



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，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
所涉及在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位
及与其配套的 3#高架桥资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字（2013）第 10-1 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贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，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在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥相关的资产及负债在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：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，为其提供所涉及在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥相关的资产及负债在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：为重庆港务物流集团有限公司在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥所涉及的资产及负债。

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，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：成本法。

评估结论：截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，重庆港务物流集团有限公司委估的在建项目经审计后的在建工程14,881.46万元、其他应付款1,590.33万元、净资产13,291.13万元。根据本次评估目的，评估人员对所涉及的资产选用成本法进行评估。

截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，重庆港务物流集团有限公司委估的在建项目评估值为12,615.41万元（大写：人民币壹亿贰仟陆佰壹拾伍万肆仟壹佰元整），评估减值675.71万元，减值率5.08%。

重要提示：

1、本报告评估结果经财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、评估对象的产权持有人及其控制人、



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值。

4、截至评估基准日，由于寸滩三期项目的调整，重庆港务物流集团有限公司未向评估人员提供三期项目相关的规划许可证、施工许可证、开工证明等资料，据委托方称，相关手续尚在办理之中。

5、截至评估基准日，委估资产的土建部分已经基本完成，但尚未全部办理竣工决（结）算。本次评估重庆港务物流集团有限公司申报了在建工程，对项目总投资额进行了预估。在评估过程中，评估人员通过查阅重庆港务物流集团有限公司提供的工程施工图纸、工程报量审核签证资料、工程未结算预估资料等相关资料，以核实后的账面值为依据确定其评估值。若工程项目最终办理工程结（决）算时与预估的工程量及金额有差异，应调整本报告评估值。

4、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
所涉及在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位
及与其配套的 3#高架桥资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2013）第 10-1 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贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，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在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥相关的资产及负债在 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



本次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

(1) 公司名称：重庆港务物流集团有限公司（以下简称“港务集团”）

(2) 公司住所：重庆市渝中区朝千路3号

(3) 法定代表人姓名：孙万发

(4) 公司类型：有限责任公司（国有独资）

(5) 注册资本、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

(6) 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。

(7) 成立日期：2006 年 07 月 25 日

(8) 经营期限：无

2、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

(2) 公司住所：九龙坡区九龙镇盘龙五村 113-13 号



(3) 法定代表人姓名：孙万发

(4) 公司类型：股份有限公司（上市公司）

(5) 注册资本、实收资本：叁亿肆仟贰佰零玖万贰仟贰佰陆拾贰元整

(6) 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）

(7) 成立日期：1999-01-08

(8) 营业期限：无

(二) 被评估单位

本次评估的被评估单位为重庆港务物流集团有限公司。

1、基本情况

见（一）委托方介绍。

2、在建项目情况



(1) 工程相关批复情况

2008 年 9 月 1 日,《重庆市发展和改革委员会关于重庆主城港区寸滩作业区三期工程项目建议书的批复》(渝发改交[2008]1080 号),批复的工程建设规模和建设内容如下:寸滩三期工程位于上游跨长江的大佛寺大桥至寸滩二期滚装泊位之间,新建 3000 吨直立式多用途泊位 2 个,同时建设后方陆域及相关配套设施。寸滩港三期工程总设计吞吐量为集装箱 16 万 TEU/年,件杂货 35 万吨/年。

2009 年 7 月 1 日,《重庆市发展和改革委员会关于调整重庆主城港区寸滩作业区三期工程可行性研究报告的批复》(渝发改交[2009]754 号),批复的主要事项如下:一、项目法人:同意重庆港务物流集团有限公司作为项目法人。二、建设规模及主要内容:主城港区寸滩作业区三期工程位于重庆江北区寸滩,朝天门下游 6 公里的长江北岸(左岸),建设规模和内容包括 3000 吨级(泊位长度与水工结构按 5000 吨级设计)多用途泊位 4 个,年设计通过能力:集装箱 30 万标箱/年,件杂货 100 万吨/年;同时,建设集装箱堆场、件杂堆场、前方调度楼、拆装箱库、查验仓库等生产及辅助生产建筑以及环保设施等;水工建筑物采用桩基框架梁板直立式码头+引桥结构形式;三、项目总投资为 296,049.66 万元。

2009 年 7 月 9 日,水利部长江水利委员会行政许可决定《关于重庆主城港区寸滩作业区三期工程涉河建设方案的批复》(长许可[2009]109 号),对工程涉河建设方案批复如下:同意重庆港务物流集团有限公司在长江上游寸滩河段大桥下游约 340 米处的长江左岸建设重庆主城港区寸滩作业区三期工程;拟建三期工程主要建设内容为建设 5000DWT 多用途泊位 2 个、3000DWT 多用途泊位 2 个,核定利用长江岸线长 501 米。拟建工程主要由码头作业平台、引桥、高架桥及炸礁疏浚等部分组成。



2009年9月11日,《重庆市交通委员会关于重庆港主城港区寸滩作业区三期工程初步设计的批复》(渝交委港[2009]21号),批复如下:一、工程建设规模:同意工程建设规模为建设3000吨级(泊位长度与水工结构按5000吨级设计)多用途泊位4个,设计集装箱年通过能力32.4万标箱;设计件杂货年通过能力108万吨。二、总平面布置:码头面设计高程上游泊位(8#、9#)194.米,下游泊位(6#、7#)191.5米;码头设计高水位190.92米(黄海高程,下同),设计低水位158.02米。三、装卸工艺:码头前沿采用岸边集装箱起重机,水平运输采用集装箱牵引拖挂车,堆场作业采用轨道式装箱龙门起重机。四、水工建筑物:多用途泊位作业平台采用框架式桩基梁板结构,引桥采用排架式梁板结构。...八、工期:42个月。九、概算:概算总投资核定为293,371.04万元。

2010年4月27日,《重庆市交通委员会转发交通运输部关于重庆港主城港区寸滩作业区三期工程使用港口岸线的批复的通知》,通知如下:核定主城港寸滩作业区三期工程上游8、9号泊位共使用岸线长度501米。

随着城市建设迅速发展,寸滩港区已位于城市中心区域,其道路交通十分拥挤,不仅对城市交通和城市形象造成影响,而且港区交通集疏运条件要满足180万TUE的集疏运需求也存在较大困难。2010年7月28日,重庆市人民政府办公厅市长办公会议纪要第14期《市政府第46次市长办公室会议纪要》决定调整寸滩港区功能,即:保留寸滩三期工程的二个码头泊位建设(确保港区集装箱总吞吐能力140万TEU),原三期建设用地交由市城投公司储备。

(2) 工程进度情况

2009年9月,重庆市发展和改革委员会、重庆市监察局《关于寸滩作业区三期工程6、7号码头泊位水下炸礁工程直接发包的意见》(渝发改标函[2009]459号),同意将寸滩作业区三期工程6、7号码头泊位水下炸礁工程直接发包给长江重庆航道工程局;2010年11月,重庆港主城港区寸滩作业区三



期工程 6#、7#泊位炸礁工程进行了交工验收。

2009 年 9 月,重庆港主城港区寸滩作业区三期 3#高架桥工程进行了施工招标,招标范围为重庆港主城港区寸滩作业区工程 3#高架桥施工图设计中所有内容。主要工程内容:工程道路桥梁总长 975.24 米,其中 3#高架桥工程全长 838 米,桥宽 16 米,上部结构采用连续预应力箱梁,下部结构采用桩承式桥墩,桥墩基础采用桩基础,桥台采用桩承式轻型桥台。2009 年 10 月 29 日,经评标委员会评定确定中交第四航务工程局有限公司为中标人,经过设计变更后 3#高架桥梁长为 236.882 米。重庆港主城港区寸滩作业区三期 3#高架桥工程于 2009 年 11 月 1 日开工建设,并于 2011 年 3 月 20 日完工。截至评估基准日,该工程尚未办理交工验收,中交第四航务工程局有限公司尚未办理工程结算。

2010 年 2 月 9 日,发布重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#、8#、9#泊位标段招标公告,招标范围为重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#、8#、9#泊位及引桥部分。主要工程内容:寸滩港三期工程规划设计 3000 吨级多用途泊位 4 个,位于寸滩港滚装泊位和一期工程码头平台之间,从下游往上依次布置为 6#、7#、8#、9#泊位;4 个泊位均采用直立式码头型式,码头面设计高程为 191.5 米;6#、7#泊位紧临一期码头平台,平台宽 30 米,长 232 米,通过两座宽度为 16 米的引桥与后侧 3#高架桥边接,通过 3#高架桥与三期陆域相连。2010 年 3 月 17 日,经评标委员会评定推荐并经过公示后确定长江航道局为中标人。重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位于 2010 年 3 月开工建设,并于 2012 年 6 月完工,截至评估基准日,该工程尚未办理交工验收,长江航道局办理了工程结算,但港务集团尚未进行审核。

