

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
广西钦州保税港区宏港码头有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2019]第 70009 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： 3131020006201900481

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
广西钦州保税港区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70009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
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	33
五、评估基准日	34
六、评估依据	34
七、评估方法	37
八、评估程序实施过程 and 情况	47
九、评估假设	49
十、评估结论	51
十一、特别事项说明	55
十二、资产评估报告使用限制说明	60
十三、资产评估报告日	60
附 件	63

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）本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）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
所涉及的广西钦州保税港区宏港码头有限公司
股东全部权益价值资产评估报告
摘 要**

信资评报字[2019]第 70009 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——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、收益法，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广西钦州保税港区宏港码头有限公司（以下简称：“宏港码头公司”）股东全部权益价值在 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：宏港码头公司的股东全部权益价值。

评估范围：宏港码头公司的全部资产和负债。根据宏港码头公司在 2019 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 92,893.67 万元，负债账面值为 67,454.43 万元，净资产账面值为 25,439.24 万元。

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、收益法，最终选取资产基础法的结果。

评估结论：经评估，宏港码头公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 35,230.84 万元，大写人民币叁亿伍仟贰佰叁拾万捌仟肆佰元整。

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	账面值 A	评估值 B	增减额 C=B-A	增减率% D=C/A*100%
流动资产				
非流动资产	92,893.67	101,629.01	8,735.34	9.40
其中：固定资产	53,743.50	56,402.98	2,659.48	4.95
在建工程	12,256.16	18,129.36	5,873.20	47.92
无形资产	26,889.90	27,090.57	200.67	0.75
长期待摊费用	4.11	6.10	1.99	48.42
资产总计	92,893.67	101,629.01	8,735.34	9.40
流动负债	20,322.76	20,322.76		
非流动负债	47,131.67	46,075.41	-1,056.26	-2.24
负债总计	67,454.43	66,398.17	-1,056.26	-1.57
净资产	25,439.24	35,230.84	9,791.60	38.49

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：

1、纳入评估范围的位于广西钦州保税港区内二号路西面的编号为“桂（2017）钦州市不动产权第0009596号”的土地使用权，用途为港口码头用地，面积为606,228.60平方米，原始入账金额268,809,329.59元，分属钦州北部湾港务投资有限公司和广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在钦州北部湾港务投资有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头已投入使用，相关土地处于正常使用状态。

评估基准日后该土地使用权已变更，编号变更为“桂（2019）钦州市不动产权第0086074号”，权利人变更为广西钦州保税港区宏港码头有限公司，其他登记信息未变更。

2、纳入评估范围的“国海证2014B45070003149号”海域使用权，宗海面积72,433.00平方米，用海方式为港池，海域等级五等，终止日期为2064年5月，原始入账金额1,090,710.93元，由广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头已投入使用，港池处于正常使用状态。

该海域使用权入账金额系按该海域面积占片区开发项目面积比例进行分摊，未区分用海类型及征收方式，该海域实际仅缴纳了一年的海域使用金，金额为15,210.93元。同时我们关注到原海域使用权持有人并未按规定按年度缴纳后续年度的港池用海类型的海域使用金。经咨询相关单位，缴纳义务人为证载权利人，即广西北部湾国际港务集团有限公司，具体欠缴金额需与相关部门核定。

本次评估对于该港池用海类型的海域使用权评估未考虑该事项对评估值的影响，对

于权属变更中欠缴的海域使用金，请委托人与被评估单位协商确定，并提请相关当事人谨慎考虑最终核定的欠缴金额对交易对价造成的影响。

3、纳入评估范围的“国海证 104500028 号”海域使用权，宗海面积 499,922.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2060 年 6 月，原始入账金额 12,853,519.92 元，权属登记在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下。原始入账金额仅包括了 56,952.46 平方米部分的海域范围的海域使用金以及分摊的吹填成本等，已吹填完毕，但未办理竣工验收及换发土地使用权证书。目前“国海证 104500028 号”中的 56,952.46 平方米海域使用权（含对应的吹填成本等）为闲置状态。

本次评估范围实际为“国海证 104500028 号”海域使用权中 56,952.46 平方米部分。

4、纳入评估范围的在建工程账面值 122,561,591.41 元，包括“国海证 094500028 号”、“国海证 094500029 号”的海域使用金以及分摊的吹填成本、前期费用等的分摊金额，海域使用权证载编号分别为“国海证 094500028 号”、“国海证 094500029 号”，宗海面积分别为 421,122.00 平方米、389,219.00 平方米，用海方式均为填海造地，海域等级均为五等，终止日期均为 2059 年 12 月 13 日，权属登记均在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司，目前在建工程均处于在建状态，尚未吹填完毕。

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]2-1 号）、《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]4-3 号）等文件，上述相关资产已划转到广西钦州保税港区宏港码头有限公司，除“桂（2017）钦州市不动产权第 0009596 号”的土地使用权已变更外，其他相关权属证书尚未变更。

对于权属瑕疵事宜，相关单位已承诺期后将尽力配合办理产权变更手续，本次评估未考虑资产权属瑕疵事宜对评估值的影响。

为了正确使用评估结论，请报告使用者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
所涉及的广西钦州保税港区宏港码头有限公司
股东全部权益价值资产评估报告**

正 文

信资评报字[2019]第 70009 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、收益法，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而涉及的广西钦州保税港区宏港码头有限公司（以下简称：“宏港码头公司”）的股东全部权益价值在 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征》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

1. 工商信息

企业名称：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

统一社会信用代码：91450001MA5NPYN7X5

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的）

住所：广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1301 室

法定代表人：曾超凡

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2019 年 4 月 15 日

营业期限：长期

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，从事货物装卸、仓储服务（危险化学品除外）；港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修服务；集装箱业务；机械设备及装卸工属具设计，机械维修。（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. 历史沿革

广西钦州保税港区宏港码头有限公司系由广西北港建设开发有限公司于 2019 年 4 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
广西北港建设开发有限公司	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。

3. 资产、负债结构和经营状况

公司近二年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
总资产	96,325.61	93,905.63	92,893.67
负债	63,370.47	67,469.13	67,454.43
净资产	32,955.14	26,436.50	25,439.24

公司近二年和评估基准日的经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2018 年 1 至 9 月
一、营业收入	1,102.10	1,649.06	2,536.47
减: 营业成本	2,263.72	2,973.72	2,848.94
税金及附加	5.60	117.76	5.33
销售费用			
管理费用	467.87	625.27	255.97
财务费用	1,665.90	1,930.76	969.63
资产减值损失			
其他收益	35.28	35.28	14.70
二、营业利润	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70
减: 所得税			
四、净利润	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70

注: 上述财务数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的(文号: 瑞华专审字[2019]45040003 号)审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍(租赁/自有等)

清查日广西钦州保税港区宏港码头有限公司办公场所位于广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1301 室, 该办公楼为其免费使用其股东房产, 未签订相关租赁协议。

5. 会计政策和主要税率

宏港码头公司执行《企业会计准则—基本准则》。其宏港码头公司主要税项及税率见下表列示:

税 种	税率 (%)	计税基础	备 注
企业所得税	25	应纳税所得额	
增值税	3	应纳税增值额	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	

该公司税务机关隶属于钦州市国家税务局。

被评估单位于基准日为小规模纳税人, 增值税税率为 3%, 2019 年 6 月 10 日递交申报一般纳税人材料并取得税局认定, 从 2019 年 7 月开始生效, 增值税税率为 6%。

(1) 土地城镇土地使用税优惠政策

钦州大榄坪北 1-3#号泊位土地使用权 2017 年 12 月 22 日获取了土地使用权证，2018 年钦州北部湾港务投资有限公司向本公司无偿划入的该宗地的吹填工作由广西北部湾国际港务集团有限公司完成，而土地使用权证所属单位为钦州北部湾港务投资有限公司，当地税局要求企业按规定缴纳 2018 年度的土地使用税；2019 年钦州宏港公司成立后，依据《广西壮族自治区人民政府关于延续和修订促进广西北部湾经济区开放开发若干政策规定》(桂政发〔2008〕61 号)第六条第(七)款规定，对经济区内经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用之月起免征城镇土地使用税 5 年，第 6 年至第 10 年减半征收。

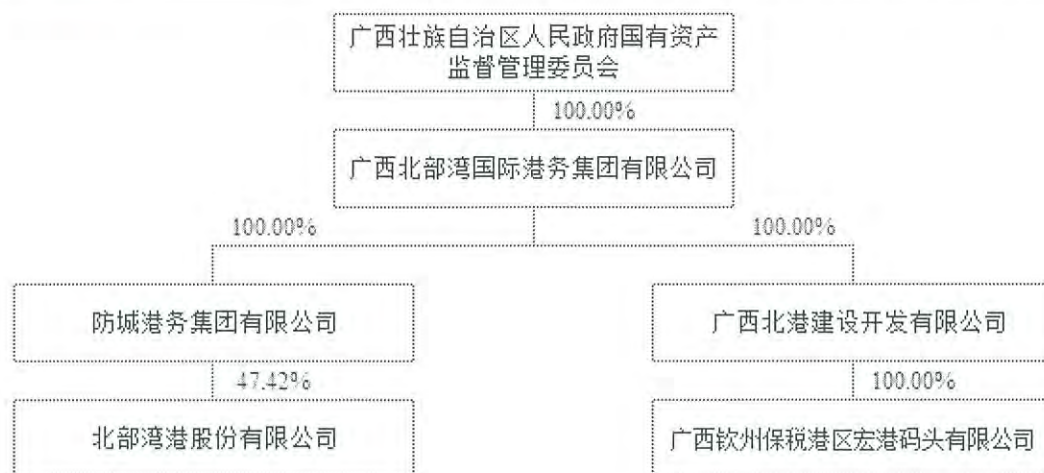
(2) 水利建设基金优惠政策

根据财政部《关于取消调整部分政府性基金有关政策的通知》(财税〔2017〕18 号)精神，经自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅出台减征地方水利建设基金有关政策通知(桂财税〔2017〕32 号)，自 2017 年 7 月 1 日起，减半征收我区地方水利建设基金。减半征收地方水利建设基金政策执行至 2020 年 12 月 31 日止。

根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发进一步减轻企业税费负担若干措施的通知》(桂政办发〔2018〕50 号)，自 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对企业暂停征收地方水利建设基金。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本评估项目的宏港码头公司是委托人广西北部湾国际港务集团有限公司的二级子公司，委托人广西北部湾国际港务集团有限公司同时也是另一委托人北部湾港股份有限公司控股股东防城港务集团有限公司的全资股东，各方的股权关系见下图：



(四) 其他评估报告使用者

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者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权收购。

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]4-4号），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，由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共同委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的广西钦州保税港区宏港码头有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

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]4-4号）。

鉴于本次评估目的为定向收购，故评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象为宏港码头公司的股东全部权益价值。评估范围为宏港码头公司的全部资产和负债。根据宏港码头公司在 2019 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 92,893.67 万元，负债账面值为 67,454.43 万元，净资产账面值为 25,439.24 万元。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
流动资产	0.00
非流动资产	928,936,715.67
固定资产	537,435,026.53
在建工程	122,561,591.41
无形资产	268,898,971.62
长期待摊费用	41,126.11
资产总额	928,936,715.67
流动负债	203,227,614.02
非流动负债	471,316,723.32
负债总额	674,544,337.34
净资产	254,392,378.33

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]45040003 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

截止日期：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
固定资产小计	537,435,026.53	
其中：建筑物类	472,946,459.99	北 1-3#码头，正常在用，维护保养良好
设备类	64,488,566.54	北 1-3#码头及办公区，正常在用，维护保养良好
在建工程小计	122,561,591.41	

项目	账面金额	分布地点及特点
其中：土建	122,561,591.41	9-10#码头泊位，停建中

除在建工程外均处于正常使用状态，企业对其建筑物及设备自行进行日常维护和管理，近期末进行重大修缮、装修或改扩建。

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）

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，宏港码头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。

（二）影响企业经营的宏观、区域经济因素

1、影响被评估单位经营的宏观经济因素分析

2019 年上半年，全国经济运行继续保持在合理区间，延续总体平稳、稳中有进发展态势。初步核算，上半年国内生产总值 450933 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分季度看，一季度同比增长 6.4%，二季度增长 6.2%。分产业看，第一产业增加值 23207 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值 179984 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 247743 亿元，增长 7.0%。

（1）农业生产形势较好

上半年，种植业增加值同比增长 3.9%，增速比一季度回落 0.5 个百分点。全国夏粮总产量 14174 万吨，比上年增加 293 万吨，增长 2.1%，与历史最高年（2017 年）持平。农业种植结构持续优化，棉花、大豆播种面积增加。上半年，禽蛋产量同比增长 3.6%，牛奶产量增长 1.7%；猪牛羊禽肉产量 3911 万吨，下降 2.1%，其中，牛肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 2.4%、1.5%和 5.6%，猪肉产量下降 5.5%。

（2）高技术制造业比重提高

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%，增速比一季度回落 0.5 个百分点。6 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 6.3%，增速比 5

月份加快 1.3 个百分点，环比增长 0.68%。上半年，分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 5.0%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 3.5%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长 7.7%，快于规模以上工业 1.7 个百分点。高技术制造业增加值同比增长 9.0%，快于规模以上工业 3.0 个百分点，占全部规模以上工业比重为 13.8%，比上年同期提高 0.8 个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长 34.6% 和 20.1%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 23790 亿元，同比下降 2.3%，降幅比 1-4 月收窄 1.1 个百分点；其中 5 月份规模以上工业企业实现利润增长 1.1%，而 4 月份为同比下降 3.7%。规模以上工业企业营业收入利润率为 5.72%，比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。

（3）服务业较快增长，现代服务业发展较好

上半年，服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值同比分别增长 20.6%、7.8%、7.3% 和 7.3%，增速分别快于第三产业 13.6、0.8、0.3 和 0.3 个百分点。上半年，全国服务业生产指数同比增长 7.3%，比一季度回落 0.1 个百分点；其中 6 月份增长 7.1%，比 5 月份加快 0.1 个百分点。6 月份，服务业商务活动指数为 53.4%，继续保持在荣枯线以上。服务业业务活动预期指数为 60.3%，处于较高水平。

1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 10.1%，增速比 1-4 月份加快 0.3 个百分点；其中，战略性新兴产业服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.5%、12.3% 和 12.0%，增速分别快于全部规模以上服务业 2.4、2.2 和 1.9 个百分点，保持较快增长。

（4）市场销售稳中有升，网上零售增速和占比继续提高

上半年，社会消费品零售总额 195210 亿元，同比增长 8.4%，增速比一

季度加快 0.1 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额 33878 亿元，同比增长 9.8%，比上月加快 1.2 个百分点，环比增长 0.96%。上半年，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 166924 亿元，同比增长 8.3%；乡村消费品零售额 28286 亿元，增长 9.1%。按消费类型分，餐饮收入 21279 亿元，增长 9.4%；商品零售 173930 亿元，增长 8.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类同比增长 13.2%，增速快于社会消费品零售总额 4.8 个百分点。

上半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%，比一季度加快 2.5 个百分点。其中，实物商品网上零售额 38165 亿元，增长 21.6%，占社会消费品零售总额的比重为 19.6%，比一季度提高 1.4 个百分点。

（5）投资增势基本平稳，高技术产业投资较快增长

上半年，全国固定资产投资（不含农户）299100 亿元，同比增长 5.8%，增速比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比一季度回落 0.5 个百分点。其中，民间投资 180289 亿元，增长 5.7%。分产业看，第一产业投资下降 0.6%；第二产业投资增长 2.9%，其中制造业投资增长 3.0%；第三产业投资增长 7.4%，其中基础设施投资增长 4.1%。高技术制造业投资同比增长 10.4%，增速比全部投资快 4.6 个百分点；高技术服务业投资增长 13.5%，增速比全部投资快 7.7 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.44%。

上半年，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比一季度回落 0.9 个百分点。全国商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%；全国商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速与一季度持平。

（6）进出口增速略升，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额 146675 亿元，同比增长 3.9%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。其中，出口 79521 亿元，增长 6.1%；进口 67155 亿元，增长 1.4%。进出口相抵，顺差 12366 亿元，同比扩大 41.6%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 5.5%，占进出口总额的比重为 59.9%，

比上年同期提高 0.9 个百分点；机电产品出口增长 5.3%，占出口总额的比重为 58.2%。民营企业进出口增长 11.0%，占进出口总额的比重为 41.7%，比上年同期提高 2.7 个百分点。6 月份，进出口总额 25619 亿元，同比增长 3.2%。其中，出口 14535 亿元，增长 6.1%；进口 11083 亿元，下降 0.4%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 58361 亿元，同比增长 4.2%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10555 亿元，增长 1.9%，增速比 5 月份加快 1.2 个百分点。

（7）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比一季度扩大 0.4 个百分点。其中，城市和农村均上涨 2.2%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.9%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 2.0%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信下降 1.0%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 2.6%，其他用品和服务上涨 2.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 9.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.8%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.7%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.3%，涨幅比一季度扩大 0.1 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比持平，环比下降 0.3%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 0.1%，涨幅与一季度持平。6 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 0.3%，环比下降 0.1%。

（8）就业形势总体稳定，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全国城镇新增就业 737 万人，完成全年目标任务的 67%。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月上升 0.1 个百分点；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，低于全国城镇调查失业率 0.5 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平。6 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 45.7 小时。二季度末，农村外出务工劳动力总量 18248

万人，比上年同期增加 226 万人，增长 1.3%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。

（9）居民收入增长快于经济增速，城乡收入比继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 15294 元，同比名义增长 8.8%，增速比一季度高 0.1 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.5%，比经济增速高 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 21342 元，实际增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 7778 元，实际增长 6.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.74，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 13281 元，同比名义增长 9.0%。

（10）供给侧结构性改革深入推进，经济结构不断优化

“三去一降一补”成果巩固。二季度，全国工业产能利用率为 76.4%，比一季度提高 0.5 个百分点，比 2013 年以来的平均值高 1 个百分点；其中非金属矿物制品业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业产能利用率分别比一季度提高 3.4、1.7 和 1.7 个百分点。6 月末，全国商品房待售面积 50162 万平方米，比上月末减少 766 万平方米，比上年同期下降 8.9%。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.6 个百分点。上半年，生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长 48.0%和 18.9%，分别比全部投资快 42.2 和 13.1 个百分点。

三大攻坚战持续推进。5 月末，全国地方政府债务余额 198953 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治成效继续显现。初步核算，上半年，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.6 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构继续优化。上半年，第三产业增加值占国内生产总值比重为 54.9%，比上年同期提高 0.5 个百分点，比第二产业高 15.0 个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 60.3%，高于第二产业 23.2 个百

分点；规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 60.1%。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为 49.4%，比上年同期提高 0.6 个百分点。京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化等一系列重大区域战略稳步推进，东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。

总的来看，上半年国民经济运行在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进发展态势。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长有所放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。（数据来源：国家统计局）

2、影响被评估单位经营的区域经济因素分析

初步核算，上半年全区生产总值（GDP）8906.91 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值增长 5.4%，第二产业增加值增长 4.7%，第三产业增加值增长 7.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 9.2%、35.1%和 55.7%。

（1）农业生产稳中向好，主要农产品稳定增长

上半年，全区农林牧渔业增加值 926.98 亿元，同比增长 5.4%，增速比一季度加快 0.9 个百分点，比上年同期加快 0.5 个百分点。其中，种植业增加值 392.27 亿元，同比增长 5.0%；林业增加值 86.28 亿元，增长 6.6%；牧业增加值 259.21 亿元，增长 5.7%；渔业增加值 143.52 亿元，增长 5.5%。全区春收粮食总产量 20.0 万吨，比上年减少 1.3 万吨，减产 6.1%。蔬菜（含食用菌）产量 1725.10 万吨，同比增长 5.2%；园林水果产量 272.96 万吨，增长 7.0%。禽蛋产量同比增长 2.5 %，牛奶产量减少 2.5%。猪牛羊禽肉产量 223.3 万吨，同比增长 7.1%；其中，猪肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 6.2%、2.8%和 10.2%，牛肉产量下降 1.0%。生猪存栏 1714.57 万头，同比下降 23.5%；生猪出栏 1893.80 万头，增长 6.6%。水产品产量 153.03 万吨，同比增长 5.6%。其中，海水产品 88.68 万吨，增长 6.2%；淡水产品 64.35

万吨，增长 4.7%。

（2）工业保持增长，高技术制造业比重提高

上半年，全区规模以上工业增加值同比增长 3.2%，增速比上年同期加快 0.2 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 5.8%，股份制企业增长 5.5%，外商及港澳台商投资企业下降 2.5%。分轻重工业看，重工业增加值同比增长 2.3%，轻工业增加值增长 5.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 12.1%，制造业增长 2.5%，电力热力燃气及水的生产和供应业增长 14.0%。分行业看，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业增加值同比增长 28.7%，有色金属冶炼和压延加工业增长 14.3%，电力、热力生产和供应业增长 14.0%，农副食品加工业增长 12.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 9.4%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 8.1%。高技术制造业增加值占全部规模以上工业比重为 6.1%，比上年同期提高 0.4 个百分点。新能源汽车产量同比增长 3.2 倍，电子元件增长 27.9%，光电子器件增长 3.4%。

（3）服务业较快增长，对全区经济增长贡献提高

上半年，全区第三产业继续保持较好发展势头。第三产业增长对全区生产总值增长的贡献率为 55.7%，比一季度提高 5.9 个百分点。金融业增加值同比增长 7.3%，增速快于第三产业 0.3 个百分点。住宿和餐饮业增加值增长 5.1%。交通运输、仓储和邮政业增加值增长 5.0%。1-5 月，全区规模以上服务业营业收入同比增长 9.0%，增速比 1-4 月加快 2.1 个百分点。其中，软件和信息技术服务业营业收入同比增长 19.8%，租赁业营业收入增长 57.6%，商务服务业营业收入增长 22.7%，娱乐业营业收入增长 35.3%。

（4）市场销售保持稳定，消费升级类商品增长较快

上半年，全区社会消费品零售总额同比增长 6.8%，比一季度加快 0.3 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额同比增长 6.7%，乡村消费品零售额增长 8.0%。按消费类型分，餐饮收入同比增长 8.1%，商品零售

增长 6.7%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位体育娱乐用品类和家具类零售额同比分别增长 36.2%和 7.3%，增速分别快于社会消费品零售总额 29.4 和 0.5 个百分点。

（5）固定资产投资稳步回升，高技术产业投资较快增长

上半年，全区固定资产投资（不含农户）同比增长 8.6%，连续三个月增长加快，比一季度加快 4.3 个百分点。其中，民间投资增长 10.5%，比一季度加快 0.1 个百分点。分产业看，第一产业投资下降 18.9%；第二产业投资增长 6.1%，比一季度加快 4.3 个百分点，其中制造业投资增长 1.6%；第三产业投资增长 10.6%，比一季度加快 4.8 个百分点，其中基础设施投资增长 2.9%。高技术产业投资同比增长 11.8%，增速比全部投资快 3.2 个百分点，其中高技术制造业投资同比增长 19.2%，增速比一季度加快 9.9 个百分点。生态保护和环境治理业、道路运输业等短板领域投资同比分别增长 14.2% 和 13.7%，分别比全部投资快 5.6 和 5.1 个百分点。

全区房地产开发投资 1738.26 亿元，同比增长 27.1%。全区商品房销售面积 2858.42 万平方米，同比增长 6.1%；全区商品房销售额 1848.24 亿元，同比增长 12.5%，增速比一季度加快 0.3 个百分点。6 月末，全区商品房待售面积 1369.22 万平方米，比上年同期下降 4.4%。

（6）进出口快速增长，出口商品结构继续优化

上半年，全区进出口总额 2269.46 亿元（人民币，下同），同比增长 24.8%，增速比一季度加快 9.3 个百分点。其中，出口 1306.74 亿元，增长 46.3%，比一季度加快 14.7 个百分点；进口 962.72 亿元，增长 4.1%，比一季度加快 4.1 个百分点。从贸易方式看，边境小额贸易（不含边民互市贸易）进出口 510.52 亿元，同比增长 0.8%；一般贸易进出口 917.57 亿元，增长 57.5%；加工贸易进出口 348.32 亿元，下降 6.8%。从出口商品看，机电产品出口 648.42 亿元，增长 58.5%，占出口总额的比重为 49.6%，比上年同期提高 4.1 个百分点；高新技术产品出口 242.60 亿元，同比增长 36.0%。从贸易伙

伴看，与东盟双边贸易额 1095.81 亿元，同比增长 12.4%；与美国双边贸易额 123.61 亿元，同比增长 22.2%；与欧盟双边贸易额 137.40 亿元，增长 135.0%。

（7）财政收支平稳增长，金融信贷稳步加快

上半年，全区财政收入 1609.32 亿元，同比增长 6.3%。其中，一般公共预算收入 949.63 亿元，增长 6.4%。在一般公共预算收入中，税收收入 609.96 亿元，增长 1.9%；非税收入 339.67 亿元，增长 15.5%。全区一般公共预算支出 2968.60 亿元，同比增长 13.2%。全区民生领域支出 2397.77 亿元，同比增长 13.3%，比上年同期加快 5.1 个百分点，占一般公共预算支出比重为 80.8%。其中，污染防治支出同比增长 85.9%，扶贫支出增长 56.2%，城乡社区支出增长 30.6%，交通运输支出增长 24.6%。

6 月末，全区金融机构人民币各项存款余额 31581.06 亿元，同比增长 6.9%；金融机构人民币各项贷款余额 28408.94 亿元，增长 15.5%，比上年同期加快 2.1 个百分点。截止 6 月底，全区新增人民币贷款 2147.94 亿元，同比多增 349.85 亿元。

（8）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全区居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比一季度扩大 0.3 个百分点。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.6%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.5%，衣着上涨 3.2%，居住上涨 3.3%，生活用品及服务上涨 1.5%，交通和通信下降 0.9%，教育文化和娱乐上涨 2.7%，医疗保健上涨 2.1%，其他用品和服务上涨 2.1%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.4%，鲜菜价格上涨 14.2%，猪肉价格下降 1.6%。6 月份，全区居民消费价格同比上涨 3.0%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.3%，降幅比一季度收窄 0.5 个百分点。6 月份，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.5%，环比下降 0.5%。上半年，全区工业生产者购进价格同比上涨 0.4%，涨幅比一季度下

降 0.2 个百分点。6 月份，全区工业生产者购进价格同比下降 0.1%，环比下降 0.2%。

（9）就业形势稳中向好，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全区城镇新增就业人数 23.06 万人，失业人员再就业人数 5.44 万人，就业困难人员实现就业人数 2.14 万人。城镇登记失业率 2.55%。二季度末，全区农村外出务工（离开本乡镇）劳动力总量 933.0 万人，比上年同期增加 4.7 万人，增长 0.5%。

（10）居民收入稳定增长，城乡收入比继续缩小

上半年，全区居民人均可支配收入 11636 元，同比名义增长 8.6%，增速比一季度高 0.2 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.0%，比经济增速高 0.1 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 17118 元，实际增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 7065 元，实际增长 6.9%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.42:1，比上年同期缩小 0.06。全区居民人均可支配收入中位数 9620 元，同比名义增长 6.1%。

总的来看，上半年全区经济运行总体平稳。但也要看到，当前外部环境不稳定不确定因素增多，区内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，按照高质量发展要求，深化改革开放，优化营商环境，推进关键领域自主创新，充分调动各方面积极性，狠抓“六稳”政策落实落地，推动经济平稳健康发展。（数据来源：广西壮族自治区统计局）

3、评估单位所在行业现状与发展前景的分析

（1）行业分类

广西钦州保税港区宏港码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物包括矿石类、建材类、木材类、化学品及粮食类等，所属行业为港口行业。

（2）行业监管体制及相关政策法规

① 港口行业的监管

我国港口码头行业集装箱、货物装卸及其相关业务经营受我国法律法规监管，并受国家发改委、交通运输部、环境保护部、住建部等国家监管机构的监管。港口业务经营行为涉及范围广泛，其中包括港口及相关规划、项目投资建设、港口码头经营、海洋生态、安全、环保、运输及代理、报关、报检、保险、理货等范围。

交通运输部负责全国港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通运输（港口）主管部门负责本行政区域内的港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府、港口所在地设区的市（地）、县人民政府确定的具体实施港口行政管理的部门负责该港口的港口经营行政管理工作。交通运输部主管全国的港口岸线工作，会同国家发改委具体实施对港口深水岸线的使用审批工作。县级以上地方人民政府港口行政管理部门按照本办法和省级人民政府规定的职责，具体实施港口岸线使用审批的相关工作。交通运输部负责港口建设费的征收管理工作。港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作。根据征收工作需要，海事管理机构可以与船舶代理公司、货物承运人（仅限内贸货物）等单位签订委托代收协议代收港口建设费。海事管理机构负责对港口建设费代收单位的代收行为进行日常管理和监督。

国务院海洋行政主管部门负责全国海域使用的监督管理。沿海县级以上地方人民政府海洋行政主管部门根据授权，负责本行政区毗邻海域使用的监督管理。

② 港口行业的法律法规

港口行业属于交通运输行业中的水运行业。港口行业适用的主要法律、法规主要有：《港口法》、《港口经营管理规定》、《海域使用管理法》、《道路交通安全法》、《海商法》、《安全生产法》、《海洋环境保护法》、《危险化学品

品安全管理条例》、《中华人民共和国海上交通安全法》、《中华人民共和国航道管理条例》、《港口工程竣工验收管理办法》、《港口危险货物管理规定》、《广西壮族自治区港口条例》等。

③ 港口行业收费适用的主要规定

《港口建设费征收使用管理办法》，由财政部、交通运输部于 2011 年 4 月 25 日颁布，2011 年 10 月 1 日起施行。该办法规定了港口建设费的征收、解缴、使用、管理和监督，规定交通运输部负责港口建设费的征收管理工作，港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作征收对象为经对外开放口岸港口辖区范围内所有码头、浮筒、锚地、水域装卸（含过驳）的货物，义务缴纳人是货物的托运人（或其代理人）或收货人（或其代理人）。

《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156 号），由原交通部、国家发改委于 2006 年 4 月 10 日发布，自 2006 年 6 月 1 日起执行。该通知规定由取得有效《港口设施保安符合证书》的港口设施经营人，对进出对外开放港口的的外贸进出口货物（含集装箱）收取港口设施保安费。2006 年 5 月 31 日，原交通部发布《关于收取港口设施保安费有关事宜的通知》（交水发[2006]238 号），对港口设施保安费收取相关事项进行了详细规定。2009 年 4 月 8 日，交通运输部、国家发改委发布了《关于延续港口设施保安费政策的通知》（交水发[2009]167 号），决定继续收取港口设施保安费，收取范围、标准和使用管理仍按照《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156 号）规定执行。

《交通运输部、国家发展改革委关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知》（交水发[2014]253 号），自 2015 年 1 月 1 日起执行，与该通知相抵触的有关规定，以该通知为准。该通知放开港口劳务性和船舶供应服务收费标准，对内外贸集装箱、散杂货装卸作业费（不含堆存保管费），国际客运码头作业费等各类劳务性收费，由现行分别实行政府指导价、政府

定价统一改为市场调节，由港口经营人、船舶供应服务企业根据市场供求和竞争状况、生产经营成本自主制定收费标准，并由现行按作业环节单独设项收费改为包干收费，综合计收港口作业包干费。国际客运码头作业包干费统一由国际客运和旅游客运运营企业支付，不得再向旅客收取。

《交通运输部关于明确港口收费有关问题的通知》（交水发[2014]255号），就港口作业包干费、货物港务费、船舶垃圾处理、供水等服务收费操作进行了进一步补充和明确。

《交通运输部、国家发展改革委关于调整港口船舶使费和港口设施保安费有关问题的通知》（交水发[2015]118号），自2015年9月20日起执行，与该通知抵触的有关规定，均以该通知为准。该通知进一步完善了港口船舶使费收费政策，对船舶使费收费项目进行了规范，除该通知范围内提及项目外不得再收取其他费用。同时该通知改进了船舶使费计费办法，下调了引航费、拖轮费等项目收费标准，并完善了船舶使费管理方式，对船舶使费实行政府指导价和上限管理，港口经营人和引航机构可在不超过上限收费标准范围内，根据市场供求和竞争状况自主制定具体收费标准。此外，该通知进一步降低了港口设施保安费收费标准。

《交通运输部、国家发展改革委关于印发<港口收费计费办法>的通知》（交水发[2015]206号），由交通运输部、国家发展改革委于2015年12月29日下发，自2016年3月1日起执行，有效期为5年。该通知对货物港务费、港口设施保安费、国内客运和旅游船舶港口作业费、引航（移泊）费、拖轮费、停泊费、驳船取送费等费用进行规定。《港口收费计费办法》主要明确了收费项目、计费方式、收费标准，不涉及收费监管内容。交通运输部会同国家发展改革委按照“减项、并项、降费”的原则，清理和修订港口收费相关文件，调整优化了港口收费政策制度。（以上数据来源：巨潮资讯）

（3）港口行业状况

2018年,受全球贸易疲软影响,各大集装箱港口吞吐量增速普遍放缓。前20大集装箱港口完成集装箱吞吐量3.4亿TEU,同比增长3.8%,低于2017年的5.6%。中国有十大港口入围全球港口集装箱吞吐量TOP20,上海港以4201万TEU的集装箱吞吐量再次位列全球第一。从全球港口货物吞吐量TOP排行来看,宁波舟山以108439万TEU的吞吐量继续保持全球首位。从班轮公司集装箱运力排行来看,马士基航运、地中海航运及中国远洋运输分列前三。

IMF在《世界经济展望》中预测,2019年70%的全球经济体增速将会下降,全球经济增速放缓至3.3%,2020年将增长3.6%。尽管3.3%的经济增速处于合理区间,但很多国家仍面临着十分严峻的经济发展前景,短期内有较大的不确定性。而随着全球经济势头的放缓,全球贸易也在面临挑战。

(4) 中国港口行业基本情况

① 中国港口行业发展概况

全国港口布局趋于稳定,综合性大型枢纽港初具规模

港口业属于大型基础设施行业,具有规模经济效益特征,行业集中度高,进入港口行业壁垒较高,要求良好的地理条件、雄厚的资金实力,以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看,我国港口布局已基本形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性,将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

港口建设结构调整,码头泊位进一步大型化

根据交通运输部《2018年交通运输行业发展统计公报》,截至2018年末,全国港口拥有生产用码头泊位23919个,比上年减少3659个。其中,

沿海港口生产用码头泊位 5734 个，减少 96 个；内河港口生产用码头泊位 18185 个，减少 3563 个。而全国港口拥有万吨级及以上泊位 2444 个，比上年增加 78 个。其中，沿海港口万吨级及以上泊位 2007 个，增加 59 个；内河港口万吨级及以上泊位 437 个，增加 19 个。

表 1 全国港口万吨级及以上泊位数量

泊位吨级	计量单位：个					
	全国港口	比上年增加	沿海港口	比上年增加	内河港口	比上年增加
合计	2444	78	2007	59	437	19
1~3 万吨级 (不含 3 万)	845	11	656	5	189	6
3~5 万吨级 (不含 5 万)	416	17	294	9	122	8
5~10 万吨级 (不含 10 万)	786	24	672	19	114	5
10 万吨级及以上	397	26	385	26	12	-

全国万吨级及以上泊位中，专业化泊位 1297 个，比上年增加 43 个；通用散货泊位 531 个，增加 18 个；通用件杂货泊位 396 个，增加 8 个。

表 2 全国万吨级及以上泊位构成（按主要用途分）

泊位用途	计量单位：个		
	2018 年	2017 年	比上年增加
专业化泊位	1297	1254	43
#集装箱泊位	338	328	10
煤炭泊位	252	246	6
金属矿石泊位	85	84	1
原油泊位	82	77	5
成品油泊位	140	140	-
液体化工泊位	217	205	12
散装粮食泊位	41	41	-
通用散货泊位	531	513	18
通用件杂货泊位	396	388	8

港口货物吞吐量、集装箱吞吐量保持增长

港口货物和集装箱吞吐量总体保持较快增长，2018 年全国港口完成货物吞吐量 143.51 亿吨，比上年增长 2.5%。其中，沿海港口完成 94.63 亿吨，增长 4.5%；内河港口完成 48.88 亿吨，下降 1.3%。



2018 年,全国港口完成外贸货物吞吐量 41.89 亿吨,比上年增长 2.4%。其中,沿海港口完成 37.44 亿吨,增长 2.5%;内河港口完成 4.45 亿吨,增长 1.6%。

2018 年,全国港口完成集装箱吞吐量 2.51 亿 TEU,比上年增长 5.3%。其中,沿海港口完成 2.22 亿 TEU,增长 5.2%;内河港口完成 2909 万 TEU,增长 6.2%。全国规模以上港口完成集装箱铁水联运量 450 万 TEU,增长 29.4%,占规模以上港口集装箱吞吐量 1.80%。

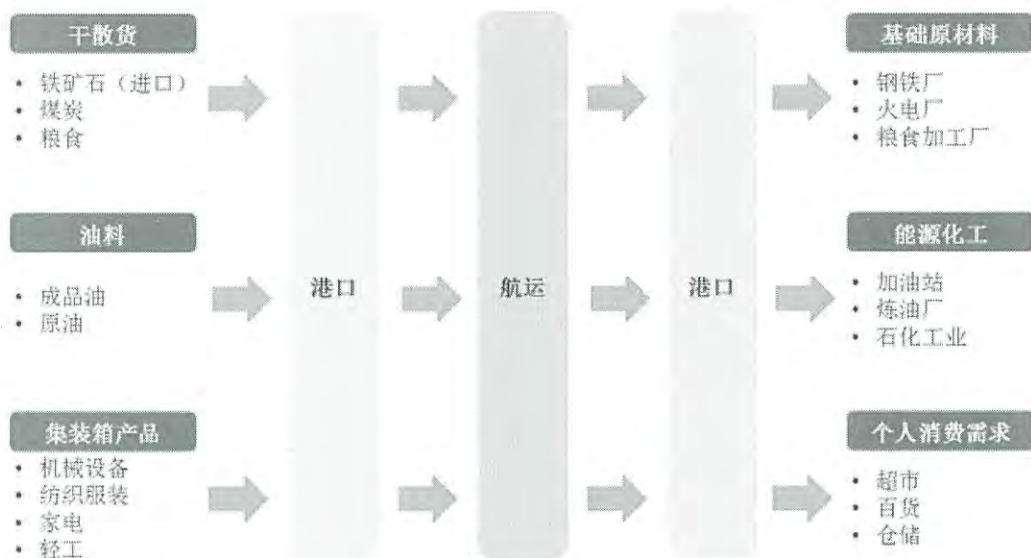
2018 年,全国规模以上港口完成货物吞吐量 133.45 亿吨,比上年增长 2.9%。其中,完成煤炭及制品吞吐量 24.50 亿吨,增长 3.4%;石油、天然气及制品吞吐量 10.66 亿吨,增长 3.8%;金属矿石吞吐量 21.22 亿吨,增长 3.1%。(以上数据来源:2018 年交通运输行业发展统计公报)

