

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的
北海宏港码头有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2019]第 70013 号



上海立信资产评估有限公司

2019 年 9 月 30 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020006201900484

资产评估报告名称： 北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的
北海宏港码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 信资评报字（2019）第70013号

资产评估机构名称： 上海立信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 廖恒(资产评估师)、梁柱波(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	6
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	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
附 件	26

声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

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

（十一）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的

北海宏港码头有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

信资评报字[2019]第 70013 号

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

本公司一上海立信资产评估有限公司接受广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北海宏港码头有限公司股东全部权益在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：北海宏港码头有限公司股东全部权益价值。

评估范围：北海宏港码头有限公司的全部资产和负债。根据北海宏港码头有限公司经审计审定的 2019 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值 10,854.31 万元，负债账面值 9,422.47 万元，净资产账面值 1,431.84 万元。其中，纳入评估范围的位于北海市铁山港工业四号路南端业园区，土地使用权证号“北国用（2012）第 B40265 号”宗地，证载面积与评估面积不同，证载面积为 590,944.09 平方米，本次评估根据《申报评估明细表》按 223,446.00 平方米进行评估。

评估基准日：2019 年 5 月 31 日。

评估目的：股权收购。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，北海宏港码头有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 18,675.15 万元，人民币大写壹亿捌仟陆佰柒拾伍万壹仟伍佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	99.98	99.98	0.00	0.00
非流动资产	10,754.33	27,997.64	17,243.31	160.34
其中：无形资产净额	10,754.33	27,997.64	17,243.31	160.34
资产总计	10,854.31	28,097.62	17,243.31	158.86
流动负债	1,722.47	1,722.47	0.00	0.00
非流动负债	7,700.00	7,700.00	0.00	0.00
负债总计	9,422.47	9,422.47	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,431.84	18,675.15	17,243.31	1,204.28

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

（一）本报告需由国有资产管理部门或其直属的国有独资公司核准或备案后方可使用。

（二）根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]4-2 号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于广西北部湾国际港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》（瑞华桂专审字[2019]45040003 号），以 2018 年 7 月 31 日为划转基准日，将拥有的北海铁山港 1—4# 泊位通用建设用地相关资产、负债及对应业务（相关资产包括土地使用权证书“北国用（2012）第 B40263 号”、“北国用（2012）第 B40260 号”、北国用（2012）第 B40265 号）无偿划转给北海宏港码头有限公司，截止至 2019 年 5 月 31 日，相关划转的资产及负债明细详见《资产评估申报明细表》。

鉴于目前尚未办理完成相关产权变更手续以及与银行的债务转让协议等，广西北部湾国际港务集团有限公司和北海宏港码头有限公司共同承诺，从 2018 年 7 月 31 日开始，资产划转后权属皆为北海宏港码头有限公司所有，原产权人不再持有相关资产产权并将积极配合相关公司及部门完成后续产权变更手续，后续建设将由北海宏港码头有限公司负责；债务划转后相关借款本金及利息由北海宏港码头有限公司负担。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用人注意。

（三）北海宏港码头有限公司位于北海市铁山港工业区四号路南端业园区，土地使用权证号“北国用（2012）第 B40265 号”宗地，证载面积为 590,944.09 平方米，评估面积 223,446.00 平方米，证载面积与评估面积不同，本次评估根据《申报评估明细表》按 223,446.00 平方米进行评估。

为了正确使用评估结论，请报告使用人密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的

北海宏港码头有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正文

信资评报字[2019]第 70013 号

广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北海宏港码头有限公司股东全部权益在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、广西北部湾国际港务集团有限公司

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路 33 号港务大厦 30-32 楼

法定代表人：周小溪

注册资本：贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

成立日期：2007 年 03 月 07 日

经营期限：长期

经营范围：港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务。（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、北部湾港股份有限公司

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：000582

住所：北海市海角路 145 号

法定代表人：周小溪

注册资本：壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

成立日期：1996 年 08 月 07 日

经营期限：长期

经营范围：投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附证》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；船舶港口服务（为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除外）的销售；经营硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]的批发（无仓储）（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至 2018 年 12 月 22 日）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动。）

（二）被评估单位

1、工商信息

名称：北海宏港码头有限公司

统一社会信用代码：91450001MA5NPYN7X5

类型：其他有限责任公司（非自然人投资或控股的）

住所：广西壮族自治区北海市铁山港区兴港镇四号路南端步行街5#楼

法定代表人：方博

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2019年05月07日

经营期限：至2049年05月06日

经营范围：港口、码头项目的投资、建设和管理；提供港口设施服务，货物装卸服务，仓储港口设施、设备、港口器械租赁服务；集装箱业务；机械设备及装卸工属具设计；机械维修服务

2、历史沿革

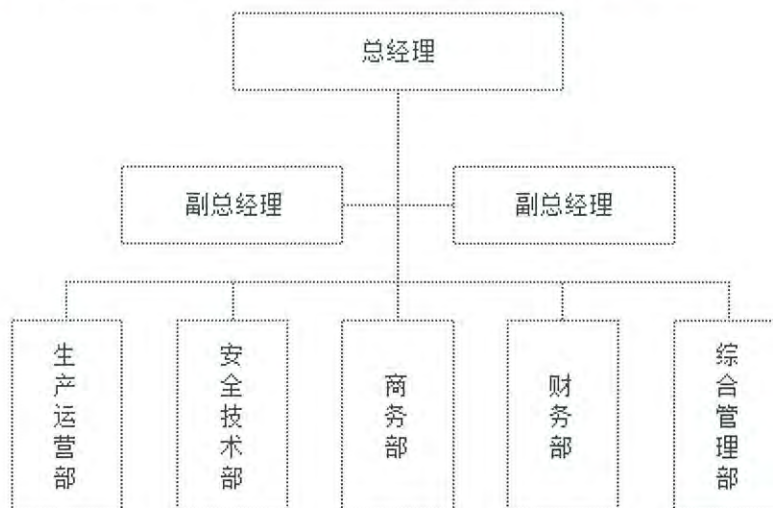
北海宏港码头有限公司系由广西北部湾国际港务集团有限公司于2019年5月设立，注册资本人民币100.00万元，股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	100.00	100.00%	0.00	0.00%
合计	100.00	100.00%	0.00	0.00%

3、组织结构

北海宏港码头有限公司于评估基准日的组织结构如下：



4、经营场所

北海宏港码头有限公司办公场所分别位于南宁市青秀区金浦路33号北

部湾国际港务大厦，为广西北部湾国际港务集团有限公司无偿提供给被评估单位使用。

5、财务状况

北海宏港码头有限公司 2019 年 5 月 31 日资产、负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 5 月 31 日
资产总计	10,854.31
负债合计	9,422.47
净资产	1,431.84

北海宏港码头有限公司 2019 年 5 月经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 5 月
一、营业收入	
减：营业成本	
税金及附加	25.32
销售费用	
管理费用	114.22
财务费用	173.37
资产减值损失	
二、营业利润	-312.92
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额	-312.92
减：所得税	
四、净利润	-312.92

注：上述 2019 年 5 月财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“瑞华专审字 [2019]45040005 号”《审计报告》。

6、会计政策和主要税率

北海宏港码头有限公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属于百色市税务局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

税种	具体税率情况
增值税	按应纳收入的 6%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 15%计缴

（三）委托人与被评估单位关系

委托人一为广西北部湾国际港务集团有限公司，委托人二为北部湾港股份有限公司，被评估单位为北海宏港码头有限公司。

其中委托人一系被评估单位母公司之全资股东，双方为关联关系；委托人二系本次股权收购之收购方，同时与被评估单位系同一集团控制下的关联公司，双方为关联关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]4-2号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司将持有的北海宏港码头有限公司 100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

本次评估目的是为满足北部湾港股份有限公司拟进行股权收购的需要，对北海宏港码头有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为北海宏港码头有限公司的股东全部权益价值，评估范围为北海宏港码头有限公司的全部资产和负债。根据北海宏港码头有限公司在 2019 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 10,854.31 万元，负债账面值为 9,422.47 万元，净资产账面值为 1,431.84 万元。其中，纳入评估范围的位于北海市铁山港工业区四号路南端业园区，土地使用权证号“北国用（2012）第 B40265 号”宗地，证载面积与评估面积不同，证载面积为 590,944.09 平方米，本次评估根据《申报评估明细表》按 223,446.00 平方米进行评估。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账

面金额如下:

金额单位: 人民币元

项目	账面金额
货币资金	999,796.00
无形资产	107,543,342.01
资产总额	108,543,138.01
其他应付款	17,224,738.76
长期应付款	77,000,000.00
负债合计	94,224,738.76
所有者权益合计	14,318,399.25
负债及所有者权益总额	108,543,138.01

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,且上述财务数据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见的(文号:瑞华专审字[2019]45040005号)审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产,申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

纳入评估范围的无形资产—北海宏港码头有限公司位于北海市铁山港工业区四号路南端3宗港口码头用地使用权,面积合计675,249.21平方米,为国有出让港口码头用地。经现场勘查情况,待估宗地为北海宏港码头有限公司待开发用地,宗地上暂未建设成停靠港口或经营码头等。

其中,纳入评估范围的位于北海市铁山港工业区四号路南端业园区,土地使用权证号“北国用(2012)第B40265号”宗地,证载面积与评估面积不同,证载面积为590,944.09平方米,本次评估根据《申报评估明细表》按223,446.00平方米进行评估。

4. 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)

本次评估工作中,2019年1至5月财务数据引用了瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“瑞华专审字[2019]45040005号”《审计报告》。无形资产——土地使用权计算中引用了祥浩工程造价咨询有限责任公司《北海铁山港区1-4#泊位填海造地工程项目成本审核报告》“祥浩造字

(2012)第82号”相关结论。

除此之外，未引用其他机构出具的报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，北海宏港码头有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

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

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素的考虑。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2019年5月31日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率：

六个月以内（含六个月） 4.35%

六个月至一年（含一年）	4.35%
一至三年（含三年）	4.75%
三至五年（含五年）	4.75%
五年以上	4.90%

六、评估依据

（一）法律、法规依据

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

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（2014年修订）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《中华人民共和国海域使用管理法》（2001年10月27日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）；

6、《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）；

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

8、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）；

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

10、《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）；

11、《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）；

12、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布

的国资办发[1992]36号);

13、《企业会计准则》;

14、其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

13、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 经济行为依据

1、《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2019]4-2号);

2、资产评估委托合同。

(四) 产权依据

1、营业执照;

2、公司章程;

3、其他产权证明资料。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 4、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华专审字[2019]45040005号”《专项审计报告》；
- 5、被评估单位提供的部分合同、协议等；
- 6、评估人员现场勘察记录；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估

取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个 SPV 公司，目前暂为壳公司，暂时未开展相关的生产经营活动，未来收益及风险难于量化，因此本次评估不适用收益法。

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

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

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金。

货币资金全部为银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对银行存款、查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

（二）非流动资产的评估

无形资产——土地使用权的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。根据委估土地使用权的特点和具备的评估条件选择最恰当的评估方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益并对其进行区位修正、年期修正等来最后确定土地价值的评估方法。

成本逼近法的基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：

V——土地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

V_E ——土地成本价格；

R_3 ——土地增值。

（三）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

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

1、接受委托，签订资产评估委托合同

2019年5月中旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估

目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2、前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3、收集资料，由被评估单位提供委估资产评估明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提交了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业相关人员进行访谈，听取了被评估单位有关人员对企业的情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4、对委估资产进行清查核实

