此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之遼寧港口股份有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

辽宁港口股份有限公司
LIAONING PORT CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的外商投資股份有限公司)

(股票代碼：2880)

有關收購港口資產的主要及關連交易

天財資本

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

本封頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至15頁。

臨時股東大會謹定於二零二一年十二月十四日(星期二)上午九時正於中國遼寧省大連市中山區港灣街1號遼港集團大樓109室舉行，大會通告由本公司於二零二一年十一月二十四日刊發。臨時股東大會適用的代表委任表格於二零二一年十一月二十四日刊發。無論　閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按照其印備之指示填妥，並盡快惟無論如何不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席臨時股東大會並於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視作已撤銷。本公司強烈建議　閣下關注新冠疫情的發展情況並根據社交距離政策評估親身出席臨時股東大會的必要性。

* *本公司根據修改前的公司條例第XI部(即已於二零一四年三月三日起生效之公司條例第十六部)登記為非香港公司，英文名稱為「Liaoning Port Co., Ltd.」。*

* *僅供識別*

二零二一年十一月二十九日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

獨立董事委員會函件 16

獨立財務顧問函件 17

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

附錄二-1　－　該等資產之會計師報告 II-1-1

附錄二-2　－　特殊目的公司法定賬戶 II-2-1

附錄三-1　－　估值報告A III-1-1

附錄三-2　－　估值報告B III-2-1

附錄三-3　－　估值報告C III-3-1

附錄四　－　物業估值報告 IV-1

附錄五　－　本集團之未經審核備考財務資料 V-1

附錄六　－　一般資料 VI-1

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的A股，於上海證券交易所上市及買賣；
「該等協議」	指	本公司(作為買方)與營口港務(作為賣方)於二零二一年十月二十八日訂立的交易文件，據此，本公司同意收購而營口港務同意出售該等資產，總代價為人民幣8,524,108,000元；
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十月二十八日有關訂立該等協議的公告；
「公司章程」	指	本公司的公司章程；
「該等資產」	指	營口港務集團持有的賬面總值為人民幣6,526,083,400元、根據估值計算評估值為人民幣8,524,108,000元的資產，包括鮫魚圈港區泊位及堆場、機械設備、駁船資產、水電資產、煤炭業務相關資產及土地；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予此詞之含義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，根據中國法律成立並由國資委直接控制之國有全資企業；
「本公司」	指	遼寧港口股份有限公司，於中國成立之股份有限公司，其H股及A股分別在聯交所主板(股票代碼：2880)及上海證券交易所(股票代碼：601880)上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之含義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予此詞之含義；

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「董事」	指	本公司董事；
「臨時股東大會」	指	本公司擬於二零二一年十二月十四日(星期二)舉行以審議及酌情批准該等協議及其項下擬進行之該交易的臨時股東大會或其任何續會；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的H股，於聯交所上市及買賣；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，包括獨立非執行董事，即李志偉、劉春彥及羅文達；
「獨立財務顧問」	指	天財資本國際有限公司，根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例附表5所載第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團；
「獨立股東」	指	本公司的股東，不包括招商局集團及其聯繫人；
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載任何資料的最後實際可行日期；
「遼寧港口集團」	指	遼寧港口集團有限公司，前稱遼寧東北亞港航發展有限公司，為於中國成立的有限公司；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「大連港集團」	指	大連港集團有限公司，於一九五一年一月一日在中國成立的有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會；
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》；
「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	A股及H股；
「特殊目的公司」	指	營口港散雜貨碼頭有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由營口港務全資擁有；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予此詞之含義；
「交易日」	指	就A股而言指上海證券交易所開放進行證券買賣或交易的日子；就H股而言指聯交所開放進行證券買賣或交易的日子；
「該交易」	指	有關本公司自營口港務收購該等資產（包括特殊目的公司）的該等協議項下擬進行之交易；
「估值」	指	由一家中國合資格獨立估值師中通誠資產評估有限公司於二零二一年八月三十一日使用資產基礎法的結果作為結論而進行的估值；

「營口港務」	指	營口港務集團有限公司，於中國成立的有限公司，於遼寧港口集團的綜合財務報表內被確認為一家附屬公司；
「營口港務集團」	指	營口港務及其附屬公司(不包括本集團)；及
「%」	指	百分比。

辽宁港口股份有限公司
LIAONING PORT CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的外商投資股份有限公司)

(股票代碼：2880)

董事：

執行董事：

張翼

魏明暉

非執行董事：

周擎紅

司政

徐頌

楊兵

獨立非執行董事：

李志偉

劉春彥

羅文達

註冊辦事處：

中國

大連保稅區

大窯灣

新港商務大廈

中國營業地址：

中國

遼寧省

大連國際物流園區

金港路

新港商務大廈

敬啟者：

有關收購港口資產的主要及關連交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十八日的公告(「**該公告**」)，內容有關(其中包括)根據該等協議進行建議該交易。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)根據該等協議進行建議該交易的進一步資料；(ii)推薦根據該等協議進行該交易的獨立董事委員會；(iii)獨立財務顧問就該交

* *僅供識別*

易及該等協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)上市規則規定的其他資料。

2. 該交易

該交易的主要條款如下：

日期 ： 二零二一年十月二十八日

訂約方 ： (i) 本公司(作為買方)；及

(ii) 營口港務(作為賣方)

目標資產 ： 根據估值，賬面總值為人民幣6,526,083,400元(參考日期：二零二一年八月三十一日)、評估值為人民幣8,524,108,000元(參考日期：二零二一年八月三十一日)的資產組合，包括：

(i) 資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)，包括鮫魚圈港區泊位及堆場、機械設備、駁船資產、水電資產、煤炭業務相關資產及土地；及

(ii) 特殊目的公司(註冊資本為人民幣50,000元)的全部已發行股本。特殊目的公司持有按估值計算評估值約為人民幣7,299,443,700元的資產(僅限將轉讓予特殊目的公司的資產)，包括鮫魚圈港區泊位及堆場、機械設備、駁船資產、水電資產、煤炭業務相關資產及土地。

特殊目的公司為營口港務的全資附屬公司，除獲轉讓的部分該等資產外，不持有其他資產或任何業務營運。於最後實際可行日期，相關資產並未獲轉讓至特殊目的公司。因此，特殊目的公司法定賬戶指標為零(載列於附錄二-2)。

該等資產的初始成本為人民幣9,554,922,703.67元。

	純利	
	(未經扣除税項及經常項目)	*(經扣除税項及經常項目)*
二零一九年	349,858,859.56	262,842,909.12
二零二零年	467,968,047.06	350,579,969.83
截至二零二一年八月三十一日止八個月	310,155,405.94	232,566,276.56

先決條件 : 該等協議於下列先決條件獲達成後生效：

(i) 該交易經董事會及本公司獨立股東批准；

(ii) 招商局集團已根據監管國有資產交易的國資委程序批准該交易及已完成評估報告備案；

(iii) 營口港務有關部門已批准該交易；

(iv) 本公司相關附屬公司的有關部門已批准該交易；及

(v) 聯交所對本公司就該交易刊發的公告及通函無異議。

於最後實際可行日期：

1. 上述先決條件(i)已部分完成，乃由於本公司董事會已批准該交易；

2. 上述先決條件(ii)已完成；

3. 上述先決條件(iii)已完成；及

4. 上述先決條件(v)已完成。

除上述外，特殊目的公司轉讓須待營口港務集團透過注入評估值約人民幣7,299,443,700元的資產（盈餘將貢獻至特殊目的公司的資本公積）將特殊目的公司的註冊資本增至人民幣500,000,000元後，方告完成。於最後實際可行日期，特殊目的公司的註冊資本增加尚未完成。

代價 ： 總代價為現金人民幣8,524,108,000元。

代價基準 ： 代價乃參考估值經公平磋商後釐定。

支付 ： 本集團須(i)於二零二一年十二月三十一日或之前向營口港務支付現金人民幣4,524,108,000元；及(ii)於二零二二年九月三十日或之前向營口港務支付餘下現金代價。

資金 ： 本公司將動用資本資源及債務融資工具履行本公司於該交易下的財務承擔。

完成 ： 該等資產須於二零二二年十二月三十一日或之前轉讓予本集團，其中：

(i) 海域使用權所有權須於二零二二年十二月三十一日或之前轉讓，不得附帶任何產權負擔；

(ii) 其餘資產須於先決條件達成後90日內轉讓予本集團（不包括特殊目的公司增加的註冊資本）；

(iii) 營口港務與該等資產有關的現有合約（包括供水業務、供電業務、拖船業務及其他業務合約）須於先決條件達成後60日內轉讓予本集團。

估值

估值使用資產基礎法釐定。估值日期為二零二一年八月三十一日。資產基礎法，亦稱為成本法，指按資產及負債價值釐定評估對象的評估價值。此方法連同估值假設，已根據該等資產的實際狀況及未來業務計劃合理設定，並符合該等資產的當前及未來業務及運營狀況。因此，董事會認為獨立估值師在估值報告中採納的方法、基準及假設屬公平合理。

負責估值的估值師為王海軍先生及吳曉霞女士，彼等均在國內及國際資產併購交易中擁有逾15年經驗並曾負責國內大中型港口的資產評估項目。所有該等項目均通過相關部門審核。因此，董事會認為獨立估值師的資格及經驗足以為該等資產進行估值。

儘管該等資產的若干所有權資料不完整或有缺陷，獨立估值師已核實該等所有權證的狀況。就尚未獲得所有權證的資產，估值師已核實施工程序、建築合約及建造成本結算等資料並確認該等資產的所有權屬於營口港務集團且並無爭議。截至估值日期，該等無牌照物業的測繪程序經已完成且相關申請程序正在進行中。營口港務集團管理層已承諾盡快完成所有權證處理程序。因此，董事會認為該等不完整或有缺陷的所有權資料對估值的公平性及合理性影響不大。

該等資產包括總共39項物業，其中33項已登記，餘下6項物業中，3項已獲得營口市自然資源局鮀魚圈分局的合規函：「就營口港務集團擁有的3項物業而言，該等物業的土地使用權轉讓完成並實現『不動產權及土地使用權統一』後，申請房產權證並不困難。於該等物業的房產權證頒發前，營口港務集團或上述資產(本集團)的轉入方可現時使用該等資產，且不會面臨行政處罰的風險。」餘下3項物業位於本公司所擁有的土地，目前不符合不動產權證登記條件。未登記的6項物業總面積為1,200.01平方米，佔該等資產物業總面積的1.63%。位於本公司所擁有土地上的3項物業總面積為726.38平方米，佔該等資產物業總面積的0.99%，佔比較低。因此，考慮到物業產權登記並不完整，董事會認為該交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

3. 訂約方的一般資料

營口港務為在中國成立之有限公司，主要業務為碼頭及其他港口設施服務，貨物裝卸，倉儲服務，船舶港口服務，港口設施設備和港口機械之租賃、維修服務。營口港務由招商局集團最終非全資擁有，招商局集團由中國政府(中國國務院)全資擁有並受國資委監督。招商局集團主要提供三大產業服務，包括交通運輸及相關基礎設施建設、金融投資與資產管理以及工業園及物業開發與管理。營口港務的前十大股東為遼寧港口集團有限公司、大連港集團有限公司、中國銀行股份有限公司營口分行、中國工商銀行股份有限公司遼寧省分行、中國建設銀行股份有限公司營口分行、農銀金融資產投資有限公司、交通銀行股份有限公司遼寧省分行、中國郵政儲蓄銀行股份有限公司遼寧省分行、興業銀行股份有限公司營口分行及上海浦東發展銀行股份有限公司營口分行。除遼寧港口集團有限公司及大連港集團有限公司外(分別持有營口港務22.96%的股權)，其餘營口港務前十大股東各自持有的股權均少於10%。

本集團主要從事油品／液體化工品碼頭及相關物流業務(油品分部)；集裝箱碼頭及相關物流業務(集裝箱分部)；汽車碼頭及相關物流業務(汽車碼頭分部)；散雜貨碼頭及相關物流業務(散雜貨分部)；散糧碼頭及相關物流業務(散糧分部)；客運滾裝碼頭及相關物流業務(客運滾裝分部)及港口增值與支持業務(增值服務分部)。

4. 進行該交易的理由及裨益

該交易將有利於履行主要股東對解決本公司與營口港務之間的跨行業競爭及關連交易作出的競業限制承諾。於該交易前，由於歷史原因，本集團與營口港務集團均於鮕魚圈港區從事港口操作、倉儲及相關服務，而本集團與營口港務集團之間存在競爭。營口港務集團承諾將盡其最大努力於二零二二年年底前解決競爭問題，以促進本集團的發展及保障本公司股東的利益，尤其是少數股東的利益。於該交易完成後，營口港務集團於鮕魚圈港區的主要港口業務將轉移至本集團，本集團與營口港務集團於鮕魚圈港區的競爭將基本消除。

該交易有益於提升本公司市值，原因為市場預期主要股東進一步向本集團注入優質資產，有利於本公司股價升值及市值管理。

該交易將減少本集團與營口港務集團之間的關連交易金額，乃由於鮫魚圈港區的大部分港口相關資產(包括本集團已租賃的大量資產)將於該交易完成後轉讓予本公司。其將降低本公司的申報成本，並精簡本公司過度繁瑣的審批程序。

該等資產乃從營口港務集團現有資產中嚴格挑選，屬可盈利及優質。位於鮫魚圈港區的該等資產與本公司位於鄰近地區的資產具有較強的業務聯繫，因此將於本集團內部產生協同效應。該等資產包括鮫魚圈港區的煤炭業務資產、泊位、機械設備、水電供應及港口營運駁船資產。於該交易完成後，鮫魚圈港區的碼頭泊位資產將主要由本集團持有，這將使本集團能夠統一控制及部署港區碼頭容量及設備使用。因此，本公司可制定更合理的生產計劃，提高裝卸效率及降低生產成本。收購水電供應及駁船亦將確保本公司的需求得到最優先考慮。

5. 該交易的財務影響

收益

該等資產屬可盈利。該等資產於二零二一年一月至二零二一年八月期間及二零二零年度的收益分別為人民幣14.58億元及人民幣22.35億元，盈利總額分別為人民幣310百萬元及人民幣468百萬元，以及盈利淨額分別為人民幣233百萬元及人民幣351百萬元。該交易為本公司深化遼寧省港口一體化建設及構建港口主要業務統一營運平台的重要步伐。透過收購該等資產，本集團可進一步融合鮫魚圈港口資源及增強對已投入營運的泊位及碼頭的綜合控制，優化港口資源配置能力及提高本公司的營運管理效率。同時，本公司信用良好，可以較低的融資成本收購該等資產，節省租賃泊位及土地的租金支出，對股東權益有利。

於該交易完成後，本公司將自該等資產的煤炭業務資產、水電及駁船資產中獲得收益，及節省若干該等資產的租賃成本，繼而增加本集團的利潤。同時，本公司承擔該等資產的折舊、攤銷及稅項及額外融資財務費用以及該交易的一次性交易費用。根據該等資產的未經審核歷史數據及該交易的實際情況，並經考慮上述成本的影響後，該交易仍會增加歸屬於本公司的利潤。

資產及負債

於該交易完成後，本集團合併報表中的總資產規模將擴大。根據本通函附錄五所載未經審核備考財務報表，本集團總資產將由人民幣53,604百萬元增加至人民幣58,632百萬元，增幅為9.38%。本集團負債總額將由人民幣14,897百萬元增加至人民幣20,036百萬元，增幅為34.5%。

6. 上市規則的涵義

營口港務為招商局集團附屬公司及本公司間接控股公司，因此為上市規則第14A.07條所界定之本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司之關連交易。

由於該交易之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故該交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

魏明暉先生、孫德泉先生、曹東先生、齊岳先生、袁毅先生及那丹紅女士各自時任董事，亦擔任招商局集團或其聯繫人(本集團除外)的管理層或董事職位，已放棄就批准該等協議及其項下擬進行的該交易的董事會決議案投票。除上文披露者外，出席董事會會議的董事概無於該等協議及其項下擬進行的該交易中擁有重大權益或須放棄就該等協議及其項下擬進行交易表決。

豁免嚴格遵守上市規則第14.62、14.66(2)、14A.68(7)、14A.70(13)條及附錄1B第29(2)段的規定

本公司已申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.62、14.66(2)、14A.68(7)、14A.70(13)條及附錄1B第29(2)段的規定，此乃由於(i)本公司編製估值報告乃為遵守中國法律；(ii)除提供本集團就租賃的若干資產的未經審核備考經營統計表外，本公司並未參與估值，而估值師並無採納基於該等材料的結論；及(iii)由於該代價乃基於估值，於評估該交易時，董事會亦考慮其他因素，包括本集團的收入及現金流以及利益，如解決競爭問題、減少關連交易金額及實現該等資產的協同效應。

7. 董事的意見

本公司的主要業務包括綜合港口物流業務營運。該等資產為港口及本公司相同區域的相關資產，與本集團的日常業務緊密相連。本公司已將部分該等資產出租，並用作日常營運。

董事(不包括獨立非執行董事)認為該等協議的條款乃公平磋商後釐定，該交易於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，符合本公司及股東整體的利益。

8. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(包括獨立非執行董事李志偉先生、劉春彥先生及羅文達先生)已告成立以就該等協議及其項下擬進行的該交易向獨立股東提供意見。天財資本國際有限公司已獲本公司委任就該等協議及其項下擬進行的該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

9. 臨時股東大會

本公司將舉行臨時股東大會以供股東審議及酌情批准該等協議及其項下擬進行的該交易。臨時股東大會及擬於大會上審議的決議案詳情載於日期為二零二一年十一月二十四日的臨時股東大會通告。

根據上市規則第14A.70條，於該等協議及其項下擬進行的該交易中擁有重大利益關係的任何關連人士及任何股東及彼等之聯繫人，均須於臨時股東大會上放棄與該等協議及其項下擬進行的該交易有關之決議案的表決權。因此，本公司控股股東招商局集團及其聯繫人，合共持有16,586,998,459股本公司股份(包括12,293,749,764股A股及4,293,248,695股H股)，相當於截至最後實際可行日期本公司已發行股本總額約69.15%，須在臨時股東大會就批准該等協議及其項下擬進行之該交易之決議案放棄表決。

除上述者外，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其他股東概無於該等協議及其項下擬進行之該交易中擁有重大權益，故其他股東概毋須於臨時股東大會上就相關決議案放棄表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

於二零二一年十二月九日營業時間結束時名列本公司股東名冊的H股持有人，在完成必要的登記手續後，將有權出席臨時股東大會。本公司將於二零二一年十二月九日至二零二一年十二月十四日(包括首尾兩天)暫停辦理H股股份過戶登記手續，此期間不會辦理H股過戶登記手續。

倘適用，有意出席臨時股東大會的H股持有人，須於二零二一年十二月八日下午四時三十分前將各自的股份過戶文件連同相關股票送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

代表委任表格

不論　閣下是否有意出席臨時股東大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥並交回相關代表委任表格。代表委任表格須盡快且無論如何須於該大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願出席相關會議，並於會上投票。

10.　董事會推薦建議

董事相信，根據該等協議進行該交易屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成擬於臨時股東大會上提呈的決議案。

11. 責任聲明

本通函包括根據上市規則要求而提供有關本公司的資料。董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，概無遺漏任何其他可能致使本通函之任何陳述或本通函產生誤導的事實。

12. 其他資料

謹請　閣下垂注本通函其他章節及各附錄。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
遼寧港口股份有限公司
王慧穎及李健儒
聯席公司秘書

中國遼寧省大連市
二零二一年十一月二十九日

辽宁港口股份有限公司
LIAONING PORT CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的外商投資股份有限公司)

(股票代碼：2880)

敬啟者：

有關收購港口資產的主要及關連交易

茲提述本公司日期為二零二一年十一月二十九日的通函(「**通函**」)，本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會的成員，就審議該等協議及其項下擬進行的該交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問天財資本國際有限公司已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請　閣下注意(i)通函第5至15頁所載的董事會函件；及(ii)通函第17至35頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就該等協議及其項下擬進行的該交易的意見。

經考慮獨立財務顧問的意見，吾等認為該等協議於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於臨時股東大會上提呈與該等協議及其項下擬進行的該交易相關的決議案。

此　致

列位獨立股東　台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事

李志偉　　**劉春彥**　　**羅文達**

二零二一年十一月二十九日

*　*僅供識別*

下文載列獨立財務顧問天財資本國際有限公司就協議項下進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。

敬啟者：

有關收購港口資產的主要及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於　貴公司寄發予股東日期為二零二一年十一月二十九日的通函(「**通函**」)內所載之董事會函件(「**董事會函件**」)。除非文義另有所指，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年十月二十八日，　貴公司(作為買方)與營口港務(作為賣方)已訂立該等協議，據此，　貴公司同意收購而營口港務同意出售該等資產，總代價為人民幣8,524,108,000元。

營口港務為招商局集團附屬公司及　貴公司間接控股公司，因此為上市規則第14A.07條所界定之　貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成　貴公司之關連交易。由於該交易之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故該交易構成　貴公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

由李志偉、劉春彥及羅文達(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)該等協議的條款是否屬一般商業條款且對獨立股東而言屬公平合理；(ii)該交易是否於　貴集團一般及日常的業務過程中進行及是否符合　貴公司及股東整體的利益；及(iii)獨立股東應如何於臨時股東大會就批准該交易的相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等(天財資本國際有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與　貴公司或可被合理視為與吾等的獨立性相關的任何其他方概無任何關係或於其中擁有權益。於最後兩年內，吾等已分別就　貴公司日期為二零二一年五月二十六日及二零二零年一月十三日的通函詳述之情形擔任　貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。鑒於(i)吾等於上述委聘中之獨立角色；及(ii)就上述委聘支付予吾等之費用佔吾等收入之比例並不重大，吾等認為上述委聘不會影響吾等獨立得出有關該交易的意見。

吾等的意見基準

於提出吾等的推薦意見時，吾等依賴於董事及／或　貴公司代表向吾等提供的資料、意見、事實及聲明。吾等已審計(其中包括)(i)該等協議；(ii)　貴公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的年報(分別為「**二零一九年年報**」及「**二零二零年年報**」)；(iii)　貴公司截至二零二一年九月三十日止九個月的第三季度報告(「**二零二一年第三季度報告**」)；(iv)中通誠資產評估有限公司(「**估值師**」)編製的特殊目的公司全部已發行股本的估值報告(「**特殊目的公司估值報告**」)及該等資產(以並未轉讓至特殊目的公司的資產為限)的估值報告(「**資產估值報告**」)(統稱為「**估值報告**」)；(v)該等資產截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年八月三十一日止八個月的備考財務報表及核數師報告；(vi)通函所載的其他資料；及(vii)公開資料來源可得的相關市場數據及資料。

董事及／或　貴公司代表對彼等向吾等提供的所有上述資料、意見、事實及聲明全權負責，吾等已假設所有上述資料、意見、事實及聲明於所有方面屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑董事及／或　貴公司代表向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。　貴公司亦向吾等確認所提供資料並無遺漏任何重大事實，以及吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞或存在誤導。

吾等認為吾等目前擁有充足資料達致知情意見及為吾等的推薦意見提供合理基準。然而，吾等並無對董事及／或　貴公司代表提供的資料進行任何獨立核證，吾等亦無對　貴集團、營口港務、特殊目的公司、該等資產及彼等各自任何附屬公司及聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景分別開展獨立調查。

吾等並無對特殊目的公司的資產及負債以及該等資產進行任何獨立估計或評估，以及除估值報告之外，吾等並未獲提供任何此類估計或評估。估值報告乃由估值師編製。由於吾等並非企業、公司或資產估值的專家，因此吾等僅依賴有關該等資產於二零二一年八月三十一日(「**估值日期**」)的評估價值的估值報告。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關該交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 該交易訂約方的背景資料

1.1 有關　貴集團的資料

誠如董事會函件所述，　貴集團主要從事油品／液體化工品碼頭及相關物流業務(油品分部)；集裝箱碼頭及相關物流業務(集裝箱分部)；汽車碼頭及相關物流業務(汽車碼頭分部)；散雜貨碼頭及相關物流業務(散雜貨分部)；散糧碼頭及相關物流業務(散糧分部)；客運滾裝碼頭及相關物流業務(客運滾裝分部)及港口增值與支持業務(增值服務分部)。

下文載列摘錄自二零一九年年報、二零二零年年報及二零二一年第三季度報告的　貴集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度(分別為「**二零一八財年**」、「**二零一九財年**」及「**二零二零財年**」)以及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止九個月(分別為「**二零二零年第三季度**」及「**二零二一年第三季度**」)的若干財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	**二零一九年**	**二零二零年**	**二零二零年**	**二零二一年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元* (經重列)	*人民幣百萬元*
	(經審計)	(經審計)	(經審計)	(未經審計)	(未經審計)
營業收入	6,754	6,646	6,657	8,498	8,688
營業成本	5,141	4,655	4,422	5,424	5,914
毛利	1,613	1,991	2,235	3,074	2,774
母公司股東應佔純利	523	718	813	1,593	1,413

	於十二月三十一日				於九月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元* (經重列)	*人民幣百萬元*
	(經審計)	(經審計)	(經審計)	(未經審計)	(未經審計)
資產總值	35,316	35,098	34,526	55,238	53,481
負債總值	14,455	13,694	12,505	16,975	14,278
資產淨值	20,861	21,404	22,021	38,263	39,203

*附註：由於 貴公司與營口港務股份有限公司(「**營口港務**」)通過換股吸收進行的合併已於二零二一年二月四日完成， 貴集團已將營口港務的資產及負債併入綜合財務報表並追溯調整二零二零財年及二零二零年第三季度比較數據。*

誠如上表所示，與二零一八財年相較， 貴集團於二零一九財年的營業收入略微下降約1.6%至約人民幣6,646百萬元。 貴集團於二零一九財年的毛利為約人民幣1,991百萬元，與二零一八財年相較增長約23.4%。二零一九財年，母公司股東應佔純利為約人民幣718百萬元，與二零一八財年相較增長約37.3%。誠如二零一九年年報所述，於二零一九年， 貴集團原油倉儲業務量的增長帶動了營業毛利和投資收益的增加，取得保險理賠和政府補助等提高了其他收益，信用減值損失也有所減少，而美元結匯及匯率波動使匯兑收益減少，執行新租賃會計準則增加了財務費用等因素削減了利潤增幅。

貴集團於二零二零財年的毛利約為人民幣2,235百萬元，較二零一九財年增長約12.3%，而 貴集團的營業收入維持相對穩定，二零二零財年的營業收入為約人民幣6,657百萬元。二零二零財年，母公司股東應佔純利為約人民幣813百萬元，與二零一九財年相較增加約13.2%。誠如二零二零年年報所述，於二零二零年， 貴集團的礦石、糧食、拖輪等業務量增長帶動了營業收入的增長。社保政策性減免、成本控制成效顯現使營業成本費用有所下降。有息債務規模下降節約了財務費用。但受新冠疫情影響，客滾和汽車板塊業績有所下降，部分合聯營企業業績下滑，計提信用和資產減值，資本運作項目發生中介費等因素，制約了業績的增幅。

與二零二零年第三季度相較， 貴集團於二零二一年第三季度的營業收入增加約2.2%至約人民幣8,688百萬元。誠如 貴公司代表所告知，有關增長乃主要由於集裝箱過境班列業務、運輸代理業務增長，以及出口鋼材及礦建材料業務量增長拉動的，但集裝箱、礦石、糧食等業務量下降，制約了營業收入的增幅。 貴集團於二零二一年第三季度的毛利約為人民幣2,774百萬元，與二零二零年第三季度相比下跌約9.8%。於二零二一年第三季度，母公司股東應佔純利為約人民幣1,413百萬元，與二零二零年第三季度相較減少約11.3%。誠如 貴公司代表所告知有關減少乃主要由於(i) 貴集團集裝箱、礦石、糧食等貨種業務量有所下降；(ii)社保費用在疫情減免政策結束後恢復性增長；(iii)兩港合併後統一固定資產使用年限引起折舊費用增加所產生的影響；及(iv)疫情防控對生產經營的影響。但出口鋼材及礦建材料業務量的增長，汽車部分的合聯營企業業績增長，有息債務規模下降節約財務費用，縮減了利潤的降幅。

貴集團於二零一九年十二月三十一日的資產淨值為約人民幣21,404百萬元，與二零一八年十二月三十一日相較增加約2.6%，並進一步增加至二零二零年十二月三十一日的約人民幣22,021百萬元，增幅約2.9%。 貴集團於二零二一年九月三十日的資產淨值約為人民幣39,203百萬元，與二零二零年十二月三十一日的資產淨值(經重列)相較略微增長約2.5%。 貴公司代表告知吾等， 貴集團資產淨值的增幅乃主要歸因於 貴集團於二零一九財年、二零二零財年及二零二一年第三季度處於盈利狀態。

1.2 有關營口港務的資料

誠如董事會函件所述，營口港務為在中國成立之有限公司，主要業務為碼頭及其他港口設施服務，貨物裝卸，倉儲服務，船舶港口服務，港口設施設備和港口機械之租賃、維修服務。營口港務由招商局集團最終非全資擁有，招商局集團由中國政府(中國國務院)全資擁有並受國資委監督。招商局集團主要提供三大產業服務，包括交通運輸及相關基礎設施建設、金融投資與資產管理以及工業園及物業開發與管理。營口港務的前十大股東為遼寧港口集團有限公司、大連港集團有限公司、中國銀行股份有限公司營口分行、中國工商銀行股份有限公司遼寧省分行、中國建設銀行股份有限公司營口分行、農業銀行金融資產投資有限公

司、交通銀行股份有限公司遼寧省分行、中國郵政儲蓄銀行股份有限公司遼寧省分行、興業銀行股份有限公司營口分行及上海浦東發展銀行股份有限公司營口分行。除遼寧港口集團有限公司及大連港集團有限公司外(分別持有營口港務22.96%的股權),其餘營口港務前十大股東各自持有的股權均少於10%。

1.3 有關該等資產的資料

誠如董事會函件所載,該等資產即賬面值約為人民幣6,526百萬元(參考日期:二零二一年八月三十一日)及估值約為人民幣8,524百萬元(參考日期:二零二一年八月三十一日)的一組資產,根據估值,包括(i)資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產),包括鮫魚圈港區泊位及堆場、機器及設備、駁船資產、水電資產、煤炭業務相關資產及土地;及(ii)特殊目的公司的全部已發行股本,特殊目的公司持有按估值計算評估值約為人民幣7,299百萬元的資產(僅限轉讓予特殊目的公司的資產),包括鮫魚圈港區泊位及堆場、機械設備、駁船資產、水電資產、煤炭業務相關資產及土地。

特殊目的公司為營口港務全資附屬公司,除將轉讓予其的部分該等資產外,並無其他資產或任何業務營運。

下文載列根據中國公認會計準則編製的該等資產截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月的若干經審計備考財務資料:

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	(經審計)	(經審計)	(經審計)	(經審計)
營業總收入	1,994	2,022	2,235	1,458
營業總成本	1,660	1,673	1,772	1,150
淨利潤	250	263	351	233

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	（經審計）	（經審計）	（經審計）	（經審計）
資產總值	7,608	7,347	7,140	6,938
負債總值	1,928	1,404	847	412
資產淨值	5,680	5,943	6,294	6,526

誠如上述表格所示，該等資產處於盈利狀態。淨利潤由二零一八財年的約人民幣250百萬元增加至二零一九財年的約人民幣263百萬元，並進一步增加至二零二零財年的約人民幣351百萬元。誠如 貴公司代表所告知，有關增加乃主要由於二零一九財年及二零二零財年的煤炭吞吐量有所增加。該等資產錄得截至二零二一年八月三十一日止八個月的淨利潤約人民幣233百萬元。該等資產於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月的資產淨值顯示增長趨勢，乃主要由於該等資產正處於盈利狀態。

2. 該交易的理由及裨益

經參考董事會函件，該交易將有利於履行主要股東對解決 貴公司與營口港務之間的跨行業競爭及關連交易作出的競業限制承諾。於該交易前， 貴集團與營口港務集團均因歷史原因參與鮕魚圈港區的港口裝卸、倉儲及相關服務，且 貴集團與營口港務集團之間存在競爭。完成該交易後，營口港務集團於鮕魚圈港區的的主要港口業務資產將轉移至 貴集團，而 貴集團與營口港務集團之間存在競爭將基本消除。吾等已獲得並審閱營口港務作出的競業限制承諾，並注意到營口港務將盡其最大努力推進根據相關法規及相關證券監督管理部門的要求於二零二二年年底之前穩步解決同業競爭(通過資產重組、業務調整及委託管理等措施)。因此，該交易符合營口港務作出的競業限制承諾，並將有助解決 貴集團與營口港務集團之間的潛在競爭。

誠如董事會函件所述，該交易有益於提升 貴公司市值，原因為市場預期主要股東進一步向 貴集團注入優質資產，有利於 貴公司股價升值及市值管理。誠如上文「有關該等資產的資料」一段所示，該等資產於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年八月三十一日止八個月錄得溢利。此外，按照上文「有關 貴集團的資料」及「有關該等資產的資料」各段的財務資料， 貴集團及該等資產於二零二

零財年的淨利率分別約為12.2%及15.7%。鑒於該交易將增強　貴集團的盈利能力，該交易可能有益於提升　貴公司市值。

誠如董事會函件所載，該交易將減少　貴集團與營口港務集團之間的關連交易金額，乃由於鮫魚圈港區的大部分港口相關資產(包括　貴集團已租賃的大量資產)將於該交易完成後轉讓予　貴公司。其將降低　貴公司的申報成本，並精簡　貴公司過度繁瑣的審批程序。

誠如　貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中報所述，在市場發展方面，　貴集團散雜貨部分的主要工作為(其中包括)加強內部港口業務協同，發揮整合優勢，打造外進鐵礦石接卸組合港，提高礦石碼頭整體泊位利用效率，保障鋼廠原材料供應需求。　貴公司代表已告知吾等，該等資產將用於散雜貨碼頭及相關物流業務。於進行該交易後，　貴集團能夠獨立管理鮫魚圈港區的港口相關資產及能夠提高碼頭資源的綜合利用率以及避免資源浪費。因此，該交易於完成後可減少　貴集團與營口港務集團之間的關連交易金額，以及提高碼頭資源的綜合利用率，其符合　貴集團的市場發展計劃。

誠如董事會函件所述，該等資產乃從營口港務集團現有資產中嚴格挑選，屬可盈利及優質。位於鮫魚圈港區的該等資產與　貴公司位於鄰近地區的資產具有較強的業務聯繫，因此將於　貴集團內部產生協同效應。資產包括鮫魚圈港區的煤礦業務資產、機器、設備、水電供應及港口營運的駁船資產。於該交易完成後，鮫魚圈港區的碼頭泊位資產大部分將由　貴集團持有，　貴集團因而可統一港區碼頭能力及設備使用的控制及部署。因此，　貴集團可制定更合理的生產計劃，提高裝卸效率及減少生產成本。收購水電供應及駁船將確保　貴集團的需求享有最高優先權。　貴公司代表已告知吾等，　貴集團運營的港口及該等資產乃位於鮫魚圈港區及同一海岸線內。該交易將向　貴集團直接提供港口配套服務，如拖輪服務及水電供應。

鑒於(i) 貴集團的主要業務包括綜合港口物流業務營運；(ii)該等資產為港口及 貴集團相同區域的相關資產，與 貴集團的日常業務緊密相連；及(iii) 貴集團已其日常營運中已租賃並使用部分資產，吾等與董事觀點一致，認為該交易乃於 貴集團一般及日常的業務範圍內進行。

經考慮(i)該交易與營口港務作出的競業限制承諾一致，且有助解決 貴集團及營口港務集團之間可能存在的競爭問題；(ii)該交易將可增強 貴集團的盈利能力；(iii)該交易將減少 貴集團與營口港務集團之間的關連交易金額，並改善終端資源的綜合利用；及(iv)該交易將為 貴公司創造戰略協同效應，吾等認為，該交易於 貴集團一般及日常的業務範圍內進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 該交易的主要條款

下文載列該交易的主要條款。

3.1 日期

二零二一年十月二十八日

3.2 該交易的訂約方

(i) 貴公司(作為買方)；及

(ii) 營口港務(作為賣方)。

3.3 主題事項

貴公司同意購買而營口港務同意出售全部該等資產。

3.4 代價及支付

誠如董事會函件所述，該等資產的總代價人民幣8,524,108,000元乃訂約方根據估值師採用資產基礎法(其乃對特殊目的公司全部已發行股本之估值以及對有關資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)的評估)對該等資產於二零二一年八月三十一日之估值人民幣8,524,108,000元經公平磋商後釐定。該等資產的總代價應由 貴公司以現金方式結清。 貴集團須(i)於二零二一年十二月三十一日或之前，以現金方式向營口港務轉賬人民幣4,524,108,000元；及(ii)於二零二二年九月三十日或之前，以現金方式向營口港務轉賬餘下代價。

3.5 籌資

貴公司將利用其資本資源及債務融資工具以達致該交易項下 貴公司的財務承擔。

有關該交易的進一步詳情載列於董事會函件。

4. 代價的評估

該等資產的總代價人民幣8,524,108,000元與估值相等。為評估該等資產總代價的公平合理性，吾等已根據估值開展下列工作：

4.1 估值師的專業知識

吾等已就估值師進行估值之資格、經驗及獨立性與其討論。吾等注意到，估值師的執行團隊在為多間廣泛地涉足多個行業之中國大型企業提供估值服務方面具有經驗，尤其是在就購買港口相關資產而進行資產估值方面，並出具七份最近三年的資產估值報告。估值師確認，其為獨立於 貴集團、營口港務、特殊目的公司及彼等各自之關連人士的第三方，且特殊目的公司及營口港務提供的所有相關重大資料均已納入估值報告中。此外，透過審閱估值師的委聘函及估值報告，吾等亦注意到其工作範圍適合將須提供之意見，而吾等並不知悉其存在任何工作範圍限制，以致可能對估值報告之可信性造成不利影響。基於以上所述，吾等認為估值師之工作範圍為合適，而估值師合資格對該等資產進行估值。

4.2 特殊目的公司估值報告

4.2.1 特殊目的公司估值報告中估值方法的選擇

吾等已審閱特殊目的公司的估值報告。吾等亦已與估值師進行討論，並了解到有三種不同的公認估值方法，即市場法、資產基礎法及收益法，以達致特殊目的公司全部股權的市值。

市場法通過對比標的資產與已於市場上出售的類似資產，並就標的資產與被視為可與標的資產比較的資產之間的差異作出適當調整，以提供價值指標。估值師告知吾等，由於在現金流量、增長潛力、業務風險及經營規模方面，市場交易與特殊目的公司的可比性較低，同時相關交易的披露有限，故不宜採用市場法進行評估。

收益法從標的資產產生之預期未來經濟利益之現值角度評估資產。吾等已與估值師商討並獲悉，由於評估需要詳盡的業務運營及長期財務預測資料，而該等資料受未來國內及國際宏觀市場、行業條件及企業發展影響。就國內國際客觀因素而言，國內各港口企業所在區域的經濟發展存在重大的差距，加之近年來國際經貿摩擦的加劇及港口企業上下游產業發展的不景氣，對國內各港口企業經營及發展有一定的影響。由於評估實體或會受行業宏觀及微觀因素以及實體自身營運及管理影響，故實現未來盈利存在不確定性。故此，主要由於上述不確定性及差異，採用收益法達致特殊目的公司之評估值無法合理反映特殊目的公司之市場價值。

資產基礎法乃基於資產置換之角度，透過將資產總值之公平值減去負債之公平值評估特殊目的公司之公平值。吾等已與估值師討論並注意到，該方法乃用於資產依賴型業務，其營業收入需要該等資產作為維持其運營之主要動力。由於(i)特殊目的公司之資產及負債結構亦可單獨進行評估及確認；及(ii)生產設施之投資比例佔資產總值之比重較大，故此估值師表示，對重資產業務採用資產基礎法進行估值屬評估慣例。因此，資產基礎法為評估之最適當評估方法，並採用資產基礎法評估特殊目的公司之資產淨值。

4.2.2 資產基礎法中採用的估值方法

根據特殊目的公司估值報告，於評估特殊目的公司之資產及負債時，估值師已考慮下文所述因素。

流動資產及負債

根據特殊目的公司估值報告，流動資產主要包括約人民幣7.0百萬元的貨幣資金、約人民幣37.8百萬元的應收賬款及約人民幣367.2百萬元的其他流動資產，分別約佔特殊目的公司全部股權總評估值的0.1%、0.5%及5.0%。流動負債主要包括約人民幣24.3百萬元的應付賬款、約人民幣20.2百萬元的預收賬款、約人民幣365.3百萬元的其他應付款及約人民幣1.8百萬元的應付職工薪酬，分別約佔特殊目的公司全部股權總評估值的0.3%、

0.3%、5.0%及0.0%。於釐定流動資產及負債之估值時，估值師已採用估值日期之賬面值作為其公平值，並假設流動資產及負債之賬面值與公平值之間不存在重大差異。

經與估值師討論，上述評估方法為確定相關估值之常用方法，且符合中國相關專業評估標準。

固定資產

固定資產主要包括約人民幣4,081.1百萬元的房屋建築物、約人民幣518.4百萬元的設備及約人民幣0.9百萬元的汽車，約佔特殊目的公司全部股本總評估值的55.9%、7.1%及0.0%。經估值師告知，估值師已採用重置成本法確定房屋建築物、設備及汽車之價值。

吾等已與估值師討論並注意到，重置成本法透過扣減重置成本中之資產折舊以對固定資產之公平值進行評估。由於特殊目的公司之固定資產可正常使用或正在使用中，且可透過置換獲取，並可合理估算固定資產之置換成本及折舊，故此估值師表示，採用重置成本法對特殊目的公司之固定資產進行估值屬評估慣例。

房屋建築物之重置成本根據於估值日期建造相同房屋建築物之成本釐定，包括材料及人工成本，且房屋建築物成新率由估值師進行實物觀察後根據當前的質量及使用情況釐定。

設備及汽車之重置成本主要取決於(i)購買類似設備或汽車之成本以及於估值日期其重置之其他相關成本；及(ii)估值師進行實物觀察後，根據其剩餘使用年期確定的設備及汽車成新率。

上述固定資產之評估值較其賬面值增加約人民幣198.2百萬元。經與估值師討論，該增長主要由於房屋建築物、機器、汽車及電力設備之評估值增加。有關房屋建築物評估值增加之原因，估值師表示，(i)該等房屋建築物於一九九八年至二零二一年期間完成建造，其後建造成本有所增加；及(ii)約為人民幣3.3百萬元的固定資產於估值日期的減值撥備估值為零。

根據估值師的討論，根據重置成本法，該等資產的估值反映該等資產的減值跡象，且低於賬面淨值及該等資產減值撥備的差額。有關機器之評估值增加之原因，估值師表示(i)該等機器於估值日期之重置成本略高於賬面值；(ii)估值師估算及採納之可使用年期長於計算賬面值時所採用者；及(iii)機器之賬面值按合同價入賬，而機器之評估值包含其置換相關之其他成本。有關汽車及電氣設備之評估值增加之原因，估值師表示，估值師估算及採納之可使用年期長於計算其賬面值時所採用者，且評估值部分被相關汽車及電氣設備於估值日期之重置成本少於賬面價值之部分所抵銷。

經與估值師討論，確定固定資產估值所採用的評估方法屬常用方法，且符合中國相關專業評估標準。

誠如特殊目的公司估值報告所述，若干房屋建築物並未辦理房屋產權證。經與估值師討論，由於該等房屋建築物目前由營口港務擁有，並無任何所有權爭議，且仍在申請房屋產權證，估值師並未考慮對房屋建築物的估值造成的影響。根據董事會函件，儘管資產的若干所有權資料不完整或有缺陷，估值師已核實該等所有權證的狀況。就尚未獲得所有權證的資產，估值師已核實施工程序、建築合約及建造成本結算等資料並確認該等資產的所有權屬於營口港務集團且並無爭議。截至估值日期，該等無牌照物業的測繪程序經已完成且相關申請程序正在進行中。營口港務集團管理層已承諾盡快完成所有權證的辦理手續。此外，該等房屋建築物之評估值並不重大，其約佔特殊目的公司全部股權總評估值的1.4%。經估值師確認，確定該等房屋建築物估值所採用的評估方法屬常用方法，且符合中國相關專業評估標準。鑒於(i)估值師已核實有關無所有權證資產建築的資料，及誠如董事會函件所述，已確認歸屬於營口港務集團資產的所有權並無任何所有權爭議；(ii)仍在申請房屋產權證；及(iii)彼等無所有權資產的評估值屬非重大，吾等與估值師觀點一致，認為該等估值方法(包括無房屋產權證樓宇的估值)屬公平合理。

無形資產

無形資產主要包括27項約人民幣2,698.6百萬元的土地使用權，約佔特殊目的公司全部股本總評估值的37.0%。經估值師告知，估值師已就港區的地塊計入成本逼近法，以及就其餘港區外的用地考慮基準地價法。

吾等已與估值師商討並獲悉，港區的地塊作港口碼頭用途，已進行填築。由於港區地塊可正常使用或正在使用中，並可透過置換獲取，且可合理估算該等土地之置換成本及折舊，且該等土地之交易並無活躍交易市場，故此估值師表示，採用成本逼近法對港區的地塊進行估值屬評估慣例。吾等已與估值師討論並注意到，(i)港區外的用地主要用於工業用途以及商業及住宅用途；(ii)無法估計該等合理估算該等土地之置換成本及折舊，且該等土地之交易並無活躍交易市場；及(iii)營口市政府公佈的鮫魚圈區基準地價適用於港區外用地。因此，估值師表示，採用基準地價法對港區外的用地進行估值屬評估慣例。

關於成本逼近法，估值師採用(i)交易成本；(ii)土地開發成本；(iii)土地增值產生之收益；及(iv)其他相關成本計算單價。經與估值師討論，此評估方法為確立土地估值之常用方法，且符合中國相關專業評估標準。關於基準地價法，估值師採用經(i)土地用途；(ii)鮫魚圈區之地價於估值日期及基準地價日期之差異；及(iii)基準土地與特殊目的公司所擁有土地之間的開發水平差異調整之基準地價。

特殊目的公司土地使用權之評估值較其賬面值增加約1,590.8百萬元。經估值師告知，相關增加乃主要由於近年來該土地之市值增加所致。

經估值師確認，相關評估方法為確立土地估值之常用方法，且符合中國相關專業評估標準。

抵押擔保及租賃

誠如特殊目的公司估值報告所述，存在若干資產抵押擔保及租賃事項。經估值師告知，納入範圍內的租賃資產為約人民幣6,749.7百萬元，約佔特殊目的公司全部股本總評估值的92.5%。納入範圍內的資產涉及抵(質)押的估值約人民幣833.1百萬元，約佔特殊目的公司全部股本總評估值的12.1%。由於該等擔保及租賃乃由營口港務提供，並將於訂立協議前解除，且資產由　貴集團租賃，故評估並未受該等擔保及租賃事項的影響。經估值師確認，不考慮抵押擔保事項所採用的方法屬常用方法，且符合中國相關專業評估標準。

吾等獲估值師告知，上述評估特殊目的公司各類資產及負債所採用之估值方法乃根據資產基礎法確立資產及負債估值之常用方法。

4.3　資產估值報告

4.3.1 資產估值報告中估值方法的選擇

吾等已審閱資產估值報告。吾等亦自估值師獲悉，市場上相關資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)之交易有限，且該等資產無法單獨產生經濟效益。估值師認為，該等資產之估值不宜採用市場法及收益法。此外，該等資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)可正常使用或正在使用中，並可透過置換獲取，且可合理估算該等資產之置換成本及折舊。因此，估值師表示，採用資產基礎法對特殊目的公司之固定資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)進行估值屬評估慣例。

4.3.2 資產基礎法中採用的估值方法

根據該等資產的估值報告，於評估資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)時，估值師已考慮下文所述因素。

固定資產

固定資產主要包括約人民幣0.8百萬元的房屋建築物、約人民幣1,217.9百萬元的設備及約人民幣1.0百萬元的汽車，分別約佔該等資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)總評估值的0.1%、99.4%及0.1%。經估值師告知，估值師已採用重置成本法確定房屋建築物、設備及汽車之價值。該等資產的估值報告中的固定資產與轉讓予特殊目的公司之固定資產相似(詳情載列於上文「4.2.2資產基礎法中採用的估值方法」一段)。

上述固定資產之評估值較其賬面值增加約人民幣206.0百萬元。經與估值師討論，該增長主要由於機器、汽車及電氣設備之評估值增加。有關機器之評估值增加之原因，估值師表示(i)該等機器於估值日期之重置成本略高於賬面值；及(ii)由於估值時對機器重新進行計算，約為人民幣51.1百萬元的機器於估值日期的減值撥備估值為零。有關汽車及電氣設備之評估值增加之原因，估值師表示，估值師估算及採納之可使用年期長於計算其賬面值時所採用者，且評估值部分被相關汽車及電氣設備於估值日期之重置成本少於賬面價值之部分所抵銷。上述因素之影響部分被房屋建築物之賬面值(包含無關費用)減少導致房屋建築物之評估值減少所抵銷。

經與估值師討論，確定固定資產估值所採用的評估方法屬常用方法，且符合中國相關專業評估標準。

誠如資產估值報告所述，若干房屋建築物並未辦理房屋產權證。誠如董事會函件所述，就六項未登記的物業而言，其中三項已獲得營口市自然資源局鮀魚圈分局的合規函，確認「就營口港務集團擁有的三項物業而言，該等物業的土地使用權轉讓完成並實現『不動產權及土地使用權統一』後，申請房產權證並不於該等物業的房產權證頒發前，營口港務集團或上述資產(　貴集團)的轉入方可現時使用該等資產，且不會面臨行政處罰的風險。」餘下三項物業位於　貴集團所擁有的土地，目前不符合不動產權證

登記條件。經與估值師進一步討論，由於該等房屋建築物之評估值並不重大且佔該等資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)總評估值的比重少於0.01%，故此不會對房屋建築物的估值造成影響。經估值師確認，確定該等房屋建築物估值所採用的評估方法屬常用方法，且符合中國相關專業評估標準。鑒於(i)估值師已核實有關無所有權證資產建築的資料，已確認歸屬於營口港務集團資產的所有權並無任何所有權爭議；(ii)仍在申請房屋產權證；(iii)三項未登記的物業已獲得相關函件，確認該等物業申請房產權證並不困難；及(iv)彼等無所有權資產的評估值屬非重大，故吾等與估值師觀點一致，認為該等估值方法(包括無房屋產權證樓宇的估值)屬公平合理。

無形資產

無形資產主要包括三項約人民幣3.4百萬元的海域使用權及約人民幣1.6百萬元的軟件，分別約佔該等資產(僅限未轉讓予特殊目的公司的資產)總評估值的0.3%及0.1%。經估值師告知，估值師已考慮年費及一年期貸款利息評估海域使用權以及考慮市場法評估軟件。

吾等已與估值師商討並獲悉，海域使用權乃　貴集團使用，但由營口港務支付年費，並將於該交易完成後由　貴集團支付年費。因此，估值師採用海域使用權之年費及資金佔用利息計算營口港務支付自二零一六年至二零二一年海域使用權之成本，並表示評估海域使用權價值所採用之相關評估方法乃常用方法。就軟件而言，吾等注意到軟件乃於二零二一年八月購入，且可獲得相關軟件之市價。經估值師確認，確立軟件估值所採用的評估方法屬常用方法，且符合中國相關專業評估標準。

上述無形資產之評估值較其賬面值增加約3.4百萬元。經與估值師討論，相關增長乃主要由於海域使用權及軟件之評估值增加所致。關於海域使用權評估值增加之原因，估值師表示，海域使用權之年費乃於營口港務賬目中入賬列為開支。關於軟件評估值增加之原因，估值師表示，軟件乃自購入當月攤銷，而估值師採納近期採購價作為軟件之評估值。

吾等獲估值師告知，上述評估各類資產所採用之估值方法乃根據資產基礎法確立資產及負債估值之常用方法。

4.4 結論

於評估資產估值的公平性及合理性時，吾等注意到，估值師已作出多項假設，包括但不限於(i)委估資產已處於交易過程中；(ii)存在評估資產公開市場；及(iii)委估資產在產權變動發生後，仍可按其現時的使用用途及方式繼續使用。

在與估值師討論過程中，吾等對估值報告進行審閱，且經考慮及(i)評估所採用的方法；(ii)達估值的原則基礎及假設；及(iii)估值師的資質、專業知識及經驗，吾等認為，並未發現任何異常事項致使吾等懷疑估值並未按合理基準編製。吾等認為，所採用之方法及假設乃經審慎周祥考慮後達致。

基於上文所述，吾等同意董事會的觀點，即該等資產的總代價乃根據經參考估值報告釐定，就獨立股東而言屬公平合理。

5. 該交易的財務影響

5.1 收益

誠如董事會函件所述，該等資產為可盈利。截至二零二一年八月三十一日止八個月及二零二零財年，該等資產的收益分別約為人民幣1,458百萬元及人民幣2,235百萬元。該等資產的總溢利分別約為人民幣310百萬元及人民幣468百萬元，以及該等資產的溢利淨額分別約為人民幣233百萬元及人民幣351百萬元。該交易為　貴公司深化遼寧省港口一體化、搭建港口主營業務統一營運平台的重要步伐。透過收購該等資產，　貴集團可進一步整合鮫魚圈港口資源，加強對已營運泊位及碼頭的綜合控制，優化港口資源配置能力，提高　貴公司的營運管理效率。同時，　貴公司信譽良好，可以較低的融資成本收購該等資產，節省泊位及土地的租賃費用，對股東權益有利。

於該交易完成後， 貴集團將自該等資產的煤炭業務資產、水電及駁船資產中獲得收益，及節省若干該等資產的租賃成本，進而增加 貴集團的收益。同時， 貴集團承擔該等資產的折舊、攤銷及稅項及額外融資費用以及該交易的一次性交易費用。根據該等資產的未經審核歷史數據及該交易的實際情況，並經考慮上述成本的影響後，該交易仍會增加歸屬於 貴公司的利潤。

5.2 資產及負債

誠如董事會函件所述，待交易完成後， 貴集團於綜合報表重大總資產規模將擴大。根據通函附錄五的未經審核備考財務報表， 貴集團的資產總額將由約人民幣53,604百萬元增加至約人民幣58,632百萬元，增幅約為9.4%。 貴集團的負債總額將由約人民幣14,897百萬元增加至約人民幣20,036百萬元，增幅約為34.5%。

股東務請注意，上述分析僅供說明之用，並非旨在說明該交易完成後 貴集團的財務狀況。

推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為，該等協議的條款乃按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理，且該交易乃於 貴集團一般及日常的業務範圍內進行故該交易符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等就此建議(i)獨立董事委員會向獨立股東建議；及(ii)獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈以批准該交易的相關決議案。

此 致

遼寧港口股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
天財資本國際有限公司
董事
Edith Lee
謹啟

二零二一年十一月二十九日

附註： Edith Lee女士自二零一五年以來一直為根據證券及期貨條例的負責人員，可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼曾參與及完成涉及香港上市公司關連交易的不同諮詢交易。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表及本集團截至二零二一年首六個月的未經審核綜合財務報表連同相關附註披露於刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.lnport.cn)的下列文件：

- 本公司於二零一九年四月二十四日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報（第112至126頁），鏈接為https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn20190424477_c.pdf；

- 本公司於二零二零年四月二十七日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報（第103至118頁），鏈接為https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700608_c.pdf

- 本公司於二零二一年四月二十六日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報（第102至119頁），鏈接為https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600635_c.pdf；及

- 本公司於二零二一年九月二十八日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績公告（第27至46頁），鏈接為https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0928/2021092800321_c.pdf

就中國監管目的而言，已編製一份包括本集團二零二一年首六個月的經審核綜合財務報表在內的報告，其中包括於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.dlport.cn)所刊發者：

- 中國監管報告（第58至226頁，鏈接為http://static.cninfo.com.cn/finalpage/2021-08-27/1210870690.PDF）

2. 營運資金聲明

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及預期完成該交易、可用內部資源及本集團之現有可用信貸融資，本集團將擁有充足的營運資金，可滿足其自本通函刊發日期起至少十二個月之目前需求。

3. 債務聲明

於二零二一年九月三十日營業時間結束時，本集團的債務如下：

借款

本集團於二零二一年九月三十日的借款如下：

	於二零二一年九月三十日 *人民幣千元*
銀行貸款	
一無抵押及無擔保	1,039,979.75
關聯方貸款	
一無抵押及無擔保	70
債券	
一無抵押及有擔保	3,595,949.14
一無抵押及無擔保	–

於二零二一年九月三十日，本集團未償還銀行貸款及關聯方貸款全部均為無抵押及無擔保。於二零二一年九月三十日，本集團的項目負債為人民幣32,760,218.42元。

租賃負債

本集團於二零一九年一月一日以經修訂追溯法採納中國企業會計準則第21號*租賃*(於二零一八年修訂)(「**新租賃準則**」)，並使用新租賃準則所允許有關短期租賃及低價值資產租賃的豁免。短期租賃為自開始日起計租賃期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。不超過人民幣50,000元的資產租賃被視為低價值資產租賃。本集團按餘下租賃付款的現值計量租賃負債，以本集團的增量借款利率貼現，以及按相等於租賃負債的金額計量使用權資產，並就任何預付或應計租賃付款作出調整。於二零二一年九月三十日，本集團有流動及非流動租賃負債，分別為人民幣206,812,512.38元及人民幣6,751,822,504.13元。

於二零二一年八月三十一日，倘該等資產於二零一九年一月一日已採納新租賃準則並應用該準則所允許有關短期租賃及低價值資產租賃的以上豁免，該等資產將有流動及非流動租賃負債分別人民幣零元及人民幣3,725,786,249.98元。

除上文所披露者外且不計及集團內公司間負債以及正常貿易及其他應付款項下，於二零二一年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支、按揭、抵押或類似債務、租購或融資租賃承擔、承兑負債或承兑信貸、擔保或其他重大或然負債。

免責聲明

除上文所述或本文另有披露者外，且不計及集團內公司間負債以及於本集團一般業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二一年九月三十日，本集團並無任何其他未償還按揭、抵押、債權證、已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行貸款及透支、已發行及尚未償還、以及已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、承兑負債(正常貿易票據除外)或承兑信貸、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況自二零二零年十二月三十一日(即根據上市規則編製本集團最近已刊發經審核財務報表之日)起並無任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

貿易前景

於該交易完成後，本集團將擁有原先由營口港務擁有的貨源，因此，煤炭、原油等多項業務吞吐量指標將有所提升。預期本集團於二零二一年於鮫魚圈港區的煤炭吞吐量及石油吞吐量將分別增加超過20%及超過16%。該交易將顯著提升本集團的業務規模，進一步帶來協同效應，優化業務結構，提高資源利用效率，減少同業競爭，提高本集團的核心競爭力及抗風險能力。

財務前景

於該交易完成後，本集團應佔淨利潤將增加約人民幣61,332,400元，而本集團的每股盈利及每股淨資產亦將大幅增加。各項財務指標將獲大幅提升。

營口港務集團有限公司擬出售標的

備考財務報表及審計報告

2018年12月31日止年度至2021年8月31日止期間

內容 *頁碼*

審計報告 II-1-3

備考資產負債表 II-1-6

備考利潤表 II-1-9

備考現金流量表 II-1-10

備考所有者權益變動表 II-1-11

備考財務報表附註 II-1-12

信永中和 ShineWing
信永中和會計師事務所
ShineWing
certified public accountants
北京市東城區朝陽門北大街8號富華大廈A座9層
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
聯繫電話： +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
傳真： +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

審計報告

XYZH/2021BJAA20610

營口港務集團有限公司全體股東：

一、 審計意見

我們審計了營口港務集團有限公司(以下簡稱「營口港集團」)擬向遼港控股(營口)有限公司(以下簡稱「營口有限」)出售標的(以下簡稱「交易標的」，交易標的範圍主要包括後附備考財務報表附註一「交易概況」所列示內容)按照備考財務報表附註二所述編製基礎編製的備考財務報表，包括2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的備考資產負債表，2021年1-8月、2020年度、2019年度、2018年度的備考利潤表、備考現金流量表、備考所有者權益變動表以及相關備考財務報表附註。

我們認為，後附的備考財務報表在所有重大方面按照備考財務報表附註二所述的編製基礎編製，反映了基於該編製基礎的交易標的於2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的備考財務狀況以及2021年1-8月、2020年度、2019年度、2018年度的備考經營成果、備考現金流量。

二、 形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對備考財務報表審計的責任」部份進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於營口港集團，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、 編製基礎以及對使用的限制

我們提醒備考財務報表使用者關注備考財務報表附註二對編製基礎的說明。本審計報告僅供營口港集團向營口有限出售交易標的之目的使用，不得用於其他目的。

四、 管理層和治理層對財務報表的責任

營口港集團管理層(以下簡稱「管理層」)負責按照備考財務報表附註二所述的編製基礎編製備考財務報表，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使備考財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製備考財務報表時，管理層負責評估交易標的的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督交易標的的財務報告過程。

五、 註冊會計師對備考財務報表審計的責任

我們的目標是對備考財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響備考財務報表使用者依據備考財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

(1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的備考財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌

駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。

(2) 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。

(3) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。

(4) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對交易標的持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意備考財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致交易標的不能持續經營。

(5) 評價備考財務報表的總體列報、結構和內容，並評價備考財務報表是否按備考財務報表附註二所述的編製基礎編製。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)　　中國註冊會計師：

中國註冊會計師：

中國北京　　二〇二一年十一月二十九日

備考資產負債表

單位：人民幣元

項目	*附註*	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2018年1月1日
流動資產						
貨幣資金	*六、1*	6,988,687.27	28,730,820.89	46,064,095.72	9,613,116.31	5,295,834.74
交易性金融資產		–	–	–	–	–
衍生金融資產		–	–	–	–	–
應收票據		–	–	–	–	–
應收賬款	*六、2*	37,762,006.49	26,710,849.33	33,797,955.94	100,355,551.21	48,312,798.03
應收款項融資		–	–	–	–	–
預付款項		200,000.00	196,902.50	196,902.50	200,000.00	639,627.36
其他應收款		257,399.85	–	–	995.00	3,233.75
其中：應收股利		–	–	–	–	–
存貨		360,341.22	50,087.40	41,635.28	57,319.73	270,618.34
其中：原材料		360,341.22	50,087.40	41,635.28	57,319.73	270,618.34
庫存商品(產成品)		–	–	–	–	–
合同資產		–	–	–	–	–
持有待售資產		–	–	–	–	–
一年內到期的非流動資產		–	–	–	–	–
其他流動資產	*六、3*	367,169,865.10	367,554,678.86	368,942,519.00	365,008,265.18	365,008,265.18
流動資產合計		412,738,299.93	423,243,338.98	449,043,108.44	475,235,247.43	419,530,377.40
非流動資產						
債權投資		–	–	–	–	–
其他債權投資		–	–	–	–	–
長期應收款		–	–	–	–	–
長期股權投資		–	–	–	–	–
其他權益工具投資		–	–	–	–	–
其他非流動金融資產		–	–	–	–	–
投資性房地產		–	–	–	–	–
固定資產	*六、4*	5,416,233,783.97	5,589,471,415.81	5,741,036,922.91	5,945,942,655.70	6,187,410,650.86
其中：固定資產原價	*六、4*	8,072,208,337.91	8,070,229,582.41	7,961,877,553.25	7,909,593,417.04	7,894,391,853.83
累計折舊	*六、4*	2,599,967,088.38	2,424,750,701.04	2,164,833,164.78	1,907,643,295.78	1,650,973,737.41
固定資產減值準備	*六、4*	56,007,465.56	56,007,465.56	56,007,465.56	56,007,465.56	56,007,465.56
在建工程		–	–	–	–	–
使用權資產		–	–	–	–	–
無形資產	*六、5*	1,109,424,386.73	1,127,595,957.33	1,157,218,412.78	1,186,840,868.24	1,216,463,323.70
開發支出		–	–	–	–	–
商譽		–	–	–	–	–
長期待攤費用		–	–	–	–	–
遞延所得稅資產		–	–	–	–	–
其他非流動資產		–	–	–	–	–
非流動資產合計		**6,525,658,170.70**	**6,717,067,373.13**	**6,898,255,335.69**	**7,132,783,523.94**	**7,403,873,974.56**
資產總計		**6,938,396,470.63**	**7,140,310,712.11**	**7,347,298,444.13**	**7,608,018,771.37**	**7,823,404,351.96**

註： 附註為備考財務報表的組成部份

本財務報表由下列負責人簽署：

企業負責人	主管會計工作負責人	會計機構負責人

單位：人民幣元

項目	*附註*	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2018年1月1日
流動負債						
短期借款		–	–	–	–	–
交易性金融負債		–	–	–	–	–
衍生金融負債		–	–	–	–	–
應付票據		–	–	–	–	–
應付賬款	*六、6*	24,344,883.56	177,377.32	1,443,964.36	7,118,812.17	13,359,462.60
預收款項		–	–	–	–	–
合同負債	*六、7*	20,224,525.62	50,321,775.39	44,180,505.88	9,231,950.06	4,184,581.84
應付職工薪酬	*六、8*	1,815,798.01	3,360,608.67	3,158,346.88	1,994,059.16	1,614,934.85
其中：應付工資	*六、8*	1,658,263.00	3,069,049.00	2,520,628.00	1,830,466.17	1,553,996.75
應付福利費		–	–	–	–	–
應交稅費	*六、9*	610,644.59	102,293.93	20,414.67	1,374,408.34	72,345.14
其中：應交稅金	*六、9*	610,644.59	102,293.93	20,414.67	1,374,408.34	72,345.14
其他應付款	*六、10*	365,317,274.79	792,831,589.30	1,355,558,114.67	1,908,205,353.09	2,374,150,130.79
其中：應付股利		–	–	–	–	–
持有待售負債		–	–	–	–	–
一年內到期的非流動負債		–	–	–	–	–
應付短期融資款		–	–	–	–	–
其他流動負債		–	–	–	–	–
流動負債合計		**412,313,126.57**	**846,793,644.61**	**1,404,361,346.46**	**1,927,924,582.82**	**2,393,381,455.22**
非流動負債						
長期借款		–	–	–	–	–
應付債券		–	–	–	–	–
其中：優先股		–	–	–	–	–
永續債		–	–	–	–	–
租賃負債		–	–	–	–	–
長期應付款					–	–
長期應付職工薪酬		–	–	–	–	–
預計負債		–	–	–	–	–
遞延收益		–	–	–	–	–
遞延所得稅負債		–	–	–	–	–
其他非流動負債		–	–	–	–	–
非流動負債合計		–	–	–	–	–
負債合計		**412,313,126.57**	**846,793,644.61**	**1,404,361,346.46**	**1,927,924,582.82**	**2,393,381,455.22**
所有者權益：						
所有者權益	*六、11*	6,526,083,344.06	6,293,517,067.50	5,942,937,097.67	5,680,094,188.55	5,430,022,896.74
所有者權益合計		**6,526,083,344.06**	**6,293,517,067.50**	**5,942,937,097.67**	**5,680,094,188.55**	**5,430,022,896.74**
負債和所有者權益總計		**6,938,396,470.63**	**7,140,310,712.11**	**7,347,298,444.13**	**7,608,018,771.37**	**7,823,404,351.96**

註： 附註為備考財務報表的組成部份

備考利潤表

單位：人民幣元

項目	*附註*	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
一、 營業總收入		**1,458,132,677.92**	**2,234,856,525.72**	**2,022,287,926.50**	**1,993,619,918.66**
其中：營業收入	*六、12*	1,458,132,677.92	2,234,856,525.72	2,022,287,926.50	1,993,619,918.66
二、 營業總成本		**1,150,346,350.61**	**1,772,083,555.99**	**1,673,401,223.03**	**1,659,915,456.62**
其中：營業成本	*六、12*	1,083,135,834.48	1,675,113,279.01	1,581,551,231.62	1,571,767,039.11
税金及附加	*六、13*	31,471,524.07	46,759,261.96	44,296,361.37	43,927,820.84
銷售費用		–	–	–	–
管理費用	*六、14*	35,901,524.10	50,732,771.76	47,624,667.66	44,257,552.65
研發費用		–	–	–	–
財務費用		-162,532.04	-521,756.74	-71,037.62	-36,955.98
其中：利息費用		–	–	–	–
利息收入		162,752.04	521,956.74	71,037.62	37,175.98
匯兑淨損失(淨收益以「-」號填列)		–	–	–	–
加：其他收益	*六、15*	2,327,929.07	3,788,030.00	3,236,408.57	–
投資收益(損失以「-」號填列)		–	–	–	–
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		–	–	–	–
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益(損失)		–	–	–	–
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)		–	–	–	–
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)		–	–	–	–
信用減值損失(損失以「-」號填列)		41,149.57	1,407,047.33	-2,264,252.48	-261,510.12
資產減值損失(損失以「-」號填列)		–	–	–	–
資產處置收益(損失以「-」號填列)		–	–	–	–
三、 營業利潤(虧損以「-」號填列)		**310,155,405.95**	**467,968,047.06**	**349,858,859.56**	**333,442,951.92**
加：營業外收入		4,396.24	88,962.29	34,582.88	14,852.00
其中：政府補助		–	–	–	–
減：營業外支出		–	–	70,450.20	–
四、 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		**310,159,802.18**	**468,057,009.35**	**349,822,992.24**	**333,457,803.92**
減：所得税費用	*六、16*	77,593,525.62	117,477,039.52	86,980,083.12	83,386,512.11
五、 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		**232,566,276.56**	**350,579,969.83**	**262,842,909.12**	**250,071,291.81**

註： 附註為備考財務報表的組成部份

備考現金流量表

單位：人民幣元

項目	*附註*	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
一、 經營活動產生的現金流量：					
銷售商品、提供勞務等收到的現金		1,419,038,202.78	2,263,617,115.02	2,038,511,977.06	2,069,935,139.07
經營活動現金流入小計		**1,419,038,202.78**	**2,263,617,115.02**	**2,038,511,977.06**	**2,069,935,139.07**
生產經營過程中支付的現金		1,013,159,399.97	1,718,097,770.84	1,461,809,298.91	1,587,287,238.84
經營活動現金流出小計		**1,013,159,399.97**	**1,718,097,770.84**	**1,461,809,298.91**	**1,587,287,238.84**
經營活動產生的現金流量淨額		**405,878,802.81**	**545,519,344.18**	**576,702,678.15**	**482,647,900.23**
二、 籌資活動產生的現金流量：					
其他應付款－備考影響數變動淨額*(註1)*		427,620,936.43	562,852,619.01	540,251,698.74	478,330,618.66
籌資活動現金流出小計		**427,620,936.43**	**562,852,619.01**	**540,251,698.74**	**478,330,618.66**
籌資活動產生的現金流量淨額		**-427,620,936.43**	**-562,852,619.01**	**-540,251,698.74**	**-478,330,618.66**
三、 匯率變動對現金及現金等價物的影響		–	–	–	–
四、 現金及現金等價物淨增加額		-21,742,133.62	-17,333,274.83	36,450,979.41	4,317,281.57
加：年初現金及現金等價物餘額		28,730,820.89	46,064,095.72	9,613,116.31	5,295,834.74
五、 年末現金及現金等價物餘額		6,988,687.27	28,730,820.89	46,064,095.72	9,613,116.31

註1： 詳見附註二、4. 備考財務報表內容說明1)。

註2： 附註為備考財務報表的組成部份。

備考所有者權益變動表

單位：人民幣元

項目	所有者權益*(註1)*
截至2018年1月1日的餘額	5,430,022,896.74
當年淨利潤	250,071,291.81
至2018年12月31日和2019年1月1日的餘額	5,680,094,188.55
當年淨利潤	262,842,909.12
至2019年12月31日和2020年1月1日的餘額	5,942,937,097.67
當年淨利潤	350,579,969.83
至2020年12月31日和2021年1月1日的餘額	6,293,517,067.50
截至2021年8月31日止八個月淨利潤	232,566,276.56
至2021年8月31日的餘額	6,526,083,344.06

註1： 詳見附註二、4. 備考財務報表內容說明2)。

註2： 附註為備考財務報表的組成部份。

一、 交易概況

1. 交易雙方概況

(1) 營口港務集團有限公司(出售方)

營口港務集團有限公司(以下簡稱「營口港集團」)前身係營口港務局，根據中共營口市委辦公室[2002]42號文件《關於營口港港口管理體制改革實施意見的通知》及營口市國有資產管理委員會辦公室[2003]1號文件《關於調撥資產組建營口港務集團有限公司的批覆》，於2003年4月17日在營口市工商行政管理局登記註冊。

2018年營口港集團全部股權劃轉至遼寧港口集團有限公司(以下簡稱「遼港集團」，曾用名遼寧東北亞港航發展有限公司)，並於當年完成債轉股，營口港集團各債權銀行成為營口港集團股東；2019年9月30日招商局集團有限公司通過向遼港集團增資，成為遼港集團控股股東，至此招商局集團間接控制營口港集團。同年遼港集團將其持有的營口港集團22.965%股權轉讓給其全資子公司大連港集團有限公司(以下簡稱「大連港集團」)。

2019年10月21日營口港集團取得營口市行政審批局新核發的字912108001211196 57C號企業法人營業執照，註冊資本為2,000,000.00萬元。法定代表人：鄧仁傑，註冊地址：鮫魚圈區營港路1號，企業住所：鮫魚圈區營港路1號。

2021年3月，遼港集團與大連港集團簽署《表決權委託協議》，通過協議安排大連港集團對營口港集團形成控制，遼港集團間接控制營口港集團。

營口港集團及其子公司經營範圍主要包括：港口裝卸、倉儲、服務；船舶物資供應；進口本企業生產、科研所需的原輔材料、機械設備、儀器儀表及零部件；出口本企業生產的海產品、滑石、鎂砂、編織袋、食品、木製品、服裝、針織品(國家組織統一聯合經營的16種出口商品除外)；代辦貨物包裝、託運、水路運輸、非金屬礦石、生鐵銷售、塑料包裝製品、植物油；國際客運服務、代售船票、託運行李；廢舊物資回收；廣告招商代理、製作、設計；船舶供給(日用品供給，船舶燃油除外)、水泥方磚生產、水泥方磚鋪設、金屬材料、建築材料銷售、工程諮詢；供水、供暖；污染物應急防治和污染物接收處置(憑資質證經營)。以下項目僅限分支機構經營：經銷石油液化氣、日用百貨、紡織品、皮具、家用電器、五金交電、化工產品(除危險品)、船舶燃料(除應經審批的)；通訊器材經銷及代理服務；船舶廢舊物品(不含危險廢物)回收及代理服務；預包裝食品；汽車租賃；自有房地產經營活動；物業管理；建築物清潔服務；其他清潔服務；會議服務；綠化管理；計算機及通訊器租賃；其他機械與設備租賃；其他水上運輸輔助活動；不動產租賃。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開著經營活動)

(2) 遼港控股(營口)有限公司(購買方)

遼港控股(營口)有限公司(以下簡稱「營口有限」)成立於2021年1月5日，企業統一社會信用代碼91210804MA10TQ454G，為遼寧港口股份有限公司(以下簡稱「遼港股份」)子公司。

遼港股份是經遼寧省大連市人民政府以大政[2005]153號文批准，由大連港集團、大連融達投資有限責任公司、大連海泰控股有限公司、大連德泰控股有限公司和大連保稅正通有限公司於2005年11月16日共同發起設立的股份有限公司，經遼寧省大連市工商行政管理局核准登記，企業統一社會信用代碼為91210200782451606Q。遼港股份所發行的H股以及人民幣普通股A股分別於2006年4月28日以及2010年12月6日在香港聯合交易所有限公司以及上海證券交易所上市。遼港股份總部位於遼寧省大連市保稅區大窯灣新港商務大廈。

遼港股份於2021年2月4日完成吸收合併營口港股份有限公司(以下簡稱「營口港股份」)涉及的換股事宜新增發行無限售條件的A股流通股97.29億股。營口港股份全部資產、負債等納入遼港股份合併範圍。

2021年3月29日，遼港集團與大連港集團簽署《表決權委託協議》，通過協議安排，大連港集團對營口港集團形成控制。鑑於營口港集團對遼港股份形成控制，大連港集團通過營口港集團對遼港股份形成間接控制。

遼港股份及其子公司經營範圍包括：國際、國內貨物裝卸、運輸、中轉、倉儲等港口業務和物流服務；為旅客提供侯船和上下船舶設施和服務；國際、國內航線船舶理貨業務；拖輪業務；港口物流及港口信息技術諮詢服務；在港區內從事原油倉儲(憑許可證經營)；成品油倉儲(僅限於申請保稅資質和港口倉儲)；貨物、技術進出口(進口商品分銷和法律、行政法規禁止的項目除外，法律、行政法規限制的項目取得許可後方可經營)(外資比例小於25%)。

2. 交易概述

根據營口有限與營口港集團於二零二一年十月二十八日訂立的交易協議，營口有限擬以現金購買營口港集團部份業務及資產，營口港集團擬出售的業務及資產(以下簡稱「交易標的」)主要位於鮫魚圈港區，包括港口業務、水電業務、拖輪業務及相關資產和負債等。

本次交易包括如下股權交易及資產交易：

① 營口港集團設立全資子公司營口港散貨碼頭有限公司(以下簡稱「散貨碼頭」)，並將相關港口業務及資產負債以投資形式注入散貨碼頭公司，增資過程中產生可抵扣進項稅約3.65億元(以營口港務集團向主管稅務部門實際繳納金額為準)，散貨碼頭承擔因增資所產生的約人民幣3.65億元增值稅。營口有限擬購買散貨碼頭100%股權。截至報告日，散貨碼頭公司已設立，營口港集團尚未將上述港口業務及資產增資至散貨碼頭公司。

② 營口港集團擬將部份港口相關機械設備、水電業務相關資產、拖輪業務相關資產直接出售至營口有限。

截至報告日，該交易尚未發生。

3. 交易標的

營口港集團擬出售的交易標的主要為港口資產，主要包括泊位、堆場及相關土地使用權；機械設備以及相關負債；水電業務相關資產、拖輪業務相關資產等。

二、 備考財務報表編製基礎

1. 備考財務報表編製目的

鑑於營口港集團擬出售交易標的至營口有限，為恰當反映交易標的整體盈利能力，編製本備考財務報表。

2. 持續經營

本備考財務報表以持續經營為基礎進行編製。

3. 備考財務報表編製的重要假設前提

(1) 備考資產及負債範圍

管理層編製本財務報表時，將本次交易標的假設為一個獨立會計報告主體（以下簡稱「本會計主體」），且在本報表首期期初即已存在，相關交易標的入賬時間與營口港集團入賬時間相同。

(2) 會計政策及會計估計

此次交易收購方為營口有限，管理層採用營口有限的會計政策及會計估計編製本備考財務報表。具體會計政策詳見附註四。

(3) 重大備考假設

1） 報告期內，鑑於部分交易標的資產在交易前營口有限已經租用。編製本備考財務報表時，相關收入金額以其在營口有限作業時的業務量及相應費率為基礎進行測算和計量；相關成本費用金額按照收入比例進行分攤。

2） 編製本備考財務報表測算所得稅費用時，視同本會計主體為一個納稅主體，所得稅稅率為25%。未考慮由於本會計主體採用營口有限會計政策和估計導致的資產賬面價值和計稅基礎的差異對所得稅的影響。

3） 編製本備考財務報表時，將報表期間淨利潤及交易標的中固定資產、無形資產累積折舊及攤銷等影響數20.09億元在本備考財務報表首期期初計入「其他應付款－備考影響數」，該金額截至2021年8月31日減至零，以便本備考財務報表使用者了解截至2021年8月31日全部交易標的資產及負債按照營口有限會計政策及估計確認和計量的賬面價值。

4） 編製本備考財務報表時，視同營口港集團已經將港口業務及資產增資至散貨碼頭公司。由此確認3.65億增值稅可抵扣金額，同時確認應付營口港集團3.65億元。詳見財務報表附註一、2 ①交易概況之股權交易情況介紹。

4. 備考財務報表內容說明

1） 根據營口港集團與營口有限於二零二一年十月二十八日訂立的交易協議，除存放於營口港集團開立的銀行賬戶的貨幣資金外，交易標的中還包括營口港集團已經出租至營口有限的資產，該等資產由營口有限統一經營，沒有單獨開立獨立的銀行賬戶，該交易標的庫存及現金償付職能由營口有限集中管理。相關資產產生的淨現金流保存於營口有限的銀行賬戶。因此，向營口有限提供的資金或從營口有限提取的資金計入與營口有限的往來變動「其他應付款－備考影響數」，交易標的除上述的貨幣資金外並無現金及現金等價物結餘，且交易標並無就其營運、投資及融資活動直接收取／支付現金。

就呈列完整一套交易標的財務資料而言，重組前交易標的現金流入／流出，以及與營口有限往來的收取／支付已經列報在備考現金流量表。

2） 本備考財務報表基於假設的會計主體編製，該會計主體並非實際存在的實體組織，故編製備考所有者權益變動表時，所有者權益不再細分「股本」、「資本公積」、「盈餘公積」及「未分配利潤」等。

3） 鑑於本備考財務報表之特殊編製目的及編製基礎，本備考財務報表只編製備考資產負債表、備考利潤表、備考現金流量表、備考所有者權益變動表及有關對備考財務報表使用者而言具有重要作用的附註項目，未披露「會計政策和會計估計變更以及差錯更正的說明」、「與金融工具相關的風險」、「關聯方關係及關聯交易」、「或有事項」、「期後事項」、「重大承諾事項」等相關性不大的附註項目，而且部份附註項目的披露已適當簡化。備考財務報表的所有者權益項目按「所有者權益」項目列報，不再細分「股本」、「資本公積」、「盈餘公積」及「未分配利潤」等項目。

三、 遵循附註二所述編製基礎的聲明

本備考財務報表按照上述附註二所述的編製基礎以及附註四重要會計政策、會計估計編製，真實、完整地反映了本會計主體2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的備考財務狀況以及2021年1-8月、2020年度、2019年度、2018年度的備考經營成果。

四、 公司重要會計政策、會計估計

1. 會計年度

本會計主體會計年度為公曆年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 記賬本位幣

本會計主體以人民幣為記賬本位幣。

3. 現金及現金等價物的確定標準

現金是指企業庫存現金以及可以隨時用於支付的存款。現金等價物是指本會計主體持有的期限短(一般指從購買日起三個月內到期)、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資。

4. 金融工具

在本會計主體成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。

對於以常規方式購買或出售金融資產的，在交易日確認將收到的資產和為此將承擔的負債，或者在交易日終止確認已出售的資產。

金融資產和金融負債在初始確認時以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和金融負債，相關的交易費用直接計入當期損益；對於其他類別的金融資產和金融負債，相關交易費用計入初始確認金額。當本會計主體按照《企業會計準則第14號—收入》(「收入準則」) 初始確認的未包含重大融資成份或不考慮不超過一年的合同中的融資成份的應收賬款時，按照收入準則定義的交易價格進行初始計量。

實際利率法是指計算金融資產或金融負債的攤餘成本以及將利息收入或利息費用分攤計入各會計期間的方法。

實際利率，是指將金融資產或金融負債在預計存續期的估計未來現金流量，折現為該金融資產賬面餘額或該金融負債攤餘成本所使用的利率。在確定實際利率時，在考慮金融資產或金融負債所有合同條款 (如提前還款、展期、看漲期權或其他類似期權等) 的基礎上估計預期現金流量，但不考慮預期信用損失。

金融資產或金融負債的攤餘成本是以該金融資產或金融負債的初始確認金額扣除已償還的本金，加上或減去採用實際利率法將該初始確認金額與到期日金額之間的差額進行攤銷形成的累計攤銷額，再扣除累計計提的損失準備 (僅適用於金融資產)。

4.1 金融資產的分類、確認與計量

初始確認後，本會計主體對不同類別的金融資產，分別以攤餘成本、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益或以公允價值計量且其變動計入當期損益進行後續計量。

金融資產的合同條款規定在特定日期產生的現金流量僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付，且本會計主體管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標，則本會計主體將該金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產。此類金融資產主要包括貨幣資金、應收票據、應收賬款、其他應收款等。

金融資產的合同條款規定在特定日期產生的現金流量僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付，且本會計主體管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標的，則該金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。取得時分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的應收賬款與應收票據，列示於應收款項融資，其餘取得時期限在一年內 (含一年) 項目列示於其他流動資產。其他此類金融資產自取得起期限在一年以上的，列示為其他債權投資，自資產負債表日起一年內 (含一年) 到期的，列示於一年內到期的非流動資產。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產：

不符合分類為以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產條件的金融資產均分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益金融資產。

在初始確認時，為消除或顯著減少會計錯配，本會計主體可以將金融資產不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產列示於交易性金融資產。自資產負債表日起超過一年到期(或無固定期限)且預期持有超過一年的，列示於其他非流動金融資產。

初始確認時，本會計主體可以單項金融資產為基礎，不可撤銷地將非同一控制下企業合併中確認的或有對價以外的非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。此類金融資產作為其他權益工具投資列示。

金融資產滿足下列條件之一的，表明本會計主體持有該金融資產的目的是交易性的：

取得相關金融資產的目的，主要是為了近期出售。

相關金融資產在初始確認時屬於集中管理的可辨認金融工具組合的一部份，且有客觀證據表明近期實際存在短期獲利模式。

相關金融資產屬於衍生工具。但符合財務擔保合同定義的衍生工具以及被指定為有效套期工具的衍生工具除外。

4.1.1 以攤餘成本計量的金融資產

以攤餘成本計量的金融資產採用實際利率法，按攤餘成本進行後續計量，發生減值時或終止確認產生的利得或損失，計入當期損益。

本會計主體對以攤餘成本計量的金融資產按照實際利率法確認利息收入。除下列情況外，本會計主體根據金融資產賬面餘額乘以實際利率計算確定利息收入：

對於購入或源生的已發生信用減值的金融資產，本會計主體自初始確認起，按照該金融資產的攤餘成本和經信用調整的實際利率計算確定其利息收入。

對於購入或源生的未發生信用減值、但在後續期間成為已發生信用減值的金融資產，本會計主體在後續期間，按照該金融資產的攤餘成本和實際利率計算確定其利息收入。若該金融工具在後續期間因其信用風險有所改善而不再存在信用減值，並且這一改善可與應用上述規定之後發生的某一事件相聯繫，本會計主體轉按實際利率乘以該金融資產賬面餘額來計算確定利息收入。

4.1.2 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

分類以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產相關的減值損失或利得、採用實際利率法計算的利息收入及匯兑損益計入當期損益，除此以外該金融資產的公允價值變動均計入其他綜合收益。該金融資產計入各期損益的金額與視同其一直按攤餘成本計量而計入各期損益的金額相等。該金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益中轉出，計入當期損益。

將非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產後，該金融資產的公允價值變動在其他綜合收益中進行確認，該金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益中轉出，計入留存收益。本

會計主體持有該等非交易性權益工具投資期間，在本會計主體收取股利的權利已經確立，與股利相關的經濟利益很可能流入本會計主體，且股利的金額能夠可靠計量時，確認股利收入並計入當期損益。

4.1.3 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產以公允價值進行後續計量，公允價值變動形成的利得或損失以及與該金融資產相關的股利和利息收入計入當期損益。

4.2 金融工具減值

本會計主體對以攤餘成本計量的金融資產、合同資產以預期信用損失為基礎進行減值會計處理並確認損失準備。

本會計主體對由收入準則規範的交易形成且未包含重大融資成份或不考慮不超過一年的合同中的融資成份的合同資產或應收賬款按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備。

