香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Qingdao Port International Co., Ltd.

青島港國際股份有限公司

(於中華人民共和國成立的股份有限公司)

(股份代號：06198)

公告

有關潛在收購的須予披露交易及關連交易及建議授權

潛在收購

貫星投資、中遠海運港口投資及萬邦投資共同將標的股權在產交所掛牌，擬通過公開掛牌的方式轉讓彼等合計持有的標的公司70%股權。本公司擬參與競價並預期在成功中標的情況下，將與轉讓方就收購標的股權訂立產權交易合同。潛在收購完成後，標的公司將成為本公司全資附屬公司並納入本集團的合併財務報表。本公司將於簽訂潛在收購有關的產權交易合同時，根據香港上市規則發佈進一步公告。

董事會擬預先尋求股東的建議授權，以推進潛在收購。

香港上市規則涵義

鑒於潛在收購的最高適用百分比率（定義見香港上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，潛在收購將構成香港上市規則第14章項下本公司之一項須予披露的交易，須遵守申報及公告之規定。

於本公告日期，中遠海運港口投資為上海中海碼頭發展有限公司（本公司主要股東，持有本公司15.64%股權）之聯繫人，因此為本公司之關連人士。故而，潛在收購中向中遠海運港口投資收購標的公司25%股權將構成香港上市規則第14A章項下本公司之一項關連交易。鑒於該潛在關連交易的最高適用百分比率（定義見香港上市規則第14.07條）超過5%，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據香港上市規則第13.44條，關連董事吳宇女士已就潛在收購有關的董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，並無出席董事會會議的董事在相關董事會決議案中擁有重大權益或須放棄投票。

臨時股東會

本公司將召開臨時股東會，以審議及酌情批准潛在收購。於臨時股東會提呈的決議案將以投票方式表決。

獨立董事委員會（由獨立非執行董事組成）已成立，將就潛在關連交易向獨立股東提出建議。新百利已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就潛在關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於本公告日期，中遠海運集團及其聯繫人（總計持有1,207,520,000股A股及206,363,000股H股，約佔本公司已發行總股本的21.78%）需要就將於臨時股東會上提呈的與潛在收購有關的決議案放棄投票。

據董事所知、所悉及所信，在作出一切合理查詢後，除上述者外，概無股東須就潛在收購有關的決議案於臨時股東會放棄投票。

本公司預期將刊載一份通函，其中包括：(i)有關潛在收購的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，載有其對潛在關連交易的推薦建議；(iii)新百利致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載有其對潛在關連交易的推薦建議；及(iv)召開臨時股東會的通告。由於需要更多時間擬備將載入通函的若干資料，通函可能晚於香港上市規則規定的本公告刊發後的15個營業日刊載。

由於潛在收購的完成受制於相關先決條件的滿足，且可能會或可能不會進行，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請謹慎行事。

I. 概述

貫星投資、中遠海運港口投資及萬邦投資共同將標的股權在產交所掛牌，擬通過公開掛牌的方式轉讓彼等合計持有的標的公司70%股權。本公司擬參與競價並預期在成功中標的情況下，將與轉讓方就收購標的股權訂立產權交易合同。潛在收購完成後，標的公司將成為本公司全資附屬公司並納入本集團的合併財務報表。本公司將於簽訂潛在收購有關的產權交易合同時，根據香港上市規則發佈進一步公告。

董事會擬預先尋求股東的建議授權，以推進潛在收購。

II. 公開掛牌之主要條款

轉讓標的及底價

轉讓標的為標的公司70%股權。其中，貫星投資將轉讓標的公司25%股權、中遠海運港口投資將轉讓標的公司25%股權、萬邦投資將轉讓標的公司20%股權。標的股權的轉讓底價為人民幣191,769.116萬元，須一次性支付。

公開掛牌日期

產交所掛牌公示期為2026年10月14日至2026年11月11日，產交所掛牌公示期滿後，如未徵集到意向受讓方，不變更信息披露內容，按照5個工作日為一個週期延長，直至徵集到意向受讓方（產交所掛牌公示期自首次披露之日起不超過12個月）。

保證金

在產交所確認本公司受讓資格後的5個工作日內（以到賬時間為准），本公司將支付人民幣57,530萬元的交易保證金至產交所指定賬戶。受讓方交納的交易保證金可以按照產權交易合同約定轉為交易價款的一部分，其他未成功摘牌的意向受讓方可以自受讓方被確定之日起向產交所提交退還交易保證金的申請，產交所將在收到其他意向受讓方退還交易保證金的申請後3個工作日內一次性原額無息返還其交納的交易保證金。

競價程序

如產交所掛牌公示期滿，只產生一個未放棄優先購買權的原股東[1]為合格意向受讓方，則公開掛牌以不低於轉讓底價成交。

如產交所掛牌公示期滿，除未放棄優先購買權的原股東外，只產生一個合格意向受讓方，則由該意向受讓方進行一次報價後進入原股東徵詢環節。如原股東放棄行使優先購買權，則該意向受讓方成為受讓方；如原股東行使優先購買權，則原股東成為受讓方。

如產交所掛牌公示期滿，除未放棄優先購買權的原股東外，徵集到兩個及以上合格意向受讓方，則採取網絡競價方式確定最高報價方後進入原股東徵詢環節。如原股東放棄行使優先購買權，則最高報價方成為受讓方；如原股東行使優先購買權，則原股東成為受讓方。

其他條款

受讓方確定後5個工作日內，受讓方需與轉讓方簽署產權交易合同，並自產權交易合同生效之日起5個工作日內將交易價款、交易服務費分別一次性支付至產交所指定賬戶。

在本次股權轉讓通過國家市場監督管理總局的經營者集中審查（如涉及）、獲得產交所出具的產權交易憑證之日起30個工作日內，標的公司辦理本次股權轉讓有關的公司

[1] 本公司作為標的公司的原股東，在潛在收購中未放棄優先購買權。

登記機關變更登記手續，本公司（如被確定為受讓方）將給予協助與配合。若因受讓方原因導致變更登記無法推進或存在障礙情形，則視為受讓方根本違約，轉讓方有權單方解除產權交易合同，且受讓方同時應向轉讓方支付交易價款15%的違約金。

標的公司在本次股權轉讓完成之日以前存在的債權、債務由本次股權轉讓完成後的標的公司繼續享有、承擔；本次股權轉讓完成後，轉讓方在標的公司章程及適用法律下就有關標的股權所享有的全部股東權利及應承擔的全部股東義務由受讓方承繼。

III．建議摘牌價格

根據本公司委託的中聯評估於2026年7月18日出具的《資產評估報告》，以2025年10月31日為評估基準日，標的公司股東全部權益採用資產基礎法的評估價值為人民幣273,992.11萬元，評估增值人民幣83,210.67萬元，增值率為43.62%，主要為土地使用權增值；採用市場法的評估價值為人民幣274,725.27萬元，評估增值人民幣83,943.83萬元，增值率為44.00%。

標的公司為從事碼頭經營管理的重資產企業，資產基礎法能夠體現其各項資產的價值，評估結論可充分反映股東全部權益價值。因此，評估採用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。有關上述資產評估結果已履行了必要的國資備案程序。《資產評估報告》摘要載於本公告附錄一。

標的股權的轉讓底價不高於上述經國資備案的資產評估結果的70%，本公司擬以該轉讓底價對標的股權摘牌。此外，本公司（如被確定為受讓方）將按照產交所交易規則

及相關法律規定，承擔本次股權轉讓應由受讓方承擔的稅費及產權交易服務費用等，最終潛在收購實際支付的總額以本次股權轉讓成交價款加上述相關稅費與交易費用為準。潛在收購的資金來源為本公司自有資金。

IV.轉讓方及標的公司資料

本公司

本公司是青島港口的主要運營商。本集團連同其合營公司主要提供集裝箱、鐵礦石、煤炭、原油及其他貨物裝卸及配套服務、物流及港口增值服務、港口配套服務及其他服務。於本公告日期，本公司的實際控制人為山東省國資委。

貫星投資

貫星投資為一家於2013年3月在香港成立的有限責任公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期，貫星投資的實際控制人為國務院國資委。

中遠海運港口投資

中遠海運港口投資為一家於1999年1月在中國成立的有限責任公司，主要從事港口基礎設施投資及相關配套業務。於本公告日期，中遠海運港口投資的實際控制人為國務院國資委。

