本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北部湾港股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

信资评报字[2021]第 C0001 号

立信

上海立信资产评估有限公司

2021 年 2 月 4 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：	3131020006202100109
资产评估报告名称：	北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告
资产评估报告文号：	信资评报字（2021）第C0001号
资产评估机构名称：	上海立信资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	朱邦(资产评估师) 、梁柱波(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

声明 1
资产评估报告摘要 3
资产评估报告正文 5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 5
二、评估目的 9
三、评估对象和评估范围 9
四、价值类型 11
五、评估基准日 11
六、评估依据 12
七、评估方法 14
八、评估程序实施过程和情况 18
九、评估假设 19
十、评估结论 20
十一、特别事项说明 21
十二、资产评估报告使用限制说明 24
十三、资产评估报告日 25
附 件 27

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

摘 要

信资评报字[2021]第 C0001 号

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

本公司—上海立信资产评估有限公司接受广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司（以下简称："泰港石化码头"）股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：泰港石化码头的股东全部权益价值。

评估范围：泰港石化码头的全部资产和负债。根据泰港石化码头在 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 190,603.93 万元，负债账面值为 121,041.58 万元，净资产账面值为 69,562.35 万元。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

评估目的：股权收购。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，泰港石化码头在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 **76,677.88** 万元，大写人民币**柒亿陆仟陆佰柒拾柒万捌仟捌佰元整**。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	3,948.54	3,408.95	-539.59	-13.67
非流动资产	186,655.39	194,310.51	7,655.12	4.10
其中：在建工程	186,655.39	194,310.51	7,655.12	4.10
资产总计	**190,603.93**	**197,719.46**	**7,115.53**	**3.73**
流动负债	36,741.58	36,741.58		
非流动负债	84,300.00	84,300.00		
负债总计	**121,041.58**	**121,041.58**		
净资产	**69,562.35**	**76,677.88**	**7,115.53**	**10.23**

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 **2020 年 12 月 31 日**至 **2021 年 12 月 30 日**有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

纳入评估范围的预付账款中，合计金额 5,395,900.00 元主要为工程前期费用等款项，属于无票挂账性质，对于该等款项按零值评估。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北部湾港股份有限公司拟股权收购所涉及的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

正 文

信资评报字[2021]第 C0001 号

广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司:

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司（以下简称:“泰港石化码头”）的股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、委托人一

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路 33 号港务大厦 30-32 楼

法定代表人：韦韬

注册资本：陆拾陆亿玖仟柒佰贰拾壹万柒仟贰佰零壹圆伍角陆分

成立日期：2007 年 03 月 07 日

经营期限：长期

经营范围：港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务；房地产开发。【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、委托人二

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：000582

住所：北海市海角路145号

法定代表人：韦韬

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

经营期限：长期

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征》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；经营硫酸、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[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。】

（二）被评估单位

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 工商信息

名称：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

统一社会信用代码：91450001MA5PCHXG1Y

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大街 1 号行政综合大楼 A 座 1304 室

法定代表人：曾超凡

注册资本：壹佰万圆整

成立日期：2020 年 03 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：港口经营；各类工程建设活动（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）。【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

泰港石化码头系由广西北部湾国际港务集团有限公司于2020年3月设立，注册资本人民币100.00万元，2020年5月进行了实缴，股东出资金额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

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

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3. 资产、负债结构和经营状况

泰港石化码头2019年12月31日、2020年12月31日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	153,948.51	190,603.93
负债	88,224.07	121,041.58
净资产	65,724.44	69,562.34

泰港石化码头 2019 年度、2020 年度的经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
一、营业收入		
减: 营业成本		
税金及附加		17.40
销售费用		
管理费用		0.35
财务费用		0.36
资产减值损失		
其他收益		
二、营业利润		-18.10
加: 营业外收入		
减: 营业外支出		
三、利润总额		-18.10
减: 所得税		
四、净利润		-18.10

注: 上述财务数据已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的(文号: 大信审字[2021]第 29-00001 号)审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍(租赁/自有等)

泰港石化码头主要办公场所位于广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室, 系租赁物业, 具体租赁情况如下:

出租方	承租方	房屋坐落、面积	用途	租赁期限	租金、电费、物业管理费
广西钦州报税港区开发投资有限责任公司	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室, 建筑面积为 87.228 平方米(含公摊)	办公用房	租赁期限 1 年, 自 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日止	含税租金为 28.87 元/月·m², 月租金为 2,518.27 元, 实行半年支付

5. 会计政策和主要税率

泰港石化码头执行《企业会计准则》, 税务机关隶属于钦州市税务局, 为增值税一般纳税人, 具体适用税率如下::

税种	具体税率情况
增值税	按应纳收入的 6%、13%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一广西北部湾国际港务集团有限公司系委托人二北部湾港股份有限公司及被评估单位广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司的股东，委托人二北部湾港股份有限公司与被评估单位广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司系同一集团控制下的关联公司。

（四）其他评估报告使用人

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

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

二、评估目的

本项评估的目的是股权收购。

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2020]9-2号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司将持有的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。本项目由北部湾港股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2020]9-2号）。

三、评估对象和评估范围

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次评估的对象为泰港石化码头的股东全部权益价值。评估范围为泰港石化码头的全部资产和负债。根据泰港石化码头在2020年12月31日的资产负债表，总资产账面值为190,603.93万元，负债账面值为121,041.58万元，净资产账面值为69,562.35万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项　目	账面金额
流动资产	**39,485,355.69**
货币资金	1,154,057.42
预付账款	5,395,900.00
其他流动资产	32,935,398.27
非流动资产	**1,866,553,899.16**
在建工程	1,866,553,899.16
资产总额	**1,906,039,254.85**
流动负债	367,415,837.11
非流动负债	843,000,000.00
负债总额	**1,210,415,837.11**
净资产	**695,623,417.74**

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大信审字[2021]第29-00001号）审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 实物资产的分布情况及特点

（1）要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

截止日期：2020年12月31日　　金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
在建工程小计	1,866,553,899.16	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程，在建状态，其中水工工程、清淤工程已交工验收
其中：水工工程	939,430,648.63	
清淤工程	55,024,350.09	
设备投资	162,702,312.16	
待摊费用	39,423,599.55	
贷款利息	327,968,075.58	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	账面金额	分布地点及特点
海域使用权	1,043,878.00	
水工工程	107,663,598.72	防城港渔澫港区401#泊位工程，在建状态，其中水工工程已交工验收
后方陆域工程	52,006,575.09	
设备投资	143,272,063.97	
待摊费用	14,843,495.14	
贷款利息	9,090,396.28	
海域使用权	14,084,905.95	

（2）实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

实物资产为在建经营性资产，处于正常在建状态。

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

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

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

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

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年12月31日。

确定评估基准日的理由为:

月末会计报表完整准确，便于资产清查;

尽可能接近评估目的的实现日期。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

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

一年期　　3.85%

五年期及以上　4.65%

六、评估依据

（一）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正);

3.《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);

4.《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

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.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号);

7.《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令);

8.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；

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

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

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

13. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

14. 其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

6.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；

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

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

13.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）；

14. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产评估指导意见。

（三）经济行为依据

1.《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2020]9-2号）。

2.资产评估委托合同。

（四）权属依据

1. 营业执照；

2. 公司章程；

3. 海域使用权出让合同、不动产权证；

4. 主要工程、重大机器设备合同或发票

5. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；

2. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；

3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；

4. 《企业绩效评价标准值2020》（经济科学出版社）；

5. 《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》（财综[2018]15号）；

6. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

7. 泰港石化码头提供的部分合同、协议等；

8. 评估人员现场勘察记录；

9. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

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

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

被评估单位设立于 2020 年 3 月，根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2020]9-1 号）、《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2020]17-2 号），将广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程、防城港渔澫港区第四作业区 401 号泊位工程无偿划转到广

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。目前30万吨级油码头工程中，码头水工及栈桥工程已交工验收，后续尚需进行整体竣工验收，要达到可运营状态尚需取得港口经营许可证、危险品作业附征，如果需靠泊外轮还需取得口岸开放证书等。30万吨级油码头主要为中石油广西石化炼化项目提供原油接卸服务，码头至炼厂间的管线尚未接通，且与中石油广西石化的结算单价协议未签订。401号泊位水工工程已交工验收，目前处于后方陆域工程施工阶段。综上，无法准确估计相关码头泊位的投入运营时间、相关结算单价也存在不确定性，因此本次评估不适用收益法。

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

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

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

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

本次委估的流动资产为货币资金、预付账款和其他流动资产。

1. 货币资金的评估

货币资金全部为银行存款。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

3. 其他流动资产

其他流动资产系未抵扣的增值税进项税额。

评估通过核实账务和相关合同及凭证、查阅纳税申报表，确认账面属实，按清查核实后的账面值确认。

（二）在建工程的评估

在建工程为在建的 30 万吨级油码头及 401 泊位工程，账面值包含了水工工程、设备投资、待摊费用、贷款利息以及海域使用金等，针对本次在建工程的特点，拟采用的评估方法具体如下:

1、首先将已发生的工程成本按价格指数进行调整，前期费用、管理费用等以调整后的工程成本为基础、以一定的费率进行计算，最后以调整后的工程成本、前期费用、管理费用金额按客观工期、工程形象进度重新测算资金成本。

2、对于按年缴纳海域使用金的海域使用权，每缴纳一年的海域使用金，即取得海域一年的使用权益，其价值体现在产权人有权利正常缴纳剩余年期的海域使用金并以此获得使用带来的收益。因此，对于该类型海域使用权价值，可将使用该海域取得的投资利润进行年金化计算，基本公式如下:

$$P = A/r \times K$$

式中：P——海域价格;

A——投资利润;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

r——海域还原利率；

K——海域使用年限修正系数；

其中：$K=1-1/(1+r)^{m}$

m——海域剩余使用年限。

3、对于一次性缴纳海域使用金的填海造地类型的海域使用权，参照海域评估技术指引规定进行测算，相关公式如下：

海域使用权价值=（海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润）×海域使用年期修正系数

4、将以上测算的工程成本、前期费用、管理费用、资金成本以及海域使用权等项目进行汇总得出在建工程的评估值。

（三）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

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

八、评估程序实施过程和情况

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

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2020 年 12 月下旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

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

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2021 年 1 月中下旬本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实。

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

5. 评定估算

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

6. 编制和提交评估报告

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

九、评估假设

1. 持续使用假设

即假定泰港石化码头委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。（本假设不适用于以财务报告为目的的评估）

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经资产基础法评估，泰港石化码头在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 76,677.88 万元，增值额 7,115.53 万元，增值率 10.23 %。

评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	3,948.54	3,408.95	-539.59	-13.67
非流动资产	186,655.39	194,310.51	7,655.12	4.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
其中：在建工程	186,655.39	194,310.51	7,655.12	4.10
资产总计	**190,603.93**	**197,719.46**	**7,115.53**	**3.73**
流动负债	36,741.58	36,741.58		
非流动负债	84,300.00	84,300.00		
负债总计	**121,041.58**	**121,041.58**		
净资产	**69,562.35**	**76,677.88**	**7,115.53**	**10.23**

主要资产增值原因分析如下:

在建工程项目建设较早，至评估基准日相关工程成本价格上涨所致。

（二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

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

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

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

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

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

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

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

泰港石化码头主要办公场所位于广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室，系租赁物业，具体租赁情况如下：

出租方	承租方	房屋坐落、面积	用途	租赁期限	租金、电费、物业管理费
广西钦州报税港区开发投资有限责任公司	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室，建筑面积为 87.228 平方米（含公摊）	办公用房	租赁期限 1 年，自 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日止	含税租金为 28.87 元/月·m²，月租金为 2,518.27 元，实行半年支付

除上述租赁事项外，被评估单位无其他担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

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

（九）其他需要说明的事项

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

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

4. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5. 本报告仅为委托人用于本报告载明的股权收购服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

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

7. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9. 本项评估的目的是股权收购，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

10. 纳入评估范围的预付账款中，合计金额 5,395,900.00 元主要为工程前期费用等款项，属于无票挂账性质，对于该等款项按零值评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围:

（1）委托人;

（2）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;

（3）其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

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

4. 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

能成为资产评估报告的使用人。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2021 年 2 月 4 日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页系信资评报字[2021]第 C0001 号的报告签署页）

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟暾

资产评估师：朱邦

资产评估师：梁柱波

2021 年 2 月 4 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼
邮政编码：200135
电话：总机 86-21-68877288
传真：86-21-68877020
公司电子邮箱：lixin@lixin.cn
公司网址：www.lixin.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、被评估单位审计报告

三、委托人及被评估单位营业执照

四、不动产权证

五、委托人和相关当事人承诺函

六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）

七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和备案文件

八、资产评估师资格证明文件

九、资产评估委托合同

十、资产评估汇总表或者明细表（原件）

十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广西北部湾国际港务集团有限公司
董事会决议

桂港董字〔2020〕9-2号

2020年3月26日，韦韬董事长在南宁总部会议室，主持召开集团公司三届董事会第93次会议，出席会议的董事就“向北部湾港股份有限公司协议转让广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司100%股权、防城港东湾港油码头有限公司51%股权、中海油广西防城港天然气有限责任公司49%股权事项”进行了审议。会议决议如下：

一、同意集团公司将持有的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

二、同意防城港务集团有限公司将持有的防城港东湾港油码头有限公司51%股权、中海油广西防城港天然气有限责任公司49%股权协议转让给北部湾港股份有限公司；

三、上述标的股权以具有从事证券期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，评估结果报集团公司备案后，以不低于集团公司备案的资产评估结果作为协议转让和收购的底价，具体协议转让和收购价由转受让双方协商决定。

本次会议应到董事4人，实到4人，会议有效表决票数为4票。会议的召集、召开符合法律法规、规范性文件及《广西北部湾国际港务集团有限公司章程》的相关规定，董事会作出的决议合法有效。

表决结果：【4】票同意，【0】票反对，【0】票弃权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为集团公司三届董事会第93次会议决议签署页，决议事项为“向北部湾港股份有限公司协议转让广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司100%股权、防城港东湾港油码头有限公司51%股权、中海油广西防城港天然气有限责任公司49%股权事项”）

出席董事及其表决结果确认签字：

韦　韬：　　戴　翔：

谢志双：　　李利娜：

广西北部湾国际港务集团有限公司

2020年3月26日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信审字【2021】第29-00001号

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司：

一、审计意见

我们审计了广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司（以下简称“贵公司”）的模拟财务报表，包括2020年12月31日、2019年12月31日的模拟资产负债表，2020年度、2019年度的模拟利润表以及模拟财务报表附注。

我们认为，贵公司模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和后附模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了贵公司2020年12月31日、2019年12月31日的模拟财务状况以及2020年度的模拟经营成果。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响模拟财务报表使用者依据模拟财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇二一年一月二十一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模拟资产负债表

编制单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	七（一）	1,154,057.42	10,098,242.46
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	七（二）	5,395,900.00	9,012,090.80
其他应收款			
其中：应收股利			
存货			
其中：原材料			
库存商品			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七（三）	32,935,398.27	
流动资产合计		39,485,355.69	19,110,333.26
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
其中：固定资产原价			
累计折旧			
固定资产减值准备			
在建工程	七（四）	1,866,553,899.16	1,520,374,774.05
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		1,866,553,899.16	1,520,374,774.05
资产合计		1,906,039,254.85	1,539,485,107.31

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模拟资产负债表（续）

编制单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七（五）	169,751,635.87	191,335,388.64
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
其中：应付工资			
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	七（六）	176,637.00	
其中：应交税金		176,637.00	
其他应付款	七（七）	117,487,564.24	5,335.56
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七（八）	80,000,000.00	60,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		367,415,837.11	251,340,724.20
非流动负债：			
长期借款	七（九）	578,000,000.00	630,900,000.00
应付债券	七（十）	265,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		843,000,000.00	630,900,000.00
负 债 合 计		1,210,415,837.11	882,240,724.20
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	七（十一）	1,000,000.00	
国家资本			
国有法人资本		1,000,000.00	
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本净额		1,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七（十二）	694,804,419.31	657,244,383.11
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中：法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
未分配利润	七（十三）	-181,001.57	
所有者权益（或股东权益）合计		695,623,417.74	657,244,383.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,906,039,254.85	1,539,485,107.31

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模拟利润表

编制单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		173,951.10	
销售费用			
管理费用	七（十四）	3,490.00	
研发费用			
财务费用	七（十五）	3,560.47	
其中：利息费用			
利息收入		266.63	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-181,001.57	
加：营业外收入			
其中：政府补助			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-181,001.57	
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-181,001.57	
持续经营净利润		-181,001.57	
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
六、综合收益总额		-181,001.57	
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
模拟财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司于2020年03月30日由广西北部湾国际港务集团有限公司出资设立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），取得广西钦州保税港区工商行政管理局核发的统一社会信用代码91450001MA5PCHXG1Y号营业执照，公司法定代表人：曾超凡；公司注册地址：中国(广西)自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大街1号行政综合大楼A座1304室 ；公司的经营期限为2020-03-30至长期。

企业注册资本为100万元，由广西北部湾国际港务集团有限公司认缴出资100万元，实缴出资100万元，占注册资本的100%。

（二）本公司的经营范围：港口经营；各类工程建设活动（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）。

（三）本公司财务报告由本公司于2021年1月21日批准报出。

二、财务报表的编制基础

根据广西北部湾国际港务集团有限公司桂港董字【2020】9-1号董事会决议，以2020年2月29日为基准日，广西北部湾国际港务集团有限公司向本公司无偿划入钦州港30万吨级油码头工程净资产596,277,519.12元。根据广西北部湾国际港务集团有限公司桂港董字【2020】17-2号董事会决议，以2020年3月31日为基准日，防城港务集团有限公司向本公司无偿划入防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程净资产86,270,830.61元。

模拟资产负债表系假定公司前述无偿划转资产事宜于模拟财务报表最早列报日即已实施完毕，即：公司自2019年1月1日始已持有钦州港30万吨级油码头工程、防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程，且一直存续至今。

模拟利润表系以上述无偿划转的资产为基础，因相关资产并非完整会计主体，钦州港30万吨级油码头工程截止2020年12月31日尚未投入运营，防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程尚处于建设期，本公司于2020年3月30日正式注册成立，模拟利润表2020年度数据为本公司2020年的实际经营情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司模拟财务报表是以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的模拟财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日、2020年12月31日的财务状况、2019年度、2020年度的经营成果等相关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一)会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(二)记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三)记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四)现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(五)在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(六)借款费用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2.资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(七)资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(八)应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率法进行摊销。

五、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

(一)主要会计政策变更说明

本期内无会计政策变更。

(二)主要会计估计变更说明

本期内无会计估计变更。

(三)前期会计差错更正

本期内无会计差错更正。

六、税项

(一)主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	应纳税额	13%、9%、6%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、模拟财务报表重要项目注释

(一)货币资金

项　目	期末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	1,154,057.42	10,098,242.46
其他货币资金		
合　计	1,154,057.42	10,098,242.46
其中：存放在境外的款项总额		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二)预付款项

