



声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见；

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请被评估单位及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证；

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告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。

七、注册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；

八、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注册资产评估师及其所在的评估机构无关。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一三年一月十一日



重庆港务物流集团有限公司拟与重庆港九股份有限公司
进行资产置换所涉及重庆港盛船务有限公司股权的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字（2013）第 10-2 号

重庆港务物流集团有限公司：

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你们的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆港九股份有限公司拟与重庆港务物流集团有限公司进行资产置换所涉及的重庆港盛船务有限公司股东股权在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆港九股份有限公司拟置换出重庆港盛船务有限公司的股权资产，提供重庆港盛船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：评估对象为重庆港盛船务有限公司的股东全部权益；评估范围为重庆港盛船务有限公司申报的全部资产及负债，资产账面值 39,024.81 万元，负债账面值 23,971.45 万元，净资产账面值 15,053.36 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2012 年 12 月 31 日。



在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、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。

评估结论：截至评估基准日，重庆港盛船务有限公司账面资产总额 39,024.81 万元，负债总额 23,971.45 万元，净资产 15,053.36 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆港盛船务有限公司股东权益选用资产基础法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，重庆港盛船务有限公司的股东全部权益的评估值为 13,188.37 万元（人民币大写：壹万叁仟壹佰捌拾捌万叁仟柒佰元整）。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

被评估单位：重庆港盛船务有限公司

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	C	D=C-B	E=D/B × 100%
流动资产	1	10,868.06	10,869.76	1.70	0.02
非流动资产	2	28,156.75	26,290.07	-1,866.70	-6.63
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	1,900.00	0.00	-1,900.00	-100.00



项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	C	D=C-B	E=D/B × 100%
投资性房地产	7				
固定资产	8	26,207.87	26,241.18	33.31	0.13
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	48.88	48.88	0.00	0.00
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	39,024.81	37,159.82	-1,864.99	-4.78
流动负债	21	23,971.45	23,971.45	0.00	0.00
非流动负债	22				
负债合计	23	23,971.45	23,971.45	0.00	0.00
净资产	24	15,053.36	13,188.37	-1,864.99	-12.39

重要提示:

1、本报告评估结果经资产评估主管机关核准或备案后,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、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力,报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括:委托方、评估对象的被评估单位及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。



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，委托方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，委托方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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、评估人员注意到，纳入评估范围的应付账款与其他应付款中存在多年未付款项，其账龄为3年及以上。应付账款中此类款项账面余额为37.45万元，其中账龄为3-5年款项的账面金额为0.78万元；账龄为5年以上款项的账面金额为36.67万元，系2008年之前发生的劳务费。其他应付款中此类款项账面余额为102.88万元，均为5年以上其他应付款项。本次评估，由于没有收集到充分的证据证明上述款项将来无需支付，故评估人员暂保留其账面价值作为评估值。

5、本报告书正文中的“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，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



重庆港务物流集团有限公司拟与重庆港九股份有限公司
进行资产置换所涉及重庆港盛船务有限公司股权的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2013）第 10-2 号

重庆港务物流集团有限公司：

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你们的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆港务物流集团有限公司拟与重庆港九股份有限公司进行资产置换所涉及的重庆港盛船务有限公司股东全部权益在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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、委托方、被评估单位和评估报告使用者

（一）委托方概况

本次资产评估的委托方为重庆港务物流集团有限公司和重庆港九股份有限公司。



1、重庆港务物流集团有限公司基本情况

公司名称：重庆港务物流集团有限公司（以下简称“港务集团”）

住所：重庆市渝中区朝千路3号

法定代表人姓名：孙万发

注册资本：贰拾柒亿零柒佰伍拾肆万贰仟柒佰柒拾伍元伍角壹分

实收资本：贰拾柒亿零柒佰伍拾肆万贰仟柒佰柒拾伍元伍角壹分

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可经营项目：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。（以下经营范围限取得许可的分支机构经营）国内旅游和入境旅游招徕、组织、接待业务。

一般经营项目：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、建筑材料、化工产品及其原料（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。

