

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

闽中兴评字（2025）第 AKL12029 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二五年七月十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3935020001391001202500040		
合同编号:	闽中兴评合(2025)第12018号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	闽中兴评字(2025)第AKL12029号		
报告名称:	厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司股东全部权益价值		
评估结论:	8,825,662,100.00元		
评估报告日:	2025年07月11日		
评估机构名称:	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司		
签名人员:	韩超	(资产评估师)	正式会员 编号: 35180021
	陈飞	(资产评估师)	正式会员 编号: 35020003
韩超、陈飞已实名认证			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

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

备案回执生成日期: 2025年07月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，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。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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

厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要	1
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	7
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	21
五、评估基准日	22
六、评估依据	22
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	32
九、评估假设	36
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明	43
十三、资产评估报告日	43
资产评估报告附件	45
资产评估报告附件清单	47

厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字（2025）第 AKL12029 号

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

委托人：厦门国际港务有限公司、厦门港务发展股份有限公司

被评估单位：厦门集装箱码头集团有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：根据《福建省港口集团有限责任公司党委会议纪要[2025]13号》、《中共厦门港务控股集团有限公司委员会会议纪要党委会议纪要〔2025〕50号》和《厦门港务控股集团有限公司文件董事会决议(2025)12号》，厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金购买厦门国际港务有限公司持有的厦门集装箱码头集团70%股权。本次评估是为厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为厦门集装箱码头集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上厦门集装箱码头集团有限公司申报的2025年3月31日的资产和负债。

四、价值类型：本次资产评估所选取的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为2025年3月31日。

六、主要评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期：本次以资产基础法评估结果作为最终评估结论。在评估基准日2025年3月31日，厦门集装箱码头集团有限公司经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计后股东全部权益(净资产)账面值为人民币749,307.60万元，经采用

资产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下评估值为人民币 882,566.21 万元（大写人民币捌拾捌亿贰仟伍佰陆拾陆万贰仟壹佰元整），评估增值 133,258.61 万元，增值率 17.78%。

资产评估汇总表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	153,576.67	153,955.13	378.46	0.25
2	非流动资产	1,019,301.28	1,151,114.96	131,813.68	12.93
3	其中：可供出售金融资产净额	-	-	-	-
4	持有至到期投资净额	-	-	-	-
5	长期应收款净额	4,953.66	4,953.66	-	-
6	长期股权投资净额	705,015.06	781,307.99	76,292.93	10.82
7	投资性房地产净额	38,535.33	52,422.11	13,886.78	36.04
8	固定资产净额	138,833.46	153,989.66	15,156.20	10.92
9	在建工程净额	3,705.09	3,724.44	19.35	0.52
10	工程物质净额	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产净额	-	-	-	-
13	油气资产净额	-	-	-	-
14	无形资产净额	104,353.95	153,233.43	48,879.48	46.84
15	使用权资产	18.08	18.08	-	-
16	商誉净额	21,633.34	-	-21,633.34	-100.00
17	长期待摊费用	1,027.45	517.82	-509.63	-49.60
18	递延所得税资产	1,225.86	947.77	-278.09	-22.69
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	1,172,877.95	1,305,070.09	132,192.14	11.27
21	流动负债	332,495.40	332,495.40	-	-
22	非流动负债	91,074.96	90,008.49	-1,066.47	-1.17
23	负债总计	423,570.36	422,503.89	-1,066.47	-0.25
24	净资产（所有者权益）	749,307.60	882,566.21	133,258.61	17.78

评估结论详细情况见评估明细表。

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

八、特别事项说明：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况：

本次资产评估资产的账面价值来源于容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]361Z0442 号审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 固定资产房屋建筑物海沧 4-5#泊位闸口办公楼 B 段（不动产权号：闽（2020）厦门市不动产权第 0016572 号）、海沧 4-5#泊位闸口办公楼 C 段（海润大厦）（不动产权号：闽（2020）厦门市不动产权第 0016570 号）、土地使用权海沧 4-5#泊位后方辅助区

土地（产权证号：闽（2020）厦门市不动产权第 0016572 号）均系厦门国际港务有限公司 2025 年 3 月出资资产，截至评估基准日权属尚未变更登记至厦门集装箱码头集团有限公司。截至本评估报告出具之日，前述房屋建筑物及土地使用权属证书已完成变更登记。本次评估未考虑截至评估基准日权属尚未变更登记至厦门集装箱码头集团有限公司的影响。

2. 截至评估基准日，厦门集装箱码头集团有限公司及其子公司尚未办理不动产权登记的房屋建筑物如下：

序号	所属单位	资产类别	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积
1	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	档案中心项目 1 期工程	钢混	m ²	590
2	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	机材仓库、机修车间钢构工程	钢构	m ²	902.66
3	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	保修站变电所	砖混	m ²	62.14
4	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	12-16#泊位前沿候工室建设	砖混	m ²	164
5	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	维修车间一	钢构	m ²	955.86
6	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	维修车间二	钢构	m ²	418.36
7	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	东渡关区新增 II986	钢筋砼	m ²	273.12
8	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	海天码头前沿候工室及附属（C1、E1 场）	砖混	m ²	48.42
9	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	海天码头前沿候工室及附属（C1、E1 场）	砖混	m ²	48.42
10	厦门海润集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	前沿候工室	钢混	m ²	53
11	厦门海润集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	船舶供水站	钢混	m ²	149

12	厦门海润集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	污水处理站	钢混	m ²	375.52 m ² , 地上部分 94.32 m ² , 地下部分 281.2 m ²
13	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	对外业务楼	钢混	m ²	4375.352
14	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	综合办公楼	钢混	m ²	6,373.51
15	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	食堂与候工楼	钢混	m ²	1,509.81
16	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	工程辅助楼	钢混	m ²	2819.51
17	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	进出闸口工程(含进出港闸口、海关闸口)	钢构	m ²	2,133.07
18	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	维修库	钢	m ²	1089.88
19	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	1#变电所	钢混	m ²	563.53
20	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	2#变电所	钢混	m ²	357.459
21	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	前沿候工楼建设项目 1	钢混	m ²	55.44
22	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	前沿候工楼建设项目 2	钢混	m ²	55.44
23	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	前沿候工楼建设项目 3 (含污水池工程)	钢混	m ²	55.44
24	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	钢丝绳仓库建设	钢结构	m ²	232.05

上述未办证的房屋建筑物均属于厦门集装箱码头集团有限公司及其子公司所有, 厦门集装箱码头集团有限公司及其子公司能够正常占有及使用以上房屋。本次评估未考虑上述房屋未办理权属登记对估值的影响。

3. 根据《厦门港海沧港区 14#-19#泊位调头区与港池海域使用金缴交协议》、《厦

门港海沧港区 14#-19#泊位调头区与港池海域使用金缴交补充协议》(XHD-2020-HR68)及海域使用权证书(国海证 073550013 号), 厦门海沧新海达集装箱码头有限公司(以下简称新海达)使用面积 6.79 公顷的海沧港区 18-19 号泊位海域, 该海域的使用权证书记载权利人为海沧区国有企业厦门海投工程建设有限公司(以下简称海投建设); 该海域实际使用人及海域使用金缴纳人均为新海达, 其中海域使用金由新海达实际承担、海投建设代缴。

根据新海达(甲方)、厦门海沧投资集团有限公司(乙方)及海投建设(丙方)三方于 2025 年 1 月 24 日共同签署的《备忘录》: 18-19 号多用途泊位港池海域使用权具有经济价值, 甲方同意该海域使用权的变更原则上采取有偿转让的形式。价格以甲、丙双方共同委托的本地评估公司出具的评估报告, 并经海沧区国资办备案为准, 委托评估费用由甲、丙双方各承担 50%。截至评估基准日, 海域使用权尚未完成转让。

(三) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至 2025 年 3 月 31 日, 厦门集装箱码头集团有限公司内部单位担保情况如下:

金额单位: 人民币万元

被担保单位名称	担保事项	授信额度	担保余额	授信/保证期限	担保单位
新海达	借款担保	80,000.00	49,232.00	2018-5-11~2033-5-15	厦门集装箱码头集团有限公司

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(四) 其他事项

1. 本资产评估机构在评估过程中, 接受了部分由厦门集装箱码头集团有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料, 这些资料的真实性、正确性及来源合法性由厦门集装箱码头集团有限公司负责, 资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法, 本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2. 本次评估中限于客观条件, 资产评估专业人员未对被估设备进行逐一开机测试, 仅作部分抽查, 评估师假定被估设备的物理状态、技术经济指标均符合原设计标准和国家行业规范要求, 并可以在剩余评估耐用年限正常使用。本次资产评估未对被评估的建筑物结构进行检测, 资产评估师假定被评估建筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求, 并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

