

本评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏连云港港口股份有限公司拟转让
江苏灌河国际港务有限公司72.46%股权项目

评估报告

苏华评报字[2017]第304号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一七年十一月三十日

目 录

声 明	1
评估报告摘要	3
评估报告正文	1
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	1
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25

评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、评估委托合同复印件。

声 明

一、本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、委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的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评估报告的使用人。

本评估机构及资产评估师提示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、本评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的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、本评估机构及资产评估师与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、资产评估师已经对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评估报告的要求。

执行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，对评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

七、本评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限制条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

江苏连云港港口股份有限公司拟转让
江苏灌河国际港务有限公司72.46%股权项目

评估报告摘要

苏华评报字[2017]第304号

江苏华信资产评估有限公司接受江苏连云港港口股份有限公司委托，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，对江苏连云港港口股份有限公司拟转让江苏灌河国际港务有限公司72.46%股权涉及的股东部分权益在2017年9月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：根据连云港港口控股集团有限公司云港控股纪要[2017]54号《关于江苏灌河国际港务有限公司股权转让事项专题会议纪要》，连云港港口控股集团有限公司拟收购江苏连云港港口股份有限公司所持有的江苏灌河国际港务有限公司72.46%股权。

2、评估目的：为江苏连云港港口股份有限公司拟转让江苏灌河国际港务有限公司72.46%股权提供价值参考。

3、评估对象：股东江苏连云港港口股份有限公司所持有的江苏灌河国际港务有限公司72.46%的股份权益在评估基准日的市场价值。

4、评估范围：江苏灌河国际港务有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，经审计的账面资产总额33,535.69万元，负债总额23,206.40万元，净资产10,329.29万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2017年9月30日。

7、评估方法：资产基础法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

资产评估师最终选用资产基础法的评估结果作为评估结论。江苏灌河国际港务有限公司在持续经营前提下其 72.46%股权在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的评估结果如下：

在未考虑股权控制权可能的溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，江苏连云港港口股份有限公司持有的江苏灌河国际港务有限公司 72.46%股权在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的账面价值为 7,484.60 万元，评估值为 9,349.20 万元（大写人民币玖仟叁佰肆拾玖万贰仟元整），评估增值 1,864.6 万元，增值率为 24.91%。

评估基准日时江苏连云港港口股份有限公司持有的江苏灌河国际港务有限公司 72.46%股权的评估值为 9,349.20 万元，是通过对江苏灌河国际港务有限公司资产及负债进行整体评估，确定其股权价值，然后与江苏连云港港口股份有限公司持有的江苏灌河国际港务有限公司的股权比例相乘确定的价值。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2017年9月30日至2018年9月29日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

（1）江苏灌河国际港务有限公司申报的 11 项建筑面积合计 6,214.79 平方米的房屋在评估基准日时既未办理《房屋所有权证》也未办理《建设工程规划许可证》，建筑面积由被评估单位申报，评估人员现场进行了核实。本次评估未考虑房屋未来可能办证需要缴纳的规费和建筑面积可能存在的差异对评估结论的影响。

重要提示

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。

江苏连云港港口股份有限公司拟转让
江苏灌河国际港务有限公司72.46%股权项目
评估报告正文

苏华评报字[2017]第304号

江苏连云港港口股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏连云港港口股份有限公司拟转让江苏灌河国际港务有限公司 72.46%股权涉及的股东部分权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

名称：江苏连云港港口股份有限公司

统一社会信用代码证：913207007322513070

类型：股份有限公司（上市）

住所：连云港市连云区庙岭港区港口四路 8 号

法定代表人：李春宏

注册资本：101521.5101 万元整

成立日期：2001 年 10 月 15 日

营业期限：2001 年 10 月 15 日*****

经营范围：码头和其他港口设施经营；在港区内从事货物装卸、仓储经营；船舶港口服务业务经营（仅限为船舶提供岸电）；普通货运；港口机械、设施、设备租赁、维修服务；实业投资；机械设备、电器设备制造、安装、维修；工索具制造、销售；散货包装服务。（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、基本情况

公司名称：江苏灌河国际港务有限公司

法定住所：灌南县堆沟港镇

经营场所：灌南县堆沟港镇

法定代表人：王云飞

注册资本：11,663.035585 万元整

经营范围：为船舶提供码头、过驳锚地等设施；为委托人提供货物装卸（含过驳）、仓储（危险品除外）、港内驳运；从事港口设施、设备和港口机械的租赁、维修业务；房地产开发；货运代理；码头及配套设施的开发。（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）。***