成立日期：2006-07-25

营业期限：无

2、重庆港九股份有限公司基本情况

公司名称：重庆港九股份有限公司（以下简称“港九股份”）

住所：九龙坡区九龙镇盘龙五村113-13号

法定代表人姓名：孙万发

注册资本：叁亿肆仟贰佰零玖万贰仟贰佰陆拾贰元整

实收资本：叁亿肆仟贰佰零玖万贰仟贰佰陆拾贰元整



公司类型：股份有限公司（上市公司）

经营范围：许可经营范围：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，煤炭批发经营（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。

一般经营范围：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）

成立日期：1999-01-08

营业期限：无

（二）被评估单位概况

1、基本概况

本次评估的被评估单位为重庆港盛船务有限公司（以下简称“港盛船务”）。

（1）住所：渝北区龙山路70号

（2）法定代表人姓名：王邦国

（3）注册资本：肆仟柒佰柒拾贰万元整



(4) 实收资本：肆仟柒佰柒拾贰万元整

(5) 公司类型：有限责任公司（法人独资）

(6) 经营范围：许可经营项目：长江干线及支流省际成品油船、普通货船、外贸集装箱班轮内支线运输；长江重庆至宜昌省际、万州至宜昌省际载货汽车滚装船运输；长江干线重庆至宜昌省际普通客船运输（有效期至 2014 年 6 月 30 日）。一般经营项目：航空、海路、陆路国际货运代理；销售：五金，交电，建筑材料、化工产品（以上范围皆不含危险化学品），日杂用品（不含烟花爆竹），百货。

(7) 成立日期：2002年3月28日

(8) 营业期限：无

(9) 企业历史沿革：

港盛船务前身为重庆市涪陵区港盛船务有限公司，该公司于2002年3月成立，是隶属于涪陵港务管理局的全资子公司。

2005年12月31日，根据重庆市国资委【2006】143号文件《关于将重庆市万州港口（集团）有限责任公司、涪陵港务管理局整体无偿划转给重庆港务物流集团有限公司管理的通知》，涪陵港务管理局整体被划转给重庆港务物流集团有限公司。

2007年8月31，重庆港务物流集团有限公司以重庆市涪陵区港盛船务有限公司为载体，根据渝港物资【2007】192号《关于无偿划转国有股权的通知》、渝港物资【2007】259号《关于无偿划转国有资产通知》、渝港物资【2007】303号《关于船务分公司整体无偿划转港盛船务公司批复》和渝港物资【2007】311号《关于涪陵港务管理局航运资源无偿划转到重庆港盛船务有限公司的批复》四份文件，将涪陵港持有港盛船务的国有投资股权、重庆万州港口（集团）有限责任公司船务分公司和重庆港务物流集团有限公司分公司全部资产



划转至涪陵区港盛船务有限公司名下，并于2007年9月变更注册地涪陵区为重庆市渝北区，同时，更名为重庆港盛船务有限公司，为重庆港务物流集团有限公司的全资子公司。2010年10月，重庆港务物流集团有限公司将所持有的重庆港盛船务有限公司100%股权转让给重庆港九股份有限公司。

(10) 公司股东及持股比例

截至评估基准日，港盛船务股东持股比例及出资情况如下表：

单位：万元

出资人名称	出资形式	出资额	出资比例 (%)
重庆港九股份有限公司	资本公积、现金	4,772.00	100.00

(11) 主要子公司概况

截至评估基准日，港盛船务共有 2 家子公司，各子公司基本情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例 (%)	初始投资额
1	重庆港盛兴万船务有限公司	许可经营项目：长江干线及支流省际普通货船运输（按许可证核定事项和期限从事经营）。	950.00	100.00	950.00
2	重庆港盛欣陵船务有限公司	许可经营项目：长江干线及其支流省际普通货船运输（按许可证核定事项和期限从事经营），销售：五金、交电、建筑材料（不含化危险品和木材）、化工产品（不含化危险品）、日杂用品（不含烟花爆竹）、百货。	950.00	100.00	950.00

① 重庆港盛兴万船务有限公司

重庆港盛兴万船务有限公司（以下简称兴万船务公司）于 2011 年 4 月 28 成立。2011 年 9 月 7 日取得交通运输部长江航务管理局颁发的《水路运输许可证》（编号：交长渝 XK517 号），准予在长江干线及支流省际普通货船运输，有效期至 2013 年 6 月 30 日。