2019年6月18日本公司评估人员随同被评估单位相关人员于委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间2天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

5、评定估算

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

6、编制和提交评估报告

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

九、评估假设

1. 持续使用假设

即假定北海宏港码头有限公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。（本假设不适用于以财务报告为目的的评估）

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

（一）评估结论

经资产基础法评估，北海宏港码头有限公司在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的股东全部权益评估值为 18,675.15 万元，增值额 17,243.31 万元，增值率 1,204.28%。

评估结果汇总表

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	99.98	99.98	0.00	0.00
非流动资产	10,754.33	27,997.64	17,243.31	160.34
其中：无形资产净额	10,754.33	27,997.64	17,243.31	160.34
资产总计	10,854.31	28,097.62	17,243.31	158.86
流动负债	1,722.47	1,722.47	0.00	0.00
非流动负债	7,700.00	7,700.00	0.00	0.00
负债总计	9,422.47	9,422.47	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,431.84	18,675.15	17,243.31	1,204.28

主要资产增值原因分析如下：

本次评估净资产增值 17,243.31 万元，增值率 1,204.28%，增值主要因素是无形资产。无形资产账面值 10,754.33 万元，评估值 27,997.64 万元，评估增值 17,243.31 万元，增值率 160.34%，增值的主要原因是

1.宗地周边环境及交通条件比购买时环境有一定改善，造成地价增值。

2.评估明细表中序号为 1 和 2 两宗土地账面构成未包含土地开发费用及税费，而评估结果包含开发费、相关税费、利息和利润，造成土地增值较大。

（二）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]4-2 号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于广西北部湾国际港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》（瑞华桂专审字[2019]45040003 号），以 2018 年 7 月 31 日为划转基准日，将拥有的北海铁山港 1—4#泊位通用建设用地相关资产、负债及

对应业务（相关资产包括土地使用权证书“北国用（2012）第 B40263 号”、“北国用（2012）第 B40260 号”、北国用（2012）第 B40265 号）无偿划转给北海宏港码头有限公司；截止至 2019 年 5 月 31 日，相关划转的资产及负债明细详见《资产评估申报明细表》。

鉴于目前尚未办理完成相关产权变更手续以及与银行的债务转让协议等，广西北部湾国际港务集团有限公司和北海宏港码头有限公司共同承诺，从 2018 年 7 月 31 日开始，资产划转后权属皆为北海宏港码头有限公司所有，原产权人不再持有相关资产产权并将积极配合相关公司及部门完成后续产权变更手续，后续建设将由北海宏港码头有限公司负责；债务划转后相关借款本金及利息由北海宏港码头有限公司负担。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用人注意。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业未申报除租赁外其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本报告需由国有资产管理部門备案后方可使用。

2. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

3. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5. 本报告仅为委托人用于本报告载明的进行股权收购服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估

人员不承担相关责任。

7. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

8. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9. 本项评估的目的是股权收购，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

10. 北海宏港码头有限公司位于北海市铁山港工业区四号路南端业园区，土地使用权证号“北国用（2012）第 B40265 号”宗地，证载面积为 590,944.09 平方米，本次评估面积 223,446.00 平方米，证载面积与评估面积不同，本次评估根据《申报评估明细表》按 223,446.00 平方米进行评估。

以上所有的特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将

本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

(1) 委托人；

(2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

(3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3、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。

4、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；

5、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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 9 月 30 日。

(本页系信资评报字[2019]第 70013 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：廖恒



资产评估师：梁柱波



2019 年 9 月 30 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附 件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人营业执照
- 四、被评估单位营业执照
- 五、土地使用权证书
- 六、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 七、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 八、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 九、资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、资产评估汇总表或者明细表
- 十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论）

广西北部湾国际港务集团有限公司 董事会决议

桂港董字〔2019〕4-4号

2019年3月15日，周小溪董事长在南宁总部32楼第二会议室，主持召开集团公司第三届董事会第六十六次会议。出席会议的董事就“关于北部湾港股份有限公司现金购买股权及资产项目的议案”进行表决，决议如下：

一、同意集团公司将持有的北海宏港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

二、同意广西北港建设开发有限公司将持有的广西钦州保税港区宏港码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

三、同意防城港务集团有限公司将持有的防城港雄港码头有限公司100%股权、防城港云约江码头有限公司55%股权、防城港东湾港油码头有限公司51%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

四、同意北部湾港股份有限公司协议收购广西盛隆冶金有限公司持有的防城港云约江码头有限公司45%股权；

五、上述标的股权以具有从事证券期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，评估结果报集团公司备案后，以不低于集团公司备案的资产评估结果作为协议转让和收购的底价，具体协议转让和收购价由转受让双方协商决定。

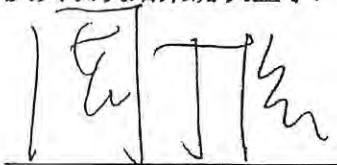
本次会议应到董事5人，实到5人，会议有效表决票数为5票，符合《中华人民共和国公司法》与《广西北部湾国际港务集团有限公司章程》的相关规定，董事会作出的决议有效。

表决结果：【5】票同意，【0】票反对，【0】票弃权。

(本页无正文, 本页为广西北部湾国际港务集团有限公司第三届董事会第十六次会议“关于北部湾港股份有限公司现金购买股权及资产项目的议案”的决议签字页)

出席董事及其表决结果确认签字:

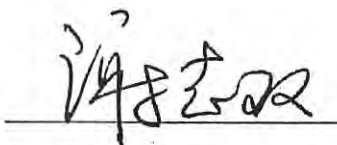
周小溪:



戴 翔:



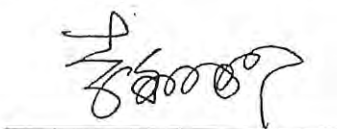
谢志双:



黄 伟:



李利娜:



广西北部湾国际港务集团有限公司

2019年3月15日

北海宏港码头有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2019] 45040005 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 模拟资产负债表	4
2、 模拟利润表	6
3、 财务报表附注	7





瑞华会计师事务所
RUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔9层

Postal Address: 9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100077

电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

审计报告

瑞华专审字[2019]45040005 号

北部湾港股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了北海宏港码头有限公司（以下简称“北海宏港公司”）按模拟财务报表附注二所披露的编制基础编制的模拟财务报表（以下简称“财务报表”），包括2019年5月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的模拟资产负债表，2019年1-5月、2018年度、2017年度的模拟利润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模拟财务报表附注二所披露的编制基础的规定编制，公允反映了北海宏港公司2019年5月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的模拟财务状况以及2019年1-5月、2018年度、2017年度的模拟经营成果。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于北海宏港公司，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、强调事项段——编制基础

我们提醒模拟财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。

四、其他事项段——使用目的

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

北海宏港公司管理层（以下简称管理层）负责按照模拟财务报表附注二所披露的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估北海宏港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北海宏港公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北海宏港公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。



(三) 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。

(四) 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，就可能导致对北海宏港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北海宏港公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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。



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



刘毅

中国注册会计师：



2019年9月18日

模拟资产负债表

编制单位名称：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	999,796.00	-	-
交易性金融资产		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款		-	-	-
应收款项融资		-	-	-
预付款项		-	-	-
其他应收款	七、6	-	-	-
其中：应收利息		-	-	28,342,805.15
应收股利		-	-	-
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		-	-	-
流动资产合计		999,796.00	-	28,342,805.15
非流动资产：				
债权投资		-	-	-
可供出售金融资产		-	-	-
其他债权投资		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
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		-	-	-
在建工程		-	-	-
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	六、2	107,543,342.01	108,583,413.01	111,079,583.42
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		107,543,342.01	108,583,413.01	111,079,583.42
资产总计		108,543,138.01	108,583,413.01	139,422,388.57

模拟资产负债表 (续)

编制单位名称: 北海宏港码头有限公司

金额单位: 人民币元

负债和股东权益	注释	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:				
短期借款		-	-	-
交易性金融负债		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款		-	-	-
预收账款		-	-	-
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费		-	-	-
其他应付款	六、3	17,224,738.76	3,135,839.20	-
其中: 应付利息				-
应付股利				
合同负债				
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		17,224,738.76	3,135,839.20	-
非流动负债:				
长期借款	六、4	77,000,000.00	89,000,000.00	114,800,000.00
应付债券		-	-	-
其中: 优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
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		-	-	-
非流动负债合计		77,000,000.00	89,000,000.00	114,800,000.00
负债合计		94,224,738.76	92,135,839.20	114,800,000.00
所有者权益:				
所有者权益(或股东权益)合计		14,318,399.25	16,447,573.81	24,622,388.57
负债和所有者权益(或股东权益)总计		108,543,138.01	108,583,413.01	139,422,388.57

载于第7页至第49页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第6页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

刘文捷

模拟利润表

编制单位名称：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2019年1-5月	2018年度	2017年度
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加				
销售费用	六、5	253,218.45	607,724.29	
管理费用				
研发费用	六、6	1,142,241.00	2,625,508.51	2,649,934.76
财务费用				
其中：利息费用	六、7	1,733,715.11	4,941,581.96	5,792,956.95
利息收入		1,733,511.11	4,941,581.96	5,792,956.95
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）				
加：营业外收入		-3,129,174.56	-8,174,814.76	-8,442,891.71
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）				
减：所得税费用		-3,129,174.56	-8,174,814.76	-8,442,891.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）				
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,129,174.56	-8,174,814.76	-8,442,891.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,129,174.56	-8,174,814.76	-8,442,891.71
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能重分类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. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额		-3,129,174.56	-8,174,814.76	-8,442,891.71

载于第7页至第49页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第6页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

刘文捷

北海宏港码头有限公司
财务报表附注
2019 年 1-5 月、2018 年度及 2017 年度
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

北海宏港码头有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 成立于 2019 年 5 月 7 日, 由广西北部湾国际港务集团有限公司出资成立。

统一社会信用代码: 91450512MA5NRFRC5U

法定代表人: 方博

注册资本: 100.00 万元

住所: 广西壮族自治区北海市铁山港区兴港镇四号路南端步行街 5#楼

经营范围: 对港口、码头项目的投资、建设和管理; 提供港口设施服务, 货物装卸服务、仓储港口设施、设备、港口器械的租赁服务; 集装箱业务; 机械设备及装卸工属具设计, 机械维修服务。

二、财务报表的编制基础

根据广西北部湾国际港务集团有限公司的无偿划转批复, 以 2018 年 7 月 31 日为基准日, 广西北部湾国际港务集团有限公司(以下简称“北部湾港务集团”)向本公司无偿划入北海铁山港 1-4#泊位通用建设用地资产, 净资产合计 29,385,043.63 元。

北部湾港务股份有限公司拟通过现金方式购买北部湾港务集团所持有本公司 100%股权, 为了使得财务数据能够反映本公司北部湾港务集团的北海铁山港 1-4#泊位通用建设用地资产在过去两年一期的经营情况, 故在模拟财务报表编报假设条件下编制模拟财务报表。

模拟资产负债表系假定公司前述无偿划转资产事宜于财务报表最早列报日即已实施完毕, 即: 公司自 2017 年 1 月 1 日始已持有北部湾港务集团的北海铁山港 1-4#泊位通用建设用地资产, 且持续保持该架构。

模拟利润表系以上述无偿划转的资产为基础, 因相关资产并非完整会计主体, 为了了解该等资产的盈利情况, 按照配比及权责发生制原则, 对原主体涉及的模拟资产负债表相关资产的收入、成本以及费用进行模拟剥离调整, 编制这些资产产生的模拟利润。

