

**北京中企华资产评估有限责任公司关于深圳证券交易所
《关于对深圳市盐田港股份有限公司发行股份及支付现金购
买资产并募集配套资金暨关联交易的问询函》
之核查意见**

深圳证券交易所：

根据贵所2023年4月11日下发的《关于对深圳市盐田港股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的问询函》（并购重组问询函 [2023] 第6号）的要求。北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”），对问询函中涉及资产评估部分提出的问题进行了认真核查与回复。

如无特别说明，本回复中所使用的简称与重组报告中释义所定义的简称具有相同含义。本回复中任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，如无特殊说明则均为采用四舍五入而致。

三、关于盐田三期估值。本次交易评估基准日为 2022 年 10 月 31 日，盐田三期净资产账面价值 113.15 亿元，经收益法评估后价值为 274.26 亿元，增值率 142.38%；经资产基础法评估后的价值为 161.84 亿元，增值率 43.03%。在收益法评估中，营业收入预测中单位标箱收入呈逐年递增趋势，营业成本预测中单位装卸操作费大致趋于稳定。在资产基础法评估中，房屋建（构）筑物账面净值 35.09 亿元，评估净值 52.59 亿元，评估净值增值率为 49.87%，土地使用权账面价值为 36.35 亿元，评估值为 63.63 亿元，增值率 75.04%。单独评估的长期股权投资惠州国际的净资产账面价值为-4.42 亿元，资产基础法评估价值为 2.78 亿元，增值率为 162.86%。

（1）结合同行业可比上市公司及盐田港区西、中港区近四年集装箱装卸业务单位标箱收入、单位装卸操作费情况说明营业收入及营业成本预测的依据，单位标箱收入逐年增长、单位装卸操作费未来大致趋于稳定的合理性。

(2) 结合临近区域可比交易、评估方法和主要参数说明房屋建（构）筑物、土地使用权评估大幅增值的合理性。并列表说明权属瑕疵房屋建（构）筑物的评估值及其占比，本次评估过程是否充分考虑权属瑕疵资产的影响，相关处理方式是否符合资产评估的相关规定。

(3) 结合同行业可比上市公司及盐田三期历年资本性支出情况、资本性支出预测的具体项目构成说明收益法中资本性支出预测的合理性，将相关费用资本化是否具备充分依据。

(4) 结合惠州国际主营业务经营情况、商业模式、收入构成、各业务毛利率等说明长期亏损原因，惠州国际未来收益是否稳定、可预期，未使用收益法对惠州国际进行评估的原因及合理性，该项长期股权投资是否充分考虑各项减值因素。

请评估机构核查并发表明确意见。

【答复】

(一) 结合同行业可比上市公司及盐田港区西、中港区近四年集装箱装卸业务单位标箱收入、单位装卸操作费情况说明营业收入及营业成本预测的依据，单位标箱收入逐年增长、单位装卸操作费未来大致趋于稳定的合理性

1、盐田三期本次收益法评估的营业收入的预测依据及合理性

盐田三期营业收入为集装箱装卸及相关收入。集装箱装卸及相关收入=集装箱吞吐量×单位标箱收入。根据集装箱吞吐量及单位标箱收入的预测情况，盐田三期集装箱装卸及相关收入预测数据如下：

单位：万标箱、元/标箱、万元

项目	2022年 11-12月	2023年	2024年	2025年	2026年
盐田三期集装箱吞吐量	128.28	793.33	801.27	767.70	731.79
单位标箱收入（元/标箱）	492.20	507.25	512.32	522.60	533.10
集装箱装卸及相关收入	63,139.26	402,415.64	410,504.18	401,203.08	390,116.64

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期
盐田三期集装箱吞吐量	768.38	779.48	784.11	803.71	803.71
单位标箱收入（元/标箱）	543.71	554.58	565.66	576.95	576.95
集装箱装卸及相关收入	417,781.19	432,282.26	443,541.34	463,704.51	463,704.51

(1) 单位标箱收入预测依据及合理性

盐田三期的单位标箱收入预测主要基于盐田三期及盐田港区历史单位标箱收入，结合近期国内外港口行业的发展情况及竞争格局合理估计。在盐田港区统筹经营的模式下，盐田三期及盐田港区西、中港区（一、二期）的主要收入（超过 99.5%）及吞吐量均按约定的比例分配而来，盐田港区各港区的单位标箱收入基本相同，即各年度盐田三期与盐田港区西、中港区（一、二期）的单位标箱收入基本相同。

- ① 本次评估盐田三期预测期的单位标箱收入复合增长率为 1.33%，对比近四年单位标箱收入复合增长率 4.59%，单位标箱收入预测谨慎合理

近四年来，盐田三期的单位标箱收入情况如下：

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年 1-10月
单位标箱收入（元/标箱）	469.74	487.03	475.34	537.44	548.02
增长率	-	3.68%	-2.40%	13.06%	-

