

股票简称：重庆港九 股票代码：600279 股票上市地点：上海证券交易所

华西证券股份有限公司
关于重庆港九股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易
之
独立财务顾问报告

独立财务顾问



二〇一九年七月

独立财务顾问声明与承诺

华西证券股份有限公司接受重庆港九股份有限公司的委托,担任本次交易的独立财务顾问,并出具独立财务顾问报告。本独立财务顾问报告系依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组申请文件》等法律、法规的有关规定和要求,按照行业公认的业务标准、道德规范,本着诚实信用和勤勉尽责的原则,通过尽职调查和对重组方案等文件的审慎核查后出具的,以供中国证监会、上交所审核及有关各方参考。

本独立财务顾问声明和承诺如下:

1. 本独立财务顾问意见所依据的资料由本次交易所涉及的交易各方提供,交易各方均已出具承诺,保证其所提供的信息真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其所提供资料的真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

2. 本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务,有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

3. 本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的本次交易的文件进行充分核查,确信披露文件的内容与格式符合要求。

4. 本独立财务顾问有充分理由确信上市公司出具的重组方案符合法律、法规和中国证监会及上交所的相关规定,所披露的信息真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5. 本独立财务顾问有关本次重组事项的专业意见已经提交本独立财务顾问内核机构审查,内核机构同意出具此专业意见。

6. 本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间,已采取严格的保密措施,严格执行风险控制和内部隔离制度,不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

7. 本独立财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列示的信息和对本独立财务顾问报告做任何解释或者说明。

8. 本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为本次交易所必备的法定文件，随其他重组文件报送相关监管机构并上网公告。

9. 本独立财务顾问特别提请重庆港九股份有限公司的全体股东和广大投资者认真阅读重庆港九股份有限公司董事会发布的《重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》全文及相关公告。

10. 本独立财务顾问特别提请重庆港九股份有限公司的全体股东和广大投资者注意本独立财务顾问报告旨在对本次交易方案做出独立、客观、公正的评价，以供有关各方参考，但不构成对重庆港九股份有限公司的任何投资建议，对投资者依据本独立财务顾问报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

（一）本次交易方案简要介绍

上市公司以发行股份的方式购买果园港务 100%股权、珞璜港务 49.82%股权、渝物民爆 67.17%股权，交易对方为港务物流集团和国投交通。

本次交易发行股份的定价基准日为上市公司董事会审议本次交易方案的会议决议公告日（2019年3月26日）。通过与交易对方之间的协商，并兼顾各方利益，上市公司确定本次发行价格采用定价基准日前60个交易日股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价的90%作为发行价格，即3.82元/股。若上市公司在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本等除权除息事项的，本次发行价格和发行数量相应调整。最终以中国证监会核准的发行数量为准。2019年6月18日上市公司实施2018年年度权益分派，每股现金红利0.06元，发行价格相应调整为3.76元/股。

根据华康评估出具的《评估报告》并经两江新区财政局备案，截至评估基准日（2019年3月31日），果园港务100%股权的市场价值为130,468.77万元（其中：港务物流集团持有的果园港务49%股权的市场价值为63,929.70万元、国投交通持有的果园港务51%股权的市场价值为66,539.07万元），珞璜港务49.82%股权的市场价值为34,088.70万元，渝物民爆67.17%股权的市场价值为21,151.83万元，目标资产的市场价值合计185,709.30万元。各方一致同意以目标资产的评估结果作为定价参考依据确定交易价格，即目标资产交易价格合计185,709.30万元，按照调整后的发行价格3.76元/股计算，上市公司将为支付交易对价发行股份数量合计49,390.7711万股，其中：向港务物流集团发行股份31,694.2093万股，向国投交通发行股份17,696.5618万股。

渝物民爆67.17%股权采用基于未来收益预期的收益法的评估结论确定市场价值，因此，其过渡期的收益归上市公司所有，过渡期的亏损由港务物流集团补

足。果园港务 100%股权和珞璜港务 49.82%股权采用资产基础法的评估结论确定市场价值，因此，其过渡期间的损益归交易对方享有和承担。

上市公司与港务物流集团签署的《发行股份购买资产的业绩补偿协议》约定：根据华康评估出具的《评估报告》收益法采用的净利润预测数，如果在业绩承诺期（渝物民爆 67.17%股权登记至上市公司名下且办理完毕工商变更登记当年及其后两个会计年度），渝物民爆的累积实现净利润数低于同期累积净利润预测数，则港务物流集团以其本次交易获得的股份对价为限对上市公司进行补偿：

当期补偿金额=（截至当期期末累积净利润预测数－截至当期期末累积实现净利润数）÷业绩承诺期内净利润预测数总和×交易价格－累积已补偿金额

当期补偿股份数量=当期补偿金额÷发行价格

实现净利润数、净利润预测数均只计算本次交易中港务物流集团持有的渝物民爆 67.17%股权对应的部分。

（二）本次交易构成重大资产重组、构成关联交易、不构成重组上市

1. 本次交易构成重大资产重组

根据《重组办法》规定，上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。目标资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，可以认定为同一或者相关资产。本次交易的目标公司中，珞璜港务是上市公司 2019 年 1 月通过增资控股的子公司，该次增资金额 30,247.45 万元应计入本次交易的成交金额，珞璜港务的资产总额、资产净额应按照 100%比例计算。

按照目标资产交易价格 185,709.30 万元测算，本次交易的目标资产的资产总额、成交金额占上市公司最近一年对应指标的比例均超过 50%，本次交易构成重大资产重组。具体情况如下：

项目	资产总额与成交金额孰高（万元）	资产净额与成交金额孰高（万元）	营业收入（万元）
----	-----------------	-----------------	----------

目标资产 2018 年 12 月 31 日/2018 年度	410,138.61	215,956.75	30,791.69
上市公司 2018 年 12 月 31 日/2018 年度	811,283.88	361,694.25	636,659.09
占比	50.55%	59.71%	4.84%

根据《重组办法》第四十四条的规定，本次交易涉及发行股份购买资产，因此，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

2. 本次交易构成关联交易

本次交易之前，港务物流集团和子公司万州港分别持有上市公司股票 26,099.27 万股和 2,182.69 万股，合计 28,281.96 万股，占股本的 40.81%，港务物流集团是上市公司控股股东。本报告除特别说明外，港务物流集团持有上市公司股票数量和占股本的比例均是港务物流集团加上万州港的合计数。本次交易构成关联交易，上市公司在召开董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决相关议案。上市公司将在召开股东大会审议相关议案时，提请关联股东回避表决相关议案。

3. 本次交易不构成重组上市

本次交易之前，港务物流集团是上市公司控股股东。两江新区管委会持有港务物流集团 98.27% 股权，是上市公司实际控制人。最近六十个月，上市公司控制权未发生变化。

本次交易完成后，上市公司股本将增加到 118,686.63 万股，港务物流集团持有上市公司股票数量将提高到 59,976.17 万股，持股比例提高到 50.53%。

综上所述，本次交易不会导致上市公司控制权的变化，本次交易前后上市公司实际控制人均为两江新区管委会，本次交易不构成重组上市。

（三）本次交易完成后，持有上市公司 5% 以上股份的股东或者实际控制人持股情况或者控制公司的情况以及上市公司的业务构成变化情况

本次交易完成后，控股股东港务物流集团的持股比例将提高到 50.53%、新股东国投交通的持股比例为 14.91%。上市公司不存在未来六十个月内变更控制权、调整主营业务的相关安排、承诺、协议等。

（四）本次交易支付方式

上市公司以发行股份的方式向交易对方支付本次交易的全部交易对价。

（五）目标资产估值情况简要介绍

1. 果园港务 100% 股权估值

华康评估选用资产基础法和收益法对果园港务股东全部权益进行了评估，以资产基础法的结论确定评估值。截至评估基准日，果园港务经审计的所有者权益为 121,283.18 万元，经评估的股东全部权益市场价值为 130,468.77 万元，评估增值 9,185.59 万元，增值率 7.57%。果园港务 100% 股权的市场价值为 130,468.77 万元，其中：港务物流集团持有的果园港务 49% 股权的市场价值为 63,929.70 万元、国投交通持有的果园港务 51% 股权的市场价值为 66,539.07 万元。

2. 珞璜港务 49.82% 股权估值

华康评估选用资产基础法和收益法对珞璜港务股东全部权益进行了评估，以资产基础法的结论确定评估值。截至评估基准日，珞璜港务经审计的所有者权益为 52,714.61 万元，经评估的股东全部权益市场价值为 68,423.73 万元，评估增值 15,709.12 万元，增值率 29.80%。珞璜港务 49.82% 股权的市场价值为 34,088.70 万元。

3. 渝物民爆 67.17%股权估值

华康评估选用资产基础法和收益法对渝物民爆股东全部权益进行了评估，以收益法的结论确定评估值。截至评估基准日，渝物民爆 100% 股权经审计的所有者权益为 16,213.08 万元，经评估的股东全部权益市场价值为 31,490.00 万元，评估增值 15,276.92 万元，增值率 94.23%。渝物民爆 67.17% 股权的市场价值为 21,151.83 万元。

（六）本次交易对上市公司影响的简要介绍

1. 本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易完成前后的股权结构如下：

股东名称	本次交易之前		本次发行股份 数量（万股）	本次交易之后	
	持股数量（万股）	持股比例		持股数量（万股）	持股比例
港务物流集团	26,099.27	37.66%	31,694.21	57,793.48	48.69%
万州港	2,182.69	3.15%	-	2,182.69	1.84%
小计	28,281.96	40.81%	31,694.21	59,976.17	50.53%
其他	41,013.90	59.19%	-	41,013.90	34.56%
国投交通	-	-	17,696.56	17,696.56	14.91%
合计	69,295.86	100.00%	49,390.77	118,686.63	100.00%

本次交易完成后，港务物流集团持有上市公司 50.53% 的股份。本次交易不会对上市公司股权结构造成重大影响，也不会导致上市公司控制权发生变更，不会出现导致上市公司不符合《公司法》《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

2. 本次交易对上市公司主要财务数据的影响

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00008 号）和《审阅报告》（大信阅字〔2019〕第 12-00003 号）以及上市公司未经审计的 2019 年 1—3 月财务报告，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下表所示：

2019-3-31/2019 年 1—3 月			
项目	实际数	备考数	变动幅度
资产总额（万元）	962,744.69	1,255,697.92	30.43%
归属于上市公司股东净资产（万元）	367,322.00	533,834.02	45.33%
营业收入（万元）	137,505.95	139,579.09	1.51%
净利润（万元）	3,221.51	3,788.54	17.60%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	1,628.61	2,660.09	63.33%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润（万元）	463.43	1,942.27	319.11%
资产负债率	47.48%	48.01%	1.11%
基本每股收益（元/股）	0.0235	0.0224	-4.64%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0067	0.0164	144.70%
每股净资产（元/股）	5.30	4.50	-15.15%
2018-12-31/2018 年度			
项目	实际数	备考数	变动幅度
资产总额（万元）	811,283.89	1,231,255.25	51.77%
归属于上市公司股东净资产（万元）	361,694.25	532,281.36	47.16%
营业收入（万元）	636,659.09	664,314.41	4.34%
净利润（万元）	17,745.25	21,212.44	19.54%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	13,587.72	15,986.55	17.65%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润（万元）	10,305.45	12,589.24	22.16%
资产负债率	41.70%	47.20%	13.18%
基本每股收益（元/股）	0.1961	0.1347	-31.31%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1487	0.1061	-28.68%
每股净资产（元/股）	5.22	4.48	-14.08%

本次交易完成后，上市公司的资产总额、净资产、营业收入、净利润、归属于母公司股东的净利润均有上升，上市公司的经营规模进一步扩大，上市公司资产负债率可能有所上升。由于果园港务 2018 年部分资产处于试运行阶段，因此以 2018 年度、2019 年 1—3 月财务数据测算，基本每股收益和每股净资产可能有所下降，但是扣除非经常性损益后基本每股收益 2019 年 1—3 月将会上升；以 2019 年以及以后年度盈利预测数据测算，随着目标公司盈利能力逐渐增强，未来基本每股收益和每股净资产将会上升。

3. 本次交易对上市公司业务发展的影响

上市公司主营业务是港口中转运输业务和综合物流业务，主要经营区域在重庆港。本次交易对上市公司业务发展的影响如下：

（1）优化港口布局

2018 年上市公司所属重庆港主城港区九龙坡作业区关闭后，果园作业区成为重庆港主城港区内唯一具有铁水联运条件的港口作业区。本次交易完成后，上市公司将新增果园港务持有的果园作业区铁路专用线、港口装卸专业对接设施设备资产，承担起果园作业区内的全部铁水联运功能，弥补了九龙坡作业区关闭后重庆港主城港区内铁水联运领域的空白，强化了上市公司对重庆港主城港区散货物流的吸引力，提升了整个果园作业区的港口中转效率。

同时，通过本次交易购买珞璜港务剩余股权，进一步强化了上市公司对重庆港江津港区珞璜作业区的控制力，增厚了上市公司的盈利基础。

本次交易完成后，上市公司将控制重庆港所有正在运营和即将运营的铁水联运港口作业区，业务规模将不断扩大，营业收入和净利润将得以提高，持续盈利能力和发展潜力可望不断增强，有利于实现股东利益的最大化。

（2）丰富物流资源

上市公司的物流资源核心在于港口装卸，渝物民爆的物流资源核心在于汽车运输。上市公司致力于以港口为核心，协同铁路、飞机、汽车等多种物流方式，

构建现代化的多式联运体系。本次交易完成后，上市公司将新增优质的汽车物流资源，有利于其统筹各种物流资源，发挥协同优化效应。

本次交易完成后，上市公司将推动渝物民爆以经营民用爆炸物品流通业务为依托，继续做大做强其专业物流配送体系，与上市公司现有的综合物流业务有机融合，共同开拓新的业务机会，积累新的客户资源。

（3）促进规模化、一体化发展

本次交易将进一步扩大上市公司的经营规模，强化资源的统筹、协调，促进区域内港口资源一体化协同发展。

①区域内资源分布

从区域内港口资源分布来看，本次交易前，上市公司已占据了重庆港主要港区内的优质港口泊位，本次交易主要是进一步强化上市公司对重庆港主城港区果园作业区、江津港区珞璜作业区的控制力，从而更加便利地统筹协调区域内的各种港口物流资源，促进多点布局下的一体化协同发展。

②业务竞争状况

通过本次交易，上市公司将直接控制果园港务的铁水联运系统，加上珞璜港务所承担的重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程，将增强上市公司对相关港口作业区内的物流控制力，抢占市场份额，进一步扩大经营规模。

（七）本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序

本次交易已经履行了以下审批程序：

2019年3月20日，果园港务召开股东会审议通过关于同意股东转让所持公司100%股权等事项；

2019年3月20日，珞璜港务召开股东会审议通过关于同意股东转让所持公司49.82%股权等事项；

2019年3月20日，渝物民爆其他股东以书面形式一致同意港务物流集团转让其所持的渝物民爆67.17%股权；

2019年3月25日，上市公司召开第七届董事会第八次会议审议通过《关于〈重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等议案；

2019年7月4日，目标资产的评估结果经两江新区财政局备案；

2019年7月15日，上市公司召开第七届董事会第十一次会议审议通过《关于〈重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等议案。

本次交易尚未履行的决策程序及批准包括但不限于：

1. 两江新区管委会批准本次交易方案；
2. 上市公司股东大会审议通过本次交易方案并批准港务物流集团免于发出要约；
3. 中国证监会核准本次交易方案。

（八）本次交易相关方作出的重要承诺

本次交易相关方已出具承诺函，具体情况如下：

承诺方	承诺事项	承诺内容
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于发行股份购买资产摊薄即期回报的相关承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2. 对职务消费行为进行约束； 3. 不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； 4. 由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5. 若上市公司后续推出股权激励政策，拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。
上市公司	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司已向为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本公司有关本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），本公司保证所提供的文件资料的副

		<p>本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署入已经合法授权并有效签署该文件；保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任；</p> <p>2. 在参与本次交易期间，本公司将及时提供本次交易的相关信息，本公司保证为本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，并且保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者、中介机构及其项目人员造成损失的，将依法承担赔偿责任；</p> <p>3. 本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。</p>
	关于合规和诚信情况的承诺	<p>1. 本公司及其现任董事、监事、高级管理人员未因涉嫌犯罪被司法机关连侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；</p> <p>2. 最近三年，本公司及其现任董事、监事、高级管理人员未受到刑事处罚或与证券市场明显相关的行政处罚；</p> <p>3. 最近十二个月内，本公司及其控股股东、实际控制人未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；</p> <p>4. 本公司及其董事、监事、高级管理人员不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。</p>
	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>1. 本公司不存在泄露本次交易相关内幕信息及利用本次交易相关内幕信息进行内幕交易的情形；</p> <p>2. 本公司保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密；</p> <p>3. 本公司若违反上述承诺，将承担由此给上市公司股东造成的损失。</p>
	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>1. 本公司及全体董事、监事、高级管理人员或主要管理人员不存在泄露本次交易相关内幕信息及利用本次交易相关内幕信息进行内幕交易的情形；</p> <p>2. 本公司保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密；</p> <p>3. 本公司若违反上述承诺，将承担由此给上市公司及上市公司股东造成的损失。</p>

交易对方 之港务物 流集团	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	<p>1. 本公司保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；</p> <p>2. 本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、原始的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，是准确和完整的，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>3. 本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>4. 如本次交易中本公司所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本公司向证券交易所和登记公司申请锁定；如本公司未在两个交易日内提交锁定申请的，本公司同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记公司报送本公司的信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记公司报送本公司的信息的，本公司同意授权证券交易所和登记公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p>
	关于合规及诚信情况的承诺	<p>本公司及本公司主要管理人员最近五年内，不存在以下情况：</p> <p>1. 受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或者目前处于立案调查阶段，尚未形成结论意见的情况；</p> <p>2. 尚未了结的或者可合理预见的、与经济纠纷有关的重大民事诉讼、仲裁；</p> <p>3. 未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。</p>
	关于股份限售期的承诺	<p>1. 本公司通过本次交易所认购的上市公司新增股份自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让；</p> <p>2. 本次交易完成后六个月内如上市公司股票连续二十</p>

		<p>个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有上市公司股票的限售期自动延长六个月；</p> <p>3. 限售期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上交所的规定和规则办理。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定；</p> <p>4. 若上述限售期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；</p> <p>5. 如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让在上市公司拥有权益的股份。</p>
关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺		<p>1. 本公司是依法设立且合法有效存续的有限责任公司。本公司不存在根据法律、法规或根据公司章程或其他组织性文件的约定需要终止或解散的情形；本公司具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次交易相关的各项承诺、协议并享有、履行相应权利、义务的合法主体资格；</p> <p>2. 本公司已依法履行了目标公司《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、迟延出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>3. 本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下；</p>

		<p>4. 在本次交易实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>5. 本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让目标公司股权的限制性条款；</p> <p>6. 本公司在所知范围内保证目标公司《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持目标公司股权的限制性条款。</p>
	关于本次交易复牌之日起至实施完毕期间没有股份减持计划的承诺	本公司承诺将不在本次交易事项复牌之日起至实施完毕的期间内减持上市公司股份，本公司没有在本次交易复牌之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。
	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>1. 本公司及全体董事、监事、高级管理人员或主要管理人员不存在泄露本次交易相关内幕信息及利用本次交易相关内幕信息进行内幕交易的情形；</p> <p>2. 本公司保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密；</p> <p>3. 本公司若违反上述承诺，将承担由此给上市公司及上市公司股东造成的损失。</p>
	关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的说明	本公司不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少三十六个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。
	关于不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	<p>本公司在本次交易中构成上市公司的收购人，本公司承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形：</p> <p>1. 收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>2. 收购人最近三年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；</p>

		<p>3. 收购人最近三年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>4. 收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条规定情形；</p> <p>5. 法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。</p>
交易对方之国投交通	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	<p>1. 本公司保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；</p> <p>2. 本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、原始的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，是准确和完整的，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>3. 本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>4. 如本次交易中本公司所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本公司向证券交易所和登记公司申请锁定；如本公司未在两个交易日内提交锁定申请的，本公司同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记公司报送本公司的信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记公司报送本公司的信息的，本公司同意授权证券交易所和登记公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p>
	关于合规及诚信情况的承诺	<p>本公司及本公司主要管理人员最近五年内，不存在以下情况：</p> <p>1. 受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或者目前处于立案调查阶段，尚未形成结论意见的情况；</p> <p>2. 尚未了结的或者可合理预见的、与经济纠纷有关的重大民事诉讼、仲裁；</p>

	<p>3. 未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。</p>
<p>关于股份限售期的承诺</p>	<p>1. 本公司通过本次交易所认购的上市公司新增股份自本次发行结束之日起十二个月内不得转让；</p> <p>2. 限售期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上交所的规定和规则办理。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定；</p> <p>3. 若上述限售期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；</p> <p>4. 如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让在上市公司拥有权益的股份。</p>
<p>关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺</p>	<p>1. 本公司是依法设立且合法有效存续的有限责任公司。本公司不存在根据法律、法规或根据公司章程或其他组织性文件的约定需要终止或解散的情形；本公司具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次交易相关的各项承诺、协议并享有、履行相应权利、义务的合法主体资格；</p> <p>2. 本公司已依法履行了目标公司《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、迟延出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>3. 本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公</p>

		<p>司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下；</p> <p>4. 在本次交易实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>5. 本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让目标公司股权的限制性条款；</p> <p>6. 本公司在所知范围内保证目标公司《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持目标公司股权的限制性条款。</p>
	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>1. 本公司及全体董事、监事、高级管理人员或主要管理人员不存在泄露本次交易相关内幕信息及利用本次交易相关内幕信息进行内幕交易的情形；</p> <p>2. 本公司保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密；</p> <p>3. 本公司若违反上述承诺，将承担由此给上市公司及上市公司股东造成的损失。</p>
	关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的说明	<p>本公司不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少三十六个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。</p>
	关于不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	<p>本公司在本次交易中构成上市公司的收购人，本公司承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形：</p> <p>1. 收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>2. 收购人最近三年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；</p> <p>3. 收购人最近三年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>4. 收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条</p>

		<p>规定情形；</p> <p>5. 法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。</p>
--	--	--

（九）上市公司的控股股东及其一致行动人对本次交易的原则性意见，及控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次交易复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

根据上市公司的控股股东及其一致行动人出具的声明与承诺，上市公司的控股股东及其一致行动人认为本次交易的方案公平合理、切实可行，符合上市公司和全体股东的整体利益，有利于完善上市公司的业务结构、增强上市公司的盈利能力、促进上市公司未来的业务发展。上市公司控股股东及其一致行动人原则性同意上市公司实施本次交易。

上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员承诺自本次交易复牌之日起至实施完毕期间，无减持上市公司股份的计划。

（十）本次交易对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》和《重组办法》的规定，上市公司在本次交易过程中采取了多项措施以保护中小投资者的权益，具体包括：

1. 严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露义务人严格按照《上市公司信息披露管理办法》《重组办法》等相关法律、法规的要求对本次交易切实履行信息披露义务。

2. 提供股东大会网络投票平台

上市公司将在审议本次交易的的股东大会中，采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权益。

3. 确保购买资产定价公平、公允、合理

上市公司聘请具有从事证券、期货相关资格的评估机构对本次交易的目标资产进行评估，该评估机构与上市公司及交易对方之间除正常的业务往来关系外，不存在其他关联关系。本次交易目标资产的交易价格参考评估结果，由交易各方协商确定。

4. 严格履行相关审批要求

上市公司严格按照相关规定对本次交易履行法定程序进行表决、披露。董事会审议本次交易相关事项时，关联董事回避表决，独立董事事先认可本次交易并发表了独立意见，法律顾问对本次董事会的召集、召开程序以及会议决议是否合法有效发表明确意见。本次交易相关事项将提交上市公司 2019 年第二次临时股东大会审议，关联股东将回避表决。

5. 并购重组摊薄当期每股收益的填补回报安排

本次交易将提高上市公司资产总额和归属于母公司股东的净利润，由于果园港务 2018 年部分资产处于试运行阶段，因此以 2018 年度、2019 年 1—3 月财务数据测算，基本每股收益和每股净资产可能有所下降，但是扣除非经常性损益后 2019 年 1—3 月基本每股收益将会上升；以 2019 年以及以后年度盈利预测数据测算，随着目标公司盈利能力逐渐增强，未来基本每股收益和每股净资产将会上升。因此，本次交易完成后存在上市公司即期回报可能被摊薄的情形。

（1）填补回报并增强上市公司持续回报能力的具体措施

为应对未来可能存在的每股收益摊薄的风险，上市公司将采取以下措施：

①加快主营业务开拓，提高整体竞争力

上市公司将立足主营业务领域，不断巩固和拓展优势业务，努力提升市场竞争力和盈利能力。

②强化目标公司整合，充分发挥协同效应

上市公司将从业务战略布局、业务统筹规划、人员合理安排、资源优化配置等方面进行系统、周密的安排，确保本次交易整合措施到位，充分发挥目标公司与上市公司的协同效应。

③优化资源调配，保障目标公司项目建设进度

本次交易完成后，上市公司将进一步优化资源调配，加紧推进目标公司之果园港务、珞璜港务的项目建设进度，力争早日投入正式运营。随着目标公司的该等项目顺利实施，上市公司将加速发展战略的实施步伐，进一步提升盈利能力。

④落实利润分配政策，优化投资回报机制

上市公司《公司章程》中关于利润分配政策尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件的规定，符合《中国证监会关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的要求。上市公司将严格执行《公司章程》明确的利润分配政策，在主营业务实现健康发展和经营业绩持续增长的过程中，给予投资者持续稳定的合理回报。

上市公司建立了对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配做出制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性。

(2) 上市公司董事、高级管理人员关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺

为确保上市公司本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施能够得到切实履行，上市公司董事、高级管理人员作出了《关于发行股份购买资产摊薄即期回报的相关承诺》，具体如下：

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、对职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若上市公司后续推出股权激励政策，拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

（十一）其他需要提醒投资者重点关注的事项

本次交易完成后，上市公司将根据业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

本次交易完成后上市公司将继续保持独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵守中国证监会有关规定，规范上市公司运作。

重大风险提示

本次交易涉及的主要风险因素如下：

（一）本次交易被暂停、终止或取消的风险

本次交易可能因下列事项的出现而发生交易暂停、终止或取消的风险：

（1）上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人可能利用本次交易的信息进行内幕交易，上市公司存在因股价异常波动或异常交易涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消本次交易的风险。

（2）本次交易涉及与相关股东沟通、相关监管机构报批等工作，这些工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。此外，在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求及各自的诉求不断调整和完善交易方案，如交易各方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，交易各方均有可能选择终止本次交易。

（3）其他不可预见的因素可能导致本次交易被暂停、终止或取消的风险。上市公司将及时公告本次交易的最新进展，并提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易的审批风险

截至本报告签署日，本次交易尚未履行的决策程序及批准包括但不限于：

（1）两江新区管委会批准本次交易方案；

（2）上市公司股东大会审议通过本次交易方案并批准港务物流集团免于发出要约；

（3）中国证监会核准本次交易方案。

本次交易能否通过股东大会审议以及取得相关主管部门的批准或核准存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（三）收购整合风险

本次交易完成后，目标公司的原经营管理层不会发生重大变化，其经营活动仍然保持稳定。上市公司具备多年的港口物流资产运营经验，已经形成了成熟的经营理念，有能力管理并运营目标公司。但是，为发挥协同效应，从业务经营和资源配置等角度出发，上市公司和目标公司仍需在客户资源管理、原材料采购、财务核算、人力资源管理等方面进行一定程度的优化整合，以提高本次交易的绩效。本次交易完成后，整合可能无法达到预期效果，甚至可能会对目标公司乃至上市公司原有业务的运营产生不利影响，提请投资者注意风险。

（四）业绩未达预期及业绩补偿无法覆盖的风险

本次交易完成后，如果目标公司所处市场环境发生变化、业务整合未达到预期状态、管理团队流失等不利因素出现，可能会导致其业绩无法达到预期。

此外，目标资产之渝物民爆 67.17% 股权采用基于未来收益预期的收益法的评估结论确定市场价值，按照《重组办法》第三十五条的规定，交易对方港务物流集团已经与上市公司签订了明确可行的业绩补偿协议，协议约定：根据华康评估出具的《评估报告》收益法采用的净利润预测数，如果在业绩承诺期（渝物民爆 67.17% 股权登记至上市公司名下且办理完毕工商变更登记当年及其后两个会计年度），渝物民爆的累积实现净利润数低于同期累积净利润预测数，则港务物流集团以其本次交易获得的股份对价为限对上市公司进行补偿。因此，提醒投资者关注，本次交易存在业绩补偿不能完全覆盖上市公司已支付股权对价的风险。

（五）目标公司之珞璜港务及重庆港九的流动性风险与偿债风险

珞璜港务尚处于建设期，建设资金除资本金投入之外，主要依靠负债。截至 2018 年末，珞璜港务资产总额 15.9 亿元、负债总额 11 亿元，资产负债率 68.77%，处于较高水平。上述负债水平是由于固定资产投资引起的，珞璜港务存在一定的流动性风险和偿债风险。相应地，本次交易完成后，假设不考虑其他因素，重庆

港九截至 2018 年末的资产负债率将因此从 41.70% 提升到 47.20%，也可能面临流动性风险和偿债风险。

（六）目标公司之果园港务后续资本支出金额较大、重庆港九可能承受资金压力和财务负担的风险

为完成项目后续建设，果园港务 2019—2021 年分别需要新增资本支出 1.2 亿元、1.3 亿元、3.02 亿元，累计尚需投入资金 5.52 亿元，该等投入全部以银行贷款方式解决。由此，重庆港九可能承受相应的资金压力和财务负担风险，具体量化测算如下：

年度	项目后续资本支出（亿元）	导致重庆港九合并报表层面新增负债（亿元）	对重庆港九合并报表层面资产负债率的累计影响
2019 年度	1.20	1.20	42.55%
2020 年度	1.30	1.30	43.45%
2021 年度	3.02	3.02	45.42%

注：对重庆港九合并报表层面资产负债率的累计影响，以 2018 年末重庆港九合并报表层面的资产总额和负债总额为基础，假设 2019 年—2021 年重庆港九新增的资产、负债全部来自于果园港务的项目后续资本支出。同时，按照果园港务与银行签订的长期固定资产贷款合同，果园港务的项目后续资本支出所增加的负债均为长期负债。

（七）目标公司之渝物民爆将继续保持其经营独立性，重庆港九未计划进入民爆行业的风险

本次交易完成后，上市公司将推动渝物民爆以经营民用爆炸物品流通业务为依托，继续做大做强其专业物流配送体系，与上市公司现有的综合物流业务有机融合，共同开拓新的业务机会，积累新的客户资源。渝物民爆将保持其民用爆炸物品流通业务的独立性，继续独立使用其经营资质，实施其安全生产管理保障等，上市公司本身没有计划获取民爆行业相关经营资质，也没有计划获取民爆行业的经营管理经验和能力，特此提示广大投资者注意投资风险。

目 录

独立财务顾问声明与承诺	1
重大事项提示	3
重大风险提示	23
目 录	26
释 义	27
第一节 本次交易概况	32
第二节 交易各方	45
第三节 目标公司	69
第四节 目标资产评估	165
第五节 发行股份情况	260
第六节 本次交易主要合同	265
第七节 交易的合规性分析	274
第八节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见	280
第九节 关于本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三 方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定之核查意见.....	281
第十节 本次重大资产重组前十二个月内上市公司购买、出售资产的意见 ..	282
第十一节 独立财务顾问结论意见	283
上市公司并购重组财务顾问专业意见附表第 2 号——重大资产重组	285
上市公司并购重组财务顾问专业意见附表第 3 号——发行股份购买资产	295

释 义

在本报告中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一般名词：		
公司、上市公司、重庆港九	指	重庆港九股份有限公司
港务物流集团	指	重庆港务物流集团有限公司
国投交通	指	国投交通控股有限公司
交易双方、交易各方	指	上市公司与港务物流集团、国投交通
交易对方	指	港务物流集团、国投交通
交易协议	指	交易双方签署的《发行股份购买资产协议》
本次交易	指	上市公司以发行股份方式购买目标资产的行为
国投集团	指	国家开发投资集团有限公司
国投财务	指	国投财务有限公司
渝富集团	指	重庆渝富资产经营管理集团有限公司
果园港务	指	国投重庆果园港港务有限公司（原名：重庆果园港埠有限公司）
果园港埠	指	重庆果园港埠有限公司，已更名为国投重庆果园港港务有限公司
珞璜港务	指	重庆珞璜港务有限公司
渝物民爆	指	重庆市渝物民用爆破器材有限公司
目标资产	指	果园港务 100% 股权、珞璜港务 49.82% 股权和渝物民爆 67.17% 股权
目标公司	指	果园港务、珞璜港务和渝物民爆
万州港	指	重庆市万州港口(集团)有限责任公司
万州港物资	指	重庆市万州港物资有限责任公司

苏商港口物流	指	重庆苏商港口物流有限公司
万港船务	指	重庆市万州区万港船务有限公司
涪陵港务	指	重庆市涪陵港务有限公司
港盛船务	指	重庆港盛船务有限公司
集海航运	指	重庆集海航运有限责任公司
东港集装箱	指	重庆东港集装箱码头有限公司
伟航建设	指	重庆伟航建设工程有限公司
江盛汽车物流	指	重庆江盛汽车物流有限公司
港华物流	指	重庆港华物流有限公司
再生资源物流	指	重庆市再生资源物流有限公司
果园集装箱	指	重庆果园集装箱码头有限公司
果园件散货	指	重庆果园件散货码头有限公司
果园大件货物	指	重庆果园大件货物码头有限公司
果园滚装	指	重庆果园滚装码头有限公司
果园建设	指	重庆果园建设发展有限公司
集团资管	指	重庆港务物流集团资产管理有限公司
集团物业	指	重庆港务物流集团物业管理有限责任公司
连洲建筑	指	重庆市连洲建筑工程有限公司
凯东物流	指	重庆市凯东物流有限公司
广联民爆	指	重庆广联民爆器材有限公司
巴南民爆	指	重庆市巴南民用爆破器材有限公司
自贡鸿鹤	指	自贡鸿鹤化工股份有限公司

顺安爆破	指	重庆顺安爆破器材有限公司
顺安南桐	指	重庆顺安南桐爆破器材有限公司
力能民爆	指	葛洲坝易普力重庆力能民爆股份有限公司
港承物流	指	重庆港九港承物流有限公司
国际集装箱	指	重庆国际集装箱码头有限责任公司
港九万州	指	重庆港九万州港务有限公司
久久物流	指	重庆久久物流有限责任公司
两江物流	指	重庆港九两江物流有限公司
猫儿沱分公司	指	重庆港九股份有限公司猫儿沱港埠分公司
港铁物流	指	重庆港九港铁物流有限公司
航发司	指	重庆航运建设发展（集团）有限公司，原名“重庆航运建设发展有限公司”
物资集团	指	重庆市物资（集团）有限责任公司
金材物流	指	重庆金材物流有限公司
港九波顿	指	重庆港九波顿发展有限责任公司
易普力	指	中国葛洲坝集团易普力股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《上市规则》	指	上海证券交易所股票上市规则

企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
工信部	指	工业和信息化部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
重庆市国资委	指	重庆市国有资产监督管理委员会
重庆市工商局	指	重庆市市场监督管理局
重庆市国土局	指	重庆市规划和自然资源局
两江新区管委会	指	重庆两江新区管理委员会
华西证券	指	华西证券股份有限公司，本次交易的独立财务顾问
大信会计师	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
联一律师	指	四川联一律师事务所
华康评估	指	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
最近三年及一期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1—3 月
报告期	指	2017 年度、2018 年度和 2019 年 1—3 月
报告期末	指	2019 年 3 月 31 日
定价基准日	指	2019 年 3 月 26 日
交割日	指	指上市公司与交易对方就目标资产过户完成变更登记之日
过渡期	指	自评估基准日起至本次股份发行完成日止的期间
本报告	指	《华西证券股份有限公司关于重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》

《重组报告书》	指	《重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》
股票、A 股	指	公司发行的面值为 1 元的人民币普通股
上交所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

专业名词：

港口	指	具有船舶进出、停泊、靠泊，旅客上下，货物装卸、驳运、储存等功能，具有相应的码头设施，由一定范围的水域和陆域组成的区域
港区	指	由连续界线形成的水域和陆域范围组成的港口区域
作业区	指	港区内装卸和运输管理上相对独立的生产单位
码头	指	专供停靠船舶、装卸货物和上下旅客的水工建筑物
铁路专用线	指	由企业或者其他单位管理的与国家铁路或者其他铁路线路接轨的岔线
TEU	指	“折合 20 英尺标准箱”（Twenty-foot Equivalent Unit）的英文缩写
门机	指	门座式起重机，是电力驱动、有轨运行的臂架类起重机之一
浮吊	指	载有起重机的浮动平台
GDP	指	国内生产总值（Gross Domestic Product）

注：本报告除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景

（一）落实“一带一路”国家战略

重庆作为中国中西部地区唯一的直辖市，区位优势突出，战略地位重要，是西部大开发的重要战略支点，处在“一带一路”和长江经济带的连接点上，是国家和西南地区能源、原材料、外贸物资等的重要集散中枢之一，是以西南地区为主的港口腹地对外开放、实施西部大开发战略、参与国际经济竞争与合作的重要依托。

国家发改委、外交部、商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》确立了“一带一路”建设的整体框架思路。“一带一路”规划给予了重庆重要的战略定位，要求“推动区域互动合作和产业集聚发展，打造重庆西部开发开放重要支撑……加快推动长江中上游地区和俄罗斯伏尔加河沿岸联邦区的合作。建立中欧通道铁路运输、口岸通关协调机制，打造‘中欧班列’品牌，建设沟通境内外、连接东中西的运输通道。”因此，本次交易符合国家发展战略，是响应“一带一路”建设的积极举措。

（二）抢抓腹地经济发展机遇

随着西部大开发的深入，重庆市及周边区域经济的快速发展，以及三峡成库后航道条件的改善，以长江干线运输为主的港口行业得到了快速的发展。根据《重庆市国民经济和社会发展统计公报》，最近三年，重庆市内河港口完成货物吞吐量分别较上年增长 6.9%、10.9%和 13.5%，重庆港已成为长江上游最大的内河主枢纽港，是中西部内陆地区对外连接的主要水路通道。

随着重庆市和西南地区外向型经济的发展以及对内贸易的不断扩大，预计重庆港货物吞吐量在未来 5~10 年内将保持约 15~20% 的较快增长。本次交易有利于全面提升港口物流服务、带动纵深腹地发展的能力，切实发挥港口综合枢纽作用，抢抓腹地经济发展机遇。

（三）深化国有企业改革

中国正处于全面深化改革的战略机遇期。作为盘活存量资产的重要环节，深化国有企业改革是经济体制改革的重点任务，可有效激发国有企业的发展活力。近年来，按照中共十八届三中全会的战略部署，新一轮的国有企业改革正在全面展开。

2015年8月31日，中国证监会、财政部、国务院国资委和银监会等四部委联合发布《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》，提出“鼓励国有控股上市公司依托资本市场加强资源整合，调整优化产业布局结构，提高发展质量和效益。有条件的国有股东及其控股上市公司要通过注资等方式，提高可持续发展能力。支持符合条件的国有控股上市公司通过内部业务整合，提升企业整体价值。”

2015年10月25日，国务院发布了《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》，明确推进国有资本优化重组，加快推动国有资本向重要行业、关键领域、重点基础设施集中，向前瞻性战略性产业集中，向产业链关键环节和价值链高端领域集中，向具有核心竞争力的优势企业集中。

综上所述，本次交易顺应国有企业改革的趋势，是落实中央及地方关于深化国有企业改革要求的积极举措。本次交易是持续推动港务物流集团旗下优质港口物流资产整体上市的重要举措，有利于上市公司产业结构全面布局，借助资本市场推进战略性重组。

（四）整合区域港口物流资源

2014年，交通部发布《关于推进港口转型升级的指导意见》，支持国有港口企业发展混合所有制经济，鼓励港口企业以资本为纽带进行兼并重组，用市场的作业配置优化整合资源，鼓励大型港口企业从生产经营型管理向资本营运性管理转变。

同时，港口行业是国家供给侧改革的重要领域，主要工作在于重点推动港口体制改革，加速对低效港口资源整合。目前港口整合的主要方式为区域内整合，

对港口资源实施整合，统一规划建设。目前各地对港口进行统一规划趋势明显，已陆续出现区域级港口管理平台。

重庆港主城港区果园作业区是中国最大的内河水、铁、公联运枢纽港，是国家发改委、交通部、重庆市政府重点规划建设的第三代现代化内河港口，是长江上游航运中心建设的标志性工程，是“长江经济带”的重要节点。重庆港江津港区珞璜作业区地理位置优越，综合交通便利，是集水路、铁路、公路为一体的综合交通枢纽型港口，紧邻重庆江津区综合保税区和珞璜铁路综合物流枢纽。目前，重庆港在规模等方面相比其他优质内河港口还有一定差距。根据中国港口网公布数据，2018年1—11月重庆港吞吐总量（含外贸货物）累计18,739.0万吨，同期苏州港累计48,737.0万吨、南通港累计24,204.0万吨，南京港累计23,264.0万吨，泰州港累计22,143.0万吨。因此，本次交易是落实重庆港资源整合的具体措施，是上市公司实现规模化、一体化发展的必然举措。

二、本次交易的目的

（一）落实国家及地区发展战略

充分利用国家大力推动“一带一路”战略发展契机，共建“长江经济带”是建设重庆自贸区的重点，而整合港务物流集团、国投交通在果园作业区、珞璜作业区内的资产，是重庆港各种港口物流资源整合、统筹发展的关键。

《中共中央国务院关于深入实施西部大开发战略的若干意见》《国务院关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见》《重庆市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等国家及地区发展战略规划文件，对重庆港的战略定位和发展方向做出了明确的部署和要求。

通过本次交易，交易对方可以将其所拥有的铁水联运物流系统、民用爆炸物品物流配送系统等业务和资产注入上市公司，上市公司也吸收区域内优质港口物流资源、专业商贸流通资源等，有利于平台整合、统筹建设以及集约化经营管理，有利于上市公司依靠地域优势扩宽港口业务覆盖范围，实现整体业务规模的稳步提升。

（二）扩大业务规模，提升盈利能力

通过本次交易，上市公司一方面将集中发展以装卸、堆存为主导的港口物流业务；另一方面，上市公司未来可通过同一平台对旗下的泊位、铁路、汽车等物流资源的统筹调配，在更好满足客户需求的同时提升生产效率和盈利水平，有利于上市公司未来的业绩提升，也有助于重庆港口物流行业的整体健康、有序发展。

上市公司通过本次交易注入优质资产，从而扩大资产规模，改善资产质量并提高行业影响力。本次交易对于上市公司扩大经营规模、提升核心竞争力、增强盈利能力和可持续发展能力等方面具有积极意义。

（三）减少关联交易，避免潜在同业竞争

果园港务作为果园作业区内唯一拥有铁路专用线以及与港口码头专业衔接设施设备的企业，专门为果园作业区内各家港口物流企业提供以铁水联运为核心的多式联运服务，上市公司不可避免与其发生各种关联交易。通过本次交易，可以有效减少此类关联交易，增强上市公司的独立性，确保资产的完整性；同时，也避免了潜在的同业竞争。

（四）优化资源配置，发挥协同效应

本次交易的目标公司渝物民爆与上市公司之间具有较强的优势资源互补性，可以充分发挥二者的协同效应，从而提升上市公司整体价值和盈利能力。

1. 发挥协同效应

（1）业务能力协同

渝物民爆的主营业务是民用爆炸物品销售、配送及爆破一体化服务，而重庆港九主营业务是港口中转运输业务和综合物流业务，二者的业务本就存在相通之处。

渝物民爆从事主营业务的核心竞争力在于其优质、高效、专业的物流配送能力。下游客户对民用爆炸物品的价格敏感度较低，重点关注物流配送效率、服务质量等方面。同时，民用爆炸物品对物流配送的安全性、可靠性要求很高，渝物

民爆在这方面具有深厚的经验，也建立完善了物流配送相关的精细化管理体系。上市公司收购渝物民爆，将有助于提高上市公司的物流配送能力，补齐业务短板，推动发展综合物流业务。

（2）客户资源协同

民爆行业本身呈现较为分散的竞争态势，缺乏核心竞争力的民用爆炸物品流通企业很难在市场立足，行业本身呈现较为分散的竞争态势。2014年12月，国家发改委、工信部及公安部联合颁布《关于放开民爆器材出厂价格有关问题的通知》，放开了对出厂价格上下限的规定，并取消了流通环节费率规定，产品价格由市场竞争形成，进一步加大了行业的市场竞争力度。渝物民爆在不断完善自身物流配送体系的过程中，积累了丰富的客户资源，已不限于下游的民用爆炸物品使用单位，不断开发各种专业化、特殊化的物流客户。这些宝贵的客户资源纳入上市公司体系内，将有助于上市公司进一步发展高附加值的综合物流，提升盈利能力。

此外，上市公司一直致力于发展专业化的港口中转运输和综合物流业务，比如，全资子公司重庆化工码头有限公司从事的危险货物港口装卸业务，与渝物民爆所从事的危险货物物流配送业务具有客户信息资源互享、物流配送资源互补的协同空间。

（3）物流资源协同

上市公司的物流资源核心在于港口泊位，渝物民爆的物流资源核心在于汽车运输管理。上市公司致力于以港口为核心，协同铁路、飞机、汽车等多种物流方式，构建现代化的多式联运体系。本次交易完成后，上市公司将新增优质的汽车物流资源，有利于其统筹各种物流资源，发挥协同优化效应。

2. 增强盈利能力

本次交易前，目标公司之渝物民爆 2018 年净利润为 2,847.36 万元。

上市公司 2018 年净利润 17,745.25 万元，本次交易收购渝物民爆 67.17% 股权可以增加上市公司净利润 2,847.36 万元，占上市公司净利润的 16.05%。因此，本次交易有利于增强上市公司盈利能力。

基于上述背景和主要考虑因素，虽然渝物民爆不从事港口中转运输业务，但是其民用爆炸物品配送业务属于综合物流业务范畴，且与上市公司存在较强的协同效应，有利于增强上市公司盈利能力，补齐专业化物流资源的短板，提升上市公司综合物流业务核心竞争力。

三、本次交易的决策过程和批准情况

（一）本次交易已经履行的审批程序

本次交易已经履行了以下审批程序：

2019 年 3 月 20 日，果园港务召开股东会审议通过了关于同意股东转让所持公司 100% 股权等事项；

2019 年 3 月 20 日，珞璜港务召开股东会审议通过关于同意股东转让所持公司 49.82% 股权等事项；

2019 年 3 月 20 日，渝物民爆其他股东以书面形式一致同意港务物流集团转让其所持的渝物民爆 67.17% 股权；

2019 年 3 月 25 日，上市公司召开第七届董事会第八次会议审议通过《关于〈重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等议案；

2019 年 7 月 4 日，目标资产的评估结果经两江新区财政局备案；

2019 年 7 月 15 日，上市公司召开第七届董事会第十一次会议审议通过《关于〈重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等议案。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易尚未履行的决策程序及批准包括但不限于：

