

南京证券股份有限公司  
关于  
南京港股份有限公司  
发行股份购买资产并募集配套资金暨关  
联交易  
之  
独立财务顾问报告  
(修订稿)

独立财务顾问



南京证券股份有限公司

签署日期：二〇一六年十二月

## 声明与承诺

南京证券接受南京港股份的委托，担任本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告是按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，发表独立财务顾问意见，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供南京港股份全体股东及有关各方参考。

### 一、独立财务顾问声明

作为本次交易之独立财务顾问，南京证券声明如下：

1、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。

2、本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为本次交易的法定文件，报送相关监管机构，随本次重组报告书上报深圳证券交易所并上网公告，未经本独立财务顾问书面同意，本独立财务顾问报告不得被用于其他任何目的，也不得被任何第三方使用。

4、对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

5、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和本报告做任何解释或者说明。

6、本独立财务顾问报告不构成对南京港股份的任何投资建议，对投资者根

据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读南京港股份董事会发布的重组报告书以及与本次交易有关的其他信息披露文件。

7、本独立财务顾问的意见是基于上述声明和现有的经济、市场、行业、产业等情形以及本独立财务顾问报告出具日可公开获取的信息作出的，对日后该等情形出现的不可预见的变化，本独立财务顾问不承担任何责任。

8、南京港股份控股股东南京港集团的控股股东南京交投集团持有南京证券7.06%的股权，南京港集团持有南京证券1.96%的股权。南京交投集团作为南京市国资委下属国有持股平台，持有南京港集团及南京证券的股权；同时南京港股份不持有南京证券股权，不属于《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》规定“上市公司持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有财务顾问的股份达到或者超过5%”的情形，因此不影响南京证券作为本次交易独立财务顾问的独立性。除上述情况外，本独立财务顾问与本次交易所涉及的交易各方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

## 二、独立财务顾问承诺

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，出具《南京证券股份有限公司关于南京港股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》，并作出以下承诺：

1、本独立财务顾问已按照法律、行政法规和中国证监会的规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的重组报告书符合法律、法规和中国证监会及交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问报告已经提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

## 重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本独立财务顾问报告全文，并特别注意以下事项：

### 一、本次交易方案概述

上市公司拟分别向南京港集团、上港集团发行股份购买其持有的龙集公司 34.54%、20.17%的股权（合计 54.71%的股权）；同时拟向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过本次交易总额的 100%，且不超过 33,550.00 万元。本次交易前，上市公司持有龙集公司 20.17%的股权，本次交易完成后，上市公司将持有龙集公司 74.88%的股权。本次发行股份募集配套资金以发行股份购买资产为前提条件，但发行股份募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。

### 二、本次交易方案具体情况

#### （一）发行股份购买资产

##### 1、发行方式与发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为南京港集团、上港集团。

##### 2、股票发行种类和面值

本次发行股份购买资产所发行的股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

##### 3、标的资产评估与作价

本次交易的标的资产为龙集公司 54.71%的股权。

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2016]第 172 号），以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，龙集公司股东全部权益价值分别采用资产基础法和

收益法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。龙集公司经审计的归属于母公司所有者权益的账面价值为 188,564.01 万元，股东全部权益价值的评估值为 230,714.03 万元，评估增值率为 22.35%，标的资产龙集公司 54.71% 股权的评估值为 126,223.64 万元。

本次交易以中联评估出具的《资产评估报告》所确定的龙集公司股东全部权益价值截至 2015 年 11 月 30 日的评估结果为定价参考依据，并经江苏省国资委备案确定。

#### 4、定价基准日、定价依据和发行价格

##### (1) 发行股份的定价基准日

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议决议公告日即 2016 年 1 月 27 日。

##### (2) 发行股份的价格和定价依据

本次发行的市场参考价确定为定价基准日前 20 个交易日上市公司股票的交易均价（13.53 元/股），发行价格为市场参考价的 90%，即为 12.18 元/股。

前述交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易总量。

根据南京港股份 2015 年年度股东大会审议通过的 2015 年度利润分配方案，南京港股份以公司总股本 245,872,000 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.2 元（含税），共计派发现金股利 4,917,440 元（含税），不进行资本公积金转增股本和送股。上述权益分派于 2016 年 7 月 5 日实施完毕。

根据南京港股份 2015 年度利润分配方案，本次发行股份购买资产的股票发行价格经除息后调整为 12.16 元/股。

本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。最终发行价格尚需上市公司股东大会批准。

#### 5、发行数量

本次非公开发行股份购买资产涉及的发行股份数量的计算方法为：发行股份

的数量=标的资产的交易价格/本次发行价格。

依据上述公式计算的发行数量精确至个位数，如果计算结果存在小数的，应当舍去小数取整数。根据前述标的资产的交易价格，按照前述除息后的发行价格12.16元/股测算，发行股份的数量不超过103,802,338股。本次交易中向发行对象发行股份购买资产的股份发行数量最终以中国证监会核准的发行数量为准。本次发行具体情况如下：

序号	交易对方	交易价格（元）	本次交易所获股份数（股）
1	南京港集团	796,886,249.07	65,533,408
2	上港集团	465,350,192.35	38,268,930
合计		<b>1,262,236,441.42</b>	<b>103,802,338</b>

本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。

## 6、股票发行价格调整方案

公司综合考虑了资本市场波动对本次交易及交易实施带来的影响，制定了发行股份购买资产的股票发行价格调整方案，其主要内容如下：

### （1）价格调整方案对象

调整对象为本次发行股份购买资产的股票发行价格。本次交易标的价格不进行调整。

### （2）价格调整方案生效条件

南京港股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

### （3）可调价期间

南京港股份审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。

### （4）调价触发条件

①可调价期间内，中小板指数（399005.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘点数（即9075.25点）跌幅超过15%；

②可调价期间内，运输指数（399237.SZ）在任一交易日前的连续二十个交

易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 1951.89 点）跌幅超过 15%；

③可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘价（即 15.16 元/股）跌幅超过 10%。

以上①、②、③条件中满足任意两项均构成调价触发条件。上述“任一交易日”指可调价期间的某一个交易日。

#### （5）调价基准日

可调价期间内，南京港股份按照价格调整方案调整本次交易发行股份购买资产的发行价格的董事会决议公告日。

#### （6）发行价格调整方式

若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次重组发行股份购买资产的价格进行调整。

南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次交易发行股份购买资产的发行价格为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%。同时，发行数量也进行相应调整。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定对发行股份购买资产的发行价格不进行调整，则后续不再对发行股份购买资产的发行价格进行调整。

## （二）发行股份募集配套资金

### 1、股票发行种类和面值

本次募集配套资金发行股份为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

### 2、定价基准日、定价依据和发行价格

本次交易中，募集配套资金发行股份的定价基准日为上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议决议公告日即 2016 年 1 月 27 日，发行价格不低于定价基准



日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 12.18 元/股。

根据南京港股份 2015 年年度股东大会审议通过的 2015 年度利润分配方案，南京港股份以公司总股本 245,872,000 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.2 元（含税），共计派发现金股利 4,917,440 元（含税），不进行资本公积金转增股本和送股。上述权益分派于 2016 年 7 月 5 日实施完毕。

根据南京港股份 2015 年度利润分配方案，本次募集配套资金的股票发行底价经除息后调整为 12.16 元/股。

最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，根据市场询价的结果确定。本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。

### 3、发行数量

公司拟向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金，拟募集配套资金总额预计不超过 33,550.00 万元（不超过本次交易总金额的 100%），按照前述除息后的发行底价 12.16 元/股测算，发行股份数预计不超过 27,590,460 股。

本次发行完成前，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。具体发行数量将依据募集配套资金总额和最终发行价格确定。

### 4、股票发行价格调整方案

公司综合考虑了资本市场波动对本次交易及交易实施带来的影响，制定了募集配套资金的股票发行底价调整方案，其主要内容如下：

（1）价格调整方案对象

调整对象为本次交易募集配套资金的股票发行底价。

（2）价格调整方案生效条件

南京港股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

（3）可调价期间

南京港股份审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并

购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。

#### (4) 调价触发条件

①可调价期间内，中小板指数（399005.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘点数（即9075.25点）跌幅超过15%；

②可调价期间内，运输指数（399237.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘点数（即1951.89点）跌幅超过15%；

③可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘价（即15.16元/股）跌幅超过10%。

以上①、②、③条件中满足任意两项均构成调价触发条件。上述“任一交易日”指可调价期间的某一个交易日。

#### (5) 调价基准日

可调价期间内，南京港股份按照价格调整方案调整本次交易募集配套资金的发行底价的董事会决议公告日。

#### (6) 发行价格调整方式

若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次重组募集配套资金的发行底价进行调整。

南京港股份董事会决定对募集配套资金的发行底价进行调整的，则调整后本次交易募集配套资金的发行底价为：调价基准日前20个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的90%，且不低于本次发行股份购买资产部分股票发行价格。同时，发行数量也进行相应调整。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定不对募集配套资金的发行底价进行调整，则后续不再对募集配套资金的发行底价进行调整。

## 5、配套募集资金用途

本次配套募集资金将用于龙集公司现代物流服务工程项目和支付本次重组

中介机构费用。配套募集资金到位后，公司将以不高于银行同期一年期贷款基准利率向龙集公司提供借款，用于龙集公司现代物流服务工程项目。

### 三、标的资产评估与作价

本次交易的标的资产为龙集公司 54.71% 的股权。

根据中联评估出具的《资产评估报告》(中联评报字[2016]第 172 号)，以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，龙集公司股东全部权益价值分别采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。龙集公司经审计的归属于母公司所有者权益的账面价值为 188,564.01 万元，股东全部权益价值的评估值为 230,714.03 万元，评估增值率为 22.35%，标的资产龙集公司 54.71% 股权的评估值为 126,223.64 万元。

本次交易以中联评估出具的《资产评估报告》所确定的龙集公司股东全部权益价值截至 2015 年 11 月 30 日的评估结果为定价参考依据，并经江苏省国资委备案确定。

### 四、本次交易构成重大资产重组

依据南京港股份经审计的 2014 年度财务数据，龙集公司经审计的 2015 年 11 月 30 日资产总额、净资产额与 2014 年度营业收入以及本次交易价格情况，根据《重组管理办法》第十二条、第十四条之规定，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	上市公司	龙集公司	成交金额	比值
资产总额与交易额孰高	105,503.72	331,241.87	126,223.64	313.96%
资产净额与交易额孰高	63,519.38	188,564.01	126,223.64	296.86%
营业收入	15,026.57	39,785.62	-	264.77%

注：根据《重组管理办法》，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准。

根据上述计算结果，标的公司资产总额占上市公司资产总额的比重超过 50%，标的公司净资产额占上市公司净资产额的比重超过 50% 且超过 5,000 万元，标的

公司最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期营业收入的比重超过50%。根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。同时由于本次交易涉及发行股份购买资产及募集配套资金，因此本次交易需通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

## 五、本次交易构成关联交易

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易的对方南京港集团为上市公司控股股东。本次交易前，交易对方上港集团为独立于上市公司的非关联方，与上市公司不存在关联关系；本次交易后，上港集团将成为上市公司持股5%以上的股东，根据《上市规则》相关规定，上港集团为上市公司关联方。因此，本次交易构成关联交易。

本次交易涉及关联交易，在上市公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；上市公司召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东须回避表决。

## 六、本次交易不构成借壳上市

本次交易前，南京港集团直接持有上市公司60.28%的股权，为上市公司控股股东；南京市国资委通过其全资子公司南京交投集团持有南京港集团55%的股权，为上市公司实际控制人。本次交易具体发行股份情况如下表所示：

单位：万股

股东名称	本次交易前		本次交易后			
			不含配套募集资金		含配套募集资金	
	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
南京港集团	14,820.13	60.28%	21,373.47	61.12%	21,373.47	56.65%
上港集团	-	-	3,826.89	10.94%	3,826.89	10.14%
其他股东	9,767.07	39.72%	9,767.07	27.93%	9,767.07	25.89%
配套融资	-	-	-		2,759.05	7.31%
<b>合计</b>	<b>24,587.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,967.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>37,726.48</b>	<b>100.00%</b>

本次交易完成后（无论是否完成配套融资），上市公司的控股股东及实际控制人未发生变化，本次交易未导致上市公司控制权发生变化。因此本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

## 七、本次交易不会导致上市公司股票不符合上市要求

本次交易前，上市公司股份总数为 24,587.20 万股。本次交易中，上市公司拟向交易对方发行股份合计不超过 10,380.23 万股。本次交易完成后，即使考虑配套融资，上市公司社会公众股东持有的上市公司股份比例仍超过 25%，上市公司仍符合股票上市条件。

## 八、本次交易对上市公司的影响

通过本次交易，在上市公司现有石油、液体化工产品中转储存业务的基础上，注入资产质量较好、运营成熟且盈利能力良好的集装箱装卸业务，形成公司新的利润增长点，改善公司的经营状况，增强公司的持续盈利能力和发展潜力，提高公司资产质量和核心竞争力。

### （一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前后（不考虑配套融资），控股股东南京港集团持股比例由 60.28% 上升至 61.12%，公司股权结构变化情况如下：

单位：万股

股东名称	本次交易前		本次交易后（不考虑配套融资）	
	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
南京港集团	14,820.13	60.28%	21,373.47	61.12%
上港集团	-	-	3,826.89	10.94%
其他股东	9,767.07	39.72%	9,767.07	27.93%
合计	<b>24,587.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,967.43</b>	<b>100.00%</b>

### （二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据备考审阅报告，本次交易前后，上市公司最近一年及一期主要财务数据变化情况如下：

单位：万元

项目	2016/4/30		2015/12/31	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产合计	106,258.16	435,820.56	109,041.75	450,855.83
负债合计	36,261.80	177,410.68	40,147.14	193,383.47
归属于上市公司股东的净资产	67,717.30	206,634.00	66,695.81	206,159.79
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.75	5.91	2.71	5.90
项目	2016年1-4月		2015年度	

	交易前	交易后	交易前	交易后
营业收入	6,233.43	19,672.41	15,815.80	57,864.26
利润总额	1,366.36	3,134.20	2,312.02	11,424.98
净利润	1,101.75	2,325.19	2,330.94	10,050.35
归属于上市公司股东的净利润	1,021.49	1,861.87	2,168.77	7,528.32
基本每股收益(元/股)	0.042	0.053	0.088	0.215

## 九、本次重组已履行的及尚未履行的程序

### (一) 本次交易已履行的决策程序

1、本次交易方案及重组预案已经上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议审议通过。

2、本次交易方案及重组报告书已经上市公司第五届董事会 2016 年第四次会议审议通过。

3、本次交易方案已经南京港集团股东会审议通过。

4、本次交易方案已经上港集团内部决策机构审议通过。

5、本次交易方案已经龙集公司董事会审议通过，中远码头南京和中外运香港均放弃其对本次交易涉及龙集公司股权享有的优先购买权。

6、本次交易方案已经江苏省国资委批准。

7、本次募集配套资金金额及用途调整事项已经江苏省国资委批准。

8、本次交易标的资产评估结果已经江苏省国资委备案。

9、本次交易草案等相关议案已经上市公司股东大会审议通过。

10、中国证监会已核准本次交易方案。

### (二) 本次交易尚需获得的批准

1、主管商务部门批准上市公司收购龙集公司股权事宜。

在获得上述所需批准前，上市公司将不予实施本次交易方案。

除上述核准程序外，无其他可能涉及的批准程序。

根据《中外合资经营企业法实施条例》第二十条的规定，本次交易中龙集公司股权转让须报主管商务部门批准，主管商务部门的审批为本次交易实施的前置程序。

在中国证监会核准本次交易之后，龙集公司将申请主管商务部门南京经济技术开发区管理委员会关于股权变更的批准。

### **（三）关于本次交易是否需经相关商务部门、上海市国资委审批或备案的说明**

#### **1、商务部门审批或备案**

根据《中外合资经营企业法实施条例》第二十条的规定，合营一方向第三者转让其全部或者部分股权的，须经合营他方同意，并报审批机构批准，向登记管理机构办理变更登记手续。

根据龙集公司现持有南京市人民政府向龙集公司核发的《外商投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2005]61757号），龙集公司为中外合资经营企业，因此，本次交易中龙集公司的股权转让须报主管商务部门南京经济技术开发区管理委员会批准。

#### **2、上海市国资委审批或备案**

本次交易构成重大资产重组，江苏省国资委已于2016年6月6日按照《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国资发产权[2009]124号）等法律法规的要求出具《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（苏国资复[2016]51号）》，同意南京港股份本次重组方案，并抄送国务院国资委、上海市国资委。

本次交易涉及的上港集团将持有的龙集公司20.17%的股权转让给南京港股份，已经上港集团总裁办公会批准。

同时，上港集团出具说明如下：

“1、根据上港集团《公司章程》（2015修订）第一百二十八条规定：“总裁对董事会负责，行使下列职权：

（六）决定任何低于公司最近一期经审计总资产2%的购买、出售重大资产；

（七）决定低于公司最近一期经审计净资产2%的对外投资及对外投资的变更（含委托贷款，合营的股权投资，及合伙、联合体及其他类似安排等）……”

因此，上港集团总裁有权决定任何低于公司最近一期经审计总资产2%的出

售重大资产事宜以及低于公司最近一期经审计净资产 2%的对外投资变更事宜；

2、关于本次重大资产重组，上港集团、南京港集团及南京港股份于 2016 年 1 月 24 日签订《发行股份购买资产框架协议》，并于 2016 年 7 月 15 日正式签订《发行股份购买资产协议》，上港集团将持有的龙集公司 20.17% 股权出售给南京港股份的交易作价为 465,350,192.35 元，低于相关协议签署时上港集团最近一期经审计净资产的 2% 和经审计总资产的 2%。

上港集团已于 2016 年 1 月 21 日召开 2016 年第 2 次总裁(扩大)办公会议，同意上港集团将持有的龙集公司 20.17% 股权出售给南京港股份。

综上，上港集团本次转让龙集公司股权已经按照上市公司相关法律规定与监管要求履行了所需的全部决策审批程序。”

## 十、本次重组相关方作出的重要承诺

承诺方	承诺名称	承诺的主要内容
上市公司	关于草案披露信息真实、准确、完整的声明	本公司保证本报告书及其摘要的内容真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让在该上市公司拥有权益的股份。
	关于填补本次重组摊薄上市公司即期回报具体措施承诺	<p>(1) 严格执行募集资金管理制度</p> <p>根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件的规定，公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。</p> <p>为保障公司规范、有效使用募集资金，本次募集配套资金到位后，公司董事会将监督公司对募集资金进行专项存储、定期对募集资金进行内部审计、配合监管银行和财务顾问对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金规范使用，防范募集资金使用风险。</p> <p>(2) 加快募投项目投资与建设进度，尽快实现募投项目收益</p> <p>本次配套募集资金主要用于龙集公司现代物流服务项目和支付中介机构费用。本次募集资金到位前，为尽快实现募集资金投资项目效益，公司将充分调配资源，以自有资金积极推进募集资金投资项目的各项工作。募集资金到位后，公司将加快推进募集资金投资项目建设，争取早日实现预期效益。</p> <p>(3) 加强经营管理和内部控制，提升经营效率</p> <p>公司将进一步加强内控体系建设，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道控制资金成本，提高资金使用效率，节省公司的各项费用支出，全面有效地控制公司经营和管理风险。</p>



承诺方	承诺名称	承诺的主要内容
上市公司全体董事/监事/高级管理人员	关于草案披露信息真实、准确、完整的声明	本公司全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要的内容真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让在该上市公司拥有权益的股份。
	对公司填补回报措施能够得到切实履行的承诺	<p>本公司全体董事、高级管理人员承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；</li> <li>2、承诺不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</li> <li>3、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；</li> <li>4、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；</li> <li>5、承诺未来由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</li> <li>6、承诺未来公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</li> </ol>
南京港集团	关于提供信息的真实性、准确性、完整性的承诺函	<p>一、本公司已向上市公司及为本次重大资产重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重大资产重组相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证所提供的一切材料和相关信息均是真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司将对该等材料和相关信息的真实、准确和完整性承担个别及连带的法律责任，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>二、在参与本次重大资产重组期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和深圳证券交易所的有关规定，及时向上市公司披露有关本次重大资产重组的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如违反上述保证，本公司愿意承担相应的法律责任，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>三、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在该上市公司拥有权益的股份。</p>

承诺方	承诺名称	承诺的主要内容
	保持上市公司独立性	<p>(一) 保证上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务，不在本公司及本公司控制的其他企业领薪。</p> <p>2、保证上市公司的劳动、人事及薪酬管理与本公司及本公司控制的其他企业之间完全独立。</p> <p>3、本公司向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权做出人事任免决定。</p> <p>(二) 保证上市公司资产独立完整</p> <p>1、保证上市公司具有与生产经营有关的独立完整的资产，不存在与本公司及本公司控制的其他企业共用的情况。</p> <p>2、除正常经营性往来外，保证上市公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他企业占用的情形。</p> <p>3、保证上市公司的办公机构和经营场所独立于本公司及本公司控制的其他企业。</p> <p>(三) 保证上市公司的财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。</p> <p>2、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户。</p> <p>3、保证上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职。</p> <p>4、保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>5、保证上市公司能够独立做出财务决策，本公司及本公司控制的其他企业不干预上市公司的资金使用。</p> <p>(四) 保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司建立健全法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p> <p>3、保证上市公司具有独立设立、调整各职能部门的权力，不存在受本公司及本公司控制的其他企业违约干预的情形。</p> <p>(五) 保证上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力，不存在依赖本公司及本公司控制的其他企业进行生产经营活动的情况。</p> <p>2、保证本公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。</p> <p>3、保证本公司及本公司控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。</p> <p>4、保证尽量减少本公司及本公司他控股子公司与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p> <p>如因本公司违反上述承诺而给上市公司造成损失，由本公司承担赔偿责任。</p>

承诺方	承诺名称	承诺的主要内容
	关于控股股东解决同业竞争的承诺函	<p>1、同业竞争情况</p> <p>(1) 截至本承诺出具日，本公司与上市公司不存在从事相同或相似业务的情形，与上市公司不存在同业竞争。</p> <p>(2) 截至本承诺出具日，本公司全资子公司江北码头存在集装箱港口装卸业务，与本次重组完成后上市公司新增的集装箱港口装卸业务存在一定程度的同业竞争。</p> <p>2、同业竞争情况的解决措施</p> <p>(1) 本次重组完成后，南京港集团将江北码头的集装箱港口装卸业务托管给上市公司，上市公司向南京港集团按江北码头年营业收入的 1%收取管理费；</p> <p>(2) 在江北码头未来连续两个会计年度经审计后的净资产收益率（扣除非经常性损益后的净利润与扣除前的净利润相比，以低者作为计算依据）不低于南京港股份同期的净资产收益率时，或者南京港股份认为必要时且履行相关决策程序后，南京港股份有权要求南京港集团在二年内通过符合南京港股份股东利益的方式将江北码头注入至南京港股份。</p> <p>(3) 如在 2020 年 12 月 31 日之前南京港集团未将江北码头注入至南京港股份且江北码头连续两个会计年度经审计后的净资产收益率（扣除非经常性损益后的净利润与扣除前的净利润相比，以低者作为计算依据）不低于南京港股份同期的净资产收益率时，南京港集团应在前述期限届满后二年内采取将江北码头转让给无关联第三方或停止经营等方式，以彻底消除与南京港股份之间的同业竞争。</p> <p>3、为避免未来可能存在的同业竞争的措施：</p> <p>(1) 除上述竞争性资产外，本次重组完成前及完成后，本公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接从事与上市公司及其子公司构成竞争的业务；</p> <p>(2) 在本公司作为上市公司的股东期间，本公司及本公司控制的其他企业如从任何第三方获得与上市公司经营的业务有竞争或可能有竞争的任何商业机会，将尽力将该商业机会让予上市公司。</p> <p>如因本公司违反上述承诺而给上市公司造成损失，由本公司承担赔偿责任。</p>
	关于规范关联交易的承诺	<p>1、在本公司持有上市公司股份期间，本公司将严格遵守相关法律、法规、规范性文件及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利；在股东大会对涉及本公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。</p> <p>2、在本公司持有上市公司股份期间，本公司及本公司控制的其他企业尽量减少或避免与上市公司之间的关联交易。就本公司及本公司控制的其他企业与上市公司之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，本公司及本公司控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律法规的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。</p> <p>3、在本公司持有上市公司股份期间，本公司及本公司控制的其他企业将不通过与上市公司的关联交易非法占用上市公司的资金、资产、谋取任何不正当的利益或使上市公司承担任何不正当的义务。</p> <p>4、如因本公司违反上述承诺与上市公司进行交易而给上市公司造成损失，由本公司承担赔偿责任。</p>

承诺方	承诺名称	承诺的主要内容
	关于股份锁定期的承诺函	<p>本次交易完成后，南京港集团因本次交易获得的上市公司股份自本次发行新增股份上市之日起 36 个月内不转让；南京港集团在本次交易前持有的上市公司股份，自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。</p> <p>本次交易完成后 6 个月内如南京港股份股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有南京港股份股票的锁定期自动延长至少 6 个月。上述锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会及深圳证券交易所的规定、规则办理。</p>
	关于填补即期回报措施的承诺	<p>保证不越权干预上市公司的经营管理活动，不侵占上市公司的利益。</p> <p>如因本公司违反上述承诺而给上市公司造成损失，由本公司承担赔偿责任。</p>
	关于龙集公司房产尚未取得权属证书相关事项的承诺函	<p>截至本承诺函出具之日，龙集公司尚有 28 处房产尚未取得权属证书，本公司特此承诺：</p> <p>本公司将积极敦促龙集公司为上述房产办理权属证书。</p> <p>如龙集公司拥有的上述房产无法取得相应权属证书，从而导致南京港股份在正常运营过程中因龙集公司该等房产的权属瑕疵而遭受任何损失，本公司将以现金方式给予南京港股份足额补偿。</p>
	关于龙潭港区四期工程相关事宜的承诺函	<p>积极敦促龙集公司办理龙潭四期工程竣工验收手续，并于试运行期届满之日前及时完成工程竣工验收手续。</p>
上港集团	关于提供信息的真实性、准确性、完整性的承诺函	<p>一、本公司已向上市公司及为本次重大资产重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重大资产重组相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证所提供的一切材料和相关信息均是真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司将对该等材料和相关信息的真实、准确和完整性承担个别及连带的法律责任，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>二、在参与本次重大资产重组期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和深圳证券交易所的有关规定，及时向上市公司披露有关本次重大资产重组的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如违反上述保证，本公司愿意承担相应的法律责任，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>三、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在该上市公司拥有权益的股份。</p>

承诺方	承诺名称	承诺的主要内容
	关于避免同业竞争的承诺函	<p>截至本承诺出具日，本公司及本公司控制的下属企业未在南京港辖区从事或参与同上市公司构成或可能构成竞争的业务或活动，没有在南京港辖区与上市公司业务有直接或间接竞争的实体、机构、组织中直接或间接的拥有任何权益；</p> <p>在本公司持有上市公司 5% 以上股份期间，不会在南京港辖区内以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益)直接或间接从事与上市公司及其子公司构成竞争的业务。</p> <p>如因本公司违反上述承诺而给上市公司造成损失，由本公司承担赔偿责任。</p>
	关于规范关联交易的承诺	<p>一、在本公司持有上市公司股份期间，本公司将严格遵守相关法律、法规、规范性文件及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利；在股东大会对涉及本公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。</p> <p>二、在本公司持有上市公司股份期间，本公司及本公司控制的其他企业尽量减少或避免与上市公司之间的关联交易。就本公司及本公司控制的其他企业与上市公司之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，本公司及本公司控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律法规的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。</p> <p>三、在本公司持有上市公司股份期间，本公司及本公司控制的其他企业将不通过与上市公司的关联交易非法占用上市公司的资金、资产、谋取任何不正当的利益或使上市公司承担任何不正当的义务。</p> <p>四、如因本公司违反上述承诺与上市公司进行交易而给上市公司造成损失，由本公司承担赔偿责任。</p>
	关于股份锁定期的承诺函	<p>本次交易完成后，上港集团因本次交易获得股份自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。上述锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会及深圳证券交易所的规定、规则办理。</p>

## 十一、本次重组中保护投资者合法权益的相关安排

在本次交易设计和操作过程中公司采取了以下措施保护投资者的合法权益：

### (一) 严格履行上市公司信息披露义务

本次交易涉及上市公司发行股份购买资产并募集配套资金，公司已切实按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法律、法规的要求对本次交易方案采取严格的保密措施，并将严格履行信息披露义务。本独立财务顾问报告披露后，公司将继续按照相关法规的要求，真实、准确、完整、及时、公平地披露公司本次交易的进展情况。

## （二）严格执行关联交易批准程序

本次交易的标的资产已由具有证券期货从业资格的会计师事务所和评估公司进行审计和评估；独立财务顾问、法律顾问已对本次交易分别出具独立财务顾问报告、法律意见书。

本次重大资产重组事项，公司严格按照相关规定履行法定程序进行相关审核、审议和信息披露。董事会审议本次重大资产重组相关事项时，关联董事回避表决，非关联董事投票表决；独立董事事前认可本次交易并对相关事项发表了独立意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他非关联股东的权益。

## （三）网络投票安排

在审议本次交易的股东大会上，上市公司通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台，股东通过交易系统和互联网投票系统参加网络投票，以切实保护全体股东的合法权益。

## （四）股份锁定的安排

### 1、发行股份购买资产

根据南京港集团签署的承诺，本次交易完成后，南京港集团因本次交易获得股份自本次发行新增股份上市之日起 36 个月内不转让；南京港集团在本次交易前持有的上市公司股份，自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

南京港集团同时承诺：本次交易完成后 6 个月内如南京港股份股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，上市公司持有南京港股份股票的锁定期自动延长至少 6 个月。上述锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会及深圳证券交易所的规定、规则办理。

根据上港集团签署的承诺，本次交易完成后，上港集团因本次交易获得股份自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。该等股份因上市公司送股、

转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。上述锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会及深圳证券交易所的规定、规则办理。

## 2、发行股份募集配套资金

本次非公开发行股份募集配套资金向不超过 10 名符合条件的特定投资者发行的股份，自该等股份上市之日起 12 个月内不得转让，该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

## （五）过渡期损益的归属

过渡期损益的归属原则为：标的资产在评估基准日至交割日期间所对应的净资产变化均由交易对方享有或承担。自评估基准日起至交割日，若标的资产所对应的净资产值有所增加，则增加的净资产值归交易对方所有；若标的资产所对应的净资产值有所减少，则减少的净资产值由交易对方以现金支付给上市公司。过渡期损益的确定以资产交割审计报告为准。

## （六）关于防范本次资产重组摊薄即期回报风险的措施

### 1、本次交易不会摊薄即期每股收益

截至 2016 年 4 月 30 日，上市公司总股本为 24,587.20 万股，按照本次交易方案，发行股份购买资产后，公司总股本将增至 34,967.43 万股（不考虑配套融资因素的影响），本次交易完成前后，上市公司每股收益变化情况如下表所示：

项目	2016/4/30		2015/12/31	
	交易前	交易后	交易前	交易后
每股收益（元/股）	0.042	0.053	0.088	0.215
扣非后基本每股收益（元/股）	0.037	0.050	0.073	0.186

本次交易有利于增厚公司每股收益，提升股东回报。本次交易完成当年，若上市公司及龙集公司的经营业绩同比均未出现重大波动，且无重大的非经常性损益，则预计公司的基本每股收益或扣非后基本每股收益不存在低于上年度的情况，不会导致公司即期回报被摊薄，有利于保护中小投资者权益。

本次交易完成后，公司总股本规模将扩大，净资产规模也将提高。受宏观经

济、产业政策、行业周期等多方面未知因素的影响，公司及标的公司生产经营过程中存在经营风险、市场风险，可能对生产经营成果产生重大影响，因此不排除公司 2016 年实际取得的经营成果低于预期、每股即期回报可能被摊薄的情况。

特此提醒投资者关注本次资产重组可能的摊薄即期回报的风险。

## 2、上市公司填补即期回报措施

公司第五届董事会 2016 年第四次会议审议通过了《关于本次交易摊薄公司每股收益的填补回报安排的议案》，该议案将提交公司 2016 年第二次临时股东大会审议。南京港股份董事、高级管理人员已对本次资产重组摊薄即期回报采取填补措施能够得到切实履行作出承诺。同时，上市公司提醒投资者填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。

## （七）其他保护投资者权益的措施

公司及全体董事、监事及高级管理人员承诺保证提供信息的真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承诺承担个别和连带的法律责任。

公司已聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构、资产评估机构对标的资产进行审计和评估，已聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易公允、公平、合法、合规，不损害上市公司股东利益。

## 十二、关于标的公司财务数据补充审计的说明

本次交易的审计、评估基准日为 2015 年 11 月 30 日，审计报告中财务数据有效期截至 2016 年 5 月 31 日。由于本次重组方案需要进行协商、论证以及履行相关主管部门的报批工作，财务数据现已过有效期，因此对财务数据补充审计至 2016 年 4 月 30 日，并对本重组报告书进行了更新。标的公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016/4/30	2015/12/31	2015/11/30	2014/12/31	2013/12/31
----	-----------	------------	------------	------------	------------



总资产	326,968.61	340,400.42	331,241.87	287,551.47	278,567.02
总负债	135,821.53	150,903.30	142,677.86	119,060.10	113,622.73
净资产	191,147.08	189,497.12	188,564.01	168,491.38	164,944.29
<b>项目</b>	<b>2016年1-4月</b>	<b>2015年度</b>	<b>2015年1-11月</b>	<b>2014年度</b>	<b>2013年度</b>
营业收入	13,438.97	42,048.46	37,942.26	39,785.62	35,662.13
利润总额	2,236.03	8,622.39	7,555.84	9,013.31	7,935.91
净利润	1,649.96	7,418.55	6,485.44	7,900.82	6,892.59

### 十三、标的公司剩余股权的后续计划和安排

本次交易完成后，上市公司将持有龙集公司 74.88% 股权，少数股权合计 25.12%，分别由中远码头南京（16.14%）和中外运香港（8.98%）持有。

龙集公司成立于 2000 年 4 月，自 2005 年 5 月变更为中外合资企业，根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》和《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法实施细则》第七十五条第一款“从事港口码头建设的中外合资经营企业，经营期在十五年以上的，经企业申请，所在地的省、自治区、直辖市税务机关批准，从开始获利的年度起，第一年至第五年免征企业所得税，第六年至第十年减半征收企业所得税”之规定，龙集公司享受“五免五减半”的税收优惠政策，2006 年至 2015 年为税收优惠期，经营期限尚不足 15 年，为保持龙集公司中外合资的企业性质，本次交易中，上市公司未对少数股权进行收购。

截至目前，上市公司不存在收购龙集公司剩余股权的后续计划和安排。

### 十四、独立财务顾问具有保荐人资格

上市公司聘请南京证券担任本次交易的独立财务顾问，南京证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐人资格。

## 十五、关于本次交易募集配套资金金额及用途调整事项的说明

### （一）具体调整方案及履行的程序

1、2016年1月25日，南京港股份召开第五届董事会2016年第一次会议，审议通过了《南京港股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》。预案阶段南京港股份本次交易募集配套资金用途为：

序号	项目实施主体	项目名称	募集资金使用金额（万元）
1	上市公司	610、611 码头改造	24,909.28
2	上市公司	化工品现货交易市场项目	24,417.50
3	龙集公司	龙集公司现代物流服务工程项目	31,350.00
4	龙集公司	偿还银行贷款	30,000.00
5	上市公司	支付本次重组中介机构费用	2,200.00
合计			112,876.78

2、2016年6月6日，江苏省国资委出具《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（苏国资复[2016]51号）》，同意南京港股份本次重组方案。

3、2016年6月17日，中国证监会公布《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》，明确“考虑到募集资金的配套性，所募资金仅可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；投入标的资产在建项目建设。募集配套资金不能用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。”

4、2016年7月15日，南京港股份召开第五届董事会2016年第四次会议，审议通过了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》。草案阶段，南京港股份本次交易募集配套资金用途调整为：

序号	项目实施主体	项目名称	募集资金使用金额（万元）
1	龙集公司	龙集公司现代物流服务工程项目	31,350.00
2	上市公司	支付本次重组中介机构费用	2,200.00

合计	33,550.00
----	-----------

5、2016年8月11日，江苏省国资委出具《关于同意南京港股份有限公司调整资产重组暨非公开发行股票方案有关事项的批复（苏国资复[2016]76号）》，同意南京港股份调整本次重组募集配套资金金额及用途。

6、2016年8月18日，南京港股份召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》。

## （二）调整的方案及履行的程序符合相关规定

根据中国证监会《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》（2015年9月18日发布）第六项对重组方案调整的要求，对于发行人调整配套募集资金的，调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。新增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。

南京港股份本次调整募集配套资金的金额及用途，系根据中国证监会有关监管要求，取消原用于上市公司募投项目和标的公司偿还债务部分的资金用途，并未新增募投项目，也未增加配套募集资金金额，不属于上述监管要求中构成重组方案重大调整的事项。

此外，上市公司在召开2016年第二次临时股东大会审议本次重组相关议案之前，取得了江苏省国资委关于调整本次募集配套资金金额及用途调整事项的同意批复，符合《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知（国资发产权[2009]124号）》等法律法规的要求。

综上所述，本次募集配套资金调整方案及履行的程序符合相关规定。

## 十六、关于发行股份购买资产的股票发行价格调整方案触发条件合理性及调价安排的说明

### （一）调价触发条件设置合理

#### 1、设置发行价格调整机制的依据

根据《重组管理办法》第四十五条的规定：

“……

本次发行股份购买资产的董事会决议可以明确，在中国证监会核准前，上市公司的股票价格相比最初确定的发行价格发生重大变化的，董事会可以按照已经设定的调整方案对发行价格进行一次调整。

前款规定的发行价格调整方案应当明确、具体、可操作，详细说明是否相应调整拟购买资产的定价、发行股份数量及其理由，在首次董事会决议公告时充分披露，并按照规定提交股东大会审议。股东大会作出决议后，董事会按照已经设定的方案调整发行价格的，上市公司无需按照本办法第二十八条的规定向中国证监会重新提出申请。”

根据《内容与格式准则第 26 号》第五十四条第（一）项的规定：

“……

2.本次发行股份购买资产的董事会决议明确的发行价格调整方案。发行价格调整方案应当建立在大盘和同行业因素调整基础上，触发发行价格调整的情形应当明确、具体、可操作，并充分说明理由。如出现上市公司发行价格的调整，还应当说明调整程序、是否相应调整交易标的的定价及理由、发行股份数量的变化情况；”

## 2、设置调价触发条件的理由

2015 年以来，受各种因素的影响 A 股市场波动较大，自 2015 年 7 月 27 日南京港股份停牌策划本次重组至首次董事会决议公告日，A 股股票二级市场股价走势表现为整体大幅下跌。在上述背景下，为应对因整体资本市场波动以及上市公司所处行业 A 股二级市场表现变化等市场及行业因素造成的上市公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，根据《重组管理办法》及《内容与格式准则第 26 号》的相关规定，公司设置了发行股份购买资产的股票发行价格调整方案。

公司本次发行股份购买资产的股票发行价格调整机制明确约定了可调价期间为审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。触发条件如下所示：

（1）可调价期间内，中小板指数（399005.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 9075.25 点）跌幅超过 15%；

(2) 可调价期间内，运输指数（399237.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 1951.89 点）跌幅超过 15%；

(3) 可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘价（即 15.16 元/股）跌幅超过 10%。

以上（1）、（2）、（3）条件中满足任意两项均构成调价触发条件，上述“任一交易日”指可调价期间的某一个交易日。

在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照价格调整方案对本次重组发行股份购买资产的价格进行调整。南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次交易发行股份购买资产的发行价格为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%。调价基准日为可调价期间内，南京港股份按照价格调整方案调整本次交易发行股份购买资产的发行价格的董事会决议公告日。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定对发行股份购买资产的发行价格不进行调整，则后续不再对发行股份购买资产的发行价格进行调整。

本次交易发行股份购买资产的发行价格调整方案已经公司第五届董事会 2016 年第一次会议、第五届董事会 2016 年第四次会议及公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过，关联董事及关联股东已回避表决。

综上，为应对因整体资本市场波动以及上市公司所处行业 A 股二级市场表现变化等市场及行业因素造成的上市公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，公司设置了发行股份购买资产的发行价格调整方案，调整方案明确、具体、可操作，触发条件的选取建立在大盘和同行业因素调整基础上，符合《重组管理办法》和《内容与准则第 26 号》的相关规定。

## （二）目前已经达到调价触发条件，上市公司不进行调价安排

公司已于 2016 年 8 月 18 日召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了本次重组的相关议案，并于次日公告了股东大会决议。2016 年 8 月 22 日，已经

达到调价触发条件：自 2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 19 日，中小板指数（399005.SZ）已连续二十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 9075.25 点）跌幅超过 15%，运输指数（399237.SZ）已连续二十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 1951.89 点）跌幅超过 15%。

鉴于自审议本次交易的股东大会决议公告日以来，上市公司的股价较其因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘价（即 15.16 元/股）跌幅不大，上市公司董事会决定对发行股份购买资产的发行价格不进行调整，后续也不再对发行股份购买资产的发行价格进行调整，并召开了第五届董事会 2016 年第六次会议审议通过了相关议案。

## 十七、关于募集配套资金的股票发行底价调整方案及拟履行的程序符合证监会相关规定及调价安排的说明

### （一）募集配套资金发行底价调整方案

上市公司综合考虑了资本市场波动对本次交易及交易实施带来的影响，制定了募集配套资金的股票发行底价调整方案，其主要内容如下：

#### 1、价格调整方案对象

调整对象为本次交易募集配套资金的股票发行底价。

#### 2、价格调整方案生效条件

南京港股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

#### 3、可调价期间

南京港股份审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。

#### 4、调价触发条件

（1）可调价期间内，中小板指数（399005.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 9075.25 点）跌幅超过 15%；

（2）可调价期间内，运输指数（399237.SZ）在任一交易日前的连续二十个

交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 1951.89 点）跌幅超过 15%；

（3）可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘价（即 15.16 元/股）跌幅超过 10%。

以上（1）、（2）、（3）条件中满足任意两项均构成调价触发条件。上述“任一交易日”指可调价期间的某一个交易日。

#### 5、调价基准日

可调价期间内，南京港股份按照价格调整方案调整本次交易募集配套资金的发行底价的董事会决议公告日。

#### 6、发行价格调整方式

若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次重组募集配套资金的发行底价进行调整。

南京港股份董事会决定对募集配套资金的发行底价进行调整的，则调整后本次交易募集配套资金的发行底价为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%，且不低于本次发行股份购买资产部分股票发行价格。同时，发行数量也进行相应调整。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定不对募集配套资金的发行底价进行调整，则后续不再对募集配套资金的发行底价进行调整。

## （二）募集配套资金发行底价调整方案及拟履行的程序符合证监会相关规定

本次交易募集配套资金的发行底价调整方案符合《实施细则》第七条“定价基准日可以为关于本次非公开发行股票董事会决议公告日、股东大会决议公告日，也可以为发行期的首日”和第十六条“非公开发行股票的董事会决议公告后，出现以下情况需要重新召开董事会的，应当由董事会重新确定本次发行的定价基准日：（一）本次非公开发行股票股东大会决议的有效期已过；（二）本次发行方

案发生变化；（三）其他对本次发行定价具有重大影响的事项”的规定。

根据《发行办法》第三十八条“上市公司非公开发行股票，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。”本次募集配套资金发行方案中，调整后的发行底价为调价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，亦符合相关规定。

根据募集配套资金发行底价调整方案，拟履行的程序为：“若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次重组募集配套资金的发行底价进行调整。南京港股份董事会决定对募集配套资金的发行底价进行调整的，则调整后本次交易募集配套资金的发行底价为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%，且不低于本次发行股份购买资产部分股票发行价格。若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定不对募集配套资金的发行底价进行调整，则后续不再对募集配套资金的发行底价进行调整。”

本次交易募集配套资金的发行底价调整方案已经公司第五届董事会 2016 年第一次会议、第五届董事会 2016 年第四次会议及公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过，关联董事及关联股东已回避表决。

综上，本次交易募集配套资金的发行底价调整方案符合《发行办法》、《实施细则》等相关规定，调整募集配套资金发行底价拟履行的程序符合证监会相关规定。

### **（三）目前已经达到调价触发条件，上市公司不进行调价安排**

公司已于 2016 年 8 月 18 日召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了本次重组的相关议案，并于次日公告了股东大会决议。2016 年 8 月 22 日，已经达到调价触发条件：自 2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 19 日，中小板指数（399005.SZ）已连续二十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 9075.25 点）跌幅超过 15%，运输指数（399237.SZ）已连续二十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 1951.89 点）跌幅超过 15%。



鉴于自审议本次交易的股东大会决议公告日以来，上市公司的股价较其因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘价（即 15.16 元/股）跌幅不大，上市公司董事会决定对募集配套资金的发行底价不进行调整，后续也不再对募集配套资金的发行底价进行调整，并召开了第五届董事会 2016 年第六次会议审议通过了相关议案。

## 十八、关于南京证券担任本次交易独立财务顾问独立性的说明

### （一）南京证券、南京港集团及南京交投集团之间的股权关系

截至目前，南京交投集团持有南京港集团 55% 的股权，为南京港集团的控股股东。南京交投集团持有南京证券 7.06% 的股份，同时，南京港集团持有南京证券 1.96% 的股份。

南京证券为本次重组独立的财务顾问，南京港集团为本次发行股份购买资产的交易对方之一。

### （二）财务顾问独立性的核查（自查）情况

上市公司、独立财务顾问、律师按照《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第十七条有关规定进行了逐一对照核查与自查，具体情况如下：

1、根据南京证券、南京港股份的说明，本次交易实施前后，南京证券未持有南京港股份的股份，且不存在通过协议、其他安排与他人共同持有南京港股份的股份达到或者超过 5% 的情况。同时，南京证券未选派代表担任南京港股份的董事。

2、根据南京港股份、南京证券的说明，南京港股份未持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有南京证券的股份达到或者超过 5%，或者选派代表担任南京证券的董事。

3、根据南京港股份、南京证券的说明，最近 2 年南京证券与南京港股份不存在资产委托管理关系、相互提供担保，最近 1 年南京证券不存在为南京港股份提供融资服务的情形。

4、根据南京港股份、南京证券及其负责本次交易的项目主办人员的说明，南京证券的董事、监事、高级管理人员、南京证券负责本次交易的项目主办人或者其直系亲属不存在在南京港股份任职等影响公正履行职责的情形。

5、根据南京证券及其负责本次交易的项目主办人员的说明，南京证券及其负责本次交易的项目主办人员在本次交易中未向本次交易对方提供财务顾问服务。

6、根据南京港股份、南京证券的说明，南京证券与南京港股份不存在利害关系、可能影响南京证券及其负责本次交易的项目主办人独立性的其他情形。

综上所述，南京证券不存在《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第十七条规定的与南京港股份存在利害关系，不得担任独立财务顾问情形。

## 重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、本次交易的审批风险

本次交易尚需获得主管商务部门批准，本次交易能否获得批准存在不确定性，就上述事项取得批准时间也存在不确定性。因此，本次交易能否最终成功实施存在不确定性。

### 二、本次交易可能被取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次重组的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但是仍不排除有关机构和个人利用本次重组内幕信息进行内幕交易的行为。上市公司股票停牌前涨跌幅未构成《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）规定的股票异动标准，但本次交易仍存在因涉嫌内幕交易而被暂停、终止或取消的风险。

### 三、配套融资未能实施或融资金额低于预期的风险

公司拟以询价的方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金不超过 33,550.00 万元，将用于龙集公司现代物流服务工程项目和支付本次重组中介机构费用。若股价波动或市场环境变化，可能引起本次配套融资未能实施或融资金额低于预期，将给公司带来一定的财务风险和融资风险。

