

本报告依据中国资产评估准则编制

天津港股份有限公司拟通过发行股份的方式向天津港
（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛码头有限
公司100%股权所涉及的天津港汇盛码头有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中通评报字〔2026〕132086号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇二六年十月十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1211020057122101202600092		
合同编号：	中通合同字【2026】132082号		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	中通评报字（2026）132086号		
报告名称：	天津港股份有限公司拟通过发行股份的方式向天津港（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛码头有限公司100%股权所涉及的天津港汇盛码头有限公司 股东全部权益价值项目资产评估报告		
评估结论：	2,358,892,711.58元		
评估报告日：	2026年10月13日		
评估机构名称：	中通诚资产评估有限公司		
签名人员：	杨云华（资产评估师）	正式会员	编号：12170007
	吴冠华（资产评估师）	正式会员	编号：12210014
杨云华、吴冠华已实名认证			
 （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：2026年10月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文	
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型	28
五、 评估基准日	29
六、 评估依据	29
七、 评估方法	34
八、 评估程序实施过程 and 情况	45
九、 评估假设	46
十、 评估结论	48
十一、 特别事项说明	50
十二、 资产评估报告使用限制说明	54
十三、 资产评估报告日	55
附 件	56



声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

根据《天津港（集团）有限公司董事会 2026 年第六次会议决议》（2026 年 6 月 17 日）和《天津港股份有限公司十一届六次临时董事会决议》（2026 年 6 月 22 日），天津港股份有限公司拟通过发行股份方式向天津港（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛码头有限公司 100%股权。

二、评估目的

根据《天津港（集团）有限公司董事会 2026 年第六次会议决议》（2026 年 6 月 17 日）和《天津港股份有限公司十一届六次临时董事会决议》（2026 年 6 月 22 日），天津港股份有限公司拟通过发行股份方式向天津港（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛码头有限公司 100%股权，为此委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的天津港汇盛码头有限公司股东全部权益价值进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为天津港汇盛码头有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为天津港汇盛码头有限公司以 2026 年 6 月 30 日为评估基准日申报的全部资产及负债。总资产账面值 256,043.66 万元，总负债账面值为 73,309.14 万元，所有者权益账面值为 182,734.53 万元。具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2026 年 6 月 30 日

六、评估方法

资产基础法和收益法。选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

本项目根据资产基础法的评估结果确定评估结论，即在评估基准日 2026

年 6 月 30 日,天津港汇盛码头有限公司股东全部权益的评估价值为 235,889.27 万元。(大写金额为人民币贰拾叁亿伍仟捌佰捌拾玖万贰仟柒佰元整)

本评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2026 年 6 月 30 日起,至 2027 年 6 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作及相关报告情况

天津港汇盛码头有限公司评估基准日财务数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并于 2026 年 10 月 13 日出具了编号为 XYZH/2026TJAA1B0247 的无保留意见审计报告。本次评估是在信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上进行的。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位未申报评估基准日存在的法律、经济等未决事项,评估人员在评估过程中也未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(六)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

被评估单位未申报评估基准日存在的担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项,评估人员在评估过程中也未发现评估基准日存在的担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(七)重大期后事项

1.期后取得权属证书情况

天津港汇盛码头有限公司南侧集装箱堆场工程项目地块包括南货场 5 号土地和南货场 6 号土地。其中,南货场 5 号地块土地使用权及地上建筑物已于 2026 年 8 月 17 日取得两证合一证书,不动产权证编号为津(2026)滨海新区塘沽不动产权第 0390416 号;南货场 6 号地块土地使用权及地上建筑物

已于 2026 年 8 月 10 日取得两证合一证书，不动产权证编号为津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0382789 号。汇盛码头公司申报面积为证载建筑面积，本次以证载建筑面积评估。

2.期后签订《海域使用权转让协议》情况

截至评估基准日，天津港汇盛码头有限公司使用天津港集团持有的编号为“国海证 091200023 号”海域使用权证项下的海域，用于汇盛码头公司的码头经营和相关工程。汇盛码头公司使用上述海域的面积和方式，以“国海证 091200023 号”海域使用权证所载明的登记内容为准。使用期限自 2009 年 4 月 28 日起至 2059 年 04 月 27 日或汇盛码头公司取得上述海域的海域使用权证（以孰早发生为准）止。上述海域的海域使用金，由天津港集团依照法律法规的规定代为收取并转付至天津市规划和自然资源局。除上述代收代缴的海域使用金外，天津港集团不就上述海域的使用向汇盛码头公司收取其他任何费用。预测时已在营业成本考虑每年应支付的海域使用金。

2026 年 9 月 30 日，天津港（集团）有限公司与天津港汇盛码头有限公司签订《海域使用权转让协议》，汇盛码头公司受让上述海域使用权，转让价款以第三方评估报告为依据，价款、支付、税费等事宜由双方另行签署价款协议约定。截至评估报告日，涉及转让价款的协议尚未签订。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1.减载靠泊资质续期事项

天津港汇盛码头有限公司当前持有的码头减载靠泊核定资质，将于 2027 年 2 月正式到期。该资质是码头在原设计靠泊等级基础上，依规上浮接靠更大吨位船舶的法定许可，也是支撑码头核心作业能力的关键经营要件。若到期前未完成续期并取得新的核定批复，码头将失去超原设计等级船舶的合法接靠权限，原有适配大型船舶的作业流程将无法合规执行，直接导致部分长期合作的大客户转向周边具备对应资质的码头，预计码头年吞吐量将出现明显下滑，同时将对年度营收、客户稳定性、区域市场份额造成连锁负面影响。

天津港汇盛码头有限公司已依据《沿海码头靠泊能力管理规定》及天津属地港航管理部门的办理要求，遵循“先检测论证、后核定批复”的法定流

程，着手办理减载靠泊资质续期工作。核心环节依次为：码头结构专项检测、靠泊能力论证报告编制、专家评审、多部门联合复核、最终取得官方核定批复。

截至当前，已完成论证前必需的码头水工结构安全性检测、系泊设施性能核验、港池航道水深扫测等全部前置检测工作，检测结果显示码头各项指标均满足续期的法定安全要求，为后续论证报告编制打下了坚实基础。

基于已完成的检测数据，被评估单位预判后续论证报告编制、专家评审及部门复核环节均可顺利通过，因此未来年度的生产经营预测，统一按“续期论证通过、新资质顺利取得”的前提预测。该预测口径下，码头可继续保持现有合规的大型船舶接靠能力，稳定维系现有吞吐量规模与客户合作体系，保障码头经营业绩的连续性与稳定性。

2.超长期特别国债资金事项

长期应付款为天津东疆综合保税区经济改革和运行局、天津市交通运输委员会拨付的超长期特别国债资金，为设备更新改造项目的资金补贴和西南堆场建设项目国债资金，资金已专项用于项目建设，对应资产现已验收完成并投入使用。天津港（集团）有限公司已出具承诺书，若根据国家政策或地方政府机构要求等，汇盛码头公司需要偿还该等超长期国债本金及支付相应利息的，天津港集团将为汇盛码头公司承担该等超长期国债本金偿还及利息支付责任。本次评估考虑该事项对企业的纳税影响，按照应负担的企业所得税金额保留。

(九)其他需要说明的事项

1.天津港汇盛码头有限公司账面未记录的无形资产为其他无形资产商标权 1 项、专利权 31 项、软件著作权 9 项、域名 1 项。账面发生均已费用化，故无账面值。本次评估作为表外资产申报，已纳入评估范围。

2.天津港汇盛码头有限公司申报的实用新型专利-一种伸缩腿拼焊平台装置（专利号 ZL202222366363.X）、实用新型专利-一种伸缩臂履带码垛机（专利号 ZL202223039523.6）、发明专利-一种伸缩臂履带码垛机（专利号 ZL202211429122.3）存在共同享有情况，证载权利人为天津港汇盛码头有限公司、哈尔滨工程机械制造有限责任公司。考虑到汇盛码头公司作为专利共有人未实际投入研发支出，本次评估为零。

3.房屋建筑物明细 21-工具队侯工室建筑面积 92.32 m²，为彩钢板临建，不能办理证书，申报面积为企业自行测量面积。本次以申报面积评估。

4.无形资产-其他软件明细 2-费收信息管理系统软件、明细 6-对外服务系统软件、明细 7-营改增软件、明细 9-单船绩效统计分析系统，由于软件更新迭代等原因，已不再使用，本次评估为零。

5.截至评估基准日，在建工程-多用途泊位工程项目仅取得项目备案表、可行性研究报告、内部决策文件及政府同意建设函，岸线使用批复文件于期后 2026 年 7 月 23 日才正式取得。项目尚未进入实质性建设阶段，账面核算内容仅为项目前期发生的技术咨询费、全过程项目管理咨询服务费等前期费用。结合资产评估准则相关规定与项目实际开发状态，本次未将在建工程相关的未来新增产能、后续建设支出、远期运营收益等纳入未来收益预测，只在收益法中将在建工程作为非经营性资产加回。

6.本次评估中涉及资金成本的计算按 2026 年 6 月 22 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）计算，未考虑评估基准日全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）及评估报告日全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）变化对评估价值影响。

7.本评估报告中对于各类税费的计算仅服务于本次评估目的下的评估结论，并非对企业日后实际税负的测算，提请报告使用人注意。

8.机器设备中共有 59 项设备已达到经济寿命年限均已停用并列入 2026 年资产处置计划，截至报告出具日尚未完成处置。

9.采用资产基础法、收益法，未涉及流动性因素，故未考虑流动性折扣。

10.对被评估资产和被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在委托时或评估工作操作过程中未作特殊书面说明而评估人员根据专业经验一般不能获知及在本公司已实施的评估过程中不能获悉的情况下，对本次评估结果的影响，本公司及评估人员不承担相关责任。

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

天津港股份有限公司拟通过发行股份的方式向天津港（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛码头有限公司100%股权所涉及的天津港汇盛码头有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

中通评报字〔2026〕132086号

天津港（集团）有限公司和天津港股份有限公司：

中通诚资产评估有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津港股份有限公司拟通过发行股份的方式向天津港（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛码头有限公司100%股权所涉及的天津港汇盛码头有限公司股东全部权益在2026年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本项目委托人为天津港（集团）有限公司和天津港股份有限公司。

委托人一：天津港（集团）有限公司（以下简称天津港集团）

统一信用代码：9112011800012701XA

注册住所：天津市滨海新区塘沽津港路99号

法定代表人：褚斌

注册资本：69,7093.596659万人民币

企业性质：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1996-07-26

经营业务范围：以自有资金对港口业投资；港区土地开发；装卸搬运；仓储（危险品除外）；货物中转联运、分拨；港口理货；客货运输服务；驳运；船舶引领及相关服务；港口设施、设备及港口机械的租赁、维修；商品包装加工；工属具制造；物资供销；以下限分支机构经营：船、货代理及船舶供油、供水；房屋租赁；航道和港池疏浚。（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)

委托人二：天津港股份有限公司（以下简称天津港股份）

英文名称：Tianjin Port Holdings Co., Ltd.

