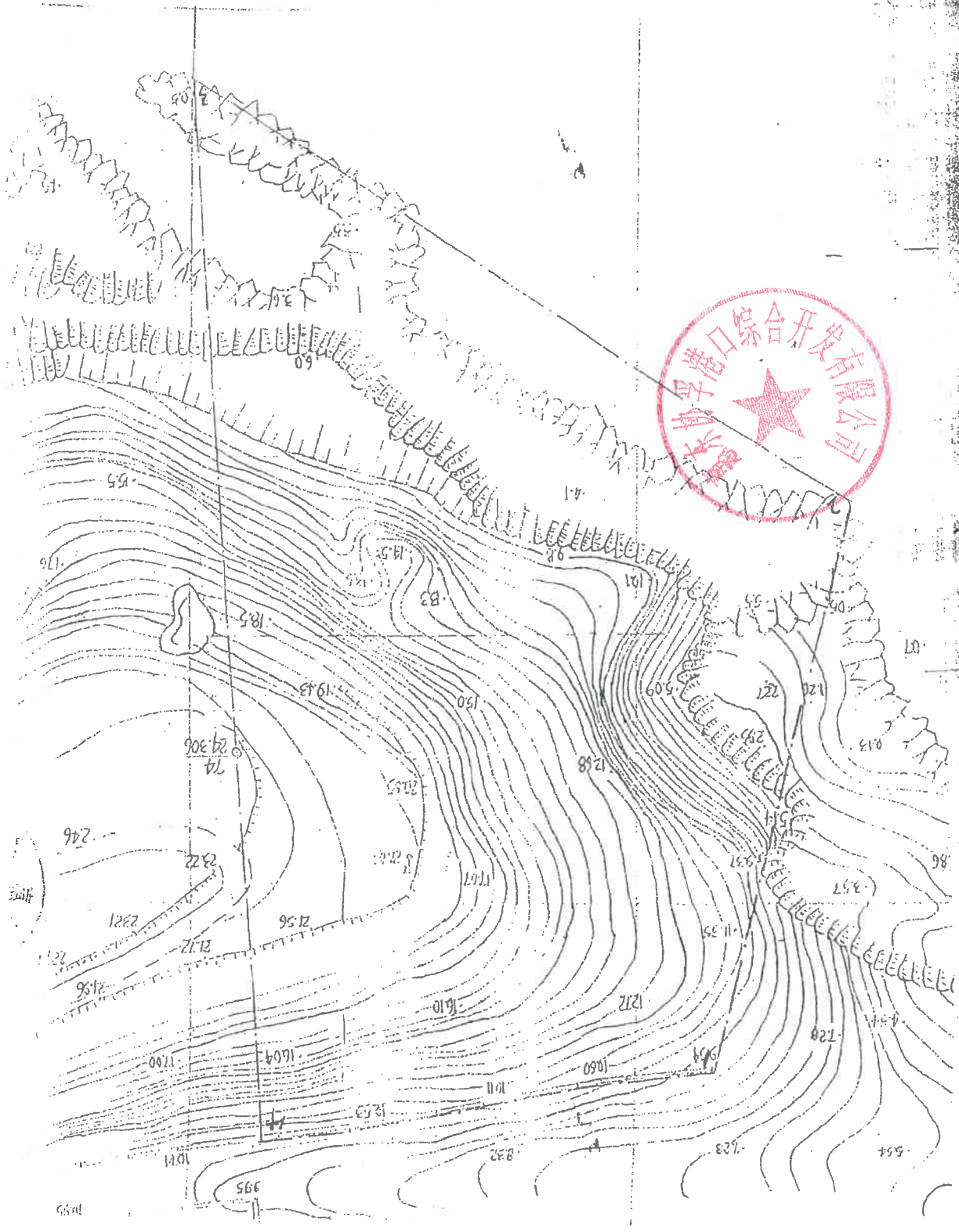
比例尺 1:2500  
日期  
年 月 日

经纬度

宗地编号  
宗地名称

宗地编号 6区 坊 8  
宗地名称 德东协孚港口综合开发有限公司

宗地编号 5800m<sup>2</sup>  
宗地名称



宗地编号 6区 坊 8  
宗地名称 德东协孚港口综合开发有限公司



惠东协孚港口综合开发有限公司1996年2月6日取得稔山镇船沃亚婆角6区1坊土地使用权，土地使用证号：惠东国用(1996)字第13231402806号，使用权来源为出让，批准使用期限1996年2月—2046年2月。

特此证明。



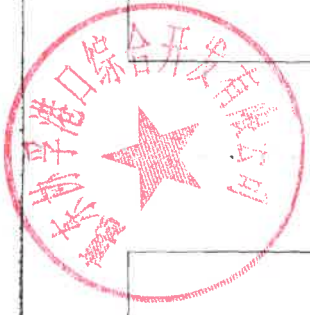
稔山国土局  
二〇〇五年八月五日

惠东 国用 ( 1998 ) 字第 13231403009

# 中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 000490928



全民所有制单位、集体所有制单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第九条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。


——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

土地的所有权和使用受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

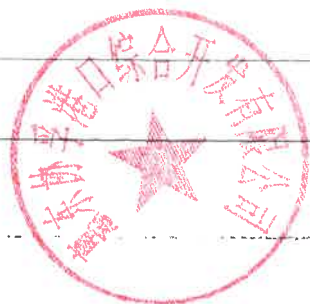
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

惠东县人民政府（印）  
1998年11月04日

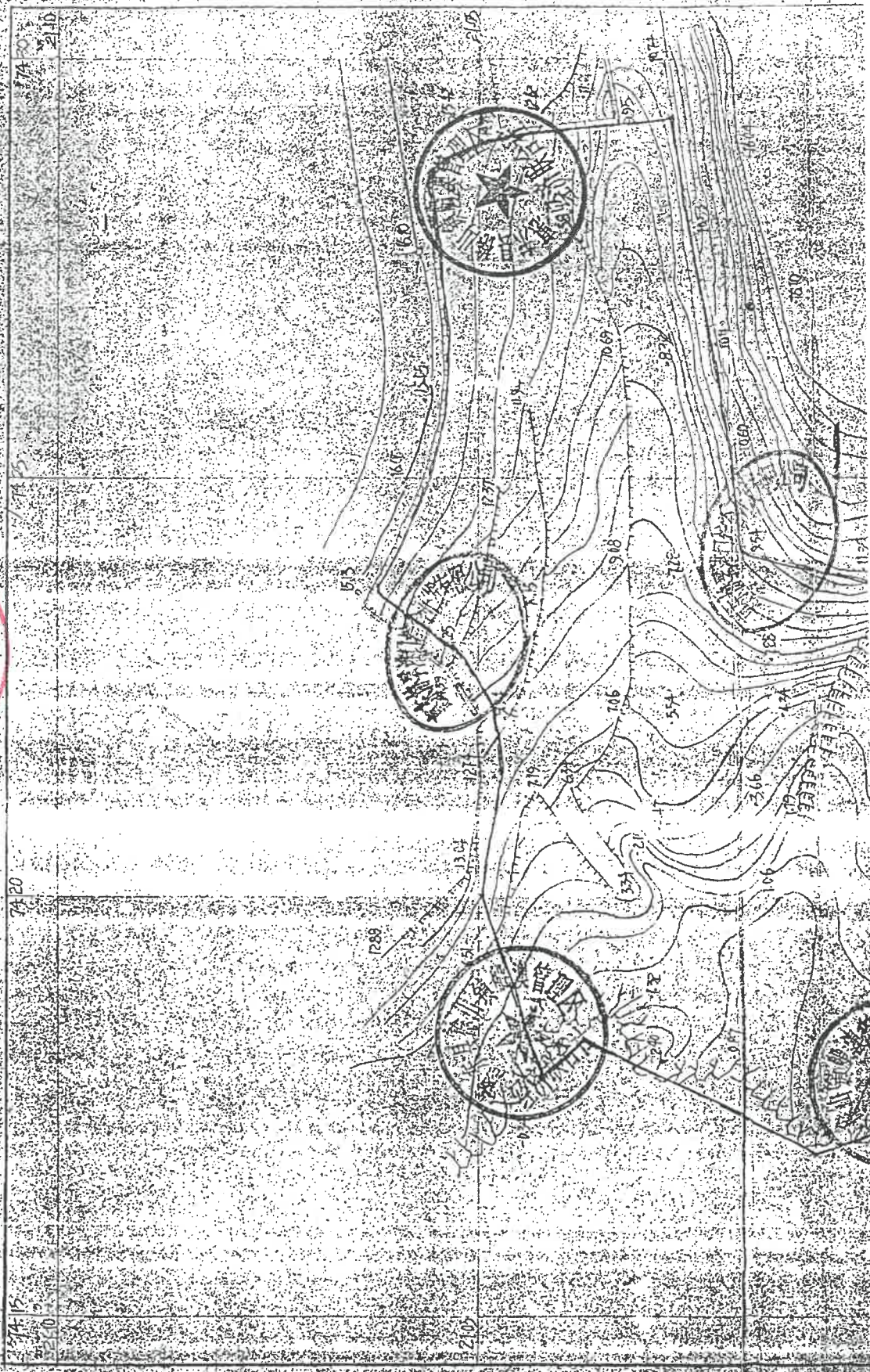
土地使用者	惠东协孚港口综合开发有限公司		
座落	稔山镇船澳管理区亚婆角背带排		
地号	6-1	图号	
用途	码头(63)	土地等级	
使用权类型	土地使用权出让	终止日期	2046.02.10
使用权面积	5950.0 平方米		
其中共用分摊面积	0.0 平方米		
填证机关			

