

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资
盐田三期国际集装箱码头有限公司
资产评估说明

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二三年十月二十六日

目 录

第一章 被评估单位概况	4
一、 被评估单位简介.....	4
第二章 评估对象与评估范围说明	13
一、 评估对象与评估范围.....	13
二、 企业申报的实物资产情况.....	13
三、 企业申报的无形资产情况.....	14
四、 企业申报的表外资产情况.....	15
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	20
第三章 资产核实情况总体说明	21
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	21
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	22
三、 核实结论.....	22
第四章 评估方法的选择	24
第五章 资产基础法评估技术说明	25
一、 流动资产评估技术说明.....	25
二、 长期股权投资评估技术说明.....	27
三、 房屋建(构)筑物评估技术说明.....	29
四、 设备评估技术说明.....	40
五、 在建工程评估技术说明.....	52
六、 使用权资产评估技术说明.....	54
七、 土地使用权评估技术说明.....	55
八、 其他无形资产评估技术说明.....	64
九、 流动负债评估技术说明.....	65
十、 非流动负债评估技术说明.....	67
第六章 收益法评估技术说明	70
一、 宏观、区域经济因素分析.....	70
二、 行业现状与发展前景分析.....	77
三、 被评估单位的业务分析.....	84
四、 被评估单位的资产与财务分析.....	89
五、 收益预测的假设条件.....	90
六、 评估计算及分析过程.....	91
第七章 评估结论及分析	116

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

一、 评估结论.....	116
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	117

第一章 被评估单位概况

一、被评估单位简介

1.公司简况

名称：盐田三期国际集装箱码头有限公司（以下简称：“盐田三期”）

住所：深圳市盐田区盐田港盐田国际综合楼

法定代表人：叶承智

注册资本：605,696.00 万港元

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：建设、经营和管理盐田港区三期集装箱码头泊位及盐田港区扩建项目码头泊位、仓储等有关配套设施的操作以及与集装箱码头经营和管理有关的业务(具体包括:装卸、储运和转运、洗修箱、经营内陆储存和货运站及仓储业务等)。

统一社会信用代码：914403007109362091

成立日期：2002-12-26

营业期限：2002-12-26 至 2052-12-26

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

(1)2002 年 12 月，盐田三期设立

2001 年 11 月 26 日，和记黄埔盐田港口投资有限公司（以下简称“和记盐田”）和盐田港集团（现名：深圳港集团）共同签署了《合资经营合同》和《公司章程》，拟共同设立中外合资经营企业盐田三期，注册资本为港币 240,000.00 万元。

2002 年 3 月 25 日，国家工商行政管理总局出具（国）名称预核外字[2002]第 183 号《企业名称预先核准通知书》，核准企业名称为“盐田三期国际集装箱码头有限公司”。

2002 年 11 月 28 日，对外贸易经济合作部(以下简称“外经贸部”)出具外经贸资一函[2002]1345 号《关于同意盐田三期国际集装箱码头有限公司设立的批复》，同意盐田港集团与和记盐田共同设立中外合资经营企业盐田三期，经营期限为 50 年；同意双方于 2001 年 11 月

26 日签订的合资合同和合资公司章程；同意合资公司投资总额为港币 574,652.00 万元，注册资本为港币 240,000.00 万元，经营期限为 50 年。其中，盐田港集团以相当于港币 84,000.00 万元的人民币现金出资，占注册资本的 35%，和记盐田以相当于港币 156,000.00 万元的外汇现金出资，占注册资本的 65%；合资公司的注册资本由合资双方按照各自出资比例在该公司营业执照签发之日起 3 个月内缴清 15%，其余部分于该公司营业执照签发之日起 3 年内缴清。

2002 年 12 月 5 日，深圳市对外贸易经济合作局核发了深外经贸资复[2002]4249 号《关于设立合资企业“盐田三期国际集装箱码头有限公司”的批复》。

2002 年 12 月 5 日，外经贸部出具了外经贸资审 A 字[2002]0100 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2002 年 12 月 26 日，盐田三期取得了深圳市工商行政管理局（以下简称“深圳市工商局”）核发的《企业法人营业执照》。

盐田三期设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万港元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	和记黄埔盐田港口投资有限公司	156,000.00	0.00	65.00%
2	深圳市盐田港集团有限公司	84,000.00	0.00	35.00%
合计		240,000.00	0.00	100.00%

(2)2003 年 2 月至 2005 年 9 月，缴足出资

2003 年 2 月 13 日，普华永道中天会计师事务所有限公司深圳分所（以下简称“普华深圳分所”）出具普华永道深验字（2003）第 5 号《验资报告》，验证确认盐田三期已收到合营者的第一期出资合计港币 45,000.00 万元，占注册资本的 18.75%。

2004 年 8 月 27 日，普华深圳分所出具普华永道中天深验字（2004）第 5 号《验资报告》，验证确认盐田三期已收到合营者的第二期出资合计港币 60,000.00 万元，盐田三期的累计实收资本为港币 105,000.00 万元，占注册资本的 43.75%。

2004 年 12 月 24 日，普华深圳分所出具普华永道中天深验字（2004）第 8 号《验资报告》，验证确认盐田三期已收到合营者的第三期出资

合计港币 30,000.00 万元，盐田三期的累计实收资本为港币 135,000.00 万元，占注册资本的 56.25%。

2005 年 6 月 27 日，普华深圳分所出具普华永道中天深验字(2005) 第 3 号《验资报告》，验证确认盐田三期已收到合营者的第四期出资合计港币 30,000.00 万元，盐田三期的累计实收资本为港币 165,000.00 万元，占注册资本的 68.75%。

2005 年 8 月 31 日，普华深圳分所出具普华永道中天深验字(2005) 第 7 号《验资报告》，验证确认盐田三期已收到合营者的第五期出资合计港币 75,000.00 万元；截至 2005 年 8 月 25 日止，盐田三期的合营者已缴足注册资本 240,000.00 万元，占注册资本的 100.00%。

2005 年 9 月 9 日，盐田三期取得深圳市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次缴足出资后，盐田三期的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万港元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	和记黄埔盐田港口投资有限公司	156,000.00	156,000.00	65.00%
2	深圳市盐田港集团有限公司	84,000.00	84,000.00	35.00%
合计		240,000.00	240,000.00	100.00%

(3)2006 年 4 月，第一次增资

2005 年 10 月 27 日，盐田三期董事会出具书面决议，同意盐田三期增加扩建工程项目；公司投资总额由港币 574,652.00 万元增至港币 1,619,498.00 万元；注册资本由港币 240,000.00 万元增至港币 605,696.00 万元，其中，盐田港集团出资增至港币 211,993.60 万元，新增注册资本港币 127,993.60 万元（其中以码头场地使用权作价人民币 91,000.00 万元增资，其余部分以等值人民币现金增资），和记盐田出资增至港币 393,702.40 万元，以现金方式新增注册资本港币 237,702.40 万元。

2005 年 11 月 8 日，和记盐田和盐田港集团共同签署了《合资经营合同补充合同（一）》和《补充章程（一）》。

2006 年 1 月 10 日，商务部出具商资批[2006]93 号《商务部关于同意盐田三期国际集装箱码头有限公司增资、变更经营范围的批复》。

2006年1月18日，深圳市贸易工业局出具了深贸工资复[2006]0058号《关于同意合资企业“盐田三期国际集装箱码头有限公司”增资增营的批复》。

2006年3月15日，盐田三期取得了换发后的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2006年4月4日，盐田三期取得深圳市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资后，盐田三期的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万港元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	和记黄埔盐田港口投资有限公司	393,702.40	156,000.00	65.00%
2	深圳市盐田港集团有限公司	211,993.60	84,000.00	35.00%
	合计	605,696.00	240,000.00	100.00%

(4)2006年7月-2007年8月，缴足出资

2005年8月2日，深圳市国众联资产评估房地产估价咨询有限公司对盐田港集团部分作价入股和部分转让的土地进行评估并出具深国众联评报字(2005)第L-10702号《土地估价报告》，确认截至评估基准日2005年7月25日，土地面积约1,363,171.96平方米(含岸线3,297.2米)，土地使用权评估价格为253,000万元，单位面积地价为1,856元/m²。深圳市国土资源和房产管理局于2005年10月17日就土地作价入股事宜对上述报告进行备案并出具编号2005-0021《土地资产评估报告备案收文回执》。

2006年7月11日，普华深圳分所出具普华永道中天深验字(2006)第4号《验资报告》，验证确认盐田三期已收到合营者新增注册资本的第一期出资合计港币54,854.40万元，占新增注册资本的15%；盐田三期的累计实收资本为港币294,854.40万元，占注册资本的48.68%。

2006年12月20日，岳华会计师事务所有限责任公司深圳分所(以下简称“岳华深圳分所”)出具岳深验字[2006]第010号《验资报告》，验证确认盐田三期已收到合营者新增注册资本的第二期出资(以码头场地使用权和现金出资)合计港币258,115.75万元，盐田三期的累计实收资本为港币552,970.15万元，占注册资本的91.29%。

2007年7月20日，岳华深圳分所出具岳深验字[2007]第5号《验资报告》，验证确认盐田三期已收到合营者新增注册资本的第三期出资合计港币52,725.85万元；截至2007年7月5日止，盐田三期的合营者已缴足注册资本605,696.00万元，占注册资本的100.00%。

2007年8月2日，盐田三期取得深圳市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次缴足出资后，盐田三期的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万港元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	和记黄埔盐田港口投资有限公司	393,702.40	393,702.40	65.00%
2	深圳市盐田港集团有限公司	211,993.60	211,993.60	35.00%
合计		605,696.00	605,696.00	100.00%

(5)2012年3月，第一次股权划转

2012年3月2日，盐田三期召开董事会，决议同意合营者盐田港集团将其持有的盐田三期35%股权无偿划转给盐田港集团的全资子公司深圳市盐田东港区码头有限公司（以下简称“东港公司”）。同日，和记盐田与东港公司共同签署了《合资经营合同补充合同(二)》和《补充章程(二)》。

2012年3月12日，深圳市国资委出具深国资委[2012]41号《关于深圳市盐田港集团有限公司所持三家港口类企业股权无偿划转事宜的批复》。

2012年3月21日，深圳市经济贸易和信息化委员会出具深经贸信息资字[2012]0182号《关于中外合资企业盐田三期国际集装箱码头有限公司投资者股权变更的批复》。

2012年2月28日，盐田港集团与东港公司签署了《国有股权无偿划转合同》，约定盐田港集团将其持有盐田三期35%的股权无偿划转给其全资子公司东港公司。

2012年3月22日，盐田三期取得了换发后的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2012年3月28日，盐田三期取得深圳市市场监督管理局（以下简称“深圳市市监局”）换发的《企业法人营业执照》。

本次股权划转后，盐田三期的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万港元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	和记黄埔盐田港口投资有限公司	393,702.40	393,702.40	65.00%
2	深圳市盐田东港区码头有限公司	211,993.60	211,993.60	35.00%
合计		605,696.00	605,696.00	100.00%

(6)2017年9月，第二次股权划转

2017年7月10日，盐田港集团作出董事会决议，同意将盐田港投资控股有限公司（即东港公司，该公司历经两次更名）持有盐田三期的35%的股权无偿划转至盐田港集团。。

2017年8月15日，盐田三期董事会出具书面决议，同意合营者深圳市盐田港投资控股有限公司将其持有的公司35%股权无偿划转给其母公司盐田港集团。同日，和记盐田与盐田港集团共同签署了《合资经营合同补充合同（五）》和《补充章程（五）》。

同日，盐田港集团与深圳市盐田港投资控股有限公司签署了《国有股权无偿划转合同》，约定深圳市盐田港投资控股有限公司将其持有盐田三期35%的股权无偿划转给盐田港集团。

2017年8月29日，盐田三期收到深圳市盐田区经济促进局出具的粤深盐外资备201700092《外商投资企业变更备案回执》。

2017年9月4日，盐田三期完成本次股权变动的工商变更登记。

本次股权划转后，盐田三期的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万港元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	和记黄埔盐田港口投资有限公司	393,702.40	393,702.40	65.00%
2	深圳市盐田港集团有限公司	211,993.60	211,993.60	35.00%
合计		605,696.00	605,696.00	100.00%

(7)2022年10月，第三次股权划转

2022年10月11日，盐田港集团作出深盐港司[2022]146号《盐田港集团关于无偿划转盐田三期国际集装箱码头有限公司和广东盐田港深汕港口投资有限公司股权的批复》，同意盐田港集团将其持有的深汕投资100%股权和盐田三期35%股权无偿划转至港口运营公司。

2022年10月17日，盐田三期董事会出具书面决议，同意盐田港集团将其持有的盐田三期35%股权无偿划转给港口运营公司。

2022年10月19日，和记盐田与港口运营公司共同签署了《合资经营合同补充合同（六）》和《补充章程（六）》。同日，盐田港集团与港口运营公司签署了《国有股权无偿划转合同》，约定盐田港集团将其持有的盐田三期35%股权无偿划转给港口运营公司。

2022年10月24日，盐田三期完成本次股权变动的工商变更登记。

本次股权划转后，盐田三期的股权结构如下：

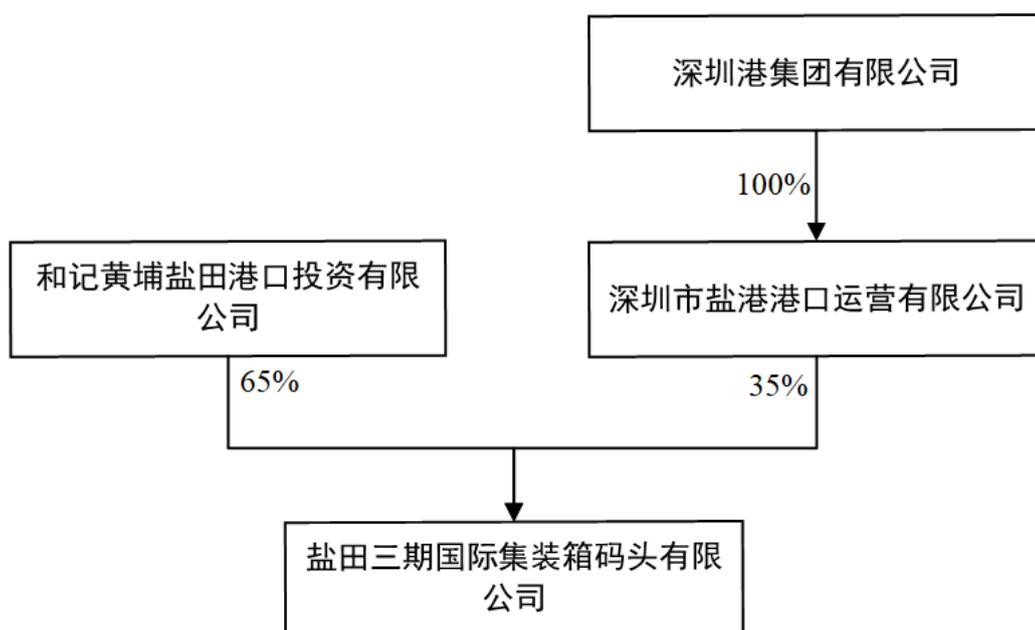
序号	股东名称	认缴出资额 (万港元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	和记黄埔盐田港口投资有限公司	393,702.40	393,702.40	65.00%
2	深圳市盐港港口运营有限公司	211,993.60	211,993.60	35.00%
合计		605,696.00	605,696.00	100.00%

(8)截止评估基准日公司股权情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万港元)	实缴出资额 (万港元)	出资比例 (%)
1	和记黄埔盐田港口投资有限公司	393,702.40	393,702.40	65.00%
2	深圳市盐港港口运营有限公司	211,993.60	211,993.60	35.00%
合计		605,696.00	605,696.00	100.00%

3.公司产权结构

(1)截至评估基准日，盐田三期国际集装箱码头有限公司产权结构图如下：



4.近三年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年05月31日
资产总计	1,084,224.40	1,158,108.85	1,159,331.06	935,761.27
负债总计	52,554.48	94,455.09	30,981.81	57,932.85
所有者权益	1,031,669.92	1,063,653.76	1,128,349.26	877,828.42

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

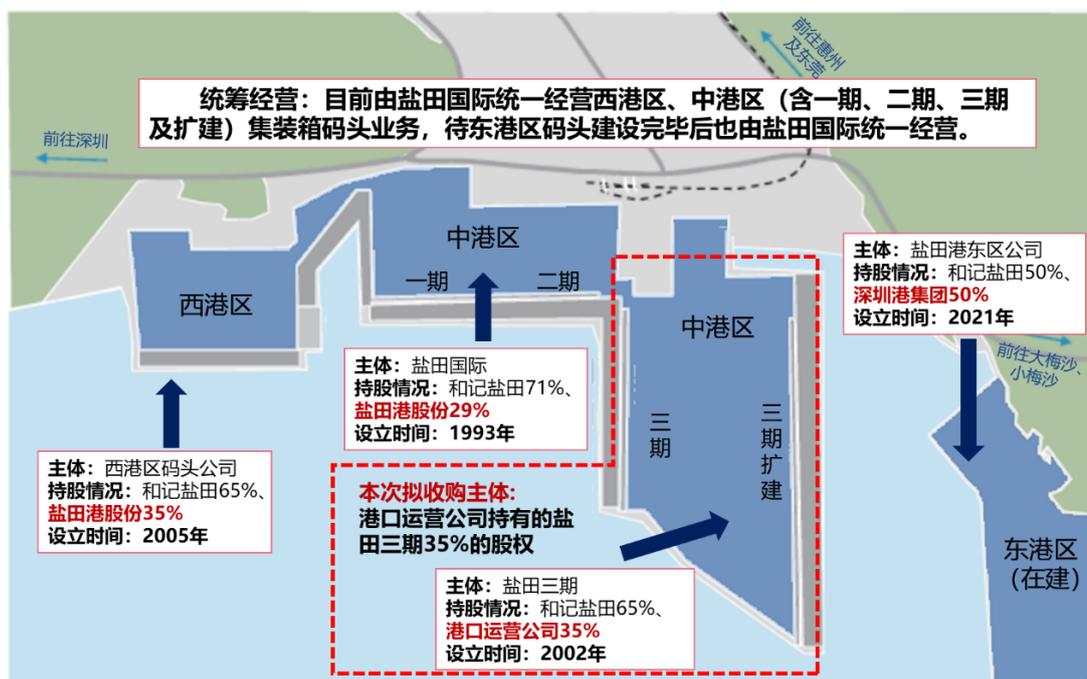
项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-5月
营业收入	381,083.57	457,097.07	439,577.22	153,940.16
利润总额	218,062.86	289,149.33	248,836.95	86,738.34
净利润	162,624.15	214,940.87	177,952.60	61,193.63

（注：数据为审计后报表数据）

被评估单位评估基准日、2020年度、2021年度、2022年度的会计报表均经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5. 统筹经营情况说明

盐田港区位于深圳东部、大鹏湾西北角，港区定位为集装箱码头区。盐田港区由2个楔形港池分隔为西、中、东三个港区。目前西港区以及中港区（含一期、二期、三期和扩建工程）已全部建成投入运营，东港区尚在建设过程中，各港区的的经营情况如下图所示：



盐田港西港区的持有主体为西港区码头公司，成立于 2005 年 4 月，目前和记盐田与上市公司分别持股 65%和 35%；盐田港中港区一期、二期的持有主体为盐田国际，成立于 1993 年 11 月，目前和记盐田与上市公司分别持股 71%和 29%；盐田港中港区三期和扩建工程的持有主体为盐田三期，成立于 2002 年 12 月，目前和记盐田和港口运营公司分别持股 65%和 35%。

深圳港集团（当时名称为深圳东鹏实业有限公司）与和记盐田于 1993 年合资成立盐田国际，开展盐田港区集装箱码头一二期工程的建设及运营。为充分有效利用盐田国际经营管理集装箱码头的成功经验，统一调配资源，实现资源共享，提升效率，降低成本，提高盐田港区各港区及各期工程的总体效益和整体竞争力，盐田港区自盐田三期、西港区码头公司相关泊位建成投产开始即采用统筹经营模式并延续至今。盐田国际与盐田三期、西港区码头公司、盐田港东区公司先后签署了《深圳港盐田港区集装箱码头统筹经营合同》及其相关补充协议（统称“统筹经营合同”），约定由盐田国际负责统一经营管理盐田港区；盐田港区各方根据统筹经营合同约定的比例分配年总吞吐量，并据此计算相关运营收支。

第二章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是盐田三期国际集装箱码头有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是盐田三期国际集装箱码头有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，总资产账面价值 935,761.27 万元；负债包括流动负债、非流动负债等，总负债账面价值 57,932.85 万元；净资产账面价值 877,828.42 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备、使用权资产等。实物资产的类型及特点如下：

(一) 存货

存货主要为在库周转材料。即为盐田三期备用的配套设备及各种型号的备品、备件。存放于盐田三期库房。库房备件存放有序、盘点便利、出入库手续健全、内控制度严格。通过实际盘点，未发现盘盈、盘亏现象，劣质待报废物品。

(二) 房屋建（构）筑物

纳入评估范围的建筑物分布在深圳市盐田港三期及扩建港区内，

全部为 2003 年以后建成，主要为办公楼、生产性附属房屋和码头、堆场等构筑物。房屋建筑物主要有盐田国际大厦、PHT/SDD 综合办公楼、工程部综合办公室、材料库、变电所和加油站等，房屋结构主要有钢筋混凝土框架结构和钢结构。

水工构筑物主要包括：11 座（6#~16#泊位）10-15 万吨级集装箱泊位，工作船泊位，港池及航道工程等。

其他构筑物主要是生产单位的各类堆场道路（含地下管沟）、灯柱、灯塔等。

（三）机器设备

1.纳入评估范围内的机器设备全部分布在盐田港港区内。主要的机器设备包括港口装卸设备、港口运输设备、生产监管设备及自动控制系统、生产辅助设备等。设备大部分购置于 2003 年至 2022 年间，截至评估基准日，纳入评估范围内的机器设备整体使用状况正常。

2.纳入评估范围的运输设备为企业办公用车辆，包括金杯 VITO/119 监护型救护车、纯电动中巴车、比亚迪纯电动大巴等车辆。车辆购置于 2015 年至 2022 年间，截至评估基准日，纳入评估范围内的运输设备能够正常使用。