萬邦投資

萬邦投資為一家於2011年12月在新加坡成立的有限責任公司，主要從事航運物流業務。於本公告日期，萬邦投資的實際控制人為Tsao Pao Chee Group Limited。

標的公司

標的公司為一家於2014年1月由本公司、貫星投資、中遠海運港口投資及萬邦投資在中國設立的有限責任公司，註冊資本為人民幣20億元，主要從事鐵礦石、鋁礬土、煤炭等大宗幹散貨裝卸、保稅、混配、篩分等業務。於本公告日期，標的公司由其股東共同控制。

於2026年8月31日，標的公司經審計的總資產為人民幣765,775萬元，淨資產為人民幣188,666萬元。截至2025年12月31日兩個財政年度標的公司經審計的財務資料載列如下：

	截至2024年12月31日止年度 *（人民幣元）*	**截至2025年12月31日止年度** *（人民幣元）*
稅前淨利潤	28,693,761	-97,183,460
稅後淨利潤	21,461,432	-110,488,934

注：標的公司2025年度虧損主要為部分堆場更新改造產生資產報廢損失所致。

下表載列如潛在收購完成，完成前後標的公司的股權結構：

股東名稱	**完成前實繳註冊資本** *（人民幣百萬元）*	**完成前持股比例**	**完成後持股比例**
本公司	600	30%	100%
貫星投資	500	25%	0
中遠海運港口投資	500	25%	0
萬邦投資	400	20%	0

V. 潛在收購的原因及裨益

標的公司擁有4個大型礦石泊位，通過能力超過1億噸，並配套約240萬平方米專業化堆場等核心戰略資源，為青島港董家口港區開展大宗幹散貨業務的主要經營主體。目前，青島港前灣港區北岸部分泊位正在進行轉型升級改造，董家口港區將逐步承接前灣港區的幹散貨業務，且隨著配套設施逐步完善，預期標的公司的經營業績將逐步改善。

潛在收購有利於本公司增強對青島港大宗幹散貨業務的掌控力和運營管理權，提升標的公司經營決策效率，提高大宗幹散貨業務的綜合服務能力和市場競爭力，夯實青島港綜合性港口運營商的定位。如潛在收購完成，本公司將持有標的公司100%股權，標的公司將納入本集團的合併財務報表，不會對公司財務狀況產生重大不利影響。

VI. 香港上市規則涵義

鑒於潛在收購的最高適用百分比率（定義見香港上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，潛在收購將構成香港上市規則第14章項下本公司之一項須予披露的交易，須遵守申報及公告之規定。

於本公告日期，中遠海運港口投資為上海中海碼頭發展有限公司（本公司主要股東，持有本公司15.64%股權）之聯繫人，因此為本公司之關連人士。故而，潛在收購中向中遠海運港口投資收購標的公司25%股權將構成香港上市規則第14A章項下本公司之一項關連交易。鑒於該潛在關連交易的最高適用百分比率（定義見香港上市規則第14.07條）超過5%，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據香港上市規則第13.44條，關連董事吳宇女士已就潛在收購有關的董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，並無出席董事會會議的董事在相關董事會決議案中擁有重大權益或須放棄投票。

VII. 臨時股東會

本公司將召開臨時股東會，以審議及酌情批准潛在收購。於臨時股東會提呈的決議案將以投票方式表決。

獨立董事委員會（由獨立非執行董事組成）已成立，將就潛在關連交易向獨立股東提出建議。新百利已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就潛在關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於本公告日期，中遠海運集團及其聯繫人（總計持有1,207,520,000股A股及206,363,000股H股，約佔本公司已發行總股本的21.78%）需要就將於臨時股東會上提呈的與潛在收購有關的決議案放棄投票。

據董事所知、所悉及所信，在作出一切合理查詢後，除上述者外，概無股東須就潛在收購有關的決議案於臨時股東會放棄投票。

本公司預期將刊載一份通函，其中包括：(i)有關潛在收購的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，載有其對潛在關連交易的推薦建議；(iii)新百利致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載有其對潛在關連交易的推薦建議；及(iv)召開臨時股東會的通告。由於需要更多時間擬備將載入通函的若干資料，通函可能晚於香港上市規則規定的本公告刊發後的15個營業日刊載。

由於潛在收購的完成受制於相關先決條件的滿足，且可能會或可能不會進行，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請謹慎行事。

VIII. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「**A股**」	本公司發行的每股面值人民幣1.00元的股份，有關股份在上交所主板上市（股份代號：601298）且以人民幣交易
「**《資產評估報告》**」	中聯評估以2025年10月31日為評估基準日出具的《青島港國際股份有限公司擬收購IMC QINGDAOPORT INVESTMENT PTE.LTD.持有的青島港董家口礦石碼頭有限公司股權涉及的青島港董家口礦石碼頭有限公司股東全部權益價值項目資產評估報告》（中聯評報字【2026】2600號）
「**董事會**」	本公司董事會
「**產交所**」	北京產權交易所有限公司
「**中聯評估**」	中聯資產評估集團有限公司
「**本公司**」	青島港國際股份有限公司，於2013年11月15日在中國成立的股份有限公司

「**中遠海運集團**」	中國遠洋海運集團有限公司，一家於2016年2月5日在中國成立的有限責任公司，為本公司的主要股東，於本公告日期，間接持有本公司約21.78%的股權
「**中遠海運港口投資**」	上海中遠海運港口投資有限公司
「**董事**」	本公司董事
「**臨時股東會**」	本公司將召開的臨時股東會，以審議及批准潛在收購事項
「**本次股權轉讓**」	轉讓方按照產交所交易規則及相關法律法規，將彼等合計持有的標的股權轉讓至經公開掛牌競價確定的受讓方
「**本集團**」	本公司連同其分公司及附屬公司
「**H股**」	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之境外上市外資股，有關股份於香港聯交所主板上市（股份代號：06198）且以港元交易
「**港元**」	港元，香港法定貨幣

「香港」	中國香港特別行政區
「香港上市規則」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「萬邦投資」	萬邦青島港口投資有限責任公司（IMC Qingdao Port Investment Pte. Ltd.）
「獨立董事委員會」	由鄒國強先生、李曉慧女士及姜省路先生組成的董事會獨立董事委員會，全部為獨立非執行董事，以向獨立股東就潛在關連交易事項提出意見並提供推薦建議
「獨立股東」	除(i)中遠海運集團及其聯繫人及(ii)於潛在關連交易事項中擁有權益或參與該等事項的人士（如有）以外的股東
「貫星投資」	貫星投資有限公司（Mighty Star Investment Limited）
「潛在收購」	本公司擬通過參與公開掛牌競價購買標的股權
「潛在關連交易」	本公司擬通過參與公開掛牌競價購買中遠海運港口投資持有的標的公司25%股權

「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「產權交易合同」	若本公司參與公開掛牌並成功中標，將與貫星投資、中遠海運港口投資及萬邦投資就收購彼等合計持有的標的公司70%股權訂立的產權交易合同
「建議授權」	建議授權董事會推進潛在收購
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「國務院國資委」	國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	《證券及期貨條例》（香港法例第571章）
「山東省國資委」	山東省人民政府國有資產監督管理委員會
「股份」	A股及H股
「股東」	本公司股東
「新百利」或「獨立財務顧問」	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，就有關潛在關連交易的事宜作

	為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「上交所」	上海證券交易所
「標的公司」	青島港董家口礦石碼頭有限公司
「標的股權」	標的公司的70%股權，包括貫星投資持有的標的公司25%股權、中遠海運港口投資持有的標的公司25%股權及萬邦投資持有的標的公司20%股權
「轉讓方」	貫星投資、中遠海運港口投資及萬邦投資
「評估基準日」	標的公司的評估基準日，即2025年10月31日
「工作日」	中國的工作日
「%」	百分比

