

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实施债转股涉及其持有  
广西钦州保税港区宏港码头有限公司部分债权

## 资产评估报告

中铭评报字[2022]第 8014 号

(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

hongMing (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二二年十一月十八日

## 总目录

**第一册** 北部湾港股份有限公司拟实施债转股涉及其持有广西钦州保税港区宏港  
码头有限公司部分债权·资产评估报告（含资产评估报告附件、资产评估  
明细表）

**第二册** 北部湾港股份有限公司拟实施债转股涉及其持有广西钦州保税港区宏港  
码头有限公司部分债权·资产评估说明



## 本册目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	14
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	15
十三、资产评估报告日 .....	16
资产评估报告附件 .....	1

## 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、行政法规规定及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。

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资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的债权清单由委托人、债务人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。

七、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。

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。

九、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。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

# 北部湾港股份有限公司拟实施债转股涉及其持有 广西钦州保税港区宏港码头有限公司部分债权 资产评估报告摘要

中铭评报字[2022]第 8014 号

## 北部湾港股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司（以下简称“北部湾港”）拟实施债转股事宜涉及其持有广西钦州保税港区宏港码头有限公司（以下简称“钦州宏港公司”）部分债权在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据《关于使用部分募集资金向全资子公司提供借款以实施募投项目的议案》、北部湾港 2020 年 8 月 12 日召开 2020 年第二次临时股东大会审议通过《关于公司公开发行可转换公司债券方案的议案》、《关于核准北部湾港股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可[2021]1185 号）、《关于使用部分募集资金对下属全资子公司增资立项的请示》及批复文件等，北部湾港拟将其持有钦州宏港公司的部分债权实施债转股，因此委托本公司对该部分债权进行价值评估。

二、评估目的：确定北部湾港持有钦州宏港公司部分债权评估基准日的市场价值，为北部湾港拟实施债转股事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：北部湾港持有钦州宏港公司部分债权的市场价值。

四、评估范围：北部湾港持有钦州宏港公司的部分债权。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2022 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估北部湾港持有钦州宏港公司拟债转股的部分债权在本报告所列假设和限定条件下的市场价值合计为

1,727,231,347.25 元（大写人民币壹拾柒亿贰仟柒佰贰拾叁万壹仟叁佰肆拾柒元贰角伍分）。账面值为 1,727,231,347.25 元，评估无增减。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据北部湾港和钦州宏港公司的承诺，确定纳入评估范围的债权不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由北部湾港聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2022] 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、递延所得税资产等，资产总额合计为 329,893.54 万元；待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 289,893.56 万元；净资产总额合计为 39,999.98 万元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入本次评估范围部分债权的偿还能力进行价值分析。

（五）重大期后事项

根据北部湾港和钦州宏港公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（六）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估无评估程序受限等情形。

（七）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。

根据北部湾港和钦州宏港公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）审计披露事项对评估值的影响

审计报告为无保留意见类型，审计报告中不存在需要披露的重大承诺及或有事项等，无对评估值影响的审计披露事项。

(九) 其他需要披露事项

无。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，北部湾港应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2022 年 11 月 18 日，为评估结论形成的日期。

以上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。

# 北部湾港股份有限公司拟债转股涉及其持有广西钦州保税 港区宏港码头有限公司部分债权的市场价值 资产评估报告正文

中铭评报字[2022]第 8014 号

## 北部湾港股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司（以下简称“北部湾港”）拟实施债转股事宜涉及其持有广西钦州保税港区宏港码头有限公司（以下简称“钦州宏港公司”）部分债权在 2022 年 9 月 30 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、债务人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为北部湾港股份有限公司，债务人为广西钦州保税港区宏港码头有限公司，其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### （一）委托人暨债权人概况

统一社会信用代码：914505001993009073

中文名称：北部湾港股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册地址：广西壮族自治区北海市海角路 145 号

办公地址：广西壮族自治区南宁市良庆区体强路 12 号北部湾航运中心 9-10 层

法定代表人：李延强

注册资本：壹拾柒亿柒仟贰佰贰拾贰万陆仟伍佰捌拾贰圆整

成立时间：1996 年 08 月 07 日

上市日期：1995 年 11 月 02 日

上市证券交易所：深圳证券交易所

股票名称：北部湾港

股票代码：000582



营业期限：1996-08-07 至无固定期限

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）债务人概况

### 1. 注册登记情况

名称：广西钦州保税港区宏港码头有限公司

统一社会信用代码：91450001MA5NPYN7X5

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1301 室

经营场所：广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1301 室

法定代表人：温荣富

注册资本：壹亿圆整

经营期限：长期

经营范围：对港口、码头项目的投资、建设和管理;提供港口设施，从事货物装卸、仓储服务(危险化学品除外);港口设施、设备和港口器械的租赁经营、维修服务;集装箱业务;机械设备及装卸工属具设计，机械维修。(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。)