A股代码：600717

A股简称：天津港

统一信用代码：911200001030643818

注册地址：天津自贸试验区（天津港保税区）通达广场1号A区

法定代表人：刘庆顺

注册资本：289,400.1038万人民币

企业性质：股份有限公司（外商投资、上市）

成立日期：1982-09-29

经营业务范围：许可项目：港口经营；道路货物运输（不含危险货物）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；港口货物装卸搬运活动；装卸搬运；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；国际货物运输代理；劳务服务（不含劳务派遣）；船舶港口服务一般事项；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；软件开发；软件销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）

(二)被评估单位概况

1.基本情况

名称：天津港汇盛码头有限公司（以下简称汇盛码头公司）

统一信用代码：91120116697424881F

注册地址：天津自贸试验区（东疆保税港区）海铁大道 1888 号

法定代表人：霍胜春

注册资本：20,6225 万人民币

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营业务范围：许可项目：港口经营；建设工程施工；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；园区管理服务；运输货物打包服务；非居住房地产租赁；劳务服务（不含劳务派遣）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；港口设施设备和机械租赁维修业务；船舶港口服务；港口货物装卸搬运活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.企业历史沿革

天津港汇盛码头有限公司成立于2009年12月7日，成立时注册资本为人民币71,400万元，由天津港（集团）有限公司和康因投资控股有限公司共同出资组建。根据协议、章程的规定，注册资本由全体股东分期于子公司成立之日起两年内缴足。

首次出资额为人民币21,420万元，由天津港（集团）有限公司和康因投资控股有限公司缴纳，均为货币出资。首次出资额已经天津中联有限责任会计师事务所审验，并于2009年12月4日出具了中联验字（2009）第072号验资报告。首次出资后公司股权结构如下：

股东	认缴注册资本（人民币万元）		实缴注册资本（人民币万元）	
	金额	比例	金额	占注册资本总额比例
天津港（集团）有限公司	36,414.00	51.00%	10,924.20	15.30%
康因投资控股有限公司	34,986.00	49.00%	10,495.80	14.70%
合计	71,400.00	100.00%	21,420.00	30.00%

2011年12月，股东康因投资控股有限公司将其持有的汇盛码头公司49%股权转让给天津港（集团）有限公司，股权转让价格为10,547.51万元。转股后公司股权结构如下：

股东	认缴注册资本（人民币万元）		实缴注册资本（人民币万元）	
	金额	比例	金额	占注册资本总额比例
天津港（集团）有限公司	71,400.00	100.00%	21,420.00	30.00%
合计	71,400.00	100.00%	21,420.00	30.00%

2011年12月，股东天津港（集团）有限公司对汇盛码头公司二次出资，出资额为人民币49,980万元，为货币出资。二次出资额已经立信中联闽都会计

师事务所有限公司审验，并于2012年1月4日出具了中联闽都验字（2012）

C-0002号验资报告。二次出资后公司股权结构如下：

股东	认缴注册资本（人民币万元）		实缴注册资本（人民币万元）	
	金额	比例	金额	占注册资本总额比例
天津港（集团）有限公司	71,400.00	100.00%	71,400.00	100.00%
合计	71,400.00	100.00%	71,400.00	100.00%

2013年8月，股东天津港（集团）有限公司将其持有的汇盛码头公司40%转让给MEGCIF Asset Holdings II Limited，交易额为人民币275,421,710.16元。

转股后公司股权结构如下：

股东	认缴注册资本（人民币万元）		实缴注册资本（人民币万元）	
	金额	比例	金额	占注册资本总额比例
天津港（集团）有限公司	42,840.00	60.00%	42,840.00	60.00%
MEGCIF Asset Holdings II Limited	28,560.00	40.00%	28,560.00	40.00%
合计	71,400.00	100.00%	71,400.00	100.00%

2014年8月，汇盛码头公司申请新增注册资本至人民币95,500万元，新增注册资本人民币24,100万元，由股东双方按照各自持股比例以现金方式出资。本次增资额已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2014年8月26日出具了立信中联验字（2014）C-0016号验资报告。增资后公司股权结构如下：

股东	认缴注册资本（人民币万元）		实缴注册资本（人民币万元）	
	金额	比例	金额	占注册资本总额比例
天津港（集团）有限公司	57,300.00	60.00%	57,300.00	60.00%
MEGCIF Asset Holdings II Limited	38,200.00	40.00%	38,200.00	40.00%
合计	95,500.00	100.00%	95,500.00	100.00%

2020年5月，MEGCIF Asset Holdings II Limited将其持有的汇盛码头公司40%转让给天津港（集团）有限公司。转股后公司股权结构如下：

股东	认缴注册资本（人民币万元）		实缴注册资本（人民币万元）	
	金额	比例	金额	占注册资本总额比例
天津港（集团）有限公司	95,500.00	100.00%	95,500.00	100.00%
合计	95,500.00	100.00%	95,500.00	100.00%

2022年7月，汇盛码头公司申请新增注册资本至人民币154,700万元，新增注册资本人民币59,200万元，由股东天津港集团以债转股方式出资。增资后公司股权结构如下：

股东	认缴注册资本（人民币万元）		实缴注册资本（人民币万元）	
	金额	比例	金额	占注册资本总额比例
天津港（集团）有限公司	154,700.00	100.00%	154,700.00	100.00%
合计	154,700.00	100.00%	154,700.00	100.00%

2023年5月，汇盛码头公司申请新增注册资本至人民币206,225万元，新增注册资本人民币51,525万元，由股东天津港集团以货币方式出资。增资后公司股权结构如下：

股东	认缴注册资本（人民币万元）		实缴注册资本（人民币万元）	
	金额	比例	金额	占注册资本总额比例
天津港（集团）有限公司	206,225.00	100.00%	206,225.00	100.00%
合计	206,225.00	100.00%	206,225.00	100.00%

截至评估基准日，汇盛码头公司股权结构无变化。

3.企业简介

天津港汇盛码头有限公司成立于2009年12月7日，是一家有限责任公司，注册资本206,225万人民币，位于天津自贸试验区（东疆保税港区）。公司由天津港（集团）有限公司全资持股，主要从事港口经营、货物装卸、堆存、仓储及物流管理等业务。

公司经营码头为天津港北港池杂货码头，码头位于天津港北港池第二分支港池北岸线东部，共建设4个专业化通用泊位，其中2个泊位竣工验收确定的设计靠泊等级为4万吨级，剩余2个泊位竣工验收确定的设计靠泊等级为10万吨级，码头总岸线长度1075米，设计年通过能力1100万吨。

所有泊位已完成结构检测与能力论证，经省级港口管理部门联合多单位及专家复核：原2个4万吨级泊位满足上浮1个等级要求，可减载靠泊10万吨级船舶；原2个10万吨级泊位满足上浮1个等级全部条件，可减载靠泊15万吨级船舶。最终码头形成2个10万吨级、2个15万吨级泊位的靠泊配置。

公司陆域面积80万平方米（含西、南堆场），外围有大量货场可以作为生产配套，杂、散货一次性堆存能力不低于200万吨。共拥有四座仓库，其中，规格为1.2万平方米的两座，规格为2.1万平方米的两座，可满足特殊贵重货物的堆存。

公司依托天津港核心战略资源及东疆产业聚集优势，形成了以钢材、设备、有色矿等为主体的货类结构，是“三北”地区有色矿石海铁联运的重要

节点，是“一带一路”重点设备、精品钢材的海陆交汇点，是天津港加快“公转铁”“散改集”及海铁联运发展的重点企业。

4.公司经营许可

公司于2024年6月27日取得天津市港航管理局发放的《中华人民共和国港口经营许可证》，证书编号：（津）港经证（MZC-408-01）号，有效期至2027年6月26日。经营地域：天津港东疆港区天津港汇盛码头有限公司码头N33、N34、N35、N36泊位及后方堆场、仓库、西货场。

公司于2025年1月16日取得天津市港航管理局发放的《中华人民共和国港口经营许可证》，证书编号：（津）港经证（C-408-01）号，有效期至2027年6月26日。经营地域：天津港北疆港区天津港汇盛码头有限公司南货场。

公司于2023年6月9日取得天津东疆综合保税区生态环境和城市管理局发放的《排污许可证》，证书编号：91120116697424881F001U，有效期限：2023年6月18日至2028年6月17日。行业类别：货运港口。

5.公司管理体系认证

序号	名称	证书编号	证书有效期至	有效范围	签发单位
1	质量管理体系认证证书	00525Q3878 R1L	2028 年 8 月 22 日	进出口普通货物的装卸、搬运、储存及防护*	中国船级社质量认证有限公司
2	职业健康安全管理体系认证证书	00525S3880R 1L	2028 年 8 月 22 日	进出口普通货物的装卸、搬运、储存及防护*	中国船级社质量认证有限公司
3	碳管理体系认证证书	CCSC24CM MS6396R0M	2027 年 12 月 16 日	散杂货港口装卸过程所涉及的碳管理活动*	中国船级社质量认证有限公司
4	环境管理体系认证证书	00525E3879 R1L	2028 年 8 月 22 日	进出口普通货物的装卸、搬运、储存及防护*	中国船级社质量认证有限公司
5	能源管理体系认证证书	00525En3881 R1L	2028 年 11 月 21 日	散杂货港口装卸过程所涉及的能源管理活动*	中国船级社质量认证有限公司

6.公司组织架构

公司采用职能型架构，由22个部室和5个基层单位组成，分别为党委办公室（组织部）、党委宣传部、纪检监察室、工会办公室（团委）、技术部、研发部、工程信息部、工艺部（环保管理部）、调度室、货运市场部、安全监察部（武装部）、功能拓展部、渔港管理部、计划财务部、招采管理部、行政办公室、合规审计部、人力资源部；流机队、固机队、应急巡控中心、工具队、仓库。

7.人员情况

截至2026年6月30日，企业共有正式员工241人。其中，硕士研究生36人，

大学本科生102人，大专及以下学历103人；年龄在50岁以上的106人，年龄在40-50岁之间的71人，年龄在30-40岁之间的30人，年龄在20-30岁之间的34人。

8.主要税种及税率

汇盛码头公司为增值税一般纳税人，主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的应税收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

根据《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（2023年第5号），自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。汇盛码头公司适用该税收优惠。