日期		记事内容

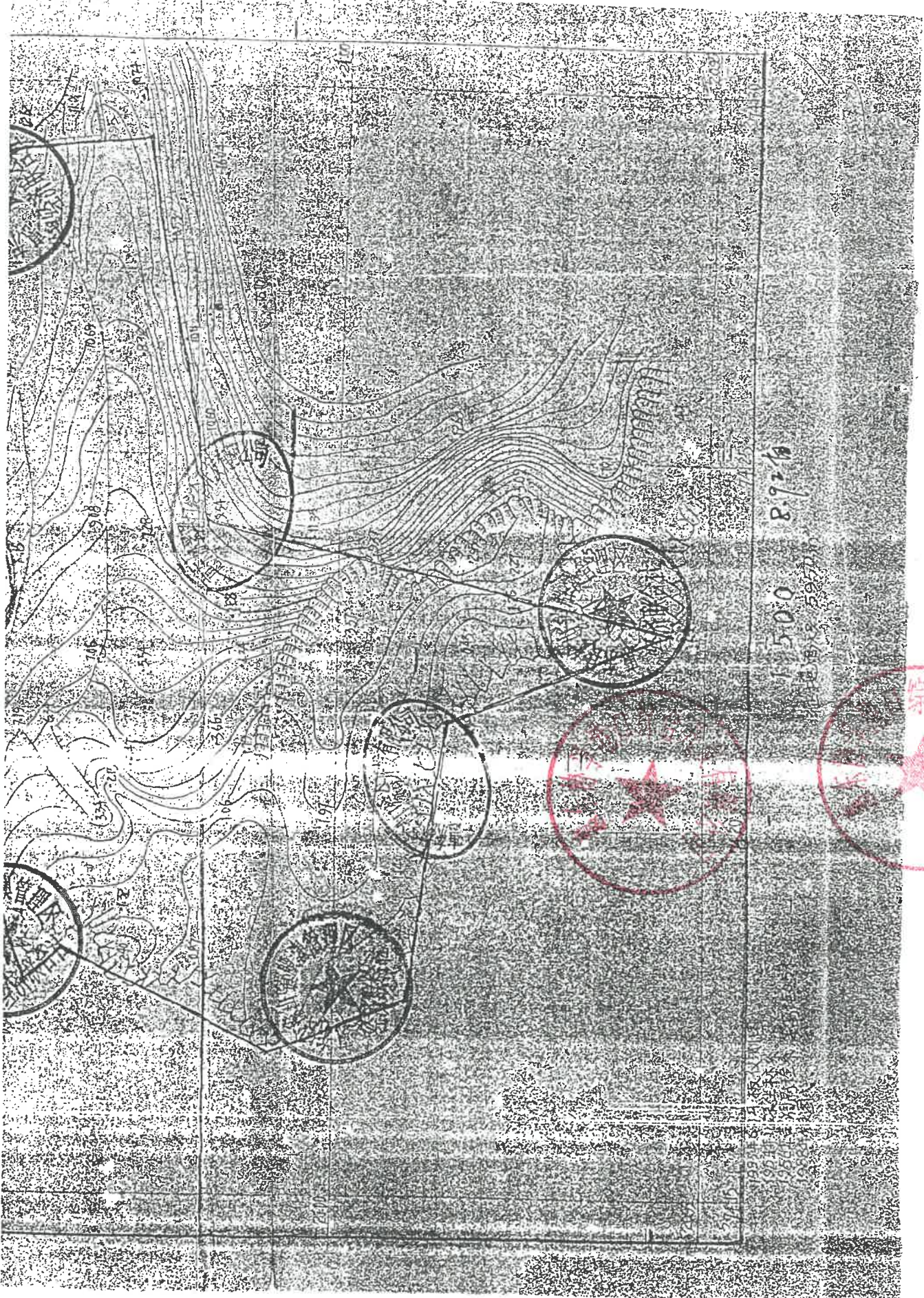




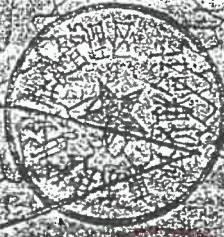
# 惠来 协孚港口综合开发有限公司征地平面图







1:500 8.92/10  
1:500 8.92/10





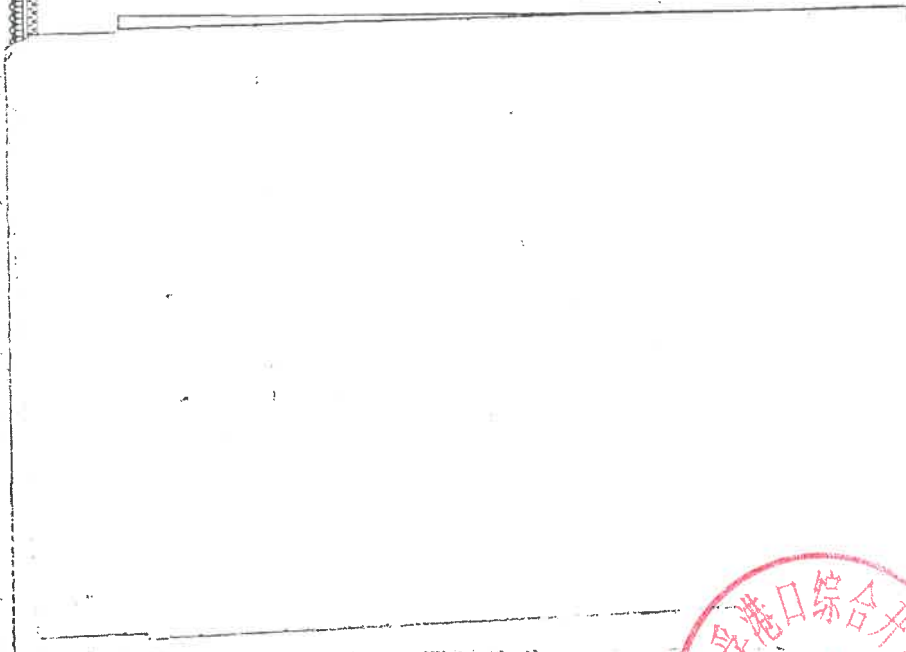
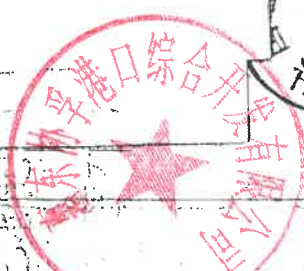
惠东国用(2004)第140025号

土地使用权人	惠东协孚港口综合开发有限公司		
座落	惠东县稔山镇船基亚寮角		
地号	1406010028	图号	
地类(用途)	港口码头	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2053年12月11日
使用权面积	48241.800 M <sup>2</sup>	其中	48241.800 M <sup>2</sup>
		独用面积	
		分摊面积	

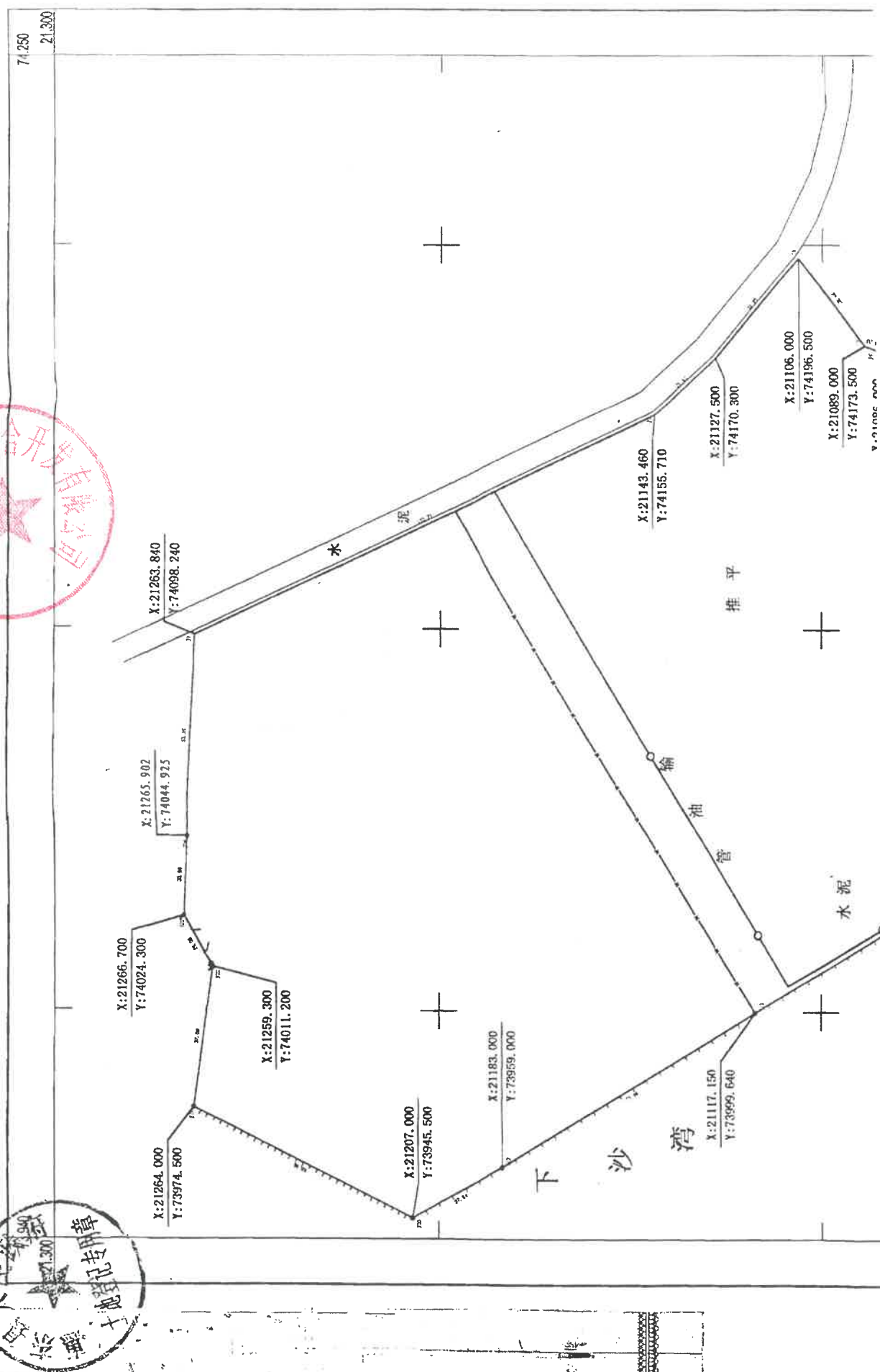
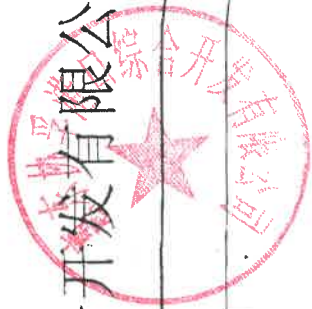
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