此外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有香港上市規則所賦予的涵義。

**本公告中，中國實體的中文名稱被譯為英文僅供識別。在中國實體的中文名稱與其各自的英文翻譯存在不一致的情況下，以中文版本作準。*

承董事會命
青島港國際股份有限公司
董事長
蘇建光

中國 • 青島，2026年11月10日

於本公告日期，執行董事為蘇建光先生及張保華先生；非執行董事為畢濤先生、吳宇女士、崔亮先生及王芙玲女士；及獨立非執行董事為鄒國強先生、李曉慧女士及姜省路先生。

《青島港國際股份有限公司擬收購IMC QINGDAO PORT INVESTMENT PTE.LTD.持有的青島港董家口礦石碼頭有限公司股權涉及的青島港董家口礦石碼頭有限公司股東全部權益價值項目資產評估報告》摘要

中聯資產評估集團有限公司接受青島港國際股份有限公司的委託，就其擬收購IMC QINGDAO PORT INVESTMENT PTE.LTD.持有的青島港董家口礦石碼頭有限公司股權之經濟行為，對所涉及的青島港董家口礦石碼頭有限公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、 評估對象及評估範圍

評估對象為青島港董家口礦石碼頭有限公司股東全部權益價值。

評估範圍是青島港董家口礦石碼頭有限公司的全部資產及相關負債，包括流動資產和非流動資產及相應負債。

二、 評估基準日

2025年10月31日

三、 評估方法

本次評估採用資產基礎法和市場法評估，採用資產基礎法評估結果作為最終結論。

資產基礎法從企業購建角度反映了企業的價值，為企業的經營管理提供了基礎，因此本次評估選擇資產基礎法進行評估。

收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的估值方法。收益法的基本前提為未來收益可以合理預測並用貨幣衡量，且未來收益的風險可以合理量化。考慮到被評估單位1個30萬噸級鐵礦石泊位（水工結構按靠泊40萬噸散貨船設計）及相

應配套設施2025年剛剛建成投入使用，其能力約占公司總能力的30%，新增客戶的發掘，經營能力的提升均有待進一步觀察，且外部新鐵路仍在規劃中，新增海鐵聯運尚需外部配套的不斷提升，未来增量货流、运价水平、单位作业收益存在较大不确定性，后续对青島港董家口礦石碼頭有限公司的影响难以可靠计量，企业未来收益难以准确预测，同时港口装卸业务受宏观大宗商品贸易周期、区域港口同业竞争政策、疏运配套落地时效等多重外部变量影响，未来年度货量、费率、成本波动区间难以可靠量化，因此本次評估不採用收益法。

評估機構查詢了資本市場中近年港口碼頭的交易案例，市場上存在與被評估單位經營範圍、業務結構、企業規模等方面相近的股權交易案例，可比性較強，因此本次採用市場法進行評估。

四、 資產基礎法的評估說明

（一）流動資產

納入評估的流動資產包括貨幣資金、應收賬款、預付款項、其他應收款、存貨、其他流動資產。

對貨幣資金等流通性強的資產，人民幣賬戶按經核實後的賬面值確定評估值；對應收、預付類債權資產，以核對無誤的賬面值為基礎，根據實際收回的可能性確定評估值；對存貨，在核實評估基準日實際庫存數量的基礎上，以實際庫存量乘以實際成本或可變現價格得出評估值。具體評估方法如下：

1. 貨幣資金

貨幣資金賬面價值199,993,939.31元（人民幣，下同），包括銀行存款199,922,043.31元，其他貨幣資金71,896.00元。

（1）銀行存款

銀行存款賬面價值199,922,043.31元，為存放於山東港口集團財務有限責任公司、青島銀行膠南支行、交通銀行股份有限公司青島市北第三支行等銀行的存款。

對於銀行存款，承擔本次審計的會計師於現場工作期間對銀行存款賬戶進行了函證，回函金額和賬面一致；同時評估人員獲取了企業於基準日的銀行對賬單，將銀行對賬單與承擔本次審計的會計師的審定結果進行了核對，經覆核金額準確無誤。

對人民幣銀行存款以核實後賬面值確定評估值。

銀行存款評估值為199,922,043.31元。

（2）其他貨幣資金

其他貨幣資金賬面價值71,896.00元，核算內容為第三方支付存款、利息。評估人員核實了賬簿記錄、查閱了相關協議付款憑證等資料，取得其他貨幣資金賬戶的利息計算單，檢查有無未入賬的其他貨幣資金，檢查「銀行存款餘額調節表」中未達賬的真實性，以及評估基準日後的進賬情況。對於人民幣賬戶以核實後的賬面值確定評估值。

其他貨幣資金評估值為71,896.00元。

綜上，貨幣資金評估價值為199,993,939.31元。

2. 應收票據

應收票據賬面價值1,113,307.08元，核算內容為山東港口集團財務有限責任公司的應收票據。清查時，評估人員核對明細賬與總賬、報表餘額是否相符，核對與委估明

細表是否相符，查閱核對票據票面金額、發生時間、業務內容及票面利率等與賬務記錄的一致性，以證實應收票據的真實性、完整性，核實結果賬、表、單金額相符，應收票據記載真實，金額準確，無未計利息，以核實後賬面值確定評估值。

應收票據評估值為1,113,307.08元。

3. 應收賬款

應收賬款賬面餘額212,640,992.73元，已計提減值準備5,560,776.01元，賬面淨額207,080,216.72元，核算內容為包乾費、鐵礦庫場使用費、補收篩分費差額/港口費等。承擔本次審計的會計師於現場工作期間對應收賬款客戶進行了函證，回函金額和賬面一致。同時評估人員核實了賬簿記錄、抽查了部分原始憑證等相關資料，核實交易事項的真實性、賬齡、業務內容和金額等，核實結果賬、表、單金額相符。評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，借助歷史資料和現在調查瞭解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等。根據單位的具體情況，採用個別認定法及賬齡分析法，對評估風險損失進行估計。

對關聯方往來款項等有充分理由相信全部能收回的，評估風險損失的可能性為0%。

對有確鑿證據表明款項不能收回或賬齡超長的，評估風險損失為100%。

對外部單位可能收不回部分款項的，且難以確定收不回賬款數額的，參考會計計算壞賬準備的方法，根據賬齡和歷史回款分析估計出評估風險損失。根據評估人員對債務單位的分析瞭解、賬齡分析、並結合專業判斷等綜合確定：

賬齡1-3月的為0.65%，4-6月的1%，7-12月的為3%，1-2年（含2年）的為10%，2-3年（含3年）的為30%，3-4年（含4年）的為50%，4-5年（含5年）的為80%，5年以上的為100%。

序號	應收款項賬齡	應收款項賬面餘額	評估風險損失		評估風險損失額(元)
			企業（審計）計提標準	評估風險損失率	
1	1-3 月金額	205,493,455.73	0.65%	0.65%	1,335,707.46
2	4-6 月金額	45,258.00	1.00%	1.00%	452.58
3	7-12 月金額	2,451,199.00	3.00%	3.00%	73,535.97
4	1~2 年金額		10.00%	10.00%	
5	2~3 年金額		30.00%	30.00%	
6	3~4 年金額		50.00%	50.00%	
7	4~5 年金額	2,500,000.00	80.00%	80.00%	2,000,000.00
8	5 年以上金額	2,151,080.00	100.00%	100.00%	2,151,080.00
賬齡認定合計		212,640,992.73			5,560,776.01
9	個別認定	-			-
10	關聯方	-			-
合計		**212,640,992.73**			**5,560,776.01**

按以上標準，確定應收賬款評估風險損失為5,560,776.01元，以應收賬款合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。壞賬準備按評估有關規定評估為零。

應收賬款評估值為207,080,216.72元。

4. 預付賬款

預付賬款賬面價值1,271,742.45元，未計提減值準備，核算內容為檢測費、待攤銷項稅、租費等。

對於預付賬款，承擔本次審計的會計師於現場工作期間對預付賬款客戶進行了函證，回函金額和賬面一致。同時評估人員核實了賬簿記錄、檢查了原始憑證及相關合同等資料，核實交易事項的真實性、賬齡、業務內容和金額等，未發現異常情況，評估人員在對預付賬款核實無誤的基礎上，借助歷史資料和現在調查瞭解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等。

經核實，預付賬款賬、表、單金額相符，未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物等情況，評估人員在對預付賬款核實無誤的基礎上，以核實後

的賬面值確定評估值。

預付賬款評估值為1,271,742.45元。

5. 其他應收款

其他應收賬款賬面餘額36,097,646.89元，已計提減值準備108,254.34元，賬面淨額35,989,392.55元，核算內容為調整費用、供電服務費、員工醫療保險等。

