

本报告依据中国资产评估准则编制

北部湾港股份有限公司拟进行股权转让  
所涉及的广西天宝能源有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告  
信资评报字[2023]第 C00040 号



上海立信资产评估有限公司

2024年1月8日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202400078
合同编号:	HT-2023-2324
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字[2023]第C00040号
报告名称:	北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的广西天宝能源有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	257,375,000.00元
评估报告日:	2024年01月08日
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	陈伟伟 (资产评估师) 会员编号: 45180011 梁柱波 (资产评估师) 会员编号: 47170031
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年01月12日

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	23
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	26
十三、资产评估报告日 .....	27
附件 .....	29

## 声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断

受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

## 北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的

## 广西天宝能源有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

## 摘要

信资评报字[2023]第 C00040 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受北部湾港股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的广西天宝能源有限公司（以下简称：“天宝能源”）股东全部权益在 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：天宝能源股东全部权益价值。

评估范围：天宝能源全部资产和负债。根据天宝能源在 2023 年 10 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 4,575.71 万元，负债账面值为 0.81 万元，净资产账面值为 4,574.90 万元。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日。

评估目的：股权转让。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，天宝能源在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 25,737.50 万元，人民币大写金额贰亿伍仟柒佰叁拾柒万伍仟元整。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,205.86	1,205.86		
非流动资产	3,369.85	24,532.45	21,162.60	628.00

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
其中：在建工程	51.50	51.50		
无形资产	3,318.35	24,480.95	21,162.60	637.74
<b>资产总计</b>	<b>4,575.71</b>	<b>25,738.31</b>	<b>21,162.60</b>	<b>462.50</b>
流动负债	0.81	0.81		
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>0.81</b>	<b>0.81</b>		
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>4,574.90</b>	<b>25,737.50</b>	<b>21,162.60</b>	<b>462.58</b>

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

无。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

## 北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的

## 广西天宝能源有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

## 正文

信资评报字[2023]第 C00040 号

北部湾港股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让所涉及的广西天宝能源有限公司（以下简称：“天宝能源”）股东全部权益在 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：北海市铁山港区兴港镇金港大道 1 号综合办公楼 8 层

法定代表人：周少波

注册资本：壹拾柒亿柒仟贰佰万贰仟肆佰贰拾玖圆整

成立日期：1996 年 08 月 07 日

经营范围：许可项目：港口经营；国内船舶管理业务；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



一般项目：港口货物装卸搬运活动；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电子、机械设备维护（不含特种设备）；机械设备租赁；船舶拖带服务；国际船舶管理业务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；港口理货；化肥销售；水上运输设备零配件销售；五金产品零售；供应链管理服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）被评估单位

### 1. 工商信息

名称：广西天宝能源有限公司

统一社会信用代码：914506007852298408

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：防城港市港口区东港区大道1号楼316-335室

法定代表人：谢汝策

注册资本：柒仟万圆整

成立日期：2006年03月29日

营业期限：2006年03月29日至2036年03月28日

经营范围：一般项目：石油制品销售（不含危险化学品）；港口货物装卸搬运活动；土地使用权租赁；机械设备租赁；运输设备租赁服务；装卸搬运；通用设备修理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

许可项目：港口经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

### 2. 历史沿革

广西天宝能源有限公司系由珠海振戎公司、防城港务集团有限公司共

同出资设立，于 2005 年 12 月 6 日取得广西壮族自治区工商行政管理局核发的“(桂)名称预核内字[2005]第 1377 号”《企业名称预先核准通知书》，注册资本人民币 7,000.00 万元，公司设立时股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
珠海振戎公司	3,850.00	55.00%	3,850.00	55.00%
防城港务集团有限公司	3,150.00	45.00%	3,150.00	45.00%
合计	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

注：上述出资事项已经柳州开诚联合会计师事务所验资并出具了“开诚验字[2006]515 号”《验资报告》。

根据 2010 年 1 月《广西天宝能源有限公司股东会决议》，同意股东珠海振戎公司对外以公开挂牌转让其持有的 55.00% 股权，股东防城港务集团有限公司不放弃优先购买权。2010 年 4 月经北京产权交易所公开挂牌，防城港务集团有限公司受让珠海振戎公司持有的广西天宝能源有限公司 55.00% 股权，股权变更后股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%
合计	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

根据 2020 年 9 月《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2020]28-3 号)，同意防城港务集团有限公司将持有的广西天宝能源有限公司 100% 股权无偿划转至广西北部湾国际港务集团有限公司，股权划转后股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%
合计	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

根据 2022 年 1 月《北部湾港股份有限公司第九届董事会第十一次会议决议》，以现金支付的方式收购广西北部湾国际港务集团有限公司持有的广西天宝能源有限公司 100% 股权，股权交易后股东出资金额及出资比

例情况如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
北部湾港股份有限公司	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%
合计	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

截止至评估基准日, 上述股权结构未发生变更。

### 3. 资产、负债结构和经营状况

天宝能源近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下:

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10月31日
总资产	7,267.52	4,514.85	4,534.39	4,575.71
负债	0.00	0.00	10.66	0.81
净资产	7,267.52	4,514.85	4,523.73	4,574.90

天宝能源近三年和评估基准日的经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1至10月
一、营业收入		0.27	203.27	175.70
减: 营业成本				
税金及附加	0.00	97.54	98.28	49.37
销售费用				
研发费用				
管理费用	0.40	101.63	101.80	85.25
财务费用	-0.02	0.08	-5.69	-10.09
加: 其他收益			0.00	
资产处置收益	-0.04			
二、营业利润	-0.42	-198.98	8.88	51.17
加: 营业外收入	0.04			
减: 营业外支出	0.00	1.75		
三、利润总额	-0.38	-200.73	8.88	51.17
减: 所得税费				
四、净利润	-0.38	-200.73	8.88	51.17

注: 上述 2020 年度、2021 年度财务数据已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计并分别出具了“CAC 桂审字[2021]0023 号”、“CAC 桂审字[2022]0165 号”《审计报告》; 2022 年度财务数据已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计并出具了“致同审字(2023)第 450C012483 号”《审计报告》; 2023 年 1 至 10 月财务数据已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计并出具了“CAC 桂专字[2024]0005 号”《审计报告》。

### 4. 企业经营场所情况介绍(租赁/自有等)

天宝能源未开展经营活动, 无经营办公场所, 其主要管理、财务工作

系由广西北部湾港能源化工港务有限公司工作人员兼顾，公司注册住所实际系北部湾港防城港码头有限公司所有。

## 5. 会计政策和主要税率

天宝能源执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务	3.00
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00
教育费附加	应缴流转税税额	3.00
地方教育附加	应缴流转税税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

该公司税务机关隶属于防城港市港口区国家税务局

### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人北部湾港股份有限公司系被评估单位广西天宝能源有限公司的唯一股东，双方为关联关系。

### (四) 其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2024]1-3号)，原则同意北港股份通过协议转让方式将所持天宝能源公司100%股权转让给北港油脂。

本次评估由北部湾港股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对上述经济行为涉及的广西天宝能源有限公司100%股权进行评估，为股

权交易提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2024]1-3号)。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为天宝能源的股东全部权益价值。评估范围为天宝能源的全部资产和负债。根据天宝能源在2023年10月31日的资产负债表，总资产账面值为4,575.71万元，负债账面值为0.81万元，净资产账面值为4,574.90万元。具体为：

#### 1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额
货币资金	10,635,719.23
应收账款	1,422,900.00
在建工程	515,000.00
无形资产	33,183,479.34
资产总额	45,757,098.57
应交税费	8,059.17
负债合计	8,059.17
净资产	45,749,039.40

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计，并出具无保留意见的(文号：CAC桂专字[2024]0005号)审计报告。

#### 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

#### 3. 评估范围中的主要资产情况

评估范围中的主要资产为无形资产——土地使用权，具体如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积	原始入账价值	账面价值	备注
1	防港国用(2006)第0408号	港口区东部吹填区	2006年7月	工业	2056年8月	三通一平	438,786.02	44,557,436.67	29,277,827.00	部分出租
2	防港国用(2006)第0223号	港口区东部吹填区	2006年7月	工业	2056年8月	三通一平	48,911.37	5,949,548.68	3,905,652.34	闲置
合计							487,697.39	50,506,985.35	33,183,479.34	

2023年2月1日，天宝能源与广西北部湾港能源化工港务有限公司防城港分公司签订《土地租赁协议》，将编号“防港国用(2006)第0408号”地块中的40,800平方米出租给广西北部湾港能源化工港务有限公司做停车场之用，租赁期限1年，含税租金3.875元/平方米/月。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，天宝能源承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2023年10月31日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的  
贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.45%
五年期及以上	4.20%

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会

员会令 12 号);

9. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令, 2020 年国务院令 732 号修订);

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

13. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);

14. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);

15. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

16. 其他有关法规和规定。

## (二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 号);

10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);



11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 《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);
16. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### (三) 经济行为依据

《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2024]1-3号)。

### (四) 权属依据

1. 营业执照;
2. 验资报告和章程;
3. 土地出让合同;
4. 土地使用权证;
5. 其他产权证明资料。

### (五) 取价依据

1. 《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》(财综[2018]15号);
2. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率(LPR), 中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等;
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
4. 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所出具的专项审计报告;
5. 公司提供的合同、协议等;

6. 评估人员现场勘察记录;
7. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

### (二) 评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有

关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位设立于 2006 年 03 月，2006 年以招拍挂或以海域使用权通过吹填后更换土地使用权的方式取得两块工业用地，原计划用做沥青项目，近期计划用做 503、504 号码头泊位的后方堆场。自取得土地使用权后至今已超过 17 年，尚未有具体的开发经营计划，公司一直未开展

主营业务活动，部分土地目前虽然出租但属于临时性措施，预期收益难以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险无法预测，因此本次评估不适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

#### ◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

##### （一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款等。

##### 1. 货币资金的评估

货币资金全部为银行存款。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。

##### 2. 应收账款的评估

评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，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，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值。

##### （二）在建工程的评估

在建工程为 503、504 泊位集装箱堆场项目前期费用，目前项目已暂缓。对于上述费用，评估人员核对了相关合同、凭证及票据，项目未来是

否继续续建具有不确定性，鉴于相关合同及款项支付时间均在一年左右，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

### （三）无形资产——土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的宗地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点（用地性质）及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员经过实地勘察，认真分析调查收集至的资料。对于工业用地，经评估人员调查了解，近三年内与待估宗地同一供需圈的区域土地招拍挂交易案例较少，所属的港口区市场交易情况中，仅有临港工业区和企沙工业园两处的交易案例，但两处地块均为自然形成，区位条件特别是距离深水港很远且没有深水航道，而东部吹填区地块为吹沙填海而来，海域使用金及吹砂填海等成本远超自然形成陆域的地块交易价格，且标的地块虽然为工业用地但其实际功能定位为码头后方配套，与用于生产使用的工业用地功能上差异较大，故不宜采用市场比较法进行评估；待估宗地位于防城港城区基准地价覆盖范围内，相关基准地价资料及修正体系资料可获取，但基准地价基准日为 2018 年 6 月 30 日，距本次评估基准日超过 5 年之久，故不采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地所处区域市场上极少有类似土地出租和出售的情况，因此难以获得市场客观租金和市场售价，故无法采用收益还原法和剩余法进行评估；委估宗地的征地成本和有关税费资料容易收集调查得到，开发费用也能参照相应的资料计算得出，故可采用成本逼近法进行评估。

综上所述，在确定估价原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估

方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

#### （四）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

#### 2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

#### 3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，

进一步修改评估方案和计划。

#### 4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实,并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表,根据填报的内容,对实物资产状况进行察看、记录、核对,并与资产管理人员进行交谈,了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产,对实物类资产进行现场勘察;查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实;统计瑕疵资产情况,请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点,确定目标企业具体评估方法。

#### 5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料,分析、选择适用的评估方法,并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后,按规范编制资产评估报告,评估报告经公司内部三级审核后,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,将评估结果与委托人(被评估单位)进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 基本假设

#### 1. 持续经营假设

即假定委估的资产在评估目的实现后,仍将按照原来的使用目的、使

用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品；企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

## 2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

## 3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### （二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### （三）特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