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部

令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制。考虑编制模拟财务报表之特殊目的,未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表,同时,在编制模拟资产负债表时,对所有者权益仅列示权益总额,不区分所有者权益具体明细项目。模拟财务报表附注仅列报和披露与模拟资产负债表和模拟利润表相关的财务信息,未列示金融工具的风险分析及敏感性分析等内容。

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

自 2018 年 8 月 1 日起公司按照实际发生的交易和事项以权责发生制为基础独立进行会计确认、计量和报告。自此之后的财务报表数据,除了应交税费、所得税费用按照模拟假设调整外,其他均为按照实际发生的真实的数据披露。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的模拟财务报表符合附注二所述模拟编制基础要求,真实、完整地反映了本公司 2019 年 5 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的模拟财务状况及 2019 年 1-5 月、2018 年度、2017 年度的模拟经营成果等有关信息。此外,本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司主要从事港口码头经营服务。本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注四、22“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明,请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价

物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对

取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、5(2)),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,

本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额,仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对

子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

以下金融工具会计政策适用于 2019 年度及以后：

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动

计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流

量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度、2017 年度：

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费

用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计

入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（5）金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价

(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(6) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具,其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外,其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

(8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、金融资产减值

以下金融资产减值会计政策适用于2019年度及以后:

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产及部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现

金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行

项 目	确定组合的依据
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同。

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。
组合 2（关联方组合）	母公司合并范围内应收款项。

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	除已单独计量损失准备的其他应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。
组合 2（关联方组合）	母公司合并范围内应收款项。

④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

以下金融资产减值政策适用于 2018 年度、2017 年度：

(1) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为市场价格。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(2) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

①坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备: A、债务人发生严重的财务困难; B、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等); C、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组; D、其他表明应收款项发生减值的客观依据。

②坏账准备的计提方法

A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100.00 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

B、按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

a、信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	母公司合并范围内应收款项

b、根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法

项目	计提方法	
关联方组合	收回风险较小时不计提坏账准备，收回风险较大时按单项认定计提坏账准备	
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法		
账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年，下同）	5%	5%
1 至 2 年	10%	10%
2 至 3 年	20%	20%
3 至 4 年	30%	30%
4 至 5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

③坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料、库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品一次领用 5.00 万元以下的采用一次摊销法，5.00 万元以上的采用五五摊销法。

12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在

划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并

日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始

投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时,因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,

按本附注四、5、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,并按比例结转当期损益;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价

值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利

益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22、收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

公司大宗商品贸易业务在买方验收货物当日确认收入。

(2) 提供劳务收入

公司提供的港口劳务包括装卸劳务、堆存服务、港务管理服务和代理服务等。港口劳务的定价采取“一揽子包干”方法,包括从货物到港至离港整个过程之装卸、堆存、港务综合管理以及货物转场等。港口劳务收入的核算原则按“一船一结”的办法,在完成整船货物出库离港系列劳务当日确认收入;资产负债表日,没有完成整船货物出库离港的,按实际完成出库离港的货物量确认收入。

公司提供的货物运输服务,在货主收到货物当日确认劳务收入;

公司提供的船舶及货物报关、报检等代理服务,在相关报关、报检手续完成

当日确认收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延

所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营,是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分:①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

27、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①因执行新金融工具企业准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本次会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

②其他会计政策变更

本公司无应披露的其他会计政策事项。

(2) 会计估计变更

本公司无应披露的会计估计变更事项。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 金融资产减值

以下为 2019 年度与金融资产减值相关的重大会计判断和估计：

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济

指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

以下为2018年度、2017年度与金融资产减值相关的重大会计判断和估计：

①坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

②持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

③可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

自2019年1月1日起，权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(4) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(5) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(8) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(9) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
印花税	按实收资本及资本公积合计数的0.05%计缴。
土地使用税	按0.75至11元/平米计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

2、税收优惠及批文

自用土地城镇土地使用税优惠政策

依据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号)第六条第(六)款《国家税务总局关于填海整治土地免征城镇土地使用税问题的批复》(国税函[2005]968 号)、《自治区地方税务局关于贯彻落实税收优惠政策促进广西“五区”建设若干意见的通知》(桂地税发[2013]23 号)规定,对经批准自行开山填海整治的土地和改造的废弃土地,从使用月份起免征城镇土地使用税 5 年,第 6 年至第 10 年减半征收。根据规定北海铁山港 1-4#泊位通用建设用地城镇土地使用税 2017 年度属于免征期,2018 年-2019 年 5 月属于减半期。

六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出,“上年末”指 2018 年 12 月 31 日,“期末”指 2019 年 5 月 31 日;“本期”指 2019 年 1-5 月,“上年”指 2018 年全年。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年末余额
银行存款	999,796.00	
合 计	999,796.00	

2、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	海域使用权	软件	合 计
一、账面原值				
1、上年末余额	123,976,463.89			123,976,463.89
2、本期增加金额				
(1) 购置				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额	123,976,463.89			123,976,463.89
二、累计摊销				
1、上年末余额	15,393,050.88			15,393,050.88
2、本期增加金额				
(1) 计提	1,040,071.00			1,040,071.00
3、本期减少金额				
(1) 处置				

项 目	土地使用权	海域使用权	软件	合 计
4、期末余额	16,433,121.88			16,433,121.88
三、减值准备				
1、上年末余额				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	107,543,342.01			107,543,342.01
2、年初账面价值	108,583,413.01			108,583,413.01

(2) 无未办妥产权证书的土地使用权情况。

3、其他应付款

项 目	期末余额	上年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	17,224,738.76	3,135,839.20
合 计	17,224,738.76	3,135,839.20

其他应付款

项 目	期末余额	上年末余额
往来款	17,224,738.76	3,135,839.20
合 计	17,224,738.76	3,135,839.20

4、长期借款

项 目	期末余额	上年末余额
保证借款	68,000,000.00	80,000,000.00
信用借款	9,000,000.00	9,000,000.00
合 计	77,000,000.00	89,000,000.00

保证情况详见“附注七、5 关联担保情况”披露说明。

5、税金及附加

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
土地使用税	253,218.45	607,724.29	
合 计	253,218.45	607,724.29	

6、管理费用

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
无形资产摊销	1,040,071.00	2,496,170.41	2,496,170.41
工资	68,719.45	109,718.50	118,210.37
职工福利	400		
养老保险	7,794.50	5,088.00	11,434.00
医疗保险	1,948.55	1,272.00	2,858.50
失业保险	487.5	324	714.5
住房公积金	22,710.00	11,520.00	18,830.00
工会经费	110	226	255
企业年金		1,189.60	1,461.98
合 计	1,142,241.00	2,625,508.51	2,649,934.76

7、财务费用

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
利息支出	1,733,511.11	4,941,581.96	5,792,956.95
减：利息收入			
减：利息资本化金额			
汇兑损益			
减：汇兑损益资本化金额			
手续费	204		
合 计	1,733,715.11	4,941,581.96	5,792,956.95

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
广西北部湾国际港务集团有限公司	广西南宁市	投资管理、港口建设、运输仓储	22.93 亿元	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是广西壮族自治区国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

本公司无子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司无合营和联营企业情况。

4、其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
防城港务集团有限公司	受同一公司控制

说明：仅包括与公司存在关联交易和往来的其他关联方。

5、关联方交易情况

关联担保情况：

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
防城港务集团有限公司	400,000,000.00	2011-8-31	2024-10-30	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2019年5月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
广西北部湾国际港务集团有限公司				
合 计				

(续)

项目名称	2017年12月31日	
	账面余额	坏账准备
其他应收款：		
广西北部湾国际港务集团有限公司	28,342,805.15	
合 计	28,342,805.15	

(2) 应付项目

项目名称	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应付款：			
广西北部湾国际港务集团有限公司	17,224,738.76	3,135,839.20	
合 计	17,224,738.76	3,135,839.20	

八、承诺及或有事项

1、承诺事项

截至资产负债表日，公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至资产负债表日，公司无需要披露的重要或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，公司无需要披露的重要资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至 2019 年 5 月 31 日，划入的资产和负债尚未与北部湾港务集团办理权属变更手续。

编号: 1 05411938

营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856919923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
执行事务合伙人 其他合伙人(委派代表) 索华, 刘贵彬, 冯忠为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

此证书复印件仅用于我所瑞华专审/验资
2019 (45040005) 号报告, 再次复印无效

登记机关

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018年 12月 13日

证书序号 0000146

说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师

经营场所

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号 11010130

批准执业文号

京财会许可[2011]0022号

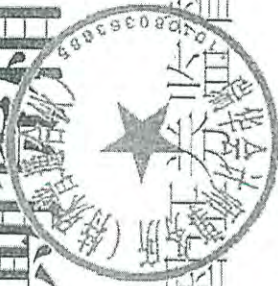
批准执业日期 2011年02月14日





证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

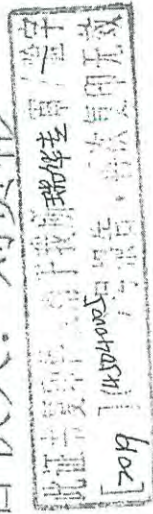


经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 刘贵彬



证书号: 17 发证时间: 2020年七月五日

证书有效期至: 2020年七月五日



姓 名 刘 毅
 Full name
 性 别 女
 Sex
 出 生 日 期 1975-05-04
 Date of birth
 工 作 单 位 瑞华会计师事务所(特殊普
 Working unit
 身 份 证 号 码 450103197506041046
 Identity card No.



发 证 日 期 2017 04 19
 Date of issue
 发 证 单 号 2017 04 19
 Certificate No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

此证书有效一年，期满有效一年
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

此证书复印件仅用于我所瑞华年审/验字
 [2019] (684005) 号报告，可资证明无欺



姓名 欧勇涛

性别 男

出生日期 1978-11-01

工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普

通合伙) 广西分所

执业证书编号 452523197811012611



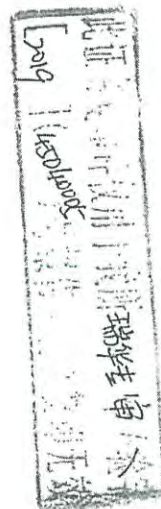
发证日期 2014-03-03

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2019年5月5日





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450000799701739W

名称 广西北部湾国际港务集团有限公司
类型 有限责任公司（国有独资）
住所 南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼
法定代表人 周小溪
注册资本 贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分
成立日期 2007年03月07日
营业期限 长期
经营范围 港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



提示
1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；
2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关



2018年 06月 27日



统一社会信用代码
914505001993009073 (2-1)

营业执照

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



(副本)

名称 北部湾港股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 周小溪

经营范围

投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附证》移定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；生活港口服务（为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除外的销售；硫酸、硝酸、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、[含易燃溶剂的合成树脂、油漆、辅助材料、涂料等制品、[闭杯闪点≤60℃]]的批发（无仓储）（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至2021年12月20口）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