3.电子设备主要包括各型号电脑、打印机、工控机、TMT 无线车载终端、对讲机等设备。截至评估基准日，纳入评估范围内的电子设备能够正常使用。

（四）在建工程

在建工程主要为设备安装工程。

在建设设备安装工程主要为轻型岸边集装箱起重机安装调试项目、柴油堆高机采购等。

（五）使用权资产

使用权资产主要为融资租赁的吊机设备等。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产，其他无形

资产主要包括 MS Office2016 标准版、WinSvrSTDCore 2016 License 等，具体情况如下：

(一) 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 3 宗，为出让土地，均已办理产权证，土地使用权人为盐田三期国际集装箱码头有限公司。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	使用年限	土地用途	面积(m2)
1	深房地字第 7000040650 号	J304-0333	2006/10/20-2056/10/19	港口用地	448,717.70
2	深房地字第 7000075549 号	J304-0332	2006/10/20-2056/10/19	港口用地	914,453.65
3	深房地字第 7000039909 号	J304-0313	2002/11/24-2052/11/23	港口用地	898,202.32

(二) 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：MS Office2016 标准版、WinSvrSTDCore 2016 License 等。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

四、企业申报的表外资产情况

(一) 无形资产-专利

截至评估基准日，盐田三期与盐田国际、西港区码头公司共同拥有发明专利 1 项，实用新型专利 35 项，合计 36 项专利。具体情况如下：

序号	专利名称	专利权人	专利类型	专利号	专利申请日	有效期至	取得方式	他项权利
1	一种集装箱堆场双层高架轨道垂直运输设备调度方法	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	发明专利	ZL201810987500.7	2018.8.28	2038.8.28	原始取得	无
2	一种船舶码头岸供电系统及系统组	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201621392916.7	2016.12.19	2026.12.19	原始取得	无
3	一种码头龙门吊管理系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201621392302.9	2016.12.19	2026.12.19	原始取得	无
4	一种原木夹抱器	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201621400196.4	2017.5.25	2027.5.25	原始取得	无
5	一种闸口集装	盐田三期、盐	实用	ZL201721231910.6	2017.9.25	2027.9.25	原始	无

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

序号	专利名称	专利权人	专利类型	专利号	专利申请日	有效期至	取得方式	他项权利
	箱自动消毒系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	新型				取得	
6	一种具有称重能力的集装箱正面吊车	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201721336036.2	2017.10.17	2027.10.17	原始取得	无
7	一种轮胎式龙门吊小车自动锚锭装置	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201721266326.4	2017.9.29	2027.9.29	原始取得	无
8	一种集装箱门转向吊机的远程半自动化操作系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201721427116.9	2017.10.31	2027.10.31	原始取得	无
9	一种轮胎式龙门起重机混能系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201721456702.6	2017.11.5	2027.11.5	原始取得	无
10	一种高压断电自动恢复装置	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201721511055.4	2017.11.14	2027.11.14	原始取得	无
11	一种高架桥式集装箱起重机	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201821393800.4	2018.8.28	2028.8.28	原始取得	无
12	一种龙门吊油量远程监测系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201820966465.6	2018.6.22	2028.6.22	原始取得	无
13	一种防止集装箱滑落的拉索护网	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201821393732.1	2018.8.28	2028.8.28	原始取得	无
14	一种全自动化港口集装箱堆场的高架桥式起重机大车	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201821392390.1	2018.8.28	2028.8.28	原始取得	无
15	一种长方木材集装箱拆卸平台	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201821393123.6	2018.8.28	2028.8.28	原始取得	无
16	一种海事中继台	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201821883935.9	2018.11.15	2028.11.15	原始取得	无
17	一种更换机车闸瓦的装置	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201821883041.X	2018.11.15	2028.11.15	原始取得	无
18	一种堆高机前桥拆装升降运送小车	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201822080095.9	2018.12.12	2028.12.12	原始取得	无
19	一种用于码头前沿摄像机的信号转接板	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201822078985.6	2018.12.12	2028.12.12	原始取得	无
20	一种用于码头前沿摄像机移动支架	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201822078971.4	2019.1.31	2029.1.31	原始取得	无
21	一种堆高机的	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201921186486.7	2019.7.26	2029.7.26	原始取得	无

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

序号	专利名称	专利权人	专利类型	专利号	专利申请日	有效期至	取得方式	他项权利
	减振机构	田国际、西港区码头公司	新型				取得	
22	一种员工相片归纳盒	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201921216680.5	2019.7.30	2029.7.30	原始取得	无
23	一种货盘	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201921709403.8	2019.10.12	2029.10.12	原始取得	无
24	一种便携式IGBT测试仪	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201921706709.8	2019.10.12	2029.10.12	原始取得	无
25	一种港口大型起重设备巡检系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201921706690.7	2019.10.12	2029.10.12	原始取得	无
26	一种正面吊排架偏载保护系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201922335618.4	2019.12.20	2029.12.20	原始取得	无
27	一种双起升岸吊上架分离油缸的液压同步控制装置	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL201922230777.8	2019.12.13	2029.12.13	原始取得	无
28	一种液压储能器充气及测压装置	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202020452450.5	2020.4.1	2030.4.1	原始取得	无
29	一种桥式起重机小车轨道压板结构	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202021641023.8	2020.8.10	2030.8.10	原始取得	无
30	一种空箱堆高机	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202022496307.9	2020.11.3	2030.11.3	原始取得	无
31	一种集装箱装卸桥吊具在用及备用线状态检测装置	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202022497721.1	2020.11.3	2030.11.3	原始取得	无
32	一种起重机链条头	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202121178893.0	2021.5.29	2031.5.29	原始取得	无
33	一种码头外场查验车道系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202122144536.9	2021.9.7	2031.9.7	原始取得	无
34	一种直流母线放电装置	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202221765417.3	2022.7.11	2032.7.11	原始取得	无
35	一种港口内夜间道路交通红绿灯信号系统	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202221577626.5	2022.6.23	2032.6.23	原始取得	无
36	一种接近传感器实测距离检测仪	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	实用新型	ZL202222405949.2	2022.9.11	2032.9.11	原始取得	无

(二)无形资产-软件著作权

截至评估基准日，盐田三期单独拥有以及盐田三期与盐田国际、西港区码头公司共同拥有的软件著作权情况如下：

序号	著作权人	登记号	软件名称	首次发表日期	取得方式
1	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR170921	ENG 安全检查跟进管理系统 V1.0	2012.2.27	原始取得
2	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR122480	港运通发卡中心系统 V1.0	2014.12.30	原始取得
3	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR122277	工程电子化报验管理系统 V1.0	2014.12.30	原始取得
4	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR170400	前线移动操作系统[简称：FLMS]V1.0	2014.12.30	原始取得
5	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR170178	移动设备与车辆监控管理系统 V1.0	2014.12.30	原始取得
6	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR169819	智能化堆场策划系统 V1.0	2014.12.30	原始取得
7	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR122486	智能化多船操作优化系统 V5.0.8	2014.12.30	原始取得
8	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR122477	智能地磅称重操作系统 V1.0	2014.12.30	原始取得
9	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR170444	港区供应链财务服务平台[简称：eInvoice]V1.0.3	2015.1.23	原始取得
10	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR170926	多式联运操作系统[简称：nMOS]V2.3.1	2015.9.15	原始取得
11	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR122779	口岸事务跟进管理系统 V2.0	2015.11.9	原始取得
12	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR170361	拖车进港申报系统[简称：PAS]V1.0	2015.11.17	原始取得
13	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2016SR122719	港区供应链杂项收费系统[简称：MCS]V4.4.0	2016.4.18	原始取得
14	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2017SR083350	承包商服务管理系统[简称：CSMS]V1.0	2016.1.5	原始取得
15	盐田三期	2017SR083430	承包商员工在港时间管理系统[简称：CEPS]V1.0	2016.2.3	原始取得
16	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2017SR083441	移动设备与车辆监控管理系统[简称：MMS]V2.0	2016.3.12	原始取得
17	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2017SR083336	网上过磅预约系统 V1.0	2016.7.10	原始取得
18	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2017SR083322	海事港口建设费数据监管系统 V1.0	2016.11.2	原始取得
19	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2017SR083346	闸口信息交换及监管系统[简称：GSA]V1.0	2016.11.8	原始取得
20	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2017SR083342	微平台及微信客户服务系统[简称：IVRS-Wechat]V1.0	2017.1.4	原始取得

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

序号	著作权人	登记号	软件名称	首次发表日期	取得方式
21	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR950129	港区供应链杂项收费系统[简称：MCS]V4.4.1	2017.7.20	原始取得
22	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR939975	港区供应链财务服务平台 V1.2.0	2017.10.26	原始取得
23	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR935868	多式联运操作系统[简称：nMOS]V2.3.2	2017.11.16	原始取得
24	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR935884	港区设备维保电子化管理系统 V1.3	2017.12.11	原始取得
25	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR841661	供应商评估系统 V2.6	2018.1.3	原始取得
26	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR841631	电子采购平台 V6.7	2018.1.16	原始取得
27	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR935877	仓库条码管理系统 V1.3	2018.3.1	原始取得
28	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR841601	固定资产管理系统 V4.0	2018.4.15	原始取得
29	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2018SR941497	港区供应链杂项收费系统[简称：MCS]V4.4.2	2018.5.30	原始取得
30	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0569626	支线船管理平台 V1.0	未发表	原始取得
31	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0947782	平盐铁路集装箱堆场管理系统 V4.0	未发表	原始取得
32	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0810433	承包商员工在港时间管理系统 V2.0	2018.5.29	原始取得
33	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0947788	拖车进港申报系统 V2.0	2018.5.29	原始取得
34	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR1022068	微平台及微信客户服务系统 V2.0	2018.6.12	原始取得
35	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0701269	港区供应链杂项收费系统 V5.0	2018.10.31	原始取得
36	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0810422	安保数据中心系统 V1.0	2018.12.14	原始取得
37	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0947781	YICT 企业应用框架系统 V1.0	2018.12.30	原始取得
38	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0810426	集装箱位置信息实时传输平台 V1.0	2019.1.22	原始取得
39	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2019SR0947787	港区供应链财务服务平台 V2.0	2019.1.30	原始取得
40	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2020SR0868117	港区供应链杂项收费系统 V6.0	2019.8.13	原始取得
41	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2020SR0868104	港区供应链财务服务平台 V2.1	2020.3.3	原始取得
42	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2020SR0868110	统一审批中心 V1.0	2020.3.3	原始取得
43	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2020SR0868124	多式联运操作系统 V3.0	2020.3.4	原始取得
44	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2021SR0834114	YICT 企业应用框架系统 V2.0	2019.11.12	原始取得

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

序号	著作权人	登记号	软件名称	首次发表日期	取得方式
45	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2022SR0059226	港区供应链财务服务平台 V3.0	未发表	原始取得
46	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2022SR0059224	闸口新一代移动系统 V1.0	2019.6.18	原始取得
47	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2022SR0059227	出闸单电子化系统 V1.0	2020.6.29	原始取得
48	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2022SR0059225	多式联运操作系统 V4.0	2020.8.18	原始取得
49	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2022SR0059237	港区外拖车智能化定位系统 V1.0	2020.11.23	原始取得
50	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2022SR0059223	固定资产管理系统 V5.0	2021.6.15	原始取得
51	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2023SR0097272	新一代闸口自动机系统 V1.0	未发表	原始取得
52	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2023SR0097273	智慧巡检系统 V1.0	2020.5.5	原始取得
53	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2023SR0097271	i 盐田国际系统 V1.0	2021.5.30	原始取得
54	盐田三期、盐田国际、西港区码头公司	2023SR0097274	新一代内拖传呼机系统 V1.0	2022.5.6	原始取得

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告引用普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告。

第三章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为财务综合类、设备类、收益法 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2023 年 10 月 7 日至 2023 年 10 月 13 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

（一）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（二）初步审查和完善被评估单位提交的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

（三）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（四）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估明细表，以做到：账、表、实相符。

（五）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建（构）筑物、车辆、土地等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰

的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

（一）评估基准日，房屋建（构）筑物均未取得房产证。被评估单位提供了竣工资料、验收资料等权属证明资料，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料勘查确定。

（二）纳入本次评估范围的实物资产待报废的明细如下所示：

1.构筑物

明细表中序号	名称	计量单位	数量	资产状况	建成年月	折旧年限	账面原值	账面净值
5	40米+12米组合高杆灯柱(LM1)	个	1.00	Disposal in Progress	2009-06-19	25.00	376,694.91	167,001.48
11	40米灯柱(LM16)	块	1.00	Disposal in Progress	2011-01-16	25.00	269,178.96	136,383.92
35	32米灯塔(LT7)	个	1.00	Disposal in Progress	2007-09-15	25.00	714,537.20	266,760.64
48	40米灯柱(LM17)	个	1.00	Disposal in Progress	2011-01-16	25.00	272,929.08	138,284.09
132	40米+12米组合高杆灯柱(LM2)	个	1.00	Disposal in Progress	2009-06-19	25.00	376,694.91	167,001.48
137	32米灯塔(LT4)	个	1.00	Disposal in Progress	2008-01-15	25.00	751,537.85	303,633.43
139	32米灯塔(LT1)	个	1.00	Disposal in Progress	2008-04-25	25.00	751,411.24	298,059.86
141	40米+12米组合高杆灯柱(LM5)	个	1.00	Disposal in Progress	2008-09-18	25.00	380,374.07	157,221.42
146	40米+12米组合高杆灯柱(LM6)	块	1.00	Disposal in Progress	2009-02-18	25.00	412,553.30	193,065.23
185	32米灯塔(LT12)	个	1.00	Disposal in Progress	2009-09-21	25.00	776,418.09	351,976.27
193	40米灯柱(LM18)	个	1.00	Disposal in Progress	2011-04-10	25.00	276,736.96	142,980.84
216	32米灯塔	个	1.00	Disposal in Progress	2008-08-28	25.00	777,805.92	318,900.51
220	32米灯塔(LT10)	个	1.00	Disposal in Progress	2006-08-16	25.00	652,059.62	215,179.83
224	32米灯塔(LT3)	个	1.00	Disposal in Progress	2008-04-25	25.00	751,411.24	298,059.86

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

明细表中序号	名称	计量单位	数量	资产状况	建成年月	折旧年限	账面原值	账面净值
235	40米灯塔(LT10)	个	1.00	Disposal in Progress	2003-10-20	25.00	427,568.86	92,621.44
238	12米灯塔(LM15)	个	1.00	Disposal in Progress	2005-01-25	25.00	46,911.60	12,508.04
255	32米灯塔(LT6)	个	1.00	Disposal in Progress	2007-12-11	25.00	747,133.43	300,438.39
260	40米+12米组合高杆灯柱(LM4)	个	1.00	Disposal in Progress	2008-09-18	25.00	380,374.07	157,221.42
263	40米+12米组合高杆灯柱(LM3)	个	1.00	Disposal in Progress	2009-06-19	25.00	376,694.90	167,001.47
294	32米灯塔(LT09)	个	1.00	Disposal in Progress	2006-08-16	25.00	652,059.62	215,179.83

(三)截至评估基准日,企业申报的36项账外专利和54项软件著作权。明细内容详见第一章“四、企业申报的表外资产情况”。

经过清查核实,除上述事项外,资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰,权属证明文件齐全。

第四章 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择采用理由如下：

由于盐田三期的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，满足采用资产基础法的条件。

评估人员对盐田三期经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业进行了分析，由于被评估单位具有完善的业务经营历史资料，稳定的业务渠道和收益来源，成熟的管理团队，在现有经营管理模式下，被评估资产在可见未来具有可持续获取收益的能力，其收入、成本、费用，以及投资计划、经营风险等因素可以进行预测并用货币来量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计，故可采用收益法评估。

采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

第五章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	193,310,103.36
其他应收款	1,668,949.00
存货	1,837,413.00
其他流动资产	38,437,994.00
流动资产合计	235,254,459.35

(二) 核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了原材料的采购模式、产品的销售模式、产品生产工艺，以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

(三) 评估方法

1. 货币资金

(1) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 193,310,103.36 元，为人民币、港币及美元存款。核算内容为在中国工商银行股份有限公司深圳盐田支行、中国建设银行股份有限公司深圳沙头角支行、平安银行深圳桂园支行、中国农业银行股份有限公司深圳东部支行、中国银行股份有限公司深圳东部支行的存款。

评估人员取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 193,310,103.36 元，无增减值变化。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 1,668,949.00 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 0.00 元，其他应收款账面价值 1,668,949.00 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算。

其他应收款评估值为 1,668,949.00 元，无增减值变化。

3.存货

评估基准日存货账面余额 1,837,413.00 元，核算内容为在库周转材料。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值

1,837,413.00 元。

评估人员依据调查情况和现场收集到的基准日时点采购发票，核对了账面价值构成和购入时间。确认其材料均为近期购买，周转较快、价值不高、易于采购，且市场价格与账面价值比较接近，以核实后的账面值确认评估值。

存货评估值为 1,837,413.00 元，无增减值变化。

4.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 38,437,994.00 元，核算内容为应交增值税。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账簿。经核实结果无误，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 38,437,994.00 元，无增减值变化。

(四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	193,310,103.36	193,310,103.36	0.00	0.00
其他应收款	1,668,949.00	1,668,949.00	0.00	0.00
存货	1,837,413.00	1,837,413.00	0.00	0.00
其他流动资产	38,437,994.00	38,437,994.00	0.00	0.00
流动资产合计	235,254,459.35	235,254,459.35	0.00	0.00

流动资产评估值 235,254,459.35 元，无增减值变化。

二、长期股权投资评估技术说明

(一) 评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 0.00 元，核算内容为参股长期股权投资 1 项。评估基准日长期股权投资计提减值准备 0.00 元，长期股权投资账面价值 0.00 元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例
惠州国际集装箱码头有限公司	2016年12月	长期	65.00%

1(二)长期股权投资概况

进行整体评估的被投资单位评估基准日基本情况分别见相应的评估技术说明。

(三)核实过程

1.资产核实主要内容

(1)指导企业相关人员首先进行资产清查与资料收集，准备应向评估机构提供的资料；

(2)初步审查被评估单位提供的资产评估明细表；

(3)了解投资公司情况；

向企业有关人员询问投资公司的有关情况，分清全资子公司与合营企业，初步了解投资公司的经营情况；

2.资产核实的主要方法

根据企业提供的长期股权投资评估明细表，评估人员查阅了有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，对其投资时间、金额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等进行核实。并对被投资单位的生产经营情况进行调查了解。对于需要进行整体评估的企业资产核实同母公司。

3.资产核实结论

母公司所持被投资企业股权权属清晰。截止评估基准日被投资企业经营正常。

核实过程及方法详见各公司评估技术说明。

(四)评估方法

本次对长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。进行整体评估的被投资单位采用的评估方法及评估方法选取的理由和依据详细情况分别见相应的评估技术分说明。

各被投资单位是否进行整体评估、采用的评估方法、最终结论

选取的评估方法、是否单独出具资产评估说明的情况汇总如下:

序号	被投资单位名称	是否整体评估	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具资产评估说明
1	惠州国际集装箱码头有限公司	是	资产基础法	资产基础法	是

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表:

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位:人民币元

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
惠州国际集装箱码头有限公司	-	137,132,741.59	137,132,741.59	
合计	-	137,132,741.59	137,132,741.59	

长期股权投资评估值为 137,132,741.59 元, 评估值增值 137,132,741.59 元。评估增值原因主要如下:

1.长期投资单位采用资产基础法结论, 固定资产、无形资产增值导致子公司的评估值大于账面值。

三、房屋建(构)筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产包括: 房屋建筑物和构筑物。房屋建(构)筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物	750,451,850.53	463,870,121.46
构筑物及其他辅助设施	5,019,300,583.69	2,916,898,585.47
合计	5,769,752,434.22	3,380,768,706.93

(二)房屋建(构)筑物概况

纳入评估范围的房屋建(构)筑物分布在深圳市盐田港三期及扩建港区内, 全部为 2003 年以后建成, 主要为办公楼、经营管理用房屋和码头、堆场、道路、港池、航道等构筑物。房屋建(构)筑物类资产基本概况如下:

1. 房屋建(构)筑物结构特征

(1)房屋建筑物

房屋建筑物主要有盐田国际大厦、PHT/SDD 综合办公楼、工程部综合办公室、材料库、变电所和加油站等，房屋结构主要有钢筋混凝土框架结构和钢结构。

①框架结构

基础采用冲（钻）孔灌注桩基础，持力层为微风化凝灰岩；主体采用现浇钢筋混凝土柱、梁和板承重；填充墙采用加气混凝土砌块和 M7.5 混合砂浆砌筑；屋面防水采用橡胶沥青防水涂膜、无纺布隔离层和 C20 细石混凝土保护层。

②钢结构

基础采用桩基础。主体采用钢屋架和钢柱承重，钢屋架材料采用 Q345B。屋面采用高强镀铝锌洁面彩色屋面。墙体 0.12 米以下为砖墙，0.12 米以上采用金属复合板-外墙板（80）厚。

(2)构筑物

被评估水工建筑物主要包括：6#~16#泊位共 11 座 10-15 万吨级集装箱泊位，工作船泊位，港池航道工程、道路堆场等。

深圳盐田港区位于广东省珠江三角洲大鹏湾内，紧邻沙头角。港区建设分为盐田港区一期、盐田港区二期、盐田港区三期、盐田港区三期扩建，本次评估的水工构筑物为盐田港区三期和盐田港区三期扩建工程。

盐田港区三期集装箱码头工程位于规划中港区大突堤西侧、与二期工程（6#~9#泊位）岸线夹角为 90°相连接，泊位岸线长度为 1400 米，陆域纵深 520.00 米。

盐田港区三期扩建集装箱码头工程（10#~15#泊位、工作船泊位）位于三期集装箱码头工程东侧规划港界内，规化与三期陆域共同形成中港区大突堤，泊位岸线长度为 3297.15 米，陆域纵深 600.60 米。

突堤南端 886 米岸线工程（16#泊位、工作船泊位）位于原扩建工程南端与三期扩建工程相连。

三期集装箱码头工程 2002 年 9 月 9 日开工、2006 年 3 月 4 日完

工。2006年8月16日通过工程验收合格，三期扩建集装箱码头工程2005年开工，2010年12月完工。突堤南端886米岸线工程2014年12月开工、2015年12月基本完工。

①港池航道

疏浚主要由港池及港外航道组成，自大鹏湾口至盐田港进港航道全长约30公里、大部分为自然航道，水深大于18米，通航区域宽度400~1000米，盐田港航道为人工疏浚航道，航道有效宽度400米，航道设计底标高-17.40米。

盐田港航道三期工程港池水域设在泊位前沿，包括停泊水域、港池回旋水域以及港池与航道连接段，总底面积为266.55万平方米。三期扩建工程港池与回转水域组合设置在泊位前沿，扩建工程港池北侧（工作船舶泊位南侧）宽度为380米，中部港池宽度为890米，港池南侧与港区航道连接。端部泊位港池水域与港区航道连成一片，泊位至航道南侧底边缘水域宽度为990~1000米。