對於其他應收款，承擔本次審計的會計師於現場工作期間對其他應收款客戶進行了函證，回函金額和賬面一致。同時評估人員核實了賬簿記錄、抽查了部分原始憑證等相關資料，核實交易事項的真實性、賬齡、業務內容和金額等，核實結果賬、表、單金額相符。評估人員在對其他應收款項核實無誤的基礎上，借助歷史資料和現在調查瞭解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等。根據單位的具體情況，採用個別認定法及賬齡分析法，對評估風險損失進行估計。

賬齡1-3月的為0.65%，4-6月的1%，7-12月的為3%，1-2年（含2年）的為10%，2-3年（含3年）的為30%，3-4年（含4年）的為50%，4-5年（含5年）的為80%，5年以上的為100%。

序號	其他應收款項賬齡	其他應收款項賬面餘額	評估風險損失		評估風險損失額(元)
			企業（審計）計提標準	評估風險損失率	
1	1-3 月金額	1,836,053.01	0.65%	0.65%	11,934.34
2	4-6 月金額		1.00%	1.00%	
3	7-12 月金額		3.00%	3.00%	
4	1~2 年金額		10.00%	10.00%	
5	2~3 年金額		30.00%	30.00%	
6	3~4 年金額		50.00%	50.00%	
7	4~5 年金額		80.00%	80.00%	
8	5 年以上金額	96,320.00	100.00%	100.00%	96,320.00
賬齡認定合計		1,932,373.01			108,254.34
9	個別認定	34,165,273.88			
10	關聯方				-
合計		**36,097,646.89**			**108,254.34**

按以上標準，確定其他應收賬款評估風險損失為108,254.34元，以其他應收賬款合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。壞賬準備按評估有關規定評估為零。

其他應收賬款評估值為35,989,392.55元。

6. 存貨

存貨賬面餘額為12,463,003.65元，全部為原材料，未計提跌價準備。評估人員對存貨內控制度進行測試，抽查大額發生額及原始憑證，主要客戶的購、銷合同，收、發貨記錄，生產日報表，驗證賬面價值構成、成本核算方法的真實性、完整性；瞭解存貨收、發和保管核算制度，對存貨實施抽查盤點；查驗存貨有無殘次、毀損、積壓和報廢等情況。收集存貨市場參考價格及產品銷售價格資料以其作為取價參考依據，結合市場詢價資料綜合分析確定評估值。數量以評估基準日實際數量為准。存貨的具體評估方法及過程如下：

原材料賬面餘額12,463,003.65元，主要為生產過程中必需的外購備品備件。經現場調查瞭解，企業對原材料採用實際成本核算，原材料實物狀態完好，不存在積壓和損壞等現象，原材料為通用材料，市價波動小，無明顯減值跡象。在上述基礎上對賬面值進行分析，基於本次評估並不是以清算為目的，故本次評估抽查了其購置合同、發票等資料，與賬面值進行比對分析差異不大，賬面價值基本反映了原材料的現行市場價值，對該部分原材料以核實後的賬面值確定評估值。

原材料評估值12,463,003.65元。

7. 其他流動資產

其他流動資產賬面價值158,547,124.33元，核算內容為可抵扣增值稅。清查時，評估人員核對明細賬與總賬、報表餘額是否相符，核對與委估明細表是否相符，查閱了款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄，抽查了原始入賬憑證、相關繳費憑證、

合同等，核實其核算內容的真實性和完整性。瞭解了評估基準日企業應負擔的稅種、稅率、繳納制度等稅收政策和借款情況。在核實無誤的基礎上，以核實後賬面值確定評估值。

其他流動資產評估值為158,547,124.33元。

（二）長期股權投資

長期股權投資共1項，為1家合營公司。截至評估基準日賬面原值為1,500,000.00元，未計提減值準備。具體情況如下：

長期股權投資一覽表

金額單位：人民幣萬元

序號	被投資單位名稱	持股比例	賬面價值	總資產	總負債	歸母淨資產	營業收入	歸母淨利潤
		A	B	C	D	E	F	G
1	青島董家口礦石檢驗有限公司	50.00%	1,041.88	2,546.41	462.65	2,083.76	1,583.90	484.69
合計			**1,041.88**	**2,546.41**	**462.65**	**2,083.76**	**1,583.90**	**484.69**

對長期股權投資，首先對長期投資形成的原因、賬面值和實際狀況等進行了取證核實，並查閱了投資協議、股東會決議、章程和有關會計記錄等，以確定長期投資的真實性和完整性。

青島董家口礦石檢驗有限公司為合營公司，本次評估對被投資單位評估基準日的股東全部權益價值進行了整體評估，然後將被投資單位評估基準日股東全部權益價值評估值乘以青島港董家口礦石碼頭有限公司的持股比例計算確定評估值：

長期股權投資評估值=被投資單位股東全部權益價值評估值×持股比例

按照上述方法，長期股權投資賬面價值10,418,797.87元，未計提減值準備，評估價值11,424,993.60元，評估增值1,006,195.73元，增值率9.66%。

評估增值的原因：青島港董家口礦石碼頭有限公司對被投資單位青島董家口礦石檢驗有限公司的投資採用權益法核算，青島董家口礦石檢驗有限公司固定資產評估形成增值。

長期股權投資具體評估結果如下表所示：

長期股權投資評估結果一覽表

金額單位：人民幣元

序號	被投資單位名稱	投資類型	採用的評估方法	最終定價的評估方法	評估價值
1	青島董家口礦石檢驗有限公司	子公司	資產基礎法	資產基礎法	11,424,993.60

（三）固定資產

1. 房屋建築物資產評估技術說明

（1）評估範圍

納入本次評估範圍的房屋建築物資產為企業申報的全部房屋建築物資產，共有建（構）築物資產152項，其中建築物27項、構築物93項、管道溝槽31項，賬面價值情況如下表所示：

房屋建築物賬面價值情況表

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面值			
	原值	淨值	減值準備	賬面價值
房屋建築物類合計	5,249,298,875.12	4,332,454,477.56		4,332,454,477.56
固定資產-房屋建築物	24,638,825.86	16,169,279.01		16,169,279.01
固定資產-構築物及其他輔助設施	5,049,871,944.10	4,216,406,028.06		4,216,406,028.06
固定資產-管道及溝槽	174,788,105.16	99,879,170.49		99,879,170.49

（2）評估方法

1) 評估方法選擇

根據《資產評估執業準則——不動產》的要求，執行不動產評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法和成本法三種資產評估基本方法以及假設開發法、基準地價修正法等衍生方法的適用性，選擇評估方法。

採用市場法的前提條件是要有相同或相似的交易案例，且交易行為應該是公平交易（根據評估規範要求，可比案例要求至少三個）。生產用房產沒有類似的交易案例，不具備適用市場法評估的條件，住宅類房產有類似交易案例，可採用市場法評估。委估資產不具有獨自獲利的能力，需要配套其他資產和資源方能獲益，未來經營收入和成本無法預測，不宜採用收益現值法評估。委估資產的各項組成成本可以確定，宜採用成本法進行評估。根據納入評估範圍的房屋建築物類資產的結構特點、使用性質等，評估人員分析了不同評估方法的適用性，最終確定各類資產的合理的評估方法。具體如下：

本次評估按照房屋建築物用途、結構特點和使用性質採用成本法進行評估。

2) 評估方法介紹

對於企業自建的房屋建築物類資產，採用成本法進行評估。

成本法是指按評估基準日時點的市場條件和待估房屋建築物的結構特徵計算重置同類房產所需投資，乘以綜合評價後房屋建築物的成新率，最終確定房屋建築物價值的方法。計算公式如下：

評估值=重置成本×成新率

A. 重置成本的確定

根據財政部、國家稅務總局《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅〔2016〕36號）文件，經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅（以下稱「營改增」）試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。故在本次評估時，建築物的評估值為不含增值稅價格。