注册资本 壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

成立日期 1996年08月07日

营业期限 长期

住所 北海市海角路145号

登记机关

2019

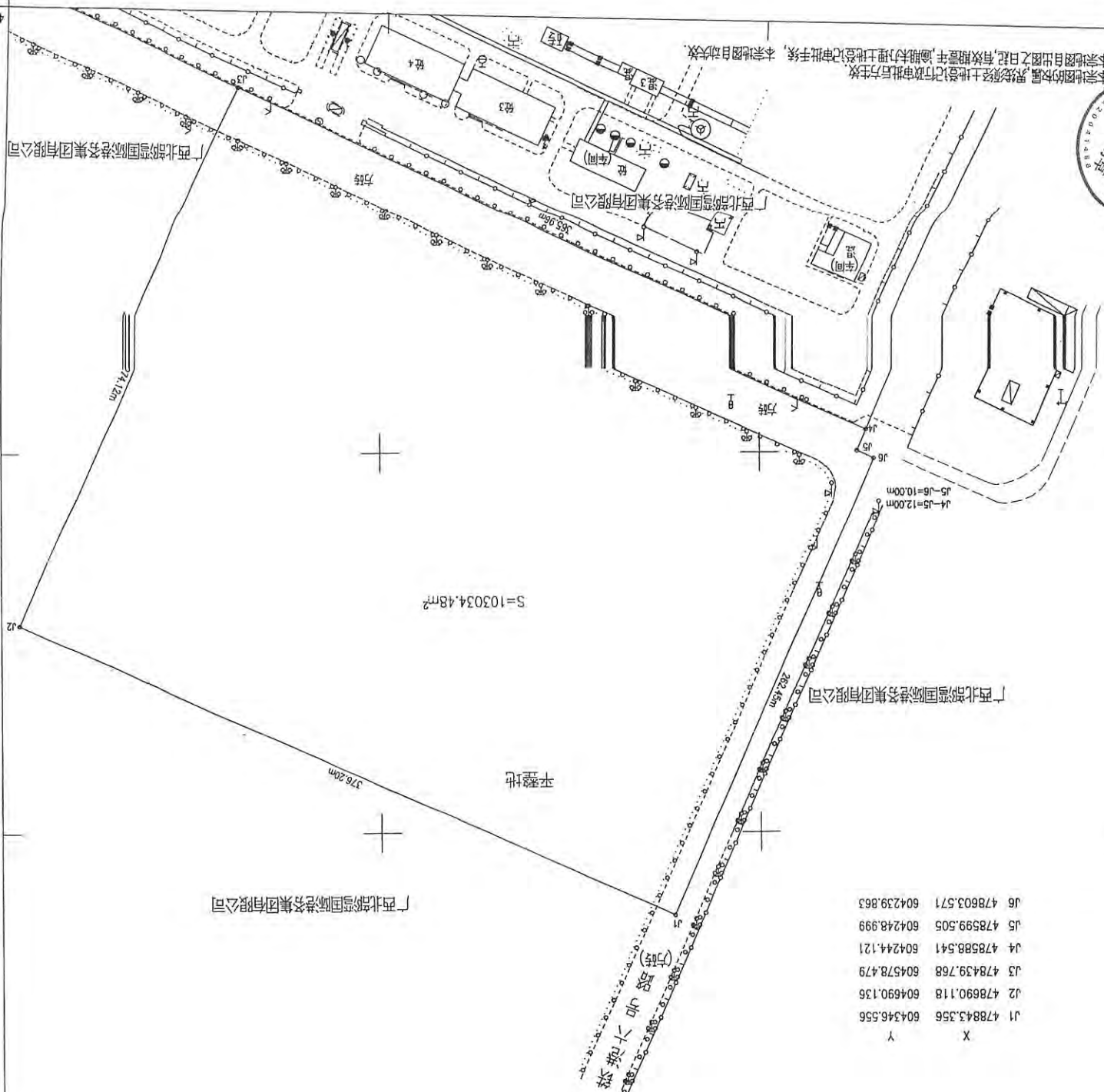


国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制

西北国际港务集团有限公司



X	Y
478843.356	604346.556
478690.118	604690.136
478439.768	604578.479
478588.541	604244.121
478599.505	604248.999
478603.571	604239.863

478.4 - 604.1

내선번호: 512-103-001-14

检测单位资质: 甲测资字45002015号
产品标识号: BHTDJS-41210069-6
坐落: 铁山港工业区四号路南端

2015.

相

北海 国用 (2012) 第 B40260 号

土地使用权人	广西北部湾国际港务集团有限公司			
座 落	北海市铁山港工业区四号路南端			
地 号	512-103-001-16	图 号		
地类 (用途)	港口码头用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2062年6月27日	
使用权面积	348768.73 M ²	其 中	独用面积	0.00 M ²
			分摊面积	0.00 M ²

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。



记 事

原权属主：广西北部湾国际港务集团有限公司；
原证书号：北国用(2012)第B37261号、北国用(2012)第37263号、北国用(2012)第B37260号、北国用(2012)第37264号、北国用(2012)第B37258号；
出让合同号：北海市土出(补)字2012001号；
东：界址点连线至广西北部湾国际港务集团有限公司；
南：界址点连线至北部湾；
西：界址点连线至广西北部湾国际港务集团有限公司；
北：界址点连线至广西北部湾国际港务集团有限公司。

登 记 机 关

证书监制机关

广西北部湾国际港务集团有限公司

北部湾

S=348763.73m²

广西北部湾国际港务集团有限公司

广西北部湾国际港务集团有限公司

	X	Y
J1	478364.202	604133.354
J2	478004.138	604042.102
J3	477905.180	604033.578
J4	477644.367	604781.931
J5	478004.224	603973.180

中国土地调查



北海市国土资源局

北 国用 (2012) 第 B40265 号

土地使用权人	广西北部湾国际港务集团有限公司		
座 落	北海市铁山港工业区四号路南端		
地 号	512-103-001-17	图 号	/
地类 (用途)	港口码头用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年6月27日
使用权面积	590944.09 M ²	其 独用面积	0.00 M ²
		中 分摊面积	0.00 M ²

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。

记 事

- 1、原权属主：广西北部湾国际港务集团有限公司；
- 2、原证书号：北国用(2012)第B37260号、北国用(2012)第B37264号、北国用(2012)第B37268号、北国用(2012)第B37258号、北国用(2012)第B37261号；
- 3、出让合同号：北海市土出(补)字2012001号；
- 4、东：界址点连线至广西北部湾国际港务集团有限公司；
- 5、南：界址点连线至北部湾；
- 6、西：界址点连线至北部湾；
- 7、北：界址点连线至北部湾。

登 记 机 关

证书监制机关





X Y
11 479004.632 603832.888
12 478885.670 604114.045
13 478816.376 604271.502
14 478593.505 604348.992
15 478360.137 604424.405
16 478134.202 604513.354
17 47804.224 603971.185
18 478103.979 603929.257

北部湾

北

部

湾

北部湾

S=59044.00m²
SD=2798.27m

广西北部湾国际港务集团有限公司

广西北部湾国际港务集团有限公司

广西北部湾国际港务集团有限公司



委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因资产重组工作需要，你公司接受我公司的委托对防城港云约江码头有限公司、防城港雄港码头有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司、北海宏港码头有限公司于2019年5月31日的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、积极配合相关单位进行资产划转后产权证的变更以及债务协议等的签订；
- 5、不干预评估工作；
- 6、按合同约定及时支付评估费用。

委托人一（公章）：广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人或授权人（签字）：

年 月 日

委托人二（公章）：北部湾港股份有限公司

法定代表人或授权人（签字）：

年 月 日

被评估单位承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因 股权收购 的需要，你公司接受 广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司 的共同委托对我公司于 2019 年 5 月 31 日 的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

被评估单位（公章）：北海宏港码头有限公司



法定代表人或授权人（签字）：



年 月 日

资产评估机构及资产评估师承诺函

广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司：

受贵公司的共同委托，我们对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北海宏港码头有限公司股东全部权益价值，以 2019 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，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：

- 1、本资产评估机构具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

中国资产评估师：



中国资产评估师：



上海立信资产评估有限公司

2019 年 9 月 30 日





营业执照

统一社会信用代码

91310104132265131C

证照编号: 04000000201906200053

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



名称	上海立信资产评估有限公司	注册资本	人民币200.0000万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1996年02月12日
法定代表人	杨伟瞰	营业期限	1996年02月12日至 2050年07月11日
经营范围	所有资产评估业务, 资产评估咨询业务和培训业务, 资产评估(探矿权和采矿权), 计算机信息系统领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。 【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】		



登记机关

2019 年 06 月 20 日

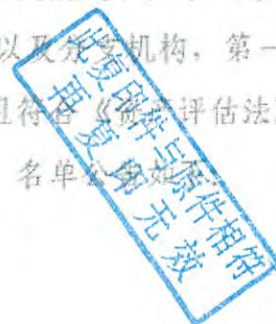
上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

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

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





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：廖恒

性别：男

登记编号：45090008



单位名称：上海立信资产评估有限
公司广西分公司

初次登记时间：2009-08-31

年检信息：通过（2019-03-20）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

廖恒

本人印鉴：



打印时间：2019-03-25

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁柱波

性别：男

登记编号：47170031



单位名称：上海立信资产评估有限
公司广西分公司

初次登记时间：2017-09-08

年检信息：通过（2019-03-20）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：梁柱波

本人印鉴：



打印时间：2019-03-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



评估委托合同

合同号：(2019)00492号

本合同委托单位广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司（以下简称委托人一、委托人二，合称委托人）委托上海立信资产评估有限公司（简称受托人），由受托人使用恰当的评估方法对委托人确定的相关资产进行评估，并依据中华人民共和国相关法律、法规将有关事项约定如下：

一、评估目的、对象、范围和基准日

1、评估目的：为北部湾港股份有限公司拟现金收购资产之经济行为提供价值参考依据。

2、评估对象

- (1) 防城港云约江码头有限公司股东全部权益价值；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司股东全部权益价值；
- (3) 防城港雄港码头有限公司股东全部权益价值；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司股东全部权益价值；
- (5) 北海宏港码头有限公司股东全部权益价值。

3、评估范围

- (1) 防城港云约江码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (3) 防城港雄港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债；
- (5) 北海宏港码头有限公司经审计审定的全部资产和负债。

4、评估基准日：2019年5月31日。

二、被评估单位和评估报告使用范围

1、被评估单位

- (1) 防城港云约江码头有限公司；
- (2) 防城港东湾港油码头有限公司；
- (3) 防城港雄港码头有限公司；
- (4) 广西钦州保税港区宏港码头有限公司；
- (5) 北海宏港码头有限公司。

2、评估报告使用范围：

- (1) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (2) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- (3) 评估报告在有效使用期内使用有效。

三、双方的责任

(一) 受托人责任

1、受托人遵守相关法律、法规和资产评估准则，采用恰当的评估方法和必要的评估程序，按照约定的评估目的、范围和评估基准日对委估资产进行评估，并出具评估报告。

2、受托人应当根据项目情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他与评估业务相关的资料进行分析整理，并在其资质及能力范围内对相关材料的真实性、准确性、完整性做出合理的判断后方可作为评估依据。

3、受托人对委托人提供的评估资料负有保密责任。未经委托人书面同意，受托人不得将该资料提供给委托人和受托人以外的第三者，法律法规规定的除外。

4、受托人应协助委托人将本次经济行为的评估报告上报上级单位审核，遇上级单位在审核过程中需要受托人提供口头或书面解释等工作的，受托人应及时指派专人负责配合开展解释工作。

5、受托人应当在该项目人员的调配方面遵守独立性原则。

(二) 委托人责任

1、委托人应当为资产评估机构及人员提供执行公允评估程序所需的工作条件，以及进行相关当事人之间的协调。

2、委托人应对受托人开展评估工作给予充分的支持，提供评估所需的全部文件包括但不限于权属证明、财务会计信息及其他相关资料，并以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3、委托人应对其所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实性、合法性、完整性承担全部责任。