對於其他金融工具，除購買或源生的已發生信用減值的金融資產外，本會計主體在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後的變動情況。若該金融工具的信用風險自初始確認後已顯著增加，本會計主體按照相當於該金融工具整個存續期內預期信用損失的金額計量其損失準備；若該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，本會計主體按照相當於該金融工具未來12個月內預期信用損失的金額計量其損失準備。信用損失準備的增加或轉回金額，作為減值損失或利得計入當期損益。

本會計主體基於內部信用風險等級評估金融工具的預期信用損失。本會計主體考慮了不同客戶的信用風險特徵，以信用風險評級為基礎評估應收款項的預期信用損失。各評級確認依據及相應的預期信用損失率如下：

信用等級	確定組合的依據	計提比例%
A	根據歷史經驗，客戶均能夠在信用期內還款，還款記錄良好，可預見的未來到期不還款的可能性極低。	0 – 0.1
B	根據歷史經驗，客戶存在逾期情況，但均能夠還款。	0.1 – 0.3
C	有證據表明客戶的逾期信用風險顯著提高，存在違約不付款的可能。	0.3 – 50
D	有證據顯示應收客戶的款項已出現減值、有證據表明客戶出現嚴重財務困難，在可預見的未來無法收回款項。	50 – 100

4.2.1 信用風險顯著增加

本會計主體在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。在確定信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本會計主體考慮在無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得合理且有依據的信息，包括基於本會計主體歷史數據的定性和定量分析、外部信用風險評級以及前瞻性信息。本會計主體以單項金融工具或者具有相似信用風險特徵的金融工具組合為基礎，通過比較金融工具在資產負債表日發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險，以確定金融工具預計存續期內發生違約風險的變化情況。

當觸發以下一個或多個定量、定性標準時，本會計主體認為金融工具的信用風險已發生顯著增加：

(1) 定量標準主要為報告日剩餘存續期違約概率較初始確認時上升超過一定比例；

(2) 定性標準主要為債務人經營或財務情況出現重大不利變化、預警客戶清單等。

4.2.2 已發生信用減值的金融資產

為確定是否發生信用減值，本會計主體所採用的界定標準，與內部針對相關金融工具的信用風險管理目標保持一致，同時考慮定量、定性指標。本會計主體評估債務人是否發生信用減值時，主要考慮以下因素：

(1) 發行方或債務人發生重大財務困難；

(2) 債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；

(3) 債權人出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；

(4) 債務人很可能破產或進行其他財務重組；

(5) 發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失；

(6) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信用損失的事實。

金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

4.2.3 預期信用損失的確定

根據信用風險是否發生顯著增加以及是否已發生信用減值，本會計主體對不同的資產分別以12個月或整個存續期的預期信用損失計量減值準備。預期信用損失計量的關鍵參數包括損失率和風險敞口。本會計主體考慮歷史統計數據(如交易對手評級、擔保方式及抵質押物類別、還款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立損失率及風險敞口模型。

相關定義如下：

- 交易對手評級是指本會計主體結合交易對手的行業影響力、公司性質、經營指標及扣分指標等有關信息，定期研判交易對手的預期信用風險並評定其信用等級，從優到劣依次分為A級(優質單位)、B級(普通單位)、C級(不良信用單位)、D級(風險巨大單位)四個等級；

- 損失率是指本會計主體對預計發生損失程度作出的預期。本會計主體的損失率以歷史賬齡遷徙率模型為基礎進行調整，加入前瞻性信息。根據交易對手的評級、追索方式和優先級，以及擔保方式的不同，損失率也有所不同。損失率為風險敞口預計損失的百分比，以未來12個月內或整個存續期為基準進行計算；

- 風險敞口是指，在未來12個月或在整個剩餘存續期中，在違約發生時，本會計主體應被償付的金額。

本會計主體在前一會計期間已經按照相當於金融工具整個存續期內預期信用損失的金額計量了損失準備，但在當期資產負債表日，該金融工具已不再屬於自初始確認後信用風險顯著增加的情形的，本會計主體在當期資產負債表日按照相當於未來12個月內預期信用損失的金額計量該金融工具的損失準備，由此形成的損失準備的轉回金額作為減值利得計入當期損益。

4.2.4 減記金融資產

當本會計主體不再合理預期金融資產合同現金流量能夠全部或部份收回的，直接減記該金融資產的賬面餘額。這種減記構成相關金融資產的終止確認。

4.3 金融資產的轉移

滿足下列條件之一的金融資產，予以終止確認：(1)收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)該金融資產已轉移，且將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；(3)該金融資產已轉移，雖然本會計主體既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是未保留對該金融資產的控制。

若本會計主體既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有風險和報酬，且保留了對該金融資產控制的，則按照其繼續涉入被轉移金融資產的程度繼續確認該被轉移金融資產，並相應確認相關負債。本會計主體按照下列方式對相關負債進行計量：

被轉移金融資產以攤餘成本計量的，相關負債的賬面價值等於繼續涉入被轉移金融資產的賬面價值減去本會計主體保留的權利(如果本會計主體因金融資產轉移保留了相關權利)的攤餘成本並加上本會計主體承擔的義務(如果本會計主體因金融資產轉移承擔了相關義務)的攤餘成本，相關負債不指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債；

被轉移金融資產以公允價值計量的，相關負債的賬面價值等於繼續涉入被轉移金融資產的賬面價值減去本會計主體保留的權利(如果本會計主體因金融資產轉移保留了相關權利)的公允價值並加上本會計主體承擔的義務(如果本會計主體因金融資產轉移承擔了相關義務)的公允價值，該權利和義務的公允價值應為按獨立基礎計量時的公允價值。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，針對分類為以攤餘成本計量的金融資產將所轉移金融資產的賬面價值與因轉移而收到的對價的差額計入當期損益。針對被本會計主體指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的非交易性權益工具，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益中轉出，計入留存收益。

金融資產部份轉移滿足終止確認條件的，將轉移前金融資產整體的賬面價值在終止確認部份和繼續確認部份之間按照轉移日各自的相對公允價值進行分攤，並將終止確認部份收到的對價和原計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部份的金額之和與終止確認部份在終止確認日的賬面價值之差額計入當期損益或留存收益。

金融資產整體轉移未滿足終止確認條件的，本會計主體繼續確認所轉移的金融資產整體，因資產轉移而收到的對價在收到時確認為負債。

4.4 金融負債和權益工具的分類

本會計主體根據所發行金融工具的合同條款及其所反映的經濟實質而非僅以法律形式，結合金融負債和權益工具的定義，在初始確認時將該金融工具或其組成部份分類為金融負債或權益工具。

4.4.1 金融負債的分類及計量

金融負債在初始確認時劃分為其他金融負債。

4.4.1.1 其他金融負債

除金融資產轉移不符合終止確認條件或繼續涉入被轉移金融資產所形成的金融負債外的其他金融負債分類為以攤餘成本計量的金融負債，按攤餘成本進行後續計量，終止確認或攤銷產生的利得或損失計入當期損益。

本會計主體與交易對手方修改或重新議定合同，未導致按攤餘成本進行後續計量的金融負債終止確認，但導致合同現金流量發生變化的，本會計主體重新計算該金融負債的賬面價值，並將相關利得或損失計入當期損益。重新計算的該金融負債的賬面價值，本會計主體根據將重新議定或修改的合同現金流量按金融負債的原實際利率折現的現值確定。對於修改或重新議定合同所產生的所有成本或費用，本會計主體調整修改後的金融負債的賬面價值，並在修改後金融負債的剩餘期限內進行攤銷。

4.4.2 金融負債的終止確認

金融負債的現時義務全部或部份已經解除的，終止確認該金融負債或其一部份。本會計主體借入方）與借出方之間簽訂協議，以承擔新金融負債方式替換原金融負債，且新金融負債與原金融負債的合同條款實質上不同的，本會計主體終止確認原金融負債，並同時確認新金融負債。

金融負債全部或部份終止確認的，將終止確認部份的賬面價值與支付的對價（包括轉出的非現金資產或承擔的新金融負債）之間的差額，計入當期損益。

4.5 金融資產和金融負債的抵銷

當本會計主體具有抵銷已確認金融資產和金融負債的法定權利，且該種法定權利是當前可執行的，同時本會計主體計劃以淨額結算或同時變現該金融資產和清償該金融負債時，金融資產和金融負債以相互抵銷後的金額在資產負債表內列示。除此以外，金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不予相互抵銷。

5. 存貨

本會計主體的存貨主要包括原材料等。存貨按成本進行初始計量。存貨的成本包括採購成本和其他使存貨達到目前場所和狀態所發生的支出。

存貨發出時，採用加權平均法確定發出存貨的實際成本。

資產負債表日，存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。當其可變現淨值低於成本時，提取存貨跌價準備。

可變現淨值是指在日常活動中，存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額。在確定存貨的可變現淨值時，以取得的確鑿證據為基礎，同時考慮持有存貨的目的以及資產負債表日後事項的影響。

計提存貨跌價準備後，如果以前減記存貨價值的影響因素已經消失，導致存貨的可變現淨值高於其賬面價值的，在原已計提的存貨跌價準備金額內予以轉回，轉回的金額計入當期損益。

本會計主體存貨盤存制度為永續盤存制。

6. 固定資產及折舊

類別	折舊方法	使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
房屋建築物	年限平均法	5-30年	5%	3.17%-19.00%
港口及碼頭設施	年限平均法	5-50年	5%	1.90%-19.00%
汽車及船舶	年限平均法	5-25年	5%	3.80%-19.00%
機器設備、家具、器具及其他設備	年限平均法	3-25年	5%、15%	3.80%-31.67%、10.63%

固定資產從達到預定可使用狀態的次月起，採用年限平均法在使用壽命內計提折舊。各類固定資產的使用壽命、預計淨殘值和年折舊率如上：

預計淨殘值是指假定固定資產預計使用壽命已滿並處於使用壽命終了時的預期狀態，本會計主體目前從該項資產處置中獲得的扣除預計處置費用後的金額。

當固定資產處置時或預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的差額計入當期損益。

本會計主體至少於年度終了對固定資產的使用壽命、預計淨殘值和折舊方法進行覆核，如發生改變則作為會計估計變更處理。

7. 無形資產

無形資產包括土地使用權、軟件等。

無形資產按成本進行初始計量。使用壽命有限的無形資產自可供使用時起，對其原值減去預計淨殘值和已計提的減值準備累計金額在其預計使用壽命內採用直線法分期平均攤銷。使用壽命不確定的無形資產不予攤銷。各項無形資產的使用壽命如下：

類別	使用壽命
土地使用權	50年
軟件	10年

期末，對使用壽命有限的無形資產的使用壽命和攤銷方法進行覆核，必要時進行調整。

8. 長期資產減值

本會計主體對除存貨、金融資產外的資產減值，按以下方法確定：

本會計主體於資產負債表日判斷資產是否存在可能發生減值的跡象，存在減值跡象的，本會計主體將估計其可收回金額，進行減值測試。對因企業合併所形成的商譽和使用壽命不確定的無形資產，無論是否存在減值跡象，至少於每年末進行減值測試。對於尚未達到可使用狀態的無形資產，也每年進行減值測試。

可收回金額根據資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。本會計主體以單項資產為基礎估計其可收回金額；難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組為基礎確定資產組的可收回金額。資產組的認定，以資產組產生的主要現金流入是否獨立於其他資產或者資產組的現金流入為依據。

當資產或者資產組的可收回金額低於其賬面價值時，本會計主體將其賬面價值減記至可收回金額，減記的金額計入當期損益，同時計提相應的資產減值準備。

9. 合同負債

合同負債，是指本會計主體已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品或服務的義務。

10. 職工薪酬

職工薪酬，是指本會計主體為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償。職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。

除因解除與職工的勞動關係而給予的補償外，本會計主體在職工提供服務的會計期間，將應付的職工薪酬確認為負債。

本會計主體按規定參加由政府機構設立的職工社會保障體系，包括基本養老保險、醫療保險、住房公積金及其他社會保障制度，相應的支出於發生時計入相關資產成本或當期損益。

10.1 短期薪酬的會計處理方法

短期薪酬，是指本會計主體在職工提供相關服務的年度報告期間結束後十二個月內需要全部予以支付的職工薪酬，離職後福利和辭退福利除外。短期薪酬具體包括：職工工資、獎金、津貼和補貼，職工福利費，醫療保險費、工傷保險費和生育保險費等社會保險費，住房公積金，工會經費和職工教育經費，短期帶薪缺勤，非貨幣性福利以及其他短期薪酬。本會計主體在職工提供服務的會計期間，將應付的短期薪酬確認為負債，並根據職工提供服務的受益對象計入相關資產成本或費用。

10.2 離職後福利的會計處理方法

離職後福利，是指本會計主體為獲得職工提供的服務而在職工退休或與企業解除勞動關係後，提供的各種形式的報酬和福利，短期薪酬和辭退福利除外。離職後福利包括養老保險、年金、失業保險、內退福利以及其他離職後福利。

本會計主體將離職後福利計劃分類為設定提存計劃。離職後福利計劃，是指本會計主體與職工就離職後福利達成的協議，或者本會計主體為向職工提供離職後福利制定的規章或辦法等。設定提存計劃，是指向獨立的基金繳存固定費用後，本會計主體不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃。

10.3 辭退福利的會計處理方法

辭退福利，是指本會計主體在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係，或者為鼓勵職工自願接受裁減而給予職工的補償。本會計主體向職工提供辭退福利的，在下列兩者孰早日確認辭退福利產生的負債，並計入當期損益：(1)本會計主體不能單方面撤回因解除勞動關係計劃或裁減建議所提供的辭退福利時。(2)本會計主體確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本或費用時。

10.4 其他長期職工福利的會計處理方法

其他長期職工福利，是指除短期薪酬、離職後福利、辭退福利之外所有的職工薪酬。

11. 收入確認

本會計主體在履行了合同中的履約義務，即在客戶取得相關商品或服務控制權時，按照分攤至該項履約義務的交易價格確認收入。履約義務，是指合同中本會計主體向客戶轉讓可明確區分商品或服務的承諾。交易價格，是指本會計主體因向客戶轉讓商品或服務而預期有權收取的對價金額，但不包含代第三方收取的款項以及本會計主體預期將退還給客戶的款項。

滿足下列條件之一的，屬於在某一時間段內履行的履約義務，本會計主體按照履約進度，在一段時間內確認收入：(一) 客戶在本會計主體履約的同時即取得並消耗本會計主體履約所帶來的經濟利益；(二) 客戶能夠控制本會計主體履約過程中在建的商品；(三) 本會計主體履約過程中所產出的商品或服務具有不可替代用途，且本會計主體在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項。否則，本會計主體在客戶取得相關商品或服務控制權的時點確認收入。

本會計主體採用投入法確定履約進度，即根據本會計主體為履行履約義務的投入確定履約進度。當履約進度不能合理確定時，已經發生的成本預計能夠得到補償的，本會計主體按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

提供服務合同

本會計主體與客戶之間的提供服務合同通常包含港口作業服務等履約義務，由於本會計主體履約的同時客戶即取得並消耗本會計主體履約所帶來的經濟利益，本會計主體將其作為在某一時段內履行的履約義務，按照履約進度確認收入，履約進度不能合理確定的除外。本會計主體按照投入法，履約進度不能合理確定時，本會計主體已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

銷售商品合同

本會計主體與客戶之間的銷售商品合同通常僅包含轉讓商品的履約義務。本會計主體通常在綜合考慮了下列因素的基礎上，以商品完成交付並經過客戶驗收確認時點確認收入：取得商品的現時收款權利、商品所有權上的主要風險和報酬的轉移、商品的法定所有權的轉移、商品實物資產的轉移、客戶接受該商品。

合同中包含兩項或多項履約義務的，本會計主體在合同開始日，按照各單項履約義務所承諾商品或服務的單獨售價的相對比例，將交易價格分攤至各單項履約義務。但在有確鑿證據表明合同折扣或可變對價僅與合同中一項或多項(而非全部)履約義務相關的，本會計主體將該合同折扣或可變對價分攤至相關一項或多項履約義務。單獨售價，是指本會計主體向客戶單獨銷售商品或服務的價格。單獨售價無法直接觀察的，本會計主體綜合考慮能夠合理取得的全部相關信息，並最大限度地採用可觀察的輸入值估計單獨售價。

12. 所得稅

資產負債表日，對於當期和以前期間形成的當期所得稅負債(或資產)，以按照稅法規定計算的預期應交納(或返還)的所得稅金額計量。

五、 稅項

1. 主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	應納稅收入	13%；9%；6%；5%；3%
企業所得稅	應納稅所得額	25%
城建稅	應交流轉稅	7%
教育費附加	應交流轉稅	3%
地方教育費附加	應交流轉稅	2%

2. 稅收優惠及批文

(1) 增值稅

根據財政部、稅務總局和海關總署印發的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)規定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許郵政服務、電信服務、現代服務、生活服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的納稅人，按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

六、 財務報表項目註釋

下列所披露的財務報表數據，除特別註明之外，「本期」係指2021年1月1日至2021年8月31日，「上期」係指2020年1月1日至2020年12月31日。

1. 貨幣資金

	2021年8月31日			2020年12月31日		
項目	原幣金額	折算率	人民幣金額	原幣金額	折算率	人民幣金額
銀行存款	**–**	**–**	**6,988,687.27**	**–**	**–**	**28,730,820.89**
其中：人民幣	6,988,687.27	1.0000	6,988,687.27	28,730,820.89	1.0000	28,730,820.89
合計	**–**	**–**	**6,988,687.27**	**–**	**–**	**28,730,820.89**

註： 2021年8月31日餘額中6,988,687.27元存放於營口港集團最終實際控制方招商局集團合併範圍內企業招商局集團財務有限公司。

2. 應收賬款

(1) 應收賬款總體情況

項目	2021年8月31日	2020年12月31日
應收賬款	39,082,363.52	28,072,358.73
減：信用損失準備	1,320,357.03	1,361,509.40
合計	**37,762,006.49**	**26,710,849.33**

(2) 應收賬款分類情況

	2021年8月31日原值					
	賬齡					
項目	180天以內	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合計
正常風險組合	11,907,610.82	27,174,752.70	–	–	–	39,082,363.52
合計	**11,907,610.82**	**27,174,752.70**	**–**	**–**	**–**	**39,082,363.52**

	2021年8月31日信用損失準備									
	賬齡									
項目	180天以內	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合計	年末淨值	原幣幣種	計提理由	原值期末數
正常風險組合	2,381.52	1,317,975.51	–	–	–	1,320,357.03	37,762,006.49	人民幣	預期信用損失	39,082,363.52
合計	**2,381.52**	**1,317,975.51**	**–**	**–**	**–**	**1,320,357.03**	**37,762,006.49**	**–**	**–**	**39,082,363.52**

(3) 應收賬款整體賬齡

	2021年8月31日			2020年12月31日		
項目	賬面餘額	比例*(%)*	信用損失準備	賬面餘額	比例*(%)*	信用損失準備
1年以內(含1年)	39,082,363.52	100.00	1,320,357.03	28,072,358.73	100.00	1,361,509.40
合計	**39,082,363.52**	**100.00**	**1,320,357.03**	**28,072,358.73**	**100.00**	**1,361,509.40**

(4) 應收賬款金額前五名單位情況

單位名稱	金額	賬齡	信用損失準備	佔應收賬款總額的比例*(%)*
華能營口港務有限責任公司	27,174,752.70	1年以內(含1年)	1,317,975.51	69.53
營口新德物流有限公司	5,690,472.84	1年以內(含1年)	1,138.09	14.56
大連文宇恒祥國際物流有限公司	2,976,669.00	1年以內(含1年)	595.33	7.62
浙商中拓集團股份有限公司	1,902,747.86	1年以內(含1年)	380.55	4.87
海南富多達供應鏈管理有限公司	704,588.25	1年以內(含1年)	140.92	1.80
合計	**38,449,230.65**	**–**	**1,320,230.40**	**98.38**

3. 其他流動資產

項目	2021年8月31日	2020年12月31日
備考待抵扣進項稅*(註)*	365,008,265.18	365,008,265.18
其他	2,161,599.92	2,546,413.68
合計	**367,169,865.10**	**367,554,678.86**

註： 詳見附註一、2.交易概述所述。

4. 固定資產

項目	2021年8月31日	2020年12月31日
固定資產	5,416,233,783.97	5,589,471,415.81
合計	**5,416,233,783.97**	**5,589,471,415.81**

(1) 固定資產

項目	房屋建築物	港口及碼頭設施	汽車及船舶	機器設備、家具、器具及其他設備	合計
一、原值					
2020年12月31日	54,594,758.73	5,810,927,264.10	1,115,741,397.98	1,088,966,161.60	8,070,229,582.41
本期購置	–	1,682,457.95	58,380.53	237,917.02	1,978,755.50
2021年8月31日	54,594,758.73	5,812,609,722.05	1,115,799,778.51	1,089,204,078.62	8,072,208,337.91
二、累計折舊					
2020年12月31日	11,903,630.95	1,501,251,946.50	496,237,637.41	415,357,486.18	2,424,750,701.04

項目	房屋建築物	港口及碼頭設施	汽車及船舶	機器設備、家具、器具及其他設備	合計
本期計提額	1,578,498.97	93,709,441.38	33,579,723.92	46,348,723.07	175,216,387.34
2021年8月31日	13,482,129.92	1,594,961,387.88	529,817,361.33	461,706,209.25	2,599,967,088.38
三、減值準備					
2020年12月31日	–	6,109,791.39	31,996,084.56	17,901,589.61	56,007,465.56
2021年8月31日	–	6,109,791.39	31,996,084.56	17,901,589.61	56,007,465.56
四、淨額					
2020年12月31日	42,691,127.78	4,303,565,526.21	587,507,676.01	655,707,085.81	5,589,471,415.81
2021年8月31日	41,112,628.81	4,211,538,542.78	553,986,332.62	609,596,279.76	5,416,233,783.97

5. 無形資產

項目	攤銷期限	2020年12月31日	本期增加	本期減少	2021年8月31日
一、原價合計	**–**	**1,481,122,772.84**	**1,591,592.92**	**–**	**1,482,714,365.76**
其中：土地使用權	50	1,481,122,772.84	–	–	1,481,122,772.84
軟件	10	–	1,591,592.92	–	1,591,592.92
二、累計攤銷額合計	**–**	**353,526,815.51**	**19,763,163.52**	**–**	**373,289,979.03**
其中：土地使用權	50	353,526,815.51	19,748,303.64	–	373,275,119.15
軟件	10	–	14,859.88	–	14,859.88
三、減值準備金額合計	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
其中：土地使用權	50	–	–	–	–
軟件	10	–	–	–	–
四、賬面價值合計	**–**	**1,127,595,957.33**	**–**	**–**	**1,109,424,386.73**
其中：土地使用權	50	1,127,595,957.33	–	–	1,107,847,653.69
軟件	10	–	–	–	1,576,733.04

6. 應付賬款

(1) 應付賬款明細

賬齡	2021年8月31日 金額	2021年8月31日 比例*(%)*	2020年12月31日 金額	2020年12月31日 比例*(%)*
1年以內（含1年）	24,332,378.56	99.95	177,377.32	100.00
1至2年（含2年）	12,505.00	0.05	–	–
合計	**24,344,883.56**	**100.00**	**177,377.32**	**100.00**

7. 合同負債

合同負債列示

項目	2021年8月31日	2020年12月31日
預收港口作業費及貨款等	20,224,525.62	50,321,775.39
合計	**20,224,525.62**	**50,321,775.39**

8. 應付職工薪酬

(1) 應付職工薪酬分類

項目	2020年12月31日	本期增加	本期減少	2021年8月31日
一、短期薪酬	3,360,608.67	292,813,717.98	294,358,528.64	1,815,798.01
二、離職後福利－設定提存計劃	–	35,523,290.06	35,523,290.06	–
三、其他	–	219,252.33	219,252.33	–
合計	**3,360,608.67**	**328,556,260.37**	**330,101,071.03**	**1,815,798.01**

(2) 短期薪酬

項目	2020年12月31日	本期增加	本期減少	2021年8月31日
一、工資、獎金、津貼和補貼	3,069,049.00	243,563,968.48	244,974,754.48	1,658,263.00
二、職工福利費	–	7,943,683.99	7,943,683.99	–
三、社會保險費	230,178.69	20,285,436.97	20,391,245.91	124,369.75
其中：醫療、生育保險費	230,178.69	17,420,436.76	17,526,245.70	124,369.75
工傷保險費	–	2,865,000.21	2,865,000.21	–
四、住房公積金	–	17,557,138.32	17,557,138.32	–
五、工會經費和職工教育經費	61,380.98	3,463,490.22	3,491,705.94	33,165.26
合計	**3,360,608.67**	**292,813,717.98**	**294,358,528.64**	**1,815,798.01**

(3) 設定提存計劃

項目	2020年12月31日	本期增加	本期減少	2021年8月31日
一、基本養老保險	–	34,445,976.63	34,445,976.63	–
二、失業保險費	–	1,077,313.43	1,077,313.43	–
合計	**–**	**35,523,290.06**	**35,523,290.06**	**–**

9. 應交稅費

項目	2020年12月31日	本期計提	本期已交	2021年8月31日
增值稅	–	84,494,224.19	84,494,224.19	–
企業所得稅	–	77,593,525.62	77,593,525.62	–
土地使用稅	–	17,811,337.40	17,811,337.40	–
城市維護建設稅	–	5,055,791.27	5,055,791.27	–
教育費附加	–	2,166,767.69	2,166,767.69	–
地方教育費附加	–	1,444,511.79	1,444,511.79	–
房產稅	67,169.89	1,199,626.17	1,220,911.55	45,884.51
個人所得稅	21,715.44	2,248,046.86	2,260,774.91	8,987.39
其他稅費	13,408.60	4,885,814.38	4,343,450.29	555,772.69
合計	**102,293.93**	**196,899,645.37**	**196,391,294.71**	**610,644.59**

10. 其他應付款

項目	2021年8月31日	2020年12月31日
其他應付款項	365,317,274.79	792,831,589.31
合計	**365,317,274.79**	**792,831,589.31**

(1) 其他應付款項

1) 按款項性質列示其他應付款項

項目	2021年8月31日	2020年12月31日
備考進項稅*(註1)*	365,008,265.18	365,008,265.18
備考影響數*(註2)*	–	427,620,936.43
押金保證金	309,009.61	202,387.69
合計	**365,317,274.79**	**792,831,589.30**

註1： 詳見附註一、 2.交易概述所述。

註2： 詳見附註二、3.(3)重大備考假設3) 所述。

11. 所有者權益

項目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2018年1月1日
所有者權益	6,526,083,344.06	6,293,517,067.49	5,942,937,097.67	5,680,094,188.55	5,430,022,896.74
合計	**6,526,083,344.06**	**6,293,517,067.49**	**5,942,937,097.67**	**5,680,094,188.55**	**5,430,022,896.74**

12. 營業收入、成本

項目	2021年1-8月 收入	2021年1-8月 成本	2020年度 收入	2020年度 成本
港口及相關	1,458,132,677.92	1,083,135,834.48	2,234,856,525.73	1,675,113,279.01
合計	**1,458,132,677.92**	**1,083,135,834.48**	**2,234,856,525.73**	**1,675,113,279.01**

(續)

項目	2019年度 收入	2019年度 成本	2018年度 收入	2018年度 成本
港口及相關	2,022,287,926.50	1,581,551,231.62	1,993,619,918.66	1,571,767,039.11
合計	**2,022,287,926.50**	**1,581,551,231.62**	**1,993,619,918.66**	**1,571,767,039.11**

13. 稅金及附加

項目	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
土地使用稅	17,811,337.40	26,717,006.10	26,717,006.10	26,717,006.10
城市維護建設稅	4,843,327.20	7,236,006.35	6,073,505.33	5,901,649.80
環境保護稅	3,895,145.86	5,842,718.81	5,842,718.81	5,842,718.81
教育費附加	2,075,711.66	3,101,145.58	2,569,180.99	2,529,278.49
地方教育費附加	1,383,807.77	2,067,430.39	1,714,362.32	1,686,185.66
房產稅	1,199,626.17	1,440,669.35	1,049,097.53	1,038,254.13
印花稅	105,839.90	82,752.10	32,827.00	12,460.40
其他	156,728.11	271,533.28	297,663.29	200,267.45
合計	**31,471,524.07**	**46,759,261.96**	**44,296,361.37**	**43,927,820.84**

14. 管理費用

項目	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
人工成本	25,461,990.83	32,456,662.99	30,014,453.19	23,630,431.38
信息技術服務費	2,974,960.21	5,733,565.41	5,774,306.18	3,615,769.82
物業綜合費	1,503,242.64	1,957,249.92	1,138,432.68	1,611,313.71
電話費	678,680.41	1,868,625.95	1,964,925.15	1,975,763.48
業務辦公費	671,434.36	1,153,434.15	1,498,792.14	1,698,111.02
汽車費用	611,624.47	776,533.34	706,221.30	1,190,980.21
差旅費	502,510.17	843,316.75	1,434,012.01	3,468,949.67
業務招待費	432,876.83	1,110,253.44	735,600.04	874,386.53
取暖費	315,849.84	818,935.73	931,019.98	956,647.20
殘疾人保證金	1,016,310.37	1,524,465.55	1,470,446.58	1,462,628.61
其他	1,732,043.97	2,489,728.53	1,956,458.41	1,772,571.02
合計	**35,901,524.10**	**50,732,771.76**	**47,624,667.66**	**44,257,552.65**

15. 其他收益

項目	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
進項稅加計扣除	2,319,235.68	3,780,284.88	3,236,408.57	–
個稅手續費返還	8,693.39	7,745.12	–	–
合計	**2,327,929.07**	**3,788,030.00**	**3,236,408.57**	**–**

16. 所得稅費用

(1) 所得稅費用表

項目	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
當期所得稅	77,593,525.62	117,477,039.52	86,980,083.12	83,386,512.11
合計	**77,593,525.62**	**117,477,039.52**	**86,980,083.12**	**83,386,512.11**

註： 詳見附註二、3.(3)重大備考假設2) 所述。

七、 備考財務報告批准報出日

本備考財務報告批准報出日為2021年11月24日。

營口港散貨碼頭有限公司

財務報表及審計報告

2021年8月31日止期間

內容 *頁碼*

審計報告 II-2-3

資產負債表 II-2-6

利潤表 II-2-9

現金流量表 II-2-11

所有者權益變動表 II-2-12

財務報表附註 II-2-14

信永中和 ShineWing
信永中和會計師事務所
ShineWing
certified public accountants
北京市東城區朝陽門北大街8號富華大廈A座9層
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
聯繫電話： +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
傳真： +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

審計報告

XYZH/2021BJAA20607

營口港散貨碼頭有限公司：

一、 審計意見

我們審計了營口港散貨碼頭有限公司(以下簡稱「**散貨碼頭**」)財務報表，2021年8月31日的資產負債表，2021年1-8月的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及相關財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了散貨碼頭2021年8月31日的財務狀況以及2021年1-8月的經營成果和現金流量。

二、 形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於散貨碼頭，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、 管理層和治理層對財務報表的責任

散貨碼頭公司管理層(以下簡稱管理層)負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估散貨碼頭的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項（如適用），並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算散貨碼頭、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督散貨碼頭的財務報告過程。

四、 註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

(1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。

(2) 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。

(3) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。

(4) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對散貨碼頭持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致散貨碼頭不能持續經營。

(5) 評價財務報表的總體列報、結構和內容，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

信永中和會計師事務所(特殊普通合夥) 中國註冊會計師：

中國註冊會計師：

中國北京 二〇二一年十一月二十九日

資產負債表

單位：人民幣元

項目	*附註*	2021年8月31日	2021年1月1日
流動資產：			
貨幣資金		–	–
交易性金融資產		–	–
衍生金融資產		–	–
應收票據		–	–
應收賬款		–	–
應收款項融資		–	–
預付款項		–	–
其他應收款		–	–
存貨		–	–
其中：原材料		–	–
庫存商品（產成品）		–	–
持有待售資產		–	–
一年內到期的非流動資產		–	–
其他流動資產		–	–
流動資產合計		–	–
非流動資產：			
債權投資		–	–
可供出售金融資產		–	–
其他債權投資		–	–
持有至到期投資		–	–
長期應收款		–	–
長期股權投資		–	–
其他權益工具投資		–	–
其他非流動金融資產		–	–
投資性房地產		–	–
固定資產		–	–
其中：固定資產原價		–	–
累計折舊		–	–
固定資產減值準備		–	–
在建工程		–	–
無形資產		–	–
開發支出		–	–
商譽		–	–
長期待攤費用		–	–
遞延所得稅資產		–	–
其他非流動資產		–	–
非流動資產合計		–	–
資產總計		–	–

附註為財務報表的組成部分

本財務報表由下列負責人簽署：

企業負責人	主管會計工作負責人	會計機構負責人

單位：人民幣元

項目	*附註*	2021年8月31日	2021年1月1日
流動負債：			
短期借款		–	–
交易性金融負債		–	–
衍生金融負債		–	–
應付票據		–	–
應付賬款		–	–
預收款項		–	–
應付職工薪酬		–	–
其中：應付工資		–	–
應付福利費		–	–
其中：職工獎勵及福利基金		–	–
應交稅費		–	–
其中：應交稅金		–	–
其他應付款		–	–
其中：應付股利		–	–
持有待售負債		–	–
一年內到期的非流動負債		–	–
應付短期融資款		–	–
其他流動負債		–	–
流動負債合計		–	–
非流動負債：			
長期借款		–	–
應付債券		–	–
其中：優先股		–	–
永續債		–	–
長期應付款		–	–
長期應付職工薪酬		–	–
預計負債		–	–
遞延收益		–	–
遞延所得稅負債		–	–
其他非流動負債		–	–
非流動負債合計		–	–
負債合計		–	–
所有者權益：			
實收資本(或股本)		–	–
其中：國有資本		–	–
國有法人資本		–	–
集體資本		–	–
民營資本		–	–
外商資本		–	–
其他權益工具		–	–
其中：優先股		–	–
永續債		–	–
資本公積		–	–
減：庫存股		–	–
其他綜合收益		–	–
其中：外幣報表折算差額		–	–
專項儲備		–	–
盈餘公積		–	–
其中：法定公積金		–	–
任意公積金		–	–
未分配利潤		–	–
所有者權益合計		–	–
負債和所有者權益總計		–	–

附註為財務報表的組成部分

利潤表

單位：人民幣元

項目	*附註*	2021年1-8月	2020年度
一、 營業收入		–	–
減：營業成本		–	–
税金及附加		–	–
銷售費用		–	–
管理費用		–	–
研發費用		–	–
財務費用		–	–
其中：利息費用		–	–
利息收入		–	–
匯兑淨損失（淨收益以「–」號填列）		–	–
加：其他收益		–	–
投資收益（損失以「–」號填列）		–	–
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		–	–
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益		–	–
淨敞口套期收益（損失以「–」號填列）		–	–
公允價值變動收益（損失以「–」號填列）		–	–
信用減值損失（損失以「–」號填列）		–	–
資產減值損失（損失以「–」號填列）		–	–
資產處置收益（損失以「–」填列）		–	–
二、 營業利潤（虧損以「–」號填列）		–	–
加：營業外收入		–	–
其中：政府補助		–	–
減：營業外支出		–	–
三、 利潤總額（虧損總額以「–」號填列）		–	–
減：所得税費用		–	–
四、 淨利潤（淨虧損以「–」號填列）		–	–
持續經營淨利潤（淨虧損以「–」號填列）		–	–
終止經營淨利潤（淨虧損以「–」號填列）		–	–
五、 其他綜合收益的税後淨額			
（一）不能重分類進損益的其他綜合收益		–	–

項目	附註	2021年1-8月	2020年度
1. 重新計量設定受益計劃變動額		–	–
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益		–	–
3. 其他權益工具投資公允價值變動		–	–
4. 企業自身信用風險公允價值變動		–	–
5. 其他		–	–
（二）將重分類進損益的其他綜合收益		–	–
1. 權益法下可轉進損益的其他綜合收益		–	–
2. 其他債權投資公允價值變動		–	–
3. 可供出售金融資產公允價值變動損益		–	–
4. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		–	–
5. 持有至到期投資重分類為可供出售金融資產損益		–	–
6. 其他債權投資信用減值準備		–	–
7. 現金流量套期儲備（現金流量套期損益的有效部分）		–	–
8. 外幣財務報表折算差額		–	–
9. 其他將重分類進損益的其他綜合收益		–	–
六、 綜合收益總額		–	–

附註為財務報表的組成部分

現金流量表

單位：人民幣元

項目	*附註*	2021年1-8月	2020年度
一、 經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		–	–
收到的稅費返還		–	–
收到其他與經營活動有關的現金		–	–
經營活動現金流入小計		–	–
購買商品、接受勞務支付的現金		–	–
支付給職工及為職工支付的現金		–	–
支付的各項稅費		–	–
支付其他與經營活動有關的現金		–	–
經營活動現金流出小計		–	–
經營活動產生的現金流量淨額		–	–
二、 投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金		–	–
取得投資收益收到的現金		–	–
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		–	–
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		–	–
收到其他與投資活動有關的現金		–	–
投資活動現金流入小計		–	–
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		–	–
投資支付的現金		–	–
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		–	–
支付其他與投資活動有關的現金		–	–
投資活動現金流出小計		–	–
投資活動產生的現金流量淨額		–	–
三、 籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		–	–
取得借款收到的現金		–	–
收到其他與籌資活動有關的現金		–	–
籌資活動現金流入小計		–	–
償還債務支付的現金		–	–
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		–	–
支付其他與籌資活動有關的現金		–	–
籌資活動現金流出小計		–	–
籌資活動產生的現金流量淨額		–	–
四、 匯率變動對現金及現金等價物的影響		–	–
五、 現金及現金等價物淨增加額		–	–
加：年初現金及現金等價物餘額		–	–
六、 年末現金及現金等價物餘額		–	–

附註為財務報表的組成部分

所有者權益變動表

單位：人民幣元

項目	本期金額											
		其他權益工具				減：	其中：					
	實收資本	優先股	永續債	其他	資本公積	庫存股	其他綜合收益	外幣報表折算差額	專項儲備	盈餘公積	未分配利潤	小計
一、 上期期末餘額	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
加：會計政策變更	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
前期差錯更正	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
其他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
二、 本期期初餘額	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
三、 本期增減變動金額（減少以「–」號填列）	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
（一） 綜合收益總額	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
（二） 所有者投入和減少資本	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1. 所有者投入普通股	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. 其他權益工具持有者投入資本	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3. 股份支付計入所有者權益的金額	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4. 其他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
（三） 專項儲備提取和使用	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1. 提取專項儲備	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. 使用專項儲備	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
（四） 利潤分配	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1. 提取盈餘公積	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
其中：法定公積金	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
任意公積金	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. 提取一般風險準備	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3. 對所有者的分配	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4. 其他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

項目	本期金額											
		其他權益工具				減：	其中：其他綜合	外幣報表			未分配	
	實收資本	優先股	永續債	其他	資本公積	庫存股	收益	折算差額	專項儲備	盈餘公積	利潤	小計
（五） 所有者權益內部結轉	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1. 資本公積轉增資本	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. 盈餘公積轉增資本	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3. 盈餘公積彌補虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5. 其他綜合收益結轉留存收益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6. 其他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
四、 本期期末餘額	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

附註為財務報表的組成部分

一、 公司基本情況

營口港散貨碼頭有限公司(以下簡稱「**本公司**」)成立於2021年8月26日，取得由營口市鮀魚圈區市場監督管理局批准核發，統一社會信用代碼為91210804MA11BA744R的營業執照；註冊資本：10萬元人民幣；註冊地：遼寧省營口市鮀魚圈區天山大街東港埠辦公樓(股二)五層506室。法定代表人：高殿忠。截至報告日，實收資本為0。

母公司：營口港務集團有限公司。

實際控制人：招商局集團有限公司。

經營範圍：許可項目：港口貨物裝卸搬運活動(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)；一般項目：普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)，土地使用權租賃，非居住房地產租賃，機械設備租賃，特種設備出租(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

二、 財務報表的編製基礎

本公司對自2021年8月31日起12個月的持續經營能力進行了評價，未發現對持續經營能力產生重大懷疑的事項和情況。因此，本財務報表係在持續經營假設的基礎上編製。

三、 遵循企業會計準則的聲明

本公司編製的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司2021年8月31日的財務狀況以及2021年度1-8月的經營成果和現金流量。

四、 公司重要會計政策、會計估計

1. 會計年度

本公司的會計年度為公曆年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 記賬本位幣

人民幣為本公司經營所處的主要經濟環境中的貨幣，本公司以人民幣為記賬本位幣。本公司根據其經營所處的主要經濟環境中的貨幣確定其記賬本位幣。本公司編製本財務報表時所採用的貨幣為人民幣。

3. 記賬基礎和計價原則

本公司會計核算以權責發生制為記賬基礎。除某些金融工具以公允價值計量外，本財務報表以歷史成本作為計量基礎。資產如果發生減值，則按照相關規定計提相應的減值準備。

在歷史成本計量下，資產按照購置時支付的現金或者現金等價物的金額或者所付出的對價的公允價值計量。負債按照因承擔現時義務而實際收到的款項或者資產的金額，或者承擔現時義務的合同金額，或者按照日常活動中為償還負債預期需要支付的現金或者現金等價物的金額計量。

公允價值是市場參與者在計量日發生的有序交易中，出售資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格。無論公允價值是可觀察到的還是採用估值技術估計的，在本財務報表中計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定。

公允價值計量基於公允價值的輸入值的可觀察程度以及該等輸入值對公允價值計量整體的重要性，被劃分為三個層次；

- 第一層次輸入值是在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價。
- 第二層次輸入值是除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值。
- 第三層次輸入值是相關資產或負債的不可觀察輸入值。

五、 或有事項

截至2021年8月31日，本公司無重大或有事項。

六、 資產負債表日後事項中的非調整事項

截至財務報告日，本公司無需要披露的重大資產負債表日後事項。

七、 其他重要事項

本公司本期間不存在應披露未披露的其他重要事項。

八、 財務報表的批准

本公司2021年8月31日財務報表已經本公司董事會於2021年11月24日批准報出。

本報告依據中國資產評估準則編製

營口港務集團有限公司擬以
部分資產及負債對
營口散貨碼頭有限公司增資項目
資產評估報告
中通評報字[2021]11332號
共一冊第一冊
聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司

二〇二一年十月二十一日

目錄

第一冊(聲明、摘要、正文及附件)

聲明 3

摘要 5

正文

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的
其他資產評估報告使用人概況 12

二、 評估目的 15

三、 評估對象和評估範圍 15

四、 價值類型 17

五、 評估基準日 17

六、 評估依據 17

七、 評估方法 21

八、 評估程序實施過程和情況 31

九、 評估假設 32

十、 評估結論 33

十一、特別事項說明 34

十二、資產評估報告使用限制說明 38

十三、資產評估報告日 38

附件 39

聲明

一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述要求使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、 本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、 評估對象涉及的資產、負債清單及其他相關資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、 資產評估師已經(或者未)對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

摘要

一、 本次評估對應的經濟行為

營口港務集團有限公司擬以部分資產及負債對營口散貨碼頭有限公司增資事宜。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於新設全資子公司用於振興東北二期項目的批覆》(招發戰略字[2021]457號)文件批准。

二、 評估目的

因營口港務集團有限公司擬以部分資產及負債對營口散貨碼頭有限公司增資事宜，需對該經濟行為涉及的營口港務集團有限公司申報的資產及負債價值進行評估，為增資行為提供價值參考意見。

三、 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港集團擁有並擬以其增資的資產及負債。評估範圍具體包括銀行存款、往來款、存貨、房屋建築物、構築物、機器設備、車輛、電子設備、土地使用權及各項負債，具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、 流動資產合計	47,730,034.75
2	貨幣資金	6,988,687.27
3	應收賬款	37,762,006.49
4	預付款項	200,000.00
5	其他應收款	257,399.85
6	存貨	360,341.22
7	其他流動資產	2,161,599.92
8	二、 非流動資產合計	5,510,052,507.13
9	固定資產	4,402,204,853.44
10	無形資產	1,107,847,653.69
11	三、 資產總計	5,557,782,541.88
12	四、 流動負債合計	48,865,047.54
13	應付賬款	24,344,883.56
14	預收款項	20,224,525.62
15	應付職工薪酬	1,815,798.01
16	應交稅費	610,644.59
17	其他應付款	309,009.61
18	五、 負債總計	47,304,861.39
19	六、 淨資產	5,510,477,680.49

納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

四、 價值類型

市場價值

五、 評估基準日

2021年8月31日

六、 評估方法

成本法。

七、 評估結論及其使用有效期

評估結論為，營口港務集團有限公司擬以部分資產及負債增資所對應的淨資產評估價值為729,944.37萬元。(大寫為人民幣柒拾貳億玖仟玖佰肆拾肆萬捌仟元整，精確至佰位)。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

八、 對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

無。

（二）權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積 (m^2)	賬面價值	
					原值	淨值
汽油裝船裝車泵房	框架	2009/5/22	座	355.66	679,523.00	426,128.94
汽油罐區裝船裝船泵房配電室	框架	2009/5/22	座	313.85	447,300.00	280,501.83
乙醇裝船裝車及泡沫泵房	磚混	2009/5/22	座	434.33	741,807.00	465,187.27
鐵路卸車泵房	磚混	2009/5/22	座	873.77	2,631,462.00	1,650,190.04
門衛室一	框架	2009/5/22	座	42.70	141,812.00	88,930.31
門衛室二	框架	2009/5/22	座	29.67	121,158.00	75,978.13
柴油卸車泵房	磚混	2009/5/22	座	489.87	4,389,418.74	2,752,605.05
火車棧橋改造低壓變電所	磚混	2009/5/22	座	137.89	1,806,162.51	1,132,644.74
1#鋼材庫	混合	2015/12/31	座	19,235.92	22,067,284.00	18,388,335.40
2#鋼材庫	混合	2015/12/31	座	22,056.45	25,286,652.00	21,070,986.08
工屬具庫	混合	2015/12/31	座	1,639.11	1,062,216.00	885,128.78
機修車間	磚混	2015/12/27	座	1,087.04	1,857,362.00	1,526,211.93
變電所(54#)	磚混	2011/12/29	座	381.87	572,402.00	256,097.17
1#變電所（71#變） 2#變電所（72#變）	磚混	2011/12/30	座 座	588.77	1,621,638.41	725,533.66
A港池1#變電所	鋼筋砼	2016/12/31	座	628.97	3,129,762.00	2,342,891.92
消防泵房	磚混	1998/11/1	座	339.79	664,457.85	172,791.71
通用堆場(2#)	鋼結構	2011.12.30	座	3,929.69	4,250,986.91	3,188,057.39
綜合堆場（物流苫墊）	鋼混	2011.12.29	座	2,291.96	4,617,500.58	3,462,927.11
鋼材堆場(1#)	鋼混	2011.12.29	座	11,999.69	21,245,342.86	15,933,093.48
供水調節站	框架結構，地上一層	2020-06-21	座	248.19	477,152.30	444,774.15
1#庫頭房	磚混結構	2013-10-01	座	686.34	1,483,229.50	1,002,847.52
2#庫頭房	磚混結構	2013-10-01	座	686.34	1,483,229.50	1,002,847.52
製氮機房		2009年3月	座	142.70	1,023,545.00	641,865.22
				72,264.43		

上述資產已完成面積測繪，房地產權證正在辦理中。本次評估未考慮辦證過程中所需支付的各項稅費。

（三）評估程序受到限制的情形

無

（四）評估資料不完整的情形

無

（五）評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無

（六）擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與評估對象的關係

納入評估範圍內的資產涉及抵（質）押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額（萬元）	借款餘額（萬元）	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮫五港65#鋼雜泊位
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮫魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積（平方米）	租賃期	年租金（元、含稅）
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鮀魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鮀魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

（七）重大期後事項

無

（八）本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無

（九）其他需要說明的事項

無

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

營口港務集團有限公司擬以部分資產及負債對
營口散貨碼頭有限公司增資項目
資產評估報告
中通評報字[2021]11332號

營口港務集團有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受　貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用成本法，按照必要的評估程序，對營口港務集團有限公司擬以部分資產及負債對營口散貨碼頭有限公司增資事宜涉及的資產、債權及債務在2021年8月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

（一）本次評估的委託人和被評估單位均為營口港務集團有限公司，其概況如下。

名稱：營口港務集團有限公司(以下簡稱營口港集團)

法定住所：鮫魚圈區營港路1號

統一社會信用代碼：912108001211196 57C

法定代表人：鄧仁傑

註冊資本：2,000,000萬元人民幣

主要經營範圍：許可項目：港口經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)一般項目：港口裝卸、倉儲、服務；船舶物資供應；進口本企業生產、科研所需的原輔材料、機械設備、儀器儀表及零部件；出口本企業生產的海產品、滑石、鎂砂、編製袋、食品、木製品、服裝、針織品(國家組織統一聯合經營的16種出口商品除外)；代辦貨物包裝、託運、水路運輸、非金屬礦石、生鐵銷售、塑料包裝製品、植物油；國際客運服務、代售船票、託運行李；廢舊物資回收；廣告招商代理、製作、設計；船舶供給(日用品供給，船舶燃油除外)、水泥方磚生產、水泥方磚鋪設、金屬材料、建築材料銷售、工程諮詢。供

水、供暖；污染物應急防治和污染物接收處置（憑資質證經營）；以下項目僅限分支機構經營：經銷石油液化氣，日用百貨、紡織品、皮具、家用電器、五金交電、化工產品（除危險品）、船舶材料（除應經審批的），通訊器材經銷及代理服務，船舶廢舊物品（不含危險廢物）回收及代理服務，預包裝食品。汽車租賃、自有房地產經營活動、物業管理、建築物清潔服務、其他清潔服務、會議服務、綠化管理、計算機及通訊設備租賃、其他機械與設備租賃、其他水上運輸輔助活動；不動產租賃。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

營口港務集團有限公司（以下簡稱「**營口港集團**」）前身係營口港務局，根據中共營口市委辦公室[2002]42號文件《關於營口港港口管理體制改革實施意見的通知》及營口市國有資產管理委員會辦公室[2003]1號文件《關於調撥資產組建營口港務集團有限公司的批覆》，於2003年4月17日在營口市工商行政管理局登記註冊，註冊資金為170,000萬元。

2009年12月，根據營口市人民政府國有資產監督管理委員會（以下簡稱「**營口市國資委**」）營國資產權[2009]85號文件《關於對營口港務集團將資本公積轉增註冊資本的批覆》，將資本公積轉增註冊資金730,000萬元，營口港集團註冊資金變更為900,000萬元。

2017年12月，營口市國資委與遼寧東北亞港航發展有限公司（以下簡稱「**港航發展公司**」）簽署股權無償劃轉協議，營口市國資委將持有的營口港集團全部股權無償劃轉給港航發展公司，股權劃轉後營口港集團成為港航發展公司之全資子公司。

2018年11月28日，港航發展公司、營口港集團之各債權銀行與營口港集團簽署債轉股增資協議，約定營口港集團新增註冊資本1,100,000.00萬元，其中港航發展以貨幣和股權出資2,192,927.73萬元認購營口港集團新增註冊資本18,580.38萬元、各債權銀

行以3,700,000.00萬元債權認購營口港集團新增註冊資本1,081,419.62萬元。營口港集團於2018年11月28日完成工商變更登記，變更後註冊資本為2,000,000.00萬元。

營口港集團之控股股東港航發展公司於2018年11月29日變更公司名稱為遼寧港口集團有限公司(以下簡稱「**遼港集團**」)。

根據2019年5月14日遼港集團及大連港集團有限公司(以下簡稱「**大連港集團**」)的簽署《營口港務集團有限公司股權轉讓協議》，遼港集團將其持有的營口港集團22.965%股權轉讓給其全資子公司大連港集團。

根據2019年5月31日遼寧省人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「**遼寧省國資委**」)與招商局(遼寧)港口發展有限公司(以下簡稱「**招商局遼寧**」)簽署的《關於遼寧港口集團有限公司之股權無償劃轉協議》，2019年9月30日完成將遼寧省國資委將其持有的遼港集團1.1%股權無償劃轉至招商局遼寧的股權變更行為。上述股權變更完成後，招商局遼寧持有遼港集團51.00%股權，遼港集團最終實際控制方由遼寧省國資委變更為招商局集團有限公司(以下簡稱「**招商局集團**」)。營口港集團最終實際控制方亦由遼寧省國資委變更為招商局集團。

2020年4月7日，營口港集團股東會決議，同意營口港集團股東中國農業銀行股份有限公司營口開發區支行將持有的本公司6.28%的股權(對應認繳出資額125,618.49萬元)轉讓給農銀金融資產投資有限公司。營口港集團於2020年5月8日完成本次股權轉讓的工商變更登記。

2021年3月29日，遼港集團與大連港集團簽署《表決權委託協議》，約定遼港集團將持有的營口港集團22.965%股權除收益權、處分權(包括股份質押)、認購增資／優先購買權之外的股東權利全部委託給大連港集團行使，協議生效後，大連港集團合計享有營口港集團45.93%股權所對應的表決權。2019年3月29日，遼港集團與大連港集團簽署《遼寧港口集團有限公司與大連港集團有限公司關於營口港務集團有限公司表決權委託相關事宜的聯合聲明》，根據該聲明，大連港集團將根據《表決權委託協議》約定行使股東權利，對營口港集團董事會進行改選，大連港集團將向營口港集團委派新任董事。在《表決權委託協議》簽署日至相關董事改選完成前，即過渡期內，在遼港集

團與大連港集團內部，遼港集團將對營口港集團的管理權下放至大連港集團層面，由大連港集團對營口港集團進行直接管理，過渡期內遼港集團不會通過任何方式，對目前在營口港集團任職的由其委派的董事施加與大連港集團意願相悖的影響，或從事其他可能導致營口港集團控制權不穩定的行為。根據上述安排，大連港集團對營口港集團形成控制，遼港集團通過全資子公司大連港集團對營口港集團形成間接控制。

（二）其他評估報告使用人概況

本報告僅供資產評估委託合同約定的和法律、行政法規規定的使用人使用，其他任何機構和個人不能成為本資產評估報告的使用人。

二、 評估目的

因營口港務集團有限公司擬以部分資產及負債對營口散貨碼頭有限公司增資事宜，需對該經濟行為涉及的營口港務集團有限公司申報的部分資產及負債價值進行評估，為增資行為提供價值參考意見。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於新設全資子公司用於振興東北二期項目的批覆》（招發戰略字[2021]457號）文件批准。

三、 評估對象和評估範圍

（一）評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港集團擁有並擬以其增資的資產及負債。評估範圍具體包括銀行存款、往來款、存貨、房屋建築物、構築物、機器設備、車輛、電子設備、土地使用權及各項負債，具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、 流動資產合計	47,730,034.75
2	貨幣資金	6,988,687.27
3	應收賬款	37,762,006.49
4	預付款項	200,000.00
5	其他應收款	257,399.85
6	存貨	360,341.22
7	其他流動資產	2,161,599.92
8	二、 非流動資產合計	5,510,052,507.13
9	固定資產	4,402,204,853.44
10	無形資產	1,107,847,653.69
11	三、 資產總計	5,557,782,541.88
12	四、 流動負債合計	47,304,861.39
13	應付賬款	24,344,883.56
14	預收款項	20,224,525.62
15	應付職工薪酬	1,815,798.01
16	應交稅費	610,644.59
17	其他應付款	309,009.61
18	五、 負債總計	47,304,861.39
19	六、 淨資產	5,510,477,680.49

納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

四、 價值類型

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括(但不限於)投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等。本次評估目的是為正常的交易提供價值參考，對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，因此根據行業慣例選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、 評估基準日

本次評估基準日是2021年8月31日。

在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

六、 評估依據

(一) 經濟行為依據

該經濟行為已獲得招商局集團《關於新設全資子公司用於振興東北二期項目的批覆》(招發戰略字[2021]457號)文件批准。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》;

2. 《中華人民共和國企業國有資產法》;

3. 《中華人民共和國民法典》

4. 《中華人民共和國證券法》;

5. 《中華人民共和國企業所得稅法》;

6. 《中華人民共和國企業所得税法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改)；

7. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，國務院令第732號最新修改)；

8. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；

9. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，國務院令第709號最新修改)；

10. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號)；

11. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)；

12. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；

13. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；

14. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；

15. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；

16. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；

17. 《關於中央企業國有產權協議轉讓有關事項的通知》(國資發產權[2010]11號)；

18. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；

19. 《中華人民共和國增值税暫行條例》(國務院令第134號發佈，國務院令第691號最新修訂)；

20. 《中華人民共和國增值税暫行條例實施細則》(財政部國家税務總局令第50號發佈，財政部、國家税務總局令第65號最新修訂)；

21. 《關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》(財税[2016]36號)；

22. 《關於深化增值税改革有關政策的公告》(財政部税務總局海關總署公告2019年第39號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；

2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；

3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；

4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；

5. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；

6. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；

7. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；

8. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；

9. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；

10. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

11. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號);

12. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號);

13. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)。

(四) 權屬依據

國有土地使用證(或者土地使用權出讓合同)、

房屋所有權證;

機動車行駛證。

(五) 取價依據

1. 《遼寧省房屋建築與裝飾工程定額》(2017年);

2. 《遼寧省通用安裝工程定額》(2017);

3. 《遼寧省住房和城鄉建設廳關於調整建設工程計價依據增值稅稅率的通知》遼住建管(2018)8號;

4. 遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》;

5. 沿海港口水工構築工程定額(2019);

6. 沿海港口工程參考定額(2019);

7. 疏浚工程預算定額(2019);

8. 電力建設工程預算定額估價表(2013);

9. 電力建設工程概算定額估價表(2014);

10. 水工材料網刊價(2021.8);

11. 《水運建設工程概算預算編製規定》(JTS/T116-2019);

12. 《住房和城鄉建設部辦公廳關於重新調整建設工程計價依據增值税税率的通知》建辦標函[2019]193號;

13. 被評估單位提供的工程竣工資料或工程預決算資料等。

七、 評估方法

(一) 評估方法的選擇及其理由

本次評估涉及的具體評估方法如下。

1. 流動資產(除存貨以外)

流動資產中貨幣資金根據企業提供的各項目的明細表,以審查核實後賬面值確定評估值;應收賬款、預付款項、其他應收款等,根據企業提供的各項目的明細表,以企業申報的賬面值作為評估基礎,採用對經濟內容和賬齡分析的方法,按每筆款項可能收回的數額確定評估值。

2. 存貨

存貨均為在庫周轉材料。對於在庫周轉材料,經過與企業了解和評估人員盤點勘查,存貨周轉速度較快,不存在積壓的狀況。經與供應商詢價,對於存貨以核實後的數量乘以詢價單價作為評估值。

3. 房屋建築物類固定資產主要有重置成本法、市場法和收益法三種評估方法。採用市場法的條件是存在一個活躍的交易市場,能夠相對準確的獲得市場交易價格;採用收益法的條件是未來收益及風險能夠較準確地預測與量化;在無法獲得市場交易價格,未來收益及風險又不能夠準確預測與量化時,採用重置成本法。基於本次評估之特定目的,結合待評估房屋建(構)築物的特點,本次評估對於企業自建的建築物採用成本。

根據房屋建築物的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法評估，計算公式如下：

評估值=重置全價×綜合成新率

(1) 重置全價的確定

房屋建築物的重置全價一般包括：建築安裝工程費用、建設工程前期及其他費用和資金成本。

房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+資金成本–可抵扣增值稅

1) 建安綜合造價

本次評估委估建築物中有代表性的建築物，採用預決算調整法確定重置全價，其他建築物根據類比方法確定單位重置全價。

預決算調整法確定重置全價的技術思路是：根據企業提供的建築物類的有關預決算資料及建築物所在地的定額標準，結合該建築物預決算書中的工程量計算出各項目的基價定額直接費和建築安裝工程造價。然後根據市場調查和委託單位提供的建設工程前期費用及其他費用標準，計算出建築物的前期費用及其他費用，並加計資金成本，從而計算出委估建築物的重置全價。

類比方法是以有代表性的建築物做參照物，對同類型的建築物，在檐高、層高、跨度、用材、裝飾等方面進行比較，找出差異作為調整因素，進行調整，計算出類比建築物單位重置全價。

(2) 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。

(3) 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均勻投入計取。被評估單位的合理建設工期為2.5年。資金成本計算公式如下：

資金成本=(建安綜合造價+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2

(4) 可抵扣增值稅

依據財政部、國家稅務總局(財稅[2016]36號)《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，房屋建構築物在計算其重置全價時可扣減建安綜合造價和前期及其他費用中包含的增值稅進項稅額。

(5) 成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法綜合判定成新率。

① 使用年限法

使用年限法是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限+尚可使用年限}} \times 100\%$$

② 觀察法

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

③ 綜合成新率

綜合成新率=使用年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

④ 對以下情況，採用合理方法確定成新率：

如果現場勘察法和使用年限法計算成新率的差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。

對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用使用年限法確定成新率。

4. 機器設備

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

(1) 重置全價的確定

1) 機器設備重置全價的確定

重置全價=設備費+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本–可抵扣的增值稅進項稅額

① 購置價

主要通過向設備生產廠家或銷售公司詢價、或參照《2021機電產品報價手冊》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算確定購置價。

② 運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中的運輸費、採購費、保管費、卸車費及其他有關的各項雜費。計算公式如下：

國產設備運雜費=國產設備含税購置價×國產設備運雜費率

運雜費率依據相關行業費用指標中規定的費率並參考《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

購置價格中包含運輸費用的不再計取運雜費。

③ 基礎費

如果設備基礎是獨立的，或與建築物密不可分，設備基礎費在房屋建築物類資產評估中考慮，其餘情形的設備基礎費費率按相關行業概算指標中規定的費率或參照《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

設備基礎費=設備含税購置價×設備基礎費率

④ 安裝調試費

根據被評估設備輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度，參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率予以測算確認。對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

設備安裝調試費=設備含稅購置價×安裝調試費率

⑤ 工程建設其它費

根據設備的特點，以含稅設備購置價為基礎，按不同費率計取。共包括：建設單位管理費、工程勘察設計費、工程監理費、環境影響評價費、招標代理費、可行性研究費等。

⑥ 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以設備購置價、運雜費、安裝工程費、前期及其他費用等費用總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

資金成本=(設備購置價+運雜費+基礎費+安裝工程費+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2。

⑦ 可抵扣稅額

根據(財稅[2008]170號)《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》、國家財政部、稅務總局《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)、財稅(2018)32號文件及財政部稅務

總局海關總署公告2019年第39號的規定，符合增值税抵扣條件的機器設備重置成本應該扣除相應的增值税。本次評估對於設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費、前期費等按其對應的增值税率測算可抵扣進項税額：

國產設備可抵扣税額=設備購置價/(1+13%)×13%+運雜費/(1+9%)×9%+(安裝費+基礎費)/(1+9%)×9%+(前期費－建設單位管理費)/(1+6%)×6%

2） 運輸車輛重置全價的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含税購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置税暫行條例》規定計入車輛購置税、新車上戶牌照手續費等，同時根據財政部、國家税務總局《關於將鐵路運輸和郵政業納入營業税改徵增值税試點的通知》(財税[2013]106號)文件規定及財政部税務總局海關總署公告2019年第39號的規定，購置車輛增值税可以抵扣政策，計算公式如下：

重置全價=現行購價+車輛購置税+新車上戶手續費–可抵扣增值税

① 購置價：根據車輛市場信息及《太平洋汽車網汽車報價庫》，《易車網》等近期車輛市場價格資料，參照車輛所在地同類車型最新交易的市場價格確定本次評估車輛購置價格；對購置時間較長，現不能查到原型號規格的車輛購置價格時參考相類似、同排量車輛價格作為評估車輛購置價參考價格。

② 購置税：根據《中華人民共和國車輛購置税法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)規定計取；車輛購置税應納税額=計税價格×10%。該「納税人購買自用車輛的計税價格應不包括增值税税款」。

車輛購置税=購置價÷(1+增值税率)×車輛購置税率

車輛購置税率：10%

③ 新車牌照工本費：包括牌照費、驗車費、手續費等，按照當地車輛管理部門的有關規定，確定該類費用的收費標準：300.00元／輛。

④ 購置車輛進項税額的確定

購置車輛進項税=車輛購置價×增值税率÷(1+增值税率)

購置車輛增值税率：13%

3) 電子設備重置全價的確定

根據當地市場信息及《中關村在線》,《太平洋電腦網》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格，一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試，則其重置全價：

重置全價=購置價–可抵扣税額

可抵扣增值税額=購置價/1.13×13%

另：對於購置時間較長，按設備市場二手價格確定評估價值。

(2) 成新率的確定

1) 機器設備綜合成新率

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

N=尚可使用年限/(實際已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 車輛綜合成新率

根據商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的有關規定，車輛按以下方法確定成新率後取其較小者為最終成新率，即：

使用年限成新率=(1－已使用年限/規定使用年限或經濟使用年限)×100%

行駛里程成新率=(1－已行駛里程/規定行駛里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率，行駛里程成新率)

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

成新率=Min(使用年限成新率，行駛里程成新率)+a

a:車輛特殊情況調整系數。

3) 電子設備成新率

採用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

另：直接按二手市場價評估的電子設備，無須計算成新率。

(3) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

5. 土地使用權

(1) 評估方法選擇

根據《城鎮土地估價規程》(以下簡稱《規程》)，通行的土地評估方法主要有假設開發法、市場比較法、收益還原法、成本逼近法、基準地價系數修正法等。評估方法的選擇應按照地價評估的技術《規程》，根據本地土地市場發育情況並結合評估對象的具體特點、評估目的等，選擇適當的評估方法。

委估宗地有港口碼頭用地、商住用地、工業用地等。根據不同的地類用途採用不同的方法進行評估。本次評估因涉及宗地類型、用途較多，評估方法簡述如下：對於港區內的宗地，因其土地的壟斷性，本次均採用成本逼近法進行評估；對於港區外的出讓用地，本次採用基準地價法進行評估。

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得、開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益，同時考慮土地的區位因素，土地使用年限等內容確定調整系數來確定土地價格的方法。

其基本計算公式為：

土地價格=(土地取得費+土地開發費+有關稅費+投資利息+投資利潤+土地增值收益+個別因素修正)×年期修正系數

(3) 基準地價系數修正法

基準地價系數修正法基本公式：

Pi=[P×Py×Pq+基礎設施開發程度差異]×(1+K)×IIS

式中：Pi－待估宗地地面地價
P－待估宗地對應的基準地面地價
Py－土地用途修正系數
Pq－期日修正系數
K－待估宗地區域影響因素總修正值
IIS－待估宗地個別因素修正系數的乘積

6. 負債

在核實的基礎上，以被評估單位在評估基準日實際需要承擔的負債金額作為負債的評估值。

八、 評估程序實施過程和情況

（一）接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

（二）現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解影響資產價值的相關因素，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

（三）評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果。

（四）出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、 評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

3. 在用續用假設。在用續用假設是假定處於使用中的待評估資產在產權變動發生後或資產業務發生後，將按其現時的使用用途及方式繼續使用下去。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、 評估結論

在評估基準日2021年8月31日，營口港務集團有限公司擬以部分資產及債務進行增資所對應的申報資產評估價值為729,944.37萬元，與賬面價值551,047.77萬元相比，增值178,896.60萬元，增值率為32.46%。具體情況如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率
1	一、 流動資產合計	4,773.00	4,773.00	0.00	0.00%
2	貨幣資金	698.87	698.87	0.00	0.00%
3	應收賬款	3,776.20	3,776.20	0.00	0.00%
4	預付款項	20.00	20.00	0.00	0.00%
5	其他應收款	25.74	25.74	0.00	0.00%
6	存貨	36.03	36.03	0.00	0.00%
7	其他流動資產	216.16	216.16	0.00	0.00%
8	二、 非流動資產合計	551,005.25	729,901.85	178,896.60	32.47%
9	固定資產	440,220.49	460,039.98	19,819.50	4.50%
10	無形資產	110,784.77	269,861.87	159,077.10	143.59%
11	三、 資產總計	555,778.25	734,674.85	178,896.60	32.19%
12	四、 流動負債合計	4,730.49	4,730.49	0.00	0.00%
13	應付賬款	2,434.49	2,434.49	0.00	0.00%
14	預收款項	2,022.45	2,022.45	0.00	0.00%
15	應付職工薪酬	181.58	181.58	0.00	0.00%
16	應交稅費	61.06	61.06	0.00	0.00%
17	其他應付款	30.90	30.90	0.00	0.00%
18	五、 負債總計	4,730.49	4,730.49	0.00	0.00%
19	六、 淨資產	551,047.77	729,944.37	178,896.60	32.46%

評估結論為，營口港務集團有限公司擬以實物資產增值所對應的申報資產評估價值為729,944.37萬元。(大寫為人民幣柒拾貳億玖仟玖佰肆拾肆萬捌仟元整，精確至佰位)。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

本評估結論成立依賴於前述評估假設。

十一、特別事項說明

（一）重要的利用專家工作及相關報告情況

無。

（二）權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積 (m^2)	賬面價值	
					原值	淨值
汽油裝船裝車泵房	框架	2009/5/22	座	355.66	679,523.00	426,128.94
汽油罐區裝船裝船泵房配電室	框架	2009/5/22	座	313.85	447,300.00	280,501.83
乙醇裝船裝車及泡沫泵房	磚混	2009/5/22	座	434.33	741,807.00	465,187.27
鐵路卸車泵房	磚混	2009/5/22	座	873.77	2,631,462.00	1,650,190.04
門衛室一	框架	2009/5/22	座	42.70	141,812.00	88,930.31
門衛室二	框架	2009/5/22	座	29.67	121,158.00	75,978.13
柴油卸車泵房	磚混	2009/5/22	座	489.87	4,389,418.74	2,752,605.05
火車棧橋改造低壓變電所	磚混	2009/5/22	座	137.89	1,806,162.51	1,132,644.74
1#鋼材庫	混合	2015/12/31	座	19,235.92	22,067,284.00	18,388,335.40
2#鋼材庫	混合	2015/12/31	座	22,056.45	25,286,652.00	21,070,986.08
工屬具庫	混合	2015/12/31	座	1,639.11	1,062,216.00	885,128.78
機修車間	磚混	2015/12/27	座	1,087.04	1,857,362.00	1,526,211.93
變電所(54#)	磚混	2011/12/29	座	381.87	572,402.00	256,097.17
1#變電所（71#變） 2#變電所（72#變）	磚混	2011/12/30	座 座	588.77	1,621,638.41	725,533.66
A港池1#變電所	鋼筋砼	2016/12/31	座	628.97	3,129,762.00	2,342,891.92
消防泵房	磚混	1998/11/1	座	339.79	664,457.85	172,791.71
通用堆場(2#)	鋼結構	2011.12.30	座	3,929.69	4,250,986.91	3,188,057.39

建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積 (m^2)	賬面價值	
					原值	淨值
綜合堆場（物流苫墊）	鋼混	2011.12.29	座	2,291.96	4,617,500.58	3,462,927.11
鋼材堆場(1#)	鋼混	2011.12.29	座	11,999.69	21,245,342.86	15,933,093.48
供水調節站	框架結構，地上一層	2020-06-21	座	248.19	477,152.30	444,774.15
1#庫頭房	磚混結構	2013-10-01	座	686.34	1,483,229.50	1,002,847.52
2#庫頭房	磚混結構	2013-10-01	座	686.34	1,483,229.50	1,002,847.52
製氮機房		2009年3月	座	142.70	1,023,545.00	641,865.22
				72,264.43		

上述資產已完成面積測繪，房地產權證正在辦理中。本次評估未考慮辦證過程中所需支付的各項稅費。

（三）評估程序受到限制的情形

無

（四）評估資料不完整的情形

無

（五）評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無

（六）擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與評估對象的關係

納入評估範圍內的資產涉及抵（質）押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額（萬元）	借款餘額（萬元）	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮕五港65#鋼雜泊位
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮕魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積（平方米）	租賃期	年租金（元、含稅）
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮫魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮫魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鮫魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鮫魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

（七）重大期後事項

無

（八）本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無

（九）其他需要說明的事項

無

十二、資產評估報告使用限制說明

（一）評估報告的使用範圍；

本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；

（二）委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；

（三）除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；

（四）資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2021年10月21日。

資產評估師：

資產評估師：

2021年10月21日

附件

一、 與評估目的相對應的經濟行為文件

二、 委託人和被評估單位法人營業執照

三、 委託人和被評估單位產權登記證

四、 評估對象涉及的主要權屬證明資料

五、 委託人和其他相關當事人的承諾函

六、 簽名資產評估師的承諾函

七、 資產評估機構備案公告

八、 評估機構法人營業執照副本

九、 負責該評估業務的資產評估師資格證明文件

十、 資產評估委託合同

資產評估師承諾函

營口港務集團有限公司：

受　貴公司委託，我們對　貴公司擬實施對營口散貨碼頭有限公司增資事宜涉及的部分資產及負債在2021年8月31日為基準日的市場價值進行了評估，形成了資產評估報告。在本報告中披露的假設條件成立的前提下，我們承諾如下：

一、 具備相應的職業資格；

二、 評估對象和評估範圍與資產評估委託合同的約定一致；

三、 對評估對象及其涉及的資產進行了必要的核實；

四、 根據資產評估準則選用了評估方法；

五、 充分考慮了影響評估價值的因素；

六、 評估結論合理；

七、 評估工作未受到非法干預並獨立進行。

資產評估師簽名：

2021年10月21日

本報告依據中國資產評估準則編製

營口港務集團有限公司擬以
部份資產及負債對
營口散貨碼頭有限公司增資項目
資產評估說明

中通評報字[2021]11332號
共一冊第一冊

中通誠資產評估有限公司
二〇二一年十月二十一日

目 錄

關於評估說明使用範圍的聲明 43

企業關於進行資產評估有關事項的說明 44

資產評估說明 52

一、 評估對象與評估範圍說明 52

二、 資產核實情況總體說明 60

三、 評估技術說明 62

(一) 流動資產 62

(二) 固定資產－房屋建築物類 64

(三) 固定資產－設備類 102

(四) 無形資產－土地使用權 122

(五) 流動負債 142

四、 評估結論及分析 143

關於評估說明使用範圍的聲明

本評估說明供國有資產監督管理機構(含所出資企業)、相關監管機構和部門使用。除法律法規規定外，材料的全部或者部份內容不得提供給其它任何單位和個人，不得見諸公開媒體。

企業關於進行資產評估有關事項的說明

本部份是由委託人和被評估單位出具並提供，原文附後。

企業關於進行資產評估有關事項的說明

一、 委託人與被評估單位概況

本次評估的委託人和被評估單位均為營口港務集團有限公司，其概況如下。

名稱：營口港務集團有限公司(以下簡稱營口港集團)

法定住所：鮫魚圈區營港路1號

統一社會信用代碼：912108001211196 57C

法定代表人：鄧仁杰

註冊資本：2,000,000萬元人民幣

主要經營範圍：許可項目：港口經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)一般項目：港口裝卸、倉儲、服務；船舶物資供應；進口本企業生產、科研所需的原輔材料、機械設備、儀器儀表及零部件；出口本企業生產的海產品、滑石、鎂砂、編製袋、食品、木製品、服裝、針織品(國家組織統一聯合經營的16種出口商品除外)；代辦貨物包裝、託運、水路運輸、非金屬礦石、生鐵銷售、塑料包裝製品、植物油；國際客運服務、代售船票、託運行李；廢舊物資回收；廣告招商代理、製作、設計；船舶供給(日用品供給，船舶燃油除外)、水泥方磚生產、水泥方磚鋪設、金屬材料、建築材料銷售、工程諮詢。供水、供暖；污染物應急防治和污染物接收處置(憑資質證經營)；以下項目僅限分支機構經營：經銷石油液化氣，日用百貨、紡織品、皮具、家用電器、五金交電、化工產品(除危險品)、船舶材料(除應經審批的)，通訊器材經銷及代理服務，船舶廢舊物品(不含危險廢物)回收及代理服務，預包裝食品。汽車租賃、自有房地產經營活動、物業管理、建築物清潔服務、其他清潔服務、會議服務、綠化管理、計算機及通訊設備租賃、其他機械與設備租賃、其他水上運輸輔助活動；不動產租賃。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

營口港務集團有限公司(以下簡稱「營口港集團」)前身係營口港務局，根據中共營口市委辦公室[2002]42號文件《關於營口港港口管理體制改革實施意見的通知》及營口市國有資產管理委員會辦公室[2003]1號文件《關於調撥資產組建營口港務集團有限公司的批覆》，於2003年4月17日在營口市工商行政管理局登記註冊，註冊資金為170,000萬元。

2009年12月，根據營口市人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「營口市國資委」)營國資產權[2009]85號文件《關於對營口港務集團將資本公積轉增註冊資本的批覆》，將資本公積轉增註冊資金730,000萬元，營口港集團註冊資金變更為900,000萬元。

2017年12月，營口市國資委與遼寧東北亞港航發展有限公司(以下簡稱「港航發展公司」)簽署股權無償劃轉協議，營口市國資委將持有的營口港集團全部股權無償劃轉給港航發展公司，股權劃轉後營口港集團成為港航發展公司之全資子公司。

2018年11月28日，港航發展公司、營口港集團之各債權銀行與營口港集團簽署債轉股增資協議，約定營口港集團新增註冊資本1,100,000.00萬元，其中港航發展以貨幣和股權出資2,192,927.73萬元認購營口港集團新增註冊資本18,580.38萬元、各債權銀行以3,700,000.00萬元債權認購營口港集團新增註冊資本1,081,419.62萬元。營口港集團於2018年11月28日完成工商變更登記，變更後註冊資本為2,000,000.00萬元。

營口港集團之控股股東港航發展公司於2018年11月29日變更公司名稱為遼寧港口集團有限公司(以下簡稱「遼港集團」)。

根據2019年5月14日遼港集團及大連港集團有限公司(以下簡稱「大連港集團」)的簽署《營口港務集團有限公司股權轉讓協議》，遼港集團將其持有的營口港集團22.965%股權轉讓給其全資子公司大連港集團。

根據2019年5月31日遼寧省人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「遼寧省國資委」)與招商局(遼寧)港口發展有限公司(以下簡稱「招商局遼寧」)簽署的《關於遼寧港口集團有限公司之股權無償劃轉協議》，2019年9月30日完成將遼寧省國資委將其

持有的遼港集團1.1%股權無償劃轉至招商局遼寧的股權變更行為。上述股權變更完成後，招商局遼寧持有遼港集團51.00%股權，遼港集團最終實際控制方由遼寧省國資委變更為招商局集團有限公司(以下簡稱「招商局集團」)。營口港集團最終實際控制方亦由遼寧省國資委變更為招商局集團。

2020年4月7日，營口港集團股東會決議，同意營口港集團股東中國農業銀行股份有限公司營口開發區支行將持有的本公司6.28%的股權(對應認繳出資額125,618.49萬元)轉讓給農銀金融資產投資有限公司。營口港集團於2020年5月8日完成本次股權轉讓的工商變更登記。

2021年3月29日，遼港集團與大連港集團簽署《表決權委託協議》，約定遼港集團將持有的營口港集團22.965%股權除收益權、處分權(包括股份質押)、認購增資／優先購買權之外的股東權利全部委託給大連港集團行使，協議生效後，大連港集團合計享有營口港集團45.93%股權所對應的表決權。2019年3月29日，遼港集團與大連港集團簽署《遼寧港口集團有限公司與大連港集團有限公司關於營口港務集團有限公司表決權委託相關事宜的聯合聲明》，根據該聲明，大連港集團將根據《表決權委託協議》約定行使股東權利，對營口港集團董事會進行改選，大連港集團將向營口港集團委派新任董事。在《表決權委託協議》簽署日至相關董事改選完成前，即過渡期內，在遼港集團與大連港集團內部，遼港集團將對營口港集團的管理權下放至大連港集團層面，由大連港集團對營口港集團進行直接管理，過渡期內遼港集團不會通過任何方式，對目前在營口港集團任職的由其委派的董事施加與大連港集團意願相悖的影響，或從事其他可能導致營口港集團控制權不穩定的行為。根據上述安排，大連港集團對營口港集團形成控制，遼港集團通過全資子公司大連港集團對營口港集團形成間接控制。

二、 關於經濟行為的說明

營口港務集團有限公司擬以部份資產及負債對營口散貨碼頭有限公司增資。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於新設全資子公司用於振興東北二期項目的批覆》(招發戰略字[2021]457號)文件批准。

三、 關於評估對象與評估範圍的說明

（一）評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港集團擁有並擬以其增資的資產及負債。評估範圍具體包括銀行存款、往來款、存貨、房屋建築物、構築物、機器設備、車輛、電子設備、土地使用權及各項負債，具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	**一、 流動資產合計**	**47,730,034.75**
2	貨幣資金	6,988,687.27
3	應收賬款	37,762,006.49
4	預付款項	200,000.00
5	其他應收款	257,399.85
6	存貨	360,341.22
7	其他流動資產	2,161,599.92
8	**二、 非流動資產合計**	**5,510,052,507.13**
9	固定資產	4,402,204,853.44
10	無形資產	1,107,847,653.69
11	**三、 資產總計**	**5,557,782,541.88**
12	**四、 流動負債合計**	**47,304,861.39**
13	應付賬款	24,344,883.56
14	預收款項	20,224,525.62
15	應付職工薪酬	1,815,798.01
16	應交稅費	610,644.59
17	其他應付款	309,009.61
18	**五、 負債總計**	**47,304,861.39**
19	**六、 淨資產**	**5,510,477,680.49**

納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

四、 關於評估基準日的說明

本次評估基準日是2021年8月31日。

在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

五、 可能影響評估工作的重大事項的說明

納入評估範圍內的資產涉及抵(質)押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額 *(萬元)*	借款餘額 *(萬元)*	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮀五港65#鋼雜泊位

租賃公司	借款單位	借款總額 (萬元)	借款餘額 (萬元)	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鰽魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積 (平方米)	租賃期	年租金 (元、含稅)
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鰽魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鰽魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鰽魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鰽魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

六、 資產負債清查情況說明

資產和負債清查的範圍與本次評估範圍一致。截至評估基準日，總資產賬面值為555,778.25萬元，負債賬面值為4,886.50萬元，淨資產賬面為550,891.75萬元。

為配合資產評估，營口港務集團有限公司對清查工作進行了詳細策劃，組織公司有關部門和人員成立專門的資產清查工作組，對列入評估範圍內的資產及負債進行清查。評估人員對工作組進行了集中輔導，詳細說明有關清查明細表的填寫規範和清查過程中的注意事項，開列了應準備資料的清單，強調落實產權歸屬、明確實物分佈、完善會計憑證。有關資產的產權證明文件已按要求提供；在評估人員進行現場勘察期間，配合赴現場落實實物資產的分佈情況，並提供有關使用、維修、檢測記錄等資料。

清查工作按照資產的不同種類分別進行。

七、 資料清單

委託人提供的主要資料如下：

1、 營業執照；

2、 與本次評估對應的經濟行為文件。

被評估單位提供的主要資料如下：

1. 資產評估申報表(由評估機構出具樣式)；

2. 營業執照；

3. 資產權屬證明文件、產權證明文件；

4. 重大合同、協議等；

5. 工程預、決算資料；

6. 其他資料。

資產評估說明

一、 評估對象與評估範圍說明

（一）評估對象與評估範圍內容

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港集團擁有並擬用於增資的資產及負債。評估範圍具體包括銀行存款、往來款、存貨、房屋建築物、構築物、機器設備、車輛、電子設備、土地使用權及各項負債，具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	**一、 流動資產合計**	**47,730,034.75**
2	貨幣資金	6,988,687.27
3	應收賬款	37,762,006.49
4	預付款項	200,000.00
5	其他應收款	257,399.85
6	存貨	360,341.22
7	其他流動資產	2,161,599.92
8	**二、 非流動資產合計**	**5,510,052,507.13**
9	固定資產	4,402,204,853.44
10	無形資產	1,107,847,653.69
11	**三、 資產總計**	**5,557,782,541.88**
12	**四、 流動負債合計**	**47,304,861.39**
13	應付賬款	24,344,883.56
14	預收款項	20,224,525.62
15	應付職工薪酬	1,815,798.01
16	應交稅費	610,644.59
17	其他應付款	309,009.61
18	**五、 負債總計**	**47,304,861.39**
19	**六、 淨資產**	**5,510,477,680.49**

納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

（二）實物資產的分佈情況及特點

納入本次評估範圍的資產情況具體如下：

1、 存貨－在庫周轉材料

納入評估範圍的存貨為在庫周轉材料。賬面價值共計360,341.22元，跌價準備0.00元，淨值為360,341.22元。主要包括潤滑油、勞保用品、備件備件等，主要存放於企業材料庫等區域。

2、 房屋建(構)築物

納入評估範圍內的為營口港務集團有限公司擁有的，主要分佈於遼寧省營口市營口港內和鮫魚圈區內的房屋建(構)築物。其中：房屋建築物共計40項。建築面積合計73,238.10平方米；構築物共計145項。主要建築物包括集團變電所、1號2號鋼材庫、通用堆場、機修車間等。主要為企業生產性及輔助配套房屋建築物。

房屋建(構)築物主要為企業自建。結構類型主要為框架結構、鋼結構、磚混結構等，其主要建(構)築結構特徵如下：

(1) 框架結構

框架結構房屋基礎採用鋼筋砼獨立式基礎及鋼筋砼條形基礎。上部為現澆鋼筋混凝土柱、樑、板。形成整個房屋的框架骨架，370mm實心磚砌圍護。現澆鋼筋混凝土屋面，水泥砂漿找平、珍珠岩保溫層、改性瀝青卷材防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆水泥砂漿抹平刷塗料。鋼木大門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(2) 磚混結構

磚混結構基礎為混凝土條形基礎，現澆鋼筋混凝土構造柱，370mm或240mm實心磚砌內、外牆。現澆鋼筋混凝土平板，屋面水泥砂漿找平，珍珠岩保溫層，改性瀝青防水卷材或剛性防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆清水牆刷大白或水泥砂漿抹平刷塗料。木門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：普通照明、消防系統、上下水

(3) 鋼結構

鋼結構房屋基礎多採用現澆鋼筋混凝土獨立式基礎。獨立基礎上部設有鋼筋混凝土地樑。上部由鋼結構柱、柱間支撐、屋架、屋架水平支撐、檁條、吊車樑構成了主體結構。牆體1.2米以下為灰沙實心磚牆抹灰刷塗料。上部牆體為雙層保溫彩鋼壓型板、屋面採用雙層彩鋼保溫板、牆面設有塑鋼窗或無窗、成品夾芯板推拉門。地面250mm厚混凝土地面。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(4) 室外配套工程

廠區室外配套工程，主要分為公共設施配套和工藝要求配套兩種。公共設施配套工程包括道路、圍牆、生活給水、採暖供熱管道、消防給水、雨水管、動力配電、通訊、網絡、監控等。工藝要求配套工程主要包括各類消防水池、管廊帶延長、連廊、港池煤堆場污水處理站、輸油系統工藝管線、鐵路專用線等。

(5) 納入本次評估範圍內的碼頭資產基本情況如下：

納入本次評估範圍內的碼頭共計18個泊位，總長度為4,954.00米，資產取得方式為自建，自建於2008~2015年間。

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力 *（噸級）*	長度 *(m)*	前沿水深 *(m)*	數量 *（個）*	主要用途
1	A港池3#通用泊位	重力式沉箱	7	260	-18	1	通用散雜
2	A港池4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
3	A港池5#通用泊位	重力式沉箱	7	278	-18	1	通用散雜
4	A港池6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
5	1#-2#成品油及液體化工品碼頭	高樁墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位碼頭	高樁樑式	30	452	-24.5	1	礦石
7	61#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
8	62#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
9	63#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
10	64#通用泊位	重力式方塊	7	310	-15.5	1	鋼雜
11	65#通用泊位	重力式方塊	7	253	-15.5	1	鋼雜
12	66#通用泊位	重力式方塊	7	260.1	-15.5	1	鋼雜

