

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
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2020]第 C0009 号



上海立信资产评估有限公司

2020 年 7 月 20 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： 3131020006202000445

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
广西钦州保税港区泰港石化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（2020）第C0009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： 古越胜（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	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
附 件	30

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建筑物和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
广西钦州保税港区泰港石化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[2020]第 C0009 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，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泰港石化码头有限公司（以下简称：“泰港石化码头”）股东全部权益价值在 2020 年 3 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：泰港石化码头的股东全部权益价值。

评估范围：泰港石化码头的全部资产和负债。根据泰港石化码头在 2020 年 3 月 31 日的资产负债表，总资产账面值 157,939.19 万元，负债账面值 88,458.88 万元，净资产账面值 69,480.31 万元。

评估基准日：2020 年 3 月 31 日

评估目的：股权收购

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，泰港石化码头在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 75,685.28 万元，人民币大写金额柒亿伍仟陆佰捌拾伍万贰仟捌佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 3 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	1,035.83	311.17	-724.66	-69.96
非流动资产	156,903.36	163,832.99	6,929.63	4.42
其中：在建工程	156,903.36	163,832.99	6,929.63	4.42
资产总计	157,939.19	164,144.16	6,204.97	3.93
流动负债	25,368.88	25,368.88		
非流动负债	63,090.00	63,090.00		
负债总计	88,458.88	88,458.88		
净资产	69,480.31	75,685.28	6,204.97	8.93

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 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提、特别事项或期后事项：

（一）银行存款事宜

纳入评估范围的银行存款账面值 3,111,743.75 元，账户为中国工商银行股份有限公司南宁市开投支行 2102108519300025612，户名为广西北部湾国际港务集团有限公司。

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[2020]9-1 号），上述相关资产已无偿划转到广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司，由广西北部湾国际港务集团有限公司出具承诺相关账户余额 3,111,743.75 元是 30 万吨级油码头项目的专项资金，不考虑其瑕疵事项可能对评估值的影响。

同时我们注意到，被评估单位基本存款账户已于 2020 年 4 月开立，账户信息如下：

账户名称	账户号码	开户银行	基本存款账户编号
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	613278938042	中国银行股份有限公司广西自贸区钦州港片区支行	J6311004311401

（二）海域使用权事宜

1、纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010832 号”海域使用权，宗海面积 32,943.00 平方米，用海方式为透水构筑物，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010914 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

2、纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010833 号”海域使用权，宗海面积 697,261.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010915 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

3、纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010834 号”海域使用权，宗海面积 98,244.00 平方米，用海方式为透水构筑物，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010916 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

4、纳入评估范围的“国海证 2016B45060201067”海域使用权，宗海面积 24,339.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，终止日期为 2066 年 2 月，权属登记在防城港务集团有限公司名下，用于防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，2020 年度的海域使用金已由防城港务集团有限公司代为缴纳。

5、纳入评估范围的“国海证 2016B45060201073”海域使用权，宗海面积 312,430.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2066 年 2 月，权属登记在防城港务集团有限公司名下，用于防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，50 年海域使用金已于取得时一次性支付。

上述纳入评估范围的海域使用权中，前三项已于期后进行了权属变更，后两项正在办理变更手续，2020 年度海域使用金均已于期后进行了缴纳。本次评估不考虑其权属变更对评估值的影响。

（三）预付账款事宜

纳入评估范围的预付账款中，合计金额 7,246,589.10 元主要为工程前期费用等款项，属于无票挂账性质，对于该等款项按零值评估。

（四）注册资本事宜

我们注意到，截止至评估基准日注册资本人民币 100 万元未实缴，于 2020 年 5 月进行了实缴，提请报告使用人关注注册资本实缴情况对评估值的影响。

（五）模拟审计报告事宜

本次评估引用的审计报告为会计师事务所根据广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程、防城港渔漓港区第四作业区 401 号泊位工程项目资产及对应负债出具的模拟审计报告，本次评估系在引用模拟审计报告的基础上进行的评估，如模拟审计报告确定的资产及负债范围与实际情况不符，则应根据实际情况调整评估值。

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

广西钦州保税港区泰港石化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[2020]第 C0009 号

广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司（以下简称：“泰港石化码头”）的股东全部权益价值在 2020 年 3 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、委托人一

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：韦韬

注册资本：陆拾陆亿玖仟柒佰贰拾壹万柒仟贰佰零壹圆伍角陆分

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；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。】

2、委托人二

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：韦韬

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 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。】

（二）被评估单位

1. 工商信息

名称：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

统一社会信用代码：91450001MA5PCHXG1Y

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大街 1 号
行政综合大楼 A 座 1304 室

法定代表人：曾超凡

注册资本：壹佰万圆整

成立日期：2020 年 03 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：港口经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。【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

泰港石化码头系由广西北部湾国际港务集团有限公司于 2020 年 3 月设立，注册资本人民币 100.00 万元，股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

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

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3. 资产、负债结构和经营状况

泰港石化码头 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日以及 2020 年 3 月 31 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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 3 月 31 日
总资产	143,529.51	153,948.51	157,939.19
负债	88,719.65	88,224.07	88,458.88
净资产	54,809.86	65,724.44	69,480.31

泰港石化码头 2018 年度、2019 年度以及 2020 年 1 至 3 月的经营状况

如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1 至 3 月
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			0.13
财务费用			
资产减值损失			
二、营业利润			-0.13
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额			-0.13
减: 所得税费			
四、净利润			-0.13

注: 上述财务数据已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的(文号: 大信审字[2020]第 29-00014 号)模拟审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍(租赁/自有等)

泰港石化码头主要办公场所位于广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室, 系租赁物业, 具体租赁情况如下:

出租方	承租方	房屋坐落、面积	用途	租赁期限	租金、电费、物业管理费
广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室, 建筑面积为 87.228 平方米(含公摊)	办公用房	租赁期限 1 年, 自 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日止	含税租金为 28.87 元/月·m ² , 月租金为 2,518.27 元, 实行半年支付

5. 会计政策和主要税率

泰港石化码头执行《企业会计准则—基本准则》, 税务机关隶属于钦州市税务局。泰港石化码头主要税项及税率见下表列示:

税种	具体税率情况
增值税	按应纳税收入的 6%、13%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

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人一广西北部湾国际港务集团有限公司系委托人二北部湾港股

份有限公司及被评估单位广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司的股东，委托人二北部湾港股份有限公司与被评估单位广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司系同一集团控制下的关联公司。

（四）其他评估报告使用人

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

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[2020]9-2号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司将持有的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。本项目由北部湾港股份有限公司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泰港石化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[2020]9-2号）。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为泰港石化码头的股东全部权益价值。评估范围为泰港石化码头的全部资产和负债。根据泰港石化码头在 2020 年 3 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 157,939.19 万元，负债账面值为 88,458.88 万

元，净资产账面值为 69,480.31 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已经审计，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	10,358,332.85
货币资金	3,111,743.75
预付账款	7,246,589.10
非流动资产	1,569,033,575.80
在建工程	1,569,033,575.80
资产总额	1,579,391,908.65
流动负债	253,688,797.86
非流动负债	630,900,000.00
负债总额	884,588,797.86
净资产	694,803,110.79

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大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大信审字[2020]第 29-00014 号）模拟审计报告。

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. 实物资产的分布情况及特点

（1）要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

截止日期：2020 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
在建工程小计	1,569,033,575.80	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，在建状态，其中水工工程已交工验收
其中：水工工程	938,505,025.33	
设备投资	163,711,729.43	
清淤工程	33,711,085.53	
待摊费用	35,809,507.66	
贷款利息	290,537,473.61	
海域使用权	670,155.25	防城港渔湾港区 401#泊位工程，正常在建
水工工程	76,594,326.98	
待摊费用	12,940,346.67	
贷款利息	2,472,852.78	
海域使用权	14,081,072.56	

（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。

实物资产为在建经营性资产，处于正常在建状态。

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)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的模拟审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外,泰港石化码头承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债,上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

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

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。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 2020 年 3 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:

全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）

一年期 4.05%

五年期以上 4.75%

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》(2019 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);
6. 《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);
7. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《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);

13. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

14. 其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

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

9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

11. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

12. 《海域评估技术指引》;

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

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[2020]9-2号);

2.资产评估委托合同。

（四）产权依据

1. 营业执照；
2. 公司章程；
3. 海域使用权出让合同、不动产权证；
4. 主要工程、重大机器设备合同或发票；
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. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
4. 《企业绩效评价标准值 2019》（经济科学出版社）；
5. 《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）；
6. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的模拟审计报告；
7. 泰港石化码头提供的部分合同、协议等；
8. 评估人员现场勘察记录；
9. 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。

被评估单位设立于 2020 年 3 月，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[2020]9-1 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[2020]17-2 号），将广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程、防城港渔漓港区第四作业区 401 号泊位工程无偿划转到广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司，目前 30 万吨级油码头工程码头水工及栈桥工程已交工验收，部分设备及其他工程尚在调试及续建中，后续要达到可运营尚需取得港口经营许可证、危险品作业附征，如果需靠泊外轮还需取得口岸开放证书等。30 万吨级油码头工程对接的主要客户中，码头至炼厂间的管线尚未接通，且与炼厂的结算单价协议未签订。401 号泊位

工程尚处于水工施工阶段，其他工程尚未开工建设，码头预计可运营时间、预计收入情况等均未落实，因此本次评估不适用收益法。

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

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对泰港石化码头股东全部权益价值进行评估。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

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

本次委估的流动资产为货币资金、预付账款。

1. 货币资金的评估

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

2. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零

值评估。

（二）在建工程的评估

在建工程为在建的 30 万吨级油码头工程，账面值包含了水工工程、设备投资、待摊费用、贷款利息以及海域使用金等，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，前期费用、管理费用等以调整后的工程成本为基础、以一定的费率进行计算，最后以调整后的工程成本、前期费用、管理费用金额按客观工期、工程形象进度重新测算资金成本。

2、对于按年缴纳海域使用金的海域使用权，每缴纳一年的海域使用金，即取得海域一年的使用权益，其价值体现在产权人有权利正常缴纳剩余年期的海域使用金并以此获得使用带来的收益。因此，对于该类型海域使用权价值，可将使用该海域取得的投资利润进行年金化计算，基本公式如下：

$$P = A/r \times K$$

式中：P——海域价格；

A——投资利润；

r——海域还原利率；

K——海域使用年限修正系数；

其中： $K = 1 - 1/(1+r)^m$

m——海域剩余使用年限。

3、对于一次性缴纳海域使用金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

4、将以上测算的工程成本、前期费用、管理费用、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）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持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。

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 11 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，由被评估单位提供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

2020 年 3 月 31 日、2020 年 5 月 7 日至 2020 年 5 月 8 日、2020 年 5 月

11日、2020年6月15日至2020年6月16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6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。

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

1. 持续使用假设

即假定泰港石化码头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。

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。

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）评估结论

经评估，泰港石化码头在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 **75,685.28** 万元，增值额 6,204.97 万元，增值率 8.93%。

评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 3 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	1,035.83	311.17	-724.66	-69.96
非流动资产	156,903.36	163,832.99	6,929.63	4.42
其中：在建工程	156,903.36	163,832.99	6,929.63	4.42
资产总计	157,939.19	164,144.16	6,204.97	3.93
流动负债	25,368.88	25,368.88		
非流动负债	63,090.00	63,090.00		
负债总计	88,458.88	88,458.88		
净资产	69,480.31	75,685.28	6,204.97	8.93

主要资产增值原因分析如下：

在建工程项目建设较早，至评估基准日相关工程成本价格上涨所致。

（二）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。

（三）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 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、纳入评估范围的银行存款账面值 3,111,743.75 元，账户为中国工商银行股份有限公司南宁市开投支行 2102108519300025612，户名为广西北部湾国际港务集团有限公司。

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[2020]9-1 号），上述相关资产已无偿划转到广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司，由广西北部湾国际港务集团有限公司出具承诺相关账户余额 3,111,743.75 元是 30 万吨级油码头项目的专项资金，不考虑其瑕疵事项可能对评估值的影响。

同时我们注意到，被评估单位基本存款账户已于 2020 年 4 月开立，账户信息如下：

账户名称	账户号码	开户银行	基本存款账户编号
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	613278938042	中国银行股份有限公司广西自贸区钦州港片区支行	J6311004311401

2、纳入评估范围的“国海证 2016B45060201067”海域使用权，宗海面积 24,339.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，终止日期为 2066 年 2 月，权属登记在防城港务集团有限公司名下，用于防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，2020 年度的海域使用金已由防城港务集团有限公司代为缴纳。

3、纳入评估范围的“国海证 2016B45060201073”海域使用权，宗海

面积 312,430.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2066 年 2 月，权属登记在防城港务集团有限公司名下，用于防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，50 年海域使用金已于取得时一次性支付。

上述纳入评估范围的海域使用权正在办理变更手续，2020 年度海域使用金均已于期后进行了缴纳，本次评估不考虑其权属变更对评估值的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相關报告的情况。

（五）重大期后事项

1、纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010832 号”海域使用权，宗海面积 32,943.00 平方米，用海方式为透水构筑物，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010914 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

2、纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010833 号”海域使用权，宗海面积 697,261.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020

年5月进行了变更,变更后权证编号为“桂(2020)钦州市不动产权第0010915号”,权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

3、纳入评估范围的“桂(2018)钦州市不动产权第0010834号”海域使用权,宗海面积98,244.00平方米,用海方式为透水构筑物,海域等级五等,终止日期为2068年8月,权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下,用于广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程,2020年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳,权属登记于2020年5月进行了变更,变更后权证编号为“桂(2020)钦州市不动产权第0010916号”,权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

上述纳入评估范围的海域使用权已进行了权属变更,本次评估不考虑其权属变更对评估值的影响。

4、我们注意到,截止至评估基准日注册资本人民币100万元未实缴,于2020年5月进行了实缴,提请报告使用人关注注册资本实缴情况对评估值的影响。

(六)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

(七)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

泰港石化码头主要办公场所位于广西钦州保税港区行政综合大楼A座1304室,系租赁物业,具体租赁情况如下:

出租方	承租方	房屋坐落、面积	用途	租赁期限	租金、电费、物业管理费
广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西钦州保税港区行政综合大楼A座1304室,建筑面积为87.228平方米(含公摊)	办公用房	租赁期限1年,自2020年3月17日至2021年3月16日止	含税租金为28.87元/月·m ² ,月租金为2,518.27元,实行半年支付

除上述租赁事项外,被评估单位无其他担保、租赁及或有负债(或有资产)等事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影

响的瑕疵情形

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

（九）其他需要说明的事项

1. 本报告需按照国有资产监督管理有关规定履行核准/备案手续后方可使用。

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

10. 纳入评估范围的预付账款中，合计金额 7,246,589.10 元主要为工程前期费用等款项，属于无票挂账性质，对于该等款项按零值评估。

11. 本次评估引用的审计报告为会计师事务所根据广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程、防城港渔漓港区第四作业区 401 号泊位工程项目资产及对应负债出具的模拟审计报告，本次评估系在引用模拟审计报告的基础上进行的评估，如模拟审计报告确定的资产及负债范围与实际情况不符，则应根据实际情况调整评估值。

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 2020 年 7 月 20 日。

(本页系信资评报字[2020]第 C0009 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：古越胜

资产评估师：梁柱波



杨伟瞰



2020 年 7 月 20 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、被评估单位模拟审计报告
- 三、委托人及被评估单位营业执照
- 四、不动产权证及海域使用权证
- 五、委托人和相关当事人承诺函
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和备案文件
- 八、资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同
- 十、资产评估汇总表或者明细表（原件）
- 十一、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（2020）9-2号

