

南京港股份有限公司拟发行股份购买  
南京港龙潭集装箱有限公司 54.71% 股权项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 172 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年六月二十七日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	16
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	33
九、评估假设 .....	34
十、评估结论 .....	36
十一、特别事项说明 .....	38
十二、评估报告使用限制说明 .....	40
十三、评估报告日 .....	41
备查文件目录 .....	43

## 注册资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

南京港股份有限公司拟发行股份购买  
南京港龙潭集装箱有限公司 54.71% 股权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2016]第 172 号

## 摘要

中联资产评估集团有限公司接受南京港（集团）有限公司、上海国际港务（集团）股份有限公司、南京港股份有限公司的委托，就南京港股份有限公司拟发行股份购买委托方所持南京港龙潭集装箱有限公司 54.71% 股权之经济行为，对所涉及的南京港龙潭集装箱有限公司 54.71% 股权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为南京港（集团）有限公司、上海国际港务（集团）股份有限公司所持南京港龙潭集装箱有限公司 54.71% 股权，评估范围是南京港龙潭集装箱有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对南京港龙潭集装箱有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程

序，得出南京港龙潭集装箱有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 11 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面价值 188,564.01 万元，评估值 230,714.03 万元，评估增值 42,150.02 万元，增值率 22.35 %。

南京港（集团）有限公司所持南京港龙潭集装箱有限公司 34.54% 股权评估值为 79,688.63 万元，上海国际港务（集团）股份有限公司所持南京港龙潭集装箱有限公司 20.17% 股权评估值为 46,535.02 万元。

在确定股权评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

资产评估报告使用有效期一年，自 2015 年 11 月 30 日至 2016 年 11 月 29 日止。

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

# 南京港股份有限公司拟发行股份购买 南京港龙潭集装箱有限公司 54.71% 股权项目 资产评估报告

中联评报字[2016]第 172 号

南京港（集团）有限公司、上海国际港务（集团）股份有限公司、南京港股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对南京港股份有限公司拟发行股份购买南京港龙潭集装箱有限公司 54.71% 股权，其经济行为所涉及的南京港龙潭集装箱有限公司 54.71% 股权在评估基准日 2015 年 11 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为南京港（集团）有限公司（以下简称为“南京港集团”）、上海国际港务（集团）股份有限公司（以下简称为“上港集团”）及南京港股份有限公司（以下简称为“南京港股份”），被评估单位为南京港龙潭集装箱有限公司（以下简称为“龙集公司”）。

### （一）委托方一概况

公司名称：南京港（集团）有限公司

公司地址：南京市下关区江边路 19 号

法定代表人：沈卫新

注册资本：226670 万元人民币

公司类型：有限公司

营业执照注册号：320100000003785

经营范围：许可经营项目：港口经营（码头及其他港口设施服务；港口旅客运输服务；货物装卸、仓储服务；港口拖轮、驳运服务；船舶港口服务；港口设施、设备和港口机械租赁、维修服务）；水路运输（按许可证范围经营）；外轮理货（限分支机构经营）；汽油、柴油、煤油零售（限分支机构经营）。

一般经营项目：仓储；自有场地租赁；港口内铁路装卸、运输；货物运输代理；港口起重机装卸机械、运输机械（不含机动车）及配件的设计、制造、修理、安装、改造；港口装卸工属具加工；船舶、内燃机修理；机械加工；船舶备件供应；房屋维修；水电安装；润滑油零售；工程项目管理；通信、电子计算机信息技术服务；电子计算机系统工程；软件开发、生产、销售；通信设备（不含地面卫星接收设备）维修、销售；港口技术咨询；提供劳务服务；相关业务培训（限分支机构经营）；自营和代理各类上商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

## （二）委托方二概况

公司名称：上海国际港务（集团）股份有限公司

公司住所：上海市浦东新区芦潮港镇同汇路 1 号综合大楼 A 区 4 楼

法定代表人：陈戌源

注册资本：人民币 2,275,517.965 万元

成立日期：1988 年 10 月 21 日

营业执照注册号：310000400003970

经营范围：国内外货物（含集装箱）装卸（含过驳）、储存、中转和水陆运输；集装箱拆拼箱、清洗、修理、制造和租赁；国际航运、仓储、

保管、加工、配送及物流信息管理；为国际旅客提供候船和上下船舶设施和服务；船舶引水、拖带，船务代理，货运代理；为船舶提供燃物料、生活品供应等船舶港口服务；港口设施租赁；港口信息、技术咨询服务；港口码头建设、管理和经营；港口起重设备、搬运机械、机电设备及配件的批发及进出口。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### （三）委托方三概况