截至评估基准日,在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位尚未进行设施设备安装,6#、7#泊位尚不能使用。

3、主要会计政策

在建工程:自行建造的固定资产的成本包括工程用物资、直接人工、符合资



本化条件的借款费和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。自行建造的固定资产于达到预定可使用状态时转入固定资产,此前列于在建工程,且不计提折旧。

4、委托方和产权持有人之间的关系

港务集团为港九股份的第一大股东。

(三) 报告使用人

本评估报告使用人为: 本评估项目的委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、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。

二、评估目的

对港务集团拟与港九股份进行资产置换所涉及港务集团置出资产-在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥相关的资产及负债,提供其在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象及范围为港务集团在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥所涉及的资产及负债。

根据港务集团经注册会计师审计后的财务报表,截至 2012 年 12 月 31 日,港务集团申报的账面净资产总额为13,291.13万元。具体构成如下表:

金额单位:人民币万元

类 型	账面金额
在建工程	14,881.46
其他应付款	1,590.33
净资产	13,291.13



主要资产及负债情况如下:

1、在建工程: 账面价值14,881.46万元。港务集团纳入本次评估范围的在建工程主要为在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥。6#、7#泊位紧临一期码头平台, 平台宽 30 米, 长 232 米, 通过两座宽度为 16 米的引桥与后侧 3#高架桥边接, 通过 3#高架桥与三期陆域相连; 3#高架桥梁已建成部分长为 236.882 米、桥宽 16 米。截至评估基准日, 在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位尚未进行设施设备安装, 6#、7#泊位尚不能使用。

2、其他应付款: 1,590.33万元。系申报的 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥暂估债务。

评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。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使用假设前提下, 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, 评估所涉及港务集团投建的寸滩三期工程 6#、7#码头泊位及其配套的 3#高架桥。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, 评估目的系为委托方提供委估资产的市场价值参考, 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2012年12月31日。

评估基准日由委托方确定，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

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）。

《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）。

9、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〔2007〕189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—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；
- 8、《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）。

（四）权属依据

- 1、港务集团章程；
- 2、港务集团提供的其他产权证明文件。

（五）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。

（六）其他依据

- 1、产权持有人提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、产权持有人提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资



料、以及相关协议、合同书、发票等财务资料；

3、产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估准则－不动产》的规定，资产评估的基本方法包括成本法、市场法和收益法三种。注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择不同的评估方法。

1、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（或在确定综合成新率的基础上）而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。上述评估用公式可概括为：

资产评估价值=资产的重置成本-资产实体性贬值-资产功能性贬值-资产经济性贬值

或者，资产评估价值=资产的重置成本×成新率

成本法使用前提：

被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

- （1）具有可利用的历史资料；
- （2）形成资产价值的耗费是必须的，应体现社会和行业平均水平；
- （3）被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。



2、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测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。

市场法使用的前提：

- (1) 要有一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

3、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。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及其方法来判断和估算资产价值。

收益法使用的前提：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产使用者获得的预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

(二) 评估方法选择

委估资产为码头泊位及与之配套的高架桥，工程尚未完工，且专业性较强，评估人员无法收集与委估资产生产规模、业务种类相类似资产交易案例，故未能采用市场法进行评估。

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，因此可以采用成本法进行评估。

委估资产设备安装尚未进行，项目尚未完工，同时，该资产只是码头生产



流程中的一部分，不能独立形成生产经营能力并获利，因此无法采用收益法进行评估

因此，本次评估方法采用成本法进行评估。

根据各项资产特点，本次评估具体方法如下：

1、在建工程

港务集团纳入本次评估范围的在建工程主要为其在建的重庆港主城港区寸滩作业区三期工程 6#、7#泊位及与其配套的 3#高架桥。评估人员通过查阅相关设计概算、工程图纸、定额标准等技术资料，核实相关工程合同、工程财务核算、工程预（结）算、工程进度报量签证资料及付款进度等各项资料，并经现场勘察了解工程结构、工程量、建设周期、工程完工进度等情况，核实账面金额的真实、准确性。

对于已完工项目工程投资额评估值采用指数调整法确定，即以主体工程的完工时间为基准，将工程完工时间所在季度的重庆市建设工程造价指数与截至评估基准日期间的各年度的相同季度的重庆市建设工程造价指数环比，得出环比增长率，从而得出主体工程完工至评估基准日的增长率，按经核实后的账面值乘以完工至评估基准日的增长率确定评估值。

