

本资产评估报告依据相关会计准则及中国资产评估准则编制

北部湾港股份有限公司以财务报告为目的  
所涉及的并购北部湾港贵港中转码头有限公司  
形成的商誉相关的资产组可收回金额评估项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2020）第 060239 号

共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2020 年 4 月 6 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 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： 1111020005202000323

资产评估报告名称： 北部湾港股份有限公司以财务报告为目的所涉及的  
的并购北部湾港贵港中转码头有限公司形成的商  
誉相关的资产组可收回金额评估项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2020）第060239号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张振湖(资产评估师)、柳伟(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.....                            | 1  |
| 释义.....                            | 2  |
| 摘要.....                            | 4  |
| 资产评估报告.....                        | 5  |
| 一、委托人、被评估单位和合同约定的其他评估报告使用人概况 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                       | 10 |
| 三、评估对象和范围 .....                    | 10 |
| 四、价值类型 .....                       | 13 |
| 五、评估基准日 .....                      | 13 |
| 六、评估依据 .....                       | 13 |
| 七、评估方法 .....                       | 15 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....            | 20 |
| 九、评估假设 .....                       | 21 |
| 十、评估结论 .....                       | 21 |
| 十一、特别事项说明 .....                    | 21 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....              | 25 |
| 十三、资产评估报告日 .....                   | 25 |
| 附件.....                            | 27 |
| 附录.....                            | 28 |

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的会计准则和中国资产评估协会发布相关评估执业准则编制。

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，评估机构及其评估人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人使用；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、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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和会计准则、资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，对商誉资产组的可收回金额发表专业意见，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本资产评估报告中涉及的评估基准日、主要市场（最有利市场）、与商誉相关的资产组或者资产组组合的组成是由管理层确定的，并且管理层承诺与该商誉初始形成及之后年度减值测试时的资产组业务内涵保持了一致。



## 释义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

| 释义项                | 释义内容                                                                                                                                                                               |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委托人、贵公司            | 北部湾港股份有限公司                                                                                                                                                                         |
| 中同华或我公司            | 北京中同华资产评估有限公司                                                                                                                                                                      |
| 评估师、评估专业人员、评估人员、我们 | 本评估项目组人员                                                                                                                                                                           |
| 北部湾港               | 北部湾港股份有限公司                                                                                                                                                                         |
| 中转码头公司、被评估单位、被并购方  | 贵港中转港有限公司、爱凯尔（贵港）中转港有限公司、北部湾港贵港中转码头有限公司                                                                                                                                            |
| 管理层                | 会计报告主体的管理层，指北部湾港贵港中转码头有限公司的管理层。                                                                                                                                                    |
| 审计师、审计人员           | 承担北部湾港贵港中转码头有限公司（会计报告主体）年报审计工作的会计师事务所及其审计工作人员，即致同会计师事务所（特殊普通合伙）的审计师。                                                                                                               |
| 元、万元               | 人民币元、人民币万元                                                                                                                                                                         |
| 资产组（CGU）           | 与商誉相关的资产组或者资产组组合（CGU）。根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，与商誉相关的资产组或者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。                                                                                           |
| 公允价值               | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，本报告中的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。                                                                                                   |
| 主要市场               | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场。                                                                                                                               |
| 最有利市场              | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。                                                                                                            |
| 计量单元               | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债以单独或者组合方式进行计量的最小单位。                                                                                                                              |
| 最佳用途               | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指市场参与者实现一项非金融资产或其所属的资产和负债组合的价值最大化时，该非金融资产的用途。                                                                                                            |
| 处置费用               | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指在相关资产或负债的主要市场（或最有利市场）中，发生的可直接归属于资产出售或者负债转移的费用。交易费用是直接由交易引起的、交易所必需的、而且不出售资产或者不转移负债就不会发生的费用，包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等，但不包括运输到交易市场的费用。 |
| PPA 评估             | 根据《会计准则第20号—企业合并》的规定，非同一控制下的合并价格需要在取得被购买方，截止获得被评估单位实际控制日，各项可辨认资产和负债之间进行分配，进行分配的基础是被购买方可辨认资产、负债的公允价值，为此目的进行的评估称之为 Purchase Price Allocation 评估，或 PPA 评估。                            |
| 上市公司比较法            | 获取可比的上市公司作为可比对象，并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确                                                                                                                         |

| 释义项      | 释义内容                                                                                                             |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | 定测试对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。                                                                     |
| 交易案例比较法  | 获取可比的交易案例作为可比对象，并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定测试对象价值的具体方法。                                       |
| “拆整卖零”方式 | 在非持续经营假设前提下，将组成资产组或资产组组合中的各单项资产，分别从资产组中剥离后单独转让的一种方式。                                                             |
| EBITDA   | 相关经营主体的利息、所得税以及折旧/摊销前的收益，即不扣除贷款利息、所得税以及折旧/摊销的收益。                                                                 |
| 重置全价     | 在被评估资产所处的主要市场（或最有利市场）中重新获得与被评估资产具有相同或相似功能全新的资产的现行购置成本，包括运输、安装调试等费用。                                              |
| 实体性贬值    | 由于资产的使用、磨损等原因造成的价值损耗。事实上，它取决于使用中的磨损。它是过去的使用、维修保养、自然环境条件、振动造成的内部缺陷、运转压力等因素综合作用的结果。实体性贬值同时也受长期不使用、故障、以及自然灾害等因素的影响。 |
| 功能性贬值    | 由于新技术的发展使被评估资产的技术落后而造成的贬值。                                                                                       |
| 经济性贬值    | 由于外界因素造成资产贬值。典型的外界因素包括但不限于产品需求降低，竞争加剧，原材料供应改变，成本、劳动力等增加而售价不能相应增加，通货膨胀，高利率，立法和环保等因素。                              |
| 成新率      | 设备有形损耗率与 1 的差率，成新率一般采用如下方式估算：成新率=[设备尚可使用年限/(设备尚可使用年限+设备已使用年限)]*100%<br>或：成新率=[(设备总使用年限—设备已使用年限)/设备总使用年限]*100%    |



# 北部湾港股份有限公司以财务报告为目的 所涉及的并购北部湾港贵港中转码头有限公司 形成的商誉相关的资产组可收回金额评估项目 摘要

中同华评报字（2020）第 060239 号

## 北部湾港股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和会计准则、资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则和资产评估准则确认的方法和程序，对北部湾港股份有限公司以财务报告为目的涉及的与北部湾港股份有限公司并购北部湾港贵港中转码头有限公司所形成的商誉相关的资产组可收回金额发表专业意见，并出具资产评估报告。现将报告摘要如下：

评估目的：北部湾港股份有限公司拟对并购北部湾港贵港中转码头有限公司形成的商誉进行减值测试，委托我公司对北部湾港股份有限公司并购北部湾港贵港中转码头有限公司所形成的商誉涉及资产组的可收回金额进行评估，为相关会计报告主体开展减值测试工作提供参考依据。

评估基准日：2019年12月31日。

评估对象及范围：本次评估对象为北部湾港股份有限公司并购北部湾港贵港中转码头有限公司所形成的与商誉相关的资产组。涉及的资产范围包括组成资产组（CGU）的流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和流动负债。

价值类型：按照《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，商誉的减值测试需要测算资产组（CGU）的可收回金额，因此本次评估价值类型选择为可收回金额。

评估结果：商誉属于不可辨识无形资产，因此无法直接对其进行价值评估，需要通过间接的方式，即通过对资产组（CGU）的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

经过评估人员测算，该资产组（CGU）在持续经营的前提下，采用预计未来现金流量的现值测算的可收回金额为41,400.00万元（大写人民币肆亿壹仟肆佰万元整）。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。

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以财务报告为目的  
所涉及的并购北部湾港贵港中转码头有限公司  
形成的商誉相关的资产组可收回金额评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2020）第 060239 号

北部湾港股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，按照法律、法规和会计准则、资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则和资产评估准则确认的方法和程序，对北部湾港股份有限公司以财务报告为目的涉及的并购北部湾港贵港中转码头有限公司所形成的商誉相关的资产组可收回金额发表专业意见，并出具资产评估报告。现将相关评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为北部湾港股份有限公司，被评估单位北部湾港贵港中转码头有限公司，除委托人（包括其审计师）外，无评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人简介

1. 注册登记情况

|              |                                                                                                                                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 企业名称         | 北部湾港股份有限公司（以下简称北部湾港，证券代码 000582.SZ）                                                                                                                                           |
| 注册号/统一社会信用代码 | 914505001993009073                                                                                                                                                            |
| 企业类型         | 股份有限公司(上市、国有控股)                                                                                                                                                               |
| 注册资本         | 163,461.685 万                                                                                                                                                                 |
| 实收资本         | 163,461.685 万                                                                                                                                                                 |
| 法定代表人        | 周小溪                                                                                                                                                                           |
| 成立日期         | 1996-08-07                                                                                                                                                                    |
| 营业期限         | 1996-08-07 至无固定期限                                                                                                                                                             |
| 注册地址         | 北海市海角路 145 号                                                                                                                                                                  |
| 曾用名          | 北海港股份有限公司、北海市北海港股份有限公司、北海新力实业股份有限公司                                                                                                                                           |
| 主要办公地址       | 广西南宁市青秀区金浦路 33 号                                                                                                                                                              |
| 经营范围         | 投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附证》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；船舶港口服务（为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应）；道路普通货物运输； |



|  |                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除外）的销售；供应链管理；硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、{含易燃溶剂的合成树脂、油漆、辅助材料、涂料等制品、[闭杯闪点≤60°C]}的批发（无仓储）（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至2021年12月20日）。 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. 控股股东及最终控制人