9.主要经营业绩

天津港汇盛码头有限公司2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日和评估基准日2026年6月30日资产、负债状况：

金额单位：人民币元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
流动资产：				
货币资金	165,049,617.52	345,235,353.53	363,046,465.40	421,918,500.07
应收账款	75,442,916.72	95,979,240.36	136,301,286.33	120,076,344.80
应收款项融资		7,302,013.00		700,000.00
预付款项	520,075.22	868.24	675,733.50	18,742.70
其他应收款			4,854.44	12,850.00
存货		607,494.21	493,556.65	507,521.25
其他流动资产	1,811,179.12	7,488,754.76		
流动资产合计	242,823,788.58	456,613,724.10	500,521,896.32	543,233,958.82
非流动资产：				
固定资产	1,011,644,454.21	1,185,058,053.19	1,526,621,474.75	1,528,050,544.79
在建工程	73,744,243.57	252,602,953.08	9,573,679.25	9,573,679.25
无形资产	305,671,911.40	493,250,311.96	482,884,920.44	477,124,079.28
长期待摊费用	23,202,429.21			
递延所得税资产	56,379,495.68	25,880,400.13	2,950,587.99	2,454,351.24
其他非流动资产	198,481,000.00			

天津港股份有限公司拟通过发行股份的方式向天津港（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛
码头有限公司 100%股权所涉及的天津港汇盛码头有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告 正文

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
非流动资产合计	1,669,123,534.07	1,956,791,718.36	2,022,030,662.43	2,017,202,654.56
资产总计	1,911,947,322.65	2,413,405,442.46	2,522,552,558.75	2,560,436,613.38
流动负债：				
短期借款	249,198,675.00	100,079,125.00	104,058,960.00	146,081,516.67
应付账款	62,722,674.80	143,914,016.36	128,510,523.34	111,114,043.77
合同负债	2,212,534.79	3,829,362.70	4,260,746.25	4,853,969.45
应付职工薪酬	3,907,371.79	3,652,648.96	3,597,440.13	5,433,919.91
应交税费	345,000.54	265,000.08	12,201,073.21	19,288,067.79
其他应付款	2,752,994.56	2,455,077.27	1,127,881.78	5,568,719.06
一年内到期的非流动负债	41,160,869.47	74,255,245.78	66,134,769.07	67,808,339.66
其他流动负债	132,752.09	229,761.76	255,644.77	291,238.17
流动负债合计	362,432,873.04	328,680,237.91	320,147,038.55	360,439,814.48
非流动负债：				
长期借款	123,314,307.27	182,813,644.37	116,813,644.37	61,093,344.27
长期应付款		102,572,668.25	193,012,332.71	197,512,332.71
长期应付职工薪酬	6,869,475.78	7,209,127.48	5,626,832.27	4,244,744.05
递延收益	29,409,999.93	114,321,937.43	111,353,758.34	109,801,120.88
非流动负债合计	159,593,782.98	406,917,377.53	426,806,567.69	372,651,541.91
负债合计	522,026,656.02	735,597,615.44	746,953,606.24	733,091,356.39
所有者权益合计	1,389,920,666.63	1,677,807,827.02	1,775,598,952.51	1,827,345,256.99

天津港汇盛码头有限公司2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-6月
经营情况：

金额单位：人民币元

项目/年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-6 月
一、营业总收入	510,081,259.33	582,037,390.54	621,530,104.90	323,271,734.85
其中：营业收入	510,081,259.33	582,037,390.54	621,530,104.90	323,271,734.85
二、营业总成本	428,327,062.74	461,119,003.19	491,622,611.90	254,106,707.89
其中：营业成本	328,875,743.63	355,331,493.73	381,003,219.39	198,168,688.18
税金及附加	3,044,981.35	3,617,595.34	4,071,148.70	2,226,663.63
管理费用	80,901,896.01	87,259,953.29	94,511,302.85	49,316,128.55
研发费用	4,443,649.32	4,201,001.80	4,604,695.06	2,153,322.24
财务费用	11,060,792.43	10,708,959.03	7,432,245.90	2,241,905.29
加：其他收益	1,145,080.04	904,207.69	3,007,908.95	1,593,603.63
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	-201,619.07	-316,369.82	-670,670.63	91,232.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	82,697,657.56	121,506,225.22	132,244,731.32	70,849,862.59
加：营业外收入	48,900.00	108,803.53	115,123.89	27,116.00
减：营业外支出	2,724,031.99	4,648,772.81	464,685.51	2,860,126.96
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	80,022,525.57	116,966,255.94	131,895,169.70	68,016,851.63
减：所得税费用	19,992,902.75	30,499,095.55	34,104,044.21	18,382,935.13
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	60,029,622.82	86,467,160.39	97,791,125.49	49,633,916.50

上述2023年度、2024年度、2025年度及评估基准日财务数据已经信永中

和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2026年10月13日出具了编号为XYZH/2026TJAA1B0247的无保留意见审计报告。

10.委托人和被评估单位之间的关系

委托人一天津港（集团）有限公司持有委托人二天津港股份有限公司流通A股11,759,900股，持股比例0.41%；委托人二拟通过发行股份方式收购被评估单位天津港汇盛码头有限公司100%股权；委托人一天津港（集团）有限公司持有被评估单位天津港汇盛码头有限公司100%股权，为其控股股东。

(三)其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：无。

本报告仅供资产评估委托合同约定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《天津港（集团）有限公司董事会2026年第六次会议决议》（2026年6月17日）和《天津港股份有限公司十一届六次临时董事会决议》（2026年6月22日），委托人二天津港股份有限公司拟通过发行股份方式向委托人一天津港（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛码头有限公司100%股权，为此委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的天津港汇盛码头有限公司股东全部权益价值进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为天津港汇盛码头有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为天津港汇盛码头有限公司以2026年6月30日为评估基准日申报的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。总资产账面值256,043.66万元，总负债账面值为73,309.14万元，所有者权益账面值为182,734.53万元。

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2026年10月13日出具了编号为

XYZH/2026TJAA1B0247 的无保留意见审计报告。具体情况见下表。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	543,233,958.82
2	货币资金	421,918,500.07
3	应收账款	120,076,344.80
4	应收款项融资	700,000.00
5	预付款项	18,742.70
6	其他应收款	12,850.00
7	存货	507,521.25
8	二、非流动资产合计	2,017,202,654.56
9	固定资产	1,528,050,544.79
10	在建工程	9,573,679.25
11	无形资产	477,124,079.28
12	递延所得税资产	2,454,351.24
13	三、资产总计	2,560,436,613.38
14	四、流动负债合计	360,439,814.48
15	短期借款	146,081,516.67
16	合同负债	4,853,969.45
17	应付账款	111,114,043.77
18	应付职工薪酬	5,433,919.91
19	应交税费	19,288,067.79
20	其他应付款	5,568,719.06
21	一年内到期的非流动负债	67,808,339.66
22	其他流动负债	291,238.17
23	五、非流动负债合计	372,651,541.91
24	长期借款	61,093,344.27
25	长期应付款	197,512,332.71
26	长期应付职工薪酬	4,244,744.05
27	递延收益-非流动负债	109,801,120.88
28	六、负债总计	733,091,356.39
29	七、净资产（所有者权益）	1,827,345,256.99

(一)企业申报的实物资产分布情况

企业申报的实物资产为存货-原材料、房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产和在建工程-土建工程。实物资产情况如下：

1.存货-原材料

原材料账面值507,521.25元，共28项，259个/台/套/件，为变幅马达、PPR双活接铜球阀、滑轮等修理设备等资产使用的配件，存放在公司仓库，状态正常。

2.房屋建筑物类固定资产



纳入本次评估范围内房屋建筑类固定资产包括房屋建筑物及构筑物，共计56项，截至评估基准日，委估资产账面原值1,739,362,491.80元，账面净值为1,310,133,001.81元，减值准备为0.00元。资产账面组成如下表：

序号	资产名称	项数	账面原值(元)	账面净值(元)
	房屋建筑物类合计	56	1,739,362,491.80	1,310,133,001.81
1	固定资产-房屋建筑物	21	217,377,939.09	170,974,242.93
2	固定资产-构筑物及其它辅助设施	35	1,521,984,552.71	1,139,158,758.88

(1)资产概况

委估资产位于天津滨海新区东疆保税港区，为港口码头仓储设施。资产建于2011年~2025年间，取得方式为自建，主要由天津港北港池杂货码头工程、天津港汇盛码头南侧集装箱堆场工程和天津港汇盛码头有限公司西侧集装箱堆场工程形成的资产组成。

①天津港北港池杂货码头工程

天津港北港池杂货码头工程位于天津港北港池第二分支港池北岸线东部，天津港东疆港区西侧北端，海铁换装中心以南，对岸是北疆港区。

该工程占地总面积351,548.50平方米，该工程建设2个10万吨级杂货泊位和2个4万吨级杂货泊位，泊位岸线1075米，采用高桩梁板结构型式。西侧布置2个4万吨级泊位，码头前沿设计底标高为-14.0米，东侧布置2个10万吨级泊位，码头前沿设计底标高为-15.7米，港池设计底标高为-14.0米，码头前沿停泊水域宽度为150米，船舶回旋直径为500米。

该工程主要建设内容包括码头、疏浚工程、陆域吹填、基础处理、道路堆场及绿化工程、房屋建筑、装卸工艺系统的制造和安装，以及给排水、供电、照明、采暖、通风、消防、通信、控制、环保等配套设施。

该工程中的陆域、水工等主体工程于2008年9月30日开工，于2010年7月15日完工。该工程于2011年7月1日投入使用。

②天津港汇盛码头南侧集装箱堆场工程

该工程主要建设内容包括设备用房、候工楼、道路堆场、防风网、门区及围墙、供电通信、给排水消防系统、绿化等内容。项目总占地面积275,355.20平方米。

该工程2023年10月27日开工，于2024年12月3日竣工投入使用。

③天津港汇盛码头有限公司西侧集装箱堆场工程

该工程主要建设内容包括换装库、设备用房、候工楼、道路堆场、门区及围墙、供电通信、给排水消防系统、绿化等内容。项目总占地面积170,761.9平方米。

该工程2023年8月10日开工，于2024年6月19日竣工投入使用。

(2)房屋建筑物概况

委估房屋建筑物共计21项，总建筑面积为97,655.12平方米，主要由换装库、仓库、办公用房、综合用房等组成，结构形式主要为钢结构、钢混等。

主要房屋建筑物概况如下：

钢结构（仓库、机修中心）：基础为桩基，钢柱、钢梁，外墙体为彩钢板+加气砼围护墙，彩钢板屋面；装修标准：砖外墙为面砖，砖内墙涂料，耐磨地坪，卷帘门，塑钢窗。配套设施：给排水、动力照明、消防、通讯等配套齐全。