重置成本一般由建安工程造價、工程前期費用及其他費用、資金成本三部分組成。計算公式為：

重置成本（不含稅）=建安工程造價（不含稅）+前期及其他費用（不含稅）+資金成本

a) 建安工程造價的確定

建（構）築物的綜合造價，根據待估建築物的工程量，按照《山東省建設工程造價計價依據》（2025版）、《沿海港口水工建築工程定額》（JTS/T 276-1—2019）、《沿海港口工程船舶機械艘（台）班費用定額》（JTS/T 276-2—2019）、《沿海港口工程參考定額》（JTS/T 276-3—2019）、《水運工程混凝土和砂漿材料用量定額》（JTS/T 277—2019）、《疏浚工程預算定額》（JTS/T 278-1—2019）、《疏浚工程船舶艘班費用定額》（JTS/T 278-2—2019）、目前執行的前期及其它費用標準，確定待估建築物的直接費、間接費、利潤、材差、稅金，綜合確定建築物的綜合造價。

b) 前期及其他費用的確定

根據國家標準、行業及當地建設管理部門規定的各項費用費率標準和行政收費政策性文件，確定前期費用和其他費用。

c) 資金成本的確定

按照被評估單位的合理建設工期，參照中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心於2025年10月20日公佈的貸款市場報價利率確定貸款利率，以建安工程造價、前期

及其他費用等總和為基數，按照資金均勻投入計取資金成本。計算公式如下：

資金成本=【建安工程造價（含稅）+前期及其他費用（含稅）】×合理建設工期×貸款利率×1/2

d) 可抵扣增值稅額的確定

可抵扣增值稅額=建安工程造價（含稅）/（1+增值稅率）×增值稅率+前期及其他費用（含稅）-前期及其他費用（不含稅）

綜上：重置成本（不含稅）=建安工程造價（不含稅）+前期及其他費用（不含稅）+資金成本

B. 成新率的確定

a) 年限成新率

在本次評估過程中，按照建（構）築物的設計壽命、現場勘察情況預計建（構）築物尚可使用年限，並進而計算其成新率。

成新率=尚可使用年限/（實際已使用年限+尚可使用年限）×100%

b) 勘察成新率

通過評估人員對各房屋建築物的實地勘察，對房屋建築物的基礎、承重構件（梁、板、柱）、牆體、地面、屋面、門窗、牆面粉刷、吊頂及上下水、通風、電照等各部分的勘察，根據原城鄉環境建設保護部發佈的《房屋完損等級評定標準》、《鑒定房屋新舊程度參考意見》和《房屋不同成新率的評分標準及修正係數》，結合建築物使用狀況、維修保養情況，分別評定得出各房屋建築物的現場勘察成新率。

c) 綜合成新率

綜合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

C. 評估值的確定

評估值=重置成本（不含稅）×綜合成新率

（3）評估結果

科目名稱	賬面價值（元）		評估價值（元）		增值率（%）	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
房屋建築物類合計	5,249,298,875.12	4,332,454,477.56	5,320,331,800.00	4,379,682,503.00	1.35	1.09
固定資產-房屋建築物	24,638,825.86	16,169,279.01	30,460,900.00	22,147,703.00	23.63	36.97
固定資產-構築物及其他輔助設施	5,049,871,944.10	4,216,406,028.06	5,099,920,700.00	4,245,954,899.00	0.99	0.70
固定資產-管道及溝槽	174,788,105.16	99,879,170.49	189,950,200.00	111,579,901.00	8.67	11.71

企業自建的建（構）築物建成年代較早，近年來人工、材料均有一定幅度漲價造成了房屋建築物原值及淨值的增值。

2. 設備類資產評估技術說明

（1）評估範圍

納入本次評估範圍的設備類資產為機器設備、車輛、電子設備，賬面原值為2,112,856,591.01元，賬面淨值為758,868,946.32元。評估基準日賬面價值如下表：

設備類資產賬面價值情況表

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值	
	原值	淨值
設備類合計	2,112,856,591.01	758,868,946.32
固定資產-機器設備	2,054,819,270.88	729,181,861.90
固定資產-車輛	35,488,596.26	23,024,529.52
固定資產-電子設備	22,548,723.87	6,662,554.90

（2）評估方法

根據《資產評估執業準則—機器設備》（中評協〔2017〕39號），常用的評估方法有市場法、成本法、收益法等。

採用市場法的前提條件是要有相同或相似的交易案例，且交易行為應該是公平交易。對於在二手市場可查詢到價格的舊設備，採用市場法進行評估。

委估資產為機器設備無法單獨產生收益，難以判斷收益與相應費用，確定和預測未來現金流。因此，本次委估資產評估不採用收益法。

委估設備的特點和收集資料情況，委估資產重置成本可以估算，本次評估主要採用重置成本法進行評估。

因此，根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估。對於在二手市場可查詢到價格的舊設備，採用市場法進行評估。具體如下：

1) 機器設備評估

評估值=重置成本×成新率

i. 設備重置成本

重置成本（不含稅）=設備購置價+運雜費+安裝調試費+基礎費+前期及其它費用+資金成本-設備購置可抵扣增值稅

A. 購置價

主要通過向生產廠家或貿易公司詢價或參照《2025機電產品價格信息查詢系統》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。

B. 運雜費

以含稅購置價為基礎，根據生產廠家與設備所在地間發生的裝卸、運輸、保管、

保險及其他相關費用，按不同運雜費率計取。

C. 基礎費、安裝調試費

基礎費、安裝費參考機械工業部發佈的《機械工業建設項目概算編制辦法及各項概算指標》中有關設備運雜費、設備基礎費、安裝調試費概算指標和項目審價資料，並按設備類別予以確定。

對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝調試費

D. 前期及其他費用

其他費用包括管理費、可行性研究報告及評估費、設計費、工程監理費等，是依據該設備所在地建設工程其他費用標準，結合本身設備特點進行計算。

E. 資金成本

資金成本系在建設期內為工程建設所投入資金的貸款利息，其採用的利率按中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的2025年10月20日貸款市場報價利率計算，工期按建設正常情況週期計算，並按均勻投入考慮。

資金成本=（設備購置價格+運雜費+安裝調試費+基礎費+前期及其他費用（含稅））×合理建設工期×貸款利率×1/2

F. 設備購置可抵扣增值稅

根據現行增值稅相關法律法規的規定，一般納稅人憑增值稅專用發票和海關進口增值稅專用繳款書從銷項稅額中抵扣，其進項稅額記入「應交稅金—應交增值稅（進項稅額）」科目。故：

增值稅可抵扣金額=購置價/（1+適用稅率）×適用稅率+運費/（1+適用稅率）×適用稅率+安裝調試費及其他費用/（1+適用稅率）×適用稅率+其他費（含稅）－其他費（不含稅）。

ii. 機器設備成新率

對機器設備的成新率，參照設備的經濟壽命年限，並通過現場勘察設備現狀及查閱有關設備運行，修理及設備管理檔案資料，對設備各組成部分進行勘察，綜合判斷該設備其尚可使用年限，在此基礎上計算成新率N，即：

N＝尚可使用年限/（實際已使用年限＋尚可使用年限）×100%

iii. 評估值的確定

評估值=重置成本×成新率

iv. 市場法評估值的確定

對於可回收價值大於在用價值或閒置、報廢的設備：

評估值=可回收重量×（廢舊金屬回收單價-變現費用）

2) 運輸車輛評估

i. 運輸車輛重置成本的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購置價，依據《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》財稅〔2016〕36號，企業購建固定資產形成的進項稅額准予從銷項稅額中抵扣，扣減其進項稅額得出現行不含稅購置價；在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置稅法》、《財政部稅務總局關於減徵部分乘用車車輛購置稅的公告》（財政部稅務總局公告2022年第20號）規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，確定其重置成本，計算公式如下：