注：评估基准日时，江苏灌河国际港务有限公司实收资本由 10000 万元人民币变更为 11,663.035585 万元人民币，法定代表人由李春宏变更为王云飞，并于 2017 年 10 月 17 日办理工商变更登记手续。

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

江苏灌河国际港务有限公司成立于 2011 年 7 月 19 日，由江苏连云港港口股份有限公司和江苏金灌投资发展集团有限公司共同投资设立。江苏灌河国际港务有限公司申请登记的注册资本为人民币 5000 万元，由各股东于 2011 年 8 月至 2013 年 10 月分三期缴足，经江苏咨华会计师事务所有限公司验证并分别出具“苏华会验（2011）第 3124 号”、“苏华会验（2012）第 3131 号”、“苏华会验（2012）第 3119 号”《验资报告》。经三次出资后注册资本实收情况如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本				
	金额	出资比例	货币	实物	土地使用权	合计	占注册资本总额的比例
江苏连云港港口股份有限公司	3,623.00	60.00%	3,623.00			3,623.00	72.46%
江苏金灌投资发展集团有限公司	1,377.00	40.00%		577.00	800.00	1,377.00	27.54%
合计	5,000.00	100.00%	3,623.00	577.00	800.00	5,000.00	100.00%

根据 2014 年股东会决议及公司章程修正案的规定,江苏灌河国际港务有限公司追加现金出资 5000 万元,分别由江苏连云港港口股份有限公司出资 3623 万元、江苏金灌投资发展集团有限公司出资 1377 万元。江苏灌河国际港务有限公司于 2014 年 7 月办理工商变更登记手续,变更后的注册资本为 10000 万元。此次增资后注册资本及实收资本情况明细如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本				
	金额	出资比例	货币	其他资产	土地使用权	合计	占注册资本总额的比例
江苏连云港港口股份有限公司	7,246.00	72.46%	7,246.00			7,246.00	72.46%
江苏金灌投资发展集团有限公司	2,754.00	27.54%	1,377.00	577.00	800.00	2,754.00	27.54%
合计	10,000.00	100.00%	8,623.00	577.00	800.00	10,000.00	100.00%

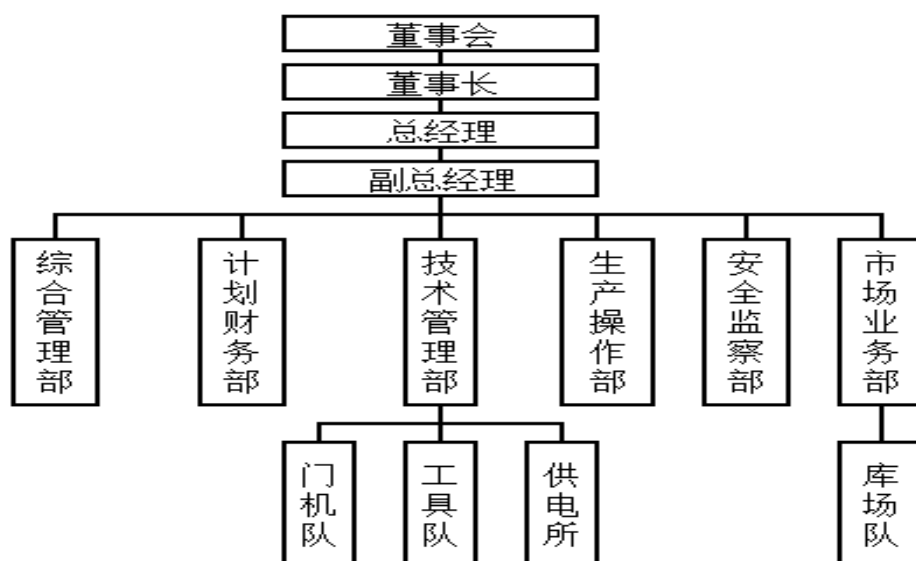
根据 2017 年 4 月的股东会决议,江苏灌河国际港务有限公司拟增加注册资本至 11663.035585 万元,并于 2017 年 9 月分别由江苏连云港港口股份有限公司出资 1205.035585 万元(货币出资 308.339231 万元、其他资产 896.696354 万元)、江苏金灌投资发展集团有限公司货币出资 458 万元(其他资产 378 万元、土地使用权 80 万元)。江苏灌河国际港务有限公司已于 2017 年 10 月 17 日办理工商变更登记手续。此次增资后注册资本及实收资本情况明细如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实收资本				
	金额	出资比例	货币	其他资产	土地使用权	合计	占注册资本总额的比例
江苏连云港港口股份有限公司	8,451.035585	72.46%	7,554.339231	896.696354	-	8,451.035585	72.46%
江苏金灌投资发展集团有限公司	3,212.00	27.54%	1,377.00	955.00	880.00	3,212.00	27.54%
合计	11,663.035585	100.00%	8,931.339231	1,851.696354	880.00	11,663.035585	100.00%