兴万船务公司目前经营船舶共 13 艘。其中：自有船舶 1 艘，租用重庆港盛船务有限公司 12 艘船舶。

兴万船务公司近二年财务经营状况如下表：

金额单位：万元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额	1,918.90	1,669.09
负债总额	1,634.41	1,846.72
所有者权益	284.49	-177.63
项目	2011 年度	2012 年度
收入	2,708.33	4,306.06
成本	3,108.07	4,493.59
净利润	-665.50	-462.13

②重庆港盛欣陵船务有限公司

重庆港盛欣陵船务有限公司（以下简称欣陵船务公司）于 2011 年 6 月 21 日成立。2011 年 8 月 30 日取得交通运输部长江航务管理局颁发的《水路运输许可证》（编号：交长渝 XK519 号），准予在长江干线及支流省际普通货船运输，有效期至 2013 年 4 月 30 日。

欣陵船务公司经营船舶共 21 艘，其中：自有船舶 3 艘、租用重庆港盛船务有限公司船舶 18 艘。

欣陵船务公司近二年财务经营状况如下表：

金额单位：万元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额	2,349.82	3,077.40
负债总额	1,845.23	3,710.46
所有者权益	504.59	-633.06
项目	2011 年度	2012 年度
收入	2,863.86	5,607.97
成本	3,076.58	6,371.15
净利润	-445.41	-1,137.65



（12）内部管理制度

港盛船务控制制度较健全，公司制定了安全管理办法、货物运输管理办法、货物运输质量管理办法、安全管理办法补充规定安全事及违章处罚细则、公司调度管理规程、职工考勤管理办法、商务调度人员激励考核办法等内部管理制度。

（13）经营管理结构及人员情况

港盛船务设有行政办公室、党群工作部、人力资源部、财务部、安监部、总调室、商务部。

港盛船务现有员工692人，其中：管理干部119人，船员498人。从学历上看，研究生1个，本科17人，大专67人，中专54人，技校52人，高中以下501人；从职称来看，高级工程师1个，中级职称人员12人（包括经济师、工程师、会计师），初级职称20人（包括经济师、工程师、会计师）。

在管理干部中，一等船长 33 人；大副 61 人，二副 32 人，三副 1 人；一等轮机长 42 人，一等大管轮 35 人，二管轮 30 个，一般船员 264 人。

（14）企业经营的宏观、区域经济因素

①国家、地区经济形势及未来发展趋势

A、国家经济形势及发展趋势

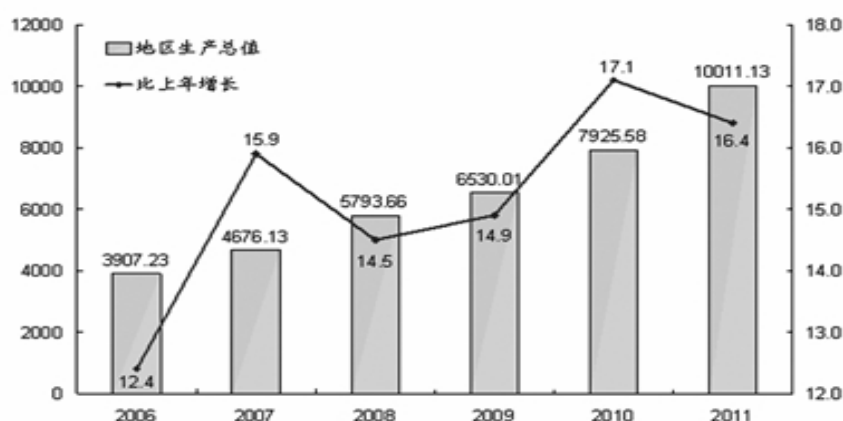
改革开放以来，我国经济稳步增长，近 20 多年来年均增长速度超过 9%，成为世界上经济增长速度最快的国家之一。虽然 2008 年下半年以来全球经济危机对我国经济发展造成一定不利影响，然而我国采用积极的财政政策和适度宽松的货币政策进行宏观经济调控，并采取一系列措施刺激经济的发展，使经济增速和对外贸易下滑态势得到缓解并逐步企稳回升。根据“我国国民经济和社会发展十二五规划纲要”，在“十二五”期间的主要目标之一是“保持国民经济平稳较快发展，国内生产总值年均增长 7%”，预计“十二五”期间我国 GDP 仍将保持稳定增长。因此，我国长期稳定发展的宏观经济将有利于化工行业的发展。