对于工程发生的前期费用及其他工程费，评估人员根据费用可否直接归属纳入资产评估范围的主体工程进行划分。对于可以直接归属纳入资产评估范围的主体工程的费用，如水流泥沙物理模型试验费、防洪评价及涉河建设方案费等，评估人员通过查阅合同、付款凭证等方法核实账面值的真实准确性，并以核实后的账面值确定评估值；对于不能直接归属纳入资产评估范围的主体工程的费用，如寸滩 3 期工程初设及施工图费用、施工监理费用等，评估人员根据前期工程费及其他工程费率标准对其进行测算确定评估值。

对于工程发生的利息支出，评估人员按工程投资额、工程前期及其他工程



费、工程所需的正常建设年限、相应的贷款利率，测算合理应计入的利息支出额，确定工程利息支出的评估值。

2、其他应付款

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，工程施工进度付款以及工程投资总额核实情况，并落实具体的债权人，通过核实暂估债务额来确定评估值。

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，按照委托方与本所签订的资产评估业务约定书，评估人员业已实施了对委估资产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，评估机构即确定了有关的资产评估人员并与委托方及港务集团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，有针对性地指导港务集团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



根据港务集团提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对纳入本次评估范围的实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对在建工程进行逐项清查、查阅产权证明，以确定其客观存在。

对其他应付款，评估人员采取核对明细账、合同、抽查凭证等方式确定其真实性。

3、账面价值构成的调查

根据港务集团的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿，主要资产的购建合同、工程施（竣）工图纸、工程结算书、未办理工程结算项目审核报量签证资料等其他工程资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向港务集团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、评估人员在港务集团有关人员的配合下，到现场对资产进行勘查和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，与港务集团负责寸滩三期工程的管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度、工程概况及完工情况。充分调查和了解工程情况，结合所收集的资料进行综合分析。

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查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,认为对港务集团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的、由港务集团所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、评估对象持续使用,港务集团合法拥有、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) 其他假设

1、无不可抗力或其他不可预见因素对评估值的实现造成重大影响。

2、港务集团提供的相关购建合同、工程施（竣）工图纸、工程结算书、未办理工程结算项目报量签证资料等资料真实、完整。

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，港务集团拟置换出的资产经审计后为：在建工程 14,881.46 万元、其他应付款 1,590.33 万元、净资产 13,291.13 万元。根据本次评估目的，评估人员对所涉及的资产选用成本法进行评估后，委估在建项目评估值为 12,615.41 万元（大写：人民币壹亿贰仟陆佰壹拾伍万肆仟壹佰元整），评估减值 675.71 万元，减值率 5.08%。

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

产权持有人：重庆港务物流集团有限公司

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%
在建工程	14,881.46	14,205.74	-675.71	-4.54
其他应付款	1,590.33	1,590.33	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	13,291.13	12,615.41	-675.71	-5.08



评估结论详细情况见评估明细表。

评估减值原因分析：

本次评估减值主要是对纳入评估范围的在建工程中利息费用、工程前期及其他费用，按照工程投资额、正常合理工期及利率，规定的前期及其他工程费率，测算合理分摊额，测算金额比实际发生额小，从而形成了评估减值。

十一、特别事项说明

（一）本次资产评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加资产评估工作的人员与委托方、产权持有人以及其他利害关系人无任何利害关系，资产评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中资产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，没有考虑现在及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使用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。



（四）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。

（五）对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如果产权持有人应评估人员要求应提供而未提供，而资产评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估人员不承担相关责任。

（六）委托方、产权持有人和相关当事方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；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，由于寸滩三期项目的调整，委托方未向评估人员提供三期项目相关的规划许可证、施工许可证、开工证明等资料，据委托方称，相关手续尚在办理之中。

（七）截至评估基准日，委估资产的土建部分已经基本完成，但尚未全部办理竣工决（结）算。本次评估港务集团申报了在建工程，对项目总工程投资额进行了预估。在评估过程中，评估人员通过查阅港务集团提供的工程施工图纸、工程报量审核签证资料、工程未结算预估资料等相关资料，以核实后的账面值为依据确定其评估值。若工程项目最终办理工程结（决）算时与预估的工程量及金额有差异，应调整本报告评估值。

（八）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，需经港务集团审阅相关内容；未征得港务集团书面同意，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

本报告评估结果经财产评估主管机关备案（或核准）后，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 日内有效。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）评估报告未经财产评估主管机关备案（或核准），评估结论不得使用。

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。



(本页无正文)



评估机构法人代表: 

注册资产评估师: 

中国 • 重庆

注册资产评估师: 

二〇一三年一月十一日