3、公司主要组织管理结构

江苏灌河国际港务有限公司下设综合管理部、计划财务部、技术管理部、生产操作部、安全监察部、市场业务部 6 个职能部门和门机队、工具队、供电所、库场队 4 个基层队(所)。基准日时的组织结构如下:



4、三年一期资产、财务、经营状况

截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，江苏灌河国际港务有限公司资产总额 33,535.69 万元，负债总额 23,206.40 万元，净资产 10,329.29 万元；2017 年 1-9 月实现营业收入 936.53 万元，净利润-1045.07 万元。江苏灌河国际港务有限公司三年一期资产、负债及财务状况如下表：

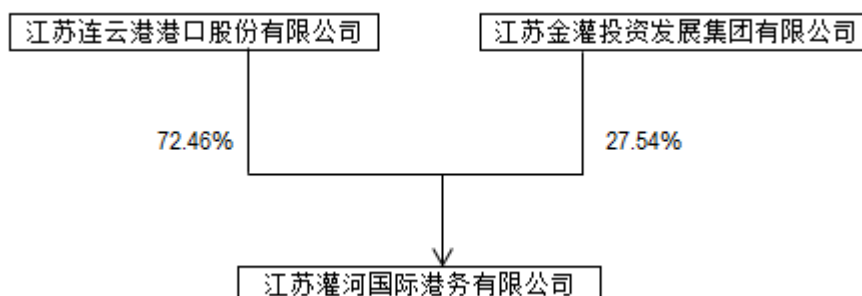
单位：人民币万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	33,535.69	31,395.58	33,386.65	29,795.70
负债	23,206.40	21,684.25	22,274.91	18,183.58
净资产	10,329.29	9,711.33	11,111.74	11,612.12
项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	936.53	738.08	1,559.96	2,849.35
营业成本	930.61	1,196.46	1,399.58	1,519.87
利润总额	-1039.10	-1,401.32	-502.04	847.78
净利润	-1045.07	-1,400.41	-500.38	848.12

以上数据中 2014 年 12 月 31 日至 2017 年 9 月 30 日的财务状况及 2014 年度至 2017 年 1-9 月的经营成果经上会会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，分别出具了“上会师报字（2015）第 1481 号”、“上会师报字（2016）第 1945 号”、“上会京审 C 字（2017）第 008 号”、“上会师报字（2017）第 4212 号”标准无保留意见的《审计报告》。

5、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为江苏连云港港口股份有限公司，被评估单位为江苏灌河国际港务有限公司。委托人为被评估单位的控股母公司。其关系图如下：



(三) 评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

其他评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

本项目评估目的是为江苏连云港港口股份有限公司拟转让江苏灌河国际港务有限公司72.46%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象：江苏灌河国际港务有限公司 72.46%股权在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的市场价值。

评估范围：江苏灌河国际港务有限公司在评估基准日的全部资产和负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，经审计的账面资产总额 33,535.69 万元，负债总额 23,206.40 万元，净资产 10,329.29 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	672.83
非流动资产	2	32,862.86
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期应收款	5	
长期股权投资	6	
投资性房地产	7	
固定资产	8	30,339.05
在建工程	9	
工程物资	10	
固定资产清理	11	
生产性生物资产	12	
油气资产	13	
无形资产	14	2,523.81
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	
其他非流动资产	19	
资产合计	20	33,535.69
流动负债	21	10,391.73
非流动负债	22	12,814.67
负债合计	23	23,206.40
净 资 产（所有者权益）	24	10,329.29

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，并经过审计。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（三）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）

本评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1、本项目评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、灌河国际股东会决议。
- 2、连云港港口控股集团有限公司党委会纪要、总裁办公会纪要。
- 3、江苏连云港港口股份有限公司董事会决议。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）。
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）。
- 4、《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）。
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）。
- 6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）。
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。
- 8、《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