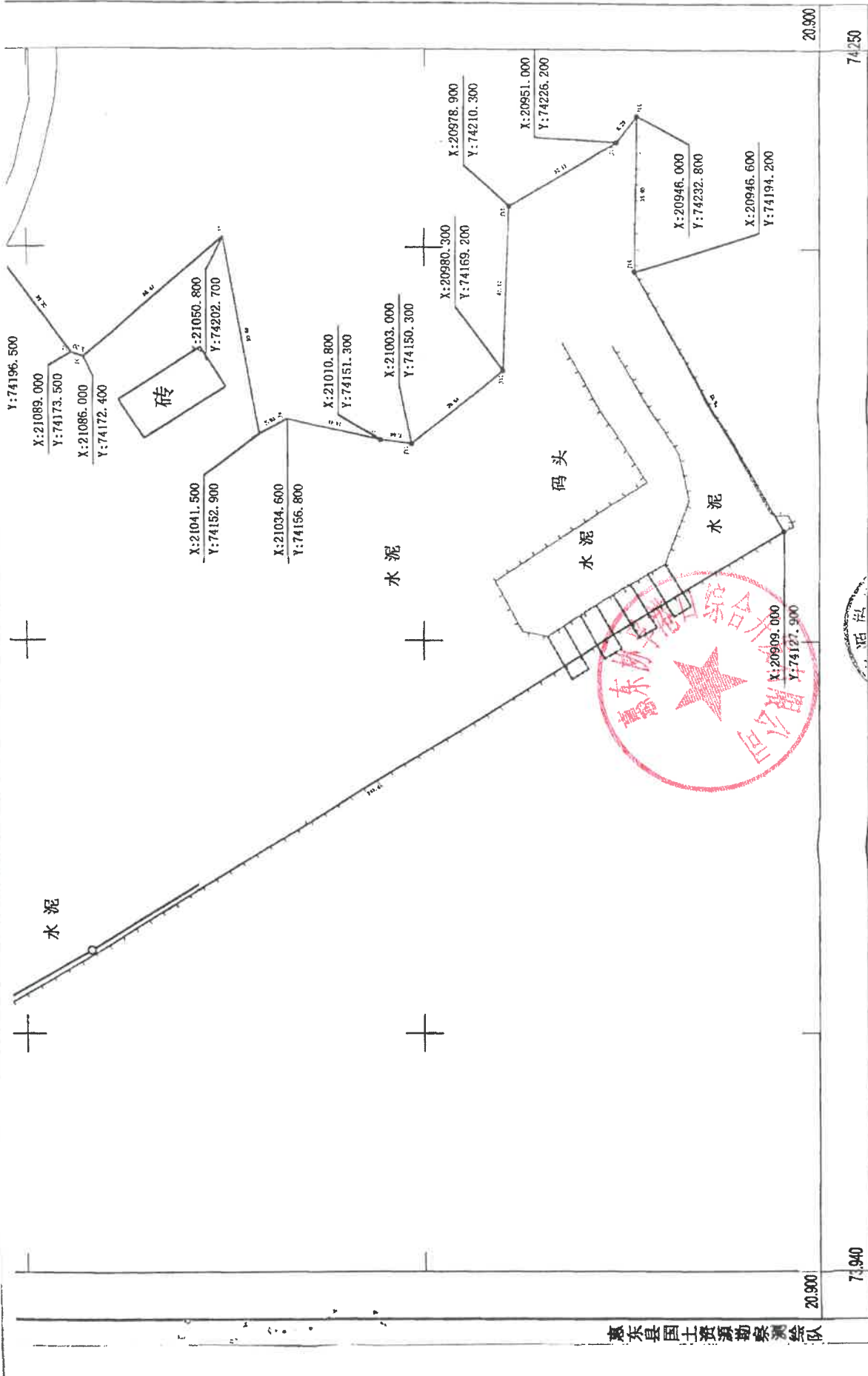


惠东县 2004年



# 惠东协孚港口综合开发有限公司





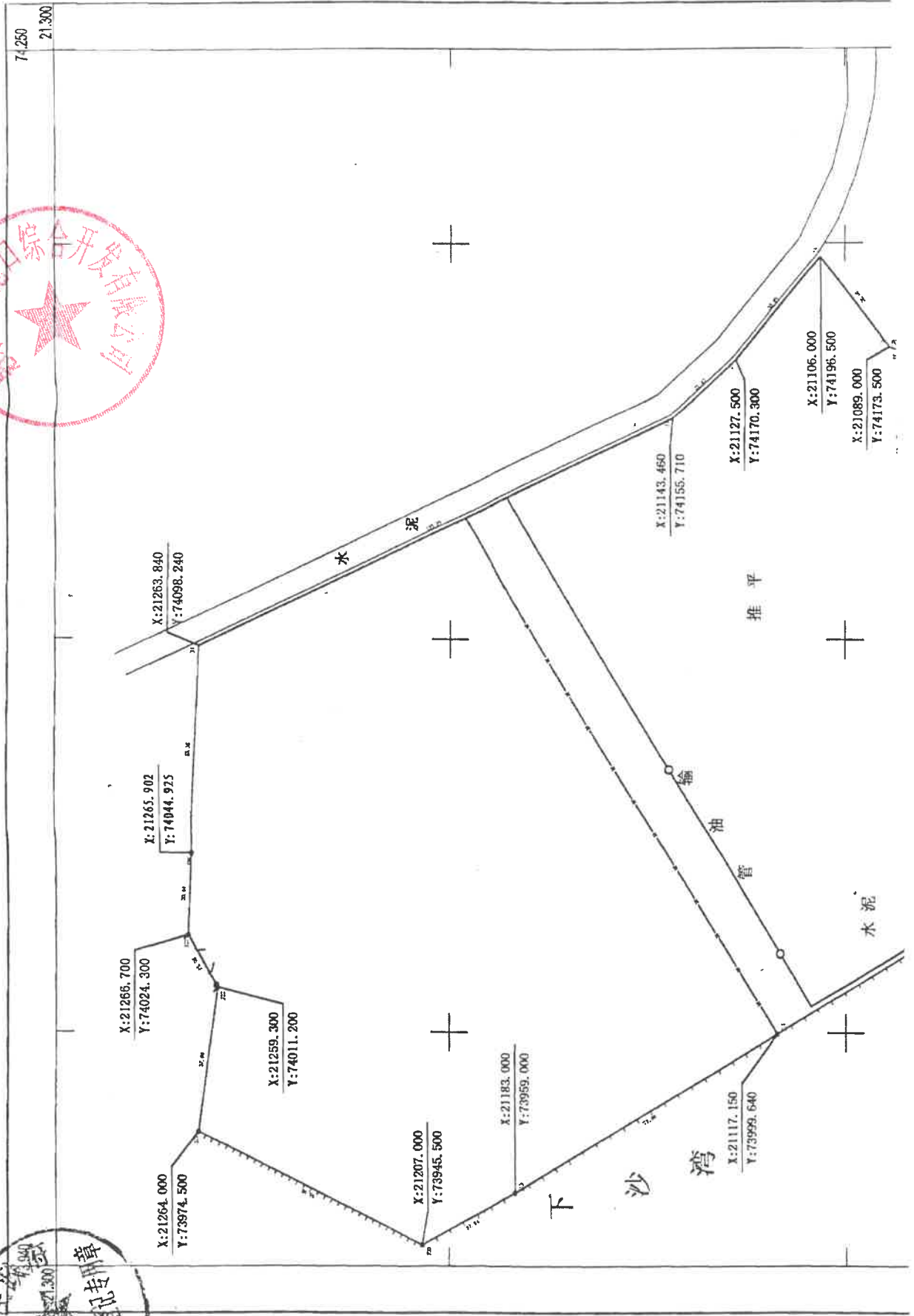
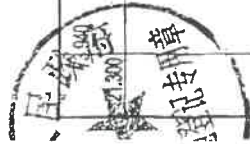
惠东县国土资源局  
国土调查队  
林里站 李仕强