北部湾港为深圳证券交易所上市公司，第一大股东为防城港务集团有限公司，为广西北部湾国际港务集团有限公司（简称“北部湾港集团”）所属控股上市公司，最终控制人为广西壮族自治区国有资产监督管理委员会。

北部湾港集团是广西海港和西江内河港口的公共码头投资运营商，以港口为核心，围绕“港-工-贸”产业链条和，“港-产-园”空间布局，形成港口、物流、工贸、建设开发、能源、金融、投资和船闸“7+1”业务板块，并在香港、马来西亚、文莱等国家和地区参与投资合作。

截止2020年1月10日，北部湾港主要股东如下：

| 排名 | 股东名称            | 持股数量(股)       | 占总股本比例(%) | 股本性质   |
|----|-----------------|---------------|-----------|--------|
| 1  | 防城港务集团有限公司      | 775,137,409   | 47.4200   | 限售流通A股 |
| 2  | 广西北部湾国际港务集团有限公司 | 255,731,208   | 15.6400   | 限售流通A股 |
| 3  | 上海中海码头发展有限公司    | 163,461,686   | 10.0000   | A股流通股  |
|    | 合 计             | 1,194,330,303 | 73.0600   |        |

## 3. 经营业务

公司主营业务形成“一轴两翼”发展布局，集装箱业务以钦州港区为中轴，并通过“穿梭巴士”进行钦北防三港区间干支线集疏，培育区域集装箱干线港；散杂货向防城港区、北海铁山港区集聚。散杂货业务已迈入运输、仓储、贸易、交割等全供应链服务时代，拥有煤炭、矿石、粮食、硫磷、液体化工等专业化码头，装卸作业效率和服务质量不断提升。

### (二) 被评估单位简介

#### 1. 注册登记情况

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| 企业名称         | 北部湾港贵港中转码头有限公司（以下简称“中转码头公司”或被评估单位） |
| 注册号/统一社会信用代码 | 914508007188994064                 |
| 企业类型         | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）             |
| 注册资本         | 11000 万元人民币                        |
| 实收资本         | 11000 万元人民币                        |

|        |                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 法定代表人  | 梁煜                                                                                         |
| 成立日期   | 2000-08-14                                                                                 |
| 营业期限   | 2000-08-14 至 2056-08-13                                                                    |
| 曾用名    | 爱凯尔（贵港）中转港有限公司、贵港中转港有限公司                                                                   |
| 注册地址   | 广西贵港市猫儿山                                                                                   |
| 主要办公地址 | 广西贵港市南平路                                                                                   |
| 经营范围   | 港口业务、货物装卸、堆存、中转、散货、件杂货、集装箱、仓储、租船订舱、货代、港口管理咨询服务；煤炭批发；淀粉类国内批发业务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的按国家有关规定办理）。 |

## 2.企业历史沿革

### （1）设立

中转码头公司位于广西贵港市，经中华人民共和国广西壮族自治区政府商外资桂合资字[2006]125号中华人民共和国外商投资企业批准证书批准，于2006年取得广西壮族自治区工商行政管理局颁发的注册号企合桂总第003663号营业执照属有限责任公司(中外合资)，现统一社会信用代码：914508007188994064，营业期限自：2000年08月14日至2056年08月13日，注册资本11,000.00万人民币。

### （2）更名及历次股权变动

公司前身为“贵港中转港有限公司”。2006年4月，PT.AKR CORPORINDO TBK与广西壮族自治区贵港市政府及国投交通公司分别签订关于贵港中转港有限公司股权的转让协议，受让贵港中转港有限公司78%股权，其后公司申请变更名称为“爱凯尔（贵港）中转港有限公司”，并获贵港市商务局贵商资函[2006]11号文批复同意。

根据2008年2月19日通过的爱凯尔（贵港）中转港有限公司董事会对公司章程补充修改协议书相关内容的决定，并经广西壮族自治区商务厅桂商资函[2008]59号文的批复同意，PT.AKR CORPORINDO TBK、广西西江航运发展有限公司按原持股比例增资4,000万元，增资后，注册资本由7,000万元人民币增加至11,000万元人民币，股东持股比例不变。中转码头公司于2010年6月25日取得贵港市工商行政管理局颁发的企合贵港总字第450000400001137号营业执照。

公司于2011年5月25日在贵港市工商行政管理局办理股东变更登记手续，中方股东广西西江航运发展有限公司更名为广西西江开发投资集团有限公司。

2011年11月3日，贵港市商务局以贵商资函[2011]32号《贵港市商务局关于同意爱凯尔（贵港）中转港有限公司增加投资总额及经营范围的批复》批准了中转码头公司投资总额由27,500.00万元人民币增加至30,000.00万元人民币（注册资本金保持不



变)。

2017年9月22日,北部湾港与PT.AKR CORPORINDO TBK 签订关于爱凯尔(贵港)中转港有限公司股权的转让协议,受让爱凯尔(贵港)中转港有限公司78%股权。

2018年2月公司完成了股东和企业类型的工商变更登记,更名为北部湾港贵港中转码头有限公司。

2019年11月,北部湾港与广西西江现代物流集团有限公司签订关于北部湾港贵港中转码头有限公司股权的转让协议,受让北部湾港贵港中转码头有限公司22%股权,至此北部湾港贵港中转码头有限公司成为北部湾港的全资子公司。

截至评估基准日,股东出资及出资比例情况如下:

| 序号 | 股东名称       | 出资额(万元)   | 出资比例(%) |
|----|------------|-----------|---------|
| 1  | 北部湾港股份有限公司 | 11,000.00 | 100.00% |
| 合计 |            | 11,000.00 | 100.00% |

### 3. 主营业务简介

#### (1) 主营业务及经营模式

中转码头公司位于贵港市城东区7公里处的猫儿山作业区,主要经营煤炭、矿石散货中转、堆存、加工、贸易、配送等业务。

经营模式主要包括:

为散货提供装船服务: 将从公路、铁路运输至码头的散货转卸至船舶。

为散货提供卸船服务: 将从水路运输至码头的散货转卸至火车、货车。

货物堆存服务: 转运货物一般堆放在堆场,一般在免堆期后收取租金。

港务管理服务: 为进出港船舶提供码头服务。

#### (2) 经营条件及市场情况

中转码头公司占地面积68万平方米,其中堆场面积40万平方米,码头岸线长1000米,拥有3个3000吨级、3个2000吨级装卸泊位,有适应各货种作业的装卸机械和作业线60台(条)。设计年通过煤炭、矿石等散货能力达800万吨,有3公里进港公路与南梧二级公路及贵港北环路相通,拥有铁路专用线8.5公里,港口集疏运条件优越。作为西煤东送、北煤南运、外煤内运的集散基地和中转港口,是西江黄金水道上规模最大的散货物流基地和配送中心。

中转码头公司的重要客户为神华国华广投(柳州)电厂、华润水泥投资有限公司等,煤炭是主要装卸的散货。



### (3) 投资项目情况

中转码头公司正在或者计划进行的主要投资项目如下：

6#泊位扩建工程：延长泊位作业平台，提高泊位卸船能力。

3#泊位上岸皮带机：为适应卸船业务比重上升及克服该泊位原有落差劣势，增加皮带机设备。

堆场皮带机：优化装卸流程。

主要资质情况如下：

| 序号 | 名称      | 证书号               | 发证机构     | 证书有效期或签发时间       | 许可内容             |
|----|---------|-------------------|----------|------------------|------------------|
| 1  | 港口经营许可证 | (桂贵)港经证<br>(1803) | 贵港市交通运输局 | 至 2021 年 7 月 2 日 | 在港区内从事货物装卸、仓储及物流 |

### 4. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

根据单体报表财务数据编制的历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

根据单体报表数据填写财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

| 项 目  |      | 2017/12/31 | 2018/12/31 | 2019/12/31 |
|------|------|------------|------------|------------|
| 单体报表 | 资产总额 | 41,225.38  | 30,546.97  | 31,229.49  |
|      | 负债总额 | 22,142.50  | 22,118.52  | 23,052.24  |
|      | 净资产  | 19,082.88  | 8,428.45   | 8,177.25   |
| 项 目  |      | 2017 年度    | 2018 年度    | 2019 年度    |
| 单体报表 | 营业收入 | 2,618.66   | 2,852.46   | 3,952.77   |
|      | 利润总额 | -1,592.92  | -1,091.52  | -378.83    |
|      | 净利润  | -1,580.84  | -2,630.32  | -378.83    |

根据委托人备查报表（即经过 PPA 评估后形成的财务报表）数据编制的评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

根据备查报表数据填写财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

| 项 目  |      | 2017/12/31 | 2018/12/31 | 2019/12/31 |
|------|------|------------|------------|------------|
| 备查报表 | 资产总额 | 41,225.38  | 40,990.75  | 41,422.30  |
|      | 负债总额 | 22,142.50  | 24,729.47  | 25,664.36  |
|      | 净资产  | 19,082.88  | 16,261.28  | 15,757.94  |
| 项 目  |      | 2017 年度    | 2018 年度    | 2019 年度    |
| 备查报表 | 营业收入 | 2,618.66   | 2,852.46   | 3,952.77   |
|      | 利润总额 | -1,592.92  | -1,373.97  | -629.81    |
|      | 净利润  | -1,580.84  | -2,842.15  | -567.06    |

以上单体报表 2017、2018 年财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审

计，并出具了瑞华桂审字（2018）第 45020040 号、瑞华桂审字（2019）第 45020174 号无保留意见审计报告。2019 年财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字(2020)第 450FC0045 号无保留意见审计报告。