4、作为评估程序的一部分，委托人应提供一份委托评估的承诺书，对有关资产、负债、权益方面的情况作必要的说明。

5、如果委托人并非被评估资产的实际占有方，委托人应提供相关尽职调查报告(如有)或要求被评估单位出具相关承诺及相关权属证明、财务会计信息及其

他有关资料并进行必要的审核，并将发现的问题及时反馈到受托人。如委托人未在评估前对被评估对象进行相关尽职调查，而受托人认为有必要的，可建议委托人委托专业机构进行相关调查，由此产生的费用由委托人承担，不包括在合同第四条所规定的服务费之中。

四、服务费金额及支付方式

1、本项评估服务费含税（含差旅费）为人民币贰拾捌万伍仟元整（¥285,000.00），除本合同规定约定的费用外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

由委托人二北部湾港股份有限公司负责向受托人支付评估服务费，由受托人出具增值税专用发票。

开票信息：

单位名称：北部湾港股份有限公司

纳税人识别号：914505001993009073

地址、电话：北海市海角路 145 号 0779-3922248

开户行：建行北海云南路支行

账号：45001655103050501134

2、委托人二北部湾港股份有限公司应于受托人提供正式《资产评估报告书》五日内结清。

3、因委托人原因造成评估业务中止（终止）时，委托人二北部湾港股份有限公司应当按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。因受托人原因造成评估业务中止（终止）时，委托人二北部湾港股份有限公司不应向受托人支付任何评估服务费，受托人应赔偿委托人因此造成的损失。

五、委托合同的变更、中止（终止）或解除

1、签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制时需增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日发生变化或者在合同履行中约定的其他内容发生变化，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，合同双方协议一致可以签订补充合同或者重新签订评估委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

3、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构应立即通知委托人，与委托人协商一致可以中止（终止）履行委托合同

4、委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，评估机构有权拒绝履行合同。

六、其他约定

1、评估报告仅供委托人和委托合同约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。委托人应在有效期内使用评估报告。

2、资产评估师和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

3、未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、受托人将在委托人提交所有材料后 30 个工作日内提交初稿，并于委托人确认后的 10 日内出具正式评估报告。受托人逾期提交评估报告的，每逾期一天，应向委托人支付合同总价 5 %的违约金，逾期达 5 日的，委托人有权解除合同，受托人应退还委托人已支付的费用并赔偿受托人因此遭受的损失。

5、受托人未采用恰当的评估方法和必要的评估程序、未按照约定的评估目的、范围和评估基准日等约定对委估资产进行评估，经委托人提出异议或催告仍未解决的，委托人可以单方解除委托合同，受托人应退还委托人已支付的费用并赔偿受托人因此遭受的损失。

6、评估报告提交方式：提交资产评估报告书原件 8 份，扫描件 1 份。

7、若涉及引用其他专业机构报告的，应增加相应的补充条款。

8、当签约双方执行该委托合同中发生纠纷时，双方可通过自愿协商解决或由委托人一所在地人民法院管辖。

七、本委托合同一式六份，经各方签署后生效，委托人及受托人各执二份。

[本页以下无正文]

[本页无正文，为《评估委托合同》签字盖章页]

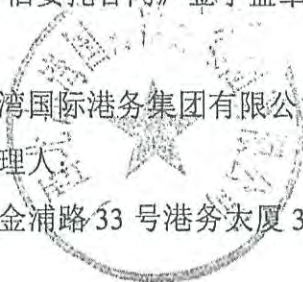
委托人一：广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人或授权代理人：

地址：南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼

电话：18587536303

联系人：范俐君



范俐君



委托人二：北部湾港股份有限公司

法定代表人或授权代理人：

地址：北海市海角路145号

电话：0779-3922248

开户行：建行北海云南路支行

账号：45001655103050501134

联系人：朱捷



朱捷

受托人：上海立信资产评估有限公司

法定代表人或授权代理人：

经办资产评估师1：廖恒

经办资产评估师2：梁柱波

地址：上海市浦东新区沈家弄路738号远海科研大楼8楼

开户行：交通银行交银大厦支行

账号：310066577018150032711

电话：(021) 68877288 (总机)

传真：(021) 68877020

联系人：梁柱波 13557510102

签订日期：2019年6月6日



梁柱波



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币万元

	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	99.98	99.98	-	0.00
2	非流动资产	10,754.33	27,997.64	17,243.31	160.34
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产				
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	10,754.33	27,997.64	17,243.31	160.34
15	开发支出				
16	商誉				
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	10,854.31	28,097.62	17,243.31	158.86
21	流动负债	1,722.47	1,722.47	-	0.00
22	非流动负债	7,700.00	7,700.00		
23	负债合计	9,422.47	9,422.47	-	0.00
24	净资产（所有者权益）	1,431.84	18,675.15	17,243.31	1,204.28

评估机构：上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟墩

项目负责人：梁柱波

签字资产评估师：廖恒、梁柱波



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一	流动资产合计	999,796.00	999,796.00	-	-
1	货币资金	999,796.00	999,796.00	-	-
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款	-	-	-	
5	预付款项	-	-		
6	应收利息				
7	应收股利				
8	其他应收款	-	-	-	
9	存货				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产	-	-		
二	非流动资产合计	107,543,342.01	279,976,361.00	172,433,018.99	160.34
1	可供出售金融资产				
2	持有至到期投资				
3	长期应收款				
4	长期股权投资	-	-	-	
5	投资性房地产				
6	固定资产	-	-	-	
7	在建工程	-	-	-	
8	工程物资				
9	固定资产清理				
10	生产性生物资产				
11	油气资产				
12	无形资产	107,543,342.01	279,976,361.00	172,433,018.99	160.34
13	开发支出				
14	商誉				
15	长期待摊费用				
16	递延所得税资产	-	-	-	
17	其他非流动资产	-	-		
三	资产总计	108,543,138.01	280,976,157.00	172,433,018.99	158.86

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
四	流动负债合计	17,224,738.76	17,224,738.76	-	-
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款	-	-		
5	预收款项	-	-		
6	应付职工薪酬	-	-		
7	应交税费	-	-		
8	应付利息				
9	应付股利				
10	其他应付款	17,224,738.76	17,224,738.76	-	-
11	一年内到期的非流动负债				
12	其他流动负债				
五	非流动负债合计	77,000,000.00	77,000,000.00		
1	长期借款	77,000,000.00	77,000,000.00		
2	应付债券				
3	长期应付款				
4	专项应付款	-	-		
5	预计负债				
6	递延所得税负债				
7	其他非流动负债				
8					
六	负债总计	94,224,738.76	94,224,738.76	-	-
七	净资产	14,318,399.25	186,751,418.24	172,433,018.99	1,204.28

流动资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称			账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（库存现金	银行存款	其他货币资金）	999,796.00	999,796.00		
3-2	交易性金融资产						
3-3	应收票据						
3-4	应收账款		-		-		
3-5	预付账款		-		-		
3-6	应收利息						
3-7	应收股利（应收利润）						
3-8	其他应收款		-		-		
3-9	存货			1,527,438.88	1,866,168.47	338,729.59	22.18
3-10	一年内到期的非流动资产						
3-11	其他流动资产		-		-		
3	流动资产合计			2,527,234.88	2,865,964.47	338,729.59	13.40

被评估单位填表人：刘文捷

评估人员：梁柱波

填表日期：2019年6月12日

无形资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1-1	无形资产-土地使用权	107,543,342.01	279,976,361.00	172,433,018.99	160.34
6-1-2	无形资产-其他无形资产	-	-	-	
6-1	无形资产合计	107,543,342.01	279,976,361.00	172,433,018.99	160.34
6-1	减：无形资产减值准备				
6-1	无形资产净额	107,543,342.01	279,976,361.00	172,433,018.99	160.34
6-2	开发支出				
6-3	商誉				
6	总计	107,543,342.01	279,976,361.00	172,433,018.99	160.34

被评估单位填表人：刘文捷

评估人员：梁柱波

填表日期：2019年6月12日

流动负债评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
9-1	短期借款				
9-2	交易性金融负债				
9-3	应付票据				
9-4	应付账款	-	-		
9-5	预收款项	-	-		
9-6	应付职工薪酬	-	-		
9-7	应交税费	-	-		
9-8	应付利息				
9-9	应付股利（应付利润）				
9-10	其他应付款	17,224,738.76	17,224,738.76	-	-
9-11	一年内到期的非流动负债				
9-12	其他流动负债				
9	流动负债合计	17,224,738.76	17,224,738.76	-	-

被评估单位填表人：刘文捷 评估人员：梁柱波

填表日期：2019年6月12日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：北海宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
10-1	长期借款	77,000,000.00	77,000,000.00		
10-2	应付债券				
10-3	长期应付款				
10-4	专项应付款	-	-		
10-5	预计负债				
10-6	递延所得税负债				
10-7	其他非流动负债				
10	非流动负债合计	77,000,000.00	77,000,000.00		

被评估单位填表人：刘文捷

评估人员：梁柱波

填表日期：2019年6月12日

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的北海宏港码头有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

信资评报字[2019]第 70013 号



上海立信资产评估有限公司
2019 年 9 月 30 日

目 录

关于评估说明使用范围的声明	3
资产评估说明	4
第一部分 资产清查说明	4
一、评估对象与评估范围说明	4
二、资产核实情况总体说明	5
第二部分 资产基础法评估技术说明	7
一、流动资产	7
二、无形资产——土地使用权	7
三、流动负债	18
四、非流动负债	18
五、资产基础法评估结果	18
第三部分 评估结论及分析	19
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	20

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

资产评估说明

第一部分 资产清查说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为北海宏港码头有限公司的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为北海宏港码头有限公司的全部资产和负债。根据北海宏港码头有限公司2019年5月31日的资产负债表，总资产账面值为10,854.31万元，负债账面值为9,422.47万元，净资产账面值为1,431.84万元。其中，纳入评估范围的位于北海市铁山港工业区四号路南端业园区，土地使用权证号“北国用(2012)第B40265号”宗地，证载面积与评估面积不同，证载面积为590,944.09平方米，本次评估根据《申报评估明细表》按223,446.00平方米进行评估。具体内容如下表：

截止日期：2019年5月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额
流动资产	999,796.00
货币资金	999,796.00
非流动资产	107,543,342.01
无形资产	107,543,342.01
资产总额	108,543,138.01
流动负债	17,224,738.76
长期负债	77,000,000.00
负债总额	94,224,738.76
净资产	14,318,399.25

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经过已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具无保留意见的(文号：瑞华专审字[2019]45040005号)审计报告。

3、权属状况

纳入评估范围的无形资产—北海宏港码头有限公司位于北海市铁山港工业区四号路南端3宗港口码头用地使用权，权属状况如下：

土地所有权：宗地1至宗地3均属国有。

土地使用权：宗地1至宗地3使用权均属北海宏港码头有限公司，系该公司通过出让所得，并全部取得了《国有土地使用证》。

土地使用权类型：宗地1至宗地3均属出让。

使用年限：

序号	土地权证编号	终止日期	评估基准日	剩余使用年限
1	北国用(2012)第B40263号	2062/6/27	2019/5/31	43.08
2	北国用(2012)第B40260号	2062/6/27	2019/5/31	43.08
3	北国用(2012)第B40265号	2062/6/27	2019/5/31	43.08

清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面记录的无形资产为北海宏港码头有限公司位于北海市铁山港工业区四号路南端港口码头用地使用权，共 3 项，面积合计 675,249.21 平方米，为国有出让港口码头用地，账面原值为 123,976,463.89 元，账面净值为 107,543,342.01 元。

根据评估人员调查了解，北海宏港码头有限公司位于北海市铁山港工业区四号路南端业园区，土地使用权证号“北国用(2012)第 B40265 号”宗地，证载面积为 590,944.09 平方米，本次评估面积 223,446.00 平方米，证载面积与评估面积不同，本次评估根据《申报评估明细表》按 223,446.00 平方米进行评估。

经现场勘查情况，待估宗地为北海宏港码头有限公司待开发用地，宗地上暂未建设成停靠港口或经营码头等。

(三) 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

无。

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

1. 引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项财务审计报告（瑞华专审字[2019]45040005 号）相关结论。

2. 引用祥浩工程造价咨询有限责任公司《北海铁山港区 1-4#泊位填海造地工程项目成本审核报告》“祥浩造字(2012)第 82 号”相关结论。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师梁柱波为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作自 2019 年 6 月 18 日至 2019 年 6 月 19 日结束。

(二) 主要清查过程

1、被评估单位自查：评估机构派出专人指导被评估单位自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估单位按资产评估准则的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表和收入、成本预测表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

(四) 核实结论

本次评估前，由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所对被评估单位评估基

准日的会计报告进行了审计，被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表，评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下，按评估规范的要求进行清查。

其中，纳入评估范围的位于北海市铁山港工业区四号路南端业园区，土地使用权证号“北国用(2012)第B40265号”宗地，证载面积与评估面积不同，证载面积为590,944.09平方米，本次评估根据《申报评估明细表》按223,446.00平方米进行评估。

其他清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现与账面记录存在差异的事项，账外资产，评估范围内的资产产权清晰。

第二部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产

(一) 货币资金

货币资金账面值 999,796.00 元, 其中银行存款账面值 999,796.00 元。

1、银行存款

银行存款账面金额 999,796.00 元, 企业有 1 个银行存款账户, 为企业在中国建设银行北海铁山港支行开立的 1 个人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法, 必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表, 金额平衡相符后, 必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单, 验证未达账项的真实性, 确定未达账项的性质, 没有发现影响净资产事宜。

按核实后的账面值确定评估值。

2、货币资金评估结果

金额单位: 人民币元		
货币资金	账面值	评估值
银行存款	999,796.00	999,796.00
合计	999,796.00	999,796.00

二、无形资产——土地使用权

纳入评估范围的无形资产——北海宏港码头有限公司位于北海市铁山港工业区四号路南端 3 宗港口码头用地使用权, 面积合计 675,249.21 平方米, 为国有出让港口码头用地, 账面原值为 123,976,463.89 元, 账面净值为 107,543,342.01 元。账面值的组成情况如下:

金额单位: 人民币元			
序号	土地权证编号	原始入账金额	账面值
1	北国用(2012)第 B40263 号	18,917,238.70	16,409,752.37
2	北国用(2012)第 B40260 号	64,034,305.00	55,546,536.36
3	北国用(2012)第 B40265 号	41,024,920.19	35,587,053.28
	合计	123,976,463.89	107,543,342.01

1. 无形资产——土地的清查

评估对象均位于北海市铁山港工业区四号路南端, 为企业通过出让方式取得, 已办理国有土地使用证。根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2019]4-2 号), 同意广西北部湾国际港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于广西北部湾国际港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》(瑞华桂专审字[2019]45040003 号), 以 2018 年 7 月 31 日为划转基准日, 将拥有的北海铁山港 1—4#泊位通用建设用地相关资产、负债及对应业务(相关资产包括土地使用权证书“北国用(2012)第 B40263 号”、“北国用(2012)第 B40260 号”、北国用(2012)第 B40265 号)无偿划转给北海宏港码头有限公司; 截止至 2019 年 5 月 31 日, 相关划转的资产及

负债明细详见《资产评估申报明细表》。则各宗土地登记状况如下表所示:

序号	土地权证编号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
1	北国用(2012)第 B40263 号	北海宏港码头有限公司	北海市铁山港工业区四号路南端业园区	港口码头用地	出让	103,034.48	2062/6/27
2	北国用(2012)第 B40260 号	北海宏港码头有限公司	北海市铁山港工业区四号路南端业园区	港口码头用地	出让	348,768.73	2062/6/27
3	北国用(2012)第 B40265 号	北海宏港码头有限公司	北海市铁山港工业区四号路南端业园区	港口码头用地	出让	223,446.00	2062/6/27
合计						675,249.21	

2. 土地权利状况

土地所有权: 宗地 1 至宗地 3 均属国有。

土地使用权: 宗地 1 至宗地 3 使用权均属北海宏港码头有限公司, 系该公司通过出让所得, 并全部取得了《国有土地使用证》。

土地使用权类型: 宗地 1 至宗地 3 均属出让。

使用年限:

序号	土地权证编号	用途	准用年限 (年)	终止日期	评估基准日	剩余使用年限 (年)
1	北国用(2012)第 B40263 号	港口码头用地	50	2062/6/27	2019/5/31	43.08
2	北国用(2012)第 B40260 号	港口码头用地	50	2062/6/27	2019/5/31	43.08
3	北国用(2012)第 B40265 号	港口码头用地	50	2062/6/27	2019/5/31	43.08

3. 土地利用状况

经现场勘查情况, 待估宗地为北海宏港码头有限公司待开发用地, 宗地上暂未建设成停靠港口或经营码头等。

4. 地价影响因素分析

(1) 一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等, 包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多, 本报告仅对估价对象地价产生影响的一般因素综合进行描述和分析。

①城市资源状况

北海市位于广西南部、北部湾东海岸, 位于东经 108°50'45"~109°47'28", 北纬 20°26'~21°55'34"之间, 全市南北跨度 114 公里, 东西跨度 93 公里。境内有钦北铁路、209、325 国道经过, 高速公路可直达南宁、玉林、湛江等地, 把北海与桂林、重庆、成都、广州等重要城市连接起来, 构筑了中国西南地区便捷的公路出海通道。市政府所在地为海城区, 距离自治区首府北海市 220 公里。北海开放历史悠久, 文化底蕴深厚, 是古代“海上丝绸之路”的重要始发港, 是国家历史文化名城、广西北部湾经济区重要组成城市。北海区位优势突出, 地处华南经济圈、西南经济圈和东盟经济圈的结合部, 处于泛北部湾经济合作区域结合部的中心位置, 是中国西部地区唯一列入全国首批 14 个进

一步对外开放的沿海城市，也是中国西部唯一同时拥有深水海港、全天候机场、高速铁路和高速公路的城市。北海旅游资源丰富，生态环境优良，是享誉海内外的旅游休闲度假胜地。北海市辖海城区、银海区、铁山港区和合浦县，23个乡镇、7个街道办事处、341个村委会、86个社区居委会，全市户籍人口174.3万人。

海城区是北海市政治、经济、文化中心。辖区包括大陆区和海岛两大部分，总面积141.24平方公里。管辖涠洲镇和高德、驿马、东街、中街、西街、海角、地角7个街道办事处，19个村委会、45个社区居委会，总人口30.9万。

银海区辖4个镇：福成镇、平阳镇、侨港镇、银滩镇，40个村委会、8个社区居委会，总人口16.7万人。

铁山港区辖3个镇：南康镇、营盘镇、兴港镇，37个村委会、5个社区居委会，总人口18.5万人。

合浦县辖15个乡镇：廉州镇、党江镇、沙岗镇、西场镇、乌家镇、石湾镇、石康镇、常乐镇、闸口镇、公馆镇、白沙镇、山口镇、沙田镇、星岛湖镇、曲樟乡，245个村委会、28个社区居委会，总人口108.23万人。

②不动产制度与不动产市场状况

A、不动产制度

北海市执行国家的不动产制度与政策，2018年以来的不动产政策如下：

原国土资源部全国国土资源工作会议：改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

原银监会2018年全国银行业监督管理工作会议：将继续防控金融风险，将在降低企业负债率，严格控制高负债企业融资的同时，控制居民杠杆率的过快增长，打击挪用消费贷款、违规透支信用卡等行为，严控个人贷款违规流入股市和房市，继续遏制房地产泡沫化。

2018年两会：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。深化财税体制改革，稳妥推进房地产税立法。

发改委：下决心解决好房地产的问题，要坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。

中央经济工作会议：要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

全国住房和城乡建设工作会议：以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展；以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务，健全城镇住房保障体系；以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板。

B、不动产市场状况：2019年2月，北海市办理新建商品房交易（网签）1869宗，交易面积15.21万平方米。其中新建商品住房交易1719套，交易面积14.64万平方米，环比跌17.71%；办理二手房交易707宗，交易面积6.84万平方米，其中二手住房交易701套，交易面积6.83万平方米；

办理房地产抵押登记1453宗，抵押登记面积24.32万平方米。（市房地产交易中心）。

③产业政策及税收政策

北海市近年发布的产业及税收政策有：

《北海市人民政府关于促进加工贸易产业创新发展的实施意见》（北政发〔2016〕47号）。该意见支持企业降低运输、厂房租赁和员工培训成本，支持加工贸易园区和企业参与电力直接交易。对新设立的加工贸易企业在形成生产能力并开展加工贸易业务后，符合有关条件的，按实际到位资金给予一次性补助，补助比例控制在0.5%以内。

《北海市人民政府办公室关于印发北海市大力促进众创空间发展工作方案的通知》（北政办〔2016〕17号）。该通知鼓励和支持农民工创业，支持具有一技之长的农民工回乡创业。加强财政资金引导。充分整合现有各类支持中小企业发展的专项资金，鼓励有条件的地方设立专项投资引导基金用于扶持创新创业，充分发挥政府财政资金和财税政策的导向作用。

《北海市人民政府关于继续做好北海市降低实体经济企业成本工作的通知》（北政发〔2017〕26号）。积极落实研发费用加计扣除政策。加大对科技型中小企业研发活动的支持力度。降低城镇土地使用税税收负担。全市在国家规定幅度内，从低调整城镇土地使用税土地等级范围和分等税额标准，努力降低企业城镇土地使用税税收负担。降低企业残疾人就业保障金负担。

《北海市人民政府办公室关于印发北海市促进海运业发展意见的通知》（北政办〔2017〕174号）。鼓励海运企业发展壮大，加大海运财政扶持力度。

《北海市人民政府办公室关于印发北海市进一步强化企业创新主体地位的实施办法的通知》（北政办〔2017〕231号）。支持科技孵化器提升孵化能力，鼓励企业建设高水平研发机构。

④城市规划与发展目标

目前《北海市城市总体规划(2013-2030年)》已编制完成，本轮规划修编先后开展了《北海市城市总体规划（2008-2025年）》实施评估、规划纲要专家审查、规划方案征求各县区及市直有关部门意见等一系列工作，并于2015年5月18日经市规委会议审议原则通过。

规划范围为北海市行政辖区范围，包括所辖的海城区、银海区、铁山港区三个市辖区和合浦县的全部行政辖区用地。面积总计为3337平方公里。

规划范围包括市辖海城、银海和铁山港三区陆域和沿海0米等深线以上滩涂用地，

及涠洲、斜阳二岛陆域及部分海域用地。面积总计为 1365.54 平方公里，其中陆域面积为 983.60 平方公里。

规划范围包括海城区全部行政辖区用地，银海区侨港镇和银滩镇全部行政辖区用地及福成镇的部分用地。面积总计为 386.3 平方公里。

全力推动北海经济和社会持续健康、快速稳定发展，加强生态环境保护，完善城乡基础设施建设，提升城市服务水平，营造城市特色宜居环境，培育城市创新能力，增强城市发展活力，引导北海向“智造”城市转型。将北海市建设成为“国际度假胜地、现代文明智城、生态宜居名城与阳光魅力珠城”。