1:1000  
面积: 4824.8 m<sup>2</sup>

2004年3月  
1954年  
1956年  
1996年

惠东县国土资源局 国土调查队

# 惠东协孚港口综合开发有限公司



# 中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制



单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。




惠东县 人民政府

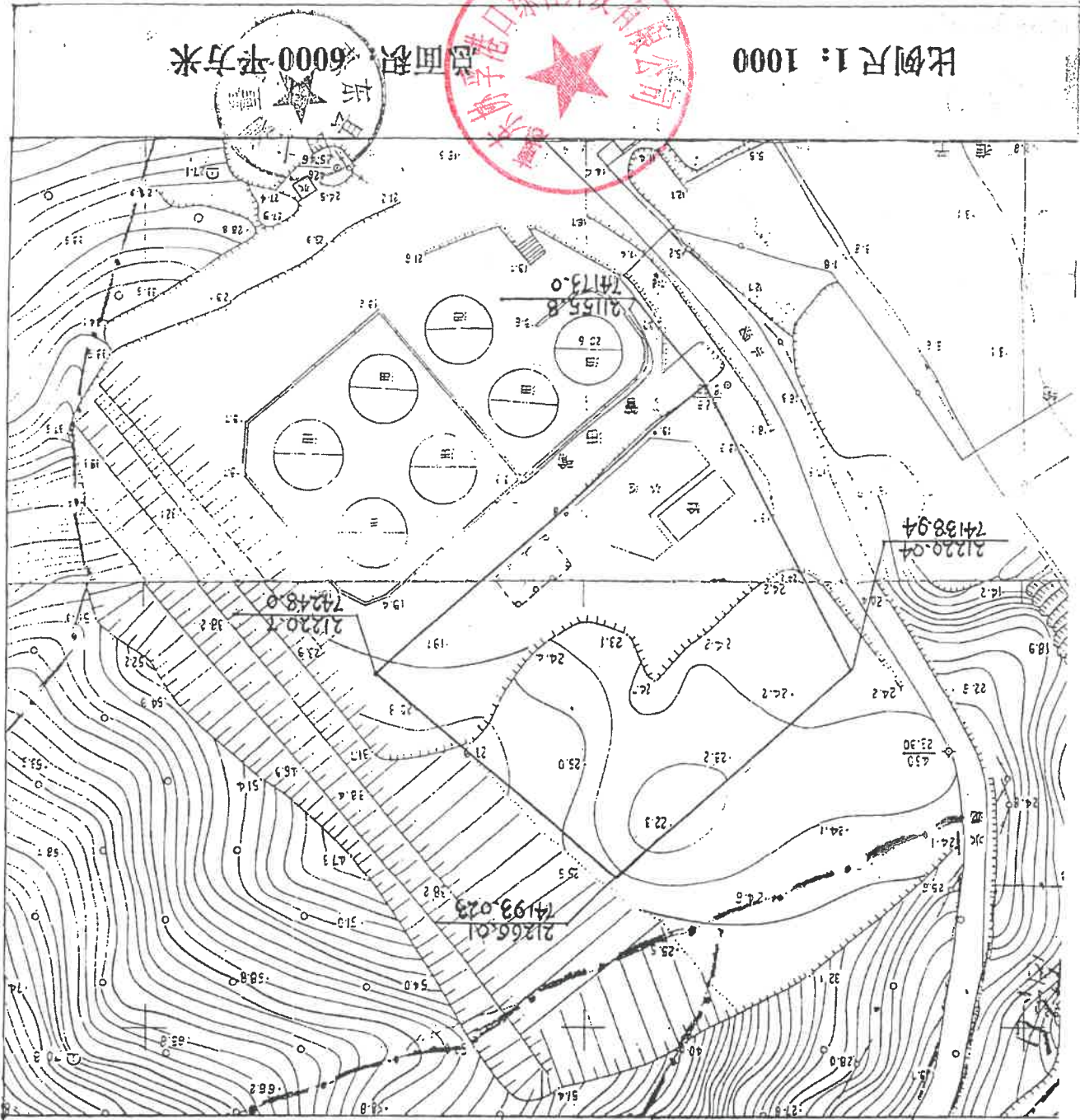
2001

年 12 月



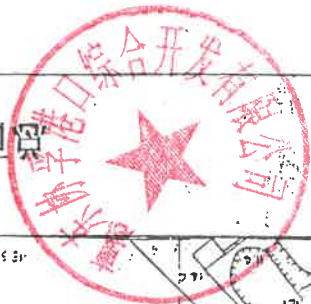
土地使用者	惠东协孚港口综合开发有限公司		
座落	稔山镇船沃亚婆角背带排地段		
地号	6-1-23	图号	
用途	其他用地(00)	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2046.02.06
使用权面积	6000.0 平方米		
其中共用分摊面积	0.0 平方米		
填证机关			

记事	
日期	内容



总面积: 6000 平方米

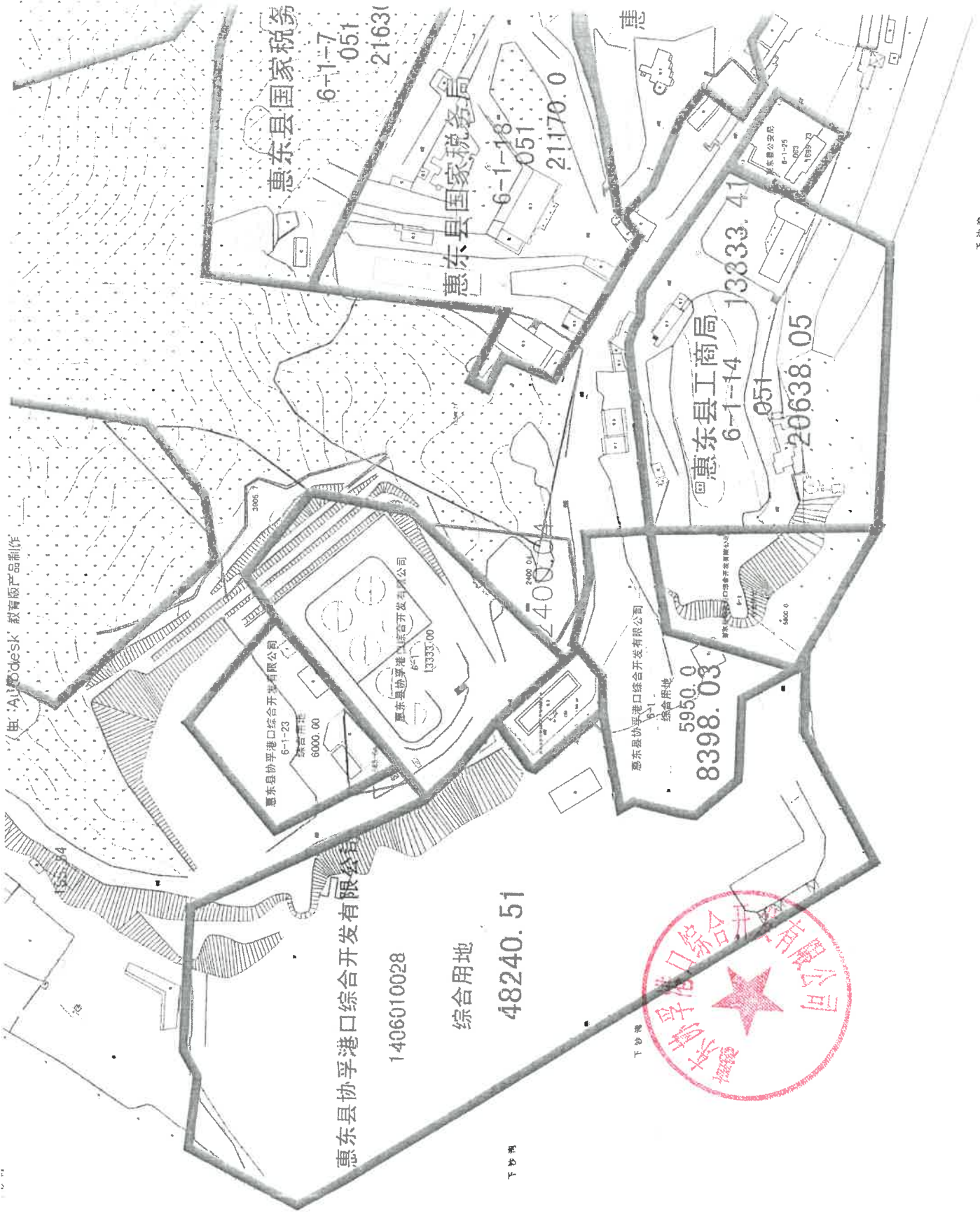
比例尺 1: 1000



宗地编号 6 区 1 坊 23 号 单位名称 惠东协孚港口综合开发有限公司

注明边长 (米)