②广西港口行业发展状况

广西港口包括内河港口和北部湾港,内河港口主要包括南宁港、贵港港、梧州港等;北部湾港包括防城、钦州、北海三地区港口。根据广西壮族自治区北部湾港口管理局公布 2019 年 5 月水运生产快报,2019 年 1 至 5 月,全区港口累计完成货物吞吐量 13456.53 万吨,为去年同期的 114.76%。其中:广西北部湾港完成的货物吞吐量 9810.98 万吨,内河港口完成货物吞吐量 3645.55 万吨,分别为去年同期的 112.27%、122.04%。

(5) 产业链构成及上下游关系

港口全产业链涉及到的相关产业分部广泛,其中包括了冶金、石化、电力、矿产、农业及贸易等多个行业,相关行业通过港口作为运输中转,实现干散货、油料及集装箱产品等货物向基础原材料厂商、能源化工厂商及个人消费者等货品需求方的有效转移。港口产业链具体流程示意如下图所示:



其中，港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业，装备制造业，工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关。港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客户前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源；另外，近年来港口相关的金融和贸易行业迅速发展也为提升港口综合服务能力和产品附加价值提供助力。

（6）进入中国港口行业的主要障碍

① 自然条件、经济腹地要求高

港口建设发展需要一定的自然条件，优越的地理位置、广阔的水陆域、必要的泊位水深、良好的气象等条件是现代码头长期充满活力的必要保证。港口的发展还需要有发达的经济腹地条件，为港口提供稳定的货源。

② 集疏运条件要求高

港口集疏运系统是与港口相互衔接、主要为疏散港口吞吐货物服务的交通运输系统，由铁路、公路、水运、管道及相应的交接站场组成，是港口与广大腹地相互联系的通道。现代港口必须具有完善与畅通的集疏运系

统，才能成为综合交通运输网中重要的水陆交通枢纽。一般与腹地运输联系规模大、方向多、运距长或较长，以及货种较复杂多样的港口，其集疏运系统的线路往往较多，运输方式结构与分布格局也较复杂；反之亦然。

③ 资本投入大、建设周期长

港口属于交通运输基础设施，具有投资规模大、建设周期长的特点，要求进入者必须具有雄厚的资金实力，特别是随着船舶大型化，沿海港口向外海深水区发展，建设环境更加复杂，对进入者资金实力要求更高。

④ 经营专业化程度高

港口行业在交通运输行业中属于经营专业化程度较高的子行业，这体现在港口技术、经营管理、商业渠道、客户关系、产品服务等方面的专业化，增加了新进入者的难度。

⑤ 政府管制严格

港口作为维系社会经济正常运行的一个重要的基础产业，提供的服务涉及到公共利益和国家安全，各国都对港口运输行业实行较为严格的政府管制，我国也不例外。目前，我国在港口建设、投资等多方面实行的严格的行业管理与对港口尤其是主枢纽港口的宏观规划，给进入者带来一定的障碍。

（三）企业业务情况分析

1、企业主要经营业务介绍

广西钦州保税港区宏港码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物类型包括金属矿石、煤炭、粮食等。广西钦州保税港区宏港码头有限公司目前拥有大榄坪北 1-3#码头泊位以及大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域，其中大榄坪北 1-3#码头泊位已运营，大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域尚在建设期。

大榄坪北 1-3#码头泊位共 3 个码头泊位，5 万吨级多用途泊位 2 个、7 万吨级汽车滚装泊位 1 个，设计年吞吐量为 22 万标准箱、180 万吨件杂货、

30 万辆滚装汽车，设计年通过能力为 27 万标准集装箱、190 万吨件杂货、37.2 万辆滚装汽车，原产权人为钦州市北部湾港务投资有限公司，后经《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]4-3 号）同意，将大榄坪北 1-3#码头泊位相关资产划转至被评估单位。2015 年 8 月以及 2016 年 11 月，钦州北部湾港务投资有限公司（以下简称“钦北港投”）与北部湾港股份有限公司、钦州市港口（集团）有限责任公司（现已更名为北部湾港钦州码头有限公司，以下简称“码头公司”）就大榄坪北 1-3#泊位分别签订了《委托经营管理协议》和《委托经营管理协议的补充协议》，将经营调度权统归于码头公司。2017 年开始试运营；2018 年 4 月 3 日通过全部验收并取得《港口工程竣工验收证书》（编号：桂交港验证字[2018]6 号），核定泊位等级、类别及个数为 50000 吨级多用途泊位 2 个、70000 吨级汽车滚装泊位 1 个，通过能力为滚装汽车 37.2 万辆/年、集装箱 68 万标准箱/年、件杂货 45 万吨/年；2018 年 5 月 6 日取得《港口经营许可证》[证书编号：（桂钦）港经证（0001）号]，有效期至 2019 年 9 月 30 日。

大榄坪北 1-3#码头泊位自运营以来，实际装卸货物全部为散货、杂货，无集装箱以及滚装汽车类型货物。

2、装卸工艺

船→门座起重机→码头前沿→自卸车→装载机→堆场→装载机→外来车辆。

3、商业模式

广西钦州保税港区宏港码头有限公司主要从事货物的装卸、堆存、港务管理及相关配套服务，与生产型企业相比，对原材料需求较少，主要采购项目包括劳务、装卸与运输设备，公司的经营管理托管给钦州码头公司，按《委托经营管理协议》约定，广西钦州保税港区宏港码头有限公司向钦州码头公司支付委托经营管理费。

（四）企业的财务分析和调整情况

（1）财务报表编制基础差异的调整

无。

（2）非经常性收入和支出调整

非经常性收入及支出主要为损益表中的其他收益项目，该项目为大榄坪北 1-3#码头泊位填海造地的政府补贴，在土地使用权期限内按年确认其他收益，该项目并非可持续或永续的项目，相关款项前期已计入广西北部湾港务集团有限公司（以下简称“港务集团”）（大榄坪北 1-3#码头泊位由钦北港投、港务集团共同支付款项建设，由港务集团统一申报政府补助）账户，期后不会影响被评估单位的现金流，因此将其调整出损益表。

（3）非经营性资产、负债和溢余资产、负债的识别及其相关的收入和支出调整

被评估单位持有的主要资产包括大榄坪北 1-3#码头泊位相关资产、负债和大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域相关资产、负债，其中大榄坪北 1-3#码头泊位在正常运营中，相关资产及负债划分为经营性，而大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域尚在建设期、停建状态，尚无后续建设计划及经营方案，因此将大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域相关资产、负债划分为非经营性质，具体包括报表内在建工程、无形资产中“国海证 104500028 号”海域使用权（其中 56,952.46 平方米为评估范围，已吹填完毕，账面金额含吹填成本等，但未办理竣工验收及换发土地证）、应付账款、其他应付账款、长期借款（与 9-10#码头泊位及后方陆域相关部分）以及其他非流动负债（递延收益）等科目。

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。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

一年以内（含一年）	4.35%
-----------	-------

一年至五年（含五年）	4.75%
------------	-------

五年以上	4.90%
------	-------

六、评估依据

（一）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修订通过);

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. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);

14. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

15. 《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);

16. 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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《海域评估技术指引》（国海管字[2013]708号）；
16. 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）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]4-4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. 土地使用权证书、海域使用权证书；
4. 重大机器设备订货合同或购置发票；
5. 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）出具的专项审计报告；
5. 公司提供的部分合同、协议等；
6. 公司提供的未来盈利预测资料；
7. 上市公司经营数据；
8. 评估人员现场勘察记录；
9. 同花顺资讯；
10. 《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》（财综[2018]15号）；
11. 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，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具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，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，因此本次评估适用收益法。

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、收益法分别对委估资产的价值进行评估。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）固定资产——建筑物类

本次评估所涉及的建筑物类固定资产主要用途为码头设施等，依据资产用途、特点和评估人员收集的资料，对建筑物类固定资产采用成本法评估。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

1、重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用之和。

根据产权人提供的工程结算材料的结算价与固定资产账面实际入账成本稍有差异，本次评估采用固定资产实际入账成本作为构筑物基础成本，按国家统计局建筑安装工程固定资产投资价格指数，将其调整为按现价计算的建筑工程造价，再加上间接费用等，估算出房屋建筑物的重置成本。其计算公式如下：

重置成本 = 实际入账建造成本 × 固定资产投资价格指数 + 前期费用及其他费用 + 建设期资金成本

2、成新率的确定

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。其中：对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的构筑物采用年限法成新率。

（1）年限法成新率

计算公式：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

已使用年限：根据建造日期，计算得出已使用年限。

规定使用年限：按有关部门关于构筑物规定经济使用年限标准，确定经济使用年限。

（2）打分法成新率

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。计算公式：

打分法成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

（3）综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，一般年限法权数取 0.5，打分法权数取 0.5。

则综合成新率公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.5 + \text{打分法成新率} \times 0.5$$

对尚可使用且年限法成新率低于 30% 的，按打分法确定（或按 30% 确定成新率）。

（二）固定资产——设备类

机器设备的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

◆ 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂安装费 + 其它合理费用

重置现价一般通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等资料或直接向生产制造厂家询价取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价经修正后加以确定；

对无法询价及查阅到价格的设备，也没有类似设备价格可供参考的则采用同类产品价格指数调整后确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

◆ 电子设备重置全价的确定

因电子设备均为就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责，通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

2、成新率确定

(1) 年限法

$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$

$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

式中已使用年限是指日历年限，规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

(2) 观察法

观察法就是评估人员通过现场观察,查阅设备的历史资料,向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况工作负荷等,对所获得的信息进行分析、归纳及综合,依据经验,判断设备的磨损程度及贬值率,以此对设备实际成新状态作出判断。

(3) 权重系数法

在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上,综合测算成新率。计算公式为:

$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重系数} + \text{观察法成新率} \times \text{权重系数}$

年限法权重系数一般取 50%, 观察法权重系数一般取 50%。

(三) 在建工程

在建工程全部为土建工程,包括钦州保税港区宏远物流配送中心项目、钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目,均由广西钦州保税港区开发投资有限责任公司负责前期工作及吹填工作,系与已完成的其他项目一并进行,相关工程成本及前期费用一并核算,各子项目按面积比例分摊成本费用,因此针对本次在建工程的特点,拟采用的评估方法具体如下:

1、首先将已发生的工程成本按价格指数进行调整，然后按前期费用等实际占工程成本的比例进行核算，最后以调整后的工程成本及前期费用金额按客观工期、工程形象进度重新测算资金成本。

2、对于已包含在在建工程的填海造地类型的海域使用权，参照海域评估技术指引规定进行测算，相关公式如下：

$$\text{海域使用权价值} = (\text{海域取得费} + \text{海域开发费} + \text{税费} + \text{海域开发利息} + \text{海域开发利润}) \times \text{海域使用年期修正系数}$$

3、将以上测算的工程成本、前期费用、资金成本以及海域使用权等项目进行汇总得出在建工程的评估值。

（四）无形资产

无形资产包括土地使用权和海域使用权。

1、土地使用权

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、成本逼近法、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，认真分析调查收集的资料，待估宗地用途为港口码头用地，位于广西钦州市钦州港保税港区，经估价人员调查了解，该区域内土地市场虽然活跃，但该类型土地交易案例较少，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，但与评估基准日相隔时间较久，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地其未来收益难以单独准确量化，考虑评估的可操作性，故不可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，对于土地使用权决定采用成本逼近法进行评估。

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来确定土地价格的估价方法。基本计算公式为：

土地价格=[(土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×年期修正系数]×(1+区位修正系数)

2、海域使用权

根据《海域评估技术指引》，海域价格评估的主要方法有收益法、成本法、假设开发法、市场法和基准价格系数修正法。估价方法的选择应按照规定根据评估目的、评估对象所属的用海类型、评估对象开发利用状态和海域市场现状等，选择确定适用的评估方法。结合评估目的及评估对象的特点，确定了采用成本法进行评估对象评估结果的测算，理由如下：

(1) 该评估对象未来收益也不易准确量化，考虑评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

(2) 根据调查了解，待估海域的取得成本和各项费用可以通过调查取得，故适宜采用成本法进行评估。

(3) 该评估对象无明确的规划设计条件，故不宜采用假设开发法。

(4) 该评估对象区域近期类似的海域交易案例较少，故不宜采用市场法进行评估。

(5) 钦州市未建立海域基准价格体系，故不适合采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，在确定评估原则的基础上，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，计算公式如下：

海域使用权价值=(海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润)
×海域使用年期修正系数

对于包含了吹填成本的海域使用权项目，还应加上吹填工程的评估值。

(五) 长期待摊费用

对于尚存资产的长期待摊费用，对该项资产采用重置成本法进行评估。

评估值=长期摊摊费用对应资产的重置价值×成新率

（六）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产权所有者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。

◆ 收益法评估方法的简介

1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

（3）被评估资产预期收益年限可以预测。

2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑

的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

（3）由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流量折现模型。

3. 收益法计算公式及各项参数

收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用 CAPM 模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中，经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

Fi 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

（2）收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算

的结果会略有差异。

宏港码头公司成立于 2019 年 4 月 15 日，营业执照营业期限为长期。考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制，故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2019 年 6 月至 2034 年采用详细预测，因此我们假定 2034 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2034 年的水平。

详细预测期间至 2034 年主要考虑以下因素的影响：

1、被评估单位所持有的大榄坪北 1-3#码头相关资产，系经划转而来，于 2017 年开始运营，目前的吞吐量远远没有饱和，经估计大概至 2034 年能够达产；

2、被评估单位经瑞华会计师事务所审计的模拟报表显示，两年一期报表净利润均为负数，而经测算，后几年的经营现金流均为负数，为平衡现金流维持正常运转产生新的模拟借贷款项以及期后归还等测算，详细预测期不限定在五年或五年一期。

（3）未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，其计算公式为：

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债务本金偿还 + 新发行债务

（4）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）。公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f —无风险报酬率；

β_L —权益的系统风险系数;

MRP—市场风险溢价;

r_c —企业特定风险调整系数。

(5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

八、评估程序实施过程 and 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月下旬，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，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业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17日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至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3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。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对大型机床、专用设备、运输机械等重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

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，特别是前几年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；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；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法/市场法评估定价模型。

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，评估报告经公司内部三级审核后，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

（一）基础性假设

1. 持续使用假设

即假定宏港码头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，继续原有业务，企业的商业模式、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。

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。

6. 委估资产中有海域使用权均未办理权属变更登记手续，我们假定不会有任何其他人会对该等资产提出权利请求，从而影响评估结果。

（二）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据委估企业 2017 至 2019 年 5 月的审计报告。在充分考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

1. 参考历史数据，不完全依靠历史数据；

2. 根据调查研究的数据对财务数据进行调整;

3. 数据统计与定性综合分析相结合, 根据已有数据进行合理修正, 求出反映企业价值变化的最佳参数来。

(三) 预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础, 而任何预测都是在一定假设条件下进行的, 本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上:

1. 一般性假设

(1) 企业所在的行业保持稳定发展态势, 所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;

(2) 企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模, 按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品, 不考虑新增资本规模带来的收益;

(3) 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化;

(4) 国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率, 以及政策性收费等不发生重大变化;

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

(1) 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途, 仍持续使用;

(2) 委估企业的现有和未来经营者是负责的, 且企业管理能稳步推进企业的发展计划, 尽力实现预计的经营态势;

(3) 委估企业遵守国家相关法律和法规, 不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项;

(4) 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致;

(5) 每年收入和支出现金流均匀流入和流出;

(6) 本次评估假设公司所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后
可正常续租、持续经营；

(7) 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融
资事宜影响企业正常经营；

(8) 对于评估范围内部分无证或者正在办理权证过程中的海域、土地，
我们对其权属状况进行了必要的关注以及进行了披露，同时假设企业今后
生产经营不会因为该等事项受到影响；

(9) 本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外
从事与公司业务相竞争业务；

(10) 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经
济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论
的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，宏港码头公司在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的
股东全部权益价值评估值为人民币 35,230.84 万元，增值额 9,791.60 万元，
增值率 38.49%。

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 A	评估值 B	增减额 C=B-A	增减率 % D=C/A*100%
流动资产				
非流动资产	92,893.67	101,629.01	8,735.34	9.40
其中：固定资产	53,743.50	56,402.98	2,659.48	4.95
在建工程	12,256.16	18,129.36	5,873.20	47.92
无形资产	26,889.90	27,090.57	200.67	0.75
长期待摊费用	4.11	6.10	1.99	48.42
资产总计	92,893.67	101,629.01	8,735.34	9.40
流动负债	20,322.76	20,322.76		
非流动负债	47,131.67	46,075.41	-1,056.26	-2.24

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
负债总计	67,454.43	66,398.17	-1,056.26	-1.57
净资产	25,439.24	35,230.84	9,791.60	38.49

主要资产增值原因分析如下:

(一) 固定资产

1、建筑物类

建筑物类固定资产账面值 472,946,459.99 元,评估值 500,039,197.00 元,评估增值 27,092,737.01 元,增值率 5.73%,增值原因主要系资产的经济使用年限较会计折旧年限长所致。

2、设备类

设备类固定资产账面值 64,488,566.54 元,评估值 63,990,601.00 元,评估减值 497,965.54 元,减值率 0.77%,减值原因主要系基准日距离设备购置日期期间设备购置价格的波动所致。

(二) 在建工程

在建工程账面值 122,561,591.41 元,评估值 181,293,627.74 元,评估增值 58,732,036.33 元,增值率 47.92%,增值原因如下:

1、在建工程投入时间较早,至评估基准日期间人工、材料、机器等工程成本有所上涨;

2、2018 年 3 月 13 日财政部·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》(财综[2018]15 号),提高了海域使用金缴纳标准,原财综[2007]10 号文中填海造地五等标准一次性缴纳 45 万元/ha,调整后标准为 100 万元/ha。

3、相关海域使用权评估时还考虑了资金成本、投资利润及增值收益等因素的影响。

(三) 无形资产

无形资产账面值 268,898,971.62 元,评估值 270,905,704.77 元,评估增值 2,006,733.15 元,增值率 0.75%,增值原因如下:

1、资产投入时间较早，至评估基准日期间人工、材料、机器等工程成本有所上涨；

2、2018年3月13日财政部·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》（财综[2018]15号），提高了海域使用金缴纳标准，原财综[2007]10号文中填海造地五等标准一次性缴纳45万元/ha，调整后标准为100万元/ha。

3、相关海域使用权评估时还考虑了资金成本、投资利润及增值收益等因素的影响。

（二）收益法评估结论

经收益法评估，宏港码头公司在评估基准日2019年5月31日的股东全部权益价值为人民币38,796.57万元，增值额13,357.33万元，增值率52.51%。

收益法评估结果汇总表

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 A	评估值 B	增减额 C=B-A	增减率% D=C/A*100%
流动资产				
非流动资产	92,893.67			
其中：固定资产	53,743.50			
在建工程	12,256.16			
无形资产	26,889.90			
长期待摊费用	4.11			
资产总计	92,893.67			
流动负债	20,322.76			
非流动负债	47,131.67			
负债总计	67,454.43			
净资产	25,439.24	38,796.57	13,357.33	52.51

增值原因分析如下：

被评估单位资产账面值为历史成本，而收益法测算中充分考虑了资产的效用价值，从而导致评估增值。

（三）评估结论的选取及原因分析

1. 两种方法差异原因分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 38,796.57 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 35,230.84 万元高 3,565.73 万元，高 10.12%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，企业核心资产为固定资产、在建工程 and 无形资产等，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联，其估值结果难以准确反映被评估单位各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。被评估单位系广西北部湾国际港务集团的下属企业，且经营管理委托给北部湾港股份有限公司下属的北部湾港钦州码头有限公司统一调度管理，有较强的生产组织能力，完善的销售网络，综合获利能力较强。

2. 评估结论选取

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以资产基础法评估结果 35,230.84 万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。理由如下：

被评估单位主要业务为经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等，自大榄坪北 1-3#泊位营运以来，无论从吞吐量或是从营业收入上看，均呈现出较好的上升态势。被评估单位依托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品牌效应以及所处的区位等，其客户信誉、议价能力、区域优势、客户资源、经营管理的水平、长期累积的行业经验及人力资源等能体现在收益法评估的整体综合获利能力中。

综上，评估专业人员认为收益法评估结论能比较完整、合理的体现广西钦州保税港区宏港码头有限公司蕴含的股东全部权益价值，但从广西钦

州保税港区宏港码头有限公司资产状况上看，其除持有大榄坪北 1-3#泊位码头外，还有大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域待建中，收益法的评估结果仅仅体现了其中一部分资产的综合获利能力。

考虑到资产基础法、收益法评估值较为接近，且资产基础法能够更好的反映评估对象的真正价值，因此本次评估取资产基础法的结果。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（五）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）本次评估中，2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1 至 5 月份财务数据引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华专审字[2019]45040003 号”《审计报告》中的模拟资产负债表、模拟利润表。

上述模拟资产负债表、模拟利润表中的资产、负债及经营数据形成本次评估的基础，如所载明的数据不准确，将可能影响评估范围的界定、收益预测的基础，进而直接影响评估结论。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、纳入评估范围的位于广西钦州保税港区内二号路西面的编号为“桂（2017）钦州市不动产权第 0009596 号”的土地使用权，用途为港口码头

用地，面积为 606,228.60 平方米，原始入账金额 268,809,329.59 元，分属钦州北部湾港务投资有限公司和广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在钦州北部湾港务投资有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北 1#-3#泊位码头已投入使用，相关土地处于正常使用状态。

评估基准日后该土地使用权已变更，编号变更为“桂（2019）钦州市不动产权第 0086074 号”，权利人变更为广西钦州保税港区宏港码头有限公司，其他登记信息未变更。

2、纳入评估范围的“国海证 2014B45070003149 号”海域使用权，宗海面积 72,433.00 平方米，用海方式为港池，海域等级五等，终止日期为 2064 年 5 月，原始入账金额 1,090,710.93 元，由广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北 1#-3#泊位码头已投入使用，港池处于正常使用状态。

该海域使用权入账金额系按该海域面积占片区开发项目面积比例进行分摊，未区分用海类型及征收方式，该海域实际仅缴纳了一年的海域使用金，金额为 15,210.93 元。同时我们关注到原海域使用权持有人并未按规定按年度缴纳后续年度的港池用海类型的海域使用金。经咨询相关单位，缴纳义务人为证载权利人，即广西北部湾国际港务集团有限公司，具体欠缴金额需与相关部门核定。

本次评估对于该港池用海类型的海域使用权评估未考虑该事项对评估值的影响，对于权属变更中欠缴的海域使用金，请委托人与被评估单位协商确定，并提请相关当事人谨慎考虑最终核定的欠缴金额对交易对价造成的影响。

3、纳入评估范围的“国海证 104500028 号”海域使用权，宗海面积 499,922.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2060 年 6 月，原始入账金额 12,853,519.92 元，权属登记在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下。原始入账金额仅包括了 56,952.46 平方米部分的

海域范围的海域使用金以及分摊的吹填成本等，已吹填完毕，但未办理竣工验收及换发土地使用权证书。目前“国海证 104500028 号”中的 56,952.46 平方米海域使用权（含对应的吹填成本等）为闲置状态。

本次评估范围实际为“国海证 104500028 号”海域使用权中 56,952.46 平方米部分。

4、纳入评估范围的在建工程账面值 122,561,591.41 元，包括“国海证 094500028 号”、“国海证 094500029 号”的海域使用金以及分摊的吹填成本、前期费用等的分摊金额，海域使用权证载编号分别为“国海证 094500028 号”、“国海证 094500029 号”，宗海面积分别为 421,122.00 平方米、389,219.00 平方米，用海方式均为填海造地，海域等级均为五等，终止日期均为 2059 年 12 月 13 日，权属登记均在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司，目前在建工程均处于在建状态，尚未吹填完毕。

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]2-1 号）、《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]4-3 号）等文件，上述相关资产已划转到广西钦州保税港区宏港码头有限公司，除“桂（2017）钦州市不动产权第 0009596 号”的土地使用权已变更外，其他相关权属证书尚未变更。

对于权属瑕疵事宜，相关单位已承诺期后将尽力配合办理产权变更手续，本次评估未考虑资产权属瑕疵以及权属变更过程中涉及的税费事宜对评估值的影响。

（三）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。

（四）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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业于评估基准日的租赁资产情况如下：

协议编号	出租方	承租方	实际使用方	标的资产	规格型号	租赁费用标准	备注
BGGQZ-ZL-2019-01	北部湾港钦州码头有限公司	钦州北部湾港务投资有限公司	广西钦州保税港区宏港码头有限公司	门机4台	MQ2535	700元/小时/台(含税)	承租方为资产划转前合同签订主体

除上述资产经营租入事项外，无其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。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。

(九) 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。

(十) 其他需要说明的事项

1. 本报告需由国有资产管理部门核准或备案后方可使用。

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，我公司无意要求资产占有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资产占有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转让，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。

以上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者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 70009 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟瞰

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、海域使用权证书
- 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: 周小溪

戴 翔: 戴翔

谢志双: 谢志双

黄 伟: 黄伟

李丽娜: 李丽娜

广西北部湾国际港务集团有限公司

2019年3月15日

广西钦州保税港区宏港码头有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2019] 45040003 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



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]45040003 号

北部湾港股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了广西钦州保税港区宏港码头有限公司（以下简称“钦州宏港公司”）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，公允反映了钦州宏港公司 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，我们独立于钦州宏港公司，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钦州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

钦州宏港公司管理层（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，管理层负责评估钦州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钦州宏港公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督钦州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，就可能导致对钦州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钦州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。



中国·北京

中国注册会计师：



刘毅

中国注册会计师：



秋勇海

2019年9月18日

模拟资产负债表

编制单位名称：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

资产	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		-	-	-
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		-	-	-
其中：应收利息				
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		-	-	-
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	六、1	537,435,026.53	545,041,509.61	563,275,096.50
在建工程	六、2	122,561,591.41	122,561,591.41	122,561,591.41
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	六、3	268,898,971.62	271,403,548.47	277,414,532.91
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	六、4	41,126.11	49,694.06	4,861.18
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		928,936,715.67	939,056,343.55	963,256,082.00
资产总计		928,936,715.67	939,056,343.55	963,256,082.00

(承上页)

模拟资产负债表(续)

编制单位名称: 广西钦州保税港区宏源码头有限公司

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	六、5	39,774,180.84	56,683,300.93	64,472,899.32
预收账款		-	-	-
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费		-	-	-
其他应付款	六、6	163,453,433.18	125,631,631.67	54,784,956.71
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		203,227,614.02	182,314,932.60	119,257,856.03
非流动负债:				
长期借款	六、7	457,233,185.70	478,145,867.13	498,452,089.62
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	六、8	14,083,537.62	14,230,547.41	15,994,664.86
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		471,316,723.32	492,376,414.54	514,446,754.48
负债合计		674,544,337.34	674,691,347.13	633,704,610.51
所有者权益:				
所有者权益(或股东权益)合计		254,392,378.33	264,364,996.42	329,551,471.49
负债和所有者权益(或股东权益)总计		928,936,715.67	939,056,343.55	963,256,082.00

载于第7页至第55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:

曾超
450702009397

主管会计工作负责人:

凌星

会计机构负责人:

胡华

模拟利润表

编制单位名称：广西钦州保税港区宏港码头有限公司



项 目	注释	2019年1-5月	2018年度	2017年度
一、营业收入	六、9	25,364,651.42	16,490,644.30	11,021,042.54
减：营业成本	六、9	28,489,419.62	29,737,242.69	22,637,180.22
税金及附加	六、10	53,279.63	1,177,633.79	55,971.60
销售费用		-	-	-
管理费用	六、11	2,559,675.22	6,252,679.37	4,678,739.19
研发费用		-	-	-
财务费用	六、12	9,696,261.74	19,307,555.03	16,658,985.49
其中：利息费用	六、13	9,696,261.74	19,307,555.03	16,658,985.49
利息收入		-	-	-
加：其他收益	六、13	147,009.79	352,823.49	352,823.49
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）		-15,286,975.00	-39,631,643.09	-32,657,010.47
加：营业外收入		-	-	-
减：营业外支出		-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-15,286,975.00	-39,631,643.09	-32,657,010.47
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,286,975.00	-39,631,643.09	-32,657,010.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,286,975.00	-39,631,643.09	-32,657,010.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
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		-15,286,975.00	-39,631,643.09	-32,657,010.47

载于第7页至第55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：

郭超曾
4507020009397

主管会计工作负责人：

凌黑
6

会计机构负责人：

李静华

广西钦州保税港区宏港码头有限公司
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

广西钦州保税港区宏港码头有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 成立于 2019 年 4 月 15 日, 由广西北港建设开发有限公司出资成立。

统一社会信用代码: 91450001MA5NPYN7X5, 法定代表人: 曾超凡, 注册资本: 100.00 万元, 住所: 广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1301 室。

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, 从事货物装卸、仓储服务(危险化学品除外); 港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修服务; 集装箱业务; 机械设备及装卸工属具设计, 机械维修。

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, 钦州北部湾港务投资有限公司向本公司无偿划入钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区北 1#-3#泊位工程, 钦州保税港区开发投资有限责任公司向本公司无偿划入钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 9#、10#泊位工程。净资产合计 272,926,446.20 元。

北部湾港股份有限公司拟通过现金方式购买广西北港建设开发有限公司所持有本公司 100% 股权, 为了使得财务数据能够反映本公司钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区北 1#-3#泊位工程、钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 9#、10#泊位工程相关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 日始已持有钦州北部湾港务投资有限公司的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区北 1#-3#泊位工程、钦州保税港区开发投资有限责任公司的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区 9#、10#泊位工程, 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
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
----	------

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
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	4	6.40-1.92
机器设备	6-20	4	16.00-4.80
运输设备	6-12	4	16.00-8.00
其他设备	6-20	4	16.00-4.80

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、港务综合管理以及港内转场等。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,按照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、清偿负债同时进行时，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。
水利建设基金	按当期营业收入的0.1%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

(1) 自用土地城镇土地使用税和房产税优惠政策

钦州大榄坪北 1-3#号泊位土地使用权 2017 年 12 月 22 日获取了土地使用权证, 2018 年钦州北部湾港务投资有限公司向本公司无偿划入的该宗地的吹填工作由广西北部湾国际港务集团有限公司完成, 而土地使用权证所属单位为钦州北部湾港务投资有限公司, 当地税局要求企业按规定缴纳 2018 年度的土地使用税; 2019 年本公司成立后, 依据《广西壮族自治区人民政府关于延续和修订促进广西北部湾经济区开放开发若干政策规定》(桂政发〔2008〕61 号)第六条第(七)款规定, 对经济区内经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地, 从使用之日起免征城镇土地使用税 5 年, 第 6 年至第 10 年减半征收。综上所述公司所属的钦州大榄坪北 1-3#号泊位土地使用税 2018 年度全额征收, 2019 年 1-5 月属于免征期。

(2) 水利建设基金优惠政策

根据财政部《关于取消调整部分政府性基金有关政策的通知》(财税〔2017〕18 号)精神, 经自治区人民政府批准, 广西壮族自治区财政厅出台减征地方水利建设基金有关政策通知(桂财税〔2017〕32 号), 自 2017 年 7 月 1 日起, 减半征收我区地方水利建设基金。减半征收地方水利建设基金政策执行至 2020 年 12 月 31 日止。

根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发进一步减轻企业税费负担若干措施的通知》(桂政办发〔2018〕50 号), 自 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 对企业暂停征收地方水利建设基金。

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、固定资产

项 目	期末余额	上年末余额
固定资产	537,435,026.53	545,041,509.61
固定资产清理		
合 计	537,435,026.53	545,041,509.61

(1) 固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	其他设备	合 计
一、账面原值				
1、上年末余额	504,358,347.14	89,356,159.50	34,571.45	593,749,078.09
2、本期增加金额				

项 目	房屋及建筑物	机器设备	其他设备	合 计
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4、期末余额	504,358,347.14	89,356,159.50	34,571.45	593,749,078.09
二、累计折旧				
1、上年末余额	36,450,677.82	12,245,830.54	11,060.12	48,707,568.48
2、本期增加金额	5,750,308.32	1,853,409.05	2,765.71	7,606,483.08
(1) 计提	5,750,308.32	1,853,409.05	2,765.71	7,606,483.08
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4、期末余额	42,200,986.14	14,099,239.59	13,825.83	56,314,051.56
三、减值准备				
1、上年末余额				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	462,157,361.00	75,256,919.91	20,745.62	537,435,026.53
2、年初账面价值	467,907,669.32	77,110,328.96	23,511.33	545,041,509.61

(2) 固定资产清理：无。

2、在建工程

项 目	期末余额	上年末余额
在建工程	122,561,591.41	122,561,591.41

项 目	期末余额	上年末余额
工程物资		
合 计	122,561,591.41	122,561,591.41

在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额			上年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
钦州保税港区宏远物流配送中心项目-填海造地	63,695,009.34		63,695,009.34	63,695,009.34		63,695,009.34
钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目-填海造地	58,866,582.07		58,866,582.07	58,866,582.07		58,866,582.07
工程物资						
合 计	122,561,591.41		122,561,591.41	122,561,591.41		122,561,591.41

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(注)	上年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
钦州保税港区宏远物流配送中心项目-填海造地	2,352,000,000.00	63,695,009.34				63,695,009.34
钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目-填海造地		58,866,582.07				58,866,582.07
合 计	2,352,000,000.00	122,561,591.41				122,561,591.41

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
钦州保税港区宏远物流配送中心项目-填海造地		90.00	5,243,627.68			借款
钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目-填海造地		90.00	4,846,132.26			借款

工程名称	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程 进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
合 计			10,089,759.94	-		-

注：2,352,000,000.00 元为原广西钦州保税港区开发投资有限责任公司建设仓储和物流中心、有机食品加工等 13 个项目概算总投资，钦州保税港区宏远物流配送中心项目-填海造地、钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目-填海造地为其中一部分。

3、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	282,753,560.44			282,753,560.44
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	282,753,560.44			282,753,560.44
二、累计摊销				
1、上年末余额	11,350,011.97			11,350,011.97
2、本期增加金额	2,504,576.85			2,504,576.85
(1) 计提	2,504,576.85			2,504,576.85
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额	13,854,588.82			13,854,588.82
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				

项 目	土地使用权	海域使用权	软件	合 计
1、期末账面价值	268,898,971.62			268,898,971.62
2、年初账面价值	271,403,548.47			271,403,548.47

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
大榄坪北 1-3#泊位项目	25,055,929.59	填海造地项目，尚未由海域使用权证换取土地使用权证。
海域使用权-港池	1,090,710.93	
宏泰仓储项目	12,853,519.92	
合 计	39,000,160.44	

4、长期待摊费用

项 目	上年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末金额
大榄坪北 1-3#泊位 环保设备电缆	49,694.06		8,567.95		41,126.11
合 计	49,694.06		8,567.95		41,126.11

5、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年末余额
应付工程款	37,037,253.76	53,784,822.54
应付设备款	1,014,886.08	1,026,437.39
其他	100,000.00	250,000.00
监理费	1,034,991.00	1,034,991.00
评估费	150,000.00	150,000.00
设计费	437,050.00	437,050.00
合 计	39,774,180.84	56,683,300.93

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
中交第四航局工程局有限公司	33,684,214.40	未结算
北海海湾工程建设有限公司	2,930,019.10	未结算
广西八桂工程监理咨询有限公司	1,034,991.00	未结算
江苏承煦电气集团有限公司	432,706.35	未结算
防城港中港建设工程有限责任公司	403,655.71	未结算
厦门格绿能光电股份有限公司	390,000.00	未结算
广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	227,050.00	未结算

中铁建港航局集团勘察设计院有限公司	210,000.00	未结算
广西恒都输变电工程有限公司	180,804.53	未结算
广西壮族自治区工程咨询中心	150,000.00	未结算
合 计	39,643,441.09	—

6、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	163,453,433.18	125,631,631.67
合 计	163,453,433.18	125,631,631.67

其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	上年末余额
往来款	163,453,433.18	125,631,631.67
合 计	163,453,433.18	125,631,631.67

②账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
广西北部湾国际港务集团有限公司	94,991,038.42	未结算
合 计	94,991,038.42	—

7、长期借款

项 目	期末余额	上年末余额
保证借款	291,037,793.00	306,408,857.00
信用借款	166,195,392.70	171,737,010.13
合 计	457,233,185.70	478,145,867.13

详见“附注七、6、（4）关联担保情况”披露说明。

8、递延收益

项 目	上年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	14,230,547.41		147,009.79	14,083,537.62	
合 计	14,230,547.41		147,009.79	14,083,537.62	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	上年末余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其 他收益金额	其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
钦州财政补	14,230,547.41			147,009.79		14,083,537.62	与资产相关

补助项目	上年末余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其 他收益金额	其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
贴造地成本							
合 计	14,230,547.41			147,009.79		14,083,537.62	—

9、营业收入和营业成本

项 目	2019 年 1-5 月		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,364,651.42	28,489,419.62	16,490,644.30	29,737,242.69
其他业务				
合 计	25,364,651.42	28,489,419.62	16,490,644.30	29,737,242.69

(续)

项 目	2017 年度	
	收入	成本
主营业务	11,021,042.54	22,637,180.22
其他业务		
合 计	11,021,042.54	22,637,180.22