经评估，天宝能源在评估基准日 2023 年 10 月 31 日的总资产账面值为 4,575.71 万元，评估值为 25,738.31 万元，评估增值 21,162.60 万元，增值率 462.50%。总负债账面值为 0.81 万元，评估值为 0.81 万元，评估无增减值变化。净资产账面值为 4,574.90 万元，评估值为 **25,737.50** 万元，评估增值 21,162.60 万元，增值率 462.58%。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,205.86	1,205.86		
非流动资产	3,369.85	24,532.45	21,162.60	628.00
其中：在建工程	51.50	51.50		
无形资产	3,318.35	24,480.95	21,162.60	637.74
资产总计	<b>4,575.71</b>	<b>25,738.31</b>	<b>21,162.60</b>	<b>462.50</b>
流动负债	0.81	0.81		
非流动负债				
负债总计	<b>0.81</b>	<b>0.81</b>		
净资产（所有者权益）	<b>4,574.90</b>	<b>25,737.50</b>	<b>21,162.60</b>	<b>462.58</b>

### (二) 评估增减值原因分析

本次评估净资产增值 21,162.60 万元，增值主要原因如下：

土地使用权账面值 3,318.35 万元，评估值 24,480.95 万元，评估增值 21,162.60 万元，增值率 637.74%，增值原因系待估宗地取得时间较早，距评估基准日超过 17 年，这期间随着物价上涨、土地资源的稀缺性等原因，土地的价格也水涨船高所致。

### (三) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因

素产生的溢价或折价。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

#### （四）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

### 十一、特别事项说明

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

#### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

#### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所出具的无保留意见的（文号：CAC 桂专字[2024]0005 号）审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计，出具的专项审计报告文号：CAC 桂专

字[2024]0005号。该审计报告的意见为：“我们接受北部湾港股份有限公司（以下简称“北港股份”）的委托，以开展北部湾港股份有限公司拟转让广西天宝能源有限公司100%股权予广西北港油脂有限公司开展防城港90万吨粮油深加工项目为目的，对广西天宝能源有限公司（以下简称“天宝能源”）2023年10月31日的财务报表进行审计，包括2023年10月31日的资产负债表，2023年1-10月的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天宝能源2023年10月31日的财务状况以及2023年1-10月的经营成果和现金流量。”

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

#### （五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

#### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

#### （七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

2023年2月1日，天宝能源与广西北部湾港能源化工港务有限公司防城港分公司签订《土地租赁协议》，将编号“防港国用（2006）第0408号”地块中的40,800平方米出租给广西北部湾港能源化工港务有限公司

做停车场之用，租赁期限 1 年，含税租金 3.875 元/平方米/月。

除上述事项外，未申报其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估

人员不承担相关责任。

5. 本报告对委估资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评

估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

5. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

6. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2024 年 1 月 8 日。

(本页系信资评报字[2023]第 C00040 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：陈伟伟

资产评估师：梁柱波



杨伟曦



2024年1月8日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

---

## 附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人及被评估单位营业执照
- 四、土地使用权证书、土地位置图、土地照片
- 五、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 八、资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同
- 十、资产评估汇总表或者明细表(原件)
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)





# 西北部湾国际港务集团有限公司 董事会决议

桂港董字（2024）1-3号

此复印件仅用于 系统能活

公司作

2024年1月8日，集团公司董事长周少波在北部湾航运中心

20楼第一会议室主持召开集团公司董事会2024年第1次会议，出席会议的董事就“关于广西北港油脂有限公司收购广西天宝能源有限公司100%股权并投资建设防城港90万吨粮油深加工项目（一期）的议题”进行了审议。会议决议如下：

原则同意：

（一）广西北港油脂有限公司（以下简称北港油脂）通过协议转让方式收购广西天宝能源有限公司（以下简称天宝能源公司）100%股权，北港股份通过协议转让方式将所持天宝能源公司100%股权转让给北港油脂，转让价格最终以集团公司备案结果为准。

（二）天宝能源公司投资建设防城港90万吨粮油深加工项目（一期），项目总投资约96,297.58万元。

（三）防城港90万吨粮油深加工项目（一期）对自贡北部湾油脂工业有限公司的压榨、精炼等设备资产进行统筹利用。

（四）防城港90万吨粮油深加工项目（一期）总体按照731.5亩规划、总投资为26.5亿元的方案，对外报送项目备案。

本次会议应到董事7人，实到7人，会议有效表决票数为7票。会议的召集、召开符合法律法规、规范性文件及《广西北

部湾国际港务集团有限公司章程》的相关规定，董事会作出的决议合法有效。

表决结果：【7】票同意，【0】票反对，【0】票弃权。

广西北部湾国际港务集团有限公司

2024年1月8日



广西天宝能源有限公司

2023年10月报表审计报告

CAC 桂专字[2024]0005号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

二〇二四年一月五日



## 中审华会计师事务所广西分所

CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP GUANGXI BRANCH

南宁市青秀区民族大道131号会展航洋城B座6层 邮编: 530022  
6/F Building B, No. 131 Minzu Avenue, Qingxiu District, Nanning, P. R. C. Post 530022  
电话(Tel): 0771-5672639 传真(Fax): 0771-5320306

# 审 计 报 告

CAC桂专字[2024]0005号

北部湾港股份有限公司:

### 一、审计意见

我们接受北部湾港股份有限公司(以下简称“北港股份”)的委托,以开展北部湾港股份有限公司拟转让广西天宝能源有限公司100%股权予广西北港油脂有限公司开展防城港90万吨粮油深加工项目为目的,对广西天宝能源有限公司(以下简称“天宝能源”)2023年10月31日的财务报表进行审计,包括2023年10月31日的资产负债表,2023年1-10月的利润表、现金流量表、股东权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了天宝能源2023年10月31日的财务状况以及2023年1-10月的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于天宝能源,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

天宝能源管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务



报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天宝能源的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天宝能源、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天宝能源的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天宝能源持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。



然而，未来的事项或情况可能导致天宝能源不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国 南宁

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年一月五日



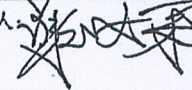
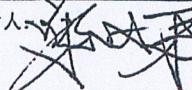
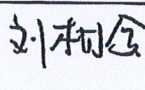
# 资产负债表

2023年10月31日

编制单位：广西天宝能源有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2023年10月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七（一）	10,635,719.23	8,731,430.32
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七（二）	1,422,900.00	2,109,975.00
应收款项融资			
预付款项			-
其他应收款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>12,058,619.23</b>	<b>10,841,405.32</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程	七（三）	515,000.00	472,500.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七（四）	33,183,479.34	34,029,996.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>33,698,479.34</b>	<b>34,502,496.64</b>
<b>资产总计</b>		<b>45,757,098.57</b>	<b>45,343,901.96</b>

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



## 资产负债表(续)

2023年10月31日

编制单位: 广西天宝能源有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	2023年10月31日	2022年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	七(五)	8,059.17	106,606.89
其他应付款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>8,059.17</b>	<b>106,606.89</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		-	-
<b>负债合计</b>		<b>8,059.17</b>	<b>106,606.89</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	七(六)	70,000,000.00	70,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七(七)	9,670,000.00	9,670,000.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	七(八)	-33,920,960.60	-34,432,704.93
<b>所有者权益合计</b>		<b>45,749,039.40</b>	<b>45,237,295.07</b>
<b>负债和所有者权益</b>		<b>45,757,098.57</b>	<b>45,343,901.96</b>

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘和合






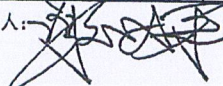
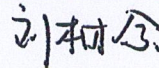
# 利润表

2023年1-10月

编制单位：山西天宝能源有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2023年1-10月	2022年度
一、营业收入	七(九)	1,757,042.93	2,032,737.13
减：营业成本			
税金及附加	七(十)	493,679.52	982,792.75
销售费用			
管理费用	七(十一)	852,517.30	1,018,030.76
研发费用			
财务费用	七(十二)	-100,898.22	-56,868.81
其中：利息费用			
利息收入		101,893.22	57,965.61
加：其他收益	七(十三)		36.33
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		511,744.33	88,818.76
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		511,744.33	88,818.76
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		511,744.33	88,818.76
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		511,744.33	88,818.76
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



# 现金流量表

2023年1-10月

编制单位：广西天宝能源有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年1-10月	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,531,970.00	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		101,893.22	10,091,081.48
经营活动现金流入小计		2,633,863.22	10,091,081.48
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		680,079.31	976,660.76
支付其他与经营活动有关的现金		6,995.00	3,306.80
经营活动现金流出小计		687,074.31	979,967.56
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,946,788.91</b>	<b>9,111,113.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,500.00	472,500.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		42,500.00	472,500.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-42,500.00</b>	<b>-472,500.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,904,288.91</b>	<b>8,638,613.92</b>
加：期初现金及现金等价物余额		8,731,430.32	92,816.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>10,635,719.23</b>	<b>8,731,430.32</b>

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_



# 所有者权益变动表

金额单位：人民币元

	2023年1-10月										
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
上年年末余额	70,000,000.00			9,670,000.00						-34,432,704.93	45,237,295.07
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	70,000,000.00			9,670,000.00						-34,432,704.93	45,237,295.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额										511,744.33	511,744.33
（二）所有者投入和减少资本										511,744.33	511,744.33
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	70,000,000.00			9,670,000.00						-33,920,960.60	45,749,039.40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

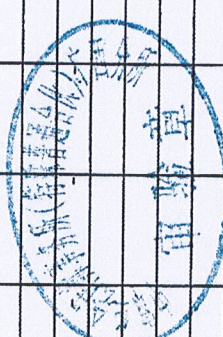
审计机构负责人：



# 所有者权益变动表 (续)

编制单位: 广西壹壹能源有限公司 金额单位: 人民币元

项目	2022年度											
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	70,000,000.00				9,670,000.00						-34,521,523.69	45,148,476.31
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	70,000,000.00				9,670,000.00						-34,521,523.69	45,148,476.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											88,818.76	88,818.76
(一) 综合收益总额											88,818.76	88,818.76
(二) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	70,000,000.00				9,670,000.00						-34,432,704.93	45,237,295.07



法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘树会



# 广西天宝能源有限公司

## 财务报表附注

2023年1月1日至2023年10月31日

(本附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 一、公司基本情况

公司名称：广西天宝能源有限公司

统一社会信用代码：914506007852298408

注册资本：7000万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：防城港市港口区东港区大道1号楼316-335室

公司法定代表人：谢汝策

公司经营范围：一般项目：石油制品销售（不含危险化学品）；港口货物装卸搬运活动；土地使用权租赁；机械设备租赁；运输设备租赁服务；装卸搬运；通用设备修理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：港口经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

广西天宝能源有限公司(以下简称“本公司”或“天宝能源”)于2006年3月29日由防城港务集团有限公司与珠海振戎公司共同出资成立，注册地为防城港市，注册资本为人民币7,000万元，其中，防城港务集团有限公司出资3,150万元，占总股本的45%；珠海振戎公司出资3,850万元，占总股本的55%。

2010年5月，防城港务集团有限公司在北京产权交易所以6000万元的价格摘牌收购了珠海振戎公司持有广西天宝能源有限公司55%的股权，使广西天宝能源有限公司成为防城港务集团有限公司的全资子公司。

2022年1月，北部湾港股份有限公司与广西北部湾国际港务集团有限公司签订股权收购协议，广西北部湾国际港务集团有限公司将其持有广西天宝能源有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司，广西天宝能源有限公司为北部湾港股份有限公司全资子公司。

### 二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、公司主要会计政策、会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认政策，具体会计政策

见附注三、15、附注三、19、附注三、27。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年10月31日的公司财务状况以及2023年1-10月的公司经营成果和公司现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

#### 4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司无境外子公司。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

##### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表编制方法

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

### (2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### (3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

#### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 9、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采



用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

## 10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

#### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### (4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### (5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

#### (6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第14号——收入》定义的收入资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

应收票据组合1：银行承兑汇票

应收票据组合2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合1：应收非关联方客户

应收账款组合2：应收本公司以外其他关联方客户

应收账款组合3：应收本公司内部单位

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收押金和保证金

其他应收款组合 2：应收本公司以外其他关联方单位往来款项

其他应收款组合 3：应收本公司内部单位往来款项

其他应收款组合 4：应收其他单位往来款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或

金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合

收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### 11、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 12、存货

### （1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、库存商品等

### （2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### （4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### （5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品一次领用5万元以下的采用一次摊销法，5万元以上的采用五五摊销法。

## 13、持有待售和终止经营

### （1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处

置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

## （2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## （3）列报



本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

#### 14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

##### (1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的

公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大

影响。

(4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、

13

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15—50	5	6.33-1.90
机器设备	6-20	5	15.83-4.75
运输设备	6-12	5	15.83-7.92
其他	6-20	5	15.83-4.75

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 16、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

#### 17、工程物资

本公司工程物资是指为在建工程准备的各种物资，包括工程用材料、尚未安装的设备以及为生产准备的器具等。

购入工程物资按成本计量，领用工程物资转入在建工程，工程完工后剩余的工程物资转作存货。

工程物资计提资产减值方法见附注三、21。

资产负债表中，工程物资期末余额列示于“在建工程”项目。

#### 18、借款费用

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

##### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

#### 19、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、海域使用权、信息系统软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	30-50	直线法	
海域使用权	30-50	直线法	
信息系统软件	5	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

## 20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

## 21、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间

较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 22、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 23、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

### (2) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”）。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

#### (4) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### (5) 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 25、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其



作为授予权益工具的取消处理。

## 26、优先股、永续债等其他金融工具

### (1) 金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

### (2) 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

## 27、收入

### (1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要

风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、10（6））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## （2）具体方法

在满足收入确认一般原则的前提下，本公司业务按以下方法确认收入。

① 本公司下列类型的业务属于某一时段内履行履约义务，相应收入确认方法如下：  
港口服务业务于提供服务时按履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

② 本公司下列类型的业务属于某一时点履行履约义务，相应收入确认方法如下：  
物流代理业务于中介服务交付时确认收入。

销售水、电等商品，每月末按经客户确认的用量向客户开具结算单时确认收入。

## 28、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项

目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

## 29、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

## 30、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 31、租赁

#### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

#### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、32。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### (3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第23号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

### 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

### 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行

处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### （4）适用财会（2022）13号文件规定情形的租金减让

本公司对于适用财会（2022）13号文件规定情形的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

## 32、使用权资产

### （1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### （2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在

租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

### 33、安全生产费用及维简费

本公司根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（2022年11月21日之前为财企〔2012〕16号、2022年11月21日之后为财资〔2022〕136号）文的规定，提取和使用安全生产经费。其中港口普通货物的装卸及堆存按照上年度营业收入的1%进行计提；港口危险货物的装卸及堆存按照上年度营业收入的1.5%进行计提；港口拖船业务按照上年度收入的1%进行计提。

安全生产费用及维简费于提取时计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费及维简费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

### 34、限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

### 35、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

#### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损

失计算相关的假设。

#### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### 未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### 四、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

本期会计政策变更不影响报表。

#### (2) 重要会计估计变更

本期公司会计估计未发生变更。

### 五、利润分配

本公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

- 1、弥补亏损
- 2、按 10%提取盈余公积金
- 3、支付股利

### 六、税项

#### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	分别按应税收入的 13%、9%、6%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税	2%
水利建设基金	按当期营业收入	0.1%
土地使用税	土地面积	0.75 至 11 元/平米
房产税	出租收入、房产原值	12%、1.2%。
企业所得税	应纳税所得额	25%。详见下表



## (二) 税收优惠及批文

## (1) 企业所得税优惠

根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号), 自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

## (2) 水利建设基金优惠政策

根据广西壮族自治区财政厅印发《关于免征地方水利建设基金有关事项的通知》(桂财税[2022]11 号), 2022 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日, 对我区所有征收对象免征地方水利建设基金。

## (3) 城镇土地使用税优惠政策

根据《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号) 有关规定, 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税 (不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

## 七、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

## (一) 货币资金

项 目	2023 年 10 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	10,635,719.23	8,731,430.32
其他货币资金		
合 计	10,635,719.23	8,731,430.32
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		

## (二) 应收账款

## 1、按坏账准备计提方法分类披露

类 别	2023 年 10 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,422,900.00	100			1,422,900.00
其中：账龄组合					
关联方组合： 关联方、联营企业、合营企业	1,422,900.00	100			1,422,900.00

其他组合：借款、保证金、押金、周转金等				
组合小计	1,422,900.00	100		1,422,900.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款				
合计	1,422,900.00	100		1,422,900.00

续：

类别	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,109,975.00	100			2,109,975.00
其中：账龄组合					
关联方组合：关联方、联营企业、合营企业	2,109,975.00	100			2,109,975.00
其他组合：借款、保证金、押金、周转金等					
组合小计	2,109,975.00	100			2,109,975.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	2,109,975.00	100			2,109,975.00

## 2、按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	2023年10月31日	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
广西北部湾港能源化工港务有限公司防城港分公司	1,422,900.00	100.00	
合计	1,422,900.00	100.00	

## (三) 在建工程

## 1、在建工程明细

项目	2023年10月31日			2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
防城港渔湾港区第五作业区503#、504#泊位工程	515,000.00		515,000.00	472,500.00		472,500.00
合计	515,000.00		515,000.00	472,500.00		472,500.00

## (四) 无形资产

## 1、无形资产情况

项 目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年10月31日
一、原价合计	50,506,985.35			50,506,985.35
1、土地使用权	50,506,985.35			50,506,985.35
二、累计摊销额合计	16,476,988.71	846,517.30		17,323,506.01
1、土地使用权	16,476,988.71	846,517.30		17,323,506.01
三、减值准备累计金额合计				
1、土地使用权				
四、无形资产账面价值合计	34,029,996.64			33,183,479.34
1、土地使用权	34,029,996.64			33,183,479.34

2、本公司年末无用于抵押借款的无形资产。

3、本年公司无内部研发形成的无形资产。

#### (五) 应交税费

项 目	2023年10月31日	2022年12月31日
增值税	7,528.39	100,474.90
城市维护建设税	263.50	3,516.62
印花税	79.05	103.50
教育费附加	112.93	1,507.12
地方教育附加	75.30	1,004.75
合 计	8,059.17	106,606.89

#### (六) 实收资本

项 目	2022年12月31日	持股比例	本期增加	本期减少	2023年10月31日	持股比例
北部湾港股份有限公司	70,000,000.00	100.00			70,000,000.00	100.00
合 计	70,000,000.00	100.00			70,000,000.00	100.00

#### (七) 资本公积

项 目	2023年10月31日	2022年12月31日
其他资本公积	9,670,000.00	9,670,000.00
合 计	9,670,000.00	9,670,000.00

#### (八) 未分配利润

项 目	2023年1-10月	2022年度
调整前上年末未分配利润	-34,432,704.93	-34,521,523.69
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-34,432,704.93	-34,521,523.69
加：净利润	511,744.33	88,818.76

项 目	2023年1-10月	2022年度
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-33,920,960.60	-34,432,704.93

## (九) 营业收入及营业成本

## 1、营业收入及营业成本按照类别列示：

项 目	2023年1-10月	2022年度
一、营业收入		
1、主营业务收入		
2、其他业务收入	1,757,042.93	2,032,737.13
合 计	1,757,042.93	2,032,737.13
二、营业成本		
1、主营业务成本		
2、其他业务成本		
合 计		

## (十) 税金及附加

项 目	2023年1-10月	2022年度
城市维护建设税	3,074.82	3,516.62
教育费附加	2,196.31	2,511.87
印花税	711.00	1,369.48
土地使用税	487,697.39	975,394.78
合计	493,679.52	982,792.75

## (十一) 管理费用

项 目	2023年1-10月	2022年度
办公费	6,000.00	210.00
无形资产摊销	846,517.30	1,015,820.76
聘请中介机构费		2,000.00
合计	852,517.30	1,018,030.76

## (十二) 财务费用

项 目	2023年1-10月	2022年度
利息支出		

项目	2023年1-10月	2022年度
减：利息收入	101,893.22	57,965.61
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	995.00	1,096.80
合计	-100,898.22	-56,868.81

## (十三) 其他收益

产生其他收益的来源	2023年1-10月	2022年度	与资产相关/ 与收益相关
小规模企业增值税优惠、附加税减免		36.33	与收益相关
合计		36.33	

## (十四) 现金流量表补充资料

项目	2023年1-10月	2022年度
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	511,744.33	88,818.76
加：资产减值准备		
固定资产折旧		
无形资产摊销	846,517.30	1,015,820.76
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）		
投资损失（收益以“-”填列）		
递所得税资产的减少(增加以“-”填列)		
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	687,075.00	10,149,903.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-98,547.72	-2,143,429.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,946,788.91	9,111,113.92
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：		

项目	2023年1-10月	2022年度
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	10,635,719.23	8,731,430.32
减:现金的年初余额	8,731,430.32	92,816.40
加:现金等价物的年末余额		
减:现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物的净增加额	1,904,288.91	8,638,613.92

## 八、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
北部湾港股份有限公司	广西北海市	投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务等	177222.6582	100.00	100.00

本公司最终控制方是广西壮族自治区人民政府国有资产管理监督委员会。

### 2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
广西北部湾港能源化工港务有限公司	合并范围内关联方
广西北部湾国际港务集团有限公司	合并范围外关联方
防城港务集团有限公司	合并范围外关联方

### 3、关联交易情况

#### 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
广西北部湾港能源化工港务有限公司	房屋及建筑物	1,757,042.93	2,009,500.10

### 4、关联方应收应付款项

#### 应收关联方款项

项目名称	关联方	2023.10.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广西北部湾港能源化工港务有限公司	1,422,900.00		2,109,975.00	

九、或有事项

截止2023年10月31日，无对正常生产经营活动有重大影响需特别披露的或有事项。

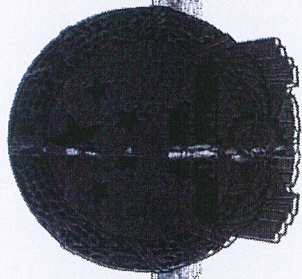
十、承诺事项

截止2023年10月31日，无对正常生产经营活动有重大影响需特别披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

截止报告日，无对正常生产经营活动有重大影响需特别披露的资产负债表日后事项。

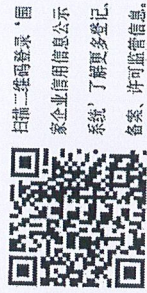




统一社会信用代码

91450103056012537E

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 郭李锦

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上范围内国家有专项规定的按规定办理）（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。）

成立日期 2012年09月28日

营业期限 长期

营业场所 青秀区民族大道131号航洋国际城2号楼0613号



登记机关

2019年07月02日



证书序号: NO 506111

## 说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

# 执业证书

名称: 中审中华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 广西分所

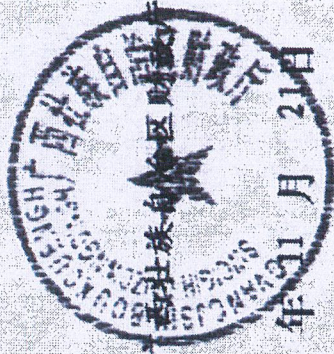
负责人: 郭李锦

办公场所: 南宁市青秀区民族大道131号  
航洋国际城2号楼6层

分所编号: 120100114501

批准设立文号: 桂财会〔2012〕62号

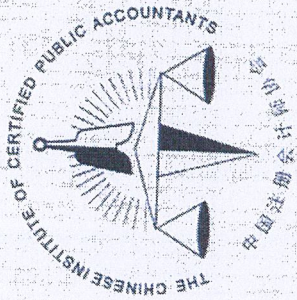
批准设立日期: 2012年10月11日



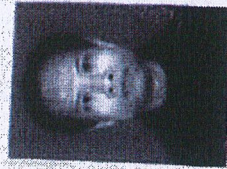
发证机关:

2016年11月21日

中华人民共和国财政部制

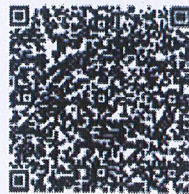


姓名	郭李锦
Sex	男
出生日期	1974-11-30
工作单位	中华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所
身份证号码	420104197411304318



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

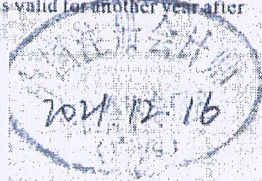


郭李锦的年检二维码

证书编号: 450100070267  
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2001 年 12 月 31 日  
Date of Issuance 换发 2019 年 05 月 05 日

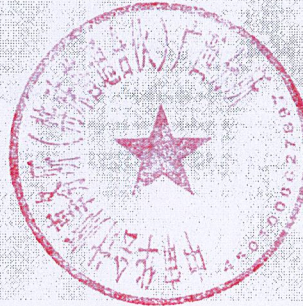




姓名 钟登荣  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1973-09-10  
 Date of birth  
 工作单位 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所  
 Working unit  
 身份证号码 452329197309101093  
 Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



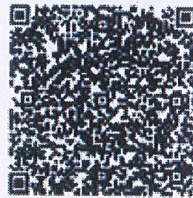
证书编号: 110001660055  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 核发日期: 2005年05月25日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

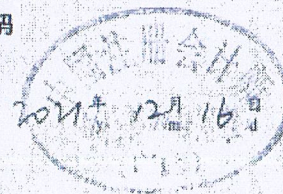
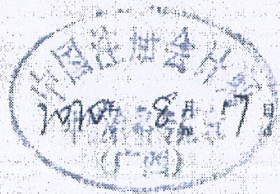
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



钟登荣的年检二维码





# 营业执照

统一社会信用代码  
914505001993009073 (2-1)



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



(副本)

此复印件仅用于天能能源  
再次复印无效  
年月日  
公司评价

名称 北部湾港股份有限公司  
类型 股份有限公司(上市、国有控股)  
注册资本 壹拾柒亿柒仟贰佰万贰仟肆佰贰拾玖圆整  
成立日期 1996年08月07日

法定代表人 周少波  
住所 北海市铁山港区兴港镇金港大道1号综合办公楼8层

经营范围  
许可项目：港口经营；国内船舶管理业务；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；港口货物装卸搬运活动；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电子、机械设备维护（不含特种设备）；机械设备租赁；船舶拖带服务；国际船舶管理业务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；港口理货；化肥销售；水上运输设备零配件销售；五金产品零售；供应链管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
914506007852298408 (1-1)

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



名称 广西天宝能源有限公司

注册资本 柒仟万圆整

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2006年03月29日

法定代表人 谢汝策

营业期限 2006年03月29日至2036年03月28日

经营范围

一般项目：石油制品销售（不含危险化学品）；港口货物装卸搬运活  
动；土地使用权租赁；机械设备租赁；运输设备租赁服务；装卸搬运；  
通用设备修理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经  
营活动）  
许可项目：港口经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可  
证件为准）

住所 防城港市港口区东港区大道1号楼316-335  
室

登记机关



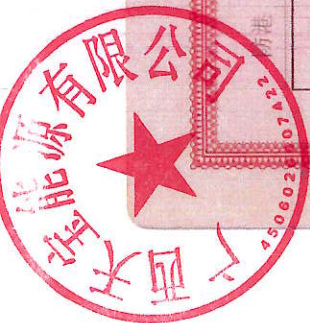
2022 年 05 月 13 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

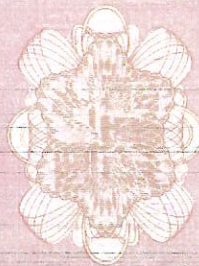
国家市场监督管理总局监制



国用(2006)第 0408 号

土地使用权人	广西天宝能源有限公司		
座落	港口区东部政填区		
地号	图号	取得价格	131.0570 (元)
地类(用途)	工业用地	终止日期	2058年12月24日
使用权类型	出让	其中	独用面积 M <sup>2</sup>
使用权面积	438786.07 M <sup>2</sup>	其中	分摊面积 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



防城港市人民政府 (章)  
2006年12月7日



港	国用 (2006) 第 0408 号				
地使用权人	广西天宝能源有限公司				
座落	港口区东部吹填区				
图号		图号			
类(用途)	工业用地	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期			
使用权面积	438786.00 M <sup>2</sup>	独用面积		M <sup>2</sup>	
		分摊面积		M <sup>2</sup>	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

广西壮族自治区人民政府 (章)  
 2006年12月1日



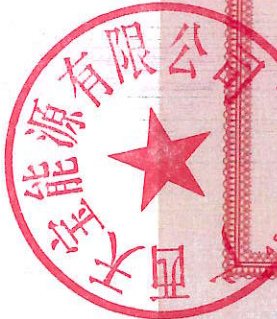
宗(户)地图

街坊宗地号单位(姓名): 广西天宝能源有限公司 审批表编号:



绘图员: 江海英 检查员: 日期: 2006.12.04





国用(2006)第0223号

土地使用权人	广西天宝能源有限公司			
座落	港口区东部庆坝区			
地号	图号	取得价格	终止日期	
地类(用途)	工业用地		2030年08月24日	
使用权类型	出让	独用面积	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
使用权面积	48911.37	其中		

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



李成林 人民政府 (章)  
2006年7月3日





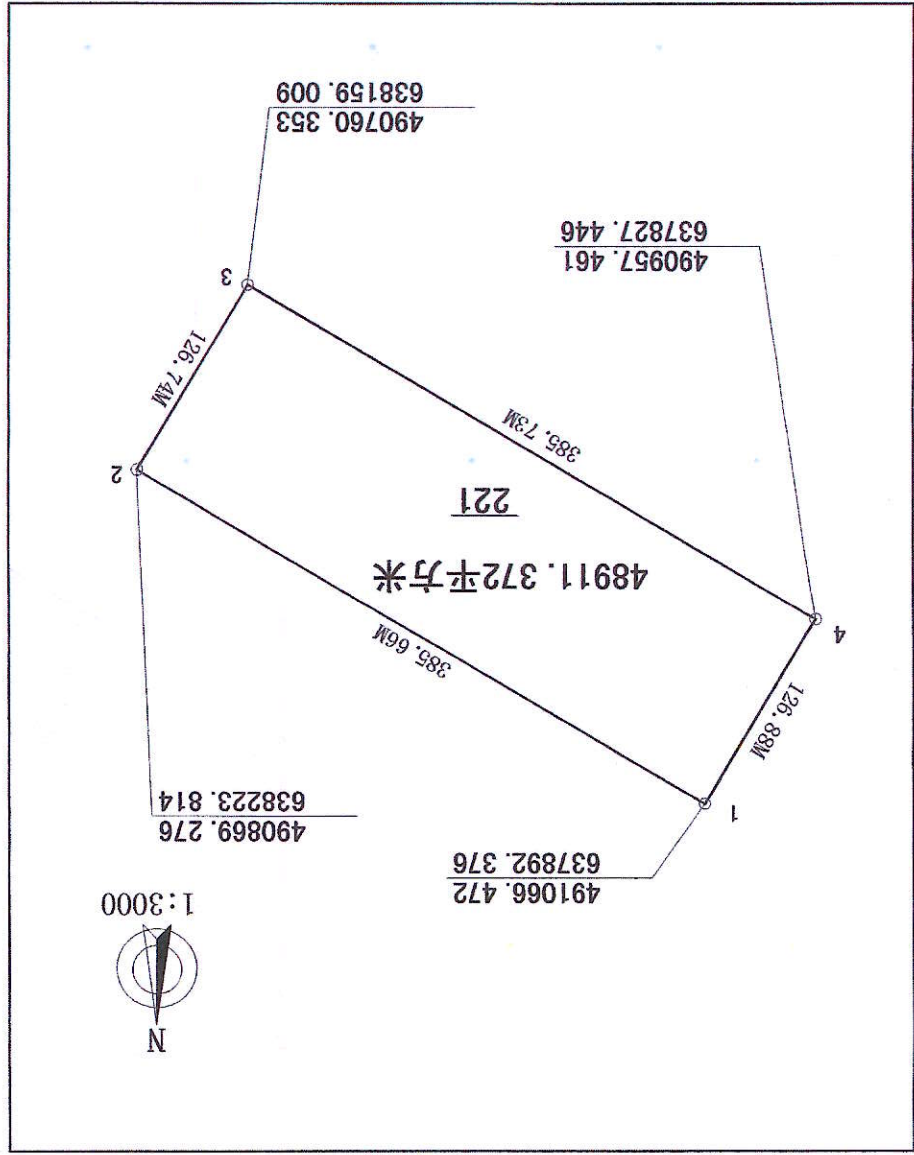
用途	国用 ( 2006 ) 第 1223 号		
地使用权人	广西天宝能源有限公司		
坐落	港口区东部吹填区		
图号		图号	/
类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2035年08月24日
使用权面积	48911.37 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

  
 防城港市人民政府 (章)  
 2006年7月13日

## 宗地 (户) 图

单位：广西天宝能源有限公司 土地坐落：港口区东部吹填区 审批表编号：



绘图员：颜方丽

检查员：

日期：2006.07.05



## 委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因股权转让的需要，你公司接受我公司的委托对广西天宝能源有限公司股东全部权益于2023年10月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作；
- 5、按合同约定及时支付评估费用。

委托人（公章）：北部湾港股份有限公司

法定代表人或被授权人（签字）：

2024年1月8日

## 被评估单位承诺函

上海立信资产评估有限公司：

因股权转让的需要，你公司接受北部湾港股份有限公司的委托对我公司的股东全部权益价值于2023年10月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位（公章）：广西天宝能源有限公司



法定代表人或被授权人（签字）：



2024年1月8日

## 资产评估机构及资产评估师承诺函

北部湾港股份有限公司：

受贵公司的委托，以2023年10月31日为评估基准日，上海立信资产评估有限公司组织资产评估师陈伟伟、梁柱波等人对广西天宝能源有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了信资评报字[2023]第C00040号评估报告，在假定条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：陈伟伟、梁柱波

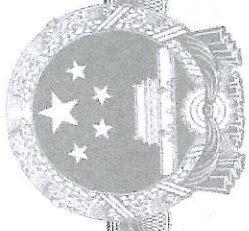
资产评估师  
陈伟伟  
4518001  
(资产评估师印章并签字)

资产评估师  
梁柱波  
471170031  
(资产评估师印章并签字)

上海立信资产评估有限公司  
(评估机构印章)

柯付斌  
(评估机构法定代表人签字)

二〇二四年一月八日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101041322265131C

证照编号: 04000000202110120098

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案信息。



名称 上海立信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨伟瞰

注册资本 人民币300.0000万元整

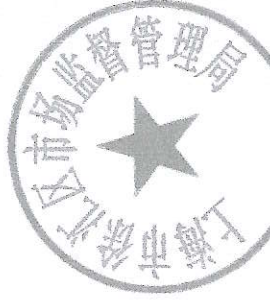
成立日期 1996年02月12日

营业期限 1996年02月12日 至 2050年07月11日

住所 上海市徐汇区肇嘉浜路301号23楼



经营范围 所有资产评估业务; 资产评估咨询业务和培训业务, 资产评估(探矿权和采矿权); 计算机信息系统领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【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】



登记机关

2021年10月12日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

# 上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

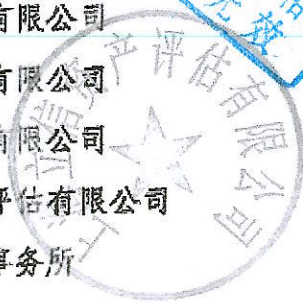
## 上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

此复印件与原件相符  
复印无效





28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

2017年12月5日

**信息公开属性：主动公开**

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈伟伟

性别：男

登记编号：45180011

单位名称：上海立信资产评估有限  
公司广西分公司



初次执业登记日期：2018-05-23

年检信息：通过 (2023-04-10)

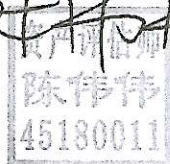
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*陈伟伟*

本人印鉴：



打印日期：2023-06-08



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

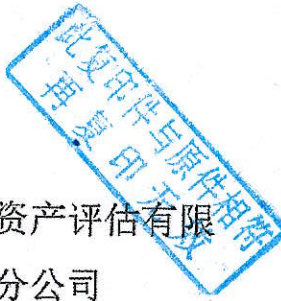
(评估机构人员)

姓名：梁柱波

性别：男

登记编号：47170031

单位名称：上海立信资产评估有限  
公司广西分公司



初次执业登记日期：2017-09-08

年检信息：通过（2023-04-10）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

梁柱波

本人印鉴：



打印日期：2023-04-12



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 资产评估委托合同

签订时间：2023 年 12 月

签订地点：广西南宁市良庆区

甲方（委托人）：北部湾港股份有限公司

住所（地址）：北海市铁山港区兴港镇金港大道1号综合办公楼8层

法定代表人：周少波

联系人：陈虹伊

联系电话：15777038080

乙方（受托人）：上海立信资产评估有限公司

住所（地址）：中国上海市沈家弄路738号8楼

法定代表人/负责人：杨伟墩

联系人：梁柱波

联系电话：13557510102

传真：（021）68877020

电子信箱：13557510102@163.com

甲方委托乙方进行资产评估服务，双方经过平等协商，达成如下协议，由双方遵照执行。

### 一、委托事项内容

1、评估目的：股权转让。

2、评估对象及范围

(1) 评估对象为广西天宝能源有限公司股东全部权益价值；

(2) 评估范围为广西天宝能源有限公司全部资产及负债。

3、评估基准日：2023年10月31日。

4、评估方法：根据国有资产评估报告指南、中国资产评估准则等的要求，选用适当的评估方法进行评估。

5、价值类型：市场价值。

### 二、甲方的权利和义务

1、有权按合同约定获得资产评估报告，并支付评估服务费。

2、根据资产评估服务需要，为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估服务提供必要的工作条件和协助，为其与甲方内部、资产评估有关的外部管理部门或其他中介机构等相关当事方的良好关系提供必要协调。

3、甲方或其他相关人员应为乙方提供资产评估服务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性。

### 三、乙方的权利和义务

1、乙方应按合同约定提交资产评估报告，并有权收取评估服务费。

2、乙方及其资产评估专业人员应遵守相关法律法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

3、乙方需要对评估报告进行修改的，评估服务费不予增加。

4、乙方应对开展业务程中甲方提供的内部资料和资产评估结果保密，除法律法规规定或司法、行政机关要求披露外。

5、乙方根据甲方需求指派专人指导甲方人员进行有关评估资料的搜集，并应主动做好与其它中介机构等相关方的协调工作。

#### 四、评估报告使用范围

1、甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律法规的规定和资产评估报告载明的使用目的、用途及评估结论有效期使用资产评估报告。

2、未经甲方书面同意，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律法规另有规定的除外。

#### 五、评估报告提交期限和方式

1、乙方应在本合同生效后 20 日内完成资产评估工作，并向甲方提供资产评估报告初稿，甲方审核后有修改意见的，乙方在甲方反馈意见后 7 日内提供资产评估报告正式稿。

2、乙方以当面或邮寄方式向甲方提交资产评估报告电子版及纸质原件一式 6 份。

#### 六、评估服务费的支付

1、本次评估服务费含税总额为¥40,000.00（大写：人民币肆万元），包括乙方为完成资产评估工作所产生的差旅费、食宿费及材料费等所有费用。

2、乙方提交资产评估报告正式稿之日起 7 个工作日内，甲方一次性支付评估服务费。

3、甲方以 转账 方式支付评估服务费，甲方支付前，乙方应向甲方开具等额合法有效的增值税专用发票。

4、本合同项下，乙方用于收款的银行账户信息如下（如适用）：

户名：上海立信资产评估有限公司

账号：310066577018150032711

开户银行：交通银行上海交银大厦支行

#### 七、合同的变更、解除及违约责任

1、甲方未按本合同约定履行的，乙方有权解除合同，甲方应按照乙方已完成的实际工作量支付相应的评估服务费，按评估服务费总额的20%支付违约金并赔偿乙方损失。

2、乙方未按本合同约定履行的，甲方有权解除合同，不予支付评估服务费，乙方按评估服务费总额的20%支付违约金并赔偿甲方损失。

3、乙方提交的资产评估报告正式稿不符合相关法律法规和资产评估准则，或有遗漏、错误的，甲方有权解除合同。如甲方已支付评估服务费的，有权向乙方收回，乙方按评估服务费总额的20%支付违约金并赔偿甲方损失；甲方尚未支付评估服务费的，不再向乙方支付，乙方按评估服务费总额的20%支付违约金并赔偿甲方损失。

4、因不可抗力致使合同目的不能实现的，双方可以解除本合同或协商一致变更合同条款。

#### **八、法律适用与争议解决**

本合同适用中华人民共和国法律（不含香港、澳门、台湾地区法律）。因本合同产生的任何争议，甲乙双方应友好协商解决，如协商不成，应向有管辖权的人民法院起诉。

#### **九、通知与送达**

本合同相关事宜的通知，双方应按本合同首部载明的地址或其他联系方式送达。直接送达的，以接收方代表签名或盖章之日视为送达之日；以特快专递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第五日视为送达之日；以传真方式寄送的，以传真到达接收方系统的日期为送达之日。任何一方的地址或其他联系方式发生变更的，应当及时通知对方，否则按原地址和方式发出视为送达。

#### **十、合同的效力**

本合同经甲乙双方法定代表人/负责人或授权代表签字并盖章之日起生效，一式二份，各执一份，具有同等法律效力。



十一、其他事项

无。

---

(本页以下无正文)

(本页为《资产评估委托合同》之签章页)

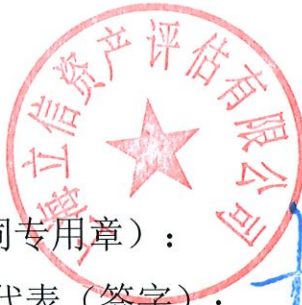
甲方（委托人）（公章或合同专用章）：

法定代表人/授权代表（签字）：



乙方（公章或合同专用章）：

法定代表人/授权代表（签字）：



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：广西天宝能源有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	A		B		C=B-A		D=C/A×100%	
1 流动资产	1,205.86		1,205.86		-		-	-
2 非流动资产	3,369.85		24,532.45		21,162.60		628.00	
3 其中：债权投资	-		-		-		-	
4 其他债权投资	-		-		-		-	
5 长期应收款	-		-		-		-	
6 长期股权投资	-		-		-		-	
7 其他权益工具投资	-		-		-		-	
8 其他非流动金融资产	-		-		-		-	
9 投资性房地产	-		-		-		-	
10 固定资产	-		-		-		-	
11 在建工程	51.50		51.50		-		-	
12 生产性生物资产	-		-		-		-	
13 油气资产	-		-		-		-	
14 使用权资产	-		-		-		-	
15 无形资产	3,318.35		24,480.95		21,162.60		637.74	
16 开发支出	-		-		-		-	
17 商誉	-		-		-		-	
18 长期待摊费用	-		-		-		-	
19 递延所得税资产	-		-		-		-	
20 其他非流动资产	-		-		-		-	
21 资产总计	4,575.71		25,738.31		21,162.60		462.50	
22 流动负债	0.81		0.81		-		-	
23 非流动负债	-		-		-		-	
24 负债合计	0.81		0.81		-		-	
25 所有者权益（或股东权益）	4,574.90		25,737.50		21,162.60		462.58	

评估机构：上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟敏

项目负责人：梁柱波

签字资产评估师：陈伟伟、梁柱波



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：广西天宝能源有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一	<b>流动资产合计</b>	<b>12,058,619.23</b>	<b>12,058,619.23</b>	-	-
1	货币资金	10,635,719.23	10,635,719.23	-	-
2	交易性金融资产	-	-	-	-
3	衍生金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	1,422,900.00	1,422,900.00	-	-
6	应收款项融资	-	-	-	-
7	预付款项	-	-	-	-
8	其他应收款	-	-	-	-
9	存货	-	-	-	-
10	合同资产	-	-	-	-
11	持有待售资产	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
13	其他流动资产	-	-	-	-
二	<b>非流动资产合计</b>	<b>33,698,479.34</b>	<b>245,324,458.86</b>	<b>211,625,979.52</b>	<b>628.00</b>
1	债权投资	-	-	-	-
2	其他债权投资	-	-	-	-
3	长期应收款	-	-	-	-
4	长期股权投资	-	-	-	-
5	其他权益工具投资	-	-	-	-
6	其他非流动金融资产	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	-	-	-	-
9	在建工程	515,000.00	515,000.00	-	-
10	生产性生物资产	-	-	-	-
11	油气资产	-	-	-	-
12	使用权资产	-	-	-	-
13	无形资产	33,183,479.34	244,809,458.86	211,625,979.52	637.74
14	开发支出	-	-	-	-
15	商誉	-	-	-	-
16	长期待摊费用	-	-	-	-
17	递延所得税资产	-	-	-	-
18	其他非流动资产	-	-	-	-
三	<b>资产总计</b>	<b>45,757,098.57</b>	<b>257,383,078.09</b>	<b>211,625,979.52</b>	<b>462.50</b>

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：广西天宝能源有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
四	流动负债合计	8,059.17	8,059.17	-	-
1	短期借款	-	-	-	-
2	交易性金融负债	-	-	-	-
3	衍生金融负债	-	-	-	-
4	应付票据	-	-	-	-
5	应付账款	-	-	-	-
6	预收款项	-	-	-	-
7	合同负债	-	-	-	-
8	应付职工薪酬	-	-	-	-
9	应交税费	8,059.17	8,059.17	-	-
10	其他应付款	-	-	-	-
11	持有待售负债	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
13	其他流动负债	-	-	-	-
五	非流动负债合计	-	-	-	-
1	长期借款	-	-	-	-
2	应付债券	-	-	-	-
3	租赁负债	-	-	-	-
4	长期应付款	-	-	-	-
5	预计负债	-	-	-	-
6	递延收益	-	-	-	-
7	递延所得税负债	-	-	-	-
8	其他非流动负债	-	-	-	-
六	负债总计	8,059.17	8,059.17	-	-
七	所有者权益（或股东权益）	45,749,039.40	257,375,018.92	211,625,979.52	462.58



















# 无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：广西天宝能源有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%	备注	
1	防港国用(2006)第0408号	港口区东部吹填区	2006年7月	工业	2056年8月	三通一平	438,786.02	44,557,436.67	29,277,827.00	220,257,418.46	652.30	部分出租	
2	防港国用(2006)第0223号	港口区东部吹填区	2006年7月	工业	2056年8月	三通一平	48,911.37	5,949,548.68	3,905,652.34	24,552,040.40	528.63	闲置	
合 计													
								487,697.39	50,506,985.35	33,183,479.34	244,809,458.86	637.74	

被评估单位填表人：黄春怡 评估人员：陈伟伟、梁柱波

填表日期：2023年12月8日







北部湾港股份有限公司拟进行股权转让  
所涉及的广西天宝能源有限公司  
股东全部权益价值资产评估说明  
信资评报字[2023]第 C00040 号



上海立信资产评估有限公司

2024年1月8日

## 目 录

关于评估说明使用范围的声明 .....	1
资产评估说明 .....	2
第一部分 资产清查说明 .....	2
一、评估对象与评估范围说明 .....	2
二、资产核实情况总体说明 .....	3
第二部分 资产基础法评估技术说明 .....	6
一、流动资产 .....	6
二、在建工程 .....	6
三、无形资产——土地使用权 .....	6
四、流动负债 .....	17
二十二、资产基础法评估结果 .....	17
第三部分 评估结论及分析 .....	18
一、评估结果 .....	18
二、评估增减值原因分析 .....	18
三、折价或溢价情况 .....	18
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	1
一、委托人与被评估单位概况 .....	1
二、关于经济行为的说明 .....	4
三、关于评估对象与评估范围的说明 .....	4
四、关于评估基准日的说明 .....	5
五、可能影响评估工作的重大事项说明 .....	5
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明 .....	5
七、资料清单 .....	6

## 关于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(含所出资企业)、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。

## 资产评估说明

### 第一部分 资产清查说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为广西天宝能源有限公司（以下简称“天宝能源”）股东全部权益价值。

2、本次评估范围为天宝能源全部资产和负债。根据天宝能源 2023 年 10 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 4,575.71 万元，负债账面值为 0.81 万元，净资产账面值为 4,574.90 万元，具体内容如下表：

截止日期：2023 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	<b>12,058,619.23</b>
货币资金	10,635,719.23
应收账款	1,422,900.00
非流动资产	<b>33,698,479.34</b>
在建工程	515,000.00
无形资产	33,183,479.34
资产总额	<b>45,757,098.57</b>
流动负债	8,059.17
非流动负债	
负债总额	<b>8,059.17</b>
净资产	<b>45,749,039.40</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计，并出具无保留意见的（文号：CAC桂专字[2024]0005号）审计报告。

#### 3、权属状况

##### (1) 涉及抵押的资产

无。

##### (2) 权属存在限制（如涉诉、查封、冻结）的资产

无。

##### (3) 没有权属证明或权属来源文件的资产

无。

##### (4) 权利人与被评估单位名称不符的情况

无。

##### (5) 不属于被评估单位应当承担义务的负债项目及形成原因

无。

(6) 清查中发现的其他权属瑕疵事项

无。

除以上事项外，清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

(二) 实物资产的分布情况及特点

截止日期：2023年10月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
在建工程小计	515,000.00	503、504 泊位集装箱堆场项目前期费用，目前项目已暂缓。
其中：土建	515,000.00	

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面记录的无形资产为2项土地使用权，原始入账金额50,506,985.35元，账面值33,183,479.34元，具体如下：

金额单位：人民币元、面积单位：平方米

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积	原始入账价值	账面价值	备注
1	防港国用(2006)第0408号	港口区东部吹填区	2006年7月	工业	2056年8月	三通一平	438,786.02	44,557,436.67	29,277,827.00	部分出租
2	防港国用(2006)第0223号	港口区东部吹填区	2006年7月	工业	2056年8月	三通一平	48,911.37	5,949,548.68	3,905,652.34	闲置
合计							487,697.39	50,506,985.35	33,183,479.34	

2023年2月1日，天宝能源与广西北部湾港能源化工港务有限公司防城港分公司签订《土地租赁协议》，将编号“防港国用(2006)第0408号”地块中的40,800平方米出租给广西北部湾港能源化工港务有限公司做停车场之用，租赁期限1年，含税租金3.875元/平方米/月。

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量。

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所出具的审计报告。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师梁柱波为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各

专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作自2023年12月18日至2023年12月19日结束。

## （二）主要清查过程

1、被评估单位自查：评估机构派出专人指导被评估单位自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估单位按资产评估准则的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求。

## （三）影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

## （四）核实结论

本次评估前，由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所对被评估单位评估基准日的会计报告进行了审计，被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表，评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下，按评估规范的要求进行清查，清查结果与申报的资产评估明细表基本相符，未发现与账面记录存在差异的事项，评估范围内的资产产权清晰。

### 1、资产核实结论

通过对委估资产的清查、核实，确定广西天宝能源有限公司所提供的委托评估资产清单与实际情况基本相符，资产为可正常使用的资产。

截止日期：2023年10月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	<b>12,058,619.23</b>
货币资金	10,635,719.23
应收账款	1,422,900.00
非流动资产	<b>33,698,479.34</b>
在建工程	515,000.00
无形资产	33,183,479.34
资产总额	<b>45,757,098.57</b>
流动负债	8,059.17
非流动负债	
负债总额	<b>8,059.17</b>
净资产	<b>45,749,039.40</b>

### 2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

无。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

4、企业申报的账外资产的核实结论

无。

## 第二部分 资产基础法评估技术说明

### 一、流动资产

#### (一) 货币资金

货币资金账面金额 10,635,719.23 元，全部为银行存款。

银行存款账面金额 10,635,719.23 元，共 1 个银行存款账户，为人民币账户。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日对账单，以核实后账面值确认评估值。

#### 货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
现金		
银行存款	10,635,719.23	10,635,719.23
其他货币资金		
合计	10,635,719.23	10,635,719.23

#### (二) 应收账款

应收账款账面金额 1,422,900.00 元，未计提坏账准备，为应收未收的土地租金，评估人员核实了相关租赁协议、凭证及票据，并发函确认，以核实账面金额的准确性。对于能够收回，没有坏账风险的款项按账面值确定评估值。

#### 应收账款评估结果

金额单位：人民币元

项 目	账面值	评估值
应收账款	1,422,900.00	1,422,900.00

### 二、在建工程

在建工程账面价值为 515,000.00 元，为 503、504 泊位集装箱堆场项目前期费用，目前项目已暂缓。

对于上述费用，评估人员核实了相关合同、凭证及票据，项目未来是否继续续建具有不确定性，鉴于相关合同及款项支付时间均在一年左右，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

在建工程评估值为 515,000.00 元。

### 三、无形资产——土地使用权

#### (一) 评估范围

土地使用权原始入账价值 50,506,985.35 元，账面价值 39,461,682.67 元，共 2 宗土地，坐落于防城港市港口区东部吹填区，总面积 487,697.39 平方米，土地用途为工业用地，权利性质为出让。经现场勘查，委估宗地尚未进行投资开发，目前处于闲置状态，开发程度为红线外三通、红线内场地平整。各宗土地登记状况如下表所示：



北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
广西天宝能源有限公司股东全部权益价值资产评估说明

金额单位：人民币元、面积单位：平方米

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积	原始入账价值	账面价值	备注
1	防港国用(2006)第0408号	港口区东部吹填区	2006年7月	工业	2056年8月	三通一平	438,786.02	44,557,436.67	29,277,827.00	部分出租
2	防港国用(2006)第0223号	港口区东部吹填区	2006年7月	工业	2056年8月	三通一平	48,911.37	5,949,548.68	3,905,652.34	闲置
合计							487,697.39	50,506,985.35	33,183,479.34	

2023年2月1日,天宝能源与广西北部湾港能源化工港务有限公司防城港分公司签订《土地租赁协议》,将编号“防港国用(2006)第0408号”地块中的40,800平方米出租给广西北部湾港能源化工港务有限公司做停车场之用,租赁期限1年,含税租金3.875元/平方米/月。

### (二) 评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》,通行的宗地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点(用地性质)及估价目的等,选择适当的估价方法。

评估人员经过实地勘察,认真分析调查收集至的资料。对于工业用地,经评估人员调查了解,近三年内与待估宗地同一供需圈的区域土地招拍挂交易案例较少,所属的港口区市场交易情况中,仅有临港工业区和企沙工业园两处的交易案例,但两处地块均为自然形成,区位条件特别是距离深水港很远且没有深水航道,而东部吹填区地块为吹沙填海而来,海域使用金及吹砂填海等成本远超自然形成陆域的地块交易价格,且标的地块虽然为工业用地但其实际功能定位为码头后方配套,与用于生产使用的工业用地功能上差异较大,故不宜采用市场比较法进行评估;待估宗地位于防城港城区基准地价覆盖范围内,相关基准地价资料及修正体系资料可获取,但基准地价基准日为2018年6月30日,距本次评估基准日超过5年之久,故不采用基准地价系数修正法进行评估;待估宗地所处区域市场上极少有类似土地出租和出售的情况,因此难以获得市场客观租金和市场售价,故无法采用收益还原法和剩余法进行评估;委估宗地的征地成本和有关税费资料容易收集调查得到,开发费用也能参照相应的资料计算得出,故可采用成本逼近法进行评估。

综上所述,在确定估价原则的基础上,根据评估对象的实际情况,结合本报告评估目的,决定采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本计算公式为:

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

### (三) 影响地价因素

#### 1、一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。主要是指影响地价总体水平的社会、经济、政策和自然等因素，通常包括：城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。

#### (1) 城市资源状况

防城港是广西壮族自治区下辖的地级市，是一座滨海城市、边关城市、港口城市，位于中国大陆海岸线的最西南端，广西南部边陲，背靠大西南，面向东南亚，南临北部湾，北连南宁市，东接钦州与粤港澳为邻，西南与越南接壤，海岸线 580 公里，陆地边界 100.7385 公里，是北部湾畔唯一的全海景生态海湾城市，被誉为“西南门户、边陲明珠”，是中国氧都、中国金花茶之乡、中国白鹭之乡、中国长寿之乡、广西第二大侨乡。防城港市地处东经 107°28′~108°36′，北纬 20°36′~22°22′，居北回归线以南。防城港市依港而建，因港得名，先建港，后建市。防城港始建于 1968 年 3 月，当时作为援越抗美海上隐蔽运输航线的主要起运港来建设，被称为“海上胡志明小道”的起点。防城港是中国的深水良港，是中国 25 个沿海主要港口之一，中国西部地区第一大港，西南地区走向世界的海上主门户，是链接中国——东盟、服务西部的物流大平台。

#### ①地质地貌

防城港市属中低山及丘陵区，坡度平缓，面积将近为土地总面积的 80%，十万大山自东向西横亘防城港市腹部，山地广阔，土层深厚，自然肥力较高，气候湿润。

#### ②气候

防城港地处北部湾，具有明显的海洋性季风气候特点。该地区常风向为北北东，出现频率为 30.5%，次常风向为西西南，出现频率为 8.4%，强风向为东风，出现频率为 4.7%。港内有群山环绕，风力不大，多年平均风速为 5 米/秒，强风风速一般为 20 米/秒；热带风暴年平均一次，最多 3 次，多发生在 6~9 月份，风力一般为 8~10 级。每次风暴持续的时间不长，最多 2 天，一般为半天至 1 天即可解除。

#### ③土地资源

防城港市土地面积折合为 93100 公顷，其中耕地 67738 公顷，占 7.2%；山地、丘陵为 72800 公顷，占 78.1%；水域面积 7400 公顷，占 8%；其他为 6112 公顷，占 6.7%。防城港市属中低山及丘陵区，坡度平缓，面积将近为土地总面积的 80%，十万大山自东向西横亘防城港市腹部，山地广阔，土层深厚，自然肥力较高，气候湿润。

#### (2) 不动产制度与不动产市场状况

## 不动产制度

### ①土地制度

近年中央通过控制建设用地供应总量，大力推行国有土地使用权“招拍挂”，2004年10月21日，国务院发布《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号），要求实行最严格的土地管理制度，促进集约用地。2006年8月31日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号），针对当前土地管理等屡禁不止现象要严把土地“闸门”。2008年1月3日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号），从节约集约用地角度规范了地方政府对土地资源的使用。2007年9月28日，国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），规范国有建设用地使用权出让行为。防城港市实行土地用途管制、保护耕地制度，控制建设用地规模，合理配制土地资源。对划拨补办出让手续、出让土地增加建设面积、国有企业改制处置土地资产、土地使用权交易等进行了明确规定。

2007年以来，防城港市认真贯彻执行土地利用管理相关法律法规，强化节约集约用地，规范土地市场建设，严格土地批后管理，全市土地节约集约利用工作成效显著，为防城港市社会经济发展提供强有力的用地保障服务。

### ②地价政策

#### A.严格执行征地区片综合地价标准

防城港市征地区片综合地价标准已经市人民政府和自治区人民政府同意，自2020年1月1日起实施；原征地统一年产值补偿标准同时停止执行。2020年1月1日前，已经获得有批准权限的人民政府批准的土地征收，其征地补偿及征地程序按照已批准的征收土地方案组织实施。

#### B.防城港市城区基准地价更新成果

防城港市人民政府为规范地价管理，制订并公布了防城港市城区公示地价体系，该体系包含常规商服、住宅、工业、公共服务三种用途的基准地价体系。现行的基准地价体系为2018年6月30日，防城港市国土资源局规划科公布《防城港市城镇定级与基准地价更新成果》，将全市土地综合定级分为五个级别，包括了商业用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地四种使用类型。

### 不动产市场状况

华经产业研究院数据显示：2022年防城港市土地出让共有107宗，土地出让面积为403.09万 $m^2$ ，同比降低57.28%。其中，住宅用地出让42宗，面积为115.2万 $m^2$ ，同比增长52.46%；商服办公用地出让了20宗，面积为86.36万 $m^2$ ，同比降低20.58%；工业仓储用地出让了38宗，面积为141.56万 $m^2$ ，同比降低80.18%。2021年土地出让地面均价为608元/ $m^2$ 。

2022年防城港市土地出让成交数量为82宗，成交面积为369.92万 $m^2$ ，同比降低38.79%。成交价款为18.77亿元。其中，住宅用地的成交价款为9.87亿元；商服办公用地的成交价款为4.11亿元；工业仓储用地的成交价款为3.01亿元。2022年防城港市土地出让的成交地面均价为507元/ $m^2$ 。2022年防城港市未成交的土地出让有26宗，面积为62.26万 $m^2$ 。

### （3）产业政策

防城港市深入实施主体功能区战略和国家、自治区区域发展战略，构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系，打造“港产城海”深度融合、协调发展的新型城镇体系；科学统筹滨海城市规划建设，将防城港建设成富有特色、人居环境优美、宜居宜业宜游的全海景生态海湾城市。

根据《防城港市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，防城港市坚持把发展经济着力点放在实体经济上，深入实施创新驱动发展战略，全面提升产业的创新驱动力，全市呈现“3+2+4”的“海边山”现代产业布局体系。第一个“3”指的是“老新特”即传统产业、新兴产业和特色产业三大支柱产业，第二个“3”指的是3大现代服务业，“4”指的是4大海洋经济产业。立足特色资源，加快发展乡村产业，推动优势特色农业现代化发展。防城港市坚持全产业链发展思路，聚焦优势产业开展补链强链延链专项行动，锻长板补短板，改造升级“老字号”，巩固壮大传统优势产业，培育壮大战略性新兴产业，大力发展特色优质产业。实施服务业提升工程，推动现代服务业与先进制造业深度融合，推动生活性服务业多样化品质化升级，培育发展服务业新模式新业态。

### （3）税收政策及金融政策

防城港市人民政府印发《防城港市关于促进房地产市场良性循环和健康发展的若干措施》的通知，该通知结合防城港市实际，发布17条利好政策，推动房地产健康发展。防城港市的新政主要针对这几个方面：

#### ①促进个人住房消费

在防城港市城区(港口区、防城区)购买新建商品住房，可享受以下补贴：①购房补助。所购商品住房须为家庭在我市的唯一住房。房屋面积在90平方米（含）以下的，每套补助6000元；房屋面积在90平方米以上的，每套补助1万元。购房补助按照先购后补的原则发放。②契税补贴。按购房所缴纳的契税为基数给予契税补贴，契税补贴按照先缴后补的原则发放，商品房买卖合同签订（网签）时间、备案时间和契税完税时间均在2022年6月10日至8月31日（含当日）期间，可申请所缴纳契税的全额补贴；商品房买卖合同签订（网签）时间和备案时间均在2022年6月10日至2023年5月31日（含当日），契税完税时间在2022年9月1日至2023年5月31日（含当日）期间，可申请所缴纳契税的70%补贴。

## ②房地产开发企业纾困解难

房企可跨节点申请使用预售金；依法减免纳税有困难的房企；各金融机构不得随意对房企资金进行抽贷、断贷。

## ③加大公积金支持住房消费力度

2022年6月1日至2022年12月31日，职工个人及家庭购买首套住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最高额度提升至55万；职工个人及家庭购买第二套住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最低首付比例降低至20%。

## ④持续提升营商环境

加快项目开工手续办理；支持商改住；延期缴纳土地出让金。

## ⑤推荐就业岗位

组织建立“防城港市企业就业岗位推荐目录”，向进城购房且未就业的购房群众推荐3个以上就业岗位，岗位薪酬不低于防城港市最低工资标准，每人每年可享受一次职业技能培训补贴。

## ⑥促进房地产业健康发展

强化招商、选址、供地、规划建设、销售办证等流程监管；提升城市宣传；加强舆情引导。

在货币金融政策方面，加大对重点领域和薄弱环节的金融支持，重点支持“专精特新”等重点制造业企业、西部陆海新通道项目等；鼓励对特定群体实施精准纾困，引导商业银行等金融机构对特定群体贷款实施延期还本付息；加强金融产品创新，推动银税合作信贷产品向批量化、标准化、线上化方向发展。

## （5）城市规划与发展目标

根据《防城港市城市总体规划（2008~2025）》确定的城市性质为：防城港市是我国沿海主要的港口城市，环北部湾地区重要临海工业基地和门户城市，区域性国际滨海旅游胜地。

发展方向定为：防城港市中心城发展的主要方向为“双连东拓西延”，形成“中部兴起，两翼腾飞”的城市发展态势。双连：做大做强中心区。以沙潭江中心区的兴起为纽带，使现上思县（渔万岛）和防城老城区连为一体。东拓：依托防城港钢铁基地的建设，以东湾沿海港口的建设为契机，将企沙—公车一带建成以港口和工业为主的重要产业区，也是最重要的城市拓展区。西延：以西湾西岸和防城江及防城区老城为依托，建设成为西湾重要的生活居住区，作为城市西延的重要组成部分。

继续以“四沿线、四片区、两景观、两改造”为重点，实施城建百项工程375项，完成投资261亿元，城市功能逐步完善，全海景生态海湾城市初具规模。全面推进城市路网建设。

## （6）城市社会经济发展状况

根据《2022年防城港市国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2022年全市生产总值实现968.08亿元，比上年增长5.1%，增速排全区第三位。分产业看，第一产业增加值125.14亿元，增长4.2%；第二产业增加值517.84亿元，增长5.5%；第三产业增加值325.09亿元，增长4.8%。

全年全市居民消费价格总水平上涨1.4%，较上年上涨0.2个百分点，比全国平均水平低0.6个百分点，比全区平均水平低0.5个百分点，涨幅在全区14个地级市中排名第14位。全年全市居民人均可支配收入32065元，比上年增长2.7%，绝对数排全区第4位。

经分析,随着城市化水平提高和城区功能进一步加强,防城港市城区各类土地仍有较大的市场需求,估计该区房地产的开发建设和市场价值近两年内将持续稳中有升。在未来一段时期内,防城港市的建设用地将有一定市场的需求,地价水平也将持续保持稳中有升。

## 2、区域因素

根据防城港市土地定级估价成果，在影响港口码头用地价格的区域因素中，影响较大的主要有：交通条件、基础设施条件、环境条件、产业聚集状况、规划限制等，就上述影响因素所作的说明为：

### (1) 区域概况

港口区隶属广西壮族自治区防城港市，是防城港市委、市人民政府所在地，也是防城港的政治、经济、金融、文化中心，全区三面环海，南濒北部湾，东邻粤港澳，西与越南隔海相望，是中国内地进出东盟各国最重要的中转基地和大西南最便捷的出海通道。

1993年5月国务院批准撤销防城各族自治县，设立地级防城港市，下辖港口区、防城区和上思县，隶属防城港市。

港口区属南亚热带季风性气候地区，总面积378平方公里，下辖2个镇4个街道办事处，拥有簕山古渔村、龙马明珠等景点。

港口区拥有西部第一大港、中国沿海12个主枢纽港之一的防城港，是全国唯一可同时接卸5艘满载的好望角型船舶的港口，年吞吐量过亿吨。

2019年1月25日，港口区被评为2018年度全国“平安农机”示范县。

### (2) 交通条件

港口区业已形成港口、铁路、公路、水路为主的交通网络，以南昆铁路、南防铁路、桂海高速公路、钦防高速公路为依托，铁路通过南防线经南昆、湘桂、黔桂、京广铁路同全国铁路干线联网。

港口区的公路通东兴、钦州，接南宁高速公路贯通全国公路网；港口区民用航空

经南宁可中转全国各主要城市。

### (3) 基础设施条件

评估对象所在区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区域基础设施配套目前达到“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）条件，具体如下：

①通路：区域内有中联路、人民东路等，路网发达，交通便捷。

②供电：该区域道路内铺有电缆，设有变电站，能够满足区域内用需要，现有供电保障率 95%以上。

③通讯：该区域为市政通信，程控电话装机及长途微波通达全国。另有中国移动、中国联通、中国电信等无线网络覆盖该区域，可满足需要，通讯保障率 100%。

④供水：区域内市政自来水管网铺设到位，供水保障率 95%以上。

⑤排水：目前区域排水主要依靠厂区排水管网，雨污分流，排水保障率 95%以上。

评估对象周边的公共服务配套设施一般，有轻微空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生一般，区域治安状况一般，人文环境一般。附近商业商业网点较少，商业氛围一般。

综合评价区域基础设施配套一般。

### (4) 环境条件

评估对象位于防城港作业区，周边以港口码头用地为主，有轻微生活污染及工业污染，区域环境质量一般，噪声在 50-55 分贝内。评估对象所在区域人文环境一般。

### (5) 产业集聚状况

评估对象港口区东部吹填区，综合评价该区域产业聚集程度较高。

(6) 规划限制：据查防城港市城市总体规划图，该区域规划用地类型主要为港口码头用地、工业用地及仓储物流用地等，评估对象作为工业用地，随着城市规划条件的实现，将使区域的整体价值将得到提升。

### (7) 区域等级

根据《防城港市人民政府关于公布实施防城港市城区土地级别与基准地价更新成果的通知》（防政发[2019]17号），评估对象位于防城港市城区四级工业用地的覆盖范围。

## (四) 评估示例

防港国用（2006）第 0408 号（土地使用权评估明细表序号 1）

### 1、影响地价个别因素说明

对待估宗地有较大影响的个别因素主要有：位置、面积、用途、形状、地形地势、地质、宗地基础设施条件以及评估对象现状利用或规划利用等。根据本次评估的目的，结合评估人员现场勘察的评估对象的用地情况，对评估对象的个别因素说明如下：

(1) 位置：港口区东部吹填区；

(2) 面积: 438,786.02 m<sup>2</sup>;

(3) 用途: 工业用地;

(4) 性质: 出让;

(5) 地形地势: 平坦;

(6) 地质: 基本无地震、泥石流、洪涝、地面沉降、固体废物、水土流失等不良地质现象, 宗地自然灾害危害程度较小;

(7) 宗地基础设施条件: 宗地外“三通”, 宗地内“场地平整”;

(8) 评估对象现状利用: 未开发利用;

(9) 宗地规划条件: 无特别规划;

(10) 土地使用年限

根据委托人提供的“防港国用(2006)第0408号”《土地使用权证》记载: 土地使用期限至2056年8月24日止, 至评估基准日, 剩余土地使用年限为32.84年。

(11) 地价影响因素分析

待估宗地规模较大, 地势已平整, 地质条件良好, 权利状况完整, 这些因素有利于地价的保值增值。

## 2、测算过程

参照《中华人民共和国土地管理法》有关规定并结合广西壮族自治区及防城港市颁布的各项文件为依据。根据成本逼近法测算地价的步骤, 其各项费用如下:

(1) 土地取得费

宗地系通过取得填海造地海域使用权后填海造地而来。

根据财政部、国家海洋局印发《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》(2018年5月1日实施), 防城港市海城区等别属于五等, 海域使用金征收标准100元/平方米。

(2) 相关税费

根据广西壮族自治区物价局、财政厅《关于下达全区土地行政系统行政事业性收费项目和标准的通知》(桂价涉字[1994]210号)规定, 权属调查地籍测绘费按征地面积0.25元/平方米计算。

各种税费小计: (1) + (2) = 100.25元/平方米

(3) 土地开发费

根据待估宗地设定的开发程度, 参照《防城港市人民政府关于公布实施防城港市城区土地级别与基准地价更新成果的通知》并考虑基准地价对应基准日距离评估基准日较远, 考虑一定幅度的增长, 参照当地建筑、安装工程及填海造地工程定额标准, 评估对象所在区域内的土地开发平均成本费用如下:

开发程度	通上水	通电	通路	土地平整(含吹填成本)	合计
平均值	8.51	8.51	21.27	250	288.29



其中土地平整费用参照当地定额标准及评估对象所在区域范围海域平均开发成本状况进行调整，详见下表：

单位：元、元/平方米

序号	费用名称	金额	单方造价	占总造价比例
1	工程总造价	12,499,895.98	250.32	100%
2	分部分项和单价措施项目工程费	9,817,889.46	196.61	78.54%
2.1	人工费	2,260,557.24	45.27	18.08%
2.2	材料费	5,025,213.84	100.64	40.20%
2.3	机械费	1,416,873.18	28.37	11.34%
2.4	管理费	876,416.40	17.55	7.01%
2.5	利润	238,828.80	4.78	1.91%
3	总价措施项目费	700,562.86	14.03	5.60%
4	规费	742,715.23	14.87	5.94%
5	增值税	1,238,728.43	24.81	9.91%

本次评估对象设定的开发程度为宗地红线外“三通”（通上水、通路、通电），宗地红线内“场地平整”。根据评估对象所在区域的实际情况，本次确定其开发费用为288.29元/平方米。

#### （4）投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地的特点，调查确定待估宗地土地开发周期为两年，参照评估基准日执行的全国银行间同业拆借中心发布的五年期贷款市场报价利率（LPR）4.20%计算，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为均匀分期投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及税费} \times [(1 + 4.20\%)^2 - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + 4.20\%)^{2/2} - 1] \\ &= 100.25 \times [(1 + 4.20\%)^2 - 1] + 288.29 \times [(1 + 4.20\%)^{2/2} - 1] \\ &= 20.71 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### （5）投资利润

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，参照《企业绩效评价标准值 2023》港口业全行业百元收入支付的成本费用平均值计算确定成本费用利润率平均值为 5.15%。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息}) \times \text{利润率} \\ &= (100.25 + 288.29 + 20.71) \times 5.15\% \\ &= 21.08 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### （6）土地成本价格

$$\begin{aligned} \text{成本价格} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) \\ &= 100 + 0.25 + 288.29 + 20.71 + 21.08 \\ &= 430.33 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(7) 土地增值收益

土地增值收益是土地因改变用途或进行土地开发、达到建设用地的某种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，即成交价减成本价。集体土地被国家征用后，由于土地用途的改变和土地使用方式的改变，土地价格往往会成倍增长。根据当地征地成本和地价水平之间的关系、考虑待估宗地特殊的地理位置及其他情况，确定土地增值收益率为 15%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= 430.33 \times 15\% \\ &= 64.55 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(8) 待估宗地使用年期修正

当土地成本加上土地增值收益后，即为有效出让年限的出让地价格，年期修正系数公式如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K——使用年期修正系数

r——土地还原利率

m——评估对象的剩余土地使用年期

n——对应用途的最高出让年限

其中 r 参考基准地价文件，工业用地土地还原利率取 4.65%。

评估对象主要用途土地剩余使用年期为 32.84 年，对应港口码头用地的最高出让年限为 50 年，根据上述公式计算，评估对象的土地使用年期修正系数为：

$$\begin{aligned} \text{土地使用年期修正系数} &= [1 - 1/(1 + 4.65\%)^{32.84}] / [1 - 1/(1 + 4.65\%)^{50}] \\ &= 0.8643 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地使用权价值} &= (430.33 + 64.55) \times 0.8643 \\ &= 427.72 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(9) 区位及个别因素修正