②盐田港区三期集装箱码头工程（6-9#泊位）

三期工程包括4个专用集装箱泊位（可停靠第五、六代集装箱船舶）、二三期过度区平台、突堤南端头护岸，年通过能力280万TEU。2002年9月9日开工，竣工2006年3月4日竣工。

三期工程采用高桩梁板结构形式布置，泊位长度1400米，宽36.50米，码头顶标高+5.00米，前沿底标高-16.00米，航道底标高-16.00米。泊位设计排架间距为6.40米，桩基采用18mm厚直径1000mm和直径1200mm两种钢管桩、钢管桩内浇灌钢筋混凝土。上部结构有纵梁、横梁、轨道梁、面板等构件组成。码头上布置有SUC2000H橡胶护舷、橡胶爬梯、系船柱、船舶供水口、高低压供电箱等附属设施。

二三期过度区平台：采用高桩梁板结构形式布置，长度37.10米，宽36.50米，顶标高+5.00米。

③盐田港区三期扩建集装箱码头工程（10#~15#泊位、工作船舶泊位）

三期扩建工程位于三期工程东北侧，与三期工程连接形成突堤，

并与一、二、三期工程连成整体，同处在中作业区。三期扩建工程岸线总长度 3297 米，年通过能力 473 万 TEU，具体包括：

三期扩建工程包括 5 个 7-10 万吨级集装箱泊位（水工结构按靠泊 15 万吨集装箱船舶设计），1 个 3 万吨级集装箱泊位（水工结构按靠泊 10 万吨设计）岸线 2104.00 米；突堤南侧端部深水码头岸线 886.00 米（水工结构按 15 万吨设计），工作船码头岸线 297.00 米。码头宽 35-36.50 米，码头顶标高+ 5.50 米，前沿底标高-16.00 米。

15 万吨级码头采用高桩梁板结构，桩基采用 18mm 厚直径 1000mm 和直径 1200mm 两种钢管桩、钢管桩内浇灌钢筋混凝土，上部结构有纵梁、横梁、轨道梁、面板等构件组成。10 万吨级码头采用重力式沉箱结构，沉箱下部为抛填 10~100Kg，抛石基床厚度 1~3 米，沉箱上部为现浇钢筋混凝土胸墙，胸墙内布置水电管沟，码头通过堆场与后方陆域相连接。码头上布置有 SUC2000H 超高反力鼓型橡胶护舷、橡胶爬梯、2000KN 系船柱、防风锚碇、船舶供水口、高低压供电箱等附属设施。

④突堤南端 886 米岸线工程（16#泊位、工作船泊位）

886 岸线工程主要为 1 座 15 万吨级集装箱泊位，兼顾 10 万吨级、7 万吨级集装箱船舶各 1 艘同时靠泊，年通过能力 100 万 TUE。岸线长度为 886 米，码头面高程为 5.5m，码头前沿停泊水域宽度取 118m，码头前沿水深-17.4m。码头宽度 36.5m，标准分段长度 60.8m。其中码头前沿至前轨为 4m，装卸桥轨距为 30m、后轨至码头后沿为 2.5m。码头回旋水域调头园直径取 800m。

16#泊位水工结构等级及配套设施与扩建工程 10#~13#泊位相同，水工结构按靠泊 15 万吨级集装箱船舶设计（根据 2013 年 3 月 31 日“深圳港盐田港区集装箱码头扩建工程（10#~14#泊位）码头靠泊能力论证专家评审意见”及相关论证，16#泊位具备靠泊 20 万吨级集装箱的能力）。

2. 利用状况与日常维护

(1)建筑物基础稳固，未发现不均匀沉降；

(2)建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明

显变形；

(3)重大建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

3. 相关会计政策

(1)账面原值构成

企业的建筑物均为自建形成，其账面价值由工程竣工时的建筑安装工程费、勘察设计费、工程建设监理费、建设单位管理费、资金成本等前期及其它费用构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建(构)筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建(构)筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建(构)筑物	25-50年	0.00%	2.00%-4.00%

4. 房屋建(构)筑物及占用土地权属状况

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建(构)筑物，均未办理房地产权证；房屋建筑物所附着的土地使用权已办理不动产权证“详见三、企业申报的无形资产情况”。

(三)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段

1.第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

2.第二阶段：现场调查阶段

(1)核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记

账凭证等。

(2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同、预(决)算书、工程图纸；收集了平面图、室外管线图；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

(3)现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

(4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

3.第三阶段：评估估算阶段

(四)根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。评估方法

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

1. 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增

值税

①建安工程造价

对于大型、价值高、重要的构筑物，根据企业提供的工程图纸、决算书等相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似构筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出构筑物的建筑安装综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期费用及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期费用及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	取费依据
1	建设单位管理费	建筑工程(含税)	0.640%	0.640%	发改价格[2019]116号
2	招标代理服务费	建筑工程(含税)	0.015%	0.014%	发改价格[2019]116号
3	工程建设监理费	建筑工程(含税)	1.516%	1.430%	发改价格[2019]116号
4	工程勘察及设计费	建筑工程(含税)	2.872%	2.709%	发改价格[2019]116号
5	可行性研究报告费	建筑工程(含税)	0.070%	0.066%	计价格[1999]1283号
6	环境影响咨询费	建筑工程(含税)	0.020%	0.019%	计价格[2002]125号
7	竣工结算资料编制费	建筑工程(含税)	0.560%	0.528%	发改价格[2019]116号
合计			5.69%	5.41%	

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为3年。资金成本计算公式如下：

按照合理建设工期3年及各年投资比例测算，确定盐田三期码头建设期资金成本系数如下表：

年度	第一年	第二年	第三年	合计
投资比例	25.00%	35.00%	40.00%	100.00%
年名义利率	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%
年实际利率	4.37%	4.37%	4.37%	4.37%
利息系数合计	0.546%	1.881%	3.602%	6.029%

④可抵扣增值税

根据增值税相关规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

(2)成新率的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(五)典型案例

案例 1: 15#泊位

明细表序号: 4-8-2 构筑物序号 42

1.建筑物概况

15#泊位水工结构按靠泊十万吨级集装箱船泊建设，泊位长度 274 米，宽 35.00 米，码头顶标高+ 5.00 米，前沿底标高-16.00 米。采用重力式沉箱结构，沉箱下部为抛填 10~100Kg，抛石基床厚度 1~3 米，沉箱上部为现浇钢筋混凝土胸墙，胸墙内布置水电管沟，码头通过堆场与后方陆域相连接。附属设施包括：水平向沿胸墙布置高反力 SUC2000RS 高反力鼓型橡胶护舷，码头面布置 2000KN 系船柱、橡胶爬梯、防风锚碇等。工程完工时间为 2010 年 9 月。

2.重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1)建安工程造价的确定

依据该工程设计文件、委托建设合同、补充协议及会议纪要、工程(月)付款报审表及三方确认的已完工程量清单进度表等资料确定的工程量，再以工程量为基础，套用合同工程量清单价格，得出评估基准日工程造价，对于市场价格影响较大的如钢材、地方性材料采用找价差，并调到评估基准日市场价格水平，得出码头水工建安工程总造价。

计算结果如下:

15#泊位疏浚工程

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

	项目名称	公式计算		
1	分部分项工程费	工程量*综合单价		119,086,015.38
2	措施费	1*费率	2.00%	2,381,720.31
3	不含税建安工程造价	1+2		121,467,735.69
4	应纳税费	3.14%	12%	4,271,777.33
5	含税建安造价	3+4		125,739,513.02

15#泊位陆域回填和码头驳岸工程				
	项目名称	公式计算		
1	分部分项工程费	工程量*综合单价		50,913,792.32
2	措施费	1*费率	2.00%	1,018,275.85
3	规费	1*费率	18.00%	850,288.94
4	不含税建安工程造价	1+2+3		52,782,357.11
5	应纳税费	3.14%	12%	1,856,249.93
6	含税建安造价	4+5		54,638,607.04

15#泊位码头工程				
	项目名称	公式计算		
1	分部分项工程费	工程量*综合单价		248,510,000.88
2	措施费	1*费率	2.00%	4,970,200.02
3	规费	1*费率	18.00%	5,836,896.94
4	不含税建安工程造价	1+2+3		259,317,097.83
5	应纳税费	3.14%	12%	9,119,663.70
6	含税建安造价	4+5		268,436,761.52

15#泊位排水工程				
	项目名称	公式计算		
1	分部分项工程费	工程量*综合单价		3,759,272.76
2	措施费	1*费率	2.00%	75,185.46
3	规费	1*费率	18.00%	88,296.20
4	不含税建安工程造价	1+2+3		3,922,754.41
5	应纳税费	3.14%	12%	137,955.43
6	含税建安造价	4+5		4,060,709.84

码头工程的建安工程造价为 452,875,591.42 元。

其中 15#泊位分摊码头工程款的 61.0%为 276,254,110.77 元。

(2)前期及其他费用

前期及其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	取费依据
1	建设单位管理费	建筑工程(含税)	0.640%	0.640%	发改价格[2019]116号
2	招标代理服务费	建筑工程(含税)	0.015%	0.014%	发改价格[2019]116号

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	取费依据
3	工程建设监理费	建筑工程(含税)	1.516%	1.430%	发改价格[2019]116号
4	工程勘察及设计费	建筑工程(含税)	2.872%	2.709%	发改价格[2019]116号
5	可行性研究报告费	建筑工程(含税)	0.070%	0.066%	计价格[1999]1283号
6	环境影响咨询费	建筑工程(含税)	0.020%	0.019%	计价格[2002]125号
7	竣工结算资料编制费	建筑工程(含税)	0.560%	0.528%	发改价格[2019]116号
合计			5.69%	5.41%	

$$\begin{aligned} \text{前期及其他费用} &= \text{建安综合造价} \times \text{费率} \\ &= 276,254,110.77 \times 5.69\% \\ &= 15,718,858.90 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{前期及其他费用(不含税)} &= \text{建安综合造价} \times \text{费率} \\ &= 276,254,110.77 \times 5.41\% \\ &= 14,945,347.39 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3)资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期费用及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 3 年。

按照合理建设工期 3 年及各年投资比例测算，确定盐田国际码头建设期资金成本系数如下表：

年度	第一年	第二年	第三年	合计
投资比例	25.00%	35.00%	40.00%	100.00%
年名义利率	4.30%	4.30%	4.30%	4.30%
年实际利率	4.37%	4.37%	4.37%	4.37%
利息系数合计	0.546%	1.881%	3.602%	6.029%

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程费} + \text{前期费用及其他费用}) \times 6.029\% \\ &= 17,603,680.14 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4)重置成本

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{建安工程费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 285,993,200.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

3.综合成新率的确定

该码头于 2010 年 9 月建造完成并投入使用，根据现场勘查，考虑到该泊位的现状以及维护均属正常，该码头的经济寿命确定为 50 年，截止到评估基准日已使用 12.73 年，其尚可使用年限为 37.26 年

根据尚可使用年限和其总使用年限的比率确定成新率，其计算公式如下：

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

$$= \frac{37.26}{37.26 + 12.73} \times 100\%$$

$$= 75.00\%$$

4. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$= 285,993,200.00 \times 75.00\%$$

$$= 214,494,900.00 \text{ (取整)}$$

(六) 评估结果

房屋建(构)筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	750,451,850.53	463,870,121.46	993,570,364.00	678,135,200.00	243,118,513.47	214,265,078.54	32.40	46.19
构筑物及其他辅助设施	5,019,300,583.69	2,916,898,585.47	7,149,982,500.00	4,433,411,900.00	2,130,681,916.31	1,516,513,314.53	42.45	51.99
合计	5,769,752,434.22	3,380,768,706.93	8,143,552,864.00	5,111,547,100.00	2,373,800,429.78	1,730,778,393.07	41.14	51.19

房屋建(构)筑物原值评估值增值 2,373,800,429.78 元，增值率 41.14%；净值评估值增值 1,730,778,393.07 元，增值率 51.19%。评估增值原因主要如下：

1.房屋建筑物类资产的建造日至评估基准日的人工、材料、机械等价格上涨；

2.房屋建筑物类资产的会计折旧年限小于本次评估的经济寿命使用年限。

四、设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备、其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	4,667,350,752.59	2,118,551,171.45
车辆	2,735,699.75	414,896.40
电子设备	180,245,839.45	1,456,514.91
减：减值准备	0.00	
合计	4,850,332,291.79	2,120,422,582.76

(二)机器设备概述

盐田三期及三期扩建码头是可以兼停靠第二代、第三代、第四代巴拿马型及超巴拿马型集装箱船，集装、卸、储、运为一体的集装箱专业码头，包括 10-20 万吨级泊位 11 个，设计年吞吐量 670 万 TEU。

码头装卸工艺系统：主要由装卸船作业、堆场作业和水平运输三部分组成。

装卸工艺设备按专业集装箱码头配置专用机械：装卸船作业，主要由岸边集装箱桥式起重机装卸；水平运输，主要由集装箱拖挂车运输；堆场作业，主要由轮胎式龙门起重机装卸。

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2003 年至 2022 年，分布于盐田港港区。设备类资产基本概况如下：

1. 主要产品与生产能力

(1)港口装卸设备

主要包括岸边集装箱起重机（岸桥），安装在盐田港 6-16#泊位

上，主要用于装卸船作业。由上海振华重工（集团）股份有限公司生产。

41 吨轮胎式集装箱龙门起重机（场桥），主要用于堆场装卸作业，由上海振华重工（集团）股份有限公司生产。

(2)港口运输设备

港口运输设备是码头-堆场作业的中间传递环节设备，以集装箱正面吊、集装箱堆高机、集装箱叉车、集装箱牵引车和半挂车为主。

盐田港三期配备主要设备为瑞典 KARMAR 2005 年产 MDRF450-60S5X 型集装箱正面吊，SDCY90K8 型空箱堆高机（三一重工），1.5 吨/4VIE SL 155/40 SP 型意大利 ARMANNI 四走向电动堆高机，集装箱叉车 FDC25 K8 型、DCE80-45E8 型，内燃平衡重式叉车等。

配置 ZJV9190DP/40' 型中集岸桥排架专用低骨架半挂车，SZJ9464TJZ00/40' 型中集钉架半挂车，THT50YT/2×20' 型双箱操作聪明架（利用箱重划入挂车器）半挂车，JGS45-DT3A/2×20' 型双箱聪明架半挂车，富日低骨架半挂车 DG60DL 型等。

(3)生产监管设备及自动控制系统

码头及堆场监控系统、控制中心监控系统、桥吊理货房监控及扩音系统、车队电视监控系统、卡口电视监控系统及通讯系统与集装箱管理信息系统。

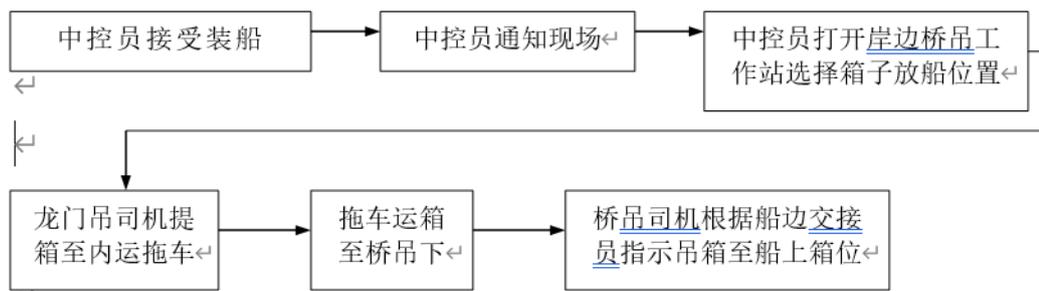
计算机系统集成和无线网络系统，采用分区联网、多媒体控制，通过编码方式实现集中控制。

(4)生产辅助设备

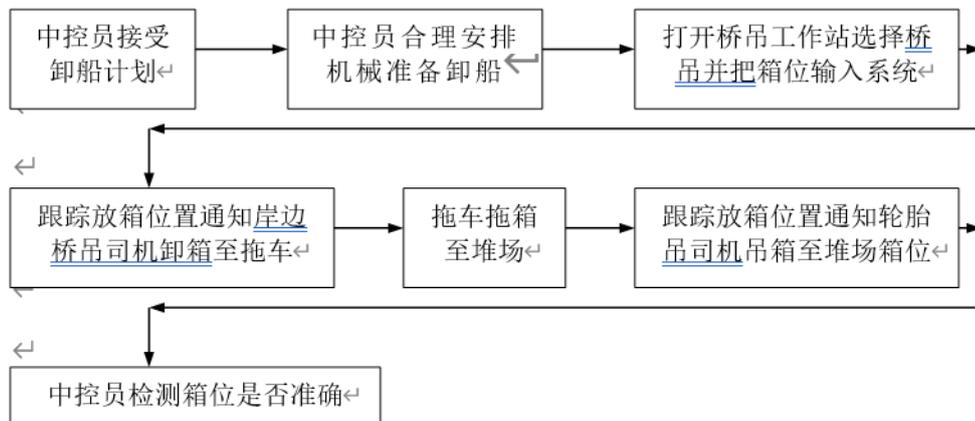
盐田港三期码头生产辅助设备主要配置了变配电设备、3E 闸口消毒系统、气体灭火报警系统、盐田国际大厦制冷机组系统及厨房机电安装工程等。

2. 工艺流程与技术特点

装船作业流程如下：



卸船作业流程如下：



3. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装工程费、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

符合增值税抵扣条件的，机器设备的账面原值不含增值税进项税额。

(2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	4-35	0.00%	2.86%-25.00%
车辆	5	0.00%	20.00%
电子设备	5-6	0.00%	16.67%-20.00%

(三) 核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1)核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

(2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

(3)现场盘点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

(4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(5) 第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条

件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1. 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据增值税相关规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

首先查询设备的价格中是否包含设备运杂费，如不包含则根据销售企业与设备使用单位的运距、设备体积大小(能否集装箱、散装)设备的重量、价值贵重以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

③安装调试费

查询设备的价格中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不

包含，则参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定，综合测算确定其费用。

④设备购置价中可抵扣的增值税

根据增值税相关规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=购置价+购置价×10%/（1+13%）+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

理论成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数。

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2.市场法

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

(五)典型案例

案例：振华岸吊(QC65)(4-8-5 机器设备明细表序号 269)

设备名称：振华岸吊(QC65)

设备型号：ZP07-984-8

制造厂家：上海振华重工（集团）股份有限公司

启用时间：2010年10月18日

账面原值：52,899,277.73元

账面净值：32,409,960.31元

1.轮胎式龙门吊主要概况特征：

该起重机为水平双悬臂式岸边集装箱起重机，海侧悬臂（前伸臂）可以升起，吊钩横梁下起重能力为71T，最大前伸距为65M，轨上起升高度达44.5M，配有能装卸20英尺、40英尺、45英尺，及20英尺，40英尺ISO集装箱伸缩式双箱吊具。

该设备由主体钢结构、小车装置、小车驱动机构、主起升装置、俯仰机构、大车行走机构、电缆拖令装置、倾转装置、牵引钢丝绳张紧装置、电缆卷筒装置、吊具电缆卷盘及安全钩装置等组成，安装在岸边专用轨道上。

该起重机动力使用10KV/50Hz交流电源，其供电方式是将设在码头海侧地面供电坑中输出的电源，通过装在海侧门框立柱的电力驱动电缆卷绕装置供电给起重机。电源经过电缆卷绕装置，首先传输到机器房内的高压开关柜，然后经过高压变压器，将不同电压等级电源输送到电气房内各配电柜。该起重机设置有各种安全装置以确保运行可靠和安全。

(1)主要技术参数

额定载荷：

陆侧双箱吊具下额定起重量：61T

陆侧单箱吊具下额定起重量：41T

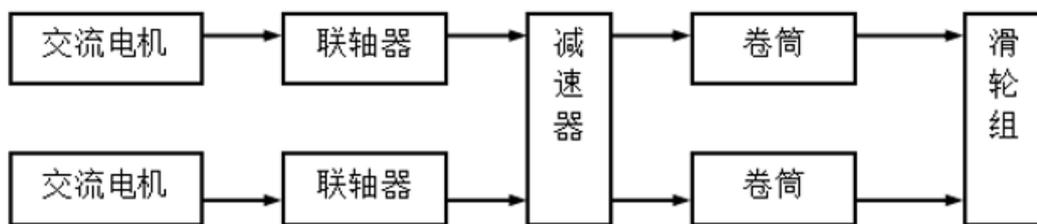
海侧单箱吊具下额定起重量：41T
陆侧吊钩横梁下额定起重量：71T
起升高度：
轨上：44.5m
轨下：16.8m
总起升高度：61.3m
操作速度：
61T 满载起升/下降速度：70m/min
41T 满载起升/下降速度：75m/min
空载起升/下降速度：150m/min
小车行走速度：240m/min
大车行走速度：50m/min
前大梁俯仰（一个循环）：<6.2min
外伸距：65M
后伸距：22M
轨距（轨道中心距轨道中心）：30M
总宽（两缓冲器间距）：≤28M
门腿间净距：18.3M
防摇：电子防摇
大车车轮数量为每腿：8轮（共32轮）
吊具左右倾转：±3°
吊具前后倾转：±3°
吊具平面旋转：±5°

(2) 机动结构特点

小车装置：采用在小车架结构两端连接小车牵引钢丝绳的牵引方式，在小车四角结构上，各装有一个行走轮和一个水平轮，为了让轮子既能承受较大的负荷，又能顺利地转动，采用滚动轴承，同时配有防断轴装置。小车的海、陆侧各配有两个液压缓冲器，以防小车由于非正常原因，运行超出允许范围与车挡发生碰撞时，减缓冲撞。在小车结构下部，还装有一个重锤式限位开关。

小车驱动机构：由交流电动机、联轴器、减速器、牵引卷筒、限位开关和位置检测装置及制动器等组成。减速器为 SEW 产品；联轴器为梅花形联轴器；钢丝绳卷筒采用钢板卷制焊接而成，一端支撑在减速器输出轴上，另一端支撑在自动调心轴承座上；在减速器端设有脉冲编码器，根据卷筒轴的转动检测小车所在位置，通过 PC 控制系统，控制小车在前后终点的减速，及前后终点、极限停车以及停车位置；在减速器输入轴与联轴器之间设有一组制动器，当非正常失电时，能迅速将制动盘夹紧实施制动。

主起升装置：交流电机经联轴器、减速器驱动钢丝绳卷筒转动。两根起升用钢丝绳的四个端点均固定在卷筒上，钢丝绳绕过后伸臂端的防挂舱起升滑轮组，转向 180°，再绕过小车起升滑轮组、吊具上架滑轮组，到达前伸臂顶端的端部倾转装置。对于不同的负载，钢丝绳能以不同的速度起升或下降。传动示意图如下：