10、税金及附加

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
城市维护建设税	31,079.78	27,233.47	26,221.16
教育费附加	13,319.91	11,671.49	11,237.64
地方教育费附加	8,879.94	7,780.99	7,491.76
水利建设基金		16,490.64	11,021.04
土地使用税		1,114,457.20	
合 计	53,279.63	1,177,633.79	55,971.60

注：各项税金及附加的计缴标准详见“附注五、税项”税率及税收优惠披露情况。

11、管理费用

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
折旧费	2,528.20	4,266.67	2,764.80
长期待摊费用摊销	8,567.95	17,828.45	11,666.64
无形资产摊销	2,504,576.85	6,010,984.44	4,583,678.25
工资	31,360.60	79,413.52	54,238.73
公积金	6,150.00	14,360.00	16,773.00

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
养老金	4,095.00	7,748.80	5,904.00
医疗保险	1,023.90	1,937.20	1,476.00
失业险扣	255.90	484.20	370.20
企业年金	1,063.13	432.48	367.57
职工福利		1,500.00	1,500.00
工会经费	53.69		
其他		113,723.61	
合 计	2,559,675.22	6,252,679.37	4,678,739.19

12、财务费用

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
利息支出	9,696,261.74	19,307,555.03	16,658,985.49
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			
合 计	9,696,261.74	19,307,555.03	16,658,985.49

13、其他收益

项 目	2019 年 1-5 月		2018 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当年非经常性损益的金额
钦州财政补贴造地成本	147,009.79	147,009.79	352,823.49	352,823.49
合 计	147,009.79	147,009.79	352,823.49	352,823.49

(续)

项目	2017 年度	
	发生额	计入当年非经常性损益的金额
钦州财政补贴造地成本	352,823.49	352,823.49
合 计	352,823.49	352,823.49

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(%)
广西北港建设开发有限公司	广西钦州市	港口服务	5.00 亿元	100.00	100.00

2、本公司的实际控制人情况

实际控制人名称	注册地	业务性质	注册资本	实际控制人对本公司的间接持股比例(%)	实际控制人对本公司的间接表决权比例(%)
广西北部湾国际港务集团有限公司	广西南宁市	港口建设和经营管理、铁路运输	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。

3、本公司的子公司情况

本公司无子公司情况。

4、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。

5、其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
防城港中港建设工程有限责任公司	受同一公司控制
钦州北部湾港务投资有限公司	受同一公司控制
广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	受同一公司控制
北部湾港钦州码头有限公司	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。

6、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
北部湾港钦州码头有限公司	托管人工成本	3,190,827.97	2,183,258.30	2,162,809.49
合计		3,190,827.97	2,183,258.30	2,162,809.49

(2) 关联受托管理/委托管理情况：

本公司作为委托方

委托方名称	受托方名称	委托资产 类型	委托 起始日	委托 终止日	托管费确定 依据	2019年1-5月 确认的托管费
钦州北部湾 港务投资有 限公司	北部湾港钦州码 头有限公司	码头委 托经营 管理	2015/8/18	2019/5/31	按合同约定	239,289.14

(续)

委托方名称	受托方名称	委托资产 类型	委托 起始日	委托 终止日	托管费确定 依据	2018年度确认的托 管费
钦州北部湾 港务投资有 限公司	北部湾港钦州码 头有限公司	码头委 托经营 管理	2015/8/18	2019/5/31	按合同约定	155,572.12

(续)

委托方名称	受托方名称	委托资产 类型	委托 起始日	委托 终止日	托管费确定 依据	2017年度确认的托 管费
钦州北部湾 港务投资有 限公司	北部湾港钦州码 头有限公司	码头委 托经营 管理	2015/8/18	2019/5/31	按合同约定	107,311.10

(3) 关联租赁情况:

本公司作为承租人:

出租方名称	租赁资产种类	2019年1-5月确认 的租赁费	2018年确认的 租赁费	2017上年确认 的租赁费
北部湾港钦州码头有限公司	机器设备	2,115,477.43		

(4) 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
广西北部湾国际港务集团有限公司	400,000,000.00	2017-2-15	2027-2-14	否
广西北部湾国际港务集团有限公司	626,912,677.77	2009-7-20	2019-7-20	否

7、关联方应收应付款项

(1) 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
应付账款:			

防城港中港建设工程有限公司	403,655.71	4,020,681.26	6,174,953.44
合 计	403,655.71	4,020,681.26	6,174,953.44
其他应付款:			
广西北部湾国际港务集团有限公司	94,991,038.42	94,991,038.42	54,784,956.71
广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	15,790,363.08	10,775,061.65	
钦州北部湾港务投资有限公司	52,672,031.68	19,865,531.60	
合 计	163,453,433.18	125,631,631.67	54,784,956.71

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钦州北部湾港务投资有限公司、钦州保税港区开发投资有限责任公司办理权属变更手续。

编号: 1 05411938



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

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 其他股东(委派杨荣华, 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主审/签字
[2019] 4504003号报告, 再次复印无效
登记机关



2018年 12月 13日

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。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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》记载事项发生变动的，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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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:

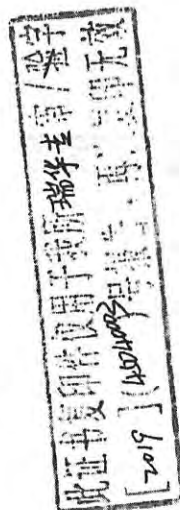
京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

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





证书序号: 000417

会计师事务所

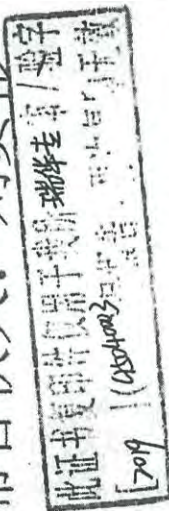
证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会审查，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

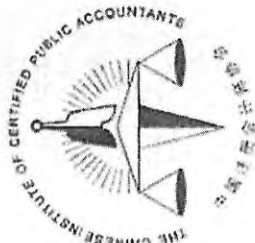


证书号：17

发证时间：七年

证书有效期至：二〇二〇年七月五日

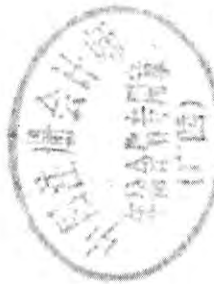




姓名 刘 颖
 Full name 刘 颖
 Sex 女
 Date of birth 1975-06-04
 Date of birth 1975-06-04
 Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
 Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
 Identity card No. 450103197506041046
 Identity card No. 450103197506041046

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.



2017年5月5日

此证书复印件仅用于我所瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
 [2019] (14501003) 号 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所



姓名 欧勇涛
 性别 男
 出生日期 1978-11-01
 工作单位 威华会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
 身份证号码 452523197811012611
 Identity card No.



证书编号 No. of Certificate 110101000009
 批准注册 Authorized by the Institute of CPAs
 发证日期 Date of Issuance 2019年03月03日
 广西壮族自治区注册会计师协会
 广西注册会计师协会

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



此证书复印件仅用于我所陈华亭/签字
 [2019 110101000009 号]



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	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
类型	股份有限公司(上市、国有控股)	成立日期	1996年08月07日
法定代表人	周小溪	营业期限	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、作业设备出租和机械的租赁、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、油漆、五金交电化工(危险化学品除外的销售；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、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。)		
住所	北海市海角路145号		

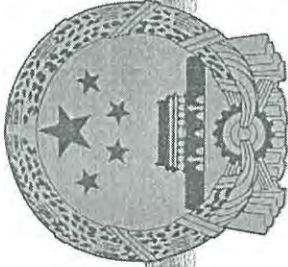
登记机关



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



营业执照

统一社会信用代码

91450001MA5NPYN7X5



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 广西钦州保税港区宏港码头有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 曾超凡

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，从事货物装卸、仓储服务（危险化学品除外）；港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修、保养；集装箱业务；机械设备及装卸工属具设计、机械维修。（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 壹佰万圆整

成立日期 2019年04月15日

营业期限 长期

住所 广西钦州保税港区行政综合大楼A座1301室



登记机关

2019年04月15日



中华人民共和国
不动产权证书

中国城市 不动产投资

☆☆☆☆☆

REDCO

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 45001275051

(桂)
2017

不动产权第

号

钦州市

0009596

权利人	钦州北部湾港务投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	钦州保税港区内二号路西面
不动产单元号	450702 401005 GB00053 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	港口码头用地
面积	606228.6m ²
使用期限	2014年04月14日起2064年04月13日止
权利其他状况	

附 记

该宗国有建设用地使用权以协议出让方式取得，出让金额为23643万。

志区公



000935



附图页

宗地图

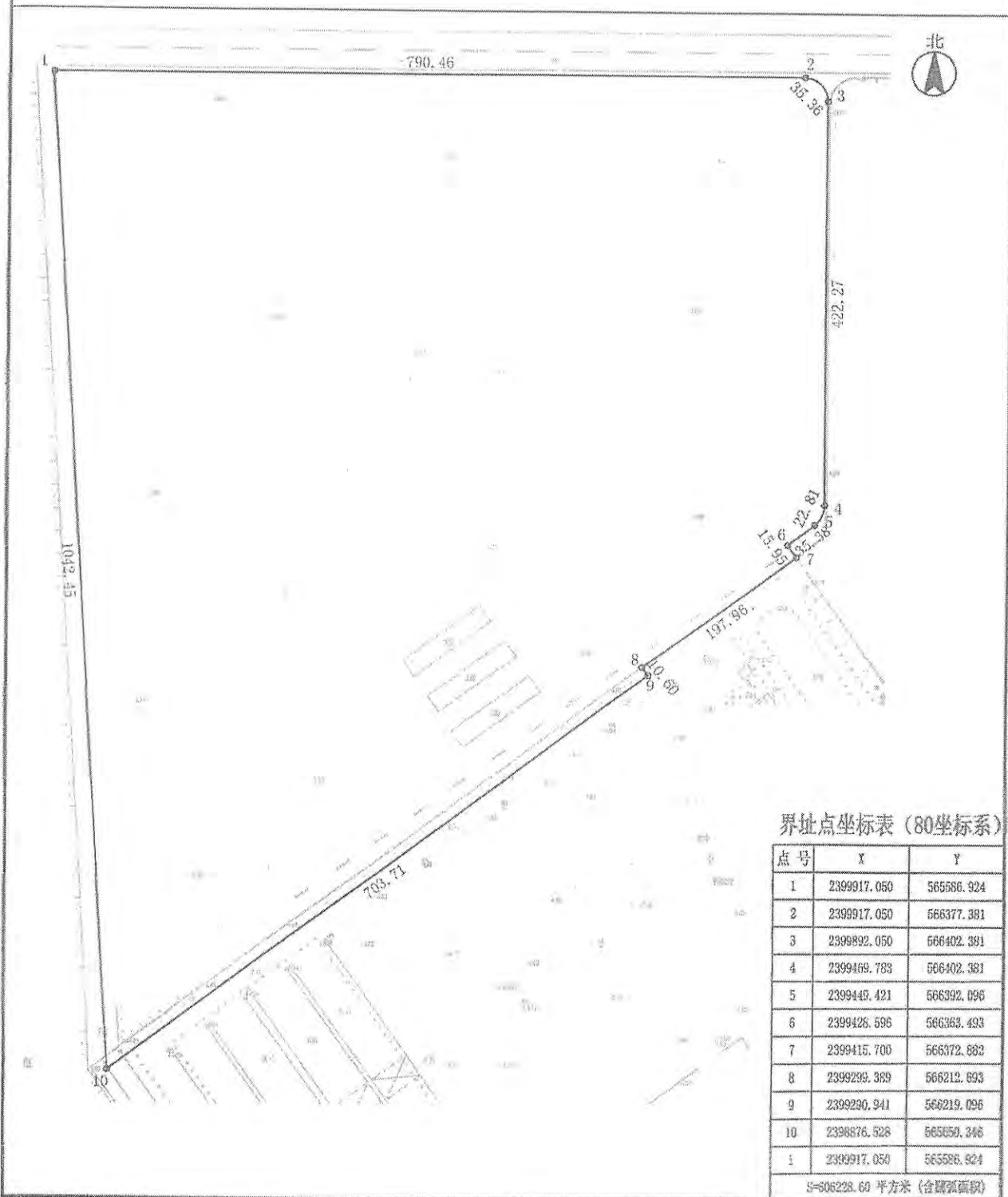
单位: m, m²

宗地代码:

土地权利人:

所在图符号: 2399.75-565.50 2399.25-566.25 2399.25-566.00

宗地面积: 606228.60



界址点坐标表 (80坐标系)

点号	X	Y
1	2399917.050	565586.324
2	2399917.050	566377.391
3	2399892.050	566402.391
4	2399469.783	566402.391
5	2399449.421	566392.096
6	2399426.596	566363.493
7	2399415.700	566372.682
8	2399299.389	566212.693
9	2399290.941	566219.096
10	2398876.528	565552.346
1	2399917.050	565586.324

S=606228.60 平方米 (含圆弧面积)

2014年02月解析法测绘界址点
制图日期: 2017年12月21日
审核日期: 2017年12月21日

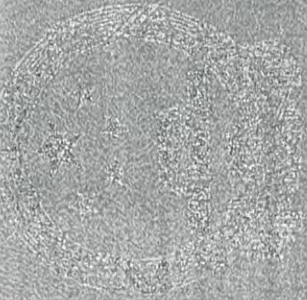
1:6000

制图者: 陈花玉

钦州市不动产登记局

147, 148, 149, 150, 151





中国
人民
大学
图书馆
藏



根据《中华人民共和国物权法》等法律



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 45001275055

1. $\frac{d}{dx} \left(x^2 + 1 \right) = 2x$
 2. $\frac{d}{dx} \left(\frac{x+1}{x-1} \right) = \frac{(x-1)(1) - (x+1)(1)}{(x-1)^2} = \frac{-2}{(x-1)^2}$
 3. $\frac{d}{dx} \left(\ln(x^2 + 1) \right) = \frac{2x}{x^2 + 1}$
 4. $\frac{d}{dx} \left(e^{x^2} \right) = 2xe^{x^2}$
 5. $\frac{d}{dx} \left(\sin(x^2) \right) = 2x \cos(x^2)$
 6. $\frac{d}{dx} \left(\cos(x^2) \right) = -2x \sin(x^2)$
 7. $\frac{d}{dx} \left(\tan(x^2) \right) = 2x \sec^2(x^2)$
 8. $\frac{d}{dx} \left(\cot(x^2) \right) = -2x \csc^2(x^2)$
 9. $\frac{d}{dx} \left(\sec(x^2) \right) = 2x \sec(x^2) \tan(x^2)$
 10. $\frac{d}{dx} \left(\csc(x^2) \right) = -2x \csc(x^2) \cot(x^2)$



权利人	广西钦州保税港区宏港码头有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	钦州保税港区内二号路西面 (大榄坪北1-3#泊位)	
不动产单元号	450702 401005 GB00053 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	港口码头用地	
面积	606228.6m²	
使用期限	2014年04月14日起至2064年04月13日止	
权利其他状况		

该宗国有建设用地使用权2014年以协议方式取得,出让金额为23643万元。该宗国有建设用地使用权由钦州北部湾港务投资有限公司无偿划转给广西钦州保税港区宏港码头有限公司。



宗地图

单位: ㎡

土地权利人:

宗地面积: 60623.60

所在图号: 2399.75-565.50 2399.25-566.25 2399.25-566.00

宗地代码:



750.45

422.27

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

156.92

界址点坐标表 (80坐标系)

点号	X	Y
1	239911.050	56566.824
2	239917.050	56577.381
3	239932.050	56602.391
4	239943.782	56602.381
5	239949.421	56602.006
6	239942.596	56593.451
7	239915.709	56572.882
8	239929.389	56602.650
9	239950.941	56618.085
10	239976.528	56553.346
1	239911.050	56566.824
S=60223.60 平方米 (合亩数)		

绘图者: 陈花玉

1:6000

2014年02月解析法测绘界址点
编制日期: 2017年12月9日
审核日期: 2017年12月21日

钦州市不动产登记局

国海证

号

Certificate No.

2014B45070003149

中华人民共和国

THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书

SEA AREA USE CERTIFICATE



国家海洋局印制

State Oceanic Administration

印制号: 0018417

根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

In accordance with *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use* and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority



(印章)

(Seal)

二〇一〇

五月

十五日

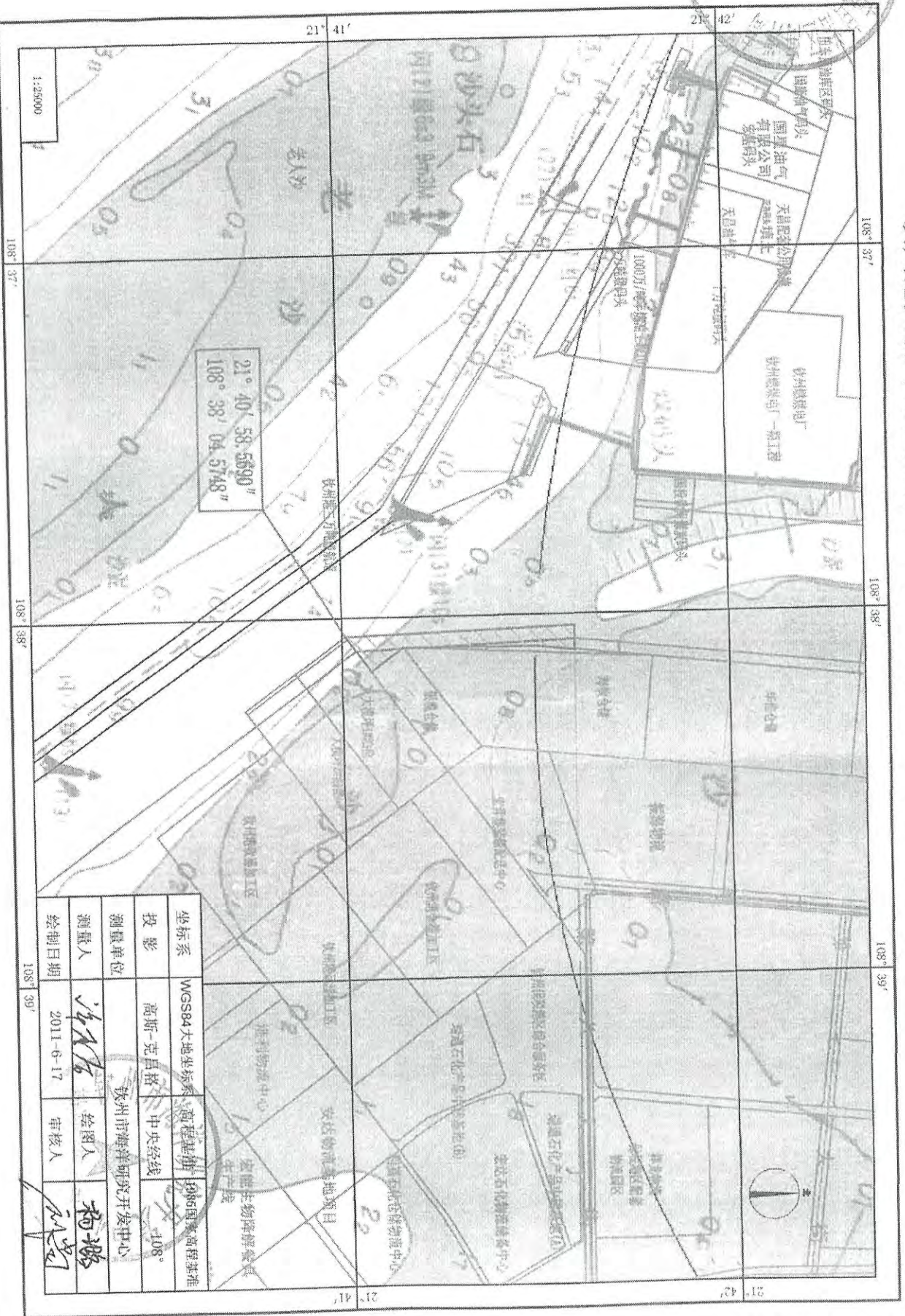
____ Year ____ Month ____ Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		广西北部湾国际港务集团有限公司	
地址 Address		南宁市银海大道 1215 号南宁保税物流中心中国东盟 交易中心 8 楼	
项目名称 Project Title		钦州港大榄坪北 1 至 3 号泊位工程	
项目性质 Project Character		经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	交通运输用海
		二级类 II-Class Type	港口用海
宗海面积 Area of Sea Plot		公顷 柒点贰肆叁叁(ha.)	海域等别 Grade of Sea Area 五等
用海 方式 Sea Use Pattern	港池、蓄水等	柒点贰肆叁叁	公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline		二〇六四年五月十四日	
登记编号 Registration No.		450000—20140021	
登记机关 广西壮族自治区海洋局 Registration Authority 二〇一四年 五月 十五日 ____ Year ____ Month ____ Date			



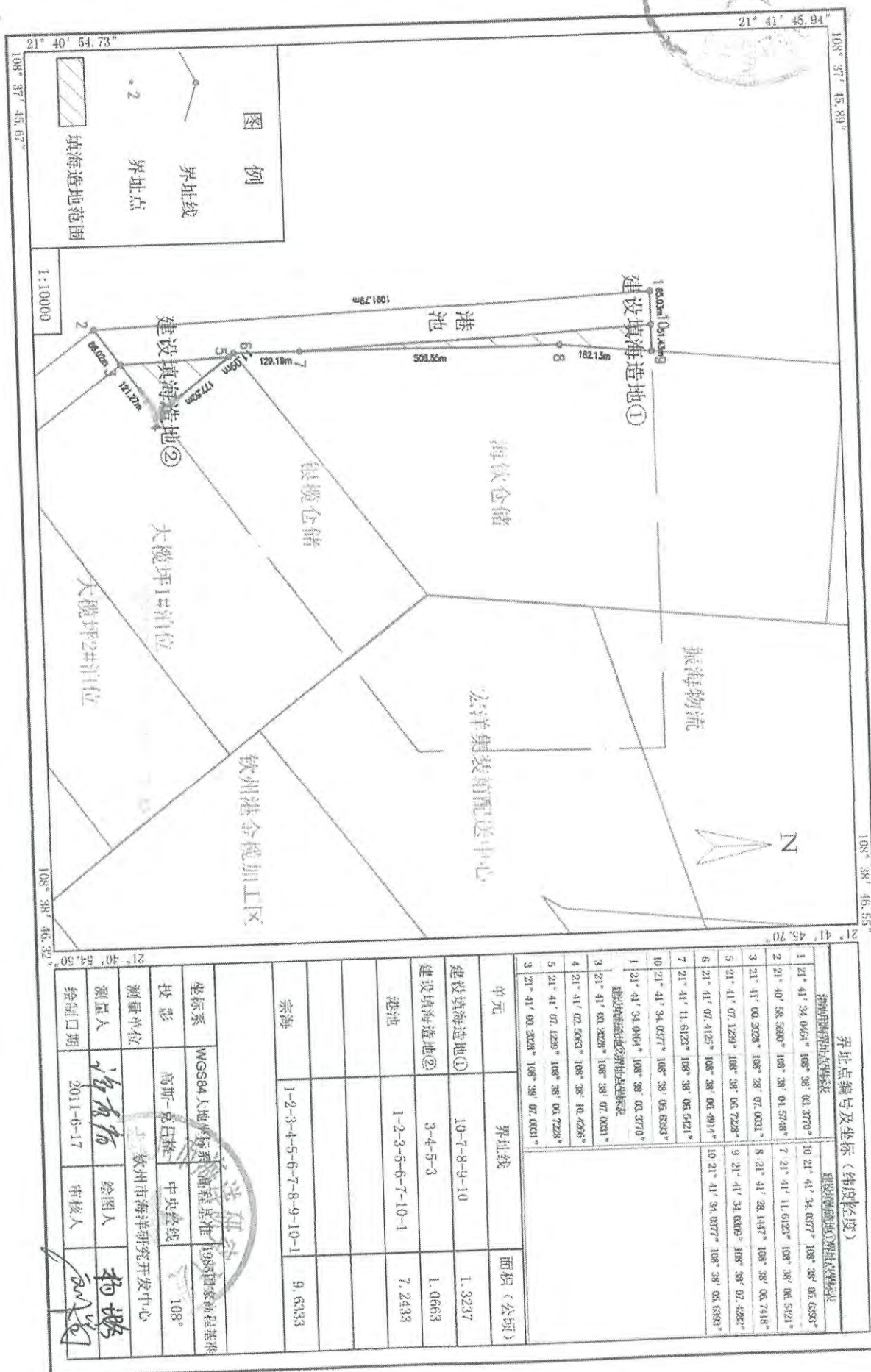
广西北部湾国际港务集团有限公司
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区北1#-3#泊位工程宗海位置图

附件1 宗海位置图





广西北部湾国际港务集团有限公司
钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区北1#-3#泊位工程宗海界址图



附件2 宗海界址图

Record of Paying the Sea Area Use Fee

[illegible]

国海证 094500028号
Certificate No.

中华人民共和国
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE



国家海洋局印制
State Oceanic Administration

根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

In accordance with *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use* and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关

Certificate Issuing Authority

广西壮族自治区人民政府

(印章)

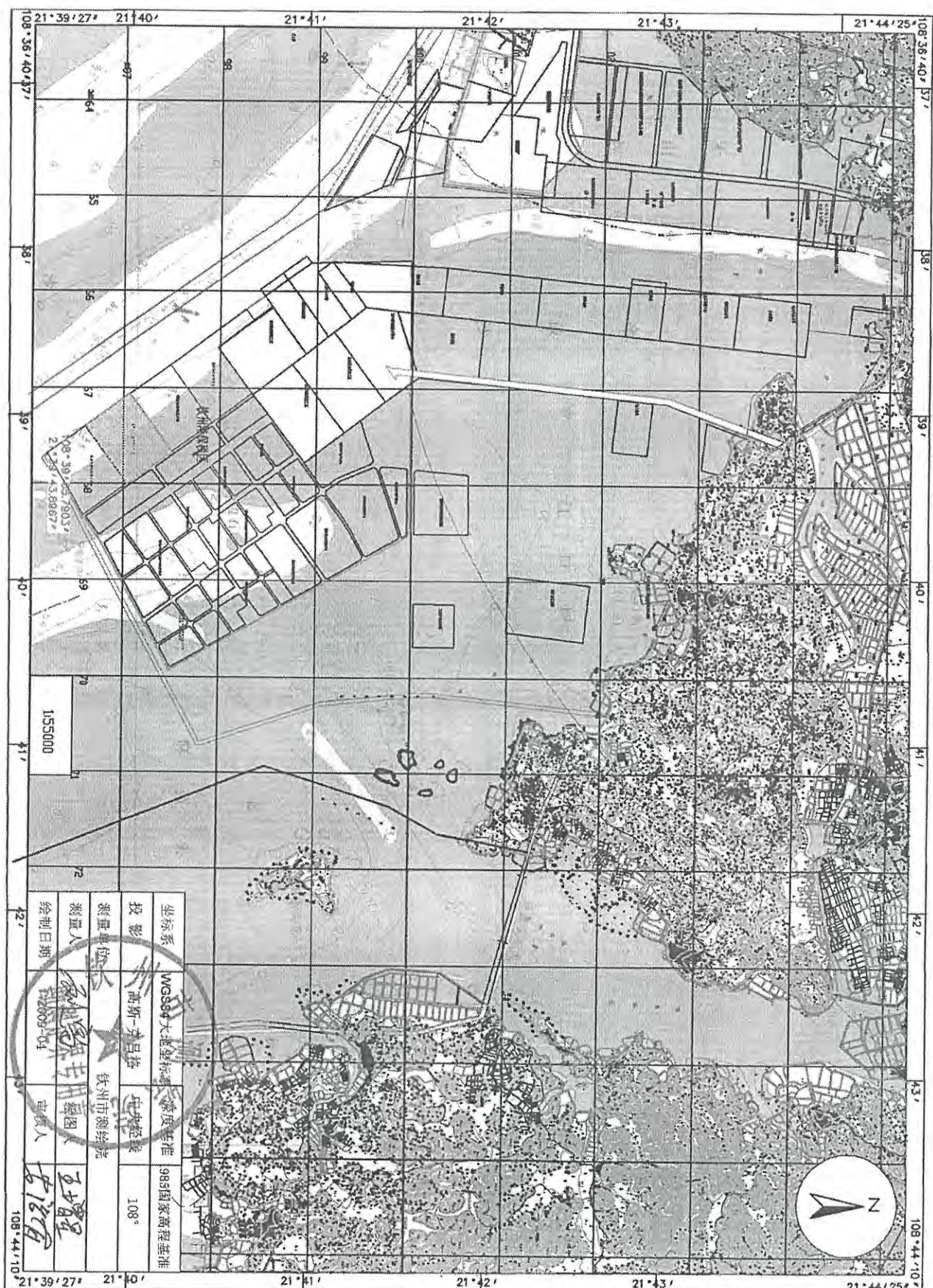
(Seal)

二〇〇九年十二月十四日

Year Month Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		广西钦州保税港区开发投资有限责任公司		
地址 Address		广西钦州港兴港路中段富港新城 25 栋 06 号		
项目名称 Project Title		钦州保税港区宏远物流配送中心		
项目性质 Project Character		经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	造地工程用海	
		二级类 II-Class Type	城镇建设填海造地用海	
宗海面积 Area of Sea Plot		公顷 肆拾贰点壹壹(肆拾)	海域等别 Grade of Sea Area	五级
用海 方式 Sea Use Pattern	填海造地	肆拾贰点壹壹肆肆		公顷(ha.)
				公顷(ha.)
				公顷(ha.)
				公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea				
终止日期 Deadline		二〇五九年十二月十三日		
登记编号 Registration No.		45000020090028		
登记机关 广西壮族自治区海洋局 Registration Authority (印章) (Seal) 二〇〇九年十二月十四日 ____ Year ____ Month ____ Date				

广西钦州保税港区开发投资有限责任公司
钦州保税港区宏远物流配送中心项目宗海位置图



区
3



Record of Paying the Sea Area Use Fee

[illegible]

国海证 094500029号
Certificate No.

中华人民共和国
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE



国家海洋局印制
State Oceanic Administration

根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

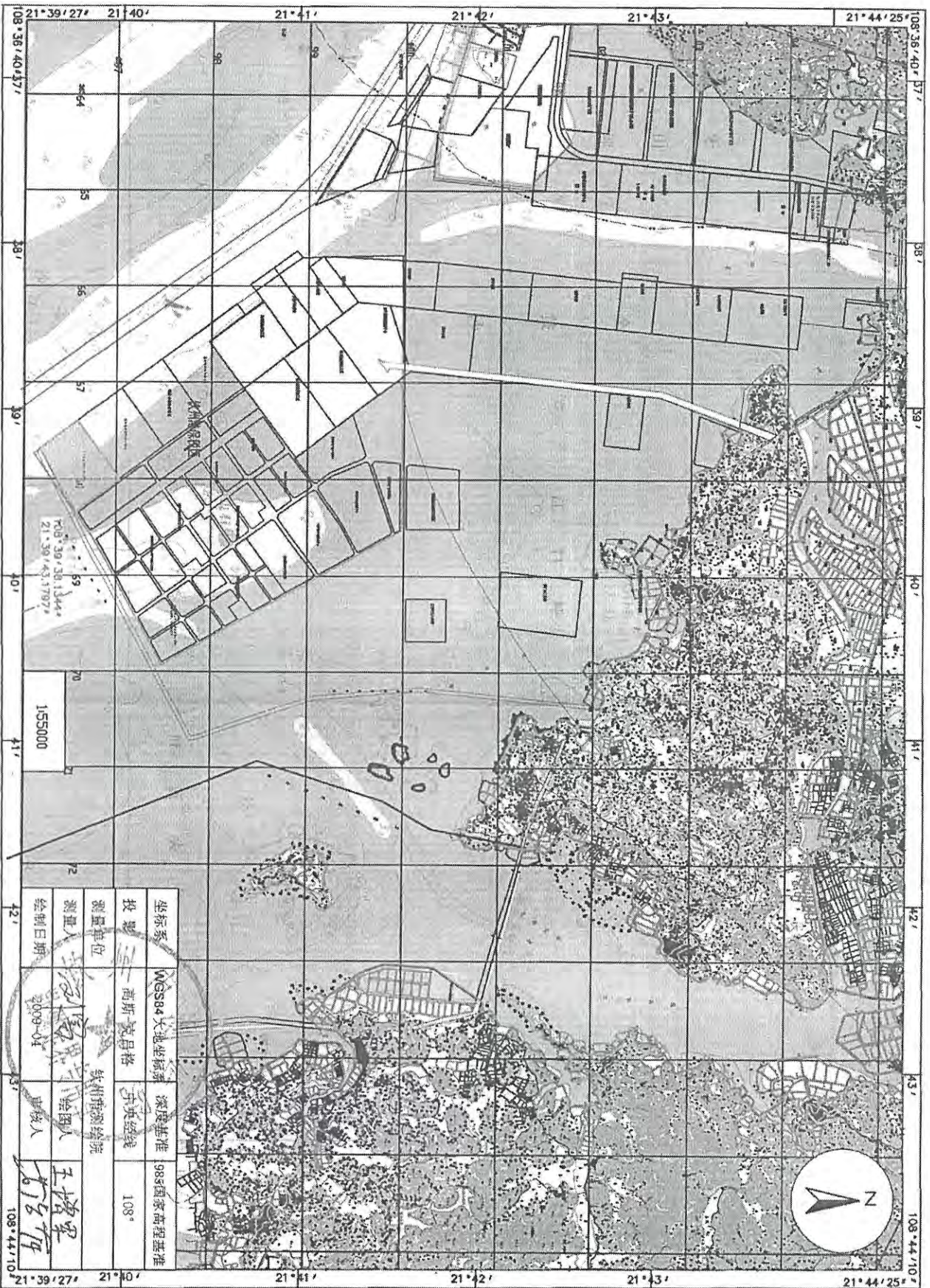
发证机关 (印章)
Certificate Issuing Authority (Seal)

二〇〇海城使用专用章月十四日
____ Year ____ Month ____ Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	
地址 Address		广西钦州港兴港路中段富港新城 25 栋 06 号	
项目名称 Project Title		钦州保税港区昊鼎仓储物流中心	
项目性质 Project Character		经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	造地工程用海
		二级类 II-Class Type	城镇建设填海造地用海
宗海面积 Area of Sea Plot		公顷 叁拾捌点玖贰壹玖	海域等别 Grade of Sea Area 五级
用海 方式 Sea Use Pattern	填海造地	叁拾捌点玖贰壹玖	公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline		二〇五九年十二月十三日	
登记编号 Registration No.		45000020090029	
登 记 机 关 广西壮族自治区海洋局 Registration Authority (印章) (Seal) 二〇〇九 年 十 二 月 十 四 日 _____ Year _____ Month _____ Date			

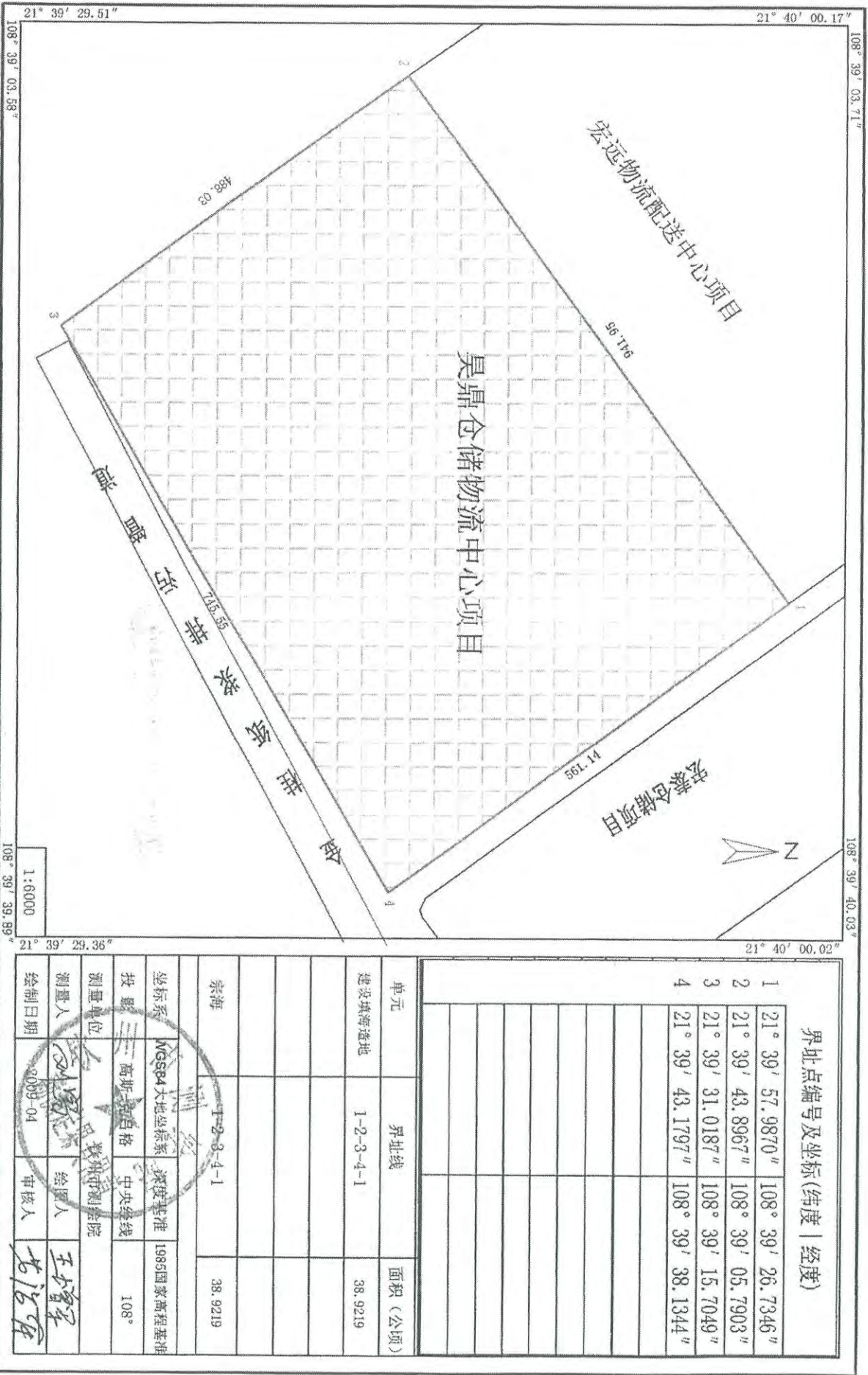


广西钦州保税港区开发投资有限公司
钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目宗海位置图



广西钦州保税港区开发投资有限责任公司
钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目宗海界址图

附件2 宗海界址图



Record of Paying the Sea Area Use Fee

[illegible]

国海证 104500028 号
Certificate No.