注：2022 年度盐田三期单位标箱收入约为 539.23 元/标箱（数据未经审计）。

近四年来，盐田三期的单位标箱收入整体呈增长趋势，单位标箱收入年度复合增长率约为 4.59%。2020 年单位标箱收入下降 2.40%，主要原因为盐田港区当年受外部经济形势影响，新增了较多集装箱中转业务，此类业务单位标箱收入较低，导致 2020 年全年单位标箱收入下降。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。

2023 年考虑国内商品出口需求增速下降，单位标箱堆存收入有所回落，预计 2023 年单位标箱收入较 2022 年有所下降。后续考虑全球经济逐步复苏，预计 2024

年起单位标箱收入将逐年上涨，并在 2030 年达到 576.95 元/标箱后进入稳定期。预测期内，盐田三期单位标箱收入情况如下：

项目	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
单位标箱收入（元/标箱）	492.20	507.25	512.32	522.60	533.10
增长率	-	-5.93%	1.00%	2.00%	2.00%
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
单位标箱收入（元/标箱）	543.71	554.58	565.66	576.95	576.95
增长率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	-

注：2022 年度盐田三期单位标箱收入约为 539.23 元/标箱（数据未经审计）。

预测期内（2023 年至 2030 年），盐田三期单位标箱收入复合增长率约为 1.33%，低于近四年复合增长率 4.59%，本次评估盐田三期单位标箱收入预测谨慎合理。

② 本次评估盐田三期单位标箱收入预测趋势对比同行业可比上市公司近四年增长趋势不存在显著差异

同行业可比上市公司仅有上港集团（600018.SH）、宁波港（601018.SH）披露了各年度集装箱板块的业务收入及其集装箱吞吐量情况，其单位标箱收入情况如下：

单位：元/标箱

公司名称	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	复合增长率
上港集团	单位标箱收入	329.42	312.68	306.76	316.94	333.02	0.27%
	增长率	-	-5.08%	-1.89%	3.32%	5.07%	
宁波港	单位标箱收入	165.92	182.94	175.07	196.70	193.06	3.86%
	增长率	-	10.26%	-4.30%	12.36%	-1.85%	
单位标箱收入复合增长率平均值							2.07%

注：①上港集团单位标箱收入=上港集团集装箱板块收入/上港集团母港集装箱吞吐量，宁波港单位标箱收入=宁波港集装箱装卸及相关业务收入/宁波港集装箱吞吐量。其中装箱板块收入为上港集团、宁波港年度报告中披露的合并报表范围内集装箱板块相关业务收入（不包含其参股公司从事集装箱装卸业务的收入），集装箱吞吐量为交通运输部统计上海港区、宁波港区各年度的集装箱吞吐量，可能高于上港集团及宁波港集装箱板块收入对应的实际吞吐量，因此上港集团及宁波港实际单位标箱收入数据高于上表的测算数据；②盐田三期单位标箱收入高于同行业可比上市公司，主要为盐田三期只从事外贸集装箱业务，吞吐量主要来自于欧美航线，而

上港集团及宁波港内、外贸集装箱业务均有所涉及，对比各个港口对外公示的集装箱作业包干费挂牌价，外贸集装箱单位标箱价格高出内贸集装箱 30%至 40%，外贸集装箱业务单位标箱收入远高于内贸集装箱业务。

预测期内（2023 年至 2030 年），盐田三期单位标箱收入复合增长率约为 1.33%，低于同行业可比上市公司单位标箱收入近四年复合增长率平均水平 2.07%，本次评估盐田三期单位标箱收入预测谨慎合理。

（2）盐田三期集装箱吞吐量预测依据及合理性

①盐田三期集装箱吞吐量预测依据

盐田三期吞吐量主要基于盐田港区吞吐量的预测，再通过统筹经营约定的分配比例得出盐田三期预测期的吞吐量情况。

2022 年 11-12 月吞吐量为盐田港区实际情况；2023 年预测考虑国内外经济形势及 2022 年底至 2023 年初盐田港区的集装箱吞吐量情况，盐田港区全年预测吞吐量较 2022 年有所下降；2024 年考虑全球经济逐步复苏，盐田港区全年预测集装箱吞吐量较 2023 年略微上涨；2025 年之后，考虑盐田港区东港区码头逐步投产，盐田港区整体产能扩大，盐田港区集装箱吞吐量将稳定提升；2030 年，随着东港区稳定运营，预计盐田港区集装箱吞吐量将达到稳定。

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。

②盐田三期集装箱吞吐量预测的合理性分析

A、对比报告期各月度集装箱吞吐量数据，盐田港区 2022 年下半年吞吐量下降趋势显著，2023 年预测吞吐量较 2022 年下降具有合理性

结合报告期内各月度盐田港区集装箱吞吐量情况，2022 年底至 2023 年初盐田港区的集装箱吞吐量较 2020 年及 2021 年同期情况显著下降，主要系 2020 年、2021 年受国内外经济形势、防控因素等影响，国际航运的有效运力有所下降，而国内商品出口需求增长较多，带来的盐田港区吞吐量上升。