由 Autodesk 教育版产品制作

下抄图


由 Autodesk 教育版产品制作



董东村 国用(1996)字第1324402819号

# 国有土地使用证



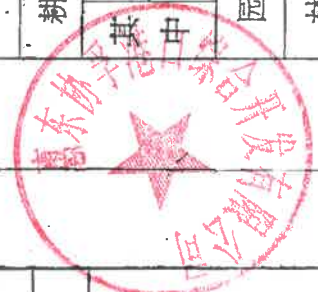
土地使用者	惠东林业港口开发有限公司		
地址	港口镇船厂管理区五号南		
图号	6E11坊		
地号			
用途	仓库 工业		
批准使用期限	1996年6月起		
四至	东至山		
	南至路		
	西至山		
	北至山		
填发机关	 一九九六年六月二日		

城镇土地 (平方米)

用地面积	2000000
其中:建筑占地	
共有使用权面积	
其中:分摊面积	
土地等级	

农村土地 (亩)

土地总面积	
其中	
耕地	居民点及工矿用地
旱地	企业建设用地
水田	其中
园地	住宅地
林地	交通用地
牧草地	水域
	未利用土地

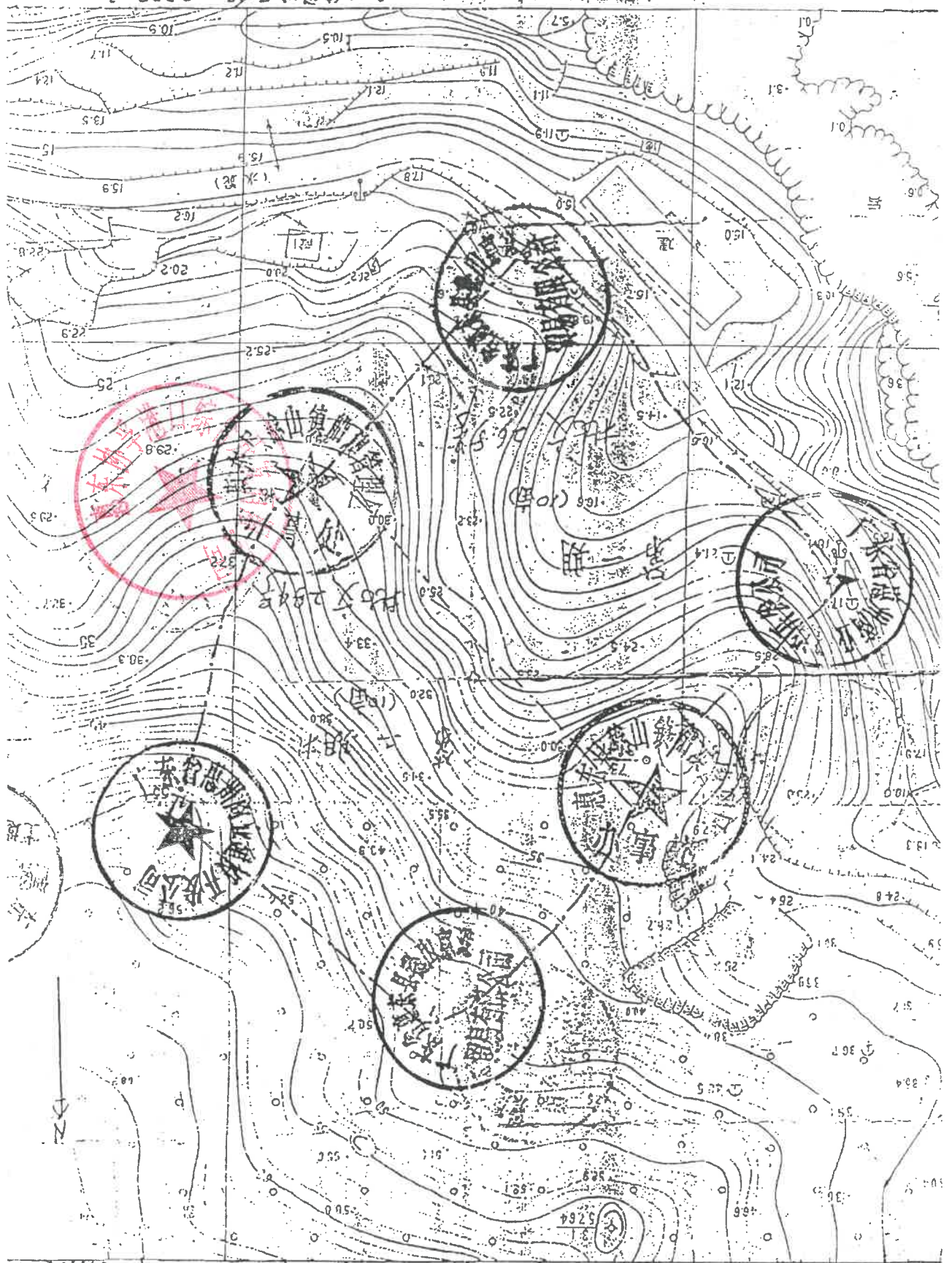




地形图 (1:1000)

1996年6月13日

定标使用地面积: 13333m<sup>2</sup>

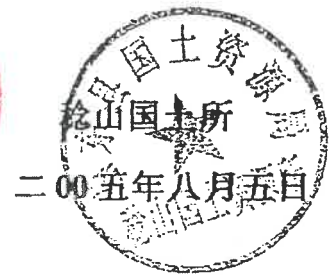


1:1000 地形图

## 证 明

惠东协孚港口综合开发有限公司 1996 年 6 月 13 日取得稔山镇船沃亚婆角 6 区 1 坊土地使用权，土地使用证号：惠东国用（1996）字第 13231402819 号，使用权来源为出让，批准使用期限 1996 年 6 月—2046 年 2 月。

特此证明。



根据《中华人民共和国城市房地  
产管理法》和《广东省城镇房地产  
登记条例》规定，为保护房屋所有权  
及其所占土地使用权的权利人的合  
法权益，对权属人申请登记本证所列  
房地产，经审查属实，特发此证。

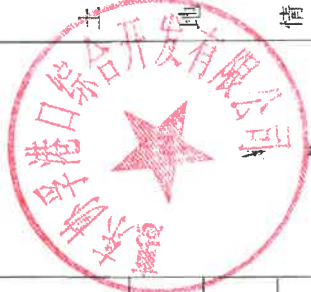


# 房地产权证



权 属 人		惠东协孚港口综合开发有限公司		国籍
身 份 证 号	证 码			
房 屋 所 有 权 来 源	新 建	房 屋 用 途		
占 有 房 屋 额 份	全 部	房 屋 所 有 权 性 质		
土 地 使 用 权 来 源		土 地 使 用 权 性 质		
房 地 座 落	惠东县稔山镇亚婆角			
建 筑 结 构	钢 筋 混 凝 土	层 数	贰 层	竣 工 日 期
建 基 面 积	贰 佰 玖 拾 捌 点 捌 捌	建 筑 面 积	陆 佰 肆 拾 柒 点 陆 柒	
其 中 住 宅 建 筑 面 积		其 中 套 内 建 筑 面 积		
四 归	前：自墙 后：自墙 左：自墙 右：自墙			

地 号	图 号	地 级	止 日 期
用 途			
使 用 类 别	权 型	权 积	
使 用 面 积	权 积	用 积	
自 面 积		用 积	
共 面 积		用 积	
使 用 证 号	权 号	填 证 机 关	
共 有 ( 用 ) 人 口	占 有 房 屋 额 份	共 有 ( 用 ) 权	
土 地 情 况			房 地 产 共 有 ( 用 ) 情 况
纳 税 情 况			



民 国 三 十 三 年 肆 月 肆 日

他 项 权 情 况

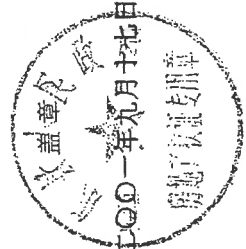


附 记

登记字号 RS03125

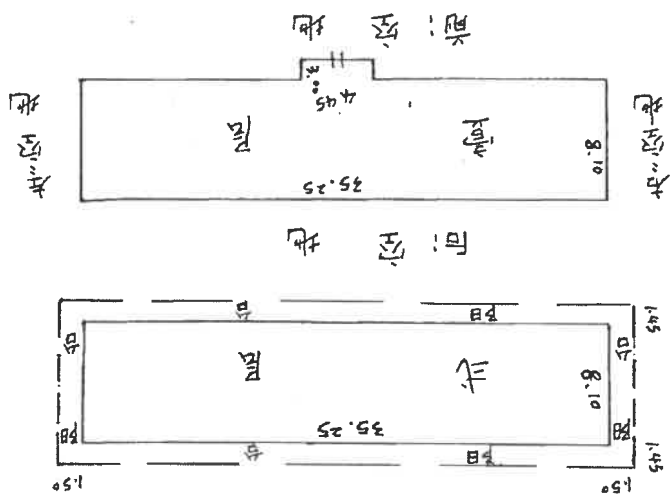
登记机关：

登记日期：二〇〇一年九月十七日

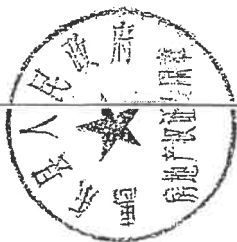
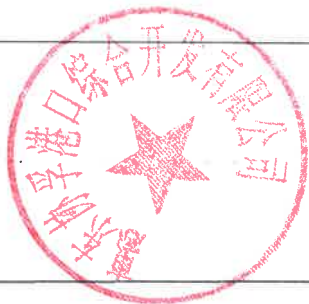