第 12 号)。

9、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)。

10、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令[2016]第 32 号)

11、《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)。

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941 号)。

13、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64 号)。

14、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正)。

15、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)。

16、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)。

17、《中华人民共和国城乡规划法》(2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财政部财资[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[2017]31 号)。

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 号)。

7、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号)。

8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号)。

- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 3、国有土地使用证、不动产权证。
- 4、工程合同及发票。
- 5、机动车行驶证。
- 6、部分设备的购货发票、付款凭证资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 7、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 8、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料。
- 3、中国人民银行公布的基准利率。
- 4、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 5、连云港市国土资源局公布的近期土地市场的成交价格信息。
- 6、连云港市的主要建筑材料市场价格信息（2017年9月）。
- 7、原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》。
- 8、被评估单位提供的决算资料及部分工程图纸等有关资料。
- 9、评估专业人员对评估对象进行现场调查的记录和获取评估业务需要的资料。
- 10、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

本次评估目的是反映江苏灌河国际港务有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值，为江苏连云港港口股份有限公司拟转让江苏灌河国际港务有限公司 72.46%股权提供价值参考，资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据；收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差，因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估，并根据本项目的特点，选择资产基础法的评估结果作为最终的评估结论。

（二）资产基础法介绍

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，评估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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款。评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日

的现金进出数倒轧评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对于银行存款，评估人员核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）

包括应收账款和其他应收款。应收账款的主要为包干费；其他应收款的主要为预交电费、备用金等。评估人员项进行逐笔核对，查看其是否账表相符；并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对账面值较大的应收款项进行函证，对没有收回函证的，评估人员借助于历史资料并通过核对有关销售发票、采购合同和收款单据等分析款项的性质、数额、发生日期、款项回收、账龄分析等估计评估风险损失；按核实后的账面值减去预计风险损失后的差额作为评估值。坏账准备评估为零。

（3）预付账款

预付账款核算内容主要是预付工程款。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，了解预付账款发生的时间、内容，对其进行函证，并按核实后账面值作为评估值。

（4）存货

存货主要是原材料，主要包括。具体的评估方法如下：

经核实，评估范围内的部分原材料购进批次间隔时间长、价格变化大，对这类原材料采用评估基准日时的市场价格作为其评估单价，以实际数量乘以评估单价确定评估值；对于账面值与市场价值差异不大的原材料，以核实后的账面值作为评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产内容为主要为待抵扣的进项税。评估人员取得相应申报资料与期后完税资料，复核各项税金及附加的计、交情况，以经核实后的账面价值作为评估值。

2、固定资产—房屋建筑物

本次委托评估的建筑物为工业用地上的建筑物，同一区域内近期类似市场交易案例较少，同一区域内近期类似租赁交易案例也较少，无法满足市场法和收益法评估的条件，因此只能采用成本法评估。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到委托评估的建筑物的评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值 = 重置成本 × 综合成新率

重置成本 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 建设单位利润

主要参数的确定

(1) 建安工程造价

根据被评估单位提供的工程决算资料以及类似的工程造价指标，采用基准日时的人工和材料价格，按《江苏省建筑安装工程费用项目组成及计算规则》及相应费用计算规则测算工程造价。

(2) 前期及其他费用

主要包括前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费、建设单位管理费和规费。

前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费、建设单位管理费：按照当地平均水平综合确定。

规费：房屋未办理权证，故本次不考虑规费。

(3) 资金成本

资金成本根据类似工程的合理建设工期，按照基准日时的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

(4) 建设单位利润

对开发的工业厂房及构筑物，参照房地产开发的成本利润率。

(5) 综合成新率

房屋采用使用年限法和打分法加权平均，得出综合成新率。

公式：综合成新率 = 使用年限法成新率 × 权重 40% + 打分法成新率 × 权重 60%

①使用年限法

使用年限法 = 预计尚可使用年限 / (预计尚可使用年限 + 实际已使用年限) × 100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

②打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率 = 结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

式中 G——结构部分的评分修正系数；

S——装修部分的评分修正系数；

B——设备部分的评分修正系数。

构筑物采用使用年限法得出成新率。

3、固定资产—设备

委托评估设备为企业持续使用的机器设备、车辆和电子设备，主要采用成本法评估。其中，对近期购置的车辆和电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用成本法评估。对购置较久的车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，因此采用市场法评估。

成本法是指先估测委托评估设备的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到委托评估设备评估值的方法。