今年前三季度，面对复杂严峻的国内外经济形势，我国坚持稳中求进的工作总基调，正确处理保持经济平稳较快发展、调整经济结构和管理通胀预期三者的关系，把稳增长放在更加重要的位置，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大政策预调微调力度，国民经济运行总体平稳，呈现出经济运行企稳、结构调整加快、民生继续改善的积极变化。初步测算，前三季度国内生产总值 353480 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.7%。其中，一季度增长 8.1%，二季度增长 7.6%，三季度增长 7.4%。分产业看，第一产业增加值 33088 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 165429 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 154963 亿元，增长 7.9%。从环比看，三季度国内生产总值增长 2.2%。

B、地区经济形势及未来发展趋势

根据《2011 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》，重庆市 2011 年地区生产总值 10011.13 亿元，比上年增长 16.4%。其中，第一产业增加值 844.52 亿元，增长 5.1%；第二产业增加值 5542.80 亿元，增长 21.8%；第三产业增加值 3623.81 亿元，增长 10.8%。第一产业增加值占全市生产总值的比重为 8.4%，比上年下降 0.2 个百分点；第二产业增加值比重为 55.4%，比上年上升 0.4 个百分点；第三产业增加值比重为 36.2%，比上年下降 0.2 个百分点。按常住人口计算，全年人均地区生产总值达到 34500 元，比上年增长 15.2%。





2006 - 2011 年地区生产总值及其增长速度 单位：亿元、%

根据国家统计局重庆调查总队和市统计局联合发布消息，据初步测算，前三季度，重庆市实现地区生产总值 8158 亿元，同比增长 13.8%，较全国平均水平高 6.1 个百分点，增幅居全国第二、西部第一。

根据《重庆市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》：重庆市地区生产总值年均增速保持 12.5% 左右，达到 15000 亿元，人均地区生产总值突破 50000 元。建成西部地区现代产业高地，工业总产值超过 25000 亿元。经济增长质量和效益明显提高，经济结构战略性调整取得重大进展，消费、投资、出口协调拉动经济增长，非农产业增加值比重达到 95%，价格总水平保持基本稳定。重庆市以前年度和规划经济增长均高于全国。

②有关财政、货币政策

我国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大结构性减税政策力度，保持货币信贷平稳适度增长。

(15) 被评估单位所在行业发展状况

目前，国内国外经济发展速度下降，重庆水运长期呈现低靡的态势。行业运能过剩，运价下滑，生产经营困难已成为水运行业面临的现状。

前些年，水运运力少运量小，大批货物等着船舶运输，因此吸引了大量的资金建造船舶。由于航运企业准入条件低，民营企业崛起，占据了重庆航运市场很大份额。近几年，运力快速增长，重庆总运力增长的幅度远超过运量需求，货源紧张，供求关系严重失衡，以致企业之间长期采用低价进行竞争。从内部环境看，高级船员是企业一项重要的资源，培养至少在 5 年以上，民营企业更是采取了用高薪吸引船员的方法，导致船员工资大幅长涨。从外部环境看，受国际油价的影响，国内油价居高不下，成本倍增；同时随着三峡库区航道条件改善，下游的船舶企业与参与到长江上游货运的竞争中，长江上游企业运营更加艰难。



(16) 生产经营的优势分析和各种因素风险

①港盛船务经营优势

港盛船务大多数货源都在涪陵、江苏装卸，形成长江上下流域对流。企业的动力结构及船舶设备较好，可根据不同货物的装载要求安排适合船舶。而且在重庆港九内部港口对装卸工作支持力度大，有利于企业生产经营工作。

②公司生产经营面临的风险

在经济不景气大环境下，重庆水运形势长期低靡，行业运能过剩，目前生产经营困难。民营企业崛起，长期采用低价竞争，对港盛船务的生产运营产生了一定的冲击。加之民营企业以高薪吸引船员，国内油价居高不下，企业船员工资、燃料成本费用倍增。

2、近三年资产、财务、经营状况及会计政策

(1) 资产、财务、经营状况

A、近年三财务状况(母公司口径)