中华人民共和国
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE



国家海洋局印制
State Oceanic Administration

根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

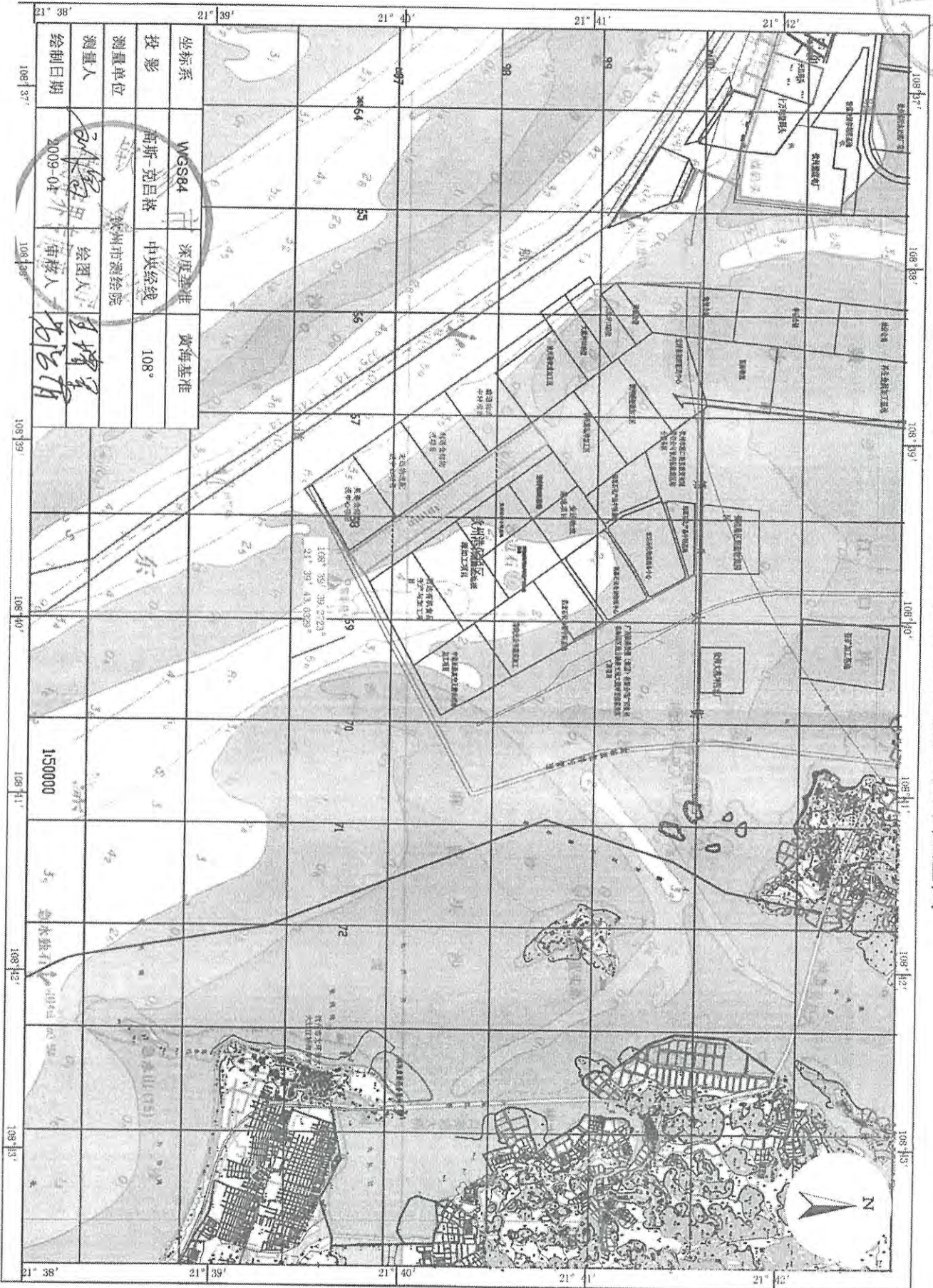
In accordance with *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use* and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关广西壮族自治区人民政府 (印章)
Certificate Issuing Authority _____ (Seal)

二〇一〇年 八 月 九 日
____ Year ____ Month ____ Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	
地址 Address		广西钦州港富港新城25-06号	
项目名称 Project Title		钦州保税港区宏泰仓储项目	
项目性质 Project Character		经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	工业用海
		二级类 II-Class Type	其他工业用海
宗海面积 Area of Sea Plot		肆拾玖点玖玖贰公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area
			五级
用海 方式 Sea Use Pattern	填海造地	肆拾玖点玖玖贰公顷	公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline		二〇一〇年六月十日	
登记编号 Registration No.		45000020100028	
登记机关 广西壮族自治区海洋局(印章) Registration Authority _____ (Seal) 二〇一〇年 八 月 九 日 _____ Year _____ Month _____ Date			

广西钦州保税港区开发投资有限责任公司 钦州保税港区宏泰仓储项目宗海位置图

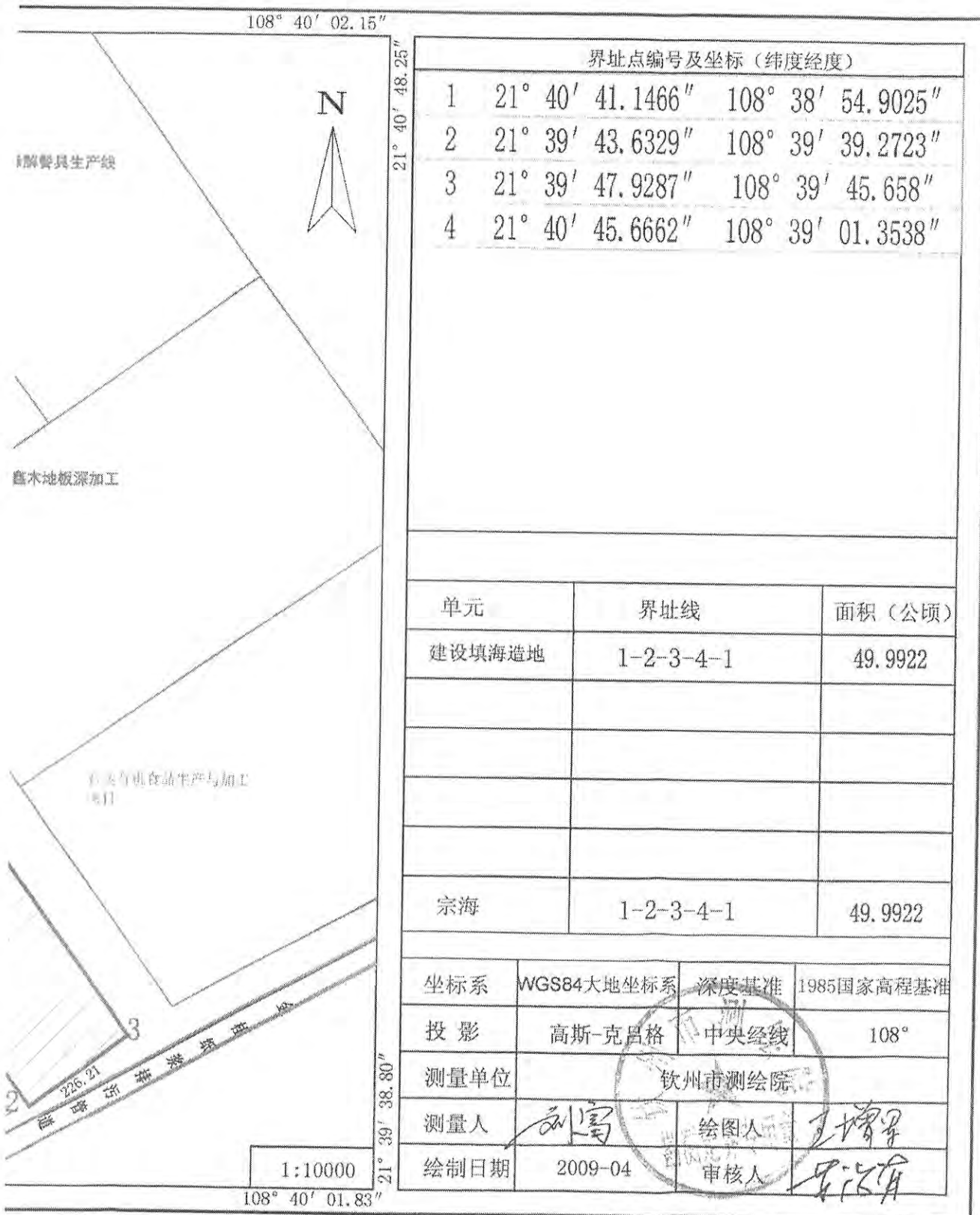




广西钦州保税港区开发投资有限责任公司

钦州保税港区宏泰仓储项目宗海界址图





海域使用金缴纳记录 Record of Paying the Sea Area Use Fee

缴纳方式 Form of Paying	缴纳金额 (元) Paid Amount (yuan)	缴纳时间 Date of Paying	计征机关 Collection Authority	经办人 Person Managing the Affair
一次性	22496490.-	2010.04.15	钦州市海洋局	曹淑萍
其中:				
自治区国库	4499298.-	2010.07.13		曹淑萍
中央国库	6748947.-	2010.07.13		曹淑萍

钦州市海洋局

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）：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

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广西钦州保税港区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

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨伟瞰

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】

注册资本 人民币200.0000万元整

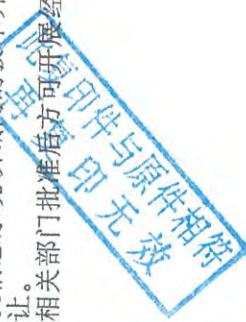
成立日期 1996年02月12日

营业期限 1996年02月12日至 2050年07月11日

住所 上海市徐汇区肇嘉浜路301号23楼

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分支机构，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>



立信上海立信资产评估有限公司

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法

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

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

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

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：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

金额单位：人民币万元

	项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	-	-		
2	非流动资产	92,893.67	101,629.01	8,735.34	9.40
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	53,743.50	56,402.98	2,659.48	4.95
9	在建工程	12,256.16	18,129.36	5,873.20	47.92
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	26,889.90	27,090.57	200.67	0.75
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	4.11	6.10	1.99	48.42
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	92,893.67	101,629.01	8,735.34	9.40
21	流动负债	20,322.76	20,322.76		
22	非流动负债	47,131.67	46,075.41	-1,056.26	-2.24
23	负债合计	67,454.43	66,398.17	-1,056.26	-1.57
24	净资产（所有者权益）	25,439.24	35,230.84	9,791.60	38.49

评估机构：上海立信资产评估有限公司
 法定代表人：杨伟敏
 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：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

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	-	-		
1	货币资金				
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	928,936,715.67	1,016,290,095.51	87,353,379.84	9.40
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	537,435,026.53	564,029,798.00	26,594,771.47	4.95
7	在建工程	122,561,591.41	181,293,627.74	58,732,036.33	47.92
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	268,898,971.62	270,905,704.77	2,006,733.15	0.75
13	开发支出				
14	商誉				
15	长期待摊费用	41,126.11	60,965.00	19,838.89	48.24
16	递延所得税资产				
17	其他非流动资产	-	-		
三	资产总计	928,936,715.67	1,016,290,095.51	87,353,379.84	9.40

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：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

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	203,227,614.02	203,227,614.02	-	-
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款	39,774,180.84	39,774,180.84		
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	163,453,433.18	163,453,433.18		
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	471,316,723.32	460,754,070.11	-10,562,653.21	-2.24
1	长期借款	457,233,185.70	457,233,185.70	-	-
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	14,083,537.62	3,520,884.41	-10,562,653.21	-75.00
8					
六	负债总计	674,544,337.34	663,981,684.13	-10,562,653.21	-1.57
七	净资产	254,392,378.33	352,308,411.38	97,916,033.05	38.49

固定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：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

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%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	516,319,728.64	472,946,459.99	549,501,700.00	500,039,197.00	33,181,971.36	27,092,737.01	6.43	5.73
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	516,319,728.64	472,946,459.99	549,501,700.00	500,039,197.00	33,181,971.36	27,092,737.01	6.43	5.73
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
5-2	设备类合计	77,429,349.45	64,488,566.54	76,213,600.00	63,990,601.00	-1,215,749.45	-497,965.54	-1.57	-0.77
5-2-1	固定资产-机器设备	77,429,349.45	64,488,566.54	76,213,600.00	63,990,601.00	-1,215,749.45	-497,965.54	-1.57	-0.77
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
5-2-3	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
5-3	土地								
	固定资产合计	593,749,078.09	537,435,026.53	625,715,300.00	564,029,798.00	31,966,221.91	26,594,771.47	5.38	4.95
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	593,749,078.09	537,435,026.53	625,715,300.00	564,029,798.00	31,966,221.91	26,594,771.47	5.38	4.95
5	总计	593,749,078.09	537,435,026.53	625,715,300.00	564,029,798.00	31,966,221.91	26,594,771.47	5.38	4.95

被评估单位填表人：黄保靖

评估人员：马丽明

填表日期：2019年8月19日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

被评估单位：广西钦州保税港区宏港码头有限公司										评估基准日：2019年5月31日				金额单位：人民币元			
序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	计量 单位	面积体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		增值 率%	备注			
									原值	净值	原值	成新率%			净值		
合 计									516,319,728.64	472,946,459.99	549,501,700.00		500,039,197.00	5.73			
被评估单位填表人：黄保靖															评估人员：马丽明		
填表日期：2019年8月19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：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

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	256,439,342.67	257,647,155.00	1,207,812.33	0.47
6-1-2	无形资产-海域使用权	12,459,628.95	13,258,549.77	798,920.82	6.41
6-1-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	
6-1	无形资产合计	268,898,971.62	270,905,704.77	2,006,733.15	0.75
6-1	减：无形资产减值准备				
6-1	无形资产净额	268,898,971.62	270,905,704.77	2,006,733.15	0.75
6-2	开发支出				
6-3	商誉				
6	总计	268,898,971.62	270,905,704.77	2,006,733.15	0.75

评估人员：梁柱波、吴征霖

被评估单位填表人：黄保靖

填表日期：2019年8月19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：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

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	39,774,180.84	39,774,180.84		
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	163,453,433.18	163,453,433.18		
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	203,227,614.02	203,227,614.02	-	-

被评估单位填表人：黄保靖
填表日期：2019年8月19日

评估人员：梁柱波、吴征霖

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：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

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	457,233,185.70	457,233,185.70		
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	14,083,537.62	3,520,884.41		
10	非流动负债合计	471,316,723.32	460,754,070.11		

被评估单位填表人：黄保靖

评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2019年8月19日

长期借款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	中国银行股份有限公司钦州分行	2017年2月	2027年2月	4.655%	人民币		15,015,000.00		15,015,000.00	与钦北投资签订
	中国银行股份有限公司钦州分行	2017年5月	2027年2月	4.90%	人民币		2,730,000.00		2,730,000.00	与钦北投资签订
	中国银行股份有限公司钦州分行	2017年6月	2027年2月	4.90%	人民币		129,220,000.00		129,220,000.00	与钦北投资签订
	中国银行股份有限公司钦州分行	2017年6月	2027年2月	4.90%	人民币		17,745,000.00		17,745,000.00	与钦北投资签订
	中国银行股份有限公司钦州分行	2017年10月	2027年2月	4.90%	人民币		2,438,800.00		2,438,800.00	与钦北投资签订
	中国银行股份有限公司钦州分行	2017年12月	2027年2月	4.90%	人民币		74,838,400.00		74,838,400.00	与钦北投资签订
	中国银行股份有限公司钦州分行	2018年1月	2027年2月	4.90%	人民币		32,051,364.80		32,051,364.80	与钦北投资签订
	中国银行股份有限公司钦州分行	2018年2月	2027年2月	4.90%	人民币		5,714,800.00		5,714,800.00	与钦北投资签订
	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2014年11月	2023年4月	4.90%	人民币		28,125,000.00		28,125,000.00	与港务集团签订
	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2013年2月	2023年2月	4.90%	人民币		33,157,890.00		33,157,890.00	与港务集团签订
	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2017年1月	2027年1月	4.655%	人民币		60,000,000.00		60,000,000.00	与港务集团签订
2	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2013年3月	2023年3月	4.90%	人民币		23,684,210.00		23,684,210.00	与港务集团签订
3	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2013年7月	2023年7月	4.90%	人民币		4,736,840.00		4,736,840.00	与港务集团签订
4	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2013年8月	2023年8月	4.90%	人民币		4,736,840.00		4,736,840.00	与港务集团签订
5	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2009年5月	2019年5月	4.90%	人民币		0.00		-	与钦保发签订
6	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2009年5月	2019年5月	4.90%	人民币		0.00		-	与钦保发签订
7	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2010年3月	2020年3月	4.41%	人民币		6,108,848.27		6,108,848.27	与钦保发签订
8	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2010年3月	2020年3月	4.41%	人民币		5,645,764.43		5,645,764.43	与钦保发签订
9	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2010年3月	2020年3月	4.41%	人民币		5,864,494.34		5,864,494.34	与钦保发签订
10	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2009年7月	2019年12月	4.90%	人民币		5,419,933.86		5,419,933.86	与钦保发签订
11	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2009年7月	2019年12月	4.90%	人民币					
12	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2009年7月	2019年12月	4.90%	人民币					
13	交通银行股份有限公司广西区分（支）行	2009年7月	2019年12月	4.90%	人民币					
合 计							457,233,185.70		457,233,185.70	

被评估单位填表人：黄保靖

填表日期：2019年8月19日

评估人员：梁柱波、吴征霖

北部湾港股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
广西钦州保税港区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 70009 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	1
资产评估说明	2
第一部分 资产清查说明	2
一、评估对象与评估范围说明	2
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	6
一、固定资产——建筑物类	6
二、固定资产——设备类	9
三、在建工程	14
四、无形资产	18
五、长期待摊费用	26
六、流动负债	28
七、非流动负债	28
八、资产基础法评估结果	29
第三部分 收益法评估技术说明	30
一、评估对象	30
二、收益法的应用前提、选择的理由和思路	30
三、收益法计算公式及各项参数	30
四、收益预测的假设条件	32
五、宏观及行业分析	33
六、企业经营、资产、财务分析	46
七、评估计算及分析过程	48
八、收益法评估结果	62
第四部分 评估结论及分析	64
一、资产基础法评估结果	64
二、收益法评估结果	65
三、评估结论	66
四、折价或溢价情况	66
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	67
一、委托人与被评估单位概况	67
二、关于经济行为的说明	70
三、关于评估对象与评估范围的说明	70

四、关于评估基准日的说明	71
五、可能影响评估工作的重大事项说明	71
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明	75
七、资料清单	91

关于评估说明使用范围的声明

本资产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、行政法规规定外，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、本次评估对象为广西钦州保税港区宏港码头有限公司截止至评估基准日的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为广西钦州保税港区宏港码头有限公司截止至评估基准日的全部资产和负债。根据广西钦州保税港区宏港码头有限公司提供并经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审定的2019年5月31日的资产负债表,总资产账面值为92,893.67万元,负债账面值为67,454.43万元,净资产账面值为25,439.24万元,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	0.00
非流动资产	928,936,715.67
固定资产	537,435,026.53
在建工程	122,561,591.41
无形资产	268,898,971.62
长期待摊费用	41,126.11
资产总额	928,936,715.67
流动负债	203,227,614.02
非流动负债	471,316,723.32
负债总额	674,544,337.34
净资产	254,392,378.33

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]45040003号)审计报告。

3、权属状况

(1) 涉及抵押的资产

无。

(2) 权属存在限制(如涉诉、查封、冻结)的资产

无。

(3) 没有权属证明或权属来源文件的资产

无。

(4) 权利人与被评估单位名称不符的情况

①纳入评估范围的位于广西钦州保税港区内二号路西面的编号为“桂(2017)钦州市不动产权第0009596号”的土地使用权,用途为港口码头用地,面积为606,228.60平方米,原始入账金额268,809,329.59元,分属钦州北部湾港务投资有限公司和广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付,权属登记在钦州北部湾港务投资有限公司名下,现钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头已投入使用,相关土地处于正常使用状态。

评估基准日后该土地使用权已变更,编号变更为“桂(2019)钦州市不动产权第0086074号”,权利人变更为广西钦州保税港区宏港码头有限公司,其他登记信息未变更。

②纳入评估范围的“国海证2014B45070003149号”海域使用权,宗海面积72,433.00平方米,用海方式为港池,海域等级五等,终止日期为2064年5月,原始入账金额1,090,710.93元,由广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付,权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下,现钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头已投入使用,港池处于正常使用状态。

该海域使用权入账金额系按该海域面积占片区开发项目面积比例进行分摊,未区分用海类型及征收方式,该海域实际仅缴纳了一年的海域使用金,金额为15,210.93元。

③纳入评估范围的“国海证104500028号”海域使用权,宗海面积499,922.00平方米,用海方式为填海造地,海域等级五等,终止日期为2060年6月,原始入账金额12,853,519.92元,权属登记在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下。原始入账金额仅包括了56,952.46平方米部分的海域范围的海域使用金以及分摊的吹填成本等,已吹填完毕,但未办理竣工验收及换发土地使用权证书。目前“国海证104500028号”中的56,952.46平方米海域使用权(含对应的吹填成本等)为闲置状态。

本次评估范围实际为“国海证104500028号”海域使用权中56,952.46平方米部分。

④纳入评估范围的在建工程账面值122,561,591.41元,包括“国海证094500028号”、“国海证094500029号”的海域使用金以及分摊的吹填成本、前期费用等的分摊金额,海域使用权证载编号分别为“国海证094500028号”、“国海证094500029号”,宗海面积分别为421,122.00平方米、389,219.00平方米,用海方式均为填海造地,海域等级均为五等,终止日期均为2059年12月13日,权属登记均在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司,目前在建工程均处于在建状态,尚未吹填完毕。

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]2-1号)、《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]4-3

号)等文件,上述相关资产已划转到广西钦州保税港区宏港码头有限公司,除“桂(2017)钦州市不动产权第0009596号”的土地使用权已变更外,其他相关权属证书尚未变更。

(5) 不属于被评估单位应当承担义务的负债项目及形成原因
无。

(6) 清查中发现的其他权属瑕疵事项
无。

除以上事项外,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) 实物资产的分布情况及特点

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期: 2019 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
固定资产小计	537,435,026.53	
其中: 建筑物类	472,946,459.99	北 1-3#码头, 正常在用, 维护保养良好
设备类	64,488,566.54	北 1-3#码头及办公区, 正常在用, 维护保养良好
在建工程小计	122,561,591.41	
其中: 土建	122,561,591.41	9-10#码头, 停建中

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

实物资产(除在建工程外)为经营性资产,均处于正常使用状态,企业对其建筑物及设备自行进行日常维护和管理,近期末进行重大修缮、装修或改扩建。

实物资产中在建工程为闲置资产,闲置时间约为 6 年,后续可正常续建。

(三) 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土地使用权及海域使用权,共 3 项,账面价值为 268,898,971.62 元,具体如下:

1、土地使用权

截止日期: 2019 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币元

权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
(2017)钦州市不动产权0009596号	大榄坪北 1-3#泊位土地/出让金税费	广西钦州保税港区内二号路西面	2014 年 4 月	协议出让	港口码头用地	50.00	五通一平	606,228.60	243,753,400.00	232,536,429.3
	大榄坪北 1-3#泊位土地/吹填成本								25,055,929.59	23,902,913.3

2、海域使用权

截止日期: 2019 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币元

权证编号	海域使用权	用海类型	宗海	用海	取得	终止	原始入账价	账面价值
------	-------	------	----	----	----	----	-------	------

	人	一级类	二级类	面积m ²	海方式	域等级	日期	日期	值	
国海证 2014B4507 0003149号	广西北部湾 国际港务集 团有限公司	交通 运输 用海	港口 用海	72,433	港池	五等	2014年 5月	2064年 5月	1,090,710.93	1,003,230.73
国海证 1045 00028号	广西钦州保 税港区开发 投资有限责 任公司	工业 用海	其他 工业 用海	499,922	填海 造地	五级	2010年8 月	2060年6 月	12,853,519.92	11,456,398.22

除上述无形资产外，企业无其他账面记录或未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

无。

（五）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）

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

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17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）对被评估单位评估基准日的财务报表进行了审计，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，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，评估范围内的资产[除第一条（一）第3款内容中说明的权属瑕疵事项外]产权清晰。

1、资产核实结论

通过对委估资产的清查、核实，确定广西钦州保税港区宏港码头有限公司所提供的委托评估资产清单与实际情况基本相符，资产为正常使用中的资产。

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	0.00
非流动资产	928,936,715.67
固定资产	537,435,026.53
在建工程	122,561,591.41
无形资产	268,898,971.62
长期待摊费用	41,126.11
资产总额	928,936,715.67
流动负债	203,227,614.02
非流动负债	471,316,723.32
负债总额	674,544,337.34
净资产	254,392,378.33

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度
无。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产
见第一条（一）第3款内容中说明的权属瑕疵事项。

4、企业申报的账外资产的核实结论
无。

第二部分 资产基础法评估技术说明

一、固定资产——建筑物类

建筑物类资产账面原值 516,319,728.64 元，账面净值 472,946,459.99 元。具体见下表：

截止日期：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

资产名称	账面原值	账面净值	备注
房屋建筑物			
构筑物	516,319,728.64	472,946,459.99	
管道和沟槽			
合计	516,319,728.64	472,946,459.99	

（一）概况

委估的建筑物类固定资产为企业的构筑物及其他辅助设施，共计 22 项，包括码头水工工程、道路工程、围网工程、堆场工程等，大部分构筑物于 2017 年建成，少部分建成于 2015 至 2016 年间，码头水工工程等系浇筑钢筋混凝土结构，道路为混凝土结构，围网等系简易结构，各类建（构）筑物均能正常使用。

（二）权利状况

委估的建筑物类固定资产均未办理产权证书，无他项权利情况。

（三）评估方法

本次评估所涉及的建筑物类固定资产主要用途为码头设施等，依据资产用途、特点和评估人员收集的资料，对建筑物类固定资产采用成本法评估。

成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1、重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的评估对象所需的各项必要成本费用之和。

根据产权人提供的工程结算材料的结算价与固定资产入账价值稍有差异，因入账成本中包含摊销费用及实际发生的资本化利息，本次评估建构筑物的客观价值，故采用工程结算价作为构筑物基础成本，按国家统计局建筑安装工程固定资产投资价格指数，将其调整为按现价计算的建筑工程造价，再加上间接费用等，估算出房屋建筑物的重置成本。其计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{工程结算价} \times \text{固定资产投资价格指数} + \text{前期费用及其他费用} + \text{建设期资金成本}$$

2、成新率的确定

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。其中：对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的构筑物采用年限法成新率。

（1）年限法成新率

计算公式：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

已使用年限：根据建造日期，计算得出已使用年限。

规定使用年限：按有关部门关于构筑物规定经济使用年限标准，确定经济使用年限。

（2）打分法成新率

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。计算公式：

打分法成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

（3）综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，一般年限法权数取 0.5，打分法权数取 0.5。则综合成新率公式为：

综合成新率 = 年限法成新率 × 0.5 + 打分法成新率 × 0.5

对尚可使用且年限法成新率低于 30% 的，按打分法确定（或按 30% 确定成新率）。

（四）举例

建筑物名称：码头水工工程（构筑物及其他辅助设施评估明细表序号 1）

项数：1 项

建筑结构：浇筑钢砼

账面原值：394,290,650.69 元

账面净值：361,170,236.04 元

建成时间：2015 年 11 月

已使用年限：3.50 年

测算过程：

1、重置全价的确定

（1）建安造价

该工程施工采用总包方式，竣工时间为 2015 年，2017 年初进行结算，根据《建筑（安装）工程结算审批表》（档案号 401050104-28），审核（结）算价为 337,757,845.00 元，账面原值为 394,290,650.69 元（其中包含建筑成本 330,684,214.39 元，待摊费用 9,554,456.09 元，利息 54,051,980.21 元）。结算价

与入账成本价稍有差异，本次以该项目工程结算价作为基准造价，则码头水工工程基准造价为 330,684,214.39 元。

该工程建成结转时间与本次评估基准日有一定的差距，根据国家统计局公布的广西分年度建筑安装工程固定资产投资价格指数进行调整，具体指数如下：

年度	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
指数	96.80	103.80	108.70	100.80	99.90	102.20	98.00	99.40	106.20	106.28

数据来源：国家统计局

码头水工工程建成于 2015 年，本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，则价格调整系数 = $106.28/100 \times 106.20/100 \times 99.40/100 = 1.1219$

则调整后的建安造价 = $330,684,214.39 \times 1.1219$
= 370,994,620.12 元

在评估基准日，被评估单位为小规模纳税人，不考虑增值税的扣除。

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用率表

序号	费用名称	取费基数	取费标准 (按造价%)	取费依据
1	可行性研究报告	建安工程造价	0.07%	参照行业收费标准
2	环境影响咨询费	建安工程造价	0.04%	参照行业收费标准
3	勘察设计费	建安工程造价	2.57%	参照行业收费标准
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.10%	参照行业收费标准
5	工程建设监理费	建安工程造价	1.70%	参照行业收费标准
合计			4.48%	

根据上述测算表，取前期及其他费用率为 4.48%，则：

前期及其他费用 = $370,994,620.12 \times 4.48\%$
= 16,620,558.98 元

(3) 管理费用

管理费用为建设单位为组织和管理评估对象的建设活动的必要支出。参照财建〔2016〕504 号文规定，本次确定管理费费率为 3.00%。

管理费用 = $(370,994,620.12 + 16,620,558.98) \times 3.00\%$
= 11,628,455.37 元

(4) 建设期利息

该工程预计工期为 2 年，计息期 1 年，取评估基准日执行的一至三年期基本建设贷款利率 4.75% 计算

建设期利息 = $(370,994,620.12 + 16,620,558.98 + 11,628,455.37) \times 4.75\% \times 2/2$
= 18,964,072.64 元

(5) 重置全价

重置成本 = 建安造价 + 前期及其他费用 + 管理费用 + 资金成本

$$= 370,994,620.12 + 16,620,558.98 + 11,628,455.37 + 18,964,072.64$$

$$= 418,207,700.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

2、成新率的确定

该工程属腐蚀性浇筑钢砼结构构筑物，使用、维护、保养情况正常，采用年限法确定成新率，按有关部门关于构筑物规定经济使用年限标准，取经济使用年限 40 年，至评估基准日已使用年限为 3.50 年，按公式计算，则：

$$\text{成新率} = (40 - 3.50) / 40 \times 100\%$$

$$= 91.00\%$$

3、评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 418,207,700.00 \times 91.00\%$$

$$= 380,569,007.00 \text{ 元}$$

(五) 评估结果及增减值原因分析

截止日期：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

项目名称	账面值		评估值	
	原值	净值	原值	净值
建筑物类固定资产合计	516,319,728.64	472,946,459.99	549,501,700.00	500,039,197.00
房屋建筑物				
构筑物及其他辅助设施	516,319,728.64	472,946,459.99	549,501,700.00	500,039,197.00
管道和沟槽				

建筑物类固定资产账面值 472,946,459.99 元，评估值 500,039,197.00 元，评估增值 27,092,737.01 元，增值率 5.73%，增值原因主要系资产的经济使用年限较会计折旧年限长所致。

二、固定资产——设备类

评估人员在被评估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产评估申报明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增减值因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。清查情况如下：

(一) 概况

设备类固定资产账面原值 77,429,349.45 元，账面净值 64,488,566.54 元，包括门机、门机电缆、监控系统、空调等，均正常在用，维护保养良好。

(二) 评估方法

设备的评估一般采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用

重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值。计算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

1、重置全价的确定

◆机器设备重置全价的确定

重置全价=重置现价+运杂安装费+其它合理费用

重置现价一般通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等资料或直接向生产制造厂家询价取得;

对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价经修正后加以确定;

对无法询价及查阅到价格的设备,也没有类似设备价格可供参考的则采用同类产品价格指数调整后确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中,有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本,对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方法计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。

◆电子设备重置全价的确定

因电子设备均为就地采购,一般不需安装或安装由售货方负责,通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

2、成新率确定

(1)年限法

成新率=(1-已使用年限÷规定使用年限)×100%

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中已使用年限是指日历年限,规定使用年限采用设备的经济寿命年限,尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

(2)观察法

观察法就是评估人员通过现场观察,查阅设备的历史资料,向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况工作负荷等,对所获得的信息进行分析、归纳及综合,依据经验,判断设备的磨损程度及贬值率,以此对设备实际成新状态作出判断。

(3)权重系数法

在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

成新率=年限法成新率×权重系数+观察法成新率×权重系数

年限法权重系数一般取 50%，观察法权重系数一般取 50%。

（三）评估举例

◆机器设备评估实例

名称：门机（机器设备评估明细表序号 1）

规格型号：MQ40T-43M

生产厂家：无锡华东重型机械股份有限公司

数量：2 台

安装地点：大榄坪北 1-3#泊位码头前沿

购置日期：2015 年 11 月

启用日期：2015 年 11 月

账面原值：24,376,891.64 元

账面净值：20,281,573.84 元

设备概况

该设备属国产设备，由无锡华东重型机械股份有限公司中标定制，后经资产划转权属归被评估单位所有。

主要技术参数如下表：

额定起重量（t）	用抓斗或吊钩	40t（12～43m 时）
起升高度（m）	用抓斗轨面以上	23m
	用抓斗轨面以下	22m
	用吊钩轨面以上	35m
	用吊钩轨面以下	22m
幅度（m）	回转中心为基准	12～43m
起升速度 （m/min）	用抓斗或吊钩 20 吨负荷以下	110
	用抓斗或吊钩 20 吨负荷以上	55
变幅速度（m/min）		45
旋转速度（rpm）		1
行走速度（m/min）		26
轨距（m）		14
回转中心偏移轨道中心		向海侧偏移 3 米
门架下净空高度（m）		9
尾部平衡重回转半径（m）		9
最大计算轮压（KN）		≤400
起重机行走距离（m）		向左、向右各 150m
起重机行走轨道型号		QU100
电源	供电方式	电缆卷筒（海侧门腿外侧）

	供电电压	AC10KV±10%50Hz±1Hz 三相四线制
--	------	-----------------------------

1、重置全价的确定

该设备为定制产品，由无锡华东重型机械股份有限公司中标定制，单台MQ40T-43M 门机含税单价为 1,196.00 万元，价格为固定不变价，包括设备设计、制造、运输、安装、调试、检验、试运行、验收、备件、基础设施、保险、税费及相关服务的全部费用。

由于无法询价及查阅到该定制设备的价格，本次评估以广西壮族自治区分省年度设备工器具投资价格指数调整后确定，具体指数如下：

年度 指数	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
	98.40	101.20	101.00	99.30	99.60	100.40	99.80	99.40	100.80	100.60

数据来源：国家统计局

该门机购置、安装于 2015 年，本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，则价格调整系数 = $100.60/100 \times 100.80/100 \times 99.40/100 = 1.0079$

则调整后的重置全价 = $11,960,000.00 \times 2 \times 1.0079$
= 24,109,000.00 元（百位取整）

2、综合成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 × 50% + 勘察成新率 × 50%

（1）年限法成新率的确定

该设备经济寿命年限为 20 年，该设备 2015 年 12 月投入使用，已运行 3.42 年，尚可经济运行 16.58 年。

年限法成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$
= $(1 - 3.42/20) \times 100\%$
= 82.90%

（2）观察法成新率的确定

经向有关工程技术人员了解和现场勘察，该设备工作环境较好，日常维护保养比较及时，各项工作指标能够接近设计要求。现场打分情况如下：

序号	项目	鉴定情况	应得分	实测分
1	性能、精度	能达到工艺性能要求；	40	35
2	操纵系统	变速齐全，操纵手柄灵活、可靠；	35	30
3	其他	设备附件齐全，外观无明显破损。	25	20
合计			100	85

观察法成新率 = 85.00%

（3）综合成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 × 50% + 勘察成新率 × 50%
= $82.90\% \times 50\% + 85.00\% \times 50\%$

$$=84.00\%$$

3、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=24,109,000.00 \times 84.00\%$$

$$=20,251,560.00 \text{ 元}$$

◆电子设备评估实例

名称：空调（机器设备评估明细表序号 12）

规格型号：Q 力定频 KFR-32GW（32570）Aa-3

生产厂家：格力

数 量：6 台

启用日期：2015 年 7 月

账面原值：14,400.00 元

账面净值：3,801.60 元

（1）重置全价的确定

根据网络询价，该空调含税报价为 2,400.00 元/台，以此作为计算重置全价的基础，则：

$$\text{重置全价} = 2,400.00 \times 6$$

$$=14,400.00 \text{ 元}$$

（2）成新率的确定

由于电子设备的使用年期一般较短，在经济使用年限内损耗较为均衡，年限法成新率基本能反应其新旧程度，故对于电子设备仅采用年限法确定成新率。

空调的经济使用年限为 8 年，实际已使用 3.92 年，则：

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 3.92/8) \times 100\%$$

$$= 51.00\%$$

（3）评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

$$= 14,400.00 \times 51.00\%$$

$$= 7,344.00 \text{ 元}$$

（四）评估结果及增减值原因分析

截止日期：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

项目名称	账面值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
机器设备	77,429,349.45	64,488,566.54	76,213,600.00	63,990,601.00
电子设备				
车辆				

设备类合计	77,429,349.45	64,488,566.54	76,213,600.00	63,990,601.00
-------	---------------	---------------	---------------	---------------