成本法适用公式为：

设备评估值 = 设备重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，

不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委估设备基准日时能够正常工作，运行良好，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

① 机器设备

设备重置成本 = 设备含税购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期费用
+ 资金成本 - 增值税

<1>设备购置价主要通过向生产厂家直接询价取价，对已无法获得该设备的购置价的，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出，对自制大型机械设备按照概算方法计算设备的重置价。

<2>设备的运杂费率、安装调试费、基础费我们参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合委评设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

<3>专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

<4>资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础 + 前期费用)
× 利率 × 工期 ÷ 2

② 车辆

主要通过向 4S 店询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费用等确定重置成本。

③ 电子设备

主要通过京东、阿里巴巴等渠道查询购置价，对厂家负责送货上门和安装的

电子设备，以购置价作为重置成本。

本次委估机器设备、车辆和电子设备的重置成本中均不含增值税。

(2) 综合成新率的确定

① 机器设备

通过现场勘查设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况，结合设备经济寿命，确定其尚可使用年限，然后按下列公式确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

② 车辆

采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

③ 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

(3) 设备评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4、无形资产—土地使用权

土地使用权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。

本次委托评估的土地使用权为工业用地，评估人员在对委估宗地进行实地勘察和类似用地市场调查后，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到不少与委估宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例，故本次评估采用市场法。

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委托评估的土地使用权进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委托评估的土地使用权价值的方法。其评估公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中： P_D —委估土地使用权价值；

P_B —比较实例宗地交易价格；

A —交易情况修正系数，为委估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B —交易日期修正系数，为委估宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易日期地价指数；

C —区域因素修正系数，为委估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D —个别因素修正系数，为委估宗地区域个别条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E —年期修正系数，为委估宗地区域年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

5、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法的简介

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

1、收益模型的选取

本次收益法评估采用的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中： E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业整体价值；

D ：评估对象的付息债务价值。

企业整体价值（ B ）的计算公式为： $B = P + \sum C_i$

式中： P ：经营性资产价值； $P = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1+WACC)^i}$

式中： FCF_i ：第 i 年的企业自由现金流量；

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 扣除税务影响后的利息费用
- 资本性支出 - 净营运资金变动

WACC: 加权平均资本成本;

n : 收益期数。

$\sum C_i$: 评估基准日时存在的非经营性或溢余性资产的价值

其中: C_1 : 溢余资产, 预测未来经营期间的现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值;

C_2 : 非经营性资产, 是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值;

C_3 : 非经营性负债, 以负值计算。

2、收益期和预测期的确定

预测期: 经过对被评估企业的行业发展特点、企业规模及经营状况、市场供需情况、竞争环境及未来分析, 预计被评估单位于 2023 年后达到稳定经营状态, 故预测期选择为 2017 年 10 月至 2022 年 12 月。

收益期: 根据被评估企业的经营特点及未来发展情况, 其股东无主动清算的事前约定和愿望, 本次收益期按无固定期限考虑。

3、收益预测过程

(1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

(2) 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据, 结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景, 对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。

(3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

(4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景, 企业经营模式, 对预测期以后的永续期收益趋势进行分析, 选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(5) 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

4、折现率的测算

本次评估收益口径采用企业自由现金流量, 根据收益口径与折现率匹配的原则, 则适用的折现率选用加权平均资本成本 (WACC), 计算公式如下:

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

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

t ：被评估企业所得税率；

E ：权益市场价值；

D ：付息债务价值。

其中， K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

Q ：企业特定风险调整系数。

5、终值的估算

收益期按无固定期限考虑，终值公式为：

$$P_n = FCF_{n+1} \times \text{终值系数}$$

P_n 为企业终值， FCF_{n+1} 按预测末年自由现金流量调整确定。

6、其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值

其他资产和负债是指溢余资产、非经营性资产及负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用市场法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

7、付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草评估报告。根据本公司评估业务流

程管理办法规定，资产评估师在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部审核后形成评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

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

（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、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3、假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司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、假设公司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。

7、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

本次评估采用资产基础法和收益法，对江苏灌河国际港务有限公司在持续经营前提下 72.46%股权的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、基于资产基础法的股东全部权益评估结果

经采用资产基础法评估，评估基准日 2017 年 9 月 30 日时江苏灌河国际港务有限公司的全部资产账面值 33,535.69 万元，评估值为 35,962.29 万元，增值 2,426.60 万元，增值率 7.24%；全部负债账面值为 23,206.40 万元，评估值为 23,059.73 万元，增值-146.67 万元，增值率-0.63 %；净资产账面值为 10,329.29 万元，评估值为 12,902.56 万元，增值 2,573.27 万元，增值率 24.91%。评估结论汇总表如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