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力（噸級）	長度 (m)	前沿水深 (m)	數量（個）	主要用途
13	67#通用泊位	重力式方塊	7	240.9	-15.5	1	鋼雜
14	68#-71#通用泊位	重力式方塊	7	1069	-15.5	4	鋼雜
	合計			4,883		18	

3、 設備類固定資產

納入評估範圍內的固定資產設備包括機器設備、車輛及電子設備，在評估基準日，主要資產情況如下：

(1) 機器設備共計735項，主要為起重機、集裝箱正面吊、叉車、門座式起重機及集裝箱正面吊等。截止評估基準日，大部份設備維護保養較好，均能正常使用。

(2) 本次委估車輛主要為辦公用車共8輛，均為灑水車。截止評估基準日，大部份設備維護保養較好，均能正常使用。

(3) 電子設備主要為車載數字對講機、操作終端設備、傳真機、電腦、打印機、服務器等，共170項。至評估基準日，大部份設備維護保養較好，均能正常使用；部份購置時間較長，性能比較落後設備已處於待報廢狀態。

（三）企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

營口港務集團有限公司本次評估範圍的無形資產－土地使用權共計27項，均已辦理土地權證。宗地使用權證載面積共計6,855,933.68平方米，納入本次評估納圍內的土地使用權面積為4,396,185.69平方米。原始入賬價值1,481,122,772.84元，評估基準日賬面價值1,107,847,653.69元。

委估資產所佔用土地，具體權屬登記見下表：

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
1	鰲魚圈國用[2009]第268號	A港池2#土地	港內	2009/12/16	出讓	交通用地	2059/12/15	486,764.80	126,764.80
2	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0032395號	A港池1#土地	港內	2020/11/11	出讓	交通運輸用地	2059/6/9	384,618.90	384,538.25
3	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0032260號	四期工程7#土地	港內	2020/11/10	出讓	交通運輸用地	2059/12/15	535,388.00	484,941.15
4	遼(2018)營口鰲魚圈不動產權第0029366號	四期4#宗地	港內	2018/1/24	出讓	港口碼頭	2059/12/15	965,263.59	231,288.84
5	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0027169號	物流宗地1	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2052/10/8	22,452.32	4,222.96
6	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0027266號	物流宗地2	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2052/10/8	413,338.24	14,697.35
7	鰲魚圈國用[2009]第0127號	行政1區	港外	2009/6/5	出讓	商業住宅	2049/6/3	42,987.66	245.00
8	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0027176號	行政2區	港外	2020/9/23	出讓	商住	2079/6/3	29,016.61	100.00
9	鰲魚圈國用[2009]第267號	A港池4#土地	港內	2009/12/16	出讓	交通用地	2059/12/15	396,995.30	396,179.07
10	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0029352號	01#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	43,979.50	43,979.50
11	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0027222	02#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	38,455.14	38,455.14
12	鰲魚圈國用[2007]第0216號	04#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	20,049.55	20,049.55
13	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0029375	03#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	199,427.59	199,427.59

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
14	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263	07#宗地	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2049/12/25	298,720.25	294,174.75
15	鮀魚圈國用[2007]第0217號	05#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	17,452.00	17,452.00
16	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029388	06#-1宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2049/12/25	189,206.47	189,206.47
17	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032270	06#-2宗地	海星辦	2005/9/27	出讓	工業	2052/6/17	141,174.75	141,174.75
18	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029354	08#宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	90,787.67	90,787.67
19	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029361	09#-1宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	63,085.71	63,085.71
20	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027242	09#-2宗地	海星辦	2006/7/18	出讓	港口碼頭	2052/6/17	87,327.49	87,327.49
21	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029391	10#宗地	海星辦	2020/10/12	出讓	港口碼頭	2052/6/17	382,688.05	336,238.11
22	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032298	11#宗地	港內	2020/11/10	出讓	港口碼頭	2052/6/17	294,463.16	235,562.67
23	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027228	13#宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	112,879.91	112,879.91
24	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032267	鮀魚圈區天山大街東	港外	2005/9/27	出讓	倉儲	2046/11/27	29,923.93	29,923.93
25	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027202	行政11區	港外	2020/9/23	出讓	工業	2059/6/9	256,523.19	44,350.38

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
26	遼(2020)營口鮫魚圈不動產權第0035276號	三期工程－47	港內	2020/12/7	出讓	港口碼頭	2052/7/17	1,153,176.60	797,872.65
27	營口國用[2015]第5066號	鹽場村宗地	港內	2009/7/8	出讓	工業	2054/5/19	159,787.30	11,260.00
		合計						6,855,933.68	4,396,185.69

（四）企業申報的表外資產的類型、數量

無。

（五）引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額（或者評估值）

無。

二、 資產核實情況總體說明

（一）資產核實人員組織、實施時間和過程

根據資產評估有關準則及規範要求，依據被評估單位提供的評估基準日會計報表和資產評估申報表，在2021年8月25日至2021年9月6日期間，分四個專業小組（財務組、房產組、設備組、土地組），對評估範圍內資產及相關負債進行了核實。

核實過程具體如下：

輔導被評估單位清查資產及負債、填報資產及負債明細，收集整理被評估單位提供的各項評估資料。

依據被評估單位提供的評估基準日會計報表和資產評估申報表，在被評估單位有關人員的配合下，分不同類型，採用不同方法，核實賬表、賬實是否相符，核實資產狀況。根據核實結果，提請被評估單位補充、修改和完善資產評估申報表。

對被評估單位提供的評估資料進行核實，對有關資產法律權屬資料和資料來源進行必要的查驗，對有關資產的法律權屬進行必要的關注。

對可能影響資產評估的重大事項進行調查了解。

根據以上工作，與相關當事方溝通，形成資產核實結論。

（二）影響資產核實的事項及處理方法

無

（三）核實結論

1、 納入評估範圍內的資產涉及抵（質）押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額（萬元）	借款餘額（萬元）	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮀五港65#鋼雜泊位
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮀魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

2、 納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積（平方米）	租賃期	年租金（元、含稅）
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鮀魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鮀魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

3、 委估資產均正常使用或處於正常狀態，與賬面記錄不存在重大差異，權屬完整清晰。

4、 部份房產未辦理房產證，但已完成測繪報告，本次評估以測繪後確定的面積確認。企業已出具權屬聲明，確認未辦證房產權屬不存在爭議。

三、 評估技術說明

（一）流動資產

1、 貨幣資金－銀行存款

銀行存款賬面價值為6,988,687.27元。共2個銀行賬戶，其中中國銀行營口經濟技術開發區支行的餘額為零，銀行存款均存放於招商局集團財務有限公司大連分公司。評估人員根據企業提供的對賬單及相關資料，首先與銀行對賬單的評估基準日餘額相核對，如有差額，再利用餘額調節表上的未達賬項，查明差額原因，並逐筆核對其是否影響淨資產，經逐項核實，沒有未達賬項。評估人員對銀行賬戶進行了函證，回函相符。因此，銀行存款以核實後賬面價值確定評估價值。

最終確認銀行存款評估價值為6,988,687.27元。

2、 應收賬款、預付款項其他應收款其他流動資產

應收賬款賬面餘額39,082,363.52元，壞賬準備1,320,357.03元，賬面淨值為37,762,006.49元，核算內容主要是應收的港口費以及暫估堆存費；評估人員在核對總賬、明細賬和報表一致後，按項核實了應收賬款發生的時間、內容，詳細詢問了應收未收的原因，並對大額款項進行了函證，確認基準日賬面價值真實、準確。對能夠收回的和近期已收回沖轉的款項，以賬面值確認。在經過上述評估程序後，應收賬款評估值為37,762,006.49元。

預付款項賬面餘額為200,000.00元，壞賬準備0元，核算內容為預付鐵路運費。評估人員在核對總賬、明細賬和報表一致後，按項核實了預付款項發生的時間、內容，詳細詢問了應收未收的原因，並對大額款項進行了函證，確認基準日賬面價值真實、準確。在經過上述評估程序後，預付款款評估值為200,000.00元。

其他應收款賬面餘額257,402.65元，壞賬準備2.80元，賬面淨值257,399.85元，核算內容為醫療廢棄物清理押金。評估人員在核對總賬、明細賬和報表一致後，按項核實了其他應收款發生的時間、內容，詳細詢問了應收未收的原因，並對大額款項進行了函證，確認基準日賬面價值真實、準確。在經過上述評估程序後，確定其他應收款的評估值為257,399.85元。

其他流動資產賬面餘額3,721,786.07元，核算內容為澳煤增值稅。按照評估程序，核查該筆其他非流動資產的原始發生額會計憑證，最終以核實後賬面值3,721,786.07元確定評估值。

3、 存貨

截至評估基準日，企業存貨為在庫周轉材料。賬面價值共計360,341.22元，跌價準備0.00元，淨值為360,341.22元。主要包括潤滑油、勞保用品、備品備件等，主要存放於企業材料庫等區域。

評估人員按照評估程序，結合評估基準日企業的評估申報表，對在庫周轉材料進行了抽查核實。評估人員首先對其提供的在庫周轉材料清查評估明細表中的數量、單價、金額等進行了覆核，然後組織評估人員進入產成品保管現場進行了抽查盤點，以盤點結果為基礎加減基準日至盤點日的收、發數量，倒軋出基準日的賬面數量，並與基準日賬面數量核對，從而核實基準日賬面數量。經評估人員調查，在庫周轉材料存放於企業庫房內，保存狀態良好。

經過與企業了解和評估人員盤點勘查，存貨周轉較快，不存在積壓的狀況。經與供應商詢價，對於存貨以核實後的數量乘以詢價單價作為評估值。最終，存貨評估值為360,341.22元，無增減值。

4、 其他流動資產

其他流動資產賬面值為2,161,599.92元。核算內容為待抵扣進項稅。

評估人員按照評估程序，根據被評估單位提供的評估申報明細表，核查賬賬、賬表的一致性，了解企業所執行的稅率、優惠政策，核查其真實性、合理性，了解其他流動資產形成原因，根據具體情況判斷款項的回收數額。

最終，確定其他流動資產評估價值為2,161,599.92元。

（二）固定資產——房屋建築物類

1、 評估範圍

納入本次評估範圍內的房屋建築物類情況如下表：

房屋建築物類固定資產匯總表

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	數量	賬面價值	
			原值	淨值
1	房屋建築物	40	110,707,480.32	75,383,613.16
2	構築物及其他	145	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
	合計		5,275,699,565.22	3,899,119,509.70
	減：減值準備			
	合計		5,275,699,565.22	3,899,119,509.70

2、 資產概況

納入評估範圍內的為營口港務集團有限公司擁有的房屋建築物固定資產主要分佈於遼寧省營口市營口港內及鮫魚圈港區，其中：房屋建築物共計40項，構築物145項。取得方式均為自建，資產建於1998-2021年間。

房屋建(構)築物主要為企業自建。結構類型主要為框架結構、鋼結構、磚混結構等，其主要建(構)築結構特徵如下：

(1) 框架結構

框架結構房屋基礎採用鋼筋砼獨立式基礎及鋼筋砼條形基礎。上部為現澆鋼筋混凝土柱、樑、板。形成整個房屋的框架骨架，370mm實心磚砌圍護。現澆鋼筋混凝土屋面，水泥砂漿找平、珍珠岩保溫層、改性瀝青卷材防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆水泥砂漿抹平刷塗料。鋼木大門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(2) 磚混結構

磚混結構基礎為混凝土條形基礎，現澆鋼筋混凝土構造柱，370mm或240mm實心磚砌內、外牆。現澆鋼筋混凝土平板，屋面水泥砂漿找平，珍珠岩保溫層，改性瀝青防水卷材或剛性防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆清水牆刷大白或水泥砂漿抹平刷塗料。木門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：普通照明、消防系統、上下水

(3) 鋼結構

鋼結構房屋基礎多採用現澆鋼筋混凝土獨立式基礎。獨立基礎上部設有鋼筋混凝土地樑。上部由鋼結構柱、柱間支撐、屋架、屋架水平支撐、檁條、吊車樑構成了主體結構。牆體1.2米以下為灰沙實心磚牆抹灰刷塗料。上部牆體為雙層保溫彩鋼壓型板、屋面採用雙層彩鋼保溫板、牆面設有塑鋼窗或無窗、成品夾芯板推拉門。地面250mm厚混凝土地面。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(4) 室外配套工程

廠區室外配套工程，主要分為公共設施配套和工藝要求配套兩種。公共設施配套工程包括道路、圍牆、生活給水、採暖供熱管道、消防給水、雨水管、動力配電、通訊、網絡、監控等。工藝要求配套工程主要包括各類消防水池、管廊帶延長、連廊、港池煤堆場污水處理站、輸油系統工藝管線、鐵路專用線等。

主要房屋建築物概況：

1號鋼材庫為鋼混合結構，橫向跨度為66米，縱向長度為288.98米，柱距為6米，共設有3個伸縮縫；庫房檐口高度為15米，屋脊高度為16.21米；庫房為泥漿護壁鑽孔灌注樁，台階式獨立杯形基礎，主體結構為剛排架結構，包括門型鋼架(H形鋼柱、H形鋼樑)、柱間及屋面鋼支撐和鋼吊車樑、鋼製動桁架等，其中門形鋼架跨度為66米，鋼柱高度為15米；庫房標高1.2米及1.2米車間山牆以下240厚頁岩磚，M5混合砂漿砌築；外牆非承重結構為1.2米以上牆體採用彩色金屬壓型鋼板牆；地面為普通混凝土地面；通風牆、山牆、生活室內牆面為噴白色塗料2遍；鋼構件做防銹底漆兩道，灰綠色磁面漆兩道；建築鋼結構氯磺化底漆兩遍，氯磺化中間漆一遍，氯磺化面漆兩遍。大門為自動關閉的甲級鋼防火門，室內門為甲級和乙級防火門及平開門，窗為普通鋼窗和防火窗。耐火等級二級，抗震設防烈度為8度，建築設計使用年限為50年。戊類庫房。庫內每跨設置35t橋式起重機3台，共計6台。消防、電氣、通風等配套設施齊全。

汽油裝船裝車泵房：單層坡頂，磚混結構，砼獨立基礎，砼柱樑，鋼屋架，彩鋼頂，磚砌築圍護牆，370mm外牆黏貼陶磚飾面，避雷裝置，PVC雨落，砼散水，人行台階，屋頂帶檐溝，鋼製防盜門，雙排塑鋼推拉窗，給排水，電照，消防配套。

汽油罐區裝船裝船泵房配電室：單層平頂，條形基礎，磚混結構，磚砌築承重牆，370mm外牆，屋頂女兒牆，外牆陶磚飾面，鋼製防盜門，塑鋼推拉窗。

門衛室一：單層平頂，條形基礎，磚混結構，磚砌築弧形承重牆，370mm外牆，砼挑檐屋頂女兒牆，外牆塗料飾面，柱支撐砼雨棚，砼人行台階，鋼製防盜門，塑鋼推拉窗，給排水，電照，監控配套。

(2) 構築物

構築物主要為泊位、堆場等港口的公共設施配套和工藝設施配套。公共設施配套工程包括道路、圍牆、生活給水、採暖供熱管道、消防給水、雨水管、動力配電、通訊、網絡、監控等；工藝要求配套工程主要包括各類消防水池、管廊帶延長、連廊、港池煤堆場污水處理站、輸油系統工藝管線、鐵路專用線等。

① 泊位資產情況

納入本次評估範圍內的碼頭共計18個泊位，總長度為4,954.00米，資產取得方式為自建，自建於2008~2015年間。

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力 *(噸級)*	長度 *(m)*	前沿水深 *(m)*	數量 *(個)*	主要用途
1	A港池3#通用泊位	重力式沉箱	7	260	-18	1	通用散雜
2	A港池4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
3	A港池5#通用泊位	重力式沉箱	7	278	-18	1	通用散雜
4	A港池6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
5	1#-2#成品油及液體化工品碼頭	高樁墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位碼頭	高樁樑式	30	452	-24.5	1	礦石
7	61#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力 (噸級)	長度 (m)	前沿水深 (m)	數量 (個)	主要用途
8	62#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
9	63#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
10	64#通用泊位	重力式方塊	7	310	-15.5	1	鋼雜
11	65#通用泊位	重力式方塊	7	253	-15.5	1	鋼雜
12	66#通用泊位	重力式方塊	7	260.1	-15.5	1	鋼雜
13	67#通用泊位	重力式方塊	7	240.9	-15.5	1	鋼雜
14	68#-71#通用泊位	重力式方塊	7	1069	-15.5	4	鋼雜
	合計			4,883		18	

其中：1#-2#成油品及液體化工品泊位：高樁樑板式結構，泊位總長470米，由一工作台、六個繫纜墩、兩個岸引橋組成。碼頭面頂標高+7.3m，繫纜墩頂標高+6.8米，碼頭前沿泥面底標高-14.5米。基礎採用鋼管樁，工作台及墩台採用現澆鋼筋結構，引橋為鋼橋。

18#泊位碼頭：為30萬噸級礦石碼頭，碼頭呈「一」字形佈置在一港池的南部，現有20萬噸級礦石碼頭的西側，碼頭前沿線離開北防波堤基線85米，碼頭長度為452米，碼頭前沿設計水深為-24.5米，碼頭頂面高程為5.93米。30萬噸級泊位工作平台尺寸為37.3*406米，平台採用高樁樑板式結構，樁基採用直徑1,200、1,000、800鋼管樁。排架間距6.5米，共計60排。縱樑高2米，面板採用預制蓋板。工程於2009年5月13日開工，2010年9月30日竣工，2010年10月13日投入使用。

61#-63#泊位：位於營口港鮸魚圈港區南部作業區，共計4個7萬噸級鋼雜泊位，採用順岸式實心方塊結構，牆身結構為四層方塊，一層卸荷板和胸牆，碼頭頂面標高為+5.5米，碼頭前尚底標高-15.5米。基床底標高為-19.0米，基床厚度為3.5米。碼頭後方為拋石棱體，其外側為二片石和混合倒濾層，混合倒濾層外側為吹填砂並振沖密實。面層為鋼筋砼大板，軌道樑下為鋼筋砼灌注樁。該項目於2004年3月20日開工，2008年9月24日竣工。

64#-66#泊位：位於營口港鮸魚圈港區南部作業區，碼頭成東西走向，為順岸式重力式實心方塊結構，為4個鋼雜碼頭，其中67#泊位的西側57.7米可用作滾裝船碼頭。碼頭由下至上依次為四層方塊，一層卸荷板和胸牆，碼頭頂面標高為+5.5米，碼頭前尚底標高-15.5米。基床底標高為-19.0米，基床厚度為3.5米。

68#-71#泊位：位於營口港鮸魚圈港區南部作業區，五港池西南部，67#泊位西北側，岸線呈N-S向佈置，為4個鋼雜碼頭，靠泊等級為7萬噸級，岸線總長1,069米，陸域縱深244.3米。碼頭前沿設計泥面底標高-15.50米，港池航道設計底高程為-15.50米，與四期工程共同形成1100米寬港池，碼頭頂面標準為+5.5米。碼頭結構採用帶卸荷板的重力式方塊結構，方塊共計四層，頂層方塊上安放鋼筋砼卸荷板，胸牆和卸荷板下面的方塊連成一個整體，方塊後有拋石棱體，碼頭後方有加填砂，拋石棱體與回填砂之間設二片石、混合倒濾層和土工布倒濾層結構。碼頭基礎採用10~100KG拋石基床，基床厚度為4-6米。碼頭兩軌之間為400厚的砼大板，碼頭前沿布設兩鼓一板錐型護舷、D形護舷和2500KN系船柱。該工程2011年5月30日開工，2014年5月31日竣工交付使用。

② 堆場

堆場，結構類型多為為砼大板，聯鎖塊結構，基層為水泥穩定碎石層和碎石墊層。

主要資產概況：

62-63泊位－堆場為聯鎖塊結構，面積77,943.20平方米，建成時間2008年12月。該堆場地基處理為振沖碎石樁(在地基處理內評估)；工程具體做法：機械場地平整，壓路機原土碾壓，200厚碎石墊層、3層200厚6%水泥穩定層，面層鋪設聯鎖塊。

(3) 權屬狀況

① 除了簡易房外，其餘資產均已做完測繪，正在辦理房地產權證書。

② 納入評估範圍內的資產涉及抵(質)押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額 (萬元)	借款餘額 (萬元)	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮀五港65#鋼雜泊位
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮀魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位

租賃公司	借款單位	借款總額 (萬元)	借款餘額 (萬元)	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

③ 納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積 (平方米)	租賃期	年租金 (元，含稅)
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鮀魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鮀魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

除上述事項外，截至評估基準日，委估房屋建(構)築物不存在其他抵押擔保等事項，除此之外，納入本次評估範圍內的建築類固定資產無訴訟等其他事項。

(4) 會計折舊政策

房屋建築物類固定資產折舊採用直線法，並按入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用年限內計提。已計提減值準備的固定資產，在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及尚可使用年限確定折舊額。房屋建築類固定資產的預計使用年限，年折舊率列示如下：

固定資產類別預計使用年限(年)預計殘值率(%)年折舊率(%)

固定資產類別	預計使用年限 (年)	預計殘值率 (%)	年折舊 (%)
港務設施	20-40	5	4.75-2.38
庫場設施	20-40	5	4.75-2.38
房屋建築物	8-35	5	11.88-2.71

3、 資產清查核實的方法和結果

(1) 資產清查核實的方法

本次評估採用逐一核實的方法進行清查核實，具體做法是：

① 根據被評估單位填報的資產評估明細表內容進行賬表核對；

② 核實各項資產的產權狀況、結構類型、建成年月、建築面積等基本參數；

③ 根據核實後的資產評估明細表進行現場勘察，記錄各項資產的位置、周邊環境、配套設施等區域因素，同時對評估對象的樓層、朝向、結構、裝修和附屬設備等情況進行勘察。

(2) 資產清查核實的結果

① 委估資產權屬清晰，無爭議。

② 經評估人員現場勘察，委估資產的維修保養、在用狀態較好。

③ 截止評估基準日尚有部份房屋建築物未取得房屋不動產權證，對於未取得房屋所有權證的房屋，本次評估未考慮相關辦證稅費。

④ 房屋建(構)築物的賬面原值包括建安成本、前期及其他費用、資本化利息等與工程相關的費用組成，賬面淨值為計提折舊後的淨值。

⑤ 委估資產的抵質押事項已在權屬狀況中進行說明。

4、 評估方法

(1) 評估方法的選擇

房屋建築物類固定資產主要有重置成本法、市場法和收益法三種評估方法。採用市場法的條件是存在一個活躍的交易市場，能夠相對準確的獲得市場交易價格；採用收益法的條件是未來收益及風險能夠較準確地預測與量化；在無法獲得市場交易價格，未來收益及風險又不能夠準確預測與量化時，採用重置成本法。基於本次評估之特定目的，結合待評估房屋建(構)築物的特點，本次評估對於企業自建的建築物採用成本。

根據房屋建築物的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法評估，計算公式如下：

評估值=重置全價×綜合成新率

(1) 重置全價的確定

房屋建築物的重置全價一般包括：建築安裝工程費用、建設工程前期及其他費用和資金成本。

房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+資金成本-可抵扣增值税

1) 建安綜合造價

本次評估委估建築物中有代表性的建築物，採用預決算調整法確定重置全價，其他建築物根據類比方法確定單位重置全價。

預決算調整法確定重置全價的技術思路是：根據企業提供的建築物類的有關預決算資料及建築物所在地的定額標準，結合該建築物預決算書中的工程量計算出各項目的基價定額直接費和建築安裝工程造價。然後根據市場調查和委託單位提供的建設工程前期費用及其他費用標準，計算出建築物的前期費用及其他費用，並加計資金成本，從而計算出委估建築物的重置全價。

類比方法是以有代表性的建築物做參照物，對同類型的建築物，在檐高、層高、跨度、用材、裝飾等方面進行比較，找出差異作為調整因素，進行調整，計算出類比建築物單位重置全價。

主要取價依據：

I 《遼寧省房屋建築與裝飾工程定額》(2017年)；

II 《遼寧省通用安裝工程定額》(2017)；

III 《遼寧省住房和城鄉建設廳關於調整建設工程計價依據增值税税率的通知》遼住建管(2018)8號；

IV 遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》；

V 沿海港口水工構築工程定額(2019)；

VI 沿海港口工程參考定額(2019)；

VII 疏浚工程預算定額(2019)；

VIII 電力建設工程預算定額估價表(2013)；

IX 電力建設工程概算定額估價表(2014)；

X 水工材料網刊價(2021.8)；

XI 《水運建設工程概算預算編製規定》(JTS/T116-2019)；

XII 《住房和城鄉建設部辦公廳關於重新調整建設工程計價依據增值税税率的通知》建辦標函[2019]193號。

(2) 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。前期及其他費用名稱、計費基礎、計費標準、計費依據如下表：

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價x費率	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價x費率	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

(3) 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基

數按照資金均勻投入計取。被評估單位的合理建設工期為2.5年。資金成本計算公式如下：

資金成本=(建築安裝工程造價+前期及其它費用)×(1+貸款利率)^(合理工期／2-1)

(4) 可抵扣增值税

依據財政部、國家税務總局(財税[2016]36號)《財政部國家税務總局關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》，房屋建構築物在計算其重置全價時可扣減建安綜合造價和前期及其他費用中包含的增值税進項税額。

(2) 成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法綜合判定成新率。

① 使用年限法

使用年限法是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限+尚可使用年限}} \times 100\%$$

② 觀察法

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

③ 綜合成新率

綜合成新率=使用年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

④ 對以下情況，採用合理方法確定成新率：

如果現場勘察法和使用年限法計算成新率的差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。

對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用使用年限法確定成新率。

(3) 評估值的計算

評估值=除稅重置成本×綜合成新率

5、 評估結論及分析

① 評估結果：

評估基準日2021年8月31日，營口港務集團有限公司擬用於增資的房屋建(構)築物評估結果詳見下表：

房屋建築物評估結果匯總表

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值		評估價值			
	原值	淨值	原值	淨值	增值額	增值率
房屋建築物類合計	5,275,699,565.22	3,899,119,509.70	5,724,582,000.00	4,081,136,992.00	182,017,482.30	4.67%
房屋建築物	110,707,480.32	75,383,613.16	137,952,900.00	104,249,100.00	28,865,486.84	38.29%
構築物及其他輔助設施	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54	5,586,629,100.00	3,976,887,892.00	153,151,995.46	4.01%

② 評估增減值原因分析

房屋建築物總體評估增值182,017,482.30元，增值率為4.01%。主要原因如下：

A. 近年來材料、人工成本等略有上漲；

B. 本次評估將減值準備評估為零，故評估淨值增值。

6、 評估案例

案例1：1#庫頭房－房屋建築物評估明細表序號31

(1) 基本概況

1#庫頭房：3層平頂磚混結構，建築面積701.37平方米，建於2013年10月，砼條形基礎，砼樑、板、構造柱，磚砌築牆體，陶磚牆飾面，聚苯顆粒外牆保溫，改性瀝青卷材防水屋面，成品木門，隔熱斷橋鋁合金窗，室內牆棚面大白乳膠漆，地面瓷磚。配套有給排水、電照等。

該建築物給排水、通風、消防、電氣等配套設施齊全。

現場勘察狀況：房屋結構堅固，房屋未出現不均勻的裂縫，整體外觀情況較好，室內設施使用正常。

該房屋建築物尚未辦理房地產權證，但申報建築面積已由遼寧睿智測繪科技有限公司進行測繪，房地產權證正在辦理中。

(2) 重置全價

根據《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》財稅[2016]36號，對於符合增值稅抵扣條件的企業予以抵扣增值稅進項稅額。本次評估考慮此政策對評估值的影響，則：

重置全價=除稅建安工程造價+除稅前期費用及其他費用+資金成本

A. 建安工程造價

建築安裝工程造價包括土建(裝飾)工程、安裝工程總價，建安工程造價採用預(決)算調整法進行計算，根據建築工程資料和竣工結算資料確定建築物工程量，套用現行的《遼寧省房屋建築與裝飾工程定額》(2017年)、《遼寧省通用安裝工程定額》(2017)、遼住建建管(2018)8號《遼寧省住

房和城鄉建設廳關於調整建設工程計價依據增值税税率的通知》及遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》，計算工程總造價。

建安工程費用表

工程名稱：1#庫頭房

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
		建築工程			1,535,962.72
1	A	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計	人工費+材料費+機械費預算價+機上人工價差+機上其他價差+燃料動力價差+主材費+設備費+其中：企業管理費+其中：利潤		1,360,179.8
2	A1	其中：人工費預算價+機械費預算價	人工費預算價+機械費預算價		357,228.88
3	B	一般措施項目費(不含安全施工措施費)	文明施工和環境保護費+雨季施工費		4,643.98
4	B1	文明施工和環境保護費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	2,321.99
5	B2	雨季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	2,321.99

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
6	C	其他措施項目費	夜間施工增加費和白天施工需要照明費+二次搬運費+冬季施工費+已完工程及設備保護費+市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費+其他		13,038.85
7	C1	夜間施工增加費和白天施工需要照明費			
8	C2	二次搬運費			
9	C3	冬季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	3.65	13,038.85
10	C4	已完工程及設備保護費			
11	C5	市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費		4	
12	C6	其他			
13	D	其他項目費			
14	E	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計+一般措施項目費(不含安全施工措施費)+其他措施項目費+其他項目費		1,377,862.63
15	E1	其中：企業管理費	其中：人工費預算價+機械費預算價	8.5	30,364.45
16	E2	其中：利潤	其中：人工費預算價+機械費預算價	7.5	26,792.17

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
17	F	規費	社會保障費+住房公積金+工程排污費+其他+工傷保險		
18	F1	社會保障費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
19	F2	住房公積金	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
20	F3	工程排污費			
21	F4	其他			
22	F5	工傷保險			
23	G	安全施工措施費	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費	2.27	31,277.48
24	H	稅前工程造價合計	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費+安全施工措施費		1,409,140.11
25	I	稅金	稅前工程造價合計	9	126,822.61
26	J	工程造價	稅前工程造價合計+稅金		1,535,962.72
		建築土石方、拆除工程			21,908.56

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
27	A	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計	人工費+材料費+機械費預算價+機上人工價差+機上其他價差+燃料動力價差+主材費+設備費+其中：企業管理費+其中：利潤		19,418.78
28	A1	其中：人工費預算價+機械費預算價	人工費預算價+機械費預算價		13,546.31
29	B	一般措施項目費(不含安全施工措施費)	文明施工和環境保護費+雨季施工費		61.64
30	B1	文明施工和環境保護費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	0.65	30.82
31	B2	雨季施工費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	0.65	30.82
32	C	其他措施項目費	夜間施工增加費和白天施工需要照明費+二次搬運費+冬季施工費+已完工程及設備保護費+市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費+其他		173.05
33	C1	夜間施工增加費和白天施工需要照明費			
34	C2	二次搬運費			
35	C3	冬季施工費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	3.65	173.05

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
36	C4	已完工程及設備保護費			
37	C5	市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費		4	
38	C6	其他			
39	D	其他項目費			
40	E	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計+一般措施項目費(不含安全施工措施費)+其他措施項目費+其他項目費		19,653.47
41	E1	其中：企業管理費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	8.5	403
42	E2	其中：利潤	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	7.5	355.59
43	F	規費	社會保障費+住房公積金+工程排污費+其他+工傷保險		
44	F1	社會保障費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
45	F2	住房公積金	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
46	F3	工程排污費			
47	F4	其他			
48	F5	工傷保險			
49	G	安全施工措施費	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費	2.27	446.13

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
50	H	稅前工程造價合計	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費+安全施工措施費		20,099.6
51	I	稅金	稅前工程造價合計	9	1,808.96
52	J	工程造價	稅前工程造價合計+稅金		21,908.56
		安裝工程			81,740.52
53	A	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計	人工費+材料費+機械費預算價+機上人工價差+機上其他價差+燃料動力價差+主材費+設備費+其中：企業管理費+其中：利潤		71,988.81
54	A1	其中：人工費預算價+機械費預算價	人工費預算價+機械費預算價		35,185.85
55	B	一般措施項目費(不含安全施工措施費)	文明施工和環境保護費+雨季施工費		457.42
56	B1	文明施工和環境保護費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	228.71
57	B2	雨季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	228.71

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
58	C	其他措施項目費	夜間施工增加費和白天施工需要照明費+二次搬運費+冬季施工費+已完工程及設備保護費+市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費+其他		1,284.28
59	C1	夜間施工增加費和白天施工需要照明費			
60	C2	二次搬運費			
61	C3	冬季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	3.65	1,284.28
62	C4	已完工程及設備保護費			
63	C5	市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費		4	
64	C6	其他			
65	D	其他項目費			
66	E	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計+一般措施項目費(不含安全施工措施費)+其他措施項目費+其他項目費		73,730.51
67	E1	其中：企業管理費	其中：人工費預算價+機械費預算價	8.5	2990.8
68	E2	其中：利潤	其中：人工費預算價+機械費預算價	7.5	2,638.94

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
69	F	規費	社會保障費+住房公積金+工程排污費+其他+工傷保險		
70	F1	社會保障費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
71	F2	住房公積金	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
72	F3	工程排污費			
73	F4	其他			
74	F5	工傷保險			
75	G	安全施工措施費	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費	1.71	1,260.79
76	H	稅前工程造價合計	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費+安全施工措施費		74,991.3
77	I	稅金	稅前工程造價合計	9	6,749.22
78	J	工程造價	稅前工程造價合計+稅金		81,740.52
		工程造價			1,639,611.8

含稅工程總造價：壹佰陸拾叁萬玖仟陸佰壹拾壹元捌角

建安工程費用匯總表

單位及專業工程名稱：1#庫頭房

序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	費用金額
1	建築工程	建築工程		1,535,962.72
2	建築土石方、拆除工程	建築土石方、拆除工程		21,908.56
3	安裝工程	安裝工程		81,740.52
4	工程造價	專業造價總合計（含稅）		1,639,611.80
	工程造價	專業造價總合計（除稅）		
5	工程單價		701.37	2,337.73

B. 前期及其他費用

前期費用及其他費用包括建設單位管理費、工程監理費、招投標代理服務費等。

根據《中華人民共和國國家發展和改革委員會令》第31號令，國家已取消原環境影響諮詢費、工程建設監理費、勘察設計費和招標代理服務費的收費標準，本次評估綜合考慮工程歷史前期費水平並參考類似工程前期費取費標準，從重建角度考慮測算工程建設前期費用及其他費用。依據企業申報的評估基準日固定資產規模確定系數。

序號	費用名稱	不含稅費率	費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	計委環保總局計價格(2002)125號

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價x費率	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價x費率	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

C. 資金成本

按照《全國建築安裝工程工期定額》的規定，工程項目整體的合理建設期約為2.5年，假設工程在建設期內建設資金均勻投入，貸款利率按2.5年期的中國人民銀行公佈2021年8月LRP利率4.25%計取資金成本。

資金成本=（建築安裝工程造價+前期及其它費用）×（1+貸款利率）^（合理工期／2-1）

D. 重置全價

重置全價=建築安裝工程造價＋前期及其他費用＋資金成本 － 可抵扣增值稅

具體計算過程見下表：

重置全價計算表

金額單位：人民幣元

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
1	建安工程造價	0%	1=(2+3+4+5)×(1+修正系數)	1,639,612
2	建築工程		按預算定額和費用定額計算	1,535,963
3	建築土石方、拆除工程		按預算定額和費用定額計算	21,909
4	安裝工程		按預算定額和費用定額計算	81,741
6	前期費及其他費		6=7+8	113,400
7	按費率取價	6.92%	6=1×費率	113,400
8	按建築面積取價		7=建築面積×費率	0
9	資金成本	4.25%	9=(1+6)×[(1+貸款利率)^合理工期／2-1]	93,618
10	重置成本	取整	10=1+6+9	1,846,662

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
11	可抵扣增值税		11=建安費／1.09*9%+（前期費－建安費*建設管理費）／1.06*6%	141,165
12	不含税重置成本		12=重置成本－可抵扣增值税	1,705,500
13	不含税重置單價	701.37	13=不含税重置成本／建築面積	2,431.67

即1#庫頭房工程不含税重置全價為= 1,705,500元（取整）。

(3) 綜合成新率的確定

① 年限成新率

該建築物經濟使用年限40年，至基準日已使用7.52年，則：

年限成新率=(1－已使用年限／經濟使用年限）×100%=1#庫頭房年限成新率=80%（取整）

② 勘察成新率

通過現場勘察打分，結合建築物修正系數，計算其完好分值。

建築物名稱	1#庫頭房	**建築結構**	磚混	**工程類別**	建築
房產證號	／	**建築面積**	701.37	**竣工日期**	2013/10/1
土地證號	／	**層數**	3	**耐用年限**	40
賬面原值	1483229.50	**評估基準日**	2021/8/31	**尚可使用年限**	32.08

		房屋結構構造及現狀	**標準分**	**現狀評定**	**評定分**
結構部份G	1 地基基礎	(1)人工地基；(2)天然地基	25	人工地基：有不均勻沉降	20
		(1)條形基礎；(2)獨立基礎；(3)筏型基礎；(4)箱型基礎；(5)樁基礎			
	2 承重構件	(1)樑：木樑、鋼樑、鋼筋混凝土樑	25	鋼砼樑：足夠承載力；鋼砼柱：柱身有裂紋，柱身有剝落；	20
		(2)板：木板、鋼板、鋼筋混凝土板			
		(3)柱：木柱、磚柱、石柱、鋼柱、混凝土柱、鋼筋混凝土柱			
		(4)承重牆：磚牆；石牆、鋼筋混凝土牆			
	3. 非承重牆	磚牆；空斗牆；板材牆(槽形、空心)；砌塊牆；其他	15	砌築牆：少量裂縫鼓閃；	12
	4. 屋面	剛性屋面、柔性屋面、瓦屋面	20	剛性屋面：局部開裂局部源滲漏；	14
	5. 地面	水泥砂漿；砼；水磨石；碎石；灑青砼；素土	15	陶瓷磚地面：輕度磨損剝落，局部磨損斷裂	11
		灰土；陶瓷磚；石英磚；木地板；大理石；花崗岩			
	小計：(1+2+3+4+5)*權重=	65.45	100	0.85	77

		房屋結構構造及現狀	標準分	現狀評定	評定分
	6. 門窗	(1)門：木門；鋼木門；鋁合金門；塑鋼門 (2)窗：木窗；鋼窗；鋁合金窗；塑鋼窗	25	鋁合金窗：翹裂，鬆動，腐朽、開關不靈	18
	7. 外牆	清水牆；水刷石；馬賽克；瓷磚；鋁塑板；玻璃幕牆；抹灰牆；貼面牆；塗刷類；大理石；花崗岩；	25	瓷磚面牆：空鼓、裂縫、剝落，牆面滲水	20
	8. 內牆	清水牆；大白；石灰漿；水泥漿；抹灰牆；塗刷類；裱糊類；大理石；(1)完整、牢固，無破損、空鼓和裂縫(風裂除外)；(2)稍有空鼓、裂縫、剝落；(3)部份空鼓、裂縫、剝落；(4)嚴重空鼓、裂縫、剝落。	25	大白、塗料漿內牆面：有空鼓、霉變、剝落；	19
裝修部份S					
	9. 頂棚	(1)抹灰頂棚；(2)板材頂棚；(3)吊頂棚；	25	抹灰頂棚：有變形、下垂，稍有鬆動	20
	小計：(6+7+8+9)*權重=	3.85	100	0.10	77
	10. 給排水	(1)管道暢通良好，各種器具完好；(2)基本完好，個別輕微滲漏；(3)不夠暢通，局部銹蝕漏冒；(4)嚴重堵塞銹蝕，零件殘缺損壞；	25	管道暢通，個別部件受損	20
	11. 電照	(1)線路裝置齊全完好，絕緣良好；(2)基本完好，個別部件受損；(3)局部陳舊老化，絕緣較差；(4)普遍老化殘缺，絕緣不良	25	基本完好，個別部件受損	20
	12. 監控	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)嚴重損壞；	25	基本完好使用正常	18
設備部份B	13. 暖氣	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)嚴重損壞；	25	基本完好使用正常	19
	14. 動力	(1)設備管道完好無堵漏；(2)基本完好輕度陳舊可用；(3)明顯銹蝕待修，供氣不正常；(4)基本無法使用；			
	15. 消防	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(5)嚴重損壞；			
	18. 其它	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(8)嚴重損壞；			
	小計：(10+11+12+13+14+...)*權重=	7.7	100	0.05	77
	評定分數(P)：P=G+S+B=	77			

③ *綜合成新率*

綜合成新率=年限成新率×40%＋勘察成新率×60%=80%×40%＋77%×60%=78%

(4) 評估值的確定

評估值=重置全價×綜合成新率

評估值=重置全價×綜合成新率

= 1,705,500.00 ×78%= 1,330,300.00元(取整)

案例2：A港池1#油碼頭(轉股公司－構築物及其他輔助設施評估明細表序號131)

(1) 基本概況

A港池1#油碼頭：1#油碼頭為預制預應力高樁式碼頭，2009年6月竣工並投入使用，碼頭長度235m，底高程-15m，鋼管樁基礎，砼樑柱平台，泊位碼頭內容包括：泊位主體工程，鋼管樁製作，陰極保護燈樁，防波堤加寬。

(2) 重置全價的測定

根據《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》財稅[2016]36號，對於符合增值稅抵扣條件的企業予以抵扣增值稅進項稅額。本次評估考慮此政策對評估值的影響，則：

重置全價=除稅建安工程造價+除稅前期費用及其他費用+資金成本

A. 建安工程造價

建築安裝工程造價包括土建(裝飾)工程、安裝工程總價，建安工程造價採用預(決)算調整法進行計算，根據建築工程資料和竣工結算資料確定建築物工程量，套用現行的《沿

海港口水工構築工程定額(2019)》、《沿海港口工程參考定額(2019)》、《疏浚工程預算定額(2019)》及遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》，計算工程總造價。

① *碼頭水工造價*

A港池1#油碼頭水工取費

工程名稱：A港池1#油碼頭

工程類別：1一般水工工程：二類

I.	基價(取費)定額直接費	121,428,574.29
II.	市場定額直接費	
III.	材料價差	37,289,792.37

序號	代碼	費用名稱	計算式	取費基數	費率%	小計(元)
1	A	定額直接費	市場價定額直接費+小型工程增加費	159,809,662.37		159,809,662.37
1_2	A2	市場價定額直接費	(人工費+材料費+施工船舶機械使用費+主材費)*概算擴大系數	159,809,662.37		159,809,662.37
1_2_1	A2_1	人工費	人工費	12,826,284.08		12,826,284.08
1_2_2	A2_2	材料費	材料費	91,683,976.39		91,683,976.39
1_2_3	A2_3	施工船舶機械使用費	機械費	24,114,761.90		24,114,761.90
1_2_4	A2_4	主材費	主材費	31,184,640.00		31,184,640.00
1_2_5	A2_5	設備費	設備費			

序號	代碼	費用名稱	計算式	取費基數	費率%	小計(元)
1_3	A3	小型工程增加費	小型工程增加費			
2	B	其他直接費	安全文明施工費+臨時設施費+冬季雨季及夜間施工增加費+材料二次倒運費+施工輔助費+施工隊伍進退場費+外海工程拖船費	8,208,571.62		8,208,571.62
2_1	B1	安全文明施工費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.5	1,821,428.61
2_2	B2	臨時設施費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.2	1,457,142.89
2_3	B3	冬季雨季及夜間施工增加費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.27	1,542,142.89
2_4	B4	材料二次倒運費	基價定額直接費	121,428,574.29	0.22	267,142.86
2_5	B5	施工輔助費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.03	1,250,714.32
2_6	B6	施工隊伍進退場費	基價定額直接費	121,428,574.29	0.52	631,428.59
2_7	B7	外海工程拖船費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.02	1,238,571.46
3	C	企業管理費	基價定額直接費+其他直接費	129,637,145.91	6.57	8,517,160.49

序號	代碼	費用名稱	計算式	取費基數	費率%	小計(元)
4	D	利潤	基價定額直接費+其他直接費+企業管理費	138,154,306.40	7	9,670,801.45
5	E	規費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.6	1,942,857.19
6	F	稅前合計	定額直接費+其他直接費+企業管理費+利潤+規費	188,149,053.12		188,149,053.12
7	G	增值稅	稅前合計	188,149,053.12	9	16,933,414.78
8	H	專項稅費				
9	I	建築安裝工程費	定額直接費+其他直接費+企業管理費+利潤+規費+增值稅+專項稅費	205,082,467.90		205,082,467.90
		建築安裝工程單價		470.00	m	436,345.68
		碼頭單位工程造價				102,541,233.95

② 前期及其他費用

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價×費率	交通運輸部2019年第57號

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價x費率	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價x費率	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

C 資金成本

按照《全國建築安裝工程工期定額》的規定，工程項目整體的合理建設期約為2.5年，假設工程在建設期內建設資金均勻投入，貸款利率按2.5年期的中國人民銀行公佈2021年8月LRP利率4.25%計取資金成本。

資金成本=(建築安裝工程造價+前期及其它費用)×(1+貸款利率)^(合理工期／2-1)

D 重置全價

重置全價=構築物安裝工程造價＋前期及其他費用＋資金成本－可抵扣增值税

具體計算過程見下表：

重置全價計算表

金額單位：人民幣元

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
1	建安工程造價	0%	1=(2+3+4+5)×(1+修正系數)	102,541,233.95
2	碼頭工程造價		按預算定額和費用定額計算	102,541,233.95
3			按預算定額和費用定額計算	
4			按預算定額和費用定額計算	
5			按預算定額和費用定額計算	
6	前期費及其他費		6=7+8	7,343,969.73
7	按費率取價	6.92%	6=1×費率	7,092,046.69
8	按建築面積取價	0	7=建築面積×費率	0
9	資金成本	4.25%	9=(1+6)×[(1+貸款利率)^合理工期／2-1]	5,854,886.68
10	重置成本	取整	10=1+6+9	115,488,167.32

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
11	可抵扣增值稅		11=建安費／1.09*9%+（前期費－建安費*建設管理費）／1.06*6%	8,828,675.29
12	不含稅重置成本		12=重置成本－可抵扣增值稅	106,659,700.00
13	不含稅重置單價	235	13=不含稅重置成本／建築面積	453,871.09

即A港池1#油碼頭不含稅重置全價為106,659,700.00元（取整）。

3. 綜合成新率的確定

(1) 年限成新率

該構築物經濟使用年限50.00年，至基準日，泊位已使用12.21年，則：

年限成新率=（1－已使用年限／經濟使用年限）×100%=76%

(2) 勘察成新率

通過現場勘察打分，結合構築物修正系數，計算其完好分值。

構築物名稱	A港池1#油碼頭	**建築結構**	高樁式	**工程類別**	水工泊位
房產證號	／	**建築參數**	235	**竣工日期**	2009/6/17
土地證號	／	**層數**	／	**耐用年限**	50
賬面原值	98,191,154.05	**評估基準日**	2021/8/31	**尚可使用年限**	37.79

	結構構造及現狀		標準分	現狀評定	評定分
	1. 地基	砂石墊層、排水板；濾層	20	有沉降，基本穩定，有承載能力	16
	2. 基礎	砼沉箱；砼蓋板；塊石；灌注樁；軌道樑	20	預制構件，有位移，基本穩定，有承載力	15
岸壁主體部份G	3. 岸壁	砌築、砼胸牆；壓頂；砼塊	20	澆築鋼砼：有腐蝕，有下沉變形	14
	4. 附屬構件	船柱；船舷；船墩；其它靠船構件	20	有破損、變形移位	14
	5. 結構面層	軌道板；砼樑板	20	有磨耗，有開裂	14
	小計：(1+2+3+4+5)*權重=	37	100	0.50	73
	6. 軟基	格柵；土工布；排水板；填砂石	25	基礎穩定，能正常使用	19
	7. 挖泥	自航耙吸；絞吸式；鏈斗式；抓斗式；鏟斗式挖泥；炸礁清礁	25	絞吸船清淤：港池少量回淤	18
軟基基槽部份S	8. 清泥	800、1000、1250、1450m^3/h吹泥；清淤泥；拋運	25	吹填：1450m^3／吹填，港池少量回淤	18
	9. 圍堰	砂石填充；磚石砌築；檢查井；管道；排水渠	25	圍堰管井有變形下垂，正常使用	18
	小計：(6+7+8+9)*權重=	22	100	0.30	73
	10. 地基	(1)基石；(2)砼墊層；(3)水穩；(4)濾層；(5)砼基礎	30	塊石砼基本完好牢固	22
	11. 耗磨層	(1)連鎖塊；(2)砼面板；(3)瀝青砼；(4)路緣石；(5)跑道樑	30	砼塊砼板有破碎開裂，正常使用	22
泊位陸域部份F	12. 管網	(1)給排水管道；(2)檢查井；(3)雨污水池；(4)電氣	30	管井有沉降，正常使用	22
	18. 其它	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)嚴重損壞；	10	能使用正常	7
	小計：(10+11+12+13+14+...)*權重=	15	100	0.20	73

評定分數(P)：P=G+S+B=	73
年限法評定(N)%：尚可使用年限／（已使用年限+尚可使用年限）=	76
綜合成新率%：成新率P*權重+成新率N*權重=	74

(3) 綜合成新率(%)

綜合成新率=年限成新率×40%＋勘察成新率×60%=76×40%＋73×60%=74%

4. 評估值的確定

評估值= 重置全價×綜合成新率

= 106,659,700.00 ×74%= 78,928,178.00元（取整）

（三）固定資產－設備類

1. 評估範圍

設備類固定資產在評估基準日的數量和賬面值如下表所示：

設備類固定資產匯總表

金額單位：人民幣元

科目名稱	申報數量（項數）	賬面價值 原值	淨值
合計	913	955,406,674.32	503,085,343.74
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50

2. 資產概況

(1) 機器設備

本次納入增資範圍的機器設備主要分佈在其所在廠區內，主要包括：礦石裝車機、皮帶機、各型號泵、變配電系統、儲罐、輸油系統工藝管線、裝載機、叉車及監控系統等。截至評估基準日，所有機器設備基本狀況良好，均正常使用。

(2) 車輛

該公司的車輛共計8輛，主要包括載貨汽車、真空吸塵車等，截至評估基準日，所有車輛均使用正常。

(3) 電子設備

該公司的電子設備主要包括：各型號電腦、打印機、空調、複印機、服務器、攝像機、監控設備等，截至評估基準日，所有電子設備均正常使用。

3. 資產核實方法和結果

(1) 資產核實方法

在賬表核對相符的基礎上，評估人員在被評估企業有關人員的配合下，對設備類固定資產進行現場核實工作，在條件具備的情況下勘察其運行狀況，對其中直接生產設備採用現場逐項調查的方法，對其他設備採用抽樣調查的方法，以核查資產的現時狀況並收集有關技術資料，驗證相關權屬資料。

(2) 資產核實結果

經現場核實，全部委估設備類固定資產權屬清晰，所有設備均可正常使用。

4. 評估方法

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

(1) 重置全價的確定

1） 機器設備重置全價的確定

重置全價＝設備費＋運雜費＋安裝調試費＋設備基礎費＋前期及其他費用＋資金成本－可抵扣的增值税進項税額

① 購置價

主要通過向設備生產廠家或銷售公司詢價、或參照《2021機電產品報價手冊》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算確定購置價。

② 運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中的運輸費、採購費、保管費、卸車費及其他有關的各項雜費。計算公式如下：

國產設備運雜費=國產設備含税購置價×國產設備運雜費率

運雜費率依據相關行業費用指標中規定的費率並參考《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

購置價格中包含運輸費用的不再計取運雜費。

③ 基礎費

如果設備基礎是獨立的，或與建築物密不可分，設備基礎費在房屋建築物類資產評估中考慮，其餘情形的設備基礎費費

率按相關行業概算指標中規定的費率或參照《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

設備基礎費=設備含稅購置價×設備基礎費率

④ 安裝調試費

根據被評估設備輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度，參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率予以測算確認。對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

設備安裝調試費=設備含稅購置價×安裝調試費率

⑤ 工程建設其它費

根據設備的特點，以含稅設備購置價為基礎，按不同費率計取。共包括：建設單位管理費、工程勘察設計費、工程監理費、環境影響評價費、招標代理費、可行性研究費等。費率詳見下表：

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	計委環保總局計價格(2002)125號

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價x費率	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價x費率	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

⑥ 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以設備購置價、運雜費、安裝工程費、前期及其他費用等費用總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

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

⑦ 可抵扣稅額

根據(財稅[2008]170號)《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》、國家財政部、稅務總局《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)、財稅(2018)32號文件及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，符合增值稅抵扣條件的機器設備重置成本應該扣除相應的增值稅。本次評估對於設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費、前期費等按其對應的增值稅率測算可抵扣進項稅額：

國產設備可抵扣稅額=設備購置價／(1+13%)×13%+運雜費／(1+9%)×9%+(安裝費+基礎費)／(1+9%)×9%+(前期費－建設單位管理費)／(1+6%)×6%

2) 運輸車輛重置全價的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，同時根據財政部、國家稅務總局《關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2013]106號)文件規定及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，購置車輛增值稅可以抵扣政策，計算公式如下：

重置全價=現行購價+車輛購置稅+新車上戶手續費－可抵扣增值稅

① 購置價：根據車輛市場信息及《太平洋汽車網汽車報價庫》,《易車網》等近期車輛市場價格資料，參照車輛所在地同類車型最新交易的市場價格確定本次評估車輛購置價格；對購置時間較長，現不能查到原型號規格的車輛購置價格時參考相類似、同排量車輛價格作為評估車輛購置價參考價格。

② 購置税：根據《中華人民共和國車輛購置税法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)規定計取；車輛購置税應納税額＝計税價格×10%。該「納税人購買自用車輛的計税價格應不包括增值税税款」。

車輛購置税=購置價÷(1+增值税率)×車輛購置税率

車輛購置税率：10%

③ 新車牌照工本費：包括牌照費、驗車費、手續費等，按照當地車輛管理部門的有關規定，確定該類費用的收費標準：300.00元／輛。

④ 購置車輛進項税額的確定

購置車輛進項税=車輛購置價×增值税率÷(1+增值税率)

購置車輛增值税率：13%

3) 電子設備重置全價的確定

根據當地市場信息及《中關村在線》,《太平洋電腦網》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格，一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試，則其重置全價：

重置全價=購置價 － 可抵扣税額

可抵扣增值税額=購置價／1.13×13%

另：對於購置時間較長，按設備市場二手價格確定評估價值。

(2) 成新率的確定

1） 機器設備綜合成新率

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

N＝尚可使用年限／(實際已使用年限＋尚可使用年限)×100%

2） 車輛綜合成新率

根據商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的有關規定，車輛按以下方法確定成新率後取其較小者為最終成新率，即：

使用年限成新率＝(1－已使用年限／規定使用年限或經濟使用年限)×100%

行駛里程成新率＝(1－已行駛里程／規定行駛里程)×100%

成新率＝Min(使用年限成新率，行駛里程成新率)

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

成新率＝Min(使用年限成新率，行駛里程成新率)+a

a:車輛特殊情況調整系數。

3） 電子設備成新率

採用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市場價評估的電子設備，無須計算成新率。

(3) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

5. 評估結果

經評估後，納入評估範圍的設備類固定資產在評估基準日2021年8月31日的評估結果如下表所示：

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額	增值率
	原值	淨值	原值	淨值		
設備類合計	955,406,674.32	503,085,343.74	1,051,243,880.00	519,262,839.00	16,177,495.26	3.22%
固定資產－機器設備	950,582,770.39	502,780,178.24	1,048,247,800.00	518,265,849.00	15,485,670.76	3.08%
固定資產－車輛	3,834,000.00	191,700.00	2,542,100.00	852,708.00	661,008.00	344.81%
固定資產－電子設備	989,903.93	113,465.50	453,980.00	144,282.00	30,816.50	27.16%

從總體上講，該公司設備類固定資產評估值與賬面價值比較所發生的變化主要體現在以下幾個方面：

1) 對於機器設備方面，評估原值增值原因一是基準日設備購置價小幅增加，二是評估範圍內的機器設備均按合同價入賬，而評估時按照相關政策計算了前期費及資金成本，故導致評估原值增值；一是由於原值

增值，二是由於企業機器設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致評估淨值增值。

2) 對於車輛方面，由於汽車市場競爭激烈、更新換代速度較快，導致車輛逐年降價，故導致評估原值減值；由於企業車輛的折舊年限短於評估所使用的的經濟年限，故導致評估淨值增值。

3) 對於電子設備方面，一是由於電子設備市場更新換代速度較快，電子設備的市場價格變化較快，二是部份電子設備購置時間較長，此次按市場法評估，故導致評估原值減值；由於企業電子設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致電子設備評估淨值增值。

6. 評估案例

案例一：*礦石裝車機－機器設備清查評估明細表序號116*

(1) 設備概況

設備名稱：礦石裝車機

設備型號：3500t/h

生產廠家：瀋陽聖佳機械製造有限公司

購置日期：2012年12月

啟用日期：2012年12月

賬面原值：11,430,000.00元

賬面淨值：3,280,640.93元

數量：1台

其主要技術參數：

額定生產能力：3500t/h

最大生產能力：4375t/h

伸縮速度：6m/min

伸縮皮帶帶寬：1600mm

伸縮皮帶槽角：35°

伸縮皮帶機托輥直徑：Φ=159mm

伸縮皮帶帶速：V=2.5m/s

物料種類：鐵礦石，包括粉礦、塊礦、球團礦

裝車線總長：約705m。

(2) 重置全價的確定

1） 設備購置價

評估人員經過向廠家詢價，確定該型號設備在評估基準日的含稅售價為人民幣12,600,000.00元／台。

2） 運雜費

經向廠家諮詢並查詢合同價，及參考資產評估手冊，綜合確定該設備運雜費率為購置價的2%，則：

運雜費=購置價×運雜費率=12,600,000.00×2%=252,000.00元。

3） 安裝調試費

經向廠家諮詢並查詢合同價，及參考資產評估手冊，綜合確定該設備安裝費率為購置價的8%，則：

安裝調試費=購置價×安裝費率

=12,600,000.00×8%

=1,008,000.00元

4） 基礎費

該設備基礎費在土建中包含，故取基礎費率為0%。

5） 前期及其他費用

前期及其他費用是按整體工程估算，含稅及不含稅前期費率分別為6.92%和6.56%。

含稅前期費=（設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費）×6.92%=958,597.47元

不含稅前期費=（設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費）×6.56%=909,700.87元

6） 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期2.5年計算，評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)1年期為3.85%，5年期(LPR)為4.65%，工期2.5年的貸款利率(LPR)以基準日1年和5年的(LPR)平均值4.25%計取，資金成本計算公式如下：

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

=787,237.99(元)

7） 可抵扣的增值稅稅額

可抵扣增值稅稅額=設備購置價／1.13×13%+(運雜費+安裝調試費+設備基礎費)／1.09×9%+前期及其他費用(含稅)－前期及其他費用(不含稅)

=1,602,490.82(元)

8） 重置全價的計算

重置全價=（設備購置價+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本）-可抵扣增值税税額

=14,003,300.00（元／台，取整）

(3) 綜合成新率

參照行業特點確定該設備的經濟壽命年限為18年，該設備於2012年12月投入使用，至評估基準日已使用8.72年，通過現場勘察，該設備由於企業維護良好，目前可正常運行，經相關技術人員綜合判斷該設備尚可使用年限為9年，則：

成新率=尚可使用年限／（尚可使用年限+已使用年限）×100%=9/(9+8.72)×100%=51%

(4) 評估價值的確定

評估價值=重置全價×綜合成新率

=14,003,300.00×51%=7,141,683.00（元／台，取整）

案例二：堆料機－機器設備清查評估明細表序號3

(1) 設備概況

設備名稱：堆料機

設備型號：DB6000t/h

生產廠家：大連華銳重工集團股份有限公司

購置日期：2015年01月

啟用日期：2015年01月

賬面原值：19,980,000.00元

賬面淨值：9,244,510.76元

數量：1台

其主要技術參數：

額定堆料能力：6000t/h

最大堆料能力：7500t/h

外形（長*寬*高）：108*12*23.75m

裝機總量：550KW

電源：AC10000V/50HZ

總重：750t

(2) 重置全價的確定

1） 設備購置價

評估人員經過向廠家詢價，確定該型號設備在評估基準日的含税售價為人民幣22,000,000.00元／台。

2） 運雜費

報價中包含運費，故確定運雜費率為0%。

3） 安裝調試費

經向廠家諮詢並查詢合同價，及參考資產評估手冊，綜合確定該設備安裝費率為購置價的7%，則：

安裝調試費=購置價×安裝費率

=22,000,000.00×7%=1,540,000.00元

4） 基礎費

該設備基礎費在土建中包含，故取基礎費率為0%。

5） 前期及其他費用

前期及其他費用是按整體工程估算，含税及不含税前期費率分別為6.92%和6.56%。

含税前期費=（設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費）×6.92%=1,628,094.11元

不含税前期費=（設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費）×6.56%=1,545,047.51元

6） 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期2.5年計算，評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)1年期為3.85%，5年期(LPR)為4.65%，工期2.5年的貸款利率(LPR)以基準日1年和5年的(LPR)平均值4.25%計取，資金成本計算公式如下：

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

＝1,337,055.00（元）

7） 可抵扣的增值税税額

可抵扣增值税税額=設備購置價／1.13×13%+（運雜費+安裝調試費+設備基礎費）／1.09×9%+前期及其他費用（含税）－前期及其他費用（不含税）

=2,741,176.02（元）

8） 重置全價的計算

重置全價=（設備購置價+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本）－可抵扣增值稅稅額

=23,764,000.00（元／台，取整）

(3) 綜合成新率

參照行業特點確定該設備的經濟壽命年限為18年，該設備於2015年1月投入使用，至評估基準日已使用6.61年，通過現場勘察，該設備由於企業維護良好，目前可正常運行，經相關技術人員綜合判斷該設備尚可使用年限為11年，則：

成新率=尚可使用年限／（尚可使用年限+已使用年限）×100%=11/(11+6.61)×100%=62%

(4) 評估價值的確定

評估價值=重置全價×綜合成新率

=23,764,000.00×62%=14,733,680.00（元／台，取整）

案例三：豪瀅牌載貨汽車（車輛評估明細表序號2）

(1) 車輛概況

車輛名稱：豪瀅牌載貨汽車

型號：ZZ1317M4667C

生產廠家：山東濟南卡車股份有限公司

車牌號碼：遼A-H7108

行駛里程：63,258公里

購置日期：2011年7月

啟用日期：2011年7月

賬面原值：366,000.00元

賬面淨值：18,300.00元

主要技術參數：

轉向形式：	方向盤	底盤類別：	二類
產品名稱：	載貨汽車底盤	產品商標：	豪瀅牌
規格：	長11,700寬2,496 高3,025	發動機功率(ML)	247
燃油類型：	柴油	依據標準：	GB17691-2001 第二階段， GB3847-2005
轉向形式：	方向盤	接近離去角：	16/19
軸數：	4	最高車速：	90102
發動機排量 (ML)	9726	輪胎數：	12
輪胎規格：	11.00-20	輪距：	前輪距2022 後輪距：1830
總質量：	31000	前懸後懸：	1500/2450,2425
整備質量：	11110	前排乘客：	2

(2) 重置全價確定

1) 車輛購置價

該車於2011年7月購置，經查詢車輛市場信息及《騰訊汽車網》等近期車輛市場價格資料，該種型號汽車於評估基準日的售價為270,000.00元（含增值税）。

2) 車輛購置税

該車由於在港口內行駛，上的是港口廠內牌照，故不計取車輛購置税。

3） 新車牌照工本費

新車牌照工本費為300.00元／輛。

4） 可抵扣的增值税税額

可抵扣的税額=車輛購置價／(1＋增值税率)×增值税率

=270,000.00/(1＋13%)×13%=31,061.95(元)

5） 重置全價

重置全價=車輛購置價+新車牌照工本費 － 可抵扣的税額

=239,200.00(元／輛，取整)

(3) 成新率的確定

參照商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的規定，確定該車使用年限為15年，規定行駛里程為600,000公里。則：

1） 使用年限成新率

使用年限成新率=(1－已使用年限／經濟使用年限)×100%

該車於2011年7月使用，已使用年限為10.12年，經濟使用年限為15年，則：

使用年限成新率=(1－10.12/15)×100%=33%

2） 行駛里程成新率

行駛里程成新率=（1－已行駛里程／規定行駛里程）×100%

該車已行駛里程為63,258公里，規定行駛里程600,000公里，則：

行駛里程成新率=（1－63258/600,000）×100%=89%

該車使用、維護正常，無特殊情況，根據車輛實際狀況，調整系數a=0

成新率=Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）+0

=Min（33%，89%）+0

=33%

(4) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

=239,200.00×33%=78,936.00（元／輛，取整）

案例四：攝像機－電子設備評估明細表序號146

(1) 資產概況

設備名稱：攝像機

規格型號：HXR-NX5R

生產廠家：索尼公司

購置日期：2018年12月

啟用日期：2018年12月

賬面原值：16,120.69元

賬面淨值：8,163.14元

數量：1台

其主要技術參數：

產品類型	攝照一體機
產品定位	專業攝像機
傳感器類型	Exmor 3CMOS
傳感器尺寸	(1/2.8)英寸
有效像素	207萬
光學變焦	20倍
數字變焦	40倍
實際焦距	f=4.1-82mm
液晶屏尺寸	3.5英寸
液晶屏像素	156萬

(2) 重置全價的確定

1） 設備購置價

評估人員經網絡查詢得知，該款設備在評估基準日的含稅售價為人民幣16,999.00元／台。

2） 可抵扣的增值稅稅額

可抵扣的增值稅稅額=設備購置費÷(1+增值稅稅率)×增值稅稅率

=16,999.00÷1.13×13%=1,955.64(元)

3） 重置全價

重置全價=設備購置費－可抵扣的增值稅稅額

=16,999.00-1,955.64

=15,040.00(元／台，取整)

(3) 成新率的確定

評估人員經過現場勘察，認為該設備使用正常。該設備經濟使用年限為6年，截至評估基準日已使用2.73年，確定其尚可使用年限為3年，則：

成新率=尚可使用年限／(已使用年限+尚可使用年限)×100%=3/(3+2.73)×100%=52%

(4) 評估價值的確定

評估價值=重置全價×成新率

=15,040.00×52%=7,821.00(元，取整)

(四) 無形資產－土地使用權

1. 評估對象概述

(1) 土地登記狀況

納入本次評估範圍內涉及的土地為27宗土地，委估宗地位於營口市鮸魚圈港區，評估對象總面積4,396,185.69平方米，土地使用權賬面原值為1,481,122,772.84元，賬面淨值為1,104,467,003.97元，其土地登記詳細情況見表：

土地登記詳細表

單位：平方米

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	土地到期日	用地性質	土地用途	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
1	鮸魚圈國用[2009]第268號	A港池2#土地	港內	2009/12/16	2059/12/15	出讓	交通用地	486,764.80	126,764.80

2	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032395號	A港池1#土地	港內	2020/11/11	2059/6/9	出讓	交通運輸用地	384,618.90	384,538.25
3	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032260號	四期工程7#土地	港內	2020/11/10	2059/12/15	出讓	交通運輸用地	535,388.00	484,941.15
4	遼(2018)營口鮀魚圈不動產權第0029366號	四期4#宗地	港內	2018/1/24	2056/10/15	出讓	港口碼頭	965,263.59	231,288.84
5	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027169號	物流宗地1	港內	2020/9/23	2052/10/8	出讓	港口碼頭	22,452.32	4,222.96
6	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027266號	物流宗地2	港內	2020/9/23	2052/10/8	出讓	港口碼頭	413,338.24	14,697.35
7	鮀魚圈國用[2009]第0127號	行政1區	港外	2009/6/5	2059/6/3	出讓	商業住宅	42,987.66	245.00
8	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027176號	行政2區	港外	2020/9/23	2059/6/3	出讓	商住	29,016.61	100.00
9	鮀魚圈國用[2009]第267號	A港池4#土地	港內	2009/12/16	2059/12/15	出讓	交通用地	396,995.30	396,179.07
10	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352號	01#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	43,979.50	43,979.50
11	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027222	02#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	38,455.14	38,455.14
12	鮀魚圈國用[2007]第0216號	04#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	20,049.55	20,049.55
13	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029375	03#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	199,427.59	199,427.59
14	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263	07#宗地	港內	2020/9/23	2049/12/25	出讓	港口碼頭	298,720.25	294,174.75
15	鮀魚圈國用[2007]第0217號	05#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	17,452.00	17,452.00
16	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029388	06#-1宗地	海星辦	2010/12/21	2052/6/17	出讓	工業	189,206.47	189,206.47
17	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032270	06#-2宗地	海星辦	2005/9/27	2052/6/17	出讓	工業	141,174.75	141,174.75

18	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029354	08#宗地	海星辦	2010/12/21	2052/6/17	出讓	工業	90,787.67	90,787.67
19	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029361	09#-1宗地	海星辦	2010/12/21	2052/6/17	出讓	工業	63,085.71	63,085.71
20	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027242	09#-2宗地	海星辦	2006/7/18	2052/6/17	出讓	港口碼頭	87,327.49	87,327.49
21	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029391	10#宗地	海星辦	2020/10/12	2052/6/17	出讓	港口碼頭	382,688.05	336,238.11
22	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0032298	11#宗地	港內	2020/11/10	2052/6/17	出讓	港口碼頭	294,463.16	235,562.67
23	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027228	13#宗地	海星辦內	2010/12/21	2052/6/17	出讓	工業	112,879.91	112,879.91
24	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0032267	鮁魚圈區天山大街東	港外	2005/9/27	2046/11/27	出讓	倉儲	29,923.93	29,923.93
25	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027202	行政11區	港外	2020/9/23	2059/6/9	出讓	工業	256,523.19	44,350.38
26	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0035276號	三期工程-47	港內	2020/12/7	2052/7/17	出讓	港口碼頭	1,153,176.60	797,872.65
27	營口國用[2015]第5066號	鹽場村宗地	港內	2009/7/8	2054/5/19	出讓	工業	159,787.30	11,260.00
	合計							6,855,933.68	4,396,185.69

2. 地價定義

本次評估價值類型為市場價值。根據本項評估目的和委估宗地的實際情況，本報告所稱地價是指在正常的地產市場條件下，在評估基準日2021年8月31日，委估宗地在設定的用途和開發程度及剩餘使用年限條件下土地使用權的價值。

3. 評估原則

依據地價評估的最有效利用原則、供需原則、替代原則和貢獻原則等原則，對評估對象進行公正、客觀、合理、科學的評估。

① 最有效利用原則

由於土地具有用途的多樣性，不同的利用方式能為權利人帶來不同的收益量，且土地權利人都期望從其所佔有的土地上獲取更多的利益，並以能滿足這一目的為確定的利用方式的依據。所以，土地價格是以該地塊的效用作最有效發揮為前提的。

② 供需原則

在完全的自由市場中，一般商品的價格，取決於需求與供給關係的均衡點，需求超過供給，價格隨之提高；反之則下降。其成立條件是：

A. 供給者與需求者各為同質的商品進行競爭；

B. 同質的商品隨價格變動而自由調節其供給量。土地也是一樣，其價格也是由需求與供給的互相關係而定。

③ 替代原則

土地價格遵循替代規律。某塊土地的價格，受其他具有相同使用價值的地塊，即同類型具有替代可能的地塊價格所控制。換言之，具有相同使用價值、有替代可能的地塊之間，會互相影響和競爭，使價格相互趨於一致。

④ 貢獻原則

土地總收益是由土地及其他生產要素共同作用的結果，土地的價值以土地對土地總收益的貢獻大小來決定。

4. 地價因素分析

(1) 一般因素

① 地理位置和行政區劃

鮫魚圈區(營口經濟技術開發區)，遼寧省營口市轄區，位於營口市南部，距離營口老城區約60公里，為營口市新市區；總面積268平方公里，

截至2020年6月，下轄3個街道、3個鎮。根據第七次人口普查數據，截至2020年11月1日零時，鮫魚圈區常住人口為541,113人。

鮫魚圈區是東北第二大港口、全國十大港口之一的營口港；開發區礦產、木材、糧食、水果、水產品資源非常豐富；交通便利，貫穿全境的哈大鐵路、哈大公路、瀋大高速公路等交通主動脈，2012年竣工通車的哈大高速鐵路客運專線；全區25公里長的海岸線，有亞洲植物標本園、望兒山、地下溫泉、海濱古烽火台、仙人島、青龍山森林公園等景觀，構成了山、海、林、泉交相輝映的海濱旅遊度假勝地。

鮫魚圈區（營口經濟技術開發區）位於遼寧省中南部，遼東半島中部、遼東灣東岸，是營口市的四個區之一，距離營口市市區南52公里。地理坐標為北緯40°15′–40°20′，東經121°8′–122°15′。總面積268平方公里。

② 經濟和社會發展狀況

2019年，鮫魚圈區全社會固定資產投資67.5億元，比上年下降6.8%。其中，基礎設施投資13.1億元，比上年增長2.8%。全年建設項目投資中，國有經濟投資與非國有經濟投資比例為49.7:50.3。工業項目完成投資12.6億元，佔37.5%；第三產業投資佔79.8%。全年施工建設項目總計75個。其中，新開工億元以上項目4個，投資總額3.1億元。

2020年，鮫魚圈區地區生產總值實際完成370億元，同比增長1.2%，完成年計劃的93.9%；全區固定資產投資累計完成69億元，同比增長2.3%，完成年計劃的95.2%；全區一般公共預算收入完成35.6億元，同比下降2.4%，完成本年計劃的91.3%；完成年度預算的94.7%。全區稅收收入完成30.2億元，同比下降4.3%，完成本年計劃的89.7%；完成年度預算的

85.8%。全區城鎮居民人均可支配收入43,926元，同比增長0.9%。分產業看，第一產業增加值11.4億元，增長0.6%；第二產業增加值132.1億元，下降1.1%；第三產業增加值226.5億元，增長2.8%。三次產業增加值佔生產總值的比重為3.1:35.7:61.2。

第一產業

2019年，鯀魚圈區農林牧漁業總產值20.4億元。農林牧漁業增加值11億元，按可比價格計算，比上年增長1.5%。其中，農業增加值2.5億元，林業增加值0.45億元，牧業增加值1.8億元，漁業增加值6.15億元，農林牧漁服務業增加值0.1億元。全年糧食總產量13,125噸，比上年下降4.7%；蔬菜產量32,523噸，比上年增長7.0%；水果產量121,213噸，比上年增長3.4%；肉類總產量4,598噸，比上年下降29.2%；禽蛋產量5,027噸，比上年下降12.4%；全年農作物總播種面積3,054公頃，比上年下降0.1%。年末農業機械總動力12萬千瓦，與上年持平。全年農用化肥施用量4,978噸，比上年下降0.6%。

第二產業

2019年，鯀魚圈區規模以上工業增加值比上年增長5.2%。其中，股份制企業增加值增長6.2%，外商及港澳台商投資企業增加值下降12.5%。分產業看，其中，全年規模以上冶金產業增加值比上年增長2.0%，佔規模以上工業增加值的比重為59.0%；裝備製造業增加值比上年增長36.3%，佔13.9%；食品產業增加值比上年下降25.9%，佔6.9%；新型建材產業增加值比上年下降1.2%，佔6.32%。全年規模以上工業企業主要產品產量中，生鐵589.6萬噸，增長14.6%；粗

鋼626.2萬噸，增長14.6%；鋼材646.9萬噸，增長3.8%；耐火材料製品34.6萬噸，下降6.5%；水泥91.4萬噸，下降4.7%；精製食用植物油47.9萬噸，增長4.7%；焦炭257.7萬噸，增長9.5%。規上工業發電量98.4億千瓦時，增長5.9%。全年規模以上工業企業產品銷售率100%。其中，股份制企業產品銷售率100.3%，外商及港澳台商投資企業產品銷售率99%。全年規模以上工業實現工業總產值457.7億元，比上年下降2.5%；全年實現規模以上工業增加值104.4億元，按可比價格計算，比上年增長5.2%。銷售產值457.6億元，工業企業產品銷售率100%。實現營業收入484.7億元，比上年增長1.0%；利稅總額25.2億元，比上年下降48.5%；實現利潤14.1億元，比上年下降53.9%。

2019年，鰲魚圈區建築業總產值38.4億元，按可比價格計算，比上年下降16.9%。具有建築業資質等級的總承包和專業承包建築企業共簽訂工程合同額46.8億元，下降18.0%；實際施工的房屋建築面積176.5萬平方米，下降23.9%；上繳稅金1.2億元，下降33.3%；實現利潤0.5億元，下降68.8%；按建築業總產值計算的全員勞動生產率42.2萬元／人，下降9.4%。

2020年，鰲魚圈區規模以上工業增加值實際完成104.6億元，同比增長1.6%。全區開工千萬元以上項目110個，完成年計劃的131%；其中億元以上項目61個，完成年計劃的100%。

2020年，鯇魚圈區全力推進物流樞紐建設，全年爭取國家物流樞紐專項資金3,400萬元。營口港實現吞吐量2.28億噸，集裝箱運量564.9萬標準箱，其中，內貿集裝箱運量561.7萬標準箱。沙鯇鐵路實現貨物到發量6,639萬噸。自貿區至鯇魚圈疏港鐵路工程正式啟動。全年新引進物貿企業400餘家，實現貨值落地1,200億元，實現稅收12.7億元。海鐵聯運突破100萬標準箱。

2020年，鯇魚圈區成功獲批國家先進製造業和現代服務業融合發展試點。企業智能製造水平提升，20家企業大力實施技術改造，1家企業被評為國家級綠色工廠，1家企業被評為智能製造工廠試點示範單位。1家企業獲評省級「瞪羚」企業，6家企業獲評省級「雛鷹」企業。2家企業被認定為省級「專精特新」中小企業。全年新增國家級高新技術企業17家，高新技術產品產值實現133億元。新增省級專業技術中心2家。轉化科技成果9項，新增授權專利76件。先進製造業產值實現392.8億元。

第三產業

2019年，鯇魚圈區房地產開發投資完成34億元，比上年下降11.9%。新增固定資產22.1億元，比上年增長54.5%。房屋施工面積571.7萬平方米，比上年增長0.6%。其中，住宅435.9萬平方米，比上年增長4.4%。竣工房屋面積64.8萬平方米，比上年增長32.8%。其中，住宅48.4萬平方米，比上年增長36.7%。

2019年，鯀魚圈區社會消費品零售總額165.1億元，比上年增長9.6%。在限額以上批發零售業商品零售類值中，全年糧油、食品類零售額0.1億元，比上年下降35.4%；飲料類零售額0.02億元，比上年下降31.9%；煙酒類零售額0.03億元，比上年下降66.9%；書報雜誌類零售額0.07億元，比上年下降18.9%；電子出版物及音像製品類零售額0.005億元，比上年下降36.4%；中西藥品類零售額0.8億元，比上年增長155.7%；文化辦公用品類零售額0.003億元，比上年下降19.7%；石油及製品類零售額11.4億元，比上年下降4.9%；汽車類零售額5.2億元，比上年增長14.1%；其他類零售額2.6億元，比上年增長10.9%。限額以上批發零售貿易業銷售合計178.1億元，比上年增長44.8%。限額以上住宿餐飲業營業額4.1億元，比上年增長7.1%。

2019年，鯀魚圈區外貿出口383,530萬元，比上年下降22.6%。外資實際到位5,747萬美元，比上年下降26.6%。省外內聯資金實際到位66.3億元。全年城市居民消費價格比上年上漲2.3%。分類別看，全年食品煙酒類價格上漲5.2%，衣著類價格上漲2.8%，居住類價格上漲0.6%，生活用品及服務類價格上漲1.8%，教育文化和娛樂類價格上漲0.8%，醫療保健類價格上漲1.9%，其他用品及服務類價格上漲5.6%，交通和通信類價格下降1.7%。全年工業生產者出廠價格比上年下降2.7%；工業生產者購進價格比上年下降0.2%。

2019年，鯀魚圈區全口徑財政收入60.2億元，比上年下降11.9%。公共財政預算收入36.5億元，比上年下降9.0%。全口徑稅收55.4億元，比上年下降15.5%。在各項稅收中，增值稅7.0億元，營業

稅0.01億元，企業所得稅6.9億元，城鎮土地使用稅5.5億元，土地增值稅1億元，契稅2.0億元。全年公共財政預算支出36.4億元，比上年下降3.4%。其中，農林水事務支出0.9億元，科學技術支出0.4億元，醫療衛生支出2.0億元，一般公共服務支出3.6億元，教育支出4億元，社會保障和就業支出4.8億元，城鄉社區事務支出4.8億元，住房保障支出2.0億元。全年金融機構各項貸款餘額976億元，比上年增長18%；各項存款餘額842.7億元，比上年下降17.1%；居民儲蓄存款餘額467.5億元，比上年增長17.9%。

2020年，鰍魚圈區社會消費品零售總額同比下降4.2%。全區商品房銷售面積86.6萬平方米，同比增長4.4%，完成年計劃的99.2%。商品房銷售額為42.8億元，同比增長10.1%。全區外資實際到位資金550萬美元（調整任務指標），完成年計劃的100%。全區外貿進出口總額預計200億元，同比增長6.3%。全區工業用電量42.1億千瓦時，同比增長0.88%，完成年計劃的96%。

2020年，鰍魚圈區金融服務能力不斷增強，錦州銀行鰍魚圈支行正式營業，全區金融、類金融機構119家。搭建銀企對接平台，為企業融資57.46億元。糧達網、東北糧網等金融平台運行良好，服務企業150餘家。制定完善金融風險管控方案，多措並舉防範化解金融風險。全區各項存款餘額1,456億元，貸款餘額1,048億元。金融業實現稅收8.4億元。

2020年，魷魚圈區國家全域旅遊示範區創建和省旅遊主體功能區建設有序開展。魔法溫泉、萬達頤華酒店等旅遊新項目投入運營。成功舉辦望兒山母愛文化節、國際海濱溫泉旅遊節、冰雪溫泉嘉年華等活動。全年接待遊客924萬人次，旅遊總收入96.5億元。望兒山村被評定為省級休閒農業和鄉村旅遊特色村。

(2) 區域因素

① 區域概況

魷魚圈港與營口老港統稱營口港，統歸營口港務集團管理，是獨立於地方的。魷魚圈與營口是區與市的行政管轄關係。從長遠的發展來看，魷魚圈港更有發展前途，魷魚圈區也是營口最為發達的地區。魷魚圈港是全國重要的綜合性主樞紐港，是東北地區及內蒙古東部地區最近的出海港，東北地區最大的貨物運輸港，遼東灣經濟區的核心港口。魷魚圈港區水深浪小，不淤不凍，四季通航，為中國北方深水良港；同時，具有區位優勢，魷魚圈港區與瀋大高速公路、哈大公路、長大鐵路相連，北距瀋陽210公里，南距大連180公里，交通十分便利，具有極強的貨物集疏能力。

營口港擁有包括集裝箱、汽車、煤炭、糧食、礦石、鋼材、大件設備、成品油及液體化工品、原油等9類貨種專用碼頭，其中礦石碼頭、原油碼頭分別為30萬噸級，集裝箱碼頭可靠泊第五代集裝箱船。主要作業貨種有鐵礦石、鋼材、煤炭、糧食、非礦、成品油及化工產品、化肥、原油、內貿商品汽車、集裝箱等。

② 交通條件

哈大高鐵、瀋海高速公路、哈大公路、濱海公路穿過鮫魚圈區境內，交通十分便利。2019年，港口貨物吞吐量23,817萬噸，比上年下降35.6%；集裝箱吞吐量完成547.8萬標箱，比上年下降15.6%。客運站客運量429萬人，公交車客運量705萬人，出租車客運量3,441萬人。公路普通貨運量完成882萬噸。

鐵路

鮫魚圈站

哈大高鐵、長大鐵路、沙鮫鐵路，有鮫魚圈站(高鐵)、熊岳城站、蘆家屯站。

鮫魚圈站，位於熊岳鎮大鐵村，日停靠高鐵列車23列，可通達營口東、瀋陽、大連、長春西、哈爾濱西站等。

熊岳城站，位於熊岳鎮，日停靠普通列車50列，可通達全國各地。

公路

瀋海高速公路(G15)、黑大公路(G202)、濱海大道等。

客運站(鮫魚圈客運站)位於青龍山大街長江路，每日有發往市內及北京、天津、遼源、通遼、西豐、鐵嶺、開原、錦州、撫順、建昌、朝陽、大連、瀋陽、阜新、鞍山、遼陽、瓦房店、莊河、鳳城、岫岩、興城和蓋州、大石橋、萬福、熊岳、興隆台、海城、老邊等省內外的客運班線。

航空

營口機場，鮫魚圈距營口機場30公里

海運

營口港國際客運站位於遼東灣大街黃河路，每週一、四有開往韓國仁川港的國際客滾班輪「紫丁香號」。

5. 評估方法

(1) 評估方法選擇

根據《城鎮土地估價規程》(以下簡稱《規程》)，通行的土地評估方法主要有假設開發法、市場比較法、收益還原法、成本逼近法、基準地價系數修正法等。評估方法的選擇應按照地價評估的技術《規程》，根據本地土地市場發育情況並結合評估對象的具體特點、評估目的等，選擇適當的評估方法。

委估宗地有港口碼頭用地、商住用地、工業用地等。根據不同的地類用途採用不同的方法進行評估。本次評估因涉及宗地類型、用途較多，評估方法簡述如下：對於港區內的宗地，因其土地的壟斷性，本次均採用成本逼近法進行評估；對於港區外的出讓用地，本次採用基準地價法進行評估。

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得、開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益，同時考慮土地的區位因素，土地使用年限等內容確定調整系數來確定土地價格的方法。

其基本計算公式為：

土地價格=(土地取得費+土地開發費+有關稅費+投資利息+投資利潤+土地增值收益+個別因素修正)×年期修正系數

(3) 基準地價系數修正法

基準地價系數修正法基本公式：

Pi=[P×Py×Pq+基礎設施開發程度差異]×(1+K)×IIS

式中：Pi－待估宗地地面地價

P－待估宗地對應的基準地面地價

Py－土地用途修正系數

Pq－期日修正系數

K－待估宗地區域影響因素總修正值

IIS－待估宗地個別因素修正系數的乘積

6. 評估案例：

案例1：10#宗地（見無形資產－土地使用權評估明細表序號21）

10#宗地位於海星辦事處，為港口碼頭用地，土地使用權證號為遼(2020)營口鮫魚圈不動產權第0029391號，證載面積為382,688.05平方米，本次擬用於增資的面積為336,238.11平方米，使用權類型為出讓，使用權截止日期2052年6月17日，截止評估基準日剩餘使用年限為30.80年。根據委估宗地狀況，採用成本法進行評估。

成本逼近法是以開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益，同時考慮土地的區位因素，土地使用年限等內容確定調整系數來確定土地價格的方法。

其基本計算公式為：

土地價格=（土地取得費+土地開發費+有關稅費+投資利息+投資利潤+土地增值收益+個別因素修正）×年期修正系數

(1) 土地取得費用，指徵用委估宗地所在區域同類土地所支付的平均費用。按照《城鎮土地估價規程》，調查委估宗地周邊土地利用情況，依據遼寧省鮫魚圈區填海造地相關文件中各項收費的規定，經過分析確定土地取得費用，詳見估價測算表。