设备类固定资产账面值 64,488,566.54 元，评估值 63,990,601.00 元，评估减值 497,965.54 元，减值率 0.77%，减值原因主要系基准日距离设备购置日期期间设备购置价格的波动所致。

三、在建工程

（一）概况

在建工程全部为土建工程，账面值 122,561,591.41 元，为在建的钦州保税港区宏远物流配送中心项目和钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目，账面值包含了填海造地用的海域使用权以及分摊的工程成本及前期费用等，海域使用权权证编号为“国海证 094500028 号”、“国海证 094500029 号”证载宗海面积分别为 421,122.00 平方米、389,219.00 平方米，用海方式均为填海造地，海域等级均为五等，终止日期均为 2059 年 12 月 13 日，权属登记均在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下，目前在建工程均处于在建状态，尚未吹填完毕。

（二）评估方法

钦州保税港区宏远物流配送中心项目、钦州保税港区昊鼎仓储物流中心项目均由广西钦州保税港区开发投资有限责任公司负责前期工作及吹填工作，系与已完成的其他项目一并进行，相关工程成本及前期费用一并核算，各子项目按面积比例分摊成本费用，因此针对本次在建工程的特点，拟采用的评估方法具体如下：

1、首先将已发生的工程成本按价格指数进行调整，然后按前期费用等实际占工程成本的比例进行核算，最后以调整后的工程成本及前期费用金额按客观工期、工程形象进度重新测算资金成本。

2、对于已包含在在建工程的填海造地类型的海域使用权，参照海域评估技术指引规定进行测算，相关公式如下：

海域使用权价值 = (海域取得费 + 海域开发费 + 税费 + 海域开发利息 + 海域开发利润) × 海域使用年期修正系数

3、将以上测算的工程成本、前期费用、资金成本以及海域使用权等项目进行汇总得出在建工程的评估值。

（三）评估举例

项目名称：钦州保税港区宏远物流配送中心项目（土建工程评估明细表序号 1）

1、工程概况

钦州保税港区宏远物流配送中心项目账面值 63,695,009.34 元，由广西钦州保税港区开发投资有限责任公司负责前期工作及吹填工作，系与已完成的其他项目一并进行，相关工程成本及前期费用一并核算，各子项目按面积比例分摊成本费用。项目填海造地所占海域使用权权证编号为“国海证 094500028 号”，证载

宗海面积为 42.1144 公顷，用海方式为填海造地，海域等级为五等，终止日期均为 2059 年 12 月 13 日，剩余使用年限为 40.67 年，权属登记均在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下。

该工程于 2009 年 11 月开工，预计完工日期为 2021 年 12 月，形象进度为 59.48%，付款进度为 59.48%，客观工期 2 年，1 至 3 年期贷款利率为 4.75%。

2、评估过程

(1) 工程成本及前期费用的测算

按照拟定的评估方法，先将整个广西钦州保税港区开发投资有限责任公司负责的与其他项目一并发生的原始工程各项成本按建筑安装工程投资价格指数（广西分年度）进行调整后得出调整后的工程成本为 560,311,950.15 元（过程详见计算表），然后按照前期费用占原工程成本的比例计算重置后的前期费用金额，建设单位管理费率为 2.86%，地探、勘测、设计、测量费率为 2.08%，招标、审核、监理费率为 1.02%，测算得出前期费用合计为 33,394,592.22 元。

广西钦州保税港区开发投资有限责任公司负责的与其他项目一并发生的项目范围为 7,755.76 亩，宏远项目范围为 421,144 平方米（折合 631.72 亩），占比为 8.14517210434567%，以此分摊的工程成本及前期费用如下：

$$\begin{aligned}\text{工程成本} &= 560,311,950.15 \times 8.14517210434567\% \\ &= 45,638,372.66 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{前期费用} &= 33,394,592.22 \times 8.14517210434567\% \\ &= 2,720,047.01 \text{ 元}\end{aligned}$$

同时前期费用包含了海域部分的专业费用，工程部分的前期费用应扣减海域部分的专业费用，经测算海域部分的专业费用为 2.47 元/平方米，总计 1,040,225.68 元（具体测算见海域使用权价值的测算过程），扣减后工程部分的前期费用为 1,679,821.33 元。

(2) 资金成本的测算

该项目形象进度为 59.47%，整个项目的客观工期为 2 年，1 至 3 年期贷款利率 4.75%，工程成本按均匀投入考虑，前期费用按一次性投入考虑，则资金成本测算如下：

$$\begin{aligned}\text{工程成本部分资金成本} &= 45,638,372.66 \times [(1+4.75\%)^{2/2} - 1] \times 59.47\% \\ &= 1,289,204.16 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{前期费用部分资金成本} &= 1,679,821.33 \times [(1+4.75\%)^2 - 1] \times 59.47\% \\ &= 97,158.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

资金成本合计 1,386,362.16 元。

(3) 海域使用权价值的测算

海域使用权价值=(海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润)×海域使用年期修正系数

①海域取得费

指用海者为取得海域使用权而支付的各项客观费用,包括海域使用金、专业费和各种补偿费等。

根据财政部·国家海洋局印发的《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》(财综[2018]15号),项目所属区域钦州保税港区海域等别属于五等,填海造地用海 100 元/平方米。

专业费包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、建筑设计费、工程可行性研究费等。

海域使用论证费主要包括海域使用现状调查费、海洋勘测费、海洋生物取样与实验室分析费、数值计算费以及海洋使用论证报告、大纲编写等。上述费用参照《海域使用论证收费标准(试行)》(国海管字〔2003〕110号),结合宏远项目所在的 9-10#码头泊位及后方陆域工程情况,计算得出专业费为 2.47 元/平方米。

待估宗海周边海域内无渔业养殖项目,本项目不涉及养殖产品及附属海上建筑物、构筑物补偿费。

②海域开发费

钦州保税港区宏远物流配送中心项目目前处于建设期,其填海造地等的开发费用在工程成本中计算,不再重复计算。

③税费

指海域开发过程中必须支付的有关税收和费用。经向管理部门咨询,委估海域不需缴纳相关税费。

④海域开发利息

项目客观工期为 2 年,1 至 3 年期贷款利率为 4.75%,海域取得费按一次性投入计算,则:

$$\begin{aligned}\text{开发利息} &= \text{海域取得费} \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{工期}} - 1] \\ &= 102.47 \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] \\ &= 9.97 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑤投资利润

投资利润是把海域作为一种生产要素,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,海域开发投资应获得相应的投资回报,本次评估参照《企业绩效评价标准值》(2018)港口业全行业成本费用利润率平均值为 9.70%计算。则:

$$\text{投资利润} = (\text{海域取得费} + \text{海域开发费} + \text{税费}) \times \text{利润率}$$

$$= 102.47 \times 9.70\%$$

$$= 9.94 \text{ 元/平方米}$$

⑥ 海域使用年期修正系数

$$\text{年限修正系数} = 1 - \frac{1}{(1+R)^n}$$

其中：R——还原率（参照《钦州市市基准地价修正体系》工业用地土地还原率为 5.41% 计算）

n——海域剩余使用年限为 40.67 年。

$$\text{年期修正系数} = 1 - 1 / (1 + 5.41\%)^{40.67}$$

$$= 0.8827$$

海域使用权评估单价 = (海域取得费 + 海域开发费 + 税费 + 海域开发利息 + 海域开发利润) × 海域使用年期修正系数

$$= (102.47 + 9.97 + 9.94) \times 0.8827$$

$$= 108.02 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{海域使用权评估总价} = 108.02 \times 421,144.00$$

$$= 45,491,974.88 \text{ 元}$$

3、评估值的确定

该在建工程评估值 = 工程成本 + 前期费用 + 资金成本 + 海域使用权价值

$$= 45,638,372.66 + 1,679,821.33 + 1,386,362.16 + 45,491,974.88$$

$$= 94,196,531.03 \text{ 元}$$

（四）评估结果及增减值原因分析

截止日期：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
土建工程	122,561,591.41	181,293,627.74	58,732,036.33	47.92
设备安装工程				
在建工程合计	122,561,591.41	181,293,627.74	58,732,036.33	47.92

在建工程账面值 122,561,591.41 元，评估值 181,293,627.74 元，评估增值 58,732,036.33 元，增值率 47.92%，增值原因如下：

1、在建工程投入时间较早，至评估基准日期间人工、材料、机器等工程成本有所上涨；

2、2018 年 3 月 13 日财政部·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》（财综[2018]15 号），提高了海域使用金缴纳标准，原财综[2007]10 号文中填海造地五等标准一次性缴纳 45 万元/ha，调整后标准为 100 万元/ha。

3、相关海域使用权评估时还考虑了资金成本、投资利润及增值收益等因素的影响。

四、无形资产

（一）概况

无形资产账面值 268,898,971.62 元，包括 1 宗土地使用权、1 宗海域使用权以及 1 宗已吹填完毕但尚未更换土地使用权证的海域使用权，具体如下：

1、纳入评估范围的位于广西钦州保税港区内二号路西面的编号为“桂(2017)钦州市不动产权第 0009596 号”的土地使用权，用途为港口码头用地，面积为 606,228.60 平方米，原始入账金额 268,809,329.59 元，分属钦州北部湾港务投资有限公司和广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在钦州北部湾港务投资有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北 1#-3#泊位码头已投入使用，相关土地处于正常使用状态。

评估基准日后该土地使用权已变更，编号变更为“桂(2019)钦州市不动产权第 0086074 号”，权利人变更为广西钦州保税港区宏港码头有限公司，其他登记信息未变更。

2、纳入评估范围的“国海证 2014B45070003149 号”海域使用权，宗海面积 72,433.00 平方米，用海方式为港池，海域等级五等，终止日期为 2064 年 5 月，原始入账金额 1,090,710.93 元，由广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北 1#-3#泊位码头已投入使用，港池处于正常使用状态。

该海域使用权入账金额系按该海域面积占片区开发项目面积比例进行分摊，未区分用海类型及征收方式，该海域实际仅缴纳了一年的海域使用金，金额为 15,210.93 元。

3、纳入评估范围的“国海证 104500028 号”海域使用权，宗海面积 499,922.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2060 年 6 月，原始入账金额 12,853,519.92 元，权属登记在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下。原始入账金额仅包括了 56,952.46 平方米部分的海域范围的海域使用金以及分摊的吹填成本等，已吹填完毕，但未办理竣工验收及换发土地使用权证书。目前“国海证 104500028 号”中的 56,952.46 平方米海域使用权（含对应的吹填成本等）为闲置状态。

本次评估范围实际为“国海证 104500028 号”海域使用权中 56,952.46 平方米部分。

上述土地使用权及海域使用权均未设置他项权利情况。

（二）评估方法的选择

1、土地使用权

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、成本逼近法、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，认真分析调查收集的资料，待估宗地用途为港口码头用地，位于广西钦州市钦州港保税港区，经估价人员调查了解，该区域内土地市场虽然活跃，但该类型土地交易案例较少，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，但与评估基准日相隔时间较长，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地其未来收益难以单独准确量化，考虑评估的可操作性，故不可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，对于土地使用权决定采用成本逼近法进行评估。

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来确定土地价格的估价方法。基本计算公式为：

土地价格=[（土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数]×（1+区位修正系数）

2、海域使用权

根据《海域评估技术指引》，海域价格评估的主要方法有收益法、成本法、假设开发法、市场法和基准价格系数修正法。估价方法的选择应按照根据评估目的、评估对象所属的用海类型、评估对象开发利用状态和海域市场现状等，选择确定适用的评估方法。结合评估目的及评估对象的特点，确定了采用成本法进行评估对象评估结果的测算，理由如下：

（1）该评估对象未来收益也不易准确量化，考虑评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

（2）根据调查了解，待估海域的取得成本和各项费用可以通过调查取得，故适宜采用成本法进行评估。

（3）该评估对象无明确的规划设计条件，故不宜采用假设开发法。

（4）该评估对象区域近期类似的海域交易案例较少，故不宜采用市场法进行评估。

（5）钦州市未建立海域基准价格体系，故不适合采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，在确定评估原则的基础上，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，计算公式如下：

海域使用权价值=（海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润）×海域使用年期修正系数

（三）评估实例一（土地使用权）

1、概况

纳入评估范围的土地位于广西钦州保税港区内二号路西面，权证编号为“桂（2017）钦州市不动产权第0009596号”，用途为港口码头用地，面积为606,228.60平方米，原始入账金额268,809,329.59元，账面净值为256,439,342.67元，分属钦州北部湾港务投资有限公司和广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在钦州北部湾港务投资有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头已投入使用，相关土地处于正常使用状态。

评估基准日后该土地使用权已变更，编号变更为“桂（2019）钦州市不动产权第0086074号”，权利人变更为广西钦州保税港区宏港码头有限公司，其他登记信息未变更。

2、权利状况

土地所有权：国有；

土地使用权：权属广西钦州保税港区宏港码头有限公司，系该公司通过出让所得，并全部取得了《不动产权证书》。

土地使用权类型：出让。

剩余使用年限：44.87年。

他项权利：无。

3、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来确定土地价格的估价方法。基本计算公式为：

土地价格=[（土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数]×（1+区位修正系数）

（1）土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域征用同类土地所支付的平均费用。该土地使用权系填海造地而来，土地取得费包含两部分内容，即海域使用金、填海造地费用。

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，钦州市保税港区等级属于五等，海域使用金征收标准100.00元/平方米。

土地取得费=100.00元/平方米

（2）有关税费

① 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/平方米计算。

② 征地劳务费

已取消。

相关税费 = 0.20 元/平方米。

(3) 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《钦州市基准地价》基础设施配套程度修正值范围表，钦州市基础设施配套程度修正值为 79.2-187.9 元/平方米，因评估对象位于较集中的港口区域，基础设施完备程度一般，故取基础设施配套程度平均修正值。

① 通上水 19.50 元/平方米

② 通下水 19.90 元/平方米

③ 通电 41.00 元/平方米

④ 通路 56.50 元/平方米

⑤ 通讯 25.50 元/平方米

⑥ 场地平整 143.11 元/平方米（包含吹填工程）

根据“建筑（安装）工程结算审核表”合同编号“BBWG/GCHT-2013-15、BBWG/JJHT-2013-36”钦州港大榄坪北1号至3号泊位后方陆域吹填工程、堆场施工、地基处理工程审核预结算价合计 69,382,600.20 元，则吹填工程成本为 114.45 元/平方米，结算日期为 2013 年，按照国家统计局公布的广西分年度建筑安装工程固定资产投资价格指数进行调整，具体指数如下：

年度	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
指数	96.80	103.80	108.70	100.80	99.90	102.20	98.00	99.40	106.20	106.28

数据来源：国家统计局

价格调整系数 = $106.28/100 \times 106.20/100 \times 99.40/100 \times 98.00/100 \times 102.20/100$

=1.1237

则调整后的吹填工程成本 = 114.45×1.1237

= 128.61 元/平方米

土地开发费=256.81 元/平方米

(4) 投资利息

根据待估宗地的规模及项目的特点，调查确定委估宗地土地取得周期为 2 年，按 1 至 3 年期贷款利率为 4.75% 计算，填海造地海域使用金及相关税费为一次性投入、土地开发费为均匀投入，则：

$$\text{开发利息} = (100.00 + 0.20) \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + 256.81 \times [(1 + 4.75\%)^{2/2} - 1]$$

$$= 21.94 \text{ 元/平方米}$$

(5) 投资利润

投资利润是把海域作为一种生产要素，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，海域开发投资应获得相应的投资回报，本次评估参照《企业绩效评价标准值》（2018）港口业全行业成本费用利润率平均值为 9.70% 计算。则：

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

$$= (100.00 + 0.20 + 256.81) \times 9.70\%$$

$$= 34.63 \text{ 元/平方米}$$

(6) 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），考虑到新增建设用地有偿使用费是土地出让金的一部分，本次估价取 10.00%，则：

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润})$$

$$= (100.00 + 0.20 + 256.81 + 21.94 + 34.63) \times 10.00\%$$

$$= 41.36 \text{ 元/平方米}$$

(7) 年期修正系数

评估对象土地开发费、取得费、利息及利润为无限年期价格，待估宗地剩余使用年限为 44.87 年，因此需要对其进行年期修正。根据年期修正公式，确定年期修正系数为：

$$S = 1 - \frac{1}{(1 + r)^n} = 0.9060$$

式中：r—土地还原利率，根据《钦州市基准地价修正体系》，确定土地还原利率为 5.41%

$$n—\text{待估宗地剩余使用年期} = 44.87$$

(8) 区位修正系数

参照《钦州市基准地价修正体系》，本次对委估宗地的临街道路状况、距长途汽车站（米）、供电、供水、排水状况等情况进行修正，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
临街道路状况	交通型次干道	较劣	-0.6593%
距长途汽车站（米）	大于 6100 米	劣	-0.7041%
供电状况	较好	较优	0.4855%
排水状况	较好	较优	0.4385%
供水状况	较好	较优	0.4285%

因素	说明	评价	修正系数
洪水淹没状况	基本无灾区	一般	0.0000%
地质灾害状况	基本无灾区	一般	0.0000%
产业集聚规模状况	较好	较优	0.4432%
用地规划状况	工业较密集区	较优	0.7129%
道路规划状况	无限制	一般	0.0000%
含港口岸线	其港口岸线具有一定的收益价值		2.0000%
合计			3.1452%

区位修正系数 $K = 3.1452\%$ 。

(9) 成本逼近法评估结果

土地价格 = [(土地取得费 + 有关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) $\times$ 年期修正系数] $\times$ (1 + 区位修正系数)

$$= (100.00 + 0.20 + 256.81 + 21.94 + 34.63 + 41.36) \times 0.9060 \times (1 + 3.1452\%)$$

$$= 425.00 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

$$\text{土地总价} = 425.00 \times 606,228.60$$

$$= 257,647,155.00 \text{ 元}$$

4、评估值的确定

该宗土地使用权评估值 = 257,647,155.00 元

(四) 评估示例二 (海域使用权)

1、概况

(1) 纳入评估范围的“国海证 2014B45070003149 号”海域使用权，宗海面积 72,433.00 平方米，用海方式为港池，海域等级五等，终止日期为 2064 年 5 月，已使用年限 5.05 年，原始入账金额 1,090,710.93 元，由广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北 1#-3#泊位码头已投入使用，港池处于正常使用状态。

该海域使用权入账金额系按该海域面积占片区开发项目面积比例进行分摊，未区分用海类型及征收方式，该海域实际仅缴纳了一年的海域使用金，金额为 15,210.93 元。

(2) 纳入评估范围的“国海证 104500028 号”海域使用权，宗海面积 499,922.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2060 年 6 月，已使用年限 8.69 年，剩余使用年限 41.31 年，原始入账金额 12,853,519.92 元，权属登记在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下。原始入账金额仅包括了 56,952.46 平方米部分的海域范围的海域使用金以及分摊的吹填成本等，已吹填完毕，但未办理竣工验收及换发土地使用权证书。目前“国海证 104500028 号”中的 56,952.46 平方米海域使用权 (含对应的吹填成本等) 为闲置状态。

本次评估范围实际为“国海证 104500028 号”海域使用权中 56,952.46 平方米部分。

2、评估方法

根据《海域评估技术指引》，海域价格评估的主要方法有收益法、成本法、假设开发法、市场法和基准价格系数修正法。估价方法的选择应按照根据评估目的、评估对象所属的用海类型、评估对象开发利用状态和海域市场现状等，选择确定适用的评估方法。结合评估目的及评估对象的特点，确定了采用成本法进行评估对象评估结果的测算，理由如下：

(1) 该评估对象未来收益也不易准确量化，考虑评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

(2) 根据调查了解，待估海域的取得成本和各项费用可以通过调查取得，故适宜采用成本法进行评估

(3) 该评估对象无明确的规划设计条件，故不宜采用假设开发法。

(4) 该评估对象区域近期类似的海域交易案例较少，故不宜采用市场法进行评估。

(5) 钦州市未建立海域基准价格体系，故不适合采用基准地价系数修正法进行评估；

综上所述，在确定评估原则的基础上，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，计算公式如下：

海域使用权价值=(海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润)×海域使用年期修正系数

3、测算过程

(1) “国海证 2014B45070003149 号”海域使用权

对于港池类型用海，按年缴纳海域使用金，无需进行开发即可加以利用。具体测算如下：

①海域取得费

指用海者为取得海域使用权而支付的各项客观费用，包括海域使用金、专业费和各种补偿费等。

根据财政部·国家海洋局印发的《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》(财综[2018]15号)，项目所属区域钦州保税港区海域等别属于五等，港池用海按年缴纳 0.32 元/平方米，该海域使用权取得日期为 2014 年 5 月 15 日，本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，海域已使用年限为 5.05 年，港池海域使用金为按年缴纳，至评估基准日海域使用金为 $0.32 \times 5.05 = 1.62$ 元/平方米

专业费包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、建筑设计费、工程可行性研究费等。

海域使用论证费主要包括海域使用现状调查费、海洋勘测费、海洋生物取样与实验室分析费、数值计算费以及海洋使用论证报告、大纲编写等。上述费用参

照《海域使用论证收费标准（试行）》（国海管字〔2003〕110号），结合宏远项目所在的9-10#码头泊位及后方陆域工程情况，计算得出专业费为3.04元/平方米。

待估宗海周边海域内无渔业养殖项目，本项目不涉及养殖产品及附属海上建筑物、构筑物补偿费。

海域取得费合计4.66元/平方米。

② 海域开发费

该海域使用权类型为港池，无需开发即可利用，因此不计算海域开发费。

③ 税费

指海域开发过程中必须支付的有关税收和费用。经向管理部门咨询，委估海域不需缴纳相关税费。

④ 开发利息

项目客观工期为2年，1至3年期贷款利率为4.75%，海域取得费按一次性投入计算，则：

$$\begin{aligned}\text{开发利息} &= \text{海域取得费} \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{工期}} - 1] \\ &= 4.66 \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] \\ &= 0.45 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑤ 投资利润

投资利润是把海域作为一种生产要素，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，海域开发投资应获得相应的投资回报，本次评估参照《企业绩效评价标准值》（2018）港口业全行业成本费用利润率平均值为9.70%计算。则：

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{海域取得费} + \text{海域开发费} + \text{税费}) \times \text{利润率} \\ &= 4.66 \times 9.70\% \\ &= 0.45 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑥ 海域使用年期修正系数

海域使用年期修正系数

$$\text{年限修正系数} = 1 - \frac{1}{(1 + R)^n}$$

其中：R——还原率（参照《钦州市市基准地价修正体系》工业用地土地还原率为5.41%计算）

n——海域剩余使用年限为44.95年。

$$\begin{aligned}\text{年期修正系数} &= 1 - 1 / (1 + 5.41\%)^{44.95} \\ &= 0.9064\end{aligned}$$

海域使用权价值 = (海域取得费 + 海域开发费 + 税费 + 海域开发利息 + 海域开发利润) × 海域使用年期修正系数

$$= (4.66 + 0.45 + 0.45) \times 0.9064$$

$$= 5.04 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{海域使用权评估总价} = 5.04 \times 72,433.00$$

$$= 365,062.32 \text{ 元}$$

(2) “国海证 104500028 号”海域使用权中的 56,952.46 平方米部分 (含吹填成本)

该海域使用权用海类型为填海造地, 原始入账金额 12,853,519.92 元, 包含了按面积占片区开发面积比例分摊的海域使用金和填海造地成本, 其中 56,952.46 为评估范围, 已吹填完毕, 账面金额含吹填成本等, 但未办理竣工验收及换发土地证, 因此对于该部分参照在建工程的评估方法进行, 在此不再赘述。

经评估, “国海证 104500028 号”海域使用权中的 56,952.46 平方米部分 (含吹填成本) 的评估值为 12,893,487.45 元。

(五) 评估结果及增减值原因分析

截止日期: 2019 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
土地使用权	256,439,342.67	257,647,155.00	1,207,812.33	0.47
海域使用权	12,459,628.95	13,258,549.77	798,920.82	6.41
无形资产合计	268,898,971.62	270,905,704.77	2,006,733.15	0.75

无形资产账面值 268,898,971.62 元, 评估值 270,905,704.77 元, 评估增值 2,006,733.15 元, 增值率 0.75%, 增值原因如下:

1、资产投入时间较早, 至评估基准日期间人工、材料、机器等工程成本有所上涨;

2、2018 年 3 月 13 日财政部·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》(财综[2018]15 号), 提高了海域使用金缴纳标准, 原财综[2007]10 号文中填海造地五等标准一次性缴纳 45 万元/ha, 调整后标准为 100 万元/ha。

3、相关海域使用权评估时还考虑了资金成本、投资利润及增值收益等因素的影响。

五、长期待摊费用

(一) 概况

长期待摊费用账面值 41,126.11 元, 主要为大榄坪北 1-3#泊位环保设备电缆, 企业对待摊费用采用直线法方式摊销, 评估人员对待费用发生的内容、预计收益期、摊销情况等进行核实。

(二) 评估方法

对于尚存资产的长期待摊费用, 对该项资产采用重置成本法进行评估。

评估值 = 长期待摊费用对应资产的重置全价 × 成新率

(三) 评估举例

费用名称或内容：大榄坪北 1-3#泊位环保设备电缆

形成日期：2018 年 6 月

原始发生额：61,689.19 元

预计摊销月数：36 个月

账面价值：41,126.11 元

尚存受益月数：24 个月

经查阅《环保设备电缆采购与安装项目合同》，含税合同总金额为 68,475.00 元，合同工期为 30 天，合同工程量包括低压电缆 VV22-4×10+1×6mm² 共计 1010 米，电缆管孔堵泥 20 公斤，电缆安装展放 1010 米（含机械费），由广西广立连邦建设工程有限公司中标承揽施工，经查阅相关结算材料，审核结算价与合同价一致。

由于该工程具有个别性，无法询价及查阅具体电缆管孔堵泥和电缆安装展放的价格，本次评估重置全价以含税结算价为基础，按广西壮族自治区分省年度建筑安装工程投资价格指数调整后确定，被评估单位于评估基准日为小规模纳税人，不考虑增值税的扣除，具体指数如下：

年度	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
指数	96.80	103.80	108.70	100.80	99.90	102.20	98.00	99.40	106.20	106.28

数据来源：国家统计局

该工程完工结算于 2018 年，本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，则价格调整系数 = 100/100 = 1.0000

则调整后的重置全价 = 68,475.00 × 1.0000

= 68,500.00 元（百位取整）

(2) 成新率的确定

由于设备电缆采用管道敷设，属于隐蔽工程，故对于该工程仅采用年限法确定成新率。

该工程预计的经济使用年限为 8 年，实际已使用 0.92 年，则：

年限法成新率 = (1 - 实际已使用年限/经济使用年限) × 100%

= (1 - 0.92/8) × 100%

= 89.00%

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

= 68,500.00 × 89.00%

= 60,965.00 元

(四) 评估结果及增减值原因分析

截止日期：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期待摊费用	41,126.11	60,965.00	19,838.89	48.24

长期待摊费用账面值 41,126.11 元，评估值为 60,965.00 元，评估增值 19,838.89 元，增值率 48.24%，增值的主要原因如下：

- 1、原始划转时候的账面值未包含增值税，而计算重置全价时由于被评估单位非一般纳税人，未扣除增值税；
- 2、经济使用年限较预计摊销年限长。

六、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面金额 39,774,180.84 元，主要为应付工程款、设备款、设计费、服务费等。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用函证或查验销售发票、入库单等相关资料的债务确认替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 39,774,180.84 元。

（二）其他应付款

其他应付款账面金额为 163,453,433.18 元，主要包括与在建工程和固定资产相关的 2018 年 7 月 31 日划转后由相关关联单位垫付的借款本金以及工程款等款项。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 163,453,433.18 元。

七、非流动负债

（一）长期借款

长期借款账面金额 457,233,185.70 元，共 13 笔，放款机构为中国银行股份有限公司钦州分行、交通银行股份有限公司广西区分（支）行和中国银行股份有限公司广西壮族自治区分行等金融机构，评估人员核对了明细账与总账的一致性，核对了有关借款合同、借款利息支付凭证等资料，同时关注企业借款的保证方式。

长期借款按核实后的账面值确定评估值为 457,233,185.70 元。

（二）其他非流动负债

其他非流动负债账面金额 14,083,537.62 元，主要为钦州财政补贴的造地成本款项。

评估人员核查了相关补助文件及相关凭证，查验递延收益的计算依据、计算表格，该补助为原大榄坪北 1-3#填海造地政府返还的补贴，与资产相关，目前该造地行为已完成，企业按大榄坪北 1-3#土地的使用年限进行分期确认收入。该款项系原广西北部湾国际港务集团有限公司入账，并未与相关资产一并划转至被评

估单位,目前填海造地行为已完成形成土地,已经验收确认,该款项无需再返还,该款项为征税收入,按企业税率计提递延所得税负债,因此对于该递延收益按 $14,083,537.62 \times 25\% = 3,520,884.41$ 评估。

其他流动负债评估值为 3,520,884.41 元。

八、资产基础法评估结果

经资产基础法评估,广西钦州保税港区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 352,308,411.38 元。

第三部分 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为广西钦州保税港区宏港码头有限公司截止至评估基准日的股东全部权益价值。

二、收益法的应用前提、选择的理由和思路

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

（二）收益法的应用前提

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- 3、被评估资产预期收益年限可以预测。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员在对被评估单位总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，被评估单位具备持续经营的条件，所处的行业也处于稳定（或较快）发展的阶段，因此对该企业的评估符合上述收益法应用前提，本次被评估单位股东全部权益评估适宜采用收益法。

（四）收益法的评估思路

根据本次评估调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

- 1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。
- 2、将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。
- 3、由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。

三、收益法计算公式及各项参数

（一）收益法的计算公式

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用CAPM模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P——经营性资产价值；

r——折现率；

i——预测年度；

Fi——第 i 年净现金流量；

n——预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

（二）收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

被评估单位成立于 2019 年 4 月，为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），营业执照营业期限为长期，本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2019 年 6 月 1 日至 2034 年采用详细预测，因此我们假定 2035 年及以后年度被评估单位的经营业绩将基本稳定在预测期 2034 年的水平。详细预测期间至 2034 年主要考虑以下因素的影响：

1、被评估单位所持有的大榄坪北 1-3#码头相关资产，系经划转而来，于 2017 年开始运营，目前的吞吐量远远没有饱和，经估计大概至 2034 年能够达产；

2、被评估单位经瑞华会计师事务所审计的模拟报表显示，两年一期报表净利润均为负数，而经测算，后几年的经营现金流均为负数，为平衡现金流维持正常运转产生新的模拟借贷款项以及期后归还等测算，详细预测期不限定在五年或五年一期。

（三）未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，其计算公式为：

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债务本金偿还 + 新发行债务

（四）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）。公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中：rf——无风险报酬率；

β_L ——权益的系统风险系数；

MRP——市场风险溢价；

rc——企业特定风险调整系数。

（五）溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值

四、收益预测的假设条件

（一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据被评估单位 2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1 至 5 月的审计报告。在充分考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

参考历史数据，不完全依靠历史数据；

根据调查研究的数据对财务数据进行调整；

数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映企业价值变化的最佳参数来。

（二）预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

➤ 一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2. 企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

3. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

4. 国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等

不发生重大变化；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

➤ 特殊假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

2. 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

3. 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

4. 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营从事现有业务，企业的商业模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

6. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

7. 本次评估假设公司所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后正常续租、持续经营；

8. 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业正常经营；

9. 对于评估范围内部分无证或者正在办理权证过程中的海域、土地，我们对其权属状况进行了必要的关注以及进行了披露，同时假设企业今后生产经营不会因为该等事项受到影响；

10. 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

五、宏观及行业分析

（一）影响企业经营的宏观、区域经济因素

1、国家宏观经济形势

2019年上半年，全国经济运行继续保持在合理区间，延续总体平稳、稳中有进发展态势。初步核算，上半年国内生产总值450933亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%。分产业看，第一产业增加值23207亿元，同比增长3.0%；第二产业增加值179984亿元，增长5.8%；第三产业增加值247743亿元，增长7.0%。

（1）农业生产形势较好

上半年，种植业增加值同比增长3.9%，增速比一季度回落0.5个百分点。全国夏粮总产量14174万吨，比上年增加293万吨，增长2.1%，与历史最高年（2017

年)持平。农业种植结构持续优化,棉花、大豆播种面积增加。上半年,禽蛋产量同比增长3.6%,牛奶产量增长1.7%;猪牛羊禽肉产量3911万吨,下降2.1%,其中,牛肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长2.4%、1.5%和5.6%,猪肉产量下降5.5%。

(2) 高技术制造业比重提高

上半年,全国规模以上工业增加值同比增长6.0%,增速比一季度回落0.5个百分点。6月份,全国规模以上工业增加值同比增长6.3%,增速比5月份加快1.3个百分点,环比增长0.68%。上半年,分经济类型看,国有控股企业增加值同比增长5.0%,股份制企业增长7.3%,外商及港澳台商投资企业增长1.4%。分三大门类看,采矿业增加值同比增长3.5%,制造业增长6.4%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长7.7%,快于规模以上工业1.7个百分点。高技术制造业增加值同比增长9.0%,快于规模以上工业3.0个百分点,占全部规模以上工业比重为13.8%,比上年同期提高0.8个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长34.6%和20.1%。

1-5月份,全国规模以上工业企业实现利润总额23790亿元,同比下降2.3%,降幅比1-4月收窄1.1个百分点;其中5月份规模以上工业企业实现利润增长1.1%,而4月份为同比下降3.7%。规模以上工业企业营业收入利润率为5.72%,比1-4月份提高0.2个百分点。

(3) 服务业较快增长,现代服务业发展较好

上半年,服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业,租赁和商务服务业,交通运输、仓储和邮政业,金融业增加值同比分别增长20.6%、7.8%、7.3%和7.3%,增速分别快于第三产业13.6、0.8、0.3和0.3个百分点。上半年,全国服务业生产指数同比增长7.3%,比一季度回落0.1个百分点;其中6月份增长7.1%,比5月份加快0.1个百分点。6月份,服务业商务活动指数为53.4%,继续保持在荣枯线以上。服务业业务活动预期指数为60.3%,处于较高水平。

1-5月份,规模以上服务业企业营业收入同比增长10.1%,增速比1-4月份加快0.3个百分点;其中,战略性新兴产业服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长12.5%、12.3%和12.0%,增速分别快于全部规模以上服务业2.4、2.2和1.9个百分点,保持较快增长。

(4) 市场销售稳中有升,网上零售增速和占比继续提高

上半年,社会消费品零售总额195210亿元,同比增长8.4%,增速比一季度加快0.1个百分点。6月份,社会消费品零售总额33878亿元,同比增长9.8%,比上月加快1.2个百分点,环比增长0.96%。上半年,按经营单位所在地分,城镇消费品零售额166924亿元,同比增长8.3%;乡村消费品零售额28286亿元,增长9.1%。按消费类型分,餐饮收入21279亿元,增长9.4%;商品零售173930

亿元，增长 8.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类同比增长 13.2%，增速快于社会消费品零售总额 4.8 个百分点。

上半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%，比一季度加快 2.5 个百分点。其中，实物商品网上零售额 38165 亿元，增长 21.6%，占社会消费品零售总额的比重为 19.6%，比一季度提高 1.4 个百分点。

（5）投资增势基本平稳，高技术产业投资较快增长

上半年，全国固定资产投资（不含农户）299100 亿元，同比增长 5.8%，增速比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比一季度回落 0.5 个百分点。其中，民间投资 180289 亿元，增长 5.7%。分产业看，第一产业投资下降 0.6%；第二产业投资增长 2.9%，其中制造业投资增长 3.0%；第三产业投资增长 7.4%，其中基础设施投资增长 4.1%。高技术制造业投资同比增长 10.4%，增速比全部投资快 4.6 个百分点；高技术服务业投资增长 13.5%，增速比全部投资快 7.7 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.44%。

上半年，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比一季度回落 0.9 个百分点。全国商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%；全国商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速与一季度持平。

（6）进出口增速略升，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额 146675 亿元，同比增长 3.9%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。其中，出口 79521 亿元，增长 6.1%；进口 67155 亿元，增长 1.4%。进出口相抵，顺差 12366 亿元，同比扩大 41.6%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 5.5%，占进出口总额的比重为 59.9%，比上年同期提高 0.9 个百分点；机电产品出口增长 5.3%，占出口总额的比重为 58.2%。民营企业进出口增长 11.0%，占进出口总额的比重为 41.7%，比上年同期提高 2.7 个百分点。6 月份，进出口总额 25619 亿元，同比增长 3.2%。其中，出口 14535 亿元，增长 6.1%；进口 11083 亿元，下降 0.4%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 58361 亿元，同比增长 4.2%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10555 亿元，增长 1.9%，增速比 5 月份加快 1.2 个百分点。

（7）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比一季度扩大 0.4 个百分点。其中，城市和农村均上涨 2.2%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.9%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 2.0%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信下降 1.0%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 2.6%，其他用品和服务上涨 2.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 9.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.8%，涨幅比一季度回落 0.1 个百

分点。6月份，全国居民消费价格同比上涨 2.7%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.3%，涨幅比一季度扩大 0.1 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比持平，环比下降 0.3%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 0.1%，涨幅与一季度持平。6 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 0.3%，环比下降 0.1%。

（8）就业形势总体稳定，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全国城镇新增就业 737 万人，完成全年目标任务的 67%。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月上升 0.1 个百分点；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，低于全国城镇调查失业率 0.5 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平。6 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 45.7 小时。二季度末，农村外出务工劳动力总量 18248 万人，比上年同期增加 226 万人，增长 1.3%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。

（9）居民收入增长快于经济增速，城乡收入比继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 15294 元，同比名义增长 8.8%，增速比一季度高 0.1 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.5%，比经济增速高 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 21342 元，实际增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 7778 元，实际增长 6.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.74，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 13281 元，同比名义增长 9.0%。

（10）供给侧结构性改革深入推进，经济结构不断优化

“三去一降一补”成果巩固。二季度，全国工业产能利用率为 76.4%，比一季度提高 0.5 个百分点，比 2013 年以来的平均值高 1 个百分点；其中非金属矿物制品业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业产能利用率分别比一季度提高 3.4、1.7 和 1.7 个百分点。6 月末，全国商品房待售面积 50162 万平方米，比上月末减少 766 万平方米，比上年同期下降 8.9%。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.6 个百分点。上半年，生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长 48.0% 和 18.9%，分别比全部投资快 42.2 和 13.1 个百分点。