## 二、评估目的

北部湾港拟对并购中转码头公司形成的商誉进行减值测试，委托我公司对北部湾港并购中转码头公司形成的商誉涉及资产组的可收回金额进行评估，为相关会计报告主体开展减值测试工作提供参考依据。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象是与商誉相关的资产组。

商誉属于不可辨识无形资产，因此无法直接对其进行估算，需要通过间接的方式，即通过对资产组（CGU）的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

本次评估范围为被并购方组成资产组（CGU）的各项资产，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债。

### 1. 商誉形成的历史沿革

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的商誉初始形成是 2017 年 11 月 01 日，北部湾港股份有限公司收购爱凯尔（贵港）中转港有限公司（即被并购方）78%的股权形成的非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉 2284.67 万元，归属于少数股东的商誉为 644.39 万元。北部湾港在 2017 年报披露的合并成本及商誉确认情况如下：

金额单位：人民币元

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 合并成本                        | 爱凯尔（贵港）中转港有限公司 |
| --现金                        | 173,488,374.38 |
| 合并成本合计                      | 173,488,374.38 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额           | 150,641,700.93 |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 | 22,846,673.45  |

被合并净资产公允价值确定明细如下：

金额单位：人民币元

|      | 爱凯尔（贵港）中转港有限公司 |              |
|------|----------------|--------------|
|      | 购买日公允价值        | 购买日账面价值      |
| 货币资金 | 6,593,955.59   | 6,593,955.59 |
| 应收款项 | 2,562,303.11   | 2,562,303.11 |
| 存货   | 486,187.88     | 486,187.88   |



|          | 爱凯尔（贵港）中转港有限公司 |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 购买日公允价值        | 购买日账面价值        |
| 固定资产     | 200,355,980.83 | 229,918,090.67 |
| 无形资产     | 203,773,640.00 | 66,466,280.69  |
| 预付款项     | 122,907.62     | 122,907.62     |
| 其他应收款    | 740,439.91     | 740,439.91     |
| 在建工程     |                |                |
| 长期待摊费用   |                |                |
| 其他流动资产   | 26,686.14      | 26,686.14      |
| 应付款项     | 4,091,820.58   | 4,091,820.58   |
| 递延所得税负债  | 26,936,312.37  |                |
| 预收款项     | 340,878.67     | 340,878.67     |
| 应付职工薪酬   | 1,316,539.79   | 1,316,539.79   |
| 应交税费     | 723,409.83     | 723,409.83     |
| 其他应付款    | 56,612,754.03  | 56,612,754.03  |
| 长期应付款    | 131,510,000.00 | 131,510,000.00 |
| 专项应付款    |                |                |
| 递延收益     |                |                |
| 净资产      | 193,130,385.81 | 112,321,448.71 |
| 减：少数股东权益 | 42,488,684.88  | 24,710,718.72  |
| 取得的净资产   | 150,641,700.93 | 87,610,729.99  |

注明：商誉的形成主要是由于固定资产和土地使用权增值所致。可辨认资产、负债公允价值的确定方法：被合并可辨认净资产公允价值以被购买方净资产的基准日评估值为基础，考虑基准日到购买日期间（“过渡期”）的净资产变动，并依据基准日各项资产的评估值对过渡期间的折旧、摊销、成本结转等进行重新计算和调整，以确定以基准日净资产评估值为基础在购买日净资产价值。

委托人在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试。2018 年末根据中同华评报字（2019）第 060273 号《北部湾港股份有限公司以财务报告为目的所涉及的与北部湾港贵港中转码头有限公司并购形成的商誉相关的资产组可收回金额评估项目》未发生减值；截止本次评估基准日，合并口径报表中，归属收购方的并购商誉账面价值余额为 2284.67 万元，归属于少数股东的商誉为 644.39 万元。

## 2. 资产组（CGU）的识别与界定

根据管理层的介绍和评估人员的了解，本次委托人拟进行减值测试的商誉系北部湾港并购中转码头公司股权所形成的商誉，且并购定价是基于市场价值基础的定价，因此，资产组（CGU）应该仅包含在中转码头公司的相关资产、负债中，即资产组（CGU）应当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。

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通、协商后，资产组组成范围的识别认定

由管理层在考虑生产经营活动的管理或监控方式和资产的持续使用或处置的决策方式等因素后最终确定，评估人员的责任是对商誉资产组的可收回金额发表专业意见。

经认定，委估资产组的范围为被评估企业净资产扣除溢余资金、非经营性净资产及付息负债，暨资产组的范围为营运资金和非流动资产。

截止本次评估基准日，资产组（CGU）组成（按照单体报表口径和合并报表口径账面价值分别列示）如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 合并报表项目名称   | 资产组合并报表（公允价值）层面账面价值 | 科目名称       | 资产组单体报表账面价值 |
|----|------------|---------------------|------------|-------------|
| 一  | 流动资产合计     | 1,352.72            | 流动资产合计     | 1,352.72    |
| 1  | 货币资金       | 404.31              | 货币资金       | 404.31      |
| 2  | 应收票据       | -                   | 应收票据       | -           |
| 3  | 应收账款       | 858.78              | 应收账款       | 858.78      |
| 4  | 预付款项       | 4.96                | 预付款项       | 4.96        |
| 5  | 其他应收款      | -                   | 其他应收款      | -           |
| 6  | 存货         | 74.17               | 存货         | 74.17       |
| 7  | 其他流动资产     | 10.50               | 其他流动资产     | 10.50       |
| 二  | 非流动资产合计    | 40,974.10           | 非流动资产合计    | 27,852.24   |
| 1  | 长期股权投资     | -                   | 长期股权投资     | -           |
| 2  | 固定资产       | 18,662.74           | 固定资产       | 21,450.22   |
| 3  | 在建工程       | 52.13               | 在建工程       | 52.13       |
| 4  | 无形资产       | 19,282.17           | 无形资产       | 6,301.89    |
| 5  | 长期待摊费用     | 48.00               | 长期待摊费用     | 48.00       |
| 6  | 商誉         | 2,929.06            | 商誉         | -           |
| 三  | 资产总计       | 42,326.82           | 资产总计       | 29,204.96   |
| 四  | 流动负债合计     | 799.25              | 流动负债合计     | 799.25      |
| 1  | 短期借款       | -                   | 短期借款       | -           |
| 2  | 应付票据       | -                   | 应付票据       | -           |
| 3  | 应付账款       | 311.26              | 应付账款       | 311.26      |
| 4  | 预收款项       | 252.62              | 预收款项       | 252.62      |
| 5  | 应付职工薪酬     | 234.35              | 应付职工薪酬     | 234.35      |
| 6  | 应交税费       | 1.02                | 应交税费       | 1.02        |
| 7  | 应付利息       | -                   | 应付利息       | -           |
| 8  | 应付股利(应付利润) | -                   | 应付股利(应付利润) | -           |
| 9  | 其他应付款      | -                   | 其他应付款      | -           |
| 五  | 非流动负债合计    | 2,548.20            | 非流动负债合计    | 0.00        |
| 六  | 负债总计       | 3,347.45            | 负债总计       | 799.25      |

注：截止本次评估基准日，用于合并报表口径中递延所得税负债账面值 2,548.20 万元。



### 3. 资产组（CGU）涵盖业务内涵的一致性确认

根据管理层的介绍，上述资产组（CGU），与商誉的初始确认时的资产组（CGU）业务内涵相同，保持了一致性。

#### 四、价值类型

根据会计准则的相关规定，本次评估需要测算资产组（CGU）的可收回金额，因此本次评估选择的价值类型为可收回金额。

根据会计准则的相关规定，可收回金额是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。即：

可收回金额=Max（公允价值-处置费用，预计未来现金流量的现值）

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。

处置费用是指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

预计未来现金流量的现值，是指资产组（CGU）在现有会计主体，按照现有的经营模式持续经营该资产组的前提下，未来现金流的现值。

因此：可收回金额=Max（公允价值-处置费用，未来现金流量的现值）。

以公允价值计量相关资产或负债，应当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，应当假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。根据评估人员与管理层、审计师的沟通，管理层确定本次减值测试中所涉及的公允价值的主要市场，除非特别说明，是指中国（大陆地区）的产权交易市场。

本次资产评估中所采用的相关市场参数、交易数据以及成交案例等均是上述主要市场上的有效数据或发生的交易案例。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2019年12月31日，是委托人根据财务报告日确定的。

#### 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. 《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 及其实施条例;

4. 《中华人民共和国会计法》(根据 2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈中华人民共和国会计法〉等十一部法律的决定》第二次修正);

5. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 691 号令, 2017);

7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号, 2006);

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);

9. 《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);

10. 其他与评估相关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

1. 《企业会计准则第 8 号——资产减值》;

2. 《企业会计准则第 20 号——企业合并》;

3. 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》;

4. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

5. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

7. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

8. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

9. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

11. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45 号);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

### (四) 权属依据



1. 基准日股份持有证明；
2. 国有土地使用证；
3. 机动车行驶证；
4. 被并购方提供的其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 委托人或被并购方提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被并购方提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；
5. 委托人或被并购方提供的盈利预测及相关资料；
6. 可比上市公司的相关资料；
7. IFIND 数据库；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他依据

1. 被并购方提供的各类《评估申报明细表》；
2. 北部湾港与中同华签订的《评估委托合同》；
3. 被并购方相关人员访谈记录；
4. 被并购方提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