大车行走机构：由主动台车(电机、减速箱、制动器、联轴节组成)和多平衡梁等组成。大平衡梁能将重量平均分配给每个车轮。聚氨酯缓冲器能减小在非正常碰撞中所带来的冲击，为避免起重机碰撞码头车挡或相邻起重机，在海侧两组行走装置最外端的小平衡梁上，各设有一组光电感应限位开关。当距离小于设定值时，起重机将减速、停车，设有清障器，以保护车轮及减速器。

2.重置成本的确定

通过市场查询及企业协助向生产厂家询价，确定该设备的交钥匙工程含税单价为 76,692,000.00 万元（含运杂费、安装费等）。该设备自订货到交付使用周期较短，不计取前期费用和其他费用，亦不计取资金成本，确定该设备的含税重置成本为 76,692,000.00 元，不含税重置成本为 67,869,000.00 元(取整)。

3.成新率的确定

该机器设备购置日期为 2010 年 10 月 18 日，截止评估基准日，经过现场勘查，该设备运转正常，使用状况良好，确定该设备尚可使用年限为 17.37 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 17.37 / (17.37 + 12.62) \times 100\% \\ &= 58\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 67,869,000.00 \times 58\% \\ &= 39,364,020.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例二：中巴客车(4-8-6 车辆明细表序号 4)

规格型号：丰田中巴-柯斯达

生产厂家：四川一汽丰田汽车有限公司

车牌号：粤 BFR645

购置日期：2022 年 1 月 5 日

账面原值：565,767.47 元

账面净值：414,896.40 元

设备主要参数：

级别：轻客

发动机：4.0L 205 马力 V6

变速箱：5 挡手动

长×宽×高(mm)：7005×2040×2760

车身结构：客车

最高车速(km/h)：130

长度(mm)：7005

宽度(mm)：2040

高度(mm)：2760

轴距(mm)：3935

1. 重置成本的确定

(1) 车辆购置价

通过查询汽车销售网及电话询价，综合确定该车现含税销售价

格为 520,000.00 元，则以其不含税价 460,176.99 元为购置价。

(2)车辆购置税

车辆购置税为不含税价的 10%，即：

$$\begin{aligned} \text{车辆购置税} &= (\text{购置费} / (1 + 13\%)) \times 10\% \\ &= (520,000.00 / (1 + 13\%)) \times 10\% \\ &= 46,017.70 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3)牌照费

$$\text{牌照费} = 1,000.00 \text{ 元}$$

(4)重置成本的确定

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费} \\ &= 460,176.99 + 46,017.70 + 1,000.00 \\ &= 507,200.00 (\text{百位取整}) \end{aligned}$$

2.成新率的确定

该车辆购置日期为 2022 年 1 月 5 日，截止评估基准日，已使用 1.40 年，经过现场勘查，该车辆运转正常、维护保养良好并结合车辆实际已行驶里程数等因素，综合确定尚可使用年限为 13.60 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 13.60 / (1.40 + 13.60) \times 100\% \\ &= 91.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

经查询车辆行驶记录，该车辆至基准日已行驶 32,737.00 公里。经查询相关资料，该款车型的规定行驶里程数为 600,000.00 公里。

$$\begin{aligned} \text{里程成新率} &= (\text{规定行驶公里数} - \text{已行驶公里数}) / \text{规定行使公里数} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 32,737.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 95.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

根据孰低法原则，该车理论成新率为。通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度及里程数，确定该车辆综合成新率为 91%。

3.评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=507,200.00×91%

=461,552.00 元(取整)

案例三：防爆手持对讲机(4-8-7 电子设备明细表序号 110)

资产名称：防爆手持对讲机

型号：MTP8550Ex

存放地点：码头

启用日期：2022 年 5 月 25 日

账面原值：17,656.13 元

账面净值：15,007.73 元

主要技术参数如下：

电池性能：占空比 5/5/90>16 小时；占空比 5/35/60>12 小时

频带：350-470MHZ，800MHZ

发射机射频：功率级别 3L 和 4

接收机级别：A 和 B

RX 静态灵敏度：-116dBm（最小）；-118dBm（典型）

RX 动态灵敏度：-107dBm（最小）；-109dBm（典型）

1.重置成本的确定

经查询，该设备的经销商含税单价为 25,500.00 元，则取其不含税单价为 22,600.00 元（取整）作为重置单价。

2.成新率的确定

的经济寿命年限一般为 5 年，该设备的启用日期为 2022 年 5 月 25 日，截止评估基准日已使用 1.02 年，实体损耗情况基本一致，剩余使用时间为 3.98 年。

年限法成新率 = (经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

= (5-1.02)/5×100%

= 80.00 %(取整)

3.评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=22,600.00×80.00 %

=18,080.00 元(取整)

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

机器设备评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	4,667,350,752.59	2,118,551,171.45	5,548,492,690.00	2,233,267,208.00	881,141,937.41	114,716,036.55	18.88	5.41
车辆	2,735,699.75	414,896.40	1,838,000.00	1,203,905.00	-897,699.75	789,008.60	32.81	190.17
电子设备	180,245,839.45	1,456,514.91	22,155,100.00	8,430,450.00	158,090,739.45	6,973,935.09	87.71	478.81
合计	4,850,332,291.79	2,120,422,582.76	5,572,485,790.00	2,242,901,563.00	722,153,498.21	122,478,980.24	14.89	5.78

机器设备原值评估增值 722,153,498.21 元, 增值率 14.89%; 净值评估增值 122,478,980.24 元, 增值率 5.78%。评估增值原因主要如下:

1. 机器设备: 由于企业账上的设备均为专用港口设备, 材料以钢材为主, 近年设备的部分材料价格上涨导致设备原值增值; 由于部分机器设备经济寿命使用年限高于企业采用的折旧年限导致评估净值增值。

2. 车辆: 由于相同型号车辆的市场价格呈不断下降的趋势, 导致评估车辆评估原值减值; 由于车辆的折旧年限小于经济寿命年限, 因此评估净值增值。

3 电子设备: 由于电子产品的更新换代速度越来越快, 相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势, 因此, 电子设备评估原值减值; 由于部分电子设备的折旧年限小于经济寿命年限, 因此评估净值增值。

五、在建工程评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
设备安装工程	72,385,308.00
减：减值准备	0.00
合计	72,385,308.00

(二)在建工程概况

在建设设备安装工程主要为轻型岸边集装箱起重机安装调试项目、柴油堆高机采购等。

(三)核实过程

评估过程分为三个阶段：

1.第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的在建工程构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写在建工程评估申报明细表。

2.第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了合同与发票、概预算文件等评估相关资料。

现场调查：评估人员向被评估单位了解在建工程的质量、用途等信息；对在建工程进行现场勘察的同时，调查了解在建工程进度，完成情况；核实在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

3.第三阶段：评定估算阶段

根据在建工程的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评

估明细表和评估汇总表，撰写在建工程评估技术说明。

(四)评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

1.已完工项目

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

2.未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本；如果账面价值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

(五)评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
设备安装工程	72,385,308.00	72,385,308.00	0.00	0.00
减：减值准备	0.00			
合计	72,385,308.00	72,385,308.00	0.00	0.00

在建工程评估值 72,385,308.00 元，无增减值变化。

六、使用权资产评估技术说明

评估基准日使用权资产账面价值 25,586,509.00 元，核算内容为融资租赁设备等。

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

使用权资产评估值为 25,586,509.00 元，无增减值变化。

七、土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次申报评估范围的无形资产共 3 项土地使用权，为盐田港区三期集装箱码头及扩建工程土地，位于深圳市盐田港中港区突堤，评估基准日账面价值为 3,523,195,099.00 元。

(二) 土地使用权概况

1. 土地登记状况

委估土地盐田港区三期集装箱码头及扩建工程土地为相邻的 J304-0313、J304-0332、J304-0333 三宗地。位于深圳市盐田港中港区突堤，三宗地已经办理了产证权，其权属情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	权利人名称	使用权期限	土地用途	开发程度	土地面积 (m ²)
1	深房地字第 7000039909	J304-0313	盐田三期国际集装箱码头有限公司	2002-11-24 至 2052-11-23	港口用地	五通一平	898,202.32
2	深房地字第 7000075549	J304-0332	盐田三期国际集装箱码头有限公司	2006-10-20 至 2056-10-19	港口用地	五通一平	914,453.65
3	深房地字第 7000040650	J304-0333	盐田三期国际集装箱码头有限公司	2006-10-20 至 2056-10-19	港口用地	五通一平	448,717.70
合计							2,261,373.67

2. 土地权利状况

(1) J304-0313 宗地

他项权利摘要及附记：1. 土地性质：商品房，限整体转让；土地用途：港口用地；码头岸线长 1400 米。

根据深圳市规划局 2006 年 3 月 27 日颁发的《深圳市建设用地规划许可证》（深规许字第 01-2006-0022 号）记载：估价对象建筑容积率小于等于 0.13，建筑覆盖率为小于等于 10%，建筑高度或层数：办公楼高层，其余多、低。

(2) J304-0332 宗地

他项权利摘要及附记：市场商品房。该宗地 3297 米的岸线使用权。根据深国资委函[2006]305 号文，该岸线占用费和土地增值费转为深圳市政府对乙方投入。本宗地及地上建筑物限整体转让。

根据深圳市规划局 2006 年 3 月 20 日颁发的《深圳市建设用地规

划许可证》（深规许字第 07-2006-0019 号）记载：估价对象建筑容积率小于等于 0.01，建筑覆盖率为小于等于 1%，建筑高度或层数：3 层。

(3)J304-0333 宗地

他项权利摘要及附记：市场商品房。本宗地及地上建筑物、附着物限整体转让。2006 年 12 月 8 日深圳市盐田港集团有限公司将该宗地以作价入股方式转移到盐田三期国际集装箱码头有限公司。

根据被评估单位提供的资料显示，至评估基准日，待估宗地不存在抵押、担保等他项权利。

(三) 土地价格影响因素分析

1. 一般因素

(1) 城市资源状况

深圳，中国南部海滨城市，毗邻中国香港，地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州两城市接壤。深圳位于北回归线以南，东经 113°43'至 114°38'，北纬 22°24'至 22°52'之间。全市面积 1997.47 平方公里，属亚热带季风气候，温润宜人，降水丰富。

深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区，大鹏新区。2018 年 12 月 16 日，位于汕尾市的深汕特别合作区正式揭牌。截至 2021 年末，深圳常住人口 1768.16 万人。作为一座年轻的移民城市，深圳吸引了来自全球、全国的创新创意人才相聚在此工作和生活。第七次中国人口普查结果显示，深圳市民平均年龄为 32.5 岁。

2021 年深圳经济总量突破 3 万亿元，居亚洲城市第四位。全市地方一般公共预算收入 4258 亿元，规模以上工业总产值连续 3 年居全国城市首位，出口规模连续 29 年居内地城市首位。深圳致力于打造“基础研究+技术攻关+成果产业化+科技金融+人才支撑”的全过程创新生态链，形成以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系，涌现出以华为、比亚迪、腾讯、大疆等为代表的一大批创新企业。2022 年 6 月 6 日，深圳提出发展以先进制造业为主体的 20 个战略性新兴产业集群，前瞻布局 8 大未来产业。

(2) 不动产制度和不动产市场状况

2022年10月31日，财政部发布《支持深圳探索创新财政政策体系与管理体制的实施意见》，其中提出推动形成共建共治共享共同富裕的民生发展格局。加快构建义务教育投入足额保障、非义务教育成本合理分担、规范鼓励支持社会力量投资办学的教育投入体制，建立健全教育经费保障体系，在幼有善育、学有优教上取得新进展。考虑深圳人口持续净流入对住房的需求，加大中央预算内投资对深圳保障性住房筹集建设的补助，加大中央财政城镇保障性安居工程补助资金对深圳公租房、保障性租赁住房和老旧小区改造的支持力度，推动解决大城市住房突出问题等等。

2022年11月23日，中国人民银行网站发布《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》。《通知》包含十六项具体举措，从供需两端全面支持房地产市场平稳健康发展。在市场偏冷的背景下，“金融 16 条”的发布，既有助于缓解房企融资和债务压力，也给予居民住房需求一定的支持与保障，这释放了监管层对促进房地产市场平稳健康发展的信心和决心。近日，深圳金融管理部门会同深圳市政府，组织辖内全国性商业银行、房地产企业、信托公司、担保公司，召开房地产金融工作座谈暨政银企对接会，通报深圳房地产金融工作进展情况，部署落实落细“金融 16 条”政策，多措并举做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作。

2022 年度全市（含深汕特别合作区，下同）计划供应建设用地 1200 公顷，其中新供应建设用地 986 公顷，更新整备供应建设用地 214 公顷（含旧住宅区改造供应居住用地 19 公顷）。具体来看，民生设施用地 548 公顷，居住用地 365 公顷，产业用地 253 公顷，商服用地 34 公顷。在产业用地方面，贯彻落实市委市政府关于产业空间供给的工作部署，加大产业空间保障力度，精准对接“20+8”战略性新兴产业集群的空间需求，推进重大先进制造业项目落地建设，推动我市实体经济高质量发展。本年度计划供应产业用地 253 公顷，其中新供应 198 公顷，更新整备供应 55 公顷。

2. 区域因素

(1) 区域概况

待估宗地位于盐田区。盐田区位于深圳经济特区东部，距市中心 12 千米。辖区面积 74.99 平方公里，西接罗湖区，东连大鹏新区，北邻龙岗区与坪山区，南与香港新界山水相接，沙头角口岸与香港直接相通。地理坐标北纬 22°26'59" 至 22°51'49"，东经 113°45'44" 至 114°34'21"。辖区依山面海，北部为梧桐山和梅沙尖，南临大鹏湾。地理位置优越，自然环境优美。盐田区有沙头角、海山、盐田、梅沙 4 个街道办事处和中英街管理局，分辖 19 个社区。

(2) 交通条件

盐田区路网密集、交通四通八达，盐田区交通主要通过三个方向：西向通过梧桐山隧道、经深盐路，沙头角等口岸进出香港或经北环大道接广深高速公路、107 国道抵东莞、广州地区，也通过虎门大桥继续西向与珠江三角洲西部地区联系；北向经北山大道过盐田坳隧道上惠盐公路，再接深汕地区联系，通过 205 国道和 225 省道可为东莞各加工企业运输货物；东向通过大梅沙隧道经盐坝高速公路、梅盐路连接惠州和东部沿海地区。

2022 年初，深圳市政府办公厅印发实施的《深圳市综合交通“十四五”规划》中提出，加快盐田港东作业区、西部出海航道二期、小漠国际物流港、亚洲东部 LNG 加注中心等重大项目建设。共建粤港澳大湾区组合港体系，大力发展“水水中转”、“海铁联运”。到 2025 年港口集装箱吞吐量达 3300 万标箱，LNG 接收规模达到 1600 万吨，邮轮旅客吞吐量达到 60 万人次。

(3) 基础设施条件

2021 年，盐田区基础设施、基础平台、基础能力等“三大支撑”扎实推进，突出移动前端，加快打造 13 大特色智慧应用，政务云、时空云平台、“i 盐田”、菜篮子工程、精准就医等一批项目成效初显。

2022 年，盐田区强化港口基础设施建设。推进盐田港东作业区集装箱码头工程，加快推进盐田港航道拓宽工程，积极探索开展锚地供油业务。完善集疏运体系，建成盐港东立交，完成拖车综合服

务中心主体工程，开工建设盐龙大道南段。开工平盐铁路复线改造，协调加快黎光等内陆港建设，开通东莞-盐田等组合港，不断拓展港口经济腹地。加快轨道交通 8 号线二期、三期建设，推动 18 号线延伸至沙头角口岸并纳入市第五期轨道规划、16 号线二期延伸至盐田。高标准推进道路整治三年行动，基本完成盐梅路改造，实施沙深路、沙盐路等 10 条道路整治，开工建设盐坝高速市政化改造工程（盐田段）、盐龙大道南段工程。夯实城区供水保障，推动东部供水盐田支线正式供水，启动建设沙头角水厂第二水源工程，完成 S360 大梅沙天琴湾段污水管网建设，尽快实现小梅沙污水外输。完成大梅沙和盐田后方陆域西南片区海绵化改造，培育更多海绵典范项目。推进居民用户和非居民“瓶改管”工作，实现“清瓶”。优化调整常规公交线路，新建公交停靠站 2 座，标准化改造简易站台 2 座，扩容改造列车化站点 1 座。

(4)公共配套设施条件

2021 年，盐港幼儿园等 3 所公办园建成开办，增加学位 1170 个，外国语小学综合楼工程等如期竣工，腾挪新增学位 768 个。中山纪念学校、乐群小学综合体育馆改扩建完工，海心小学、山海小学加快建设。成功创建省级健康促进区，健康促进机关、学校、医院、社区建设 100%全覆盖。区人民医院“三甲”创建提速，积极推动市中医院盐田院区落地。探索智慧图书馆“馆企合作”新模式，智慧图书馆服务平台获评第四批国家公共文化服务体系示范项目，文化馆社会分馆实践获评省级优秀案例。海洋体育“一中心三基地”建设持续深入，公共体育场馆持续惠民开放，累计接待市民约 15 万人次。

2022 年初，盐田区推出《盐田区优化盐田港口岸营商环境的若干措施》（以下简称《措施》），提出推进盐田港后方陆域文教卫体、保障性住房等公共设施建设，推动绿化品质提升、道路整治等专项行动，重点完善生产性配套服务，增加高品质生活服务设施。

3.个别因素

(1)宗地条件

待估宗地位置位于盐田区深盐路东侧，土地用途为港口用地。

(2)宗地基础设施条件

根据资产评估师现场调查，区域内土地开发达到“六通一平”。本次待估宗地土地开发程度设定为“六通一平”(通电、通路、通水、通排水、通讯、通气及场地平整)。

(3)宗地使用年限

待估宗地土地使用权性质为国有出让用地，J304-0313 宗地土地使用年期至 2052 年 11 月 23 日，J304-0332 和 J304-0333 宗地土地使用年限至 2056 年 10 月 19 日。

(四)地价定义

本资产评估报告所指的土地使用权价格是在评估基准日宗地红线外“五通一平”(即通电、通路、通水、通排水、通讯及宗地内场地已平整)，用途为港口用地且在剩余年限条件下国有建设用地使用权的价格。

(五)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员收集了土地使用权证、土地出让合同，主要调查土地性质、土地坐落及四至、地上建筑物状态以及出让金支付情况等，对土地使用权权属、宗地座落和面积、土地使用年限等进行了逐一核实工作。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的宗地进行了现场考察，对区域因素和个别因素进行实地勘察，填写了现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了土地的办证等信息；调查了解了当地评估基准日近期的土地市场价格信息；调查了解了土地资产账面值构成等相关会计政策与规定。

(六)评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38 号)，同时参照

《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正法、剩余法等。本次评估根据当地房地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，采用公示地价系数修正法进行评估，主要基于以下考虑：

1.市场比较法：待估宗地为港口码头用地，近期同一供应圈内无与待估宗地类似用地性质的土地成交案例，故本次评估不适用于市场法；

2.收益还原法：由于待估宗地周边土地出租案例较少，较难收集到能客观反映评估对象价格的租金资料，故不适宜采用收益法评估；

3.成本逼近法：由于待估宗地用途为港口码头用地，主要为填海造地取得，填海成本等资料和数据难以获得，故不适宜采用成本逼近法评估；

4.公示地价系数修正法：公示地价系数修正法主要有基准地价系数修正法和标定地价系数修正法。深圳市已公布 2022 年标定地价成果及地价测算规则，因此可以采用标定地价系数修正法进行评估；

5.剩余法：适用于开发后用于销售或出租的未开发土地或欲重新开发项目价格评估，本次待估宗地不适宜采用剩余法评估。

标定地价系数修正法：

标定地价系数修正法是指利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。标定地价系数修正法的基本计算公式如下：

$$P = P_b \times K_t \times K_u \times K_r + D$$

式中：

P—待估宗地评估价格；

P_b—待估宗地所在标定区域的标定地价；

K_t—待估宗地期日修正系数；

K_u—待估宗地区域因素修正系数；

K_r—待估宗地个别因素修正系数；

D—待估宗地土地开发程度修正值。

区域因素修正系数 (Ku) = 待估宗地区域因素修正指数 / 标准宗地区域因素修正指数

个别因素修正系数 (Kr) = 待估宗地个别因素修正指数 / 标准宗地个别因素修正指数

(七) 典型案例

盐田三期国际集装箱码头有限公司-土地使用权(无形资产-土地使用权评估明细表 序号 3)

1. 宗地情况

产权证号：深房地字第 7000039909 号

权利人：盐田三期国际集装箱码头有限公司

土地位置：盐田区

土地用途：港口用地

终止日期：2052 年 11 月 23 日

使用权面积：898,202.32 平方米

他项权利摘要及附记：商品房，限整体转让。

2. 地价测算过程

根据深圳市规划和自然资源局于 2023 年 7 月 14 日发布的《深圳市 2023 年度标定地价成果》，有关问题说明如下：本次标定地价是以标准宗地为单位，以 2023 年 1 月 1 日为估价期日，分为住宅、商业、办公、工业等四种用途，土地使用期限按住宅 70 年、商业 40 年、办公 40 年、工业 30 年，在现状开发利用、正常市场条件下的土地权利价格。

本次标定地价使用范围为深圳市行政辖区，具体宗地测算按照《深圳市宗地地价测算规则》（试行）执行，本次标定地价中住宅、办公用途为允许分割转让的平均楼面地价，商业用途为允许分割转让的首层的平均楼面地价，工业用途为不得转让的平均楼面地价，单位为元/平方米，以人民币计价。

地价测算涉及的修正系数包括基础修正系数和项目修正系数。

基础修正系数包括：建筑类型、土地使用年期、产权条件、产业发展导向、产业项目类型、地上商业楼层、地下空间修正系数。

项目修正系数包括：棚户区改造、原农村集体经济组织留用地项目、拆除重建类城市更新项目修正系数。

(1) 标定地价的确定

由于《深圳市 2023 年度标定地价成果》中未包含港口码头用地地价标准，参考广东省其他城市基准地价修正体系，多数城市港口码头用地以工业用地地价为修正基准，修正系数范围为 1.0-1.5。综合考虑深圳市标定地价水平及区域条件等因素，本次评估采用修正系数为 1.0，即采用工业用地标定地价进行地价测算。

估价人员通过查询深圳市标定地价成果，发现待估宗地所在区域标准宗地为盐田区 J306-0013 号地块，标准宗地码为“440300G060101601”，标定地价为 1815 元/平方米，土地用途为工业用地，土地面积 23968.61 平方米，开发程度为“六通一平”，使用年期为“30 年”。