### 四、配套募集资金投资项目实施风险

公司募集资金投资项目若未能如期达产（实施）或达产（实施）后市场状况发生较大的变化，将会导致拟投资项目的实际收益与估算收益存在一定的差异。

## 五、交易完成后的业务整合风险

通过本次交易，在上市公司现有石油、液体化工产品中转储存业务的基础上，注入资产质量较好、运营成熟且盈利能力良好的集装箱装卸业务。本次交易完成后，龙集公司将成为上市公司的控股子公司，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大。本次交易后的整合能否顺利实施存在一定的不确定性，整合可能无法达到预期效果。

## 六、标的公司税收优惠到期的风险

根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法实施细则》第七十五条第一款（一）项以及《关于外商投资企业从事港口、码头等特定项目投资经营适用税收优惠问题的通知》（国税发[1995]151号）规定，并经主管税务机关批准，龙集公司自2006年起从事港口码头项目之所得享受企业所得税“五免五减半”的优惠政策，该项税收优惠在2015年12月31日到期，此后龙集公司将不再享受上述税收优惠。自2016年起，龙集公司将按照25%的税率缴纳企业所得税，对其未来的经营业绩产生一定的不利影响。

## 七、标的公司部分房产的权属证书尚未取得的风险

截至本报告书签署日，占标的公司自有房产总面积9.65%的6处房产，需要在龙潭港区四期工程完成整体竣工验收后才能办理；因房产局无法出具测绘成果，剩余占标的公司自有房产总面积0.18%、评估值为10.88万元的3处门卫用房存在瑕疵。南京港集团承诺：如上述房产无法取得相应权属证书，从而导致南京港股份在正常运营过程中因龙集公司该等房产的权属瑕疵而遭受任何损失，南京港集团将以现金方式给予南京港股份足额补偿。敬请投资者关注标的公司部分房产尚未取得权属证书的风险。

## 八、经济周期波动的风险

龙集公司主要经营集装箱装卸及拆装、拼箱、修理、清洗服务，依托区位优势，通过合理的航线布局，承接苏、皖、赣等经济腹地的集装箱业务及长江流域

至日本、韩国、台湾及东南亚地区的近洋航线外贸集装箱业务。港口集装箱运输的发展与港口腹地的范围、国民经济及对外贸易的发展水平以及产业结构状况等存在着十分密切的关系。目前国家宏观经济发展增速的放缓，相关港口货物运输也受到影响。未来，受宏观经济周期性波动的影响，龙集公司盈利能力可能存在较大波动的可能。

## 九、股价波动风险

股票价格的波动不仅受上市公司盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。本次交易因涉及有关部门审批需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而使上市公司股票的价格偏离其价值，给投资者带来投资风险。针对上述情况，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

# 目录

声明与承诺.....	2
一、独立财务顾问声明.....	2
二、独立财务顾问承诺.....	3
重大事项提示.....	5
一、本次交易方案概述.....	5
二、本次交易方案具体情况.....	5
三、标的资产评估与作价.....	11
四、本次交易构成重大资产重组.....	11
五、本次交易构成关联交易.....	12
六、本次交易不构成借壳上市.....	12
七、本次交易不会导致上市公司股票不符合上市要求.....	13
八、本次交易对上市公司的影响.....	13
九、本次重组已履行的及尚未履行的程序.....	14
十、本次重组相关方作出的重要承诺.....	16
十一、本次重组中保护投资者合法权益的相关安排.....	21
十二、关于标的公司财务数据补充审计的说明.....	24
十三、标的公司剩余股权的后续计划和安排.....	25
十四、独立财务顾问具有保荐人资格.....	25
十五、关于本次交易募集配套资金金额及用途调整事项的说明.....	26
十六、关于发行股份购买资产的股票发行价格调整方案触发条件合理性及调价安排的说明.....	27
十七、关于募集配套资金的股票发行底价调整方案及拟履行的程序符合证监会相关规定及调价安排的说明.....	30
十八、关于南京证券担任本次交易独立财务顾问独立性的说明.....	33
重大风险提示.....	35
一、本次交易的审批风险.....	35
二、本次交易可能被取消的风险.....	35

三、配套融资未能实施或融资金额低于预期的风险.....	35
四、配套募集资金投资项目实施风险.....	35
五、交易完成后的业务整合风险.....	36
六、标的公司税收优惠到期的风险.....	36
七、标的公司部分房产的权属证书尚未取得的风险.....	36
八、经济周期波动的风险.....	36
九、股价波动风险.....	37
目录.....	38
释义.....	43
一、普通词汇.....	43
二、专用术语释义.....	46
第一节本次交易概述.....	48
一、本次重组的背景及目的.....	48
二、本次交易方案概述.....	50
三、本次交易方案具体情况.....	50
四、标的资产评估与作价.....	56
五、本次交易构成重大资产重组.....	56
六、本次交易构成关联交易.....	57
七、本次交易不构成借壳上市.....	57
八、本次交易不会导致上市公司股票不符合上市要求.....	58
九、本次交易对上市公司的影响.....	58
十、股份锁定安排.....	59
十一、本次重组已履行的及尚未履行的程序.....	60
十二、过渡期损益的归属.....	62
十三、上市公司滚存未分配利润安排.....	62
第二节上市公司基本情况.....	63
一、公司概况.....	63
二、公司设立情况.....	63
三、公司最近三年控制权变动情况.....	66
四、公司最近三年重大资产重组情况.....	67

五、公司主营业务情况.....	68
六、公司主要财务数据及指标.....	68
七、公司控股股东及实际控制人概况.....	69
八、公司及其董事、监事、高级管理人员行政处罚、重大诉讼及仲裁情况.....	70
第三节交易对方的基本情况.....	71
一、交易对方的基本情况.....	71
二、交易对方之间的关联关系及一致行动人关系.....	88
三、交易对方与上市公司之间的关联关系.....	88
四、交易对方向上市公司推荐董事、监事或者高级管理人员的情况.....	89
五、交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况的说明.....	89
六、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况.....	90
第四节本次交易标的资产的基本情况.....	91
一、龙集公司基本情况.....	91
二、龙集公司历史沿革.....	91
三、龙集公司控制关系.....	102
四、龙集公司主营业务.....	104
五、龙集公司所获资质及认证.....	115
六、龙集公司主要资产的权属状况、对外担保情况、行政处罚情况及主要负债情况.....	116
七、龙集公司最近两年一期经审计的主要财务数据.....	124
八、龙集公司最近三年交易、增资或改制涉及的评估或估值情况.....	125
九、标的资产为股权的说明.....	125
十、会计政策及相关会计处理.....	126
十一、安全生产和环境保护情况.....	130
十二、质量控制情况.....	132
十三、标的资产涉及立项、环保、行业准入等有关报批事项的情况.....	132
十四、债权债务转移情况.....	134
第五节交易标的评估及定价情况.....	135
一、龙集公司的评估及定价情况.....	135
二、董事会关于标的资产评估合理性以及定价公允性的分析.....	160



第六节发行股份情况.....	175
一、发行股份购买资产的具体方案.....	175
二、发行股份募集配套资金的具体方案.....	179
三、募集配套资金的用途、合规性及必要性分析.....	182
四、本次交易前后上市公司主要财务数据及股权结构的对比.....	203
第七节本次交易合同的主要内容.....	207
一、合同主体、签订时间.....	207
二、标的资产、交易价格及定价依据.....	207
三、本次交易的对价支付方式.....	208
四、标的资产的交割及本次发行的实施.....	211
五、标的资产过渡期内的安排.....	212
六、本次交易实施的先决条件.....	213
七、协议的生效及终止.....	213
八、违约责任.....	214
九、陈述、保证与承诺.....	215
第八节独立财务顾问核查意见.....	216
一、主要假设.....	216
二、本次交易的合规性分析.....	216
三、本次交易定价依据及公允合理性分析.....	226
四、本次交易根据资产评估结果定价，对所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性的核查意见.....	229
五、结合上市公司管理层讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题.....	230
六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析.....	234
七、对可能导致上市公司不能及时获得对价的风险及相关违约责任的有效性的分析.....	239
八、本次交易构成关联交易.....	239
九、独立财务顾问结论意见.....	240
第九节独立财务顾问内核程序及内核意见.....	242

一、内核程序.....	242
二、内核意见.....	242

## 释义

在本重组报告书中，除非文义另有说明，以下简称具有如下含义：

### 一、普通词汇

南京港股份、上市公司、公司	指	南京港股份有限公司
龙集公司、标的公司、目标公司	指	南京港龙潭集装箱有限公司
南京港集团	指	南京港（集团）有限公司，交易对方之一
上港集团	指	上海国际港务（集团）股份有限公司，龙集公司股东，交易对方之一
中远码头南京	指	中远码头（南京）有限公司，龙集公司股东
中外运香港	指	中国外运（香港）物流有限公司，龙集公司股东
南京交投集团	指	南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司，系南京港集团股东
中化扬州	指	中化扬州石化码头仓储有限公司，系南京港股份联营公司
清江码头	指	南京港清江码头有限公司，系南京港股份联营公司
扬州奥克	指	扬州奥克石化码头仓储有限公司，系南京港股份联营公司
交易对方	指	南京港（集团）有限公司、上海国际港务（集团）股份有限公司
交易标的、标的资产、拟购买资产	指	交易对方持有的龙集公司 54.71% 股权
本次交易、本次重组、本次重大资产重组、本次收购、本次发行	指	南京港股份向南京港集团、上港集团发行股份购买其持有的龙集公司 54.71% 股权并募集配套资金
《购买资产协议》	指	南京港股份与交易对方签订的《南京港股份有限公司

		司发行股份购买资产协议》
报告书、本报告书、重组报告书	指	《南京港股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》
审计基准日、评估基准日	指	2015年11月30日
《评估报告》	指	中联评估出具的《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）
《审计报告》	指	普华永道出具的《南京港龙潭集装箱有限公司2013年度、2014年度及截至2015年11月30日止11个月期间财务报表及审计报告》（普华永道中天特审字(2016)第1605号）、《南京港龙潭集装箱有限公司2014年度、2015年度及截至2016年4月30日止4个月期间财务报表及审计报告》（普华永道中天特审字(2016)第1679号）
《备考审阅报告》	指	普华永道出具的《南京港股份有限公司2014年度及截至2015年11月30日止11个月期间备考合并财务报表及审阅报告》（普华永道中天阅字(2016)第004号）、《南京港股份有限公司2015年度及截至2016年4月30日止4个月期间备考合并财务报表及审阅报告》（普华永道中天阅字(2016)第022号）
交割日	指	交易对方将标的资产过户至上市公司名下之日，该日期由交易各方于本次重组获得中国证监会核准之后另行协商确定
过渡期	指	自评估基准日起至资产交割日的期间
报告期、最近两年一期	指	2014年、2015年及2016年1-4月
《公司章程》	指	《南京港股份有限公司章程》
股东大会	指	南京港股份有限公司股东大会
董事会	指	南京港股份有限公司董事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》(2014年10月23日修订)
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则(2014年修订)》
《重组若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《发行办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《内容与格式准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组(2014年修订)》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、证券交易所	指	深圳证券交易所
江苏省工商局	指	江苏省工商行政管理局
南京市工商局	指	南京市工商行政管理局
江苏省国资委	指	江苏省国有资产监督管理委员会
南京市国资委	指	南京市国有资产监督管理委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
环保部	指	中华人民共和国环境保护部
交通部	指	中华人民共和国交通运输部
独立财务顾问、南京证券	指	南京证券股份有限公司
金杜律师	指	北京市金杜律师事务所
普华永道、会计师	指	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中联评估、评估机构	指	中联资产评估集团有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 二、专用术语释义

港区	指	由码头及港口配套设施组成的港口区域
吞吐量	指	经由水路进、出港区范围并经过装卸的货物数量。由水路运进港区卸下后又装船运出港区的货物,分别按进口和出口各算一次吞吐量,该指标可反映港口的规模和能力
堆场	指	办理集装箱重箱或空箱装卸、转运、保管、交接的场所
集装箱	指	具有一定强度、刚度和规格,专供周转使用的标准装货容器
TEU	指	英文 Twenty-Foot Equivalent Unit 缩写,是国际集装箱标准箱单位,指 20 英尺国际标准集装箱,相当于一个 20 英尺长,8 英尺 6 英寸高和 8 英尺宽的集装箱(1 英尺=0.3048 米,1 英寸=2.54 厘米)。一个长 40 英尺的集装箱为两个标准箱
集装箱装卸桥	指	俗称岸桥,是在集装箱码头前沿,专门用于对集装箱船舶进行装卸作业的桥架型设备
集装箱龙门起重机	指	俗称场桥,是安装于堆场上,用于堆场内货物吊运作业的设备,分为轨道式和轮胎式两种
集装箱正面起重机	指	俗称正面吊,是专门为 20 英尺和 40 英尺国际标准集装箱而设计的,主要用于集装箱的堆叠和码头、堆场内的水平运输的设备,属于起重设备的一种
空箱堆高机	指	用于港口、码头、铁路公路中转站及堆场内的集装箱空箱的堆垛和转运的设备
CFS	指	集装箱货运站(Container Freight Station),是处理拼箱货的场所,它办理拼箱货的交接,配载积载后,将箱子送往 CY(Container Yard, 集装箱(货柜)堆场),并接受 CY 交来的进口货箱,进行拆箱,理货,保管,最后拨给各收货人,同时也可按承运人的委托进行铅封和签

		发场站收据等业务
H986 集装箱检查系统	指	1998 年 6 月，海关总署根据国家的要求，决定在全国海关中货运量大的作业现场配备大型集装箱检查系统，该项目确定为 H986 工程。该系统借助于高能量 X 射线的强大穿透能力，不经过开箱就可看到集装箱内装载的货物，适用于货运集装箱的快速检查
EDI	指	电子数据交换（Electronic Data Interchange），是企业的内部应用系统之间，通过计算机和公共信息网络，以电子化的方式传递商业文件的过程
船舶代理公司	指	俗称船代，是代理与船舶有关业务的单位，办理船舶进出口手续，协调船方和港口各部门，以保证装卸货顺利进行，另外完成船方的委办事项，如更换船员，物料，伙食补给，船舶航修等
货运代理公司	指	俗称货代，是货主与承运人之间的中间人、经纪人和运输组织者，货运代理公司接受货主委托，代办租船、订舱、配载、缮制有关证件、报关、报验、保险、集装箱运输、拆装箱、签发提单、结算运杂费，乃至交单议付和结汇等
经济腹地	指	以某种运输方式与港口相连，为港口产生货源并经该港口进出货物的地域范围
南京港辖区	指	根据交通部和江苏省人民政府于 1995 年联合印发的《南京港总体布局规划》，南京港辖区是指“北岸上自驷马河口，下至泗源沟；南岸上自慈湖河口，下至大道河口”的范围

注：本重组报告书所涉数据的部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能因四舍五入存在差异。

## 第一节 本次交易概述

### 一、本次重组的背景及目的

#### (一) 本次交易的背景

##### 1、国家推出“一带一路”战略，长三角港口群将成为贯穿海上和内陆运输的核心地带

2015年3月，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，进一步明确了共建“丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”的思路与机制。港口作为连接国内外货运商贸、物流仓储以及信息服务等的重要载体，将成为“一带一路”战略的关键节点，迎来重大发展机遇。而长江三角洲港口群目前已经形成建设以上海为中心、江浙为两翼的国际航运中心的格局，包括上海、连云港、宁波、舟山和南京等重要港口。长三角港口群地处长江经济带龙头城市，与“一带一路”新亚欧大陆桥经济带对接，是贯穿海上和内陆运输的核心地带。

##### 2、国家推出“长江经济带”战略，长江沿岸港口将迎来快速发展

2014年3月，国务院总理李克强在第十四届全国人民代表大会第十次会议上所作的《政府工作报告》中指出，“把培育新的区域经济带作为推动发展的战略支撑”，“要谋划区域发展新棋局，由东向西、由沿海向内地，沿大江大河和陆路交通干线，推进梯度发展。依托黄金水道，建设长江经济带。”

2014年9月，《国务院关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》指出，依托长江黄金水道，推动长江经济带发展，打造中国经济新的支撑带是党中央、国务院作出的重大战略部署。目标是把长江经济带建设成具有全球影响力的内河经济带、东中西互动合作的协调发展带、沿海沿江沿边全面推进的对内对外开放带和生态文明建设的先行示范带。

长江经济带东起上海，西至云南，包括了上海、江苏、浙江、安徽、江西、湖北、湖南、重庆、四川、云南和贵州9省2市，横跨东部、中部和西部，连接



南北经济带。长江经济带的体量大，覆盖范围广。长江经济带的建设是为了加快推进东部沿海的产业升级及原有产业向中西部转移，将带来新的运输需求。长江的货运功能有望通过政府后续的资金投入实现较大提升，这将促进长江沿岸港口吞吐量的增长，带动相关港口企业业绩提升。

### 3、政策支持上市公司兼并重组，推进国有企业改革

2010年9月，国务院出台《关于促进企业兼并重组的意见》（国发[2010]27号），明确表示通过促进企业兼并重组，加快国有经济布局和结构的战略性调整，健全国有资本有进有退的合理流动机制。国务院国资委明确要求“十二五”时期将提高国有资本的证券化率，同时推进国有经济布局结构战略性调整，支持鼓励国企和各类企业间的相互持股、联合重组。

2011年6月，江苏省国资委发布《江苏省国有企业“十二五”发展纲要》强调要“推动国有控股上市公司通过增资配股、公开增发、定向增发以及资产重组的方式，优化股权结构、资产结构、业务结构。推动解决上市公司国有控股股东同业竞争和关联交易问题，为实施资产重组、把优质资产注入上市公司创造条件。规范上市公司国有控股股东行为，改进上市公司治理水平。推动有条件的国有企业整体上市”。

近年来，南京市先后出台《深化国有资产管理改革实施方案》、《关于市属集团二级及以下企业发展成为混合所有制企业的实施办法》等规定，在政策上支持加快市属国有企业混合所有制改造、加速国有资本证券化。

## （二）本次交易的目的

通过本次交易，在上市公司现有石油、液体化工产品中转储存业务的基础上，注入资产质量较好、运营成熟且盈利能力良好的集装箱装卸业务，形成公司新的利润增长点，改善公司的经营状况，增强公司的持续盈利能力和发展潜力，提高公司资产质量和核心竞争力。

龙集公司经审计的2014年度、2015年度及2016年1-4月归属于母公司净利润分别为7,900.82万元、7,418.55万元和1,649.96万元，盈利能力较强。根据备考报表，本次交易完成后，上市公司每股收益将得到大幅提升，有利于保障全体

股东特别是中小股东的利益。

## 二、本次交易方案概述

上市公司拟分别向南京港集团、上港集团发行股份购买其持有的龙集公司 34.54%、20.17%的股权（合计 54.71%的股权）；同时拟向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过本次交易总额的 100%，且不超过 33,550.00 万元。本次交易前，上市公司持有龙集公司 20.17%的股权，本次交易完成后，上市公司将持有龙集公司 74.88%股权。本次发行股份募集配套资金以发行股份购买资产为前提条件，但发行股份募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。

## 三、本次交易方案具体情况

### （一）发行股份购买资产

#### 1、发行方式与发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为南京港集团、上港集团。

#### 2、股票发行种类和面值

本次发行股份购买资产所发行的股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

#### 3、标的资产评估与作价

本次交易的标的资产为龙集公司 54.71%的股权。

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2016]第 172 号），以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，龙集公司股东全部权益价值分别采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。龙集公司经审计的归属于母公司所有者权益的账面价值为 188,564.01 万元，股东全部权益价值的评估值为 230,714.03 万元，评估增值率为 22.35%，标的资产龙集公司 54.71%

股权的评估值为 126,223.64 万元。

本次交易以中联评估出具的《资产评估报告》所确定的龙集公司股东全部权益价值截至 2015 年 11 月 30 日的评估结果为定价参考依据，并经江苏省国资委备案确定。

#### 4、定价基准日、定价依据和发行价格

##### (1) 发行股份的定价基准日

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议决议公告日即 2016 年 1 月 27 日。

##### (2) 发行股份的价格和定价依据

本次发行的市场参考价确定为定价基准日前 20 个交易日上市公司股票的交易均价（13.53 元/股），发行价格为市场参考价的 90%，即为 12.18 元/股。

前述交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易总量。

根据南京港股份 2015 年年度股东大会审议通过的 2015 年度利润分配方案，南京港股份以公司总股本 245,872,000 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.2 元（含税），共计派发现金股利 4,917,440 元（含税），不进行资本公积金转增股本和送股。上述权益分派于 2016 年 7 月 5 日实施完毕。

根据南京港股份 2015 年度利润分配方案，本次发行股份购买资产的股票发行价格经除息后调整为 12.16 元/股。

本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。最终发行价格尚需上市公司股东大会批准。

#### 5、发行数量

本次非公开发行股份购买资产涉及的发行股份数量的计算方法为：发行股份的数量=标的资产的交易价格/本次发行价格。

依据上述公式计算的发行数量精确至个位数，如果计算结果存在小数的，应当舍去小数取整数。根据前述标的资产的交易价格，按照前述除息后的发行价格

12.16 元/股测算，发行股份的数量为 103,802,338 股。本次发行具体情况如下：

序号	交易对方	交易价格（元）	本次交易所获股份数（股）
1	南京港集团	796,886,249.07	65,533,408
2	上港集团	465,350,192.35	38,268,930
合计		<b>1,262,236,441.42</b>	<b>103,802,338</b>

本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、资本公积转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。本次发行的股份数量以中国证监会最终核准的股数为准。

## 6、股票发行价格调整方案

公司综合考虑了资本市场波动对本次交易及交易实施带来的影响，制定了发行股份购买资产的股票发行价格调整方案，其主要内容如下：

### （1）价格调整方案对象

调整对象为本次发行股份购买资产的股票发行价格。本次交易标的价格不进行调整。

### （2）价格调整方案生效条件

南京港股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

### （3）可调价期间

南京港股份审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。

### （4）调价触发条件

①可调价期间内，中小板指数（399005.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 9075.25 点）跌幅超过 15%；

②可调价期间内，运输指数（399237.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 1951.89 点）跌幅超过 15%；

③可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即

2015年7月24日收盘价（即15.16元/股）跌幅超过10%。

以上①、②、③条件中满足任意两项均构成调价触发条件。上述“任一交易日”指可调价期间的某一个交易日。

#### （5）调价基准日

可调价期间内，南京港股份董事会调整本次交易发行股份购买资产的发行价格的董事会决议公告日。

#### （6）发行价格调整方式

若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次重组发行股份购买资产的价格进行调整。

南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次交易发行股份购买资产的发行价格为：调价基准日前20个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的90%。同时，发行数量也进行相应调整。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定不对发行股份购买资产的发行价格进行调整，则后续不再对发行股份购买资产的发行价格进行调整。

## （二）发行股份募集配套资金

### 1、股票发行种类和面值

本次募集配套资金发行股份为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

### 2、定价基准日、定价依据和发行价格

本次交易中，募集配套资金发行股份的定价基准日为上市公司第五届董事会2016年第一次会议决议公告日即2016年1月27日，发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即12.18元/股。

根据南京港股份2015年年度股东大会审议通过的2015年度利润分配方案，南京港股份以公司总股本245,872,000股为基数，每10股派发现金股利0.2元（含税），共计派发现金股利4,917,440元（含税），不进行资本公积金转增股本

和送股。上述权益分派于 2016 年 7 月 5 日实施完毕。

根据南京港股份 2015 年度利润分配方案，本次募集配套资金的股票发行底价经除息后调整为 12.16 元/股。

最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。

### 3、发行数量

公司拟向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金，拟募集配套资金总额预计不超过 33,550.00 万元（不超过本次交易总金额的 100%），发行股份数预计不超过 27,590,460 股。

本次发行完成前，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。具体发行数量将依据募集配套资金总额和最终发行价格确定。

### 4、股票发行价格调整方案

公司综合考虑了资本市场波动对本次交易及交易实施带来的影响，制定了募集配套资金的股票发行底价调整方案，其主要内容如下：

#### （1）价格调整方案对象

调整对象为本次交易募集配套资金的股票发行底价。

#### （2）价格调整方案生效条件

南京港股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

#### （3）可调价期间

南京港股份审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。

#### （4）调价触发条件

①可调价期间内，中小板指数（399005.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 9075.25 点）跌幅超过 15%；

②可调价期间内，运输指数（399237.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘点数（即1951.89点）跌幅超过15%；

③可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘价（即15.16元/股）跌幅超过10%。

以上①、②、③条件中满足任意两项均构成调价触发条件。上述“任一交易日”指可调价期间的某一个交易日。

#### （5）调价基准日

可调价期间内，南京港股份按照价格调整方案调整本次交易募集配套资金的发行底价的董事会决议公告日。

#### （6）发行价格调整方式

若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次重组募集配套资金的发行底价进行调整。

南京港股份董事会决定对募集配套资金的发行底价进行调整的，则调整后本次交易募集配套资金的发行底价为：调价基准日前20个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的90%，且不低于本次发行股份购买资产部分股票发行价格。同时，发行数量也进行相应调整。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定不对募集配套资金的发行底价进行调整，则后续不再对募集配套资金的发行底价进行调整。

## 5、配套募集资金用途

本次配套募集资金将用于如下项目：

序号	项目实施主体	项目名称	募集资金使用金额（万元）
1	龙集公司	龙集公司现代物流服务项目	31,350.00
2	上市公司	支付本次重组中介机构费用	2,200.00
合计			<b>33,550.00</b>

配套募集资金到位后，公司将以不高于银行同期一年期贷款基准利率向龙集公司提供借款，用于龙集公司现代物流服务工程项目。

本次发行股份募集配套资金以发行股份购买资产为前提条件，但发行股份募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。如果本次募集配套资金失败或募集不足，上市公司将通过自筹资金的方式解决。

## 四、标的资产评估与作价

本次交易的标的资产为龙集公司 54.71% 的股权。

根据中联评估出具的《资产评估报告》(中联评报字[2016]第 172 号)，以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，龙集公司股东全部权益价值分别采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。龙集公司经审计的归属于母公司所有者权益的账面价值为 188,564.01 万元，股东全部权益价值的评估值为 230,714.03 万元，评估增值率为 22.35%，标的资产龙集公司 54.71% 股权的评估值为 126,223.64 万元。

本次交易以中联评估出具的《资产评估报告》所确定的龙集公司股东全部权益价值截至 2015 年 11 月 30 日的评估结果为定价参考依据，并经江苏省国资委备案确定。

## 五、本次交易构成重大资产重组

依据南京港股份经审计的 2014 年度财务数据，龙集公司经审计的 2015 年 11 月 30 日资产总额、净资产额与 2014 年度营业收入以及本次交易价格情况，根据《重组管理办法》第十二条、第十四条之规定，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	上市公司	龙集公司	成交金额	比值
资产总额与交易额孰高	105,503.72	331,241.87	126,223.64	313.96%
资产净额与交易额孰高	63,519.38	188,564.01	126,223.64	296.86%
营业收入	15,026.57	39,785.62	-	264.77%

注：根据《重组管理办法》，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净



资产额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准。

根据上述计算结果，标的公司资产总额占上市公司资产总额的比重超过 50%，标的公司净资产占上市公司净资产的比重超过 50%且超过 5,000 万元，标的公司最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期营业收入的比重超过 50%。根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。同时由于本次交易涉及发行股份购买资产及募集配套资金，本次交易需通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

## 六、本次交易构成关联交易

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易的对方南京港集团为上市公司控股股东。本次交易前，交易对方上港集团为独立于上市公司的非关联方，与上市公司不存在关联关系；本次交易后，上港集团将成为上市公司持股 5%以上的股东，根据《上市规则》相关规定，上港集团为上市公司关联方。因此，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会、股东大会审议本次交易相关议案时，关联董事、关联股东须回避表决。

## 七、本次交易不构成借壳上市

本次交易前，南京港集团直接持有上市公司 60.28%的股权，为上市公司控股股东；南京市国资委通过其全资子公司南京交投集团持有南京港集团 55%的股权，为上市公司实际控制人。本次交易完成后，按照配套募集资金总额上限和发行底价测算南京港集团将直接持有上市公司 56.65%的股份，仍为上市公司控股股东，南京市国资委仍为上市公司实际控制人。

本次交易完成后（无论是否完成配套融资），上市公司的控股股东及实际控制人未发生变化，本次交易未导致上市公司控制权发生变化。因此本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

## 八、本次交易不会导致上市公司股票不符合上市要求

本次交易前，上市公司股份总数为 24,587.20 万股。本次交易中，上市公司拟向交易对方发行股份合计不超过 10,380.23 万股。本次交易完成后，即使考虑配套融资，上市公司社会公众股东持有的上市公司股份比例仍超过 25%，上市公司仍符合股票上市条件。

## 九、本次交易对上市公司的影响

通过本次交易，在上市公司现有石油、液体化工产品中转储存业务的基础上，注入资产质量较好、运营成熟且盈利能力良好的集装箱装卸业务，形成公司新的利润增长点，改善公司的经营状况，增强公司的持续盈利能力和发展潜力，提高公司资产质量和核心竞争力。

### （一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前后，控股股东南京港集团持股比例（不考虑配套募集资金）由 60.28% 上升至 61.12%，公司股权结构变化情况如下：

单位：万股

股东名称	本次交易前		本次交易后（不考虑配套融资）	
	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
南京港集团	14,820.13	60.28%	21,373.47	61.12%
上港集团	-	-	3,826.89	10.94%
其他股东	9,767.07	39.72%	9,767.07	27.93%
<b>合计</b>	<b>24,587.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,967.43</b>	<b>100.00%</b>

### （二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据备考财务报告，本次交易前后，上市公司最近一年及一期主要财务数据变化情况如下：

单位：万元

项目	2016/4/30		2015/12/31	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产合计	106,258.16	435,706.70	109,041.75	450,855.83
负债合计	36,261.80	177,410.68	40,147.14	193,383.47
归属于上市公司股东的净资产	67,717.30	206,634.00	66,695.81	206,159.79
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.75	5.91	2.71	5.90
项目	2016年1-4月		2015年度	

	交易前	交易后	交易前	交易后
营业收入	6,233.43	19,672.41	15,815.80	57,864.26
利润总额	1,366.36	3,134.20	2,312.02	11,424.98
净利润	1,101.75	2,325.19	2,330.94	10,050.35
归属于上市公司股东的净利润	1,021.49	1,861.87	2,168.77	7,528.32
基本每股收益(元/股)	0.042	0.053	0.088	0.215

## 十、股份锁定安排

### (一) 发行股份购买资产

根据南京港集团签署的承诺，本次交易完成后，南京港集团因本次交易获得的上市公司股份自本次发行新增股份上市之日起 36 个月内不转让；南京港集团在本次交易前持有的上市公司股份，自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

南京港集团同时承诺：本次交易完成后 6 个月内如南京港股份股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，上市公司持有南京港股份股票的锁定期自动延长至少 6 个月。上述锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会及深圳证券交易所的规定、规则办理。

根据上港集团签署的承诺，本次交易完成后，上港集团因本次交易获得股份自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。上述锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会及深圳证券交易所的规定、规则办理。

### (二) 发行股份募集配套资金

本次非公开发行股份募集配套资金向不超过 10 名符合条件的特定投资者发行的股份，自该等股份上市之日起 12 个月内不得转让，该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

## 十一、本次重组已履行的及尚未履行的程序

### （一）本次交易已履行的决策程序

- 1、本次交易方案及重组预案已经上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议审议通过。
- 2、本次交易方案及重组报告书已经上市公司第五届董事会 2016 年第四次会议审议通过。
- 3、本次交易方案已经南京港集团股东会审议通过。
- 4、本次交易方案已经上港集团内部决策机构审议通过。
- 5、本次交易方案已经龙集公司董事会审议通过，中远码头南京和中外运香港均放弃其对本次交易涉及龙集公司股权享有的优先购买权。
- 6、本次交易方案已经江苏省国资委批准。
- 7、本次募集配套资金金额及用途调整事项已经江苏省国资委批准。
- 8、本次交易标的资产评估结果已经江苏省国资委备案。
- 9、本次交易草案等相关议案已经上市公司股东大会审议通过。
- 10、中国证监会已核准本次交易方案。

### （二）本次交易尚需获得的批准

- 1、主管商务部门批准上市公司收购龙集公司股权事宜。

在获得上述所需批准前，上市公司将不予实施本次交易方案。

除上述核准程序外，无其他可能涉及的批准程序。

根据《中外合资经营企业法实施条例》第二十条的规定，本次交易中龙集公司股权转让须报主管商务部门批准，主管商务部门的审批为本次交易实施的前置程序。

在中国证监会核准本次交易之后，龙集公司将申请主管商务部门南京经济技术开发区管理委员会关于股权变更的批准。

### (三) 关于本次交易是否需经相关商务部门、上海市国资委审批或备案的说明

#### 1、商务部门审批或备案

根据《中外合资经营企业法实施条例》第二十条的规定，合营一方向第三者转让其全部或者部分股权的，须经合营他方同意，并报审批机构批准，向登记管理机构办理变更登记手续。

根据龙集公司现持有南京市人民政府向龙集公司核发的《外商投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2005]61757号），龙集公司为中外合资经营企业，因此，本次交易中龙集公司的股权转让须报主管商务部门南京经济技术开发区管理委员会批准。

#### 2、上海市国资委审批或备案

本次交易构成重大资产重组，江苏省国资委已于2016年6月6日按照《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国资发产权[2009]124号）等法律法规的要求出具《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（苏国资复[2016]51号）》，同意南京港股份本次重组方案，并抄送国务院国资委、上海市国资委。

本次交易涉及的上港集团将持有的龙集公司20.17%的股权转让给南京港股份，已经上港集团总裁办公会批准。

同时，上港集团出具说明如下：

“1、根据上港集团《公司章程》（2015修订）第一百二十八条规定：“总裁对董事会负责，行使下列职权：

（六）决定任何低于公司最近一期经审计总资产2%的购买、出售重大资产；

（七）决定低于公司最近一期经审计净资产2%的对外投资及对外投资的变更（含委托贷款，合营的股权投资，及合伙、联合体及其他类似安排等）……”

因此，上港集团总裁有权决定任何低于公司最近一期经审计总资产2%的出售重大资产事宜以及低于公司最近一期经审计净资产2%的对外投资变更事宜；

2、关于本次重大资产重组，上港集团、南京港集团及南京港股份于2016

年1月24日签订《发行股份购买资产框架协议》，并于2016年7月15日正式签订《发行股份购买资产协议》，上港集团将持有的龙集公司20.17%股权出售给南京港股份的交易作价为465,350,192.35元，低于相关协议签署时上港集团最近一期经审计净资产的2%和经审计总资产的2%。

上港集团已于2016年1月21日召开2016年第2次总裁(扩大)办公会议，同意上港集团将持有的龙集公司20.17%股权出售给南京港股份。

综上，上港集团本次转让龙集公司股权已经按照上市公司相关法律规定与监管要求履行了所需的全部决策审批程序。”

## 十二、过渡期损益的归属

过渡期损益的归属原则为：标的资产在评估基准日至交割日期间所对应的净资产变化均由交易对方享有或承担。自评估基准日起至交割日，若标的资产所对应的净资产值有所增加，则增加的净资产值归交易对方所有；若标的资产所对应的净资产值有所减少，则减少的净资产值由交易对方以现金支付给上市公司。过渡期损益的确定以资产交割审计报告为准。

## 十三、上市公司滚存未分配利润安排

本次发行完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按其持股比例共同享有。

## 第二节上市公司基本情况

### 一、公司概况

公司名称	南京港股份有限公司
证券简称	南京港
证券代码	002040
成立日期	2001年9月21日
注册资本	人民币245,872,000元
法定代表	熊俊
公司住所	南京市栖霞区和燕路251号1幢1101室
公司办公地址	南京市建邺区江东中路108号万达广场C座22层
董事会秘书	杨灯富
联系电话	025-58815738
公司网址	<a href="http://www.nj-port.com/">http://www.nj-port.com/</a>
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）

### 二、公司设立情况

#### （一）公司设立时的股本结构

上市公司是经国家经贸委国经贸企改【2001】898号文批准，由南京港务管理局作为主发起人，联合南京长江油运公司、中国外运江苏公司、中国石化集团九江石油化工总厂、中国石化集团武汉石油化工厂、中国南京外轮代理公司共同发起设立的股份有限公司，南京港务管理局作为主发起人，将所拥有的第五公司、第六公司的经营性净资产投入上市公司，其他发起人以现金投入。经财政部财办企[2001]462号文确认、财政部财企【2001】497号文批准，南京港务管理局投入上市公司的净资产为13,532.40万元，按80%的比例折为10,826万元发起人股，其他股东以现金出资共863.75万元，按相同的比例折为691万元发起人股。于2001年9月21日在江苏省工商行政管理局登记注册成立，注册登记号为3200001105329。

各发起股东持股情况如下：

股东	持股数（万元）	持股比例（%）
南京港务管理局	10,826	94.00
南京长江油运公司	173.00	1.50
中国外运江苏公司	173.00	1.50
中国石化集团九江石油化工总厂	115.00	1.00
中国石化集团武汉石油化工厂	115.00	1.00
中国南京外轮代理公司	115.00	1.00
合计	<b>11,517.00</b>	<b>100.00</b>

## （二）公司设立后的股本变动情况

### 1、2005年3月公司首次公开发行并上市

经2002年度第二次临时股东大会通过，并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于2005年2月22日出具的证监发行字[2005]6号文《关于核准南京港股份有限公司公开发行股票的通知》，公司于2005年3月18日完成了首次发行普通股票3,850万股，股票面值人民币1元，于2005年3月25日在深圳证券交易所挂牌交易，股票代码为002040。2005年5月21日，公司在江苏省工商行政管理局办理了相应的工商变更登记手续，并取得注册号为3200001105329的《企业法人营业执照》，公司注册资本为人民币15,367.00万元。

### 2、2005年11月股权分置改革

经公司2005年10月27日股权分置改革相关股东会议通过，南京港务管理局、南京长江油运公司、中国外运江苏公司、中国石化集团九江石油化工总厂、中国石化集团武汉石油化工厂、中国南京外轮代理有限公司6家非流通股股东一致同意按比例向流通股股东支付对价，以换取其非流通股股份的流通权。根据股权分置改革方案，流通股股东每持有10股流通股将获得非流通股股东支付的3股股份的对价；支付完成后，公司的非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。股权分置改革后各股东持股比例情况如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
南京港务管理局	9,740.30	63.38
南京长江油运公司	155.65	1.01



中国外运江苏公司	155.65	1.01
中国石化集团九江石油化工总厂	103.47	0.67
中国石化集团武汉石油化工厂	103.47	0.67
中国南京外轮代理有限公司	103.47	0.67
<b>有限售条件的上述股东小计</b>	<b>10,362.00</b>	<b>67.43</b>
<b>无限售条件的流通股 A 股</b>	<b>5,005.00</b>	<b>32.57</b>
<b>总股本</b>	<b>15,367.00</b>	<b>100.00</b>

### 3、2006 年资本公积转增股本

2006 年 5 月 18 日召开的 2005 年度股东大会审议通过 2005 年度的权益分派方案，以截至 2005 年 12 月 31 日总股本 153,670,000 股为基数，按每 10 股转增 6 股的比例，每股面值 1 元，实施资本公积转增股本，共计转增股本 92,202,000 股。2006 年 6 月 12 日，公司完成权益分派事宜，股份数相应发生变化，股本总数由 153,670,000 股变为 245,872,000 股。

### （三）公司股权结构

截至 2016 年 4 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况
南京港（集团）有限公司	国有法人	60.28	148,201,255	-	-
中央汇金投资有限责任公司	国有法人	1.77	4,345,600	-	-
招商银行股份有限公司-华夏经典配置混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.66	1,611,100	-	-
东方汇智-工商银行-工银量化恒盛精选 D 类 39 期资产管理计划	基金、理财产品等	0.42	1,044,800	-	-
郝甜甜	境内自然人	0.37	913,300	-	-
苏建岐	境内自然人	0.28	681,240	-	-
高晓芳	境内自然人	0.20	500,000	-	-
陈肖军	境内自然人	0.20	485,651	-	-
吴娟	境内自然人	0.19	469,300	-	-
上海亿信伟业股权投资基金管理有限公司-弘哲-亿信伟业 FOF 基金 1 号	基金、理财产品等	0.19	468,300	-	-

### 三、公司最近三年控制权变动情况

2005 年上市时，公司控股股东为南京港务管理局，该局当时为南京市国资委监管的全资国有企业。

#### 1、关于 2011 年南京港务管理局改制为南京港集团的决策及批复文件

2010 年 12 月 29 日，南京市人民政府下发《市政府关于同意南京港务管理局（南京港口集团公司）实施改制重组的批复》（宁政复[2010]115 号），南京港务管理局以增资扩股的方式实施整体改制重组，新公司名称为南京港集团。

#### 2、关于 2013 年南京市国资委将所持南京港集团 55% 股权无偿划转给南京交投集团的决策及批复文件

2013 年 4 月 17 日，南京市国资委下发《关于重组南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司资产的通知》（宁国资委考[2013]70 号），决定对南京交投集团进行资产重组，将南京市国资委直接持有的南京港集团 55% 股权无偿划转给南京交投集团。

2013 年 4 月 17 日，南京港集团召开第十次股东会，通过决议：同意南京市国资委将其持有的南京港集团 55% 股权转让给南京交投集团持有。

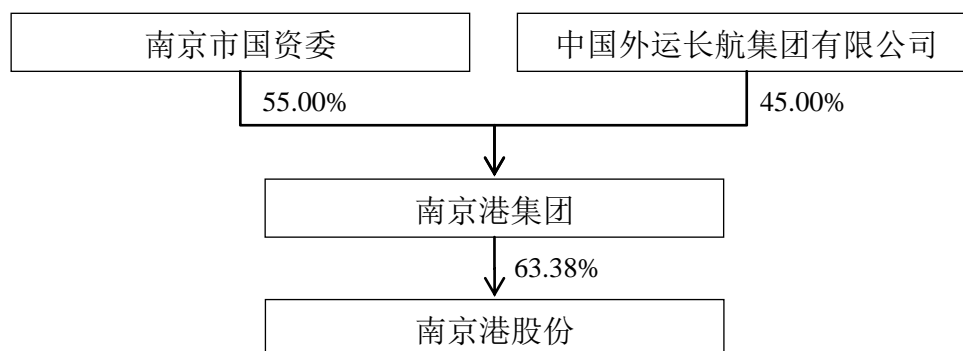
2013 年 5 月 27 日，中国证监会出具《关于核准南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司公告南京港股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2013]697 号），对南京交投集团公告上市公司收购报告书无异议，核准豁免南京交投集团因国有资产行政划转而间接控股上市公司应履行的要约收购义务。

#### 3、上市公司控股股东及实际控制人是否发生变更

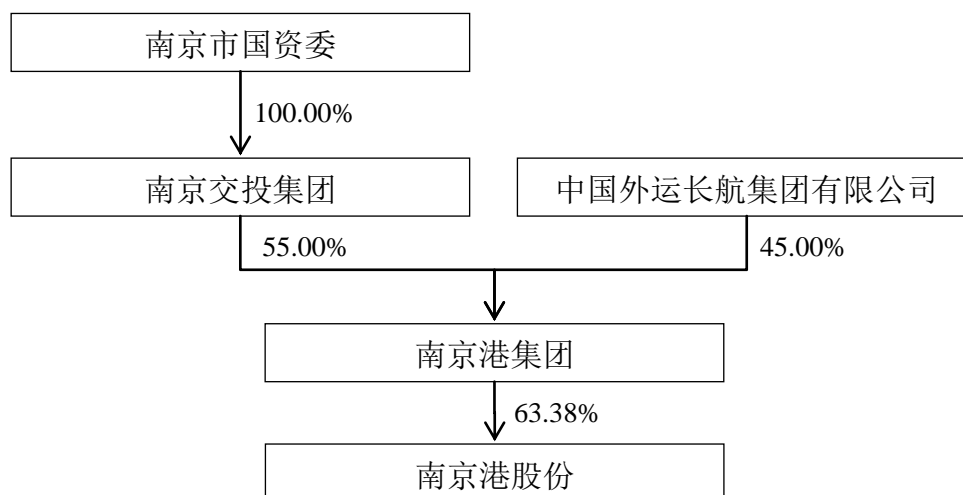
（1）根据南京港股份和南京港集团提供的文件资料及说明，2011 年南京港务管理局改制为南京港集团前后，上市公司的控股股东为南京港集团；上市公司的实际控制人仍为南京市国资委，其控制权未发生变化。

（2）根据南京港股份提供的文件资料及说明，南京港集团股权划转前后南京港股份与控股股东、实际控制人之间的股权结构如下：

## ①划转前南京港股份股权结构



## ②划转后南京港股份股权结构



“2013年南京市国资委将所持南京港集团55%股权无偿划转给南京交投集团”后，南京港集团持有上市公司63.38%股权，仍为上市公司控股股东；同时南京交投集团持有南京港集团55%股权，南京市国资委持有南京交投集团100%股权，上市公司的实际控制人仍为南京市国资委，且南京港股份经营方针决策、经营管理层和主营业务没有发生重大变化，其控制权未发生变化。

综上，最近三年内，公司实际控制人一直为南京市国资委，未发生变动。

## 四、公司最近三年重大资产重组情况

南京港股份最近三年内未进行过重大资产重组。

## 五、公司主营业务情况

公司主营业务为港口装卸、储存与中转，主要装卸货种包括原油、成品油和液体化工品。公司处于长江南京段黄金水域，由西坝港区、栖霞港区和仪征港区组成，港区位于长江黄金水域的南京西坝、栖霞和仪征段，港区总岸线长 5500 多米，总占地面积约 50 万平方米。公司现有码头 16 座，其中生产性码头 12 座，万吨级以上 8 座，最大靠泊能力 8 万吨。江中过驳锚位 2 座。港区拥有种类齐全的原油、成品油和化工品储罐群，共 48 座储罐，单体最大油品储罐容积 5 万立方米，总容积达 40 万立方米。港区同时拥有水路、公路、管道等多种联运方式，具备现代化运输网络和发展港口物流得天独厚的优势，主要客户为沿江石化企业及地方化工、化纤企业。

## 六、公司主要财务数据及指标

根据公司 2014 年度、2015 年度经审计的合并财务报告以及 2016 年 1-4 月未经审计的合并财务报告，最近两年及一期主要财务数据及指标如下：

### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016/4/30	2015/12/31	2014/12/31
总资产	106,258.16	109,041.75	105,503.72
总负债	36,261.80	40,147.14	39,547.71
所有者权益	69,996.36	68,894.61	65,956.01
归属于母公司的所有者权益	67,717.30	66,695.81	63,519.38

### （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	6,233.43	15,815.80	15,026.57
利润总额	1,366.36	2,312.02	2,413.74
净利润	1,101.75	2,330.94	2,307.12

归属于母公司所有者的净利润	1,021.49	2,168.77	2,045.08
---------------	----------	----------	----------

### （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-213.77	4,306.16	1,913.24
投资活动产生的现金流量净额	1,270.90	-108.19	-707.06
筹资活动产生的现金流量净额	-4,326.08	-1,420.01	-1,990.14
现金及现金等价物净增加	-3,268.94	2,777.95	-783.96

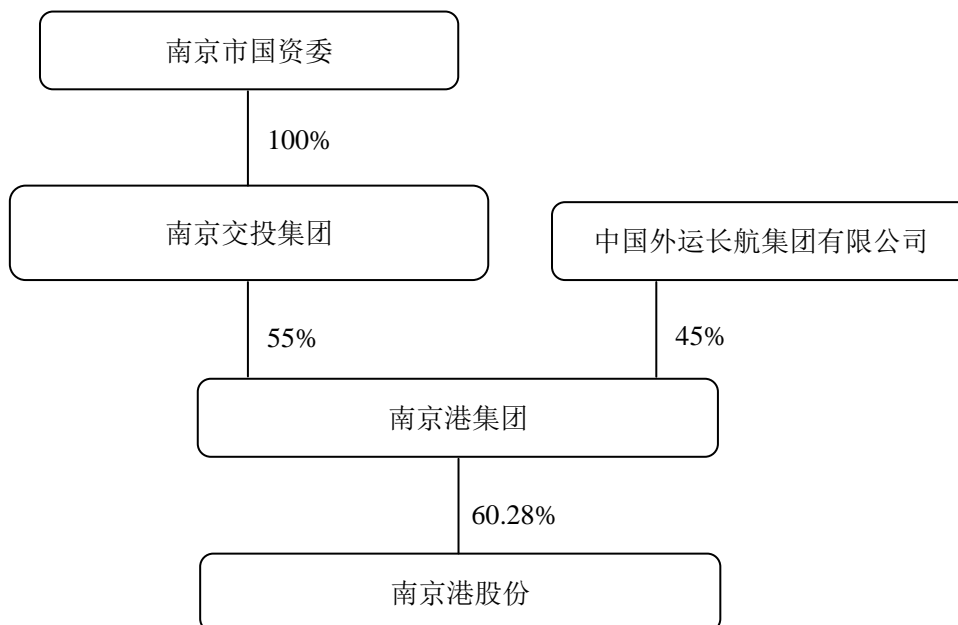
### （四）主要财务指标

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
每股净资产（元）	2.75	2.71	2.58
基本每股收益（元/股）	0.042	0.088	0.083
资产负债率	34.13%	36.82%	37.48%
加权平均净资产收益率	1.60%	3.37%	3.26%