(2) 土地開發費用

土地的基礎設施開發，是指將土地開發成估價設定狀況所需要的費用。根據鮫魚圈區基準地價六通一平的費用及市場調查市場調查，結合宗地情況，確定土地開發費用，詳見估價測算表。

(3) 利息費用

根據委估宗地及整個碼頭項目的開發程度和開發規模，確定土地計算費用的時間為2年，其中利息率按評估基準日中國人民銀行公佈的1年期貸款利息率4.25%計，其中土地取得費在徵地時一次投入，開發費用在開發期內均勻投入，按複利計算，詳見估價測算表。

(4) 利潤

利潤是對土地投資的回報，是土地取得費用和開發費用在合理的投資回報率(利潤率)下應得的經濟報酬。利潤率按照開發性質，參考行業一般利潤水平，結合當地實際情況，綜合考慮確定，詳見估價測算表。

(5) 土地增值收益

土地增值收益按該區域土地因改變用途或進行土地開發，達到建設用地的某種利用條件而發生的價值增加額測算。

(6) 土地年期修正

委估宗地設定土地剩餘使用年限為30.80年，則有限期土地使用權價格修正系數公式為：

K=1-1/(1+r)^n=0.8338

式中：n－土地尚可使用年限

r－土地還原率(依據當地基準地價報告，確定土地還原率為6.00%)

(7) 個別因素修正系數

根據委估對象的所在位置、用地條件、用地與周圍市場配合程度等因素考慮委估對象的優劣進行個別因素修正，詳見估價測算表。

(8) 委估宗地評估單價

根據成本逼近法計算公式，進行分析、計算、修正，得出委估宗地評估單價。估價測算過程詳見估價測算表。

計算項目		計算依據及計算公式	計算值 (元／㎡)
1、土地取得費	吹砂填海工程成本	土地取得費用涉及的填海成本已在相應工程賬務中有所反應，本次土地評估中，土地取得費用為0	
	權屬調查測繪費	當地實際收費水平	1.36
	海域使用金	財綜[2007]10號《關於加強海域使用金徵收管理的通知》魷魚圈區建設填海造地用海105元／平方米	190
	生態補償金	區域實際生態補償標準	5.85
	農發基金	國土資源部財綜[2004]49號，財政部、國土資源部關於印發《用於農業土地開發的土地出讓金收入管理辦法》的通知	7.05
2、相關稅費			
	農田水利基金、教育資金	根據財政部、水利部《關於從土地出讓收益中計提農田水利建設資金有關事項的通知》(財綜[2011]48號)並結合當地實際徵收標準	24.67
	規劃平面設計費	當地實際收費水平	1.25
	合計		230.18

計算項目		計算依據及計算公式		計算值 (元／㎡)
3、土地開發費	基礎設施配套費	通上水		18
		通下水		30
		通電		24
		通路		24
		通訊		12
		供暖		
	平整場地費	場地平整		
	合計			108
4、投資利息		(土地取得費+有關稅費)×[(1+4.25%)^{2}-1]+土地開發費×[(1+4.25%)$^{2/2}$-1]		24.57
5、投資利潤		(土地取得費+相關稅費+土地開發費)*20%		67.64
6、土地增值收益		取1至5項的30%		129.12
	總合計		1+2+3+4+5+6	559.50
7、個別因素修正	因素	評價	修正率	
	壟斷地租修正		30.00%	727.35
8、年期修正		30.80	[1-1/(1+6.00%)^{n}]	0.8338
7、評估單價 (元／㎡)			總合計×(1+個別因素修正)×年期修正	606

(9) 委估宗地價值

委估宗地價值=宗地單價×宗地面積+契稅

=606×336,238.11×1.04

=211,910,706元

案例2：06#-1宗地(見無形資產－土地使用權評估明細表序號16)

06#-1宗地位於海星辦新港社區港區內，為工業用地，土地使用權證號為遼(2020)營口鮫魚圈不動產權第0029388號，面積189,206.47平方米，使用權類型為出讓，使用權截止日期2052年6月17日，截止評估基準日剩餘使用年限為30.8年。根據委估宗地狀況，採用基準地價系數修正法進行評估。

(1) 計算過程

① 土地基準地價

待估宗地位於海星辦新港社區港區內，為工業用地。根據營口市鮫魚圈區人民政府文件《關於調整鮫魚圈區土地出讓單價的通知》(鮫政發[2018]31號)中有關規定：

鮫魚圈內工業用地基準地價起始價不低於450元／m^2，基準地價定義內涵：工業用途，基準日為2016年1月1日，出讓年限為50年，基礎設施開發程度為宗地外五通(通路、通水、通電、通訊、排水)，宗地內場地平整。

② 期日修正

本次評估基準日為2021年8月31日，基準地價中基準日為2016年1月1日，根據調查測算，營口市工業用地無增長。則評估基準日時工業用地期日修正系數為1。

③ 土地開發程度修正

待估宗地土地開發程度為「五通一平」(宗地紅線外通路、通電、通訊、供水、排水及宗地紅線內土地平整)，根據《營口市城鎮土地定級及基準地價評估成果報告》(2016年)，基準地價內涵為工業用地開發程度為「五通一平」(宗地紅線外通路、通電、通訊、供水、排水及宗地紅線內土地平整)，已達到基準地價內涵的開發程度。本次對土地開發程度不作修正。

④ 區域因素修正

根據待估宗地區域情況及《營口市城鎮土地定級及基準地價評估成果報告》(2016年)修正體系，區域因素及個別因素修正如下：

待估宗地工業用地區域因素修正表

因素	因子	評價	修正分值 *(%)*
區域因素	道路類型	優	4.95
	距火車站距離(米)	較優	0.89
	距港口距離(米)	優	1.39
	距高速公路口距離(千米)	一般	0
	基礎設施完備度	較優	0.89
	環境質量狀況(大氣、噪聲)	較優	0.79
	產業集聚狀況	較優	1.09
個別因素	距主幹道距離(米)	較優	0.99
	宗地形狀	優	1.58
	宗地地形	優	1.39
	合計		13.96

其他因素修正

A. 使用年期修正

待估宗地剩餘年限為30.80年，根據《營口市城鎮土地定級及基準地價評估成果報告》(2016年)修正體系，工業用地還原利率為6%、法定最高使用年限為50年，則

使用年期修正系數=[1-1/(1+6.0%)^30.80]/[1-1/(1+6.0%)^50]=0.8816

B. 容積率修正

待估宗地為工業用地。根據《營口市城鎮土地定級及基準地價評估成果報告》(2016年)修正體系，確定工業用地容積率修正系數為1。

⑥ 計算土地單價

土地使用權單價=450×(1+13.96%)×1×0.8816×1=452.10元／m^2

(2) 地價的確定

根據地價評估技術規程及待估宗地的具體條件，評估人員根據評估目的，遵循評估原則，按照評估程序，採用科學合理的評估方法，在認真分析現有資料的基礎上，進行了認真的調查。結合評估經驗和工用地價值因素的參考，採用基準地價系數修正法測算出待估宗地出讓國有土地使用權單位地價。經評估人員調查周圍類似土地的市場狀況，土地利用狀況，地價狀況，分析認為該方法的測算結果接近市場水平。

宗地總價=宗地單價×土地使用權面積+契稅

=452.10元／m^2×189,206.47×1.04

=88,962,270(元)

7. 評估結論與分析

本次評估在充分調查、了解和分析被估對象實際情況的基礎上，依據科學的評估程序，確定被估對象在地價所設定的條件下，於評估基準日2021年8月31日，剩餘使用年限的土地使用權價格為2,702,002,995元，資產評估值比賬面值增值1,594,155,341.06元，增值率143.90%。

增值原因主要為：委估土地價格市場價格上漲，導致評估值有一定程度的增值。

（五）流動負債

1. 應付賬款、預收賬款及其他應付款

應付賬款賬面價值24,344,883.56元，主要為應付材料款等；預收賬款賬面價值20,224,525.62元，主要為預收的港口費；其他應付款賬面價值309,009.61元，主要是應付押金及應付總部增值稅等。我們按照評估程序對金額較大的往來款項進行函證，核實每筆款項的真實性、完整性後，對於無需支付的其他應付款確認評估值為零。評估後，應付賬款、預收賬款、其他應付款分別24,344,883.56元、20,224,525.62元、309,009.61元確定評估值。

2. 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面價值1,815,798.01元，主要為計提的工資、工會經費和職工福利費。評估人員按照評估程序對應付職工薪酬的計提進行了檢查和核實，在核查無誤的基礎上，以核實後的賬面值確定評估值。應付職工薪酬評估值為1,815,798.01元。

3. 應交稅費

應交稅費賬面價值610,644.59元，主要為應付的房產稅、環境保護稅、印花稅及代收代付個人所得稅等。評估人員按照評估程序了解適用稅費徵收規定，如適用稅種、計稅基礎、稅率，以及徵、免、減稅的範圍與期限，並對有關賬目、納稅申報表和記賬憑證等進行了檢查和核實，以核實後賬面值610,644.59元確定評估值。

四、 評估結論及分析

（一）評估結論

在評估基準日2021年8月31日，營口港務集團有限公司擬以部份資產及債務進行增資所對應的申報資產評估價值為729,944.37萬元，與賬面價值551,047.77萬元相比，增值178,896.60萬元，增值率為32.46%。具體情況如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率
1	**一、 流動資產合計**	**4,773.00**	**4,773.00**	**0.00**	**0.00%**
2	貨幣資金	698.87	698.87	0.00	0.00%
3	應收賬款	3,776.20	3,776.20	0.00	0.00%
4	預付款項	20.00	20.00	0.00	0.00%
5	其他應收款	25.74	25.74	0.00	0.00%
6	存貨	36.03	36.03	0.00	0.00%
7	其他流動資產	216.16	216.16	0.00	0.00%
8	**二、 非流動資產合計**	**551,005.25**	**729,901.85**	**178,896.60**	**32.47%**
9	固定資產	440,220.49	460,039.98	19,819.50	4.50%
10	無形資產	110,784.77	269,861.87	159,077.10	143.59%
11	**三、 資產總計**	**555,778.25**	**734,674.85**	**178,896.60**	**32.19%**
12	**四、 流動負債合計**	**4,730.49**	**4,730.49**	**0.00**	**0.00%**
13	應付賬款	2,434.49	2,434.49	0.00	0.00%
14	預收款項	2,022.45	2,022.45	0.00	0.00%
15	應付職工薪酬	181.58	181.58	0.00	0.00%
16	應交稅費	61.06	61.06	0.00	0.00%
17	其他應付款	30.90	30.90	0.00	0.00%
18	**五、 負債總計**	**4,730.49**	**4,730.49**	**0.00**	**0.00%**
19	**六、 淨資產**	**551,047.77**	**729,944.37**	**178,896.60**	**32.46%**

評估結論為，營口港務集團有限公司擬以實物資產增值所對應的申報資產評估價值為729,944.37萬元。(大寫為人民幣柒拾貳億玖仟玖佰肆拾肆萬叁仟柒佰元整，精確至佰位)。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

本評估結論成立依賴於前述評估假設。

(二) 評估結論與賬面價值比較變動情況及原因

1. 評估結論與賬面價值比較變動情況

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面淨值	評估淨值	增值額	增值率
房屋建築物	75,383,613.16	104,249,100.00	28,865,486.84	38.29%
構築物及其他輔助設施	3,823,735,896.54	3,976,887,892.00	153,151,995.46	4.01%
固定資產－機器設備	502,780,178.24	518,265,849.00	15,485,670.76	3.08%
固定資產－車輛	191,700.00	852,708.00	661,008.00	344.81%
固定資產－電子設備	113,465.50	144,282.00	30,816.50	27.16%
土地使用權	1,107,847,653.69	2,698,618,671.87	1,590,771,018.19	143.59%
增值額合計			1,788,965,995.75	

2. 各項資產評估增減值原因分析如下：

(1) 房屋建築物評估增值主要原因如下：

1) 近年來材料、人工成本等略有上漲；

2) 本次評估將減值準備評估為零，故評估淨值增值。

(2) 設備類固定資產評估值與賬面價值比較所發生的變化主要體現在以下幾個方面：

1) 對於機器設備方面，評估原值增值原因一是基準日設備購置價小幅增加，二是評估範圍內的機器設備均按合同價入賬，而評估時按照相關政策計算了前期費及資金成本，故導致評估原值增值；一是由於原值增值，二是由於企業機器設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致評估淨值增值。

2) 對於車輛方面，由於汽車市場競爭激烈、更新換代速度較快，導致車輛逐年降價，故導致評估原值減值；由於企業車輛的折舊年限短於評估所使用的的經濟年限，故導致評估淨值增值。

3) 對於電子設備方面，一是由於電子設備市場更新換代速度較快，電子設備的市場價格變化較快，二是部份電子設備購置時間較長，此次按市場法評估，故導致評估原值減值；由於企業電子設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致電子設備評估淨值增值。

(3) 土地使用權增值原因主要為：委估土地價格市場價格上漲，導致評估值有一定比例的增值。

本報告依據中國資產評估準則編製

營口港務集團有限公司擬向
遼港控股(營口)有限公司轉讓資產項目
資產評估報告
中通評報字[2021][12330]號
共一冊第一冊
聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司
二〇二一年十月二十七日

目錄

第一冊(聲明、摘要、正文及附件)

聲明 3

摘要 5

正文

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況 8

二、 評估目的 12

三、 評估對象和評估範圍 12

四、 價值類型 13

五、 評估基準日 13

六、 評估依據 13

七、 評估方法 17

八、 評估程序實施過程和情況 26

九、 評估假設 27

十、 評估結論 27

十一、特別事項說明 28

十二、資產評估報告使用限制說明 29

十三、資產評估報告日 29

附件 30

聲明

一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述要求使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、 本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、 評估對象涉及的資產、負債清單及其他相關資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、 資產評估師已經(或者未)對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

摘要

一、 本次評估對應的經濟行為

營口港務集團有限公司擬向遼港控股(營口)有限公司轉讓資產項目資產評估報告。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於振興東北二期項目方案的批覆》(招發戰略字[2021]475號)文件批准。

二、 評估目的

因營口港務集團有限公司擬以向遼港控股(營口)有限公司轉讓資產事宜，需對該經濟行為涉及的營口港務集團有限公司申報的固定資產及無形資產價值進行評估，為資產轉讓行為提供價值參考意見。

三、 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港務集團有限公司擁有並擬轉讓的資產。評估範圍具體包括房屋建築物、機器設備、車輛、電子設備及其他無形資產，具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	641.72	2,256,454.56	1,134,078.87
機器設備	1,285項	1,833,724,063.75	1,011,809,767.19
車輛	8項	2,822,826.83	472,538.96
電子設備	216項	2,298,753.23	612,545.51
無形資產			
其他無形資產	5項	1,591,592.92	1,576,733.04
合計		**1,842,693,691.29**	**1,015,605,663.58**

四、 價值類型

市場價值

五、 評估基準日

2021年8月31日

六、 評估方法

成本法。

七、 評估結論及其使用有效期

評估結論為，營口港務集團有限公司擬轉讓資產所對應的申報資產評估價值為122,466.43萬元。(大寫為人民幣壹拾貳億貳仟肆佰陸拾陸萬肆仟叁佰元整，精確至佰位)。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

八、 對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

無。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

除簡易房外，其餘房地產權證正在辦理中。本次評估未考慮辦證過程中所需支付的各項稅費。

(三) 評估程序受到限制的情形

無

(四) 評估資料不完整的情形

無

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無

（六）擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與評估對象的關係

無

（七）重大期後事項

無

（八）本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無

（九）其他需要說明的事項

1. 本次評估的評估值為不含增值稅價值。

2. 本次評估不考慮產權交易過程中的相關稅費對評估值的影響。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

營口港務集團有限公司擬向
遼港控股(營口)有限公司轉讓資產項目
資產評估報告
中通評報字[2021][12330]號

營口港務集團有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受　貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用成本法，按照必要的評估程序，對營口港務集團有限公司擬向遼港控股(營口)有限公司轉讓資產涉及的固定資產及無形資產在2021年8月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

(一) 委託人1及被評估單位概況

名稱：營口港務集團有限公司(以下簡稱營口港集團)

法定住所：鮫魚圈區營港路1號

統一社會信用代碼：91210800121119657C

法定代表人：鄧仁傑

註冊資本：2,000,000萬元人民幣

主要經營範圍：許可項目：港口經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)一般項目：港口裝卸、倉儲、服務；船舶物資供應；進口本企業生產、科研所需的原輔材料、機械設備、儀器儀表及零部件；出口本企業生產的海產品、滑石、鎂砂、編製袋、食品、木製品、服裝、針織品(國家組織統一聯合經營的16種出口商品除外)；代辦貨物包裝、託運、水路運輸、非金屬礦石、生鐵銷售、塑料包裝製品、植物油；國際客運服務、代售船票、託運行李；廢舊物資回收；廣告招商代理、製作、設計；船舶供給(日用品供給，船舶燃油除外)、水泥方磚生產、水泥方磚鋪設、金屬材料、建築材料銷售、工程諮詢。供

水、供暖；污染物應急防治和污染物接收處置（憑資質證經營）；以下項目僅限分支機構經營：經銷石油液化氣，日用百貨、紡織品、皮具、家用電器、五金交電、化工產品（除危險品）、船舶材料（除應經審批的），通訊器材經銷及代理服務，船舶廢舊物品（不含危險廢物）回收及代理服務，預包裝食品。汽車租賃、自有房地產經營活動、物業管理、建築物清潔服務、其他清潔服務、會議服務、綠化管理、計算機及通訊設備租賃、其他機械與設備租賃、其他水上運輸輔助活動；不動產租賃。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

營口港務集團有限公司（以下簡稱「營口港集團」）前身係營口港務局，根據中共營口市委辦公室[2002]42號文件《關於營口港港口管理體制改革實施意見的通知》及營口市國有資產管理委員會辦公室[2003]1號文件《關於調撥資產組建營口港務集團有限公司的批覆》，於2003年4月17日在營口市工商行政管理局登記註冊，註冊資金為170,000萬元。

2009年12月，根據營口市人民政府國有資產監督管理委員會（以下簡稱「營口市國資委」）營國資產權[2009]85號文件《關於對營口港務集團將資本公積轉增註冊資本的批覆》，將資本公積轉增註冊資金730,000萬元，營口港集團註冊資金變更為900,000萬元。

2017年12月，營口市國資委與遼寧東北亞港航發展有限公司（以下簡稱「港航發展公司」）簽署股權無償劃轉協議，營口市國資委將持有的營口港集團全部股權無償劃轉給港航發展公司，股權劃轉後營口港集團成為港航發展公司之全資子公司。

2018年11月28日，港航發展公司、營口港集團之各債權銀行與營口港集團簽署債轉股增資協議，約定營口港集團新增註冊資本1,100,000.00萬元，其中港航發展以貨幣和股權出資2,192,927.73萬元認購營口港集團新增註冊資本18,580.38萬元、各債權銀行以3,700,000.00萬元債權認購營口港集團新增註冊資本1,081,419.62萬元。營口港集團於2018年11月28日完成工商變更登記，變更後註冊資本為2,000,000.00萬元。

營口港集團之控股股東港航發展公司於2018年11月29日變更公司名稱為遼寧港口集團有限公司(以下簡稱「遼港集團」)。

根據2019年5月14日遼港集團及大連港集團有限公司(以下簡稱「大連港集團」)的簽署《營口港務集團有限公司股權轉讓協議》,遼港集團將其持有的營口港集團22.965%股權轉讓給其全資子公司大連港集團。

根據2019年5月31日遼寧省人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「遼寧省國資委」)與招商局(遼寧)港口發展有限公司(以下簡稱「招商局遼寧」)簽署的《關於遼寧港口集團有限公司之股權無償劃轉協議》,2019年9月30日完成將遼寧省國資委將其持有的遼港集團1.1%股權無償劃轉至招商局遼寧的股權變更行為。上述股權變更完成後,招商局遼寧持有遼港集團51.00%股權,遼港集團最終實際控制方由遼寧省國資委變更為招商局集團有限公司(以下簡稱「招商局集團」)。營口港集團最終實際控制方亦由遼寧省國資委變更為招商局集團。

2020年4月7日,營口港集團股東會決議,同意營口港集團股東中國農業銀行股份有限公司營口開發區支行將持有的本公司6.28%的股權(對應認繳出資額125,618.49萬元)轉讓給農銀金融資產投資有限公司。營口港集團於2020年5月8日完成本次股權轉讓的工商變更登記。

2021年3月29日,遼港集團與大連港集團簽署《表決權委託協議》,約定遼港集團將持有的營口港集團22.965%股權除收益權、處分權(包括股份質押)、認購增資╱優先購買權之外的股東權利全部委託給大連港集團行使,協議生效後,大連港集團合計享有營口港集團45.93%股權所對應的表決權。2019年3月29日,遼港集團與大連港集團簽署《遼寧港口集團有限公司與大連港集團有限公司關於營口港務集團有限公司表決權委託相關事宜的聯合聲明》,根據該聲明,大連港集團將根據《表決權委託協議》約定行使股東權利,對營口港集團董事會進行改選,大連港集團將向營口港集團委派新任董事。在《表決權委託協議》簽署日至相關董事改選完成前,即過渡期內,在遼港集團與大連港集團內部,遼港集團將對營口港集團的管理權下放至大連港集團層面,由大連港集團對營口港集團進行直接管理,過渡期內遼港集團不會通過任何方式,對目前在營口港集團任職的由其委派的董事施加與大連港集團意願相悖的影響,或從事其他可能導致營口港集團控制權不穩定的行為。根據上述安排,大連港集團對營口港集團形成控制,遼港集團通過全資子公司大連港集團對營口港集團形成間接控制。

（二）委託人2遼港控股（營口）有限公司

名稱：遼港控股（營口）有限公司（以下簡稱「遼港股份」）

類型：有限責任公司（法人獨資）

法定住所：遼寧省營口市鮀魚圈區營港路1號05一港業務大廈722室（生產場所：鮀魚圈區18－實業公司汽修廠廠房）

統一社會信用代碼：91210804MA10TQ454G

法定代表人：曹應峰

註冊資本：人民幣壹佰億元整

主要經營範圍：許可項目：港口經營，建設工程設計，特種設備安裝改造修理，特種設備製造，道路貨物運輸（不含危險貨物），住宿服務，餐飲服務，洗浴服務，印刷品裝訂服務，食品經營。住宅室內裝飾裝修，各類工程建設活動，城市生活垃圾經營性服務，貨物進出口，技術進出口，施工專業作業，國內船舶管理業務（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準）

一般項目：汽車零配件批發，建築用鋼筋產品銷售，特種設備銷售，物料搬運裝備製造，物料搬運裝備銷售，建築材料銷售，產業用紡織製成品銷售，機動車修理和維護，橡膠製品銷售，勞動保護用品生產，勞動保護用品銷售，供暖服務，物業管理，五金產品批發，建築裝飾，水暖管道零件及其他建築用金屬製品製造，日用品銷售，辦公用品銷售，日用木製品銷售，化工產品銷售（不含許可類化工產品），汽車租賃，住房租賃，非居住房地產租賃，國內貨物運輸代理，會議及展覽服務，專業保潔、清洗、消毒服務，污水處理及其再生利用，園林綠化工程施工，裝卸搬運，普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目），國內船舶代理，儲裝箱維修，城市綠化管理，機械設備租賃，特種設備出租，再生資源銷售，環境保護監測，國際船舶管理業務，產業用紡織製成品生產，木製容器製造，木製容器銷售（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。

（三）其他評估報告使用人概況

本報告僅供資產評估委託合同約定的和法律、行政法規規定的使用人使用，其他任何機構和個人不能成為本資產評估報告的使用人。

二、 評估目的

因營口港務集團有限公司擬向遼港控股(營口)有限公司轉讓資產事宜，需對該經濟行為涉及的營口港務集團有限公司申報的固定資產及無形資產價值進行評估，為資產轉讓行為提供價值參考意見。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於振興東北二期項目方案的批覆》(招發戰略字[2021]475號)文件批准。

三、 評估對象和評估範圍

（一）評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港務集團有限公司擁有並擬轉讓的資產。評估範圍具體包括房屋建築物、機器設備、車輛、電子設備及其他無形資產，具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	641.72	2,256,454.56	1,134,078.87
機器設備	1285項	1,833,724,063.75	1,011,809,767.19
車輛	8項	2,822,826.83	472,538.96
電子設備	216項	2,298,753.23	612,545.51
無形資產			
其他無形資產	5項	1,591,592.92	1,576,733.04
合計		1,842,693,691.29	1,015,605,663.58

四、 價值類型

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括(但不限於)投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等。本次評估目的是為正常的交易提供價值參考，對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，因此根據行業慣例選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、 評估基準日

本次評估基準日是2021年8月31日。

委託人在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

六、 評估依據

(一) 經濟行為依據

該經濟行為已獲得招商局集團《關於振興東北二期項目方案的批覆》(招發戰略字[2021]475號)文件批准。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》;

2. 《中華人民共和國企業國有資產法》;

3. 《中華人民共和國民法典》;

4. 《中華人民共和國證券法》;

5. 《中華人民共和國企業所得稅法》;

6. 《中華人民共和國企業所得税法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改)；

7. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，國務院令第732號最新修改)；

8. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；

9. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，國務院令第709號最新修改)；

10. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號)；

11. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)；

12. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；

13. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；

14. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；

15. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；

16. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；

17. 《關於中央企業國有產權協議轉讓有關事項的通知》(國資發產權[2010]11號)；

18. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；

19. 《中華人民共和國增值税暫行條例》(國務院令第134號發佈，國務院令第691號最新修訂)；

20. 《中華人民共和國增值税暫行條例實施細則》(財政部國家税務總局令第50號發佈，財政部、國家税務總局令第65號最新修訂)；

21. 《關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》(財税[2016]36號)；

22. 《關於深化增值税改革有關政策的公告》(財政部税務總局海關總署公告2019年第39號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；

2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；

3. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；

4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；

5. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；

6. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；

7. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；

8. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；

9. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；

10. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

11. 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；

12. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；

13. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；

14. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)。

(四) 權屬依據

房屋所有權證；

機動車行駛證。

(五) 取價依據

1. 《遼寧省房屋建築與裝飾工程定額》(2017年)；

2. 《遼寧省通用安裝工程定額》(2017)；

3. 《遼寧省住房和城鄉建設廳關於調整建設工程計價依據增值稅稅率的通知》遼住建管(2018)8號；

4. 遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》；

5. 疏浚工程預算定額(2019)；

6. 電力建設工程預算定額估價表(2013)；

7. 被評估單位提供的工程竣工資料或工程預決算資料等。

七、 評估方法

（一）評估方法的選擇及其理由

本次評估涉及的具體評估方法如下。

1. 房屋建築物類固定資產主要有重置成本法、市場法和收益法三種評估方法。採用市場法的條件是存在一個活躍的交易市場，能夠相對準確的獲得市場交易價格；採用收益法的條件是未來收益及風險能夠較準確地預測與量化；在無法獲得市場交易價格，未來收益及風險又不能夠準確預測與量化時，採用重置成本法。基於本次評估之特定目的，結合待評估房屋建(構)築物的特點，本次評估對於企業自建的建築物採用成本。

根據房屋建築物的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法評估，計算公式如下：

評估值=重置全價×綜合成新率

(1) 重置全價的確定

房屋建築物的重置全價一般包括：建築安裝工程費用、建設工程前期及其他費用和資金成本。

房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+資金成本–可抵扣增值税

1) 建安綜合造價

本次評估委估建築物中有代表性的建築物，採用預決算調整法確定重置全價，其他建築物根據類比方法確定單位重置全價。

預決算調整法確定重置全價的技術思路是：根據企業提供的建築物類的有關預決算資料及建築物所在地的定額標準，結合該建築物

預決算書中的工程量計算出各項目的基價定額直接費和建築安裝工程造價。然後根據市場調查和委託單位提供的建設工程前期費用及其他費用標準，計算出建築物的前期費用及其他費用，並加計資金成本，從而計算出委估建築物的重置全價。

類比方法是以有代表性的建築物做參照物，對同類型的建築物，在檐高、層高、跨度、用材、裝飾等方面進行比較，找出差異作為調整因素，進行調整，計算出類比建築物單位重置全價。

2) 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。

3) 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均勻投入計取。被評估單位的合理建設工期為2.5年。資金成本計算公式如下：

資金成本=(建安綜合造價+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2

4) 可抵扣增值稅

依據財政部、國家稅務總局(財稅[2016]36號)《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，房屋建構築物在計算其重置全價時可扣減建安綜合造價和前期及其他費用中包含的增值稅進項稅額。

(2) 成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法綜合判定成新率。

① 使用年限法

使用年限法是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限+尚可使用年限}} \times 100\%$$

② 觀察法

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

③ 綜合成新率

綜合成新率=使用年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

④ 對以下情況，採用合理方法確定成新率：

如果現場勘察法和使用年限法計算成新率的差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。

對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用使用年限法確定成新率。

2. 機器設備

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

(1) 重置全價的確定

1) 機器設備重置全價的確定

重置全價=設備費+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本–可抵扣的增值稅進項稅額

① 購置價

主要通過向設備生產廠家或銷售公司詢價、或參照《2021機電產品報價手冊》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算確定購置價。

② 運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中的運輸費、採購費、保管費、卸車費及其他有關的各項雜費。計算公式如下：

國產設備運雜費=國產設備含稅購置價×國產設備運雜費率

運雜費率依據相關行業費用指標中規定的費率並參考《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

購置價格中包含運輸費用的不再計取運雜費。

③ 基礎費

如果設備基礎是獨立的，或與建築物密不可分，設備基礎費在房屋建築物類資產評估中考慮，其餘情形的設備基礎費費率按相關行業概算指標中規定的費率或參照《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

設備基礎費=設備含稅購置價×設備基礎費率

④ 安裝調試費

根據被評估設備輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度，參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率予以測算確認。對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

設備安裝調試費=設備含稅購置價×安裝調試費率

⑤ 工程建設其它費

根據設備的特點，以含稅設備購置價為基礎，按不同費率計取。共包括：建設單位管理費、工程勘察設計費、工程監理費、環境影響評價費、招標代理費、可行性研究費等。

⑥ 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公布的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以設備購置價、運雜費、安裝工程費、前期及其他費用等費用總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

資金成本=(設備購置價+運雜費+基礎費+安裝工程費+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2。

⑦ 可抵扣稅額

根據(財稅[2008]170號)《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》、國家財政部、稅務總局《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)、財稅(2018)32號文件及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，符合增值稅抵扣條件的機器設備重置成本應該扣除相應的增值稅。本次評估對於設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費、前期費等按其對應的增值稅率測算可抵扣進項稅額：

國產設備可抵扣稅額=設備購置價／(1+13%)×13%+運雜費／(1+9%)×9% +(安裝費+基礎費)／(1+9%)×9%+(前期費–建設單位管理費)／(1+6%)×6%

2) 運輸車輛重置全價的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，同時根據財政部、國家稅務總局《關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2013]106號)文件規定及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，購置車輛增值稅可以抵扣政策，計算公式如下：

重置全價=現行購價+車輛購置稅+新車上戶手續費–可抵扣增值稅

① 購置價：根據車輛市場信息及《太平洋汽車網汽車報價庫》,《易車網》等近期車輛市場價格資料，參照車輛所在地同類車型最新交易的市場價格確定本次評估車輛購置價格；對購置時間較長，現不能查到原型號規格的車輛購置價格時參考相類似、同排量車輛價格作為評估車輛購置價參考價格。

② 購置稅：根據《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)規定計取；車輛購置稅應納稅額=計稅價格×10%。該「納稅人購買自用車輛的計稅價格應不包括增值稅稅款」。

車輛購置稅=購置價÷(1+增值稅率)×車輛購置稅率

車輛購置稅率：10%

③ 新車牌照工本費：包括牌照費、驗車費、手續費等，按照當地車輛管理部門的有關規定，確定該類費用的收費標準：300.00元／輛。

④ 購置車輛進項稅額的確定

購置車輛進項稅=車輛購置價×增值稅率÷(1+增值稅率)

購置車輛增值稅率：13%

3) 電子設備重置全價的確定

根據當地市場信息及《中關村在線》,《太平洋電腦網》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格，一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試，則其重置全價：

重置全價=購置價–可抵扣稅額

可抵扣增值稅額=購置價／1.13×13%

另：對於購置時間較長，按設備市場二手價格確定評估價值。

(2) 成新率的確定

1) 機器設備綜合成新率

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

N=尚可使用年限/(實際已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 車輛綜合成新率

根據商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的有關規定，車輛按以下方法確定成新率後取其較小者為最終成新率，即：

使用年限成新率=（1–已使用年限／規定使用年限或經濟使用年限）×100%

行駛里程成新率=（1–已行駛里程／規定行駛里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）

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

成新率=Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）+a

a:車輛特殊情況調整系數。

3) 電子設備成新率

採用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市場價評估的電子設備，無須計算成新率。

(3) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

3. 其他無形資產

根據無形資產評估的操作規範，無形資產按其使用前提條件、用途等評估的具體情況，可採用重置成本法、收益法或市場法。

對於通用性較強的軟件類無形資產，如正版軟件、殺毒軟件等，比較其軟件規格型號、數量、升級因素最終以市場詢價扣除相關稅費後確定其評估價值。

八、 評估程序實施過程和情況

（一）接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

（二）現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解影響資產價值的相關因素，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

（三）評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果。

（四）出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、 評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

3. 在用續用假設。在用續用假設是假定處於使用中的待評估資產在產權變動發生後或資產業務發生後，將按其現時的使用用途及方式繼續使用下去。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、 評估結論

在評估基準日2021年8月31日，營口港務集團有限公司擬轉讓資產所對應的申報資產評估價值為122,466.43萬元，與賬面價值101,560.57萬元相比，增值20,905.87萬元，增值率為20.58%。

評估結論為，營口港務集團有限公司擬轉讓資產所對應的申報資產評估價值為122,466.43萬元。(大寫為人民幣壹拾貳億貳仟肆佰陸拾陸萬肆仟叁佰元整，精確至佰位)。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

本評估結論成立依賴於前述評估假設。

十一、特別事項說明

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

無。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

除簡易房外，其餘房地產權證正在辦理中。本次評估未考慮辦證過程中所需支付的各項稅費。

(三) 評估程序受到限制的情形

無

(四) 評估資料不完整的情形

無

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

無

(七) 重大期後事項

無

（八）本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無

（九）其他需要說明的事項

1. 本次評估的評估值為不含增值稅價值。

2. 本次評估不考慮產權交易過程中的相關稅費對評估值的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

（一）評估報告的使用範圍；

本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；

（二）委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；

（三）除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；

（四）資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2021年10月27日。

資產評估師：

資產評估師：

2021年10月27日

附件

一、 與評估目的相對應的經濟行為文件

二、 委託人和被評估單位法人營業執照

三、 委託人和被評估單位產權登記證

四、 評估對象涉及的主要權屬證明資料

五、 委託人和其他相關當事人的承諾函

六、 簽名資產評估師的承諾函

七、 資產評估機構備案公告

八、 評估機構法人營業執照副本

九、 負責該評估業務的資產評估師資格證明文件

十、 資產評估委託合同

評估機構及資產評估師承諾函

營口港務集團有限公司、遼港控股(營口)有限公司：

受　貴公司委託，我們對　貴公司擬實施向遼港控股(營口)有限公司轉讓資產事宜涉及的固定資產及無形資產在2021年8月31日為基準日的市場價值進行了評估，形成了資產評估報告。在本報告中披露的假設條件成立的前提下，我們承諾如下：

一、 具備相應的職業資格；

二、 評估對象和評估範圍與資產評估委託合同的約定一致；

三、 對評估對象及其涉及的資產進行了必要的核實；

四、 根據資產評估準則選用了評估方法；

五、 充分考慮了影響評估價值的因素；

六、 評估結論合理；

七、 評估工作未受到非法干預並獨立進行。

資產評估師簽名：

評估機構：中通誠資產評估有限公司

2021年10月27日

本報告依據中國資產評估準則編製

營口港務集團有限公司擬向
遼港控股(營口)有限公司
轉讓資產項目
資產評估說明
中通評報字[2021]12330號
共一冊第一冊

中通誠資產評估有限公司
二〇二一年十月二十七日

目錄

關於評估說明使用範圍的聲明 34

企業關於進行資產評估有關事項的說明 35

資產評估說明 42

一、 評估對象與評估範圍說明 42

二、 資產核實情況總體說明 44

三、 評估技術說明 45

(一) 固定資產－房屋建築物類 45

(二) 固定資產－設備類 66

(三) 無形資產－其他無形資產 87

四、 評估結論及分析 88

關於評估說明使用範圍的聲明

本評估說明供國有資產監督管理機構(含所出資企業)、相關監管機構和部門使用。除法律法規規定外，材料的全部或者部分內容不得提供給其它任何單位和個人，不得見諸公開媒體。

企業關於進行資產評估有關事項的說明

本部分是由委託人和被評估單位出具並提供，原文附後。

企業關於進行資產評估有關事項的說明

一、 委託人與被評估單位概況

（一）委託人1及被評估單位概況

名稱：營口港務集團有限公司(以下簡稱營口港集團)

法定住所：鮫魚圈區營港路1號

統一社會信用代碼：912108001211196 57C

法定代表人：鄧仁傑

註冊資本：2,000,000萬元人民幣

主要經營範圍：許可項目：港口經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)一般項目：港口裝卸、倉儲、服務；船舶物資供應；進口本企業生產、科研所需的原輔材料、機械設備、儀器儀表及零部件；出口本企業生產的海產品、滑石、鎂砂、編製袋、食品、木製品、服裝、針織品(國家組織統一聯合經營的16種出口商品除外)；代辦貨物包裝、託運、水路運輸、非金屬礦石、生鐵銷售、塑料包裝製品、植物油；國際客運服務、代售船票、託運行李；廢舊物資回收；廣告招商代理、製作、設計；船舶供給(日用品供給，船舶燃油除外)、水泥方磚生產、水泥方磚鋪設、金屬材料、建築材料銷售、工程諮詢。供水、供暖；污染物應急防治和污染物接收處置(憑資質證經營);以下項目僅限分支機構經營：經銷石油液化氣，日用百貨、紡織品、皮具、家用電器、五金交電、化工產品(除危險品)、船舶材料(除應經審批的)，通訊器材經銷及代理服務，船舶廢舊物品(不含危險廢物)回收及代理服務，預包裝食品。汽車租賃、自有房地產經營活動、物業管理、建築物清潔服務、其他清潔服務、會議服務、綠化管理、計算機及通訊設備租賃、其他機械與設備租賃、其他水上運輸輔助活動；不動產租賃。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

營口港務集團有限公司(以下簡稱「營口港集團」)前身係營口港務局，根據中共營口市委辦公室[2002]42號文件《關於營口港港口管理體制改革實施意見的通知》及營口市國有資產管理委員會辦公室[2003]1號文件《關於調撥資產組建營口港務集團有限公司的批覆》，於2003年4月17日在營口市工商行政管理局登記註冊，註冊資金為170,000萬元。

2009年12月，根據營口市人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「營口市國資委」)營國資產權[2009]85號文件《關於對營口港務集團將資本公積轉增註冊資本的批覆》，將資本公積轉增註冊資金730,000萬元，營口港集團註冊資金變更為900,000萬元。

2017年12月，營口市國資委與遼寧東北亞港航發展有限公司(以下簡稱「港航發展公司」)簽署股權無償劃轉協議，營口市國資委將持有的營口港集團全部股權無償劃轉給港航發展公司，股權劃轉後營口港集團成為港航發展公司之全資子公司。

2018年11月28日，港航發展公司、營口港集團之各債權銀行與營口港集團簽署債轉股增資協議，約定營口港集團新增註冊資本1,100,000.00萬元，其中港航發展以貨幣和股權出資2,192,927.73萬元認購營口港集團新增註冊資本18,580.38萬元、各債權銀行以3,700,000.00萬元債權認購營口港集團新增註冊資本1,081,419.62萬元。營口港集團於2018年11月28日完成工商變更登記，變更後註冊資本為2,000,000.00萬元。

營口港集團之控股股東港航發展公司於2018年11月29日變更公司名稱為遼寧港口集團有限公司(以下簡稱「遼港集團」)。

根據2019年5月14日遼港集團及大連港集團有限公司(以下簡稱「大連港集團」)的簽署《營口港務集團有限公司股權轉讓協議》，遼港集團將其持有的營口港集團22.965%股權轉讓給其全資子公司大連港集團。

根據2019年5月31日遼寧省人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「遼寧省國資委」)與招商局(遼寧)港口發展有限公司(以下簡稱「招商局遼寧」)簽署的《關於遼寧港口集團有限公司之股權無償劃轉協議》,2019年9月30日完成將遼寧省國資委將其持有的遼港集團1.1%股權無償劃轉至招商局遼寧的股權變更行為。上述股權變更完成後,招商局遼寧持有遼港集團51.00%股權,遼港集團最終實際控制方由遼寧省國資委變更為招商局集團有限公司(以下簡稱「招商局集團」)。營口港集團最終實際控制方亦由遼寧省國資委變更為招商局集團。

2020年4月7日,營口港集團股東會決議,同意營口港集團股東中國農業銀行股份有限公司營口開發區支行將持有的本公司6.28%的股權(對應認繳出資額125,618.49萬元)轉讓給農銀金融資產投資有限公司。營口港集團於2020年5月8日完成本次股權轉讓的工商變更登記。

2021年3月29日,遼港集團與大連港集團簽署《表決權委託協議》,約定遼港集團將持有的營口港集團22.965%股權除收益權、處分權(包括股份質押)、認購增資╱優先購買權之外的股東權利全部委託給大連港集團行使,協議生效後,大連港集團合計享有營口港集團45.93%股權所對應的表決權。2019年3月29日,遼港集團與大連港集團簽署《遼寧港口集團有限公司與大連港集團有限公司關於營口港務集團有限公司表決權委託相關事宜的聯合聲明》,根據該聲明,大連港集團將根據《表決權委託協議》約定行使股東權利,對營口港集團董事會進行改選,大連港集團將向營口港集團委派新任董事。在《表決權委託協議》簽署日至相關董事改選完成前,即過渡期內,在遼港集團與大連港集團內部,遼港集團將對營口港集團的管理權下放至大連港集團層面,由大連港集團對營口港集團進行直接管理,過渡期內遼港集團不會通過任何方式,對目前在營口港集團任職的由其委派的董事施加與大連港集團意願相悖的影響,或從事其他可能導致營口港集團控制權不穩定的行為。根據上述安排,大連港集團對營口港集團形成控制,遼港集團通過全資子公司大連港集團對營口港集團形成間接控制。

（二）委託人2遼港控股（營口）有限公司

名稱：營口港務集團有限公司（以下簡稱營口港集團）

類型：有限責任公司（法人獨資）

法定住所：遼寧省營口市鮀魚圈區營港路1號05一港業務大廈722室（生產場所：鮀魚圈區18－實業公司汽修廠廠房）

統一社會信用代碼：91210804MA10TQ454G

法定代表人：曹應峰

註冊資本：人民幣壹佰億元整

主要經營範圍：許可項目：港口經營，建設工程設計，特種設備安裝改造修理，特種設備製造，道路貨物運輸（不含危險貨物），住宿服務，餐飲服務，洗浴服務，印刷品裝訂服務，食品經營。住宅室內裝飾裝修，各類工程建設活動，城市生活垃圾經營性服務，貨物進出口，技術進出口，施工專業作業，國內船舶管理業務（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準）

一般項目：汽車零配件批發，建築用鋼筋產品銷售，特種設備銷售，物料搬運裝備製造，物料搬運裝備銷售，建築材料銷售，產業用紡織製成品銷售，機動車修理和維護，橡膠製品銷售，勞動保護用品生產，勞動保護用品銷售，供暖服務，物業管理，五金產品批發，建築裝飾，水暖管道零件及其他建築用金屬製品製造，日用品銷售，辦公用品銷售，日用木製品銷售，化工產品銷售（不含許可類化工產品），汽車租賃，住房租賃，非居住房地產租賃，國內貨物運輸代理，會議及展覽服務，專業保潔、清洗、消毒服務，污水處理及其再生利用，園林綠化工程施工，裝卸搬運，普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目），國內船舶代理，儲裝箱維修，城市綠化管理，機械設備租賃，特種設備出租，再生資源銷售，環境保護監測，國際船舶管理業務，產業用紡織製成品生產，木製容器製造，木製容器銷售（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。

二、 關於經濟行為的說明

營口港務集團有限公司擬向遼港控股(營口)有限公司轉讓部分資產。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於振興東北二期項目方案的批覆》(招發戰略字[2021]475號)文件批准。

三、 關於評估對象與評估範圍的說明

(一) 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港集團擁有並擬轉讓的資產。評估範圍具體包括房屋建築物、機器設備、車輛、電子設備及其他無形資產，具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	641.72	2,256,454.56	1,134,078.87
機器設備	1,285項	1,833,724,063.75	1,011,809,767.19
車輛	8項	2,822,826.83	472,538.96
電子設備	216項	2,298,753.23	612,545.51
無形資產			
其他無形資產	5項	1,591,592.92	1,576,733.04
合計		1,842,693,691.29	1,015,605,663.58

四、 關於評估基準日的說明

本次評估基準日是2021年8月31日。

在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

五、 可能影響評估工作的重大事項的說明

無。

六、 資產清查情況說明

資產清查的範圍與本次評估範圍一致。截至評估基準日，資產賬面原值為184,269.37萬元，賬面淨值為101,560.57萬元。

為配合資產評估，營口港務集團有限公司對清查工作進行了詳細策劃，組織公司有關部門和人員成立專門的資產清查工作組，對列入評估範圍內的資產進行清查。評估人員對工作組進行了集中輔導，詳細說明有關清查明細表的填寫規範和清查過程中的注意事項，開列了應準備資料的清單，強調落實產權歸屬、明確實物分佈、完善會計憑證。有關資產的產權證明文件已按要求提供；在評估人員進行現場勘察期間，配合赴現場落實實物資產的分佈情況，並提供有關使用、維修、檢測記錄等資料。

清查工作按照資產的不同種類分別進行。

七、 資料清單

委託人提供的主要資料如下：

1、 營業執照；

2、 與本次評估對應的經濟行為文件。

被評估單位提供的主要資料如下：

1、 資產評估申報表(由評估機構出具樣式)；

2、 營業執照；

3、 資產權屬證明文件、產權證明文件；

4、 重大合同、協議等；

5、 其他資料。

資產評估說明

一、 評估對象與評估範圍說明

（一）評估對象與評估範圍內容

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港務集團有限公司擁有並擬轉讓的資產。評估範圍具體包括房屋建築物、機器設備、車輛、電子設備及其他無形資產，具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	641.72	2,256,454.56	1,134,078.87
機器設備	1,285項	1,833,724,063.75	1,011,809,767.19
車輛	8項	2,822,826.83	472,538.96
電子設備	216項	2,298,753.23	612,545.51
無形資產			
其他無形資產	5項	1,591,592.92	1,576,733.04
合計		1,842,693,691.29	1,015,605,663.58

（二）實物資產的分佈情況及特點

納入本次評估範圍的資產情況具體如下：

1. 房屋建築物類固定資產

納入評估範圍內的房屋建築物為營口港務集團有限公司擁有，主要分佈於遼寧省營口市鮫魚圈區內。房屋建築物共計6項，建築面積合計641.72平方米。主要建築物包括門衛房、營口港鮫魚圈港區邊檢警務崗亭、檢修台、磚房及港內6號變電所及兩個彩鋼板簡易房等。主要為企業輔助配套房屋建築物。

房屋建(構)築物主要為企業自建。結構類型主要為磚混結構及簡易結構等，其主要建築結構特徵如下：

磚混結構基礎為混凝土條形基礎，現澆鋼筋混凝土構造柱，370mm或240mm實心磚砌內、外牆。現澆鋼筋混凝土平板，屋面水泥砂漿找平，珍珠岩保溫層，改性瀝青防水卷材或剛性防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆清水牆刷大白或水泥砂漿抹平刷塗料。木門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：普通照明、消防系統、上下水

2. 設備類固定資產

納入評估範圍內的固定資產設備包括機器設備、車輛及電子設備，在評估基準日，主要資產情況如下：

(1) 機器設備共計1,285項，主要為船舶、起重機、集裝箱、堆料機、取料機、抓煤機、100米環保霧炮、煤炭採製樣機、火車裝卸油設備、輸油系統工藝管線、裝載機及監控系統等。截止評估基準日，大部分設備維護保養較好，均能正常使用。

(2) 本次委估車輛主要為辦公用車共8輛，為牽引車、貨車及作業車。截止評估基準日，大部分車輛維護保養較好，均能正常使用。

(3) 電子設備主要為各型號電腦、打印機、空調、電視機、攝像機、對講機等。至評估基準日，大部分設備維護保養較好，均能正常使用；部分購置時間較長，性能比較落後設備已處於待報廢狀態。

（三）企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

營口港務集團有限公司本次評估範圍的無形資產－其他無形資產為兩項近期購入的系統及軟件以及三項按年付費使用的海域使用權。

（四）企業申報的表外資產的類型、數量

企業申報的表外資產為三項海域使用權，具體情況如下：

資產名稱	權證編號	發生時間	面積	用海類型
鮕魚圈港區A港池3#	國海證082100167號	2016	42.54公頃	交通運輸用海／港口用海
鮕魚圈港區A港池2#	國海證082100166號	2016	43.02公頃	港池用海
鮕魚圈5港池四期西2#海域	國海證2015C21080419266號	2016	28.0596公頃	交通運輸用海／港口用海

（五）引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額（或者評估值）

無。

二、 資產核實情況總體說明

（一）資產核實人員組織、實施時間和過程

根據資產評估有關準則及規範要求，依據被評估單位提供的評估基準日會計報表和資產評估申報表，在2021年8月25日至2021年9月6日期間，分三個專業小組（房產組、設備組、綜合組），對評估範圍內資產進行了核實。

核實過程具體如下：

輔導被評估單位清查資產、填報資產明細，收集整理被評估單位提供的各項評估資料。

依據被評估單位提供的評估基準日會計報表和資產評估申報表，在被評估單位有關人員的配合下，分不同類型，採用不同方法，核實賬表、賬實是否相符，核實資產狀況。根據核實結果，提請被評估單位補充、修改和完善資產評估申報表。

對被評估單位提供的評估資料進行核實，對有關資產法律權屬資料和資料來源進行必要的查驗，對有關資產的法律權屬進行必要的關注。

對可能影響資產評估的重大事項進行調查了解。

根據以上工作，與相關當事方溝通，形成資產核實結論。

（二）影響資產核實的事項及處理方法

無。

（三）核實結論

委估資產均正常使用或處於正常狀態，與賬面記錄不存在重大差異，權屬完整清晰。

除簡易用房外，其餘房產正在辦理房地產權證，對於未辦證房產，本次評估未考慮辦證所需稅費。

三、 評估技術說明

（一）固定資產－房屋建築物類

1. 評估範圍

納入本次評估範圍內的房屋建築物類情況如下表：

房屋建築物類固定資產匯總表

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	數量	賬面價值	
			原值	淨值
1	房屋建築物	6	2,256,454.56	1,134,078.87
	合計		2,256,454.56	1,134,078.87
	減：減值準備			
	合計		2,256,454.56	1,134,078.87

2. 資產概況

納入評估範圍內的為營口港務集團有限公司擁有的房屋建築物固定資產主要分佈於遼寧省營口市營口港內及鮫魚圈港區，其中：房屋建築物共計6項。取得方式均為自建，資產建於2000~2020年間。

房屋建(構)築物主要為企業自建。結構類型主要為磚混及簡易結構等，其主要建(構)築結構特徵如下：

磚混結構基礎為混凝土條形基礎，現澆鋼筋混凝土構造柱，370mm或240mm實心磚砌內、外牆。現澆鋼筋混凝土平板，屋面水泥砂漿找平，珍珠岩保溫層，改性瀝青防水卷材或剛性防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆清水牆刷大白或水泥砂漿抹平刷塗料。木門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：普通照明、消防系統、上下水

主要房屋建築物概況：

門衛室：單層平頂，條形基礎，磚混結構，建築面積10.40平方米，磚砌築弧形承重牆，370mm外牆，砼挑檐屋頂女兒牆，外牆塗料飾面，柱支撐砼雨棚，砼人行台階，鋼制防盜門，塑鋼推拉窗，給排水，電照，監控配套。

(3) 權屬狀況

① 港內6號變電所，已完成測繪，房地產權證正在辦理中；

② 簡易房以及坐落在透水構築物上的房產均無法辦法房地產權證。

截至評估基準日，委估房屋建築物不存在其他抵押擔保等事項，除此之外，納入本次評估範圍內的建築類固定資產無訴訟等其他事項。

(4) 會計折舊政策

房屋建築物類固定資產折舊採用直線法，並按入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用年限內計提。已計提減值準備的固定資產，在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及尚可使用年限確定折舊額。房屋建築類固定資產的預計使用年限，年折舊率列示如下：

固定資產類別	預計使用年限 *(年)*	預計殘值率 *(%)*	年折舊率 *(%)*
房屋建築物	8-35	5	11.88-2.71

3. 資產清查核實的方法和結果

(1) 資產清查核實的方法

本次評估採用逐一核實的方法進行清查核實，具體做法是：

① 根據被評估單位填報的資產評估明細表內容進行賬表核對；

② 核實各項資產的產權狀況、結構類型、建成年月、建築面積等基本參數；

③ 根據核實後的資產評估明細表進行現場勘察，記錄各項資產的位置、周邊環境、配套設施等區域因素，同時對評估對象的樓層、朝向、結構、裝修和附屬設備等情況進行勘察。

(2) 資產清查核實的結果

① 委估資產權屬清晰，無爭議。

② 經評估人員現場勘察，委估資產的維修保養、在用狀態較好。

③ 截止評估基準日尚有部分房屋建築物未取得房屋不動產權證，對於未取得房屋所有權證的房屋，本次評估未考慮相關辦證稅費。

④ 房屋建築物的賬面原值包括建安成本、前期及其他費用、資本化利息等與工程相關的費用組成，賬面淨值為計提折舊後的淨值。

4. 評估方法

(1) 評估方法的選擇

房屋建築物類固定資產主要有重置成本法、市場法和收益法三種評估方法。採用市場法的條件是存在一個活躍的交易市場，能夠相對準確的獲得市場交易價格；採用收益法的條件是未來收益及風險能夠較準確地預測與量化；在無法獲得市場交易價格，未來收益及風險又不能夠準確預測與量化時，採用重置成本法。基於本次評估之特定目的，結合待評估房屋建(構)築物的特點，本次評估對於企業自建的建築物採用成本。

根據房屋建築物的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法評估，計算公式如下：

評估值=重置全價×綜合成新率

(1) 重置全價的確定

房屋建築物的重置全價一般包括：建築安裝工程費用、建設工程前期及其他費用和資金成本。

房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+資金成本－可抵扣增值稅

1) 建安綜合造價

本次評估委估建築物中有代表性的建築物，採用預決算調整法確定重置全價，其他建築物根據類比方法確定單位重置全價。

預決算調整法確定重置全價的技術思路是：根據企業提供的建築物類的有關預決算資料及建築物所在地的定額標準，結合該建築物預決算書中的工程量計算出各項目的基價定額直接費和建築安裝工程造價。然後根據市場調查和委託單位提供的建設工程前期費用及其他費用標準，計算出建築物的前期費用及其他費用，並加計資金成本，從而計算出委估建築物的重置全價。

類比方法是以有代表性的建築物做參照物，對同類型的建築物，在檐高、層高、跨度、用材、裝飾等方面進行比較，找出差異作為調整因素，進行調整，計算出類比建築物單位重置全價。

主要取價依據：

I 《遼寧省房屋建築與裝飾工程定額》(2017年)；

II 《遼寧省通用安裝工程定額》(2017)；

III 《遼寧省住房和城鄉建設廳關於調整建設工程計價依據增值稅稅率的通知》遼住建管(2018)8號；

IV 遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》；

V 《住房和城鄉建設部辦公廳關於重新調整建設工程計價依據增值税税率的通知》建辦標函[2019]193號。

2) 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。前期及其他費用名稱、計費基礎、計費標準、計費依據如下表：

序號	費用名稱	費率	不含税費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含税工程造價	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含税工程造價	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含税工程造價	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含税工程造價	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含税工程造價	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含税工程造價	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含税工程造價	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含税工程造價	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

3) 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均勻投入計取。被評估單位的合理建設工期為2.5年。資金成本計算公式如下：

資金成本=(建安綜合造價+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2

4) 可抵扣增值税

依據財政部、國家税務總局(財税[2016]36號)《財政部國家税務總局關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》，房屋建構築物在計算其重置全價時可扣減建安綜合造價和前期及其他費用中包含的增值税進項税額。

(2) 成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法綜合判定成新率。

① 使用年限法

使用年限法是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限+尚可使用年限}} \times 100\%$$

② 觀察法

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

③ 綜合成新率

綜合成新率=使用年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

④ 對以下情況，採用合理方法確定成新率：

如果現場勘察法和使用年限法計算成新率的差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。

對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用使用年限法確定成新率。

(3) 評估值的計算

評估值=除稅重置成本×綜合成新率

5. 評估結論及分析

① 評估結果：

評估基準日2021年8月31日，營口港務集團有限公司擬轉讓的房屋建(構)築物評估結果詳見下表：

房屋建築物評估結果匯總表

金額單位：人民幣元

	賬面價值		評估價值			
科目名稱	原值	淨值	原值	淨值	增值額	增值率
房屋建築物類合計	2,256,454.56	1,134,078.87	1,150,200.00	779,220.00	-354,858.87	-31.29%
房屋建築物	2,256,454.56	1,134,078.87	1,150,200.00	779,220.00	-354,858.87	-31.29%

② 評估減值原因分析

房屋建築物總體評估減值354,858.87元，減值率為31.29%。主要原因為檢修台及磚房賬面中包含了與該項資產組成無關費用，故評估減值。

6. 評估案例

案例1：檢修台及磚房－房屋建築物評估明細表序號3

1、 概況

檢修台及磚房：建於2015年6月，單層磚房，磚混結構，長約33m，寬約7m，檐高4m，條形基礎，磚砌築承重牆體及人行台階，夾心保溫彩鋼板坡屋頂及雨棚，砼散水坡，鐵皮門，塑鋼平開窗，外牆面粉刷丙烯酸塗料，有電照及監控。

2、 重置全價的測定

重置全價=構築安裝工程造價+前期及其他費用+資金成本－可抵扣增值稅

(1) 建築物安裝工程造價

本建築物建設工期為2.5年，根據搜集到的資料和現場勘察情況，採用重編預算法計算如下：

建安工程費用表

工程名稱：檢修台及磚房

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
		建築工程			**411,991.94**
1	A	工程定額分部分項工程費、技術措施費合計	人工費+材料費+機械費預算價+機上人工價差+機上其他價差+燃料動力價差+主材費+設備費+其中：企業管理費+其中：利潤		363,708.57
2	A1	其中：人工費預算價+機械費預算價	人工費預算價+機械費預算價		118,709.61
3	B	一般措施項目費(不含安全施工措施費)	文明施工和環境保護費+雨季施工費		1,543.22
4	B1	文明施工和環境保護費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	771.61
5	B2	雨季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	771.61

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
6	C	其他措施項目費	夜間施工增加費和白天施工需要照明費+二次搬運費+冬季施工費+已完工程及設備保護費+市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費+其他		4,332.90
7	C1	夜間施工增加費和白天施工需要照明費			
8	C2	二次搬運費			
9	C3	冬季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	3.65	4,332.90
10	C4	已完工程及設備保護費			
11	C5	市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費		4	
12	C6	其他			
13	D	其他項目費			
14	E	工程定額分部分項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計	工程定額分部分項工程費、技術措施費合計+一般措施項目費(不含安全施工措施費)+其他措施項目費+其他項目費		369,584.69

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
15	E1	其中：企業管理費	其中：人工費預算價+機械費預算價	8.5	10,090.32
16	E2	其中：利潤	其中：人工費預算價+機械費預算價	7.5	8,903.22
17	F	規費	社會保障費+住房公積金+工程排污費+其他+工傷保險		
18	F1	社會保障費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
19	F2	住房公積金	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
20	F3	工程排污費			
21	F4	其他			
22	F5	工傷保險			
23	G	安全施工措施費	工程定額分部分項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費	2.27	8,389.57
24	H	稅前工程造價合計	工程定額分部分項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費+安全施工措施費		377,974.26
25	I	稅金	稅前工程造價合計	9	34,017.68
26	J	工程造價	稅前工程造價合計+稅金		411,991.94
		建築土石方、拆除工程			**12,915.81**

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
27	A	工程定額分部分項工程費、技術措施費合計	人工費+材料費+機械費預算價+機上人工價差+機上其他價差+燃料動力價差+主材費+設備費+其中：企業管理費+其中：利潤		11,399.34
28	A1	其中：人工費預算價+機械費預算價	人工費預算價+機械費預算價		10,794.83
29	B	一般措施項目費(不含安全施工措施費)	文明施工和環境保護費+雨季施工費		49.12
30	B1	文明施工和環境保護費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	0.65	24.56
31	B2	雨季施工費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	0.65	24.56
32	C	其他措施項目費	夜間施工增加費和白天施工需要照明費+二次搬運費+冬季施工費+已完工程及設備保護費+市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費+其他		137.9
33	C1	夜間施工增加費和白天施工需要照明費			

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
34	C2	二次搬運費			
35	C3	冬季施工費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	3.65	137.9
36	C4	已完工程及設備保護費			
37	C5	市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費		4	
38	C6	其他			
39	D	其他項目費			
40	E	工程定額分部分項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計	工程定額分部分項工程費、技術措施費合計+一般措施項目費(不含安全施工措施費)+其他措施項目費+其他項目費		11,586.36
41	E1	其中：企業管理費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	8.5	321.15
42	E2	其中：利潤	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	7.5	283.36
43	F	規費	社會保障費+住房公積金+工程排污費+其他+工傷保險		
44	F1	社會保障費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
45	F2	住房公積金	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
46	F3	工程排污費			
47	F4	其他			

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
48	F5	工傷保險			
49	G	安全施工措施費	工程定額分部分項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費	2.27	263.01
50	H	稅前工程造價合計	工程定額分部分項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費+安全施工措施費		11,849.37
51	I	稅金	稅前工程造價合計	9	1,066.44
52	J	工程造價	稅前工程造價合計+稅金		12,915.81
		工程造價			**424,907.75**

含稅工程總造價：肆拾貳萬肆仟玖佰零柒元柒角伍分

建安工程費用匯總表

單位及專業工程名稱：檢修台及磚房

序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	費用金額
1	建築工程	建築工程		411,991.94
2	建築土石方、拆除工程	建築土石方、拆除工程		12,915.81
3	工程造價	專業造價總合計		424,907.75
4	工程單價		235.17	1,806.81

(2) 前期及其他費用

主要建築工程前期及其它費用取費表

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

(3) 資金成本

按照《全國建築安裝工程工期定額》的規定，工程項目整體的合理建設期約為2.5年，假設工程在建設期內建設資金均勻投入，貸款利率按2.5年期的人民幣貸款利率4.25%計取資金成本。

資金成本=（建築安裝工程造價+前期及其它費用）×（1+貸款利率）^(2.5/2-1)

資金成本計算過程及結果見重置全價計算表。

(4) 重置全價

重置全價=建築安裝工程造價+前期及其他費用+資金成本－可抵扣增值税

具體計算過程見下表：

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
1	建安工程造價		1=(2+3+4+5)×(1+修正系數)	424,907.75
2	建築工程		按預算定額和費用定額計算	411,991.94
3	建築土石方、拆除工程		按預算定額和費用定額計算	12,915.81
6	前期費及其他費		6=7+8	29,757.65
7	按費率取價	6.92%	6=1x費率	29,403.62
8	按建築面積取價	0	7=建築面積x費率	

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
9	資金成本	4.25%	9=(1+6)x[(1+貸款利率)^合理工期／2-1]	24,281.08
10	重置成本		10=1+6+9	478,946.48
11	可抵扣增值税		11=建安費／1.09*9%+(前期費－建安費*建設管理費)／1.06*6%	36,584.93
12	不含税重置成本		12=重置成本－可抵扣增值税	442,000.00
13	不含税重置單價	235.17	13=不含税重置成本／建築面積	1,879.49

即檢修台及磚房不含税重置全價為= 442,000.00元(取整)。

3、 綜合成新率的確定

(1) 年限成新率

該建築物經濟使用年限30年，至基準日已使用6.18年，則：

年限成新率=(1－已使用年限／經濟使用年限)×100%檢修台及磚房年限成新率=79%(取整)

(2) 勘察成新率

通過現場勘察打分，結合建築物修正系數，計算其完好分值。

建築物名稱	檢修台及磚房	**建築結構**	磚砌	**工程類別**	建築
房產證號	／	**建築面積**	235.17	**竣工日期**	2015/6/30
土地證號	／	**層數**	1	**耐用年限**	30
賬面原值	1,211,630	**評估基準日**	2021/8/31	**尚可使用年限**	23.82

房屋結構構造及現狀			**標準分**	**現狀評定**	**評定分**
結構部分G	1.地基基礎	(1)人工地基；(2)天然地基 (1)條形基礎；(2)獨立基礎；(3)筏型基礎；(4)箱型基礎；(5)樁基礎	25	人工地基：有足夠承載能力，無超過允許範圍的不均勻沉降	21
	2.承重構件	(1)樑：木樑、鋼樑、鋼筋混凝土樑 (2)板：木板、鋼板、鋼筋混凝土板 (3)柱：木柱、磚柱、石柱、鋼柱、混凝土柱、鋼筋混凝土柱 (4)承重牆：磚牆；石牆、鋼筋混凝土牆	25	磚牆：足夠承載力；牆身少量輕度裂縫	20
	3.非承重牆	磚牆；空斗牆；板材牆(槽形、空心)；砌塊牆；其他	15	砌築牆：少量裂縫鼓閃	12

房屋結構構造及現狀			標準分	現狀評定	評定分
	4.屋面	剛性屋面、柔性屋面、瓦屋面	20	彩鋼屋面：局部開裂局部源滲漏，保溫隔熱層完好	17
	5.地面	水泥砂漿；砼；水磨石；碎石；瀝青砼；素土 灰土；陶瓷磚；石英磚；木地板；大理石；花崗岩	15	砼地面：輕度磨損剝落，局部磨損斷裂	12
	小計：(1+2+3+4+5)*權重=	69.7	100	0.85	82
裝修部分S	6.門窗	(1) 門：木門；鋼木門；鋁合金門；塑鋼門 (2) 窗：木窗；鋼窗；鋁合金窗；塑鋼窗	25	塑鋼窗：完整無損，五金齊全，開關不靈	21
	7.外牆	清水牆；水刷石；馬賽克；瓷磚；鋁塑板；玻璃幕牆；抹灰牆；貼面牆；塗刷類；大理石；花崗岩；	25	塗料面牆：稍有空鼓、裂縫、風化、剝落，勾縫砂漿少量酥鬆脫落	21
	8.內牆	清水牆；大白；石灰漿；水泥漿；抹灰牆；塗刷類；裱糊類；大理石； (1) 完整、牢固，無破損、空鼓和裂縫(風裂除外)；(2)稍有空鼓、裂縫、剝落；(3)部分空鼓、裂縫、剝落；(4)嚴重空鼓、裂縫、剝落。	25	大白、塗料漿內牆面：有空鼓、霉變、剝落；	20

房屋結構構造及現狀			標準分	現狀評定	評定分
	9.頂棚	(1) 抹灰頂棚；(2)板材頂棚；(3)吊頂棚；	25	板材頂棚：有變形、下垂，稍有鬆動	20
	小計：(6+7+8+9)*權重=	4.1	100	0.05	82
設備部分B	10.電照	(1)線路裝置齊全完好，絕緣良好；(2)基本完好，個別部件受損；(3)局部陳舊老化，絕緣較差；(4)普遍老化殘缺，絕緣不良	25	基本完好，個別部件受損	21
	11.監控	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)嚴重損壞；	25	基本完好使用正常	21
	12.動力	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)嚴重損壞；	20	基本完好使用正常	20
	13.暖氣	(1) 設備管道完好無堵漏；(2)基本完好輕度陳舊可用；(3)明顯鏽蝕待修，供氣不正常；(4)基本無法使用；	10	基本完好使用正常	10
	14.消防	(1) 現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(5)嚴重損壞；	5	基本完好使用正常	5
	15.其它	(1) 現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(8)嚴重損壞；	5	基本完好使用正常	5
	小計：(10+11+12+13+14+...)*權重=	8.1	100	0.1	80
	評定分數(P)：P=G+S+B=			82	

(3) 綜合成新率

綜合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

=79%×40%+82%×60%

=81%

4、 評估值的確定

評估值=重置全價×綜合成新率

= 442,000.00 ×81%

= 358,000.00元(取整)

(二)固定資產 – 設備類

1. 評估範圍

設備類固定資產在評估基準日的數量和賬面值如下表所示:

設備類固定資產匯總表

金額單位:人民幣元

科目名稱	申報數量(項數)	賬面價值 原值	淨值
合計	1,509項	1,838,845,643.81	1,012,894,851.66
機器設備	1,285項	1,833,724,063.75	1,011,809,767.19
車輛	8項	2,822,826.83	472,538.96
電子設備	216項	2,298,753.23	612,545.51

2. 資產概況

(1) 機器設備共計1,285項,主要為船舶、起重機、集裝箱、堆料機、取料機、抓煤機、100米環保霧炮、煤炭採製樣機、火車裝卸油設備、輸油系統工藝管線、裝載機及監控系統等。截止評估基準日,大部分設備維護保養較好,均能正常使用。

(2) 本次委估車輛主要為辦公用車共8輛，為牽引車、貨車及作業車。截止評估基準日，大部分車輛維護保養較好，均能正常使用。

(3) 電子設備主要為各型號電腦、打印機、空調、電視機、攝像機、對講機等。至評估基準日，大部分設備維護保養較好，均能正常使用；部分購置時間較長，性能比較落後設備已處於待報廢狀態。

3. 資產核實方法和結果

(1) 資產核實方法

在賬表核對相符的基礎上，評估人員在被評估企業有關人員的配合下，對設備類固定資產進行現場核實工作，在條件具備的情況下勘察其運行狀況，對其中直接生產設備採用現場逐項調查的方法，對其他設備採用抽樣調查的方法，以核查資產的現時狀況並收集有關技術資料，驗證相關權屬資料。

(2) 資產核實結果

經現場核實，全部委估設備類固定資產權屬清晰，所有設備均可正常使用。

4. 評估方法

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

(1) 重置全價的確定

1) 機器設備重置全價的確定

重置全價=設備費+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本 － 可抵扣的增值稅進項稅額

① 購置價

主要通過向設備生產廠家或銷售公司詢價、或參照《2021機電產品報價手冊》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算確定購置價。

② 運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中的運輸費、採購費、保管費、卸車費及其他有關的各項雜費。計算公式如下：

國產設備運雜費=國產設備含稅購置價×國產設備運雜費率

運雜費率依據相關行業費用指標中規定的費率並參考《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

購置價格中包含運輸費用的不再計取運雜費。

③ 基礎費

如果設備基礎是獨立的，或與建築物密不可分，設備基礎費在房屋建築物類資產評估中考慮，其餘情形的設備基礎費費率按相關行業概算指標中規定的費率或參照《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

設備基礎費=設備含稅購置價×設備基礎費率

④ 安裝調試費

根據被評估設備輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度，參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率予以測算確認。對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

設備安裝調試費=設備含稅購置價×安裝調試費率

⑤ 工程建設其它費

根據設備的特點，以含稅設備購置價為基礎，按不同費率計取。共包括：建設單位管理費、工程勘察設計費、工程監理費、環境影響評價費、招標代理費、可行性研究費等。費率詳見下表：

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

⑥ 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以設備購置價、運雜費、安裝工程費、前期及其他費用等費用總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

資金成本=(設備購置價+運雜費+基礎費+安裝工程費+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2。

⑦ 可抵扣稅額

根據(財稅[2008]170號)《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》、國家財政部、稅務總局《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)、財稅(2018)32號文件及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，符合增值稅抵扣條件的機器設備重置成本應該扣除相應的增值稅。本次評估對於設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費、前期費等按其對應的增值稅率測算可抵扣進項稅額：

國產設備可抵扣稅額=設備購置價／(1+13%)×13%+運雜費／(1+9%)×9% +(安裝費+基礎費)／(1+9%)×9%+(前期費－建設單位管理費)／(1+6%)×6%

2) 運輸車輛重置全價的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置

稅暫行條例》規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，同時根據財政部、國家稅務總局《關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2013]106號)文件規定及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，購置車輛增值稅可以抵扣政策，計算公式如下：

重置全價=現行購價+車輛購置稅+新車上戶手續費－可抵扣增值稅

① 購置價：根據車輛市場信息及《太平洋汽車網汽車報價庫》,《易車網》等近期車輛市場價格資料，參照車輛所在地同類車型最新交易的市場價格確定本次評估車輛購置價格；對購置時間較長，現不能查到原型號規格的車輛購置價格時參考相類似、同排量車輛價格作為評估車輛購置價參考價格。

② 購置稅：根據《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)規定計取；車輛購置稅應納稅額＝計稅價格×10%。該「納稅人購買自用車輛的計稅價格應不包括增值稅稅款」。

車輛購置稅=購置價÷(1+增值稅率)×車輛購置稅率

車輛購置稅率：10%

③ 新車牌照工本費：包括牌照費、驗車費、手續費等，按照當地車輛管理部門的有關規定，確定該類費用的收費標準：300.00元／輛。

④ 購置車輛進項稅額的確定

購置車輛進項稅=車輛購置價×增值稅率÷(1+增值稅率)

購置車輛增值稅率：13%

3) 電子設備重置全價的確定

根據當地市場信息及《中關村在線》,《太平洋電腦網》等近期市場價格資料,確定評估基準日的電子設備價格,一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試,則其重置全價:

重置全價=購置價－可抵扣稅額

可抵扣增值稅額=購置價／1.13×13%

另:對於購置時間較長,按設備市場二手價格確定評估價值。

(2) 成新率的確定

1) 機器設備綜合成新率

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

N=尚可使用年限／(實際已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 車輛綜合成新率

根據商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的有關規定,車輛按以下方法確定成新率後取其較小者為最終成新率,即:

使用年限成新率=(1－已使用年限／規定使用年限或經濟使用年限)×100%

行駛里程成新率=(1－已行駛里程／規定行駛里程)×100%

成新率＝Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）

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

成新率＝Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）+a

a:車輛特殊情況調整系數。

3) 電子設備成新率

採用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市場價評估的電子設備，無須計算成新率。

(3) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

5. 評估結果

經評估後，納入評估範圍的設備類固定資產在評估基準日2021年8月31日的評估結果如下表所示：

金額單位：人民幣元

	賬面價值		評估價值		增減值	增值率
項目名稱	原值	淨值	原值	淨值	淨值	淨值
設備類合計	1,838,845,643.81	1,012,894,851.50	1,949,714,990.00	1,218,909,208.00	206,014,356.50	20.34%
固定資產－機器設備	1,833,724,063.75	1,011,809,767.19	1,945,928,830.00	1,217,026,030.00	205,216,262.81	20.28%
固定資產－車輛	2,822,826.83	472,538.80	2,161,100.00	993,102.00	520,563.20	110.16%
固定資產－電子設備	2,298,753.23	612,545.51	1,625,060.00	890,076.00	277,530.49	45.31%

從總體上講，該公司設備類固定資產評估值與賬面價值比較所發生的變化主要體現在以下幾個方面：

1) 對於機器設備方面，評估增值原因如下：

① 納入本次評估範圍內設備增值較大的主要為起重機，增值原因主要是近期鋼材價格上漲較大，起重機廠家對起重機出廠的價格有較大提升；

② 企業賬面對機器設備計提了5,111.83萬元的減值準備，評估時由於對單項設備進行重新計算，故對減值準備評估為0。

2) 對於車輛方面，由於汽車市場競爭激烈、更新換代速度較快，導致車輛逐年降價，故導致評估原值減值；由於企業車輛的折舊年限短於評估所使用的的經濟年限，故導致評估淨值增值。

3) 對於電子設備方面，一是由於電子設備市場更新換代速度較快，電子設備的市場價格變化較快，二是部分電子設備購置時間較長，此次按市場法評估，故導致評估原值減值；由於企業電子設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致電子設備評估淨值增值。

7. 評估案例

案例一：門座式起重機－機器設備清查評估明細表序號：98

(1) 設備概況

設備名稱：門座式起重機

設備型號：CMQ型600T

生產廠家：上海振華重工(集團)股份有限公司

購置日期：2015年4月

啟用日期：2015年4月

賬面原值：35,726,495.72元

賬面淨值：21,396,201.33元

數量：1台

其主要技術參數：

結構形式	四連桿／單臂架／其他	單臂架	淨空參數	軌距	16米
額定負荷起重量		600噸		基距	16米
工作幅度	最大幅度	40米		門架淨空高	9米
	最小幅度	21米		最大尾部半徑	18米
工作速度	起升機構	2m/min		緩衝器外總寬	36600mm
	變幅機構	3m/min		外形尺寸(mm)	36600×12000×89000
	回轉機構	0.1885r/min	功率(KW)		1013
	運行機構	26/min	最大工作輪壓		85噸
起升高度	軌道上	55米	電源		10kv
	軌道下	10米	整機工作級別		A5

(2) 重置全價的確定

1) 設備購置價

評估人員經過向廠家詢價，確定該型號設備在評估基準日的含稅售價為人民幣54,000,000.00元／台，該價格為交鑰匙工程(包含運雜費、安裝調試費等)。

2) 前期及其他費用

前期及其他費用是按整體工程估算，含稅及不含稅前期費率分別為6.92%和6.65%。

含稅前期費=(設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費)×6.92%

=3,734,795.33元

不含稅前期費=(設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費)×6.65%

=3,544,289.10元

3) 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期2.5年計算，評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)1年期為3.85%，5年期(LPR)為4.65%，工期2.5年的貸款利率(LPR)以基準日1年和5年的(LPR)平均值4.25%計取，資金成本計算公式如下：

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

=3,067,161.00(元)

4) 可抵扣的增值税税額

可抵扣增值税税額=設備購置價／1.13×13%+(運雜費+安裝調試費+設備基礎費)／1.09×9%+前期及其他費用(含税)－前期及其他費用(不含税)

=6,402,895.61(元)

5) 重置全價的計算

重置全價=(設備購置價+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本)－可抵扣增值税税額

=54,399,100.00(元／台，取整)

(3) 綜合成新率

參照行業特點確定該設備的經濟壽命年限為20年，該設備於2015年4月投入使用，至評估基準日已使用6.39年，通過現場勘察，該設備由於企業維護良好，目前可正常運行，經相關技術人員綜合判斷該設備尚可使用年限為14年，則：

成新率=尚可使用年限／(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=14/(14+6.39)×100%

=69%

(4) 評估價值的確定

評估價值=重置全價×綜合成新率

=54,399,100.00×69%

=37,535,379.00(元／台，取整)

案例二：「北方五號」普通拖船－機器設備清查評估明細表第832項

1. 資產概況：

「北方五號」為普通拖船，於2010年5月由江蘇省鎮江船廠有限責任公司建造完工，於2010年12月投入使用，船體為全鋼質材料，橫骨架式結構，船體總長40米，型寬10.4米，型深4.8米，滿載吃水4.022米，滿載排水量577.415噸，1層甲板，主機組為1765kW額定功率6DKM-28型柴油機2台，適航區域為A1+A2。目前，該船使用較正常，維修保養情況良好，未見重大海損及機損事故記錄。

2. 重置全價的確定

(1) 材料費用

主材料費和輔助材料費：主要材料包括鋼材(板材、型材、管材)、木材、焊料、油漆、電纜、有色金屬、鑄鍛件、裝修材料、絕緣材料、建材等。材料數量參照《簡明船舶估價辦法》及《現代船舶經營實用手冊》等資料中的經驗公式計算確定，材料價格根據現行市價確定，在得到各種材料的消耗量和單價後，即可計算出各種材料的費用。

(2) 設備費

根據船舶設備清單，評估人員通過向相關設備代理商和生產廠家詢價，共計其中：

輪機設備 14,068,000.00元
舾裝設備 7,540,000.00元
電氣設備 820,000.00元

最終確定設備重置價值為22,428,000.00元。

(3) 屬具、備品費

根據屬具、備品清單，通過市場詢價，最終確定重置價值為157,550.85元。

(4) 總工時及勞務費

評估人員根據查閱船舶估價資料相關內容和對有關船廠進行相關調查所獲取的相關信息，確定該類型的船舶需耗工時57,310小時，同時根據船舶船型取中型規模造船廠勞務費平均單價40元／小時，則建造本船勞務費為57,310×40=2,292,400(元)。

(5) 生產專項費

根據船舶估價一般程序，生產專項費取材料費、設備費、屬具及備品費、勞務費之和的8%，經計算為2,305,337.77元。

造船成本為以上各項費用之和，合計為31,122,059.93元。

(6) 利潤

利潤取造船成本的5%，則為：

利潤= 造船成本×5%

=31,122,059.93×5%

=1,556,103.00(元)

(7) 稅金

稅金按國家規定的有關稅率標準並結合造船企業銷售稅金佔造船成本比例的統計數據確定。

(8) 建造國調整值：該船為中國建造，故不作調整

(9) 船舶造價(含稅價)：船舶造價為造船成本、利潤、稅金之和。

船舶造價(含稅價)=造船成本+利潤+稅金

=31,122,059.93+1,556,103.00+158,722.51

=32,836,885.44(元)

船舶造價(扣稅價)：根據國家對企業購置的固定資產抵扣增值稅的相關規定計算。

船舶造價(扣稅價)=船舶造價(含稅價)／1.13

=32,836,885.44/1.13

=29,059,190.65(元)

(10) 資金成本：根據造船行業平均水平，確定該種船型的合理建造工期為一年，根據評估基準日中國人民銀行對外公佈的1(含)年期LRP利率為3.85%，假定資金均勻投入，則建造該船的資金成本為：

資金成本=[船舶造價(含稅價)]×3.85%×1×1/2

=632,110.04(元)

重置全價=船舶造價+資金成本

=29,059,190.65+632,110.04

=29,691,300.00元。

3. 成新率的確定

(1) 觀察法成新率

評估人員通過現場勘查，結合船舶的維護、修理、改造情況及運行記錄進行打分。船體部分主要根據船體檢驗報告、有無碰撞變形、船體鏽蝕情況確定分值；輪機、電氣、舾裝等部分主要根據設備的磨損狀況、是否有更新和運行時間及實物狀況確定各項設備的分值。綜合船體、輪機、電氣和舾裝部分的各項分值後，確定觀察法成新率為57%。成新率的確定詳見下表：

系統	技術狀況	標準分	評分
船體	船體外觀一般，左右舷側有多處碰撞痕跡，外殼中度鏽蝕、局部重度鏽蝕，艙內底板局部有碰撞變形現象。上層房間圍壁無明顯變形、中度鏽蝕、局部輕度鏽蝕。	30	17
輪機設備	發電機組運轉正常，功率發揮較正常，抓斗機及轉動裝置無明顯損壞現象，機艙其它設備無明顯損壞、運轉基本正常，各系統運轉正常。	30	17
電氣設備	主配電板外觀尚好，工作正常，挖泥機操作裝置，無明顯故障、使用正常，全船電纜無損壞，其它電氣設備無明顯故障，通訊導航設備配置符合規範，使用較正常。	10	6

系統	技術狀況	標準分	評分
舾裝設備	錨機、錨系外觀一般，有鏽蝕現象、使用正常，抓斗臂及抓斗無明顯變形、其它甲板機械未見明顯損壞，運轉正常，房間裝修無損壞現象，船員生活設施較陳舊，使用正常，消防、救生、系泊設備符合規範、使用正常。	30	17
合計		100	57

(2) 理論成新率

該船已使用11.30年，評估人員經查閱該船相關資料，綜合考慮現場勘察情況，認為該船尚可使用14.7=年，為：

理論成新率=尚可使用年限／(已使用年限+尚可使用年限)×100%

=14.70/(11.30+14.70)×100%

=57%

(3) 綜合成新率

綜合成新率=年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

=57%×40%+57%×60%

=57%

4. 評估值的計算

評估值=29,691,300.00×57%

=16,924,041.00(元)取整

案例三：小型非載貨專項作業車(車輛評估明細表序號7)

(1) 車輛概況

車輛名稱：小型非載貨專項作業車

型號：依維柯NJ5045XDWF3E

生產廠家：南京汽車集團有限公司

車牌號碼：遼HGM803

行駛里程：5921公里

購置日期：2020年11月

啟用日期：2020年11月

賬面原值：240,088.50元

賬面淨值：205,875.90元

主要技術參數：

品牌	依維柯	**類型**	流動服務車
排量	2998	**總質量**	4000
整備質量	26502780	**燃料種類**	柴油
排放依據標準	GB17691-2005國V，GB3847-2005	**軸數**	2
軸距	3300	**軸荷**	1500/2500
功率	107	**輪胎數**	6
後輪距	1538	**接近離去角**	16.5/15
前懸後懸	1002/1368	**前輪距**	1742
整車長	5670	**整車寬**	2011
整車高	2726	**最高車速**	140

(2) 重置全價確定

1) 車輛購置價

該車於2020年11月購置，經查詢車輛市場信息及《騰訊汽車網》等近期車輛市場價格資料，該種型號汽車於評估基準日的售價為218,000.00元（含增值税）。

2) 車輛購置税

車輛購置税=車輛購置價／(1+增值税率)×購置税率

=218,000.00/(1+13%)×10%

=19,292.04元

3) 新車牌照工本費

新車牌照工本費為300.00元／輛。

4) 可抵扣的增值税税額

可抵扣的税額=車輛購置價／(1+增值税率)×增值税率

=218,000.00/(1+13%)×13%

=25,079.65（元）

5) 重置全價

重置全價=車輛購置價+車輛購置税+新車牌照工本費 － 可抵扣的税額

= 212,500.00（元／輛，取整）

(3) 成新率的確定

參照商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的規定，確定該車使用年限為15年，規定行駛里程為600,000公里。則：

1) 使用年限成新率

使用年限成新率=（1－已使用年限／經濟使用年限）×100%

該車於2020年11月使用，已使用年限為0.78年，經濟使用年限為15年，則：

使用年限成新率=（1－0.78/15）×100%

=95%

2) 行駛里程成新率

行駛里程成新率=（1－已行駛里程／規定行駛里程）×100%

該車已行駛里程為5,921公里，規定行駛里程600,000公里，則：

行駛里程成新率=（1－5,921/600,000）×100%

=99%

該車使用、維護正常，無特殊情況，根據車輛實際狀況，調整系數a=0

成新率= Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）+0

= Min（95%，99%）+0

=95%

(4) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

= 212,500.00×95%

= 201,875.00(元／輛，取整)

案例四：高清數碼攝像機(電子設備評估明細表序號20)

(1) 資產概況

設備名稱：高清數碼攝像機

規格型號：索尼AX700

生產廠家：索尼公司

購置日期：2018年11月

啟用日期：2018年11月

賬面原值：14,689.66元

賬面淨值：7,223.64元

數量：1台

其主要技術參數：

產品類型：4K攝像機

傳感器類型：Exmor RS CMOS

傳感器尺寸：1英寸

對焦方式：自動對焦

鏡頭特點：卡爾•蔡司(Vario Tessar)鏡頭

存儲介質：雙SD卡

(2) 重置全價的確定

1) 設備購置價

評估人員經網絡查詢得知，該款設備在評估基準日的含稅售價為人民幣11,790.00元／台。

2) 可抵扣的增值稅稅額

可抵扣的增值稅稅額=設備購置費÷(1+增值稅稅率)×增值稅稅率

=11,790.00÷1.13×13%

=1,356.37(元)