商誉是不可辨认无形资产，因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组（CGU）的可收回金额来间接实现，通过估算该资产组（CGU）的预计未来现金流量的现值及公允价值扣除处置费用来实现。

#### （一）预计未来现金流量的现值评估的原则及方法

资产在使用过程中所创造的收益会受到使用方式、使用者经验、能力等方面的因素影响。不同的使用方式，不同的使用者，可能在使用同样资产时产生不同的收益。因此，对于同样的资产，不同的使用方式或使用者会有不同的预计未来现金流量的现值。

本次估算预计未来现金流量的现值，对于未来收益的预测完全是基于被估值单位会计主体现状使用资产组（CGU）的方式、力度以及使用能力等方面的因素，即按照目前状态和管理水平使用资产组（CGU）可以获取的预测收益，采用收益途径方法进

行测算，采用收益途径方法进行测算。

收益途径是指将预期收益资本化或者折现，确定测试对象价值的估值方法。

对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法或称企业自由现金流折现法。

全投资自由现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为整体资产或资产组的价值。

本次评估采用企业税前自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R<sub>i</sub>：估值基准日后第i年预期的税前自由现金流量；r：折现率；P<sub>n</sub>：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1)第i年的自由现金流R<sub>i</sub>的确定

$$R_i = \text{EBITDA}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i$$

2)税前折现率：按照“税前现金流现值=税后现金流现值”的思路通过迭代循环计算确定所得税税率。

$$\text{WACCBT} = \frac{\text{WACC}}{1 - T^*}$$

式中：WACCBT：税前折现率；WACC：税后折现率；T\*：所得税税率。

3)税后折现率：采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

式中：R<sub>e</sub>：权益资本成本；R<sub>d</sub>：负息负债资本成本；T：所得税率。

$$\text{WACC} = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R<sub>e</sub>：权益资本成本；R<sub>d</sub>：负息负债资本成本；T：所得税率。

4)权益资本成本R<sub>e</sub>采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s$$

式中：R<sub>e</sub>为股权回报率；R<sub>f</sub>为无风险回报率；β为风险系数；ERP为市场风险超额回报率；R<sub>s</sub>为公司特有风险超额回报率

5)终值 P<sub>n</sub>的确定

估值人员应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后



的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定，本次估值我们假定资产组在 2025 年后每年的盈利情况趋于稳定。

## (二)公允价值扣除处置费用的净额测算

### 1.资产组（CGU）整体转让公允价值的测算原则及方法

公允价值测算需要在资产组（CGU）在最佳用途前提下进行，根据估值人员的了解，该资产组的现状用途与最佳用途相同。

资产组(CGU)实际包含资产组整体转让和资产组采用“拆整卖零”两种转让方式，我们分别考虑两种转让方式的公允价值分别扣除相应处置费用后的净额，并以其中孰高者作为该资产组的公允价值扣除处置费用的净额。

资产组（CGU）整体转让公允价值的测算方法包括收益法、市场法和成本法三种。

资产组（CGU）“拆整卖零”转让公允价值的测算方法为变现价值法。

由于资产组（CGU）中的各单项资产目前的使用状态已经是最佳使用状态，按照上述使用状态进行“拆整卖零”方式转让各单项资产需要估算其公允价值扣除拆除及搬运费用及相关税费，资产组（CGU）整体转让可以节省拆除费以及搬运费，并且也可以减免流转税，因此拆整卖零的净额一般不会高于整体转让的净额，因此，我们以整体转让的公允价值扣除处置费用后净额作为资产组公允价值扣除处置费用后的净额。

#### 1) 公允价值的收益途径估算

由于资产组（CGU）的未来收益受使用方式，使用者的能力、管理水平等因素影响，因此在采用收益法估算公允价值时，资产组（CGU）未来收益需要基于按照资产组（CGU）最佳用途、行业平均使用者能力、管理水平使用资产组（CGU）可以获取的收益预测未来收益。

根据估值人员分析、判断，管理层使用本次测试资产组（CGU）的使用能力、管理水平等与行业平均水平相比高于行业平均水平，这些差异主要表现在以下几个方面：

- 融资成本低于行业平均水平；
- 管理水平高于行业平均水平；

上述差异将会导致预计未来现金流量的现值的未来收益预测与公允价值收益法估算的未来收益存在以下方面的差异：

- 预计未来现金流量的现值的折现率低于公允价值的折现率；
- 单位成本费用低于行业平均水平；

根据估值人员分析、判断，本次测试的资产组（CGU）在现会计报告主体的使用状态的下的用途与最佳用途相同，管理层的使用能力、管理水平高于行业平均水平，因此本次估值的资产组（CGU）的预计未来现金流量的现值高不低于整体转让的公允价值收益法估值。

## 2) 公允价值的市场比较途径估算

市场法是指将测试对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定测试对象价值的估值方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

选用上市公司比较法，价值比率为“NOIAT 比率”、“EBIT 比率”“EBITDA 比率”等指标。

上市公司比较法的基本步骤具体如下：

首先选择与被估值单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数，如 EBIT，EBITDA 等作为“分析参数”，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系---称之为比率乘数（Multiples）；

对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被估值单位之间的差异；

将调整后的比率乘数应用到被并购方的相应的分析参数中，并考虑流动性折扣从而得到委估对象的市场价值。目前行业内关于流动性折扣的计算存在不同测算方式，且测算的流动性折扣存在一定偏差，故采用上市公司比较法时需结合测试对象和收集的可观察信息数据，适当选择上市公司比较法。可比交易案例法受制于可收集的交易案例和调整因素，故需结合测试对象和收集交易案例信息的稳定性和可观察信息数据，适当选择可比交易案例法。

由于委估资产组规模较小，难以在公开市场上找到可比性较强的相关交易案例，而上市公司比较法通常获取的是上市公司整体的经营和财务数据，分析调整的基础也是上市公司股权价值，难以分离出与委估资产组类型相匹配的资产组价值，因此未采用市场法途径测算。

## 3) 公允价值的成本途径估算

在运用成本法的过程中，我们通常采用重置成本法来估算资产组中各单项资产的价值。

重置成本法是通过估算一个假定的购买者在估值基准日重新购置或建造与委估资



产功能相似的资产所花费的成本来确定委估资产的价值。通常，重置成本可由下列公式确定：

重置成本=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

使用这种方法时，通常采用下列三个步骤：

◆从相关资产市场中了解信息，确定委估资产的重置全价。

◆通过分析委估资产的使用及磨损情况来确定委估资产的实体性贬值。通常我们用成新率来表示这个损耗。

◆分析委估资产的技术先进性及经济环境以确定是否存在功能性贬值和经济性贬值。

港口码头属于采用选址方式建设的基础设施，其建设成本受选址的地质条件、周围环境、施工方案等因素影响大，建设成本与未来收益关联性小，重置成本的估值需考虑经济性贬值，其仍需考虑未来收益法，故资产组（CGU）的预计未来现金流量的现值不低于成本途径估算整体转让的公允价值估值，因此未采用成本法途径测算。

#### 4) 处置费用的估算

根据相关税务规定，资产组（CGU）的转让是无需缴纳增值税（流转税），因此本次测试中，资产组（CGU）的整体流转不需要缴纳增值税（流转税），资产组（CGU）的整体流转一般无需搬运费，法律费等相关中介费用数额也不大，根据重要性原则，本次测试忽略上述费用。

### 2.资产组（CGU）拆整卖零方式下公允价值扣除处置费用净额测算原则及方法

资产组（CGU）拆整卖零方式下公允价值采用变现价值法评估。

所谓变现价值法是针对资产组（CGU）中各单项资产采用选择市场同类资产的成交案例的实际成交价，或者在市场向买方询问出价从而获得合理报价作为公允价值。

如果上述两种方式都无法获得合理的公允价值，则采用重置成本法获得重置全价（不包含运输、安装调试费等）乘以成新率等获得重置成本。

再分析判断估算一个合理的变现折扣，将重置成本转换为变现价值，即：

变现价值=重置全价（不包含运输、安装调试费等）×成新率×变现折扣率

再在上述变现费用基础上扣除将资产拆除、搬运的费用、相关税费以及可能的中介费用后得到“拆整卖零”转让公允价值扣除处置费用估算值，即：

“公允价值-处置费用”净额=变现费用-拆除、搬运费用-相关税费-相关中介费用

### 3. 资产组（CGU）公允价值的扣除处置费用的净额测算结果

由于资产组（CGU）中的各单项资产目前的使用状态已经是最佳使用状态，按照上述使用状态进行“拆整卖零”方式转让各单项资产需要估算其公允价值扣除拆除及搬运费用及相关税费，资产组（CGU）整体转让可以节省拆除费以及搬运费，并且也可以减免流转税，因此拆整卖零的净额一般不会高于整体转让的净额。

根据港口运营行业特点、评估目的及测试对象等，本次估值的资产组（CGU）的预计未来现金流量的现值不低于整体转让的公允价值收益法估值，故本次估值仅采用预计未来现金流量的现值进行测算。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）评估准备阶段

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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被并购方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，评估人员通过询问、访谈、核对、复核等方式对测试对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被并购方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，了解测试对象现状，关注测试对象法律权属。

### （三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组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和底稿；根据测试对象、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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产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

1. 有序交易假设：有序交易，是指在计量日前一段时期内相关资产或负债具有惯常市场活动的交易。

2. 持续经营假设：持续经营假设是指假设委估资产/资产组按基准日的用途和使用的方式等情况正常持续使用，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，相应确定估值方法、参数和依据。

3. 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、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；

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

5. 被并购方和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

7. 评估范围仅以委托人及被并购方提供的评估申报表为准；

8. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上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