金额单位：万元

项 目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	11,076.41	8,884.65	10,868.06
存 货	767.64	63.87	44.92
应收账款	3,861.69	1,761.73	2,508.84
长期股权投资	3,232.80	1,900.00	1,900.00
固定资产	26,578.81	31,170.46	26,207.87
无形资产及其他非流动资产	-	-	-
资产合计	46,403.56	42,056.45	39,024.81
流动负债	30,030.87	28,833.14	23,971.45
非流动负债	-	-	-
负债合计	30,030.87	28,833.14	23,971.45
所有者权益	16,372.69	13,223.31	15,053.36

评估基准日资产损失及减值准备情况：计提坏账准备 145.02 万元（其中应收账款计提 79.57 万元、其他应收款计提 65.45 万元），固定资产计提减值



准备 378.31 万元。

B. 近三年经营业绩 (母公司口径)

金额单位：万元

项 目	2010 年	2011 年	2012 年
主营业务收入	19,037.21	15,007.13	15,416.28
主营业务成本	17,623.18	16,761.01	15,911.54
其他业务收入	0.00	0.00	0.00
其他业务成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	614.98	391.17	160.86
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,499.30	1,386.40	1,071.20
财务费用	164.90	332.77	156.19
资产减值损失	37.16	-40.08	67.02
公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	-28.37	0.00
营业利润	-902.31	-3,852.51	-1,950.53
营业外收支净额	1,382.66	703.14	3,780.58
利润总额	480.35	-3,149.37	1,830.05
所 得 税	85.91	0.00	0.00
净 利 润	394.44	-3,149.37	1,830.05

(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度：企业会计准则。

2) 适用税费率：所得税 15%和 25%、营业税 3%、城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%、房产税 1.2%。

根据重庆市地方税务局关于加快重庆水运发展有关营业税政策的通知（渝地税发【2011】243 号）及补充通知（渝地税发【2012】61 号），从 2012 年 1 月 1 日起，通过重庆航运交易所交易平台完成的航运业务收入（包括货



运、客运以及装卸搬运取得的交通运输业收入)免征营业税,执行期限为 2012 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

3) 固定资产折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法计提。各类固定资产的估计使用年限、预计净残值及年折旧率如下:

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
装卸机械设备	18	5	5.28
运输工具	6-18	3、5	5.28-16.17
运输船舶	18	5	5.28
其他	3-50	3、5	1.94-32.33

4) 资产减值损失的确认:

A、坏账准备的计提方法: 备抵法, 计提标准为:

账 龄	计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)的应收账款	3
1-2 年(含 2 年)的应收账款	8
2-3 年(含 3 年)的应收账款	15
3-4 年(含 4 年)的应收账款	20
4-5 年(含 5 年)的应收账款	60
5 年以上的应收账款	100

B、除坏账准备外的其他资产减值准备:

无。

5) 采用公允价值计量的资产有:

无。

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

港盛船务为港九股份的全资子公司, 港务集团是港九股份的第一大股东。

(四) 报告使用人

本评估报告使用人为: 本评估项目的委托方、被评估单位、法律法规规



定有权使用评估报告的其他使用人。

二、评估目的

为重庆港九股份有限公司拟与重庆港务物流集团有限公司资产置换，重庆港九股份有限公司置换出港盛船务股权资产，提供港盛船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

本次评估对象为港盛船务股东全部权益价值。

本次的评估范围为港盛船务全部资产和负债。根据港盛船务经注册会计师审计的财务报表，截至 2012 年 12 月 31 日，港盛船务资产总额为 39,024.81 万元，其中：流动资产 10,868.06 万元，固定资产 26,207.87 万元，长期投资 1,900.00 万元；负债总额为 23,971.45 万元，全部为流动负债。

主要资产具体情况如下：

1、固定资产：

港盛船务固定资产全部为设备。纳入本次评估范围的设备账面价值 26,207.87 万元，港盛船务的设备主要为船舶、驳船、船载终端电脑、车辆等，其分类如下：

固定资产类别	机器设备	电子设备	车辆	合 计
账面原值	370,119,872.17	603,006.57	1,991,218.79	372,714,097.53
账面净值	265,153,856.12	201,898.59	506,046.90	265,861,801.61
固定资产减值准备	3,783,078.35	0.00	0.00	3,783,078.35
合计	261,370,777.77	201,898.59	506,046.90	262,078,723.26
主要放置地	万州港、涪陵港等	公司经营场所	公司经营场所	