三大攻坚战持续推进。5 月末，全国地方政府债务余额 198953 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治成效继续显现。初步核算，上半年，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.6 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构继续优化。上半年,第三产业增加值占国内生产总值比重为 54.9%,比上年同期提高 0.5 个百分点,比第二产业高 15.0 个百分点;第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 60.3%,高于第二产业 23.2 个百分点;规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 60.1%。在全部居民最终消费支出中,服务消费占比为 49.4%,比上年同期提高 0.6 个百分点。京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化等一系列重大区域战略稳步推进,东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。

总的来看,上半年国民经济运行在合理区间,延续了总体平稳、稳中有进发展态势。但也要看到,当前国内外经济形势依然复杂严峻,全球经济增长有所放缓,外部不稳定不确定因素增多,国内发展不平衡不充分问题仍较突出,经济面临新的下行压力。(数据来源:国家统计局)

2、地区经济形势及未来发展趋势—广西壮族自治区

初步核算,上半年全区生产总值(GDP)8906.91 亿元,按可比价格计算,同比增长 5.9%。分产业看,第一产业增加值增长 5.4%,第二产业增加值增长 4.7%,第三产业增加值增长 7.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 9.2%、35.1%和 55.7%。

(1) 农业生产稳中向好,主要农产品稳定增长

上半年,全区农林牧渔业增加值 926.98 亿元,同比增长 5.4%,增速比一季度加快 0.9 个百分点,比上年同期加快 0.5 个百分点。其中,种植业增加值 392.27 亿元,同比增长 5.0%;林业增加值 86.28 亿元,增长 6.6%;牧业增加值 259.21 亿元,增长 5.7%;渔业增加值 143.52 亿元,增长 5.5%。全区春收粮食总产量 20.0 万吨,比上年减少 1.3 万吨,减产 6.1%。蔬菜(含食用菌)产量 1725.10 万吨,同比增长 5.2%;园林水果产量 272.96 万吨,增长 7.0%。禽蛋产量同比增长 2.5%,牛奶产量减少 2.5%。猪牛羊禽肉产量 223.3 万吨,同比增长 7.1%;其中,猪肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 6.2%、2.8%和 10.2%,牛肉产量下降 1.0%。生猪存栏 1714.57 万头,同比下降 23.5%;生猪出栏 1893.80 万头,增长 6.6%。水产品产量 153.03 万吨,同比增长 5.6%。其中,海水产品 88.68 万吨,增长 6.2%;淡水产品 64.35 万吨,增长 4.7%。

(2) 工业保持增长,高技术制造业比重提高

上半年,全区规模以上工业增加值同比增长 3.2%,增速比上年同期加快 0.2 个百分点。分经济类型看,国有控股企业增加值同比增长 5.8%,股份制企业增长 5.5%,外商及港澳台商投资企业下降 2.5%。分轻重工业看,重工业增加值同比增长 2.3%,轻工业增加值增长 5.7%。分三大门类看,采矿业增加值同比下降 12.1%,制造业增长 2.5%,电力热力燃气及水的生产和供应业增长 14.0%。分行

业看，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业增加值同比增长 28.7%，有色金属冶炼和压延加工业增长 14.3%，电力、热力生产和供应业增长 14.0%，农副食品加工业增长 12.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 9.4%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 8.1%。高技术制造业增加值占全部规模以上工业比重为 6.1%，比上年同期提高 0.4 个百分点。新能源汽车产量同比增长 3.2 倍，电子元件增长 27.9%，光电子器件增长 3.4%。

（3）服务业较快增长，对全区经济增长贡献提高

上半年，全区第三产业继续保持较好发展势头。第三产业增长对全区生产总值增长的贡献率为 55.7%，比一季度提高 5.9 个百分点。金融业增加值同比增长 7.3%，增速快于第三产业 0.3 个百分点。住宿和餐饮业增加值增长 5.1%。交通运输、仓储和邮政业增加值增长 5.0%。1-5 月，全区规模以上服务业营业收入同比增长 9.0%，增速比 1-4 月加快 2.1 个百分点。其中，软件和信息技术服务业营业收入同比增长 19.8%，租赁业营业收入增长 57.6%，商务服务业营业收入增长 22.7%，娱乐业营业收入增长 35.3%。

（4）市场销售保持稳定，消费升级类商品增长较快

上半年，全区社会消费品零售总额同比增长 6.8%，比一季度加快 0.3 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额同比增长 6.7%，乡村消费品零售额增长 8.0%。按消费类型分，餐饮收入同比增长 8.1%，商品零售增长 6.7%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位体育娱乐用品类和家具类零售额同比分别增长 36.2% 和 7.3%，增速分别快于社会消费品零售总额 29.4 和 0.5 个百分点。

（5）固定资产投资稳步回升，高技术产业投资较快增长

上半年，全区固定资产投资（不含农户）同比增长 8.6%，连续三个月增长加快，比一季度加快 4.3 个百分点。其中，民间投资增长 10.5%，比一季度加快 0.1 个百分点。分产业看，第一产业投资下降 18.9%；第二产业投资增长 6.1%，比一季度加快 4.3 个百分点，其中制造业投资增长 1.6%；第三产业投资增长 10.6%，比一季度加快 4.8 个百分点，其中基础设施投资增长 2.9%。高技术产业投资同比增长 11.8%，增速比全部投资快 3.2 个百分点，其中高技术制造业投资同比增长 19.2%，增速比一季度加快 9.9 个百分点。生态保护和环境治理业、道路运输业等短板领域投资同比分别增长 14.2% 和 13.7%，分别比全部投资快 5.6 和 5.1 个百分点。

全区房地产开发投资 1738.26 亿元，同比增长 27.1%。全区商品房销售面积 2858.42 万平方米，同比增长 6.1%；全区商品房销售额 1848.24 亿元，同比增长 12.5%，增速比一季度加快 0.3 个百分点。6 月末，全区商品房待售面积 1369.22 万平方米，比上年同期下降 4.4%。

（6）进出口快速增长，出口商品结构继续优化

上半年，全区进出口总额 2269.46 亿元（人民币，下同），同比增长 24.8%，增速比一季度加快 9.3 个百分点。其中，出口 1306.74 亿元，增长 46.3%，比一季度加快 14.7 个百分点；进口 962.72 亿元，增长 4.1%，比一季度加快 4.1 个百分点。从贸易方式看，边境小额贸易（不含边民互市贸易）进出口 510.52 亿元，同比增长 0.8%；一般贸易进出口 917.57 亿元，增长 57.5%；加工贸易进出口 348.32 亿元，下降 6.8%。从出口商品看，机电产品出口 648.42 亿元，增长 58.5%，占出口总额的比重为 49.6%，比上年同期提高 4.1 个百分点；高新技术产品出口 242.60 亿元，同比增长 36.0%。从贸易伙伴看，与东盟双边贸易额 1095.81 亿元，同比增长 12.4%；与美国双边贸易额 123.61 亿元，同比增长 22.2%；与欧盟双边贸易额 137.40 亿元，增长 135.0%。

（7）财政收支平稳增长，金融信贷稳步加快

上半年，全区财政收入 1609.32 亿元，同比增长 6.3%。其中，一般公共预算收入 949.63 亿元，增长 6.4%。在一般公共预算收入中，税收收入 609.96 亿元，增长 1.9%；非税收入 339.67 亿元，增长 15.5%。全区一般公共预算支出 2968.60 亿元，同比增长 13.2%。全区民生领域支出 2397.77 亿元，同比增长 13.3%，比上年同期加快 5.1 个百分点，占一般公共预算支出比重为 80.8%。其中，污染防治支出同比增长 85.9%，扶贫支出增长 56.2%，城乡社区支出增长 30.6%，交通运输支出增长 24.6%。

6 月末，全区金融机构人民币各项存款余额 31581.06 亿元，同比增长 6.9%；金融机构人民币各项贷款余额 28408.94 亿元，增长 15.5%，比上年同期加快 2.1 个百分点。截止 6 月底，全区新增人民币贷款 2147.94 亿元，同比多增 349.85 亿元。

（8）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全区居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比一季度扩大 0.3 个百分点。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.6%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.5%，衣着上涨 3.2%，居住上涨 3.3%，生活用品及服务上涨 1.5%，交通和通信下降 0.9%，教育文化和娱乐上涨 2.7%，医疗保健上涨 2.1%，其他用品和服务上涨 2.1%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.4%，鲜菜价格上涨 14.2%，猪肉价格下降 1.6%。6 月份，全区居民消费价格同比上涨 3.0%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.3%，降幅比一季度收窄 0.5 个百分点。6 月份，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.5%，环比下降 0.5%。上半年，全区工业生产者购进价格同比上涨 0.4%，涨幅比一季度下降 0.2 个百分点。6 月份，全区工业生产者购进价格同比下降 0.1%，环比下降 0.2%。

（9）就业形势稳中向好，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全区城镇新增就业人数 23.06 万人，失业人员再就业人数 5.44 万人，就业困难人员实现就业人数 2.14 万人。城镇登记失业率 2.55%。二季度末，全区农村外出务工（离开本乡镇）劳动力总量 933.0 万人，比上年同期增加 4.7 万人，增长 0.5%。

（10）居民收入稳定增长，城乡收入比继续缩小

上半年，全区居民人均可支配收入 11636 元，同比名义增长 8.6%，增速比一季度高 0.2 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.0%，比经济增速高 0.1 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 17118 元，实际增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 7065 元，实际增长 6.9%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.42:1，比上年同期缩小 0.06。全区居民人均可支配收入中位数 9620 元，同比名义增长 6.1%。

总的来看，上半年全区经济运行总体平稳。但也要看到，当前外部环境不稳定不确定因素增多，区内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，按照高质量发展要求，深化改革开放，优化营商环境，推进关键领域自主创新，充分调动各方面积极性，狠抓“六稳”政策落实落地，推动经济平稳健康发展。（数据来源：广西壮族自治区统计局）

（二）所在行业现状与发展前景

1、行业分类

广西钦州保税港区宏港码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物包括矿石类、建材类、木材类、化学品及粮食类等，所属行业为港口行业。

2、行业监管体制及相关政策法规

（1）港口行业的监管

我国港口码头行业集装箱、货物装卸及其相关业务经营受我国法律法规监管，并受国家发改委、交通运输部、环境保护部、住建部等国家监管机构的监管。港口业务经营行为涉及范围广泛，其中包括港口及相关规划、项目投资建设、港口码头经营、海洋生态、安全、环保、运输及代理、报关、报检、保险、理货等范围。

交通运输部负责全国港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通运输（港口）主管部门负责本行政区域内的港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府、港口所在地设区的市（地）、县人民政府确定的具体实施港口行政管理的部门负责该港口的港口经营行政管理工作。交通运输部主管全国的港口岸线工作，会同国家发改委具体实施对港口深水岸线的使用审批工作。

县级以上地方人民政府港口行政管理部门按照本办法和省级人民政府规定的职责，具体实施港口岸线使用审批的相关工作。交通运输部负责港口建设费的征收管理工作。港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作。根据征收工作需要，海事管理机构可以与船舶代理公司、货物承运人（仅限内贸货物）等单位签订委托代收协议代收港口建设费。海事管理机构负责对港口建设费代收单位的代收行为进行日常管理和监督。

国务院海洋行政主管部门负责全国海域使用的监督管理。沿海县级以上地方人民政府海洋行政主管部门根据授权，负责本行政区毗邻海域使用的监督管理。

（2）港口行业的法律法规

港口行业属于交通运输行业中的水运行业。港口行业适用的主要法律、法规主要有：《港口法》、《港口经营管理规定》、《海域使用管理法》、《道路交通安全法》、《海商法》、《安全生产法》、《海洋环境保护法》、《危险化学品安全管理条例》、《中华人民共和国海上交通安全法》、《中华人民共和国航道管理条例》、《港口工程竣工验收管理办法》、《港口危险货物管理规定》、《广西壮族自治区港口条例》等。

（3）港口行业收费适用的主要规定

①《港口建设费征收使用管理办法》，由财政部、交通运输部于2011年4月25日颁布，2011年10月1日起施行。该办法规定了港口建设费的征收、解缴、使用、管理和监督，规定交通运输部负责港口建设费的征收管理工作，港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作征收对象为经对外开放口岸港口辖区范围内所有码头、浮筒、锚地、水域装卸（含过驳）的货物，义务缴纳人是货物的托运人（或其代理人）或收货人（或其代理人）。

②《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156号），由原交通部、国家发改委于2006年4月10日发布，自2006年6月1日起执行。该通知规定由取得有效《港口设施保安符合证书》的港口设施经营人，对进出对外开放港口的的外贸进出口货物（含集装箱）收取港口设施保安费。2006年5月31日，原交通部发布《关于收取港口设施保安费有关事宜的通知》（交水发[2006]238号），对港口设施保安费收取相关事项进行了详细规定。2009年4月8日，交通运输部、国家发改委发布了《关于延续港口设施保安费政策的通知》（交水发[2009]167号），决定继续收取港口设施保安费，收取范围、标准和使用管理仍按照《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156号）规定执行。

③《交通运输部、国家发展改革委关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知》（交水发[2014]253号），自2015年1月1日起执行，与该通知相抵触的有关规定，以该通知为准。该通知放开港口劳务性和船舶供应服务收费标准，对内外贸集装箱、散杂货装卸作业费（不含堆存保管费），国际客运码头作业费等

各类劳务性收费，由现行分别实行政府指导价、政府定价统一改为市场调节，由港口经营人、船舶供应服务企业根据市场供求和竞争状况、生产经营成本自主制定收费标准，并由现行按作业环节单独设项收费改为包干收费，综合计收港口作业包干费。国际客运码头作业包干费统一由国际客运和旅游客运运营企业支付，不得再向旅客收取。

④《交通运输部关于明确港口收费有关问题的通知》（交水发[2014]255号），就港口作业包干费、货物港务费、船舶垃圾处理、供水等服务收费操作进行了进一步补充和明确。

⑤《交通运输部、国家发展改革委关于调整港口船舶使费和港口设施保安费有关问题的通知》（交水发[2015]118号），自2015年9月20日起执行，与该通知抵触的有关规定，均以该通知为准。该通知进一步完善了港口船舶使费收费政策，对船舶使费收费项目进行了规范，除该通知范围内提及项目外不得再收取其他费用。同时该通知改进了船舶使费计费办法，下调了引航费、拖轮费等项目收费标准，并完善了船舶使费管理方式，对船舶使费实行政府指导价和上限管理，港口经营人和引航机构可在不超过上限收费标准范围内，根据市场供求和竞争状况自主制定具体收费标准。此外，该通知进一步降低了港口设施保安费收费标准。

⑥《交通运输部、国家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水发[2015]206号），由交通运输部、国家发展改革委于2015年12月29日下发，自2016年3月1日起执行，有效期为5年。该通知对货物港务费、港口设施保安费、国内客运和旅游船舶港口作业费、引航（移泊）费、拖轮费、停泊费、驳船取送费等费用进行规定。《港口收费计费办法》主要明确了收费项目、计费方式、收费标准，不涉及收费监管内容。交通运输部会同国家发展改革委按照“减项、并项、降费”的原则，清理和修订港口收费相关文件，调整优化了港口收费政策制度。（以上数据来源：巨潮资讯）

3、港口行业状况

2018年，受全球贸易疲软影响，各大集装箱港口吞吐量增速普遍放缓。前20大集装箱港口完成集装箱吞吐量3.4亿TEU，同比增长3.8%，低于2017年的5.6%。中国有十大港口入围全球港口集装箱吞吐量TOP20，上海港以4201万TEU的集装箱吞吐量再次位列全球第一。从全球港口货物吞吐量TOP排行来看，宁波舟山以108439万TEU的吞吐量继续保持全球首位。从班轮公司集装箱运力排行来看，马士基航运、地中海航运及中国远洋运输分列前三。

IMF在《世界经济展望》中预测，2019年70%的全球经济体增速将会下降，全球经济增速放缓至3.3%，2020年将增长3.6%。尽管3.3%的经济增速处于合理区间，但很多国家仍面临着十分严峻的经济发展前景，短期内有较大的不确定性。而随着全球经济势头的放缓，全球贸易也在面临挑战。

4、中国港口行业基本情况

(1) 中国港口行业发展概况

①全国港口布局趋于稳定，综合性大型枢纽港初具规模

港口业属于大型基础设施行业，具有规模经济效益特征，行业集中度高，进入港口行业壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看，我国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

②港口建设结构调整，码头泊位进一步大型化

根据交通运输部《2018年交通运输行业发展统计公报》，截至2018年末，全国港口拥有生产用码头泊位23919个，比上年减少3659个。其中，沿海港口生产用码头泊位5734个，减少96个；内河港口生产用码头泊位18185个，减少3563个。而全国港口拥有万吨级及以上泊位2444个，比上年增加78个。其中，沿海港口万吨级及以上泊位2007个，增加59个；内河港口万吨级及以上泊位437个，增加19个。

表1 全国港口万吨级及以上泊位数量

泊位吨级	计量单位：个					
	全国港口	比上年增加	沿海港口	比上年增加	内河港口	比上年增加
合计	2444	78	2007	59	437	19
1~3万吨级 (不含3万)	845	11	656	5	189	6
3~5万吨级 (不含5万)	416	17	294	9	122	8
5~10万吨级 (不含10万)	786	24	672	19	114	5
10万吨级及以上	397	26	385	26	12	-

全国万吨级及以上泊位中，专业化泊位1297个，比上年增加43个；通用散货泊位531个，增加18个；通用件杂货泊位396个，增加8个。

表 2 全国万吨级及以上泊位构成（按主要用途分）

泊位用途	计量单位：个		
	2018 年	2017 年	比上年度增加
专业化泊位	1297	1254	43
#集装箱泊位	338	328	10
煤炭泊位	252	246	6
金属矿石泊位	85	84	1
原油泊位	82	77	5
成品油泊位	140	140	-
液体化工泊位	217	205	12
散装粮食泊位	41	41	-
通用散货泊位	531	513	18
通用件杂货泊位	396	388	8

③港口货物吞吐量、集装箱吞吐量保持增长

港口货物和集装箱吞吐量总体保持较快增长，2018 年全国港口完成货物吞吐量 143.51 亿吨，比上年增长 2.5%。其中，沿海港口完成 94.63 亿吨，增长 4.5%；内河港口完成 48.88 亿吨，下降 1.3%。



2018年，全国港口完成外贸货物吞吐量41.89亿吨，比上年增长2.4%。其中，沿海港口完成37.44亿吨，增长2.5%；内河港口完成4.45亿吨，增长1.6%。

2018年，全国港口完成集装箱吞吐量2.51亿TEU，比上年增长5.3%。其中，沿海港口完成2.22亿TEU，增长5.2%；内河港口完成2909万TEU，增长6.2%。全国规模以上港口完成集装箱铁水联运量450万TEU，增长29.4%，占规模以上港口集装箱吞吐量1.80%。

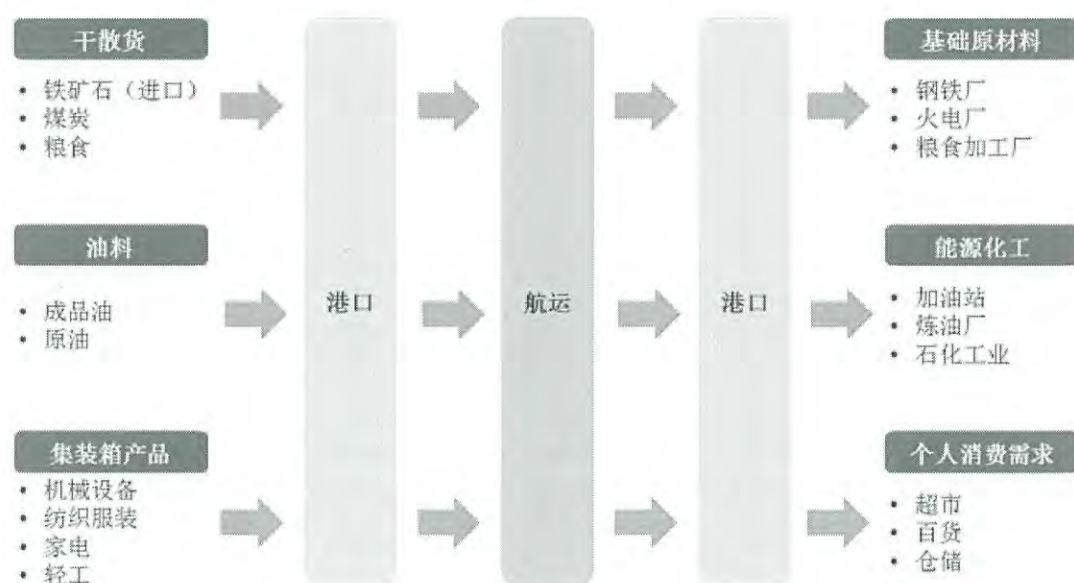
2018年，全国规模以上港口完成货物吞吐量133.45亿吨，比上年增长2.9%。其中，完成煤炭及制品吞吐量24.50亿吨，增长3.4%；石油、天然气及制品吞吐量10.66亿吨，增长3.8%；金属矿石吞吐量21.22亿吨，增长3.1%。（以上数据来源：2018年交通运输行业发展统计公报）

（2）广西港口行业发展状况

广西港口包括内河港口和北部湾港，内河港口主要包括南宁港、贵港港、梧州港等；北部湾港包括防城、钦州、北海三地区港口。根据广西壮族自治区北部湾港口管理局公布2019年5月水运生产快报，2019年1至5月，全区港口累计完成货物吞吐量13456.53万吨，为去年同期的114.76%。其中：广西北部湾港完成的货物吞吐量9810.98万吨，内河港口完成货物吞吐量3645.55万吨，分别为去年同期的112.27%、122.04%。

5、产业链构成及上下游关系

港口全产业链涉及到的相关产业分部广泛，其中包括了冶金、石化、电力、矿产、农业及贸易等多个行业，相关行业通过港口作为运输中转，实现干散货、油料及集装箱产品等货物向基础原材料厂商、能源化工厂商及个人消费者等货品需求方的有效转移。港口产业链具体流程示意如下图所示：



其中，港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业，装备制造业，工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关。港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客户前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源；另外，近年来港口相关的金融和贸易行业迅速发展也为提升港口综合服务能力和产品附加价值提供助力。

6、进入中国港口行业的主要障碍

（1）自然条件、经济腹地要求高

港口建设发展需要一定的自然条件，优越的地理位置、广阔的水陆域、必要的泊位水深、良好的气象等条件是现代码头长期充满活力的必要保证。港口的发展还需要有发达的经济腹地条件，为港口提供稳定的货源。

（2）集疏运条件要求高

港口集疏运系统是与港口相互衔接、主要为疏散港口吞吐货物服务的交通运输系统，由铁路、公路、水运、管道及相应的交接站场组成，是港口与广大腹地相互联系的通道。现代港口必须具有完善与畅通的集疏运系统，才能成为综合交通运输网中重要的水陆交通枢纽。一般与腹地运输联系规模大、方向多、运距长或较长，以及货种较复杂多样的港口，其集疏运系统的线路往往较多，运输方式结构与分布格局也较复杂；反之亦然。

（3）资本投入大、建设周期长

港口属于交通运输基础设施，具有投资规模大、建设周期长的特点，要求进入者必须具有雄厚的资金实力，特别是随着船舶大型化，沿海港口向外海深水区发展，建设环境更加复杂，对进入者资金实力要求更高。

（4）经营专业化程度高

港口行业在交通运输行业中属于经营专业化程度较高的子行业，这体现在港口技术、经营管理、商业渠道、客户关系、产品服务等方面的专业化，增加了新进入者的难度。

（5）政府管制严格

港口作为维系社会经济正常运行的一个重要的基础产业，提供的服务涉及到公共利益和国家安全，各国都对港口运输行业实行较为严格的政府管制，我国也不例外。目前，我国在港口建设、投资等多方面实行的严格的行业管理与对港口尤其是主枢纽港口的宏观规划，给进入者带来一定的障碍。

六、企业经营、资产、财务分析

（一）企业的业务情况分析

1、企业主要经营业务介绍

广西钦州保税港区宏港码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物类型包括金属矿石、煤炭、钢铁等。广西钦州保税港区宏港码头有限公司目前拥有大榄坪北 1-3#码头泊位以及大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域，其中大榄坪北 1-3#码头泊位已运营，大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域尚在建设中。

大榄坪北 1-3#码头泊位共 3 个码头泊位，5 万吨级多用途泊位 2 个，7 万吨级汽车滚装泊位 1 个，设计年吞吐量为 22 万标准箱、180 万吨件杂货、30 万辆滚装汽车，设计年通过能力为 27 万标准集装箱、190 万吨件杂货、37.2 万辆滚装汽车，原产权人为钦州市北部湾港务投资有限公司，后经《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]4-3 号）同意，将大榄坪北 1-3#码头泊位相关资产划转至被评估单位。2015 年 8 月以及 2016 年 11 月，钦州市北部湾港务投资有限公司（以下简称“钦北港投”）与北部湾港股份有限公司、钦州市港口（集团）有限责任公司（现已更名为北部湾港钦州码头有限公司，以下简称“钦州码头公司”）就大榄坪北 1-3#泊位分别签订了《委托经营管理协议》和《委托经营管理协议的补充协议》，将经营调度权统归于钦州码头公司。2017 年开始试运营；2018 年 4 月 3 日通过全部验收并取得《港口工程竣工验收证书》（编号：桂交港验证字[2018]6 号），核定泊位等级、类别及个数为 5 万吨级多用途泊位 2 个、7 万吨级汽车滚装泊位 1 个，通过能力为滚装汽车 37.2 万辆/年、集装箱 68 万标准箱/年、件杂货 45 万吨/年；2018 年 5 月 6 日取得《港口经营许可证》[证书编号：（桂钦）港经证（0001）号]，有效期至 2019 年 9 月 30 日。

大榄坪北 1-3#码头泊位自运营以来，实际装卸货物全部为散货、杂货，无集装箱以及滚装汽车类型货物。

2、装卸工艺

船→门座起重机→码头前沿→自卸车→装载机→堆场→装载机→外来车辆。

3、商业模式

广西钦州保税港区宏港码头有限公司主要从事货物的装卸、堆存、港务管理及相关配套服务，与生产型企业相比，对原材料需求较少，主要采购项目包括劳务、装卸与运输设备，公司的经营管理托管给钦州码头公司，按《委托经营管理协议》约定，广西钦州保税港区宏港码头有限公司向钦州码头公司支付委托经营管理费。

（二）历史经营情况分析

1、历史财务报表简表

（1）资产负债简表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
总资产	96,325.61	93,905.63	92,893.67
总负债	63,370.47	67,469.13	67,454.43
净资产	32,955.14	26,436.50	25,439.24

(2) 损益简表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1 至 5 月
营业收入	1,102.10	1,649.06	2,536.47
营业成本	2,263.72	2,973.72	2,848.94
营业利润	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70
利润总额	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70
净利润	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70

2、标的企业财务报表分析调整

(1) 财务报表编制基础差异的调整

无。

(2) 非经常性收入和支出调整

非经常性收入及支出主要为损益表中的其他收益项目，该项目为大榄坪北 1-3#码头泊位填海造地的政府补贴，在土地使用权期限内按年确认其他收益，该项目并非可持续或永续的项目，相关款项前期已计入广西北部湾港务集团有限公司（以下简称“港务集团”）（大榄坪北 1-3#码头泊位由钦北港投、港务集团共同支付款项建设，由港务集团统一申报政府补助）账户，期后不会影响被评估单位的现金流，因此将其调整出损益表，调整后详见调整后的利润表。

(3) 非经营性资产、负债和溢余资产、负债的识别及其相关的收入和支出调整

被评估单位持有的主要资产包括大榄坪北 1-3#码头泊位相关资产、负债和大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域相关资产、负债，其中大榄坪北 1-3#码头泊位在正常运营中，相关资产及负债划分为经营性，而大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域尚在建设期、停建状态，尚无后续建设计划及经营方案，因此将大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域相关资产、负债划分为非经营性质，具体包括报表内在建工程、无形资产中“国海证 104500028 号”海域使用权（其中 56,952.46 平方米为评估范围，已吹填完毕，账面金额含吹填成本等，但未办理竣工验收及换发土地证）、应付账款、其他应付款、长期借款（与 9-10#码头泊位及后方陆域相关部分）以及其他非流动负债（递延收益）等科目，调整后详见资产负债分析表。

七、评估计算及分析过程

(一) 自由现金流量的预测

广西钦州保税港区宏港码头有限公司持有的主要资产包括大榄坪北 1-3#码头泊位相关资产、负债和大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域相关资产、负债，其中大榄坪北 1-3#码头泊位在正常运营中，相关资产及负债划分为经营性，本次对于自由现金流量的预测，主要是基于大榄坪北 1-3#码头泊位进行。

同时，未来年度的预测期至 2034 年，理由详见本部分“三、收益法计算公式（二）收益期”的相关描述。

1、营业收入的分析预测

广西钦州保税港区宏港码头有限公司主要业务为港口码头的装卸、堆存、港务管理等，历史年度的营业收入数据如下：

单位：万吨、元/万吨、人民币万元

项目	类型	2017 年度	2018 年度	2019 年 1 至 5 月
装卸	吞吐量合计		43.91	75.93
	加权平均单价		34.29	30.31
	金额小计	1,019.78	1,505.65	2,301.90
堆存	单位堆存费		2.74	2.05
	金额小计	69.47	120.21	155.75
港务管理	单位港务管理费		0.53	1.04
	金额小计	12.85	23.20	78.82
金额合计		1,102.10	1,649.06	2,536.47

广西钦州保税港区宏港码头有限公司大榄坪北 1-3#码头泊位共 3 个码头泊位，5 万吨级多用途泊位 2 个、7 万吨级汽车滚装泊位 1 个，2017 年开始试运营，收入类型主要有装卸费收入、堆存费收入以及港务管理费收入，装卸费系被评估单位向货物业主的船舶靠岸装卸收取的按装卸量及装卸单价核算的费用，执行包干制，即从船舶吊装、堆放、装车等一次性收入。堆存费为在装卸包干费之外，货物下船后堆放后并不立即装车运走而需要在码头堆场或仓库存放的，另外收取的费用。港务管理费系协调货主船舶办理相关手续等收入的费用。

从横向比较来看，装卸费收入为其主要收入类型，两年一期的收入占总收入比重分别为 92.53%、91.30%和 90.75%，其余两项收入占比合计均不超过 10.00%。从纵向来看，两年一期的收入增长较快，2018 年的总收入增长率为 49.63%，而 2019 年 1 至 5 月较 2018 年全年的增长率为 53.81%，总收入呈现快速上升的态势。两年一期数据显示，收入快速增长得益于 2018 年 5 月取得港口经营许可后吞吐量的快速增长。

2017 年度未具体统计吞吐量，2018 年度的吞吐量为 43.91 万吨，2019 年 1 至 5 月份的吞吐量为 75.93 万吨，较 2018 年全年增长了 72.91%。

本次对营业收入的预测思路如下：

先对装卸业务的吞吐量进行分析预测，然后对装卸业务包干费单价进行分析预测，得出装卸业务未来年度装卸业务收入预测值。堆存收入按历史年度堆存收

入/吞吐量进行分析预测，港务管理费按历史年度港务管理费/吞吐量进行分析预测。

(1) 达产后饱和吞吐量的分析

根据大榄坪北 1-3#码头泊位的可研设计方案，设计年吞吐量为 22 万标准箱、180 万吨件杂货、30 万辆滚装汽车，设计年通过能力为 27 万标准集装箱、190 万吨件杂货、37.2 万辆滚装汽车。根据《40 英尺国际标准通用集装箱技术规范》（2008-07），40 英尺标准通用集装箱最大总重为 30.48 吨，其中载重 26.71 吨，自重 3.77 吨。

目前大榄坪北 1-3#码头泊位实际装卸货物全部为散货、杂货，按设计吞吐量和涉及年通过能力计算， $(22-27) \times 30.48 + (180-190) = (850.96-1012.96)$ 万吨，每辆汽车重量按 1.5 吨计算，设计饱和的散货、杂货吞吐量预测范围应该在 895.96 至 1068.76 之间。

根据 2018 年 4 月取得的港口工程竣工验收证书显示，通过能力为滚装汽车 37.2 万辆/年、集装箱 68 万标准箱/年、件杂货 45 万吨/年，以此计算年吞吐量为 2,173.44 万吨/年。

目前大榄坪北 1-3#码头泊位岸线上共有 10 台门机，其中 6 台为自有，4 台外租，每天每台门机的装卸能力约为 6000 吨，全年按 250 天计算的装卸能力为 $0.6 \times 10 \times 250 = 1,500$ 万吨，按 300 天计算的装卸能力为 1,800 万吨，按 200 天计算的装卸能力为 1,200 万吨。

综上，预计大榄坪北 1-3#码头的吞吐量在设备操作能力、港口竣工验收证书载明的通过能力孰小原则并谨慎考虑按 8 成确定，即达产后饱和状态的吞吐量设定为 $1200 \times 80\% = 960$ 万吨/年。

(2) 装卸业务吞吐量的预测

根据与运营单位的访谈得知，港口运维行业存在季节性，一月二月由于春节等原因，为每年的淡季，某些货物会受雨季、台风的影响可能出现淡季，而四季度得益于圣诞、春节前夕终端消费影响，会出现明显的旺季。因此 2019 年 6 至 12 月的装卸吞吐量以 2019 年 1 至 5 月核定的吞吐量为基础月份单量测算，考虑淡旺季，按单量的 8 个月计算为 121.49 万吨。

根据 IMF 在《世界经济展望》中预测，2019 年 70% 的全球经济体增速将会下降，全球经济增速放缓至 3.3%，2020 年将增长 3.6%。尽管 3.3% 的经济增速处于合理区间，但很多国家仍面临着十分严峻的经济发展前景，短期内有较大的不确定性。而随着全球经济势头的放缓，全球贸易也在面临挑战。IMF 总裁拉加德预计 2020 年以后下滑态势将得到稳定。在全球经济增长保持上升态势的情况下，全球贸易总量增长得以保证，为港口码头业务提供有利的发展基础。

根据中国海关总署发布 2019 年 5 月全国进出口总值表显示,经季节调整后,2019 年 5 月份进出口总值同比增长 6%,其中出口增长 10.2%,进口增长 1.3%。进出口总值环比增长 4.5%,其中出口增长 9.5%,进口下降 1.1%。而据广西壮族自治区北部湾港口管理局 2019 年 5 月水运生产快报,5 月份全区港口累计完成货物吞吐量 13,456.53 万吨,为去年同期的 114.76%。其中广西北部湾港完成货物吞吐量 9810.98 万吨,内河港口完成货物吞吐量 3645.55 万吨,分别为去年同期的 112.27%、122.04%,增长速度较快。

根据《钦州市海洋经济发展“十三五”规划》,到 2020 年力争港口吞吐量达到 1.5 亿吨,而 2015 年的港口吞吐量为 6510 万吨,5 年的复合增长率为 18.17%。

2019 年 8 月 15 日,国家发展改革委印发了《西部陆海新通道总体规划》(发改基础[2019]1333 号),根据规划,到 2020 年,广西北部湾港集装箱吞吐量达到 500 万标箱,到 2025 年广西北部湾港集装箱吞吐量达到 1000 万标箱,年复合增长率接近 15%。同时提出加快运输通道建设、加强港口分工协作、完善广西北部湾港功能,一系列规划措施势必给北部湾相关港口行业带来利好。

按估算的达产后饱和的吞吐量 960 万吨计算,2018 年的吞吐量为 43.91 万吨,占比为 4.57%,2019 年度的吞吐量为 197.42 万吨(6 至 12 月按上述估算数据),占比为 20.56%,2020 年为大榄坪北 1-3#码头拿到港口经营许可运营后的第三年,吞吐量应会有较大的增幅。按估算 2019 年对比 2018 年度的增幅为 355.87%,取其 10%的增幅,即 2020 年对比 2019 年度的增幅为 35%,计算得出 2020 年的吞吐量为 266.52 万吨,占饱和吞吐量的 27.76%。

以 2020 年为基期,到 2025 年吞吐量五年期年复合增长率预测在钦州市海洋经济发展“十三五”规划的 18.17%之下,同时考虑《西部陆海新通道总体规划》接近 15%的年复合增长率,综合确定 2021 年至 2025 年的年吞吐量增长率为 25%、18.5%、15%、12.5%、10%,估算得出 2021 年至 2025 年的吞吐量分别为 333.15 万吨、394.78 万吨、454.00 万吨、510.75 万吨和 561.83 万吨,以此计算的五年期年复合增长率为 16.08%。

2025 年的吞吐量占饱和吞吐量的 58.52%,仍远远未达到 960 万的饱和吞吐量,仍有增长的空间。2025 年后考虑增长率逐年下降 1%,以 5%的年增长率为最小增长率,直至接近 960 万的饱和年吞吐量。按上述增长率计算 2034 年的吞吐量为 957.39 万吨,以此作为最后一期详细预测期,后续的吞吐量在此基础上不再变化。

综上所述,详细预测期装卸业务吞吐量预测数据如下:

单位: 万吨

项目/年度	2019 年 6-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
吞吐量	121.49	266.52	333.15	394.78	454.00	510.75	561.83	612.39
项目/年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度

吞吐量	661.38	707.68	750.14	787.65	827.03	868.38	911.80	957.39
-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

(3) 装卸业务单价

历史年度装卸业务单价如下表:

单位: 元/吨

项目	2018 年度	2019 年 1 至 5 月
综合平均单价	34.29	30.31

注: 2017 年无吞吐量统计, 无法计算综合平均单价。

综合两期的综合单价来看, 有明显的波动, 主要原因为:

两期虽装卸的都是散杂货, 但货品有较大的变动, 货品的特点不一样, 其包干价也不一样。例如 2018 年度未有矿石类产品业务, 2019 年 1 至 5 月有铝矿沙、锰矿、铁矿和铬矿的装卸业务, 各种矿石类产品的装卸单价也不一样, 从统计数据看出, 不含税综合单价最小的锰矿为 13.21 元/吨、最大的铬矿为 43.40 元/吨。