### 2. 历史沿革

钦州宏港公司位于钦州市大榄坪保税港区，2019年4月15日，经钦州市行政审批局批准登记，营业执照号：91450001MA5NPYN7X5；注册资本100万元，实收资本100万元，由广西北港建设开发有限公司100%出资注册设立，公司法定代表人为曾超凡。2019年11月30日，北部湾港向广西北港建司开发有限公司收购钦州宏港公司100%股权，法定代表人更换为周延，2020年11月北部湾港增资9,900.00万元，

注册资本变为1亿元。2021年7月公司法定代表人变更为温富荣。

### 3. 近年企业的财务状况和经营状况

#### 财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
流动资产合计	15,724,343.13	630,218,727.42	190,140,701.67
非流动资产合计	976,891,437.38	2,354,965,120.61	3,305,760,116.38
资产合计	992,615,780.51	2,985,183,848.03	3,495,900,818.05
流动负债合计	324,746,349.63	2,323,541,080.34	2,586,556,433.19
非流动负债合计	284,191,382.72	267,042,578.80	509,344,558.61
负债合计	608,937,732.35	2,590,583,659.14	3,095,900,991.80
所有者权益合计	383,678,048.16	394,600,188.89	399,999,826.25

#### 经营状况表

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业总收入	139,231,958.00	100,988,760.04	34,085,268.40
二、营业总成本	113,010,134.82	89,120,192.71	15,948,141.42
其中：营业成本	88,944,877.61	68,139,041.34	15,948,141.42
税金及附加	129,709.02	642,680.26	383,300.98
销售费用	-	-	-
管理费用	6,308,102.21	6,415,636.55	4,709,525.29
财务费用	17,627,445.98	13,922,834.56	7,842,848.19
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
其他收益	931,706.85	564,454.12	502,718.82
信用减值损失	890.97	-	-
三、营业利润	27,154,421.00	12,433,021.45	5,704,171.34
加：营业外收入	600.00	32,250.00	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额	27,155,021.00	-	-
减：所得税费用	2,252,671.09	1,869,790.72	904,867.284
五、净利润	24,902,349.91	10,595,480.73	4,799,304.06

2020年、2021年财务数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审

计，并分别出具致同审字（2021）第 450C015747 号、致同审字（2022）第 450C015747 号的《审计报告》；2022 年 9 月 30 日财务数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2022] 号无保留意见的《审计报告》。

### （三）委托人与债权单位的关系

委托人北部湾港与债务人钦州宏港公司分别为本次经济行为所涉及的债权的债权人和债务人。同时，北部湾港持有钦州宏港公司 100.00%的股权，钦州宏港公司是北部湾港的全资子公司。

## 二、评估目的

确定北部湾港持有钦州宏港公司部分债权评估基准日的市场价值，为北部湾港拟实施债转股事宜提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为北部湾港持有钦州宏港公司部分债权的市场价值。评估范围为北部湾港于持有钦州宏港公司部分债权。凡列入申报表内并经过北部湾港及钦州宏港公司确认的债权均在本次评估范围内，北部湾港及钦州宏港公司需以加盖公章的形式对申报的评估范围确认。

委托人和债务人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

根据北部湾港股份有限公司第九届董事会第三次会议审议通过《关于使用部分募集资金向全资子公司提供借款以实施募投项目的议案》、《北部湾港股份有限公司内部借款协议》及《募集资金三方监管协议》确认，截止 2022 年 9 月 30 日北部湾港持有钦州宏港公司可债转股债权的账面余额 495,723,895.03 元，与钦州宏港公司账簿部分其他应付款记录一致。

委估债权所对应的钦州宏港公司账簿部分其他应付款具体如下：

截止日期	借款期末余额	科目名称	结算单位
2022年9月30日	727,231,347.25	其他应付款	钦州宏港公司
2022年9月30日	500,000,000.00	其他应付款	钦州宏港公司
2022年9月30日	500,000,000.00	其他应付款	钦州宏港公司
合计	1,727,231,347.25		