1. 预付款项账龄列示

账　龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内（含1年）	848,000.00	15.72		1,678,000.00	18.62	
1至2年				2,111,990.80	23.44	
2至3年	280,800.00	5.20		112,000.00	1.24	
3年以上	4,267,100.00	79.08		5,110,100.00	56.70	
合　计	5,395,900.00	100.00		9,012,090.80	100.00	

2. 账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	3,097,100.00	2年以上	项目未结算
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西壮族自治区海洋环境监测中心站	550,000.00	4年以上	项目未结算
合　计	——	3,647,100.00	——	——

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	3,097,100.00	57.40	
广西壮族自治区海洋环境监测中心站	550,000.00	10.19	
钦州市财政局	448,000.00	8.30	
中交水运规划设计院有限公司	400,000.00	7.41	
交通运输部规划研究院	280,000.00	5.19	
合　计	4,775,100.00	——	

(三)其他流动资产

项　目	期末余额	年初余额
应交税费负数重分类	32,935,398.27	
合　计	32,935,398.27	

(四)在建工程

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程项目	1,866,553,899.16		1,866,265,323.16	1,520,374,774.05		1,520,374,774.05
工程物资						
减：减值准备						
合　计	1,866,553,899.16		1,866,265,323.16	1,520,374,774.05		1,520,374,774.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 在建工程基本情况

项　　目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值
钦州港 30 万吨级油码头工程	1,525,592,864.01	1,419,979,076.44
防城港渔澫港区第四作业区 401 泊位码头工程	340,961,035.15	100,395,697.61
合　　计	1,866,553,899.16	1,520,374,774.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	2019年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2019年12月31日	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
钦州港30万吨级油码头工程	256,621.00万元	1,293,364,064.84	126,615,011.60			1,419,979,076.44	55.33	95.98	280,373,890.86	34,843,559.72		自有资金、金融机构借款
防城港渔澫港区第四作业区401泊位码头工程	126,650.50万元	22,563,950.97	77,831,746.64			100,395,697.61	10.83	10.83				自有资金
合　计	383,271.50万元	1,315,928,015.81	204,446,758.24			1,520,374,774.05			280,373,890.86	34,843,559.72		

项目名称	预算数	2020年1月1日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2020年12月31日	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
钦州港30万吨级油码头工程	256,621.00万元	1,419,979,076.44	105,613,787.57			1,525,592,864.01	59.45	99.60	327,968,075.58	47,594,184.72		自有资金、金融机构借款
防城港渔澫港区第四作业区401泊位码头工程	126,650.50万元	100,395,697.61	240,565,337.54			340,961,035.15	26.92	26.92	8,903,954.17	8,903,954.17		自有资金、金融机构借款
合　计	383,271.50万元	1,520,374,774.05	346,179,125.11			1,866,553,899.16			336,872,029.75	56,498,138.89		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五)应付账款

账　龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	49,819,378.87	21,008,052.01
1年以上	119,932,257.00	170,327,336.63
合　计	169,751,635.87	191,335,388.64

1.账龄超过1年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中交第四航务工程局有限公司	98,694,241.57	工程未结算
广西博阳电力工程建设有限责任公司	5,875,738.75	工程未结算
中自控自动化技术有限公司	4,109,962.25	工程未结算
中国石油天然气管道局穿越分公司	3,520,675.70	工程未结算
合　计	112,200,618.27	

(六)应交税费

税　种	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
印花税		176,637.00		176,637.00
合　计		176,637.00		176,637.00

(七)其他应付款

项　目	期末余额	年初余额
应付利息	5,059,119.44	5,335.56
应付股利		
其他应付款项	112,428,444.80	
合　计	117,487,564.24	5,335.56

1.应付利息情况

项　目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		5,335.56
企业债券利息	5,059,119.44	
合　计	5,059,119.44	5,335.56

2.其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项　目	期末余额	年初余额
往来款	112,428,444.80	
合　计	112,428,444.80	

注：往来款为应付广西北部湾国际港务集团有限公司、防城港务集团有限公司款项。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
广西北部湾国际港务集团有限公司	112,080,644.80	未结算
合　　计	112,080,644.80	——

（八）一年内到期的非流动负债

类　　别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	80,000,000.00	60,000,000.00
合　　计	80,000,000.00	60,000,000.00

（九）长期借款

项　　目	期末余额	年初余额	期末利率区间(%)
信用借款	578,000,000.00	630,900,000.00	4.65-4.9
合　　计	578,000,000.00	630,900,000.00	——

（十）应付债券

1.应付债券情况

项　　目	期末余额	年初余额
政府债券	265,000,000.00	
合　　计	265,000,000.00	

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广西壮族自治区财政厅关于追加广西北部湾国际港务集团2020年度自治区本级新增政府专项债券资金项目	265,000,000.00	2020/1/10	30年	265,000,000.00		265,000,000.00				265,000,000.00
合　　计	265,000,000.00	——	——	265,000,000.00		265,000,000.00				265,000,000.00

注：发行单位为广西壮族自治区财政厅，协议期内年利率为3.97%，付息方式为每半年支付，到期一次还本。

5-2-2-16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（十一）实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合　　计	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00
广西北部湾国际港务集团有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00

（十二）资本公积

项　　目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	657,244,383.11	37,560,036.20		694,804,419.31
合　　计	657,244,383.11	37,560,036.20		694,804,419.31
其中：国有独享资本公积				

注：假设截止钦州港 30 万吨级油码头工程、防城港渔澫港区第四作业区 401 泊位码头工程划转日，净资产金额全部视为所有者投入，计入资本公积。

（十三）未分配利润

项　　目	本期金额	上年金额
本期年初余额		
本期增加额	-181,001.57	
其中：本期净利润转入	-181,001.57	
其他调整因素		
本期减少额		
本期期末余额	-181,001.57	

（十四）管理费用

项　　目	本期发生额	上期发生额
办公费	3,490.00	
合　　计	3,490.00	

（十五）财务费用

项　　目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	266.63	
手续费支出	3,827.10	
合　　计	3,560.47	

八、或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露而未披露的或有事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、资产负债表日后事项

截至模拟财务报表批准报出日，本公司不存在应披露而未披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
广西北部湾国际港务集团有限公司	广西南宁市	港口建设经营管理	669,721.72 万元人民币	100.00	100.00

（二）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
北部湾港防城港码头有限公司	受同一控制人控制	91450600729751351N
广西八桂工程监理咨询有限公司	受同一控制人控制	91450000198228851N
防城港中港建设工程有限责任公司	受同一控制人控制	91450600732234777 2
防城港务集团有限公司	受同一控制人控制	91450600199362454L
北部湾港股份有限公司	受同一控制人控制	914505001993009073

（三）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	
			金额	定价政策及决策程序
防城港中港建设工程有限责任公司	接受劳务	清淤工程款	59,976,541.77	按合同价
北部湾港股份有限公司	接受劳务	代建管理费	2,745,642.99	按合同价
北部湾港防城港码头有限公司	接受劳务	代建管理费	1,327,395.55	按合同价
广西八桂工程监理咨询有限公司	接受劳务	监理费	2,419,399.12	按合同价

（四）关联方应收应付款项

1. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	防城港务集团有限公司	347,800.00
其他应付款	广西北部湾国际港务集团有限公司	112,080,644.80
应付账款	北部湾港股份有限公司	173,173.29
应付账款	北部湾港防城港码头有限公司	1,327,395.55
应付账款	广西八桂工程监理咨询有限公司	2,419,399.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十三、财务报表的批准

本公司财务报告由本公司于 2021 年 1 月 21 日批准报出。

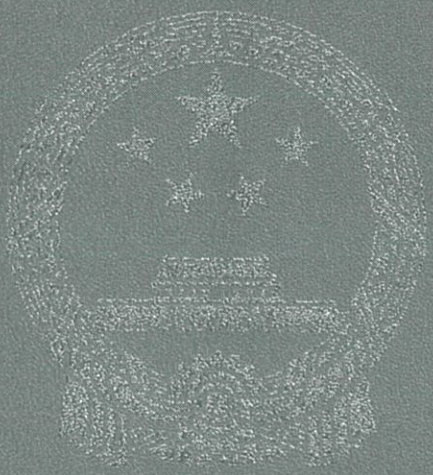
广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

二〇二一年一月二十一日

第 6 页至本页的模拟财务报表附注由下列负责人签署

企业负责人		主管会计工作负责人		会计机构负责人	
签名：		签名：		签名：	
日期：	2021.1.21	日期：	2021.1.21	日期：	2021.1.21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



中华人民共和国
不动产权证书

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2020 年 5 月 20 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号N0 45003591418

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

桂（2020）钦州市 不动产权第 0010914 号

权利人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	钦州市钦州港三墩外港作业区
不动产单元号	450702 000000 GH00179 W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	出让
用途	交通运输用海/港口用海
面积	3.2943公顷
使用期限	2018年08月03日起2068年08月02日止
权利其他状况	项目名称：广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程 项目性质：经营性 用海方式：透水构筑物 用海面积：3.2943公顷

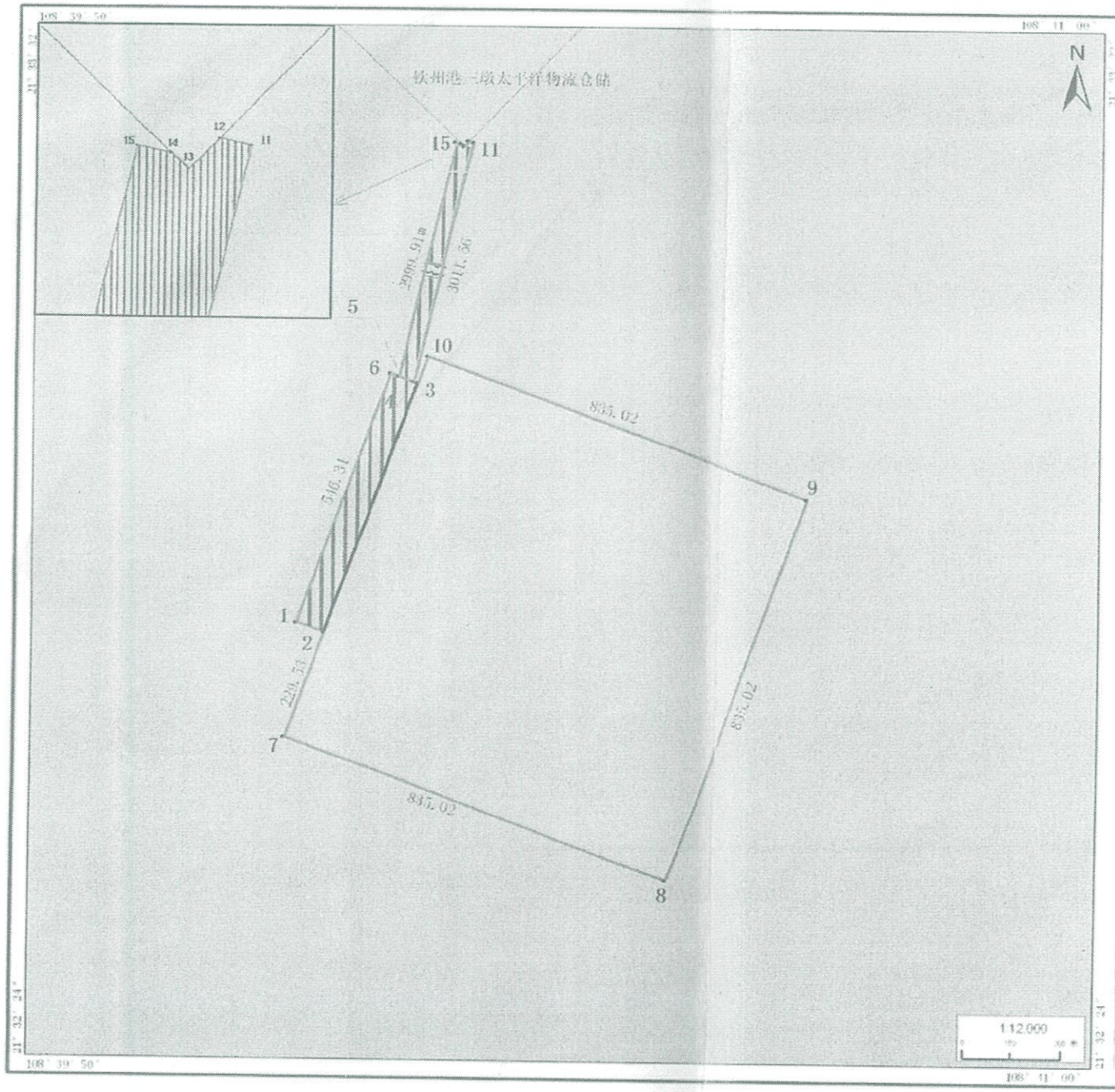
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附　　记

2020年4月26日，广西北部湾国际港务集团有限公司与广西钦州保税港区泰港石化码头公司签订了《国有资产无偿划转协议书》，将该宗不动产权转让给广西钦州保税港区泰港石化码头公司，原不动产证号：桂(2018)钦州市不动产权第0010832号。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程宗海界址图



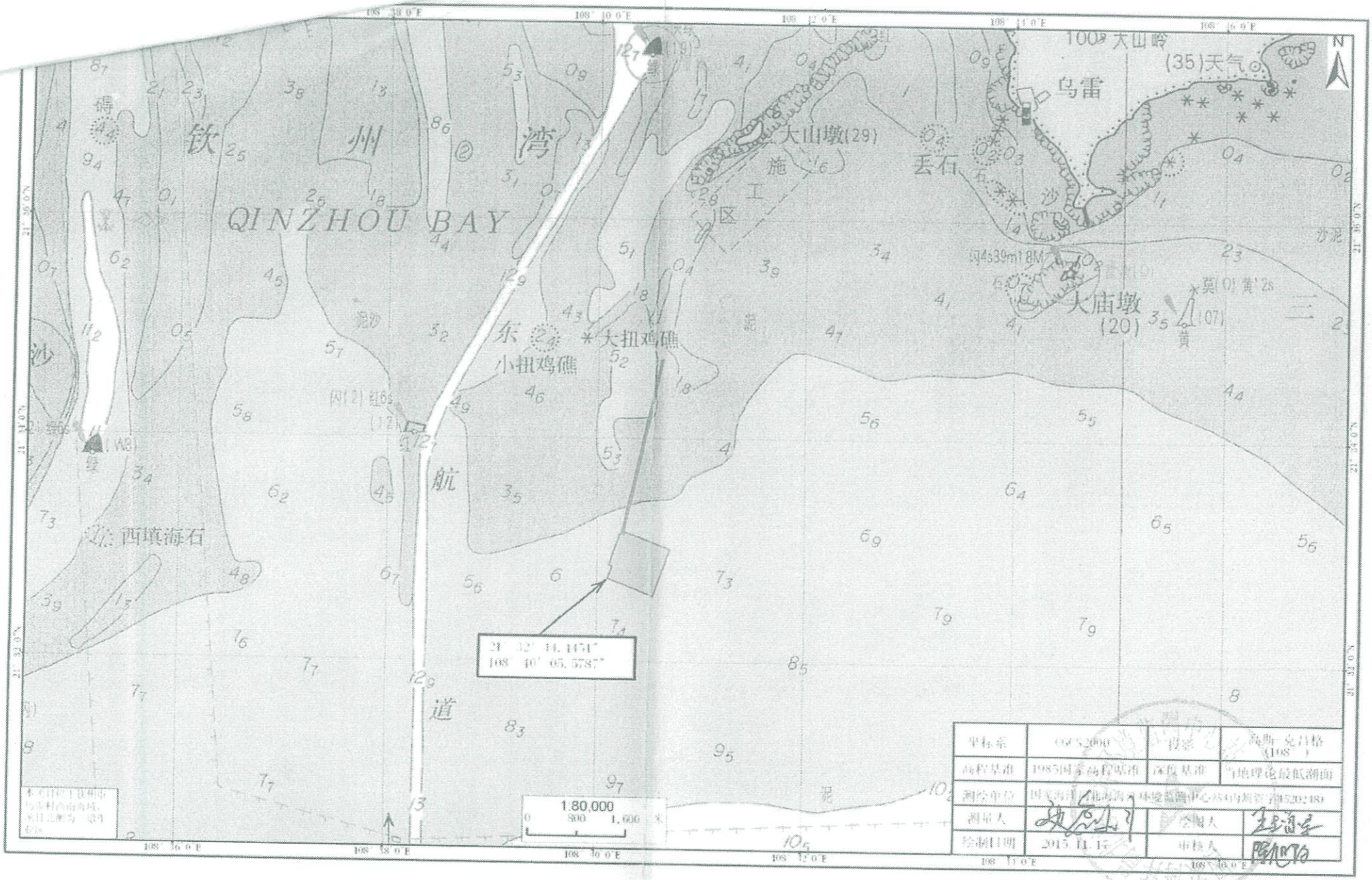
界址点编号	北纬	东经
1	21° 32′ 52.1247″	108° 10′ 06.1728″
2	21° 32′ 51.1161″	108° 10′ 08.1389″
3	21° 33′ 08.1163″	108° 10′ 11.0089″
4	21° 33′ 08.2119″	108° 10′ 11.6416″
5	21° 33′ 08.5826″	108° 10′ 13.5103″
6	21° 33′ 08.7888″	108° 10′ 12.9127″
7	21° 32′ 44.1171″	108° 10′ 05.5787″
8	21° 32′ 35.6503″	108° 10′ 32.8043″
9	21° 33′ 09.5291″	108° 10′ 42.8163″
10	21° 33′ 09.9171″	108° 10′ 15.6206″
11	21° 33′ 43.5280″	108° 10′ 38.5454″
12	21° 33′ 43.5911″	108° 10′ 38.2345″
13	21° 33′ 43.2915″	108° 10′ 37.0029″
14	21° 33′ 43.1275″	108° 10′ 37.8153″
15	21° 33′ 43.5308″	108° 10′ 37.4782″

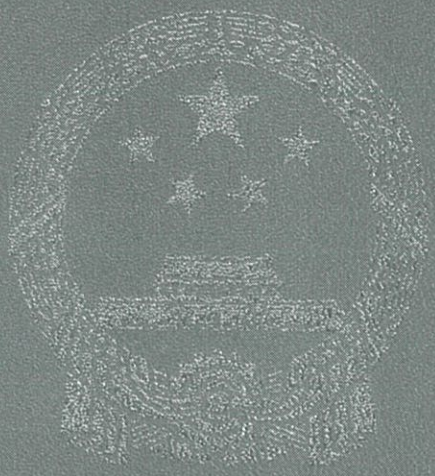
内部单元	用海方式	界址线	面积(公顷)
码头	透水构筑物	1-2-3-4-5-6-1	8.2943
港池	港池	7-8-9-10-3-2-7	69.7261
栈桥	透水构筑物	5-4-11-12 13-14-15-5	0.8231
宗海		1-2-7-8-9-10-3 -10-12-11-15 -14-13-6-1	82.8118

坐标系	2000国家大地坐标系	投影	高斯-克吕格(108°)
高程系统	1985国家高程基准	深度基准	当地理论最低潮面
测绘单位	[illegible]		
测量人	[illegible]	绘图人	[illegible]
绘制日期	2018.11.12	审核人	[illegible]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