经过评估人员测算，该资产组（CGU）在持续经营的前提下，采用预计未来现金流量现值的方法测算的可收回金额为41,400.00万元（大写人民币肆亿壹仟肆佰万元整）。

评估结论使用有效期：本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，此次申报的土地使用权共 6 宗，土地面积共 657,616.48 平方米，收购成功后至评估基准日尚未办理相关产权变更手续，具体情况如下：

| 序号 | 权证编号              | 土地座落               | 用途   | 取得日期    | 面积（m <sup>2</sup> ） | 账面价值(元)      |
|----|-------------------|--------------------|------|---------|---------------------|--------------|
| 1  | 贵国用（2007）第 0258 号 | 贵港市港北区港城镇（中转港进港铁路） | 交通用地 | 2007.04 | 132,436.13          | 7,648,455.60 |
| 2  | 贵国用（2007）第 0259 号 | 贵港市港北区港城镇（中转港进港公路） | 交通用地 | 2007.04 | 76,461.56           | 3,335,187.91 |
| 3  | 贵国用（2007）第 0261 号 | 贵港市港北区港城镇猫儿山（红联港西） | 交通运输 | 2007.04 | 4,694.36            | 221,899.00   |

| 序号  | 权证编号              | 土地座落               | 用途   | 取得日期    | 面积 (m²)    | 账面价值(元)       |
|-----|-------------------|--------------------|------|---------|------------|---------------|
| 4   | 贵国用(2007)第 0260 号 | 贵港市港北区港城镇猫儿山(原中转港) | 交通运输 | 2007.04 | 214,993.57 | 10,221,042.28 |
| 5   | 贵国用(2008)第 0723 号 | 贵港市猫儿山港东面          | 交通运输 | 2008.12 | 7,901.26   | 402,457.36    |
| 6   | 贵国用(2012)第 0316 号 | 贵港市港北区港城镇猫儿山村      | 工业   | 2012.04 | 221,129.60 | 41,184,066.46 |
| 合 计 |                   |                    |      |         | 657,616.48 | 63,013,108.61 |

2.截至评估基准日,纳入本次评估范围的 30 项房屋建筑物,由于报建手续不完善未取得不动产权证,具体情况如下:

| 序号 | 建筑物名称            | 结构  | 建成年月    | 单位 | 建筑面积     | 账面原值         | 账面净值         |
|----|------------------|-----|---------|----|----------|--------------|--------------|
| 1  | 磷码头吊机房           | 框架  | 2001.03 | m2 | 160.00   | 312,631.85   | 201,259.25   |
| 2  | 煤码头吊机房           | 框架  | 2001.03 | m2 | 160.00   | 321,966.87   | 207,269.01   |
| 3  | 机修车间             | 砼   | 2001.03 | m2 | 412.00   | 317,333.00   | 204,286.40   |
| 4  | 电气表电间            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 186.00   | 154,663.08   | 99,566.28    |
| 5  | 办公楼              | 砖混  | 2001.03 | m2 | 636.00   | 363,335.56   | 233,900.44   |
| 6  | 单身职工宿舍楼          | 砖混  | 2001.03 | m2 | 1,685.00 | 706,507.26   | 454,819.02   |
| 7  | 职工食堂             | 砖混  | 2001.03 | m2 | 516.00   | 417,784.95   | 268,953.06   |
| 8  | 钣金工车间            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 128.00   | 149,266.13   | 96,090.83    |
| 9  | 油料仓库             | 砖混  | 2001.04 | m2 | 126.00   | 107,106.28   | 69,121.08    |
| 10 | 材料仓库             | 砖混  | 2001.03 | m2 | 376.00   | 314,514.32   | 202,471.22   |
| 11 | 1#变电站            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 233.00   | 166,985.57   | 107,499.02   |
| 12 | 4#变电站            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 44.00    | 70,430.30    | 45,341.03    |
| 13 | 水厂变电站            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 20.00    | 12,148.90    | 7,820.14     |
| 14 | 值班岗亭             | 砖混  | 2008.08 | m2 | 4.84     | 2,500.00     | 124.96       |
| 15 | 加油机房             | 砖混  | 2009.03 | m2 | 9.00     | 8,000.00     | 399.68       |
| 16 | 修车车间东面闲置空地建司机休息室 | 混凝土 | 2010.02 | m2 | 40.50    | 45,000.00    | 32,988.78    |
| 17 | 维修车间             | 混凝土 | 2003.05 | m2 | 160.00   | 24,360.56    | 11,568.60    |
| 18 | 厕所               | 砖混  | 2010.06 | m2 | 4.50     | 6,500.00     | 4,824.20     |
| 19 | 值班岗亭             | 砖混  | 2011.09 | m2 | 4.84     | 3,200.00     | 160.00       |
| 20 | 维修车间及办公楼         | 砖混  | 2014.12 | m2 | 1,516.32 | 4,900,304.52 | 4,332,573.84 |
| 21 | 北大门保安室           | 简易  | 2014.12 | m2 | 17.13    | 166,776.07   | 147,454.03   |
| 22 | 5#地磅房            | 框架  | 2014.12 | m2 | 12.00    | 280,298.62   | 247,824.10   |
| 23 | 6#地磅房            | 框架  | 2014.12 | m2 | 12.00    | 297,832.86   | 263,327.10   |
| 24 | 中心配电所            | 砖混  | 2014.12 | m2 | 121.35   | 493,098.39   | 435,969.99   |
| 25 | 2#变电站            | 砖混  | 2014.12 | m2 | 131.60   | 496,037.18   | 438,567.98   |
| 26 | 3#变电所            | 砖混  | 2014.12 | m2 | 94.56    | 323,892.13   | 286,367.17   |
| 27 | 1#煤污水处理站         | 砖混  | 2014.12 | m2 | 18.00    | 741,859.81   | 655,910.89   |
| 28 | 2#煤污水处理站         | 砖混  | 2014.12 | m2 | 18.00    | 470,294.77   | 415,808.17   |
| 29 | 3#煤污水处理站         | 钢混  | 2014.12 | m2 | 18.00    | 661,412.67   | 584,783.79   |



|    |         |    |         |    |          |               |               |
|----|---------|----|---------|----|----------|---------------|---------------|
| 30 | 生活污水处理站 | 钢混 | 2014.12 | m2 | 12.00    | 435,071.19    | 384,665.43    |
| 合  | 计       |    |         |    | 6,876.64 | 12,771,112.84 | 10,441,715.49 |

被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 本次评估与前次评估采用评估方法的一致性

本次评估对象采用的评估方法与前次评估的报告（中同华评报字（2019）第060273号）采用的评估方法基本一致。

2. 新型冠状病毒的传染疫情从2020年1月下旬起在全国爆发，1月24日，依据《广西壮族自治区突发公共卫生事件应急预案》，报经广西壮族自治区人民政府研究决定，广西自治区启动重大突发公共卫生事件Ⅰ级响应。因疫情防控需要，涉及保障城市运行必需、疫情防控必需以及其它涉及重要国计民生的相关项目，必须在严格落实防疫措施的前提下方可复工。

预计此次新冠疫情及防控措施将对目标公司的生产和经营有一定的影响，进而影响预测期利润的实现，本次估值未考虑上述事项，提请报告使用人注意。

3. 本次评估范围，被并购方与商誉相关的资产组（CGU），是委托人和被并购方根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，对被并购方的所有资产及负债按照“与商誉相关的资产组或者资产组组合应当是能够从企业合并的协同效中受益的资产组或者资产组组合”的原则进行划分，确定了与被并购方形成的商誉相关的资产范围并进行

了申报。资产组组成范围的界定是管理层的责任，评估人员的责任是对资产组的可收回金额发表专业意见。

4. 本次评估对象减值评估资产组的识别认定是企业管理层在考虑生产经营活动的管理或监控方式和资产的持续使用或处置的决策方式等因素确定，本次评估专业人员对资产组认定情况进行了必要的关注。

5. 本资产评估报告的评估结论是反映委托测试对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

6. 本资产评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项。

7. 本资产评估报告是在委托人及被并购方及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对测试对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

8. 评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被并购方提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

9. 本次评估中，我们参考和采用了被并购方历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

10. 本次评估中所涉及的被并购方的未来盈利预测是建立在被并购方管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

11. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的



一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告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，评估机构及其评估人员不承担责任；

（三）除委托人、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，评估结论不等同于测试对象可实现价格，评估结论不应当被认为是测试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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2020年4月6日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：柳 伟

柳伟

资产评估师  
柳伟  
11080088

资产评估师：张振湖

张振湖

资产评估师  
张振湖  
34000149

北京中同华资产评估有限公司

2020年4月6日



## 附件

附件一：委托人和其他相关当事人的承诺函

附件二：委托人、被并购方法人营业执照复印件

附件三：测试对象涉及的主要权属证明资料

1. 国有土地使用权证

2. 机动车辆行驶证

附件四：签名资产评估师的承诺函

附件五：评估机构备案文件或者资格证明文件

附件六：评估机构法人营业执照副本

附件七：签名资产评估师资格证明文件

## 委托人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司财务报告的需要，特委托贵公司对我公司并购北部湾港贵港中转码头有限公司形成的与商誉相关的资产组进行评估，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 所提供的与评估相关资料真实、准确、完整；
2. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
3. 与商誉相关的资产组或资产组的组合辨识与确认符合实际情况，并且业务内涵与商誉的初始确认、本次评估之前进行的减值测试保持了一致性。
4. 按照评估委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
5. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



