

**福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司关于
深圳证券交易所《关于厦门港务发展股份有限公司发行
股份购买资产并募集配套资金申请的审核问询函》中有
关评估事项的核查意见**

深圳证券交易所上市审核中心：

贵所于近期下发的《关于厦门港务发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的审核问询函》（审核函〔2025〕130016号，以下简称“问询函”）已收悉。根据问询函的相关要求，厦门港务发展股份有限公司（以下简称“上市公司”或“厦门港务”）会同本次交易相关方及中介机构对问询函所列问题进行了认真分析与核查，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司作为本次交易的评估机构，就公司对贵所所提问题的回复进行了认真核查，并就资产评估有关问题出具了本核查意见，现将具体情况汇报如下：

目 录

问题 2. 关于本次交易评估情况	3
------------------------	---

问题 2. 关于本次交易评估情况

申请文件显示：（1）本次交易分别采用资产基础法和收益法对标的资产股东全部权益价值进行评估，并选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。资产基础法下，标的资产股东全部权益的评估值为 882566.21 万元，评估增值 133258.61 万元，增值率 17.78%，主要为非流动资产评估增值。标的资产非流动资产账面价值 1019301.29 万元，评估值 1151114.96 万元，评估增值 131813.68 万元，增值率 12.93%，其中，长期股权投资评估值 781307.99 万元，评估增值 76292.93 万元。收益法下，标的资产股东全部权益的评估值为 878050.79 万元，评估增值 128743.19 万元，增值率 17.18%。（2）2023 年 12 月，厦门港务物流有限公司向厦门国际港务有限公司（以下简称国际港务）转让标的资产 0.5518% 的股权，以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法评估结果作为定价依据，标的资产所有者权益评估值为 850673.01 万元，增值额为 101932.17 万元，增值率 13.61%。

请上市公司补充说明：（1）结合收益法评估预测业绩的依据及其合理性、同行业可比交易采用的评估方法及增值率情况，说明本次交易采用资产基础法评估结果作为定价依据的原因及合理性，能否客观反映企业价值及具体依据，是否有利于保护上市公司利益。（2）结合长期股权投资所涉各被投资企业的经营情况、主要资产负债情况，说明长期股权投资增值的原因及合理性。（3）结合标的资产本次交易及 2023 年股权转让时评估基准日的财务状况及经营状况，说明本次交易估值与前次估值差异的原因及合理性，并结合同行业可比交易案例、可比上市公司市盈率、市净率情况，说明本次交易估值及定价的合理性。

请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合收益法评估预测业绩的依据及其合理性、同行业可比交易采用的评估方法及增值率情况，说明本次交易采用资产基础法评估结果作为定价依据的原因及合理性，能否客观反映企业价值及具体依据，是否有利于保护上市公司利益。

本次交易采用资产基础法和收益法对标的公司股东全部权益价值进行评估，并选取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，标的公司经容诚审计后净资产账面值为

749,307.60 万元；经采用资产基础法评估后，股东全部权益的评估值为 882,566.21 万元，评估增值 133,258.61 万元，增值率 17.78%；经采用收益法评估后，股东全部权益的评估值为 878,050.79 万元，评估增值 128,743.19 万元，增值率 17.18%。采用资产基础法评估得出的股东全部权益价值与收益法评估得出的股东全部权益价值相差 4,515.42 万元，差异率为 0.51%，资产基础法结果和收益法结果差异较小。标的公司资产基础法和收益法的评估结果差异率低，采用资产基础法评估结果作为定价依据的原因及合理性具体分析如下：

（一）收益法评估预测业绩的依据及其合理性

1、收益法评估预测业绩的依据

（1）主营业务收入的预测

集装箱码头集团报告期及预测期内的主营业务收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	报告期			预测期					
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
主营业务收入	238,349.55	256,692.28	65,011.95	196,899.41	269,408.94	271,520.85	274,389.87	278,330.21	282,671.62

集装箱码头集团主营业务为集装箱码头装卸与堆存业务，其核心为对标的公司未来集装箱吞吐量及标箱单价的预测，即主营业务收入=标箱单价*集装箱吞吐量。

对于集装箱吞吐量，根据标的公司各码头历史吞吐量情况及在手订单情况，并结合现有码头泊位通过能力、运输结构调整、集装箱业务发展趋势及厦门港的功能定位等因素综合分析得出集装箱吞吐量的预测数据。

对于标箱单价，按照港口码头服务、集装箱辅助业务、场站园区运营三种服务类型，并参考各码头历史期平均定价水平及在手订单情况进行预测。

（2）其他业务收入的预测

集装箱码头集团报告期及预测期内的其他业务收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	报告期			预测期					
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他业务收入	9,165.71	7,670.84	1,862.58	6,539.55	8,418.28	8,418.28	8,418.28	8,418.28	8,418.28

其他业务收入主要为租赁收入、外派劳务收入、材料销售收入、其他收入等，占营业收入比重较低，本次评估按照历史平均水平预计。

（3）主营业务成本的预测

集装箱码头集团报告期及预测期内的主营业务成本情况如下表所示：

单位：万元

项目	报告期			预测期					
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
主营业务成本	154,160.98	167,143.10	39,622.46	128,176.30	173,344.34	174,512.23	176,205.35	177,905.03	179,899.95

标的公司主营业务成本主要包括职工薪酬、燃料及动力、维修费、折旧费、分包费等。其中，对于折旧与摊销费，主要根据截至评估基准日的各项存量长期资产及未来新增资产的折旧摊销情况预测；对于其他各项成本则根据吞吐量及历史年度每标箱吞吐量的单位成本或历史平均水平预测。

（4）其他业务成本的预测

标的公司其他业务成本主要包括投资性房地产折旧摊销及其他支出等。投资性房地产折旧摊销，主要根据评估基准日的折旧摊销政策进行预测；其他成本主要考虑企业未来运营情况、与收入的关系及当地经济发展情况进行预测。

预测期内，集装箱码头集团其他业务成本预测如下：

单位：万元

项目	报告期			预测期					
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他业务成本	5,334.79	4,085.14	1,011.99	3,122.97	4,336.49	4,214.33	4,128.74	4,035.91	3,989.50

2、收益法评估预测业绩的合理性

预测期内，集装箱码头集团营业收入及净利润预测如下：

单位：万元

项目	报告期			预测期					
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	247,515.26	264,363.12	66,874.53	203,438.96	277,827.22	279,939.13	282,808.15	286,748.49	291,089.90
营业收入 增长率	/	6.81%	2.25%		2.78%	0.76%	1.02%	1.39%	1.51%
净利润	54,561.03	62,554.26	16,064.75	48,455.25	64,840.56	65,543.69	66,360.52	68,124.48	69,850.27
净利润增 长率	/	14.65%	3.14%		0.50%	1.08%	1.25%	2.66%	2.53%

注：2025 年营业收入/净利润增长率以（2025 年 1-3 月实际+2025 年 4-12 月预测）/2024 年实际计算；2026 年营业收入/净利润增长率以 2026 年预测/（2025 年 1-3 月实际+2025 年 4-12 月预测）计算

2023 年度及 2024 年度，集装箱码头集团实现营业收入分别为 247,515.26 万元和 264,363.12 万元，增长率约 6.81%；实现净利润分别为 54,561.03 万元和 62,554.26 万元，增长率约 14.65%。根据标的公司的码头收费标准，外贸本地重箱费率高于外贸本地空箱。2024 年度集装箱码头集团收入增长，主要因单位标箱收入较高的外贸本地重箱占比提升所致，外贸本地重箱占比由 2023 年度的 30%提升至 2024 年度的 33%。具体来看：（1）2024 年受红海危机影响，国际外贸船舶绕行，船期紊乱加剧，导致全球范围内集装箱运力紧张，部分客户调整了其在厦门港的国际中转航线运力和布局，从而导致标的公司外贸空箱业务占比相应下降；（2）从外贸本地重箱构成来看，标的公司 2024 年度外贸本地重箱吞吐量同比增长 14%，其中欧洲航线、东南亚航线分别增长 43% 和 21%。欧洲线增长主要系标的公司成功引入欧洲航线的加班船，业务提升明显；东南亚线增长主要受益于福建省对东盟进出口金额增长，2024 年福建省对东盟进出口同比增长 8.4%，其中，出口同比增长 12.7%。综上所述，标的公司 2024 年收入有所提升。

标的公司及同行业可比上市公司营业收入增长速度情况如下：

单位：万元

公司名称	营业收入			相同或相似业务营业收入			相同或相似业务
	2024 年度	2023 年度	增长率	2024 年度	2023 年度	增长率	
上港集团	3,811,697.23	3,755,157.00	1.51%	1,572,501.88	1,561,494.07	0.70%	集装箱板块
宁波港	2,870,231.10	2,599,320.00	10.42%	984,996.70	817,088.10	20.55%	集装箱装卸及相关业务
青岛港	1,894,099.85	1,817,312.78	4.23%	NA	NA	/	NA
招商港口	1,613,077.80	1,575,047.58	2.41%	1,536,261.24	1,503,627.36	2.17%	港口业务
广州港	1,407,293.13	1,319,400.18	6.66%	704,400.09	676,989.95	4.05%	装卸及相关业务
天津港	1,206,995.71	1,170,403.68	3.13%	735,980.60	668,461.77	10.10%	装卸业务
辽港股份	1,106,669.00	1,221,987.88	-9.44%	382,745.24	387,711.09	-1.28%	集装箱业务
北部湾港	700,325.47	694,960.63	0.77%	658,517.72	654,905.55	0.55%	装卸及堆存业务
盐田港	79,356.80	89,320.69	-11.16%	NA	NA	/	NA
可比公司平均值	1,632,194.01	1,582,545.60	0.95%	939,343.35	895,753.98	5.26%	-
集装箱码头集团	264,363.12	247,515.26	6.81%	256,692.28	238,349.55	7.70%	集装箱码头装卸与堆存业务

注：招商港口、广州港、天津港和北部湾港均未单独披露集装箱装卸与堆存业务的收入，故选取相关板块的收入；盐田港的港口货物装卸运输业务并非主要为集装箱装卸与堆存业务，不具有可比性，故剔除；青岛港的集装箱处理及配套服务业务主要由合营企业进行经营，其合并范围内集装箱处理及配套服务收入主要来自于向合营企业收取的港务管理费收入，经营模式较为特殊，不具有可比性，故剔除。

根据上表数据，标的公司 2024 年度整体营业收入增长率高于同行业可比上市公司营业收入增长率水平，主要系标的公司主营业务为集装箱码头装卸与堆存，可比上市公司多为综合类码头，集装箱码头凭借标准化高、自动化强、业务相对稳定等特点，相较散杂货码头业务呈现较快增长态势。如从标的公司主营的集装箱码头装卸与堆存业务来看，标的公司 2024 年度主营业务收入增长率为 7.70%，2024 年度同行业上市公司相同或相似业务营业收入增长率平均值为 5.26%，2024 年度标的公司与同行业上市公司相同或相似业务营业收入增长率不存在显著差异。

就收益法评估中预测期的收入增速而言：2025 年，在中美关税战的背景下，标的公司采取有效应对措施，集装箱吞吐量仍维持稳定增长，全年预测基于上半年业务开展情况，准确性相对较高，营业收入实现情况与预测数基本匹配。2026 年，预计中美