钦州30万吨级油码头工程宗海位置图





中华人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2020 年5 月20 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45003591417

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

桂（2020）钦州市 不动产权第 0010915 号

权利人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	钦州市钦州港三墩外港作业区
不动产单元号	450702 000000 GH00180 W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	出让
用途	交通运输用海/港口用海
面积	69.7261公顷
使用期限	2018年08月03日起2068年08月02日止
权利其他状况	项目名称：广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程 项目性质：经营性 用海方式：港池、蓄水 用海面积：69.7261公顷

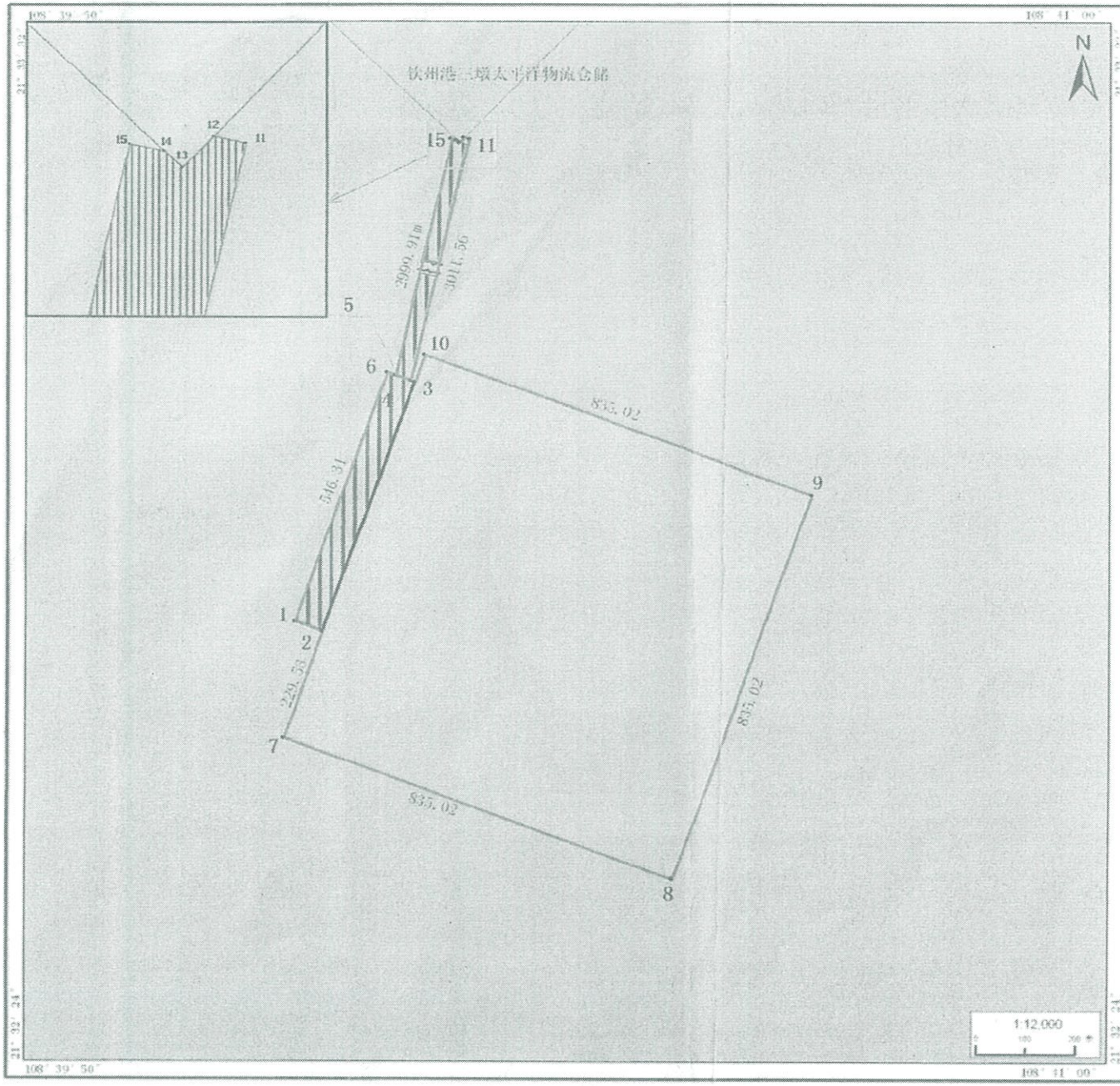
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附　　记

2020年4月28日，广西北部湾国际港务集团有限公司与广西钦州保税港区泰港石化码头公司签订了《国有资产无偿划转协议书》，将该宗不动产权转让给广西钦州保税港区泰港石化码头公司，原不动产证号：桂(2018)钦州市不动产权第0010833号。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程宗海界址图

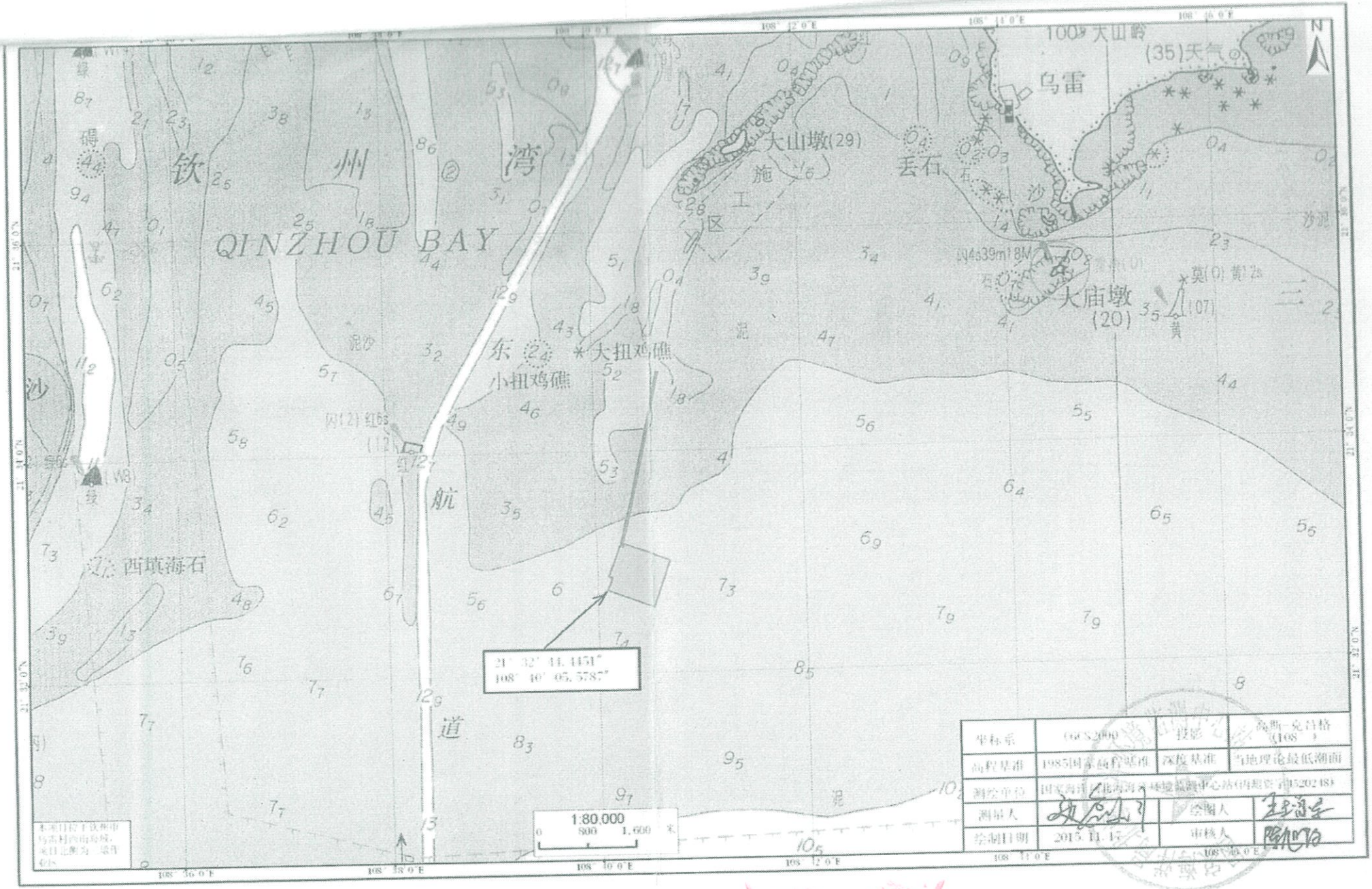


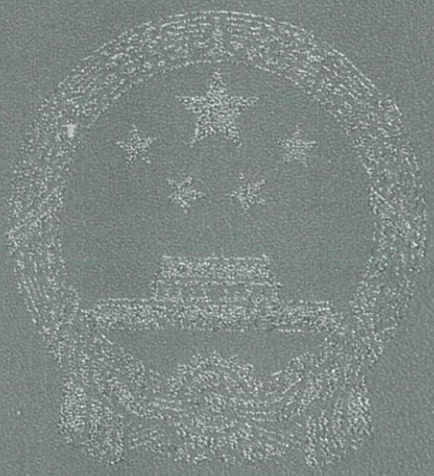
界址点编号及坐标（2000国家大地坐标）		
1	21° 32′ 52.1247″	108° 40′ 06.3728″
2	21° 32′ 51.1161″	108° 40′ 08.3389″
3	21° 33′ 08.1103″	108° 40′ 14.0689″
4	21° 33′ 08.2119″	108° 40′ 13.6110″
5	21° 33′ 08.5820″	108° 40′ 13.5103″
6	21° 33′ 08.7888″	108° 40′ 12.9127″
7	21° 32′ 11.1151″	108° 40′ 05.7287″
8	21° 32′ 35.0503″	108° 40′ 32.8033″
9	21° 33′ 00.5241″	108° 40′ 12.8163″
10	21° 33′ 00.9151″	108° 40′ 13.0206″
11	21° 33′ 13.5389″	108° 40′ 38.5454″
12	21° 33′ 13.5911″	108° 40′ 38.2147″
13	21° 33′ 13.2943″	108° 40′ 37.5029″
14	21° 33′ 13.1255″	108° 40′ 37.8153″
15	21° 33′ 13.3298″	108° 40′ 37.3782″

内部单元	用海方式	界址线	面积(公顷)
码头	透水构筑物	1-2-3-4-5-6-1	4.2943
港池	港池	7-8-9-10-3-2-7	69.7261
栈桥	透水构筑物	5-4-11-12-13-14-15-5	9.8214
宗海		1-2-7-8-9-10-3-11-12-13-14-15-5-6-1	82.8418

坐标系	2000国家大地坐标系	投影	高斯-克吕格（108°）
高程系统	1985国家高程基准	深度基准	当地理论最低潮面
测绘单位	[illegible]		
测量人	[illegible]	绘图人	[illegible]
绘制日期	2017.11.17	审核人	[illegible]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn


QINZHOU BAY
钦州湾
大山墩(29)
施工区
丢石
乌雷
大庙墩
(20)
东大扭鸡礁
小扭鸡礁
西填海石
航道
(35)天气
21° 32' 44.4451"
108° 10' 05.5787"
1:80,000
0 800 1,600 米
坐标系 (GCS 2000)
投影 高斯一克吕格 (108°)
高程基准 1985国家高程基准
深度基准 当地理论最低潮面
测绘单位 国家海洋局北海海洋环境监测中心站(海测资字第52024B)
测量人
绘图人
绘制日期 2015.11.15
审核人



中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2020 年5 月20 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号N0 45003591419

桂（2020）钦州市 不动产权第 0010916 号

权利人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	钦州市钦州港三墩外港作业区
不动产单元号	450702 000000 GH00181 W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	出让
用途	交通运输用海/港口用海
面积	9.8244公顷
使用期限	2018年08月03日起2068年08月02日止
权利其他状况	项目名称：广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程 项目性质：经营性 用海方式：透水构筑物 用海面积：9.8244公顷

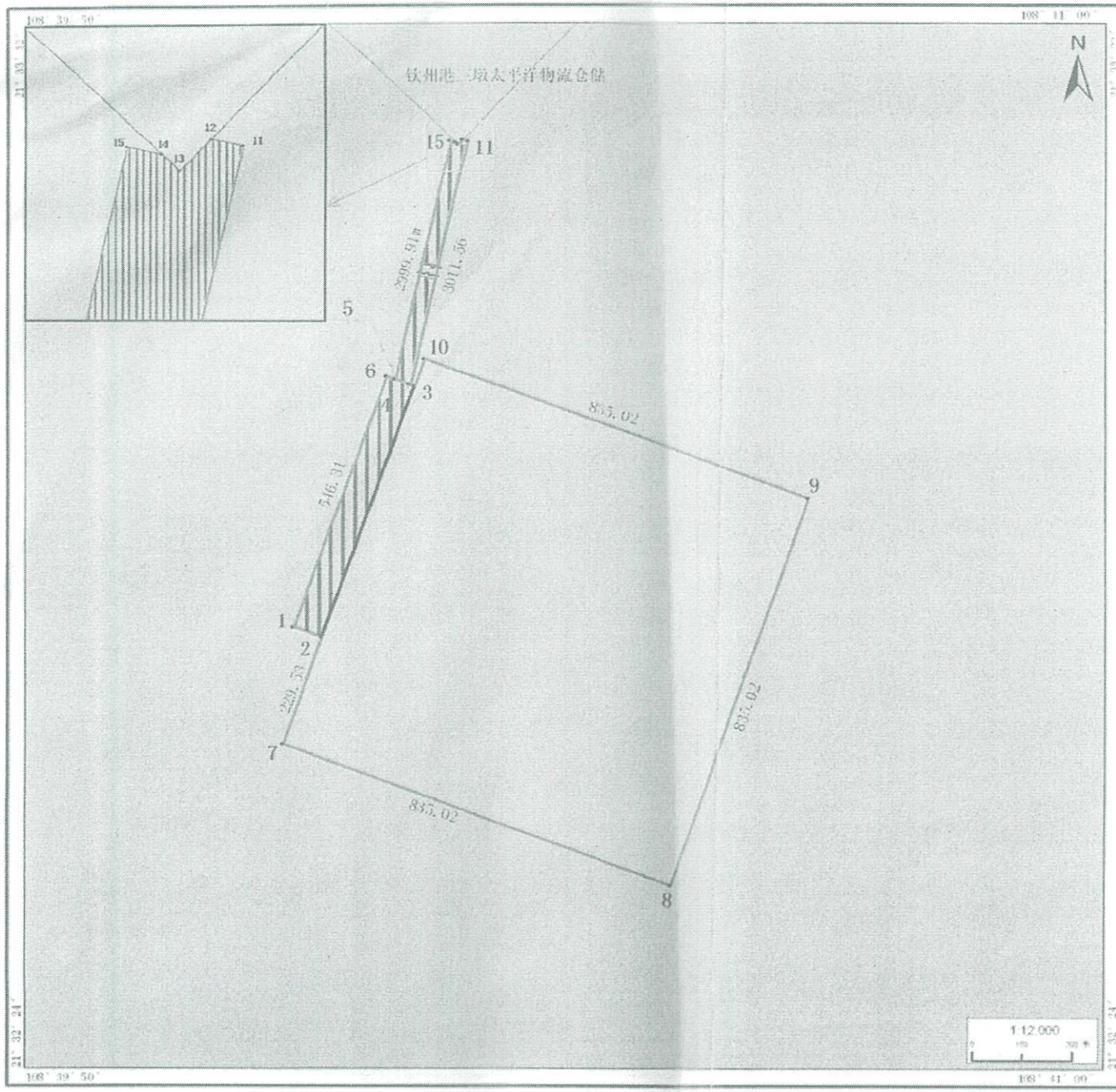
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附　　记

2020年4月28日，广西北部湾国际港务集团有限公司与广西钦州保税港区泰港石化码头公司签订了《国有资产无偿划转协议书》，将该宗不动产权转让给广西钦州保税港区泰港石化码头公司，原不动产证号：桂(2018)钦州市不动产权第0010834号。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程宗海界址图



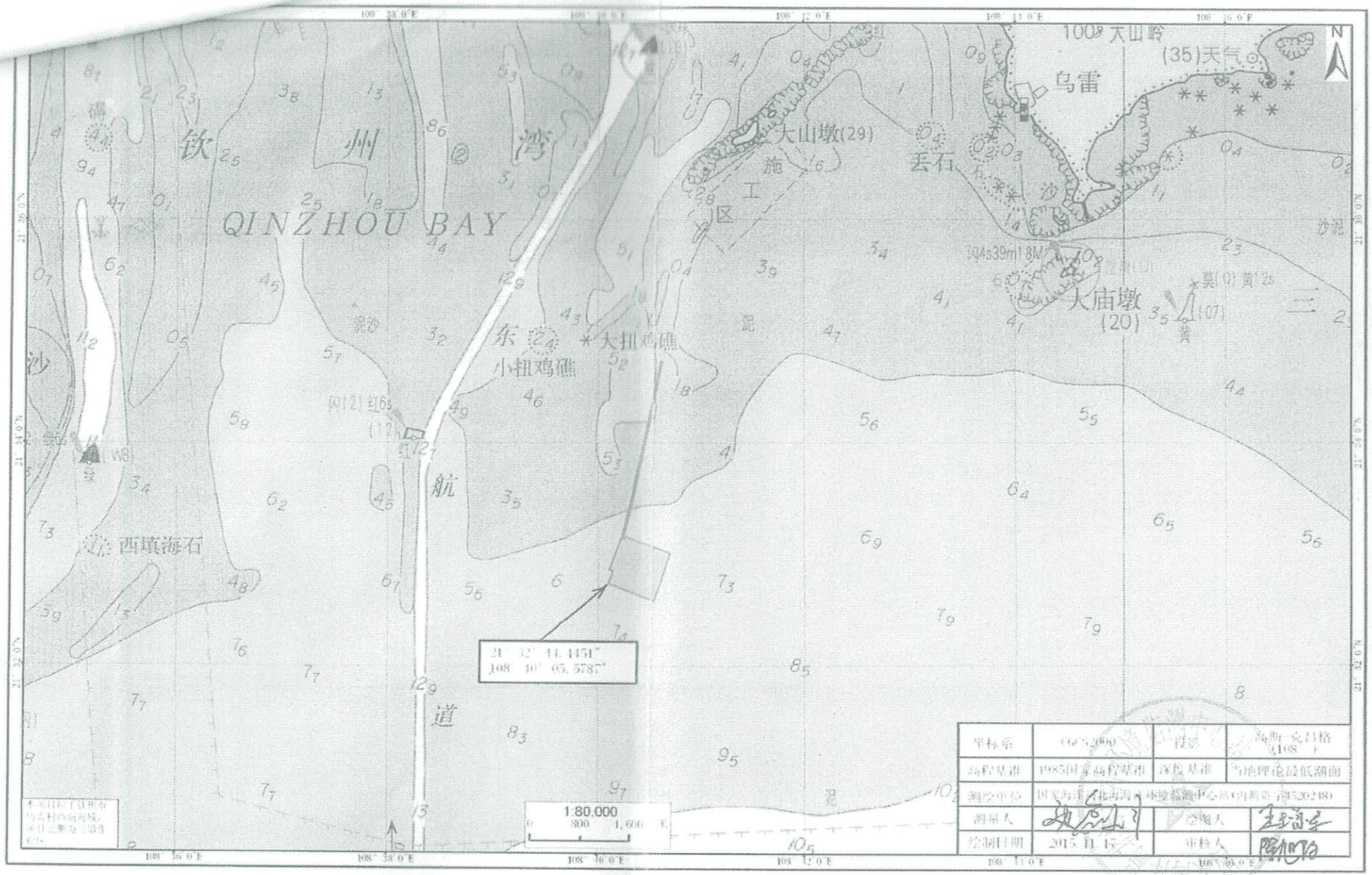
界址点编号	坐标（CGCS2000）	
1	21° 32' 32.1247"	108° 40' 06.3728"
2	21° 32' 31.4364"	108° 40' 08.4389"
3	21° 33' 08.1163"	108° 40' 14.9989"
4	21° 33' 08.2119"	108° 40' 14.6416"
5	21° 33' 08.7826"	108° 40' 13.5103"
6	21° 33' 08.7888"	108° 40' 12.9127"
7	21° 32' 44.1151"	108° 40' 05.5087"
8	21° 32' 35.6503"	108° 40' 32.8033"
9	21° 33' 08.3291"	108° 40' 42.8163"
10	21° 33' 09.9151"	108° 40' 15.6206"
11	21° 33' 43.5286"	108° 40' 08.5471"
12	21° 33' 43.7943"	108° 40' 08.2117"
13	21° 33' 43.2915"	108° 40' 07.9029"
14	21° 33' 43.1275"	108° 40' 07.8153"
15	21° 33' 43.5298"	108° 40' 07.3782"