综上，待估宗地在标定地价标准条件（即不得转让、土地使用年限 30 年）下的市场地价为 1815 元/平方米。

(2) 建筑类型修正系数确定

根据《深圳市地价测算规则》，地上规定建筑面积小于土地面积且主用途不占建筑面积的（如机场、港口码头、堆场、供燃气、游乐设施用地等），按土地主用途部分和建筑物建筑类型部分分别测算地价后合计。计算公式如下：宗地地价 = 主用途土地的市场价格 × 土地面积 × 基础修正系数 × 项目修正系数 + \sum (建筑物建筑类型土地的市场价格 × 对应建筑面积 × 基础修正系数 × 项目修正系数)

由于待估宗地无法拆分主用途（即码头+堆场）和建筑物的土地面积，且建筑物主要为配套功能，故将待估宗地整宗土地全部归为主用途进行计算，不再对建筑物部分单独进行计算。故，无需进行建筑类型修正。

(3) 年期修正系数确定

估价对象土地使用年期截止 2052 年 11 月 23 日，自价值时点起计，剩余使用年限为 29.48 年。根据《深圳市地价测算规则》2 附表计算，年期修正系数为 0.9923。

(4)产权条件修正系数确定

待估宗地产权条件为“限整体转让”，根据《深圳市地价测算规则》附表 3，产权条件修正系数为 1.5。

(5)产业发展导向修正系数确定

根据《深圳市地价测算规则》附表 4，产业发展导向修正系数为 1。

(6)产业项目类型修正系数确定

根据《深圳市地价测算规则》附表 5，产业项目类型修正系数为 1。

(7)其他修正系数说明

待估宗地不涉及地上商业及地下空间，也不属于棚户区改造项目、留用土地项目或拆除重建类城市更新项目，故无需进行地上商业楼层修正、地下空间修正及项目修正。

(8)确定待估宗地土地价格

待估宗地地价=主用途土地的市场价格×土地面积×基础修正系数×项目修正系数=1815×898,202.32×1×0.9923×1.5×1×1=2,426,585,000 元（百位取整），单价为 2,702 元/平方米。

(八)评估结果

本次申报评估的无形资产—土地使用权评估结果如下表：

无形资产-土地使用权评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
无形资产-土地使用权	3,523,195,099.00	6,308,039,700.00	2,784,844,601.00	79.04

无形资产土地使用权评估增值原因主要是近年来随着当地加大基础设施投入，经济发展形势较好，土地价格有所上升，导致土地评估增值。

八、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 0.00 元。核算内容为 MS

Office2016 标准版、WinSvrSTDCore 2016 License 等外购软件。

(二)核实过程

其他无形资产-外购软件

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的无形资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导企业填写无形资产评估申报明细表；

第二阶段：现场调查核实阶段

将企业提供的资产评估申报明细表与财务账进行核对，对重复申报、遗漏、错报项目进行修改或重新申报，收集与无形资产评估有关的各项资料、文件，对于不清楚的事宜与相关财务人员交流意见。

第三阶段：评定估算阶段

根据资产的特点，合理确定其在评估基准日的公允价值。

(三)评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

(四)评估结果

其他无形资产评估值 2,454,130.00 元，评估值增值 2,454,130.00 元。
评估增值原因主要如下：

1.其他无形资产评估增值主要原因是市场上同类型软件的市场价较企业按照一定的使用年限摊销后的账面金额高。

九、流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述流动负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	1,845,336.00
应交税费	258,090,329.00
其他应付款	258,175,965.00
流动负债合计	518,111,630.00

(二) 核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、结息证明、采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行授信额度与短期借款情况；调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三) 评估方法

1.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 1,845,336.00 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：(工资、职工福利费、住房公积金等)。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,845,336.00 元，无增减值变化。

2.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 258,090,329.00 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：企业所得税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、代扣代缴利润分配税、个人所得税等）。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 258,090,329.00 元，无增减值变化。

3.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 258,175,965.00 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 258,175,965.00 元，无增减值变化。

(四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付职工薪酬	1,845,336.00	1,845,336.00	0.00	0.00
应交税费	258,090,329.00	258,090,329.00	0.00	0.00
其他应付款	258,175,965.00	258,175,965.00	0.00	0.00
流动负债合计	518,111,630.00	518,111,630.00	0.00	0.00

流动负债评估值 518,111,630.00 元，无增减值变化。

十、非流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：递延收益。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延收益	61,216,850.00
非流动负债合计	61,216,850.00

(二) 核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的（递延收益确认文件），以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了递延收益形成的原因确认依据等。

(三) 评估方法

1.递延收益

递延收益账面值为 61,216,850.00 元，核算内容为政府补助。

评估人员查阅了有关账簿、原始凭证以及其他相关资料，对递延收益的申请文件、政府配套文件进行了检查和核实，在核实无误的基础上，以企业实际应承担的负债作为评估值。

递延收益评估值为 0.00 元，评估值减值 61,216,850.00 元，减值率 100%。

(四) 评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
递延收益	61,216,850.00	0.00	-61,216,850.00	-100.00

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
非流动负债合计	61,216,850.00	0.00	-61,216,850.00	-100.00

非流动负债评估值 0.00 元，评估值减值 61,216,850.00 元，减值率 100%。评估减值原因主要如下：

1.递延收益为政府补助，该补助事项不存在退款条款，非企业实际需要承担的债务。且企业在收到款项时已经支付相应的企业所得税费，因此本次评估为零，导致评估减值。

第六章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一) 国家、地区有关企业经营的法律法规、行政法规和其他相关文件

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
3. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；
5. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
7. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；
10. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(二) 国家、地区经济形势及未来发展趋势

1. 国内宏观经济发展状况

2023年一季度，面对严峻复杂的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，更好统筹国内国际两个大局，更好统筹

经济社会发展，更好统筹发展和安全，突出做好稳增长稳就业稳物价工作，生产需求企稳回升，就业物价总体平稳，居民收入持续增加，市场预期明显改善，经济运行开局良好。

初步核算，一季度国内生产总值 284997 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，比上年四季度环比增长 2.2%。分产业看，第一产业增加值 11575 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 107947 亿元，增长 3.3%；第三产业增加值 165475 亿元，增长 5.4%。

(1)农业生产形势稳定，畜牧业平稳增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 3.6%。冬小麦长势总体正常，春耕备耕有序推进。据全年种植意向调查显示，全国小麦、稻谷、玉米意向播种面积基本稳定。一季度，猪牛羊禽肉产量 2456 万吨，同比增长 2.5%，其中猪肉、牛肉、羊肉、禽肉产量分别增长 1.9%、5.1%、5.0%、3.2%；牛奶产量增长 8.5%，禽蛋产量增长 2.8%。一季度末，生猪存栏 43094 万头，同比增长 2.0%；一季度，生猪出栏 19899 万头，增长 1.7%。

(2)工业生产逐步恢复，企业预期总体改善

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 3.0%，比上年四季度加快 0.3 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值增长 3.2%，制造业增长 2.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 3.3%。装备制造业增加值增长 4.3%，比 1-2 月份加快 2.5 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 3.3%；股份制企业增长 4.3%，外商及港澳台商投资企业下降 2.7%；私营企业增长 2.0%。分产品看，太阳能电池、新能源汽车产量分别增长 53.2%、22.5%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 3.9%，比 1-2 月份加快 1.5 个百分点；环比增长 0.12%。3 月份，制造业采购经理指数为 51.9%，企业生产经营活动预期指数为 55.5%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 8872 亿元，同比下降 22.9%。

(3)服务业明显回升，接触型服务业增长较快

一季度，服务业增加值同比增长 5.4%，比上年四季度加快 3.1 个百分点。其中，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，

金融业，租赁和商务服务业，批发和零售业增加值分别增长 13.6%、11.2%、6.9%、6.0%、5.5%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 9.2%，比 1-2 月份加快 3.7 个百分点。其中，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 29.9%、12.0%、11.9%，比 1-2 月份分别加快 18.3、2.7、7.7 个百分点。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 3.4%。3 月份，服务业商务活动指数为 56.9%，业务活动预期指数为 63.2%。其中，零售、铁路运输、道路运输、航空运输、租赁及商务服务等行业商务活动指数高于 60.0%。

(4)市场销售较快恢复，升级类商品大幅增长

一季度，社会消费品零售总额 114922 亿元，同比增长 5.8%，上年四季度为下降 2.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 99664 亿元，增长 5.7%；乡村消费品零售额 15258 亿元，增长 6.2%。按消费类型分，商品零售 102786 亿元，增长 4.9%；餐饮收入 12136 亿元，增长 13.9%。基本生活类商品销售良好，限额以上单位服装鞋帽针纺织品类、粮油食品类商品零售额分别增长 9.0%、7.5%。升级类商品销售大幅增长，限额以上单位金银珠宝类、书报杂志类商品零售额分别增长 13.6%、13.4%。全国网上零售额 32863 亿元，增长 8.6%。其中，实物商品网上零售额 27835 亿元，增长 7.3%，占社会消费品零售总额的比重为 24.2%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 10.6%，比 1-2 月份加快 7.1 个百分点；环比增长 0.15%。

(5)固定资产投资平稳增长，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）107282 亿元，同比增长 5.1%，与上年全年持平。分领域看，基础设施投资增长 8.8%，制造业投资增长 7.0%，房地产开发投资下降 5.8%。全国商品房销售面积 29946 万平方米，下降 1.8%；商品房销售额 30545 亿元，增长 4.1%。分产业看，第一产业投资增长 0.5%，第二产业投资增长 8.7%，第三产业投资增长 3.6%。民间投资增长 0.6%。高技术产业投资增长 16.0%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 15.2%、17.8%。高技术制造业中，电子及通信设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表

制造业投资分别增长 20.7%、19.9%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 51.5%、51.3%。社会领域投资增长 8.3%，其中卫生、教育投资分别增长 21.6%、6.2%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比下降 0.25%。

(6)货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 98877 亿元，同比增长 4.8%。其中，出口 56484 亿元，增长 8.4%；进口 42393 亿元，增长 0.2%。进出口相抵，贸易顺差 14090 亿元。一般贸易进出口增长 7.9%，占进出口总额的比重为 65.3%，比上年同期提高 1.9 个百分点。民营企业进出口增长 14.4%，占进出口总额的比重为 52.4%。3 月份，进出口总额 37094 亿元，同比增长 15.5%。其中，出口 21552 亿元，增长 23.4%；进口 15542 亿元，增长 6.1%。

(7)居民消费价格温和上涨，工业生产者价格同比下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 1.3%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.9%，衣着价格上涨 0.7%，居住价格下降 0.2%，生活用品及服务价格上涨 1.2%，交通通信价格上涨 0.1%，教育文化娱乐价格上涨 1.7%，医疗保健价格上涨 0.9%，其他用品及服务价格上涨 2.7%。在食品烟酒价格中，鲜果价格上涨 11.0%，猪肉价格上涨 8.5%，粮食价格上涨 2.5%，鲜菜价格下降 2.9%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.8%。3 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.7%，环比下降 0.3%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 1.6%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比持平。一季度，工业生产者购进价格同比下降 0.8%。其中，3 月份同比下降 1.8%，环比持平。

(8)就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.5%，比上年四季度下降 0.1 个百分点。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.3%，比上月下降 0.3 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.1%；外来户籍劳动力调查失业率为 5.6%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.3%。16-24 岁、25-59 岁劳动力调查失业率分别为 19.6%、4.3%。25-59 岁劳

动力中，初中及以下学历、高中学历、大专学历、本科及以上学历劳动力调查失业率分别为4.8%、4.8%、4.0%、3.1%。31个大城市城镇调查失业率为5.5%，比上月下降0.2个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为48.7小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量18195万人。

(9)居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入10870元，同比名义增长5.1%，比上年全年加快0.1个百分点；扣除价格因素实际增长3.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入14388元，同比名义增长4.0%，实际增长2.7%；农村居民人均可支配收入6131元，同比名义增长6.1%，实际增长4.8%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长5.0%、5.8%、4.1%、5.1%。全国居民人均可支配收入中位数8895元，同比名义增长4.6%。

总的来看，一季度各项稳增长稳就业稳物价政策举措靠前发力，积极因素累积增多，国民经济企稳回升，开局良好。但也要看到，国际环境仍然复杂多变，国内需求不足制约明显，经济回升基础尚不牢固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届一中、二中全会精神，认真落实中央经济工作会议和全国“两会”安排部署，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，科学精准实施宏观政策，综合施策释放内需潜力，大力深化改革，扩大高水平对外开放，推动经济运行持续整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长，为全面建设社会主义现代化国家开好局起好步。

2.深圳市经济发展状况

2023年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，深圳认真学习贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，和经济社会发展，更好统筹发展和安全，市场预期明显改善，经济运行开局良好。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年一季度我市地区生产总值为 7772.19 亿元，同比增长 6.5%。其中，第一产业增加值为 5.35 亿元，同比增长 0.1%；第二产业增加值为 2549.24 亿元，同比增长 4.6%；第三产业增加值为 5217.60 亿元，同比增长 7.6%。

(1) 工业生产加快恢复

一季度，全市规模以上工业增加值同比增长 4.5%，较 1-2 月提高 3.7 个百分点。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值分别增长 -12.3%、4.4%、30.9%。主要行业大类中，规模以上汽车制造业增加值增长 75.8%，电力、热力生产和供应业增长 27.4%，专用设备制造业增长 13.6%。主要高技术产品产量持续快速增长态势，其中，新能源汽车、充电桩产量分别增长 127.6%、89.2%。

(2) 固定资产投资较快增长

一季度，全市固定资产投资同比增长 15.0%，较 1-2 月提高 8.2 个百分点。工业投资增势强劲，增长 33.7%，其中，制造业投资增长 36.3%；房地产开发投资增长 19.6%。分产业看，第二产业投资增长 33.8%，第三产业投资增长 11.5%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 33.2%，其中，电子及通信设备制造投资增长 39.3%。社会领域投资快速增长，其中，水利、环境和公共设施管理业投资增长 46.4%，文化、体育和娱乐业投资增长 76.8%。

(3) 市场销售持续回升

一季度，全市社会消费品零售总额 2357.99 亿元，同比增长 11.8%，比 1-2 月加快 5.1 个百分点。分消费类型看，商品零售增长 10.2%；餐饮收入增长 26.5%，比 1-2 月加快 12.1 个百分点。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长 13.7%、19.8%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、化妆品类零售额分别增长 27.3%、32.3%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 27.8%。

(4) 货物进出口保持增长

一季度，全市进出口总额 7967.6 亿元，同比增长 7.4%。其中，出口 5057.0 亿元，增长 23.8%；进口 2910.6 亿元，下降 12.6%。其中，一般贸易进出口增长 4.0%，占进出口总额的 51.6%，比重较上年同期减少 1.7 个百分点。

(5)金融机构存贷款余额持续较快增长

3 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 129405.65 亿元，同比增长 14.5%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 89380.67 亿元，同比增长 10.1%。

(6)居民消费价格温和上涨

一季度，全市居民消费价格比上年同期上涨 1.5%。其中，食品烟酒价格上涨 3.3%，衣着价格上涨 3.4%，居住价格下降 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下降 0.1%，教育文化娱乐价格上涨 2.8%，医疗保健价格持平，其他用品及服务价格上涨 3.8%。

总的来看，各项稳增长政策举措发力，深圳一季度经济持续回升，开局良好。但也要看到，国际环境仍然复杂多变，市场需求不足制约明显，经济回升基础尚不牢固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届一中、二中全会精神，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为建设好中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例而努力奋斗。

(三)有关的财政、货币政策等

2023 年中国经济工作的会议明确，明年将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。

继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大宏观政策调控力度，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。

保持必要的财政支出强度，优化组合赤字、专项债、贴息等工具，在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方政府债务风险可控。要加大中央对地方的转移支付力度，推动财力下沉，做好基

层“三保”工作。

要保持流动性合理充裕，保持广义货币供应量和社融规模增速同名义经济增速基本匹配，引导金融机构加大对小微企业、科技创新、绿色发展等领域支持力度。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，强化金融稳定保障体系。

二、行业现状与发展前景分析

(一)港口行业概况

1.定义和分类

港口是具有水陆联运设备和条件，供船舶安全进出和停泊的运输枢纽，是水陆交通的集结点和枢纽，工农业产品和外贸进出口物资的集散地，船舶停泊、装卸货物、上下旅客、补充给养的场所。

港口有多种分类方式：按属性不同可分为基本港和非基本港，基本港指班轮运价表中载明的班轮定期或经常靠泊的港口，凡基本港口以外的港口都称为非基本港口；按规模分，有特大型港口(年吞吐量大于3000万吨)、大型港口(年吞吐量1000-3000万吨)、中型港口(年吞吐量100-1000万吨)及小型港口(年吞吐量小于100万吨)；按用途分，有商港、军港、渔港、工业港和避风港等；按地理位置分，有海港、河港、湖港及水库港等。

2.港口行业产业链剖析：港口运营为关键环节

港口产业链可分为货品供应方、港口运营企业、货品需求方三个环节，物流服务提供商在各环节之间提供物流运输服务。

上游货品供应按照运输货源的品种，主要分为集装箱、干散货和液体散货。散货主要包括工业原材料、粮食谷物等；液体散货主要为原油、成品油、液体化工原料等。中游港口运营是港口产业链的关键环节，港口运营企业主要提供装卸、仓储、理货等港口基本服务及物流、金融、贸易等配套延伸服务，代表企业有上港集团、招商港口、宁波港等。下游货品需求方主要有制造加工企业、化工企业、销售终端等，涉及行业包括冶金、石化、电力、矿产、农业以及贸易等。此外物流运输企业负责在各环节间提供物流运输服务，

代表企业有中远海控、宁波海运、中国外运等。

(二)中国港口行业发展历程：绿色港口成为新发展方向

20 世纪 50 年代以前，港口只是海洋运输与内陆运输之间的一个接口，通常与港区外运输、贸易活动相隔绝，与地方政府很少合作，港际间也互不往来。20 世纪 50-80 年代，港口增加了储存、运输、装卸等功能，与运输、贸易业者关系逐渐紧密。20 世纪 80-90 年代末，港口功能进一步完善，开始成为物流中心，与所在城市关系更加密切，已可以提供综合性服务。2010 年至今，单个港口功能已经完备，港口群以及临港产业区成为发展重点，同时顺应国家政策方向，低碳港口、绿色港口也成为新的发展方向。

(三)中国港口行业主要政策

中央与地方政府高度重视港口行业的发展，出台一系列政策为港口的发展提供支持。国家诸多发展规划中均提出要大力发展包括港口行业在内的基础设施性产业。近年来，影响港口行业主要产业政策如下：

1.国家主要产业政策支持

原交通部于 2006 年 9 月发布《全国沿海港口布局规划》，该规划根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海 5 个港口群体，强化群体内综合性、大型港口的主体作用。

交通运输部于 2014 年 6 月发布《交通运输部关于推进港口转型升级的指导意见》对推进我国港口转型升级提出指导意见，到 2020 年，基本形成质量效益高、枢纽作用强、绿色安全、集约发展、高效便捷的现代港口服务体系，适应我国经济社会发展需求。港口信息化带动作用更加突出，标准的基础性作用得到充分发挥。港口发展基本实现由主要依靠增加资源投入向主要依靠科技进步、劳动者素质提高和管理创新转变，由主要提供装卸服务向提供装卸服务和现代港口服务并重转变，由主要追求吞吐量增长向着力提升质量和效益转变。

国家发改委、外交部、商务部于 2015 年 3 月联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，推进实施共建“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”（“一带一路”）的重大倡议，该文件指出，要充分发挥深圳前海、广州南沙、珠海横琴、福建平潭等开放合作区作用，深化与港澳台合作，打造粤港澳大湾区。同时加强上海、天津、宁波-舟山、广州、深圳、湛江、汕头、青岛、烟台、大连、福州、厦门、泉州、海口、三亚等沿海城市港口建设。

交通运输部、发展改革委、财政部等九部委于 2019 年 11 月联合发布《关于建设世界一流港口的指导意见》，提出到 2050 年全面建成世界一流港口，重点是系统优化供给体系，提升港口综合服务功能，以多式联运为重点补齐短板等，统筹新港区开发与老港区搬迁，优化港口装卸存储主业，重要港区铁路进港全覆盖，加快建设布局合理、功能完善、优势互补、协同高效的长三角、东南沿海、粤港澳大湾区等区域港口群。

交通运输部《水运“十四五”发展规划》指出，“十四五”时期，我国水运需求将总体保持增长态势，呈现高基数、中低速增长的特点；预测 2025 年水路货运量、港口货物吞吐量分别达到 85 亿吨、164 亿吨，年均增长约 2%~3%，其中沿海港口集装箱吞吐量 3.0 亿标箱，年均增长 5.5%。货类结构以集装箱、煤炭、铁矿石、石油及制品、矿建材料为主，其中集装箱、原油、LNG 等增长较快，煤炭、铁矿石等维持高位。同时，要集中攻坚，重点建设高等级航道；强基优能，打造高能级港口枢纽；统筹融合，推动联运高质量发展；降本增效，发展高水平水路运输；创新驱动，引领智慧水运新发展；巩固提升，推进绿色平安新发展；开放拓展，提升水运国际竞争力；深化改革，提升管理能力与水平。

2.地方主要产业政策支持

《广东省综合交通运输体系发展“十四五”规划》指出，“十四五”期间全省港口货物年通过能力达 21 亿吨；集装箱年通过能力达 7,500 万标箱；高等级（三级以上）航道里程达 1,445 公里。在“十四

五”期间，建设珠三角世界级港口群，强化广州、深圳国际枢纽海港功能，带动周边港口加快发展，携手港澳共同构建优势互补、互惠共赢的港航服务体系；强化粤东港口群发展合力，充分发挥珠三角港口群各自优势，强化港口错位发展，港口群资源整合，构建布局合理、功能互补的“一主两副”港口群发展格局；增强粤西港口群竞争力，结合粤西地区大石化、大钢铁产业布局，共同打造全球大宗散货、能源等海路运输的重要节点和区域性航运物流中心。

《深圳市综合交通“十四五”规划》指出，坚持港口与现代航运服务业并重的发展原则，实现贸易大港向“贸易、能源、邮轮、航运”综合性强港转型升级，率先建设建设世界一流的集装箱枢纽港，打造全球领先的国际 LNG 枢纽港，构建品质卓越的国际邮轮枢纽港，完善港口集疏运及联程联运体系，促进现代航运及服务集聚发展，提升港口绿色智慧化发展水平。到 2025 年，港口集装箱吞吐量达到 3,300 万标箱，LNG 接收规模达到 1,600 万吨，邮轮旅客吞吐量达到 60 万人次。