关税政策将逐渐趋稳，关税战风险有所释放，贸易环境改善，集装箱运输需求有望进一步回暖，推动标的公司收入增长；目前，中美双方已将 24%对等关税暂停期延长一年，相关预测具有可靠性。长期来看，行业将进入恢复性稳定增长阶段，但考虑到全球经贸形势复杂多变，出于谨慎性原则，2027-2030 年的预测营业收入增速有所放缓；未来标的公司将利用政策优势持续提升港口服务能力，增强对单位标箱收入较高的外贸业务的吸引力，从而实现收入持续稳定增长。总体而言，2025 年至 2030 年，集装箱码头集团营业收入的平均增速约为 1.62%，净利润平均增速约为 1.86%，业绩预测较为谨慎，具有合理性。

当前，福建省正加快建设世界一流港口，为全省海洋经济高质量发展注入强劲动力。《福建省沿海港口布局规划（2020-2035 年）》明确形成以福州港、厦门港为全国沿海主要港口，其他港口为地区性重要港口，分工合作、协调发展的分层次发展格局。厦门港作为承担全国沿海主要港口功能，是国际枢纽海港和国际集装箱干线港，是厦门东南国际航运中心的主要载体和厦门港口型国家物流枢纽的重要支撑。标的公司地处厦门港，拥有稀缺的集装箱码头资源，岸线资源涵盖 32 个泊位，可同时靠泊多艘 20 万吨级超大型集装箱船舶，航线能够直达欧洲、美洲、澳洲、非洲、地中海、中东、南亚、东南亚、日韩等各主要港口，以及国内主要港口。标的公司未来将以区位优势、岸线资源及厦门港中转枢纽地位为核心依托，聚焦全省港口发展规划及翔安港区建设等关键机遇，优先推进强化核心竞争力、拓展市场、深化智慧绿色港口建设及协同发展，重点布局拓展腹地、优化货源结构、增进省内同业协同等策略，为港口吞吐量增长及业绩可实现性提供持续动力。

综上，标的公司拥有区域环境、政策及资源方面的竞争优势，未来预测期收入增速具有合理依据，标的公司未来业绩增长具有可实现性，收益法评估预测业绩具有合理性。

3、标的公司 2025 年 1-8 月营业收入与净利润的实现情况与预测数基本匹配

2025 年 1-8 月，标的公司营业收入与净利润情况及占 2025 年全年预测数比例的情况如下：

单位：万元			
项目	2025 年 1-8 月	2025 年预测数	占比
营业收入	186,597.39	270,313.49	69.03%

项目	2025 年 1-8 月	2025 年预测数	占比
营业成本	113,696.36	171,933.73	66.13%
营业利润	57,316.16	76,930.89	74.50%
净利润	46,494.88	64,520.00	72.06%

注 1：2025 年预测数为 2025 年 1-3 月实际数+2025 年 4-12 月预测数

由上表可知，标的公司 2025 年 1-8 月营业收入与净利润的实现情况与预测数基本匹配，预计具备可实现性。

（二）同行业可比交易采用的评估方法及增值率情况

经查询 2020 年以来已完成的同行业 A 股上市公司收购境内港口装卸相关标的控制权的交易案例，采用评估方法及评估结论的基本情况如下：

单位：万元

上市公司	标的资产	基准日	最终选取结论	评估值	市盈率	市净率	增值率	主营业务
连云港 601008.SH	新东方集装箱 51%股权	2023/6/30	资产基础法	171,203.62	42.73	1.29	28.92%	主要从事集装箱船舶与杂货船舶的靠泊、装卸，以及集装箱堆存、拆装箱、冷藏箱和危险品堆存等相关业务
连云港 601008.SH	新益港 100%股权	2023/6/30	资产基础法	5,591.85	NA	NA	366.24%	码头及配套设施的开发与经营，散杂货的装卸、仓储、中转
北部湾港 000582.SZ	金港码头 100%股权	2023/5/31	资产基础法	99,678.26	NA	0.99	-0.61%	持有多用途泊位
日照港 600017.SH	日照集发公司 100%股权	2023/1/31	资产基础法	279,837.66	24.46	1.21	20.95%	主要从事集装箱装卸业务
盐田港 000088.SZ	港口运营公司 100%股权	2022/10/31	资产基础法	1,001,009.61	13.24	1.61	130.02%	主要承担管理职能，其子公司提供港口装卸及相关服务
青岛港 601298.SH	威海港发展 51%股权	2022/3/31	资产基础法	193,028.75	53.05	1.58	63.42%	主要从事集装箱及煤炭、矿石、铝矾土等干散货的装卸、仓储、道路运输、货物运输代理等业务
辽港股份 601880.SH	营口散货 100%股权	2021/8/31	资产基础法	729,944.37	20.82	1.12	32.46%	专业化散货码头公司

上市公司	标的资产	基准日	最终选取结论	评估值	市盈率	市净率	增值率	主营业务
北部湾港 000582.SZ	东湾港油码头 51%股权	2021/7/31	资产基础法	7,506.71	NA	1.37	36.54%	港口码头的经营
珠海港 000507.SZ	珠海港弘码头 100%股权	2021/6/30	资产基础法	119,633.69	981.33	1.37	36.55%	大型干散货码头
北部湾港 000582.SZ	泰港石化码头 100%股权	2020/3/31	资产基础法	75,685.28	NA	1.09	8.93%	拥有油码头泊位和散货泊位
平均值					30.86	1.29	28.40%	
厦门港务 000905.SZ	集装箱码头集团 70%股权	2025/03/31	资产基础法	882,566.21	15.56	1.26	17.78%	集装箱码头装卸与堆存业务

注 1：可比交易市盈率=可比交易中标的公司评估值/可比交易中标的公司评估基准日前一个会计年度合并报表归母净利润（如评估基准日为年末资产负债表日，则选取当年的合并报表归母净利润）；可比交易市净率=可比交易中标的公司评估值/可比交易中标的公司于评估基准日的合并报表归母净资产；

注 2：评估增值率=（标的公司 100%股权评估价值-标的公司母公司报表股东全部权益账面价值）/标的公司母公司报表股东全部权益账面价值；

注 3：可比交易市盈率、增值率平均值已剔除负值及超过 100 倍的异常值；

注 4：盐田港收购港口运营公司交易中，长期股权投资盐田三期 35%的股权采用收益法进行评估；

注 5：上述案例均为上市公司收购控股股东或实际控制人下属企业控股权。

由上表可见，近期市场已完成的同类交易案例大多采用资产基础法定价，市盈率平均值为 30.86 倍、市净率平均值为 1.29 倍、评估增值率平均值为 28.40%；本次交易中，上市公司收购集装箱码头集团 70%股权对应的市盈率、市净率和评估增值率分别为 15.56 倍、1.26 倍和 17.78%。本次交易市盈率、市净率、评估增值率水平均低于可比交易，评估方法及增值率与可比交易不存在重大差异，评估结论较为谨慎、合理。

（三）本次交易采用资产基础法评估结果作为定价依据的原因及合理性

标的公司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，生产经营较多依赖于固定资产、设备、土地使用权等。资产基础法评估以资产的重置成本为作价标准，标的公司各项实物资产清晰可辨认，重置成本数据可通过公开渠道获取且可信度高，因此以资产构建为估值基础思路的资产基础法评估结果更能客观、全面、合理地反映标的公司的企业价值。

此外，2023 年 6 月 1 日，北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”）出具《厦门港务物流有限公司拟向厦门国际港务有限公司转让股权资产涉及的厦门集

装箱码头集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2023）第3585号），评估基准日为2022年12月31日，采用资产基础法作为评估结论。本次交易中集装箱码头集团采用资产基础法进行评估作价，与其最近三年资产评估所采用的评估方法保持一致。

综上，基于标的公司所处行业性质、主营业务情况，本次交易采用资产基础法评估结果作为定价依据能够客观反映标的公司企业价值，符合同行业可比交易惯例，与标的公司最近三年资产评估中采用的评估方法一致；标的资产定价具有合理性，有利于保护上市公司利益。

二、结合长期股权投资所涉各被投资企业的经营情况、主要资产负债情况，说明长期股权投资增值的原因及合理性。

（一）长期股权投资评估情况

截至评估基准日2025年3月31日，标的公司下属被投资企业选取的评估方法及评估情况如下：

单位：万元

被投资企业	股权比例	评估方法	集装箱码头集团母公司 长期股权投资口径			下属公司的母公司报表口径		
			账面值	评估值	增值率%	账面值	评估值	增值率%
海润码头	100%	资产基础法	109,093.93	131,012.71	20.09	118,914.33	131,012.71	10.17
海顺码头	100%	资产基础法	1,413.30	2,080.40	47.2	1,417.40	2,080.40	46.78
海通码头	100%	资产基础法	198,066.54	200,385.55	1.17	199,960.21	200,385.55	0.21
海翔码头	100%	资产基础法	125,255.65	148,342.02	18.43	125,504.34	148,342.02	18.20
海新国际	80%	资产基础法	16,000.00	15,769.73	-1.44	19,727.09	19,712.16	-0.08
智图思	51%	资产基础法	765.00	821.41	7.37	1,557.79	1,610.60	3.39
海沧查验	75%	资产基础法	332.55	207.09	-37.73	85.15	276.11	224.25
海沧国际 货柜码头	51%	资产基础法	40,531.12	45,266.45	11.68	85,456.66	88,757.75	3.86
嵩屿码头	75%	资产基础法	132,041.52	160,508.26	21.56	184,720.81	214,011.01	15.86
国际货柜 码头	51%	资产基础法	70,823.20	75,823.38	7.06	125,045.85	148,673.29	18.90
新海达	20%	资产基础法	10,335.10	10,335.10	-	39,812.06	51,675.48	29.80
纪成投资	100%	资产基础法	0.00	-9,617.90	-	-17,064.95	-9,617.90	43.64
泛海联 国际	51%	资产基础法	357.16	373.80	4.66	700.93	732.95	4.57

被投资企业	股权比例	评估方法	集装箱码头集团母公司 长期股权投资口径			下属公司的母公司报表口径		
			账面值	评估值	增值率%	账面值	评估值	增值率%
合计			705,015.06	781,307.99	10.82	/	/	/

报告期内，集装箱码头集团对控股子公司采用成本法进行核算，长期股权投资的账面价值为初始投资成本，后续不因被投资单位的净资产变动而进行调整。因此，集装箱码头集团母公司报表长期股权投资的账面价值通常与下属公司净资产账面值按持股比例计算的金额存在差异，主要系核算方法所致，具备合理性。

集装箱码头集团母公司层面的长期股权投资评估值，系依据各下属公司采用相应评估方法所确定的净资产评估结果，按集装箱码头集团持股比例计算得出。集装箱码头集团长期股权投资账面值 705,015.06 万元，评估值 781,307.99 万元，评估增值 76,292.93 万元，增值率为 10.82%。

（二）长期股权投资所涉各被投资企业的经营情况、主要资产负债情况及评估增值情况

1、海润码头

海润码头成立于 2016 年 4 月，是集装箱码头集团的全资子公司，位于海沧港综合保税区内，专业从事集装箱的港口装卸、堆存等服务。海润码头共有海沧港区 4#、5#、6#3 个泊位，集装箱年吞吐能力为 150 万标箱，是厦门港服务欧美远洋干线大型船舶的主力码头之一。

经资产基础法评估，截至评估基准日，海润码头净资产账面价值 118,914.33 万元，评估价值 131,012.71 万元，评估增值 12,098.38 万元，增值率 10.17%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	60,710.16	60,712.35	2.19	0.00
二、非流动资产合计	107,142.11	118,436.59	11,294.48	10.54
固定资产	69,056.19	61,904.91	-7,151.28	-10.36
其中：房屋建筑物	39,470.97	29,833.88	-9,637.09	-24.42