内部单元	用海方式	界址线	面积(公顷)
码头	透水构筑物	1-2-3-4-5-6-1	3.8943
港池	港池	7-8-9-10-3-2-7	69.7264
栈桥	透水构筑物	5-4-11-12-13-14-15-5	9.8211
引桥		1-2-7-8-9-10-3-4-11-12-13-14-15-5-6-1	82.8448

坐标系	CGCS2000	投影	高斯-克吕格(108°)
高程系统	1985国家高程基准高度基准	当地理论最低潮面	
测绘单位			
测量人		绘图人	
绘制日期	2015.11.12	审核人	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北部湾港钦州30万吨级油码头工程宗海位置图



坐标系	CGCS2000	投影	高斯-克吕格(108°)
高程基准	1985国家高程基准	深度基准	当地理论最低潮面
测绘单位	国家海洋局北海海洋环境监测中心站(内部资质证书:202248)		
测量人		绘图人	
绘制日期	2015.11.12	审核人	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国

不动产权证书

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2020 年 8 月 17 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45003509749

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

桂（2020）防城港市 不动产权第 0013585 号

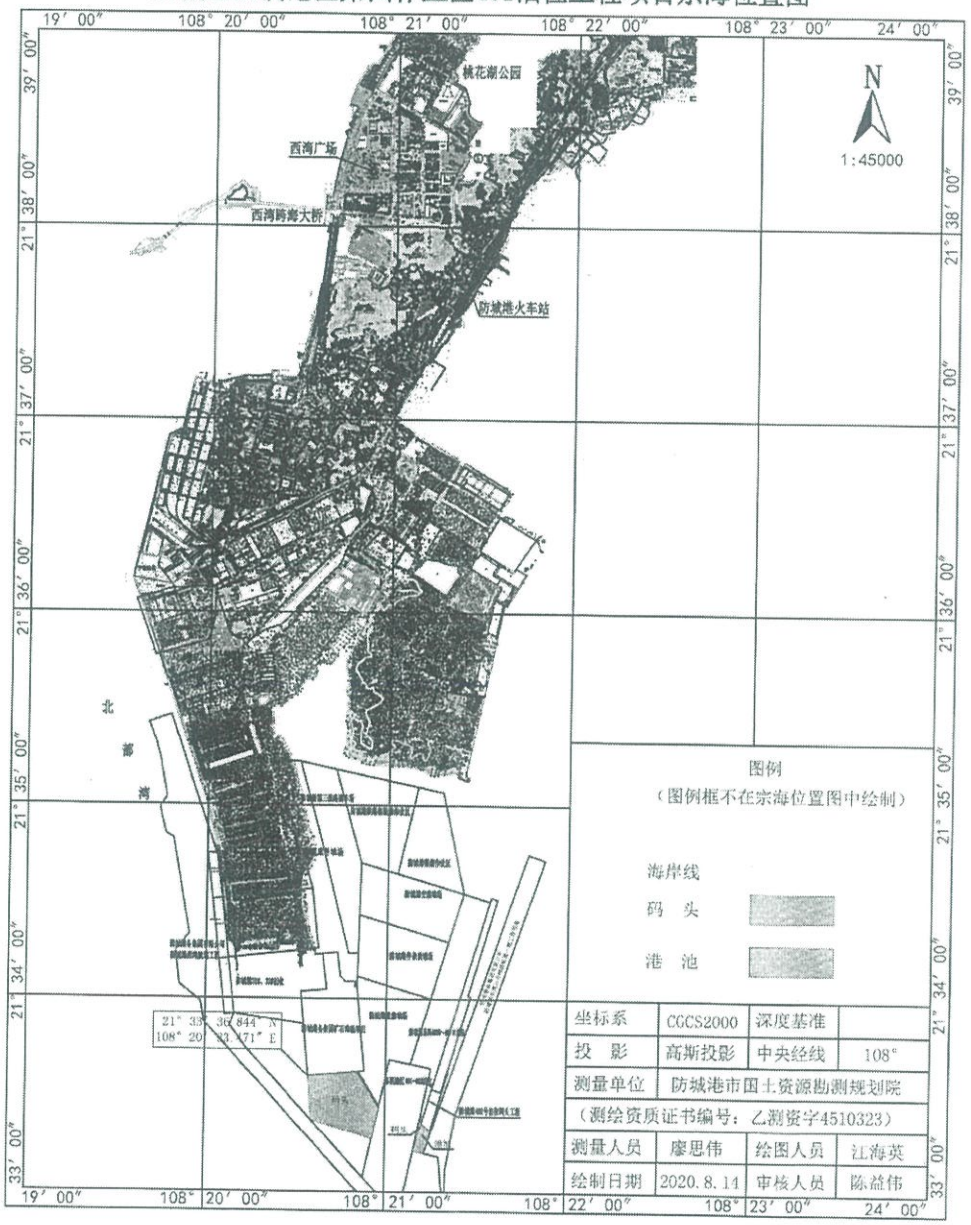
权利人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	防城港东湾海域
不动产单元号	450602 000000 0H00130 W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	审批
用途	交通运输用海/港口用海
面积	2.4339公顷
使用期限	2016年03月01日起2066年02月28日止
权利其他状况	项目名称：防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程 项目性质：经营性 用海方式：港池、蓄水 用海面积：2.4339公顷

附 记

转移登记。广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司统一社会信用代码：91450001MA5PCHXG1Y。原海域使用权证书证号：国海证2016B45060201067号，从防城港务集团有限公司无偿划转。
港池、蓄水用海海域使用金按年度征收已缴至2020年。

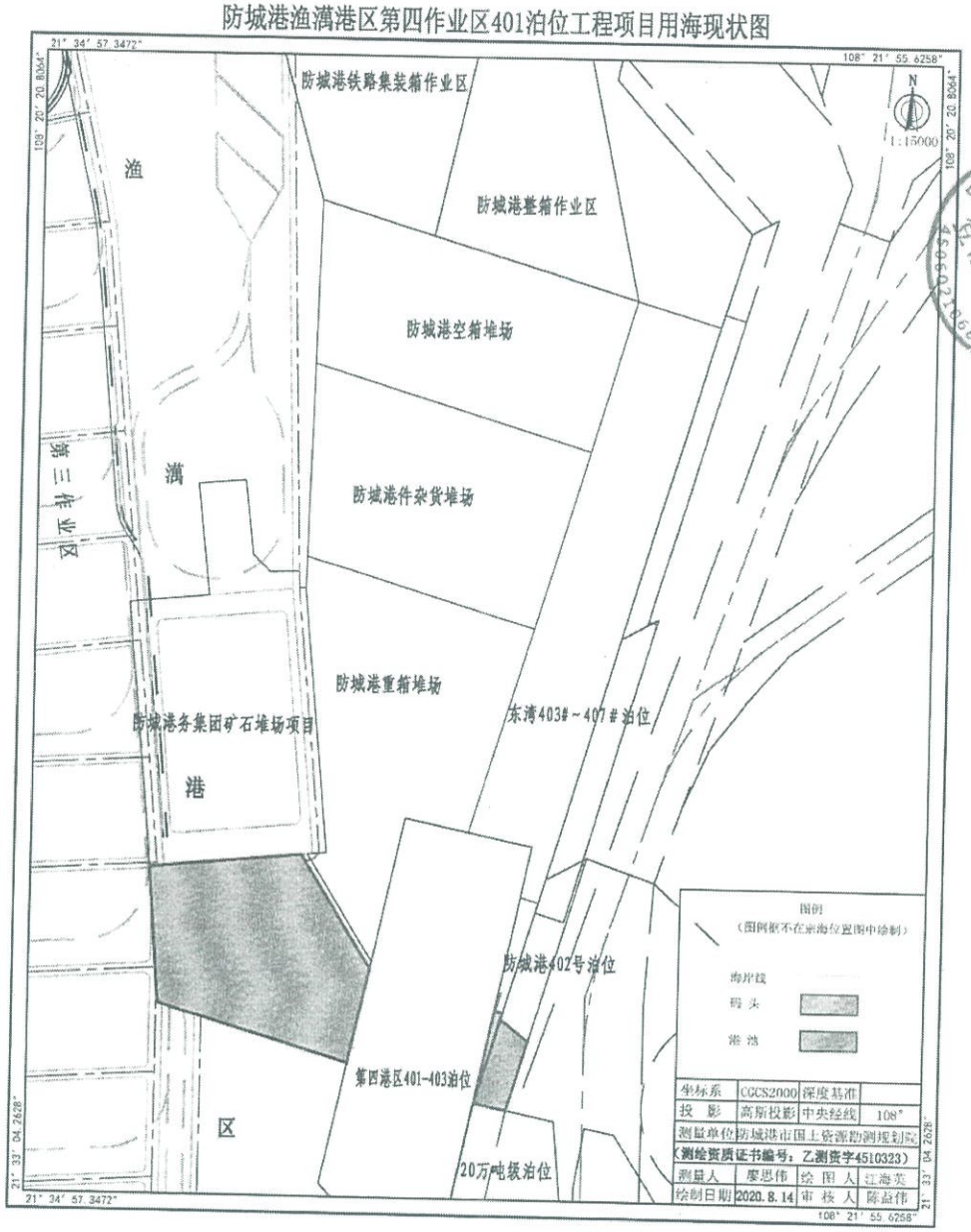
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目宗海位置图



cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目用海现状图

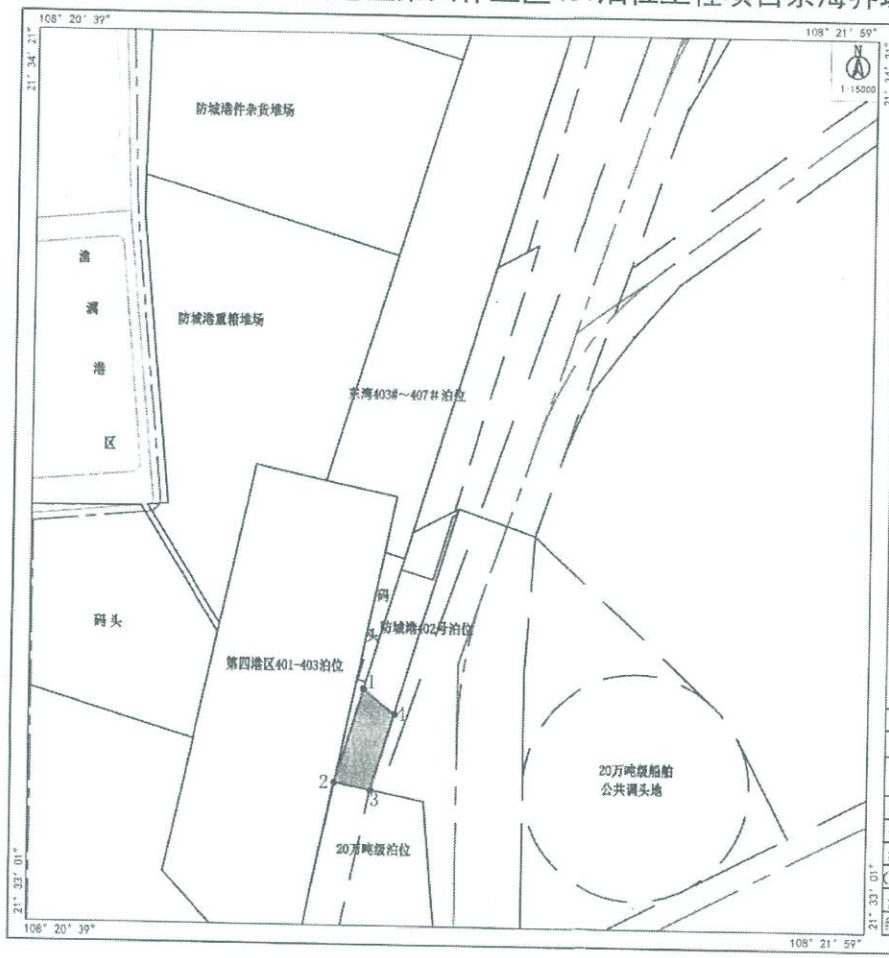


防城港市不动产登记专用章
4506021068560

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

附 图 页

防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目宗海界址图



界址点	东经	北纬
1	108° 21' 10.9060"	21° 33' 22.2242"
2	108° 21' 08.2217"	21° 33' 13.8940"
3	108° 21' 11.6377"	21° 33' 13.2302"
4	108° 21' 13.8364"	21° 33' 20.0531"

图例
（图例框不在宗海位置图中绘制）

界址点号 1

海岸线

宗 海

单元	界址线	面积（公顷）
宗海	1-2-3-4-1	2.4340公顷

坐标系	CGCS2000	深度基准	
投 影	高斯投影	中央经线	108°
测量单位	防城港市国土资源勘测规划院（测绘资质证书编号：乙测资字4510323）		
测量人	廖思伟	绘 图 人	江海英
绘制日期	2020.8.14	审 核 人	陈益伟

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



中华人民共和国

不动产权证书

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2020 年 8 月 17 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号N0 45003509607

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

桂（2020）防城港市不动产权第 0013619 号

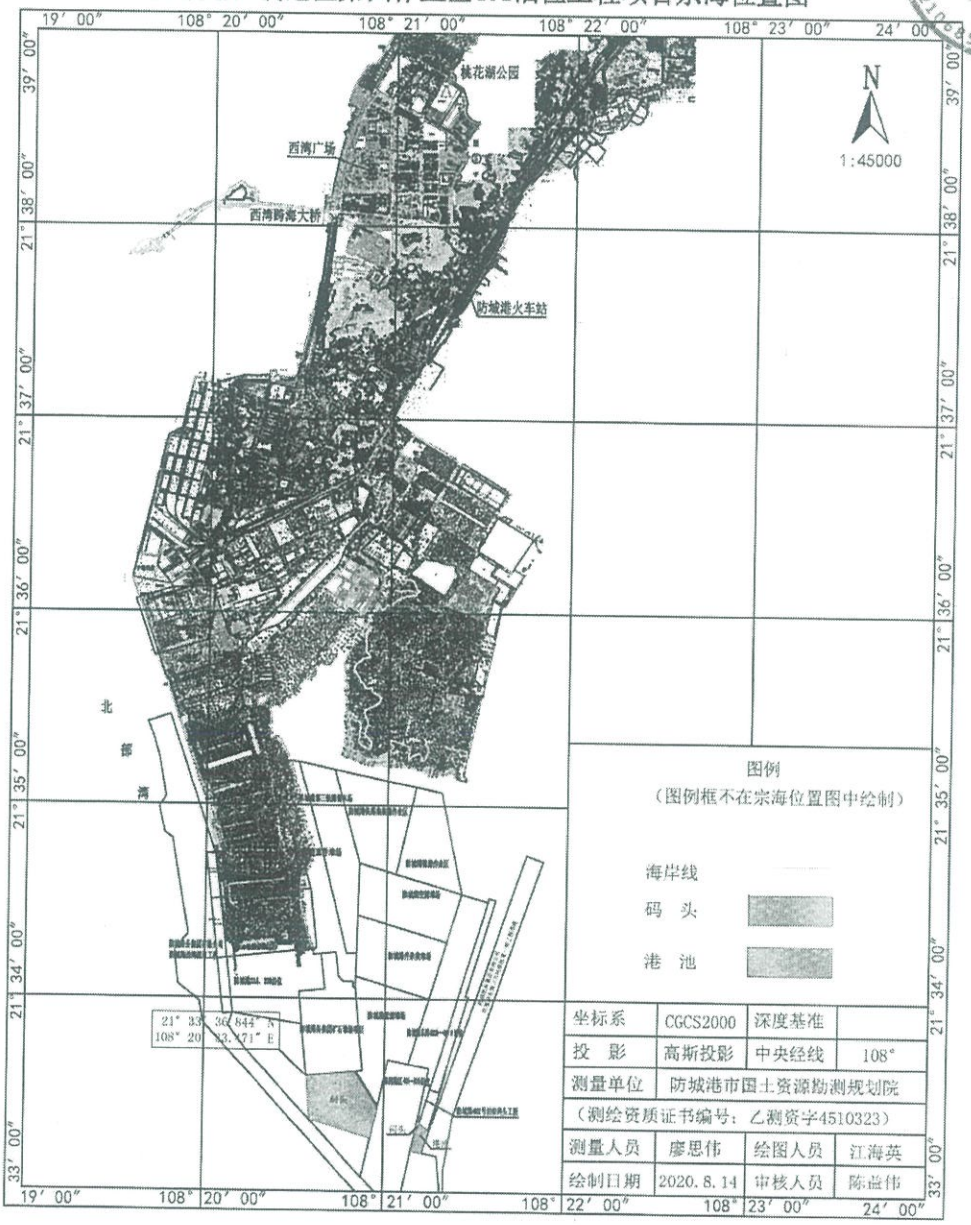
权利人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	防城港东湾海域
不动产单元号	450602 000000 GH00263 W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	审批
用途	交通运输用海/港口用海
面积	0.3859公顷
使用期限	2016年03月01日起2066年02月28日止
权利其他状况	项目名称：防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程 项目性质：经营性 用海方式：建设填海造地 用海面积：0.3859公顷

附　记

转移登记。广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司统一社会信用代码：91450001MA5PCHXG1Y。原海域使用权证书证号：国海证2016B45060201073号，从防城港务集团有限公司无偿划转。
已于2016年2月22日一次性缴纳海域使用金。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目宗海位置图



