

重庆黄碛港口物流有限公司股东拟股权转让

而评估其股东全部权益

## 资产评估报告

重庆中鼎资评【2015】第 22 号

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一五年七月十六日

# 目 录

<u>注册资产评估师声明</u> .....	3
<u>摘 要</u> .....	1
<u>资产评估报告</u> .....	1
一、委托方及被评估企业简介、评估报告使用者 .....	1
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和范围 .....	5
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	16
<u>关于《资产评估报告书备查文件》使用范围的声明</u> .....	16
<u>备查文件目录</u> .....	17

## 注册资产评估师声明

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企业申报并经其签章确认；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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对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；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

注册资产评估师：杨珺

注册资产评估师：牛宁

# 重庆黄碛港口物流有限公司股东拟股权转让 而评估其股东全部权益

## 资产评估报告

### 摘 要

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司接受重庆黄碛港口物流有限公司的评估委托，对贵公司的股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估相关情况摘要如下：

评估对象：重庆黄碛港口物流有限公司的股东全部权益

评估范围：重庆黄碛港口物流有限公司申报的截止 2015 年 6 月 30 日的全部资产和负债

评估目的：为重庆黄碛港口物流有限公司股东拟股权转让提供价值参考依据

价值类型：市场价值

评估基准日：2015 年 6 月 30 日

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对重庆黄碛港口物流有限公司的股东全部权益进行了评估。

评估结论：重庆黄碛港口物流有限公司在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的股东全部权益的市场价值为人民币壹亿贰仟玖佰玖拾肆万柒仟陆佰元整（¥12,994.76 万元）。具体如下：

资产账面值为 13,003.06 万元，评估值 13,006.26 万元，增值额 3.20 万元，增值率 0.02%。

负债账面值为 11.50 万元，评估值 11.50 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东权益账面值为 12,991.56 万元，评估值 12,994.76 万元，增值额 3.20 万元，增值率 0.02%。

各类资产评估结果见下表:

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015年6月30日

资产占有单位: 重庆黄碛港口物流有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	1	13,002.36	13,002.36	0.00	0.00
非流动资产	2	0.70	3.90	3.20	457.14
固定资产	3	0.70	3.90	3.20	457.14
无形资产	4				
递延所得税资产	5				
<b>资产总计</b>	<b>6</b>	<b>13,003.06</b>	<b>13,006.26</b>	<b>3.20</b>	<b>0.02</b>
流动负债	7	11.50	11.50	0.00	0.00
非流动负债	8				
<b>负债总计</b>	<b>9</b>	<b>11.50</b>	<b>11.50</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>10</b>	<b>12,991.56</b>	<b>12,994.76</b>	<b>3.20</b>	<b>0.02</b>

评估结论详细情况见评估明细表, 评估结论根据以上评估工作得出。

#### 重要提示:

- 1、本次评估是在重庆黄碛港口物流有限公司的生产经营会按目前状况持续下去, 并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。
- 2、根据国家的有关规定, 本评估报告使用的有效期限为1年, 自评估基准日2015年6月30日起, 至2016年6月29日止。超过一年则需重新进行资产评估。
- 3、本报告书正文中的“特别事项说明”是对可能影响本评估报告结论的有关事项的披露, 本报告的委托方及相关当事方应充分关注, 并对可能存在的风险独立判断。
- 4、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。
- 5、本资产评估报告书仅供委托方及相关当事方用于本次评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用; 评估报告书使用权归委托方所有, 未经重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司同意, 委托方不得将报告的全部或部分容发

表于任何公开媒体上；对委托方不当引用本评估结果于其他经济行为而产生的后果，重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司不承担任何法律责任。

**声 明**

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。评估报告委托方和相关当事方应充分关注本评估报告中列示的可能影响评估值的特别事项说明和设定的评估假设以及限制条件。

# 重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

重庆中鼎资评【2015】第 22 号



## 重庆黄碛港口物流有限公司股东拟股权转让 而评估其股东全部权益

### 资产评估报告

#### 重庆黄碛港口物流有限公司：

重庆中鼎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，按照必要的评估程序，对重庆黄碛港口物流有限公司股东拟股权转让所涉及的股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方及被评估企业简介、评估报告使用者

##### （一）委托方及资产占有方概况

本次评估委托方及资产占有方均为重庆黄碛港口物流有限公司

##### 1、基本情况

名称：重庆黄碛港口物流有限公司（以下简称“黄碛公司”）

住所：重庆市九龙坡区西彭镇铝城大道 88 号

法定代表人：幸兴

公司类型：有限责任公司

注册资本：壹亿叁仟万元整

经营范围：受政府委托承担黄碛港口物流园及其配套服务区的开发建设（不含国家规定需经专项许可或审批的项目）；在区政府授权范围内从事土地整治、土地出让；货物装

卸；仓储（不含危险品仓储）；货运代理；船舶代理；物流配送；港口机械、设施、设备租赁及维修。【以上项目法律、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】

工商注册号：500107000050083

成立日期：2009年09月09日

营业期限：2009年09月09日至永久

发证机关：重庆市工商行政管理局

## 2、单位简介

重庆黄碛港口物流有限公司，根据重庆市人民政府《关于加快主城区集装箱物流枢纽发展的意见》（渝府发[2008]100号）战略规划，于2009年9月成立。公司组建后，获得重庆市发改委的项目立项批复；2010年3月开征一期项目用地的第一批土地644.58亩（成渝铁路以北）。

黄碛公司港口物流园早期规划控制用地面积4.07平方公里，建成19个泊位，集装箱年通过能力130万标箱、商品车滚装50万辆、汽车重载滚装10万辆、件杂散货300万吨的综合性内河港口。项目采取“一次规划，分期实施”的方式接近期、中期和远期三期逐步投资到位。

黄碛港一期工程项目，早期计划建设3,000吨级泊位3个及后方堆场。一期用地1,629亩，集装箱年通过能力14.24万标箱、件杂散货30万吨。在小南海枢纽蓄水后，设计靠船能力3,000吨级，兼顾5,000吨级，集装箱年通过能力21.8万标箱、件杂散货33万吨。一期总投资约10亿元，计划在2010年开工，2012年完工。

2010年7月重庆市政府第46次办公会决议决定，调整主城港区建设规划，将原定黄碛港承担的集装箱作业转移到了下游的果园港，黄碛港区工程暂缓，原规划作调整。

按照2014年1月3日重庆市人民政府关于黄碛港相关问题协调会议精神，由于黄碛港不再建设，九龙坡区人民政府应向重庆黄碛港口物流有限公司支付征地款、项目前期工程费、项目建设管理费等费用后，收回已征土地。

到目前为止，黄碛港区前期建设工作仍处于停止状态，且黄碛公司无其他经营活动。

黄碛公司管理层由重庆果园港埠有限公司领导兼任，无其他职工。

黄碛公司成立于2009年09月09日，注册资本5000万元，由重庆港九股份有限公司、重庆航运建设发展有限公司、重庆西彭铝产业区开发投资有限公司三方共同投资组建，各股东持股比例40%:35%:25%。2010年初，根据市政府“一城一港”的战略



部署,黄碛公司的股东之一——重庆航运建设发展有限公司不再承担重庆主城港区的建设、经营任务。为此,经公司股东之间的友好协商,并报重庆市国资委批准,重庆航运建设发展有限公司将持有的黄碛公司股份按原始投入价格,全部转让给重庆港务物流集团有限公司,原有股权比例不变。该转让手续已于2011年9月前完成。2012年7月增加注册资本8000万元,增资后实收资本为13000万元,变更后,黄碛公司的股东情况为:重庆港九股份有限公司出资5200万元,持股比例40%,重庆港务物流集团有限公司出资4550万元,持股比例35%,重庆西彭铝产业区开发投资有限公司出资3250万元,持股比例25%。截止2015年6月30日,黄碛公司注册资本13000万元。其股东资本构成、持股比例情况如下:

### 公司股东及出资比例

金额单位:万元

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资方式	出资比例%
1	重庆港九股份有限公司	5,200.00	货币	40
2	重庆港务物流集团有限公司	4,550.00	货币	35
3	重庆西彭铝产业区开发投资有限公司	3,250.00	货币	25
	合计	13,000.00		100

## 2、近三年资产、财务和经营状况

(1) 黄碛公司近三年的财务及损益状况详见下表。

### 近年财务状况表

金额单位:人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
流动资产	6,522.43	1,332.97	313.33	13,002.36
非流动资产	25,677.59	25,867.03	25,886.67	0.70
其中: 固定资产	33.55	14.86	8.47	0.70
在建工程	25,644.04	25,852.17	3,401.07	
长期待摊费用				
投资性房地产				
其他非流动资产			22,477.12	
资产合计	32,200.02	27,200.00	26,200.00	13,003.06
流动负债	19,200.02	14,200.00	13,200.00	11.50
非流动负债				
负债合计	19,200.02	14,200.00	13,200.00	11.50

所有者权益	13,000.00	13,000.00	13,000.00	12,991.56
负债及所有者权益	32,200.02	27,200.00	26,200.00	13,003.06