3) 重置全價

重置全價=設備購置費－可抵扣的增值稅稅額

=11,790.00-1,356.37

=10,430.00(元／台，取整)

(3) 成新率的確定

評估人員經過現場勘察，認為該設備使用正常。該設備經濟使用年限為6年，截至評估基準日已使用2.76年，確定其尚可使用年限為3年，則：

成新率＝尚可使用年限／(已使用年限+尚可使用年限)×100%

＝3/(3+2.76)×100%

＝52%

(4) 評估價值的確定

評估價值=重置全價×成新率

=10,430.00×52%

=5,424.00(元，取整)

（三）無形資產－其他無形資產

1. 資產概況

納入本次評估範圍無形資產－其他無形資產主要是絕緣在線監測後台系統及軟件及水電公司生產業務及安全管理系統平台，共2項，其他無形資產原始入賬價值為1,591,592.92元，賬面價值為1,576,733.04元。兩項無形資產均為2021年8月份購入。另外三項為按年付費使用的海域使用權。海域使用權情況如下：

資產名稱	權證編號	發生時間	面積	用海類型
鮫魚圈港區A港池3#	國海證082100167號	2016	42.54公頃	交通運輸用海／港口用海
鮫魚圈港區A港池2#	國海證082100166號	2016	43.02公頃	港池用海
鮫魚圈5港池四期西2#海域	國海證2015C21080419266號	2016	28.0596公頃	交通運輸用海／港口用海

2. 評估方法

根據無形資產評估的操作規範，無形資產按其使用前提條件、用途等評估的具體情況，可採用重置成本法、收益法或市場法。

對於通用性較強的軟件類無形資產，如正版軟件、殺毒軟件等，比較其軟件規格型號、數量、升級因素最終以市場詢價扣除相關稅費後確定其評估價值。

對於海域使用權，按已支付的海域使用金加上一年期貸款利息進行確認。

3. 評估結果及分析

經評估，無形資產－其他無形資產評估值為4,975,915.79元，增值3,399,182.76元，增值率215.58%，增值主要原因為：1)企業對無形資產在購入當月進行攤銷，評估時按近期購入價確認，由此產生增值。2)海域使用金為發生當期計入成本，無賬面值，由此產生增值。

四、 評估結論及分析

（一）評估結論

在評估基準日2021年8月31日，營口港務集團有限公司擬轉讓資產所對應的申報資產評估價值為122,466.43萬元，與賬面價值101,560.57萬元相比，增值20,905.87萬元，增值率為20.58%。

評估結論為，營口港務集團有限公司擬轉讓資產所對應的申報資產評估價值為122,466.43萬元。（大寫為人民幣壹拾貳億貳仟肆佰陸拾陸萬肆仟叁佰元整，精確至佰位）。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

本評估結論成立依賴於前述評估假設。

（二）評估結論與賬面價值比較變動情況及原因

1. 評估結論與賬面價值比較變動情況

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面淨值	評估淨值	增值額	增值率
房屋建築物	1,134,078.87	779,220.00	-354,858.87	-31.29%
固定資產－機器設備	1,011,809,767.19	1,217,026,030.00	205,216,262.81	20.28%
固定資產－車輛	472,538.96	993,102.00	520,563.04	110.16%
固定資產－電子設備	612,545.51	890,076.00	277,530.49	45.31%
其他無形資產	1,576,733.04	4,975,915.79	3,399,182.75	215.58%
增值額合計			209,058,680.22	

2. 各項資產評估增減值原因分析如下：

(1) 房屋建築物評估減值主要原因為檢修台及磚房賬面中包含了與該項資產組成無關費用，故評估減值。

(2) 設備類固定資產評估值與賬面價值比較所發生的變化主要體現在以下幾個方面：

1) 對於機器設備方面，評估增值原因如下：

① 納入本次評估範圍內設備增值較大的主要為起重機，增值原因主要是近期鋼材價格上漲較大，起重機廠家對起重機出廠的價格有較大提升；

② 評估範圍內的機器設備均按合同價入賬，而評估時按照相關政策計算了前期費及資金成本，故導致評估原值增值；

③ 企業賬面對機器設備計提了5,111.83萬元的減值準備，評估時由於對單項設備進行重新計算，故對減值準備評估為0。

2) 對於車輛方面，由於汽車市場競爭激烈、更新換代速度較快，導致車輛逐年降價，故導致評估原值減值；由於企業車輛的折舊年限短於評估所使用的的經濟年限，故導致評估淨值增值。

3) 對於電子設備方面，一是由於電子設備市場更新換代速度較快，電子設備的市場價格變化較快，二是部分電子設備購置時間較長，此次按市場法評估，故導致評估原值減值；由於企業電子設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致電子設備評估淨值增值。

(3) 其他無形資產評估增值的原因為，1)企業對無形資產在購入當月進行攤銷，評估時按近期購入價確認，由此產生增值。2)海域使用金為發生當期計入成本，無賬面值，由此產生增值。

本報告依據中國資產評估準則編製

營口港務集團有限公司擬將所持

營口港散貨碼頭有限公司股權

轉讓給遼港控股(營口)有限公司項目

資產評估報告

中通評報字[2021][12331]號

共一冊第一冊

聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司

二〇二一年十月二十七日

目 錄

第一冊(聲明、摘要、正文及附件)

聲明 3

摘要 5

正文

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況 13

二、 評估目的 18

三、 評估對象和評估範圍 18

四、 價值類型 25

五、 評估基準日 26

六、 評估依據 26

七、 評估方法 30

八、 評估程序實施過程和情況 42

九、 評估假設 43

十、 評估結論 44

十一、 特別事項說明 47

十二、 資產評估報告使用限制說明 51

十三、 資產評估報告日 52

附件 53

聲 明

一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述要求使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、 本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、 評估對象涉及的資產、負債清單及其他相關資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、 資產評估師已經(或者未)對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

摘要

一、 本次評估對應的經濟行為

營口港務集團有限公司擬將所持營口港散貨碼頭有限公司股權轉讓給遼港控股(營口)有限公司。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於振興東北二期項目方案的批覆》(招發戰略字[2021]475號)文件批准。

二、 評估目的

因營口港務集團有限公司擬將所持營口港散貨碼頭有限公司股權轉讓給遼港控股(營口)有限公司事宜，需對該經濟行為涉及的營口港散貨碼頭有限公司申報的股東全部權益價值進行評估，以提供價值參考依據。

三、 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港散貨碼頭有限公司股東全部權益價值。

評估範圍包括與評估對象對應營口港散貨碼頭有限公司申報並經專業機構審計後的評估基準日各項資產及負債。企業申報的表內資產及負債對應的會計報表已經信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並於2021年10月27日出具XYZH/2021BJAA20606號審計報告，審計意見為：後附的備考財務報表在所有重大方面按照備考財務報表附註三所述的編製基礎編製，反映了基於該編製基礎的散貨碼頭於2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的備考財務狀況以及2021年1-8月、2020年度、2019年度的備考經營成果。

具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、 流動資產合計	**412,738,299.93**
2	貨幣資金	6,988,687.27
3	應收賬款	37,762,006.49
4	預付款項	200,000.00
5	其他應收款	257,399.85
6	存貨	360,341.22
7	其他流動資產	367,169,865.10
8	二、 非流動資產合計	**5,510,052,507.13**
9	固定資產	4,402,204,853.44
10	無形資產	1,107,847,653.69
11	三、 資產總計	**5,922,790,807.06**
12	四、 流動負債合計	**412,313,126.57**
13	應付賬款	24,344,883.56
14	預收款項	20,224,525.62
15	應付職工薪酬	1,815,798.01
16	應交稅費	610,644.59
17	其他應付款	365,317,274.79
18	五、 負債總計	**412,313,126.57**
19	六、 淨資產	**5,510,477,680.49**

納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

四、 價值類型

市場價值

五、 評估基準日

2021年8月31日

六、 評估方法

本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估。最終選擇資產基礎法結果作為評估結論。

七、 評估結論及其使用有效期

評估結論為，營口港散貨碼頭有限公司在評估基準日股東全部權益價值的評估值為729,944.37萬元。(大寫為人民幣柒拾貳億玖仟玖佰肆拾肆萬叁仟柒佰元整，精確到百位)。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

八、 對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用的審計報告為信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並於2021年10月27日出具XYZH/2021BJAA20606號審計報告，本次按審定後賬面值作為評估賬面值。

（二）權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

序號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (m^2)	賬面價值 原值	賬面價值 淨值
1	汽油裝船裝車泵房	磚混	2009/5/22	355.66	679,523.00	358,901.40
2	汽油罐區裝船裝船泵房配電室	磚混	2009/5/22	313.85	447,300.00	236,248.95
3	乙醇裝船裝車及泡沫泵房	磚混	2009/5/22	434.33	741,807.00	391,797.73
4	鐵路卸車泵房	磚混	2009/5/22	873.77	2,631,462.00	1,389,850.51
5	門衛室一	磚混	2009/5/22	42.70	141,812.00	74,900.37
6	門衛室二	磚混	2009/5/22	29.67	121,158.00	63,991.62
7	柴油卸車泵房	磚混	2009/5/22	489.87	4,389,418.74	2,318,344.66
8	火車棧橋改造低壓變電所	磚混	2009/5/22	137.89	1,806,162.51	953,954.83
9	1#鋼材庫	混合	2015/12/31	22,056.45	22,067,284.00	17,315,462.18
10	2#鋼材庫	混合	2015/12/31	19,235.92	25,286,652.00	19,841,592.94
11	工屬具庫	混合	2015/12/31	1,639.11	1,062,216.00	833,485.49
12	機修車間	磚混	2015/12/27	1,087.04	1,857,362.00	1,457,410.05
13	變電所(54#)	磚混	2011/12/29	381.87	572,402.00	333,467.53
14	1#2#變電所（71#、72#變）	磚混	2011/12/30	588.77	1,621,638.41	944,727.23
15	A港池1#變電所	鋼筋砼	2016/12/31	628.97	3,129,762.00	2,499,067.54
16	消防泵房	磚混	1998/11/1	339.79	664,457.85	90,034.04
17	通用堆場(2#)	鋼混	2011.12.30	3,929.69	4,250,986.91	2,949,712.58
18	綜合堆場（物流苫墊）	鋼混	2011.12.29	2,291.96	4,617,500.58	3,204,032.35
19	鋼材堆場(1#)	鋼混	2011.12.29	11,999.69	21,245,342.86	14,741,907.35
20	供水調節站	框架結構，地上一層	2020-06-21	213.07	477,152.30	446,932.65
21	A港池污水處理廠房	鋼筋混凝土結構	2009-11-04	508.70	948,770.03	525,144.21

序號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (m^2)	賬面價值 原值	賬面價值 淨值
22	1#庫頭房	磚混結構	2013-10-01	701.37	1,483,229.50	931,344.52
23	2#庫頭房	磚混結構	2013-10-01	701.37	1,483,229.50	931,344.52
24	乾粉室	磚混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,327.66
25	乾粉室	磚混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,391.97
26	乾粉室	磚混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,456.28
27	控制樓	框架	2015-12-15	622.00	989,981.00	785,780.92
28	門衛房	磚混結構	2015-12-15	16.29	85,991.00	68,448.84
29	輸油臂控制室	磚混結構	2015-12-15	52.19	70,231.00	56,063.07
30	輸油臂控制室	磚混結構	2015-12-15	52.19	70,231.00	56,222.26
31	製氮機房		2009年3月	142.70	1,023,545.00	540,602.35
32	停車場彩板保溫房	彩板	2008年	12.00	33,503.50	1,675.18
33	停車場彩板保溫房	彩板	2008年	12.00	33,503.50	1,675.18
		合計		69,905.64	104,118,734.19	74,411,298.95

上述資產已完成面積測繪，房地產權證正在辦理中。本次評估未考慮辦證過程中所需支付的各項稅費。

（三）評估程序受到限制的情形

無

（四）評估資料不完整的情形

無

（五）評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無

（六）擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與評估對象的關係

納入評估範圍內的資產涉及抵（質）押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額（萬元）	借款餘額（萬元）	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	質押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮀五港65#鋼雜泊位
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮀魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積（平方米）	租賃期	年租金（元、含稅）
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鮁魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鮁魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

（七）重大期後事項

營口港散貨碼頭有限公司為營口港務集團有限公司設立的全資子公司，擬將相關港口業務及資產負債以投資形式注入散貨碼頭公司，增資過程中產生可抵扣進項稅約3.65億元（以營口港務集團向主管稅務部門實際繳納金額為準），散貨碼頭承擔因增資所產生的約人民幣3.65億元增值稅。截至評估報告出具日，增資手續尚在辦理中，因而，增資資產尚未過戶、業務未轉移到散貨碼頭公司。本次評估是基於模擬增資完成的專項審計報告數據為基礎評估的散貨碼頭公司增資後的股東全部權益價值。提請報告使用人予以關注。

（八）本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無

（九）其他需要說明的事項

無

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

營口港務集團有限公司擬將所持營口港散貨碼頭有限公司股權轉讓給遼港控股(營口)有限公司項目資產評估報告

中通評報字[2021][12331]號

營口港務集團有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受　貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法及收益法，按照必要的評估程序，對營口港務集團有限公司擬將所持營口港散貨碼頭有限公司股權轉讓給遼港控股(營口)有限公司事宜涉及股東全部權益價值在2021年8月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

(一) 委託人1　概況

名稱：營口港務集團有限公司(以下簡稱營口港集團)

法定住所：鮫魚圈區營港路1號

統一社會信用代碼：91210800121119657C

法定代表人：鄧仁杰

註冊資本：2,000,000萬元人民幣

主要經營範圍：許可項目：港口經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)一般項目：港口裝卸、倉儲、服務；船舶物資供應；進口本企業生產、科研所需的原輔材料、機械設備、儀器儀表及零部件；出口本企業生產的海產品、滑石、鎂砂、編製袋、食品、木製品、服裝、針織品(國家組織統一聯合經營的16種出口商品除外)；代辦貨物包裝、託運、水路運輸、非金屬礦石、生鐵銷售、塑料包裝製品、植物油；國際客運服務、代售船票、託運行李；廢舊物資回收；廣告招商代理、製作、設計；船舶供給(日用品供給，船舶

燃油除外）、水泥方磚生產、水泥方磚鋪設、金屬材料、建築材料銷售、工程諮詢。供水、供暖；污染物應急防治和污染物接收處置（憑資質證經營）；以下項目僅限分支機構經營：經銷石油液化氣，日用百貨、紡織品、皮具、家用電器、五金交電、化工產品（除危險品）、船舶材料（除應經審批的），通訊器材經銷及代理服務，船舶廢舊物品（不含危險廢物）回收及代理服務，預包裝食品。汽車租賃、自有房地產經營活動、物業管理、建築物清潔服務、其他清潔服務、會議服務、綠化管理、計算機及通訊設備租賃、其他機械與設備租賃、其他水上運輸輔助活動；不動產租賃。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

營口港務集團有限公司（以下簡稱「營口港集團」）前身係營口港務局，根據中共營口市委辦公室[2002]42號文件《關於營口港港口管理體制改革實施意見的通知》及營口市國有資產管理委員會辦公室[2003]1號文件《關於調撥資產組建營口港務集團有限公司的批覆》，於2003年4月17日在營口市工商行政管理局登記註冊，註冊資金為170,000萬元。

2009年12月，根據營口市人民政府國有資產監督管理委員會（以下簡稱「營口市國資委」）營國資產權[2009]85號文件《關於對營口港務集團將資本公積轉增註冊資本的批覆》，將資本公積轉增註冊資金730,000萬元，營口港集團註冊資金變更為900,000萬元。

2017年12月，營口市國資委與遼寧東北亞港航發展有限公司（以下簡稱「港航發展公司」）簽署股權無償劃轉協議，營口市國資委將持有的營口港集團全部股權無償劃轉給港航發展公司，股權劃轉後營口港集團成為港航發展公司之全資子公司。

2018年11月28日，港航發展公司、營口港集團之各債權銀行與營口港集團簽署債轉股增資協議，約定營口港集團新增註冊資本1,100,000.00萬元，其中港航發展以貨幣和股權出資2,192,927.73萬元認購營口港集團新增註冊資本18,580.38萬元、各債權銀

行以3,700,000.00萬元債權認購營口港集團新增註冊資本1,081,419.62萬元。營口港集團於2018年11月28日完成工商變更登記，變更後註冊資本為2,000,000.00萬元。

營口港集團之控股股東港航發展公司於2018年11月29日變更公司名稱為遼寧港口集團有限公司(以下簡稱「遼港集團」)。

根據2019年5月14日遼港集團及大連港集團有限公司(以下簡稱「大連港集團」)的簽署《營口港務集團有限公司股權轉讓協議》，遼港集團將其持有的營口港集團22.965%股權轉讓給其全資子公司大連港集團。

根據2019年5月31日遼寧省人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「遼寧省國資委」)與招商局(遼寧)港口發展有限公司(以下簡稱「招商局遼寧」)簽署的《關於遼寧港口集團有限公司之股權無償劃轉協議》，2019年9月30日完成將遼寧省國資委將其持有的遼港集團1.1%股權無償劃轉至招商局遼寧的股權變更行為。上述股權變更完成後，招商局遼寧持有遼港集團51.00%股權，遼港集團最終實際控制方由遼寧省國資委變更為招商局集團有限公司(以下簡稱「招商局集團」)。營口港集團最終實際控制方亦由遼寧省國資委變更為招商局集團。

2020年4月7日，營口港集團股東會決議，同意營口港集團股東中國農業銀行股份有限公司營口開發區支行將持有的本公司6.28%的股權(對應認繳出資額125,618.49萬元)轉讓給農銀金融資產投資有限公司。營口港集團於2020年5月8日完成本次股權轉讓的工商變更登記。

2021年3月29日，遼港集團與大連港集團簽署《表決權委託協議》，約定遼港集團將持有的營口港集團22.965%股權除收益權、處分權(包括股份質押)、認購增資／優先購買權之外的股東權利全部委託給大連港集團行使，協議生效後，大連港集團合計享有營口港集團45.93%股權所對應的表決權。2019年3月29日，遼港集團與大連港集團簽署《遼寧港口集團有限公司與大連港集團有限公司關於營口港務集團有限公司表決權委託相關事宜的聯合聲明》，根據該聲明，大連港集團將根據《表決權委託協議》約定行使股東權利，對營口港集團董事會進行改選，大連港集團將向營口港集團委派新任董事。在《表決權委託協議》簽署日至相關董事改選完成前，即過渡期內，在遼港集

團與大連港集團內部，遼港集團將對營口港集團的管理權下放至大連港集團層面，由大連港集團對營口港集團進行直接管理，過渡期內遼港集團不會通過任何方式，對目前在營口港集團任職的由其委派的董事施加與大連港集團意願相悖的影響，或從事其他可能導致營口港集團控制權不穩定的行為。根據上述安排，大連港集團對營口港集團形成控制，遼港集團通過全資子公司大連港集團對營口港集團形成間接控制。

（二）委託人2 概況

名稱：遼港控股(營口)有限公司

類型：有限責任公司(法人獨資)

法定住所：遼寧省營口市鮀魚圈區營港路1號05一港業務大廈722室(生產場所：鮀魚圈區18－實業公司汽修廠廠房)

統一社會信用代碼：91210804MA10TQ454G

法定代表人：曹應峰

註冊資本：人民幣壹佰億元整

主要經營範圍：許可項目：港口經營，建設工程設計，特種設備安裝改造修理，特種設備製造，道路貨物運輸(不含危險貨物)，住宿服務，餐飲服務，洗浴服務，印刷品裝訂服務，食品經營。住宅室內裝飾裝修，各類工程建設活動，城市生活垃圾經營性服務，貨物進出口，技術進出口，施工專業作業，國內船舶管理業務(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)。

一般項目：汽車零配件批發，建築用鋼筋產品銷售，特種設備銷售，物料搬運裝備製造，物料搬運裝備銷售，建築材料銷售，產業用紡織製成品銷售，機動車修理和維護，橡膠製品銷售，勞動保護用品生產，勞動保護用品銷售，供暖服務，物業管理，五金產品批發，建築裝飾，水暖管道零件及其他建築用金屬製品製造，日用品銷售，辦公用品銷售，日用木製品銷售，化工產品銷售(不含許可類化工產品)，汽車租賃，住房租賃，非居住房地產租賃，國內貨物運輸代理，會議及展覽服務，專業保

潔、清洗、消毒服務，污水處理及其再生利用，園林綠化工程施工，裝卸搬運，普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)，國內船舶代理，儲裝箱維修，城市綠化管理，機械設備租賃，特種設備出租，再生資源銷售，環境保護監測，國際船舶管理業務，產業用紡織製成品生產，木製容器製造，木製容器銷售(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

(三) 被評估單位概況

名稱：營口港散貨碼頭有限公司

法定住所：遼寧省營口市鮫魚圈區天山大街東港埠辦公樓(股二)五層506室

統一社會信用代碼：91210804MA11BA744R

法定代表人：高殿忠

註冊資本：10萬元人民幣

主要經營範圍：許可項目：港口貨物裝卸搬運活運(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)；一般項目：普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)，土地使用權租賃，非居住房地產租賃，機械設備租賃，特種設備出租(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

營口港散貨碼頭有限公司成立於2021年8月26日，股東方為營口港務集團有限公司。

(四) 其他評估報告使用人概況

本報告僅供資產評估委託合同約定的和法律、行政法規規定的使用人使用，其他任何機構和個人不能成為本資產評估報告的使用人。

二、 評估目的

因營口港務集團有限公司擬將所持營口港散貨碼頭有限公司股權轉讓給遼港控股(營口)有限公司事宜，需對該經濟行為涉及的營口港散貨碼頭有限公司申報的股東全部權益價值進行評估，以提供價值參考依據。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於振興東北二期項目方案的批覆》(招發戰略字[2021]475號)文件批准。

三、 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港散貨碼頭有限公司股東全部權益價值。

評估範圍包括與評估對象對應營口港散貨碼頭有限公司申報並經專業機構審計後的評估基準日各項資產及負債。企業申報的表內資產及負債對應的會計報表已經信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並於2021年10月27日出具XYZH/2021BJAA20606號審計報告，審計意見為：後附的備考財務報表在所有重大方面按照備考財務報表附註三所述的編製基礎編製，反映了基於該編製基礎的散貨碼頭於2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的備考財務狀況以及2021年1-8月、2020年度、2019年度的備考經營成果。

具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱		賬面價值
1	一、	流動資產合計	412,738,299.93
2		貨幣資金	6,988,687.27
3		應收賬款	37,762,006.49
4		預付款項	200,000.00
5		其他應收款	257,399.85
6		存貨	360,341.22
7		其他流動資產	367,169,865.10
8	二、	非流動資產合計	5,510,052,507.13
9		固定資產	4,402,204,853.44
10		無形資產	1,107,847,653.69
11	三、	資產總計	5,922,790,807.06
12	四、	流動負債合計	412,313,126.57
13		應付賬款	24,344,883.56
14		預收款項	20,224,525.62
15		應付職工薪酬	1,815,798.01
16		應交稅費	610,644.59
17		其他應付款	365,317,274.79
18	五、	負債總計	412,313,126.57
19	六、	淨資產	5,510,477,680.49

納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10平方米	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69平方米	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

（二）實物資產的分佈情況及特點

納入本次評估範圍的資產情況具體如下：

1、 納入評估範圍內的為營口港務集團有限公司擁有的，主要分佈於遼寧省營口市營口港內和鮫魚圈區內的房屋建(構)築物。其中：房屋建築物共計40項。建築面積合計73,718.91平方米；構築物共計137項。主要建築物包括集團變電所、1號2號鋼材庫、通用堆場、機修車間等。主要為企業生產性及輔助配套房屋建築物。

房屋建(構)築物主要為企業自建。結構類型主要為框架結構、排架結構、鋼結構、磚混結構等，其主要建(構)築結構特徵如下：

(1) 框架結構

框架結構房屋基礎採用鋼筋砼獨立式基礎及鋼筋砼條形基礎。上部為現澆鋼筋混凝土柱、樑、板。形成整個房屋的框架骨架，370mm實心磚砌圍護。現澆鋼筋混凝土屋面，水泥砂漿找平、珍珠岩保溫層、改性瀝青卷材防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆水泥砂漿抹平刷塗料。鋼木大門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(2) 磚混結構

磚混結構基礎為混凝土條形基礎，現澆鋼筋混凝土構造柱，370mm或240mm實心磚砌內、外牆。現澆鋼筋混凝土平板，屋面水泥砂漿找平，珍珠岩保溫層，改性瀝青防水卷材或剛性防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆清水牆刷大白或水泥砂漿抹平刷塗料。木門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：普通照明、消防系統、上下水

(3) 鋼結構

鋼結構房屋基礎多採用現澆鋼筋混凝土獨立式基礎。獨立基礎上部設有鋼筋混凝土地樑。上部由鋼結構柱、柱間支撐、屋架、屋架水平支撐、檁條、吊車樑構成了主體結構。牆體1.2米以下為灰沙實心磚牆抹灰刷塗料。上部牆體為雙層保溫彩鋼壓型板、屋面採用雙層彩鋼保溫板、牆面設有塑鋼窗或無窗、成品夾芯板推拉門。地面250mm厚混凝土地面。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(4) 室外配套工程

廠區室外配套工程，主要分為公共設施配套和工藝要求配套兩種。公共設施配套工程包括道路、圍牆、生活給水、採暖供熱管道、消防給水、雨水管、動力配電、通訊、網絡、監控等。工藝要求配套工程主要包括各類消防水池、管廊帶延長、連廊、港池煤堆場污水處理站、輸油系統工藝管線、鐵路專用線等。

(5) 納入本次評估範圍內的碼頭資產基本情況如下：

納入本次評估範圍內的碼頭共計18個泊位，總長度為4,954.00米，資產取得方式為自建，自建於2008~2015年間。

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力（噸級）	長度 (m)	前沿水深 (m)	數量（個）	主要用途
1	A港池3#通用泊位	重力式沉箱	7	260	-18	1	通用散雜
2	A港池4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
3	A港池5#通用泊位	重力式沉箱	7	278	-18	1	通用散雜
4	A港池6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力（噸級）	長度 (m)	前沿水深 (m)	數量（個）	主要用途
5	1#-2#成品油及液體化工品碼頭	高樁墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位碼頭	高樁樑式	30	452	-24.5	1	礦石
7	61#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
8	62#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
9	63#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
10	64#通用泊位	重力式方塊	7	310	-15.5	1	鋼雜
11	65#通用泊位	重力式方塊	7	253	-15.5	1	鋼雜
12	66#通用泊位	重力式方塊	7	260.1	-15.5	1	鋼雜
13	67#通用泊位	重力式方塊	7	240.9	-15.5	1	鋼雜
14	68#-71#通用泊位	重力式方塊	7	1069	-15.5	4	鋼雜
	合計			4,883	18		

2、 設備類固定資產

納入評估範圍內的固定資產設備包括機器設備、車輛及電子設備，在評估基準日，主要資產情況如下：

(1) 機器設備共計735項，主要為船舶、起重機、集裝箱正面吊、叉車、門座式起重機及集裝箱正面吊等。截止評估基準日，大部分設備維護保養較好，均能正常使用。

(2) 本次委估車輛主要為辦公用車共8輛，均為灑水車。截止評估基準日，大部分設備維護保養較好，均能正常使用。

(3) 電子設備主要為車載數字對講機、操作終端設備、傳真機、電腦、打印機、服務器等，共170項。至評估基準日，大部分設備維護保養較好，均能正常使用；部分購置時間較長，性能比較落後設備已處於待報廢狀態。

（三）企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

營口港務集團有限公司本次評估範圍的無形資產－土地使用權共計27項，均已辦理土地權證。宗地使用權證載面積共計6,855,933.68平方米，納入本次評估納圍內的土地使用權面積為4,396,185.69平方米。原始入賬價值1,481,122,772.841元，評估基準日賬面價值104,467,003.97元。

委估資產所佔用土地，具體權屬登記見下表：

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
1	鮀魚圈國用[2009]第268號	A港池2#土地	港內	2009/12/16	出讓	交通用地	2059/12/15	486,764.80	126,764.80
2	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032395號	A港池1#土地	港內	2020/11/11	出讓	交通運輸用地	2059/6/9	384,618.90	384,538.25
3	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032260號	四期工程7#土地	港內	2020/11/10	出讓	交通運輸用地	2059/12/15	535,388.00	484,941.15
4	遼(2018)營口鮀魚圈不動產權第0029366號	四期4#宗地	港內	2018/1/24	出讓	港口碼頭	2059/12/15	965,263.59	231,288.84
5	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027169號	物流宗地1	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2052/10/8	22,452.32	4,222.96
6	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027266號	物流宗地2	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2052/10/8	413,338.24	14,697.35
7	鮀魚圈國用[2009]第0127號	行政1區	港外	2009/6/5	出讓	商業住宅	2049/6/3	42,987.66	245.00
8	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027176號	行政2區	港外	2020/9/23	出讓	商住	2079/6/3	29,016.61	100.00

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
9	鰅魚圈國用[2009]第267號	A港池4#土地	港內	2009/12/16	出讓	交通用地	2059/12/15	396,995.30	396,179.07
10	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0029352號	01#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	43,979.50	43,979.50
11	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0027222	02#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	38,455.14	38,455.14
12	鰅魚圈國用[2007]第0216號	04#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	20,049.55	20,049.55
13	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0029375	03#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	199,427.59	199,427.59
14	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0027263	07#宗地	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2049/12/25	298,720.25	294,174.75
15	鰅魚圈國用[2007]第0217號	05#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	17,452.00	17,452.00
16	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0029388	06#-1宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2049/12/25	189,206.47	189,206.47
17	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0032270	06#-2宗地	海星辦	2005/9/27	出讓	工業	2052/6/17	141,174.75	141,174.75
18	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0029354	08#宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	90,787.67	90,787.67
19	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0029361	09#-1宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	63,085.71	63,085.71
20	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0027242	09#-2宗地	海星辦	2006/7/18	出讓	港口碼頭	2052/6/17	87,327.49	87,327.49
21	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0029391	10#宗地	海星辦	2020/10/12	出讓	港口碼頭	2052/6/17	382,688.05	336,238.11
22	遼(2020)營口鰅魚圈不動產權第0032298	11#宗地	港內	2020/11/10	出讓	港口碼頭	2052/6/17	294,463.16	235,562.67

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
23	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027228	13#宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	112,879.91	112,879.91
24	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032267	鮀魚圈區天山大街東	港外	2005/9/27	出讓	倉儲	2046/11/27	29,923.93	29,923.93
25	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027202	行政11區	港外	2020/9/23	出讓	工業	2059/6/9	256,523.19	44,350.38
26	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0035276號	三期工程－47	港內	2020/12/7	出讓	港口碼頭	2052/7/17	1,153,176.60	797,872.65
27	營口國用[2015]第5066號	鹽場村宗地	港內	2009/7/8	出讓	工業	2054/5/19	159,787.30	11,260.00
	合計							6,855,933.68	4,396,185.69

（四）企業申報的表外資產的類型、數量

無。

（五）引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額（或者評估值）

無。

四、 價值類型

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括（但不限於）投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等。本次評估目的是為正常的交易提供價值參考，對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，因此根據行業慣例選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、 評估基準日

本次評估基準日是2021年8月31日。

委託人在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

六、 評估依據

（一）經濟行為依據

該經濟行為已獲得招商局集團《關於振興東北二期項目方案的批覆》(招發戰略字[2021]475號) 文件批准。

（二）法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》;
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》;
3. 《中華人民共和國民法典》
4. 《中華人民共和國證券法》;
5. 《中華人民共和國企業所得税法》;
6. 《中華人民共和國企業所得税法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改）;
7. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，國務院令第732號最新修改）;
8. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號）;
9. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，國務院令第709號最新修改）;

10. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號);

11. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號);

12. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號);

13. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號);

14. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號);

15. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號);

16. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號);

17. 《關於中央企業國有產權協議轉讓有關事項的通知》(國資發產權[2010]11號);

18. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號);

19. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號發佈,國務院令第691號最新修訂);

20. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號發佈,財政部、國家稅務總局令第65號最新修訂);

21. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號);

22. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)。

（三）評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》（財資[2017]43號）；

2. 《資產評估職業道德準則》（中評協[2017]30號）；

3. 《資產評估執業準則－資產評估程序》（中評協[2018]36號）；

4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》（中評協[2018]35號）；

5. 《資產評估執業準則－資產評估方法》（中評協[2019]35號）；

6. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》（中評協[2017]33號）；

7. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》（中評協[2018]37號）；

8. 《資產評估機構業務質量控制指南》（中評協[2017]46號）；

9. 《資產評估價值類型指導意見》（中評協[2017]47號）；

10. 《資產評估對象法律權屬指導意見》（中評協[2017]48號）；

11. 《資產評估執業準則－不動產》（中評協[2017]38號）；

12. 《資產評估執業準則－機器設備》（中評協[2017]39號）；

13. 《企業國有資產評估報告指南》（中評協[2017]42號）。

（四）權屬依據

國有土地使用證（或者土地使用權出讓合同）；

房屋所有權證；

機動車行駛證。

（五）取價依據

1. 《遼寧省房屋建築與裝飾工程定額》（2017年）；

2. 《遼寧省通用安裝工程定額》(2017)；

3. 《遼寧省住房和城鄉建設廳關於調整建設工程計價依據增值税税率的通知》遼住建管(2018)8號；

4. 遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》；

5. 沿海港口水工構築工程定額(2019)；

6. 沿海港口工程參考定額(2019)；

7. 疏浚工程預算定額(2019)；

8. 電力建設工程預算定額估價表(2013)；

9. 電力建設工程概算定額估價表(2014)；

10. 水工材料網刊價(2021.8)；

11. 《水運建設工程概算預算編製規定》(JTS/T116-2019)；

12. 《住房和城鄉建設部辦公廳關於重新調整建設工程計價依據增值税税率的通知》建辦標函[2019]193號。

13. 被評估單位提供的工程竣工資料或工程預決算資料等。

七、 評估方法

（一）評估方法的選擇及其理由

根據《資產評估執業準則－企業價值》，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法、成本法（資產基礎法）三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

由於受國內流通市場條件的限制，我們無法取得足夠的、可參照的、類似的在現金流量、增長潛力、風險、技術和經營等方面與被評估單位類似交易案例資料，在確定被評估單位的股東全部權益價值時，不具備市場法評估的比較條件，故本次評估不具備採用市場法的適用條件。

收益法是從決定資產現行公平市場價值的基本依據－資產的預期獲利能力的角度評價資產，符合對資產的基本定義。該方法評估的技術路線是通過將被評估企業未來的預期收益資本化或折現以確定其市場價值。經過調查了解，由於被評估企業收入、成本和費用之間存在比較穩定的配比關係，未來收益可以預測並能量化。與獲得收益相對應的風險也能預測並量化，因此本次評估具備採用收益法的適用條件。

資產基礎法是指在合理評估企業各項資產的價值和負債的基礎上確定評估對象價值的思路。由於被評估單位的資產及負債結構清晰，企業各項資產和負債價值也可以單獨評估確認，因此本次評估具備採用資產基礎法的適用條件。

因此，採用資產基礎法和收益法進行評估。並在分析後採用資產基礎法確定評估結論。

（二）資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。在運用資產基礎法進行企業價值評估時，各項資產的價值是根據其具體情況選用適當的具體評估方法得出。

本次評估涉及的具體評估方法如下。

1. 流動資產(除存貨以外)

流動資產中貨幣資金根據企業提供的各項目的明細表，以審查核實後賬面值確定評估值；應收賬款、其他應收款等，根據企業提供的各項目的明細表，以審計後的賬面值作為評估基礎，採用對經濟內容和賬齡分析的方法，按每筆款項可能收回的數額確定評估值。

2. 存貨

存貨均為原材料。對於原材料，經過與企業了解和評估人員盤點勘查，存貨周轉速度較快，不存在積壓的狀況。經與供應商詢價，對於存貨以核實後的數量乘以詢價單價作為評估值。

3. 房屋建築物類固定資產主要有重置成本法、市場法和收益法三種評估方法。採用市場法的條件是存在一個活躍的交易市場，能夠相對準確的獲得市場交易價格；採用收益法的條件是未來收益及風險能夠較準確地預測與量化；在無法獲得市場交易價格，未來收益及風險又不能夠準確預測與量化時，採用重置成本法。基於本次評估之特定目的，結合待評估房屋建(構)築物的特點，本次評估對於企業自建的建築物採用成本。

根據房屋建築物的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法評估，計算公式如下：

評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

(1) 重置全價的確定

房屋建築物的重置全價一般包括：建築安裝工程費用、建設工程前期及其他費用和資金成本。

房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價 = 建安綜合造價 + 前期及其他費用 + 資金成本–可抵扣增值税

1) 建安綜合造價

本次評估委估建築物中有代表性的建築物，採用預決算調整法確定重置全價，其他建築物根據類比方法確定單位重置全價。

預決算調整法確定重置全價的技術思路是：根據企業提供的建築物類的有關預決算資料及建築物所在地的定額標準，結合該建築物預決算書中的工程量計算出各項目的基價定額直接費和建築安裝工程造價。然後根據市場調查和委託單位提供的建設工程前期費用及其他費用標準，計算出建築物的前期費用及其他費用，並加計資金成本，從而計算出委估建築物的重置全價。

類比方法是以有代表性的建築物做參照物，對同類型的建築物，在檐高、層高、跨度、用材、裝飾等方面進行比較，找出差異作為調整因素，進行調整，計算出類比建築物單位重置全價。

2) 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。

3) 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率

(LPR)估算資金成本，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均勻投入計取。被評估單位的合理建設工期為2.5年。資金成本計算公式如下：

資金成本=（建安綜合造價+前期及其他費用）×合理建設工期×貸款基準利率×1/2

4) 可抵扣增值稅

依據財政部、國家稅務總局（財稅[2016]36號）《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，房屋建構築物在計算其重置全價時可扣減建安綜合造價和前期及其他費用中包含的增值稅進項稅額。

(2) 成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法綜合判定成新率。

① 使用年限法

使用年限法是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限+尚可使用年限}} \times 100\%$$

② 觀察法

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

③ 綜合成新率

綜合成新率=使用年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

④ 對以下情況，採用合理方法確定成新率：

如果現場勘察法和使用年限法計算成新率的差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。

對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用使用年限法確定成新率。

4. 機器設備

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

(1) 重置全價的確定

1) 機器設備重置全價的確定

重置全價=設備費+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本–可抵扣的增值稅進項稅額

① 購置價

主要通過向設備生產廠家或銷售公司詢價、或參照《2021機電產品報價手冊》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算確定購置價。

② 運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中的運輸費、採購費、保管費、卸車費及其他有關的各項雜費。計算公式如下：

國產設備運雜費=國產設備含稅購置價×國產設備運雜費率

運雜費率依據相關行業費用指標中規定的費率並參考《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

購置價格中包含運輸費用的不再計取運雜費。

③ 基礎費

如果設備基礎是獨立的，或與建築物密不可分，設備基礎費在房屋建築物類資產評估中考慮，其餘情形的設備基礎費費率按相關行業概算指標中規定的費率或參照《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

設備基礎費=設備含稅購置價×設備基礎費率

④ 安裝調試費

根據被評估設備輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度，參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率予以測算確認。對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

設備安裝調試費=設備含稅購置價×安裝調試費率

⑤ 工程建設其它費

根據設備的特點，以含稅設備購置價為基礎，按不同費率計取。共包括：建設單位管理費、工程勘察設計費、工程監理費、環境影響評價費、招標代理費、可行性研究費等。

⑥ 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以設備購置價、運雜費、安裝工程費、前期及其他費用等費用總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

資金成本=(設備購置價+運雜費+基礎費+安裝工程費+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2。

⑦ 可抵扣稅額

根據(財稅[2008]170號)《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》、國家財政部、稅務總局《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)、財稅(2018)32號文件及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，符合增值稅抵扣條件的機器設備重置成本應該扣除相應的增值稅。本次評估對於設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費、前期費等按其對應的增值稅率測算可抵扣進項稅額：

國產設備可抵扣稅額=設備購置價／(1+13%)×13%+運雜費／(1+9%)×9% +(安裝費+基礎費)／(1+9%)×9%+(前期費–建設單位管理費)／(1+6%)×6%

2) 運輸車輛重置全價的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，同時根據財政部、國家稅務總局《關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2013]106號)文件規定及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，購置車輛增值稅可以抵扣政策，計算公式如下：

重置全價=現行購價+車輛購置稅+新車上戶手續費–可抵扣增值稅

① 購置價：根據車輛市場信息及《太平洋汽車網汽車報價庫》,《易車網》等近期車輛市場價格資料，參照車輛所在地同類車型最新交易的市場價格確定本次評估車輛購置價格；對購置時間較長，現不能查到原型號規格的車輛購置價格時參考相類似、同排量車輛價格作為評估車輛購置價參考價格。

② 購置稅：根據《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)規定計取；車輛購置稅應納稅額=計稅價格×10%。該「納稅人購買自用車輛的計稅價格應不包括增值稅稅款」。

車輛購置稅=購置價÷(1+增值稅率)×車輛購置稅率

車輛購置稅率：10%

③ 新車牌照工本費：包括牌照費、驗車費、手續費等，按照當地車輛管理部門的有關規定，確定該類費用的收費標準：300.00元／輛。

④ 購置車輛進項稅額的確定

購置車輛進項稅=車輛購置價×增值稅率÷(1+增值稅率)

購置車輛增值稅率：13%

3) 電子設備重置全價的確定

根據當地市場信息及《中關村在線》,《太平洋電腦網》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格，一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試，則其重置全價：

重置全價=購置價–可抵扣稅額

可抵扣增值稅額=購置價／1.13×13%

另：對於購置時間較長，按設備市場二手價格確定評估價值。

(2) 成新率的確定

1) 機器設備綜合成新率

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

N=尚可使用年限/(實際已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 車輛綜合成新率

根據商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的有關規定，車輛按以下方法確定成新率後取其較小者為最終成新率，即：

使用年限成新率=(1–已使用年限／規定使用年限或經濟使用年限)×100%

行駛里程成新率=(1–已行駛里程／規定行駛里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率，行駛里程成新率)

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

成新率=Min(使用年限成新率，行駛里程成新率)+a

a: 車輛特殊情況調整系數。

3) 電子設備成新率

採用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

另：直接按二手市場價評估的電子設備，無須計算成新率。

(3) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

5. 土地使用權

(1) 評估方法選擇

根據《城鎮土地估價規程》(以下簡稱《規程》)，通行的土地評估方法主要有假設開發法、市場比較法、收益還原法、成本逼近法、基準地價系數修正法等。評估方法的選擇應按照地價評估的技術《規程》，根據本地土地市場發育情況並結合評估對象的具體特點、評估目的等，選擇適當的評估方法。

委估宗地有港口碼頭用地、商住用地、工業用地等。根據不同的地類用途採用不同的方法進行評估。本次評估因涉及宗地類型、用途較多，評估方法簡述如下：對於港區內的宗地，因其土地的壟斷性，本次均採用成本逼近法進行評估；對於港區外的出讓用地，本次採用基準地價法進行評估。

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得、開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益，同時考慮土地的區位因素，土地使用年限等內容確定調整系數來確定土地價格的方法。

其基本計算公式為：

土地價格=(土地取得費+土地開發費+有關稅費+投資利息+投資利潤+土地增值收益+個別因素修正)×年期修正系數

(3) 基準地價系數修正法

基準地價系數修正法基本公式：

Pi=[P×Py×Pq+基礎設施開發程度差異]×(1+K)×IIS

式中：Pi－待估宗地地面地價
P－待估宗地對應的基準地面地價
Py－土地用途修正系數
Pq－期日修正系數
K－待估宗地區域影響因素總修正值
IIS－待估宗地個別因素修正系數的乘積

6. 負債

在核實的基礎上，以被評估單位在評估基準日實際需要承擔的負債金額作為負債的評估值。

（三）收益法

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

本次評估採用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。具體方法為，以加權資本成本(Weighted Average Cost of Capital，WACC)作為折現率，將未來各年的預計企業自由現金流(Free Cash Flow of Firm，FCFF)折現加總得到經營性資產價值，再加上溢餘資產和非經營性資產的價值，得到企業整體資產價值，減去付息債務價值後，得到股東全部權益價值。基本公式如下：

股東全部權益價值=經營性資產價值+非經營性資產價值–非經營性負債價值+溢餘資產價值–付息債務價值

由於無法獲取足夠豐富的相關市場交易統計資料，缺乏關於流動性對評估對象價值影響程度的分析判斷依據，本次評估未考慮流動性折價。

八、 評估程序實施過程和情況

（一）接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

（二）現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解影響資產價值的相關因素，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

（三）評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果。

（四）出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、 評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

（一）一般假設

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

3. 在用續用假設。在用續用假設是假定處於使用中的待評估資產在產權變動發生後或資產業務發生後，將按其現時的使用用途及方式繼續使用下去。

（二）特殊假設

1. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。

2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營。

3. 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務。

4. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。

5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。

6. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致。

7. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。

8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

9. 假設公司的現金流均勻流入和流出。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、 評估結論

（一）資產基礎法評估結論

在評估基準日2021年8月31日，營口港散貨碼頭有限公司資產賬面價值為592,279.08萬元，負債賬面價值為41,231.31萬元，股東權益賬面價值為551,047.77萬元；總資產評估價值為771,175.68萬元，負債評估價值為41,231.31萬元，股東權益評估價值為729,944.37萬元。總資產評估值比賬面值增值178,896.60萬元，增值率30.20%；股東權益評估值比賬面值增值178,896.60萬元，增值率為32.46%。評估結論詳細情況見下表：

資產評估結果匯總表

評估基準日：2021年8月31日

被評估單位：營口港散貨碼頭有限公司 *金額單位：人民幣萬元*

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B–A	增值率 D=C/A×100%
1	流動資產	41,273.83	41,273.83	0.00	0.00%
2	非流動資產	551,005.25	729,901.85	178,896.60	32.47%
3	固定資產	440,220.49	460,039.98	19,819.50	4.50%
4	無形資產	110,784.77	269,861.87	159,077.10	143.59%
5	資產總計	592,279.08	771,175.68	178,896.60	30.20%

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B–A	增值率 D=C/A×100%
6	流動負債	41,231.31	41,231.31	0.00	0.00%
7	負債總計	41,231.31	41,231.31	0.00	0.00%
8	淨資產(所有者權益)	551,047.77	729,944.37	178,896.60	32.46%

(三)收益法評估結果

在評估基準日2021年8月31日，營口港散貨碼頭有限公司股東全部權益的評估價值為594,810.60萬元，較股東全部權益賬面價值551,047.77萬元，評估增值43,762.84萬元，增值率7.94%。

(四)股東全部權益的兩種評估結果的差異如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

評估方法	股東全部權益賬面值	股東全部權益評估值	增值額	增值率
資產基礎法	551,047.77	729,944.37	178,896.60	32.46%
收益法		594,810.60	43,762.84	7.94%
差異額		135,133.77		

差異原因主要在於資產基礎法考慮了企業的全部可確指資產，是企業全部可確指資產在評估基準日市場價值的體現；收益法的評估關鍵指標是未來收益及折現率，對未來收益指標進行預測時綜合考慮了國內外宏觀經濟情況、行業情況、企業的發展規劃、經營能力等多種因素，因此造成兩種評估方法評估值的差異。

（五）評估結論選取

資產基礎法是立足於資產重置的角度，通過評估各單項資產價值並考慮有關負債情況，來評估資產價值。收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估資產預期收益資本化或折現，來評估資產價值。

收益法是反應企業資產獲利能力的大小，這種獲利能力受多種因素影響。未來國內外宏觀市場、行業情況、企業發展等因素存在一定的不確定性。(1)受國內國際客觀因素的影響，國內各港口企業所在區域的經濟發展存在重大的差距，加之近年來國際經貿摩擦的加劇及港口企業上下游產業發展的不景氣，對國內各港口企業經營及發展有一定的影響。(2)被評估企業受行業宏觀、微觀及企業自身經營管理綜合的影響，未來收益實現存在一定的不確定性。

考慮到企業生產設施投資比例佔總資產比例大，採用資產基礎法能更穩健的反映企業價值。故本次以資產基礎法評估結果為最終的評估結論。

評估結論為，營口港散貨碼頭有限公司在評估基準日股東全部權益價值的評估值為729,944.37萬元。（大寫為人民幣柒拾貳億玖仟玖佰肆拾肆萬叁仟柒佰元整，精確到百位）。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

本評估結論成立依賴於前述評估假設。

十一、特別事項說明

（一）重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用的審計報告為信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並於2021年10月27日出具XYZH/2021BJAA20606號審計報告，本次按審定後賬面值作為評估賬面值。

（二）權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積 (m^2)	賬面價值	
					原值	淨值
汽油裝船裝車泵房	框架	2009/5/22	座	355.66	679,523.00	426,128.94
汽油罐區裝船裝船泵房配電室	框架	2009/5/22	座	313.85	447,300.00	280,501.83
乙醇裝船裝車及泡沫泵房	磚混	2009/5/22	座	434.33	741,807.00	465,187.27
鐵路卸車泵房	磚混	2009/5/22	座	873.77	2,631,462.00	1,650,190.04
門衛室一	框架	2009/5/22	座	42.70	141,812.00	88,930.31
門衛室二	框架	2009/5/22	座	29.67	121,158.00	75,978.13
柴油卸車泵房	磚混	2009/5/22	座	489.87	4,389,418.74	2,752,605.05
火車棧橋改造低壓變電所	磚混	2009/5/22	座	137.89	1,806,162.51	1,132,644.74
1#鋼材庫	混合	2015/12/31	座	19,235.92	22,067,284.00	18,388,335.40
2#鋼材庫	混合	2015/12/31	座	22,056.45	25,286,652.00	21,070,986.08
工屬具庫	混合	2015/12/31	座	1,639.11	1,062,216.00	885,128.78

建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積 (m²)	賬面價值 原值	賬面價值 淨值
機修車間	磚混	2015/12/27	座	1,087.04	1,857,362.00	1,526,211.93
變電所(54#)	磚混	2011/12/29	座	381.87	572,402.00	256,097.17
1#變電所（71#變） 2#變電所(72#變)	磚混	2011/12/30	座 座	588.77	1,621,638.41	725,533.66
A港池1#變電所	鋼筋砼	2016/12/31	座	628.97	3,129,762.00	2,342,891.92
消防泵房	磚混	1998/11/1	座	339.79	664,457.85	172,791.71
通用堆場(2#)	鋼結構	2011.12.30	座	3,929.69	4,250,986.91	3,188,057.39
綜合堆場（物流苫墊）	鋼混	2011.12.29	座	2,291.96	4,617,500.58	3,462,927.11
鋼材堆場(1#)	鋼混	2011.12.29	座	11,999.69	21,245,342.86	15,933,093.48
供水調節站	框架結構，地上一層	2020-06-21	座	248.19	477,152.30	444,774.15
1#庫頭房	磚混結構	2013-10-01	座	686.34	1,483,229.50	1,002,847.52
2#庫頭房	磚混結構	2013-10-01	座	686.34	1,483,229.50	1,002,847.52
製氮機房		2009年3月	座	142.70	1,023,545.00	641,865.22
				72,264.43		

上述資產已完成面積測繪，房地產權證正在辦理中。本次評估未考慮辦證過程中所需支付的各項稅費。

（三）評估程序受到限制的情形

無

（四）評估資料不完整的情形

無

（五）評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無

（六）擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與評估對象的關係

納入評估範圍內的資產涉及抵（質）押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額（萬元）	借款餘額（萬元）	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮀五港65#鋼雜泊位
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮀魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積（平方米）	租賃期	年租金（元、含稅）
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鮀魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鮀魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

（七）重大期後事項

營口港散貨碼頭有限公司為營口港務集團有限公司設立的全資子公司，擬將相關港口業務及資產負債以投資形式注入散貨碼頭公司，增資過程中產生可抵扣進項稅約3.65億元（以營口港務集團向主管稅務部門實際繳納金額為準），散貨碼頭承擔因增資所產生的約人民幣3.65億元增值稅。截至評估報告出具日，增資手續尚在辦理中，因而，增資資產尚未過戶、業務未轉移到散貨碼頭公司。本次評估是基於模擬增資完成的專項審計報告數據為基礎評估的散貨碼頭公司增資後的股東全部權益價值。提請報告使用人予以關注。

（八）本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無。

（九）其他需要說明的事項

無。

十二、資產評估報告使用限制說明

（一）評估報告的使用範圍；

本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；

（二）委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；

（三）除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；

（四）資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2021年10月27日。

資產評估師：

資產評估師：

2021年10月27日

附 件

一、 與評估目的相對應的經濟行為文件

二、 備考審計報告

三、 委託人和被評估單位法人營業執照

四、 委託人和被評估單位產權登記證

五、 評估對象涉及的主要權屬證明資料

六、 委託人和其他相關當事人的承諾函

七、 簽名資產評估師的承諾函

八、 資產評估機構備案公告

九、 評估機構法人營業執照副本

十、 負責該評估業務的資產評估師資格證明文件

十一、資產評估委託合同

評估機構及資產評估師承諾函

營口港務集團有限公司、遼港控股(營口)有限公司：

受　貴公司委託，我們對　貴公司擬實施將所持營口港散貨碼頭有限公司股權轉讓遼港控股(營口)有限公司所涉及的全部資產及負債在2021年8月31日為基準日的市場價值進行了評估，形成了資產評估報告。在本報告中披露的假設條件成立的前提下，我們承諾如下：

一、 具備相應的職業資格；

二、 評估對象和評估範圍與資產評估委託合同的約定一致；

三、 對評估對象及其涉及的資產進行了必要的核實；

四、 根據資產評估準則選用了評估方法；

五、 充分考慮了影響評估價值的因素；

六、 評估結論合理；

七、 評估工作未受到非法干預並獨立進行。

資產評估師簽名：

評估機構：中通誠資產評估有限公司

2021年10月27日

本報告依據中國資產評估準則編製

營口港務集團有限公司擬將所持

營口港散貨碼頭有限公司股權轉讓給

遼港控股(營口)有限公司項目

資產評估說明

中通評報字[2021]12331號

共一冊第一冊

中通誠資產評估有限公司

二〇二一年十月二十七日

目 錄

關於評估說明使用範圍的聲明 57

企業關於進行資產評估有關事項的說明 58

資產評估說明 72

一、 評估對象與評估範圍說明 72

二、 資產核實情況總體說明 80

三、 評估技術說明－成本法 83

（一） 流動資產 83

（二） 固定資產－房屋建築物類 85

（三） 固定資產－設備類 123

（四） 無形資產－土地使用權 142

（五） 流動負債 164

四、 評估技術說明－收益法 165

五、 評估結論及分析 231

關於評估說明使用範圍的聲明

本評估說明供國有資產監督管理機構(含所出資企業)、相關監管機構和部門使用。除法律法規規定外，材料的全部或者部份內容不得提供給其它任何單位和個人，不得見諸公開媒體。

企業關於進行資產評估有關事項的說明

本部份是由委託人和被評估單位出具並提供，原文附後。

企業關於進行資產評估有關事項的說明

一、 委託人與被評估單位概況

（一）委託人1概況

名稱：營口港務集團有限公司(以下簡稱營口港集團)

法定住所：鮫魚圈區營港路1號

統一社會信用代碼：912108001211196 57C

法定代表人：鄧仁傑

註冊資本：2,000,000萬元人民幣

主要經營範圍：許可項目：港口經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)一般項目：港口裝卸、倉儲、服務；船舶物資供應；進口本企業生產、科研所需的原輔材料、機械設備、儀器儀表及零部件；出口本企業生產的海產品、滑石、鎂砂、編製袋、食品、木製品、服裝、針織品(國家組織統一聯合經營的16種出口商品除外)；代辦貨物包裝、託運、水路運輸、非金屬礦石、生鐵銷售、塑料包裝製品、植物油；國際客運服務、代售船票、託運行李；廢舊物資回收；廣告招商代理、製作、設計；船舶供給(日用品供給，船舶燃油除外)、水泥方磚生產、水泥方磚鋪設、金屬材料、建築材料銷售、工程諮詢。供水、供暖；污染物應急防治和污染物接收處置(憑資質證經營)；以下項目僅限分支機構經營：經銷石油液化氣，日用百貨、紡織品、皮具、家用電器、五金交電、化工產品(除危險品)、船舶材料(除應經審批的)，通訊器材經銷及代理服務，船舶廢舊物品(不含危險廢物)回收及代理服務，預包裝食品。汽車租賃、自有房地產經營活動、物業管理、建築物清潔服務、其他清潔服務、會議服務、綠化管理、計算機及通訊設備租賃、其他機械與設備租賃、其他水上運輸輔助活動；不動產租賃。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

營口港務集團有限公司(以下簡稱「營口港集團」)前身係營口港務局，根據中共營口市委辦公室[2002]42號文件《關於營口港港口管理體制改革實施意見的通知》及營口市國有資產管理委員會辦公室[2003]1號文件《關於調撥資產組建營口港務集團有限公司的批覆》，於2003年4月17日在營口市工商行政管理局登記註冊，註冊資金為170,000萬元。

2009年12月，根據營口市人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「營口市國資委」)營國資產權[2009]85號文件《關於對營口港務集團將資本公積轉增註冊資本的批覆》，將資本公積轉增註冊資金730,000萬元，營口港集團註冊資金變更為900,000萬元。

2017年12月，營口市國資委與遼寧東北亞港航發展有限公司(以下簡稱「港航發展公司」)簽署股權無償劃轉協議，營口市國資委將持有的營口港集團全部股權無償劃轉給港航發展公司，股權劃轉後營口港集團成為港航發展公司之全資子公司。

2018年11月28日，港航發展公司、營口港集團之各債權銀行與營口港集團簽署債轉股增資協議，約定營口港集團新增註冊資本1,100,000.00萬元，其中港航發展以貨幣和股權出資2,192,927.73萬元認購營口港集團新增註冊資本18,580.38萬元、各債權銀行以3,700,000.00萬元債權認購營口港集團新增註冊資本1,081,419.62萬元。營口港集團於2018年11月28日完成工商變更登記，變更後註冊資本為2,000,000.00萬元。

營口港集團之控股股東港航發展公司於2018年11月29日變更公司名稱為遼寧港口集團有限公司(以下簡稱「遼港集團」)。

根據2019年5月14日遼港集團及大連港集團有限公司(以下簡稱「大連港集團」)的簽署《營口港務集團有限公司股權轉讓協議》，遼港集團將其持有的營口港集團22.965%股權轉讓給其全資子公司大連港集團。

根據2019年5月31日遼寧省人民政府國有資產監督管理委員會(以下簡稱「遼寧省國資委」)與招商局(遼寧)港口發展有限公司(以下簡稱「招商局遼寧」)簽署的《關於遼寧港口集團有限公司之股權無償劃轉協議》,2019年9月30日完成將遼寧省國資委將其持有的遼港集團1.1%股權無償劃轉至招商局遼寧的股權變更行為。上述股權變更完成後,招商局遼寧持有遼港集團51.00%股權,遼港集團最終實際控制方由遼寧省國資委變更為招商局集團有限公司(以下簡稱「招商局集團」)。營口港集團最終實際控制方亦由遼寧省國資委變更為招商局集團。

2020年4月7日,營口港集團股東會決議,同意營口港集團股東中國農業銀行股份有限公司營口開發區支行將持有的本公司6.28%的股權(對應認繳出資額125,618.49萬元)轉讓給農銀金融資產投資有限公司。營口港集團於2020年5月8日完成本次股權轉讓的工商變更登記。

2021年3月29日,遼港集團與大連港集團簽署《表決權委託協議》,約定遼港集團將持有的營口港集團22.965%股權除收益權、處分權(包括股份質押)、認購增資╱優先購買權之外的股東權利全部委託給大連港集團行使,協議生效後,大連港集團合計享有營口港集團45.93%股權所對應的表決權。2019年3月29日,遼港集團與大連港集團簽署《遼寧港口集團有限公司與大連港集團有限公司關於營口港務集團有限公司表決權委託相關事宜的聯合聲明》,根據該聲明,大連港集團將根據《表決權委託協議》約定行使股東權利,對營口港集團董事會進行改選,大連港集團將向營口港集團委派新任董事。在《表決權委託協議》簽署日至相關董事改選完成前,即過渡期內,在遼港集團與大連港集團內部,遼港集團將對營口港集團的管理權下放至大連港集團層面,由大連港集團對營口港集團進行直接管理,過渡期內遼港集團不會通過任何方式,對目前在營口港集團任職的由其委派的董事施加與大連港集團意願相悖的影響,或從事其他可能導致營口港集團控制權不穩定的行為。根據上述安排,大連港集團對營口港集團形成控制,遼港集團通過全資子公司大連港集團對營口港集團形成間接控制。

（二）委託人2概況

名稱：遼港控股(營口)有限公司

類型：有限責任公司(法人獨資)

法定住所：遼寧省營口市鮀魚圈區營港路1號05一港業務大廈722室(生產場所：鮀魚圈區18－實業公司汽修廠廠房)

統一社會信用代碼：91210804MA10TQ454G

法定代表人：曹應峰

註冊資本：人民幣壹佰億元整

主要經營範圍：許可項目：港口經營，建設工程設計，特種設備安裝改造修理，特種設備製造，道路貨物運輸(不含危險貨物)，住宿服務，餐飲服務，洗浴服務，印刷品裝訂服務，食品經營。住宅室內裝飾裝修，各類工程建設活動，城市生活垃圾經營性服務，貨物進出口，技術進出口，施工專業作業，國內船舶管理業務(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)

一般項目：汽車零配件批發，建築用鋼筋產品銷售，特種設備銷售，物料搬運裝備製造，物料搬運裝備銷售，建築材料銷售，產業用紡織製成品銷售，機動車修理和維護，橡膠製品銷售，勞動保護用品生產，勞動保護用品銷售，供暖服務，物業管理，五金產品批發，建築裝飾，水暖管道零件及其他建築用金屬製品製造，日用品銷售，辦公用品銷售，日用木製品銷售，化工產品銷售(不含許可類化工產品)，汽車租賃，住房租賃，非居住房地產租賃，國內貨物運輸代理，會議及展覽服務，專業保潔、清洗、消毒服務，污水處理及其再生利用，園林綠化工程施工，裝卸搬運，普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)，國內船舶代理，儲裝箱維修，城市綠化管理，機械設備租賃，特種設備出租，再生資源銷售，環境保護監測，國際船舶管理業務，產業用紡織製成品生產，木製容器製造，木製容器銷售(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

（三）被評估單位概況

名稱：營口港散貨碼頭有限公司

法定住所：遼寧省營口市鮫魚圈區天山大街東港埠辦公樓（股二）五層506室

統一社會信用代碼：91210804MA11BA744R

法定代表人：高殿忠

註冊資本：10萬元人民幣

主要經營範圍：許可項目：港口貨物裝卸搬運活運（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準）；一般項目：普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目），土地使用權租賃，非居住房地產租賃，機械設備租賃，特種設備出租（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

營口港散貨碼頭有限公司成立於2021年8月26日，股東方為營口港務集團有限公司。

二、 關於經濟行為的說明

營口港務集團有限公司擬將所持營口港散貨碼頭有限公司股權轉讓給遼港控股（營口）有限公司。

該經濟行為已獲得招商局集團《關於振興東北二期項目方案的批覆》（招發戰略字[2021]475號）文件批准。

三、 關於評估對象與評估範圍的說明

（一）評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港散貨碼頭有限公司股東全部權益價值。

評估範圍包括與評估對象對應營口港散貨碼頭有限公司申報並經專業機構審計後的評估基準日各項資產及負債。企業申報的表內資產及負債對應的會計報表已經信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並於2021年10月27日出具XYZH/2021BJAA20606號審計報告，審計意見為：後附的備考財務報表在所有重大方面按照備考財務報表附註三所述的編製基礎編製，反映了基於該編製基礎的散貨碼頭於2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的備考財務狀況以及2021年1-8月、2020年度、2019年度的備考經營成果。

具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	**一、流動資產合計**	**412,738,299.93**
2	貨幣資金	6,988,687.27
3	應收賬款	37,762,006.49
4	預付款項	200,000.00
5	其他應收款	257,399.85
6	存貨	360,341.22
7	其他流動資產	367,169,865.10
8	**二、非流動資產合計**	**5,510,052,507.13**
9	固定資產	4,402,204,853.44
10	無形資產	1,107,847,653.69
11	**三、資產總計**	**5,922,790,807.06**
12	**四、流動負債合計**	**412,313,126.57**
13	應付賬款	24,344,883.56
14	預收款項	20,224,525.62
15	應付職工薪酬	1,815,798.01
16	應交稅費	610,644.59
17	其他應付款	365,317,274.79
18	**五、負債總計**	**412,313,126.57**
19	**六、淨資產**	**5,510,477,680.49**

（二）實物資產的分佈情況及特點

納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10平方米	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69平方米	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

四、 關於評估基準日的說明

本次評估基準日是2021年8月31日。

在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

五、 可能影響評估工作的重大事項的說明

1、 納入評估範圍內的資產涉及抵(質)押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額 (萬元)	借款餘額 (萬元)	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮀五港65#鋼雜泊位
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮀魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

2、 納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積 *(平方米)*	租賃期	年租金 *(元、含稅)*
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鮀魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鮀魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

3、 部份納入本次評估範圍內的房屋建築物正在辦理產權證，具體明細如下：

序號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積	賬面價值	
					原值	淨值
				(m^2)		
1	汽油裝船裝車泵房	磚混	2009/5/22	355.66	679,523.00	358,901.40
2	汽油罐區裝船裝船泵房配電室	磚混	2009/5/22	313.85	447,300.00	236,248.95
3	乙醇裝船裝車及泡沫泵房	磚混	2009/5/22	434.33	741,807.00	391,797.73
4	鐵路卸車泵房	磚混	2009/5/22	873.77	2,631,462.00	1,389,850.51
5	門衛室一	磚混	2009/5/22	42.70	141,812.00	74,900.37
6	門衛室二	磚混	2009/5/22	29.67	121,158.00	63,991.62
7	柴油卸車泵房	磚混	2009/5/22	489.87	4,389,418.74	2,318,344.66
8	火車棧橋改造低壓變電所	磚混	2009/5/22	137.89	1,806,162.51	953,954.83
9	1#鋼材庫	混合	2015/12/31	22,056.45	22,067,284.00	17,315,462.18
10	2#鋼材庫	混合	2015/12/31	19,235.92	25,286,652.00	19,841,592.94
11	工屬具庫	混合	2015/12/31	1,639.11	1,062,216.00	833,485.49
12	機修車間	磚混	2015/12/27	1,087.04	1,857,362.00	1,457,410.05
13	變電所(54#)	磚混	2011/12/29	381.87	572,402.00	333,467.53
14	1#2#變電所(71#、72#變)	磚混	2011/12/30	588.77	1,621,638.41	944,727.23
15	A港池1#變電所	鋼筋砼	2016/12/31	628.97	3,129,762.00	2,499,067.54
16	消防泵房	磚混	1998/11/1	339.79	664,457.85	90,034.04
17	通用堆場(2#)	鋼混	2011.12.30	3,929.69	4,250,986.91	2,949,712.58
18	綜合堆場(物流苫墊)	鋼混	2011.12.29	2,291.96	4,617,500.58	3,204,032.35
19	鋼材堆場(1#)	鋼混	2011.12.29	11,999.69	21,245,342.86	14,741,907.35
20	供水調節站	框架	2020-06-21	213.07	477,152.30	446,932.65

序號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積	賬面價值	
					原值	淨值
				(m^2)		
21	A港池污水處理廠房	鋼混	2009-11-04	508.70	948,770.03	525,144.21
22	1#庫頭房	磚混	2013-10-01	701.37	1,483,229.50	931,344.52
23	2#庫頭房	磚混	2013-10-01	701.37	1,483,229.50	931,344.52
24	乾粉室	磚混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,327.66
25	乾粉室	磚混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,391.97
26	乾粉室	磚混	2015-12-15	4.92	28,373.00	22,456.28
27	控制樓	框架	2015-12-15	622.00	989,981.00	785,780.92
28	門衛房	磚混	2015-12-15	16.29	85,991.00	68,448.84
29	輸油臂控制室	磚混	2015-12-15	52.19	70,231.00	56,063.07
30	輸油臂控制室	磚混	2015-12-15	52.19	70,231.00	56,222.26
31	製氮機房	磚混	2009年3月	142.70	1,023,545.00	540,602.35
32	停車場彩板保溫房	彩板	2008年	12.00	33,503.50	1,675.18
33	停車場彩板保溫房	彩板	2008年	12.00	33,503.50	1,675.18
	合計			69,905.64	104,118,734.19	74,411,298.95

上述房產均正在辦理房地產權證，營口港務集團有限公司已出具權屬聲明，房產產權歸營口港務集團有限公司所有，不存在權屬爭議。待增資完畢後，房地產權證將辦在營口港散貨碼頭有限公司名下。

六、 資產負債清查情況說明

資產和負債清查的範圍與本次評估範圍一致。截至評估基準日，資產賬面價值為592,279.08萬元，負債賬面價值為41,231.31萬元，淨資產賬面價值為551,047.77萬元。

為配合資產評估，營口港散貨碼頭有限公司對清查工作進行了詳細策劃，組織公司有關部門和人員成立專門的資產清查工作組，對列入評估範圍內的資產及負債進行清查。評估人員對工作組進行了集中輔導，詳細說明有關清查明細表的填寫規範和清查過程中的注意事項，開列了應準備資料的清單，強調落實產權歸屬、明確實物分佈、完善會計憑證。有關資產的產權證明文件已按要求提供；在評估人員進行現場勘察期間，配合赴現場落實實物資產的分佈情況，並提供有關使用、維修、檢測記錄等資料。

清查工作按照資產的不同種類分別進行。

（一）未來經營和收益狀況預測說明

本次評估的預測數據為營口港散貨碼頭有限公司提供，評估人員對其提供的預測進行了獨立、客觀分析。分析工作包括充分理解編製預測的依據及其說明，分析預測的支持證據、預測的基本假設、預測選用的會計政策以及預測數據的計算方法等。未來年度預測數據如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、主營業務收入	81,403.24	208,811.53	213,451.92	216,154.07	220,436.49	223,801.66
減：營業成本	63,328.47	151,428.06	155,142.86	156,023.78	159,977.87	162,427.87
營業稅金及附加	1,358.54	3,694.37	3,655.28	3,686.06	3,712.27	3,733.10
管理費用	2,416.99	4,956.84	5,047.99	5,066.23	5,136.06	5,308.23
二、營業利潤	14,299.24	48,732.27	49,605.78	51,378.01	51,610.28	52,332.46
三、利潤總額	14,299.24	48,732.27	49,605.78	51,378.01	51,610.28	52,332.46
減：所得稅費用	3,571.52	12,183.07	12,401.44	12,844.50	12,902.57	13,083.11
四、淨利潤	10,727.72	36,549.20	37,204.33	38,533.50	38,707.71	39,249.34

七、 資料清單

委託人提供的主要資料如下：

1、 營業執照；

2、 與本次評估對應的經濟行為文件。

被評估單位提供的主要資料如下：

1. 資產評估申報表(由評估機構出具樣式)；

2. 營業執照；

3. 資產權屬證明文件、產權證明文件；

4. 重大合同、協議等；

5. 工程預、決算資料；

6. 其他資料。

資產評估說明

一、 評估對象與評估範圍說明

（一）評估對象與評估範圍內容

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為營口港散貨碼頭有限公司股東全部權益價值。

評估範圍包括與評估對象對應營口港散貨碼頭有限公司申報並經專業機構審計後的評估基準日各項資產及負債。企業申報的表內資產及負債對應的會計報表已經信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並於2021年10月27日出具XYZH/2021BJAA20606號審計報告，審計意見為：後附的備考財務報表在所有重大方面按照備考財務報表附註三所述的編製基礎編製，反映了基於該編製基礎的散貨碼頭於2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的備考財務狀況以及2021年1-8月、2020年度、2019年度的備考經營成果。

具體情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	**一、流動資產合計**	**412,738,299.93**
2	貨幣資金	6,988,687.27
3	應收賬款	37,762,006.49
4	預付款項	200,000.00
5	其他應收款	257,399.85
6	存貨	360,341.22
7	其他流動資產	367,169,865.10
8	**二、非流動資產合計**	**5,510,052,507.13**
9	固定資產	4,402,204,853.44
10	無形資產	1,107,847,653.69
11	**三、資產總計**	**5,922,790,807.06**
12	**四、流動負債合計**	**412,313,126.57**
13	應付賬款	24,344,883.56
14	預收款項	20,224,525.62
15	應付職工薪酬	1,815,798.01
16	應交稅費	610,644.59
17	其他應付款	365,317,274.79
18	**五、負債總計**	**412,313,126.57**
19	**六、淨資產**	**5,510,477,680.49**

納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

（二）實物資產的分佈情況及特點

納入本次評估範圍的資產情況具體如下：

1、 存貨－在庫周轉材料

納入評估範圍的存貨為在庫周轉材料。賬面價值共計360,341.22元，跌價準備0.00元，淨值為360,341.22元。主要包括潤滑油、勞保用品、備件備件等，主要存放於企業材料庫等區域。

2、 房屋建(構)築物

納入評估範圍內的為營口港務集團有限公司擁有的，主要分佈於遼寧省營口市營口港內和鮫魚圈區內的房屋建(構)築物。其中：房屋建築物共計40項。建築面積合計73,238.10平方米；構築物共計145項。主要建築物包括集團變電所、1號2號鋼材庫、通用堆場、機修車間等。主要為企業生產性及輔助配套房屋建築物。

房屋建(構)築物主要為企業自建。結構類型主要為框架結構、鋼結構、磚混結構等，其主要建(構)築結構特徵如下：

(1) 框架結構

框架結構房屋基礎採用鋼筋砼獨立式基礎及鋼筋砼條形基礎。上部為現澆鋼筋混凝土柱、樑、板。形成整個房屋的框架骨架，370mm實心磚砌圍護。現澆鋼筋混凝土屋面，水泥砂漿找平、珍珠岩保溫層、改性瀝青卷材防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆水泥砂漿抹平刷塗料。鋼木大門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(2) 磚混結構

磚混結構基礎為混凝土條形基礎，現澆鋼筋混凝土構造柱，370mm或240mm實心磚砌內、外牆。現澆鋼筋混凝土平板，屋面水泥砂漿找平，珍珠岩保溫層，改性瀝青防水卷材或剛性防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆清水牆刷大白或水泥砂漿抹平刷塗料。木門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：普通照明、消防系統、上下水

(3) 鋼結構

鋼結構房屋基礎多採用現澆鋼筋混凝土獨立式基礎。獨立基礎上部設有鋼筋混凝土地樑。上部由鋼結構柱、柱間支撐、屋架、屋架水平支撐、檁條、吊車樑構成了主體結構。牆體1.2米以下為灰沙實心磚牆抹灰刷塗料。上部牆體為雙層保溫彩鋼壓型板、屋面採用雙層彩鋼保溫板、牆面設有塑鋼窗或無窗、成品夾芯板推拉門。地面250mm厚混凝土地面。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(4) 室外配套工程

廠區室外配套工程，主要分為公共設施配套和工藝要求配套兩種。公共設施配套工程包括道路、圍牆、生活給水、採暖供熱管道、消防給水、雨水管、動力配電、通訊、網絡、監控等。工藝要求配套工程主要包括各類消防水池、管廊帶延長、連廊、港池煤堆場污水處理站、輸油系統工藝管線、鐵路專用線等。

(5) 納入本次評估範圍內的碼頭資產基本情況如下：

納入本次評估範圍內的碼頭共計18個泊位，總長度為4,954.00米，資產取得方式為自建，自建於2008~2015年間。

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力 *（噸級）*	長度 *(m)*	前沿水深 *(m)*	數量 *（個）*	主要用途
1	A港池3#通用泊位	重力式沉箱	7	260	-18	1	通用散雜
2	A港池4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
3	A港池5#通用泊位	重力式沉箱	7	278	-18	1	通用散雜
4	A港池6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
5	1#-2#成品油及液體化工品碼頭	高樁墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位碼頭	高樁樑式	30	452	-24.5	1	礦石
7	61#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
8	62#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
9	63#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
10	64#通用泊位	重力式方塊	7	310	-15.5	1	鋼雜

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力 (噸級)	長度 (m)	前沿水深 (m)	數量 (個)	主要用途
11	65#通用泊位	重力式方塊	7	253	-15.5	1	鋼雜
12	66#通用泊位	重力式方塊	7	260.1	-15.5	1	鋼雜
13	67#通用泊位	重力式方塊	7	240.9	-15.5	1	鋼雜
14	68#-71#通用泊位	重力式方塊	7	1,069	-15.5	4	鋼雜
	合計			4,883		18	

3、 設備類固定資產

納入評估範圍內的固定資產設備包括機器設備、車輛及電子設備，在評估基準日，主要資產情況如下：

(1) 機器設備共計735項，主要為起重機、集裝箱正面吊、叉車、門座式起重機及集裝箱正面吊等。截止評估基準日，大部份設備維護保養較好，均能正常使用。

(2) 本次委估車輛主要為辦公用車共8輛，均為灑水車。截止評估基準日，大部份設備維護保養較好，均能正常使用。

(3) 電子設備主要為車載數字對講機、操作終端設備、傳真機、電腦、打印機、服務器等，共170項。至評估基準日，大部份設備維護保養較好，均能正常使用；部份購置時間較長，性能比較落後設備已處於待報廢狀態。

（三）企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

營口港務集團有限公司本次評估範圍的無形資產－土地使用權共計27項，均已辦理土地權證。宗地使用權證載面積共計6,855,933.68平方米，納入本次評估納圍內的土地使用權面積為4,396,185.69平方米。原始入賬價值1,481,122,772.84元，評估基準日賬面價值1,107,847,653.69元。

委估資產所佔用土地，具體權屬登記見下表：

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
1	鰔魚圈國用[2009]第268號	A港池2#土地	港內	2009/12/16	出讓	交通用地	2059/12/15	486,764.80	126,764.80
2	遼(2020)營口鰔魚圈不動產權第0032395號	A港池1#土地	港內	2020/11/11	出讓	交通運輸用地	2059/6/9	384,618.90	384,538.25
3	遼(2020)營口鰔魚圈不動產權第0032260號	四期工程7#土地	港內	2020/11/10	出讓	交通運輸用地	2059/12/15	535,388.00	484,941.15
4	遼(2018)營口鰔魚圈不動產權第0029366號	四期4#宗地	港內	2018/1/24	出讓	港口碼頭	2059/12/15	965,263.59	231,288.84
5	遼(2020)營口鰔魚圈不動產權第0027169號	物流宗地1	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2052/10/8	22,452.32	4,222.96
6	遼(2020)營口鰔魚圈不動產權第0027266號	物流宗地2	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2052/10/8	413,338.24	14,697.35
7	鰔魚圈國用[2009]第0127號	行政1區	港外	2009/6/5	出讓	商業住宅	2049/6/3	42,987.66	245.00

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
8	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027176號	行政2區	港外	2020/9/23	出讓	商住	2079/6/3	29,016.61	100.00
9	鮀魚圈國用[2009]第267號	A港池4#土地	港內	2009/12/16	出讓	交通用地	2059/12/15	396,995.30	396,179.07
10	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352號	01#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	43,979.50	43,979.50
11	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027222	02#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	38,455.14	38,455.14
12	鮀魚圈國用[2007]第0216號	04#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	20,049.55	20,049.55
13	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029375	03#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	199,427.59	199,427.59
14	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263	07#宗地	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2049/12/25	298,720.25	294,174.75
15	鮀魚圈國用[2007]第0217號	05#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	17,452.00	17,452.00
16	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029388	06#-1宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2049/12/25	189,206.47	189,206.47
17	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032270	06#-2宗地	海星辦	2005/9/27	出讓	工業	2052/6/17	141,174.75	141,174.75
18	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029354	08#宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	90,787.67	90,787.67

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
19	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029361	09#-1宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	63,085.71	63,085.71
20	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027242	09#-2宗地	海星辦	2006/7/18	出讓	港口碼頭	2052/6/17	87,327.49	87,327.49
21	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029391	10#宗地	海星辦	2020/10/12	出讓	港口碼頭	2052/6/17	382,688.05	336,238.11
22	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0032298	11#宗地	港內	2020/11/10	出讓	港口碼頭	2052/6/17	294,463.16	235,562.67
23	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027228	13#宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	112,879.91	112,879.91
24	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0032267	鮁魚圈區天山大街東	港外	2005/9/27	出讓	倉儲	2046/11/27	29,923.93	29,923.93
25	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027202	行政11區	港外	2020/9/23	出讓	工業	2059/6/9	256,523.19	44,350.38
26	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0035276號	三期工程－47	港內	2020/12/7	出讓	港口碼頭	2052/7/17	1,153,176.60	797,872.65
27	營口國用[2015]第5066號	鹽場村宗地	港內	2009/7/8	出讓	工業	2054/5/19	159,787.30	11,260.00
	合計							6,855,933.68	4,396,185.69

（四）企業申報的表外資產的類型、數量

無。

（五）引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額（或者評估值）

無。

二、 資產核實情況總體說明

（一）資產核實人員組織、實施時間和過程

根據資產評估有關準則及規範要求，依據被評估單位提供的評估基準日會計報表和資產評估申報表，在2021年8月25日至2021年9月6日期間，分四個專業小組（財務組、房產組、設備組、土地組），對評估範圍內資產及相關負債進行了核實。

核實過程具體如下：

輔導被評估單位清查資產及負債、填報資產及負債明細，收集整理被評估單位提供的各項評估資料。

依據被評估單位提供的評估基準日會計報表和資產評估申報表，在被評估單位有關人員的配合下，分不同類型，採用不同方法，核實賬表、賬實是否相符，核實資產狀況。根據核實結果，提請被評估單位補充、修改和完善資產評估申報表。

對被評估單位提供的評估資料進行核實，對有關資產法律權屬資料和資料來源進行必要的查驗，對有關資產的法律權屬進行必要的關注。

對可能影響資產評估的重大事項進行調查了解。

根據以上工作，與相關當事方溝通，形成資產核實結論。

（二）影響資產核實的事項及處理方法

1、 納入評估範圍內的資產涉及抵（質）押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額（萬元）	借款餘額（萬元）	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮀五港65#鋼雜泊位
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮀魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

2、 納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積 *(平方米)*	租賃期	年租金 *(元、含稅)*
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鯅魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鯅魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鯅魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	鯅魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

（三）核實結論

委估資產均正常使用或處於正常狀態，與賬面記錄不存在重大差異，權屬完整清晰。

部份房產未辦理房產證，但已完成測繪報告，本次評估以測繪後確定的面積確認。

三、 評估技術說明－成本法

（一）流動資產

1、 貨幣資金－銀行存款

銀行存款賬面價值為6,988,687.27元。共2個銀行賬戶，其中中國銀行營口經濟技術開發區支行的餘額為零，銀行存款均存放於招商局集團財務有限公司大連分公司。評估人員根據企業提供的對賬單及相關資料，首先與銀行對賬單的評估基準日餘額相核對，如有差額，再利用餘額調節表上的未達賬項，查明差額原因，並逐筆核對其是否影響淨資產，經逐項核實，沒有未達賬項。評估人員對銀行賬戶進行了函證，回函相符。因此，銀行存款以核實後賬面價值確定評估價值。

最終確認銀行存款評估價值為6,988,687.27元。

2、 應收賬款、預付款項及其他應收款

應收賬款賬面餘額39,082,363.52元，壞賬準備1,320,357.03元，賬面淨值為37,762,006.49元，核算內容主要是應收的港口費以及暫估堆存費；評估人員在核對總賬、明細賬和報表一致後，按項核實了應收賬款發生的時間、內容，詳細詢問了應收未收的原因，並對大額款項進行了函證，確認基準日賬面價值真實、準確。對能夠收回的和近期已收回沖轉的款項，以賬面值確認。在經過上述評估程序後，應收賬款評估值為37,762,006.49元。

預付款項賬面餘額為200,000.00元，壞賬準備0元，核算內容為預付鐵路運費。評估人員在核對總賬、明細賬和報表一致後，按項核實了預付款項發生的時間、內容，詳細詢問了應收未收的原因，並對大額款項進行了函證，確認基準日賬面價值真實、準確。在經過上述評估程序後，預付款款評估值為200,000.00元。

其他應收款賬面餘額257,402.65元，壞賬準備2.80元，賬面淨值257,399.85元，核算內容為醫療廢棄物清理押金及往來款。評估人員在核對總賬、明細賬和報表一致後，按項核實了其他應收款發生的時間、內容，詳細詢問了應收未收的原因，並對大額款項進行了函證，確認基準日賬面價值真實、準確。在經過上述評估程序後，確定其他應收款的評估值為257,399.85元。

3、 存貨

截至評估基準日，企業存貨為在庫周轉材料。賬面價值共計360,341.22元，跌價準備0.00元，淨值為360,341.22元。主要包括潤滑油、勞保用品、備件備件等，主要存放於企業材料庫等區域。

評估人員按照評估程序，結合評估基準日企業的評估申報表，對在庫周轉材料進行了抽查核實。評估人員首先對其提供的原材料清查評估明細表中的數量、單價、金額等進行了覆核，然後組織評估人員進入產成品保管現場進行了抽查盤點，以盤點結果為基礎加減基準日至盤點日的收、發數量，倒軋出基準日的賬面數量，並與基準日賬面數量核對，從而核實基準日賬面數量。經評估人員調查，原材料存放於企業庫房內，保存狀態良好。

經過與企業了解和評估人員盤點勘查，存貨周轉較快，不存在積壓的狀況。經與供應商詢價，對於存貨以核實後的數量乘以詢價單價作為評估值。最終，存貨評估值為360,341.22元，無增減值。

4、 其他流動資產

其他流動資產賬面值為367,169,865.10元。核算內容為待抵扣進項稅。

評估人員按照評估程序，根據被評估單位提供的評估申報明細表，核查賬賬、賬表的一致性，了解企業所執行的稅率、優惠政策，核查其真實性、合理

性，了解其他流動資產形成原因，根據具體情況判斷款項的回收數額。

最終，確定其他流動資產評估價值為367,169,865.10元。

（二）固定資產－房屋建築物類

1. 評估範圍

納入本次評估範圍內的房屋建築物類情況如下表：

房屋建築物類固定資產匯總表

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	數量	賬面價值	
			原值	淨值
1	房屋建築物	40	110,707,480.32	75,383,613.16
2	構築物及其他	145	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
	合計		5,275,699,565.22	3,899,119,509.70
	減：減值準備			
	合計		5,275,699,565.22	3,899,119,509.70

2. 資產概況

納入評估範圍內的為營口港散貨碼頭有限公司擁有的房屋建築物固定資產主要分佈於遼寧省營口市營口港內及鮫魚圈港區，其中：房屋建築物共計40項，構築物145項。取得方式均為自建，資產建於1928~2018年間。

房屋建(構)築物主要為企業自建。結構類型主要為框架結構、鋼結構、磚混結構等，其主要建(構)築結構特徵如下：

(1) 框架結構

框架結構房屋基礎採用鋼筋砼獨立式基礎及鋼筋砼條形基礎。上部為現澆鋼筋混凝土柱、樑、板。形成整個房屋的框架骨架，370mm實心磚砌

圍護。現澆鋼筋混凝土屋面，水泥砂漿找平、珍珠岩保溫層、改性瀝青卷材防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆水泥砂漿抹平刷塗料。鋼木大門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(2) 磚混結構

