

本报告依据中国资产评估准则编制

天津港股份有限公司拟转让股权所涉及的  
天津港集装箱码头有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中联评报字[2021]A-0027号

(共二册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二一年四月十五日

天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C座十层

---

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1212020002202100097

资产评估报告名称： 天津港股份有限公司拟转让股权所涉及的天津港  
集装箱码头有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中联评报字[2021]A-0027号

资产评估机构名称： 天津中联资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 石金生(资产评估师)、殷长钧(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目 录

声 明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告.....	1 0
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	1 0
二、评估目的.....	1 6
三、评估对象和评估范围.....	1 6
四、价值类型.....	2 1
五、评估基准日.....	2 1
六、评估依据.....	2 2
七、评估方法.....	2 7
八、评估程序实施过程和情况.....	4 4
九、评估假设.....	4 6
十、评估结论.....	4 8
十一、特别事项说明.....	5 0
十二、资产评估报告使用限制说明.....	5 4
十三、资产评估报告日.....	5 5
附件目录.....	5 6

## 声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津港股份有限公司的委托，就天津港股份有限公司拟转让股权之经济行为，对所涉及的天津港集装箱码头有限公司二〇二〇年十二月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人（被评估单位）申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资

料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

电话：（022）23733333

传真：（022）23718888

地址：天津市南开区宾水西道

333 号万豪大厦 10 层

天津港股份有限公司拟转让股权所涉及的  
天津港集装箱码头有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要

中联评报字[2021]A-0027 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津港股份有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就其拟转让股权之经济行为，对所涉及的天津港集装箱码头有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日为二〇二〇年十二月三十一日。

一、评估目的：转让股权。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津港集装箱码头有限公司二〇二〇年十二月三十一日的股东全部权益价值，评估范围为天津港集装箱码头有限公司的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇二〇年十二月三十一日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评

估程序，得出天津港集装箱码头有限公司股东全部权益在评估基准日二〇二〇年十二月三十一日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 479,949.36 万元、负债总计为人民币 94,446.11 万元、净资产为人民币 385,503.25 万元。详见资产评估结果汇总表。

### 资产评估结果汇总表

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= (B-A) /A×100%
流动资产	1	83,252.46	83,252.46	0	0
非流动资产	2	360,091.65	396,696.90	36,605.25	10.17
其中：其他权益工具	3	49.5	71.87	22.37	45.19
长期股权投资	6	328.52	990	661.48	201.35
固定资产	8	275,327.57	299,498.52	24,170.95	8.78
在建工程	9	22,501.67	22,501.67	0	0
无形资产	14	61,711.38	73,581.09	11,869.71	19.23
递延所得税资产	18	173.01	53.74	-119.27	-68.94
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>443,344.11</b>	<b>479,949.36</b>	<b>36,605.25</b>	<b>8.26</b>
流动负债	21	49,896.23	49,896.23	0	0
非流动负债	22	45,026.95	44,549.88	-477.07	-1.06
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>94,923.18</b>	<b>94,446.11</b>	<b>-477.07</b>	<b>-0.5</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>348,420.93</b>	<b>385,503.25</b>	<b>37,082.32</b>	<b>10.64</b>

七、评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇二〇年十二月三十一日至二〇二一年十二月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

八、提请相关当事人关注以下事项，恰当使用评估结论：

#### (一) 权属事项

##### 1、无证事项

截至评估基准日，列入评估范围的以下房屋建筑物尚未取得相关房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	账面价值	
						原值	净值
1	无证	候车廊-候车厅		2013年12月30日	311.92	1,318,285.76	1,237,001.44
2	无证	冷藏箱变电所	框架	2003年10月	306.80	652,109.00	621,432.04
3	无证	检查桥	钢结构	2003年9月	2,380.00	8,738,757.76	8,251,253.76
4	无证	值班室	砖混	2003年11月	40.21	98,816.70	93,929.02
5	无证	闸口缓冲区服务中心	砖混	2008年7月	199.60	380,869.40	361,964.12
6	无证	办公楼夹层及内部装修	钢混	1999年1月	496.00	2,208,836.00	220,885.09
7	无证	污水泵房	砖混	1986年1月	31.00	44,880.00	4,632.37
8	无证	管理控制中心	框架	2006年10月	4,130.00	12,611,549.30	8,030,119.28
9	无证	管理控制中心二期	框架	2010年4月	4,769.40	16,845,086.10	11,658,420.66
合计					12,664.93	42,899,190.02	30,479,637.78

被评估单位已声明上述房屋建筑物其拥有所有权，并由其一直使用。上述房屋的建筑面积系相关施工合同图纸等资料结合现场勘察确定。

## 2、权属证书记载权力人事项

序号	产权证编号	土地位置	取得日期	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	备注
1	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027400号	塘沽区天津港北疆东突堤北侧	2006年3月	394,067.80	165,595,016.81	152,217,804.15	权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司
2	塘单国用(2008)第499号	天津港北疆港区东突堤	2008年5月	34,726.10	14,041,500.32	12,883,809.73	权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司
3	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1030239号	滨海新区塘沽东联路50号	2020年8月31日	25,735.20	295,963,380.00	292,622,935.55	权利人为天津港股份有限公司
4	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027903号	滨海新区塘沽港二二路5212号副1号	2020年8月31日	428,222.90			权利人为天津港股份有限公司
5	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号	滨海新区塘沽港区二二路4589-66号	2020年8月31日	10,565.00			权利人为天津港股份有限公司
6	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1024633号	滨海新区塘沽港二二路东突堤	2020年8月31日	1,553.20			权利人为天津港股份有限公司
本页小计				894,870.20	475,599,897.13	457,724,549.43	
合计				894,870.20	475,599,897.13	457,724,549.43	

上述记载权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司的二项土地使用权为企业



合并时并入资产，证载权利人为天津港股份有限公司的四项土地使用权为购买资产形成，被评估单位提供相关文件依据、合同，付款凭证等资料，且被评估单位正在办理权属变更登记。

### 3、土地面积事项

序号	产权证编号	土地位置	证载总面积(m <sup>2</sup> )	地块面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号	塘沽区天津港北疆港区	11,976.20	1,411.20	与津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号土地面积共用，该项土地分摊面积为1411.2平方米
	津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1020087号	塘沽区天津港北疆港区	429,393.50	1,170.60	与津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027903号土地面积共用，该项分摊土地面积为1170.6平方米
2	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027903号	滨海新区塘沽港二号路5212号副1号	429,423.60	428,222.90	证载权利人为天津港股份有限公司，与津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1020087号土地面积共用，该项分摊土地面积为428222.9平方米
3	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号	滨海新区塘沽港区二号路4589-66号	11,977.00	10,565.00	证载权利人为天津港股份有限公司，与津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号土地面积共用，该项分摊土地面积为10565平方米

证书编号为《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号》的土地使用权证实际对应的土地使用权面积为1,411.20平方米，但其权证登记显示面积为11,976.20平方米，其差额部分10,565.00平方米是证书编号《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号的》土地对应的面积，形成上述情况的原因是：上述二证的登记面积对应的是同一宗土地（宗地号为120107004012321000），但该宗土地的权利人原为二方，分别为天津东方海陆集装箱码头有限公司和天津港股份有限公司，其中天津东方海陆集装箱码头有限公司分摊1,411.20平方米，天津港股份有限公司分摊10,565.00平方米，权证显示为合计面积11,976.20平方米；后经公司整合和资产购入，至评估基准日上述土地均纳入天津港集装箱码头有限公司名下，2020年集装箱公司将原权利人天津东方海陆集装箱码头有限公司所分摊拥有的土地权利人变更为天津港集装箱码头有限公司，新权证号码为《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号》；证载权利人为天津港股份有限公司的土地使用权《津(2019)滨海新区