列入本次评估范围的债权均为北部湾港向钦州宏港公司全资子公司提供无息借款以实施募投项目，该借款具体如下：

借出方	借入方	借款日期	募集资金专项账户	借款金额	备注
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/13	20012101040051900	727,231,347.25	无息
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/13	15119719900097	500,000,000.00	无息
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/13	554010100100300000	500,000,000.00	无息
合计				1,727,231,347.25	无息

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 《关于公司公开发行可转换公司债券方案的议案》；
2. 《关于核准北部湾港股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可[2021]1185 号）；
3. 《关于使用部分募集资金对下属全资子公司增资立项的请示》及批复文件。

##### （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 日中华人民共和国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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部门规章的决定》修改）
3. 《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修订)；

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. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(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—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
12. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)；
13. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等(财政部 2006 年颁布)。

(四) 产权依据

1. 《关于使用部分募集资金向全资子公司提供借款以实施募投项目的议案》；
2. 《关于公司公开发行可转换公司债券方案的议案》；
3. 《关于核准北部湾港股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》(证监许可[2021]1185号)；
4. 《北部湾港股份有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司与中国农业银行股份有限公司南宁南湖支行与华泰联合证券有限责任公司之募集资金三方监管协议》；
5. 《北部湾港股份有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司与平安银行股份有限公司南宁分行与华泰联合证券有限责任公司之募集资金三方监管协议》；
6. 《北部湾港股份有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司与兴业银行

股份有限公司南宁分行与华泰联合证券有限责任公司之募集资金三方监管协议》；

7. 《北部湾港拨付可转债募集资金付款凭证》。
8. 其他有关产权资料。

#### （五）取价依据

1. 与债务人负债的产生、使用等有关的各项合同及其他资料；
2. 委托评估的部分债权的情况说明；
3. 募集资金专项账户的银行流水记录；
4. 委托人及债务人提供的其他与评估有关的资料
5. 评估专业人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### 七、评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

#### （一）市场法适用的前提条件是：

1. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
2. 有关交易的必要信息可以获得。

#### （二）收益法适用的前提条件是：

1. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
2. 预期收益所对应的风险能够度量；
3. 收益期限能够确定或者合理预期。

#### （三）成本法适用的前提条件是：

1. 评估对象能正常使用或者在用；
2. 评估对象能够通过重置途径获得；
3. 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

#### （四）本次评估选用的评估方法为成本法，评估方法选择理由如下：

1. 未选用市场法评估的理由：本次评估对象为债权，不同于一般单项资产或股权，且类似债权交易案例较少，故不适用市场法评估。

2. 未选取收益法评估的理由：由于债权的未来价值取决于债权债务双方实施债权的具体方案，而本次评估涉及债转股，负债的未来收益难以准确预测，故不适用

收益法评估。

3. 选取成本法评估的理由：本次评估对象为债权，通过检查债权人提供的债权财务记录、债权协议及债务人提供的债务财务记录、债务协议等资料确认其真实性，核实相关债权、债务在评估基准日的账面价值，并了解债务人的资产构成和经营情况，分析判断债务人还款能力，从而确定评估对象债权的评估价值，故适用成本法的进行评估。

#### （五）成本法评估方法介绍

本次评估首先通过核查委托人和债务人提供的债权债务财务记录、债权债务协议等资料确认其真实性，核实债权人在评估基准日的债权账面价值；然后，评估专业人员根据债权人提供的债权资料和债务人提供的基础资料、债务资料及评估基准日的会计报表，结合债务人的资产构成及经营情况，具体分析债务人的偿债能力；最后，评估专业人员根据核实的债权价值结合债务人的偿债能力，综合分析确定委估债权的评估价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

#### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导债权人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

#### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估专业人员通过询问、访谈、核对、抽查等方式对评估对象涉及的负债进行了必要的清查核实，对债务人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### （三）评定估算阶段

评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依

据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

#### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### 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，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设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，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3. 企业持续经营假设

假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 方向一致假设：是假定债务人在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

4. 数据真实假设：是假定债务人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。



5. 假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律、法规规定。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施上述评估程序后，于评估基准日，委估北部湾港持有钦州宏港公司拟债转股的部分债权在本报告所列假设和限定条件下的市场价值合计为 1,727,231,347.25 元（大写壹拾柒亿贰仟柒佰贰拾叁万壹仟叁佰肆拾柒元贰角伍分）。账面值为 1,727,231,347.25 元，评估无增减。