房屋平面图



米: 1:100



# 惠东县不动产登记资料查询结果证明

你(单位)提出不动产登记资料查询申请

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	惠东协孚港口综合开发有限公司		证件号码	企合粤惠总字第002895号	
共有情况	\		登记时间	1996-2-6	
登记原因	\		档案编号		
坐落	惠东县稔山镇船澳亚婆角背带排				
不动产单元号	13231402806		不动产证(明)号	惠东国用(1996)字第13231402806号	
土地用途	港口码头用地		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	5800	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	2046-02-05
建基面积			总层数		
附记					
限制及其他等状态	*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 无查封。 *异议情况: 无异议。 *居住权情况: 无居住权登记。				
编号	姓名	证件号码	不动产权证(明)号	占有份额	
1	惠东协孚港口综合开发有限公司	企合粤惠总字第002895号	惠东国用(1996)字第13231402806号		



电脑核查人:

陈志平

查询时间:

2023年03月28日 15:10:08

# 惠东县不动产登记资料查询结果证明

你(单位)提出不动产登记资料查询申请

经查询，结果如下：

面积单位：平方米

权利人	惠东协孚港口综合开发有限公司		证件号码	\	
共有情况	全部		登记时间	1998-4-10	
登记原因	首次登记			档案编号	
坐落	惠东县稔山镇船澳管理区亚婆角背带排				
不动产单元号	441323104209GB99914W00000000	不动产证(明)号	惠东国用(1998)字第13231403009号		
土地用途	港口码头用地		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	5950	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	2046-02-10
建基面积			总层数		
附记					
限制及其他等状态	<div style="text-align: center;">  </div> <p>*抵押情况：无抵押。                      *查封情况：无查封。                      *异议情况：无异议。                      *居住权情况：无居住权登记。</p>				
编号	姓名	证件号码	不动产权证(明)号	占有份额	
1	惠东协孚港口综合开发有限公司		惠东国用(1998)字第13231403009号		

电脑核查人：

陈志平

查询时间：

2023-03-23 14:26:00



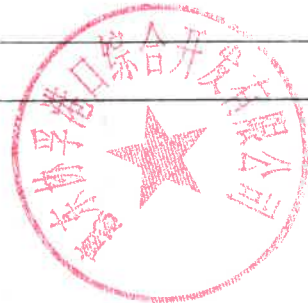
# 惠东县不动产登记资料查询结果证明

你(单位)提出不动产登记资料查询申请

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	惠东县协孚港口综合开发有限公司		证件号码	企合粤惠总字第002895号	
共有情况	全部		登记时间	1997-4-29	
登记原因	首次登记, 取得方式: 出让			档案编号	
坐落	惠东县稔山镇船澳管理区背带排				
不动产单元号	441323104209GB99885W00000000	不动产证(明)号	惠东国用(1996)字第13231402819号		
土地用途	仓储用地		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	13333	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	2047-04-29
建基面积	总层数				
附记					
限制及其他等状态	*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 无查封。 *异议情况: 无异议。 *居住权情况: 无居住权登记。				
编号	姓名	证件号码	不动产权证(明)号	占有份额	
1	惠东县协孚港口综合开发有限公司	企合粤惠总字第002895号	惠东国用(1996)字第13231402819号		



电脑核查人:

钟佛妹

查询时间:

2023-03-15 16:13:40



# 惠东县不动产登记资料查询结果证明

你(单位)提出不动产登记资料查询申请

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	惠东协孚港口综合开发有限公司		证件号码	企合粤惠总字第002895号	
共有情况	全部		登记时间	2001-12-14	
登记原因	首次登记, 取得方式: 出让			档案编号	
坐落	惠东县稔山镇船沃亚婆角背带排地段				
不动产单元号	441323104209GB99918W00000000	不动产证(明)号	惠东国用(2001)字第1323140195号		
土地用途	综合(00)		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	6000	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	2046-02-06
建基面积			总层数		
附记					
限制及其他等状态	<p>*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 无查封。 *异议情况: 无异议。 *居住权情况: 无居住权登记。</p> 				
编号	姓名	证件号码	不动产权证(明)号	占有份额	
1	惠东协孚港口综合开发有限公司	企合粤惠总字第002895号	惠东国用(2001)字第1323140195号		

电脑核查人:

钟佛妹

查询时间

2023-03-10 15:15:23



盖查询专用章

# 惠东县不动产登记资料查询结果证明

你(单位)提出不动产登记资料查询申请

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	惠东协孚港口综合开发有限公司		证件号码	企合粤惠总字第002895号	
共有情况	全部		登记时间	2002-1-16	
登记原因	首次登记, 取得方式: 出让			档案编号	
坐落	惠东县稔山镇船沃村亚婆角背带排地段				
不动产单元号	441323104209GB99922W00000000	不动产证(明)号	惠东国用(2002)字第1323140011号		
土地用途	综合(00)		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	1789	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	2046-02-06
建基面积			总层数		
附记					
限制及其他等状态	*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 无查封。 *异议情况: 无异议。 *居住权情况: 无居住权登记。				
编号	姓名	证件号码	不动产权证(明)号	占有份额	
1	惠东协孚港口综合开发有限公司	企合粤惠总字第002895号	惠东国用(2002)字第1323140011号		

电脑核查人:

钟佛妹

查询时间

2023-03-10 15:15:25





# 惠东县不动产登记资料查询结果证明

你(单位)提出不动产登记资料查询申请

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

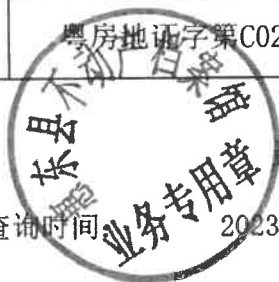
权利人	惠东协孚港口综合开发有限公司		证件号码	9144132361791841X1	
共有情况	单独所有		登记时间	2001-9-17	
登记原因	新建		档案编号	RS03125	
坐落	惠东县稔山镇亚婆角				
不动产单元号	441323104209GB62001F60016012	不动产证(明)号	粤房地证字第C0272654号		
土地用途	\		权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
土地面积	0	房屋建筑面积	647.67	权利性质	\
房屋套内面积	647.67	房屋用途	其他	土地使用终止日期	\
建基面积	298.88		总层数	2	
附记					
限制及其他等状态	*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 无查封。 *异议情况: 无异议。 *居住权情况: 无居住权登记。				
编号	姓名	证件号码	不动产权证(明)号	占有份额	
1	惠东协孚港口综合开发有限公司	9144132361791841X1	粤房地证字第C0272654号		

电脑核查人:

钟佛妹

查询时间

2023-03-10 15:15:22



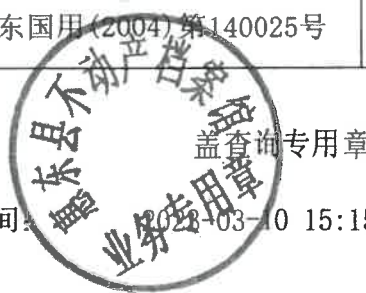
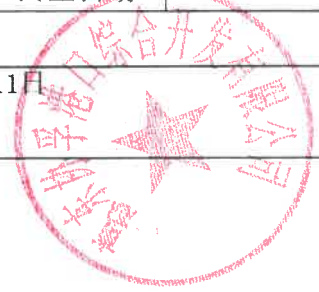
# 惠东县不动产登记资料查询结果证明

你(单位)提出不动产登记资料查询申请

经查询，结果如下：

面积单位：平方米

权利人	惠东协孚港口综合开发有限公司		证件号码	企合粤惠总字第002895号	
共有情况	全部		登记时间	2004-3-16	
登记原因	变更登记			档案编号	
坐落	惠东县稔山镇船澳亚婆角				
不动产单元号	441323104209GB99995W00000000		不动产证(明)号	惠东国用(2004)第140025号	
土地用途	港口码头用地		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	48241.8	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	2053-12-11
建基面积			总层数		
附记	终止日期：2053年12月11日				
限制及其他等状态	*抵押情况： 无抵押。 *查封情况： 无查封。 *异议情况： 无异议。 *居住权情况： 无居住权登记。				
编号	姓名	证件号码	不动产权证(明)号	占有份额	
1	惠东协孚港口综合开发有限公司	企合粤惠总字第002895号	惠东国用(2004)第140025号		



电脑核查人：

钟佛妹

查询时间：

2023-03-10 15:15:18





注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码	惠东协平港口综合开发有限公司/统一社会信用代码/9144132361791841X		
2. 登记机关	广东省惠州市公安局交通警察支队	3. 登记日期	2018-05-21
4. 机动车登记编号		粤L1109J	

转移登记摘要信息栏

II	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
III	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
IV	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
V	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
VI	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
VII	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	