评估基准日年度为取得港口经营许可正式运营的第二年, 不论是货物品种、具体货物的装卸量均不稳定, 历史年度不含税综合单价无法直接参考。

因此对于未来年度装卸业务不含税单价的预测, 我们参照钦州码头公司现执行的由北部湾港股份有限公司制定的收费标准《北部湾港股份有限公司关于下发 2016 年港口作业包干费价格标准的通知》中的“2016 年北部湾港股份有限公司散杂货港口作业包干费标准 (一) ——外贸进/出口”各类型散装货物船-库场-汽车作业方式的平均值 42.17 元/吨, 不含税单价为 39.78 元/吨, 未来年度不考虑价格变动。

(4) 堆存费、港务管理费收入预测

堆存费、港务管理费收入与装卸业务存在一定比例关系, 堆存收入按历史年度堆存收入/吞吐量进行分析预测, 港务管理费按历史年度港务管理费/吞吐量进行分析预测。

通过以上计算, 对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期营业收入预测数据如下表:

金额单位: 人民币万元

项目/年度	2019 年 6-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
装卸	4,832.87	10,602.17	13,252.71	15,704.35	18,060.12	20,317.64	22,349.60	24,360.87
堆存	242.98	533.04	666.30	789.56	908.00	1,021.50	1,123.66	1,224.78
港务管理	121.49	266.52	333.15	394.78	454.00	510.75	561.83	612.39
合计	5,197.34	11,401.73	14,252.16	16,888.69	19,422.12	21,849.89	24,035.09	26,198.04
项目/年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度
装卸	26,309.70	28,151.51	29,840.57	31,332.72	32,899.25	34,544.16	36,271.40	38,084.97
堆存	1,322.76	1,415.36	1,500.28	1,575.30	1,654.06	1,736.76	1,823.60	1,914.78
港务管理	661.38	707.68	750.14	787.65	827.03	868.38	911.80	957.39
合计	28,293.84	30,274.55	32,090.99	33,695.67	35,380.34	37,149.30	39,006.80	40,957.14

2、营业成本的分析预测

营业成本项目包括固定成本、线性成本和其他成本，其中固定成本主要为折旧，线性成本是指与业务收入或吞吐量有一定线性关系的项目，主要为门机租赁成本、外请铲车/叉车等劳务费、外请人员劳务费、外请管理费、人工成本的分摊、水电费、委托经营管理费、仓储租赁费等，其他成本为偶然、不经常或金额较小的支出项目。2017 年度至 2019 年 5 月营业成本数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	类型	2017 年度	2018 年度	2019 年 1 至 5 月
固定成本	折旧	1,644.93	1,824.94	760.40
线性成本	门机租赁			79.63
	外请铲车、叉车等劳务费	192.85	411.20	1,381.83
	外请人员劳务费	150.01	340.91	129.42
	外请管理费	49.49	14.14	25.97
	人工成本分摊	216.28	218.33	319.08
	水电费	31.47	93.20	42.26
	委托经营管理费	10.73	15.56	23.93
	仓储租赁费		54.24	42.13
其他成本	材料		1.20	0.86
	修理费	0.57		43.43
	其他	-32.61		
合计		2,263.72	2,973.72	2,848.94
营业成本/营业收入		205.40%	180.33%	112.32%

对于折旧，勾稽折旧与摊销科目表格，详细分析预测见本部分“七、评估计算及分析过程”中的“9、折旧与摊销的分析预测”。

对于委托经营管理费，根据《委托经营管理协议》的约定，按营业收入的 1% 计算给付钦州码头公司，同时取得钦州码头公司开具的服务费增值税专用发票，可抵扣 $1\% \times 6\%$ 的税额，实际计入营业成本的委托经营管理费为营业收入的 0.94%，未来年度以此比例进行计算。

对于门机租赁费，根据钦州码头公司与钦北港投签订的《门机租赁协议》，共租赁 4 台门机用于大榄坪北 1-3# 码头泊位的日常作业，门机租金（含税）按照每台 700 元/小时计价。换言之，门机的租赁费用与吞吐量成比例关系。2018 年吞吐量较小，未使用到租赁的门机。2019 年 1 至 5 月，每吨吞吐量需要支付的门机租赁费用为 1.05 元，以此数据作为未来年度预测的依据。

对于仓储租赁费，系对于一些不便堆存在大榄坪北 1-3# 码头堆场的货物，或者在大榄坪北 1-3# 码头堆场容量不足的情况下，另外租用的用于特殊货物堆存或补充堆场容量而租赁所发生的仓储费用。该成本与营业收入中的堆存费收入应有一定比例关系，即堆存费收入越高，仓储租赁的需要越高，以最近一年一期仓储租赁费/堆存收入的比值，即单位仓储租赁费用进行预测。

对于水电费，为码头用水用电，主要为门机的电费等，按最近一期的单位吞吐量水电费比值进行预测。

对于人工成本的分摊，根据《委托经营管理协议的补充协议》约定，托管资产经营成本中人工开支成本根据上月在委托资产上参与生产一线散杂货作业的人工成本结算。因而人工成本系根据作业量进行结算，与码头泊位的吞吐量成比例关系，按最近一期的单位吞吐量所耗费的人工成本进行预测。

对于外请铲车、叉车等劳务费，系货物从船上经门机卸在码头前沿后，需要用到铲车、叉车等将其入堆，因而需要另外聘请铲车、叉车等所发生的费用。对于外请人员劳务费，专指对于特殊设备的操作，如门机、铲车、叉车等操作人员的外聘而发生的劳务费用。对于外请管理费，系因外请铲车、叉车或劳务，需要通过劳务公司等聘请专业机械或人员而发生的支付给劳务公司的管理费。对于外请铲车、叉车及劳务合并分析每单位吞吐量所耗费的费用金额，以最近一年一期的平均值进行预测，外请管理费系在上述两项的基础上加收的费用，以最近一年一期管理费占外请项目的费用比重进行预测。

对于其他成本，由于系偶然、不经常或金额较小，不进行预测。

综上，对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期营业成本预测数据如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
营业成本	4,197.40	8,697.69	10,415.88	12,005.13	13,532.23	14,995.64	16,312.84	17,616.63
项目/年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
营业成本	18,879.93	20,073.86	21,168.78	22,136.05	23,151.54	24,217.83	25,337.51	26,513.13

3、税金及附加的分析预测

税金及附加项目包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税等，对于税金及附加，首先计算应缴纳的增值税，以此为基础计算相应的附加税。对于城镇土地使用税，考虑税收优惠政策，按当地实际缴纳标准计算。对于水利建设基金，已暂停征收至2020年，且金额较小，以后年度也不再进行预测。

被评估单位于基准日为小规模纳税人，2019年6月10日递交申报一般纳税人材料并取得税局认定，从2019年7月开始生效。为简化计算，2019年6月也按一般纳税人规则进行税金及附加的测算。

综上，对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期税金及附加预测数据如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
税金及附加	17.19	37.66	47.03	55.22	64.05	132.63	139.58	147.21
项目/年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
税金及附加	151.41	160.72	227.37	226.78	238.02	237.97	249.59	256.67

4、销售费用的分析预测

大榄坪北 1-3#码头泊位委托钦州码头公司统一调度经营管理,无需进行营销等活动,不对销售费用进行预测。

5、管理费用的分析预测

管理费用包括固定费用、员工薪酬及社保公积金相关费用以及其他费用。

固定费用主要为折旧、摊销,勾稽折旧与摊销科目表格,详细分析预测见本部分“七、评估计算及分析过程”中的“9、折旧与摊销的分析预测”。

员工薪酬及社保公积金相关费用包括工资、社保公积金、企业年金、职工福利及工会经费。大榄坪北 1-3#码头泊位的运营主要委托给钦州码头公司,薪酬及社保公积金相关费用为会计及出纳的薪酬及社保公积金相关费用,未来不需要增加人手,对于该部分合并按 5%的年增长率预测。

对于其他费用,由于其系偶然性支出,不进行预测。

综上,对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期管理费用预测数据如下表:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2019 年 6-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
管理费用	322.62	553.58	554.13	554.71	555.32	555.96	556.63	557.34
项目/年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度
管理费用	558.08	558.86	559.68	560.54	561.44	562.39	563.38	564.42

6、财务费用的分析预测

财务费用主要为利息支出,而利息支出的预测分两部分进行,第一部分为被评估单位目前账上尚有的与大榄坪北 1-3#码头泊位相关的带息负债所产生的利息,该部分按相关借款合同及被评估单位提供的还本付息计划进行预测,详见“有息负债”、“还本付息明细及计划”和“财务费用分析预测表”三个表格,但对于大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域工程相关借款,虽也有借款合同及相关还本付息计划,鉴于与之相关的资产及负债均划分为非经营,因此假定大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域工程相关的借款于基准日不变,作为非经营性负债在经营性现金流现值后一次性减掉。除此之外第二部分利息支出为在现有资产、负债和经营状况下,未来几年的经营性现金流是负值,为平衡现金流需重新进行借款或其他方式融资以维持企业的正常运转而发生的资金成本,假定企业的融资成本与现有借款的融资成本条件相当,即用目前的加权平均债务成本 4.79%作为计算第二部分利息支出的依据,相关新增借款、还本付息等详见“财务费用分析预测表”。

综上,对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期财务费用预测数据如下表:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
财务费用	1,265.37	2,206.36	2,114.79	1,981.84	1,725.08	1,497.72	1,210.95	871.28
项目/年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
财务费用	492.75	156.87						

7、资产减值损失、投资收益、其他收益、营业外收支的分析预测

资产减值损失、投资收益、其他收益、营业外收支均为非经常性项目，不进行预测。

8、企业所得税的分析预测

目前被评估单位的企业所得税税率为25%，根据模拟报表显示，前两年一期均处于亏损状态，但由于前两年一期的税收主体并非被评估单位，因此在考虑以前年度可弥补亏损补亏时，仅考虑基准日后的亏损额。

综上，对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期所得税预测数据如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
所得税			105.38	572.95	886.36	1,166.99	1,453.77	1,751.40
项目/年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
所得税	2,052.92	2,331.06	2,533.79	2,693.07	2,857.33	3,032.78	3,214.08	3,405.73

9、折旧与摊销的分析预测

被评估单位的固定资产主要包括构筑物和机器设备，无形资产为土地使用权和海域使用权。评估中，固定资产和无形资产按取得时的实际成本计价，按照企业的固定资产折旧、无形资产摊销政策，以基准日账面原值、预计使用期、残值率等估算未来经营期的折旧和摊销额。

折旧、摊销包括存量资产、存量资产更新以及增量资产的折旧与摊销。本次评估考虑存量资产按会计政策进行折旧摊销、存量资产折旧完毕后继续使用至经济寿命结束后进行存量更新，更新的资本性支出按账面原值考虑，存量资产更新后继续按会计政策进行折旧摊销。大榄坪北1-3#码头无需扩大产能而新增大额资产，不考虑增量资产形成的折旧摊。

同时，与大榄坪南9-10#码头泊位及后方陆域工程相关的无形资产，作为非经营性资产考虑，不在此项目进行摊销。

综上，对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期折旧和摊销预测数据如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年6至12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
固定资产折旧	1,064.55	1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95
	0.39	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
无形资产	314.88	539.80	539.80	539.80	539.80	539.80	539.80	539.80

产摊销								
长期待摊费用摊销	1.20	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06
合计	1,381.02	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47
2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	计入科目
1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95	1,824.95	营业成本
0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	管理费用
539.80	539.80	539.80	539.80	539.80	539.80	539.80	539.80	管理费用
2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	管理费用
2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	

10、资本性支出的分析预测

资本性支出包括因持续经营所需要的资产正常更新支出及新增投资支出。本次评估中,按存量资产经济寿命结束后按账面原值进行更新支出,详细计算见“9、折旧与摊销的分析预测”。企大榄坪北 1-3#码头无需扩大产能而新增大额资产,不考虑增量资产资本性支出。详细预测期结束以后资本性支出考虑与折旧、摊销金额相同。

综上,对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期资本性支出预测数据如下表:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2019 年 6-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
资本性支出		2.50	6.17	40.44	11.17	16.04	33.67	3.21
项目/年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度
资本性支出	178.15	1.31		377.39	14.11	392.15	41.15	0.71

11、营运资金增加额的分析预测

营运资金是指企业经营性流动资产与流动负债的差额,反映企业在未来经营活动中是否需要追加额外的现金。如果经营性流动资产大于流动负债,则企业需要额外补充现金,在现金流量预测中表现为现金流出,反之为现金流入。

一般而言,随着企业经营活动范围或规模的扩大,企业向客户提供的正常商业信用会相应增加,为扩大销售所需增加的存货储备也会占用更多的资金,同时为满足企业日常经营性支付所需保持的现金余额也要增加,从而需要占用更多的流动资金,但企业同时通过从供应商处获得正常的商业信用,减少资金的即时支付,相应节省了部分流动资金。

对于被评估单位,成立于 2019 年 4 月,经营性的资产为大榄坪北 1-3#码头泊位涉及的固定资产、无形资产、长期待摊费用,均为基准日前经划转而来,但未划转相关经营性流动资产和流动负债。因此对于被评估单位,其基准日的营运资金实际为零,而后期随着业务的开展,势必需要投入营运资金运转。

针对该情况,在无历史数据进行分析的情况下,参照可比上市公司前三个完整年度的营运资金占营业收入比重进行匡算被评估单位未来年度的营运资金,并计算营运资金的追加额。

综上,对广西钦州保税港区宏港码头有限公司未来详细预测期营运资金追加额预测数据如下表:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
营运资金追加额	1,299.34	1,551.10	712.61	659.13	633.36	606.94	546.30	540.74
项目/年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
营运资金追加额	523.95	495.18	454.11	401.17	421.17	442.24	464.38	487.59

12、股权自由现金流的预测

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量,其计算公式为:

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债务本金偿还 + 新发行债务

综合上述1至11项的预测数据,2019年6月至2034年股权自由现金流量预测数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2019年6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
净利润	-605.24	-93.56	1,014.94	1,718.85	2,659.08	3,500.96	4,361.32	5,254.19
加:折旧和摊销	1,381.02	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47
加:付息债务的增加	3,970.00	6,130.00	4,800.00	5,020.00	2,040.00			
减:资本性支出		2.50	6.17	40.44	11.17	16.04	33.67	3.21
减:营运资金追加	1,299.34	1,551.10	712.61	659.13	633.36	606.94	546.30	540.74
减:付息债务的偿还	3,441.71	6,845.16	7,460.00	8,404.08	6,410.66	5,236.48	6,144.21	7,072.11
股权自由现金流量	4.74	5.15	3.64	2.67	11.36	8.96	4.61	5.61
项目	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
净利润	6,158.75	6,993.18	7,601.37	8,079.22	8,572.00	9,098.33	9,642.24	10,217.19
加:折旧和摊销	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47	2,367.47
加:付息债务的增加								
减:资本性支出	178.15	1.31		377.39	14.11	392.15	41.15	0.71
减:营运资金追加	523.95	495.18	454.11	401.17	421.17	442.24	464.38	487.59

减：付息债务的偿还	7,815.00	6,550.00						
股权自由现金流量	9.12	2,314.16	9,514.73	9,668.13	10,504.20	10,631.41	11,504.18	12,096.37

（二）折现率的确定

本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM），公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f ——无风险报酬率；

β_L ——权益的系统风险系数；

MRP——市场风险溢价；

r_c ——企业特定风险调整系数。

1、无风险报酬率 r_f

r_f 无风险报酬率，无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值选取万得资讯金融终端证券交易所上市交易的长期国债（截止估值日期剩余期限超过 10 年）到期收益率平均值 3.30% 作为无风险报酬率。

2、市场风险溢价 MRP 确定

市场风险溢价是投资者所要求的高于无风险报酬率的回报率。

本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家 AswathDamodaran 的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整，得到中国市场的风险溢价。具体计算过程如下：

市场的风险溢价计算公式为：

市场风险溢价 = 成熟股票市场的风险溢价 + 国家风险溢价

其中：成熟股票市场的风险溢价取 1928-2017 年美国股票与国债的算术平均收益差，计算求得该值为 6.38%；国家风险溢价参考 AswathDamodaran 对全球各国的国家风险溢价的研究数据，选用中国的国家风险溢价系数为 0.81%。

MRP（中国股票市场风险溢价）= 成熟股票市场的风险溢价（美国市场）+ 国家风险溢价

$$= 6.38\% + 0.81\%$$

$$= 7.19\%$$

即当前中国市场的权益风险溢价 ERP 约为 7.19%。

3、 β_L 系数的确定

β 系数是衡量被评估单位相对于资本市场整体回报的风险溢价程度,也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。样本公司的选择,通常来说选择与被评估公司在同一行业或受同一经济因素影响的上市公司作为参考公司,且尽量选择与被评估公司在同一国家或地区的企业作为参考公司。按照证监会行业分类,被评估单位属于港口行业,主营码头装卸业务。我们选取了 A 股市场上该行业的 3 家上市公司,通过同花顺 iFinD 金融终端查询了其调整后 β 值,将参考公司有财务杠杆 Beta 系数换算为无财务杠杆 Beta 系数。其计算公式如下:

$$\text{剔除杠杆调整 } \beta = \text{调整后 } \beta / [1 + (1 - t) \times d/e]$$

具体计算如下:

企业	有息负债 d/ 所有者权益 e	所得税率 t	财务杠杆	调整后 β	剔除财务杠杆的 β
600017.SH	0.7697	25.00%	1.5773	1.0096	0.6401
600717.SH	0.7970	25.00%	1.5977	0.9139	0.5720
601008.SH	0.8849	25.00%	1.6636	1.0880	0.6540
平均值	0.8172	25.00%	1.6129	1.0038	0.6220

由于预测年度,被评估单位的资本结构处于变化中,因此,本次评估选取标的公司的资本结构及税率进行调整,得出 β 系数,具体如下表:

被评估单位	2019 年 6-12 月	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度	2024 年 度	2025 年 度	2026 年 度	2027 年 度	2028 年至 2034 年
付息债务 d	43,947.70	43,232.54	40,572.54	37,188.46	32,817.80	27,581.32	21,437.11	14,365.00	6,550.00	0.00
付息债务 d/所有者权益 e	172.76%	169.94%	159.49%	146.19%	129.00%	108.42%	84.27%	56.47%	25.75%	0.00%
企业所得税率 t	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
加权财务杠杆	2.2957	2.2746	2.1962	2.0964	1.9675	1.8132	1.6320	1.4235	1.1931	1.0000
加权 beta	1.4279	1.4148	1.3660	1.3040	1.2238	1.1278	1.0151	0.8854	0.7421	0.6220

上述付息债务期末余额系根据经营性资产涉及的借款还本付息计划、后续新增及还本计划计算所得,详见财务费用、有息负债及还本付息计划等表格。

4、 r_c 的确定

r_c 为被评估企业个别风险溢价,是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。

个别风险主要为规模风险,为被评估企业个别风险溢价,是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。

公司规模风险溢价的计算公式如下:

$$r_c = 3.139\% - 0.249\% \times NA$$

其中：NA 为公司净资产账面值（单位亿元）

根据以上结论，我们将被评估企业的相关数据代入上述回归方程既可计算被评估单位的规模风险为 2.51%。

个别风险 r_c 为 2.51%。

5、权益资本成本 K_e 的确定

根据公式： $K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$

年度权益资本成本确定如下表：

被评估单位	2019 年 6-12 月	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度	2024 年 度	2025 年 度	2026 年 度	2027 年 度	2028 年至 2034 年
加权 beta	1.4279	1.4148	1.3660	1.3040	1.2238	1.1278	1.0151	0.8854	0.7421	0.6220
无风险 收益率	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
市场风 险溢价 ERP	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%
个别风 险	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%
CAPM 折现率	16.07%	15.98%	15.63%	15.18%	14.61%	13.92%	13.11%	12.17%	11.14%	10.28%

（三）溢余资产、负债价值及非经营性资产、负债价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

1、非经营性资产、溢余资产的分析

（1）非经营性资产

①在建工程

在建工程账面值 12,256.16 万元，评估值 18,129.36 万元，主要为大榄坪南 9-10 号泊位的海域使用权及吹填工程，目前处于停建状态，划分为非经营性资产。

②海域使用权（国海证 104500028 号）

纳入评估范围的“国海证 104500028 号”海域使用权，宗海面积 499,922.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2060 年 6 月，原始入账金额 12,853,519.92 元，权属登记在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下。原始入账金额仅包括了 56,952.46 平方米部分的海域范围的海域使用金以及分摊的吹填成本等，已吹填完毕，但未办理竣工验收及换发土地使用权证书。

目前“国海证 104500028 号”中的 56,952.46 平方米海域使用权（含对应的吹填成本等）为闲置状态，该项资产账面值 1,145.64 万元，评估值 1,289.35 万元。

（2）溢余资产

无。

综上分析，本次评估确定的非经营性资产、溢余资产账面值合计 13,401.80 万元，评估值合计 19,418.71 万元。

2、非经营性负债、溢余负债的分析

（1）非经营性负债

经清查在评估基准日应付账款、其他应付款共计 20,322.76 万元，属于非经营性负债，同时将与大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域相关的长期借款余额合计 2,303.90 万元划分为非经营性负债。

（2）溢余负债

经清查分析，在评估基准日其他非流动资产（递延收益）1,408.35 万元属于溢余负债，为征税收入。

综上分析，本次评估确定的非经营性负债、溢余负债账面值合计 24,035.02 万元，评估值合计 22,978.75 万元。

八、收益法评估结果

经收益法评估，广西钦州保税港区宏港码头有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 6-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
股权自由现金流	4.74	5.15	3.64	2.67	11.36	8.96	4.61	5.61
折现率	16.07%	15.98%	15.63%	15.18%	14.61%	13.92%	13.11%	12.17%
折现年限	0.2917	1.0833	2.0833	3.0833	4.0833	5.0833	6.0833	7.0833
折现系数	0.9575	0.8516	0.7389	0.6468	0.5730	0.5156	0.4726	0.4433
股权自由现金流现值	4.54	4.39	2.69	1.73	6.51	4.62	2.18	2.48
2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	永续年期
9.12	2,314.16	9,514.73	9,668.13	10,504.20	10,631.41	11,504.18	12,096.37	10,217.19
11.14%	10.28%	10.28%	10.28%	10.28%	10.28%	10.28%	10.28%	10.28%
8.0833	9.0833	10.0833	11.0833	12.0833	13.0833	14.0833	15.0833	
0.4258	0.4111	0.3728	0.3381	0.3065	0.2780	0.2521	0.2286	2.2234
3.88	951.44	3,547.22	3,268.41	3,220.03	2,955.23	2,899.75	2,764.79	22,716.72

将股权现金流现值加和为 42,356.61 万元。

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

$$=42,356.61+19,418.71-22,978.75$$

$$=38,796.57 \text{ 万元}$$

因此，广西钦州保税港区宏港码头有限公司采用收益法评估，在评估基准日 2019 年 5 月 31 日股东全部权益的市场价值为人民币 38,796.57 万元。

第四部分 评估结论及分析

一、资产基础法评估结果

总资产账面值 92,893.67 万元，评估值 101,629.01 万元，评估增值 8,735.34 万元，增值率 9.40%。

总负债账面值 67,454.43 万元，评估值 66,398.17 万元，评估减值 1,056.26 万元，减值率 1.57%。

净资产账面值 25,439.24 万元，评估值 35,230.84 万元，评估增值 9,791.60 万元，增值率为 38.49%。

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				
非流动资产	92,893.67	101,629.01	8,735.34	9.40
其中：固定资产	53,743.50	56,402.98	2,659.48	4.95
在建工程	12,256.16	18,129.36	5,873.20	47.92
无形资产	26,889.90	27,090.57	200.67	0.75
长期待摊费用	4.11	6.10	1.99	48.42
资产总计	92,893.67	101,629.01	8,735.34	9.40
流动负债	20,322.76	20,322.76		
非流动负债	47,131.67	46,075.41	-1,056.26	-2.24
负债总计	67,454.43	66,398.17	-1,056.26	-1.57
净资产	25,439.24	35,230.84	9,791.60	38.49

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：

（一）固定资产

1、建筑物类

建筑物类固定资产账面值 472,946,459.99 元，评估值 500,039,197.00 元，评估增值 27,092,737.01 元，增值率 5.73%，增值原因主要系资产的经济使用年限较会计折旧年限长所致。

2、设备类

设备类固定资产账面值 64,488,566.54 元，评估值 63,990,601.00 元，评估减值 497,965.54 元，减值率 0.77%，减值原因主要系基准日距离设备购置日期期间设备购置价格的波动所致。

（二）在建工程

在建工程账面值 122,561,591.41 元，评估值 181,293,627.74 元，评估增值 58,732,036.33 元，增值率 47.92%，增值原因如下：

1、在建工程投入时间较早，至评估基准日期间人工、材料、机器等工程成本有所上涨；

2、2018 年 3 月 13 日财政部·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》（财综[2018]15 号），提高了海域使用金缴纳标准，原财综[2007]10 号文中填海造地五等标准一次性缴纳 45 万元/ha，调整后标准为 100 万元/ha。

3、相关海域使用权评估时还考虑了资金成本、投资利润及增值收益等因素的影响。

（三）无形资产

无形资产账面值 268,898,971.62 元，评估值 270,905,704.77 元，评估增值 2,006,733.15 元，增值率 0.75%，增值原因如下：

1、资产投入时间较早，至评估基准日期间人工、材料、机器等工程成本有所上涨；

2、2018 年 3 月 13 日财政部·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》（财综[2018]15 号），提高了海域使用金缴纳标准，原财综[2007]10 号文中填海造地五等标准一次性缴纳 45 万元/ha，调整后标准为 100 万元/ha。

3、相关海域使用权评估时还考虑了资金成本、投资利润及增值收益等因素的影响。

二、收益法评估结果

经收益法评估，广西钦州保税港区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 38,796.57 万元，增值额 13,357.33 万元，增值率 52.51%。

评估结果汇总如下：

收益法评估结果汇总表

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				
非流动资产	92,893.67			
其中：固定资产	53,743.50			
在建工程	12,256.16			
无形资产	26,889.90			
长期待摊费用	4.11			
资产总计	92,893.67			

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动负债	20,322.76			
非流动负债	47,131.67			
负债总计	67,454.43			
净资产	25,439.24	38,796.57	13,357.33	52.51

三、评估结论

资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

金额单位：人民币万元

评估方法	账面净资产	评估值	增减值	增减率
资产基础法	25,439.24	35,230.84	9,791.60	38.49%
收益法	25,439.24	38,796.57	13,357.33	52.51%
差异		3,565.73		10.12%

两种方法评估结果差异的原因是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是反映了企业各项资产的综合获利能力，系未来现金流折现值的结果。

被评估单位主要业务为经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等，自大榄坪北 1-3#泊位营运以来，无论从吞吐量或是从营业收入上看，均呈现出较好的上升态势。被评估单位依托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品牌效应以及所处的区位等，其客户信誉、议价能力、区域优势、客户资源、经营管理的水平、长期累积的行业经验及人力资源等能体现在收益法评估的整体综合获利能力中。

综上，评估专业人员认为收益法评估结论能比较完整、合理的体现广西钦州保税港区宏港码头有限公司蕴含的股东全部权益价值，但从广西钦州保税港区宏港码头有限公司资产状况上看，其除持有大榄坪北 1-3#泊位码头外，还有大榄坪南 9-10#码头泊位及后方陆域待建中，收益法的评估结果仅仅体现了其中一部分资产的综合获利能力，鉴于收益法与资产基础法评估结果差异较小，我们认为取资产基础法结论作为最终评估结论较为合理、可靠。即：评估基准日广西钦州保税港区宏港码头有限公司股东全部权益价值为 **35,230.84** 万元，人民币大写金额叁亿伍仟贰佰叁拾万捌仟肆佰元整。

四、折价或溢价情况

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

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

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，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）被评估单位概况

1、工商信息

名称：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

统一社会信用代码：91450001MA5NPYN7X5

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的）

住所：广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1301 室

法定代表人：曾超凡

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2019 年 04 月 15 日

经营期限：长期

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，从事货物装卸、仓储服务（危险化学品除外）；港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修服务；集装箱业务；机械设备及装卸工属具设计，机械维修。（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、历史沿革

广西钦州保税港区宏港码头有限公司系由广西北港建设开发有限公司于 2019 年 4 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
广西北港建设开发有限公司	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。

清查日广西钦州保税港区宏港码头有限公司办公场所位于广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1301 室，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、财务状况

广西钦州保税港区宏港码头有限公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日以及 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	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
资产总计	96,325.61	93,905.63	92,893.67
负债合计	63,370.47	67,469.13	67,454.43
净资产	32,955.14	26,436.50	25,439.24

广西钦州保税港区宏港码头有限公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1 至 5 月经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2018 年 1 至 9 月
一、营业收入	1,102.10	1,649.06	2,536.47
减：营业成本	2,263.72	2,973.72	2,848.94
税金及附加	5.60	117.76	5.33
销售费用			
管理费用	467.87	625.27	255.97
财务费用	1,665.90	1,930.76	969.63
资产减值损失			
其他收益	35.28	35.28	14.70
二、营业利润	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70
减：所得税			
四、净利润	-3,265.71	-3,963.17	-1,528.70

注：上述 2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1 至 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] 45040003 号”《审计报告》。

4、会计政策和主要税率

广西钦州保税港区宏港码头有限公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属于钦州市税务局，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	按应纳税收入的 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 25%计缴

被评估单位于基准日为小规模纳税人，增值税税率为 3%，2019 年 6 月 10 日递交申报一般纳税人材料并取得税局认定，从 2019 年 7 月开始生效，增值税税率为 6%。

（1）土地城镇土地使用税优惠政策

钦州大榄坪北 1-3#号泊位土地使用权 2017 年 12 月 22 日获取了土地使用权证，2018 年钦州北部湾港务投资有限公司向本公司无偿划入的该宗地的吹填工作由广西北部湾国际港务集团有限公司完成，而土地使用权证所属单位为钦州北部湾港务投资有限公司，当地税局要求企业按规定缴纳 2018 年度的土地使用税；

2019年钦州宏港公司成立后，依据《广西壮族自治区人民政府关于延续和修订促进广西北部湾经济区开放开发若干政策规定》(桂政发〔2008〕61号)第六条第(七)款规定，对经济区内经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用之日起免征城镇土地使用税5年，第6年至第10年减半征收。

(2) 水利建设基金优惠政策

根据财政部《关于取消调整部分政府性基金有关政策的通知》(财税〔2017〕18号)精神，经自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅出台减征地方水利建设基金有关政策通知(桂财税〔2017〕32号)，自2017年7月1日起，减半征收我区地方水利建设基金。减半征收地方水利建设基金政策执行至2020年12月31日止。

根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发进一步减轻企业税费负担若干措施的通知》(桂政办发〔2018〕50号)，自2018年7月1日至2020年12月31日，对企业暂停征收地方水利建设基金。

(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，被评估单位为广西钦州保税港区宏港码头有限公司。

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]4-4号)，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。

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，对广西钦州保税港区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[广西钦州保税港区宏港码头有限公司]股东全部权益价值。

2、评估范围为[广西钦州保税港区宏港码头有限公司]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	0.00
非流动资产	928,936,715.67
固定资产	537,435,026.53
在建工程	122,561,591.41

无形资产	268,898,971.62
长期待摊费用	41,126.11
资产总额	928,936,715.67
流动负债	203,227,614.02
非流动负债	471,316,723.32
负债总额	674,544,337.34
净资产	254,392,378.33

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] 45040003 号）审计报告。

（二）对于经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产应当特别说明是否纳入评估范围及其理由

宏港码头公司经营租入的资产为装卸过程中租用的门机、叉车、铲车等，该部分资产权属不属于宏港码头公司，且在经营过程中已支付相关使用对价，因此不将其纳入评估范围考虑。

（三）如在评估目的实现前有不同的产权持有单位，应当列表载明各产权持有单位待评估资产的类型、账面金额等

无。

（四）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账
否。

（五）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等
无。

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人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的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）长期借款及借款本金垫付事宜

1、2009 年至 2010 年期间，广西钦州保税港区开发投资有限责任公司分别与交通银行股份有限公司广西壮族自治区分（支）行、中国银行股份有限公司广西壮族自治区分行签订了 3 份《借款合同》，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	签订日期	合同编号	借款金额	借款期限	截止至 2018 年 7 月 31 日余额
1	2009 年 7 月	借 R2009II014 号	400,000,000.00	120 个月	16,926,642.29
2	2009 年 5 月	4510302009MR00003500	200,000,000.00	自 2009 年 5 月至 2019 年 5 月	7,209,495.79
3	2010 年 3 月	4510302011MR00001900	300,000,000.00	自 2010 年 3 月至 2020 年 3 月	14,693,265.88

合计	900,000,000.00	38,829,403.96
----	----------------	---------------

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]4-3号），同意广西钦州保税港区开发投资有限责任公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于钦州北部湾港务投资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]45040005号），以2018年7月31日为划转基准日，将拥有的钦州港港区大榄坪南作业区9#—10#泊位码头相关资产、负债及对应业务无偿划转给广西钦州保税港区宏港码头有限公司。

但因广西钦州保税港区宏港码头有限公司于2018年7月31日尚未成立，故从2018年8月1日起暂由广西钦州保税港区开发投资有限责任公司垫付，之后由广西钦州保税港区宏港码头有限公司归还给广西钦州保税港区开发投资有限责任公司，代垫明细及本金余额如下：

金额单位：人民币元

序号	签订日期	合同编号	借款期限	2018年7月31日之后由钦保发垫付	2019年5月31日余额
1	2009年7月	借R2009H014号	120个月	5,642,214.09	11,284,428.20
2	2009年5月	4510302009MR00003500	自2009年5月至2019年5月	7,209,495.79	0.00
3	2010年3月	4510302011MR00001900	自2010年3月至2020年3月	2,938,653.18	11,754,612.70
合计				15,790,363.06	23,039,040.90

2、2016年12月和2017年12月，钦州北部湾港务投资有限公司分别与中国银行股份有限公司钦州分行签订了《固定资产借款合同》、《固定资产借款合同补充协议》，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	签订日期	合同编号	借款金额	借款期限	截止至2018年7月31日余额
1	2016年12月 2017年12月	2016年钦中银贷字第025号 2017年钦中银贷补字07025-3	400,000,000.00	120个月	301,272,854.40

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]4-3号），同意钦州北部湾港务投资有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于钦州北部湾港务投资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]45040004号），以2018年7月31日为划转基准日，将拥有的钦州港大榄坪港区大榄坪南作业区北1#—3#泊位码头相关资产、负债及对应业务无偿划转给广西钦州保税港区宏港码头有限公司。

但因广西钦州保税港区宏港码头有限公司于2018年7月31日尚未成立，故从2018年8月1日起暂由钦州北部湾港务投资有限公司垫付，之后由广西钦州保税港区宏港码头有限公司归还给钦州北部湾港务投资有限公司，代垫明细及本金余额如下：

金额单位：人民币元

序号	签订日期	合同编号	借款期限	2018年7月31日之后由钦保发垫付	2019年5月31日余额
1	2016年12月 2017年12月	2016年钦中银贷字第025号 2017年钦中银贷补字 07025-3	120个月	21,519,489.60	279,753,364.80

3、2013年至2014年期间，广西北部湾国际港务集团有限公司分别与交通银行股份有限公司广西壮族自治区分（支）行签订6份《固定资产借款合同》，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	签订日期	合同编号	借款金额	借款期限	截止至2018年7月31日余额
1	2014年11月	4510012014MR00008400	50,000,000.00	自2014年11月至 2023年4月	31,250,000.00
2	2013年2月	4510012013MR00001600	75,000,000.00	自2013年2月至 2023年2月	36,842,101.00
3	2017年1月	Z1701CN15696063	75,000,000.00	自2017年1月至 2027年1月	63,750,000.00
4	2013年3月	4510012013MR00002700	50,000,000.00	自2013年3月至 2023年3月	26,315,789.00
5	2013年7月	4510012013MR00002300	10,000,000.00	自2013年7月至 2023年7月	5,263,156.00
6	2013年8月	4510012013MR00008600	10,000,000.00	自2013年8月至 2023年8月	5,263,156.00
合计			270,000,000.00		168,684,202.00

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]2-1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]45040002号），以2018年7月31日为划转基准日，将拥有的钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头相关资产、负债及对应业务无偿划转给广西北港建设开发有限公司。同意广西北港建设开发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]45040002号），以2018年7月31日为划转基准日，将拥有的钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头相关资产、负债及对应业务无偿划转给钦州北部湾港务投资有限公司。

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]4-3号），同意钦州北部湾港务投资有限公司根据瑞华会计师事务所出具的《关于钦州北部湾港务投资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]45040004号)，以2018年7月31日为划转基准日，将拥有的钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头相关资产、负债及对应业务无偿划转给广西钦州保税港区宏港码头有限公司。

但因广西钦州保税港区宏港码头有限公司于2018年7月31日尚未成立，故从2018年8月1日起广西北部湾国际港务集团有限公司垫付，由广西北港建设开发有限公司归还给广西北部湾国际港务集团有限公司，由钦州北部湾港务投资有限公司归还给广西北港建设开发有限公司，由广西钦州保税港区宏港码头有限公司直接归还给钦州北部湾港务投资有限公司，代垫明细及本金余额如下：

金额单位：人民币元

序号	签订日期	合同编号	借款期限	2018年7月31日之后由钦北投垫付	2019年5月31日余额
1	2014年11月	4510012014MR00008400	自2014年11月至2023年4月	3,125,000.00	28,125,000.00
2	2013年2月	4510012013MR00001600	自2013年2月至2023年2月	3,684,211.00	33,157,890.00
3	2017年1月	Z1701CN15696063	自2017年1月至2027年1月	3,750,000.00	60,000,000.00
4	2013年3月	4510012013MR00002700	自2013年3月至2023年3月	2,631,579.00	23,684,210.00
5	2013年7月	4510012013MR00002300	自2013年7月至2023年7月	526,316.00	4,736,840.00
6	2013年8月	4510012013MR0008600	自2013年8月至2023年8月	526,316.00	4,736,840.00
合计				14,243,422.00	154,440,780.00