2、长期股权投资

港盛船务纳入本次评估范围的长期股权投资单位共计 2 个，具体情况如



下:

金额单位: 人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	重庆港盛兴万船务有限公司	2011 年 4 月	100.00	950.00	950.00
2	重庆港盛欣陵船务有限公司	2011 年 6 月	100.00	950.00	950.00
	合 计			1,900.00	1,900.00

3、无未记录的无形资产。

评估对象和范围与委托评估对象完全一致。具体评估对象详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场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,评估港盛船务股东全部权益价值。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,评估目的系重庆港九股份有限公司置换出港盛船务股权提供港盛船务股东全部权益市场价值参考,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2012年12月31日。

评估基准日由委托方和被评估单位共同确定,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）行为依据

委托方提供的“关于重庆港务物流集团有限公司与重庆港九股份有限公司资产置换的草案”。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、国务院 2003 年 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第 3 号令 2003 年 12 月 31 日）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年 8 月 25 日[第 12 号令]）；
- 6、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）；
- 7、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》；
- 8、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20 号）。



9、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》（渝国资产〔2007〕148号）；

10、其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2011]230号）；
- 8、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 10、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 11、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）。

（四）权属依据

- 1、港盛船务提供的公司章程和验资报告；
- 2、港盛船务提供的船舶权属证书；
- 3、重要资产购置合同或发票；
- 4、长期股权投资单位公司章程；
- 5、港盛船务提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

- 成本法适用的取价依据：



1、有关机器设备的取价依据

- (1) 中国机械工业出版社出版的《2012 机电产品报价手册》;
- (2) 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。
- (3) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;
- (4) 中国科技文化出版社出版的《船舶工程造价计价编制与造船工时定额对照应用及成本核算控制手册》;
- (5) 中国统计出版社出版的《全国固定资产重(评)估系数标准目录》;
- (6) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

2、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) 相关税收法规及税率;
 - (3) 评估人员调查获取的市场相关信息
 - (六) 其他依据
1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
 2. 被评估单位提供的审计报告、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. 被评估单位提供的其他有关资料。

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。注册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



市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。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

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。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) 资产所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

资产基础法即分别求出各项资产评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得到净资产评估值的方法。

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

受国内资本流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的与港盛船务类似的公司股权交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与港盛船务类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件，故无法采用市场法进行评估。

由于受国际经融危机的影响，重庆水运形势长期低靡，行业运能过剩，港盛船务公司目前生产经营不稳定，近年来处于经营亏损或微利状态，未来



预期收益存在较大的不确定性，故无法采用收益法进行评估。

由于委估资产有较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，因此可以采用资产基础法进行评估。

● 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、机器设备

港盛船务的机器设备主要为船舶、驳船及船载终端等设备。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。

设备评估值 = 设备重置全价 $\times$ 成新率

(1) 对于船舶

重置全价 = 船体材料费 + 船用设备设施费 + 人工费 + 生产专用费 + 资金成本 + 利润 + 税负 + 其他费用

(2) 对于电子办公设备

评估人员考虑到该类设备市场售价中一般包括安装调试费，运费低可忽略不计，因此设备重置全价 = 设备购价

(3) 对于运输车辆

车辆重置全价 = 车辆重置购价 + 车辆购置附加税 + 牌照手续等其他费用

2、存货



存货为在库周转材料。评估人员针对存货的实物形态、流转程序、存放地点等方面的不同特点，采取了不同的方法进行评估，以便真实地反映企业存货的价值。港盛船务的在库周转材料为近期购进的船舶燃料，储存期较短，周转较快，评估人员以评估基准日的市场价格乘以结存数量最终确定存货评估值。

3、长期股权投资

港盛船务持有的长期股权投资为对全资子公司的股权投资，本次分别对各子公司采用资产基础法进行评估确定各子公司的评估值。

4、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

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，按照委托方与本公司签订的资产评估业务约定书，评估人员业已实施了对港盛船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、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及港盛船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，制定评估综合计划和程序计划，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，根据委托评估资产特点，有针对性地指导港盛船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

根据港盛船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、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对机器设备和船舶及存货等实物资产，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