2020年3月26日，韦韬董事长在南宁总部会议室，主持召开集团公司三届董事会第93次会议，出席会议的董事就“向北部湾港股份有限公司协议转让广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司100%股权、防城港东湾港油码头有限公司51%股权、中海油广西防城港天然气有限责任公司49%股权事项”进行了审议。会议决议如下：

一、同意集团公司将持有的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

二、同意防城港务集团有限公司将持有的防城港东湾港油码头有限公司51%股权、中海油广西防城港天然气有限责任公司49%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

三、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4人，实到4人，会议有效表决票数为4票。会议的召集、召开符合法律法规、规范性文件及《广西北部湾国际港务集团有限公司章程》的相关规定，董事会作出的决议合法有效。

表决结果：【4】票同意，【0】票反对，【0】票弃权。

(本页无正文，为集团公司三届董事会第93次会议决议签署页，决议事项为“向北部湾港股份有限公司协议转让广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司100%股权、防城港东湾港油码头有限公司51%股权、中海油广西防城港天然气有限责任公司49%股权事项”)

出席董事及其表决结果确认签字：

韦 韬： 韦韬

戴 翔： 戴翔

谢志双： 谢志双

李利娜： 李利娜

广西北部湾国际港务集团有限公司

2020年3月26日



广西钦州保税港区泰港石化
码头有限公司
审 计 报 告

大信审字【2020】第 29-00014 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号 15/F, Xueyuan International Tower
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字【2020】第 29-00014 号

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司：

一、审计意见

我们审计了广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司（以下简称“贵公司”）的模拟财务报表，包括 2020 年 3 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的模拟资产负债表，2020 年 1-3 月、2019 年度、2018 年度的模拟利润表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 3 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1-3 月、2019 年度、2018 年度的经营成果。

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，我们独立于贵公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、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



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public
Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年六月二十五日

模拟资产负债表

编制单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 2020年3月31日

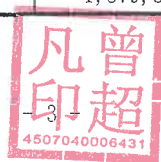
单位：人民币元

项 目	附注	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	五（一）	3,111,743.75	10,098,242.46	109,738,156.38
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				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项	五（二）	7,246,589.10	9,012,090.80	9,628,900.00
其他应收款				
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
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		10,358,332.85	19,110,333.26	119,367,056.38
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程	五（三）	1,569,033,575.80	1,520,374,774.05	1,315,928,015.81
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,569,033,575.80	1,520,374,774.05	1,315,928,015.81
资产总计		1,579,391,908.65	1,539,485,107.31	1,435,295,072.19

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

刘文捷

模拟资产负债表（续）

编制单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 2020年3月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年3月31日	2019年12月31日	2018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	五（四）	160,943,353.23	191,335,388.64	182,294,450.92
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费				
其他应付款	五（五）	32,745,444.63	5,335.56	2,000.83
其中：应付利息			5,335.56	2,000.83
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五（六）	60,000,000.00	60,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		253,688,797.86	251,340,724.20	222,296,451.75
非流动负债：				
长期借款	五（七）	630,900,000.00	630,900,000.00	664,900,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		630,900,000.00	630,900,000.00	664,900,000.00
负债合计		884,588,797.86	882,240,724.20	887,196,451.75
股东权益：				
实收资本				
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	五（八）	694,804,419.31	657,244,383.11	548,098,620.44
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	五（九）	-1,308.52		
股东权益合计		694,803,110.79	657,244,383.11	548,098,620.44
负债和股东权益总计		1,579,391,908.65	1,539,485,107.31	1,435,295,072.19

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

刘文捷

模拟利润表

编制单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

2020年1-3月

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-3月	2019年度	2018年度
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加				
销售费用				
管理费用	五（十）	1,308.52		
研发费用				
财务费用				
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,308.52		
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）		-1,308.52		
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,308.52		
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,308.52		
（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				
（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		-1,308.52		
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：刘文捷

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 模拟财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

（一）广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司于 2020 年 03 月 30 日由广西北部湾国际港务集团有限公司出资设立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），取得广西钦州保税港区工商行政管理局核发的统一社会信用代码 91450001MA5PCHXG1Y 号营业执照，公司法定代表人：曾超凡；公司注册地址：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大街 1 号行政综合大楼 A 座 1304 室；公司的经营期限为 2020-03-30 至长期。

企业注册资本为 100 万元，由广西北部湾国际港务集团有限公司认缴出资 100 万元，占注册资本的 100%。

（二）本公司的经营范围：港口经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）本公司财务报告由本公司于 2020 年 6 月 25 日批准报出。

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桂港董字【2020】9-1 号董事会决议，以 2020 年 2 月 29 日为基准日，广西北部湾国际港务集团有限公司向本公司无偿划入钦州港 30 万吨级油码头工程净资产 596,277,519.12 元。根据广西北部湾国际港务集团有限公司桂港董字【2020】17-2 号董事会决议，以 2020 年 3 月 31 日为基准日，防城港务集团有限公司向本公司无偿划入防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程净资产 86,270,830.61 元。

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 2018 年 1 月 1 日始已持有钦州港 30 万吨级油码头工程、防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，且一直存续至今。

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，钦州港 30 万吨级油码头工程截止 2020 年 3 月 31 日尚未投入运营，防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程尚处于建设期，本公司于 2020 年 3 月 30 日正式注册成立，模拟利润表 2020 年 1-3

月数据为本公司 2020 年 3 月的实际经营情况。

本公司模拟财务报表是以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 3 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年 1-3 月、2019 年读、2018 年度的经营成果等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

（六）外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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。

2. 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。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，所有者权益项目除“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。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有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。

(七) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；占用一般借款按照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计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（九）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 会计政策变更的影响

本期内无会计政策变更。

2. 会计估计变更的说明

本期内无会计估计变更。

四、 税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税税额	6%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、 财务报表重要项目注释

（一）货币资金

类 别	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
现金			
银行存款	3,111,743.75	10,098,242.46	109,738,156.38
其他货币资金			
合计	3,111,743.75	10,098,242.46	109,738,156.38

（二）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,678,000.00	23.16	1,678,000.00	18.62	3,176,800.00	32.99
1 至 2 年	177,689.10	2.45	2,111,990.80	23.44	212,000.00	2.20
2 至 3 年	280,800.00	3.87	112,000.00	1.24	1,000,000.00	10.39
3 年以上	5,110,100.00	70.52	5,110,100.00	56.70	5,240,100.00	54.42
合 计	7,246,589.10	100.00	9,012,090.80	100.00	9,628,900.00	100.00

(1) 截止 2020 年 3 月 31 日, 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	3,097,100.00	2-3 年、3 年以上	工程尚未结算
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	交通运输部水科学研究所	1,623,000.00	3 年以上	工程尚未结算
合 计		4,720,100.00		

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付账款情况

(1) 截止 2020 年 3 月 31 日, 按欠款方归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	3,097,100.00	42.74
交通运输部水科学研究所	1,623,000.00	22.40
广西壮族自治区海洋环境监测中心站	550,000.00	7.59
中交水运规划设计院有限公司	400,000.00	5.52
钦州市财政局	448,000.00	6.18
合 计	6,118,100.00	84.43

(2) 截止 2019 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	3,097,100.00	34.37
北部湾港股份有限公司	1,943,190.80	21.56
交通部水运科学研究所	1,623,000.00	18.01
广西壮族自治区海洋环境监测中心站	550,000.00	6.10
钦州市财政局	448,000.00	4.97
合 计	7,661,290.80	85.01

(3) 截止 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	3,097,100.00	32.16
北部湾港股份有限公司	2,560,000.00	26.59
交通部水运科学研究所	1,623,000.00	16.86
广西壮族自治区海洋环境监测中心站	550,000.00	5.71
钦州市财政局	448,000.00	4.65
合 计	8,278,100.00	85.97

(三) 在建工程

类 别	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
在建工程项目	1,569,033,575.80	1,520,374,774.05	1,315,928,015.81
减：减值准备			
合 计	1,569,033,575.80	1,520,374,774.05	1,315,928,015.81

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项 目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值	账面价值
钦州港 30 万吨级油码头工程	1,462,944,976.81	1,419,979,076.44	1,293,364,064.84
防城港渔湾港区第四作业区 401 泊位码头工程	106,088,598.99	100,395,697.61	22,563,950.97
合 计	1,569,033,575.80	1,520,374,774.05	1,315,928,015.81

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2018年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2018年12月31日	工程投入 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
钦州港 30 万吨级 油码头工程	256,621.00 万元	1,005,600,562.04	289,214,486.80			1,293,364,064.84	50.40	87.43	245,532,331.97	10,673,111.94		自有资金、金融 机构贷款
防城港渔湾港区第 四作业区 401 泊位 码头工程	126,650.50 万元	22,553,728.59	10,222.38			22,563,950.97	2.43	2.43				自有资金
合 计	383,271.50 万元	1,028,154,290.63	289,224,709.18			1,315,928,015.81			245,532,331.97	10,673,111.94		

项目名称	预算数	2019年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2019年12月31日	工程投入 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
钦州港 30 万吨级 油码头工程	256,621.00 万元	1,293,364,064.84	126,615,011.60			1,419,979,076.44	55.33	95.98	280,373,890.86	34,843,559.72		自有资金、金 融机构贷款
防城港渔湾港区第 四作业区 401 泊位 码头工程	126,650.50 万元	22,563,950.97	77,831,746.64			100,395,697.61	10.83	10.83				自有资金
合 计	383,271.50 万元	1,315,928,015.81	204,446,758.24			1,520,374,774.05			280,373,890.86	34,843,559.72		

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
模拟财务报表附注
2018年1月1日—2020年3月31日

(续)

项目名称	预算数	2020年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2020年3月31日	工程投入 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
钦州港30万吨级油 码头工程	256,621.00 万元	1,419,979,076.44	42,965,900.37			1,462,944,976.81	57.00	96.62	290,537,473.61	8,828,847.50		自有资金、金 融机构贷款
防城港渔湾港区第 四作业区401泊位码 头工程	126,650.50 万元	100,395,697.61	5,692,901.38			106,088,598.99	11.45	11.45	2,125,052.78	2,125,052.78		自有资金、借 款
合 计	383,271.50 万元	1,520,374,774.05	48,658,801.75			1,569,033,575.80			292,662,526.39	10,953,900.28		

(四) 应付账款

1. 按账龄分类

项 目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	30,080,556.93	21,008,052.01	46,371,591.26
1 年以上	130,738,222.05	170,327,336.63	135,922,859.66
合 计	160,943,353.23	191,335,388.64	182,294,450.92

2. 截止 2020 年 3 月 31 日账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中交第四航务工程有限公司	111,210,691.40	工程尚未结算
广西博阳电力工程建设有限责任公司	11,751,477.50	工程尚未结算
中自控自动化技术有限公司	4,109,962.25	工程尚未结算
中国石油天然气管道局	3,520,675.70	工程尚未结算
广西建工集团第二安装建设有限公司	1,906,784.00	工程尚未结算
广州市天河奥达机电设备有限公司	1,657,400.00	工程尚未结算
上海冠卓企业发展有限公司	1,584,436.20	工程尚未结算
广西上阳商贸有限责任公司	1,476,888.80	工程尚未结算
中交第三航务工程勘察设计院有限公司	3,321,000.00	工程尚未结算
合计	140,539,315.85	

(五) 其他应付款

类 别	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息		5,335.56	2,000.83
应付股利			
其他应付款项	32,745,444.63		
合 计	32,745,444.63	5,335.56	2,000.83

1. 应付利息

类 别	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息		5,335.56	2,000.83
其他			
合计		5,335.56	2,000.83

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	32,745,444.63		
合 计	32,745,444.63		

注：往来款为应付广西北部湾国际港务集团有限公司、广西钦州保税港区开发投资有限责任公司款项。

(六) 一年内到期的非流动负债

项 目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	60,000,000.00	60,000,000.00	40,000,000.00
合 计	60,000,000.00	60,000,000.00	40,000,000.00

(七) 长期借款

借款条件	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	期末余额	利率区间	期末余额	利率区间	期末余额	利率区间
信用借款	630,900,000.00	4.9%	630,900,000.00	4.9%	664,900,000.00	4.9%
合 计	630,900,000.00	4.9%	630,900,000.00	4.9%	664,900,000.00	4.9%

(八) 资本公积

类 别	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日
其他资本公积	548,098,620.44	109,145,762.67		657,244,383.11
合 计	548,098,620.44	109,145,762.67		657,244,383.11

类 别	2019 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2020 年 3 月 31 日
其他资本公积	657,244,383.11	37,560,036.20		694,804,419.31
合 计	657,244,383.11	37,560,036.20		694,804,419.31

注：假设截止钦州港 30 万吨级油码头工程、防城港渔湾港区第四作业区 401 泊位码头工程划转日，净资产金额全部视为所有者投入，计入资本公积。

(九) 未分配利润

项 目	2020 年 3 月 31 日	
	金 额	提取或分配比例
调整后期初未分配利润		
加：本期归属于母公司股东的净利润	-1,308.52	—

项 目	2020年3月31日	
	金 额	提取或分配比例
调整后期初未分配利润		
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-1,308.52	

(十) 管理费用

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
开办费	1,308.52		
合 计	1,308.52		

六、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
广西北部湾国际港务集团有限公司	广西南宁市	港口建设经营管理	669,721.72 万元人民币	100.00	100.00

(二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北部湾港防城港码头有限公司	受同一控制人控制
广西八桂工程监理咨询有限公司	受同一控制人控制
防城港中港建设工程有限公司	受同一控制人控制
广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	受同一控制人控制
北部湾港股份有限公司	受同一控制人控制

(三) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	
			金额	定价政策及决策程序
防城港中港建设工程有限公司	接受劳务	工程款	33,711,085.53	按合同价
北部湾港股份有限公司	接受劳务	代建管理费	1,475,499.00	按合同价
北部湾港防城港码头有限公司	接受劳务	代建管理费	851,923.15	按合同价
广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	接受劳务	房租费	1,218.52	按合同价
广西八桂工程监理咨询有限公司	接受劳务	监理费	3,226,083.00	按合同价

(四) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	广西北部湾国际港务集团有限公司	32,744,226.11
其他应付款	广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	1,218.52
预付账款	北部湾港股份有限公司	177,689.10
应付账款	北部湾港防城港码头有限公司	851,923.15
应付账款	广西八桂工程监理咨询有限公司	2,419,399.12

七、 承诺及或有事项

截至 2020 年 3 月 31 日，本公司不存在需要披露而未披露的承诺或有事项。

八、 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本公司不存在应披露而未披露的资产负债表日后事项。

九、 其他重要事项

截止 2020 年 3 月 31 日，本公司无需要按照有关财务会计制度应披露的其他重要事项。

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

二〇二〇年六月二十五日

第 6 页至本页的模拟财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名：

日期：

主管会计工作负责人

签名：

日期：

会计机构负责人

签名：

日期：



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91450000799701739W (1-1)



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）

法定代表人 韦韬

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。）

注册资本 陆拾陆亿玖仟柒佰贰拾壹万柒仟贰佰零壹圆伍角陆分

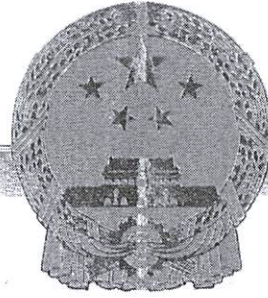
成立日期 2007年03月07日

营业期限 长期

住所 南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼

登记机关

2020年 04月 03日



统一社会信用代码

914505001993009073

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。

名

称 北部湾港股份有限公司

类

型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 韦韬

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；供应链管理；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、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）。

注册资本 壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

成立日期 1996年08月07日

营业期限 长期

住所 北海市海角路145号

登记机关

2020年07月08日





统一社会信用代码
91450001MA5PCHXG1Y (1-1)

营业执照

(副本)

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 广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

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

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2020年03月30日

营业期限 长期

经营范围

许可项目：港口经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。（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 中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大街1号行政综合楼A座1304室