钢混结构（综合用房、办公用房）：基础为桩基，现浇钢筋砼梁板柱，加气砼围护墙，卷材防水保温隔热屋面。装修标准：外墙玻璃幕墙、涂料、铝板幕墙体系，内墙乳胶漆，抛光地砖、防静电地板，吊顶等，全玻门、防火门，塑钢窗。设施配套：给排水、动力照明、消防、电梯、智能化等。

(3)构筑物概况

委估构筑物共计35项，主要由码头、堆场、道路及公共设施围墙、围栏、管道沟槽等组成。

①码头

由2个10万吨级杂货泊位和2个4万吨级杂货泊位组成，泊位岸线1075米，采用高桩梁板结构型式。西侧布置2个4万吨级泊位，码头前沿设计底标高为-14.0米，东侧布置2个10万吨级泊位，码头前沿设计底标高为-15.7米。

a.10万吨级泊位：码头桩台总宽73m，其中前桩台宽17.0m，后桩台宽56.0m。

码头桩台结构：前方桩台桩基形式为钢管桩，桩台排架间距为8.0m，每个排架共设有2根1000mm的钢管直桩，4根4:1的1000mm钢管斜；上部结构为预制预应力横梁、轨道梁、连系梁、面板和钢筋混凝土靠船构件，均采用现浇钢筋混凝土接头将其连接成整体。

后方桩台基桩排架间距为4.0m，每个排架由11根650X650mm预应力混凝土空心方桩组成；上部结构为预制预应力混凝土简支梁、空心板结构，码头后方桩台与接岸结构之间通过预应力混凝土渡板相连。

接岸结构：本方案的接岸结构是在处理好的地基上开挖岸坡，施工抛石棱体和抛石基床，现浇混凝土挡土墙。

b.4 万吨级泊位：码头桩台总宽 73m，其中前桩台宽 17.0m，后桩台宽 56.00m。

码头桩台结构：前方桩台桩基形式为650 x 650mm预应力混凝土空心方桩，桩台排架间距为7.0m，每个排架共设有2根650 x 650mm预应力混凝土空心方桩，4根3:1的650 x 650mm预应力混凝土空心方桩；上部结构为预制预应力横梁、轨道梁、连系梁、面板和钢筋混凝土靠船构件，各构件安装好后均采用现浇钢筋混凝土接头将其连接成整体。

后方桩台基桩排架间距为3.5m，每个排架由4根650 x 650mm预应力混凝土空心方桩及6根直径900的灌注桩组成；上部结构为预制预应力混凝土简支梁、空心板结构，码头后方桩台与接岸结构之间通过预应力混凝土渡板相连。

接岸结构：本方案的接岸结构是在处理好的地基上开挖岸坡，施工抛石棱体和抛石基床，现浇混凝土挡土墙。

②地基处理

分成四个区域，分别采用“真空预压”及“真空联合堆载预压”的方式进行处理。

做法：原地面铺设两层荆芭十一层土工布，加固区周边填筑充砂袋挡捻；吹填1m厚粉砂工作垫层至6.6m，人工铺筑0.4m中粗砂垫层；打设塑料排水板至标高-14.5m，塑料排水板间距划定为08m.控压膜沟，铺设密封膜，进行真空预压处理。

在本区域南边界打设粘土帷幕墙，粘土帷幕墙长1125m，宽1.2m，底标高-3.0m。

预计抽真空计时分区域时常达90-150天。

③道路堆场

一二标段道路堆场采用高强混凝土联锁块，具体结构形式自上而下为：联锁块厚8cm+5cm厚砂垫层+36cm厚水泥稳定碎石+18cm厚石灰粉煤灰碎石。

南侧道路堆场采用联锁块铺面结构，具体结构形式自上而下为：10cm厚C60高强混凝土联锁块+5cm厚中粗砂垫层+20cm厚水泥稳定碎石+20cm厚水泥稳定碎石+20cm石灰粉煤灰碎石，总厚度为75cm。场区出入口处：采用现浇砼大板结构具体铺面结构层由上至下为：32cm厚C30水泥混凝土大板(双层钢筋网片p10@200)+1cm单层沥青表面处治封层+20cm厚水泥稳定碎石+20cm厚水泥稳定碎石+15cm石灰粉煤灰碎石，总厚度为88cm。

北侧道路堆场道采用联锁块铺面结构，具体结构形式自上而下为：10cm厚C60高强混凝土联锁块+5cm厚中粗砂垫层+20cm厚水泥稳定碎石+20cm厚水泥稳定碎石+20cm石灰粉煤灰碎石+下部采用建筑碎料厚度95cm。场区出入口处：采用现浇砼大板结构具体铺面结构层由上至下为：32cm厚C35水泥混凝土大板(双层钢筋网片 10@200)+1cm单层沥青表面处治封层+20cm厚水泥稳定碎石+20cm厚水泥稳定碎石+20cm石灰粉煤灰碎石，下部采用建筑碎料找平碾压至设计标高。

(4)使用状况

经现场勘察，委估资产维修使用正常，资产使用状况较好。

(5)权属状况

截至评估报告日，已办理房地产不动产权证的建筑面积为97,562.80m²，相关资产情况如下表：

序号	房屋证书	土地证书	资产名称	建筑面积m ²	备注
1	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	1 号变电所	1,949.67	
2	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	工具库	1,632.82	
3	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	2 号变电所	1,949.67	
4	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	1 号仓库	11,842.88	
5	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	2 号仓库	11,954.83	
6	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	门卫	13.86	
7	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	35KV 变电站	2,577.92	
8	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	机修中心	3,946.86	
9	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	设备用房	728.16	
10	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	综合用房	5,036.87	
11	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	办公用房	6,140.08	
12	房地证津字第 107011500367 号	房地证津字第 107011500367 号	进出港大门	297.84	
13	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号	1 号换装库	21,840.00	
14	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号	2 号换装库	21,840.00	

序号	房屋证书	土地证书	资产名称	建筑面积m ²	备注
15	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号	候工楼	1,965.76	
16	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号	设备用房	555.03	
17	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0390416 号	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0390416 号	南堆场候工楼（北）	679.52	
18	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0390416 号	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0390416 号	南堆场设备用房（北）	555.03	
19	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0382789 号	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0382789 号	南堆场候工楼（南）	1,500.97	
20	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0382789 号	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0382789 号	南堆场设备用房（南）	555.03	
21	无证	房地证津字第 107011500367 号	工具队候工室	92.32	彩钢板临建不能办理
	合 计			97,655.12	

其中：序号17-20：土地及地上建筑物不动产证已于期后取得；序号21：土地使用权不动产证已取得，地上1项房产为自行搭建的彩钢板房不能办理房屋不动产权证。

委估资产所占的土地使用权信息详见下述“企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况”。

被评估单位承诺，委估房地产不存在抵押、担保、诉讼等其他事项。

3.设备类固定资产

纳入评估范围的设备类固定资产是汇盛码头公司申报的机器设备、车辆和电子设备，委估设备的数量和账面价值如下：机器设备435项；车辆20项，共20辆；电子设备280项，共591台/套。

科目名称	申报数量	账面价值（人民币元）	
	(项数)	原值	净值
合计	735	553,859,553.52	217,917,542.98
机器设备	435	490,576,107.89	183,425,460.80
运输设备	20	7,657,990.84	5,334,229.65
电子设备	280	55,625,454.79	29,157,852.53

(1)设备概况

机器设备包括各种起重机、叉车、挖掘机、场地拖板车、装载机、纯电叉车16t、纯电牵引车、35KV变电站设备、供水系统设备、高杆灯等，现场勘察时，少部分设备处于停用待处置状态，其他设备基本正常使用中，维修保养正常。

车辆包括轻型封闭货车江铃牌JX5032XXY2SA5、小型普通客车比亚迪牌

BYD6470SBEV、小型普通客车别克牌SGH6521UBA6、重型载货专项作业车（电动洗扫车）徐工牌XGH5181TXSXBV、重型载货专项作业车（洒水车）徐工牌XZJ5180GPSD6等。现场勘察时，车辆基本正常使用。

电子设备包括台式电脑、笔记本电脑、打印机、复印机、传真机、35KV变电站三遥系统等。该类设备主要是2010年以后逐年购进，现场勘察时，设备基本正常使用中。

(2)设备折旧和计提减值政策

汇盛码头公司固定资产采用年限法计提折旧。

类别	使用年限（年）	残值率%
机器设备	8-50	5
车辆	10	5
电子设备	8-20	5

4.在建工程-土建工程

纳入评估范围的在建工程为土建工程-多用途泊位工程，账面价值9,573,679.25元，截至评估基准日，工程尚未开工，账面仅为前期费用。

工程建设地址位于天津港北疆港区北港池根部，拟新建1个10万吨级和1个3万吨级多用途泊位（水工结构均按靠泊15万吨级集装箱船舶设计），码头岸线长度为650米，泊位长度兼顾2艘7万吨级船舶同时停靠，设计年通过能力655万吨。码头拟接卸的货类包括集装箱（包含第8类、第9类危险货物集装箱，只装卸不存储）、钢材、机械设备、工程车以及其他杂货（包含部分第5类、第8类、第9类危险货物件杂货，只装卸不存储）。主要建设内容：码头结构及相关水域，同步进行门机采购、疏浚、供电、给排水、消防以及应急处理场地等相关配套设施的建设。项目总投资148,388.86万元，拟开工时间2026年9月，拟竣工时间2028年1月。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1.账面记录的无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共4项，为4宗土地使用权，均已取得产权证书，证载土地使用权面积共计797,665.66平方米，土地使用权人均为天津港汇盛码头有限公司。4宗地均位于天津东疆综合保税区（东疆港区），分别为主货场、西货场和南货场所在地，主货场和西货场相邻，南货场被东排明

渠分隔为南北两块场地。截至评估基准日，委估资产原始入账价值 562,685,567.03 元，账面价值为 474,821,673.72 元，减值准备为 0.00 元。

(1) 土地登记状况

① 天津东疆保税港区海铁大道 1888 号（主货场）

待估宗地的权利人为天津港汇盛码头有限公司，已取得编号为房地证津字第 107011500367 号的《天津市房地产权证》，待估宗地位于天津市天津东疆保税港区海铁大道 1888 号，其四至为：东至港口用地，南至北港池，西至汇盛西侧堆场，北至海铁大道。土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

权属证书编号	房地证津字第 107011500367 号		
权利人	天津港汇盛码头有限公司		
坐落	天津东疆保税港区海铁大道 1888 号		
地号	1201164030010050000		
图号	4323-566,4324-565,566,567		
权属性质	国有	用途	港口码头用地
使用权类型	出让		
终止日期	2062-03-26		
使用权面积	351,548.5 平方米	其中	独用面积 351,548.5 平方米 分摊面积