塘沽不动产权第 1027902 号》，权利人变更至评估基准日尚未办理完毕。

《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第 1018957 号》的土地使用权证与《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第 1027902 号的》土地使用权证登记面积对应同一宗土地，但上述二个证书登记总面积相差 0.8 平方米，系由两次测绘所使用的坐标系不同所致，证书编号为《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第 1018957 号》的土地使用权证（面积 11,976.20 平方米）测绘使用的坐标系为天津 2000 坐标系，证书编号为《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第 1027902 号的》土地使用权证（面积 11,977.00 平方米）测绘使用的坐标系为国家 2000 坐标系，现行使用的坐标系为天津 2000 坐标系，现依据最新的测绘结果，即以 2020 年所取得证书面积 11,976.20 平方米为准。

证书编号为《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第 1020087 号》的土地使用权证（面积 429,393.50 平方米）和《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第 1027903 号》的土地使用权证（面积 429,423.60 平方米），形成情况同上。其中《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第 1020087 号》的土地使用权证分摊的土地面积为 1,170.60 平方米，《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第 1027903 号》的土地使用权证分摊的土地面积为 428,222.90 平方米。上述二个证书的登记总面积相差 30.1 平方米，也因二次测绘所使用的坐标系不同形成，即以 2020 年所取得证书面积 429,393.50 平方米为准。

（二）纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估单位申报的施工合同图纸等资料为依据进行的评估。

（三）本次资产基础法评估中，固定资产的评估值不包含增值税。

（四）本次评估中，对与委估资产、负债的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

**注：以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。**

天津港股份有限公司拟转让股权所涉及的  
天津港集装箱码头有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中联评报字[2021]A-0027号

天津港股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津港股份有限公司拟转让股权所涉及的天津港集装箱码头有限公司股东全部权益在二〇二〇年十二月三十一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、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

**(一) 委托人**

统一社会信用代码：911200001030643818

名称：天津港股份有限公司

类型：股份有限公司(中外合资、上市)

住所：天津自贸区（天津港保税区）通达广场1号A区

法定代表人：焦广军

注册资本：241166.753200万人民币

成立日期： 1982 年 09 月 29 日

营业期限自： 1982 年 09 月 29 日 至 长期

经营范围：商品储存；中转联运、汽车运输；装卸搬运；集装箱搬运、拆装箱及相关业务；货运代理；劳务服务；商业及各类物资的批发、零售；经济信息咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；自有房屋、货场、机械、设备的租赁业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）被评估单位

### 1、基本情况

本项目被评估单位为天津港集装箱码头有限公司，具体情况如下：

统一社会信用代码：911201166009142877

名称：天津港集装箱码头有限公司

类型：有限责任公司(中外合资)

住所：天津自贸试验区（天津港保税区）天保大道 188 号开利大厦 903 室

法定代表人：刘杰强

注册资本：240831.270000 万人民币

成立日期：1997 年 10 月 25 日

营业期限自：1997 年 10 月 25 日至 2047 年 10 月 24 日

### 2、历史沿革

天津港集装箱码头有限公司前身是天津港集装箱公司。1997 年 10 月，经天津市

人民政府以津外资字 0975 号文批准进行资产重组，成为外商独资企业，天津港集装箱码头有限公司成立时注册资本为人民币 36288.53 万元，股东为天津发展控股有限公司；2001 年 3 月公司注册资本变更为人民币 63289 万元；2005 年 10 月天津发展控股有限公司将其持有的 100% 股权转让给英属维尔京群岛 ACE ADVANTAGE INVESTMENTS LIMITED，2006 年 7 月公司注册资本变更为人民币 67289 万元，2008 年 7 月公司注册资本变更为人民币 102123 万元，2008 年 8 月英属维尔京群岛 ACE ADVANTAGE INVESTMENTS LIMITED 将其持有的 100% 股权转让给香港冠翔企业有限公司。

2017 年香港冠翔企业有限公司将其持有的 100% 股权转让给天津港股份有限公司。

2019 年 6 月 29 日以通讯表决方式召开天津港股份有限公司九届四次临时董事会，应参会董事 9 名，实际参会董事 9 名。经与会董事认真审议，以投票表决方式通过《天津港股份有限公司关于天津港集装箱码头有限公司、天津东方海陆集装箱码头有限公司和天津五洲国际集装箱码头有限公司股权整合的议案》。

为充分发挥公司东突堤区域集装箱业务协同效应，进一步提升码头、堆场等资源利用效率，持续提升公司集装箱业务板块的竞争力，为公司创造更大收益，同意对天津港集装箱码头有限公司、天津东方海陆集装箱码头有限公司和天津五洲国际集装箱码头有限公司进行股权整合，由天津港集装箱码头有限公司吸收合并另两家公司。合并后天津港集装箱码头有限公司存续，天津五洲国际集装箱码头有限公司和天津东方海陆集装箱码头有限公司注销，天津港集装箱码头有限公司作为合并后的存续公司将承继另两家公司的全部资产、业务、债权债务及员工。

原天津东方海陆集装箱码头有限公司为天津港股份有限公司与中远码头（天津）有限公司共同投资组建的中外合资公司。公司注册资本 2920 万美元，天津港股份有

限公司出资 2204.6 万美元，占 75.5%，中远码头（天津）有限公司出资 715.4 万美元，占 24.5%。原天津五洲国际集装箱码头有限公司为天津港股份有限公司与中远码头（天津）有限公司、中海码头发展有限公司、招商局国际港口（天津）有限公司共同投资组建的中外合资公司。公司注册资本人民币 114500 万元，其中天津港股份有限公司出资人民币 59372.83 万元，中海码头发展有限公司出资人民币 16030 万元，中远码头（天津）有限公司出资人民币 19548.585 万元，招商局国际港口（天津）有限公司出资人民币 19548.585 万元。

2019 年 6 月 30 日，天津港集装箱码头有限公司、天津东方海陆集装箱码头有限公司、天津五洲国际集装箱码头有限公司三家公司签订合并协议，天津港集装箱码头有限公司作为存续方吸收合并天津东方海陆集装箱码头有限公司、天津五洲国际集装箱码头有限公司两家公司。合并后注册资本为人民币 2,408,312,700.00 元，股权结构如下：

序号	投资者名称	投资金额（元）	持股比例
1	天津港股份有限公司	1,846,694,178.36	76.68%
2	中远码头（天津）有限公司	241,072,101.27	10.01%
3	中海码头发展有限公司	144,498,762.00	6.00%
4	招商局国际港口（天津）有限公司	176,047,658.37	7.31%
合计		2,408,312,700.00	100.00%

2020 年 6 月 9 日，天津港集装箱码头有限公司 2020 年第一届四次董事会决议通过了《天津港集装箱码头有限公司公司章程修正案》，其中股东中远码头（天津）有限公司更名为中远海运港口（天津）有限公司，变更后股东名称及股权结构如下：

序号	投资者名称	投资金额（元）	持股比例
1	天津港股份有限公司	1,846,694,178.36	76.68%
2	中远海运港口（天津）有限公司	241,072,101.27	10.01%