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
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

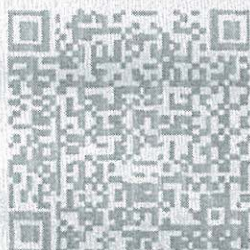
国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国
不动产权证书



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。



中华人民共和国自然资源部监制

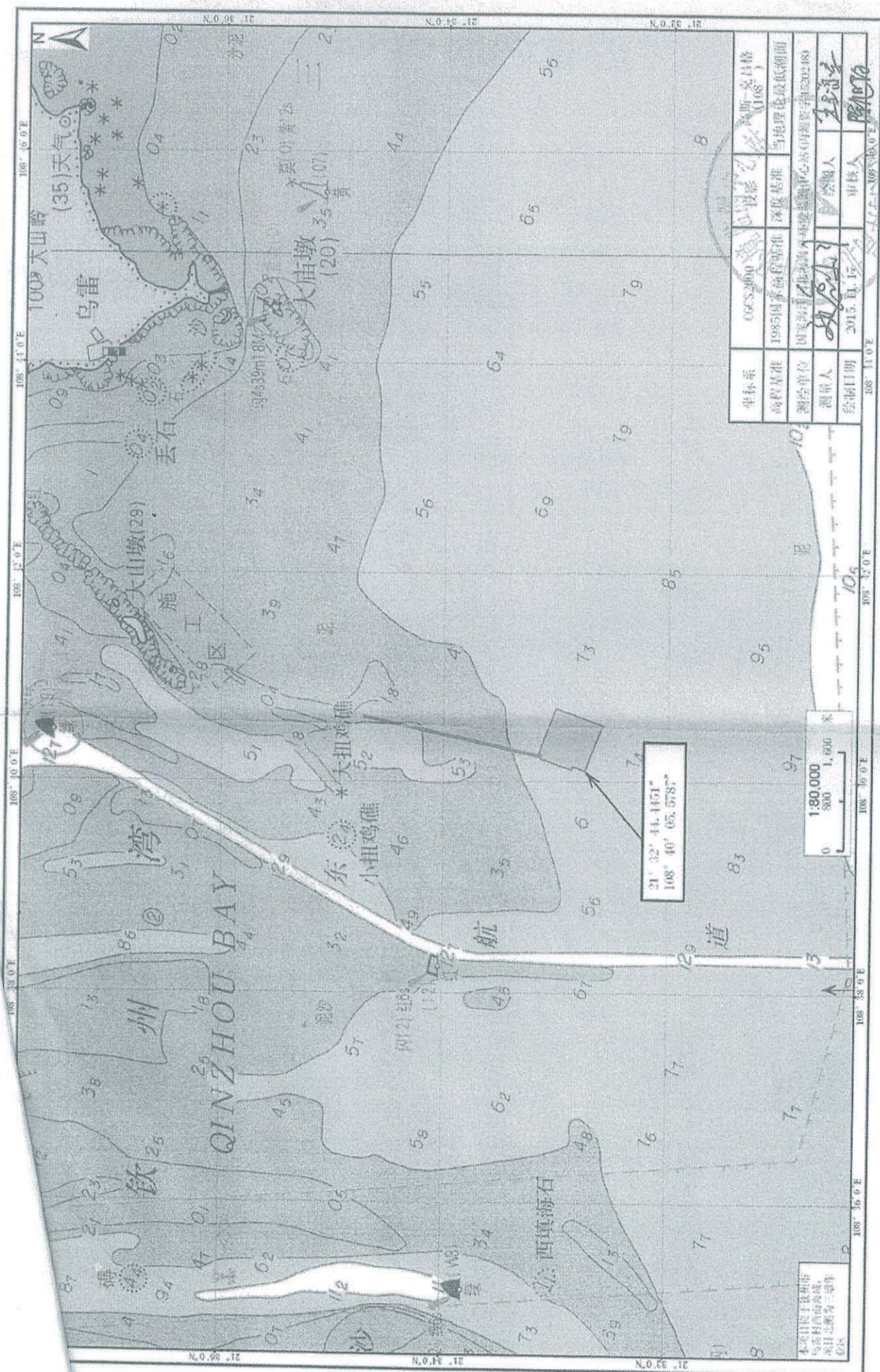
编号 NO 45003591418

权利人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	钦州市钦州港三墩外港作业区
不动产单元号	450702 000000 GH00179 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	出让
用途	交通运输用海/港口用海
面积	3.2943公顷
使用期限	2018年08月03日起2068年08月02日止
权利其他状况	项目名称: 广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程 项目性质: 经营性 用海方式: 透水构筑物 用海面积: 3.2943公顷

附 记

2020年4月26日，广西北部湾国际港务集团有限公司与广西钦州保税港区泰港石化码头公司签订了《国有资产无偿划转协议书》，将该宗不动产权转让给广西钦州保税港区泰港石化码头公司，原不动产证号：桂(2018)钦州市不动产权第0010832号。

二、六期30万吨级油码头工程宗海位置图



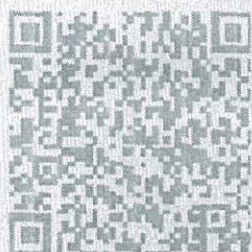


中华人民共和国

不动产权证书



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 45003591417

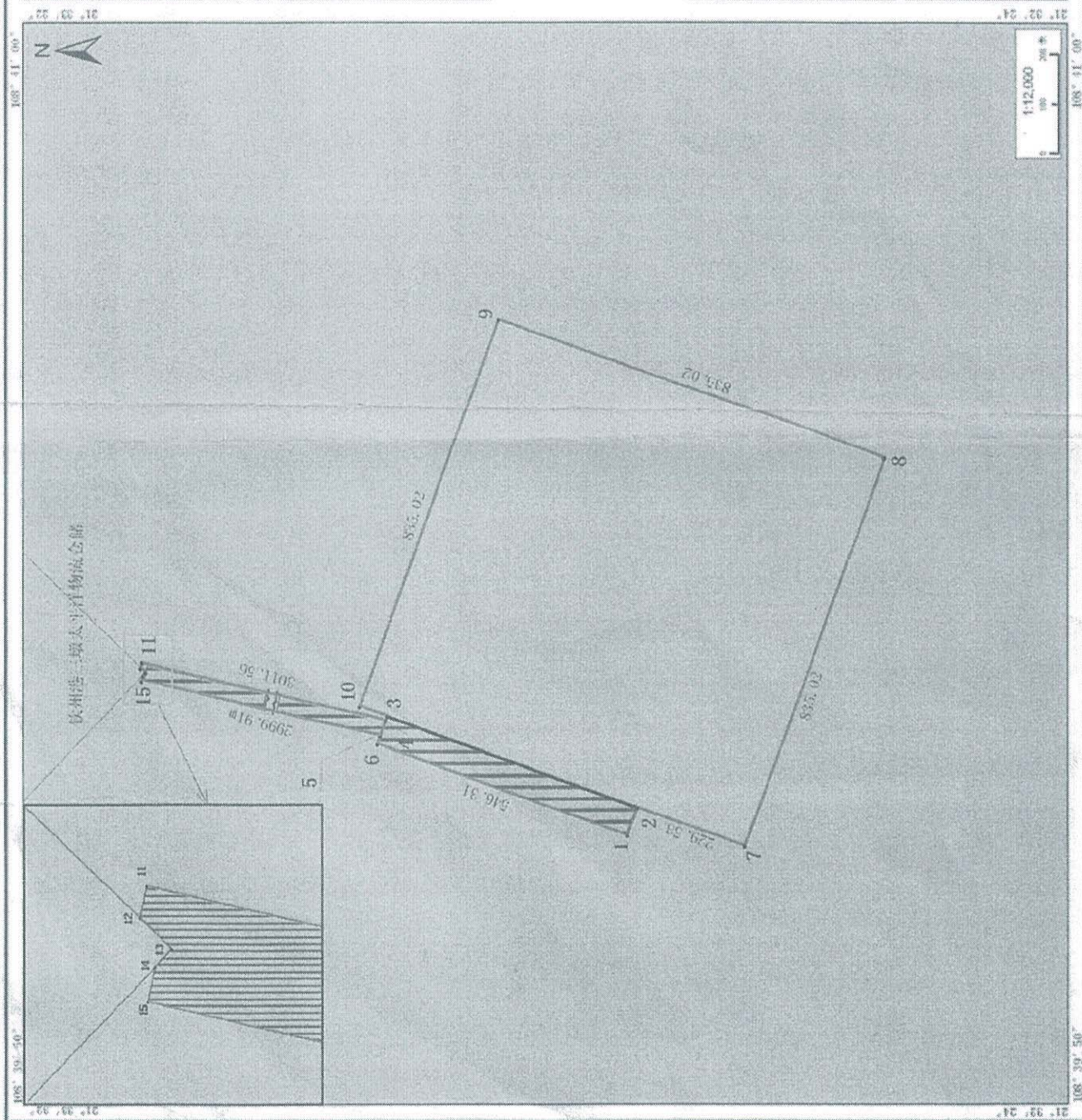
桂 (2020) 钦州市 不动产权第 0010915 号

权利人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	钦州市钦州港三墩外港作业区
不动产单元号	450702 000000 GH00180 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	出让
用途	交通运输用海/港口用海
面积	69.7261公顷
使用期限	2018年08月03日起2068年08月02日止
权利其他状况	项目名称: 广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程 项目性质: 经营性 用海方式: 港池、蓄水 用海面积: 69.7261公顷

附 记

2020年4月28日，广西北部湾国际港务集团有限公司与广西钦州保税港区泰港石化码头公司签订了《国有资产无偿划转协议书》，将该宗不动产权转让给广西钦州保税港区泰港石化码头公司，原不动产证号：桂(2018)钦州市不动产权第0010833号。

广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程宗海界址图

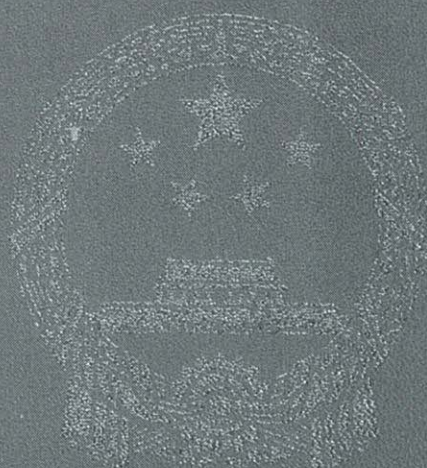


界址点编号及坐标 (经纬度)		
1	21° 32' 52.121"	108° 40' 00.3728"
2	21° 32' 51.4464"	108° 40' 08.3389"
3	21° 33' 08.1103"	108° 40' 14.9689"
4	21° 33' 08.2119"	108° 40' 14.9148"
5	21° 33' 08.5826"	108° 40' 13.5403"
6	21° 33' 08.7888"	108° 40' 12.9427"
7	21° 32' 44.4451"	108° 40' 05.5787"
8	21° 32' 55.0503"	108° 40' 32.8033"
9	21° 33' 00.5204"	108° 40' 42.8463"
10	21° 33' 09.9151"	108° 40' 15.6206"
11	21° 34' 13.5280"	108° 40' 28.5454"
12	21° 34' 43.7911"	108° 40' 38.2145"
13	21° 34' 43.2945"	108° 40' 37.9029"
14	21° 34' 43.4275"	108° 40' 37.8153"
15	21° 34' 43.5298"	108° 40' 37.3782"

内部单元	用海方式	界址线	面积(公顷)
码头	透水构筑物	1-2-3-4-5-6-1	3.2943
港池	港池	7-8-9-10-3-2-7	69.7761
栈桥	透水构筑物	5-4-11-12-13-14-15-5	9.8244
宗海		1-2-3-4-5-6-1-7-8-9-10-3-11-12-13-14-15-5-6-1	82.8448

坐标系	高斯-克吕格 (108°)
高程系统	1985国家高程基准
测绘单位	钦州市钦南区自然资源局
测量人	钦州市自然资源局
绘图日期	2019.11.15

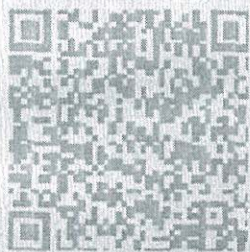




中华人民共和国
不动产权证书



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。



登记机构 (章)

2020 年 5 月 29 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 45003591419

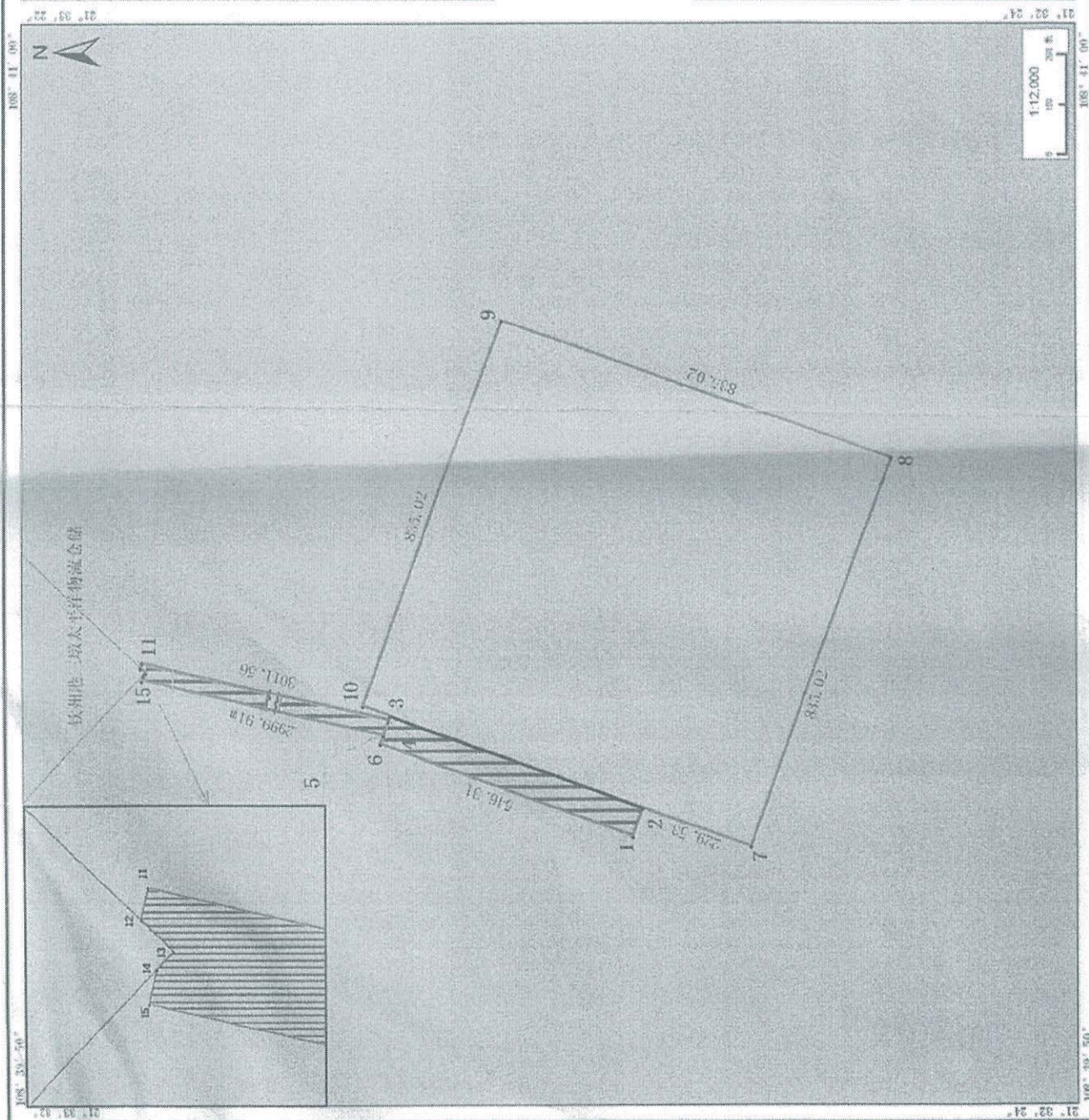
桂 (2020) 钦州市 不动产权第 0010916 号

权 利 人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	钦州市钦州港三墩外港作业区
不动产单元号	450702 000000 GH00181 W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	出让
用 途	交通运输用海/港口用海
面 积	9.8244公顷
使用期限	2018年08月03日起2068年08月02日止
权利其他状况	项目名称: 广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程 项目性质: 经营性 用海方式: 透水构筑物 用海面积: 9.8244公顷