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其中：设备	29,585.21	32,071.02	2,485.81	8.40
无形资产	31,613.53	50,471.53	18,858.01	59.65
其中：土地使用权	30,947.60	49,805.43	18,857.83	60.93
三、资产总计	167,852.27	179,148.93	11,296.67	6.73
四、流动负债合计	40,558.19	40,558.19	-	-
五、非流动负债合计	8,379.75	7,578.03	-801.71	-9.57
六、负债总计	48,937.93	48,136.22	-801.71	-1.64
七、净资产	118,914.33	131,012.71	12,098.38	10.17

海润码头的主要增值科目包括固定资产（设备）及无形资产（土地使用权）。

（1）固定资产（设备）

截至评估基准日，海润码头的固定资产（设备）账面价值为 29,585.21 万元，评估价值为 32,071.02 万元，评估增值 2,485.81 万元，增值率 8.40%，主要系机器设备增值导致。海润码头固定资产（设备）评估具体情况如下：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%
设备类合计	54,965.67	29,585.21	84,599.31	32,071.02	29,633.65	2,485.81	53.91	8.40
固定资产—机器设备	50,763.99	28,042.25	80,782.15	30,318.56	30,018.16	2,276.31	59.13	8.12
固定资产—车辆	262.22	87.98	181.77	96.53	-80.45	8.55	-30.68	9.72
固定资产—电子设备	3,939.47	1,454.99	3,635.39	1,655.94	-304.07	200.95	-7.72	13.81

海润码头的主要设备包括龙门吊、桥吊、空箱堆高机、正面吊等，评估增值的主要原因包括：

①部分设备评估基准日相对于购建日的市场价格有一定程度上涨，重置成本高于购建日的初始成本。纳入本次评估范围的海润码头机器设备主要为起重设备，包括 22 台龙门吊（轮胎式集装箱门式起重机）、8 台桥吊（岸边集装箱起重机）；该等起重设备账面原值合计为 41,793.50 万元，重置成本合计为 69,094.52 万元。

以桥吊（岸边集装箱装卸桥 Q01）为例，其账面原值为 2,804.38 万元，重置成本

计算过程如下：

序号	项目名称	费率	计算公式	金额（万元）	备注
A	设备购置费			4,600.00	经询价确定的购置价现价（含税价）
B	不含税设备购置费		$B=A/1.13$	4,070.80	
C	运杂费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含运杂费，则运杂费为0元
D	安装工程费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含安装工程费，则安装工程费为0元
E	小计		$E=B+C+D$	4,070.80	
F	前期费及其他费用	10.46%	$F=(A+C+D) \times \text{费率}$	481.16	
G	建设单位管理费	1.95%	$G=(A+C+D+F) \times \text{费率}$	99.08	
H	资金成本	3.88%	$H=(A+C+D+F+G) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率}/2$	200.99	工期2年
I	进项税抵扣			555.66	
J	重置成本		$J=A+F+G+H-I$	4,825.58	

②对于需要安装的部分作业设备，重置成本相较账面原值还考虑了前期费用及其他费用、资金成本等，按照以下公式确定：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税

③部分机器设备为股东以该等资产作价出资海润码头时转入，该次转入以转入时的评估净值作为账面原值入账，本次按照重置成本法评估值高于账面净值，造成评估增值。

综合以上各项因素，固定资产（设备）整体评估净值较账面净值存在增值。

（2）无形资产（土地使用权）

截至评估基准日，海润码头的无形资产（土地使用权）账面价值为 30,947.60 万元，评估价值为 49,805.43 万元，评估增值 18,857.83 万元，增值率 60.93%。

评估对象宗地为海沧港区 4#-5#泊位用地及 6#泊位，系 2013 年集装箱码头集团成立时作为国际港务和港务控股的资产，以同步资产出资方式并入集装箱码头集团；2016 年，集装箱码头集团将相关资产作价出资设立海润码头。

土地使用权评估增值的原因包括：①鉴于同类用地通常系用地单位取得海域使用权后填海造地取得，本次评估选用成本逼近法进行评估，评估基准日的征地及海域使用金相较于土地取得时点上涨导致码头类用地的地价上涨，进而形成评估增值，具体详见下表：

项目	征海补偿 (元/m ²)	填海用海海域使 用金 (元/m ²)	土地取得地价/近期 市场价 (元/m ²)	备注
土地取得时点	9	135	1,017.09	土地作价出资金额 39,949.87 万元，单价 1,017.09 元/m ²
评估基准日	87	250	1,593.38	近期案例为 2024 年 9 月成交的位于翔安 13-14 金海片区刘五店港口码头用地，面积 19.996 公顷，单价 1,593.38 元/m ²
价格变动率	866.67%	85.19%	56.66%	

注 1：土地取得时的征海补偿系依据福建省人民政府关于印发《福建省海域使用补偿办法》的通知（闽政[2008]8 号），本次评估系依据《厦门市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（厦府〔2019〕430 号）；

注 2：土地取得时的海域使用金系根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综[2007]10 号），本次评估系根据国家海洋局公布的《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）；

注 3：评估对象宗地未考虑年期修正的评估价格为 1,337.71 元/m²，较其取得价格（1,017.09 元/m²）涨幅约 31.52%

②在考虑年限对土地价值影响时，会计处理中需每年对土地使用权进行摊销，而评估中通过年期修正来进行调整，会计处理和评估处理不同造成一定增值。海沧港区 4#-5#泊位用地摊销后的净值约为账面原值的 77.03%；而依据《城镇土地估价规程》采用年限修正系数估算剩余年限的修正系数计算为 91.20%；6#泊位用地摊销后的净值约为账面原值的 77.98%，剩余年限的修正系数计算为 92.97%。由于海润码头被评估土地使用权年限修正系数高于被评估土地账面净值与账面原值的比，故其土地使用权的评估价值较账面价值有所增值。

2、海顺码头

海顺码头成立于 2015 年 8 月，是集装箱码头集团的全资子公司，位于厦门翔安刘

五店南部港区，是翔安港区 1#-5#泊位集装箱码头建设主体单位，拟建设 5 个集装箱泊位，码头年设计通过能力 426 万标箱，将实现港区自动化作业，推进翔安港区集装箱码头板块一体化、集约化、专业化发展，助力厦门国际集装箱枢纽港的建设，提升东南国际航运中心的竞争力。

经资产基础法评估，截至评估基准日，海顺码头净资产账面价值 1,417.40 万元，评估价值 2,080.40 万元，评估增值 663.00 万元，增值率 46.78%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	566.23	566.23	-	-
二、非流动资产合计	10,955.66	11,618.66	663.00	6.05
在建工程	9,547.83	10,117.26	569.43	5.96
三、资产总计	11,521.90	12,184.90	663.00	5.75
四、流动负债合计	10,104.50	10,104.50	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	10,104.50	10,104.50	-	-
七、净资产	1,417.40	2,080.40	663.00	46.78

海顺码头的主要增值科目为在建工程，截至评估基准日，账面价值为 9,547.83 万元，评估价值为 10,117.26 万元，评估增值 569.43 万元，增值率为 5.96%。

海顺码头的在建工程为厦门港刘五店（翔安）南部港区 1#-5#集装箱泊位工程，鉴于项目工期较长，评估过程中考虑了资金成本，造成一定评估增值。

该项目资金成本按照被评估单位的合理建设工期 4.2465 年，有效年利率按照合理工期对应的评估基准日各期限年贷款利率确定 3.49%，资金投入假设为相关项目建设工期内均匀投入，计算公式为：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= \text{在建工程付款额（不含资金成本）} \times \text{合理建设工期} \times \text{有效年利率} \times 1/2 \\
 &= 9,419.26 \times 4.2465 \times 3.49\% \times 1/2 \\
 &= 697.99 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

其中，账面价值中已包含资金成本 128.57 万元，在建工程评估增值 569.43 万元。

3、海通码头

海通码头成立于 2010 年 10 月，是集装箱码头集团的全资子公司，专业从事集装箱的港口装卸、堆存等服务。海通码头位于厦门海沧区内，拥有海沧港区嵩屿作业区 4#、5#、6#泊位，集装箱年吞吐能力为 150 万标箱。海通码头临近主航道，联合嵩屿一期 3#泊位部分岸线，可靠泊作业 20 万吨级集装箱船，兼营内外贸集装箱业务。

经资产基础法评估，截至评估基准日，海通码头净资产账面价值 199,960.21 万元，评估价值 200,385.55 万元，评估增值 425.34 万元，增值率 0.21%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	25,029.66	25,030.99	1.33	0.01
二、非流动资产合计	175,948.40	176,372.40	424.01	0.24
固定资产	113,769.61	115,080.92	1,311.31	1.15
其中：房屋建筑物	94,942.16	91,609.14	-3,333.02	-3.51
其中：设备	18,827.45	23,471.79	4,644.33	24.67
无形资产	46,362.87	43,204.21	-3,158.66	-6.81
其中：土地使用权	46,362.87	43,204.17	-3,158.70	-6.81
使用权资产	13,347.32	15,654.91	2,307.59	17.29
三、资产总计	200,978.06	201,403.40	425.34	0.21
四、流动负债合计	880.60	880.60	-	-
五、非流动负债合计	137.25	137.25	-	-
六、负债总计	1,017.85	1,017.85	-	-
七、净资产	199,960.21	200,385.55	425.34	0.21

海通码头的主要增值科目为固定资产（设备）及使用权资产。

（1）固定资产（设备）

截至评估基准日，固定资产（设备）的账面价值为 18,827.45 万元，评估价值为 23,471.79 万元，评估增值 4,644.33 万元，增值率 24.67%，主要系机器设备增值导致。

海通码头固定资产（设备）评估具体情况如下：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值 增值额	净值 增值额	原值增 值率%	净值增 值率%
设备类合计	27,504.55	18,827.45	38,422.92	23,471.79	10,918.37	4,644.33	39.70	24.67
固定资产—机器设备	26,873.96	18,538.34	37,875.24	23,183.12	11,001.28	4,644.78	40.94	25.05
固定资产—车辆	264.24	217.94	213.79	174.73	-50.45	-43.21	-19.09	-19.83
固定资产—电子设备	366.36	71.17	333.89	113.94	-32.47	42.77	-8.86	60.09

海通码头的主要设备包括龙门吊、桥吊等，评估增值的主要原因包括：①部分设备评估基准日相对于购建日的市场价格有一定程度上涨，重置成本高于购建日的初始成本；本次评估海通码头机器设备主要为起重设备，包括 20 台龙门吊（轮胎式集装箱门式起重机）、4 台桥吊（岸边集装箱起重机）；该等起重设备账面原值合计为 24,234.16 万元，重置成本合计为 34,810.36 万元。

以龙门吊（轮胎式集装箱门式起重机 L17）为例，其账面原值为 1,166.84 万元，重置成本计算过程如下：

序号	项目名称	费率	计算公式	金额（万元）	备注
A	设备购置费			1,300.00	经询价确定的购置价现价（含税价）
B	不含税设备购置费		$B=A/1.13$	1,150.44	
C	运杂费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含运杂费，则运杂费为 0 元
D	安装工程费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含安装工程费，则安装工程费为 0 元
E	小计		$E=B+C+D$	1,150.44	
F	前期费及其他费用	8.80%	$F=(A+C+D) \times \text{费率}$	114.40	
G	建设单位管理费	1.54%	$G=(A+C+D+F) \times \text{费率}$	21.78	
H	资金成本	3.88%	$H=(A+C+D+F+G) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} / 2$	55.72	工期 2 年
I	进项税抵扣			155.81	
J	重置成本		$J=A+F+G+H-I$	1,336.09	

②对于需要安装的部分作业设备的重置成本相较账面原值还考虑了前期费用及其他费用、资金成本等，按照以下公式确定：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税

③桥吊为股东以该等资产作价出资海通码头时转入，该次转入以转入时的评估净值作为账面原值入账，本次按照重置成本法评估值高于账面净值，造成评估增值。综合以上各项因素，固定资产（设备）整体评估净值较账面净值存在增值。

（2）使用权资产

截至评估基准日，使用权资产的账面价值为 13,347.32 万元，评估价值为 15,654.91 万元，评估增值 2,307.59 万元，增值率 17.29%。

海通码头的使用权资产主要为融资租赁的 4 台桥吊（岸边集装箱起重机）设备。增值的原因主要包括：①桥吊设备重置成本上涨。②重置成本考虑了合理的资金成本、前期费用及建设单位管理费等，导致评估增值。

以单台桥吊（岸边集装箱起重机）设备为例，其重置成本评估过程如下表所示：

序号	项目名称	费率	计算公式	金额 (万元)	备注
A	设备购置费			5,600.00	经询价确定的购置价 现价(含税价)
B	不含税设备购置 费		$B=A/1.13$	4,955.75	
C	运杂费			0	设备的购置价为交钥匙 价，包含运杂费， 则运杂费为 0 元
D	安装工程费			0	设备的购置价为交钥匙 价，包含安装工程 费，则安装工程费为 0 元
E	小计		$E=B+C+D$	4,955.75	
F	前期费及其他费 用	8.80%	$F=(A+C+D) \times \text{费率}$	492.80	
G	建设单位管理费	1.54%	$G=(A+C+D+F) \times \text{费率}$	93.83	
H	资金成本	3.88%	$H=(A+C+D+F+G) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} / 2$	240.04	工期 2 年
I	进项税抵扣			671.19	
J	重置成本		$J=A+F+G+H-I$	5,755.48	

4、海翔码头

海翔码头成立于2010年4月，是集装箱码头集团的全资子公司，拥有翔安港区6#-8#泊位，设计年吞吐量300万吨。港区可直接辐射厦门、漳州、泉州、闽西南的龙岩及三明地区等直接腹地，以及福建全省、粤东及赣东南部分地区等间接腹地，为广大客户提供高效专业的码头服务。

经资产基础法评估，截至评估基准日，海翔码头净资产账面价值125,504.34万元，评估价值148,342.02万元，评估增值22,837.68万元，增值率18.20%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	9,331.34	9,333.75	2.40	0.03
二、非流动资产合计	125,883.91	148,694.94	22,811.03	18.12
固定资产	92,117.12	101,500.86	9,383.74	10.19
其中：房屋建筑物	78,306.35	86,785.45	8,479.10	10.83
其中：设备	13,810.77	14,715.41	904.64	6.55
无形资产	32,289.91	45,781.29	13,491.38	41.78
其中：土地使用权	32,185.67	45,677.05	13,491.38	41.92
三、资产总计	135,215.25	158,028.69	22,813.44	16.87
四、流动负债合计	9,686.67	9,686.67	-	-
五、非流动负债合计	24.25	-	-24.25	-100.00
六、负债总计	9,710.91	9,686.67	-24.25	-0.25
七、净资产	125,504.34	148,342.02	22,837.68	18.20

海翔码头主要增值科目为固定资产（房屋建筑物）、固定资产（设备）及无形资产（土地使用权）。

（1）固定资产（房屋建筑物）

截至评估基准日，海翔码头的固定资产（房屋建筑物）账面价值为78,306.35万元，评估价值为86,785.45万元，增值8,479.10万元，增值率10.83%。

本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物建成于2016年至2024年，评估采用重置

成本法进行。评估增值的主要原因系评估基准日房屋建（构）筑物所在地区的建筑安装工程费（人工费、材料费及机械费）均有不同程度的上涨，导致综合单价上涨，进而导致评估原值增值；此外，企业采用的折旧年限短于评估采用的经济使用年限，因此部分资产的评估成新率高于账面成新率，导致评估增值。

以码头主体结构为例：

码头主体结构账面原值合计为 54,813.44 万元，评估原值为 71,605.85 万元，评估原值增值 16,792.42 万元；账面净值合计为 47,399.75 万元，评估净值为 60,148.91 万元，评估净值增值 12,749.17 万元，增值主要原因为重置成本上升导致评估原值增值。具体评估过程如下：

①评估基准日码头主体结构的建筑安装造价为 66,132.43 万元，人工费、材料费及机械费均有不同程度的上涨导致综合单价上涨，房屋建造时与评估基准日主要建筑分项工程及相关费用价格对比如下：

序号	项目名称	单位	2017 年含税单价	2025 年含税单价	增长率
1	码头基槽（后方陆域）挖泥（N≤30），运距 35km	m3	35	48.6	38.86%
2	挖泥（N≤30），运距 3km	m3	19.98	25.05	25.38%
3	沉箱预制，C40	m3	789.83	834.19	5.62%
4	胸墙钢筋制、安(含管沟供水支墩钢筋)	t	5,374.44	5,913.34	10.03%
5	现浇 C40 胸墙砼(含管沟供水支墩砼)	m3	719.99	830.65	15.37%
6	箱后抛填砂	m3	22.02	76.44	247.14%
7	A 区回填砂	m3	24.99	39.2	56.86%

注：码头主体结构为固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表-序号 50，序号 42-43、51-54 已合并至本项资产进行评估

②该项资产工程竣工日期为 2017 年，入账日期为 2022 年 3 月，系港务控股作价增资方式取得，入账时会计折旧年限为 45.75 年，残值率 3%，评估基准日账面已计提 3 年折旧，账面成新率为 93.64%。本次评估中，该资产经济耐用年限设定为 50 年，已使用 8.25 年，尚可使用 41.75 年，评估成新率按“尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）”计算，评估成新率为 84%（取整）。

综合考量评估基准日建筑安装造价及评估成新率后，该项资产评估价值为

60,148.91 万元，评估净值增值 12,749.17 万元，增值率 26.90%，评估结果具备合理性。

(2) 固定资产（设备）

截至评估基准日，海翔码头的固定资产（设备）账面价值为 13,810.77 万元，评估价值为 14,715.41 万元，评估增值 904.64 万元，增值率为 6.55%，主要系机器设备、电子设备增值导致。海翔码头固定资产（设备）评估具体情况如下：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%
设备类合计	22,898.06	13,810.77	25,448.07	14,715.41	2,550.02	904.64	11.14	6.55
固定资产—机器设备	22,151.73	13,657.51	24,436.20	14,033.64	2,284.47	376.13	10.31	2.75
固定资产—车辆	239.82	54.61	178.45	86.93	-61.37	32.32	-25.59	59.19
固定资产—电子设备	506.51	98.65	833.42	594.83	326.91	496.18	64.54	502.99

海翔码头的主要设备包括门座式起重机、龙门吊、桥吊等，评估增值的主要原因包括：①部分设备评估基准日相对于购建日的价格有一定程度上涨。纳入本次评估范围的机器设备主要为起重设备，包括 4 台龙门吊（轮胎式集装箱门式起重机）、3 台桥吊（岸边集装箱起重机）、4 台门座式起重机；该等起重设备账面原值合计为 20,971.43 万元，重置成本合计为 22,389.47 万元。

以龙门吊（E-RTG 锂电池转场）为例，其账面原值为 731.86 万元，重置成本计算过程如下：

序号	项目名称	费率	计算公式	金额（万元）	备注
A	设备购置费			880.00	经询价确定的购置价现价（含税价）
B	不含税设备购置费		$B=A/1.13$	778.76	
C	运杂费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含运杂费，则运杂费为 0 元
D	安装工程费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含安装工程费，则安装工程费为 0 元
E	小计		$E=B+C+D$	778.76	

序号	项目名称	费率	计算公式	金额（万元）	备注
F	前期费及其他费用	8.93%	$F = (A+C+D) \times \text{费率}$	78.58	
G	建设单位管理费	1.57%	$G = (A+C+D+F) \times \text{费率}$	15.05	
H	资金成本	3.88%	$H = (A+C+D+F+G) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} / 2$	37.78	工期 2 年
I	进项税抵扣			105.54	
J	重置成本		$J = A+F+G+H-I$	905.87	

此外，纳入本次评估范围的电子设备主要包括新风系统等，部分电子设备为股东以该等资产作价出资海翔码头时转入，该次转入以转入时的评估净值作为账面原值入账，本次按照重置成本法评估，造成评估增值。

②对于需要安装的部分作业设备的重置成本相较账面原值还考虑了前期费用及其他费用、资金成本等，按照以下公式确定：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税

综合以上各项因素，固定资产（设备）整体评估净值较账面净值存在增值。

（3）无形资产（土地使用权）

截至评估基准日，海翔码头的无形资产（土地使用权）账面价值为 32,185.67 万元，评估价值为 45,677.05 万元，评估增值 13,491.38 万元，增值率 41.92%。

评估对象宗地为厦门港刘五店南部港区 6#-8#泊位用地，系港务控股填海造地形成陆域后于 2022 年作价出资给海翔码头。

土地使用权评估增值的原因包括：①基于该宗地通常系用地单位取得海域使用权后填海造地取得，本次评估选用成本逼近法进行评估，评估基准日的征地及海域使用金相较于土地取得时点上涨导致码头类用地的地价上涨，进而形成评估增值，具体详见下表：

项目	征海补偿 (元/m²)	填海用海海域使 用金 (元/m²)	土地取得地价/近 期市场价 (元/m²)	备注
土地取得时点	9	105	757.14	土地作价出资金额为 35,039.57 万元，单价 757.14 元/m²
评估基准日	87	190	1,593.38	近期案例为 2024 年 9 月成交的

项目	征海补偿 (元/m ²)	填海用海海域使 用金 (元/m ²)	土地取得地价/近 期市场价 (元/m ²)	备注
				位于翔安 13-14 金海片区刘五店港口码头用地，面积 19.996 公顷，单价 1,593.38 元/m ²
价格变动率	866.67%	80.95%	110.45%	

注 1：土地取得时的征海补偿系依据福建省人民政府关于印发《福建省海域使用补偿办法》的通知（闽政[2008]8 号），本次评估系依据《厦门市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（厦府〔2019〕430 号）；

注 2：土地取得时的海域使用金系根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综[2007]10 号），本次评估系根据国家海洋局公布的《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）；

注 3：评估对象宗地未考虑年期修正的评估价格为 1004.3 元/m²，较其取得价格（757.14 元/m²）涨幅约 32.64%。

②在考虑年限对土地价值影响时，会计处理中需每年对土地使用权进行摊销，而评估中通过年期修正来进行调整，会计处理和评估处理不同造成一定增值。被评估对象土地摊销后的净值约为账面原值的 91.86%，而依据《城镇土地估价规程》采用年限修正系数估算剩余年限的修正系数计算为 95.37%；由于该宗土地使用权年限修正系数高于被评估土地账面净值与账面原值的比，故其土地使用权的评估价值较账面价值有所增值。

5、智图思

智图思于 2021 年 4 月成立，由集装箱码头集团持股 51%、哪吒智慧科技（上海）股份有限公司持股 40%、福建电子口岸股份有限公司持股 9%。智图思是一家致力于为港口物流业提供应用系统服务的高科技公司，为码头提供国产化的智能码头操作系统（i-TOS）及相关应用软件，助力码头实现智能化转型升级，进一步提升港口物流企业综合运营能力，畅通物流服务供应链，构建开放共享、互联互通、智慧协同的港口作业生态圈。

经资产基础法评估，截至评估基准日，智图思净资产账面价值 1,557.79 万元，评估价值 1,610.60 万元，评估增值 52.81 万元，增值率 3.39%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,225.70	1,225.70	-	-
二、非流动资产合计	603.97	598.09	-5.88	-0.97
三、资产总计	1,829.68	1,823.80	-5.88	-0.32
四、流动负债合计	119.10	119.10	-	-
五、非流动负债合计	152.79	94.09	-58.70	-38.42
递延收益	58.70	0.00	-58.70	-100.00
六、负债总计	271.89	213.19	-58.70	-21.59
七、净资产	1,557.79	1,610.60	52.82	3.39

导致智图思评估增值的主要科目为递延收益，截至评估基准日，递延收益账面价值为 58.70 万元，评估价值 0 元，由于政府补助无退回风险，将递延收益评估为 0 导致负债减少造成净资产增值。

6、海沧查验

海沧查验于 2010 年 3 月成立，集装箱码头集团持股 75%，厦门海投供应链运营有限公司持股 25%。海沧查验是中国（福建）自由贸易试验区厦门片区海沧保税港区东集中查验区的通关配套服务企业，主要从事口岸集装箱和保税货物的查验、仓储等业务，租赁经营海沧口岸东集中查验区总占地面积约 12 万平方米。

经资产基础法评估，截至评估基准日，海沧查验净资产账面价值 85.15 万元，评估价值 276.11 万元，评估增值 190.96 万元，增值率 224.25%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	820.16	819.93	-0.22	-0.03
二、非流动资产合计	630.16	801.51	171.35	27.19
三、资产总计	1,450.31	1,621.44	171.13	11.80
固定资产	589.94	761.08	171.14	29.01
其中：房屋建筑物	223.90	310.31	86.41	38.59
其中：设备	366.05	450.77	84.73	23.15
四、流动负债合计	1,345.33	1,345.33	-	-

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
五、非流动负债合计	19.83	-	-19.83	-100.00
六、负债总计	1,365.16	1,345.33	-19.83	-1.45
七、净资产	85.15	276.11	190.96	224.25

海沧查验主要增值科目为固定资产（房屋建筑物）、固定资产（设备）。

（1）固定资产（房屋建筑物）

本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物建成于 2013 年至 2022 年，评估采用重置成本法进行。截至评估基准日，海沧查验的固定资产（房屋建筑物）账面价值为 223.90 万元，评估价值为 310.31 万元，增值 86.41 万元，增值率 38.59%。评估增值的主要原因系基建期至评估基准日期间人工、材料价格有一定幅度上涨，以及企业采用的会计折旧年限短于评估中采用的耐用年限。

以海铁联运场站为例：

海铁联运场站账面原值为 265.39 万元，账面价值为 214.66 万元，评估价值为 253.41 万元，评估增值为 38.75 万元，增值率为 18.05%，增值主要原因为重置成本上升及企业采用的会计折旧年限短于评估中采用的耐用年限。具体评估过程如下：

①被评估对象建成于 2020 年 2 月，根据其购买价款、相关税费、运输费、安装费和专业人员服务费等确定其建造时点的建安造价为 265.39 万元。房屋建造时点至评估基准日的福建固定资产投资价格指数计算为 0.9973，进而确定被评估对象评估基准日的建安造价为 264.67 万元。对于房屋建筑物，重置成本还包括管理费用、资金成本等，按照以下公式确定：重置成本=建设成本（建安造价）+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，经评估计算，被评估对象重置成本为 275.44 万元。

②被评估对象入账日期为 2020 年 2 月，会计折旧年限为 25 年，残值率 3%，评估基准日已计提 5.08 年折旧，账面成新率 80.28%。本次评估中，该资产经济耐用年限设定为 60 年，已使用 5.08 年，尚可使用 54.92 年，评估成新率按“尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）”计算，评估成新率为 92%（取整）。企业采用的会计折旧年限短于评估中采用的耐用年限，导致评估成新率高于账面成新率。

综合考量评估基准日建筑安装造价及评估成新率后，该项资产评估价值为 253.41 万元，评估增值 38.75 万元，增值率为 18.05%，评估结果具备合理性。

(2) 固定资产（设备）

截至评估基准日，固定资产（设备）账面价值为 366.05 万元，评估价值为 450.77 万元，评估增值 84.73 万元，增值率为 23.15%。评估增值主要原因为企业采用的会计折旧年限短于评估中采用的经济寿命年限。

7、海沧国际货柜码头

海沧国际货柜码头成立于 2007 年 5 月，集装箱码头集团持股 51%，和记港口海沧有限公司持股 49%。海沧国际货柜码头位于厦门海沧综合保税区内，拥有海沧港区 1# 泊位，设计年通过能力 35 万标箱。

经资产基础法评估，截至评估基准日，海沧国际货柜码头净资产账面价值 85,456.66 万元，评估价值 88,757.75 万元，评估增值 3,301.09 万元，增值率 3.86%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	8,683.29	8,683.33	0.04	0.00
二、非流动资产合计	77,471.65	80,772.70	3,301.06	4.26
投资性房地产	8,301.04	32,177.59	23,876.55	287.63
固定资产	66,430.60	45,855.11	-20,575.49	-30.97
其中：房屋建筑物	56,129.07	38,409.70	-17,719.38	-31.57
其中：设备	10,301.53	7,445.41	-2,856.11	-27.73
无形资产	2,735.04	2,735.04	-	-
其中：其他无形资产	2,735.04	2,735.04	-	-
三、资产总计	86,154.94	89,456.03	3,301.09	3.83
四、流动负债合计	698.28	698.28	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	698.28	698.28	-	-
七、净资产	85,456.66	88,757.75	3,301.09	3.86

海沧国际货柜码头主要增值科目为投资性房地产。

截至评估基准日，海沧国际货柜码头的投资性房地产账面价值为 8,301.04 万元，评估价值为 32,177.59 万元，评估增值 23,876.55 万元，增值率 287.63%。

评估对象宗地为海沧区港区一期工程 1#泊位土地使用权，系国际港务于 2007 年作价出资给海沧国际货柜码头。

土地使用权评估增值的原因主要包括：①基于同类用地通常系用地单位取得海域使用权后填海造地取得，本次评估选用成本逼近法进行评估，评估基准日的征地及海域使用金相较于土地取得时点上涨导致码头类用地的地价上涨，进而形成评估增值，具体详见下表：

项目	征海补偿 (元/m ²)	填海用海海域使 用金 (元/m ²)	土地取得地价/近期 市场价 (元/m ²)	备注
土地取得时点	9	135	495	土地作价出资金额为 12,652.79 万元，单价 495 元/m ²
评估基准日	87	250	1,593.38	近期案例为 2024 年 9 月成交的位于翔安 13-14 金海片区刘五店港口码头用地，面积 19.996 公顷，单价 1,593.38 元/m ²
价格变动率	866.67%	85.19%	221.89%	

注 1：土地取得时的征海补偿系依据福建省人民政府关于印发《福建省海域使用补偿办法》的通知（闽政[2008]8 号），本次评估系依据《厦门市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（厦府〔2019〕430 号）；

注 2：土地取得时的海域使用金系根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综[2007]10 号），本次评估系根据国家海洋局公布的《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）；

注 3：评估对象宗地未考虑年期修正的评估价格为 1,337.76 元/m²，较其取得价格（495 元/m²）涨幅约 170.25%。

②在考虑年限对土地价值影响时，会计处理中需每年对土地使用权进行摊销，而评估中通过年期修正来进行调整，会计处理和评估处理不同造成一定增值。被评估对象土地摊销后的净值约为账面原值的 65.61%，而依据《城镇土地估价规程》采用年限修正系数估算剩余年限的修正系数计算为 91.36%；由于该宗土地使用权年限修正系数高于被评估土地账面净值与账面原值的比，故其土地使用权的评估价值较账面价值有所增值。

8、嵩屿码头

嵩屿码头成立于 2005 年 11 月，集装箱码头集团持股 75%，APM TERMINALS

XIAMEN COMPANY LIMITED 持股 25%。嵩屿码头地处厦门市海沧区东南角，位于进出厦门港两条主航道的交叉处，拥有海沧港区嵩屿作业区 1#-3#泊位，设计吞吐量 180 万标箱，可同时靠泊多艘 20 万吨级超大型集装箱船舶。

经资产基础法评估，截至评估基准日，嵩屿码头净资产账面价值 184,720.81 万元，评估价值 214,011.01 万元，评估增值 29,290.20 万元，增值率 15.86%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	18,839.96	18,841.86	1.90	0.01
二、非流动资产合计	198,893.66	227,430.86	28,537.19	14.35
固定资产	160,952.98	140,515.10	-20,437.88	-12.70
其中：房屋建筑物	124,219.67	97,208.70	-27,010.97	-21.74
其中：设备	36,733.32	43,306.40	6,573.09	17.89
无形资产	37,311.78	86,474.29	49,162.51	131.76
其中：土地使用权	28,953.09	78,905.09	49,952.00	172.53
三、资产总计	217,733.63	246,272.72	28,539.09	13.11
四、流动负债合计	28,159.00	28,159.00	-	-
五、非流动负债合计	4,853.81	4,102.70	-751.11	-15.47
六、负债总计	33,012.82	32,261.71	-751.11	-2.28
七、净资产	184,720.81	214,011.01	29,290.20	15.86

嵩屿码头主要增值科目为固定资产（设备）及无形资产（土地使用权）。

（1）固定资产（设备）

截至评估基准日，嵩屿码头的固定资产（设备）账面价值为 36,733.32 万元，评估价值为 43,306.40 万元，评估增值 6,573.09 万元，增值率为 17.89%，主要由于机器设备增值。具体情况如下：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%
设备类合计	81,802.59	36,733.32	87,278.64	43,306.40	5,476.05	6,573.09	6.69	17.89
固定资产—机器设备	77,031.98	35,373.31	83,043.64	41,766.70	6,011.66	6,393.39	7.80	18.07

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%
固定资产—车辆	234.76	67.59	146.85	67.94	-87.91	0.34	-37.45	0.51
固定资产—电子设备	4,535.84	1,292.41	4,088.15	1,471.77	-447.69	179.36	-9.87	13.88

评估增值的原因主要为：①供配电系统及油改电工程等电气设备经济寿命年限高于会计折旧年限，导致评估成新率高于账面成新率，从而导致评估增值。截至评估基准日，嵩屿码头电气设备折旧年限与经济耐用年限对比情况如下：

类别	折旧年限（年）	经济耐用年限（年）
机器设备-电气设备	10	18

注：经济耐用年限来源于《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）

②部分桥吊为股东以该等资产作价出资嵩屿码头时转入，设备会计折旧年限低于经济耐用年限，剩余的会计折旧年限较少，导致该部分资产账面成新率低于评估成新率。截至评估基准日，嵩屿码头桥吊折旧年限与经济耐用年限对比情况如下：

类别	会计折旧年限（年）	经济耐用年限（年）
机器设备-桥吊	14-25	25

注：经济耐用年限来源于《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）

③对于需要安装的部分设备的重置成本在账面原值的基础上还考虑了前期费用及其他费用、资金成本等，按照以下公式确定：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税

④部分设备评估基准日相对于购建日主要设备的价格有一定程度的上涨。纳入本次评估范围的嵩屿码头机器设备主要为起重设备，包括 30 台龙门吊（轮胎式集装箱门式起重机），10 台桥吊（岸边集装箱起重机）；该等起重设备账面原值为 66,496.21 万元，重置成本为 72,643.64 万元。

以桥吊（岸边集装箱起重机 1 号）为例，其账面原值为 4,105.51 万元，重置成本计算过程如下：

序号	项目名称	费率	计算公式	金额（万元）	备注
A	设备购置费			4,750.00	经询价确定的购置价现价（含税价）
B	不含税设备购置费		$B=A/1.13$	4,203.54	
C	运杂费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含运杂费，则运杂费为0元
D	安装工程费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含安装工程费，则安装工程费为0元
E	小计		$E=B+C+D$	4,203.54	
F	前期费及其他费用	8.19%	$F=(A+C+D) \times \text{费率}$	389.03	
G	建设单位管理费	1.39%	$G=(A+C+D+F) \times \text{费率}$	71.43	
H	资金成本	3.88%	$H=(A+C+D+F+G) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} / 2$	202.17	工期2年
I	进项税抵扣			567.67	
J	重置成本		$J=A+F+G+H-I$	4,844.95	

综合以上各项因素，固定资产（设备）整体评估净值较账面净值存在评估增值。

（2）无形资产（土地使用权）

截至评估基准日，嵩屿码头的无形资产（土地使用权）账面价值为 28,953.09 万元，评估价值为 78,905.09 万元，评估增值 49,952.00 万元，增值率为 172.53%。

评估对象宗地为嵩屿港一期用地，系港务控股填海造地形成陆域后向嵩屿码头作价出资。

土地使用权评估增值的原因为：①鉴于该宗地系用地单位取得海域使用权后填海造地取得，本次评估选用成本逼近法进行评估，评估基准日的征地及海域使用金、填海造地开发成本等相较于土地取得时点上涨导致码头类用地的地价上涨，进而形成评估增值，具体详见下表：

项目	征地成本 (元/亩)	征海补偿 (元/m ²)	填海用海海域 使用金 (元/m ²)	土地取得地价 /近期市场价 (元/m ²)	备注
土地取得时点	41600	9	135	700	土地作价出资金额为 44,936.35 万元，单价 700 元/m ²

项目	征地成本 (元/亩)	征海补偿 (元/m²)	填海用海海域 使用金 (元/m²)	土地取得地价 /近期市场价 (元/m²)	备注
评估基准日	125,000	87	250	1,593.38	近期案例为 2024 年 9 月成交的位于翔安 13-14 金海片区刘五店港口码头用地，面积 19.996 公顷，单价 1,593.38 元/m²
价格变动率	200.48%	866.67%	85.19%	127.63%	

注 1：土地取得时的征地成本系依据（闽政文〔2005〕592 号）公布的耕地年产值估算的征地补偿费；

注 2：土地取得时的征海补偿系依据福建省人民政府关于印发《福建省海域使用补偿办法》的通知（闽政[2008]8 号），本次评估系依据《厦门市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（厦府〔2019〕430 号）；

注 3：土地取得时的海域使用金系根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综[2007]10 号），本次评估系根据国家海洋局公布的《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）；

注 4：评估对象宗地位于海沧区，填海用海等别（二等）高于近期案例（翔安三等），其未考虑年期修正的评估价格为 1,296.43 元/m²，较其取得价格（700 元/m²）涨幅约 85.2%。

②在考虑年限对土地价值影响时，会计处理中需每年对土地使用权进行摊销，而评估中通过年期修正来进行调整，会计处理和评估处理不同造成一定增值。被评估对象土地摊销后的净值约为账面原值的 63%，而依据《城镇土地估价规程》采用年限修正系数估算剩余年限的修正系数计算为 92.16%；由于该宗土地使用权年限修正系数高于被评估土地账面净值与账面原值的比，故其土地使用权的评估价值较账面价值有所增值。

9、国际货柜码头

国际货柜码头成立于 1997 年 3 月，集装箱码头集团持股 51%，和黄港口厦门有限公司持股 49%。国际货柜码头位于厦门海沧综合保税区内，主要经营海沧港区 1-3#泊位，年设计通过能力 104 万标箱，可靠泊 15 万吨级集装箱船舶。

经资产基础法评估，截至评估基准日，国际货柜码头净资产账面价值 125,045.85 万元，评估价值 148,673.29 万元，评估增值 23,627.45 万元，增值率 18.90%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	56,838.47	56,840.81	2.35	0.00
二、非流动资产合计	75,846.06	99,114.70	23,268.64	30.68
固定资产	64,706.82	42,783.93	-21,922.89	-33.88
其中：房屋建筑物	40,460.36	25,512.24	-14,948.11	-36.95
其中：设备	24,246.46	17,271.69	-6,974.78	-28.77
无形资产	10,500.71	55,799.54	45,298.83	431.39
其中：土地使用权	10,003.57	55,300.12	45,296.55	452.80
三、资产总计	132,684.53	155,955.52	23,270.99	17.54
四、流动负债合计	7,282.22	7,282.22	-	-
五、非流动负债合计	356.46	-	-356.46	-100.00
六、负债总计	7,638.68	7,282.22	-356.46	-4.67
七、净资产	125,045.85	148,673.29	23,627.45	18.90

国际货柜码头主要增值科目为无形资产（土地使用权），截至评估基准日，无形资产（土地使用权）账面价值为 10,003.57 万元，评估值为 55,300.12 万元，评估增值 45,296.55 万元，增值率为 452.80%。

评估对象宗地为海沧港区 1-3#泊位用地，系港务控股填海造地形成陆域后于 2013 年向国际货柜码头作价出资。

土地使用权增值原因：①鉴于该宗地系用地单位取得海域使用权后填海造地取得，本次评估选用成本逼近法进行评估，评估基准日的征地及海域使用金相较于土地取得时点上涨导致码头类用地的地价上涨，进而形成评估增值，具体详见下表：

项目	征海补偿 (元/m ²)	填海用海海域使 用金 (元/m ²)	土地取得地价/近期 市场价 (元/m ²)	备注
土地取得时点	9	135	347	土地作价出资金额为 16,173.44 万元，单价 347 元/m ²
评估基准日	87	250	1,593.38	近期案例为 2024 年 9 月成交的位于翔安 13-14 金海片区刘五店港口码头用地，面积 19.996 公顷，单价 1,593.38 元/m ²
价格变动率	866.67%	85.19%	359.19%	

注 1：土地取得时的征海补偿系依据福建省人民政府关于印发《福建省海域使用补偿办法》的通知（闽政[2008]8 号），本次评估系依据《厦门市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（厦府〔2019〕430 号）；

注 2：土地取得时的海域使用金系根据《财政部国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综[2007]10 号），本次评估系根据国家海洋局公布的《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）；

注 3：评估对象宗地未考虑年期修正的评估价格为 1,364.94 元/m²，较其取得价格（347 元/m²）涨幅约 293.35%。

②在考虑年限对土地价值影响时，会计处理中需每年对土地使用权进行摊销，而评估中通过年期修正来进行调整，会计处理和评估处理不同造成一定增值。被评估对象土地摊销后的净值约为账面原值的 45.23%，而依据《城镇土地估价规程》采用年限修正系数估算剩余年限的修正系数计算为 79.69%；由于该宗土地使用权年限修正系数高于被评估土地账面净值与账面原值的比，故其土地使用权的评估价值较账面价值有所增值。

10、新海达

新海达成立于 2008 年 11 月，由纪成投资持股 46%、厦门海沧投资集团有限公司持股 34%及集装箱码头集团持股 20%。新海达所经营码头位于厦门海沧区内，负责经营管理海沧港区 18#-19#两个 10 万吨级集装箱泊位，设计年通过能力 130 万标箱，为内贸航线的主力码头。

经资产基础法评估，截至评估基准日，新海达净资产账面价值 39,812.06 万元，评估价值 51,675.48 万元，评估增值 11,863.42 万元，增值率 29.80%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	14,273.53	14,273.53	-	-
二、非流动资产合计	183,446.44	195,309.86	11,863.42	6.47
固定资产	168,081.14	143,694.73	-24,386.41	-14.51
其中：房屋建筑物	137,892.48	111,376.23	-26,516.25	-19.23
其中：设备	30,188.66	32,318.50	2,129.84	7.06
无形资产	14,701.02	51,417.50	36,716.48	249.75
其中：土地使用权	14,566.72	51,282.32	36,715.60	252.05
三、资产总计	197,719.97	209,583.39	11,863.42	6.00
四、流动负债合计	111,736.02	111,736.02	-	-
五、非流动负债合计	46,171.89	46,171.89	-	-

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
六、负债总计	157,907.91	157,907.91	-	-
七、净资产	39,812.06	51,675.48	11,863.42	29.80

新海达主要增值科目为固定资产（设备）及无形资产（土地使用权）。

（1）固定资产（设备）

截至评估基准日，新海达的固定资产（设备）账面价值为 30,188.66 万元，评估价值为 32,318.50 万元，评估增值 2,129.84 万元，增值率为 7.06%，主要系机器设备增值导致。新海达固定资产（设备）评估具体情况如下：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%
设备类合计	59,902.97	30,188.66	70,633.29	32,318.50	10,730.32	2,129.84	17.91	7.06
固定资产—机器设备	56,462.97	29,267.86	67,782.42	31,268.39	11,319.45	2,000.53	20.05	6.84
固定资产—车辆	713.43	125.33	483.03	112.44	-230.40	-12.89	-32.29	-10.28
固定资产—电子设备	2,726.57	795.47	2,367.84	937.66	-358.73	142.19	-13.16	17.88

评估增值的主要原因包括：①对于需要安装的部分主要作业设备的重置成本在账面原值的基础上还考虑了前期费用及其他费用、资金成本等，按照以下公式确定：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税

②部分主要设备评估基准日相对于购建日主要设备的价格有一定程度的上涨。纳入本次评估范围的机器设备主要为起重设备，包括 16 台龙门吊（轮胎式集装箱门式起重设备）、8 台桥吊（岸边集装箱起重机）；该等起重设备账面原值合计为 50,430.93 万元，重置成本合计为 61,223.96 万元。

以桥吊（岸边集装箱起重机）为例，其账面原值为 4,522.60 万元，重置成本计算过程如下：

序号	项目名称	费率	计算公式	金额（万元）	备注
A	设备购置费			5,050.00	经询价确定的购置

序号	项目名称	费率	计算公式	金额（万元）	备注
					价现价（含税价）
B	不含税设备购置费		$B=A/1.13$	4,469.03	
C	运杂费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含运杂费，则运杂费为0元
D	安装工程费			0	设备的购置价为交钥匙价，包含安装工程费，则安装工程费为0元
E	小计		$E=B+C+D$	4,469.03	
F	前期费及其他费用	9.36%	$F=(A+C+D) \times \text{费率}$	472.68	
G	建设单位管理费	1.46%	$G=(A+C+D+F) \times \text{费率}$	80.63	
H	资金成本	3.88%	$H=(A+C+D+F+G) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率}/2$	217.41	工期2年
I	进项税抵扣			606.87	
J	重置成本		$J=A+F+G+H-I$	5,213.85	

综合以上各项因素，固定资产（设备）的评估净值较账面净值存在评估增值。

（2）无形资产（土地使用权）

截至评估基准日，新海达的无形资产（土地使用权）账面价值为 14,566.72 万元，评估价值为 51,282.32 万元，评估增值 36,715.60 万元，增值率为 252.05%。