## 七、公司控股股东及实际控制人概况

### （一）公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系

公司控股股东为南京港集团，实际控制人为南京市国资委。截至本独立财务顾问报告签署日，南京市国资委通过其全资子公司南京交投集团持有南京港集团55%股权，南京港集团持有南京港股份14,820.13万股，持股比例为60.28%。



## (二) 控股股东、实际控制人情况

### 1、控股股东介绍

南京港集团为上市公司的控股股东。南京港集团的基本情况介绍详见“第三节交易对方的基本情况”。

### 2、实际控制人介绍

上市公司实际控制人为南京市国资委，主要从事授权范围内国有资产的经营和资本运作，包括项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营。

## 八、公司及其董事、监事、高级管理人员行政处罚、重大诉讼及仲裁情况

截至本独立财务顾问报告签署日，公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，最近 36 个月内未因违犯国家法律、行政法规、规章的行为，而受到刑事处罚或适用重大违法违规情形的行政处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

## 第三节交易对方的基本情况

### 一、交易对方的基本情况

#### (一) 南京港集团

##### 1、基本情况

公司名称	南京港（集团）有限公司
注册号	320100000003785
组织机构代码	13488836-7
税务登记证号	下国税字 320107134888367
企业性质	有限责任公司
法定代表人	沈卫新
注册资本	226,670 万元
成立日期	1991 年 1 月 29 日
住所	南京市下关区江边路 19 号
主要办公地点	南京市建邺区江东中路 108 号万达广场 C 座 20、21 层
经营范围	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（按许可证所列范围经营）；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）；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）。（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）

## 2、历史沿革

### （1）设立情况

南京港集团的前身系南京港务管理局，1987年前为交通部直属企业；1987年至2001年实行南京市人民政府和交通部双重领导，但资产并未下放到南京市；2002年，根据国务院办公厅国办发【2001】91号文件《国务院办公厅转发交通部等部门关于深化中央直属和双重领导港口管理体制改革的意见的通知》，南京港务管理局全部资产下放至南京市，为南京市国资委监管的全资国有企业。2003年，根据南京市人民政府宁政发【2003】156号《市政府关于印发〈南京港港口管理体制改革的实施意见〉的通知》精神，实行政企分离，保留国有资产投资主体功能，实行企业化经营。

2011年2月，根据南京市人民政府《市政府关于南京港务管理局（南京港口集团公司实施改制重组的批复》（宁政复【2010】115号）的精神，南京港务管理局以增资扩股的方式实施整体改制重组，中国外运长航集团有限公司（以下简称“中外运长航”）作为改制重组方，新公司名称为南京港（集团）有限公司；南京市国资委以净资产出资12.467亿元，持有南京港集团55%的股权；中外运长航以现金10.2亿元出资，持有南京港集团45%的股权。

#### 1) 2011年2月，第一期出资到位

2011年2月28日，江苏中天嘉诚会计师事务所有限公司出具《验资报告》（中天嘉诚验字【2011】第001号），截至2011年2月23日，南京港集团已收到全体股东缴纳的注册资本合计17.567亿元，其中南京市国资委以南京港务管理局经评估的净资产作价出资12.467亿元，中外运长航以货币出资5.1亿元。

本次出资后，南京港集团各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京市国资委	124,670	124,670	55%
2	中外运长航	102,000	51,000	45%



合计	226,670	175,670	100%
----	---------	---------	------

2011年2月28日，南京港集团取得了南京市工商局下发的《企业法人营业执照》。

## 2) 2012年7月，第二期出资到位

2012年7月26日，江苏中天嘉诚会计师事务所有限公司出具《验资报告》（中天嘉诚验字【2012】第005号），截至2012年7月24日，南京港集团已收到中外运长航缴纳的第二期出资5.1亿元，出资形式为货币。

本次出资后，南京港集团各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京市国资委	124,670	124,670	55%
2	中外运长航	102,000	102,000	45%
合计		226,670	226,670	100%

2012年7月27日，南京港集团在南京市工商局完成工商变更登记。

## (2) 2013年7月，股权无偿划拨

2013年4月17日，南京市国资委出具《关于重组南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司资产的通知》（宁国资委考【2013】70号），南京市国资委将其持有的公司55%的股权无偿划拨给南京交投集团。同日，南京港集团第十次股东会形成决议，同意南京市国资委将持有的南京港集团55%的股权划转给南京交投集团，并由南京市国资委与南京交投集团签订《股权转让协议书》。

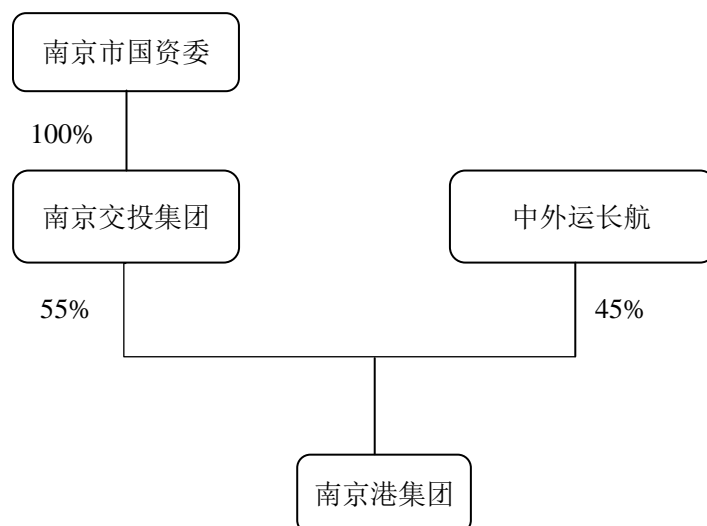
2013年7月1日，南京港集团在南京市工商局完成工商变更登记。

本次变更后，南京港集团各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京交投集团	124,670	124,670	55%
2	中外运长航	102,000	102,000	45%
合计		226,670	226,670	100%

### 3、股权控制关系

截至本独立财务顾问报告签署日，南京港集团的股权控制关系如下：



#### 4、主营业务

南京港集团是南京港辖区最大的公共码头经营人，公司主要从事煤炭、矿石、石油化工、集装箱等货种港口装卸仓储服务，拓展经营港航运输、港口物流、港机制造、水运工程及资产经营等产业，围绕港口业务，初步形成综合协同发展产业链条。南京港集团“跨江布局、跨市经营”，现有龙潭、新生圩、浦口、仪征、七坝、西坝、栖霞 7 个港区，使用岸线 12668 米，码头泊位 68 个（其中万吨级以上 28 个），最大靠泊能力 8 万吨；仓库 16 万平方米，堆场 132 万平方米，罐容 51 万立方米；港区铁路专用线 20450 米。2015 年完成货物吞吐量 9224 万吨、装卸自然吨 6740 万吨。公司秉承“卓越长江，共赢大海”的企业精神，围绕建设长江现代化一流强港的目标，积极打造“三枢纽一平台”（江海转运主枢纽、集装箱区域性中心枢纽、综合运输体系节点枢纽、港城一体化融合发展平台），发展成为国际性、多功能、综合型江海转运主枢纽港。

#### 5、主要财务指标

单位：万元

项目	2016/4/30	2015/12/31	2014/12/31
资产总额	1,133,734.58	1,193,988.66	965,886.21
负债合计	710,147.97	762,813.64	577,625.26
所有者权益合计	423,586.61	431,175.02	388,260.95

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
营业收入	81,832.34	287,824.32	253,548.41
营业利润	-4,841.28	-5,925.93	-1,051.56
利润总额	647.67	8,083.44	6,090.93
净利润	-591.23	4,243.86	4,027.59

注：以上财务数据为合并报表口径，其中，2014年度、2015年度财务数据业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016年1-4月财务数据未经审计。

## 6、主要下属企业情况

序号	企业名称	注册资本（万元）	直接持股比例	间接持股比例	主营业务
一	<b>码头营运业务</b>				
1	南京港股份有限公司	24,587.00	60.28%	-	原油、成品油、液体化工产品的装卸、储运
2	南京港龙潭天宇码头有限公司	50,972.73	55.00%	-	件杂货港口装卸等
3	南京龙浦码头有限公司 <sup>注1</sup>	200.00	52.00%	-	件杂货港口装卸
4	南京港江北集装箱码头有限公司	3,000.00	100.00%	-	集装箱码头装卸
5	南京港江盛汽车码头有限公司	10,000.00	50.00%	-	汽车码头装卸、仓储和转运管理
6	南京港龙潭天辰码头有限公司	30,000.00	49.00%	-	散货港口装卸等
7	南京惠宁码头有限公司	1,180.00 万美元	45.00%	-	散货港口装卸、仓储
8	南京港龙潭集装箱有限公司	154,496.18	34.54%	20.17%	港口集装箱装卸、仓储、拆装修箱
9	南京西坝港务有限公司	42,000.00	15.00%	-	散货码头装卸
10	南京西坝码头有限公司	45,500.00	15.00%	-	散货码头装卸
11	华能太仓港务有限责任公司	51,080	15.00%	-	散货码头装卸
12	南京港江北港务有限公司 <sup>注2</sup>	10,000.00	100.00%	-	港口建设开发、港口经营
13	南京港华物流有限公司 <sup>注3</sup>	1,800.00	50.00%	-	件杂货码头装卸
二	<b>航运物流业务</b>				

1	南京通海水运公司	803.00	100.00%	-	水上运输、货物代理、代办运输等
2	南京通海集装箱航运有限公司	5,600.00	100.00%	-	长江集装箱外贸内支线班轮航线运输
3	南京港船货代理有限公司	51.00	100.00%	-	国内船舶、客货运输代理业务等
4	南京港铁物资经营服务部	50.00	100.00%	-	铁路运输代理等
5	南京港物流有限公司	10,000.00	100.00%	-	仓储、自有场地租赁、货物装卸、包装；船舶代理、货运代理
6	南京联合国际船舶代理有限公司	500.00	100.00%	-	经营中外籍国际船舶代理
7	南京海通船务有限责任公司	1,200.00	95.00%	-	船舶拖带、海轮协靠离等
8	江苏中通华物流有限公司	500.00	-	100.00%	海运进出口货物的国际运输代理业务
9	上海淮申运输有限公司	3,920.00	25.00%	-	铁路自备列运输
10	招商局物流集团南京有限公司	5,000.00	10.00%	-	物流服务
11	南京龙潭物流基地服务中心有限公司	2,000.00	-	50.00%	仓储
12	南京港惠物流服务有限公司	400.00	-	49.00%	场站管理服务、货物装卸、包装、计量服务
13	港弘供应链管理有限公司	5,000.00	-	50.00%	供应链管理及物流信息咨询服务
14	南京中理外轮理货有限公司	300.00	84.00%	-	港口理货
15	南京港船员劳务有限公司	300.00	100.00%	-	提供船员劳务服务
16	南京祥运集装箱有限公司	375.00	49.00%	-	堆场
17	淮安国际集装箱物流有限公司	2,000.00	22.75%	-	水路普通货运代理、船舶代理及货物专用运输（集装箱）
18	江西龙港物流有限公司	500.00	-	30.00%	货物运输代理
19	南京港弘阳物流有限公司	300.00	-	40.00%	道路运输、装卸服务
三	<b>港机制造业务</b>				
1	南京港机重工制造有限公司	25,000.00	95.00%	5.00%	港口起重装卸、运输机械（不含机动车）及配件的

					设计、制造、修理、安装、销售
<b>四</b>	<b>工程建设业务</b>				
1	南京港港务工程公司	10,000.00	100.00%	-	港口与航道工程建设
2	南京公正工程监理有限公司	300.00	96.67%	3.33%	工程监理、工程管理服务
<b>五</b>	<b>其他业务</b>				
1	南京港上元门加油站	30.00	10.00%	-	汽油、柴油、煤油零售
2	南京复德利物资购销中心	500.00	100.00%	-	从事水路货物运输代理
3	南京港资产管理有限公司	2,761.40	100.00%	-	资产经营管理；项目投资、咨询；物业管理等
4	南京浦口煤炭质量检测中心	35.00	100.00%	-	煤炭质量检测

注 1：南京龙浦码头有限公司正在办理注销手续。

注 2：南京港集团已将持有的南京港江北港务有限公司股权出售。

注 3：南京港华物流有限公司已停业。

## （二）上港集团

### 1、基本情况

公司名称	上海国际港务（集团）股份有限公司
统一社会信用代码	913100001322075806
企业性质	股份有限公司（中外合资、上市）
法定代表人	陈戌源
注册资本	2,317,367.465 万元
成立日期	1988 年 10 月 21 日
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
主要办公地点	上海市虹口区东大名路 358 号（国际港务大厦）
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】

## 2、历史沿革

### （1）设立、发行上市情况

上港集团前身为上海国际港务（集团）有限公司，系经上海市人民政府以沪府[2003]6 号《关于同意上海港务局改制为上海国际港务（集团）有限公司的批复》，由原上海港务局于 2003 年 4 月 4 日改制成立，成立时注册资本为 50 亿元。

2005 年 5 月，经商务部以商资批[2005]880 号《关于同意设立上海国际港务（集团）股份有限公司的批复》批准，上海国际港务（集团）有限公司改制为中外合资股份有限公司，并取得商务部商外资资审字[2005]0156 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。改制后，上港集团的股本总额为 1,856,898.30 万元，其中：上海市国资委、上海同盛投资（集团）有限公司（以下简称“同盛集团”）、上海国有资产经营有限公司（以下简称“国资经营公司”）和上海大盛资产有限公司（以下简称“大盛公司”）以原上海国际港务（集团）有限公司经评估后的净资产 1,299,828.81 万元出资，并分别持股 50%、19%、0.5%和 0.5%；招商局码头以外币现汇折合人民币 557,069.49 万元出资，持股 30%。2005 年 6 月 22 日，安永大华对上港集团实收股本进行了审验并出具了安永大华业字[2005]第 0676 号验资报告。

2005 年 6 月 27 日，上港集团召开创立大会暨第一次股东大会。2005 年 7 月 8 日，上港集团取得由上海市工商行政管理局换发的企股沪总字第 038738 号企业法人营业执照。

2006 年 10 月，经中国证监会以证监发行字[2006]80 号《关于核准上海国际港务（集团）股份有限公司首次公开发行股票暨换股吸收合并上海港集装箱股份有限公司的通知》核准，并取得了国务院国资委国资产权[2006]第 948 号《关于上海国际港务（集团）股份有限公司吸收合并上海港集装箱股份有限公司（以下简称“上港集箱”）有关问题的批复》和商务部商资批[2006]第 1769 号《商务部关

于原则同意上海国际港务（集团）股份有限公司吸收合并上海港集装箱股份有限公司的批复》后，上港集团首次公开发行人民币普通股（A股）股票并换股吸收合并上港集箱。上港集团该次共公开发行每股面值人民币 1 元的普通股股票 2,421,710,550 股，发行价格为每股人民币 3.67 元，用于换取上港集箱除上港集团所持股份外，未行使现金选择权的股份及第三方所持全部股份。换股比例为 1:4.5，即每 1 股上港集箱股票可换取 4.5 股上港集团股票。上海起帆科技股份有限公司和上海外轮理货有限公司作为关联方自愿行使现金选择权。上海国有资产经营有限公司和招商证券股份有限公司作为第三方向行使现金选择权的上港集箱股东支付现金对价并换取其持有的上港集箱股份。吸收合并完成后，上港集团总股本为 20,990,693,530 股。该次发行无募集资金。

本次发行上市完成后，上港集团的公司股本结构如下：

	股份数量（股）	比例（%）	股东性质
一、有限售条件的流通股（发起人股）	18,568,982,980	88.46	—
其中：上海市国资委	9,284,491,490	44.23	国家股
招商局码头	5,570,694,894	26.54	境外法人股
同盛集团	3,528,106,766	16.81	国有法人股
国资经营公司	92,844,915	0.44	国有法人股
大盛公司	92,844,915	0.44	国有法人股
二、无限售条件的流通股	2,421,710,550	11.54	—
人民币普通股（A股）（注）	2,421,710,550	11.54	社会公众股
<b>三、股份总数</b>	<b>20,990,693,530</b>	<b>100.00</b>	—

注：发起人国资经营公司因换股吸收合并上港集箱中作为现金选择权第三方而持有上港集团 540,000,000 股无限售条件的流通股，占上港集团股份总数的 2.57%。

## （2）发行分离交易可转债及认股权证行权

上港集团分别于 2007 年 8 月 23 日和 2007 年 9 月 12 日召开第一届董事会第十三次会议和 2007 年度第一次临时股东大会审议通过了发行分离交易可转债的相关议案，并于 2008 年 1 月 29 日取得中国证监会证监许可[2008]181 号《关于核准上海国际港务（集团）股份有限公司公开发行分离交易的可转换公司债券的批复》批准。上港集团于 2008 年 2 月 20 日发行了 2,450 万张分离交易可转债，每手分离交易可转债的认购人可无偿获配 119 份认股权证，即认股权证的发行数量为 29,155 万份。

经上证所上证权字[2008]5 号《关于核准上海国际港务（集团）股份有限公

司权证上市交易的通知》审核通过，上述认股权证于 2008 年 3 月 7 日在上交所上市交易，存续期为 2008 年 3 月 7 日至 2009 年 3 月 6 日。

截至 2009 年 3 月 6 日止，成功行权的权证数量为 106,602 份，行权比例为 1:1，上港集团的总股本、注册资本分别因此增加 106,602 股、106,602 元，上述注册资本已经立信会计师事务所信会师报字（2009）第 11153 号《验资报告》验证。

2009 年 7 月 29 日，上港集团取得由上海市工商行政管理局换发的变更后《企业法人营业执照》，注册号为：310000400003970（市局），注册资本由 2,099,069.35 万元变更为 2,099,080.01 万元。

本次认股权证行权后，上港集团的股本结构如下：

	股份数量（股）	比例（%）	股东性质
一、有限售条件的流通股 （发起人股）	12,998,288,086	61.92	—
其中：上海市国资委	9,284,491,490	44.23	国家股
同盛集团	3,528,106,766	16.81	国有法人股
久事公司	92,844,915	0.44	国有法人股
大盛公司	92,844,915	0.44	国有法人股
二、无限售条件的流通股	7,992,512,064	38.08	—
人民币普通股（A股）	7,992,512,064	38.08	—
<b>三、股份总数</b>	<b>20,990,800,132</b>	<b>100.00</b>	—

### （3）2008 年第二大股东股权变更

上港集团原第二大股东招商局码头是招商局国际有限公司的全资子公司，持有上港集团 26.54%的股权。因招商局国际内部股权架构重组，招商局码头与其全资子公司亚吉投资于 2007 年 12 月 11 日签订股权转让协议，亚吉投资以截至 2007 年 9 月 30 日已投入上港集团的股本，即人民币 5,570,930,063 元的等值港币受让招商局码头持有的上港集团 26.54%的股权。2008 年 3 月 14 日，上港集团取得上海市外国投资工作委员会《关于转发〈商务部关于同意上海国际港务（集团）股份有限公司投资方股权变更的批复〉的通知》【沪外资委批（2008）790 号】，上述股权转让事宜已获得国家商务部、上海市外国投资工作委员会批准。鉴于上港集团于 2008 年 2 月 20 日发行了 24.5 亿元认股权和债券分离交易的可转换公司债券。随债券派送的“上港 CWB1”认股权证于 2008 年 3 月 7 日起在上海证券交易所上市交易，认股权证的存续期于 2009 年 3 月 6 日结束。根据招商局码头在认股权证上市时的有关承诺，招商局码头与亚吉投资的股权转让事宜在认股权



证的存续期结束前未办理相关过户手续。2009年5月，招商局码头与亚吉投资已办理完成相关股权过户手续。本次股权变更后，亚吉投资成为上港集团第二大股东，持股占上港集团总股本的26.54%，第二大股东的实际控制人未发生变化。

#### (4) 2011年非公开发行

上港集团分别于2010年10月22日、27日召开的第一届董事会第四十一次会议和2010年11月15日召开2010年第一次临时股东大会，审议通过了非公开发行股票的相关议案，同意向同盛集团非公开发行股票以购买同盛集团持有的洋西公司100%的股权及洋东公司100%的股权。上述非公开发行事宜，系经中国证监会2011年3月31日出具的证监许可[2011]395号《关于核准上海国际港务（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》、证监许可[2011]453号《关于核准豁免上海同盛投资（集团）有限公司及一致行动人要约收购上海国际港务（集团）股份有限公司股份义务的批复》核准。

2011年4月6日，洋西公司、洋东公司的股权变更至上港集团名下，立信会计师于2011年4月6日为上港集团本次非公开发行出具信师报字[2011]第11768号《验资报告》。根据该《验资报告》，截至2011年4月6日止，上港集团已收到同盛集团以洋西公司100%股权和洋东公司100%股权出资人民币1,764,379,518元。2011年4月8日，上港集团在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕非公开发行股票1,764,379,518股的登记托管手续，并于2014年4月8日在上交所上市。

此次发行完成后，公司注册资本由人民币20,990,800,132元增加至人民币22,755,179,650元，公司股份总数为22,755,179,650股。上述股份变更事项于2012年1月6日取得上海市商务委员会沪商外资批[2012]32号《市商务委关于同意上海国际港务（集团）股份有限公司增资扩股的批复》，于2012年1月11日取得上海市人民政府《批准证书》，并于2012年2月13日办理完成工商变更登记，取得换发的《企业法人营业执照》。

本次股本变动完成后，上港集团股本结构如下：

	股份数量（股）	比例（%）	股东性质
一、有限售条件的流通股	1,764,379,518	7.75	—
其中：同盛集团	1,764,379,518	7.75	国有法人股
二、无限售条件的流通股	20,990,800,132	92.25	—
人民币普通股（A股）	20,990,800,132	92.25	—

<b>三、股份总数</b>	<b>22,755,179,650</b>	<b>100</b>	—
---------------	-----------------------	------------	---

(5) 上海市国资委将其持有的上港集团股份无偿划转予上海城投（集团）有限公司

2015年1月16日，上海市国资委与上海城投（集团）有限公司（以下简称“上海城投”）签署了《上海市国有资产监督管理委员会与上海城投（集团）有限公司关于上海国际港务（集团）股份有限公司之国有股份无偿划转协议》，上海市国资委拟将其持有的上港集团 1,275,471,600 股股份（占上港集团总股本的 5.61%）无偿划转予上海市国资委之全资子公司上海城投。2015年3月26日，上海国资委将其持有的上港集团 1,275,471,600 股股份无偿划转给上海城投的股权过户手续已在中国证监登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

此次股份无偿划转完成后，上港集团的总股本不变，其中上海市国资委直接持有 8,009,019,890 股上港集团股份（占公司总股本的 35.20%），上海城投直接持有 1,275,471,600 股上港集团股份（占公司总股本的 5.61%）。上海市国资委在上港集团拥有的权益保持不变。上海市国资委仍为上港集团的实际控制人。

本次股本变动完成后公司结构如下：

	股份数量（股）	比例（%）	股东性质
一、有限售条件的流通股	-	-	—
二、无限售条件的流通股	22,755,179,650	100.00	—
其中：上海市国资委	8,009,019,890	35.20	国家股
上海城投	1,275,471,600	5.61	国有法人股
<b>三、股份总数</b>	<b>22,755,179,650</b>	<b>100.00</b>	

(6) 2015年5月非公开发行

上港集团于2014年11月15日召开第二届董事会第三十三次会议，审议通过了向上港集团2014年度员工持股计划非公开发行股票的相关议案。上述非公开发行事宜，系由2014年12月2日，上海市国资委以沪国资委分配[2014]393号《关于同意上港集团涉及员工持股计划非公开发行A股股票方案的批复》批准。2014年12月5日，上港集团召开2014年第一次临时股东大会，审议通过了本次非公开发行有关议案。本次非公开发行系经中国证监会2015年4月29日出具的证监许可[2015]776号《关于核准上海国际港务（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》核准。

2015年5月26日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了信会师报字

[2015]第 114198 号《上海国际港务（集团）股份有限公司验资报告》。根据《验资报告》，截至 2015 年 5 月 26 日，上港集团实际已向上港集团 2014 年度员工持股计划非公开发行人民币普通股（A 股）股票 418,495,000 股，公司总股本由 22,755,179,650 股变更为 23,173,674,650 股。本次发行新增股份于 2015 年 6 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。本次发行新增股份为有限售条件流通股，限售期为 36 个月。

本次股本变动完成后，上港集团结构如下：

	股份数量（股）	比例（%）	股东性质
一、有限售条件流通股	418,495,000	1.81	境内非国有法人
二、无限售条件流通股	22,755,179,650	98.19	—
人民币普通股（A股）	22,755,179,650	98.19	—
<b>三、股份总数</b>	<b>23,173,674,650</b>	<b>100.00</b>	—

(7) 上海市国资委将其持有的上港集团股份无偿划转予国际集团

2015 年 5 月 27 日，上海市国资委与上海国际集团有限公司（以下简称“国际集团”）签署了《上海市国有资产监督管理委员会与上海国际集团有限公司关于上海国际港务（集团）股份有限公司之国有股份无偿划转协议》，上海市国资委拟将其持有的公司 741,818,800 股股份（占公司总股本的 3.26%）无偿划转予上海市国资委之全资子公司国际集团。2015 年 8 月 17 日，上海国资委将其持有的公司 741,818,800 股股份无偿划转给国际集团的股权过户手续已在中国证监登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

本次股本变动完成后，公司股本结构如下：

	股份数量（股）	比例（%）	股东性质
一、有限售条件流通股	418,495,000	1.81	境内非国有法人
二、无限售条件流通股	22,755,179,650	98.19	—
其中：上海市国资委	7,267,201,090	31.36	国家股
国际集团	741,818,800	3.20	国有法人股
<b>三、股份总数</b>	<b>23,173,674,650</b>	<b>100.00</b>	—

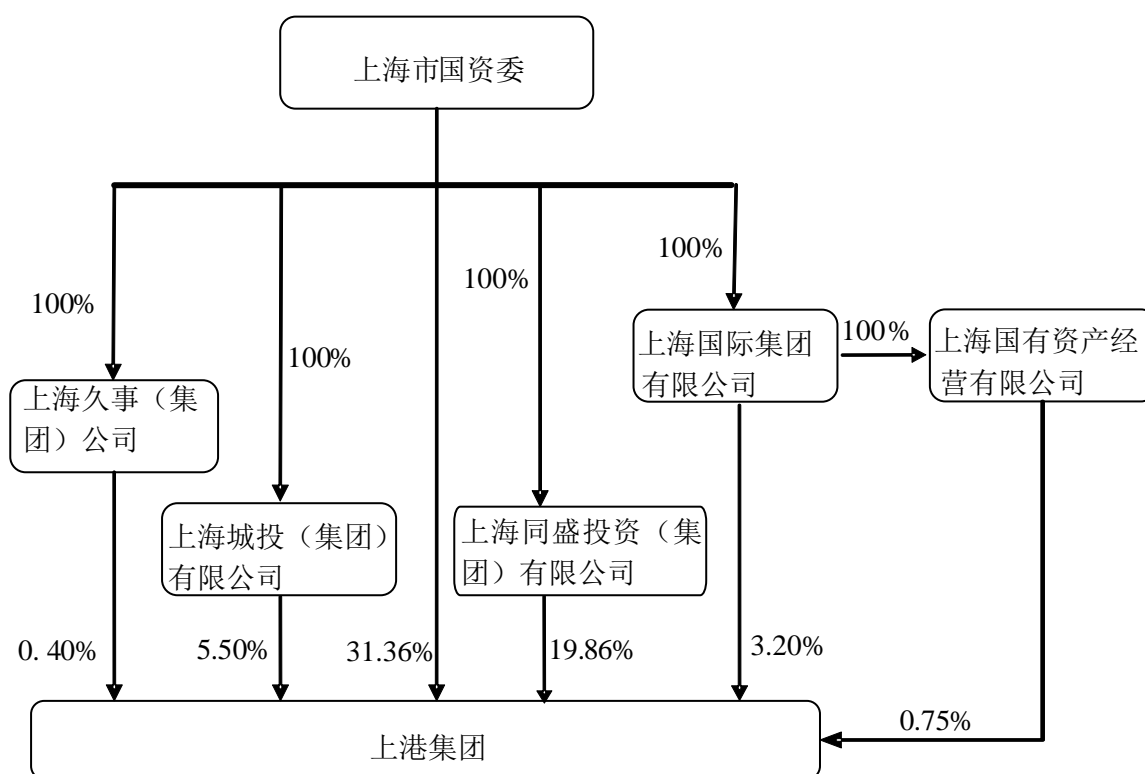
截至 2016 年 3 月 31 日，上港集团前十名股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份性质
1	上海市国有资产监督管理委员会	7,267,201,090	31.36	A股流通股
2	亚吉投资有限公司	5,570,694,894	24.04	A股流通股
3	上海同盛投资(集团)有限公司	4,601,322,446	19.86	A股流通股
4	上海城投(集团)有限公司	1,275,471,600	5.50	A股流通股

5	上海国际集团有限公司	741,818,800	3.20	A股流通股
6	中国证券金融股份有限公司	623,662,360	2.69	A股流通股
7	长江养老保险股份有限公司-长江养老企业员工持股计划专项养老保障管理产品	418,495,000	1.81	限售流通A股
8	上海国有资产经营有限公司	172,814,922	0.75	A股流通股
9	中央汇金资产管理有限责任公司	155,972,000	0.67	A股流通股
10	上海久事(集团)有限公司	92,844,915	0.40	A股流通股

### 3、股权控制关系

截至 2016 年 3 月 31 日，上港集团股权控制关系如下：



### 4、主营业务

上港集团是我国最大的港口股份制企业，是货物吞吐量、集装箱吞吐量均居世界首位的综合性港口。主业领域包括港口集装箱、大宗散货和件杂货的装卸生产，以及与港口生产有关的引航、船舶拖带、理货、驳运、仓储、船货代理、集卡运输、国际邮轮服务等港口服务以及港口物流业务。

### 5、主要财务指标

单位：万元

项目	2016/3/31	2015/12/31	2014/12/31
资产总额	9,766,083.01	9,851,491.73	9,427,950.04
负债合计	2,963,074.05	3,137,035.46	3,405,210.22
所有者权益合计	6,803,008.96	6,714,456.28	6,022,739.81
项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
营业收入	710,546.41	2,951,083.19	2,877,870.35
营业利润	179,895.42	858,574.88	892,646.91
利润总额	185,520.37	985,154.52	982,908.37
净利润	148,281.30	786,527.20	784,779.33

注：以上财务数据为合并报表口径，其中，2014年度、2015年度财务数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016年1-3月财务数据未经审计。

## 6、主要下属企业情况

截至2015年12月31日，上港集团主要下属企业如下：

序号	单位名称	注册资本 (万元)	直接持股比例	间接持股比例	主营业务
一	<b>交通运输业</b>				
1	上海港复兴船务公司	9,722.00	100.00%	-	拖轮服务，船舶服务，货物运输等
2	上海外轮理货有限公司	5,000.00	81.00%	-	国际，国内航线船舶的理货业务等
3	上海沪东集装箱码头有限公司	110,000.00	51.00%	-	国际，国内航线的集装箱装卸业务等
4	上海冠东国际集装箱码头有限公司	650,000.00	100.00%	-	集装箱装卸、储存、拆装箱业务等
5	上海明东集装箱码头有限公司	400,000.00	50.00%	-	国际，国内航线的集装箱装卸业务等
6	上海集装箱码头有限公司	20,000.00	-	-	集装箱装卸、储运等
7	上海浦东国际集装箱码头有限公司	190,000.00	40.00%	-	国际，国内航线的集装箱装卸业务等
8	上海海华轮船有限公司	33,500.00	100.00%	-	海洋，国内沿海及长江中下游货物运输等
9	上港集团物流有限公司	250,000.00	100.00%	-	国际运输代理，仓储，集装箱装卸，提供码头设施等
10	上海盛东国际集装箱码头有限公司	1,001,000.00	100.00%	-	集装箱装卸、储存、拆装箱，货运代理等

11	上海深水港船务有限公司	20,000.00	51.00%	-	拖轮服务,水上起运,打捞业务,船舶修理等
12	上海罗泾矿石码头有限公司	9900万美元	51.00%	-	货物装卸、储存、中转、仓储、加工配送等
13	上港集团长江物流江西有限公司	750.00	-	100.00%	国际船舶代理,船舶报关服务、报检等
14	上港集团九江港务有限公司	60,000.00	91.67%	-	国内外货物(含集装箱)装卸、储存等
15	上港集团平湖独山港码头有限公司	32,000.00	65.00%	-	集装箱装卸、储存、拆装箱业务等
16	上港集团长江港口物流有限公司	40,000.00	100.00%	-	国际货运代理业务,港口装卸业务等
17	上海海通国际汽车码头有限公司	800.00万美元	40.00%	-	码头装卸(含汽车滚装)和仓储等
18	上港集团港口业务受理中心有限公司	5,000.00	100%	-	货物运输代理,国际、国内船舶代理业务等
19	上海锦江航运(集团)有限公司	110,000.00	79.1954%	-	船舶集装箱运输;国际、国内货物运输等
20	上海浦远船舶有限公司	21,500.00	35%	-	船舶运输,相关技术咨询服务等
21	武汉港务集团有限公司	106,492.30	26.73%	22.27%	港口装卸、仓储、运输、修理等
22	长沙集星集装箱码头有限公司	17,500.00	20.71%	25%	集装箱装卸、储存,货运代理等
23	南京港龙潭集装箱有限公司	154,496.18	20.17%	-	集装箱装卸业务
24	江阴苏南国际集装箱码头有限公司	40,000.00	30.00%	-	码头和其他港口设施经营等
25	民生轮船股份有限公司	20,500.00	20.00%	-	货物运输等
26	太仓港上港正和集装箱码头有限公司	73,332.56	45.00%	-	为船舶提供码头设施,在港区内提供货物装卸等
27	芜湖港务有限责任公司	30,000	35.00%	-	为船舶提供码头、过驳锚地设施,集装箱装卸等
28	四川宜宾港有限责任公司	50,000	3.00%	-	国内外货物装卸等
29	安吉上港国际港务有限公司	20,000.00	30.00%	-	货物运输等
30	武汉港集装箱有限公司	40,000.00	-	6.25%	集装箱装卸、存储等

	司				
31	重庆果园集装箱码头有限公司	125,500.00	35.00%	-	货物装卸等
32	重庆国际集装箱码头有限责任公司	74462.00	35.00%	-	货物装卸、仓储等
33	上港外运集装箱仓储服务有限公司	10,000.00	40%	-	集装箱保养、修理、堆存、装卸，进出口货物的国际运输代理业务等
<b>二</b>	<b>房地产业</b>				
1	上海港房地产经营开发公司	3,780.00	100.00%	-	房地产经营，装潢及装潢材料，物业管理等
2	上海东点企业发展有限公司	40,000.00	100.00%	-	投资管理、商务信息咨询，房地产开发等
3	上港集团瑞泰发展有限责任公司	390,000.00	100.00%	-	房地产开发、经营，港口码头建设、管理和经营等
4	上海港国际客运中心开发有限公司	1,500.00	100.00%	-	客运中心开发、房地产开发、物业管理等
5	上海星外滩开发建设有限公司	600,000.00	50.00%	-	商业及办公房地产的开发、经营等
6	上海银汇房地产发展有限公司	135,500.00	50.00%	-	商业及办公房地产的开发、经营等
7	上海国际航运服务中心开发有限公司	315,000.00	50.00%	-	商业及办公房地产的开发、经营等
<b>三</b>	<b>其他业务</b>				
1	上海港湾实业总公司	1,500.00	100.00%	-	投资管理等
2	上海远东水运工程建设监理咨询公司	300.00	100.00%	-	水运工程监理等
3	上海港技术劳务有限公司	300.00	58.00%	-	承接货物装卸及相关业务的技术劳务服务
4	上海集盛劳务有限公司	80.00	100.00%	-	提供港区劳务服务
5	上海海勃物流软件有限公司	1,000.00	70.00%	-	计算机信息系统软件的开发、制作，销售自产产品等
6	上港集箱（澳门）有限公司	2,098万美元	99.99%	-	航运，码头管理等
7	上海新海龙餐饮管理有限公司	5,000.00	60.00%	-	餐饮管理，经营中、西餐饮
8	上港集团（香港）有限	8,645.2万美	100.00%	-	港口、航运、物流、

	公司	元			
					船舶代理、货运代理及相关产业的投资及贸易等
9	上港融资租赁有限公司	20,000.00	-	100.00%	融资租赁业务
10	上海上港集团足球俱乐部有限公司	10,000.00	100.00%	-	有关足球竞赛及训练活动等
11	上海银行股份有限公司	540,400.00	7.20%	0.03%	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算等
12	东海航运保险股份有限公司	100,000.00	20%	-	船舶保险，船舶建造保险，航运货物保险，航运责任保险。
13	上海港口能源有限公司	6,000.00	50%	-	建造天然气加气站、加油站，从事能源的投资管理和资产管理
14	中建港务建设有限公司	80,000.00	50%	-	港口及航道工程施工及房屋建筑工程施工等
15	上海盛港能源投资有限公司	23,000.00	40%	-	能源码头投资与管理，仓储等
16	上海港航股权投资有限公司	30,000.00	50%	-	股权投资等
17	上海航交实业有限公司	500.00	50%	-	船舶修理及技术服务等
18	上海亿通国际股份有限公司	10,000.00	20%	-	计算机软件开发等
19	上港集团冷链物流有限公司	5,000.00	100.00%	-	冷藏仓储（除食品、危险品），国际货运代理等

## 二、交易对方之间的关联关系及一致行动人关系

截至本独立财务顾问报告签署日，本次发行股份购买资产的交易对方南京港集团与上港集团之间不存在关联关系及一致行动人关系。

## 三、交易对方与上市公司之间的关联关系

截至本独立财务顾问报告签署日，在本次发行股份购买资产的交易对方中，南京港集团直接持有上市公司 60.28% 的股份，为上市公司控股股东。



本次交易前，交易对方上港集团为独立于上市公司的非关联方，与上市公司不存在关联关系。本次交易后，上港集团将成为上市公司持股 5% 以上的股东，根据《上市规则》相关规定，上港集团为上市公司关联方。

#### 四、交易对方向上市公司推荐董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，南京港集团向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员名单如下：

姓名	上市公司所任职位
熊俊	董事长
施飞	董事
徐跃宗	董事
向平原	董事、总经理
卢建华	董事、副总经理
唐文	董事
孙小军	监事会主席
陈建昌	监事
解立军	副总经理
邓基柱	副总经理
杨灯富	董事会秘书、总会计师

截至本独立财务顾问报告签署日，上港集团未向上市公司推荐董事、监事和高级管理人员。根据《购买资产协议》约定：本次发行股份购买资产发行完成后，上港集团有权向上市公司推荐 1 名董事、1 名监事、1 名副总经理，在上市公司按照决策程序批准后方可生效。

#### 五、交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况的说明

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易对方及其主要管理人员最近五年

内不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚和涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

## 六、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

## 第四节本次交易标的资产的基本情况

### 一、龙集公司基本情况

公司名称	南京港龙潭集装箱有限公司
统一社会信用代码	91320000721736034X
注册资本	154,496.1839 万元
法定代表人	狄锋
公司成立日期	2000 年 4 月 6 日
公司住所	南京市栖霞区龙潭街道物流园区 1-2 号
主要办公地点	南京市栖霞区龙潭街道物流园区 1-2 号
公司类型	有限责任公司（中外合资）
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；集装箱的拆装、拼箱、修理、清洗；电子数据交换服务及信息咨询服务。（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）

### 二、龙集公司历史沿革

#### （一）2000 年 4 月，设立

2000 年 1 月 6 日，南京市人民政府出具《市政府关于同意成立南京港龙潭集装箱公司的批复》（宁政复[2000]2 号），同意南京港务管理局（以下简称“南京港务局”）成立龙集公司，该公司属国有独资公司，为南京港龙潭港区一期工程项目法人。龙集公司设立时的公司章程规定，公司注册资本为 23,700 万元。

2000 年 4 月 6 日，龙集公司取得了南京市工商局下发的《企业法人营业执照》。

### 1、2000年12月，第一期出资到位

2001年1月19日，北京华通鉴会计师事务所有限责任公司（以下简称“北京华通鉴”）出具华通鉴（2001）第106号《验资报告》：截至2000年12月28日止，龙集公司已收到其股东投入资本7,500万元，全部为货币资金。

本次出资后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京港务局	23,700	7,500	100%
合计		<b>23,700</b>	<b>7,500</b>	<b>100%</b>

### 2、2001年7月，第二期出资到位

2001年7月15日，北京华通鉴出具华通鉴（2001）第285号《验资报告》：截至2001年7月15日止，龙集公司已收到南京港务局第2期缴纳的注册资本3,000万元，全部为货币出资。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京港务局	23,700	10,500	100.00%
合计		<b>23,700</b>	<b>10,500</b>	<b>100.00%</b>

### 3、2002年12月，第三期出资到位

2002年12月27日，北京华通鉴出具华通鉴（2003）第015号《验资报告》：截至2002年12月26日止，龙集公司已收到南京港务局第3期缴纳的注册资本5,000万元，全部为货币出资。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京港务局	23,700	15,500	100.00%
合计		<b>23,700</b>	<b>15,500</b>	<b>100.00%</b>

#### 4、2003年8月，第四期出资到位

2003年8月15日，北京华通鉴出具华通鉴（2003）第035号《验资报告》：截至2003年8月15日止，龙集公司已收到股东第4期缴纳的注册资本8,200万元，全部为货币出资。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京港务局	23,700	23,700	100.00%
合计		<b>23,700</b>	<b>23,700</b>	<b>100.00%</b>

综上，作为以生产经营为主的有限责任公司，龙集公司设立时注册资本为23,700万元，不低于50万元的最低限额；出资已实际缴付到位，且出资形式均为货币，不涉及实物出资比例超过注册资本20%的情形，符合当时适用的《公司法》（1999年修正）和公司章程的规定。

## （二）2005年8月，第一次增资

### 1、2005年8月，增加注册资本

2005年5月28日，南京港务局、南京港股份、上海港集装箱股份有限公司（以下简称“上港集箱”）、上港集箱（澳门）有限公司（以下简称“上港集箱澳门”）及中远码头南京签订《增资协议》，龙集公司增资至47,400万元，新增注册资本23,700万元由南京港股份认缴2,370万元，上港集箱认缴9,480万元，上港集箱澳门认缴2,370万元，中远码头南京认缴9,480万元。根据“苏亚金诚评报字[2005]28号”《资产评估报告书》，龙集公司净资产评估值为42,055.38万元，由此形成1:1.77448861的溢价比例，新股东按此溢价比例缴纳增资价款（上述评估报告在南京市国资委完成备案），并制定新的公司章程。

2005年6月16日，南京市国资委出具《关于同意南京港龙潭集装箱有限公司实施增资扩股的批复》（宁国资委[2005]33号），同意本次增资扩股。

2005年7月11日，江苏省发改委出具《省发展改革委关于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》（苏发改外经发[2005]649号），核准本次增资扩股。

2005年7月29日，江苏省对外贸易经济合作厅出具《关于南京港龙潭集装箱有限公司合同章程的批复》（苏外经贸资[2005]742号），同意龙集公司增资扩股及通过外资并购变更为中外合资企业。同意公司在原股东南京港务局的基础上，吸收南京港股份、上港集箱、上港集箱澳门及中远码头南京作为新股东，同意公司并购各方于2005年5月签订的合资公司的《合同》、《章程》及《南京港龙潭集装箱有限公司增资协议》；同意龙集公司注册资本增至47,400万元。同日，江苏省人民政府向龙集公司颁发“商外资苏府资字[2005]61757号”《外商投资企业批准证书》。

## 2、2006年5月，增加实收资本

2006年5月10日，南京苏建联合会计师事务所出具“宁建验(2005)033号”《验资报告》，截至2006年5月10日止，公司已收到股东缴纳的增资23,700万元，全部为货币资金。

2006年5月31日，龙集公司在江苏省工商局完成工商变更登记。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	南京港务局	23,700	23,700	50.00%
2	南京港股份	2,370	2,370	5.00%
3	上港集箱	9,480	9,480	20.00%
4	上港集箱澳门	2,370	2,370	5.00%
5	中远码头南京	9,480	9,480	20.00%
	<b>合计</b>	<b>47,400</b>	<b>47,400</b>	<b>100.00%</b>

注：上港集箱澳门(SHANGHAI PORT CONTAINER (MACAU) COMPANY LIMITED)系在中国澳门注册的公司，中远码头南京(COSCO Ports (Nanjing) Limited)系在英属维尔京群岛注册的公司。

综上，龙集公司本次出资已实际缴付到位，出资形式均为货币，不涉及实物出资比例超过注册资本20%的情形，符合当时适用的《公司法》（2004年修正）和公司章程的规定。

### （三）2007年6月，第一次股权转让

本次股权转让情况如下：

转让方	受让方	转让出资额 (万元)	转让价格 (万元)	转让持股 比例
南京港务局	南京港股份	9,480	17,009.34	20.00%
	美国英雪纳公司	4,740	8,411.00	10.00%
上港集箱	上港集团	9,480	-	20.00%

#### 1、南京港务局将持有的龙集公司 20%股权转让给南京港股份

2006年2月27日，龙集公司形成董事会决议：南京港务局将持有的龙集公司20%股权转让给南京港股份，其他股东均放弃优先购买权。

2006年6月18日，中通诚资产评估有限公司出具《资产评估报告书》（中通评报字（2006）第45号），以2006年3月31日为基准日，龙集公司企业全部股东权益评估价值为85,046.68万元。

2006年8月15日，上述评估报告在南京市国资委完成备案。

南京市国资委分别于2006年5月19日、2006年8月21日出具《关于同意南京港口集团公司（南京港务管理局）转让南京港龙潭集装箱有限公司部分股权的批复》（宁国资委综[2006]67号）、《关于南京港龙潭集装箱有限公司国有股权转让有关问题的批复》（宁国资委产[2006]141号），同意本次股权转让。

2007年3月30日，南京港务局与南京港股份签订《产权交易合同》（宁产交合同2007年第0509号），南京港务局将其持有的龙集公司20%股权转让给南京港股份，南京产权交易中心对本次股权转让予以鉴证。

#### 2、南京港务局将持有的龙集公司 10%股权转让给美国英雪纳公司

2006年2月27日，龙集公司形成董事会决议：南京港务局将持有的龙集公司10%的股权转让给美国英雪纳公司（ENCINAL TERMINALS）。

2005年12月30日、2006年4月10日，南京市国资委分别出具《关于同意南京港务局与美国 ENCINAL 公司进行股权补差置换的批复》（宁国资委[2005]118号）、《关于南京港龙潭集装箱有限公司和南京国际集装箱装卸有限

公司股权变动有关问题的批复》（宁国资委产[2006]48号），同意南京港务局将持有的龙集公司10%的股权转让给美国英雪纳公司，其中1%的股权由美国英雪纳公司赠与南京市国有资产管理研究会。

2007年4月29日，南京港务局与美国英雪纳公司签订《产权交易合同》（宁产交合同2007年第0511号），南京港务局将其持有的公司10%股权转让给美国英雪纳公司。南京产权交易中心对本次股权转让予以鉴证。就本次股权转让，上港集箱、上港集箱澳门、中远码头南京均声明放弃优先受让权。