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

### （一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据北部湾港和钦州宏港公司的承诺，确定纳入评估范围的债权不涉及法律、经济等未决事项。

### （三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由北部湾港聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2022] 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、递延所得税资产等，资产总额合计为 329,893.54 万元；待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 289,893.56 万元；净资产总额合计为 39,999.98 万元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入本次评估范围部分债权的偿还能力进行价值分析。

### （五）重大期后事项

根据北部湾港和钦州宏港公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

### （六）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估无评估程序受限等情形。

(七) 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。

根据北部湾港和钦州宏港公司的承诺, 确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(八) 审计披露事项对评估值的影响

审计报告为无保留意见类型, 审计报告中不存在需要披露的重大承诺及或有事项等, 无对评估值影响的审计披露事项。

(九) 其他需要披露事项

无。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用, 且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途;

(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。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 未经评估机构审阅相关内容, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章, 并由北部湾港的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2022 年 9 月 30 日为评估基准日时, 对北部湾港持有钦州宏港公司部分债权市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告”, 本评估结论的使用有效

期为自评估基准日起一年，即从2022年9月30日起至2023年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，北部湾港应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2022年11月18日，为评估结论形成的日期。

**资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**

**资产评估师：**

**资产评估师：**

## 资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件复印件；

附件二：债务人 2020、2021 年及评估基准日的《审计报告》复印件；

附件三：委托人及债务人《法人营业执照》复印件；

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；

1. 《北部湾港股份有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司与中国农业银行股份有限公司南宁南湖支行与华泰联合证券有限责任公司之募集资金三方监管协议》；

2. 《北部湾港股份有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司与平安银行股份有限公司南宁分行与华泰联合证券有限责任公司之募集资金三方监管协议》；

3. 《北部湾港股份有限公司、广西钦州保税港区宏港码头有限公司与兴业银行股份有限公司南宁分行与华泰联合证券有限责任公司之募集资金三方监管协议》；

4. 《北部湾港拨付可转债募集资金付款凭证》。

附件五：委托人和债务人的承诺函原件；

附件六：《资产评估师的承诺函》原件；

附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；

附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；

附件九：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；

附件十：签名资产评估专业人员资格证明文件复印件；

附件十一：参加本评估项目的人员名单；

附件十二：资产评估结果汇总表及明细表。

## 资产评估师承诺函

北部湾港股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施债转股事宜所涉及其持有钦州宏港公司的部分债权，以 2022 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的债权进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年十一月十八日

北部湾港股份有限公司拟债转股涉及其持有广西钦州保税  
港区宏港码头有限公司部分债权的市场价值  
参加评估专业人员名单

李世先	资产评估师
李 军	资产评估师
梁 莹	评估助理人员

**单位名称：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**

**注册地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼-4 至  
45 层 101 内 15 层 2180C 室**

**办公地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼-4 至  
45 层 101 内 15 层 2180C 室**

**邮编：100073 邮箱：zmgjcpv@163.com**

**电话：010-51398654 网址：www.zmgjcpv.com**

北部湾港股份有限公司拟实施债转股涉及其持有  
广西钦州保税港区宏港码头有限公司部分债权

## 资产评估说明

中铭评报字[2022]第 8014 号

(共二册 第二册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

ZhongMing(Beijing)AssetsAppraisalInternationalCo.,Ltd.

二〇二二年十一月十八日



## 本册目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分 关于进行评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 评估对象与评估范围说明 .....	3
第四部分 资产核实情况总体说明 .....	4
一、资产核实情况总体说明 .....	4
二、影响资产核实的事项及处理方法 .....	4
第五部分 评估方法说明 .....	4
第六部分 成本法评估技术说明 .....	6
第一 流动资产评估技术说明 .....	6
一、评估范围 .....	6
二、评定估算 .....	6
三、评估结果 .....	7
第七部分 评估结论 .....	7
一、评估结论 .....	7
二、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响 .....	7
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明	

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估说明的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和债务人造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

**中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：评估说明含有委托人和债务人的商业秘密，请阅览者慎重使用。**



## 第二部分 关于进行评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和债务人共同撰写，并由委托人和债务人法定代表人签字，加盖单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）



### 第三部分 评估对象与评估范围说明

评估对象为北部湾港股份有限公司（以下简称“北部湾港”）持有广西钦州保税港区宏港码头有限公司（以下简称“钦州宏港公司”）部分债权的市场价值。评估范围为北部湾港于持有钦州宏港公司部分债权。凡列入申报表内并经过北部湾港及钦州宏港公司确认的债权均在本次评估范围内，北部湾港及钦州宏港公司需以加盖公章的形式对申报的评估范围确认。