大力推动高新产业规模化，加快重点产业的上下游产业链延伸，加强战略性新兴产业培育。重点拓展旅游休闲服务、高新技术、商贸物流、现代海洋等支柱产业；引导扶持能源和石油化工、不锈钢、现代农业及农副产品加工等传统产业结构调整；积极培育金融商务、文化创意、信息服务、节能环保、智能制造装备、健康养老、体育等新兴产业，构建北海多元产业体系。

近期大力推进三个千亿元产业发展，重点建设铁山港临港产业基地，引导旅游休闲产业向高品质、国际化方向提升。远期加快产城融合，提升中心城区和铁山港城区的现代服务业发展水平，促进高新技术、海洋产业和新兴产业发展。

规划在市域范围内形成“三核、两区、五片、一带”的产业空间发展格局。

⑤城市社会经济发展状况

初步核算，2018 年全市地区生产总值增长 8.3%，高于上半年 1.6 个百分点，高于前三季度 1.2 个百分点。分产业情况看，第一产业增加值增长 5.7%；第二产业增加值增长 6.5%；第三产业增加值增长 11.7%。三次产业结构由上年的 17.9: 47.3: 34.8 调整为 16.6: 48.1: 35.3，贡献率分别为 12.7%、34.8%和 52.5%，第三产业占比进一步扩大，贡献率已过半。全年，经济运行整体呈现出稳中有进的态势，经济增速较前三季度提高了 1.2 个百分点，排名从前三季度的全区第 10 位前进至第 4 位，是全区 14 个设区市中经济增速提速进位最快的地市。2018 年，全市固定资产投资同比增长 8.0%，增速较 1-11 月提高 2.0 个百分点，与年初持平。分产业看，增速“两升一降”：第一产业下降 52.7%，第二、三产业分别增长 19.8%、8.3%。三次产业的投资比重为 1.8:21.7:76.5。从投资规模结构看，房地产投资主体地位持续巩固。5000 万元及以上项目增长 7.7%，500-5000 万元项目下降 22.9%，房地产开发投资增长 20.2%。三者占比 37.4:12.5:50.1，房地产投资增速稳中有升，占全市投资比重扩大到 50%以上，拉动全市投资增长 9.1 个百分点，是全市投资企稳回升的有力支撑。从行业看，扭转半数以上行业负增长局面。全市在统 17 个行业中，有 10 个行业正增长。其中增速较快的产业有：制造业增长 14.7%，电力、热力、燃气及水的生产和供应业增长 23.5%，住宿和餐饮业增长 75.5%。

⑥一般因素对地价水平的影响

经分析,随着城市化水平提高和城区功能进一步加强,北海市城区各类土地仍有较大的市场需求,估计该市房地产的开发建设和市场价值近两年内将持续稳中有升。在未来一段时期内,北海市的商业、住宅、港口码头用地将有一定市场的需求,地价水平也将持续

保持稳中有升。

(2) 区域因素

交通条件。宗地紧邻广银大道，位于北海市铁山港工业区四号路南端，周围有四号路、营闸二级公路等，交通网络较较好，路面一般，对外交通条件较好。

基础设施状况。宗地所在区域基础设施基本配套较齐全。供水、供电、通讯可保证生产活动需要。

环境质量。宗地周围以港口码头用地为主，区域整体环境质量一般。

相关企业聚集程度。附近主要为港口码头用地，工业配套优，相关企业聚集程度优。

综上所述，宗地区域基础设施完善，交通条件好，工业聚集度高，随着城市规划进一步实施，区位条件将进一步改善。从总体来看，目前该区域的区位条件及地价水平属北海市同类同级土地的较优水平。

(3) 个别因素

影响宗地地价的个别因素主要有：面积、形状、用途、地形地势、宗地基础设施等。

宗地 1 至宗地 3 的个别因素条件如下：

序号	土地权证编号	土地位置	开发程度	用途	剩余使用年限	面积 (m ²)	地形	地质
1	北国用(2012)第 B40263 号	北海市铁山港工业区四号路南端业园区	宗地外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯)及宗地内场地平整	港口码头用地	43.08	103,034.48	平坦	一般
2	北国用(2012)第 B40260 号	北海市铁山港工业区四号路南端业园区	宗地外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯)及宗地内场地平整	港口码头用地	43.08	348,768.73	平坦	一般
3	北国用(2012)第 B40265 号	北海市铁山港工业区四号路南端业园区	宗地外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯)及宗地内场地平整	港口码头用地	43.08	223,446.00	平坦	一般

5. 评估步骤

(1) 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助北海宏港码头有限公司填写“土地使用权清查评估明细表”，根据北海宏港码头有限公司提供的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地使用权利状况等情况的核实。

(2) 现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对待估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作详细的现场勘察记录。

(3) 社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

(4) 评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握待估宗地的性质、土地使用

年限、地块大小、形状、区位条件，对待估宗地进行综合评定估算。

6. 土地使用权评估价值内涵

根据北海宏港码头有限公司提供的资料及现场查勘情况，登记用途为港口码头用地，土地使用权类型为出让，3宗土地剩余使用年期为43.08年，实际土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整。

根据本项评估的要求，本报告设定委估宗地的地价定义为：委估宗地于评估基准日2019年5月31日，在现状利用条件下，其土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整，土地用途为港口码头用地，土地使用权类型为出让，3宗土地剩余使用年期均为43.08年的出让土地使用权价格。

7. 估价依据

（1）法律、法规和政策文件

①《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

②《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

③《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

④《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》（1990年5月19日国务院令55号，1990年5月19日起施行）；

⑤《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）；

⑥《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；

⑦其他有关法律规定、政策文件等。

（2）被评估单位提供的有关资料

①“北国用（2012）第B40263号”《国有土地使用证》；

②“北国用（2012）第B40260号”《国有土地使用证》；

③“北国用（2012）第B40265号”《国有土地使用证》。

（3）评估机构掌握的相关地价评估资料

①广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法；

②广西壮族自治区实施《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》办法；

③中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

④中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

⑤其他相关法规、通知文件。

8. 评估方法的确定

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的宗地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点（用地性质）

及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员经过实地勘察，认真分析调查收集至的资料。待估宗地用途为港口码头用地，按照有关评估技术规定，港口码头用地估价方法宜采用市场比较法、收益还原法、成本法及基准地价系数修正法估价。待估宗地位于北海市铁山港区，经估价人员调查了解，该区域内土地市场活跃，但无港口码头用地类型土地交易案例，故不宜采用市场比较法进行评估；委估宗地位于基准地价的覆盖范围内，但基准地价未对该类型土地进行定级监测，无评估地类的修正体系，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地为待开发港口码头用地，其未来收益难以从港口码头总收益中单独剥离量化，考虑评估的可操作性，故本次评估不适合采用收益还原法进行评估。待估宗地的征地成本和有关税费资料容易收集调查得到，开发费用也能相应的资料计算得出，故也可采用成本逼近法进行评估。

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

9. 方法的介绍

成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益并对其进行区位修正、年期修正等来最后确定土地价值的评估方法。

成本逼近法的基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = VE + R_3$$

式中：

V——土地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

VE——土地成本价格；

R_3 ——土地增值。

10. 评估实例

以北国用（2012）第 B40263 号宗地为例，根据成本逼近法测算地价的步骤，其各项费用如下：

10.1 土地取得费

土地取得费用，指征用委估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。按照《城镇土地估价规程》，调查委估宗地周边土地利用情况，依据财政部 国家海洋局印发《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》2018 年 5 月 1 日实施，北海市海城区等别属于五等，海域使用金征收标准 100 元/平方米，则：

土地取得成本=海域使用金=100 元/平方米

10.2 土地开发费

土地基础设施开发是指将土地开发成评估设定状况所需要的费用。根据《北海市基准地价修正体系》基础设施配套程度修正值，北海市基础设施配套程度达到宗地外“五通”宗地红线内“场地平整”的开发费用为 79.2 元/平方米（其中通上水 12.4 元/平方米、通下水 11.3 元/平方米、通电 16.8 元/平方米、通路 22 元/平方米、通讯 10.5 元/平方米、场地平整 6.2 元/平方米），根据祥浩工程造价咨询有限责任公司《北海铁山港区 1-4# 泊位填海造地工程项目成本审核报告》“祥浩造字（2012）第 82 号”，北海铁山港区 1-4# 泊位填海造地工程项目（其中 8 宗海域）总成本 638,620,967.59 元，核算的 8 宗海域面积总计为 5217.462 亩，单位均价为 122,400.69 元/亩，折合 183.60 元/平方米，则待估宗地开发费用为：

A、通上水 12.4 元/平方米

B、通下水 11.3 元/平方米

C、通电 16.8 元/平方米

D、通路 22 元/平方米

E、通讯 10.5 元/平方米

F、场地平整 183.6 元/平方米

G、开发费用小计：256.6 元/平方米

10.3 相关税费

A、权属调查地籍测绘费

根据国测财字〔2002〕3 号文的相关规定，权属调查地籍测绘费按征地面积 0.20 元/m² 计算。

B、征地劳务费

已取消。

相关税费小计：A + B = 0.2 元/平方米。

10.4 投资利息

根据委估宗地的规模及项目占地的特点，调查确定委估宗地土地取得周期为一年，投资利息率按评估基准日执行的中国人民银行公布的固定资产一年至三年期贷款利率 4.75% 计算，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为均匀分期投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (100 + 0.2) \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + 256.6 \times [(1 + 4.75\%)^{2/2} - 1] \\ &= 21.93 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

10.5 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，土地开发投资应获得相应的投资回报。本次评估参照 2019 年新发布的企业绩效评价平均值，港口业海域的成本费用利润率为 9.7%，评估投资利润率为 9.7%，则：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费}) \times \text{利润率}$$

$$= (100 + 256.6 + 0.2) \times 9.7\% = 34.61 \text{ 元/平方米}$$

$$\begin{aligned} 10.6 \text{ 土地成本价格} &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{相关税费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} \\ &= 100 + 256.6 + 0.2 + 21.93 + 34.61 \\ &= 413.34 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

10.7 土地增值收益

政府出让土地除收回成本价格外，同时要使用国家土地所有权在经济上得到实现，即获得一定的土地出让金（或土地增值收益金），土地增值率的大小可以根据样点地价的测算结果，参考前几年的出让、转让和估价资料，并结合专家的意见来确定。一般一种用途先确定级别的土地增值率、然后根据一定的递减（递增）幅度来确定其他级别的土地增值率。土地增值收益随土地用途、土地区位的变化而变化，变化的一般规律是从商业、住宅到工业用地逐渐降低，从市中心向外围逐渐降低。根据当地征地成本和地价水平之间的关系，确定土地增值收益率为 10%，则：

$$\text{土地增值收益} = (100 + 256.6 + 0.2 + 21.93 + 34.61) \times 10\% = 41.33 \text{ 元/平方米}$$

10.8 待估宗地有限使用年期土地价格确定

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + R)^n]$$

其中：R——土地还原率（土地还原率根据《北海市基准地价修正体系》，确定土地还原利率为 5.35%）

n——土地使用年限为 43.08 年。

$$\text{年期修正系数} = 1 - 1 / (1 + 5.35\%)^{43.08}$$

$$\text{有限年期土地使用权价格} = (100 + 256.6 + 0.2 + 21.93 + 34.61 + 41.33) \times [1 - 1 / (1 + 5.35\%)^{43.08}] = 407 \text{ 元/平方米}$$