### 3、股东上港集箱变更为上港集团

2006年11月10日，龙集公司董事会形成决议：因合营方上港集箱被其控股股东上港集团吸收合并，上港集箱持有合营公司20%的股权由上港集团承继。

2007年5月14日，江苏省对外贸易经济合作厅出具《关于南京港龙潭集装箱有限公司股权变更的批复》（苏外经贸资审字[2007]01042号），同意南京港务局将持有的龙集公司20%股权转让给南京港股份、10%的股权转让给美国英雪纳公司；同意中方投资者上港集箱持有的20%股权变更为上港集团持有。2007年5月15日，江苏省人民政府向龙集公司换发《外商投资企业批准证书》。

2007年1月25日，江苏省发改委出具《省发展改革委关于南京港龙潭集装箱有限公司股权变更项目的核准通知》（苏发改外经发[2007]85号），同意南京港务局将持有的龙集公司20%股权转让给南京港股份、10%的股权转让给美国英雪纳公司，其中1%的股权由美国英雪纳公司赠与南京市国有资产管理研究会，上港集箱将持有的龙集公司20%的股权由上港集团承继。

2007年6月28日，龙集公司在江苏省工商局完成工商变更登记。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	南京港务局	9,480	9,480	20%
2	南京港股份	11,850	11,850	25%
3	上港集团	9,480	9,480	20%
4	上港集箱澳门	2,370	2,370	5%
5	中远码头南京	9,480	9,480	20%



6	美国英雪纳公司	4,740	4,740	10%
合计		47,400	47,400	100%

注：美国英雪纳公司（ENCINAL TERMINALS）系在美国注册的公司。

#### （四）2007年9月，第二次股权转让

2006年7月17日，美国英雪纳公司与南京市国有资产管理研究会签订《股权转让协议》。

2006年2月27日、2007年6月12日，龙集公司分别召开董事会形成决议：美国英雪纳公司将其持有的龙集公司1%的股权以零对价转让（赠与）给南京市国有资产管理研究会。就本次股权转让，南京港务局、南京港股份、上港集团、上港集箱澳门、中远码头南京均声明放弃优先受让权。

2006年4月10日，南京市国资委出具《关于南京港龙潭集装箱有限公司和南京国际集装箱装卸有限公司股权变动有关问题的批复》（宁国资委产[2006]48号），同意美国英雪纳公司将持有的龙集公司1%的股权赠与南京市国有资产管理研究会。

2007年1月25日，江苏省发改委出具《省发展改革委关于南京港龙潭集装箱有限公司股权变更项目的核准通知》（苏发改外经发[2007]85号），同意本次股权转让。

2007年8月24日，江苏省对外贸易经济合作厅出具《关于同意南京港龙潭集装箱有限公司股权变更的批复》（苏外经贸资审字[2007]01090号），同意上述股权转让。2007年8月27日，江苏省人民政府向龙集公司换发《外商投资企业批准证书》。

2007年9月5日，龙集公司在江苏省工商局完成工商变更登记。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	南京港务局	9,480	9,480	20%
2	南京港股份	11,850	11,850	25%
3	上港集团	9,480	9,480	20%
4	上港集箱澳门	2,370	2,370	5%

5	中远码头南京	9,480	9,480	20%
6	美国英雪纳公司	4,266	4,266	9%
7	南京市国有资产管理研究会	474	474	1%
合计		47,400	47,400	100.00%

## （五）2009年1月，第三次股权转让

本次股权转让情况如下：

转让方	受让方	转让出资额 (万元)	转让价格 (万元)	转让出资比例
美国英雪纳公司	中外运香港	4,266.00	8,018.12	9.00%
南京市国有资产管理研究会		474.00	890.90	1.00%
上港集箱澳门	上港集团	2,370.00	3,302.62	5.00%

2008年3月26日，龙集公司董事会形成决议：同意美国英雪纳公司将持有的龙集公司9%股权、南京市国有资产管理研究会持有的龙集公司1%的股权转让给中外运香港；同意上港集箱澳门将持有的龙集公司5%的股权转让给上港集团。

2008年3月28日，美国英雪纳公司与中外运香港签订《股权转让协议》，美国英雪纳公司将持有的龙集公司9%股权转让给中外运香港，根据岳华会计师事务所有限公司出具的《资产评估报告书》（岳评报字[2008]B011号），以2007年9月30日为基准日，龙集公司的净资产评估值为876,592,600元，双方在此基础上协商确定龙集公司9%股权作价80,181,195.84元。

同日，南京市国有资产管理研究会与中外运香港签订《股权转让协议》，南京市国有资产管理研究会将持有的龙集公司1%的股权转让给中外运香港，根据岳华会计师事务所有限公司以2007年9月30日为基准日出具的《资产评估报告书》（岳评报字[2008]B011号），双方在此基础上协商确定龙集公司1%的股权作价8,909,021.76元。

就上述两次股权转让，龙集公司其他股东南京港务局、南京港股份、上港集团、上港集箱澳门、中远码头南京均声明放弃优先受让权。

2008年4月25日，上港集箱澳门与上港集团签订《股权转让协议》，上港

集箱澳门将持有的龙集公司 5% 的股权转让给上港集团，因本次股权转让属于上港集团内部产权调整，不进行资产评估，转让价格以经审计的龙集公司 2007 年 12 月 31 日账面净资产值 694,088,513.54 元为依据，扣除待分配利润 33,564,685.44 元后，按转让 5% 的股权折算，转让价格为 33,026,191.40 元。

2008 年 6 月 24 日，上海市国有资产监督管理委员会出具《关于南京港龙潭集装箱有限公司和上海兴南货运代理有限公司部分国有股权协议转让的批复》（沪国资委产[2008]346 号），同意上港集箱澳门将持有的龙集公司 5% 股权按照龙集公司净资产值协议转让给上港集团。

2008 年 7 月 2 日，上港集箱（澳门）有限公司与上港集团再次就上述股权转让事宜签署《上海市产权交易合同》。

就上述股权转让，南京港务局、南京港股份、上港集团、上港集箱澳门、中远码头南京均声明放弃优先受让权。

2008 年 12 月 12 日，江苏省对外贸易经济合作厅出具《关于同意南京港龙潭集装箱有限公司股权变更的批复》（苏外经贸资审字[2008]01109 号），同意上述股权转让。同日，江苏省人民政府向龙集公司换发《外商投资企业批准证书》。

2009 年 2 月 3 日，国家发展和改革委员会出具《国家发展改革委办公厅关于南京港龙潭港区四期工程项目核准变更的复函》（发改办基础[2009]227 号），同意上述股权转让。

2009 年 1 月 5 日，龙集公司在江苏省工商局完成工商变更登记。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	南京港务局	9,480	9,480	20%
2	南京港股份	11,850	11,850	25%
3	上港集团	11,850	11,850	25%
4	中远码头南京	9,480	9,480	20%
5	中外运香港	4,740	4,740	10%
	<b>合计</b>	<b>47,400</b>	<b>47,400</b>	<b>100.00%</b>

## （六）2009年5月，第二次增资

2008年8月30日，龙集公司董事会形成决议：同意对龙集公司增资77,245万元，由各股东同比例增资，公司注册资本增至124,645万元，并相应修订公司章程。

2009年3月10日，商务部出具《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），同意龙集公司注册资本增至124,645万元，并于2009年3月16日向龙集公司换发《外商投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2005]61757号）。

### 1、2009年5月，第一期出资

2009年5月10日，江苏中天嘉诚会计师事务所有限公司出具中天嘉诚验字[2009]第002号《验资报告》，截至2009年4月22日，公司已收到各股东缴纳的第一期增资款46,347万元，全部为货币出资。

2009年5月12日，龙集公司在江苏省工商局完成工商变更登记。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京港务局	24,929.00	18,749.40	20.00%
2	南京港股份	31,161.25	23,436.75	25.00%
3	上港集团	31,161.25	23,436.75	25.00%
4	中远码头南京	24,929.00	18,749.40	20.00%
5	中外运香港	12,464.50	9,374.70	10.00%
	合计	124,645.00	937,47.00	100.00%

### 2、2010年6月，第二期出资

2010年5月12日，江苏中天嘉诚会计师事务所有限公司出具中天嘉诚验字[2010]第003号《验资报告》，截至2010年4月28日，公司已收到各股东缴纳的第二期增资款30,898万元，全部为货币出资。

2010年6月2日，龙集公司在江苏省工商局完成工商变更登记。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京港务局	24,929.00	24,929.00	20.00%
2	南京港股份	31,161.25	31,161.25	25.00%
3	上港集团	31,161.25	31,161.25	25.00%
4	中远码头南京	24,929.00	24,929.00	20.00%
5	中外运香港	12,464.50	12,464.50	10.00%
合计		124,645.00	124,645.00	100%

综上，龙集公司本次出资已实际缴付到位，出资形式均为货币，不低于公司注册资本的 30%，且不涉及实物出资比例超过注册资本 20% 的情形，符合当时适用的《公司法》（2005 年修订）和公司章程的规定。

### （七）2011 年 10 月，股东名称变更

因龙集公司股东南京港务局改制为南京港集团，南京市人民政府于 2011 年 8 月 11 日向龙集公司换发批准号为商外资苏府资字[2005]61757 号的《外商投资企业批准证书》

2011 年 10 月 11 日，龙集公司在江苏省工商局完成工商变更登记。

### （八）2015 年 11 月，第三次增资

2015 年 11 月 29 日，龙集公司董事会形成决议：同意南京港集团以土地（龙潭港区一期土地）对龙集公司进行增资（土地作价依据经南京市国资委备案的该宗土地以 2015 年 6 月 30 日为基准日的评估结果确定），同意中外运香港以现金对龙集公司进行增资，公司注册资本增至 154,496.1839 万元。就本次增资，龙集公司其他股东南京港股份、上港集团及中远码头南京均放弃优先认购权。公司章程中南京港集团的出资方式相应修改为现金与土地。

针对南京港集团出资的土地、龙集公司全部股东权益，中联资产评估集团有限公司出具以 2015 年 6 月 30 日为基准日的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1525 号、中联评报字[2015]第 1526 号），截至 2015 年 6 月 30 日，龙集公司净资产评估值为 177,396.79 万元，拟增资土地使用权评估值为 60,363.40 万元，

龙集公司之前为该宗土地支付的拆迁补偿款（评估值为 19,883.21 万元）作为本次土地使用权出资的抵减事项。上述评估结果已在南京市国资委完成备案。

2015 年 11 月 5 日，南京市国资委出具《关于同意南京港龙潭集装箱有限公司增资扩股的批复》（宁国资委企[2015]117 号），同意龙集公司增资扩股。

2016 年 1 月 28 日，南京经济技术开发区管理委员会出具《关于同意南京港龙潭集装箱有限公司增资的批复》（宁开委部委资审字[2016]14 号），同意龙集公司注册资本增至 154,496.1839 万元，股东中外运香港本次现金出资已在取得上述批复后及时完成出资手续。同日，南京市人民政府向龙集公司换发《外商投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2005]61757 号）。

南京港集团本次用于出资的龙潭一期土地原系出租给龙集公司使用，土地增资后，自 2015 年 12 月 1 日起不再收取该宗土地的租金，且相关土地使用权证已办理至龙集公司名下。

2016 年 3 月 15 日，龙集公司在江苏省工商局完成工商变更登记。

本次变更后，龙集公司各股东出资情况与持股比例如下：

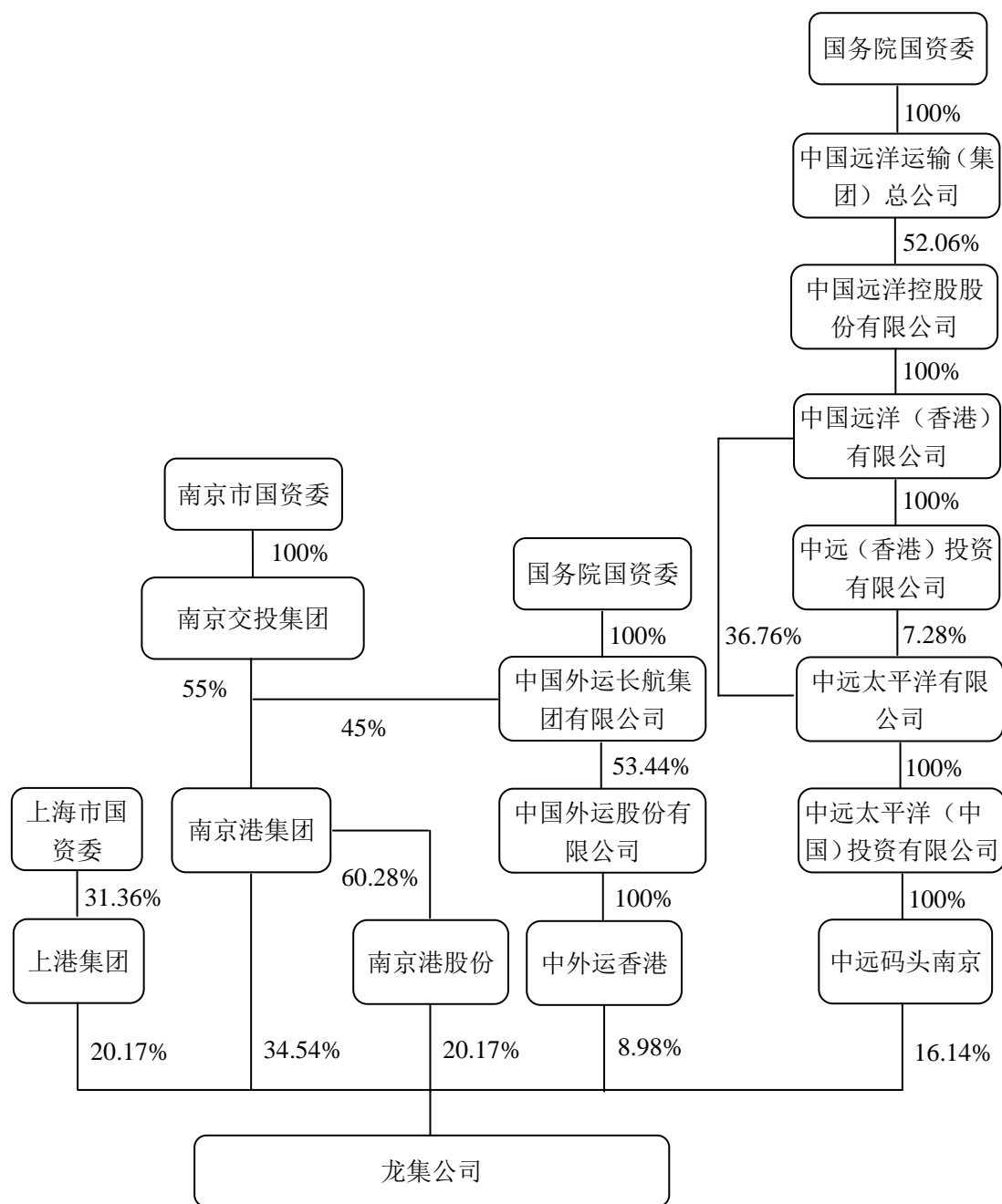
序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	南京港集团	53,370.08	53,370.0806	34.54%
2	南京港股份	31,161.25	31,161.2500	20.17%
3	上港集团	31,161.25	31,161.2500	20.17%
4	中远码头南京	24,929.00	24,929.0000	16.14%
5	中外运香港	13,874.60	13,874.6033	8.98%
合计		<b>154,496.18</b>	<b>154,496.1839</b>	<b>100.00%</b>

综上，龙集公司本次出资已实际缴付到位，本次出资形式为土地使用权与货币，用于出资的土地使用权已经评估机构评估出具资产评估报告并在南京市国资委完成备案，符合当时适用的《公司法》（2013 年修正）和公司章程的规定。

### 三、龙集公司控制关系

#### （一）股权结构

截至本独立财务顾问报告签署日，龙集公司的股权结构如下图所示：



## (二) 控股股东、实际控制人

截至本独立财务顾问报告签署日，根据龙集公司的公司章程规定，因龙集公司为中外合资企业，其最高权力机关为董事会，由 5 位股东委派的 9 名董事组成（其中，南京港集团、南京港股份、上港集团、中远码头南京各委派 2 名董事，中外运香港委派 1 名董事），且合资企业的重大事项须经出席董事会会议的董事一致同意方可作出决议，故龙集公司无控股股东、实际控制人。

2016 年 3 月 2 日，龙集公司董事会第三届董事会第八次会议形成决议，由

于本次交易完成后，南京港股份将持有龙集公司 74.88%的股权，而南京港集团、上港集团将不再持有龙集公司股权，同意对公司章程进行修订，主要修订内容为：

（1）董事会由 9 名董事组成，其中南京港股份委派 6 名董事、中远码头南京委派 2 名董事、中外运香港委派 1 名董事；（2）调整董事会职权：合营公司章程的修改，中止、解散，注册资本的增加、减少，合并、分立，除南京港股份及其控、参股公司以外的担保，须经全体董事一致同意；合营公司的其他决策事项经出席董事会会议三分之二或二分之一的董事同意可作出决议。本次修订后的龙集公司章程自南京港集团、上港集团所持龙集公司 54.71%的股权过户到南京港股份后生效。

综上，本次交易完成后，龙集公司修订后的公司章程生效，南京港股份将持有龙集公司 74.88%的股权，同时在龙集公司董事会中占有多数席位，能够控制龙集公司的重大财务与经营决策。因此，在本次交易完成后，南京港股份将成为龙集公司的控股股东，南京市国资委将成为龙集公司的实际控制人。

### （三）子公司情况

截至本独立财务顾问报告签署日，龙集公司无控股或参股的子公司。

## 四、龙集公司主营业务

### （一）港口行业的管理体制和法规政策

#### 1、行业管理体制

我国的港口管理体制发生过多变动。20 世纪 80 年代前，各港口的经营主体为政企合一的港务局，直接隶属于国家交通部。现行行政管理的框架体系是：国务院交通主管部门负责对全国港口实行统一的行政管理，主要负责制定全国港口行业发展规划、发展政策和法规；省级交通主管部门负责本行政区域内港口的行政管理工作，主要负责本地区的港口发展规划、发展政策和法规；港口所在城市人民政府港口主管部门负责按照“一港一政”的原则，依法对港口实行统一的行政管理。

此外，港口经营业务还受到国家发改委、国土资源部、国家海洋局、国家环



境保护部、国家出入境检验检疫局、中国海关、中国边检等国家监管机构的监管和审查。

## 2、相关法规政策

港口行业涉及的主要法规及政策有《中华人民共和国港口法》、《中华人民共和国海商法》、《港口经营管理规定》、《中华人民共和国港口收费规则(内贸部分)》、《中华人民共和国交通部港口收费规则(外贸部分)(修正)》、《海洋环境保护法》、《港口道路交通管理办法》、《港口危险货物管理规定》、《国内水路运输管理条例》、《港口货物作业规则》、《港口岸线使用审批管理办法》、《国务院关于加快长江等内河水运发展的意见》、《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》、《国务院关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》、《南京市政府关于印发南京长江航运物流中心建设三年行动计划(2015-2017)的通知》、《南京市政府关于推进港口物流快速健康发展的若干意见》等。

## (二) 主营业务及业务流程

### 1、主营业务

龙集公司的经营范围为：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；集装箱的拆装、拼箱、修理、清洗；电子数据交换服务及信息咨询服务。（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）

龙集公司的主营业务为集装箱装卸业务，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，是长江经济带对外贸易的重要门户，是万吨级海轮进江的终点和对外开放一类口岸，特别是在苏皖浙赣交汇区域，有着较强的辐射能力和区域性枢纽功能。

龙集公司目前共有岸线 2310 米，其中龙潭港区一期工程（集装箱一期）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>，2.5 万吨级泊位 3 个，千吨级泊位 2 个；龙潭港区四期工程（集装箱二期）码头岸线长度 1400 米，项目建设 5 个 3 万吨级泊位，后方陆域形成面积达 140 余万 m<sup>2</sup>。龙集公司现有设备岸壁式

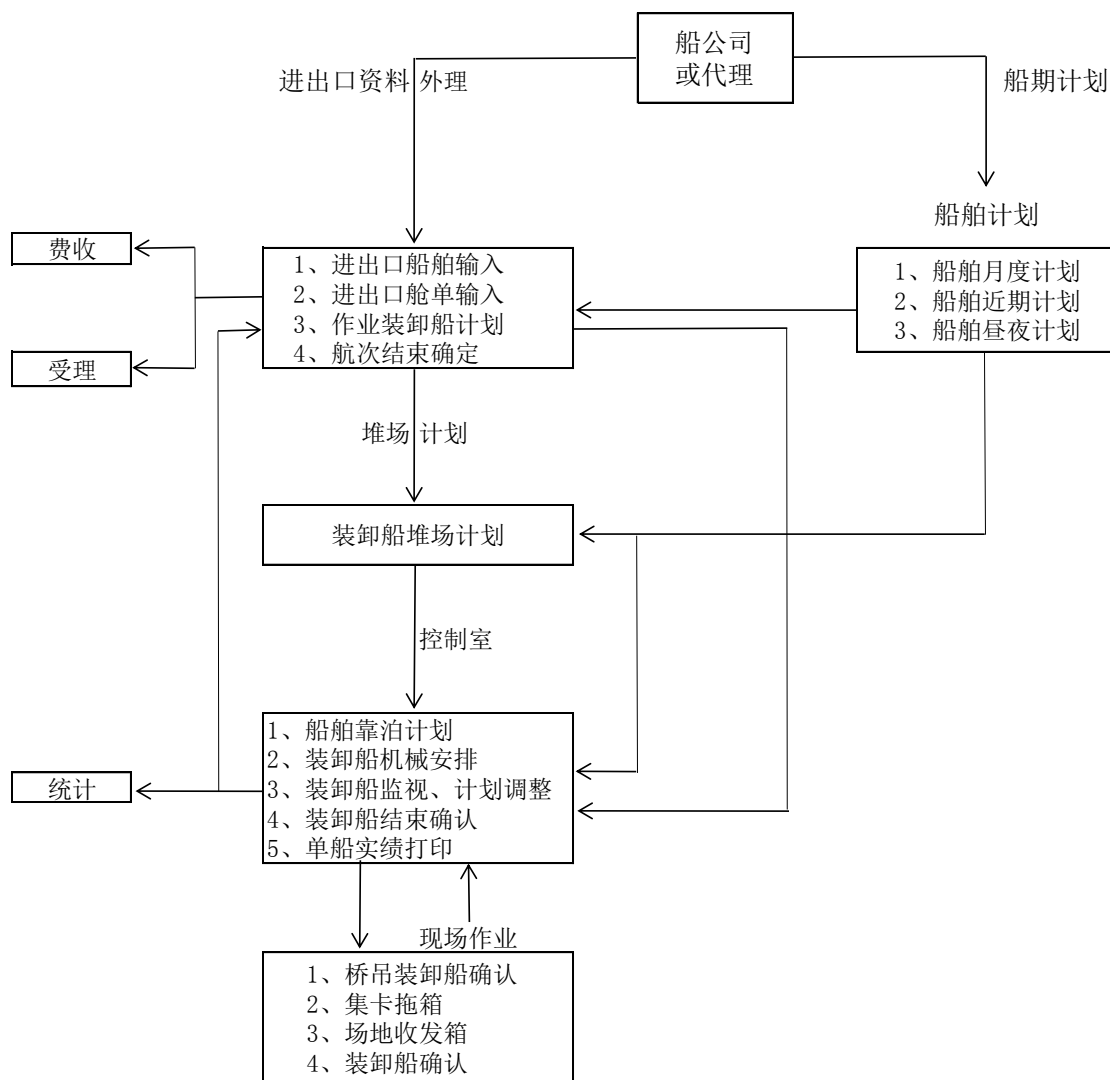
集装箱装卸桥（俗称岸桥）10台，轮胎式集装箱门式起重机（俗称场桥）26台，集装箱正面起重机（俗称正面吊）6台，空箱堆高机14台。

龙集公司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，主要货种如家电、机电产品、粮食、化肥等，另操作特殊货物的装、拆箱作业，如超高、超重、特殊形状的大型机械设备等拆箱作业。龙集公司还提供冷藏箱服务和危险品服务：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。

## 2、主要业务流程

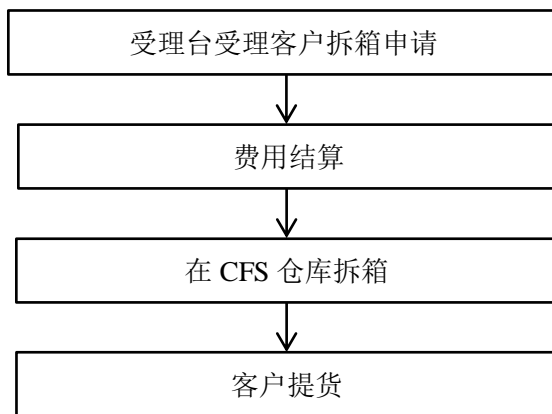
龙集公司的业务类别主要分为两大类，一类是港口装卸及码头服务业务，另一类为拆、装、修箱业务。港口装卸及码头服务业务具体细分为集装箱装卸业务、集装箱装卸辅助业务（如堆存、港务管理）。拆、装、修箱业务具体为集装箱拆箱、装箱、修箱业务，具体流程图如下所示：

### （1）集装箱装卸业务

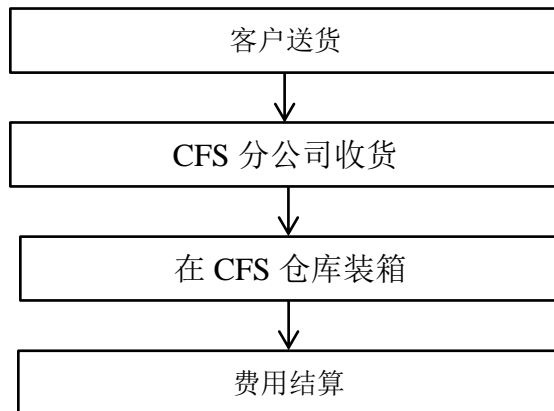


(2) 拆、装、修箱业务

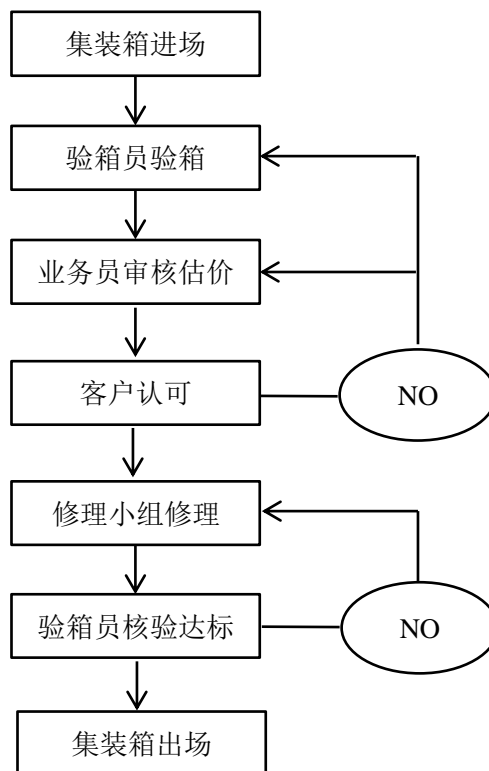
①拆箱



## ②装箱



## ③修箱业务



### （三）经营模式

#### 1、采购模式

与生产型企业相比，龙集公司对原材料的需求较少，所需原材料主要是生产经营所需的备品、备件等；龙集公司生产所需的能源主要为电力、燃料等，电力由当地的供电部门通过江苏省电力公司南京分公司向龙集公司供应；燃料的采购采取按照市场价格向市场公开采购的方式，主要为中国石化销售有限公司的下属单位；低值易耗品则采用招标或比价、询价等方式进行市场公开采购。龙集公司具有独立的物资采购系统。

#### 2、销售模式

龙集公司的客户主要为船公司、船代、货代和货主，市场开拓与维护工作主要由市场开发部负责，同时 CFS 分公司和箱修分公司充分利用公司资源优势，参与开发和维护各自的业务市场，与公司的集装箱装卸主营业务形成一个整体，能够适应现代集装箱物流的综合性服务需求。

在货源开发方面，龙集公司与干支线船公司和代理合作，共同开拓、维护辐射区域内的生产及贸易企业的适箱货源；同时积极帮助客户设计新的物流模式和通道，由单纯的水陆运输，向铁水、陆改水、散改集等多式联运发展

在航线开发方面，作为“黄金水道”上的区域物流中心，龙集公司相继开通了外贸近洋直达航线对外辐射至日本、韩国、东南亚地区，通过连接上海的内支线辐射欧美等全球主要港口；内贸沿海直达航线北至唐山、营口等北方沿海港口，南至黄埔、汕头、泉州等南方沿海港口；内外贸长江支线，触角延伸至长江中上游及大运河、湘江、赣江、淝河等区域，同时与南昌、泸州、宜宾、淮安等长江中上游及长江重要支流港航企业达成战略合作，形成真正意义上的长江上中下游联动和辐射能力，航线航班密度居位居长江港口前列。

#### 3、结算模式

龙集公司主要客户为船公司、船代、货主或货代，根据船公司或船代与货主或货代签订的运输合同中对港口作业费用支付方的约定，龙集公司收取的费用可来自于船公司或船代、货主或货代。其中由船公司或船代支付的费用称为船方费

用，主要为装卸费用、空箱堆存费用和箱修费用；由货主或货代支付的费用称为货方费用，主要为重箱堆存费、查验引起的相关费用和拆装箱费等。

由于龙集公司与船公司、船代一般是长期合作关系，且其支付能力较强，因此针对船方费用，对于内贸业务，龙集公司一般给予其 1 个月的信用账期，对于外贸业务，龙集公司一般给予其 2-3 个月的信用账期为。针对货方费用，对于长期客户，龙集公司一般要求其缴纳一定的保证金，同时给予其 1 个月的信用账期；对于零散客户，一般采取先付款后提箱或装箱。

#### 4、港口作业收费方式

国家相关部门对港口作业涉及的大部分收费项目制定了收费政策及规定，主要制度包括《关于放开港口竞争性服务收费有关问题的通知（交水发[2014]253号）》、《交通运输部关于明确港口收费有关问题的通知（交水发[2014]255号）》、《关于调整港口船舶使费和港口设施保安费有关问题的通知（交水发[2015]118号）》等。

根据有关收费政策，龙集公司港口作业收费定价方式如下：

- （1）货物港务费、港口设施保安费等国家规费按政府定价收取；
- （2）停泊费在政府规定收费标准上限范围内，龙集公司根据市场供求和竞争状况自主制定具体收费标准；
- （3）集装箱装卸作业收费、供水供电等服务收费、堆存保管费实行市场调节价，由龙集公司根据行业指导收费标准、市场供求和竞争状况、生产经营成本等要素确定收费价格；其中集装箱装卸作业收费为包干收费。

#### 5、收入确认模式

龙集公司的收入为港口装卸及码头服务与拆、装、修箱业务及港口设施保安费等所赚取的收入，于有关服务已经完成并且收入的金额能够可靠的计量时予以确认，其收入的具体收费内容构成情况如下表所示：

项目			具体内容	
港口装卸及码头服务业务	港口装卸费	外贸	重箱	装卸包干费、困难作业费
			空箱	装卸包干费、困难作业费
	内贸	重箱	装卸包干费、困难作业费	

			空箱	装卸包干费、困难作业费	
			其他	翻装费、过磅费、内外贸补差费、上下车费、大件装卸船费、海关查验（吊箱费）、熏蒸费（吊箱费）、三检费（吊箱费）	
	装卸辅助费	外贸	重箱	堆存费	
			空箱	堆存管理费	
		内贸	重箱	堆存费	
			空箱	堆存管理费	
	港务管理费		货物港务费	港务费	
			其他港务费	停靠泊费	
	拆、装、修箱业务及港口设施保安费	CFS 拆装箱		拆箱	拆箱费、机械使用费
				装箱	装箱费、机械使用费
			其他	拆、装码垛费、海关查验(开门费)、大件装卸车费、熏蒸费（开门费）、三检费（开门费）	
修箱业务			修箱费	修箱费（费目：修箱费）	
			洗箱	洗箱费（费目：装卸其他费用-洗箱、装卸其他费用）	
			搬移	吊装费（费目：装卸费）	
			其他	冷藏箱预冷费、冷藏箱检测费	
港口设施保安费			20 英尺	20 英尺港保费	
			40 英尺	40 英尺港保费	

注：各项收费的金额依照每项业务的作业箱量乘以各项业务协议约定的费率确认。

### （1）港口装卸及码头服务业务收入的确认

#### ①港口装卸费收入的确认

1) 船公司或船代根据船期计划向龙集公司操作部申报船舶月度航班计划、船舶近期靠泊计划和船舶昼夜作业计划。

2) 船舶到港前，船公司或船代向操作部申报到港计划，并提供齐备的装卸清单，操作部根据装卸清单信息安排相应的堆场计划。

3) 操作人员在接收到操作部的装卸指令后，开始装卸作业，一般整船作业在 1-2 日内即可完成。在装卸作业完成后，操作部将装卸清单和交接清单交予龙集公司商务部费收处，由商务部费收处向船公司或船代开具费用结算单及发票并交予财务部确认收入。

综上，龙集公司考虑业务周期较短，故在港口装卸服务提供完毕且相应收入金额能够可靠计量时确认收入。

#### ②装卸辅助费收入的确认

空箱及重箱堆存业务收入确认：

1) 每月操作部根据电脑系统生成堆存箱量报表，与客户确认堆存时间。

2) 待对方确认无误后操作部会将当月的堆存箱量报表交商务部费收处办理结算事宜并开具发票交予财务部确认收入。

综上，空箱与重箱堆存收入在堆存业务发生的期间按照合同及堆存时间确认收入。

③港务管理费收入的确认

港务管理费在港口装卸收入实现的同时进行确认。货物港务费根据财政部、国家发展改革委《关于取消有关水运涉企行政事业性收费项目的通知》（财税[2015]92号）要求自2015年10月1日起将不再收取，龙集公司新签订的运输合同也不再收取货物港务费。2016年港务管理费仅包括停、靠泊费收入。

(2) 拆、装、修箱业务及港口设施保安费收入确认

①拆箱业务收入的确认：

1) 货主或货代凭提单至龙集公司客服受理台申报拆箱提货计划并缴纳拆箱提货费用。

2) 龙集公司商务部费收处收到款项后通知CFS分公司进行拆箱，拆箱作业一般在1-2日内即可完成，拆箱完毕后，由商务部费收处办理结算事宜开具发票并交予财务部确认收入。

综上，龙集公司考虑业务周期较短，拆箱业务在拆箱劳务完毕且金额能够可靠计量时确认收入。

②装箱业务收入的确认

1) 货主或货代凭入库单送货至CFS分公司，CFS分公司现场人员收货，同时安排货位并登记。

2) CFS分公司根据货主或货代的放箱令和配箱要求进行装箱，装箱作业一般在1-2日内即可完成，装箱完成时由商务部费收处办理结算事宜并开具发票并交予财务部确认收入。

综上，龙集公司考虑业务周期较短，装箱业务在装箱劳务完毕且金额能够可靠的计量时确认收入。

③修箱业务收入的确认（包括搬移费）



1) 箱修调度员向操作部提出调箱申请，由操作部将需修箱放入指定场地，随后箱修验箱员对需修箱进行验箱，出具验箱报告。

2) 箱修业务员根据验箱报告及相关资料审核估价并出具估价单，同时将估计单发送至相关船公司或船代。

3) 在船公司或船代收到估价单并认可后，修理小组开始对集装箱进行修理，修理完成且经箱修验箱员核验达标后，由箱修调度员向操作部提出调箱申请，将已修理好的集装箱调至船公司或船代正常用箱堆场，整个箱修作业在 1-2 日内即可完成。

4) 箱修作业完成时由商务部费收处办理与船公司或船代的费用结算事宜开具发票并交予财务部确认收入。

综上，龙集公司考虑业务周期较短，修箱业务在箱修劳务完毕且金额能够可靠的计量时确认收入。

#### ④港口设施保安费收入的确认

随港口装卸收入的实现同时确认。港口设施保安费收入系根据交通部发展改革委员会《关于收取港口设施保安费的通知》（2006）156 号文件进行收取。

综上所述，龙集公司对取得的各项装卸、堆存、拆装箱及港务管理等主营业务收入，是根据龙集公司与船公司、船代、货主或货代签订的合同、协议进行履行后，依据运输单证（包括运单、班轮提单、船票、外贸计费账单、进口货物现提申请单、现金账单、各种杂项作业签证单等），港口码头各项计费单、作业单等单证，按实际收到或应收的金额，借记“银行存款”、“应收账款”等科目，贷记主营业务收入及所属明细科目。龙集公司的相关会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

### （三）销售情况

报告期内，龙集公司集装箱业务的吞吐量如下所示：

单位：万 TEU

类别	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
外贸	28.38	82.60	71.56
内贸	59.03	181.12	178.00
合计	<b>87.41</b>	<b>263.72</b>	<b>249.56</b>

龙集公司的客户主要包括船公司及其代理公司和各类货主公司及其代理公司等。报告期内，龙集公司前五大客户如下表所示：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业务收入比例
<b>2016年1-4月</b>			
1	上海泛亚航运有限公司	1,255.61	9.34%
2	马士基航运有限公司	1,102.59	8.20%
3	江苏众诚国际物流有限公司	1,061.52	7.90%
4	中国外运长江有限公司集运事业部	984.87	7.33%
5	中艺国际储运公司江苏公司	838.66	6.24%
合计		<b>5,243.26</b>	<b>39.02%</b>
<b>2015年度</b>			
1	江苏众诚国际物流有限公司	3,204.71	7.62%
2	中国外运长江有限公司集运事业部	3,096.18	7.36%
3	马士基航运有限公司	2,904.12	6.91%
4	江苏远洋新世纪货运代理有限公司	2,316.15	5.51%
5	中艺国际储运公司江苏公司	2,202.48	5.24%
合计		<b>13,723.64</b>	<b>32.64%</b>
<b>2014年度</b>			
1	江苏众诚国际物流有限公司	3,494.91	9.22%
2	马士基航运有限公司	2,157.59	5.69%
3	江苏中外运船务代理有限公司	2,070.63	5.46%
4	江苏远洋新世纪货运代理有限公司	1,870.79	4.93%
5	江苏凯通国际物流有限公司	1,756.42	4.63%
合计		<b>11,350.34</b>	<b>30.55%</b>

报告期，龙集公司不存在向单个客户的销售比例超过总额 50% 的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其主要关联方或持有 5% 以上股份的股东在上述客户中占有权益的情形。

#### （四）采购情况

龙集公司的主要采购项目包括物资、劳务、能源、设备等。报告期内龙集公司前五大供应商如下表所示：

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占总采购金额的比例	采购内容
<b>2016年1-4月</b>				

1	上海振华重工(集团)股份有限公司	1,487.18	24.58%	设备
2	江苏省电力公司南京供电公司	453.24	7.49%	电费
3	平邑津沪装卸服务有限公司	438.70	7.25%	劳务
4	南京源港装卸服务有限公司	332.53	5.50%	劳务
5	南京市六合区龙袍装卸搬运有限公司	311.00	5.14%	劳务
合计		<b>3,022.65</b>	<b>49.95%</b>	
<b>2015 年度</b>				
1	平邑津沪装卸服务有限公司	1,292.27	13.37%	劳务
2	江苏省电力公司南京供电公司	1,265.04	13.09%	电费
3	南京源港装卸服务有限公司	980.43	10.14%	劳务
4	南京市六合区龙袍装卸搬运有限公司	769.53	7.96%	劳务
5	中国石化销售有限公司江苏南京石油分公司	606.71	6.28%	柴油
合计		<b>4,913.98</b>	<b>50.84%</b>	
<b>2014 年度</b>				
1	江苏省电力公司南京供电分公司	1,106.18	12.17%	电费
2	南京源港装卸服务有限公司	798.93	8.79%	劳务
3	中国石化销售有限公司江苏南京石油分公司	743.60	8.18%	柴油
4	平邑津沪装卸服务有限公司	681.19	7.50%	劳务
5	南京市六合龙袍装卸搬运有限公司	584.62	6.43%	劳务
合计		<b>3,914.53</b>	<b>43.08%</b>	

报告期，龙集公司不存在向单个供应商采购的比例超过总额 50% 的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其主要关联方或持有 5% 以上股份的股东在上述供应商中占有权益的情形。

## 五、龙集公司所获资质及认证

截至本独立财务顾问报告签署日，龙集公司所获的资质及认证如下：

序号	资质名称	经营地域	许可经营范围	发证机关	证书编号	有效期
1	港口经营许可证	南京港龙潭港区集装箱码头 801#、802#、803#、804#、805#泊位	第一类码头及其他港口设施服务；第三类港口货物装卸、仓储和港内驳运服务；第六类船舶港口服务；第七类港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务	南京市交通运输局	(苏宁)港经证(0013)号	2014.2.28-2016.8.12
2	港口危险货物作业附证	南京港龙潭港区集装箱公司码头 801、802、803、804、805号泊位	作业方式：第 1.3 类气体发生剂、烟花、1.3C 类无烟火药、第 1.4 类点火具、2.1、2.2、2.3、4.2、4.3、6.2 项车船直取，其他类别船-场-车，车-场-船 作业危险物品名：第 3、4、6、	南京市交通运输局	(苏宁)港经证(0013)号-M001、002、003、004、005-JX	2015.8.19-2016.8.12

			8、9类，第2类2.1、2.2、2.3项，第5类5.1项，第1.3类气体发生剂，1.3C类无烟火药，第1.4类点火具（剧毒品和其他国家禁止在内河运输的货物除外）***			
3	港口危险货物作业附证	南京港龙潭港区集装箱公司危险货物集装箱堆场	作业方式：船-车-场，场-车-船 作业危险物品名：第3、4（除4.2、4.3项）、6（除6.2项）、8、9类，第5类5.1项***	南京市交通运输局	（苏宁）港经证(0013)号-D001-JX	2015.8.19 -2016.8.12
4	港口经营许可证	南京港龙潭港区集装箱码头806、807、808、809、810泊位	第一类码头及其他港口设施服务：为船舶提供码头设施服务； 第三类港口货物装卸、仓储和港内驳运服务：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；	南京市交通运输局	（苏宁）港经证(0190)号(试运行)	2016.8.10 -2017.2.9
5	外商投资企业批准证书	-	集装箱装卸、堆存、拆装箱、拼箱、门到门运输、修理、清洗； 仓储服务；电子数据交换服务及信息咨询服务；物资设备销售和修理；港口开发与建设。	南京市人民政府	商外资苏府资字[2005]61757号	2005.7.29 -2025.7.29
6	自理报检企业备案登记证明书	-	-	南京出入境检验检疫局	3201602033	发证日期： 2014.2.24

## 六、龙集公司主要资产的权属状况、对外担保情况、行政处罚情况及主要负债情况

### （一）主要资产及权属情况

#### 1、土地

目前，龙集公司拥有2项土地使用权，具体情况如下：

序号	土地使用权	使用权人	土地位置	用途	使用权面积(M <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期
1	宁栖国用(2013)第16349号	龙集公司	栖霞区长江以南\疏港路以北\龙潭港一期以西	工业	1,509,670.88	出让	2063/4/10
2	宁栖国用(2016)第21149号	龙集公司	栖霞区洲田村	港口码头用地	1,019,651.96	作价出资	2065/12/31

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十九条规定，土地有偿使用的方式包括：国有土地使用权出让；国有土地租赁；国有土地使用权作价出资或者入股。因此，土地作价出资（入股），既非土地出让，也非土地划拨，而是一种单独的土地使用方式。

根据《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（国家土地管理局令第8号）第三条、《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发[1999]433号）第三条规定，作价出资（入股）土地使用权是土地使用者通过国家出资（入股）方式取得的国有土地使用权；以作价出资（入股）方式处置的，土地使用权在使用年期内可依法转让、作价出资、租赁或抵押。因此，作价出资（入股）土地使用权的权能与出让土地使用权权能是一致的。

综上，龙集公司拥有的龙潭一期土地性质为作价出资，符合法律法规的规定。

## 2、房产

截至本独立财务顾问报告签署日，龙集公司拥有房产共 28 处，19 处已取得了权属证书，9 处尚未取得权属证书，具体情况如下：

### （1）龙潭港区一期

单位：万元

序号	房屋名称	建成时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值	权利限制	办证进展
1	综合办公楼	2004/03/26	9,197.16	2,888.03	无	已取得权属证书
2	生活综合楼	2003/04/18	3,141.32	874.57	无	
3	前方休息室	2003/04/18	163.40	40.28	无	
4	拆装箱库	2003/04/18	8,402.62	1,122.32	无	
5	机修车间	2003/04/18	1,293.43	192.53	无	
6	箱修车间	2003/04/18	694.21	101.57	无	
7	流机库	2003/04/18	422.12	44.30	无	
8	中心变电所	2002/06/02	1,173.45	301.88	无	
9	1#变电所	2002/07/22	281.03	70.90	无	
10	2#变电所	2002/07/22	280.17	69.77	无	
11	加油站	2003/04/18	112.91	98.33	无	
12	油污水处理	2003/04/18	27.88	7.04	无	
13	冲洗场	2003/04/18	113.80	15.39	无	

14	泵房	2003/04/18	123.88	102.05	无	已取得权属证书
15	门卫	2012/06/20	63.27	6.46	无	因实物与规划核准图不匹配,房产局无法出具测绘成果。
<b>合计</b>		-	<b>25,490.65</b>	<b>5,935.42</b>	-	-

上述房产建筑面积合计为 25,490.65 平方米, 占龙集公司全部房产面积的比例为 47.15%, 其相应评估价值合计为 5,935.42 万元, 占龙集公司评估总值的比例为 2.57%。

上述第 15 项门卫为龙集公司生产辅助用房, 其面积为 63.27 平方米, 占龙集公司自有房产总面积的比例为 0.12%; 该等房产的评估价值为 6.46 万元, 占龙集公司评估总值的比例为 0.0028%。

## (2) 一关三检

单位: 万元

序号	房屋名称	建成时间	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估价值	权利限制	办证进展
1	海关大楼	2006/08/01	10,838.58	5,645.36	无	已取得权属证书
2	海关食堂	2006/08/01	898.71	208.68	无	
3	三检大楼	2006/08/01	9,250.27	4,818.07	无	
4	海关营房	2006/08/01	1,933.21	352.16	无	
5	边防营房	2006/08/01	398.09	72.52	无	
6	门卫一	2006/08/01	6.81	0.95	无	因无规划核准图,房产局无法出具测绘成果。
7	门卫二	2006/08/01	24.72	3.47	无	
<b>合计</b>		-	<b>23,350.39</b>	<b>11,101.21</b>	-	-

上述房产建筑面积合计为 23,350.39 平方米, 占龙集公司全部房产面积的比例为 43.19%, 评估价值合计为 11,101.21 万元, 占龙集公司评估总值的比例为 4.81%。

上述第 6 项门卫一、第 7 项门卫二的建筑面积合计为 31.53 平方米, 占龙集公司自有房产总面积的比例为 0.06%; 该等房产的评估价值为 4.42 万元, 占龙集公司评估总值的比例为 0.0019%。

## (3) 龙潭港区四期

单位：万元

序号	房屋名称	建成时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值	权利限制	办证进展
1	11#变电所	2011/12/01	258.19	98.50	无	需待龙潭港区四期工程完成整体竣工验收后,办理房产权证手续,预计于2017年上半年办毕。
2	12#变电所	2011/12/01	222.78	84.99	无	
3	4#变电所	2012/11/01	501.69	195.56	无	
4	5#变电所	2012/11/01	367.02	143.06	无	
5	侯工楼	2015/06/01	3,347.90	900.27	无	
6	6#变电所	2015/06/01	521.31	214.02	无	
合计		-	<b>5,218.89</b>	<b>1,636.40</b>	-	-

上述房产建筑面积合计为 5,218.89 平方米,占龙集公司全部房产面积的比例为 9.65%,其评估价值合计为 1,636.40 万元,占龙集公司评估总值的比例为 0.71%。