2022 年下半年盐田港区吞吐量较 2020 年及 2021 年同期有所下降，主要受全球供应链拥堵情况逐步缓解以及全球经济增速因多重负面冲击而整体放缓影响，国内商品出口美国需求减弱，导致主要 2022 年全年盐田港区吞吐量较 2021 年度下降 4.15%。因此，2023 年预测全年吞吐量较 2022 年度下降 2.68%，具有合理性；2024 年考虑全球经济逐步复苏，盐田港区全年预测集装箱吞吐量较 2023 年略微上涨 1%。

B、对比近四年产能利用率情况，盐田港区东港区码头投产初期盐田港区及盐田三期整体产能利用率下降，后续集装箱吞吐量稳步增长、产能利用率恢复历史平均水平，具有合理性

最近四年内，盐田港区及盐田三期各年度整体产能利用率保持在 95%左右，2021 年受国内外经济形势影响盐田港区及盐田三期整体吞吐量上涨导致产能利用率上升。2025 年、2026 年盐田港区东港区码头逐步投产，拟新增多条国际航线，逐步带来增量收益，盐田港区的整体产能扩大，盐田港区及盐田三期的产能利用率将有所下降，盐田三期吞吐量因统筹经营分配比例下调而下降，后续随着东港区运营逐步稳定，盐田港区及盐田三期的产能利用率及吞吐量逐年稳步上升。2030 年，随着东港区稳定运营，盐田港区产能利用率预计升至近四年的平均水平，盐田港区及盐田三期的吞吐量亦将达到稳定。

综合上述单位标箱收入、集装箱吞吐量的合理性分析，本次收益法评估的营业收入的预测具有合理性。对比历史年度，最近四年内（2018 年至 2022 年）盐田三

期营业收入复合增长率约为 4.59%，预测期内（2023 年至 2030 年）盐田三期营业收入复合增长率约为 2.05%，预测期盐田三期收入复合增长率低于历史年度，本次盐田三期营业收入预测谨慎合理。

综上所述，本次收益法评估的营业收入的预测具有合理性，预测期内单位标箱收入小幅上涨具有合理性。

2、盐田三期本次收益法评估的营业成本的预测依据及合理性

本次评估盐田三期预测期的营业成本主要基于盐田三期历史数据合理估计确定，其中装卸操作费考虑了盐田三期及盐田港区的历史数据情况、结合近年防控支出进行了合理预测。本次评估盐田三期营业成本预测数据如下：

单位：万元、元/标箱

项目	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业成本	26,770.66	158,611.90	155,003.68	152,567.80	148,993.08
单位装卸操作费	66.47	56.50	48.02	48.51	48.99
毛利率	57.60%	60.59%	62.24%	61.97%	61.81%
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
营业成本	156,263.04	159,540.77	160,257.11	162,522.40	162,772.36
单位装卸操作费（	49.48	49.97	50.47	50.98	50.98
毛利率	62.60%	63.09%	63.87%	64.95%	64.90%

（1）单位装卸操作费的评估依据及合理性

盐田三期预测期内的单位装卸费主要基于盐田三期及盐田港区的历史数据预测，结合近年来防控成本情况合理预测。在盐田港区统筹经营的模式下，盐田三期及盐田港区西、中港区的单位装卸费均按约定的比例分配而来，盐田港区各港区的单位装卸费均相同，即各年度盐田三期与盐田港区西、中港区的单位装卸费相同。

①对比盐田三期近四年单位装卸操作费，本次评估盐田三期单位装卸操作费预测具有合理性

近四年来，盐田三期的单位装卸操作费及增长率情况如下：

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年 1-10月
单位装卸操作费（元/标箱）	43.14	43.36	43.78	65.19	66.47
增长率	-	0.50%	0.96%	48.91%	1.97%

2018年至2020年，盐田三期单位装卸费较为稳定；2021年及2022年1-10月单位装卸操作费用增长主要是近年来因防控支出导致装卸操作费中的人工成本大幅增加。随着后续防控支出减少，本次评估预测的2023年至2024年单位装卸操作费逐渐下降至剔除防控支出后的合理水平，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。预测期内，盐田三期单位装卸操作费情况如下：

项目	2022年 11-12月	2023年	2024年	2025年	2026年
单位装卸操作费（元/标箱）	66.47	56.50	48.02	48.51	48.99
增长率	-	-15.00%	-15.00%	1.00%	1.00%
项目	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期
单位装卸操作费（元/标箱）	49.48	49.97	50.47	50.98	50.98
增长率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	-

对比盐田三期近四年单位装卸操作费，本次评估盐田三期单位装卸操作费预测具有合理性。

②同行业可比上市公司公开数据未披露集装箱装卸操作费相关情况

经查询公开数据，港口行业的上市公司均未对外披露集装箱装卸操作费的相关情况，故无法与本次评估盐田三期预测的单位装卸操作费进行对比。

（2）营业成本预测具有合理性

盐田三期的营业成本主要基于盐田三期及盐田港区的历史数据预测。近四年来，盐田三期的营业成本及毛利率情况如下：

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年 1-10月
营业成本（万元）	132,430.18	132,059.94	135,822.67	160,470.37	137,962.13

毛利率	64.89%	65.55%	64.36%	64.89%	63.35%
-----	--------	--------	--------	--------	--------

盐田三期近四年的毛利率水平较为稳定。

预测期内，盐田三期营业成本及毛利率情况如下：

项目	2022年 11-12月	2023年	2024年	2025年	2026年
营业成本（万元）	26,770.66	158,611.90	155,003.68	152,567.80	148,993.08
毛利率	57.60%	60.59%	62.24%	61.97%	61.81%
项目	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期
营业成本（万元）	156,263.04	159,540.77	160,257.11	162,522.40	162,772.36
毛利率	62.60%	63.09%	63.87%	64.95%	64.90%

注：2022年全年毛利率约为62.51%，数据未经审计。

从预测数据来看，盐田三期预测期的毛利率水平与近四年的毛利率水平不存在显著差异，具有合理性。盐田三期预测期毛利率存在小幅波动情况，主要系装卸操作费用和折旧摊销费用引起，剔除上述两者后，预测期2023年至2030年其他费用占收入的比例总体较为稳定。装卸操作费用的预测情况及波动原因具体参见本题之“（一）2、（1）单位装卸操作费的评估依据及合理性”；折旧摊销费用预测情况主要根据存量资产的折旧和摊销测算，同时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，根据盐田三期未来的发展规划进行测算。

综合分析盐田三期单位装卸费、毛利率及营业成本整体情况，本次收益法评估的营业成本的预测具有合理性，单位装卸费预测具有合理性。

（二）结合临近区域可比交易、评估方法和主要参数说明房屋建（构）筑物、土地使用权评估大幅增值的合理性。并列表说明权属瑕疵房屋建（构）筑物的评估值及其占比，本次评估过程是否充分考虑权属瑕疵资产的影响，相关处理方式是否符合资产评估的相关规定

1、房屋建（构）筑物增值合理性

（1）房屋建（构）筑物基本信息

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）筑物均为码头生产或配套使用。房屋建（构）筑物类资产账面原值为583,512.53万元，账面净值350,900.79万元。

（2）评估方法的选择

待估房屋建（构）筑物为港口码头使用，近期同一供应圈内无与待估房地产类似用途的成交案例，临近区域无可比交易案例。

本次评估中，港区内房屋建（构）筑物采用重置成本法评估，基本公式为：评估值=重置成本×综合成新率，其中：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。

（3）评估参数选择——以“15#泊位”为例

①重置成本的确定

A、建安工程造价

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，并调整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：

序号	项目名称	公式计算		金额（元）
15#泊位疏浚工程				
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%	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
含税建安造价合计		③+④		125,739,513.02
15#泊位陆域回填和码头驳岸工程				

序号	项目名称	公式计算		金额(元)
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%	1,018,275.85
③	规费	①中的人工费*费率	18%	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				
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%	4,970,200.02
③	规费	①中的人工费*费率	18%	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#泊位排水系统工程				
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%	75,185.46
③	规费	①中的人工费*费率	18%	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
合计				452,875,591.42

上述 15#泊位的建安工程造价为 452,875,591.42 元,其中部分工程与周边泊位共用,相关建安工程费用需与周边泊位分摊,15#泊位单独分摊上述建安工程造价的比例为 61%,即 276,254,110.77 元。

B、前期及其他费用

根据国家现行有关规定计算如下表:

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%	0.64%	发改价格[2019]116号

2	招标代理服务费	建筑工程(含税)	0.015%	0.01%	发改价格[2019]116号
3	工程建设监理费	建筑工程(含税)	1.516%	1.43%	发改价格[2019]116号
4	工程勘察及设计费	建筑工程(含税)	2.873%	2.71%	发改价格[2019]116号
5	可行性研究报告费	建筑工程(含税)	0.070%	0.07%	计价格[1999]1283号
6	环境影响咨询费	建筑工程(含税)	0.020%	0.02%	计价格[2002]125号
7	竣工结算资料编制费	建筑工程(含税)	0.560%	0.53%	发改价格[2019]116号
合计			5.69%	5.40%	-