图例
（图例框不在宗海位置图中绘制）

海岸线

码　头

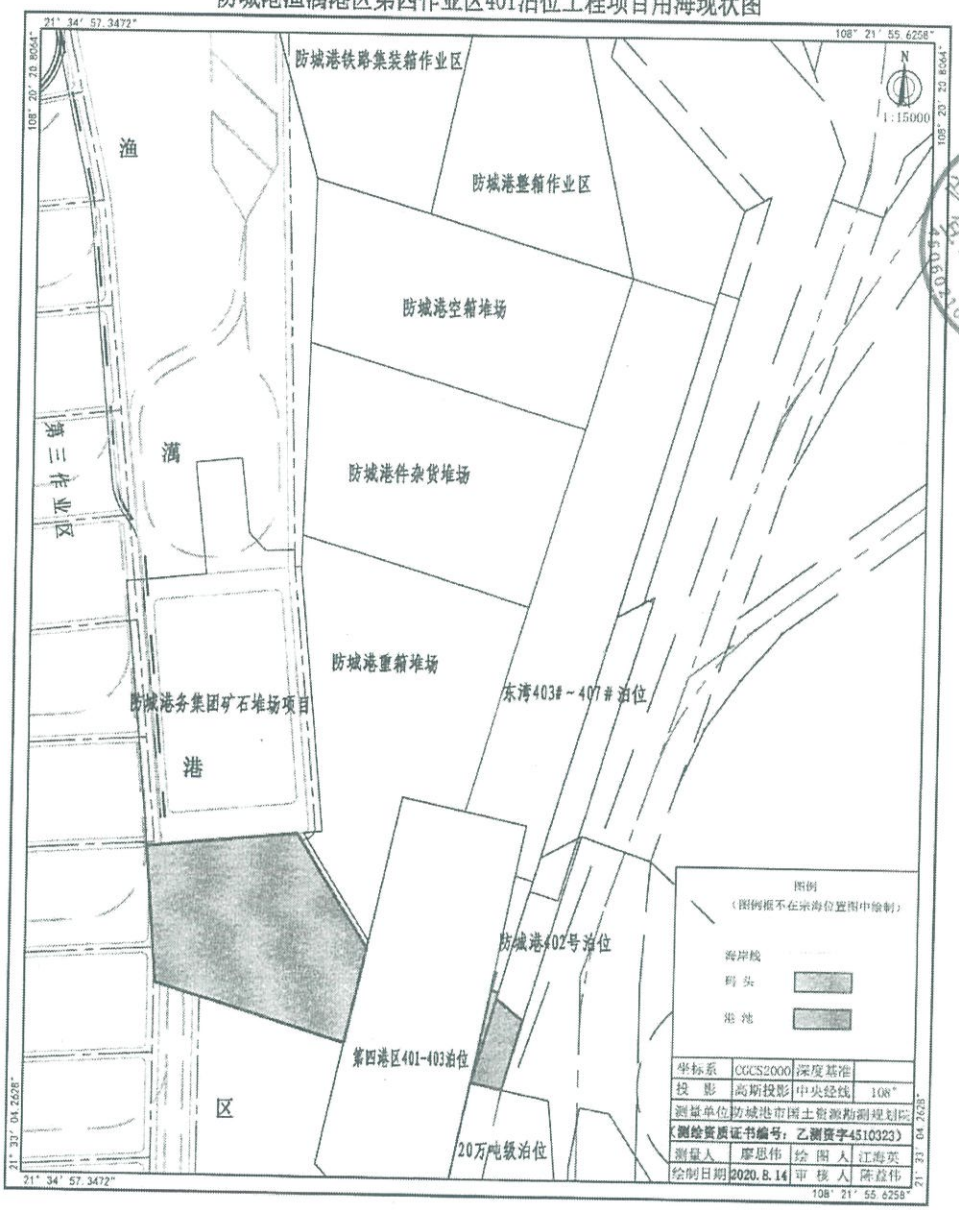
港　池

坐标系	CGCS2000	深度基准	
投　影	高斯投影	中央经线	108°
测量单位	防城港市国土资源勘测规划院		
（测绘资质证书编号：乙测资字4510323）			
测量人员	廖思伟	绘图人员	江海英
绘制日期	2020.8.14	审核人员	陈益伟

0385
防城港市不动产登记专用章
4506021[illegible]8560
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

0.3859 公顷

防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目用海现状图

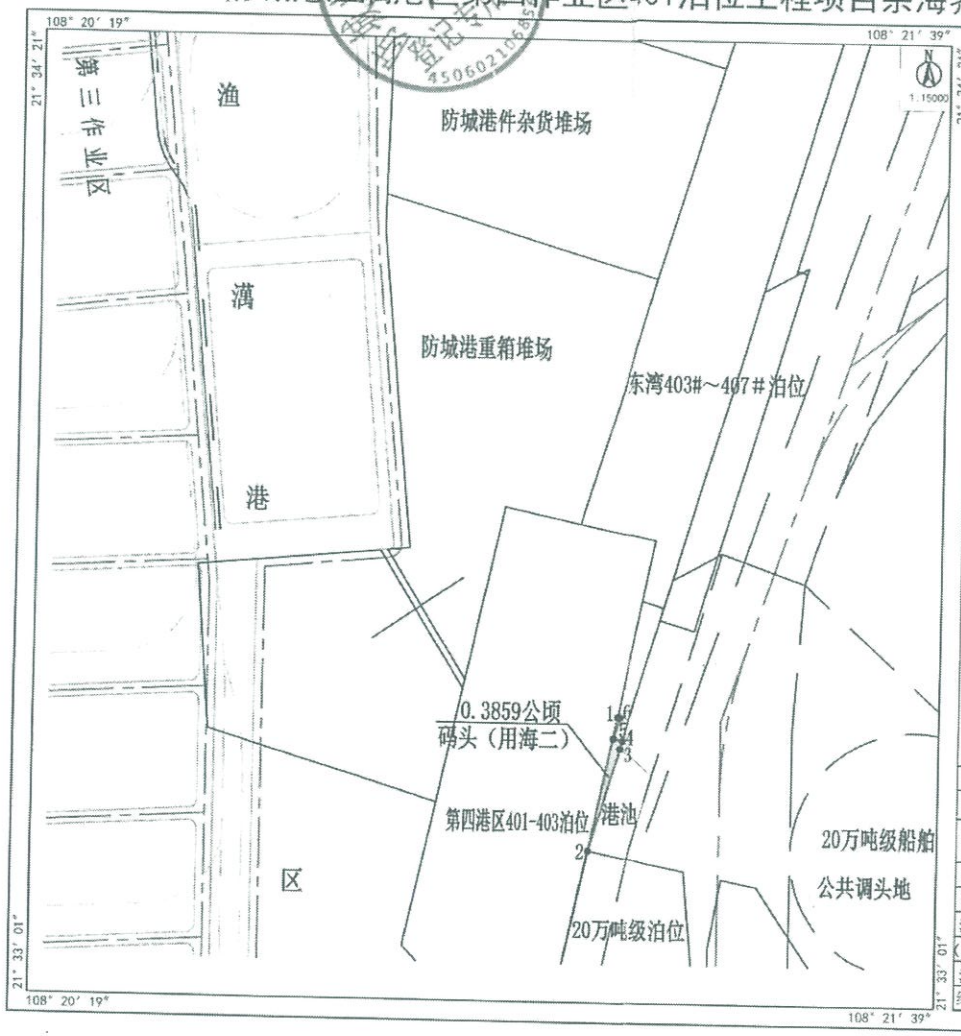


防城港市不动产登记专用章
4506021068560

附 图 页

防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目宗海界址图

0.3859公顷



用海二		
界址点	东经	北纬
1	108° 21′ 10.6556″	21° 33′ 24.8553″
2	108° 21′ 08.2217″	21° 33′ 13.894″
3	108° 21′ 10.9060″	21° 33′ 22.2242″
4	108° 21′ 11.1067″	21° 33′ 22.8468″
5	108° 21′ 10.3081″	21° 33′ 23.0720″
6	108° 21′ 10.8638″	21° 33′ 24.7966″

图例
（图例框不在宗海位置图中绘制）

界址点号 1

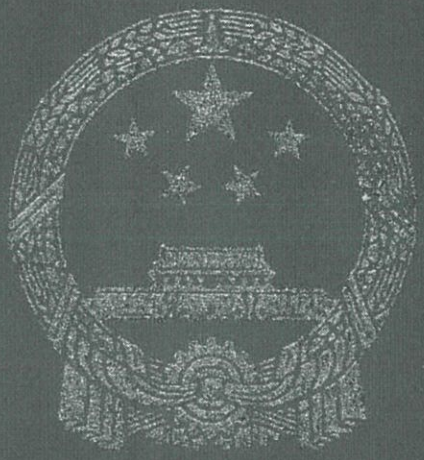
海岸线

宗 海

单元	界址线	面积（公顷）
宗海	1-2-3-4-5-6-1	0.3859公顷

坐标系	CGCS2000	深度基准	
投 影	高斯投影	中央经线	108°
测量单位	防城港市国土资源勘测规划院		
（测绘资质证书编号：乙测资字4510323）			
测量人	廖思伟	绘 图 人	江海英
绘制日期	2020.8.14	审 核 人	陈益伟

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



中华人民共和国
不动产权证书

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2020 年 8 月 7 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45003509608

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

桂（2020）防城港市 不动产权第 0013620 号

权利人	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	防城港东湾海域
不动产单元号	450602 000000 GH00262 W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	审批
用途	交通运输用海/港口用海
面积	30.8579公顷
使用期限	2016年03月01日起2066年02月28日止
权利其他状况	项目名称：防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程 项目性质：经营性 用海方式：建设填海造地 用海面积：30.8579公顷

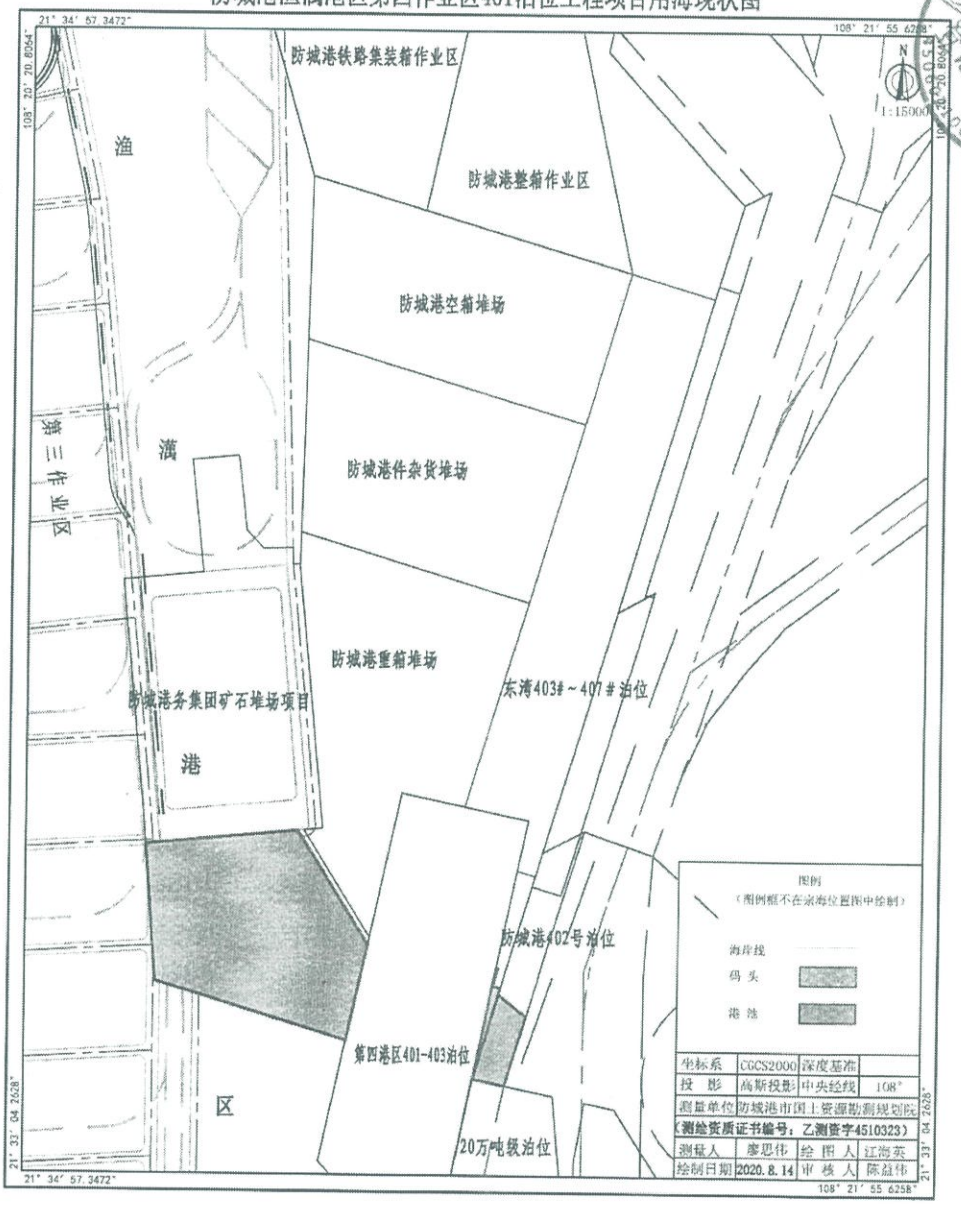
附记

转移登记。广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司统一社会信用代码：91450001MA5PCHXG1Y。原海域使用权证书证号：国海证2016B45060201073号，从防城港务集团有限公司无偿划转。
已于2016年2月22日一次性缴纳海域使用金。
原审批面积为30.8571公顷，因使用CGCS2000坐标系，转换后面积为30.8579公顷。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

30.857P

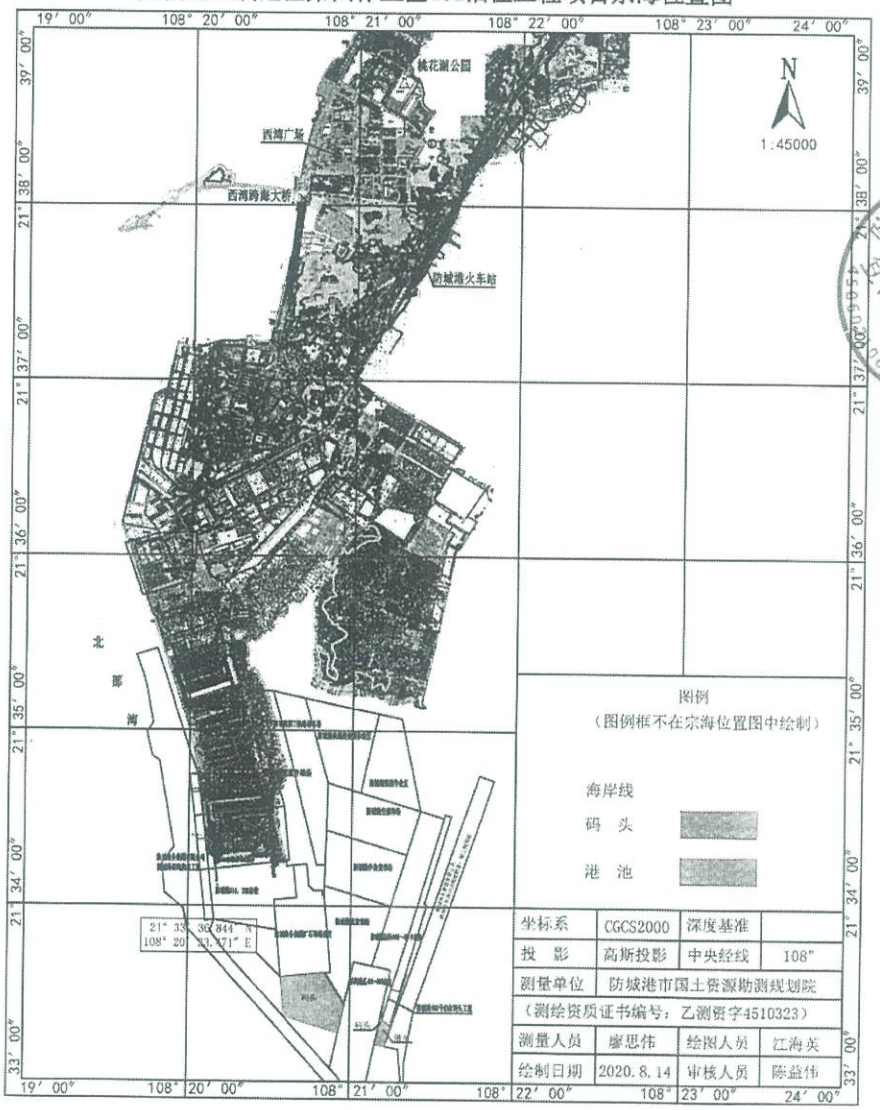
防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目用海现状图



防城港市不动产登记专用章

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

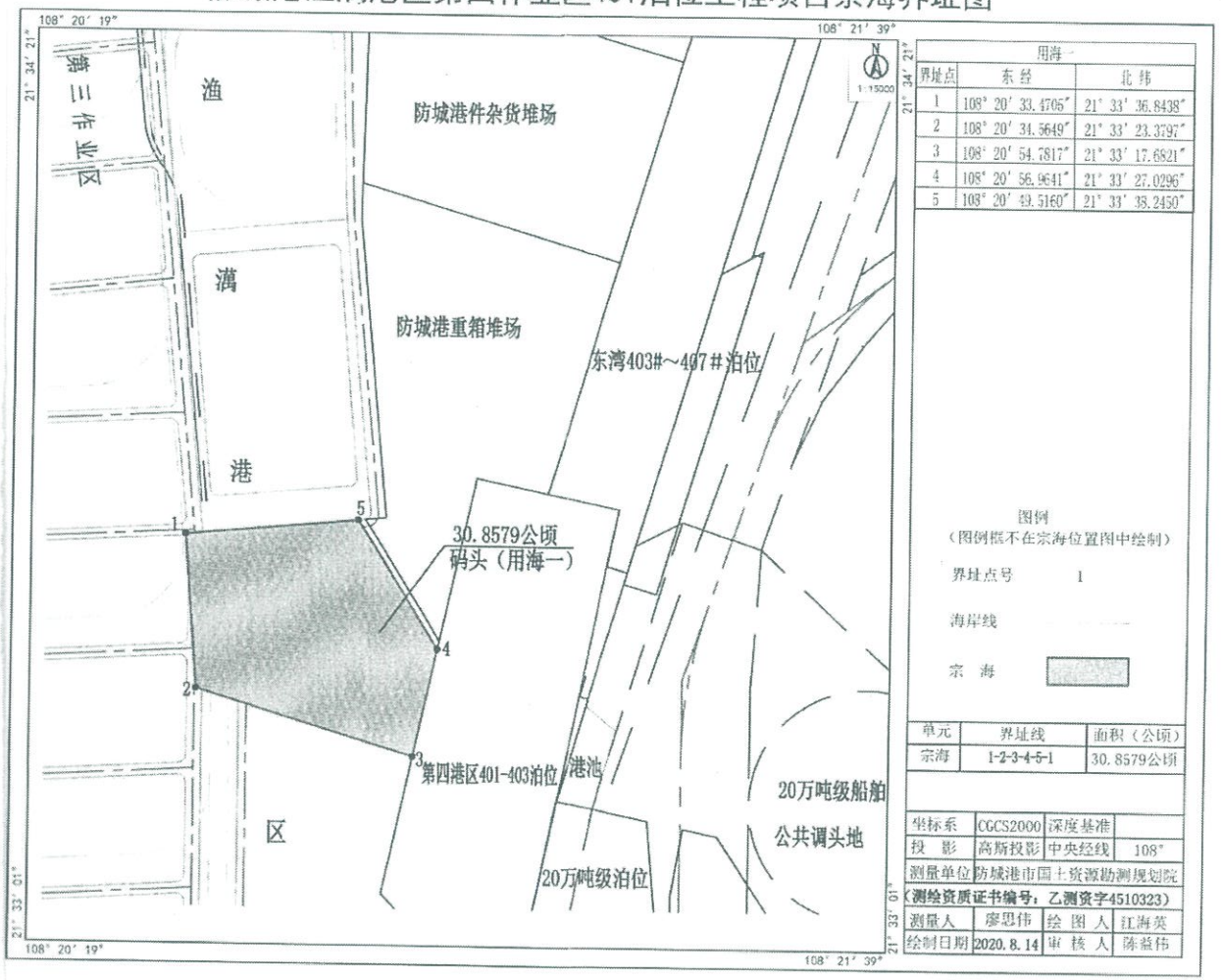
防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目宗海位置图