南京市住房保障与房产局已出具说明,上述房产在符合要求正式收件后进入办理流程,按照登记规定要求工作日内办理完毕,领取权证后,可以作为所申请房屋的权属凭证。6月28日,不动产统一登记实施后,该局将继续做好协调配合工作。

在为上述 28 处房产办理《房屋所有权证》的过程中,龙集公司需支付测绘费、测评费、登记费等相关费用,前述费用均由龙集公司自行承担。

2016年7月,南京市住房保障与房产局出具证明,自2013年1月1日至今,龙集公司未因违反房屋管理法律法规而受到行政处罚。

南京港集团已出具承诺:如上述房产无法取得相应权属证书,从而导致南京港股份在正常运营过程中因龙集公司该等房产的权属瑕疵而遭受任何损失,南京港集团将以现金方式给予南京港股份足额补偿。

综上,龙集公司上述 28 处房产均无权属纠纷或权利限制,相关房产证正在分批办理过程中,占龙集公司自有房产总面积 90.17%的房产已经取得权属证书;占龙集公司自有房产总面积 9.65%的龙集四期房产,需要在龙潭港区四期工程完成整体竣工验收后才能办理;因房产局无法出具测绘成果,剩余占龙集公司自有房产总面积 0.18%、评估值为 10.88 万元的门卫用房存在瑕疵,南京港集团已经出具相关承诺。房产主管部门已对此出具说明,并证明龙集公司自 2013 年 1 月 1 日起至今未因违反房屋管理法律法规而受到行政处罚。同时,南京港集团已承诺足额补偿因上述房产无法取得相应权属证书导致上市公司遭受的任何损失。因此,龙集公司上述房产未办证的情形不会对龙集公司的正常生产经营与本次交易

产生重大不利影响。

### 3、泊位

龙集公司目前拥有 10 个经营性泊位，具体情况如下：

序号	经营企业	泊位名称	主要用途	泊位个数	靠泊能力	设计通过能力	备注
1	龙集公司	龙潭港区一期工程(集装箱一期)	集装箱专用	5	3 个 2.5 万吨级泊位，2 个千吨级泊位（水工兼顾 5 万吨级）	52 万 TEU/年	经技术改造后，通过能力已达 180 万 TEU/年 <sup>注</sup>
2	龙集公司	龙潭港区四期工程(集装箱二期)	集装箱专用	5	5 个 3 万吨级集装箱泊位（水工兼顾 5 万吨级）	120 万 TEU/年	2015 年开始试运行，预计 2016 年底正式投产

注：龙潭港区一期工程（集装箱一期）通过能力提升的主要途径为：

（1）增加设备投入：龙潭港区一期工程原设计为 4 台岸桥，10 台场桥，2008 年-2012 年，通过技术改造，增加设备投入，其中岸桥增至 6 台，场桥增至 16 台。

（2）通过新建堆场，提升一次性堆存能力。

（3）提升信息化管理水平：通过建设生产管理信息系统与 EDI 系统，优化堆存模式，减少提箱作业等待时间，加快通关进程。

### 4、设备

截至 2016 年 4 月 30 日，龙集公司拥有的设备如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	账面净值	成新率
港务及装卸设施	209,932.33	170,452.25	81.19%
机器设备	356.64	138.73	38.90%
电子及其他设备	3,340.93	637.54	19.08%
<b>合计</b>	<b>213,629.90</b>	<b>171,228.52</b>	<b>80.15%</b>

主要装卸设备具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	账面净值	成新率
岸壁式集装箱装卸桥 1	3,332.74	1,935.32	58.07%
岸壁式集装箱装卸桥 2	3,332.74	1,935.32	58.07%
岸壁式集装箱装卸桥 3	3,332.74	1,935.32	58.07%
岸壁式集装箱装卸桥 4	3,332.74	1,935.32	58.07%



岸壁式集装箱装卸桥 5	3,089.74	2,747.26	88.92%
岸壁式集装箱装卸桥 6	3,089.74	2,747.26	88.92%
岸壁式集装箱装卸桥 7	2,182.91	1,816.51	83.21%
岸壁式集装箱装卸桥 8	2,182.91	1,816.51	83.21%
岸壁式集装箱装卸桥 9	1,480.90	938.80	63.39%
岸壁式集装箱装卸桥 10	1,480.90	938.80	63.39%
H986 集装箱检查系统	1,297.74	905.98	69.81%
轮胎式集装箱门式起重机 1	827.90	420.16	50.75%
轮胎式集装箱门式起重机 2	827.90	420.16	50.75%
轮胎式集装箱门式起重机 3	827.90	420.16	50.75%
轮胎式集装箱门式起重机 4	827.90	420.16	50.75%
轮胎式集装箱门式起重机 5	827.90	420.16	50.75%
轮胎式集装箱门式起重机 6	827.90	420.16	50.75%
轮胎式集装箱门式起重机 7	810.00	662.52	81.79%
轮胎式集装箱门式起重机 8	810.00	662.52	81.79%
<b>合计</b>	<b>34,723.22</b>	<b>23,498.42</b>	<b>67.67%</b>

## 5、资产权属情况

龙集公司资产产权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

本次交易中，南京港股份购买的标的资产为龙集公司 54.71%的股权，龙集公司为合法设立、有效存续的公司。交易对方合计持有龙集公司 54.71%的股权，该等股权权属清晰，资产转移不存在法律障碍。

截至目前，龙集公司占有房产总面积 90.17%的龙潭一期、一关三检共计 19 处房产，已经取得南京市不动产登记局出具的不动产登记收件单，进入制证阶段，不存在办证障碍；占有房产总面积 9.65%的龙潭四期 6 处房产，需要在完成龙潭四期项目整体竣工验收后才能办理，预计于 2017 年上半年办毕；龙潭一期、一关三检 3 处门卫室，占龙集公司自有房产总面积的比例仅为 0.18%，且均为辅助用房，不会对龙集公司的正常生产经营造成重大不利影响。上述房产均为龙集公司实际占有与使用，其权属不存在争议或纠纷。

作价出资的土地使用权已经登记在龙集公司名下，龙集公司依法有权在使用年期内依法转让、作价出资、租赁或抵押该土地使用权。

同时，为保障上市公司的合法权益，保证本次交易的顺利进行，交易对方南

京港集团已出具承诺函，如龙集公司拥有的上述房产无法取得相应权属证书，从而导致南京港股份在正常运营过程中因龙集公司该等房产的权属瑕疵而遭受任何损失，南京港集团将以现金方式给予南京港股份足额补偿。

综上，龙集公司房产正在办理权证及 1 宗土地取得方式为作价出资，不会对本次交易及交易完成后上市公司的经营产生重大不利影响，本次交易符合标的资产权属清晰的规定。

## （二）对外担保情况

截至 2016 年 4 月 30 日，龙集公司未对外提供担保。

## （三）行政处罚情况

2015 年 9 月 24 日，南京市交通运输局向龙集公司出具了《行政处罚决定书》（宁交港罚字[2015]00003 号），因龙集公司龙潭港区四期工程（集装箱二期）港口设施未依法验收合格擅自投入使用，违反了《中华人民共和国港口法》第十九条之规定：“港口设施建设项目竣工后，应当按照国家有关规定经验收合格，方可投入使用”，决定对龙集公司处以罚款 1 万元，同时责令龙集公司停止使用该港口设施，并在 2015 年 10 月 31 日前完成该港口项目工程竣工验收手续。龙集公司已缴纳了上述罚款，并于 2015 年 10 月 19 日向南京市交通运输局提交了《关于南京港龙潭港区四期工程试运行备案的请示》（宁港龙集办[2015]16 号），该项目各专项验收均已完成，正式申请试运行备案。

2016 年 1 月 5 日，南京市交通运输局出具《关于龙潭集装箱有限公司资产注入上市公司的回复意见》（宁交港[2016]6 号），确认龙集公司已积极整改，先后完成了消防、安全等专项验收，环保因国家最新要求，已不再出具试生产意见。龙集公司已按照交通运输部未批先建专项整治行动的要求完成了整改，该项目已具备试运行核查条件，并行文上报省厅港口局予以确认。请你公司尽快办理竣工验收手续，早日投用。

2016 年 6 月 23 日，南京市交通运输局出具证明，由于龙集公司龙潭港区四期工程港口设施未依法验收合格擅自投入使用，我局于 2015 年 9 月 24 日出具了宁交港罚字[2015]00003 号《行政处罚决定书》，对龙集公司作出行政处罚，该行

为不属于重大违法违规行为。龙集公司现已按照交通运输部专项整治行动完成了整改，已具备试运行核查条件。除上述情形外，自 2013 年 1 月 1 日至今，龙集公司未因其他违法违规行为而受到该局行政处罚。

#### （四）主要负债情况

截至 2016 年 4 月 30 日，龙集公司正在履行的主要负债情况如下：

##### 1、短期贷款

序号	贷款行	贷款额(万元)	利率%	借款期	增信方式
1	兴业银行南京迈皋桥支行	3000	4.35%	2016.01.18-2017.01.17	信用
2	中国工商银行南京下关支行	10000	4.35%	2015.12.25-2016.09.25	信用
3	中国交通银行南京下关支行	3000	4.55%	2015.10.16-2016.10.10	信用
4	中国交通银行南京下关支行	3000	4.35%	2015.12.22-2016.12.18	信用
5	广发银行南京湖南路支行	5000	4.35%	2015.11.12-2016.09.19	信用
合计		<b>24,000</b>	-	-	-

##### 2、长期贷款

序号	贷款行	贷款额(万元)	利率%	借款期	增信方式
1	南京银行股份有限公司鸡鸣寺支行	6,850.00	4.90%	2013.03.22-2025.03.21	保证担保
2		540.00	4.90%	2013.04.17-2025.03.21	
3		2,100.00	5.40%	2013.07.02-2025.03.21	
4		1,000.00	5.15%	2013.10.15-2025.03.21	
5	中国农业银行股份有限公司南京雨花台支行	2,750.00	4.90%	2013.03.22-2020.03.17	保证担保
6		31,700.00	4.90%	2013.03.18-2020.03.17	
7		2,660.00	4.90%	2013.04.17-2020.09.17	
8		4,590.00	5.65%	2013.06.08-2020.09.17	
9		1,610.00	5.65%	2013.06.08-2021.03.17	
10		2,000.00	5.40%	2013.08.09-2021.03.17	
11		1,000.00	5.15%	2013.10.15-2021.03.17	
12		5,000.00	4.90%	2013.12.24-2021.09.17	
13		3,810.00	4.90%	2013.12.24-2022.03.17	
14		1,190.00	4.90%	2013.12.24-2021.03.17	
15		4,000.00	5.40%	2014.07.10-2022.03.17	
16	4,000.00	5.40%	2014.08.08-2022.09.16		
17	中国交通银行南京下关支行	10,000.00	4.75%	2016.04.14-2019.04.05	信用
合计		<b>84,800.00</b>	-	-	

### 3、融资租赁

序号	购买人及出租人	租赁本金 (万元)	租赁费率 (%)	租赁期间
1	广东益通融资租赁有限公司	9,614.81	3.08%	2015.07.20-2017.06.14

龙集公司以售后回租的形式，将 LCT107 岸桥、LCT108 岸桥、LCT109 岸边集装箱起重机、LCT110 岸边集装箱起重机、LCT221 轮胎式起重机以 9,614.81 万元的价格出售给广东益通融资租赁有限公司再租回该资产，年租赁费率为 3.08%，租赁期间为 2015 年 7 月 20 日至 2017 年 6 月 14 日。

2016 年 1 月 3 日，龙集公司已提前解除了该项融资租赁。

#### (五) 资产租赁情况

龙集公司与南京港江盛汽车码头有限公司签订了《租赁协议》，龙集公司将其部分码头、堆场（共 200 亩场地，150 米码头）出租给南京港江盛汽车码头有限公司用于开展商品车装卸、中转、仓储及相关业务，租赁期限为 34 个月（2014 年 3 月 1 日至 2016 年 12 月 30 日），年租金为 1,035 万元。

龙集公司与南京港江盛汽车码头有限公司签订了《租赁协议》，龙集公司将其部分场地及场地间道路（共计 180 亩）出租给南京港江盛汽车码头有限公司用于开展业务，租赁期限为 6 个月（2015 年 7 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日），总租金为 450 万元。

## 七、龙集公司最近两年一期经审计的主要财务数据

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的普华永道中天特审字(2016)第 1679 号审计报告，报告期龙集公司经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016/4/30	2015/12/31	2014/12/31
资产总额	326,968.61	340,400.42	287,551.47
负债总额	135,821.53	150,903.30	119,060.10
所有者权益	191,147.08	189,497.12	168,491.38

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
营业收入	13,438.97	42,048.46	39,785.62
利润总额	2,236.03	8,622.39	9,013.31
净利润	1,649.96	7,418.55	7,900.82
扣除非经常损益后净利润	1,662.55	6,547.30	7,898.09

## 八、龙集公司最近三年交易、增资或改制涉及的评估或估值情况

除 2015 年 11 月南京港集团、中外运香港分别以龙潭港区一期土地、现金对龙集公司进行增资涉及资产评估外，龙集公司最近三年未进行过其他评估或估值情况。

最近三年详细评估情况参见”第五节交易标的评估及定价情况“之”一、龙集公司的评估及定价情况“之”（八）“标的公司本次评估与前次评估的差异分析”。

## 九、标的资产为股权的说明

### （一）交易标的出资及合法存续情况

龙集公司历次出资真实有效，不存在影响其合法存续的情况。

### （二）关于交易标的是否为控股权的说明

本次拟发行股份购买的标的资产为龙集公司 54.71%的股权，本次交易前，上市公司持有龙集公司的股权比例为 20.17%，交易完成后，上市公司持有龙集公司的股权比例为 74.88%，为控股权。

### （三）拟收购股权是否符合转让条件的说明

龙集公司为有限责任公司（中外合资），交易对方所持股权权属清晰，不存在质押或其他形式的担保等第三方权益或限制情况，也不存在法院或其他有权机构冻结、查封之情形。本次交易涉及的股权转让已经全体股东同意，符合法律法

规及公司章程的规定。

## 十、会计政策及相关会计处理

### （一）财务报表的编制基础

龙集公司以持续经营为基础，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

### （二）重要会计政策及会计估计

#### 1、收入

收入的金额按照龙集公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入龙集公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

##### （1）提供劳务

龙集公司的主营业务收入为提供集装箱的装卸、仓储、修理及相关港务服务予客户所赚取的收入，于有关服务已经完成并且收入的金额能够可靠的计量时即予确认。

##### （2）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

#### 2、应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款等。龙集公司对外提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

##### （1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明上

市公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断依据为：单项金额超过人民币 1,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

#### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据如下：

组合 1	应收保证金、押金等信用风险极低的应收款项
组合 2	除组合 1 以外的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1	实际损失率
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	0.5%	0.5%
一年以上	100%	100%

#### (3) 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为：存在客观证据表明龙集公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(4) 龙集公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 3、存货

存货包括备品备件等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货发出时的成本按加权平均法核算。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

龙集公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

#### 4、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入龙集公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

龙集公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-50年	5%	1.90%至4.75%
土地使用权	50年	-	-

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 5、固定资产

##### (1) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、港务及装卸设施、机器设备、电子以及其他设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入上市公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。



## (2) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5%	2.38% 至 4.75%
港务及装卸设施	4.5-50 年	5%	1.90% 至 21.11%
机器设备	2-20 年	5%	4.75% 至 47.50%
电子及其他设备	5-16 年	5%	5.94% 至 19.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(3) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## (4) 融资租入固定资产的认定依据和计量方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 6、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提

折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 7、无形资产

无形资产为土地使用权，以成本计量。

### （1）土地使用权

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

### （2）定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

### （3）无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## （三）会计政策和会计估计与同行业上市公司的比较

### 1、会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及影响

经查阅同行业上市公司资料，龙集公司的收入确认原则和计量方法、应收款项坏账准备计提政策等主要会计政策和会计估计与同行业上市公司不存在重大差异，对龙集公司利润无重大影响。

### 2、重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

龙集公司应收款项计提坏账准备的方法与南京港股份一致。龙集公司的会计政策和会计估计与南京港股份不存在重大差异。

综上，龙集公司的收入确认政策、应收账款会计政策及坏账准备计提与同行业或同类资产之间，以及与南京港股份之间不存在重大差异。

## 十一、安全生产和环境保护情况

### （一）安全生产

龙集公司高度重视安全生产工作，依据《安全生产法》、《中华人民共和国港

口法》、《中华人民共和国港口设施保安规则》及《国务院关于进一步加强安全生产工作的决定》等国家规定，结合其生产经营的实际情况，编制了《职业健康和安全生产运行控制程序》、《环境、职业健康与安全绩效监视和测量控制程序》、《安全生产举报投诉处理管理制度》、《安全培训管理办法》、《危险货物集装箱作业安全管理制度》等一系列完善的安全生产管理规章制度。

公司设立了安全保卫部，负责危险作业、消防的管理，并对各部门的运行控制进行监督检查，安全保卫部每月召开一次生产安全例会，每季度召开一次安委会，必要时可召开临时会议，汇报、分析生产运行和安全情况并提出整改措施；工程技术部负责特种设备、电气安全的管理；营运操作部、CFS 分公司、箱修分公司负责生产作业过程中职业健康安全风险的日常控制；人力资源部负责组织全员安全教育培训，职业健康的管理；办公室负责办公及生活后勤单元的职业健康安全的日常管理。

2016 年 1 月，龙集公司取得中国船级社质量认证公司颁发的《职业健康安全管理体系认证证书》，建立的职业健康安全管理体系符合标准：GB/T 28001-2011/OHSAS18001:2007。

2015 年 1 月，龙集公司取得江苏省交通运输厅颁发的《交通运输企业安全生产标准化达标等级证书》，达标等级为二级。

## （二）环保情况

龙集公司在日常经营中可能产生的环境污染问题包括叉车、集卡等车辆运行中产生的尾气排放、生产废水、固废、港口机械设备运行中产生的噪声等。龙集公司严格遵守国家有关环保法律法规，认真落实各级环保部门工作要求，结合企业自身特点，做出了一系列环境保护相关的制度安排，编制了《环境卫生管理制度》、《环境保护管理制度》、《环境运行控制程序》等规章制度。

公司安全保卫部是环境保护管理的归口管理部门，负责组织检查、监督各部门环境管理、环保设施运行管理、清洁生产和资源综合利用等工作，使其符合环保要求；负责危险固废的对外处置，以及危险废物处置商的选择和签订危险废物处置合同；组织各部门环保自查自纠，配合上级部门组织的环保检查，落实检查发现问题的整改；组织调查环保污染事故；提供公司级环保培训等。工程技术部、

设备保障部、营运操作部、CFS 分公司、箱修分公司、办公室负责公司内环境保护设备、设施的日常维护，保障其良好的使用状态，确保其稳定运行。其他各部门切实履行环境保护职责，进行日常环境保护工作，确保辖区内不发生环境污染事件。

2016 年 1 月，龙集公司取得中国船级社质量认证公司颁发的《环境管理体系认证证书》，建立的环境管理体系符合标准：GB/T 24001-2004/ISO 14001:2004。

2016 年 6 月，龙集公司取得中国港口协会颁发的《中国绿色港口证书》，被评为“五星级中国绿色港口”。

## 十二、质量控制情况

为提升服务质量，提高公司竞争力，龙集公司建立并不断完善质量控制体系，编制了《闸口服务质量检查标准》、《集装箱堆存管理制度》、《装卸、堆存服务质量巡查标准》、《装卸机械技术操作规程》、《装卸服务监视和测量控制程序》、《顾客满意度测量控制程序》等一系列规章制度，通过事前控制和现场管理对装卸、仓储等服务实现过程进行全面的质量控制。

同时，公司市场开发部会每年一次向客户发放满意度调查表，对收集的顾客投诉的信息，满意度调查情况等定性评价或定量分析以发现需要改进的地方，并做出相应的改正措施。

2016 年 1 月，龙集公司取得中国船级社质量认证公司颁发的《质量管理体系认证证书》，建立的质量管理体系符合标准：GB/T 19001-2008/ISO9001:2008。

## 十三、标的资产涉及立项、环保、行业准入等有关报批事项的情况

除募投项目报批事项外，龙集公司目前已取得的报批事项情况如下：

龙潭港区一期工程（集装箱一期）	立项批文	国家计委于 1998 年 4 月 9 日向交通部、江苏省计划与经济委员会出具的《印发国家发展计划委员会关于南京港龙潭港区一期工程项目建议书的请求的通知》（计交能[1998]1038 号） 国家计委于 2001 年 4 月 13 日出具的《印发国家计委关于审批南京港龙潭港区一期工程可行性研究报告的请示的通知》（计基础[2001]577 号）
-----------------	------	---

	环境影响评价批文	国家环境保护总局于 1998 年 7 月 28 日出具的《关于南京港龙潭港区一期工程环境影响报告书审批意见的复函》（环发[1998]185 号）
	岸线水域批文	水利部长江水利委员会于 1996 年 9 月 10 日出具的《关于南京港龙潭港区一期工程使用岸线水域的批复》（长江务[1996]626 号）
	河道工程占用证	南京市水利局于 2013 年 1 月 1 日出具的《河道工程占用证》（南京水[2013]占字第 550 号）
	码头对外开放批复	江苏省人民政府于 2006 年 12 月 30 日出具的《省政府关于同意南京港龙潭港区一期集装箱码头对外开放的批复》（苏政复【2006】95 号）
龙潭港区四期工程（集装箱二期）	立项批文	国家发改委于 2007 年 12 月 10 日出具的《国家发展改革委关于南京港龙潭港区四期工程项目核准的批复》（发改交运[2007]3387 号）
	环境影响评价批文	国家环保总局于 2006 年 10 月 31 日出具的《关于南京港龙潭港区四期工程（集装箱二期）环境影响报告书的批复》（环审[2006]543 号）
	岸线水域批文	南京市水利局于 2006 年 8 月 2 日出具的《关于对南京龙潭港四期工程使用长江岸线水域的初审意见》（宁水管[2006]193 号）
	河道工程占用证	南京市水利局于 2013 年 1 月 1 日出具的《河道工程占用证》（南京水[2007]占字第 513 号）

注：根据《中华人民共和国港口法》（2015 年修正）第十三条的规定，由国务院经济综合宏观调控部门批准建设的项目使用港口岸线，不再另行办理使用港口岸线的审批手续。

截至本独立财务顾问报告签署日，龙潭港区四期工程（集装箱二期）正在办理环保验收与工程竣工验收等手续，具体情况如下：

截至目前，龙潭港区四期工程（集装箱二期）已完成海事、航道、水利、消防、安全等专项验收，并于 2016 年 8 月 10 日取得试运行《港口经营许可证》，尚需依次办理环保验收、档案验收及工程竣工整体验收等手续。

龙集公司已委托江苏省环科咨询股份有限公司开展环保验收调查报告编制工作，在该报告编制完成后将及时向国家环保部申请环保验收，预计 2016 年 11 月完成环保验收；在环评验收完成后，龙集公司将申请档案专项验收，预计 2016 年 12 月完成；此后，龙集公司将申请项目工程竣工整体验收，预计于 2017 年 1 月完成。

上述手续相关费用主要为环保验收调查报告编制等费用，均由项目工程建设主体龙集公司自行承担，该等相关费用已包含在该项目工程投资预算内。

《港口工程竣工验收办法》（2016 年修正）第八条规定，试运行经营期内符合竣工验收条件的港口工程，应当及时办理港口工程竣工验收手续。《港口经营管理规定》（2016 年修正）第十三条规定，港口设施需要试运行经营的，所持有

的《港口经营许可证》的有效期为试运行经营期，并在证书上注明。试运行经营期原则上不超过 6 个月；确需延期的，试运行经营期累计不得超过 1 年。

龙潭港区四期工程（集装箱二期）已于 2016 年 8 月 10 日取得试运行《港口经营许可证》，试运行经营期为自 2016 年 8 月 10 日至 2017 年 2 月 9 日。如未能如期于 2017 年 1 月完成工程竣工整体验收，可根据规定申请试运行经营期延期。在该项目工程整体验收完成前，龙集公司在《港口经营许可证》的有效期内开展试运行经营，符合《港口经营管理规定》等相关法律法规的规定。

南京港集团已出具承诺函：积极敦促龙集公司办理龙潭港区四期工程竣工验收手续，并于试运行期届满之日前及时完成工程竣工验收手续。

目前，龙潭港区四期工程（集装箱二期）环保验收与工程竣工验收手续正在积极按照法律规定依次办理过程中，不会对本次交易及交易完成后上市公司经营造成重大不利影响。

## 十四、债权债务转移情况

本次交易为南京港股份发行股份购买交易对方持有的龙集公司 54.71% 的股权，不涉及债权债务的转移。

## 第五节交易标的评估及定价情况

### 一、龙集公司的评估及定价情况

#### （一）本次评估情况说明

中联评估采取资产基础法和收益法对龙集公司股东全部权益进行了评估，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。根据中联资产评估集团有限公司出具的《评估报告》（中联评报字[2016]第 172 号），截至评估基准日 2015 年 11 月 30 日，在持续经营前提下，经审计后的净资产账面值为 188,564.01 万元，龙集公司净资产的评估值为 230,714.03 万元，评估增值 42,150.02 万元，增值率为 22.35%，本次交易标的资产（龙集公司 54.71% 股权）的评估值为 126,223.64 万元。

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股东全部权益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。

## 2、资产基础法评估结论

中联评估以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对龙集公司的全部资产和负债进行评估得出的评估结论如下：

评估基准日 2015 年 11 月 30 日，龙集公司经审计的总资产账面价值 331,241.87 万元，评估值 373,371.45 万元，评估增值 42,129.58 万元，评估增值率 12.72%。负债账面价值 142,677.86 万元，评估值 142,657.42 万元，评估增值 -20.44 万元，评估增值率 -0.01%。净资产账面价值 188,564.01 万元，评估值 230,714.03 万元，评估增值 42,150.02 万元，评估增值率 22.35%。

## 3、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，中联评估采用现金流折现方法（DCF）对龙集公司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，净资产评估价值为 230,023.69 万元，评估增值 41,459.68 万元，评估增值率 21.99%。

## 4、评估结果的选取和差异分析

### （1）评估结果的选取

龙集公司股东全部权益本次评估采用资产基础法评估的结果为 230,714.03 万元，收益法评估结果为 230,023.69 万元，资产基础法与收益法的评估结果差异为 690.34 万元，差异率为 0.30%。

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；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价值参考依据。



## （2）评估结果的差异分析

两种评估方法的差异结果如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	资产基础法		收益法		资产基础法与收益法差异	
		评估值	增值率	评估值	增值率	差异额	差异率
净资产	188,560.34	230,714.03	22.35%	230,023.69	21.99%	690.34	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。两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

龙集公司股东全部权益的收益法估值结果虽然低于资产基础法估值结果，但收益法估值结果较账面值增值 21.99%，股东全部权益整体估值并未出现减值。收益法估值结果略低于成本法评估结果，但不存在经济性贬值：

（1）主要是由于港口运输行业的特性，其业务量不能随着其设施规模扩大而立即大幅提高，从龙集公司历史产能利用上看，呈逐年上升趋势，产能扩大与相关资产带来的收益有一定滞后性。龙集公司四期工程尚未全面投入运营，规模经济效益尚未体现。

（2）本次评估收益法评估值低于资产基础法 690.34 万元，差异率为 0.30%，该差异率较小，对评估结果无实质性的影响。

综上所述，本次交易标的资产评估法评估结果不存在经济性贬值。

## （二）评估假设

### 1、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。

## 2、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）企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。

## （三）资产基础法

中联评估以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对龙集公司的全部资产和负债进行评估得出的评估结论如下：

评估基准日 2015 年 11 月 30 日，龙集公司经审计的总资产账面价值 331,241.87 万元，评估值 373,371.45 万元，评估增值 42,129.58 万元，评估增值率 12.72%。负债账面价值 142,677.86 万元，评估值 142,657.42 万元，评估增值-20.44 万元，评估增值率-0.01%。净资产账面价值 188,564.01 万元，评估值 230,714.03 万元，评估增值 42,150.02 万元，评估增值率 22.35%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：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	58,768.39	58,747.95	-20.44	-0.03
14 非流动负债	83,909.47	83,909.47	-	-
<b>15 负债总计</b>	<b>142,677.86</b>	<b>142,657.42</b>	<b>-20.44</b>	<b>-0.01</b>
<b>16 净资产（所有者权益）</b>	<b>188,564.01</b>	<b>230,714.03</b>	<b>42,150.02</b>	<b>22.35</b>

### 1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后

的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

## 2、非流动资产评估

在资产基础法下，本次评估增值 42,150.02 万元，评估增减值主要来自非流动资产中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项目。具体主要增减值原因分析如下：

本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

### (1) 投资性房地产

投资性房地产周边房地产交易市场不活跃，且租约较短，因此评估采用重置成本法评估。

投资性房地产账面值 26,276.31 万元,考虑出租的资产为房屋与土地，为固定资产和无形资产组成部分，故评估时视同整体在固定资产和无形资产中评估，此处评估为 0，增值额-26,276.31 万元，增值率 -100.00 %。

### (2) 固定资产

结合龙集公司房屋建(构)筑物的特点，本次评估对于龙集公司自建的建筑物主要采用重置成本法。对机器设备、车辆、电子设备按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备、车辆、电子设备的特点和收集资料情况,采用重置成本法。

固定资产账面值为 191,205.81 万元，评估值为 200,891.92 万元，评估增值 9,686.11 万元，增值率为 5.07%。固定资产具体评估情况如下：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产-房屋建筑物	16,119.26	18,673.03	2,553.77	15.84%
固定资产-构筑物及其他辅助设施	131,435.29	133,415.15	1,979.86	1.51%
<b>房屋建筑物类小计</b>	<b>147,554.55</b>	<b>152,088.18</b>	<b>4,533.63</b>	<b>3.07%</b>
固定资产-机器设备	43,222.85	48,252.32	5,029.47	11.64%
固定资产-车辆	61.67	108.81	47.14	76.44%
固定资产-电子设备	366.74	442.62	75.88	20.69%
<b>设备类小计</b>	<b>43,651.26</b>	<b>48,803.74</b>	<b>5,152.48</b>	<b>11.80%</b>
<b>固定资产合计</b>	<b>191,205.81</b>	<b>200,891.92</b>	<b>9,686.11</b>	<b>5.07%</b>

从上表可以看出，固定资产的评估增值主要是房屋建筑物和机器设备。

固定资产的评估值以重置价值乘以成新率确定。房屋建筑物类评估增值的主要原因系受近年来人工费等价格上涨因素影响，使重置原值明显增加；同时龙集公司四期工程于 2015 年 6 月预转固，评估所采用的固定资产成新率较高使得房屋建筑物类评估增值 4,533.63 万元。

机器设备的增值主要是集装箱专用设备近年价格有一定上涨；同时龙集公司四期设备账面值未包含待摊投资等费用，受设备原值上涨因素的影响，机器设备评估净值增值 5,029.47 万元。

车辆评估原值减值的主要原因是：车辆的技术更新速度比较快，市场价格有所下降且现行车辆可以抵扣增值税，导致评估原值减值，由于车辆评估经济年限大于会计计提折旧年限，导致车辆评估净值增值 47.14 万元。

电子设备多为电脑、打印机等设备，该产品更新较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，导致电子设备评估原值减值，由于电子设备评估经济年限大于会计计提折旧年限，导致电子设备评估净值增值 75.88 万元。

### **(3) 在建工程**

在建工程包括土建工程及设备安装工程，在核实账面价值基础上，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。

在建工程-土建工程账面值为 309.99 万元，为在建室外拆装箱场地工程等；在建工程-设备安装工程账面值为 548.63 万元，主要为设备购置费。在建工程评估值为 858.62 万元，未发生增减值。

### **(4) 无形资产**

无形资产为龙集公司所使用的土地使用权，共 2 宗土地，总面积 2,529,322.88 平方米。账面原值为 93,960.86 万元，账面净值为 89,750.57 万元。按照龙集公司所在区域有近年来的工业仓储用地出让案例作为参考，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，可选择成本逼近法评估。本次估价采用成本逼近法、市场法进行评估。

#### **①成本逼近法：**

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：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

在此基础上，进行年期修正和个别因素的调整后最终得出估价对象的价格 581.40 元/平方米。

## 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，且在评估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。

通过调查，评估师选择了与待估宗地用途相同或相近、在同一供需圈的比较案例。龙潭一期土地与龙潭四期土地毗邻，因此选择的市场法可比较案例为相同案例，故以四期土地为例说明，比较实例因素条件说明表如下所示：

比较因素	待估宗地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号	南京港龙潭集装箱有限公司	南京宇众先科自动化装备有限公司	江苏物华国际物流有限公司	南京中佳通企业管理服务有限公司
详细地址	长江以南、疏港路以北、龙潭港一期以西地块	东、北均至空地，西至栖霞区十月村，南至栖霞大道	东至综康路，南至现状道路，西至花园路，北至南京新港开发总公司	东至宝港路，南至规划道路，西至金港路，北至中心路
交易单价	待评估	600	600	600
土地使用权性质	出让	出让	出让	出让
规划用途	港口码头用地	工业用地	仓储用地	仓储用地
交易时间（年月）	2015 年 11 月	2014 年 6 月	2015 年 11 月	2015 年 11 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	产业聚集状况	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应
	基础设施完善程度	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯）

	公共配套设施完善程度	完善程度一般	完善程度一般	完善程度一般	完善程度一般
	交通便捷程度	临近宁镇线对外交通便捷	临近宁镇线对外交通便捷	临近宁镇线对外交通便捷	临近宁镇线对外交通便捷
	环境质量	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染
	区域规划	近郊工业区	近郊工业区	近郊工业区	近郊工业区
个别因素	供电保障率	95%以上	95%以上	95%以上	95%以上
	供水保障率	95%以上	95%以上	95%以上	95%以上
	土地面积（平方米）	1,509,670.84	26,486.72	88,399.54	97,716.27
	土地形状	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	地质和地形条件	地质一般，无起伏	地质一般，无起伏	地质一般，无起伏	地质一般，无起伏

#### 1) 土地规划用途修正

估价对象用途为港口码头用地，与比较实例三宗土地用途相似，故不作土地用途修正。

#### 2) 交易时间修正

经比较，各案例成交时间与基准日接近，故本次评估对交易时间不做修正。

#### 3) 交易情况修正

以待估宗地的条件为标准，待估宗地条件与比较案例条件一致，不需进行修正。

#### 4) 区域及个别因素修正

##### i 区域因素包括：

##### A、产业集聚状况修正指数

将待估宗地与交易案例产业集聚状况一致，无需修正。

##### B、基础设施完善程度修正指数

将待估宗地所处区域的基础设施分为七通、六通、五通、四通、三通、未达三通六个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

##### C、公共配套设施完善程度修正指数

将宗地所处区域生活服务设施分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个等级,将待估宗地指数定为100,每上升或下降一级,因素修正指数增加或减少2%。

#### D、交通便捷程度修正

E、按照区域内交通网线的密集程度的通达程度,将交通便捷程度分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级,将待估宗地指数定为100,每增加或减少一个等级,因素修正指数上升或下降2%。

#### F、环境质量指数

将环境质量分为环境优良、环境较优、基本无污染、环境污染较重、环境污染严重五个等级,将待估宗地环境质量指数定为100,每增加或减少一个等级,因素修正指数增加或减少2%。

#### G、区域规划

待估宗地与可比案例一致,无需修正。

ii 个别因素包括:

#### A、供电保障率指数

待估宗地与可比案例一致,不需修正。

#### B、供水保障率指数

待估宗地与可比案例一致,不需修正。

#### C、土地面积修正指数

结合建筑面积综合考虑,将宗地面积分为50000-100000平方米,宗地大小对土地利用不造成影响为较适当等级、10000-50000平方米和100000平方米以上,宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小为一般等级、1000-10000平方米,宗地大小不适合土地利用类型为不适当等级,每上升或下降一个等级,因素修正指数增加或减少2%。

#### D、土地形状指数

将宗地形状分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则五个等级,每上升或下降一个等级,因素修正指数上升或下降1%。

#### E、地质和地形条件指数

将宗地地质和地形条件分为良好、一般、较差三个等级,将待估宗地指数定为100,每增加或减少一个等级,因素修正指数上升或下降1%。

#### 5) 土地使用年期修正



当比较案例与待估宗地的土地使用年期不一致时，需进行年期修正，年期修正公式如下：

$$K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$$

式中：

K——比较实例的土地使用年期修正系数

r——取 6%（采用安全利率加风险调整值法测算，安全利率选取中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%，综合考虑评估基准日土地及房地产市场状况、估价对象所在地区房地产业平均收益状况、通货膨胀以及经济发展对土地投资的影响程度等，确定风险调整值为 3.5—4.5%，同时参照《南京市市区基准地价更新技术报告》中的工业用地土地还原利率，综合确定土地还原利率为 6%。）

n——比较案例或待估宗地土地使用年限

m——法定最高使用年限

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素		待估宗地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号		南京港龙潭集装箱有限公司	南京宇众先科自动化装备有限公司	江苏物华国际物流有限公司	南京中佳通企业管理服务有限公司
详细地址		长江以南、疏港路以北、龙潭港一期以西地块	东、北均至空地，西至栖霞区十月村，南至栖霞大道	东至综康路，南至现状道路，西至花园路，北至南京新港开发总公司	东至宝港路，南至规划道路，西至金港路，北至中心路
交易单价		待评估	600	600	600
土地使用权性质		100	100	100	100
规划用途		100	100	100	100
交易时间（年月）		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	产业聚集状况	100	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100

个别因素	环境质量	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
	供电保障率	100	100	100	100
	供水保障率	100	100	100	100
	土地面积（平方米）	100	100	102	102
	土地形状	100	100	100	100
	地质和地形条件	100	100	100	100

注：100为参照物与标的之比值

将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，得到因素修正系数。

比较因素	待估宗地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号	南京港龙潭集装箱有限公司	南京宇众先科自动化装备有限公司	江苏物华国际物流有限公司	南京中佳通企业管理服务有限公司
详细地址	长江以南、疏港路以北、龙潭港一期以西地块	东、北均至空地，西至栖霞区十月村，南至栖霞大道	东至综康路，南至现状道路，西至花园路，北至南京新港开发总公司	东至宝港路，南至规划道路，西至金港路，北至中心路
交易单价	待评估	600	600	600
土地使用权性质	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
规划用途	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间（年月）	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	产业聚集状况	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000
	区域规划	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	供电保障率	1.0000	1.0000	1.0000
	供水保障率	1.0000	1.0000	1.0000
	土地面积（平方米）	1.0000	1.0000	0.9804
	土地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	地质和地形条件	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		600.0	588.2	588.2
调整权重		0.33	0.33	0.33
年期修正系数		0.9906		
年期修正后的评估单价		586.60		

经过比较分析和测算，分别得到三个比较实例的比准价格，由于三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果。

同时，由于待估宗地剩余使用期年限为 47.39 年，可比案例均为 50 年使用年限，需进行年期修正，年期修正系数为 0.9906。

$$\begin{aligned} \text{龙潭四期宗地地价} &= (600 + 588.2 + 588.2) \div 3 \times 0.9906 \\ &= 587 (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

市场法选取了三个已成交可比案例，其中江苏物华国际物流有限公司、南京中佳通企业管理服务有限公司为 2015 年 11 月成交，三个案例与龙集公司的土地均在同一区域，经调查后仅有个别因素-面积有差异，同时考虑龙潭四期土地剩余使用期年限与可比案例的差异，综合得出市场法评估结果。

龙潭一期土地，剩余使用期年限与可比案例一致，仅有个别因素-面积有差异，因此：

$$\begin{aligned} \text{龙潭一期宗地地价为} &= (600 + 588.2 + 588.2) \div 3 \\ &= 592 (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

综上，考虑采用市场比较法时所选取的案例是土地市场近期中实际发生的案例，较成本逼近法更能真实的反映估价对象的真实价格，故本次评估采用市场法的评估结果作为待估宗地的出让土地使用权价格是合理的。

### ③最终评估方法的选取：

采用市场比较法时所选取的案例是土地市场近期中实际发生的案例，较成本逼近法更能真实的反映估价对象的真实价格。故本次评估采用市场法的评估结果。

### ④评估结果：

无形资产账面值为 89,750.57 万元，评估值为 148,981.08 万元，评估增值 59,230.51 万元，增值率为 65.99%，具体评估结果如下所示：

单位：万元

宗地名称	用地性质	土地使用权到期日	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	评估价值
龙潭四期土地	出让	2063/04/10	1,509,670.88	45,578.00	88,617.68
龙潭一期土地	作价出资	2065/12/31	1,019,651.96	44,172.57	60,363.40
合计			2,529,322.84	89,750.57	148,981.08

近年来，各地土地补偿标准提高，土地市场价值升值较大，龙集公司取得土地成本较低，同时投资性房地产中土地亦在无形资产—土地使用权中评估，导致

本次评估值与账面值相比有较大幅度的增值。

⑤龙潭一期土地本次交易评估与 2015 年 11 月评估的差异、原因及合理性  
龙潭一期土地两次评估结果见下表所示：

单位：万元

评估事项	土地权证编号	用地性质	土地使用权到期日	评估基准日	评估价值	评估报告
2015 年 11 月土地增资	宁栖国用(2011)第 08175 号	划拨（注）		2015/6/30	60,363.40	中联评报字 [2015]第 1526 号
本次交易	宁栖国用(2016)第 21149 号	作价出资	2065/12/31	2015/11/30	60,363.40	中联评报字 [2016]第 172 号)

注：评估根据增资目的设定用地性质以出让地进行评估

2015 年 11 月，南京港集团以龙潭一期土地对龙集公司进行增资。中联评估出具以 2015 年 6 月 30 日为基准日的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1526 号），拟增资土地使用权评估值为 60,363.40 万元，上述评估结果已在南京市国资委完成备案。增资时土地性质为划拨，正在办理作价出资变更手续，因此评估时土地使用年期设定为自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起 50 年法定出让年限。

本次交易评估时，龙潭一期土地性质已变更为作价出资，取得新的土地权证宁栖国用(2016)第 21149 号，土地使用权到期日为 2065 年 12 月 31 日。因此本次交易评估师以取得的土地证载明的到期日进行评估的，评估基准日 2015 年 11 月 30 日时剩余使用年限超过 50 年，考虑工业用地正常使用年限 50 年，故仍按 50 年期限评估。

龙潭一期土地位于栖霞区洲田村，距离南京市区约 30 公里，周边主要为工业仓储用地。两次评估时评估师均按照龙集公司所在区域近年来的工业仓储用地出让方式的案例作为参考，具体如下：

参考案例及评估宗地	交易时间	规划用途	土地单价（元/平方米）	
			2015 年 11 月土地增资	本次交易
南京宇众先科自动化装备有限公司	2014 年 6 月	工业用地	600	600
江苏物华国际物流有限公司	2015 年 11 月	仓储用地	-	600
南京中佳通企业管	2015 年 11 月	仓储用地	-	600

理服务有限公司				
南京安宏基国际物流有限公司	2014年3月	仓储用地	600	-
南京现代粮食物流有限公司	2014年2月	仓储用地	600	-
龙潭一期土地		港口码头用地	592	592

龙潭一期土地与参考案例仅有个别因素-面积有差异，因此两次评估根据面积因素调整后龙潭一期土地地价均为 592 元/平方米

综上，两次评估虽然基准日不同，但根据可参考案例确定的地价一致，加上评估时剩余使用年限均为 50 年，因此按照市场法评估得出的两次评估结果无差异。

### (5) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 51.35 万元，评估值为 0 万元，评估增值 0 万元。长期待摊费用主要是房屋装修改造费用，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评估为 0。

### (6) 递延所得税资产

评估基准日递延所得税资产账面价值 287.22 万元。核算内容为被评估企业确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为企业计提坏账准备产生的，即为可抵扣亏损产生的应纳税暂时性差异。递延所得税资产以核实后的应收款风险损失产生的可抵扣亏损作为评估值，递延所得税资产评估值为 270.82 万元。

### (7) 其他非流动资产

评估基准日其他非流动资产账面价值 1,007.07 万元，为四期工程的设备工程预付款等，故以核实后的账面价值加计合理资金成本作为评估值；未实现售后租回损益评估值已在相关固定资产中评估，此处评估为零。

其他非流动资产评估值为 498.45 万元，较账面值增值 508.62 万元，增值率 -50.50%，减值主要原因为未实现售后租回损益评估为 0 所致。

## 3、负债评估说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利（利润）和其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债为长期借款和长期应付款，本次评估在经

清查核实的账面值基础上进行。

## （四）收益法

### 1、收益法概述

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。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最大难度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。

### 2、本次评估的基本思路

①对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

②对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产以及未计及收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

③由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的所有者权益价值。

### 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：评估对象的股东全部权益价值；

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + C \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

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

式中:

R<sub>i</sub>: 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

R<sub>n</sub>: 评估对象永续期的预期收益 (自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

C: 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C<sub>1</sub>: 基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值;

C<sub>2</sub>: 基准日非流动类非经营性资产或溢余性资产的价值;

D: 评估对象付息债务价值。

## ②收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标,其基本定义为:

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

根据评估对象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。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

## ③折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率 r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W<sub>d</sub>: 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

$W_e$ : 评估对象的权益资本比率;

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

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$r_e$ : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

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;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_t$ : 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。

#### 4、折现率的确定

##### ①无风险收益率 $r_f$

参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平,按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率  $r_f$  的近似,即  $r_f=4.08\%$ 。

##### ②市场期望报酬率 $r_m$

一般认为,股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况,指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自 1992 年 5 月 21 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至 2014 年 12 月 31 日期间的指数平均收益率进行测算,得出市场期望报酬率的近似,即:  $r_m=11.24\%$ 。

##### ③ $\beta_e$ 值

取沪深同类可比上市公司股票,以 2010 年 12 月 1 日至 2015 年 11 月 30 日 250 周的市场价格测算估计,得到可比公司股票的历史市场平均风险系数  $\beta_x$ ,按式 (12) 计算得到评估对象预期市场平均风险系数  $\beta_t$ ,并由式 (11) 得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值  $\beta_u$ ,最后由式 (10) 得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值  $\beta_e=0.9075$ 。

##### ④权益资本成本 $r_e$

本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险,设公司特性风险调整系数  $\epsilon=0.01$ ;根据公式得到评估对象的权益资本成本  $r_e$ 。

##### ⑤债务比率 $W_d$ 和权益比率 $W_e$

由式 (7) 和式 (8) 得到债务比率  $W_d$  和权益比率  $W_e$ 。

##### ⑥折现率 $r$ (WACC)

将上述各值分别代入式 (6) 即得到折现率  $r$ 。

#### 5、经营性资产价值

将得到的预期净现金流量代入式 (3),得到评估对象的经营性资产价值为 282,455.32 万元。

## 6、溢余或非经营性资产价值

经核实，评估对象基准日账面存在部分资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）。本次评估依据资产基础法评估结果对该等资产（负债）价值进行单独估算，得到评估对象基准日的溢余或非经营性资产（负债）评估价值为：

$$C=C1+C2= 54,582.10 \text{（万元）}$$

评估对象溢余或非经营性资产（负债）评估价值具体情况见下表：

单位：万元

项目名称	基准日评估价值
溢余性资产价值： $\sum C_i$	54,582.10
流动溢余资产（负债）：C1	-20,130.06
货币资金	7,511.20
其他应收款	702.70
应付利息	-955.39
应缴税费	-732.00
应付股利	-21,733.34
其他应付款	-4,923.23
一年内到期的非流动负债	-153.50
非流动溢余资产（负债）：C2	74,712.16
无形资产	34,994.42
固定资产	20,533.81
投资性房地产	19,183.93

其中：固定资产包括未来年度预测期内尚未利用的场地，经分析：场地总面积及目前用途如下表所示：

项目	面积（平方米）	备注
总场地	1,185,944.73	
已出租场地	241,601.60	其中 120,000.60 将转为自用
未来新增场地	246,078.61	
预留场地	596,157.12	
目前在用场地	102,107.40	

四期 201、301、302、303 部分堆场面积 120,000.60 平方米是短期租赁，合同期至 2015 年 12 月 31 日，未来还将为龙集公司自用。原有预留堆场中还拟新建场地 246,078.61 平方米自用，在用场地 102,107.40 平方米仍按原计划自用，故上述三部分场地在收益法中未来是作为主营业务成本反映。原出租场地 403、402、502 及综合楼等房屋已与资产基础法对应，作为溢余资产，预留场地扣除新建场

地后亦作为溢余资产反映。这几部分确定后在未来预测年度保持不变，成本费用固定。

海关大楼、海关营房、三检大楼及边防营房、HS986 相关设施承担政府职能，与企业未来经营无关系，均作为溢余资产。溢余固定资产评估值以资产基础法评估值确定，具体见下表：

项目	评估值（万元）
剩余预留场地	6,659.10
海关大楼	5,645.36
海关食堂	208.68
三检大楼	4,818.07
海关营房	352.16
边防营房	72.52
门卫一	0.95
门卫二	3.47
H986 专用设施	1,518.56
H986	375.01
H986 集装箱检查系统	879.91
合计	20,533.81

无形资产是尚未利用场地对应的土地价值，按评估基准日评估单价确定该溢余资产价值是 34,994.42 万元；

出租的投资性房地产作为溢余资产考虑，以资产基础法评估值作为溢余资产评估值，具体见下表：

项目	评估值（万元）
四期码头岸线	3,916.49
四期 403 场地	1,297.69
四期 402 场地	2,601.76
四期 502 场地	2,673.83
综合办公楼	694.28
生活综合楼	173.17
土地	7,826.71
合计	19,183.93

## 7、评估结论

将所得到的经营性资产价值  $P=282,455.32$  万元，基准日存在的其它溢余性或非经营性资产的价值  $C= 54,582.10$  万元代入式（2），得到评估对象的企业价值  $B= 337,037.42$  万元。

企业在基准日付息债务  $D=107,013.73$  万元，得到评估对象的股东全部权益价值为 230,023.69 万元。

## （五）引用其他评估机构报告内容的相关情况

本次评估报告中未引用其他中介服务机构的报告内容。

## （六）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

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 项房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，未办证房屋建筑面积 54,059.93 平方米，具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	综合办公楼	框剪	2004/3/26	m <sup>2</sup>	9,197.16
2	生活综合楼	框架	2003/4/18	m <sup>2</sup>	3,141.32
3	前方休息室	砖混	2003/4/18	m <sup>2</sup>	163.40
4	拆装箱库	钢结构	2003/4/18	m <sup>2</sup>	8,402.62
5	机修车间	钢结构	2003/4/18	m <sup>2</sup>	1,293.43
6	箱修车间	钢网架	2003/4/18	m <sup>2</sup>	694.21
7	流机库	砖混	2003/4/18	m <sup>2</sup>	422.12
8	中心变电所	框架	2002/6/2	m <sup>2</sup>	1,173.45
9	1#变电所	框架	2002/7/22	m <sup>2</sup>	281.03
10	2#变电所	框架	2002/7/22	m <sup>2</sup>	280.17
11	加油站	砖混	2003/4/18	m <sup>2</sup>	112.91
12	油污水处理	砖混	2003/4/18	m <sup>2</sup>	27.88
13	冲洗场	钢混	2003/4/18	m <sup>2</sup>	113.80
14	泵房	钢混	2003/4/18	m <sup>2</sup>	123.88
15	海关大楼	框剪	2006/8/1	m <sup>2</sup>	10,838.58
16	海关食堂	框架	2006/8/1	m <sup>2</sup>	898.71
17	三检大楼	框剪	2006/8/1	m <sup>2</sup>	9,250.27
18	海关营房	框架	2006/8/1	m <sup>2</sup>	1,933.21
19	边防营房	框架	2006/8/1	m <sup>2</sup>	398.09
20	门卫一	砖混	2006/8/1	m <sup>2</sup>	6.81
21	门卫二	砖混	2006/8/1	m <sup>2</sup>	24.72
22	11#变电所	框架	2011/12/1	m <sup>2</sup>	258.19

23	12#变电所	框架	2011/12/1	m <sup>2</sup>	222.78
24	4#变电所	框架	2012/11/1	m <sup>2</sup>	501.69
25	5#变电所	框架	2012/11/1	m <sup>2</sup>	367.02
26	侯工楼	框架	2015/6/1	m <sup>2</sup>	3,347.90
27	6#变电所	框架	2015/6/1	m <sup>2</sup>	521.31
28	门卫	砖混	2012/6/20	m <sup>2</sup>	63.27
<b>合计</b>					<b>54,059.93</b>

目前上述房产权属证明正在办理过程中。

## (七)评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

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 10,000 万元，涉及四期岸桥等 5 台设备，账面净值 9,813.23 万元。2016 年 1 月 3 日龙集公司支付了该项融资租赁贷款，收益法已考虑该事项对未来的影响，资产基础法考虑到被评估企业收益状况良好，不存在到期无法偿还贷款风险，故本次评估未考虑该融资租赁事项对企业价值的影响。

## (八)标的公司本次评估与前次评估的差异分析

标的公司最近三年进行过一次评估，即因南京港集团以土地增资事项，中联评估出具了以 2015 年 6 月 30 日为基准日的中联评报字[2015]第 1526 号《资产评估报告书》。根据该评估报告书，龙集公司 100% 股权于 2015 年 6 月 30 日的净资产评估值为 177,396.79 万元，并经南京市国资委备案通过。

### 1、2015 年 6 月 30 日评估的具体情况

#### (1) 资产基础法

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日，龙集公司总资产账面价值 293,768.12 万元，评估值 325,266.88 万元，评估增值 31,498.76 万元，增值率 10.72%。负债账面价值 147,870.09 万元，评估值 147,870.09 万元，无评估增减值变化。净资产账面价值 145,898.03 万元，评估值 177,396.79 万元，评估增值 31,498.76 万元，增值率 21.59%。

#### (2) 收益法

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日，龙集公司全部股东权益价值 177,348.73 万元，较账面价值 145,898.03 万元增值 1,005.58 万元，增值率为 7.14%。

资产基础法评估的股东全部权益价值 177,396.79 万元，比收益法评估的股东全部权益价值 177,348.73 万元，差异为 48.06 万元，差异率为 0.03 %。

此次评估采用资产基础法作为最终结论，龙集公司 100% 股权于 2015 年 6 月 30 日的评估值为 177,396.79 万元。

## 2、本次评估情况

### (1) 资产基础法

评估基准日 2015 年 11 月 30 日，龙集公司经审计的总资产账面价值 331,241.87 万元，评估值 373,371.45 万元，评估增值 42,129.58 万元，评估增值率 12.72 %。负债账面价值 142,677.86 万元，评估值 142,657.42 万元，评估增值率 -20.44 万元，评估增值率 -0.01%。净资产账面价值 188,564.01 万元，评估值 230,714.03 万元，评估增值 42,150.02 万元，评估增值率 22.35 %。

### (2) 收益法

评估基准日 2015 年 11 月 30 日的净资产账面值为 188,564.01 万元，净资产评估价值为 230,023.69 万元，评估增值 41,459.68 万元，评估增值率 21.99 %。

本次评估以资产基础法作为最终评估结论，龙集公司 100% 股权于 2015 年 11 月 30 日的评估值为 230,714.03 万元。本次重组涉及的资产评估情况详见本节“（一）、本次评估情况说明”。

## 3、前后两次评估差异分析

前后两次评估结果差异情况具体如下表所示：

单位：万元

项目	2015/11/30	2015/6/30	变动额	变动率
经审计的净资产	188,564.01	145,898.03	42,665.98	29.24%
成本法	230,714.03	177,396.79	53,317.24	30.06%
收益法	230,023.69	177,348.73	52,674.96	29.70%
成本法与收益法差异	690.34	48.06	642.28	
成本法与收益法差异率	0.30%	0.03%	-	

### (1) 成本法的差异

如上表所示，2015年11月30日与2015年6月30日两次成本法评估的增值差异为53,317.24万元，差异的主要原因系南京港集团将龙潭一期土地增资至龙集公司所致。具体差异原因如下：

2015年南京港集团以土地增资龙集公司，根据中联资产评估出具的《南京港（集团）有限公司拟增资南京港龙潭集装箱有限公司所涉及1宗土地项目资产评估报告》中联评报字[2015]第1525号，土地评估价值为60,363.40万元。

同时根据南京港集团第二届董事会第十次会议决议确定，南京港龙潭集装箱有限公司2005年前为拟增资土地支付的拆迁补偿费用5,334.56万元为该地全部拆迁补偿相关费用，该土地补偿费用为土地地价组成部分，并明确按现行标准重置相关补偿费用，作为本次土地出资价值的抵减事项。本次评估按现行标准重置拆迁补偿费用，重置拆迁补偿费用为19,883.21万元。采用的拆迁补偿标准：土地补偿费与安置补助费之和58000元/亩，即87元/平方米，青苗和附着物实行综合补偿价标准为4万元/亩，即60元/平方米（《南京市人民政府关于公布征地补偿安置标准的通知》（宁政发【2010】265号））；耕地占用税税额45元/平方米（《江苏省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（苏政发【2008】52号））；农业重点开发建设资金标准为2000元/亩，即3元/平方米（江苏省人民政府办公厅苏政办发（1995）62号）。抵减后土地作价出资额为40,480.19万元，上述增资行为经南京市国资委备案核准后实施。

综上所述，本次评估增值主要是原代垫土地开发费评估增值所致。

## （2）收益法的差异

本次收益法评估的差异原因在于前次评估时龙潭一期土地是向南京港集团租赁，在增资事项完成后，龙集公司不再支付租赁费用，同时评估师根据龙集公司最新经营情况，对相关预测有所调整所致。

综上所述，由于两次评估时点不同，两次评估时龙集公司经营条件发生变化，因此两次评估存在差异，其评估结论并不具备直接的可比性。

## 二、董事会关于标的资产评估合理性以及定价公允性的分析

### （一）董事会对本次交易评估项的意见

公司董事会在充分了解本次交易的前提下，分别对评估机构独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的相关性，评估定价的公允性等事项发表如下意见：

#### 1、评估机构独立性

针对本次交易，公司与中联评估签署了聘请协议，该机构具有证券从业资格和评估资格证书，具备从事评估工作的专业资质，能够胜任本次评估工作。中联评估及其委派的经办评估师与本次交易所涉及相关当事方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实及预期的利益或冲突，具备独立性。

#### 2、评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提均按照国家有关法规、规定进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

#### 3、评估方法与评估目的相关性

本次评估目的系在上市公司发行股份购买资产行为下确定标的资产于评估基准日的公允价值，为公司本次交易提供价值参考依据。本次评估采用资产基础（成本法）和收益法两种方法对标的资产进行了评估，并根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况，以成本法（资产基础法）的评估结果作为最终评估结论。

本次评估机构所选的评估方法恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有较强的相关性。

#### 4、评估定价的公允性

本次评估采取了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估结果客观、公正反映了评估基准日2015年11月30日评估对象的实际



情况，各项资产的评估方法适当，本次评估结果具有公允性。本次交易拟购买的标的资产以评估值作为定价基础，交易价格公平、合理，不会损害公司及广大中小股东的利益。

综上，公司董事会认为，本次选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

## （二）标的资产财务预测情况、行业地位发展趋势竞争及经营

### 1、本次交易标的资产定价依据

本次交易中，交易标的定价以具有证券期货业务资格的评估机构作出的评估结论为基础，经江苏省国资委备案确定。

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2016]第 172 号），以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，龙集公司股东全部权益价值为 230,714.03 万元。

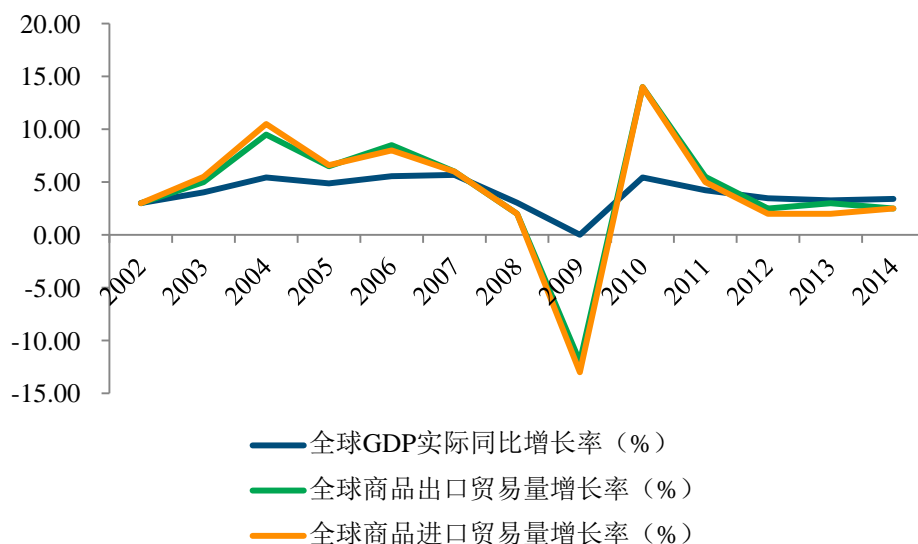
### 2、财务预测

本次重组标的资产为南京港集团、上港集团合计持有的龙集公司 54.71% 股权，本次评估对龙集公司分别采用资产基础法和收益法进行了评估，并采用资产基础法评估结论作为最终评估结论，未作财务预测。

### 3、行业情况

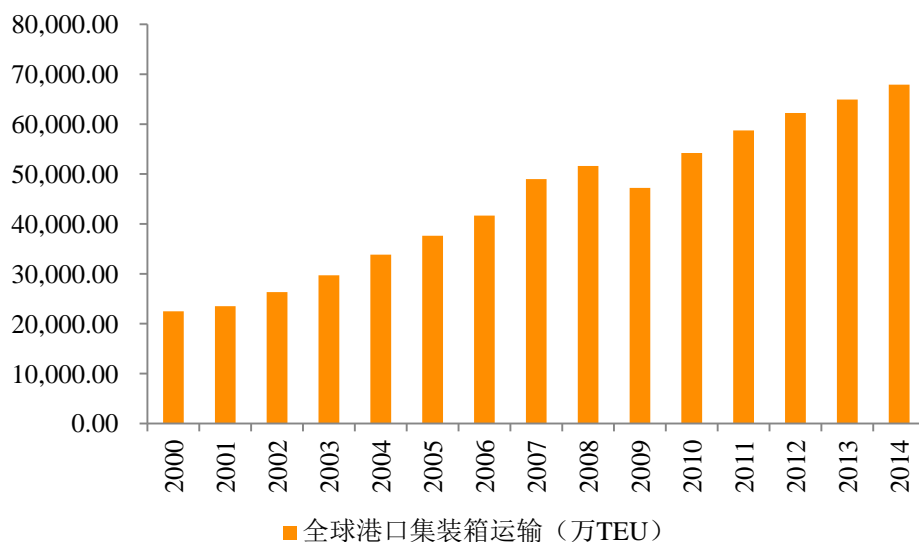
#### （1）全球港口行业发展概况

在全球经济与贸易的发展过程中，作为一种有效、安全和环保的远距离大宗货物运输手段，海运一直承担着世界主要的贸易运输量，因此全球港口行业的发展与全球经济及贸易的发展息息相关。



数据来源：IMF（国际货币基金组织）、WTO（世界贸易组织）

2008年以来，受全球经济危机的影响，2009年全球GDP实际同比增长率及全球商品贸易增长率大幅下滑，但随着中国、美国及欧盟等各大经济体的逐渐复苏，全球GDP实际同比增长率及全球商品贸易增长率开始企稳回升。2009年之后，全球港口集装箱运输量也在逐步上升，与全球经济复苏的步调保持一致。



数据来源：世界银行

2014年，全球港口吞吐量保持增长，全球主要港口完成吞吐量158.12亿吨，同比增长4.31%，从货种来看，干散货仍是最大货种。按吞吐量计算，2012-2014年全球前十大主要港口排名和吞吐量如下表所示：

单位：亿吨

排名	2014年		2013年		2012年	
	港口	吞吐量	港口	吞吐量	港口	吞吐量
1	宁波-舟山港	8.73	宁波-舟山港	8.10	宁波-舟山港	7.44
2	上海港	7.55	上海港	7.76	上海港	7.36
3	新加坡港	5.81	新加坡港	5.60	新加坡港	5.38
4	天津港	5.40	天津港	5.01	天津港	4.77
5	唐山港	5.01	广州港	4.55	鹿特丹港	4.42
6	广州港	4.80	苏州港	4.54	广州港	4.35
7	苏州港	4.79	青岛港	4.50	苏州港	4.28
8	青岛港	4.77	唐山港	4.46	青岛港	4.07
9	鹿特丹港	4.45	鹿特丹港	4.40	大连港	3.74
10	大连港	4.23	大连港	4.08	唐山港	3.65

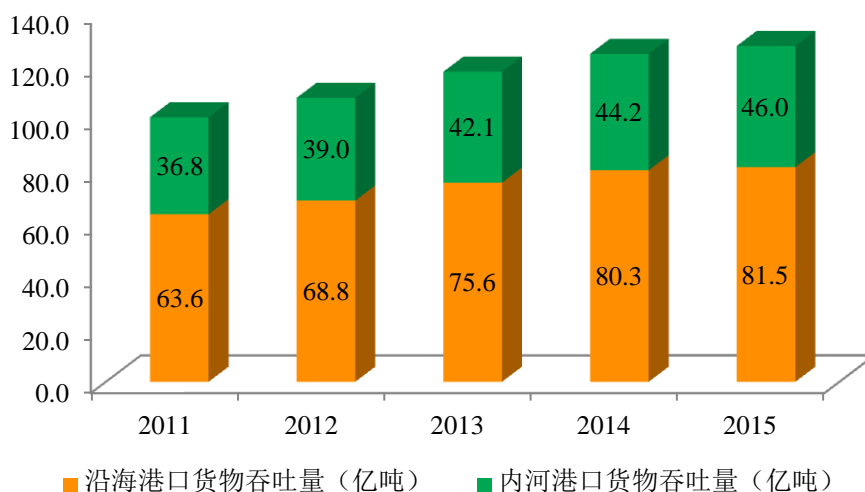
数据来源：上海航运交易所

20世纪90年代以来，亚洲国家经济迅速增长并逐渐发展成为世界制造中心，在世界贸易中的份额快速增加，以中国为中心的亚洲地区正逐渐发展成为世界的港口航运中心。2014年，全球货物吞吐量排名前10名的港口中，有9个是亚洲港口，其中中国内地港口占据8席。

## （2）中国港口行业发展概况

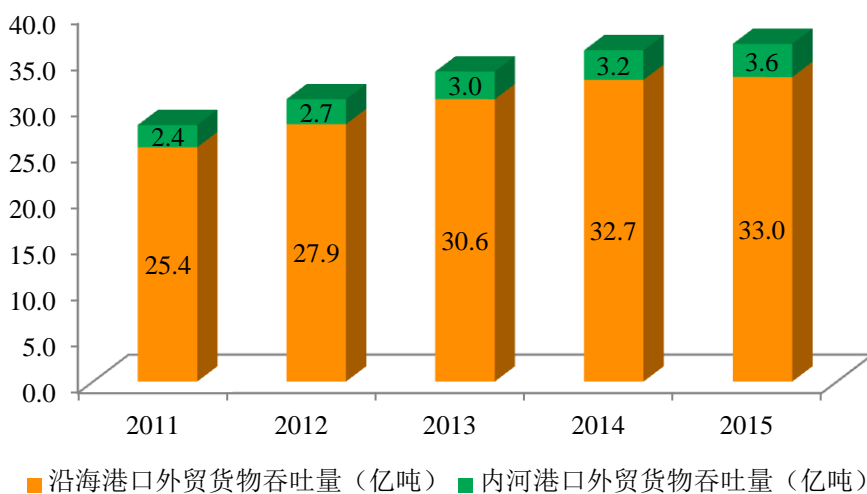
随着中国经济的发展，中国港口行业保持着较为稳定的发展态势，货物吞吐量持续上升。得益于中国经济与世界经济的联系日益加深，贸易往来持续增加，沿海港口基于地理优势得到了快速的发展，目前全球前十大主要港口中的中国港口除苏州港外均为沿海港口。

2015年，全国港口完成货物吞吐量127.50亿吨，同比增长2.4%。其中，沿海港口完成81.47亿吨，内河港口完成46.03亿吨，分别同比增长1.4%和4.2%。



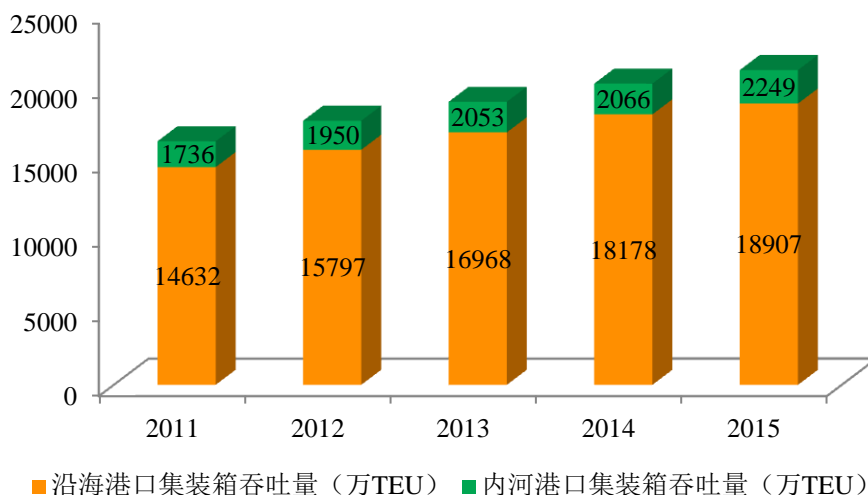
数据来源：交通运输部

2015年，全国港口完成外贸货物吞吐量36.64亿吨，同比增长2.0%。其中，沿海港口完成33.01亿吨，内河港口完成3.63亿吨，分别同比增长1.0%和12.2%。



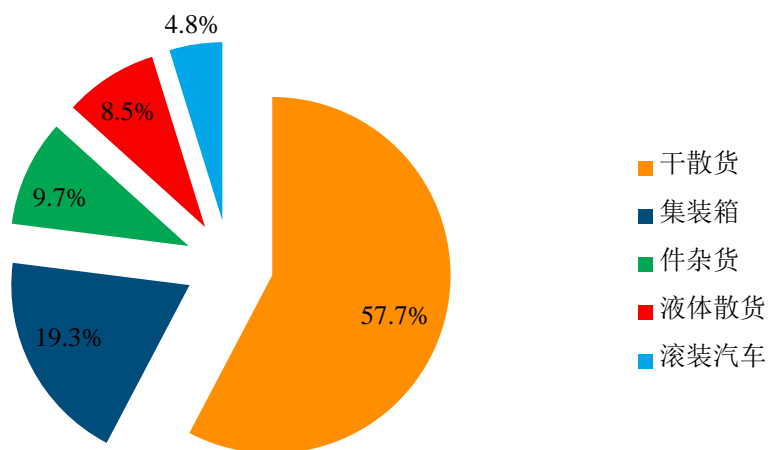
数据来源：交通运输部

2015年，全国港口完成集装箱吞吐量2.12亿TEU，同比增长4.5%。其中，沿海港口完成18907万TEU，内河港口完成2249万TEU，分别同比增长4.0%和8.9%。



数据来源：交通运输部

从港口吞吐的货品种类来说，干散货同样是最大货种。2015年，全国港口完成干散货吞吐量73.61亿吨，同比增长1.6%，主要为煤炭及制品、金属矿石、矿建材料、非金属矿石和粮食等；液体散货吞吐量10.81亿吨，同比增长8.5%；件杂货吞吐量12.42亿吨，同比减少0.8%；集装箱吞吐量（按重量计算）24.55亿吨，同比增长4.5%；滚装汽车吞吐量（按重量计算）6.11亿吨，同比增长0.3%。



数据来源：交通运输部

2015 年全国规模以上港口各货类吞吐量及增长速度

货类名称	吞吐量 (亿吨)	同比增长 (%)	外贸吞吐量 (亿吨)	同比增长 (%)
煤炭及制品	20.72	-6.20	2.11	-25.00
石油、天然气及制品	8.54	8.70	4.32	11.10
#原油	4.74	10.50	3.21	8.80
金属矿石	18.26	0.90	11.27	0.20
#铁矿石	16.42	0.90	10.23	0.80
钢铁	4.79	1.90	1.13	18.10
矿建材料	17.77	6.30	0.37	5.20
水泥	3.07	-0.80	0.15	7.40
木材	0.79	-3.80	0.61	-6.80
非金属矿石	2.57	3.70	0.63	26.70
化学肥料及农药	0.60	15.20	0.37	12.20
盐	0.18	-0.80	0.06	-24.90
粮食	2.51	3.40	1.19	25.20
机械、设备、电器	2.22	0.20	1.37	1.00
化工原料及制品	2.44	3.20	0.89	1.00
有色金属	0.17	3.80	0.11	-9.80
轻工、医药产品	1.16	0.70	0.52	11.60
农林牧渔产品	0.55	10.80	0.24	3.60
其他	28.31	4.40	10.78	2.10
<b>合计</b>	<b>114.64</b>	<b>1.90</b>	<b>36.14</b>	<b>1.70</b>

数据来源：交通运输部

### (3) 中国港口行业发展趋势

#### 1) 沿海港口扩大建设规模，码头泊位进一步大型化

根据交通部发布的《2015 年交通运输行业发展统计公报》，2015 年末全国港口拥有生产用码头泊位 31259 个，比上年末减少 446 个。其中，沿海港口生产

用码头泊位 5899 个，增加 65 个；内河港口生产用码头泊位 25360 个，减少 511 个。

全国港口拥有万吨级及以上泊位 2221 个，比上年末增加 111 个。其中，沿海港口万吨级及以上泊位 1807 个，增加 103 个；内河港口万吨级及以上泊位 414 个，增加 8 个。

2015 年全国港口万吨级及以上泊位（单位：个）

泊位吨级	全国港口	比上年末 增加	沿海港口	比上年末 增加	内河港口	比上年末 增加
1 万-3 万吨级（不含 3 万）	793	38	619	33	174	5
3 万-5 万吨级（不含 5 万）	369	4	266	5	103	-1
5 万-10 万吨级（不含 10 万）	728	44	600	42	128	2
10 万吨级及以上	331	25	322	23	9	2
<b>合计</b>	<b>2221</b>	<b>111</b>	<b>1807</b>	<b>103</b>	<b>414</b>	<b>8</b>

数据来源：交通运输部

全国万吨级及以上泊位中，专业化泊位 1173 个，通用散货泊位 473 个，通用件杂货泊位 371 个，比上年末分别增加 59 个、32 个和 11 个。

全国万吨级以上泊位构成（单位：个）

泊位用途	2015 年	2014 年	比上年增加
专业化泊位	1173	1114	59
集装箱泊位	325	322	3
煤炭泊位	238	219	19
金属矿石泊位	80	64	16
原油泊位	73	72	1
成品油泊位	133	130	3
液体化工泊位	184	172	12
散装粮食泊位	38	36	2
通用散货泊位	473	441	32
通用件杂货泊位	371	360	11

数据来源：交通运输部

## 2) 全国港口布局趋于稳定

港口行业属于大型基础设施行业，具有规模经济效益特征，行业集中度高，进入港口行业壁垒较高，要求良好的地理条件、雄厚的资金实力，以及符合国家宏观港口规划的产业政策。综合来看，我国港口布局基本已形成以主枢纽港为骨干、区域性中型港口为辅助、小型港口为补充、层次分明的体系。《全国沿海港口布局规划》根据不同地区的经济发展状况及特点、区域内港口现状及港口间运输关系和主要货类运输的经济合理性，将全国沿海港口划分为环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海五个港口群体。

五大港口群主要港口分布情况

港口群	主要港口
环渤海地区港口群	大连、天津、青岛、营口、秦皇岛、日照、烟台、丹东、锦州、唐山、黄骅、威海
长江三角洲地区港口群	上海、宁波、连云港、舟山、南京、温州、镇江、南通、苏州
东南沿海地区港口群	厦门、福州、泉州、莆田、漳州
珠江三角洲地区港口群	广州、深圳、汕头、珠海、汕尾、惠州、虎门、茂名、阳江
西南沿海地区港口群	湛江、防城、海口、北海、钦州、洋浦、八所、三亚

## 3) 受经济影响，全国港口货物吞吐量增速放缓

根据 wind 资讯统计数据，2013-2015 年，全国主要港口货物吞吐量分别为 117.67 亿吨、124.52 亿吨、127.50 亿吨，同比增长率分别为 9.20%、5.82%、2.39%；长江干线主要港口企业货物吞吐量分别为 6.24 亿吨、6.31 亿吨、6.20 亿吨，同比增长率分别为 7.50%、1.11%、-1.82%；全国主要港口集装箱吞吐量分别为 19,021 万 TEU、20,244 万 TEU、21,156 万 TEU，同比增长率分别为 7.18%、6.20%、4.51%；长江干线主要港口企业集装箱吞吐量分别为 861.29 万 TEU、874.76 万 TEU、928.45 万 TEU，同比增长率分别为 13.41%、1.56%、6.14%。

### (4) 影响港口行业发展的有利因素和不利因素

#### 1) 有利因素

##### ①中国经济规模的持续发展以及市场需求的日益扩大

尽管全球经济下行，我国经济发展中存在的结构性矛盾仍未有效缓解，产业



转型升级面临巨大压力，GDP 增长速度放缓，但中国经济持续发展的大趋势仍未改变。目前，我国经济结构仍以制造业为主，随着经济规模的扩大，金属矿石、石油、煤炭等大宗物资的市场需求将继续上升，但我国石油、铁矿石等战略资源储量相对贫乏，开采技术比较落后，对外依存度较高。因此，未来相当一段时间内，我国大宗物资的进口量仍将呈上升趋势，这将有效拉动大宗物资海洋运输业务的增长；另一方面，我国出口导向型经济结构以及集装箱化率的提高将形成港口行业集装箱业务稳定的市场需求。

## ②国家和地方政策大力支持

港口行业是交通运输行业的重要组成部分，是国民经济持续发展的重要基础。我国政府对港口行业高度重视，《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中明确提出“大力推进长江等内河高等级航道建设，推动内河运输船舶标准化和港口规模化发展。完善煤炭、石油、铁矿石、集装箱等运输系统，提升沿海地区港口群现代化水平”，并且对“由省级以上政府投资主管部门核准的沿海港口万吨级及以上泊位、内河千吨级及以上泊位、滚装泊位、内河航运枢纽新建项目”给予“三免三减半”的企业所得税优惠。《交通运输部关于加快“十二五”期水运结构调整的指导意见》提出“‘兴内河、优港口、强海运’的总体思路，加快水运基础设施、运输装备结构优化升级，促进现代物流发展和综合运输体系建设，不断提升水运发展的质量、效益、竞争能力和服务水平，促进水运科学发展、安全发展。”

2004 年《中华人民共和国港口法》施行后，港口属地化管理，大大调动了地方政府积极性。基于“港因城而建”、“城因港而兴”的理念，各地政府更加重视港口发展，出台了一系列鼓励政策，依托港口，构建临海（河）产业集群，打造现代物流节点，形成新的经济增长极。

## 2) 不利因素

### ①全球经济增长速度放缓

2008 年下半年爆发的金融危机导致世界经济出现衰退，2009 年底欧债危机爆发又给全球经济复苏前景蒙上阴影，目前世界发达经济体仍处于缓慢复苏中，我国外向型的经济结构使得我国受全球经济放缓的影响较大，港口行业作为内外贸中转的节点，发展也会受到一定影响。

### ②经济腹地竞争激烈

近年来，各港口加大投资，港口行业产能不足的现象得到缓解，但各港口腹地重合范围的逐渐扩大以及港口服务同质化的特点进一步加剧了港口对同一经济腹地货源的争夺，各港口争夺货源可能造成恶性竞争，影响行业的健康发展。

### ③深水岸线资源紧缺

我国沿海岸线长 1.8 万公里，居世界第四位，但适于建设大型码头泊位的深水岸线相对稀缺。改革开放之初，各地港口开发缺乏统一的科学规划，岸线利用率较低，并且影响到周边岸线的后续开发。随着全球经济规模继续扩大，国际船舶趋于大型化，港口泊位趋于深水化，深水岸线资源紧缺逐渐成为制约我国港口行业发展的一个重要因素。

## (5) 进入港口行业的主要障碍

### 1) 自然条件要求较高

建设码头泊位需要良好的岸线资源和水深条件，修建码头、堆场、仓库需要宽阔的陆域，此外，适当宽度和水深的航道、相当面积和深度的港池和锚地、以及受地震、台风、海啸影响较小的气候条件也是港口建设的必备条件。尽管现代技术已经在加深岸线、疏通航道等方面发挥重要作用，但由于人工改造的成本过高，自然条件仍然是影响港口发展最重要的因素之一。

### 2) 区位、集疏运条件以及经济腹地

港口是资源集散的节点，良好的地理区位、集疏运条件决定了港口覆盖的经济腹地范围，而经济腹地的发展规模、经济结构以及对外贸易活跃程度也直接影响港口行业的市场需求。现代港口是综合交通运输体系中重要的中转枢纽，完善、畅通并且高效运作的集疏运条件以及良好的腹地经济是港口能否快速发展的基础。

### 3) 资本投入大、管理经营专业化程度高

港口投资是基础性建设项目，资本投入高、建设周期长，进入者必须拥有雄厚的资金实力，同时由于港口行业专业化程度高，在人力资源、商业渠道、管理经营等方面都存在较高的进入壁垒。

### 4) 行政审批门槛较高

港口事关国计民生、国家安全，我国在港口建设、投资、运营等方面对港口

行业有比较严格的行政管制。港口，尤其是重要枢纽港，建设投资需要符合港口规划，并获得交通海洋、环保、安全、国土、海事、建设等部门的许可；码头运营商经营需要获得交通运输部门颁发的港口经营许可证；经营外贸业务还须接受海关、国检、边检等涉外管理部门的监管。

#### （6）港口行业上下游分析

港口行业属于交通运输行业，是基础性行业，其上游行业包括水运、陆运、装备制造、工程建设等行业，下游行业包括冶金、石化、电力、矿产、农业以及贸易等行业。港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关：装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；水运、陆运等运输行业的发展有助于港口行业扩大服务区域；金融和贸易的发展提升港口综合服务能力和产品附加价值；同时，港口行业的发展也为下游行业的高效运作以及整个国民经济持续发展提供基础。

#### （7）龙集公司在行业中的竞争地位

龙集公司是南京长江航运物流中心建设的核心载体，经过多年发展，已成为长江沿线规模最大、综合实力最强、效益最好的现代化集装箱码头之一，跻身全国集装箱码头二十强，世界集装箱百强港口之列，确立了长江中下游集装箱江海中转港口的地位。

2013-2015年，龙集公司完成集装箱吞吐量 240.04 万 TEU、249.56 万 TEU、255.40 万 TEU，占长江干线主要港口企业集装箱吞吐量的比例为 27.87%、28.53%、27.51%，市场份额较为稳定。

### （三）报告期变动频繁且影响较大的指标对评估或估值的影响

本次重组标的资产为南京港集团、上港集团合计持有的龙集公司 54.71% 股权，采用资产基础法定价，不适宜作敏感性分析。

### （四）协同效应分析

本次交易前，上市公司主要从事原油、成品油和液体化工品的港口装卸、储存与中转业务。本次交易完成后，公司业务将延伸至集装箱装卸业务领域，填补

集装箱装卸板块的空缺，丰富装卸业务的品种。在业务模式上，因交易双方同属于水上运输业，产购销模式整体接近，在多个方面可开展整合，发挥双方的协同效应。

本次重组标的公司股权采用资产基础法定价，上述协同效应未在本次交易对价中予以考虑。

## （五）标的资产作价与可比上市公司的估值水平比较

龙集公司截至2015年11月30日股东全部权益评估值为230,714.03万元，2014年度归属于母公司所有者的净利润为7,900.82万元，评估值对应静态市盈率29.20倍；龙集公司截至2015年11月30日归属于母公司的所有者权益为188,564.01万元，评估值对应的市净率为1.22倍。

龙集公司股东全部权益评估值与国内同行业可比上市公司市盈率及市净率指标比较如下：

证券代码	证券简称	2015/11/30	
		静态市盈率 (P/E)	市净率 (P/B)
000022.SZ	深赤湾 A	28.15	2.72
000088.SZ	盐田港	35.19	2.87
000582.SZ	北部湾港	27.80	3.27
000905.SZ	厦门港务	23.91	2.58
600017.SH	日照港	39.03	2.20
600018.SH	上港集团	22.60	2.68
600317.SH	营口港	56.83	3.09
601008.SH	连云港	70.40	2.23
601018.SH	宁波港	37.09	3.29
平均值		<b>37.89</b>	<b>2.77</b>
中位数		<b>35.19</b>	<b>2.72</b>
龙集公司		<b>29.20</b>	<b>1.22</b>

注1、静态市盈率P/E=该公司2015年11月30日的收盘价/该公司2014年度归属于母公司股东的基本每股收益；市净率P/B=该公司2015年11月30日的收盘价/该公司2015年9月30日归属于母公司股东的每股净资产。

注2：上述可比上市公司由于未公告2015年11月30日资产负债数据，故计算过程中归属于母公司所有者的每股净资产以2015年三季报数字即截至2015年9月30日归属于母公司所有者的每股净资产代替。

龙集公司股东全部权益评估值对应的静态市盈率和市净率分别为29.20倍和1.22倍，市盈率和市净率明显低于可比上市公司的平均值，故本次交易标的资产的定价总体合理。

## （六）估值基准日至重组报告书披露交易标的要变化及其影响

估值基准日至重组报告书披露期间，标的公司经营情况未发生重要变化。

## （七）交易定价与估值结果的差异及其合理性

龙集公司全部股东权益评估值为230,714.03万元，标的资产龙集公司54.71%的股权的交易定价为126,223.64万元，因此标的资产的评估结果与本次交易定价不存在差异。

## （八）独立董事对本次交易评估事项的意见

上市公司独立董事认为：

公司聘请的资产评估机构具有证券期货相关资产评估业务资质，具备从事评估工作的专业资质，能够胜任本次评估工作，公司的选聘程序合规；评估机构及其经办评估师与本次交易所涉及相关当事方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实及预期的利益或冲突，具有充分的独立性。

评估机构出具的与本次交易相关的评估报告所设定的评估假设前提符合国家有关规定、准则、市场通用惯例以及评估对象实际情况，因此，评估机构的评估假设前提具有合理性。

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次交易标的资产的定价依据。中联评估采用资产基础法和收益法两种评估方法对标的资产的价值进行了评估，并最终选择资产基础法的评估值作为标的资产的评估值。本次资产评估工作符合国家相关法规、规定、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，评估方法选用适当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

本次交易的标的资产的交易价格根据经具有证券期货相关业务资格的评估

机构评估并经江苏省国资委备案的评估结果确定，资产定价公平、合理，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

## 第六节 发行股份情况

本次交易上市公司拟分别向南京港集团、上港集团发行股份购买其持有的龙集公司 34.54%、20.17%的股权（合计 54.71%的股权）；同时拟向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过本次交易总额的 100%，且不超过 33,550.00 万元。本次交易前，上市公司持有龙集公司 20.17%的股权，本次交易完成后，上市公司将持有龙集公司 74.88%的股权。本次发行股份募集配套资金以发行股份购买资产为前提条件，但发行股份募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。

### 一、发行股份购买资产的具体方案

#### （一）发行股份购买资产的概况

上市公司拟分别向南京港集团、上港集团发行股份购买其持有的龙集公司 34.54%、20.17%的股权（合计 54.71%的股权）。

#### （二）发行股份购买资产的股份发行情况

##### 1、发行方式与发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为南京港集团、上港集团。

##### 2、股票发行种类和面值

本次发行股份购买资产所发行的股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

##### 3、标的资产评估与作价

本次交易的标的资产为龙集公司 54.71%的股权。

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2016]第 172 号），以

2015年11月30日为评估基准日，龙集公司股东全部权益价值分别采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。龙集公司经审计的归属于母公司所有者权益的账面价值为188,564.01万元，股东全部权益价值的评估值为230,714.03万元，评估增值率为22.35%，标的资产龙集公司54.71%股权的评估值为126,223.64万元。

本次交易以中联评估出具的《资产评估报告》所确定的龙集公司股东全部权益价值截至2015年11月30日的评估结果为定价参考依据，并经江苏省国资委备案确定。

#### 4、定价基准日、定价依据和发行价格

##### (1) 发行股份的定价基准日

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第五届董事会2016年第一次会议决议公告日即2016年1月27日。

##### (2) 发行股份的价格和定价依据

本次发行的市场参考价确定为定价基准日前20个交易日上市公司股票的交易均价（13.53元/股），发行价格为市场参考价的90%，即为12.18元/股。

前述交易均价的计算公式为：定价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日上市公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日上市公司股票交易总量。

根据南京港股份2015年年度股东大会审议通过的2015年度利润分配方案，南京港股份以公司总股本245,872,000股为基数，每10股派发现金股利0.2元（含税），共计派发现金股利4,917,440元（含税），不进行资本公积金转增股本和送股。上述权益分派于2016年7月5日实施完毕。

根据南京港股份2015年度利润分配方案，本次发行股份购买资产的股票发行价格经除息后调整为12.16元/股。

本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。最终发行价格尚需上市公司股东大会批准。



## 5、发行数量

本次非公开发行股份购买资产涉及的发行股份数量的计算方法为：发行股份的数量=标的资产的交易价格/本次发行价格。

依据上述公式计算的发行数量精确至个位数，如果计算结果存在小数的，应当舍去小数取整数。根据前述标的资产的评估值，按照前述除息后的发行价格 12.16 元/股测算，发行股份的数量为 103,802,338 股。本次发行具体情况如下：

序号	交易对方	交易价格（元）	本次交易所获股份数（股）
1	南京港集团	796,886,249.07	65,533,408
2	上港集团	465,350,192.35	38,268,930
合计		<b>1,262,236,441.42</b>	<b>103,802,338</b>

本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。本次发行的股份数量以中国证监会最终核准的股数为准。

## 6、股票发行价格调整方案

公司综合考虑了资本市场波动对本次交易及交易实施带来的影响，制定了发行股份购买资产的股票发行价格调整方案，其主要内容如下：

### （1）价格调整方案对象

调整对象为本次发行股份购买资产的股票发行价格。本次交易标的价格不进行调整。

### （2）价格调整方案生效条件

南京港股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

### （3）可调价期间

南京港股份审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。

### （4）调价触发条件

①可调价期间内，中小板指数（399005.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易

日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 9075.25 点）跌幅超过 15%；

②可调价期间内，运输指数（399237.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 1951.89 点）跌幅超过 15%；

③可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘价（即 15.16 元/股）跌幅超过 10%。

以上①、②、③条件中满足任意两项均构成调价触发条件。上述“任一交易日”指可调价期间内的某一个交易日。

#### （5）调价基准日

可调价期间内，南京港股份按照价格调整方案调整本次交易发行股份购买资产的发行价格的董事会决议公告日。

#### （6）发行价格调整方式

若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次重组发行股份购买资产的价格进行调整。

南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次交易发行股份购买资产的发行价格为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%。同时，发行数量也进行相应调整。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定不对发行股份购买资产的发行价格进行调整，则后续不再对发行股份购买资产的发行价格进行调整。

### 7、发行股份的锁定期

根据南京港集团签署的承诺，本次交易完成后，南京港集团因本次交易获得的上市公司股份自本次发行新增股份上市之日起 36 个月内不转让；南京港集团在本次交易前持有的上市公司股份自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

南京港集团同时承诺：本次交易完成后 6 个月内如南京港股份股票连续 20

个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，上市公司持有南京港股份股票的锁定期自动延长至少 6 个月。上述锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会及深圳证券交易所的规定、规则办理。

根据上港集团签署的承诺，本次交易完成后，上港集团因本次交易获得股份自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。上述锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会及深圳证券交易所的规定、规则办理。

## 8、过渡期损益的归属

过渡期损益的归属原则为：标的资产在评估基准日至交割日期间所对应的净资产变化均由交易对方享有或承担。自评估基准日起至交割日，若标的资产所对应的净资产值有所增加，则增加的净资产值归交易对方所有；若标的资产所对应的净资产值有所减少，则减少的净资产值由交易对方以现金支付给上市公司。过渡期损益的确定以资产交割审计报告为准。

## 9、上市公司滚存未分配利润安排

本次发行完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按其持股比例共同享有。

## 10、上市地点

本次发行的股票拟在深交所上市。

# 二、发行股份募集配套资金的具体方案

## （一）发行股份募集配套资金的概况

公司拟向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过本次交易总额的 100%，且不超过 33,550.00 万元。

## （二）发行股份募集配套资金的股份发行情况

### 1、股票发行种类和面值

本次募集配套资金发行股份为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币 1.00 元。

### 2、定价基准日、定价依据和发行价格

本次交易中，募集配套资金发行股份的定价基准日为上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议决议公告日即 2016 年 1 月 27 日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 12.18 元/股。

根据南京港股份 2015 年年度股东大会审议通过的 2015 年度利润分配方案，南京港股份以公司总股本 245,872,000 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.2 元（含税），共计派发现金股利 4,917,440 元（含税），不进行资本公积金转增股本和送股。上述权益分派于 2016 年 7 月 5 日实施完毕。

根据南京港股份 2015 年度利润分配方案，本次募集配套资金的股票发行底价经除息后调整为 12.16 元/股。

最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。本次发行完成前，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦将做出调整，发行数量也随之进行调整。

### 3、发行数量

公司拟向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金，拟募集配套资金总额预计不超过 33,550.00 万元（不超过本次交易总金额的 100%），按照前述除息后的发行底价 12.16 元/股测算，发行股份数预计不超过 27,590,460 股。

本次发行完成前，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。具体发行数量将依据募集配套资金总额和最终发行价格确定。

#### 4、股票发行价格调整方案

公司综合考虑了资本市场波动对本次交易及交易实施带来的影响，制定了募集配套资金的股票发行底价调整方案，其主要内容如下：

(1) 价格调整方案对象

调整对象为本次交易募集配套资金的股票发行底价。

(2) 价格调整方案生效条件

南京港股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

(3) 可调价期间

南京港股份审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。

(4) 调价触发条件

①可调价期间内，中小板指数（399005.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 9075.25 点）跌幅超过 15%；

②可调价期间内，运输指数（399237.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘点数（即 1951.89 点）跌幅超过 15%；

③可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即 2015 年 7 月 24 日收盘价（即 15.16 元/股）跌幅超过 10%。

以上①、②、③条件中满足任意两项均构成调价触发条件。上述“任一交易日”指可调价期间的某一个交易日。

(5) 调价基准日

可调价期间内，南京港股份按照价格调整方案调整本次交易募集配套资金的发行底价的董事会决议公告日。

(6) 发行价格调整方式

若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次重组募集配套资金的发行底价进行调整。

南京港股份董事会决定对募集配套资金的发行底价进行调整的，则调整后本次交易募集配套资金的发行底价为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%，且不低于本次发行股份购买资产部分股票发行价格。同时，发行数量也进行相应调整。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定不对募集配套资金的发行底价进行调整，则后续不再对募集配套资金的发行底价进行调整。

## 5、发行股份的锁定期

本次非公开发行股份募集配套资金向不超过 10 名符合条件的特定投资者发行的股份，自该等股份上市之日起 12 个月内不得转让，该等股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

## 6、上市公司滚存未分配利润安排

本次发行完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按其持股比例共同享有。

## 7、上市地点

本次发行的股票拟在深交所上市。

# 三、募集配套资金的用途、合规性及必要性分析

## （一）本次募集配套资金的用途

### 1、本次募集配套资金的投资计划

本次交易拟募集配套资金的用途如下：

序号	项目实施主体	项目名称	募集资金使用金额（万元）
1	龙集公司	龙集公司现代物流服务工程项目	31,350.00
2	上市公司	支付本次重组中介机构费用	2,200.00
合计			<b>33,550.00</b>

配套募集资金到位后，公司将以不高于银行同期一年期贷款基准利率向龙集公司提供借款，用于龙集公司现代物流服务工程项目。

本次发行股份募集配套资金以发行股份购买资产为前提条件，但发行股份募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。如果本次募集配套资金失败或募集不足，上市公司将通过自筹资金的方式解决。

## 2、龙集公司现代物流服务工程项目情况

### （1）项目建设的必要性

根据《南京“长江航运物流中心”规划》，南京港是长江流域国际性、多功能、综合型江海转运主枢纽港和长江航运物流中心核心载体，龙潭国际航运物流集聚区是长江航运物流中心的重要组成部分，龙潭国际航运物流集聚区着力打造以集装箱和大宗散货运输为主的国际化综合物流平台、以江海转运和公铁水多式联运为主的一体化综合交通枢纽、以航运物流业和临港产业为主的现代化临港产业基地。

为推进龙潭港区由传统集装箱装卸码头向现代航运物流中心的转型升级，拟在龙集公司现有基础上，通过信息化建设，打造智慧港口，构建港口物流信息交换平台；通过装卸功能提升，扩大港口装卸生产作业能力，提高作业效率，进一步提高客户满意度；通过物流集散功能拓展，开展门到门服务，扩大港口辐射范围。

### （2）项目主要内容

该项目以信息化建设为核心，以装卸功能提升，物流集散功能拓展为手段，主要建设内容包括：

A、信息化建设。建设智慧港口，新建港区智能道口和 EDI 平台，为货主、船方、海关国检等提供物流信息服务；

B、装卸功能提升。扩大生产能力，投资新建 4 条集装箱码头装卸作业线，满足装卸作业量的增长需求，提升整体装卸作业效率；

C、物流集散功能拓展。完善港口物流服务，依托 CFS 中心的箱源和场地等条件，投资购置 100 台集装箱卡车，开展门到门服务，满足客户个性化物流需求。

### （3）项目投资情况

项目总投资为 31,350 万元，其中 1,200 万元用于完成智能道口和 EDI 平台建设，26,150 万元用于新建 4 条集装箱装卸作业线，4,000 万元用于组建 100 台集卡规模的门到门服务车队。项目总投资估算如下表所示：

项目	投资项	数量 (套)	单价(万 元/套)	金额(万元)	备注
信息化建设	智能道口	1	300	300	
	EDI 平台	1	900	900	
	小计			1200	
装卸功能提 升	集装箱装卸 桥	4	3800	15200	双箱吊,年作业量 25 万 TEU
	电动轮胎式 龙门起重机	10	950	9500	内河港口集装箱装卸桥和电动轮胎式龙门起重机的配比为 1: 2.5
	配套运输设 备	17		1450	空箱堆高机 2 台, 每台 190 万元; 集装箱正面起重机 1 台, 每台 300 万元; 集装箱牵引车 14 台, 每台 40 万元; 集装箱半挂车 14 台, 每台 15 万元
	小计			26150	
物流集散功 能拓展	集卡	100	40	4000	
	小计			4000	
<b>合计</b>				<b>31350</b>	

### ①信息化建设

为改善龙集公司码头的口岸通关环境，提高用户体验，将建设 EDI 系统和智能道口，信息化建设投资估算如下表所示：

	数量(套)	单价(万元/套)	金额(万元)
智能道口	1	300	300
EDI 平台	1	900	900
<b>小计</b>			<b>1200</b>

#### 1) 智能道口



智能道口是通过 EDI 技术、箱号 OCR 识别技术、集卡车号 RFID 识别技术、IC 卡识别技术以及视频验残技术等手段，实现集卡进出闸口自动化的一种方式。智能道口部分将建设箱号 OCR 识别系统、集卡车号识别、拦道器控制、地磅重量采集、视频对讲、通道视频监控、视频验残等 7 大子系统。智能道口投资估算如下表所示：

系统	造价（万元）	备注
车号识别系统	22.13	
箱号识别系统	61.38	
交通控制系统	18.23	
通道对讲	3.57	
通道视频监控	7.08	
网络及其他主要设备	127.47	
<b>设备小计</b>	<b>239.86</b>	
安装调试及税金	60.14	设备投资的 25%
<b>总价</b>	<b>300.00</b>	

## 2) EDI 系统

EDI 系统功能主要包括：（1）船舶进出口舱单系统，（2）集装箱电子装箱单系统，（3）集装箱公司各部门业务数据的电子化服务，（4）集装箱码头统一提箱预约及船公司放箱令系统，（5）和所有船公司、船代、货代、外理、集装箱车队以及海关、国检、海事等单位数据交换功能的拓展和整合。EDI 系统投资估算如下表所示：

项目名称	单价（万元）	数量	小计（万元）
船舶计划及舱单申报系统	180	1	<b>525</b>
提箱预约和放箱令系统	69	1	
进口拼箱提货系统	60	1	
箱修数据处理系统	36	1	
电子装箱单系统	180	1	<b>30</b>
预配作业进度查询	15	1	
集装箱作业状态及费用查询	15	1	
EDI 中心维管系统	90	1	<b>90</b>
船舶计划及舱单申报系统	21	5	<b>255</b>
提箱预约和放箱令系统	3	5	
船舶计划系统	3	5	
箱修数据处理系统	3	5	
电子装箱单系统	21	5	

合计

900

## ②装卸功能提升

## 1) 集装箱装卸桥

龙潭港区四期工程（集装箱二期）预计于 2016 年底正式投产，龙集公司现有集装箱装卸桥 10 台，现有的装卸能力将难以满足装卸作业量的增长需求。随着长江深水航道的整治、龙潭近洋、远洋航线将逐步开辟，设计最大到港集装箱船型为 5 万吨级（1 艘 5 万吨级集装箱船，需要 4-5 台装卸桥同时作业），为提升整体装卸作业效率，提高客户满意度，吸引大吨位船舶直达南京，龙集公司拟投资新建 4 条集装箱码头装卸作业线，为此需购置 4 台集装箱装卸桥，龙集公司拟选用上海振华重工有限公司制造的 65T 现代化集装箱装卸桥，每台集装箱装卸桥年作业量可达 25 万 TEU。

## 2) 电动轮胎式龙门起重机

电动轮胎式龙门起重机保留了普通轮胎式龙门起重机机动灵活性好的优点，可实现全堆场的灵活调动，同时，电动轮胎式龙门起重机能耗较低，大大节省了营运成本和设备的日常维护成本，也可减少对环境的污染。

内河港口集装箱装卸桥和电动轮胎式龙门起重机的配比为 1: 2.5，以此测算，需购置 10 台电动轮胎式龙门起重机。

## 3) 配套运输设备

配套运输设备包括：空箱堆高机，集装箱正面起重机，集装箱牵引车，集装箱半挂车等。

该项目采用的设备选型和设计符合《生产设备安全卫生设计总则》GB5083-85 的要求，所选用的设备具有本质安全性能，并有可靠的安全防护装置，满足设备的高可靠性，低故障率，低噪声，防护设备齐全，维修方便等安全卫生方面的要求。

具体估算表如下所示：

	数量 (套)	单价(万 元/套)	金额(万 元)	备注
集装箱装卸桥	4	3800	15200	双箱吊，年作业量 25 万 TEU
电动轮胎式龙	10	950	9500	内河港口集装箱装卸桥和电动轮胎式龙门起重机的

门起重机				配比为 1: 2.5
配套运输设备	31		1450	空箱堆高机 2 台, 每台 190 万元; 集装箱正面起重机 1 台, 每台 300 万元; 集装箱牵引车 14 台, 每台 40 万元; 集装箱半挂车 14 台, 每台 15 万元
小计			26150	

### ③物流集散功能拓展

为了稳定现有安徽和苏南地区的货源, 同时扩大经济腹地范围, 增加龙潭集装箱码头的货物集散能力, 龙集公司拟成立集卡车队, 开展门到门服务, 计划购置 100 台集装箱卡车车头及挂板 (40 万元/套), 共需投资 4000 万元。

### (4) 项目进度安排

该项目计划从 T 年 (募集资金到位年份) 开始分 3 年建成, 按季度安排的具体进度如下:

模块建设	项目建设内容	T 年				T+1 年				T+2 年			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
信息功能	智能道口和 EDI 平台的建设												
装卸功能	集装箱装卸作业线的安装与试运营												
集散功能	门到门服务车队的组建												

### (5) 项目预计实现的经济效益

项目正常运营后, 年运营收入为 22392 万元, 净利润 4460 万元。财务评价指标如下表所示:

	税前	税后
财务内部收益率	20.98%	16.87%
财务净现值 (万元)	33,102.76	21,430.56
静态投资回收期 (年)	6.53	7.26
动态投资回收期 (年)	7.79	9.08

### (6) 项目批准情况

本项目已于 2016 年 7 月 6 日取得南京市栖霞区发展和改革局出具的项目备案通知书 (宁栖发改字[2016]101 号), 于 2016 年 8 月 5 日取得南京市栖霞区环境保护局出具的环境影响报告表及专项分析的批复 (宁栖环表复[2016]046 号)。

### (7) 项目进展情况

目前，除上述项目备案和环评批复外，龙集公司现代物流服务工程项目尚未实施。

### 3、其他信息

对龙集公司采取收益法评估时，预测现金流中不包含本次募集配套资金投入带来的收益。

## (二) 本次募集配套资金的合规性分析

1、符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》

本次拟募集配套资金总额不超过 33,550.00 万元，未超过交易总金额价格的 100%，符合该项规定，将提交并购重组审核委员会予以审核。

2、符合《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》

根据证监会 2016 年 6 月 17 日发布的《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》，考虑到募集资金的配套性，所募资金仅可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；投入标的资产在建项目建设。募集配套资金不能用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。

本次重组公司拟募集配套资金 33,550.00 万元，用于龙集公司现代物流服务工程项目和支付本次重组中介机构费用，符合《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》之规定。

## (三) 本次募集配套资金的必要性分析

1、本次募集配套资金的必要性

(1) 募集配套资金有利于提高重组项目的整合绩效

本次配套资金中的 31,350.00 万元用于龙集公司现代物流服务工程项目，

投资项目经济效益的实现将提升标的公司的整体盈利水平，增强其抗风险能力，有利于标的公司的持续健康发展。

因此，本次募集配套资金符合《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》中认定的提高重组项目整合绩效的情形。

## **(2)募集配套资金金额、用途与上市公司及标的公司现有生产经营规模、业务发展相匹配**

本次募集配套资金拟用于龙集公司现代物流服务工程项目及支付本次重组中介机构费用。

2016年4月30日、2015年末和2014年末，龙集公司的资产负债率分别为41.54%、44.33%和41.40%，高于行业平均值。截至2016年4月30日，龙集公司的货币资金余额为5,995.09万元，为日常经营所需，无闲置资金情况。因此本次募集配套资金用于龙集公司现代物流服务工程项目与龙集公司目前的财务状况相匹配。

根据本次重组备考审阅报告，截至2016年4月30日，重组完成后的上市公司资产总额为435,820.56万元，资产净额为258,409.88万元。本次募集配套资金总额不超过33,550.00万元，占重组完成后的上市公司资产总额比例为7.70%，占重组完成后的上市公司资产净额比例为12.98%，占比均较低。因此本次募集配套资金规模与重组完成后的上市公司生产经营规模较为匹配。

根据《南京“长江航运物流中心”规划》，南京港是长江流域国际性、多功能、综合型江海转运主枢纽港和长江航运物流中心核心载体，龙潭国际航运物流集聚区是长江航运物流中心的重要组成部分，龙潭国际航运物流集聚区着力打造以集装箱和大宗散货运输为主的国际化综合物流平台、以江海转运和公铁水多式联运为主的一体化综合交通枢纽、以航运物流业和临港产业为主的现代化临港产业基地。为推进龙潭港区由传统集装箱装卸码头向现代航运物流中心的转型升级，通过本次募集配套资金投资的现代物流服务工程项目，龙集公司拟通过信息化建设，打造智慧港口，构建港口物流信息交换平台；通过装卸功能提升，扩大港口装卸生产作业能力，提高作业效率，进一步提高客户满意度；通过物流集散功能拓展，开展门到门服务，扩大港口辐射范围。因此本次募集配套资金用于龙集公司现代物流服务工程项目与龙集公司未来的业务发展规

划相匹配。

综上所述，本次募集配套资金规模、用途与上市公司及标的公司现有经营规模、业务发展相匹配。

### (3) 有利于减少银行借款，节约财务费用支出

假设本次募投项目所需资金 33,550.00 万元全部采用银行贷款方式，根据目前中国人民银行最新公布的 1 年以内（含 1 年）贷款基准利率 4.35% 计算，公司每年将新增财务费用约 1,459 万元，即使考虑利息的税盾作用，仍将显著降低上市公司的净利润。本次募集配套资金采用股权融资的方式相比债权融资的方式有利于节约财务费用支出，对上市公司的持续健康发展更为有利。

### (4) 上市公司及同行业上市公司财务状况、上市公司行业特点

截至 2016 年 4 月 30 日，上市公司未经审计的合并财务报表中货币资金余额为 3,775.66 万元，备考审阅报告中货币资金余额为 9,770.75 万元，主要为上市公司和标的公司日常经营所需，无闲置资金情况。

上市公司资产负债率与同行业（申万港口行业）上市公司的对比情况如下：

证券代码	证券简称	资产负债率（%）	
		2016.6.30	2015.12.31
000022.SZ	深赤湾 A	19.98	24.36
000088.SZ	盐田港	21.78	22.94
000507.SZ	珠海港	49.68	48.89
000582.SZ	北部湾港	41.40	43.70
000905.SZ	厦门港务	46.34	40.90
600017.SH	日照港	40.69	39.53
600018.SH	上港集团	35.04	31.84
600190.SH	锦州港	55.08	49.89
600279.SH	重庆港九	40.50	42.64
600317.SH	营口港	32.71	34.16
600717.SH	天津港	41.20	43.11
601000.SH	唐山港	30.64	31.65
601008.SH	连云港	51.02	50.86
601018.SH	宁波港	30.74	28.84
601880.SH	大连港	41.84	47.24
平均		38.58	38.70
002040.SZ	南京港	33.31	36.82
002040.SZ	南京港（备考）	40.71 <sup>（注）</sup>	42.89

注：因备考审阅报告的基准日为 2016 年 4 月 30 日，因此上表选取 2016 年 4 月 30 日的备考资产负债率与同行业上市公司 2016 年 6 月 30 日的资产负债率对比。

从上表可见，本次交易完成前，上市公司的资产负债率略低于同行业平均水平，交易完成后上市公司的资产负债率有所增加、高于行业平均水平。

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司流动比率、速动比率与同行业（申万港口行业）上市公司的对比情况如下：

证券代码	证券简称	流动比率			速动比率		
		2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31
000022.SZ	深赤湾 A	1.00	0.85	0.78	0.98	0.83	0.76
000088.SZ	盐田港	5.74	3.23	12.41	5.74	3.23	12.41
000507.SZ	珠海港	1.01	0.90	0.74	0.97	0.84	0.68
000582.SZ	北部湾港	0.92	0.87	0.44	0.88	0.84	0.40
000905.SZ	厦门港务	2.16	1.62	1.37	1.94	1.40	1.13
600017.SH	日照港	0.58	0.88	1.11	0.56	0.85	1.06
600018.SH	上港集团	1.15	1.03	0.85	0.97	0.84	0.69
60190.SH	锦州港	0.87	0.47	0.47	0.78	0.34	0.39
600279.SH	重庆港九	1.29	1.13	0.83	1.16	0.99	0.76
600317.SH	营口港	2.20	1.99	1.52	2.16	1.95	1.49
600717.SH	天津港	1.58	1.31	1.24	1.55	1.29	1.17
601000.SH	唐山港	1.10	1.14	0.67	0.95	1.04	0.55
601008.SH	连云港	0.37	0.39	0.30	0.36	0.38	0.29
601018.SH	宁波港	0.79	0.79	0.96	0.77	0.76	0.93
601880.SH	大连港	1.50	1.27	1.36	1.39	1.08	1.13
平均		1.48	1.19	1.67	1.41	1.11	1.59
002040.SZ	南京港	2.37	0.49	1.23	2.33	0.48	1.19
002040.SZ	南京港（备考）	0.52 <sup>（注）</sup>	0.45	0.53	0.50 <sup>（注）</sup>	0.44	0.51

注：因备考审阅报告的基准日为 2016 年 4 月 30 日，因此上表选取 2016 年 4 月 30 日的备考流动比率和速动比率与同行业上市公司 2016 年 6 月 30 日的流动比率和速动比率对比。

根据约定，2015 年末上市公司公司债的持有人具有回售权，公司将应付债券调整到了流动负债，导致 2015 年流动比率和速度比率较低，扣除此项影响，2015 年上市公司流动比率和速动比率分别为 2.18 和 2.15，备考的流动比率和速动比率分别为 0.59 和 0.58。

扣除应付债券的影响，本次交易前上市公司的流动比率、速动比率均高于行业平均；交易后，由于龙集公司的资产规模较大，而且非流动资产占比较高，导致备考的流动比率、速动比率显著低于行业平均。本次募集配套资金有利于提升上市公司的长期和短期偿债能力，降低上市公司的财务风险。

上市公司及标的公司均属于港口行业，港口行业属于资金密集型行业，港口建设项目资本投入高，建设周期和投资回收期长。为提高重组完成后公司资产质量，满足业务不断发展的需要，通过募集配套资金建设龙集公司现代物流服务工程项目具有必要性。

#### (5) 可利用的融资渠道及授信额度

作为上市公司，南京港股份主要融资渠道有发行股份、发行债券、银行借款等。公司本次重组后的资金缺口主要通过自有资金或银行借款解决，目前尚未拟定其他的融资计划。

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司已获得授信额度情况如下：

单位：万元

银行名称	剩余可用额度	授信期间
交通银行	10,000	2015/12/24-2017/12/24
南京银行	8,000	2016/3/1-2017/3/1
浦发银行	12,000	2016/4/8-2017/4/8
合计	30,000	

如上表所示，上市公司目前剩余可用的授信额度为 30,000 万元，但均为流动资金贷款，不能用于项目建设。如上市公司申请新的项目贷款，一方面受货币政策和信贷政策等变化影响，银行贷款的规模、发放时点具有不确定性，且通常附有一定的限制条件和使用范围，难以满足公司项目建设的需要；另一方面将提高上市公司的资产负债率，并显著增加上市公司的财务负担，进而影响上市公司的经营业绩。本次通过股权融资方式募集配套资金，有利于降低公司财务成本，控制财务风险，从而更好的保护广大中小投资者的合法权益。

#### (6) 配套资金金额测算依据

本次募集配套资金总额不超过 33,550 万元，除 2,200 万元用于支付本次重组中介机构费用外，剩余资金均用于龙集公司现代物流服务工程项目。

龙集公司现代物流服务工程项目总投资为 31,350 万元，其中 1,200 万元用于完成智能道口和 EDI 平台建设、26,150 万元用于新建 4 条集装箱装卸作业线、4,000 万元用于组建 100 台集装箱卡车规模的门到门服务车队。项目总投资估算如下表所示：

项目	投资项	数量 (套)	单价(万 元/套)	金额(万元)	备注
----	-----	-----------	--------------	--------	----



信息化建设	智能道口	1	300	300	
	EDI 平台	1	900	900	
	小计			1,200	
装卸功能提升	集装箱装卸桥	4	3,800	15,200	双箱吊,年作业量 25 万 TEU
	电动轮胎式龙门起重机	10	950	9,500	内河港口集装箱装卸桥和电动轮胎式龙门起重机的配比为 1: 2.5
	配套运输设备	17		1,450	空箱堆高机 2 台, 每台 190 万元; 集装箱正面起重机 1 台, 每台 300 万元; 集装箱牵引车 14 台, 每台 40 万元; 集装箱半挂车 14 台, 每台 15 万元
	小计			26,150	
物流集散功能拓展	集卡	100	40	4,000	
	小计			4,000	
合计				31,350	

## 2、前次募集资金使用情况

2005 年 3 月, 南京港股份首次公开发行股票 3,850 万股募集资金 28,567 万元, 该次募集资金已于 2009 年使用完毕。

2013 年发行公司债 2.45 亿元, 在扣除发行费用后拟用约 1.92 亿元偿还银行贷款、补充公司流动资金。截至 2016 年 6 月 30 日应付债券本金为 2.17 亿元, 将于 2018 年 4 月到期。

## 3、募集配套资金不足的补救措施

本次募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。若由于不可预测的市场风险或其他风险因素导致本次募集配套资金不足, 公司拟采用自筹方式补足资金缺口。

## 4、募集资金管理和使用的相关内部控制制度

为规范公司募集资金的管理和运用, 提高募集资金使用效率, 保护投资者

的利益，公司第五届董事会 2016 年第一次会议审议通过了《南京港股份有限公司募集资金管理办法》，并将提交股东大会审议，该办法对募集资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究以及募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序等作出了明确规定，主要内容如下：

### （1）募集资金的存储

公司应当审慎选择商业银行并开设募集资金专项账户（以下简称“专户”），募集资金应当存放于董事会决定的专户集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司存在两次以上融资的，应当独立设置募集资金专户。实际募集资金净额超过计划募集资金金额（以下简称“超募资金”）也应当存放于募集资金专户管理。

公司应当在募集资金到位后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“协议”）。协议至少应当包括下列内容：

- （一）公司应当将募集资金集中存放于专户；
- （二）募集资金专户账号、该专户涉及的募集资金项目、存放金额；
- （三）公司一次或十二个月内累计从专户中支取的金额超过一千元人民币或募集资金净额的 5% 的，公司及商业银行应当及时通知保荐机构；
- （四）商业银行每月向公司出具银行对账单，并抄送保荐机构；
- （五）保荐机构可以随时到商业银行查询专户资料；
- （六）保荐机构的督导职责、商业银行的告知及配合职责、保荐机构和商业银行对公司募集资金使用的监管方式；
- （七）公司、商业银行、保荐机构的权利、义务及违约责任；
- （八）商业银行三次未及时向保荐机构出具对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合保荐机构查询与调查专户资料情形的，公司可以终止上述协议并注销该募集资金专户。

公司应当在上述协议签订后及时报深圳证券交易所备案并公告协议主要内容。

公司通过控股子公司实施募投项目的，应由公司、实施募投项目的控股子公司、商业银行和保荐机构共同签署三方监管协议，公司及其控股子公司应当

视为共同一方。

上述协议在有效期届满前提前终止的，公司应当自协议终止之日起一个月内与相关当事人签订新的协议，并及时报深圳证券交易所备案后公告。

## （2）募集资金的使用

公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时公告。

公司募集资金原则上应当用于主营业务。公司募集资金投资项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。

公司在使用募集资金时，应当在募集资金使用计划内，按照公司资金审批的相关规定，严格履行申请和审批手续。具体规定如下：

（一）由具体使用募集资金的项目实施部门填报项目付款单，经公司相关成员和财务人员审核后编制付款审批汇总表，报公司业务分管领导、财务负责人审核批准后予以付款。

（二）每个季度结束后一周内，财务部门应将该季度募集资金支付情况报备公司董事会秘书，董事会秘书应核查募集资金使用的情况是否符合募集资金文件披露的使用计划，如有差异，应根据法律法规、《公司章程》及本办法之规定，应及时提请公司董事会履行必要的程序。

公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。董事会应当每半年全面核查募集资金投资项目的进展情况，出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》并披露。

募集资金投资项目年度实际使用募集资金与最近一次披露的募集资金投资计划当年预计使用金额差异超过 30% 的，公司应当调整募集资金投资计划，并在募集资金年度存放与使用情况的专项报告中披露最近一次募集资金年度

投资计划、目前实际投资进度、调整后预计分年度投资计划以及投资计划变化的原因等。

募集资金投资项目出现以下情形之一的，公司应当对该项目的可行性、预计收益等进行检查，决定是否继续实施该项目：

- （一）募集资金投资项目涉及的市场环境发生重大变化的；
- （二）募集资金投资项目搁置时间超过一年的；
- （三）超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额 50%的；
- （四）募集资金投资项目出现其他异常的情形的。

公司应在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募集资金投资计划（如有）。

公司决定终止原募集资金投资项目的，应当尽快科学、审慎地选择新的投资项目。

公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的，应当经公司董事会审议通过、会计师事务所出具鉴证报告及独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施。

公司已在发行申请文件中披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的，应当在置换实施前对外公告。

公司闲置募集资金暂时用于补充流动资金的，应当经公司董事会审议通过，保荐机构、独立董事、监事会发表明确同意的意见并披露，且应当符合以下条件：

- （一）不得变相改变募集资金用途；
- （二）不得影响募集资金投资计划的正常进行；
- （三）单次补充流动资金时间不得超过十二个月；
- （四）已归还前次用于暂时补充流动资金的募集资金（如适用）；
- （五）过去十二个月内未进行风险投资，并承诺在使用闲置募集资金暂时补充流动资金期间不进行风险投资、不对控股子公司以外的对象提供财务资助。

闲置募集资金用于补充流动资金时，仅限于与主营业务相关的生产经营使用，不得直接或间接用于新股配售、申购，或用于投资股票及其衍生品种、可

转换公司债券等。

本条所称风险投资，包括股票及其衍生品投资、基金投资、期货投资、以非房地产为主营业务的上市公司从事房地产投资、以上述投资为标的的证券投资产品以及深圳证券交易所认定的其他投资行为。

公司用闲置募集资金补充流动资金事项的，应当经公司董事会审议通过后，并在 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：

（一）本次募集资金的基本情况，包括募集时间、募集资金金额、募集资金净额及投资计划等；

（二）募集资金使用情况；

（三）闲置募集资金补充流动资金的金额及期限；

（四）闲置募集资金补充流动资金预计节约财务费用的金额、导致流动资金不足的原因、是否存在变相改变募集资金用途的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；

（五）本次使用闲置募集资金暂时补充流动资金前十二个月内公司从事风险投资的情况以及对补充流动资金期间不进行风险投资、不对控股子公司以外的对象提供财务资助的相关承诺；

（六）独立董事、监事会、保荐机构出具的意见；

（七）深圳证券交易所要求的其他内容。

补充流动资金到期之前，公司应当将该部分资金归还至募集资金专户，并在资金全部归还后 2 个交易日内公告。

公司应当根据企业实际生产经营需求，提交董事会或者股东大会审议通过后，按照以下先后顺序有计划的使用超募资金：

（一）补充募投项目资金缺口；

（二）用于在建项目及新项目；

（三）归还银行贷款；

（四）暂时补充流动资金；

（五）进行现金管理；

（六）永久补充流动资金。

公司将超募资金用于在建项目及新项目，应当按照在建项目和新项目的进

度情况使用；通过子公司实施项目的，应当在子公司设立募集资金专户管理。如果仅将超募资金用于向子公司增资，参照超募资金偿还银行贷款或者补充流动资金的相关规定处理。

公司使用超募资金用于在建项目及新项目，保荐机构、独立董事应当出具专项意见，依照《深圳证券交易所股票上市规则》第九章、第十章规定应当提交股东大会审议的，还应当提交股东大会审议。

公司使用超募资金用于在建项目及新项目，应当按照《深圳证券交易所股票上市规则》第九章、第十章的要求履行信息披露义务。

公司使用超募资金偿还银行贷款或者永久补充流动资金的，应当经股东大会审议通过，独立董事、保荐机构应当发表明确同意意见并披露，且应当符合以下要求：

（一）公司最近十二个月未进行风险投资，未为控股子公司以外的对象提供财务资助；

（二）公司应当承诺偿还银行贷款或者补充流动资金后十二个月内不进行风险投资及为控股子公司以外的对象提供财务资助并对外披露；

（三）公司应当按照实际需求偿还银行贷款或者补充流动资金，每十二个月内累计金额不得超过超募资金总额的 30%。

公司使用暂时闲置的募集资金进行现金管理的，投资产品的期限不得超过十二个月，且必须符合以下条件：

（一）安全性高，满足保本要求，产品发行主体能够提供保本承诺；

（二）流动性好，不得影响募集资金投资计划正常进行。

公司原则上应当仅对发行主体为商业银行的投资产品进行投资，并应当经董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见，按照《深圳证券交易所股票上市规则》第九章、第十章规定应当提交股东大会审议的，还应当提交股东大会审议。

投资产品的发行主体为商业银行以外其他金融机构的，应当经董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见，且应当提交股东大会审议。

投资产品不得质押，产品专用结算账户（如适用）不得存放非募集资金或

者用作其他用途，开立或者注销产品专用结算账户的，公司应当及时公告。

公司使用闲置募集资金进行现金管理的，应当在提交董事会审议通过后二个交易日内公告下列内容：

（一）本次募集资金的基本情况，包括募集时间、募集资金金额、募集资金净额及投资计划等；

（二）募集资金使用情况、募集资金闲置的原因；

（三）闲置募集资金投资产品的额度及期限，是否存在变相改变募集资金用途的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；

（四）投资产品的收益分配方式、投资范围及安全性，包括但不限于产品发行主体提供的保本承诺，公司为确保资金安全所采取的风险控制措施等；

（五）独立董事、监事会、保荐机构出具的意见。

首次披露后，当出现产品发行主体财务状况恶化、所投资的产品面临亏损等重大不利因素时，公司应当及时披露，提示风险，并披露为确保资金安全已采取或者拟采取的风险控制措施。

公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产的，应当确保在新增股份上市前办理完毕上述资产的所有权转移手续，公司聘请的律师事务所应当就资产转移手续完成情况出具专项法律意见书。

公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产或者募集资金用于收购资产的，相关当事人应当严格遵守和履行涉及收购资产的相关承诺。

### **（3）募集资金用途变更**

公司存在下列情形的，视为募集资金用途变更：

（一）取消原募集资金项目，实施新项目；

（二）变更募集资金投资项目实施主体（实施主体由上市公司变为全资子公司或者全资子公司变为上市公司的除外）；

（三）变更募集资金投资项目实施方式；

（四）深圳证券交易所认定为募集资金用途变更的其他情形。

经董事会和股东大会审议通过变更募集资金用途议案后，公司方可变更募集资金用途。

公司董事会应当审慎地进行拟变更后的新募集资金投资项目的可行性分

析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

公司变更后的募集资金用途原则上应当投资于主营业务。

公司拟变更募集资金用途的，应当在提交董事会审议通过后二个交易日内公告以下内容：

- （一）原募投项目基本情况及变更的具体原因；
- （二）新募投项目的基本情况、可行性分析和风险提示；
- （三）新募投项目的投资计划；
- （四）新募投项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；
- （五）独立董事、监事会、保荐机构对变更募投项目的意见；
- （六）变更募投项目尚需提交股东大会审议的说明；
- （七）深圳证券交易所要求的其他内容。

新项目涉及关联交易、购买资产、对外投资的，还应当参照相关规则的规定进行披露。

公司拟将募集资金投资项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当控股，确保对募集资金投资项目的有效控制。

公司变更募集资金用途用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购完成后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。公司应当披露与控股股东或实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

公司拟对外转让或置换最近三年内募集资金投资项目（募集资金投资项目对外转让或置换作为重大资产重组方案组成部分的情况除外），应当在董事会审议通过后二个交易日内公告以下内容并提交股东大会审议：

- （一）对外转让或置换募集资金投资项目的具体原因；
- （二）已使用募集资金投资该项目的金额；
- （三）该项目完工程度和实现效益；
- （四）换入项目的基本情况、可行性分析和风险提示（如适用）；
- （五）转让或置换的定价依据及相关收益；



(六) 独立董事、监事会、保荐机构对转让或置换募集资金投资项目的意见;

(七) 深圳证券交易所要求的其他内容。

公司应当充分关注转让价款收取和使用情况、换入资产的权属变更情况及换入资产的持续运行情况。

公司改变募集资金投资项目实施地点的,应当经董事会审议通过,并在二个交易日内公告,说明改变情况、原因、对募集资金投资项目实施造成的影响以及保荐机构出具的意见。

单个募集资金投资项目完成后,公司将该项目节余募集资金(包括利息收入)用于其他募集资金投资项目的,应当经董事会审议通过、保荐机构发表明确同意的意见后方可使用。

节余募集资金(包括利息收入)低于一百万元人民币或低于该项目募集资金承诺投资额 1%的,可以豁免履行前款程序,其使用情况应当在年度报告中披露。公司将该项目节余募集资金(包括利息收入)用于非募集资金投资项目(包括补充流动资金)的,应当按照本章的要求履行相应程序及披露义务。

全部募集资金投资项目完成后,节余募集资金(包括利息收入)占募集资金净额 10%以上的,公司使用节余资金应当符合下列条件:

- (一) 独立董事、监事会发表意见;
- (二) 保荐机构发表明确同意的意见;
- (三) 董事会、股东大会审议通过。

节余募集资金(包括利息收入)低于募集资金净额 10%的,应当经董事会审议通过、保荐机构发表明确同意的意见后方可使用。节余募集资金(包括利息收入)低于五百万元人民币或低于募集资金净额 1%的,可以豁免履行前款程序,其使用情况应当在年度报告中披露。

公司全部募集资金项目完成前,因部分募集资金项目终止或者部分募集资金项目完成后出现节余资金,全部募集资金项目完成前,拟将部分募集资金变更为永久性补充流动资金,应当符合以下要求:

- (一) 募集资金到帐超过一年;
- (二) 不影响其他募集资金项目的实施;

(三) 按照募集资金用途变更的要求履行审批程序和信息披露义务;

(四) 公司最近十二个月内未进行风险投资, 未为控股子公司之外的对象提供财务资助;

(五) 公司应承诺补充流动资金后十二个月内不进行风险投资、为控股子公司之外的对象提供财务资助, 并对外披露。

#### **(4) 募集资金管理与监督**

公司会计部门应当对募集资金的使用情况设立台账, 详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。

公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次, 并及时向董事会报告检查结果。

公司当年存在募集资金运用的, 董事会应当出具半年度及年度募集资金的存放与使用情况出具专项报告, 并聘请会计师事务所对年度募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。

募集资金投资项目实际投资进度与投资计划存在差异的, 公司应当解释具体原因。当期使用闲置募集资金进行现金管理的, 公司应当披露本报告期的收益情况以及期末的投资份额、签约方、产品名称、期限等情况。

会计师事务所应当对董事会的专项报告是否已经按照相关法规和格式指引编制以及是否如实反映了年度募集资金实际存放、使用情况进行合理鉴证, 提出鉴证结论。

鉴证结论为“保留结论”、“否定结论”或“无法提出结论”的, 公司董事会应当就鉴证报告中注册会计师提出该结论的理由进行分析、提出整改措施并在年度报告中披露。保荐机构应当在其核查报告中认真分析会计师事务所提出上述鉴证结论的原因, 并提出明确的核查意见。

独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意, 独立董事可以聘请会计师事务所对募集资金使用情况进行专项审计。公司应当全力配合专项审计工作, 并承担必要的审计费用。

公司应当与保荐机构在保荐协议中约定, 保荐机构至少每半年对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场检查。保荐机构应当按照《证券发行上市

保荐业务管理办法》的规定，对公司募集资金的管理和使用履行保荐职责，做好持续督导工作。保荐机构在检查中发现公司募集资金管理存在重大违规情形或重大风险的，应当及时向深圳证券交易所报告。每个会计年度结束后，保荐机构应当对公司年度募集资金存放与使用情况出具专项核查报告并披露。

## 四、本次交易前后上市公司主要财务数据及股权结构的对比

### （一）本次交易前后上市公司主要财务数据的对比

#### 1、本次交易前后上市公司规模和盈利能力的对比

为反映本次交易完成后上市公司的财务状况、盈利能力，在假定本次交易于 2014 年 1 月 1 日已完成且标的资产持续经营，公司董事会和管理层编制了 2014 年、2015 年、2016 年 1-4 月的备考合并财务报表并经会计师事务所审阅。根据经普华永道审阅的上市公司备考合并财务报告，本次交易完成后，公司的盈利能力和可持续发展能力得到增强。

根据上市公司财务报表以及按本次交易完成后架构编制的上市公司备考审阅报告的合并资产负债表，本次交易完成前后上市公司 2016 年 4 月 30 日的资产、负债及股东权益对比情况如下所示：

单位：万元

2016 年 4 月 30 日	交易前	交易后	变动金额	变动比率
资产合计	106,258.16	435,820.56	329,562.40	310.15%
负债合计	36,261.80	177,410.68	141,148.88	389.25%
归属上市公司股东的净资产	67,717.30	206,634.00	138,916.70	205.14%

本次交易完成后，随着标的资产纳入上市公司合并范围，南京港 2016 年 4 月 30 日的总资产规模将从 106,258.16 万元上升到 435,820.56 万元，增长 310.15%。合并报表归属于母公司所有者权益由本次交易前的 67,717.30 万元上升至 206,634.00 万元，增幅为 205.14%。

根据上市公司财务报表以及按本次交易完成后架构编制的上市公司备考审阅报告的合并利润表，本次交易完成前后上市公司 2016 年 1-4 月盈利能力对比如下所示：

单位：万元

2016年1-4月	交易前	交易后	变动金额	变动比率
营业收入	6,233.43	19,672.41	13,438.97	215.60%
利润总额	1,366.36	3,134.20	1,767.84	129.38%
归属于上市公司股东的净利润	1,021.49	1,861.87	840.38	82.27%

标的公司的盈利能力较好，本次交易完成后，上市公司2016年1-4月营业收入、利润总额及归属于母公司所有者的净利润均实现了较大增长。本次交易完成后，上市公司的资产质量和收益能力整体上得到了提升。

## 2、本次交易前后上市公司资产负债构成的对比

根据备考财务报表，本次交易完成后，上市公司的资产负债构成情况如下：

项目	2016/4/30		2015/12/31	
	交易前	交易后	交易前	交易后
流动资产	12,871.54	30,674.69	15,495.54	45,266.12
非流动资产	93,386.62	405,145.86	93,546.21	405,589.71
资产合计	106,258.16	435,820.56	109,041.75	450,855.83
流动负债	6,110.60	59,497.68	31,353.03	101,085.87
非流动负债	30,151.20	117,913.00	8,794.12	92,297.60
负债合计	36,261.80	177,410.68	40,147.14	193,383.47
归属上市公司股东的净资产	67,717.30	206,634.00	66,695.81	206,159.79
资产负债率	34.13%	40.71%	36.82%	42.89%
流动比率	2.11	0.52	0.49	0.45
速动比率	2.05	0.51	0.48	0.44

根据备考财务报表，交易完成后，2016年4月30日，上市公司资产负债率为40.71%，流动比率为0.52，速动比率为0.51；2015年12月31日，上市公司资产负债率为42.89%，流动比率为0.45，速动比率为0.44，资产负债率较本次交易前上市公司水平略有上升，流动比率和速动比率则均较本次交易前上市公司水平有所降低，主要系龙集公司的资产负债率高于上市公司，流动比率、速动比率均低于上市公司所致。上市公司在资本市场具有较好的信用，可通过债权或股权融资等多种方式筹集未来发展所需资金。本次交易完成后，上市公司总体上经营稳健，具有较强的盈利能力和资金管理能力和现金流量正常充足，有足够能力偿付所有到期债务。

### 3、本次交易前后上市公司每股收益的对比

截至 2016 年 4 月 30 日，上市公司总股本为 24,587.20 万股，按照本次交易方案，发行股份购买资产后，公司总股份将增至 34,967.43 万股（不考虑配套融资因素的影响），本次交易完成前后，上市公司每股收益变化情况如下表所示：

项目	2016 年 4 月 30 日		2015 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后	交易前	交易后
每股收益（元/股）	0.042	0.053	0.088	0.215
扣非后基本每股收益（元/股）	0.037	0.050	0.073	0.186

本次交易有利于增厚公司每股收益，提升股东回报。本次交易完成当年，若上市公司及龙集公司的经营业绩同比均未出现重大波动，且无重大的非经常性损益，则预计公司的基本每股收益或扣非后基本每股收益不存在低于上年度的情况，不会导致公司即期回报被摊薄，有利于保护中小投资者权益。

上市公司第五届董事会 2016 年第四次会议审议通过了《关于本次交易摊薄公司每股收益的填补回报安排的议案》，该议案将提交公司 2016 年第二次临时股东大会审议。南京港股份董事、高级管理人员已对本次资产重组摊薄即期回报采取填补措施能够得到切实履行作出承诺。同时，上市公司提醒投资者填补回报措施不等于对上市公司未来利润做出保证。

#### （二）本次交易前后上市公司股权结构的对比

上市公司本次交易前总股本为 24,587.20 万股，按照本次交易方案，预计公司本次将发行普通股 10,380.23 万股用于购买资产，同时拟向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金不超过 33,550.00 万元，发行股份数量不超过 2,759.05 万股。本次交易前后上市公司的股权结构变化如下表所示：

单位：万股

股东名称	本次交易前		本次交易后			
			不含配套募集资金		含配套募集资金	
	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
南京港集团	14,820.13	60.28%	21,373.47	61.12%	21,373.47	56.65%
上港集团	-	-	3,826.89	10.94%	3,826.89	10.14%
其他股东	9,767.07	39.72%	9,767.07	27.93%	9,767.07	25.89%

配套融资	-	-	-	-	2,759.05	7.31%
<b>合计</b>	<b>24,587.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,967.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>37,726.48</b>	<b>100.00%</b>

注：发行股份购买资产的发行价格为 12.16 元/股；募集配套资金发行股份按照发行底价 12.16 元/股计算

本次交易完成后，按照配套募集资金总额上限和发行底价测算，控股股东南京港集团持股比例由本次交易前的 60.28% 变更为 56.65%，仍为公司控股股东，南京市国资委仍为公司的实际控制人。

## 第七节本次交易合同的主要内容

### 一、合同主体、签订时间

2016年7月，上市公司与南京港集团、上港集团签订了《购买资产协议》。

### 二、标的资产、交易价格及定价依据

(一) 各方同意，在本协议约定的先决条件全部获得满足的前提下，上市公司以发行股份购买资产的方式向南京港集团、上港集团购买其持有的龙集公司 54.71% 股权，具体包括：

- (1) 南京港集团持有的龙集公司 34.54% 的股权；
- (2) 上港集团持有的龙集公司 20.17% 的股权。

(二) 自交割日起，上市公司将持有龙集公司 74.88% 股权，享有并承担对龙集公司的股东权利与义务，南京港集团、上港集团不再持有龙集公司的股权。

(三) 各方同意，标的资产的交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构为本次发行股份购买资产出具的、并经主管国资部门备案的资产评估报告所确认的评估值为依据，由各方协商确定。

根据经主管国资部门备案的《评估报告》，截至评估基准日，标的资产的评估值为 1,262,236,441.42 元。在上述评估结果的基础上，经各方协商一致同意，标的资产的交易作价为 1,262,236,441.42 元。其中：

- (1) 南京港集团持有的龙集公司 34.54% 股权交易作价为 796,886,249.07 元；
- (2) 上港集团持有的龙集公司 20.17% 股权交易作价为 465,350,192.35 元。

(四) 各方同意，在根据本协议约定确定标的资产交易价格后，按照上市公司发行的每股价格，确定南京港集团、上港集团认购上市公司本次发行的 A 股数量，发行数量计算公式为：发行数量=标的资产交易价格/发行价格，精确到以每股为单位（不足 1 股的不予计算）。上述最终发行数量以中国证监会核准为准。

### 三、本次交易的对价支付方式

各方同意，上市公司以非公开发行股份为对价向南京港集团、上港集团支付。上市公司本次发行涉及的股份认购及收购资产的主要内容：

#### （一）发行股票的种类和面值

本次发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币 1.00 元。

#### （二）发行方式

本次发行的方式为向特定对象非公开发行 A 股股票。

#### （三）发行对象和认购方式

本次发行股份购买资产的发行对象为南京港集团、上港集团。南京港集团、上港集团以其持有的龙集公司股权认购本次非公开发行的股票。

#### （四）发行股份的定价依据

根据相关法律法规的规定，本次发行的定价基准日为甲方就本次发行股份购买资产事宜召开的第一次董事会决议公告日，本次发行的市场参考价确定为定价基准日前 20 个交易日上市公司股票的交易均价（13.53 元/股），发行价格为市场参考价的 90%，即为 12.18 元/股。

根据南京港股份 2015 年年度股东大会审议通过的 2015 年度利润分配方案，南京港股份以公司总股本 245,872,000 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.2 元（含税），共计派发现金股利 4,917,440 元（含税），不进行资本公积金转增股本和送股。

根据南京港股份 2015 年度利润分配方案，本次发行股份购买资产的股票发行价格经除息后调整为 12.16 元/股。

最终发行价格须经上市公司股东大会批准。

本次发行完成前，上市公司如有派息、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为的，本次发行价格还将作相应调整。

#### （五）发行股份的数量

根据标的资产的交易作价及上述除息后的发行价格，各方确定本次发行新增股份数量为 103,802,338 股，其中，上市公司拟向南京港集团发行 65,533,408 股股份，拟向上港集团发行 38,268,930 股股份。上述最终发行数量以中国证监



会核准的股份数为准。

本次交易完成前，如发行价格做出调整，则发行数量将根据调整后的发行价格做相应调整。

（六）根据标的资产的交易作价及本次发行的发行价格，经计算不足1股部分对应的资产（最终金额根据中国证监会核准的发行价格和发行数量计算），南京港集团、上港集团无偿赠予上市公司。

#### （七）发行价格调整方案

各方同意，根据《上市公司重大资产重组管理办法》等相关规定，本次发行设置调价机制，本次股票发行价格调整方案如下：

##### 1、价格调整方案对象：

本次发行股份购买资产的股票发行价格。标的资产的交易价格不进行调整。

##### 2、价格调整方案生效条件：

南京港股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

##### 3、可调价期间：

南京港股份审议本次交易的股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前。

##### 4、调价触发条件：

（1）可调价期间内，中小板指数（399005）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘点数（即9075.25点）跌幅超过15%；

（2）可调价期间内，运输指数（399237）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘点数（即1951.89点）跌幅超过15%；

（3）可调价期间内，南京港股份（002040.SZ）在任一交易日前的连续二十个交易日中有至少十个交易日较南京港股份因本次交易首次停牌日前一交易日即2015年7月24日收盘价（即15.16元/股）跌幅超过10%。

以上（1）、（2）、（3）条件中满足任意两项均构成调价触发条件。上述“任一交易日”指可调价期间的某一个交易日。

##### 5、调价基准日：

可调价期间内，南京港股份按照价格调整方案调整本次交易发行股份购买资产的发行价格的董事会决议公告日。

#### 6、发行价格调整方式：

若本次价格调整方案的生效条件满足后，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会审议决定是否按照本价格调整方案对本次交易的发行价格进行调整。

南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次交易发行股份购买资产的发行价格为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%。同时，发行数量也进行相应调整。

若在中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开会议审核本次交易前，南京港股份董事会决定不对发行股份购买资产的发行价格进行调整，则后续不再对发行股份购买资产的发行价格进行调整。

#### （八）本次发行前上市公司滚存未分配利润的处置安排

本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由上市公司新老股东共同享有本次发行前的滚存未分配利润。

#### （九）股份锁定期安排

南京港集团承诺，本次交易完成后，南京港集团因本次交易获得股份自本次发行新增股份上市之日起 36 个月内不转让；南京港集团在本次交易前持有的上市公司股份，自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。本次发行结束后，于本次交易中取得的上市公司股份所派生的股份（如因上市公司分配股票股利、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份）亦遵守上述锁定安排。锁定期满后按照中国证监会及深交所的有关规定执行。本次交易完成后 6 个月内如南京港股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，南京港集团持有南京港股票的锁定期自动延长至少 6 个月，之后按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

上港集团承诺，本次交易完成后，上港集团因本次交易获得股份自本次发行新增股份上市之日起 12 个月内不转让。本次发行结束后，于本次交易中取得的上市公司股份所派生的股份（如因上市公司分配股票股利、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份）亦遵守上述锁定安排。锁定期满后按照中国证

监会及深交所的有关规定执行。

(十) 上市地点

本次发行的股份在深交所上市交易。

## 四、标的资产的交割及本次发行的实施

(一) 本协议约定的先决条件全部成就后，各方应于五个工作日内开始办理交割手续。

(二) 标的资产的交割

1、南京港集团、上港集团应促使龙集公司在协议生效日起的四十五个工作日内办理完毕股东变更的工商登记手续，使南京港集团、上港集团所持龙集公司的股权过户至上市公司名下。

