



## 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清单由委托方、产权持有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，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。



政府拟收回九龙坡港口土地使用权  
所涉及的重庆港九股份有限公司九龙坡港口  
土地使用权及地面设施设备价值的资产评估项目

## 资产评估报告书

### 摘 要

重康评报字（2013）第 88 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法及收益法，按照必要的评估程序，对重庆港九股份有限公司九龙坡港口土地使用权及地面设施设备在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

2013 年 6 月 6 日，重庆港九股份有限公司发布了《关于九龙坡港区逐步取消港口功能的公告》（公告编号：临 2013-023 号）：重庆市政府于 2013 年 5 月 2 日对九龙坡港有关问题进行了专题研究。会议决定，根据重庆市港口布局规划要求，九龙坡港港口功能将逐步取消。会议要求，九龙坡港港口功能取消后，对其中属于重庆港九股份有限公司的土地及地面设施设备，将按第三方中介机构评估价格进行补偿后，由政府收回土地使用权。

评估目的：根据重庆市港口布局规划要求，将逐步取消九龙坡港港口功能，政府对属于重庆港九股份有限公司的土地使用权及地面设施设备进行补



偿后，收回土地使用权。鉴于此，本次评估目的：为政府拟收回重庆港九股份有限公司所属九龙坡港口土地使用权，提供九龙坡港口土地使用权及地面设施设备于评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：重庆港九股份有限公司九龙坡港口的土地使用权及地面设施设备。

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，对委托评估的资产组实施了实地查勘、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：成本法和收益法。

评估结论：截至评估基准日2012年12月31日，重庆港九股份有限公司九龙坡港口土地使用权及地面设施设备账面价值41,655.59万元；根据本次评估目的，评估人员对上述资产选用成本法和收益法进行评估，经综合分析后以收益法结果确定评估值，重庆港九股份有限公司九龙坡港口土地使用权及地面设施设备评估值为78,224.42万元（大写：人民币柒亿捌仟贰佰贰拾肆万肆仟贰佰元整）。

### 重要提示：

1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，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、纳入评估范围的建筑物中，有库房、配电房、教育中心、营业大厅等13项房屋无房产证，其建筑面积共计44,144.19平方米，账面值为4290.20万元。本次评估是以重庆港九股份有限公司对上述房屋拥有产权为前提。评估人员和重庆港九股份有限公司资产管理人員到现场进行了查勘，对其建筑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。

5、由于委估九龙坡港开埠时间较早，收集评估资料受限，本次评估按九龙坡港总体技术改造（一期工程）、九龙坡港区二期工程等资料进行测算的。

#### 6、资产出租、出借情况

（1）评估人员注意到重庆港九股份有限公司将综合楼、营业大厅、拆装箱库、1号钢材库、2号钢材库、维修库、2#堆场露天货场（含7#装卸桥）、新铺设铁路专用线及库房内设备和土地使用权等资产出租给重庆港华物流有限公司，租赁期到2016年8月31日止。



(2) 评估人员注意到重庆港九股份有限公司将“机器设备-轮胎起重机”1台借给江津港埠分公司使用。

本次评估，未考虑上述出租、出借情况对评估值的影响。

7、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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。**



政府拟收回九龙坡港口土地使用权  
所涉及的重庆港九股份有限公司九龙坡港口  
土地使用权及地面设施设备价值的资产评估项目

## 资产评估报告书

重康评报字（2013）第 88 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆港九股份有限公司九龙坡港口的土地使用权及地面设备在 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、产权持有人、资产使用者和评估报告使用者

#### （一）委托方、产权持有人

本次评估的委托方、产权持有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、公司住所：九龙坡区九龙镇盘龙五村113-13号

3、法定代表人：孙万发

4、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

5、公司类型：股份有限公司（上市公司）

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。

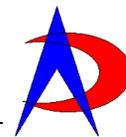
一般经营范围：商品储存（不含危险物品），船舶修理，代办客货运输及中转业务，普通机械及船舶零件的制造，物流配送（不含运输），销售汽车（不含九座及以下乘用车）、电器机械及器材、化工原料及产品（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、橡胶制品、塑料制品、木材及制品、百货、工艺美术品（不含金饰品），货物进出口。（法律、法规禁止的不得经营，法律、法规限制的取得许可后方可从事经营）。

7、成立日期：1999-01-08

8、营业期限：无

## （二）资产使用者

纳入本次评估范围的资产的使用者为重庆港九股份有限公司九龙坡集装箱码头分公司。



## 1、基本情况

(1) 名称: 重庆港九股份有限公司九龙坡集装箱码头分公司 (以下简称“九龙坡分公司” )

(2) 营业场所: 重庆市九龙坡区铁路二村 227 号

(3) 负责人: 黄小林

(4) 经营范围

许可经营项目: 为船舶提供码头服务; 为船舶提供岸电服务; 在港区内提供货物装卸、仓储、物流、集装箱装卸、堆放、拆拼箱及车辆滚装服务 (不含危险货物)。(以上经营范围按许可证核定经营地域及期限从事经营)。

一般经营项目: 货物装卸, 商品储存 (不含危险物品), 代理货物运输业务 (法律法规规定须前置许可或审批的业务除外), 销售钢材、五金、建筑材料和化工产品及其原料 (不含化危险品)、汽车零部件、装卸机械及零部件、日用百货、文教用品、劳保用品。

(5) 成立日期: 1999年3月29日

## 2、公司概况

九龙坡港位于长江北岸, 距重庆朝天门沿江上溯 12.5 公里, 紧邻重庆铁路南站, 始建于 1938 年, 迄今已有 70 多年历史, 期间经历了国民党政府成渝铁路工程局九龙坡码头 (1938 - 1949 年), 解放后中央人民政府西南铁路工程局九龙坡码头管理所 (1949 - 1953 年), 重庆港务局九龙坡作业区 (1953 - 1984 年), 重庆港口管理局九龙坡港埠分公司 (1984 - 1999 年), 重庆港九股份有限公司九龙坡港埠分公司 (1999 - 2003 年), 重庆港九股份有限公司九龙坡集装箱码头分公司 (2003 年至今) 六个历史时期。经历了初步扩建、机械化发展和技改扩建三个较大的发展阶段。港区铁路专用线直接与成渝、襄渝、川黔、渝怀等铁路干线网相衔接, 水路可直达武汉、南京、上海等长江



沿岸，公路出港直接与重庆市主干道及成渝、渝黔、渝万、渝合、渝邻等高速公路相贯通，是集水路、公路、铁路于一体的货运集散中心。

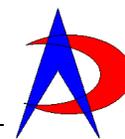
九龙坡港口岸线长 2789 米，现占地面积 435.17 亩（其中：权属重庆港九的土地使用权面积为 134.41 亩）。有码头和泊位共计 10 座，港区铁路专用线 5.2 公里，5 个露天货场、堆存面积约 20 万平方米，3 座仓库和 2 座临时仓库、库内堆存面积约 5 万平方米，各类装卸机械设备 690 台（套）。九龙坡港经过 70 多年的建设发展，货物吞吐量累计已突破 1 亿吨。

九龙坡港目前由重庆港九下属的九龙坡集装箱码头分公司、九龙坡大件分公司、九龙坡仓储分公司运营，由九龙坡集装箱码头分公司一套班子负责管理。港区的整个组织机构设置以九龙坡集装箱码头分公司为主体，设立统一的党委、行政、工会和团委的党政工团领导机构；在经营管理上设置了调度室、货运部、商贸部、财务部、人力资源部、技术部和安保部等职能部门；在生产组织上设立生产作业部、大件司、机车趸驳运行部、工程部等现场生产单元；整体实行“职能直线式”管理体制。

经过港区经营人的不懈努力，公司树立了良好的市场形象和企业信誉：通过 ISO9001:2008 质量体系认证，先后获得“全国用户满意服务企业”、“重庆市文明单位”、“重庆市文明单位标兵”、重庆市国资委“最佳企业形象单位”、“诚信文明先进单位”和“国企贡献奖”等称号。

九龙坡港主要是三大业务板块：一是以铁路专用线为支撑的水铁联运业务板块；二是以钢材市场为平台的仓储业务板块；三是以装卸能力和集疏运条件为基础的大件成套设备以及中转物资业务板块。主要经营有矿石、钢材、煤、设备、化工、建材、大重件等货种。

集装箱业务曾是九龙坡港的主要利润来源，但由于寸滩港 2006 年初投入试运行并逐步建成全面投入使用后，集装箱业务逐渐分流到寸滩港。2011 年



初，重庆市政府决定将九龙坡港所有的外贸集装箱业务调整到寸滩港（保税港区）运营，并正式将原进驻九龙坡港的海关、检验检疫局撤出九龙坡港，故九龙坡港的集装箱业务近年大幅下降。

### 3、委托方和产权持有人之间的关系

委托方和产权持有人为同一单位。

#### （三）报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、产权持有人、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人。

## 二、评估目的

根据重庆市港口布局规划要求，将逐步取消九龙坡港港口功能，政府对属于重庆港九的土地使用权及地面设施设备进行补偿后，收回土地使用权。鉴于此，本次评估目的：为政府拟收回重庆港九所属九龙坡港口土地使用权，提供九龙坡港口土地使用权及地面设施设备于评估基准日的市场价值参考。

2013年6月6日，重庆港九发布了《关于九龙坡港区逐步取消港口功能的公告》（公告编号：临2013-023号）：重庆市政府于2013年5月2日对九龙坡港有关问题进行了专题研究。会议决定：根据重庆市港口布局规划要求，九龙坡港港口功能将逐步取消。会议要求，九龙坡港港口功能取消后，对其中属于重庆港九的土地及地面设施设备，将按第三方中介机构评估价格进行补偿后，由政府收回土地使用权。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象和范围为权属重庆港九的九龙坡港口土地使用权及地面设



施设备。截至 2012 年 12 月 31 日，重庆港九申报的九龙坡港口土地使用权及地面设施设备账面价值为 41,655.59 万元。

具体情况如下：

## 1、建（构）筑物

### （1）房屋建筑物

房屋建筑物账面共计 42 项，建筑面积 68868.73 平方米，主要是库房、综合楼、生产用房、生活用房以及其他辅助用房等，账面净值 5,397.95 万元。通过重庆港九进行实物清理，实际纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 47 项，建筑面积 68554.73 平方米。

### （2）构筑物

构筑物账面共计 68 项，主要是码头工程、堆场以及道路等，账面净值 14,405.65 万元。通过重庆港九进行实物清理，实际纳入本次评估范围的构筑物共计 62 项。

### （3）管道和沟槽

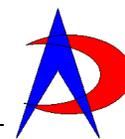
管道和沟槽共计 12 项，主要是缆绳沟、涵洞以及排水沟等，账面净值 387.25 万元。

## 2、机器设备

机器设备账面共计 517 台（套），主要有码头装卸设备、运输设备、供配电设备、金属切削加工设备、电子办公设备、办公车辆及其他辅助设备，账面净值 16,188.37 万元。通过重庆港九进行实物清理，实际纳入本次评估范围的机器设备共计 690 台（套）。

## 3、在建工程

在建工程包括钢材制造顶具、监控系统改造 2 项，分别于 2012 年 11 月、12 月开工建设，截至评估基准日尚未完工，账面价值 21.80 万元。



#### 4、土地使用权

土地使用权位于九龙坡区黄桷坪铁路二村，为九龙坡港口部分用地，共 3 宗，均取得房地产权证，证载权利人为重庆港九，证载土地使用权面积 89610.6 平方米，账面价值 5,254.58 万元。

评估对象和范围与重庆港九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格以外的价值类型。

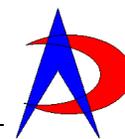
资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估重庆港九九龙坡港口的土地使用权及地面设施设备价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为重庆港九九龙坡港口的土地使用权及地面设施设备提供市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

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

《重庆港九股份有限公司关于九龙坡港区逐步取消港口功能的公告》  
(公告编号：临 2013-023 号)。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 7、《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]）；
- 8、《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）；
- 9、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）；
- 10、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》；
- 11、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）；



12、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《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）；

13、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〔2007〕189号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2011〕230号）；
- 10、《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）；
- 11、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 12、其他相关的准则

### （四）权属依据

- 1、重庆港九提供的营业执照复印件；
- 2、重庆港九提供的船舶证书、机动车行驶证；
- 3、重庆港九提供的房地产权证；
- 4、重庆港九提供的重要资产购置合同或发票；
- 5、重庆港九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、有关房屋的取价依据

(1) 2008 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》，2004 年版《沿海港口水工建筑工程定额》、《沿海港口水工建筑工程参考定额》等定额;

(2) 2008 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》; 2004 年版《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程定额工、料、机基价单价》等相关文件;

(3) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;

(4) 《重庆工程造价信息》2012 年第 12 期。

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《2013 年机电产品价格手册》和数据库;

(2) 2008 年版《重庆市建设工程消耗量定额-综合单价》;

(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) 评估机构收集的设备购建合同、竣工决算资料;

(7) 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、有关土地使用权的取价依据

(1) 《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305 号);

(2) 重庆市人民政府《关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府[2002]79 号);



(3) 重庆市国土资源和房屋管理局《关于印发〈重庆市国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准实施细则〉的通知》(渝国土房管发[2002]486号);

(4) 重庆市国土房管局《关于印发重庆市国有建设用地使用权供应价款确定技术规则(试行)的通知》(渝国土房管发[2009]255号);

(5) 评估机构收集的与本次土地评估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) 中国人民银行公布的人民币兑美元的中间汇率;

(3) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;

(4) 同花顺 iFinD 资讯查询数据;

(5) 相关税收法规及税率。

#### (六) 其他依据

1、重庆港九提供的各类《资产评估申报明细表》;

2、重庆港九提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料,以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

3、重庆港九提供的其他有关资料。

#### ● 收益法适用的取价依据

1、重庆港九提供的历史财务资料和相关调查资料;

2、重庆港九提供的未来收益预测资料;

3、通过同花顺 iFinD 查询的委估企业所在行业状况、市场环境信息;

4、评估人员调查获取的市场相关信息;

5、评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。



## 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、市场法和成本法。注册资产评估师执行资产组评估业务，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、市场法和成本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、成本法

成本法是用现时条件下的重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用成本法的前提条件有：

- (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

市场法是求取评估对象市场价值的最直接方法，但由于评估对象的特点，与评估对象相似的交易很少，无法满足市场法对公开市场的基本要求，故市场法并不适用于本次评估。收益法是从未来收益的角度衡量评估对象价值的方法，本次评估中，评估对象是具有独立获利能力的资产组，其未来收益和风险均可以量化，基本满足运用收益法的条件；成本法是从重置的角度衡量评估对象价值的方法，评估对象作为由各单项资产组合而成的资产组，完全可以满足运用成本法的条件。

综上，根据本次评估目的、价值类型、评估对象的特点和资料收集情况等条件，本次评估分别采用成本法和收益法对委估资产组的价值进行评估。

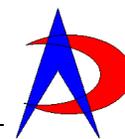
### ● 成本法

对各单项资产的现行公允价值进行评估，并将各单项资产评估值加和后从而得到资产组价值。

#### 1、建（构）筑物的评估

重庆港九纳入本次评估范围的建（构）筑物为港口码头的港务设施等，因其市场交易不活跃，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；因难以预测它们的预期净收益，故无法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，故采用成本法评估。

成本法评估是指测算建（构）筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建（构）筑物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，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

重置单价=(前期工程费用+其他工程费用+建安工程费用)×(1+资金成本率)

房屋的重置单价的价值内涵包括:前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本。其中土地使用权单独评估。

#### (1) 前期工程费用

主要指建设工程勘察设计费、编制工程标底费、招标业务费等,评估人员根据建筑物所在地区的实际情况予以取舍。

#### (2) 建安工程费用

主要指建(构)筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等,通常包括:直接费(直接工程费、措施费)、间接费(规费、企业管理费)、利润、税金,以及按规定允许按实计算的各种费用。

#### (3) 其他工程费用

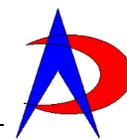
包括建设单位管理费、工程监理费、城市建设配套费、白蚁防治费等,评估人员根据建(构)筑物所在地区的实际情况予以取舍。

#### (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的筹资成本或资金机会成本。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:  $1/2 \times \text{资金机会成本} \times \text{正常施工工期}$ 。

#### (5) 成新率

对于重要的建(构)筑物,评估人员采取两种方法确定其建(构)筑物的成新率。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》及国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》进行现场查勘,针对建(构)



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；经综合分析后确定该建（构）筑物的成新率。

对于一般建（构）筑物，评估人员采用如下公式确定成新率：

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

## 2、设备类的评估

评估人员根据本次评估目的，结合委托评估设备的实际情况，采用重置成本法进行评估，其价值类型为持续经营条件下的市场价值。成本法即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，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。其计算式为：

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

### （1）设备重置全价的确定

#### ① 国产大型设备

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

其他费用包含：勘查设计费、招标费、监理费、建设单位管理费、可行性研究费用、保险及不可预见费。

#### ② 进口设备

设备重置全价=设备离岸价+国外运费+国外运输保险费+关税+增值税+公司手续费+银行手续费+海关商检费+海关监管费+国内运杂费+安装调试费+设备基础费+其他费用

因：CIP=FOB 价+国外运费+国外运输保险费+国内运杂费

则：设备重置全价=CIP+关税+增值税+公司手续费+银行手续费+海关商检



费+海关监管费+安装调试费+设备基础费+其他费用

### ③ 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 + 税金 + 其他费用

生产专用费包含：设计费、图纸费、船体放样及样板制作费、钢材预处理费、船体胎架及专用工装费、船台费、下水费、码头费、船检费、保险费等费用。

### ④ 车辆

车辆重置全价 = 车辆重置购价（含税）+ 车辆购置附加税 + 牌照手续费

对于只在厂区内行驶的集装箱转运等车辆，未考虑牌照手续等其他费用。

### ⑤ 电子办公设备

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

#### （2）成新率的确定方法

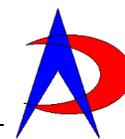
评估人员在现场对设备进行了核查，核查各种机器设备的技术状态（包括性能、精度、磨损、外观成色、电器仪表的配套等情况），了解其历史情况（包括大修次数、更换主要零部件、运行记录及故障原因等）以及目前使用运行中的情况，并根据设备整体新旧程度，分情况采用多种方法确定设备的成新率。

#### ① 主要设备

评估人员采用分部位打分方法、使用年限法综合确定其成新率。

##### A、分部位打分法

分部位打分法成新率即是根据现场勘察了解的该设备各部分实际状态和



其全新状态相比，对实际状态进行评分确定其成新率。

#### B、使用年限法

采用使用年限法来确定其成新率，公式如下：

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

公式中尚可使用年限按设备的自然寿命、技术寿命和经济寿命孰短的原则确定。

#### ②电子设备、办公设备

主要考虑其整体功能效率的发挥、运行环境及时间，采用使用年限法来确定其成新率。

### 3、土地使用权的评估

对纳入本次评估范围的土地使用权主要采用市场比较法和基准地价系数修正法分别进行评估，再依据评估对象的具体情况对以上两种方法得到的结果进行综合评定后取其中一种方法的结果作为待估宗地的地价。

#### (1) 市场比较法

市场比较法：根据替代原则，将待估土地与在较近时期内相同区域发生的类似土地交易实例进行对照比较，并依据交易实例已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时点地价的方法。计算公式为：

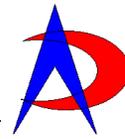
$$Pd = Pb \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：Pd--待估宗地价格

Pb--交易实例宗地价格

A--待估宗地情况指数/交易实例情况指数

B--待估宗地评估期日地价指数/交易实例评估期日地价指数



C--待估宗地区域因素条件指数/交易实例区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数/交易实例个别因素条件指数

E—使用年期修正

## (2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，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。其基本公式为：

待估宗地价格=基准地价×(1+成熟度修正系数+区域和个别因素修正系数)×容积率修正系数×年限修正系数×基准日修正系数

### ● 收益法

纳入本次评估范围的九龙坡港口的资产组可以独立产生盈利，本次评估根据预期收益原理，将权属重庆港九的九龙坡港口资产组作为一个经营性资产组合，预测未来一定年限的收益情况，将各年预测的收益按特定的折现率折现求和，从而求得委估资产于评估基准日的价值。其基本公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+WACC)^t} + F_n + Q$$

式中：P - 委估资产组评估价值

$F_t$  - 未来第 t 个收益期的预期净收益

n - 未来收益期



WACC - 折现率

$F_n$  - 委估资产组到期后可收回资产价值的现值

Q-溢余资产

### 1、 $F_t$ 的确定

$F_t = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{新增借款} - \text{归还借款} - \text{资本性支出} - \text{营运资本增加额}$

税后净利润 = 经营收入 - 经营成本 - 经营税金及附加 - 管理费用 - 所得税

### 2、n的确定

按土地与码头剩余使用年限孰短的原则确定预测期。

### 3、WACC的计算方法

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

式中：E - 权益的市场价值

D - 有息债务的市场价值

$K_e$  - 权益资本成本

$K_d$  - 债务资本成本

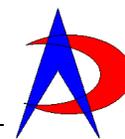
t - 被评估资产的所得税率

### 4、 $F_n$ 的确定

$F_n = \text{委估资产组到期后重置价值} \times \text{到期时点的成新率} \times \text{到期时点的折现系数}$

### 5、Q的确定

溢余资产价值按成本法进行评估确定。



### （三）评估结论确定的方法

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，在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量与数量的基础上，确定其中一个评估结果作为评估报告的评估结论。

## 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，按照重庆港九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委托评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，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方即产权持有人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。

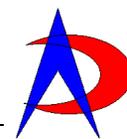
2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

### （二）资产清查阶段

#### 1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导重庆港九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



根据重庆港九提供的资产评估申报明细表，对机器设备和房屋建筑物等实物资产，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，以确定其客观存在及合法性。

### 3、账面价值构成的调查

根据重庆港九的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、决算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

### 4、评估资料的收集

向重庆港九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、评估人员在重庆港九相有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行现场勘察和清点，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，与资产使用者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。

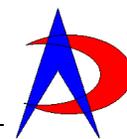
2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

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，认为对产权持有人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

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

### （一）一般假设

- 1、本评估结论所依据、由重庆港九及相关当事方所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、重庆港九合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；假设资产所有和使用者完全遵守所有有关的法律和法规。

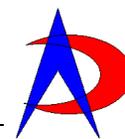
### （二）评估环境假设

- 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、市场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，对委评资产及市场、以及影响委评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、重庆港九九龙坡港口有关资产按照设计年限正常运行；
- 2、不考虑主观因素对重庆港九九龙坡港口相关生产经营活动的影响，并按照正常经营期间 2006-2010 年度的经营情况的平均数进行测算；
- 3、资产以九龙坡港口 2010 年末正常经营时的水平为准，之后减少的资产作为需要恢复至原有的水平，增加的资产作为溢余资产处理；
- 4、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末；
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况不同，其资产的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、折现率和风险系数等都会不尽相同，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。

## 十、评估结论

### (一) 评估初步结论

#### 1、成本法

截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，重庆港九申报的土地使用权及地面设施设备账面金额 41,655.59 万元；经本次评估，上述资产评估值 59,002.42 万元，评估增值 17,346.83 万元，增值率 41.64%。

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：重庆港九股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
固定资产	1	36,379.21	47,047.81	10,668.60	29.33
其中：房屋建筑物	2	5,397.95	8,493.30	3,095.35	57.34
构筑物及其他辅助设施	3	14,405.65	21,548.03	7,142.38	49.58
管道及沟槽	4	387.25	609.41	222.16	57.37
建（构）筑物小计		20,190.84	30,650.73	10,459.89	51.81
机器设备	5	15,816.36	16,046.26	229.90	1.29
车辆	6	279.24	228.12	-51.11	1.45
电子设备	7	92.78	122.69	29.91	-18.30
机器设备小计		16,188.37	16,397.07	208.70	32.24
在建工程	8	21.80	21.80	0.00	0.00
无形资产	9	5,254.58	11,932.81	6,678.23	127.09
其中：土地使用权	10	5,254.58	11,932.81	6,678.23	127.09
合 计	11	41,655.59	59,002.42	17,346.83	41.64

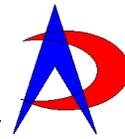
评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值17,346.83万元，增值率为41.64%。增值的主要原因如下：

### （1）建（构）筑物

建（构）筑物账面净值 20,190.84 万元，评估净值 30,650.73 万元，评估增值 10,459.89 万元，增值率为51.81%。增值原因主要是因为九龙坡港口大部分建（构）筑物建于2001年及以前，建筑工程综合单价调整较大，建（构）筑物日常维护较好，成新率较高等多种因素形成评估增值。

### （2）土地使用权



土地使用权账面价值为5,254.58万元，评估值为11,932.81万元，评估增值6,678.23万元，增值率为127.09%。增值原因主要是委估土地使用权为主城范围，位置较好，而近年土地使用权交易价格呈逐年上涨趋势。

## 2、收益法

本次评估根据预期收益原理，将权属重庆港九的九龙坡港口土地使用权及地面设施设备作为一个经营性资产组合，预测未来一定年限的收益情况，将各年预测的收益按特定的折现率折现求和，从而求得委估资产于评估基准日的价值。

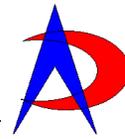
经评估人员评定估算，权属重庆港九的九龙坡港口土地使用权及地面设施设备采用收益法评估的结果为78,224.42万元。

本次评估，评估值高于账面值36,568.83万元，增值率为87.79%。增值的主要原因系收益法结论是从资产组整体获利能力方面来反映该资产组的价值，而账面值仅体现为各项资产的历史成本，因此，收益法评估结果高于账面值。

## 3、评估结论的分析与确定

此次评估成本法的评估结论为59,002.42万元，收益法的评估结论为78,224.42万元，两种方法相差19,222.00万元，差异率为32.58%。

评估人员分析认为：采用成本法得出的评估结论，反映为在评估基准日重新购建重庆港九九龙坡港口资产组所需的重置价值，扣除实体性贬值等因素后的结果。而采用收益法得出的评估结果是从九龙坡港口资产组使用产生的收益角度出发，考虑预期产出能力和获利能力用为评估标的来估测评估对象的价值；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。由于委估的九龙坡港口资产组已建成并投入使用，在



其正常的经营情况下，收益稳定；此外，本次的评估目的是根据重庆市港口布局规划要求，逐步取消九龙坡港港口功能，政府对属于重庆港九的土地使用权及地面设施设备进行补偿；其规划的变更是政府补偿的基础，政府以重庆港九九龙坡港口的资产组正常经营情况进行补偿，收益法更能体现其正常补偿的精神实质。

因此，评估师认为，本次评估选用收益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。

综上所述，重庆港九九龙坡港口土地使用权及地面设施设备评估值为78,224.42万元（大写：人民币柒亿捌仟贰佰贰拾肆万肆仟贰佰元整）。

## 十一、特别事项说明

1、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者无任何利害关系，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。

2、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。

3、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。

4、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

5、重庆港九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。

6、纳入评估范围的建筑物中，有库房、配电房、教育中心、营业大厅等13项房屋无房产证，其建筑面积共计44144.19平方米，账面值为4,290.20万元。本次评估是以重庆港九对上述房屋拥有产权为前提。评估人员和重庆港九资产管理人员到现场进行了查勘，对其建筑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。

7、由于委估九龙坡港开埠时间较早，收集评估资料受限，本次评估按照重庆港九提供的九龙坡港总体技术改造（一期工程）、九龙坡港区二期工程等资料进行测算的。

#### 8、资产出租、出借情况

（1）评估人员注意到重庆港九将综合楼、营业大厅、拆装箱库、1号钢材库、2号钢材库、维修库、2#堆场露天货场（含7#装卸桥）、新铺设铁路专用线及库房内设备和土地使用权等资产出租给重庆港华物流有限公司，租赁期到2016年8月31日止。

（2）评估人员注意到重庆港九将“机器设备-轮胎起重机”1台借给江津港埠分公司使用。



本次评估，未考虑上述出租、出借情况对评估值的影响。

9、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

本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，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。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 6 月 13 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司

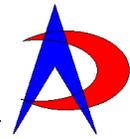
评估机构法人代表:

注册资产评估师:

中国 \* 重庆

注册资产评估师:

二〇一三年六月十三日



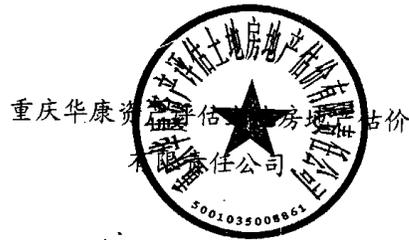
Chongqing Huakang Asset & Land & Real Estate Valuation Co., Ltd.  
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



35

### 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2013 年 6 月 13 日。



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:



二〇一三年六月十三日

Add: 22F, Enrich Int. Plaza, 168<sup>th</sup> Zhongshansan Rd, Yuzhong Distr, Chongqing, China. 400015 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921  
地址: 重庆市渝中区中山三路168号中安国际大厦第22层 邮编: 400015 传真: 023-63870920 电话: 023-63870921