附 记

2020年4月28日，广西北部湾国际港务集团有限公司与广西钦州保税港区泰港石化码头公司签订了《国有资产无偿划转协议书》，将该宗不动产权转让给广西钦州保税港区泰港石化码头公司，原不动产证号：桂(2018)钦州市不动产权第0010834号。

广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程宗海界址图

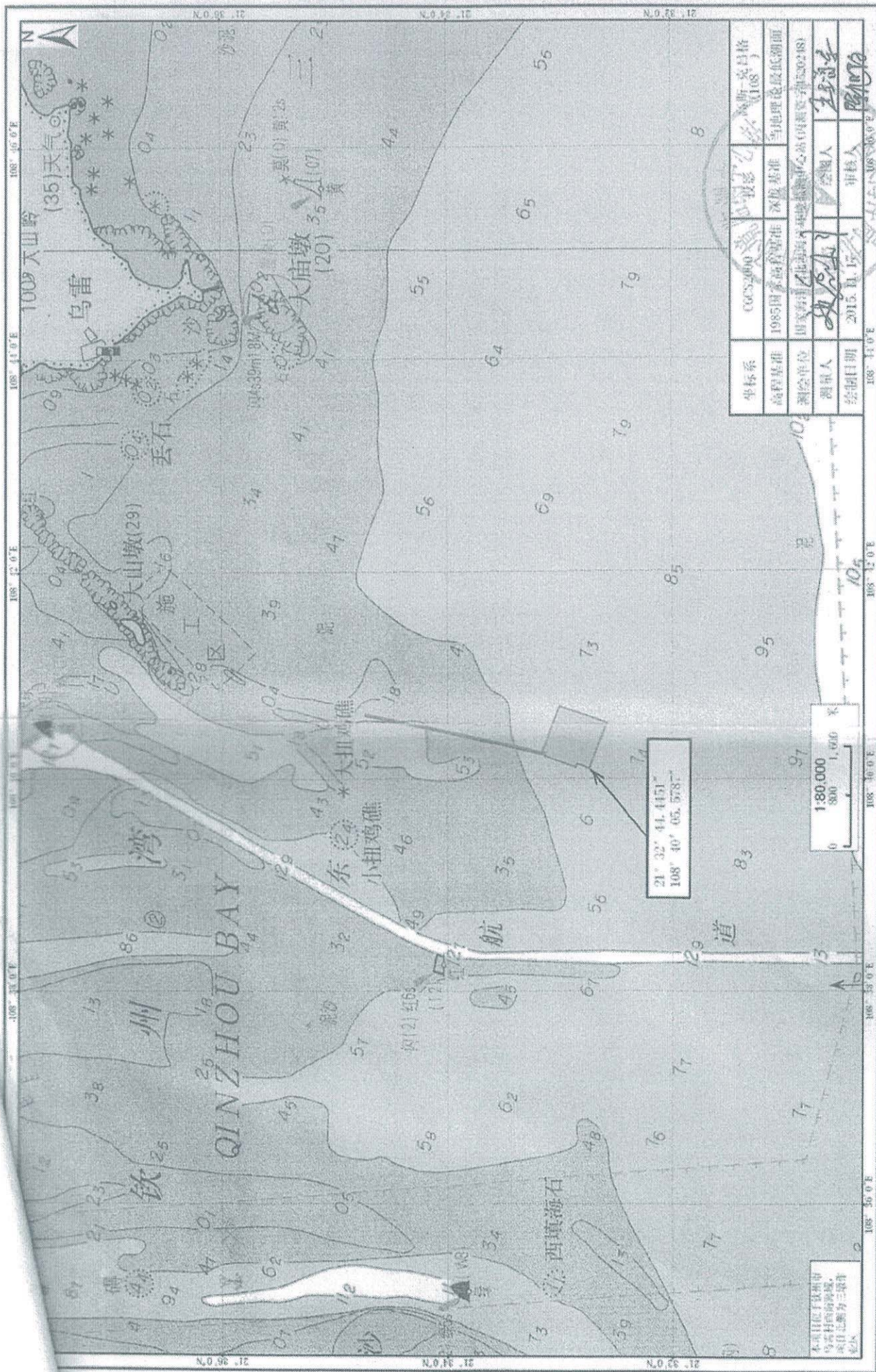


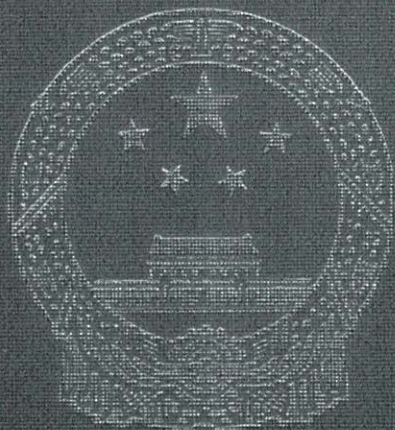
界址点编号及坐标 (单位: 秒)		
1	21° 32' 52.127"	108° 40' 06.3728"
2	21° 32' 51.4461"	108° 40' 08.3389"
3	21° 33' 08.1103"	108° 40' 14.9689"
4	21° 33' 08.2119"	108° 40' 11.6116"
5	21° 33' 08.5826"	108° 40' 13.5463"
6	21° 33' 08.7888"	108° 40' 12.9427"
7	21° 32' 44.4451"	108° 40' 05.5787"
8	21° 32' 35.0503"	108° 40' 32.8943"
9	21° 33' 00.5201"	108° 40' 42.8463"
10	21° 33' 09.9151"	108° 40' 15.6206"
11	21° 34' 43.5286"	108° 40' 38.5451"
12	21° 34' 43.5941"	108° 40' 38.2145"
13	21° 34' 43.2945"	108° 40' 37.9029"
14	21° 34' 43.4275"	108° 40' 37.8153"
15	21° 34' 43.5298"	108° 40' 37.3782"

内部单元	用海方式	界址线	面积(公顷)
码头	透水构筑物	1-2-3-4-5-6-1	3.2943
港池	港池	7-8-9-10-3-2-7	69.7561
栈桥	透水构筑物	5-4-11-12-13-14-15-5	9.8214
宗海		1-2-3-4-10-3-11-12-13-14-15-1	82.8448

坐标系	投影	投影	高斯-克吕格(108°)
高程系统	1985国家高程基准	当地理论最低潮面	
测绘单位	钦州市海洋测绘队	绘图人	张明
测量人	张明	审核人	张明
绘图日期	2010.11.15		

北部湾钦州30万吨级油码头工程宗海位置图





中華人民共和國
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE



矿藏、水流、海域属于国家所有。

依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》

海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。

海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by the State.

The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on Real Rights*.

The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use*.

国海证
Certificate No.

号

2016B45060201067

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: 0036831

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

广西壮族自治区海洋局

(印章)

(Seal)

二〇一六

年

月

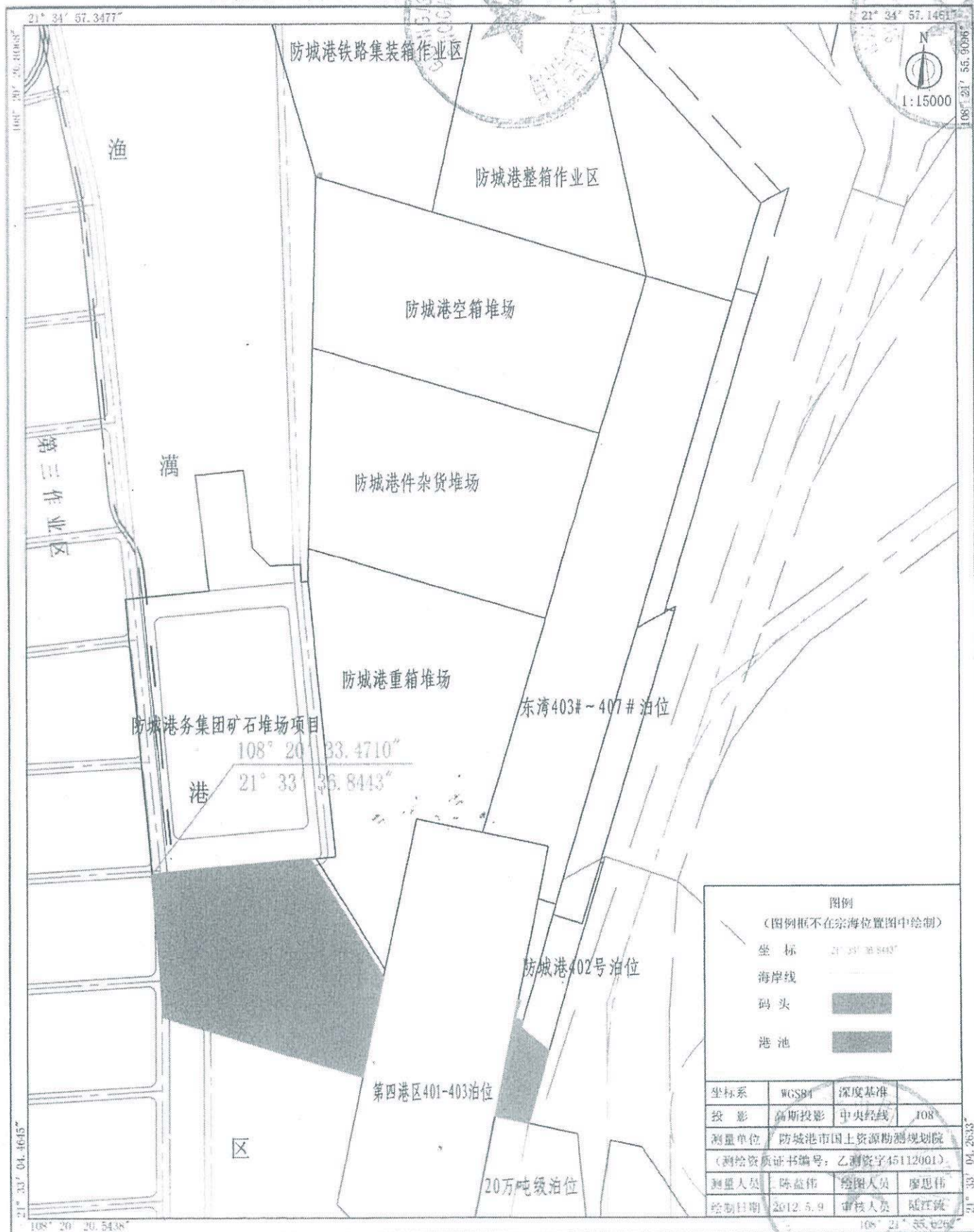
日

____ Year ____ Month ____ Date

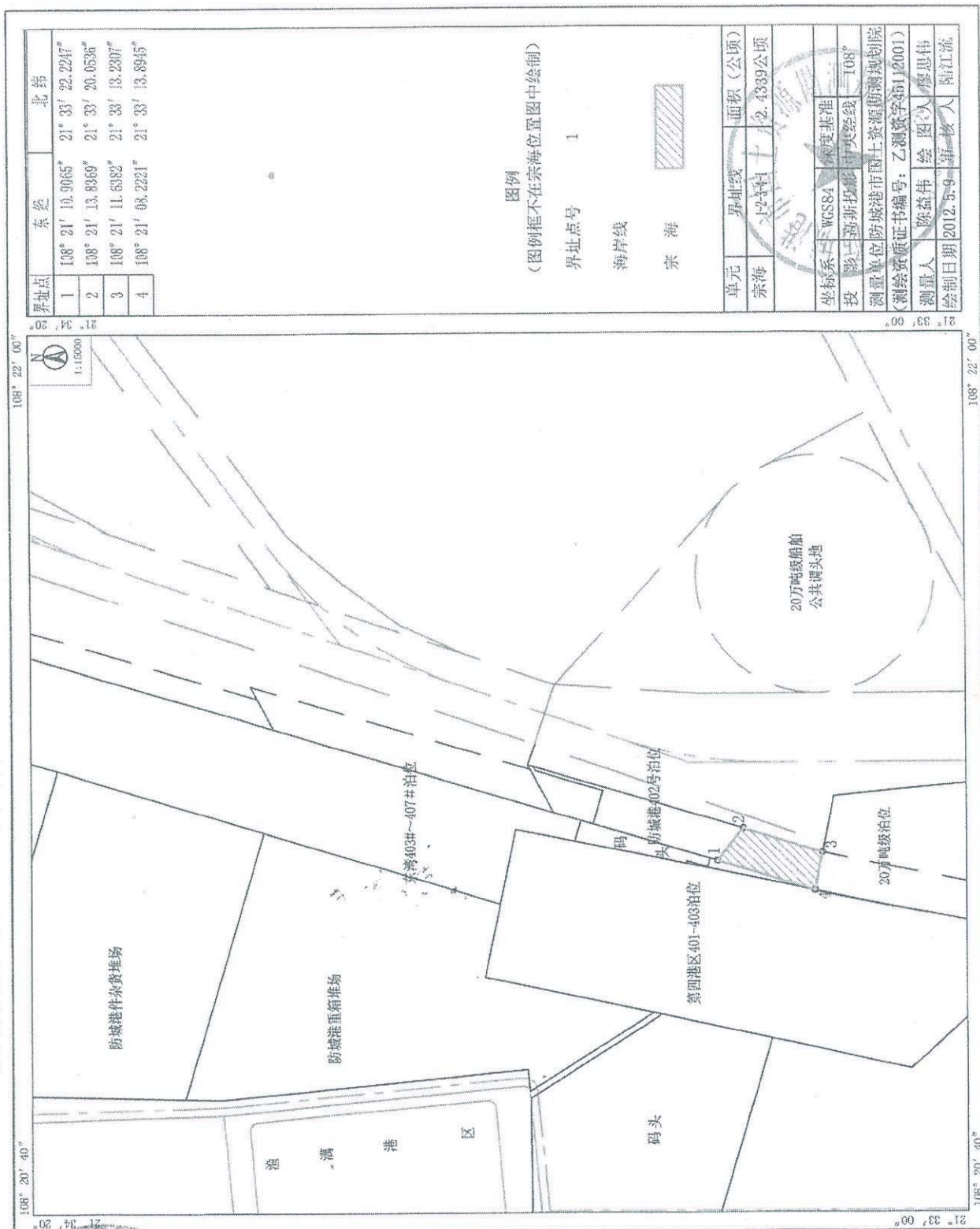
海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		防城港务集团有限公司	
地址 Address		防城港市港口区友谊大道 22 号	
项目名称 Project Title		防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程	
项目性质 Project Character		经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	交通运输用海
		二级类 II-Class Type	港口用海
宗海面积 Area of Sea Plot		贰点肆叁叁玖公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area 五等
用海 方式 Sea Use Pattern	港池、蓄水等	贰点肆叁叁玖	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		二〇六六年二月二十八日	
登记编号 Registration No.		450000-20160010	
登记机关广西壮族自治区海洋局 (印章) Registration Authority (Seal) 二〇一六年 三 月 一 日 ____ Year ____ Month ____ Date			