(四)中国港口行业发展现状分析

1.中国港口规模现状：总吞吐量逐年增加，沿海港口优势明显

(1)全国港口货物及集装箱吞吐量稳步增加

据统计，新中国成立初期，中国港口吞吐量仅有 1000 万吨。近年来，中国新增港口吞吐量能力迅速增长。尤其是 2003 年港口体制改革开始，港口下放地方，地方政府更是不遗余力地发展建设港口码头。目前，中国现有的港口建设已初具规模，2016-2020 年，全国港口货物吞吐量及集装箱吞吐量整体均呈上升趋势，2020 年，全国港口完成货物吞吐量 145.50 亿吨，比上年增长 4.3%；完成集装箱吞吐量 2.64 亿 TEU，比上年增长 1.2%，仍然保持增长。

2021 年，全球港口货物吞吐量增速止跌反弹。全球主要港口货物吞吐量总体实现 4.5%的良好涨势，与 2020 年相比增速提升了 5.9 个百分点。2021 年我国完成港口货物吞吐量 155.5 亿吨，同比增长 6.8%，其中，港口外贸货物吞吐量约 47 亿吨，同比增长 4.5%。完成港口集装箱吞吐量 2.8 亿标准集装箱，同比增长 7%，其中，港口外

贸集装箱吞吐量约 1.6 亿标准集装箱，同比增长 7.5%。根据交通运输部数据，2022 年 1-12 月全国港口完成货物吞吐量 156.85 亿吨，同比增长 0.9%，其中完成外贸货物吞吐量 46.07 亿吨，同比下降 1.9%；完成集装箱吞吐量 29,587 万 TEU，同比增长 4.7%。

(2)中国沿海港口吞吐量远超内河港口

按区域分，沿海港口和内河港口吞吐量同样整体呈上升趋势。2020 年，我国沿海港口共实现货物吞吐量 94.80 亿吨，同比增长 3.2%；内河港口实现货物吞吐量 50.69 亿吨，同比增长 6.4%。2020 年全国沿海港口完成集装箱吞吐量 2.34 亿 TEU，同比增长 1.5%；内河港口完成集装箱吞吐量 0.30 亿 TEU，同比下降 0.5%。受地理位置限制，无论是货物吞吐量还是集装箱吞吐量，内河港口都远不及沿海港口。

2.中国港口结构现状：码头需求向沿海转移，大型泊位数量增加

(1)中国沿海港口码头长度增加，内河港口码头长度缩短

随着船舶大型化、专业化、集装箱化的发展，港口大型化、深水化、专业化、装备现代化的趋势明显，港口作业区纷纷转向自然条件更具优势的海港、深水港。早期位于城市中心区域的港口随着城市建设的推进，以及城市发展对土地资源及滨水地区空间需求的越来越迫切，传统功能逐步收缩。

尽管截至 2020 年年底，我国沿海港口码头长度和内河港口码头长度分别为 942866 米和 1142202 米，内河港口码头长度仍然大于沿海港口，但 2015-2020 年间，我国沿海港口码头长度不断增加，内河港口码头长度则不断缩短，港口需求不断向海港转移。

(2)中国生产用码头泊位总数下降，大型泊位数量逐渐增加

随着我国水运基础设施的发展规划体系逐步深入，我国码头结构不断升级优化，现代化港口体系基本形成，大型化、专业化的港口设施建设取得了显著的成就，推动了我国港口运输的不断升级发展。2015 年以来，我国港口生产用码头泊位总数呈减少态势，但万吨级及以上泊位数量不断增加。

截至 2020 年年末，全国港口生产用码头泊位 22142 个，比上年末减少 751 个，其中，沿海港口生产用码头泊位 5461 个，减少 101

个;内河港口生产用码头泊位 16681 个,减少 650 个。全国港口生产用万吨级及以上泊位 2592 个,比上年末增加 72 个。其中,沿海港口万吨级及以上泊位 2138 个,增加 62 个;内河港口万吨级及以上泊位 454 个,增加 10 个。

(五)中国港口行业竞争格局分析

1.区域竞争格局:沿海地区发展较好

目前中国港口已经基本形成了长三角、珠三角、环渤海、东南沿海以及西南沿海地区港口为主的五大港口群。其中,前三大港口群的规模最大,其主要布局是:以上海为中心,江浙为两翼的上海国际航运中心,上海、宁波两港为主体的长三角港口群;以香港、广州、深圳三港为主体的珠三角港口群;围绕建设东北亚重要国际航运中心,大连、天津、青岛三港各自形成特色发展的环渤海区域港口群。

表一:中国港口行业分布热力地图



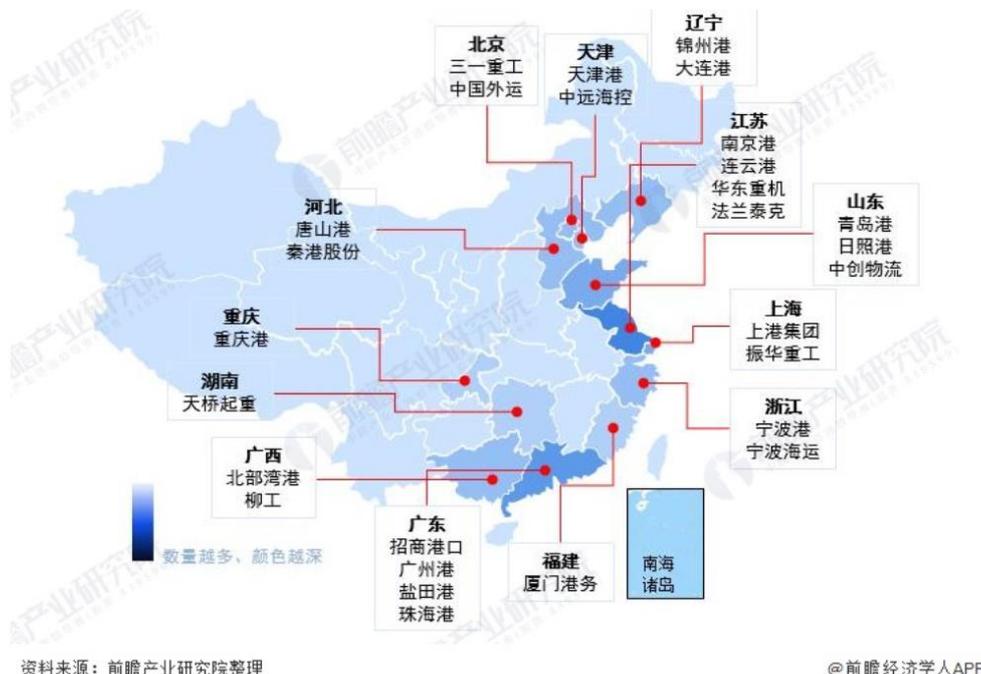
资料来源:前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

从上市企业区域分布来看,我国港口运营上市企业较多的省份包括广东、江苏、上海、山东、浙江等,均位于东南沿海地区,重庆港等位于长江沿岸的内河港口企业也相对发展较好。江苏凭借发达的制造业孕育了较多的港口设备制造企业,例如华东重机、法兰泰克等;物流运输上市企业则多位于北京、江苏、上海、浙江等东部

经济发达地区。

表二：中国港口上市企业区域分布热力图



2.企业竞争格局：同区域间企业竞争相对激烈

我国港口企业大多依托所在地区主要港口布局业务，企业经营情况与港口运营情况息息相关。因此港口企业业务具有较强的区域性，除了地处同一区域的港口企业，例如同处于长三角的上港集团和宁波港等，不同区域港口企业间竞争相对较少。

港口企业的业务布局大同小异，大多涉及装卸、仓储、理货等港口基本服务，以及物流、金融、贸易等相关配套及延伸服务。代表企业中，整体竞争力最强的企业是招商港口、上港集团和宁波港。

(六)中国港口行业发展前景及趋势预测

1.发展趋势：港口资源一体化、功能多元化、发展低碳化

目前我国港口行业正处于快速发展阶段，港口资源一体化、功能多元化以及发展低碳化成为当前发展趋势。

我国沿海大型港口的建设布局已基本完成，各大港口均在寻找新的发展路径，与相近港口实现一体化运营就是出路之一。近年来，《关于协同推进长三角港航一体化发展六大行动方案》、《加快推进京津冀港口协同发展工作方案》等多项政策出台，均明确提出要积极推进区域港口一体化发展。

从单个港口功能布局来看，尽管目前我国港口均已具备装卸、仓储、运输等基本功能，但部分港口贸易、金融、物流等附加功能仍有待进一步完善。尤其是对中小规模港口而言，港口功能的多元化不仅能完善港口服务体系，提高客户满意度，也有利于港口的业务扩张，进一步增强港口竞争力，提高港口企业的经营效益。

此外，“十四五”期间国家“双碳”目标的提出对我国港口行业的低碳化发展水平提出了要求，目前多个省市已针对船舶和港口的污染防治出台相关政策，港口绿色化、低碳化发展势在必行。

2.发展前景：政策加持下发展前景向好

港口建设与发展在我国政策中一直处于较为重要的战略地位。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提及要加快建设交通强国，加快建设世界级港口群和机场群；推进基础设施互联互通，以铁路、港口、管网等为依托的互联互通网络，打造国际陆海贸易新通道。

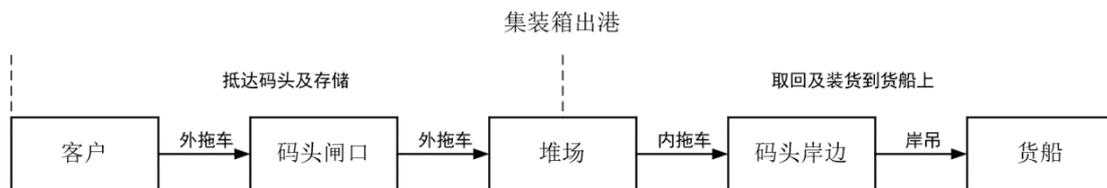
中共中央、国务院发布的《国家综合立体交通网规划纲要》也指出，要发挥上海港、大连港、天津港、青岛港、连云港港、宁波舟山港、厦门港、深圳港、广州港、北部湾港、洋浦港等国际枢纽海港作用，巩固提升上海国际航运中心地位，加快建设辐射全球的航运枢纽，推进天津北方、厦门东南、大连东北亚等国际航运中心建设。到 2035 年，我国沿海主要港口数量要达 27 个，内河主要港口数量达 36 个，同时巩固提升上海国际航运中心地位，加快建设辐射全球的航运枢纽。可见我国港口行业未来发展前景向好。

三、被评估单位的业务分析

(一)被评估单位的主要产品或服务的用途

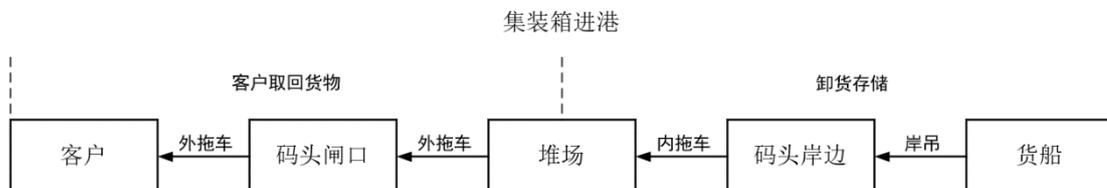
盐田港是现代化集装箱大港，位于深圳市东部，毗邻香港，背靠我国较大的出口加工基地——珠江三角洲，地理位置比较优越，已成为中国华南地区重要的集装箱运输港。盐田三期目前拥有盐田港区三期工程及扩建工程码头共 11 个集装箱泊位，主要经营集装箱装卸及相关业务。

1. 集装箱出港



集装箱出港时，先由外拖车（外部承运商提供的货车）将集装箱运送至港区并通过码头闸口，到达堆场后由工作人员操作龙门吊将集装箱放置于堆场指定位置临时储存；待指定货船到港后，由工作人员操作龙门吊取回集装箱并放置于内拖车（仅在盐田港区内部运营的拖车）上，再由内拖车将集装箱运送至码头岸边，并由工作人员操作岸吊将集装箱装载至货船上。

2. 集装箱进港



集装箱货船到港后，码头工作人员操作岸吊将集装箱从货船上卸下并放置于内拖车上，由内拖车运送至堆场，再由工作人员操作龙门吊将集装箱放置于堆场指定位置临时储存；发货时，由工作人员操作龙门吊取回集装箱并放置于外拖车上，并由外拖车将集装箱运出码头闸口，最终运送至货主指定地点。

3. 集装箱中转

集装箱中转指将集装箱在其被运送至目的地途中，由一艘货船转移至另一艘靠泊在同一码头的货船，转移过程中需先将集装箱从一艘货船卸载至码头岸边，再从码头岸边装载至另一艘货船上，主要包括以下两类中转流程：

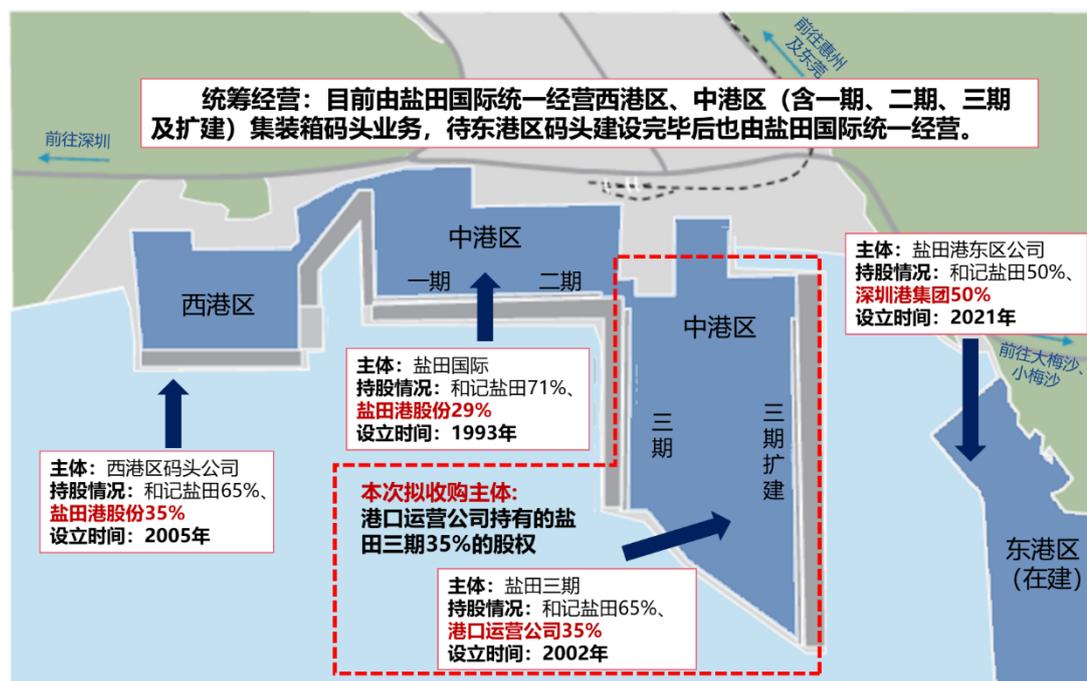
(1) 货船至货船的中转：将集装箱由一艘深海集装箱货船转移至另一货船；

(2) 货船至驳船的中转：将集装箱由深海集装箱货船转移至接驳船、支线船或由接驳船、支线船转移至深海集装箱货船。

(二) 被评估单位的经营模式及经营管理状况

1. 统筹经营模式

深圳港集团（当时名称为深圳东鹏实业有限公司）与和记盐田于1993年合资成立盐田国际，开展盐田港区集装箱码头一二期工程的建设及运营。为充分有效利用盐田国际经营管理集装箱码头的成功经验，统一调配资源，实现资源共享，提升效率，降低成本，提高盐田港区各港区及各期工程的总体效益和整体竞争力，盐田港区自盐田三期、西港区码头公司相关泊位建成投产开始即采用统筹经营模式并延续至今。盐田国际与盐田三期、西港区码头公司、盐田港东区公司先后签署了《深圳港盐田港区集装箱码头统筹经营合同》及其相关补充协议（统称“统筹经营合同”），约定由盐田国际负责统一经营管理盐田港区；盐田港区各方根据统筹经营合同约定的比例分配年总吞吐量，并据此计算相关运营收支。



2. 采购模式

盐田三期自行采购其拥有的集装箱装卸设备和部分维修保养相关备件，盐田三期与盐田港区其他各方共同采购生产经营所需的装卸操作服务和燃油、电、天然气等能源物资。采购方式主要包括招标、询比价等。

3. 生产模式

盐田港区使用码头操作系统控制管理整个码头的运作，该系统具备智能化堆场和船舶策划功能，可以根据靠泊船舶的吨位和装卸

量，提前分配泊位、岸吊、拖车等，并提前设定堆场龙门吊的位置，提升了集装箱装卸的操作效率。为降低生产成本，盐田港区各方共同对外采购堆场至码头岸边的集装箱拖车服务、堆场理货服务、闸口验箱服务等非核心生产环节涉及的相关服务。

4.销售模式

盐田港区已建立完善的营销体系，客户以船公司为主，还包括货主及其代理公司。盐田港区积极跟踪市场动态与客户需求，充分挖掘业务机会，凭借先进的港口设施、高效规范的作业流程以及完善的服务体系，目前已与全球主要大型船公司成为紧密合作伙伴。

(三)被评估单位在行业中的地位、竞争优势及劣势

盐田三期公司主要从事港口集运业务，集装箱装卸业务是公司收入和利润的主要来源。

1. 国内国际竞争程度

港口竞争有三个层次—第一层次是不同港口群之间的竞争，第二层次是同一港口群内不同港口之间的竞争，第三层次是同一港口内不同港口企业之间的竞争。

由于港口对腹地依赖程度很高，因此竞争更多的出现在相同经济腹地的港口之间，即以第二层次的竞争为主，第一层次的竞争尚处在演化过程中。

对于某个港口群内的各个港口，由于它们拥有共同的经济腹地，而在某一特定阶段经济腹地生成的货源数量相对固定，因此各港口的成长速度往往呈现此消彼涨的态势。尽管国家层面的珠三角港口规划中对各港口的分工有统筹考虑，但由于各港口所属的行政区域不同，而不同的行政区域总是从地方利益最大出发谋求所属港口的最快成长，因此港口群内部的竞争非常激烈。

第一层次的竞争即港口群竞争尚不明显，但三大港口群内的枢纽港在应对各自港口群内部竞争的同时，事实上都在进行争夺或者保持各地方国际航运中心地位的竞争。从目前情况看，广州港，深圳港的实力基本相当。可以预见，在相当长的时间内，珠海港和湛江港等都将为成为国际航运中心而努力。这种竞争现阶段主要表现

为三大枢纽港之间的单打独斗，但已经开始出现港口群竞争的迹象。

二线港口通过近年大幅度的基础建设投资，港口的基础设施和运营效率大大提高，有些甚至采取费率竞争手段，对枢纽港的货源形成程度不等的分流。

2022 年以来，国际市场需求相对稳定，国内生产需求不减，我国外贸进出口表现出较强韧性，一季度平稳开局，5 月份、6 月份迅速扭转了 4 月份增速下滑的趋势，今年上半年，我国进出口总值同比增长 9.4%。此外，自年初《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP) 正式生效以来，各地港口抢抓 RCEP 机遇，积极开辟 RCEP 国家集装箱班轮航线，广州港上半年新增 11 条 RCEP 航线，大连港、天津港、青岛港、厦门港、盐田港、北部湾港等今年以来均开辟多条面向 RCEP 国家航线。在外贸表现强劲的支撑下，我国港口集装箱吞吐量稳中有增，一季度一直保持增长态势，4 月份上海吞吐量增速略有下滑，5—6 月份逐步恢复到正常增长水平。上半年，港口完成集装箱吞吐量 1.4 亿 TEU，同比增长 3%。7 月份，重点监测港口集装箱吞吐量同比增长 11.8%，上海港实现全面达产。集装箱铁水联运方面，上半年，铁路集装箱装车量、中欧班列运量强劲增长，我国港口集装箱铁水联运实现快速发展，集装箱铁水联运量增幅达 21.3%。

2022 年前三季度，全国港口货物吞吐量增速放缓，同比增长 0.10%至 115.54 亿吨；其中三季度由二季度的同比下降 2.9%转为增长 1.8%。分领域看，内、外贸吞吐量分别完成 81.3 亿吨和 34.2 亿吨，同比分别增长 1.6%和下降 3.3%。完成集装箱吞吐量 2.2 亿标箱，同比增长 4.0%。

2022 年国内外主要港口生产情况，上海港集装箱吞吐量突破 4730 万标箱，同比微增 0.6%；宁波舟山港完成集装箱吞吐量 3335 万标箱，同比增长 7.3%；香港港完成集装箱吞吐量 1657.3 万标箱，同比下跌 6.9%；新加坡港累计完成集装箱吞吐量 3728.96 万标箱，同比下跌 0.75%；2022 年年底美国港口集装箱进口量已跌回三年前水平。

短期来看，在全球经济与贸易增长放缓背景下，我国内外需走弱压力仍存，对港口货物吞吐量及集装箱吞吐量增长有一定的影响。

2.被评估企业的竞争优势

(1)全球枢纽港地位稳固。盐田港凭借天然深水条件、先进的码头设施和突出的操作能力成为大型船舶化时代集装箱船舶的首选良港，是全球知名大港和全球枢纽港。

(2)国际一流港口品牌。盐田港坚持品牌服务经营、注重品牌与质量提升，多次荣获国内外行业殊荣，形成了国际一流港口品牌影响力。

(3)领先的操作效率。盐田港拥有多条入闸、出闸线路，能确保高峰期每日近 2 万辆货柜车进出。平均街车流转时间在半小时左右，平均船舶操作效率在 100 吊次左右/小时。

3.被评估企业的竞争劣势

(1)由于班轮行业基本处于寡头垄断情况，因此集装箱港口行业，特别是远洋运输行业对大型班轮公司的依赖程度较高。

(2)外包成本、人力资源、能源及燃料构占运营成本的重大部分。在物价总水平不断提高的背景下，上述成本的上升将给营运造成重大的影响。

四、被评估单位的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位经营性资产的配置能保障正常的生产经营活动，截止评估基准日各项资产配置均可有效使用。

2.非经营性资产、非经营性负债和溢余资产的配置和使用情况

(1)非经营性资产

非经营性资产是指与企业主营业务无关的资产，该类资产基本不产生收益，会增大资产规模，降低企业利润率。非经营性资产单独分析和评估。

(2)非经营性负债

非经营性负债是指与企业未来经营无直接关系或净现金流量预测中未考虑的被评估企业应付而未付款项。非经营性负债单独分析

和评估。

(3) 溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

五、收益预测的假设条件

本资产评估报告收益预测的假设条件如下：

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)假设评估基准日后无不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十二)假设东作业区一期工程能按计划完成投产；