## 近年损益状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 6 月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00	
营业税金及附加				
加：其他业务利润				
减：营业费用				
管理费用				11.50
财务费用				-1.47
资产减值损失				
投资收益				
二、营业利润	0.00	0.00	0.00	-10.03
加：补贴收入				
营业外收入				1.59
以前年度损益调整				
减：营业外支出				
三、利润总额	0.00	0.00	0.00	-8.44
减：所得税				
四、净利润	0.00	0.00	0.00	-8.44

2012 年会计报表经重庆中鼎会计师事务所审计，并出具中鼎会师内审（2013）第 009 号审计报告，2013 年会计报表经天健会计师事务所重庆分所审计，并出具天健渝审【2014】55 号审计报告。2014 年及 2015 年 6 月会计报表已经天健会计师事务所重庆分所审计并出具了天健渝审【2015】第 1203 号专项审计报告。

### 3、委托方与被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位均为重庆黄碛港口物流有限公司。

#### （三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的是对重庆黄碛港口物流有限公司的股东全部权益价值进行评估,为重庆黄碛港口物流有限公司股东拟股权转让提供价值参考依据。

截止评估报告出具日,尚未取得相关经济行为的批文。

## 三、评估对象和范围

评估对象为重庆黄碛港口物流有限公司的股东全部权益。

评估范围为黄碛公司申报的截止 2015 年 6 月 30 日的资产、负债,详见下表:

项目	账面价值(元)
流动资产	130,023,587.56
非流动资产	7,047.47
长期股权投资	
固定资产	7,047.47
在建工程	
固定资产清理	
无形资产	
递延所得税资产	
资产总计	130,030,635.03
流动负债	115,000.00
非流动负债	
负债合计	115,000.00
所有者权益	129,915,635.03

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。该会计报表经天健会计师事务所重庆分所审计,并出具天健渝审[2015]第 1203 号专项审计报告。

### (一) 评估主要资产情况

纳入评估范围内的主要资产为流动资产、固定资产。其中流动资产包括货币资金和应收款项;固定资产为车辆。

本次评估范围的设备类资产,共计 1 项,账面原值 101,000.00 元,净值 7,047.07 元,为一辆为帕杰罗速跑小型越野客车,车辆型号为 BJ2025A,车辆牌号为渝 B8C015,制造厂为北京吉普汽车有限公司(公告 49)。车辆使用正常,维护保养状况良好。

经现场勘查:车辆正常使用,维护保养状况良好。

### (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

黄碛公司未申报无形资产，也未发现有未记录的无形资产。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估黄碛公司未申报表外资产。

### （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由本公司完成，不存在引用其他机构出具的报告。

## 四、价值类型

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

本项目资产评估基准日是 2015 年 6 月 30 日。

选择评估基准日的依据如下：

- 1、评估基准日与业务约定书的评估基准日一致，是委托方考虑本次经济行为需要所选取的。
- 2、执行资产评估业务过程中所采用的价格均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

截止评估报告出具日，尚未取得相关经济行为的批文。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发（1992）36 号）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

6、《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第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

7、《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、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资[2007]20 号）；

### （三）评估准则依据

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—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；

9、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

12、《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）；

13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

14、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）。

### （四）权属依据

1、被评估企业提供的截止评估基准日的资产负债表；

2、主要资产权属证明文件复印件；

3、被评估企业提供的与本次资产评估有关的财产清查资料、资产评估申报表等其他权属资料。

### （五）取价依据

1、被评估单位提供《资产评估申报明细表》及有关协议、合同书、发票等财务资料；

2、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；

3、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

4、其他参考资料。

#### （六）其他参考依据

评估机构收集的与本次资产评估有关的资产询价资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。按照《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本市场；市场案例及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于目前市场上缺乏与黄碛公司相同或类似企业的企业股权转让交易案例，因此无法选用市场法。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。黄碛公司自成立以来，一直未正常经营，且黄碛港口不在建设，未来不可确指的因素较多，其收入、成本、费用等各项未来经营数据无法合理预测，不适宜采用收益法评估。

资产基础法的基本思路是重建或重置被评估资产，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。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料。而且，采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

综上，本次评估确定采用资产基础法评估。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值

的评估思路。

在采用资产基础法评估企业价值过程中，根据各单项资产或资产组合的具体情况，采用成本法、市场法评估各单项资产或者资产组合的价值。具体评估方法简述如下：

### 1、流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，其中现金以盘点倒轧核实后的金额作为评估值；银行存款在核对银行存款日记账、总账、银行对账单，经核实无误后，以核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收类账款