公司名称：南京港股份有限公司

公司住所：南京市栖霞区和燕路 251 号 1 幢 1101 室

法定代表人：熊俊

注册资本：人民币 245,872,000 元

证券代码：002040

成立日期：2001 年 9 月 21 日

经营范围：港口的经营（按《港口经营许可证》所列范围经营），原油、成品油、液体化工产品的装卸，植物油及其他货物的装卸、仓储服务，场地租赁，自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### （四）被评估单位概况

#### 1、公司简介

公司名称：南京港龙潭集装箱有限公司

公司地址：南京市栖霞区龙潭街道物流园区 1-2 号

法定代表人：狄锋

注册资本：154,496.1839 万元人民币

公司类型：有限责任公司（中外合资）

统一社会信用代码：91320000721736034X

经营范围：港口经营；港口开发与建设；在港区内从事集装箱的堆



存、门到门运输、相关配件销售；集装箱的拆箱、拼箱、修理、清洗；电子数据交换服务及信息咨询服务。（依法必须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

南京港龙潭集装箱有限公司（以下简称“龙集公司”）成立于 2000 年 4 月，注册资本 15.45 亿元，资产总额 33.12 亿元（截止到 2015 年 11 月 30 日）。目前共有岸线 2310 米，其中龙潭一期工程 910 米，陆域形成面积 93 万 m<sup>2</sup>，场地面积 60 余万 m<sup>2</sup>，总投资 12.97 亿元，2.5 万吨级泊位 3 个，千吨级泊位 2 个（全部水工结构按靠泊 5 万吨级集装箱船设计）；龙潭四期工程码头岸线长度 1400 米，项目建设 5 个 3 万吨级泊位，后方陆域形成面积更达 140 余万 m<sup>2</sup>。现有设备岸壁式装卸桥（俗称岸桥）10 台，轮胎式集装箱起重机（俗称场桥）26 台（场桥“油改电”已全部完成），集装箱正面起重机（俗称正面吊）6 台，空箱堆高机 14 台。港区配套服务功能设施齐全，具备 CFS 装拆箱、冷藏箱、危险品箱作业条件和修洗箱作业功能。其中，箱修分公司拥有 3 万多平方米的维修场地，能及时提供干箱、开顶箱、框架箱、冷藏箱修理以及冷藏箱 PTI、预冷、调温及箱体清洗等服务。CFS 分公司拥有 2 万平方米仓库，可承接各类进出口件杂货、散货拆装箱、起落驳业务，1.14 万 m<sup>2</sup>冷藏箱堆场分别布有 6 联、9 联、12 联等 14 个多种插座屏。2.29 万 m<sup>2</sup>危险品箱堆场，设施完全按照危险品作业条件配置，可临水作业 1—9 类危险品。

龙集公司地处长江三角洲西部的最顶端，位于长江和东部沿海“T”型经济发展战略带结合部，毗邻上海国际航运中心，是“一带一路”战略与长江经济带战略交汇区的节点，是长江经济带向东、向西开放的重要门户，是万吨级海轮进江的终点和对外开放一类口岸。码头前沿常年水深 12.5 米，最大水深达 14.5 米，距吴淞口约 300 公里，距南京市区 30 公里，双向八车道疏港一级公路与长江二桥、四桥、312 国道、沪宁（G42）、宁连（G25）、宁通（G40）、禄口机场高速及 14 条省道相

连接，距华东最大的尧化门铁路枢纽编组站、龙潭火车站仅 10 分钟车程（规划中铁路线将覆盖整个龙潭港区），离南京站和亚洲最大的客运枢纽--南京南站仅 40 分钟车程。龙集公司地理位置得天独厚，集疏运体系四通八达。

## 2、历史沿革

### （1）公司成立

2000 年 4 月 6 日，由南京港务管理局出资设立南京港龙潭集装箱有限公司，申请注册资本 23700.00 万元，分期缴足。第一期南京港务管理局以货币出资 7500.00 万元。营业期限 20 年。设立时股权结构如下：

表1 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南京港务管理局	7500.00	100
合计	7500.00	100

### （2）第一次股权变更

2001 年 7 月，按照龙集公司相关协议、章程的要求，由南京港务管理局以货币出资 3000.00 万元。变更后股权结构为：

表2 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南京港务管理局	10500.00	100
合计	10500.00	100

### （3）第二次股权变更

2002 年 12 月，按照龙集公司相关协议、章程的要求，由南京港务管理局以货币出资 5000.00 万元。变更后股权结构为：

表3 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南京港务管理局	15500.00	100
合计	15500.00	100

### （4）第三次股权变更

2003 年 8 月，按照龙集公司相关协议、章程的要求，由南京港务管理局以货币出资 8200.00 万元。变更后股权结构为：

表4 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南京港务管理局	23700.00	100
合计	23700.00	100