(十三)假设公司保持现有的管理、核心技术团队。公司保持稳定性及连续性，无重大不利变动，公司与主要客户之间的合作关系继续保持稳定。

本资产评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

六、评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+单独评估的长期股权投资

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{m/12/2}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+m/12)}} + \frac{F_t}{r \times (1+r)^{(n-0.5+m/12)}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F₀：评估基准日至当年年底的企业自由现金流量；

F_i：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

F_t : 详细预测期末年预期的企业自由现金流量;
 r : 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);
 m : 评估基准日至当年年底月数;
 n : 详细预测期;
 i : 详细预测期第 i 年。

其中, 企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

其中, 折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中: k_e : 权益资本成本;
 k_d : 付息债务资本成本;
 E : 权益的市场价值;
 D : 付息债务的市场价值;
 t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

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

其中: r_f : 无风险收益率;
 MRP : 市场风险溢价;
 β_L : 权益的系统风险系数;
 r_c : 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产主要为溢余现金, 本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括不具有控制权的长期股权投资。被评估单位的非经营性资产、非经营性负

债包括其他应收款的利息、保证金及备用金、使用权资产、待处理的固定资产、其他应付款中的往来账户关联款及递延收益等，本次评估采用成本法进行评估。

(4)单独评估的长期股权投资

评估范围内的长期股权投资单位为惠州国际集装箱码头有限公司，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位无付息债务。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本资产评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

东作业区一期工程的建设期为 5 年，若 2021 年底前开工，预计将于 2026 年底建成投产。

盐田港区东作业区一期工程新建 3 个 20 万级集装箱泊位，岸线长 1470 米，陆域面积约 120 万平米。预计项目第一个泊位投产时间为 2025 年上半年，第二个泊位投产时间为 2025 年下半年，第三个泊位投产时间为 2026 上半年。

评估人员结合统筹经营模式等综合分析，预计被评估单位于 2030 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2030 年底。

(三)预测期的收益预测

对企业的未来财务数据预测是以企业 2020 年度至 2023 年 1-5 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并结合企业未来年度财务预算对未来的财务数据进行预测，其中主要数据预测说明如下：

1.营业收入的预测

营业收入包括提供港口集装箱装卸及相关服务所产生的收益。主要收费项目包括港口作业包干费、库场使用费、停泊费等，主要收入以港口作业包干费为主。

港口作业包干费、库场使用费：实行市场调节价，由港口经营人根据市场供求和竞争状况、生产经营成本和服务内容自主制定收费标准。

由于评估人员未获得包括靠港船舶装卸集装箱的收费标准、历史年度集装箱收费明细等重要资料，因此我们基于公司提供的科目余额表及其他有限资料，辅以市场公开资料对盐田港三期公司的财务数据进行分析 and 预测。

港区最终控制方为香港和记黄埔公司，且管理水平较高，收费费率一直在我国处于较高水平。

盐田三期公司营业收入主要为集装箱装卸及相关收入。经营的货种主要为集装箱。

其中：集装箱装卸及相关收入=年集装箱箱量×单位收入

(1)历史年度集装箱吞吐量、装卸及相关收入情况

金额单位:人民币元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-5 月
集装箱装卸及相关收入	3,810,835,701.00	4,570,970,747.00	4,395,772,194.00	1,539,401,566.00
集装箱箱量（标箱）	8,017,136.00	8,505,118.00	8,151,889.00	2,933,150.00
单位标箱收入	475.34	537.44	539.23	524.83
合计	3,810,835,701.00	4,570,970,747.00	4,395,772,194.00	1,539,401,566.00

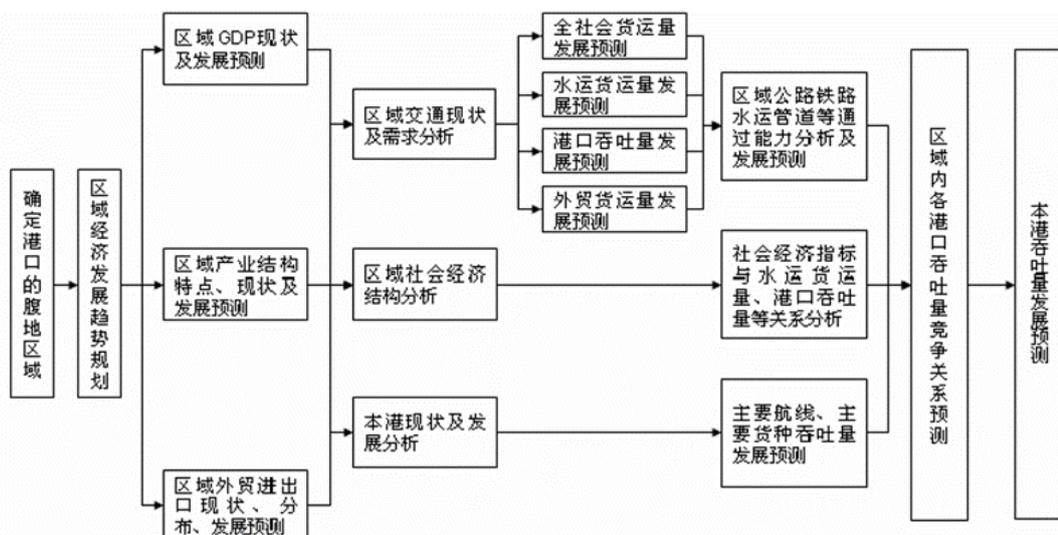
2021 年度，盐田三期的单位标箱收入同比提升 13.06%，主要系集装箱堆存等港口相关服务收入大幅增加，使得单位标箱收入较上年有所提升。受益于我国在全球供应链畅通中继续担当重要角色，全球市场对我国制造商品出口的依赖进一步加深，我国商品出口订单增长较多，从而提升了国内港口的业务需求，带来的吞吐量上升以及集装箱堆存等港口相关服务收入增长，盐田三期 2021 年度的集装箱装卸及相关服务收入同比提升 19.95%。2022 年度起，国内商品出口需求恢复稳定，对集装箱吞吐量及单位标箱收入的影响逐步减弱。2022 年提升幅度较小。

集装箱码头的主要客户为国际船运公司，船运公司通过调动集装箱货船促成世界的贸易流动，通常船公司与港口订立介于 1-3 年的码头服务协议，载有码头的详细服务收费及费用。在供需原则的基础上，集装箱码头的收入取决公司与区域内其他港口在吸引及挽留客户方面的竞争能力。港口吸引力取决于多项因素，例如：地点、设施、服务及价格。

盐田港的港口腹地珠三角地区作为我国甚至世界的进出口加工基地拥有大量的优质货源，盐田港作为该地区规模最大的外贸集装箱码头具有较大的垄断优势，同时香港和记黄埔作为全球前十的港口运营商，拥有强大的客户关系网络及业务服务水平，同时在港口收费等方面也远超其他港口。

(2) 集装箱箱量预测

港口货物吞吐量是指一年间经由水运输出、输入港区并经过装卸作业的货物总量，它综合反映了一个地区内外贸易的活跃程度。本次评估对港口货物吞吐量的定性分析从本地区宏观经济状况和影响港口货物吞吐量的微观因素进行分析，主要包括经济、政治、文化、技术、社会和自然环境等方面。预测的基本步骤如下图：



下面就预测时考虑的关键影响因素分析如下：

① 区域经济发展趋势规划

广东“十四五”《规划纲要》显示：2020年全省地区生产总值超过11万亿元，如期实现比2010年翻一番，连续32年居全国首位，五年年均增长约6.0%；人均地区生产总值约9.4万元（按照1:6.9的汇率，折合1.37万美元），五年年均增长4.2%；地方一般公共预算收入达1.29万亿元，五年年均增长6.6%，2016年即成为全国唯一超万亿元的省份。进出口总额跨越7万亿元大关，2020年达7.1万亿元，连续35年居全国首位；固定资产投资总额、社会消费品零售总额双双突破4万亿元，五年分别年均增长10.5%和5.8%，内需对经济增长的支撑作用进一步增强。

在质量效益明显提升的基础上，全省GDP年均增长5.0%左右，到2025年GDP约为14万亿元。

② 区域进出口

2022年广东外贸进出口总值8.31万亿元，比2021年增长0.5%。其中出口5.33万亿元，增长5.5%；进口2.98万亿元，下降7.4%。

③ 本港现状及发展分析

就被评估单位个体而言，盐田港腹地直运业务产生的欧洲美洲总箱量将基本饱和短期内难以大幅提高，同时从短周期来看，全球经济衰退的风险，欧美等主要经济体增长前景黯淡，美联储持续加

息等各类情况交叉出现，世界经济形势更加复杂难测，世界经济形势的发展将对以出口导向的港口腹地经济造成重大影响。

公司管理层清晰的认识到上述风险与挑战，不是被动接受，而是主动应对，采取以下主要措施：

A.加强与大型船公司的合作

盐田港不但拥有距离珠三角地区经济实体最近的天然深水良港，同时也是全球前十的港口运营商（和记黄埔）的关键运营项目之一，拥有多项其他港口难以超越的核心优势，也使之成为与大型船公司合作的基础和筹码。

B.开辟新航线

截至目前，盐田国际已开通平湖南、常平、河源、龙川、鹤山、江门、醴陵、岳阳、赣州、南昌 10 个内陆港，现有 27 条海铁联运线路。

2022 年，盐田国际新增 8 条航线，航线遍布美洲、亚洲、澳洲等。随着精品航线的陆续开通，盐田国际拥有航线超 100 条，覆盖美东、美西、欧洲、南美、澳洲及亚洲等全球主要贸易通道，助力外贸货物顺利出海。

C.扩大港口规模

受规模经济效益推动，全球集装箱船大型化持续推进，盐田港区到港集装箱大型化趋势十分明显，2020 年港区到港 5000 吨级及以上集装箱船舶 3786 艘次，其中 20 万吨级（载箱量>15501TEU）超大型集装箱船 537 艘次，占 14.2%，港区同时停靠多艘 20 万吨级超大型集装箱船已成为常态。随着全球 20 万吨级超大型集装箱船订单的不断增加，预计未来 20 万吨级船到港艘次和比例将持续提升。

港区现能提供 6 个 20 万吨级泊位，随着盐田港东港区一期工程 3 个 20 万级集装箱泊位陆续建成，盐田港区集装箱吞吐量将会得到大幅提升。

统筹经营模式下，盐田三期的集装箱吞吐量为盐田港区总吞吐量按约定的比例分配得来。2025 年至 2026 年，盐田港区集装箱总吞吐量上涨但盐田三期的吞吐量下降，主要考虑盐田港东港区码头预

计于 2025 年开始陆续投产，其采取统筹经营模式并在实际投入运营后将参与整个港区吞吐量及相关运营收支分配，受其影响，盐田三期等盐田港区其他运营方的分配比例将有所下降，从而导致盐田三期分配的集装箱吞吐量有所下降；2027 年至 2029 年东港区码头产能效率逐步提升，盐田三期的统筹经营比例进一步下调，但随着盐田港区集装箱总吞吐量的增长盐田三期所分配的集装箱吞吐量有所增长；2030 年，东港区稳定运营，盐田三期的统筹经营分配比例不再发生变化，盐田港区集装箱吞吐量预计将进入稳定期，盐田三期分配的集装箱吞吐量亦保持稳定。

综上，预计盐田三期未来年度吞吐量如下表：

单位：（万 TEU）

项目	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
盐田三期集装箱箱量	492.77	793.95	760.69	725.11	761.36

续：

项目	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
盐田三期集装箱箱量	772.36	776.95	796.37	796.37

(3)装卸费预测

收费项目主要包括港口作业包干费，实行市场调节价，由港口经营人根据市场供求和竞争状况、生产经营成本和服务内容自主制定收费标准。

向客户收取的费率取决于以下内容：

- ①所提供的服务类型（如装卸集装箱及将集装箱运入和运出码头）；
- ②集装箱的类型，如冷藏箱、危险品、应税品、空箱及其他；
- ③航线（如远洋、亚洲内及中转）；
- ④处理的货物的实物大小可大致分为 20 英尺、40 英尺、45 英尺、及超大型集装箱及非集装箱货；
- ⑤所处理的货物量。

集装箱港口装卸费率作为公司的核心机密，评估人员未获得关于企业收费标准的明细资料，以下分析基于公开市场信息及评估机构的有限尽职调查。

集装箱港口装卸费率一般于每年底与班轮公司进行谈判。而能否提价取决于班轮公司盈利状况、港口成本以及对外贸进出口的预期。在集装箱运输行业景气上升期，一般也是集装箱港口提价的周期。提价我们又分为名义费率的提升和实际费率的提升：（1）名义费率即港口与班轮公司实际谈判的费率；（2）实际费率，因为平时一般港口对客户会有些优惠，但在运输行业景气时期，优惠费率也降低，因而实际费率也在提升。

费率，除供求关系影响外，码头运营商设定费率的能力与其整体竞争力而定，竞争力取决于多项因素，如地理范围及连接、操作效率、泊位供应、超大型船舶装卸能力、所提供的技术、运输及物流网络及辅助服务及设施。标准的码头服务协议在 1-3 年之间，根据包括个别客户的财务状况、处理量及过往记录等信息而定，一般的信用期为 30-60 天，平均而言，收回款项的在 35 天至 45 天之间。

盐田港位于珠江三角洲的中心地区，位于主要航运贸易路线的枢纽及连接至成熟的运输及物流网络，成为汇聚制造商及买卖双方及东西方的中心。

依据《港口收费计费办法》（交水规（2019）2号）的规定，盐田国际主要收费项目港口作业包干费实行市场调节价，无收费上限。自 2021 年开始，宁波港、广州港等上市公司纷纷上调装卸费率。宁波港重箱由 490 元/20 英尺、751 元/40 英尺，调整为 539 元/20 英尺、826 元/40 英尺。广州港外贸重箱装卸费标准由原来 490 元/20 英尺（拖车集疏港）和 540 元/20 英尺（水水中转），均上调至 583 元/20 英尺，上调幅度分别为 19%和 8%；外贸空箱装卸费，由原来的 300 元/20 英尺上调至 357 元/20 英尺，上调幅度为 19%。

就盐田港的费率结构来看：

中国大多数集装箱港口装卸费率仍处于较低水平，安全边际较高，尤其对于青岛、天津和大连等华北港口而言。其次，过去几年人工、能源和原材料成本持续上升，而中国港口费率调整滞后成本上升。因此，在集装箱吞吐量放缓情况下，内资港口装卸费最多不上涨，下调的可能性较小。

从盐田港三期公司近三年平均装卸费率来看，受外部经济环境及业务结构调整影响，呈上升的趋势，2020年、2021年、2022年、2023年1-5月平均费率分别为475.34元/TEU、537.44元/TEU、539.23元/TEU、524.83元/TEU。经与公司管理层访谈，国内商品出口需求增速下降，单位标箱堆存收入有所回落，2023年1-5月单位标箱收入较2022年有所下降。后续考虑全球经济逐步复苏，结合盐田港东港区码头陆续投产并预计新增多条国际航线，预计2024年起单位标箱收入将逐年上涨，并在2030年达到577.18元/标箱后进入稳定期。

(4)集装箱装卸及相关收入的预测

通过上述分析，盐田三期集装箱装卸及相关收入预测数据如下：

集装箱装卸及相关收入预测表

项目	单位	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
盐田三期集装箱箱量	万TEU	492.77	793.95	760.69	725.11	761.36
单位标箱收入	元	533.78	535.74	546.49	557.46	563.00
集装箱装卸及相关收入	万元	263,029.16	425,350.37	415,710.46	404,220.30	428,650.38

续：

项目	单位	2028年	2029年	2030年	永续期
盐田三期集装箱箱量	万TEU	772.36	776.95	796.37	796.37
单位标箱收入	元	568.63	574.32	577.18	577.18
集装箱装卸及相关收入	万元	439,187.55	446,215.45	459,650.95	459,650.95

2.营业成本的预测

企业历史年度营业成本如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-5月
折旧费和摊销费用	44,341.72	42,285.16	44,137.89	18,859.48
职工薪酬	20,301.71	25,995.09	26,439.83	11,524.65
装卸操作费用	35,095.35	55,442.18	54,695.58	16,664.19
维保费及保养	13,857.97	12,331.22	14,367.17	4,443.85
安保费	1,082.44	1,212.99	1,236.29	505.27
材料和能源费用	11,437.22	15,092.19	16,615.07	6,065.98
其他费用	9,706.24	8,111.55	7,307.02	2,645.45
合计	135,822.67	160,470.37	164,798.86	60,708.87

企业的营业成本由折旧费和摊销费用、职工薪酬、装卸操作费用、维保费及保养、安保费、材料和能源费用及其他费用组成。

(1)企业未来年度折旧费和摊销费用的预测

对于折旧及摊销的预测，未来年度折旧及摊销与企业目前固定资产及无形资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧及摊销政策相关。在企业折旧及摊销政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧和摊销可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产和无形资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

(2)企业未来年度职工薪酬的预测

职工薪酬包含工资、社会保险缴费、住房公积金、奖金及福利费等。

工资主要与劳资部门提供的人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈和观察实际经营效率判断未来年度职工人数需求、工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。生产人员数量根据企业业务发展需求确定，工资增长幅度按现有工资水平考虑一定增长率计算。

社会保险缴费、住房公积金根据评估基准日地区规定以及工资增长幅度计算社会保险费及住房公积金的缴费基数，再分别乘以单位承担的社会保险费比例、住房公积金比例计算缴纳。

评估分析认为，由于盐田港目前的工资水平较高，在当地具有一定的竞争力，职工工资（特别是关键管理业务人员）与深圳市社会平均工资相比具有较高的安全边际，因此预期工资上涨的压力不大，或者可以提高劳动生产率的方式予以提高。

(3)企业未来年度装卸操作费用的预测

操作成本主要核算合约工人的成本。盐田港委托第三方分包商为拖车驾驶员、前装载机/铲车驾驶员、闸口文员及保安员等非核心职位提供给合约工人。合约工人的成本占较大比例，为了避免依赖任何特定来源的合约工人，业务组合由一个约 100 个分包商组成的分包商群提供合约工人。分包商群根据历史业务情况通过严格的采购

政策及流程选择确认。盐田港根据港口操作需要，每日平均调派 2000 至 4000 名合约员工。这些员工按照 1-3 年的期限的合约进行摊派。盐田港内部管理团队负责对这些分包商的合约进行磋商，并保证有效的处理分包过程。

由于港口行业规模经营效益比较明显，一般港口吞吐量超过 100 万标箱之后，港口将比较容易进入良性循环模式。盐田港连续多年位列我国单港集装箱吞吐量最大的港口，已经形成了稳定高效的操作队伍，2020 年至 2023 年 1-5 月单箱装卸成本分别为 43.78 元、65.19 元、67.10 元和 56.81 元，主要是近年装卸效率降低导致装卸操作费大幅增加。随着后续装卸效率的提升，2023 年至 2024 年单位装卸操作费逐渐下降至 54.80 元/标箱，后续预计未来年度受整体经济影响单位人工成本将略微上涨，最终趋于稳定水平为 58.17 元/标箱。

(4)企业未来年度维保费及保养的预测

固定资产由于使用、自然力侵蚀以及意外事故等原因，会发生部分毁损，因此需对其进行维修，以恢复其原有的使用效能。通常，港口设备的修理费具有如下特点：（1）难以区分大修与改良、增置。固定资产改良、增置往往在大修过程中进行。港口设备的大修往往不尽包括为恢复其使用效能，对其主要组成部分或较多的零部件进行修理或更换，而且可能是使港口设备的质量或功能有显著改进而伴随一定的增置。理论上，增置所发生的支出应予以资本化；改良所发生的支出若提高固定资产服务效能而使其在未来期间提供的服务能力加强的，应计入固定资产原值，而一般的修理费用在各期确认为费用。

综上，评估根据历史年度港口维修频率及维修保养费用及预期使用强度等因素考虑预测年度维保费用金额。

(5)企业未来年度材料和能源费用的预测

根据以前年度集装箱单位耗电量、耗油量、耗气量结合未来年度集装箱箱量预测，单位电价、油价、气价按照评估基准日价格预测。

(6)企业未来年度安保费、其他费用的预测

安保费、其他费用均与被评估单位的经营业务相关，考虑被评估单位历史年度各项费用占收入的平均比例相对稳定，参照历史年度各类成本费用占收入的平均比例，对未来年度进行预测。

综上所述，被评估单位的营业成本的预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	折旧费和摊销费用	27,781.95	48,709.14	49,594.87	49,904.15	51,483.60
2	职工薪酬	15,226.34	26,634.71	25,768.98	24,807.62	26,314.06
3	装卸操作费用	27,293.22	43,509.05	42,103.48	40,535.43	42,987.84
4	维保费及保养	7,817.89	12,446.28	11,984.57	11,481.11	12,115.45
5	安保费	746.32	1,276.75	1,247.74	1,213.17	1,286.56
6	材料和能源费用	11,804.39	18,229.56	17,815.31	17,321.64	18,369.61
7	其他费用	2,645.45	5,397.25	5,274.60	5,128.44	5,438.71
	合计	93,315.56	156,202.74	153,789.55	150,391.55	157,995.83

续：

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	折旧费和摊销费用	51,166.56	49,658.47	58,824.76	50,015.64
2	职工薪酬	26,959.47	27,388.17	28,348.24	28,348.24
3	装卸操作费用	44,044.87	44,749.42	46,326.84	46,326.84
4	维保费及保养	12,351.90	12,487.36	12,863.54	12,863.54
5	安保费	1,318.20	1,339.28	1,379.63	1,379.63
6	材料和能源费用	18,821.30	19,122.36	19,698.43	19,698.43
7	其他费用	5,572.44	5,661.58	5,832.14	5,832.14
	合计	160,234.75	160,406.65	173,273.57	164,464.45

3.税金及附加的预测

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加费、地方教育费附加费、印花税、城镇土地使用税、房产税。

被评估企业的城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按照7%、3%、2%的税率以当期实际缴纳的增值税为计税基数计算。

被评估企业的印花税主要涉及企业的销售合同，按收入占比预测。

房产税、土地使用税均与企业持有和使用的固定资产、无形资产有关，按照当地税务制定的税额标准计算缴纳。

被评估企业未来年度的税金及附加预测数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	城建税	0.00	0.00	507.47	172.96	483.69
2	教育费附加	0.00	0.00	217.49	74.13	207.30
3	地方教育费附加	0.00	0.00	144.99	49.42	138.20

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

4	其他附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	400.58	630.38	630.38	630.38	630.38
6	土地使用税	133.61	249.99	249.99	249.99	249.99
7	印花税	51.32	82.99	81.10	78.85	83.62
	合计	585.51	963.35	1,831.41	1,255.73	1,793.18

续:

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	城建税	681.76	658.43	715.41	336.77
2	教育费附加	292.18	282.18	306.60	144.33
3	地方教育费附加	194.79	188.12	204.40	96.22
4	其他附加税	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	630.38	630.38	630.38	630.38
6	土地使用税	249.99	249.99	249.99	249.99
7	印花税	85.68	87.05	89.67	89.67
	合计	2,134.78	2,096.15	2,196.45	1,547.36