前期及其他费用（含税）=建安综合造价×费率
=276,254,110.77×5.69%=15,716,475.23 元

前期及其他费用（不含税）=建安综合造价×费率
=276,254,110.77×5.40%=14,926,940.39 元

C、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资金成本为6.029%。

资金成本=（建安工程费+前期费用及其他费用）×6.029%=17,603,536.42 元

D、重置成本

重置成本=建安工程费+其他费用+资金成本=285,974,600.00 元（取整）

① 综合成新率

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12.15年，其尚可使用年限为37.85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：

使用年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%=37.85/(37.85+12.15)×100%=76%（成新率取整）

③评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率=285,974,600.00×76.00%=217,340,700.00 元（取整）

（4）房屋建（构）筑物增值原因

经评估，房屋建（构）筑物类资产账面原值为 583,512.53 万元，评估原值为 819,049.79 万元，评估原值增值率为 40.37%；房屋建（构）筑物类资产账面净值 350,900.79 万元，评估净值 525,879.82 万元，评估净值增值率 49.87%。房屋建（构）筑物评估增值一方面是由于盐田港三期港区内建筑物建造年代较早，至评估基准日现行建筑材料价格、人工费均有不同程度上涨。根据可再生能源造价信息网（<http://www.hydrocost.org.cn>）发布的水电建筑及设备安装工程价格指数，2003 年上半年该综合指数为 102.45，2022 年上半年该综合指数为 184.04（与 2003 年上半年保持同一定价基数换算），两次差异率为 76.64%。盐田三期的主要码头及泊位于 2003 年至 2010 年之间建成，本次房屋建（构）筑物增值率 49.87%为合理水平。另一方面，盐田三期部分房屋建（构）筑物计提折旧的年限短于评估时考虑的经济耐用年限，致使房屋建筑物评估后增值。

综上，本次评估中对房屋建（构）筑物的评估所采用的评估方法、评估参数选择的依据合理；纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物评估增值主要原因系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，且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，因此造成房屋建（构）筑物评估增值。

2、土地使用权增值合理性

（1）宗地基本信息

纳入本次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，土地总面积 2,261,373.67 平方米，评估基准日账面价值为 363,484.33 万元。

（2）评估方法的选择

待估宗地为港口码头使用，截至评估基准日同一供应圈内无与待估宗地类似用途的公开成交案例，临近区域无可比交易案例。

本次评估中，土地使用权采用标定地价系数修正法评估，具体原因如下：

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；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；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；待估宗地不属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的情况，故不适宜采用剩余法评估。由于深圳市已公布 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。

综上所述，纳入本次评估范围的无形资产——土地使用权采用标定地价系数修正法进行评估。

（3）评估参数选择——以“深房地字第 7000039909 号”宗地为例

① 标定地价的确定

由于《深圳市 2022 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。经查询深圳市标定地价成果，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 1,817 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+ Σ (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 30.36 年。根据《深圳市地价测算规则》2 附表计算，年期修正系数为 1.0009。

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

经以上分析过程，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=1,817×898,202.32×1×1.0009×1.5×1×1=2,450,360,100元（百位取整），单价为 2,728 元/平方米。

（4）土地使用权增值原因

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面价值为 363,484.33 万元，评估值为 636,256.20 万元，评估增值 272,771.87 万元，增值率 75.04%。土地使用权评估增值原因主要是委估土地使用权取得时间较早，至评估基准日已过去多年，近年来深圳社会经济发展速度较快，该区域社会与经济的不断发展，该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升，从而导致评估值相对账面价值有较大幅度的增值。

综上，本次评估中对土地使用权的评估所采用的评估方法、评估参数选择的依据合理；纳入本次评估范围的土地使用权评估增值主要原因系盐田三期持有的土地使用权取得时间较早，随着社会经济发展，区域基础设施建设不断完善，本次评估基准日的土地价格相比原始取得初始土地价格已有较大幅提高，因此造成土地使用权评估增值。

3、列表说明权属瑕疵房屋建（构）筑物的评估值及其占比

截至评估基准日，盐田三期拥有的房屋建（构）筑物账面净值合计 350,900.79 万元，评估净值合计 525,879.82 万元。其中，未办证房产账面净值合计 35,949.38 万元，评估净值合计 53,125.28 万元，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值 (万元)	账面价值 占比	评估价值 (万元)	评估价值占 比	
1	盐田国际行政办公大楼	46,184.00	22,983.45	1.9860%	33,963.77	2.0740%	
2	其他港口	三扩工程楼办公室	8,653.63	541.03	0.0467%	736.69	0.0450%
3		PHT/SDD 综合办公室	6,488.10	1,977.64	0.1709%	3,299.34	0.2015%
4		材料库	6,267.00	1,930.35	0.1668%	2,382.33	0.1455%

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值 (万元)	账面价值 占比	评估价值 (万元)	评估价值占 比	
5	配套用房	工程部综合办公室	2,512.05	1,259.89	0.1089%	1,896.49	0.1158%
6		消防站	1,594.49	254.24	0.0220%	404.90	0.0247%
7		3#码头办公室	1,591.46	393.08	0.0340%	493.00	0.0301%
8		2#码头办公室	1,345.46	309.74	0.0268%	391.14	0.0239%
9		码头办公室	1,115.97	67.32	0.0058%	221.54	0.0135%
10		3#闸口办公室	636.87	172.97	0.0149%	219.31	0.0134%
11		1#闸口办公室	578.90	94.29	0.0081%	298.80	0.0182%
12		储物库	530.15	18.71	0.0016%	-	-
13		2#中心变电所	528.28	2,554.41	0.2207%	3,889.92	0.2375%
14		4#闸口办公室	306.48	88.14	0.0076%	111.75	0.0068%
15		1#变电所	270.58	48.55	0.0042%	81.13	0.0050%
16		6#变电所	256.08	289.08	0.0250%	421.68	0.0258%
17		5#变电所	254.14	1,270.42	0.1098%	1,777.46	0.1085%
18		4#变电所	254.14	503.04	0.0435%	657.57	0.0402%
19		8号变电所	247.86	457.44	0.0395%	573.72	0.0350%
20		收费站(CMS房)	223.35	45.59	0.0039%	76.19	0.0047%
21		2#加油站	203.10	59.63	0.0052%	156.58	0.0096%
22		三期1#加油站	203.10	57.90	0.0050%	155.29	0.0095%
23		中心变电所	184.92	28.60	0.0025%	47.79	0.0029%
24		7#变电所	172.90	186.17	0.0161%	269.52	0.0165%
25		3#变电所	167.89	28.62	0.0025%	43.47	0.0027%
26		2#变电所	167.89	28.53	0.0025%	46.10	0.0028%
27		材料库	104.24	19.61	0.0017%	29.78	0.0018%
28		其他建筑物	186.18	280.94	0.0243%	480.02	0.0293%
合计		81,229.21	35,949.38	3.1064%	53,125.28	3.2441%	

注：①账面价值占比=未取得产权证书的房产2022年10月31日账面价值/盐田三期总资产2022年10月31日账面价值；评估价值占比=资产评估法下未取得产权证书的房产评估净值/盐田三期总资产评估价值；②上表中“其他建筑物”指建筑面积100平以下的港口配套用房，包括盐田三期消防泵房（含水池）、工具库和污水处理站。

如上表所示，盐田三期未办证房产账面价值占盐田三期总资产账面价值的3.11%，评估净值占盐田三期采用资产基础法评估的总资产评估价值的3.24%，占比较低，上述房产未取得权属证书不会对盐田三期的日常生产经营造成重大不利影响。

4、本次评估过程已充分考虑权属瑕疵资产的影响，相关处理方式符合资产评估的相关规定

根据《资产评估执业准则——不动产（中评协〔2017〕38号）》第六条，“资产评估专业人员应当关注不动产的权属，收集相关的权属证明文件，对于没有权属证明文件的不动产应当要求委托人或者其他相关当事人对其权属做出承诺或说明”；根据《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证（中评协〔2019〕39号）》第十一条，“不动产权属证明资料的核查验证……（四）如果评估对象没有办理产权证，资产评估专业人员应当查验取得不动产的相关证明文件、发票以及合同等资料，并根据具体情况和重要性原则在资产评估报告中披露评估对象未办理产权证的原因、核查处理方法以及可能对评估结论产生的影响”。

评估机构已对盐田三期的房屋建（构）筑物履行必要的评估程序。上述瑕疵房产所占土地的权利人、房产的建设单位均为盐田三期，盐田三期自上述房产竣工验收起占有、使用已逾十余年，不存在其他方对盐田三期占有、使用上述房产提出异议的情形，截至本回复出具日并未对企业经营收益造成影响。评估机构已在评估报告中的特别事项处对于产权的瑕疵事项进行披露，相关处理方式符合资产评估的规定。

（三）结合同行业可比上市公司及盐田三期历年资本性支出情况、资本性支出预测的具体项目构成说明收益法中资本性支出预测的合理性，将相关费用资本化是否具备充分依据

1、本次盐田三期收益法评估预测的资本性支出的评估逻辑及依据

盐田三期的资本性支出主要由两部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）及增量资产的资本性支出（扩大性支出）。

本次评估预测的资本性支出中主要预测的为存量资产的正常更新支出，盐田三期账上多项使用年限超出其经济寿命年限的设备，虽盐田三期目前仍在正常使用该部分设备，但随时存在报废可能，本次评估预测出于谨慎性原则将此类资产进行更新；本次预测的增量的资本性支出主要是盐田三期目前在建设备安装工程后续尚要投入的费用，如双起升岸桥加高并改单起升项目、单起升岸桥加高改造项目、岸吊驱动器系统优化、门吊整体加高项目、堆场冷藏箱扩容项目、轻型岸吊集装箱采购等，根据盐田三期预计该部分支出将发生在 2023 年