评估对象宗地为海沧港区 18#-19#泊位用地，系新海达于 2009 年以出让方式取得。

土地使用权增值的原因为：①鉴于同类用地通常系用地单位取得海域使用权后填海造地取得，本次评估选用成本逼近法进行评估，评估基准日的征地及海域使用金相较于土地取得时点上涨导致码头类用地的地价上涨，进而形成评估增值，具体详见下表：

项目	征海补偿 (元/m ²)	填海用海海域使 用金 (元/m ²)	土地取得地价/近期 市场价 (元/m ²)	备注
土地取得时点	9	135	494	土地出让金及相关税费合计金额为 21345.27 万元，单价 494 元/m ²
评估基准日	87	250	1,593.38	近期案例为 2024 年 9 月成交的位于翔安 13-14 金海片区刘五店港口码头用地，面积 19.996 公顷，单价 1,593.38 元/m ²

项目	征海补偿 (元/m ²)	填海用海海域使 用金 (元/m ²)	土地取得地价/近期 市场价 (元/m ²)	备注
价格变动率	866.67%	85.19%	222.55%	

注 1：评估基准日的征海补偿系依据《厦门市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（厦府〔2019〕430 号），海域使用金系根据国家海洋局公布的《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）；

注 2：评估对象宗地未考虑年期修正的评估价格为 1,209.54 元/m²，较其取得价格（494 元/m²）涨幅约 144.85%。

②在考虑年限对土地价值影响时，会计处理中需每年对土地使用权进行摊销，而评估中通过年期修正来进行调整，会计处理和评估处理不同造成一定增值。被评估对象土地摊销后的净值约为账面原值的 68.24%，而依据《城镇土地估价规程》采用年限修正系数估算剩余年限的修正系数为 95.37%；由于该宗土地使用权年限修正系数高于被评估土地账面净值与账面原值的比，故其土地使用权的评估价值较账面价值有所增值。

11、纪成投资

纪成投资成立于 2007 年 9 月，是集装箱码头集团的全资子公司，持有新海达 46% 的股份，目前未开展其他实质性经营活动。

经资产基础法评估，截至评估基准日，纪成投资净资产账面价值-17,064.95 万元，评估价值-9,617.90 万元，评估增值 7,447.04 万元，增值率 43.64%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	55.89	55.89	-	-
二、非流动资产合计	16,323.68	23,770.72	7,447.04	45.62
长期股权投资	16,323.68	23,770.72	7,447.04	45.62
三、资产总计	16,379.56	23,826.61	7,447.04	45.47
四、流动负债合计	33,444.51	33,444.51	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	33,444.51	33,444.51	-	-
七、净资产	-17,064.95	-9,617.90	7,447.04	43.64

纪成投资主要增值科目为长期股权投资，截至评估基准日，长期股权投资账面价值为 16,323.68 万元，评估价值为 23,770.72 万元，评估增值 7,447.04 万元，增值率为 45.62%。

纪成投资的长期股权投资为其持有的新海达 46%股权，评估增值的原因系新海达的企业价值整体评估增值。

12、泛海联国际

泛海联国际成立于 2021 年 3 月，由集装箱码头集团与海丰物流有限公司共同投资组建，集装箱码头集团持股 51%，海丰物流有限公司持股 49%。泛海联国际位于中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿保税区，租赁经营集装箱堆存场地 63,000 平米、先进的集装箱装卸及维修等设备设施。

经资产基础法评估，截至评估基准日，泛海联国际净资产账面价值 700.93 万元，评估价值 732.95 万元，评估增值 32.02 万元，增值率 4.57%，主要资产负债情况及评估增值情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	811.80	811.80	-	-
二、非流动资产合计	4,510.75	4,542.77	32.02	0.71
固定资产	619.17	651.15	31.98	5.16
其中：设备	619.17	651.15	31.98	5.16
无形资产	59.43	59.47	0.04	0.07
使用权资产	3,483.64	3,483.64	0.00	0.00
三、资产总计	5,322.56	5,354.57	32.02	0.60
四、流动负债合计	1,738.03	1,738.03	-	-
五、非流动负债合计	2,883.59	2,883.59	-	-
六、负债总计	4,621.62	4,621.62	-	-
七、净资产	700.93	732.95	32.02	4.57

泛海联国际主要增值科目为固定资产（设备），截至评估基准日，固定资产（设备）的账面价值为 619.17 万元，评估价值为 651.15 万元，评估增值 31.98 万元，增值率为 5.16%；评估增值原因主要系为企业会计折旧年限短于评估中采用的经济寿命年限。

三、结合标的资产本次交易及 2023 年股权转让时评估基准日的财务状况及经营状况，说明本次交易估值与前次估值差异的原因及合理性，并结合同行业可比交易案例、可比上市公司市盈率、市净率情况，说明本次交易估值及定价的合理性。

（一）标的资产本次交易及 2023 年股权转让时评估基准日的财务状况及经营状况

标的资产本次交易评估基准日为 2025 年 3 月 31 日，2023 年股权转让时评估基准日为 2022 年 12 月 31 日，相关基准日及最近一个会计年度的财务状况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产	101,299.89	122,573.22	168,132.02
非流动资产	1,148,506.38	1,239,598.25	1,246,026.92
资产总计	1,249,806.27	1,362,171.47	1,414,158.93
流动负债	254,019.22	311,306.20	384,256.66
非流动负债	126,854.92	153,940.25	153,992.84
负债总计	380,874.14	465,246.45	538,249.50
所有者权益合计	868,932.12	896,925.03	875,909.43
归属母公司所有者权益合计	694,401.97	725,365.56	699,691.03
项目	2022 年	2024 年度	2025 年 1-3 月
营业收入	242,007.94	264,363.12	66,874.53
营业利润	64,482.82	74,618.23	19,246.08
净利润	54,398.46	62,554.26	16,064.75
归属于母公司所有者的净利润	48,718.84	56,715.83	15,440.26

2023 年股权转让时至本次交易期间，标的公司主营业务均为集装箱码头装卸与堆存，未发生重大变化；结合上述财务数据而言，标的公司资产负债结构未发生重大变化，营业收入及净利润均保持稳定增长，经营状况良好。

（二）本次交易估值与前次估值差异的原因及合理性

1、评估结果差异情况

2023 年 12 月，港务物流向国际港务转让其所持集装箱码头集团 0.5518%股权，中

企华出具了《厦门港务物流有限公司拟向厦门国际港务有限公司转让股权资产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》（中企华评报字（2023）第 3585 号），对集装箱码头集团股东全部价值采用了资产基础法和收益法两种方法进行评估，并选取资产基础法结果作为评估结论。两次评估结果如下表所示。

单位：万元

事项	评估基准日	选取评估方法	所有者权益账面值	资产基础法股东全部权益评估值	增值率
2023 年股权转让	2022 年 12 月 31 日	资产基础法	748,740.84	850,673.01	13.61%
本次交易	2025 年 3 月 31 日	资产基础法	749,307.60	882,566.21	17.78%

整体而言，本次交易估值与前次估值采用的评估方法一致，增值率差异仅 4.17%，差异较小。

2、本次交易估值与前次估值差异的原因及合理性

前次资产基础法评估中，标的公司母公司报表口径下主要科目评估值情况如下：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	124,396.21	124,439.22	43.01	0.03
非流动资产	2	876,005.59	977,894.75	101,889.16	11.63
其中：长期股权投资	3	567,116.22	614,195.61	47,079.39	8.30
投资性房地产	4	45,364.77	50,626.43	5,261.66	11.60
固定资产	5	120,369.82	140,371.37	20,001.55	16.62
在建工程	6	11,045.33	8,577.67	-2,467.66	-22.34
无形资产	7	109,220.39	162,774.28	53,553.89	49.03
资产总计	8	1,000,401.80	1,102,333.97	101,932.17	10.19
流动负债	9	167,254.68	167,254.68	-	-
非流动负债	10	84,406.28	84,406.28	-	-
负债合计	11	251,660.96	251,660.96	-	-
所有者权益	12	748,740.84	850,673.01	101,932.17	13.61

本次资产基础法评估中，标的公司母公司报表口径下具体科目评估值情况如下：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	153,576.67	153,955.13	378.46	0.25
非流动资产	2	1,019,301.28	1,151,114.96	131,813.68	12.93
其中：长期股权投资	3	705,015.06	781,307.99	76,292.93	10.82
投资性房地产	4	38,535.33	52,422.11	13,886.78	36.04
固定资产	5	138,833.46	153,989.66	15,156.20	10.92
在建工程	6	3,705.09	3,724.44	19.35	0.52
无形资产	7	104,353.95	153,233.43	48,879.48	46.84
资产总计	8	1,172,877.95	1,305,070.09	132,192.14	11.27
流动负债	9	332,495.40	332,495.40	-	-
非流动负债	10	91,074.96	90,008.49	-1,066.47	-1.17
负债合计	11	423,570.36	422,503.89	-1,066.47	-0.25
所有者权益	12	749,307.60	882,566.21	133,258.61	17.78

结合两次资产基础法评估中具体科目的评估值情况，主要差异科目对比如下：

单位：万元

主要差异科目	账面值差异	评估值差异	扣除账面值差异后评估值差异
长期股权投资	137,898.84	167,112.38	29,213.54
投资性房地产	-6,829.44	1,795.68	8,625.12
固定资产	18,463.64	13,618.29	-4,845.35
在建工程	-7,340.24	-4,853.23	2,487.01
无形资产	-4,866.44	-9,540.85	-4,674.41
非流动负债	6,668.68	5,602.21	-1,066.47
股东全部权益	566.76	31,893.20	31,326.44

如上表所示，两次评估剔除账面值变化的影响后，评估值差异 31,326.44 万元，主要原因包括：①长期股权投资评估值差异占总差异的比例较高，主要系两次评估期间新增三家被投资企业，部分下属企业评估结果存在一定差异，具体情况在下文单独分析；②投资性房地产评估差异主要系对东渡港区 20#、21#泊位的评估过程中，根据其泊位水工及陆域工程结算，结合评估基准日价格对主要工程进行价格调整，不同基准

日时点对价格等参数的取值存在差异；③固定资产评估差异主要系不同基准日时点对材料价格等参数的取值存在差异；④在建工程评估差异主要由于前次评估基准日在建工程陆续转固，至本次评估基准日期间存在新增在建工程投入，两次在建工程评估对象范围已发生变化；⑤无形资产评估差异主要系不同基准日时点对土地使用权土地开发费的取值差异；⑥非流动负债评估差异主要在于递延收益科目，由于纳入评估范围的递延收益均为政府补助，无退回风险，故评估为 0 导致评估减值。

