目　录

一、声明……1
二、资产评估报告书摘要……3
三、资产评估报告书正文……6
1、委托方、被评估单位和评估报告使用者…… 6
2、评估目的…… 20
3、评估对象和范围…… 20
4、价值类型及其定义…… 23
5、评估基准日…… 23
6、评估依据…… 24
7、评估方法…… 26
8、评估程序实施过程和情况…… 31
9、评估假设 …… 33
10、评估结论…… 35
11、特别事项说明…… 37
12、评估报告使用限制说明…… 39
13、评估报告日…… 39
四、收益法评估结果汇总表及评估明细表
五、附件
1、委托方及被评估单位法人营业执照
2、评估机构法人营业执照
3、评估机构资格证书
4、签字资产评估师资格证书

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、历史年度经营成果、2017年5-12月及以后年度的盈利预测数据由被评估单位提供并经其签章确认；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，且已提请产权持有人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、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资产评估师及其所在的评估机构无关。

重庆港务物流集团有限公司拟转让股权所涉及的
重庆中理外轮理货有限责任公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

摘　　要

重康评报字（2017）第173-3号

重庆港务物流集团有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆港务物流集团有限公司拟转让股权所涉及的重庆中理外轮理货有限责任公司股东全部权益在2017年4月30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转让股权，提供重庆中理外轮理货有限责任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：评估对象为重庆中理外轮理货有限责任公司股东全部权益；评估范围为重庆中理外轮理货有限责任公司申报的截至评估基准日的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017年4月30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：资产基础法和收益法

评估结论：截至评估基准日，重庆中理外轮理货有限责任公司经审计后的资产总额为1,881.22万元，负债总额为326.89万元，净资产为1,554.33万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆中理外轮理货有限责任公司股东全部权益选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后以收益法结果确定评估值。

经本次评估，截至评估基准日 2017 年 4 月 30 日，重庆中理外轮理货有限责任公司股东全部权益的评估值为 4,586.33 万元（人民币大写：肆仟伍佰捌拾陆万叁仟叁佰元整）。

此外，我们注意到，2017 年 5 月 10 日重庆中理外轮理货有限责任公司 2017 年股东会决议，其拟订的 2016 年度利润分配方案如下：公司拟分配利润 593.48 万元，拟按股权比例以现金方式进行分红。若按此方案分配后，其评估基准日的股东全部权益评估值为 3,992.85 万元。

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为委托方。

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或企业预期经营发生重大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、其他重要事项

重庆中理外轮理货有限责任公司营业执照载明的注册地点为重庆市渝中区领事巷15号，其实际办公场所为向重庆港务物流集团物业管理有限责任公司租入的位于重庆市江北区海尔路298号重庆港务物流集团综合办公大楼9楼907-9015号房间共9间合计租赁面积为620.42M^2。

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转让股权所涉及的
重庆中理外轮理货有限责任公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2017）第173-3号

重庆港务物流集团有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆港务物流集团有限公司拟转让股权所涉及的重庆中理外轮理货有限责任公司股东全部权益在2017年4月30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。

（1）公司名称：重庆港务物流集团有限公司

（2）法定住所：重庆市渝中区朝千路3号

（3）法定代表人姓名：孙万发

（4）注册资本：叁拾伍亿捌仟零陆拾陆万叁仟捌佰柒拾伍元伍角壹分

（5）公司类型：有限责任公司（国有独资）

（6）成立日期：2006年07月25日

（7）营业期限：2006 年 07 月 25 日至永久

（8）经营范围：码头和其他港口设施经营、港口旅客运输服务经营、在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营、港口拖轮经营、港口机械、设施、设备租赁、维修业务经营、船舶港口服务业务经营，普通货运（取得相关行政许可后方可经营）。从事市政府授权范围内的国有资产经营、管理；货物装卸、人力搬运服务；仓储（不含危险品存储）；房屋租赁；销售汽车零部件、日用百货、文化用品、工艺美术品、钢材、五金、交电、铁矿石及铁矿产品、建筑材料、化工产品及原料（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。

（二）被评估单位

1、概况

（1）基本情况

公司名称：重庆中理外轮理货有限责任公司（以下简称“重庆外理”）

法定住所：重庆市渝中区领事巷 15 号

法定代表人姓名：刘福云

注册资本：人民币柒佰伍拾万元整

公司类型 ：有限责任公司

经营范围：国际、国内航线船舶货物及集装箱的理货、理箱；集装箱装、拆箱理货；货物计量、丈量；船舶水尺计量；监装、监卸；货损、箱损检验

与鉴定；出具理货单证及理货报告；理货信息咨询等相关业务。

成立日期：2004年04月08日

营业期限：无

（2）历史沿革

重庆外理成立于2004年4月8日，由重庆港务（集团）有限责任公司（后更名为重庆港务物流集团有限公司）、中国外轮理货总公司共同出资组建，成立时注册资本为126.00万元，其中重庆港务（集团）有限责任公司出资105.84万元、中国外轮理货总公司出资20.16万元。上述出资已经重庆中瑞会计师事务所有限公司出具“中瑞会验字（2004）第010号”《验资报告》进行验证。

根据重庆外理第三次股东会决议和修改后的章程规定，重庆外理申请增加注册资本人民币124.00万元，由原股东以盈余公积出资，变更后注册资本为人民币250.00万元。上述事项已由重庆永和会计师事务所于2008年8月1日出具“渝永和验字（2008）第016号”《验资报告》进行验证。

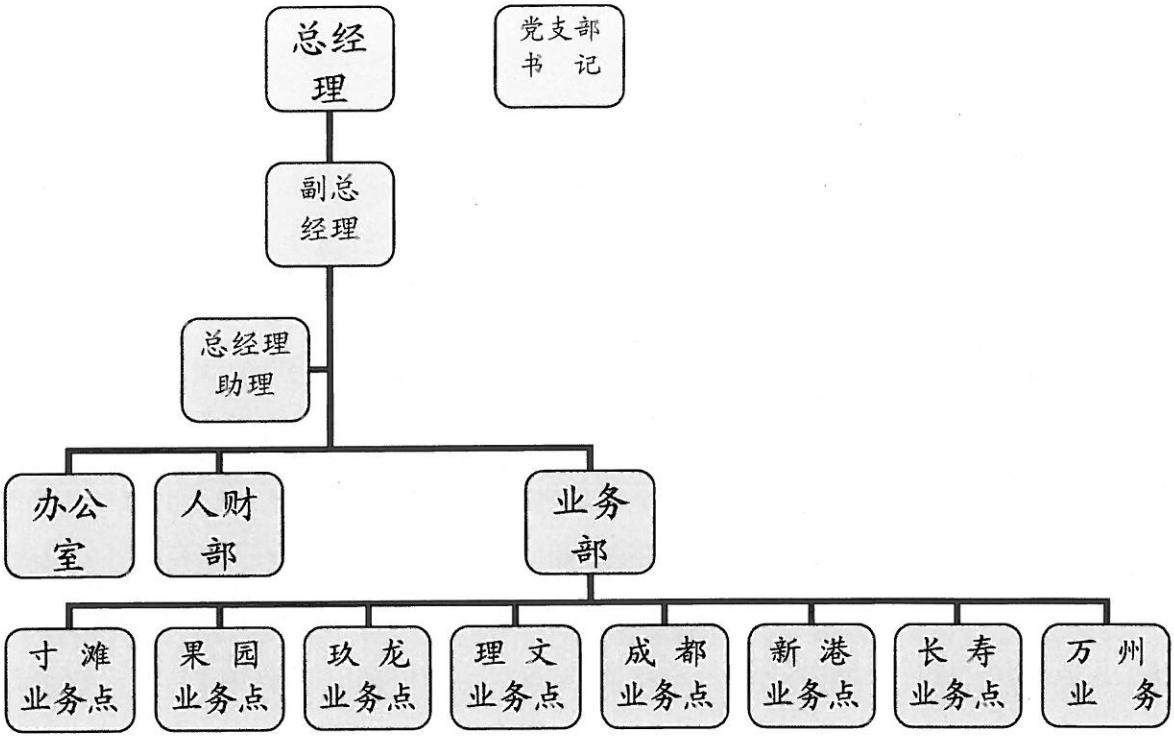
2016年8月，根据重庆外理股东会决议，将公司注册资本由250万元增加至750万元，其中由公司盈余公积转增62.50万元，股东货币出资437.50万元。变更后，重庆港务物流集团有限公司认缴出资630万元，持股84.00%；中国外轮理货总公司认缴出资120.00万元，持股16.00%。