磚混結構基礎為混凝土條形基礎，現澆鋼筋混凝土構造柱，370mm或240mm實心磚砌內、外牆。現澆鋼筋混凝土平板，屋面水泥砂漿找平，珍珠岩保溫層，改性瀝青防水卷材或剛性防水。多為水泥地面或水磨石地面，外牆水泥砂漿磨平刷塗料，內牆清水牆刷大白或水泥砂漿抹平刷塗料。木門、塑鋼窗或鋁合金窗。

配套工程：普通照明、消防系統、上下水

(3) 鋼結構

鋼結構房屋基礎多採用現澆鋼筋混凝土獨立式基礎。獨立基礎上部設有鋼筋混凝土地樑。上部由鋼結構柱、柱間支撐、屋架、屋架水平支撐、檁條、吊車樑構成了主體結構。牆體1.2米以下為灰沙實心磚牆抹灰刷塗料。上部牆體為雙層保溫彩鋼壓型板、屋面採用雙層彩鋼保溫板、牆面設有塑鋼窗或無窗、成品夾芯板推拉門。地面250mm厚混凝土地面。

配套工程：動力線路、普通照明、消防系統

(4) 室外配套工程

廠區室外配套工程，主要分為公共設施配套和工藝要求配套兩種。公共設施配套工程包括道路、圍牆、生活給水、採暖供熱管道、消防給水、

雨水管、動力配電、通訊、網絡、監控等。工藝要求配套工程主要包括各類消防水池、管廊帶延長、連廊、港池煤堆場污水處理站、輸油系統工藝管線、鐵路專用線等。

主要房屋建築物概況：

1號鋼材庫為鋼混合結構，建築面積22,056.45平方米，橫向跨度為66米，縱向長度為288.98米，柱距為6米，共設有3個伸縮縫；庫房檐口高度為15米，屋脊高度為16.21米；庫房為泥漿護壁鑽孔灌注樁，台階式獨立杯形基礎，主體結構為剛排架結構，包括門型鋼架(H形鋼柱、H形鋼樑)、柱間及屋面鋼支撐和鋼吊車樑、鋼製動桁架等，其中門形鋼架跨度為66米，鋼柱高度為15米；庫房標高1.2米及1.2米車間山牆以下240厚頁岩磚，M5混合砂漿砌築；外牆非承重結構為1.2米以上牆體採用彩色金屬壓型鋼板牆；地面為普通混凝土地面；通風牆、山牆、生活室內牆面為噴白色塗料2遍；鋼構件做防銹底漆兩道，灰綠色磁面漆兩道；建築鋼結構氯磺化底漆兩遍，氯磺化中間漆一遍，氯磺化面漆兩遍。大門為自動關閉的甲級鋼防火門，室內門為甲級和乙級防火門及平開門，窗為普通鋼窗和防火窗。耐火等級二級，抗震設防烈度為8度，建築設計使用年限為50年。戊類庫房。庫內每跨設置35t橋式起重機3台，共計6台。消防、電氣、通風等配套設施齊全。

汽油裝船裝車泵房：建築面積355.66平方米，單層坡頂，磚混結構，砼獨立基礎，砼柱樑，鋼屋架，彩鋼頂，磚砌築圍護牆，370mm外牆黏貼陶磚飾面，避雷裝置，PVC雨落，砼散水，人行台階，屋頂帶檐溝，鋼製防盜門，雙排塑鋼推拉窗，給排水，電照，消防配套。

汽油罐區裝船裝船泵房配電室：建築面積313.85平方米，單層平頂，條形基礎，磚混結構，磚砌築承重牆，370mm外牆，屋頂女兒牆，外牆陶磚飾面，鋼製防盜門，塑鋼推拉窗。

門衛室一：單層平頂，條形基礎，磚混結構，磚砌築弧形承重牆，370mm外牆，砼挑檐屋頂女兒牆，外牆塗料飾面，柱支撐砼雨棚，砼人行台階，鋼製防盜門，塑鋼推拉窗，給排水，電照，監控配套。

構築物

構築物主要為泊位、堆場等港口的公共設施配套和工藝設施配套。公共設施配套工程包括道路、圍牆、生活給水、採暖供熱管道、消防給水、雨水管、動力配電、通訊、網絡、監控等；工藝要求配套工程主要包括各類消防水池、管廊帶延長、連廊、港池煤堆場污水處理站、輸油系統工藝管線、鐵路專用線等。

① 泊位資產情況

納入本次評估範圍內的碼頭共計18個泊位，總長度為4,954.00米，資產取得方式為自建，自建於2008~2015年間。

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力 (噸級)	長度 (m)	前沿水深 (m)	數量 (個)	主要用途
1	A港池3#通用泊位	重力式沉箱	7	260	-18	1	通用散雜
2	A港池4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
3	A港池5#通用泊位	重力式沉箱	7	278	-18	1	通用散雜
4	A港池6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
5	1#-2#成品油及液體化工品碼頭	高樁墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位碼頭	高樁樑式	30	452	-24.5	1	礦石
7	61#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
8	62#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
9	63#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
10	64#通用泊位	重力式方塊	7	310	-15.5	1	鋼雜

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力 (噸級)	長度 (m)	前沿水深 (m)	數量 (個)	主要用途
11	65#通用泊位	重力式方塊	7	253	-15.5	1	鋼雜
12	66#通用泊位	重力式方塊	7	260.1	-15.5	1	鋼雜
13	67#通用泊位	重力式方塊	7	240.9	-15.5	1	鋼雜
14	68#-71#通用泊位	重力式方塊	7	1,069	-15.5	4	鋼雜
	合計			4,883		18	

其中：1#-2#成油品及液體化工品泊位：高樁樑板式結構，泊位總長470米，由一工作台、六個系纜墩、兩個岸引橋組成。碼頭面頂標高+7.3米，系纜墩頂標高+6.8米，碼頭前沿泥面底標高-14.5米。基礎採用鋼管樁，工作台及墩台採用現澆鋼筋結構，引橋為鋼橋。

18#泊位碼頭：為30萬噸級礦石碼頭，碼頭呈「一」字形佈置在一港池的南部，現有20萬噸級礦石碼頭的西側，碼頭前沿線離開北防波堤基線85米，碼頭長度為452米，碼頭前沿設計水深為-24.5米，碼頭頂面高程為5.93米。30萬噸級泊位工作平台尺寸為37.3*406米，平台採用高樁樑板式結構，樁基採用直徑1,200、1,000、800鋼管樁。排架間距6.5米，共計60排。縱樑高2米，面板採用預制蓋板。工程於2009年5月13日開工，2010年9月30日竣工，2010年10月13日投入使用。

61#-63#泊位：位於營口港鮫魚圈港區南部作業區，共計4個7萬噸級鋼雜泊位，採用順岸式實心方塊結構，牆身結構為四層方塊，一層卸荷板和胸牆，碼頭頂面標高為+5.5米，碼頭前尚底標高-15.5米。基床底標高為-19.0米，基床厚度為3.5米。碼頭後方為拋石棱體，其

外側為二片石和混合倒濾層，混合倒濾層外側為吹填砂並振沖密實。面層為鋼筋砼大板，軌道樑下為鋼筋砼灌注樁。該項目於2004年3月20日開工，2008年9月24日竣工。

64#-66#泊位：位於營口港鮸魚圈港區南部作業區，碼頭成東西走向，為順岸式重力式實心方塊結構，為4個鋼雜碼頭，其中67#泊位的西側57.7米可用作滾裝船碼頭。碼頭由下至上依次為四層方塊，一層卸荷板和胸牆，碼頭頂面標高為+5.5米，碼頭前尚底標高-15.5米。基床底標高為-19.0米，基床厚度為3.5米。

68#-71#泊位：位於營口港鮸魚圈港區南部作業區，五港池西南部，67#泊位西北側，岸線呈N-S向佈置，為4個鋼雜碼頭，靠泊等級為7萬噸級，岸線總長1,069米，陸域縱深244.3米。碼頭前沿設計泥面底標高-15.50米，港池航道設計底高程為-15.50米，與四期工程共同形成1,100米寬港池，碼頭頂面標準為+5.5米。碼頭結構採用帶卸荷板的重力式方塊結構，方塊共計四層，頂層方塊上安放鋼筋砼卸荷板，胸牆和卸荷板下面的方塊連成一個整體，方塊後有拋石棱體，碼頭後方有加填砂，拋石棱體與回填砂之間設二片石、混合倒濾層和土工布倒濾層結構。碼頭基礎採用10~100KG拋石基床，基床厚度為4-6米。碼頭兩軌之間為400厚的砼大板，碼頭前沿布設兩鼓一板錐型護舷、D形護舷和2500KN系船柱。該工程2011年5月30日開工，2014年5月31日竣工交付使用。

② 堆場

堆場，結構類型多為為砼大板，聯鎖塊結構，基層為水泥穩定碎石層和碎石墊層。

主要資產概況：

62-63泊位－堆場為聯鎖塊結構，面積77,943.20平方米，建成時間2008年12月。該堆場地基處理為振沖碎石樁(在地基處理內評估)；工程具體做法：機械場地平整，壓路機原土碾壓，200厚碎石墊層、3層200厚6%水泥穩定層，面層鋪設聯鎖塊。

3. 權屬狀況

① 除了簡易房外，其餘資產均已做完測繪，正在辦理房地產權證書。

② 納入評估範圍內的資產涉及抵(質)押情況如下：

租賃公司	借款單位	借款總額 *(萬元)*	借款餘額 *(萬元)*	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
興業金融租賃有限責任公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	23,333.33	2017/5/18	2023/5/18	信用	4.410%	等額本金	仙人島一港池1-2#成品油及液體化工品碼頭、鮀五港65#鋼雜泊位

租賃公司	借款單位	借款總額 (萬元)	借款餘額 (萬元)	借款開始日	借款結束日	擔保方式	合同利率	租金計算方式	抵押物
浦銀金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	12,500.00	2017/11/28	2022/11/21	信用	3.325%	等額本金	鮀魚圈港區62#泊位
北銀金融租賃有限公司	營口港務集團有限公司	50,000.00	17,500.00	2018/4/25	2023/4/25	信用	5.5575%	等額本金	68#、70#泊位
江西金融租賃股份有限公司	營口港務集團有限公司	80,000.00	25,560.00	2016/12/16	2023/3/3	信用	4.410%	等額本息	66#、67#泊位

③ 納入評估範圍內的資產已出租的情況如下：

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積 (平方米)	租賃期	年租金 (元、含稅)
土地使用權租賃協議	營口新港礦石碼頭有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	2021/1/1-2021/12/31	4,480,803.66
土地使用權租賃協議	營口港務股份有限公司	土地使用權	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352、0029354、0029361、0029375、0029388、0029391、0027202、0027222、0027228、0027242、0027266、0032267、0032270、0035276、0032298、0035276號及鮀魚圈國用(2007)字第0216、0217號	2,431,326.47	2021/1/1-2021/12/31	36,469,900.00

合同名稱	承租方	租賃物	權證號	面積 *(平方米)*	租賃期	年租金 *(元、含稅)*
2021年資產租賃協議	營口港務股份有限公司	碼頭泊位	魷魚圈港區一港池18#礦石泊位、A港池3#通用泊位、A港池1-2#成品油和液體化工泊位、五港池61#-71#通用泊位、仙人島201-203#泊位及其堆場、罐區		2021/1/1-2021/12/31	349,897,100.00

其中：仙人島201-203#泊位及礦石堆場未在此次評估範圍內，對應租金為110,463,227.26元。

除上述事項外，截至評估基準日，委估房屋建(構)築物不存在其他抵押擔保等事項，除此之外，納入本次評估範圍內的建築類固定資產無訴訟等其他事項。

4. 會計折舊政策

房屋建築物類固定資產折舊採用直線法，並按入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用年限內計提。已計提減值準備的固定資產，在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及尚可使用年限確定折舊額。房屋建築類固定資產的預計使用年限，年折舊率列示如下：

固定資產類別	預計使用年限 *(年)*	預計殘值率 *(%)*	年折舊率 *(%)*
港務設施	20-40	5	4.75-2.38
庫場設施	20-40	5	4.75-2.38
房屋建築物	8-35	5	11.88-2.71

5. 資產清查核實的方法和結果

(1) 資產清查核實的方法

本次評估採用逐一核實的方法進行清查核實，具體做法是：

① 根據被評估單位填報的資產評估明細表內容進行賬表核對；

② 核實各項資產的產權狀況、結構類型、建成年月、建築面積等基本參數；

③ 根據核實後的資產評估明細表進行現場勘察，記錄各項資產的位置、周邊環境、配套設施等區域因素，同時對評估對象的樓層、朝向、結構、裝修和附屬設備等情況進行勘察。

(2) 資產清查核實的結果

① 委估資產權屬清晰，無爭議。

② 經評估人員現場勘察，委估資產的維修保養、在用狀態較好。

③ 截止評估基準日尚有部份房屋建築物未取得房屋不動產權證，對於未取得房屋所有權證的房屋，本次評估未考慮相關辦證稅費。

④ 房屋建(構)築物的賬面原值包括建安成本、前期及其他費用、資本化利息等與工程相關的費用組成，賬面淨值為計提折舊後的淨值。

⑤ 委估資產的抵質押事項已在權屬狀況中進行說明。

4. 評估方法

(1) 評估方法的選擇

房屋建築物類固定資產主要有重置成本法、市場法和收益法三種評估方法。採用市場法的條件是存在一個活躍的交易市場，能夠相對準確的獲得市場交易價格；採用收益法的條件是未來收益及風險能夠較準確地預測與量化；在無法獲得市場交易價格，未來收益及風險又不能夠準確預測與量化時，採用重置成本法。基於本次評估之特定目的，結合待評估房屋建(構)築物的特點，本次評估對於企業自建的建築物採用成本。

根據房屋建築物的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法評估，計算公式如下：

評估值=重置全價×綜合成新率

(1) 重置全價的確定

房屋建築物的重置全價一般包括：建築安裝工程費用、建設工程前期及其他費用和資金成本。

房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+資金成本 － 可抵扣增值稅

1) <u>建安綜合造價</u>

本次評估委估建築物中有代表性的建築物，採用預決算調整法確定重置全價，其他建築物根據類比方法確定單位重置全價。

預決算調整法確定重置全價的技術思路是：根據企業提供的建築物類的有關預決算資料及建築物所在地的定額標準，結合該建築物預決算書中的工程量計算出各項目的基價定額直接費和建築安裝工程

造價。然後根據市場調查和委託單位提供的建設工程前期費用及其他費用標準，計算出建築物的前期費用及其他費用，並加計資金成本，從而計算出委估建築物的重置全價。

類比方法是以有代表性的建築物做參照物，對同類型的建築物，在檐高、層高、跨度、用材、裝飾等方面進行比較，找出差異作為調整因素，進行調整，計算出類比建築物單位重置全價。

主要取價依據：

I 《遼寧省房屋建築與裝飾工程定額》(2017)；

II 《遼寧省通用安裝工程定額》(2017)；

III 《遼寧省住房和城鄉建設廳關於調整建設工程計價依據增值稅稅率的通知》遼住建管(2018)8號；

IV 遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》；

V 沿海港口水工構築工程定額(2019)；

VI 沿海港口工程參考定額(2019)；

VII 疏浚工程預算定額(2019)；

VIII 電力建設工程預算定額估價表(2013)；

IX 電力建設工程概算定額估價表(2014)；

X 水工材料網刊價(2021.8)；

XI 《水運建設工程概算預算編製規定》(JTS/T116-2019)；

XII 《住房和城鄉建設部辦公廳關於重新調整建設工程計價依據增值税税率的通知》建辦標函[2019]193號。

2) 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。前期及其他費用名稱、計費基礎、計費標準、計費依據如下表：

序號	費用名稱	費率	不含税費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含税工程造價	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含税工程造價	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含税工程造價	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含税工程造價	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含税工程造價	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含税工程造價	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含税工程造價	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含税工程造價	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

3) 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均勻投入計取。被評估單位的合理建設工期為2.5年。資金成本計算公式如下：

資金成本=(建築安裝工程造價+前期及其它費用)×(1+貸款利率)^(合理工期／2-1)

4) 可抵扣增值税

依據財政部、國家税務總局(財税[2016]36號)《財政部國家税務總局關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》，房屋建構築物在計算其重置全價時可扣減建安綜合造價和前期及其他費用中包含的增值税進項税額。

(2) 成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法綜合判定成新率。

① 使用年限法

使用年限法是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限+尚可使用年限}} \times 100\%$$

② 觀察法

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

③ 綜合成新率

綜合成新率=使用年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

④ 對以下情況，採用合理方法確定成新率：

如果現場勘察法和使用年限法計算成新率的差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。

對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用使用年限法確定成新率。

(3) 評估值的計算

評估值=除稅重置成本×綜合成新率

5. 評估結論及分析

① *評估結果：*

評估基準日2021年8月31日，營口港散貨碼頭有限公司的房屋建(構)築物評估結果詳見下表：

房屋建築物評估結果匯總表

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值		評估價值			
	原值	淨值	原值	淨值	增值額	增值率
房屋建築物類合計	5,275,699,565.22	3,899,119,509.70	5,724,582,000.00	4,081,136,992.00	182,017,482.30	4.67%
房屋建築物	110,707,480.32	75,383,613.16	137,952,900.00	104,249,100.00	28,865,486.84	38.29%
構築物及其他輔助設施	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54	5,586,629,100.00	3,976,887,892.00	153,151,995.46	4.01%

② *評估增減值原因分析*

房屋建築物總體評估增值182,017,482.30元，增值率為4.67%。主要原因如下：

A. 近年來材料、人工成本等略有上漲；

B. 本次評估將減值準備評估為零，故評估淨值增值。

6. 評估案例

案例1：1#庫頭房－房屋建築物評估明細表序號31

(1) 基本概況

1#庫頭房：3層平頂磚混結構，建築面積701.37平方米，建於2013年10月，砼條形基礎，砼樑、板、構造柱，磚砌築牆體，陶磚牆飾面，聚苯顆粒外牆保溫，改性瀝青卷材防水屋面，成品木門，隔熱斷橋鋁合金窗，室內牆棚面大白乳膠漆，地面瓷磚。配套有給排水、電照等。

該建築物給排水、通風、消防、電氣等配套設施齊全。

現場勘察狀況：房屋結構堅固，房屋未出現不均勻的裂縫，整體外觀情況較好，室內設施使用正常。

該房屋建築物尚未辦理房地產權證，但申報建築面積已由遼寧睿智測繪科技有限公司進行測繪，房地產權證正在辦理中。

(2) 重置全價

根據《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》財稅[2016]36號，對於符合增值稅抵扣條件的企業予以抵扣增值稅進項稅額。本次評估考慮此政策對評估值的影響，則：

重置全價=除稅建安工程造價+除稅前期費用及其他費用+資金成本

A. 建安工程造價

建築安裝工程造價包括土建(裝飾)工程、安裝工程總價，建安工程造價採用預(決)算調整法進行計算，根據建築工程資料和竣工結算資料確定建築物工程量，套用現行的《遼寧省房屋建築與裝飾工程定額》(2017年)、《遼寧省通用安裝工程定額》(2017)、遼住建建管(2018)8號《遼寧省住房和城鄉建設廳關於調整建設工程計價依據增值稅稅率的通知》及遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》，計算工程總造價。

建安工程費用表

工程名稱：1#庫頭房

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
		建築工程			**1,535,962.72**
1	A	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計	人工費+材料費+機械費預算價+機上人工價差+機上其他價差+燃料動力價差+主材費+設備費+其中：企業管理費+其中：利潤		1,360,179.8
2	A1	其中：人工費預算價+機械費預算價	人工費預算價+機械費預算價		357,228.88
3	B	一般措施項目費(不含安全施工措施費)	文明施工和環境保護費+雨季施工費		4,643.98
4	B1	文明施工和環境保護費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	2,321.99
5	B2	雨季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	2,321.99
6	C	其他措施項目費	夜間施工增加費和白天施工需要照明費+二次搬運費+冬季施工費+已完工程及設備保護費+市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費+其他		13,038.85
7	C1	夜間施工增加費和白天施工需要照明費			
8	C2	二次搬運費			
9	C3	冬季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	3.65	13,038.85
10	C4	已完工程及設備保護費			
11	C5	市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費		4	
12	C6	其他			

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
13	D	其他項目費			
14	E	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計+一般措施項目費(不含安全施工措施費)+其他措施項目費+其他項目費		1,377,862.63
15	E1	其中：企業管理費	其中：人工費預算價+機械費預算價	8.5	30,364.45
16	E2	其中：利潤	其中：人工費預算價+機械費預算價	7.5	26,792.17
17	F	規費	社會保障費+住房公積金+工程排污費+其他+工傷保險		
18	F1	社會保障費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
19	F2	住房公積金	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
20	F3	工程排污費			
21	F4	其他			
22	F5	工傷保險			
23	G	安全施工措施費	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費	2.27	31,277.48
24	H	稅前工程造價合計	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費+安全施工措施費		1,409,140.11
25	I	稅金	稅前工程造價合計	9	126,822.61
26	J	工程造價	稅前工程造價合計+稅金		1,535,962.72
		建築土石方、拆除工程			21,908.56
27	A	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計	人工費+材料費+機械費預算價+機上人工價差+機上其他價差+燃料動力價差+主材費+設備費+其中：企業管理費+其中：利潤		19,418.78

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
28	A1	其中：人工費預算價+機械費預算價	人工費預算價+機械費預算價		13,546.31
29	B	一般措施項目費(不含安全施工措施費)	文明施工和環境保護費+雨季施工費		61.64
30	B1	文明施工和環境保護費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	0.65	30.82
31	B2	雨季施工費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	0.65	30.82
32	C	其他措施項目費	夜間施工增加費和白天施工需要照明費+二次搬運費+冬季施工費+已完工程及設備保護費+市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費+其他		173.05
33	C1	夜間施工增加費和白天施工需要照明費			
34	C2	二次搬運費			
35	C3	冬季施工費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	3.65	173.05
36	C4	已完工程及設備保護費			
37	C5	市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費		4	
38	C6	其他			
39	D	其他項目費			
40	E	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計+一般措施項目費(不含安全施工措施費)+其他措施項目費+其他項目費		19,653.47
41	E1	其中：企業管理費	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	8.5	403
42	E2	其中：利潤	(人工費預算價+機械費預算價)*0.35	7.5	355.59

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
43	F	規費	社會保障費+住房公積金+工程排污費+其他+工傷保險		
44	F1	社會保障費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
45	F2	住房公積金	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
46	F3	工程排污費			
47	F4	其他			
48	F5	工傷保險			
49	G	安全施工措施費	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費	2.27	446.13
50	H	稅前工程造價合計	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費+安全施工措施費		20,099.6
51	I	稅金	稅前工程造價合計	9	1,808.96
52	J	工程造價	稅前工程造價合計+稅金		21,908.56
		安裝工程			81,740.52
53	A	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計	人工費+材料費+機械費預算價+機上人工價差+機上其他價差+燃料動力價差+主材費+設備費+其中：企業管理費+其中：利潤		71,988.81
54	A1	其中：人工費預算價+機械費預算價	人工費預算價+機械費預算價		35,185.85
55	B	一般措施項目費(不含安全施工措施費)	文明施工和環境保護費+雨季施工費		457.42
56	B1	文明施工和環境保護費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	228.71
57	B2	雨季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0.65	228.71

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
58	C	其他措施項目費	夜間施工增加費和白天施工需要照明費+二次搬運費+冬季施工費+已完工程及設備保護費+市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費+其他		1,284.28
59	C1	夜間施工增加費和白天施工需要照明費			
60	C2	二次搬運費			
61	C3	冬季施工費	其中：人工費預算價+機械費預算價	3.65	1,284.28
62	C4	已完工程及設備保護費			
63	C5	市政工程(含園林綠化工程)施工干擾費		4	
64	C6	其他			
65	D	其他項目費			
66	E	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計	工程定額分部份項工程費、技術措施費合計+一般措施項目費(不含安全施工措施費)+其他措施項目費+其他項目費		73,730.51
67	E1	其中：企業管理費	其中：人工費預算價+機械費預算價	8.5	2,990.8
68	E2	其中：利潤	其中：人工費預算價+機械費預算價	7.5	2,638.94
69	F	規費	社會保障費+住房公積金+工程排污費+其他+工傷保險		
70	F1	社會保障費	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
71	F2	住房公積金	其中：人工費預算價+機械費預算價	0	
72	F3	工程排污費			
73	F4	其他			
74	F5	工傷保險			

行號	序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	金額
75	G	安全施工措施費	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費	1.71	1,260.79
76	H	稅前工程造價合計	工程定額分部份項工程費、措施項目費(不含安全施工措施費)、其他項目費合計+規費+安全施工措施費		74,991.3
77	I	稅金	稅前工程造價合計	9	6,749.22
78	J	工程造價	稅前工程造價合計+稅金		81,740.52
		工程造價			1,639,611.8

含稅工程總造價 : 壹佰陸拾叁萬玖仟陸佰壹拾壹元捌角

建安工程費用匯總表

單位及專業工程名稱：1#庫頭房

序號	費用名稱	取費說明	費率 (%)	費用金額
1	建築工程	建築工程		1,535,962.72
2	建築土石方、拆除工程	建築土石方、拆除工程		21,908.56
3	安裝工程	安裝工程		81,740.52
4	工程造價	專業造價總合計（含税）		1,639,611.80
	工程造價	專業造價總合計（除税）		
5	工程單價		701.37	2,337.73

B. 前期及其他費用

前期費用及其他費用包括建設單位管理費、工程監理費、招投標代理服務費等。

根據《中華人民共和國國家發展和改革委員會令》第31號令，國家已取消原環境影響諮詢費、工程建設監理費、勘察設計費和招標代理服務費的收費標準，本次評估綜合考慮工程歷史前期費水平並參考類似工程前期費取費標準，從重建角度考慮測算工程建設前期費用及其他費用。依據企業申報的評估基準日固定資產規模確定系數。

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

C. 資金成本

按照《全國建築安裝工程工期定額》的規定，工程項目整體的合理建設期約為2.5年，假設工程在建設期內建設資金均勻投入，貸款利率按2.5年期的中國人民銀行公佈2021年8月LRP利率4.25%計取資金成本。

資金成本=（建築安裝工程造價+前期及其它費用）×（1+貸款利率）^（合理工期／2-1)

D. 重置全價

重置全價=建築安裝工程造價＋前期及其他費用＋資金成本 － 可抵扣增值稅

具體計算過程見下表：

重置全價計算表

金額單位：人民幣元

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
1	建安工程造價	0%	1=(2+3+4+5)x(1+修正系數)	1,639,612
2	建築工程		按預算定額和費用定額計算	1,535,963
3	建築土石方、拆除工程		按預算定額和費用定額計算	21,909
4	安裝工程		按預算定額和費用定額計算	81,741
6	前期費及其他費		6=7+8	113,400
7	按費率取價	6.92%	6=1x費率	113,400
8	按建築面積取價		7=建築面積x費率	0
9	資金成本	4.25%	9=(1+6)x[（1+貸款利率）^合理工期／2-1]	93,618
10	重置成本	取整	10=1+6+9	1,846,662

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
11	可抵扣增值稅		11=建安費／1.09*9%+(前期費－建安費*建設管理費)／1.06*6%	141,165
12	不含稅重置成本		12=重置成本－可抵扣增值稅	1,705,500
13	不含稅重置單價	701.37	13=不含稅重置成本／建築面積	2,431.67

即1#庫頭房工程不含稅重置全價為= 1,705,500元(取整)。

(3) 綜合成新率的確定

① 年限成新率

該建築物經濟使用年限40年，至基準日已使用7.52年，則：

年限成新率=(1－已使用年限／經濟使用年限)×100%=1#庫頭房年限成新率=80%(取整)

② 勘察成新率

通過現場勘察打分，結合建築物修正系數，計算其完好分值。

建築物名稱	1#庫頭房	**建築結構**	磚混	**工程類別**	建築
房產證號	／	**建築面積**	701.37	**竣工日期**	2013/10/1
土地證號	／	**層數**	3	**耐用年限**	40
賬面原值	1,483,229.50	**評估基準日**	2021/8/31	**尚可使用年限**	32.08

房屋結構構造及現狀			**標準分**	**現狀評定**	**評定分**
結構部份G	1.地基基礎	(1)人工地基；(2)天然地基	25	人工地基：有不均勻沉降	20
		(1)條形基礎；(2)獨立基礎；(3)筏型基礎；(4)箱型基礎；(5)樁基礎			
	2.承重構件	(1)樑：木樑、鋼樑、鋼筋混凝土樑 (2)板：木板、鋼板、鋼筋混凝土板 (3)柱：木柱、磚柱、石柱、鋼柱、混凝土柱、鋼筋混凝土柱 (4)承重牆：磚牆；石牆、鋼筋混凝土牆	25	鋼砼樑：足夠承載力；鋼砼柱：柱身有裂紋，柱身有剝落；	20
	3.非承重牆	磚牆；空斗牆；板材牆(槽形、空心)；砌塊牆；其他	15	砌築牆：少量裂縫鼓閃；	12
	4.屋面	剛性屋面、柔性屋面、瓦屋面	20	剛性屋面：局部開裂局部滲漏；	14
	5.地面	水泥砂漿；砼；水磨石；碎石；瀝青砼；素土 灰土；陶瓷磚；石英磚；木地板；大理石；花崗岩	15	陶瓷磚地面：輕度磨損剝落，局部磨損斷裂	11
	小計：(1+2+3+4+5)*權重=		65.45	100	0.85	77

房屋結構構造及現狀			標準分	現狀評定	評定分
裝修部份S	6.門窗	(1)門：木門；鋼木門；鋁合金門；塑鋼門 (2)窗：木窗；鋼窗；鋁合金窗；塑鋼窗	25	鋁合金窗：翹裂，鬆動，腐朽、開關不靈	18
	7.外牆	清水牆；水刷石；馬賽克；瓷磚；鋁塑板；玻璃幕牆；抹灰牆；貼面牆；塗刷類；大理石；花崗岩；	25	瓷磚面牆：空鼓、裂縫、剝落，牆面滲水	20
	8.內牆	清水牆；大白；石灰漿；水泥漿；抹灰牆；塗刷類；裱糊類；大理石；	25	大白、塗料漿內牆面：有空鼓、霉變、剝落；	19
	9.頂棚	(1)完整、牢固，無破損、空鼓和裂縫（風裂除外）；(2)稍有空鼓、裂縫、剝落；(3)部份空鼓、裂縫、剝落；(4)嚴重空鼓、裂縫、剝落。 (1)抹灰頂棚；(2)板材頂棚；(3)吊頂棚；	25	抹灰頂棚：有變形、下垂，稍有鬆動	20
	小計：(6+7+8+9)*權重=	3.85	100	0.10	77
設備部份B	10.給排水	(1)管道暢通良好，各種器具完好； (2)基本完好，個別輕微滲漏； (3)不夠暢通，局部銹蝕漏冒； (4)嚴重堵塞銹蝕，零件殘缺損壞；	25	管道暢通，個別部件受損	20
	11.電照	(1)線路裝置齊全完好，絕緣良好； (2)基本完好，個別部件受損； (3)局部陳舊老化，絕緣較差； (4)普遍老化殘缺，絕緣不良	25	基本完好，個別部件受損	20
	12.監控	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常； (3)不能正常使用；(4)嚴重損壞；	25	基本完好使用正常	18
	13.暖氣	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常； (3)不能正常使用；(4)嚴重損壞；	25	基本完好使用正常	19
	14.動力	(1)設備管道完好無堵漏；(2)基本完好輕度陳舊可用；(3)明顯銹蝕待修，供氣不正常；(4)基本無法使用；			
	15.消防	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常； (3)不能正常使用；(5)嚴重損壞；			
	18.其它	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常； (3)不能正常使用；(8)嚴重損壞；			
	小計：(10+11+12+13+14+...)*權重=	7.7	100	0.05	77
	評定分數(P)：P=G+S+B=			77	

③ 綜合成新率

綜合成新率=年限成新率×40%＋勘察成新率×60%

=80%×40%＋77%×60%

=78%

(4) 評估值的確定

評估值=重置全價×綜合成新率

評估值=重置全價×綜合成新率

= 1,705,500.00 ×78%

= 1,330,300.00元（取整）

案例2：A港池1#油碼頭（轉股公司－構築物及其他輔助設施評估明細表序號131）

(1) 基本概況

A港池1#油碼頭：1#油碼頭為預制預應力高樁式碼頭，2009年6月竣工並投入使用，碼頭長度235m，底高程-15m，鋼管樁基礎，砼樑柱平台，泊位碼頭內容包括：泊位主體工程，鋼管樁製作，陰極保護燈樁，防波堤加寬。

(2) 重置全價的測定

根據《財政部國家税務總局關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》財税[2016]36號，對於符合增值税抵扣條件的企業予以抵扣增值税進項税額。本次評估考慮此政策對評估值的影響，則：

重置全價=除税建安工程造價+除税前期費用及其他費用+資金成本

A. 建安工程造價

建築安裝工程造價包括土建(裝飾)工程、安裝工程總價，建安工程造價採用預(決)算調整法進行計算，根據建築工程資料和竣工結算資料確定建築物工程量，套用現行的《沿海港口水工構築工程定額(2019)》、《沿海港口工程參考定額(2019)》、《疏浚工程預算定額(2019)》及遼寧建設工程造價總站發佈的《2021年8月營口市建築材料價格工程信息》，計算工程總造價。

① 碼頭水工造價

A港池1#油碼頭水工取費

工程名稱：A港池1#油碼頭

工程類別：1一般水工工程：二類

I. 基價(取費)定額直接費	121,428,574.29
II. 市場定額直接費	
III. 材料價差	37,289,792.37

序號	代碼	費用名稱	計算式	取費基數	費率%	小計 (元)
1	A	定額直接費	市場價定額直接費+小型工程增加費	159,809,662.37		159,809,662.37
1_2	A2	市場價定額直接費	(人工費+材料費+施工船舶機械使用費+主材費)*概算擴大系數	159,809,662.37		159,809,662.37
1_2_1	A2_1	人工費	人工費	12,826,284.08		12,826,284.08
1_2_2	A2_2	材料費	材料費	91,683,976.39		91,683,976.39

序號	代碼	費用名稱	計算式	取費基數	費率%	小計 (元)
1_2_3	A2_3	施工船舶機械使用費	機械費	24,114,761.90		24,114,761.90
1_2_4	A2_4	主材費	主材費	31,184,640.00		31,184,640.00
1_2_5	A2_5	設備費	設備費			
1_3	A3	小型工程增加費	小型工程增加費			
2	B	其他直接費	安全文明施工費+臨時設施費+冬季雨季及夜間施工增加費+材料二次倒運費+施工輔助費+施工隊伍進退場費+外海工程拖船費	8,208,571.62		8,208,571.62
2_1	B1	安全文明施工費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.5	1,821,428.61
2_2	B2	臨時設施費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.2	1,457,142.89
2_3	B3	冬季雨季及夜間施工增加費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.27	1,542,142.89
2_4	B4	材料二次倒運費	基價定額直接費	121,428,574.29	0.22	267,142.86
2_5	B5	施工輔助費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.03	1,250,714.32

序號	代碼	費用名稱	計算式	取費基數	費率%	小計 (元)
2_6	B6	施工隊伍進退場費	基價定額直接費	121,428,574.29	0.52	631,428.59
2_7	B7	外海工程拖船費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.02	1,238,571.46
3	C	企業管理費	基價定額直接費+其他直接費	129,637,145.91	6.57	8,517,160.49
4	D	利潤	基價定額直接費+其他直接費+企業管理費	138,154,306.40	7	9,670,801.45
5	E	規費	基價定額直接費	121,428,574.29	1.6	1,942,857.19
6	F	稅前合計	定額直接費+其他直接費+企業管理費+利潤+規費	188,149,053.12		188,149,053.12
7	G	增值稅	稅前合計	188,149,053.12	9	16,933,414.78
8	H	專項稅費				
9	I	建築安裝工程費	定額直接費+其他直接費+企業管理費+利潤+規費+增值稅+專項稅費	205,082,467.90		205,082,467.90
		建築安裝工程單價		470.00	m	436,345.68
		碼頭單位工程造價				102,541,233.95

② 前期及其他費用

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價x費率	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價x費率	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價x費率	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價x費率	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

B. 資金成本

按照《全國建築安裝工程工期定額》的規定，工程項目整體的合理建設期約為2.5年，假設工程在建設期內建設資金均勻投入，貸款利率按2.5年期的中國人民銀行公佈2021年8月LRP利率4.25%計取資金成本。

資金成本=（建築安裝工程造價+前期及其它費用）×（1+貸款利率）^（合理工期／2-1）

C. 重置全價

重置全價=構築物安裝工程造價＋前期及其他費用＋資金成本－可抵扣增值稅

具體計算過程見下表：

重置全價計算表

金額單位：人民幣元

序號	費用名稱	費率	計算公式	計算結果
1	建安工程造價	0%	1=(2+3+4+5)x(1+修正系數)	102,541,233.95
2	碼頭工程造價		按預算定額和費用定額計算	102,541,233.95
3			按預算定額和費用定額計算	
4			按預算定額和費用定額計算	
5			按預算定額和費用定額計算	
6	前期費及其他費		6=7+8	7,343,969.73
7	按費率取價	6.92%	6=1x費率	7,092,046.69
8	按建築面積取價	0	7=建築面積x費率	0
9	資金成本	4.25%	9=(1+6)x[(1+貸款利率)^合理工期／2-1]	5,854,886.68
10	重置成本	取整	10=1+6+9	115,488,167.32
11	可抵扣增值稅		11=建安費／1.09*9%+(前期費－建安費*建設管理費)／1.06*6%	8,828,675.29
12	不含稅重置成本		12=重置成本－可抵扣增值稅	106,659,700.00
13	不含稅重置單價	235	13=不含稅重置成本／建築面積	453,871.09

即A港池1#油碼頭不含稅重置全價為106,659,700.00元（取整）。

(3) 綜合成新率的確定

(1) 年限成新率

該構築物經濟使用年限50.00年，至基準日，泊位已使用12.21年，則：

年限成新率=(1－已使用年限／經濟使用年限)×100%=76%(詳見勘察成新率表)

(2) 勘察成新率

通過現場勘察打分，結合構築物修正系數，計算其完好分值。

構築物名稱	A港池1#油碼頭	建築結構	高樁式	工程類別	水工泊位
房產證號	／	建築參數	235	竣工日期	2009/6/17
土地證號	／	層數	／	耐用年限	50
賬面原值	98,191,154.05	評估基準日	2021/8/31	尚可使用年限	37.79

結構構造及現狀			標準分	現狀評定	評定分
岸壁主體部份G	1.地基	砂石墊層、排水板；濾層	20	有沉降，基本穩定，有承載能力	16
	2.基礎	砼沉箱；砼蓋板；塊石；灌注樁；軌道樑	20	預制構件，有位移，基本穩定，有承載力	15

結構構造及現狀			標準分	現狀評定	評定分
	3.岸壁	砌築、砼胸牆；壓頂；砼塊	20	澆築鋼砼：有腐蝕，有下沉變形	14
	4.附屬構件	船柱；船舷；船墩；其它靠船構件	20	有破損、變形移位	14
	5.結構面層	軌道板；砼樑板	20	有磨耗，有開裂	14
	小計：(1+2+3+4+5)*權重=	37	100	0.50	73
軟基基槽部份S	6.軟基	格柵；土工布；排水板；填砂石	25	基礎穩定，能正常使用	19
	7.挖泥	自航耙吸；絞吸式；鏈斗式；抓斗式；鏟斗式挖泥；炸礁清礁	25	絞吸船清淤：港池少量回淤	18
	8.清泥	800、1000、1250、1450m^3/h吹泥；清淤泥；拋運	25	吹填：1450m^3／吹填，港池少量回淤	18
	9.圍堰	砂石填充；磚石砌築；檢查井；管道；排水渠	25	圍堰管井有變形下垂，正常使用	18
	小計：(6+7+8+9)*權重=	22	100	0.30	73
泊位陸域部份F	10.地基	(1)基石；(2)砼墊層；(3)水穩；(4)濾層；(5)砼基礎	30	塊石砼基本完好牢固	22

結構構造及現狀			標準分	現狀評定	評定分
11.耗磨層	(1)連鎖塊；(2)砼面板；(3)瀝青砼；(4)路緣石；(5)跑道樑		30	砼塊砼板有破碎開裂，正常使用	22
12.管網	(1)給排水管道；(2)檢查井；(3)雨污水池；(4)電氣		30	管井有沉降，正常使用	22
13.其它	(1)現狀良好；(2)基本完好使用正常；(3)不能正常使用；(4)嚴重損壞；		10	能使用正常	7
小計：(10+11+12+13+14+...)*權重=		15	100	0.20	73
評定分數(P)：P=G+S+B=					73
年限法評定(N)%：尚可使用年限／(已使用年限+尚可使用年限)=					76
綜合成新率%：成新率P*權重+成新率N*權重=					74

(3) 綜合成新率(%)

綜合成新率=年限成新率×40%＋勘察成新率×60%=76×40%＋73×60%=74%

(4) 評估值的確定

評估值=重置全價×綜合成新率

=106,659,700.00 ×74%

=78,928,178.00元(取整)

（三）固定資產－設備類

1. 評估範圍

設備類固定資產在評估基準日的數量和賬面值如下表所示：

設備類固定資產匯總表

金額單位：人民幣元

科目名稱	申報數量（項數）	賬面價值 原值	賬面價值 淨值
合計	913	955,406,674.32	503,085,343.74
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50

2. 資產概況

(1) 機器設備

本次納入增資範圍的機器設備主要分佈在其所在廠區內，主要包括：礦石裝車機、皮帶機、各型號泵、變配電系統、儲罐、輸油系統工藝管線、裝載機、叉車及監控系統等。截至評估基準日，所有機器設備基本狀況良好，均正常使用。

(2) 車輛

該公司的車輛共計8輛，主要包括載貨汽車、真空吸塵車等，截至評估基準日，所有車輛均使用正常。

(3) 電子設備

該公司的電子設備主要包括：各型號電腦、打印機、空調、複印機、服務器、攝像機、監控設備等，截至評估基準日，所有電子設備均正常使用。

3. 資產核實方法和結果

(1) 資產核實方法

在賬表核對相符的基礎上，評估人員在被評估企業有關人員的配合下，對設備類固定資產進行現場核實工作，在條件具備的情況下勘察其運行狀況，對其中直接生產設備採用現場逐項調查的方法，對其他設備採用抽樣調查的方法，以核查資產的現時狀況並收集有關技術資料，驗證相關權屬資料。

(2) 資產核實結果

經現場核實，全部委估設備類固定資產權屬清晰，所有設備均可正常使用。

4. 評估方法

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

(1) 重置全價的確定

1） 機器設備重置全價的確定

重置全價=設備費＋運雜費＋安裝調試費＋設備基礎費+前期及其他費用＋資金成本－可抵扣的增值稅進項稅額

① 購置價

主要通過向設備生產廠家或銷售公司詢價、或參照《2021機電產品報價手冊》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算確定購置價。

② 運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中的運輸費、採購費、保管費、卸車費及其他有關的各項雜費。計算公式如下：

國產設備運雜費=國產設備含稅購置價×國產設備運雜費率

運雜費率依據相關行業費用指標中規定的費率並參考《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

購置價格中包含運輸費用的不再計取運雜費。

③ 基礎費

如果設備基礎是獨立的，或與建築物密不可分，設備基礎費在房屋建築物類資產評估中考慮，其餘情形的設備基礎費費率按相關行業概算指標中規定的費率或參照《資產評估常用方法與參數手冊》計取。

設備基礎費=設備含稅購置價×設備基礎費率

④ 安裝調試費

根據被評估設備輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度，參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率予以測算確認。對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

設備安裝調試費=設備含稅購置價×安裝調試費率

⑤ 工程建設其它費

根據設備的特點，以含稅設備購置價為基礎，按不同費率計取。共包括：建設單位管理費、工程勘察設計費、工程監理費、環境影響評價費、招標代理費、可行性研究費等。費率詳見下表：

序號	費用名稱	費率	不含稅費率	計費基礎	依據
1	建設單位管理費	0.68%	0.68%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
2	工程監理費	1.40%	1.32%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
3	環境評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價	計委環保總局計價格(2002)125號
4	項目建議書費及可行性研究費	0.10%	0.09%	含稅工程造價	計委計價格(1999)1283號
5	勘察費設計費	2.76%	2.61%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
6	招投標代理費	0.02%	0.02%	含稅工程造價	交通運輸部2019年第57號
7	安全預評價費	0.03%	0.02%	含稅工程造價	《遼寧省安全評價收費指導意見》(2005)
9	安全生產費	1.90%	1.79%	含稅工程造價	國家應急廳函2019年428號
	合計	6.92%	6.56%		

⑥ 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)估算資金成本，以設備購置價、運雜費、安裝工程費、前期及其他費用等費用總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

資金成本=(設備購置價+運雜費+基礎費+安裝工程費+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2。

⑦ 可抵扣稅額

根據(財稅[2008]170號)《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》、國家財政部、稅務總局《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)、財稅(2018)32號文件及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，符合增值稅抵扣條件的機器設備重置成本應該扣除相應的增值稅。本次評估對於設備購置價、運雜費、安裝費、基礎費、前期費等按其對應的增值稅率測算可抵扣進項稅額：

國產設備可抵扣稅額=設備購置價／(1+13%)×13%+運雜費／(1+9%)×9% +(安裝費+基礎費)／(1+9%)×9%+(前期費－建設單位管理費)／(1+6%)×6%

2) 運輸車輛重置全價的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，同時根

據財政部、國家稅務總局《關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2013]106號)文件規定及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號的規定，購置車輛增值稅可以抵扣政策，計算公式如下：

重置全價=現行購價+車輛購置稅+新車上戶手續費－可抵扣增值稅

① 購置價：根據車輛市場信息及《太平洋汽車網汽車報價庫》,《易車網》等近期車輛市場價格資料，參照車輛所在地同類車型最新交易的市場價格確定本次評估車輛購置價格；對購置時間較長，現不能查到原型號規格的車輛購置價格時參考相類似、同排量車輛價格作為評估車輛購置價參考價格。

② 購置稅：根據《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)規定計取；車輛購置稅應納稅額=計稅價格×10%。該「納稅人購買自用車輛的計稅價格應不包括增值稅稅款」。

車輛購置稅=購置價÷(1+增值稅率)×車輛購置稅率

車輛購置稅率：10%

③ 新車牌照工本費：包括牌照費、驗車費、手續費等，按照當地車輛管理部門的有關規定，確定該類費用的收費標準：300.00元／輛。

④ 購置車輛進項稅額的確定

購置車輛進項稅=車輛購置價×增值稅率÷(1＋增值稅率)

購置車輛增值稅率：13%

3） 電子設備重置全價的確定

根據當地市場信息及《中關村在線》,《太平洋電腦網》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格，一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試，則其重置全價：

重置全價=購置價－可抵扣稅額

可抵扣增值稅額=購置價／1.13×13%

另：對於購置時間較長，按設備市場二手價格確定評估價值。

(2) 成新率的確定

1） 機器設備綜合成新率

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

N=尚可使用年限／(實際已使用年限＋尚可使用年限)×100%

2） 車輛綜合成新率

根據商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的有關規定，車輛按以下方法確定成新率後取其較小者為最終成新率，即：

使用年限成新率=(1－已使用年限／規定使用年限或經濟使用年限)×100%

行駛里程成新率=(1－已行駛里程／規定行駛里程)×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）

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

成新率=Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）+a

a:車輛特殊情況調整系數。

3） 電子設備成新率

採用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市場價評估的電子設備，無須計算成新率。

(3) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

5. 評估結果

經評估後，納入評估範圍的設備類固定資產在評估基準日2021年8月31日的評估結果如下表所示：

金額單位：人民幣元

	賬面價值		評估價值			
科目名稱	原值	淨值	原值	淨值	增值額	增值率
設備類合計	955,406,674.32	503,085,343.74	1,051,243,880.00	519,262,839.00	16,177,495.26	3.22%
固定資產－機器設備	950,582,770.39	502,780,178.24	1,048,247,800.00	518,265,849.00	15,485,670.76	3.08%
固定資產－車輛	3,834,000.00	191,700.00	2,542,100.00	852,708.00	661,008.00	344.81%
固定資產－電子設備	989,903.93	113,465.50	453,980.00	144,282.00	30,816.50	27.16%

從總體上講，該公司設備類固定資產評估值與賬面價值比較所發生的變化主要體現在以下幾個方面：

1) 對於機器設備方面，評估原值增值原因一是基準日設備購置價小幅增加，二是評估範圍內的機器設備均按合同價入賬，而評估時按照相關政策計算了前期費及資金成本，故導致評估原值增值；一是由於原值增值，二是由於企業機器設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致評估淨值增值。

2) 對於車輛方面，由於汽車市場競爭激烈、更新換代速度較快，導致車輛逐年降價，故導致評估原值減值；由於企業車輛的折舊年限短於評估所使用的的經濟年限，故導致評估淨值增值。

3) 對於電子設備方面，一是由於電子設備市場更新換代速度較快，電子設備的市場價格變化較快，二是部份電子設備購置時間較長，此次按市場法評估，故導致評估原值減值；由於企業電子設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致電子設備評估淨值增值。

6. 評估案例

案例一：礦石裝車機－機器設備清查評估明細表序號116

(1) 設備概況

設備名稱：礦石裝車機
設備型號：3,500t/h
生產廠家：瀋陽聖佳機械製造有限公司
購置日期：2012年12月
啟用日期：2012年12月
賬面原值：11,430,000.00元
賬面淨值：3,280,640.93元

數量：1台
其主要技術參數：
額定生產能力：3,500t/h
最大生產能力：4,375t/h
伸縮速度：6m/min
伸縮皮帶帶寬：1,600mm
伸縮皮帶槽角：35°
伸縮皮帶機託輥直徑：Φ=159mm
伸縮皮帶帶速：V=2.5m/s
物料種類：鐵礦石，包括粉礦、塊礦、球團礦
裝車線總長：約705m

(2) 重置全價的確定

1） 設備購置價

評估人員經過向廠家詢價，確定該型號設備在評估基準日的含稅售價為人民幣12,600,000.00元／台

2） 運雜費

經向廠家諮詢並查詢合同價，及參考資產評估手冊，綜合確定該設備運雜費率為購置價的2%，則：

運雜費=購置價×運雜費率

=12,600,000.00×2%

=252,000.00元

3） 安裝調試費

經向廠家諮詢並查詢合同價，及參考資產評估手冊，綜合確定該設備安裝費率為購置價的8%，則：

安裝調試費=購置價×安裝費率

=12,600,000.00×8%

=1,008,000.00元

4） 基礎費

該設備基礎費在土建中包含，故取基礎費率為0%。

5） 前期及其他費用

前期及其他費用是按整體工程估算，含稅及不含稅前期費率分別為6.92%和6.56%。

含稅前期費=（設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費）×6.92%=958,597.47元

不含稅前期費=（設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費）×6.56%=909,700.87元

6） 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期2.5年計算，評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)1年期為3.85%，5年期(LPR)為4.65%，工期2.5年的貸款利率(LPR)以基準日1年和5年的(LPR)平均值4.25%計取，資金成本計算公式如下：

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

=787,237.99（元）

7） 可抵扣的增值税税額

可抵扣增值税税額=設備購置價／1.13×13%+（運雜費+安裝調試費+設備基礎費）／1.09×9%+前期及其他費用（含税）－前期及其他費用（不含税）

=1,602,490.82（元）

8） 重置全價的計算

重置全價=（設備購置價+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本）－可抵扣增值税税額

=14,003,300.00（元／台，取整）

(3) 綜合成新率

參照行業特點確定該設備的經濟壽命年限為18年，該設備於2012年12月投入使用，至評估基準日已使用8.72年，通過現場勘察，該設備由於企業維護良好，目前可正常運行，經相關技術人員綜合判斷該設備尚可使用年限為9年，則：

成新率=尚可使用年限／（尚可使用年限+已使用年限）×100%

= 9/(9+8.72)×100%

= 51%

(4) 評估價值的確定

評估價值= 重置全價×綜合成新率

= 14,003,300.00 × 51%

= 7,141,683.00（元／台，取整）

案例二：堆料機－機器設備清查評估明細表序號3

(1) 設備概況

設備名稱：堆料機
設備型號：DB6000t/h
生產廠家：大連華銳重工集團股份有限公司
購置日期：2015年01月
啟用日期：2015年01月
賬面原值：19,980,000.00元
賬面淨值：9,244,510.76元
數量：1台
其主要技術參數：
額定堆料能力：6000t/h
最大堆料能力：7500t/h
外形（長*寬*高）：108*12*23.75m
裝機總量：550KW
電源：AC10000V/50HZ
總重：750t

(2) 重置全價的確定

1） 設備購置價

評估人員經過向廠家詢價，確定該型號設備在評估基準日的含稅售價為人民幣22,000,000.00元／台。

2） 運雜費

報價中包含運費，故確定運雜費率為0%。

3） 安裝調試費

經向廠家諮詢並查詢合同價，及參考資產評估手冊，綜合確定該設備安裝費率為購置價的7%，則：

安裝調試費=購置價×安裝費率

= 22,000,000.00×7%

= 1,540,000.00元

4） 基礎費

該設備基礎費在土建中包含，故取基礎費率為0%。

5） 前期及其他費用

前期及其他費用是按整體工程估算，含稅及不含稅前期費率分別為6.92%和6.56%。

含稅前期費=（設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費）×6.92%=1,628,094.11元

不含稅前期費=（設備購置費+運雜費+安裝費+基礎費）×6.56%=1,545,047.51元

6） 資金成本

資金成本按照被評估企業的合理建設工期2.5年計算，評估基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)1年期為3.85%，5年期(LPR)為4.65%，工期2.5年的貸款利率(LPR)以基準日1年和5年的(LPR)平均值4.25%計取，資金成本計算公式如下：

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

=1,337,055.00（元）

7） 可抵扣的增值税税額

可抵扣增值税税額= 設備購置價／1.13×13%+（運雜費+安裝調試費+設備基礎費）／1.09×9%+前期及其他費用（含税）－前期及其他費用（不含税）

=2,741,176.02（元）

8） 重置全價的計算

重置全價=（設備購置價+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+前期及其他費用+資金成本）－可抵扣增值税税額

=23,764,000.00（元／台，取整）

(3) 綜合成新率

參照行業特點確定該設備的經濟壽命年限為18年，該設備於2015年1月投入使用，至評估基準日已使用6.61年，通過現場勘察，該設備由於企業維護良好，目前可正常運行，經相關技術人員綜合判斷該設備尚可使用年限為11年，則：

成新率=尚可使用年限／（尚可使用年限+已使用年限）×100%=11/(11+6.61)×100%=62%

(4) 評估價值的確定

評估價值=重置全價×綜合成新率

= 23,764,000.00 ×62%

= 14,733,680.00（元／台，取整）

案例三：豪瀁牌載貨汽車(車輛評估明細表序號2)

(1) 車輛概況

車輛名稱：豪瀁牌載貨汽車
型號：ZZ1317M4667C
生產廠家：山東濟南卡車股份有限公司
車牌號碼：遼A-H7108
行駛里程：63,258公里
購置日期：2011年7月
啟用日期：2011年7月
賬面原值：366,000.00元
賬面淨值：18,300.00元
主要技術參數：

轉向形式：	方向盤	底盤類別：	二類
產品名稱：	載貨汽車底盤	產品商標：	豪瀁牌
規格：	長11,700 寬2,496 高3,025	發動機功率(ML)：	247
燃油類型：	柴油	依據標準：	GB17691-2001 第二階段， GB3847-2005
轉向形式：	方向盤	接近離去角：	16/19
軸數：	4	最高車速：	90,102
發動機排量(ML)：	9,726	輪胎數：	12
輪胎規格：	11.00-20	輪距：	前輪距：2,022 後輪距：1,830
總質量：	31,000	前懸後懸：	1,500/2,450, 2,425
整備質量：	11,110	前排乘客：	2

(2) 重置全價確定

1) 車輛購置價

該車於2011年7月購置，經查詢車輛市場信息及《騰訊汽車網》等近期車輛市場價格資料，該種型號汽車於評估基準日的售價為270,000.00元(含增值税)。

2) 車輛購置税

該車由於在港口內行駛，上的是港口廠內牌照，故不計取車輛購置税。

3) 新車牌照工本費

新車牌照工本費為300.00元／輛。

4) 可抵扣的增值税税額

可抵扣的税額=車輛購置價／(1＋增值税率)×增值税率

=270,000.00/(1＋13%)×13%

=31,061.95(元)

5) 重置全價

重置全價=車輛購置價+新車牌照工本費－可抵扣的税額

= 239,200.00(元／輛，取整)

(3) 成新率的確定

參照商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的規定，確定該車使用年限為15年，規定行駛里程為600,000公里。則：

1) 使用年限成新率

使用年限成新率=(1－已使用年限／經濟使用年限)×100%

該車於2011年7月使用，已使用年限為10.12年，經濟使用年限為15年，則：

使用年限成新率=(1－10.12/15)×100%

=33%

2） 行駛里程成新率

行駛里程成新率=（1－已行駛里程／規定行駛里程）×100%

該車已行駛里程為63,258公里，規定行駛里程600,000公里，則：

行駛里程成新率=（1－63,258/600,000）×100%=89%

該車使用、維護正常，無特殊情況，根據車輛實際狀況，調整系數a=0

成新率= Min（使用年限成新率，行駛里程成新率）+0

= Min（33%，89%）+0

= 33%

(4) 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

=239,200.00×33%

=78,936.00（元／輛，取整）

案例四：攝像機（電子設備評估明細表序號146）

(1) 資產概況

設備名稱：攝像機
規格型號：HXR-NX5R
生產廠家：索尼公司
購置日期：2018年12月
啟用日期：2018年12月
賬面原值：16,120.69元
賬面淨值：8,163.14元
數量：1台
其主要技術參數：
產品類型攝照一體機
產品定位專業攝像機
傳感器類型Exmor 3CMOS
傳感器尺寸(1/2.8)英寸

有效像素207萬
光學變焦20倍
數字變焦40倍
實際焦距f=4.1-82mm
液晶屏尺寸3.5英寸
液晶屏像素156萬

(2) 重置全價的確定

1) 設備購置價

評估人員經網絡查詢得知，該款設備在評估基準日的含稅售價為人民幣16,999.00元／台。

2) 可抵扣的增值稅稅額

可抵扣的增值稅稅額 =設備購置費÷(1+增值稅稅率)×增值稅稅率

=16,999.00÷1.13×13%

=1,955.64(元)

3) 重置全價

重置全價=設備購置費 － 可抵扣的增值稅稅額

=16,999.00-1,955.64

=15,040.00(元／台，取整)

(3) 成新率的確定

評估人員經過現場勘察，認為該設備使用正常。該設備經濟使用年限為6年，截至評估基準日已使用2.73年，確定其尚可使用年限為3年，則：

成新率=尚可使用年限／(已使用年限+尚可使用年限)×100%

=3/(3+2.73)×100%

=52%

(4) 評估價值的確定

評估價值=重置全價×成新率

=15,040.00×52%

=7,821.00(元，取整)

(四) 無形資產－土地使用權

1. 評估對象概述

(1) 土地登記狀況

納入本次評估範圍內涉及的土地為27宗土地，委估宗地位於營口市鮁魚圈港區，評估對象總面積4,396,185.69平方米，土地使用權賬面原值為1,481,122,772.84元，賬面淨值為1,104,467,003.97元，其土地登記詳細情況見表：

土地登記詳細表

單位：平方米

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	土地到期日	用地性質	土地用途	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
1	鮁魚圈國用[2009]第268號	A港池2#土地	港內	2009/12/16	2059/12/15	出讓	交通用地	486,764.80	126,764.80
2	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0032395號	A港池1#土地	港內	2020/11/11	2059/6/9	出讓	交通運輸用地	384,618.90	384,538.25
3	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0032260號	四期工程7#土地	港內	2020/11/10	2059/12/15	出讓	交通運輸用地	535,388.00	484,941.15
4	遼(2018)營口鮁魚圈不動產權第0029366號	四期4#宗地	港內	2018/1/24	2056/10/15	出讓	港口碼頭	965,263.59	231,288.84

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	土地到期日	用地性質	土地用途	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
5	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027169號	物流宗地1	港內	2020/9/23	2052/10/8	出讓	港口碼頭	22,452.32	4,222.96
6	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027266號	物流宗地2	港內	2020/9/23	2052/10/8	出讓	港口碼頭	413,338.24	14,697.35
7	鮀魚圈國用[2009]第0127號	行政1區	港外	2009/6/5	2059/6/3	出讓	商業住宅	42,987.66	245.00
8	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027176號	行政2區	港外	2020/9/23	2059/6/3	出讓	商住	29,016.61	100.00
9	鮀魚圈國用[2009]第267號	A港池4#土地	港內	2009/12/16	2059/12/15	出讓	交通用地	396,995.30	396,179.07
10	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352號	01#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	43,979.50	43,979.50
11	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027222	02#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	38,455.14	38,455.14
12	鮀魚圈國用[2007]第0216號	04#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	20,049.55	20,049.55
13	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029375	03#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	199,427.59	199,427.59
14	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263	07#宗地	港內	2020/9/23	2049/12/25	出讓	港口碼頭	298,720.25	294,174.75
15	鮀魚圈國用[2007]第0217號	05#宗地	港內	2007/12/18	2049/12/25	出讓	港口碼頭	17,452.00	17,452.00

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	土地到期日	用地性質	土地用途	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
16	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029388	06#-1宗地	海星辦	2010/12/21	2052/6/17	出讓	工業	189,206.47	189,206.47
17	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032270	06#-2宗地	海星辦	2005/9/27	2052/6/17	出讓	工業	141,174.75	141,174.75
18	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029354	08#宗地	海星辦	2010/12/21	2052/6/17	出讓	工業	90,787.67	90,787.67
19	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029361	09#-1宗地	海星辦	2010/12/21	2052/6/17	出讓	工業	63,085.71	63,085.71
20	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027242	09#-2宗地	海星辦	2006/7/18	2052/6/17	出讓	港口碼頭	87,327.49	87,327.49
21	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029391	10#宗地	海星辦	2020/10/12	2052/6/17	出讓	港口碼頭	382,688.05	336,238.11
22	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032298	11#宗地	港內	2020/11/10	2052/6/17	出讓	港口碼頭	294,463.16	235,562.67
23	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027228	13#宗地	海星辦內	2010/12/21	2052/6/17	出讓	工業	112,879.91	112,879.91
24	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032267	鮀魚圈區天山大街東	港外	2005/9/27	2046/11/27	出讓	倉儲	29,923.93	29,923.93

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	土地到期日	用地性質	土地用途	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
25	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027202	行政11區	港外	2020/9/23	2059/6/9	出讓	工業	256,523.19	44,350.38
26	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0035276號	三期工程－47	港內	2020/12/7	2052/7/17	出讓	港口碼頭	1,153,176.60	797,872.65
27	營口國用[2015]第5066號	鹽場村宗地	港內	2009/7/8	2054/5/19	出讓	工業	159,787.30	11,260.00
	合計							6,855,933.68	4,396,185.69

2. 地價定義

本次評估價值類型為市場價值。根據本項評估目的和委估宗地的實際情況，本報告所稱地價是指在正常的地產市場條件下，在評估基準日2018年12月31日，委估宗地在設定的用途和開發程度及剩餘使用年限條件下土地使用權的價值。

3. 評估原則

依據地價評估的最有效利用原則、供需原則、替代原則和貢獻原則等原則，對評估對象進行公正、客觀、合理、科學的評估。

① 最有效利用原則

由於土地具有用途的多樣性，不同的利用方式能為權利人帶來不同的收益量，且土地權利人都期望從其所佔有的土地上獲取更多的利益，並以能滿足這一目的為確定的利用方式的依據。所以，土地價格是以該地塊的效用作最有效發揮為前提的。

② 供需原則

在完全的自由市場中，一般商品的價格，取決於需求與供給關係的均衡點，需求超過供給，價格隨之提高；反之則下降。其成立條件是：

A. 供給者與需求者各為同質的商品進行競爭；

B. 同質的商品隨價格變動而自由調節其供給量。土地也是一樣，其價格也是由需求與供給的互相關係而定。

③ 替代原則

土地價格遵循替代規律。某塊土地的價格，受其他具有相同使用價值的地塊，即同類型具有替代可能的地塊價格所控制。換言之，具有相同使用價值、有替代可能的地塊之間，會互相影響和競爭，使價格相互趨於一致。

④ 貢獻原則

土地總收益是由土地及其他生產要素共同作用的結果，土地的價值以土地對土地總收益的貢獻大小來決定。

4. 地價因素分析

(1) 一般因素

① 地理位置和行政區劃

鮫魚圈區(營口經濟技術開發區)，遼寧省營口市轄區，位於營口市南部，距離營口老城區約60公里，為營口市新市區；總面積268平方公里，截至2020年6月，下轄3個街道、3個鎮。根據第七次人口普查數據，截至2020年11月1日零時，鮫魚圈區常住人口為541,113人。

鮫魚圈區是東北第二大港口、全國十大港口之一的營口港；開發區礦產、木材、糧食、水果、水產品資源非常豐富；交通便利，貫

穿全境的哈大鐵路、哈大公路、瀋大高速公路等交通主動脈，2012年竣工通車的哈大高速鐵路客運專線；全區25公里長的海岸線，有亞洲植物標本園、望兒山、地下溫泉、海濱古烽火台、仙人島、青龍山森林公園等景觀，構成了山、海、林、泉交相輝映的海濱旅遊度假勝地。

鮸魚圈區(營口經濟技術開發區)位於遼寧省中南部，遼東半島中部、遼東灣東岸，是營口市的四個區之一，距離營口市市區南52公里。地理坐標為北緯40°15'—40°20'，東經121°8'—122°15'。總面積268平方公里。

② 經濟和社會發展狀況

2019年，鮸魚圈區全社會固定資產投資67.5億元，比上年下降6.8%。其中，基礎設施投資13.1億元，比上年增長2.8%。全年建設項目投資中，國有經濟投資與非國有經濟投資比例為49.7:50.3。工業項目完成投資12.6億元，佔37.5%；第三產業投資佔79.8%。全年施工建設項目總計75個。其中，新開工億元以上項目4個，投資總額3.1億元。

2020年，鮸魚圈區地區生產總值實際完成370億元，同比增長1.2%，完成年計劃的93.9%；全區固定資產投資累計完成69億元，同比增長2.3%，完成年計劃的95.2%；全區一般公共預算收入完成35.6億元，同比下降2.4%，完成本年計劃的91.3%；完成年度預算的94.7%。全區稅收收入完成30.2億元，同比下降4.3%，完成本年計劃的89.7%；完成年度預算的85.8%。全區城鎮居民人均可支配收入43,926元，同比增長0.9%。分產業看，第一產業增加值11.4億元，增長0.6%；第二產業增加值132.1億元，下降1.1%；第三產業

增加值226.5億元，增長2.8%。三次產業增加值佔生產總值的比重為3.1:35.7:61.2。

第一產業

2019年，鯀魚圈區農林牧漁業總產值20.4億元。農林牧漁業增加值11億元，按可比價格計算，比上年增長1.5%。其中，農業增加值2.5億元，林業增加值0.45億元，牧業增加值1.8億元，漁業增加值6.15億元，農林牧漁服務業增加值0.1億元。全年糧食總產量13,125噸，比上年下降4.7%；蔬菜產量32,523噸，比上年增長7.0%；水果產量121,213噸，比上年增長3.4%；肉類總產量4,598噸，比上年下降29.2%；禽蛋產量5,027噸，比上年下降12.4%；全年農作物總播種面積3,054公頃，比上年下降0.1%。年末農業機械總動力12萬千瓦，與上年持平。全年農用化肥施用量4,978噸，比上年下降0.6%。

第二產業

2019年，鯀魚圈區規模以上工業增加值比上年增長5.2%。其中，股份制企業增加值增長6.2%，外商及港澳台商投資企業增加值下降12.5%。分產業看，其中，全年規模以上冶金產業增加值比上年增長2.0%，佔規模以上工業增加值的比重為59.0%；裝備製造業增加值比上年增長36.3%，佔13.9%；食品產業增加值比上年下降25.9%，佔6.9%；新型建材產業增加值比上年下降1.2%，佔6.32%。全年規模以上工業企業主要產品產量中，生鐵589.6萬噸，增長14.6%；粗鋼626.2萬噸，增長14.6%；鋼材646.9萬噸，增長3.8%；耐火材料製品34.6萬噸，下降6.5%；水泥91.4萬噸，下降4.7%；精制食用植物油47.9萬噸，增長4.7%；焦炭257.7萬噸，增長9.5%。規上工業

發電量98.4億千瓦時，增長5.9%。全年規模以上工業企業產品銷售率100%。其中，股份制企業產品銷售率100.3%，外商及港澳台商投資企業產品銷售率99%。全年規模以上工業實現工業總產值457.7億元，比上年下降2.5%；全年實現規模以上工業增加值104.4億元，按可比價格計算，比上年增長5.2%。銷售產值457.6億元，工業企業產品銷售率100%。實現營業收入484.7億元，比上年增長1.0%；利稅總額25.2億元，比上年下降48.5%；實現利潤14.1億元，比上年下降53.9%。

2019年，鰲魚圈區建築業總產值38.4億元，按可比價格計算，比上年下降16.9%。具有建築業資質等級的總承包和專業承包建築企業共簽訂工程合同額46.8億元，下降18.0%；實際施工的房屋建築面積176.5萬平方米，下降23.9%；上繳稅金1.2億元，下降33.3%；實現利潤0.5億元，下降68.8%；按建築業總產值計算的全員勞動生產率42.2萬元／人，下降9.4%。

2020年，鰲魚圈區規模以上工業增加值實際完成104.6億元，同比增長1.6%。全區開工千萬元以上項目110個，完成年計劃的131%；其中億元以上項目61個，完成年計劃的100%。

2020年，鰲魚圈區全力推進物流樞紐建設，全年爭取國家物流樞紐專項資金3,400萬元。營口港實現吞吐量2.28億噸，集裝箱運量564.9萬標準箱，其中，內貿集裝箱運量561.7萬標準箱。沙鰲鐵路實現貨物到發量6,639萬噸。自貿區至鰲魚圈疏港鐵路工程正式啟動。

全年新引進物貿企業400餘家，實現貨值落地1,200億元，實現稅收12.7億元。海鐵聯運突破100萬標準箱。

2020年，鯕魚圈區成功獲批國家先進製造業和現代服務業融合發展試點。企業智能製造水平提升，20家企業大力實施技術改造，1家企業被評為國家級綠色工廠，1家企業被評為智能製造工廠試點示範單位。1家企業獲評省級「瞪羚」企業，6家企業獲評省級「雛鷹」企業。2家企業被認定為省級「專精特新」中小企業。全年新增國家級高新技術企業17家，高新技術產品產值實現133億元。新增省級專業技術中心2家。轉化科技成果9項，新增授權專利76件。先進製造業產值實現392.8億元。

第三產業

2019年，鯕魚圈區房地產開發投資完成34億元，比上年下降11.9%。新增固定資產22.1億元，比上年增長54.5%。房屋施工面積571.7萬平方米，比上年增長0.6%。其中，住宅435.9萬平方米，比上年增長4.4%。竣工房屋面積64.8萬平方米，比上年增長32.8%。其中，住宅48.4萬平方米，比上年增長36.7%。

2019年，鯕魚圈區社會消費品零售總額165.1億元，比上年增長9.6%。在限額以上批發零售業商品零售類值中，全年糧油、食品類零售額0.1億元，比上年下降35.4%；飲料類零售額0.02億元，比上年下降31.9%；煙酒類零售額0.03億元，比上年下降66.9%；書報雜誌類零售額0.07億元，比上年下降18.9%；電子出版物及音像製品類零售額0.005億元，比上年下降36.4%；中西藥品類零售額0.8億元，比上年增長155.7%；文化辦公用品類零售額0.003億元，比上年下降19.7%；石油及製品類零售額11.4億元，比上年下降4.9%；汽車類零售額5.2億元，比上年增長14.1%；其他類零售額2.6億元，比上年增

長10.9%。限額以上批發零售貿易業銷售合計178.1億元，比上年增長44.8%。限額以上住宿餐飲業營業額4.1億元，比上年增長7.1%。

2019年，鯀魚圈區外貿出口383,530萬元，比上年下降22.6%。外資實際到位5,747萬美元，比上年下降26.6%。省外內聯資金實際到位66.3億元。全年城市居民消費價格比上年上漲2.3%。分類別看，全年食品煙酒類價格上漲5.2%，衣著類價格上漲2.8%，居住類價格上漲0.6%，生活用品及服務類價格上漲1.8%，教育文化和娛樂類價格上漲0.8%，醫療保健類價格上漲1.9%，其他用品及服務類價格上漲5.6%，交通和通信類價格下降1.7%。全年工業生產者出廠價格比上年下降2.7%；工業生產者購進價格比上年下降0.2%。

2019年，鯀魚圈區全口徑財政收入60.2億元，比上年下降11.9%。公共財政預算收入36.5億元，比上年下降9.0%。全口徑稅收55.4億元，比上年下降15.5%。在各項稅收中，增值稅7.0億元，營業稅0.01億元，企業所得稅6.9億元，城鎮土地使用稅5.5億元，土地增值稅1億元，契稅2.0億元。全年公共財政預算支出36.4億元，比上年下降3.4%。其中，農林水事務支出0.9億元，科學技術支出0.4億元，醫療衛生支出2.0億元，一般公共服務支出3.6億元，教育支出4億

元，社會保障和就業支出4.8億元，城鄉社區事務支出4.8億元，住房保障支出2.0億元。全年金融機構各項貸款餘額976億元，比上年增長18%；各項存款餘額842.7億元，比上年下降17.1%；居民儲蓄存款餘額467.5億元，比上年增長17.9%。

2020年，鰲魚圈區社會消費品零售總額同比下降4.2%。全區商品房銷售面積86.6萬平方米，同比增長4.4%，完成年計劃的99.2%。商品房銷售額為42.8億元，同比增長10.1%。全區外資實際到位資金550萬美元(調整任務指標)，完成年計劃的100%。全區外貿進出口總額預計200億元，同比增長6.3%。全區工業用電量42.1億千瓦時，同比增長0.88%，完成年計劃的96%。

2020年，鰲魚圈區金融服務能力不斷增強，錦州銀行鰲魚圈支行正式營業，全區金融、類金融機構119家。搭建銀企對接平台，為企業融資57.46億元。糧達網、東北糧網等金融平台運行良好，服務企業150餘家。制定完善金融風險管控方案，多措並舉防範化解金融風險。全區各項存款餘額1,456億元，貸款餘額1,048億元。金融業實現稅收8.4億元。

2020年，鰲魚圈區國家全域旅遊示範區創建和省旅遊主體功能區建設有序開展。魔法溫泉、萬達頤華酒店等旅遊新項目投入運營。成功舉辦望兒山母愛文化節、國際海濱溫泉旅遊節、冰雪溫泉嘉年華等活動。全年接待遊客924萬人次，旅遊總收入96.5億元。望兒山村被評定為省級休閒農業和鄉村旅遊特色村。

(2) 區域因素

① 區域概況

鮁魚圈港與營口老港統稱營口港，統歸營口港務集團管理，是獨立於地方的。鮁魚圈與營口是區與市的行政管轄關係。從長遠的發展來看，鮁魚圈港更有發展前途，鮁魚圈區也是營口最為發達的地區。鮁魚圈港是全國重要的綜合性主樞紐港，是東北地區及內蒙古東部地區最近的出海港，東北地區最大的貨物運輸港，遼東灣經濟區的核心港口。鮁魚圈港區水深浪小，不淤不凍，四季通航，為中國北方深水良港；同時，具有區位優勢，鮁魚圈港區與瀋大高速公路、哈大公路、長大鐵路相連，北距瀋陽210公里，南距大連180公里，交通十分便利，具有極強的貨物集疏能力。

營口港擁有包括集裝箱、汽車、煤炭、糧食、礦石、鋼材、大件設備、成品油及液體化工品、原油等9類貨種專用碼頭，其中礦石碼頭、原油碼頭分別為30萬噸級，集裝箱碼頭可靠泊第五代集裝箱船。主要作業貨種有鐵礦石、鋼材、煤炭、糧食、非礦、成品油及化工產品、化肥、原油、內貿商品汽車、集裝箱等。

② 交通條件

哈大高鐵、瀋海高速公路、哈大公路、濱海公路穿過鮁魚圈區境內，交通十分便利。2019年，港口貨物吞吐量23,817萬噸，比上年下降35.6%；集裝箱吞吐量完成547.8萬標箱，比上年下降15.6%。客運站客運量429萬人，公交車客運量705萬人，出租車客運量3,441萬人。公路普通貨運量完成882萬噸。

鐵路

鮫魚圈站

哈大高鐵、長大鐵路、沙鮫鐵路，有鮫魚圈站(高鐵)、熊岳城站、蘆家屯站。

鮫魚圈站，位於熊岳鎮大鐵村，日停靠高鐵列車23列，可通達營口東、瀋陽、大連、長春西、哈爾濱西站等。

熊岳城站，位於熊岳鎮，日停靠普通列車50列，可通達全國各地。

公路

瀋海高速公路(G15)、黑大公路(G202)、濱海大道等。

客運站(鮫魚圈客運站)位於青龍山大街長江路，每日有發往市內及北京、天津、遼源、通遼、西豐、鐵嶺、開原、錦州、撫順、建昌、朝陽、大連、瀋陽、阜新、鞍山、遼陽、瓦房店、莊河、鳳城、岫岩、興城和蓋州、大石橋、萬福、熊岳、興隆台、海城、老邊等省內外的客運班線。

航空

營口機場，鮫魚圈距營口機場30公里。

海運

營口港國際客運站位於遼東灣大街黃河路，每週一、四有開往韓國仁川港的國際客滾班輪「紫丁香號」。

5. 評估方法

(1) 評估方法選擇

根據《城鎮土地估價規程》(以下簡稱《規程》)，通行的土地評估方法主要有假設開發法、市場比較法、收益還原法、成本逼近法、基準地價系數修正法等。評估方法的選擇應按照地價評估的技術《規程》，根據本地土地市場發育情況並結合評估對象的具體特點、評估目的等，選擇適當的評估方法。

委估宗地有港口碼頭用地、商住用地、工業用地等。根據不同的地類用途採用不同的方法進行評估。本次評估因涉及宗地用途較多，評估方法簡述如下：評估範圍內的港口碼頭用地絕大部分為填海造地形成的，基準地價中無該用途土地的地價，也無可比的交易案例，該類用地的收益也無法合理預計，因此，對港區內港口碼頭用地價值評估假設開發法、市場比較法、收益還原法及基準地價系數修正法不適用，本次採用成本逼近法進行評估；評估範圍內的工業、商住及倉儲用地的可比交易案例較少、現行開發成本及收益無法合理預計，因而，對其評估假設開發法、市場比較法、收益還原法、成本逼近法不適用、本次採用基準地價系數修正法進行評估。

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得、開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益，同時考慮土地的區位因素，土地使用年限等內容確定調整系數來確定土地價格的方法。

其基本計算公式為：

土地價格=(土地取得費+土地開發費+有關稅費+投資利息+投資利潤+土地增值收益+個別因素修正)×年期修正系數

(3) 基準地價系數修正法

基準地價系數修正法基本公式：

Pi=[P×Py×Pq+基礎設施開發程度差異]×(1+K)×IIS

式中：Pi－待估宗地地面地價

P－待估宗地對應的基準地面地價

Py－土地用途修正系數

Pq－期日修正系數

K－待估宗地區域影響因素總修正值

IIS－待估宗地個別因素修正系數的乘積

6. 評估案例：

案例1：10#宗地（見無形資產－土地使用權評估明細表序號21）

10#宗地位於海星辦事處，為港口碼頭用地，土地使用權證號為遼(2020)營口鮫魚圈不動產權第0029391號，證載面積為382,688.05平方米，本次擬用於增資的面積為336,238.11平方米，使用權類型為出讓，使用權截止日期2052年6月17日，截止評估基準日剩餘使用年限為30.80年。根據委估宗地狀況，採用成本法進行評估。

成本逼近法是以開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益，同時考慮土地的區位因素，土地使用年限等內容確定調整系數來確定土地價格的方法。

其基本計算公式為：

土地價格=（土地取得費+土地開發費+有關稅費+投資利息+投資利潤+土地增值收益+個別因素修正）×年期修正系數

(1) 土地取得費用，指徵用委估宗地所在區域同類土地所支付的平均費用。按照《城鎮土地估價規程》，調查委估宗地周邊土地利用情況，依據遼寧省鮫魚圈區填海造地相關文件中各項收費的規定，經過分析確定土地取得費用，詳見估價測算表。

(2) 土地開發費用

土地的基礎設施開發，是指將土地開發成估價設定狀況所需要的費用。根據鮫魚圈區基準地價六通一平的費用及市場調查市場調查，結合宗地情況，確定土地開發費用，詳見估價測算表。

(3) 利息費用

根據委估宗地及整個碼頭項目的開發程度和開發規模，確定土地計算費用的時間為2年，其中利息率按評估基準日中國人民銀行公佈的1年期貸款利息率4.25%計，其中土地取得費在徵地時一次投入，開發費用在開發期內均勻投入，按複利計算，詳見估價測算表。

(4) 利潤

利潤是對土地投資的回報，是土地取得費用和開發費用在合理的投資回報率（利潤率）下應得的經濟報酬。利潤率按照開發性質，參考行業一般利潤水平，結合當地實際情況，綜合考慮確定，詳見估價測算表。

(5) 土地增值收益

土地增值收益按該區域土地因改變用途或進行土地開發，達到建設用地的某種利用條件而發生的價值增加額測算。

(6) 土地年期修正

委估宗地設定土地剩餘使用年限為30.80年，則有限期土地使用權價格修正系數公式為：

K= 1-1/(1+r)^n=0.8338

式中：n－土地尚可使用年限

r－土地還原率(依據當地基準地價報告，確定土地還原率為6.00%)

(7) 個別因素修正系數

根據委估對象的所在位置、用地條件、用地與周圍市場配合程度等因素考慮委估對象的優劣進行個別因素修正，詳見估價測算表。

(8) 委估宗地評估單價

根據成本逼近法計算公式，進行分析、計算、修正，得出委估宗地評估單價。估價測算過程詳見估價測算表。

計算項目		計算依據及計算公式	計算值 (元／㎡)
1、土地取得費	吹砂填海工程成本	根據區域吹填單方市場價及平均吹填高度，填海造地的吹填工程成本約170.45元／㎡	170.45

計算項目		計算依據及計算公式	計算值 (元／㎡)
2、相關稅費	權屬調查測繪費	當地實際收費水平	1.36
	海域使用金	財綜[2007]10號《關於加強海域使用金徵收管理的通知》魷魚圈區建設填海造地用海190元／平方米	190
	生態補償金	區域實際生態補償標準	5.85
	農發基金	國土資源部財綜[2004]49號，財政部、國土資源部關於印發《用於農業土地開發的土地出讓金收入管理辦法》的通知	7.05
	農田水利基金、教育資金	根據財政部、水利部《關於從土地出讓收益中計提農田水利建設資金有關事項的通知》(財綜[2011]48號)並結合當地實際徵收標準	24.67
	規劃平面設計費	當地實際收費水平	1.25
	合計		230.18

計算項目		計算依據及計算公式	計算值 (元／㎡)
3、土地開發費	基礎設施配套費	通上水	18
		通下水	30
		通電	24
		通路	24
		通訊	12
	平整場地費	場地平整	2
	合計		110
4、投資利息	(土地取得費+有關稅費)×[(1+4.25%)^{2}-1]＋土地開發費×[(1+4.25%)$^{2/2}$-1]		24.57
5、投資利潤	(土地取得費+相關稅費+土地開發費)*10%		67.64
6、土地增值收益	取1至5項的10%		129.12
總合計	1+2+3+4+5+6		559.50
7、個別因素修正	因素	評價	
	壟斷地租修正	10%	727.35
8、年期修正	30.80	[1-1/(1+6.00%)n]	0.8338
7、評估單價(元／㎡)		總合計×(1+個別因素修正)×年期修正	606

(9) 委估宗地價值

委估宗地價值=宗地單價×宗地面積+契稅

=606×336,238.11×1.04

=211,910,706元

案例2：06#-1宗地（見無形資產－土地使用權評估明細表序號16）

06#-1宗地位於海星辦新港社區港區內，為工業用地，土地使用權證號為遼(2020)營口魷魚圈不動產權第0029388號，面積189,206.47平方米，使用權類型為出讓，使用權截止日期2052年6月17日，截止評估基準日剩餘使用年限為30.8年。根據委估宗地狀況，採用基準地價系數修正法進行評估。

(1) 計算過程

① 土地基準地價

待估宗地位於海星辦新港社區港區內，為工業用地。根據營口市魷魚圈區人民政府文件《關於調整魷魚圈區土地出讓單價的通知》(魷政發[2018]31號)中有關規定：

魷魚圈內工業用地基準地價起始價不低於450元／m^2，基準地價定義內涵：工業用途，基準日為2016年1月1日，出讓年限為50年，基礎設施開發程度為宗地外五通(通路、通水、通電、通訊、排水)，宗地內場地平整。

② 期日修正

本次評估基準日為2021年8月31日，基準地價中基準日為2016年1月1日，根據調查測算，營口市工業用地無增長。則評估基準日時工業用地期日修正系數為1。

③ 土地開發程度修正

待估宗地土地開發程度為「五通一平」(宗地紅線外通路、通電、通訊、供水、排水及宗地紅線內土地平整)，根據《營口市城鎮土地定級及基準地價評估成果報告》(2016年)，基準地價內涵為工業用地開發程度為「五通一平」(宗地紅線外通路、通電、通訊、供水、排水及宗地紅線內土地平整)，已達到基準地價內涵的開發程度。本次對土地開發程度不作修正。

④ 區域因素修正

根據待估宗地區域情況及《營口市城鎮土地定級及基準地價評估成果報告》(2016年)修正體系，區域因素及個別因素修正如下：

待估宗地 – 工業用地區域因素修正表

因素	因子	評價	修正分值 *(%)*
區域因素	道路類型	優	4.95
	距火車站距離(米)	較優	0.89
	距港口距離(米)	優	1.39
	距高速公路口距離(千米)	一般	0
	基礎設施完備度	較優	0.89
	環境質量狀況(大氣、噪聲)	較優	0.79
	產業集聚狀況	較優	1.09
個別因素	距主幹道距離(米)	較優	0.99
	宗地形狀	優	1.58
	宗地地形	優	1.39
	合計		13.96

其他因素修正

A. 使用年期修正

待估宗地剩餘年限為30.80年，根據《營口市城鎮土地定級及基準地價評估成果報告》(2016年)修正體系，工業用地還原利率為6%、法定最高使用年限為50年，則使用年期修正系數=[1-1/(1+6.0%)^30.80]/[1-1/(1+6.0%)^50]=0.8816。

B. 容積率修正

待估宗地為工業用地。根據《營口市城鎮土地定級及基準地價評估成果報告》(2016年)修正體系，確定工業用地容積率修正系數為1。

⑤ 計算土地單價

土地使用權單價=450×(1+13.96%)×1×0.8816×1

=452.10元／m^2

(2) 地價的確定

根據地價評估技術規程及待估宗地的具體條件，評估人員根據評估目的，遵循評估原則，按照評估程序，採用科學合理的評估方法，在認真分析現有資料的基礎上，進行了認真的調查。結合評估經驗和工用地價值因素的參考，採用基準地價系數修正法測算出待估宗地出讓國有土地使用權單位地價。經評估人員調查周圍類似土地的市場狀況，土地利用狀況，地價狀況，分析認為該方法的測算結果接近市場水平。

