

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资
广东盐田港深汕港口投资有限责任公司
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 | 3 |
| 一、 被评估单位简介..... | 3 |
| 第二章 评估对象与评估范围说明 | 7 |
| 一、 评估对象与评估范围..... | 7 |
| 二、 企业申报的实物资产情况..... | 7 |
| 三、 企业申报的无形资产情况..... | 8 |
| 四、 企业申报的表外资产情况..... | 8 |
| 五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产..... | 8 |
| 第三章 资产核实情况总体说明 | 9 |
| 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程..... | 9 |
| 二、 影响资产核实的事项及处理方法..... | 10 |
| 三、 核实结论..... | 11 |
| 第四章 评估方法的选择 | 12 |
| 第五章 资产基础法评估技术说明 | 14 |
| 一、 流动资产评估技术说明..... | 14 |
| 二、 长期股权投资评估技术说明..... | 16 |
| 三、 房屋建(构)筑物评估技术说明..... | 18 |
| 四、 设备评估技术说明..... | 26 |
| 五、 在建工程评估技术说明..... | 41 |
| 六、 使用权资产评估技术说明..... | 42 |
| 七、 土地使用权评估技术说明..... | 42 |
| 八、 其他无形资产评估技术说明..... | 52 |
| 九、 长期待摊费用评估技术说明..... | 53 |
| 十、 其他非流动资产评估技术说明..... | 54 |
| 十一、 流动负债评估技术说明..... | 54 |
| 十二、 非流动负债评估技术说明..... | 56 |
| 第六章 评估结论及分析 | 59 |
| 一、 评估结论..... | 59 |
| 二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因..... | 60 |

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：广东盐田港深汕港口投资有限责任公司（以下简称：“深汕投资”）

住所：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创富路晟火科技园 A 栋 5 楼 01 号

法定代表人：郭耀

注册资本：人民币 52,931.00 万元

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般经营项目是：投资、开发建设和经营管理小漠国际物流港及港口后方陆域；货物装卸与运输；港口配套交通设施建设与经营；港口配套仓储及临港工业园区建设与经营；港口配套生活服务设施的建设与经营；建筑材料生产、加工、销售；建筑用石开采；土地开发，市政基础设施投资、建设和经营；房地产开发经营、房屋租赁；物业管理；信息技术咨询；广告设计、制作、代理、发布；国际国内贸易；网上贸易代理、网上房地产中介、网上商务咨询；酒店管理；会展、培训、文化娱乐等配套服务业务；旅游、养老健康产业投资；新兴产业投资；科技技术推广、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91441500MA4UL4XM7E

成立日期：2015 年 12 月 29 日

营业期限：2015 年 12 月 29 日至 2065 年 12 月 29 日

2. 历史沿革

(1) 2015 年 12 月，公司设立

2015 年 12 月 11 日，深圳市盐田港集团有限公司作出董事会决议，深圳市盐田港集团有限公司出资设立深汕投资，注册资本为 15,000.00 万元。2015 年 11 月 29 日，深汕投资的股东深圳市盐田港集团有限公司签署了公司章程。

2015年12月28日，深汕特别合作区市场监督管理局出具“粤名称预核内冠字[2015]第1501000307号”《企业名称预先核准通知书》，核准深汕投资名称为“广东盐田港深汕港口投资有限公司”。

2015年12月29日，深汕特别合作区市场监督管理局核准深汕投资设立，并核发《营业执照》（统一社会信用代码：91441500MA4UL4XM7E）。

深汕投资设立时的出资结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 股权比例(%) |
|----|--------------|-----------|-----------|---------|
| 1 | 深圳市盐田港集团有限公司 | 15,000.00 | 15,000.00 | 100.00 |

(2)2018年5月，第一次增资

2018年5月2日，深汕投资作出变更决定，决定增加公司注册资本37,931.00万元，公司注册资本由15,000.00万元增加至52,931.00万元。2018年3月，深汕投资的股东深圳市盐田港集团有限公司签署了修订后的公司章程。2018年5月2日，深汕特别合作区市场监督管理局核准了此次增资事宜。

本次增资完成后，深汕投资的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 股权比例(%) |
|----|--------------|-----------|-----------|---------|
| 1 | 深圳市盐田港集团有限公司 | 52,931.00 | 459,00.00 | 100.00 |

(3)2022年10月，第一次股权划转

2022年10月11日，深圳市盐田港集团有限公司召开第四届董事会第三十二次会议，同意将其持有的深汕投资100%股权无偿划转至深圳市盐港港口运营有限公司。同日，深汕投资的股东深圳市盐田港集团有限公司签署了修订后的公司章程。

2022年10月20日，深圳市盐田港集团有限公司与深圳市盐港港口运营有限公司签署《国有股权无偿划转合同》，约定深圳市盐田港集团有限公司将其持有深汕投资100%的股权无偿划转给深圳市盐港港口运营有限公司。

2022年10月26日，深圳市市场监督管理局核准了此次划转事宜。

本次股权划转完成后，深汕投资的股权结构如下：

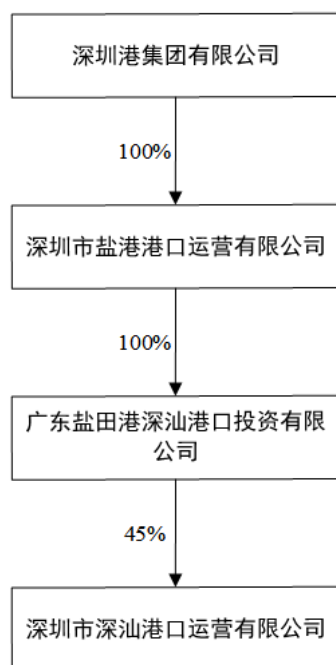
深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资广东盐田港深汕港口投资有限责任公司资产评估说明

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 股权比例(%) |
|----|---------------|-----------|-----------|---------|
| 1 | 深圳市盐港港口运营有限公司 | 52,931.00 | 459,00.00 | 100.00 |

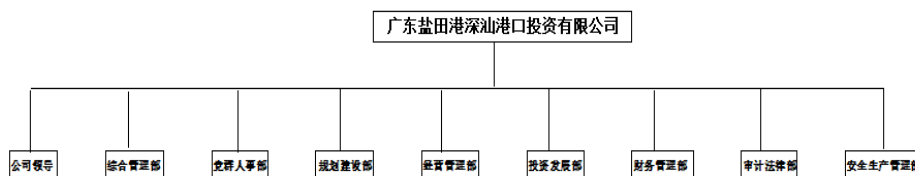
截至评估基准日，股权结构未发生变更。

3.公司产权和经营管理结构

(1) 截至评估基准日，深汕投资产权结构图如下：



(2) 截至评估基准日，深汕投资的组织架构图如下：



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

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资广东盐田港深汕港口投资有限责任公司资产评估说明

| 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 | 90,173.73 | 117,901.05 | 111,195.97 | 107,864.04 |
| 负债总计 | 44,464.47 | 71,841.00 | 74,835.40 | 75,338.39 |
| 所有者权益 | 45,709.26 | 46,060.05 | 36,360.57 | 32,525.65 |

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 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 利润总额 | -203.76 | 350.79 | -9,699.48 | -3,834.92 |
| 净利润 | -203.76 | 350.79 | -9,699.48 | -3,834.92 |

注：以上数据为审计后报表数据。

被评估单位评估基准日、2022年度、2021年度、2020年度的会计报表均经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

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

评估对象是广东盐田港深汕港口投资有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围是广东盐田港深汕港口投资有限责任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、长期股权投资、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 107,864.04 万元；负债包括流动负债、非流动负债等，总负债账面价值 75,338.39 万元；净资产账面价值 32,525.65 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天职国际会计师事务所（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：建筑物、设备类资产、在建工程及使用权资产等。实物资产的类型及特点如下：

(一)建筑物

建筑物主要为码头主体和组合水池及生产辅助用房，主要包含码头侯工楼、工具材料库、1#变电所、机修车间、生产污水处理站等，建成于 2021 年 12 月。截至评估基准日，以上构筑物均处于正常使用状态。

(二)设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。

机器设备主要为多用途门机、抓斗、堆高机、集装箱正面吊、

空箱堆高机等；运输设备包括多用途货车、用途乘用车、重式叉车、装载机、抑尘车；电子设备主要为企业的电脑、家具、软件系统、打印机复印机、空调等。以上设备在评估基准日均能正常使用。

（三）使用权资产

使用权资产主要为在租赁期间可使用的房屋建筑物类租赁资产。

（四）在建工程

在建工程主要为待摊投资，包括小漠国际物流港一期待建办公生活区的管理费、前期费用等。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

（一）土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，为出让土地，已办理不动产权证，权利人为广东盐田港深汕港口投资有限公司。具体情况如下表：

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 使用期限 | 土地用途 | 面积(m ²) | 账面价值(元) |
|----|-----------------------------|--------------------|-----------------------|--------|---------------------|---------------|
| 1 | 粤（2022）深汕特别合作区不动产权第0001794号 | 深圳市深汕合作区小漠镇314乡道以南 | 2018/12/24-2068/12/23 | 区域交通用地 | 153,864.00 | 43,403,437.01 |