重置成本=現行含稅購置價+車輛購置稅+新車上戶手續費-可抵扣增值稅額

對於待報廢/擬報廢或購置日期較久重置成本無法獲取的車輛，本次採用市場法評估，參照二手車交易市場不含稅價格或相似車輛網路成交案例價格確認其評估值。對於港內用車，新車上戶手續費為零。

ii. 車輛成新率

按年限成新率和里程成新率孰低原則確定，然後結合現場勘察情況進行調整。其中：

對於一般車輛，參照《機動車強制報廢標準規定》（商務部、國家發展和改革委員會、公安部、環境保護部令2012年第12號）的有關規定，確定相關年限及行駛里程參數。

使用年限成新率＝（1－已使用年限／規定使用年限或經濟使用年限）×100%

行駛里程成新率＝（1－已行駛里程／規定行駛里程）×100%

成新率＝Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）

同時對待估車輛進行必要的勘察鑒定，若勘察鑒定結果與按上述方法確定的成新率相差較大，則進行適當的調整，若兩者結果相當，則不進行調整。即：

成新率＝Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）+a

a：車輛特殊情況調整係數。

iii. 評估值的確定

評估值=重置成本×車輛成新率

iv. 市場法評估值的確定

對於可回收價值大於在用價值或閒置、報廢的車輛：

評估值=可回收廢車重量T×（廢舊材料回收單價－變現費用）

3) 電子設備評估

i. 電子設備重置成本的確定

根據當地市場信息及網上詢價等近期市場價格資料，依據其購置價確定重置成本。

重置成本=購置價（不含稅）

對於購置時間較早，現市場上無相關型號但能使用的電子設備，參照二手設備市場不含稅價格確定其評估值。

ii. 電子設備成新率

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%。

iii. 評估值的確定

評估值=重置成本×電子設備成新率

iv. 市場法評估值的確定

對於可回收價值大於在用價值或閒置、報廢的設備：

評估值=可回收重量×（廢舊金屬回收單價-變現費用）

（3）評估結果及評估增減值原因的分析

設備類資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值		評估價值		增值率%	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
設備類合計	2,112,856,591.01	758,868,946.32	1,800,086,607.90	779,620,745.00	-14.80	2.73
固定資產-機器設備	2,054,819,270.88	729,181,861.90	1,756,048,002.90	748,672,825.00	-14.54	2.67
固定資產-車輛	35,488,596.26	23,024,529.52	32,740,592.00	23,632,285.00	-7.74	2.64
固定資產-電子設備	22,548,723.87	6,662,554.90	11,298,013.00	7,315,635.00	-49.90	9.80

評估增減值原因分析：

1）被評估單位的機器設備賬面原值與設備評估原值的差異主要原因是近些年相關人工、材料成本等的下降導致評估原值發生減值；評估採用的經濟壽命年限與企業折舊年限的差異造成了淨值的增值。

2）車輛類資產受近年來車輛市場競爭降價及進口部件國產替代、部分車輛入賬原值為含稅等原因，重置價格呈下降趨勢，造成車輛評估原值總體呈現減值；評估採用

的經濟壽命年限與企業折舊年限的差異造成車輛評估淨值增值。

3）被評估單位的電子設備主要為辦公自動化設備，因技術更新速度快，國家對電子消費產品補貼力度加大，目前市場上同類產品的價格普遍低於其原購置時的價格水準，造成電子設備類資產評估原值減值；評估採用的經濟壽命年限與企業折舊年限的差異造成電子設備評估淨值增值。

（四）固定資產清理

1. 評估範圍

納入本次評估範圍的固定資產清理主要為港B01112豪沃自卸車、港B01115豪沃自卸車、小松1.6挖掘機1台、小松1.6挖掘機1台等21台設備。依據固定資產清理評估申報表，該部分資產於評估基準日賬面價值為842,618.39元。

2. 評估過程

（1）清查核實工作

為保證評估結果的準確性，根據企業設備資產的構成特點，指導該公司根據實際情況填寫資產清查評估明細表，並以此作為評估的基礎。

針對資產申報評估明細表中不同的設備資產性質及特點，採取不同的清查核實方法進行現場勘察。做到不重不漏，並對設備的實際運行狀況進行認真觀察和記錄。

根據現場實地勘察結果，進一步完善評估申報表，要求做到「表」、「實」相符。

（2）評估作價

開展市場詢價工作，根據評估目的確定價值類型、選擇評估方法，進行評定估算。

（3）評估匯總和報告

對設備類資產評估的初步結果進行分析匯總，對評估結果進行必要的調整、修改和完善，並撰寫有關說明。

（4）評估方法

對於因提足折舊而納入固定資產清理的資產，以市場價格為依據，結合委估資產的特點和實際情況，本次採用市場法評估。

評估值=可回收廢車重量T×（廢舊材料回收單價－變現費用）

（5）評估結果

經評估人員評定估算，納入本次評估固定資產清理截至評估基準日評估結果如下：

經評估人員評定估算，截至評估基準日納入本次評估固定資產清理賬面值842,618.39元，評估值909,312.00元，評估增值66,693.61元，增值率7.92%。

被評估單位的固定資產清理主要為待處理的自卸車、叉車等，因財務保留的賬面殘值較低，按可回收金額評估後產生增值。

（五）在建工程

1. 在建工程－土建工程

（1）評估範圍

納入本次評估範圍的在建工程－土建工程賬面值30,864.06元。主要包括臨港散貨加工項目配套堆場銜接流程工程、礦煤輸送流程工程（三期）及董家口港區礦煤流程工程（一期）。

（2）賬面清查

通過資產清查核實，在建工程－土建工程賬面值30,864.06元。土建工程類賬面價值均為前期費。

（3）評估過程

1) 在明確評估目的、確定評估範圍的基礎上，指導企業全面清查核對各項在建工程，填寫在建工程清查評估明細表，準備在建工程的工程設計合同、工程承包合同、工程預算書、工程款支付申請表等有關文件資料，做好資產評估的前期準備工作。

2) 根據委託人提供的在建工程清查評估明細表，核對在建工程明細賬、總賬餘額和評估申報表是否相符，進行賬表、賬賬、賬實核對。瞭解在建工程的具體內容、開工時間、結算方式、實際完工程度和工程量；核對申報材料上所列的支付款項與實際支付的款項的一致性，瞭解評估基準日後新發生支付款項和支付人。

3) 檢查在建工程付款原始憑證是否齊全。

4) 查閱相關的工程圖紙等技術檔案資料。

5) 核實委託人提供的在建工程清查評估明細表，實地勘察在建工程的形象進度，瞭解工程是否存在拖延、閒置及廢棄情形。

6) 對在建工程做必要的技術狀況調查。

7) 對取得的評估資料，進行綜合分析、匯總，覆核、整理評估工作底稿，編寫資產評估技術說明及評估明細表。

（4）評估方法

結合本次在建工程特點，針對在建工程類型和具體情況，採用成本法進行評估。

在採用成本法對在建工程評估時，評估人員在現場核實了相關明細賬、入賬憑證。對於在建土建工程，均為擬實施項目的前期費用，無實物，經核實以實際發生的賬面前期費用作為評估值。

（5）評估結果

在建工程-土建工程評估值為30,864.06元。

2. 在建工程－設備安裝工程

（1）評估範圍

納入本次評估範圍的在建工程—設備安裝工程賬面價值7,390,193.94元，主要包括無人機項目、堆取料機自動化改造、門機自動化系統改造等。

（2）設備安裝工程概況

整個在建項目主要無人機項目、堆取料機自動化改造、門機自動化系統改造等，開工日期自2023年3月至2025年10月，預計完工時間為2025年11月至2026年12月。

上述工程生產設備工程正在進行中。

（3）評估過程

1) 檢查資產評估明細表各項內容填寫情況，並核實在建工程評估明細表合計數與財務報表在建工程賬面數是否一致；

2) 根據申報的在建工程項目，審核相關設備購置安裝合同，並通過與財務人員交談瞭解工程實際進度情況及設備款項支付情況，瞭解其賬面值的構成，並分析其合理性；

3) 現場實地調查設備到位情況，安裝情況，核實是否按照合同條款執行；是否存在拖延、閒置及廢棄情形；

4) 通過現場瞭解，確定評估方法，測算在建工程——設備安裝工程評估值；

5) 撰寫在建工程評估技術說明。

（4）評估方法

此次在建工程採用重置成本法評估。為避免資產重複計價和遺漏資產價值，結合本次在建工程特點，針對各項在建工程——設備安裝工程類型和具體情況，採用以下評估方法：

對於只發生前期費用還未進行主體工程建設的在建項目，以核實後的賬面價值作為評估值。對於開工時間距評估基準日半年以上的在建項目，如果賬面價值中不包含資金成本，則按照合理建設工期加計資金成本。