上述为成本逼近法计算得出的评估对象所在区域平均地价，评估对象地价还需要根据宗地所在区域内的位置和自身条件，进行区位及个别因素修正。参考基准地价系数修正法，区位及个别因素修正系数为 0.46%、7.00%和 6.00%，具体如下：

因素	说明	评价	权重	修正系数
临街道路类型	混合型主干道	较优	0.2393	0.0055
距火车站距离 (米)	(5000,6000]	一般	0.0638	0.0000
距长途汽车站距离 (米)	(6000,8000]	较劣	0.0319	-0.0007
距港口码头距离 (米)	≤6000	优	0.0638	0.0029
供电状况	>99 (每月停电不超过 7 小时)	优	0.1207	0.0055
供水状况	>99 (每月停水不超过 7 小时)	优	0.04025	0.0018

北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
广西天宝能源有限公司股东全部权益价值资产评估说明

因素	说明	评价	权重	修正系数
排水状况	差	差	0.04025	-0.0016
地质状况	好	优	0.2	0.0091
产业集聚程度	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	较优	0.1506	0.0035
用地规划	无限制	优	0.0494	0.0022
区域因素修正系数				0.46%
宗地形状	形状对土地利用合理	优	1	7.00%
宗地面积	面积对土地利用极为有利	优	1	6.00%

则采用成本逼近法评估得到待估宗地的土地使用权价值为：

$$\text{宗地单价} = 427.72 \times (1 + 0.46\%) \times (1 + 7.00\%) \times (1 + 6.00\%)$$

$$= 487.35 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{含契税的土地单价} = 487.35 \times (1 + 3\%)$$

$$= 501.97 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地总价} = 501.97 \times 438,786.02$$

$$= 220,257,418.46 \text{ 元}$$

#### (五) 评估结果及增减值原因分析

经评定估算，土地使用权于评估基准日 2023 年 10 月 31 日所表现的市场价值如下表：

金额单位：人民币元

类别	账面价值	评估价值	增值率%
土地使用权	33,183,479.34	244,809,458.86	637.74

土地使用权账面值 33,183,479.34 元，评估值 244,809,458.86 元，评估增值 211,625,979.52 元，增值率 637.74%，增值原因系待估宗地取得时间较早，距评估基准日超过 17 年，这期间随着物价上涨、土地资源的稀缺性等原因，土地的价格也水涨船高所致。

#### 四、流动负债

流动负债全部为应交税费，账面值为 8,059.17 元，系应交增值税、城市维护建设税、附加税等，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 8,059.17 元。

#### 五、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，天宝能源评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 257,375,018.92 元。

### 第三部分 评估结论及分析

#### 一、评估结果

总资产账面值 4,575.71 万元，评估值 25,738.31 万元，评估增值 21,162.60 万元，增值率 462.50%；总负债账面值 0.81 万元，评估值 0.81 万元，评估无增减值变化；净资产账面值 4,574.90 万元，评估值 25,737.50 万元，评估增值 21,162.60 万元，增值率为 462.58%。评估结果汇总表如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,205.86	1,205.86		
非流动资产	3,369.85	24,532.45	21,162.60	628.00
其中：在建工程	51.50	51.50		
无形资产	3,318.35	24,480.95	21,162.60	637.74
资产总计	<b>4,575.71</b>	<b>25,738.31</b>	<b>21,162.60</b>	<b>462.50</b>
流动负债	0.81	0.81		
非流动负债				
负债总计	<b>0.81</b>	<b>0.81</b>		
净资产（所有者权益）	<b>4,574.90</b>	<b>25,737.50</b>	<b>21,162.60</b>	<b>462.58</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出：广西天宝能源有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为 25,737.50 万元，人民币大写金额贰亿伍仟柒佰叁拾柒万伍仟元整。

#### 二、评估增减值原因分析

本次评估净资产增值 21,162.60 万元，增值主要原因如下：

土地使用权账面值 3,318.35 万元，评估值 24,480.95 万元，评估增值 21,162.60 万元，增值率 637.74%，增值原因系待估宗地取得时间较早，距评估基准日超过 17 年，这期间随着物价上涨、土地资源的稀缺性等原因，土地的价格也水涨船高所致。

#### 三、折价或溢价情况

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产

北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
广西天宝能源有限公司股东全部权益价值资产评估说明

---

流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。



上海立信资产评估有限公司

评估人员：陈伟伟、梁柱波

2024年1月8日

## 附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人与被评估单位概况

#### (一) 委托人

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：北海市铁山港区兴港镇金港大道1号综合办公楼8层

法定代表人：周少波

注册资本：壹拾柒亿柒仟贰佰万贰仟肆佰贰拾玖圆整

成立日期：1996年08月07日

经营范围：许可项目：港口经营；国内船舶管理业务；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：港口货物装卸搬运活动；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电子、机械设备维护（不含特种设备）；机械设备租赁；船舶拖带服务；国际船舶管理业务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；港口理货；化肥销售；水上运输设备零配件销售；五金产品零售；供应链管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### (二) 被评估单位

##### 1、工商信息

名称：广西天宝能源有限公司（以下简称：“天宝能源”）

统一社会信用代码：914506007852298408

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：防城港市港口区东港区大道1号楼316-335室

法定代表人：谢汝策

注册资本：柒仟万圆整

成立日期：2006年03月29日

营业期限：2006年03月29日至2036年03月28日

经营范围：一般项目：石油制品销售（不含危险化学品）；港口货物装卸搬运活动；土地使用权租赁；机械设备租赁；运输设备租赁服务；装卸搬运；通用设备修理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

许可项目：港口经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
广西天宝能源有限公司股东全部权益价值资产评估说明

方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

## 2、历史沿革

广西天宝能源有限公司系由珠海振戎公司、防城港务集团有限公司共同出资设立，于2005年12月6日取得广西壮族自治区工商行政管理局核发的“(桂)名称预核内字[2005]第1377号”《企业名称预先核准通知书》，注册资本人民币7,000.00万元，公司设立时股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
珠海振戎公司	3,850.00	55.00%	3,850.00	55.00%
防城港务集团有限公司	3,150.00	45.00%	3,150.00	45.00%
合计	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

注：上述出资事项已经柳州开诚联合会计师事务所验资并出具了“开诚验字[2006]515号”《验资报告》。

根据2010年1月《广西天宝能源有限公司股东会决议》，同意股东珠海振戎公司对外以公开挂牌转让其持有的55.00%股权，股东防城港务集团有限公司不放弃优先购买权。2010年4月经北京产权交易所公开挂牌，防城港务集团有限公司受让珠海振戎公司持有的广西天宝能源有限公司55.00%股权，股权变更后股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
防城港务集团有限公司	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%
合计	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

根据2020年9月《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》(桂港董字[2020]28-3号)，同意防城港务集团有限公司将持有的广西天宝能源有限公司100%股权无偿划转至广西北部湾国际港务集团有限公司，股权划转后股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
广西北部湾国际港务集团有限公司	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%
合计	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

根据2022年1月《北部湾港股份有限公司第九届董事会第十一次会议决议》，以现金支付的方式收购广西北部湾国际港务集团有限公司持有的广西天宝能源有限公司100%股权，股权交易后股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
北部湾港股份有限公司	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
广西天宝能源有限公司股东全部权益价值资产评估说明

股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	占注册资本比例
合计	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

### 3、资产、负债结构和经营状况

天宝能源近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

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10月31日
总资产	7,267.52	4,514.85	4,534.39	4,575.71
负债	0.00	0.00	10.66	0.81
净资产	7,267.52	4,514.85	4,523.73	4,574.90

天宝能源近三年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1至10月
一、营业收入		0.27	203.27	175.70
减：营业成本				
税金及附加	0.00	97.54	98.28	49.37
销售费用				
研发费用				
管理费用	0.40	101.63	101.80	85.25
财务费用	-0.02	0.08	-5.69	-10.09
加：其他收益			0.00	
资产处置收益	-0.04			
二、营业利润	-0.42	-198.98	8.88	51.17
加：营业外收入	0.04			
减：营业外支出	0.00	1.75		
三、利润总额	-0.38	-200.73	8.88	51.17
减：所得税费				
四、净利润	-0.38	-200.73	8.88	51.17

注：上述2020年度、2021年度财务数据已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计并分别出具了“CAC桂审字[2021]0023号”、“CAC桂审字[2022]0165号”《审计报告》；2022年度财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计并出具了“致同审字（2023）第450C012483号”《审计报告》；2023年1至10月财务数据已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计并出具了“CAC桂专字[2024]0005号”《审计报告》。

### 4、企业经营场所情况介绍（租赁/自有等）

天宝能源未开展经营活动，无经营办公场所，其主要管理、财务工作系由广西北部湾港能源化工港务有限公司工作人员兼顾，公司注册住所实际系北部湾港防城港码头有限公司所有。

### 5、会计政策和主要税率



北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
广西天宝能源有限公司股东全部权益价值资产评估说明

天宝能源执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务	3.00
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00
教育费附加	应缴流转税税额	3.00
地方教育附加	应缴流转税税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

该公司税务机关隶属于防城港市港口区国家税务局。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人北部湾港股份有限公司系被评估单位广西天宝能源有限公司的唯一股东，双方为关联关系。

二、关于经济行为的说明

本项评估的目的是股权转让。

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2024]1-3号），原则同意北港股份通过协议转让方式将所持天宝能源公司100%股权转让给北港油脂。

本次评估由北部湾港股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对上述经济行为涉及的广西天宝能源有限公司100%股权进行评估，为股权交易提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与范围

1、评估对象为广西天宝能源有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围为广西天宝能源有限公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2023年10月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	<b>12,058,619.23</b>
货币资金	10,635,719.23
应收账款	1,422,900.00
非流动资产	<b>33,698,479.34</b>
在建工程	515,000.00
无形资产	33,183,479.34
资产总额	<b>45,757,098.57</b>
流动负债	8,059.17
非流动负债	
负债总额	<b>8,059.17</b>
净资产	<b>45,749,039.40</b>

评估基准日的会计报表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计，并出具无

保留意见的（文号：CAC 桂专字[2024]0005 号）审计报告。

（二）对于经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产应当特别说明是否纳入评估范围及其理由。

无。

（三）如在评估目的实现前有不同的产权持有单位，应当列表载明各产权持有单位待评估资产的类型、账面金额等。

无。

（四）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无。

（五）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无。

#### 四、关于评估基准日的说明

（一）评估基准日：2023 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

#### 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产、负债清查情况

本项资产评估工作全面展开后，由天宝能源负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估申报明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2023 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
<b>流动资产</b>	<b>12,058,619.23</b>
货币资金	10,635,719.23
应收账款	1,422,900.00
<b>非流动资产</b>	<b>33,698,479.34</b>
在建工程	515,000.00
无形资产	33,183,479.34
<b>资产总额</b>	<b>45,757,098.57</b>
流动负债	8,059.17
非流动负债	
<b>负债总额</b>	<b>8,059.17</b>
<b>净资产</b>	<b>45,749,039.40</b>

### 1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

截止日期：2023年10月31日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
在建工程小计	515,000.00	503、504 泊位集装箱堆场项目前期费用，目前项目已暂缓。
其中：土建	515,000.00	

### 2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所对评估基准日的财务报表进行审计，并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础，通过对资产、负债的全面清理，核对了委估资产与负债的实际状况，填写评估明细申报表。

3、清查所采取的措施，待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况

无。

4、清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析

无。

### （二）未来经营和收益状况预测

广西天宝能源有限公司设立于2006年03月，2006年以招拍挂或以海域使用权通过吹填后更换土地使用权的方式取得两块工业用地，原计划用做沥青项目，近期计划用做503、504号码头泊位的后方堆场。自取得土地使用权后至今已超过17年，尚未有具体的开发经营计划，公司一直未开展主营业务活动，部分土地目前虽然出租但属于临时性措施，预期收益难以量化，无法进行盈利预测。

### 七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他资料。

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人（盖章）：北部湾港股份有限公司



法定代表人或被授权人（签字）：

日期：2024. 1. 8

北部湾港股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
广西天宝能源有限公司股东全部权益价值资产评估说明

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我公司对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位（盖章）：广西天宝能源有限公司



法定代表人（签字）：



日期： 2024 . 1 . 8