北部湾港股份有限公司（盖章）



2020 年    月    日



## 被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因北部湾港股份有限公司财务报告的需要，同意接受北部湾港股份有限公司委托贵公司对我公司与商誉相关的资产组进行评估，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
2. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：



北部湾港贵港中转码头有限公司（盖章）

2020 年 1 月 20 日





统一社会信用代码  
914505001993009073 (2-1)

# 营业执照

(副本)



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 北部湾港股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 周小溪

经营范围

投资兴建港口、码头；为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物装卸、运输、过驳、仓储服务及集装箱拆装箱服务（含港口危险货物作业，凭《港口危险货物作业附证》核定的范围内作业）；港口设施、作业设备和机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；港口拖轮服务；船舶港口服务（为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应）；道路普通货物运输；机械加工及修理；自有房屋租赁；外轮代理行业的投资及外轮理货；化肥的购销；机电配件、金属材料（政策允许部份）、建筑材料、装饰材料、渔需品、五金交电化工（危险化学品除部份）的销售；供应链管理；硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、（含易燃溶剂的合成树脂、油漆、辅助材料、涂料等制品、[闭杯闪点≤60℃]）的批发（无仓储）（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至2021年12月20日）。（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。）

注册资本 壹拾陆亿叁仟肆佰陆拾壹万陆仟捌佰伍拾肆圆整

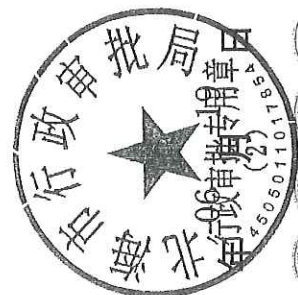
成立日期 1996年08月07日

营业期限 长期

住所 北海市海角路145号

登记机关

2019



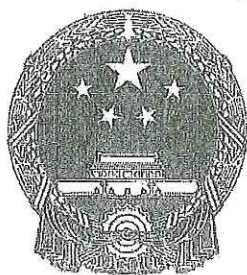
国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码914508007188994064

名称 北部湾港贵港中转码头有限公司  
类型 其他有限责任公司  
住所 广西贵港市猫儿山  
法定代表人 梁煜  
注册资本 壹亿壹仟万圆整  
成立日期 2000年08月14日  
营业期限 2000年08月14日至2056年08月13日  
经营范围 港口业务、货物装卸、堆存、中转、散货、件杂货、集装箱、仓储、租船订舱、货代、港口管理咨询服务；煤炭批发；淀粉类国内批发业务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的按国家有关规定办理）。  
（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。）



提示

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关



2018 04 28  
年 月 日

<http://gx.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



## 关于无产权证房屋的情况说明和承诺

本公司前身为“贵港中转港有限公司”，原为国有企业，2006年4月，PT.AKR CORPORINDO TBK 与广西壮族自治区贵港市政府及国投交通公司分别签订关于贵港中转港有限公司股权的转让协议，受让贵港中转港有限公司 78%股权，后变更公司名称为“爱凯尔（贵港）中转港有限公司”。2017年9月，北部湾港股份有限公司与 PT.AKR CORPORINDO TBK 签订关于爱凯尔（贵港）中转港有限公司股权的转让协议，受让爱凯尔（贵港）中转港有限公司 78%股权，并变更公司名称为“北部湾港贵港中转码头有限公司”。

本公司大部分建筑物均为自建取得，由于报建手续不完善无法办理产权登记，现共建有吊机房、仓库、维修车间及办公楼等房屋 30 栋（见附件 1：北部湾港贵港中转码头有限公司无证房屋明细表），建筑面积共 6876.64M<sup>2</sup>，由于报建手续不完善无法办理产权登记，未取得不动产权证，本公司承诺上述房屋取得来源合法，均为本公司所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符，如因房屋产权引起的纠纷，本公司承担全部责任。

北部湾港贵港中转码头有限公司

二〇二〇年一月十三日



附件 1:

北部湾港贵港中转码头有限公司无证房屋明细表

| 序号  | 建筑物名称            | 结构  | 建成年月    | 单位 | 建筑面积     | 账面原值          | 账面净值          |
|-----|------------------|-----|---------|----|----------|---------------|---------------|
| 1   | 磷码头吊机房           | 框架  | 2001.03 | m2 | 160.00   | 312,631.85    | 201,259.25    |
| 2   | 煤码头吊机房           | 框架  | 2001.03 | m2 | 160.00   | 321,966.87    | 207,269.01    |
| 3   | 机修车间             | 砼   | 2001.03 | m2 | 412.00   | 317,333.00    | 204,286.40    |
| 4   | 电气表电间            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 186.00   | 154,663.08    | 99,566.28     |
| 5   | 办公楼              | 砖混  | 2001.03 | m2 | 636.00   | 363,335.56    | 233,900.44    |
| 6   | 单身职工宿舍楼          | 砖混  | 2001.03 | m2 | 1,685.00 | 706,507.26    | 454,819.02    |
| 7   | 职工食堂             | 砖混  | 2001.03 | m2 | 516.00   | 417,784.95    | 268,953.06    |
| 8   | 钣金工车间            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 128.00   | 149,266.13    | 96,090.83     |
| 9   | 油料仓库             | 砖混  | 2001.04 | m2 | 126.00   | 107,106.28    | 69,121.08     |
| 10  | 材料仓库             | 砖混  | 2001.03 | m2 | 376.00   | 314,514.32    | 202,471.22    |
| 11  | 1#变电站            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 233.00   | 166,985.57    | 107,499.02    |
| 12  | 4#变电站            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 44.00    | 70,430.30     | 45,341.03     |
| 13  | 水厂变电站            | 砖混  | 2001.03 | m2 | 20.00    | 12,148.90     | 7,820.14      |
| 14  | 值班岗亭             | 砖混  | 2008.08 | m2 | 4.84     | 2,500.00      | 124.96        |
| 15  | 加油机房             | 砖混  | 2009.03 | m2 | 9.00     | 8,000.00      | 399.68        |
| 16  | 修车车间东面闲置空地建司机休息室 | 混凝土 | 2010.02 | m2 | 40.50    | 45,000.00     | 32,988.78     |
| 17  | 维修车间             | 混凝土 | 2003.05 | m2 | 160.00   | 24,360.56     | 11,568.60     |
| 18  | 厕所               | 砖混  | 2010.06 | m2 | 4.50     | 6,500.00      | 4,824.20      |
| 19  | 值班岗亭             | 砖混  | 2011.09 | m2 | 4.84     | 3,200.00      | 160.00        |
| 20  | 维修车间及办公楼         | 砖混  | 2014.12 | m2 | 1,516.32 | 4,900,304.52  | 4,332,573.84  |
| 21  | 北大门保安室           | 简易  | 2014.12 | m2 | 17.13    | 166,776.07    | 147,454.03    |
| 22  | 5#地磅房            | 框架  | 2014.12 | m2 | 12.00    | 280,298.62    | 247,824.10    |
| 23  | 6#地磅房            | 框架  | 2014.12 | m2 | 12.00    | 297,832.86    | 263,327.10    |
| 24  | 中心配电所            | 砖混  | 2014.12 | m2 | 121.35   | 493,098.39    | 435,969.99    |
| 25  | 2#变电站            | 砖混  | 2014.12 | m2 | 131.60   | 496,037.18    | 438,567.98    |
| 26  | 3#变电所            | 砖混  | 2014.12 | m2 | 94.56    | 323,892.13    | 286,367.17    |
| 27  | 1#煤污水处理站         | 砖混  | 2014.12 | m2 | 18.00    | 741,859.81    | 655,910.89    |
| 28  | 2#煤污水处理站         | 砖混  | 2014.12 | m2 | 18.00    | 470,294.77    | 415,808.17    |
| 29  | 3#煤污水处理站         | 钢混  | 2014.12 | m2 | 18.00    | 661,412.67    | 584,783.79    |
| 30  | 生活污水处理站          | 钢混  | 2014.12 | m2 | 12.00    | 435,071.19    | 384,665.43    |
| 合 计 |                  |     |         |    | 6,876.64 | 12,771,112.84 | 10,441,715.49 |



贵 国用 (2007) 第 0253 号

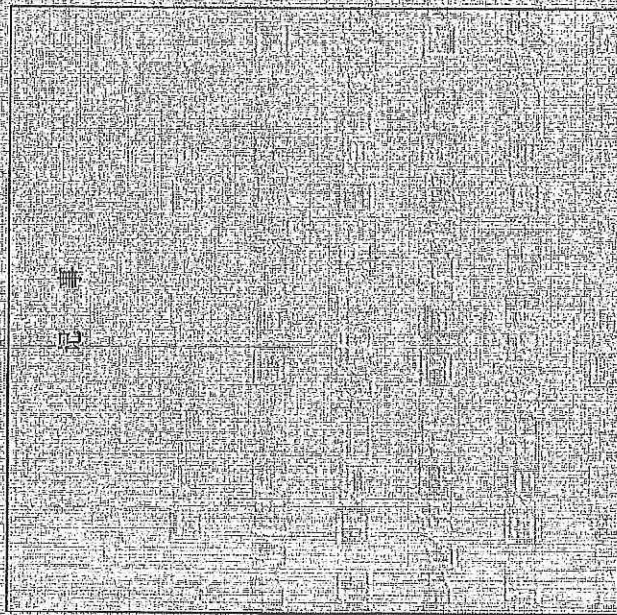
|         |                         |  |        |                |  |
|---------|-------------------------|--|--------|----------------|--|
| 土地使用权人  | 爱凯尔 (香港) 中投港有限公司        |  |        |                |  |
| 座 落     | 贵港市港北区港城镇 (中港港进港铁路)     |  |        |                |  |
| 地 号     |                         |  | 图 号    |                |  |
| 地类 (用途) | 交通用地                    |  | 取得价格   |                |  |
| 使用权类型   | 出让                      |  | 终止日期   |                |  |
| 使用权面积   | 32436.13 M <sup>2</sup> |  | 建设用地面积 | M <sup>2</sup> |  |
|         |                         |  | 分摊面积   | M <sup>2</sup> |  |
|         |                         |  |        | 正              |  |