5. 本次签名资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6. 本资产评估报告中未考虑控股权及少数股权产生的溢折价和流动性因素对评估结果的影响。

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。

厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字（2025）第 AKL12029 号

厦门国际港务有限公司、厦门港务发展股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对厦门集装箱码头集团有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一：厦门国际港务有限公司（以下简称“国际港务”）

企业名称：厦门国际港务有限公司

统一社会信用代码：91350200260123285L

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：厦门市海沧区港南路 439 号

法定代表人：蔡立群

注册资本：272,620.00 万人民币

成立日期：1998-05-25

营业期限：1998-05-25 至 2048-05-24

经营范围：1. 为船舶提供码头设施；2. 在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆拼箱；3. 为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务；4. 船舶港口服务：为船舶提供岸电；5. 港口设施、设备和港口机械的租赁服务。

（二）委托人二：厦门港务发展股份有限公司（以下简称“港务发展”）

企业名称：厦门港务发展股份有限公司

统一社会信用代码：913502007054097384

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住 所：厦门市湖里区东港北路 31 号港务大厦 20 楼、21 楼

法定代表人：陈朝辉

注册资本：74180.9597 万人民币

成立日期：1999-04-21

营业期限：1999-04-21 至 2049-04-20

经营范围：许可项目：港口经营；技术进出口；货物进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：装卸搬运；供应链管理服务；国内货物运输代理；运输货物打包服务；打捞服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；国内贸易代理；销售代理；贸易经纪；寄卖服务；金属材料销售；金属矿石销售；高性能有色金属及合金材料销售；煤炭及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；水泥制品销售；非金属矿及制品销售；机械设备销售；电子产品销售；电气设备销售；五金产品批发；服装服饰批发；针纺织品及原料销售；日用品批发；文具用品批发；体育用品及器材批发；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；农副产品销售；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）被评估单位：厦门集装箱码头集团有限公司（以下简称“企业”、“公司”）

1. 公司基本情况

企业名称：厦门集装箱码头集团有限公司

统一社会信用代码：91350200079378208Q

公司类型： 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所： 中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路 8 号

法定代表人：吴岩松

注册资本：250,000.00 万人民币

成立日期：2013-12-13

营业期限：2013-12-13 至 2063-12-12

经营范围：为船舶提供码头设施；在港区内提供货物装卸、中转、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆拼箱、修洗箱；船舶港口服务；为船舶提供岸电；租赁服务。

2. 历史沿革

(1) 成立

厦门集装箱码头集团有限公司成立于 2013 年 12 月，由厦门国际港务股份有限公司（2022 年 10 月更名为“厦门国际港务有限公司”）、厦门港务控股集团有限公司、新世界（厦门）港口投资有限公司、厦门象屿物流集团有限责任公司、厦门国贸集团股份有限公司、宝达投资（香港）有限公司和厦门港务物流有限公司共同出资设立。具体持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	厦门国际港务股份有限公司	52.90%	128,892.61
2	厦门港务控股集团有限公司	14.79%	36,038.56
3	新世界（厦门）港口投资有限公司	13.80%	33,626.51
4	厦门象屿物流集团有限责任公司	8.53%	20,782.36
5	厦门国贸集团股份有限公司	7.82%	19,042.69
6	宝达投资（香港）有限公司	1.61%	3,933.24
7	厦门港务物流有限公司	0.55%	1,344.46
	合计	100.00%	243,660.42

(2) 股权转让

公司股权历经多次变更，具体变化如下：

1) 2014年01月17日，厦门港务控股集团有限公司将其所持有的8.59%股权，分别转让给厦门国贸集团股份有限公司、厦门国际港务股份有限公司和厦门象屿物流集团有限责任公司，转让情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	变更前股权比例	变更后股权比例
1	厦门港务控股集团有限公司	14.79%	6.20%
2	厦门国贸集团股份有限公司	7.82%	8.39%
3	厦门国际港务股份有限公司	52.90%	59.45%
4	厦门象屿物流集团有限责任公司	8.53%	10.00%

股权转让后，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	厦门国际港务股份有限公司	59.45%	144,852.37
2	新世界（厦门）港口投资有限公司	13.80%	33,626.51
3	厦门象屿物流集团有限责任公司	10.00%	24,364.17
4	厦门国贸集团股份有限公司	8.39%	20,431.56
5	厦门港务控股集团有限公司	6.20%	15,108.13
6	宝达投资（香港）有限公司	1.61%	3,933.24
7	厦门港务物流有限公司	0.55%	1,344.46
	合计	100.00%	243,660.42

2) 2015年9月15日, 厦门港务控股集团有限公司将其所持6.20%股权, 转让给新世界(厦门)港口投资有限公司。转让情况如下:

序号	股东	变更前股权比例	变更后股权比例
1	新世界(厦门)港口投资有限公司	13.80%	20.00%
2	厦门港务控股集团有限公司	6.20%	0.00%

股权转让后, 公司的股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	厦门国际港务股份有限公司	59.45%	144,852.37
2	新世界(厦门)港口投资有限公司	20.00%	48,734.64
3	厦门象屿物流集团有限责任公司	10.00%	24,364.17
4	厦门国贸集团股份有限公司	8.39%	20,431.56
5	宝达投资(香港)有限公司	1.61%	3,933.24
6	厦门港务物流有限公司	0.55%	1,344.46
合计		100.00%	243,660.42

3) 2021年9月23日, 新世界(厦门)港口投资有限公司将其所持的20%股权转让给厦门国际港务股份有限公司。转让后, 公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	厦门国际港务股份有限公司	79.45%	193,587.00
2	厦门象屿物流集团有限责任公司	10.00%	24,364.17
3	厦门国贸集团股份有限公司	8.39%	20,431.56
4	宝达投资(香港)有限公司	1.61%	3,933.24
5	厦门港务物流有限公司	0.55%	1,344.46
合计		100.00%	243,660.42

4) 2021年12月17日, 厦门国贸集团股份有限公司、厦门象屿物流集团有限责任公司和宝达投资(香港)有限公司退出, 均将其所持股权转让于厦门国际港务股份有限公司, 转让情况如下:

序号	股东	变更前股权比例	变更后股权比例
1	厦门国际港务股份有限公司	79.45%	99.45%
2	厦门国贸集团股份有限公司	8.39%	0.00%
3	厦门象屿物流集团有限责任公司	10.00%	0.00%
4	宝达投资(香港)有限公司	1.61%	0.00%

股权转让后, 公司的股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	厦门国际港务股份有限公司	99.45%	242,315.96
2	厦门港务物流有限公司	0.55%	1,344.46
合计		100.00%	243,660.42

5) 2023年12月22日, 厦门港务物流有限公司将其所持0.55%股权转让给厦门国际港务有限公司。股权转让后, 公司的股权结构如下:

金额单位：人民币万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	厦门国际港务有限公司	100.00%	243,660.42
合计		100.00%	243,660.42

(3) 增资

2025年3月31日，厦门国际港务有限公司以海沧港区4#-6#泊位闸口办公楼B、C段等相关资产向公司增资，公司注册资本增加至250,000万元。增资后，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	厦门国际港务有限公司	100.00%	250,000.00
合计		100.00%	250,000.00

3. 基准日股权结构

截至评估基准日，厦门集装箱码头集团有限公司股东出资额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	厦门国际港务有限公司	100.00%	250,000.00
合计		100.00%	250,000.00

4. 被评估单位的业务及管理架构情况介绍

(1) 企业简介

厦门集装箱码头集团有限公司（以下简称“公司”）是厦门港务控股集团有限公司旗下专业从事集装箱码头运营的子集团成员企业，是福建省港口的龙头企业。

公司以党建引领各项工作的开展，落实党中央关于全面从严治党各项部署要求，认真践行厦门“高素质高颜值、现代化国际化”城市建设，积极把握“一带一路”战略和福建自贸区、厦门国际航运中心发展机遇，主动肩负建设国际集装箱枢纽港的主体责任，汇聚福建省港口集团资源优势，实施“渠道、平台、网络”发展战略，积极构建“绿色智慧港口”，不断提升企业核心能力，致力于成为对接经济腹地网络与全球航运体系的现代集装箱港口综合物流服务平台，成为服务一流、具有国际竞争力的码头运营商，为区域经济发展做出更大的贡献。