宗地總價=宗地單價×土地使用權面積+契稅

=452.10元／m2×189,206.47×1.04

=88,962,270(元)

7. 評估結論與分析

本次評估在充分調查、了解和分析被估對象實際情況的基礎上，依據科學的評估程序，確定被估對象在地價所設定的條件下，於評估基準日2021年8月31日，剩餘使用年限的土地使用權價格為2,698,618,672元，資產評估值比賬面值增值1,590,771,018.19元，增值率143.59%。

增值原因主要為：委估土地使用權取得時間較久，近年來土地的一級開發成本及市場價格均出現了較大幅度的上漲，導致本次土地使用權評估增值較大。

（五）流動負債

1. 應付賬款、預收賬款及其他應付款

應付賬款賬面價值24,344,883.56元，主要為應付材料款等；預收賬款賬面價值20,224,525.62元，主要為預收的港口費；其他應付款賬面價值365,317,274.79元，主要是應付押金及應付總部增值税等。我們按照評估程序對金額較大的往來款項進行函證，核實每筆款項的真實性、完整性後，對於無需支付的其他應付款確認評估值為零。評估後，應付賬款、預收賬款、其他應付款分別24,344,883.56元、20,224,525.62元、365,317,274.79元確定評估值。

2. 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面價值1,815,798.01元，主要為計提的工資、工會經費和職工福利費。評估人員按照評估程序對應付職工薪酬的計提進行了檢查和核實，在核查無誤的基礎上，以核實後的賬面值確定評估值。應付職工薪酬評估值為1,815,798.01元。

3. 應交税費

應交税費賬面價值610,644.59元，主要為應付的房產税、環境保護税、印花税及代收代付個人所得税等。評估人員按照評估程序了解適用税費徵收規定，如適用税種、計税基礎、税率，以及徵、免、減税的範圍與期限，並對有關賬目、納税申報表和記賬憑證等進行了檢查和核實，以核實後賬面值610,644.59元確定評估值。

四、 評估技術說明－收益法

（一）本次評估對象，即營口港散貨碼頭有限公司股東全部權益價值。

（二）收益法的應用前提及選擇的理由和依據

1. 收益法的定義和原理

收益法是指通過估算被評估單位未來的預期收益並折算成現值（評估基準日的現在價值量），以確定被評估單位價值的一種方法。用收益法進行企業整體資產評估時，主要涉及到三個基本要素，即被評估資產的預期收益、折現率或資本化率以及被評估資產取得預期收益的持續時間。

收益法的基本理論公式可表述為：

資產的評估價值=該資產預期各年收益折成現值之和

2. 收益法的應用前提

本次評估是將被評估單位置於一個完整、現實的經營過程和市場環境中，對其股東權益價值的評估。評估基礎是對企業未來收益的預測和折現率的取值，因此被評估資產必須具備以下前提條件：

(1) 被評估資產是能夠而且必須用貨幣衡量其未來收益的單項資產或整體資產。

(2) 資產經營與收益之間存有比較穩定的比例關係，並且未來收益和產權所有者所承擔的未來經營風險也必須能用貨幣加以衡量。

(3) 被評估資產預期獲利年限可以預測。

3. 收益法選擇的理由和依據

被評估單位是具有獨立獲利能力的企業，資產與經營收益之間存在穩定的比例關係，未來收益可以預測並能量化，與獲得收益相對應的風險也能預測並量化，因此從企業自身狀況來看具備應用收益法的條件。

4. 收益預測的假設條件

收益預測的假設條件應當結合評估項目的具體情況確定。一般包括：

(1) 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。

(2) 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營。

(3) 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務。

(4) 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。

(5) 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。

(6) 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致。

(7) 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。

(8) 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(9) 假設公司的現金流均勻流入和流出。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

（三）宏觀經濟分析

1. 世界宏觀經濟分析

2020年，百年一遇的新冠肺炎疫情重創全球經濟。各國封鎖措施一度使經濟大面積停擺、失業率飆升，二季度GDP跌幅普遍創歷史極值；疫情緩解後解封重啟經濟雖然使三季度GDP大幅反彈，但也造成疫情強烈反撲。一些國家被迫重新「禁足」，四季度經濟活動再次收縮；更多國家在「保生命」和「保生計」之間的艱難平衡中更傾向於後者，但經濟「帶病上崗」，復甦勢頭明顯減緩。

國際貨幣基金組織(IMF)10月發佈的《全球經濟展望》預計，2020年全球經濟將萎縮4.4%，相當於2009年跌幅的7倍，為上世紀30年代大蕭條以來最嚴重的衰退。不過，治療情況的進展提升了人們對前景的期望，疫苗研發的積極進程更為結束新冠疫情帶來了希望。IMF預計，2021年全球經濟有望恢復到疫前2019年的產出水平。經濟合作與發展組織(OECD)12月初發佈的展望報告則預計，2020年全球經濟將萎縮4.2%，2021年將增長4.2%。

相比11年前國際金融危機後的經濟恢復，2021年的全球經濟反彈難言強勁。此次疫情導致的全球GDP降幅是2009年的7倍，疫後經濟復甦的基數效應遠強於上次危機後的復甦，但預期中2021年的全球經濟增長率甚至不及2010年的5.1%。而且，本次復甦預計將很不平衡，將對世界經濟格局演變產生深遠的影響。

(1) 美國經濟遭受重創，但整體表現仍好於多數發達國家

美國作為世界頭號發達國家，擁有先進的醫藥科技和醫療體系，但這次新冠疫情防控卻大跌眼鏡。截至11月底，美國累計新冠確診病例1,393萬，死亡27.4萬，均為全球第一。

美國本土疫情3月下旬大規模暴發，金融市場先知先覺，2月底美國股市就開始連番暴跌，國債收益率大幅走低，美元指數因流動性緊張而升至100點上方。為穩定市場，美聯儲3月上半月兩次緊急降息50和100個基點，聯邦基金利率降至0.25%的低點，並宣佈採取不設上限的量化寬鬆措施，3月下半月先後推出15項貨幣政策工具，向市場注入流動性，並直接為實體企業提供信貸支持。超級寬鬆貨幣政策下，美聯儲資產負債表在2020年上半年急劇膨脹，與美國GDP比值從疫情暴發前的約20%快速升至35%上方。

3月下旬，疫情對實體經濟的衝擊驟然顯現，初次申請失業金人數從3月第一週的21.1萬猛增至最後一週的686.7萬；2月消費者信心指數101，為2018年3月以來新高，但3月大降11.9點，4月再降17.3點，創2011年12月以來新低。為穩定經濟，美國政府先後出台了四批總規模達2.6萬億美元的財政刺激措施。2020財年(截至9月30日)，美國聯邦預算赤字為3.132萬億美元，相當於GDP的16.9%，遠超2009年9.8%的水平。

在史無前例的貨幣政策和財政紓困措施刺激下，美國股市在3月底開始反彈，二季度美國經濟斷崖式下跌的同時，納斯達克指數卻盡數收複失地，至6月超過前期高點，迄今已比疫情前高點超過約28%。隨著5、6月份重啟經濟，主要經濟指標明顯回暖，失業率從4月的14.7%降至11月的6.7%，GDP繼一、二季度分別環比下跌1.3%和9.0%後，三季度大幅反彈7.4%。

但同時，美國疫情並未得到控制，10月起新增病例和死亡人數又開始攀升，迄今(12月初)升勢未減，經濟持續復甦前景由此被蒙上陰影。美聯儲最新褐皮書稱，在12個聯儲地區中，有四個地區近幾周「幾乎或全無增長」，其他地區僅出現溫和增長。11月非農就業減少7.4萬人，為5月經濟重

啟以來首次減少。11月失業率下降0.2個百分點，也是5月以來最低降幅，目前6.7%的失業率仍顯著高於年初3.5%左右的水平。隨著前期居民補貼到期，新的財政刺激政策仍在兩院懸置，11月消費者信心指數顯著下滑4.9個點。

美聯儲主席鮑威爾表示，美國經濟復甦形勢很大程度上將取決於疫情控制情況。美國境內和海外新冠確診病例數再度攀升，使未來數月經濟復甦面臨挑戰。來自疫苗研發方面的積極消息雖然有益於經濟中期增長，但重大挑戰和不確定性仍然存在。只有當人們確信可以重新安全地從事廣泛經濟活動之後，美國經濟才可能全面復甦。

也有分析認為，人們在很大程度上已經適應了居家生活，聯邦政府也沒有再次實施全面封閉措施的意願，疫情的持續對經濟活動的影響將顯著小於疫情初期暴發時的衝擊。從疫苗研發的最新進展看，預計美國2021年上半年可以實施較大範圍的疫苗接種，夏季美國經濟或有強勁表現。目前一般預計，2021年美國經濟將增長3.2%左右。

2020年前三季度累計，美國GDP同比下降3.8%，大幅好於歐元區7.4%和英國11%的降幅，也好於日本5.9%和加拿大5.4%的降幅。

(2) 歐洲經濟或「二次探底」，復甦之路崎嶇漫長

歐洲疫情暴發早於美國，各國政府為防控疫情採取的社會隔離措施也普遍嚴於美國。歐洲也出台了規模超過金融危機時期的寬鬆貨幣和財政刺激政策，但受限於歐盟和歐元區的成員集體決策機制，政策力度不及美國，出手速度也慢於美國。這些因素導致歐洲經濟在疫情中的收縮幅度超出美國。

歐盟統計局數據顯示，2020年二季度，歐元區GDP環比斷崖式下跌11.8%（金融危機期間最大降幅才3.1%），其中西班牙下跌21.5%，衰退最為嚴重，表現最好的德國也下降9.8%，高於美國同期9%的降幅。英國降幅深達19.8%，英國央行稱之為300年來最嚴重的衰退。

經過大面積「封城」「禁足」，歐洲疫情一度得到較好控制，新增病例和新增死亡人數一度降至春季高峰時期的1/10和1%。經濟也出現快速回暖，三季度歐元區GDP環比大增12.6%，英國反彈15.5%。

但放鬆隔離和重啟經濟也使疫情快速反彈，夏季之後歐洲疫情再呈失控態勢，新增病例連創新高，至11月已數倍於春季峰值（得益於治療水平的提高等因素，新增死亡人數仍未超過前期峰值）。迫於「二次疫情」，英、法、德、西等主要歐洲國家11月相繼重新實施「禁足」，但措施遠不及春季嚴厲。

「二次疫情」及「二次封鎖」下，歐洲經濟復甦勢頭明顯放緩。包括歐洲央行在內的權威機構認為，歐元區經濟前景已經惡化。歐洲央行行長拉加德指出，新冠病例增加以及相關防疫措施正在影響經濟活動，第四季度歐元區經濟增速很可能再度轉為負值。

德國基爾世界經濟研究所(IFW)預計，歐元區經濟復甦步伐將明顯放緩，特別是西班牙和法國，如果不能控制疫情，有可能進入二次衰退。如果西班牙衰退程度最終達到德國的兩倍，任何復甦基金或救助計劃都難以幫助其走出困境。歐洲南北經濟鴻溝的擴大，還將增加歐盟國家在利益分配上發生衝突的危險，從而削弱成員國集體抵禦風險的能力。

展望2021年，歐洲經濟反彈有幾大利好加持。首先，歐洲已具備開始大規模接種新冠疫苗的條件。德國拜恩泰科(Biontech)表示，疫苗在歐洲交貨最早可在2020年12月下半月開始，年內拜恩泰科和輝瑞疫苗產量可達5,000萬劑，2021年將生產多達13億劑。其次，歐洲的外部環境預期也會明顯改善。美國政府換屆顯然將修復美歐關係，雙方的貿易爭端也有望得到

化解。此外，為阻止歐洲經濟前景惡化，歐洲央行已經明確表示，年內將研究出台進一步支持經濟和通脹上行的貨幣寬鬆政策。機構普遍預計，歐洲央行會將疫情緊急購債計劃規模擴大約5,000億歐元。歐元區融資條件有望在更長時間內保持寬鬆。

IMF、OECD和歐盟委員會等預計，2021年歐元區經濟可望增長4.2%-5.2%。但這顯然無法彌補其2020年約8%的萎縮。樂觀預計，歐元區最早要到2022年下半年之後才能恢復到其疫情前的經濟產出水平。上次金融危機後，歐元區經濟復甦一度被歐債危機中斷，前後共花了6年多時間才恢復到危機前的水平。那次美國花了3年。

(3) 東盟經濟遭疫情重擊，但復甦勢頭強於歐美

據IMF10月公佈的《全球經濟展望》，東盟新興經濟體GDP（以印度尼西亞、馬來西亞、菲律賓、泰國和越南為統計口徑）2020年預期下滑4.3%，表現好於歐美，2021年預期增長6.2%，復甦勢頭也好於歐美。

越南經濟表現在東盟堪稱「一枝獨秀」，是唯一保持正增長的國家。越南是中國以外最早發現確診新冠病例的國家之一，但疫情控制堪稱典範。除了7月底發生一次涉及上百人、波及10個省份的輸入性病例本地傳染外，已前後兩次百日未發生本土病例。越南統計總局國家賬戶系統司司長楊孟雄表示，2020年的越南經濟如同被壓縮的彈簧，壓力最大的時候是二季度，GDP同比僅增長0.39%，創最低紀錄，但三季度有明顯起色，同比增長2.62%，10月後情況越來越好。他表示，新冠肺炎疫情得到有效控制是至關重要的因素。

泰國疫情控制也成效顯著，迄今累計確診病例僅4,000多人，但為防疫付出很大經濟代價。泰國旅遊業佔GDP約1/5，泰國自4月到9月一直禁止遊客入境，10月有限開放入境旅遊，只有1,201名入境遊客，11月遊客更少，只有681人。7月份以來頻頻爆發反政府示威遊行，使泰國經濟雪上加

霜。前三季度泰國GDP累計同比下降6.8%，降幅僅次於號稱最「硬核」防疫的菲律賓。

菲律賓3月即宣佈進入為期6個月的全國緊急狀態。但國情所限，嚴格的防控措施難以切實實行。日新增病例至8月一路攀升，最高達到6,870人。此後雖有緩解，最近日新增病例依然過千，累計病例44萬。前三季度菲律賓GDP累計同比下降9.7%，其中二季度同比下降16.9%，三季度降幅依然高達11.5%。

馬來西亞9月底以前日新增病例基本控制在百人以下，前期疫情防控可圈可點，但經濟代價不菲。為幫助民眾和企業渡過難關，政府推出了總額2,950億林吉特(約合707億美元)的經濟刺激計劃，其中財政注資450億林吉特，相當於GDP的3%。儘管如此，二季度GDP同比仍下降17.1%，為東盟國家同期最大降幅；三季度降幅則大幅收窄至2.7%，顯示了強勁的復甦態勢。但進入四季度，馬來西亞疫情驟然暴發，日新增病例很快破千，迄今居高不下，累計病例超過7萬。政府被迫強化「行動限制令」，可能為四季度經濟復甦蒙上陰影。

印度尼西亞疫情發生伊始，佐科總統就以「踩剎車」和「加油門」為比喻，要求防疫和經濟兩者兼得。疫情暴發以來，印尼兩次實施「大規模社會限制」，又兩次放鬆限制重啟經濟。期間新增病例持續攀升，至今增勢不減，迄今累計病例超過50萬。在新增病例並未明顯減少、近期日增病例仍在6,000以上的情況下，雅加達及周邊大首都圈地區已放鬆至「社會限制過渡期」。印尼較鬆的防控至少對即期經濟影響較小，2020年前三季度印尼GDP累計同比下降1.9%，經濟表現僅次於越南。

總體而言，東南亞疫情不如歐美發達國家以及印度和巴西等南亞、拉美國家嚴重。東盟國家多為外向型經濟體，除本地疫情外，其2020年經濟波動很大程度上受外部環境影響，經濟波動與發達國家基本同步，除越南外，經濟下滑幅度與歐洲相當。但基於其經濟內生動力較大，預計疫後東盟復甦動力將明顯強於歐美。

(4) 金磚國家(不含中國)恢復元氣任重道遠

作為發展中大國的代表，金磚國家分處世界不同大洲，發展條件不同，發展水平不一，產業結構各異，在此次疫情中的表現也有所差異。疫情防控方面，除中國外，其他金磚國家都乏善可陳。印度、巴西、俄羅斯累計確診病例分居全球第二到第四，南非位居第17，但其總人口感染率並不亞於印度。經濟表現方面，據IMF最新發佈的《全球經濟展望》預計，除中國外，其他金磚國家2020年經濟均將大幅萎縮，2021年雖將恢復正增長，但與東盟新興經濟體不同，金磚國家2021年GDP增幅預計均不足以抵消2020年的下降。

① 印度：經濟活動大範圍停擺

印度自3月25日起實施「封國」，經濟活動大範圍「停擺」。一季度GDP還同比增長3.1%，二季度急轉直下，同比驟降23.9%，稱冠全球，期間製造業產出一度腰斬。而且，付出沉重代價的「封國」並未阻止疫情蔓延，二季度末每日新增病例直逼2萬(封國前不到100)。防疫、經濟兩頭皆失，「人」「財」兩空。

為穩定經濟，印度從6月8日起開始解封，之後疫情更猛烈暴發，至9月中旬日新增病例逼近10萬，超過美國記錄。不過「帶病」重啟的印度經濟在三季度明顯回暖，同比降幅大幅收窄至7.5%，9月工

業產出已同比轉正。經濟恢復的同時，疫情也神奇好轉。9月中旬後新增病例掉頭向下，並持續下降至最近3.5萬的水平。迄今累計確診病例已近千萬。

IMF10月《全球經濟展望》報告預計印度經濟2020年下降10.3%。不過最新經濟數據顯示，印度經濟復甦進度好於IMF預期，四季度GDP同比降幅有望繼續收窄至4%。預計2020年全年GDP降幅約8.1%，2021年則有望增長5.5%。

② 俄羅斯：能源出口遭受重創

俄羅斯疫情自3月上旬達到高點後一直未有實質性緩解，9月初再次惡化，新增病例持續攀升，最近每日約28,000人，為春季高峰的將近3倍。俄羅斯衛生部長穆拉什科近日表示，或許需要考慮在一定程度上限制民眾的出行，包括限制各州之間的交通。但總統新聞秘書佩斯科夫隨即澄清：「目前我們依然認為沒有那樣的必要。」

俄羅斯經濟嚴重依賴油氣收入。大疫之年全球油氣需求萎縮，油氣價格大降，重創俄羅斯能源出口。2018年和2019年，俄羅斯原油出口平均價格分別為每噸495美元和454美元，2020年3月以來均價跌至264美元，比2019年大降41.9%；同時天然氣出口均價跌至每千立方米101.7美元，相比2019年出口均價186.8美元下跌45.6%。

俄羅斯二季度GDP同比下降8%，比一季度驟降9.6個百分點；三季度降幅收窄至3.6%。鑑於疫情仍在惡化，四季度GDP同比降幅可能再次擴大。據IMF10月預計，2020年俄羅斯GDP將下降4.1%，2021年則將反彈2.8%。最新經濟數據顯示，2020年的降幅和2021年的增幅或將好於IMF預期。俄經濟發展部日前將2020年GDP降幅從4.8%調至3.9%，同時預測2021年增長率為3.3%，2022年為3.4%，2023年為3%。

③ 巴西：出現近120年來最大的經濟衰退

巴西確診病例累計已達678萬，是俄羅斯的2.7倍，實際疫情可能更為嚴重。巴西檢測覆蓋率不到俄羅斯的1/4，大量病例或許未被納入統計。從新冠死亡人數看，巴西累計已達17.6萬，為俄羅斯的4倍多。巴西日均新增病例7月高峰時超過4.6萬，此後一度下降2/3，但9月重拾升勢，近來日均又超過4萬。

巴西經濟結構中，服務業佔GDP約63%，在金磚國家中最高（俄羅斯54%）。而受大範圍關閉商業活動等社會隔離措施衝擊最大的正是服務業。巴西二季度GDP同比下降10.9%，二季度降幅收窄至3.9%，但11月疫情快速反彈，可能使四季度GDP降幅再度擴大。預計全年經濟萎縮5.1%。

疫情以來，巴西旨在減緩新冠病毒傳播的社會隔離措施導致從投資到家庭消費在內的經濟活動癱瘓。經合組織有關數據研究顯示，2020年第二季度，在全球31個發達經濟體和新興市場國家中，巴西在投資下降方面排名第4。巴西國家地理與統計局數據顯示，巴西第二季度投資率同比下降15.4%。

2020年9月，巴西經濟部所屬的地理和統計研究院公佈統計結果顯示，巴西二季度國內生產總值(GDP)環比下跌9.7%，這是地理和統計研究院自1996年開始對全國GDP開展季度統計以來跌幅最大的一次。此外，IMF發佈的《全球經濟展望》稱，巴西2020年將出現近120年以來最大的經濟衰退。

④ 南非：問題積重難返，經濟雪上加霜

南非疫情至7月發展至高峰，日均新增病例破萬；此後至9月上旬降至每日1,600左右，並在此水平上保持了約兩個月；11月上旬之後開始反彈，最新日新增病例已超過3,800。

南非經濟已連續多年疲弱，高債務、高失業率等問題積重難返。疫情更使南非經濟雪上加霜。據南非統計局數據，疫情爆發之前，南非GDP在2019年第三、四季度已連續萎縮，全年僅增長0.2%。2020年第一季度環比再降0.5%，二季度更驟降16.4%，降幅在全球僅次於印度。三季度經濟反彈13.5%，但三季度末失業率再創新高，達到30.8%。預計南非經濟2020年全年將萎縮6.7%，2021年有望增長3.2%，不及2020年跌幅的一半。

2. 國內宏觀經濟分析

2020年，面對新冠肺炎疫情巨大衝擊和複雜嚴峻的國內外環境，各地區各部門科學統籌常態化疫情防控和經濟社會發展，國民經濟延續穩定恢復態勢。展望2021年，中國經濟有望向常態趨勢回歸，全年GDP增速有望在低基數效應基礎之上出現較大反彈。

2020年，面對全球疫情風波和複雜嚴峻的內外部發展環境，黨中央國務院統籌部署新冠肺炎疫情防控和經濟社會發展工作，國內新冠肺炎疫情在短期內得到了較好的控制，中國經濟長期向好的基本面未變，經濟增長中樞仍然處於穩定運行通道。

展望2021年，經濟繼續修復的動能較強，投資有望恢復至疫情前水平，消費有望顯著改善，而在出口常態回歸和進口回升帶動下淨出口貢獻或有所弱化。整體看，2021年GDP增速有望在2020年低基數效應基礎之上出現較大反彈。

2020年伊始，突如其來的新冠肺炎疫情對中國經濟社會發展帶來前所未有的衝擊，國際疫情持續蔓延，世界經濟嚴重衰退，產業鏈供應鏈循環受阻，國際貿易投資萎縮，中國經濟面臨的不穩定不確定因素顯著增多。

可喜的是，國內新冠肺炎疫情在短期內得到了較好的控制，疫情影響並未衝擊到中國經濟長期向好的基本面，中國經濟的長期增長中樞仍然處於穩定運行通道。國際貨幣基金組織最新報告預測，2020年中國經濟將增長1.9%，是全球唯一實現正增長的主要經濟體。

黨中央近期提出中國經濟要「加快形成以國內大循環為主體，國內國際雙循環相互促進的新發展格局」。雙循環格局的構建有助於中國優化產業結構和供應鏈結構，通過供給側結構性改革與要素市場化改革提振產能活力。

值得關注的是，中國經濟當前所處的內外部環境面臨深刻變化、形勢複雜嚴峻，制約雙循環格局構建的不確定性因素較多。一方面，去全球化浪潮洶涌。中美摩擦已經從經濟貿易層面向其他各個層面升級蔓延，國際貿易環境趨於緊張，國際治理體系也出現了碎片化傾向，極端重商主義、民粹主義和民族主義等勢力抬頭，正常的國際經貿環境也已受到較大衝擊。另一方面，疫情衝擊引發的國內經濟下滑仍然還處於修復過程中，雖然反彈和恢復勢頭較為強勁，但仍面臨諸多不確定性。在當前複雜嚴峻局勢下，構建國際、國內相互促進的雙循環新發展格局，中國經濟或將面臨諸多風險挑戰。

一是在經濟增長方面，近年來中國外貿依存度雖持續下行，但相對歐美日等發達經濟體仍處於偏高水平，中國對國際市場的依賴程度仍然很高。2019年，中國外貿依存度為31.84%，高於美國(19.32%)、日本(28.07%)、歐盟(28.87%)，部分行業的依存度更高至50%左右。

由此，在國內循環代替國際循環過程中，將面臨諸多挑戰，如成本問題、物流問題、適配性問題等等，中國經濟或將因此會蒙受效率、速度和福利等方面的損失。

二是在國際收支方面，雙循環格局的構建過程中，出口減少和進口增長或將會成為趨勢，從而降低淨出口對國內經濟的拉動效用。但在「穩增長」制約下，為保障合意的經濟增速，出口下降存在理論下限，且出口降幅掣肘進口增長。

三是在就業方面，中國出口貿易產業鏈上的大部份企業是中小民企，就業貢獻舉足輕重。據商務部統計，國內與外貿直接和間接相關的就業規模高達2億人。內循環為主體的新發展格局形成後，外貿企業經營或將承壓，對就業的衝擊不容小覷。在外需向內需的轉化過程中，如何妥善推動外貿轉型，是未來需要慎重應對的一個重要挑戰。

需要認識到的是，雙循環經濟格局的轉型是強國發展的必由之路。中國構建雙循環格局的戰略部署不僅僅源於經濟現狀，更是基於世界變局的趨勢預判。

守成國與崛起國衝突下的逆全球化、民族情緒和貿易爭端將對全球經濟增長形成壓制，單純依賴國際經貿體系循環的成本越來越高，風險越來越大。

雙循環的啟動將給中國經濟未來十到二十年的發展奠定新的格局，並將成為決定未來中國崛起的重要戰略部署。因此，儘管未來或將面臨諸多困難和挑戰，我們也要堅定信心，著力化解各類矛盾，推動雙循環格局構建事業不斷向前發展。

(1) 2020年疫後中國經濟呈現持續復甦態勢

2020年，面對全球疫情風波和複雜嚴峻的內外部發展環境，各級政府按照黨中央國務院重要戰略部署，統籌新冠肺炎疫情防控和經濟社會發展工作，深化供給側結構性改革，加大宏觀政策應對力度，紮實做好「六穩」工作、全面落實「六保」任務，加速構建雙循環新發展格局，確保全面建成小康社會和「十三五」規劃圓滿收官，護航中國經濟穩中求進，經濟形勢總

體呈現了穩中向好態勢，經濟運行中出現了諸多積極變化：一是新動能的經濟支撐作用凸顯；二是經濟下居民收入提高；三是工業生產已基本恢復至正常水平；四是企業銷售收入增速逐季走高。

另一方面，中國經濟也面臨著需求修復滯後、消費需求不穩、基建投資較為疲弱、中小外貿企業經營遇困、區域增長不平衡加劇等現象，需要我們認真總結，找準根源，對症下藥。總體來看，制約中國經濟增長主要存在四大結構性風險挑戰：一是人口低出生率和老齡化同步而至；二是就業中存在結構性矛盾；三是消費增長乏力；四是出口高增態勢難以持續。

① 經濟運行中的積極變化

2020年三季度以來，在疫情基本得到控制後，中國經濟復甦態勢持續向好，總需求平穩回升，主要指標逐季改善，前三季度中國GDP同比增長0.7%，年內首次實現由負轉正，在主要經濟體中一枝獨秀。

※ 新動能的經濟支撐作用凸顯。前三季度，規模以上高技術製造業增加值增長5.9%，裝備製造業增加值增長4.7%；高技術產業投資增長9.1%，加快2.8個百分點。線上購物、直播帶貨等新業態、新模式持續火熱，在線辦公、遠程問診、在線教育等新興需求非常旺盛。前三季度實物商品網上零售額同比增長15.3%，增速較上半年加快1個百分點，佔社會消費品零售總額的比重達到24.3%。在疫情衝擊下，產業轉型發展的動力明顯加快，以互聯網經濟為代表的新動能逆勢成長，在助力疫情防控、保障居民生活、促進經濟增長方面都發揮了非常積極的作用。

※ 經濟修復帶動居民收入提高。前三季度，經濟穩步恢復、增速由負轉正，並漸次提速，就業情況也有所好轉，實際居民收入增速也由負轉正。前三季度，全國居民人均可支配收入23,781元，同比增長3.9%，扣除價格因素實際增長0.6%，年內首次轉正。居民收入恢復帶動消費需求回升，進而促進第三產業回暖，拉動就業，使得經濟步入良性循環。從收入差距來看，城鄉居民人均可支配收入比值為2.67，較2019年同期縮小0.08，顯示城鄉收入差距進一步縮小，收入分配有所改善，各地積極出台扶貧攻堅政策，鄉村扶貧政策取得了一定成效。

※ 工業生產已基本恢復至正常水平。1-10月份，規模以上工業增加值同比增長1.8%，累計增速環比再度加快0.6個百分點，連續3個月處於正增長區間。從單月看，10月全國規模以上工業增加值同比增長6.9%，增速環比持平，較2019年同期大幅增加2.2個百分點；9月規模以上工業企業實現利潤總額同比增長10.1%，2019年同期為-5.3%；10月中國製造業採購經理指數為51.4%，連續8個月位於臨界點以上。此外，三季度全國工業產能利用率為76.7%，較二季度上升2.3個百分點，也高於2019年二、三季度的76.4%，進一步反映出工業生產已基本恢復到疫情前水平。

※ 企業銷售收入增速逐季回升。2020年以來，中國企業銷售收入增速總體呈現逐季回升向好態勢。1-10月份，全國企業累計銷售收入同比增長3.2%，增速較前三季度提高1.4個百分點，反映出隨著統籌推進常態化疫情防控和經濟社會發展的各項政策顯效發力，中國經濟復甦

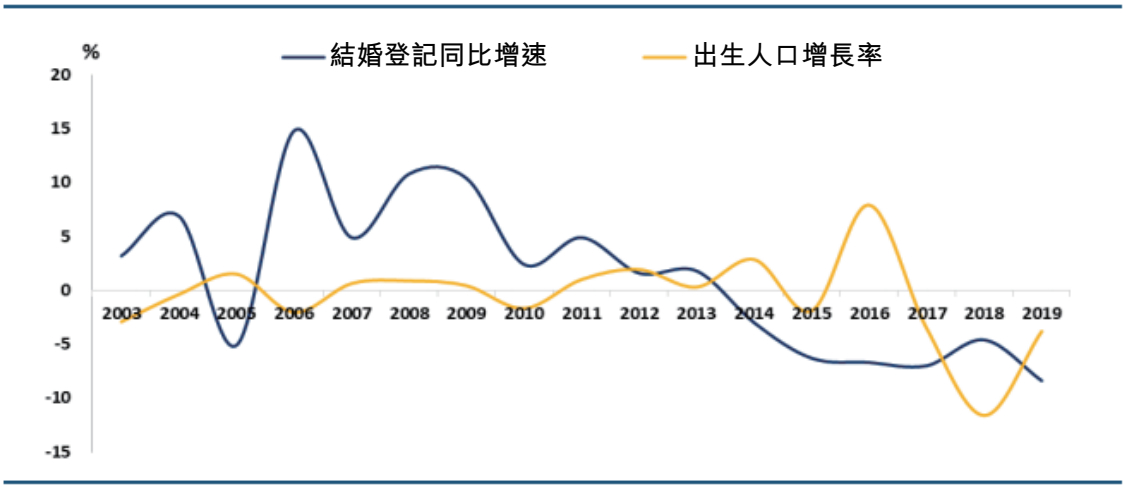
的態勢進一步鞏固。分季度看，一季度中國經濟受疫情衝擊較大，企業銷售收入同比下降17.6%；二季度同比增長9%；三季度同比增長12.4%。10月份增速進一步提升，同比增長15.1%，較三季度提高2.7個百分點。

② 經濟運行中的突出問題

在經濟運行大量湧現積極變化的同時，國內部份領域面臨的結構性風險挑戰也值得關注。

※ 中國出生人口持續下降，老齡化加速到來。2019年中國總人口為140,005萬人，首次突破14億，較2018年增加467萬，人口增量持續收窄，自然增長逐漸放緩。恒大研究院報告預測，中國人口將在「十四五」時期陷入負增長，2050年左右開始中國人口總量將急劇萎縮，2100年中國人口將降至不到8億，屆時中國人口佔全球比例將從當前的約19%降至7%。另一方面，中國人口老齡化速度和規模前所未有，2022年將進入佔比超過14%的深度老齡化社會，2033年左右進入佔比超過20%的超級老齡化社會，之後持續快速上升至2060年的約35%。人口困境折射出中國人口紅利消失，中國經濟潛在增長率下滑，並引發消費結構變遷。

圖表1：結婚意願與出生人口趨勢均顯著下滑



來源：新華財經

※ 就業形勢總體向好，而結構性矛盾不容忽視。儘管整體就業情況趨於好轉，但就業結構性失衡問題依然存在，重點反映在農民工就業數量下降和大學生就業困難上。

一方面，三季度末農村外出務工勞動力總量1.7億人，較二季度末相比增加200萬人，但較上年同期減少384萬人，同比下降2.1%。說明儘管農民工就業情況正在趨於好轉，但與2019年相比仍有一定程度的縮小。

主因國家鼓勵就近就業政策發揮效應，使得未來一個時期內農民工更多偏向本地就業，外出務工需求下降；此外，疫情衝擊下經濟受重創後製造業恢復相對緩慢，企業用工需求較2019年同期減少，也導致農民工就業需求下降。

另一方面，大學畢業生群體的就業壓力依然較大。受疫情影響，2020年就業市場的大學畢業生面臨企業用工需求銳減和應聘時間縮短的雙重衝擊。9月份20-24歲大專及以上人員調查失業率較2019年上升4個百分點，反映出畢業生群體就業有所好轉但仍然承壓。

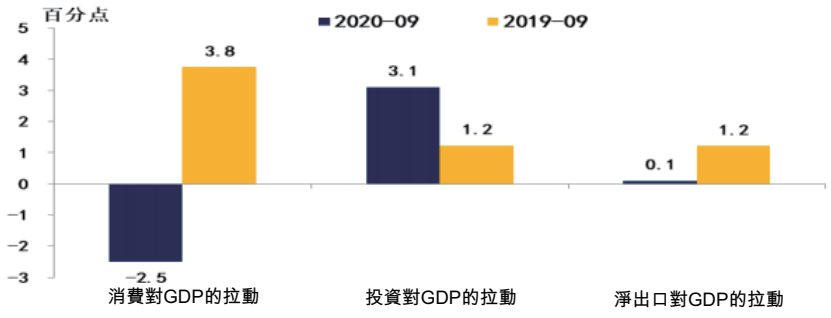
圖表2：就業整體向好，但結構性矛盾暗藏

來源：新華財經

※ 消費增長乏力，經濟復甦基礎尚不牢固。通常來說，消費是拉動中國經濟增長的第一動力，2019年消費對經濟的貢獻率57.8%，投資為31.2%，出口為11.0%。現階段，投資和出口增速均超過了2019年同期的水平。

與之不同的是，前三季度社零消費累計同比下降9.11%，大幅拖累前三季度GDP增速下行達2.5個百分點，而2019年同期為拉高當期GDP增速3.8個百分點，反映出中國經濟內生性的增長動力還較為疲弱，經濟復甦基礎尚不牢固。

圖表3：消費拖累經濟增長



來源：新華財經

※ 出口高增持續性存疑，對經濟的拉動效用或將減弱。前三季度中國貿易順差為23,054.0億元，同比增長14.2%，拉動GDP上升了0.1個百分點。前三季度，出口總額12.7萬億，同比增長1.8%，遠高於前三季度GDP增速的0.7%。

近期，出口增長超預期彌補了消費低迷，對經濟修復起到了積極的支撐作用。

但需要注意的是，10%左右的出口增速或難以持續的。近期，出口的拉動力量主要是防疫物資出口、居家辦公帶來的「宅經濟」產品出口以及歐美深陷疫情帶來的中國生產替代效應。

而隨著歐美疫情逐步緩解、經濟逐步恢復、疫苗大面積使用，未來中國出口高增長的可持續性存疑，大概率將向近年均值回歸。

(2) 2021年經濟有望向常態下的週期趨勢回歸

① 投資和消費料將發力，2021年經濟有望顯著回升

2020年前三季度，GDP累計增長0.7%，增速年內首次由負轉正。其中，第三季度GDP同比增長4.9%，增速較二季度提升1.7個百分點，連續兩個季度處於經濟修復通道。三季度名義GDP同比增長3.6%，增速較二季度提升2.3個百分點。

全球經濟衰退背景下，中國出口逆勢上漲，下半年增速甚至好於疫情之前。究其原因，歐美財政刺激維護了居民消費能力，中國疫情控制和政策聚焦保全了企業供給能力，疫情肆虐下全球生產端出現較大程度出清，削弱了國際市場的供給能力。

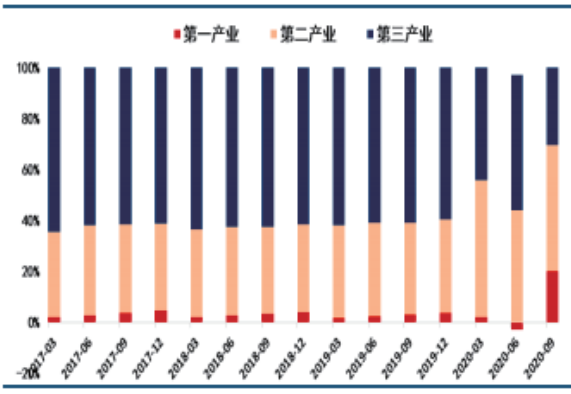
國內外供需錯位推動中國出口逆勢上揚，中國在全球供給中心的地位在短期得到了進一步強化。

數據顯示，二季度起淨出口對GDP的拉動由負轉正，2020年7月份起出口增速已高於疫情前水平。但考慮到中國佔世界的出口份額已處於高位，難以進一步提升。因此在全球疫情得到有效控制後，中國出口大概率將向近年均值水平回歸。

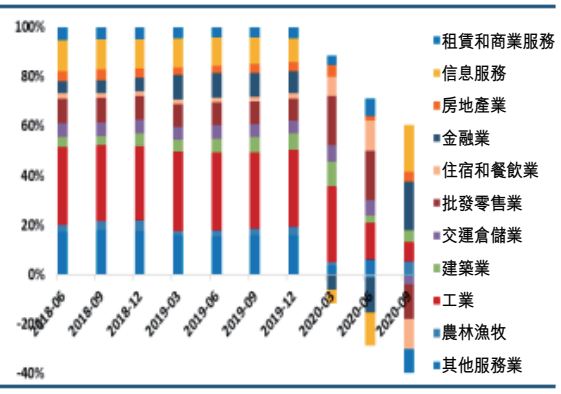
從三次產業來看，三季度第一、二、三次產業貢獻率分別為20.3%、49.2%、30.5%。與2019年同期相比，第一與第二產業貢獻率分別大幅增加17.2、13.3個百分點，而第三產業貢獻率則下降30.5個百分點。

從行業來看，三季度金融、信息服務、工業、農林漁牧等行業貢獻率較大，分別為94.7%、90.2%、37.6%、25.2%。與此相對的是，批發零售、住宿和餐飲、租賃和商業服務等行業的拖累較大，貢獻率分別為-67.6%、-57.7%、-44.7%。

圖表5：三次產業貢獻率走勢



圖表6：重點行業貢獻率走勢



來源：新華財經

通過對經濟數據採用模型建模分析後發現，潛在經濟增長率平穩運行，週期對經濟的拉動下降顯著。從經濟增長的長期趨勢來看，當前潛在經濟增長率呈現較好的平穩運行態勢，從2019年三季度起潛在經濟增長率已連續多季度維持6.0%左右的水平。

從週期角度看，2019年四季度起，工業生產、PPI、利潤等經濟數據出現了一定程度的好轉，基欽週期現見底跡象。數據顯示，2019年11月基欽增速下探至0.3%，相當接近經驗底部。

從歷史經驗來看，2016年的週期底部是-1.9%，2009年的底部是-0.8%，彼時的週期點位已相當接近歷史低點。按週期運行規律，2020中國經濟有望進入基欽週期上行階段，但新冠疫情打斷了這一進程。

可喜的是，近期基欽週期已出現攀升向好的運行趨勢。2020年7-9月的基欽增速分別是7.4%、7.9%、8.2%，整體呈現顯著震盪上行走勢。按照週期運行規律，這一輪庫存週期的上行期有望維持到2021年三季度或更長。

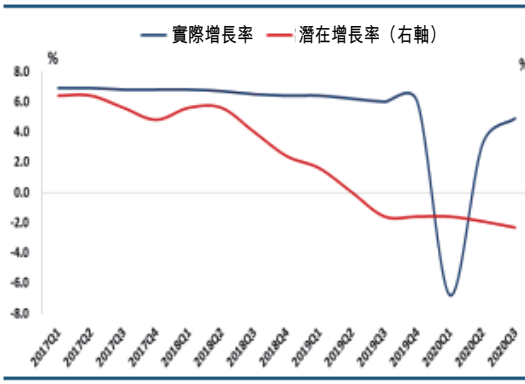
反觀朱格拉週期，雖從2020年3月起，週期持續修復，10月已達2.83%，近期更有望恢復至疫情前的4.2%水平，但鑑於朱格拉週期整體仍處於下行階段，對經濟的提振效用有限。

從疫情控制情況、重點領先指標以及社會經濟預期等判斷，2021年中國經濟進一步修復的動能不弱，疊加低基數效應，經濟有望從低谷向常態下的週期趨勢回歸。從監管機構與政策角度看，宏觀政策可能將於2021年趨於正常化、常態化，經濟修復也更多依賴消費、製造業投資和出口等順週期動能而非逆週期政策。

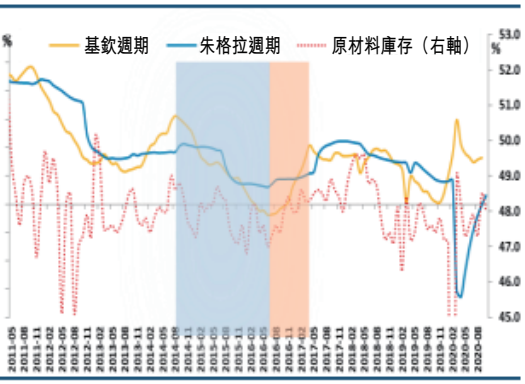
從支出法角度整體來看，2021年預計投資增速有望恢復至疫情前水平，消費在2020年低水平基礎上有望顯著回升，而在出口回歸常態和進口回升下淨出口貢獻或有下降。

整體看，2021年全年經濟增速有望在2020年低基數效應基礎之上出現較大上升，預計全年實際經濟增速約為9%左右的水平。

圖表7：長期增長中樞保持平穩



圖表8：基欽週期攀升向好



來源：新華財經

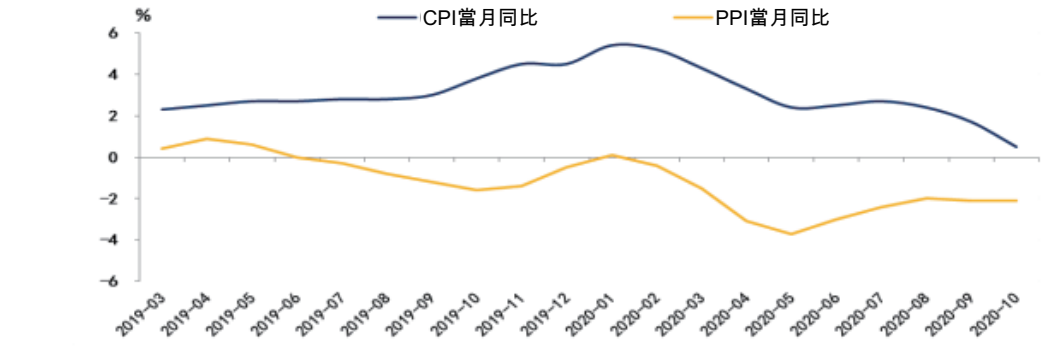
② 未來CPI走勢趨弱，PPI有望加速上行

※ 年內CPI走勢較弱，未來肉價低迷或繼續壓制CPI。2020年以來除疫情影響下的需求疲弱外，CPI同比大幅走低還主要受豬肉價格高基數影響，而於6-7月受到季節性因素和汛情影響則出現階段性反彈。展望2021年，預計豬肉價格或將出現一定程度下跌，由此拖累CPI下行，預計全年約1.5%。

※ PPI延續企穩趨勢，未來有望加速上行。2020年在疫情爆發初期的影響下，全球經濟活動停滯，原油價格大幅下跌，拖累PPI疲弱走低。展望2021年，預計PPI有望上行走出通縮，全年約1.2%。

一方面，目前原油價格仍處於歷史低分位水平，2021年全球經濟大概率走向復甦，原油價格有望上行。另一方面，2020年初以來M1增速觸底反彈，也有利於PPI走出通縮。

圖表9：CPI延續跌勢，PPI走勢平穩



來源：新華財經

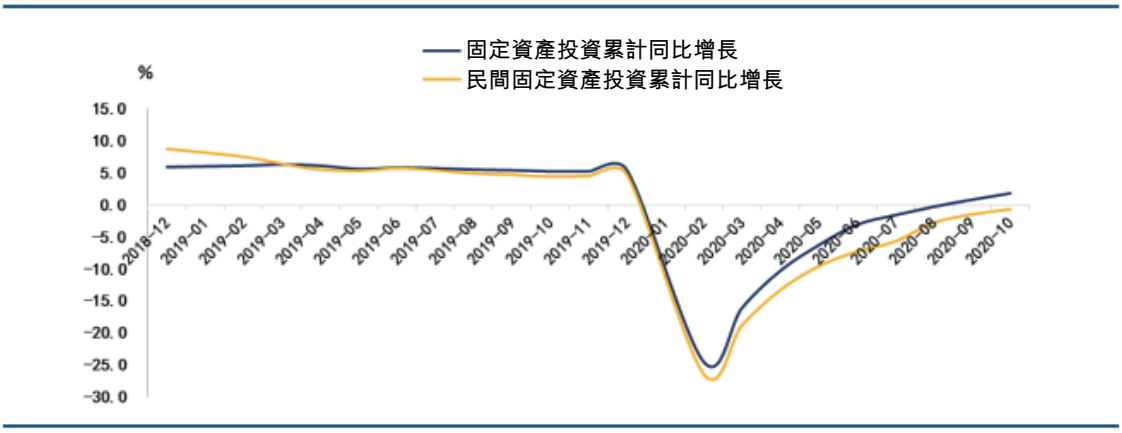
③ 各投資分項增長預期均較樂觀，2021年固定資產投資表現可期

※ 房地產維持高位、基建提速、製造業向好，2021年固定資產投資有望加速。1-10月固定資產投資累計增速為1.8%，環比提升1.0個百分點。按此測算，10月固定資產投資同比增長12.2%，增速較9月提升3.5百分點。

其中，房地產投資同比增長12.7%，增速環比提升0.7個百分點，增速維持高位；基建投資同比增長4.4%，增速環比大幅提升1.2個百分點；製造業投資同比增長3.7%，增速環比提升0.7個百分點。

展望2021年，在固定資產投資增長構成要素中，製造業投資有望顯著回升，基建投資料有改善，房地產投資仍將處於高位，預計2021年固定資產投資將有較快增長，增速或達9.5%。

圖表10：固定資產投資繼續改善



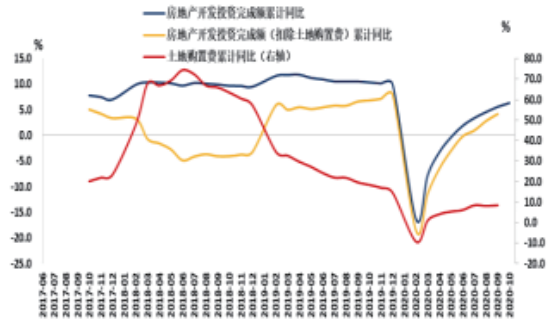
來源：新華財經

※ 房地產投資保持較強韌性，未來有望仍保持較高水平。1-10月房地產投資累計同比增長6.34%，增速環比上升0.75個百分點。其中，10月房地產投資同比增長12.7%，增速環比上升0.7個百分點，創2018年8月以來增速新高。

2020年以來，土地購置費的高速增長為房地產投資保持韌性提供了主要支持。數據顯示，前9個月土地購置費累計同比增長8.44%，為2020年以來最高值。而前9個月扣除土地購置費的房地產投資累計同比增速僅為4.2%，與同期全口徑的投資增速剪刀差達1.4個百分點。

展望未來，三條紅線政策影響下，市場對房地產投資轉向悲觀，未來投資增長承壓。但考慮到土地購置面積和成交價款一般影響3個季度後的土地購置費，而2020年4月以來土地成交價款增速明顯回升，因此2021年地產投資增速或不會因融資政策收緊而明顯失速，預計全年投資增速或6%左右。

圖表11：土地購置費高增成為房地產投資保持韌性提供積極支持



圖表12：土地成交價款增速回升

來源：新華財經

※ 未來基建投資料有改善，但上行幅度溫和。1-10月份，基礎設施建設投資(全口徑)和基礎設施建設投資(不含電力)同比分別同比增長3.01%和0.70%，增速環比分別上升0.59和0.50個百分點。

數據測算，10月份全、部份口徑下的基建投資增速分別為7.3%、4.4%，較9月份增速雙雙回升。

10月基建投資回升，一方面應與2019年同期基建投資基數較低有關，2019年10月基建投資同比2%，明顯低於相近月份5%的水平。

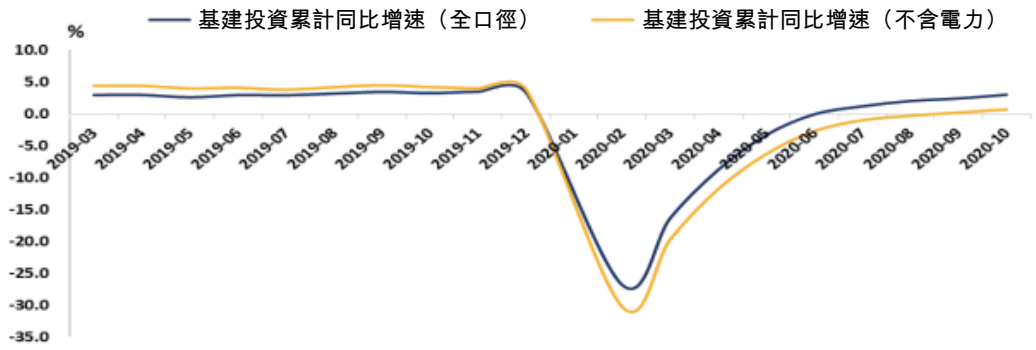
另一方面，三季度以來房地產維持高景氣，疊加經濟復甦，推動地方財政收入增速大幅回升，基建資金分流壓力明顯減輕，10月地方財政支出可能也有所加速，為基建投資提供支撐。

整體看，2020年以來基建投資不及預期的重要因素是包括優質項目不足、專項債制度待完善、政府任務重心轉變等，地方事權財權不匹配等短板仍制約其發展。

展望2021年，基建投資或將溫和改善，預計增速3%-5%。一方面，2021年是「十四五」規劃的開局之年，規劃建議稿中提出要保持投資合理增長，加快補齊基礎設施、市政工程等領域短板，推進新型基礎設施、新型城鎮化、交通水利等重大工程建設，加快建設交通強國，因此基建投資具有較強支撐。

另一方面，2021年專項債新增額度大概率少於2020年，特別國債預計取消發行，優質項目亦難有明顯增長，經濟恢復常態對基建穩增長的主觀需求下降，因此2021年基建投資增速難有大幅改善。

圖表13：10月基建投資有所改善

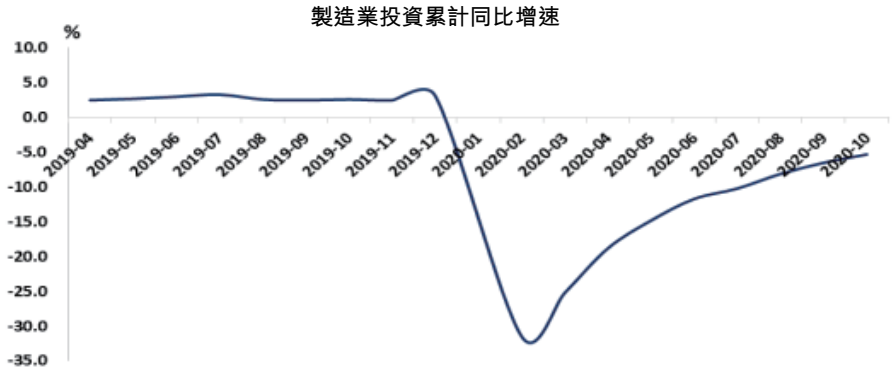


來源：新華財經

※ 製造業投資延續向好態勢，未來表現令人期待。1-10月製造業投資累計同比下降5.3%，跌幅環比收窄1.2個百分點；10月製造業投資增速回升0.7個百分點至3.7%。

展望2021年，預計製造業投資將隨經濟復甦而延續修復態勢，且在庫存週期趨於回升、產能利用率提升、出口保持高增、企業盈利向好、疫苗落地提振企業家信心等因素的支持下，2021年製造業投資穩健增長的確定性較強，預計全年增速10%。

圖表14：製造業投資持續改善



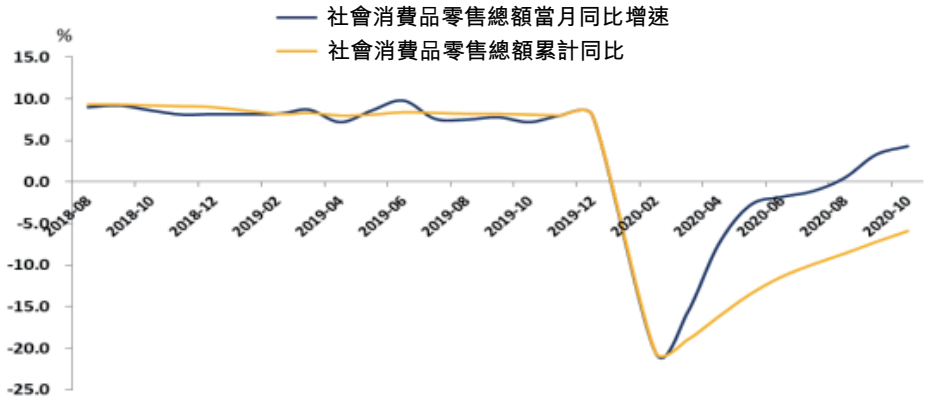
來源：新華財經

④ 消費持續改善，2021年有望出現高速增長

2020年1-10月社會消費品零售總額同比下降5.9%，增速環比提升1.3個百分點。10月社會消費品零售總額同比增長4.3%，增速環比提升1個百分點。2020年消費低迷主要受居民對疫情的主觀擔憂及政府疫情管控政策對部份消費場景的客觀限制的影響，居民消費需求受到較大壓制。

考慮到當前經濟向好帶來就業和收入改善，消費潛力有望釋放。同時，「十四五」規劃建議稿中提出全面促進消費，政策亦將在支持消費增長方面更加友好，預計2021年社零增速可能回升至15%左右。

圖表15：社會消費品零售總額同比增速持續改善



來源：新華財經

⑤ 2020年出口表現大超預期，2021年貿易順差規模或有收縮

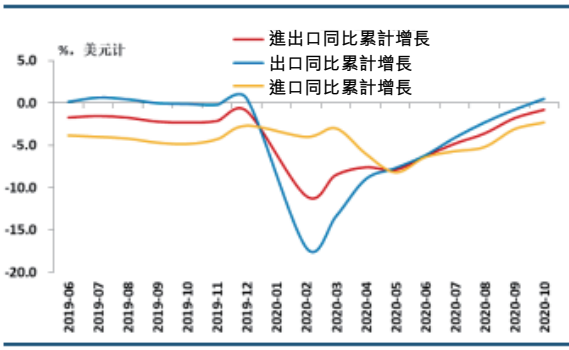
以美元計，2020年前10月進出口總值3.71萬億美元，累計同比下降0.8%，跌幅環比收窄1個百分點。其中，出口同比增長0.5%，進口同比下降2.3%，貿易順差3,845億美元，同比增長14.2%。

從單月看，10月份中國外貿進出口總值同比增長8.4%；出口同比增長11.4%，超出市場預期的10.2%，創19個月新高；進口同比增長4.7%，貿易順差584.4億美元，同比增長38.1%。前10月中國出口表現亮眼的主要拉動力量是防疫物資出口、居家辦公帶來的「宅經濟」產品出口以及歐美深陷疫情帶來的中國生產替代效應。

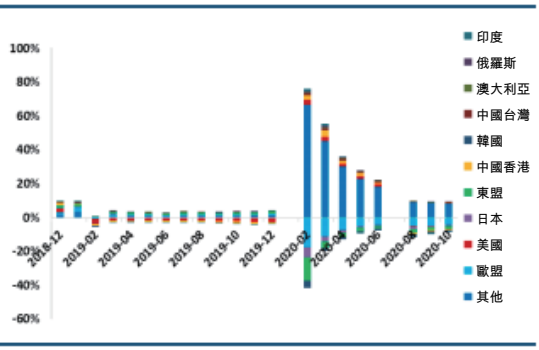
2020年以來對美出口大幅改善，對歐盟出口下降顯著。1-10月中國對美出口累計同比增長1.74%，大幅優於2019年同期的下降11.31%，拉高出口累計增速0.3個百分點，而2019年同期為拉低出口增速2.17個百分點。

另一方面，1-10月中國對歐盟出口累計同比下降24.20%，大幅拉低出口累計增速4.19個百分點，顯著弱於2019年同期的增長4.42%，拉高0.73個百分點。

圖表16：前10月出口表現亮眼



圖表17：出口累計增速分解（按出口區域）



來源：新華財經

展望2021年，出口總體動能相對於2020年下半年而言可能減弱，預計2021年出口增速5%。

近期美歐等多個發達經濟體經濟活動持續修復，中國出口有望在外需修復下持續改善，預計出口短期內有望延續呈現較高景氣度。但基數效應、人民幣升值等因素影響下，出口增速高點可能出現在2021年上半年前後。

2021年下半年起，海外產需缺口修復等因素對中國出口鏈的負面影響將逐漸顯現。而對進口而言，考慮到內需持續回暖與海外疫情好轉下生產修復，疊加中國擴大進口行動持續推進，配合對外開放步伐加快，預計2021年進口增速有望出現上升，預計年度進口增速為8.5%。

整體看，預計2021年出口增速將較2020年有所放緩，進口有望改善，貿易順差規模將出現收縮，淨出口對經濟的拉動效用將小於2020年。

3. 行業狀況

(1) 港口行業總體介紹

港口行業與鐵路、公路、水運、航空等一起組成國民經濟的交通命脈，作為綜合運輸樞紐和貨物集散地，港口在整個運輸系統中起到舉足輕重的作用。港口行業具有投資大、長期收益比較穩定的特點，能帶動倉儲運輸、報關貨代、貿易等大批相關行業發展。自1956年美國把集裝箱運輸方式從陸上推向海運以來，國際集裝箱海運業務發展迅速，已成為國際貿易的主要承運方式。與其他運輸方式相比較，集裝箱業務具有運輸量大、成本低的特點，有著巨大的競爭優勢，目前已成為港口行業中的核心業務，是反映國民經濟運行狀態的晴雨表，因此港口的發展水平已成為衡量一個國家經濟現代化水平的重要標誌之一。

港口是資源配置的樞紐，在交通運輸系統中起著舉足輕重的作用。港口行業是國民經濟和社會發展的重要基礎行業，與宏觀經濟的發展關係密切。由於各國、各地區資源分佈、經濟發展水平以及消費水平具有不平衡性，需要通過貿易加以調節。這類貿易活動形成的貨物流動構成了對港口業務的需求。港口對於滿足國家能源、原材料等大宗物資運輸，支撐經濟、社會和貿易發展以及提高人民生活水平、提升國家綜合實力等方面均具有十分重要的作用。

由於港口的功能不斷拓展，港口企業已經逐步由單純的海陸貨物中轉商發展成為綜合物流服務商，為船舶、汽車、火車運輸及倉儲提供綜合物流支持，帶動在港口附近形成具備加工、批發、配送、倉儲等功能的臨港工業園區的發展，大大增強了港口作為綜合運輸連接點的競爭力。港口中轉的貨物分為乾散貨、液體散貨、件雜貨、集裝箱、滾裝汽車五大類。煤炭、金屬礦石、水泥、糧食等大宗貨物主要通過散裝方式運輸，機電產品、紡織服裝、玩具等工業製成品主要通過集裝箱方式運輸。大宗貨物散裝化運輸、雜貨集裝箱化運輸有助於提高運輸效率、降低運輸成本，已經成為全球海洋運輸行業的發展趨勢。

(2) 港口行業發展概況

根據中國科學院在2020年9月預測的《2020年全球Top20集裝箱港口預測報告》指出2020年，全球前20大集裝箱港口中國仍佔近半數，前10大集裝箱港口有7個來自中國，相比2019年，中國港口集裝箱吞吐量的增長速度較大程度下降。

2020年在疫情、貿易爭端影響下，中國多數港口集裝箱運輸需求將下降，但廣州港、青島港、天津港仍將維持正增長。中國科學院根據模型測算結果，全球Top20集裝箱港口有9個來自中國，中國集裝箱運輸的發展仍然是全球穩定發展的重心和基礎。

圖表4：2020年全球Top20集裝箱港口預測（單位：萬TEU）

2020排名	2019排名	港口	所屬國家	集裝箱吞吐量（萬TBU）
1	1	上海港	中國	4,060-4,130
2	2	新加坡港	新加坡	3,600-3,620
3	3	寧波舟山港	中國	2,630-2,660
4	4	深圳港	中國	2,320-2,340
5	5	廣州港	中國	2,290-2,320
6	6	釜山港	韓國	2,210-2,250
7	7	青島港	中國	2,110-2,140
8	9	天津港	中國	1,810-1,840
9	8	香港港	中國	1,730-1,170
10	10	鹿特丹港	荷蘭	1,380-1,420
11	11	迪拜傑貝阿里港	阿聯酋	1,340-1,360
12	12	巴生港	馬來西亞	1,280-1,330
13	13	安特衛普港	比利時	1,240-1,280
14	14	廈門港	中國	1,070-1,090
15	15	高雄港	中國	980-1,000
16	18	丹戎帕拉怕斯港	馬來西亞	900-910
17	17	漢堡港	德國	890-900
18	16	洛杉磯港	美國	780-800
19	20	林查班港	泰國	760-780
20	21	長灘港	美國	730-750

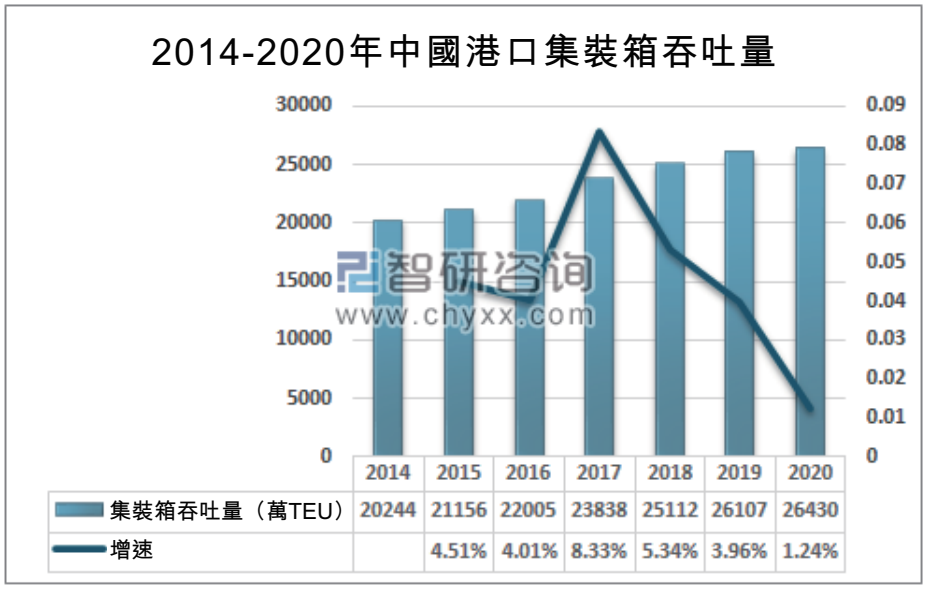
資料來源：中國科學院　前瞻產業研究院整理　　@前瞻經濟學人APP

① 吞吐量

集裝箱是能裝載包裝或無包裝貨進行運輸，並便於用機械設備進行裝卸搬運的一種成組工具。集裝箱最大的成功在於其產品的標準化以及由此建立的一整套運輸體系。能夠讓一個載重幾十噸的龐然大物實現標準化，並且以此為基礎逐步實現全球範圍內的船舶、港口、航線、公路、中轉站、橋樑、隧道、多式聯運相配套的物流系統。

自1961年出現集裝箱運輸服務以來，集裝箱運輸便成為日益重要的運輸方式。目前已有60%以上的普通貨物運輸採用集裝箱運輸。隨著集裝箱運輸的迅速發展，集裝箱港口的建設也有了極大的發展。

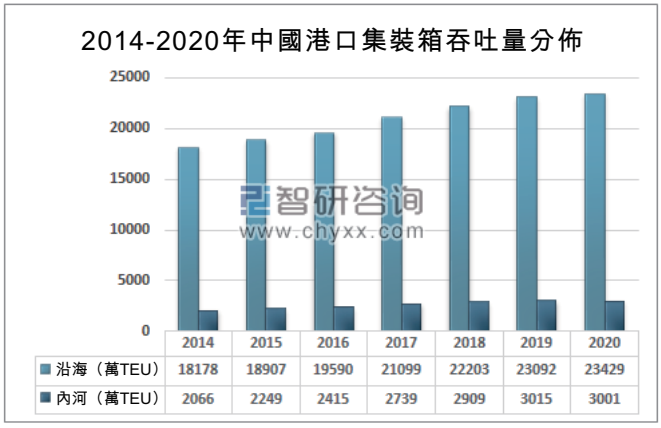
集裝箱吞吐量作為衡量港口綜合實力和樞紐地位的重要標誌，在很大程度上體現了一個區域的經濟發展水平。2014-2020年中國港口集裝箱吞吐量逐年增加，由2014年的20,244萬TEU增長至2020年的26,430萬TEU，年複合增長率為4.54%。



資料來源：交通運輸部、智研諮詢整理

在全球經濟一體化發展的產業轉移過程中，中國集裝箱港口規模的發展，推動和促進了國家產業的升級，使發達國家大量的製造性產業能夠向亞太地區特別是中國轉移。

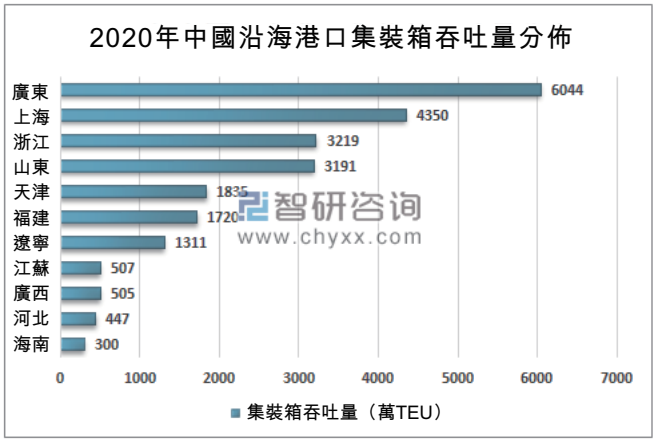
港口集裝箱吞吐量主要分佈在沿海港口，2020年中國沿海港口集裝箱吞吐量為23,429萬TEU，佔總港口集裝箱吞吐量的88.6%；內河港口集裝箱吞吐量為3,001萬TEU，佔總港口集裝箱吞吐量的11.4%。



資料來源：交通運輸部、智研諮詢整理

② 沿海港口

2020年廣東省沿海港口集裝箱吞吐量為6,044萬TEU，上海市沿海港口集裝箱吞吐量為4,350萬TEU，浙江沿海港口集裝箱吞吐量為3,219萬TEU，山東及天津沿海港口集裝箱吞吐量分別為3,191萬TEU、1,835萬TEU。



資料來源：交通運輸部、智研諮詢整理

2020年中國沿海港口集裝箱吞吐量前5港口分別是寧波舟山、深圳、廣州、青島、廈門；吞吐量分別為2,872萬TEU、2,655萬TEU、2,317萬TEU、2,201萬TEU、1,141萬TEU。

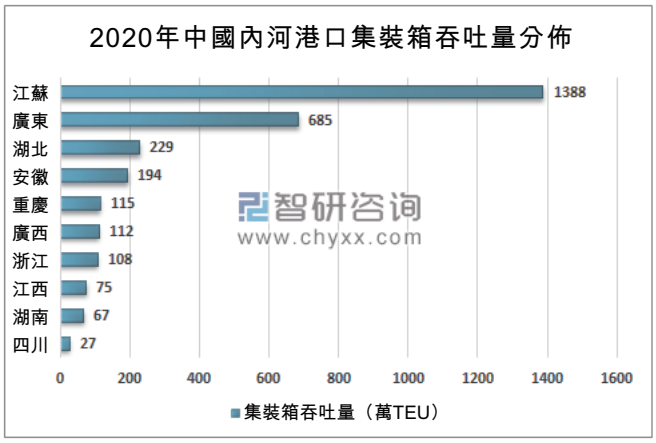
2020年中國沿海港口集裝箱吞吐量前25港口

排名	港口	沿海港口集裝箱吞吐量（萬TEU）
1	寧波舟山	2,872
2	深圳	2,655
3	廣州	2,317
4	青島	2,201
5	廈門	1,141
6	營口	565
7	大連	511
8	廣西北部灣港	505
9	日照	486
10	連雲港	480
11	福州	352
12	東莞	342
13	煙台	330
14	唐山	312
15	泉州	226
16	海口	197
17	嘉興	196
18	珠海	184
19	錦州	164
20	汕頭	159
21	中山	138
22	湛江	123
23	威海	122
24	洋浦	102
25	溫州	101

資料來源：交通運輸部、智研諮詢整理

③ 內河港口

智研諮詢發佈的《2021-2027年中國集裝箱港口行業競爭格局分析及發展趨勢預測報告》數據顯示：2020年江蘇省內河港口集裝箱吞吐量為1,388萬TEU，廣東省內河港口集裝箱吞吐量為685萬TEU，湖北省內河港口集裝箱吞吐量為229萬TEU。



資料來源：交通運輸部、智研諮詢整理

2020年中國內河港口集裝箱吞吐量前5港口分別是蘇州、佛山、南京、武漢、南通；吞吐量分別為629萬TEU、405萬TEU、302萬TEU、196萬TEU、191萬TEU。

2020年中國內河港口集裝箱吞吐量前25港口

排名	內河	沿海港口集裝箱吞吐量（萬TEU）
1	蘇州	629
2	佛山	405
3	南京	302
4	武漢	196
5	南通	191
6	蕪湖	110
7	江門	92
8	梧州	76
9	九江	61
10	肇慶	58
11	湖州	56
12	揚州	52
13	江陰	51
14	岳陽	51
15	東莞	38
16	鎮江	37

排名	內河	沿海港口集裝箱吞吐量（萬TEU）
17	合肥	37
18	常州	35
19	貴港	35
20	泰州	33
21	嘉興內河	31
22	淮安	26
23	五和	24
24	馬鞍山	19
25	惠州	19

資料來源：交通運輸部、智研諮詢整理

港口行業展望：港口資源整合加速，行業盈利水平有望提升

A 港口資源整合穩步推進，解決產能過剩與惡性競爭

幾乎中國沿海主要的港口上市公司均在資源整合的框架內。港口資源整合主要涉及港口的自然資源、行政資源、經營資源整合，自然資源包括港口土地、錨地、岸線等資源，行政資源則涉及到後方的臨港產業以及政府的行政管理資源。港口資源整合涉及兩大主體即政府管理機構以及市場運營平台。以寧波港、北部灣港為例均成立了相應的統一的政府管理機構來行使港口管理職能，避免地方政府利益衝突，引發地方政府之間的競爭，而在市場運營層面，形成統一的市場經營主體，避免產能過剩與惡性競爭，做大做強。

為隨著港口資源整合穩步推進，港口之間的資源將得到有效利用，港口之間的低價競爭以及輔以其它手段的競爭大大降低，港口外部性成本得以降低，有助於港口進一步提升盈利能力，實現區域港口主體做大做強。從港口行業本身的盈利模式看，港口的銷售毛利率和銷售淨利率從2007年的30%、40%的水平下降到目前的15%、20%的水平，中長期看，港口行業的盈利水平有望隨著開放升級、競爭環境優化、內部提質增效實現提升。

2015-2019年港口資源資源整合進程

2015-2019年港口資源資源整合進程			
時間	事件	區域	涉及上市公司
2015年8月	浙江籌建海洋港口管理委員會，港口資源整合初露鋒芒	長三角	寧波港
2015年10月	廣西北部灣港口管理局正式成立	西南地區	北部灣港
2016年7月	唐山港集團與天津港集團在唐山正式簽約，合資組建唐山集裝箱碼頭有限公司	環渤海	天津港、唐山港
2016年12月	海南省人民政府印發海南省港口資源整合方案	海南島	海峽股份
2016年底	遼寧省交通廳正在開展《遼寧沿海港口整合方案》的編寫工作	環渤海	大連港、營口港、錦州港
2017年2月	廣東省委書記調研廣州南沙港指出，加快沿海沿江港口資源整合	珠三角	鹽田港、廣州港、珠海港
2017年3月	江蘇省港口集團籌備組籌建江蘇省港口集團有限公司	長三角	南京港、連雲港
2017年4月	重慶港九與宜賓港、上港集團共同組建合資公司宜賓港國際集裝箱碼頭有限公司	長江上游地區	重慶港九、上港集團
2017年5月	江蘇省港口集團有限公司在南京掛牌成立	長三角	南京港、連雲港
2017年6月	遼寧省政府與招商局集團在2017年6月10日簽署了《港口合作框架協議》，遼寧省政府支持招商局集團投資控股遼寧港口集團	東北地區	招商局港口、營口港、大連港、錦州港
2017年8月	交通運輸部辦公廳與津、冀兩地人民政府辦公廳聯合印發《加快推進津冀港口協同發展工作方案（2017-2020年）》	環渤海	天津港、秦港股份、唐山港
2017年11月	深赤灣停牌	珠三角	招商局港口、深赤灣
2018年12月	廣州港股份收購中山港航集團的52.51%股份	珠三角	廣州港
2018年12月	廣州港股份收購中山港航集團的52.51%股份	珠三角	廣州港
2018年12月	安徽省港航集團公司成立	長三角	淮河能源
2019年2月	上港集團和浙江海港集團簽署《小洋山港區綜合開發合作協議》	長三角	上港集團、寧波港
2019年8月	山東省港口集團有限公司在青島正式成立	環渤海	青島港、日照港

數據來源：公開資料整理

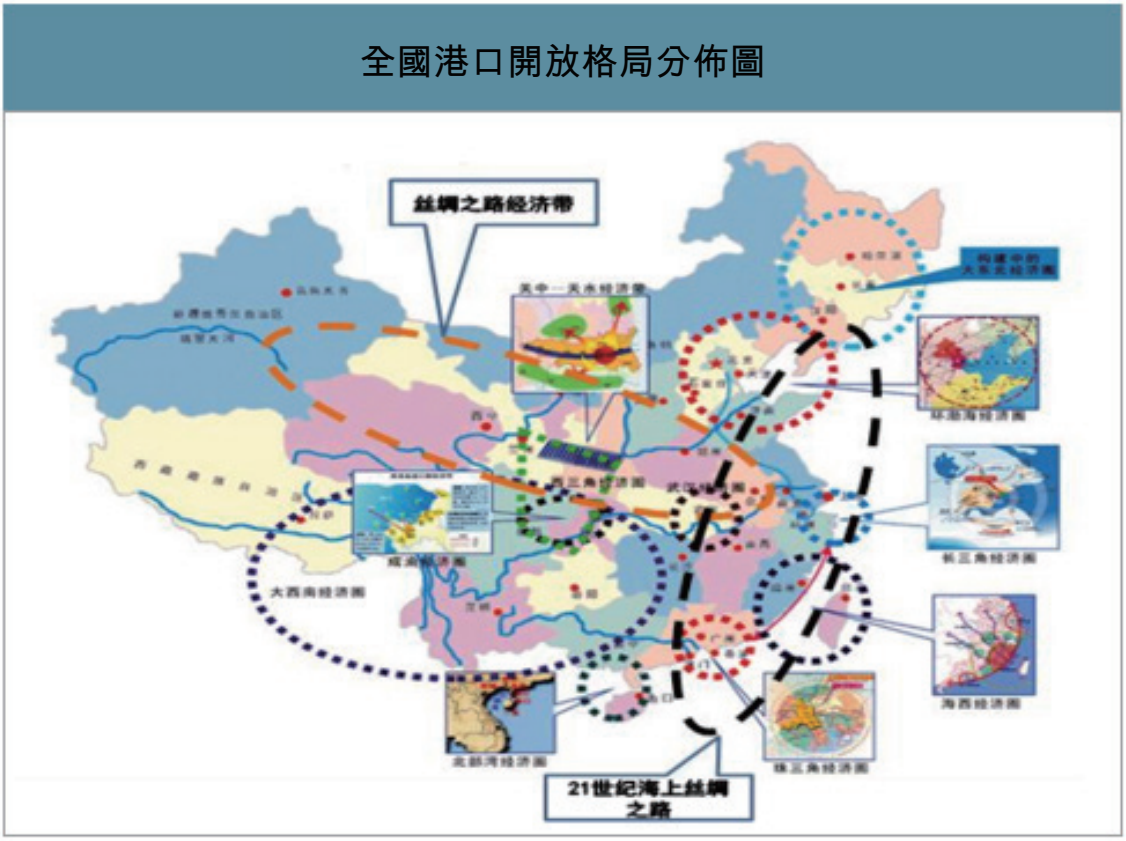
B 加快落實區域經濟發展戰略，實現增長多極化

2019年12月，中央經濟工作會議中強調：加快落實區域發展戰略，完善區域政策和空間佈局，發揮各地比較優勢，構建全國高質量發展的新動力源，推進京津冀協同發展、長三角一體化發展、粵港澳大灣區建設，打造世界級創新平台和增長極。我們認為2020年京津冀、長三角、粵港澳等區域增長極有望得到更多制度和政策支持，相關標的將迎來政策刺激與主題催化的投資機會。

C 繼續推動全方位開放新格局，加速釋放開放紅利

中央經濟工作會議中指出：「要降低關稅總水平。發揮好自貿試驗區改革開放試驗田作用，推動建設海南自由貿易港，健全「一帶一路」投資政策和服務體系。」這是中央經濟工作會議首次提出「降低關稅總水平」，目前我國算數平均關稅水平和加權平均關稅水平為7.5%和4%。我們認為中國進入了新的一輪開放週期，開放的廣度與深度是歷來之最。自由貿易成為我國開放的終極目標與具體實踐。自貿區、自貿港等載體有望進一步享受開放紅利政策。

全國港口開放格局分佈圖



數據來源：公開資料整理

自由貿易港在中國的演變進程

自由貿易港在中國的演變進程	
時間	事件
1983年	國務院在關於廈門經濟特區實施方案的批覆中同意廈門逐步試行自由港的某些政策
2013年9月27日	國務院批覆成立中國(上海)自由貿易試驗區。
2013年11月12日	十八屆三中全會《中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》在推進現有試點基礎上，選擇若干具備條件地方發展自由貿易園(港)區。
2015年4月20日	國務院批覆成立中國(廣東)自由貿易試驗區、中國(天津)自由貿易試驗區、中國(福建)自由貿易試驗區3個自貿區。
2017年3月31日	國務院批覆成立遼寧、浙江、河南、湖北、重慶、四川、陝西等7個自貿區。
2017年3月	國務院印發《全面深化中國(上海)自由貿易試驗區改革開放方案》明確提出在洋山保稅港區和上海浦東機場綜合保稅區等海關特殊監管區域內，設立自由貿易港區。對標國際最高水平，實施更高標準的「一線放開」、「二線安全高效管住」貿易監管制度。到2020年，率先建立同國際投資和貿易通行規則相銜接的制度體系，把自貿試驗區建設成為投資貿易自由、規則開放透明、監管公平高效、營商環境便利的國際高標準自由貿易園區。
2017年5月	上海市政府相關人員介紹，按照國務院批覆的方案框架，今年年底前將形成自由港的建設方案。
2017年7月	在上海市十四屆人大常委會第三十九次會議(擴大)上，上海市委副書記、市長應勇明確強調要抓好自由貿易港區建設，上海要建設的自由貿易港區，不是保稅區或者海關特殊監管區域的簡單升級版，而是對標國際最高水平，率先探索更高標準、更高水平的經濟管理體制機制。
2017年10月	十九大報告提出，賦予自由貿易試驗區更大改革自主權，探索建設自由貿易港。
2017年10月	商務部正會同上海市和相關部門，研究制定上海自由貿易港區的有關建設方案。
2017年11月	汪洋在人民日報撰文：推動形成全面開放新格局。優化區域開放佈局，探索建設自由貿易港。
2018年4月13日	中共中央總書記、國家主席、中央軍委主席習近平宣佈，黨中央決定支持海南全島建設自由貿易試驗區，支持海南逐步探索、穩步推進中國特色自由貿易港建設。
2018年4月14日	中共中央國務院關於支持海南全面深化改革開放的指導意見發佈
2018年5月24日	國務院關於印發進一步深化天津、廣東、福建自由貿易試驗區改革開放方案
2018年10月16日	《中國(海南)自由貿易試驗區總體方案》發佈
2018年10月25日	習近平對自由貿易試驗區建設作出重要指示，強調繼續解放思想，積極探索，加強統籌謀劃，改革創新，把自由貿易試驗區建設成為新時代改革開放新高地，李克強作出批示，韓正出席自由貿易試驗區建設五週年座談會並講話
2018年11月5日	增設中國上海自由貿易試驗區的新片區，鼓勵和支持上海在推進投資和貿易自由化便利化方面大膽創新探索，為全國積累更多可複製可推廣經驗。將支持長江三角洲區域一體化發展並上升為國家戰略
2019年11月	海南省審議通過了《中共海南省委關於提升治理體系和治理能力現代化水平加快推進海南自由貿易港建設的決定》
2019年12月	中共中央國務院印發《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》(全文)
2019年12月	海南省副省長介紹，海南爭取明年第二季度開始，可以把自貿港政策和制度體系逐步實施。政策和制度體系的設計上以貿易自由和投資自由為重點。建立高水平自由貿易港相適應的具有國際競爭力的特殊稅收制度等

數據來源：公開資料整理

(3) 我國港口行業未來發展趨勢

① 中國港口行業仍將保持增長

港口行業發展與國民經濟、國內外貿易的發展密切相關。中國經濟增速雖然短期有所回落，但長期仍將保持持續較快發展，工業化和城鎮化進程仍將不斷加速，將直接帶動煤炭、石油、礦石等大宗原材料的需求，從而驅動中國港口的煤炭等大宗散貨業務的發展。我國煤炭資源分佈的不平衡性、東南沿海地區經濟增長對煤炭需求的驅動，將帶動沿海港口對「西煤東運」、「北煤南運」業務的需求。

② 港口碼頭泊位大型化、深水化程度進一步提高

船舶大型化是近年來全球航運業發展的主要趨勢之一，各大航運企業紛紛採用大型船舶以降低營運成本，增強競爭力。為適應全球船舶運輸大型化的發展趨勢，中國港口往大型化、深水化的方向發展，並不斷地提高航道、碼頭、堆場、集疏港交通、港口機械等硬件設施的能力和現代化水平。

③ 港口企業向綜合型物流企業發展

綜合化物流中心是現代港口的基本特徵，也是現代港口功能拓展的方向。為適應經濟、貿易、航運和物流發展的要求，借助於港航信息技術的發展，中國港口企業已經開始由單一的碼頭運營商向綜合物流運營商發展，為客戶提供多方位的物流增值服務，包括貨物運輸、貨運代理、貨物包裝、裝配、分撥、貼標識等，同時港口的範圍進一步擴大，不僅包括港區，而且包括物流中心區，以實現網絡化的物流運輸組織方式，並帶動臨海產業的快速發展。

④ 加速推動港口整合

港口的建設和經營具有投資大、建設週期長的特點，又具有競爭性，是一個規模效益明顯的行業。近年來我國港口產能擴張使同一區域港口的競爭程度提高，進一步增加了區域港口整合的必要性，在交通運輸管理部門和地方政府的推動下，我國港口整合將進一步加速。

建立港口聯盟成為了全球各港口企業應對當前形勢的必然選擇，而與海上絲路沿線港口之間加強合作，實現區域港口互動，促進區域港口群(帶)綜合競爭力的全面提升，將成為我國港口物流業未來主要發展趨勢。建立港口聯盟在當前的市場環境下有著十分重大的意義。

第一，資源整合，提高港口服務效率。港口腹地的交叉重疊，各地區碼頭建設佈局不合理，重複建設現象時常發生，而港口聯盟則可幫助港口企業實現規模經濟通過碼頭、堆場、倉庫等資源共享與協調，提高了資源利用率，優化資源配置，提高港口企業服務質量和國際競爭力。

第二，共籌資金，優化港口基礎設施建設，應對航運超級聯盟，滿足船舶大型化需求，要滿足航企需求僅靠單個碼頭的力量已經力不從心，而港口聯盟則為港口企業的發展提供了新的途徑。

第三，促進信息共享，互惠共贏。就區域港口群(帶)而言，港口聯盟將促進信息的快速傳遞和交換，在船舶調度、預報海洋天氣、自然災害信息、維護海事安全等方面實現信息共享，節約港口企業經營、管理成本，從而提升服務質量。

第四，技術共通，提升服務競爭力。通過聯盟合作，加強港口企業的技術創新，促進行業技術標準的建立，實現技術上的互補融合，港口可以拓展自身的物流服務方式、實現多元化經營，以提高服務質量和降低服務成本，從而提升自身的競爭力。

根據聯盟對象的不同，港口聯盟的模式可以分為港港聯盟、港航聯盟、港區聯盟。

第一、港港聯盟

港港聯盟的方式主要有兩種：一是局部合作模式，另一種是海上絲綢之路沿線國家和地區港口的聯盟。

局部合作模式是針對港口腹地的交叉重疊，各地區碼頭建設佈局不合理形成的合作模式，主要表現為港口群協同發展，通過資源共享與合理利用等方式，更好優化資源配置，從而產生1+1>2的協同效應。局部合作的聯盟模式有利於正確、客觀地處理好港口的合理分工與功能定位；有利於深水深用、淺水淺用的岸線合理規劃原則；有利於公平競爭、優勢互補，保持港口間良好的公共關係，實現雙贏。

海上絲綢之路沿線國家和地區港口的聯盟主要是指通過廣泛締結友好港，開展多層次、寬領域、常態化的溝通交流，強化在港口開發建設、物流、投融資和經營業務等領域的合作，實現互惠共贏。今年中國馬來西亞組建的港口聯盟、東亞港口聯盟的成立均屬於海上絲綢之路沿線國家和地區港口聯盟。