就两次评估中长期股权投资的评估差异而言，集装箱码头集团母公司长期股权投资口径下，所涉各被投资企业的账面价值及评估值对比情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	2022 年 12 月 31 日		2025 年 3 月 31 日		差异分析		
		账面价值	评估值	账面价值	评估值	账面差异	评估差异	扣除账面值差异后评估值差异
1	海润码头	109,093.93	143,512.86	109,093.93	131,012.71	-	-12,500.15	-12,500.15
2	海顺码头	-	-	1,413.30	2,080.40	1,413.30	2,080.40	667.10
3	海通码头	198,066.54	187,277.52	198,066.54	200,385.55	-	13,108.03	13,108.03
4	海翔码头	-	-	125,255.65	148,342.02	125,255.65	148,342.02	23,086.37
5	海新国际	-	-	16,000.00	15,769.73	16,000.00	15,769.73	-230.27
6	智图思	765.00	784.38	765.00	821.41	-	37.03	37.03
7	海沧查验	332.55	169.20	332.55	207.09	-	37.89	37.89
8	海沧国际货柜码头	40,531.12	49,029.42	40,531.12	45,266.45	-	-3,762.97	-3,762.97
9	嵩屿码头	132,041.52	150,408.22	132,041.52	160,508.26	-	10,100.04	10,100.04
10	国际货柜码头	70,823.20	80,229.59	70,823.20	75,823.38	-	-4,406.21	-4,406.21
11	新海达	13,833.68	10,851.18	10,335.10	10,335.10	-3,498.58	-516.08	2,982.50
12	纪成投资	1,195.17	-8,468.81	0.00	-9,617.90	-1,195.17	-1,149.09	46.08
13	泛海联国际	433.51	402.04	357.16	373.80	-76.35	-28.24	48.11
	合计	567,116.22	614,195.61	705,015.06	781,307.99	137,898.84	167,112.38	29,213.54

如上表所示，两次评估中，长期股权投资评估值差异的主要原因包括：

（1）两次基准日期间标的公司合并范围发生变化，新增海顺码头、海翔码头、海新国际 3 家控股公司，其中，海翔码头的评估增值主要来源于无形资产（土地使用权）增值，增值原因在于相关泊位区位及交通条件好，公司取得时间较早，原始入账成本

较低，随着近年土地开发成本不断攀升，土地评估增值较高，详细分析参见本核查意见“问题 2”之“二、（二）长期股权投资所涉各被投资企业的经营情况、主要资产负债情况及评估增值情况”之“4、海翔码头”；

（2）其他扣除账面值影响后存在增值的主要长期股权投资包括海通码头和嵩屿码头，具体分析如下：

1) 海通码头

单位：万元

项目	2022/12/31		2025/3/31		差异分析		
	账面价值	评估价值	账面价值	评估价值	账面值差异	评估值差异	扣除账面值差异后评估值差异
流动资产	16,190.13	16,190.13	25,029.66	25,030.99	8,839.53	8,840.86	1.33
非流动资产	186,440.97	176,001.20	175,948.40	176,372.40	-10,492.57	371.20	10,863.77
其中：固定资产	110,460.82	118,270.67	113,769.61	115,080.92	3,308.79	-3,189.75	-6,498.54
在建工程	4,296.09	4,296.09	75.49	75.49	-4,220.60	-4,220.60	-
无形资产	49,572.61	35,459.51	46,362.87	43,204.21	-3,209.74	7,744.70	10,954.44
使用权资产	21,153.12	17,016.60	13,347.32	15,654.91	-7,805.80	-1,361.69	6,444.11
其他非流动资产	958.32	958.32	2,393.11	2,356.87	1,434.79	1,398.55	-36.24
资产总计	202,631.10	192,191.33	200,978.06	201,403.39	-1,653.04	9,212.06	10,865.10
流动负债	3,847.81	3,847.81	880.60	880.60	-2,967.21	-2,967.21	-
非流动负债	1,065.98	1,065.98	137.25	137.25	-928.73	-928.73	-
负债总计	4,913.80	4,913.80	1,017.85	1,017.85	-3,895.94	-3,895.94	-
净资产	197,717.30	187,277.52	199,960.21	200,385.55	2,242.91	13,108.02	10,865.12

如上表所示，两次评估中，海通码头评估值差异主要是无形资产、使用权资产。

海通码头无形资产账面值较前次降低 3,209.74 万元，评估值较前次增加 7,744.70 万元，扣除账面值差异后，评估增值 10,954.44 万元。海通码头无形资产中主要为土地使用权，评估较前次增值的原因包括：①两次评估中对土地开发费用的取值存在一定差异，本次评估根据评估对象实际填海造地工程造价（经厦门财政审核中心的二期用地成本审核）628 元/m²，采用造价系数调整后红线内平均造价为 712 元/m²，考虑宗地红线外基础设施开发费用 120 元/m²，确定土地开发费用为 836 元/m²，具有合理性。②本

次评估基准日距前次评估基准日约 3.25 年，账面成新率降低 5.63%，评估按年期修正系数估算成新率（修正系数）较前次降 2.05%，故产生评估增值约 3.58%。

海通码头使用权资产账面值较前次降低 7,805.80 万元，评估值较前次降低 1,361.69 万元，扣除账面值差异后，评估增值 6,444.11 万元。本次纳入评估范围的海通码头使用权资产为 4 台桥吊，两次评估结果存在差异的原因主要系不同评估时点的重置成本参数取值存在差异。

2) 嵩屿码头

单位：万元

项目	2022/12/31		2025/3/31		差异分析		
	账面价值	评估价值	账面价值	评估价值	账面值差异	评估值差异	扣除账面值差异后评估值差异
流动资产	16,960.46	16,986.89	18,839.96	18,841.86	1,879.50	1,854.97	-24.53
非流动资产	208,667.70	227,520.51	198,893.66	227,430.86	-9,774.04	-89.65	9,684.39
其中：固定资产	165,965.93	135,956.80	160,952.98	140,515.10	-5,012.95	4,558.30	9,571.25
在建工程	3,053.22	3,072.91	296.18	296.18	-2,757.04	-2,776.73	-19.69
无形资产	39,559.59	88,438.72	37,311.78	86,474.29	-2,247.81	-1,964.43	283.38
其他非流动资产	88.96	52.08	332.72	145.29	243.76	93.21	-150.55
资产总计	225,628.16	244,507.40	217,733.62	246,272.72	-7,894.54	1,765.32	9,659.86
流动负债	32,263.11	32,263.11	28,159.00	28,159.00	-4,104.11	-4,104.11	-
非流动负债	11,700.00	11,700.00	4,853.81	4,102.70	-6,846.19	-7,597.30	-751.11
负债总计	43,963.11	43,963.11	33,012.81	32,261.70	10,950.30	11,701.41	-751.11
净资产	181,665.05	200,544.29	184,720.81	214,011.01	3,055.76	13,466.72	10,410.96

如上表所示，两次评估中，嵩屿码头评估值差异主要在于固定资产科目，固定资产账面值较前次降低 5,012.95 万元，评估值较前次增加 4,558.30 万元，扣除账面值差异后，评估值增值 9,571.25 万元。该科目项下主要是房屋建筑物。两次评估差异的主要原因为：前次评估将构筑物中部分陆域工程并入土地评估，相关资产包括道路、堆场工程、龙门吊轨道工程、电气工程、通信控制工程、照明工程、给、排水工程等，属于土地上建设的工程项目，而非填海造地工程，因此本次评估单独作为固定资产项目评估后产生评估增值。

（三）结合同行业可比交易案例、可比上市公司市盈率、市净率情况，说明本次交易估值及定价的合理性

1、同行业可比交易案例估值水平

详见本题“一、结合收益法评估预测业绩的依据及其合理性、同行业可比交易采用的评估方法及增值率情况，说明本次交易采用资产基础法评估结果作为定价依据的原因及合理性，能否客观反映企业价值及具体依据，是否有利于保护上市公司利益。”之“（二）同行业可比交易采用的评估方法及增值率情况”相关回复。

2、同行业可比上市公司估值水平

标的公司主营集装箱码头装卸与堆存业务，可比公司的选取范围参考 Wind 行业分类中海港与服务分类下的 21 家 A 股上市公司，剔除与标的公司业务构成相差较大的上市公司，根据公开市场数据，可比公司市盈率及市净率指标比较如下：

证券代码	上市公司	市盈率（倍）	市净率（倍）
600018.SH	上港集团	9.03	0.98
601018.SH	宁波港	14.86	0.92
601298.SH	青岛港	12.18	1.45
001872.SZ	招商港口	11.54	0.83
601228.SH	广州港	25.03	1.14
600717.SH	天津港	13.75	0.69
601880.SH	辽港股份	31.14	0.89
000582.SZ	北部湾港	15.84	1.08
000088.SZ	盐田港	18.30	1.36
平均值		16.85	1.04
集装箱码头集团 100%股权		15.56	1.26

注 1：市盈率=（2025 年 3 月 31 日收盘价×总股本）÷2024 年归母净利润

注 2：市净率=（2025 年 3 月 31 日收盘价×总股本）÷截至 2025 年 3 月 31 日归属于母公司所有者权益

如上表所示，可比上市公司市盈率位于 9.03-31.14 倍区间，平均值约 16.85 倍，标的公司市盈率略低于可比上市公司整体市盈率水平，主要系标的公司主营业务为集装箱码头装卸与堆存，可比上市公司多为综合类码头，集装箱业务凭借标准化作业流程，在规模效应上优于散杂货业务，具有较好的盈利能力；可比上市公司市净率位于 0.69-

1.45 倍区间，平均值约 1.04 倍，标的公司市净率与可比上市公司整体市净率水平不存在显著差异。

综上，从相对估值角度分析，本次交易定价处于市场合理水平。

四、评估机构核查程序和核查意见

（一）核查程序

就上述事项，评估师履行了如下核查程序：

1、查阅标的公司及其下属公司的评估报告、评估说明及评估明细表，复核标的公司资产基础法与收益法的评估过程和依据；

2、了解行业发展趋势及标的公司业务经营情况，获取 2025 年 1-8 月的相关财务数据，了解收益法预测业绩的可实现性；

3、查阅同行业上市公司的年度报告、可比交易案例的相关公告等资料，对比分析标的公司与可比交易案例、可比上市公司在市盈率、市净率等方面的差异；

4、查阅中企华出具的《厦门港务物流有限公司拟向厦门国际港务有限公司转让股权资产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》（中企华评报字（2023）第 3585 号）及评估说明、标的公司 2022 年至 2024 年的审计报告，对比分析与本次评估结果的差异情况及原因。

（二）核查意见

经核查，评估师认为：

1、标的公司拥有区域环境、政策及资源方面的竞争优势，未来预测期收入增速具有合理依据，未来业绩增长具有可实现性，收益法评估预测业绩具有合理性，本次交易评估资产基础法和收益法的评估结果不存在重大差异；基于标的公司所处行业性质、主营业务情况，本次交易采用资产基础法评估结果作为定价依据能够客观反映标的公司企业价值，符合同行业可比交易惯例，与标的公司最近三年资产评估中采用的评估方法一致；标的资产定价具有合理性，有利于保护上市公司利益。

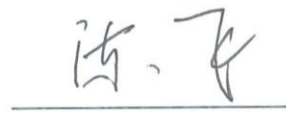
2、标的公司长期股权投资所涉各被投资企业的资产基础法评估在方法选择、参数取值及数据依据方面总体合理，增值主要来源于设备、房屋建筑及土地使用权等资产的历史取得成本较低及当前重置成本上涨，评估增值具备合理性。

3、标的公司本次交易评估结果较 2023 年股权转让时评估结果的差异较小，主要系不同评估基准日下长期股权投资所涉被投资企业范围发生变化、部分被投资企业评估结果变化、投资性房地产及固定资产、在建工程、无形资产等评估参数取值差异所致，相关差异具有合理性；本次交易评估结果与同行业可比交易案例、可比上市公司市盈率及市净率水平不存在重大差异，本次交易定价具有合理性。

（此页无正文，为《福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司关于深圳证券交易所<关于厦门港务发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的审核问询函>中有关评估事项的核查意见》之签章页）

经办资产评估师：


韩 超


陈 飞

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



2025年12月8日