② 天津市滨海新区东疆综合保税区北港路 3998 号（西货场）

待估宗地的权利人为天津港汇盛码头有限公司，已取得编号为津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号的《中华人民共和国不动产权证书》，待估宗地位于天津市滨海新区东疆综合保税区北港路 3998 号，其四至为：东至汇盛码头主货场，南至吉运八道，西至北港路，北至海铁大道。土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

权属证书编号	津（2026）天津东疆保税港区不动产权第 0091650 号
权利人	天津港汇盛码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天津市滨海新区东疆综合保税区北港路 3998 号
不动产单元号	120116110001GB00159F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	港口码头用地/非居住
面积	宗地面积：170,761.90 平方米/建筑面积：46,200.79 平方米
使用期限	2023 年 08 月 04 日起 2073 年 08 月 03 日止

权利其他状况	建筑结构：钢和钢筋混凝土结构 建筑面积：43,680.00 平方米 建筑结构：钢筋混凝土结构 建筑面积：2,520.79 平方米
--------	---

③天津市滨海新区新港街北港西路712号（南货场北侧）

待估宗地的权利人为天津港汇盛码头有限公司，已取得编号为津（2026）滨海新区塘沽不动产权第0390416号的《中华人民共和国不动产权证书》，待估宗地位于天津市滨海新区新港街北港西路712号，其四至为：东至海堤，南至东排明渠，西至北港西路，北至吉运八道。土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

权属证书编号	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0390416 号
权利人	天津港汇盛码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天津市滨海新区新港街北港西路 712 号
不动产单元号	120116190001GB00383F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/候工楼、设备用房
面积	87,994.03 平方米
使用期限	2024 年 01 月 04 日起至 2074 年 01 月 03 日止
附记	

④天津市滨海新区新港街北港西路162号（南货场南侧）

待估宗地的权利人为天津港汇盛码头有限公司，已取得编号为津（2026）滨海新区塘沽不动产权第0382789号的《中华人民共和国不动产权证书》，待估宗地位于天津市滨海新区新港街北港西路162号，其四至为：东至海堤，南至吉运四道，西至北港西路，北至东排明渠。土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

权属证书编号	津（2026）滨海新区塘沽不动产权第 0382789 号
权利人	天津港汇盛码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天津市滨海新区新港街北港西路 162 号
不动产单元号	120116190001GB00398F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/设备用房，候工楼
面积	187,361.23 平方米
使用期限	2024 年 01 月 04 日起至 2074 年 01 月 03 日止
附记	

(2)土地权利状况

待估宗地的土地所有权归国家所有，权利人为天津港汇盛码头有限公司，为国有出让土地，截至评估基准日，未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利，其权属状况清楚，无纠纷。对于本次经济行为没有权利限制。

(3)土地利用状况

待估宗地现由天津港汇盛码头有限公司使用，实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯）和红线内“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、场地平整）。

①天津东疆保税港区海铁大道1888号地上现有的主要建构筑物为办公用房、综合用房、材料库、2个仓库、变电站、码头、堆场等，证载建筑面积合计48,071.46平方米；

②天津市滨海新区东疆综合保税区北港路3998号地上现有的主要建构筑物为候工楼、设备用房、换装库、堆场等，证载建筑面积合计46,200.79平方米；

③天津市滨海新区新港街北港西路712号地上现有的主要建构筑物为候工楼、设备用房、堆场，证载建筑面积合计1,234.55平方米；

④天津市滨海新区新港街北港西路162号地上现有的主要建构筑物为候工楼、设备用房、堆场，证载建筑面积合计2,056.00平方米。

2.账面记录的无形资产-其他

账面记录的其他无形资产为办公软件26项，包括外购软件和委外开发定制软件。原始入账价值4,801,489.06元，账面价值2,302,405.56元，减值准备为0.00元。截至评估基准日，部分软件由于更新替代已不再使用，其他软件均正常使用中。明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	备注
1	亿海蓝船讯网信息服务系统	2010-5-25	正常使用
2	费收信息管理系统软件开发费	2010-9-2	不再使用
3	生产调度等系统软件开发费	2010-9-2	正常使用
4	cad 制图软件	2011-11-2	正常使用
5	生产综合管理信息应用系统开发费	2011-12-23	正常使用
6	对外服务系统软件开发费	2012-5-3	不再使用
7	营改增软件	2012-12-21	不再使用
8	生产管理系统计费接口软件	2013-12-16	正常使用
9	单船绩效统计分析系统	2014-12-5	不再使用

序号	无形资产名称和内容	取得日期	备注
10	安全综合治理数字平台系统	2017-1-17	正常使用
11	IC 卡管理系统	2017-4-11	正常使用
12	生产管理系统与集团智能调度指挥系统接口	2019-8-21	正常使用
13	终端检测与响应系统	2021-4-6	正常使用
14	外来人员车辆管理系统	2022-12-28	正常使用
15	正版化软件	2022-12-28	正常使用
16	外协库管理系统软件	2023-12-28	正常使用
17	线上服务手机端应用软件	2023-12-28	正常使用
18	智能地磅系统软件	2023-12-27	正常使用
19	智华计算机终端检查系统	2024-8-12	正常使用
20	纪检文件无纸化申报系统	2024-10-16	正常使用
21	智能云卡口集中管控平台	2024-12-23	正常使用
22	设备管理一体化平台对接开发	2024-12-23	正常使用
23	作业现场时空电子沙盘系统	2025-12-19	正常使用
24	信息化资产运维管理系统	2025-12-11	正常使用
25	作业绩效统计分析 2.0 系统	2025-12-25	正常使用
26	装载机单车计量系统	2025-12-25	正常使用

3.账面未记录的无形资产-其他

账面未记录的其他无形资产为商标权1项、专利权31项、软件著作权9项、域名1项。明细如下：

商标权明细表

序号	商标名称	商标图案	注册日期	注册有效期	商标注册号	证载权利人	注册地	国际分类
1	汇盛码头		2025-3-21	2035-3-20	80894374	天津港汇盛码头有限公司	中国	39

专利权明细表

序号	专利名称	专利号/申请号	专利申请日	授权公告日	专利类型	法律状态	专利权人
1	牵引车鹅颈摘放机构	ZL201610272788.0	2016-4-27	2017-11-28	发明专利	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
2	装载机车体保护架	ZL201621177688.1	2016-11-3	2017-10-13	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
3	轮胎充装安全装置	ZL201720554832.7	2017-5-18	2018-1-2	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
4	一种集装箱底侧吊钩	ZL201721183548.X	2017-9-15	2018-5-4	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
5	抓斗卸料抑尘装置	ZL201820980315.0	2018-6-25	2019-1-15	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
6	码头装卸车辆用吊架	ZL201821371880.3	2018-8-24	2019-5-3	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
7	发动机转速固定装置	ZL201910978229.5	2019-10-15	2024-2-20	发明专利	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
8	发动机转速固定装置	ZL2019217	2019-10-15	2020-6-23	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司

天津港股份有限公司拟通过发行股份的方式向天津港（集团）有限公司购买其持有的天津港汇盛码头有限公司 100%股权所涉及的天津港汇盛码头有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告 正文

序号	专利名称	专利号/申请号	专利申请日	授权公告日	专利类型	法律状态	专利权人
		25079.9					有限公司
9	成卷砂钢片吊装吊具	ZL201921570277.2	2019-9-20	2020-6-23	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
10	叉车下舱抬吊专用工具	ZL202022341645.5	2020-10-20	2021-8-24	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
11	双动力吊车发动机作业安全保护装置	ZL202022528395.6	2020-11-5	2021-6-25	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
12	两瓣式防漏抓斗	ZL202122063392.4	2021-8-30	2022-2-18	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
13	两瓣式防漏抓斗	ZL202111005195.5	2021-8-30	2025-5-23	发明专利	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
14	门机抓斗抓取量控制系统及其控制方法	ZL202111647523.1	2021-12-30	2025-3-4	发明专利	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
15	门机抓斗抓取量控制系统	ZL202123393780.5	2021-12-30	2022-5-10	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
16	一种伸缩腿拼焊平台装置	ZL202222366363.X	2022-9-6	2022-12-6	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司、哈尔滨工程机械制造有限责任公司
17	一种伸缩臂履带码垛机	ZL202223039523.6	2022-11-15	2023-3-3	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司、哈尔滨工程机械制造有限责任公司
18	一种伸缩臂履带码垛机	ZL202211429122.3	2022-11-15	2025-10-10	发明专利	专利授权	天津港汇盛码头有限公司、哈尔滨工程机械制造有限责任公司
19	卸牛台	ZL202223493440.4	2022-12-27	2023-5-16	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
20	远程遥控挖掘系统	ZL202322650437.7	2023-9-28	2024-5-14	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
21	六瓣防漏抓斗	ZL202323532379.4	2023-12-25	2024-7-16	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
22	多功能六瓣抓斗	ZL202323532376.0	2023-12-25	2024-8-20	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
23	六氟化硫监控系统	ZL202323532372.2	2023-12-25	2024-12-10	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
24	一种码头门机抗风测试装置及测试方法	ZL202410806093.0	2024-6-21	2024-10-11	发明专利	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
25	牵引车气路教学模型	ZL202422943015.3	2024-12-1	2025-10-17	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
26	矿料堆场用路面清扫机	ZL202422951429.0	2024-12-2	2025-10-10	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
27	一种钢丝绳收绳装置	ZL202422943017.2	2024-12-1	2025-9-26	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
28	集装箱倾斜吊具	ZL202423276133.X	2024-12-30	2025-11-21	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
29	一种切板抓取装置	ZL202510718287.X	2025-5-30	2026-4-21	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
30	一种具有可自动摘钩功能的长形货类吊具	ZL202521099503.9	2025-5-30	2026-4-28	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司
31	一种具有可自动摘钩功能的集袋吊具	ZL202521099506.2	2025-5-30	2026-4-21	实用新型	专利授权	天津港汇盛码头有限公司