注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	小型普通客车		6. 车辆品牌	东风日产牌	
7. 车辆型号	DFL6462VFL1		8. 车身颜色	黑	
9. 车辆识别代号/车架号	LGBM4DE44HS018177		10. 国产/进口	国产	
11. 发动机号	304765D		12. 发动机型号	QR25	
13. 燃料种类	汽油		14. 排量/功率	2488 ml/ 137 kw	
15. 制造厂名称	东风汽车有限公司		16. 转向形式	方向盘	
17. 轴距	前 1575	后 1570	mm	18. 轮胎数	4
19. 轮胎规格	225/60R18		20. 钢板弹簧片数	后轴 -- 片	
21. 轴距	2706		mm	22. 轴数	2
23. 外廓尺寸	长 4675	宽 1820	高 1722	mm	
24. 货厢内部尺寸	长 --	宽 --	高 --	mm	
25. 总质量	2020	kg	26. 核定载质量	kg	
27. 核定载客	5	人	28. 准牵引总质量	kg	
29. 驾驶室载客	1		人	30. 使用性质	非营运
31. 车辆获得方式	购买		32. 车辆出厂日期	2017-09-20	
			33. 发证机关章		
			34. 发证日期	2018-05-22	





注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码	惠东协孚港口综合开发有限公司/统一社会信用代码/9144132361791841X		
2. 登记机关	广东省惠州市公安局交通警察支队	3. 登记日期	2019-12-19
4. 机动车登记编号	粤L238AK		

转移登记摘要信息栏

II	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
III	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
IV	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
V	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
VI	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
VII	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	

第1页

注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	轻型载货专项作业车		6. 车辆品牌	中洁牌	
7. 车辆型号	XZL5040GPS5		8. 车身颜色	白/蓝/绿	
9. 车辆识别代号/车架号	LGDCH81G4KH138435		10. 国产/进口	国产	
11. 发动机号	B0421473		12. 发动机型号	4DW93-84E5	
13. 燃料种类	柴油		14. 排量/功率	2540 ml/ 64 kw	
15. 制造厂名称	湖北新中绿专用汽车有限公司		16. 转向形式	方向盘	
17. 轴距	前 1503	后 1494	mm	18. 轮胎数	6
19. 轮胎规格	7.00R16 8PR		20. 钢板弹簧片数	后轴 11	片
21. 轴距	3308		mm	22. 轴数	2
23. 外廓尺寸	长 5990	宽 1980	高 2350	mm	
24. 货厢内部尺寸	长	宽	高	mm	
25. 总质量	4495	kg	26. 核定载质量	1495	kg
27. 核定载客	人	28. 准牵引总质量	kg		
29. 驾驶室载客	2	人	30. 使用性质	非营运	
31. 车辆获得方式	购买		32. 车辆出厂日期	2019-12-07	
			33. 发证机关章	广东省惠州市公安局交通警察支队	
			34. 发证日期	2019-12-20	

第2页







## 注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码		惠东协孚港口综合开发有限公司/统一社会信用代码/9144132361791841X	
2. 登记机关	广东省惠州市公安局交通警察支队	3. 登记日期	2020-07-22
4. 机动车登记编号		粤LCK777	

## 转移登记摘要信息栏

II 机动车所有人/身份证明名称/号码			
登记机关		登记日期	机动车登记编号
III 机动车所有人/身份证明名称/号码			
登记机关		登记日期	机动车登记编号
IV 机动车所有人/身份证明名称/号码			
登记机关		登记日期	机动车登记编号
V 机动车所有人/身份证明名称/号码			
登记机关		登记日期	机动车登记编号
VI 机动车所有人/身份证明名称/号码			
登记机关		登记日期	机动车登记编号
VII 机动车所有人/身份证明名称/号码			
登记机关		登记日期	机动车登记编号

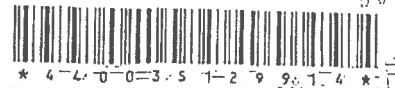
第1页

## 注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	小型普通客车	6. 车辆品牌	丰田牌	
7. 车辆型号	CA64642XME6	8. 车身颜色	白	
9. 车辆识别代号/车架号	LFMKN5BF6L3057781	10. 国产/进口	国产	
11. 发动机号	DA89848	12. 发动机型号	M20D	
13. 燃料种类	汽油	14. 排量/功率	1987 ml/ 126 kw	
15. 制造厂名称	四川一汽丰田汽车有限公司	16. 转向形式	记方向盘	
17. 轴距	前 1607 后 1621 mm	18. 轮胎数	4	
19. 轮胎规格	225/60R18	20. 钢板弹簧片数	后轴 片	
21. 轴距	2690 mm	22. 轴数	2	
23. 外廓尺寸	长 4600 宽 1855 高 1680 mm	33. 发证机关章		
24. 货厢内部尺寸	长 宽 高 mm			
25. 总质量	2115 kg	26. 核定载质量		kg
27. 核定载客	5 人	28. 准牵引总质量		kg
29. 驾驶室载客	1 人	30. 使用性质	非营运	
31. 车辆获得方式	购买	32. 车辆出厂日期	2020-05-23	
		34. 发证日期	2020-07-22	

第2页



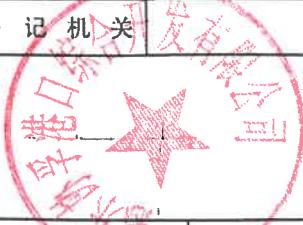


注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码	惠东嘉华材料有限公司/统一社会信用代码/914413007278561410		
2. 登记机关	广东省惠州市公安局交通警察支队	3. 登记日期	2017-05-12
4. 机动车登记编号	粤LD837J		

转移登记摘要信息栏

II	机动车所有人/身份证明名称/号码			
II	登记机关		登记日期	机动车登记编号
III	机动车所有人/身份证明名称/号码			
III	登记机关		登记日期	机动车登记编号
IV	机动车所有人/身份证明名称/号码			
IV	登记机关		登记日期	机动车登记编号
V	机动车所有人/身份证明名称/号码			
V	登记机关		登记日期	机动车登记编号
VI	机动车所有人/身份证明名称/号码			
VI	登记机关		登记日期	机动车登记编号
VII	机动车所有人/身份证明名称/号码			
VII	登记机关		登记日期	机动车登记编号



注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	轻型普通货车	6. 车辆品牌	江西五十铃牌	
7. 车辆型号	JXW1031ASB	8. 车身颜色	灰	
9. 车辆识别代号/车架号	LFTEDDE1XHH009545	10. 国产/进口	国产	
11. 发动机号	03242872	12. 发动机型号	4JK1	
13. 燃料种类	柴油	14. 排量/功率	2499 ml/ 100 kw	
15. 制造厂名称	江西五十铃汽车有限公司	16. 转向形式	方向盘	
17. 轴距	前 1570 后 1570 mm	18. 轮胎数	4	
19. 轮胎规格	245/70R16	20. 钢板弹簧片数	后轴 5 片	
21. 轴距	3095 mm	22. 轴数	2	
23. 外廓尺寸	长 5295 宽 1860 高 1775 mm	33. 发证机关章 		
24. 货厢内部尺寸	长 1480 宽 1530 高 480 mm			
25. 总质量	2800 kg		26. 核定载质量	485 kg
27. 核定载客	-- 人		28. 准牵引总质量	-- kg
29. 驾驶室载客	5 人		30. 使用性质	非营运
31. 车辆获得方式	购买	32. 车辆出厂日期	2017-05-02	
			34. 发证日期 2017-05-12	



登记栏

机动车登记证书

转让登记

机动车

1.		
2.	姓名/名称: 惠东协孚港口综合开发有限公司	
3.	身份证明名称/号码: 统一社会信用代码/9144132361791841X1	
4.	获得方式: 购买	机动车登记编号: 粤L897BD
5.	转让登记日期: 2024-04-03	
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		

第 3 页



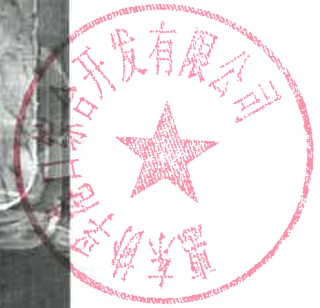
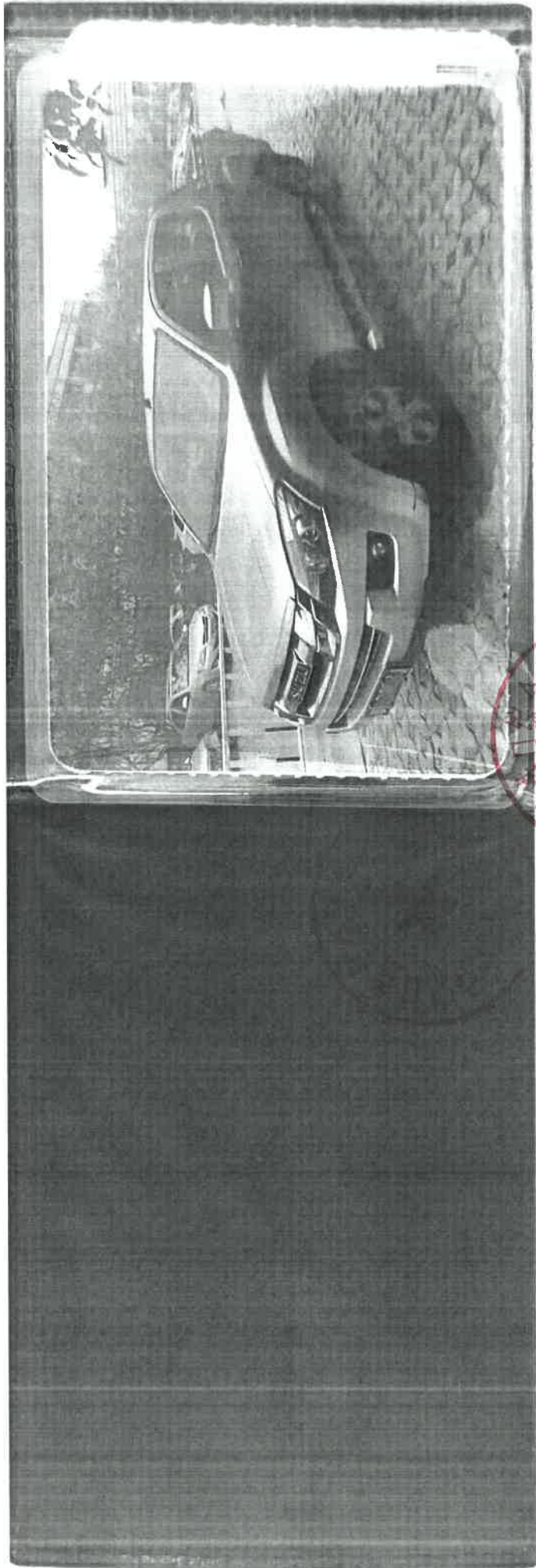
登记栏