## (5) 第四次股权变更

2005年9月，根据江苏省发展和改革委员会文件，苏发改外经发【2005】649号，《省发展改革委关于同意南京港龙潭集装箱有限公司增资及外资并购项目的核准通知》规定，增加注册资本23700.00万元，变更后的注册资本为人民币47400.00万元，其中：南京港股份有限公司以货币出资2370.00万元，占注册资本的5%；上海港集装箱股份有限公司以货币出资9480.00万元，占注册资本的20%；上港集箱（澳门）有限公司以货币出资2370.00万元，占注册资本的5%；中远码头（南京）有限公司以货币出资9480.00万元，占注册资本的20%。增资后股权结构为：

表5 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南京港务管理局	23700.00	50
南京港股份有限公司	2370.00	5
上海港集装箱股份有限公司	9480.00	20
上港集箱（澳门）有限公司	2370.00	5
中远码头（南京）有限公司	9480.00	20
合计	47400.00	100

## (6) 股权转让

2006年8月，龙集公司原股东和新增股东签订“关于《南京港龙潭集装箱有限公司合资经营合同》的修改协议”的规定，南京港务管理局于2007年将其持有龙集公司股权的20%转让给南京港股份有限公司，将其持有龙集公司股权的10%转让给美国ENCINAL公司。经江苏省对外贸易经济合作厅2007年8月苏外经贸资审字[2007]第01090号文件的批复，美国ENCINAL公司将其持有龙集公司股权的1%赠与南京市国有资产管理研究会。根据2006年11月《南京港龙潭集装箱有限公司合

资经营合同》的修改协议，龙集公司原股东上海港集装箱股份有限公司将其持有龙集公司股权的 20% 转让给上海国际港务（集团）股份有限公司。龙集公司于 2007 年 9 月就上述事项在江苏省工商行政管理局办理了变更。变更后股权结构为：

表6 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南京港务管理局	9480.00	20
南京港股份有限公司	11850.00	25
上海国际港务（集团）股份有限公司	9480.00	20
上港集箱（澳门）有限公司	2370.00	5
中远码头（南京）有限公司	9480.00	20
美国 ENCINAL 公司	4266.00	9
南京市国有资产管理研究会	474.00	1
合计	47400.00	100

#### （7）股权转让

根据发展和改革委员会办公厅 2009 年 2 月《关于南京港龙潭港区四期工程项目核准变更的复函》（发改办[2009]227 号）文件及龙集公司合资经营合同的修改协议：上港集箱（澳门）有限公司将其持有龙集公司股权的 5% 转让给上海国际港务（集团）股份有限公司，美国 ENCINAL 公司将其持有龙集公司股权的 9% 及南京市国有资产管理研究会将其持有龙集公司股权的 1% 均转让给中国外运（香港）物流有限公司。变更后股权结构为：

表7 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
南京港务管理局	9480.00	20
南京港股份有限公司	11850.00	25
上海国际港务（集团）股份有限公司	11850.00	25
中远码头（南京）有限公司	9480.00	20
中国外运（香港）物流有限公司	4740.00	10
合计	47400.00	100

#### （8）第五次股权变更

2009 年 4 月，根据中华人民共和国商务部 2009 年 3 月 10 日批件《商务部关于同意南京港龙潭集装箱有限公司增资的批复》（商资批【2009】

104号)的规定,增加注册资本人民币77245.00万元,变更后的注册资本为人民币124645.00万元,分二期出资,第一期出资增资46347.00万元,其中:南京港务管理局以货币出资9269.40万元;南京港股份有限公司以货币出资11586.75万元;上海国际港务(集团)股份有限公司以货币出资11586.75万元;中国外运(香港)物流有限公司以货币出资4634.70万元;中远码头(南京)有限公司以货币出资9269.40万元。增资后股权结构为:

表8 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
南京港务管理局	18749.40	20
南京港股份有限公司	23436.75	25
上海国际港务(集团)股份有限公司	23436.75	25
中远码头(南京)有限公司	18749.40	20
中国外运(香港)物流有限公司	9374.70	10
合计	93747.00	100

## (9) 第六次股权变更

2010年4月,根据中华人民共和国商务部文件《商务部关于同意南京港龙潭集装箱有限公司增资的批复》(商资批【2009】104号)的规定,增加注册资本人民币77245.00万元,变更后的注册资本为人民币124645.00万元,分二期出资,本次缴纳第二期出资增资30898.00万元,其中:南京港务管理局以货币出资6179.60万元;南京港股份有限公司以货币出资7724.50万元;上海国际港务(集团)股份有限公司以货币出资7724.50万元;中国外运(香港)物流有限公司以货币出资3089.80万元;中远码头(南京)有限公司以货币出资6179.60万元。增资后股权结构为:

表9 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
南京港务管理局	24929.00	20
南京港股份有限公司	31161.25	25
上海国际港务(集团)股份有限公司	31161.25	25
中远码头(南京)有限公司	24929.00	20
中国外运(香港)物流有限公司	12464.50	10

合计	124645.00	100
----	-----------	-----

因龙集公司股东南京港务管理局改制为南京港(集团)有限公司,南京市对外投资促进委员会于2011年8月11日向龙集公司换发<外商投资企业批准证书>,原股东南京港务管理局名称变更为南京港(集团)有限公司。

### (10) 2015年11月,第三次增资

依据南京市人民政府国有资产监督管理委员会宁国资委企(2015)117号《关于同意南京港龙潭集装箱有限公司增资扩股方案的批复》、南京港(集团)有限公司第21次股东会决议、南京港龙潭集装箱有限公司第三届董事会第六次会议决议,南京港(集团)有限公司、中国外运(香港)物流有限公司分别以土地、现金增资南京港龙潭集装箱有限公司。公司注册资本增至154,496.18万元。

截至评估基准日,南京港龙潭集装箱有限公司实收资本为154,496.18万元人民币,股东名称、出资额和出资比例如下:

表10 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
南京港(集团)有限公司	53,370.08	34.54
南京港股份有限公司	31,161.25	20.17
上海国际港务(集团)股份有限公司	31,161.25	20.17
中远码头(南京)有限公司	24,929.00	16.14
中国外运(香港)物流有限公司	13,874.60	8.98
合计	154,496.18	100

### 3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2015年11月30日,龙集公司资产总额为331,241.87万元,负债总额142,677.86万元,净资产额为188,564.01万元,实现营业收入37,942.26万元,利润总额7,555.84万元,净利润6,485.44万元。龙集公司近2年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表11 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年11月30日
总资产	278,567.02	287,551.47	331,241.87
负债	113,622.73	119,060.10	142,677.86
净资产	164,944.29	168,491.38	188,564.01
项目	2013年度	2014年度	2015年1-11月
营业收入	35,662.13	39,785.62	37,942.26
利润总额	7,935.91	9,013.31	7,555.84
净利润	6,892.59	7,900.82	6,485.44
审计机构	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

### （三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方南京港（集团）有限公司、上海国际港务（集团）股份有限公司及南京港股份均是被评估单位龙集公司的股东。

### （四）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、被评估单位、经济行为相关的当事方以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

依据江苏省人民政府国有资产监督管理委员会文件苏国资复【2016】51号《江苏省国资委关于同意南京港资产重组暨非公开发行股票有关事项的批复》、南京港股份有限公司第五届董事会2016年度第一次会议决议、南京港（集团）有限公司第21次股东会决议、南京港龙潭集装箱有限公司第三届董事会第七次会议决议、上海国际港务（集团）股份有限公司总裁（扩大）办公会议纪要（2016年第2号），南京港股份有限公司拟向南京港（集团）有限公司、上海国际港务（集团）股份有限公司定向发行股份，购买其持有的南京港龙潭集装箱有限公司54.71%股权。对于该项目所涉及到的南京港龙潭集装箱有限公司

54.71%股权，委托中联资产评估集团有限公司进行评估。

本报告评估的目的是反映南京港龙潭集装箱有限公司 54.71%股权于评估基准日的市场价值，为南京港股份有限公司拟发行股份购买南京港龙潭集装箱有限公司 54.71%股权之经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是南京港龙潭集装箱有限公司 54.71%股权。评估范围为南京港龙潭集装箱有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 331,241.87 万元，负债总额 142,677.86 万元，净资产为 188,564.01 万元。具体包括流动资产 21,804.92 万元，非流动资产 309,436.95 万元；流动负债 58,768.40 万元，非流动负债 83,909.47 万元。

上述数据与普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日为 2015 年 11 月 30 日龙集公司审计报告[普华永道中天特审字(2016)第 1605 号]数据一致。

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。

#### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及其他长期资产等。

（1）流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等，其中应收票据为提供服务收到的银行承兑汇票，应收账款为应收港口费等，预付账款为预付材料、转供气等款，其他应收款为职工借款、关联方往来款、装卸费、租赁场地费、过路过桥费、房租及电话费等。存货主要为原材料。