評估值=核實後的賬面價值+資金成本

（5）評估結果及增減值分析

在建工程-設備安裝工程評估值7,599,468.45元，評估增值209,274.51元，評估增值2.83%。

（六）使用權資產

使用權資產賬面值358,452,494.52元，核算內容為產權持有單位租賃的青島港國際股份有限公司1號回填區東側堆場、青島港國際股份有限公司董家口港區前方擴能工程(5#堆取料機作業線1-C4E，2條皮帶機流程1-C7B、1-C5E，延長1-C10A/B皮帶機流程，1-T5、1-T11轉載樓及配套的給水、消防、道路及供電自控等)資產、青島海業摩科瑞物流有限公司董家口港區摩科瑞堆場的371,954平方米場地、青島港口投資建設(集團)有限責任公司董家口航運中心辦公用房—負一層、四層、十六層、十七層的口岸單位用房、青島港口投資建設(集團)有限責任公司董家口港區航運中心附樓及大廳的口岸單位用房、鐵路火車裝車系統等形成的使用權資產。

使用權資產，是指承租人可在租賃期內使用租賃資產的權利。企業根據《企業會計準則第21號--租賃（修訂版）》的規定進行核算，確認使用權資產和租賃負債。

評估人員核對了企業總賬、明細賬、會計報表及清查評估明細表，審核了相關的原始憑證、租賃合同，對每項租賃資產的初始計量、攤銷金額的準確性、合理性等進行了分析，符合租賃會計準則的核算規定，由於鐵路火車裝車系統合同約定為租期開始時一次性付清20年租賃期的所有租金，且租賃到期後資產權屬自動轉移給被評估單位，因此將該部分資產按照固定資產進行評估，評估方法詳見固定資產；其他使用權資產為租賃資產，賬面餘額合理反映了基準日企業享有的相關使用權資產的權益價值，故以核實後賬面值確認評估值。

使用權資產的評估值為316,751,586.52元，評估減值41,700,908.00元，增值率-11.63%。減值原因為評估人員將鐵路火車裝車系統作為固定資產進行評估，皮帶機等資產的會計折舊年限高於經濟耐用年限。

（七）無形資產

1. 無形資產-土地使用權評估技術說明

（1） 評估範圍

納入本次評估範圍的無形資產—土地使用權為企業申報的13宗土地使用權，面積合計為2,879,867.05平方米。原始入賬價值為1,904,154,983.27元，賬面淨值為1,577,127,010.16元。原始入賬價值均為企業歷史取得成本。

（2） 評估方法的選擇與介紹

根據《資產評估執業準則——不動產》和《城鎮土地估價規程》的要求，結合評估對象的區位、用地性質、利用條件及當地土地市場狀況，評估人員分析了不同評估

方法的適用性，最終確定合理的評估方法。

1) 適宜採用的方法及理由

估價人員認真分析所掌握的資料並進行了實地勘察之後，根據待估宗地的特點、實際利用和開發狀況，確定本次評估出讓土地採用基準地價係數修正法和市場比較法進行評估，劃撥土地採用基準地價係數修正法進行評估。這是出於以下考慮：

A.鑒於估價對象位於基準地價覆蓋範圍內，可選用基準地價係數修正法進行評估。

B.由於近三年來委估宗地周邊有類似出讓成交案例，故本次評估出讓土地適用市場比較法。

2) 不適宜採用的方法及理由

A.成本逼近法：待估宗地所在區域無近年來的徵地案例和徵地標準可供參考，即使有少量徵地案例也無法獲取公開補償數據，難以合理確定土地取得成本，故不適宜採用成本逼近法進行評估。

B.收益還原法：待估宗地所在區域無可供參考的土地出租案例用於估算潛在租金；同時，待估宗地上建築物目前為企業自用，雖然該類房屋有一定的通用性，評估對象所處區域的工業用地基本以自用為主，極少有出租的情況，也難以通過房地租金剝離的方式準確測算土地純收益有一定難度，故不適宜採用收益還原法進行評估。

C.假設開發法：評估對象為工業用地，同一供需圈近期類似工業用地的房地產以企業購地後自建自用為主，工業廠房租賃或買賣案例較少，未形成穩定公開的工業廠房租賃與買賣交易市場，故不適宜採用假設開發法進行評估。

綜上所述，根據評估對象的特點和實際情況，本次評估出讓土地採用基準地價係數修正法和市場比較法進行評估。劃撥土地採用基準地價係數修正法進行評估。

3) 評估方法介紹

基準地價係數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正係數表等評估成果，按照替代原則，對待估宗地的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取待估宗地在評估基準日價格的方法。

市場比較法是選取具有可比性的三宗（或三宗以上）土地使用權交易實例，即將被評估的土地使用權與市場近期已成交的相類似的土地使用權相比較，考慮評估對象與每個參照物之間土地使用權價值影響諸因素方面的差異，並據此對參照物的交易價格進行比較調整，從而得出多個比准參考值，再通過綜合分析，調整確定被評估土地使用權的評估值。其基本公式如下：

評估對象修正價格＝可比實例交易價格×交易日期修正係數×交易情況修正係數×區域因素修正係數×個別因素修正係數×土地使用年期修正係數

（3） 評估結果及增減值原因分析

1) 評估結果及增減值

納入本次評估範圍的無形資產-土地使用權賬面價值為 1,577,127,010.16 元，評估值為 2,413,587,500.00 元，評估增值 836,460,489.84 元，增值率 53.04%。

2) 評估增減值原因分析

納入本次評估範圍無形資產-土地使用權賬面價值為以前年度取得土地的土地出讓金、相關稅費等成本，由於近年來各地土地資源緊缺導致土地價格上漲。以上因素導

致本次評估值與賬面值相比有一定程度的增值。

（八）長期待攤費用

長期待攤費用賬面值35,903,289.45元，為公共泊位港池及航道清淤款。評估人員通過抽查合同，並核實企業財務賬、證以確認長期待攤費用的真實性，由於港池和航道清淤已經在固定資產中統一計算，因此將長期待攤費用評估為零。

（九）遞延所得稅資產

遞延所得稅資產賬面價值11,752,533.25元，核算內容為信用減值準備、遞延收益、使用權資產等產生的遞延所得稅資產。清查時，評估人員核對明細賬與總賬、報表餘額是否相符，核對與委估明細表是否相符，查閱了款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄，以證實遞延所得稅資產的真實性、完整性。在核實無誤的基礎上，以核實後賬面值確定為評估值。

遞延所得稅資產評估值11,752,533.25元。

（十）開發支出

開發支出賬面價值為7,665,194.79元，主要為新一代大型自動化幹散貨「數智」碼頭關鍵技術研究、門機自動化關鍵技術研究等項目的支出。

評估人員查閱了支出有關憑證，核實了開發內容等相關內容，確認以上支出是真實完整的，以清查核實後賬面值確認為評估價值。

開發支出評估值為7,665,194.79元。

（十一）其他非流動資產

其他非流動資產賬面價值14,391,150.44元，為董家口礦石裝車流程工程。本次評估中，評估人員通過查閱有關憑證、賬簿等財務資料進行驗證，確認賬面記錄的正確性和真實性。經核實，其他非流動資產賬面價值無誤。以經核實無誤的賬面值作為評估

值。

其他非流動資產評估值為14,391,150.44元。

（十二）負債

評估範圍內的負債為流動負債、非流動負債，流動負債包括應付賬款、預收賬款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、一年內到期的非流動負債、其他流動負債，非流動負債包括長期借款、租賃負債、長期應付款、遞延所得稅負債及遞延收益，本次評估在經清查核實的賬面值基礎上進行。

1. 流動負債

（1） 應付賬款

應付賬款賬面價值 268,279,765.26 元，核算內容為暫估款、海域使用金、物業費等。評估人員核實了賬簿記錄、抽查了原始憑證及合同等相關資料，核實交易事項的真實性、業務內容和金額等，以清查核實後的賬面值確定評估值。

應付賬款評估值為 268,279,765.26 元。

（2） 預收款項

預收賬款賬面價值 1,557,750.00 元，核算內容為預收租賃費。評估人員核實了賬簿記錄、抽查了原始入賬憑證、合同等相關資料，確定預收款項的真實性和完整性，核實結果賬、表、單金額相符，均為在未來應支付相應的權益或資產，故以清查核實後的賬面值確定評估值。