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%
流动资产	1	672.83	679.62	6.79	1.01
非流动资产	2	32,862.86	35,282.67	2,419.82	7.36
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	30,339.05	32,020.38	1,681.33	5.54
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	2,523.81	3,262.29	738.48	29.26
开发支出	15				
商誉	16				

长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产合计	20	33,535.69	35,962.29	2,426.60	7.24
流动负债	21	10,409.73	10,409.73	0.00	0.00
非流动负债	22	12,796.67	12,650.00	-146.67	-1.15
负债合计	23	23,206.40	23,059.73	-146.67	-0.63
净资产（所有者权益）	24	10,329.29	12,902.56	2,573.27	24.91

评估结果详见《资产评估明细表》。

经采用资产基础法，江苏灌河国际港务有限公司的股东全部权益在评估基准日 2017 年 9 月 30 日时的市场价值为 12,902.56 万元（大写人民币壹亿贰仟玖佰零贰万伍仟陆佰元整）。

2、收益法评估结果

通过对未来经营状况的预测，企业未来自由现金流量为负，未得出收益法的评估结果。

3、评估结论的选取

被评估单位主要从事货物装卸等业务，经了解被评估单位近年来外部受航道制约、集疏运格局的改变、港际竞争影响，内部受临时堆场条件不足、资金短缺等影响，面临诸多困难，预计未来经营状况难以得到改善，且未来存在一定的不确定性。我们以被评估单位目前的业务发展状况为基础进行了预测，未来自由现金流量为负，未能得出收益法的评估结果，主要原因是被评估单位持有的资产未能发挥其应有的效用。而资产基础法的评估结论反映的是以资产的成本重置为价值标准，估算现有资产的市场价值并扣减相应的负债来反映被评估企业的股权价值，出于对原股东给与市场价值等额补偿的考虑，本报告评估结论选用了资产基础法的评估结论作为最终评估结论。

在未考虑股权控制权可能的溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，江苏连云港港口股份有限公司持有的江苏灌河国际港务有限公司 72.46%股权在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的账面价值为 7,484.60 万元，评估值为 9,349.20 万元（大写人民币玖仟叁佰肆拾玖万贰仟元整），评估增值 1,864.59 万元，增值率为 24.91%。具体见下表：

股权评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

产权持有单位：江苏连云港港口股份有限公司

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%
非流动资产	7,484.60	9,349.20	1,864.59	24.91
长期股权投资	7,484.60	9,349.20	1,864.59	24.91
资产总额				
负债总额				
净资产	7,484.60	9,349.20	1,864.59	24.91

评估基准日时江苏连云港港口股份有限公司持有的江苏灌河国际港务有限公司 72.46%股权的评估值为 9,349.20 万元，是通过对江苏灌河国际港务有限公司进行整体评估，确定其股权价值，然后与对江苏灌河国际港务有限公司的股权比例相乘确定的价值。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日。超过一年，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

江苏灌河国际港务有限公司申报的 11 项建筑面积合计 6,214.79 平方米的房屋在评估基准日时既未办理《房屋所有权证》也未办理《建设工程规划许可证》，建筑面积由被评估单位申报，评估人员现场进行了核实。本次评估未考虑房屋未来可能办证需要缴纳的规费和建筑面积可能存在的差异对评估结论的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 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

基准日时，被评估单位权证编号为“灌国用（2011）第 474 号”、“灌国用（2011）第 475 号”、“灌国用（2011）第 477 号”、“灌国用（2011）第 476 号”的土地合计 228295 平方米已抵押给中国银行股份有限公司灌南支行，并签订“灌中银固抵字 2012002 号”抵押合同，抵押期限为 10 年，自 2012 年 11 月 1 日起至 2022 年 11 月 1 日。截至评估基准日时，上述抵押事项尚未注销。本次我们未考虑上述事项对评估值的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

(八) 本次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

无。

除上述事项外，无其他特别事项和重大期后事项。本评估机构及资产评估师特别提示评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响，并关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、委托人或者其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。

4、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、评估报告日

本评估结论形成的日期为2017年11月30日。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏华信资产评估有限公司



Add:南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

Tel: 025-83235010、84527523

Fax: 025-84410423 **Post code:** 210008

http://jshuaxin.net