1. 两江新区管委会批准本次交易方案；
2. 上市公司股东大会审议通过本次交易方案并批准港务物流集团免于发出要约；
3. 中国证监会核准本次交易方案。

四、本次交易具体方案

上市公司拟发行股份购买果园港务 100% 股权、珞璜港务 49.82% 股权、渝物民爆 67.17% 股权，交易对方为港务物流集团和国投交通。

（一）交易价格

本次交易目标资产的交易价格以具有从事证券、期货相关业务资格的评估机构出具并经两江新区财政局备案的评估报告结果为参考依据，其中，果园港务 100% 股权市场价值为 130,468.77 万元，珞璜港务 100% 股权市场价值为 68,423.73 万元，渝物民爆 100% 股权市场价值为 31,490.00 万元。经交易各方协商，目标资产之果园港务 100% 股权交易价格最终确定为 130,468.77 万元（其中：港务物流集团持有的果园港务 49% 股权的交易价格为 63,929.70 万元、国投交通持有的果园港务 51% 股权的交易价格为 66,539.07 万元），目标资产之珞璜港务 49.82% 股权交易价格最终确定为 34,088.70 万元，目标资产之渝物民爆 67.17% 股权交易价格最终确定为 21,151.83 万元；即目标资产交易价格合计为 185,709.30 万元。

（二）对价支付方式

以发行股份的方式支付全部交易对价。

（三）发行的股票种类、面值及发行方式

上市公司本次采取非公开发行的方式发行股份购买目标资产。

向交易对方发行的股份为境内人民币普通股（A 股），每股面值 1 元。

（四）定价基准日及发行价格

根据《重组办法》相关规定：上市公司发行股份购买资产的股份发行价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。定价基准日前若干个交易日的上市公司股票均价=定价基准日前若干个交易日的股票交易总额/定价基准日前若干个交易日的股票交易总量。

本次交易发行股份的定价基准日为上市公司董事会审议本次交易方案的会议决议公告日（2019 年 3 月 26 日）。通过与交易对方之间的协商，并兼顾各方利益，上市公司确定本次发行价格采用定价基准日前 60 个交易日股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价的 90% 作为发行价格，即 3.82 元/股。

计算公式为：发行价格=定价基准日前 60 个交易日公司股票交易总金额÷定价基准日前 60 个交易日公司股票交易总量×90%。

若上市公司在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本等除权除息事项的，本次发行价格将按照以下办法作相应调整：假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = P_0 \div (1 + N)$$

$$\text{两项同时进行： } P_1 = (P_0 - D) \div (1 + N)$$

2019 年 6 月 18 日上市公司实施 2018 年年度权益分派，每股现金红利 0.06 元，发行价格相应调整为 3.76 元/股。

（五） 发行数量

按照本次交易价格合计 185,709.30 万元、调整后发行价格 3.76 元/股估算，上市公司将为支付交易对价而发行股份数量合计 49,390.7711 万股，其中，向港务物流集团发行股份数量为 31,694.2093 万股，向国投交通发行股份数量为 17,696.5618 万股；目标资产折股数不足 1 股的余额计入上市公司的资本公积。

若上市公司在定价基准日至本次发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本等除权除息事项的，发行数量将相应调整。最终以中国证监会核准的发行数量为准。

（六）股份限售期

港务物流集团本次交易所认购的上市公司新增股份自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；国投交通本次交易所认购的上市公司新增股份自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。

本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，港务物流集团持有上市公司股票的限售期自动延长 6 个月。

若相关法律法规、上海证券交易所规则对交易对方转让所持上市公司股份有其他限制性规定的，交易对方同时应遵守相关规定。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排限售。

若上述限售期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关监管意见相应调整。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，交易对方不转让所持有的上市公司股票。

（七）本次发行前滚存未分配利润的处置

上市公司在本次发行前的滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东共享。

（八）过渡期间的损益安排

目标公司之渝物民爆是基于未来收益预期的估值方法作为主要评估方法的，因此，其过渡期的收益归上市公司所有，过渡期的亏损由交易对方补足；目标公

司之果园港务和珞璜港务是以资产基础法作为主要评估方法的，因此，其过渡期间的损益归交易对方享有和承担。

（九）上市安排

上市公司向交易对方发行的股票将在上交所上市交易。

（十）方案有效期

本方案自上市公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

按照目标资产的交易价格进行测算，本次交易完成前后上市公司的股权结构如下：

股东名称	本次交易之前		本次发行股份数量（股）	本次交易之后	
	持股数量（股）	持股比例		持股数量（股）	持股比例
港务物流集团	260,992,669	37.66%	316,942,093	577,934,762	48.69%
万州港	21,826,900	3.15%	-	21,826,900	1.84%
其他	410,139,003	59.19%	-	410,139,003	34.56%
国投交通	-	-	176,965,618	176,965,618	14.91%
合计	692,958,572	100.00%	493,907,711	1,186,866,283	100.00%

本次交易完成后，港务物流集团合计控制上市公司 50.53% 的股份。本次交易不会对上市公司股权结构造成重大影响，也不会导致上市公司控制权发生变更，不会出现导致上市公司不符合《公司法》《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

（二）本次交易对上市公司主要财务数据的影响

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00008 号）和《备考审阅报告》（大信阅字〔2019〕第 12-00003 号），本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下表所示：

2019-3-31/2019 年 1—3 月			
项目	实际数	备考数	变动幅度
资产总额（万元）	962,744.69	1,255,697.92	30.43%
归属于上市公司股东净资产（万元）	367,322.00	533,834.02	45.33%
营业收入（万元）	137,505.95	139,579.09	1.51%
净利润（万元）	3,221.51	3,788.54	17.60%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	1,628.61	2,660.09	63.33%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润（万元）	463.43	1,942.27	319.11%
资产负债率	47.48%	48.01%	1.11%
基本每股收益（元/股）	0.0235	0.0224	-4.64%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0067	0.0164	144.70%
每股净资产（元/股）	5.30	4.50	-15.15%
2018-12-31/2018 年度			
项目	实际数	备考数	变动幅度
资产总额（万元）	811,283.89	1,231,255.25	51.77%
归属于上市公司股东净资产（万元）	361,694.25	532,281.36	47.16%
营业收入（万元）	636,659.09	664,314.41	4.34%
净利润（万元）	17,745.25	21,212.44	19.54%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	13,587.72	15,986.55	17.65%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润（万元）	10,305.45	12,589.24	22.16%
资产负债率	41.70%	47.20%	13.18%
基本每股收益（元/股）	0.1961	0.1347	-31.31%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1487	0.1061	-28.68%
每股净资产（元/股）	5.22	4.48	-14.08%

本次交易完成后，上市公司的资产总额、净资产、营业收入、净利润、归属于母公司股东的净利润均有上升，上市公司的经营规模进一步扩大，上市公司资产负债率可能有所上升。由于果园港务 2018 年部分资产处于试运行阶段，因此

以 2018 年度、2019 年 1—3 月财务数据测算，基本每股收益和每股净资产可能有所下降，但是扣除非经常性损益后 2019 年 1—3 月基本每股收益将会上升；以 2019 年以及以后年度盈利预测数据测算，随着目标公司盈利能力逐渐增强，未来基本每股收益和每股净资产将会上升。

（三）本次交易对上市公司业务发展的影响

上市公司主营业务是港口中转运输业务和综合物流业务，主要经营区域在重庆港。本次交易对上市公司业务发展的影响如下：

1. 优化港口布局

2018 年上市公司所属重庆港主城港区九龙坡作业区关闭后，果园作业区成为重庆港主城港区内唯一具有铁水联运条件的港口作业区。本次交易完成后，上市公司将新增果园港务持有的果园作业区铁路专用线、港口装卸专业对接设施设备资产，承担起果园作业区内的全部铁水联运功能，弥补了九龙坡作业区关闭后重庆港主城港区内铁水联运领域的空白，强化了上市公司对重庆港主城港区散货物流的吸引力，提升了整个果园作业区的港口中转效率。

同时，通过本次交易购买珞璜港务剩余股权，进一步强化了上市公司对重庆港江津港区珞璜作业区的控制力，增厚了上市公司的盈利基础。

本次交易完成后，上市公司将控制重庆港所有正在运营和即将运营的铁水联运港口作业区，业务规模将不断扩大，营业收入和净利润将得以提高，持续盈利能力和发展潜力可望不断增强，有利于实现股东利益的最大化。

2. 丰富物流资源

上市公司的物流资源核心在于港口装卸，渝物民爆的物流资源核心在于汽车运输。上市公司致力于以港口为核心，协同铁路、飞机、汽车等多种物流方式，构建现代化的多式联运体系。本次交易完成后，上市公司将新增优质的汽车物流资源，有利于其统筹各种物流资源，发挥协同优化效应。

本次交易完成后，上市公司将推动渝物民爆以经营民用爆炸物品流通业务为依托，继续做大做强其专业物流配送体系，与上市公司现有的综合物流业务有机融合，共同开拓新的业务机会，积累新的客户资源。

3. 促进规模化、一体化发展

本次交易将进一步扩大上市公司的经营规模，强化资源的统筹、协调，促进区域内港口资源一体化协同发展。

（1）区域内资源分布

从区域内港口资源分布来看，本次交易前，上市公司已占据了重庆港主要港区内的优质港口泊位，本次交易主要是进一步强化上市公司对重庆港主城港区果园作业区、江津港区珞璜作业区的控制力，从而更加便利地统筹协调区域内的各种港口物流资源，促进多点布局下的一体化协同发展。

（2）业务竞争状况

通过本次交易，上市公司将直接控制果园港务的铁水联运系统，加上珞璜港务所承担的重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程，将增强上市公司对相关港口作业区内的物流控制力，抢占市场份额，进一步扩大经营规模。

第二节 交易各方

一、上市公司基本情况

(一) 简介

公司中文名称：重庆港九股份有限公司

公司英文名称：CHONGQING GANGJIU CO.,LTD

公司法定代表人：杨昌学

公司成立日期：1999年1月8日

注册资本：69,295.86万元人民币

住所：重庆市九龙坡区盘龙镇盘龙五村113-13号

主要办公地点：重庆市江北区海尔路298号

统一社会信用代码：91500000202803688M

办公地址邮政编码：400023

电话：023-63100700

传真：023-63100700

电子信箱：cqgj@cqgj.com.cn

公司网址：<http://www.cqgj.com.cn>

股票上市地：上海证券交易所

股票简称：重庆港九

股票代码：600279

经营范围：长江干线及支流省际普通货船运输，为船舶提供码头、过驳锚地，为旅客提供候船和上下船舶设施和服务，旅客船票销售，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，车辆滚装服务，为船舶提供岸电、

淡水供应，为国内航行船舶提供物料、生活品供应，为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务，港内驳运，港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务（以上经营范围按许可证核定事项及经营期限从事经营）。（以下经营范围限分支机构经营）销售易燃固体、自燃和遇湿易燃物品：硫磺。煤炭批发经营，商品储存（不含危险物品），船舶修理，代办客货运输及中转业务，普通机械及船舶零部件的制造，物流配送（不含运输），销售汽车（不含九座及以下乘用车）、电器机械及器材、化工原料及产品（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、橡胶制品、塑料制品、木材及制品、百货、工艺美术品（不含金饰品），货物进出口（法律、法规禁止的不得经营，法律、法规限制的取得许可后方可从事经营）。

（二）设立情况

1. 1999 年成立

1998 年 10 月 12 日，重庆市人民政府出具《关于同意设立重庆港九股份有限公司的批复》（渝府〔1998〕165 号）批复同意以重庆港口管理局为主，联合成都铁路局、成都铁路局重庆铁路分局（根据铁道部《关于改革成都铁路局管理体制的决定》（铁道卫〔2005〕43 号）文件精神，自 2005 年 3 月 18 日起，重庆铁路分局已撤销并办理了工商注销登记手续，原成都铁路局重庆铁路分局所持有的发行人股份由成都铁路局承继）、重庆长江轮船公司和张家港港务局（2003 年改制为张家港港务集团有限公司）发起设立发行人。重庆港口管理局以其下属的九龙坡港埠公司及蓝家沱港埠公司的经营性净资产折价入股，其余发起人均以现金入股。

1999 年 1 月 8 日，重庆港九在重庆市工商局领取了注册号为 20284369 的《企业法人营业执照》。成立时，发行人股本 142,390,960 股，其中：重庆港口管理局持有发行人股份 140,000,000 股，占发行人股本的 98.32%，为重庆港九控股股东。重庆港九股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
国有法人股	142,390,960	100%

股份总数	142,390,960	100%
------	-------------	------

2. 2000 年首次公开发行并上市

2000 年 7 月 10 日，中国证监会出具《关于核准重庆港九股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字〔2000〕101 号）核准重庆港九向社会公开发行人民币普通股股票 86,000,000 股。2000 年 7 月 31 日，重庆港九 86,000,000 股人民币普通股在上交所上市交易，证券简称“重庆港九”，证券代码“600279”。

首次公开发行并上市后，重庆港九股本增加至 228,390,960 股，其中：重庆港口管理局持有发行人股份数不变，持股比例下降至 61.30%，仍为重庆港九控股股东。重庆港九股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、尚未流通股份	142,390,960	62.35%
国有法人股	142,390,960	62.35%
二、可流通股份	86,000,000	37.65%
境内上市人民币普通股	86,000,000	37.65%
三、股份总数	228,390,960	100.00%

3. 2002 年控股股东重庆港口管理局改制为港务集团

2002 年 10 月 31 日，重庆市人民政府出具《关于同意重庆港口管理局改制为重庆港务（集团）有限责任公司的批复》（渝府〔2002〕177 号）批复同意重庆港口管理局改制为国有独资公司港务集团，授权港务集团经营、管理原重庆港口管理局所属的全部国有资产，行使出资人权利。港务集团承接了重庆港口管理局持有的上市公司 140,000,000 股股份，成为上市公司控股股东。

4. 2003 年控股股东港务集团转让部分国有法人股

2003 年 3 月 25 日，重庆市人民政府办公厅出具《关于同意转让重庆港九股份有限公司部分国有法人股有关问题的函》（渝办函〔2003〕11 号），同意港

务集团将所持有的上市公司人 20,000,000 股国有法人股转让给重庆市城市建设投资公司。2003 年 8 月 19 日，国务院国有资产监督管理委员会出具《关于重庆港九股份有限公司部分国有法人股转让有关问题的批复》（国资产权函〔2003〕137 号），同意上述股份转让方案。

上述股份转让完成后，上市公司股本和股本结构不变，港务集团持有上市公司股份 120,000,000 股，占股本的 52.54%，仍为上市公司控股股东。

5. 2005 年股权分置改革

2005 年 11 月 22 日，重庆市国资委出具《关于重庆港九股份有限公司股权分置改革中国有股权管理有关问题的批复》（渝国资产〔2005〕192 号），同意上市公司股权分置改革方案。2005 年 11 月 30 日，股权分置改革方案经股东大会表决通过。股权分置改革方案具体为：股权分置改革方案实施股权登记日（2005 年 12 月 7 日）登记在册的流通股股东每 10 股获得股票 3.2 股，上市公司非流通股股东共支付 27,520,000 股股票给流通股股东。2005 年 12 月 9 日，上市公司完成股权分置改革复牌。

股权分置改革方案实施后，上市公司股本不变，港务集团持有上市公司股份 96,665,331 股，占股本的 42.32%，仍为上市公司控股股东。上市公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	114,870,960	50.30%
国有法人股	114,870,960	50.30%
二、无限售条件流通股份	113,520,000	49.70%
人民币普通股（A 股）	113,520,000	49.70%
三、股份总数	228,390,960	100.00%

6. 2008 年股权无偿划转

2008 年 1 月 15 日，港务集团与港务物流集团签订了《关于重庆港九股份有限公司国有法人股行政划转协议书》，港务集团将其持有的上市公司 96,665,331 股国有法人股（占发行人股本的 42.32%）无偿划转给港务物流集团。2008 年 5 月 8 日，国务院国有资产监督管理委员会出具《关于重庆港九股份有限公司国有股东变更的批复》（国资产权〔2008〕441 号），批准了上述国有股权无偿划转事项。2008 年 10 月 9 日，中国证监会出具《关于核准重庆港务物流集团有限公司公告重庆港九股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2008〕1176 号），核准豁免港务物流集团因上述国有股权无偿划转应履行的要约收购义务。2008 年 12 月 31 日，上述股权划转过户手续办理完毕并取得登记公司出具的《过户登记确认书》，至此港务集团不再持有上市公司股份。

上述股权划转完成后，港务物流集团成为上市公司控股股东，继续履行港务集团在股权分置改革方案中做出的承诺，上市公司股本和股本结构不变。

7. 2010 年发行股份购买资产

2010 年 10 月 11 日，中国证监会出具《关于核准重庆港九股份有限公司重大资产重组及向重庆港务物流集团有限公司、万州港发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2010〕1404 号），核准上市公司向港务物流集团、万州港分别发行股份 76,150,035 股和 37,551,267 股，购买港务物流集团、万州港所属的主要港口航运资产。同日，中国证监会出具《关于核准豁免重庆港务物流集团有限公司及一致行动人要约收购重庆港九股份有限公司股份义务的批复》（证监许可〔2010〕1405 号），核准豁免港务物流集团及一致行动人万州港要约收购上市公司股份义务。2010 年 11 月 24 日，上市公司向港务物流集团及万州港非公开发行股份合计 113,701,302 股的股权登记手续办理完毕并取得登记公司出具的《证券变更登记证明》。

发行股份购买资产完成后，上市公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	191,354,242	55.94%

国有法人股	191,354,242	55.94%
二、无限售条件流通股份	150,738,020	44.06%
人民币普通股（A股）	150,738,020	44.06%
三、股份总数	342,092,262	100.00%

8. 2013年有限售条件流通股份上市流通

2013年11月25日，上市公司2005年股权分置改革和2010年非公开发行有限售条件流通股份上市流通后，上市公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件流通股份		
二、无限售条件流通股份	342,092,262	100.00%
人民币普通股（A股）	342,092,262	100.00%
三、股份总数	342,092,262	100.00%

9. 2014年非公开发行股票

2014年11月，经中国证监会核准，上市公司向财通基金管理有限公司等7名投资者非公开发行人民币A股普通股119,880,119股。本次发行完成后，上市公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	119,880,119	25.95%
二、无限售条件流通股份	342,092,262	74.05%
人民币普通股（A股）	342,092,262	74.05%
三、股份总数	461,972,381	100.00%

10. 2015 年有限售条件流通股份上市流通

2015 年 11 月 23 日，上市公司 2014 非公开发行有限售条件流通股份上市流通后，上市公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	0	0.00%
二、无限售条件流通股份	461,972,381	100.00%
人民币普通股（A 股）	461,972,381	100.00%
三、股份总数	461,972,381	100.00%

11. 2016 年资本公积转增股本

2016 年 5 月 24 日，上市公司以截止 2015 年 12 月 31 日股本 461,972,381 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，共计转增 230,986,191 股。转增后，股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	0	0.00%
二、无限售条件流通股份	692,958,572	100.00%
人民币普通股（A 股）	692,958,572	100.00%
三、股份总数	692,958,572	100.00%

（三）最近六十个月的控制权变动情况

最近六十个月，上市公司的控制权未发生变动，控股股东为港务物流集团，实际控制人为两江新区管委会。

（四）最近三年的重大资产重组情况

最近三年，上市公司未发生《重组办法》所认定的重大资产重组情况。

（五）最近三年的主营业务发展情况

上市公司主营业务是港口中转运输业务和综合物流业务。

1. 港口中转运输业务

上市公司主要核心业务是在港口码头为货物提供装卸、仓储等物流服务。上市公司在长江流域重庆段 600 多公里岸线范围内拥有集装箱、重件、化工、件散货、旅游客运等各种码头泊位 86 个，码头年设计货物吞吐能力 6,524 万吨（其中，集装箱量 379 万 TEU、商滚车吞吐量 58 万辆），客运吞吐能力 1,000 万人次，铁路年装卸车能力达 3,000 万吨。货物吞吐能力和集装箱吞吐能力分别占全重庆市份额 30%、85% 以上。

2. 综合物流业务

上市公司以港口为依托，围绕铁、公、水多式联运，充分整合仓储、航运、铁路、公路、口岸等物流要素资源，积极拓展贸易物流、供应链物流等业务。上市公司生产经营正逐步从传统单一的港口装卸模式向全程物流模式转变，服务价值链得到较大延伸，对港口物流市场的控制力明显增强，经营规模不断扩大，实现了港口经营模式的转型升级不断发展。

（1）综合物流业务的具体情况

①综合物流业务涉及的业务种类及经营模式

主营业务种类	业务分类	直接收入	年报主营业务收入分类列示	协同收入
港口中转运输业务		港口作业包干费、库场使用费	装卸及客货代理业务	
综合物流业务	全程物流	运输费	综合物流业务	增加港口作业包干费、库场使用费
	贸易物流	商品销售收入	商品销售业务	增加港口作业包干费、库场使用费、运输费

从业务实施内容来说，综合物流业务包括全程物流和贸易物流，即通过提供有价值服务达到控制物流向港口集聚、增加港口中转运输业务收入的目的。

从财务会计口径来看，重庆港九的综合物流业务主要是指全程物流，即整合港口、铁路、公路、航运等资源，为客户提供全程负责的多式联运服务。贸易物流体现为商品销售业务。

②综合物流业务（全程物流）的上下游情况

全程物流作业需要提前向船公司、铁路公司、航空公司订舱（箱），上述货运企业是全程物流企业的上游企业。此外，物流通过的港口、火车站、机场等也是全程物流企业的上游企业。近年来，随着货运市场规模的快速发展和竞争加剧，淡旺季运价波动幅度较大，货运企业与全程物流企业日趋呈现合作互惠关系，不同货运企业的运力运价政策及其对不同全程物流企业的分配策略将直接影响企业的市场销售和经营成果。

制造业和国内外贸易对全程物流服务有一定的需求，是全程物流企业的下游企业。制造业和国内外贸易的景气程度直接影响全程物流的市场规模、销售收入和利润水平。

③综合物流（全程物流）的业务流程

重庆港九整合港口、铁路、公路、航运等资源，建立多方联动机制，搭建了全程物流经营平台，为客户提供“一次托运”、“一口价格”、“一次结算”、“统一理赔”和全程负责的多式联运服务。

重庆港九会先根据客户的物流需求制定个性化的全程物流方案。然后，重庆港九向有意承担运输服务和其他物流服务的供应商发出报价要约邀请。重庆港九对货运供应商的服务、价格等进行比较和磋商，最后选定供应商支持重庆港九为客户提供综合物流服务。

④综合物流业务与港口中转运输业务的协同情况

综合化物流中心是现代港口的基本特征，也是现代港口功能拓展的方向。为适应经济、贸易、航运和物流发展的要求，借助于港航信息技术的发展，中国港

口企业已经开始由单一的码头运营商向综合物流运营商发展,为客户提供多方位的物流增值服务,包括货物运输、货运代理、货物包装、装配、分拨等,同时港口的范围进一步扩大,不仅包括港区,而且包括物流中心区,以实现网络化的物流运输组织方式,并带动临港产业的快速发展。

重庆港九拥有良好的港口码头岸线、堆场、口岸、铁路专用线、船舶等物流资源,具有较强的市场竞争力,为发展综合物流提供了强大的资源支撑和保障。

重庆港九积极推动基于物流(包括运输、仓储、装卸、搬运、包装、加工、配送、回收、信息等)而开展的围绕港口中转的贸易、装卸、仓储等业务。通过延伸物流链,为参与物流链各方提供增值服务,达到了合作共赢,提升物流企业一体化服务水平和综合竞争能力。

从前述上游供应商的情况来看,综合物流业务对港口中转业务的协同作用明显。从最终的协同效应来看,2018年度综合物流业务促进实现港口中转运输业务收入10,767.86万元。

⑤综合物流业务最近三年的收入与成本情况

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入(万元)	50,407.30	30,839.84	20,169.01
营业成本(万元)	46,985.53	28,012.00	17,749.22

(2) 贸易物流业务的具体情况

按照“以贸易聚物流,以物流促贸易”的基本方略,贸易物流业务是重庆港九为延伸物流服务产业链,以货物物流为基础,规范贸易结算方式,严格经营风险控制措施,紧紧围绕港口中转物流业务开展的货种采购和销售业务。

①主要贸易货种

报告期内,重庆港九的贸易物流业务主要货种有钢材、铁矿石、磷矿石、化肥、煤炭等。

②贸易物流的上下游情况

贸易物流业务的上游和下游主要是制造行业。贸易物流业务的采购执行是根据下游企业的指定要求，由贸易物流企业向上游企业组织订货，销售价格已事先获得下游企业的认可并在分销合同中约定，贸易物流企业本身较少承担采购商品的跌价风险。制造行业的景气程度以及其物流外包比例，影响贸易物流行业的市场规模和行业利润。

③收入确认方法

贸易物流业务（即财务会计口径下的商品销售业务）按照企业会计准则的相关规定，在商品移交给买方时确认收入。对于重庆港九承担了主要责任和风险的贸易物流业务按照总额法确认收入，对重庆港九不承担主要责任和风险的贸易物流业务按照净额法确认收入。

④最近三年的收入与成本情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	488,658.25	493,484.70	114,925.79
营业成本（万元）	479,862.80	487,229.03	113,799.14

自成立以来，上市公司的主营业务未发生重大变化。

（六）最近三年的主要财务指标

1. 主要财务指标

项目	2018-12-31 /2018 年度	2017-12-31 /2017 年度	2016-12-31 /2016 年度
流动比率（倍）	1.63	1.40	1.17
速动比率（倍）	0.81	0.87	0.68
资产负债率（母公司）	21.84%	29.01%	30.64%
资产负债率（合并）	41.70%	44.18%	44.24%

归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.22	5.28	4.69
应收账款周转率（次数）	35.24	33.51	12.85
存货周转率（次数）	7.55	9.67	4.79
每股收益（元/股）	0.20	0.70	0.11
扣除非经常损益后每股收益（元/股）	0.15	0.15	0.10
归属于上市公司股东的加权平均净资产收益率（%）	3.75	13.89	2.43
扣除非经常损益后归属于上市公司股东的加权平均净资产收益率（%）	2.89	3.09	2.07
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.72	0.16	-0.27
每股净现金流量（元/股）	-0.54	1.00	-0.55

2. 合并资产负债表主要数据

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
资产总额（万元）	811,283.89	852,664.78	766,947.68
负债总额（万元）	338,339.43	376,717.92	339,312.70
股东权益（万元）	472,944.46	475,946.86	427,635.98
归属于母公司所有者权益（万元）	361,694.25	365,609.91	324,687.44

3. 合并利润表主要数据

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	636,659.09	632,053.84	219,940.43
利润总额（万元）	21,363.32	67,518.51	15,359.37
净利润（万元）	17,745.25	53,851.94	12,669.44
归属于母公司股东的净利润（万元）	13,587.72	48,328.12	7,846.04
基本每股收益（元/股）	0.20	0.70	0.11
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.70	0.11

4. 合并现金流量表主要数据

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额（万元）	49,545.38	11,153.94	-18,987.16
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-6,809.56	-5,331.13	-13,677.09
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-80,400.50	63,150.79	-5,765.29
现金及现金等价物净增加额（万元）	-37,664.67	68,973.60	-38,429.53

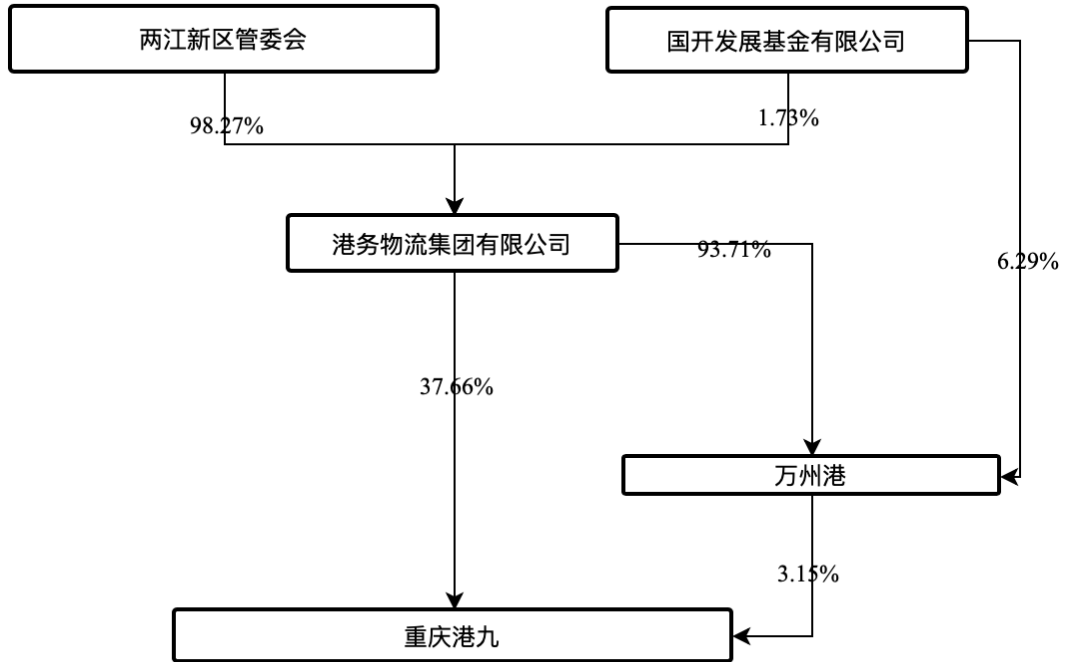
（七）控股股东、实际控制人概况

截至本报告签署日，上市公司股本为 69,295.86 万股，港务物流集团持有 28,281.96 万股，占上市公司股本的 40.81%，是上市公司的控股股东，其概况如下：

名称	重庆港务物流集团有限公司
法定代表人	杨昌学
成立日期	2006 年 7 月 25 日
注册资本	403,525.908 万元

住所	重庆市渝中区朝千路3号
统一社会信用代码	91500000790735473U

上市公司的实际控制人为两江新区管委会，上市公司与控股股东、实际控制人之间的控制关系如下：



（八）合规与诚信情况

截至本报告签署日，上市公司未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查。

最近三年，上市公司未受到过重大行政处罚或刑事处罚。

最近十二个月内，上市公司及其控股股东、实际控制人未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。

二、交易对方情况

（一）交易对方的基本情况

1. 国投交通

（1）基本情况

名称	国投交通控股有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地及主要办公地点	北京市西城区阜成门北大街6号A栋1017室
法定代表人	汪文发
注册资本	200,000 万元
统一社会信用代码	911100007178494232
成立日期	2013 年 10 月 29 日
经营范围	铁路、公路（含桥涵、场站）、港口、航空物流、管道运输、物流和有关配套项目及其横向交叉、综合利用项目的投资；上述项目的总承包、技术改造和管理；金属材料、建材、化工轻工材料(不含危险化学品)、机电设备、汽车（不含小轿车）及汽车配件、五金交电、木材、计算机软硬件、通讯器材、文化办公用品的销售（国家有专项专营规定的除外）；自有设备的租赁；与上述业务相关的技术咨询、技术开发、技术转让和经济信息咨询服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）最近三年注册资本变化情况

最近三年，国投交通注册资本没有变化。

（3）最近三年主要业务发展状况

最近三年，国投交通紧紧围绕国家能源运输尤其是煤炭运输需求，持续巩固和加强在沿海上下水港口的市场份额和影响力，并抢抓国家能源结构调整战略机

遇，进入天然气管道运输领域。国投交通已逐步形成以沿海专业化煤炭上下水港口为主，其它能源运输方式为辅的业务发展模式。

港口方面，国投交通在“北煤南运”“西煤东运”的重要煤炭下水节点布局有目前全国最大的单体码头项目国投曹妃甸港和国投京唐港，煤炭总下水能力接近 1.5 亿吨，为保障国家能源煤炭运输做出了积极贡献。近三年，国投交通在福建海西、北部湾区域投资建设的专业化煤炭上水码头国投湄洲湾港、国投钦州港以及海南省的原油、成品油装卸和储运项目国投孚宝洋浦罐区码头均相继投产运营，国投交通已初步形成煤炭上下水联动的运输格局。同时，国投交通一直在积极推进上下水港口整合及股权多元化，充分利用社会资本，促进港铁联运，提高港口整体综合实力和议价能力。

管道运输方面，国投交通抓住国家油气运输体制改革的契机，积极对接中国石化等油气企业，成功参股中石化川气东送天然气管道有限公司，开辟在能源运输领域新的业务市场。

截至 2018 年末，国投交通控制的港口总吞吐能力达到 2.27 亿吨，参股经营天然气管道 2,229 公里，进一步优化完善了能源物流网络，为实现“成为国内一流、国际知名的能源运输企业”目标奠定基础。

(4) 最近两年主要财务指标

项目（单位：万元）	2018-12-31 /2018 年度	2017-12-31 /2017 年度
资产总额	2,821,742.95	3,013,421.13
负债总额	1,453,690.82	1,698,300.92
所有者权益	1,368,052.13	1,315,120.21
营业收入	372,613.61	283,618.98
归属于母公司股东净利润	165,050.92	46,188.29
资产负债率	51.52%	56.36%

(5) 最近一年经审计的简要财务报表

①合并资产负债表主要数据

项目（单位：万元）	2018-12-31
资产总额	2,821,742.95

负债总额	1,453,690.82
所有者权益	1,368,052.13
归属于母公司所有者权益	929,838.90

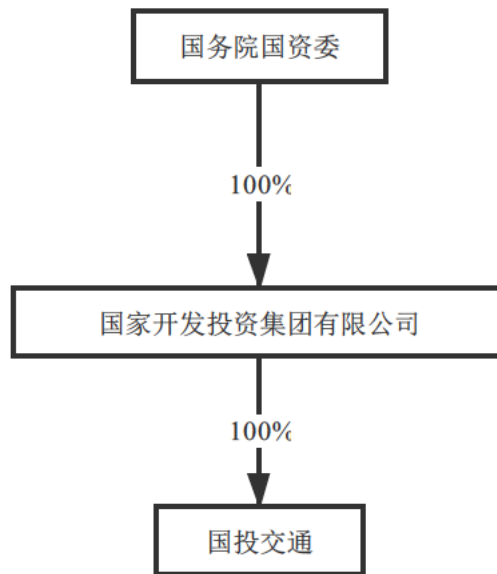
②合并利润表主要数据

项目（单位：万元）	2018 年度
营业收入	372,613.61
利润总额	199,738.54
净利润	177,755.12
归属于母公司股东的净利润	165,050.92

③合并现金流量表主要数据

项目（单位：万元）	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	112,252.87
投资活动产生的现金流量净额	27,024.55
筹资活动产生的现金流量净额	-145,279.57
现金及现金等价物净增加额	-6,032.18

(6) 产权及控制关系



(7) 主要股东的基本情况

国投交通的唯一股东是国投集团。国投集团成立于 1995 年 5 月 5 日，是国务院批准设立的国家投资控股公司和中央直接管理的国有重要骨干企业之一，注册资本 338 亿元，经营国务院授权范围内的国有资产并开展有关投资业务。

(8) 按产业类别划分的下属企业名目

截至本报告签署日，国投交通按产业类别划分的下属企业名目如下：

企业名称	持股比例	注册资本（万元）	产业类别
果园港务	51%	116,220.00	港口物流业
国投曹妃甸港口有限公司	51%	332,000.00	港口物流业
国投钦州港口有限公司	88.78%	44,316.641	港口物流业
国投湄洲湾港口有限公司	100%	94,677.00	港口物流业
国投孚宝洋浦罐区码头有限公司	51%	106,900.00	港口物流业
国投洋浦港有限公司	75%	45,164.86	港口物流业
国投中煤同煤京唐港口有限公司	27%	96,558.30	港口物流业

国投岳阳煤炭储备基地有限公司	100%	3,000.00	港口物流业
洋浦古盐田置业有限公司	75%	12,266.70	其他服务业

2. 港务物流集团

(1) 基本情况

名称	重庆港务物流集团有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	重庆市渝中区朝千路3号
主要办公地点	重庆市江北区海尔路298号
法定代表人	杨昌学
注册资本	403,525.908 万元
统一社会信用代码	91500000790735473U
成立日期	2006年7月25日
经营范围	码头和其他港口设施经营、港口旅客运输服务经营、在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营、港口拖轮经营、港口机械、设施、设备租赁、维修业务经营、船舶港口服务业务经营，普通货运（取得相关行政许可后方可经营）。从事市政府授权范围内的国有资产经营、管理；货物装卸、人力搬运服务；仓储（不含危险品存储）；房屋租赁；销售汽车零部件、日用百货、文化用品、工艺美术品、钢材、五金、交电、铁矿石及铁矿产品、建筑材料、化工产品为原料（不含危险化学品）；代订车票、船票；企业形象策划；摄影；设计、制作、发布字牌、霓虹灯、灯箱、路牌广告。

(2) 最近三年注册资本变化情况

2018年5月14日，港务物流集团以资本公积转增实收资本，转增后注册资本由358,066.39万元增加至403,525.91万元。

除上述情况之外，最近三年，港务物流集团注册资本没有其他变化。

(3) 最近三年主要业务发展状况

港务物流集团是重庆市市属重点国有企业，成立于 2006 年，由原重庆港务（集团）有限责任公司、物资集团、万州港和涪陵港务管理局合并组建而成，是重庆市委、市政府打造长江上游航运中心、构建长江上游地区综合交通枢纽、加快重庆现代物流业发展的重要载体。

港务物流集团主要承担重庆市辖区内港口投资建设及经营管理职能，以港口、航运、综合物流及其延伸服务为主营业务，拥有西南地区水路国家一类口岸，是西部地区最大的内河主枢纽港，是中国 5A 级现代综合物流企业。

（4）最近两年主要财务指标

项目（单位：万元）	2018-12-31 /2018 年度	2017-12-31 /2017 年度
资产总额	2,058,161.44	2,041,273.27
负债总额	1,135,110.06	1,141,389.36
所有者权益	923,051.38	899,883.90
营业收入	860,804.81	871,629.34
归属于母公司股东净利润	5,947.23	-18,837.41
资产负债率	55.15%	55.92%

（5）最近一年经审计的简要财务报表

①合并资产负债表主要数据

项目（单位：万元）	2018-12-31
资产总额	2,058,161.44
负债总额	1,135,110.06
所有者权益	923,051.38
归属于母公司所有者权益	517,849.64

②合并利润表主要数据

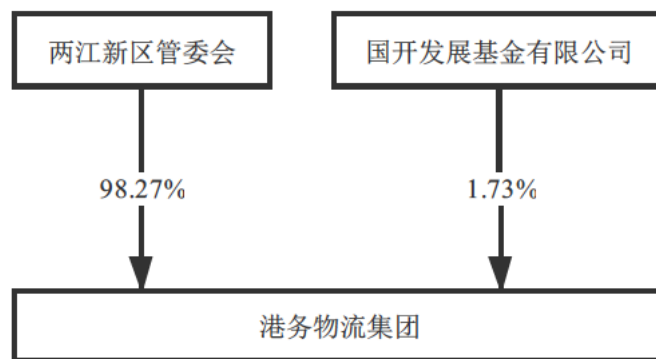
项目（单位：万元）	2018 年度
营业收入	860,804.81
利润总额	27,114.08

净利润	19,700.14
归属于母公司股东的净利润	5,947.23

③合并现金流量表主要数据

项目（单位：万元）	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	57,574.07
投资活动产生的现金流量净额	-23,016.46
筹资活动产生的现金流量净额	-34,166.60
现金及现金等价物净增加额	391.01

(6) 产权及控制关系



(7) 主要股东的基本情况

港务物流集团有 2 名股东，两江新区管委会和国开发展基金有限公司。

A. 两江新区管委会

重庆市人民政府的派出机构，主要负责两江新区经济发展和开发建设的统一规划、统筹协调和组织实施。

B. 国开发展基金有限公司

国家开发银行于 2015 年 8 月 25 日设立的政策性投资主体，注册资本 500 亿元，主要支持国家确定的重点领域项目建设。

(8) 按产业类别划分的下属企业名目

截至本报告签署日，港务物流集团按产业类别划分的子公司如下：

企业名称	持股比例	注册资本（万元）	产业类别
重庆港九	40.81%	69,295.86	港口物流业
港盛船务	100.00%	29,772.00	港口物流业
涪陵港务	100.00%	11,701.99	港口物流业
东港集装箱	96.55%	72,500.00	港口物流业
万州港	93.71%	31,800.00	港口物流业
果园件散货	51.00%	62,626.00	港口物流业
果园大件货物	100.00%	2,000.00	港口物流业
江盛汽车物流	51.00%	18,014.89	道路运输业
渝物民爆	67.17%	4,824.77	民用爆炸物品流通业
金材物流	100.00%	1,000.00	装卸搬运和仓储业
再生资源物流	100.00%	3,774.31	装卸搬运和仓储业
港华物流	100.00%	20,000.00	装卸搬运和仓储业
伟航建设	100.00%	8,200.00	土木工程建筑业
果园建设	100.00%	1,000.00	土木工程建筑业
港九波顿	100.00%	7,000.00	房地产业
集团物业	100.00%	500.00	其他服务业
重庆双源建设监理咨询有限公司	100.00%	300.00	专业技术服务业
集团资管	100.00%	2,000.00	商业服务业
重庆市建筑材料总公司	100.00%	1,120.60	商贸物流业

重庆港务物流集团电子商务有限公司	100.00%	1,000.00	商贸物流业
重庆港物机电设备有限公司	100.00%	176.726	商贸物流业
重庆奇勋贸易有限公司	100.00%	235.78	商贸物流业
重庆港务物流经贸有限公司	100.00%	10,000.00	商贸物流业
重庆经略实业有限责任公司	100.00%	2,000.00	商贸物流业
重庆金属材料股份有限公司	45.00%	9,107.00	商贸物流业
重庆金属回收有限责任公司	10.45%	765.80	商贸物流业
重庆市物流学校	100.00%	178.32	教育培训业

（二）交易对方与上市公司的关联关系

截至本报告签署日，交易对方中，港务物流集团为上市公司控股股东，国投交通与上市公司不存在关联关系。

（三）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

港务物流集团是上市公司控股股东，上市公司现任董事杨昌学、熊维明、黄继、张强由港务物流集团推荐。

国投交通未向上市公司推荐董事或者高级管理人员。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内的合规与诚信情况

交易对方已出具承诺，确认交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在以下情况：

1. 受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或者目前处于立案调查阶段，尚未形成结论意见的情况；

2. 尚未了结的或者可合理预见的、与经济纠纷有关的重大民事诉讼、仲裁；
3. 未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。

（五）各交易对方之间关联关系情况

截至本报告签署日，交易对方之间不存在关联关系。

（六）各交易对方之间是否存在一致行动关系的说明

截至本报告签署日，交易对方之间不存在一致行动关系。

第三节 目标公司

本次交易的目标公司为果园港务、珞璜港务以及渝物民爆。

一、果园港务

（一）基本情况

名称	国投重庆果园港港务有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地/主要办公地点	重庆市江北区鱼嘴镇东风路 146 号
法定代表人	吴宏平
注册资本	116,220 万元
成立日期	2007 年 11 月 6 日
统一社会信用代码	915000006689079219

（二）历史沿革

1. 公司设立

果园港务由港务物流集团和航发司共同出资设立。

2007 年 10 月 15 日，重庆市国资委出具《关于同意重庆港务物流集团有限公司投资组建重庆果园港埠有限公司的批复》（渝国资规〔2007〕29 号）。

2007 年 11 月 2 日，重庆康华会计师事务所有限责任公司审验出具了《验资报告》（重康会验报字（2007）第 58 号），截至 2007 年 11 月 1 日止，果园港务已收到全体股东货币缴纳的注册资本，合计 800 万元，其中港务物流集团出资 408 万元，航发司出资 392 万元。

2007 年 11 月 6 日，重庆市工商行政管理局江北区分局向果园港务核发《企业法人营业执照》（注册号 500105000014405 1-1-1）

设立时果园港务的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	408.00	408.00	51%
航发司	392.00	392.00	49%
合计	800.00	800.00	100%

2. 历次增减资和股权转让情况

（1）第一次增资

2008年7月9日，果园港务股东会决定公司增资至2,760.7843万元。

2008年7月24日，西安希格玛有限责任会计师事务所重庆分所审验出具了《验资报告》（希渝分验（2007）第003号），截至2008年7月22日止，果园港务已收到全体股东货币缴纳的新增注册资本，合计1,960.7843万元，其中港务物流集团出资1,000万元，航发司出资960.7843万元。

2008年7月29日，果园港务完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	1,408.0000	1,408.0000	51%
航发司	1,352.7843	1,352.7843	49%
合计	2,760.7843	2,760.7843	100%

（2）第二次增资

2009年10月28日，果园港务股东会决定公司增资至5,589.3557万元。

2009年12月11日，重庆中瑞会计师事务所有限公司审验出具了《验资报告》（中瑞会验字（2009）第044号），截至2009年12月11日止，果园港务已收到全体股东货币缴纳的新增注册资本，合计2,828.5714万元，其中港务物流集团出资1,442.5714万元，航发司出资1,386.00万元。

2009年12月21日，果园港务完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	2,850.5714	2,850.5714	51%
航发司	2,738.7843	2,738.7843	49%
合计	5,589.3557	5,589.3557	100%

（3）第一次股权转让及第三次增资

2010年11月9日，果园港务股东会决定，并经重庆市国资委渝国资〔2011〕42号文批复，航发司将其持有的果园港务49%的股权无偿划给港务物流集团。

2011年2月22日，果园港务股东会决定公司增资至66,000万元，港务物流集团增资35,410.6443万元，并经重庆市国资委渝国资〔2010〕903号文批复，渝富集团增资25,000万元。

2011年2月24日，重庆前进博远会计师事务所有限公司审验出具了《验资报告》（博远验〔2011〕23号），截至2011年2月24日止，果园港务已收到全体股东货币缴纳的新增注册资本。

2011年3月1日，果园港务完成本次股权转让及增资的工商变更登记。

本次股权转让及增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	41,000	41,000	62.12%
渝富集团	25,000	25,000	37.88%
合计	66,000	66,000	100.00%

（4）第四次增资

2012年1月31日，果园港务股东会决定公司增资至86,000万元。

2012年2月3日，重庆中鼎会计师事务所有限责任公司审验出具了《验资报告》（中鼎会师内验（2012）第004号），截至2012年2月1日止，果园港务已收到港务物流集团货币缴纳的新增注册资本，合计20,000万元。

2012年2月8日，果园港务完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	61,000	61,000	70.93%
渝富集团	25,000	25,000	29.07%
合计	86,000	86,000	100.00%

（5）第二次股权转让

2015年3月13日，渝富集团与港务物流集团签署《股权转让协议》，并经2015年4月15日果园港务股东会决定，渝富集团将其持有的果园港务29.07%的股权转让给港务物流集团。

2015年4月28日，重庆联合产权交易所出具《产权交易凭证》，港务物流集团已付清27,500万元股权转让价款。

2015年4月30日，果园港务完成本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	86,000	86,000	100%
合计	86,000	86,000	100%

（6）第一次减资

经股东决定，果园港务注册资本由86,000万元变更为56,947.80万元。

2015年5月7日，果园港务完成本次减资的工商变更登记。

本次减资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	56,947.80	56,947.80	100%
合计	56,947.80	56,947.80	100%

（7）第五次增资

2015年6月29日，果园港务股东决定，注册资本增至116,220万元，增加的59,272.20万元由新增股东国投交通以货币方式缴纳。

2015年8月18日，果园港务完成本次增资的工商变更登记。

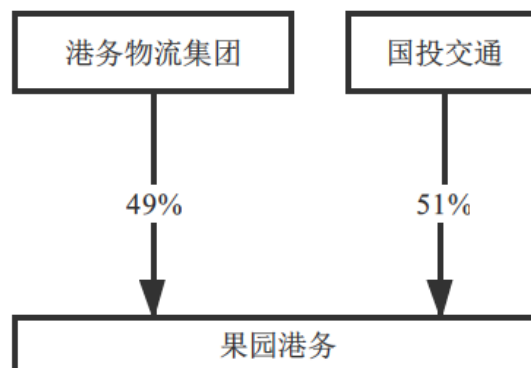
本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
国投交通	59,272.20	59,272.20	51%
港务物流集团	56,947.80	56,947.80	49%
合计	116,220.00	116,220.00	100%

果园港务最近三年不存在增减资及股权转让的情形。

（三）产权及控制关系

截至本报告签署日，果园港务有2名股东，国投交通和港务物流集团，股权及控制关系如下：



果园港务不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，以及影响其独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

果园港务不存在下属企业。

（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

1. 主要资产状况

（1）主要固定资产

果园港务固定资产包括装卸机械设备、港务设施、房屋及建筑物和运输工具等。

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00028 号），截至 2019 年 3 月 31 日，果园港务固定资产情况如下：

项目	原值（万元）	累计折旧（万元）	账面价值（万元）	成新率
装卸机械设备	36,612.59	2,067.80	34,544.79	94.35%
港务设施	2,743.88	846.09	1,897.79	69.16%
房屋及建筑物	97,062.35	5.99	97,056.36	99.99%
运输工具	658.05	357.78	300.27	45.63%
其他	1,435.97	523.01	912.97	63.58%
合计	138,512.84	3,800.67	134,712.17	97.26%

①主要设备

截至 2019 年 3 月 31 日，果园港务单项资产原值较高的主要设备情况如下：

项目	数量	原值（万元）	账面价值（万元）	成新率
电力及电力牵引供电设备	1 套	8,188.87	8,188.87	100.00%

通信、信号及信息设备	1 套	5,979.69	5,979.69	100.00%
翻车机	1 台	5,878.23	5,878.23	100.00%
控制系统	1 套	3,672.25	3,672.25	100.00%
双浮吊趸船	1 台	2,109.53	1,620.71	76.83%
带式输送机	1 台	1,546.78	1,546.78	100.00%
机车	2 台	2,101.55	2,101.55	100.00%
斗轮堆取料机	1 台	881.68	881.68	100.00%
门座起重机	4 台	2,605.00	1,510.03	57.97%
场桥	2 台	1,127.36	1,096.98	97.31%
带式输送机附属环保点除尘设备	1 套	489.93	489.93	100.00%
35KV 电气安装工程	1 台	460.22	300.25	65.24%
40T-32M 门机	1 台	452.97	377.30	83.29%
趸船	1 台	409.66	409.66	100.00%
轮胎起重机	1 台	356.34	294.89	82.76%
综合泊位卷扬机缆车系统	1 套	313.03	167.96	53.66%
浮吊	1 台	258.69	46.79	18.09%
装船机	1 台	210.55	210.55	100.00%
正面吊运起重机	2 台	415.46	394.63	94.99%
一期隔断工程	1 台	177.14	140.99	79.59%
皮带机作业线	1 台	175.82	118.97	67.67%
超偏载检测装置	1 套	156.56	156.56	100.00%
桥式起重机	1 台	149.00	112.87	75.75%

空车线走行板	1 台	132.59	132.59	100.00%
弱电系统	1 台	122.93	80.20	65.24%
25 吨轮胎吊	1 台	119.06	3.57	3.00%

②房屋及建筑物

A.房屋

截至本报告签署日，果园港务的房屋面积共计 2,539.19 平方米，相关情况如下：

名称	建筑面积（平方米）	建成日期
铁路专用线综合楼	1,179.20	2017 年 12 月
铁路专用线宿舍	1,359.99	2017 年 12 月

果园港务因铁路专用线工程尚未完工结算，相关房产暂未办妥产权证书。

B. 建筑物

主要是果园港务在重庆港主城港区果园作业区内生产经营所需的构筑物，如路基、桥涵、隧道、轨道、廊道、转运站以及相关的配套工程等，此类构筑物无需办理房屋权属证书。

（2）主要无形资产

A. 自有土地

截至本报告签署日，果园港务拥有生产经营所需的土地 4 宗，面积共计 277,199.00 平方米，已全部取得权属证书，相关权属情况如下表所示：

序号	权证号	地址	占地面积（平方米）	用途	取得方式	终止日期
1	渝（2017）两江新区不动产权第 000717806 号	两江新区（江北区）鱼嘴镇堰坪村 6、8 社等处 1 号地块	248,745.00	铁路用地	出让	2065.5.14
2	渝（2017）两江	两江新区（江北区）鱼嘴镇堰	9,543.00	铁路	出让	2065.5.14

	新区不动产权第000717643号	坪村6、8社等处2号地块		用地		
3	渝(2017)两江新区不动产权第000717999号	两江新区(江北区)鱼嘴镇堰坪村6、8社等处3号地块	12,070.00	铁路用地	出让	2065.5.14
4	渝(2017)两江新区不动产权第000717885号	两江新区(江北区)鱼嘴镇堰坪村6、8社等处4号地块	6,841.00	铁路用地	出让	2065.5.14

B. 租赁土地

除上述出让取得的土地外，果园港务尚有1宗租赁土地：

用地位置	用地面积(平方米)	出租人	租赁起始日	用途	租赁期限	租赁费(万元)
渝怀线鱼嘴站K39+631-K46+560米上下行左右侧	83,334.00	重庆市国土资源和房屋管理局铁路土地管理分局	2013.8.1	专用线	50年	1,687.50

(3) 经营资质

截至本报告签署日，果园港务拥有的经营资质情况如下：

序号	许可证名称	证书编号	许可内容	到期时间	颁证单位
1	港口经营许可证	(渝江北区)港经证(临2019-06)号	在港区内提供货物装卸、仓储服务。(准予作业货物为煤炭、铬矿、铁矿、石油焦、大豆、钢材)(试运营3个月)	2019.10.31	重庆市江北区港航管理所
2	道路运输经营许可证	渝交运管许可字500105012907号	普通货运	2023.5.21	重庆市江北区道路运输管理处
3	危险化学品经营许可证	渝安经(易制爆)字(2018)000099号	易制爆：硫磺。	2021.11.4	重庆市应急管理局

2. 对外担保情况及主要负债、或有负债情况

(1) 对外担保情况

截至本报告签署日，果园港务不存在对外担保的情况。

(2) 主要负债情况

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00028 号），截至 2019 年 3 月 31 日，果园港务的负债合计 134,507.47 万元，其中：流动负债 31,295.23 万元，主要是工程质保金 22,023.14 万元；非流动负债 103,212.24 万元，主要是长期借款 103,142.44 万元。

(3) 或有负债情况

截至本报告签署日，果园港务不存在或有负债情况。

3. 权利限制、诉讼仲裁及合规性情况

(1) 权利限制

截至本报告签署日，交易对方所持有的果园港务股权清晰，不存在抵押、质押等权利限制。

(2) 诉讼仲裁

截至本报告签署日，果园港务不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(3) 立案调查及处罚情况

截至本报告签署日，果园港务未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查。报告期内，果园港务受行政处罚的相关事项如下：

① 税收处罚

2017 年 8 月 4 日，重庆市地方税务局第一稽查局对果园港务出具了《重庆市地方税务局第一稽查局税务行政处罚决定书》（渝地税一稽罚〔2017〕24 号），对果园港务 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日涉税情况进行检查时，发现

2013年少代扣代缴个人所得税共计5,488.06元，2013—2015年共计少缴印花税29,269.10元，对上述情形处以17,378.58元罚款。

2017年8月11日，果园港务补缴了上述税款并缴纳了罚款。

2019年5月16日，重庆市两江新区税务局出具《证明》：“2016年1月1日至今，该企业除上述处罚外，暂不存在违反税收法律、法规的行为，暂未因税务方面的违法行为而受到行政处罚”。

②消防处罚

2017年11月16日，长江航运公安局重庆分局水上消防支队出具了《公安行政处罚决定书》（长公渝消行决字（2017）第160号和161号）。第160号处罚认定果园港务的重庆港主城港区果园作业区铁路专用线建设工程未进行消防设计备案擅自施工，罚款5,000元；第161号处罚认定该工程未依法进行竣工验收消防备案，罚款5,000元。

2017年12月5日，果园港务缴纳了上述罚款。

2019年4月17日，长江航运公安局重庆分局水上消防支队出具《证明》：“国投重庆果园港港务有限公司系我支队辖区企业。该企业自2016年1月1日至今，未发生重大消防安全事故，未发现严重违反消防法律、法规的行为。特此证明。”

对于上述行政处罚事项不构成重大违法行为，且已妥善整改，未造成严重后果。

除上述行政处罚事项外，报告期内，果园港务不存在其他行政处罚或刑事处罚。

（五）主营业务具体情况

1. 主要服务所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》（证监会公告〔2012〕31 号）和《国民经济行业分类与代码（GB/T 4754-2011）》，果园港务所属行业代码门类为 G 交通运输业，大类为 G55 水上运输业，具体属于 G553 水上运输辅助活动中的客运港口、货运港口行业。

（1）行业主管部门和监管体制

根据《中华人民共和国港口法》的规定，交通运输部主管全国的港口工作；地方人民政府对本行政区域内港口的管理，按照国务院关于港口管理体制的规定确定。

当前，中国港口管理体制基本形成三级体制：交通运输部——省交通厅港口（航）管理局——市交通（港口）管理部门。个别地级市在县一级城市也设有港口管理部门。

除了上述三级管理体制外，中国港口行业协会作为港口行业的自律性组织，在行业信息披露、信息交流方面起到了重要作用。

（2）主要法律法规

港口行业涉及的主要法律、法规及政策有《中华人民共和国港口法》《中华人民共和国航道管理条例》《港口经营管理规定》《港口建设费征收使用管理办法》《港口工程竣工验收管理办法》《港口危险货物管理规定》等。

（3）主要产业政策

①国务院《关于加快长江等内河水运发展的意见》（国发〔2011〕2 号），提出要注重发挥长江、西江、京杭运河等内河航运干线跨区域、通江达海、物流成本低的优势，积极发展有特色的临港产业开发园区，促进优势产业向园区集聚，带动内河水运需求的稳步增长。计划利用 10 年左右的时间，建成畅通、高效、平安、绿色的现代化内河水运体系，到 2020 年，全国内河水运货运量达到 30 亿吨以上。

②《国民经济和社会发展十三五规划纲要》提出，依托长江黄金水道，统筹发展多种交通方式。建设南京以下 12.5 米深水航道，开展宜昌至安庆航道整治，推进三峡枢纽水运新通道建设，完善三峡综合交通运输体系。优化港口布局，加快建设武汉、重庆长江中上游航运中心和南京区域性航运物流中心，加强集疏运体系建设，大力发展江海联运、水铁联运，建设舟山江海联运服务中心。

③国务院《物流业调整和振兴规划》提出，要加强主要港口、国际海运陆运集装箱中转站、多功能国际货运站、国际机场等物流节点的多式联运物流设施建设，加快国际物流和保税物流发展；发展多式联运，加强集疏运体系建设，使铁路、港口码头、机场及公路实现“无缝对接”，着力提高物流设施的系统性、兼容性。

④国务院《产业结构调整指导目录（2011 年本）》将深水泊位（沿海万吨级、内河千吨级）建设、老港区技术改造工程、大型港口装卸自动化工程、水上滚装多式联运、实现港口与铁路、铁路与公路、民用航空与地面交通等多式联运物流节点设施建设与经营等均列为当前中国重点鼓励发展的产业和优先领域。

⑤交通运输部《水运“十三五”发展规划》以推进港口升级为发展目标之一，指出要推动港口资源整合和结构优化；发展现代物流、港口商贸及综合服务业，以拓展港口服务功能；要加强港口规划与国家、地方产业规划的衔接，发挥港口在沿海沿江经济带和石化、冶金、重装等产业布局调整中的支撑和引领作用，服务生产力布局的优化调整和产业结构的优化升级，引导临港产业集聚集群发展；要根据港口总体规划，按照“强化铁路、完善公路、发展内河”的思路，完善港口集疏运体系建设。

⑥交通运输部《综合运输服务“十三五”发展规划》指出，要鼓励港口、海运企业发展全程物流服务，推进船舶管理、船舶代理、水路运输代理等传统航运服务业创新发展。

2. 主要服务的用途及报告期的变化情况

果园港务主要是依托自有的果园作业区铁路专用线以及与港口码头专业衔接的设施设备，对外开展以铁水联运为核心的多式联运服务。

果园港务的项目总投资预计 29.5 亿元。截至 2018 年末，已完成总投资金额 23.64 亿元。项目后续建设周期 3 年，预计 2019—2021 年将分别新增投资 1.20 亿元、1.30 亿元、3.02 亿元。果园港务已与中国农业银行重庆分行、重庆农村商业银行、中国银行重庆分行等签订了固定资产贷款合同，合同期限 15 年，可根据工程建设进度随时提取贷款。截至 2018 年末，上述贷款合同尚余 13.90 亿元提款额度。

果园港务的项目后续资本支出情况如下：

年度	项目后续资本支出 (亿元)	导致重庆港九合并报表层面 新增负债(亿元)	对重庆港九合并报表层面资 产负债率的累计影响
2019 年度	1.2	1.2	42.55%
2020 年度	1.3	1.3	43.45%
2021 年度	3.02	3.02	45.42%

注：导致重庆港九合并报表层面资产负债率的累计影响，以 2018 年末重庆港九合并报表层面的资产总额和负债总额为基础，假设 2019—2021 年重庆港九新增的资产、负债全部来自于果园港务的项目后续资本支出。同时，按照果园港务与银行签订的长期固定资产贷款合同，果园港务的项目后续资本支出所增加的负债均为长期负债。

果园港务的铁水联运系统由果园作业区铁路专用线工程以及与港口码头专业衔接的设施设备安装工程构成，具体来说，主要内容如下：

作业站场共建设专用线 13 条线，其中 4 条为到发线，9 条为作业线，9 条作业线中的 2 条作业线形成年通过能力约 600 万吨的件杂（集装箱及钢材）作业系统，其余作业线与翻车机、装车机、皮带机廊道、斗轮机、堆场、装（卸）船机等设施设备组成年通过能力约 2,000 万吨的铁水联运散货工艺系统。

果园港务的铁水联运系统工程分步骤建设、分阶段调试的，预计全部工程将在 2021 年建成并全部调试完毕。

根据果园港务测算修正，正式运营阶段的预计吞吐量情况如下：

单位	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
吞吐量（万吨）	1,050	1,234	1,490	1,726	1,930

注：集装箱平均按 12 吨/箱折算。

上述预计吞吐量的测算依据如下：

铁水联运能提高能源、原材料等大宗货物和集装箱运输效率、降低物流成本。2018 年重庆港九所属重庆港主城港区九龙坡作业区取消港口功能后，重庆港主城港区只有果园作业区拥有铁水联运功能。加上从 2018 年开始重庆沿江“小散乱”散货码头将逐步关闭，果园作业区将拥有重庆港主城港区内规模最大的散货码头，货源将逐步向果园作业区集中。

果园港务的煤炭货源主要来自陕西、新疆、内蒙、甘肃等地，预计 2020 年重庆煤炭需求量约 5,000 万吨，而重庆的煤炭产能将调减至 1,200 万吨左右。果园港务进入正式运营阶段时，重庆每年需从外省外调入煤炭约 4,000 万吨，煤炭货源相对稳定。

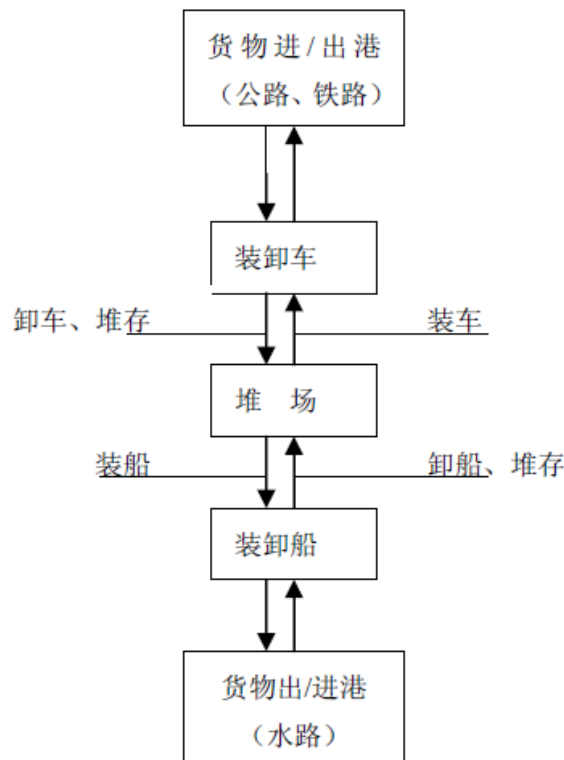
果园港务的矿石货源主要来自四川、陕西等地的需求，每年通过铁水联运矿石的需求量约 850 万吨，随着兰渝铁路运价优化、释放运力，远期将争取来自甘肃等地的需求。果园港务进入正式运营阶段、产能大幅提高后，矿石通过量还将逐步提高。

果园作业区内正在兴建钢材交易市场，目前已初具规模，2018 年度钢材交易量约 270 万吨，规划将逐步增加到每年约 500 万吨，将相应增加果园港务的钢材件杂的铁水联运需求。

此外，重庆港主城港区寸滩作业区集装箱吞吐能力趋于饱和，且受《重庆市人民政府关于主城区限制黄标车行驶的通告》《重庆市公安局交通管理局关于对主城区载货汽车实施通行证管理的通告》的影响，位于重庆主城核心区内的寸滩作业区集疏运条件受到一定程度限制，寸滩作业区的集装箱货源存在向果园作业区转移的可能，通过果园港务铁水联运的集装箱量也将逐步提高。

报告期内，果园港务的主要服务未发生重大变化。

3. 主要服务的流程图



4. 主要经营模式

(1) 采购模式

果园港务的主要采购品种包括各种装卸设备、原材料、能源等。装卸设备一般采用招投标或者比质、比价等形式，主要采购对象是各种装卸设备制造商等；原材料包括五金材料、钢丝绳、维修用钢轨、枕木、设备配件、耗材等，主要采用招标或比质、比价等方式；能源主要是电力，由国网重庆市电力公司下属单位供应。

(2) 生产模式

果园港务生产主要特点是依托自有的果园作业区铁路专用线以及与港口码头专业衔接的设施设备，以承运人的身份与托运人签订货物运输合同，办理承运、货物运输和交付业务并收取物流费用，为果园作业区内各单位到发货物提供仓储、转运、装卸等各项服务，收取各项服务费用。

(3) 销售模式

果园港务的主要客户包括各类综合物流服务企业、货主及其代理公司，货源的多少主要取决于客户对铁路、港口等多式联运方式的综合衡量、选择。

(4) 结算模式

果园港务的结算模式主要为全额预收、月结或航次结算。全额预收：客户在办理货物港口提货手续或装货手续时，须预付货物的全额港口作业包干费、适当的超期堆存费和全额港口建设费给果园港务，并在提货或装货完毕后结算所有港口费用。月结：港口费用每月结算一次，客户须在每月结算日前，与果园港务结清该结算日之前所产生的港口费用。航次结算：在船舶每航次离泊后在约定日期内支付各项费用。

5. 报告期内的生产和销售情况

(1) 报告期各期主要服务的产能、吞吐量

果园港务拥有 1 条年设计通过能力 2,600 万吨的铁路专用线以及与港口码头专业衔接的设施设备，目前对接 1 个年设计通过能力 454.6 万吨的散货泊位。报告期内主要装卸货种为煤炭、矿石、钢材及集装箱等。报告期内果园港务的产量及产能利用率情况如下表：

项目	设计通过能力（万吨）	2019 年 1—3 月		2018 年度		2017 年度	
		装卸量（万吨）	产能利用率	装卸量（万吨）	产能利用率	装卸量（万吨）	产能利用率
1#散货泊位	454.60	54.36	47.83%	266.16	58.55%	140.72	30.95%
果园作业区铁路专用线	2,600.00	32.77	5.04%	73.34	2.82%	56.39	2.17%

注 1：果园作业区铁路专用线 2019 年 3 月底以前尚处于试运营期间，其装卸取得的收入相应冲减在建工程，因此上表中的铁路专用线货物装卸量对应的收入与财务报表确认的营业收入存在一定差异。

注 2：装卸量按照财务统计口径；计算 2019 年 1—3 月产能利用率时将当期货物装卸量进行了年化。

注 3：装卸量按照果园港务实际执行数量计算，已扣减分包的装卸量。

(2) 报告期各期主要服务的销售收入、主要消费群体、销售价格变动情况

果园港务收入主要包含装卸收入、综合物流收入等，报告期内，果园港务营业收入分别为 11,395.34 万元、11,259.37 万元和 2,897.81 万元，其中装卸收入分别为 7,186.48 万元、10,664.57 万元和 2,749.73 万元，占比分别为 63.07%、94.72% 和 94.89%；报告期内扣减分包部分后的装卸收入分别为 4,002.70 万元、5,092.85 万元和 1,348.99 万元。

报告期内，果园港务的主要客户是各类船运公司、物流公司等。

报告期内，果园港务扣除分包部分后的装卸收入的平均单价分别为 28.44 元/吨、19.13 元/吨和 24.81 元/吨。报告期内装卸收入的平均单价随不同货种单价和数量的变化而呈现波动。

2016 年 3 月 1 日前，港口收费严格按《中华人民共和国港口收费规则（内贸部分）》和《中华人民共和国交通部港口收费规则（外贸部分）（修正）》规定执行。2016 年 3 月 1 日后，港口收费按《交通运输部、国家发展改革委关于印发〈港口收费计费办法〉的通知》（交水发〔2015〕206 号）执行。

港口行业收费按其定价依据可分为政府定价、政府指导价、市场调节价三种类型，相关费用的定价原则如下：

贸易类型	收费类型	定价原则
内贸货物	港口包干费	市场调节价
	堆存费	市场调节价
	货物港务费	政府定价
	引航费、拖轮费、停泊费	政府指导价
外贸货物	港口包干费	市场调节价
	堆存费	市场调节价
	货物港务费、港口设施保安费	政府定价

	引航费、拖轮费、停泊费	政府指导价
--	-------------	-------

(3) 报告期各期向前五名客户合计的销售额占当期销售总额的百分比

报告期各期向前五名客户合计的销售额占当期销售总额的百分比分别为 63.97%、68.46% 和 73.06%；受同一实际控制人控制的销售客户，已合并计算其销售额。

根据本次交易的安排，前述客户中，两江物流和久久物流构成果园港务的关联方。两江物流作为上市公司综合物流业务之贸易物流业务的主要实施主体、久久物流作为上市公司综合物流业务之全程物流业务的主要实施主体，二者都需要通过类似果园港务这样的终端物流运输企业来执行其销售订单，而果园港务所在的重庆港主城港区果园作业区是“疆煤入渝”“西煤东运”等铁水联运的重要节点，且果园港务拥有果园作业区唯一的铁路专用线。按照的其业务流程，两江物流、久久物流一般是获得客户订单后，根据客户实际需求选择港口、铁路等不同物流方式来执行客户订单，因此，在果园港务向两江物流、久久物流提供相应的服务后，两江物流、久久物流对客户的订单就已完成，即实现了最终销售。

报告期内，果园港务不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50% 或严重依赖于少数客户的情况。

6. 报告期内的原材料和能源及其供应情况

果园港务主营业务是港口物流服务，原材料和能源并非主要的成本构成，报告期内原材料和能源占成本的比重分别为 10.28%、10.92% 和 11.85%。果园港务采购的原材料主要是元丝、填缝剂、发泡枪、清洗剂、铸造用硅砂、彩条布、乙炔等种类繁多、零星散用的备品备件以及电力和柴油、润滑油等能源，报告期内这些原材料和能源的价格主要是随行就市。

报告期各期向前五名供应商的采购额及其占当期采购总额的百分比如下：

会计期间	序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
2019 年 1—3 月	1	中交第二航务工程勘察设计院有限公司	7,096.00	70.90%

	2	国网重庆市电力公司	203.00	2.03%
	3	中国石化销售有限公司重庆石油分公司	127.00	1.20%
	4	宁波交通工程建设集团有限公司	115.38	1.15%
	5	中交第四航务工程局有限公司	83.85	0.84%
2018 年度	1	中交第二航务工程勘察设计院有限公司	8,833.25	27.42%
	2	港铁物流	6,235.00	19.36%
	3	中铁二院成都勘察设计研究院有限责任公司	4,242.23	13.17%
	4	无锡华东重型机械股份有限公司	2,030.30	6.30%
	5	国网重庆市电力公司	667.23	2.07%
2017 年度	1	中交第二航务工程勘察设计院有限公司	30,871.00	60.00%
	2	中铁二院成都勘察设计研究院有限责任公司	10,244.00	19.91%
	3	杭州华新机电工程有限公司	778.70	1.51%
	4	上海振华重工（集团）股份有限公司	432.00	0.84%
	5	中国石化销售有限公司重庆石油分公司	395.98	0.77%

供应商主要是在建工程项目建设施工和设备生产商。受同一实际控制人控制的供应商，已合并计算其采购额。

7. 报告期董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有拟购买资产 5%以上股份的股东在前五名供应商或客户中所占的权益

根据本次交易的安排，两江物流和久久物流构成果园港务的关联方，二者均是果园港务的前五名客户，且销售金额已合并计算；同时，根据本次交易的安排，上市公司也构成果园港务的关联方，而上市公司持有港铁物流 30% 股权，港铁物流既是果园港务的报告期内的前五名客户之一，也是果园港务 2018 年度的前五名供应商之一。

除上述情况之外，报告期内，果园港务的董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方或持有其 5% 以上股权的股东在前五名供应商或客户中未占有任何权益。

8. 境外生产经营情况以及境外拥有资产的情况

截至本报告签署日，果园港务不涉及境外生产经营，也未拥有境外资产。

9. 安全生产及环境保护

果园港务主营业务是港口中转运输业务，不存在高危险、重污染情况。

（1）安全生产情况

最近三年及一期，果园港务安全生产相关费用成本支出分别为 56.30 万元、60.21 万元、136.39 万元和 16.94 万元；预计未来 3~5 年内的安全生产相关费用支出将在前述基础上保持稳定。

（2）环境保护情况

果园港务重视对环境资源的保护，致力于打造资源节约型、环境友好型港口。

果园港务通过自身经验的积累，积极通过工艺改良、流程优化等方式减少机械设备能耗及废气排放量，实现了低碳环保。

果园港务完善的污染防治设施体系，包括煤尘、矿尘等综合防尘、控尘、除尘体系，在皮带传输、装载运输、堆存、取料、装船等各个业务环节都配备了大量淋洒设备与除尘设备，并备有流动洒水车及除尘车以保证作业区环境。同时，果园港务重视绿化投入，增加港区绿化面积，降低区域风速，从而达到一定的除尘效果；在污水处理方面，果园港务配备有各类污水处理设施以降低对环境的污染。

最近三年及一期，果园港务未发生过重大环境污染事故，也未因为环境保护问题受到过重大行政处罚，其环境保护符合国家的要求。

2018年和2019年1—3月，果园港务环境保护相关费用成本支出分别为63.00万元和28.80万元；

预计未来3~5年内的环境保护相关费用支出将在前述基础上保持稳定。

10. 主要服务的质量控制情况

（1）质量控制标准

果园港务重视质量标准体系的建设，结合日常运营经验，不断更新质量标准体系。果园港务以依据GB/T19000-2016/ISO9001:2015版《质量管理体系要求》，并采用GB/T19000-2016/ISO9001:2015《质量管理体系基础和术语》，结合货运、客运、仓储服务实现过程，制定了符合港口行业特点的服务质量标准。

（2）质量控制措施

为了提高管理及服务水平，果园港务发布了《质量手册》等制度文件，明确质量方针和质量目标，定期考核评价，加强日常生产作业现场巡视，定期进行客户满意度调查等控制措施，保证服务质量控制标准得到严格的执行。

（3）质量控制效果

报告期内，果园港务未发生重大服务质量纠纷。

（六）报告期经审计的财务指标

果园港务报告期内主要财务指标情况如下：

资产负债表项目（单位：万元）	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31
资产总额	255,790.65	254,511.88	221,292.65
负债总额	134,507.47	132,899.07	100,064.86
所有者权益	121,283.18	121,612.81	121,227.79
利润表项目（单位：万元）	2019年1—3月	2018年度	2017年度
营业收入	2,897.81	11,259.37	11,395.34
净利润	311.84	789.35	588.97
扣除非经常性损益后净利润	311.46	732.01	586.27
现金流量表项目（单位：万元）	2019年1—3月	2018年度	2017年度
销售商品、提供劳务收到的现金	4,076.37	14,481.08	10,176.95
收到的税费返还	-	155.16	-
收到其他与经营活动有关的现金	85.70	319.09	527.29
经营活动现金流入小计	4,162.07	14,955.33	10,704.24
购买商品、接受劳务支付的现金	3,250.91	6,744.07	7,928.00
支付给职工以及为职工支付的现金	217.26	1,175.31	1,150.19
支付的各项税费	86.21	124.92	281.19
支付其他与经营活动有关的现金	249.64	1,561.21	3,134.20
经营活动现金流出小计	3,804.02	9,605.51	12,493.58
经营活动产生的现金流量净额	358.05	5,349.82	-1,789.34
偿债能力指标	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31
资产负债率（%）	52.58	52.22	45.22
流动比率（倍）	0.59	0.47	0.34
速动比率（倍）	0.34	0.30	0.22

息税折旧摊销前利润（万元）	544.83	1,570.42	1,296.27
利息保障倍数（倍）	0.27	0.20	0.31
资产周转能力指标	2019年1—3月	2018年度	2017年度
应收帐款周转率	7.49	10.56	9.95
存货周转率	397.35	188.09	196.32

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告（2008）43号”）的规定，大信会计师对果园港务的非经常性损益明细表进行了审核，具体情况如下表：

项目（单位：万元）	2019年1—3月	2018年度	2017年度
1.非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	50.50	-
2.计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	3.68	3.59
3.除上述各项之外的营业外收支净额	0.44	11.34	-0.90
非经常性损益合计	0.44	65.52	2.70
减：所得税影响额	0.05	8.19	-
减：少数股东损益影响额	-	-	-
归属于母公司股东的非经常性损益净额	0.38	57.33	2.70
归属于母公司股东的净利润	311.84	789.35	588.97
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	311.46	732.01	586.27

如上表所述，果园港务扣除非经常性损益后净利润具有稳定性，非经常性损益主要是财政补贴和资产处置损益，不具备持续性，但是，非经常性损益金额较小，对果园港务不具有重要影响。

（七）目标资产的出资瑕疵或影响其合法存续的情况以及取得目标公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

1. 目标资产的出资瑕疵或影响其合法存续的情况

根据果园港务设立及历次工商登记变更材料所示，果园港务历次增减资或股权变更均依法履行了必要的审议和批准程序以及工商登记手续，现有股东合法持有果园港务股权，果园港务不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

2. 取得目标公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

本次交易为收购果园港务 100% 股权，不存在需要取得其他股东同意的情况，果园港务《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

（八）最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值情况

1. 最近三年与股权转让有关的作价及资产评估情况

最近三年，果园港务不涉及股权转让情况。

2. 最近三年与增资或改制相关的作价及评估情况

最近三年，果园港务不存在增资及改制情况。

（九）重要的下属企业情况

果园港务不存在下属企业。

（十）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利以及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次交易为购买果园港务 100% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利以及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

（十一）涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况

截至本报告签署日，果园港务不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

（十二）涉及债权债务转移的情况

本次交易为购买果园港务 100% 股权，不涉及债权债务转移事项。

（十三）报告期内的会计政策及相关会计处理

1. 收入的确认原则和计量方法

（1）提供装卸及综合物流劳务收入

装卸业务：在整船装卸作业完毕后或中转作业转运完毕时确认收入。

综合物流业务：在货物运达合同约定目的地，并经验收合格后确认收入。

（2）销售商品

销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(3) 让渡资产使用权

在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率确定，使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 会计政策和会计估计与同行业之间的差异比较分析及对利润的影响

果园港务的会计政策和会计估计与同行业之间不存在实质性差异，对利润不具有重要影响。

3. 财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

果园港务财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定，并基于其会计政策、会计估计进行编制。

果园港务不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

果园港务无需编制合并报表。

4. 报告期资产转移剥离调整情况

报告期内，果园港务不存在资产转移剥离调整情况。

5. 重大会计政策或会计估计与上市公司的差异，报告期发生变更的或者按规定将要进行变更的情况，以及该等差异或变更对目标公司利润产生的影响

(1) 重大会计政策或会计估计与上市公司的差异，以及该等差异对目标公司利润产生的影响

果园港务的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在实质性差异,对利润不具有重要影响。

(2) 重大会计政策或会计估计报告期发生变更的或者按规定将要进行变更的情况,以及该等变更对目标公司利润产生的影响

①财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》,自 2017 年 5 月 28 日起施行,对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营,要求采用未来适用法处理。

果园港务执行上述准则的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2019 年 1—3 月受影响金额 (万元)	2018 年度受影响金额 (万元)	2017 年度受影响金额 (万元)
资产处置损益列报调整	资产处置收益	-	50.50	-

②财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》,修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行,对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助,要求采用未来适用法处理;对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助,也要求按照修订后的准则进行调整。

果园港务执行上述准则的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2019 年 1—3 月受影响金额 (万元)	2018 年度受影响金额 (万元)	2017 年度受影响金额 (万元)
与日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益	-	3.68	3.60

③执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量 (2017 年修订)》(财会〔2017〕7 号)《企业会计准则第 23 号——金融资产转移 (2017 年修订)》(财会〔2017〕8 号)《企业会计准则第 24 号——套期会计 (2017 年修订)》(财会〔2017〕9 号),于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报 (2017 年修订)》(财会

（2017）14号），要求在境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以果园港务该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，果园港务以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

果园港务因执行新金融工具准则对2019年1月1日资产负债表各项目的影
响如下：

项目	变更前2018年12月31日账面金额（万元）	影响金额（万元）	变更后2019年1月1日账面金额（万元）
应收票据	3,059.50	-1.80	3,057.70
应收账款	1,042.61	22.61	1,065.22
其他应收款	300.08	2.37	302.46
递延所得税资产	8.55	-2.90	5.65
未分配利润	1,184.71	20.29	1,205.00

④财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），执行企业会计准则的非金融企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

果园港务执行财会〔2019〕6号的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2019年3月31日受影响的金额(万元)	2018年12月31日重述金额(万元)	2018年12月31日列报的报表项目及金额	2017年12月31日重述金额(万元)	2017年12月31日列报的报表项目及金额
1. 应收利息、应收股利并入其他应收款项目列示	其他 应收款	412.36	300.08	其他应收款：300.08 万元	385.85	其他应收款：385.85 万元
2. 固定资产清理并入固定资产列示	固定 资产	134,712.17	8,207.68	固定资产：8,207.68 万元	6,998.69	固定资产：6,998.69 万元
3. 工程物资并入在建工程列示	在 建 工程	77,972.94	203,074.58	在建工程：203,074.58 万元	178,769.72	在建工程：153,129.05 万元 工程物资：25,640.68 万元
4. 应付利息、应付股利计入其他	其他 应付款	27,923.13	28,331.64	其他应付款：28,189.22 万元	24,655.84	其他应付款：24,561.40 万元 应付利息：94.44 万元

应付款项目 列示				应付利息：142.41 万元		
-------------	--	--	--	----------------	--	--

（十四）行业特殊的会计处理政策

果园港务不涉及行业特殊的会计处理政策。

二、珞璜港务

（一）基本情况

名称	重庆珞璜港务有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地/主要办公地点	重庆市江津区珞璜镇猫港村 3 幢
法定代表人	李象龙
注册资本	60,216.78 万元
成立日期	2015 年 5 月 8 日
统一社会信用代码	91500116339558038R

（二）历史沿革

1. 公司设立

珞璜港务由港务物流集团出资 20,000 万元设立。

2015 年 5 月 8 日，重庆市工商行政管理局江津区分局向珞璜港务核发《企业法人营业执照》（注册号 500381007989453 1-1-1）

设立时珞璜港务的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	20,000	20,000	100%

2. 历次增减资和股权转让情况

（1）第一次增资

2016 年 5 月 6 日，珞璜港务股东决定公司增资至 30,000 万元，由港务物流集团以货币方式增资 10,000 万元。

2016年5月23日，珞璜港务完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	30,000	30,000	100%

（2）第二次增资

2018年12月10日，两江新区管委会以渝两江管〔2018〕93号批复同意重庆港九对珞璜港务增资。

2019年1月8日，珞璜港务股东决定同意吸收重庆港九为公司新股东。

本次增资，重庆港九以猫儿沱分公司经营性资产净额（评估值28,747.45万元）以及1,500万元现金，合计30,247.45万元对珞璜港务进行增资，其中，新增珞璜港务注册资本30,216.78万元，其余30.67万元为资本公积。

2019年1月10日，珞璜港务完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

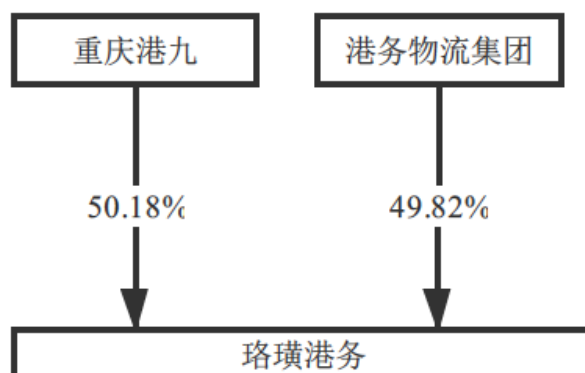
股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
重庆港九	30,216.78	30,216.78	50.18%
港务物流集团	30,000.00	30,000.00	49.82%
合计	60,216.78	60,216.78	100.00%

珞璜港务最近三年实施的两次增资，第一次是港务物流集团为解决珞璜港务工程建设资金短缺问题，实施原股东现金增资，第二次是重庆港九以评估值作价的猫儿沱分公司经营性资产净额以及现金增资。

上述两次增资已履行必要的审议和批准程序，符合相关法律法规和珞璜港务章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定的情形。

（三）产权及控制关系

截至本报告签署日，珞璜港务有 2 名股东，上市公司和港务物流集团，股权及控制关系如下：



珞璜港务不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，以及影响其独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

珞璜港务不存在下属企业。

（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

1. 主要资产状况

（1）主要固定资产

珞璜港务固定资产包括房屋及建筑物、装卸机械设备、港务设施、库场设施、运输工具等。

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00030 号），截至 2019 年 3 月 31 日，珞璜港务固定资产情况如下：

项目	原值(万元)	累计折旧(万元)	账面价值(万元)	成新率
房屋及建筑物	12,421.07	141.81	12,279.26	98.86%
装卸机械设备	2,476.26	1,257.11	1,208.59	48.81%
港务设施	8,908.63	5,879.59	3,029.04	34.00%

库场设施	4,641.31	1,225.60	3,415.71	73.59%
运输工具	1,162.78	193.25	969.53	83.38%
其他	226.05	13.38	212.67	94.08%
合计	29,836.12	8,710.74	21,114.81	70.77%

①主要设备

截至 2019 年 3 月 31 日，珞璜港务单项资产原值较高的主要设备情况如下：

项目	数量	原值（万元）	账面价值（万元）	成新率
液压轮胎式起重机(1#抓料机)	1 台	135.04	81.34	60.23%
链斗卸车机	1 台	117.28	71.46	60.93%
液压履带式抓料机（2#）	1 台	141.88	91.65	64.60%
液压轮胎式叠臂抓斗起重机（3#抓料机）	1 台	134.96	112.71	83.51%
双动力液压轮胎式抓料机（5 号）	1 台	130.77	94.83	72.52%
内燃机车	1 辆	272.00	176.01	64.71%
新囤船	1 台	401.99	12.06	3.00%
渝港泵 40-5 囤船	1 台	130.00	3.90	3.00%
内燃机车 2	1 台	653.50	588.47	90.05%
GK1C0492 机车	1 台	223.84	202.13	90.30%

②房产

A. 已取得房屋所有权证的房产

截至本报告签署日，珞璜港务拥有自有房产 1 项，建筑面积 27,872.18 平方米，已依法办理权属证书，权属情况如下：

权证号	坐落	建筑面积 (平方米)	取得时间	取得方式
-----	----	---------------	------	------

渝(2017)江津区不动产权第000010440号	江津区珞璜工业园区A区郭坝村1幢1-1号(晋安厂房)	27,872.18	2017.1.9	出让
---------------------------	----------------------------	-----------	----------	----

注：产权证列示面积为 27,872.18 平方米，因已经拆除 2,040.00 平方米，所以实际建筑面积为 25,832.18 平方米。

B. 尚未取得权属证明的房屋

截至本报告签署日，珞璜港务尚未取得权属证明的房屋建筑面积共计 29,289.78 平方米。相关情况如下：

房屋	建筑面积(平方米)	建成日期
办公楼及生活区域	29,289.78	2019年3月

因重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程尚未完工，因此相关房产暂未办妥产权证书。

除上述尚未取得权属证明的房屋外，珞璜港务在重庆港江津港区珞璜作业区内尚有部分生产经营所需的构筑物，如铁路路基、铁路上部建筑、铁路大桥、兴无隧道、磷矿码头、一期堆场道路挡墙、二期堆场道路护坡、堆场及道路等，该等构筑物无需办理房屋权属证书。

(2) 主要无形资产

① 已取得权属证书的土地

截至本报告签署日，珞璜港务拥有生产经营所需的土地 22 宗，面积共计 441,148.34 平方米，已全部取得权属证书，相关权属情况如下表所示：

序号	权证号	坐落	取得方式	用途	终止日期	面积(平方米)
	渝(2017)江津区不动产权第000010440号	江津区珞璜工业园区A区郭坝村1幢1-1号(晋安厂房)	出让	工业用地	2056.9.19	55,665.00(共用宗地面积)
	渝(2019)江津区不动产权第000448661号	江津区珞璜镇郭坝村	出让	港口码头用地	2058.11.19	100,654.28

	渝（2019） 江津区不动产权第 000449118号	江津区珞璜镇工业园区 A 区猫儿港	出 让	港口 码头用地	2063. 10.30	12,902.00
	渝（2019） 江津区不动产权第 000454743号	江津区洛河镇石关村	出 让	其他 交通用地	2058. 11.19	48,842.27
	渝（2019） 江津区不动产权第 000449821号	江津区珞璜镇珞璜工业 园区 A 区	出 让	铁路 用地	2058. 11.19	12,946.04
	渝（2019） 江津区不动产权第 000447278号	江津区珞璜镇工业园区	出 让	工业 用地	2058. 11.19	3,375.86
	渝（2019） 江津区不动产权第 000449293号	江津区珞璜镇工业园区 A 区猫儿港	出 让	港口 码头用地	2063. 10.30	25,060.00
	渝（2019） 江津区不动产权第 000448494号	江津区珞璜镇郭坝村	出 让	公路 用地	2058. 11.19	4,232.00
	203 房地证 2010 字第 18149 号	江津区珞璜镇郭坝村 36 幢	出 让	其他 交通用地	2058. 11.19	5,627.80
0	203 房地证 2010 字第 18156 号	江津区珞璜镇猫港村 61、 62、63、65 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	836.60
1	203 房地证 2010 字第 18157 号	江津区珞璜镇猫港村 25、 26、27、28 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	890.00
2	203 房地证 2010 字第 18159 号	江津区珞璜镇猫港村 1、 2、3、4、5 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	1,024.73
3	203 房地证 2010 字第 18147 号	江津区珞璜镇猫港村 53、 54、55、56 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	1,409.35
4	203 房地证 2010 字第 18146 号	江津区珞璜镇猫港村 57、 58、59 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	946.00
	203 房地证	江津区珞璜镇猫港村 75、	出	工业	2058.	456.64

5	2010 字第 18145 号	58、82、81 幢	让	用地	11.19	
6	203 房地证 2010 字第 18140 号	江津区珞璜镇猫港村 67、 68、69、71 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	378.00
7	203 房地证 2010 字第 18154 号	江津区珞璜镇猫港村 49、 56、57、59、64 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	595.53
8	203 房地证 2010 字第 18150 号	江津区珞璜镇猫港村 1、 2、3、4 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	778.70
9	203 房地证 2010 字第 18162 号	江津区珞璜镇郭坝村 1 幢 80 号	出 让	其他 交通用地	2058. 11.19	30.00
0	203 房地证 2010 字第 18185 号	江津区珞璜镇工业园区	出 让	工业 用地	2058. 11.19	146,790.34
1	203 房地证 2010 字第 18148 号	江津区珞璜镇盐井村 21、 22、23 幢	出 让	其他 交通用地	2058. 11.19	17,528.20
2	203 房地证 2010 字第 18155 号	江津区珞璜镇猫港村 28、 29、30、38 幢	出 让	工业 用地	2058. 11.19	179.00

表中第 2-22 项所列土地为重庆港九对珞璜港务增资时注入的部分资产，面积合计 385,483.34 平方米。截至本报告签署日，除第 2-8 项所列土地已经办理完毕变更手续外，其余土地产权变更手续正在办理中。

②尚未取得权属证明的土地

A. 已签署《项目投资协议》的土地

2015 年 5 月 28 日，重庆市江津区珞璜工业园管理委员会与珞璜港务签署《项目投资协议》约定，珞璜港务拟新增用地约 447 亩（其中包括河滩地约 137 亩）。珞璜港务已按照协议约定缴纳了 310 亩项目用地 90% 的订金及 137 亩河滩地补偿款，并实际占有使用前述土地。

根据重庆江津综合保税区管理委员会出具的证明，310 亩项目用地中 48 亩已签署了《土地出让合同》，正在办理土地使用权证相关手续；同时，积极推动其余 262 亩土地的招拍挂相关工作，待珞璜港务通过竞拍方式摘牌后，将按期办理相应的不动产权证。

B. 已签订《土地出让合同》的土地

珞璜港务已经与重庆市江津区国土局签订了 105 亩土地（包含上述 48 亩土地）的《国有建设用地使用权出让合同》，尚未取得权属证书，具体情况如下：

序号	坐落	面积 (平方米)	用途	权利 性质	出让 年限	合同编号
1	珞璜工业园 A 区 A03-01/02-01 号	15,723.50	港口码头用地	出让	50	渝地(2018)(江津) 第 054 号
2	珞璜工业园 A 区 A03-01/02-02 号	10,381.49	港口码头用地	出让	50	渝地(2018)(江津) 第 055 号
3	珞璜工业园 A 区 A03-01/02-03 号	3,130.96	港口码头用地	出让	50	渝地(2018)(江津) 第 056 号
4	珞璜工业园 A 区 A03-01/02-04 号	20,373.53	港口码头用地	出让	50	渝地(2018)(江津) 第 057 号
5	珞璜工业园 A 区 A03-01/02-02 号	7,591.96	港口码头用地	出让	50	渝地(2018)(江津) 第 058 号
6	珞璜工业园 A 区 A03-01/02-02 号	13,178.39	港口码头用地	出让	50	渝地(2018)(江津) 第 059 号

港务物流集团已出具承诺：积极协助珞璜港务办理不动产权证书。如因无法取得不动产权证书而导致本次交易完成后的重庆港九或珞璜港务遭受经济损失的，将按照其在本次交易中所转让珞璜港务的股权比例承担上述经济损失。

③租赁土地

截至本报告签署日，珞璜港务租赁土地共 1 项，土地使用面积 26,816.92 平方米。

地址	土地使用面积 (平方米)	出租人	租赁期限	租赁费
珞璜工业园 A 区	26,816.92	重庆龙涎仓储有限公司	2018.1.1-2020.12.31	460 万元

(3) 经营资质

截至本报告签署日，珞璜港务拥有的经营资质情况如下：

序号	许可证名称	证书编号	许可内容	到期时间	颁证单位
1	港口经营许可证	(渝江津)港经证 (1912)号	(在港区内提供货物 装卸、仓储服务)(货 物装卸、仓储服务(准	2022.3.14	重庆市江津区港航管理处

			予作业货物为沥青、硫磺、散货。港区内作业危险货物还必须取得《港口危险作业附证》，具体作业品名、区域范围及方式详见附证)		
2	港口危险货物作业附证	(渝江津)港经证(1912)号-M002	沥青、硫磺。	2022.3.14	重庆市江津区港航管理处

2. 对外担保情况及主要负债、或有负债情况

(1) 对外担保情况

截至本报告签署日，珞璜港务不存在对外担保的情况。

(2) 主要负债情况

根据大信会计师出具的《审计报告》(大信审字〔2019〕第 12-00030 号)，截至 2019 年 3 月 31 日，珞璜港务的负债合计 119,758.63 万元，包括流动负债 59,994.53 万元，主要是短期借款 44,009.00 万元和工程质保金 13,087.22 万元；非流动负债 59,764.10 万元，主要是长期借款 36,000.00 万元和其他非流动负债银行投资理财计划融资 21,000.00 万元。

3. 权利限制、诉讼仲裁及合规性情况

(1) 权利限制

截至本报告签署日，交易对方所持有的珞璜港务股权清晰，不存在抵押、质押等权利限制。

(2) 诉讼仲裁

截至本报告签署日，珞璜港务不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(3) 立案调查及处罚情况

截至本报告签署日，珞璜港务未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违

法违规被中国证监会立案调查。报告期内，珞璜港务存在受行政处罚的相关事项如下：

①渔政处罚

2016年3月31日，重庆市江津区渔政渔监船检站出具《行政处罚决定书》（津渔罚〔2016〕26号），因珞璜港务在自然保护区实施工程建设，违反《水生野生动物保护法实施条例》，罚款10万元。珞璜港务已支付上述罚款，并对工程所处的自然保护区实验区实施生态补偿措施；2016年10月10日，珞璜港务取得农业部长江流域渔政监督管理办公室农长（资环）便〔2016〕101号批复，原则同意珞璜港务有关专题评价报告的主要结论及生态补偿措施。

②税务处罚

2019年1月11日，国家税务总局重庆市江津区税务局出具《税务行政处罚决定书》（简易）（江津税珞简罚〔2019〕4号）对珞璜港务2018年9月未按期清卡、2018年10月未按期进行抄报的行为，罚款600元。

对于上述行政处罚事项不构成重大违法行为，且已妥善整改，未造成严重后果。

除上述行政处罚事项外，报告期内，珞璜港务不存在其他行政处罚或刑事处罚。

（五）主营业务具体情况

1. 主要服务所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

详见本节之“一、果园港务”之“（五）主营业务具体情况”之“1. 主要服务所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策”。

2. 主要服务的用途及报告期的变化情况

珞璜港务是重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程的实施主体，该项目是重庆市委、市政府贯彻落实国家“一带一路”倡议和建设长江经济带的重大基础设

施工程。项目总投资为 23 亿元；建设内容及规模为：建设 5,000 吨级泊位 4 个，临时转运泊位 1 个，码头设计年吞吐量 1,090 万吨（不含集装箱）；工程主要由码头前沿水工平台、护岸挡墙、陆域形成、箱涵、办公大楼、装卸作业线及机械设备等组成；工程拟建设铁路装卸作业线 16 条共 10 公里，铁路设计年货运量 340 万吨（其中：到发兼调车线 3 条，翻车机线 5 条，货物线 5 条，存车线、车辆临修线、机车整备线各 1 条）；工程建设工期为 2017 年 5 月 31 日至 2019 年 6 月 30 日。受征地拆迁、建设规模调整等因素影响，预计工程建设工期将延长至 2021 年。

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00030 号），截至 2019 年 3 月 31 日，重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程累计完成项目总投资 15 亿元。综合考虑珞璜作业区的区位发展和经济腹地对港口的需求，后续建设拟投入约 8 亿元。珞璜港务已与国家开发银行重庆分行、中国农业银行重庆分行等签订了 10 年以上的长期固定资产贷款合同，可根据工程建设进度随时提取贷款。截至 2019 年 3 月 31 日，上述贷款合同尚余 17 亿元提款额度。

截至本报告签署日，重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程尚未完工。2019 年 1 月，上市公司以猫儿沱分公司经营性资产以及现金对珞璜港务进行增资后，上市公司成为珞璜港务的控股股东，持股比例为 50.18%。珞璜港务主要服务情况实际是指猫儿沱分公司在重庆港江津港区珞璜作业区内为集装箱、干散货、件杂货等货物提供装卸、堆存等服务。

3. 主要服务的流程图

参见本节之“一、果园港务”之“（五）主营业务具体情况”之“3. 主要服务的流程图”。

4. 主要经营模式

参见本节之“一、果园港务”之“（五）主营业务具体情况”之“4. 主要经营模式”。

5. 报告期内的生产和销售情况

(1) 报告期各期主要服务的产能、吞吐量

珞璜港务（原重庆港九猫儿沱分公司）有 5 个泊位（1#~5#泊位），为实施重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程，部分泊位逐步拆除或停用。报告期内，珞璜港务实际运营泊位的产量及产能利用率情况如下表：

年设计通过能力（万吨）	2019 年 1—3 月		2018 年度		2017 年度	
	装卸量（万吨）	产能利用率	装卸量（万吨）	产能利用率	装卸量（万吨）	产能利用率
180	177	393.33%	512	284.44%	412	228.89%

注 1：装卸量按照财务统计口径；计算 2019 年 1—3 月产能利用率时将当期货物装卸量进行了年化。

注 2：报告期内实际运营的主要是原猫儿沱分公司 2#泊位，其最初年设计通过能力仅 180 万吨，但是，因为设计年限较为久远，且历经多次技改后，实际吞吐能力已大大超过 180 万吨；由此，导致计算的报告期内产能利用率偏高。

(2) 报告期各期主要服务的销售收入、主要消费群体、销售价格变动情况

珞璜港务收入主要包含装卸收入、综合物流收入等，报告期内，珞璜港务营业收入分别为 17,406.85 万元、20,731.56 万元和 4,849.62 万元，其中装卸收入分别为 10,216.27 万元、12,206.86 万元和 3,137.79 万元，占比分别为 58.69%、58.88% 和 64.70%。

报告期内，珞璜港务的主要客户是各类船运公司、物流公司等。

报告期内，珞璜港务装卸收入的平均单价分别为 24.80 元/吨、23.84 元/吨和 17.73 元/吨。报告期内装卸收入的平均单价随不同货种单价的调整而呈现稳中有升的趋势。

珞璜港务港口收费情况与果园港务类似，具体参见本节之“一、果园港务”之“（五）主营业务具体情况”之“5. 报告期内的生产和销售情况”。

(3) 报告期各期向前五名客户合计的销售额占当期销售总额的百分比

报告期各期向前五名客户合计的销售额占当期销售总额的百分比分别为 63.27%、58.92%和 76.54%；受同一实际控制人控制的销售客户，已合并计算其销售额。

前述客户中，上市公司控股子公司久久物流与珞璜港务因同受上市公司控制而构成关联方；久久物流作为上市公司综合物流业务之全程物流业务的主要实施主体，需要通过类似珞璜港务这样的终端物流运输装卸企业来执行其销售订单；而珞璜港务所在的重庆港江津港区珞璜作业区经济腹地以云贵、两广、重庆的南川、万盛、綦江，四川的广安等地为主，这些地方主要是输出煤炭、磷矿等原材料，生产企业以磷化工、铝产品等为主，珞璜港务附近的珞璜工业园区包括了世界五百强企业法国拉法基、国内最大的石膏板生产企业泰山石膏建材有限公司及国内最大的造纸企业玖龙纸业公司，其所需的原材料及产品大部分需通过珞璜港务进行中转。与果园港务的情况类似，久久物流一般是获得客户订单后，根据客户实际需求选择港口、铁路等不同物流方式来执行客户订单，因此，在珞璜港务向久久物流提供相应的服务后，久久物流对客户的订单就已完成，即实现了最终销售。

报告期内，珞璜港务不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50%或严重依赖于少数客户的情况。

6. 报告期内的原材料和能源及其供应情况

珞璜港务主营业务是港口物流服务，原材料和能源并非成本的主要构成，报告期内原材料和能源占成本的比重分别为 13.70%、18.74%和 12.11%。珞璜港务采购的原材料主要是元丝、填缝剂、发泡枪、清洗剂、铸造用硅砂、彩条布、乙炔等种类繁多、零星散用的备品备件以及电力和柴油、润滑油等能源，报告期内这些原材料和能源的价格主要是随行就市。

报告期各期向前五名供应商的采购额及其占当期采购总额的百分比如下：

会计期间	序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
2019 年 1—3 月	1	中交第二航务工程勘察设计院有限公司	10,335.11	84.14%

	2	中铁二院成都勘察设计研究院有限责任公司	944.16	7.69%
	3	重庆市江津区碧涛装卸搬运有限责任公司	752.79	6.13%
	4	湖北源和电力机电工程建设有限公司	84.00	0.68%
	5	上海华东铁路建设监理有限公司	72.71	0.59%
2018 年度	1	中交第二航务工程勘察设计院有限公司	37,714.73	73.36%
	2	中铁二院成都勘察设计研究院有限责任公司	4,615.24	8.98%
	3	重庆市江津区碧涛装卸搬运有限责任公司	3173.63	6.17%
	4	重庆龙航航运有限公司	634.51	1.23%
	5	港盛船务	600.47	1.17%
2017 年度	1	中交第二航务工程勘察设计院有限公司	30,865.55	68.16%
	2	中铁二院成都勘察设计研究院有限责任公司	4,256.47	9.40%
	3	重庆市江津区碧涛装卸搬运有限责任公司	2,111.69	4.66%
	4	港铁物流	740.74	1.64%
	5	鱼台县湖西煤炭运输有限公司	695.83	1.54%

注：由于珞璜港务采购未设置辅助科目，上述采购情况按照当期实际支付采购款的情况统计。

受同一实际控制人控制的供应商，已合并计算其采购额。

因实施重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程，中交第二航务工程勘察设计院有限公司为主要工程承包商，报告期内，珞璜港务向其采购建筑劳务的金额较大。

7. 报告期董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有拟购买资产 5%以上股份的股东在前五名供应商或客户中所占的权益

报告期内珞璜港务的前五名客户之一久久物流、前五名供应商之一港盛船务是珞璜港务的主要关联方；同时，上市公司在珞璜港务报告期内前五名客户之一港铁物流中持有 30% 股权。

除上述情况之外，报告期内，珞璜港务的董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方或持有其 5% 以上股权的股东在前五名供应商或客户中未占有任何权益。

8. 境外生产经营情况以及境外拥有资产的情况

截至本报告签署日，珞璜港务不涉及境外生产经营，也未拥有境外资产。

9. 安全生产及环境保护

珞璜港务主营业务是港口中转运输业务，不存在高危险、重污染情况。

(1) 安全生产情况

珞璜港务安全生产制度执行情况良好，最近三年及一期未发生过重大安全事故，也未因为安全生产问题受到过重大行政处罚，其安全生产管理符合国家的要求。

最近三年及一期，珞璜港务安全生产相关费用成本支出分别为 60.81 万元、13.60 万元、77.40 万元和 28.13 万元；预计未来 3~5 年内的安全生产相关费用支出将在前述基础上保持稳定。

(2) 环境保护情况

最近三年及一期，珞璜港务未发生过重大环境污染事故，也未因为环境保护问题受到过重大行政处罚，其环境保护符合国家的要求。

2018年和2019年1—3月珞璜港务环境保护相关费用成本支出分别为61.97万元和60.58万元；预计未来3~5年内的环境保护相关费用支出将在前述基础上保持稳定。

10. 主要服务的质量控制情况

参见本节之“一、果园港务”之“（五）主营业务具体情况”之“10. 主要服务的质量控制情况”。

（六）报告期经审计的财务指标

上市公司2019年1月以猫儿沱分公司经营性资产及现金增资控股珞璜港务，属于同一控制下的收购，假设该交易在报告期期初业已发生，根据大信会计师出具的两年一期《审阅报告》（大信阅字〔2019〕第12-00002号），报告期内珞璜港务的主要财务指标情况如下：

资产负债表项目（单位：万元）	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31
资产总额	172,473.24	159,109.73	118,990.61
负债总额	119,758.63	109,427.35	69,072.36
所有者权益	52,714.61	49,682.38	49,918.25
利润表项目（单位：万元）	2019年1—3月	2018年度	2017年度
营业收入	4,849.62	20,731.56	17,406.85
净利润	1,006.29	4,097.42	3,178.80
扣除非经常性损益后净利润	1,018.72	4,094.73	3,261.01
偿债能力指标	2019年3月31日 /2019年1—3月	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
资产负债率（%）	69.44	68.77	58.05
流动比率（倍）	0.53	0.39	0.29

速动比率（倍）	0.45	0.32	0.23
息税折旧摊销前利润（万元）	1,269.05	4,789.96	3,855.65
利息保障倍数（倍）	1.04	1.30	2.25
资产周转能力指标	2019年1—3月	2018年度	2017年度
应收帐款周转率	6.33	9.58	9.04
存货周转率	598.79	793.06	797.08

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告〔2008〕43号”）的规定，大信会计师对珞璜港务的非经常性损益明细表进行了审核，具体情况如下表：

项目（单位：万元）	2019年1—3月	2018年度	2017年度
1.非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-14.62	0.38	15.88
2.计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	3.48	-
3.除上述各项之外的营业外收支净额	-0.01	-1.17	-98.10
非经常性损益合计	-14.63	2.69	-82.21
减：所得税影响额	-2.19	-	-
减：少数股东损益影响额	-	-	-
归属于母公司股东的非经常性损益净额	-12.43	2.69	-82.21
归属于母公司股东的净利润	1,006.29	4,097.42	3,178.80
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	1,018.72	4,094.73	3,261.01

如上表所述，珞璜港务扣除非经常性损益后净利润具有稳定性，非经常性损益主要是财政补贴，不具备持续性，但是，非经常性损益金额较小，对珞璜港务不具有重要影响。

（七）目标资产的出资瑕疵或影响其合法存续的情况以及取得目标公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

1. 目标资产的出资瑕疵或影响其合法存续的情况

珞璜港务历次增资均依法履行了必要的审议和批准程序和工商登记手续，现有股东合法持有珞璜港务股权，珞璜港务不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

2. 取得目标公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

重庆港九已持有珞璜港务 50.18% 股权，本次交易向港务物流集团收购珞璜港务剩余的 49.82% 股权，不存在需要取得其他股东同意的情况，珞璜港务《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

（八）最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值情况

1. 最近三年与股权转让有关的作价及资产评估情况

最近三年，珞璜港务未曾进行与股权转让有关的作价及资产评估。

2. 最近三年与增资或改制相关的作价及评估情况

2019 年 1 月，上市公司以猫儿沱分公司经营性资产净额以及现金对珞璜港务进行增资。在该次增资中，原珞璜港务与重庆港九猫儿沱分公司的评估情况如下：

（1）原珞璜港务的评估情况

截至前次增资评估基准日 2018 年 7 月 31 日，原珞璜港务经审计后的资产总额 112,104.49 万元，负债总额 82,514.00 万元，净资产 29,590.49 万元。根据华康评估出具的资产评估报告书，以资产基础法评估结果为评估结论，珞璜港务的净资产评估值为 30,032.53 万元，评估增值 442.04 万元，增值率为 1.49%。

（2）重庆港九猫儿沱分公司的评估情况

截至前次增资评估基准日 2018 年 7 月 31 日，重庆港九猫儿沱分公司经审计后的经营性资产总额 23,426.74 万元，经营性负债总额 3,050.04 万元，经营性净资产 20,376.70 万元。根据华康评估出具的资产评估报告书，以资产基础法评估结果为评估结论，猫儿沱分公司经营性资产净额的评估值为 28,747.45 万元，评估增值 8,370.75 万元，增值率为 41.08%。

（3）本次交易评估结论与前次增资评估结论的差异

前次增资时，原珞璜港务评估值 30,032.53 万元，重庆港九猫儿沱分公司净资产评估值 28,747.45 万元，加上上市公司投入的 1,500.00 万元现金，合计为 60,279.98 万元；本次交易中，珞璜港务（含重庆港九猫儿沱分公司）评估值为 68,423.73 万元，相对前次增资时增值了 8,143.75 万元，增值率 13.51%；引起增值变化的资产项目主要为无形资产—土地使用权。前次增资时重庆港九猫儿沱分公司无形资产—土地使用权评估值 11,619.23 万元，本次交易的评估值为 17,384.71 万元，相较于前次增资时的评估值增加 5,765.48 万元；前次增资时原珞璜港务无形资产—土地使用权评估值 1,653.25 万元，本次交易的评估值为 2,449.26 万元，相较于前次增资时的评估值增加 796.01 万元。

评估增值原因系前次增资距离本次交易期间，随着珞璜港作业区所在的重庆市江津区珞璜工业园区持续开发，周边土地地价价格上涨。通过查询最近半年当地的土地出让案例价格水平，本次评估在正常的价格水平区间内。

综上所述，两次评估之间并不存在实质性差异，评估情况结果合理。

除上述事项之外，最近三年，珞璜港务不存在其他增资及或改制相关的作价及评估情况。

（九）重要的下属企业情况

珞璜港务不存在下属企业。

（十）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利以及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次交易为购买珞璜港务 49.82% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利以及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

（十一）涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况

截至本报告签署日，珞璜港务不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

（十二）涉及债权债务转移的情况

本次交易为购买珞璜港务 49.82% 股权，不涉及债权债务转移事项。

（十三）报告期内的会计政策及相关会计处理

1. 收入的确认原则和计量方法

（1）提供装卸及综合物流劳务收入

装卸业务：在整船装卸作业完毕后或中转作业转运完毕时确认收入。

综合物流业务：在货物运达合同约定目的地，并经验收合格后确认收入。

（2）销售商品

销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(3) 让渡资产使用权

在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率确定，使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 会计政策和会计估计与同行业之间的差异比较分析及对利润的影响

珞璜港务的会计政策和会计估计与同行业之间不存在实质性差异，对利润不具有重要影响。

3. 财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

珞璜港务财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定，并基于其会计政策、会计估计进行编制。

珞璜港务不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

珞璜港务无需编制合并报表。

4. 报告期资产转移剥离调整情况

报告期内，珞璜港务不存在资产转移剥离调整情况。

5. 重大会计政策或会计估计与上市公司的差异，报告期发生变更的或者按规定将要进行变更的情况，以及该等差异或变更对目标公司利润产生的影响

(1) 重大会计政策或会计估计与上市公司的差异，以及该等差异对目标公司利润产生的影响

珞璜港务的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在实质性差异，对珞璜港务利润不具有重要影响。

(2) 重大会计政策或会计估计报告期发生变更的或者按规定将要进行变更的情况，以及该等变更对目标公司利润产生的影响

①财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

珞璜港务因执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则，对报告期内各科目的影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2019 年 1—3 月受影响金额（万元）	2018 年度受影响金额（万元）	2017 年度受影响金额（万元）
资产处置收益列报调整	资产处置收益	1.61	-	-

②财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

珞璜港务因执行《企业会计准则第 16 号——政府补助》准则，对报告期内各科目的影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2019 年 1—3 月受影响金额（万元）	2018 年度受影响金额（万元）	2017 年度受影响金额（万元）
-------------	------------	-----------------------	------------------	------------------

与日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益	-	0.59	0.63
--------------------	------	---	------	------

③财政部于 2017 年 3 月 31 日分别颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号），要求在境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以珞璜港务该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，珞璜港务以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

珞璜港务因执行新金融工具准则对 2019 年 1 月 1 日资产负债表各项目的影
响如下：

项目	变更前 2018 年 12 月 31 日 账面金额（万元）	影响金额（万元）	变更后 2019 年 1 月 1 日账 面金额（万元）
其他应收款	245.47	-6.63	238.84
未分配利润	-489.25	-6.63	-495.88

④财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），本通知适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

珞璜港务执行财会〔2019〕6 号的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2019年3月31日受影响金额(万元)	2018年12月31日受影响金额(万元)	2018年12月31日重述金额(万元)	2017年12月31日受影响金额(万元)	2017年12月31日重述金额(万元)
应收利息、应收股利并入其他应收款项目列示	其他应收款	412.15	245.47	其他应收款：245.47万元	267.82	其他应收款：267.82万元
固定资产清理并入固定资产列示	固定资产	21,114.81	3,031.81	固定资产：3,031.81万元	2,522.48	固定资产：2,522.48万元
工程物资并入在建工程列示	在建工程	99,528.84	103,536.03	在建工程：103,536.03万元	71,858.34	在建工程：71,858.34万元
应付利息、应付股利并入其他应付款项目列示	其他应付款	13,843.60	11,879.96	其他应付款：11,879.96万元	7,726.12	其他应付款：7,726.12万元

（十四）行业特殊的会计处理政策

珞璜港务不涉及行业特殊的会计处理政策。

三、渝物民爆

（一）基本情况

名称	重庆市渝物民用爆破器材有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地/主要办公地点	重庆市渝中区领事巷 15 号
法定代表人	吴志宏
注册资本	4,824.77 万元
成立日期	2001 年 6 月 13 日
统一社会信用代码	9150010370939166XK

（二）历史沿革

1. 公司设立

渝物民爆由物资集团、重庆市化工轻工总公司、国营八四五厂、重庆市东溪化工厂及重庆市垫江八四厂共同出资设立。

2001 年 6 月 1 日，重庆中咨会计师事务所审验出具了《验资报告》（中咨会事验〔2001〕第 022 号），截至 2001 年 6 月 1 日止，渝物民爆已收到全体股东投入的资本 500.00056 万元，实收资本 500 万元，资本公积 0.00056 万元。

2001 年 6 月 13 日，重庆市工商行政管理局向渝物民爆核发《企业法人营业执照》（注册号：渝直 5000001805337 1-1-1）

设立时渝物民爆的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
------	-----------	-----------	------

物资集团	185.00	185.00	37%
重庆市化工轻工总公司	165.00	165.00	33%
国营八四五厂	70.00	70.00	14%
重庆市东溪化工厂	40.00	40.00	8%
重庆市垫江八四厂	40.00	40.00	8%
合计	500.00	500.00	100%

2. 历次增资和股权转让情况

(1) 第一次增资

2004年7月25日，渝物民爆股东会同意新股东重庆南桐化工厂对公司货币增资21.05万元。

2004年6月8日，重庆中瑞会计师事务所有限公司审验出具了《验资报告》（中瑞会验字（2004）第045号），截至2004年6月8日止，渝物民爆已收到新股东重庆南桐化工厂缴纳的货币出资，注册资本增至521.05万元。

2004年9月24日，渝物民爆完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
物资集团	185.00	185.00	35.50%
重庆市化工轻工总公司	165.00	165.00	31.67%
重庆市八四五化工有限公司 （原名“国营八四五厂”）	70.00	70.00	13.43%
重庆市东溪化工厂	40.00	40.00	7.68%
重庆市垫江八四化工有限公司 （原名“重庆市垫江八四厂”）	40.00	40.00	7.68%

重庆南桐化工厂	21.05	21.05	4.04%
合计	521.05	521.05	100%

(2) 第一次股权划转

根据重庆市国资委渝国资产〔2005〕190号文的批复和2006年2月25日渝物民爆股东会决议，重庆市化工轻工总公司所持渝物民爆31.67%的股权划转给物资集团。

2006年4月6日，渝物民爆完成本次股权划转的工商变更登记。

本次股权划转完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
物资集团	350.00	350.00	67.17%
重庆市八四五化工有限公司	70.00	70.00	13.43%
重庆市东溪化工厂	40.00	40.00	7.68%
重庆市垫江八四化工有限公司	40.00	40.00	7.68%
重庆南桐化工厂	21.05	21.05	4.04%
合计	521.05	521.05	100%

(3) 第二次股权划转

根据重庆市政府渝府〔2006〕124号文的批复，以重庆港务（集团）有限责任公司、物资集团为基础组建的港务物流集团在完成工商登记手续后，将物资集团所持有的渝物民爆67.17%股权无偿划转归港务物流集团持有。

2007年3月10日，渝物民爆股东会审议通过了上述无偿划转事项。

2007年4月28日，渝物民爆完成本次股权划转的工商变更登记。

本次股权划转完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 （万元）	实缴出资额 （万元）	出资比例
------	---------------	---------------	------

港务物流集团	350.00	350.00	67.17%
顺安爆破（原名“重庆市八四五化工有限公司”）	70.00	70.00	13.43%
重庆市东溪化工厂	40.00	40.00	7.68%
重庆群威化工有限公司 （原名“重庆市垫江八四化工有限公司”）	40.00	40.00	7.68%
重庆南桐化工厂	21.05	21.05	4.04%
合计	521.05	521.05	100%

（4）第一次股权转让

2008年2月17日，重庆南桐化工厂将其所持渝物民爆4.04%的股权以21.05万元转让给顺安南桐，双方就此签订了《股权转让协议》。

2008年2月25日，重庆市东溪化工厂将其所持渝物民爆7.68%的股权以40万元转让给顺安爆破，双方就此签订了《股权转让协议》。

2008年3月2日，渝物民爆股东会审议通过了上述股权转让事项。

2008年3月25日，渝物民爆完成本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 （万元）	实缴出资额 （万元）	出资比例
港务物流集团	350.00	350.00	67.17%
顺安爆破	110.00	110.00	21.11%
重庆群威化工有限公司	40.00	40.00	7.68%
顺安南桐	21.05	21.05	4.04%
合计	521.05	521.05	100%

（5）第二次增资

2013年8月23日，渝物民爆股东会决议，同意港务物流集团对公司增资163.15万元，其余股东不参与此次增资。

2013年9月17日，重庆前进博远会计师事务所有限公司审验出具了《验资报告》（博远验〔2013〕154号），截至2013年9月17日止，渝物民爆已收到港务物流集团缴纳的货币出资163.15万元，注册资本增至684.20万元。

2013年9月25日，渝物民爆完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
港务物流集团	513.15	513.15	75.00%
顺安爆破	110.00	110.00	16.08%
力能民爆（原名“重庆群威化工有限公司”）	40.00	40.00	5.84%
顺安南桐	21.05	21.05	3.08%
合计	684.20	684.20	100%

（6）第三次股权划转

2013年9月30日，港务物流集团发布了《重庆港务物流集团有限公司关于将所持重庆市渝物民用爆破器材有限公司股权无偿划转至重庆港务物流集团物流有限公司的通知》（渝港物资〔2013〕234号）。

2013年10月8日，渝物民爆股东会审议通过了上述股权无偿划转事项；其他股东放弃优先购买权。

2013年10月18日，渝物民爆完成本次股权划转的工商变更登记。

本次股权划转完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
重庆港务物流集团物流有限公司	513.15	513.15	75.00%

顺安爆破	110.00	110.00	16.08%
力能民爆	40.00	40.00	5.84%
顺安南桐	21.05	21.05	3.08%
合计	684.20	684.20	100%

(7) 第三次增资

2013年10月24日，渝物民爆股东会决议，同意顺安爆破增资51.27万元、力能民爆增资18.67万元、顺安南桐增资9.82万元；重庆港务物流集团物流有限公司不参与此次增资。

2013年12月10日，重庆前进博远会计师事务所有限公司审验出具了《验资报告》（博远验〔2013〕201号），截至2013年12月10日，渝物民爆已全部收到上述货币增资，注册资本增至763.96万元。

2013年12月13日，渝物民爆完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
重庆港务物流集团物流有限公司	513.15	513.15	67.17%
顺安爆破	161.27	161.27	21.11%
力能民爆	58.67	58.67	7.68%
顺安南桐	30.87	30.87	4.04%
合计	763.96	763.96	100%

(8) 第四次增资

2015年10月30日，渝物民爆股东会决议，同意将公司法定盈余公积190.99万元、任意盈余公积3,869.82万元转增公司注册资本，增资后各股东持股比例不变。

2015年12月2日，渝物民爆完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
重庆港务物流集团物流有限公司	3,240.80	3,240.80	67.17%
顺安爆破	1,018.51	1,018.51	21.11%
力能民爆	370.54	370.54	7.68%
顺安南桐	194.93	194.93	4.04%
合计	4,824.77	4,824.77	100%

(9) 股权承继

根据两江新区管委会《关于同意重庆港务物流集团有限公司吸收合并重庆港务物流集团物流有限公司的批复》。

2016年9月30日，港务物流集团与重庆港务物流集团物流有限公司签署了《合并协议》。

2016年12月12日，渝物民爆股东会决议，同意港务物流集团承继并持有原重庆港务物流集团物流有限公司所持有的渝物民爆67.17%的股权。

2017年1月3日，渝物民爆完成本次股权承继的工商变更登记。

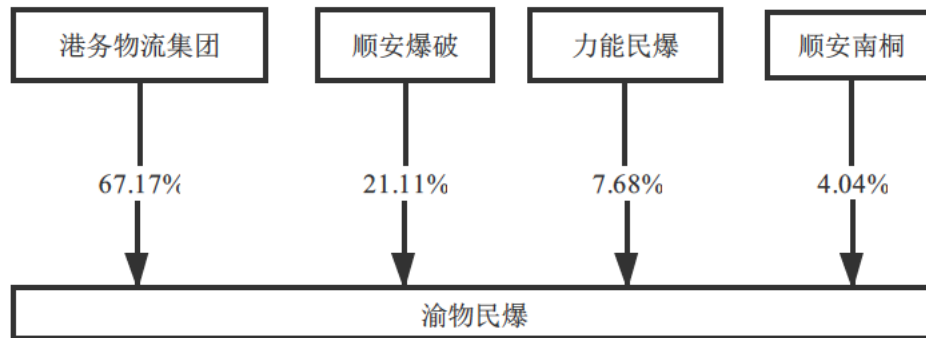
本次股权承继完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
港务物流集团	3,240.80	3,240.80	67.17%
顺安爆破	1,018.51	1,018.51	21.11%
力能民爆	370.54	370.54	7.68%
顺安南桐	194.93	194.93	4.04%
合计	4,824.77	4,824.77	100%

渝物民爆最近三年不存在增减资及股权转让的情形。

（三）产权及控制关系

截至本报告签署日，渝物民爆有 4 名股东，分别为港务物流集团、顺安爆破、力能民爆和顺安南桐，股权及控制关系如下：



本次交易收购渝物民爆 67.17% 股权，已经取得其他股东一致同意，渝物民爆《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

渝物民爆不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，以及影响其独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

1. 主要资产状况

渝物民爆固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、机器设备及办公设备等。

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00029 号），截至 2019 年 3 月 31 日，渝物民爆固定资产情况如下：

项目	原值（万元）	累计折旧（万元）	账面价值（万元）	成新率
房屋及建筑物	424.05	293.63	130.42	30.76%
运输设备	1,481.42	971.66	509.76	34.41%

机器设备	912.60	889.31	23.30	2.55%
办公设备	44.69	39.39	5.29	11.85%
其他	24.70	22.40	2.30	9.33%
合计	2,887.45	2,216.39	671.07	23.24%

①主要设备

截至 2019 年 3 月 31 日，渝物民爆主要设备情况如下：

项目	数量	原值（万元）	账面价值（万元）	成新率
潜孔钻车（含配套活塞式空压机 LG18/17）	2 辆	68.79	1.71	2.48%
切削钻机	3 辆	253.10	7.59	3.00%
履带式挖掘机	2 辆	309.20	5.94	1.92%
挖掘机	3 辆	168.81	5.06	3.00%
车辆	70 辆	1,429.77	507.46	35.49%

②房产

截至本报告签署日，渝物民爆自有房产共计 10 项，建筑面积共计 4,593.60 平方米，已依法办理权属证书，具体情况如下：

单位：平方米

序号	权证号	坐落	性质	用途	终止日期	土地使用面积	房屋建筑面积
	永川区房地证 2010 字第 H133033 号	重庆市永川区南 大街办事处大南乡石箭 五队	让	仓 储用地	20 59.11.2	2,867.00	420.24
	永川区房地证 2010 字第 H133034 号	重庆市永川区南 大街新泰路 5 号附 107、 109-1、109-2、109-3#	让	城 镇混合住 宅用地	20 59.11.2	1,058.80	609.73
	永川区房地证	重庆市永川区南		仓	20	2,430.00	1,418.01

	2010 字第 H133035 号	大街 166 号	让	储用地	59.11.2		
	永川区房地证 2010 字第 H133036 号	重庆市永川区南 大街办事处大南乡石箭 五队	让	仓 储用地	20 59.11.2	51.00	18.98
	永川区房地证 2010 字第 H133037 号	重庆市永川区南 大街跃进三队	让	仓 储用地	20 59.11.2	2,143.00	281.60
	永川区房地证 2010 字第 H133038 号	重庆市永川区西 外老街 7 号工程 1 幢附 7#	让	商 业用地	20 59.11.2	41.90	325.20
	永川区房地证 2010 字第 H133039 号	重庆市永川区南 大街 134 号	让	商 业用地	20 49.11.2	288.00	866.25
	永川区房地证 2010 字第 H133040 号	重庆市永川区南 大街办事处跃进一队	让	仓 储用地	20 59.11.2	4,499.00	401.38
	永川区房地证 2010 字第 H133042 号	重庆市永川区南 大街办事处石箭五队	让	仓 储用地	20 59.11.2	173.00	69.16
0	永川区房地证 2010 字第 H133048 号	重庆市永川区南 大街办事处跃进三队	让	仓 储用地	20 59.11.2	1,225.00	183.05

(2) 主要无形资产

① 土地使用权

截至本报告签署日，渝物民爆拥有生产经营所需的土地 10 宗，面积共计 14,776.70 平方米，已全部取得权属证书，相关权属情况参见本节之“三、渝物民爆”之“（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况”之“1. 主要资产状况”之“②房产”。

② 商标

截至本报告签署日，渝物民爆控股子公司凯东物流拥有商标 2 项，具体情况如下：

序号	注册号/申请号	图案	商标类别	取得方式	有效期限
----	---------	----	------	------	------

1	第 12548980 号		第 39 类	原始取得	2014.10.7-2024.10.06
2	第 12548960 号		第 35 类	原始取得	2015.3.21-2025.3.20

(3) 经营资质

截至本报告签署日，渝物民爆拥有的经营资质情况如下：

序号	单位名称	许可证名称	许可内容	到期时间	颁证单位
1	渝物民爆(含永川分公司)	《民用爆炸物品销售许可证》((渝)MB销许证字-(02))	工业炸药、工业雷管、工业索类等民用爆炸物品销售	2019.8.28	重庆市经济和信息化委员会
2	连洲建筑	《爆破作业单位许可证》(5000001300860)	设计施工、安全评估、安全监理(资质等级二级)	2019.7.31	重庆市公安局
3	连洲建筑	《建筑业企业资质证书》(D350045578)	建筑工程施工总承包叁级	2021.1.18	重庆市九龙坡区城乡建设委员会
4	连洲建筑	《安全生产许可证》((渝)JZ安许证字(2012)006042-04)	建筑施工	2021.6.19	重庆市城乡建设委员会
5	凯东物流	《道路运输经营许可证》(渝交运管许字 500103008483)	普通货运、危险货物运输(第 1 类第 1 项、第 2 类第 1 项、第 2 类第 2 项、第 3 类、第 9 类、危险废物)	2020.11.17	重庆市渝中区交通运输管理所

此外，凯东物流已经取得 48 个《(危化品)货车通行证》，有效期限自 2019 年 5 月 9 日~8 月 9 日。

2. 对外担保情况及主要负债、或有负债情况

(1) 对外担保情况

截至本报告签署日，渝物民爆不存在对外担保的情况。

（2）主要负债情况

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00029 号），截至 2019 年 3 月 31 日，渝物民爆的负债合计 2,596.79 万元，主要是应付购货款 1,211.94 万元、预收客户货款 764.67 万元。

3. 权利限制、诉讼仲裁及合规性情况

（1）权利限制

截至本报告签署日，交易对方所持有的渝物民爆股权清晰，不存在抵押、质押等权利限制。

（2）诉讼仲裁

根据重庆市九龙坡区人民法院《民事调解书》（（2017）渝 0107 民初 17071 号），渝物民爆控股子公司连洲建筑（原告）与被告重庆地博房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案经法院主持调解，双方自愿达成如下协议：被告重庆地博房地产开发有限公司于 2018 年 2 月 15 日前支付原告连洲建筑工程款本息合计 340 万元。根据重庆市九龙坡区人民法院《立案受理通知书》（（2019）渝 0107 执恢 645 号），对于上述生效法律文书，法院决定立案执行。截至本报告签署日，上述案件尚未执行完毕。

除上述案件外，截至本报告签署日，渝物民爆不涉及其他诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（3）立案调查及处罚情况

截至本报告签署日，渝物民爆未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查。

报告期内，渝物民爆受行政处罚的相关事项如下：

①税务处罚

根据重庆市地方税务局第三稽查局 2018 年 5 月 3 日出具的《税务行政处罚决定书》（渝地税三稽罚〔2018〕7 号），该局对渝物民爆 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日的涉税情况进行了检查，认定渝物民爆 2015 年度未申报和少申报缴纳营业税 7,690.00 元、城市维护建设税 538.30 元、企业所得税 73,069.29 元；对于上述事项处以罚款共计 40,648.79 元。渝物民爆已缴纳了上述罚款。

根据国家税务局重庆市渝中区税务局出具的证明，渝物民爆 2016 年至今无税务违法记录。

② 公安行政处罚

2016 年 8 月 18 日，重庆市江津区公安局出具《公安行政处罚决定》（津公（治）决字〔2016〕第 1523 号），对连洲建筑保管员陈瑶 2016 年 8 月 18 日下午在江津区行政服务中心操作手持机时延期上报造成单位卡被锁，罚款 5 万元。

2016 年 11 月 30 日，重庆市江北区公安局出具《公安行政处罚决定》（渝公江治责通字〔2016〕第 13 号），对连洲建筑 2016 年 11 月 29 日在江北区鱼嘴果园工程工地，因未如实将本单位购买、使用、存储、民用爆炸物品信息上报并录入计算机系统，造成单位卡被锁，罚款 5 万元。

③ 道路运输处罚

2016 年 9 月 22 日，长阳土家族自治县公安局出具《公安行政处罚决定书》（长公（高管）行罚决字〔2016〕第 339 号），就凯东物流 2016 年 9 月 19 日 7 时许道路运输危险化学品擅自进入限制通行区域，决定对凯东物流处以 5 万元处罚。凯东物流已缴纳了上述罚款。

对于上述行政处罚事项不构成重大违法行为，且已妥善整改，未造成严重后果。

除上述行政处罚事项外，报告期内，珞璜港务不存在其他行政处罚或刑事处罚。

（五）主营业务具体情况

1. 主要服务所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》（证监会公告（2012）31号），渝物民爆所属行业代码门类为C制造业，大类为C26化学原料和化学制品制造业，具体属于民用爆炸物品流通行业，所从事的业务主要为民用爆炸物品销售。

（1）行业主管部门和监管体制

根据《民用爆炸物品安全管理条例》，国防科技工业主管部门负责民用爆炸物品生产、销售的安全监督管理；公安机关负责民用爆炸物品公共安全管理和民用爆炸物品购买、运输、爆破作业的安全监督管理，监控民用爆炸物品流向；安全生产监督、铁路、交通、民用航空主管部门依照法律、行政法规的规定，负责做好民用爆炸物品的有关安全监督管理工作；国防科技工业主管部门、公安机关、工商行政管理部门按照职责分工，负责组织查处非法生产、销售、购买、储存、运输、邮寄、使用民用爆炸物品的行为。

2008年3月，根据第十一届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案，决定设立工业和信息化部，将国防科学技术工业委员会核电管理以外的职责，划入工信部，下设安全生产司负责民用爆炸物品的行业及生产、流通安全的监督管理，即民用爆炸物品生产、销售自2008年3月起改由工信部主管。

中国爆破器材行业协会是经民政部批准，于1994年5月在北京成立的，由中国爆破器材行业生产企业，经营企业，规划、设计、科研单位，大专院校，及其它有关单位自愿结成的不受地区、部门和所有制限制的非营利性社会中介组织，是具有独立法人地位的全国性行业社会团体，现有会员880多个。其主要职责有：参与民爆行业发展政策研究、管理法规、制度等起草和论证工作，以及民爆行业发展规划编制的前期工作；承担民用爆炸物品及装备的技术交流、技术咨询、成果推广、产品展示工作；承担行业生产、流通的统计及分析上报工作；承担行业安全及质量等中介服务工作；承担民用爆炸物品标准化技术委员会日常工作，开展民用爆炸物品标准研究制订等技术基础工作等。

（2）主要法律法规

民爆行业涉及的主要法律、法规及政策有《民用爆炸物品安全管理条例》《民用爆炸物品生产许可实施办法》《民用爆炸物品销售许可实施办法》《生产安全事故报告和调查处理条例》《民用爆炸物品产品质量监督检验管理办法》《民用爆炸物品安全生产许可实施办法》《民用爆炸物品进出口管理办法》《国家发展改革委、工业和信息化部、公安部关于放开民爆器材出厂价格有关问题的通知》等。

（3）主要产业政策

①2006年颁布的《民用爆炸物品安全管理条例》及其配套实施办法，明确：国家鼓励民用爆炸物品从业单位采用提高民用爆炸物品安全性能的新产品、新设备、新技术、新工艺、新材料以及现场混装车和移动式生产方式。鼓励发展民用爆炸物品生产、配送、爆破服务一体化的经营模式。

②为促进民爆行业科学发展，加快淘汰落后产能步伐，工信部于2010年5月19日发布《关于民用爆炸物品行业技术进步的指导意见》（工信部安〔2010〕227号），就民爆行业技术发展方向明确提出了如下要求：

A. 鼓励开发应用安全环保、节能低耗、性能优良的新产品、新材料、新工艺、新装备。

B. 鼓励企业采用自动化、信息化技术改造传统的生产方式和管理模式，引进和消化吸收国外先进技术，加快现有生产工艺、装备和产品的升级换代。

C. 加强原材料、半成品质量控制，提高工艺、装备可靠性，完善生产在线检测手段，采用先进的成品检验方式，提高产品技术指标的精确性和可靠性。

③为推动民用爆炸物品转型升级，促进行业可持续发展，2016年10月12日，工信部发布《民用爆炸物品行业发展规划（2016—2020年）》为“十三五”期间民爆行业的发展明确了发展思路和发展目标：产品结构进一步优化、产业集中度进一步提高、安全生产管理水平进一步提升、智能制造和生产线本质安全水平迈上新台阶。

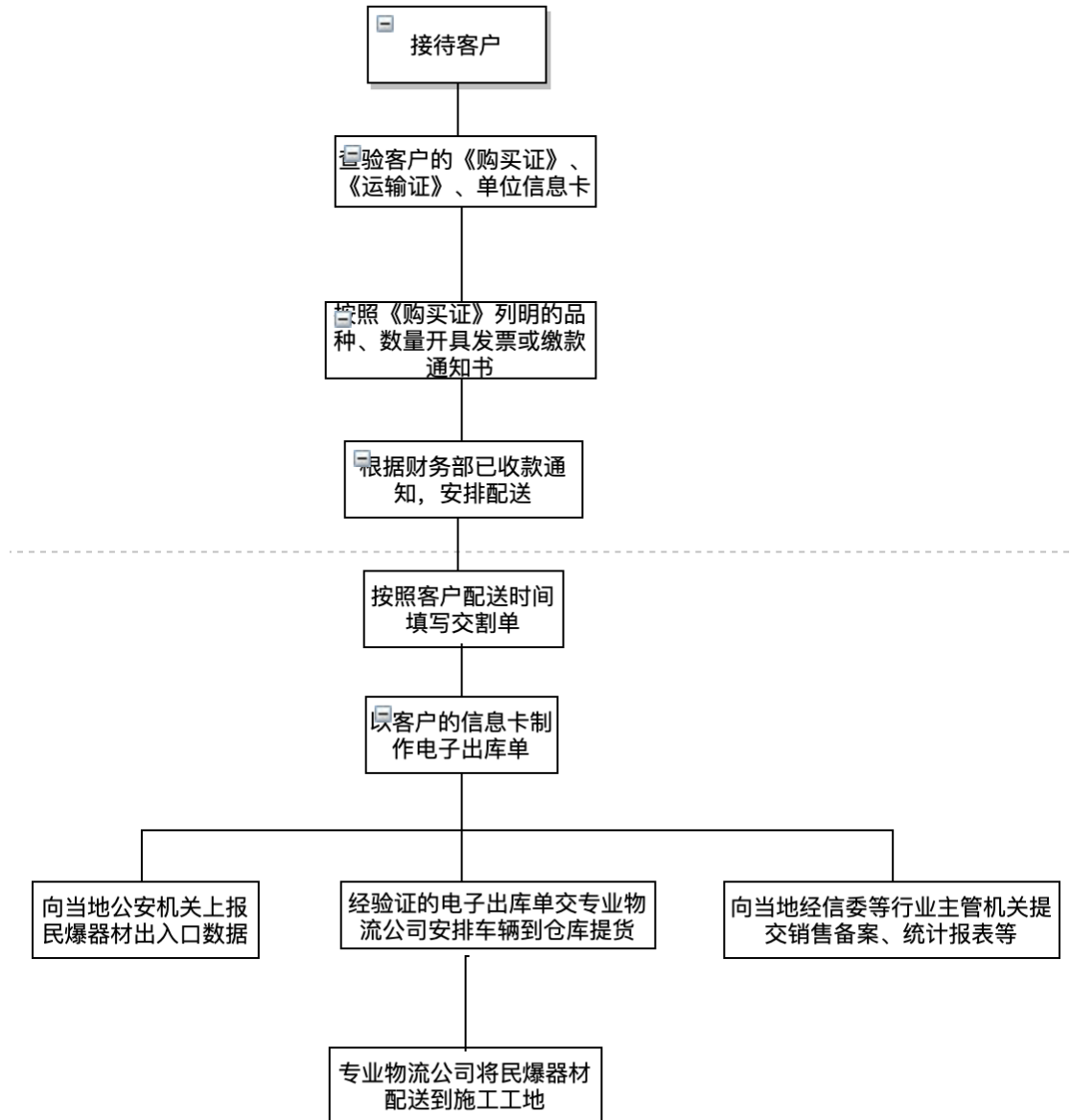
④2018年11月，工信部印发了《关于推进民爆行业高质量发展的意见》（工信部安全〔2018〕237号），提出了推进民爆行业高质量发展的指导思想、基本原则和主要目标，明确指出了民爆行业强化安全管理、化解过剩产能、提高产业集中度、推动技术进步和加强国际交流合作的具体举措。

2. 主要服务的用途及报告期的变化情况

渝物民爆主要从事工业炸药、工业雷管、工业索类等民用爆炸物品的流通配送及爆破服务，民用爆炸物品广泛应用于矿山开采、水利开发建设、道路交通建设及城市改造等多个领域，在矿山开采、基础工业、大型基础设施建设中具有不可替代的作用。

报告期内，渝物民爆的主要服务未发生重大变化。

3. 主要服务的流程图



具体来说，渝物民爆的业务流程大致如下：

①根据客户在公安机关批准的土石方爆破施工方案中民爆物品需求量，与客户签订合同；

②渝物民爆查验客户的《购买证》、《运输证》和单位信息卡；

③按照客户《购买证》所列明的品种、数量开具销售发票和缴款通知单，客户向渝物民爆的财务部门缴款；

④根据财务部门已收款通知单，等待客户的配送安排；次日向客户施工地址进行配送；

⑤根据客户报送的次日配送需求计划，渝物民爆的销售部门按客户配送时间填写配送交割单；

⑥渝物民爆按照配送交割单和用户单位信息卡制作电子出库传票；每三天向公安机关上报产品出入库数据，并向当地经信委进行销售备案；

⑦渝物民爆将配送交割单、用户单位信息卡（含有电子出库传票）和纸质的出库传票交专业物流配送公司安排次日到仓库提货；

⑧专业物流配送公司到仓库提货后，将民用爆炸物品配送至客户施工地址，交其签收。

4. 主要经营模式

（1）采购模式

渝物民爆设有业务部门，负责成品采购，包括工业炸药、工业雷管、工业导爆索等。

采购计划依据物资需求计划制定，分为年度、月份和临时计划，由业务部门统一集中管理。渝物民爆根据上年度销售情况和第二年行业预测情况、年度订货会议等信息制定下年度需求计划和采购计划。结合年度采购计划、实际销售情况制定月度需求计划与采购计划，业务部门根据市场实时需求、库存情况分解执行。

成品采购前，渝物民爆需在重庆民用爆炸物品安全管理信息系统上申报采购信息，申报内容包含采购厂家、采购品种、采购数量、运输公司等信息，并向公安机关申请《民用爆炸物品购买许可证》《民用爆炸物品运输许可证》。

报告期内渝物民爆主要通过其参股子公司广联民爆来向民用爆炸物品生产企业采购民用爆炸物品。广联民爆成立于 2004 年，是由重庆市内主要民用爆炸物品生产单位、流通单位以及其他从业人员联合发起设立的民用爆炸物品经销平台。

（2）销售模式

渝物民爆采取直供的销售模式直接向终端客户销售。

渝物民爆设有业务部门，专门负责产品的市场调研和开发、销售计划编制、制订销售价格建议、落实销售计划、签订销售合同及客户（订单）管理等工作，协助其他职能部门完成销售业务流程中收款、发货及售后服务异议处理等工作。

（3）配送模式

渝物民爆销售的民爆产品全部由公司按照公安机关核定的爆破作业单位所需品种、规格、数量和时限统一配送到爆破作业现场，并收取配送费用。仓库管理员根据公安机关审批的出库传票发货，货物运至目的地后，出库传票及运输证由客户签收。渝物民爆对民爆产品配送、仓库之间调配运输过程实施 GPS 全程监控并记录，确保产品配送过程的安全。

（4）订单获取方式

渝物民爆是重庆主城区内主要的民用爆炸物品流通企业，目标客户为重庆主城区内各城市开发建设单位、道路交通建设单位及爆破服务公司等；民用爆炸物品的销售订单是渝物民爆基于其在重庆主城区内完善的专业物流配送体系、优质的仓储资源等竞争优势而争取获得的。

（5）结算方式

民用爆炸物品销售采取现款现货，一般不涉及赊销的情况，支付方式上采取银行转账方式结算，不涉及商业汇票的情况。

5. 报告期内的生产和销售情况

（1）报告期各期主要服务的产能

渝物民爆主要从事民用爆炸物品流通业务，不涉及生产活动相关的产能、产量等情况。

（2）报告期各期主要服务的销售收入、主要消费群体、销售价格变动情况

渝物民爆收入主要包含民用爆炸物品销售收入、物流运输服务收入、爆破施工业务（即爆破服务）收入等，报告期内，渝物民爆营业收入分别为 20,600.11 万、19,532.32 万和 3,854.35 万元，其中民用爆炸物品销售收入分别为 16,003.22 万元、12,695.92 万元和 2,727.49 万元，占比分别为 77.69%、65.00%和 70.76%。

民用爆炸物品下游需求集中于煤炭、金属和非金属等矿山开采，铁路、轻轨、公路、桥梁和水利等基础设施建设，与国家宏观经济状况及固定资产投资规模息息相关。报告期内，渝物民爆的主要消费群体是各类工程施工单位，特别是重庆主城区内各城市开发建设单位、道路交通建设单位及爆破服务公司等，例如，重庆国昌建筑工程有限公司、重庆建工第九建设有限公司、重庆鑫奥土石方工程有限公司等。随着重庆经济结构调整到位，在贯彻落实党中央、国务院深化供给侧结构性改革、保持基础设施领域补短板力度过程中，下游企业将持续有较大需求。

报告期内，渝物民爆销售的工业炸药平均单价分别为 8,698.68 元/吨、8,840.96 元/吨和 8,886.67 元/吨，总体趋势是稳中有升；工业雷管平均单价分别为 31,246.09 元/万发、40,048.14 元/万发和 41,945.07 元/万发，总体趋势是不断上升；工业索类平均单价分别为 27,538.59 元/万米、27,718.31 元/万米和 28,140.06 元/万米，总体趋势是稳中有升。

（3）报告期各期向前五名客户合计的销售额占当期销售总额的百分比

报告期各期向前五名客户合计的销售额占当期销售总额的百分比分别为 50.49%、49.67%和 50.06%；受同一实际控制人控制的销售客户，已合并计算其销售额。

前述客户中，顺安爆破是持有渝物民爆 5%以上股权的股东，顺安爆破的订单已最终实现销售。

报告期内，渝物民爆不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50%或严重依赖于少数客户的情况。

6. 报告期内的原材料和能源及其供应情况

渝物民爆主要从事的是民用爆炸物品流通业务，采购的是民用爆炸物品成品，不涉及原材料和能源。报告期内，渝物民爆采购的工业炸药平均单价分别为 6,231.31 元/吨、6,304.58 元/吨和 6,296.98 元/吨，总体趋势较为稳定；工业雷管平均单价分别为 20,817.96 元/万发、24,449.83 元/万发和 26,019.77 元/万发，总体趋势是不断上升；工业索类平均单价分别为 20,713.45 元/万米、20,176.47 元/万米和 20,047.50 元/万米，总体趋势是稳中有降。

民用爆炸物品流通企业的上游为民用爆炸物品生产企业，民用爆炸物品生产企业数量较多，总体产能高于市场需求，下游流通企业有一定的选择空间及议价能力。考虑到运输距离等安全因素，重庆及周边地区的民用爆炸物品生产企业采购（形式上通过广联民爆这一经销平台实现），报告期各期向前五名供应商的采购额及其占当期采购总额的百分比如下：

会计期间	序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
2019 年 1—3 月	1	顺安爆破	679.29	36.78%
	2	易普力	638.19	34.56%
	3	重庆神斧锦泰化工有限公司	318.27	17.23%
	4	四川省南部永生化工有限责任公司	102.01	5.52%
	5	四川凯达化工有限公司	95.71	5.18%
2018 年度	1	顺安爆破	5,304.05	55.22%
	2	易普力	2,166.20	22.55%
	3	重庆神斧锦泰化工有限公司	944.17	9.83%
	4	四川凯达化工有限公司	761.59	7.93%
	5	四川省南部永生化工有限责任公司	391.51	4.08%
2017 年度	1	顺安爆破	6,761.75	57.76%

2	易普力	2,543.12	21.72%
3	重庆神斧锦泰化工有限公司	927.37	7.92%
4	四川凯达化工有限公司	932.20	7.96%
5	四川省南部永生化工有限责任公司	521.78	4.46%

注：由于渝物民爆是通过广联民爆向上述供应商采购的，因此，渝物民爆业务部门仅能获得向各家的采购数量，采购价格按照渝物民爆财务部门统计的向广联民爆平均采购单价计算。

受同一实际控制人控制的供应商，已合并计算其采购额。

7. 报告期董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有拟购买资产 5%以上股份的股东在前五名供应商或客户中所占的权益

报告期内渝物民爆的前五名供应商之一顺安爆破是持有渝物民爆 5%以上股权的股东。

除上述情况之外，渝物民爆的董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方或持有其 5%以上股权的股东在前五名供应商或客户中未占有任何权益。

8. 境外生产经营情况以及境外拥有资产的情况

截至本报告签署日，渝物民爆不涉及境外生产经营，也未拥有境外资产。

9. 安全生产及环境保护

渝物民爆主要从事民用爆炸物品流通业务，不存在重污染情况，但在民用爆炸物品仓储、运输环节存在一定的危险性。

(1) 安全生产情况

①安全制度建设与落实情况

渝物民爆建立了安全管理机构，配备了专职安全管理人员，建立了安全生产责任制，制定了较完备的安全生产管理制度和安全操作规程，安全投入符合民用爆炸物品销售管理的要求，已为从业人员办理工伤保险，为从业人员配备了符合国家标准和行业标准的劳动保护用品，综合安全管理符合《安全生产法》和民爆行业的规定。

渝物民爆主要负责人和安全管理人员参加了民爆行业有资质的机构组织的专业安全培训并考核合格，涉爆作业人员经考核持证上岗。渝物民爆运营的民用爆炸物品仓库已经安全评价，结论合格，且在有效期内。

②安全生产保障措施

A. 销售安全保障

民用爆炸物品使用单位是民用爆炸物品的最终流向，渝物民爆对民用爆炸物品购买单位严格把关，申请购买民用爆炸物品的单位必须持有其所在地县级人民政府公安机关核发的《民用爆炸物品购买许可证》。渝物民爆将其销售的品种、数量和购买单位向所在地省级民爆行业主管部门和所在地县级人民政府公安机关备案。购买民用爆炸物品的单位，应当将购买的品种、数量向所在地县级人民政府公安机关备案。购买单位应当通过银行账户进行支付，不得使用现金或者实物进行支付。

B. 仓储安全保障

仓储安全是民用爆炸物品流通企业安全重要的环节，渝物民爆重视仓储的安全环境，定期不定期地组织仓库管理人员认真学习和执行各项涉爆法律、法规、安全规程和各项规章制度，确保仓库保管人员知晓库内存放物质的保管规定及要求。

渝物民爆仓库关键部位安装有摄像头，库管人员日常巡逻，守卫库房，监督检查仓库各项安全防范措施是否正常运行，坚持昼夜值班制度。

渝物民爆强化仓储管理，民用爆炸物品必须存放在专用仓库内，不准超量储存，炸药不得与雷管同一库房贮存，同一库房不得贮存两种不同性质的炸药，仓库区域及库区严禁吸烟、动火，绝对禁止使用明火作业，无关人员不得进入库区，

严格执行库房配备双人、双锁保管制度。做好收发货工作，定期与财务部门对账，做到账账相符、账实相符，发现差错及时查找原因并报告。

C. 配送安全保障

渝物民爆拥有自己的运输车队和运输员，同时每辆运输车上均安装有定位系统，随时掌控运输车辆的具体位置，确保民用爆炸物品配送的安全。

渝物民爆对配送人员定期进行安全培训，制定了严格的配送安全制度，对配送过程中运输车辆的状态、司机及押运人员的资质、货物的装卸、出库入库手续、同车品种等作出详细的规定，并对制度的执行情况进行定期和不定期检查，确保每项制度落实到位。

最近三年及一期，渝物民爆未发生过重大安全事故，也未因为安全生产问题受到过重大行政处罚，其安全生产管理符合国家的要求。

最近三年及一期，渝物民爆安全生产相关费用成本支出分别为 98.76 万元、34.29 万元、60.65 万元和 4.35 万元；预计未来 3~5 年内的安全生产相关费用支出将在前述基础上保持稳定增长。

(2) 环境保护情况

尽管渝物民爆和控股子公司凯东物流均不从事生产活动，但仍然高度重视对环境的保护，生活污水排入城市管网，生活办公固废由环卫部门处理。控股子公司连洲建筑从事爆破服务过程中均按照环境保护要求及业主经环保部门审批通过的环境影响评估报告的相关要求进行，施工过程中产生的废渣废气废油等排放均接受当地环保部门的监督管理；对新建、改建、扩建等项目进行了立项、审批，在委托具有相应的环境影响评价资质单位进行了全面的环境影响评价后，报当地环保监管部门审批通过。

最近三年及一期，渝物民爆未发生过重大环境污染事故，也未因为环境保护问题受到过重大行政处罚，其环境保护符合国家的要求。

由于渝物民爆不从事生产活动，因此未专门统计环境保护相关费用。

10. 主要服务的质量控制情况

(1) 质量控制标准

渝物民爆高度重视质量标准体系的建设，结合日常运营经验，建立了严格的服务质量控制制度，主要服务指标严格遵循国家标准或行业标准。

(2) 质量控制措施

为了提高管理及服务水平，保证服务质量控制标准得到严格的执行，渝物民爆通过组织员工参加各种培训、建立科学有效的考核方法、贯彻奖惩制度的执行等方式保证质量控制标准的贯彻执行，目前已建立起了一套科学、高效、灵活的质量控制体系，不断强化对客户服务方案设计、产品采购、物流运输、现场施工等过程的质量管理，加大质量监督力度，确保服务质量符合国家规范要求 and 客户需求。

(3) 质量控制效果

报告期内，渝物民爆未发生重大服务质量纠纷。

(六) 报告期经审计的财务指标

渝物民爆报告期内主要财务指标情况如下：

资产负债表项目（单位：万元）	2019-3-31	2018-12-31	2017-12-31
资产总额	20,351.53	19,462.47	19,367.28
负债总额	2,596.79	2,147.37	2,737.03
所有者权益	17,754.73	17,315.10	16,630.25
利润表项目（单位：万元）	2019年1—3月	2018年度	2017年度
营业收入	3,854.35	19,532.32	20,600.11
归属于母公司股东的净利润	353.53	2,648.50	3,229.04
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润	332.76	2,591.39	3,136.67
现金流量表项目（单位：万元）	2019年1—3月	2018年度	2017年度

销售商品、提供劳务收到的现金	4,636.13	22,256.00	25,792.40
收到的税费返还	-	10.50	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,309.26	262.64	257.47
经营活动现金流入小计	9,945.40	22,529.13	26,049.88
购买商品、接受劳务支付的现金	2,108.25	14,923.27	16,953.81
支付给职工以及为职工支付的现金	880.80	2,637.31	2,611.85
支付的各项税费	498.18	1,745.17	1,658.56
支付其他与经营活动有关的现金	451.91	737.88	733.32
经营活动现金流出小计	3,939.15	20,043.63	21,957.54
经营活动产生的现金流量净额	6,006.25	2,485.49	4,092.33
偿债能力指标	2019年3月31日 /2019年1—3月	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
资产负债率(%)	12.76	11.03	14.13
流动比率(倍)	7.08	8.24	6.42
速动比率(倍)	6.49	7.47	5.63
息税折旧摊销前利润(万元)	426.09	3,583.30	4,315.47
利息保障倍数(倍)	-	-	-
资产周转能力指标	2019年1—3月	2018年度	2017年度
应收帐款周转率	16.10	27.39	14.92
存货周转率	7.65	7.75	7.76

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2008)》(“中国证券监督管理委员会公告〔2008〕43号”)的规定,大信会计师对渝物民爆的非经常性损益明细表进行了审核,具体情况如下表:

项目（单位：万元）	2019年1—3月	2018年度	2017年度
1.计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	12.53	20.06	18.49
2.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13.52	55.46	54.82
3.除上述各项之外的营业外收支净额	-0.95	-10.09	32.65
非经常性损益合计	25.10	65.43	105.96
所得税影响额	-3.77	-9.45	-15.89
少数股东损益影响额	-0.58	1.14	2.30
归属于母公司股东的非经常性损益净额	20.77	57.12	92.37
归属于母公司股东的净利润	353.53	2,648.50	3,229.04
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	332.76	2,591.39	3,136.67

如上表所述，渝物民爆扣除非经常性损益后净利润具有稳定性，非经常性损益主要是财政补贴和对非金融企业收取的资金占用费，不具备持续性，但是，非经常性损益金额较小，对渝物民爆不具有重要影响。

（七）目标资产的出资瑕疵或影响其合法存续的情况以及取得目标公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

1. 目标资产的出资瑕疵或影响其合法存续的情况

渝物民爆历次增资或股权变更均依法履行了必要的审议和批准程序和工商登记手续，现有股东合法持有渝物民爆股权，渝物民爆不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

2. 取得目标公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

本次交易为收购渝物民爆 67.17% 股权，已取得其他股东同意，渝物民爆《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

(八) 最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值情况

1. 最近三年与股权转让有关的作价及资产评估情况

最近三年，渝物民爆未曾进行与股权转让有关的作价及资产评估。

2. 最近三年与增资或改制相关的作价及评估情况

最近三年，渝物民爆不存在增资及改制情况。

(九) 重要的下属企业情况

渝物民爆下属企业包括凯东物流和连洲建筑，这两家下属企业最近一期的资产总额、净资产、营业收入、净利润在渝物民爆合并报表中的比例分别为：

企业名称	资产总额		净资产		营业收入		净利润	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
凯东物流	2,943.89	14.47%	2,161.31	12.17%	736.37	19.10%	-59.00	-
连洲建筑	3,523.66	17.31%	609.85	3.43%	401.32	10.41%	-28.92	-
合并报表	20,351.53	100.00%	17,754.73	100.00%	3,854.35	100.00%	311.60	100.00%

由上表可知，凯东物流和连洲建筑均不构成渝物民爆的重要下属企业。

（十）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利以及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等等有关报批事项

本次交易为购买渝物民爆 67.17% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利以及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

（十一）涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况

截至本报告签署日，渝物民爆不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

（十二）涉及债权债务转移的情况

本次交易为购买渝物民爆 67.17% 股权，不涉及债权债务转移事项。

（十三）报告期内的会计政策及相关会计处理

1. 收入的确认原则和计量方法

（1）销售商品

渝物民爆销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的

时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）建造合同

建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

除上述收入确认和计量的总体原则外，渝物民爆各板块不同业务类型的收入确认和计量的原则如下：

①民用爆炸物品销售收入

在民用爆炸物品移交给买方时确认收入。

②物流运输收入

在货物运达合同约定目的地，并经验收合格后确认收入。

③爆破施工业务收入

A. 隧道爆破业务：以与客户确认的以实际使用炸药量、人员配备量的计量清单为确认依据。

B. 矿山岩石爆破业务：以实际用炸药量及雷管数量乘以对应单价为确认依据。

C. 土石方爆破业务：以当月实际爆破开方数量乘以开方单价为确认依据。

2. 会计政策和会计估计与同行业之间的差异比较分析及对利润的影响

渝物民爆的会计政策和会计估计与同行业之间不存在实质性差异，对利润不具有重要影响。

3. 财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

（1）财务报表编制基础

渝物民爆财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定，并基于其会计政策、会计估计进行编制。

渝物民爆不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

（2）合并财务报表范围、变化情况及变化原因

渝物民爆合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并报表。

序号	子公司名称	持股比例	取得方式
1	凯东物流	51.00%	发起设立
2	连洲建筑	55.00%	发起设立

报告期内渝物民爆合并财务报表范围未发生变化。

4. 报告期资产转移剥离调整情况

报告期内，渝物民爆不存在资产转移剥离调整情况。

5. 重大会计政策或会计估计与上市公司的差异，报告期发生变更的或者按规定将要进行变更的情况，以及该等差异或变更对目标公司利润产生的影响

(1) 重大会计政策或会计估计与上市公司的差异，以及该等差异对目标公司利润产生的影响

渝物民爆的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在实质性差异，对渝物民爆利润不具有重要影响。

(2) 重大会计政策或会计估计报告期发生变更的或者按规定将要进行变更的情况，以及该等变更对目标公司利润产生的影响

①财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

渝物民爆执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、对财务报表无影响。

②财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

渝物民爆执行上述准则对合并报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2019 年 1—3 月受影响金额（万元）	2018 年度受影响金额（万元）	2017 年度受影响金额（万元）
与本公司日常活动相关的政府补助计	其他收益	12.53	20.06	18.49

入其他收益				
-------	--	--	--	--

本公司执行上述准则对母公司报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2019年1—3月受影响金额（万元）	2018年度受影响金额（万元）	2017年度受影响金额（万元）
与日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益	10.21	20.06	15.72

③财政部于2017年3月31日分别颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号），要求在境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以渝物民爆该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，渝物民爆以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

渝物民爆因执行新金融工具准则对2019年1月1日合并资产负债表各项目的影

项目	变更前2018年12月31日账面金额(万元)	影响金额(万元)	变更后2019年1月1日账面金额(万元)
应收票据	551.25	-0.92	550.33
应收账款	751.49	17.52	769.00
其他应收款	6,417.11	2.04	6,419.15
可供出售金融资产	245.30	-245.30	-
其他权益工具投资	-	245.30	245.30
递延所得税资产	48.44	-0.27	48.18
未分配利润	1,850.77	10.12	1,860.90
少数股东权益	1,357.56	8.25	1,365.81

渝物民爆因执行新金融工具准则对2019年1月1日母公司资产负债表各项目的影响如下:

项目	变更前2018年12月31日账面金额(万元)	影响金额(万元)	变更后2019年1月1日账面金额(万元)
其他应收款	5,536.14	0.19	5,536.33
可供出售金融资产	245.30	-245.30	-
其他权益工具投资	-	245.30	245.30
递延所得税资产	10.88	-0.028543	10.85
未分配利润	1,803.51	0.16	1,803.67

④财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号),执行企业会计准则的非金融企业应

按照企业会计准则和该通知要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

渝物民爆执行财会〔2019〕6 号对合并报表的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2019年3月31日受影响金额(万元)	2018年12月31日重述金额(万元)	2018年12月31日列报的报表项目及金额(万元)	2017年12月31日重述金额(万元)	2017年12月31日列报的报表项目及金额(万元)
1.应收利息、应收股利并入其他应收款项目列示	其他应收款	1,266.16	6,417.11	其他应收款：6,417.11万元	6,415.33	其他应收款：6,415.33万元
2.固定资产清理并入固定资产列示	固定资产	671.07	700.96	固定资产：700.96万元	584.87	固定资产：584.87万元
3.应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	316.47	243.77	应付股利：20.38万元 其他应付款：223.39万元	433.49	其他应付款：433.49万元

渝物民爆执行财会〔2019〕6号对母公司报表的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	2019年3月31日受影响的报表项目金额(万元)	2018年12月31日重述金额(万元)	2018年12月31日列报的报表项目及金额(万元)	2017年12月31日重述金额(万元)	2017年12月31日列报的报表项目及金额(万元)
1.应收利息、应收股利并入其他应收款项目列示	其他应收款	371.14	5,536.14	其他应收款：5,536.14万元	5,543.13	其他应收款：5,543.13万元
2.固定资产清理并入固定资产列示	固定资产	163.51	169.00	固定资产：169.00万元	163.47	固定资产：163.47万元
3.应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	175.75	182.74	其他应付款：182.74万元	159.42	其他应付款：159.42万元

（十四）行业特殊的会计处理政策

渝物民爆不涉及行业特殊的会计处理政策。

第四节 目标资产评估

一、果园港务 100% 股权评估情况

（一）评估的基本情况

本次交易中，华康评估以 2019 年 3 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法和收益法对果园港务进行了评估，选用资产基础法的评估值作为评估结论，并出具了《资产评估报告》（重康评报字〔2019〕第 83-1 号）。本次评估整体结果如下：

1. 评估方法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构及主营业务构成方面差异较大，适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，故本次评估不适宜选择市场法进行评估。

根据对果园港务现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，华康评估认为果园港务在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件，故本次可以采用收益法进行评估。

由于果园港务有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此，本次评估适合采用资产基础法。

2. 评估结果

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，果园港务在评估基准日的股东全部权益，经审计的账面价值 121,283.18 万元，评估价值 131,583.70 万元，评估增值 10,300.52 万元，增值率 8.49%。

通过资产基础法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，果园港务在评估基准日的股东全部权益，经审计的账面价值 121,283.18 万元，评估价值 130,468.77 万元，评估增值 9,185.59 万元，增值率 7.57%。

3. 不同评估方法的评估结果的差异及其原因

本次评估资产基础法的评估结论为 130,468.77 万元，收益法的评估结论为 131,583.70 万元，两种方法相差 1,114.94 万元，差异率为 0.85%，差异的主要原因在于：

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，反映的是资产投入（构建成本）所耗费的社会必要劳动，这种构建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

4. 最终确定评估结论的理由

本次评估，考虑到果园港务为重资产企业，其码头设施设备以及铁路专用线属于交通基础设施，有一定的社会意义，无法单纯用经济效益衡量；同时由于港口设施的特性，其业务量不能随着其设施规模扩大而立即大幅提高，从其产能利用上看，是逐年提升的，相关资产收益有一定滞后性。收益法从未来收益角度反映企业股权价值，受未来投资、国家相关政策、行业发展变化影响较大，企业未来的经营活动能否达到预定目标存在一定的不确定性。相对而言，资产基础法是从资产购建角度出发，还原基准日重置该等资产的市场价值，能够更加客观、稳健地反映评估范围内资产于基准日时点状态下的市场价值。

因此，华康评估充分考虑各种因素后确定选用资产基础法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

经华康评估综合评定估算，果园港务股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 130,468.77 万元。

5. 评估增值的主要原因

最终评估结论为果园港务股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 130,468.77 万元，相对其账面价值评估增值 9,185.59 万元，增值率 7.57%。各科目评估增减值的主要原因如下：

（1）房屋建筑物

房屋建筑物账面值 97,033.00 万元，房屋建筑物评估值为 101,014.90 万元，评估增值 3,981.89 万元，增值率为 4.10%。评估增值原因系果园港务房屋建造时间较早，其购建成本相对较低，本次评估采用成本法计算得出被评估房地产的市场价值，由于人工、材料、机械单价的上涨，导致房屋建构筑物的重置成本大于其历史建造成本，故形成评估增值。

（2）设备

果园港务设备账面价值为 37,679.17 万元，评估值为 36,863.95 万元，评估减值 815.22 万元，减值率为 2.16%。评估减值的主要原因是基准日转固设备尚未计提折旧，本次评估按照设备实际购置并投入使用的时间计算成新率，因此形成评估减值。

（3）无形资产-土地使用权

土地使用权账面价值 21,467.54 万元，评估值为 27,442.70 万元，评估增值 5,975.16 万元，增值原因系企业取得土地使用权时间较早，随着近年来土地价格的上涨，再考虑到土地资源的稀缺性，故形成评估增值。

（二）对评估结论有重要影响的评估假设

1. 一般假设

（1）评估结论所依据、由果园港务所提供的信息资料为可信的和准确的。

(2) 果园港务持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设果园港务完全遵守所有有关的法律和法规。

2. 评估环境假设

(1) 果园港务所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

(2) 果园港务所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

(3) 金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

(4) 与果园港务有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

3. 公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

(1) 果园港务按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

(2) 与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对果园港务的优先权，也不干涉果园港务的交易价格。

4. 预期经营假设

(1) 果园港务在未来经营期内所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(2) 果园港务在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持评估基准日的经营模式持续经营；果园港务的管理团队和核心客户资源在未来经营期内不发生较大流失。

(3) 在未来可预见的时间内，果园港务如期实施提供其发展规划，经营政策、经营模式不作重大调整；未来经营期内的主营业务、产品/服务结构以及销售策略和成本控制等经营计划能顺利实施，在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

(4) 假设工程项目可如期建成投产，建设投资规模不突破预算，建设进度、转固计划及后续资金支付等均按计划进行。

(5) 假设装卸费价格按照企业制定的收费标准执行，企业的装卸费价格调整计划可如期实现。

(6) 假设果园港务预计的吞吐量目标可如期实现，在 2029 年以后保持稳定。

(7) 企业经营所涉及的相关经营资质证书能顺利取得或到期能顺利延期。

(8) 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题。

(9) 无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

(三) 选用的评估方法和重要评估参数以及相关依据

1. 资产基础法

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评估思路。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，华康评估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，具体如下：

(1) 流动资产

采用重置成本法评估：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；存货主要系原材料，评估基准日的市场价格与账面价格较接近，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以核实后账面价值确定为评估值。

（2）非流动资产

在资产基础法下，本次评估增值 91,418,357.39 元，评估增减值主要来自非流动资产中的固定资产、无形资产项目。具体主要增减值原因分析如下：

本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

①固定资产

对房屋建（构）筑物，本次评估主要采用重置成本法。对机器设备、车辆、电子设备按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备、车辆、电子设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法。

截至评估基准日，果园港务纳入评估范围的“固定资产”项目账面原值为 1,385,128,401.50 元，账面净值为 1,347,121,733.90 元。评估结果汇总如下：

固定资产类别	房屋建（构）筑物	机器设备	合计
账面台（套）	36	856	892
账面原值（元）	970,330,044.99	414,798,356.51	1,385,128,401.50
账面净值（元）	970,330,044.99	376,791,688.92	1,347,121,733.90
重置全价（元）	1,040,111,955.00	418,201,519.09	1,458,313,474.09
评估值（元）	1,010,148,962.00	368,639,485.93	1,378,788,447.93
评估增值（元）	39,818,917.01	-8,152,202.99	31,666,714.02

从上表可以看出，固定资产的评估增值主要是房屋建筑物，其评估增值的主要原因系受近年来人工费等价格上涨因素影响，使重置原值明显增加。

②在建工程

截至评估基准日，果园港务纳入本次评估范围的在建工程账面价值 779,729,391.23 元。本次对在建工程采用成本法进行评估。华康评估查阅了项目可行性研究报告及批复、项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等批复文件。对在建工程账面金额进行核实，查询相关明细账、入账凭证及工程合同、支付月报表、工程款支付凭证等相关资料，了解账面记录的明细构成，对相关费用的合理性进行分析。在工程人员陪同下，对在建工程进行现场查勘，了解工程进度情况，与项目工程技术人员等进行访谈。经了解核实，在建工程项目在正常施工过程中。

华康评估以在建工程账面成本为基础，在核对财务记录和现场查勘的基础上，根据在建工程具体情况，按照核实后的账面价值（剔除利息）考虑价格变动调整系数以及资金成本对在建工程进行测算，总体与账面金额差异不大。考虑到在建项目未办理工程结算，假设采用重置成本法按工程形象进度进行评估，由于无法合理、准确估计预计负债，可能导致净资产评估值存在较大误差，因此按照核实后账面值确认为评估值。

最终，华康评估确定该项目评估值为 779,729,391.23 元。

③无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产，其中，其他无形资产主要为各类办公软件及工作软件，如网站及 APP、车辆预约闸口管理系统软件、二级等级保护建设项目软件等，账面摊余价值 1,827,950.17 元。

无形资产增值主要是土地使用权。果园港务共 4 宗土地，总面积 277,199 平方米，截至评估基准日账面净值 214,675,366.63 元。可以收集到与估价对象类似的土地市场交易案例，且条件差异较小，适合采用市场比较法评估；果园港务所在区域近期征用取得成本以及重庆市人民政府有关征用农地政策等资料较易取得，因此可以采用成本逼近法。因此，本次估价采用成本逼近法、市场法进行评估。

A. 成本逼近法

成本逼近法是指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来确定土地价格的估价方法。基本原理是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”,运用经济学等量资金应获取等量收益(利润)的投资原理,加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息,同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要,加上土地所有权应得收益(其实质来源于土地增值),组成土地价格的基础部分从而求得土地价格。其基本公式为:

$$\text{地价} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值}$$

在此基础上,进行年期修正和宗地条件修正后最终得出估价对象的价格 663 元/平方米。

B. 市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较,就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正,求取估价对象在估价期日价格的方法,其公式为:

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例交易价格} \times \text{情况修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{使用年期修正系数}$$

下面以渝(2017)两江新区不动产权第 000717806 号土地为例说明评估过程。

华康评估选择了以下三个交易实例作为比较实例:

项目	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
宗地位置	两江新区(江北区)鱼嘴镇堰坪村 6、8 社等处 1 号地块	两江新区鱼嘴组团 F 分区 F12-2/04 、 F12-4/04 号宗地	两江新区鱼嘴组团 F 分区 F18-3/02 号宗地	两江新区鱼嘴组团 F 分区 F29-1/02 号宗地
交易时间	2019/3/31	2019/1/3	2017/12/26	2017/7/20

交易情况		正常	正常	正常	正常
交易类型		出让	出让	出让	出让
土地最高使用年期		46.15	50年	50年	50年
用途		铁路用地	一类物流仓储用地	一类物流仓储用地	物流仓储用地
区域因素	基础及公用设施状况	基础及公用设施配套较优	基础及公用设施配套较优	基础及公用设施配套较优	基础及公用设施配套较优
	道路通达度	临绕城高速, 通达度优	临主干道, 通达度较优	临主干道, 通达度较优	临主干道, 通达度较优
	对外交通条件	自有港口及铁路, 对外交通条件优	对外交通条件一般	对外交通条件一般	对外交通条件一般
	环境质量	工业园区、轻微污染, 环境条件较优	工业园区、轻微污染, 环境条件较优	工业园区、轻微污染, 环境条件较优	工业园区、轻微污染, 环境条件较优
	产业聚集度	鱼复工业园及果园港工业集群, 产业集聚度高	鱼复工业园及果园港工业集群, 产业集聚度高	鱼复工业园及果园港工业集群, 产业集聚度高	鱼复工业园及果园港工业集群, 产业集聚度高
个别因素	宗地面积	248,745	346,284	200,317	217,788
	宗地形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形
	规划用途	黄金水道, 长江岸线资源	果园港配套区	果园港配套区	果园港配套区
	平整度	平整	平整	平整	平整
	开发程度	红线外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整

	容积率	设定为等于 1	≤1.5	≤1.5	≤1.5
--	-----	---------	------	------	------

a. 期日修正

交易期日根据中国城市地价动态监测网公布的重庆市近几年的地价环比增长率进行修正。

重庆环比增长率情况		
年度	季度	工业用地环比增长率 (%)
2019	1	0.21
2018	4	0.34
2018	3	0.34
2018	2	0.34
2018	1	0.34
2017	4	0.34
2017	3	0.34
2017	2	0.52
2017	1	0.17

根据以上地价水平，计算各比较实例的期日修正系数如下表：

项目	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
成交日期	2019 年 1 月 3 日	2017 年 12 月 26 日	2017 年 7 月 20 日
期日修正系数	1.00	1.02	1.02

b. 交易情况修正

比较实例 A、B、C 均为正常交易，故不作交易情况修正。

c. 交易类型修正

比较实例 A、B、C 的交易类型均为挂牌出让，均为市场交易的公允价格，故本次对交易类型不作修正。

d. 使用年期修正

根据《城镇土地估价规程》的规定，土地使用年期修正为：

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

公式中：

K 是年限修正系数；

r 是土地还原利率，根据重庆市国土资源和房屋管理局《关于印发〈重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明〉的通知》（国土房管〔2016〕434号）取江北区工业土地还原率 5.61%；

n 是土地使用权使用年限，46.15 年；

m 是交易案例土地出让年期，50 年。

由此可计算出交易实例 A、B、C 的年期修正系数均为 0.9837。

e. 用途修正

评估对象为交通水利设施用地中的铁路用地，比较实例均为物流仓储用地，故需进行修正，根据国土房管〔2016〕434号，土地用途修正系数表如下：

用途	用途类别划分	范围	用途修正系数
商业	基准类别	批发零售用地	1
	其他类别	商业用地（特指规划用地分类中未明确具体小类用途的 B1 用地）、居住用地中配建的商业设施用地、其他用地中的配套经营性设施用地	1
		金融保险用地	1.1
		住宿餐饮用地、娱乐康体用地	0.9
		其他商服用地（特指加油站、加气站用地）	1.2
		其他商服用地（特指停车场（库）用地）	0.5
		其他商服用地（特指加油站、加气站及停车场（库）以外的其他商服用地）	0.8
		殡葬用地	0.6

办公	基准类别	商务办公用地	1
	其他类别	商务用地（特指规划用地分类中未明确具体小类用途的 B2 用地）	1
		艺术传媒用地、行政办公用地、教育科研用地（特指科研事业单位用地）、医疗卫生用地、外事用地	0.9
		文化设施用地（特指展览馆、会展中心等用地）	1.1
		文化设施用地（特指展览馆、会展中心以外的文化设施用地）、教育科研用地（特指高等院校、中等专业学校、中小学、特殊教育学校用地）、体育用地	0.8
		社会福利设施用地	0.7
		监教安保用地、宗教用地	0.6
住宅	基准类别	二类居住用地中的住宅用地	1
	其他类别	一类居住用地中的住宅用地	1.2
		三类居住用地中的住宅用地	0.9
工业	基准类别	工业用地	1
	其他类别	物流仓储用地	1.2
		采矿用地、公用设施用地、交通水利设施用地	1

则比较实例的土地用途修正系数均为 $100/120=0.83$ 。

f. 区域因素修正

I. 基础及公用设施状况修正

委估宗地与比较实例均位于鱼复工业园，基础及公用设施状况相似，故本次对其不作修正。

II. 道路通达度修正

委估宗地临绕城高速，委估宗地道路通达度高；而比较实例 A、B、C 均临一般主干道，道路通达度较高，需进行修正。本次评估将宗地的道路通达度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，每相差一个等级指数增加或减少 5，则交易实例 A、B、C 的道路通达度修正系数分别为 $100/95=1.05$ ， $100/95=1.05$ ， $100/95=1.05$ 。

III. 对外交通条件修正

委估宗地所在区域为重庆港主城港区果园作业区，有自有港口和自有铁路，对外交通条件优；而比较实例 A、B、C 所属区域公交站数量分布一般，附近无轻轨站点，对外交通条件一般。本次评估将宗地的对外交通条件分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每相差一个等级指数增加或减少 6，则交易实例 A、B、C 的对外交通条件修正系数分别为 $100/88=1.14$ ， $100/88=1.14$ ， $100/88=1.14$ 。

IV. 产业聚集度、环境质量

委估宗地与比较实例均处于鱼复工业园区内，产业聚集度和环境质量均相近，故本次评估对其不作修正。

g. 个别因素修正

I. 面积修正

委估宗地面积 248,745 平方米，比交易案例 A、B、C 的宗地面积分别为 346,284 平方米、200,317 平方米、217,788 平方米；面积越大，总价越高，对购买方的资金要求高，则相应单价一般会稍低一些，故应作适当修正。根据用地的情况，本次将用地面积分为 5 万以内、5~10 万、10~20 万、20~30 万、30 万以上五个等级，每增加或减少一个等级，指数增加或减少 1。以评估对象面积指数为 100，则交易实例 A、B、C 的面积修正系数分别为 $100/99=1.01$ ， $100/100=1.00$ ， $100/100=1.00$ 。

II. 规划用途

委估宗地为重庆港主城港区果园作业区之铁路装卸作业区。果园作业区定位为长江上游地区内外贸集装箱中转中心、散杂货中转服务中心、汽车运输中转中心，为大西南地区经济发展提供综合运输服务。估价对象拥有长江黄金水道岸线资源，考虑到其具有的垄断性和稀缺性是其他可比案例所不具有的，故应进行规划用途修正。

华康评估查询了近 3 年的港口交通运输行业上市公司重大资产重组的评估报告，由于码头用地和铁路用地相对于工业用地，具有数量少、专用垄断性较强等特点，这类土地使用权的评估值修正幅度一般在 10%~30%。综合分析后，最终确定比较实例 A、B、C 的规划用途修正系数均为为 $100/80=1.25$ 。

III. 宗地形状、平整度修正

委估宗地的宗地形状及平整度与比较实例均相同，故本次对其不作修正。

V. 容积率修正

对于铁路用地，不进行容积率修正。

VI. 土地开发程度修正

委估宗地设定为红线外“五通”，红线内场地平整，与比较对象开发程度相同，故不作修正。

参照前述各因数条件指数，将比较案例与委估宗地的比较因素条件一一对应整理出相应的条件指数，以待估宗地各因素条件指数为 100，各比较案例的条件指数详见下表：

比较案例 指数	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
因素条件			
交易单价	759	810	810
期日修正	1.00	1.02	1.02
交易情况	100/100	100/100	100/100

交易类型		100/100	100/100	100/100
用途		100/120	100/120	100/120
区域 因素	基础及公用设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/95	100/95	100/95
	对外交通条件	100/88	100/88	100/88
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
个别 因素	宗地面积（平方米）	100/99	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	规划用途	100/80	100/80	100/80
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100
	平整度	100/100	100/100	100/100
	容积率	1.00	1.00	1.00
	年期修正	0.9837	0.9837	0.9837
修正系数合计	1.2381	1.2502	1.2502	
比准价格（元/平方米）	939.72	1012.66	1012.66	

通过测算得出 A、B、C 三种价格，运用算术平均法求取的值作为估价对象市场法的地面地价比准价格。

则委估宗地地面地价比准价格=（939.72+1012.66+1012.66）÷3=990（元/平方米）（取整十位）。

C. 地价的确定

a. 土地价格确定的方法

成本逼近法和市场比较法测算的委估宗地估价结果分别为 663 元/平方米、990 元/平方米，两种方法测算的结果有一定差异。

华康评估认为两种方法都有一定的合理性。成本逼近法是以目前土地的平均取得成本为基础，在进行条件修正后得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格；市场比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似土地交易实例，经区域因素、个别因素等因素的差异修正后而得到的价格，价格反映了当地土地市场的现时状况，其测算结果容易为交易各方所接受，故本次评估确定以市场比较法测算结果作为委估宗地的单位价格，即 990 元/平方米。

b. 估价结果

华康评估根据果园港务提供的资料以及现场勘察结果，采用适当的方法，测算出委估宗地在价格定义条件下的地价结果如下：

单位面积地价：990 元/平方米；

评估土地面积：248,745.00 平方米；

评估土地总地价：24,625.76 万元；

其余土地评估过程同上。

④长期待摊费用

纳入本次评估范围内的长期待摊费用为铁路租地费用，账面原值为 16,875,000.00 元，截至评估基准日账面余额为 14,962,500.00 元。

纳入本次评估范围内的长期待摊费用为铁路租地费用，对于此类费用，华康评估抽查核实其原始入账依据及租赁合同，并按照摊销政策进行了摊销测算，以核实后的摊余价值作为其评估值。

最终确定长期待摊费用科目评估值为 14,962,500.00 元。

⑤递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产主要为减值准备引起的暂时抵扣性差异，账面价值 71,971.33 元。

华康评估查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的依据，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，以经核实后的账面价值确定为评估值。

最终确定递延所得税资产科目评估值为 71,971.33 元。

⑥其他非流动资产

纳入本次评估范围内的长期待摊费用为果园港务预付的设备款、工程款，账面价值 16,045,398.83 元。

华康评估查阅了明细账、凭证，收集了相关的合同及付款凭单，核实账面金额记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，以经核实后的账面价值确定为评估值。

最终确定其他非流动资产科目评估值为 16,045,398.83 元。

(3) 负债

纳入本次评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债为长期借款、长期应付款和其他非流动负债，本次评估在经清查核实的账面价值基础上进行。

综上所述，本次评估的资产基础法评估结果汇总如下表：

项目		账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减值(万元)	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	18,347.22	18,347.22	-	-
2	非流动资产	237,443.43	246,585.27	9,141.84	3.85
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	-

4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	134,712.17	137,878.84	3,166.67	2.35
9	在建工程	77,972.94	77,972.94	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	21,650.33	27,625.50	5,975.16	27.60
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	1,496.25	1,496.25	-	-
18	递延所得税资产	7.20	7.20	-	-
19	其他非流动资产	1,604.54	1,604.54	-	-
20	资产总计	255,790.65	264,932.48	9,141.84	3.57
21	流动负债	31,295.23	31,295.23	-	-
22	非流动负债	103,212.24	103,168.49	-43.75	-0.04
23	负债合计	134,507.47	134,463.72	-43.75	-0.03
24	净资产（所有者权益）	121,283.18	130,468.77	9,185.59	7.57

2. 收益法

(1) 价值估算模型

为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握企业价值，本次评估对果园港务的股东全部权益选择现金流量折现法。根据本次评估调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是根据企业经营计划，按收益途径采用现金流量折现法，即将企业预计未来各年的企业自由现金流折现加总估算企业的经营性资产价值，再加上基准日的其他非经营性资产价值、溢余资产的价值，得到企业整体价值，并由企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

其中：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（—负债）评估值；

付息债务：指基准日账面有息负债，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

①收益期限

本次评估采用分段法对果园港务的企业自由现金流量进行预测。即将企业自由现金流分为明确预测期期间的现金流和明确预测期之后的现金流。由于没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境可能影响其永续经营；且企业有能力持续拥有或取得永续经营所需的资源或资产并获得收益。故本次评估将收益期设定为无限年期，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。

根据港口行业发展阶段来看，由于港口工程前期投资金额大，建设周期长，建成投产后有一定的市场拓展期，达到生产经营稳定期时间较长，故此次明确的预测期确定为2019年4月至2029年12月。

②经营性资产价值

经营性资产价值是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产及负债。经营性资产价值的计算公式如下：



其中：

P 为评估基准日企业经营性资产价值；

F_t 为预测期间第 t 年预测的企业自由现金流量；

F_n 为 t 年后企业自由现金流量；

n 为年期；

r 为折现率；

g 为稳定期增长率。

③企业自由现金流量

企业自由现金流量（F_t）=净利润+折旧及摊销+扣税后付息债务利息－资本性支出－营运资金增加额

净利润=营业收入－营业成本－税金及附加－销售费用－管理费用－财务费用－所得税

④折现率的选取

有关折现率的选取，采用了加权平均资本成本估价模型（WACC 模型）。

WACC 模型数学公式表示：

$$WACC = k_e \times \left(\frac{E}{D+E} \right) + k_d \times (1-t) \times \left(\frac{D}{D+E} \right)$$

其中：

k_e 是权益资本成本；

E 是权益资本的市场价值；

D 是债务资本的市场价值；

Kd 是债务资本成本；

t 是所得税率。

其中：权益资本成本 ke 按国际通行的资本资产定价模型（CAPM 模型）确定。CAPM 模型计算公式如下：

权益资本成本=无风险报酬率+β 权益系统风险系数×市场风险溢价+特有风险调整系数

即： $ke=Rf+\beta\times MRP+Rc$

ke 是权益资本成本；

Rf 是无风险报酬率；

β 是权益系统风险系数；

MRP 是市场风险溢价；

Rc 是特有风险调整系数。

⑤溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，按照成本法评估结果确定。

⑥非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。非经营性资产及负债价值按照成本法评估结果确定。

（2）折现率的确定

折现率采用 WACC 模型加权平均资本成本确定，折现率选取过程如下：

①计算公式

WACC 模型数学公式表示：

$$\text{折现率 } R = k_e \times \left[\frac{E}{D+E} \right] + k_d \times (1-t) \times \left[\frac{D}{D+E} \right]$$

其中：

k_e 是权益资本成本；

E 是权益资本的市场价值；

D 是债务资本的市场价值；

k_d 是债务资本成本；

t 是所得税率。

其中：权益资本成本 k_e 按国际通行的资本资产定价模型（CAPM 模型）确定。CAPM 模型计算公式如下：

权益资本成本=无风险报酬率+ β 权益系统风险系数×市场风险溢价+特有风险调整系数

$$\text{即： } k_e = R_f + \beta \times \text{MRP} + R_c$$

k_e 是权益资本成本；

R_f 是无风险报酬率；

β 是风险系数；

MRP 是市场风险溢价；

R_c 是企业个别特有风险

债务资本成本 R_d 为评估基准日有息负债加权平均成本，假设预测期内保持不变。

②权益资本成本有关参数的选取过程

A. 无风险报酬率

以评估基准日尚未到期的5年以上的国债的到期收益率3.87%作为本次评估的无风险报酬率。

B. 市场风险溢价

市场风险溢价（MRP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。评估时采用业界常用的风险溢价调整方法，对成熟市场的风险溢价进行适当调整来确定适用市场风险溢价。

基本公式为： $MRP = \text{成熟股票市场的股票风险溢价} + \text{国家风险溢价}$

$= \text{成熟股票市场的股票风险溢价} + \text{国家违约风险利差} \times (\sigma \text{ 股票} / \sigma \text{ 国债})$

成熟股票市场的股票风险溢价根据美国股票与长期国债的平均收益差确定。

国家违约风险利差根据信用评级机构穆迪投资者服务公司（Moody's Investors Service）对各国国债评级及对风险补偿的相关研究测算。

$\sigma \text{ 股票} / \sigma \text{ 国债}$ 根据新兴市场国家的股票与国债收益率标准差的平均值确定。

根据上述研究测算，中国地区市场风险溢价均为6.78%。

C. β 系数

华康评估根据同花顺资讯查询的港口行业沪深300指数剔除财务杠杆后的平均 β 系数为0.6765。按照企业有息负债/所有者权益比例调整后的 β 系数为1.1563（所得税税率12.5%）和1.0855（所得税税率25%）

D. 特有风险调整系数

重庆港主城港区“小散乱”码头较多，散货市场竞争激烈，缺乏权威、统一的港口经营主体。同时，由于果园港务尚在建设期，尚未形成规模经营，未来市场的培育及客户资源的积累需要一定的时间。

综合以上不利因素，果园港务面临着高出行业平均水平的经营风险，华康评估综合考虑确定果园港务的个别特有风险水平为1.00%。

③债务资本成本（Kd）

本次评估，采用评估基准日贷款利率作为企业债务成本，即企业债务资本成本为 4.85%。

④权益资本与债务资本在资本结构中的比率

根据果园港务评估基准日的资产负债结构，权益资本在资本结构中的比率为 55.37%，债务资本在资本结构中的比率为 44.63%。

⑤折现率（R）的最终确定

根据 WACC 模型的计算公式：

$$WACC = k_e \times \left(\frac{E}{D+E} \right) + k_d \times (1-t) \times \left(\frac{D}{D+E} \right)$$

计算得到企业适用的 12.5% 和 25% 的所得税率对应的加权平均资本成本如下表所示：

序号	项目	2019—2020 年	2021 年及以后
	权益成本率的计算		
	无风险报酬率+β 系数×市场超额风险报酬率+特有风险调整系数	12.69%	12.23%
	无风险报酬率	3.87%	3.87%
	市场超额风险报酬率	6.78%	6.78%
一	β 系数=β _u ×〔1+ (1-t) D/E〕	1.1536	1.0855
	β _u : 加权剔除财务杠杆调整 Beta	0.6765	0.6765
	t: 所得税率	12.50%	25.00%
	D/E: 有息负债/所有者权益	80.61%	80.61%
	特有风险调整系数	1.00%	1.00%

序号	项目	2019—2020年	2021年及以后
二	债务成本率	4.85%	4.85%
	债务比率：有息负债/(有息负债+所有者权益)	44.63%	44.63%
	权益比率：所有者权益/(有息负债+所有者权益)	55.37%	55.37%
	所得税率	12.50%	25.00%
三	加权平均资本成本=债务%×债务成本×(1-所得税率)+权益%×权益成本	8.92%	8.39%

考虑到果园港务主要从事港口装卸业务，未来经营价格系市场定价，因此永续期假定其在未来预测期内经营规模不改变的情况下，考虑销售收入、成本费用等会随着物价因素的变化而适当变化。预测期后的增长率参考长期通货膨胀率估算。

(3) 经营性资产价值的确定

经华评估，果园港务经营性资产价值为 257,911.58 万元。

(4) 非经营性资产（负债）、溢余资产评估

①溢余资产

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，按照成本法评估结果确定果园港务溢余资产为 7,100.27 万元。

②非经营性资产（负债）

经分析，截至评估基准日，果园港务非经营性资产主要系与主营业务无关的其他应收款、存货、预付款项（设备、工程款）；非经营性负债为未纳入测算范围的应付账款（设备、工程款）、其他应付款、应付股利、长期应付款、其他非流动负债，对其采用成本法进行评估确定。

(5) 果园港务企业整体价值的确定

综上所述，果园港务企业整体价值的评估值如下：

企业整体价值评估值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（负债）评估值

（6）付息债务评估

付息债务是指评估基准日账面有息负债，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

经分析，截至评估基准日，果园港务付息债务合计 106,065.48 万元。

（7）果园港务股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

=237,649.18—106,065.48

≈131,583.70（万元）

（四）引用其他评估机构或估值机构报告情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值来自大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00028 号）。

除此之外，果园港务所有评估工作均由华康评估完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

（五）存在评估特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项

本次评估不存在评估特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项。

（六）评估基准日至本报告签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

果园港务从评估基准日至本报告签署日未发生重要变化事项,不会对交易作价产生重要影响。

二、珞璜港务 49.82% 股权评估

（一）评估的基本情况

本次交易中,华康评估以 2019 年 3 月 31 日为评估基准日,采用资产基础法和收益法对珞璜港务进行了评估,选用资产基础法的评估值作为评估结论,并出具了《资产评估报告》(重康评报字(2019)第 83-2 号)。本次评估整体结果如下:

1. 评估方法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限,且同类企业在产品结构及主营业务构成方面差异较大,适合市场法的可比交易案例和市场参数较少,市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少,故本次评估不适宜选择市场法。

根据对珞璜港务现状、经营计划及发展规划的了解,以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析,华康评估认为珞璜港务在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力,具备采用收益法评估的条件,故本次可以采用收益法评估。

由于珞璜港务有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代,因此,本次评估适合采用资产基础法。

2. 评估结果

通过收益法评估过程,在评估假设及限定条件成立的前提下,珞璜港务在评估基准日的股东全部权益,经审计的账面价值为 52,714.61 万元,评估价值为 68,985.23 万元,评估增值 16,270.62 万元,增值率 30.87%。

通过资产基础法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，珞璜港务在评估基准日的股东全部权益，经审计的账面价值为 52,714.61 万元，评估价值为 68,423.73 万元，评估增值 15,709.12 万元，增值率 29.80%。

3. 不同评估方法的评估结果的差异及其原因

本次评估资产基础法的评估结论为 68,423.73 万元，收益法的评估结论为 68,985.23 万元，两种方法相差 561.50 万元，差异率为 0.82%，差异的主要原因在于：

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，反映的是资产投入（构建成本）所耗费的社会必要劳动，这种构建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

4. 最终确定评估结论的理由

本次评估，考虑到珞璜港务为重资产企业，其码头设施设备以及铁路专用线属于交通基础设施，有一定的社会意义，无法单纯用经济效益衡量；同时由于港口设施的特性，其业务量不能随着其设施规模扩大而立即大幅提高，从其产能利用上看，是逐年提升的，相关资产收益有一定滞后性。收益法从未来收益角度反映企业股权价值，受未来投资、国家相关政策、行业发展变化影响较大，企业未来的经营活动能否达到预定目标存在一定的不确定性。相对而言，资产基础法是从资产购建角度出发，还原基准日重置该等资产的市场价值，能够更加客观、稳健地反映评估范围内资产于基准日时点状态下的市场价值。

因此，华康评估充分考虑各种因素后确定选用资产基础法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

经华康评估综合评定估算，珞璜港务股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 68,423.73 万元；珞璜港务 49.82% 股权在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 34,088.70 万元。

5. 评估增值的主要原因

最终评估结论为珞璜港务股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 68,423.73 万元，相对其账面价值评估增值 15,709.12 万元，增值率 29.80%。各科目评估增减值的主要原因如下：

（1）房屋建筑物

房屋建筑物账面值 18,379.95 万元，评估值为 19,922.13 万元，评估增值 1,542.17 万元，增值率为 8.39%。评估增值原因系珞璜港务房屋取得/建造时间较早，其购建成本相对较低，本次评估采用成本法计算得出被评估房产的市场价值，由于人工、材料、机械单价的上涨，导致房屋建构筑物的重置成本大于其历史建造成本，故形成评估增值。

（2）无形资产—土地使用权

土地使用权账面价值 6,236.14 万元，评估值为 19,833.97 万元，评估增值 13,597.83 万元，增值原因系土地使用权取得时间较早，随着近年来珞璜工业园持续开发，周边地价上涨较快，再考虑到土地资源的稀缺性，故形成评估增值。

（二）对评估结论有重要影响的评估假设

1. 一般假设

（1）评估结论所依据、由珞璜港务所提供的信息资料为可信的和准确的。

（2）珞璜港务持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设珞璜港务完全遵守所有有关的法律和法规。

2. 评估环境假设

(1) 珞璜港务所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

(2) 珞璜港务所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

(3) 金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

(4) 与珞璜港务有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

3. 公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

(1) 珞璜港务按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

(2) 与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对珞璜港务的优先权，也不干涉珞璜港务的交易价格。

4. 预期经营假设

(1) 珞璜港务在未来经营期内所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(2) 珞璜港务在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持评估基准日的经营管理模式持续经营；珞璜港务的管理团队和核心客户资源在未来经营期内不发生较大流失。

(3) 在未来可预见的时间内，珞璜港务如期实施提供其发展规划，经营政策、经营模式不作重大调整；未来经营期内的主营业务、产品/服务结构以及销售策略和成本控制等经营计划能顺利实施，在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

(4) 假设工程项目可如期建成投产，建设投资规模不突破预算，建设进度、转固计划及后续资金支付等均按计划进行。

(5) 假设装卸费价格按照企业制定的收费标准执行，企业的装卸费价格调整计划可如期实现。

(6) 假设珞璜港务预计的吞吐量目标可如期实现，在 2028 年以后保持稳定。

(7) 企业经营所涉及的相关经营资质证书能顺利取得或到期能顺利延期。

(8) 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题。

(9) 无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

(三) 选用的评估方法和重要评估参数以及相关依据

1. 资产基础法

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评估思路。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，华康评估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，具体如下：

(1) 流动资产

采用重置成本法评估：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；存货主要系原材料，评估基准日的市场价格与账面价

格较接近，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以核实后账面价值确定为评估值。

（2）非流动资产

在资产基础法下，本次评估增值 150,310,797.55 元，评估增减值主要来自非流动资产中的固定资产、无形资产项目。具体主要增减值原因分析如下：

本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

①固定资产

对房屋建（构）筑物，本次评估主要采用重置成本法。对机器设备、车辆、电子设备按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备、车辆、电子设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法。

截至评估基准日，珞璜港务纳入评估范围的“固定资产”项目账面原值为 298,361,157.99 元，账面净值为 211,148,065.19 元。评估结果汇总如下：

固定资产类别	房屋建（构）筑物	机器设备	合计
账面台（套）	129	659	788
账面原值（元）	249,635,081.45	48,726,076.54	298,361,157.99
账面净值（元）	183,799,541.47	27,348,523.72	211,148,065.19
重置全价（元）	320,664,573.00	44,431,210.00	365,095,783.00
评估值（元）	199,221,267.42	26,259,316.00	225,480,583.42
评估增值（元）	15,421,725.95	-1,089,207.72	14,332,518.23

从上表可以看出，固定资产的评估增值主要是房屋建筑物，其评估增值的主要原因系受近年来人工费等价格上涨因素影响，使重置原值明显增加。

②在建工程

该项目反映珞璜港务的重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程成本挂账情况。截至评估基准日，珞璜港务纳入本次评估范围的在建工程账面金额为995,288,407.99元。

A. 土建部分

账面金额880,638,822.52元，纳入本次评估范围的土建部分包括重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程所包含的港池炸礁、斜坡道及前沿护岸挡道工程、涵洞及五通一平、陆域形成及边坡、铁路专用线改用工程等土建工程、工程待摊投资及利息支出。

B. 设备部分

账面金额114,649,585.47元，纳入本次评估范围的在建设备主要包括双车翻车机、集装箱起重机标段、斗轮堆取料机标段、带式输送机标段、40.5T-40M轨道集装箱门式起重机及1650t/h直线式装船机等。截至评估基准日，设备已完成安装1台集装箱起重机、1台1650t/h直线式装船机、2台散货斗轮堆取料机及2台40.5T-40M轨道集装箱门式起重机，另1台双车翻车机已由生产商制造完成，另1台双车翻车机正在制造中。

本次对在建工程采用成本法进行评估。华康评估查阅了项目可行性研究报告及批复、项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等批复文件。对在建工程账面金额进行核实，查询相关明细账、入账凭证及工程合同、支付月报表、工程款支付凭证等相关资料，了解账面记录的明细构成，对相关费用的合理性进行分析。在工程人员陪同下，对在建工程进行现场查勘，了解工程进度情况，与项目工程技术人员等进行访谈。经了解核实，在建工程项目在正常施工过程中。

华康评估以在建工程账面成本为基础，在核对财务记录和现场查勘的基础上，根据在建工程具体情况，按照核实后的账面价值（剔除利息）考虑价格变动调整系数以及资金成本对在建工程进行测算，总体与账面金额差异不大。考虑到在建项目未办理工程结算，假设采用重置成本法按工程形象进度进行评估，由于

无法合理、准确估计预计负债，可能导致净资产评估值存在较大误差，因此按照核实后账面值确认为评估值。

最终，华康评估确定该项目评估值为 995,288,407.99 元。

③无形资产

无形资产主要是土地使用权，共 22 宗土地，总面积 441,148.34 平方米，截至评估基准日账面净值 62,361,444.02 元。可以收集到与估价对象类似的土地市场交易案例，且条件差异较小，适合采用市场比较法评估；珞璜港务所在区域近期征用取得成本以及重庆市人民政府有关征用农地政策等资料较易取得，因此可以采用成本逼近法。因此，本次估价采用成本逼近法、市场法进行评估。

A. 成本逼近法

成本逼近法是指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来确定土地价格的估价方法。基本原理是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益（利润）的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，同时根据国家对于土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（其实质来源于土地增值），组成土地价格的基础部分从而求得土地价格。其基本公式为：

$$\text{地价} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值}$$

在此基础上，进行年期修正和宗地条件修正后最终得出估价对象的价格 610 元/平方米。

B. 市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数

下面以渝（2017）江津区不动产权第 000010440 号土地为例说明评估过程。

华康评估选择了以下三个交易实例作为比较实例：

项目		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
宗地位置		江津区珞璜工业园 A 区	珞璜工业园 B 区 F12-01/01 号	珞璜工业园 B 区 H11-01/01 号	江津区珞璜工业园 B 区
交易时间		2019/3/31	2019/1/3	2018/7/24	2017/12/6
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易类型		出让	出让	出让	出让
土地最高使用年期		37.5	50 年	50 年	50 年
用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
区域因素	基础及公用设施状况	基础及公用设施配套较优	基础及公用设施配套较优	基础及公用设施配套较优	基础及公用设施配套较优
	道路通达度	临主干道，通达度较优	临主干道，通达度较优	临主干道，通达度较优	临主干道，通达度较优
	对外交通条件	长江岸线资源，自有港口，对外交通条件优	对外交通条件一般	对外交通条件一般	对外交通条件一般
	环境质量	工业园区、轻微污染，环境条件较优	工业园区、轻微污染，环境条件较优	工业园区、轻微污染，环境条件较优	工业园区、轻微污染，环境条件较优
	产业聚集度	珞璜工业园区 A 区，产业聚集度较高	珞璜工业园区 B 区，产业聚集度高	珞璜工业园区 B 区，产业聚集度高	珞璜工业园区 B 区，产业聚集度高

个别因素	宗地面积	55,665	70,446	59,769	18,225
	宗地形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形
	规划用途	珞璜作业区	工业园区	工业园区	工业园区
	平整度	平整	平整	平整	平整
	开发程度	红线外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整
	容积率	设定为等于 1	≤2	≤2	≥0.6 且 ≤1.5

a. 期日修正

交易期日根据中国城市地价动态监测网公布的重庆市近几年的地价环比增长率进行修正。

重庆环比增长率情况

年度	季度	工业用地环比增长率 (%)
2019	1	0.21
2018	4	0.34
2018	3	0.34
2018	2	0.34
2018	1	0.34
2017	4	0.34
2017	3	0.34
2017	2	0.52
2017	1	0.17

根据以上地价水平，计算各比较实例的期日修正系数如下表：

项目	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
成交日期	2019/1/3	2018/7/24	2017/12/6
期日修正系数	1.00	1.01	1.02

b. 交易情况修正

比较实例 A、B、C 均为正常交易，故不作交易情况修正。

c. 交易类型修正

比较实例 A、B、C 的交易类型均为挂牌出让，均为市场交易的公允价格，故本次对交易类型不作修正。

d. 使用年期修正

根据《城镇土地估价规程》的规定，土地使用年期修正为：

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

公式中：

K 是年限修正系数；

r 是土地还原利率，根据江津府发〔2016〕34 号取江津区工业土地还原率 5.81%；

n 是土地使用权使用年限，37.5 年；

m 是交易案例土地出让年期，50 年。

由此可计算出交易实例 A、B、C 的年期修正系数均为 0.9352。

e. 用途修正

评估对象为工业用地，比较实例也均为工业用地，故无需修正。

则比较实例的土地用途修正系数均为 $100/100=1.00$ 。

f 区域因素修正

I. 基础及公用设施状况修正

委估宗地与比较实例均位于重庆市江津区珞璜工业园，基础设施状况相似，故本次对其不作修正。

II. 道路通达度修正

委估宗地与比较实例均临园区主干道，道路通达度水平相似，故本次对其不做修正。

III. 对外交通条件修正

委估宗地所在区域为此前公布江津港区珞璜作业区，有自有港口和自有铁路，对外交通条件优；而比较实例 A、B、C 所属区域公交站数量分布一般，附近无轻轨站点，对外交通条件一般。本次评估将宗地的对外交通条件分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每相差一个等级指数增加或减少 5，则交易实例 A、B、C 的对外交通条件修正系数分别为 $100/90=1.11$ ， $100/90=1.11$ ， $100/90=1.11$ 。

IV. 环境质量修正

委估宗地与比较实例所处环境质量均相近，故本次评估对其不作修正。

V. 产业聚集度、环境质量

委估宗地位于重庆江津区珞璜工业园 A 区，而比较案例均位于珞璜工业园 B 区。珞璜工业园 A 区主要是港口物流片区，地块面积和企业规模相对 B 区较小，且 B 区仍在扩建中，目前综合保税区也规划在 B 区附近。委估宗地所在的珞璜工业园 A 区产业集聚度较高，而比较实例所在的珞璜工业园 B 区产业集聚度高。本次评估将产业集聚度分为高、较高、一般、较差、差五个等级，每个等级指数修正 5，以委估宗地的产业集聚度指数为 100，则比较实例的产业集聚度修正系数均为 $100/105=0.95$ 。

g. 个别因素修正

委估宗地与比较实例的宗地面积、宗地形状、平整度均相似，故本次对其不作修正。

I. 规划用途

华康评估查询了近 3 年的港口交通运输行业上市公司重大资产重组的评估报告，由于码头用地和铁路用地相对于工业用地，具有数量少、专用垄断性较强等特点，这类土地使用权的评估值修正幅度一般在 10%~30%。经综合分析后，

最终确定比较实例 A、B、C 的规划用途修正系数均为为 $100/90=1.11$ 、 $100/90=1.11$ 、 $100/90=1.11$ 。

II. 容积率修正

对于工业用地，不进行容积率修正。

III. 土地开发程度修正

委估宗地设定为红线外“五通”，红线内场地平整，与比较对象开发程度相同，故不作修正。

参照前述各因数条件指数，将比较案例与委估宗地的比较因素条件一一对应整理出相应的条件指数，以委估宗地各因素条件指数为 100，各比较案例的条件指数详见下表：

比较案例		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
指数				
因素条件				
交易单价		420	353	424
期日修正		1.00	1.01	1.02
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域 因素	基础及公用设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	对外交通条件	100/90	100/90	100/90
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/105	100/105	100/105

个别 因素	宗地面积（平方米）	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	规划用途	100/90	100/90	100/90
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100
	平整度	100/100	100/100	100/100
	容积率	1.00	1.00	1.00
	年期修正	0.9352	0.9352	0.9352
修正系数合计		1.0996	1.1106	1.1216
比准价格（元/平方米）		461.83	392.04	475.56

通过测算得出 A、B、C 三种价格，运用算术平均法求取的值作为委估宗地市场法的地面地价比准价格。

则委估宗地地面地价比准价格=（461.83+392.04+475.56）÷3=440（元/平方米）（取整十位）。

C.地价的确定

a. 土地价格确定的方法

成本逼近法和市场比较法测算的委估宗地估价结果分别为 610 元/平方米、440 元/平方米，两种方法测算的结果有一定差异。

华康评估认为两种方法都有一定的合理性。成本逼近法是以目前土地的平均取得成本为基础，在进行条件修正后得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格；市场比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似土地交易实例，经区域因素、个别因素等因素的差异修正后而得到的价格，价格反映了当地土地市场的现时状况，其测算结果容易为交易各方所接受，故本次评估确定以市场比较法测算结果作为委估宗地的单位价格，即 440 元/平方米。

b. 估价结果

华康评估根据珞璜港务提供的资料以及现场勘察结果，采用适当的方法，测算出委估宗地在价格定义条件下的地价结果如下：

单位面积地价：440 元/平方米；

评估土地面积：55,665 平方米；

评估土地总地价：2,449.26 万元；

其余土地评估过程同上。

④长期待摊费用

纳入本次评估范围内的长期待摊费用为原猫儿沱分公司货场场地租赁费，账面原值为 4,600,000.00 元，截至评估基准日账面余额为 2,683,333.00 元。

对于场地租赁费用，华康评估抽查核实其原始入账依据及租赁合同，并按照摊销政策进行了摊销测算，以核实后的摊余价值作为其评估值。

最终确定长期待摊费用科目评估值为 2,683,333.33 元。

⑤递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产主要为减值准备和计提离职福利引起的暂时抵扣性差异，账面价值 3,029,753.59 元。

华康评估查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的依据，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，以经核实后的账面值确定为评估值。

最终确定递延所得税资产科目评估值为 3,029,753.59 元。

⑥其他非流动资产

纳入本次评估范围内的其他非流动资产为珞璜港务预付的征地费用、设备款、工程款等，账面价值 132,146,723.88 元。

华康评估查阅了明细账、凭证，收集了相关的合同及付款凭单，核实账面金额记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，以经核实后的账面值确定为评估值。

最终确定其他非流动资产科目评估值为 132,146,723.88 元。

(3) 负债

纳入本次评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款；非流动负债为长期借款、长期应付款和其他非流动负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

综上所述，本次评估的资产基础法评估结果汇总如下表：

项目		账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	31,807.47	31,807.47	-	-
2	非流动资产	140,665.77	155,696.85	15,031.08	10.69
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	21,114.81	22,548.06	1,433.25	6.79
9	在建工程	99,528.84	99,528.84	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-

13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	6,236.14	19,833.97	13,597.83	218.05
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	268.33	268.33	-	-
18	递延所得税资产	302.98	302.98	-	-
19	其他非流动资产	13,214.67	13,214.67	-	-
20	资产总计	172,473.24	187,504.32	15,031.08	8.72
21	流动负债	59,994.53	59,994.53	-	-
22	非流动负债	59,764.10	59,086.06	-678.04	-1.13
23	负债合计	119,758.63	119,080.59	-678.04	-0.57
24	净资产（所有者权益）	52,714.61	68,423.73	15,709.12	29.80

2.收益法

（1）价值估算模型

为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握企业价值，此次评估对珞璜港务的股东全部权益选择现金流量折现法。根据本次评估调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是根据企业经营计划，按收益途径采用现金流量折现法，即将企业预计未来各年的企业自由现金流折现加总估算企业的经营性资产价值，再加上基准日的其他非经营性资产价值、溢余资产的价值，得到企业整体价值，并由企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值}$$

其中：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（-负债）评估值；

付息债务：指基准日账面有息负债，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

①收益期限

本次评估采用分段法对珞璜港务的企业自由现金流量进行预测。即将企业自由现金流分为明确预测期期间的现金流和明确预测期之后的现金流。由于没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境可能影响企业永续经营；且企业有能力持续拥有或取得永续经营所需的资源或资产并获得收益。故本次评估将收益期设定为无限年期，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。

由于港口工程前期投资金额大，建设周期长，建成投产后有一定的市场拓展期，达到生产经营稳定期时间较长，故此次明确的预测期确定为 2019 年 4 月至 2028 年 12 月。

②经营性资产价值

经营性资产价值是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产及负债。经营性资产价值的计算公式如下：



其中：

P 为评估基准日企业经营性资产价值；

F_t 为预测期间第 t 年预测的企业自由现金流量；

F_n 为 t 年后企业自由现金流量；

n 为年期；

r 为折现率；

g 为稳定期增长率。

③企业自由现金流量

企业自由现金流量 (Ft) = 净利润 + 折旧及摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 营运资金增加额

净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 所得税

④折现率的选取

有关折现率的选取, 采用加权平均资本成本估价模型 (WACC 模型)。WACC 模型数学公式表示:

$$WACC = k_e \times \left(\frac{E}{D+E} \right) + k_d \times (1-t) \times \left(\frac{D}{D+E} \right)$$

其中:

k_e 是权益资本成本;

E 是权益资本的市场价值;

D 是债务资本的市场价值;

K_d 是债务资本成本;

t 是企业所得税率。

权益资本成本 k_e 按国际通行的资本资产定价模型 (CAPM 模型) 确定。CAPM 模型计算公式如下:

权益资本成本 = 无风险报酬率 + β 权益系统风险系数 \times 市场风险溢价 + 特有风险调整系数

$$\text{即: } k_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

k_e 是权益资本成本;

R_f 是无风险报酬率;

β 是权益系统风险系数；

MRP 是市场风险溢价；

Rc 是特有风险调整系数。

⑤溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，按照成本法评估结果确定。

⑥非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。非经营性资产及负债价值按照成本法评估结果确定。

(2) 折现率的确定

折现率采用 WACC 模型加权平均资本成本确定，折现率选取过程如下：

A. 计算公式

WACC 模型数学公式表示：

$$\text{折现率 } R = k_e \times \left[\frac{E}{D+E} \right] + k_d \times (1-t) \times \left[\frac{D}{D+E} \right]$$

其中：

k_e 是权益资本成本；

E 是权益资本的市场价值；

D 是债务资本的市场价值；

k_d 是债务资本成本；

t 是所得税率。

其中：权益资本成本 k_e 按国际通行的资本资产定价模型（CAPM 模型）确定。CAPM 模型计算公式如下：

权益资本成本=无风险报酬率+ β 权益系统风险系数 \times 市场风险溢价+特有风险调整系数

$$\text{即： } k_e = R_f + \beta \times \text{MRP} + R_c$$

k_e 是权益资本成本；

R_f 是无风险报酬率；

β 是风险系数；

MRP 是市场风险溢价；

R_c 是企业个别特有风险

债务资本成本 R_d 为评估基准日有息负债加权平均成本，假设预测期内保持不变。

B. 权益资本成本有关参数的选取过程

a. 无风险报酬率

以评估基准日尚未到期的 5 年以上的国债的到期收益率 3.87% 作为本次评估的无风险报酬率。

b. 市场风险溢价

市场风险溢价（MRP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。评估时采用业界常用的风险溢价调整方法，对成熟市场的风险溢价进行适当调整来确定适用市场风险溢价。

基本公式为： $\text{MRP} = \text{成熟股票市场的股票风险溢价} + \text{国家风险溢价}$

$= \text{成熟股票市场的股票风险溢价} + \text{国家违约风险利差} \times (\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}})$

成熟股票市场的股票风险溢价根据美国股票与长期国债的平均收益差确定。

国家违约风险利差根据信用评级机构穆迪投资者服务公司（Moody's Investors Service）对各国国债评级及对风险补偿的相关研究测算。

σ 股票/ σ 国债根据新兴市场国家的股票与国债收益率标准差的平均值确定。

根据上述研究测算，中国地区市场风险溢价均为 6.78%。

c. β 系数

华康评估根据同花顺资讯查询的港口行业沪深 300 指数剔除财务杠杆后的平均 β 系数为 0.6765。按照企业有息负债/所有者权益比例调整后的 β 系数为 1.15185（所得税税率 15%）和 1.4194（所得税税率 25%）

d. 特有风险调整系数

重庆港江津港区内“小散乱”码头较多，散货市场竞争激烈，缺乏权威、统一的港口经营主体。同时，由于珞璜港务尚在建设期，尚未形成规模经营，未来市场的培育及客户资源的积累尚需要一定的时间。

综合以上不利因素，珞璜港务面临着高出行业平均水平的经营风险，华康评估综合考虑确定珞璜港务的个别特有风险水平为 1.00%。

C. 债务资本成本（Kd）

本次评估，采用评估基准日贷款利率作为企业债务成本，即企业债务资本成本为 4.67%。

D. 权益资本与债务资本在资本结构中的比率

根据珞璜港务评估基准日的资产负债结构，权益资本在资本结构中的比率为 40.58%，债务资本在资本结构中的比率为 59.42%。

E. 折现率（R）的最终确定

根据 WACC 模型的计算公式：

$$WACC = k_e \times \left(\frac{E}{D+E} \right) + k_d \times (1-t) \times \left(\frac{D}{D+E} \right)$$

计算得到企业适用的 12.5% 和 25% 的所得税率对应的加权平均资本成本如下表所示：

序号	项目	2019—2020 年	2021 年及以后
一	权益成本率的计算		
	无风险报酬率+ β 系数 \times 市场超额风险报酬率+特有风险调整系数	15.16%	14.49%
	无风险报酬率	3.87%	3.87%
	市场超额风险报酬率	6.78%	6.78%
	β 系数= $\beta_u \times [1 + (1-t) D/E]$	1.5185	1.4194
	β_u : 加权剔除财务杠杆调整 Beta	0.6765	0.6765
	t: 所得税率	15.00%	25.00%
	D/E: 有息负债/所有者权益	146.42%	146.42%
	特有风险调整系数	1.00%	1.00%
二	债务成本率	4.67%	4.67%
	债务比率: 有息负债/(有息负债+所有者权益)	59.42%	59.42%
	权益比率: 所有者权益/(有息负债+所有者权益)	40.58%	40.58%
	所得税率	15.00%	25.00%
三	加权平均资本成本=债务% \times 债务成本 \times (1-所得税率)+权益% \times 权益成本	8.51%	7.96%

考虑到珞璜港务主要从事港口码头的仓储、转运、装卸业务，未来经营价格系市场定价，因此永续期假定标的企业在未来预测期内经营规模不改变的情况

下，考虑销售收入、成本费用等会随着物价因素的变化而适当变化。预测期后的增长率参考长期通货膨胀率估算。

（3）经营性资产价值的确定

经评估，珞璜港务经营性资产价值为 164,745.17 万元。

（4）非经营性资产（负债）、溢余资产评估

①溢余资产

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，按照成本法评估结果确定溢余资产为 20,766.56 万元。

②非经营性资产（负债）

经分析，截至评估基准日，珞璜港务非经营性资产主要系与主营业务无关的其他应收款、存货、预付款项（设备、工程款）；非经营性负债为未纳入测算范围的应付账款（设备、工程款）、其他应付款、应付股利、长期应付款、其他非流动负债，对其采用成本法进行评估确定。

（5）珞璜港务企业整体价值的确定

综上所述，珞璜港务企业整体价值的评估值如下：

企业整体价值评估值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（负债）评估值

（6）付息债务评估

付息债务是指评估基准日账面有息负债，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

经分析，截至评估基准日，珞璜港务付息债务合计 101,009.00 万元。

（7）珞璜港务股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

=169,994.23-101,009.008

≈68,985.23（万元）

（四）引用其他评估机构或估值机构报告情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系来自大信会计师出具的大信审字〔2019〕第 12-00030 号审计报告。

除此之外，珞璜港务所有评估工作均由华康评估完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

（五）存在评估特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项

1. 部分实物出资尚未完成权属变更登记

2019 年 1 月，重庆港九以其猫儿沱分公司经营性资产和现金对珞璜港务进行增资。截至评估基准日，相关土地使用权及车辆的权属变更尚未完成，具体明细如下：

（1）土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	证载权利人	面积（平方米）
1	203 房地证 2010 字第 18186 号	江津区珞璜镇郭坝村	出让	港口码头用地	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	100,654.28
2	203 房地证 2013 字第 28268 号	江津区珞璜镇工业园区 A 区猫儿港	出让	港口码头用地	2063-10-30	重庆港九猫儿沱分公司	12,902.00
3	203 房地证 2010 字第	江津区珞璜镇郭坝村 36 幢	出让	其他交通	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	5,627.80

	18149号			用地			
4	203房地证 2010字第 18156号	江津区珞璜镇猫 港村61、62、63、 65幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	836.60
5	203房地证 2010字第 18157号	江津区珞璜镇猫 港村25、26、27、 28幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	890.00
6	203房地证 2010字第 18159号	江津区珞璜镇猫 港村1、2、3、4、 5幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	1,024.73
7	203房地证 2010字第 18147号	江津区珞璜镇猫 港村53、54、55、 56幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	1,409.35
8	203房地证 2010字第 18146号	江津区珞璜镇猫 港村57、58、59 幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	946.00
9	203房地证 2010字第 18145号	江津区珞璜镇猫 港村75、58、82、 81幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	456.64
10	203房地证 2010字第 18140号	江津区珞璜镇猫 港村67、68、69、 71幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	378.00
11	203房地证 2010字第 18154号	江津区珞璜镇猫 港村49、56、57、 59、64幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	595.53
12	203房地证 2010字第 18150号	江津区珞璜镇猫 港村1、2、3、4 幢	出 让	工 业 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	778.70
13	203房地证 2010字第 18162号	江津区珞璜镇郭 坝村1幢80号	出 让	其 他 交 通 用 地	2058-11- 19	重庆港九猫儿 沱分公司	30.00

14	渝(2017)江津区不动产权第000035665号	江津区珞璜工业园A区	出让	其他交通用地	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	48,842.27
15	渝(2017)江津区-不动产权第000034113号	江津区珞璜镇石关村	出让	铁路用地	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	12,946.04
16	203房地证2010字第18185号	江津区珞璜镇工业园区	出让	工业用地	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	146,790.34
17	203房地证2010字第18183号	江津区珞璜镇工业园区	出让	工业用地	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	3,375.86
18	203房地证2010字第18148号	江津区珞璜镇盐井村21、22、23幢	出让	其他交通用地	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	17,528.20
19	203房地证2010字第18155号	江津区珞璜镇猫港村28、29、30、38幢	出让	工业用地	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	179.00
20	203房地证2013字第28356号	江津区珞璜镇工业园区A区猫儿港	出让	港口码头用地	2063-10-30	重庆港九猫儿沱分公司	25,060.00
21	203房地证2010字第18184号	江津区珞璜镇郭坝村	出让	公路用地	2058-11-19	重庆港九猫儿沱分公司	4,232.00
合计							38,5483.34

(2) 车辆

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	证载权利人
1	渝 A2Z981	瑞风商务车	安徽江淮汽车股份有限公司	辆	1	2007-10	重庆港九
2	渝 A5Z007	丰田小车	广州丰田汽车有限公司	辆	1	2009-02-05	重庆港九

截至评估基准日，重庆港九猫儿沱分公司暂未完成工商注销。

2. 部分新建房屋建筑物尚未办理权属登记

珞璜港务纳入本次评估范围的下列房屋建筑物未办理房地产权证：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
理货管理房(一期)	砖混	2008-12	149.42

华康评估和珞璜港务的资产管理现场进行了查勘，对其申报的房地面积进行了目测估计并与申报面积核对基本无差异，但未进行专业测量；如果华康评估采用的房地产建筑面积与房地产管理部门测量的面积不一致，应以房地产行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

3. 借款及抵押担保事项

序号	放款银行（或机构）	账面价值（万元）	担保方式	备注
1	中国农业银行股份有限公司重庆江北支行	17,000.00	无	短期借款（委贷）
2	交通银行重庆分行营业部	22,000.00	无	短期借款（委贷）
3	重庆港务物流集团有限公司	5,000.00	无	短期借款
4	中国农业银行股份有限公司重庆江津支行	9.00	无	短期借款
5	中国建设银行股份有限公司重庆中山路支行	21,000.00	重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程项目资产收益权	长期借款

6	国家开发银行重庆市分行	33,000.00	信用担保、以建成的重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程项目作抵押担保	长期借款
7	中国农业银行江北溉澜溪支行	3,000.00		长期借款
	合计	101,009.00		

4. 部分土地使用权尚未办理出让等手续

根据珞璜港务与重庆市江津区珞璜工业园管理委员会于 2015 年 8 月签订的项目投资协议，重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程需新增项目用地 447 亩（包含项目用地 310 亩、河滩地约 137 亩），310 亩项目用地中已有 48 亩土地签订了土地出让合同。目前重庆江津综合保税区管理委员会正在积极推动协助珞璜港务完成剩余项目用地相关的土地出让手续以及项目用地的全部权证办理。

除上述事项之外，本次评估不存在其他评估特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项。

（六）评估基准日至本报告签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

珞璜港务从评估基准日至本报告签署日未发生重要变化事项，不会对交易作价产生重要影响。

三、渝物民爆 67.17% 股权评估

（一）评估的基本情况

本次交易中，华康评估以 2019 年 3 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法和收益法对渝物民爆进行了评估，选用收益法评估结果作为本次评估的最终评估

结论，并出具了《资产评估报告》（重康评报字〔2019〕第 83-3 号）。本次评估整体结果如下：

1. 评估方法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构及主营业务构成方面差异较大，适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，故本次评估不适宜选择市场法进行评估。

根据对渝物民爆现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，华康评估认为渝物民爆在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件，故本次适合采用收益法评估。

由于渝物民爆有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此，本次评估可以采用资产基础法。

2. 评估结果

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，渝物民爆在评估基准日的股东全部权益，经审计的净资产账面价值 16,213.08 万元，评估价值 31,490.00 万元，评估增值 15,276.92 万元，增值率 94.23%。

通过资产基础法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，渝物民爆在评估基准日的股东全部权益，经审计的净资产账面价值 16,213.08 万元，评估价值 18,209.72 万元，评估增值 1,996.64 万元，增值率 12.31%。

3. 不同评估方法的评估结果的差异及其原因

本次评估资产基础法的评估结论为 18,209.72 万元，收益法的评估结论为 31,490.00 万元，两种方法相差 13,280.28 万元，差异率为 72.93%，差异的主要原因在于：

资产基础法从资产重置的角度评价资产的公平市场价值, 仅能反映企业资产的自身价值, 而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的盈利能力, 并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值, 不仅考虑了企业以会计原则计量的资产, 同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源, 如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源等, 而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中, 所以, 收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

4. 最终确定评估结论的理由

资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师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, 华康评估认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值, 故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

经华康评估综合评定估算, 渝物民爆股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 31,490.00 万元; 渝物民爆 67.17% 股权在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 21,151.83 万元。

5. 评估增值的主要原因

最终评估结论为渝物民爆股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 31,490.00 万元, 相对其账面价值评估增值 15,276.92 万元, 增值率 94.23%, 增值的主要原因是基于对渝物民爆未来稳定经营与持续盈利的合理预期, 采取收益现值法计算的评估价值大于账面价值。

(二) 对评估结论有重要影响的评估假设

1. 一般假设

(1) 评估结论所依据、由渝物民爆所提供的信息资料为可信的和准确的。

(2) 渝物民爆持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设渝物民爆完全遵守所有有关的法律和法规。

2. 评估环境假设

(1) 渝物民爆所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

(2) 渝物民爆所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

(3) 金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

(4) 与渝物民爆有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

3. 公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

(1) 渝物民爆按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

(2) 与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对渝物民爆的优先权，也不干涉渝物民爆的交易价格。

4. 预期经营假设

(1) 假设渝物民爆在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日的经营管理模式持续经营；核心技术人员、管理团队和核心客户资源在未来经营期内不发生较大流失。

(2) 假设渝物民爆未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

(3) 假设渝物民爆在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

(4) 依据《财政部 税务总局 海关总署<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）“一、增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。”该公告自 2019 年 4 月 1 日开始执行。

除上述描述的事项外，渝物民爆在未来经营期内所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(5) 在未来可预见的时间内，渝物民爆如期实施其发展规划，经营政策、经营模式不作重大调整；未来经营期内的主营业务、产品结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近状态并持续；评估对象的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化。在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

(6) 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题。

(7) 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

(8) 假设未来预测年度现金流在年度内均匀产生。

(9) 假设企业经营所涉及的相关经营资质证书能顺利取得或到期能顺利延期。营业执照载明的营业期限到期后可顺利延期。

(10) 无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

(三) 选用的评估方法和重要评估参数以及相关依据

1. 资产基础法

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评估思路。具体模型如下:

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中,华康评估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,具体如下:

(1) 流动资产

采用重置成本法评估:对货币资金及流通性强的资产,按经核实后的账面价值确定评估值;对应收、预付类债权资产,以核对无误账面值为基础,根据实际收回的可能性确定评估值;存货主要是拟对外销售的产成品,以产品市场售价为基准,按不含税售价减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润后确定评估值。

(2) 非流动资产

在资产基础法下,本次评估增值 19,712,109.75 元,评估增减值主要来自非流动资产中的可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产项目。具体主要增减值原因分析如下:

本次评估将其分为以下几类,采用不同的评估方法分别进行评估:

①可供出售金融资产

截至评估基准日,“可供出售金融资产”项目账面值为 2,453,000.00 元。

该项目反映渝物民爆对广联民爆及自贡鸿鹤持股比例分别为 8.18%、0.08% 的参股股权投资情况。具体明细如下:

被投资单位名称	投资日期	持有比例	账面价值（元）
广联民爆	2004-01	8.18%	2,453,000.00
自贡鸿鹤	2011-09	0.08%	240,000.00
可供出售金融资产减值准备-自贡鸿鹤			-240,000.00
合计			2,453,000.00

华康评估对可供出售金融资产形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定可供出售金融资产的真实性和完整性。

对参股的广联民爆，华康评估收集其公司章程、营业执照、验资报告、评估基准日财务报表，了解被投资单位的经营情况，以评估基准日广联民爆净资产账面值乘以渝物民爆持股比例确定其评估值。

对于参股的自贡鸿鹤，由于渝物民爆持股比例低，未取得自贡鸿鹤评估基准日财务报表等经营数据，以审计核实的账面值确定其评估值。

最终，华康评估确定该项目评估值为 11,258,288.92 元。

②长期股权投资

截至评估基准日，“长期股权投资”账面值为 19,747,186.11 元。

该项目反映渝物民爆对外控股、参股的股权投资，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）
1	凯东物流	2012-10	51.00%	5,100,000.00
2	连洲建筑	2010-08	55.00%	5,500,000.00
3	巴南民爆	2014-07	24.5%	9,147,186.11
	合计			19,747,186.11

华康评估审核了对外投资协议、合同、账务记录及被投资单位的公司章程、验资报告，查询了被投资单位的工商登记档案，以证实股权投资的真实性和合法性。

对于凯东物流和连洲建筑，华康评估选用合适的评估方法对其股权价值进行评估，以被投资单位股东权益评估值乘以渝物民爆持有的股权比例，确定长期股权投资评估值。

对于巴南民爆，华康评估收集其公司章程、营业执照、验资报告、评估基准日财务报表，了解其经营情况，以评估基准日净资产账面值乘以渝物民爆持股比例确定评估值。

最终，华康评估确定“长期股权投资”项目评估值为 21,896,593.00 元。

③ 固定资产

截至评估基准日，渝物民爆纳入评估范围的“固定资产”项目账面原值为 6,684,816.11 元，账面净值为 1,635,062.34 元，评估结果汇总如下：

固定资产类别	房屋建（构）筑物	机器设备	合计
账面台（套）	36	104	140
账面原值（元）	4,240,459.23	2,444,356.88	6,684,816.11
账面净值（元）	1,304,176.60	330,885.74	1,635,062.34
重置全价（元）	11,913,237.00	1,805,815.00	13,719,052.00
评估值（元）	10,200,150.00	629,007.75	10,829,157.75
评估增值（元）	8,895,973.40	298,122.01	9,194,095.41

从上表可以看出，固定资产的评估增值包括房屋建（构）筑物和机器设备。其中，房屋建（构）筑物评估增值原因：一方面，渝物民爆房屋建筑的折旧年限短，已计提了较大部分折旧，而本次评估是根据房屋建筑物经济耐用年限确定的成新率情况进行评估的，其评估结果较已提折旧后的净值余额大；另一方面，渝物民爆账面房屋入账时间较早，当时其购建成本较低，近年来房地产价格有一定程度上升，华康评估参照周边类似物业修正后确定的评估价格较账面值高。设备增值的主要原因：设备账面值为根据会计政策计提折旧后的价值，本次评估是按

设备的经济耐用年限确定的成新率情况进行评估的,评估结果较已提折旧后的设备净值余额大,从而形成本次设备评估增值。

④无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产,其中,其他无形资产主要为外购软件,账面价值 777,437.10 元。华康评估通过查阅其购置合同、发票等凭据核实其原始入账价值,了解其受益年限、已受益年限、剩余受益年限,以核实后账面价值作为评估值。

无形资产增值主要是土地使用权。渝物民爆纳入评估范围的土地使用权共 10 宗,面积共 14,776.70 平方米,截至评估基准日账面净值 269.17 万元。华康评估通过现场查勘,对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理,并结合估价对象的具体情况、估价目的以及各种估价方法的适用性和可操作性等因素后,采用基准地价系数修正法及市场比较法对土地使用权进行评估。

A. 基准地价系数修正法

基准地价法是指根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度,按照替代原则,就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度,与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较,确定这些因素对地价影响程度的档次,再对照修正系数表中相应的档次,确定这些因素影响地价的程度,再对照修正系数表相应的影响程度,确定每个影响地价因素的修正系数,据此对基准地价进行修正。同时,根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等,分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、宗地成熟度修正及容积率修正等,最后求得待估宗地在评估期日的土地价格;其公式为:

待估宗地楼面价格=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值(建筑面积单价)

在此基础上,最终得出估价对象的评估单价为 152 元/平方米。

B. 市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数

下面以永川区房地证 2010 字第 H133037 号土地为例说明评估过程。

华康评估选择了以下三个交易实例作为比较实例：

项目	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
宗地位置	永川大南乡跃进三队	凤凰湖工业园区 R02-03/01-1	凤凰湖工业园区 S17-05/01	凤凰湖工业园区 L-8-3/01-1	
交易时间	2019/3/31	2019/1/28	2019/2/2	2019/3/12	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易类型	出让	出让	出让	出让	
土地最高使用年期	40.62 年	50 年	50 年	50 年	
用途	仓储用地	工业	工业	工业	
区域因素	基础及公用设施状况	基础及公用设施配套一般	基础及公用设施配套一般	基础及公用设施配套一般	基础及公用设施配套一般
	道路通达度	通达度一般	通达度一般	通达度一般	通达度一般
	对外交通条件	对外交通条件较差	对外交通条件一般	对外交通条件一般	对外交通条件一般
	环境质量	一般	一般	一般	一般
	产业集聚度	产业集聚度较	产业集聚度一	产业集聚度一	产业集聚度一

项目	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
宗地位置	永川大南乡跃进三队	凤凰湖工业园区 R02-03/01-1	凤凰湖工业园区 S17-05/01	凤凰湖工业园区 L-8-3/01-1	
	差	般	般	般	
个别因素	宗地面积	2,143	6,724	17,104	22,108
	宗地形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形
	规划用途	仓库等工业房屋	仓库等工业房屋	仓库等工业房屋	仓库等工业房屋
	平整度	有一定坡度	平整	平整	平整
	开发程度	红线外五通， 红线内场地平整	红线外五通， 红线内场地平整	红线外五通， 红线内场地平整	红线外五通， 红线内场地平整
容积率	设定为等于 1	≥1 且≤1.5	≥1 且≤1.5	≥1 且≤1.5	

a. 期日修正

委估宗地与比较实例的交易时点均为 2019 年 1 季度，故本次对其不做修正。

b. 交易情况修正

比较实例 A、B、C 均为正常交易，故不作交易情况修正。

c. 交易类型修正

比较实例 A、B、C 的交易类型均为挂牌出让，均为市场交易的公允价格，故本次对交易类型不作修正。

d. 使用年期修正

根据《城镇土地估价规程》的规定，土地使用年期修正为：

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

K 是年限修正系数；

r 是土地还原利率，取永川区工业土地还原率 5.81%；

n 是土地使用权使用年限，40.62 年；

m 是交易案例土地出让年期，50 年。

由于比较实例的使用年限均为 50 年；而委估宗地尚余使用年限 40.62 年，因此把相关的参数代入上式中，就可计算出交易实例 A、B、C 的年期修正系数均为 0.9559。

e. 用途修正

根据《重庆市永川区人民政府关于调整永川区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（永川府发〔2016〕35 号），委估宗地证载用途为仓储，设定用途为仓储，确定土地用途修正系数为 1.1。土地用途修正系数表如下：

用途	用途类别划分	范围	用途修正系数
商业	基准类别	批发零售用地	1
	其他类别	商业用地（特指规划用地分类中未明确具体小类用途的 B1 用地）、居住用地中配建的商业设施用地、其他用地中的配套经营性设施用地	1
		金融保险用地	1.1
		住宿餐饮用地、娱乐康体用地	0.9
		其他商服用地（特指加油站、加气站用地）	1.2
		其他商服用地（特指停车场（库）用地）	0.5
		其他商服用地（特指加油站、加气站及停车场（库）以外的其他商服用地）	0.8
殡葬用地	0.5		

办公	基准类别	商务办公用地	1
	其他类别	商务用地（特指规划用地分类中未明确具体小类用途的 B2 用地）	1
		艺术传媒用地、行政办公用地、教育科研用地（特指科研事业单位用地）、医疗卫生用地、外事用地	0.9
		文化设施用地（特指展览馆、会展中心等用地）	1.1
		文化设施用地（特指展览馆、会展中心以外的文化设施用地）、教育科研用地（特指高等院校、中等专业学校、中小学、特殊教育学校用地）、体育用地	0.6
		社会福利设施用地	0.6
		监教安保用地、宗教用地	0.6
住宅	基准类别	二类居住用地中的住宅用地	1
	其他类别	一类居住用地中的住宅用地	1.2
		三类居住用地中的住宅用地	0.9
工业	基准类别	工业用地	1
	其他类别	物流仓储用地	1.1
		采矿用地、公用设施用地、交通水利设施用地	1

f. 区域因素修正

I. 基础及公用设施状况修正

委估宗地与比较实例的基础设施状况相似，故本次对其不做修正。

II. 道路通达度修正

委估宗地与比较实例道路通达度相似，故本次对其不作修正。

III. 对外交通条件修正

委估宗地距公交站和火车站有一定距离，对外交通条件较差；比较实例位于一环内，附近有公交站，对外交通条件一般，本次评估将对外交通条件修正分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每增加或减少一个等级指数修正 5，以评估对象对外交通条件指数为 100，则比较实例的对外交通条件修正系数均为 $100/105=0.95$ 。

IV. 产业聚集度修正

委估宗地为独立工业区，产业聚集度较差；比较实例位于一般工业园区，产业聚集度一般。本次评估将产业聚集度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每增加或减少一个等级指数修正 5，以评估对象产业聚集度指数为 100，则比较实例的产业聚集度修正系数均为 $100/105=0.95$ 。

V. 环境质量修正

由于委估宗地与比较实例 A、B、C 的环境质量均相似，故本次对其不作修正。

g. 个别因素修正

I. 面积修正

委估宗地面积 2,143 平方米，比交易案例 A、B、C 的宗地面积分别为 6,724 平方米、17,104 平方米、22,108 平方米；面积越大，总价越高，对购买方的资金要求高，则相应单价一般会稍低一些，故应作适当修正。根据用地的情况，本次将用地面积分为 3 万以内、3~5 万、5~10 万、10~20 万、20 万以上五个等级，每增加或减少一个等级，指数增加或减少 1。以评估对象面积指数为 100，则交易实例 A、B、C 的面积修正系数均为 $100/100=1.00$ 。

II. 土地开发程度修正

委估宗地设定的土地开发程度为红线外五通、红线内场地平整，而交易实例 A、B、C 的开发程度也均为红线外五通，红线内场地平整，开发程度相同，故本次对其不作修正。

III. 容积率修正

对于仓储用地，不进行容积率修正。

IV. 宗地形状、规划用途修正

比较实例的形状、规划用途与评估对象相同，故不对其进行修正。

V. 平整度修正

经实地查勘，委估宗地地势有一定坡度，而比较实例地势平坦；宗地平整度影响土地利用水平，故需修正；本次评估将宗地平整度分为平整、有一定坡度、坡度较大三级，每级指数修正 3，以委估宗地平整度指数为 100，则比较实例的平整度修正系数均为 $100/103=0.97$ 。

参照前述各因数条件指数，将比较案例与委估宗地的比较因素条件一一对应整理出相应的条件指数，以待估宗地各因素条件指数为 100，各比较案例的条件指数详见下表：

比较案例		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
指数				
因素条件				
交易单价		170	170	170
期日修正		1.00	1.00	1.00
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易类型		100/100	100/100	100/100
用途		1.1	1.1	1.1
区域 因素	基础及公用设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	对外交通条件	100/105	100/105	100/105

比较案例		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
指数				
因素条件				
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/105	100/105	100/105
个别 因素	宗地面积（平方米）	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	规划用途	100/100	100/100	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100
	平整度	100/103	100/103	100/103
	容积率	1.00	1.00	1.00
	年期修正	0.9559	0.9559	0.9559
修正系数合计		0.9260	0.9260	0.9260
比准价格（元/平方米）		157	157	157

通过测算得出 A、B、C 三种价格，运用算术平均法求取的值作为估价对象市场法的地面地价比准价格。

则估价对象地面地价比准价格=（157+157+157）÷3=157（元/平方米）

C. 地价的确定

a. 土地价格确定的方法

根据本次评估目的，华康评估对委估宗地使用权选用基准地价修正法和市场比较法进行评估。经综合评定估算，基准地价修正法和市场比较法测算的宗地单价分别为 152 元/平方米、157 元/平方米。

两种方法测算的结果差异很小，华康评估认为两种方法都有一定的合理性。基准地价系数修正法中的基准地价是委估对象区域的平均价格；市场比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似土地交易实例，经区域因素、个别因素等因素的差异修正后而得到的价格，该方法反映了当地土地市场的现时状况，结果与市场接近，较具现实性，其测算结果容易为交易各方所接受，故本次评估确定以市场比较法测算结果作为委估宗地的单位价格，即 157 元/平方米。

b. 估价结果

根据渝物民爆提供的资料以及现场勘察结果，采用适当的方法，测算出估价对象在价格定义条件下的地价结果如下：

评估单价：157 元/平方米

土地面积：2,143.00 平方米

估价总额：33.65 万元

经综合评定估算，渝物民爆纳入本次评估的土地使用权评估结果如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估价值（万元）
1	永川区房地证 2010 字第 H133039 号	永川区南大街 134 号	288.00	评估值包含在其地面房屋建（构）筑物中	
2	永川区房地证 2010 字第 H133034 号	永川区新泰路 5 号	1,058.80		
3	永川区房地证 2010 字第 H133038 号	永川区西外老街 7 号	41.90		
4	永川区房地证 2010 字第 H133037 号	永川大南乡跃进三队	2,143.00	157.00	33.65
5	永川区房地证 2010 字第 H133037 号	永川大南乡跃进三队	4,499.00	157.00	70.63

	第 H133040 号	进一队			
6	永川区房地证 2010 字第 H133035 号	永川南大街 166 号	2,430.00	220.00	53.46
7	永川区房地证 2010 字第 H133036 号	永川大南乡石箭五队	51.00	157.00	0.80
8	永川区房地证 2010 字第 H133042 号	永川大南乡石箭五队	173.00	157.00	2.72
9	永川区房地证 2010 字第 H133033 号	永川大南乡跃进三队	2,867.00	157.00	45.01
10	永川区房地证 2010 字第 H133048 号	永川大南乡跃进三队	1,225.00	157.00	19.23
	合计		14,776.70		225.50

⑤递延所得税资产

递延所得税资产主要系渝物民爆计提应收款项坏账准备、可供出售金融资产减值准备、离职后福利确定的所得税可抵扣暂时性差异。截至评估基准日，递延所得税资产账面价值为 113,171.44 元。

华康评估通过核查递延税款发生的原因、金额、预计转回期限、已转回金额，抽查原始发生凭证并对递延所得税资产进行测算以核实账面余额的准确性。

最终，华康评估确定“递延所得税资产”评估值为 113,171.44 元。

(3) 负债

评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债为长期应付款，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

综上所述，本次评估的资产基础法评估结果汇总如下表：

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	15,516.32	15,541.74	25.42	0.16
2	非流动资产	2,741.75	4,712.97	1,971.22	71.90
3	其中:可供出售金融资产	245.30	1,125.83	880.53	358.96
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	1,974.72	2,189.66	214.94	10.88
7	投资性房地产				
8	固定资产	163.51	1,082.92	919.41	562.30
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	346.91	303.24	-43.67	-12.59
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	11.32	11.32	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	18,258.07	20,254.71	1,996.64	10.94

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%
21	流动负债	2,012.69	2,012.69	-	-
22	非流动负债	32.30	32.30	-	-
23	负债合计	2,044.99	2,044.99	-	-
24	净资产（所有者权益）	16,213.08	18,209.72	1,996.64	12.31

2. 收益法

（1）价值估算模型

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。

未来收益折现法，又称收益还原法，是通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。其估算模型常采用分段法将持续经营企业的收益预测分为前段和后段，对于前段企业的预期收益采取逐年预测，折现累加的方法；而对于后段企业的预期收益则针对企业的具体情况假设它按某一规律变化，并按企业收益变化规律，对企业后段预期收益进行还原及折现处理。将企业前后两段预期收益的现值加在一起便构成了整体企业的收益现值。同时，对企业的溢余资产、非经营性资产、负债进行分析后对企业价值进行调整。

本次评估，将渝物民爆及其控股子公司作为整体采用收益法进行评估。

归属母公司的股东权益价值=股东全部权益价值-少数股东权益

由于渝物民爆及其控股子公司未来现金流量可合理预测，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握企业价值，本次评估拟采用企业自由现金流（净现金流量）作为预期收益。故本次股东全部权益价值估算模型基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（-负债）评估值，即：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n} + E + Q$$

其中：

P 为企业整体价值；

F_t 为第 t 年的企业自由现金流量；

F_n 为 t 年后企业自由现金流量；

n 为年期；

r 为折现率；

E 为溢余资产评估值；

Q 为非经营性资产（负债）评估值。

付息债务是指基准日账面有息负债，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

①企业预期收益的确定

根据本次选取的评估模型，预期收益采用企业经营活动产生的企业自由现金流量。

企业自由现金流量（F_t）=净利润+折旧及摊销+扣税后付息债务利息－资本性支出－营运资本增加额

②折现率（R）的选取

采用 WACC 模型确定折现率，计算公式如下：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中：

k_e 是权益资本成本；

E 是权益资本的市场价值；

D 是债务资本的市场价值；

Kd 是债务资本成本；

t 是所得税率。

权益资本成本 k_e 按国际通行的资本资产定价模型（CAPM 模型）确定折现率，计算模型如下：

权益资本成本=无风险报酬率+ β 权益系统风险系数 \times 市场风险溢价+特有
风险调整系数

即： $k_e=R_f+\beta \times ERP+R_c$

其中：

k_e 是权益资本成本；

R_f 是无风险报酬率；

β 是权益系统风险系数；

ERP 是市场风险溢价；

R_c 是特有风险调整系数。

债务资本成本 K_d 为评估基准日有息负债加权平均成本，假设预测期内保持不变。

③溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用成本法确定评估值。

④非经营性资产（负债）价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定其评估值。

（2）折现率的确定

根据收益额与折现率匹配的原则，采用加权平均资本成本估价模型（WACC模型）。WACC模型数学公式表示：

$$WACC = k_e \times \left[E \div (D+E) \right] + k_d \times (1-t) \times \left[D \div (D+E) \right]$$

其中：

k_e 是权益资本成本；

E 是权益资本的市场价值；

D 是债务资本的市场价值；

K_d 是债务资本成本；

t 是所得税率。

权益资本成本 k_e 按国际通行的资本资产定价模型（CAPM 模型）确定。CAPM 模型计算公式如下：

权益资本成本 = 无风险报酬率 + β 权益系统风险系数 \times 市场风险溢价 + 特有
风险调整系数

$$\text{即： } k_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

k_e 是权益资本成本；

R_f 是无风险报酬率；

β 是权益系统风险系数；

MRP 是市场风险溢价；

R_c 是特有风险调整系数。

债务资本成本 R_d 为评估基准日有息负债加权平均成本，假设预测期内保持不变。

① 权益资本成本 R_e

A. 无风险报酬率

以评估基准日尚未到期的 5 年以上的国债的到期收益率 3.87% 作为本次评估的无风险报酬率。

B. 市场风险溢价

市场风险溢价（MRP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。评估时采用业界常用的风险溢价调整方法，对成熟市场的风险溢价进行适当调整来确定适用市场风险溢价。

基本公式为： $MRP = \text{成熟股票市场的股票风险溢价} + \text{国家风险溢价}$

$= \text{成熟股票市场的股票风险溢价} + \text{国家违约风险利差} \times (\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}})$

成熟股票市场的股票风险溢价根据美国股票与长期国债的平均收益差确定。

国家违约风险利差根据信用评级机构穆迪投资者服务公司（Moody's Investors Service）对各国国债评级及对风险补偿的相关研究测算。

$\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}}$ 根据新兴市场国家的股票与国债收益率标准差的平均值确定。

根据上述研究测算，中国地区市场风险溢价为 6.78%。

C. β 风险系数

华康评估根据同花顺资讯查询的民爆用品沪深 300 指数剔除财务杠杆后的平均 β 系数为 0.7006。按照渝物民爆有息负债/所有者权益比例调整后的 β 系数为 0.7006。

D. 特有风险调整系数

特有风险调整系数，即考虑被评估企业在特殊经营环境、企业规模、经营管理、抗风险能力等方面的优劣势分析确定的调整系数，根据渝物民爆的实际情况分析确定。

a. 安全生产风险

渝物民爆所属民爆行业存在固有的高危性，在采购、生产、储存、销售、运输以及爆破工程作业等各业务环节中，都面对一定的安全风险。最近三年，渝物民爆总体安全生产情况正常，未发生过重大安全事故。

尽管渝物民爆不断加大对安全生产的投入，严格执行国家法律法规和行业规范对安全生产的有关规定，但仍不可能完全杜绝事故发生。未来一旦因突发重大安全事故导致人员伤亡、财产损失、行政处罚、诉讼纠纷、合同提前终止等严重情形，将给企业的生产经营、盈利水平和品牌信誉带来不利影响。

b. 宏观经济周期风险

民爆产品广泛应用于煤炭、金属、非金属等矿山开采，公路、铁路、水利等基础设施建设，民爆行业对采矿业、基础设施建设等行业的依赖性较强，而这些行业的景气程度又与宏观经济状况紧密相关。当宏观经济处于上升阶段，固定资产投资和基础建设规模通常较大，从而对民爆产品的需求旺盛；当宏观经济低迷时，固定资产投资增速可能放缓，从而导致对民爆产品需求降低。

随着中国经济进入新常态，经济增速从高速增长转换为中高速增长，增长动力从投资驱动为主转向以创新驱动为主，固定资产投资、基础设施建设等增速存在逐步回落的可能，对民爆产品的整体需求也将降低，这将对渝物民爆的经营产生不利影响。

c. 市场竞争风险

2014年12月25日，国家发改委、工信部、公安部联合发布《关于放开民爆器材出厂价格有关问题的通知》（发改价格〔2014〕2936号），决定放开民用爆炸物品出厂价格，同时取消对民用爆炸物品流通费率管理，具体价格由市

市场竞争形成。随着民爆市场的进一步放开，市场竞争可能加剧，渝物民爆的经营压力加大。

d. 随着经济发展和科技进步，在工程施工过程中大型机械的应用和新的作业方式使民爆市场空间不断受挤压。

e. 业务具有一定的地域限制，未来发展具有局限性。

在综合考虑渝物民爆面临的各种风险后，本次取企业特有风险调整系数为5.00%。

根据上述数据、代入公式 $Re=Rf+\beta \times MRP+Rc$ 计算得出预测期内各年的权益资本折现率。

②债务资本成本 Rd

渝物民爆评估基准日的账面有息负债为零。

③权益资本与债务资本在资本结构中的比率

根据渝物民爆评估基准日的资产负债结构，权益资本在资本结构中的比率为100%，债务资本在资本结构中的比率为0%。

④折现率（R）的最终确定

根据 WACC 模型的计算公式：

$$WACC=ke \times [E \div (D+E)] + kd \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

计算得出预测期内折现率如下表：

项目	取值
无风险报酬率 Rf	3.87%
市场风险溢价 MRP	6.78%
企业有财务杠杆的 β 系数	0.7006
企业特有风险补偿率 Rc	5.00%

股东权益要求的回报率	13.62%
有息负债比率	0.00%
股权资本比率	100.00%
WACC 加权资本成本折现率 R	13.62%

(3) 经营性资产价值的确定

经评估，渝物民爆经营性资产价值为 21,157.00 万元。其评估计算过程如下：

年期 项目	2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续期
企业自由现金流量（万元）	2,499.11	2,867.98	2,657.21	2,613.05	2,613.36	2,731.08	2,580.78
折现率	13.62%	13.62%	13.62%	13.62%	13.62%	13.62%	13.62%
折现系数	0.9532	0.8525	0.7503	0.6604	0.5812	0.5116	3.7562
净现金流量折现值（万元）	2,382.27	2,444.92	1,993.72	1,725.58	1,518.93	1,397.09	9,694.05
净现金流量折现值合计（万元）							21,157.00

(4) 溢余资产评估

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的溢余货币资金，本次评估，确定渝物民爆基准日合并溢余资产为 12,287.42 万元。

(5) 非经营性资产（负债）评估

渝物民爆非经营性资产主要系与主营业务无关的其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产、固定资产以及可供出售金融资产等；其他应付款、应付股利、长期应付职工薪酬作为非经营性负债。具体如下表所示：

序号	科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）
一	非经营性资产合计	1,734.73	2,214.26

1	其他应收款	1,636.10	1,636.10
2	其他流动资产	0.26	0.26
3	固定资产	83.55	563.08
4	递延所得税资产	14.82	14.82
5	可供出售金融资产	0.00	0.00
二	非经营性负债合计	818.80	818.80
1	应付股利	20.38	20.38
2	其他应付款	763.12	763.12
3	长期应付职工薪酬	35.30	35.30
三	非经营性资产负债净值合计	915.93	1,395.46

非经营性资产（负债）对其采用成本法进行评估确定，其他应收款和其他应付款以纳入合并范围的内部抵消后的净额确定评估值。

（6）渝物民爆企业整体价值的确定

综上所述，渝物民爆企业整体价值的评估值如下：

企业整体价值评估值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产评估值-非经营性负债评估值

序号	项目	金额（万元）
1	经营性资产价值	21,157.00
2	加、溢余资产	12,287.42
3	加、非经营性资产负债净值	1,395.46

4	企业整体价值	34,839.87
---	--------	-----------

(7) 付息债务评估

付息债务是指基准日账面有息负债，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

截至评估基准日，渝物民爆账面无付息债务。

(8) 渝物民爆股东全部权益价值的确定

综上所述，渝物民爆合并的股东全部权益评估值如下：

股东全部权益价值=企业整体价值—付息债务价值

$$=34,839.87-0$$

$$\approx 34,839.87 \text{ (万元)}$$

(9) 少数股东权益价值

少数股东权益扣除系渝物民爆控股子公司少数股东权益的扣除，渝物民爆对外投资情况具体如下：

序号	公司名称	公司级次	持股比例	成立日期	主营业务
1	连洲建筑	2	55%	1996-04-01	爆破作业、房屋建筑工程施工总承包
2	凯东物流	2	51%	2012-11-25	危险货物运输、普通货运

根据各控股子公司的评估情况及少数股东权益比例，测算少数股东权益扣除数具体如下：

项目	少数股东权益（万元）
少数股东权益扣除合计	3,351.60
连洲建筑	639.45

项目	少数股东权益（万元）
凯东物流	2,712.15

（10）渝物民爆归属于母公司的股东权益评估值

渝物民爆归属于母公司的股东权益评估值=股东全部权益评估值—少数股东权益

$$=34,839.87-3,352.00$$

$$=31,490.00 \text{（万元）（取整）}$$

（四）引用其他评估机构或估值机构报告情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系来自大信会计师出具的大信审字〔2019〕第 12-00029 号审计报告。

除此之外，渝物民爆所有评估工作均由华康评估完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

（五）存在评估特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项

1. 对外投资的部分股权被代持

由于历史原因，梁川以个人名义代渝物民爆持有广联民爆 0.71% 股权，账面价值 21.20 万元；目前该股权过户手续正在办理之中。

2. 法律纠纷等不确定因素

连洲建筑与重庆地博房地产开发有限公司因建设工程合同纠纷，现已处于申请恢复执行程序。截至评估基准日 2019 年 3 月 31 日，连洲建筑对重庆地博房地产开发有限公司应收账款余额为 327 万元。本次审计已对该款项全额计提减值准备。

本次评估以审计核实后账面值作为评估值。

3. 可供出售金融资产减值

截至评估基准日，渝物民爆纳入评估范围的可供出售金融资产-自贡鸿鹤的账面余额 24.00 万元，投资比例 0.082%，已全额计提减值准备。

对于自贡鸿鹤，由于渝物民爆持股比例低，未取得自贡鸿鹤评估基准日报表等经营数据；根据渝物民爆出具的说明，自贡鸿鹤 2014 年 2 月至今生产装置全部停产，目前正在准备异地迁建恢复生产经营工作。本次评估以审计核实后账面值确定其评估值。

4. 营业期限的特别说明

依据渝物民爆营业执照载明的营业期限为 2001 年 06 月 13 日至 2030 年 6 月 1 日。根据渝物民爆的说明，营业执照载明的营业期限到期后，在保证民爆产品销售许可证等资质证照齐全有效的情况下可无限延期，本次评估假设渝物民爆可无限存续，收益法未来预测年限为 2019 年 4 月至永久。

除上述事项之外，本次评估不存在其他评估特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项。

（六）评估基准日至本报告签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

渝物民爆从评估基准日至本报告签署日未发生重要变化事项，不会对交易作价产生重要影响。

四、上市公司董事会对本次交易评估事项的分析

（一）对资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性的意见

1. 评估机构的独立性

上市公司聘请华康评估承担本次交易的评估工作，并签署了相关协议。本次交易聘请的评估机构及其经办评估师与上市公司、交易对方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，不存在除专业收费外的现实和预期的利害关系，和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见，评估机构具有独立性。

2. 评估假设前提的合理性

目标资产评估报告的假设前提均按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3. 评估方法与评估目的相关性

本次评估目的是反映目标资产全部权益于评估基准日的市场价值，为本次交易之经济行为提供价值参考依据。本次采用资产基础法和收益法对果园港务 100%股权、珞璜港务 49.82%股权和渝物民爆 67.17%股权进行评估，选用资产基础法的评估值作为果园港务 100%股权和珞璜港务 49.82%股权的评估结论，选用收益法的评估值作为渝物民爆 67.17%股权的评估结论。本次评估机构所选的评估方法恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有相关性。

4. 评估定价的公允性

评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。目标资产的交易价格以具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的以 2019 年 3 月 31 日为基准日的评估报告的评估结果为参考依据，最终的交易价格由交易双方协商确定，上述评估报告已取得两江新

区财政局的备案，定价公允、合理，不会损害上市公司及股东特别是其他中小股东利益。

本次交易以资产评估结果作为定价依据具有公允性、合理性，符合相关法律、法规、规范性文件的规定，符合上市公司和全体股东的利益。

（二）目标公司报告期及未来财务预测的相关情况

目标公司果园港务、珞璜港务和渝物民爆的未来财务数据预测是以其 2017 年及 2018 年的经营业务为基础，遵循所在地国家现行的有关法律、法规，根据当地宏观经济、政策、企业所属行业的现状与前景、企业的发展趋势，分析了企业面临的优势与风险，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并参考企业编制的未来发展规划，经过综合分析确定的。未来财务预测与报告期财务状况不存在较大差异。

目标公司果园港务、珞璜港务和渝物民爆主营业务情况如下：

（1）果园港务拥有重庆港主城港区果园作业区唯一的铁路专用线，并配置了与港口码头专业衔接的设施设备，对外开展以铁水联运为核心的多式联运服务，是果园作业区主要的件散货港口物流运营主体，目前处于试运营期间。

（2）珞璜港务是重庆港江津港区珞璜作业区改扩建工程的实施主体，拥有重庆港江津港区主要的铁水联运节点，是上市公司志在必得的核心竞争力构成要素之一。

（3）渝物民爆是重庆市主城区内主要的民用爆炸物品流通企业，其专业化物流配送资源与上市公司具有良好协同效应。

目标公司行业情况、竞争情况和经营情况详见本报告“第八章 管理层讨论与分析”之“三、目标公司的行业特点和经营情况的讨论与分析”。

（三）目标公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势、董事会拟采取的应对措施及其对评估或估值的影响

本次评估是基于现有的国家法律、法规、税收政策、金融政策并基于现有市场情况对未来的合理预测，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。本次评估已充分考虑未来政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的发展，未来宏观环境及行业、技术的正常发展变化，不会影响本次目标资产估值的准确性。

（四）主要指标对评估值影响的敏感性分析

本次交易评估的目标资产为果园港务 100% 股权、珞璜港务 49.82% 股权和渝物民爆 67.17% 股权。其中，果园港务和珞璜港务采用资产基础法下评估值作为评估结论，不适用做敏感性分析；渝物民爆采用收益法评估值作为评估结论，因此，下面就收益法下主要指标对渝物民爆评估值影响进行分析：

渝物民爆主要从事民用爆炸物品流通业务，毛利率和折现率变动幅度对渝物民爆估值影响较大，因此，本次评估以毛利率、折现率为变量，假设其他参数不变，对渝物民爆股东全部权益价值（合并报表口径）的评估结果做敏感性分析如下：

评估值（万元）		折现率		12.26%	12.94%	13.62%	14.30%	14.98%
		毛利率		-10%	-5%	0%	5%	10%
24.38%	-10%			33,208.87	32,276.87	31,436.87	30,676.87	29,984.87
25.74%	-5%			35,085.87	34,061.87	33,137.87	32,301.87	31,541.87
27.09%	0%			36,963.87	35,845.87	34,839.87	33,927.87	33,098.87
28.45%	5%			38,840.87	37,630.87	36,540.87	35,553.87	34,655.87
29.80%	10%			40,717.87	39,414.87	38,241.87	37,179.87	36,213.87

渝物民爆股东全部权益价值（合并）的变动率如下：

评估值（万元） 折现率					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
毛利率					
-10%	-4.68%	-7.36%	-9.77%	-11.95%	-13.94%
-5%	0.71%	-2.23%	-4.89%	-7.28%	-9.47%
0%	6.10%	2.89%	0.00%	-2.62%	-5.00%
5%	11.48%	8.01%	4.88%	2.05%	-0.53%
10%	16.87%	13.13%	9.76%	6.72%	3.94%

上述敏感性分析仅从合并报表口径估算毛利率、折现率对股东全部权益价值的影响，除所得税费用外，未考虑毛利率、折现率的变化对营业费用、管理费用、税金及附加、营运资金增加、少数股东权益等的影响。

（五）目标公司与上市公司现有业务的协同效应分析

本次交易的目标公司与上市公司主营业务方向均具有较好的协同效应，上市公司将获得优质的铁水联运港口资产以及专业化物流配送资源，提升上市公司所辖港口的货物吞吐能力和业务规模，增强上市公司的规模效应和未来的经营实力，提升上市公司的行业地位和影响力，提高经济效益和增加市场占有率，有利于上市公司借助本次交易改善资产结构，实现优势互补和人员、管理等要素的科学整合，从而促进上市公司运营效率和业绩的提升。

目标公司与上市公司现有业务不存在显著可量化的协同效应，因此本次评估对其未予以考虑，上述协同效应亦未在本次交易对价中予以考虑。

（六）交易定价的公允性分析

1. 可比交易整体估值对比

最近三年，港口行业上市公司可比交易案例中，估值对比情况如下：

股票简称	股票代码	被并购企业	评估基准日	评估值（万元）	评估基准日前	对应的市盈率	评估基准日净资产	对应的市
------	------	-------	-------	---------	--------	--------	----------	------

					一年度 净利润 (万元)		(万元)	净率
招商 港口	001872	湛江港 (集团)股 份有限公 司	2018年 9月30 日	750,668.78	3,555.22	211.15	581,679.35	1.29
重庆 钢铁	601005	重庆新 港长龙 物流有 限责任 公司	2018年 12月31 日	10,172.05	1,006.21	10.11	10,011.89	1.02

注：可比交易案例来自上市公司公告。

根据经审计的财务数据及备考审阅数据，果园港务和珞璜港务 2018 年市盈率分别为 165.29 倍和 16.71 倍，高于重庆新港长龙物流有限责任公司的 10.11 倍，但低于湛江港（集团）股份有限公司的 211.15 倍，由于港口资产大多采用资产基础法作为评估值结论，因此，一般不适宜用市盈率进行比较评价；果园港务和珞璜港务评估基准日的市净率分别为 1.08 倍和 1.30 倍，与可比交易案例水平大致相当，估值合理。

最近三年，民爆行业上市公司并购重组的交易案例中，估值对比情况如下：

股票 简称	股票 代码	被并 购企 业	评估基 准日	评估值 (万元)	评估基准 日前一年 度净利润 (万元)	对应的 市盈率	评估基准 日净资产 (万元)	对应的 市净率
久联 发展	002037	贵州 盘江 民爆 有限 公司	2017年 12月31 日	50,364.10	5,560.86	9.06	44,700.19	1.13
		贵州 开源 爆破	2017年 12月31 日	15,944.21	662.99	24.05	14,582.15	1.09

		工 程 有 限 公 司						
		山 东 银 光 民 爆 器 材 有 限 公 司	2017 年 12 月 31 日	47,029.28	3,631.56	12.95	37,222.86	1.26

根据经审计的财务数据，渝物民爆 2018 年市盈率为 11.89 倍，与同行业可比案例水平大致相当，估值合理。渝物民爆评估基准日的市净率 1.92 倍，略高于同行业可比案例水平，主要是因为渝物民爆主要从事民用爆炸物品流通业务，而可比交易案例大多涉足民用爆炸物品生产，因此，渝物民爆的净资产相对较少，市净率略高。

2. 目标公司的相对估值情况

2019 年 3 月 31 日，目标公司果园港务和珞璜港务的可比上市公司市盈率、市净率情况如下：

序号	股票代码	股票简称	2019 年 3 月 31 日收盘价 (元)	2018 年基本每股收益 (元/股)	2018 年末每股净资产 (元/股)	市盈率 (倍)	市净率 (倍)
1	000582	北 部 湾 港	9.25	0.46	5.63	20.11	1.64
2	600575	皖 江 物 流	2.79	0.11	2.23	25.36	1.25
3	1719.HK	中 国 通 商 集 团	0.81	0.04	0.32	20.25	2.53
4	000905	厦 门 港 务	8.87	0.05	5.06	177.40	1.75

5	001872	招商港口	18.34	0.61	17.15	30.07	1.07
6	002040	南京港	11.53	0.44	6.89	26.20	1.67
7	601228	广州港	5.07	0.61	2.03	8.31	2.50
8	601298	青岛港	9.50	0.60	4.47	15.83	2.13
9	601008	连云港	5.74	0.003	3.15	1913.33	1.82
10	600190	锦州港	4.13	0.12	3.11	34.42	1.33
行业平均值						227.13	1.77

果园港务和珞璜港务的市盈率、市净率均低于同行业上市公司的平均水平，其估值及定价公允、合理，符合上市公司和中小股东的利益。

2019年3月31日，目标公司渝物民爆的可比上市公司市盈率、市净率情况如下：

序号	股票代码	股票简称	2019年3月31日收盘价(元)	2018年基本每股收益(元/股)	2018年末每股净资产(元/股)	市盈率(倍)	市净率(倍)
1	002037	久联发展	9.59	0.36	6.71	26.64	1.43
2	002096	南岭民爆	7.09	0.06	5.36	118.17	1.32
3	002226	江南化工	6.80	0.18	4.47	37.78	1.52
4	002360	同德化工	5.83	0.37	2.62	15.76	2.23
5	002497	雅化集	7.91	0.19	2.77	41.63	2.86

		团					
6	002783	凯龙股份	10.33	0.24	4.31	43.04	2.40
7	002827	高争民爆	16.88	0.33	4.36	51.15	3.87
8	002683	宏大爆破	13.60	0.31	4.34	43.87	3.13
9	002246	北化股份	9.62	0.23	4.39	41.83	2.19
10	603227	雪峰科技	4.75	0.08	1.80	59.38	2.64
行业平均值						47.92	2.36

渝物民爆的市盈率和市净率均低于同行业上市公司的平均水平，其估值及定价公允、合理，符合上市公司和中小股东的利益。

（七）评估基准日至本报告签署日目标公司发生的重要变化事项及其影响

目标公司从评估基准日至本报告签署日未发生重要变化事项，不会对交易作价产生重要影响。

（八）交易定价与评估结果的差异

经交易双方协商，目标资产的交易价格按照具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果确定，因此，交易定价与评估结果没有差异。

综上所述，董事会认为目标资产评估值合理且定价公允。

五、独立董事对本次交易评估事项的意见

（一）对评估机构独立性的意见

上市公司聘请华康评估承担本次交易的评估工作，并签署了相关协议。本次交易聘请的评估机构及其经办评估师与上市公司、交易对方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，不存在除专业收费外的现实和预期的利害关系，和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见，评估机构具有独立性。

（二）对评估假设前提合理性的意见

目标资产评估报告的假设前提均按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）对交易定价公允性的意见

评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。目标资产的交易价格以具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为参考依据，最终的交易价格由交易双方协商确定，上述评估报告已取得两江新区财政局的备案，定价公允、合理，不会损害上市公司及股东特别是其他中小股东利益。

第五节 发行股份情况

一、上市公司发行股份的价格、定价原则及合理性分析

根据《重组办法》相关规定：上市公司发行股份购买资产的股份发行价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的股票交易均价之一。

本次交易发行股份的定价基准日为上市公司第七届董事会第八次会议决议公告日。定价基准日前若干个交易日的上市公司股票均价=定价基准日前若干个交易日的股票交易总额/定价基准日前若干个交易日的股票交易总量。本次发行股份的市场参考价为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价之一，具体计算情况如下表所示：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价的 90%（元/股）
前 20 个交易日	4.376	3.939
前 60 个交易日	4.245	3.820
前 120 个交易日	4.209	3.788

通过与交易对方协商，并兼顾各方利益，上市公司确定本次发行价格采用定价基准日前 60 个交易日股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价的 90%作为发行价格，即 3.82 元/股。

在定价基准日至股份发行日期间，上市公司如发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行价格将根据相关法律及证券交易所的相关规则之规定做相应调整。

2019 年 6 月 18 日上市公司实施 2018 年年度权益分派，每股现金红利 0.06 元，发行价格相应调整为 3.76 元/股。

本次交易双方选择以定价基准日前 60 个交易日上市公司股票交易均价作为市场参考价，主要理由分析如下：

1、本次发行股份定价方法符合相关规定

《重组办法》第四十五条规定：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参

考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。”

本次交易中，经交易各方友好协商，上市公司本次发行股份以定价基准日前 60 个交易日上市公司股票交易均价作为市场参考价，符合《重组办法》的规定。

2、本次发行股份定价是交易双方协商的结果

本次发行股份购买资产的发行价格系上市公司以积极促成本次交易为原则，在综合比较上市公司股票估值水平、本次交易拟置入资产的盈利能力及估值水平的基础上，考虑本次交易对上市公司业务的影响、上市公司停牌期间股票市场波动等因素，与目标公司股东协商确定。

3、本次交易的定价方案严格按照法律法规的要求履行相关程序

本次交易的定价方案将严格按照法律法规的要求履行相关程序以保护上市公司及中小股东的利益。本次交易的定价方案已经公司董事会审议通过，关联董事回避表决，独立董事发表了同意意见。本次交易的定价方案还需提交上市公司股东大会审议，关联股东将回避表决。

综上所述，本次发行股份定价方法符合相关规定并严格按照法律法规的要求履行相关程序。选择定价基准日前 60 个交易日上市公司股票交易均价的 90%为发行价格，是上市公司与各交易对方基于上市公司及拟置入资产的内在价值、未来预期等因素进行综合考量和平等协商的结果，有利于双方合作共赢和本次交易的成功实施。

二、上市公司拟发行股份的种类、每股面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

三、上市公司拟发行股份的数量、占发行后股本的比例

按照本次交易价格合计 185,709.30 万元、调整后发行价格 3.76 元/股估算，上市公司将为支付交易对价而发行股份数量合计 49,390.7711 万股，其中：向港

务物流集团发行股份数量为 31,694.2093 万股，向国投交通发行股份数量为 17,696.5618 万股；目标资产折股数不足一股的余额计入上市公司的资本公积。新增股份占本次交易后股本的比例为 41.61%。

若上市公司在定价基准日至本次发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本等除权除息事项的，发行数量将相应调整。最终以中国证监会核准的发行数量为准。

四、交易对方关于锁定所持股份的相关承诺

(1) 港务物流集团在本次交易中取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起 36 个月内不转让；国投交通在本次交易中取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起 12 个月内不转让；

(2) 本次交易完成后六个月内如上市公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，交易对方持有上市公司股票的限售期自动延长六个月；

(3) 限售期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上交所的规定和规则办理。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排予以限售；

(4) 若上述限售期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关监管意见相应调整。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，交易对方不转让所持有的上市公司股票。

五、上市公司发行股份前后主要财务数据和其他重要经济指标的对照表

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00008 号）和《审阅报告》（大信阅字〔2019〕第 12-00003 号），本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下表所示：

2019-3-31/2019 年 1—3 月			
项目	实际数	备考数	变动幅度
资产总额（万元）	962,744.69	1,255,697.92	30.43%
归属于上市公司股东净资产（万元）	367,322.00	533,834.02	45.33%
营业收入（万元）	137,505.95	139,579.09	1.51%
净利润（万元）	3,221.51	3,788.54	17.60%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	1,628.61	2,660.09	63.33%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润（万元）	463.43	1,942.27	319.11%
资产负债率	47.48%	48.01%	1.11%
基本每股收益（元/股）	0.0235	0.0224	-4.64%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0067	0.0164	144.70%
每股净资产（元/股）	5.30	4.50	-15.15%
2018-12-31/2018 年度			
项目	实际数	备考数	变动幅度
资产总额（万元）	811,283.89	1,231,255.25	51.77%
归属于上市公司股东净资产（万元）	361,694.25	532,281.36	47.16%
营业收入（万元）	636,659.09	664,314.41	4.34%
净利润（万元）	17,745.25	21,212.44	19.54%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	13,587.72	15,986.55	17.65%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润（万元）	10,305.45	12,589.24	22.16%
资产负债率	41.70%	47.20%	13.18%
基本每股收益（元/股）	0.1961	0.1347	-31.31%
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1487	0.1061	-28.68%
每股净资产（元/股）	5.22	4.48	-14.08%

本次交易完成后，上市公司的资产总额、净资产、营业收入、净利润、归属于母公司股东的净利润均将会上升，上市公司的经营规模进一步扩大，上市公司资产负债率可能有所上升。由于果园港务 2018 年部分资产处于试运行阶段，因此以 2018 年度、2019 年 1—3 月财务数据测算，基本每股收益和每股净资产可能有所下降，但是扣除非经常性损益后 2019 年 1—3 月基本每股收益将会上升；以 2019 年以及以后年度盈利预测数据测算，随着目标公司盈利能力逐渐增强，未来基本每股收益和每股净资产将会上升。

六、本次发行股份前后上市公司的股权结构

本次交易完成前后的股权结构如下：

股东名称	本次交易之前		本次发行股份 数量（万股）	本次交易之后	
	持股数量（万股）	持股比例		持股数量（万股）	持股比例
港务物流集团	26,099.27	37.66%	31,694.21	57,793.48	48.69%
万州港	2,182.69	3.15%	-	2,182.69	1.84%
小计	28,281.96	40.81%	31,694.21	59,976.17	50.53%
其他	41,013.90	59.19%	-	41,013.90	34.56%
国投交通	-	-	17,696.56	17,696.56	14.91%
合计	69,295.86	100.00%	49,390.77	118,686.63	100.00%

本次交易完成后，港务物流集团和万州港合计持有上市公司 50.53% 的股份。本次交易不会对上市公司股权结构造成重大影响，也不会导致上市公司控制权发生变更，不会出现导致上市公司不符合《公司法》《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

第六节 本次交易主要合同

一、资产购买协议

（一）合同主体、签订时间

2019年7月15日，上市公司与港务物流集团、国投交通分别签订了《发行股份购买资产协议》。

（二）定价依据及交易价格

目标资产之果园港务 100%股权交易价格为 130,468.77 万元，其中：港务物流集团持有的果园港务 49%股权交易价格为 63,929.70 万元、国投交通持有的果园港务 51%股权交易价格为 66,539.07 万元。

目标资产之珞璜港务 49.82%股权交易价格为 34,088.70 万元。

目标资产之渝物民爆 67.17%股权交易价格为 21,151.83 万元。

（三）交易对价的支付

上市公司以发行股份的方式支付本次交易的对价，其中：向港务物流集团支付交易对价 316,942,093 股，向国投交通支付交易对价 176,965,618 股。

1. 发行股票种类

境内上市人民币普通股（A股）。

2. 每股面值

每股面值人民币 1.00 元。

3. 发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行的方式，即向交易对方港务物流集团和国投交通非公开发行股份。

4. 定价基准日及发行价格

本次交易发行股份的定价基准日为上市公司董事会审议本次交易方案的会议决议公告日（2019年3月26日）。本次发行价格采用定价基准日前60个交易日股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价的90%作为发行价格，即3.82元/股。

若上市公司在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本等除权除息事项的，本次发行价格将按照以下办法作相应调整：假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 \div (1 + N)$

两项同时进行： $P_1 = (P_0 - D) \div (1 + N)$

2019年6月18日甲方实施2018年年度权益分派，每股现金红利0.06元，发行价格相应调整为3.76元/股。

5. 发行股份数量

根据目标资产的交易价格和定价基准日发行价格，上市公司向港务物流集团发行311,963,945股，向国投交通发行174,186,054股（目标资产折股数不足一股的余额计入甲方的资本公积）。若上市公司在定价基准日至本次发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本等除权除息事项的，发行数量将相应调整。最终以中国证监会核准的发行数量为准。

2019年6月18日上市公司实施2018年年度权益分派，向港务物流集团发行数量相应调整为316,942,093股，向国投交通发行数量相应调整为176,965,618股。

6. 股份限售期

(1) 港务物流集团本次交易所认购的上市公司新增股份自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让，国投交通本次交易所认购的上市公司新增股份自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。

(2) 本次交易完成后 6 个月内如上市公司连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者交易完成后 6 个月上市公司股票期末收盘价低于发行价的，则港务物流集团持有上市公司股票的限售期自动延长 6 个月。

(3) 若相关法律法规、上交所规则对交易对方转让所持上市公司股份有其他限制性规定的，交易对方同时应遵守相关规定。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排限售；

(4) 若上述限售期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关监管意见相应调整。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，交易对方不转让所持有的上市公司股票。

(四) 目标资产的交割和股份发行

在中国证监会就本次交易出具核准文件之日起 10 个工作日内，港务物流集团、国投交通应通知果园港务、珞璜港务及渝物民爆办理股东工商变更登记。目标资产自办理完毕工商登记手续且登记至上市公司名下之日完成交割。

上市公司应聘请验资机构对本次发行情况进行验资并出具验资报告，于上交所及登记公司上海分公司办理完成本次发行股份的发行、登记等手续。

(五) 过渡期损益归属

评估基准日至本次交易获中国证监会核准后，目标资产登记至甲方名下且办理完毕工商变更登记日的期间为过渡期。

渝物民爆 67.17%的股权在过渡期发生的损益，收益归上市公司所有，亏损由港务物流集团补足；果园港务 49%的股权、珞璜港务 49.82%的股权在过渡期发生的损益归港务物流集团享有和承担。果园港务 51%的股权在过渡期发生的损益归国投交通享有和承担。

前述过渡期损益数额应在目标资产交割完成后 30 个工作日内由上市公司委托各方共同确认的具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所进行专项审计确认。

（六）渝物民爆的盈利预测及补偿

为保证渝物民爆盈利切实可靠，切实保障上市公司及其股东的利益，港务物流集团同意另行与上市公司签署《业绩补偿协议》。如渝物民爆实现净利润数低于《评估报告》中收益法采用的净利润预测数的，港务物流集团将根据《业绩补偿协议》对上市公司予以补偿。

（七）人员安置及劳动关系处理

与果园港务、珞璜港务及渝物民爆相关的人员、人事劳动关系不发生变化，由果园港务、珞璜港务及渝物民爆继续履行相关人员的全部责任（包括承担有关退休、养老及其他福利之责任），继续履行与该等人员依据法律、法规签订的劳动合同。

（八）本次交易的先决条件

本次交易的先决条件如下：

- （1）本次交易经上市公司股东大会审议通过；
- （2）目标公司的股权变更事宜取得目标公司债权人的同意（如涉及）；
- （3）与目标资产相关的评估报告获两江新区财政局备案；
- （4）本次交易经港务物流集团、国投交通董事会审议通过并获得国投交通股东同意；

(5) 本次交易获得两江新区管委会的批准；

(6) 本次交易获得中国证监会的核准。

前述任何一项先决条件未能得到满足，本次交易自始无效。如非因一方或双方违约的原因造成前述先决条件未能得到满足，则双方各自承担因签署及准备履行本协议所支付之费用，且双方互不承担责任。

(九) 违约与赔偿

协议任何一方出现虚假陈述，违反其保证、承诺，不履行其在本协议项下的任何责任与义务，即构成违约。违约方应当根据其他方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。

港务物流集团、国投交通特此不可撤销地承诺，对于上市公司因其所作出的任何不实、虚假、致人误导性的陈述和保证而实际蒙受、发生的或针对上市公司提起的（无论是第三方索赔、本协议双方之间的索赔还是其他索赔）任何损害、损失、收费、债务、权利要求、诉讼、诉讼程序、付款、判决、和解、税费、亏空、利息、费用、开支（包括但不限于合理的律师费），港务物流集团、国投交通应当分别而不连带地对上市公司进行补偿、提供辩护并使其不受到损害。

(十) 生效与终止

1、协议由各方签署（法定代表人或者授权代表签字并加盖各自公章）后成立，并经目标公司股东会批准或股东书面形式一致同意本次交易方才生效。前述任何一项条件未能得到成就，协议自始无效。

2、协议于下列情形之一发生时终止：

(1) 在本次交易完成日之前，经各方协商一致终止；

(2) 在本次交易完成日之前，由于发生不可抗力或者本次交易所涉各方以外的其他原因而导致本次交易不能实施。

协议根据本条终止后，各方应协调本次交易所涉各方恢复原状，并根据过错原则相应承担赔偿责任。

二、业绩补偿协议

2019年7月15日，上市公司与港务物流集团签订了《发行股份购买资产的业绩补偿协议》，协议的主要内容如下：

鉴于：

根据华康评估出具的《评估报告》（重康评报字（2019）第83-3号）并经两江新区财政局备案，渝物民爆67.17%股权采用收益法评估结果作为最终评估结论，其市场价值为21,151.83万元，相应交易价格为21,151.83万元。

根据《发行股份购买资产协议》约定：以交易价格21,151.83万元和发行价格3.82元/股计算，上市公司向港务物流集团发行55,371,282股股份支付购买渝物民爆67.17%股权的对价。2019年6月18日上市公司实施2018年年度权益分派，发行价格相应调整为3.76元/股，发行股份数量相应调整为56,254,867股。

（一）净利润预测数

根据《评估报告》（重康评报字（2019）第83-3号），渝物民爆的净利润预测数如下：

项目（单位：万元）	2019年 4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
预测数	2,298.74	2,579.71	2,373.34	2,432.65	2,506.38	2,491.92

（二）业绩承诺期

渝物民爆67.17%股权登记至上市公司名下且办理完毕工商变更登记当年及其后两个会计年度。

（三）实现净利润的确定

上市公司应当在业绩承诺期各年度审计时，聘请具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所对渝物民爆的实现净利润数与净利润预测数的差异情况出具专项审核意见。

（四）业绩补偿的实施

1. 净利润预测差异补偿

如果在业绩承诺期，渝物民爆的累积实现净利润数低于同期累积净利润预测数，则港务物流集团以其本次交易获得的股份对价为限对上市公司进行补偿：

当期补偿金额=（截至当期期末累积净利润预测数－截至当期期末累积实现净利润数）÷业绩承诺期内净利润预测数总和×交易价格－累积已补偿金额

当期补偿股份数量=当期补偿金额÷发行价格

当期补偿股份数量精确至个位数，如果计算结果存在小数，则按进一法取整数。

2. 资产减值测试及补偿

业绩承诺期届满当年的年度报告公告后的30个工作日内，上市公司将聘请具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所对目标资产进行减值测试，并出具《减值测试报告》。经减值测试，如目标资产期末减值额大于业绩承诺期已补偿金额，则港务物流集团以其本次交易获得的股份对价补偿：

补偿股份数量=目标资产期末减值额÷发行价格－业绩承诺期已补偿股份数量

3. 其他

前述实现净利润数均以渝物民爆扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润数确定。实现净利润数、净利润预测数均只计算本次交易中港务物流集团持有的渝物民爆67.17%股权对应的部分。

前述减值额为目标资产交易价格减去期末目标资产的评估值并扣除业绩承诺期内渝物民爆增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

在业绩承诺期内如按相关规则计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。若上市公司在业绩承诺期内发生派发股利、送红股、转增股本等除权除息事项的，补偿股份数量将相应调整。股份不足补偿的部分，港务物流集团以等值现金补偿。

（五）不可抗力

1. “不可抗力”是指双方无法控制、不可预见的，或即使可以预见但无法避免的，且阻碍该方全部或部分履行本协议义务的所有事件。该等事件包括但不限于任何天灾、罢工、战争、政府行为。

2. 发生不可抗力事件，导致受影响的一方因此无法履行任何本协议项下义务的，则在不可抗力事件持续期间，本协议项下因此受阻履行的义务应予中止，其履行日期应自动延长至不可抗力事件完结之时，且受阻履行义务的一方无需受到任何处罚。

（六）生效与终止

1. 本协议由双方签署（法定代表人或者授权代表签字并加盖各自公章）后成立，并自本次交易完成之日起生效。

前述任何一项条件未能得到成就，本协议自始无效。

2. 本协议于下列情形之一发生时终止：

（1）在本次交易完成日之前，经双方协商一致终止；

（2）在本次交易完成日之前，由于发生不可抗力或者本次交易所涉双方以外的其他原因而导致本次交易不能实施。

3. 本协议根据本条终止后，双方应协调本次交易所涉双方恢复原状，并根据过错原则相应承担赔偿责任。

（七）适用法律和争议的解决

1. 本协议或与本协议有关的争议，应首先通过友好协商的方式解决。如不能通过友好协商解决该争议，任何一方均可向具有管辖权的法院提起诉讼。

2. 除有关产生争议的条款外，在争议的解决期间，不影响本协议其他条款的有效性或继续履行。

第七节 交易的合规性分析

一、上市公司对本次交易是否符合《重组办法》的逐项说明

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易目标公司之果园港务和珞璜港务的主营业务是港口经营，目标公司之渝物民爆的主营业务是民用爆炸物品流通。根据国家发改委于 2013 年 3 月 27 日公布的《产业结构调整目录（2011 本）》（修正版），上述业务不属于限制类或者淘汰类产业。本次交易符合国家产业相关政策。

本次交易目标公司主营业务不属于高污染行业，报告期内不存在违反环境保护相关法规的情况。

截至本报告签署日，本次交易目标公司报告期内不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大处罚的情形。

根据《中华人民共和国反垄断法》的规定，本次交易不构成行业垄断行为，亦无需进行经营者集中申报。因此，本次交易不存在违反反垄断相关法律法规的情形。

因此，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

（二）本次交易的实施不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易完成后，上市公司股本将从 69,295.86 万股增至 118,686.63 万股，港务物流集团持有的股份数量占上市公司股本的 50.53%，社会公众股东持有的股份数量占比不低于 10%。因此，本次交易完成后上市公司股权分布仍符合《上市规则》对股票上市条件的相关规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律、法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，目标资产的交易价格以具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的以 2019 年 3 月 31 日为基准日的评估结果为参考依据，最终的交易价格由交易双方协商确定，上述评估结果已取得两江新区财政局的备案。目标资产的定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司的《公司章程》履行合法程序，关联董事和关联股东分别在审议本次交易相关议案的董事会会议和股东大会会议上回避表决。

因此，本次交易的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易涉及的资产权属情况如下：港务物流集团持有果园港务 49% 股权、珞璜港务 49.82% 股权、渝物民爆 67.17% 股权；国投交通持有果园港务 51% 股权。

交易对方已出具承诺，承诺其合法拥有目标资产，不存在限制或者禁止转让的情形。目标资产不涉及债权债务转移。因此，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司将获得重庆港主城港区果园作业区内的优质港口资产，进一步强化对重庆港江津港区珞璜作业区港口资产的控制力度，新增民用

爆炸物品流通业务并将其专业化物流资源纳入统筹协调范围，主营业务的经营规模将进一步得到提升，港口物流资源将进一步得到丰富。本次交易有利于增强上市公司的综合实力和市場影响，提升上市公司的持续经营能力。本次交易完成后不存在可能导致上市公司主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定

本次交易完成前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立。本次交易对上市公司控制权不会产生重大影响，上市公司的实际控制人不会发生变化，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。港务物流集团及其一致行动人万州港已出具承诺：保证上市公司资产独立和完整、业务独立、机构独立、财务独立、人员独立。因此，本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》《证券法》及中国证监会相关要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。本次交易完成后，上市公司将在目前已建立的法人治理结构的基础上继续有效运作，保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十一条的规定。

二、本次交易不适用《重组办法》第十三条的规定

本次交易前，上市公司控股股东为港务物流集团，实际控制人为两江新区管委会。

本次交易完成后，上市公司控股股东和实际控制人均没有变化。

三、本次交易符合《重组办法》第四十三条的要求

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1. 关于资产质量、财务状况和持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司将获得重庆港主城港区果园作业区内的优质港口资产，进一步强化对重庆港江津港区珞璜作业区内的优质港口资产控制力度，新增民用爆炸物品流通业务并将其专业化物流资源纳入统筹范围，主营业务的经营规模将进一步得到提升，港口物流资源将进一步得到丰富，有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力。

2. 关于同业竞争

本次交易完成前，目标公司之果园港务在试运营期间与上市公司构成了潜在同业竞争。本次交易完成后，港务物流集团将其所拥有的已具备条件的港口泊位资产注入上市公司，避免上市公司与控股股东港务物流集团的潜在同业竞争，履行了避免同业竞争的承诺。

3. 关于关联交易

本次交易完成前，目标公司果园港务在试运营期间与上市公司下属的两江物流等存在销售商品、提供劳务方面的关联交易；本次交易完成后，前述关联交易将会不复存在。

上市公司作为港务物流集团港口经营相关业务和资产的整合平台，预计上市公司未来与港务物流集团及其关联方仍将存在部分关联交易。对于本次交易完成后必要的关联交易，上市公司将在保证关联交易价格合理、公允的基础上，严格执行《上市规则》《公司章程》及上市公司有关关联交易决策制度等有关规定，及时进行信息披露。港务物流集团及其一致行动人万州港出具承诺：作为控股股东/股东规范与重庆港九之间的关联交易。如有任何违反承诺的事项发生，愿意

承担因此给重庆港九造成的损失。

4. 关于独立性

本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面将与控股股东、控股股东及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

港务物流集团及其一致行动人万州港已出具承诺：保证上市公司资产独立和完整、业务独立、机构独立、财务独立、人员独立。

(二) 上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

大信会计师对上市公司 2018 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大信审字〔2019〕第 12-00008 号）。上市公司最近一年及一期财务会计报告不存在被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的情形。

(三) 上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

(四) 上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

上市公司本次交易所购买的目标资产均为权属清晰的经营性资产，上述资产在约定期限内办理权属转移手续不存在实质性障碍。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第四十三条的规定。

四、本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

1. 本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
2. 上市公司权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害的情形；
3. 上市公司及其附属公司不存在违规对外提供担保的情形；
4. 上市公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内也未受到过证券交易所公开谴责；
5. 上市公司或其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；
6. 上市公司最近一年及一期财务报表没有被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告的情形；
7. 上市公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上所述，本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

五、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组办法》规定的明确意见

华西证券和联一律师认为：本次交易符合《重组办法》的规定。

第八节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见

一、内部审核程序介绍

项目组根据有关法律、法规要求对上市公司编制的重组报告书及相关材料进行全面的核查。项目组核查完成后，向质量控制部提出审核申请，质量控制部确认项目达到进行现场核查标准后，质量控制部的审核人员对项目开展现场核查，质量控制部进行现场核查形成《现场核查报告》及《审核意见》，并将《审核意见》反馈至项目组，项目组收到《审核意见》后，对《审核意见》进行回复，并根据《审核意见》对项目文件材料进行修改。质量控制部确认项目组关于《审核意见》的回复后进行问核程序，问核程序结束后项目组相关人员签署《问核表》。根据现场检查情况及问核情况，质量控制部出具了《质量控制报告》。

质量控制部认为本项目具备提交内核会议审议条件，向内核管理部提请启动内核会议审议程序。内核管理部确认项目符合华西证券《投资银行类业务内核管理办法》规定的受理条件，内核管理部对项目予以受理，并指定审核人员就项目材料的齐备性及需提示内核委员关注的主要问题出具《内核管理部初审意见》，项目组收到《内核管理部初审意见》后，对《内核管理部初审意见》进行回复，内核管理部确认项目组关于《内核管理部初审意见》的回复后发出内核会议通知。内核会议召开时，参加内核会议的委员就有关财务、法律、行业等方面问题向项目组提出问题并与其讨论，内核会议形成明确的表决意见，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上（含）的参会内核委员表决通过。

二、华西证券内部审核意见

华西证券投资银行类业务内核委员会已召开会议就重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易项目进行了审议，同意出具华西证券股份有限公司关于重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易财务顾问专业意见。

第九节 关于本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定之核查意见

华西证券根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕22号）、《关于强化在上市公司并购重组业务中独立财务顾问聘请第三方等廉洁从业风险防控的通知》等规范性文件的要求，对本次交易中聘请第三方等廉洁从业情况进行了核查。

经核查，在担任本次交易独立财务顾问中，华西证券不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为。

经核查，在本次交易中，上市公司依法聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构，除上述依法需聘请的证券服务机构之外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

第十节 本次重大资产重组前十二个月内上市公司 购买、出售资产的意见

上市公司自本次交易前 12 个月内（即 2018 年 3 月至 2019 年 3 月期间）发生的资产交易情况如下：

2018 年 12 月，上市公司以其猫儿沱港埠分公司经营性资产净额以及 1,500 万元现金，合计 30,247.45 万元对港务物流集团全资子公司珞璜港务进行增资，其中，新增注册资本 30,216.78 万元，其余 30.67 万元为资本公积。增资后的珞璜港务，港务物流集团持股比例为 49.82%，上市公司的持股比例为 50.18%。

华西证券认为，本次交易前 12 个月内，上市公司发生的资产交易行为与本次交易拟购买的珞璜港务属于同一资产，已纳入本次交易的累计计算范围。

第十一节 独立财务顾问结论意见

独立财务顾问参照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律、法规和规定以及中国证监会的相关要求，通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件的审慎核查后认为：

1. 本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》《证券法》《重组办法》《重组若干规定》等有关法律、法规的规定。

2. 本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

3. 本次交易后上市公司仍具备股票上市的条件。

4. 目标资产之上不存在其他抵押、质押、查封、冻结等限制或禁止转让的情形，目标公司亦不存在股东出资不实或者影响其合法存续的情形；在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，资产过户或者转移不存在实质性障碍，相关债权债务处理合法，本次交易符合《重组办法》《发行管理办法》等相关法律法规规定的实质性条件。

5. 本次交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的、并经两江新区财政局备案的评估报告的评估结果为基础确定，定价公平、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组办法》的相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性。

6. 本次交易构成关联交易，本次交易中涉及到的关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行了合法程序，上市公司董事会在审议相关议案时，关联董事回避表决，独立董事事先认可本次交易并发表了独立意见；上市公司股东大会在审议相关议案时，关联股东将回避表决。本次交易保护了全体股东，特别是

非关联股东的利益，整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

7. 本次交易所涉及的资产，为权属清晰的经营性资产，不存在权利瑕疵和其他影响过户的情况，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续；不涉及债权债务处理。

8. 本次交易后，上市公司将继续保持健全有效的法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

9. 本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力，本次交易有利于上市公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题。

10. 截至独立财务顾问报告签署日，目标公司的股东及其关联方不存在对目标公司的非经营性资金占用情形。本次交易不会新增交易对方对目标公司的非经营性资金占用。

11. 本次交易后上市公司控制权并未变更，不构成重组上市。

12. 在担任本次交易独立财务顾问中，华西证券不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为；本次交易中，上市公司依法聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构，除上述依法需聘请的证券服务机构之外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

13. 本次交易前 12 个月内，上市公司发生的资产交易行为与本次交易拟购买的珞璜港务属于同一资产，已纳入本次交易的累计计算范围。

上市公司并购重组财务顾问专业意见附表第2号—

—重大资产重组

上市公司名称	重庆港九股份有限公司	独立财务顾问名称	华西证券股份有限公司	
证券简称	重庆港九	证券代码	600279	
交易类型	购买 <input checked="" type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 其他方式 <input type="checkbox"/>			
交易对方	重庆港务物流集团有限公司，国投交通控股有限公司	是否构成关联交易	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	
本次重组概况	<p>重庆港九拟发行股份购买国投重庆果园港港务有限公司 100% 股权、重庆珞璜港务有限公司 49.82% 股权、重庆市渝物民用爆破器材有限公司 67.17% 股权，交易对方为重庆港务物流集团有限公司和国投交通控股有限公司。</p> <p>本次交易定价基准日为 2019 年 3 月 26 日，各方一致同意以目标资产的评估结果作为定价参考依据确定交易价格，即目标资产交易价格合计 185,709.30 万元，按照调整后的发行价格 3.76 元/股计算，上市公司将为支付交易对价发行股份数量合计 49,390.7711 万股，其中：向重庆港务物流集团有限公司发行股份 31,694.2093 万股，向国投交通控股有限公司发行股份 17,696.5618 万股。</p>			
判断构成重大资产重组的依据	按照目标资产交易价格 185,709.30 万元测算，本次交易的目标资产的资产总额、成交金额占上市公司最近一年对应指标的比例均超过 50%，本次交易构成重大资产重组。			
方案简介	本次交易方案为重庆港九拟发行股份购买国投重庆果园港港务有限公司 100% 股权、重庆珞璜港务有限公司 49.82% 股权、重庆市渝物民用爆破器材有限公司 67.17% 股权，交易对方为重庆港务物流集团有限公司和国投交通控股有限公司。			
序号	核查事项	核查意见		备注与说明
		是	否	
一、交易对方的情况				
1.1	交易对方的基本情况			
1.1.1	交易对方的名称、企业性质、注册地、主要办公地点、法定代表人、税务登记证号码与实际情况是否相符	是		
1.1.2	交易对方是否无影响其存续的因素	是		
1.1.3	交易对方为自然人的，是否未取得其他国家或者地区的永久居留权或者护照			不适用，交易对方均为法人
1.1.4	交易对方阐述的历史沿革是否真实、准确、完整，不存在任何虚假披露	是		

1.2	交易对方的控制权结构			
1.2.1	交易对方披露的产权及控制关系是否全面、完整、真实	是		
1.2.2	如交易对方成立不足一年或没有开展实际业务，是否已核查交易对方的控股股东或者实际控制人的情况			不适用，交易对方均成立一年以上并已开展实际业务
1.2.3	是否已核查交易对方的主要股东及其他管理人的基本情况	是		
1.3	交易对方的实力			
1.3.1	是否已核查交易对方从事的主要业务、行业经验、经营成果及在行业中的地位	是		
1.3.2	是否已核查交易对方的主要业务发展状况	是		
1.3.3	是否已核查交易对方的财务状况，包括资产负债情况、经营成果和现金流量情况等	是		
1.4	交易对方的资信情况			
1.4.1	交易对方及其高级管理人员、交易对方的实际控制人及其高级管理人员最近5年内是否未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁	是		
	交易对方及其高级管理人员最近5年是否未受到与证券市场无关的行政处罚	是		
1.4.2	交易对方是否未控制其他上市公司		否	
	如控制其他上市公司的，该上市公司的合规运作情况，是否不存在控股股东占用上市公司资金、利用上市公司违规提供担保等问题			不适用
1.4.3	交易对方是否不存在其他不良记录	是		
1.5	交易对方与上市公司之间的关系			
1.5.1	交易对方与上市公司之间是否不存在关联关系		否	交易对方之一重庆港务物流集团有限公司为上市公司控股股东
1.5.2	交易对方是否未向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况		否	
1.6	交易对方是否承诺在限定期限内不以任何形式转让其所持股份	是		
1.7	交易对方是否不存在为他人代为持有股份的情形	是		

二、上市公司重组中购买资产的状况

(适用于上市公司购买资产、对已设立企业增资、接受附义务的赠与或者托管资产等情况)

2.1	购买资产所属行业是否符合国家产业政策鼓励范围		否	购买资产不属于限制类或者淘汰类产业
	若不属于，是否不存在影响行业发展的重大政策因素	是		
2.2	购买资产的经营状况			
2.2.1	购买的资产及业务在最近3年内是否有确定的持续经营记录	是		
2.2.2	交易对方披露的取得并经营该项资产或业务的时间是否真实	是		
2.2.3	购买资产最近3年是否不存在重大违法违规行为	是		
2.3	购买资产的财务状况			
2.3.1	该项资产是否具有持续盈利能力	是		
2.3.2	收入和利润中是否不包含较大比例（如30%以上）的非经常性损益	是		
2.3.3	是否不涉及将导致上市公司财务风险增加且数额较大的异常应收或应付帐款	是		
2.3.4	交易完成后是否未导致上市公司的负债比例过大（如超过70%），属于特殊行业的应在备注中说明	是		
2.3.5	交易完成后上市公司是否不存在将承担重大担保或其他连带责任，以及其他或有风险问题	是		
2.3.6	相关资产或业务是否不存在财务会计文件虚假记载；或者其他重大违法行为	是		
2.4	购买资产的权属状况			
2.4.1	权属是否清晰			
2.4.1.1	是否已经办理了相应的权属证明，包括相关资产的所有权、土地使用权、特许经营权、知识产权或其他权益的权属证明			不适用，本次交易购买的是为完整经营性资产（股权）
2.4.1.2	交易对方向上市公司转让前述资产是否不存在政策障碍、抵押或冻结等权利限制			不适用，本次交易购买的是为完整经营性资产（股权）
	是否不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险			不适用，本次交易购买的是为完整经营性资产（股权）
2.4.1.3	该资产正常运营所需要的人员、技术以及采购、营销体系等是否一并购入			不适用，本次交易购买的是为完整经营性资产（股权）
2.4.2	如为完整经营性资产（包括股权或其他可独立核算会计主体的经营性资产）			
2.4.2.1	交易对方是否合法拥有该项权益类资产的全部权利	是		

2.4.2.2	该项权益类资产对应的实物资产和无形资产的权属是否清晰	是		
2.4.2.3	与该项权益类资产相关的公司发起人是否不存在出资不实或其他影响公司合法存续的情况	是		
2.4.2.4	属于有限责任公司的，相关股权注入上市公司是否已取得其他股东的同意或者是有证据表明，该股东已经放弃优先购买权	是		
2.4.2.5	股权对应的资产权属是否清晰	是		
	是否已办理相应的产权证书	是		
2.4.3	该项资产（包括该股权所对应的资产）是否无权利负担，如抵押、质押等担保物权	是		
	是否无禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形	是		
2.4.4	是否不存在导致该资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的事实	是		
	是否不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷		否	
2.4.5	相关公司章程中是否不存在可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议	是		
2.4.6	相关资产是否在最近3年曾进行资产评估或者交易	是		
	相关资产的评估或者交易价格与本次评估价格相比是否存在差异	是		
	如有差异是否已进行合理性分析	是		
	相关资产在最近3年曾进行资产评估或者交易的，是否在报告书中如实披露	是		
2.5	资产的独立性			
2.5.1	进入上市公司的资产或业务的经营独立性，是否未因受到合同、协议或相关安排约束，如特许经营权、特种行业经营许可等而具有不确定性	是		
2.5.2	注入上市公司后，上市公司是否直接参与其经营管理，或做出适当安排以保证其正常经营	是		
2.6	是否不存在控股股东及其关联人以与主业无关资产或低效资产偿还其占用上市公司的资金的情况	是		
2.7	涉及购买境外资产的，是否对相关资产进行核查，如委托境外中介机构协助核查，则在备注中予以说明（在境外中介机构同意的情况下，有关上述内容的核查，可援引境外中介机构尽职调查意见）			不适用
2.8	交易合同约定的资产交付安排是否不存在可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险	是		

	相关的违约责任是否切实有效	是		
2.9	拟在重组后发行新股或债券时连续计算业绩的			
2.9.1	购买资产的资产和业务是否独立完整，且在最近两年未发生重大变化			不适用
2.9.2	购买资产是否在进入上市公司前已在同一实际控制人之下持续经营两年以上			不适用
2.9.3	购买资产在进入上市公司之前是否实行独立核算，或者虽未独立核算，但与其经营业务相关的收入、费用在会计核算上是否能够清晰划分			不适用
2.9.4	上市公司与该经营实体的主要高级管理人员是否签订聘用合同或者采取其他方式确定聘用关系			不适用
	是否就该经营实体在交易完成后的持续经营和管理作出恰当安排			不适用
2.10	交易标的的重大会计政策或者会计估计是否与上市公司不存在较大差异	是		
	存在较大差异按规定须进行变更的，是否未对交易标的的利润产生影响			不适用
2.11	购买资产的主要产品工艺与技术是否不属于政策明确限制或者淘汰的落后产能与工艺技术	是		
2.12	购买资产是否符合我国现行环保政策的相关要求	是		

三、上市公司重组中出售资产的状况

(适用于上市公司出售资产、以资产作为出资且不控股、对外捐赠、将主要经营性资产委托他人经营等情况)

3.1	出售资产是否不存在权属不清、限制或禁止转让的情形			不适用
3.2	出售资产是否为上市公司的非主要资产，未对上市公司收入和盈利构成重大影响，未导致上市公司收入和盈利下降			不适用
3.3	出售的资产是否为难以维持经营的低效或无效资产			不适用
3.4	交易合同约定的资产交付安排是否不存在可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险			不适用
	相关的违约责任是否切实有效			不适用

四、交易定价的公允性

4.1	如交易价格以评估值为基准确定			
4.1.1	对整体资产评估时，是否对不同资产采取了不同评估方法	是		
	评估方法的选用是否适当	是		

4.1.2	评估方法是否与评估目的相适应	是		
4.1.3	是否充分考虑了相关资产的盈利能力	是		
4.1.4	是否采用两种以上的评估方法得出的评估结果	是		
4.1.5	评估的假设前提是否合理	是		
	预期未来收入增长率、折现率、产品价格、销售量等重要评估参数取值是否合理，特别是交易标的为无形资产时	是		
4.1.6	被评估的资产权属是否明确，包括权益类资产对应的实物资产和无形资产的权属	是		
4.1.7	是否不存在因评估增值导致商誉减值而对公司利润产生较大影响的情况	是		
4.1.8	是否不存在评估增值幅度较大，可能导致上市公司每年承担巨额减值测试造成的费用	是		
4.2	与市场同类资产相比，本次资产交易定价是否公允、合理	是		
4.3	是否对购买资产本次交易的定价与最近3年的评估及交易定价进行了比较性分析	是		

五、债权债务纠纷的风险

5.1	债务转移			
5.1.1	上市公司向第三方转移债务，是否已获得债权人书面同意并履行了法定程序			不适用
5.1.2	如债务转移仅获得部分债权人同意，其余未获得债权人同意的债务的转移是否作出适当安排保证债务风险的实际转移			不适用
	转移安排是否存在法律障碍和重大风险			不适用
5.2	上市公司向第三方转让债权，是否履行了通知债务人等法定程序			不适用
5.3	上市公司承担他人债务，被承担债务人是否已取得其债权人同意并履行了法定程序			不适用
5.4	上述债权债务转移是否未对上市公司财务状况和经营成果有负面影响			不适用
5.5	资产出售方是否就资产的处置取得了债权人的同意			不适用

六、重组须获得的相关批准

6.1	程序的合法性			
6.1.1	上市公司与交易对方是否已就本次重大资产交易事项履行了必要的内部决策和报备、审批、披露程序	是		
6.1.2	履行各项程序的过程是否符合有关法律、法规、规则和政府部门的要求	是		

6.1.3	重组方案是否已经上市公司股东大会非关联股东表决通过		否	尚待召开股东大会
6.2	重组后，是否不会导致公司涉及特许领域或其他限制经营类领域	是		
	如存在前述问题，是否符合现阶段国家产业政策或者取得相关主管部门的批准，应特别关注国家对行业准入有明确规定的领域			不适用

七、对上市公司的影响

7.1	重组的目的与公司战略发展目标是否一致	是		
	是否增强了上市公司的核心竞争力	是		
7.2	对上市公司持续经营能力和盈利能力的影响			
7.2.1	上市公司购买资产后是否增强其持续经营能力和盈利能力	是		
7.2.2	交易完成后上市公司（除文化传媒等特殊服务行业外）的主要资产是否不是现金或流动资产；如为“否”，在备注中简要说明	是		
	主要资产的经营是否具有确定性	是		
	主要资产不存在导致上市公司持续经营具有重大不确定性的、上市公司不能控制的股权投资、债权投资等情形	是		
7.2.3	实施重组后，上市公司是否具有确定的资产及业务，且该等资产或业务未因受到合同、协议或相关安排约束而具有不确定性	是		
7.2.4	实施重组后，上市公司是否不需要取得相应领域的特许或其他许可资格	是		
	上市公司获取新的许可资格是否不存在重大不确定性			不适用
7.2.5	本次交易设置的条件（包括支付资金、交付资产、交易方式）是否未导致拟进入上市公司的资产带有重大不确定性（如约定公司不能保留上市地位时交易将中止执行并返还原状等），对上市公司持续经营有负面影响或具有重大不确定性	是		
7.2.6	盈利预测的编制基础和各种假设是否具有现实性			不适用
	盈利预测是否可实现			不适用
7.2.7	如未提供盈利预测，管理层讨论与分析是否充分反映本次重组后公司未来发展的前景、持续经营能力和存在的问题	是		

7.2.8	交易对方与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议的，相关补偿安排是否可行、合理；相关补偿的提供方是否具备履行补偿的能力	是		
7.3	对上市公司经营独立性的影响			
7.3.1	相关资产是否整体进入上市公司		否	目标资产之一的渝物民爆，上市公司收购其 67.17% 股权
	上市公司是否有控制权，在采购、生产、销售和知识产权等方面是否保持独立	是		
7.3.2	关联交易收入及相应利润在上市公司收入和利润中所占比重是否不超过 30%	是		
7.3.3	进入上市公司的资产是否包括生产经营所必需的商标使用权、专利使用权、安全生产许可证、排污许可证等无形资产（如药品生产许可证等）	是		
7.3.4	是否不需要向第三方缴纳无形资产使用费	是		
7.3.5	是否不存在控股股东及实际控制人及其关联方或交易对方及其关联方通过交易占用上市公司资金或增加上市公司风险的情形	是		
7.4	对上市公司治理结构的影响			
7.4.1	上市公司控股股东或潜在控股股东是否与上市公司保持独立	是		
	是否不存在通过控制权转移而对上市公司现有资产的安全构成威胁的情形	是		
7.4.2	重组后，是否能够做到上市公司人员、财务、资产完整，拥有独立的银行账户依法独立纳税独立做出财务决策	是		
7.4.3	生产经营和管理是否能够做到与控股股东分开	是		
7.4.4	重组后，上市公司与控股股东及其关联企业之间是否存在同业竞争		否	
	如有，是否提出切实可行的解决方案	是		
7.4.5	重组后，是否未有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因发生的侵权之债；如存在，在备注中说明对上市公司的影响	是		

八、相关事宜

8.1	资产重组是否涉及职工安置		否	
8.1.1	职工安置是否符合国家政策			不适用
8.1.2	职工是否已妥善安置			不适用

8.1.3	职工安置费用是否由上市公司承担			不适用
8.1.4	安置方案是否经职工代表大会表决			不适用
8.2	各专业机构与上市公司之间是否不存在关联关系	是		
	涉及的独立财务顾问、评估机构、审计机构、法律顾问是否由上市公司聘请；如否，具体情况在备注栏中列明			不适用
8.3	二级市场股票交易核查情况			
8.3.1	上市公司二级市场的股票价格是否未出现异常波动		否	预案公告后，上市公司股票连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%。上市公司公告了自查结果，确认不存在涉及公司的应披露而未披露的重大信息
8.3.2	是否不存在上市公司及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
8.3.3	是否不存在重组方及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
8.3.4	是否不存在参与本次重组的各专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、财务顾问、资产评估事务所）及相关人员及其直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
8.4	相关当事人是否已经及时、真实、准确、完整地履行了报告和公告义务	是		
	相关信息是否未出现提前泄露的情形	是		
	相关当事人是否不存在正在被证券监管部门或者证券交易所调查的情形	是		
8.5	上市公司控股股东或者实际控制人是否出具过相关承诺	是		
	是否不存在相关承诺未履行的情形	是		
	如该等承诺未履行是否不会对本次收购构成影响			不适用
8.6	上市公司董事、监事、高级管理人员所作的承诺或声明是否涵盖其应当作出承诺的范围	是		
	是否表明其已经履行了其应负的诚信义务	是		
	是否不需要其对承诺的内容和范围进行补充	是		
8.7	重组报告书是否充分披露了重组后的经营风险、财务风险、管理风险、技术风险、政策风险及其他风险	是		

	风险对策和措施是否具有可操作性	是		
8.8	上市公司是否存在连续 12 个月对同一或者相关资产进行购买、出售的情形	是		

尽职调查中重点关注的问题及结论性意见

华西证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）在尽职调查中重点关注了标的资产权属、历史沿革、主营业务情况、盈利能力、评估增值情况；关注了交易对方的基本情况；关注了上市公司的主营业务情况、盈利能力、同业竞争及本次重组对上市公司主营业务情况、盈利能力、同业竞争、关联交易的影响等。除上述各点外，本独立财务顾问按照证监会的各项相关规定充分完成了尽职调查中的各项核查工作。

结论意见：本次交易符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露。本次交易目标资产的交易价格系以评估值为参考经交易双方协商确定的，评估报告已取得两江新区财政局的备案，交易定价公允、合理。通过本次交易，提高上市公司的盈利能力与可持续发展能力。本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，重庆港九股份有限公司已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

上市公司并购重组财务顾问专业意见附表第3号— —发行股份购买资产

上市公司名称	重庆港九股份有限公司	财务顾问名称	华西证券股份有限公司
证券简称	重庆港九	证券代码	600279
购买资产类型	完整经营性资产 <input checked="" type="checkbox"/> 不构成完整经营性资产 <input type="checkbox"/>		
交易对方	重庆港务物流集团有限公司，国投交通控股有限公司		
交易对方是否为上市公司控股股东	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是否构成关联交易	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
上市公司控制权是否变更	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	交易完成后是否触发要约收购义务	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
方案简介	本次交易方案为重庆港九拟发行股份购买国投重庆果园港港务有限公司100%股权、重庆珞璜港务有限公司49.82%股权、重庆市渝物民用爆破器材有限公司67.17%股权，交易对方为重庆港务物流集团有限公司和国投交通控股有限公司。		

序号	核查事项	核查意见		备注与说明
		是	否	

一、上市公司是否符合发行股份购买资产条件

1.1	本次交易是否有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力	是		
	是否有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性	是		
1.2	上市公司最近一年及一期财务会计报告是否被注册会计师出具无保留意见审计报告	是		
	被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，注册会计师是否专项核查确认			不适用
	该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响是否已经消除或者将通过本次交易予以消除			不适用
1.3	上市公司发行股份所购买的资产，是否为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续	是		
1.4	是否符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的规定	是		

二、交易对方的情况

2.1	交易对方的基本情况			
-----	-----------	--	--	--

2.1.1	交易对方的名称、企业性质、注册地、主要办公地点、法定代表人、税务登记证号码与实际情况是否相符	是		
2.1.2	交易对方是否无影响其存续的因素	是		
2.1.3	交易对方为自然人的，是否未取得其他国家或者地区的永久居留权或者护照			不适用，交易对方均为法人
2.1.4	交易对方阐述的历史沿革是否真实、准确、完整，不存在任何虚假披露	是		
2.2	交易对方的控制权结构			
2.2.1	交易对方披露的产权及控制关系是否全面、完整、真实	是		
2.2.2	如交易对方成立不足一年或没有开展实际业务，是否已核查交易对方的控股股东或者实际控制人的情况			不适用，交易对方均成立一年以上并已开展实际业务
2.2.3	是否已核查交易对方的主要股东及其他管理人的基本情况	是		
2.3	交易对方的实力			
2.3.1	是否已核查交易对方从事的主要业务、行业经验、经营成果及在行业中的地位	是		
2.3.2	是否已核查交易对方的主要业务发展状况	是		
2.3.3	是否已核查交易对方的财务状况，包括资产负债情况、经营成果和现金流量情况等	是		
2.4	交易对方的资信情况			
2.4.1	交易对方及其高级管理人员、交易对方的实际控制人及其高级管理人员最近 5 年内是否未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁	是		
	交易对方及高级管理人员最近 5 年内是否未受到与证券市场无关的行政处罚	是		
2.4.2	交易对方是否未控制其他上市公司		否	
	如控制其他上市公司的，该上市公司的合规运作情况，是否不存在控股股东资金占用、违规担保等问题			不适用
2.4.3	交易对方是否不存在其他不良记录	是		
2.5	交易对方与上市公司之间的关系			
2.5.1	交易对方与上市公司之间是否不存在关联关系		否	交易对方之一重庆港务物流集团有限公司为上市公司控股股东

2.5.2	交易对方是否未向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况		否	
2.6	交易对方是否承诺在限定期限内不以任何形式转让其所持股份	是		
2.7	交易对方是否不存在为他人代为持有股份的情形	是		

三、上市公司定向发行所购买资产的情况

3.1	购买资产所属行业是否符合国家产业政策鼓励范围		否	购买资产不属于限制类或者淘汰类产业
	若不属于，是否不存在影响行业发展的重大政策因素	是		
3.2	购买资产的经营状况			
3.2.1	购买的资产及业务在最近3年内是否有确定的持续经营记录	是		
3.2.2	交易对方披露的取得并经营该项资产或业务的时间是否真实	是		
3.2.3	购买资产最近3年是否不存在重大违法违规行为	是		
3.3	购买资产的财务状况			
3.3.1	该项资产是否具有持续盈利能力	是		
3.3.2	收入和利润中是否不包含较大比例(如30%以上)的非经常性损益	是		
3.3.3	是否不涉及将导致上市公司财务风险增加且数额较大的异常应收或应付账款	是		
3.3.4	交易完成后是否未导致上市公司的负债比例过大(如超过70%)，属于特殊行业的应在备注中说明	是		
3.3.5	交易完成后上市公司是否不存在将承担重大担保或其他连带责任，以及其他或有风险	是		
3.3.6	相关资产或业务是否不存在财务会计文件虚假记载；或者其他重大违法行为	是		
3.4	购买资产的权属状况			
3.4.1	如不构成完整经营性资产			不适用
3.4.1.1	权属是否清晰			不适用
3.4.1.2	是否已经办理了相应的权属证明，包括相关资产的所有权、土地使用权、特许经营权、知识产权或其他权益的权属证明			不适用
3.4.1.3	交易方向上市公司转让前述资产是否不存在政策障碍、抵押或冻结等权利限制			不适用
	是否不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的			不适用

	重大风险			
3.4.1.4	该资产正常运营所需要的人员、技术以及采购、营销体系等是否一并购入			不适用
3.4.2	如为完整经营性资产（包括股权或其他可独立核算会计主体的经营性资产）			
3.4.2.1	交易对方是否合法拥有该项权益类资产的全部权利	是		
3.4.2.2	该项权益性资产对应的实物资产和无形资产的权属是否清晰	是		
3.4.2.3	与该项权益类资产相关的公司发起人是否不存在有出资不实或其他影响公司合法存续的情况	是		
3.4.2.4	属于有限责任公司的，相关股权注入上市公司是否已取得其他股东的同意或者有证据表明，该股东已经放弃优先购买权	是		
3.4.2.5	股权对应的资产权属是否清晰	是		
	是否已办理相应的产权证书	是		
3.4.3	该项资产（包括该股权所对应的资产）是否无权利负担，如抵押、质押等担保物权	是		
	是否无禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形	是		
3.4.4	是否不存在导致该资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的事实	是		
	是否不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷		否	
3.4.5	相关公司章程中是否不存在可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议	是		
3.4.6	相关资产是否在最近 3 年曾进行资产评估或者交易	是		
	相关资产的评估或者交易价格与本次评估价格相比是否存在差异，	是		
	如有差异是否已进行合理性分析	是		
	相关资产是否在最近 3 年曾进行资产评估或者交易是否在报告书中如实披露	是		
3.5	资产的独立性			
3.5.1	进入上市公司的资产或业务的经营独立性，是否未因受到合同、协议或相关安排约束，如特许经营权、特种行业经营许可等而具有不确定性	是		
3.5.2	注入上市公司后，上市公司是否直接参与其经营管理，或做出适当安排以保证其正常经营	是		
3.6	是否不存在控股股东及其关联人以与主业无关资	是		

	产或低效资产偿还其占用上市公司的资金的情况			
3.7	涉及购买境外资产的，是否对相关资产进行核查，如委托境外中介机构协助核查，则在备注中予以说明（在境外中介机构同意的情况下，有关上述内容的核查，可援引境外中介机构尽职调查意见）			不适用
3.8	交易合同约定的资产交付安排是否不存在可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险	是		
	相关的违约责任是否切实有效	是		
3.9	拟在重组后发行新股或债券时连续计算业绩的			不适用
3.9.1	购买资产的资产和业务是否独立完整，且在最近两年未发生重大变化			不适用
3.9.2	购买资产是否在进入上市公司前已在同一实际控制人之下持续经营两年以上			不适用
3.9.3	购买资产在进入上市公司之前是否实行独立核算，或者虽未独立核算，但与其经营业务相关的收入、费用在会计核算上是否能够清晰划分			不适用
3.9.4	上市公司与该经营实体的主要高级管理人员是否签订聘用合同或者采取其他方式确定聘用关系			不适用
	是否就该经营实体在交易完成后的持续经营和管理作出恰当安排			不适用
3.10	交易标的的重大会计政策或会计估计是否与上市公司不存在较大差异	是		
	存在较大差异按规定须进行变更的，是否未对交易标的的利润产生影响			不适用
3.11	购买资产的主要产品工艺与技术是否不属于政策明确限制或淘汰的落后产能与工艺技术	是		
3.12	购买资产是否符合我国现行环保政策的相关要求	是		

四、交易定价的公允性

4.1	上市公司发行新股的定价			
4.1.1	上市公司发行新股的定价是否不低于董事会就定向发行作出决议前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一的 90%	是		本次发行股份购买资产价格不低于定价基准日前 60 个交易日均价的 90%
4.1.2	董事会决议公告前，上市公司股票是否不存在交易异常的情况	是		
4.2	上市公司购买资产的交易价格如以评估值为基准确定			
4.2.1	对整体资产评估时，是否对不同资产采取了不同	是		

	评估方法			
	评估方法的选用是否适当	是		
4.2.2	评估方法是否与评估目的相适应	是		
4.2.3	是否充分考虑了相关资产的盈利能力	是		
4.2.4	是否采用两种以上的评估方法得出评估结果	是		
4.2.5	评估的假设前提是否合理	是		
	预期未来收入增长率、折现率、产品价格、销售量等重要评估参数取值是否合理，特别是交易标的为无形资产时	是		
4.2.6	被评估的资产权属是否明确，包括权益类资产对应的实物资产和无形资产的权属	是		
4.2.7	是否不存在因评估增值导致商誉减值而对公司利润产生较大影响的情况	是		
4.2.8	是否不存在评估增值幅度较大，可能导致上市公司每年承担巨额减值测试造成的费用	是		
4.3	与市场同类资产相比，本次资产交易定价是否公允、合理	是		
4.4	是否对购买资产本次交易的定价与最近 3 年的评估及交易定价进行了比较性分析	是		

五、定向发行须获得的相关批准

5.1	程序的合法性			
5.1.1	上市公司与交易对方是否已就本次定向发行事项履行了必要的内部决策和报备、审批、披露程序	是		
5.1.2	履行各项程序的过程是否符合有关法律、法规、规则和政府主管部门的政策要求	是		
5.1.3	定向发行方案是否已经上市公司股东大会非关联股东表决通过		否	尚待召开股东大会
5.2	定向发行后，是否未导致公司涉及特许领域或其他限制经营类领域	是		
	如存在前述问题，是否符合现阶段国家产业政策或者取得相关主管部门的批准，应特别关注国家对行业准入有明确规定的领域			不适用
5.3	本次定向发行是否未导致上市公司控制权发生变化	是		
	如发生变化，交易对方是否按照《上市公司收购管理办法》履行公告、报告义务			不适用
5.4	本次定向发行是否未导致交易对方触发要约收购义务		否	按照《上市公司收购管理办法》规定，董事会提请

				公司股东大会批准控股股东免于发出要约
	如是，交易对方是否拟申请豁免	是		
	股东大会是否已同意豁免其要约义务		否	尚待召开股东大会
六、对上市公司的影响				
6.1	上市公司定向发行后，是否符合上市条件	是		
6.2	如果本次交易上市公司变更了主营业务，该变更是否增强了上市公司的核心竞争力			不适用
	如果未变更主营业务，定向发行的目的与公司战略发展目标是否一致	是		
	是否增强了上市公司的核心竞争力	是		
6.3	对上市公司持续经营能力的影响			
6.3.1	上市公司购买的资产是否具有持续经营能力和盈利能力	是		
6.3.2	交易完成后，上市公司的主要资产是否不为现金或流动资产，或主要资产的经营是否具有不确定性，不会对上市公司持续经营产生重大不确定性（例如主要资产是上市公司不能控制经营的股权投资、债权投资等）	是		
6.3.3	交易完成后，上市公司是否具有确定的资产及业务，该等资产或业务是否未受到合同、协议或相关安排约束，从而具有确定性	是		
6.3.4	交易完成后，上市公司是否不需要取得相应领域的特许或其他许可资格	是		
	上市公司获取新的许可资格是否不存在重大不确定性			不适用
6.3.5	本次交易设置的条件（包括支付资金、交付资产、交易方式）是否未导致拟进入上市公司的资产带有重大不确定性（如约定公司不能保留上市地位时交易将中止执行并返还原状等），对上市公司持续经营有负面影响或具有重大不确定性	是		
6.3.6	盈利预测的编制基础和各种假设是否具有现实性			不适用
	盈利预测是否可实现			不适用
6.3.7	如未提供盈利预测，管理层讨论与分析是否充分反映本次重组后公司未来发展的前景、持续经营能力和存在的问题	是		
6.3.8	交易对方与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议的，相关补偿安排是否可行、合理	是		

6.4	对上市公司经营独立性的影响			
6.4.1	相关资产是否整体进入上市公司		否	目标资产之一的渝物民爆，上市公司收购其67.17%股权
	上市公司是否有控制权	是		
	在采购、生产、销售和知识产权等方面是否保持独立	是		
6.4.2	关联交易收入及相应利润在上市公司收入和利润中所占比重是否不超过30%，未影响公司经营的独立性	是		
6.4.3	进入上市公司的资产是否包括生产经营所必需的无形资产（如商标使用权、专利使用权等）	是		
	上市公司是否已取得业务经营所需的全部许可、批准和资质证书（如安全生产许可证、排污许可证、药品生产许可证等）	是		
6.4.4	是否需要向第三方缴纳无形资产使用费		否	
6.4.5	是否不存在控股股东及其关联方或交易对方及其关联方通过交易占用上市公司资金或增加上市公司风险的情形	是		
6.5	对上市公司治理结构的影响			
6.5.1	上市公司控股股东或潜在控股股东是否与上市公司保持独立，是否不存在通过控制权转移而对上市公司现有资产的稳定性构成威胁	是		
6.5.2	定向发行后，是否能够做到上市公司人员、财务、资产完整，拥有独立的银行账户；依法独立纳税；独立做出财务决策	是		
6.5.3	生产经营和行政管理是否能够做到与控股股东分开	是		
6.5.4	如短期内难以完全做到，是否已做出合理的过渡性安排			不适用
6.5.5	定向发行后，上市公司与控股股东及其关联企业之间是否不存在同业竞争		否	
	如有，是否提出切实可行的解决方案	是		
6.5.6	定向发行后，是否不存在出现因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因发生纠纷的情况；如存在，在备注中说明对上市公司的影响	是		

七、相关事宜

7.1	各专业机构与上市公司之间是否不存在关联关系	是		
-----	-----------------------	---	--	--

	涉及的独立财务顾问、评估机构、审计机构、法律顾问是否由上市公司聘请（具体情况在备注栏中列明）			
7.2	相关当事人是否已经及时、真实、准确、完整地履行了报告和公告义务	是		
	相关信息是否未出现提前泄露的情形	是		
	相关当事人是否不存在正在被证券监管部门或者证券交易所调查的情形	是		
7.3	上市公司控股股东或者实际控制人是否出具过相关承诺	是		
	是否不存在相关承诺未履行的情形	是		
	如该等承诺未履行是否对本次收购不构成影响			不适用
7.4	二级市场股票交易核查情况			
7.4.1	上市公司二级市场的股票价格是否未出现异常波动		否	预案公告后，上市公司股票连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%。上市公司公告了自查结果，确认不存在涉及公司的应披露而未披露的重大信息
7.4.2	是否不存在上市公司及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.4.3	是否不存在交易对方及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.4.4	是否不存在参与本次定向发行的各中介机构（包括律师事务所、会计师事务所、财务顾问、资产评估事务所）及相关人员及其直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.5	上市公司董事、监事、高级管理人员所作的承诺或声明是否涵盖其应当作出承诺的范围	是		
	是否表明其已经履行了其应负的诚信义务	是		
	是否不需要其对承诺的内容和范围进行补充	是		
7.6	定向发行报告书是否充分披露了定向发行后的经营风险、财务风险、管理风险、技术风险、政策风险及其他风险	是		
	风险对策和此措施是否具有可操作性	是		

尽职调查中重点关注的问题及结论性意见

华西证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）在尽职调查中重点关注了标的资产权属、历史沿革、主营业务情况、盈利能力、评估增值情况；关注了交易对方的基本情况；关注了上市公司的

主营业务情况、盈利能力、同业竞争及本次重组对上市公司主营业务情况、盈利能力、同业竞争、关联交易的影响等。除上述各点外，本独立财务顾问按照证监会的各项相关规定充分完成了尽职调查中的各项核查工作。

结论意见：本次交易符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露。本次交易目标资产的交易价格系以评估值为参考经交易双方协商确定的，评估报告已取得两江新区财政局的备案，交易定价公允、合理。通过本次交易，提高上市公司的盈利能力与可持续发展能力。本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，重庆港九股份有限公司已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

（本页无正文，为《华西证券股份有限公司关于重庆港九股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》之签章页）

财务顾问主办人： _____

孙 勇

罗李黎

投资银行业务负责人： _____

杜国文

内核负责人： _____

陈 军

法定代表人： _____

杨炯洋

华西证券股份有限公司

2019年7月15日