（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具体为“斯维尔”造价软件加密锁，购置于 2019 年 5 月。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估引用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

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各项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。

（六）业务情况核实

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

（一）评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物，未办理建设工程竣工结算，房屋建（构）筑物的面积由被评估单位提供，最终的建筑面积以国土部分办理不动产权证登记为准，本次评估未考虑未办理《不动产权证》后续可能产生的费用的影响。

（二）评估基准日，纳入本次评估范围海域使用权已办理海域使用权证，具体如下：

| 序号 | 海域使用权证号 | 用海类型 | 宗海面积（公顷） | 用采海方式 | 终止期限 |
|----|------------------------------|-----------------|----------|--------|------------|
| 1 | 国海证 2017B44152101683 号 | 交通运输用 海-港口用海 | 34.3242 | 建设填海造地 | 2067.07.23 |
| 2 | 国海证 2017B44152101693 号 | 交通运输用 海-港口用海 | 27.6968 | 港池、蓄水 | 2067.07.23 |

其中：2022年2月18日，广东省自然资源厅下发“粤自然资（深圳）函[2022]1号”《广东省自然资源厅关于深汕特别合作区小漠国际物流港一期工程填海竣工海域使用验收的批复》，关于海域使用权证

(国海证 2017B44152101683)号所对应海域填海形成的陆域部分占地面积为 32.9790 公顷,已通过填海验收,但尚未由海域使用权转换为国有建设用地使用权,深汕投资可依据该批复及相关材料到深圳市不动产登记部门申请办理国有建设用地使用权登记,同时申请海域使用权注销登记。但因《深圳市填海项目海域使用权转换国有建设用地使用权管理规定》尚在征求意见未正式颁布,深圳市有关海域使用权转换国有建设用地使用权的办理流程尚不明确,故深汕投资暂未取得填海陆域的土地使用权证书。

三、核实结论

经过清查核实,除上述影响资产核实的事项外,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：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。本次采用市场法中的上市公司比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值的评估方法。

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。

评估方法选择资产基础法理由如下：

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。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与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。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。评估人员通过调查了解到，深汕投资自成立主要是投资建设小漠港一期码头工程（以下简称“小漠港”），无实际经营业务，其收入主要来源于其投资成立的深圳市深汕港口运营有限公司（以下简称“深汕运营”）租用小漠港运营的租赁收入，①小漠港于2021年12月开港运营，运营时间较短尚未产生盈利，深汕运营及深汕投资均处于亏损状态，本次评估无法根据相关历史经营数据、内外部经营环境合理预计其未来的盈利水平；②小漠港目前业务为散杂货装卸业务，未来主要来源于比亚迪深汕整车基地投产后的整车滚装外贸业务及集装箱业务，与目前业务存在较大差异且难以根据小漠港未来规划业务对深汕投资及

深汕运营的未来经营情况进行合理预测。而采用收益法评估时，评估所需的数据资料及主要经济技术参数的收集将受到制约，因此，收益法不适用于本次评估。

结合本次评估情况，深汕投资可以提供、评估人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对深汕投资资产及负债展开全面的清查和评估，因此，本次评估适用资产基础法。

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、预付款项、其他应收款、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 | 88,930,033.58 |
| 预付款项 | 20,446.97 |
| 其他应收款 | 206,465.58 |
| 其他流动资产 | 3,452,299.45 |
| 流动资产合计 | 92,609,245.58 |

(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，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员对每户银行存款都进行了函证，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员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 88,930,033.58 元，全部为人民币存

款。核算内容为在中国建设银行股份有限公司深圳罗湖建设路支行、中国建设银行股份有限公司深汕特别合作区支行、招商银行股份有限公司深圳分行营业部、中国农业发展银行深圳市分行的人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，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 88,930,033.58 元，无增减值变化。

2. 预付款项

评估基准日预付款项账面价值 20,446.97 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的加油卡、ETC、通讯服务费。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值；对于有确凿证据表明收不到相应货物或不能形成权益的预付账款，参照其他应收款评估方法评估。

预付款项评估值为 20,446.97 元，无增减值变化。

3. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 263,444.78 元，核算内容为被评估单位除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 56,979.20 元，其他应收款账面价值 206,465.58 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。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收账款坏账准备评

估为零。具体评估方法如下：

- (1) 对有充分证据表明全额损失的其他应收账款评估为零；
- (2) 对有充分证据表明可以全额回收的其他应收账款以账面余额作为评估值；
- (3) 对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收账款，采用其他应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计其他应收账款可收回金额。

其他应收款评估值为 206,465.58 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 3,452,299.45 元，核算内容为待抵扣进项税。

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 3,452,299.45 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 | 88,930,033.58 | 88,930,033.58 | 0.00 | 0.00 |
| 预付款项 | 20,446.97 | 20,446.97 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 206,465.58 | 206,465.58 | 0.00 | 0.00 |
| 其他流动资产 | 3,452,299.45 | 3,452,299.45 | 0.00 | 0.00 |
| 流动资产合计 | 92,609,245.58 | 92,609,245.58 | 0.00 | 0.00 |

流动资产评估值 92,609,245.58 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 1,791,127.54 元，核算内容为非控股长期股权投资 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 1,791,127.54 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 |
|---------------|----------|--------|--------|
| 深圳市深汕港口运营有限公司 | 2021年11月 | 无固定期限 | 45.00% |

(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

1.非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资,由于具备整体评估的条件,评估人员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 | 深圳市深汕港口运营有限公司 | 是 | 资产基础法 | 资产基础法 | 是 |

注：被投资单位整体评估具体情况见“深圳市深汕港口运营有限公司资产评估说明”。

(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% |
|---------------|---------------------|---------------------|------------------|-------------|
| 深圳市深汕港口运营有限公司 | 1,791,127.54 | 1,805,370.52 | 14,242.98 | 0.80 |
| 合计 | 1,791,127.54 | 1,805,370.52 | 14,242.98 | 0.80 |

长期股权投资评估值为 1,805,370.52 元，评估值增值 14,242.98 元，增值率 0.8%。评估增值原因主要如下：

1. 长期股权投资涉及到的被投资单位经营状况一般，主要资产为电子设备类固定资产，采用资产基础法评估小幅增值。

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（构）筑物（包含水工建筑物）。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 | 859,569,550.35 | 829,990,530.61 |
| 合计 | 859,569,550.35 | 829,990,530.61 |

(二)房屋建（构）筑物概况

纳入评估范围的房屋建（构）筑物类资产主要建成于 2021 年，分布于广东省汕尾市海丰县。房屋建(构)筑物类资产基本概况如下：

1. 房屋建(构)筑物用途分类

房屋建（构）筑物主要分为道路堆场和辅助建筑工程，其中道路堆场包括港区主要道路、机修场地及流机停放场地、重箱堆场、件杂货堆场、矿建材料堆场、钢材堆场、空箱堆场、拆装箱场地等；辅助建筑工程(工具及材料库、候工楼、机修车间、件杂货仓库、闸口、变电所、消防泵生活污水处理站、生产污水处理站、油污水处理站、高杆站、管道及附属设备(港区给排水工程、综合管网工程)、附 T)、属设施(围墙、绿化、防风抑尘网)。

2. 利用状况与日常维护

经现场勘查，纳入评估范围内的房屋建（构）筑物基础有足够承载力、承重构件节点坚固程度完好、非承重墙无腐蚀、完好，楼地面、屋面隔热、保温层无损坏；门窗外观完好；水卫通畅，电力照明线路装置基本完好。

3. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

房屋建(构)筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

(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(年) | 残值率% | 年折旧率% |
|--------|---------|------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 25-35 | 5 | 2.71-3.80 |
| 码头及堆场 | 35-50 | 5 | 1.90-2.71 |

4. 房屋建(构)筑物及占用土地权属状况

纳入本次评估范围内房屋建（构）筑物均未办理不动产权证书(房屋所有权)。

(三) 核实过程

1. 核对账目：根据被评估单位提供的房屋建（构）筑物类资产评

估明细表，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（构）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（构）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（构）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与发票、预(决)算书、工程图纸；收集了厂区平面图、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房屋建（构）筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建（构）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（构）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（构）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（构）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（构）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（构）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。

（四）评估方法

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

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

重置成本=含税建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的房屋建（构）筑物，采用预决算调整法确定其建安工程造价，即以待估房屋建（构）筑物决算中的工程量为基础，根据行业定额和当地执行的定额标准及相关营改增政策文件，按照有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

②前期及其他费用

建设工程前期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 | 计费基础 | 计费标准 | 计费标准 (不含税) | 计费依据 |
|----|-----------|----------|--------|---------------|----------------|
| 1 | 建设单位管理费 | 建筑工程(含税) | 3.061% | 3.061% | 发改价格[2019]116号 |
| 2 | 招标代理服务费 | 建筑工程(含税) | 0.078% | 0.074% | 发改价格[2019]116号 |
| 3 | 工程建设监理费 | 建筑工程(含税) | 2.188% | 2.064% | 发改价格[2019]116号 |
| 4 | 工程勘察及设计费 | 建筑工程(含税) | 3.628% | 3.423% | 发改价格[2019]116号 |
| 5 | 可行性研究报告费 | 建筑工程(含税) | 0.320% | 0.302% | 计价格[1999]1283号 |
| 6 | 环境影响咨询费 | 建筑工程(含税) | 0.080% | 0.075% | 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 |
| 总计 | | | 9.92% | 9.53% | |

③资金成本

资金成本按照产权持有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、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为 3.6 年。

按照合理建设工期及各年投资比例测算，确定码头项目建设期资金成本系数如下表：

| 年度 | 2018/4/28 | 2019年 | 2020年 | 2021//12/27 | 合计 |
|--------|-----------|--------|--------|-------------|--------|
| 投资比例 | 13.76% | 40.47% | 38.32% | 7.45% | 100% |
| 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 | 0.200% | 1.294% | 3.072% | 4.125% | 8.691% |

④可抵扣增值税

根据财税[2016]36号文件及当地营改增政策文件，对于一般纳税人符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

A.税前建安工程造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整方案，计算含税建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税=含税建安工程造价/1.09×9%

B.前期费及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安工程造价×(前期费用及其他费率-建设单位管理费-环境补偿费及其他费用)/1.06*6%

(2)成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的房屋建(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做出判断，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。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的房屋建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。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)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(五)典型案例

案例 1: 1号泊位 (4-8-1 房屋建(构)筑物评估明细表序号 2)

1.基本概况

小漠国际物流港是深汕合作区“四港五站”交通枢纽配套体系中的重要一港，规划采取“大港池、大顺岸”的布局模式，形成“西部货运、东部客运”总体格局。规划功能定位以集装箱运输为主，兼顾散杂货运输，并发展邮轮、游艇等休闲客运。

小漠国际物流港将打造成为粤港澳大湾区东部门户港口、深圳港“一体三翼”中东翼的核心增长极，通过在港区建设“风、光、氢、储一体化”绿色能源平台，利用海上风电、光伏发电、氢能源等新能源技术为码头设备供电，同步推进码头全 5G 覆盖智慧化建设，全力

将小漠国际物流港打造成为立足粤东、辐射闽西赣南的世界一流智慧零碳港口。

码头北侧护岸与陆域形成东护岸相接，沿码头前沿线方向，预留一大一小两个沉箱过渡。大沉箱尺寸与码头结构相同。小沉箱尺寸 12.95mX7.9mX9.0m。沉箱与护岸间采用斜坡堤相接，斜坡堤堤心采用 1~200kg 块石，护面结构采用 7t 扭王字块，垫层为 350~500kg 块石。堤顶现浇挡浪墙，挡浪墙顶标高 6.5m。

码头南侧护岸与陆域形成南护岸相接，垂直码头前沿线方向，预留一个大沉箱、两个小沉箱过渡。大沉箱尺寸与码头结构相同。小沉箱尺寸 12.95mX7.9mX9.0m。沉箱与护岸间采用斜坡堤相接，斜坡堤堤心采用 1~300kg 块石，护面结构采用 1t 扭王字块，垫层为 750~1200kg 块石。堤顶现浇挡浪墙，挡浪墙顶标高 7.0m。

2.重置价值的确定

(1)建筑安装工程造价

对于大型、价值高、重要的房屋建（构）筑物，采用预决算调整法确定其建安工程造价，即以待估房屋建（构）筑物决算中的工程量为基础，根据行业定额和当地执行的定额标准及相关营改增政策文件，按照有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

计算结果如下：

码头主体=疏浚工程+多用途泊位工程+临时工程

注：疏浚工程是为工作船泊位和 1 号、2 号泊位服务，临时工程是为整个码头工程服务，多用途泊位工程为 1 号和 2 号泊位合并工程，其中 1 号和 2 号泊位各占据一半工程。

现以疏浚工程、多用途泊位工程为例。

①疏浚工程

| 疏浚工程 | | | |
|-------------|----------|--------------|---------------|
| 项目名称 | 公式计算 | | |
| 1 分部分项工程费 | 工程量*综合单价 | | 42,616,072.58 |
| 2 措施费 | 1*费率 | 2.00% | 852,321.45 |
| 3 不含税建安工程造价 | 1+2 | | 43,468,394.03 |
| 4 应纳税费 | 3.14% | 1,528,510.23 | 1,528,696.48 |
| 5 含税建安造价 | 3+4 | | 44,997,090.51 |

②水工工程

| 多用途泊位码头计算 | | | |
|-------------|----------|--------|----------------|
| 项目名称 | 公式计算 | | |
| 1 分部分项工程费 | 工程量*综合单价 | | 217,170,919.77 |
| 2 措施费 | 1*费率 | 2.00% | 4,343,418.40 |
| 3 规费 | 人工费*费率 | 18.00% | 3,005,759.20 |
| 4 不含税建安工程造价 | 1+2+3 | | 224,520,097.36 |
| 5 应纳税费 | 3.14% | 12% | 7,895,922.78 |
| 6 含税建安造价 | 4+5 | | 232,416,020.14 |

整个码头水工工程款造价如下表

| 项目 | 工程款造价 | 备注 |
|---------|----------------|-----|
| 多用途泊位工程 | 116,208,010.07 | 50% |
| 疏浚 | 18,370,697.44 | 41% |
| 临时工程 | 1,545,460.44 | 18% |
| 合计 | 136,124,167.95 | |

1号泊位的建安造价合计(含税)= 136,124,167.95 元。

1号泊位的建安造价合计(不含税)= 124,884,557.75 元。

(2)前期及其他费用

前期费及其他费用计算表

| 序号 | 费用名称 | 计费基础 | 计费标准 | 计费标准 (不含税) | 计费依据 |
|----|-----------|----------|--------|---------------|----------------|
| 1 | 建设单位管理费 | 建筑工程(含税) | 3.061% | 3.061% | 发改价格[2019]116号 |
| 2 | 招标代理服务 | 建筑工程(含税) | 0.078% | 0.074% | 发改价格[2019]116号 |
| 3 | 工程建设监理费 | 建筑工程(含税) | 2.188% | 2.064% | 发改价格[2019]116号 |
| 4 | 工程勘察及设计费 | 建筑工程(含税) | 3.628% | 3.423% | 发改价格[2019]116号 |
| 5 | 可行性研究报告费 | 建筑工程(含税) | 0.320% | 0.302% | 计价格[1999]1283号 |
| 6 | 环境影响咨询费 | 建筑工程(含税) | 0.080% | 0.075% | 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 |
| 总计 | | | 9.92% | 9.53% | |

前期及其他费用=建安综合造价×费率

$$=136,124,167.95 \times 9.92\%$$

$$=13,502,941.92 \text{ 元}$$

前期及其他费用(不含税)= 建安综合造价×费率

$$=136,124,167.95 \times 9.53\%$$

$$=12,974,487.08 \text{ 元}$$

(3)资金成本

资金成本按照产权持有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、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为 3.6 年。

按照合理建设工期及各年投资比例测算，确定码头项目建设期资金成本系数如下表：

| 年度 | 2018/4/28 | 2019 年 | 2020 年 | 2021//12/27 | 合计 |
|--------|-----------|--------|--------|-------------|--------|
| 投资比例 | 13.76% | 40.47% | 38.32% | 7.45% | 100% |
| 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 | 0.200% | 1.294% | 3.072% | 4.125% | 8.691% |

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times 8.691\% \\ &= (136,124,167.95 + 13,502,941.92) \times 8.691\% \\ &= 13,004,092.12 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4)重置成本(不含税)

$$\begin{aligned} \text{重置成本(不含税)} &= \text{建筑安装工程总造价(不含税)} + \text{前期及其他费用(不含税)} + \text{资金成本} \\ &= 150,863,100.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

3.综合成新率的确定

该码头于 2021 年 12 月建造完成并投入使用，距评估基准日已使用 1.42 年，其使用年限为 50 年，考虑到该泊位的现状以及维护均属正常，评估人员的判定其尚可使用年限为 48.57 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：

$$\begin{aligned} \text{使用年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \\ &\quad \times 100\% \\ &= 48.57 / (48.57 + 1.42) \times 100\% \\ &= 97.00\% \end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本(不含税)} \times \text{综合成新率} \\ &= 150,863,100.00 \times 97.00\% \\ &= 146,337,207.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(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 | 859,569,550.35 | 829,990,530.61 | 843,934,500.00 | 842,801,021.99 | -15,635,050.35 | 12,810,491.38 | -1.82 | 1.54 |
| 合计 | 859,569,550.35 | 829,990,530.61 | 843,934,500.00 | 842,801,021.99 | -15,635,050.35 | 12,810,491.38 | -1.82 | 1.54 |

房屋建(构)筑物原值评估值减值 15,635,050.35 元, 减值率 1.82%; 净值评估值增值 12,810,491.38 元, 增值率 1.54%。评估增值原因主要如下:

评估原值减值的主要原因是企业固定资产原值中包含的前期费用较高, 导致评估减值。

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、电子设备。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 | 109,735,333.24 | 96,886,033.34 |
| 车辆 | 4,485,912.90 | 3,870,921.12 |
| 电子设备 | 7,865,036.21 | 6,524,973.56 |
| 减: 减值准备 | 0.00 | |
| 合计 | 122,086,282.35 | 107,281,928.02 |

(二) 机器设备概述

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2016 年至 2023 年, 分布于小漠港码头及行政办公区域。

1. 主要产品与生产能力

设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备。

机器设备主要为多用途门机、抓斗、堆高机、集装箱正面吊、空箱堆高机等, 设备有专人维护, 保养良好, 在评估基准日均能正常使用。

运输设备包括多用途货车、多用途乘用车、重式叉车、装载机、抑尘车，在评估基准日均能正常使用。

电子设备主要为企业的电脑、家具、软件系统、打印机复印机、空调等。

2. 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、运输费、装卸费、安装费等构成。

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% | 折旧方法 |
|--------|-------|------|-------------|-------|
| 机器设备 | 5-10 | 0-5 | 9.50-20.00 | 年限平均法 |
| 运输工具 | 10-30 | 5 | 3.17-9.50 | 年限平均法 |
| 电子设备 | 3-5 | 0 | 20.00-33.33 | 年限平均法 |

(三) 核实过程

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、台帐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、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

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；了解了设备的技术水平；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。

(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、建设工程前期及其他费用和资金成本等；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+前期及其他费用+资金成本-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：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

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前期及其他费用

建设工程前期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。

⑤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 LPR 利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

⑥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=（规定使用年限 - 已使用年限）/规定使用年限×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%

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、办公家具和废弃设备，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

案例一：多用途门机(4-8-5 机器设备明细表序号 1)

设备名称：多用途门机

设备型号：MQS型45t

制造厂家：青岛海西重机有限责任公司

购置日期：2021/12/27

账面原值：36,106,194.69元

账面净值：34,486,430.64元

数量：3台

1.多用途门机主要概况特征：

该起重机为安装在轨道上，水平变幅式，能正、反旋转360度，四连杆多用途门座式起重机（以下简称门机），具有起升、变幅、旋转、行走四大机构。门机可以带载水平位移变幅，带载作任意角度回转，可以在工作范围内作起升、旋转、变幅的单独或联合动作。四大机构操作均能在司机室内进行。起升、旋转、变幅和行走机构采用交流变频调速系统与PLC控制。门机用于装卸件杂货、散货和集装箱。门机使用交流10kV电压，50Hz的三相电源，采用电缆卷筒供电。

（1）技术参数

1) 额定起重量：40t（其中在12~30m幅度内起重量为45t）

2) 起升高度：轨面以上：≥33m（吊钩下）

≥20m（抓斗下）

≥25m（集装箱吊具下）

轨面以下：≥19m（吊钩、抓斗及集装箱吊具下）

3) 工作幅度：12~43m

4) 工作速度：起升速度：吊钩、集装箱吊具≥30m/min（满载），

抓斗≥60m/min（满载）；

≥75m/min（空载）；

旋转速度：幅度在12~30m≥1.3rpm，30~43m≥1.0rpm；

变幅速度：≥50m/min（吊钩、抓斗、集装箱吊具）

行走速度：≥26m/min

5) 轨距：10.5m

- 6) 基距: 10.5m
- 7) 轮距: 0.85m
- 8) 轨道型号: 海侧轨 QU120, 陆侧轨 QU100
- 9) 最大轮压: $\leq 50t$ (每腿 8 个轮, 总共 32 个轮)
- 10) 最大尾部旋转半径: $\leq 9m$
- 11) 门架下部的净空高度: $\geq 8m$
- 12) 供电方式: 高压 10kV

电源及供电方式: 3 相, 10kV, 50Hz, 电缆卷筒安装在门架海侧横梁上, 电缆槽中心线离海侧轨道中心距离 1.1m。

起重机抗倾覆稳定性符合 GB3811-2008 的有关规定, 保证起重机在工作状态 ($\leq 20m/s$ 的风速) 和非工作状态 (锚定状态下, $70m/s$ 的风速) 下, 必须具有足够的整机稳定性和抗风防滑安全性。

(2) 多用途门机图示



图 1 多用途门机图示

(3) 主要组成部件

1) 四大工作机构

①起升机构

起升机构布置在起重机的机器房内。起升机构采用两套相同又独立的双联卷筒提升绞车, 这两套机构既可单独驱动, 也可同步联

合驱动，可方便进行起升作业。齿轮箱与卷筒采用齿形联轴节连接。起升机构应具有足够的功率，以获得需要的加速性能，使整个工作循环能在规定时间内顺利完成。起升钢丝绳在卷筒上采用单层缠绕的布置方式，有利于提高钢丝绳的使用寿命和便于钢丝绳的更换及维护检查等。

制动器采用电动液压驱动装置且为常闭式，使得制动效果迅速、可靠。制动器散热好，摩擦系数稳定，在长期繁忙使用中能确保吊钩及所吊重物在任何高度位置准确安全地停住。

减速器采用渐开线圆柱斜齿齿轮传动，齿轮表面为硬齿面，齿面经磨削加工，精度应达到 8 级要求。减速器壳体由高强度钢板焊接加工而成，并经整体消除内应力处理。

由钢板卷轧并经车削加工而成的卷筒为单层卷绕形式，其长度应满足整个起升高度的需要，卷筒绳槽长度留有充分的富裕量。钢丝绳被三套螺栓及压板牢牢地固定在卷筒绳槽的一端位置。

起升机构设有起重量超载保护，并设有起升高度（轨上及轨下）位置限制等联锁保护装置。在起升机构的两卷扬装置的低速端各自设有相同且独立的凸轮限位，在电机上安装有超速开关和编码器（2 套），编码器与电机的联接应采用键联接方式，以确保可靠使用。吊钩/抓斗/吊具能方便地拆下来进行修理。使用时不允许紧固件松动。设置起重指示器和报警器及高度限制器。起重量检测与计量装置、起升高度及下降深度的位置限制、速度限制等安全联锁保护装置。

②变幅机构

变幅系统采用具有自重平衡系统的四连杆组合臂架，以保证变幅机构运行时，悬挂的升降物能以水平轨迹或近似水平轨迹移动。该结构与起重机同寿命。

采用齿条传动，齿条采用 Q345B 钢进行制造、并且考虑开式齿轮结构适当降低齿表面硬度，进行热处理后牙齿表面 HB230-260，并进行探伤检测。齿条有足够的长度保证在最大幅度和最小幅度时至少有剩余齿 2-3 个，尾部设置可靠的防冲出装置，末端有缓冲器。变幅驱动装置的设计和选型技术先进、安全、可靠。

起重机具有臂架自重平衡系统，臂架作气密试验。臂架系统设有平衡点，保证在变幅最大处，臂架向内运动；变幅在最小处，臂架向外运动，直至平衡点处。这样，可以保证在维修变幅机构时，不必对臂架系统进行封固，减小维修工作量。

变幅机构的驱动由电动机、联轴节（包括常闭式液力推杆制动器）、减速器、齿轮、齿条副等主要零部件组成，另有一套小拉杆、平衡梁及平衡配重与臂架系统运动时取得平衡。

变幅机构中设有最大最小幅度限位装置，设有最大最小幅度前减速限位保护装置，以确保工作中设备与人身安全。

变幅机构的布置充分考虑安装、调整、维修保养方便。

③ 旋转机构

旋转机构包括一套旋转支承装置和二套旋转驱动装置两部分，机构工作时平稳、安全、可靠，能作 360° 旋转。

旋转支承座连接法兰采用整体锻造加工，不采用焊接拼接成型的方式。支承座的上、下支承表面的不平整度、倾斜度以及支承面的刚度符合回转支承的安装精度要求。支承面与钢结构的连接焊缝采取减少应力集中及消除焊接应力的措施。法兰厚度应在设计计算基础上增加一定的富余量。

旋转支承装置采用三排滚柱回转支承轴承旋转支承装置，保证使用寿命不低于 50,000 小时。旋转支承装置的设计、制造严格按规范规定的要求并充分考虑维修和安装的方便。

旋转驱动装置由电动机、极限力矩联轴器、常闭脚踏变频变力制动器、立式行星减速器、小齿轮、大齿圈组成。

极限力矩联轴器在过载时能可靠地保护电动机和传动零部件。

转台需设置锚定装置，锚定装置建议设置于圆筒门架内，在圆筒外应设对位指示标识，并与旋转机构电控系统有连锁。

大、小齿外设可拆卸式接油盘，以保持整机清洁卫生。

旋转支承轴承润滑采用智能集中润滑装置，布置于机器房内。

④ 行走机构

大车行走机构为四条门腿下部各有一套行走装置。由支承装置、

驱动装置及安全装置组成。

它由主平衡梁→次级平衡梁→驱动(带有行走驱动装置)或从动小车架→驱动性或从动性行走轮所组成。每一套行走机构共有 8 只行走轮，其中 4 只为驱动轮，4 只为从动轮。