（2）投资性房地产主要为出租的资产，包括出租的部分综合办公



楼、生活楼、150米码头，堆场及道路等。

(3) 固定资产主要包括房屋建筑物及设备类资产。

房屋建筑物类资产位于中国江苏南京市栖霞区龙潭街道物流园区1-2号，房屋建筑物于2003年以后陆续建成投入使用。主要包括综合办公楼、生活综合楼、中心变电所及油污水处理站等；构筑物主要为码头、道路、堆场、围墙、防洪墙等，道路为水泥砼结构，围墙为砖围墙、堆场为混凝土连锁块或现浇水泥砼结构，于2002年12月-2015年6月建成并投入使用。

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备主要为岸桥式起重机10台、门式起重机26台、正面吊6台、堆高机14台、H986集装箱检查系统一条；运输车辆15辆，基本正常使用；电子设备主要为办公类、控制类等设备，均在正常使用。

(4) 在建工程主要为南京港EDI中心二期建设项目、轮胎吊能量回馈改造、室外拆装箱场地工程等。上述项目于2013年11月陆续开工，至评估基准日2015年11月30日尚未完工。

(5) 企业申报的无形资产为2宗土地使用权，1宗为出让性质，1宗为作价出资，证载权利人与企业名称一致。

(6) 递延所得税资产为企业计提坏账准备产生的可抵扣亏损产生的应纳税暂时性差异。

(7) 长期待摊费用为房产装修费。

(8) 其他非流动资产为四期工程预付设备款、融资租赁售后回租递延损失。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为2宗土地使用权，1宗为出让性质，1宗为作价出资，证载权利人与企业名称一致。

经核查，企业无账面未记录的无形资产。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，经核查，企业无表外资产。

### （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

本次评估报告中未引用其他中介服务机构的报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2015 年 11 月 30 日。

此基准日是委托方根据南京港股份有限公司拟发行股份购买南京港龙潭集装箱有限公司股权的工作进度要求确定的。

## 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）经济行为依据

1. 江苏省人民政府国有资产监督管理委员会文件苏国资复【2016】51号《江苏省国资委关于同意南京港资产重组暨非公开发行股票有关事项的批复》；

2. 南京港股份有限公司第五届董事会 2016 年度第一次会议决议;
3. 南京港(集团)有限公司第 21 次股东会决议;
4. 上海国际港务(集团)股份有限公司总裁(扩大)办公会议纪要(2016 年第 2 号);
5. 南京港龙潭集装箱有限公司第三届董事会第七次会议决议。

## (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订);
2. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
3. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会第 109 号令, 2014 年 10 月 23 日);
4. 《上市公司证券发行管理办法》(证监会令第 30 号, 2006 年 5 月 6 日, 2008 年 10 月 9 日修改);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
9. 《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);
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令);
12. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权〔2013〕64号;
14. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号);
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号);
17. 《企业会计制度》(2001)。

### (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号修订);
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. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号修订);
12. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
13. 《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);
14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

15. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。
16. 《企业会计准则》（2006）；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
18. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
19. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。

#### （四）资产权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同；
4. 有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
5. 其他参考资料。

#### （五）取价依据

1. 《2015 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
2. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
3. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》；
4. 《江苏省安装工程计价定额（2014）》
5. 《江苏省建设工程费用定额》2014版；
6. 《南京市建设工程造价信息》（2015年第11期）；
7. 《内河航运水工建筑工程定额（JTS275-1-2014）》；
8. 《内河航运设备安装工程定额（JTS275-3-2014）》；
9. 《内河航运建设工程概算预算编制规定（JTS116-1-2014）》；
10. 《房屋完损等级评定标准》；
11. 《鉴定房屋新旧程度参考依据》；
12. 《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
13. 其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

1. 被评估单位 2012 年、2013 年、2014 年及评估基准日会计报表及审计报告;
2. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
3. wind 资讯金融终端;
4. 《投资估价》[美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
5. 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
6. 港口经营许可证;
7. 危险货物作业附证;
8. 其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是反映龙集公司 54.71% 股权于基准日的市场价值,为本次股权收购经济行为提供价值参考依据。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,因此本次评估可选择资产基础法进行评估。

被评估企业未来年度其收益与风险可以预计并量化,因此本次评估可选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，故本次评估不适宜选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：包括现金及银行存款。

货币资金以核实后的账面值确认其评估值，外币银行存款以评估基准日外汇汇率乘以基准日核实后外币数量确定评估值。

（2）应收票据

对应收票据的评估，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

（3）预付账款

对预付账款，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

#### (4) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用个别认定法对评估风险损失进行估计。以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

#### (5) 存货

存货为原材料，原材料账面值由购买价和合理费用构成，由于材料周转较快，基准日的市场价格与账面价格较接近，按账面价值确定评估值；对于数量为 0，金额不为 0 的材料，系尾差造成，评估为 0。

### 2、非流动资产

#### (1) 投资性房地产

投资性房地产主要为出租给第三方使用的房屋建筑物等，包括码头、办公楼、堆场等，由于租赁时间短，且无市场价可以参考，故采用重置成本法进行评估，具体评估方法参见固定资产评估方法说明。

#### (2) 固定资产

本次委估的固定资产为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备类资产，房屋构筑物主要为生产及办公用房屋、码头、道路、堆场等，设备主要为生产用机器设备、车辆、电脑、打印机、家具等。

##### 1) 房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，本次评估对于企业自建的建筑物主要采用重置成本法。

###### ① 重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”。



即根据预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

#### A.重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

##### a.建安综合造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，对于一般建安工程造价，采用预决算调整法进行计算，套用现行的《江苏省建筑与装饰工程计价定额(2014)》、《江苏省安装工程计价定额(2014)》；2014版《江苏省建设工程费用定额》；《南京市建设工程造价信息》(2015年第11期)，计算工程总造价。

对于水工建筑物建安工程，依据工程预决算资料，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，套用交通部水运工程《内河航运水工建筑工程定额(JTS275-1-2014)》、《内河航运设备安装工程定额(JTS275-3-2014)》、《内河航运建设工程概算预算编制规定(JTS116-1-2014)》，并按照评估基准日前后工程所在地材料价格进行价差调整计算工程总造价。

##### b.前期费用及其他费用的确定

根据建筑物的特点，结合建设部门及其他相关部门、当地有关部门等对前期及其他费用收取规定，分别确定工程前期费用计算项目。工程前期及其他费用包含建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费及地方有关规定收取费用项目等。

##### c.资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用)×贷款

利率 × 建设工期 × 1/2

### B.成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

一般房屋建筑物成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

水工建筑物成新率采用综合成新率确定。

综合成新率=现场勘察成新率 × 60%+年限法成新率 × 40%

其中：年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限 × 100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过构筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

### C.评估值的计算

评估值=重置成本 × 综合成新率

## 2) 设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### ①重置全价的确定

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+其它费用+资金成本

#### A. 购置价

主要设备通过向生产厂家或贸易公司询问评估基准日市场价格,通用设备主要依据《2015 机电产品报价手册》和网上询价等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定;对少数未能查询到购置价的设备,比较同年代,同类型设备功能、产能,采取价格变动率推算确定购置价。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价,根据替代原则,即查找国内功能及技术参数相当的替代设备,查询类似国产设备的恰当的市场交易价格,以确定其购置价。

#### B. 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础,参考《资产评估常用数据与参数手册》规定,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

#### C. 安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度,参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

#### D. 工程建设其它费

根据设备的特点,以含税设备购置价为基础,按不同费率计取。共包括:建设单位管理费、工程勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费、招标代理费、可行性研究费、联合试运转费等。

#### E. 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期（按整体工程考虑）内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

### 运输车辆

#### A.重置全价的确定

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

a现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

b车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

c新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

A重置全价=购置价(不含税)

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

#### B成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

对于运输车辆，根据“商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定”，按以下方法确定成新率后，按两者孰低的方法取其较小者为最终成新率：

使用年限成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 =  $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

### C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (3) 在建工程

在建工程包括土建工程及设备安装工程，在核实账面值基础上，加计合理资金成本，资金成本根据工程建设期，按评估基准日贷款利率均匀投入计取，考虑土建工程中已包含利息费用，经测算，资金成本差异不大，故不再计取，按核实后的账面值确认评估值。

#### (4) 无形资产

无形资产为土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

此次评估我们选择成本逼近法和市场法进行评估，主要从以下几个方面考虑：

估价对象所在区域有近年来的工业仓储用地出让案例可参考，故可运用市场比较法进行评估；估价对象处于栖霞区，当地政府及相关部门

公布了有关征地补偿标准最新文件，比较适宜选择成本逼近法评估。

综上所述，本次估价采用成本逼近法、市场法进行评估。

①成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} \\ &+ \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \end{aligned}$$

在此基础上，进行年期修正和个别因素调整后最终得出估价对象的价格。

②市场比较法：根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式： } V=VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

### （5）长期待摊费用

评估人员调查了解长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用会计凭证、其摊销相关资料。经核实，长期待摊费用为装修改造费用，装修改造费用已在相应固定资产中评估，故此处长期待摊费用均评估为0。

### （6）递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异，对企业未来所得税造成的影响。

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在企业未来持续经营期间核算应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值，综合考虑各类资产评估情况对相应的递延所得税资产的影响确定评估值。

### **(7) 其他非流动资产**

评估人员调查了解其他非流动资产发生的原因，查阅了其他非流动资产会计凭证等相关资料。经核实，其他非流动资产为四期工程发生的预付款等，未来将形成资产，故以核实后的账面价值加计合理资金成本作为评估值。对于融资租赁售后回租递延损失，其对应的固定资产视同正常评估，故此处评估为零。