以上事宜所涉及的借款合同尚未与银行签订相关债务转移协议。

（二）主要资产权属瑕疵事宜

纳入评估范围的位于广西钦州保税港区内二号路西面的编号为“桂（2017）钦州市不动产权第0009596号”的土地使用权，用途为港口码头用地，面积为606,228.60平方米，原始入账金额268,809,329.59元，分属钦州北部湾港务投资有限公司和广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，权属登记在钦州北部湾港务投资有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头已投入使用，相关土地处于正常使用状态。

评估基准日后该土地使用权已变更，编号变更为“桂（2019）钦州市不动产权第0086074号”，权利人变更为广西钦州保税港区宏港码头有限公司，其他登记信息未变更。

纳入评估范围的“国海证2014B45070003149号”海域使用权，宗海面积72,433.00平方米，用海方式为港池，海域等级五等，终止日期为2064年5月，原始入账金额1,090,710.93元，由广西北部湾国际港务集团有限公司进行支付，

权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，现钦州港大榄坪南作业区北1#-3#泊位码头已投入使用，港池处于正常使用状态。

该海域使用权入账金额系按该海域面积占片区开发项目面积比例进行分摊，未区分用海类型及征收方式，该海域实际仅缴纳了一年的海域使用金，金额为15,210.93元。

纳入评估范围的“国海证104500028号”海域使用权，宗海面积499,922.00平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为2060年6月，原始入账金额12,853,519.92元，权属登记在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司名下。原始入账金额仅包括了56,952.46平方米部分的海域范围的海域使用金以及分摊的吹填成本等，已吹填完毕，但未办理竣工验收及换发土地使用权证书。目前“国海证104500028号”中的56,952.46平方米海域使用权（含对应的吹填成本等）为闲置状态。

本次评估范围实际为“国海证104500028号”海域使用权中56,952.46平方米部分。

纳入评估范围的在建工程账面值122,561,591.41元，包括“国海证094500028号”、“国海证094500029号”的海域使用金以及分摊的吹填成本、前期费用等的分摊金额，海域使用权证载编号分别为“国海证094500028号”、“国海证094500029号”，宗海面积分别为421,122.00平方米、389,219.00平方米，用海方式均为填海造地，海域等级均为五等，终止日期均为2059年12月13日，权属登记均在广西钦州保税港区开发投资有限责任公司，目前在建工程均处于在建状态，尚未吹填完毕。

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]2-1号）、《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]4-3号）等文件，上述相关资产已划转到广西钦州保税港区宏港码头有限公司，除“桂（2017）钦州市不动产权第0009596号”的土地使用权已变更外，其他相关权属证书尚未变更。

（三）其他事项

1、长期借款最近一个结息日为2019年3月21日，3月22日至5月31日时间段利息已由原借款人支付，不再由宏港码头公司承担；

2、其他应付款期末余额为163,453,433.18元，包括原借款人垫付的借款本金、工程款和往来款，上述款项无需支出利息。

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

本项资产评估工作全面展开后,由广西钦州保税港区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:

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	0.00
非流动资产	928,936,715.67
固定资产	537,435,026.53
在建工程	122,561,591.41
无形资产	268,898,971.62
长期待摊费用	41,126.11
资产总额	928,936,715.67
流动负债	203,227,614.02
非流动负债	471,316,723.32
负债总额	674,544,337.34
净资产	254,392,378.33

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期: 2019 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
固定资产小计	537,435,026.53	
其中: 建筑物类	472,946,459.99	北 1-3#码头, 正常在用, 维护保养良好
设备类	64,488,566.54	北 1-3#码头及办公区, 正常在用, 维护保养良好
在建工程小计	122,561,591.41	
其中: 土建	122,561,591.41	9-10#码头, 停建中

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(特殊普通合伙)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,核对了委估资产与负债的实际状况,填写评估明细申报表。

3、清查所采取的措施,待处理、待报废固定资产,高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况

无。

4、清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析

无。

(二) 未来经营和收益状况预测

1、影响被评估单位经营的宏观经济因素分析

2019年上半年,全国经济运行继续保持在合理区间,延续总体平稳、稳中有进发展态势。初步核算,上半年国内生产总值450933亿元,按可比价格计算,同比增长6.3%。分季度看,一季度同比增长6.4%,二季度增长6.2%。分产业看,第一产业增加值23207亿元,同比增长3.0%;第二产业增加值179984亿元,增长5.8%;第三产业增加值247743亿元,增长7.0%。

(1) 农业生产形势较好

上半年,种植业增加值同比增长3.9%,增速比一季度回落0.5个百分点。全国夏粮总产量14174万吨,比上年增加293万吨,增长2.1%,与历史最高年(2017年)持平。农业种植结构持续优化,棉花、大豆播种面积增加。上半年,禽蛋产量同比增长3.6%,牛奶产量增长1.7%;猪牛羊禽肉产量3911万吨,下降2.1%,其中,牛肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长2.4%、1.5%和5.6%,猪肉产量下降5.5%。

(2) 高技术制造业比重提高

上半年,全国规模以上工业增加值同比增长6.0%,增速比一季度回落0.5个百分点。6月份,全国规模以上工业增加值同比增长6.3%,增速比5月份加快1.3个百分点,环比增长0.68%。上半年,分经济类型看,国有控股企业增加值同比增长5.0%,股份制企业增长7.3%,外商及港澳台商投资企业增长1.4%。分三大门类看,采矿业增加值同比增长3.5%,制造业增长6.4%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长7.7%,快于规模以上工业1.7个百分点。高技术制造业增加值同比增长9.0%,快于规模以上工业3.0个百分点,占全部规模以上工业比重为13.8%,比上年同期提高0.8个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长34.6%和20.1%。

1-5月份,全国规模以上工业企业实现利润总额23790亿元,同比下降2.3%,降幅比1-4月收窄1.1个百分点;其中5月份规模以上工业企业实现利润增长1.1%,而4月份为同比下降3.7%。规模以上工业企业营业收入利润率为5.72%,比1-4月份提高0.2个百分点。

(3) 服务业较快增长,现代服务业发展较好

上半年,服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业,租赁和商务服务业,交通运输、仓储和邮政业,金融业增加值同比分别增长20.6%、7.8%、7.3%和7.3%,增速分别快于第三产业13.6、0.8、0.3和0.3个百分点。上半年,全国服务业生产指数同比增长7.3%,比一季度回落0.1个百分点;其中6月份增长7.1%,比5月份加快0.1个百分点。6月份,服务业商务活动指数为53.4%,继续保持在荣枯线以上。服务业业务活动预期指数为60.3%,处于较高水平。

1-5 月份,规模以上服务业企业营业收入同比增长 10.1%,增速比 1-4 月份加快 0.3 个百分点;其中,战略性新兴产业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.5%、12.3%和 12.0%,增速分别快于全部规模以上服务业 2.4、2.2 和 1.9 个百分点,保持较快增长。

(4) 市场销售稳中有升,网上零售增速和占比继续提高

上半年,社会消费品零售总额 195210 亿元,同比增长 8.4%,增速比一季度加快 0.1 个百分点。6 月份,社会消费品零售总额 33878 亿元,同比增长 9.8%,比上月加快 1.2 个百分点,环比增长 0.96%。上半年,按经营单位所在地分,城镇消费品零售额 166924 亿元,同比增长 8.3%;乡村消费品零售额 28286 亿元,增长 9.1%。按消费类型分,餐饮收入 21279 亿元,增长 9.4%;商品零售 173930 亿元,增长 8.3%。消费升级类商品销售增长较快,限额以上单位化妆品类同比增长 13.2%,增速快于社会消费品零售总额 4.8 个百分点。

上半年,全国网上零售额 48161 亿元,同比增长 17.8%,比一季度加快 2.5 个百分点。其中,实物商品网上零售额 38165 亿元,增长 21.6%,占社会消费品零售总额的比重为 19.6%,比一季度提高 1.4 个百分点。

(5) 投资增势基本平稳,高技术产业投资较快增长

上半年,全国固定资产投资(不含农户)299100 亿元,同比增长 5.8%,增速比 1-5 月份加快 0.2 个百分点,比一季度回落 0.5 个百分点。其中,民间投资 180289 亿元,增长 5.7%。分产业看,第一产业投资下降 0.6%;第二产业投资增长 2.9%,其中制造业投资增长 3.0%;第三产业投资增长 7.4%,其中基础设施投资增长 4.1%。高技术制造业投资同比增长 10.4%,增速比全部投资快 4.6 个百分点;高技术服务业投资增长 13.5%,增速比全部投资快 7.7 个百分点。从环比看,6 月份固定资产投资(不含农户)增长 0.44%。

上半年,全国房地产开发投资 61609 亿元,同比增长 10.9%,增速比一季度回落 0.9 个百分点。全国商品房销售面积 75786 万平方米,同比下降 1.8%;全国商品房销售额 70698 亿元,增长 5.6%,增速与一季度持平。

(6) 进出口增速略升,贸易结构继续优化

上半年,货物进出口总额 146675 亿元,同比增长 3.9%,增速比一季度加快 0.2 个百分点。其中,出口 79521 亿元,增长 6.1%;进口 67155 亿元,增长 1.4%。进出口相抵,顺差 12366 亿元,同比扩大 41.6%。贸易方式结构进一步优化,一般贸易进出口增长 5.5%,占进出口总额的比重为 59.9%,比上年同期提高 0.9 个百分点;机电产品出口增长 5.3%,占出口总额的比重为 58.2%。民营企业进出口增长 11.0%,占进出口总额的比重为 41.7%,比上年同期提高 2.7 个百分点。6 月份,进出口总额 25619 亿元,同比增长 3.2%。其中,出口 14535 亿元,增长 6.1%;进口 11083 亿元,下降 0.4%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 58361 亿元，同比增长 4.2%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10555 亿元，增长 1.9%，增速比 5 月份加快 1.2 个百分点。

（7）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比一季度扩大 0.4 个百分点。其中，城市和农村均上涨 2.2%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.9%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 2.0%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信下降 1.0%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 2.6%，其他用品和服务上涨 2.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 9.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.8%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.7%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.3%，涨幅比一季度扩大 0.1 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比持平，环比下降 0.3%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 0.1%，涨幅与一季度持平。6 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 0.3%，环比下降 0.1%。

（8）就业形势总体稳定，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全国城镇新增就业 737 万人，完成全年目标任务的 67%。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月上升 0.1 个百分点；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，低于全国城镇调查失业率 0.5 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平。6 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 45.7 小时。二季度末，农村外出务工劳动力总量 18248 万人，比上年同期增加 226 万人，增长 1.3%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。

（9）居民收入增长快于经济增速，城乡收入比继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 15294 元，同比名义增长 8.8%，增速比一季度高 0.1 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.5%，比经济增速高 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 21342 元，实际增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 7778 元，实际增长 6.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.74，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 13281 元，同比名义增长 9.0%。

（10）供给侧结构性改革深入推进，经济结构不断优化

“三去一降一补”成果巩固。二季度，全国工业产能利用率为 76.4%，比一季度提高 0.5 个百分点，比 2013 年以来的平均值高 1 个百分点；其中非金属矿物制品业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业产能利用率分别比一季度提高 3.4、1.7 和 1.7 个百分点。6 月末，全国商品房待售面积 50162

万平方米，比上月末减少 766 万平方米，比上年同期下降 8.9%。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.6 个百分点。上半年，生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长 48.0%和 18.9%，分别比全部投资快 42.2 和 13.1 个百分点。

三大攻坚战持续推进。5 月末，全国地方政府债务余额 198953 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治成效继续显现。初步核算，上半年，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.6 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构继续优化。上半年，第三产业增加值占国内生产总值比重为 54.9%，比上年同期提高 0.5 个百分点，比第二产业高 15.0 个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 60.3%，高于第二产业 23.2 个百分点；规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 60.1%。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为 49.4%，比上年同期提高 0.6 个百分点。京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化等一系列重大区域战略稳步推进，东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。

总的来看，上半年国民经济运行在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进发展态势。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长有所放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。（数据来源：国家统计局）

2、影响被评估单位经营的区域经济因素分析

初步核算，上半年全区生产总值（GDP）8906.91 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值增长 5.4%，第二产业增加值增长 4.7%，第三产业增加值增长 7.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 9.2%、35.1%和 55.7%。

（1）农业生产稳中向好，主要农产品稳定增长

上半年，全区农林牧渔业增加值 926.98 亿元，同比增长 5.4%，增速比一季度加快 0.9 个百分点，比上年同期加快 0.5 个百分点。其中，种植业增加值 392.27 亿元，同比增长 5.0%；林业增加值 86.28 亿元，增长 6.6%；牧业增加值 259.21 亿元，增长 5.7%；渔业增加值 143.52 亿元，增长 5.5%。全区春收粮食总产量 20.0 万吨，比上年减少 1.3 万吨，减产 6.1%。蔬菜（含食用菌）产量 1725.10 万吨，同比增长 5.2%；园林水果产量 272.96 万吨，增长 7.0%。禽蛋产量同比增长 2.5%，牛奶产量减少 2.5%。猪牛羊禽肉产量 223.3 万吨，同比增长 7.1%；其中，猪肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 6.2%、2.8%和 10.2%，牛肉产量下降

1.0%。生猪存栏 1714.57 万头，同比下降 23.5%；生猪出栏 1893.80 万头，增长 6.6%。水产品产量 153.03 万吨，同比增长 5.6%。其中，海水产品 88.68 万吨，增长 6.2%；淡水产品 64.35 万吨，增长 4.7%。

（2）工业保持增长，高技术制造业比重提高

上半年，全区规模以上工业增加值同比增长 3.2%，增速比上年同期加快 0.2 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 5.8%，股份制企业增长 5.5%，外商及港澳台商投资企业下降 2.5%。分轻重工业看，重工业增加值同比增长 2.3%，轻工业增加值增长 5.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 12.1%，制造业增长 2.5%，电力热力燃气及水的生产和供应业增长 14.0%。分行业看，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业增加值同比增长 28.7%，有色金属冶炼和压延加工业增长 14.3%，电力、热力生产和供应业增长 14.0%，农副食品加工业增长 12.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 9.4%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 8.1%。高技术制造业增加值占全部规模以上工业比重为 6.1%，比上年同期提高 0.4 个百分点。新能源汽车产量同比增长 3.2 倍，电子元件增长 27.9%，光电子器件增长 3.4%。

（3）服务业较快增长，对全区经济增长贡献提高

上半年，全区第三产业继续保持较好发展势头。第三产业增长对全区生产总值增长的贡献率为 55.7%，比一季度提高 5.9 个百分点。金融业增加值同比增长 7.3%，增速快于第三产业 0.3 个百分点。住宿和餐饮业增加值增长 5.1%。交通运输、仓储和邮政业增加值增长 5.0%。1-5 月，全区规模以上服务业营业收入同比增长 9.0%，增速比 1-4 月加快 2.1 个百分点。其中，软件和信息技术服务业营业收入同比增长 19.8%，租赁业营业收入增长 57.6%，商务服务业营业收入增长 22.7%，娱乐业营业收入增长 35.3%。

（4）市场销售保持稳定，消费升级类商品增长较快

上半年，全区社会消费品零售总额同比增长 6.8%，比一季度加快 0.3 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额同比增长 6.7%，乡村消费品零售额增长 8.0%。按消费类型分，餐饮收入同比增长 8.1%，商品零售增长 6.7%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位体育娱乐用品类和家具类零售额同比分别增长 36.2% 和 7.3%，增速分别快于社会消费品零售总额 29.4 和 0.5 个百分点。

（5）固定资产投资稳步回升，高技术产业投资较快增长

上半年，全区固定资产投资（不含农户）同比增长 8.6%，连续三个月增长加快，比一季度加快 4.3 个百分点。其中，民间投资增长 10.5%，比一季度加快 0.1 个百分点。分产业看，第一产业投资下降 18.9%；第二产业投资增长 6.1%，比一季度加快 4.3 个百分点，其中制造业投资增长 1.6%；第三产业投资增长 10.6%，比一季度加快 4.8 个百分点，其中基础设施投资增长 2.9%。高技术产业投资同比

增长 11.8%，增速比全部投资快 3.2 个百分点，其中高技术制造业投资同比增长 19.2%，增速比一季度加快 9.9 个百分点。生态保护和环境治理业、道路运输业等短板领域投资同比分别增长 14.2%和 13.7%，分别比全部投资快 5.6 和 5.1 个百分点。

全区房地产开发投资 1738.26 亿元，同比增长 27.1%。全区商品房销售面积 2858.42 万平方米，同比增长 6.1%；全区商品房销售额 1848.24 亿元，同比增长 12.5%，增速比一季度加快 0.3 个百分点。6 月末，全区商品房待售面积 1369.22 万平方米，比上年同期下降 4.4%。

（6）进出口快速增长，出口商品结构继续优化

上半年，全区进出口总额 2269.46 亿元（人民币，下同），同比增长 24.8%，增速比一季度加快 9.3 个百分点。其中，出口 1306.74 亿元，增长 46.3%，比一季度加快 14.7 个百分点；进口 962.72 亿元，增长 4.1%，比一季度加快 4.1 个百分点。从贸易方式看，边境小额贸易（不含边民互市贸易）进出口 510.52 亿元，同比增长 0.8%；一般贸易进出口 917.57 亿元，增长 57.5%；加工贸易进出口 348.32 亿元，下降 6.8%。从出口商品看，机电产品出口 648.42 亿元，增长 58.5%，占出口总额的比重为 49.6%，比上年同期提高 4.1 个百分点；高新技术产品出口 242.60 亿元，同比增长 36.0%。从贸易伙伴看，与东盟双边贸易额 1095.81 亿元，同比增长 12.4%；与美国双边贸易额 123.61 亿元，同比增长 22.2%；与欧盟双边贸易额 137.40 亿元，增长 135.0%。

（7）财政收支平稳增长，金融信贷稳步加快

上半年，全区财政收入 1609.32 亿元，同比增长 6.3%。其中，一般公共预算收入 949.63 亿元，增长 6.4%。在一般公共预算收入中，税收收入 609.96 亿元，增长 1.9%；非税收入 339.67 亿元，增长 15.5%。全区一般公共预算支出 2968.60 亿元，同比增长 13.2%。全区民生领域支出 2397.77 亿元，同比增长 13.3%，比上年同期加快 5.1 个百分点，占一般公共预算支出比重为 80.8%。其中，污染防治支出同比增长 85.9%，扶贫支出增长 56.2%，城乡社区支出增长 30.6%，交通运输支出增长 24.6%。

6 月末，全区金融机构人民币各项存款余额 31581.06 亿元，同比增长 6.9%；金融机构人民币各项贷款余额 28408.94 亿元，增长 15.5%，比上年同期加快 2.1 个百分点。截止 6 月底，全区新增人民币贷款 2147.94 亿元，同比多增 349.85 亿元。

（8）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全区居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比一季度扩大 0.3 个百分点。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.6%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.5%，衣着上涨 3.2%，居住上涨 3.3%，生活用品及服务上涨 1.5%，交通和通信下降

0.9%，教育文化和娱乐上涨 2.7%，医疗保健上涨 2.1%，其他用品和服务上涨 2.1%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.4%，鲜菜价格上涨 14.2%，猪肉价格下降 1.6%。6 月份，全区居民消费价格同比上涨 3.0%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.3%，降幅比一季度收窄 0.5 个百分点。6 月份，全区工业生产者出厂价格同比下降 0.5%，环比下降 0.5%。上半年，全区工业生产者购进价格同比上涨 0.4%，涨幅比一季度下降 0.2 个百分点。6 月份，全区工业生产者购进价格同比下降 0.1%，环比下降 0.2%。

（9）就业形势稳中向好，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全区城镇新增就业人数 23.06 万人，失业人员再就业人数 5.44 万人，就业困难人员实现就业人数 2.14 万人。城镇登记失业率 2.55%。二季度末，全区农村外出务工（离开本乡镇）劳动力总量 933.0 万人，比上年同期增加 4.7 万人，增长 0.5%。

（10）居民收入稳定增长，城乡收入比继续缩小

上半年，全区居民人均可支配收入 11636 元，同比名义增长 8.6%，增速比一季度高 0.2 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.0%，比经济增速高 0.1 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 17118 元，实际增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 7065 元，实际增长 6.9%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.42:1，比上年同期缩小 0.06。全区居民人均可支配收入中位数 9620 元，同比名义增长 6.1%。

总的来看，上半年全区经济运行总体平稳。但也要看到，当前外部环境不稳定不确定因素增多，区内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，按照高质量发展要求，深化改革开放，优化营商环境，推进关键领域自主创新，充分调动各方面积极性，狠抓“六稳”政策落实落地，推动经济平稳健康发展。（数据来源：广西壮族自治区统计局）

3、评估单位所在行业现状与发展前景的分析

（1）行业分类

广西钦州保税港区宏港码头有限公司主要经营港口码头的装卸、堆存、港务管理等业务，涉及的货物包括矿石类、建材类、木材类、化学品及粮食类等，所属行业为港口行业。

（2）行业监管体制及相关政策法规

①港口行业的监管

我国港口码头行业集装箱、货物装卸及其相关业务经营受我国法律法规监管，并受国家发改委、交通运输部、环境保护部、住建部等国家监管机构的监管。港口业务经营行为涉及范围广泛，其中包括港口及相关规划、项目投资建设、港口码头经营、海洋生态、安全、环保、运输及代理、报关、报检、保险、理货等范围。

交通运输部负责全国港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通运输（港口）主管部门负责本行政区域内的港口经营行政管理工作。省、自治区、直辖市人民政府、港口所在地设区的市（地）、县人民政府确定的具体实施港口行政管理的部门负责该港口的港口经营行政管理工作。交通运输部主管全国的港口岸线工作，会同国家发改委具体实施对港口深水岸线的使用审批工作。县级以上地方人民政府港口行政管理部门按照本办法和省级人民政府规定的职责，具体实施港口岸线使用审批的相关工作。交通运输部负责港口建设费的征收管理工作。港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作。根据征收工作需要，海事管理机构可以与船舶代理公司、货物承运人（仅限内贸货物）等单位签订委托代收协议代收港口建设费。海事管理机构负责对港口建设费代收单位的代收行为进行日常管理和监督。

国务院海洋行政主管部门负责全国海域使用的监督管理。沿海县级以上地方人民政府海洋行政主管部门根据授权，负责本行政区毗邻海域使用的监督管理。

②港口行业的法律法规

港口行业属于交通运输行业中的水运行业。港口行业适用的主要法律、法规主要有：《港口法》、《港口经营管理规定》、《海域使用管理法》、《道路交通安全法》、《海商法》、《安全生产法》、《海洋环境保护法》、《危险化学品安全管理条例》、《中华人民共和国海上交通安全法》、《中华人民共和国航道管理条例》、《港口工程竣工验收管理办法》、《港口危险货物管理规定》、《广西壮族自治区港口条例》等。

③港口行业收费适用的主要规定

《港口建设费征收使用管理办法》，由财政部、交通运输部于2011年4月25日颁布，2011年10月1日起施行。该办法规定了港口建设费的征收、解缴、使用、管理和监督，规定交通运输部负责港口建设费的征收管理工作，港口所在地海事管理机构具体负责本港口辖区内港口建设费的征收工作征收对象为经对外开放口岸港口辖区范围内所有码头、浮筒、锚地、水域装卸（含过驳）的货物，义务缴纳人是货物的托运人（或其代理人）或收货人（或其代理人）。

《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156号），由原交通部、国家发改委于2006年4月10日发布，自2006年6月1日起执行。该通知规定由取得有效《港口设施保安符合证书》的港口设施经营人，对进出对外开放港口

的外贸进出口货物（含集装箱）收取港口设施保安费。2006年5月31日，原交通部发布《关于收取港口设施保安费有关事宜的通知》（交水发[2006]238号），对港口设施保安费收取相关事项进行了详细规定。2009年4月8日，交通运输部、国家发改委发布了《关于延续港口设施保安费政策的通知》（交水发[2009]167号），决定继续收取港口设施保安费，收取范围、标准和使用管理仍按照《关于收取港口设施保安费的通知》（交水发[2006]156号）规定执行。

《交通运输部、国家发展改革委关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知》（交水发[2014]253号），自2015年1月1日起执行，与该通知相抵触的有关规定，以该通知为准。该通知放开港口劳务性和船舶供应服务收费标准，对内外贸集装箱、散杂货装卸作业费（不含堆存保管费），国际客运码头作业费等各类劳务性收费，由现行分别实行政府指导价、政府定价统一改为市场调节，由港口经营人、船舶供应服务企业根据市场供求和竞争状况、生产经营成本自主制定收费标准，并由现行按作业环节单独设项收费改为包干收费，综合计收港口作业包干费。国际客运码头作业包干费统一由国际客运和旅游客运运营企业支付，不得再向旅客收取。

《交通运输部关于明确港口收费有关问题的通知》（交水发[2014]255号），就港口作业包干费、货物港务费、船舶垃圾处理、供水等服务收费操作进行了进一步补充和明确。

《交通运输部、国家发展改革委关于调整港口船舶使费和港口设施保安费有关问题的通知》（交水发[2015]118号），自2015年9月20日起执行，与该通知抵触的有关规定，均以该通知为准。该通知进一步完善了港口船舶使费收费政策，对船舶使费收费项目进行了规范，除该通知范围内提及项目外不得再收取其他费用。同时该通知改进了船舶使费计费办法，下调了引航费、拖轮费等项目收费标准，并完善了船舶使费管理方式，对船舶使费实行政府指导价和上限管理，港口经营人和引航机构可在不超过上限收费标准范围内，根据市场供求和竞争状况自主制定具体收费标准。此外，该通知进一步降低了港口设施保安费收费标准。

《交通运输部、国家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水发[2015]206号），由交通运输部、国家发展改革委于2015年12月29日下发，自2016年3月1日起执行，有效期为5年。该通知对货物港务费、港口设施保安费、国内客运和旅游船舶港口作业费、引航（移泊）费、拖轮费、停泊费、驳船取送费等费用进行规定。《港口收费计费办法》主要明确了收费项目、计费方式、收费标准，不涉及收费监管内容。交通运输部会同国家发展改革委按照“减项、并项、降费”的原则，清理和修订港口收费相关文件，调整优化了港口收费政策制度。（以上数据来源：巨潮资讯）

（3）港口行业状况

2018 年，受全球贸易疲软影响，各大集装箱港口吞吐量增速普遍放缓。前 20 大集装箱港口完成集装箱吞吐量 3.4 亿 TEU，同比增长 3.8%，低于 2017 年的 5.6%。中国有十大港口入围全球港口集装箱吞吐量 TOP20，上海港以 4201 万 TEU 的集装箱吞吐量再次位列全球第一。从全球港口货物吞吐量 TOP 排行来看，宁波舟山以 108439 万 TEU 的吞吐量继续保持全球首位。从班轮公司集装箱运力排行来看，马士基航运、地中海航运及中国远洋运输分列前三。

IMF 在《世界经济展望》中预测，2019 年 70% 的全球经济体增速将会下降，全球经济增速放缓至 3.3%，2020 年将增长 3.6%。尽管 3.3% 的经济增速处于合理区间，但很多国家仍面临着十分严峻的经济发展前景，短期内有较大的不确定性。而随着全球经济势头的放缓，全球贸易也在面临挑战。

（4）中国港口行业基本情况

① 中国港口行业发展概况

全国港口布局趋于稳定，综合性大型枢纽港初具规模

港口业属于大型基础设施行业，具有规模经济效益特征，行业集中度高，进入港口行业壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及必须符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看，我国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

港口建设结构调整，码头泊位进一步大型化

根据交通运输部《2018 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2018 年末，全国港口拥有生产用码头泊位 23919 个，比上年减少 3659 个。其中，沿海港口生产用码头泊位 5734 个，减少 96 个；内河港口生产用码头泊位 18185 个，减少 3563 个。而全国港口拥有万吨级及以上泊位 2444 个，比上年增加 78 个。其中，沿海港口万吨级及以上泊位 2007 个，增加 59 个；内河港口万吨级及以上泊位 437 个，增加 19 个。

表 1 全国港口万吨级及以上泊位数量

计量单位：个

泊位吨级	全国港口	比上年增长	沿海港口	比上年增长	内河港口	比上年增长
合计	2444	78	2007	59	437	19
1~3 万吨级 (不含 3 万)	845	11	656	5	189	6
3~5 万吨级 (不含 5 万)	416	17	294	9	122	8
5~10 万吨级 (不含 10 万)	786	24	672	19	114	5
10 万吨级及以上	397	26	385	26	12	-

全国万吨级及以上泊位中，专业化泊位 1297 个，比上年增长 43 个；通用散货泊位 531 个，增加 18 个；通用件杂货泊位 396 个，增加 8 个。

表 2 全国万吨级及以上泊位构成（按主要用途分）

计量单位：个

泊位用途	2018 年	2017 年	比上年增长
专业化泊位	1297	1254	43
#集装箱泊位	338	328	10
煤炭泊位	252	246	6
金属矿石泊位	85	84	1
原油泊位	82	77	5
成品油泊位	140	140	-
液体化工泊位	217	205	12
散装粮食泊位	41	41	-
通用散货泊位	531	513	18
通用件杂货泊位	396	388	8

港口货物吞吐量、集装箱吞吐量保持增长

港口货物和集装箱吞吐量总体保持较快增长，2018 年全国港口完成货物吞吐量 143.51 亿吨，比上年增长 2.5%。其中，沿海港口完成 94.63 亿吨，增长 4.5%；内河港口完成 48.88 亿吨，下降 1.3%。



2018 年，全国港口完成外贸货物吞吐量 41.89 亿吨，比上年增长 2.4%。其中，沿海港口完成 37.44 亿吨，增长 2.5%；内河港口完成 4.45 亿吨，增长 1.6%。

2018 年，全国港口完成集装箱吞吐量 2.51 亿 TEU，比上年增长 5.3%。其中，沿海港口完成 2.22 亿 TEU，增长 5.2%；内河港口完成 2909 万 TEU，增长 6.2%。全国规模以上港口完成集装箱铁水联运量 450 万 TEU，增长 29.4%，占规模以上港口集装箱吞吐量 1.80%。

2018 年，全国规模以上港口完成货物吞吐量 133.45 亿吨，比上年增长 2.9%。其中，完成煤炭及制品吞吐量 24.50 亿吨，增长 3.4%；石油、天然气及制品吞吐量 10.66 亿吨，增长 3.8%；金属矿石吞吐量 21.22 亿吨，增长 3.1%。（以上数据来源：2018 年交通运输行业发展统计公报）

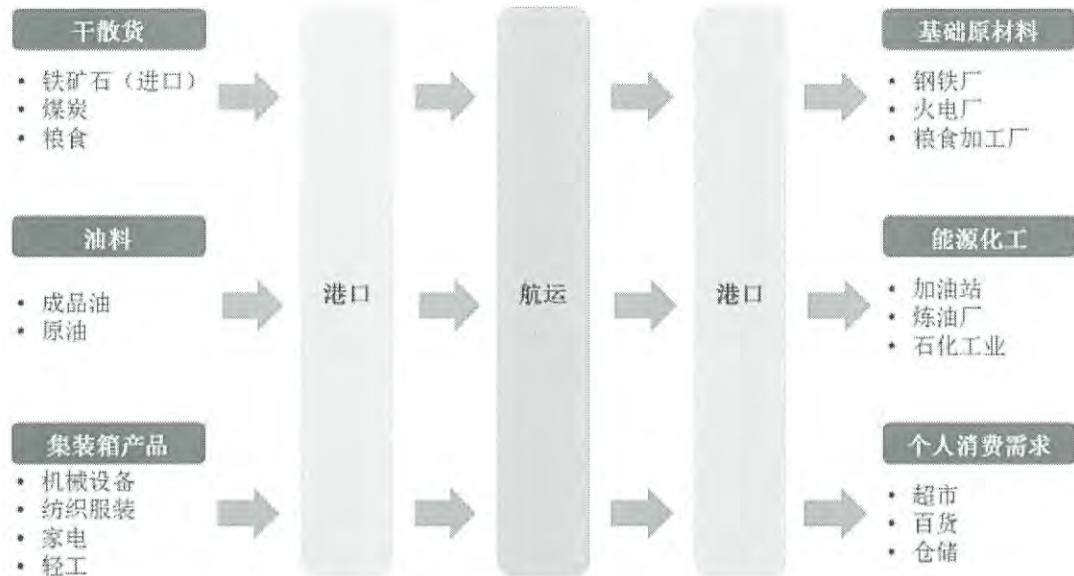
②广西港口行业发展状况

广西港口包括内河港口和北部湾港，内河港口主要包括南宁港、贵港港、梧州港等；北部湾港包括防城、钦州、北海三地区港口。根据广西壮族自治区北部湾港口管理局公布 2019 年 5 月水运生产快报，2019 年 1 至 5 月，全区港口累计完成货物吞吐量 13456.53 万吨，为去年同期的 114.76%。其中：广西北部湾港完成的货物吞吐量 9810.98 万吨，内河港口完成货物吞吐量 3645.55 万吨，分别为去年同期的 112.27%、122.04%。

（5）产业链构成及上下游关系

港口全产业链涉及到的相关产业分部广泛，其中包括了冶金、石化、电力、矿产、农业及贸易等多个行业，相关行业通过港口作为运输中转，实现干散货、

油料及集装箱产品等货物向基础原材料厂商、能源化工厂商及个人消费者等货品需求方的有效转移。港口产业链具体流程示意如下图所示：



其中，港口行业整体上、下游行业主要包括了公路、铁路、海运和内河运输等运输行业，装备制造业，工程建设行业，以及煤炭、电力、钢铁、石化等与货源相关的行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关。港口所在地的公路、铁路、海运、内河运输的畅通将有利于货主及时将产品运抵港口，从而确保港口能够吸引更多的客户前来进行货物装卸，提高港口的吞吐量和业务收入；装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；煤炭、电力、钢铁、石化等行业的兴旺将有利于为港口企业提供丰富的货源；另外，近年来港口相关的金融和贸易行业迅速发展也为提升港口综合服务能力和产品附加价值提供助力。

（6）进入中国港口行业的主要障碍

① 自然条件、经济腹地要求高

港口建设发展需要一定的自然条件，优越的地理位置、广阔的水陆域、必要的泊位水深、良好的气象等条件是现代码头长期充满活力的必要保证。港口的发展还需要有发达的经济腹地条件，为港口提供稳定的货源。

② 集疏运条件要求高

港口集疏运系统是港口相互衔接、主要为疏散港口吞吐货物服务的交通运输系统，由铁路、公路、水运、管道及相应的交接站场组成，是港口与广大腹地相互联系的通道。现代港口必须具有完善与畅通的集疏运系统，才能成为综合交通运输网中重要的水陆交通枢纽。一般与腹地运输联系规模大、方向多、运距长或较长，以及货种较复杂多样的港口，其集疏运系统的线路往往较多，运输方式结构与分布格局也较复杂；反之亦然。

③ 资本投入大、建设周期长

港口属于交通运输基础设施，具有投资规模大、建设周期长的特点，要求进入者必须具有雄厚的资金实力，特别是随着船舶大型化，沿海港口向外海深水区发展，建设环境更加复杂，对进入者资金实力要求更高。

④经营专业化程度高

港口行业在交通运输行业中属于经营专业化程度较高的子行业，这体现在港口技术、经营管理、商业渠道、客户关系、产品服务等方面的专业化，增加了新进入者的难度。

⑤政府管制严格

港口作为维系社会经济正常运行的一个重要的基础产业，提供的服务涉及到公共利益和国家安全，各国都对港口运输行业实行较为严格的政府管制，我国也不例外。目前，我国在港口建设、投资等多方面实行的严格的行业管理与对港口尤其是主枢纽港口的宏观规划，给进入者带来一定的障碍。

4、未来经营和收益状况预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 6-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
一、营业收入	5,197.34	11,401.73	14,252.16	16,888.69	19,422.12	21,849.89	24,035.09	26,198.04
减：营业成本	4,197.40	8,697.69	10,415.88	12,005.13	13,532.23	14,995.64	16,312.84	17,616.63
税金及附加	17.19	37.66	47.03	55.22	64.05	132.63	139.58	147.21
营业费用								
管理费用	322.62	553.58	554.13	554.71	555.32	555.96	556.63	557.34
财务费用	1,265.37	2,206.36	2,114.79	1,981.84	1,725.08	1,497.72	1,210.95	871.28
资产减值损失								
二、营业利润	-605.24	-93.56	1,120.32	2,291.80	3,545.44	4,667.94	5,815.09	7,005.59
加：营业外收入								
减：营业外支出								
三、利润总额	-605.24	-93.56	1,120.32	2,291.80	3,545.44	4,667.94	5,815.09	7,005.59
减：所得税费用			105.38	572.95	886.36	1,166.99	1,453.77	1,751.40
四、净利润	-605.24	-93.56	1,014.94	1,718.85	2,659.08	3,500.96	4,361.32	5,254.19
项目	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
一、营业收入	28,293.84	30,274.55	32,090.99	33,695.67	35,380.34	37,149.30	39,006.80	40,957.14
减：营业成本	18,879.93	20,073.86	21,168.78	22,136.05	23,151.54	24,217.83	25,337.51	26,513.13
税金及附加	151.41	160.72	227.37	226.78	238.02	237.97	249.59	256.67
营业费用								
管理费用	558.08	558.86	559.68	560.54	561.44	562.39	563.38	564.42
财务费用	492.75	156.87						
资产减值损失								
二、营业利润	8,211.67	9,324.24	10,135.16	10,772.29	11,429.34	12,131.10	12,856.32	13,622.92
加：营业外收入								
减：营业外支出								

三、利润总额	8,211.67	9,324.24	10,135.16	10,772.29	11,429.34	12,131.10	12,856.32	13,622.92
减：所得税费用	2,052.92	2,331.06	2,533.79	2,693.07	2,857.33	3,032.78	3,214.08	3,405.73
四、净利润	6,158.75	6,993.18	7,601.37	8,079.22	8,572.00	9,098.33	9,642.24	10,217.19

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、生产经营统计资料；
- 7、被评估单位盈利预测资料；
- 8、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）：

周志

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）：

周振

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）：广西钦州保税港区宏港码头有限公司



法定代表人（签字）：



日期：