根据港盛船务的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产移交资料及近期评估报告，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向港盛船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、评估人员在港盛船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，与港盛船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，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

（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，认为对港盛船务申报资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、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、由港盛船务所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、港盛船务持续经营，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、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、在未来可预见的时间内，港盛船务经营政策不作重大调整；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。

2、在未来可预见的时间内，港盛船务经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产。

3、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，港盛船务经审计的资产总额 39,024.81 万元，负债总额 23,971.45 万元，净资产 15,053.36 万元。

经评估人员采用资产基础法进行评估，资产评估值 37,159.82 万元，负债评估值 23,971.45 万元，净资产评估值 13,188.37 元，净资产评估减值 1,864.99 万元，减值率 12.39%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

被评估单位：重庆港盛船务有限公司

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	C	D=C-B	E=D/B × 100%
流动资产	1	10,868.06	10,869.76	1.70	0.02
非流动资产	2	28,156.75	26,290.07	-1,866.70	-6.63
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	1,900.00	0.00	-1,900.00	-100.00
投资性房地产	7				
固定资产	8	26,207.87	26,241.18	33.31	0.13
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				



项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	C	D=C-B	E=D/B × 100%
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	48.88	48.88	0.00	0.00
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	39,024.81	37,159.82	-1,864.99	-4.78
流动负债	21	23,971.45	23,971.45	0.00	0.00
非流动负债	22				
负债合计	23	23,971.45	23,971.45	0.00	0.00
净资产	24	15,053.36	13,188.37	-1,864.99	-12.39

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估减值1,864.99万元，减值率12.39%。减值的主要原因为长期投资评估减值，原因为：

长期股权投资减值1,900.00万元，其中，欣陵船务公司评估减值 950.00 万元，兴万船务公司评估减值 950.00 万元。评估减值主要原因为受国际金融危机的影响，近年国内国外经济发展速度下降，重庆水运长期呈现低靡的态势。船舶运输行业运价下滑、成本大幅增长、竞争加剧等因素导致企业生产经营困难，长投子公司兴万船务公司、欣陵船务公司自成立以来一直处于亏损状态，本次评估两子公司净资产评估值均为负数，故其长期投资评估为零值，形成了较大的评估减值。

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方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方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、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册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企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响。

（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。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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股权转让可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增减值额作任何纳税考虑。

（六）委托方、被评估单位和相关当事方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；注册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。

截至评估基准日，纳入本次评估范围的船舶中有港盛驳 2011、港盛驳



2013、港盛驳 1001、港盛驳 1002、港盛驳 1003、港盛驳 1004 等 6 艘船舶存在船舶适航证书失效情况。据港盛公司称：因所载货物在下游港口耽误装卸，导致上述船舶适航证书失效，目前正在回港途中，船舶检验也已经与船舶检验机关协调，船舶抵港后实施检验，以维持船舶证书有效。

（七）评估人员注意到，迎宾 8 号为客船，停封多时，目前已不适航，公司已向重庆市港航管理局申请迎宾 8 号船舶拆解，重庆市港航局已于 2012-12-25 日批复该船准予拆解，船舶拆解补贴 154,22 万元，核准有限期为 3 个月，本次评估按应取得的拆解补贴确定评估值。

（八）评估人员注意到，纳入评估范围的应付账款与其他应付款中存在多年未付款项，其账龄为 3 年及以上。应付账款中此类款项账面余额为 37.45 万元，其中账龄为 3-5 年款项的账面金额为 0.78 万元；账龄为 5 年以上款项的账面金额为 36.67 万元，系 2008 年之前发生的劳务费。其他应付款中此类款项账面余额为 102.88 万元，均为 5 年以上其他应付款项。本次评估，由于没有收集到充分的证据证明上述款项无需支付，故评估人员暂保留其账面值作为评估值。

（九）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置换可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增减值额作任何纳税考虑。

（十）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，委托方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，委托方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，委托方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方及有



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者使用；

（三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即2012年12月31日至2013年12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。

（五）评估报告未经有权部门核准或备案，评估结论不得被使用。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为2013年1月11日。



(此页无正文)



重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

中国 * 重庆

评估机构法人代表: 

注册资产评估师: 

注册资产评估师: 

二〇一三年一月十一日