第二、港航聯盟

吞吐量一直都是衡量港口競爭力的重要指標之一，而與航運公司特別是大型集裝箱船運公司的合作是推進港口吞吐量穩定增長的根本保障。港航聯盟的合作方式多種多樣，較為主流的有3種，一是共同發展碼頭、物流等基礎設施投資及運營，共享碼頭、物流等投資機會和信息，將雙方的戰略合作從國內擴展到國際；二是港口讓出股份，允許班輪公司參股，如馬士基航運就擁有丹戎帕拉帕斯30%的股份，同時還積極參與上海外高橋四期股份合作及經營；三是雙方圍繞港口物流、綜合物流等方面，積極探討、研究、開展業務合作項目，其中包括港口及內陸堆場和倉庫、船舶代理及其延伸服務等。

第三、港區聯盟

臨港工業園區、物流園區是現代港口聯盟創新的重要陣地。推動與沿線港口之間拓展產業合作內容，共同建設臨港工業園區、物流園區等產業園區。園區內可以充分發揮聯盟的優勢，使物流園區與臨港工業園區形成互相配套、優勢互補，以物流促進臨港工業，以臨港工業帶動港口物流的良性循環。

⑤ 進口煤炭限制政策凸顯煤炭下水港戰略地位

我國雖然是煤炭生產大國，但近年來一直是煤炭淨進口國。然而，2015年1月以來開始實施《商品煤質量管理暫行辦法》，進口商品煤諸如印尼褐煤、美國高硫煤等受到嚴格限制。進口商品煤需求的下降將在一定程度上增大對國產商品煤的需求，刺激北方產煤區向南方地區的煤炭輸送量增長。

4. 被評估單位主要業務介紹

營口港散貨碼頭有限公司成立於2021年8月26日，由營口港務集團有限公司以實物資產出資方式設立。納入新公司的主要資產情況如下：

(1) 納入評估範圍的實物資產及土地使用權情況如下：

金額單位：人民幣元

項目名稱	數量	賬面原值	賬面淨值
固定資產			
房屋建築物	73,238.10	110,707,480.32	75,383,613.16
構築物	145項	5,164,992,084.90	3,823,735,896.54
機器設備	735.00	950,582,770.39	502,780,178.24
車輛	8.00	3,834,000.00	191,700.00
電子設備	170.00	989,903.93	113,465.50
無形資產			
土地使用權	4,396,185.69	1,481,122,772.84	1,107,847,653.69
合計		7,712,229,012.38	5,510,052,507.13

(2) 納入本次評估範圍內的碼頭資產基本情況如下：

納入本次評估範圍內的碼頭共計18個泊位，總長度為4,954.00米，資產取得方式為自建，自建於2008~2015年間。

序號	泊位名稱	結構型式	靠泊能力 *（噸級）*	長度 *(m)*	前沿水深 *(m)*	數量 *（個）*	主要用途
1	A港池3#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
2	A港池4#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
3	A港池5#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
4	A港池6#通用泊位	重力式沉箱	7	255	-18	1	通用散雜
5	1#-2#成品油及液體化工品碼頭	高樁墩式	5	470	-14.4	2	成品油
6	18#泊位碼頭	高樁樑式	30	452	-22	1	礦石
7	61#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
8	62#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
9	63#通用泊位	重力式方塊	7	260	-15.5	1	通用散雜
10	64#通用泊位	重力式方塊	7	310	-15.5	1	鋼雜
11	65#通用泊位	重力式方塊	7	352	-15.5	1	鋼雜
12	66#通用泊位	重力式方塊	7	260.1	-15.5	1	鋼雜
13	67#通用泊位	重力式方塊	7	240.9	-15.5	1	鋼雜
14	68#-71#通用泊位	重力式方塊	7	1,069	-15.5	4	鋼雜
	合計			4,954.00		18	

(3) 委估資產所佔用土地，具體權屬登記見下表：

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
1	鰲魚圈國用[2009]第268號	A港池2#土地	港內	2009/12/16	出讓	交通用地	2059/12/15	486,764.80	126,764.80
2	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0032395號	A港池1#土地	港內	2020/11/11	出讓	交通運輸用地	2059/6/9	384,618.90	384,538.25
3	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0032260號	四期工程7#土地	港內	2020/11/10	出讓	交通運輸用地	2059/12/15	535,388.00	484,941.15
4	遼(2018)營口鰲魚圈不動產權第0029366號	四期4#宗地	港內	2018/1/24	出讓	港口碼頭	2059/12/15	965,263.59	231,288.84
5	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0027169號	物流宗地1	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2052/10/8	22,452.32	4,222.96
6	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0027266號	物流宗地2	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2052/10/8	413,338.24	14,697.35
7	鰲魚圈國用[2009]第0127號	行政1區	港外	2009/6/5	出讓	商業住宅	2049/6/3	42,987.66	245.00
8	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0027176號	行政2區	港外	2020/9/23	出讓	商住	2079/6/3	29,016.61	100.00
9	鰲魚圈國用[2009]第267號	A港池4#土地	港內	2009/12/16	出讓	交通用地	2059/12/15	396,995.30	396,179.07
10	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0029352號	01#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	43,979.50	43,979.50
11	遼(2020)營口鰲魚圈不動產權第0027222	02#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	38,455.14	38,455.14
12	鰲魚圈國用[2007]第0216號	04#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	20,049.55	20,049.55

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
13	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029375	03#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	199,427.59	199,427.59
14	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027263	07#宗地	港內	2020/9/23	出讓	港口碼頭	2049/12/25	298,720.25	294,174.75
15	鮁魚圈國用[2007]第0217號	05#宗地	港內	2007/12/18	出讓	港口碼頭	2049/12/25	17,452.00	17,452.00
16	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029388	06#-1宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2049/12/25	189,206.47	189,206.47
17	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0032270	06#-2宗地	海星辦	2005/9/27	出讓	工業	2052/6/17	141,174.75	141,174.75
18	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029354	08#宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	90,787.67	90,787.67
19	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029361	09#-1宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	63,085.71	63,085.71
20	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027242	09#-2宗地	海星辦	2006/7/18	出讓	港口碼頭	2052/6/17	87,327.49	87,327.49
21	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0029391	10#宗地	海星辦	2020/10/12	出讓	港口碼頭	2052/6/17	382,688.05	336,238.11
22	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0032298	11#宗地	港內	2020/11/10	出讓	港口碼頭	2052/6/17	294,463.16	235,562.67
23	遼(2020)營口鮁魚圈不動產權第0027228	13#宗地	海星辦	2010/12/21	出讓	工業	2052/6/17	112,879.91	112,879.91

序號	權證編號	宗地名稱	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	終止日期	證載面積	納入評估範圍內的轉讓面積
24	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032267	鮀魚圈區天山大街東	港外	2005/9/27	出讓	倉儲	2046/11/27	29,923.93	29,923.93
25	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027202	行政11區	港外	2020/9/23	出讓	工業	2059/6/9	256,523.19	44,350.38
26	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0035276號	三期工程－47	港內	2020/12/7	出讓	港口碼頭	2052/7/17	1,153,176.60	797,872.65
27	營口國用[2015]第5066號	鹽場村宗地	港內	2009/7/8	出讓	工業	2054/5/19	159,787.30	11,260.00
	合計							6,855,933.68	4,396,185.69

（四）評估計算及分析過程

1. 收益模型的選取

(1) 選取收益法的具體測算方法及模型

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

本次評估採用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。具體方法為，以加權資本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作為折現率，將未來各年的預計企業自由現金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)折現加總得到經營性資產價值，再加上溢餘資產和非經營性資產的價值，得到企業整體資產價值，減去付息債務價值後，得到股東全部權益價值。基本公式如下：

股東全部權益價值=經營性資產價值－付息債務價值+非經營性資產價值－非經營性負債價值+溢餘資產價值

(2) 計算公式及參數

本次評估以企業審計後的模擬報表為基礎，採用現金流折現的方法計算企業價值。首先運用企業折現現金流量模型計算企業整體收益折現值，加上非經營性資產及溢餘資產的價值，減去有息負債和非經營性債務，得出被評估企業股東權益價值。

具體計算公式為：

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

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

式中：

－ 被評估企業股東全部權益評估值
－ 企業整體收益折現值
－ 被評估企業有息負債
－ 非經營性資產及溢餘資產
－ 非經營性負債
－ 未來第i個收益期的預期收益額(企業自由現金流)
i：收益年期，i=0.17、0.84、1.84、……、n
r：折現率

2. 預測期及收益期的確定

評估時在對企業收入成本結構、資本結構、資本性支出和風險水平等綜合分析的基礎上，結合宏觀政策、行業週期及其他影響企業進入穩定期的因素合理確定預測期，假設收益年限為無限期。並將預測期分二個階段，第一階段為2021年9月1日至2026年12月31日；第二階段為2027年1月1日直至永續。其中，假設2027年及以後的預期收益額按照2026年的收益水平保持穩定不變。

3. 資產負債表及利潤表調整

截至評估基準日，營口港散貨碼頭有限公司模擬的資產負債表調整如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年1-8月	非經營性資產確認	調整後2021年1-8月
貨幣資金	698.87		698.87
應收賬款	3,776.20		3,776.20
預付款項	20.00		20.00
其他應收款	25.74		25.74
存貨	36.03		36.03
其他流動資產	36,716.99	-36,500.83	216.16
流動資產合計	41,273.83		4,773.00
固定資產	440,220.49		440,220.49
固定資產原價	623,110.62		623,110.62
減：累計折舊	182,439.37		182,439.37
固定資產淨值	440,671.25		440,671.25
減：固定資產減值準備	450.77		450.77
固定資產淨額	440,220.49		440,220.49
無形資產	110,784.77		110,784.77
非流動資產合計	551,005.25		551,005.25
三、資產總計	592,279.08		555,778.25
應付賬款	2,434.49		2,434.49
預收款項	2,022.45		2,022.45
應付職工薪酬	181.58		181.58
應交稅費	61.06		61.06
其他應付款	36,531.73	-36,500.83	30.90
流動負債合計	41,231.31		4,730.49
所有者權益合計	551,047.77		551,047.77

註： 上述調整主要是對確認的非經營性資產、非經營性負債及有息負債在報表中進行扣減，營運資金追加的計算將剔除上述因素影響。

截至評估基準日，營口港散貨碼頭有限公司的利潤表無調整。

4. 未來收益的確定

(1) 生產經營模式與收益主體、口徑的相關性

基於評估對象的業務特點和運營模式，評估人員通過企業預測的未來收入、成本、期間費用、所得稅等變量確定企業未來的淨利潤，並根據企業未來的發展計劃、資產購置計劃和資金管理計劃，預測相應的資本性支出、營運資金變動情況後，最終確定企業自由現金流。

本次評估的預測數據為營口港散貨碼頭有限公司提供，評估人員對其提供的預測進行了獨立、客觀分析。分析工作包括充分理解編製預測的依據及其說明，分析預測的支持證據、預測的基本假設、預測選用的會計政策以及預測數據的計算方法等。

(2) 收入的預測

營口港散貨碼頭有限公司以經營散雜貨、鋼雜及成品油裝卸業務為主，歷史年度經營情況如下：

單位：萬噸

貨運量	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**2021年1-8月**
A3	259.07	284.90	440.65	261.00
62	164.77	123.29	159.51	150.65
63	200.47	134.62	144.83	114.12
64	188.92	178.09	194.06	131.97
65	179.38	222.34	178.14	164.34
A5	–	–	–	8.00
61	154.92	142.84	181.97	95.15
66	198.03	140.06	233.63	109.33
67	121.81	105.87	124.17	102.41
68	204.74	144.36	175.55	157.10
69	282.68	223.84	217.21	99.30
70	293.53	213.16	250.37	198.87
A4\5\6	940.90	1,194.99	1,568.62	1,026.31
18	2,304.26	2,107.08	1,845.85	869.19
A1	65.02	78.98	110.92	48.85
A2	36.36	75.93	76.26	61.97
71	62.53	176.37	187.91	116.13
合計	5,657.39	5,546.72	6,089.63	3,714.68

從歷史年度的業務量來看，各泊位經營穩定。

根據業務部門按未來年度業務承攬情況確定各泊位業務量，具體如下：

單位：萬噸

貨運量	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
A3	181.00	456.00	461.00	463.00	485.00	485.00
62	31.35	185.00	195.00	195.00	200.00	220.00
63	47.88	165.00	170.00	175.00	178.00	180.00
64	58.03	195.00	200.00	200.00	210.00	215.00
65	131.86	270.00	275.00	280.00	285.00	290.00
A5	3.00	12.00	18.00	20.00	25.00	30.00
61	63.85	168.00	173.00	175.00	177.00	189.00
66	68.67	166.00	175.00	178.00	180.00	192.00
67	62.59	175.00	182.00	185.00	188.00	192.00
68	95.90	254.00	259.00	261.00	263.00	260.00
69	55.70	157.00	160.00	162.00	167.00	180.00
70	124.14	323.50	325.00	336.50	328.00	330.00
A4\5\6	676.69	1,500.00	1,530.00	1,560.60	1,591.81	1,591.81
18	649.40	1,617.72	1,621.69	1,625.65	1,629.62	1,633.58
A1	41.15	92.00	95.00	97.00	100.00	100.00
A2	26.03	90.00	92.00	95.00	98.00	98.00
71	63.87	185.00	190.00	192.00	200.00	205.00
合計	2,381.11	6,011.22	6,121.69	6,200.75	6,305.43	6,391.39

經審計師確認的一年一期收入、成本及毛利率如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2020年度	2021年1-8月
營業收入	184,738.16	118,633.57
營業成本	135,548.65	86,685.41
毛利	49,189.51	31,948.16
毛利率	26.63%	26.93%

根據業務部門提供的各泊位業務量以及綜合單價，確定各泊位可完成收入如下：

金額單位：人民幣萬元

營業收入	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
A3	5,017.30	12,768.00	12,908.00	12,964.00	13,580.00	13,580.00
62	1,919.64	7,945.92	8,394.91	8,374.18	8,632.02	9,551.68
63	2,373.88	6,777.85	6,993.52	7,198.94	7,365.46	7,445.52
64	2,581.96	8,161.89	8,381.24	8,378.23	8,840.14	9,008.39
65	5,983.25	10,599.50	10,793.29	10,971.35	11,242.01	11,404.57
A5	72.00	288.00	432.00	480.00	600.00	720.00
61	3,850.39	7,174.68	7,388.71	7,482.69	7,588.76	8,169.04
66	2,557.50	6,608.85	6,993.01	7,102.56	7,212.41	7,743.65
67	2,280.69	7,093.36	7,419.30	7,513.31	7,683.87	7,841.22
68	3,371.37	9,938.94	10,104.02	10,136.47	10,270.97	10,107.28
69	1,964.66	6,171.28	6,319.30	6,386.16	6,633.87	7,148.66
70	4,359.73	12,640.85	12,664.51	13,054.55	12,787.09	12,797.31
A4\5\6	18,021.54	48,000.00	48,960.00	49,939.20	50,937.98	50,937.98
18	18,832.70	42,060.72	42,163.81	42,266.90	42,369.99	42,473.08
A1	1,736.40	3,605.97	3,919.46	3,956.70	4,077.71	4,100.61
A2	1,098.42	3,527.58	3,795.68	3,875.12	3,996.15	4,018.60
71	3,043.61	7,206.82	7,371.12	7,406.29	7,741.93	7,877.97
合計	79,065.06	200,570.20	205,001.90	207,486.66	211,560.38	214,925.54

相應的泊位對應堆場將產生少量堆存收入，預測年度的營業收入情況如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
裝卸收入	79,065.06	200,570.20	205,001.90	207,486.66	211,560.38	214,925.54
堆存收入	2,338.18	8,241.33	8,450.02	8,667.42	8,876.11	8,876.11
合計	81,403.24	208,811.53	213,451.92	216,154.07	220,436.49	223,801.66

(2) 營業成本的預測

燃料、材料、水電費、外包成本－機械成本、港口碼頭使用服務費、鐵路使用費等主要隨業務量增減而變動，從以往經驗數據看，隨著業務量增長，單位變動成本呈小幅降低趨勢。

人工費：人員工資主要由崗位工資+效益工資構成，其中崗位工資基本固定不變且比重較大。因此，人均年薪基本保持穩定。

固定成本主要包括折舊及攤銷費用，該費用在主營成本中佔比重較大。

對於人工成本支出，本次評估根據企業提供的未來年度人員計劃進行計算；對於折舊攤銷，根據企業已有固定資產以及新增資產並結合企業折舊攤銷政策進行計算；對於其他經營成本，由於每年支出變動不大，未來預測時按略有增長考慮。

預測年度的營業成本情況如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
外包成本－機械成本	18,397.74	54,889.29	54,961.10	55,197.07	56,061.81	56,469.98
港口碼頭使用服務費	4,626.47	10,071.29	10,216.87	10,238.24	10,408.12	10,485.60
人工成本	15,198.78	30,741.63	32,751.07	33,718.49	35,471.60	37,097.39
外包成本－作業成本	2,233.17	5,411.19	5,468.62	5,473.82	5,471.95	5,459.96
折舊	8,210.20	24,581.92	24,881.27	25,019.56	25,232.08	25,458.69
其他	14,662.10	25,732.74	26,863.93	26,376.61	27,332.31	27,456.25
合計	63,328.47	151,428.06	155,142.86	156,023.78	159,977.87	162,427.87

(3) 稅金及附加

企業的稅金及附加中核算的項目是以銷項稅減進項稅的差額作為計稅基礎的城建稅、教育費附加及地方教育費附加。其中城建稅、教育費附加、地方教育費附加分別為應交增值稅的7%、3%及2%。同時該科目還核算了房產稅及土地使用費等稅。具體預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
城市維護建設稅	329.71	766.71	743.92	761.87	777.16	789.31
教育費附加(含地方)	235.50	547.65	531.37	544.19	555.11	563.79
房產稅	26.67	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
土地使用費	766.67	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
合計	1,358.54	3,694.37	3,655.28	3,686.06	3,712.27	3,733.10

(4) 管理費用

管理費用核算的是管理人員人工成本、物業管理費及其他。

未來年度管理費用預測如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
職工薪酬	504.93	977.56	1,025.94	1,028.11	1,063.94	1,076.01
物業管理費用	101.06	164.91	170.32	170.31	174.97	177.32
其他	1,811.01	3,814.36	3,851.74	3,867.81	3,897.16	4,054.90
合計	2,416.99	4,956.84	5,047.99	5,066.23	5,136.06	5,308.23

(5) 財務費用

財務費用中主要為利息支出、收入及手續費。

截至評估基準日，企業無有息負債，本次評估未考慮利息支出。

由於利息收入及手續由於金額較小，故本次評估時不予考慮。

(6) 營業外收入及支出

營業外收入及支出為企業經營過程中的非正常收支。

本次評估未考慮其他營業外收支的影響。

(7) 所得稅及稅後淨利潤

根據上述一系列的預測，可以得出被評估企業未來各年度的利潤總額，在此基礎上，按照企業執行的所得稅率，對未來各年的所得稅和淨利潤予以估算。綜合上述過程最終匯總得到被評估企業未來各年的預測損益表。

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、主營業務收入	81,403.24	208,811.53	213,451.92	216,154.07	220,436.49	223,801.66
減：營業成本	63,328.47	151,428.06	155,142.86	156,023.78	159,977.87	162,427.87
營業稅金及附加	1,358.54	3,694.37	3,655.28	3,686.06	3,712.27	3,733.10
管理費用	2,416.99	4,956.84	5,047.99	5,066.23	5,136.06	5,308.23
二、營業利潤	14,299.24	48,732.27	49,605.78	51,378.01	51,610.28	52,332.46
三、利潤總額	14,299.24	48,732.27	49,605.78	51,378.01	51,610.28	52,332.46
減：所得稅費用	3,571.52	12,183.07	12,401.44	12,844.50	12,902.57	13,083.11
四、淨利潤	10,727.72	36,549.20	37,204.33	38,533.50	38,707.71	39,249.34

(8) 資本性支出預測

企業的資本性支出主要為日常更新維護支出。本次評估根據企業預計的固定資產更新計劃確定每年的資本性支出，主要用於生產設備更新及日常設備更新。

金額單位：人民幣萬元

項目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
碼頭設施	0	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
合計	0	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

永續年資本性支出按年金進行計算，固定資產及無形資產年金為17,784.61萬元。

(9) 營運資金追加預測

為保證業務的持續發展，在未來期間，企業需追加營業資金，影響營運資金的因素主要包括經營現金、經營性應收項目和經營性應付項目的增減，其中經營性應收項目包括應收賬款、存貨和其他應收款等；經營性應付項目包括應付賬款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅費和其他應付款等；對於各類款項對營運資金變化的影響具體考慮如下：

對於經營現金，結合企業資金使用情況，按照企業1個月付現成本進行預測。

在考慮經營性應收項目未來規模時，由於應收賬款與企業的收入緊密相關，故根據預測的營業收入，參考歷史年度應收款項的周轉率，確定未來年度的應收款項數額。對於與企業營業收入非緊密相關的其他應收款，假設未來年度保持現有規模持續滾動。對存貨，由於其與營業成本緊密相關，且存在一定的比例關係，故評估人員根據預測的營業成本，參考歷史年度其佔營業成本的比例，確定未來年度的預付賬款數額。

在考慮經營性應付項目未來規模時，由於其中的預收賬款與營業收入緊密相關，且存在一定的比例關係，故根據預測的營業收入，參考歷史年度預收款項佔營業收入的比例，確定未來年度的預收賬款數額。對應付賬款，由於其與營業成本緊密相關，且存在一定的比例關係，故評估人員根據預測的營業成本，參考歷史年度應付賬款的周轉率，確定未來年度的應付賬款數額。對於應付職工薪酬，根據預測的人工費用總額，參考歷史年度應付職工薪酬佔人工費用總額的比例，確定未來年度的應付職工薪酬。對於應交稅費，根據預測的各項稅費，按照流轉稅1個月結存以及企業所得稅1個季度結存，確定未來年度的應交稅費。對於與企業營業成本非緊密相關的其他應付款，假設未來年度保持現有規模持續滾動。

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
付現成本	62,465.32	148,167.80	147,898.79	151,809.37	152,659.08	156,677.24	156,677.24
最低現金保有量	15,616.33	12,347.32	12,324.90	12,650.78	12,721.59	13,056.44	13,056.44
存貨	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03
應收款項	4,120.30	4,120.30	4,301.04	4,396.62	4,452.28	4,540.49	4,540.49
應付款項	6,804.05	6,804.05	6,791.70	6,971.28	7,010.30	7,194.81	7,194.81
營運資本	12,968.62	9,699.60	9,870.28	10,112.16	10,199.61	10,438.15	10,438.15
營運資本增加額	13,111.36	9,842.35	170.68	241.88	87.45	238.54	–

(10) 折舊及攤銷計算

根據企業的折舊攤銷政策，結合企業未來年度的固定資產更新支出計劃，本次評估對折舊攤銷計算如下：

金額單位：人民幣萬元

	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永續年
電子設備	193,491	522,263	469,370	256,667	204,067	185,748	
房產及碼頭堆場	50,617,736	151,803,136	151,719,194	151,499,795	151,323,539	150,899,556	
機器設備	19,533,719	58,454,464	58,334,331	56,815,964	55,840,523	55,405,842	143,978,111
車輛	467,745	1,171,321	1,088,500	1,088,500	1,084,699	894,482	
新增固定資產折舊			3,333,333	6,666,667	10,000,000	13,333,333	
折舊合計	70,812,691	211,951,185	214,944,728	216,327,592	218,452,828	220,718,960	
無形資產攤銷	11,289,324	33,867,971	33,867,971	33,867,971	33,867,971	33,867,971	33,867,971
折舊攤銷合計	82,102,014	245,819,155	248,812,699	250,195,563	252,320,799	254,586,931	177,846,082

(11) 折現率的確定

① 所選折現率的模型

折現率是將未來有期限的預期收益折算成現值的比率，是一種特定條件下的收益率，說明資產取得該項收益的收益率水平。本次評估選取的收益額口徑為企業自由現金流量，相對應的折現率口徑應為加權平均投資回報率，在實際確定折現率時，評估人員採用了通常所用的WACC模型確定折現率數值：

WACC=Ke×E/(E+D)+Kd×D/(E+D)

Ke：股權資本成本

Kd：稅後債務成本

E：股權資本的市場價值

D：有息債務的市場價值

Ke是採用資本資產定價模型(CAPM)計算確定，即：Ke=Rf+β×(Rm-Rf)+Rs

Rf：無風險報酬率

Rm-Rf：市場風險溢價

β：被評估單位的風險系數

Rs：公司特有風險收益率

② 模型中有關參數的選取過程

A. 無風險報酬率

本次無風險報酬率參考了評估基準日最近10年期國債到期收益率為基礎，以其複利平均值確定Rf，通過計算，無風險報酬率，即Rf=2.85%。

B. 市場風險溢價

市場風險溢價是市場投資報酬率與無風險報酬率之差。其中，市場投資報酬率以上海證券交易所和深圳證券交易所股票交易價格指數為基礎，選取1992年至2020年的年化收益率，以滬、深兩市2020年末市值為基礎計算加權平均值，經計算市場投資報酬率為9.84%，無風險報酬率取自彭博資訊發佈的2006年至2020年10年期中國國債的到期收益率計算的幾何平均值3.29%，即市場風險溢價為6.55%。

C. 貝塔(Beta)系數

β系數

我們通過同花順終端查詢出中國證券市場與港口碼頭行業相關上市公司，可比公司選擇過程如下：

委估資產位於營口港，主要經營散雜貨及原油業務，本次評估在同花順中選取了與港口有關的上市公司，選出港口版塊上市公司如下：

證券代碼	證券名稱	主營業務	主營產品名稱	剔除財務槓桿貝塔
600017.SH	日照港	裝卸業務、堆存業務和港務管理業務	大宗散雜貨裝卸、堆存、中轉	0.5029
600018.SH	上港集團	集裝箱裝卸業務、散雜貨裝卸業務、港口服務業務和港口物流業務	集裝箱、散雜貨、港口物流、港口服務	0.6843
600190.SH	錦州港	港務管理、港口裝卸，水運輔助業(除客貨運輸);公路運輸；物資倉儲等	港口及相關服務	0.5062
600279.SH	重慶港九	裝卸及綜合物流、商品銷售等	裝卸及客貨代理業務、綜合物流業務、商品貿易業務、爆破施工業務	0.5117

證券代碼	證券名稱	主營業務	主營產品名稱	剔除財務槓桿貝塔
600717.SH	天津港	裝卸、銷售、物流和港口綜合配套服務等	裝卸、銷售、物流、港口綜合配套服務	0.4897
601000.SH	唐山港	從事港口綜合運輸業務	裝卸堆存、港務管理、商品銷售、船舶運輸、物流	0.7114
601008.SH	連雲港	港口貨物的裝卸、堆存及相關港務管理業務	裝卸業務、堆存業務、港務管理業務、銷售代理業務、金融服務業務	0.6162
601018.SH	寧波港	集裝箱、鐵礦石、原油、煤炭、液化油品、糧食、礦建材料及其他貨種港口裝卸及相關業務，同時從事綜合物流、貿易銷售等其他業務	集裝箱裝卸、鐵礦石裝卸、原油裝卸、一般貨物裝卸、綜合物流	0.7169
601228.SH	廣州港	集裝箱、煤炭、糧食、鋼材、汽車、金屬礦石、油品等貨物的裝卸、倉儲，並提供物流、貿易、金融、拖輪、理貨等綜合性服務	裝卸及相關業務、物流輔助業務、港口輔助業務、貿易業務	0.5666

證券代碼	證券名稱	主營業務	主營產品名稱	剔除財務槓桿貝塔
601298.SH	青島港	提供集裝箱、金屬礦石、煤炭、原油等各類貨物的裝卸和配套服務、物流及港口增值服務、港口配套服務等多種業務	集裝箱處理及配套服務、金屬礦石、煤炭及其他貨物處理以及配套服服務、液體散貨處理及配套服務、物流及港口增值服務、港口配套服務－工程、勞務及港機建造	0.8149
601326.SH	秦港股份	提供高度一體化的綜合港口服務	裝卸、堆存、倉儲、運輸及物流服務	0.6254
601880.SH	遼港股份	國際、國內貨物裝卸、運輸、中轉、倉儲等港口業務和物流服務國際、國內航線船舶理貨業務、拖輪業務；港口物流及港口信息技術諮詢服務。原油倉儲(僅限於申請保稅資質和港口倉儲)、成品油倉儲(僅限於申請保稅資質和港口倉儲)；貨物、技術進出口	油品、集裝箱、雜貨、礦石、散糧、客運、增值、汽車	0.6790

證券代碼	證券名稱	主營業務	主營產品名稱	剔除財務槓桿貝塔
000088.SZ	鹽田港	港口投資開發和經營；貨物裝卸與運輸業務，碼頭建設工程管理，收費高速公路運營管理，出口貨物監管倉和其他港口配套倉儲物流經營	高速公路收費、港口貨物裝卸運輸、海關監管倉、其他港口配套倉儲經營	0.8222
000507.SZ	珠海港	港口及其配套設施的項目投資；電力項目投資；玻璃纖維製品項目投資；飲料項目投資；化工原料及化工產品項目投資	碼頭運營服務、物流貿易、進出口貿易、物流服務、物業管理、綜合能源、飲料食品	0.5045
000582.SZ	北部灣港	從事投資興建港口、碼頭、裝卸、倉儲管理及服務，交通運輸(普通貨運)，機械加工及修理，外輪代理、物流代理服務，國內、國際商業貿易等	裝卸堆存、商品貿易銷售、拖輪及港務管理、物流代理業務、理貨業務	0.6313
000905.SZ	廈門港務	以港口為依託的綜合物流業務以及件散雜貨、內貿集裝箱的裝卸、堆存、倉儲、助輪船靠離泊以及貿易、建材等業務	碼頭業務、建材銷售、代理相關業務、拖輪助靠業務、運輸勞務、貿易業務、理貨業務、物流延伸服務	0.7024

證券代碼	證券名稱	主營業務	主營產品名稱	剔除財務槓桿貝塔
001872.SZ	招商港口	集裝箱和散雜貨的港口裝卸、倉儲、運輸及其它配套服務	港口裝卸倉儲業務、港口配套業務、保稅物流業務	0.4530
002040.SZ	南京港	主要經營業務為提供原油、成品油、液體化工產品及普通貨物的裝卸、倉儲服務、為船舶提供碼頭、在港區內提供物流服務	裝卸及港務管理、儲存、拆裝修箱港保、租賃、轉供電以及提供勞務	0.6875

上述上市公司的平均βU系數為0.6237。

由於營口港散貨碼頭有限公司無有息負債，故資本結構為0，被評估企業的βL系數為0.6237。

綜上所述，評估機構初步確定用於本次評估的權益期望回報率，即股權資本成本為9.00%。

② 運用WACC模型計算加權平均資本成本

根據WACC模型公式：WACC=ke×[E÷(D+E)]+kd×(1-t)×[D÷(D+E)]

經對企業的資產負債進行分析，在評估基準日，被評估企業不存在的付息債務，故kd的取值為0。則企業加權平均資本成本WACC計算結果如下表：

項目	2021年9-12月至∞
所得税税率	25%
貸款利率	
β無財務槓桿	0.6237
β'有財務槓桿	0.6237
風險溢價	6.55%
無風險報酬率	2.85%
規模調整系數	2%
Ke	9.00%
Kd	0.00%
We	100.00%
Wd	0.00%
WACC(CAPM)	9.00%

（五）評估值測算過程與結論

1. 企業經營性資產價值

企業自由現金流=税後淨利潤＋折舊與攤銷－資本性支出－營運資金追加額+利息*（1－所得税率）

根據上述一系列的預測及估算，評估人員在確定企業自由現金流和折現率後，根據DCF模型測算企業整體收益折現值。

2. 經營性資產、非經營性資產負債以及溢餘資產分析

經營性資產主要指企業因盈利目的而持有、且實際也具有盈利能力的資產；對企業盈利能力的形成沒有作出貢獻，甚至削弱了企業的盈利能力的資產屬於非經營性資產。溢餘資產可以理解為企業持續運營中並不必需的資產，如多餘現金、有價證券、與預測收益現金流不直接相關的其他資產。根據上述定義，經評估人員調查分析及與企業共同確認，被評估企業無溢餘資產，存在以下非經營性資產、負債。

經核實，本次評估範圍內，營口港散貨碼頭有限公司存在的非經營性資產為其他流動資產中的資產增資產生的增值稅（進項稅）36,500.83萬元，非經營性負債為其他應付款中應付營口港務集團有限公司資產增資產生增值稅36,500.83萬元。

3. 終值的估算

金額單位：人民幣萬元

項目	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永續年
淨利潤	10,727.72	36,549.20	37,204.33	38,533.50	38,707.71	39,249.34	48,256.76
加：固定資產折舊及攤銷	8,210.20	24,581.92	24,881.27	25,019.56	25,232.08	25,458.69	17,784.61
借款利息	–	–	–	–	–	–	–
減：資本性支出	–	–	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	17,784.61
營運資金增加額	9,842.35	170.68	241.88	87.45	238.54	–	–
企業自由現金流量	9,095.58	60,960.44	56,843.72	58,465.61	58,701.26	59,708.03	48,256.76
折現系數	0.9855	0.9302	0.8534	0.7829	0.7183	0.6590	7.3222
企業自由現金流量折現	8,963.69	56,705.40	48,510.43	45,772.73	42,165.11	39,347.59	353,345.65
企業自由現金流量折現累計	594,810.60	–	–	–	–	–	–
減：有息負債現值	–						
加：溢餘性資產	–						
加：非經營性資產	36,500.83						
減：非經營性負債	36,500.83						
公司股東權益評估值	594,810.60						

4. 評估結論

股東權益價值評估值=企業整體收益折現值＋非經營性資產－非經營性負債＋溢餘資產－有息負債

=594,810.60+36,500.83-36,500.83+0.00-0.00

=594,810.60（萬元）

五、 評估結論及分析

（一）資產基礎法評估結論

在評估基準日2021年8月31日，營口港散貨碼頭有限公司資產賬面價值為592,279.08萬元，負債賬面價值為41,231.31萬元，股東權益賬面價值為551,047.77萬元；總資產評估價值為771,175.68萬元，負債評估價值為41,231.31萬元，股東權益評估價值為729,944.37萬元。總資產評估值比賬面值增值178,896.60萬元，增值率30.20%；股東權益評估值比賬面值增值178,896.60萬元，增值率為32.46%。評估結論詳細情況見下表：

資產評估結果匯總表

評估基準日：2021年8月31日

被評估單位：營口港散貨碼頭有限公司

金額單位：人民幣萬元

	項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1	流動資產	41,273.83	41,273.83	0.00	0.00%
2	非流動資產	551,005.25	729,901.85	178,896.60	32.47%
3	固定資產	440,220.49	460,039.98	19,819.50	4.50%
4	無形資產	110,784.77	269,861.87	159,077.10	143.59%
5	**資產總計**	**592,279.08**	**771,175.68**	**178,896.60**	**30.20%**
6	流動負債	41,231.31	41,231.31	0.00	0.00%
7	**負債總計**	**41,231.31**	**41,231.31**	**0.00**	**0.00%**
8	**淨資產（所有者權益）**	**551,047.77**	**729,944.37**	**178,896.60**	**32.46%**

（二）評估結論與賬面價值比較變動情況及原因

1、 評估結論與賬面價值比較變動情況

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面淨值	評估淨值	增值額	增值率
房屋建築物	75,383,613.16	104,249,100.00	28,865,486.84	38.29%
構築物及其他輔助設施	3,823,735,896.54	3,976,887,892.00	153,151,995.46	4.01%
固定資產－機器設備	502,780,178.24	518,265,849.00	15,485,670.76	3.08%
固定資產－車輛	191,700.00	852,708.00	661,008.00	344.81%
固定資產－電子設備	113,465.50	144,282.00	30,816.50	27.16%
土地使用權	1,107,847,653.69	2,698,618,671.87	1,590,771,018.19	143.59%
增值額合計			1,788,965,995.75	

2、 各項資產評估增減值原因分析如下：

(1) 房屋建築物評估增值主要原因如下：

1) 近年來材料、人工成本上漲；

2) 本次評估將減值準備評估為零，故評估淨值增值。

(2) 設備類固定資產評估值與賬面價值比較所發生的變化主要體現在以下幾個方面：

1) 對於機器設備方面，評估原值增值原因一是基準日設備購置價小幅增加，二是評估範圍內的機器設備均按合同價入賬，而評估時按照相關政策計算了前期費及資金成本，故導致評估原值增值；一是由於原值增值，二是由於企業機器設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致評估淨值增值。

2) 對於車輛方面，由於汽車市場競爭激烈、更新換代速度較快，導致車輛逐年降價，故導致評估原值減值；由於企業車輛的折舊年限短於評估所使用的的經濟年限，故導致評估淨值增值。

3) 對於電子設備方面，一是由於電子設備市場更新換代速度較快，電子設備的市場價格變化較快，二是部份電子設備購置時間較長，此次按市場法評估，故導致評估原值減值；由於企業電子設備的折舊年限短於評估所使用經濟使用年限，故導致電子設備評估淨值增值。

(3) 土地使用權增值原因主要為：委估土地價格市場價格上漲，導致評估值有一定比例的增值。

（三）收益法評估結果

在評估基準日2021年8月31日，營口港散貨碼頭有限公司股東全部權益的評估價值為594,810.60萬元，較股東全部權益賬面價值551,047.77萬元，評估增值43,762.84萬元，增值率7.94%。

（四）股東全部權益的兩種評估結果的差異如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

評估方法	股東全部權益 *賬面值*	股東全部權益 *評估值*	增值額	增值率
資產基礎法	551,047.77	729,944.37	178,896.60	32.46%
收益法		594,810.60	43,762.84	7.94%
差異額		135,133.77		

差異原因主要在於資產基礎法考慮了企業的全部可確指資產，是企業全部可確指資產在評估基準日市場價值的體現；收益法的評估關鍵指標是未來收益及折現率，對未來收益指標進行預測時綜合考慮了國內外宏觀經濟情況、行業情況、企業的發展規劃、經營能力等多種因素，因此造成兩種評估方法評估值的差異。

（四）評估結論選取

資產基礎法是立足於資產重置的角度，通過評估各單項資產價值並考慮有關負債情況，來評估資產價值。收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估資產預期收益資本化或折現，來評估資產價值。

收益法是反應企業資產獲利能力的大小，這種獲利能力受多種因素影響。未來國內外宏觀市場、行業情況、企業發展等因素存在一定的不確定性。(1)受國內國際客觀因素的影響，國內各港口企業所在區域的經濟發展存在重大的差距，加之近年來國際經貿摩擦的加劇及港口企業上下游產業發展的不景氣，對國內各港口企業經營及發展有一定的影響。(2)被評估企業受行業宏觀、微觀及企業自身經營管理綜合的影響，未來收益實現存在一定的不確定性。

考慮到企業生產設施投資比例佔總資產比例大，採用資產基礎法能更穩健的反映企業價值。故本次以資產基礎法評估結果為最終的評估結論。

評估結論為，營口港散貨碼頭有限公司在評估基準日股東全部權益價值的評估值為729,944.37萬元。（大寫為人民幣柒拾貳億玖仟玖佰肆拾肆萬叁仟柒佰元整，精確到百位）。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年8月31日起，至2022年8月30日止。

以下為獨立估值師戴德梁行對營口港務集團有限公司及其附屬公司物業權益市值於二零二一年八月三十一日的估值而編製的函件全文及估值概要，以供載入本通函。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：中華人民共和國遼寧省營口市組合物業估值

指示、目的及估值日期

吾等根據遼寧港口股份有限公司(「貴公司」)指示，對由營口港務集團有限公司(「營口港務」)及其附屬公司(統稱「營口港務集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有的物業(「該等物業」)之市值進行估值，而吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢，並已獲得吾等認為必需的進一步資料，以向　閣下提供吾等對該等物業於二零二一年八月三十一日(「估值日期」)現況下市值之意見。

市值的定義

吾等對物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)而言，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日進行公平交易所換取的估計款額」。

估值基準及假設

對物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定及《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)。

吾等對該等物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素)所引致的估價升跌。

在對在中國所持有的物業進行估值時，吾等參考　貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所日期為二零二一年十一月二十九日的法律意見(「中國法律意見」)，以按名義年度土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權及已悉數繳付任何應付的溢價為基礎而進行估值。吾等依賴營口港務就該等物業的業權及該等物業的權益提供的意見及相關的中國法律意見。根據中國法律意見，營口港務集團擁有的物業存在若干法律瑕疵(詳情請參閱估值概要及估值報告)，並用作進行業務活動而沒有遇到阻礙或收到任何有關罰款或拆卸的政府通知。吾等對具有效業權的物業進行估值時，已按業主對該等物業有可執行的業權，並可於整個已授出而未屆滿年期內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等具有效業權的物業為基礎而編製估值。吾等對有法律瑕疵的物業進行估值時，已按業主可於整個已授出而未屆滿年期內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等有法律瑕疵的物業為基礎而編製估值。

吾等的估值並無考慮有關該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

吾等對營口港務集團於中國所持的自用／投資物業進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致該等物業的市值，因此吾等對該等物業進行估值時採用折舊重置成本法，而折舊重置成本法規定以直接比較方法，參考市場上可得的可比較銷售憑證來對作現有用途的土地之市值進行估值，並估計樓宇及建築物的新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。折舊重置成本法所呈報的市值僅適用於整個物業作為單一權益，並無假設物業之零碎交易。

為容易參考，折舊重置成本法涵蓋(a)建築物及構築物；及(b)建立所在的土地之估值。建築物及構築物以成本方法作估值，而土地則以市場比較法作估值。

資料來源

吾等頗大程度上倚賴營口港務提供的資料及中國法律意見。吾等已接納吾等所獲有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業證明、樓宇竣工日期、佔用詳情、建設成本、地盤及建築面積等事宜及所有其他相關事項的意見。

本估值報告所列尺寸、量度及面積以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑營口港務集團向吾等所提供對估值而言屬重要的資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯代表吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議　貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢　閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲營口港務集團提供有關該等物業業權的文件副本或摘要，但並無檢查文件正本以核實所有權或確定交予吾等的副本是否有任何修訂。吾等無法確定在中國的該等物業之業權，因此依賴中國法律意見及營口港務集團提供的意見。

實地視察

吾等的大連估值師侯秋花及張廣毅(中國房地產估價師)於二零二一年九月曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地考察，以釐定土壤狀況及設施是否適合用作任何未來發展。吾等之估值乃假設上述方面屬滿意且於建築期間並無產生特別費用或延誤而編製。

除另有說明外，吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業的地盤及建築面積，但已假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等估值所列全部貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

市場動盪

近期爆發的新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。無法確定估值可維持的時間及物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對該等物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起可未必會變動。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此　致

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場2座31樓
遼寧港口股份有限公司
董事會　台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二一年十一月二十九日

*附註：*曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

估值概要

估值概要及用作量化各項物業估值的主要參數之所有重要資料載列如下。在吾等估值過程中，吾等在該等物業的業權方面依賴營口港務及　貴公司中國法律顧問提供的資料。

隨附符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引及《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)所載的規定之該等物業之估值報告。

	物業數目	於二零二一年八月三十一日現況下市值 *(人民幣百萬元)*	營口港務集團應佔於二零二一年八月三十一日現況下市值 *(人民幣百萬元)*
營口港務集團於中國持有作投資／自用的物業	6	6,635.07	6,635.07

組別一 – 營口港務集團在中國持作投資的物業(第一號及第五號物業)

組別二 – 營口港務集團在中國持作自用的物業(第二、三、四號及第六號物業)

於二零二一年八月三十一日的估值概要

編號	物業	持有的實體	城市	土地使用	土地使用期屆滿日期	物業種類	具有業權證書的地盤面積	具有業權證書的建築面積	沒有業權證書的建築面積	建築年份	於二零二一年八月三十一日現況下市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔於二零二一年八月三十一日現況下市值
							平方米	*平方米*	*平方米*		*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣百萬元)*
1	中國 遼寧省 營口市 鮫魚圈區 海星街道 興港大道	營口港務	營口	運輸用地、港口碼頭用地、工業用地、倉儲用地	分別於二零四六年至二零七九年期間到期。	該物業包括固定資產(倉庫、庫場設施及港務設施)及4,396,185.69平方米的土地使用權。港口設施包括15個泊位(1#至2#成品油和液體化工品碼頭、港池A3#通用泊位、18#碼頭泊位及61#至71#通用泊位)。泊位容量介乎50,000至300,000噸之間。倉庫為鋼鐵倉庫、泵房、變電所及其他輔助設施。庫場設施為道路、圍牆及泊位後方堆場等。	4,396,185.69	66,857.00	869.08	一九九八年至二零一六年	5,396.09	100%	5,396.09

編號	物業	持有的實體	城市	土地使用	土地使用期屆滿日期	物業種類	具有業權證書的地盤面積 *平方米*	具有業權證書的建築面積 *平方米*	沒有業權證書的建築面積 *平方米*	建築年份	於二零二一年八月三十一日現況下市值 *(人民幣百萬元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團應佔於二零二一年八月三十一日現況下市值 *(人民幣百萬元)*
2	中國 遼寧省 營口市 鮁魚圈區 海星街道 一號疏港路	營口港務(據營口港務告知，該物業的最終受益人物業為營口港務的全資附屬公司營口港務集團有限公司水電分公司)	營口	不適用	不適用	該物業包括固定資產－港務設施。港務設施包括變電所、供水調節站及供電站辦公樓等。	不適用	2,272.07	–	一九九零年至二零一八年	2.49	100%	2.49
3	中國 遼寧省 營口市 鮁魚圈區 海星街道北二路	營口港務(據營口港務告知，該物業的最終受益人為營口港務的全資附屬公司營口港務集團有限公司第二分公司)	營口	不適用	不適用	該物業包括固定資產(庫場設施及港務設施)。港務設施包括3個泊位(港池A4#至A6#通用泊位)、泊位、海域使用權及配套設施使用權。泊位容量為70,000噸。庫場設施為道路及泊位後方堆場。	不適用	1,912.69	–	二零零八年至二零二一年	1,131.34	100%	1,131.34

編號	物業	持有的實體	城市	土地使用	土地使用期屆滿日期	物業種類	具有業權證書的地盤面積 *平方米*	具有業權證書的建築面積 *平方米*	沒有業權證書的建築面積 *平方米*	建築年份	於二零二一年八月三十一日現況下市值 *(人民幣百萬元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團應佔於二零二一年八月三十一日現況下市值 *(人民幣百萬元)*
4	中國 遼寧省 營口市 鮁魚圈區 海星街道 一號疏港路	營口港務(據營口港務告知，該物業的最終受益人物業為營口港務的全資附屬公司營口港務集團有限公司輪駁分公司)	營口	不適用	不適用	該物業包括固定資產(辦公樓及兩個彩鋼板框架)。	不適用	1,273.46	–	一九九零年至二零零八年	1.26	100%	1.26
5	中國 遼寧省 營口市 鮁魚圈區 海星街道 興港大道	營口港務	營口	不適用	不適用	該物業包括：固定資產(輔助設施、大樓及港務設施)及三個海域的使用權利。輔助設施為警衛室、圍網及其他輔助設施。固定資產－房屋建築物為建築大樓。港務設施包括電纜、變壓器、開關設備及高極燈。	不適用	–	235.17	二零一一年至二零二零年	60.71	100%	60.71

編號	物業	持有的實體	城市	土地使用	土地使用期屆滿日期	物業種類	具有業權證書的地盤面積 *平方米*	具有業權證書的建築面積 *平方米*	沒有業權證書的建築面積 *平方米*	建築年份	於二零二一年八月三十一日現況下市值 *(人民幣百萬元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團應佔於二零二一年八月三十一日現況下市值 *(人民幣百萬元)*
6	中國 遼寧省 營口市 鮫魚圈區 海星街道 一號疏港路	營口港務(據營口港務告知，該物業的最終受益人為營口港務的全資附屬公司營口港務集團有限公司水電分公司)	營口	不適用	不適用	該物業包括固定資產－港務設施。港務設施包括變電所、水池、水井及圍牆等。	不適用	–	95.76	二零零零年至二零二一年	43.18	100%	43.18
						總計：	4,396,185.69	72,315.22	1,200.01		6,635.07		6,635.07

僅供說明，該等物業**現況(無業權證)下市值**概列如下：

物業編號	於二零二一年八月三十一日現況下市值(合計人民幣百萬元) **a**	於二零二一年八月三十一日現況下市值(無業權證*人民幣百萬元) **b**	於二零二一年八月三十一日現況下市值(不包括無業權證*部分的合計人民幣百萬元) **a-b**
1.	5,396.09	1.24	5,394.85
2.	2.49	–	2.49
3.	1,131.34	–	1,131.34
4.	1.26	–	1.26
5.	60.71	0.34	60.37
6.	43.18	0.09	43.09
總計：	6,635.07	1.67	6,633.40

* 指不動產權證(適用於建築物)。

無不動產權證的建築物的建築面積載於估值概要及估值報告。

無不動產權證的建築物

對於尚未取得不動產權證的建築物，營口港務尚未按照《物權法》規定完成不動產登記，產權尚未確立。 貴公司的中國法律顧問表示不存在重大障礙。未發現相關政府部門或任何其他人士告知營口港務集團停止使用或拆除上述建築物。

估值報告

組別一－營口港務集團於中國持作投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年八月三十一日現況下之市值
1.	中國 遼寧省 營口市 鮀魚圈區 海星街道 興港大道	該物業包括固定資產(倉庫、堆場及場地以及港口碼頭設施)及4,396,185.69平方米的土地使用權。港口碼頭設施包括15個泊位(1#至2#成品油和液體化工品碼頭、港池A3#通用泊位、18#碼頭泊位及61#至71#通用泊位)。靠泊能力介於50,000至300,000噸。倉庫為鋼材倉庫，配備有泵房、變電站等附屬設施。堆放區設施為道路、圍牆、泊位後方堆場等。 根據營口港務提供的資料，建築物總建築面積為67,726.08平方米，總建築面積66,857平方米擁有不動產權證；總建築面積869.08平方米無不動產權證。 該物業主要於一九九八年至二零一六年期間建成。 有關該物業的業權狀況，請參閱附註。	於估值日期，該物業受關聯方(　貴公司的一間附屬公司)的租約限制，於二零二一年十二月三十一日到期，作港口碼頭設施。	人民幣5,396,090,000元 (人民幣伍拾叁億玖仟陸佰零玖萬元整) (營口港務集團應佔100%權益：人民幣5,396,090,000元) (人民幣伍拾叁億玖仟陸佰零玖萬元整) (請見下文附註1。)

附註：

(1) 該物業現況下的市值如下：

物業	面積 *平方米*	於二零二一年八月三十一日現況下市值 *人民幣元*	備註
固定資產－倉庫	建築面積42,931.48	57,420,000	請見下文附註4及5。
固定資產－堆場及場地	建築面積14,291.65	596,010,000	請見下文附註4及5。
固定資產－港口碼頭設施	建築面積10,502.95	2,541,080,000	請見下文附註2、4及5。
固定資產小計：	不適用	3,194,510,000	
土地使用權	土地面積4,396,185.69	2,201,580,000	請見下文附註3及5。
總計：	不適用	5,396,090,000	
	營口港務集團應佔100%權益：	5,396,090,000	

(2) 根據營口港務提供的資料，共有15個泊位，分別為以下的#A01至#A02油泊位、#A3、#18泊位及#61至#71泊位：

序號	泊位名稱	長度 *(米)*	前沿水深 *(米)*	靠泊能力 *(噸)*	建成時間／改造時間	結構類型	主要用途
1	1#成品油和液體化工品碼頭	235	14.40	50,000	2008	高樁墩式	成品油
2	2#成品油和液體化工品碼頭	235	14.40	50,000	2008	高樁墩式	成品油
3	港池A3#通用泊位	255	18.00	70,000	2008	重力式沉箱	雜貨
4	18#碼頭泊位	452	24.50	300,000	2010	高樁樑式	礦石
5	61#通用泊位	260	15.50	70,000	2008	重力式方塊	雜貨
6	62#通用泊位	260	15.50	70,000	2008	重力式方塊	雜貨
7	63#通用泊位	260	15.50	70,000	2008	重力式方塊	雜貨
8	64#通用泊位	310	15.50	70,000	2010	重力式方塊	鋼材和雜貨
9	65#通用泊位	253	15.50	70,000	2011	重力式方塊	鋼材和雜貨
10	66#通用泊位	260	15.50	70,000	2011	重力式方塊	鋼材和雜貨
11	67#通用泊位	241	15.50	70,000	2011	重力式方塊	鋼材和雜貨
12	68#通用泊位	267	15.50	70,000	2012	重力式方塊	鋼材和雜貨
13	69#通用泊位	267	15.50	70,000	2012	重力式方塊	鋼材和雜貨
14	70#通用泊位	267	15.50	70,000	2013	重力式方塊	鋼材和雜貨
15	71#通用泊位	268	15.50	70,000	2014	重力式方塊	鋼材和雜貨

(3) 根據以下不動產權證／國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予營口港務，具體如下：

序號	證書編號	土地面積 *(平方米)*	其中 土地面積* *(平方米)*	用途	終止日期
1	鮀魚圈國用[2009]第268號	486,764.80	126,764.80	交通運輸用地	2059/12/15
2	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0017667號	384,618.90	384,538.25	交通運輸用地	2059/6/9
3	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032260號	535,388.00	484,941.15	交通運輸用地	2059/12/15
4	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0023194號	965,263.59	231,288.84	港口碼頭用地	2056/10/15
5	鮀魚圈國用[2015]第5066號	159,787.30	11,260.00	工業用地	2054/5/19
6	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0023976號	42,987.66	245.00	商住用地	2079/6/3
7	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0023974號	29,016.61	100.00	商住用地	2079/6/3
8	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0017770號	396,995.30	396,179.07	交通運輸用地	2059/12/15
9	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029352號	43,979.50	43,979.50	港口碼頭用地	2049/12/25
10	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027222號	38,455.14	38,455.14	港口碼頭用地	2049/12/25
11	鮀魚圈國用[2007]第0216號	20,049.55	20,049.55	港口碼頭用地	2049/12/25
12	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029375號	199,427.59	199,427.59	港口碼頭用地	2049/12/25
13	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027263號	298,720.25	294,174.75	港口碼頭用地	2049/12/25
14	鮀魚圈國用[2007]第0217號	17,452.00	17,452.00	港口碼頭用地	2049/12/25
15	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029388號	189,206.47	189,206.47	工業用地	2052/6/17
16	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032270號	141,174.75	141,174.75	工業用地	2052/6/17
17	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029354號	90,787.67	90,787.67	工業用地	2052/6/17
18	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0029361號	63,085.71	63,085.71	工業用地	2052/6/17
19	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027242號	87,327.49	87,327.49	港口碼頭用地	2052/6/17
20	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0023260號	382,688.05	336,238.11	港口碼頭用地	2052/6/17
21	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0024333號	287,271.91	235,562.67	港口碼頭用地	2052/6/17
22	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0027228號	112,879.91	112,879.91	工業用地	2052/6/17
23	遼(2020)營口鮀魚圈不動產權第0032267號	29,923.93	29,923.93	倉儲用地	2046/11/27
24	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0024334號	253,188.19	44,350.38	工業用地	2059/6/9
25	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0023048號	1,153,176.60	797,872.65	港口碼頭用地	2052/7/17
26	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0023975號	212,592.32	4,222.96	港口碼頭用地	2052/10/8
27	遼(2021)營口鮀魚圈不動產權第0017661號	413,338.24	14,697.35	港口碼頭用地	2052/10/8
	總計：	7,035,547.43	4,396,185.69*		

* *據營口港務告知，土地面積4,396,185.69平方米在估值範圍內。*

(4) 根據不動產權證，總建築面積為66,857平方米的建築物由營口港務持有。

(5) 根據中國法律意見：

(i) 營口港務擁有15個泊位，但營口港務並未就該等15個泊位辦理不動產登記。在港口行業，泊位未登記所有權並非罕見。營口港務尚未就15個泊位辦理不動產登記，尚未完成產權設立。除實際佔有、使用及盈利外，營口港務未取得15個泊位的全部所有權；

(ii) 營口港務已取得不動產權證／國有土地使用證，是27幅國有土地的合法權利人。在所示的土地使用期限內，營口港務有權依法佔有、使用、出租、抵押及轉讓該國有土地。27幅國有土地不受任何抵押或其他權利限制；

(iii) 營口港務已就總計66,857平方米的建築物取得不動產權證。營口港務擁有該等建築物的合法所有權。建築物不受任何抵押或其他權利限制；及

(iv) 營口港務尚未就總計869.08平方米的建築物取得不動產權證。營口港務利用上述未取得不動產權證的自有建築物從事經營活動，不存在實質性障礙。未發現相關政府部門或任何其他人士告知營口港務停止使用或拆除上述建築物；營口港務尚未完成《物權法》規定的不動產登記，產權設立尚未完成。

(6) 根據營口港務提供的資料及中國法律意見，所有權及主要批文和許可的授予情況：

土地的不動產權證／國有土地使用證	有
不動產權證(適用於建築物)	有(部分)

估值報告

組別二 – 營口港務集團於中國持作自用的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年八月三十一日現況下之市值
2.	中國 遼寧省 營口市 鮫魚圈區 海星街道 一號疏港路	該物業包括固定資產 – 港口碼頭設施。港口碼頭設施包括變電所、供水調節站及供電站辦公樓等。 根據營口港務提供的資料，港口碼頭設施的總建築面積為2,272.07平方米，全部建築面積均持有不動產權證。 該物業主要於一九九零年至二零一八年期間建成。 有關該物業的業權狀況，請參閱附註。	於估值日期，該物業自用作港口碼頭設施。	人民幣2,490,000元 （人民幣貳佰肆拾玖萬元整） 據營口港務告知，該物業的最終受益人為營口港務的全資附屬公司營口港務集團有限公司水電分公司。 （ 貴集團應佔100%權益：人民幣2,490,000元） （人民幣貳佰肆拾玖萬元整） （請見下文附註1。）

附註：

(1) 該物業現況下的市值如下：

物業	面積 *平方米*	於二零二一年八月三十一日現況下市值 *人民幣元*	備註
固定資產 – 港口碼頭設施	建築面積2,272.07	2,490,000	請見下文附註2及3。
固定資產小計：	不適用	2,490,000	
總計：	不適用	2,490,000	
	營口港務集團應佔100%權益：	2,490,000	

(2) 根據不動產權證，總建築面積為2,272.07平方米的港口碼頭設施由營口港務持有。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 目標公司已就總計2,272.07平方米的港口碼頭設施取得不動產權證。目標公司擁有港口碼頭設施的合法所有權。港口碼頭設施不受任何抵押或其他權利限制。

(4) 根據目標公司提供的資料及中國法律意見，所有權及主要批文和許可的授予情況：

不動產權證(適用於建築物)	有

估值報告

組別二 – 營口港務集團於中國持作自用的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年八月三十一日現況下之市值
3.	中國 遼寧省 營口市 鮫魚圈區 海星街道 北二路	該物業包括固定資產(堆場及場地和港口碼頭設施)。港口碼頭設施包括3個泊位(港池A4#至A6#通用泊位),包括泊位、海域使用權及配套設施。靠泊能力為70,000噸。堆場及場地為道路及泊位後方堆場。 根據營口港務提供的資料,港口碼頭設施的總建築面積為1,912.69平方米,擁有不動產權證。 該物業主要於二零零八年至二零二一年期間建成。 有關該物業的業權狀況,請參閱附註。	於估值日期,該物業自用作港口碼頭設施。	人民幣1,131,340,000元 (人民幣壹拾壹億叁仟壹佰叁拾肆萬元整) 據營口港務告知,該物業的最終受益人為營口港務的全資附屬公司營口港務集團有限公司第二分公司。 (貴集團應佔100%權益:人民幣1,131,340,000元) (人民幣壹拾壹億叁仟壹佰叁拾肆萬元整) (請見下文附註1。)

附註:

(1) 該物業現況下的市值如下:

物業	面積 *平方米*	於二零二一年八月三十一日現況下市值 *人民幣元*	備註
固定資產 – 堆場及場地	不適用	222,330,000	請見下文附註4。
固定資產 – 港口碼頭設施	建築面積1,912.69	909,010,000	請見下文附註2、3及4。
固定資產小計:	不適用	1,131,340,000	
總計:	不適用	1,131,340,000	
	營口港務集團應佔100%權益:	1,131,340,000	

(2) 根據營口港務提供的資料，共有3個泊位，即以下#A4至#A6泊位：

編號	泊位名稱	長度 *(米)*	前沿水深 *(米)*	靠泊能力 *(噸)*	建成時間／改造時間	結構類型	主要用途
1	港池A 4#通用泊位	255	18	70,000	2008	重力式沉箱	雜貨
2	港池A 5#通用泊位	278	18	70,000	2009	重力式沉箱	雜貨
3	港池A 6#通用泊位	255	18	70,000	2009	重力式沉箱	雜貨

(3) 根據不動產權證，總建築面積為1,912.69平方米的港口碼頭設施由營口港務持有。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 營口港務擁有3個泊位，但營口港務並未就該等3個泊位辦理不動產登記。在港口行業，泊位未登記所有權並非罕見。營口港務尚未就3個泊位辦理不動產登記，尚未完成產權設立。除實際佔有、使用及盈利外，營口港務未取得3個泊位的全部所有權；及

(ii) 營口港務已就總計1,912.69平方米的港口碼頭設施取得不動產權證。營口港務擁有港口碼頭設施的合法所有權。港口碼頭設施不受任何抵押或其他權利限制。

(5) 根據營口港務提供的資料及中國法律意見，所有權及主要批文和許可的授予情況：

不動產權證(適用於建築物)	有

估值報告

組別二 – 營口港務集團於中國持作自用的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年八月三十一日現況下之市值
4.	中國遼寧省營口市鮫魚圈區海星街道一號疏港路	該物業包括固定資產(房屋及兩個彩鋼板框架)。 根據營口港務提供的資料，房屋的總建築面積為1,273.46平方米，擁有不動產權證。 該物業於一九九零年至二零零八年期間建成。 有關該物業的業權狀況，請參閱附註。	於估值日期，該物業自用作港口碼頭設施。	人民幣1,260,000元 (人民幣壹佰貳拾陸萬元整) 據營口港務告知，該物業的最終受益人為營口港務的全資附屬公司營口港務集團有限公司輪駁分公司。 (營口港務集團應佔100%權益：人民幣1,260,000元) (人民幣壹佰貳拾陸萬元整) (請見下文附註1。)

附註：

(1) 該物業現況下的市值如下：

物業	面積	於二零二一年八月三十一日現況下市值	備註
	平方米	*人民幣元*	
固定資產 – 房屋	建築面積1,273.46	1,150,000	請見下文附註2及3。
固定資產-(彩鋼板框架)	不適用	110,000	
固定資產小計：	不適用	1,260,000	
總計：	不適用	1,260,000	
	營口港務集團應佔100%權益：	1,260,000	

(2) 根據營口港務提供的不動產權證，總建築面積為1,273.46平方米的建築物由營口港務持有。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 營口港務已就總計1,273.46平方米的房屋取得不動產權證。營口港務擁有該房屋的合法所有權。該房屋不受任何抵押或其他權利限制。

(4) 根據營口港務提供的資料及中國法律意見，所有權及主要批文和許可的授予情況：

不動產權證	有

估值報告

組別一 – 營口港務集團於中國持作投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年八月三十一日現況下之市值
5.	中國 遼寧省 營口市 鮫魚圈區 海星街道 興港大道	該物業由固定資產(配套、商住房屋及港口碼頭設施)及3項海域使用權組成。配套設施有警衛室、圍網等配套設施。固定資產商住房屋為建築大樓。港口碼頭設施包括電纜、變壓器、開關設備和高桿燈。 根據營口港務提供的資料，商住房屋的總建築面積為235.17平方米，無不動產權證。 該物業主要於二零一一年至二零二零年期間建成。 有關該物業的業權狀況，請參閱附註。	於估值日期，該物業受與 貴公司一間附屬公司的關連方租約限制，於二零二一年十二月三十一日到期，作港口碼頭設施。	人民幣60,710,000元 (人民幣陸仟零柒拾壹萬元整) (營口港務集團應佔100%權益：人民幣60,710,000元 (人民幣陸仟零柒拾壹萬元整) (請見下文附註1。)

附註：

(1) 該物業現況下的市值如下：

物業	面積	於二零二一年八月三十一日現況下市值	備註
	平方米	*人民幣元*	
固定資產 – 配套	不適用	1,300,000	請見下文附註3。
固定資產 – 商住房屋	建築面積235.17	340,000	請見下文附註3。
固定資產 – 港口碼頭設施	不適用	55,690,000	
固定資產小計：	不適用	57,330,000	
海域使用權	不適用	3,380,000	請見下文附註2及3。
總計：	不適用	60,710,000	
	營口港務集團應佔100%權益：	60,710,000	

(2) 根據海域使用權證書，詳情如下：

證書編號	宗海面積(公頃)	用海類型	終止日期
國海證082100166號	42.54	交通運輸用海－港口用海	2059/5/20
國海證082100167號	43.02	港池用海	2059/5/20
國海證2015C21080419266號	28.06	交通運輸用海－港口用海	2059/7/31

(3) 根據中國法律意見：

(i) 營口港務已依法取得3項海域使用權。該等海域使用權不存在抵押或其他權利限制；及

(ii) 營口港務尚未就總計235.17平方米的商住房屋取得房屋所有權證。營口港務利用上述未取得不動產權證的自有商住房屋從事經營活動，不存在實質性障礙。未發現相關政府部門或其他人士告知營口港務停止使用或拆除上述商住房屋；營口港務尚未完成《物權法》規定的不動產登記，產權設立尚未完成。

(4) 根據營口港務提供的資料及中國法律意見，所有權及主要批文和許可的授予情況：

不動產權證	無
海域使用權證書	有

估值報告

組別二 – 營口港務集團於中國持作自用的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年八月三十一日現況下之市值
6.	中國 遼寧省 營口市 鮫魚圈區 海星街道 一號疏港路	該物業由固定資產 – 港口碼頭設施組成。港口碼頭設施包括變電所、水池、水井及圍牆等。 根據營口港務提供的資料，該等建築物的總建築面積為95.76平方米，無不動產權證。 該物業主要於二零零零年至二零二一年期間建成。 有關該物業的業權狀況，請參閱附註。	於估值日期，該物業自用作港口碼頭設施。	人民幣43,180,000元 （人民幣肆仟叁佰壹拾捌萬元整） 據營口港務告知，該物業的最終受益人為營口港務的全資附屬公司營口港務集團有限公司水電分公司。 （營口港務集團應佔100%權益：人民幣43,180,000元 （人民幣肆仟叁佰壹拾捌萬元整） （請見下文附註1。）

附註：

(1) 該物業現況下的市值如下：

物業	面積 *平方米*	於二零二一年八月三十一日現況下市值 *人民幣元*	備註
固定資產 – 港口碼頭設施	建築面積95.76	43,180,000	請見下文附註2。
固定資產小計：	不適用	43,180,000	
總計：	不適用	43,180,000	
	營口港務集團應佔100%權益：	43,180,000	

(2) 根據中國法律意見：

(i) 營口港務尚未就總計95.76平方米的建築物取得不動產權證。營口港務利用上述未取得不動產權證的自有建築物從事經營活動，不存在實質性障礙。未發現相關政府部門或其他人士告知營口港務停止使用或拆除上述建築物；營口港務尚未完成《物權法》規定的不動產登記，產權設立尚未完成。

(3) 根據營口港務提供的資料及中國法律意見，所有權及主要批文和許可的授予情況：

不動產權證	無

I. 備考財務資料之編製基準

以下為經擴大遼寧港口股份有限公司(以下簡稱「本公司」，含子公司時簡稱「本集團」)未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，乃根據下文所載附註及根據上市規則第4.29段編製，旨在說明該交易對本集團之影響。

未經審核備考財務數據乃為說明該交易對本集團於二零二一年六月三十日之資產及負債之影響而編製，猶如該交易已經進行並於二零二一年六月三十日已經完成。

未經審核備考財務資料乃根據本公司截至二零二一年六月三十日已刊發中期報告所載本集團會計政策編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二一年六月三十日之未經審核合併資產負債表(乃摘錄自本公司已刊發截至二零二一年六月三十日的中期報告)以及(ii)交易目標於二零二一年八月三十一日之經審核資產負債表(乃摘錄自本通函附錄二該等目標之財務資料)編製，猶如該交易已經於二零二一年六月三十日完成，並已作出有關收購事項之備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事根據彼等之判斷、估計及假設擬備，僅作說明用途，而由於其假設性質，其未必可真實反映經擴大集團於完成日期之資產及負債。因此，未經審核備考財務資料未必真實反映經擴大集團在收購事項於二零二一年六月三十日或任何未來日期完成情況下的資產及負債狀況。

未經審核備考財務資料乃根據　貴公司於二零二一年六月三十日之未經審核財務狀況表(摘錄自　貴公司已刊發之二零二一年中期報告)，並於隨附附註所述之未經審核備考調整完成後擬備，該等調整(i)由收購事項直接導致，與其他未來事項或決定無關；及(ii)有事實支援。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載本集團及交易目標財務數據及本通函所載其他財務數據一併閱覽。

II. 經擴大集團於二零二一年六月三十日之未經審核備考財務資料

單位：人民幣萬元

項目	本集團於2021年6月30日 *(附註1)*	目標於2021年8月31日 *(附註2)*	調整 *(附註3)*	調整 *(附註4)*	調整 *(附註5)*	擴大集團於2021年6月30日
流動資產						
貨幣資金	605,314.15	698.87	–	-762.50	–	605,250.52
應收票據	36,726.77	–	–	–	–	36,726.77
應收賬款	273,111.69	3,776.20	–	–	-2,355.40	274,532.49
應收款項融資	33,888.01	–	–	–	–	33,888.01
預付款項	5,972.96	20.00	–	–	–	5,992.96
其他應收款	50,716.24	25.74	–	–	–	50,741.98
存貨	11,237.55	36.03	–	–	–	11,273.58
其他流動資產	5,083.60	36,716.99	–	–	–	41,800.59
流動資產合計	**1,022,050.97**	**41,273.83**	**–**	**-762.50**	**-2,355.40**	**1,060,206.90**
非流動資產						
長期應收款	3,042.83	–	–	–	–	3,042.83
長期股權投資	369,278.37	–	–	–	–	369,278.37
其他權益工具投資	20,262.50	–	–	–	–	20,262.50
投資性房地產	18,251.70	–	–	–	–	18,251.70
固定資產	2,633,277.78	541,623.38	1,176.46	–	–	3,176,077.62
在建工程	270,885.42	–	–	–	–	270,885.42
使用權資產	675,233.68	–	-361,505.01	–	–	313,728.67
無形資產	301,498.05	110,942.44	172,415.09	–	–	584,855.58
商譽	23,214.80	–	–	–	–	23,214.80
長期待攤費用	5,430.82	–	–	–	–	5,430.82
遞延所得稅資產	15,801.15	–	–	–	–	15,801.15
其他非流動資產	2,186.90	–	–	–	–	2,186.90
非流動資產合計	**4,338,364.00**	**652,565.82**	**-187,913.46**	**–**	**–**	**4,803,016.36**
資產總計	**5,360,414.97**	**693,839.65**	**-187,913.46**	**-762.50**	**-2,355.40**	**5,863,223.26**

單位：人民幣萬元

項目	本集團於2021年6月30日 *(附註1)*	目標於2021年8月31日 *(附註2)*	調整 *(附註3)*	調整 *(附註4)*	調整 *(附註5)*	擴大集團於2021年6月30日
流動負債						
應付帳款	29,013.68	2,434.49	–	–	-2,355.40	29,092.77
預收款項	297.51	–	–	–	–	297.51
合同負債	18,718.36	2,022.45	–	–	–	20,740.81
應付職工薪酬	16,676.62	181.58	–	–	–	16,858.20
應交稅費	14,701.33	61.06	–	–	–	14,762.39
其他應付款	135,895.56	36,531.74	852,410.80	–	–	1,024,838.10
一年內到期的非流動負債	141,312.88	–	–	–	–	141,312.88
流動負債合計	**356,615.94**	**41,231.32**	**852,410.80**	**–**	**-2,355.40**	**1,247,902.66**
非流動負債						
長期借款	102,660.54	–	–	–	–	102,660.54
應付債券	248,291.58	–	–	–	–	248,291.58
租賃負債	680,436.59	–	-373,927.36	–	–	306,509.23
長期應付款	2,507.00	–	–	–	–	2,507.00
預計負債	3,276.02	–	–	–	–	3,276.02
遞延收益	52,579.63	–	–	–	–	52,579.63
遞延所得稅負債	36,442.27	–	-3,447.14	–	–	32,995.13
其他非流動負債	6,883.48	–	–	–	–	6,883.48
非流動負債合計	**1,133,077.11**	**–**	**-377,374.50**	**–**	**–**	**755,702.61**
負債合計	**1,489,693.05**	**41,231.32**	**475,036.30**	**–**	**-2,355.40**	**2,003,605.27**
所有者權益：						
所有者權益	3,870,721.92	652,608.33	-662,949.76	-762.50	–	3,859,617.99
所有者權益合計	**3,870,721.92**	**652,608.33**	**-662,949.76**	**-762.50**	**–**	**3,859,617.99**
負債和所有者權益總計	**5,360,414.97**	**693,839.65**	**-187,913.46**	**-762.50**	**-2,355.40**	**5,863,223.26**

III. 經擴大集團未經審核備考報表附註

1. 有關金額摘錄自本集團截至二零二一年六月三十日止六個月於二零二一年年八月二十六日已刊發的中期報告所載本集團二零二一年六月三十日的財務狀況表。

2. 有關金額摘錄自本通函附錄二所載目標財務狀況表。

3. 反映收購事項之影響的備考調整：

   本集團以現金852,410.80萬元收購交易目標。

   本集團依據中華人民共和國財政部頒佈的企業會計準則解釋第13號規定，評價交易目標是否構成業務。

   本集團及構成業務的交易目標於收購事項前後均受招商局集團有限公司控制，就會計處理而言，視作同一控制下的企業合併。根據中華人民共和國財政部頒佈的企業會計準則解釋第6號，交易目標中構成業務部分的資產及負債，按最終控制方招商局集團有限公司的財務報表中所反映的帳面值，計入經擴大集團的合併資產負債表。

   不構成業務的交易目標主要為交易前遼港股份租用的營口港集團資產，根據CAS21《租賃》規定計入經擴大集團的合併資產負債表。

   依據上述事宜，調增其他應付款人民幣852,410.80萬元、固定資產人民幣1,176.46萬元、調增無形資產人民幣172,415.09萬元，調減使用權資產人民幣361,505.01萬元、租賃負債人民幣373,927.36萬元、遞延所得稅負債人民幣3,447.14萬元。

   董事認為，由於目標調整可能與其各自用於編製未經審核備考財務資訊的金額存在重大差異，因此最終金額為與完成收購事項有關的資產和負債可能與上述估計金額存在重大差異。

4. 就未經審核備考財務資料而言，收購事項直接導致的交易費用(如專業服務費)經董事會估計為762.50萬元，猶如該交易已經於二零二一年六月三十日完成。

5. 調整指本集團截止二零二一年六月三十日與交易目標的往來款已抵消。

6. 並無作出調整以反映經擴大集團及目標於二零二一年六月三十日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。

有關編製本通函所載備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告

以下為信永中和會計師事務所(特殊普通合夥),執業會計師經擴大集團之未經審核備考財務資料發出的報告全文,以供載入本通函內。

信永中和 ShineWing
信永中和會計師事務所
ShineWing
certified public accountants
北京市東城區朝陽門北大街8號富華大廈A座9層
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
聯繫電話： +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
傳真： +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致遼寧港口股份有限公司列位董事

本所已對遼寧港口股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」),以及目標(統稱「擴大後集團」)的未經審核備考財務資料(由　貴公司董事編製,並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務數據包括　貴公司就擬收購目標(「該項交易」)而於二零二一年十一月二十九日刊發的通函中第V-1至V-4頁內所載有關於二零二一年六月三十日的未經審核備考資產及負債以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。　貴公司董事用於編製未經審核備考財務數據的適用標準載於第V-1頁。

未經審核備考財務資料由　貴公司董事編製,以說明該項交易對　貴集團於二零二一年六月三十日的資產及負債可能造成的影響,猶如該項交易於二零二一年六月三十日已經發生。在此過程中,　貴公司董事從　貴集團截至二零二一年六月三十日的財務報表中摘錄有關　貴集團財務狀況的資料,而上述財務報表已公佈審閱報告。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」),編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守中國註冊會計師協會(「中國註冊會計師協會」)的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求,有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用中國註冊會計師協會頒佈的《中國品質控制準則5101－對財務報表進行審計和審查以及其他保證和相關服務活動的會計師的品質控制》,因此維持全面的品質控制制度,包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程式記錄為書面檔。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定,對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告,本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外,本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號,就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求我們計畫和實施程式以對董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務數據獲取合理保證。

就本業務而言,本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務數據時所使用的歷史財務數據而發出的任何報告或意見,且在本業務過程中,我們也不對在編製未經審核備考財務數據時所使用的財務數據進行審計或審閱。

將未經審計備考財務數據包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務數據的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零二一年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務數據是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程式以評估董事用以編製未經審核備考財務數據的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程式取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的瞭解、與編製未經審核備考財務數據有關的事項或交易以及其他相關業務情況的瞭解。

本業務也包括評估未經審核備考財務數據的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由　貴公司董事按照所述基準適當編製；

(b) 該基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務數據而言，該等調整是適當的。

信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）
中國、北京
二零二一年十一月二十九日

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別就其承擔全部責任)遵照上市規則提供有關本公司的資料。董事於作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整,並無誤導或欺詐成分,且本通函並無遺漏其他事項,致使當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期:

(i) 本公司董事、監事或高級管理人員及彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的上述條文被當作或視為擁有的權益或淡倉);(ii)本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄的權益或淡倉;(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉或(iv)根據收購守則須予披露的權益或淡倉;及

(ii) 概無董事擁有本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的權益或持有或控制該等證券。

3. 本公司主要股東於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知或另外所獲通知,於最後實際可行日期,概無其他人士或公司於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露,或本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄,或有權在本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(即按上市規則的主要股東定義)的權益或淡倉,惟以下除外:

名稱	股份類別	持有股份╱相關股份數目 *(股)*	身份	佔有關股本類別概約百分比 *(%)*	佔股本總數概約百分比 *(%)*
營口港務	A股	6,983,494,602 (L)	實益擁有人	37.09	29.11

名稱	股份類別	持有股份／相關股份數目 *(股)*	身份	佔有關股本類別概約百分比 *(%)*	佔股本總數概約百分比 *(%)*
大連港集團	A股	5,310,255,162 (L)	實益擁有人	28.20	22.14
招商證券(香港)有限公司	H股	3,577,213,495 (L)	受控制法團權益	69.34	14.91
中國證券登記結算有限責任公司	H股	853,462,600 (L)	實益擁有人	16.54	3.56
大連港集團	H股	722,166,000 (L)	實益擁有人	14.00	3.01
鞍鋼集團有限公司	A股	922,841,600 (L)	實益擁有人	4.90	3.85

附註：

(1) (L) － 好倉；(S) － 淡倉；(P) － 可供借出的股份。

(2) 本公司於最後實際可行日期相關類別股本之股份數目：A股 －18,828,349,817股；H股 －5,158,715,999股。

(3) 本公司於最後實際可行日期股本中的股份數目：23,987,065,816股。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知，概無其他人士於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司所存置登記冊之權益或淡倉。

4. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事於在最後實際可行日期存續並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

6. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭或與本集團有或可能有任何其他利益衝突的業務中擁有任何根據上市規則第8.10條之權益。

7. 董事或監事於本集團資產或合約的權益

於最後實際可行日期，據董事所深知及確信，本公司的董事及監事概無於二零二零年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核賬目之日)以後被本集團任何成員公司收購或處置或租賃給其之任何資產中擁有任何權益，或於擬被收購或處置或租賃給本集團任何成員公司之資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，據董事所深知及確信，董事或監事概無於在最後實際可行日期存續並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

8. 重大訴訟

(i) 關於本集團之子公司遼港控股(營口)有限公司的未決訴訟、仲裁形成情況

二零一五年八月十九日，昆侖國際貿易有限公司(以下簡稱「**昆侖國際**」)就與營口港務股份有限公司申請提貨遭拒事宜向大連海事法院提起訴訟，要求營口港向其賠償損失人民幣28,560萬元及利息。二零一八年十二月二十八日，大連海事法院作出(2015)大海商初字第517號一審判決，判決營口港賠付昆侖國際貨物短少損失人民幣5,046萬元及該款項自二零一五年八月二十日起至實際給付之日止按中國人民銀行同期貸款利率計算的利息，在綜合考慮昆侖國際應付營口港倉儲費等費用人民幣2,588萬元基礎上，判決營口港向昆侖國際賠付淨額為人民幣3,276萬元並凍結營口港持有的營口新港礦石碼頭有限公司及中儲糧營口儲運有限責任公司的股權，凍結期限為3年。營口港根據上述判決於二零一八年底計提預計負債人民幣3,276萬元。

營口港及昆侖國際均不服判決，於二零一九年一月向遼寧省高級人民法院申請二審。遼寧省高級人民法院於二零一九年十一月六日作出民事裁定書((2019)遼民終685號)，裁定如下：(1)撤銷大連海事法院(2015)大海商初字第517號民事判決；(2)本案發回大連海事法院重審。

二零二零年八月三十一日，營口港向大連海事法院提供人民幣21,611萬元的銀行保函作為等值擔保財產，擔保期限為二零二零年八月三十一日至二零二二年八月三十日止。於二零二零年九月一日，大連海事法院裁定解除對營口港持有的營口新港礦石碼頭有限公司及中儲糧營口儲運有限責任公司股權的凍結。昆侖國際向大連海事法院提出覆議。

於二零二零年九月七日，大連海事法院作出民事判決書((2020)遼72民初27號之一)，駁回昆侖國際覆議請求。二零二一年六月十日，大連海事法院作出民事裁定書((2020)遼72民初27號)，裁定駁回昆侖國際全部訴訟請求。

昆侖國際不服上述裁定，已於二零二一年六月向遼寧省高級人民法院申請二審。

截至最後實際可行日期，遼寧省高級人民法院尚未開庭審理此案。

(ii) 關於本集團之子公司大連集裝箱碼頭物流有限公司的未決訴訟、仲裁形成情況

二零二零年一月至二零二一年二月，本公司的獨立第三方舜德(大連)供應鏈管理股份有限公司(以下簡稱「**舜德公司**」)與青島開投國際貿易有限公司、福建省榕江進出口有限公司等幾家公司(以下統稱「**進口代理方**」或「**倉儲委託方**」)開展業務合作，該等進口代理方與舜德公司簽訂《進口代理協定》或《代理採購合同》，約定以該等進口代理方的名義代理舜德公司進口貨物並以該等進口代理方的名義開立信用證以支付進口貨物採購款，相關進口貨物的風險和責任均由舜德公司承擔。同時，該等進口代理方分別與本集團之子公司大連集裝箱碼頭物流有限公司(以下簡稱「**碼頭物流公司**」)簽訂《報關物流倉儲協定》或《進口貨代協議》，約定碼頭物流公司為該等進口代理方辦理進口貨物報關、貨物倉儲及保管等服務。

在實際業務中，該等《報關物流倉儲協議》或《進口貨代協議》項下產生的費用由舜德公司根據其與碼頭物流公司簽訂的《裝、拆箱(整提)協議書》約定費率進行結算。鑒於該等業務中進口貨物的實際所有人及相關倉儲費用結算人均為舜德公司，碼頭物流公司根據實際貨主舜德公司的指令對相關貨物進行放貨。因舜德公司未能如期向進口代理方償付部分進口信用證款項，7名進口代理方分別向大連海事法院和其他人民法院對碼頭物流公司提起訴訟，要求碼頭物流公司和舜德公司返還其與碼頭物流公司簽署的《報關物流倉儲協議》或《進口貨代協議》合同項下相關貨物。二零二一年五月，碼頭物流公司被大連海事法院獲准對舜德公司提出訴前財產保全。

隨後，經與訴訟各方充分溝通及協商後，其中一名倉儲委託方與舜德公司達成和解，並撤回其對舜德公司及碼頭物流公司的訴訟，而該和解安排並不涉及碼頭物流公司的任何賠償義務。其他6名進口代理方正在商討一項和解計劃，包括於簽訂和解協議後申請撤訴。

於最後實際可行日期，其他6名倉儲委託方的申索總金額為人民幣10.60億元。碼頭物流公司為一家有限公司，其淨資產為人民幣186百萬元。本集團的其他成員公司並不就碼頭物流公司的任何相關責任承擔擔保責任或連帶責任。

綜合本集團已經掌握的證據及外部法律顧問的專業意見，本集團管理層認為：該等倉儲委託方系舜德公司進口業務代理方，涉案貨物實際為舜德公司所有，碼頭物流公司放貨給貨物所有權人舜德公司，並未侵犯倉儲委託方權利；倉儲委託方為舜德公司提供的墊資，未能如期獲得舜德公司償付，與碼頭物流公司放貨行為無因果關係。

截至最後實際可行日期，上述案件已獲相關法院受理，但截至目前，部分案件並未正式開庭審理，尚無法作出預判，該等訴訟的結果及賠償義務(如有)暫不能可靠估計。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及董事所知由本公司或其任何附屬公司提起或對本公司或其任何附屬公司提起的未決或構成威脅的任何重大訴訟或仲裁或申索。

9. 重大合約及收購

於二零二零年七月七日，本公司與營口港務股份有限公司訂立合併協議，據此，本公司收購營口港務股份有限公司100%股權，合併已於二零二一年二月四日完成。更多詳情載於本公司日期為二零二零年七月七日、二零二零年九月十日及二零二一年二月四日的公告及通函。

除上文披露者外，本集團旗下成員公司於緊接本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期概無訂立其他合約(並非於本集團經營的日常業務過程中訂立的合約)。

10. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報表之日)起，本集團之財務或業務狀況並無出現任何重大不利變動。

11. 專家資格及同意

以下為提供本通函內所載意見或建議之專業顧問資格：

名稱	資格
天財資本國際有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例附表5所載第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
中通誠資產評估有限公司	獨立估值師
金杜律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述各專家(i)並無持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即根據上市規則編製本集團最近已刊發經審核綜合財務報表之日)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或

租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

12. 展示文件

以下文件將由本通函日期起14日內可於聯交所網站(www.hkexnews.hk/)及本公司網站(www.lnport.com/)查閱。

(a) 本通函；

(b) 本公司的公司章程；

(c) 獨立董事委員會就該等協議及其項下擬進行的該交易致獨立股東的推薦意見函，其全文載於本通函第16頁；

(d) 獨立財務顧問就該等協議及其項下擬進行的該交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，其全文載於本通函第17至35頁；

(e) 本集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄五；

(f) 本通函附錄四所載物業估值報告；

(g) 本公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度的年報及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告；

(h) 該等協議；

(i) 本附錄「專家資格及同意」一段所述書面同意函；

(j) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；

(k) 本通函附錄三所載估值報告A、B及C；

(l) 本通函附錄二－1所載該等資產之會計師報告；及

(m) 本通函附錄二－2所載特殊目的公司法定賬戶。

13. 其他事項

本公司聯席公司秘書為王慧穎女士及李健儒先生。李健儒先生為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。

本公司註冊辦事處為中國大連保稅區大窯灣新港商務大廈(郵編：116600)。本公司於中國的主要營業地址為中國遼寧省大連國際物流園區金港路新港商務大廈(郵編：116601)。本公司於香港的主要營業地點為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座31樓。

如本通函中英文版本不一致，概以英文版本為準。