4.销售费用的预测

销售费用包括职工薪酬费用和业务招待费评估人员分别根据费用的实际情况对各项管理费用单独进行测算。

(1)职工薪酬包含工资、社会保险缴费、住房公积金、奖金及福利费等

工资主要与销售人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈和观察实际经营效率判断未来年度职工人数需求、工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。销售人员数量根据企业业务发展需求确定，工资增长幅度按现有工资水平考虑一定增长率计算。

社会保险缴费、住房公积金根据评估基准日地区规定以及工资增长幅度计算社会保险费及住房公积金的缴费基数，再分别乘以单位承担的社会保险费比例、住房公积金比例计算缴纳。

(2)业务招待费与企业日常经营相关的费用，参照历史年度主营业务收入占比情况进行预测。

被评估企业未来年度销售费用预测汇总如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	职工薪酬	439.56	768.89	743.90	716.15	759.64
2	其他	234.56	294.42	287.73	279.75	296.68
	合计	674.12	1,063.31	1,031.63	995.90	1,056.32

续:

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	职工薪酬	778.27	790.64	818.36	818.36
2	其他	303.97	308.84	318.14	318.14
	合计	1,082.24	1,099.48	1,136.50	1,136.50

5.管理费用的预测

管理费用包括职工薪酬费用、折旧费和摊销费用、办公费用和其他费用等，评估人员分别根据费用的实际情况对各项管理费用单独进行测算。

(1)职工薪酬包含工资、社会保险缴费、住房公积金、奖金及福利费等

工资主要与管理人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈和观察实际经营效率判断未来年度职工人数需求、工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。管理人员数量根据企业业务发展需求确定，工资增长幅度按 1 现有工资水平考虑一定增长率计算。

社会保险缴费、住房公积金根据评估基准日地区规定以及工资增长幅度计算社会保险费及住房公积金的缴费基数，再分别乘以单位承担的社会保险费比例、住房公积金比例计算缴纳。

(2)办公费用和其他费用等，结合企业未来营业规模，未来年度按每年 2%进行增长。

(3)对于折旧及摊销的预测，未来年度折旧及摊销与企业目前固定资产及无形资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧及摊销政策相关。在企业折旧及摊销政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧和摊销可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产和无形资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

被评估企业未来年度管理费用预测汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	折旧费和摊销费用	719.73	1,261.87	1,284.82	1,292.83	1,333.75
2	职工薪酬费用	4,096.39	7,165.62	6,932.71	6,674.07	7,079.35
3	办公费用	417.81	546.87	557.81	568.96	580.34
4	其他	561.96	915.55	933.86	952.54	971.59
	合计	5,795.89	9,889.91	9,709.19	9,488.40	9,965.03

续:

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	折旧费和摊销费用	1,325.53	1,286.46	1,523.93	1,295.72
2	职工薪酬费用	7,252.99	7,368.32	7,626.61	7,626.61
3	办公费用	591.95	603.79	615.86	615.86
4	其他	991.02	1,010.84	1,031.06	1,031.06
	合计	10,161.49	10,269.42	10,797.46	10,569.25

6.研发费用的预测

研发费用包括职工薪酬费用、研发系统支持费用、折旧费和摊销费用及其他等，评估人员分别根据费用的实际情况对各项研发费用单独进行测算。

(1)职工薪酬包含工资、社会保险缴费、住房公积金、奖金及福利费等

工资主要与研发人员数量及未来薪酬的增长幅度相关。其中对于未来年度人员工资，主要通过访谈和观察实际经营效率判断未来年度职工人数需求、工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。研发人员数量根据企业业务发展需求确定，工资增长幅度按现有工资水平考虑一定增长率计算。

社会保险缴费、住房公积金根据评估基准日地区规定以及工资增长幅度计算社会保险费及住房公积金的缴费基数，再分别乘以单位承担的社会保险费比例、住房公积金比例计算缴纳。

(2)研发系统支持费用及其他费用的预测

研发系统支持费用及其他费用为研究部门在专利等资产研发设计过程中发生的费用，主要按历史年度与收入的比例，结合企业未来营业规模，对未来年度进行预测。

(3)折旧费和摊销费用的预测

对于折旧及摊销的预测，未来年度折旧及摊销与企业目前固定资产及无形资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧及摊销政策相关。在企业折旧及摊销政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下，存量资产的折旧和摊销可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产和无形资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

被评估企业未来年度研发费用预测汇总如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	折旧费和摊销费用	11.81	20.71	21.09	21.22	21.89
2	职工薪酬	3,276.63	5,731.66	5,545.36	5,338.48	5,662.66
3	研发系统支持费用	1,432.15	2,315.78	2,263.15	2,200.44	2,333.57
4	其他	302.88	489.75	478.62	465.36	493.51
	合计	5,023.47	8,557.90	8,308.22	8,025.49	8,511.63

续:

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	折旧费和摊销费用	21.76	21.12	25.01	21.27
2	职工薪酬	5,801.54	5,893.80	6,100.40	6,100.40
3	研发系统支持费用	2,390.95	2,429.19	2,502.37	2,502.37
4	其他	505.65	513.73	529.21	529.21
	合计	8,719.89	8,857.84	9,157.00	9,153.25

7.财务费用的预测

由于本次基于企业自由现金流量进行预测,因此未考虑财务费用。

8.营业外收支的预测

营业外收入主要由处理非流动资产利得、政府补助、赔偿金及其他收入构成,由于该类利得偶尔发生,且预测期内无明确可以获得的该类收益,因此本次预测不予考虑。

营业外支出主要由处理非流动资产损失、赔偿金及其他支出构成,处理非流动资产损失偶尔发生,且金额较小,本次预测不予考虑。

9.所得税的预测

根据现行的所得税税率和预测的息前利润总额,测算出未来各年应缴纳的所得税。

具体情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	所得税	33,957.46	60,349.74	58,494.62	56,810.39	60,523.38
	合计	33,957.46	60,349.74	58,494.62	56,810.39	60,523.38

续:

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	所得税	62,360.62	63,989.19	63,826.63	66,249.97
	合计	62,360.62	63,989.19	63,826.63	66,249.97

10. 折旧与摊销的预测

固定资产折旧包括房屋建(构)筑物、机器设备、车辆和电子设备等,在考虑经济寿命年限和尚可使用年限的情况下,对现有和新增的固定资产在预测期的折旧和更新以及预测期后(即永续期)的折旧和更新进行了预测,根据未来各年固定资产折旧总额,管理部门、研发部门、生产部门所占比例分别计入管理费用、研发费用及营业成本中。摊销项目主要是无形资产,按收益期限及使用权期限平均摊销预测年度的折旧及摊销费用如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	折旧及摊销	28,513.49	49,991.72	50,900.78	51,218.20	52,839.24
	合计	28,513.49	49,991.72	50,900.78	51,218.20	52,839.24

续:

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	折旧及摊销	52,513.85	50,966.05	60,373.71	51,332.62
	合计	52,513.85	50,966.05	60,373.71	51,332.62

11. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由二部分组成:存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

根据评估基准日企业的资产情况、业务发展情况、未来预测期内企业新增配套生产设备及电子设备计划,考虑预测期是否需进行更新或增添考虑。

对于永续期,固定资产更新支出依据基准日企业必须的固定资产规模预测。

金额单位:人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	资本性支出	61,132.53	33,296.46	10,185.14	52,322.73	22,456.60
	合计	61,132.53	33,296.46	10,185.14	52,322.73	22,456.60

续:

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	资本性支出	2,565.21	6,391.08	2,441.73	57,120.00
	合计	2,565.21	6,391.08	2,441.73	57,120.00

12. 营运资金增加额的预测

营运资金是保证企业正常运行所需的资金,是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流

动负债的差值。

企业不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产包括其他应收款、存货等科目；不含带息负债和非经营性负债的流动负债包括其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等科目。

预测营运资金前，评估人员首先核实和分析各科目中各种不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，对于与业务收入相关的其他应收款等科目根据与营业收入的周转率并以及业务结构的变化适当调整预测；与业务成本相关的存货、其他应付款等科目根据与营业成本的周转率以及业务结构的变化适当调整预测。

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

营运资金追加额的预测数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
1	营运资金追加额	158,102.64	2,977.53	-3,435.21	-4,170.39	8,729.25
	合计	158,102.64	2,977.53	-3,435.21	-4,170.39	8,729.25

续：

序号	项目	2028年	2029年	2030年	永续期
1	营运资金追加额	3,718.62	2,408.61	5,181.94	0.00
	合计	3,718.62	2,408.61	5,181.94	0.00

13. 净自由现金流量的预测

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销+利息支出(扣除所得税影响)-资本性支出-营运资金增加额+其他

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、研发费用、财务费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

收益法预测表-净自由现金流量

金额单位：人民币万元

项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期
一、营业总收入	263,029.16	425,350.37	415,710.46	404,220.30	428,650.38	439,187.55	446,215.45	459,650.95	459,650.95
减：营业成本	93,315.56	156,202.74	153,789.55	150,391.55	157,995.83	160,234.75	160,406.65	173,273.57	164,464.45
税金及	585.51	963.35	1,831.41	1,255.73	1,793.18	2,134.78	2,096.15	2,196.45	1,547.36

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期
附加									
销售费用	674.12	1,063.31	1,031.63	995.90	1,056.32	1,082.24	1,099.48	1,136.50	1,136.50
管理费用	5,795.89	9,889.91	9,709.19	9,488.40	9,965.03	10,161.49	10,269.42	10,797.46	10,569.25
研发费用	5,023.47	8,557.90	8,308.22	8,025.49	8,511.63	8,719.89	8,857.84	9,157.00	9,153.25
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期
列)									
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	157,634.60	248,673.16	241,040.46	234,063.22	249,328.40	256,854.39	263,485.92	263,089.96	272,780.13
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	157,634.60	248,673.16	241,040.46	234,063.22	249,328.40	256,854.39	263,485.92	263,089.96	272,780.13
减：所得税费用	33,957.46	60,349.74	58,494.62	56,810.39	60,523.38	62,360.62	63,989.19	63,826.63	66,249.97
四、净利润	123,677.14	188,323.42	182,545.84	177,252.84	188,805.02	194,493.77	199,496.73	199,263.33	206,530.17
利息支出* (1-所得税率)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、息税前净利润	123,677.14	188,323.42	182,545.84	177,252.84	188,805.02	194,493.77	199,496.73	199,263.33	206,530.17
加：折旧及摊销	28,513.49	49,991.72	50,900.78	51,218.20	52,839.24	52,513.85	50,966.05	60,373.71	51,332.62
减：资本性支出	61,132.53	33,296.46	10,185.14	52,322.73	22,456.60	2,565.21	6,391.08	2,441.73	57,120.00
营运资金增加或减少	158,102.64	2,977.53	-3,435.21	-4,170.39	8,729.25	3,718.62	2,408.61	5,181.94	0.00
加：其他(减项以“-”号填列)	0.00	2,903.96	939.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、自由现金流量	-67,044.53	204,945.12	227,636.53	180,318.69	210,458.41	240,723.79	241,663.09	252,013.37	200,742.79

(四) 折现率的确定

1. 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 2.6850%，本资产评估报告以 2.6850% 作为无风险收益率。

2. 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 11 家沪深 A 股可比上市公司 2023 年 5 月 31 日的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 0.6628 作为被评估单位的 β_U 值。

根据企业的经营特点分析，本次评估目标资本结构取 0.00% 作为被评估单位的目标资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。其中，评估基准日市场投资报酬率以上海证券交易所和深圳证券交易所股票交易价格指数为基础，选取 1992 年至 2022 年的年化周收益率加权平均值综合分析确定。经测算，市场投资报酬率为 9.48%。无风险报酬率取评估基准日，无风险报酬率取评估基准日 10 年期国债的到期收益率

2.6850%，即市场风险溢价为 6.79%。

4.企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。结合被评估单位业务规模、历史经营业绩、行业地位、经营能力、竞争能力、内部控制等情形对企业风险的影响，确定该公司的企业特定风险调整系数为 1.10%。

5.预测期折现率的确定

(1)计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c \\ = 8.29\%$$

(2)计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位无借款，且企业日常经营资金充足，根据企业经营特点和发展规划，本次评估 K_d 按照基准日被评估单位评估基准日市场贷款利率 4.30%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ = 8.29\%$$

6.预测期后折现率的确定

根据上述公式测算，预测期后折现率为 8.29%。

(五)预测期后的价值确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量流按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不再预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(六)测算过程和结果

预测期内各年企业自由现金流量按年中流出考虑，预测期后企业终值按预测年末折现考虑，从而得出企业的自由现金流量折现值，计算公式如下：

自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值。

金额单位:人民币万元

项目	2023年6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期
六、自由现金流量	-67,044.53	204,945.12	227,636.53	180,318.69	210,458.41	240,723.79	241,663.09	252,013.37	200,742.79
折现年限	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	6.08	7.08	0.00
七、折现率	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%
折现系数	0.98	0.92	0.85	0.78	0.72	0.67	0.62	0.57	6.86
八、各年净现金流量折现值	-65,502.51	187,996.16	192,830.90	141,063.31	152,035.16	160,586.84	148,864.47	143,370.40	1,377,597.40
九、预测期经营价值	2,438,842.13								

(七) 其他资产和负债的评估

1. 非经营性资产和非经营性负债的评估

非经营性资产、负债是指与该企业收益无直接关系的资产、负债。

其他应收款中的利息、租赁保证金及员工备用金应作为非经营性资产，账面价值 166.89 万元，评估值为 166.89 万元；

使用权资产中的融资租赁应作为非经营性资产，账面价值 2,558.65 万元，评估值为 2,558.65 万元；

固定资产中的待处理资产应作为非经营性资产，账面价值 409.95 万元，评估值为 0.00 万元；

其他应付款中的往来账户关联代垫款应作为非经营性负债，账面价值 22,581.14 万元，评估值为 22,581.14 万元；

递延收益中的政府补助应作为非经营性负债，账面价值 6,121.69 万元，评估值为 0.00 万元；

$$\begin{aligned} \text{非经营性资产-非经营性负债} &= 2,725.55 - 22,581.14 \\ &= -19,855.59 \text{ 万元。} \end{aligned}$$

2. 溢余资产的评估

盐田三期基准日的货币资金为 19,331.01 万元。根据企业的实际情况，将该公司必要的付现成本作为该公司现金保有量，基准日的货币资金扣除现金保有量后作为溢余资产考虑。经计算，该公司的溢余资产为 4,475.15 万元。

3. 单独评估的长期股权投资

评估范围内的长期股权投资单位为惠州国际集装箱码头有限公司，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

$$\text{单独评估的长期股权投资} = 13,713.27 \text{ 万元}$$

(八) 评估结果

1. 企业整体价值的计算

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值 + 溢余资产价值 + 单独评估的长期股权投资

$$\begin{aligned} &= 2,438,842.13 + 2,725.55 - 22,581.14 + 4,475.15 + 13,713.27 \\ &= 2,437,174.96 \text{ 万元} \end{aligned}$$

2. 付息债务价值的确定

盐田三期国际集装箱码头有限公司无付息债务。

3. 股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，盐田三期国际集装箱码头有限公司的股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 2,437,174.96 \text{ 万元} \end{aligned}$$

第七章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受深圳市盐田港股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对盐田三期国际集装箱码头有限公司的股东全部权益在 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

盐田三期国际集装箱码头有限公司评估基准日总资产账面价值为 935,761.27 万元，总负债账面价值为 57,932.85 万元，净资产账面价值为 877,828.42 万元。

收益法评估后的股东全部权益为 2,437,174.96 万元，评估值增值 1,559,346.54 万元，增值率 177.64%。

（二）资产基础法评估结果

盐田三期国际集装箱码头有限公司评估基准日总资产账面价值为 935,761.27 万元，评估价值为 1,413,530.15 万元，增值额为 477,768.88 万元，增值率为 51.06%；总负债账面价值为 57,932.85 万元，评估价值为 51,811.16 万元，减值额为 6,121.69 万元，减值率为 10.57%；净资产账面价值为 877,828.42 万元，评估价值为 1,361,718.99 万元，增值额为 483,890.57 万元，增值率为 55.12%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	23,525.45	23,525.45	0.00	0.00
非流动资产	912,235.82	1,390,004.70	477,768.88	52.37
其中：长期股权投资	0.00	13,713.27	13,713.27	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	550,119.13	735,444.87	185,325.74	33.69
在建工程	7,238.53	7,238.53	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
无形资产	352,319.51	631,049.38	278,729.87	79.11
其中：土地使用权	352,319.51	630,803.97	278,484.46	79.04
其他非流动资产	2,558.65	2,558.65	0.00	0.00
资产总计	935,761.27	1,413,530.15	477,768.88	51.06
流动负债	51,811.16	51,811.16	0.00	0.00
非流动负债	6,121.69	0.00	-6,121.69	-100.00
负债总计	57,932.85	51,811.16	-6,121.69	-10.57
净资产	877,828.42	1,361,718.99	483,890.57	55.12

（三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 2,437,174.96 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 1,361,718.99 万元，两者相差 1,075,455.97 万元，差异率为 44.13%。

本次评估最终确定选取收益法评估结果作为本报告评估结论，主要原因如下：

收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估企业股东权益价值的大小，收益法关注企业的盈利潜力，考虑未来收益的时间价值，是立足现在、放眼未来的方法。收益法对人力资源（如企业的客户群、员工、合作伙伴、供应商等）和技术、管理、市场以及其他不可轻易获取的资源等且在企业的财务账面未作计量和确认的各类无形资产予以综合考虑，因此对于处于成长期或成熟期并具有稳定持久收益的企业较适用。

资产基础法仅对各单项资产进行了评估加和，不能完全体现各单项资产组合后对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的相互配合和有机结合产生的整合效应，而企业整体收益能力是企业所有外部条件和内部因素共同作用的结果。考虑到本次的评估目的，收益法能够更加完整合理地体现盐田三期国际集装箱码头有限公司的企业价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：盐田三期国际集装箱码头有限公司的股东全部权益价值评估结果为 2,437,174.96 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

资产评估基础法评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	235,254,459.35	235,254,459.35	0.00	0.00
货币资金	193,310,103.36	193,310,103.36	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	
应收票据	0.00	0.00	0.00	
应收账款	0.00	0.00	0.00	
应收款项融资	0.00	0.00	0.00	
预付款项	0.00	0.00	0.00	
其他应收款	1,668,949.00	1,668,949.00	0.00	0.00
存货	1,837,413.00	1,837,413.00	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00	
持有待售资产	0.00	0.00	0.00	
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
其他流动资产	38,437,994.00	38,437,994.00	0.00	0.00
二、非流动资产合计	9,122,358,205.69	13,900,047,051.59	4,777,688,845.90	52.37
债权投资	0.00	0.00	0.00	
其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
长期应收款	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	0.00	137,132,741.59	137,132,741.59	
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产原值	10,620,084,726.00	13,716,038,654.00	3,095,953,928.00	29.15
其中：建筑物类	5,769,752,434.22	8,143,552,864.00	2,373,800,429.78	41.14
设备类	4,850,332,291.79	5,572,485,790.00	722,153,498.21	14.89
土地类	0.00	0.00	0.00	

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
减：累计折旧	5,118,893,436.31	6,361,589,991.00	1,242,696,554.69	24.28
固定资产净值	5,501,191,289.69	7,354,448,663.00	1,853,257,373.31	33.69
其中：建筑物类	3,380,768,706.93	5,111,547,100.00	1,730,778,393.07	51.19
设备类	2,120,422,582.76	2,242,901,563.00	122,478,980.24	5.78
土地类	0.00	0.00	0.00	
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	5,501,191,289.69	7,354,448,663.00	1,853,257,373.31	33.69
在建工程	72,385,308.00	72,385,308.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
使用权资产	25,586,509.00	25,586,509.00	0.00	0.00
无形资产	3,523,195,099.00	6,310,493,830.00	2,787,298,731.00	79.11
其中：土地使用权	3,523,195,099.00	6,308,039,700.00	2,784,844,601.00	79.04
开发支出	0.00	0.00	0.00	
商誉	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
三、资产总计	9,357,612,665.04	14,135,301,510.94	4,777,688,845.90	51.06
四、流动负债合计	518,111,630.00	518,111,630.00	0.00	0.00
短期借款	0.00	0.00	0.00	
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	
应付票据	0.00	0.00	0.00	
应付账款	0.00	0.00	0.00	
预收款项	0.00	0.00	0.00	
合同负债	0.00	0.00	0.00	
应付职工薪酬	1,845,336.00	1,845,336.00	0.00	0.00
应交税费	258,090,329.00	258,090,329.00	0.00	0.00

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资盐田三期国际集装箱码头有限公司资产评估说明

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他应付款	258,175,965.00	258,175,965.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00	
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
五、非流动负债合计	61,216,850.00	0.00	-61,216,850.00	-100.00
长期借款	0.00	0.00	0.00	
应付债券	0.00	0.00	0.00	
租赁负债	0.00	0.00	0.00	
长期应付款	0.00	0.00	0.00	
预计负债	0.00	0.00	0.00	
递延收益	61,216,850.00	0.00	-61,216,850.00	-100.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
六、负债总计	579,328,480.00	518,111,630.00	-61,216,850.00	-10.57
七、净资产（所有者权益）	8,778,284,185.04	13,617,189,880.94	4,838,905,695.90	55.12

主要增减值项目原因分析：

(一)长期股权投资评估增值原因主要为长期投资单位采用资产基础法结论，固定资产、无形资产增值导致子公司的评估值大于账面值。

(二)固定资产-房屋建筑物评估增值原因主要为房屋建筑物类资产的建造日至评估基准日的人工、材料、机械等价格上涨；房屋建筑物类资产的会计折旧年限小于本次评估的经济寿命使用年限。

(三)固定资产-机器设备：由于企业账上的设备均为专用港口设备，材料为钢材，近年设备的材料价格上涨导致设备原值增值；由于部分机器设备经济寿命使用年限高于企业采用的折旧年限导致评估净值增值。

(四)车辆：由于相同型号车辆的市场价格呈不断下降的趋势，导致评估车辆评估原值减值；由于车辆的折旧年限小于经济寿命年限，

因此评估净值增值。

(五)电子设备：由于电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，因此，电子设备评估原值减值；由于部分电子设备的折旧年限小于经济寿命年限，因此评估净值增值。

(六)无形资产土地使用权评估增值原因主要是近年来随着当地加大基础设施投入，经济发展形势较好，土地价格有所上升，导致土地评估增值。

(七)其他无形资产评估增值主要原因是市场上同类型软件的市场价较企业按照一定的使用年限摊销后的账面金额高。