软件著作权明细表

序号	软件全称	登记号	版本号	首次发表日期	登记批准日期	取得方式	法律状态	软件著作权人
1	作业绩效统计分析 2.0 系统	2026SR0201805	V2.0	未发表	2026/1/30	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司
2	作业现场时空电子沙盘系统	2026SR0059815	V1.0	未发表	2026/1/9	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司
3	作业现场图形化与视频监控拟合系统	2024SR2194095	V1.0	未发表	2024/12/25	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司
4	汇盛对外仓库管理系统	2024SR1716170	V1.0	未发表	2024/11/7	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司
5	智能云卡口集中管控平台	2024SR1622451	V1.0	未发表	2024/10/28	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司
6	智能地磅系统	2024SR0882605	V1.0	未发表	2024/6/27	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司
7	网上综合业务大厅系统	2023SR1712619	V1.0	未发表	2023/12/21	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司
8	天津港汇盛码头单船绩效统计分析系统 V1.0	2015SR171938	V1.0	2014/10/8	2015/9/6	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司
9	天津港汇盛码头设备设施检查管理系统 V1.0	2017SR073601	V1.0	未发表	2017/3/9	原始取得	有效	天津港汇盛码头有限公司

域名明细表

序号	注册域名	网站备案	注册日期	到期日期	权利人
1	tjghsmt.com	津 ICP 备 20006245 号-1	未发表	2026/1/30	天津港汇盛码头有限公司

除上述资产外，企业未申报其他账面记录或者未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为其他无形资产商标权 1 项、专利权 31 项、软件著作权 9 项、域名 1 项。具体情况见企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

除上述资产外，企业未申报其他表外资产。

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

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象

的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是2026年6月30日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《天津港（集团）有限公司董事会2026年第六次会议决议》（2026年6月17日）；

2. 《天津港股份有限公司十一届六次临时董事会决议》（2026年6月22日）。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自2009年5月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于2020年3月1日起施行）；

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

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号发布，国务院令第714号最新修改）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号最新修改）；

8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令
第709号最新修改）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的
意见》（国办发〔2001〕102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. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委
产权〔2006〕274号）；
17. 《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）；
18. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民
代表大会常务委员会第十三次会议通过 自2026年1月1日起施行）；
19. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（已经2025年12月19日国务
院第75次常务会议通过，自2026年1月1日起施行）；
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36
号）；
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关
总署公告2019年第39号）；
22. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证券监督 管
理委员会公告〔2008〕14号发布，证监会公告〔2016〕17号最新修订）；
23. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令
第109号发布，中国证券监督管理委员会令第166号最新修正）；
24. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委
员、财政部、中国证券监督管理委员会主席令第36号）；

25. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组（2018年修订）》（证监会公告〔2018〕36号最新修订）；

26. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

27. 天津市国资委关于优化监管企业资产评估管理有关事项的通知（津国资产权〔2024〕13号）；

28. 天津市国资委关于印发《天津市国资委监管企业国有资产评估项目审核工作指引》的通知（津国资产权〔2024〕14号）；

29. 天津市国资委关于规范监管企业评估机构选聘及评价管理有关事项的通知（津国资产权〔2024〕15号）；

30. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》（津国资〔2018〕5号）；

31. 《中华人民共和国契税法》（已由第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过）；

32. 《天津市人民代表大会常务委员会关于天津市契税适用税率和减征免征办法的决定》（市人大常委会公告第七十一号）；

33. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行）；

34. 《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）；

35. 《计算机软件保护条例》（2001年12月20日中华人民共和国国务院令339号公布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2013年1月30日《国务院关于修改〈计算机软件保护条例〉的决定》第二次修订）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
18. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
19. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
20. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）。

(四)权属依据

- 1.天津市房地产权证；
- 2.不动产权登记证书；
- 3.机动车注册登记证书；
- 4.机动车行驶证；
- 5.发明专利证书；
- 6.实用新型专利证书；
- 7.计算机软件著作权登记证书；
- 8.商标注册证；
- 9.域名证书；
- 10.其他权属证书。

(五)取价依据

- 1.交通运输部关于发布《水运建设工程概算预算编制规定》及其配套定额的公告（交通运输部公告2019年第57号）；

- 2.《沿海港口水工建筑工程定额》（JT/T275-2019）；
 - 3.天津市定额站发布的现行建筑安装工程预算定额；
 - 4.《资产评估常用数据与参数手册》2011版；
 - 5.国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备、全国汽车市场价格资料；
 - 6.工业生产者出厂价格指数；
 - 7.《天津市城镇基准地价更新成果（2022）》；
 - 8.天津市规划和自然资源局于2022年2月28日发布的《关于公布实施我市城镇基准地价更新成果的通知》；
 - 9.《天津市城镇基准地价更新成果报告》（基准期日：2021年1月1日）；
 - 10.《商标注册收费标准》（原国家计委、财政部计价格[1995]2404号文件和国家发改委、财政部发改价格[2015]2136号文件，财政部、国家发展改革委财税[2017]20号文件，国家发展改革委、财政部发改价格（2019）914号文件，自2019年7月1日起实施）；
 - 11.《财政部 国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（2017年3月15日 财税[2017]20号）；
 - 12.国家知识产权局专利局发布的《专利收费、集成电路布图设计收费标准》，《国家发展改革委 财政部关于降低电信网码号资源占用费等部分行政事业性收费标准的通知》（发改价格（2017）1186号）；
 - 13.同花顺查询资料；
 - 14.企业提供的财务会计、经营方面的资料；
 - 15.审计报告；
 - 16.国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
 - 17.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年6月22日公布的贷款市场报价利率；
 - 18.评估机构收集的有关询价资料、参数资料等；
 - 19.现场勘查记录。
- (六)其他参考依据
- 1.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核证验证》；
 - 2.《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测

算》；

- 3.《资产评估专家指引第16号——计算机软件著作权资产评估》；
- 4.资产评估委托合同；
- 5.其他依据。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业与被评估单位在经营内容、盈利能力、资产规模、企业成长阶段等方面具有可比性企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估未采用市场法。

由于被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。

天津港汇盛码头有限公司主要从事钢材、设备、化肥等件杂货以及有色矿等散货的装卸作业，公司客户主要面向钢厂、设备制造厂家、进出口贸易企业以及港口代理。公司通过港口装卸服务以及货物堆存服务，按照天津港对外公示价格标准收取相关费用，主要收入来源为装卸相关货物产生的港口作业包干费。公司收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系，未来收益可以预测并量化，与获得收益相对应的风险也能预测并量化，具备采用收

益法的条件。

综上所述，本项目采用资产基础法和收益法进行评估，并在综合分析后采用资产基础法的评估结果确定最终评估结论。

(二)资产基础法

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 货币资金-银行存款

对银行存款，将被评估单位填报的资产评估申报表、银行日记账、总账，各开户行的银行存款对账单、企业的银行存款余额调节表核对，并对银行账户进行函证，经确认回函金额相符。对人民币账户，以核实后的审计确认的账面值确定评估值。

2. 应收账款

对应收账款，在核对总账、明细账和报表一致后，核实了应收款发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，确认基准日账面价值真实、准确。并对部分应收账款进行函证，并对回函金额进行分析。对应收账款以审定后账面值确认评估值。根据可收回可能性估算风险损失，作为其抵减项目评估风险损失，确认的坏账准备为零。

3. 应收款项融资

对应收款项融资，评估人员查阅了被评估单位的应收票据，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况，对不带息票据以其票面金额确定评估值。

4. 预付账款

对预付账款，核对总账、明细账和报表一致后，核实预付账款发生的时间、内容，详细询问了预付账款形成的原因，确认基准日账面价值真实、准确。以审定后账面值确认评估值。

5. 其他应收款

对其他应收款，在核对总账、明细账和报表一致后，核实了其他应收款

发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，确认基准日账面价值真实、准确，以审定后账面值确认评估值。

6. 存货

根据企业提供的存货清单，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符。核实有关购置发票和会计凭证，盘点存货，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度，根据待估资产的特点，选择适当的评估标准和方法。

由于原材料均为对外采购的修理配件，库存时间短、流动性强、市场价格变化较小，因此本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

7. 固定资产-房屋建筑物类

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条 执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

房屋建筑物类固定资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用成本法。

由于委估资产为港务设施，同区域市场上无法收集到足够的市场成交案例和租赁价格资料，且可收集历史建成的档案资料，故本次评估采用成本法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值＝重置全价×成新率

(1)重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

①建筑安装工程造价

预决算调整法：以待估建筑物竣工决算工程量，按现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

价格指数法：根据典型案例计算同类型物业的价格指数。

②前期费用及其他费用

工程项目的前期及其他费用主要包括：建设单位管理费、环境影响咨询费、安全评价费、可行性研究报告编制费、工程勘察设计费、工程建设监理费和招标代理服务等。

根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令》第31号令，国家已取消原环境影响咨询费、安全评价费、可行性研究报告编制费和招标代理服务费的收费标准，本次评估综合考虑工程历史前期费水平并参考类似工程前期费取费标准，从重建角度考虑测算工程建设前期费用及其他费用。

前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	计费基础	含税费率	除税费用	依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.350%	1.350%	交通运输部 2019 第 57 号
2	前期费用	建安工程造价	0.140%	0.132%	参照计委价格[1999]1283 号
3	环评费用	建安工程造价	0.044%	0.042%	参照计价格[2002]125 号
4	安全评估费	建安工程造价	0.023%	0.022%	参照天津市安全评价收费标准
5	勘察设计费	建安工程造价	3.569%	3.367%	交通运输部 2019 第 57 号
6	招投标代理费	建安工程造价	0.025%	0.024%	参照计价格[2002]1980 号
7	监理费	建安工程造价	1.613%	1.522%	交通运输部 2019 第 57 号
	小计		6.76%	6.46%	

③资金成本

资金成本按正常建设工期、参照全国银行间同业拆借中心于2026年6月22日公布的1年期和5年期以上LPR贷款市场报价利率平均值确定贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入。其计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

(2)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和现场勘察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

②现场勘察法

现场勘察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+现场勘察法成新率×60%

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- a. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%；
- b. 如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

8. 固定资产-设备类

依据《资产评估执业准则—机器设备》资产评估师执行机器设备评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择。

本次设备类固定资产评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，选用适用的评估方法。由于委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故不宜采用收益法评估；对于选取参照物具有极大难度且市场公开资料较缺乏的设备，不宜采用市场法评估，对于有参照物或者可取得市场公开资料的设备，采用市场法评估；对于能取得委估设备重置成本资料和成新率情况的设备，采用成本法评估。

(1)成本法

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

对于超期服役的电子设备，采用二手电子设备的市场回收价值确定评估值。

①机器设备重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费等费用确定重置全价。

不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价。

计算公式为：重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣进项税

主要取价参数的确定：

a.设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价和“机电产品价格信息网”(www.mepprice.com)等资料。

b.设备运杂费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则（在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律）按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表	
生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。若报价中已含运杂费则不再重复计算。

c.设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》2011版所规定的费率标准确定。

d.前期及其他费用

根据国家有关政策和当地相关规定计取，主要包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可研费和招投标代理费、环境影响评价费等。见下表：