防城港渔湾港区第四作业区401泊位工程项目用海现状图



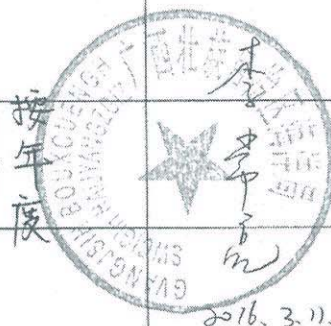
防城港渔湾港区第四作业区401泊位工程项目宗海界址图



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
中央财政	1533.36	2016.2.22	按年度	
自治区财政	1022.24	2016.2.22		
防城港市财政	2555.60	2016.2.22		



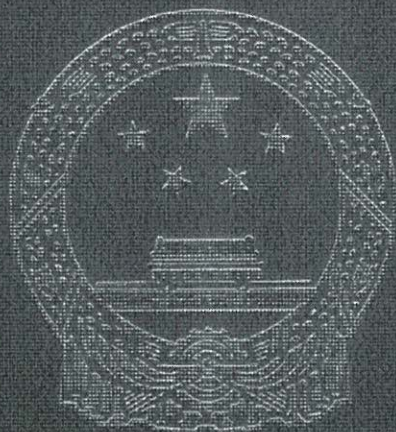
[illegible][illegible]

注意事项

- 一、本证为海域使用权的法律凭证，由海域使用权人持有。
- 二、本证记载的内容以海洋行政主管部门的海域使用权登记内容为准。
- 三、所载内容如有变更，持证人应当及时向登记机关申请办理变更手续。
- 四、本证应妥善保管，如有遗失或毁损，持证人应及时报登记机关并补办有关手续。
- 五、本证不得涂改，涂改的证书一律无效。
- 六、未经批准，本证所代表的海域使用权不得转让。
- 七、各级人民政府有关行政主管部门检查海域使用有关情况时，持证人应当主动出示本证。

Notes

1. The certificate shall serve as a legal document of the sea area use right, which is held by the owner of the sea area use right.
2. The content of the certificate should take the content of the registration of sea area use right with the competent marine department.
3. In case of any change in the content of the certificate, the certificate holder shall report to the registration authority in time to apply for going through the procedures for the change.
4. The certificate shall be kept properly. In case the certificate is lost or damaged, the certificate holder shall report to the registration authority in time and go through supplementary procedures as appropriate.
5. The certificate shall not be altered, and any altered certificate shall be invalid without exception.
6. Without authorization, the sea area use right licensed in the certificate shall not be transferred.
7. The certificate holder shall show the certificate for inspection or survey to the officials from the relevant administration departments of the people's governments at various levels.



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

海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE



矿藏、水流、海域属于国家所有。

依法取得的海域使用权受法律保护。

——摘自《中华人民共和国物权法》

海域属于国家所有，国务院代表国家行使海域所有权。

单位和个人使用海域，必须依法取得海域使用权。

海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

国家实行海域有偿使用制度。

——摘自《中华人民共和国海域使用管理法》

Mineral resources, water current and sea areas are owned by the State.

The sea area use right acquired according to law shall be protected by the law.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on Real Rights*.

The sea areas are owned by the State and the State Council holds the ownership on behalf of the State.

Any entity or individual that intends to use the sea areas has to acquire the sea area use right according to the law.

The rights of making use of the sea area and profiting from it in accordance with the law by the owner of the sea area use right shall be protected by the law and may not be infringed upon by any entity or individual.

The State shall implement the user pays system for the sea area use.

——Extracts from *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use*.

国海证
Certificate No.

号

2016B45060201073

中华人民共和国

THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书

SEA AREA USE CERTIFICATE

竣工验收合格前
不得换发其他权属证书

国家海洋局印制

State Oceanic Administration

印制号:0018893

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 广西壮族自治区海洋局 (印章)
Certificate Issuing Authority (Seal)

二〇一六

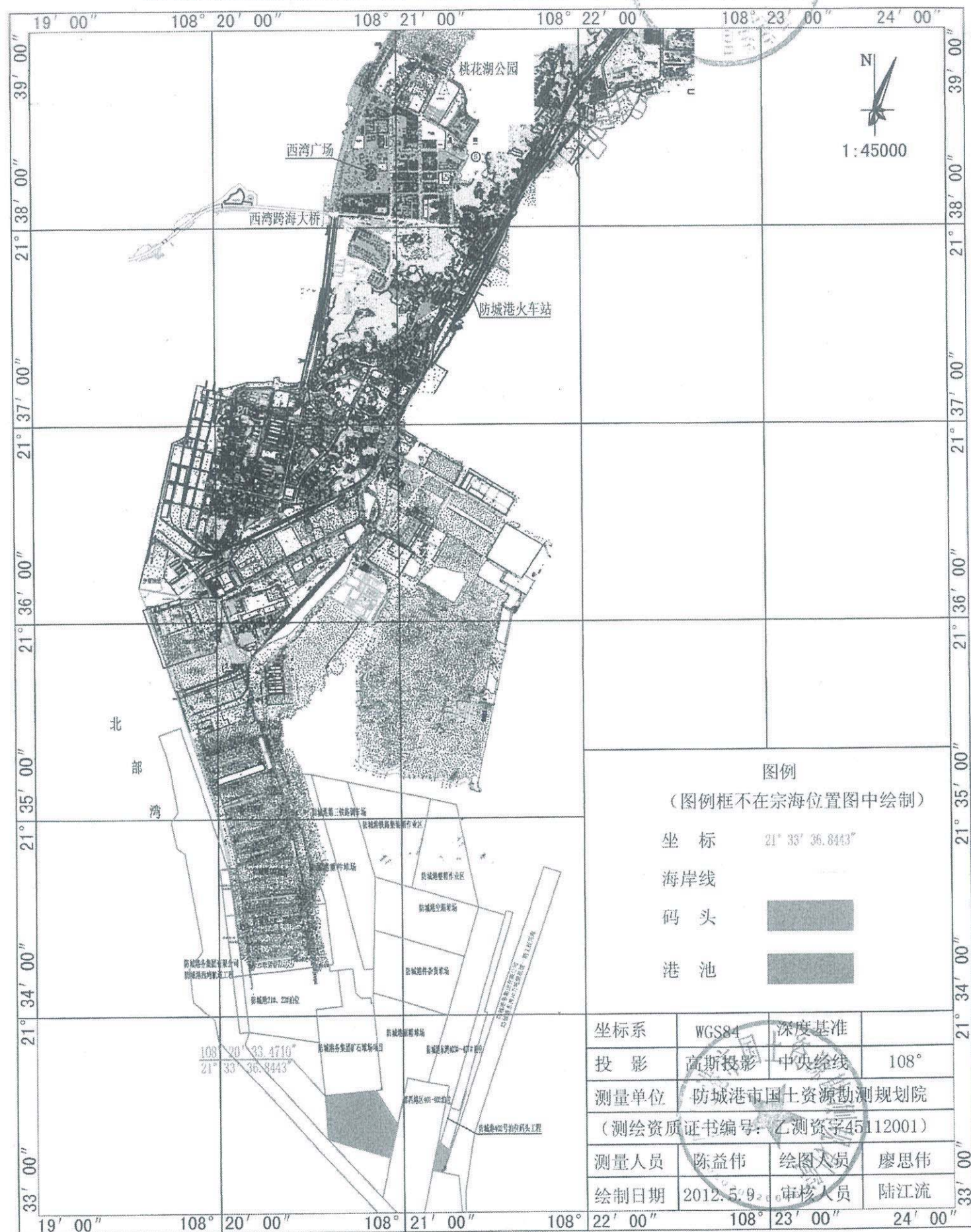
年

月

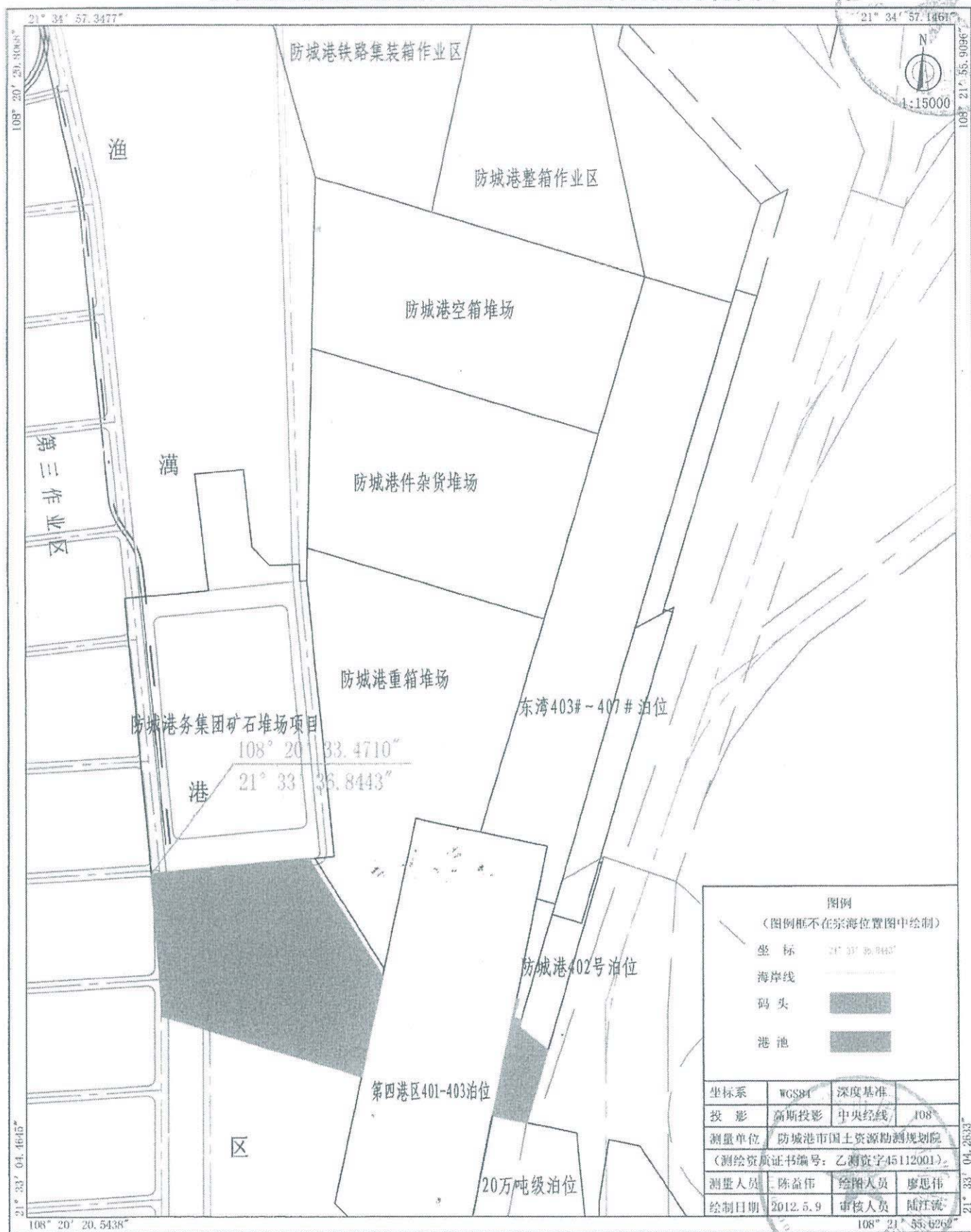
日

____ Year ____ Month ____ Date

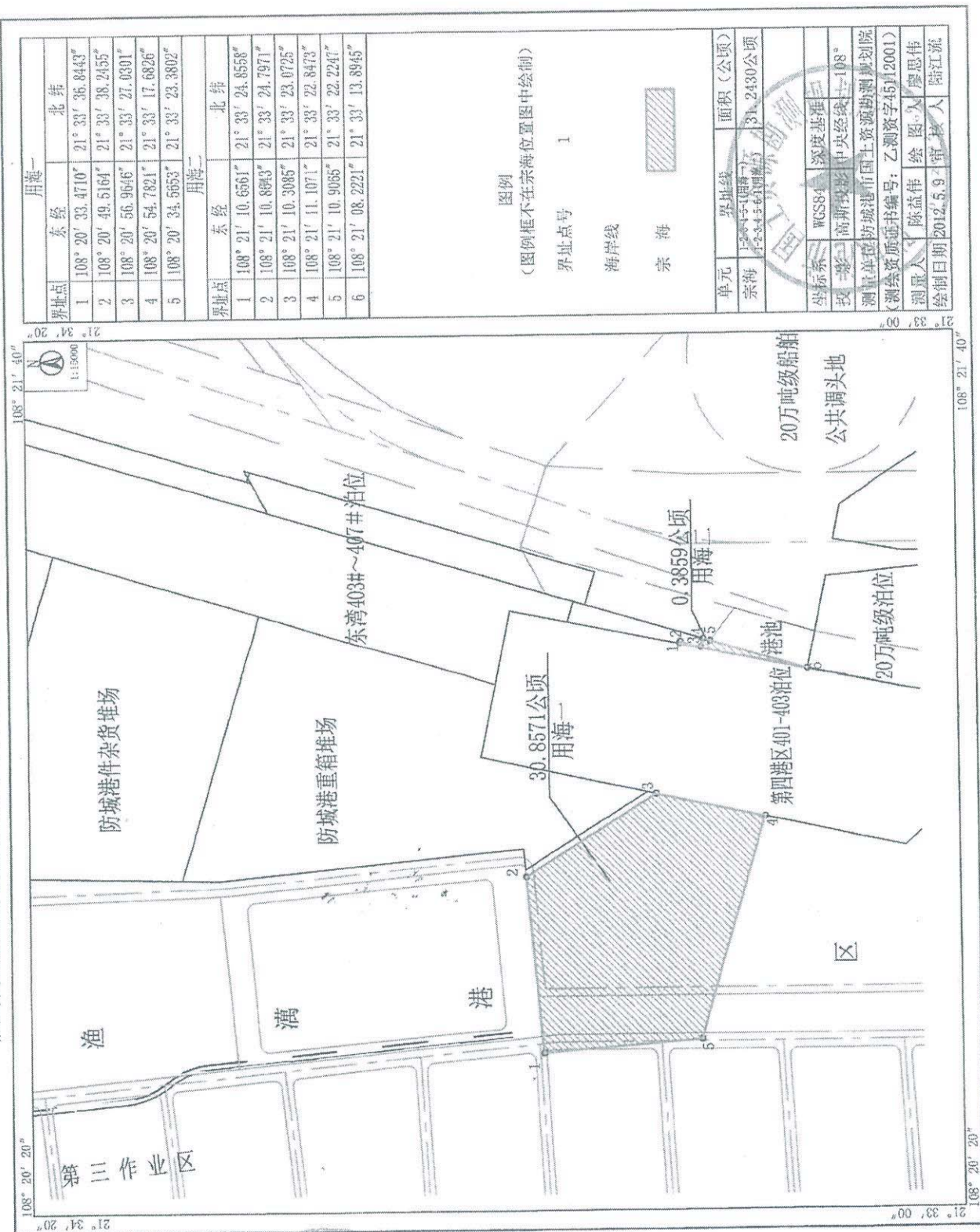
海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		防城港务集团有限公司	
地址 Address		防城港市港口区友谊大道 22 号	
项目名称 Project Title		防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程	
项目性质 Project Character		经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	交通运输用海
		二级类 II-Class Type	港口用海
宗海面积 Area of Sea Plot		叁拾壹点贰叁捌 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area 五等
用海 方式 Sea Use Pattern	建设填海造地	叁拾壹点贰肆叁	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		二〇六六年二月二十八日	
登记编号 Registration No.		450000-20160011	
登记机关广西壮族自治区海洋局 (印章) Registration Authority (Seal) 二〇一六 年 月 日 _____ Year _____ Month _____ Date			



防城港渔湾港区第四作业区401泊位工程项目用海现状图



防城港渔湾港区第四作业区401泊位工程项目宗海界址图



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
中央财政	4217805	2016.2.22	一次性	
自治区财政	2811870	2016.2.22		
防城港市财政	7029675	2016.2.22		2016.3.11

他项权利设定记录

Record of Setting Other Rights

[illegible]

注意事项

- 一、本证为海域使用权的法律凭证，由海域使用权人持有。
- 二、本证记载的内容以海洋行政主管部门的海域使用权登记内容为准。
- 三、所载内容如有变更，持证人应当及时向登记机关申请办理变更手续。
- 四、本证应妥善保管，如有遗失或毁损，持证人应及时报登记机关并补办有关手续。
- 五、本证不得涂改，涂改的证书一律无效。
- 六、未经批准，本证所代表的海域使用权不得转让。
- 七、各级人民政府有关行政主管部门检查海域使用有关情况时，持证人应当主动出示本证。

Notes

1. The certificate shall serve as a legal document of the sea area use right, which is held by the owner of the sea area use right.
2. The content of the certificate should take the content of the registration of sea area use right with the competent marine department.
3. In case of any change in the content of the certificate, the certificate holder shall report to the registration authority in time to apply for going through the procedures for the change.
4. The certificate shall be kept properly. In case the certificate is lost or damaged, the certificate holder shall report to the registration authority in time and go through supplementary procedures as appropriate.
5. The certificate shall not be altered, and any altered certificate shall be invalid without exception.
6. Without authorization, the sea area use right licensed in the certificate shall not be transferred.
7. The certificate holder shall show the certificate for inspection or survey to the officials from the relevant administration departments of the people's governments at various levels.