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 图 页

防城港渔澫港区第四作业区401泊位工程项目宗海界址图



用海一		
界址点	东经	北纬
1	108° 20′ 33.4705″	21° 33′ 36.8438″
2	108° 20′ 34.5649″	21° 33′ 23.3797″
3	108° 20′ 54.7817″	21° 33′ 17.6821″
4	108° 20′ 56.9641″	21° 33′ 27.0296″
5	108° 20′ 49.5160″	21° 33′ 38.2450″

图例
（图例框不在宗海位置图中绘制）

界址点号 1

海岸线

宗 海

单元	界址线	面积（公顷）
宗海	1-2-3-4-5-1	30.8579公顷

坐标系	CGCS2000	深度基准	
投 影	高斯投影	中央经线	108°
测量单位	防城港市国土资源勘测规划院		
（测绘资质证书编号：乙测资字4510323）			
测量人	廖思伟	绘 图 人	江海英
绘制日期	2020.8.14	审 核 人	陈益伟

防城港市不动产登记局 登记专用章 4506021068560

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司:

因 股权收购 的需要，你公司接受我公司及北部湾港股份有限公司的共同委托对 广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司 于 2020 年 12 月 31 旦的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任:

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;

2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分;

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效;

4、积极配合相关单位进行股权收购后资产权证的变更以及债务协议等的签订;

5、不干预评估工作。

。

委托人（公章）: 广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人或授权人（签字）:

2021 年 2 月 4 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托人承诺函

上海立信资产评估有限公司:

因 股权收购 的需要，你公司接受广西北部湾国际港务集团有限公司及我公司的共同委托对广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司于2020年12月31日的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任:

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;

2、所提供的资料客观真实、科学合理、准确完整，有关重大事项揭示充分;

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效;

4、积极配合相关单位进行股权收购后资产权证的变更以及债务协议等的签订;

5、不干预评估工作;

6、按合同约定及时支付评估费用。

委托人（公章）: 北部湾港股份有限公司

法定代表人或授权人（签字）:

2021 年 2月 4日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被评估单位承诺函

上海立信资产评估有限公司:

因 股权收购 的需要，你公司接受 广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司 的共同委托对我公司于 2020 年 12 月 31 日的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任:

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分;

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效;

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;

5、不干预评估工作。

被评估单位（公章）: 广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

法定代表人或授权人（签字）:

2021 年 2 月 4 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估机构及资产评估师承诺函

广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司：

受贵公司的共同委托，以2020年12月31日为评估基准日，上海立信资产评估有限公司组织资产评估师朱邦、梁柱波等人对广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司的股东全部权益进行了清查核实、评定估算，并形成了信资评报字[2021]第C0001号评估报告，在假定条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；

2、核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；

3、对纳入评估评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；

4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；

5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；

6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；

7、资产评估价值公允、计算准确；

8、资产评估工作规范地完成所有程序；

9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；

10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：朱邦、梁柱波

资产评估师 朱邦 45040008

朱邦

（资产评估师印章并签字）

资产评估师 梁柱波

梁柱波

（资产评估师印章并签字）

上海立信资产评估有限公司

（评估机构印章）

（评估机构法定代表人签字）

二〇二一年二月四日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

此复印件与原件相符
再复印无效

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

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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

此复印件与原件相符
再复印无效

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

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

特此公告。

上　海　市　财　政　局

2017年12月5日

信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室　　2017年12月5日印发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

立信 上海立信资产评估有限公司

评估委托合同

合同号：HT-2020-0075 号

本合同委托单位广西北部湾国际港务集团有限公司、北部湾港股份有限公司（以下合称“委托人”）委托上海立信资产评估有限公司（以下简称“受托人”），由受托人使用恰当的评估方法对委托人确定的相关资产进行评估，并依据中华人民共和国相关法律、法规将有关事项约定如下：

一、 评估目的、对象、范围和基准日

1、 评估目的：为北部湾港股份有限公司拟进行股权收购之经济行为提供价值参考依据。

2、 评估对象：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值。

3、 评估范围：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司全部资产及负债。

4、 评估基准日：2020 年 12 月 31 日

二、 被评估单位和评估报告使用范围

1、 被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

2、 评估报告使用范围：

（1）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（2）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

（3）评估报告在有效使用期内使用有效。

三、 双方的责任

（一） 受托人责任

1、 受托人遵守相关法律、法规和资产评估准则，采用恰当的评估方法和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

必要的评估程序，按照约定的评估目的、范围和评估基准日对委估资产进行评估，并出具评估报告。

2、 受托人应当根据项目情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他与评估业务相关的资料进行分析整理，并在其资质及能力范围内对相关材料的真实性、准确性、完整性做出合理的判断后方可作为评估依据。

3、 受托人对委托人或被评估单位提供的评估资料负有保密责任，未经委托人或被评估单位书面同意，受托人不得将该资料提供给委托人或被评估单位以外的第三者，法律法规规定的除外。

4、 受托人应当在该项目人员的调配方面遵守独立性原则。

（二） 委托人责任

1、 委托人应当为受托人提供执行公允评估程序所需的工作条件，及相关当事方之间的协调。

2、 委托人应对受托人开展评估工作给予充分的支持，提供评估所需的全部文件包括但不限于权属证明、财务会计信息及其他相关资料，并以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3、 委托人应对其所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实性、合法性、完整性承担全部责任。

4、 作为评估程序的一部分，委托人及被评估单位应提供一份委托评估的承诺书，对有关资产、负债、权益方面的情况作必要的说明。

5、 如果委托人并非被评估资产的实际占有方，委托人应要求被评估单位配合受托人出具相关承诺及相关权属证明、财务会计信息及其他有关资料并进行必要的前期审核，对已发现的问题须及时告知受托人。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、 受托人在评估过程中如发现需要其他专业机构的专业意见才能继续推进评估进程时，可与委托人协商选定相关专业机构来出具专业意见，由此产生的费用由委托人另行支付，不包括在本合同第四条约定的服务费中。

四、 服务费金额及支付方法

1、 本项评估服务费含税（含差旅费及其他费用）人民币大写金额为**捌万元整**，由委托人二北部湾港股份有限公司负责向受托人支付，由受托人出具增值税专用发票。

2、 上述评估服务费在受托人出具正式评估报告并提供增值税专用发票后一次性支付。

3、 因委托人原因造成评估业务中止（终止）时，委托人应当按照已完成的工作量支付相应的评估服务费，具体标准如下：

（1）如受托人已开始现场工作：委托人支付评估服务费的 50%;

（2）如受托人已完成初步评估结论或报告初稿（电子或书面）：委托人支付评估服务费的 80%;

（3）如受托人已完成最终报告（电子或书面）：委托人支付评估服务费的 100%。

五、 委托合同的变更、中止（终止）或解除

1、 签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制时需增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、 委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日发生变化或者在合同履行中约定的其他内容发生变化，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，评估机构可以要求与委托人签订补充合同或者重新签订评

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

估委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

3、 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构可以中止（终止）履行委托合同；相关限制无法排除时，评估机构可以解除委托合同。

4、 委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，评估机构有权拒绝履行合同。

六、 其他约定

1、 评估报告仅供委托人和委托合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。委托人应在有效期内使用评估报告。

2、 资产评估师和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

3、 未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、 受托人将在委托人及被评估单位提交所有材料后 15 个工作日提交评估报告。

5、 评估报告提交方式：资产评估报告纸质原件 6 份，扫描件 1 份。

6、 若涉及引用其他专业机构报告的，应增加相应的补充条款。

7、 当签约双方执行该委托合同中发生纠纷时，双方可通过自愿协商解决或交由委托人所在地人民法院通过诉讼解决。

七、 本委托合同壹式陆份，经双方签署后生效，三方各执两份。

[本页以下无正文]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[本页无正文，为《评估委托合同》签字盖章页]

委托人一：广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人或授权代理人：

地址：南宁市青秀区金浦路 33 号港务大厦 30-32 楼

联系人：梁勇 13807895500

委托人二：北部湾港股份有限公司

法定代表人或授权代理人：

地址：北海市海角路 145 号

联系人：朱捷 18172373887

受托人：上海立信资产评估有限公司

法定代表人或授权代理人：

地址：中国上海市沈家弄路 738 号 8 楼

银行帐号：交通银行交银大厦支行 310066577018150032711

电话：（021）68877288（总机）

传真：（021）68877020

联系人：梁柱波 13557510102

合同签订日期：2021 年 1 月 22 日

合同签订地点：广西南宁市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	**3,948.54**	**3,408.95**	**-539.59**	-13.67
2	非流动资产	**186,655.39**	**194,310.51**	**7,655.12**	**4.10**
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程	186,655.39	194,310.51	7,655.12	4.10
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	**190,603.93**	**197,719.46**	**7,115.53**	**3.73**
21	流动负债	36,741.58	36,741.58		
22	非流动负债	84,300.00	84,300.00		
23	负债合计	**121,041.58**	**121,041.58**		
24	净资产（所有者权益）	**69,562.35**	**76,677.88**	**7,115.53**	**10.23**

评估机构：上海立信资产评估有限公司　　项目负责人：梁柱波

法定代表人：杨伟暾　　签字资产评估师：朱邦、梁柱波

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一	**流动资产合计**	**39,485,355.69**	**34,089,455.69**	**-5,395,900.00**	**-13.67**
1	货币资金	1,154,057.42	1,154,057.42		
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款				
5	预付款项	5,395,900.00	0.00	-5,395,900.00	-100.00
6	应收利息				
7	应收股利				
8	其他应收款				
9	存货				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产	32,935,398.27	32,935,398.27		
二	**非流动资产合计**	**1,866,553,899.16**	**1,943,105,125.43**	**76,551,226.27**	**4.10**
1	可供出售金融资产				
2	持有至到期投资				
3	长期应收款				
4	长期股权投资				
5	投资性房地产				
6	固定资产				
7	在建工程	1,866,553,899.16	1,943,105,125.43	76,551,226.27	4.10
8	工程物资				
9	固定资产清理				
10	生产性生物资产				
11	油气资产				
12	无形资产				
13	开发支出				
14	商誉				
15	长期待摊费用				
16	递延所得税资产				
17	其他非流动资产				
三	**资产总计**	**1,906,039,254.85**	**1,977,194,581.12**	**71,155,326.27**	**3.73**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
四	**流动负债合计**	**367,415,837.11**	**367,415,837.11**		
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款	169,751,635.87	169,751,635.87		
5	预收款项				
6	应付职工薪酬				
7	应交税费	176,637.00	176,637.00		
8	应付利息	5,059,119.44	5,059,119.44		
9	应付股利				
10	其他应付款	112,428,444.80	112,428,444.80		
11	一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00		
12	其他流动负债				
五	**非流动负债合计**	**843,000,000.00**	**843,000,000.00**		
1	长期借款	578,000,000.00	578,000,000.00		
2	应付债券	265,000,000.00	265,000,000.00		
3	长期应付款				
4	专项应付款				
5	预计负债				
6	递延所得税负债				
7	其他非流动负债				
8					
六	**负债总计**	**1,210,415,837.11**	**1,210,415,837.11**		
七	**净资产**	**695,623,417.74**	**766,778,744.01**	**71,155,326.27**	**10.23**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（库存现金　银行存款　其他货币资金）	1,154,057.42	1,154,057.42		
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款				
3-5	预付账款	5,395,900.00	0.00	-5,395,900.00	-100.00
3-6	应收利息				
3-7	应收股利（应收利润）				
3-8	其他应收款				
3-9	存货				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产	32,935,398.27	32,935,398.27		
3	流动资产合计	39,485,355.69	34,089,455.69	-5,395,900.00	-13.67

被评估单位填表人：梁秋萍　　评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2021年1月18日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中国银行广西自贸区钦州片区支行	613278938042	人民币			1,154,057.42	1,154,057.42		
合　　计						1,154,057.42	1,154,057.42		

被评估单位填表人：梁秋萍　　评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2021年1月18日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预付账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	钦州港石油减载平台码头勘察设计费	2016年2月	4-5年	397,100.00	0.00	-100.00	无票挂账
2	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	钦州港石油减载平台码头勘察设计费补充协议	2016年2月	4-5年	1,100,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
3	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	30万吨级码头工程项目申请报告、工程可行性研究费	2012年5月	5年以上	800,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
4	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	31万吨级码头工程项目申请报告、工程可行性研究费补充协议	2016年9月	4-5年	300,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
5	广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院	钦州30万吨油码头测量补充合同	2018年1月	2-3年	500,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
6	中交水运规划设计院有限公司	钦州30万吨级油码头工程初步设计、施工图设计审查费	2019年4月	1-2年	400,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
7	水利部交通运输部国家能源局南京水利科学研究院	钦州港石油减载平台潮流波浪数模及泥沙回淤分析	2011年7月	5年以上	200,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
8	北海环北环保科技有限公司	钦州港30万吨码头工程临时海洋倾倒区选划	2011年7月	5年以上	110,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
9	广西壮族自治区工程咨询中心	钦州30万吨级油码头工程可行性研究报告评估服务费	2016年9月	4-5年	60,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
10	广西壮族自治区海洋环境监测中心站	30万吨级油码头工程陆域监测费	2015年6月	5年以上	170,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
11	广西壮族自治区海洋环境监测中心站	30万吨级油码头工程海水和海洋沉积物检测费	2015年6月	5年以上	110,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
12	广西壮族自治区海洋环境监测中心站	30万吨级油码头工程环境影响评价海域环境质量现状委托检测费	2015年6月	5年以上	270,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
13	国家海洋局海洋咨询中心	钦州港码头项目海域使用论证报告费	2015年3月	5年以上	118,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
14	交通运输部规划研究院	北部湾港总体规划环境影响评价补充报告编制费	2014年4月	5年以上	280,000.00	0.00	-100.00	无票挂账
15	钦州市财政局	海域使用权出让金	2019年11月	1-2年	448,000.00	0.00	-100.00	包含于在建工程中评估
16	钦州市国土资源交易中心	出让服务费	2018年2月	2-3年	20,800.00	0.00	-100.00	
17	钦州市国土资源交易中心	竞买保证金	2017年12月	3-4年	112,000.00	0.00	-100.00	
合　　计					5,395,900.00	0.00	-100.00	

被评估单位填表人：梁秋萍

评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2021年1月18日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	未抵扣进项税额	2020年12月	增值税	32,935,398.27	32,935,398.27		

在建工程评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-4-1	在建工程-土建工程	1,866,553,899.16	1,943,105,125.43	76,551,226.27	4.10
5-4-2	在建工程-设备安装工程				
5-4	在建工程合计	1,866,553,899.16	1,943,105,125.43	76,551,226.27	4.10
5-4	减：在建工程减值准备				
5-4	在建工程净额	1,866,553,899.16	1,943,105,125.43	76,551,226.27	4.10

被评估单位填表人：梁秋萍

填表日期：2021年1月18日

评估人员：梁柱波、吴征霖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称		开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	30万吨级油码头	水工工程	2010年10月	2018年10月	100.00%	89.50%	939,430,648.63	1,318,595,055.17	40.36	
3		清淤工程	2019年12月	2020年8月	100.00%	89.64%	55,024,350.09	63,250,434.84	14.95	
2		设备投资			100.00%	81.98%	162,702,312.16	186,898,128.69	14.87	
4		待摊费用					39,423,599.55		-100.00	包含于序号1/2/3项目中计算
5		贷款利息					327,968,075.58		-100.00	包含于序号1/2/3项目中计算
6		海域使用权					1,043,878.00	694,388.20	-33.48	附明细1
7	防城港渔澫港区401#泊位	水工工程	2019年7月	2020年12月	100.00%	84.26%	107,663,598.72	124,020,908.49	15.19	
8		后方陆域工程	2020年3月	2021年6月	58.58%	56.54%	52,006,575.09	57,000,678.83	9.60	
9		设备投资			67.57%	54.83%	143,272,063.97	157,494,107.24	9.93	
10		待摊费用					14,843,495.14		-100.00	包含于序号7/8/9项目中计算
11		贷款利息					9,090,396.28		-100.00	包含于序号7/8/9项目中计算
12		海域使用权					14,084,905.95	35,151,423.97	149.57	附明细2
合　　计							1,866,553,899.16	1,943,105,125.43	4.10	

被评估单位填表人：梁秋萍

评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2021年1月18日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在建工程—海域使用权评估明细表1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	权利人	项目名称	座落	用途	宗海面积 m²	用海方式	取得日期	终止日期	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	桂（2020）钦州市不动产权第0010914号	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	钦州市钦州港三墩外港作业区	交通运输用海/港口用海	32,943.00	透水构筑物	2018年8月	2068年8月	1,043,878.00	1,043,878.00	90,613.01	-33.48	
2	桂（2020）钦州市不动产权第0010915号	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	钦州市钦州港三墩外港作业区	交通运输用海/港口用海	697,261.00	港池、蓄水	2018年8月	2068年8月			333,545.27		
3	桂（2020）钦州市不动产权第0010916号	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程	钦州市钦州港三墩外港作业区	交通运输用海/港口用海	98,244.00	透水构筑物	2018年8月	2068年8月			270,229.92		
合计						828,448.00				1,043,878.00	1,043,878.00	694,388.20	-33.48	

被评估单位填表人：梁秋萍

填表日期：2021年1月18日

评估人员：梁柱波、吴征霖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在建工程—海域使用权评估明细表2