每组行走机构的驱动装置由：电动机、制动器、减速器三合一装置→开式齿轮组→驱动轮组成。

大车行走机构的设计及布置能保证门机每一条门腿所受的载荷能够均匀地分布到每一只行走轮上。每个支腿及台车上均应设置维修用顶升点，保证整体或单独部件的拆卸方便。设备顶升点的准确位置需与码头基础上的相应承载位置配套，避免错位。

为了防止两台起重机行走时相碰或为保持门机间的最小间距，在两台起重机行走机构相对的两侧装有防碰撞的停车限位开关(选用弹簧伸缩的)。

行走车轮的最外侧部设有轨道清扫器，以便起重机行走时自动清除轨道面上的障碍物，确保起重机行走的安全性。

每条套行走机构的最外侧设置一个与大车轨道端部车挡相匹配的聚氨酯缓冲器，其端部离旋转中心的垂直距离大于旋转部分尾部最大回转半径。每只支腿设立行走自动声光报警器。

另外，门机门腿(陆侧)上需设置高架移动漏斗的供电要求(电机功率约 15kW)，并方便人员插拔使用。

2) 辅助设施

① 锚定等安全装置

夹轮器是为防止起重机在作业中遭突发性大风袭击而配置的安全装置，夹轮器采用电动式(每台门机不少于 4 个)。起重机还应配有足够的符合国标的电动铁楔(每台门机不少于 4 个)。

在门机每次行走动作停止时或门机突遭停电的情况下，夹轮器抱紧车轮，以防止起重机受工作风力影响或意外力作用而滑行。

夹轮器的动作与行走机构联锁，在司机室内显示并由司机控制。夹轮器有效设计风速为 35m/s。

大车锚定装置为手动式锚定(锚定装置与大车运行联锁和指示功

能，锚定插销插入锚定坑后，大车不允许运行)，该装置是为提高起重机在非工作状态下抵抗强风的能力。当起重机较长时间内不使用或得到暴风警报时，将起重机开到锚定位置，便可将锚定插销插入码头上的锚定坑内，以保证起重机在受到大风或极大的外力撞击时不会沿轨道滑行而出事故。锚定销同行走机构联锁，并在司机室内有清晰的显示。

防风系缆装置在强台风时使用，以增加起重机整机的稳定及安全。

② 电缆卷筒装置

本起重机配用恒张力磁滞式电缆卷筒。该装置具有足够的驱动力矩和恒张力，能够使电缆始终处于张紧状态。电缆卷筒设于海侧门架横梁上，电缆长度保证门机在码头接电箱为中心向两个方向各行走 160 米，电缆卷筒上放缆终点开关动作切断运行机构电动机电源后，电缆卷筒上应至少保留 3 圈电缆。电缆卷筒应装设调压器。电缆卷绕装置中设有终点联锁保护和电缆导向装置，以确保该装置能正常、有效地运行。

电缆卷筒下部导缆架防腐要求应与卷筒一致。

③ 机器房和电气房

起重机设坚固的机器房，起升机构、旋转机构和电气控制装置等放置在内。机器房由型钢焊接的框架，四周辅以具有隔热性能的夹芯钢板制造。

电气房用以安装全套控制柜和相关电器设备。

④ 司机室

司机室应符合 GB/T20303.1-2006 和 GB/T20303.4-2006 要求。工作期间司机室内工作温度保持在 15-30℃，司机室内的噪音低于 65dB(A)。

司机室由钢板和型钢焊接而成的夹层结构，具有足够的强度和刚度。夹层之间充填隔音和隔热材料。司机室的位置设置在机器房前部右侧，能够看清装卸作业区域情况。司机室前半部的正面、两侧面设置玻璃窗，以确保司机有良好的视野。司机室设置各机构工作和故障状态的指示，所有仪表盘、指示器、显示灯均醒目，布置

在司机易见的位置，并便于操纵、观察和维修(采用集成式的仪表，称重、风速等数据都在一个屏幕上)。司机室为全封闭，坚固、舒适、安全、隔热、防火、防雨水渗漏，并有足够空间以便设备安装、操纵和维修。

⑤主要零部件

主要零部件包括钢丝绳、卷筒、滑轮、联轴器、减速器、车轮、轴承、制动器和制动轮、螺栓和螺母、吊钩和抓斗和旋转吊具、机器房和电气房、司机室、座椅、润滑系统、液压系统及元件、空调设备。

⑥电气系统

起重机电气设备的设计和选择，将考虑到先进性、可靠性和操作维护的方便。室内电气设备按防尘条件考虑，室外电气设备按防水、防粉尘条件考虑，选用适合港口起重机械使用的电气设备。电气设备符合有关标准及有关行业规定进行施工和验收。

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 13,750,000.00 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 13,750,000.00 元，不含税重置成本为 12,168,100.00 元(取整)。

3.成新率的确定

该机器设备购置日期为 2021 年 12 月 27 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 18.57 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 18.57 / (18.57 + 1.42) \times 100\% \\ &= 93\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \times \text{数量} \\ &= 12,168,100.00 \times 93\% \times 3 \\ &= 33,948,999.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例二：：插电式混合动力多用途乘用车(4-8-6 车辆明细表序号 3)

规格型号：QCJ6520M16HEV

生产厂家：比亚迪

车牌号：粤BFA5895

购置日期：2023年1月31日

账面原值：293,273.50元

账面净值：283,497.70元

设备主要参数：

| 车辆基本信息 | 配置参数 |
|-------------------------------|----------------|
| 企业名称 | 比亚迪汽车工业有限公司 |
| 车辆型号 | QCJ6520MT6HEV1 |
| 品牌 | 腾势牌 |
| 种类 | 插电式混合动力多用途乘用车 |
| 外廓尺寸长 (mm) | 5250 |
| 外廓尺寸宽 (mm) | 1960 |
| 外廓尺寸高 (mm) | 1920 |
| 总质量 (kg) | 3090 |
| 整备质量 (kg) | 2565 |
| 最高车速 (km/h) | 180 |
| 储能装置种类 | 磷酸铁锂电池 |
| 驱动电机类型 | 永磁同步电机 |
| 驱动电机峰值功率/转速/转矩 (kW/r/min/N.m) | 170/16000/340 |
| 是否允许外接充电 | 是 |

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299,800.00元，则以其不含税价265,309.73元为购置价。

(2) 车辆购置税

车辆购置税为不含税价的10%，即：

$$\begin{aligned} \text{车辆购置税} &= [\text{购置费} / (1 + 13\%)] \times 10\% \\ &= [299,800.00 / (1 + 13\%)] \times 10\% \\ &= 26,530.97 \text{元} \end{aligned}$$

(3) 牌照费

牌照费=500.00元

(4) 重置成本的确定

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费} \\ &= 265,309.73 + 26,530.97 + 500.00 \\ &= 292,300.00 (\text{百位取整})\end{aligned}$$

2. 成新率的确定

该车辆购置日期为2023年1月31日，截止评估基准日，已使用0.33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14.67年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 14.67 / (14.67 + 0.33) \times 100\% \\ &= 98.00\% (\text{取整})\end{aligned}$$

经查询车辆行驶记录，该车辆至基准日已行驶 35,810.00 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。

$$\begin{aligned}\text{里程成新率} &= (\text{规定行驶公里数} - \text{已行驶公里数}) / \text{规定行使公里数} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 35,810.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 94.00\% (\text{取整})\end{aligned}$$

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94%。

3. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 292,300.00 \times 94\% \\ &= 274,762.00 \text{元} (\text{取整})\end{aligned}$$

案例三：联想电脑(4-8-7 电子设备明细表序号 27)

资产名称：联想电脑

型号：IdeaCentre GeekPro 12代 i5-12400F RTX3060 16G 512G 4T

购置日期：2022年7月1日

启用日期：2022年7月1日

账面原值：8,758.85元

账面净值：6,325.85元

主要技术参数如下：

品牌：联想

内存容量：16GB

处理器：intel

类型：主机+显示器

屏幕尺寸：27英寸及以上

显卡型号：RTX 3060

1.重置成本的确定

经查询，该设备的经销商含税单价为8,587.00元，则取其不含税单价为7,600.00元（取整）作为重置单价。

2.成新率的确定

电脑的经济寿命年限一般为5年，该设备的购置日期为2022年7月1日，截止评估基准日已使用0.92年，实体损耗情况基本一致，剩余使用时间为4.08年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 0.92) / 5 \times 100\% \\ &= 82.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

3.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 7,600.00 \times 82.00\% \\ &= 6,230.00 \text{元} (\text{取整}) \end{aligned}$$

(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 | 109,735,333.24 | 96,886,033.34 | 96,197,650.00 | 85,503,207.00 | -13,537,683.24 | -11,382,826.34 | -12.34 | -11.75 |

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资广东盐田港深汕港口投资有限责任公司资产评估说明

| 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| 备 | | | | | | | | |
| 车辆 | 4,485,912.90 | 3,870,921.12 | 4,337,800.00 | 3,734,138.00 | -148,112.90 | -136,783.12 | -3.30 | -3.53 |
| 电子设备 | 7,865,036.21 | 6,524,973.56 | 7,426,200.00 | 6,701,130.00 | -438,836.21 | 176,156.44 | -5.58 | 2.70 |
| 合计 | 122,086,282.35 | 107,281,928.02 | 107,961,650.00 | 95,938,475.00 | -14,124,632.35 | -11,343,453.02 | -11.57 | -10.57 |

机器设备原值评估减值 14,124,632.35 元，减值率 11.57%；净值评估减值 11,343,453.02 元，减值率 10.57%。评估增值原因主要如下：

1. 机器设备原值评估减值率 12.34%，净值评估减值率 11.75%，原值、净值评估减值原因如下：由于技术进步，设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，从而导致机器设备原值、净值评估减值。

2. 车辆原值减值率 3.30%，净值减值率 3.53%，原值和净值评估减值原因是相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆评估减值。

3. 电子设备评估原值减值率 5.58%，评估净值增值率 2.7%，电子设备由于技术进步，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。电子设备评估净值高于账面净值，主要原因是评估规定使用年限高于企业会计折旧年限，导致净值增值。

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：待摊投资。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 |
|------|---------------------|
| 待摊投资 | 1,333,733.80 |
| 合计 | 1,333,733.80 |

(二)在建工程概况

在建工程主要为待摊投资，具体包括小漠国际物流港一期待建

办公生活区的管理费、前期费用等。

(三)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.待摊基建支出

对于待摊基建支出，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值。

(四)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% |
|------|--------------|--------------|------|------|
| 待摊投资 | 1,333,733.80 | 1,333,733.80 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 1,333,733.80 | 1,333,733.80 | 0.00 | 0.00 |

在建工程评估值 1,333,733.80 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 1,070,338.13 元，核算内容为在租赁期间可使用的房屋建筑物类租赁资产。

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 1,070,338.13 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 1 项土地使用权，评估基准日账面价值为 43,403,437.01 元。该宗地位于深圳市深汕合作区小漠镇 314 乡道以南，用地性质为区域交通用地。

(二)土地使用权概况

1.土地登记状况

纳入评估范围的土地已办理不动产权证，证书编号为粤（2022）深汕特别合作区不动产权第 0001794 号，土地登记状况如下：

| | |
|--------|--|
| 不动产权证号 | 粤（2022）深汕特别合作区不动产权第 0001794 号 |
| 权利人 | 广东盐田港深汕港口投资有限公司 |
| 坐落 | 深圳市深汕合作区小漠镇 314 乡道以南 |
| 不动产单元号 | 441521112007GB00009W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 区域交通用地 |
| 面积 | 153864 平方米 |
| 使用期限 | 50 年，从 2018 年 12 月 24 日至 2068 年 12 月 23 日止 |
| 权利其他状况 | 1.宗地号：X2021-0001，宗地面积 153864 平方米；2.登记价：人民币 43680000 元；3.共有情况：无 |
| 附记 | 1.本宗地权属来源为出让，土地用途为区域交通用地。 2.建筑容积率：0.71；计入容积率的总建筑面积不超过 107980 平方米，其中：可转让、出租、抵押全部或部分建设用地使用权的建筑面积为 57980 m ² （办公 17500 m ² 、宿舍 26950 m ² 、其它配套辅助设施 13530 m ² ）；初始登记后不得办理分证且不得转让的建筑面积为 50000 m ² （中控室 5000 m ² 、侯工楼 5000 m ² 、机修车间 10000 m ² 、中转站 30000 m ² ），该部分建成后建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超出合同地价与建筑物的残值之和。 3.土地使用者应该在 2022 年 12 月 24 日之前竣工。 4.本宗地其他方面权利和责任按《国有建设用地使用权出让合同》（深汕地合字（2018）0014 号）和《深圳市深汕特别合作区国有建设用地使用权出让合同》（深汕地合字（2020）0009 号）及其补充协议（深汕地合字（2020）0009 号/深汕地合字（2018）0014 号补 1）相关条款执行。 |

2.土地权利状况

土地使用权人为广东盐田港深汕港口投资有限公司，土地用途为区域交通用地，土地使用权类型为出让，土地使用年期至 2068 年 12 月 23 日止。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。

3.土地利用状况

根据被评估单位提供的资料及现场调查了解到，至评估基准日，待估宗地为已开发利用的土地，地上建有侯工楼、机修车间等配套用房。

（三）土地价格影响因素分析

1.一般因素

(1)城市资源状况

深圳市深汕特别合作区距深圳市东部约 60 公里，离市中心约 120 公里。区位优势明显，对外交通便捷，是粤港澳大湾区向粤东沿海经济带辐射的重要战略增长极。

深圳市深汕特别合作区位于广东省东南部，粤港澳大湾区最东端，西北与惠州市惠东县接壤，东与汕尾市海丰县相连，总面积 468.3 平方公里，由鹅埠、小漠、赤石、鲘门四镇组成，海岸线长 50.9 公里，常住人口约 13 万人，海域面积 1152 平方公里。

发展理念：创新引领发展、实干再造新城

发展模式：总部+基地、研发+生产、智慧+运用

发展思路：规划引领、基础先行、平台带动、产城融合

战略定位：粤港澳大湾区东部门户，粤东沿海经济带新中心，深圳自主创新拓展区，现代化国际性滨海智慧新城

深汕特别合作区总用地面积为 468.3 平方公里，其中 25 度坡以下用地约 245 平方公里。2025 年，合作区建设用地规模约为 80 平方公里，人口规模约为 70 万人；2035 年（总规规划期末），合作区建设用地控制在约 135 平方公里，人口规模达到 150 万人，市政基础设施按 300 万人口标准配置。

(2)不动产制度和不动产市场状况

2022 年 2 月，深圳市深汕特别合作区党政办公室印发《深圳市深汕特别合作区产业项目建设用地控制标准（试行）的通知》，该标准遵循“区别对待、分类指导、突出重点”的原则，对产业用地实施分类供应，优先保证深汕特别合作区引进的战略合作产业项目和重点发展产业项目。项目建设用地必须同时符合投资规模、投资强度、税收贡献率、土地产出率等指标，单位增加值能耗符合深圳市节能标准，建筑覆盖率、绿化覆盖率等指标应符合《深圳市城市规划标准与准则》《深圳市建筑设计规则（2019）》等文件规定的相关要求。已有经批准的控制性详细规划覆盖的产业片区，相关标准按照其片区规划指标执行。对于重大工业项目、战略性新兴产业项目及现代服务业重大项目，可实行“一事一议”。

根据《深圳市深汕特别合作区 2022 年度国有建设用地供应计划》，2022 年度深汕特别合作区计划供应国有建设用地 505 公顷。其中，产业用地 370 公顷，民生设施用地 60 公顷，居住用地供应 73.5 公顷，商服用地供应 1 公顷。

2. 区域因素

(1) 区域概况

待估宗地位于深圳市深汕特别合作区小漠镇，该区域东南临海，西与惠东县黄埠镇接壤，北与鲘门镇隔赤石河相望，西北与鹅埠镇交界，区域总面积 34.45 平方千米。小漠镇境内背山面海，属丘陵地带，自南向北呈三角形片状分布，海岸线长 19.5 千米，东北顶点为赤石河出海处。

(2) 交通条件

待估宗地所在区域有深汕高速、沈海高速、深汕大道，通过上述道路可达深圳、汕尾等周边市县。待估宗地距沈海高速白云仔收费站入口约 20 公里车程，距高铁站鲘门站 16 公里车程。

(3) 基础设施条件

待估宗地所在位置为小漠国际物流港，距离城市主要道路距离较远，道路通达度一般。周边途径公交线路主要有深汕 3 路、深汕高峰 43 路，公共交通便捷度一般。待估宗地所在区域满足基本的供水、供电及通讯需求。

(4) 公共配套设施条件

小漠镇主要的公共服务设施主要位于镇区，待估宗地所在位置为小漠国际物流港，周边公共服务设施状况较差。

3. 个别因素

(1) 宗地条件

待估宗地位置位于深圳市深汕合作区小漠镇 314 乡道以南，土地用途为区域交通用地。

(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“五通一平”。本次待估宗地土地开发程度设定为“五通一平”（通电、通路、通水、通排水、通讯及场地平整）。

(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，土地使用年期至2068年12月23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），用途为区域交通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，采用成本逼近法进行评估，主要基于以下考虑：

1.市场比较法：待估宗地为区域交通用地，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区域交通用地，可以取得当地有关土地补偿费、安置补偿费及土地开发成本等资料及数据，故适宜采用成本逼近法评估；

4.公示地价系数修正法：因深汕合作区尚未公布基准地价或公示地价成果及修正体系，因此不适宜采用公示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。

成本逼近法：

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

$$P = Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

P—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

(七)典型案例

深圳市深汕合作区小漠镇 314 乡道以南(评估明细表 4-13-1 序号

1)

1.宗地情况

不动产权证号：粤（2022）深汕特别合作区不动产权第 0001794 号

权利人：广东盐田港深汕港口投资有限公司

座落：深圳市深汕合作区小漠镇 314 乡道以南

宗地号：X2021-0001

用途：区域交通用地

使用权类型：国有出让

终止日期：2068 年 12 月 23 日

使用权面积：153,864.00 平方米

根据《深圳市深汕合作区国有建设用地使用权出让合同补充协议》（深汕地合字（2020）009 号/深汕地合字（2018）0014 号补 1），X2021-0001 宗地由 X2018-0003、X2019-0003 宗地合宗而来，合宗宗地权利限制仍按原合同建设内容监管，即：原 X2018-003 宗地 57980 平方米建筑面积可转让、出租、抵押全部或部分建设用地使用权；原 X2019-003 宗地 50000 平方米建筑面积不得转让，建成后建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超出合同地价与建筑物的残值之和。

鉴于土地合宗前两块地的权利限制不同，本次评估将待估 X2021-0001 宗地拆分成原 X2018-0003、X2019-0003 宗地分列评估。

2.原 X2018-0003 宗地（土地面积 63,128.00 平方米）地价评估

（1）土地取得费(Ea)

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用(即征用同类用地所支付的平均费用)。待估宗地位于深汕合作区小漠镇，根据评估人员现场调查，待估宗地周边土地利用状况为耕地，因此，本次评估，待估宗地以征收耕地的方式确定宗地的取得成本。

①土地补偿费、安置补助费

根据《深圳市深汕特别合作区集体土地征收补偿办法(试行)》，深汕合作区综合地价标准为土地补偿费与安置补助费之和，合计

为 6.8 万元/亩，折合 102.00 元/平方米，其中土地补偿费占比 30%、安置补助费 70%。

$$\text{土地补偿费} + \text{安置补助费} = 63,128.00 \times 102.00 = 6,439,023.80(\text{元})$$

②地上附着物补偿费

地上附着物补偿标准由征地单位与被征地村组按实结算。本次评估宗地为耕地，地上附着物补偿费取 0。

③青苗补偿费

根据《深圳市深汕特别合作区集体土地征收补偿办法(试行)》，青苗补偿费参照短期农作物（水稻及粮油、蔬菜类）补偿标准，为 4,500 元/亩，折合 6.75 元/平方米。

$$\text{青苗补偿费} = 63,128.00 \times 6.75 = 426,111.87(\text{元})$$

$$\text{小计：土地取得费 } E_a = 6,439,023.80 + 426,111.87 = 6,865,135.67(\text{元})$$

(2) 税费(T)

①耕地占用税

根据《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》，该地区适用的耕地占用税为 50 元/平方米。

$$\text{耕地占用税} = 63,128.00 \times 50 = 3,156,400.00(\text{元})$$

②耕地开垦费

根据《广东省耕地开垦费征收使用管理办法》，该地区适用的耕地开垦费为 20 元/平方米。

$$\text{耕地开垦费} = 63,128.00 \times 20 = 1,262,560.00(\text{元})$$

$$\text{小计：税费}(T) = 3,156,400.00 + 1,262,560.00 = 4,418,960.00(\text{元})$$

(3) 土地开发费用(Ed)

此次评估设定的基础设施开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通上水、通排水、通信)及宗地内“场地平整”。根据广东省各地的“五通一平”的平均水平确定，待估宗地基础设施开发费用合计为 271 元/平方米。

$$\text{土地开发费}(E_d) = 63,128.00 \times 271 = 17,111,633.50(\text{元})$$

(4) 投资利息(R1)

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为 1 年，投资利息率按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 LPR 利率 3.65% 计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在土地开发周期内均匀投入，单利计息。

$R1 = \text{土地取得费及相关税费} \times [(1+3.65\%)^1 - 1] + \text{土地开发费} \times [(1+3.65\%)^{0.5} - 1] = 721,358.03(\text{元})$

(5) 投资利润(R2)

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。根据当地土地开发及投资收益水平，综合确定本次评估的土地开发投资利润率为 12%。

$R2 = (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费}) \times 12\% = 3,407,487.50(\text{元})$

(6) 土地成本价格(PE)

通过上述测算，待估宗地成本价格 $PE = E_a + T + E_d + R1 + R2 = 32,524,574.70(\text{元})$

(7) 土地增值收益(R3)

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值，是指因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值的形式主要为两种：(1)土地用途转换型增值；(2)外部投资作用型增值。由于深汕合作区的成立，政府近几年连续加大对基础设施的投入，同时考虑到土地性质为区域交通用地，土地增值收益取 20%。

$R3 = 32,524,574.70 \times 20\% = 6,504,914.94(\text{元})$

(8) 区位及个别因素修正 K1

成本逼近法测算过程中土地取得费和相关税费、土地开发费、利息、利润等是宗地所在区域的客观、平均价格，没有对宗地的区位及个别因素做出修正，因此需要对评估出的待估宗地所在区域相同开发程度土地使用权价格因素修正。参照汕尾市基准地价修正体系，各影响因素经修正后，确定待估宗地修正系数如下表：

区域因素修正系数表

| 影响因素 | 待估宗地因素说明 | 修正系数 |
|------|----------|------|
|------|----------|------|

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资广东盐田港深汕港口投资有限责任公司资产评估说明

| | | |
|--------|-----------------------------------|--------|
| 交通条件 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 0 |
| 基本设施状况 | 市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，雨污分流设施一般 | 0 |
| 环境条件 | 绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微 | 0.0081 |
| 产业聚集效益 | 产业聚集度一般、产业配套程度一般 | 0 |
| 城镇规划 | 规划前景一般 | 0 |
| 合计 | | 0.0081 |

个别因素修正系数表

| 影响因素 | 待估宗地因素说明 | 修正系数 |
|------|---------------------|------|
| 宗地面积 | 面积对土地利用无不良影响 | 0 |
| 宗地形状 | 形状较规则，较利于布局 | 0.01 |
| 宗地地势 | 地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小 | 0 |
| 宗地地质 | 承载力一般 | 0 |
| 合计 | | 0.01 |

$$K1=(1+0.81%) \times (1+1%)=1.02$$

(9) 确定年期修正系数 K2

以上测算的 P 为无限年期土地成本价格。待估宗地土地剩余使用年限为 45.57 年，故需要进行年期修正。土地还原率参考汕尾市基准地价修正体系为 5%。

$$K2=1-1/(1+5\%)^{45.57}=0.8917$$

(10) 确定待估宗地土地价格(P)

待估宗地土地价格 $P=(Ea+Ed+T+R1+R2+R3) \times K1 \times K2=35,436,700.00$ 元（百位取整），单价 561 元/平方米。

3.原 X2019-0003 宗地（土地面积 90,736.00 平方米）地价评估

根据《深圳市深汕合作区国有建设用地使用权出让合同》（深汕地合字（2020）0009 号），X2019-0003 号宗地用地面积为 91,736 平方米，土地性质为非商品房。项目建成后，以宗地为单位，不得改变土地用途，建设用地使用权及建筑物不得转让，初始登记后不得办理分证。

根据《深圳市深汕合作区国有建设用地使用权出让合同补充协议》（深汕地合字（2020）0009 号/深汕地合字（2018）0014 号补 1），经协商一致，无偿收回 X2019-003 宗地 1,000 平方米的土地使用权，剩余部分的土地用途、宗地的使用年期、总建筑面积等条件不改变。X2018-003、X2019-003 两宗地合宗后宗地编号为 X2021-0001，宗地用

途为区域交通用地，使用年期从2018年12月24日起至2068年12月23日止。原X2019-0003号宗地50000平方米建筑面积不得转让。

根据以上测算，X2018-0003宗地在可转让条件下土地单价为561元/平方米，X2019-003宗地与X2018-0003宗地用地性质、使用年期等条件一致，仅存在产权条件的区别。根据《深圳市地价测算规则》及其附表，参照工业产权条件修正系数，不得转让修正系数为1，限整体转让修正系数为1.5。

故X2019-003宗地土地单价=561÷1.5=374元/平方米

X2019-003宗地土地价格=90,736.00×374=33,956,200.00元（百位取整）

综上，X2021-0001宗地土地价格=35,436,700.00+33,956,200.00=69,392,900.00（元），单价451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：

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 | 43,403,437.01 | 69,392,900.00 | 25,989,462.99 | 59.88 |

纳入本次评估范围的无形资产土地使用权评估值为69,392,900.00元，评估增值25,989,462.99元，增值率为59.88%。

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29,389.15元。核算内容为斯维尔”造价软件加密锁及中望CAD平台软件，购置于2019年5月和2022年11月。

（二）核实过程

1.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 46,070.00 元，评估值增值 16,680.85 元，增值率 56.76%。评估增值原因主要如下：

外购软件评估增值主要原因是无形资产软件市场价格高于其摊余价值。

九、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 507,550.02 元。核算内容为食堂装修设计费。

评估人员通过核查账簿、原始凭证，查看合同协议，了解了其

发生时间、款项形成原因等情况，核实其真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确等，按照核实后的账面值确认评估值。

长期待摊费用评估值为 507,550.02 元，无增减值变化。

十、其他非流动资产评估技术说明

评估基准日其他非流动资产账面价值 623,132.08 元。核算内容为将提前结算的部分造价咨询款重分类。

评估人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查查阅了其他非流动资产的记账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，其他非流动资产账面值真实、准确。其他非流动资产以核实无误的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 623,132.08 元，无增减值变化。