序号	费用名称	取费基数	含稅費率	不含稅費率	取費依据
一	建设单位管理费	建安工程造价	1.350%	1.350%	交通运输部 2019 第 57 号
二	前期费用	建安工程造价	0.140%	0.132%	参照计委价格[1999]1283 号
三	环评费用	建安工程造价	0.044%	0.042%	参照计价格[2002]125 号
四	安全评估费	建安工程造价	0.023%	0.022%	参照天津市安全评价收费标准
五	勘察设计费	建安工程造价	3.569%	3.367%	交通运输部 2019 第 57 号
六	招投标代理费	建安工程造价	0.025%	0.024%	参照计价格[2002]1980 号
七	监理费	建安工程造价	1.613%	1.522%	交通运输部 2019 第 57 号
八	联合试运转	建安工程造价	0.3%	0.3%	交通运输部 2019 第 57 号
合 计			7.06%	6.76%	

前期及其他费用=建安工程费×费率

e.资金成本

资金成本按土建及设备安装工程的整体合理工期计算，参照全国银行间同业拆借中心于2026年6月22日公布的1年期和5年期以上LPR贷款市场报价利率平均值确定贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入。

其计算公式为：资金成本=（建安工程费+前期及其他费用）×评估基准日贷款利率×合理工期×0.5

②车辆重置全价的确定

按照现行市场价格，加上车辆购置税等合理费用并按照国家有关规定抵扣增值税进项税额后确定重置全价。车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）。自2013年12月16日零时开始天津实施无偿摇号与有偿竞价相结合的限牌措施，牌照费无法准确量化，故车辆重置价未考虑牌照费用，仅考虑了上牌手续费。

③电子设备重置全价的确定

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

部分金额较大的系统性设备参照机器设备重置全价的确定方法评估。

④成新率的确定

成新率是反映资产新旧程度的指标。

A.对机器设备采用综合成新率的方法

综合成新率=年限成新率×权重40%+勘察成新率×权重60%。

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对逾龄设备或存在大修周期设备，按尚可使用年限法。

勘察成新率是评估人员对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分确定总体设备的成新率的一种方式。

B.对车辆采用理论成新率（孰低法），即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者确定理论成新率，并结合现场勘察情况进行调整，计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+理论成新率×40%

年限法计算公式为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程法计算公式为：

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

C.对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

D.对以下情况的处理：若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

(2)市场法

市场法是利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或若干特征与参照物的同一及若干特征直接进行比较，得到两者的特征修正系数或特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，从而得到评估对象价值的方法。对于车辆，修正因素主要包括车辆型号、交易时间、车辆配置、购置时间、已行驶里程、外观保养、内饰保养、使用性质、车辆状况、交易价格等。

具体评估技术路线如下：

A.现场勘评被评估车辆

收集被评估车辆的资料，包括车辆的类别、名称、型号等。了解车辆的用途、目前的使用情况，并对车辆的性能、新旧程度等作必要的技术鉴定，以获得被评估车辆的主要参数，为市场数据资料的搜集及参照物的选择提供依据。

B.选择交易案例

按照可比性原则选取交易案例。

车辆的可比性因素主要包括：类别、型号、车况、使用年限、行驶里程等。参照物的选择一般应在三个以上。

C.对被评估车辆和参照物之间的差异进行比较、量化和调整

被评估车辆与参照物之间的各种可比因素，尽可能地予以量化、调整。

D.汇总各因素差异量化值，求出车辆的评估值

对上述各差异因素量化值进行汇总，给出车辆的评估值。以数学表达式表示为：

评估价值=Σ（参照物现行市价+Σ差异量）/交易案例数量

9. 在建工程-土建工程

根据评估程序，核查了在建工程的项目备案文件、内部决策文件、可行性研究报告、付款凭证及会计账簿等资料，对企业账面价值的构成明细、入账依据进行了全面核实，与工程信息部了解在建工程的实际开工情况等。

经核查，在建工程项目尚未正式开工建设，账面仅核算了项目前期可行性研究、项目管理咨询服务的费用支出。该部分费用发生真实、计价公允，以审定后账面值确认评估值。

10. 无形资产-土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》及当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

待估宗地均位于天津东疆综合保税区（东疆港区），可收集到近三年来以公开出让方式成交的同用途土地或类似用途土地，故可采用市场比较法。

待估宗地均在天津市基准地价覆盖范围内，可以查询到相应的基准地价，故可采用基准地价系数修正法。

由于成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估，但委估宗地同一供应圈该类型土地市场发达，有充足可比实例的地区，故未采用成本逼近法。

由于待估宗地的收益难以从经营收益中有效剥离，故未采用收益还原法。

由于待估宗地为已开发建设的土地，不具有再开发的潜力，故未采用剩余法。

综上，本次采用市场比较法和基准地价系数修正法对土地使用权评估。

(1)市场比较法

市场比较法是指在求取待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在邻近的近期时间内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地于评估基准日地价的方法。其计算公式如下：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(2)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其计算公式如下：

$$P_j = P_0 \times K_{i1} \times K_{i2} \times \dots \times K_{in} \times K_{j1} \times K_{j2} \times \dots \times K_{jn} \pm \Delta P$$

其中： P_j —宗地经过区域因素、个别因素、年期、评估基准日修正后的土地单价；

P_0 —宗地所在土地级别（区片）基准地价；

K_{in} —宗地所在土地级别（区片）的区域因素修正系数；

K_{jn} —宗地个别因素、年期、评估基准日修正系数；

ΔP —土地开发程度修正值。

11. 无形资产-其他

根据《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号），确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。执行无形资产评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。

对于外购软件和委外开发定制软件，按照评估程序核实原始入账价值的合理性及准确性，了解使用情况并查询软件市场价格，对于已无法找到市场价格的软件，参考企业原始购置成本，采用价格指数对原始购置成本做修正并考虑一定的经济性贬值后确定评估值。

对于商标权，由于商标具有独特性，市场上缺乏同类商标的可比交易案例，因此不宜采用市场法；商标权由被评估单位自行申请注册取得，仅作为标识使用，不直接产生收益，也无单独成本支出，因此不宜采用收益法；商标权的成本列支清晰，重置成本能够可靠计量，故采用成本法评估。

对于软件著作权，考虑为项目开发及技术开发过程中申请注册的，专项应用于客户需求，专业性较强，在市场上无法找到类似软件著作权的销售案例，难以采用市场法。同时，作为项目工作内容的一部分，在使用中产生的直接收益或成本节约难以与其他各类有形、无形资产贡献明确区分并量化，也无法采用收益法。因无形资产成本明晰，本次评估采用成本法进行评估。

对于专利权，为自行研发和与外部共同研发并申请注册的专利以及正在申请中的专利，用于生产当中，在市场上无法找到类似专利的销售案例，难以采用市场法；作为日常工作及生产实施当中的一部分，在使用中产生的直接收益及成本节约难以与其他各类有形、无形资产贡献明确区分并量化，也无法采用收益法；但因专利权为自主研发和与外部共同研发，研发费用列支明确，其重置成本能够明晰，本次评估采用成本法进行评估。

对于域名按照评估基准日的市场价值确定评估值。

12. 递延所得税资产

对递延所得税资产，根据企业提供的递延所得税资产明细表，以审查核实后的数据作为评估基础，核实其填报情况是否完整准确。分析其形成依据和形成过程，做好相应清查核实记录。以核实的账面价值确定评估价值。

13. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

(三)收益法

收益法，是指通过将评估对象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。企业价值评估中的收益法常用的具体方法包括现金流量折现法和股利折现法。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。具体方法为，以加权资本成本（Weighted Average Cost of Capital, WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流（Free Cash Flow of Firm, FCFF）折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产并减去非经营性负债的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值-付息债务价值

具体计算公式为：

$$P = P' + A' + D' - D$$

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

式中：P—股东全部权益评估值；

P'—企业整体收益折现值；

A'—非经营性净资产价值；

D'—溢余资产价值；

D—付息债务；

R_i—未来第i个收益期的预期收益额；

i—收益年期；

r—折现率；

n—预测期。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评估业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营假设。持续经营假设是指一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

4. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 假设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。

(三)特殊假设

1.天津港汇盛码头有限公司当前持有的码头减载靠泊核定资质，将于2027年2月正式到期。假设资质到期后可续期，未来年度的生产经营预测，统一按“续期论证通过、新资质顺利取得”的前提预测。

2.汇盛码头公司拥有《中华人民共和国港口经营许可证》（证书编号：（津）港经证（MZC-408-01）号）有效期至2027年6月26日和《中华人民共和国港口经营许可证》（证书编号：（津）港经证（C-408-01）号）有效期至2027年6月26日，假设上述港口经营许可证到期后可在经营期限内续期不受限制。

3.假设天津港汇盛码头有限公司适用25%企业所得税率在预测期内保持不变。

4.假设采用期中折现的方式计算折现值。

5.对于未发表的计算机软件著作权，以软件开发验收日开始计算保护期。

根据资产评估的要求，认定这些假设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，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法测算结果

在评估基准日2026年6月30日，天津港汇盛码头有限公司评估前经审计确认的总资产账面值256,043.66万元，总负债账面值为73,309.14万元，所有者权益账面值为182,734.53万元。采用资产基础法评估后，资产评估价值为286,149.90万元，比账面值增值30,106.24万元，增值率为11.76%；负债评估价值为50,260.63万元，评估减值23,048.51万元，减值率31.44%；所有者权益评估价值为235,889.27万元，比账面值增值53,154.74万元，增值率为29.09%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2026年06月30日

被评估单位：天津港汇盛码头有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	54,323.40	54,323.40	-	-
2 非流动资产	201,720.27	231,826.50	30,106.23	14.92
3 其中：固定资产	152,805.05	170,748.08	17,943.03	11.74
4 在建工程	957.37	957.37	-	-
5 无形资产	47,712.41	59,875.62	12,163.21	25.49
6 递延所得税资产	245.44	245.44	-	-
7 资产总计	256,043.66	286,149.90	30,106.24	11.76
8 流动负债	36,043.98	36,043.98	-	-
9 非流动负债	37,265.15	14,216.65	-23,048.50	-61.85
10 负债合计	73,309.14	50,260.63	-23,048.51	-31.44
11 净资产（所有者权益）	182,734.53	235,889.27	53,154.74	29.09

(二)收益法测算结果

在评估基准日2026年6月30日，天津港汇盛码头有限公司评估前经审计确认的总资产账面值256,043.66万元，总负债账面值为73,309.14万元，所有者权益账面值为182,734.53万元。采用收益法评估后，所有者权益即股东全部权益评估价值为230,980.38万元，比账面值增值48,245.85万元，增值率26.40%。