2006年11月20日

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，对土地使用者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。

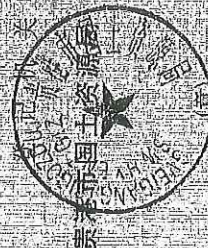


记 事



附 图 格 网 线

证书监制机关



2007年4月16日



No. 0000783



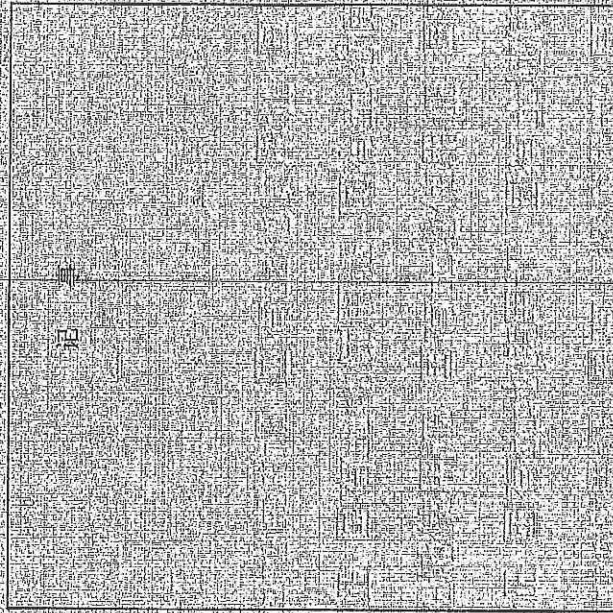
贵 国 用 (2007) 第 01553 号

|         |                         |          |                  |
|---------|-------------------------|----------|------------------|
| 土地使用权人  | 爱凯尔 (贵港) 中裕港有限公司        |          |                  |
| 座 落     | 贵港市港北区港城镇 (中裕港进港公路)     |          |                  |
| 地 号     |                         | 图 号      |                  |
| 地类 (用途) | 交通用地                    | 取得价格     |                  |
| 使用权类型   | 出 让                     | 终止日期     | 2056 年 11 月 20 日 |
| 使用权面积   | 76461.56 M <sup>2</sup> | 其中: 建设用地 | 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, 对土地使用者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。



贵港市港北区人民政府 (章)  
2007年4月16日



证书监制机关



2007年4月16日



No. 003907801

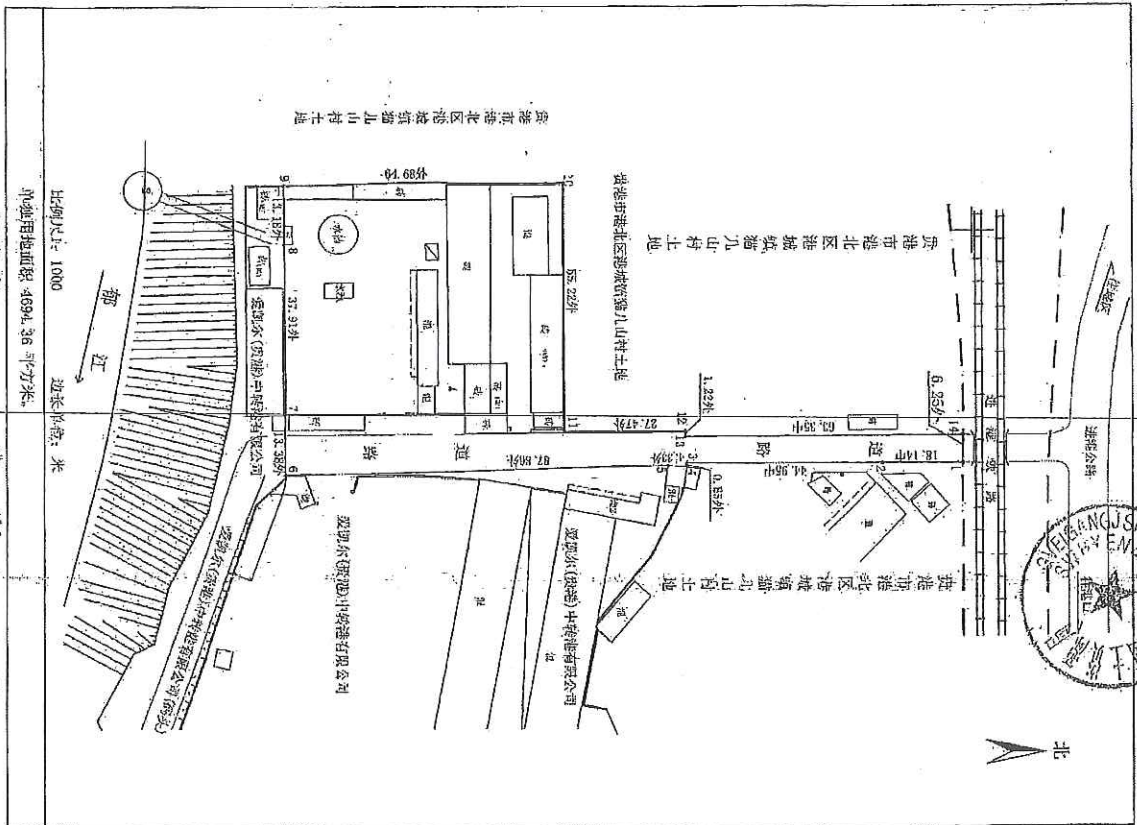


# 示地早图

地址: 贵港市港北区港城镇猫儿山村(红联港西)

单位: 贵港市港北区港城镇猫儿山村土地

0261



比例尺: 1:1000

用地面积: 4694.36 平方米

绘图人: 何新爱

2007年3月1日

贵 国用(2007)第 0261 号

|        |                                       |      |           |
|--------|---------------------------------------|------|-----------|
| 土地使用权人 | 贵港市港北区港城镇猫儿山村(红联港西)                   |      |           |
| 地 址    | 贵港市港北区港城镇猫儿山村(红联港西)                   |      |           |
| 地 号    | 贵 港 市 港 北 区 港 城 镇 猫 儿 山 村 ( 红 联 港 西 ) | 用 号  |           |
| 地类(用途) | 交通运输                                  | 取得日期 |           |
| 使用权类型  | 出让                                    | 终止日期 | 2008年9月1日 |
| 使用权面积  | 4694.36 M <sup>2</sup>                | 使用面积 |           |
|        |                                       | 分摊面积 |           |

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。

贵港市港北区港城镇猫儿山村(红联港西)  
贵港市港北区港城镇猫儿山村(红联港西)  
2007年4月16日





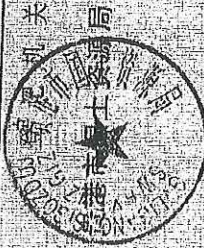
员 国用(2007)第 0258 号

|        |                          |      |                     |
|--------|--------------------------|------|---------------------|
| 土地使用权人 | 爱凯尔(香港)中港港有限公司           |      |                     |
| 座 落    | 香港前港北区港城银通山(原中港港)        |      |                     |
| 地 号    |                          | 图 号  |                     |
| 地类(用途) | 交通运输                     | 取得价格 |                     |
| 使用权类型  | 出 让                      | 终止日期 | 2068年9月1日           |
| 使用权面积  | 214993.57 M <sup>2</sup> | 其 中  | 独立面积 M <sup>2</sup> |
|        |                          |      | 分摊面积 M <sup>2</sup> |

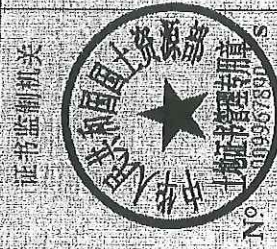
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



香港特别行政区政府  
土地注册处  
2007年4月16日



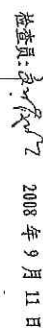
2007年4月16日



N°



0723









# 北部湾港贵港中转码头有限公司

## 关于土地使用权的声明

北京中同华资产评估有限公司：

本公司前身为“贵港中转港有限公司”，原为国有企业，2006 年 4 月，PT.AKR CORPORINDO TBK 与广西壮族自治区贵港市政府及国投交通公司分别签订关于贵港中转港有限公司股权的转让协议，受让贵港中转港有限公司 78%股权，后变更公司名称为“爱凯尔（贵港）中转港有限公司”。2017 年 9 月，北部湾港股份有限公司与 PT.AKR CORPORINDO TBK 签订关于爱凯尔（贵港）中转港有限公司股权的转让协议，受让爱凯尔（贵港）中转港有限公司 78%股权，并变更公司名称为“北部湾港贵港中转码头有限公司”。

本公司此次申报的土地使用权共 6 宗，土地面积共 657,616.48 平方米，（见附件 1：土地使用权明细表），收购成功后至评估基准日尚未办理相关产权变更手续。我公司承诺，所申报的土地使用权取得来源合法，均为本公司所有，不存在权属纠纷，申报的土地面积与实际相符。