对于应收款项，评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，通过具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况等程序合理分析确定其他应收账款的可收回性，企业的坏帐计提政策，以期后预计可收回的应收款项金额确定评估值。

应收款项在清查核实的基础上，以核实后的账面值作为其评估值。

### 2、非流动资产

#### ➤ 车辆

对于纳入评估范围的车辆，采用市场法进行评估。具体如下：

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似交易车辆进行比较，对这些类似交易车辆的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价值的方法。

#### ① 选取参照物

选取市场中同类或类似车辆的近期交易案例作为参照物。

#### ② 确定比较因素

根据车辆价值形成的特点，选择对车辆价值形成影响较大的因素作为对比指标，在参照物与委估车辆之间进行比较。

#### ③ 确定调整因素，进行差异调整

在参照物与评估对象之间选定对比指标，并将两者的差异量化，再以参照物的成交价格作为评定估算评估对象的价值基础，在此基础上将已经量化的对比指标差异进行调整，得出以每个参照物为基础的评估对象的初步评估结果。

#### ④ 综合分析确定评估结果

对初步评估结果进行综合分析，以确定最终的评估值。

### 3、负债

关于负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分六个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、接受资产评估委托，明确评估目的、评估基准日、评估对象及范围，约定委托方及评估机构各自的权利与义务，签订《资产评估业务约定书》。

2、2015年7月3日，委托方召集本项目评估协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围、评估对象、价值类型等问题协商一致。

3、开展前期调查工作，了解重庆黄碛港口物流有限公司的基本情况，拟定资产评估工作方案，编制评估综合计划和程序计划。

4、指导企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年7月3日，评估项目组人员对评估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，指导企业进行评估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

#### 2、指导黄碛公司相关人员清查资产与收集准备资料

指导黄碛公司相关的财务与资产管理人員按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

#### 3、初步审查企业提供的资产评估申报明细表

通过翻阅有关资料，了解评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

#### 4、根据评估操作规范要求进行现场核实和现场查勘：

（1）检查被评估单位填报的资产及负债评估申报明细表有无错项、漏项、重复；



对照资产及负债评估申报明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致。

(2) 对资产评估申报明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈，查阅设备运行日志和维修记录。

(3) 对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况。

(4) 对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

依据资产评估申报明细表，现场勘查黄碛公司车辆 1 项。

#### 5、补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地勘查结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”“实”相符，并对修改完善部分与企业相关人员沟通达成一致意见并由企业确认后作为评估作价的依据。

6、通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人員对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况；

7、开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业所处行业情况；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

### (三) 资料整理阶段

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、负债评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

### (四) 评定估算阶段

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

### (五) 评估汇总阶段

对资产基础法中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出资产基础法的评估结果。

#### （六）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。黄磛公司企业法人营业执照反映经营无期限限制，评估中假设黄磛公司将保持持续性经营，假设黄磛公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、经营方式、经营规模与评估基准日方向保持一致，不进行重大调整。

### （二）特殊假设

1、对于本评估报告中的被评估资产的法律描述或法律事项，我公司按评估准则要求进行了一般性调查。除在评估报告中已有揭示以外，本次评估假设评估对象权属合法有效，不存在产权及其他重大经济纠纷，无其他不可抗力及不可预测因素对被评估

对象产生重大不利影响，不存在任何妨碍交易的限制条件，资产能在公开市场上自由交易。

2、本评估报告是在假定所有重要或潜在的可能影响价值评估的因素都已在我们与委托方或被评估企业之间充分揭示的前提下做出的。

3、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化，国家的宏观经济政策和形势不发生重大变化。

4、本次股东变化可能涉及的各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5、假设黄磙公司完全遵守所有有关的法律法规，黄磙公司的经营者是负责的，且黄磙公司管理层有能力担当起职务。

6、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力的改变。

7、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

8、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

9、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位评估申报表以外可能存在的或有资产及或有负债。

10、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。无其他不可预测和不可抗力因素对评估结论产生重大影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### （三）评估假设对评估结论的影响

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

运用资产基础法，经综合评定估算，黄磙公司在评估基准日的股东全部权益评估值

为人民币壹亿贰仟玖佰玖拾肆万柒仟陆佰元整（¥12,994.76万元）。具体如下：

资产账面值为 13,003.06 万元，评估值 13,006.26 万元，增值额 3.20 万元，增值率 0.02%。

负债账面值为 11.50 万元，评估值 11.50 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东权益账面值为 12,991.56 万元，评估值 12,994.76 万元，增值额 3.20 万元，增值率 0.02%。

各类资产评估结果见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 6 月 30 日

资产占有单位：重庆黄碛港口物流有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	1	13,002.36	13,002.36	0.00	0.00
非流动资产	2	0.70	3.90	3.20	457.14
固定资产	3	0.70	3.90	3.20	457.14
无形资产	4				
递延所得税资产	5				
<b>资产总计</b>	<b>6</b>	<b>13,003.06</b>	<b>13,006.26</b>	<b>3.20</b>	<b>0.02</b>
流动负债	7	11.50	11.50	0.00	0.00
非流动负债	8				
<b>负债总计</b>	<b>9</b>	<b>11.50</b>	<b>11.50</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>10</b>	<b>12,991.56</b>	<b>12,994.76</b>	<b>3.20</b>	<b>0.02</b>

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

未见有产权瑕疵事项。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未见有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

无。

#### （四）其他需要说明的事项

1、本次评估秉持独立、客观、公正原则，本公司参加评估的人员与黄碛公司之间无任何特殊利害关系，在评估过程中恪守了职业规范。

2、本次评估申报的资产明细表、资产的权属证明等均由黄碛公司提供。黄碛公司应对所提供的资料的真实性、准确性、完整性及由此产生的法律后果承担全部责任。如所提供资料不真实、不准确、不完整，本公司及签字注册资产评估师不对由此造成评估结果失实而导致的损失承担责任。

3、按照 2014 年 1 月 3 日重庆市人民政府关于黄碛港相关问题协调会议精神，由于黄碛港不再建设，九龙坡区人民政府应向重庆黄碛港口物流有限公司支付征地款、项目前期工程费、项目建设管理费等费用后，收回已征土地。截止评估基准日，黄碛港区前期建设工作仍处于停止状态，黄碛公司无其他经营活动。

4、本次评估结论中的设备价值均为含增值税价值。

5、采用资产基础法对黄碛公司的股东全部权益价值进行评估时，为便于计算黄碛公司股东权益价值，我们对黄碛公司的各单项资产价值进行了评估。但提醒报告使用者注意，采用资产基础法评估企业价值，只是把企业的各单项资产作为企业整体资产的一个组成部分看待，其价值取决于它对企业价值的贡献程度。因此，各单项资产的评估价值仅作为企业价值的一个组成部分而有效，不能作为各单项资产拆分出售的价值依据。

6、本报告所称评估价值，系指我们对所评估资产在现有用途不变，且在评估基准日的经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的价值意见。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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者注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）关于评估报告的法律效力

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，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公允市价，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价格的影响，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。

2、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，并依据法律法规的有关规定发生法律效力。本评估机构及评估人员仅在委托方和本报告列明的使用者正确使用评估报告的前提下承担相应责任。

3、本评估结果有效的前提是假设黄碛公司无产权纠纷及资产现有用途不变。

4、黄碛公司对所提供的评估范围内资产的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

重庆黄碛港口物流有限公司评估项目·资产评估报告

表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

5、被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护中。

6、本评估报告的有关结论是在评估基准日的外部经济环境正常前提下而提出的市场价值意见，未考虑特殊交易情况对评估结果的影响。

7、资产评估的结果是注册资产评估师对评估对象在评估基准日特定目的下的价值分析，估算并发表的专业意见，评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

8、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

#### (二) 关于报告的摘抄、引用或披露

未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

#### (三) 关于评估报告有效期

评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本报告提交日期为 2015 年 7 月 16 日。

重庆中鼎资产评估土地房地产估价

有限责任公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年七月十六日



---

## 关于《资产评估报告书备查文件》 使用范围的声明

本资产评估报告书备查文件仅供委托方用于本次评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有；未经我公司同意，委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用本评估结果于其他经济行为而产生的后果，本公司不承担任何法律责任。

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司郑重提示：**资产评估报告书备查文件可能含有被评估企业的商业秘密，请委托方慎重使用。**



## 备 查 文 件 目 录

- 1、重庆黄碛港口物流有限公司企业法人营业执照复印件；
- 2、重庆黄碛港口物流有限公司企业法人营业执照复印件；
- 3、重庆黄碛港口物流有限公司 2015 年 6 月 30 日资产负债表；
- 4、专项审计报告；
- 5、委托方及相关当事方承诺函；
- 6、资产评估人员承诺函；
- 7、资产评估业务约定书；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估机构营业执照复印件；
- 10、注册资产评估师执业资格证复印件。

## 注册资产评估师承诺函

重庆黄碾港口物流有限公司：

受贵公司委托，我们对重庆黄碾港口物流有限公司的股东全部权益的市场价值以**2015年6月30日**为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产、负债进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：杨珺

注册资产评估师签章：牛宁

2015年7月16日