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	权利人	项目名称	座落	用途	宗海面积㎡	用海方式	取得日期	终止日期	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	桂（2020）防城港市不动产权第0013585号	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	防城港渔滿港区第四作业区401号泊位工程	防城港东湾海域	交通运输用海/港口用海	24,339.00	港池、蓄水	2016年3月	2066年2月	14,084,905.95	14,084,905.95	11,522.11	149.57	
2	桂（2020）防城港市不动产权第0013619号	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	防城港渔滿港区第四作业区401号泊位工程	防城港东湾海域	交通运输用海/港口用海	3,859.00	填海造地	2016年3月	2066年2月			434,021.73		
3	桂（2020）防城港市不动产权第0013620号	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	防城港渔滿港区第四作业区401号泊位工程	防城港东湾海域	交通运输用海/港口用海	308,579.00	填海造地	2016年3月	2066年2月			34,705,880.13		
合计						336,777.00				14,084,905.95	14,084,905.95	35,151,423.97	149.57	

被评估单位填表人：梁秋萍

表日期：2021年1月18日

评估人员：梁柱波、吴征霖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动负债评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
9-1	短期借款				
9-2	交易性金融负债				
9-3	应付票据				
9-4	应付账款	169,751,635.87	169,751,635.87		
9-5	预收款项				
9-6	应付职工薪酬				
9-7	应交税费	176,637.00	176,637.00		
9-8	应付利息	5,059,119.44	5,059,119.44		
9-9	应付股利（应付利润）				
9-10	其他应付款	112,428,444.80	112,428,444.80		
9-11	一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00		
9-12	其他流动负债				
9	流动负债合计	367,415,837.11	367,415,837.11		

被评估单位填表人：梁秋萍　　评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2021年1月18日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	北部湾港防城港码头有限公司	2020年12月	401泊位代建管理费	1,327,395.55	1,327,395.55	
2	广州市天河奥达机电设备有限公司	2020年12月	钦州30万吨级油码头工程溢油应急设备及集污池潜水泵采购	1,657,400.00	1,657,400.00	
3	广西湘安消防工程有限公司	2020年12月	30万吨油码头消防系统设备采购安装	110,808.24	110,808.24	
4	广西博阳电力工程建设有限责任公司	2020年12月	钦州30万吨级油码头工程供电照明设备采购安装施工总承包项目	5,875,738.75	5,875,738.75	
5	中自控自动化技术有限公司	2020年3月	钦州30万吨级油码头工程控制与通信系统采购安装项目	4,109,962.25	4,109,962.25	
6	中国铁建港航局集团有限公司	2020年12月	401泊位后方陆域合同	1,973,964.20	1,973,964.20	
7	南京富岛信息工程有限公司	2020年6月	30万吨码头"油气液体化工品物流监控系统"广西北部湾国际港务集团有限公司海关监管数据采集子系统	202,500.00	202,500.00	
8	天津大港油田集团工程建设有限责任公司	2020年1月	广西北部湾钦州30万吨级油码头工程接岸栈桥段工艺管线、制氮站系统及发球筒采购安装项目	9,024,555.80	9,024,555.80	
9	广西建工集团第二安装建设有限公司	2020年12月	钦州30万吨级油码头工程栈桥给排水及消防设备采购安装项目	953,392.00	953,392.00	
10	中交第四航务工程局有限公司	2020年12月	401泊位、30万吨码头水工工程	98,694,241.57	98,694,241.57	
11	广西南宁新桂检测有限公司	2020年6月	401泊位环境监测技术服务费	154,700.00	154,700.00	
12	中交第三航务工程勘察设计院有限公司	2020年3月	30万吨钦州码头接岸工程勘察设计费、401泊位勘察设计费	3,321,000.00	3,321,000.00	
13	连云港泰成石化设备有限公司	2019年12月	钦州30万吨级油码头工程码头脱缆钩改造工程	425,000.00	425,000.00	
14	广西上阳商贸有限责任公司	2019年12月	30万吨码头阀门、泵购销合同	1,476,888.80	1,476,888.80	
15	中国石油天然气管道局穿越分公司	2019年11月	30万吨输油管道安装工程	3,520,675.70	3,520,675.70	
16	上上德盛集团股份有限公司	2020年12月	钦州港30万吨级油码头焊管合同	60.00	60.00	
17	沈阳鑫联石化设备有限公司	2012年8月	30万吨码头收发筒及液压小车购销合同	791,800.00	791,800.00	
18	珠海亮码科技有限公司	2020年1月	钦州30万吨级油码头工程太阳能光伏发电系统设备采购	3,722.49	3,722.49	
19	上海冠卓企业发展有限公司	2019年4月	登船梯采购、输油臂采购、广西北部湾钦州30万吨级油码头工程激光靠泊系统搬迁及升级改造合同	1,584,436.20	1,584,436.20	
20	北部湾港股份有限公司	2020年度	30万吨码头代建管理费	173,173.29	173,173.29	
21	上海振华重工（集团）股份有限公司	2020年12月	401泊位3台卸船机采购合同	30,533,161.91	30,533,161.91	
22	上海化工工程监理有限公司	2020年6月	钦州30万吨级油码头工程设备施工监理合同	1,160,660.00	1,160,660.00	
23	中交广州水运工程设计研究院有限公司	2020年6月	401泊位后方陆域工程施工图设计审查费	95,000.00	95,000.00	
24	广西八桂工程监理咨询有限公司	2020年6月	401泊位监理费	2,419,399.12	2,419,399.12	
25	交通运输部水运科学研究所	2020年3月	401泊位安全评价服务费	162,000.00	162,000.00	
	合　　计			169,751,635.87	169,751,635.87	

被评估单位填表人：梁秋萍

填表日期：2021年1月18日

评估人员：梁柱波、吴征霖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局广西钦州保税港区税务局	2020年12月	印花税	176,637.00	176,637.00	
合 计				176,637.00	176,637.00	

被评估单位填表人：梁秋萍

填表日期：2021年1月18日

评估人员：梁柱波、吴征霖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付利息评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	本金	利息所属期间	年利率%	账面价值	评估价值	备注
1	广西壮族自治区财政厅	2020年1月	235,000,000.00	2020/7/1-2020/12/31	3.97%	4,420,611.11	4,420,611.11	
2	广西壮族自治区财政厅	2020年1月	30,000,000.00	2020/7/1-2020/12/31	3.97%	638,508.33	638,508.33	
合　　计			265,000,000.00			5,059,119.44	5,059,119.44	

被评估单位填表人：梁秋萍

评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2021年1月18日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	广西北部湾国际港务集团有限公司	2020年12月	代付工程款、利息、代建费等	112,080,644.80	112,080,644.80	
2	防城港务集团有限公司	2020年3月	政府专项债券发行费	235,000.00	235,000.00	
3	防城港务集团有限公司	2020年3月	政府专项债券发行登记服务费	18,800.00	18,800.00	
4	防城港务集团有限公司	2020年3月	政府专项债券项目前期评审服务费	94,000.00	94,000.00	
合 计				112,428,444.80	112,428,444.80	

被评估单位填表人：梁秋萍

评估人员：梁柱波、吴征霖

填表日期：2021年1月18日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北部湾港股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值资产评估说明

信资评报字[2021]第 C0001 号

上海立信资产评估有限公司

2021 年 2 月 4 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

关于评估说明使用范围的声明 1
资产评估说明 2
第一部分 资产清查说明 2
一、评估对象与评估范围说明 2
二、资产核实情况总体说明 3
第二部分 资产基础法评估技术说明 5
一、流动资产 5
二、在建工程 5
三、流动负债 13
四、非流动负债 14
五、资产基础法评估结果 14
第五部分 评估结论及分析 15
一、评估结论 15
二、评估值增减原因分析 15
三、折价或溢价情况 15
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明 1
一、委托人与被评估单位概况 1
二、关于经济行为的说明 4
三、关于评估对象与评估范围的说明 4
四、关于评估基准日的说明 5
五、可能影响评估工作的重大事项说明 5
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明 5
七、资料清单 7

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

资产评估说明

第一部分 资产清查说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1、本次评估对象为广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司（以下简称“泰港石化码头”）的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为泰港石化码头的全部资产和负债。根据泰港石化码头2020年12月31日的资产负债表，总资产账面值190,603.93万元，负债账面值121,041.58万元，净资产账面值69,562.35万元，具体内容如下表：

截止日期：2020年12月31日　　金额单位：人民币元

项　目	账面金额
流动资产	**39,485,355.69**
货币资金	1,154,057.42
预付账款	5,395,900.00
其他流动资产	32,935,398.27
非流动资产	**1,866,553,899.16**
在建工程	1,866,553,899.16
资产总额	**1,906,039,254.85**
流动负债	367,415,837.11
非流动负债	843,000,000.00
负债总额	**1,210,415,837.11**
净资产	**695,623,417.74**

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大信审字[2021]第29-00001号）审计报告。

3、权属状况

（1）涉及抵押的资产

无。

（2）权属存在限制（如涉诉、查封、冻结）的资产

无。

（3）没有权属证明或权属来源文件的资产

无。

（4）权利人与被评估单位名称不符或已变更的情况

无。

（5）不属于被评估单位应当承担义务的负债项目及形成原因

无。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（6）清查中发现的其他权属瑕疵事项

无。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

截止日期：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
在建工程小计	1,866,553,899.16	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，在建状态，其中水工工程、清淤工程已交工验收
其中：水工工程	939,430,648.63	
清淤工程	55,024,350.09	
设备投资	162,702,312.16	
待摊费用	39,423,599.55	
贷款利息	327,968,075.58	
海域使用权	1,043,878.00	
水工工程	107,663,598.72	防城港渔澫港区 401#泊位工程，在建状态，其中水工工程已交工验收
后方陆域工程	52,006,575.09	
设备投资	143,272,063.97	
待摊费用	14,843,495.14	
贷款利息	9,090,396.28	
海域使用权	14,084,905.95	

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

实物资产为在建经营性资产，处于正常在建状态。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报的账面记录或未记录的无形资产情况。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

无。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师梁柱波为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作在 2021 年 1 月中下旬进行。

（二）主要清查过程

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

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

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

（三）影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

（四）核实结论

本次评估前，由大信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位评估基准日的财务报表进行了审计，被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

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

1、资产核实结论

通过对委估资产的清查、核实，确定广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司所提供的委托评估资产清单与实际情况基本相符，资产为正常使用中的资产。

截止日期：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项　目	账面金额
流动资产	**39,485,355.69**
货币资金	1,154,057.42
预付账款	5,395,900.00
其他流动资产	32,935,398.27
非流动资产	**1,866,553,899.16**
在建工程	1,866,553,899.16
资产总额	**1,906,039,254.85**
流动负债	367,415,837.11
非流动负债	843,000,000.00
负债总额	**1,210,415,837.11**
净资产	**695,623,417.74**

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

无。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

4、企业申报的账外资产的核实结论

无。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二部分　资产基础法评估技术说明

一、流动资产

（一）货币资金

货币资金账面金额 1,154,057.42 元，全部为银行存款。

银行存款账面金额 1,154,057.42 元，共 1 个银行存款账户，为人民币账户。

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

货币资金评估结果

金额单位：人民币元

货币资金	账面值	评估值
现金		
银行存款	1,154,057.42	1,154,057.42
其他货币资金		
合计	1,154,057.42	1,154,057.42

（二）预付账款

预付账款账面金额 5,395,900.00 元，预付账款主要为 30 万吨级油码头工程的勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费等预付的工程前期费用，评估人员在审核相关采购合同、依据及账簿的基础上，对大额款项或账龄较长的收款单位发函询证，通过对回函情况和清查过程中了解到的情况进行分析。（1）对于能够收回相应货物或劳务的预付账款，按相应货物或劳务形成资产或权利的价值确定评估值。（2）对于已实际无权益，仅未取得发票冲账的款项，按零值评估。（3）对于包含在在建工程中的费用，其评估值函括在在建工程中评估。

预付账款评估结果

金额单位：人民币元

项　目	账面值	评估值
预付账款	5,395,900.00	0.00

（三）其他流动资产

其他流动资产账面值为 32,935,398.27 元。系未抵扣的增值税进项税额。

评估通过核实账务和相关合同及凭证、查阅纳税申报表，确认账面属实，按清查核实后的账面值确认。

其他流动资产评估值 32,935,398.27 元。

金额单位：人民币元

项　目	账面值	评估值
其他流动资产	32,935,398.27	32,935,398.27

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、在建工程

（一）概况

在建工程账面值 1,866,553,899.16 元，为在建的 30 万吨级油码头工程和防城港渔澫港区 401#泊位工程，账面值包含了水工工程、设备投资、清淤工程、待摊费用、贷款利息以及海域使用金等，涉及的海域使用权如下表：

权证编号	项目名称	用途	宗海面积 m²	用海方式	取得日期	终止日期
桂（2020）钦州市不动产权第 0010914 号	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程	交通运输用海/港口用海	32,943.00	透水构筑物	2018 年 8 月	2068 年 8 月
桂（2020）钦州市不动产权第 0010915 号	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程	交通运输用海/港口用海	697,261.00	港池、蓄水	2018 年 8 月	2068 年 8 月
桂（2020）钦州市不动产权第 0010916 号	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程	交通运输用海/港口用海	98,244.00	透水构筑物	2018 年 8 月	2068 年 8 月
桂（2020）防城港市不动产权第 0013585 号	防城港渔澫港区第四作业区 401 号泊位工程	交通运输用海/港口用海	24,339.00	港池、蓄水	2016 年 3 月	2066 年 2 月
桂（2020）防城港市不动产权第 0013619 号	防城港渔澫港区第四作业区 401 号泊位工程	交通运输用海/港口用海	3,859.00	填海造地	2016 年 3 月	2066 年 2 月
桂（2020）防城港市不动产权第 0013620 号	防城港渔澫港区第四作业区 401 号泊位工程	交通运输用海/港口用海	308,579.00	填海造地	2016 年 3 月	2066 年 2 月

（二）清查过程

对于水工工程、设备投资、清淤工程等，评估人员收集了相关合同、付款单据等资料，以确认账面值的真实情况，同时现场查勘了工程的情况、收集已交工验收的相关材料确认，确认完工进度情况；对于海域使用权，收集相关出让合同、款项支付单据，确认海域使用权权属情况以及是否欠缴海域使用金情况。

经清查，在建工程与申报情况一致。

（三）评估方法

因此针对本次在建工程的特点，拟采用的评估方法具体如下：

1、首先将已发生的工程成本按价格指数进行调整，前期费用、管理费用等以调整后的工程成本为基础、以一定的费率进行计算，最后以调整后的工程成本、前期费用、管理费用金额按客观工期、工程形象进度重新测算资金成本。

2、对于按年缴纳海域使用金的海域使用权，每缴纳一年的海域使用金，即取得海域一年的使用权益，其价值体现在产权人有权利正常缴纳剩余年期的海域

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

使用金并以此获得使用带来的收益。因此，对于该类型海域使用权价值，可将使用该海域取得的投资利润进行年金化计算，基本公式如下：

$$P = A/r \times K$$

式中：P——海域价格；

A——投资利润；

r——海域还原利率；

K——海域使用年限修正系数；

其中：$K = 1 - 1/(1+r)^{m}$

m——海域剩余使用年限。

3、对于一次性缴纳海域使用金的填海造地类型的海域使用权，参照海域评估技术指引规定进行测算，相关公式如下：

海域使用权价值=（海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润）×海域使用年期修正系数

4、将以上测算的工程成本、前期费用、管理费用、资金成本以及海域使用权等项目进行汇总得出在建工程的评估值。

（四）评估举例（30 万吨级油码头水工工程）

1、概况

工程名称：水工工程

开工日期：2010 年 10 月

完工日期：2018 年 10 月

形象进度：100.00%

付款比例：89.50%

账面价值：939,430,648.63 元

账面值内涵：不含税价

包含内容：钦州港石油减载平台（钦州 30 万吨级油码头）水工工程、钦州码头接岸工程主体工程（钦州 30 万吨级油码头栈桥工程）

2、计算过程

（1）工程成本的测算

水工工程包括钦州港石油减载平台（钦州 30 万吨级油码头）水工工程、钦州码头接岸工程主体工程（钦州 30 万吨级油码头栈桥工程），其中钦州港石油减载平台（钦州 30 万吨级油码头）水工工程合同签订于 2015 年 7 月，合同专用条款中已约定价格清单中的各项单价均为综合单价，已包括施工设备及调遣、劳务、管理、材料、安装、维护、保险、利润、税金、物价上涨等政策性文件规定及合同工程包含的所有风险、责任等应有费用，目前已确认在建工程金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

548,365,577.29 元，未结算，已于 2018 年 12 月交工验收；钦州码头接岸工程主体工程（钦州 30 万吨级油码头栈桥工程）合同签订于 2010 年 8 月，合同方式为包干单价，已包括施工设备及调遣、劳务、管理、材料、材料损耗、运输、安装、维护、保险、利润、税金、预制场及临时设施费、物价上涨等政策性文件规定及合同工程包含的所有风险、责任等应有费用，目前已确认在建工程金额 391,065,071.34 元，未结算，已于 2018 年 12 月交工验收。

按照拟定的评估方法，先将水工工程确认的工程成本按工程相关价格指数进行调整后得出调整后的工程成本，相关价格指数如下表：

项目	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年	2013 年	2012 年	2011 年	2010 年
价格指数	102.12	102.45	106.30	106.20	99.40	98.00	102.20	99.90	100.80	108.70	103.80

注：2010 年至 2019 年价格指数系经查询的建筑安装工程投资价格指数（广西分年度，国家统计局），2020 年指数系经查询 2019 年、2020 年造价通广西地区水泥、钢筋、砂石等主要材料价格综合比对计算而来。

根据上述指数，计算得出 2015 年度以及 2010 年度价格指数如下：

2015 年度价格指数=102.12/100 × 102.45/100 × 106.30/100 × 106.20/100 × 99.40/100

=1.0212 × 1.0245 × 1.0630 × 1.0620 × 0.9940

=1.046219 × 1.0630 × 1.0620 × 0.9940

=1.112131 × 1.0620 × 0.9940

=1.181083 × 0.9940

=1.173997

2010 年度价格指数=102.12/100 × 102.45/100 × 106.30/100 × 106.20/100 × 99.40/100 × 98.00/100 × 102.20/100 × 99.90/100 × 100.80/100 × 108.70/100

=1.0212 × 1.0245 × 1.0630 × 1.0620 × 0.9940 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.046219 × 1.0630 × 1.0620 × 0.9940 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.112131 × 1.0620 × 0.9940 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.181083 × 0.9940 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.173997 × 0.9800 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.150517 × 1.0220 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.175828 × 0.9990 × 1.0080 × 1.0870

=1.174652 × 1.0080 × 1.0870

=1.184049 × 1.0870

=1.287061

则水工工程调整后的工程成本如下：

调整后的工程成本=548,365,577.29 × 1.173997+391,065,071.34 × 1.287061

=643,779,542.64 +503,324,601.78

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=1,147,104,144.42 元

（2）前期及其他费用的测算

前期及其他费用包括可行性研究报告、勘察设计费、招标代理服务费、环境影响咨询费、工程建设监理费等，根据相关取费依据，按 30 万吨级油码头预计投入约 15 亿造价计算，前期及其他费用率如下表:

前期及其他费用率表

序号	费用名称	取费基数	取费标准（按造价%）	取费依据
1	可行性研究报告	建安工程造价	0.04%	桂价费[2015]32 号
2	环境影响咨询费	建安工程造价	0.03%	桂价费[2015]32 号
3	勘察设计费	建安工程造价	2.28%	桂价费[2015]32 号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.05%	桂价费[2015]32 号
5	工程建设监理费	建安工程造价	1.41%	桂价费[2015]32 号
合计			3.81%	