(三)两种评估测算结果的差异及其原因

股东全部权益价值的两种评估测算结果的差异如下表所示：

评估方法	股东全部权益账面值（万元）	股东全部权益评估值（万元）	增减值（万元）	增值率%
资产基础法	182,734.53	235,889.27	53,154.74	29.09
收益法		230,980.38	48,245.85	26.40
差异	——	4,908.89	——	——

差异原因主要在于：

资产基础法评估是从资产的再取得途径考虑的，在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值。而以收益法为基础的价值评估是从资产的未来综合获利能力角度考虑的，企业未来的效益好，综合获利能力高，按收益法评估得出的价值则高，反之则低。

汇盛码头公司属于典型重资产经营主体，存量资产包含专用泊位、堆场、装卸设备、土地等核心项目。资产基础法下按评估基准日市场价格逐项测算重置成本，水工工程、定制化装卸设备等，资产建设成本较高，推高了整体评估值。另外，码头资产专用性强，仅适配港口装卸情形，难以通过业态转型快速变现为对等现金流。北港池杂货码头作为成熟运营的码头，货物吞吐量已远超设计吞吐量上限，营收增长空间有限，故收益法折现后的价值低于资产基础法的结果。

(四)评估结果的选取

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产的现实价值并考虑有关负债情况来评估企业价值，而收益法是从企业预期收益的角度估算企业价值，收益法的评估结果是企业所有有效资产价值的综合反映，包括被评估企业所拥有的有形和无形资产。

汇盛码头公司作为经营存续多年的成熟重资产主体，各项资产权属清晰、边界明确，可通过全面盘点核实完成全量资产负债的逐项计量，资产基础法的评估范围可完整覆盖表内可识别资产与负债，测算过程具备充分的可验证性。同时，公司核心资产以临港泊位、定制化装卸设施、港区土地使用权等专用性强的实物资产为主，收益法难以完整体现所有存量资产的重置价值与实物权益属性。

汇盛码头公司核心业务为钢材、设备、化肥等件杂货以及有色矿等散货

的装卸服务，客户群体以钢厂、设备制造企业、进出口贸易商及港口代理为主，主营货类涵盖航天及大件设备、钢材、有色矿石、工程车、活畜、化肥等多个品类。近年来，汇盛码头通过加大货源拓展力度、优化货类结构、持续引入钢材、镍铁、工程车辆等高附加值货种，实现了收入的稳步增长。但截至评估基准日，泊位实际吞吐量已远超设计吞吐能力，不具备持续扩量的运营条件；同时，公司货类结构经近年优化调整已趋于稳定，预计未来年度无大幅调整空间，对应装卸服务单价亦无明显波动基础，收益增长方面存在刚性约束。

汇盛码头公司减载靠泊资质将于2027年2月到期，收益法核心预测假设包含该资质可正常续期的前提，但资质续期尚在审核阶段，存在审核不确定性，影响收益预测的可靠性与稳健性。

综合以上，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

(五)评估结论

评估结论根据以上工作得出，本项目根据资产基础法的评估结果确定评估结论，即在评估基准日2026年6月30日，天津港汇盛码头有限公司股东全部权益的评估价值为235,889.27万元。（大写金额为人民币贰拾叁亿伍仟捌佰捌拾玖万贰仟柒佰元整）

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2026年6月30日起，至2027年6月29日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及相关报告情况

天津港汇盛码头有限公司评估基准日财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2026年10月13日出具了编号为XYZH/2026TJAA1B0247的无保留意见审计报告。本次评估是在信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的基础上进行的。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位未申报评估基准日存在的法律、经济等未决事项，评估人员在评估过程中也未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(六)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

被评估单位未申报评估基准日存在的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项，评估人员在评估过程中也未发现评估基准日存在的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七)重大期后事项

1.期后取得权属证书情况

天津港汇盛码头有限公司南侧集装箱堆场工程项目地块包括南货场5号土地和南货场6号土地。其中，南货场5号地块土地使用权及地上建筑物已于2026年8月17日取得两证合一证书，不动产权证编号为津（2026）滨海新区塘沽不动产权第0390416号；南货场6号地块土地使用权及地上建筑物已于2026年8月10日取得两证合一证书，不动产权证编号为津（2026）滨海新区塘沽不动产权第0382789号。汇盛码头公司申报面积为证载建筑面积，本次以证载建筑面积评估。

2.期后签订《海域使用权转让协议》情况

截至评估基准日，天津港汇盛码头有限公司使用天津港集团持有的编号为“国海证091200023号”海域使用权证项下的海域，用于汇盛码头公司的码头经营和相关工程。汇盛码头公司使用上述海域的面积和方式，以“国海证091200023号”海域使用权证所载明的登记内容为准。使用期限自2009年4月28日起至2059年04月27日或汇盛码头公司取得上述海域的海域使用权证（以孰早发生为准）止。上述海域的海域使用金，由天津港集团依照法律法规的规定代为收取并转付至天津市规划和自然资源局。除上述代收代缴的海域使用金外，天津港集团不就上述海域的使用向汇盛码头公司收取其他任何费用。预测时已在营业成本考虑每年应支付的海域使用金。

2026年9月30日，天津港（集团）有限公司与天津港汇盛码头有限公司签

订《海域使用权转让协议》，汇盛码头公司受让上述海域使用权，转让价款以第三方评估报告为依据，价款、支付、税费等事宜由双方另行签署价款协议约定。截至评估报告日，涉及转让价款的协议尚未签订。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1.减载靠泊资质续期事项

天津港汇盛码头有限公司当前持有的码头减载靠泊核定资质，将于2027年2月正式到期。该资质是码头在原设计靠泊等级基础上，依规上浮接靠更大吨位船舶的法定许可，也是支撑码头核心作业能力的关键经营要件。若到期前未完成续期并取得新的核定批复，码头将失去超原设计等级船舶的合法接靠权限，原有适配大型船舶的作业流程将无法合规执行，直接导致部分长期合作的大客户转向周边具备对应资质的码头，预计码头年吞吐量将出现明显下滑，同时将对年度营收、客户稳定性、区域市场份额造成连锁负面影响。

天津港汇盛码头有限公司已依据《沿海码头靠泊能力管理规定》及天津属地港航管理部门的办理要求，遵循“先检测论证、后核定批复”的法定流程，着手办理减载靠泊资质续期工作。核心环节依次为：码头结构专项检测、靠泊能力论证报告编制、专家评审、多部门联合复核、最终取得官方核定批复。

截至当前，已完成论证前必需的码头水工结构安全性检测、系泊设施性能核验、港池航道水深扫测等全部前置检测工作，检测结果显示码头各项指标均满足续期的法定安全要求，为后续论证报告编制打下了坚实基础。

基于已完成的检测数据，被评估单位预判后续论证报告编制、专家评审及部门复核环节均可顺利通过，因此未来年度的生产经营预测，统一按“续期论证通过、新资质顺利取得”的前提预测。该预测口径下，码头可继续保持现有合规的大型船舶接靠能力，稳定维系现有吞吐量规模与客户合作体系，保障码头经营业绩的连续性与稳定性。

2.超长期特别国债资金事项

长期应付款为天津东疆综合保税区经济改革和运行局、天津市交通运输委员会拨付的超长期特别国债资金，为设备更新改造项目的资金补贴和西南

堆场建设项目国债资金，资金已专项用于项目建设，对应资产现已验收完成并投入使用。天津港（集团）有限公司已出具承诺书，若根据国家政策或地方政府机构要求等，汇盛码头公司需要偿还该等超长期国债本金及支付相应利息的，天津港集团将为汇盛码头公司承担该等超长期国债本金偿还及利息支付责任。本次评估考虑该事项对企业的纳税影响，按照应负担的企业所得税金额保留。

(九)其他需要说明的事项

1.天津港汇盛码头有限公司账面未记录的无形资产为其他无形资产商标权1项、专利权31项、软件著作权9项、域名1项。账面发生均已费用化，故无账面值。本次评估作为表外资产申报，已纳入评估范围。

2.天津港汇盛码头有限公司申报的实用新型专利-一种伸缩腿拼焊平台装置（专利号ZL202222366363.X）、实用新型专利-一种伸缩臂履带码垛机（专利号ZL202223039523.6）、发明专利-一种伸缩臂履带码垛机（专利号ZL202211429122.3）存在共同享有情况，证载权利人为天津港汇盛码头有限公司、哈尔滨工程机械制造有限责任公司。考虑到汇盛码头公司作为专利共有人未实际投入研发支出，本次评估为零。

3.房屋建筑物明细21-工具队侯工室建筑面积92.32m²，为彩钢板临建，不能办理证书，申报面积为企业自行测量面积。本次以申报面积评估。

4.无形资产-其他软件明细2-费收信息管理系统软件、明细6-对外服务系统软件、明细7-营改增软件、明细9-单船绩效统计分析系统，由于软件更新迭代等原因，已不再使用，本次评估为零。

5.截至评估基准日，在建工程-多用途泊位工程项目仅取得项目备案表、可行性研究报告、内部决策文件及政府同意建设函，岸线使用批复文件于期后2026年7月23日才正式取得。项目尚未进入实质性建设阶段，账面核算内容仅为项目前期发生的技术咨询费、全过程项目管理咨询服务费等前期费用。结合资产评估准则相关规定与项目实际开发状态，本次未将在建工程相关的未来新增产能、后续建设支出、远期运营收益等纳入未来收益预测，只在收益法中将在建工程作为非经营性资产加回。

6.本次评估中涉及资金成本的计算按2026年6月22日中国人民银行授权全

国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）计算，未考虑评估基准日全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）及评估报告日全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）变化对评估价值影响。

7.本评估报告中对于各类税费的计算仅服务于本次评估目的下的评估结论，并非对企业日后实际税负的测算，提请报告使用人注意。

8.机器设备中共有59项设备已达到经济寿命年限均已停用并列入2026年资产处置计划，截至报告出具日尚未完成处置。

9.采用资产基础法、收益法，未涉及流动性因素，故未考虑流动性折扣。

10.对被评估资产和被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在委托时或评估工作操作过程中未作特殊书面说明而评估人员根据专业经验一般不能获知及在本公司已实施的评估过程中不能获悉的情况下，对本次评估结果的影响，本公司及评估人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

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

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和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和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五)本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案后方可使用本评估报告。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2026年10月13日。

资产评估师：



资产评估师：



法定代表人（或授权代表）签字：

周清



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告
- 三、委托人和被评估单位营业执照
- 四、委托人和被评估单位企业产权登记表
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 七、签名资产评估师的承诺函
- 八、资产评估机构备案公告
- 九、评估机构营业执照
- 十、负责该评估业务的资产评估师正式执业会员证书
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十三、其他重要文件