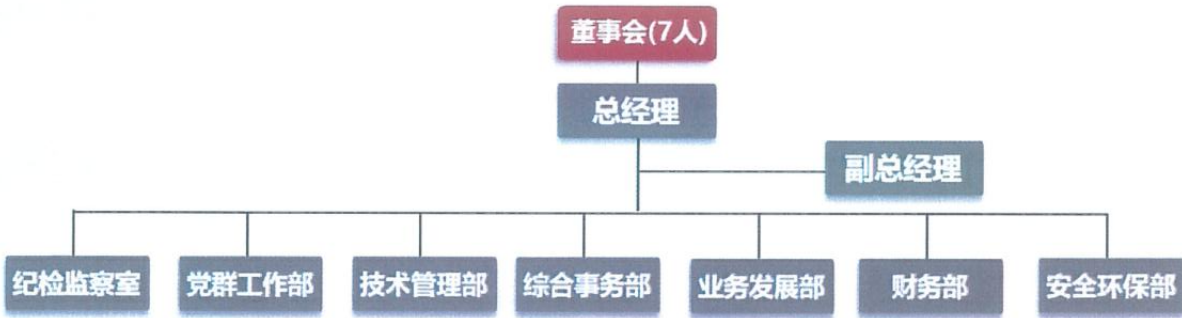
公司下属成员企业包括海天码头、海润码头、海通码头、嵩屿码头、国际货柜码头、新海达码头、海沧查验公司、智图思公司、海翔码头、海顺码头等。

截至2025年3月31日，公司总资产为141.42亿元。目前岸线总长8915.99米，桥吊71台，龙门吊（含轨道吊）187台，可同时接泊多艘20万吨级超大型集装箱船舶，年通过能力超过1000万标箱，占厦门全港能力的3/4以上。公司拥有完善的全球集装

箱班轮及沿海支线网络、完备的口岸通关和港口综合物流服务体系以及通达内陆腹地的海铁联运和陆地港货源网络，与全球知名航商马士基、地中海、中远海运等建立长期合作关系，为广大航商、货主提供专业、安全、高效的集装箱航运物流服务解决方案。目前厦门港集装箱班轮航线超过 180 条，通达全球 49 个国家和地区的 151 个港口。

公司先后获得“全国先进基层党组织”、“全国五一劳动奖状”、“全国模范职工之家”等荣誉。在培育发展新质生产力、传统集装箱码头智能化改造等方面取得一系列成绩。多个技术革新项目获评中国港口协会科技进步奖、中国机械工程学会科技进步奖，培养了一批业务技能熟练、管理经验丰富、服务热情周到的员工队伍。坚持“以人为本、绩效导向”的管理理念，加强企业文化建设，推进港口供给侧改革，不断增强影响力和抗风险能力，实现资产保值增值，助力厦门打造新发展格局节点城市。

(2) 管理架构



(5) 对外投资情况

厦门集装箱码头集团有限公司对外投资共13家，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例	投资成本
1	厦门海润集装箱码头有限公司	2016/5/1	无固定期限	100%	1,090,939,343.00
2	厦门港务海顺码头有限公司	2023/4/21	无固定期限	100%	14,133,031.42
3	厦门港务海通码头有限公司	2022/3/30	无固定期限	100%	1,980,665,356.60
4	厦门港务海翔码头有限公司	2023/9/21	无固定期限	100%	1,252,556,519.32
5	厦门海新国际物流发展有限公司	2025/3/5	无固定期限	80%	160,000,000.00
6	厦门智图思科技有限公司	2021/6/29	无固定期限	51%	7,650,000.00
7	厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	2013/12/1	无固定期限	75%	1,206,300.83
8	厦门海沧国际货柜码头有限公司	2013/12/1	无固定期限	51%	347,568,531.30
9	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	2013/12/1	无固定期限	75%	1,291,418,654.10
10	厦门国际货柜码头有限公司	2013/12/1	无固定期限	51%	685,693,822.52
11	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	2017/2/1	无固定期限	20%	138,336,800.00

12	纪成投资有限公司	2013/12/1	无固定期限	100%	35,616,924.88
13	厦门泛海联国际综合物流有限公司	2021/3/31	无固定期限	51%	3,060,000.00

5. 近几期资产、财务、经营状况

(1) 厦门集装箱码头集团有限公司（合并口径）近几期资产、财务、经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产	101,299.89	112,187.21	122,573.22	168,132.02
非流动资产	1,148,506.38	1,277,086.81	1,239,598.25	1,246,026.92
资产总计	1,249,806.27	1,389,274.02	1,362,171.47	1,414,158.93
流动负债	254,019.22	359,178.92	311,306.20	384,256.66
非流动负债	126,854.92	148,286.09	153,940.25	153,992.84
负债总计	380,874.14	507,465.00	465,246.45	538,249.50
所有者权益（或股东权益）合计	868,932.12	881,809.02	896,925.03	875,909.43

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	242,007.94	247,515.26	264,363.12	66,874.53
营业利润	64,482.82	64,989.85	74,618.23	19,246.08
净利润	54,398.46	54,561.03	62,554.26	16,064.75

(2) 厦门集装箱码头集团有限公司（母公司口径）近几期资产、财务、经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产	124,396.21	122,475.30	137,751.02	153,576.67
非流动资产	876,005.58	1,001,374.64	992,523.71	1,019,301.29
资产总计	1,000,401.79	1,123,849.93	1,130,274.73	1,172,877.95
流动负债	167,254.68	299,638.64	258,480.91	332,495.40
非流动负债	84,406.28	66,971.10	93,902.79	91,074.96
负债总计	251,660.96	366,609.73	352,383.69	423,570.35
所有者权益（或股东权益）合计	748,740.83	757,240.20	777,891.03	749,307.60

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	245,723.42	124,382.06	135,855.08	33,854.14
营业利润	63,151.02	52,101.94	68,004.94	14,506.54
净利润	53,065.12	46,220.46	61,848.47	12,766.28

备注：2022 年度财务数据经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，审计意见为标准无保留意见；2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月财务数据经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，审计意见为标准无保留意见。

6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一（厦门国际港务有限公司）是被评估单位的控股股东，持有 100.00%的股权；委托人二（厦门港务发展股份有限公司）拟发行股份及支付现金购买被评估单位股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据《福建省港口集团有限责任公司党委会议纪要[2025]13号》、《中共厦门港务控股集团有限公司委员会会议纪要党委会议纪要〔2025〕50号》和《厦门港务控股集团有限公司文件董事会决议(2025)12号》，厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金购买厦门国际港务有限公司持有的厦门集装箱码头集团 70%股权。本次评估是为厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为厦门集装箱码头集团有限公司股东全部权益。评估范围为经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上厦门集装箱码头集团有限公司申报的 2025 年 3 月 31 日的资产和负债。其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	项 目	账面价值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	99,054,217.99	应付账款	184,279,533.69
应收账款	183,181,993.15	预收款项	2,132,243.10
预付款项	2,873,576.26	合同负债	11,780,204.63
其他应收款	1,197,945,957.70	应付职工薪酬	33,902,167.30
存货	11,450,883.04	应交税费	28,388,406.85
一年内到期的非流动资产	36,810,000.00	其他应付款	2,993,038,130.90
其他流动资产	4,450,051.69	应付股利	969,394,574.71
流动资产合计	1,535,766,679.83	一年内到期的非流动负债	70,726,452.42
非流动资产：		其他流动负债	706,812.28
长期应收款	49,536,587.84	流动负债合计	3,324,953,951.17
长期股权投资	7,050,150,601.75	非流动负债：	
投资性房地产	385,353,296.61	长期借款	740,680,541.00
固定资产	1,388,334,616.98	递延收益	10,664,726.03
在建工程	37,050,931.17	递延所得税负债	159,404,309.77
使用权资产	180,793.82	非流动负债合计	910,749,576.80

无形资产	1,043,539,507.57	负债合计	4,235,703,527.97
商誉	216,333,449.50	所有者权益:	
长期待摊费用	10,274,465.59	股本	2,500,000,000.00
递延所得税资产	12,258,613.22	资本公积	4,513,696,124.81
非流动资产合计	10,193,012,864.05	专项储备	16,217,093.37
		盈余公积	237,108,792.73
		未分配利润	226,054,005.00
		所有者权益合计	7,493,076,015.91
资产总计	11,728,779,543.88	负债和所有者权益总计	11,728,779,543.88

(一)经核实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,上述账面金额经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具容诚审字[2025]361Z0442号审计报告,审计意见类型为标准无保留意见。

(二)纳入本次评估范围的主要实物资产情况

1. 投资性房地产

本次申报评估的投资性房地产主要位于厦门市湖里区象屿路18号的加油站、湖里区石湖山东渡港区20#、21#泊位、堆场及土地使用权、厦门市湖里区象兴四路22号1A单元的象屿大厦二层营业厅。主要用途包括营业厅、泊位、堆场、仓库等,建筑结构包括钢混结构、钢结构、砖混结构、简易钢结构等等。以上投资性房地产大多数于1996年-2022年建成投入使用。

2. 固定资产

本次申报评估的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备等。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑类固定资产为位于湖里区象屿路8号海天港区的泊位、堆场、仓库、办公楼以及海沧4-5#泊位闸口办公楼等。其中房屋建筑物共67项,建筑面积合计61,959.58平方米,主要有综合楼、集装箱交接库、变电所、仓库、侯工楼、流动机械库、海润大厦等,房屋结构为钢、钢混混合结构。

(2) 构筑物

构筑物及其他辅助设施共201项,主要为5#至16#泊位、1000吨小轮泊位、5000吨小轮泊位、各码头道路、集装箱堆场及附属设施等。

(3) 设备类

机器设备主要为港区码头及堆场起重装卸的相关设备、照明及供电设备、运输设备等其他附属配套设备,包括岸边集装箱装卸桥、门式起重机、堆高机、正面吊、叉车、码头照明、变配电设备、冷藏箱设备、码头橡胶护舷、集装箱半挂车等。

车辆主要为通勤客车、商务车、皮卡车、洒水车、高空作业车、抑尘车及纯电动汽车等。

电子设备主要为网络服务器等网络机房设备、数字监控系统、物联网设备、视频会议设备、智慧闸口及电脑、打印机等办公电子设备。

上述设备购置并启用于 1993 年至 2025 年间。经现场查看，设备运行平稳无异常，设备的日常维护较好。

3. 存货

本次申报评估的存货系原材料，共计 5746 项，系接触器、调节旋钮及熔断器等。经资产评估专业人员现场勘查，部分已计提存货跌价准备的原材料已无法使用，其余品质良好，正常在库。

4. 在建工程

本次申报评估的在建工程为在建土建工程与设备安装工程。

(1) 土建工程

土建工程共 5 项，主要为东渡港区 14#-16#泊位前沿场地异常沉降改造（2023）、海天智能化改造二期-IKU 堆场提升改造工程（2024）及海天船舶高压岸电三期（2024）等改造项目。截至评估基准日，除 8#路硬化改造（2023）项目已完工建设，现处于结算审核阶段，其余土建工程按计划正常建设。

(2) 设备安装工程

设备安装共 25 项，主要包括智慧集装箱码头元宇宙堆场建设研发项目、海天智能化改造（二期）-龙门吊智能化改造（2024）、和海天 iTOS 系统采购（2023）等，上述在建工程目前仍未完工。

5. 使用权资产

本次申报评估的使用权资产是租入的上海市延安东路 55 号（35-55 号）房屋资产。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

厦门集装箱码头集团有限公司及其并表子公司本次申报评估的账面无记录的无形资产包括：商标、专利、软件著作权及域名等。

1. 商标

截至评估基准日，厦门集装箱码头集团有限公司及其并表子公司申报的账面无记录的商标共 31 项，具体情况如下表所示：

厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	权利人	登记号	商标图样	注册类别	注册公告日	到期日
1	厦门集装箱码头集团有限公司	56653751	XCTG	37	2021. 12. 28	2031. 12. 27
2	厦门集装箱码头集团有限公司	36045444	集鹭蓝海	41	2019. 09. 07	2029. 09. 06
3	厦门集装箱码头集团有限公司	36045443	集鹭蓝海	42	2019. 09. 07	2029. 09. 06
4	厦门集装箱码头集团有限公司	35908397	集鹭蓝海	11	2019. 09. 07	2029. 09. 06
5	厦门集装箱码头集团有限公司	35908396	集鹭蓝海	35	2019. 08. 28	2029. 08. 27
6	厦门集装箱码头集团有限公司	35908395	集鹭蓝海	36	2019. 09. 07	2029. 09. 06
7	厦门集装箱码头集团有限公司	35908394	集鹭蓝海	37	2019. 09. 07	2029. 09. 06
8	厦门集装箱码头集团有限公司	35908393	集鹭蓝海	38	2019. 09. 07	2029. 09. 06
9	厦门集装箱码头集团有限公司	35908392	集鹭蓝海	39	2019. 09. 07	2029. 09. 06
10	厦门集装箱码头集团有限公司	23018557	厦集	39	2018. 10. 07	2028. 10. 06
11	厦门集装箱码头集团有限公司	17676876	厦集	39	2016. 10. 07	2026. 10. 06
12	厦门集装箱码头集团有限公司	17676738	XCTG	39	2016. 10. 07	2026. 10. 06
13	厦门集装箱码头集团有限公司	17676639	XCTG	38	2016. 10. 07	2026. 10. 06
14	厦门集装箱码头集团有限公司	17676330	厦集	38	2016. 10. 07	2026. 10. 06
15	厦门集装箱码头集团有限公司	17676128	XCTG	37	2016. 10. 07	2026. 10. 06
16	厦门集装箱码头集团有限公司	17676083	XCTG	36	2016. 10. 07	2026. 10. 06
17	厦门集装箱码头集团有限公司	17676043	厦集	37	2016. 10. 07	2026. 10. 06
18	厦门集装箱码头集团有限公司	17675944	厦集	36	2016. 10. 07	2026. 10. 06
19	厦门集装箱码头集团有限公司	17675829	XCTG	35	2016. 10. 07	2026. 10. 06
20	厦门集装箱码头集团有限公司	17675753	厦集	35	2017. 09. 28	2027. 09. 27
21	厦门集装箱码头集团有限公司	14777473	厦集	39	2016. 05. 21	2026. 05. 20
22	厦门集装箱码头集团有限公司	14777434A	厦集	37	2015. 09. 14	2025. 09. 13
23	厦门集装箱码头集团有限公司	14777434	厦集	37	2017. 02. 21	2027. 02. 20
24	厦门集装箱码头集团有限公司	4774631	厦集	39	2009. 02. 14	2029. 02. 13
25	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	6642315	厦集	39	2010. 8. 21	2030. 08. 20
26	厦门国际货柜码头有限公司	1430612	XICT	39	2000. 8. 7	2030. 08. 06
27	厦门国际货柜码头有限公司	1430611	XICT	39	2000. 8. 7	2030. 08. 06
28	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	8316767	XHDC	39	2011. 05. 28	2031. 05. 27
29	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	8316756	XHDC	39	2013. 03. 07	2033. 03. 06

30	厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	19695823		39	2017.06.07	2027.06.06
31	厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	19695653		35	2017.06.07	2027.06.06

2. 专利

截至评估基准日，厦门集装箱码头集团有限公司及其并表子公司申报的账面无记录的专利共 21 项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	名称	类别	专利号	申请日	授权日
1	厦门集装箱码头集团有限公司	基于视觉的大车纠偏定位方法、系统、设备、介质	发明专利	ZL202210719092.3	2022/6/23	2024/9/27
2	厦门集装箱码头集团有限公司	一种智能装卸平台和装卸方法	发明专利	ZL202010955399.4	2020/9/11	2022/5/10
3	厦门集装箱码头集团有限公司、上海振华重工（集团）股份有限公司、上海振华重工电气有限公司	岸桥智能对箱系统	实用新型	ZL201820196636.1	2018/2/5	2018/9/4
4	厦门集装箱码头集团有限公司、上海振华重工（集团）股份有限公司、上海振华重工电气有限公司	岸桥相邻贝位防撞、减速系统	实用新型	ZL201820193364.X	2018/2/5	2018/10/16
5	厦门集装箱码头集团有限公司、上海振华重工（集团）股份有限公司、上海振华重工电气有限公司	基于机器视觉的码头岸桥吊具自动着箱装置	实用新型	ZL201820193362.0	2018/2/5	2018/12/28
6	厦门集装箱码头集团有限公司、江苏新航电气有限公司	一种岸电变频电源动态并网系统	实用新型	ZL201721111475.3	2017/8/31	2018/5/8
7	厦门集装箱码头集团有限公司、江苏新航电气有限公司	一种岸电变频电源变压器励磁智能控制系统	实用新型	ZL201721111173.6	2017/8/31	2018/5/8
8	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	一种取电小车的维修平台	实用新型	ZL202323247763.X	2023/11/29	2024/8/16
9	厦门国际货柜码头有限公司	一种龙门吊大车及其回转轴承	实用新型	ZL202321217910.6	2023/5/18	2023/10/27
10	厦门国际货柜码头有限公司	工艺品（犇犇）	外观设计	ZL202230850053.8	2022/12/20	2023/5/12
11	厦门国际货柜码头有限公司、长沙三占惯性制动有限公司	一种便携式制动器夹持力检测装置	实用新型	ZL202321237524.3	2023/5/22	2023/10/13

			型			
12	厦门国际货柜码头有限公司	一种用于港口设备轨道更换的移动式施工平台	实用新型	ZL202021185543.2	2020/6/23	2021/5/7
13	厦门国际货柜码头有限公司	集装箱吊具限位开关安装机构	实用新型	ZL202020882603.X	2020/5/22	2021/4/20
14	厦门国际货柜码头有限公司	一种伸缩同步杆	实用新型	ZL202020793387.1	2020/5/13	2021/3/23
15	厦门国际货柜码头有限公司	一种吊具导板固定架	实用新型	ZL201921095706.5	2019/7/12	2020/5/22
16	厦门国际货柜码头有限公司	一种龙门式集装箱起重机吊具的倾转驱动装置	实用新型	ZL201921095704.6	2019/7/12	2020/6/12
17	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	一种链条安装器	实用新型	ZL202221385844.9	2022/6/2	2022/10/21
18	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	一种用于矫正岸桥大车夹轮器制动片的调整块	实用新型	ZL202022588217.2	2020/11/10	2021/8/10
19	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	一种适用于堆场龙门吊的电缆沟槽	实用新型	ZL202022587823.2	2020/11/10	2021/8/3
20	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	一种适用于岸桥小车的防坠落缓冲器	实用新型	ZL202020335490.1	2020/3/17	2020/11/17
21	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	一种码头前沿锚定坑	实用新型	ZL202020334247.8	2020/3/17	2020/12/18

3. 软件著作权

截至评估基准日，厦门集装箱码头集团有限公司及其并表子公司申报的账面无记录的软件著作权共 25 项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	软件全称	登记号	登记日
1	厦门集装箱码头集团有限公司、上海为国港口设备有限公司	港口岸桥起升机构齿轮箱振动状态监测系统	2024SR1749645	2024.11.11
2	厦门集装箱码头集团有限公司	发票管理平台	2020SR1608280	2020.11.19

3	厦门集装箱码头集团有限公司	厦门集装箱码头多式联运港站系统	2020SR1600801	2020. 11. 18
4	厦门集装箱码头集团有限公司	结算直通车系统	2020SR1600769	2020. 11. 18
5	厦门集装箱码头集团有限公司、汉纳森（厦门）数据股份有限公司	厦门港岸桥设备驾驶室智能监控系统	2020SR0523480	2020. 05. 27
6	厦门集装箱码头集团有限公司、厦门自贸试验区电子口岸有限公司	集装箱码头智能装卸平台	2020SR0300689	2020. 04. 01
7	厦门集装箱码头集团有限公司	厦门集装箱码头集团有限公司网上营业厅二期系统	2020SR0028410	2020. 01. 07
8	厦门集装箱码头集团有限公司	集装箱码头展示系统	2020SR0028403	2020. 01. 07
9	厦门集装箱码头集团有限公司、厦门自贸试验区电子口岸有限公司	厦门集装箱码头集团有限公司安全管理系统	2019SR1181487	2019. 11. 21
10	厦门集装箱码头集团有限公司	XCTG 轮胎管理系统（Android 版）	2017SR008358	2017. 01. 10
11	厦门集装箱码头集团有限公司	XCTG 轮胎管理系统（IOS 版）	2017SR001248	2017. 01. 03
12	厦门集装箱码头集团有限公司、福建电子口岸股份有限公司、厦门外轮理货有限公司	集装箱码头智能理货系统	2015SR044513	2015. 03. 12
13	厦门海润集装箱码头有限公司	集装箱码头的物联网能源管理系统	2020SR0659870	2020. 06. 22
14	厦门海润集装箱码头有限公司	集装箱码头生产作业用能环境预警系统	2020SR0659814	2020. 06. 22
15	厦门海润集装箱码头有限公司	岸边桥式起重机基于 PLC 的舱盖装卸警示系统	2019SR1100372	2019. 10. 30
16	厦门海润集装箱码头有限公司	岸桥、场桥司机安全规范操作识别及语音提醒系统	2019SR1008026	2019. 09. 29
17	厦门智图思科技有限公司	智能导引系统软件	2024SR1462632	2024. 09. 30
18	厦门智图思科技有限公司	设备数据中台软件	2024SR1459272	2024. 09. 30
19	厦门智图思科技有限公司	工单可视化管理系统软件	2024SR1459194	2024. 09. 30

20	厦门智图思科技有限公司	港区充电管理系统	2024SR0175716	2024. 01. 26
21	厦门智图思科技有限公司	码头冷藏箱抄箱 APP 软件	2023SR1539513	2023. 11. 30
22	厦门智图思科技有限公司	码头 EDI 报文处理平台	2023SR1389408	2023. 11. 06
23	厦门智图思科技有限公司	码头闸口验箱 APP 软件	2022SR1466760	2022. 11. 04
24	厦门智图思科技有限公司	码头龙门吊半自动化作业系统	2022SR1416865	2022. 10. 25
25	厦门智图思科技有限公司	集团版智能 TOS 系统	2022SR0687523	2022. 06. 01

4. 域名

截至评估基准日，厦门集装箱码头集团有限公司及其并表子公司申报的账面无记录的域名共 10 项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	域名	注册时间	到期时间
1	厦门集装箱码头集团有限公司	jx-c.com.cn	2017. 09. 04	2034. 09. 04
2	厦门集装箱码头集团有限公司	xhct.com.cn	2001. 11. 29	2034. 11. 29
3	厦门集装箱码头集团有限公司	xctg.com.cn	2010. 11. 10	2034. 11. 10
4	厦门集装箱码头集团有限公司	xhxct.com.cn	2017. 04. 11	2027. 04. 11
5	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	xsct.com.cn	2006. 05. 29	2027. 05. 29
6	厦门国际货柜码头有限公司	xict.com.cn	2000. 02. 15	2032. 02. 15
7	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	xhdct.cn	2008. 06. 24	2029. 06. 23
8	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	xhdct.com	2008. 06. 24	2029. 06. 24
9	厦门港务海通码头有限公司	xmhtct.com.cn	2015. 08. 20	2025. 08. 20
10	厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	hccy.com.cn	2012. 09. 04	2031. 09. 04

（四）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（或评估值）

本次资产评估资产的账面价值来源于容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字[2025]361Z0442 号审计报告。

除此上述报告外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型

(一) 本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2025 年 3 月 31 日。

(二) 本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《福建省港口集团有限责任公司党委会议纪要[2025]13 号》；
2. 《中共厦门港务控股集团有限公司委员会会议纪要党委会议纪要〔2025〕50 号》；
3. 《厦门港务控股集团有限公司文件董事会决议(2025)12 号》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《中华人民共和国商标法》（2019 年修正）及其实施条例；
8. 《中华人民共和国专利法》（2020 年修正）及其实施细则；

9. 《中华人民共和国著作权法》（2020 年修正）及其实施条例。
10. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年修订）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号，2019 年 1 月 2 日修改）；
15. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院第 91 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；
16. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第 36 号）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）；
18. 《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第 12 号令）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
20. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
21. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
22. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
23. 《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）；
24. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
25. 国家海洋局公布的《关于印发〈调整海域无居民海岛使用金征收标准〉的通知》（财综〔2018〕15 号）；
26. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号，2014 年 7 月 23 日修订）。
27. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
16. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
18. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
19. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
20. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
21. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
22. 其他准则。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证、海域使用权证、机动车行驶证及登记证等；
3. 有关产权转让合同；
4. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；

2. 被评估单位提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
6. 《2025 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
8. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～FJYD-409-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）；
9. 《交通运输部关于发布〈水运建设工程概算预算编制规定〉及配套定额的公告》（2019 年第 57 号）；
10. 原国家计委、财政部计价格（1995）2404 号文件；
11. 《国家发展改革委财政部关于重新核发国家知识产权局行政事业性收费标准等有关问题的通知》（发改价格〔2017〕270 号）；
12. 《专利和集成电路布图设计缴费服务指南》；
13. 评估基准日中国人民银行贷款利率及外汇利率；
14. 同花顺 iFinD 收集的有关资料；
15. 其他有关参考资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字[2025]361Z0442 号审计报告；
4. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法介绍

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质

量和数量等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

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

3. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

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

(二) 评估方法的选用

1. 选用资产基础法的理由

基于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置有关的成本数据和信息可以获得，表外资产负债可识别、可计量，因此可选用资产基础法进行评估。

2. 选用收益法的理由

被评估单位整体业务链已经趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益也能合理估算，因此可选用收益法进行评估。

3. 不选用市场法的理由

被评估单位是主要从事港区内提供货物装卸与堆存服务的公司，在股权交易市场上

难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故不宜选用市场法评估。

综上所述，本次选用资产基础法和收益法进行评估，经分析后确定评估结论。

(三) 评估测算思路

1. 资产基础法测算思路

资产评估专业人员在对企业申报的各个单项资产和负债进行逐一评估，用各项资产评估值的合计扣减各项负债评估值的合计，得到净资产的评估值作为被评估单位股东全部权益价值。

在评估过程中，资产评估专业人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体介绍如下：

(1) 货币资金的评估

本次申报评估的货币资金为银行存款。

资产评估专业人员在核实各账户银行对账单的基础上对大额账户进行函证，以证明银行存款的存在真实性和数据的准确性。抽查有关会计凭证，核实业务事项的真实性、准确性。以核实无误的数据确认评估值。

(2) 各种应收款项的评估(包括应收账款和其他应收款)

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对，抽查了部分会计凭证等相关财务资料，借助历史资料和现场的调查情况，核实各账户交易事项的真实性、以及业务内容和金额，并与会计账簿、评估申报明细表、相关单据进行核对；分析各账户往来款项的发生频繁、业务性质、数额、账龄，并发函询证，以了解欠款人资金、信用、经营管理现状等，预计款项的可回收情况，以每笔款项可收回的数额确定评估值。

(3) 预付账款的评估

本次申报评估的预付账款主要为预付保险费、油款及设备年检费用等。资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对，了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等，了解评估基准日至现场作业日收到货物或接受服务的情况等，收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，发函证函。对各项明细予以核实，以核实无误后的价值确认评估值。

(4) 存货的评估

本次申报评估的存货系原材料。资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据原材料使用情况以及库龄确定评估值。对于正常可使用的原材料，由于周转速度快，本次以基准日市场价格作为评估单价，以实际数量乘以基准日市场单价确定评估值；对于购置日期较远，已无法使用的按照材料的残余价值确定评估值。

(5) 一年内到期的非流动资产的评估

本次申报评估的一年内到期的非流动资产系宁德时代新能源科技股份有限公司集装箱装卸与堆存服务款。资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的数据及信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对。收集核对了相关对账资料和相关业务发生时的会计凭证。根据核实后所能收回或使用的相应资产或权利的价值确定评估值。

(6) 其他流动资产的评估

本次申报评估的其他流动资产系增值税留抵税额。资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的数据及信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对。收集核对了相关对账资料、纳税申报资料和相关业务发生时的会计凭证。根据核实后所能收回或使用的相应资产或权利的价值确定评估值。

(7) 长期应收款的评估

本次申报评估的长期应收款系宁德时代新能源科技股份有限公司冷危箱库场使用费堆存收入。资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的数据及信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对；查阅会计账簿、抽查会计凭证及合同，对账户涉及经济内容和账龄进行分析，了解业务其发生时间、账面余额的形成原因等。在核实无误的基础上，根据可能收回的数额确定评估值。

(8) 长期股权投资

本次评估对控股及参股子公司以评估基准日财务报表为基础，按适用性分别采用资产基础法和收益法进行评估，综合分析后以资产基础法评估的净资产乘以母公司的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的评估值。

(9) 投资性房地产

评估范围内的投资性房地产包括房屋建筑物类资产和土地类资产。

1) 房屋建筑物

根据《资产评估准则—不动产》，评估方法通常有市场法、收益法和成本法。市场法适用于同类房产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房产评

估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房产评估。

评估范围内的投资性房地产类资产房屋建筑物，其来源分为自建和外购两类，自建的房屋建筑物类资产主要为港口码头及配套设施、加油站等，由于周边类似可比交易案例较少，出租性收入不易确定，故市场法、收益法难以使用，本次评估主要采用重置成本法进行评估；外购商品房为象屿大厦(二楼)，当地房地产市场发育较充分，其同类房地产交易较活跃，可以查询到类似房地产的近期交易实例，故本次估价采用市场法。

①市场法

市场法指搜集与评估对象同一供需圈内规模、档次、区位相似的近期类似房地产交易实例，对其交易情况、市场状况及房地产状况进行比较修正或调整求取比准价格，最后以其比准价格算术平均值作为评估对象的比较价格。

其计算公式为：

评估对象房地产价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

②重置成本法

重置成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本乘以成新率，其乘积即作为评估值。其计算公式为：

评估值=重置成本×成新率。

重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润-可抵扣增值税+销售税费

2) 土地

根据土地评估相关技术规定，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估根据评估对象当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。评估对象宗地为交通运输用地（港口码头用地），根据评估对象土地的有关资料和评估目的，结合市场调查情况，本次评估宜采用成本逼近法进行评估。

所谓成本逼近法就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

基本公式：土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×地价修正

(10) 固定资产的评估

1) 房屋建筑物

根据《资产评估执业准则-不动产》和《资产评估执业准则-资产评估方法》，房屋建筑物的评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种评估方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

根据被评估单位提供的建筑物明细清单，评估对象主要为水工建构物，周边类似可比交易案例较少，出租性收入不易确定，故市场法、收益法难以使用，本次评估主要采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物评估中的成本法是指求取估价对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：

评估值=重置成本×成新率。

重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润-可抵扣增值税+销售税费

2) 设备的评估：

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于委评资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；经适用性判断，结合所评估的设备的特点，主要采用成本法进行评估。其基本计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

(11) 在建工程的评估

本次申报评估的在建工程包括土建工程和设备。1) 对于土建工程，经账实核对后，以核实无误的在建工程的账面金额，作为评估值。2) 对于设备安装工程，①开工时间距评估基准日较近的未完工在建项目，根据其在建工程的账面金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出后的余值作为评估值。②对于开工时间距评估基准日超过一年的在建工程，按成本法进行评估，并计取相应的资金成本。

(12) 无形资产的评估

本次评估申报的无形资产系土地使用权和其他无形资产。

1) 土地使用权

根据土地评估相关技术规定,通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估根据评估对象当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。

A. 5~16#泊位用地、20#泊位增补用地

5~16#泊位用地、20#泊位增补用地为港口码头、仓储及相应附属设施用地,根据评估对象土地的有关资料和评估目的,结合市场调查情况,本次评估宜采用成本逼近法进行评估。

所谓成本逼近法就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

基本公式:土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×地价修正

B. 海沧 4-5#泊位后方辅助区土地

海沧 4-5#泊位后方辅助区土地为道路、仓储用地,根据评估对象土地的有关资料和评估目的,结合市场调查情况,本次评估宜采用市场比较法进行评估。

2) 其他无形资产

其他无形资产主要为海域使用权、企业外购的软件和系统及账面无记录的商标、专利、著作权及域名等。

①海域使用权

资产评估专业人员通过会计凭证、不动产权证等资料,对其他无形资产取得的合法、合理、真实、有效性进行核实,本次评估按核实无误后账面值确认评估值。

②软件和系统

对于外购的软件和系统,根据被评估单位提供的资料及评估人员现场调查,本次以核实无误的账面值确定评估值。

③账面无记录的商标、专利、著作权及域名等

本次申报评估的账面无记录无形资产为企业在业务开展过程中产品沉淀,根据现场了解,账面未记录无形资产并未给企业带来经营性收益,且市面难以找寻与账面未记录无形资产相类似的案例。故本次评估采用重置成本法评估。

(13) 商誉的评估

商誉核算内容为 2013 年非同一控制下合并评估增值产生的商誉。资产评估专业人员通过查阅相关凭证、合同等资料核实账面值的构成，考虑相关资产均已纳入本次评估范围，因此对商誉不再单独评估。