预测期内，资本性支出的项目构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
存量资产的正常更新支出	33,827.38	31,508.98	33,091.77	9,129.79	50,639.29
增量的资本性支出	-	13,010.47	-	-	-
资本性支出合计	33,827.38	44,519.45	33,091.77	9,129.79	50,639.29
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
存量资产的正常更新支出	37,829.67	3,380.95	4,177.72	1,285.88	58,619.85
增量的资本性支出	-	-	-	-	-
资本性支出合计	37,829.67	3,380.95	4,177.72	1,285.88	58,619.85

2022 年 11-12 月预测的资本性支出主要是存量的电子设备及机器设备的更新支出，主要为 2003 年至 2010 年期间购入且已超出经济寿命年限的机器设备及电子设备类，如：中集钉架、MTM800 车载台、MTP850 手持对讲机、HP RX2660 服务器等。

2023 年预测的资本性支出金额较高，其中存量资产的更新主要是 2003 年购入振华 41 吨轮胎式集装箱龙门吊起重机更新及柴油发电机组更新；增量的资本性支出主要是盐田三期目前在建设备安装工程后续尚要在 2023 年投入的支出。

2024 年、2026 年资本性支出较高，均为存量资产更新支出，主要为盐田三期在 2024 年及 2026 年采购的轮胎式集装箱龙门吊起重机、龙门式起重机、堆高机等大

型设备，该部分设备按经济寿命年限 20 年进行更新，导致 2024 年及 2026 年的资本性支出较高。

永续期的资本性支出是采用永续年金模型，企业通常会有部分资产的经济寿命年限长于折旧摊销年限，如房屋建（构）筑物，该部分资产提足折旧摊销后不会立刻更新，而是会继续使用一定年限后至经济寿命结束时才会进行资产更新投资支出，经测算后永续资本性支出大于永续年度的折旧摊销额，具有合理性。

2、与同行业可比上市公司及盐田三期近四年的资本性支出对比情况

同行业可比上市公司历年的资本性支出如下：

单位：万元

上市公司	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
上港集团	574,556.97	432,598.20	412,747.70	257,569.56	143,490.49
宁波港	635,388.60	636,550.50	387,562.20	275,338.20	226,331.00
招商港口	213,383.72	223,597.30	272,859.80	351,554.07	243,708.06
广州港	259,471.08	279,545.59	376,614.95	461,881.20	378,811.18
天津港	114,684.75	94,305.27	64,775.48	78,468.19	51,249.88

注：同行业可比公司资本性支出取自上市公司审计报告的现金流量表中的“购置固定资产及无形资产支付的现金”。

由于盐田三期与可比上市公司在资产规模、经营规模、现有资产的成新率、资产的购建或获取日期、尚可使用年限等方面存在较大差异，本次盐田三期收益法评估预测的资本性支出与可比上市公司资本性支出金额不具备可比性。

盐田三期近四年的资本性支出如下：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-10 月
资本性支出	12,203.61	6,116.85	8,946.53	6,280.84	8,198.62

与近四年相比，盐田三期预测期内部分年份资本性支出较高，主要是盐田三期的大量设备购置于 2003 年至 2007 年，需按经济寿命年限 20 年进行更新，即预计在

2023 年开始进行大规模更新，且盐田三期的主要码头泊位均在 2003 年至 2010 年建设，因此预测期的资本性支出高于最近四年。

3、本次评估预测的资本性支出不存在本应费用化而资本化的情形

资本性支出是企业在不改变当前经营业务条件下，所需增加的使用期超过一年期的长期资本性投入。本次评估预测的资本性支出均为存量资产的正常更新支出及增量资产的资本性支出，不存在本应费用化而资本化的情形。

（四）结合惠州国际主营业务经营情况、商业模式、收入构成、各业务毛利率等说明长期亏损原因，惠州国际未来收益是否稳定、可预期，未使用收益法对惠州国际进行评估的原因及合理性，该项长期股权投资是否充分考虑各项减值因素。

1、惠州国际亏损原因

（1）惠州国际目前经营情况

惠州国际主要建设、经营惠州港荃湾港区集装箱码头（以下简称“惠州集装箱码头”），位于广东省东南部惠州市大亚湾经济技术开发区的惠州港荃湾港区，目前拥有 2 个 5 万吨级和 1 个 3 千吨级集装箱泊位。2013 年，惠州集装箱码头正式开港运营，目前主要提供集装箱装卸及相关服务，货种主要为木材、食品等，未来主要发展以化工原材料为主的集装箱装卸服务。截至本回复出具日，惠州国际还未实现盈利。

近四年，惠州国际的收入构成及各业务毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-10 月
装卸及相关服务收入	5,008.02	4,999.76	5,232.50	7,894.83	6,487.60
毛利率	-56.11%	-35.83%	-32.30%	-0.86%	-2.80%