前期及其他费用=643,779,542.64 × 3.81%+503,324,601.78 × 3.81%

=24,528,000.57 +19,176,667.33

=43,704,667.90 元

（3）管理费用的测算

管理费用为建设单位为组织和管理评估对象的建设活动的必要支出。参照财建（2016）504 号文规定按 30 万吨级油码头预计投入约 15 亿造价计算，本次确定管理费费率为 0.76%。

管理费用=643,779,542.64+24,528,000.57）× 0.76%+（503,324,601.78+19,176,667.33）× 0.76

=5,079,137.33+3,971,009.65

=9,050,146.98 元

（4）资金成本的测算

该项目形象进度为 100%，参考可研报告设计建设工期为 3 年，考虑前期报建及后续竣工验收等因素，考虑整个项目的客观工期为 4 年，参照全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）5 年期利率 4.65%，工程成本及管理费用按均匀投入考虑，前期费用按一次性投入考虑，则资金成本测算如下:

资金成本=（1,147,104,144.42+9,050,146.98）×［（1+4.65%）$^{4/2}$ − 1］×100.00%+43,704,667.90 ×［（1+4.65%）^{4} − 1］× 100.00%

=118,736,095.87 元

综合上述（1）（2）（3）（4）得出 30 万吨级油码头水工工程评估值为 1,318,595,055.17 元，同理可得清淤工程评估值为 63,250,434.84 元，设备投资评估值为 186,898,128.69 元，防城港渔澫港区 401#泊位水工工程评估值为 124,020,908.49 元，后方陆域工程评估值为 57,000,678.83 元，设备投资评估值为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

157,494,107.24 元，待摊费用及贷款利息已包含于码头水工及设备投资中评估，不再重复评估，按零值列示。

（5）海域使用权的测算（按年缴纳海域使用金的海域使用权）

对于按年缴纳海域使用金的海域使用权，每缴纳一年的海域使用金，即取得海域一年的使用权益，其价值体现在产权人有权利正常缴纳剩余年期的海域使用金并以此获得使用带来的收益。因此，对于该类型海域使用权价值，可将使用该海域取得的投资利润进行年金化计算，基本公式如下：

$$P = A/r \times K$$

式中：P——海域价格；

A——投资利润；

r——海域还原利率；

K——海域使用年限修正系数；

其中：$K = 1 - 1/(1+r)^{m}$

m——海域剩余使用年限。

纳入评估范围的按年缴纳海域使用金的海域使用权 4 项，如下表：

权证编号	项目名称	用途	宗海面积 m²	用海方式	取得日期	终止日期
桂（2020）钦州市不动产权第 0010914 号	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程	交通运输用海/港口用海	32,943.00	透水构筑物	2018 年 8 月	2068 年 8 月
桂（2020）钦州市不动产权第 0010915 号	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程	交通运输用海/港口用海	697,261.00	港池、蓄水	2018 年 8 月	2068 年 8 月
桂（2020）钦州市不动产权第 0010916 号	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程	交通运输用海/港口用海	98,244.00	透水构筑物	2018 年 8 月	2068 年 8 月
桂（2020）防城港市不动产权第 0013585 号	防城港渔澫港区第四作业区 401 号泊位工程	交通运输用海/港口用海	24,339.00	港池、蓄水	2016 年 3 月	2066 年 2 月

以第一项海域使用权为例：

①投资利润

投资利润是把资产作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，海域开发投资应获得相应的投资回报，参照《企业绩效评价标准值 2020》港口业全行业成本费用利润率 12.60%作为本次海域使用权估值的投资利润率，该利润率口径为税前口径，调整为税后口径为 12.6%×（1-25%）=9.45%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其计算基数为每年支付海域使用金，根据财政部、国家海洋局印发《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》（2018 年 5 月 1 日实施），海域等级属于五等，透水构筑物用海方式海域使用金标准为 1.84 元/平方米/年，则每年支付的海域使用金为 32,943.00 × 1.84=60,615.12 元，则年投资利润=60,615.12 × 9.45%=5,728.13 元。

②海域还原利率

参考《钦州市基准地价修正体系》土地还原利率 5.41%，同时考虑海域使用权的使用范围较土地使用权的使用范围要窄，风险要高于土地使用权，考虑 0.5% 的风险调整值后确定海域还原利率为 5.91%。

③海域使用年限修正系数

年限修正系数如下:

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

根据上述公式及还原利率，该海域已使用 2.41 年，剩余使用年限为 47.59 年，测算得出年期修正系数为 0.9349。

④海域使用权评估值计算

$$P = A/r \times K$$

=5,728.13/5.91% × 0.9349

=90,613.01 元

同理计算得出第二、三项海域使用权评估值为 333,545.27 元、270,229.92 元，则 30 万吨级油码头海域使用权合计评估值为 694,388.20 元。第四项海域使用权评估值为 11,522.11 元。

（6）海域使用权的测算（一次性缴纳海域使用金的海域使用权）

海域使用权价值=（海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润）× 海域使用年期修正系数

纳入评估范围的一次性缴纳海域使用金的海域使用权 2 项，如下表:

权证编号	项目名称	用途	宗海面积 ㎡	用海方式	取得日期	终止日期
桂（2020）防城港市不动产权第 0013619 号	防城港渔澫港区第四作业区 401 号泊位工程	交通运输用海/港口用海	3,859.00	填海造地	2016 年 3 月	2066 年 2 月
桂（2020）防城港市不动产权第 0013620 号	防城港渔澫港区第四作业区 401 号泊位工程	交通运输用海/港口用海	308,579.00	填海造地	2016 年 3 月	2066 年 2 月

以上述第 1 项海域使用权为例:

①海域取得费

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

指用海者为取得海域使用权而支付的各项客观费用，包括海域使用金、专业费和各种补偿费等。

根据财政部·国家海洋局印发的《关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知》（财综[2018]15号），项目所属区域钦州保税港区海域等别属于五等，填海造地用海100元／平方米。

专业费包括海域使用论证费、海洋环境影响评价费、建筑设计费、工程可行性研究费等。

海域使用论证费主要包括海域使用现状调查费、海洋勘测费、海洋生物取样与实验室分析费、数值计算费以及海洋使用论证报告、大纲编写等。上述费用参照《海域使用论证收费标准（试行）》（国海管字〔2003〕110号），结合待估海域宗海面积情况，计算得出专业费为3.64元/平方米。

待估宗海周边海域内无渔业养殖项目，本项目不涉及养殖产品及附属海上建筑物、构筑物补偿费。

②海域开发费

防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程目前处于建设期，其填海造地等的开发费用在工程成本中计算，不再重复计算。

③税费

指海域开发过程中必须支付的有关税收和费用。经向管理部门咨询，委估海域不需缴纳相关税费。

④海域开发利息

海域开发吹填的客观工期为1-2年，参照全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）1年期利率3.85%，海域取得费按一次性投入计算，则：

开发利息=海域取得费×[（1+贷款利率）^{工期}－1]

=103.64×[（1+3.85%）^{2}－1]

=8.13元/平方米

⑤投资利润

投资利润是把资产作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，海域开发投资应获得相应的投资回报，参照《企业绩效评价标准值2020》港口业全行业成本费用利润率12.60%作为本次海域使用权估值的投资利润率，该利润率口径为税前口径，调整为税后口径为12.60%×（1-25%）=9.45%。则：

投资利润=（海域取得费+海域开发费+税费）×利润率

=103.64×9.45%

=9.79元/平方米

⑥海域使用年期修正系数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

$$年限修正系数 = 1 - \frac{1}{(1+R)^{n}}$$

其中：R——参考《钦州市基准地价修正体系》土地还原利率 5.41%，同时考虑海域使用权的使用范围较土地使用权的使用范围要窄，风险要高于土地使用权，考虑 0.5%的风险调整值后确定海域还原利率为 5.91%。

n——海域剩余使用年限为 45.16 年。

年期修正系数=1－1/（1+5.91%）$^{45.16}$

=0.9252

海域使用权评估单价=（海域取得费+海域开发费+税费+海域开发利息+海域开发利润）×海域使用年期修正系数

=（103.64+8.13+9.79）×0.9252

=121.56×0.9252

=112.47 元/平方米

海域使用权评估总价 = 112.47 × 3,859.00

=434,021.73 元

同理可计算出第二项海域使用权评估值为 34,705,880.13 元。

综上，在建工程评估值为 1,943,105,125.43 元。

（五）评估结果及增减值原因分析

截止日期：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程	1,866,553,899.16	1,943,105,125.43	76,551,226.27	4.10

在建工程账面值 1,866,553,899.16 元，评估值 1,943,105,125.43 元，评估增值 76,551,226.27 元，增值率 4.10%，增值原因为工程项目建设较早、至评估基准日相关工程成本价格上涨所致。

三、流动负债

（一）应付账款

应付账款账面金额 169,751,635.87 元，主要为应付工程款等。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用函证或查验销售发票等相关资料的债务确认替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实后的账面值确定评估值 169,751,635.87 元。

（二）应交税费

应交税费账面值金额 176,637.00 元，系应交个人所得税，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 176,637.00 元。

（三）应付利息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付利息账面值5,059,119.44元，系计提的应付债券7至12月份的利息。

评估人员收集了相关债权资料和最后一期支付利息单据，根据约定的利率复核验算了企业账面计提的利息，确认无误。本次评估按清查无误的账面值确定。

应付利息评估值为5,059,119.44元。

（四）其他应付款

其他应付款账面值为112,428,444.80元，包括广西北部湾国际港务集团有限公司代付的工程款、利息、代建费等款项。通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议或对函证等，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实的账面值确定评估值112,428,444.80元。

（五）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值80,000,000.00元，为长期借款一年内需归还的银行借款。

评估人员核查预提费用的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、费用计提依据、计算表格，分析了解各项预提费用的经济业务内容、金额、发生年月的合理性，对其真实性、完整性进行了清查核实，未发现不符情况，本次评估按清查核实后的账面值确定。

一年内到期的非流动负债评估值为80,000,000.00元。

四、非流动负债

（一）长期借款

长期借款账面金额578,000,000.00元，共1项，放款机构为中国工商银行股份有限公司广西壮族自治区分行等金融机构，评估人员核对了明细账与总账的一致性，核实了有关借款合同、借款利息支付凭证等资料，同时关注企业借款的保证方式。

长期借款按核实后的账面值确定评估值为630,900,000.00元。

（二）应付债券

应付债券账面金额265,000,000.00元，系广西壮族自治区财政厅于2020年1月发行并拨付专项用于钦州30万吨级油码头工程、防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程的债券款项，评估人员核对了相关拨款文件、核实了相关进账单据及利息计算情况。

应付债券按核实后的账面值确定评估值为265,000,000.00。

五、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，泰港石化码头评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币766,778,744.01元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论

总资产账面值为 190,603.93 万元，评估值 197,719.46 万元，评估增值 7,115.53 万元，增值率为 3.73%。总负债账面值为 121,041.58 万元，评估值 121,041.58 万元，评估无增减值变化。净资产账面值为 69,562.35 万元，评估值 76,677.88 万元，评估增值 7,115.53 万元，增值率为 10.23%。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

截止日期：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	3,948.54	3,408.95	-539.59	-13.67
非流动资产	186,655.39	194,310.51	7,655.12	4.10
其中：在建工程	186,655.39	194,310.51	7,655.12	4.10
资产总计	**190,603.93**	**197,719.46**	**7,115.53**	**3.73**
流动负债	36,741.58	36,741.58		
非流动负债	84,300.00	84,300.00		
负债总计	**121,041.58**	**121,041.58**		
净资产	**69,562.35**	**76,677.88**	**7,115.53**	**10.23**

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为 **76,677.88** 万元，人民币大写金额柒亿陆仟陆佰柒拾柒万捌仟捌佰元整。

二、评估值增减原因分析

本次评估净资产增值 7,115.53 万元，增值主要原因为工程项目建设较早、至评估基准日相关工程成本价格上涨所致。

三、折价或溢价情况

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

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

上海立信资产评估有限公司

评估人员：朱邦、梁柱波、吴征霖

2021 年 2 月 4 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件　企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

（一）委托人概况

1、委托人一

名称：广西北部湾国际港务集团有限公司

统一社会信用代码：91450000799701739W

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南宁市青秀区金浦路33号港务大厦30-32楼

法定代表人：韦韬

注册资本：陆拾陆亿玖仟柒佰贰拾壹万柒仟贰佰零壹圆伍角陆分

成立日期：2007年03月07日

经营期限：长期

经营范围：港口建设和经营管理；项目投资与资产管理；股权投资与运营管理；铁路运输；道路运输；房屋租赁；船舶代理业务；房地产开发。【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、委托人二

名称：北部湾港股份有限公司

统一社会信用代码：914505001993009073

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：000582

住所：北海市海角路145号

法定代表人：韦韬

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

经营期限：长期

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征》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；经营硫酸、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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[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。】

（二）被评估单位概况

1、工商信息

名称:广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司(以下简称“泰港石化码头”)

统一社会信用代码：91450001MA5PCHXG1Y

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大街1号行政综合大楼A座1304室

法定代表人：曾超凡

注册资本：壹佰万圆整

成立日期：2020年03月30日

经营期限：长期

经营范围:许可项目:港口经营;各类工程建设活动(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)。【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

泰港石化码头系由广西北部湾国际港务集团有限公司于2020年3月设立，注册资本人民币100.00万元，2020年5月进行了实缴，股东出资金额及出资比例情况如下:

金额单位：人民币万元

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

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3、财务状况

泰港石化码头2019年12月31日以及2020年12月31日资产、负债状况如下表所示:

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总计	153,948.51	190,603.93
负债合计	88,224.07	121,041.58
净资产	65,724.44	69,562.34

泰港石化码头2019年度以及2020年度经营状况如下表所示:

金额单位：人民币万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度	2020 年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		17.40
销售费用		
管理费用		0.35
财务费用		0.36
资产减值损失		
其他收益		
二、营业利润		-18.10
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额		-18.10
减：所得税		
四、净利润		-18.10

注：上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“大信审字[2021]第 29-00001 号”《审计报告》。

4、企业经营场所情况介绍（租赁/自有等）

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司主要办公场所位于广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室，系租赁物业，具体租赁情况如下：

出租方	承租方	房屋坐落、面积	用途	租赁期限	租金、电费、物业管理费
广西钦州报税港区开发投资有限责任公司	广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司	广西钦州保税港区行政综合大楼 A 座 1304 室，建筑面积为 87.228 平方米（含公摊）	办公用房	租赁期限 1 年，自 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日止	含税租金为 28.87 元/月·㎡，月租金为 2,518.27 元，实行半年支付

5、会计政策和主要税率

泰港石化码头执行《企业会计准则》，税务机关隶属于钦州市税务局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

税种	具体税率情况
增值税	按应纳收入的 6%、13%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一广西北部湾国际港务集团有限公司系委托人二北部湾港股份有限公司及被评估单位广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司的股东，委托人二北部湾港股份有限公司与被评估单位广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司系同一集团控制下的关联公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、关于经济行为的说明

根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2020]9-2号），同意广西北部湾国际港务集团有限公司将持有的广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司100%股权协议转让给北部湾港股份有限公司。

本次评估目的是为满足北部湾港股份有限公司拟发行债券购买资产的需要，对广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与范围

1、评估对象为泰港石化码头股东全部权益价值。

2、评估范围为泰港石化码头评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表:

截止日期: 2020年12月31日　　金额单位: 人民币元

项　目	账面金额
流动资产	**39,485,355.69**
货币资金	1,154,057.42
预付账款	5,395,900.00
其他流动资产	32,935,398.27
非流动资产	**1,866,553,899.16**
在建工程	1,866,553,899.16
资产总额	**1,906,039,254.85**
流动负债	367,415,837.11
非流动负债	843,000,000.00
负债总额	**1,210,415,837.11**
净资产	**695,623,417.74**

评估基准日的会计报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号: 大信审字[2021]第29-00001号）审计报告。

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

无。

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

无。

（四）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账

否。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等

无。

四、关于评估基准日的说明

（一）评估基准日：2020年12月31日。

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

五、可能影响评估工作的重大事项说明

纳入评估范围的预付账款中，合计金额 5,395,900.00 元主要为工程前期费用等款项，属于无票挂账性质。

除上述事项外，无其他可能影响评估工作的重大事情。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产、负债清查情况

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

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项　目	账面金额
流动资产	**39,485,355.69**
货币资金	1,154,057.42
预付账款	5,395,900.00
其他流动资产	32,935,398.27
非流动资产	**1,866,553,899.16**
在建工程	1,866,553,899.16
资产总额	**1,906,039,254.85**
流动负债	367,415,837.11
非流动负债	843,000,000.00
负债总额	**1,210,415,837.11**
净资产	**695,623,417.74**

1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

截止日期：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点及特点
在建工程小计	1,866,553,899.16	广西北部湾港钦州 30 万吨级油码头工程，在建状态，其中水工工程、清淤工程已交工验收
其中：水工工程	939,430,648.63	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	账面金额	分布地点及特点
清淤工程	55,024,350.09	
设备投资	162,702,312.16	
待摊费用	39,423,599.55	
贷款利息	327,968,075.58	
海域使用权	1,043,878.00	
水工工程	107,663,598.72	防城港渔澫港区401#泊位工程，在建状态，其中水工工程已交工验收
后方陆域工程	52,006,575.09	
设备投资	143,272,063.97	
待摊费用	14,843,495.14	
贷款利息	9,090,396.28	
海域使用权	14,084,905.95	

2、清查工作的组织与实施

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

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

无。

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

无。

（二）未来经营和收益状况预测

广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司设立于2020年3月，根据《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2020]9-1号）、《广西北部湾国际港务集团有限公司董事会决议》（桂港董字[2020]17-2号），将广西北部湾港钦州30万吨级油码头工程、防城港渔澫港区第四作业区401号泊位工程无偿划转到广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司。目前30万吨级油码头工程中，码头水工及栈桥工程已交工验收，后续尚需进行整体竣工验收，要达到可运营状态尚需取得港口经营许可证、危险品作业附征，如果需靠泊外轮还需取得口岸开放证书等。30万吨级油码头主要为中石油广西石化炼化项目提供原油接卸服务，码头至炼厂间的管线尚未接通，且与中石油广西石化的结算单价协议未签订。401号泊位水工工程已交工验收，目前处于后方陆域工程施工阶段。综上，无法准确估计相关码头泊位的投入运营时间、相关结算单价也存在不确定性，无法进行盈利预测。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、资料清单

1、资产评估申报明细表;

2、经济行为文件;

3、审计报告;

4、资产权属证明文件、产权证明文件;

5、重大合同、协议等;

6、其他资料。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

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

委托人一（盖章）：广西北部湾国际港务集团有限公司

法定代表人（签字）：

日期：2021.2.4

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

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

委托人二（盖章）：北部湾港股份有限公司

法定代表人（签字）：

日期：2021.2.4

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

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

被评估单位（盖章）：广西钦州保税港区泰港石化码头有限公司

法定代表人：（签字）

日期：2021.2.4

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn