

重庆港九股份有限公司拟发行股份购买股权所涉及的
国投重庆果园港港务有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2019）第 83-1 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年六月



目 录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	6
1、委托人、被评估单位和报告使用人	6
2、评估目的	14
3、评估对象和范围	14
4、价值类型及其定义	18
5、评估基准日	19
6、评估依据	19
7、评估方法	24
8、评估程序实施过程和情况	35
9、评估假设	38
10、评估结论	40
11、特别事项说明	43
12、评估报告使用限制说明	46
13、评估报告日	46
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	47
四、资产评估明细表、收益法预测表	
五、附件	
(一) 评估对象涉及的主要权属证明资料;	
(二) 委托人和被评估单位承诺函;	
(三) 评估机构资格证书复印件;	



- (四) 评估机构法人营业执照副本;
- (五) 签字资产评估师资格证书复印件;
- (六) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。



声 明

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

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

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

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

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果、未来的盈利预测数据由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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



八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆港九股份有限公司拟发行股份购买股权所涉及的
国投重庆果园港港务有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告

摘要

重康评报字（2019）第 83-1 号

重庆港九股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆港九股份有限公司拟发行股份购买股权所涉及的国投重庆果园港港务有限公司股东全部权益在 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

重庆港九股份有限公司第七届董事会第八次会议决议于 2019 年 3 月 25 日审议通过了《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。根据该决议，公司拟发行股份购买国投重庆果园港港务有限公司 100% 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。

评估目的：为重庆港九股份有限公司拟发行股份购买国投重庆果园港港务有限公司 100% 股权，提供国投重庆果园港港务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为国投重庆果园港港务有限公司股东全部权



益。评估范围为国投重庆果园港港务有限公司申报的全部资产和负债。

(具体详见资产评估申报明细表)

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年3月31日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：截至评估基准日，国投重庆果园港港务有限公司经审计的资产总额为 255,790.65 万元，负债总额为 134,507.47 万元，所有者权益为 121,283.18 万元。根据本次评估目的，评估人员对国投重庆果园港港务有限公司股东全部权益选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后，以资产基础法的结论确定评估值。

经评估人员综合评定估算，国投重庆果园港港务有限公司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（大写：壹拾叁亿零肆佰陆拾捌万柒仟柒佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果



作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

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

本报告特定的使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆港九股份有限公司拟发行股份购买股权所涉及的
国投重庆果园港港务有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2019）第 83-1 号

重庆港九股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆港九股份有限公司拟发行股份购买股权所涉及的国投重庆果园港港务有限公司股东全部权益在 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

本次评估的委托人为重庆港九股份有限公司。

1、公司名称：重庆港九股份有限公司（以下简称“重庆港九”）



2、法定住所及经营场所：重庆市九龙坡区九龙镇盘龙五村 113-13 号

3、法定代表人：杨昌学

4、注册资本：陆亿玖仟贰佰玖拾伍万捌仟伍佰柒拾贰元整

5、公司类型：股份有限公司(上市公司)

6、成立日期：1999 年 01 月 08 日

7、营业期限：1999 年 01 月 08 日至永久

8、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) 被评估单位

本次评估的被评估单位为国投重庆果园港港务有限公司。

1、基本情况

(1) 公司名称：国投重庆果园港港务有限公司(以下简称“果园港务”)

(2) 法定住所及经营场所：重庆市江北区鱼嘴镇东风路 146 号



- (3) 注册资本: 116220 万元人民币
- (4) 法定代表人: 吴宏平
- (5) 公司类型: 有限责任公司
- (6) 成立日期: 2007 年 11 月 06 日
- (7) 营业期限: 2007 年 11 月 06 日至无固定期限
- (8) 主要经营范围: 普通货运(按道路运输经营许可证核定的事项及期限从事经营); 货物装卸; 人力搬运服务; 仓储服务(不含危险化学品仓储); 房屋租赁; 货运代理; 港口机械设备租赁、维修; 票据式经营: 易制爆: 硫磺。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】
- (9) 公司股东及持股比例

截至评估基准日, 果园港务注册资本为 116, 220. 00 万元人民币, 股东及持股比例情况具体如下:

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额(万元)
1	国投交通控股有限公司	51%	59, 272. 2
2	重庆港务物流集团有限公司	49%	56, 947. 8
	合计	100. 00%	116, 220. 00

(10) 历史沿革

国投重庆果园港港务有限公司原系重庆果园港埠有限公司(以下简称“果园港埠”), 由重庆港务物流集团有限公司和重庆航运建设发展有限公司于 2007 年 11 月 6 日共同出资组建, 成立时注册资本人民币 800. 00 万元, 其中, 重庆港务物流集团有限公司出资 408. 00 万元, 占注册资本人民币 51%, 重庆航运建设发展有限公司出资 392. 00 万元, 占注册资本人民币 49%。上述注册资本在 2007 年 11 月 1 日前缴足, 上述出资业经重庆康华会计师事务所审验出具《验资报告》(重康会验报字[2007]第 58 号)。

2008 年 7 月, 果园港埠申请增加注册资本人民币 1, 960. 7843 万元, 变更



后的注册资本为人民币 2,760.7843 万元,新增注册资本由原股东重庆港务物流集团有限公司和重庆航运建设发展有限公司认缴,其中:重庆港务物流集团有限公司认缴人民币 1,000.00 万元,占注册资本的 36.22%,出资方式为货币;重庆航运建设发展有限公司认缴人民币 960.7843 万元,占注册资本的 34.80%,出资方式为货币。变更后累计实收资本为人民币 2,760.7843 万元,占变更后注册资本的 100%,其中,重庆港务物流集团有限公司出资为人民币 1,408.00 万元,占变更后注册资本的 51%,重庆航运建设发展有限公司出资为人民币 1,352.7843 万元,占变更后注册资本的 49%。

2009 年 12 月,果园港埠增加注册资本人民币 2,828.5714 万元,由股东重庆港务物流集团有限公司和重庆航运建设发展有限公司认缴,其中,重庆港务物流集团有限公司出资人民币 1,442.5714 万元,重庆航运建设发展有限公司出资人民币 1,386.00 万元,变更后的累计注册资本为人民币 5,589.3557 万元,其中重庆港务物流集团有限公司认缴注册资本为人民币 2,850.5714 万元,占变更后注册资本的 51%,重庆航运建设发展有限公司认缴注册资本为人民币 2,738.7843 万元,占变更后注册资本的 49%。

2011 年 2 月 14 日,根据《重庆市国有资产监督管理委员会关于同意重庆东港集装箱码头有限公司等企业股权无偿划给重庆港务物流集团有限公司有关问题批复》(渝国资[2011]42 号),重庆航运建设发展有限公司将其持有的果园港埠 49%的股权以 2010 年 12 月 31 日为基准日无偿划给重庆港务物流集团有限公司。变更后重庆港务物流集团有限公司认缴注册资本为人民币 5,589.3557 万元,占变更后注册资本的 100%。

根据果园港埠 2011 年第一次临时股东会决议及《重庆市国有资产监督管理委员会关于同意渝富资产经营管理有限公司增资的批复》(渝国资[2010]903 号),重庆渝富资产经营管理有限公司出资人民币 25,000.00 万元,



重庆港务物流集团有限公司出资 35,410.6443 万元，果园港埠实收资本由原来的 5,589.3557 万元增至 66,000.00 万元。变更后，重庆港务物流集团有限公司认缴注册资本为人民币 41,000.00 万元，占变更后注册资本的 62.12%，重庆渝富资产经营管理有限公司认缴注册资本为人民币 25,000.00 万元，占变更后注册资本的 37.88%。根据果园港埠 2012 年第二次临时股东会决议和修改后的章程的规定，股东重庆港务物流集团有限公司增加投资 20,000.00 万元，果园港埠实收资本由原来的 66,000.00 万元增至 86,000.00 万元。变更后重庆港务物流集团有限公司出资人民币 61,000.00 万元，占实收资本的 70.93%，重庆渝富资产经营管理有限公司出资为人民币 25,000.00 万元，占实收资本的 29.07%。

2015 年 4 月 15 日，根据果园港埠关于股东变更的股东会决议，同意重庆渝富资产经营管理有限公司将持有的果园港埠的 29.07% 的股权转让给重庆港务物流集团有限公司，股权转让完成后，重庆港务物流集团有限公司持有果园港埠 100% 的股权。

2015 年 4 月 15 日，根据果园港埠股东决定，同意减少果园港埠注册资本，注册资本由 86,000.00 万元变更为 56,947.80 万元，减资后果园港埠出资情况为重庆港务物流集团有限公司认缴出资人民币 56,947.80 万元，出资比例 100%。2015 年 5 月 7 日，果园港埠完成注册资本由 86,000.00 万元变更为 56,947.80 万元减资的工商变更。

2015 年 6 月 30 日，果园港埠增加注册资本人民币 59,272.20 万元整，由国投交通控股有限公司认缴，变更后注册资本由 56,947.80 万元变更为 116,220.00 万元，其中，重庆港务物流集团有限公司出资额为人民币 56,947.80 万元，占实收资本的 49%，国投交通控股有限公司出资额为人民币 59,272.20 万元，占实收资本的 51%。

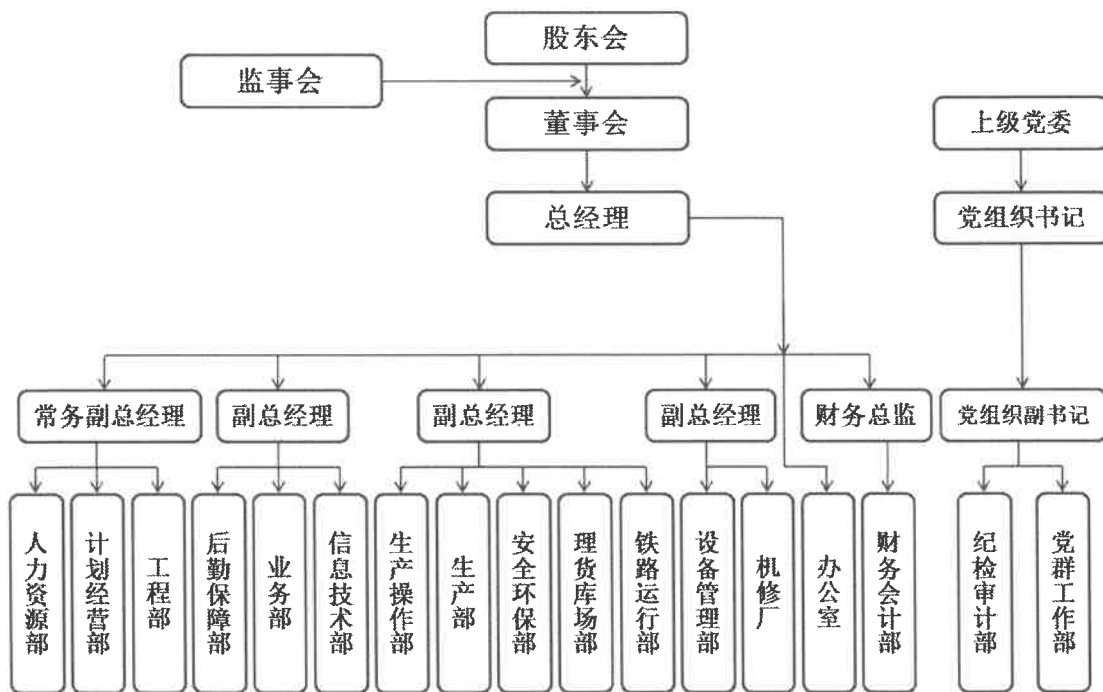


2015年11月27日，经股东会研究决定，将公司名称由“重庆果园港埠有限公司”修正为“国投重庆果园港港务有限公司”。

截至评估基准日，果园港务的出资额、出资方式、出资比例和出资时间见下表：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例	出资时间
国投交通控股有限公司	59,272.20	货币	51%	2015年7月31日前
重庆港务物流集团有限公司	56,947.80	货币及实物	49%	2015年7月31日前
合计	116,220.00		100%	

(11) 经营管理结构



(12) 资质证书

① 《道路运输经营许可证》（渝交运管许可字“渝500105011643”号），
证件有效期自2015年11月26日至2019年11月26日。



②《危险化学品经营许可证》(渝安经(易制爆)字[2018]000099号),
证件有效期自2018年11月5日至2021年11月4日。

(13) 项目概况

果园港务位于重庆两江新区核心区域,长江北岸,拥有面向国际、连接南北、辐射西部的秘籍立体交通网络。上距朝天门约30公里,距渝怀线铁路鱼嘴中心线5公里,距重庆江北机场15公里。港区综合交通完备,绕城高速公路由南向北横贯港区,北连渝长高速公路,并从渝怀铁路鱼嘴站引入进港铁路专线形成铁水联运无缝连接,西向、北向规划有多条城市主骨架公路畅通港区与两江新区。

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,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2000万吨的铁水联运散货工艺系统。

果园港务预计项目总投资29.5亿元。截止2019年3月31日,已完成总投资23.99亿元,其中在建工程7.75亿元,固定资产及无形资产等16.24亿元。后续投资约5.52亿元,预计项目后续建设周期3年。

2、被评估单位近三年一期资产、财务、经营状况

(1) 资产、财务状况



金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年3月31日
资产	192,079.18	221,292.65	254,511.88	255,790.65
其中：流动资产	9,167.00	11,406.02	17,275.22	18,347.22
非流动资产	182,912.17	209,886.63	237,236.66	237,443.43
负债	71,349.73	100,064.86	132,899.07	134,507.47
其中：流动负债	42,649.73	33,345.96	36,868.01	31,295.23
非流动负债	28,700.00	66,718.90	96,031.06	103,212.24
所有者权益	120,729.45	121,227.79	121,612.81	121,283.18

(2) 经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
营业收入	8,684.82	11,395.34	11,259.37	2,897.81
营业成本	7,009.84	9,291.50	8,980.74	2,179.14
营业利润	645.13	581.25	880.29	350.30
利润总额	610.96	580.35	891.63	350.74
净利润	462.70	588.97	789.35	311.84

上述2016年财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（信会师报字[2017]第ZG21051号）。

上述2017年、2018年以及评估基准日财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大信审字[2019]第12-00028号）。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人重庆港九拟发行股份购买被评估单位果园港务100%股权。

(四) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托人。



二、评估目的

重庆港九股份有限公司第七届董事会第八次会议决议于 2019 年 3 月 25 日审议通过了《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。根据该决议，重庆港九股份有限公司拟发行股份购买国投重庆果园港港务有限公司 100% 股权，需对国投重庆果园港港务有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

本次评估目的系为重庆港九拟发行股份购买果园港务 100% 股权，提供果园港务股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为果园港务的股东全部权益。

本次评估范围为果园港务申报的全部资产及负债。

根据果园港务经审计的财务报表，截至 2019 年 3 月 31 日，果园港务资产总额为 255,790.65 万元，负债总额为 134,507.47 万元，所有者权益为 121,283.18 万元。

果园港务纳入评估范围的全部资产及负债已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了大信审字[2019]第 12-00028 号审计报告，果园港务按经审计调整后的全部资产及负债进行评估申报。

评估对象和范围与重庆港九委托评估对象和范围完全一致。

（一）委估主要资产情况

1、房屋建构筑物

截至评估基准日，果园港务纳入本次评估范围的房屋建构筑物账面原值 97,033.00 万元、账面净值 97,033.00 万元，主要分布在果园港务港区范围内。具体情况如下：



金额单位：人民币万元

固定资产类别	构筑物	合计
账面台(套)	36	36
账面原值	97,033.00	97,033.00
账面净值	97,033.00	97,033.00

构筑物主要分为两部分,第一部分为果园港区铁路专用线,主要包括路基、桥涵、隧道、轨道以及相关的配套工程等,账面原值 65,540.11 万元,账面净值 65,540.11 万元;第二部分为散货工艺项目-二扩项目,主要包括廊道、转运站以及相关的控制系统、消防系统等配套工程,账面原值 31,492.89 万元,账面净值 31,492.89 万元。

2、设备

截至评估基准日,果园港务纳入本次评估范围的设备账面原值 41,479.84 万元、账面净值 37,679.17 万元,主要分布在果园港务厂区范围内。具体情况如下:

金额单位：人民币万元

固定资产类别	机器设备	电子设备	车辆	合计
账面台(套)	160	670	27	857
账面原值	39,974.93	846.86	658.05	41,479.84
账面净值	36,845.63	533.27	300.27	37,679.17

机器设备主要为浮吊趸船、门座起重机、翻车机、集装箱正面吊、轮胎吊、装载机、电子汽车衡及其他配套港口装卸设备、动力设备、控制系统等。委估设备普遍于 2012 年至 2019 年购置并投入使用,设备功能状态正常,维护保养正常,能正常使用。

委估运输车辆共计 27 辆,车辆类型有客车、商务车、轿车、自卸车及洒水车等。经现场查勘了解,委估车辆于 2007 年至 2018 年陆续购置使用,其



中 1 辆荣威车处于待报废状态，其余车辆维护保养正常，使用正常，因车辆购置使用年限不同，其功能状态各异。

电子设备主要为电脑、打印机、空调及办公家具等，经现场查勘了解，部分设备使用年限较久，外观成色陈旧，功能状态较差；部分设备新购使用不久，外观成色较新，功能状态较良好。

3、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 77,972.94 万元，主要包括散货工艺项目-二期、项目散货工艺项目-二扩项目、果园港区铁路专用线项目、一期技改项目的投入成本。

(1) 二扩工程项目

二扩工程包括建筑工程、设备安装工程以及待摊投资费用，账面价值 22,392.88 万元。建筑工程包括廊道、轨道梁以及部分转运站及空箱堆场的配套设施。设备安装工程主要包括装船机、斗轮堆取料机、趸船、带式输送机等。待摊费用主要为财务费用及建设管理费等。截至评估基准日，工程尚在正常施工中。

(2) 铁路专用线项目

铁路专用线项目包括建筑工程、设备安装工程以及待摊投资费用，账面价值 43,354.14 万元。建筑工程包括路基、站场线等。设备安装工程主要包括翻车机、铁路皮带机装车系统、集装箱门式起重机等。待摊费用主要为财务费用及建设管理费、技术服务费等。截至评估基准日，该工程尚未完工。

(3) 其他工程

其他工程主要包括一期技改工程，账面价值 8,837.14 万元；二期工程，账面价值 3,120.16 万元；二期陆域 B 标工程，账面价值 268.62 万元。上述工程均处于正常施工中。



4、长期待摊费用

截至评估基准日,果园港务纳入本次评估范围的长期待摊费用主要为铁路租地费用,原始发生额为 1,687.50 万元,账面摊余价值 1,496.25 万元。

5、截至评估基准日,果园港务的流动资产为 18,347.22 万元,主要包括货币资金 7,941.71 万元、应收票据 157.45 万元、应收账款 2,053.07 万元、预付账款 2,341.48 万元、其他应收款 412.36 万元、存货 16.96 万元、其他流动资产 5,424.17 万元;递延所得税资产 7.20 万元、其他非流动资产 1,604.54 万元。

6、截至评估基准日,果园港务负债总额 134,507.47 万元,其中流动负债 31,295.23 万元,包括应付账款 230.18 万元、预收款项 156.13 万元、应付职工薪酬 27.18 万元、应交税费 35.57 万元、应付利息 157.19 万元、应付股利 673.18 万元、其他应付款 27,092.76 万元、一年内到期的非流动负债 2,923.04 万元;非流动负债 103,212.24 万元,其中长期借款 103,142.44 万元、长期应付款 19.80 万元、其他非流动负债 50.00 万元。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、无形资产-土地使用权

截至评估基准日,果园港务纳入本次评估范围的土地使用权账面原值 22,243.94 万元,账面净值 21,467.54 万元。具体情况如下:

土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
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	出让	铁路用地	2065-5-14	248,745.00
渝(2017)两江新区不动产权第 000717643 号	两江新区(江北区)鱼嘴镇堰坪村 6、8 社等处 2 号地块	出让	铁路用地	2065-5-14	9,543.00
渝(2017)两江新区不	两江新区(江北区)鱼嘴镇	出让	铁路用地	2065-5-14	12,070.00



土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积 (m ²)
动产权第 000717999 号	堰坪村 6、8 社等处 3 号地块				
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	出让	铁路用地	2065-5-14	6,841.00
合计					277,199.00

2、无形资产-其他

截至评估基准日，果园港务其他无形资产账面原值 207.81 万元，账面净值 182.80 万元，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。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 出具的大信审字 [2019] 第 12-00028 号审计报告的审计结果。

除此之外，本项目所有评估工作均由本公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估果园港务股东全部权益的市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为重庆港九拟发行股份购买果园港务 100% 股权，提供果园港务股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选



择评估报告价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本次评估基准日为2019年3月31日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

重庆港九股份有限公司第七届董事会第八次会议决议。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；
- 4、《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会第 109 号令）；
- 5、《上市公司证券发行管理办法》（证监会第 30 号令）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；



- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）;
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）;
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）;
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令）;
- 13、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）;
- 14、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》;
- 15、《关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发〔2017〕19 号）;
- 16、《重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻企业国有资产交易监督管理办法有关问题的通知》（渝国资〔2018〕9 号）;
- 17、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）;
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）;
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）;
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）;
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）;
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）;
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）;
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）;



- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 15、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 16、重庆市人民政府令53号《重庆市土地管理规定》；
- 17、其他相关的资产评估准则及规定。

（四）权属依据

- 1、果园港务提供的营业执照、公司章程和验资报告；
- 2、果园港务提供的机动车行驶证及注册登记证；
- 3、果园港务提供的土地使用权证；
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、果园港务提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

● 资产基础法适用的取价依据

1、有关房屋的取价依据

（1）2018年版《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》；

（2）2018年版《重庆市建设工程费用定额》、《混凝土及砂浆配合比表》、



施工机械台班定额》;

(3) 重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发<重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法>的通知》;

(4) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;

(5) 国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》;

(6)《重庆工程造价信息》2019 年第 3 期;

(7) 企业提供的有关权属证明资料;

(8) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、有关机器设备的取价依据

(1) 中国机械工业出版社出版的《2019 年机电产品价格手册》;

(2) 中国机械工业出版社出版的《资产评估常用方法及参数手册》;

(3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准;

(4) 评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息;

(5) 同花顺 iFinD 查询系统。

3、有关土地使用权的取价依据

(1)《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》(国土资厅发[2018]4 号);

(2) 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》(渝国土房管 [2016] 434 号);

(3)《重庆市江北区人民政府关于印发重庆市江北区征地补偿安置细则的通知》(江北府发[2013]53 号);

(4)《重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法》(渝府发[2008]119 号);

(5)《重庆市征地补偿安置办法》(重庆市人民政府 55 号令);



(6)《重庆市人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》(渝府发[2013]58号);

(7)《重庆人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》(渝府发[2008]45号);

(8)《重庆市江北区人民政府办公室关于公布征收集体土地住房货币安置价格的通知》(江北府办[2013]171号);

(9)《重庆市江北区人民政府办公室关于明确征地补偿安置有关费用标准的通知》(江北府办[2013]172号);

(10) 委估宗地周边类似用地成交信息;

(11) 中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来平均地价信息;

(12) 估价机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

4、其他综合性取价依据

(1) 中国人民银行公布的存贷款利率;

(2) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;

(3) 同花顺资讯金融终端查询数据;

(4) 相关税收法规及税率。

● 收益法适用的取价依据

1、宏观经济分析资料;

2、行业统计及分析资料;

3、果园港务历史财务资料、审计报告和相关调查资料;

4、果园港务提供的未来盈利预测资料;

5、评估人员调查获取的市场相关信息;

6、中国人民银行公布的存贷款利率;

7、证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;



- 8、同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据;
- 9、相关税收法规及税率;
- 10、评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。

(六) 其他资料

- 1、果园港务评估基准日资产负债申报明细表;
- 2、果园港务提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- 3、果园港务提供的其他有关资料和评估人员收集的其他资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务, 应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

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

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

企业价值评估中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;



- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

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。

根据我们对被评估单位其现状、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，我们认为被评估单位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，故本次采用收益法进行评估。

由于被评估单位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，因此本次评估采用资产基础法。

● 资产基础法

资产基础法具体模型如下：

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，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同



的评估方法，具体如下：

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金为银行存款。

对银行存款，评估人员首先核对了评估基准日银行总账、日记账、明细账余额是否一致，复核企业编制的银行存款余额调节表，检查了银行对账单和银行询证函，并以清查核实后的金额确定为评估值。

(2) 应收款项

果园港务应收款项主要为应收票据、应收账款、预付账款及其他应收款。

对于应收款项，评估人员核对评估申报明细表与明细账、会计报表的金额，借助历史资料和调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，对难以确定可收回账款数额的，参考企业计提坏账准备的方法评估风险损失，最终确定评估值。

(3) 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣的增值税进项税。评估人员查阅纳税申报表及税金缴款书等资料，抽查相关的入账依据并对税费的计提情况进行测算，以清查核实后的账面值确定为评估值。

2、存货

纳入本次评估范围的存货主要为原材料，主要为日常经营所需的零配件，原材料品种规格、型号繁多，账面值已包括购买价格、运杂费、合理损耗和拣选费用，由于原材料周转较快，基准日的市场价格与账面价格较接近，故按核实后账面价值确定为评估值。

3、房屋建筑物



房屋建筑物主要为果园港务厂区内为港口作业配套建设的构筑物。由于市场交易不活跃，在目前市场上难以找到可比交易案例，故评估人员无法采用市场法进行评估；收益法一般适用于有预期收益的商业性房产，因此不适宜采用收益法进行评估；由于这些建（构）筑物截至评估基准日的重置价格资料较易取得，故采用重置成本法评估。基本公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=重置单价×建筑面积

建筑物的重置单价公式如下：

重置单价=(前期工程费用+建安工程费用+其他工程费用)×(1+资金成本率)

(1) 前期工程费用

主要指建设工程勘察费、编制工程标底费、招投标业务费等，评估人员根据房屋建筑物所在地区的实际情况予以取舍。

(2) 建安工程费用

主要指房屋建筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等。

(3) 其他工程费用

包括建设单位管理费、工程监理费、城市建设配套费等，评估人员根据建筑所在地区的实际情况予以取舍。

(4) 资金成本

主要指正常建设条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息。评估人员计算资金成本时，假设工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入，资金成本率即为： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

(5) 成新率

对于重要的房屋建筑物，评估人员采取两种方法确定其房屋成新率。一是参照原城乡环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及《工业建筑可



靠性鉴定标准》(GB50144—2008)进行现场查勘,针对建筑物的结构、基础、墙体、装修等各部分,确定价值影响因素及影响程度,采取综合打分的方法确定其成新率;二是对房屋主体按年限法测算其成新率,两者加权平均就得到该建筑物的成新率。

对于一般构筑物,评估人员采用如下公式确定成新率:

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

4、设备

果园港务的设备主要为生产用机器设备、电子设备及车辆。评估人员采用重置成本法进行评估,即根据设备现行购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价,再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率,相乘后得出评估值。

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价确定

机器设备重置全价=设备购价(不含税)+设备运杂费+设备安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

对于电子办公设备,评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计,因此设备重置全价=设备购价

运输车辆重置全价=车辆购价(不含税)+购置附加费+牌照手续费+其他费用

(2) 成新率确定

评估人员在现场对设备进行现场勘查,向设备管理人员了解设备的购置、使用、维护等情况,并了解设备目前的运行、功能、效率情况,并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

5、在建工程



果园港务纳入本次评估范围的在建工程主要包括散货工艺项目-二期、项目散货工艺项目-二扩项目、果园港区铁路专用线项目、一期技改项目的投入成本。工程均处于正常施工中。

评估人员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。

评估人员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。

6、无形资产

(1) 土地使用权

土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算确定法等。

评估人员通过现场查勘，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，采用成本逼近法及



市场比较法对土地使用权进行评估。经综合分析后，评估人员以市场比较法结果确定土地使用权价格。

① 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：

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

② 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：

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

(2) 其他无形资产

果园港务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。评估人员核对了无形资产总账、明细账，查阅了入账凭证、发票等相关单据，了解企业的无形资产摊销政策，以核实后账面价值作为评估值。

7、长期待摊费用



纳入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，评估人员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，以评估人员核实后的摊余价值作为其评估值。

8、递延所得税资产

评估人员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，余额正确，以经核实后的账面值确定为评估值。

9、其他非流动资产

纳入评估范围内的其他非流动资产为果园港务预付的设备款、工程款，评估人员查阅了明细账、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，余额正确，以经核实后的账面值确定为评估值。

10、负债的评估

负债主要包括应付账款、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、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款、其他非流动负债。

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后被评估单位实际需要承担的金额确定评估值。与具体资产项目有关联的负债，评估人员同时考虑相关资产的评估结果对实际需承担负债金额的影响后确定评估值，避免评估计算时有重复或遗漏。

● 收益法

1、收益法的选用理由

收益法是指通过测算评估对象的未来预期收益并折算成现值，确定评估对象价值的资产评估方法。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本



化和折现的途径来判断和估算资产价值。该思路认为，任何一个理智的投资者在购置或投资于某一资产时，所愿意支付或投资的货币数额不会高于所购置或投资的资产在未来能给其带来的回报，即收益额。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。根据评估对象的预期收益来评估其价值，容易被资产业务各方所接受。从理论上讲，收益法是资产评估中较为科学合理的评估方法之一。

2、收益法的基本思路和评估模型

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，此次评估对被评估企业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 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

付息债务：指基准日账面有息负债

(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。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等的稳定情况，明确的预测期确定为 2019 年 4 月 - 2029 年。

(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：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{(1+r)^n \times (r-g)}$$

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，我们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：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e - 权益资本成本

E - 权益资本的市场价值



D-债务资本的市场价值

Kd-债务资本成本

t-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
有风险调整系数

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

k_e : 权益资本成本

R_f : 无风险报酬率

β : 权益系统风险系数

MRP: 市场风险溢价

R_c : 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。

（三）评估结论确定的方法

本次评估目的系为重庆港九拟发行股份购买果园港务 100% 股权，提供所涉及的果园港务股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。评估人员根据



确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，经综合分析后确定本评估报告的结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托人与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对果园港务的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及果园港务相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，对果园港务所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导果园港务进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据果园港务提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。



对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账等方式确定资产和负债的真实性。

对机器设备、房屋建筑物及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物及重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，对在建工程收集相关批复、合规文件、建设合同等，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据果园港务的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿以及主要资产购建合同、结算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向果园港务提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、资产基础法

（1）评估人员在果园港务有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写现场鉴定作业表，与果园港务管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的成新率。

（2）各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

（3）评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，采用合适的评估方法，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。



2、收益法

(1) 初步审查被评估单位提供的历史数据和盈利预测表，并与财务报表及相关经济资料进行核对。

(2) 完善历史数据并与相关部门人员进行交流，向企业管理人员了解公司经营模式、经营流程、财务核算方法等。

(3) 对损益类项目的核实和了解

①对于收入的核实，了解申报数据的准确性、营业收入确定依据及其结构，将申报的历史经营数据与审计报告数据进行核对，对历史年度经营政策、经营模式进行了解。了解企业盈利预测的经营假设，对假设条件的合理性进行判断，结合市场情况以及企业未来发展规划对企业申报预测数据的合理性进行判断。

②成本及费用的核实和了解，根据历史数据了解营业成本及费用的构成项目，各项成本费用的近期标准，了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

③了解企业税收政策。

(4) 进一步审核、修正预测数据。

(5) 对未纳入预测的溢余资产和非经营性资产（负债）进行评估。

(6) 确定股东全部权益价值。

(四) 评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对果园港务申报评估的资产评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。



九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

(一) 一般假设

1、本报告评估结论所依据、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，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(二) 评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象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、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

(三) 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、评估对象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，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易



价格。

(四) 预期经营假设

1、评估对象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、被评估单位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；被评估单位的核心技术人员、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。

3、在未来可预见的时间内，果园港务如期实施提供给我们的发展规划，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、假设企业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。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。



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

十、评估结论

(一) 资产基础法

截至评估基准日 2019 年 3 月 31 日，果园港务经审计后的资产总额为 255,790.65 万元，负债总额为 134,507.47 万元，净资产为 121,283.18 万元。

经本次评估，资产总额 264,932.49 万元，负债总额 134,463.72 万元，净资产 130,468.77 万元，评估增值 9,185.59 万元，增值率 7.57 %。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 3 月 31 日

被评估单位：国投重庆果园港港务有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	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	-	-



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%
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	264,932.49	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

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，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，土地资源的稀缺，故形成评估增值。

(二) 收益法

收益法，是从收益的角度出发，将果园港务作为一个整体，根据其未来发展规划，预计未来各年的企业自由现金流并折现加总，求得股东全部权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，果园港务股东全部权益采用收益法评估的结果为 131,583.70 万元。

(三) 评估结论的分析与确定

此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 %。

资产基础法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。

收益法评估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。本次评估，考虑到被评估单位为重资产企业，其投资的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，评估师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。

经评估人员综合评定估算，国投重庆果园港港务有限公司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（大写：壹拾叁亿零肆佰陆拾捌万柒仟柒佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

（二）本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（三）本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益市场价值



的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(四) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(五) 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

(六) 委托人、被评估单位和相关当事人对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(七) 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	78,500.00	信用担保	长期借款
2	中国银行股份有限公司重庆江北支行	10,000.00	无担保	长期借款
3	重庆农村商业银行股份有限公司江北支行	17,565.48	信用担保	长期借款
	合计	106,065.48		

(八) 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运



行记录是真实有效的前提下，通过现场调查对其成新状态做出判断。

本次评估中，评估人员观察所评估房屋建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下查勘了建筑物内部装修情况和使用情况，但对各种建（构）筑物隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）未借助专业检测仪器进行勘察和做技术检测。评估人员对房屋建筑物、构筑物的成新率估计是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，结合实地勘察做出的职业判断。

（九）评估机构获得的被评估单位盈利预测数据是本评估报告收益法的预测基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

（十）本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上。若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及管理层对其经营计划进行调整，盈利预测数据可能会发生较大变化，因而本评估结论会与企业实际产生较大偏差，委托人应根据实际情况重新委托评估机构对企业价值进行评估。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

（十一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（十二）重大期后事项

无。

（十三）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无



法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十四) 在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

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

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

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

(六) 评估报告的使用有效期



本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后,自评估基准日起一年内有效,即2019年3月31日至2020年3月30日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以评估结果作为作价参考依据,超过一年则需重新进行资产评估。

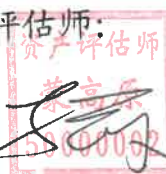
十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为2019年6月6日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:



资产评估师:



中国*重庆

资产评估师:



二〇一九年六月六日