委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司:

因 股权收购 的需要,你公司接受我公司及北部湾港股份有限公司的共同委托对 广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 于 2020年3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股权收购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。

委托人(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):



韦朝

年 月 日

委托人承诺函

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及我公司的共同委托对 广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 于 2020年3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股权收购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（公章）：北部湾港股份有限公司

法定代表人或授权人（签字）：



韦晓

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 2020 年 3 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）：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

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，以2020年3月31日为评估基准日，上海立信资产评估有限公司组织资产评估师古越胜、梁柱波等人对广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司的股东全部权益进行了清查核实、评定估算，并形成了信资评报字[2020]第C0009号评估报告，在假定条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

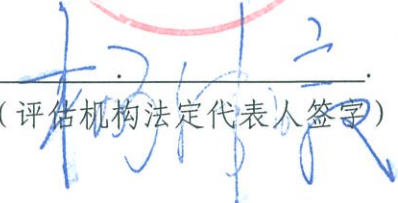
- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：古越胜、梁柱波


(资产评估师印章并签字)


(资产评估师印章并签字)


上海立信资产评估有限公司
(评估机构印章)


(评估机构法定代表人签字)

二〇二〇年七月二十日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310104132265131C

证照编号: 04000000201906200056

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、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

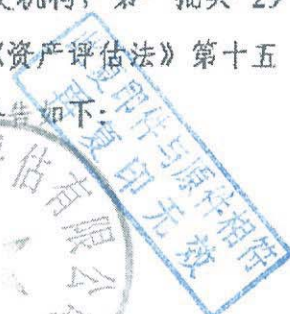
上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

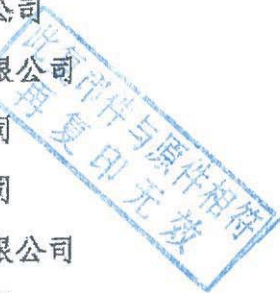
上海市财政局备案公告

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。名单公告如下：

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



6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

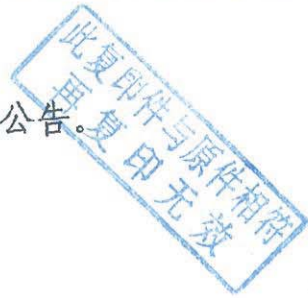


28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017 年 12 月 5 日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：古越胜

性别：男

登记编号：45060042

单位名称：上海立信资产评估有限公司
公司广西分公司



初次执业登记日期：2006-12-20

年检信息：通过（2020-04-20）

（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：

本人印鉴：



打印日期：2020-07-10



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

初次执业登记日期：2017-09-08

年检信息：通过（2020-04-20）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
梁柱波
47170031

打印日期：2020-04-23

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：（2020）00206号

本合同委托单位北部湾港股份有限公司（以下简称委托人）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发行债券收购股权/购买资产之经济行为提供价值参考依据。

2、评估对象

- （1）防城港东湾港油码头有限公司 51%股东部分权益价值；
- （2）中海油广西防城港天然气有限责任公司 49%股东部分权益价值；
- （3）钦州港 30 万吨级油码头资产价值（含负债，拟设立 SPV）。

3、评估范围

- （1）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；
- （2）中海油广西防城港天然气有限责任公司经审计审定的全部资产和负债；
- （3）钦州港 30 万吨级油码头资产（含负债，拟设立 SPV）。

4、评估基准日：2020 年 3 月 31 日（暂定）。

二、被评估单位和评估报告使用范围

1、被评估单位/产权持有人

- （1）防城港东湾港油码头有限公司；
- （2）中海油广西防城港天然气有限责任公司；
- （3）钦州港 30 万吨级油码头资产（含负债，拟设立 SPV）所属 SPV 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。

账号：45001655103050501134

2、委托人应于受托人提供正式《资产评估报告书》十五日内结清。

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、受托人应在委托人提交所有评估所需材料后 30 个工作日内提交初稿，并于委托人确认后的 7 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 30 % 的违约金，逾期达 15 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委托人因此遭受的损失。

4、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委托人因此遭受的损失。

5、评估报告提交方式：提交资产评估报告书原件 12 份，扫描件 1 份。

6、若涉及引用其他专业机构报告的，应增加相应的补充条款。

7、当签约双方执行该委托合同中发生纠纷时，双方应向合同签订地有管辖权的人

[本页无正文，为《评估委托合同》签字盖章页]

委托人：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：卓英夫 18607884976

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： 年 月 日

（合同签订地：广西南宁市良庆区）



立信上海立信资产评估有限公司

评估委托合同补充协议

合同号：（2020）00206-1 号

本合同委托单位北部湾港股份有限公司（以下简称委托人）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，于2020年3月签订了合同号为“（2020）00206”《评估委托合同》（以下简称：原合同），现由于业务需要，对《评估委托合同》中相关条款进行变更，情况如下：

一、变更事由

出于业务变更，委托方与受托方协商一致变更合同评估对象范围和评估价款，其中：

1、剔除原合同收购中海油广西防城港天然气有限责任公司股权事项；

2、因钦州港30万吨级油码头资产及负债已经划转到原拟设立的SPV广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司，原合同中评估对象应从防城港东湾港油码头有限公司51%股东部分权益价值、中海油广西防城港天然气有限责任公司49%股东部分权益价值、钦州港30万吨级油码头资产价值变更为防城港东湾港油码头有限公司51%股东部分权益价值、广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益；

3、增加防城港渔漓港区401#泊位相关资产及负债划转到广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司作为本次收购范围。

二、原合同需变更合同条款

1、评估对象

（1）防城港东湾港油码头有限公司51%股东部分权益价值；

（2）中海油广西防城港天然气有限责任公司49%股东部分权益价值；

（3）钦州港30万吨级油码头资产价值（含负债，可能装入SPV）。

2、服务费金额：含税及差旅费为人民币**贰拾柒万元整**（¥270,000.00）。

原合同中标价为防城港东湾港油码头有限公司股权6万元、中海油广西防城港天然气有限责任公司股权9万元、钦州港30万吨级油码头资产12万元。

三、变更后条款情况

1、评估对象

（1）防城港东湾港油码头有限公司51%股东部分权益价值；

（2）广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值；

评估对象变更后相关评估范围同时变更。

2、服务费金额：含税及差旅费为人民币**贰拾陆万伍仟元整**（¥265,000.00）。

[本页无正文，为资产评估委托合同补充协议签字盖章页]

委托人：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：卓英夫 18607884976

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：杨伟瞰

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：2020 年 月 日

陈斯
禄印



评估委托合同补充协议

合同号：（2020）00206-2 号

本合同委托单位北部湾港股份有限公司（以下简称委托人）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，于2020年3月、6月分别签订了合同号为“（2020）00206”《评估委托合同》、合同号为“（2020）00206-1”《评估委托合同补充协议》（以下简称：原合同），现由于业务需要，对《评估委托合同》、《评估委托合同补充协议》中原委托人变更为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，评估服务费付款方仍为北部湾港股份有限公司，其他条款无变更。

本补充协议一式六份，经三方签署后生效，三方各执两份。

[本页以下无正文]



[本页无正文，为资产评估委托合同补充协议签字盖章页]

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

联系人：梁勇 13807895500

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：卓英夫 18607884976

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：杨伟墩

经办资产评估师 1：古越胜

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：2020 年 7 月 17 日

[本页无正文，为资产评估委托合同补充协议签字盖章页]

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

联系人：梁勇 13807895500

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：卓英夫 18607884976

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：杨伟墩

经办资产评估师 1：古越胜

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：2020 年 7 月 17 日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年3月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值		评估价值	增减值	增值率%
		A	B			
1	流动资产					
2	非流动资产					
3	其中：可供出售金融资产		1,035.83	311.17	-724.66	-69.96
4	持有至到期投资		156,903.36	163,832.99	6,929.63	4.42
5	长期应收款					
6	长期股权投资					
7	投资性房地产					
8	固定资产					
9	在建工程		156,903.36	163,832.99	6,929.63	4.42
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					
15	开发支出					
16	商誉					
17	长期待摊费用					
18	递延所得税资产					
19	其他非流动资产					
20	资产总计		157,939.19	164,144.16	6,204.97	3.93
21	流动负债		25,368.88	25,368.88		
22	非流动负债		63,090.00	63,090.00		
23	负债合计		88,458.88	88,458.88		
24	净资产（所有者权益）		69,480.31	75,685.28	6,204.97	8.93

评估机构：上海立信资产评估有限公司
法定代表人：杨伟瞰

项目负责人：梁柱波
签字资产评估师：古越胜、梁柱波



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年3月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

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	10,358,332.85	3,111,743.75	-7,246,589.10	-69.96
1	货币资金	3,111,743.75	3,111,743.75		
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款				
5	预付款项	7,246,589.10	-	-7,246,589.10	-100.00
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	1,569,033,575.80	1,638,329,947.73	69,296,371.93	4.42
1	可供出售金融资产				
2	持有至到期投资				
3	长期应收款				
4	长期股权投资				
5	投资性房地产				
6	固定资产				
7	在建工程	1,569,033,575.80	1,638,329,947.73	69,296,371.93	4.42
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				
13	开发支出				
14	商誉				
15	长期待摊费用				
16	递延所得税资产				
17	其他非流动资产				
三	资产总计	1,579,391,908.65	1,641,441,691.48	62,049,782.83	3.93

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年3月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

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	253,688,797.86	253,688,797.86		
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款	160,943,353.23	160,943,353.23		
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	32,745,444.63	32,745,444.63		
11	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	60,000,000.00		
12	其他流动负债				
五	非流动负债合计	630,900,000.00	630,900,000.00		
1	长期借款	630,900,000.00	630,900,000.00		
2	应付债券	-	-		
3	长期应付款				
4	专项应付款				
5	预计负债				
6	递延所得税负债				
7	其他非流动负债				
8					
六	负债总计	884,588,797.86	884,588,797.86		
七	净资产	694,803,110.79	756,852,893.62	62,049,782.83	8.93

流动资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年3月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称			账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（库存现金	银行存款	其他货币资金）	3,111,743.75	3,111,743.75		
3-2	交易性金融资产						
3-3	应收票据						
3-4	应收账款						
3-5	预付账款			7,246,589.10	-	-7,246,589.10	-100.00
3-6	应收利息						
3-7	应收股利（应收利润）						
3-8	其他应收款						
3-9	存货						
3-10	一年内到期的非流动资产						
3-11	其他流动资产						
3	流动资产合计			10,358,332.85	3,111,743.75	-7,246,589.10	-69.96

被评估单位填表人：刘文捷

评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2020年5月7日

预付账款评估明细表

评估基准日：2020年3月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	钦州港石油减载平台码头勘察设计费	2016年2月	4-5年	397,100.00		-100.00	无票挂账
2	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	钦州港石油减载平台码头勘察设计费补充协议	2016年2月	4-5年	1,100,000.00		-100.00	无票挂账
3	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	30万吨级码头工程项目申请报告、工程可行性研究报告	2012年5月	5年以上	800,000.00		-100.00	无票挂账
4	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	31万吨级码头工程项目申请报告、工程可行性研究报告补充协议	2016年9月	3-4年	300,000.00		-100.00	无票挂账
5	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	钦州30万吨油码头测量补充合同	2018年1月	2-3年	500,000.00		-100.00	无票挂账
6	交通部水运科学研究所	钦州港码头工程安全与评价报告费	2012年2月	5年以上	15,000.00		-100.00	无票挂账
7	交通部水运科学研究所	钦州港码头职业卫生评价报告费	2014年6月	5年以上	240,000.00		-100.00	无票挂账
8	交通部水运科学研究所	钦州30万吨级油码头工程环境影响评价	2015年2月	5年以上	230,000.00		-100.00	无票挂账
9	交通部水运科学研究所	钦州30万吨级油码头工程环境影响评价补充协议（30万吨级油码头工程环境影响评价报告编制费）	2019年5月	1年以内	600,000.00		-100.00	无票挂账
10	交通部水运科学研究所	30万吨油码头防治船舶海洋环境风险评价费	2012年12月	5年以上	325,000.00		-100.00	无票挂账
11	交通部水运科学研究所	《钦州港通航安全论证》广西北部湾集团30万吨油码头扶桥工程通航安全影响论证报告	2012年5月	5年以上	163,000.00		-100.00	无票挂账
12	交通部水运科学研究所	30万吨泊位工程安全条件论证	2012年10月	5年以上	50,000.00		-100.00	无票挂账
13	中交水运规划设计院有限公司	钦州30万吨级油码头工程初步设计、施工图设计审查费	2019年4月	1年以内	400,000.00		-100.00	无票挂账
14	水利部交通运输部国家能源局南京水利科学研究院	钦州港石油减载平台潮流波浪数模及泥沙回淤分析	2011年7月	5年以上	200,000.00		-100.00	无票挂账
15	北海环北环保科技有限公司	钦州港30万吨码头工程临时海洋倾倒区选划	2011年7月	5年以上	110,000.00		-100.00	无票挂账
16	广西壮族自治区工程咨询中心	钦州30万吨级油码头工程可行性研究报告评估服务费	2016年9月	3-4年	60,000.00		-100.00	无票挂账
17	广西壮族自治区海洋环境监测中心站	30万吨级油码头工程陆域监测费	2015年6月	5年以上	170,000.00		-100.00	无票挂账
18	广西壮族自治区海洋环境监测中心站	30万吨级油码头工程海水和海洋沉积物检测费	2015年6月	5年以上	110,000.00		-100.00	无票挂账
19	广西壮族自治区海洋环境监测中心站	30万吨级油码头工程环境影响评价海域环境质量现状委托检测费	2015年6月	5年以上	270,000.00		-100.00	无票挂账
20	国家海洋局海洋咨询中心	钦州港码头项目海域使用论证报告费	2015年3月	5年以上	168,000.00		-100.00	无票挂账
21	交通运输部规划研究院	北部湾港总体规划环境影响评价补充报告编制费	2014年4月	5年以上	280,000.00		-100.00	无票挂账
22	北部湾港股份有限公司	预付费用	2018年12月	2-3年	177,689.10		-100.00	无票挂账
23	钦州市财政局	海域使用权出让金	2019年11月	1年以内	448,000.00		-100.00	
25	钦州市国土资源局	出让服务费	2018年2月	2-3年	20,800.00		-100.00	包含于在建工程中评估
26	钦州市国土资源局	竞买保证金	2017年12月	2-3年	112,000.00		-100.00	
合 计					7,246,589.10	-	-100.00	