預收賬款評估值為 1,557,750.00 元。

（3） 合同負債

合同負債賬面價值 16,343,230.54 元，主要為裝卸業務費。

評估人員調查、瞭解了該合同負債的性質，逐筆落實了具體的債權人、發生時間

及期後結算情況，對大額款項進行了函證，與明細賬核對無誤，因此，以核實後的賬面值確定評估值。

合同負債評估值為 16,343,230.54 元。

（4） 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面價值 40,535,776.20 元，核算內容為工資、獎金、津貼和補貼、年金繳費、工會經費、退休後福利、外付勞務費等。評估人員核實了應付職工薪酬的提取及使用情況，同時查看了相關憑證和賬簿。認為計提正確和支付符合規定，以清查核實後的賬面值確定評估值。

應付職工薪酬評估值為 40,535,776.20 元。

（5） 應交稅費

應交稅費賬面價值為 1,263,528.95 元，核算內容為增值稅-簡易計稅、城建稅、教育費附加、地方教育附加、土地使用稅、車船稅等，評估人員通過對企業賬簿、納稅申報表的查證，證實企業稅額計算的正確性，以清查核實後的賬面值確定評估值。

應交稅費評估值為 1,263,528.95 元。

（6） 其他應付款

其他應付款賬面價值為 1,318,714,260.01 元，核算內容為應付股利、工程設備款、預收職工餐費、代墊農民社會保障金等。評估人員查閱了相關合同、原始入賬憑證、購置發票等相關資料，核實交易事項的真實性、業務內容和金額等。經核實賬、表、單相符，未發現不需支付的證據，以清查核實後的賬面值確定評估值。

其他應付款評估值為 1,318,714,260.01 元。

（7） 一年內到期的非流動負債

一年內到期的非流動負債賬面價值 310,572,513.31 元，核算內容為一年內將到期的長期借款本金、長期借款利息、租賃負債等。評估人員查閱了相關合同、原始入賬憑證等相關資料，核實交易事項的真實性、業務內容和金額等，以清查核實後的賬面值確定評估值。

一年內到期的非流動負債評估值 310,572,513.31 元。

（8） 其他流動負債

其他流動負債賬面價值 2,093,900.91 元，核算內容為銀行承兌匯票已背書尚未到期、合同負債待轉銷項稅。評估人員查閱了原始入賬憑證等相關資料，瞭解了該款項計提的方法及依據，核實交易事項的真實性、業務內容和金額等，以清查核實後的賬面值確定評估值。

其他流動負債評估值為 2,093,900.91 元。

2. 非流動負債

（1） 長期借款

長期借款賬面價值2,924,000,000.00元，核算內容為山東港口集團財務有限責任公司、中國工商銀行股份有限公司、青島銀行股份有限公司等借款。評估人員查閱了長期借款的借款合同、擔保合同、貸款對賬單、評估基準日最近一期的結息證明等相關資料，核實了借款金額、借款利率和借款期限等相關內容，並向銀行函證，確認以上借款是真實完整的。以清查核實後的賬面值確定評估值。

長期借款評估值為2,924,000,000.00元。

（2） 長期應付款

長期應付款賬面價值882,328,947.58元，核算內容為融資租賃、辭退福利精算。評估人員查閱了相關合同、原始入賬憑證等相關資料，核實交易事項的真實性、業務內容和金額等，以清查核實後的賬面值確定評估值。

長期應付款評估值為882,328,947.58元。

（3） 遞延收益

遞延收益賬面值5,070,611.43元，為綠色岸電政府補助項目。評估人員進行總賬、明細賬、會計報表及評估明細表核對，通過查閱相關文件、記賬憑證等的方式核實遞延收益金額。經核實，該負債為企業收到屬於遞延收益性質的收入，後期不需要支付，不屬於企業實際承擔的負債，該部分遞延收益稅金已繳納並於會計上形成遞延所得稅

資產，因遞延所得稅資產會計核算時已考慮該部分稅金影響，故與遞延所得稅資產保持一致，按照遞延收益餘額與企業所得稅率的乘積確定評估值。

（4）租賃負債

租賃負債賬面價值57,310,258.10元，主要為1號回填區東側堆場、董家口港區前方擴能工程（5#堆取料機作業線1-C4E，2條皮帶機流程1-C7B、1-C5E，延長1-C10A/B皮帶機流程，1-T5、1-T11轉載樓及配套的給水、消防、道路及供電自控等）資產、董家口港區摩科瑞堆場的371,954平方米場地、董家口航運中心辦公用房—負一層、四層、十六層、十七層的口岸單位用房等租賃項目形成的租賃負債。

核算的主要內容為租賃期一年以上的租賃負債。評估人員審核抽查了相關的記賬憑證，租賃合同，確定應付租賃費的真實性和準確性，以核實後的賬面值確定評估值。

租賃負債評估值為57,310,258.10元。

五、 評估假設

本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

(一) 一般假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買

賣為基礎。

3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是將企業整體資產作為評估對象而作出的評估假定。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。對於企業的各類經營性資產而言，能夠按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
3. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；及
4. 本次評估假設委託人及被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

當上述條件發生變化時，評估結果一般會失效。

六、 評估結論

（一）資產基礎法評估結果

總資產賬面值773,588.49萬元，評估值856,418.87萬元，評估增值82,830.38萬元，增值率10.71%。

負債賬面值 582,807.05 萬元，評估值 582,426.76 萬元，評估減值 380.29 萬元，減值率0.07%。

淨資產賬面值 190,781.44 萬元，評估值為 273,992.11 萬元，評估增值 83,210.67 萬元，增值率43.62%。詳見下表。

資產評估結果匯總表

被評估單位：青島港董家口礦石碼頭有限公司　　評估基準日：2025 年 10 月 31 日

金額單位：人民幣萬元

項　　目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流動資產	61,645.87	61,645.87	-	-
2	非流動資產	711,942.62	794,773.00	82,830.38	11.63
3	其中：長期股權投資	1,041.88	1,142.50	100.62	9.66
4	投資性房地產	-	-	-	
5	固定資產	509,216.60	516,021.26	6,804.66	1.34
6	在建工程	742.11	763.03	20.92	2.82
7	使用權資產	35,845.25	31,675.16	-4,170.09	-11.63
8	無形資產	158,125.56	241,790.16	83,664.60	52.91
9	開發支出	766.52	766.52	-	-
10	長期待攤費用	3,590.33	-	-3,590.33	-100.00
11	遞延所得稅資產	1,175.25	1,175.25	-	-
12	其他非流動資產	1,439.12	1,439.12	-	-
13	**資產總計**	**773,588.49**	**856,418.87**	**82,830.38**	**10.71**
14	流動負債	195,936.07	195,936.07	-	-
15	非流動負債	386,870.98	386,490.69	-380.29	-0.10
16	**負債總計**	**582,807.05**	**582,426.76**	**-380.29**	**-0.07**
17	**淨資產（所有者權益）**	**190,781.44**	**273,992.11**	**83,210.67**	**43.62**

資產基礎法評估結論詳細情況見評估明細表。

（二）市場法

採用市場法，得出青島港董家口礦石碼頭有限公司股東全部權益於評估基準日 2025 年 10 月 31 日的淨資產賬面值為 190,781.44 萬元，評估後的股東全部權益市場價值為 274,725.27 萬元，評估增值 83,943.83 萬元，增值率 44.00%。

（三）評估結果的選取

根據《資產評估執業準則——企業價值》，對企業價值的評估，可以採用不同的評估方法得出不同的初步評估價值結論；對於採用一種以上的評估方法並形成不同的初步評估價值結論，需在綜合考慮不同評估方法和初步價值結論的合理性及所使用數據的質量和數量的基礎上，形成合理的結論。

被評估單位為從事碼頭經營管理的重資產企業，資產基礎法能夠體現其各項資產的價值，評估結論充分涵蓋了企業的股東全部權益價值。在進行市場法評估時，雖然評估人員對被評估單位可比公司進行充分必要的調整，但是仍然存在評估人員未能掌握的可比公司獨有的無形資產、或有負債等不確定因素或難以調整的因素，而導致評估結果與實際企業價值離散程度較大的風險。故選取資產基礎法得出的評估值作為最終評估結果。

通過以上分析，我們選用資產基礎法評估結果作為本次青島港董家口礦石碼頭有限公司股東全部權益的參考。由此得到青島港董家口礦石碼頭有限公司股東全部權益在基準日時點的價值 273,992.11 萬元。