(14) 使用权资产的评估

本次申报评估的使用权资产系租赁取得的上海办公处办公室使用权。资产评估专业人员将使用权资产的申报明细表财务及审计资料进行核对，然后收集使用权资产形成的合同、发票等原始入账依据，了解各项费用的摊销政策。由于租赁期满后转为企业固定资产，故本次将结合资产实际情况确定其评估值。

(15) 长期待摊费用的评估

本次申报评估的长期待摊费用主要系固定资产的改造及装修项目。资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的数据及信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对；了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核对了费用的发生日期、预计摊销月数、已摊销月数及基准日后尚存受益月数。对于固定资产构筑物、机器设备评估中已包含的改造费用评估为 0，其余以核实无误后的价值确认评估值。

(16) 递延所得税资产的评估

计提信用减值损失、补贴项目和所得税费用税会差异等产生的资产递延。因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产的账面价值与其计税基础产生的差异。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性，结合具体的评估情况综合分析后确定递延所得税资产评估值。

(17) 负债的评估

纳入本次评估的负债项目包括：应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、递延收益和递延所得税负债等。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

2. 收益法

(1) 测算思路及评估模型

1) 测算思路

根据资产评估专业人员调查的情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次以被评估单位的财务合并报表（合并口径）为基础估算其股东权益价值。基本思路如

下:

①对纳入合并合并报表范围的资产和主营业务进行分析与调整,按照历史收益状况及未来变化趋势估算其未来预期收益(净现金流量),通过折现得到经营性资产的价值。

②对纳入合并合并报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的非经营性资产(负债),单独测算其价值;

③由上述各项资产评估值加和,得出被评估单位的企业整体价值,扣减付息债务价值后得出被评估单位股权价值。

2) 评估模型

股东权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流折现值+溢余及非经营性资产负债净值

企业自由现金流折现值=详细预测期现金流折现值+稳定期现金流折现值。

计算公式为:

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

式中: P ——企业自由现金流折现值

t ——预测年度

i ——折现率

R_t ——第 t 年现金流

n ——预测期年限

P_n ——稳定期现金流(终值)

r ——折现系数

①收益期限的确定

经了解未发现有影响企业持续经营的迹象,根据被评估单位以前年度的经营情况,本次设定收益期为无限年期且采用两阶段模型,第一阶段为详细预测期即 2025 年 4-12 月至 2030 年,以后期间为稳定期即永续期。

②详细预测期企业自由现金流的测算

详细预测期内各年企业自由现金流的计算式如下:

企业自由现金流=净利润+折旧及摊销+税后付息债务利息-追加资本-营运资金增加额

③稳定期现金流的测算

稳定期现金流是指将稳定期的现金净流折算至详细预测期末年的价值。

公式如下：

$$P_n = R_{n+1} \times \text{年金现值系数}$$

式中： P_n ——稳定期现金流；

R_{n+1} ——详细预测期后每年的现金流。

其中详细预测期以后年度的现金流根据预测期末年度现金流调整确定。

④折现率的测算

本次资产评估收益额口径为企业自由现金流，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

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

式中： K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

D/E ——取行业平均值；

T ——所得税率。

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)确定，计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率；

β_L ——企业风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

⑤溢余资产

溢余资产是指超出了企业日常活动必备规模的资产，与企业收益无直接关系，主要指多余的货币资金，根据公司的经营及收付款情况分析确定。

⑥非经营性资产及负债

非经营性资产负债是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的资产及负债，根据

资产的性质及特点，采用相应方法进行评估。

⑦付息债务

付息债务是指评估基准日账面上需要付息的债务，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、结果汇总、出具报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集相关行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法、稳定，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；被评估资产按现有用途原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

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

（二）具体假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
3. 被评估单位所属行业的特点及产品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；
4. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
5. 被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要

方面基本一致；

6. 被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；
7. 被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
8. 委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。
9. 被评估单位未来实际生产经营规划与我们获取的情况不发生重大变化；
10. 被评估单位未来的盈利预测期内不发生重大的资产并购事项和重大投资项目。
11. 被评估单位不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；
12. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
13. 被评估单位未来补贴政策能延续；
14. 被评估单位未来年度现金流是均匀流入流出。

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、客观和公正的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，分别采用了资产基础法和收益法对厦门集装箱码头集团有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2025 年 3 月 31 日，厦门集装箱码头集团有限公司经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 749,307.60 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下评估值为人民币 882,566.21 万元（大写人民币捌拾捌亿贰仟伍佰陆拾陆万贰仟壹佰元整），评估增值 133,258.61 万元，增值率 17.78%。

资产评估汇总表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	153,576.67	153,955.13	378.46	0.25
2	非流动资产	1,019,301.28	1,151,114.96	131,813.68	12.93
3	其中：可供出售金融资产净额	-	-	-	-
4	持有至到期投资净额	-	-	-	-
5	长期应收款净额	4,953.66	4,953.66	-	-
6	长期股权投资净额	705,015.06	781,307.99	76,292.93	10.82
7	投资性房地产净额	38,535.33	52,422.11	13,886.78	36.04
8	固定资产净额	138,833.46	153,989.66	15,156.20	10.92
9	在建工程净额	3,705.09	3,724.44	19.35	0.52
10	工程物质净额	-	-	-	-

11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产净额	-	-	-	
13	油气资产净额	-	-	-	
14	无形资产净额	104,353.95	153,233.43	48,879.48	46.84
15	使用权资产	18.08	18.08	-	-
16	商誉净额	21,633.34	-	-21,633.34	-100.00
17	长期待摊费用	1,027.45	517.82	-509.63	-49.60
18	递延所得税资产	1,225.86	947.77	-278.09	-22.69
19	其他非流动资产		-	-	
20	资产总计	1,172,877.95	1,305,070.09	132,192.14	11.27
21	流动负债	332,495.40	332,495.40	-	-
22	非流动负债	91,074.96	90,008.49	-1,066.47	-1.17
23	负债总计	423,570.36	422,503.89	-1,066.47	-0.25
24	净资产（所有者权益）	749,307.60	882,566.21	133,258.61	17.78

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果与账面值比较变动情况及原因：

（1）其他应收款评估增值 3,698,221.84 元，增值原因：资金归集款无回收风险，不预计风险损失，并将坏账准备评估为 0 所致。

（2）存货评估增值 86,422.76 元。增值原因：对于报废已计提跌价准备的原材料按残值进行评估。

（3）长期股权投资评估增值 762,929,336.66 元。具体原因如下：

1) 对纪成投资有限公司和厦门海新国际物流发展有限公司，账面价值为以成本法核算的子公司投资成本，而评估价值为基准日子公司资产基础法评估值，由于纪成投资有限公司和厦门海新国际物流发展有限公司长期股权投资是以成本法核算的子公司投资成本，而评估价值为基准日子公司资产基础法评估值，由于则其账面值未包含被投资企业至基准日已经实现的损失，导致长期股权投资评估减值，综合导致纪成投资有限公司评估减值。2) 对于厦门港海沧集装箱查验服务有限公司，账面价值为以成本法核算的子公司投资成本，而评估价值为基准日子公司资产基础法评估值，则其账面值未包含被投资企业至基准日已经实现的损失，导致评估减值。3) 对于其他子公司，账面价值为以成本法核算的子公司投资成本，而评估价值为基准日子公司资产基础法评估值，则其账面值未包含被投资企业至基准日已经实现的损益，导致评估增值。

（4）投资性房地产评估增值 138,867,775.39 元，增值原因：评估对象取得时间较早，建筑材料、人工等价格上涨以及土地开发费用的不断攀升，综合导致评估增值。

（5）固定资产评估增值 151,561,998.98 元。增值原因：1) 房屋建筑物取得时间较早，建筑材料、人工等价格上涨导致评估增值。2) 对于设备类资产设备的重置成本

考虑前期费及其他费用、资金成本等以及部分设备的价格上涨及企业会计折旧年限短于评估中采用的经济寿命年限综合造成。

(6) 在建工程评估增值 193,515.06 元, 增值原因为部分工期较长的项目考虑了资金成本。

(7) 无形资产评估增值 488,794,754.30 元。其中, 1) 土地使用权评估增值 488,747,578.05 元, 增值原因: 评估对象宗地开发增值收益造成土地增值。2) 其他无形资产评估增值 47,176.25 元, 增值原因: 账面无记录的无形资产纳入评估范围造成。