十一、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、一年内到期的非流动负债。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 | 1,037,770.88 |
| 应交税费 | 216,288.89 |
| 其他应付款 | 160,551,356.37 |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,896,171.75 |
| 流动负债合计 | 167,701,587.89 |

(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 1,037,770.88 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、工会经费、企业年金等。

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，核对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 1,037,770.88 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 216,288.89 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：土地使用税、企业代扣代缴的个人所得税等。

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 216,288.89 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 160,551,356.37 元，核算内容为被评估单位应付职工薪酬、应交税费、其他流动负债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 160,551,356.37 元，无增减值变化。

4. 一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 5,896,171.75 元。核算内容为被评估单位各种非流动负债在一年之内到期的金额，具体为一年内到期的长期借款、一年内到期的租赁负债、农发行应付利息、地方专项债应付利息。

评估人员向被评估单位调查了解了一年内的非流动负债形成的原因，按照重要性原则，查阅了相关合同及记账凭证。一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 5,896,171.75 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 | 1,037,770.88 | 1,037,770.88 | 0.00 | 0.00 |
| 应交税费 | 216,288.89 | 216,288.89 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应付款 | 160,551,356.37 | 160,551,356.37 | 0.00 | 0.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,896,171.75 | 5,896,171.75 | 0.00 | 0.00 |
| 流动负债合计 | 167,701,587.89 | 167,701,587.89 | 0.00 | 0.00 |

流动负债评估值 167,701,587.89 元，无增减值变化。

十二、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：长期借款、租赁负债、长期应付款。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 |
|----------------|-----------------------|
| 长期借款 | 295,663,265.39 |
| 租赁负债 | 19,049.21 |
| 长期应付款 | 290,000,000.00 |
| 非流动负债合计 | 585,682,314.60 |

(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(借款合同、结息证明、长期应付款合同、专项应付款拨款文件、预计负债确认文件)，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(银行授信额度与长期借款情况；调查了解了长期应付款形成的原因；调查了解了专项应付款形成的原因；调查了解了预计负债形成的原因及确认依据等)。

(三) 评估方法

1.长期借款

评估基准日长期借款账面价值 295,663,265.39 元。核算内容为被评估单位向中国农业发展银行深圳市分行等借入的期限在 1 年以上的固定资产贷款。

评估人员对各笔长期借款都进行了函证，查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 295,663,265.39 元，无增减值变化。

2.租赁负债

评估基准日租赁负债账面价值 19,049.21 元。核算内容为被评估

单位租赁负债等。

评估人员查阅了租赁合同，根据合同条款核实了评估基准日租赁负债的记账凭证。租赁负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

租赁负债评估值为 19,049.21 元，无增减值变化。

3.长期应付款

评估基准日长期应付款账面价值 290,000,000.00 元。核算内容为本评估单位应付的地方专项债。

评估人员查阅了深汕公司小漠港地方政府专项债券资金平衡方案项目服务合同等相关资料，根据合同条款核实了评估基准日长期应付款的记账凭证。长期应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期应付款评估值为 290,000,000.00 元，无增减值变化。

(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% |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 长期借款 | 295,663,265.39 | 295,663,265.39 | 0.00 | 0.00 |
| 租赁负债 | 19,049.21 | 19,049.21 | 0.00 | 0.00 |
| 长期应付款 | 290,000,000.00 | 290,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债合计 | 585,682,314.60 | 585,682,314.60 | 0.00 | 0.00 |

非流动负债评估值 585,682,314.60 元，无增减值变化。

第六章 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，按照必要的评估程序，对广东盐田港深汕港口投资有限责任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：

广东盐田港深汕港口投资有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 107,864.04 万元，评估价值为 110,612.78 万元，增值额为 2,748.74 万元，增值率为 2.55%；总负债账面价值为 75,338.39 万元，评估价值为 75,338.39 万元，减值额为 0.00 万元，减值率为 0%；净资产账面价值为 32,525.65 万元，评估价值为 35,274.39 万元，增值额为 2,748.74 万元，增值率为 8.45%。

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 | 9,260.92 | 9,260.92 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 98,603.12 | 101,351.86 | 2,748.74 | 2.79 |
| 其中：长期股权投资 | 179.11 | 180.54 | 1.43 | 0.80 |
| 投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 93,727.25 | 93,873.95 | 146.70 | 0.16 |
| 在建工程 | 133.37 | 133.37 | 0.00 | 0.00 |
| 油气资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 4,343.28 | 6,943.90 | 2,600.62 | 59.88 |
| 其中：土地使用权 | 4,340.34 | 6,939.29 | 2,598.95 | 59.88 |
| 其他非流动资产 | 220.10 | 220.10 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 107,864.04 | 110,612.78 | 2,748.74 | 2.55 |
| 流动负债 | 16,770.16 | 16,770.16 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 58,568.23 | 58,568.23 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 75,338.39 | 75,338.39 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 32,525.65 | 35,274.39 | 2,748.74 | 8.45 |

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一) 长期股权投资涉及到的被投资单位经营状况一般，主要资产为电子设备类固定资产，采用资产基础法评估小幅增值。

(二) 房屋建(构)筑物评估原值减值的主要原因是企业固定资产原值中包含的前期费用较高，导致评估减值。评估净值增值的原因主要是房屋建(构)筑物的经济寿命年限高于企业的会计折旧年限，导致评估净值增值。

(三) 机器设备原值和净值评估减值原因是由于技术进步，设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，从而导致机器设备原值、净值评估减值。

(四) 车辆原值和净值评估减值原因是相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆评估减值。

(五) 电子设备由于技术进步，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；评估规定使用年限高于企业会计折旧年限，导致净值增值。

(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) 外购软件评估增值主要原因是无形资产软件市场价格高于其摊余价值。

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 | 92,609,245.58 | 92,609,245.58 | 0.00 | 0.00 |
| 货币资金 | 88,930,033.58 | 88,930,033.58 | 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 | 20,446.97 | 20,446.97 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 206,465.58 | 206,465.58 | 0.00 | 0.00 |
| 存货 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 合同资产 | 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广东盐田港深汕港口投资有限责任公司资产评估说明

| 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 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 | 3,452,299.45 | 3,452,299.45 | 0.00 | 0.00 |
| 二、非流动资产合计 | 986,031,166.36 | 1,013,518,591.54 | 27,487,425.18 | 2.79 |
| 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 | 1,791,127.54 | 1,805,370.52 | 14,242.98 | 0.80 |
| 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 | 981,655,832.70 | 951,896,150.00 | -29,759,682.70 | -3.03 |
| 其中：建筑物类 | 859,569,550.35 | 843,934,500.00 | -15,635,050.35 | -1.82 |
| 设备类 | 122,086,282.35 | 107,961,650.00 | -14,124,632.35 | -11.57 |
| 土地类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 减：累计折旧 | 44,383,374.07 | 13,156,653.01 | -31,226,721.06 | -70.36 |
| 固定资产净值 | 937,272,458.63 | 938,739,496.99 | 1,467,038.36 | 0.16 |
| 其中：建筑物类 | 829,990,530.61 | 842,801,021.99 | 12,810,491.38 | 1.54 |
| 设备类 | 107,281,928.02 | 95,938,475.00 | -11,343,453.02 | -10.57 |
| 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 | 937,272,458.63 | 938,739,496.99 | 1,467,038.36 | 0.16 |
| 在建工程 | 1,333,733.80 | 1,333,733.80 | 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 | 1,070,338.13 | 1,070,338.13 | 0.00 | 0.00 |
| 无形资产 | 43,432,826.16 | 69,438,970.00 | 26,006,143.84 | 59.88 |
| 其中：土地使用权 | 43,403,437.01 | 69,392,900.00 | 25,989,462.99 | 59.88 |
| 开发支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 商誉 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 长期待摊费用 | 507,550.02 | 507,550.02 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他非流动资产 | 623,132.08 | 623,132.08 | 0.00 | 0.00 |
| 三、资产总计 | 1,078,640,411.94 | 1,106,127,837.12 | 27,487,425.18 | 2.55 |
| 四、流动负债合计 | 167,701,587.89 | 167,701,587.89 | 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 | 1,037,770.88 | 1,037,770.88 | 0.00 | 0.00 |
| 应交税费 | 216,288.89 | 216,288.89 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应付款 | 160,551,356.37 | 160,551,356.37 | 0.00 | 0.00 |

深圳市盐港港口运营有限公司长期股权投资广东盐田港深汕港口投资有限责任公司资产评估说明

| 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| 持有待售负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,896,171.75 | 5,896,171.75 | 0.00 | 0.00 |
| 其他流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 五、非流动负债合计 | 585,682,314.60 | 585,682,314.60 | 0.00 | 0.00 |
| 长期借款 | 295,663,265.39 | 295,663,265.39 | 0.00 | 0.00 |
| 应付债券 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 租赁负债 | 19,049.21 | 19,049.21 | 0.00 | 0.00 |
| 长期应付款 | 290,000,000.00 | 290,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 预计负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 递延收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 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 | 753,383,902.49 | 753,383,902.49 | 0.00 | 0.00 |
| 七、净资产（所有者权益） | 325,256,509.45 | 352,743,934.63 | 27,487,425.18 | 8.45 |