## **3、负债**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### **(三) 收益法评估方法如下：**

#### **1. 概述**

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对企业的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现

值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## 2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产（负债）的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

## 3. 评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；



$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

$R_n$ ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：未来预测收益期。

$\Sigma C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

$C_1$ ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

$C_2$ ：基准日现金类资产（负债）价值；

$C_3$ ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

$C_4$ ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

$D$ ：付息债务价值。

## （2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资（新增固定资产或其他长期资产）（6）

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

$W_d$ : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

$W_e$ : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

$r_e$ : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中：

$Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

$\sigma_p$ ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2015年12月1日，委托方召集本项目启动会及各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年12月初，评估项目组人员对各被评估单位委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，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的时间为2015年12月6日至2015年12月30日。主要工作如下：

1、听取委托方及各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、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

各评估小组利用近一个月的时间，完成对各类资产评估及负债审核后，将初步结果进行分析汇总、相互审核，同时，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，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三审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。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （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。

## (二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、评估基准日后企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策不发生重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、评估基于基准日现有的经营能力及四期工程完工后可实现的经营能力，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扩大可能会发生的生产经营变化；

5、评估对象生产、经营场所、资源的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

6、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；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑未来通货膨胀因素的影响；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

以2015年11月30日为评估基准日，采用资产基础法对南京港龙潭集装箱有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估结论如下：

资产账面价值 331,241.87 万元，评估值 373,371.45 万元，评估变动 42,129.58 万元，变动率 12.72 %。

负债账面价值 142,677.86 万元，评估值 142,657.42 万元，评估变动 -20.44 万元，变动率 -0.01 %。

净资产账面价值 188,564.01 万元，评估值 230,714.03 万元，评估变动 42,150.02 万元，变动率 22.35 %。详见下表。

表12 资产评估结果汇总表

被评估单位：南京港龙潭集装箱有限公司 评估基准日 2015 年 11 月 30 日 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	21,804.92	21,870.55	65.63	0.30
2 非流动资产	309,436.95	351,500.90	42,063.95	13.59
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	26,276.31	-	-26,276.31	-100.00
5 固定资产	191,205.81	200,891.92	9,686.11	5.07
6 在建工程	858.62	858.62	-	-
7 无形资产	89,750.57	148,981.08	59,230.51	65.99
8 其中：土地使用权	89,750.57	148,981.08	59,230.51	65.99
9 长期待摊费用	51.35	-	-51.35	-100.00
10 递延所得税资产	287.22	270.82	-16.40	-5.71
11 其他非流动资产	1,007.07	498.45	-508.62	-50.50
<b>12 资产总计</b>	<b>331,241.87</b>	<b>373,371.45</b>	<b>42,129.58</b>	<b>12.72</b>
13 流动负债	58,768.40	58,747.95	-20.45	-0.03
14 非流动负债	83,909.47	83,909.47	-	-

15	负债总计	142,677.86	142,657.42	-20.45	-0.01
16	净资产（所有者权益）	188,564.01	230,714.03	42,150.02	22.35

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。龙集公司在评估基准日2015年11月30日的净资产账面值为188,564.01万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为230,023.69万元，评估增值41,459.68万元，增值率21.99%。

## （三）评估结果的选取

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为230,023.69万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值230,714.03万元，低690.34万元，低0.30%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

本次评估，考虑到该企业为交通运输行业，为重资产企业，其码头设施属于交通基础设施投资，有一定的社会意义，无法单纯用经济效益衡量；同时由于港口设施的特性，其业务量不能随着其设施规模扩大而立即大幅提高，从其产能利用上看，是逐年提升的，产能扩大其相关资产收益有一定滞后性。收益法从未来收益角度对企业股权价值进行反映，受未来投资、国家相关政策、行业发展变化影响较大，无法准确反映企业现有资产价值。资产基础法是从购建角度出发，还原基准日重置

该等资产的市场价值，能够更加客观地反映评估范围内资产于基准日时点状态下的市场价值。所以，本次评估选用资产基础法作为南京港股份有限公司拟发行股份购买南京港龙潭集装箱有限公司股权之经济行为的价值参考依据。

以资产基础法评估结果，得出在评估基准日企业股东全部权益价值为 230,714.03 万元。

南京港（集团）有限公司所持南京港龙潭集装箱有限公司 34.54% 股权评估值为 79,688.63 万元，上海国际港务（集团）股份有限公司所持南京港龙潭集装箱有限公司 20.17% 股权评估值为 46,535.02 万元。