委托人和债务人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

根据北部湾港股份有限公司第九届董事会第三次会议审议通过《关于使用部分募集资金向全资子公司提供借款以实施募投项目的议案》、《北部湾港股份有限公司内部借款协议》及《募集资金三方监管协议》确认，截止 2022 年 9 月 30 日北部湾港持有钦州宏港公司可债转股债权的账面余额 1,727,231,347.25 元，与钦州宏港公司账簿部分其他应付款记录一致。

委估债权所对应的钦州宏港公司账簿部分其他应付款具体如下：

截止日期	借款期末余额	科目名称	结算单位
2022年9月30日	727,231,347.25	其他应付款	钦州宏港公司
2022年9月30日	500,000,000.00	其他应付款	钦州宏港公司
2022年9月30日	500,000,000.00	其他应付款	钦州宏港公司
合计	1,727,231,347.25		

列入本次评估范围的债权均为北部湾港向钦州宏港公司全资子公司提供无息借款以实施募投项目，该借款具体如下：

借出方	借入方	借款日期	募集资金专项账户	借款金额	备注
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/12	20012101040051900	727,231,347.25	无息
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/12	15119719900097	500,000,000.00	无息
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/12	554010100100300000	500,000,000.00	无息
合计				1,727,231,347.25	

## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实情况总体说明

#### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，北部湾港和钦州宏港码头按有关规定对委估债权进行了清查，并组织本单位财务的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估债权，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据实际情况进行现场核实，时间自2022年11月2日至2022年11月3日，具体过程如下：

1、与委托人，了解项目背景、债务人基本情况以及评估范围确定情况，并最终明确本次评估项目的评估对象和评估范围。

2、评估机构根据资产评估工作的需要，向债务人提供资产评估申报表表样，并协助其进行债务清查工作。

3、了解债务人基本情况、资产结构和经营情况及委估债权状况，并收集相关资料。

4、审查核对债权人提供的资产评估申报表和债务人提供有关测算资料。

5、查阅委估债权的合同等产权证明资料，核实债权权属情况。

6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

#### (二) 资产核实结论

通过资产清查核实程序，评估专业人员对评估范围内的债权进行了清查。评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

评估专业人员未发现评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估专业人员的清查核实工作不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认或保证。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估中无影响资产清查的事项，至现场工作结束时止，没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全限制、技术性能的限制、涉及商业秘密和国家秘密等而不能直接清查资产的事项。

## 第五部分 评估方法说明

### 一、评估方法的选择



依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

（一）市场法适用的前提条件是：

1. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
2. 有关交易的必要信息可以获得。

（二）收益法适用的前提条件是：

1. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
2. 预期收益所对应的风险能够度量；
3. 收益期限能够确定或者合理预期。

（三）成本法适用的前提条件是：

1. 评估对象能正常使用或者在用；
2. 评估对象能够通过重置途径获得；
3. 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（四）本次评估选用的评估方法为成本法，评估方法选择理由如下：

1. 未选用市场法评估的理由：本次评估对象为债权，不同于一般单项资产或股权，且类似债权交易案例较少，故不适用市场法评估。

2. 未选取收益法评估的理由：由于债权的未来价值取决于债权债务双方实施债权的具体方案，而本次评估涉及债转股，负债的未来收益难以准确预测，故不适用收益法评估。

3. 选取成本法评估的理由：本次评估对象为债权，通过检查债权人提供的债权财务记录、债权协议及债务人提供的债务财务记录、债务协议等资料确认其真实性，核实相关债权、债务在评估基准日的账面价值，并了解债务人的资产构成和经营情况，分析判断债务人还款能力，从而确定评估对象债权的评估价值，故适用成本法的进行评估。

## 二、成本法评估方法介绍

本次评估首先通过核查委托人和债务人提供的债权债务财务记录、债权债务协议等资料确认其真实性，核实债权人在评估基准日的债权账面价值；然后，评估专业人员根据债权人提供的债权资料和债务人提供的基础资料、债务资料及评估基准日的会计报表，结合债务人的资产构成及经营情况，具体分析债务人的偿债能力；