截至评估基准日，重庆外理股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股　东	出资金额	出资比例（%）
重庆港务物流集团有限公司	630.00	84.00
中国外轮理货总公司	120.00	16.00
合　计	750.00	100.00

（3）经营管理结构



（4）公司的资质证书情况

2015年5月9日，重庆外理取得了中华人民共和国交通运输部颁发的《中华人民共和国港口经营许可证（港口理货业务）》，许可证编号为（渝港航）港经证（15016）号，有效期至2018年5月8日。

2、公司业务情况分析

重庆外理主要理货为主，下辖1个理货业务部和8个理货业务办事处，主要负责重庆口岸的外贸进出口货物和集装箱理箱及装、拆箱理货业务，并接受委托对云南、贵州、四川境内的进出口集装箱装、拆箱理货业务。

主要客户是重庆民生轮船公司、太平洋货物运输有限公司、重庆浩航船务有限公司、重庆中远公司、锦海捷亚国际货运有限公司重庆分公司等。

根据重庆外理提供近三年客户的营业金额统计来看，公司的客户基本稳

定，近年客户前五位的排名：

金额单位：人民币万元

序号	客　户	销售金额
一、2014年		
1	重庆民生轮船公司	232.54
2	太平洋货物运输有限公司	170.27
3	重庆浩航船务有限公司	162.25
4	重庆中远公司	148.03
5	锦海捷亚国际货运有限公司重庆分公司	142.53
二、2015年		
1	重庆民生轮船公司	227.13
2	重庆中远公司	222.48
3	太平洋货物运输有限公司	186.13
4	锦海捷亚国际货运有限公司重庆分公司	150.66
5	中国外运重庆有限公司	147.57
三、2016年		
1	上海外轮理货有限公司	214.91
2	重庆民生轮船公司	214.88
3	重庆浩航船务有限公司	188.22
4	太平洋货物运输有限公司	154.68
5	中国长航重庆长江轮船公司	152.25

3、企业的竞争优势

重庆外理是重庆口岸唯一一家为航行于国际、国内航线船舶和外贸进出口货物提供公正理货的企业，并通过了 IS09000 质量体系认证，系具有公正性、服务性、国际性为一体的专业理货机构。公司拥有一支文化层次较高，专业技能较强的理货队伍，信息化管理的广泛运用与港口、海关、国检等口岸部门保持高效畅通电子数据传输渠道。

4、近五年一期资产、财务、经营状况及会计政策

（1）近五年一期资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项　目	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-4-30
资产	854.59	874.01	870.34	1,028.55	1,452.96	1,881.22
其中：流动资产	798.58	799.73	802.88	970.34	1,372.72	1,804.92
非流动资产	56.01	74.28	67.46	58.21	80.24	76.30
负债	43.55	52.13	25.87	79.88	297.66	326.89
其中：流动负债	43.55	52.13	25.87	79.88	76.66	122.89
非流动负债	-	-	-	-	221.00	204.00
所有者权益	811.04	821.88	844.47	948.67	1,155.30	1,554.33

金额单位：人民币万元

项　目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-4 月
营业总收入	1,292.98	1,340.47	1,441.91	1,514.86	1,654.52	779.28
营业总成本	780.35	814.90	889.49	999.10	1,040.87	330.08
营业利润	512.63	525.57	552.42	515.76	613.65	449.20
利润总额	512.63	525.59	552.38	542.00	617.15	449.20
净利润	435.27	446.11	468.70	459.41	521.21	381.61

以上数据已经注册会计师审计，并出具标准无保留意见审计报告。

（2）会计政策

①执行的会计制度：企业会计准则。

②适用税费率：

税　种	计 税 依 据	税　率
增值税	应税收入	6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

根据财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税的有关规定，公司自 2011 年 1 月 1 日至

2020 年 12 月 31 日享受 15%的企业所得税优惠税率。

③资产减值损失的确认

A、坏账准备的计提方法

重庆外理应收款项主要包括应收账款、其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，重庆外理根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

a、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单个客户欠款余额占应收账款总额 5%以上（含）的应收账款、占其他应收款总额 10%以上（含）的其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

b、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

Ⅰ.具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方款项组合	重庆港务物流集团有限公司合并范围内关联方款项
按组合计提坏账准备的方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
合并范围内关联方款项组合	不计提坏账准备

Ⅱ.组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	3.00	3.00
1 至 2 年	8.00	8.00
2 至 3 年	15.00	15.00
3 至 4 年	20.00	20.00
4 至 5 年	60.00	60.00
5 年以上	100.00	100.00

c、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合和合并范围内关联方款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

B、除坏账准备外的其他资产减值准备

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法：资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

④固定资产折旧政策

固定资产折旧采用平均年限法计算，按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率（原值的 3%）确定其折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	5-10	3.00	9.70-19.40
其他	3-5	3.00	19.40-32.33

⑤采用公允价值计量的资产有：无。

⑥特殊的会计政策：无。

5、影响企业经营的宏观、区域经济因素

（1）国家、地区经济形势及未来发展趋势

1）国家经济形势及发展趋势

国家统计局于 2017 年 1 月 20 日公布的数据显示，2016 年我国 GDP 增长 6.7%，特别是四季度增长 6.8%，是近年来首次走出一条略微上扬的微笑曲线。

初步核算，2016 年全年国内生产总值 744127 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度增长 6.7%，三季度

增长 6.7%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 63671 亿元，比上年增长 3.3%；第二产业增加值 296236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384221 亿元，增长 7.8%。

2017 年中国经济面临的不确定性正在增加：一是特朗普新政会对中国经济带来影响，会就汇率和贸易问题向中国施压；二是美联储进入加息周期，资本外流和汇率贬值压力会引发潜在风险；三是民间投资虽然趋稳略有回升，但动力仍然不足；四是房地产市场降温过快可能给经济增长带来下行压力。与 2016 年相比，拉动经济的“三驾马车”在 2017 年可能是这样的格局：外贸略有下滑、投资稳中略升、消费上升较快。