(8) 商誉评估减值 216,333,449.50 元, 减值原因: 考虑相关资产均已纳入本次评估范围, 因此对商誉不再单独评估。

(9) 长期待摊费用评估减值 5,096,268.57 元, 减值原因: 将固定资产构筑物、机器设备评估中已包含的改造费用评估为 0。

(10) 递延所得税资产评估减值 2,780,905.59 元。减值原因: 其他应收款中资金归集不预计风险损失, 对于报废已计提跌价准备的原材料按残值进行评估, 坏账准备评估减值以及递延收益评估为 0, 相应的递延所得税资产评估为 0 等综合所致。

(11) 递延收益评估减值 10,664,726.03 元, 减值原因: 该政府补助无退回风险。

(二) 收益法评估结论

在评估基准日 2025 年 3 月 31 日, 厦门集装箱码头集团有限公司经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计后股东全部权益(净资产)账面值为人民币 749,307.60 万元, 在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 878,050.79 万元(大写人民币捌拾柒亿捌仟零伍拾万柒仟玖佰元整), 增值 128,743.19 万元, 增值率 17.18%。

(三) 评估结论的确定

资产基础法评估后股东全部权益价值为 882,566.21 万元, 收益法评估后股东全部权益价值为 878,050.79 万元, 收益法比资产基础法低 4,515.42 万元。

差异产生原因: 主要是两种评估方法考虑的角度不同, 资产基础法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的; 收益法是从企业未来获利能力角度出发, 反映了企业各项资产的综合获利能力。

经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析, 结合本次资产评估对象、评估目的, 适用的价值类型, 经过比较分析, 由于被评估单位的主要业务为码头装卸及堆存, 属于传统行业且为重资产企业, 生产经营依赖于较多固定资产、设备、土地使用权等。资产基础法中从重置成本的角度更能反映该等资产当前市场价值。

因此选择资产基础法的评估结果能更全面、真实地反映企业的价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据。故本次评估采用资产基础法评估结果作为本次评估的最终评估结论。即厦门集装箱码头集团有限公司股东全部权益（净资产）账面值为人民币 749,307.60 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 882,566.21 万元（大写人民币捌拾捌亿贰仟伍佰陆拾陆万贰仟壹佰元整），评估增值 133,258.61 万元，增值率 17.78%。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况：

本次资产评估资产的账面价值来源于容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字[2025]361Z0442 号审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 固定资产房屋建筑物海沧 4-5#泊位闸口办公楼 B 段（不动产权号：闽（2020）厦门市不动产权第 0016572 号）、海沧 4-5#泊位闸口办公楼 C 段（海润大厦）（不动产权号：闽（2020）厦门市不动产权第 0016570 号）、土地使用权海沧 4-5#泊位后方辅助区土地（产权证号：闽（2020）厦门市不动产权第 0016572 号）均系厦门国际港务有限公司 2025 年 3 月出资资产，截至评估基准日权属尚未变更登记至厦门集装箱码头集团有限公司。截至本评估报告出具之日，前述房屋建筑物及土地使用权属证书已完成变更登记。本次评估未考虑截至评估基准日权属尚未变更登记至厦门集装箱码头集团有限公司的影响。

2. 截至评估基准日，厦门集装箱码头集团有限公司及其子公司尚未办理不动产权登记的房屋建筑物如下：

序号	所属单位	资产类别	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积
1	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	档案中心项目 1 期工程	钢混	m²	590
2	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	机材仓库、机修车间钢构工程	钢构	m²	902.66
3	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	保修站变电所	砖混	m²	62.14
4	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	12-16#泊位前沿侯工室建设	砖混	m²	164

5	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	维修车间一	钢构	m ²	955.86
6	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	维修车间二	钢构	m ²	418.36
7	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	东渡关区新增11986	钢筋砼	m ²	273.12
8	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	海天码头前沿候工室及附属(C1、E1场)	砖混	m ²	48.42
9	厦门集装箱码头集团有限公司	固定资产-房屋建筑物	海天码头前沿候工室及附属(C1、E1场)	砖混	m ²	48.42
10	厦门海润集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	前沿候工室	钢混	m ²	53
11	厦门海润集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	船舶供水站	钢混	m ²	149
12	厦门海润集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	污水处理站	钢混	m ²	375.52 m ² ,地上部分 94.32 m ² ,地下部分 281.2 m ²
13	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	对外业务楼	钢混	m ²	4375.352
14	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	综合办公楼	钢混	m ²	6,373.51
15	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	食堂与候工楼	钢混	m ²	1,509.81
16	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	工程辅助楼	钢混	m ²	2819.51
17	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	进出闸口工程(含进出港闸口、海关闸口)	钢构	m ²	2,133.07
18	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	维修库	钢	m ²	1089.88
19	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	1#变电所	钢混	m ²	563.53

被担保单位名称	担保事项	授信额度	担保余额	授信/保证期限	担保单位
新海达	借款担保	80,000.00	49,232.00	2018-5-11~2033-5-15	厦门集装箱码头集团有限公司

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(四) 其他事项

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由厦门集装箱码头集团有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由厦门集装箱码头集团有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2. 本次评估中限于客观条件，资产评估专业人员未对被估设备进行逐一开机测试，仅作部分抽查，评估师假定被估设备的物理状态、技术经济指标均符合原设计标准和国家行业规范要求，并可以在剩余评估耐用年限正常使用。本次资产评估未对被评估的建筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

5. 本次签名资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6. 本资产评估报告中未考虑控股权及少数股权产生的溢折价和流动性因素对评估结果的影响。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告书仅供资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用者使用，且只能用于载明的评估目的。

20	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	2#变电所	钢混	m ²	357.459
21	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	前沿侯工楼建设项目 1	钢混	m ²	55.44
22	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	前沿侯工楼建设项目 2	钢混	m ²	55.44
23	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	前沿侯工楼建设项目 3 (含污水池工程)	钢混	m ²	55.44
24	厦门嵩屿集装箱码头有限公司	固定资产-房屋建筑物	钢丝绳仓库建设	钢结构	m ²	232.05

上述未办证的房屋建筑物均属于厦门集装箱码头集团有限公司及其子公司所有，厦门集装箱码头集团有限公司及其子公司能够正常占有及使用以上房屋。本次评估未考虑上述房屋未办理权属登记对估值的影响。

3. 根据《厦门港海沧港区 14#-19#泊位调头区与港池海域使用金缴交协议》、《厦门港海沧港区 14#-19#泊位调头区与港池海域使用金缴交补充协议》(XHD-2020-HR68)及海域使用权证书(国海证 073550013 号)，厦门海沧新海达集装箱码头有限公司(以下简称新海达)使用面积 6.79 公顷的海沧港区 18-19 号泊位海域，该海域的使用权证书记载权利人为海沧区国有企业厦门海投工程建设有限公司(以下简称海投建设)；该海域实际使用人及海域使用金缴纳人均为新海达，其中海域使用金由新海达实际承担、海投建设代缴。

根据新海达(甲方)、厦门海沧投资集团有限公司(乙方)及海投建设(丙方)三方于 2025 年 1 月 24 日共同签署的《备忘录》：18-19 号多用途泊位港池海域使用权具有经济价值，甲方同意该海域使用权的变更原则上采取有偿转让的形式。价格以甲、丙双方共同委托的本地评估公司出具的评估报告，并经海沧区国资办备案为准，委托评估费用由甲、丙双方各承担 50%。截至评估基准日，海域使用权尚未完成转让。

(三) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至 2025 年 3 月 31 日，厦门集装箱码头集团有限公司内部单位担保情况如下：

金额单位：人民币万元

被担保单位名称	担保事项	授信额度	担保余额	授信/保证期限	担保单位
---------	------	------	------	---------	------

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

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

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

(五) 本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效; 即自 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日止有效。

(六) 未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二五年七月十一日，为资产评估专业人员形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字（2025）第 AKL12029 号，厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 882,566.21 万元（大写人民币捌拾捌亿贰仟伍佰陆拾陆万贰仟壹佰元整）】

资产评估师：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二五年七月十一日

厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告附件

闽中兴评字（2025）第 AKL12029 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二五年七月十一日

厦门港务发展股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产所涉及的厦门集装箱码头集团有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告附件清单

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 被评估单位评估基准日审计报告；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人、被评估单位法人营业执照；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签字资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构备案公告；
8. 资产评估机构法人营业执照副本；
9. 签名资产评估师登记证书；
10. 资产评估委托合同。