序号	投资者名称	投资金额(元)	持股比例
3	中海码头发展有限公司	144,498,762.00	6.00%
4	招商局国际港口(天津)有限公司	176,047,658.37	7.31%
合计		2,408,312,700.00	100.00%

### 3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，天津港集装箱码头有限公司实收资本为人民币贰拾肆亿零捌佰叁拾壹万贰仟柒佰元，股东名称、出资额和持股比例如下：

#### 股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币元

序号	投资者名称	投资金额(元)	持股比例
1	天津港股份有限公司	1,846,694,178.36	76.68%
2	中远海运港口(天津)有限公司	241,072,101.27	10.01%
3	中海码头发展有限公司	144,498,762.00	6.00%
4	招商局国际港口(天津)有限公司	176,047,658.37	7.31%
合计		2,408,312,700.00	100.00%

### 4、经营业务范围

经营范围为集装箱及其他货物的装卸、转运、堆存、保管、中转联运、港内货物路上运输及相关综合服务；仓储服务（危险品除外）；电子数据交换技术服务；集装箱拆装箱、修箱、洗箱业务；海上国际货物运输代理、陆路国际货物运输代理、航空国际货物运输代理；代理报关、报检；港口公用码头、堆场设施的建设、经营；起重机械维修（经特种设备安全监察部门许可后经营）；为企业提供劳务服务；道路货物运输；国内货物运输代理（不含国内船舶代理）；物流信息咨询服务；装卸搬倒服务；提供物流和集装箱管理的综合服务；自有房屋、场地出租；港口经营（包括港口危险货物作业，以港口经营许可证及其附证核定为准）；质检技术服务；与

上述业务相关的咨询服务；船舶港口服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）。

## 5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，天津港集装箱码头有限公司资产总额为人民币 443,344.11 万元，负债总额为人民币 94,923.18 万元，净资产额为人民币 348,420.93 万元，2020 年度实现营业收入人民币 138,046.53 万元，净利润人民币 30,434.45 万元。公司 2018 年至基准日的资产、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
总资产	149,692.83	387,953.44	443,344.11
负债	11,515.39	58,796.94	94,923.18
净资产	138,177.44	329,156.50	348,420.93
年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	56,064.64	89,917.59	138,046.53
营业成本	34,923.53	59,550.96	83,060.50
利润总额	10,529.09	17,461.56	40,723.47
净利润	7,863.19	13,130.95	30,434.45

该公司评估基准日的会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

### （三）委托合同约定的除委托人外其他报告使用者

根据委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》，其他报告使用者为按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。



除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

#### **（四）委托人与被评估单位之间的关系**

委托人为被评估单位股东，持有其 76.68% 股份。

### **二、评估目的**

本次评估的目的是反映天津港集装箱码头有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为天津港股份有限公司拟转让股权提供价值参考。

该经济行为已经以下文件批准：

- 1、《天津港（集团）有限公司 2021 年第三次董事会决议》（2021 年 2 月 20 日）。
- 2、《天津港股份有限公司九届十六次临时董事会决议》（2021 年 2 月 26 日）。

### **三、评估对象和评估范围**

#### **（一）评估对象**

本项目评估对象为天津港集装箱码头有限公司二〇二〇年十二月三十一日的股东全部权益价值。

#### **（二）评估范围**

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为天津港集装箱码头有限公司二〇二〇年十二月三十一日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面净值	项目名称	账面净值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>832,524,593.68</b>	<b>三、流动负债合计</b>	<b>498,962,313.45</b>
其中：货币资金	240,801,386.27	其中：短期借款	100,000,000.00
应收账款	149,726,879.82	应付账款	217,263,751.93
预付账款	1,157,278.39	预收款项	23,296,879.96
其他应收款	418,024,064.19	应付职工薪酬	14,259,708.00
存货	22,814,985.01	应交税费	59,522,641.67
		其他应付款	20,619,331.89
		一年内到期的非流动负债	64,000,000.00
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>3,600,916,485.44</b>	<b>四、非流动负债合计</b>	<b>450,269,492.31</b>
其中：其他权益工具	495,000.00	其中：长期借款	445,000,000.00
长期股权投资	3,285,193.39	递延收益	4,770,730.31
固定资产	2,753,428,086.99	其他非流动负债	498,762.00
在建工程	225,016,748.25		
无形资产	616,961,335.95		
递延所得税资产	1,730,120.86	<b>负债合计</b>	<b>949,231,805.76</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,433,441,079.12</b>	<b>所有者权益 (或股东权益)合计</b>	<b>3,484,209,273.36</b>

1、列入评估范围的主要实物资产如下：

序号	项目	账面金额 (元)	数量	现状、特点
1	存货	22,814,985.01	4778 项	系所需的原材料，主要存放于公司仓库，盘点正常
2	房屋建筑物	75,457,869.49	37 项	座落于天津港集装箱码头有限公司经营场所内，正常使用
3	构筑物及其他辅助设施	1,810,649,269.14	118 项	座落于天津港集装箱码头有限公司经营场所内，正常使用
4	机器设备	800,943,982.92	584 项	座落于天津港集装箱码头有限公司经营场所内，正常使用
5	车辆	4,667,244.37	65 项	座落于天津港集装箱码头有限公司经营场所内，正常使用
6	电子设备	61,557,294.48	3424 项	置放于天津港集装箱码头有限公司经营场所办公区域内，正常使用
7	在建工程	225,016,748.25	58 项	企业付款进度与在建工程实际形象进度基本一致

截至评估基准日，列入评估范围的以下房屋建筑物尚未取得相关房屋所有权证，

具体如下：

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/ 体积(m <sup>3</sup> ) /m <sup>3</sup> )	账面价值	
						原值	净值
1	无证	候车廊-候车厅		2013 年 12 月 30 日	311.92	1,318,285.76	1,237,001.44

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积(m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	账面价值	
						原值	净值
2	无证	冷藏箱变电所	框架	2003年10月	306.80	652,109.00	621,432.04
3	无证	检查桥	钢结构	2003年9月	2,380.00	8,738,757.76	8,251,253.76
4	无证	值班室	砖混	2003年11月	40.21	98,816.70	93,929.02
5	无证	闸口缓冲区服务中心	砖混	2008年7月	199.60	380,869.40	361,964.12
6	无证	办公楼夹层及内部装修	钢混	1999年1月	496.00	2,208,836.00	220,885.09
7	无证	污水泵房	砖混	1986年1月	31.00	44,880.00	4,632.37
8	无证	管理控制中心	框架	2006年10月	4,130.00	12,611,549.30	8,030,119.28
9	无证	管理控制中心二期	框架	2010年4月	4,769.40	16,845,086.10	11,658,420.66
合计					12,664.93	42,899,190.02	30,479,637.78

被评估单位已声明上述房屋建筑物其拥有所有权，并由其一直使用。上述房屋  
的建筑面积系相关施工合同图纸等资料结合现场勘察确定。

2、列入评估范围的无形资产-土地使用权如下：

序号	产权证编号	土地位置	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	备注
1	津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号	塘沽区天津港北疆港区	1,411.20	1,717,410.34	652,919.86	
	津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1020087号	塘沽区天津港北疆港区	1,170.60			
2	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027400号	塘沽区天津港北疆东突堤北侧	394,067.80	165,595,016.81	152,217,804.15	证载权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司
3	塘单国用(2008)第499号	天津港北疆港区东突堤	34,726.10	14,041,500.32	12,883,809.73	证载权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司
4	津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1013165号	塘沽区天津港北疆港区	18,557.10	8,134,705.07	7,743,921.57	
5	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1030239号	滨海新区塘沽东联路50号	25,735.20	295,963,380.00	292,622,935.55	证载权利人为天津港股份有限公司
6	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027903号	滨海新区塘沽港二号路5212号副1号	428,222.90			证载权利人为天津港股份有限公司
7	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号	滨海新区塘沽港区二号路4589-66号	10,565.00			证载权利人为天津港股份有限公司
8	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1024633号	滨海新区塘沽港二号路东突堤	1,553.20			证载权利人为天津港股份有限公司
9	房地证津字第107050900723号	天津港新港二号路以北,东堤支路以西	73,138.20	38,058,421.10	24,499,146.09	
10	房地证津字第107050900724号	天津港新港二号路以北,东堤路以西	35,090.60	18,259,853.69	11,754,319.02	
11	房地证津字第107050900729号	天津港新港二号路3990号	137,921.70	71,769,364.53	46,199,713.37	

序号	产权证编号	土地位置	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	备注
12	房地证津字第 107050900730号	天津港新港二号路3990号	177,519.50	92,374,598.83	59,463,811.85	
	合计		1,339,679.10	705,914,250.69	608,038,381.19	

上述证载权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司的二项土地使用权为企业合并时并入资产，证载权利人为天津港股份有限公司的四项土地使用权为购买资产形成，被评估单位提供相关文件依据、合同，付款凭证等资料，且被评估单位正在办理权属变更登记。

本项目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。

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日二〇二〇年十二月三十一日，天津港集装箱码头有限公司申报表外专利资产 67 项。具体如下：

序号	专利名称	实用新型	专利申请日	授权公告日	专利状态	专利证明编号
1	浮动式轮胎充气安全装置	实用新型	2011/12/1	2012/7/25	有效	2315963
2	轮胎式集装箱龙门起重机可控直流交换器	实用新型	2012/10/22	2013/4/17	有效	2858705
3	用拖板车轮驱动的撒卤片机传动机构	实用新型	2013/6/7	2013/12/4	有效	3293591
4	维修场桥轨道的轨道钳	实用新型	2013/12/25	2014/6/18	有效	3631933
5	激光辅助的防撞箱保护装置	实用新型	2013/12/26	2014/6/18	有效	3630296
6	基于升降式高杆灯的闭路摄像的自动升降装置	实用新型	2014/3/13	2014/8/13	有效	3736579
7	一种超高吊架	实用新型	2014/11/24	2015/4/15	有效	4236086
8	一种场地车辆防撞人系统	实用新型	2014/10/24	2015/1/14	有效	4066098
9	智能联动集疏港运输系统	实用新型	2015/6/29	2015/11/18	有效	4764189
10	一种电液推杆接油装置	实用新型	2016/8/19	2017/2/15	有效	5925546
11	一种电子标签外壳	实用新型	2016/11/30	2017/5/31	有效	6183326
12	一种应急防风沙袋	实用新型	2016/11/30	2017/12/5	有效	6684203
13	集装箱水平运输托架	实用新型	2017/12/20	2018/7/10	有效	7585229
14	一种拉式传感器	实用新型	2017/12/20	2018/7/10	有效	7580115
15	一种负荷检测连接结构	实用新型	2017/12/20	2018/7/10	有效	7580114
16	一种港口信息展示装置	实用新型	2018/11/30	2019/7/5	有效	9058260
17	一种新型集装箱挂车维修支架	实用新型	2018/12/21	2019/8/6	有效	9193584
18	一种新型集装箱吊具与吊架连接机构	实用新型	2018/12/20	2019/8/13	有效	9828211
19	轨道桥上架与吊具连接安全检测机构	实用新型	2017/12/6	2018/11/13	有效	8070707
20	轨道桥小车拖链安全检测装置	实用新型	2017/12/6	2018/9/18	有效	7856592

序号	专利名称	实用新型	专利申请日	授权公告日	专利状态	专利证明书编号
21	一种港口码头生产流机灭火装置	实用新型	2017/12/6	2018/9/18	有效	7865471
22	便携式汽车衡秤台滑移器	实用新型	2018/9/1	2019/6/7	有效	8929324
23	新型插片式汽车衡限位调整装置	实用新型	2018/9/1	2019/6/7	有效	8937601
24	集装箱自动化轨道桥集装箱箱门异常开启检测装置	实用新型	2018/9/12	2019/6/7	有效	8929705
25	非道路移动机械尾气净化装置	实用新型	2018/9/1	2019/8/20	有效	9261709
26	岸电系统供电电缆导缆装置	实用新型	2018/9/1	2019/8/20	有效	9265762
27	岸桥电机夹板式可更换滤网	实用新型	2018/9/1	2019/8/20	有效	9263372
28	集装箱自动化轨道桥集卡防吊起装置	实用新型	2018/9/12	2019/9/20	有效	9396368
29	挂车倒车定位装置	实用新型	2012/4/20	2012/11/21	有效	2513614
30	集卡拖车车板结构	实用新型	2012/9/27	2013/4/17	有效	2859560
31	集装箱双箱吊具旋锁机构	实用新型	2012/9/27	2013/4/17	有效	2860112
32	基于超级电池的双动力场桥转场系统	实用新型	2012/9/27	2013/4/17	有效	2859028
33	双梁岸桥装置	实用新型	2013/4/17	2013/11/6	有效	3237231
34	自动化码头集成式轨迹导引电动移动装置	实用新型	2013/4/17	2013/12/18	有效	3324117
35	叉车铲斗装置	实用新型	2013/8/16	2014/2/19	有效	3413966
36	轮胎充气安全防护装置	实用新型	2013/8/16	2014/3/26	有效	3467541
37	推雪铲自动越障机构	实用新型	2014/10/22	2015/3/18	有效	4182966
38	超限集装箱拆箱用多吊点吊架	实用新型	2014/10/22	2015/3/18	有效	4183414
39	集装箱起重机司机座椅舒适座垫	实用新型	2014/10/22	2015/3/18	有效	4183243
40	一种电力驱动的集装箱吊具转锁机构	实用新型	2015/2/4	2015/9/16	有效	4608820
41	吊具 PLC 模块固定装置	实用新型	2015/12/15	2016/6/29	有效	5325008
42	滑触线上电小车防护罩驱动装置	实用新型	2015/12/15	2016/7/6	有效	5344660
43	集装箱吊具远程无线监测装置	实用新型	2016/4/9	2016/9/7	有效	5524030
44	固定钢丝绳的压板	实用新型	2016/8/13	2017/4/12	有效	6073699
45	一种用于变频器防火隔板支架安装的工具	实用新型	2017/9/6	2018/5/18	有效	7356778
46	一种用于在建或老旧码头的岸边起重机防风锚定装置	实用新型	2017/9/6	2018/5/18	有效	7358530
47	一种用于快速安装车轮的小车	实用新型	2017/9/6	2018/5/18	有效	7358531
48	一种用于集装箱堆场的场地起重机大车混轮结构	实用新型	2018/7/18	2019/4/23	有效	8757871
49	有轨起重设备常态止滑装置	实用新型	2018/7/18	2019/5/14	有效	8848125
50	模块化变电系统	实用新型	2018/7/18	2019/5/14	有效	8848963
51	集装箱自动化轨道桥内跨式双车道检测识别系统	实用新型	2018/9/12	2019/9/27	有效	9427736
52	集装箱自动化轨道桥机构定位装置	实用新型	2019/9/11	2019/11/15	有效	9621428
53	集装箱自动化轨道桥集卡引导装置	实用新型	2018/9/11	2020/4/17	有效	10319714
54	起重机吊具电缆缓冲保护装置	实用新型	2019/11/18	2020/9/22	有效	11519182
55	一种集装箱轮胎式起重机集电小车牵引臂	实用新型	2019/11/18	2020/9/8	有效	11436937
56	一种吊具着箱限位状态互锁检测装置	实用新型	2019/10/28	2020/9/8	有效	11427296
57	集装箱自动化轨道桥四绳吊具电子防摇装置	实用新型	2019/10/28	2020/9/8	有效	11418218

序号	专利名称	实用新型	专利申请日	授权公告日	专利状态	专利证书编号
58	双箱吊具电控系统	实用新型	2019/11/28	2020/9/8	有效	11439102
59	场桥小车拖缆滑车行走轮更换辅助装置	实用新型	2019/11/28	2020/9/8	有效	11427809
60	集装箱自动化轨道桥集卡安全提升装置	实用新型	2019/10/21	2020/12/25	有效	12211399
61	码头高压电缆防水闸箱	发明	2011/11/28	2016/8/3	有效	2156920
62	配送中心式自动化集装箱码头装卸系统	发明	2015/6/29	2017/3/29	有效	2531790
63	多路回字形自动化集装箱码头运输系统	发明	2015/6/29	2017/5/31	有效	2498618
64	采用双起升可并行高架行车的集装箱装卸系统	发明	2015/6/29	2017/8/25	有效	2588164
65	岸桥托架小车的环绕钢丝绳的换绳机构及更换方法	发明	2014/7/19	2019/6/7	有效	3405801
66	基于安全滑触线供电的接触式自动上电装置	发明	2009/8/25	2012/11/21	有效	1080955
67	一种轮胎式龙门起重机司机应急救援装置	发明	2016/8/13	2018/4/27	有效	2905640

**（四）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）**

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

#### 四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值（或特定投资者价值）、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为二〇二〇年十二月三十一日，是委托人基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

2、该基准日为天津港集装箱码头有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估委托合同》中确定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据如下：

### （一）经济行为依据

- 1、《天津港（集团）有限公司 2021 年第三次董事会决议》（2021 年 2 月 20 日）；
- 2、《天津港股份有限公司九届十六次临时董事会决议》（2021 年 2 月 26 日）。

### （二）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、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 3、《中华人民共和国中外合资经营企业法》（中华人民共和国主席令第四十八号）；

- 4、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（2014 修订）；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国港口法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三次会议于 2003 年 6 月 28 日通过）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 9、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 10、中华人民共和国国务院（1991）第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 11、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》及财政部相关配套文件；
- 12、国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 13、国务院国资委 国资委产权[2006]274 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 14、国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 15、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；



16、天津市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》的通知（津国资[2018]5号）；

17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；

18、《天津市土地管理条例》（天津市人民代表大会常务委员会公告第86号）；

19、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；

20、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32号）；

21、关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；

22、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

23、其他相关法律法规。

### （三）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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；



- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 18、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 19、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕38号）；
- 20、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 21、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

#### **（四）权属依据**

- 1、被评估单位申报的评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、被评估单位提供的房地权属证书；



- 4、被评估单位提供的《建设工程规划许可证》；
- 5、被评估单位提供的《港口工程开工备案证》；
- 6、被评估单位提供的竣工验收证书；
- 7、被评估单位提供的《土地使用权出让合同》；
- 8、被评估单位提供的《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 9、被评估单位提供的《中华人民共和国机动车所有权登记证》；
- 10、被评估单位提供的其它有关说明资料。

#### **(五) 取价依据**

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；
- 2、被评估单位提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料；
- 3、被评估单位提供的招投标文件、施工图纸、施工合同及有关资料；
- 4、天津市建筑工程预算基价（2020年）；
- 5、天津市装饰装修工程预算基价（2020年）；
- 6、天津市安装工程预算基价（2020年）；
- 7、《天津市市政工程预算基价》（2016年）；
- 8、《天津市建设工程计价办法》（DBD29-313-2020）；
- 9、天津市工程造价信息（2020年12月）；
- 10、《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS/T 116-2019）；
- 11、《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276-1-2019）；

- 12、《沿海港口工程船舶机械艘（台）班费用定额》（JTS/T 276-2-2019）；
- 13、《沿海港口工程参考定额》（JTS/T 276-3-2019）；
- 14、《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》（JTS/T 277-2019）；
- 15、《疏浚工程预算定额》（JTS/T 278-1-2019）；
- 16、《疏浚工程船舶艘班费用定额》（JTS/T 278-2-2019）；
- 17、《水运工程定额材料基价单价》（2019年版）；
- 18、天津市土地市场交易相关资料；
- 19、《天津市城镇基准地价更新成果报告（滨海新区）》；
- 20、《2020 中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 21、向设备生产厂家询价取得的资料；
- 22、向设备销售商询价取得的资料；
- 23、评估基准日人民币贷款市场报价利率（LPR）报价；
- 24、《市国土房管局关于公布实施我市城镇基准地价更新成果的通知》（津国土房用（2017）19号）；
- 25、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平

市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

被评估企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，盈利情况较好，未来收益与风险能够预测及量化，因此本次评估可以采用收益法。

本评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

## **(二) 资产基础法介绍**

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### **1、流动资产**

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收



款和存货。分述如下：

### **(1) 货币资金**

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值。

对银行存款，在与企业的银行存款日记账核对无误且对未达账项按银行存款余额调节表进行核对后，并对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证，以核实后的账面值确认为评估值。

### **(2) 应收款项**

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

首先，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

(1) 对未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。

(2) 对于涉诉的应收款项，根据法院的判决以及强制执行情况表明，对方无可执行的资产，本次评估确认评估风险损失。

### **(3) 预付账款**

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

### **(4) 存货**

为原材料，是企业经营中正常使用的物资，账面值由购买价和合理费用构成，由于原材料周转速度较快，且大部分为近期购进，账面价值与市场价格比较接近，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

## **2、非流动资产的评估**

本项目非流动资产包括其他权益工具投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。

### **(1) 其他权益工具投资**

为投资比例在 20%以下的长期股权投资，共 2 项，首先对投资形成的原因、账面值进行了核实，并在查阅有关资料的基础上，根据不同情况确定评估值。

### **(2) 长期股权投资**

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了核实，并查阅了章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

本次对长期股权投资单位天津盛港集装箱技术开发服务有限公司进行单独整体评估，按其持股比例确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

### **(3) 固定资产**

本项目固定资产包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类包括房屋建筑物、构

筑物及其他辅助设施；设备类包括机器设备、车辆、电子设备。根据资产的不同状况及特点主要采用重置成本法予以评估。

重置成本法系指在评估基准日时点重新购置或建造一个全新的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得差额作为被评估资产的评估值的一种方法。

对于报废、超役龄服役的设备，根据设备实际情况，以其可回收净收入或者二手设备价格作为其评估值。

## **建筑物类**

### **①房屋建筑物**

#### **A、基本情况**

房屋建筑物具体为被评估企业的经营用房及办公用房，共计 37 项，建造于 1986—2020 年之间，建筑结构分别为框架、钢混和砖混等，建筑面积合计 31,830.71 平方米，座落于天津港集装箱码头有限公司经营场所内。

#### **B、评估方法的选择及理由**

委估建筑物为工业性质建筑物，所占用地用途为工业；通过实地勘察和对周边区域的调查，同类建筑物在该地区无租、售案例，不适宜采用市场法及收益法，故本次评估采用重置成本法对委估建筑物进行评估。

#### **C、评估过程**

成本法以生产费用价值论为理论基础。其估算公式为：

委估房产的评估值 = 重置成本（单价）× 建筑面积 × 综合成新率

##### **a、重置成本（单价）的确定**

根据现场勘察、评定记录，依据 2020 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津



市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》和 2020 年《天津市建设工程计价办法》以及《天津市工程造价信息》（2020 年 12 月），以及被评估单位提供的工程竣工图纸、工程预决算等相关资料，估算出工程量单套用相关定额确定工程基价，并在此基础上考虑项目相关的前期费用及其他费用和资金成本等内容。基本计算公式如下：

重置成本=工程造价+前期费用和其它费用+资金成本-可抵扣增值税

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用）×合理建设工期×贷款利率  
×1/2

贷款利率按照评估基准日人民币贷款市场报价利率（LPR）报价确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

#### **b、成新率的确定**

根据现场勘察及委估房屋建筑物的具体情况，以观察成新率为主、年限成新率为辅相结合，确定综合成新率。即：

综合成新率=观察成新率×60%+年限成新率×40%

#### **观察成新率**

观察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主，根据现场勘察房屋建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况，采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分，再依据各部位在建筑中所占的权重，分别计算

出各部位的实际得分，进行加和，确定观察成新率。

### 年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限，计算年限成新率。

年限成新率 =  $[(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}] \times 100\%$

### c、评估值的确定

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

### ②构筑物及其他辅助设施的评估

#### A、基本情况

包括码头、堆场及堆场辅助设施等，共 118 项分别于 1981 年—2020 年建成，建筑结构包括混凝土结构、钢筋砼结构、高桩梁板等，现场勘察时均可正常使用，坐落于被评估单位生产经营场所内。

#### B、评估过程

##### a、重置成本

根据资产清查评估明细表与委估构筑物的相关账务资料进行核对，在有关人员的配合下，对构筑物的位置、结构形式、表面状况、完好状况进行现场勘察，填写勘察记录，并查阅相关建筑工程施工合同及竣工报告等资料。

根据现场勘察、评定记录，依据天津市现行的建筑安装工程预算基价、交通部颁发的相关水工定额、建筑材料现行市场价格及相关工程造价的资料，按现行标准考虑其前期费及其他费用和资金成本等必要的费用，计算汇总得出构筑物的重置成本。

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在6个月

以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日人民币贷款市场报价利率（LPR）报价确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

### b、成新率的确定

根据现场勘察及委估构筑物的具体情况，采用年限法与观察法结合确定综合成新率，基本公式如下：

$$\text{构筑物综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

### c、评估值的确定

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

#### 设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{计算公式为：评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

#### ①机器设备及电子设备

##### A、重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部分组成，并扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

$$\text{重置成本} = \text{设备购置费} + \text{运杂及安装费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

$$- \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$

对于评估范围内的价值量较小的电子设备，一般不需要安装（或安装由销售商

负责) 以及运输费用较低, 重置成本参照现行市场购置的价格确定。

对于已淘汰或升级设备, 采用比准价确定重置成本。

#### i、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价, 能够查询到基准日市场价格的设备, 以市场价确定其购置价; 不能从市场询到价格的设备, 通过查阅2020年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价; 对自制非标设备的设备价值, 主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定; 对于进口设备通过采用国内设备替代方式或向国内代理商询价确定其购置价。

#### ii、运杂费的确定

运杂费率以设备购置价为基础, 根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同, 按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格), 则不计运杂费。

#### iii、安装工程费的确定

参考《天津市安装工程预算基价》、《沿海港口装卸机械设备安装定额》和《资产评估常用数据与参数手册》等资料, 按照设备的特点、重量、安装难易程度, 以含税设备购置价为基础, 按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备, 不考虑安装工程费。

#### iv、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)+运杂费×相应的增值税扣除率

#### v、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等, 是依据该设备所在地天津港建设工程其他费用标准, 按相应文件计取。

## vi、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备（购置价人民币100万元以上），合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂及安装费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \\ \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日人民币贷款市场报价利率（LPR）报价确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

## B、对成新率的确定

对于一些构造简单、价值量比较低的设备，对其成新率的评估采用年限法；对于购置日期较为久远、构造比较复杂、价值量比较大的设备，对其成新率的评估采用综合法评估；对于计量类设备，根据计量法与计量法实施细则有相应的强制管理规定确定成新率。

### i、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合相关规范依据，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

对超役龄设备，计算公式如下：

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

### ii、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍，根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，

对设备各部位进行打分，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定设备的观察成新率。

### iii、综合法

采用现场勘查技术评定（评价）的方法确定现场勘查技术评定（评价）成新率（或观察法成新率）与年限法成新率采用权重加总的方法确定综合成新率。一般观测法占60%，年限法占40%。

计算公式：

综合成新率=观测法权重×观测法成新率+年限法权重×年限法成新率

## C、评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

对于购置时间久远或已淘汰设备，采用可回收净收益法或二手设备市场价法确定评估值。

## ②车辆

### A、重置成本的确定

评估人员根据固定资产——车辆评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估车辆进行了勘察，并以现行市场价格为基础，考虑车辆购置税和车务费（包括牌照费、验车费等），并扣减可抵扣增值税后确定其重置成本。

重置成本=现行购置价+车辆购置税+车务费等-可抵扣增值税

对已停产或淘汰升级的车辆使用计算比准价的方法确定重置全价。

### B、成新率的确定

依据相关规定，以车辆行驶里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定理论成新率；然后结合现场勘察情况分部位进行打分，确定其技术评定法成新率。

年限成新率=[(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限]×100%

行驶里程成新率=[(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程]×100%

综合成新率=理论成新率×40% + 技术评定法成新率×60%

### C、评估值的确定

基本计算公式为：车辆评估值=Σ(重置成本×成新率)

#### (4) 在建工程

对于在建工程评估人员经现场勘察、施工合同等相关资料，了解账面价值的构成及工程的形象进度情况，企业付款进度与在建工程实际形象进度基本一致，实际支付情况与账面相符，账面价值基本反映了评估基准日重新形成该在建工程已完成工作量的全部成本费用，故以其账面值确定评估值。

#### (5) 无形资产

本项目的无形资产为土地使用权 12 项、外购的各种应用软件、系统软件和专利 140 项及账外专利 67 项。

##### ① 土地使用权

土地使用权为被评估单位经出让取得，土地使用权面积为 1,339,709.10 平方米。考虑委估土地的具体情况，结合当地地产市场发育程度及评估师收集的有关资料，本次评估采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地楼面地价=适用的级别基准地价×区域因素修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数×其他因素修正系数±开发程度修正

市场比较法：是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。市场比较法的计算公式为：

$$PD=PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=交易情况修正指数

B=期日因素修正指数

D=区域条件修正指数

E=个别条件修正指数

市场法所选可比案例系宗地所在区域近期成交案例，与待估宗地可比性较强，再则其修正体系也比较客观合理，评估结果是可靠的，故选用市场比较法的结果做为最终评估结果。

#### ②其他无形资产-账内

其他无形资产各种应用软件、系统软件及专利，共140项。

对于各种应用软件及系统软件，评估人员查核了相关账簿及原始凭证，了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况，资产及权利的尚存情况，经了解市场情况，以现行市场价格确定评估值。

纳入本次评估范围的专利为发明及实用新型专利技术，根据其自身特点，本次评估成本法进行评估。

#### ③其他无形资产-账外



纳入本次评估范围的账外专利为发明及实用新型专利技术，根据其自身特点，本次评估成本法进行评估。

### **(6) 递延所得税资产**

为其他权益工具资产减值准备和政府补助所对应的递延所得税资产，评估人员对其账面价值进行核实，其他权益工具资产减值准备所对应的递延所得税资产以申报值确定评估值，对政府补助评估为零。

## **3、负债**

纳入本次评估范围负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其它应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款、递延收益和其他非流动负债。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

## **(三) 收益法**

### **1、技术思路**

收益现值法是按照收益还原的思路，将企业未来经营中的预收益还原为基准日的资本额或投资额，从而得出企业整体资产评估值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## 2、评估方法

本次采用收益法对天津港集装箱码头有限公司价值进行评估，即以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值、再减去有息债务得出股东全部权益价值。现将评估方法简述如下：

### (1) 评估模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业经营性资产价值，并分析考虑企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业经营性资产价值 + 非经营性资产的价值 + 溢余资产价值

计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \sum C_i - D$$

式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$B$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务价值；

$P$ ：经营性资产价值；

$R_i$ ：未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产和非经营性资产（扣除非经营性负债）的价值

## (2) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，根据企业的相关介绍及评估人员的市场调查和预测，市场需求变动趋势还将持续，预计5年后企业经营状况趋于稳定，故详细预测2021年至2025年。

## (3) 收益额—现金流的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，根据公司的经营历史、目前经营状况、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 净营运资金增加额

## (4) 折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

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

式中：

WACC —— 加权平均资本成本

$K_e$  —— 权益资本成本

$K_d$  —— 债务资本成本

$T$  —— 所得税税率

$D/E$  —— 资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 *CAPM* 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中：

$K_e$  —— 权益资本成本

$R_f$  —— 无风险报酬率

$R_m$  —— 市场收益率

$\beta$  —— 系统风险系数

$ERP$  —— 市场风险溢价

$R_s$  —— 公司特有风险超额收益率

#### (5) 溢余资产、非经营性资产负债的确定

非经营性资产(负债)是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。经分析，公司其他应收款中的往来款等、递延所得税资产、其他应付款均与公司主业不相关，本次确认为非经营性资产、负债。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经对公司安全现金保有量及与预测企业收益现金流不相关的其他资产的测算，确认公司的溢余资产。

#### (6) 付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。

根据资产基础法中对应的各项付息负债的评估值确认。

### **(7) 企业股东全部权益价值的确定**

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值评估值。

## **八、评估程序实施过程和情况**

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告书。

### **(一) 接受委托阶段**

1、我公司接受委托，对天津港集装箱码头有限公司股东全部权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

### **(二) 评估前期准备工作阶段**

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

### **(三) 评定估算工作阶段**

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对企业提供的资产评估申报

明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交流，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

6、根据收益预测表，进行管理层调查、访谈；根据已经获取的资料进行财务分析及建议公司调整；最终就收益预测与被评估单位达到共识，采信被评估单位的预测数据。

#### **（四）评估汇总阶段**

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

#### **（五）提交评估报告阶段**

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 4、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力承担责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）特殊假设

#### 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易

各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设评估对象能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测。

3、假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解。

4、假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照被评估单位预测的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益。

5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

6、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

7、假设收益期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回。

8、假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

9、假设收益期被评估单位收入和成本均在一年内均匀发生，不考虑通货膨胀的影响。

10、除非另有说明，假设企业经营完全遵守所有有关的法律法规。

11、假设未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

12、假设在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与基准日相比无重大变化。



13、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

14、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

15、假设公司未来保持现有经营模式不变；不考虑基准日后可能发生的股权变化或重组对其经营状况与盈利能力产生的影响；也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况。

16、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

17、假设现金流在每个预测期间的年终产生。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

## 十、评估结论

### 1、采用资产基础法所得出的评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出被评估单位股东全部权益在评估基准日的评估结论如下：

(1) 资产账面价值人民币 443,344.11 万元，评估值人民币 479,949.36 万元，评估增值人民币 36,605.25 万元，增值率 8.26%。

(2) 负债账面价值人民币 94,923.18 万元，评估值人民币 94,446.11 万元，评估减值人民币 477.07 万元，减值率 0.5%。

(3) 净资产账面价值人民币 348,420.93 万元，评估值人民币 385,503.25 万元，评估增值 人民币 37,082.32 万元，增值率 10.64%。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

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= (B-A) /A×100%
流动资产	1	83,252.46	83,252.46	0	0
非流动资产	2	360,091.65	396,696.90	36,605.25	10.17
其中：其他权益工具	3	49.5	71.87	22.37	45.19
长期股权投资	6	328.52	990	661.48	201.35
固定资产	8	275,327.57	299,498.52	24,170.95	8.78
在建工程	9	22,501.67	22,501.67	0	0
无形资产	14	61,711.38	73,581.09	11,869.71	19.23
递延所得税资产	18	173.01	53.74	-119.27	-68.94
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>443,344.11</b>	<b>479,949.36</b>	<b>36,605.25</b>	<b>8.26</b>
流动负债	21	49,896.23	49,896.23	0	0
非流动负债	22	45,026.95	44,549.88	-477.07	-1.06
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>94,923.18</b>	<b>94,446.11</b>	<b>-477.07</b>	<b>-0.5</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>348,420.93</b>	<b>385,503.25</b>	<b>37,082.32</b>	<b>10.64</b>

## 2、采用收益法所得出的评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。天津港集装箱码头有限公司在评估基准日二〇二〇年十二月三十一日的净资产账面值为人民币 348,420.93 万元，评估后的股东全部权益价值为人民币 313,900.00 万元，评估增值人民币-34,520.93 万元，增值率-9.91%。

## 3、采用两种方法所得评估结论的比较

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为人民币313,900.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值人民币385,503.25万元，低人民币71,603.25万元，低18.57%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的重置成本为价值标准，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动。资产基础法的评估结果通常是将申报资产的评估价值简单加和。而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，该方法完整的考虑了资产按计划投资完成后，未来经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。综上所述，从而造成两种评估方法产

生差异。

#### 4、最终评估结论的选取

收益法的评估结论是建立在一系列假设条件及数学模型基础上的，受现实经济环境、法律环境及政策环境等影响，其假设条件、未来收益及参数选取等会与实际情况有所偏离；被评估单位作为码头企业，其主要业务为集装箱及其他货物的装卸、转运、堆存等，近几年来，世界经济形势严峻，国际经济贸易冲突加剧，对航运市场造成较大影响，受上述因素影响，被评估单位未来经营存在一定的不确定性；另外被评估单位属于港口码头行业，为重资产企业，绝大部分资产为实物类资产，采用资产基础法评估更能客观地反映企业的价值，也更容易被报告使用者接受。因此，最终选取资产基础法评估测算结果确定评估结论。