16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		

第 4 页









中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤L897BD

车辆类型 轻型栏板货车

所有人 广东惠东普日合开发有限公司

住址 广东省惠州市惠东县稔山镇

使用性质 非营运

品牌型号 江西五十铃牌JXW1031ASB

VIN

车辆识别代号 LE1EDDE1XH009545

发动机号码

03242872

注册日期

2017-05-17

发证日期

2024-04-03



号牌号码 粤L897BD

档案编号 441300731338

核定载人数 2+3人

总质量 2860kg

整备质量 1990kg

核定载质量 185kg

外形尺寸

5295×1860×1775mm

准牵引总质量

备注

强制报废期止: 2037-05-12

检验有效期至2024年05月粤L

检验记录

柴油



\*4480083525209\*

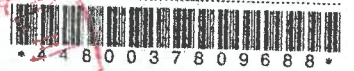
中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate 粤L238AK 车辆类型 Vehicle Type 轻型载货专项作业车  
所有人 Owner 惠东协孚港口综合开发有限公司  
住址 Address 广东省惠州市惠东县稔山镇  
使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 中流牌KZ15040GR55  
广东省惠州 车辆识别代号 VIN LGDCH81GAKH138435  
市公安局交 发动机号码 Engine No. B6421473  
通警察支队 注册日期 Register Date 2019-12-19 发证日期 Issue Date 2019-12-20

号牌号码 粤L238AK 档案编号 441305154103  
核定载人数 2人 总质量 4495kg  
整备质量 2870kg 核定载质量 1495kg  
外廓尺寸 5990×1980×2350mm 准牵引总质量  
备注 强制报废期止：2034-12-19

检验记录 检验有效期至2020年12月粤L(1)

柴油





中华人民共和国

People's Republic of China

机动车登记证书

Motor Vehicle Register Certificate

中华人民共和国公安部制

Made by Ministry of Public Security of the People's Republic of China

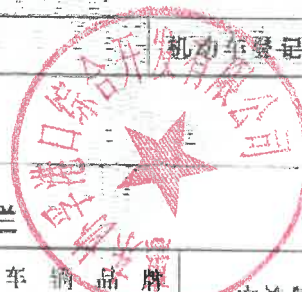


注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码	惠东博罗港口综合开发有限公司/统一社会信用代码 91441321MA5191317		
2. 登记机关	广东省惠州市公安局交通警察支队	3. 登记日期	2019-12-07
4. 机动车登记编号	粤L23160		

转移登记摘要信息栏

II	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
III	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
IV	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
V	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
VI	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	
VII	机动车所有人/身份证明名称/号码			
	登记机关	登记日期	机动车登记编号	



注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	轻型载货专项作业车		6. 车辆品牌	中造牌		
7. 车辆型号	YZ15040C55		8. 车身颜色	白/蓝/绿		
9. 车辆识别代号/车架号	LGDC18374EH138435		10. 国产/进口	国产		
11. 发动机号	80421473		12. 发动机型号	4DW33-84E5		
13. 燃料种类	柴油		14. 排量/功率	2540 ml/ 64 kw		
15. 制造厂名称	湖北新中策专用汽车有限公司		16. 转向形式	方向盘		
17. 轴距	前 1503	后 1496	mm	18. 轮胎数	6	
19. 轮胎规格	7.00R16-8PR		20. 钢板弹簧片数	后轴 11	片	
21. 轴距	3308		mm	22. 轴数	3	
23. 外廓尺寸	长 5990	宽 1980	高 2350	mm	33. 发证机关市	
24. 货厢内部尺寸	长	宽	高	mm		
25. 总质量	4495	kg	26. 核定载质量	1435		kg
27. 核定载客	人	28. 准牵引总质量	kg			
29. 驾驶室载客	人	30. 使用性质	非营运			
31. 车辆获得方式	购买		32. 车辆出厂日期	2019-12-07	34. 发证日期 2019-12-08	

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤LGR777 车辆类型 小型普通客车

所有人 惠东协孚港口综合开发有限公司

住址 广东省惠州市惠东县稔山镇

使用性质 非营运 品牌型号 丰田牌CA64642XME6

广东省惠州 车辆识别代号 VIN LFNKN5BF6L3057781

市公安局交 发动机号码 DA89848

通警察支队 注册日期 2020-07-22 发证日期 2020-07-22

号牌号码 粤LGR777 档案编号 441330074593

核定载人数 5人 总质量 2115kg

整备质量 1565kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4600×1855×1680mm 准牵引总质量 --

备注

检验记录

汽油





中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 粤LL109J 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车  
所有人 Owner 惠东协孚港口综合开发有限公司  
住址 Address 广东省惠州市惠东县稔山镇  
使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 东风日产牌DFL6462VFL1

广东省惠州 车辆识别代号 VIN LGBM4DE44HS018177  
市公安局交 发动机号码 Engine No. 3047650  
通警察支队 注册日期 Register Date 2018-05-21 发证日期 Issue Date 2018-05-22



号牌号码 粤LL109J 档案编号 441300940249  
核定载人数 5人 总质量 2020kg  
整备质量 1574kg 核定载质量 --  
外廓尺寸 4675×1820×1722mm 准牵引总质量 --  
备注

检验有效期至2020年05月粤L(01)

检验记录 汽油



# 委托人承诺函

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司：

因股权转让事宜由 深圳协孚能源有限公司 委托贵公司对该经济行为所涉及的 惠东协孚港口综合开发有限公司股东全部权益价值 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，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家的有关规定，并按规定完成了资产评估批准程序；
2. 本公司为本次评估目的所做出的决议、授权及有关法律文件均依照法律、行政法规和公司章程规定的程序做出；
3. 目前本公司不存在可能导致营业终止的情形；
4. 不干预评估工作。

承诺方：深圳协孚能源有限公司  
(印章)

承诺方负责人签字：



2024年7月26日

## 被评估企业承诺函

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司：

因转让股权事宜由深圳协孚能源有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的惠东协孚港口综合开发有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1.资产评估的经济行为符合国家的有关规定，并按规定完成了资产评估批准程序；

2.本公司为本次评估目的所做出的决议、授权及有关法律文件均依照法律、行政法规和公司章程规定的程序做出；

3.本公司已向贵公司提供或披露了出具资产评估报告书所需本单位提供的全部有关事实，所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项揭示充分；

4.本公司已向贵公司提供的有关书面原始资料及口头证言均为真实；

5.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，本公司向贵公司提供的所有复印件与原件相符、副本与正本相符，且内容一致，该等文件中的签字和印章均为真实；

6.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

7.目前本公司不存在可能导致营业终止的情形；

8.不干预评估工作。

承诺方负责人签字

承诺方印章

2024年6月18日



# 资产评估师承诺函

深圳协孚能源有限公司：

受贵公司委托，我们对深圳协孚能源有限公司拟转让股权涉及的惠东协孚港口综合开发有限公司股东全部权益在二〇二三年九月三十日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

吴菲  
余韩烁

正式执业会员  
资产评估师

吴菲  
44190079

正式执业会员  
资产评估师

余韩烁  
44210020

二〇二四年七月二十六日





# 广东省财政厅

---

粤财评备〔2017〕53号

## 关于广东惠正资产评估与房地产土地 估价有限公司的备案公告

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91441302761558463D。

二、广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司法定代表人为张建文。

三、广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44070002，序列号：00012034，原取得资产证书批准文号：粤财工〔2007〕36号）已按规定回收。

---

四、广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司的股东为：张建文（资产评估师职业资格证书登记编号：44000089），郑心苗（资产评估师职业资格证书登记编号：44000088），刘志远。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44190079

会员姓名：吴菲

证件号码：441624\*\*\*\*\*0

所在机构：广东惠正资产评估与房地产土地估  
价有限公司

年检情况：通过（2024-04-24）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

吴菲



(有效期至2025-04-30日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44210020

会员姓名：余韩烁

证件号码：440583\*\*\*\*\*4



所在机构：广东惠正资产评估与房地产土地估  
价有限公司

年检情况：通过（2024-04-24）

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

余韩烁



(有效期至2025-04-30日止)