2018 年至今，惠州国际均处于亏损状态，但毛利率水平呈增长趋势。

（2）惠州国际业务转型不及预期，导致长期亏损

惠州国际近四年均处于亏损状态，主要系正处于业务转型阶段，提前投入了较多配套支出但暂未形成规模化收入。

惠州集装箱码头所处的惠州市大亚湾经济技术开发区，近年来大力发展化工产业，提出了“一核心、三集群”产业发展路径，以大炼油大乙烯项目为核心，壮大石化下游深加工产业集群，发展高端化学品和化工新材料产业集群，培育生产性服务业产业集群。

基于此，惠州国际进行战略调整，提前布局化工原材料集装箱装卸相关的配套设施，但受①2020年至2022年大亚湾经济技术开发区的相关化工企业落户、投产进度不及预期；②惠州国际自身危险货物港口作业认可资格的申请受规划政策影响出现延误，惠州国际尚无法开展危化品原材料集装箱装卸相关业务，导致惠州集装箱码头产能利用率相对较低，处于长期亏损状态。

2、惠州国际未来收益无法准确预测，未使用收益法评估具有合理性

收益法运用的前提条件为：（1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；（3）评估对象预期获利年限可以预测。

惠州国际历史年度均处于亏损状态，且目前处于业务转型阶段，历史年度开展的业务类型与未来规划业务存在较大差异，无法根据惠州国际的历史经营数据、内外部经营环境合理预计其未来的收益水平。另一方面，惠州国际预计未来主要发展危化品原材料集装箱装卸业务，但其尚未取得危险货物港口作业认可资格，申请危险货物港口作业认可资格未有确定的时间，该因素导致本次评估无法对惠州国际未来的收益水平进行准确预测。

综上所述，惠州国际的预期收益难以准确预测，不满足上述收益法运用的前提条件（1），未使用收益法评估具有合理性。

3、该项长期股权投资评估时已充分考虑各项减值因素

本次对惠州国际的企业价值评估采用资产基础法，即以惠州国际评估基准日的资产负债表为基础，合理评估其各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法，再按盐田三期对惠州国际的持股比例计算对其长期股权投资的评估值。在评估基准日，单独评估的长期股权投资惠州国际账面总资产为 17.69 亿元，净资产为-4.42 亿元；评估总资产为 24.89 亿元，净资产为 2.78 亿元。盐田三期持有惠州国际 65%的股权，评估值为 1.81 亿元。

惠州国际的主要资产为房屋建（构）筑物，对房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估，即在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。对房屋建（构）筑物评估时已充分考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等减值因素，具体如下：

（1）惠州国际所拥有房屋建（构）筑物仍能可以正常运作，不存在实体性贬值和功能性贬值。

（2）惠州市大亚湾经济技术开发区内多家化工企业在 2022 年至 2023 年相继投产，预计将为惠州国际提供较多业务机会；惠州国际的危险货物港口作业认可资格已在申请中，预计其相关业务具有良好的发展前景。在评估基准日，惠州集装箱码头现有吞吐量尚未达到设计产能，从长远规划预计惠州国际码头盈利水平将逐步提高，经分析房屋建（构）筑物不存在经济性贬值。

（五）评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：

1、盐田三期所处的行业前景良好，客户稳定，在盐田港区统筹经营的模式下，本次预测营业收入、营业成本参考历史年度的单位标箱收入、吞吐量、装卸操作费等指标，且结合近期国内外港口行业的发展情况及竞争格局合理估计确定，预测期的营业收入、营业成本预测合理，预测期内单位标箱收入小幅增长、单位装卸操作费未来大致趋于稳定具有合理性；

2、本次评估对房屋建（构）筑物采用的评估方法、评估参数的选取依据合理；房屋建（构）筑物评估增值主要原因系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，且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，房屋建（构）筑物评估增值具有合理性。本次评估中对土地使用权的评估所采用的评估方法、评估参数选择的依据合理；土地使用权评估增值主要原因系盐田三期的土地使用权取得时间较早，随着社会经济发展，区域基础设施建设不断完善，本次评估基准日的土地价格相比原始取得初始土地价格已有较大提高，土地使用权评估增值具有合理性。本次评估过程已充分考虑房屋建（构）筑物权属瑕疵资产的影响，相关处理方式符合资产评估的相关规定；

3、本次预测期内盐田三期的资本性支出均为存量资产的正常更新支出及增量资产的资本性支出，资本性支出预测具有合理性，不存在本应费用化而资本化的情形；

4、惠州国际长期亏损主要系其正处于业务转型阶段，提前投入了较多配套支出但暂未形成规模化收入；惠州国际的预期收益难以准确预测，未使用收益法评估具有合理性；惠州国际长期股权投资评估已考虑了各项减值因素。

（本页无正文，为《北京中企华资产评估有限责任公司关于深圳证券交易所<关于对深圳市盐田港股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的问询函>之核查意见》之签章页）

北京中企华资产评估有限责任公司



2025年4月24日