

**深圳市盐田港股份有限公司拟发行股份及支
付现金购买资产所涉及的深圳市盐港港口运
营有限公司的股东全部权益价值
资产评估说明**

中企华评报字(2023)第 6511 号
(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

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分 资产评估说明	5
第一章 评估对象与评估范围说明.....	5
一、 评估对象与评估范围	5
二、 企业申报的实物资产情况	5
三、 企业申报的无形资产情况	5
四、 企业申报的表外资产情况	5
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章 资产核实情况总体说明	7
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、 影响资产核实的事项及处理方法	8
三、 核实结论	8
第三章 资产基础法评估技术说明.....	9
一、 流动资产评估技术说明.....	9
二、 长期股权投资评估技术说明.....	10
第四章 评估结论及分析	13
一、 评估结论	13

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 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

评估对象是深圳市盐港港口运营有限公司的股东全部权益价值。
评估范围是深圳市盐港港口运营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、长期股权投资等，总资产账面价值 460,873.74 万元；无负债，总负债账面价值 0.00 万元；净资产账面价值 460,873.74 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。

(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

无。

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估利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。

第二章 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、实物资产类、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长期股权投资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

经过清查核实，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。

第三章 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。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	1,144,741,141.94
流动资产合计	1,144,741,141.94

(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等评估相关资料。

(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 1,144,741,141.94 元，全部为人民币存款。核算内容为在招商银行深圳盐田支行的人民币存款。

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 1,144,741,141.94 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	1,144,741,141.94	1,144,741,141.94	0.00	0.00
流动资产合计	1,144,741,141.94	1,144,741,141.94	0.00	0.00

流动资产评估值 1,144,741,141.94 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 3,463,996,282.01 元, 核算内容为全资及控股长期股权投资 1 项, 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 3,463,996,282.01 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
广东盐田港深汕港口投资有限公司	2022 年 9 月	长期	100.00%
盐田三期国际集装箱码头有限公司	2022 年 9 月	长期	35.00%

(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

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	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	广东盐田港深汕港口投资有限公司	资产基础法	资产基础法	是
2	盐田三期国际集装箱码头有限公司	资产基础法、收益法	收益法	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%
广东盐田港深汕港口投资有限公司	391,596,816.91	352,743,934.63	-38,852,882.28	-9.92
盐田三期国际集装箱码头有限公司	3,072,399,465.10	8,530,112,371.53	5,457,712,906.43	177.64
合计	3,463,996,282.01	8,882,856,306.16	5,418,860,024.15	156.43

长期股权投资评估值为 8,882,856,306.16 元，评估值增值 5,418,860,024.15 元，增值率 156.43%。评估增值原因主要如下：

1.长期股权投资账面价值为投资成本，长投资企业盐田三期国际集装箱码头有限公司在经营过程中盈利，导致评估增值。

2.长期股权投资房产、土地评估增值，导致评估增值。

第四章 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，对深圳市盐港港口运营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：

深圳市盐港港口运营有限公司评估基准日总资产账面价值为 460,873.74 万元，评估价值为 1,002,759.74 万元，增值额为 541,886.00 万元，增值率为 117.58%；总负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 460,873.74 万元，评估价值为 1,002,759.74 万元，增值额为 541,886.00 万元，增值率为 117.58%。

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	114,474.11	114,474.11	0.00	0.00
非流动资产	346,399.63	888,285.63	541,886.00	156.43
其中：长期股权投资	346,399.63	888,285.63	541,886.00	156.43
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	460,873.74	1,002,759.74	541,886.00	117.58
流动负债	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	0.00	0.00	0.00	
净资产	460,873.74	1,002,759.74	541,886.00	117.58