在确定股权评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

截止评估基准日，龙集公司由于一期工程房屋所占土地为南京港集团于 2015 年向龙集公司注资的土地，该宗土地刚完成土地使用权转移手续，四期工程尚未完成竣工验收，已取得建设工程规划许可证，现有 28 项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，未办证房屋建筑面积 54,059.93 平方米。

表13 无证房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值（元）	
						原值	净值
1	综合办公楼	框剪	2004/03/26	m <sup>2</sup>	9197.16	26,341,384.00	19,330,567.87
2	生活综合楼	框架	2003/04/18	m <sup>2</sup>	3141.32	7,048,821.22	5,205,330.78
3	前方休息室	砖混	2003/04/18	m <sup>2</sup>	163.4	464,594.09	343,232.29
4	拆装箱库	钢结构	2003/04/18	m <sup>2</sup>	8402.62	15,376,514.21	11,359,846.94
5	机修车间	钢结构	2003/04/18	m <sup>2</sup>	1293.43	2,290,091.59	1,691,871.91
6	箱修车间	钢网架	2003/04/18	m <sup>2</sup>	694.21	2,051,841.07	1,515,857.50
7	流机库	砖混	2003/04/18	m <sup>2</sup>	422.12	560,719.09	414,248.01



8	中心变电所	框架	2002/06/02	m <sup>2</sup>	1173.45	3,564,091.08	2,633,075.92
9	1#变电所	框架	2002/07/22	m <sup>2</sup>	281.03	830,735.13	613,729.82
10	2#变电所	框架	2002/07/22	m <sup>2</sup>	280.17	817,055.13	603,622.88
11	加油站	砖混	2003/04/18	m <sup>2</sup>	112.91	773,955.76	571,782.29
12	油污水处理	砖混	2003/04/18	m <sup>2</sup>	27.88	87,997.45	65,010.78
13	冲洗场	钢混	2003/04/18	m <sup>2</sup>	113.8	241,700.84	178,563.51
14	泵房	钢混	2003/04/18	m <sup>2</sup>	123.88	1,688,412.36	1,247,363.57
15	海关大楼	框剪	2006/08/01	m <sup>2</sup>	10838.58	67,018,250.65	51,124,263.10
16	海关食堂	框架	2006/08/01	m <sup>2</sup>	898.71		
17	三检大楼	框剪	2006/08/01	m <sup>2</sup>	9250.27	59,002,869.07	45,009,802.08
18	海关营房	框架	2006/08/01	m <sup>2</sup>	1933.21		
19	边防营房	框架	2006/08/01	m <sup>2</sup>	398.09		
20	门卫一	砖混	2006/08/01	m <sup>2</sup>	6.81		
21	门卫二	砖混	2006/08/01	m <sup>2</sup>	24.72		
22	11#变电所	框架	2011/12/01	m <sup>2</sup>	258.19	-	-
23	12#变电所	框架	2011/12/01	m <sup>2</sup>	222.78	-	-
24	4#变电所	框架	2012/11/01	m <sup>2</sup>	501.69	-	-
25	5#变电所	框架	2012/11/01	m <sup>2</sup>	367.02	-	-
26	候工楼	框架	2015/06/01	m <sup>2</sup>	3347.9	19,454,800.00	19,262,294.75
27	6#变电所	框架	2015/06/01	m <sup>2</sup>	521.31	-	-
28	门卫	砖混	2012/06/20	m <sup>2</sup>	63.27	26,400.00	22,115.91
合 计					54,059.93	207,640,232.74	161,192,579.91

以上房屋面积主要是龙集公司根据相关测绘报告申报，评估人员在现场核实后确认。对于上述房屋，龙集公司承诺上述房屋产权为其所有，可正常使用。评估是在假设上述委估房产产权最终归属于龙集公司，不存在产权纠纷的前提下进行评估作价。评估亦未考虑产权完善所需的费用。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （三）重大期后事项

龙集公司2015年7月向广东益通融资租赁有限公司通过售后回租形式取得融资租赁贷款1亿元，涉及四期岸桥等5台设备，账面净值98,132,332.43元。2015年12月29日龙集公司通过向工商银行南京分行贷款1亿元替换该项融资租赁贷款，收益法已考虑该事项对未来的影响，

资产基础法中考虑该融资租赁贷款替换事项对企业价值没有影响。

#### （四）其他需要说明的事项

1、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

2、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。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）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。

（二）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。

(三) 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。

(四) 评估结论的使用有效期: 资产评估报告使用有效期一年, 自评估基准日2015年11月30日起, 至2016年11月29日止。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年六月二十七日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一六年六月二十七日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 南京港龙潭集装箱有限公司专项审计报告及报表（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
- 10、 评估业务约定书（复印件）