由此得到天津港集装箱码头有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为385,503.25万元。

### 十一、特别事项说明

#### (一) 权属事项

##### 1、无证事项

截至评估基准日，列入评估范围的以下房屋建筑物尚未取得相关房屋所有权证，

具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积(m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	账面价值	
						原值	净值
1	无证	候车廊-候车厅		2013年12月30日	311.92	1,318,285.76	1,237,001.44
2	无证	冷藏箱变电所	框架	2003年10月	306.80	652,109.00	621,432.04
3	无证	检查桥	钢结构	2003年9月	2,380.00	8,738,757.76	8,251,253.76
4	无证	值班室	砖混	2003年11月	40.21	98,816.70	93,929.02
5	无证	闸口缓冲区服务中心	砖混	2008年7月	199.60	380,869.40	361,964.12
6	无证	办公楼夹层及内部装修	钢混	1999年1月	496.00	2,208,836.00	220,885.09
7	无证	污水泵房	砖混	1986年1月	31.00	44,880.00	4,632.37

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/ 体积(m <sup>3</sup> )	账面价值	
						原值	净值
8	无证	管理控制中心	框架	2006年10月	4,130.00	12,611,549.30	8,030,119.28
9	无证	管理控制中心二期	框架	2010年4月	4,769.40	16,845,086.10	11,658,420.66
合计					12,664.93	42,899,190.02	30,479,637.78

被评估单位已声明上述房屋建筑物其拥有所有权，并由其一直使用。上述房屋的建筑面积系相关施工合同图纸等资料结合现场勘察确定。

## 2、权属证书记载权力人事项

序号	产权证编号	土地位置	取得日期	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	备注
1	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027400号	塘沽区天津港北疆东突堤北侧	2006年3月	394,067.80	165,595,016.81	152,217,804.15	权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司
2	塘单国用(2008)第499号	天津港北疆港区东突堤	2008年5月	34,726.10	14,041,500.32	12,883,809.73	权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司
3	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1030239号	滨海新区塘沽东联路50号	2020年8月31日	25,735.20	295,963,380.00	292,622,935.55	权利人为天津港股份有限公司
4	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027903号	滨海新区塘沽港二号路5212号副1号	2020年8月31日	428,222.90			权利人为天津港股份有限公司
5	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号	滨海新区塘沽港区二号路4589-66号	2020年8月31日	10,565.00			权利人为天津港股份有限公司
6	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1024633号	滨海新区塘沽港二号路东突堤	2020年8月31日	1,553.20			权利人为天津港股份有限公司
本页小计				894,870.20	475,599,897.13	457,724,549.43	
合计				894,870.20	475,599,897.13	457,724,549.43	

上述记载权利人为天津五洲国际集装箱码头有限公司的二项土地使用权为企业合并时并入资产，记载权利人为天津港股份有限公司的四项土地使用权为购买资产形成，被评估单位提供相关文件依据、合同，付款凭证等资料，且被评估单位正在办理权属变更登记。

## 3、土地面积事项

序号	产权证编号	土地位置	证载总面积(m <sup>2</sup> )	地块面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号	塘沽区天津港北疆港区	11,976.20	1,411.20	与津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号土地面积共用,该项土地分摊面积为1411.2平方米
	津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1020087号	塘沽区天津港北疆港区	429,393.50	1,170.60	与津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027903号土地面积共用,该项分摊土地面积为1170.6平方米
2	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027903号	滨海新区塘沽港二号路5212号副1号	429,423.60	428,222.90	证载权利人为天津港股份有限公司,与津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1020087号土地面积共用,该项分摊土地面积为428222.9平方米
3	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号	滨海新区塘沽港区二号路4589-66号	11,977.00	10,565.00	证载权利人为天津港股份有限公司,与津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号土地面积共用,该项分摊土地面积为10565平方米

证书编号为《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号》的土地使用权证实际对应的土地使用权面积为1,411.20平方米,但其权证登记显示面积为11,976.20平方米,其差额部分10,565.00平方米是证书编号《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号的》土地对应的面积,形成上述情况的原因是:上述二证的登记面积对应的是同一宗土地(宗地号为120107004012321000),但该宗土地的权利人原为二方,分别为天津东方海陆集装箱码头有限公司和天津港股份有限公司,其中天津东方海陆集装箱码头有限公司分摊1,411.20平方米,天津港股份有限公司分摊10,565.00平方米,权证显示为合计面积11,976.20平方米;后经公司整合和资产购入,至评估基准日上述土地均纳入天津港集装箱码头有限公司名下,2020年集装箱公司将原权利人天津东方海陆集装箱码头有限公司所分摊拥有的土地权利人变更为天津港集装箱码头有限公司,新权证号码为《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号》;证载权利人为天津港股份有限公司的土地使用权《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号》,权利人变更至评估基准日尚未办理完毕。

《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第1018957号》的土地使用权证与《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第1027902号的》土地使用权证登记面积对应同一宗土地,

但上述二个证书登记总面积相差 0.8 平方米，系由两次测绘所使用的坐标系不同所致，证书编号为《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第 1018957 号》的土地使用权证（面积 11,976.20 平方米）测绘使用的坐标系为天津 2000 坐标系，证书编号为《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第 1027902 号的》土地使用权证（面积 11,977.00 平方米）测绘使用的坐标系为国家 2000 坐标系，现行使用的坐标系为天津 2000 坐标系，现依据最新的测绘结果，即以 2020 年所取得证书面积 11,976.20 平方米为准。

证书编号为《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第 1020087 号》的土地使用权证（面积 429,393.50 平方米）和《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第 1027903 号》的土地使用权证（面积 429,423.60 平方米），形成情况同上。其中《津(2020)滨海新区塘沽不动产权第 1020087 号》的土地使用权证分摊的土地面积为 1,170.60 平方米，《津(2019)滨海新区塘沽不动产权第 1027903 号》的土地使用权证分摊的土地面积为 428,222.90 平方米。上述二个证书的登记总面积相差 30.1 平方米，也因二次测绘所使用的坐标系不同形成，即以 2020 年所取得证书面积 429,393.50 平方米为准。

（二）纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估单位申报的施工合同图纸等资料为依据进行的评估。

（三）本次资产基础法评估中，固定资产的评估值不包含增值税。

（四）本次评估中，对与委估资产、负债的评估增减值可能存在的相关联的税费未作考虑。

（五）本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专

业意见。

(六) 资产评估工作在很大程度上, 依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此, 评估结论的成立是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

(七) 对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下, 对本次评估结论的影响, 本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

(八) 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上, 所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时, 评估结果一般会失效。

(九) 本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值, 报告使用者应根据基准日后资产状况和市场状况变化, 合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化, 委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及本次经济行为相关的单位和政府部门。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇二〇年十二月三十一日至二〇二一年十二月三十日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

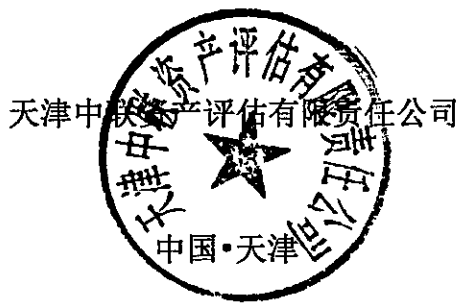
(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 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。

(四) 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

二〇二一年四月十五日。

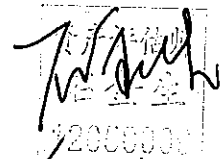


二〇二一年四月十五日

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：