总的来看，2016 年国民经济运行保持在合理区间，发展的质量和效益提高。同时应当看到，国际国内经济环境依然错综复杂，经济稳中向好的基础尚不牢固。下一步，我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持以提高发展质量和效益为中心，坚持宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的政策思路，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱动，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定，以优异成绩迎接党的十九大胜利召开。

2）地区经济形势及未来发展趋势

2016 年，重庆市委、市政府坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，以新发展理念引领经济发展新常态，深入实施五大功能区域发展战略，大力推进供给侧结构性改革，着力培育经济发展新动能，全市经济实现了持续稳定增长，发展质量效益同步提升。经济社会发展保持了稳中有

进、稳中向好的良好态势。

2016年全市实现地区生产总值17558.76亿元，按可比价格计算，比上年增长10.7%,人均GDP达到57902元，增长9.6%。分产业看，第一产业增加值1303.24亿元，增长4.6%；第二产业增加值7755.16亿元，增长11.3%；第三产业增加值8500.36亿元，增长11.0%。

总体来看，2016年全市经济运行态势总体良好，主要经济指标平稳向好，供给侧结构性改革成效显现，经济增长新动能不断累积。今年，随着供给侧结构性调整和各项改革任务的深入推进，全市经济将继续保持稳定发展的良好态势。

（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。

6、重庆外理所处行业情况

（1）理货行业的产生与发展

理货(TALLY)是随着水上贸易运输的出现而产生的，含义为计数用的筹码。早期船舶在港口装卸货物的时候，用木、竹制的筹码来计算货物的数字，设早的理货工作就是计数。

最初的水上贸易是由卖方随船与买方直接交易货物,即买卖双方当面交、验货物并且议付货款。随着贸易的发展,卖方的随船理货逐渐被船方理货所代替,由船方分别与买卖双方对货物进行计数并交接。最初的理货工作由船员担任,随着船舶大型化的趋势和货运量的递增,船员无法继续兼任理货工作,因此,船上配备专职理货员理货,但这无疑增加了船东的成本,之后各港口开始建立专门的理货机构,船东逐步取消船上专职理货员,直接委托专业的理货机构完成承运人与买卖双方的交接。

随着国际贸易及海上运输业的蓬勃发展，理货工作作为国际海运中连接承托方的关键环节，发挥着至关重要的作用。理货也由简单的计数工作扩展到集装箱拆装箱理货、货物残损货差的鉴定、监装监卸、散货船水尺检测等业务。然而，在海上货运的过程中，受到海上气象水文条件等综合因素的影响，以及受环境影响货物自身的变化，导致货物可能会有不同程度的损耗。此时，若无第三方进行监督或证明，当船舶抵达卸货港与买方进行货物交接时，会出现责任难以划清的情况。这些情况和责任牵涉到买卖双方、船方、港口、保险公司等，在责任无法清晰厘定的情况下，买卖双方受害最严重。

因此，贸易和运输方为清晰确定整个运输装卸环节中出现问题时的责任归属，都希望有一个独立、公证的机构能对承托双方履行合同的完整性进行检验与鉴定。为确保这一机构的公证性，各方要求该机构必须是与买卖双方或契约方及与船载货物没有任何直接或间接利害关系的一方，第三方理货机构在此背景下应运而生。

（2）改革历程

我国航运企业自 1979 年起对外开放，而当时作为港口配套物流服务重要环节之一的理货业务却未能同步开放。直至 2002 年，原交通部才同意原中央直属和双重领导的港口可根据本港理货业务需要， 除原各港外轮理货公司外，再组建第二家理货公司。2003 年 3 月，中国对外贸易运输〈集团〉总公司、中国外轮代理总公司、中国海运(集团)总公司及中国外轮理货总公司共同组建中联理货有限公司，这是国内第二家全国性理货总公司。自此，我国港口理货行业正式引入竞争机制，打破数十年来独家经营的格局，基本形成适度竞争的局面。

（3）理货行业现状

历经五十多年的发展，中国理货行业已成为维护国家经济安全的重要力

量，是现代物流链的重要一环，在港航价值链中发挥着重要作用。数据显示，2011-2015 年，全行业完成理货船舶 239 万艘次，同比增长 26%；完成集装箱理箱量 6.3 亿标箱，同比增长 45%；完成件杂货理货量 72 亿吨，同比增长 65%；完成集装箱装拆箱理货量 4070 万标箱，同比增长 68%；完成易流态化固体散装货物取样监装业务量 4.5 亿吨，为新增业务。

近几年来，理货行业坚持把“数字理货”和“智能理货”作为创新驱动的主战场。据悉，由中国外轮总公司和中联理货有限公司整合多家口岸理货公司理货数据而研发的中国理货大数据平台第一款产品—eTALLY 网站已于日前对外发布，此举加快转变了理货发展方式，推动了理货转型升级，实现了传统理货向数字理货、智能理货、智慧理货的转变，我国理货行业现代化建设取得了新突破。

中国外轮理货总公司总经理、中国理货协会会长赵伟表示，“十三五”时期我国经贸将保持稳中有进，全社会货运量将保持 6.5%以上的中高速增长。理货行业将继续坚持创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，强力推进理货供给侧结构性改革，强力推进公正理货、文明理货、智能理货、安全理货“四个理货”建设，强力推进我国理货事业持续健康稳定发展，以优异成绩迎接党的十九大召开，为全面建成小康社会作出新的更大贡献。

（4）存在的问题

理货业与我国经贸和交通运输的发展大环境紧密相连，中国理货发展依然面临着风险和挑战：一是理货结构不合理，抗风险能力不强；二是综合交通运输理货融合不够，各种运输方式理货衔接不畅；三是外贸理货增速减缓，内贸理货增长乏力；四是理货政策调整实质性落地，将带来压价竞争，理货下行压力会加大。

（5）理货面临的挑战和应对措施

随着外部发展环境的变化，理货行业面临新的挑战。对于政策环境，随着国家深化改革、转变政府职能、简政放权的深入推进，理货行政审批已由交通运输部下放至省一级交通运输管理部门。虽然目前我国只有中理、中联两大全国性理货机构，但未来理货市场可能进一步放开。对于科技环境，随着港口自动化水平不断提升，相关领域的技术不断创新，传统的理货工艺也亟需改进。对于经济环境，在中国经济增速放缓，世界经济复苏艰难的大背景下，海运贸易需求放缓，对理货行业也带来深远影响。

新形势下，理货应结合自身实际，以社会价值、经济价值为导向，以资源整合为基础，以创新服务为核心，全面提升理货在现代航运服务业的作用，推动行业转型升级。

1）创新服务理念，由政策主导向市场主导转变，彰显理货新价值

作为政策依赖性较强的行业，随着行政审批权的下放，理货的发展面临新的挑战。要提高自身适应政策变化的能力，主动面向市场求生存、谋发展。当前客户的需求不断丰富，标准不断提高，理货企业应以客户为中心，结合自身特点，进一步创新服务理念，彰显新的价值，实现“四个服务”：一是发挥公益特性，为政府部门服务；二是坚持需求导向，为航运企业服务；三是突出专业优势，为港口企业服务；四是秉承公正属性，为货主企业服务。

2）创新服务模式，由“前台”向“后台”转变，推动理货智能化

①智能理货的重要性与迫切性。传统的人工理货方式，在准确性、及时性和信息的全面性等方面明显落后于自动化码头的需要。因此，理货行业必须提前直面这一新技术、新工艺带来的变化，能否通过智能理货模式成功介入自动化码头关乎理货行业生存与发展。

②智能理货的推广实施。智能理货是配合港口科技创新、适应码头装卸工艺升级，针对自动化码头对传统岸桥理货实现升级改造的新技术。目前，

以集装箱的智能理箱为主。在有关港口集团的支持下，部分理货公司已经积极研发独立的智能化理货系统。通过这一系统的研发，可以掌握运用相关技术，完成自动化码头下理货系统的开发应用。同时，技术成熟定型后，也可以在非自动化码头推广实施。

③充分发挥智能理货的优势。一是提升服务质量，通过智能理货，理货员在后台借助新技术，用机器代替人工识别箱号、箱损、BAY 位等海量劳动，可以有效降低理货差错率，提高服务质量；二是节省人力成本，智能理货可将原来 365 天 24 小时以理货组长和理货员同站码头为主、后台理货中心操作为辅的模式，改进为少量人员留守码头，以值守后台理货中心操作为主，有效减少人力投入；三是为理货员提供安全保障。通过实现智能理货，可有效降低安全风险，促进安全发展、科学发展。

3）创新服务链条，由传统船边理货向港航价值链延伸转变，探索理货大数据

①发挥优势，拓展理货服务链条

目前，理货服务仍以传统的船边理货为主。应充分研究相关方的需求，结合理货数据公正性、真实性、集成性、完整性等优势，将理货服务延伸到码头生产的更多节点。

②准确定位，明确理货信息价值

2015 年政府工作报告中，李克强总理提出制定“互联网+”行动计划，推动移动互联网、云计算、大数据、物联网等与现代制造业结合。有研究认为，港航大数据的时代即将到来。港航大数据资源整合需要在政府领导下，相关企业特别是航运服务企业、社会行业组织和政府监管部门等协同参与，需要市场力量的合理分工和积极配合。作为航运服务业的一员，理货也要密切关注港航大数据的发展。

③突出重点，开展数据整合应用

产业链的前端，是对信息的整合。理货信息整合要在延伸服务链条的基础上，分为三个阶段考虑。第一阶段，整合码头理货数据，这是最基础也是最重要的部分；第二阶段，要借助服务链条的延伸，从港口向供应链上下游开展数据整合；第三阶段，是开展全国范围内的理货数据整合。由于体制因素的制约，全国范围的理货数据整合工作要创新机制和商业模式，充分调动各口岸的积极性。

在实现信息整合后，更要关注大数据产业链的后端，从数据存储中计算分析出价值，也就是对大数据的应用。理货要与政府部门、港口、船公司、货主等相关方紧密合作、资源共享，充分研究潜在需求和价值，运用云计算技术，共同开展数据挖掘与分析，使理货数据在市场研究、经济研判、商务预测、港口统计、航线分析、运力调整、政府监管等方面发挥更大作用，创造更大价值。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位股东之一。

（四） 报告使用人

本评估报告使用人为委托方。

二、评估目的

重庆港务物流集团有限公司拟转让股权，提供重庆外理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

本次评估对象为重庆外理股东全部权益价值。

本次的评估范围为重庆外理全部资产和负债。根据重庆外理经注册会计师审计后的财务报表，截至2017年4月30日，重庆外理资产总额为1,881.22万元，负债总额为326.89万元，所有者权益为1,554.33万元。2017年1-4月营业收入为779.28万元，净利润为381.61万元。资产负债明细如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,804.92
货币资金	1,329.65
应收账款	427.06
预付账款	4.48
其他应收款	43.73
二、非流动资产合计	76.30
固定资产	43.72
递延所得税资产	32.58
三、资产总计	1,881.22
四、流动负债合计	122.89
五、非流动负债	204.00
六、负债总计	326.89
七、净资产（所有者权益）	1,554.33

主要资产、负债如下：

1、货币资金

截至评估基准日，重庆外理纳入纳入本次评估范围的货币资金账面值1,329.65万元，主要为现金、银行存款。其中，现金保存在财务保险柜中，银行存款存放在2个以重庆外理名义开立的银行账户中。

2、应收账款

截至评估基准日，重庆外理纳入本次评估范围的应收账款账面值427.06

万元，主要为理货费。

3、预付账款

截至评估基准日，重庆外理纳入本次评估范围的预付账款账面值 4.48 万元，系预付的办公室租赁费。

4、其他应收款

截至评估基准日，重庆外理纳入本次评估范围的其他应收账面值 43.73 万元，主要为重庆港务物流集团有限公司暂扣应付的重庆外理管理层考核押金及任期激励等。

5、机器设备

截至评估基准日，重庆外理纳入评估范围的机器设备共计 33 台（套、个、辆），账面原值120.32万元、账面净值43.72万元，主要为电子设备和车辆。

6、递延所得税资产

截至评估基准日，重庆外理纳入本次评估范围的递延所得税资产账面值 32.58 万元，系重庆外理按资产负债表债务法确认的、可以于以后经营期间抵扣所得税的金额。

7、应付职工薪酬

截至评估基准日，重庆外理纳入本次评估范围的应付职工薪酬账面值 3.20 万元，系计提的工会经费。

8、应交税费

截至评估基准日，重庆外理纳入评估范围的应交税费账面值 71.61 万元，主要为重庆外理应交纳的各项税金及附加。

9、其他应付款

截至评估基准日，重庆外理纳入评估范围的其他应付款账面值为 48.08 万元，主要为暂扣应付的管理层考核押金及任期激励等。

10、长期应付付款

截至评估基准日，重庆外理纳入本次评估范围的长期应付款账面值为204.00万元，系重庆外理在国家规定的基本福利制度外，为现有退休人员及现有在岗人员提供离职后福利-设定受益计划净负债。

重庆外理无账面未记录的无形资产。

本次评估范围与委托评估范围是完全一致的。

具体评估对象和范围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，评估重庆外理股东全部权益价值。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，评估目的系为重庆外理拟增资提供重庆外理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2017年4月30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

委托方未提供。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》;

2、《中华人民共和国资产评估法》;

3、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）;

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）;

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）;

6、《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）;

7、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）;

8、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》;

9、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）;

10、《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）;

11、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、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；

5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6、《资产评估准则—机器设备》（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）；

8、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227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、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

（四）权属依据

1、重庆外理提供的章程和验资报告;

2、重庆外理评估基准日资产负债申报明细表;

3、重庆外理提供的机动车行驶证;

4、重庆外理提供的有关资产、负债财务资料;

5、重要资产购置合同或发票;

6、重庆外理提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

● 资产基础法适用的取价依据

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《2016 年机电产品报价手册》;

（2）登陆“易车网”等查询车辆价格;

（3）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;

（4）评估机构收集的与本次评估有关的询价资料。

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。

●收益法适用的取价依据

1、重庆外理历史财务资料、审计报告和相关经营资料;

2、重庆外理提供的 2017 年 5-12 月及以后年度的盈利预测资料;

3、评估人员调查获取的市场相关信息资料;

4、中国人民银行公布的存贷款利率;

5、证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;

6、同花顺 ifind 金融终端查询数据;

7、相关税收法规及税率;

8、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市场法、收益法和资产基础法。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，分析市场法、收益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）具有持续的盈利能力；

（2）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（3）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；

（4）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，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、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

本次委评的是重庆外理股东全部权益，重庆外理系从事港口理货业务的公司，评估人员无法收集与重庆外理经营规模、业务种类相类似企业的股权交易案例，故无法采用市场法进行评估。

由于重庆外理近年持续盈利，财务资料核算较为规范，其未来收益能进行合理预测，因此本次评估可采用收益法进行评估。

由于重庆外理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内在的联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法进行评估。

根据本报告的评估目的，被评估企业自身的特点，分析评估方法的适用性后，评估人员对重庆外理的股东全部权益采用资产基础法和收益法进行评估。

● 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

重庆外理的设备主要为电子设备和运输车辆等。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，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:

设备评估值=设备重置全价× 成新率

（1）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

（2）对于车辆

车辆重置全价=车辆不含税重置购价+购置附加税+牌照手续等其他费用

2、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。

● 收益法

收益法，是从收益的角度出发，将被评估单位作为一个整体，根据预期收益折现求得股东全部权益于评估基准日的价值。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，拟采用企业自由现金流（净现金流量）作为预期收益。故本次股东全部权益价值估算模型基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（-负债）评估值，即：

$$P=\sum_{t=1}^{n}\frac{Ft}{(1+r)^{t}}+\frac{F_{n}}{r\times(1+r)^{n}}+E+Q$$

其中：P 为企业整体价值

Ft 为第 t 年的企业自由现金流量

Fn 为 t 年后企业自由现金流量

n 为年期

r 为折现率

E 为溢余资产评估值

Q 为非经营性资产（负债）评估值

付息债务：指基准日账面有息负债，包括短期借款、带息应付票据、一

年内到期的长期借款、长期借款等。

1、企业预期收益的确定

根据本次选取的评估模型，预期收益采用企业营业活动产生的企业自由现金流量。

企业自由现金流量（Ft）=净利润+折旧及摊销+新增债务－资本性支出－营运资本增加额-偿还债务本金+期末回收资产

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

2、收益期限的确定

本次评估采用分段法分别对重庆外理的企业自由现金流进行预测。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。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；预计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情况，明确的预测期确定为 2017 年 5-12 月至 2021 年。

3、折现率（R）的选取

根据收益额与折现率匹配的原则，采用 WACC 模型确定折现率，计算模型如下:

折现率 = E/（D + E）× Re + D/（D + E）×（1 - T）× Rd

其中：E：股东权益价值

D：付息债务价值

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

T：被评估企业所得税率

其中：权益资本成本 Re 按国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定折现率，计算模型如下：

权益资本成本 Re =无风险报酬率+β风险系数×市场风险溢价+企业个别特有风险

即：Re =Rf+β×ERP +Rc

其中：Re 为权益资本折现率

Rf 为无风险报酬率

β为β风险系数

ERP 为市场风险溢价（市场预期收益率－无风险报酬率）

Rc 为企业个别特有风险

债务资本成本 Rd 为各预测期的债务成本水平。

4、溢余资产价值的确定

根据重庆外理的资产负债具体情况，分析确定溢余资产并估算价值。

5、非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产及负债价值采用资产基础法评估结果确定。

（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和数量的基础上，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重庆外理的法律性

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重庆外理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，有针对性地指导重庆外理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

根据重庆外理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。

对机器设备等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，对一般设备进行抽查核实，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据重庆外理的资产特点，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

向重庆外理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、评估人员在重庆外理有关人员的配合下，分别分组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，并查阅其相关记录，填写现场查勘作业表，与重庆外理管理人员进行交流，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，认为对重庆外理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

本评估报告的分析和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、由委托方及被评估单位所提供的信息资料为

可信的和准确的。

2、重庆外理持续经营，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，重庆外理的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，重庆外理经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定并与企业的规模增长相适应，持续有效地经营

和管理公司的业务及资产。

3、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

4、资金的无风险报酬率保持为目前的水平。

5、收益的计算以会计年度为准。

6、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。

7、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

（一）评估初步结论

1、资产基础法

截至评估基准日 2017 年 4 月 30 日，重庆外理经审计后的资产总额1,881.22万元，负债总额326.89万元，净资产1,554.33万元。

经本次评估，资产总额1,891.71万元，负债总额326.89万元，净资产1,564.82万元，评估增值10.49万元，增值率0.67%。

评估结果汇总如下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2017 年 4 月 30 日

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　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%
1	流动资产	1,804.92	1,804.92	0.00	0.00

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%
2	非流动资产	76.30	86.79	10.49	13.75
3	其中：固定资产	43.72	56.19	12.47	28.52
4	递延所得税资产	32.58	30.60	-1.98	-6.08
5	资产总计	1,881.22	1,891.71	10.49	0.56
6	流动负债	122.89	122.89	0.00	0.00
7	非流动负债	204.00	204.00	0.00	0.00
8	负债总计	326.89	326.89	0.00	0.00
9	净资产	1,554.33	1,564.82	10.49	0.67

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值10.49万元，增值率0.67%。增值主要原因系重庆外理固定资产折旧年限短于其经济适用年限造成固定资产评估增值。

2、收益法

经评估人员评定估算，重庆外理股东全部权益采用收益法评估的结果为4,586.33 万元，评估值高于账面净资产 3,032.00 万元，增值率为195.07%。增值的主要原因是：重庆外理经营管理较好，有较为稳定的收入来源，收益法结论是从企业整体获利能力方面来计算股东全部权益，而账面值仅体现为各项资产负债的历史价值的简单相加，因而收益法评估结论高于账面值。

3、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1,564.82万元，收益法的评估结论为4,586.33 万元，两种方法相差 3,021.51 万元，差异率为193.09%。

本次评估对象为股东全部权益，考虑到重庆外理主要从事理货、理箱业务，收入规模及收入额较稳定，收益较为稳定。因此，评估人员认为，收益现值法评估结论较全面、准确地反映了重庆外理股东全部权益于评估基准日的价值，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。

经评估人员综合评定估算，截至评估基准日 2017 年 4 月 30 日，重庆外理股东全部权益的评估值为 4,586.33 万元（人民币大写：肆仟伍佰捌拾陆万叁仟叁佰元整）。

此外，我们注意到，2017 年 5 月 10 日重庆外理 2017 年股东会决议，其拟订的 2016 年度利润分配方案如下：公司拟分配利润 593.48 万元，拟按股权比例以现金方式进行分红。若按此方案分配后，其评估基准日的股东全部权益评估值为 3,992.85 万元。

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。

（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；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重庆外理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；报告使用者应当理解，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。

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，我们未对部分资产的评估增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；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）其他重要事项

重庆外理营业执照载明的注册地点为重庆市渝中区领事巷15号，其实际办公场所为向重庆港务物流集团物业管理有限责任公司租入的位于重庆市江北区海尔路298号重庆港务物流集团综合办公大楼9楼907-9015号房间共9间合计租赁面积为620.42M^2。

（八）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，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。

（九）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或企业预期经营发生重大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

本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即2017年4月30日至2018年4月29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2017年8月5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

评估机构首席评估师：

资产评估师：

资产评估师：

中国 * 重庆

二〇一七年八月五日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2017年4月30日

资产占有单位名称：重庆中理外轮理货有限责任公司

金额单位:人民币万元

序号	项目	2017年5-12月	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年及以后
1	一、营业收入	1,007.57	1,893.91	1,969.56	2,008.94	2,008.94	2,008.94
2	其中：主营业务收入	1,007.57	1,893.91	1,969.56	2,008.94	2,008.94	2,008.94
3	其他业务收入						
4	二、营业总成本	876.36	1,284.18	1,360.82	1,438.56	1,517.07	1,517.07
5	其中：营业成本	599.51	867.67	924.79	982.34	1,040.03	1,040.03
6	主营业务成本	599.51	867.67	924.79	982.34	1,040.03	1,040.03
7	其他业务成本						
8	营业税金及附加	6.95	13.07	13.59	13.86	13.86	13.86
9	销售费用						
10	管理费用	269.90	403.44	422.44	442.36	463.18	463.18
11	财务费用						
12	资产减值损失						
13	加：公允价值变动损益						
14	投资收益						
15	三.营业利润	131.21	609.73	608.74	570.38	491.87	491.87
16	加：营业外收入						
17	减：营业外支出						
18	四.利润总额	131.21	609.73	608.74	570.38	491.87	491.87
19	减：所得税	19.68	91.46	91.31	85.56	122.97	122.97
20	五.净利润	111.53	518.27	517.43	484.82	368.90	368.90
21	加：借款利息						
22	加：折旧及摊销	11.67	15.37	15.37	15.37	15.37	15.37
23	加：新增债务						
24	减：偿还债务本息						
25	减：营运资金增加	0.00	-7.06	19.16	19.44	19.63	19.63
26	减：资本性支出(资本金追加)	11.67	15.37	15.37	15.37	15.37	15.37
27	六、企业自由现金流	111.53	525.33	498.27	465.38	349.27	349.27
28	七、折现率	10.63%	10.63%	10.63%	10.63%	10.63%	10.63%
29	八、折现系数	0.9039	0.8170	0.7385	0.6675	0.6034	5.6764
30	九、企业自由现金流现值	100.81	429.19	367.97	310.64	210.75	1,982.60
31	十、经营性资产价值合计						3,401.96
32	加：溢余资产评估值						1,357.77
33	加：非经营性资产						30.60
34	减：非经营性负债						204.00
35	减:付息债务						-
36	十一、股东全部权益价值评估值						4,586.33

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年04月30日

表1

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　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	1,804.92	1,804.92	0.00	0.00
2	非流动资产	76.30	86.79	10.49	13.75
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	43.72	56.19	12.47	28.52
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	32.58	30.60	-1.98	-6.08
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	1,881.22	1,891.71	10.49	0.56
21	流动负债	122.89	122.89	0.00	0.00
22	非流动负债	204.00	204.00	0.00	0.00
23	**负债合计**	326.89	326.89	0.00	0.00
24	**净资产（所有者权益）**	1,554.33	1,564.82	10.49	0.67

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年04月30日

表2

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	18,049,205.09	18,049,205.09	0.00	0.00
2	货币资金	13,296,495.13	13,296,495.13	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	4,270,609.96	4,270,609.96	0.00	0.00
6	预付款项	44,800.00	44,800.00	0.00	0.00
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	437,300.00	437,300.00	0.00	0.00
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	762,977.71	867,936.50	104,958.79	13.76
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	437,165.60	561,936.50	124,770.90	28.54
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产	325,812.11	306,000.00	-19,812.11	-6.08
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	18,812,182.80	18,917,141.59	104,958.79	0.56
32	四、流动负债合计	1,228,915.37	1,228,915.37	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬	31,987.29	31,987.29	0.00	0.00
39	应交税费	716,087.30	716,087.30	0.00	0.00
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	480,840.78	480,840.78	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	2,040,000.00	2,040,000.00	0.00	0.00
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款	2,040,000.00	2,040,000.00	0.00	0.00
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	3,268,915.37	3,268,915.37	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	15,543,267.43	15,648,226.22	104,958.79	0.68

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

表3

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	13,296,495.13	13,296,495.13	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款	4,270,609.96	4,270,609.96	0.00	0.00
3-5	预付款项	44,800.00	44,800.00	0.00	0.00
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	437,300.00	437,300.00	0.00	0.00
3-9	存货				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产				
流动资产合计		18,049,205.09	18,049,205.09	0.00	0.00

评估人员：柯德光

货币资金评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

表3-1

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	60,977.17	60,977.17	0.00	0.00	
3-1-2	银行存款	13,235,517.96	13,235,517.96	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合　　计		13,296,495.13	13,296,495.13	0.00	0.00	

评估人员：柯德光

货币资金--现金评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表3-1-1

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	RMB			60,977.17	60,977.17	0.00	0	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小　　计		0.00		60,977.17	60,977.17	0.00		
	累　　计		0.00		60,977.17	60,977.17	0.00		

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：雷腊梅　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表3-1-2

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行	50001013500050201248	人民币			12,382,561.76	12,382,561.76	0.00	0	
2	中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行	50001013500050201255	人民币			852,956.20	852,956.20	0.00	0	
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小　　计			0.00		13,235,517.96	13,235,517.96	0.00		
	累　　计			0.00		13,235,517.96	13,235,517.96	0.00		

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：雷腊梅　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

应收账款评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表3-4

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆集海航运有限责任公司	理货费	2017年4月	1年以内	847,810.00	822,375.70	-25,434.30	-3.00	
2	重庆长江轮船公司集装箱经营分公司	理货费	2017年4月	1年以内	714,610.00	693,171.70	-21,438.30	-3.00	
3	重庆民生国际船务代理有限公司	理货费	2017年4月	1年以内	696,235.00	675,347.95	-20,887.05	-3.00	
4	太平洋货物运输有限公司	理货费	2017年4月	1年以内	657,975.00	638,235.75	-19,739.25	-3.00	
5	中国外运重庆有限公司	理货费	2017年4月	1年以内	455,960.00	442,281.20	-13,678.80	-3.00	
6	重庆锦海捷亚船务有限公司	理货费	2017年4月	1年以内	406,670.00	394,469.90	-12,200.10	-3.00	
7	上海外轮理货有限公司	理货费	2017年4月	1年以内	305,748.00	296,575.56	-9,172.44	-3.00	关联方
8	重庆中远公司	理货费	2017年4月	1年以内	150,182.68	145,677.20	-4,505.48	-3.00	
9	重庆浩航船务有限公司	理货费	2017年4月	1年以内	136,200.00	132,114.00	-4,086.00	-3.00	
10	重庆理文造纸有限公司	理货费	2017年4月	1年以内	26,950.00	26,141.50	-808.50	-3.00	
11	重庆中远国际货运有限公司万州分公司	理货费	2017年4月	1年以内	4,350.00	4,219.50	-130.50	-3.00	
12	坏账准备				-132,080.72	0.00	132,080.72	-100.00	
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小　　计				4,270,609.96	4,270,609.96	0.00		
	累　　计				4,270,609.96	4,270,609.96	0.00		

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：雷腊梅　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

预付款项评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表3-5

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆国际集装箱码头有限责任公司	寸滩租赁费	2017年4月	1年以内	44,800.00	44,800.00	0.00	0	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小　　计				44,800.00	44,800.00	0.00		
	累　　计				44,800.00	44,800.00	0.00		

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：雷腊梅　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表3-8

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆港务物流集团有限公司（本部）	管理层考核押金及任期激励	2017/4/28	1年以内	436,800.00	436,800.00	0.00	0	关联方
2	彭富强	备用金	2017/1/26	1年以内	500.00	500.00	0.00	0	
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小　　计				437,300.00	437,300.00	0.00		
	累　　计				437,300.00	437,300.00	0.00		

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：雷腊梅　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

表4

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	437,165.60	561,936.50	124,770.90	28.54
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产	325,812.11	306,000.00	-19,812.11	-6.08
4-17	其他非流动资产				
合　　计		762,977.71	867,936.50	104,958.79	13.76

评估人员：柯德光

固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

表4-6

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计									
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
设备类合计		1,203,193.24	437,165.60	1,054,670.00	561,936.50	-148,523.24	124,770.90	-12.34	28.54
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆	1,095,300.03	394,235.76	964,100.00	512,735.00	-131,200.03	118,499.24	-11.98	30.06
4-6-6	固定资产-电子设备	107,893.21	42,929.84	90,570.00	49,201.50	-17,323.21	6,271.66	-16.06	14.61
4-6-7	固定资产—土地								
固定资产合计		1,203,193.24	437,165.60	1,054,670.00	561,936.50	-148,523.24	124,770.90	-12.34	28.54
减：固定资产减值准备									
固定资产合计		1,203,193.24	437,165.60	1,054,670.00	561,936.50	-148,523.24	124,770.90	-12.34	28.54

评估人员：柯德光

固定资产--车辆评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表4-6-5

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程KM	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	渝AAC898	迈腾牌FV7187TAT	大众	辆	1	2007年9月	2007年8月	127000	261,165.00	18,400.00	210,000.00	35	73,500.00	2.99	
2	渝APC292	别克牌SGM6520ATA	别克	辆	1	2011年4月	2011年4月	51000	374,377.08	156,498.60	296,600.00	60	177,960.00	0.14	
3	渝ARV571	迈腾轿车FV7187FBDWG	大众	辆	1	2013年7月	2013年7月	34993	278,369.79	179,367.15	221,300.00	75	165,975.00	-0.07	
4	渝B8B679	丰田牌GTM7240G	丰田	辆	1	2011年9月	2006年12月	160100	124,515.00	3,735.45	184,600.00	30	55,380.00	13.83	
5	渝BWL713	长安客车SC6449D4		辆	1	2014年11月	2014年12月	19704	46,793.16	33,081.96	43,700.00	85	37,145.00	0.12	
6		业务部摩托车	JS110-B	辆	1	2010年1月	2010年1月		3,500.00	105.00	3,600.00	5	180.00	0.71	已停用
7		寸滩电动车	TDR-260Z	辆	1	2011年7月	2011年7月		3,300.00	99.00	1,500.00	5	75.00	-0.24	已停用
8		理文电动车		辆	1	2016年6月	2016年6月		3,280.00	2,948.60	2,800.00	90	2,520.00	-0.15	
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小　　计								1,095,300.03	394,235.76	964,100.00		512,735.00		
	累　　计								1,095,300.03	394,235.76	964,100.00		512,735.00		

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：王乔申　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表4-6-6

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	990100012	业务部电脑			台	1	2010年8月	2010年8月	4,590.00	137.70	2,980.00	15	447.00	224.62	
2	990100013	九龙坡业务部电脑	联想扬天A4600K		台	1	2010年9月	2010年9月	3,599.00	107.97	2,340.00	15	351.00	225.09	
3	990100014	联想笔记本电脑	Lenovo G430		台	1	2009年6月	2009年6月	3,900.00	117.00	2,340.00	15	351.00	200	
4	990100015	寸滩格力空调	KFR-26GW/K(26556)B3-N2		台	1	2009年11月	2009年11月	2,030.00	60.90	1,220.00	15	183.00	200.49	
5	990100019	电热装订机			台	1	2011年10月	2011年10月	2,800.00	84.00	1,960.00	15	294.00	250	
6	990100020	柯尼卡美能达复印机	6180MF		台	1	2012年2月	2012年2月	4,400.00	132.00	3,300.00	15	495.00	275	
7	990100021	业务部2台电脑			台	2	2012年9月	2012年9月	4,940.00	148.20	3,710.00	15	556.50	275.51	
8	990100022	机关台式电脑3台	联想扬天A4602T		台	3	2013年4月	2013年4月	9,897.00	296.91	7,920.00	20	1,584.00	433.49	
9	990100023	机关海尔空调1台	海尔KFR-32W/03GFC12		台	1	2013年4月	2013年4月	2,399.00	71.97	1,920.00	50	960.00	1233.89	
10	990100024	联想家悦台式电脑			台	1	2014年5月	2014年5月	3,099.00	1,345.50	2,630.00	40	1,052.00	-21.81	
11	990100025	联想家悦台式电脑			台	1	2014年5月	2014年5月	3,135.00	1,361.20	2,660.00	40	1,064.00	-21.83	
12	990100026	联想家悦台式电脑			台	1	2014年5月	2014年5月	2,863.00	1,242.85	2,430.00	40	972.00	-21.79	
13	990100027	打印机			台	1	2014年5月	2014年5月	2,900.00	1,259.20	2,460.00	40	984.00	-21.86	
14	990100028	佳能数码相机	PowerShot SX520 HS		台	1	2015年1月	2015年1月	2,168.00	590.93	1,950.00	55	1,072.50	81.49	
15	201508270001	办公家具一批			批	1	2015年6月	2015年6月	18,400.00	11,855.66	16,560.00	75	12,420.00	4.76	
16	201509110001	电脑一批			批	1	2015年7月	2015年7月	14,245.00	6,184.78	12,820.00	65	8,333.00	34.73	
17	201512250001	业务部联想电脑2台	联想H3050		台	2	2015年12月	2015年12月	5,350.43	3,043.87	4,820.00	70	3,374.00	10.85	
18	201603310001	联想台式电脑	H3050		台	1	2016年3月	2016年3月	2,376.07	1,543.81	2,260.00	75	1,695.00	9.79	
19	201608020002	业务部电脑	联想D5050		台	1	2016年6月	2016年6月	5,914.53	4,958.33	5,620.00	85	4,777.00	-3.66	
20	201612300001	华硕笔记本电脑	灵耀13.3寸笔记本		台	1	2016年12月	2016年12月	4,272.65	3,996.33	4,060.00	95	3,857.00	-3.49	
21	201702040001	联想台式电脑	联想		台	1	2017年1月	2017年1月	4,614.53	4,390.73	4,610.00	95	4,379.50	-0.26	
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小　　计								107,893.21	42,929.84	90,570.00		49,201.50		
	累　　计								107,893.21	42,929.84	90,570.00		49,201.50		

被评估单位填表人：孟丹

评估人员：王乔申

填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表4-16

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	计提坏准备形成	2017年4月	19,812.11	0.00	
2	预计长期应付职工薪酬形成	2017年4月	306,000.00	306,000.00	
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
	小　　计		325,812.11	306,000.00	
	累　　计		325,812.11	306,000.00	

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：雷腊梅　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

流动负债评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

表5

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬	31,987.29	31,987.29	0.00	0.00
5-7	应交税费	716,087.30	716,087.30	0.00	0.00
5-8	应付利息				
5-9	应付股利（应付利润）				
5-10	其他应付款	480,840.78	480,840.78	0.00	0.00
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
流动负债合计		1,228,915.37	1,228,915.37	0.00	0.00

评估人员：柯德光

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表5-6

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工会经费	2017年4月	31,987.29	31,987.29	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
	小　　计		31,987.29	31,987.29	
	累　　计		31,987.29	31,987.29	

被评估单位填表人：孟丹

评估人员：王乔申

填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

应交税费评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表5-7

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	重庆市渝中区国家税务局	2017年4月	增值税	209,756.07	209,756.07	
2	重庆市渝中区国家税务局	2017年4月	应交企业所得税	477,673.24	477,673.24	
3	重庆市渝中区地方税务局	2017年4月	应交个人所得税	3,487.27	3,487.27	
4	重庆市渝中区地方税务局	2017年4月	应交城市维护建设税	14,682.92	14,682.92	
5	重庆市渝中区地方税务局	2017年4月	应交教育费附加	6,292.68	6,292.68	
6	重庆市渝中区地方税务局	2017年4月	地方教育费附加	4,195.12	4,195.12	
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小　　计			716,087.30	716,087.30	
	累　　计			716,087.30	716,087.30	

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：王乔申　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表5-10

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	刘福云	2016/12/29	目标责任考核抵押金	78,000.00	78,000.00	
2	刘福云	2016/12/29	任期激励	78,000.00	78,000.00	
3	刘忠	2016/12/29	目标责任考核抵押金	62,400.00	62,400.00	
4	刘忠	2016/12/29	任期激励	62,400.00	62,400.00	
5	翁敏	2016/12/29	目标责任考核抵押金	19,500.00	19,500.00	
6	翁敏	2016/12/29	任期激励	19,500.00	19,500.00	
7	其它	2017/4/28	赖浪涛任期激励及风险抵押金、未付薪酬等	127,006.08	127,006.08	
8	穆宏勇	2017年4月	参战补贴	1,788.00	1,788.00	
9	朱春华	2017年4月	诉讼费	10,532.00	10,532.00	
10	重庆港务物流集团有限公司	2017年4月	租金	21,714.70	21,714.70	
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小　　计			480,840.78	480,840.78	
	累　　计			480,840.78	480,840.78	

被评估单位填表人：孟丹

评估人员：雷腊梅

填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

表6

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款				
6-2	应付债券				
6-3	长期应付款	2,040,000.00	2,040,000.00	0.00	0.00
6-4	专项应付款				
6-5	预计负债				
6-6	递延所得税负债				
6-7	其他非流动负债				
非流动负债合计		2,040,000.00	2,040,000.00	0.00	0.00

评估人员：柯德光

长期应付款评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表6-3

被评估单位：重庆中理外轮理货有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值			评估价值	备注
				初始额	利息及汇率净损失	合计		
1	长期应付职工薪酬	2017年4月	离职后福利	2,040,000.00		2,040,000.00	2,040,000.00	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
	小　　计					2,040,000.00	2,040,000.00	
	累　　计					2,040,000.00	2,040,000.00	

被评估单位填表人：孟丹　　评估人员：雷腊梅　　填表日期：2017年5月23日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91500000790735473U

名称	重庆港务物流集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区朝千路3号
法定代表人	孙万发
注册资本	叁拾伍亿捌仟零陆拾陆万叁仟捌佰柒拾伍元伍角壹分
成立日期	2006年07月25日
营业期限	2006年07月25日至永久
经营范围	码头和其他港口设施经营、港口旅客运输服务经营、在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营、港口拖轮经营、港口机械、设施、设备租赁、维修业务经营、船舶港口服务业务经营，普通货运（取得相关行政许可后方可经营）。（从事市政府授权范围内的国有资产经营、管理；货物装卸、人力搬运服务；仓储（不含危险品存储）；房屋租赁；销售汽车零部件、日用百货、文化用品、工艺美术品、钢材、五金、交电、铁矿石及铁矿产品、建筑材料、化工产品及原料（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。

再次复印用于办理久久物流

登记机关

2015 年度年度报告公示，具体公示时间另行通知。

提　示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上

副本号：1-1

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91500103759284360E

名　　称	重庆中理外轮理货有限责任公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	重庆市渝中区领事巷15号
法定代表人	刘福云
注册资本	柒佰伍拾万元整
成立日期	2004年04月08日
营业期限	2004年04月08日至永久
经营范围	国际、国内航线船舶货物及集装箱的理货、理箱；集装箱装、拆箱理货；货物计量、丈量；船舶水尺计量；监装、监卸；货损、箱损检验与鉴定；出具理货单证及理货报告；理贷信息咨询等相关业务。（按许可证核定范围及期限从事经营）★★

登记机关 2016 [illegible]

提　示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。

副本号：1-1

年　月　日

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91500103676119220 6

名　　称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营)；资产综合评估B级及资产评估咨询业务；全国范围内从事土地评估业务（按评估资格证书核定从事经营）；房地产估价一级；资产评估（综合B级含证券期货相关业务）司法鉴定、土地评估（全国范围内执业）司法鉴定；房地产估价（一级）司法鉴定。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』★★

登记机关　重庆市工商行政管理局渝中区分局

2016 年 10 月 13 日

提　示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。

副本号：1-1

企业信用信息公示系统网址：gsxt.cqgs.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号　　证书编号：0230015001　　发证时间：二〇〇九年　月六　日

序列号:000091

变更换证时间：二〇〇九年　八月　二十五日

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名：柯德光

性 别：男

身份证号：510221660415391

机构名称：重庆浦威会计师事务所有限责任公司

批准机关：中国资产评估协会

证书编号：50000121

发证日期：2006年9月22日

初次注册时间：1998年12月31日

本人签名：柯德光

本人印鉴：中国注册资产评估师 柯德光 50000121

转所记录

机构名称	转入时间	经手人
重庆康华资产评估事务所	2008.4.28	
重庆华康资产评估有限公司	2008.6.25	
重庆华康资产评估有限公司	2009.4.20	

中国注册资产评估师转所专用章（重庆）

中国注册资产评估师转所专用章（重庆）

转所记录

机构名称	转入时间	经手人

检验登记

2016.3.31

本证经检验
继续有效一年

中国注册资产评估师
年检合格章
（重庆）

2016年11月31日

2017.3.31

本证经检验
继续有效一年

中国注册资产评估师
年检合格章
（重庆）

2001年11月31日

中国注册资产评估师
年检合格章
2011（重庆）

2013.3.31

2015.3.31

检验登记

2014.3.31

本证经检验
继续有效一年

中国注册资产评估师
年检合格章
（重庆）

本证经检验
继续有效一年

中国注册资产评估师
年检合格章
2010年3月31日
（重庆）

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名: 汤柱奎

性 别: 男

身份证号: 510221710215731

机构名称: 重庆康华会计师事务所有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 50000013

发证日期: 2006年9月22日

初次注册时间: 2000年3月6日

本人签名: 汤柱奎

本人印鉴:

中国注册资产评估师 汤柱奎 50000013

转所记录

机构名称	转入时间	经手人
重庆华康资产评估有限责任公司	2008.7.9	中国注册资产评估师转所专用章（重庆）
重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司		中国注册资产评估师转所专用章（重庆）

转所记录

机构名称	转入时间	经手人