特此说明。

北部湾港贵港中转码头有限公司

二〇二〇年一月十二日

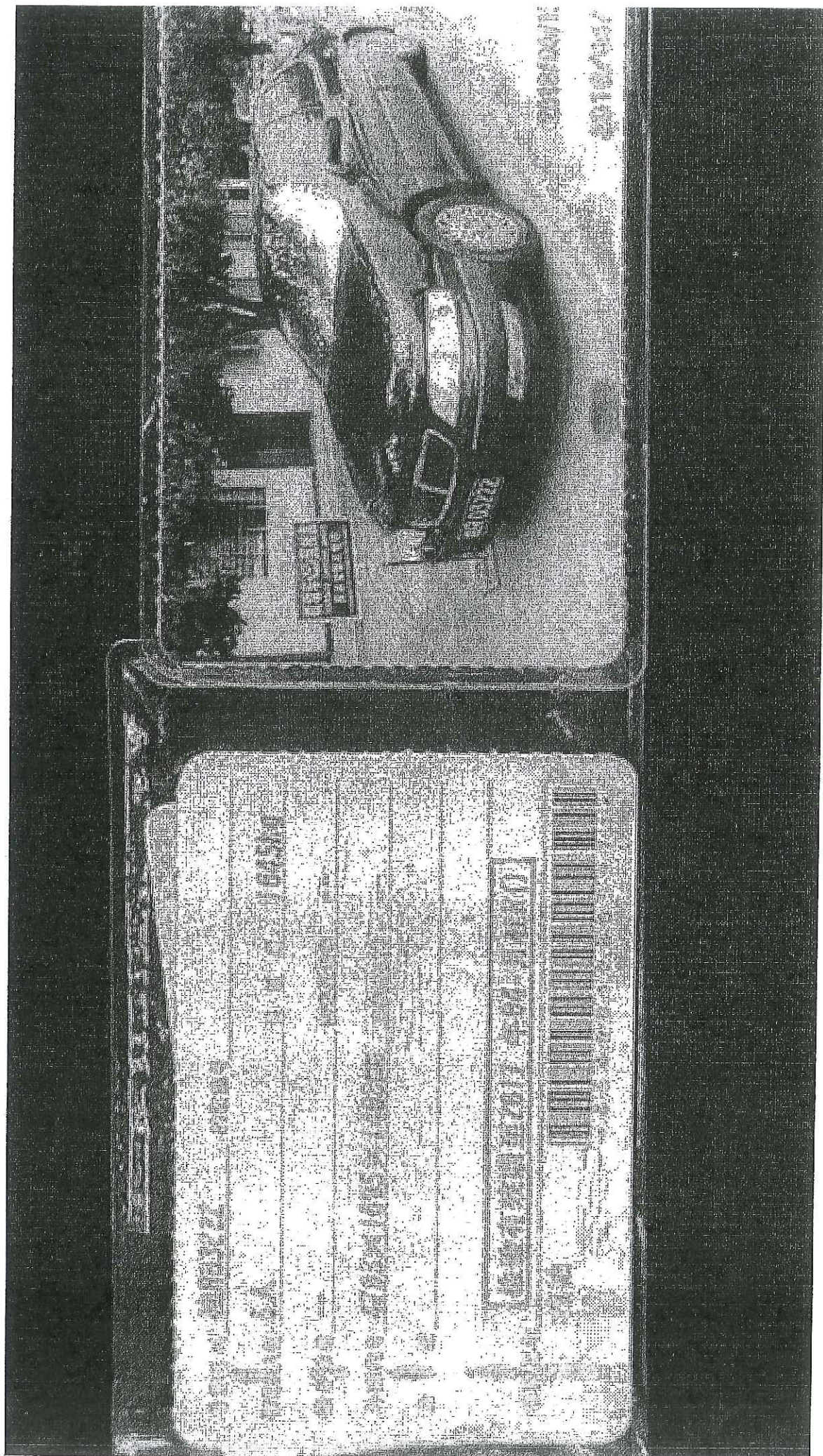




附件 1:

| 序号 | 权证编号              | 土地座落               | 用途   | 取得日期    | 准用年限 | 开发程度 | 面积 (m²)    |
|----|-------------------|--------------------|------|---------|------|------|------------|
| 1  | 贵国用(2007)第 0258 号 | 贵港市港北区港城镇(中转港进港铁路) | 交通用地 | 2007.04 | 50   | 五通一平 | 132,436.13 |
| 2  | 贵国用(2007)第 0259 号 | 贵港市港北区港城镇(中转港进港公路) | 交通用地 | 2007.04 | 50   | 五通一平 | 76,461.56  |
| 3  | 贵国用(2007)第 0261 号 | 贵港市港北区港城镇猫儿山(红联港西) | 交通运输 | 2007.04 | 50   | 五通一平 | 4,694.36   |
| 4  | 贵国用(2007)第 0260 号 | 贵港市港北区港城镇猫儿山(原中转港) | 交通运输 | 2007.04 | 50   | 五通一平 | 214,993.57 |
| 5  | 贵国用(2008)第 0723 号 | 贵港市猫儿山港东面          | 交通运输 | 2008.12 | 50   | 五通一平 | 7,901.26   |
| 6  | 贵国用(2012)第 0316 号 | 贵港市港北区港城镇猫儿山村      | 工业   | 2012.04 | 50   | 五通一平 | 221,129.60 |
|    | 合 计               |                    |      |         |      |      | 657,616.48 |







中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 桂R03222

所有人: 梁凯尔(梁强) 中捷路有限公司

住址: 广西壮族自治区南宁市青秀区

使用性质: 非营运

品牌型号: 广汽本田雅阁

发动机号: 47403222

注册日期: 2016-04-13

桂R03222 检验有效期至2019年04月桂A(99)

桂R03222 检验有效期至2018年12月桂A(99)

桂R03222 检验有效期至2019年04月桂RC99

桂R03222 检验有效期至2019年10月桂RC99



桂R18376 检验有效期至2016年



2016/12/25



中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

小型轿车

车辆类型

桂R16376

北部湾港贵港中港码头有限公司

所有人

广西壮族自治区贵港市猫儿山

住址

丰田牌GTM7240G

品牌型号

桂R16376

车辆识别代号

C350588

发动机号码

2007-12-03

注册日期

2018-12-27

发证日期

桂R16376

号牌号码

5人

核定人数

1520kg

整备质量

4325×1820×1485mm

外廓尺寸

检验有效期至2019年12月31日

汽油

燃料种类



4570018015697



号牌号码 桂B43C36 档案编号 45080000000724  
 核定载人数 2+1人 总质量 2505kg  
 整备质量 1700kg 核定载质量 705kg  
 外廓尺寸 5040×1720×1675mm 轴荷/轴距  
 前/后 1400/1320 1600/1320 轴距 2640  
 出厂日期 2013-09-08 强制报废期限止 2023-09-08

检验有效期至2019年08月桂R0

柴油



4530016204791





中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码  
Plate No.

桂RAK236

车辆类型  
Vehicle Type

轻型普通货车

所有人  
Owner

北部湾港贵港中港码头有限公司

住址  
Address

广西壮族自治区贵港市猫儿山

使用性质  
Use Character

非营运

品牌型号  
Model

长城牌CC1031PS41

广西壮族自治区  
Vehicle Registration

车辆识别代号  
VIN

LGHCBC17688602803

贵州市公安局  
Vehicle Management

发动机号码  
Engine No.

0807443539

注册日期  
Registration Date

2008-09-08

发证日期  
Issue Date

2018-09-03

桂RAK236 检验有效期至 2019 年 09 月 桂R(99)

桂RAK236 检验有效期至 2020 年 03 月 桂R(99)



## 资产评估师承诺函

北部湾港股份有限公司：

因贵公司为编制2019年度财务报告的需要，需对并购北部湾港贵港中转码头有限公司所形成的商誉进行减值测试，特委托我公司对该商誉形成的涉及的资产组可收回金额进行评估，以2019年12月31日为评估基准日，进行了减值测试评估，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：

- 1.具备相应的执业资格与经验。
- 2.测试对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对测试对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据会计准则、评估准则和相关规范选用了恰当的测试评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：柳 伟

资产评估师：张振湖

2020年4月6日



# 北京市财政局

2019-0047 号

## 变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京中同华资产评估有限公司股东由季珉（资产评估师证书编号：11001513）、赵强（资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、李丹琳（资产评估师证书编号：53000178）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080），变更为季珉（资产评估师证书

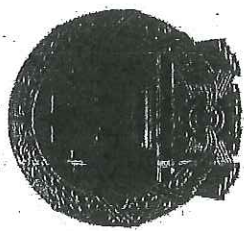


编号：11001513）、赵强（资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、宋兆东（资产评估师证书编号：53000043）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。







# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
北京中同华资产评估有限公司  
从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100020009  
变更文号：财办企[2010]53号  
序号：000098



发证时间：二〇一〇年一月





# 营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码

91110102101880414Q



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

名称 北京中同华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李伯阳

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及相关的咨询业务; 探矿权和采矿权评估。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 1993年06月29日

营业期限 1999年12月22日至 2049年12月21日

住所 北京市西城区金融大街35号819室



登记机关

2019年04月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张振湖

性别：男

登记编号：34000149

单位名称：北京中同华资产评估有  
限公司

初次执业登记日期：2000-04-01

年检信息：通过（2019-07-26）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张振湖

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-08-13

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：柳伟

性别：男

登记编号：11080088



单位名称：北京中同华资产评估有  
限公司



初次执业登记日期：2009-02-19

年检信息：通过（2019-07-26）

（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：

本人印鉴：



打印日期：2020-03-10

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>