被评估单位填表人：刘文捷

评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2020年5月7日

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年3月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	中交第四航务工程有限公司	2020年1月	水工程	56,248,641.17	56,248,641.17	
2	中交第四航务工程有限公司	2018年12月	码头栈桥工程	43,368,334.70	43,368,334.70	
3	广西湘安消防工程有限公司	2019年3月	防系统设备采购安装	1,367,008.24	1,367,008.24	
4	上海冠卓企业发展有限公司	2019年4月	登船梯采购	329,131.20	329,131.20	
5	上海冠卓企业发展有限公司	2019年4月	输油臂采购	835,555.00	835,555.00	
6	上海冠卓企业发展有限公司	2019年4月	激光靠泊系统搬迁及升级改造	419,750.00	419,750.00	
7	广西上阳商贸有限责任公司	2019年12月	阀门、泵采购	1,476,888.80	1,476,888.80	
8	中国石油天然气管道局	2019年11月	输油管道采购安装	3,520,675.70	3,520,675.70	
9	沈阳鑫联石化设备有限公司	2012年8月	收发筒及液压小车采购	791,800.00	791,800.00	
10	天津大港油田集团工程建设有限责任公司	2020年1月	接岸栈桥段工艺管线、制氮站系统及发球筒采购安装项目	9,024,555.80	9,024,555.80	
11	广州市天河奥达机电设备有限公司	2020年1月	溢油应急设备及集污池潜水泵采购	1,657,400.00	1,657,400.00	
12	广西博阳电力工程建设有限责任公司	2020年1月	供电照明设备采购安装	11,751,477.50	11,751,477.50	
13	中自控自动化技术有限公司	2020年3月	控制与通信系统采购安装	3,095,962.25	3,095,962.25	
14	中自控自动化技术有限公司	2020年3月	管道流量计采购安装	156,000.00	156,000.00	
15	中自控自动化技术有限公司	2020年3月	油气液体化工品物流监控系统	858,000.00	858,000.00	
16	南京富岛信息工程有限公司	2020年3月	栈桥给排水及消防设备采购安装	675,000.00	675,000.00	
17	广西建工集团第二安装建设有限公司	2019年12月	脱缆钩改造工程	1,906,784.00	1,906,784.00	
18	连云港泰成石化设备有限公司	2019年12月	太阳能光伏发电系统设备采购	425,000.00	425,000.00	
19	珠海亮码科技有限公司	2020年1月	消控楼装修及配套设备采购安装	3,722.49	3,722.49	
20	上海化工工程监理有限公司	2020年1月	设备施工监理	525,691.00	525,691.00	
21	中交第三航务工程勘察设计院有限公司	2019年12月	头接岸工程勘察设计费补充协议书02号	740,000.00	740,000.00	
22	中交第三航务工程勘察设计院有限公司	2019年12月	码头接岸工程勘察设计费	535,400.00	535,400.00	
23	国家海洋局北海海洋环境监测中心站	2015年7月	码头海洋环境环境影响报告书编写费	50,000.00	50,000.00	
24	防城港中港建设工程有限公司	2020年3月	清淤工程款	3,711,085.53	3,711,085.53	

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的
广西钦州保税港区泰港石化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【2020】第 C0009 号



上海立信资产评估有限公司

2020 年 7 月 20 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	4
第二部分 资产基础法评估技术说明	6
一、流动资产	6
二、在建工程	6
三、流动负债	14
四、非流动负债	15
五、资产基础法评估结果	15
第三部分 评估结论及分析	16
一、评估结论	16
二、评估值增减原因分析	16
三、折价或溢价情况	16
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明	1
一、委托人与被评估单位概况	1
二、关于经济行为的说明	4
三、关于评估对象与评估范围的说明	4
四、关于评估基准日的说明	5
五、可能影响评估工作的重大事项说明	5
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明	6
七、资料清单	8

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泰港石化码头有限公司(以下简称“泰港石化码头”)的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为泰港石化码头的全部资产和负债。根据泰港石化码头2020年3月31日的资产负债表,总资产账面值157,939.19万元,负债账面值88,458.88万元,净资产账面值69,480.31万元,具体内容如下表:

截止日期:2020年3月31日

金额单位:人民币元

项 目	账面金额
流动资产	10,358,332.85
货币资金	3,111,743.75
预付账款	7,246,589.10
非流动资产	1,569,033,575.80
在建工程	1,569,033,575.80
资产总额	1,579,391,908.65
流动负债	253,688,797.86
非流动负债	630,900,000.00
负债总额	884,588,797.86
净资产	694,803,110.79

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大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见的(文号:大信审字[2020]第29-00014号)模拟审计报告。

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或已变更的情况

①纳入评估范围的“桂(2018)钦州市不动产权第0010832号”海域使用权,宗海面积32,943.00平方米,用海方式为透水构筑物,海域等级五等,终止日期为2068年8月,权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下,用于广西

北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010914 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

②纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010833 号”海域使用权，宗海面积 697,261.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010915 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

③纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010834 号”海域使用权，宗海面积 98,244.00 平方米，用海方式为透水构筑物，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010916 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

④纳入评估范围的“国海证 2016B45060201067”海域使用权，宗海面积 24,339.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，终止日期为 2066 年 2 月，权属登记在防城港务集团有限公司名下，用于防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，2020 年度的海域使用金已由防城港务集团有限公司代为缴纳。

⑤纳入评估范围的“国海证 2016B45060201073”海域使用权，宗海面积 312,430.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2066 年 2 月，权属登记在防城港务集团有限公司名下，用于防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，50 年海域使用金已于取得时一次性支付。

⑥纳入评估范围的银行存款账面值 3,111,743.75 元，账户为中国工商银行股份有限公司南宁市开投支行 2102108519300025612，户名为广西北部湾国际港务集团有限公司。

基本存款账户已于 2020 年 4 月开立，账户信息如下：

账户名称	账户号码	开户银行	基本存款账户编号
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	613278938042	中国银行股份有限公司广西自贸区钦州港片区支行	J6311004311401

（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。

（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：2020 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
在建工程小计	1,569,033,575.80	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，在建状态，其中水工工程已交工验收
其中：水工工程	938,505,025.33	
设备投资	163,711,729.43	
清淤工程	33,711,085.53	
待摊费用	35,809,507.66	
贷款利息	290,537,473.61	
海域使用权	670,155.25	
水工工程	76,594,326.98	防城港渔湾港区 401#泊位工程，正常在建
待摊费用	12,940,346.67	
贷款利息	2,472,852.78	
海域使用权	14,081,072.56	

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。

实物资产为在建经营性资产，处于正常在建状态。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报的账面记录或未记录的无形资产情况。

（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
大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的模拟审计报告。

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。现场清查工作在 2020 年 3 月 31 日、2020 年 5 月 7 日至 2020 年 5 月 8 日、2020 年 5 月 11 日、2020 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 16 日开展，共计 6 天。

（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，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，由大信会计师事务所（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，被评估单位也已按模拟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：2020年3月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	10,358,332.85
货币资金	3,111,743.75
预付账款	7,246,589.10
非流动资产	1,569,033,575.80
在建工程	1,569,033,575.80
资产总额	1,579,391,908.65
流动负债	253,688,797.86
非流动负债	630,900,000.00
负债总额	884,588,797.86
净资产	694,803,110.79

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

无。

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、流动资产

（一）货币资金

货币资金账面金额 3,111,743.75 元，全部为银行存款。

银行存款账面金额 3,111,743.75 元，共 1 个银行存款账户，为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日对账单，已核实后账面值确认评估值。

货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
现金		
银行存款	3,111,743.75	3,111,743.75
其他货币资金		
合计	3,111,743.75	3,111,743.75

（二）预付账款

预付账款账面金额 7,246,589.10 元，预付账款主要为 30 万吨级油码头工程的勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费等预付的工程前期费用，评估人员在审核相关采购合同、依据及账簿的基础上，对大额款项或账龄较长的收款单位发函询证，通过对回函情况和清查过程中了解到的情况进行分析。（1）对于能够收回相应货物或劳务的预付账款，按相应货物或劳务形成资产或权利的价值确定评估值。（2）对于已实际无权益，仅未取得发票冲账的款项，按零值评估。

（3）对于包含在在建工程中的费用，其评估值函括在在建工程中评估。

预付账款评估结果

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
预付账款	7,246,589.10	0.00

二、在建工程

（一）概况

在建工程账面值 1,569,033,575.80 元，为在建的 30 万吨级油码头工程和防城港渔湾港区 401#泊位工程，账面值包含了水工工程、设备投资、清淤工程、待摊费用、贷款利息以及海域使用金等，涉及的海域使用权如下表：

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值资产评估说明

变更前权证编号	变更后权证编号	项目名称	用海类型		宗海面积 m ²	用海方式	海域等级	取得日期	终止日期
			一类	二类					
桂(2018)钦州市不动产权第0010832号	桂(2020)钦州市不动产权第0010914号	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	交通运输用海	港口用海	32,943.00	透水构筑物	五等	2018年8月	2068年8月
桂(2018)钦州市不动产权第0010833号	桂(2020)钦州市不动产权第0010915号	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	交通运输用海	港口用海	697,261.00	港池、蓄水	五等	2018年8月	2068年8月
桂(2018)钦州市不动产权第0010834号	桂(2020)钦州市不动产权第0010916号	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	交通运输用海	港口用海	98,244.00	透水构筑物	五等	2018年8月	2068年8月
国海证2016B45060201067	正在办理变更手续	防城港渔湾港区第四作业区401号泊位工程	交通运输用海	港口用海	24,339.00	港池、蓄水	五等	2016年3月	2066年2月
国海证2016B45060201073	正在办理变更手续	防城港渔湾港区第四作业区401号泊位工程	交通运输用海	港口用海	312,430.00	填海造地	五等	2016年3月	2066年2月

(二) 清查过程

对于水工工程、设备投资、清淤工程等,评估人员收集了相关合同、付款单据等资料,以确认账面值的真实情况,同时现场查勘了工程的情况、收集已交工验收的相关材料确认,确认完工进度情况;对于海域使用权,收集相关出让合同、款项支付单据,同时收集了基准日后权属变更材料,确认海域使用权权属情况以及是否欠缴海域使用金情况。

经清查,在建工程与申报情况一致。

(三) 评估方法

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,前期费用、管理费用等以调整后的工程成本为基础、以一定的费率进行计算,最后以调整后的工程成本、前期费用、管理费用金额按客观工期、工程形象进度重新测算资金成本。

2、对于按年缴纳海域使用金的海域使用权,每缴纳一年的海域使用金,即取得海域一年的使用权益,其价值体现在产权人有权利正常缴纳剩余年期的海域使用金并以此获得使用带来的收益。因此,对于该类型海域使用权价值,可将使用该海域取得的投资利润进行年金化计算,基本公式如下:

$$P = A/r \times K$$

式中：P——海域价格；

A——投资利润；

r——海域还原利率；

K——海域使用年限修正系数；

其中： $K = 1 - 1/(1+r)^m$

m——海域剩余使用年限。

3、对于一次性缴纳海域使用金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

4、将以上测算的工程成本、前期费用、管理费用、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) 评估举例 (30 万吨级油码头水工工程)

1、概况

工程名称：水工工程

开工日期：2010 年 10 月

完工日期：2018 年 10 月

形象进度：100.00%

付款比例：90.00%

账面价值：938,505,025.33

包含内容：钦州港石油减载平台（钦州 30 万吨级油码头）水工工程、钦州码头接岸工程主体工程（钦州 30 万吨级油码头栈桥工程）

2、计算过程

(1) 工程成本的测算

水工工程包括钦州港石油减载平台（钦州 30 万吨级油码头）水工工程、钦州码头接岸工程主体工程（钦州 30 万吨级油码头栈桥工程），其中钦州港石油减载平台（钦州 30 万吨级油码头）水工工程合同签订于 2015 年 7 月，合同专用条款中已约定价格清单中的各项单价均为综合单价，已包括施工设备及调遣、劳务、管理、材料、安装、维护、保险、利润、税金、物价上涨等政策性文件规定及合同工程包含的所有风险、责任等应有费用，目前已确认在建工程金额 548,365,577.29 元，未结算，已于 2018 年 12 月交工验收；钦州码头接岸工程主体工程（钦州 30 万吨级油码头栈桥工程）合同签订于 2010 年 8 月，合同方式为包干单价，已包括施工设备及调遣、劳务、管理、材料、材料损耗、运输、安装、

维护、保险、利润、税金、预制场及临时设施费、物价上涨等政策性文件规定及合同工程包含的所有风险、责任等应有费用，目前已确认在建工程金额 390,139,448.04 元，未结算，已于 2018 年 12 月交工验收。

按照拟定的评估方法，先将水工工程确认的工程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，相关价格指数如下表：

指标	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年	2013 年	2012 年	2011 年	2010 年
建筑安装工程 固定资产投资 价格指数 (上年=100)	102.45	106.30	106.20	99.40	98.00	102.20	99.90	100.80	108.70	103.80

数据来源：国家统计局（数据库：分省年度数据）

根据上述指数，计算得出 2015 年度以及 2010 年度价格指数如下：

2015 年度价格指数=102.45/100 × 106.30/100 × 106.20/100 × 99.40/100

=1.0245 × 1.0630 × 1.0620 × 0.9940

=1.089044 × 1.0620 × 0.9940

=1.156565 × 0.9940

=1.149626

2010 年度价格指数=102.45/100 × 106.30/100 × 106.20/100 × 99.40/100 ×

98.00/100 × 102.20/100 × 99.90/100 × 100.80/100 × 108.70/100

=1.0245 × 1.0630 × 1.0620 × 0.9940 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.089044 × 1.0620 × 0.9940 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.156565 × 0.9940 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.149626 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.126633 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.151419 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.150268 × 1.0080 × 1.0870

=1.159470 × 1.0870

=1.260344

则水工工程调整后的工程成本如下：

调整后的工程成本=548,365,577.29 × 1.149626+390,139,448.04 × 1.260344

=630,415,325.16+491,709,912.50

=1,122,125,237.66 元

（2）前期及其他费用的测算

前期及其他费用包括可行性研究报告、勘察设计费、招标代理服务费、环境影响咨询费、工程建设监理费等，根据相关取费依据，按目前 30 万吨级油码头投入约 15 亿造价计算，前期及其他费用率如下表：

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	0.04%	桂价费[2015]32号
2	环境影响咨询费	建安工程造价	0.03%	桂价费[2015]32号
3	勘察设计费	建安工程造价	2.28%	桂价费[2015]32号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.05%	桂价费[2015]32号
5	工程建设监理费	建安工程造价	1.41%	桂价费[2015]32号
合计			3.81%	

$$\begin{aligned}
 \text{前期及其他费用} &= 630,415,325.16 \times 3.81\% + 491,709,912.50 \times 3.81\% \\
 &= 24,018,823.89 + 18,734,147.67 \\
 &= 42,752,971.56 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(3) 管理费用的测算

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。参照建(2016)504号文规定按目前30万吨级油码头投入约15亿造价计算,本次确定管理费费率为0.76%。

$$\begin{aligned}
 \text{管理费用} &= (630,415,325.16 + 24,018,823.89) \times 0.76\% + (491,709,912.50 + 18,734,147.67) \times 0.76\% \\
 &= 4,973,699.53 + 3,879,374.86 \\
 &= 8,853,074.39 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(4) 资金成本的测算

该项目形象进度为100%,参考可研报告设计建设工期为3年,考虑前期报建及后续竣工验收等因素,考虑整个项目的客观工期为4年,参照全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率(LPR)5年期利率4.75%,工程成本及管理费用按均匀投入考虑,前期费用按一次性投入考虑,则资金成本测算如下:

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (1,122,125,237.66 + 8,853,074.39) \times [(1 + 4.75\%)^{4/2} - 1] \times \\
 &100.00\% + 42,752,971.56 \times [(1 + 4.75\%)^4 - 1] \times 100.00\% \\
 &= 118,715,087.71 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

综合上述(1)(2)(3)(4)得出30万吨级油码头水工工程评估值为1,292,446,371.32元,同理可得设备投资评估值为189,256,801.00元,清淤工程评估值为37,044,673.39元,防城港渔湾港区401#泊位水工工程评估值为84,046,893.19元,待摊费用及贷款利息已包含于码头水工及设备投资中评估,不再重复评估,按零值列示。

(5) 海域使用权的测算(按年缴纳海域使用金的海域使用权)

对于按年缴纳海域使用金的海域使用权,每缴纳一年的海域使用金,即取得海域一年的使用权益,其价值体现在产权人有权利正常缴纳剩余年期的海域使用金并以此获得使用带来的收益。因此,对于该类型海域使用权价值,可将使用该海域取得的投资利润进行年金化计算,基本公式如下:

$$P = A/r \times K$$

式中：P——海域价格；

A——投资利润；

r——海域还原利率；

K——海域使用年限修正系数；

其中： $K = 1 - 1/(1+r)^m$

m——海域剩余使用年限。

纳入评估范围的按年缴纳海域使用金的海域使用权4项，如下表：

变更前权证编号	变更后权证编号	项目名称	用海类型		宗海面积 m ²	用海方式	海域等级	取得日期	终止日期
			一级类	二级类					
桂（2018）钦州市不动产权第0010832号	桂（2020）钦州市不动产权第0010914号	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	交通运输用海	港口用海	32,943.00	透水构筑物	五等	2018年8月	2068年8月
桂（2018）钦州市不动产权第0010833号	桂（2020）钦州市不动产权第0010915号	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	交通运输用海	港口用海	697,261.00	港池、蓄水	五等	2018年8月	2068年8月
桂（2018）钦州市不动产权第0010834号	桂（2020）钦州市不动产权第0010916号	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	交通运输用海	港口用海	98,244.00	透水构筑物	五等	2018年8月	2068年8月
国海证2016B45060201067	正在办理变更手续	防城港渔湾港区第四作业区401号泊位工程	交通运输用海	港口用海	24,339.00	港池、蓄水	五等	2016年3月	2066年2月

以第一项海域使用权为例：

①投资利润

投资利润是把资产作为一种生产要素，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，参照《企业绩效评价标准值2019》港口业全行业成本费用利润率13%作为本次海域使用权估值的投资利润率，该利润率口径为税前口径，调整为税后口径为13%×（1-25%）=9.75%。

其计算基数为每年支付海域使用金，根据财政部、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），海域等级属于五等，透水构筑物用海方式海域使用金标准为1.84元/平方米/年，则每

年支付的海域使用金为 $32,943.00 \times 1.84 = 60,615.12$ 元，则年投资利润 $= 60,615.12 \times 9.75\% = 5,909.97$ 元。

②海域还原利率

参考《钦州市基准地价修正体系》土地还原利率 5.41%，同时考虑海域使用权的使用范围较土地使用权的使用范围要窄，风险要高于土地使用权，考虑 0.5% 的风险调整值后确定海域还原利率为 5.91%。

③海域使用年限修正系数

年限修正系数如下：

$$K = 1 - 1 / (1 + r)^m$$

根据上述公式及还原利率，该海域已使用 1.66 年，剩余使用年限为 48.34 年，测算得出年期修正系数为 0.9377。

④海域使用权评估值计算

$$\begin{aligned} P &= A / r \times K \\ &= 5,909.97 / 5.91\% \times 0.9377 \\ &= 93,769.52 \text{ 元} \end{aligned}$$

同理计算得出第二、三项海域使用权评估值为 345,164.67 元、279,643.56 元，则 30 万吨级油码头海域使用权合计评估值为 718,577.75 元。第四项海域使用权评估值为 11,929.08 元。

(6) 海域使用权的测算（一次性缴纳海域使用金的海域使用权）

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

纳入评估范围的一次性缴纳海域使用金的海域使用权 1 项，如下表：

变更前权证编号	变更后权证编号	项目名称	用海类型		宗海面积 m ²	用海方式	海域等级	取得日期	终止日期
			一级类	二级类					
国海证 2016B4506 0201073	正在办理变更 手续	防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程	交通运输 用海	港口 用海	312,430.00	填海 造地	五等	2016 年 3 月	2066 年 2 月

以上述海域使用权为例：

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),结合待估海域宗海面积情况,计算得出专业费为 1.68 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

防城港渔漓港区第四作业区 401 号泊位工程目前处于建设期,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

海域开发吹填的客观工期为 1-2 年,参照全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率(LPR)1 年期利率 4.05%,海域取得费按一次性投入计算,则:

$$\begin{aligned}\text{开发利息} &= \text{海域取得费} \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{工期}} - 1] \\ &= 101.68 \times [(1 + 4.05\%)^2 - 1] \\ &= 8.40 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑤ 投资利润

投资利润是把资产作为一种生产要素,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,参照《企业绩效评价标准值 2019》港口业全行业成本费用利润率 13%作为本次海域使用权估值的投资利润率,该利润率口径为税前口径,调整为税后口径为 $13\% \times (1 - 25\%) = 9.75\%$ 。则:

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{海域取得费} + \text{海域开发费} + \text{税费}) \times \text{利润率} \\ &= 101.68 \times 9.75\% \\ &= 9.91 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

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——参考《钦州市基准地价修正体系》土地还原利率 5.41%，同时考虑海域使用权的使用范围较土地使用权的使用范围要窄，风险要高于土地使用权，考虑 0.5% 的风险调整值后确定海域还原利率为 5.91%。

n——海域剩余使用年限为 45.92 年。

$$\begin{aligned}\text{年期修正系数} &= 1 - 1 / (1 + 5.91\%)^{45.92} \\ &= 0.9284\end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned}&= (101.68 + 8.40 + 9.91) \times 0.9284 \\ &= 119.99 \times 0.9284 \\ &= 111.40 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{海域使用权评估总价} &= 111.40 \times 312,430.00 \\ &= 34,804,702.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

综上，在建工程评估值为 1,638,329,947.73 元。

(五) 评估结果及增减值原因分析

截止日期：2020 年 3 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%
在建工程	1,569,033,575.80	1,638,329,947.73	69,296,371.93	4.42

在建工程账面值 1,569,033,575.80 元，评估值 1,638,329,947.73 元，评估增值 69,296,371.93 元，增值率 4.42%，增值原因为工程项目建设较早、至评估基准日相关工程成本价格上涨所致。

三、流动负债

(一) 应付账款

应付账款账面金额 160,943,353.23 元，主要为应付工程款等。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 160,943,353.23 元。

(二) 其他应付款

其他应付款账面值为 32,745,444.63 元，主要包括政府专项债券资金、垫付债券利息以及公司注册刻章费等款项。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 32,745,444.63 元。

(三) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 60,000,000.00 元，为长期借款一年内需归

还的银行借款。

评估人员核查预提费用的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、费用计提依据、计算表格，分析了解各项预提费用的经济业务内容、金额、发生年月的合理性，对其真实性、完整性进行了清查核实，未发现不符情况，本次评估按清查核实后的账面值确定。

一年内到期的非流动负债评估值为 60,000,000.00 元。

四、非流动负债

（一）长期借款

长期借款账面金额 630,900,000.00 元，共 2 项，放款机构为中国农业银行股份有限公司南宁南湖支行、中国工商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，核实了有关借款合同、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 630,900,000.00 元。

五、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，广西钦州保税港区泰港石化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 756,852,893.62 元。

第三部分 评估结论及分析

一、评估结论

总资产账面值为 157,939.19 万元,评估值 164,144.16 万元,评估增值 6,204.97 万元,增值率为 3.93%。总负债账面值为 88,458.88 万元,评估值 88,458.88 万元,评估无增减值变化。净资产账面值为 69,480.31 万元,评估值 75,685.28 万元,评估增值 6,204.97 万元,增值率为 8.93%。

评估结果汇总如下:

评估结果汇总表

截止日期: 2020 年 3 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	1,035.83	311.17	-724.66	-69.96
非流动资产	156,903.36	163,832.99	6,929.63	4.42
其中: 在建工程	156,903.36	163,832.99	6,929.63	4.42
资产总计	157,939.19	164,144.16	6,204.97	3.93
流动负债	25,368.88	25,368.88		
非流动负债	63,090.00	63,090.00		
负债总计	88,458.88	88,458.88		
净资产	69,480.31	75,685.28	6,204.97	8.93

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出: 广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为 **75,685.28** 万元, 人民币大写金额柒亿伍仟陆佰捌拾伍万贰仟捌佰元整。

二、评估值增减原因分析

本次评估净资产增值 6,204.97 万元, 增值主要原因为工程项目建设较早、至评估基准日相关工程成本价格上涨所致。

三、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。

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。

上海立信资产评估有限公司

评估人员: 古越胜、梁柱波、吴征霖

2020 年 7 月 20 日

附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、委托人一

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：韦韬

注册资本：陆拾陆亿玖仟柒佰贰拾壹万柒仟贰佰零壹圆伍角陆分

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；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。】

2、委托人二

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：韦韬

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（危险化学品种除外）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。】

（二）被评估单位概况

1、工商信息

名称：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司（以下简称“泰港石化码头”）

统一社会信用代码：91450001MA5PCHXG1Y

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大街1号行政综合楼A座1304室

法定代表人：曾超凡

注册资本：壹佰万圆整

成立日期：2020年03月30日

经营期限：长期

经营范围：许可项目：港口经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。【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

泰港石化码头系由广西北部湾国际港务集团有限公司于2020年3月设立，注册资本人民币100.00万元，股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

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

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、财务状况

泰港石化码头2018年12月31日、2019年12月31日以及2020年3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	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年3月31日
资产总计	143,529.51	153,948.51	157,939.19
负债合计	88,719.65	88,224.07	88,458.88
净资产	54,809.86	65,724.44	69,480.31

泰港石化码头2018年度、2019年度以及2020年1至3月经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值资产评估说明

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1 至 3 月
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			0.13
财务费用			
资产减值损失			
其他收益			
二、营业利润			-0.13
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额			-0.13
减：所得税			
四、净利润			-0.13

注：上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“大信审字[2020]第 29-00014 号”《模拟审计报告》。

4、企业经营场所情况介绍（租赁/自有等）

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司主要办公场所位于广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室，系租赁物业，具体租赁情况如下：

出租方	承租方	房屋坐落、面积	用途	租赁期限	租金、电费、物业管理费
广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室，建筑面积为 87.228 平方米（含公摊）	办公用房	租赁期限 1 年，自 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日止	含税租金为 28.87 元/月·m ² ，月租金为 2,518.27 元，实行半年支付

5、会计政策和主要税率

泰港石化码头执行《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%、13%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

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一广西北部湾国际港务集团有限公司系委托人二北部湾港股份有限公司及被评估单位广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司的股东，委托人二北部湾港股份有限公司与被评估单位广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司系同一集团控制下的关联公司。

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[2020]9-2号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司将持有的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 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发行债券购买资产的需要，对广西钦州保税港区泰港石化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、评估对象为泰港石化码头股东全部权益价值。

2、评估范围为泰港石化码头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：2020 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	10,358,332.85
货币资金	3,111,743.75
预付账款	7,246,589.10
非流动资产	1,569,033,575.80
在建工程	1,569,033,575.80
资产总额	1,579,391,908.65
流动负债	253,688,797.86
非流动负债	630,900,000.00
负债总额	884,588,797.86
净资产	694,803,110.79

评估基准日的会计报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大信审字[2020]第29-00014号）模拟审计报告。

（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

无。

（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：2020年3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事项说明

1、纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010832 号”海域使用权，宗海面积 32,943.00 平方米，用海方式为透水构筑物，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010914 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

2、纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010833 号”海域使用权，宗海面积 697,261.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010915 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

3、纳入评估范围的“桂（2018）钦州市不动产权第 0010834 号”海域使用权，宗海面积 98,244.00 平方米，用海方式为透水构筑物，海域等级五等，终止日期为 2068 年 8 月，权属登记在广西北部湾国际港务集团有限公司名下，用于广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，2020 年度的海域使用金已由广西北部湾国际港务集团有限公司代为缴纳，权属登记于 2020 年 5 月进行了变更，变更后权证编号为“桂（2020）钦州市不动产权第 0010916 号”，权属人为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。

4、纳入评估范围的“国海证 2016B45060201067”海域使用权，宗海面积 24,339.00 平方米，用海方式为港池、蓄水，海域等级五等，终止日期为 2066 年 2 月，权属登记在防城港务集团有限公司名下，用于防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，2020 年度的海域使用金已由防城港务集团有限公司代为缴纳。

5、纳入评估范围的“国海证 2016B45060201073”海域使用权，宗海面积

312,430.00 平方米，用海方式为填海造地，海域等级五等，终止日期为 2066 年 2 月，权属登记在防城港务集团有限公司名下，用于防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程，50 年海域使用金已于取得时一次性支付。

6、纳入评估范围的银行存款账面值 3,111,743.75 元，账户为中国工商银行股份有限公司南宁市开投支行 2102108519300025612，户名为广西北部湾国际港务集团有限公司。

基本存款账户已于 2020 年 4 月开立，账户信息如下：

账户名称	账户号码	开户银行	基本存款账户编号
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	613278938042	中国银行股份有限公司广西自贸区钦州港片区支行	J6311004311401

5、纳入评估范围的预付账款中，合计金额 7,246,589.10 元主要为工程前期费用等款项，属于无票挂账性质。

6、截止至评估基准日注册资本人民币 100 万元未实缴，于 2020 年 5 月进行了实缴。

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，由泰港石化码头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：2020 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	10,358,332.85
货币资金	3,111,743.75
预付账款	7,246,589.10
非流动资产	1,569,033,575.80
在建工程	1,569,033,575.80
资产总额	1,579,391,908.65
流动负债	253,688,797.86
非流动负债	630,900,000.00
负债总额	884,588,797.86
净资产	694,803,110.79

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：2020 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值资产评估说明

项目	账面金额	分布地点及特点
在建工程小计	1,569,033,575.80	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，在建状态，其中水工工程已交工验收
其中：水工工程	938,505,025.33	
设备投资	163,711,729.43	
清淤工程	33,711,085.53	
待摊费用	35,809,507.66	
贷款利息	290,537,473.61	
海域使用权	670,155.25	
水工工程	76,594,326.98	防城港渔湾港区 401#泊位工程，正常在建
待摊费用	12,940,346.67	
贷款利息	2,472,852.78	
海域使用权	14,081,072.56	

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大信会计师事务所（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

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司设立于 2020 年 3 月，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[2020]9-1 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[2020]17-2 号），将广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程、防城港渔湾港区第四作业区 401 号泊位工程无偿划转到广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。目前 30 万吨级油码头工程中，码头水工及栈桥工程已交工验收，部分设备及其他工程尚在调试及续建中，后续要达到可运营状态尚需取得港口经营许可证、危险品作业附征，如果需靠泊外轮还需取得口岸开放证书等。30 万吨级油码头工程对接的主要客户中，码头至炼厂间的管线尚未接通，且与炼厂的结算单价协议未签订。401 号泊位工程尚处于水工施工阶段，其他工程尚未开工建设。综上，码头预计可运营时间、预计收入情况等均未落实，无法进行经营盈利预测。

七、资料清单

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、模拟审计报告；
- 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、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）：

韦绍

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）：

韦强

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）：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司



法定代表人：（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "郭山飞" (Guo Shanfei).

日期：