最后，评估专业人员根据核实的债权价值结合债务人的偿债能力，综合分析确定委估债权的评估价值。

## 第六部分 成本法评估技术说明

北部湾港申报的于评估基准日债权值合计为 1,727,231,347.25 元。依据北部湾港提供的资产评估申报明细表和核实的结果，采用成本法确定债权评估过程如下：

### 第一 流动资产评估技术说明

#### 一、评估范围

本次评估范围为北部湾港的部分债权，北部湾港申报评估的 3 笔其他应收款，账面值合计为 1,727,231,347.25 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	项数	账面值
其他应收款	1	1,727,231,347.25
流动资产合计	1	1,727,231,347.25

#### 二、评定估算

##### (一) 其他应收款评估

##### 1. 评估范围

其他应收款账面值合计 1,727,231,347.25 元，主要为可转债募集资金项目投资款，向钦州宏港码头全资子公司提供无息借款以实施募投项目，借款期限为实际划款之日起 5 年，用于钦州大榄坪南作业区 9 号、10 号泊位工程项目建设。具体明细如下：

借出方	借入方	借款日期	科目名称	借款金额	备注
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/12	其他应收款	727,231,347.25	无息
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/12	其他应收款	500,000,000.00	无息
北部湾港	钦州宏港公司	2021/8/12	其他应收款	500,000,000.00	无息
合计				1,727,231,347.25	

##### 2. 评估程序及方法

根据本次评估目的及委估债权资产的特点，检查债权人提供的债权财务记录、债权协议及债务人提供的债务财务记录、债务协议等资料确认其真实性，核实相关债权、债务在评估基准日的账面价值，并分析债务人偿债能力。评估专业人员具体

依据借款合同，对纳入评估范围的债权进行核实，通过核对募集资金账户银行入账回单及向债务人发函予以确认，通过对回函金额与账面金额核对，确认会计记录的事实可靠性；其次，通过核实钦州宏港公司近三年报表，企业经营状况良好，借款专项专用，钦州大榄坪南作业区 9 号、10 号泊位工程项目正常推进，结合债务人的资产构成及经营情况，债务人具备全额清偿能力，由此以核实无误的账面值确认委估债权的评估值。

### 3. 评估结果

经评定估算，其他应收款的评估价值为 1,727,231,347.25 元，评估无增减值。

### 三、评估结果

#### (一) 评估结果

经实施上述评定估算程序后，流动资产评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
其他应收款	1,727,231,347.25	1,727,231,347.25	0.00	0.00
流动资产合计	1,727,231,347.25	1,727,231,347.25	0.00	0.00

## 第七部分 评估结论

### 一、评估结论

经实施上述评估程序后，于评估基准日，委估北部湾港持有钦州宏港公司拟债转股的部分债权在本报告所列假设和限定条件下的市场价值合计为 **1,727,231,347.25** 元（大写壹拾柒亿贰仟柒佰贰拾叁万壹仟叁佰肆拾柒元贰角伍分）。账面值为 **1,727,231,347.25** 元，评估无增减。

评估结论详细情况详见评估明细表。

### 二、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响

1. 委托人（债权人）和债务人提供的与评估相关的产权证明文件、资产评估明细表及其他资料等是编制本报告的基础，其评估结论在很大程度上是以该资料作为评估依据而确定的。委托人、债务人应对其提供的以上资料真实性、完整性和合法性负责。

### 2. 现场清查情况

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评



估专业人员通过询问、访谈、核对、抽查等方式对评估对象涉及的负债进行了必要的清查核实，对债务人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

**附件一：关于进行资产评估的有关事项说明。**



# 其他应收款评估明细表

评估基准日：2022年9月30日

表3-8  
共1页第1页  
金额单位:人民币元

债权人名称：北部湾港股份有限公司

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值			预计不可收回金额	评估价值	增值额	增值率%	备注
					余额	减值准备	净额					
1	广西钦州保税港区宏港码头有限公司	借款	2021/8/12	1-2年	727,231,347.25	0.00	727,231,347.25	0.00	727,231,347.25	0.00	0.00	
2	广西钦州保税港区宏港码头有限公司	借款	2021/8/12	1-2年	500,000,000.00	0.00	500,000,000.00	0.00	500,000,000.00	0.00	0.00	
3	广西钦州保税港区宏港码头有限公司	借款	2021/8/12	1-2年	500,000,000.00	0.00	500,000,000.00	0.00	500,000,000.00	0.00	0.00	
	合计			*****	1,727,231,347.25	0.00	1,727,231,347.25	0.00	1,727,231,347.25	0.00	0.00	*****

债权人单位填表人：卢江梅  
填表日期：2022年11月3日

评估专业人员:李世先 梁莹