10.9 进行区位因素修正

参照《北海市基准地价修正体系》结合港口码头用地的特殊性，本次对委估宗地的交通条件、基础设施条件、地质环境、产业聚集度、用途修正（含港口岸线）等情况进行修正，综合确定评估对象因素修正系数。详细修正系数如下表：

因素	说明	评价	修正系数
交通条件	临交通型次干道，路网密度较低，乘车不方便	较劣	-0.0214%
基础设施条件	红线外五通，红线内场地平整	一般	0.0000%
地质环境	抗震能力较好	较优	0.0061%
产业聚集度	工业区，大规模	较优	0.0427%
用途修正（含港口岸线）	无港口岸线	一般	0.0000%
	合计		0.0274%

经上述测算出的土地使用权价格是委估宗地所在区域的平均价格，而对于具体宗地来说，由于所处的位置、宗地内开发程度等差异，价格会相差较大，因此要根据评估对象的实际情况对上述价格作适当修正。根据评估对象的区域因素，根据评估对象的具体情况确定宗地修正系数为 0.0274%，则委估宗地估价结果为：

$$\text{宗地单价} = 407 \times (1 + 0.0274\%) = 407 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地评估总值} = 407 \times 103,034.48 = 41,935,033.00 \text{ 元}$$

11. 评估结果

经评定估算确定委托评估范围内的土地使用权在评估基准日 2019 年 5 月 31 日所表现的市场价值如下：

金额单位：人民币元

编号	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%
北国用（2012）第 B40263 号	18,917,238.70	16,409,752.37	41,935,033.00	155.55
北国用（2012）第 B40260 号	64,034,305.00	55,546,536.36	145,087,792.00	161.20
北国用（2012）第 B40265 号	41,024,920.19	35,587,053.28	92,953,536.00	161.20
合计	123,976,463.89	107,543,342.01	279,976,361.00	160.34

主要增值原因：

1. 宗地周边环境及交通条件比购买时环境有一定改善，造成地价增值。
2. 土地账面构成未包含土地开发费用及税费，而评估结果包含开发费、相关税费、利息和利润，造成土地增值。

三、流动负债

（一）其他应付款

其他应付款账面值为 17,224,738.76 元，主要为集团代偿还的借款。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证、电询回复情况，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 17,224,738.76 元。

四、非流动负债

（一）长期借款

长期借款账面值 77,000,000.00 元，为企业向中国交通银行股份有限公司广西区分行和中国建设银行股份有限公司广西区分行超过 1 年期的借款，共计 2 笔，其中向中国建设银行股份有限公司广西区分行的借款分期提款。均用于北海铁山港泊位码头项目建设。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，核实了有关借款合同、借款利息支付凭证等资料，确定这些借款事实存在，数额相符，而且是评估目的实现之后仍须负担的债务。

长期借款按核实后的账面值确定评估值为 77,000,000.00 元。

五、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，北海宏港码头有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 186,751,418.24 元。

第三部分 评估结论及分析

一、资产基础法评估结果

总资产账面值为 10,854.31 万元，评估值 28,097.62 万元，增值 17,243.31 万元，增值率为 158.86%；

总负债账面值为 9,422.47 万元，评估值 9,422.47 万元，无增减值变化；

净资产账面值为 1,431.84 万元，评估值 18,675.15 万元，增值 17,243.31 万元，增值率为 1,204.28%。

评估结果汇总如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	99.98	99.98		
非流动资产	10,754.33	27,997.64	17,243.31	160.34
其中：无形资产	10,754.33	27,997.64	17,243.31	160.34
资产总计	10,854.31	28,097.62	17,243.31	158.86
流动负债	1,722.47	1,722.47	0.00	0.00
非流动负债	7,700.00	7,700.00	0.00	0.00
负债总计	9,422.47	9,422.47	0.00	0.00
净资产	1,431.84	18,675.15	17,243.31	1,204.28

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估值增减原因分析：

本次评估净资产增值 17,243.31 万元，增值率 1,204.28%，主要为无形资产增值。

无形资产账面值 10,754.33 万元，评估值 27,997.64 万元，评估增值 17,243.31 万元，增值率 160.34%，增值的主要原因是

1. 宗地周边环境及交通条件比购买时环境有一定改善，造成地价增值。

2. 评估明细表中序号为 1 和 2 两宗土地账面构成未包含土地开发费用及税费，而评估结果包含开发费、相关税费、利息和利润，造成土地增值较大

评估结论根据以上评估工作得出：北海宏港码头有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿捌仟陆佰柒拾伍万壹仟伍佰元整。

上海立信资产评估有限公司

评估人员：廖恒、梁柱波、马丽明

2019 年 9 月 30 日

附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、广西北部湾国际港务集团有限公司

企业名称：广西北部湾国际港务集团有限公司（简称：港务集团）

住所：南宁市青秀区金浦路 33 号港务大厦 30-32 楼

注册资本：贰拾贰亿玖仟贰佰陆拾陆万玖仟柒佰贰拾圆壹角叁分

法定代表人：周小溪

企业性质：有限责任公司（国有独资）

经营业务范围：港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务。（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、北部湾港股份有限公司

企业名称：北部湾港股份有限公司

住所：北海市海角路 145 号

注册资本：壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

法定代表人：周小溪

企业性质：股份有限公司（上市、国有控股）

经营业务范围：投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附证》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；船舶港口服务（为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除外）的销售；经营硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]的批发（无仓储）（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至 2018 年 12 月 22 日）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

(二) 被评估单位概况

1、企业名称：北海宏港码头有限公司

住所：广西壮族自治区北海市铁山港区兴港镇四号路南端步行街 5 号楼

注册资本：壹佰万元整

法定代表人：方博

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的）

经营业务范围：港口、码头项目的投资、建设和管理；提供港口设施服务，货物装

卸服务，仓储港口设施、设备、港口器械租赁服务；集装箱业务；机械设备及装卸工属具设计；机械维修服务

2、企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

北海宏港码头有限公司系由广西北部湾国际港务集团有限公司于2019年5月设立，注册资本人民币100.00万元，股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	100.00	100.00%	0.00	0.00%
合计	100.00	100.00%	0.00	0.00%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

清查日北海宏港码头有限公司办公场所位于广西南宁市汇春路北部湾国际港务大厦，该办公楼为其免费使用其股东房产，未签订相关租赁协议。

3、企业的资产、负债、财务状况

北海宏港码头有限公司2019年5月31日资产、负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019年5月31日
资产总计	10,854.31
负债合计	9,422.47
净资产	1,431.84

北海宏港码头有限公司2019年5月经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018年5月
一、营业收入	
减：营业成本	
税金及附加	25.32
销售费用	
管理费用	114.22
财务费用	173.37
资产减值损失	
二、营业利润	-312.92
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额	-312.92
减：所得税	
四、净利润	-312.92

注：上述2019年5月财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“瑞华专审字[2019]45040005号”《审计报告》。

4、执行的主要会计政策

北海宏港码头有限公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属于北海市铁山港区税

务局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

税种	具体税率情况
增值税	按应纳收入的 6%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一为广西北部湾国际港务集团有限公司，委托人二为北部湾港股份有限公司，被评估单位为北海宏港码头有限公司。

其中委托人一系被评估单位母公司之全资股东，双方为关联关系；委托人二系本次股权收购之收购方，同时与被评估单位系同一集团控制下的关联公司，双方为关联关系。

二、关于经济行为的说明

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]4-2号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司将拥有的北海铁山港 1—4#泊位通用建设用地相关资产、负债及对应业务（相关资产包括土地使用权证书“北国用（2012）第 B40263 号”、“北国用（2012）第 B40260 号”、北国用（2012）第 B40265 号）无偿划转给北海宏港码头有限公司。同意广西北部湾国际港务集团有限公司将持有的北海宏港码头有限公司 100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

本次评估目的是为满足北部湾港股份有限公司拟进行股权收购的需要，对北海宏港码头有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与范围

1、评估对象为北海宏港码头有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围为北海宏港码头有限公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2019 年 5 月 31 日		金额单位：人民币元
项目	账面金额	
流动资产		999,796.00
货币资金		999,796.00
非流动资产		107,543,342.01
无形资产		107,543,342.01
资产总额		108,543,138.01
流动负债		17,224,738.76
长期负债		77,000,000.00
负债总额		94,224,738.76
净资产		14,318,399.25

评估基准日的会计报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：瑞华专审字 [2019]45040005号）审计报告。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

根据评估基准日报表，评估前总资产账面值 10,854.31 万元，其中流动资产 99.98 万元，非流动资产 10,754.33 万元；负债合计 9,422.47 万元，其中流动负债 1,722.47 万元、非流动负债 7,700.00 万元；净资产 1,431.84 万元。

委托评估资产与实际情况相符，具体明细见资产评估申报明细表。

四、关于评估基准日的说明

（一）评估基准日：2019年5月31日。

（二）评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2019]4-2号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于广西北部湾国际港务集团有限公司拟无偿划转资产的专项审计报告》（瑞华桂专审字[2019]45040003号），以2018年7月31日为划转基准日，将拥有的北海铁山港1—4#泊位通用建设用地相关资产、负债及对应业务（相关资产包括土地使用权证书“北国用（2012）第B40263号”、“北国用（2012）第B40260号”、北国用（2012）第B40265号）无偿划转给北海宏港码头有限公司；截止至2019年5月31日，相关划转的资产及负债明细详见《资产评估申报明细表》。

鉴于目前尚未办理完成相关产权变更手续以及与银行的债务转让协议等，广西北部湾国际港务集团有限公司和北海宏港码头有限公司共同承诺，从2018年7月31日开始，资产划转后权属皆为北海宏港码头有限公司所有，原产权人不再持有相关资产产权并将积极配合相关公司及部门完成后续产权变更手续，后续建设将由北海宏港码头有限公司负责；债务划转后相关借款本金及利息由北海宏港码头有限公司负担。

（二）北海宏港码头有限公司位于北海市铁山港工业区四号路南端业园区，土地使用权证号“北国用（2012）第B40265号”宗地，证载面积为590,944.09平方米，《申报评估明细表》申报的面积为223,446.00平方米，证载面积与评估面积不同。

除上述事项外，无其他可能影响评估工作的重大事项说明。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

本项资产评估工作全面展开后，由北海宏港码头有限公司财务部负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估申报明细表。所有明细表的

累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	999,796.00
二、非流动资产合计	107,543,342.01
无形资产	107,543,342.01
三、资产总计	108,543,138.01
四、流动负债合计	17,224,738.76
其他应付款	17,224,738.76
五、非流动负债合计	77,000,000.00
长期借款	77,000,000.00
六、负债总计	94,224,738.76
七、净资产	14,318,399.25

2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请瑞华会计师事务所有限公司对评估基准日的财务报表进行审计，并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础，通过对资产、负债的全面清理，核实了委估资产与负债的实际状况，填写评估明细申报表。

3、清查中未发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废的情况。

（二）未来经营和收益状况预测

本次被评估单位是一个 SPV 公司，目前暂为壳公司，难以对未来经营和收益状况进行预测。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他资料。

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人一（盖章）：广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人：（签字）



日期：

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人二（盖章）：北部湾港股份有限公司



法定代表人：（签字）



日期：

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位（盖章）：北海宏港码头有限公司



法定代表人：（签字）



日期：