2、为完成上述股权过户，应履行相应的手续，并制作、准备和签署必需的文件，各方应予以配合。

(三) 在标的资产全部交付及过户完成后十个工作日内，由上市公司聘请具备证券从业资格的会计师事务所对本次发行进行验资，并由其出具验资报告。

(四) 由上市公司聘请具备证券从业资格的会计师事务所就本次发行出具验资报告后，上市公司应向登记结算公司办理新增股份的登记手续，以将新增股份登记在南京港集团、上港集团名下，南京港集团、上港集团应就此向上市公司提供必要的配合。

(五) 股份发行完成后，上港集团有权向上市公司推荐 1 名董事、1 名监事、1 名副总经理，在上市公司按照决策程序批准后方可生效。

(六) 各方同意并确认，自交割完成之日起，上市公司即成为标的资产的合法所有者，享有并承担与标的资产有关的一切权利和义务，南京港集团、上港集团则不再享有与标的资产有关的任何权利，也不承担与标的资产有关的任何义务和责任。

(七) 各方同意并确认，标的资产的权利和风险自交割日起发生转移，上市公司自交割日起即为标的资产的唯一的所有权人/或使用权人，标的资产的风险和费用自交割日起由上市公司承担，但标的资产因交割完成前已经存在且南京港集团、上港集团未向上市公司披露的风险产生或可能产生的义务和责任应

由南京港集团、上港集团承担。

（八）各方同意，标的资产的交割及新增股份的登记手续，均应在收到中国证监会核准本次交易的文件之日起 12 个月内履行完毕，为完成资产交割和新增股份、存量股份登记的相关工作，各方将密切合作并采取一切必要的行动。

## 五、标的资产过渡期内的安排

（一）双方在交割日后的 45 日内，聘请中介机构对标的资产过渡期间损益进行审计，并应根据审计结果在交割日后的 90 日内完成对标的资产过渡期间损益的书面确认。

（二）各方确认过渡期损益归属原则

标的资产在评估基准日与交割日期间的净资产变化均由南京港集团、上港集团享有或承担。即在过渡期间，若标的资产所对应的净资产值有所增加，则增加的净资产值归南京港集团、上港集团所有；若净资产值有所减少，则减少的净资产值由南京港集团、上港集团以现金支付给上市公司。

（三）各方同意，除应遵守本协议其他约定外，在过渡期内应遵守如下特别约定：

1、在过渡期内，对目标公司的重大经营决策，包括但不限于对外投资和对外投资的变更、资产租入或租出、收购、兼并、债务重组、借款及具有借款性质的负债、资产抵押、委托或受托管理资产和业务、重大业务计划、投资计划、预算或营运计划的制定实施等，均需事先征得南京港集团、上港集团委派董事的认可；

2、应维持标的资产、目标公司资产的完整和经营管理稳定，除正常经营所需外，不应进行任何涉及标的资产、目标公司的利润分配、资产处置、提高董事或高层管理人员的报酬、提前清偿未到期债务等减损标的资产、目标公司资产的行为；

3、保证无形资产、经营资质所涉权利合法且持续有效，不得从事任何导致无形资产或经营资质无效、失效或丧失权利保护的行为；

4、不得以标的资产、目标公司资产为上市公司或其关联方提供资金或担保；

5、未经双方事前书面同意，任何一方均不得自行放弃任何因标的资产形成的债权，不得在标的资产上设立新的债务，不得以标的资产承担其自身债务，不应在标的资产、目标公司资产上新增设定任何形式的他项权利，也不应提前解除为标的资产、目标公司资产提供的任何担保；

6、及时履行与标的资产及其业务有关的合同、协议或其他文件；

7、以惯常方式保存目标公司财务账册和记录，并遵守应适用于其财产、资产或业务的法律、法规；

8、应及时将有关对标的资产造成或可能造成重大不利变化或导致重大不利于交割的任何事件、事实、条件、变化或其他情况通知各方。

## 六、本次交易实施的先决条件

1、本次发行股份购买资产已经按照《公司法》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件及公司章程之规定，经本协议各方相关主体董事会、股东会/股东大会等必要的决策程序审议通过。

2、本次发行股份购买资产获得相关国资监管机构的批准。

3、上市公司股东大会对本次发行股份购买资产的审议批准。

4、南京港集团、上港集团履行并完成本次发行股份购买资产的内部审批程序。

5、本次发行股份购买资产获得中国证监会的核准。

6、本次发行股份购买资产获得其他相关主管部门的批准。

7、本次发行股份购买资产获得法律法规所要求的其他相关有权机关的审批（如需）。

## 七、协议的生效及终止

（一）本协议自各方签字盖章且第六条约定的先决条件全部成就之日起生效。

（二）本协议可依据下列情况终止：

1、经各方一致书面同意；

2、在交割日之前，发生由于不可抗力或者各方以外的其他原因而不能实

施；

3、如果因为任何一方严重违反本协议规定，在守约方向违约方送达书面通知要求违约方对此等违约行为立即采取补救措施之日起 30 日内，此等违约行为未获得补救，守约方有权单方以书面通知方式终止本协议。

4、若至 2016 年 12 月 31 日，本协议第六条约定的先决条件中的任何一项未能得到满足，且各方未就延期及修订本次交易方案达成一致，则本次交易自行终止。如非因一方或多方违约的原因造成前述先决条件（无论是一项、多项或全部）未能得到满足，则各方各自承担因签署及准备履行本协议所支付之费用及成本，且各方互不承担责任。

## 八、违约责任

（一）本协议签订后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应按照法律规定或本协议的约定承担违约责任。

（二）如因法律或政策限制，或因上市公司股东大会未能审议通过本次交易，或因政府主管部门及/或证券监管机构（包括但不限于中国证监会、行业主管部门（如有）、深交所及登记结算公司）未能批准或核准等原因，导致本次交易不能实施，则不视为任何一方违约。

（三）任何一方违约，守约方均有权追究违约方违约责任。一方承担违约责任应当赔偿其他方由此所造成的全部损失，该等损失包括但不限于其他方为本次交易而发生的审计费用、评估费用、券商费用、律师费用、差旅费用等，但不应超过违约方在签订本协议时预见到或应当预见到的因其违反本协议可能给对方造成的损失。违约一方应在收到守约方要求承担违约责任的书面通知之日起 5 个工作日内向守约方支付赔偿金，如延期支付，则违约方应当向守约方支付迟延履行期间的债务利息。

（四）任何一方违约应承担违约责任，不因本次非公开发行股票或购买目标股权的完成或本协议的解除而解除。

## 九、陈述、保证与承诺

（一）上市公司承诺，上市公司及上市公司子公司、分公司在经营活动中均能够自觉遵守和执行国家和地方的税收法律、法规，按时申报并缴纳税收，无偷税、漏税、逃税、欠税等重大税务违法违纪行为，也未受到税务部门的行政处罚。

（二）南京港集团承诺，若未来上市公司被税务主管部门要求追缴审计基准日之前的税款，由南京港集团以现金方式及时、无条件、全额承担应缴纳的税款及滞纳金/或因此产生的所有相关费用，若上市公司因此遭致有权行政部门处罚而遭受损失的，由南京港集团及时、无条件、全额承担因此产生的所有相关费用。

（三）南京港集团向上市公司、上港集团承诺以南京港股份作为南京港集团港口集装箱业务的经营主体，积极支持南京港股份业务发展，在合适时机优先考虑将优质资产注入南京港股份，以提高南京港股份的竞争力及可持续发展能力。

（三）上港集团向上市公司、南京港集团承诺将南京港（南京港集团和南京港股份）作为其长江战略的重要合作伙伴，加强与南京港在战略、业务等方面的全面合作，推动区域集疏运体系建设，巩固南京港作为长江下游区域航运中心的地位。

（四）各方保证，如上述陈述、保证与承诺如实质上（不论有无过错）不真实或有重大遗漏而令相对方受到损失，作出该等声明、承诺和保证的一方应向相对方作出充分的赔偿。

## 第八节独立财务顾问核查意见

### 一、主要假设

本独立财务顾问对南京港股份本次交易所发表的独立财务顾问意见主要基于如下假设：

- 1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本次交易各方所提供的有关本次交易的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易所出具的审计报告、备考审阅报告、资产评估报告、法律意见书等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易涉及有关各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、本次交易涉及有关各方所处行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其他人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 二、本次交易的合规性分析

#### （一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

**1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定**

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易购入资产系龙集公司 54.71% 的股权，龙集公司的主营业务为港口集装箱装卸业务，属于中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的“水上运输业”。根据国家发改委公布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订），龙集公司所处行业属于鼓励类产业，符合国家产业政策。



## （2）本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易遵守国家环境保护相关法律法规，且龙集公司在最近两年内不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受行政处罚的情形，符合国家及地方有关环境保护方面的相关规定。

## （3）本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定

本次交易符合国家土地管理相关法律法规，且龙集公司拥有的 2 宗土地均已按法定程序办理权属证书，不存在违反土地管理等法律和行政法规而受到行政处罚的情形，符合国家及地方有关土地管理方面的相关规定。

## （4）本次交易不存在违反《反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定的情形

本次交易完成后，龙集公司成为上市公司的控股子公司，上市公司并未在其所处的行业内形成垄断，本次交易不构成行业垄断行为，符合《中华人民共和国反垄断法》等反垄断法律和行政法规的相关规定。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

## 2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易前，社会公众股东所持公司股份为 9,767.07 万股。根据本次交易价格情况，本次交易完成后，不考虑发行价格调整与募集配套资金，上市公司总股本将从 24,587.20 万股增至约 34,967.43 万股，社会公众股东持有的股份不会低于发行后总股本的 25%，本次交易完成后公司股权分布仍符合《上市规则》所规定的股票上市条件，不会导致公司不符合股票上市条件的情形。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

## 3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

### （1）标的资产的定价

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2016]第 172 号），以

2015年11月30日为评估基准日，龙集公司股东全部权益价值为230,714.03万元。本次交易，上市公司拟以发行股份方式分别向南京港集团、上港集团共2名交易对方购买其分别持有的34.54%、20.17%的龙集公司股权，对应的评估值分别为79,688.62万元、46,535.02万元（合计126,223.64万元），上述评估结果已经江苏省国资委备案。基于上述评估结果，本次交易标的资产龙集公司54.71%的股权最终交易价格确定为126,223.64万元。

## （2）发行股份的定价情况

### ①发行股份购买资产所涉及发行股份的定价

根据《重组管理办法》的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。本次发行股份购买资产的董事会决议可以明确，在中国证监会核准前，上市公司的股票价格相比最初确定的发行价格发生重大变化的，董事会可以按照已经设定的调整方案对发行价格进行一次调整。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第五届董事会2016年第一次会议决议公告日即2016年1月27日。经交易双方协商确定，本次发行股份购买资产的发行价格为12.18元/股，不低于本次交易定价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价（13.53元/股）的90%。

根据南京港股份2015年度利润分配方案，本次发行股份购买资产的股票发行价格经除息后调整为12.16元/股。

本次发行股份购买资产所涉及发行股份设有发行价格调整方案，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照价格调整方案对发行价格进行调整。若南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次交易发行股份购买资产的发行价格为：调价基准日前20个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的90%。

### ②募集配套资金所涉及发行股份的定价

根据《发行办法》、《实施细则》的规定，上市公司非公开发行股票，其价格应不低于定价基准日前20个交易日股票均价90%，定价基准日可以为本次非公开发行股票的董事会决议公告日、股东大会决议公告日，也可以为发行期

的首日。

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议决议公告日即 2016 年 1 月 27 日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 12.18 元/股。根据南京港股份 2015 年度利润分配方案，本次募集配套资金的股票发行底价经除息后调整为 12.16 元/股。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

募集配套资金所涉及发行股份设有发行价格调整方案，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照价格调整方案对发行价格进行调整。若南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次募集配套资金的股票发行底价为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%。

本次交易所涉及的标的资产的交易价格，以具有证券期货相关业务资格的评估机构中联评估出具的、并经江苏省国资委备案的评估结果为依据确定。南京港股份董事会和独立董事均已对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性发表肯定性意见，资产的定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司的《公司章程》履行合法程序，关联董事在董事会会议上均回避表决，充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。上市公司独立董事同时对本次交易发表了独立董事意见。整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。关联股东将在股东大会上回避表决。

### （3）本次交易程序合法合规

本次交易已经上市公司充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具审计、评估、法律、财务顾问等专业报告，并按程序报有关监管部门审批。自本次重组停牌以来，上市公司按时公布重大资产重组进程，并公开披露了本次交易的预案、报告书，及时、准确、全面地履行了法定的公开披露程序。本次交易依据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及《公司章程》等规定遵循公开、

公平、公正的原则并履行合法程序，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。

#### （4）独立董事意见

本次交易已经南京港股份于 2016 年 7 月 15 日召开的第五届董事会 2016 年第四次会议审议通过，3 名独立董事全部出席董事会并发表独立董事意见，认为本次交易所涉及的资产定价公平合理，不存在损害公司及其股东利益的情形。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易所涉及的资产定价公允，本次交易相关程序合法，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

#### **4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法**

本次交易的标的资产为龙集公司 54.71% 的股权，根据龙集公司的工商档案及交易对方出具的承诺，标的资产股权权属清晰、完整，不存在股权代持或权属争议，也未设定质押或其它权利限制。

截至本财务顾问报告签署日，占标的公司自有房产总面积 9.65% 的 6 处房产，需要在龙潭港区四期工程完成整体竣工验收后才能办理；因房产局无法出具测绘成果，剩余占标的公司自有房产总面积 0.18%、评估值为 10.88 万元的 3 处门卫用房存在瑕疵。

南京市住房保障与房产局已出具说明，上述房产在符合要求正式收件后进入办理流程，按照登记规定要求工作日内办理完毕，领取权证后，可以作为所申请房屋的权属凭证。6 月 28 日，不动产统一登记实施后，该局将继续做好协调配合工作。同时，该局已对龙集公司出具证明，自 2013 年 1 月 1 日至今，龙集公司未因违反房屋管理法律法规而受到行政处罚。

南京港集团已出具承诺：如上述房产无法取得相应权属证书，从而导致南京港股份在正常运营过程中因龙集公司该等房产的权属瑕疵而遭受任何损失，南京港集团将以现金方式给予南京港股份足额补偿。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，本次交易不涉及债权债务处理问题。

## **5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

本次交易前，上市公司主要从事原油、成品油和液体化工品的港口装卸、储存与中转业务。标的公司龙集公司主要从事港口集装箱装卸业务，资产质量较好、运营成熟，盈利能力较强。本次交易完成后，上市公司将合计持有龙集公司 74.88% 的股权，有利于丰富公司主营业务，形成新的利润增长点，增强公司的持续盈利能力和发展潜力。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

## **6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其控制的其他企业保持独立，且不存在违反证监会、深交所关于上市公司独立性相关规定的情形。

本次交易不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变更。同时，交易对方南京港集团已出具保证上市公司独立性的相关承诺。本次交易完成后，上市公司将继续保持在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人的独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

## **7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了较为完善的法人治理结构。本次交易不会导致上市公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。

本次交易完成后，上市公司仍将保持健全有效的法人治理结构，并将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，继续执行相关的议事规则或工作细则，保持健全、有效的法人治理结构。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

## **(二) 本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明**

本次交易完成后，上市公司的实际控制人仍为南京市国资委。本次交易未导致上市公司实际控制人发生变动。因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条所规范的“控制权发生变更”的情形，不适用第十三条的相关规定。

## **(三) 本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定**

### **1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力**

报告期内，标的公司龙集公司资产质量优良，财务状况良好，盈利能力较强。根据普华永道出具的《审计报告》(普华永道中天特审字(2016)第 1679 号)，龙集公司 2014 年、2015 年、2016 年 1-4 月分别实现营业收入 39,785.62 万元、42,048.46 万元、13,438.97 万元，分别实现净利润 7,900.82 万元、7,418.55 万元、1,649.96 万元。

本次交易前，上市公司仅持有龙集公司 20.17%的股权(2015 年 11 月增资前，上市公司持有龙集公司 25%的股权)，未将其纳入合并报表范围；本次交易完成后，上市公司合计将持有龙集公司 74.88%的股权，龙集公司将成为上市公司的控股子公司，从而纳入上市公司合并报表范围。龙集公司的净资产及经营业绩将按本次交易后的持股比例计入归属于上市公司股东的所有者权益与净利润，从而提高归属于上市公司股东的净资产规模，增加归属于上市公司股东的每股净利润。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易有利于提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

## 2、本次交易有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性

### （1）关联交易情况

报告期内，龙集公司与南京港集团及其他关联方存在一定的关联交易，主要包括龙集公司向南京港集团下属企业出租土地、房屋，接受南京港集团担保，向南京港集团与上港集团下属企业提供劳务、接受南京港集团下属企业劳务。其中，龙集公司与南京港集团之间的关联土地租赁，已因南京港集团在本次交易前将用于出租的龙潭港区一期土地对龙集公司增资而终止。

本次交易完成后，南京港股份新增的关联交易系上述标的公司自有的关联交易。未来随着龙潭港区四期工程（集装箱二期）的结束，龙集公司接受南京港集团下属的南京公正工程监理有限公司、南京港港务工程公司的关联劳务也将终止，关联交易将进一步减少。

本次交易完成后，上市公司将继续严格执行关联交易决策制度，加强公司治理；为进一步减少和规范上市公司与南京港集团、上港集团及其控制的其他企业将来可能产生的关联交易，南京港集团、上港集团均已出具《关于规范关联交易的承诺》；在相关各方切实履行有关承诺和上市公司切实履行关联交易决策机制的情况下，上市公司的关联交易将是公允、合理的，不会损害上市公司及其全体股东的利益。

### （2）同业竞争情况

本次交易前，上市公司控股股东南京港集团及其控制的其他企业均未从事与上市公司业务相同或相似的业务，上市公司与控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

本次交易完成后，上市公司的控股股东和实际控制人未发生变更，但公司控股股东南京港集团的全资子公司江北码头与上市公司在集装箱装卸业务方面存在同业竞争情况。

为避免同业竞争损害公司及其他股东的利益，上市公司控股股东南京港集团已出具《关于控股股东解决同业竞争的承诺函》。同时，为避免和消除上港集团与本次重组完成后的上市公司及其子公司可能产生的同业竞争，上港集团也出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。

### （3）独立性情况

本次交易前，上市公司资产完整，在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。本次交易拟收购的标的公司具有独立的法人资格，具备生产经营所需要的完整的产供销系统。

本次交易完成后，上市公司的控股股东及实际控制人不会发生变化，上市公司将继续保持在资产、业务、财务、机构、人员等方面的独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

为不断完善上市公司的独立性，南京港集团出具了《关于保证上市公司独立性的承诺函》。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强上市公司独立性。

### **3、上市公司最近一年财务报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告**

普华永道已对南京港股份 2015 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（普华永道中天审字(2016)第 10095 号）。

### **4、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形**

截至本财务顾问报告签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

### **5、本次发行股份所购买的资产，为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续**

本次交易的标的资产为龙集公司 54.71%的股权，根据龙集公司的工商档案及交易对方出具的承诺，标的资产股权权属清晰、完整，不存在股权代持或权属争议，也未设定质押或其它权利限制。

截至本报告书签署日，占标的公司自有房产总面积 9.65%的 6 处房产，需要在龙潭港区四期工程完成整体竣工验收后才能办理；因房产局无法出具测绘成果，剩余占标的公司自有房产总面积 0.18%、评估值为 10.88 万元的 3 处门



卫用房存在瑕疵。南京市住房保障与房产局已对此出具说明，并证明龙集公司自 2013 年 1 月 1 日起至今未因违反房屋管理法律法规而受到行政处罚。同时，交易对方南京港集团已出具承诺，如上述房产无法取得相应权属证书，从而导致南京港股份在正常运营过程中因龙集公司该等土地、房产的权属瑕疵而遭受任何损失，南京港集团将以现金方式给予南京港股份足额补偿。

综上，本独立财务顾问认为，上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

#### （四）本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见要求的说明

《重组管理办法》第四十四条规定：“上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金，其定价方式按照现行相关规定办理。”

《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》规定：“上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。”

中国证监会于 2016 年 6 月 17 日发布《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》规定：“考虑到募集资金的配套性，所募资金仅可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；投入标的资产在建项目建设。募集配套资金不能用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。”

上市公司本次募集配套资金总额不超过 33,550.00 万元，且不超过拟购买资产交易价格 100%，募集资金用于龙集公司现代物流服务工程项目和支付本次重组中介机构费用，符合《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》所规定的用途。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见以及中国证监会的相关规定要求，并将提交并购重组审核委员会审核。

## （五）不存在《发行办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

南京港股份不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票情形：

（一）本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（二）不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；

（三）不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；

（四）不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；

（五）不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

（六）不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

（七）不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

## 三、本次交易定价依据及公允合理性分析

### （一）本次交易定价的依据

#### 1、标的资产的定价

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2016]第 172 号），以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，龙集公司股东全部权益价值为 230,714.03 万元。本次交易，上市公司拟以发行股份方式分别向南京港集团、上港集团共 2 名交易对方购买其分别持有的 34.54%、20.17% 的龙集公司股权，对应的评估值分别为 79,688.62 万元、46,535.02 万元（合计 126,223.64 万元），上述评估结果已经江苏省国资委备案。基于上述评估结果，本次交易标的资产龙集公司

54.71%的股权最终交易价格确定为 126,223.64 万元。

## 2、发行股份的定价

### (1) 发行股份购买资产所涉及发行股份的定价

根据《重组管理办法》的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。本次发行股份购买资产的董事会决议可以明确，在中国证监会核准前，上市公司的股票价格相比最初确定的发行价格发生重大变化的，董事会可以按照已经设定的调整方案对发行价格进行一次调整。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议决议公告日即 2016 年 1 月 27 日。经交易双方协商确定，本次发行股份购买资产的发行价格为 12.18 元/股，不低于本次交易定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价（13.53 元/股）的 90%。

根据南京港股份 2015 年度利润分配方案，本次发行股份购买资产的股票发行价格经除息后调整为 12.16 元/股。

本次发行股份购买资产所涉及发行股份设有发行价格调整方案，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照价格调整方案对发行价格进行调整。若南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次交易发行股份购买资产的发行价格为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%。

### (2) 募集配套资金所涉及发行股份的定价

根据《发行办法》、《实施细则》的规定，上市公司非公开发行股票，其价格应不低于定价基准日前 20 个交易日股票均价 90%，定价基准日可以为本次非公开发行股票的董事会决议公告日、股东大会决议公告日，也可以为发行期的首日。

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为上市公司第五届董事会 2016 年第一次会议决议公告日即 2016 年 1 月 27 日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 12.18 元/股。根据南京港股份 2015

年度利润分配方案，本次募集配套资金的股票发行底价经除息后调整为 12.16 元/股。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

募集配套资金所涉及发行股份设有发行价格调整方案，在满足调价触发条件时，南京港股份有权在可调价期间召开董事会会议审议决定是否按照价格调整方案对发行价格进行调整。若南京港股份董事会决定对发行价格进行调整的，则调整后本次募集配套资金的股票发行底价为：调价基准日前 20 个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的 90%。

本次交易所涉及的标的资产的交易价格，以具有证券期货相关业务资格的评估机构中联评估出具的、并经江苏省国资委备案的评估结果为依据确定。南京港股份董事会和独立董事均已对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性发表肯定性意见，资产的定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司的《公司章程》履行合法程序，关联董事在董事会会议上均回避表决，充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。上市公司独立董事同时对本次交易发表了独立董事意见。整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。关联股东将在股东大会上回避表决。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易定价严格按照相关法律、法规、规定确定，定价合理、程序合规，不存在损害上市公司及其股东合法权益的情形。

## （二）本次交易价格公允合理性分析

龙集公司截至2015年11月30日股东全部权益评估值为230,714.03万元，2014年度归属于母公司所有者的净利润为7,900.82万元，评估值对应静态市盈率29.20倍；龙集公司截至2015年11月30日归属于母公司的所有者权益为188,564.01万元，评估值对应的市净率为1.22倍。

龙集公司股东全部权益评估值与国内同行业可比上市公司市盈率及市净率指标比较如下：

证券代码	证券简称	2015/11/30	
		静态市盈率 (P/E)	市净率 (P/B)
000022.SZ	深赤湾 A	28.15	2.72
000088.SZ	盐田港	35.19	2.87
000582.SZ	北部湾港	27.80	3.27
000905.SZ	厦门港务	23.91	2.58
600017.SH	日照港	39.03	2.20
600018.SH	上港集团	22.60	2.68
600317.SH	营口港	56.83	3.09
601008.SH	连云港	70.40	2.23
601018.SH	宁波港	37.09	3.29
平均值		<b>37.89</b>	<b>2.77</b>
中位数		<b>35.19</b>	<b>2.72</b>
龙集公司		<b>29.20</b>	<b>1.22</b>

注1、静态市盈率P/E=该公司2015年11月30日的收盘价/该公司2014年度归属于母公司股东的基本每股收益；市净率P/B=该公司2015年11月30日的收盘价/该公司2015年9月30日归属于母公司股东的每股净资产。

注2：上述可比上市公司由于未公告2015年11月30日资产负债数据，故计算过程中归属于母公司所有者的每股净资产以2015年三季度报数字即截至2015年9月30日归属于母公司所有者的每股净资产代替。

龙集公司股东全部权益评估值对应的静态市盈率和市净率分别为 29.20 倍和 1.22 倍，市盈率和市净率明显低于可比上市公司的平均值，故本次交易标的资产的定价总体合理。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易标的资产的定价总体合理、公允。

#### 四、本次交易根据资产评估结果定价，对所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性的核查意见

##### （一）所选评估方法的适当性

本次评估目的是反映龙集公司股东全部权益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，本独立财务顾问认为，对交易标的采用资产基础法和收益法进行评估具有适当性。

## （二）评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提均按照国家有关法规、规定进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

综上，本独立财务顾问认为，评估假设前提具有合理性。

## 五、结合上市公司管理层讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题

### （一）本次交易完后上市公司的盈利能力和财务状况分析

#### 1、本次交易对上市公司规模和盈利能力的影响

为反映本次交易完成后上市公司的财务状况、盈利能力，在假定本次交易于2014年1月1日已完成且标的资产持续经营，公司董事会和管理层编制了2014年、2015年、2016年1-4月的备考合并财务报表并经会计师事务所审阅。根据经普华永道审阅的上市公司备考合并财务报告，本次交易完成后，公司的盈利能力和可持续发展能力得到增强。

根据上市公司财务报表以及按本次交易完成后架构编制的上市公司备考

审阅报告的合并资产负债表，本次交易完成前后上市公司 2016 年 4 月 30 日的资产、负债及股东权益对比情况如下所示：

单位：万元

2016 年 4 月 30 日	交易前	交易后	变动金额	变动比率
资产合计	106,258.16	435,820.56	329,562.40	310.15%
负债合计	36,261.80	177,410.68	141,148.88	389.25%
归属上市公司股东的净资产	67,717.30	206,634.00	138,916.70	205.14%

本次交易完成后，随着标的资产纳入上市公司合并范围，南京港 2016 年 4 月 30 日的总资产规模将从 106,258.16 万元上升到 435,820.56 万元，增长 310.15%。合并报表归属于母公司所有者权益由本次交易前的 67,717.30 万元上升至 206,634.00 万元，增幅为 205.14%。

根据上市公司财务报表以及按本次交易完成后架构编制的上市公司备考审阅报告的合并利润表，本次交易完成前后上市公司 2016 年 1-4 月盈利能力对比如下所示：

单位：万元

2016 年 1-4 月	交易前	交易后	变动金额	变动比率
营业收入	6,233.43	19,672.41	13,438.97	215.60%
利润总额	1,366.36	3,134.20	1,767.84	129.38%
归属于上市公司股东的净利润	1,021.49	1,861.87	840.38	82.27%

标的公司的盈利能力较好，本次交易完成后，上市公司 2016 年 1-4 月营业收入、利润总额及归属于母公司所有者的净利润均实现了较大增长。本次交易完成后，上市公司的资产质量和收益能力整体上得到了提升。

## 2、本次交易对上市公司资产负债率和财务安全性的影响

### (1) 本次交易完成后上市公司的资产负债构成及资产负债率情况

根据备考财务报表，本次交易完成后，上市公司的资产负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2016/4/30		2015/12/31	
	交易前	交易后	交易前	交易后
流动资产	12,871.54	30,674.69	15,495.54	45,266.12
非流动资产	93,386.62	405,145.86	93,546.21	405,589.71
资产合计	106,258.16	435,820.56	109,041.75	450,855.83
流动负债	6,110.60	59,497.68	31,353.03	101,085.87

非流动负债	30,151.20	117,913.00	8,794.12	92,297.60
负债合计	36,261.80	177,410.68	40,147.14	193,383.47
归属上市公司股东的净资产	67,717.30	206,634.00	66,695.81	206,159.79
资产负债率	34.13%	40.71%	36.82%	42.89%
流动比率	2.11	0.52	0.49	0.45
速动比率	2.05	0.51	0.48	0.44

根据备考财务报表，交易完成后，2016年4月30日，上市公司资产负债率为40.71%，流动比率为0.52，速动比率为0.51；2015年12月31日，上市公司资产负债率为42.89%，流动比率为0.45，速动比率为0.44，资产负债率较本次交易前上市公司水平略有上升，流动比率和速动比率则均较本次交易前上市公司水平有所降低，主要系龙集公司的资产负债率高于上市公司，流动比率、速动比率均低于上市公司所致。上市公司在资本市场具有较好的信用，可通过债权或股权融资等多种方式筹集未来发展所需资金。本次交易完成后，上市公司总体上经营稳健，具有较强的盈利能力和资金管理能力和现金流量正常充足，有足够能力偿付所有到期债务。

## （2）对上市公司对外担保等或有负债情况的影响

截至本独立财务顾问报告签署日，龙集公司不存在为其他第三方担保等或有负债情况，不会增加上市公司对外担保等或有负债的情况，不会影响上市公司的财务安全性。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，上市公司持续经营能力进一步增强，偿债能力较强，本次交易不会对上市公司财务安全性产生重大不利影响。

## （二）本次交易是否有利于上市公司的持续发展

公司主营业务为港口装卸、储存与中转，主要装卸货种包括原油、成品油和液体化工品。公司现有码头13座，其中生产性码头9座，万吨级以上7座，最大靠泊能力8万吨，江中过驳锚位2座。港区拥有种类齐全的原油、成品油和化工品储罐群，共48座储罐，单体最大油品储罐容积5万立方米，总容积达40万立方米。港区同时拥有水路、公路、管道等多种联运方式，具备现代化运输网络和发展港口物流得天独厚的优势。



本次收购的标的公司，多年来一直在港口集装箱装卸业务领域精耕细作，基于对市场前瞻性的预判，龙集公司不断挖掘和跟踪行业发展方向，拓展新航线和新业务。凭借良好的地理位置和装卸服务能力，积累了较多船公司及物流运输公司客户。

本次交易完成后，公司业务将延伸至集装箱装卸业务领域，填补集装箱装卸板块的空缺，丰富装卸业务的品种。在业务模式上，因交易双方同属于水上运输业，产购销模式整体接近，能够发挥双方的协同效应，具体表现在以下四个方面：

1、业务协同：随着我国精细化工发展，大量化工基础原料和衍生产品采用集装箱运输，在货源市场开发过程中客户资源重叠，可以充分掌握市场信息，并形成叠加效应。

2、管理协同：南京港股份和龙集公司在各自管理领域具有突出的管理优势，双方通过自我融合、自我学习，能够明显提升对单货种成本的管理能力；能够明显提升两个公司安全管理水平，并形成消防、安全体系、危险源识别、设备安全、安全巡查等工作的协同，保障港安全生产管理水平；同时两个公司战略、投资等管理机构将进行合并，有利于公司谋划对外投资行为，加强外部资源整合，进一步提升公司竞争能力。

3、融资能力协同：南京港股份将龙集公司纳入合并报表后，公司净资产由 6.77 亿达到 20.66 亿元，资信评级将会得到提高，同时提高公司融资信誉，拓宽融资渠道。

4、创新协同：港口是物流环节中重要的一环，两类业务都面临转型发展、创新发展、绿色发展的重任，两类业务都需要通过信息技术加强内部作业和资源的协同；都需要延伸港口装卸的主业优势，向物流全过程链条进行延伸，并进一步向商品交易、集散中心发展；而这些创新与转型业务需要专门的机构、专业的人员去推动这些创新。南京港股份和龙集公司在信息技术和人力资源、组织机构上的合理优化和融合，将推动这些转型业务落地。

预计整合完成后，公司的收入规模和盈利能力将得以显著提升，有利于增强上市公司持续盈利能力和抗风险能力，从而保障股东利益。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司持续发展。

### （三）本次交易不存在损害股东合法权益的问题

本次交易所涉及的标的资产的交易价格，以具有证券期货相关业务资格的评估机构中联评估出具的、并经江苏省国资委备案的评估结果为依据确定。南京港股份董事会和独立董事均已对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性发表肯定性意见，资产的定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司的《公司章程》履行合法程序，关联董事在董事会会议上均回避表决，充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。上市公司独立董事同时对本次交易发表了独立董事意见。整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。关联股东将在股东大会上回避表决。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易定价严格按照相关法律、法规、规定确定，定价合理、程序合规，不存在损害上市公司及其股东合法权益的情形。

## 六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析

### （一）上市公司未来发展规划

公司将以南港股份“十三五”规划为指导，以绿色环保节能港口为理念，优化区域空间布局，实现石油化工与集装箱双主业的同步和联动发展，建立并确定长江流域石化物流中心和集装箱区域中心地位。进一步提升公司规模和盈利能力，提升上市公司的整体品牌形象，实现“转型发展”到“跨越发展”质的飞跃，服务于南京长江航运物流中心及长江经济带建设。

#### 1、打造集装箱“一枢纽三中心”

南京港集装箱发展的战略目标是：建成“一枢纽三中心”，即：腹地集装箱运输的内贸集装箱枢纽港、近洋集装箱集散中心、远洋集装箱集并分拨中心、物流集配中心，成为长江流域集装箱接沿海、通亚太的长江江海转运第一港。

一是积极优化航线航班网络。谋求近洋航线新突破，稳定现有日韩航线，积极开发韩国仁川、平泽等航线，增加韩国航班密度，利用江苏的航运资源，争取开通东南亚航线，将外贸直达航线从目前的 6 条提高到 8 条；积极加密内贸干线密度，扩充华南航线密度，以“南京—唐山”内贸北方直达航线为样板，深化推进内贸运输航线“Y”型战略框架，内贸干线船型从目前的 500TEU 提高到 800-1000TEU；大力发展外贸内支线，加大龙潭港区“五定班轮”开行密度，内支线航班密度提高到 100 班/周，进一步巩固对南京周边及安徽地区直接货源生成地的辐射力；依托港口协调推进机制和信息化平台，发挥近洋航线、内支线密度优势，坚持“以市场推航线，以航线促市场”，大力推动上游支线的发展，积极建立和完善覆盖长江中上游地区的中转支线网络，使长江中上游地区成为重要箱源增长点，江海中转比例超过 20%。在赣江、皖江、湘江以及大运河区域进一步深入市场，稳定和发展中转小支线，推动淮安中转航线、外运马鞍山中转航线，开发湘江中转航线，持续支持皖江中转航线、合肥中转航线，完善和稳固中转航线布局。

二是积极拓展集装箱腹地范围。积极发展多式联运，拓展铁水联运市场，将货源腹地推向内陆地区，往西北发展，争取南京港成为西北地区出口货物的出海口。发展培育集装箱铁水联运，巩固南京—中亚班列、中欧班列（南京—莫斯科），提升回程货比重，保持并加密现有铁水联运 2 班/周的密度。根据市场发展需求和外部政策环境，近期联合上海路局共同开展尧化门货场集装箱多式联运，中期适时调整浦口集装箱铁水联运功能、业务，远期依托龙潭港区铁路支线建设、龙潭铁路场站的设置，推进集装箱铁水联运加快发展。探索推进沿江、沿铁路线“无水港”布设，以加强与长江中上游港口等合作为抓手，加强对主要货源生成地的辐射能力。大力开发集散转换市场，引导腹地散杂货装箱运输，打造集散转换平台和特种货物拆装箱平台，集聚港口箱源。

三是积极整合集装箱港口资源。整合南京港辖区集装箱码头业务资源，强化龙潭、江北集装箱码头业务联动，完成龙潭、江北集装箱业务一体化营运整合。

## 2、打造石化物流中心

南京港石油化工发展战略目标是：依托港口综合物流功能，发展成为长江

中下游液体石油化工仓储中转中心。包括进一步巩固原油市场，拓展成品油及液体化工市场。

(1) 原油市场：公司将通过坚持大客户战略，特别是沿江炼油厂合作，维持中石化炼油厂原油水水中转量；紧抓 12.5 米深水航道建设机遇，促使海洋油通过南京港转输仪长管线从长江原油通道运输；进一步提升装卸效率及服务水平，强化栖霞锚地水水中转优势。

1) 维持中石化炼油厂原油水水中转量。沿江中石化南京以上五大主要炼油厂 3500 万吨左右原油调入将通过管道运输，但由于国家对原油管道运输的安全管理标准不断提升，仪长管线已经建成十年，目前中石化要求其管输压力必须控制在规范范围内，将对管输能力造成较大制约，在较长时间内仪长管线复线建设也难以获得推进，事实上南京以上五大炼油厂在近期也开始逐步开始恢复水水中转；而且巴陵、泸州油品品质不同，不能通过管道进行混输，因此在较长时间内仍需水水中转原油，再考虑部分贸易油和进江调剂的海洋油以及部分不适宜管道输送的粘稠油，预计未来江苏沿江港口原油水水中转量将保持现有水平，并主要由南京港承担。

2) 紧抓 12.5 米深水航道建设机遇。海关总署公布数据显示，2008 年我国原油消费量 3.65 亿吨，其中进口量占到 1.78 亿吨，对外依存度高达 50%。预计到 2020 年，我国原油消费量将达到 4.5 亿-5 亿吨，如果按照国内原油产量保持在 2 亿吨左右计算，届时我国的原油缺口将可能加大到 2.5 亿吨，我国原油的对外依存度将从现在的 50% 攀升到未来的 60% 左右。此外，国家原油储备战略计划的实施也在相当程度上刺激了我国的原油进口量。

目前，长江下游 12.5 米深水航道直到南京，5-6 万吨级船舶可直达南京港，大吨位的油轮可以减载后直达南京港，节省了船舶在沿海港口的换装作业，在节约了成本和时间的同时，使长江上游的原油运输形成了经济性更为合理的便捷和通畅通道，这将对长江流域原油运输模式产生深远影响。同时该业务也将从原来的内贸业务转为外贸业务，港口装卸费率也得到一定提升，岳阳石化等长期使用海洋油企业在南京港的外贸比重将维持在 80% 以上水平，同时也使海洋油通过南京港转输仪长管线从长江原油运输通道选择上来看存在较大的可能性。

3) 强化栖霞锚地水水中转优势。南京栖霞油轮锚地是交通部唯一批准的长江水水中转锚地,在保证安全监管的同时,该锚地年中转能力超过 800 万吨,可以为原油中转提供便捷、高效的服务。随着原油进口权逐步向 500 万吨以上地方炼油厂的放开,更多的长江中上游地方炼油厂在不可能采用管输的格局下,必然会优先选择南京港栖霞锚地作为原油进口的首选方案。

公司未来原油业务随着上游中石化产能的扩建,原油进口权的逐步放开,一些地方性的炼油厂加工量逐步提升,泸州沥青的稳产、龙海石化年底的投产,原油全程物流服务提升,原油中转将有较好的回升。

(2) 成品油市场:公司具有仪征、西坝、新生圩三个港区从事成品油仓储和中转,后方中化集团、清江油库、金翔集团成品油仓容分别为 20 万、40 万、50 万  $m^3$ ,占南京地区总仓容量的 80% 以上,具有成品油中转市场的垄断地位,同时公司在码头服务上具有核心竞争优势。

从未来形势上看,推动成品油吞吐量增长的动力主要来自以下几个方面:

1) 不断加大的供需缺口是推动成品油吞吐量增长的核心动力。沿江地区炼油能力扩张不及成品油消费增长速度,成品油供需缺口全面扩大,水运需求持续增长。南京作为我国石化产业调整振兴规划确定的 3000 万吨级加工量聚集城市,金陵石化和扬子石化均处扩能状态,将提供超过 500 万吨的成品油增量,预计未来成品油产量将达 1900 万吨左右。但从近年来超过 8% 的成品油消费增长速度看,未来成品油供需缺口将逐步扩大,预计未来总量缺口将超过 500 万吨。供需缺口部分将由上海地区炼油厂通过成品油管道供给,其余将通过水路运输满足。

2) 成品油储运贸易市场格局仍然存在,转运需求将随着物流规模的进一步扩大而继续保持增长态势,同时,市场竞争的结果更将使区域间调运成为常态。中石油、中化、中海油在南京没有炼油厂,但南京作为区域性成品油市场消费集中地,其它几大集团需要从外省调入成品油,水路运输是区域间调运的必然选择。

3) 南京港具有水铁中转的特殊优势。惠阳码头后方具有油品、化工品铁路专用线,具有水铁中转的综合优势。

公司未来成品油业务发展重点包括金澳科技水水中转业务、清江码头南炼

合作航空煤油项目以及中石化对清江油库的整合项目。未来成品油的中转和储存将会出现极大的增长。

(3) 化工品市场：结合江苏省及南京市石化产业发展规划，以南京化工园和扬州化工园为主要后方腹地，进一步拓展液体化工市场。

从未来形势上看，推动液体化工吞吐量增长的动力主要来自以下几个方面：

1) 沿江化工产业内在规模驱动的原料消费增长需求是江苏沿江港口化工品吞吐量增长的核心动力。江苏沿江地区化工产业整治行动仍在继续，对产业优化发展提供了可持续发展的动力，产业规模仍将逐步扩大，对原料及产品的运输需求将进一步上升；中上游地区化工产业发展动力进一步增强，规模优势逐渐体现，在炼油工业资源相对匮乏的情况下，对来自外部调运的原料需求也将逐步上升，这将对江苏沿江港口提供化工品上下游转运提出新的要求。

2) 化工品储运贸易市场不断发展，转运需求将随着物流规模的进一步扩大而继续保持增长态势。以南京化学工业园、扬州化学工业园为为代表的覆盖沿江各省区的庞大化工产业集群为支撑的江苏沿江化工品交易市场竞争力不断提升，在化工品需求规模继续保持稳定增长的形势下，交易规模及转运量将保持稳步上升态势。

公司液体化工业务重点包括扬州奥克仓储公司及扬州远东联公司低温乙烯项目、中国石化仪征化纤有限责任公司正丁烷项目、扬州化工园天然气项目、东华能源丙烷项目、长江国际扬州石化仓储公司一期的投产、二期的建设项目等，预计化工中转量将稳步提升。

## (二) 本次交易对上市公司经营业绩的影响

根据上市公司财务报表以及按本次交易完成后架构编制的上市公司备考审阅报告的合并利润表，本次交易完成前后上市公司 2016 年 1-4 月盈利能力对比如下所示：

单位：万元

2016 年 1-4 月	交易前	交易后	变动金额	变动比率
营业收入	6,233.43	19,672.41	13,438.97	215.60%
利润总额	1,366.36	3,134.20	1,767.84	129.38%
归属于上市公司股东的净利润	1,021.49	1,861.87	840.38	82.27%

标的公司的盈利能力较好，本次交易完成后，上市公司 2016 年 1-4 月营业收入、利润总额及归属于母公司所有者的净利润均实现了较大增长。本次交易完成后，上市公司的资产质量和收益能力整体上得到了提升。

### （三）本次交易对上市公司公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了较为完善的法人治理结构。本次交易不会导致上市公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。

本次交易完成后，上市公司仍将保持健全有效的法人治理结构，并将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，继续执行相关的议事规则或工作细则，保持健全、有效的法人治理结构。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司巩固并提升市场地位、扩大经营业绩、增强可持续发展能力，同时，也有利于上市公司进一步完善公司治理机制。

## 七、对可能导致上市公司不能及时获得对价的风险及相关违约责任的有效性的分析

本次交易上市公司与交易对方签订了《购买资产协议》，《购买资产协议》对本次交易价格、支付安排、生效条件、违约责任等进行了明确规定，具体详见本独立财务顾问报告“第七节本次交易合同的主要内容”。

经核查，本独立财务顾问认为，标的资产按约定进行过户或转移不存在重大法律障碍，交易合同中约定的标的资产交付安排具有可操作性；且交易各方已明确约定了相应的违约责任条款，该等违约责任条款切实有效。

## 八、本次交易构成关联交易

本次交易对方之一南京港集团为上市公司的控股股东，本次交易后，上港集团将成为上市公司持股 5% 以上的股东，故本次交易构成关联交易。

关于本次交易的背景详见本独立财务顾问报告“第一节本次交易概述”之“一、本次重组的背景和目的”。

本次交易定价依据公允、合理，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司的《公司章程》履行合法程序，关联董事在董事会会议上均回避表决，充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。上市公司独立董事同时对本次交易发表了独立董事意见。

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒股东参加审议本次交易方案的股东大会。上市公司将严格按照《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，在表决本次交易方案的股东大会中，采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，关联股东回避表决，充分保护中小股东行使投票权的权益。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，交易资产定价公允，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。

## 九、独立财务顾问结论意见

本独立财务顾问根据《证券法》、《公司法》、《重组管理办法》等法律法规的规定和中国证监会的要求，发表的结论性意见如下：

1、南京港股份本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组若干问题的规定》及《内容与格式准则第 26 号》等法律、法规及规范性文件的规定；

2、本次交易标的资产的定价公允，非公开发行股份的定价方式和发行价格符合中国证监会的相关规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形；

3、本次交易的实施将有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益；

4、本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立



性的相关规定，公司治理机制依然符合相关法律法规的规定；

5、本次交易标的资产权属清晰，在约定的时间内办理资产过户或者转移不存在法律障碍；

6、本次交易所涉及的各项合同及程序合法合规，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，不存在上市公司发行股份后不能及时获得相应对价的情形；

7、本次交易构成关联交易，在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，本次交易不会损害非关联股东的利益；

8、对本次交易可能存在的风险，上市公司已经作了充分的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易作出客观评判。

## 第九节独立财务顾问内核程序及内核意见

### 一、内核程序

1、项目组在完成初步尽职调查后，形成初步尽职调查报告，向运营内控部提交立项申请。立项委员共 7 位，项目取得同意票 7 票，本项目完成立项，运营内控部向项目组反馈了立项委员的审核意见。

2、2016 年 6 月 23 日至 24 日，运营内控部进行现场检查，查阅了工作底稿，与项目组进行了充分的沟通。

3、项目主办人对申请材料进行适当核查，提交项目所在业务部门进行审核，业务部门认为基本符合中国证监会及深圳证券交易所的有关规定后，于 2016 年 6 月 27 日向运营内控部提交了内核申请材料。

4、运营内控部对申请材料进行形式审查，发现材料不符合要求的，要求项目组进行修改或者补充。2016 年 7 月 1 日，内核小组召开内核会议对申请材料进行审核并作出决议，内核小组共 9 位内核委员，南京港股份项目取得同意票 9 票，内核通过。

### 二、内核意见

独立财务顾问内核小组成员认真审阅了重组报告书及相关申请材料，发表意见如下：

1、内核小组认为南京港股份本次交易符合《重组管理办法》、《重组若干问题的规定》等法律法规的规定。

2、内核小组认为通过本次交易可以提高上市公司的可持续发展能力，切实提升上市公司价值，保护广大中小股东的利益；本次交易标的资产经营状况良好，具有竞争优势和良好的发展前景，有助于提高上市公司的市场竞争能力和盈利能力，实现上市公司持续健康发展。

3、内核小组认为南京港股份项目组在尽职调查的基础上，出具了真实、准确、完整的信息披露文件，同意出具独立财务顾问报告。

(以下无正文)

(本页无正文,为《南京证券股份有限公司关于南京港股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》之签署页)

项目协办人: 江志强  
江志强

谢丹  
谢丹

项目主办人: 张建  
张建

吴新婷  
吴新婷

投资银行业务部门负责人: 张睿  
张睿

内核负责人: 校坚  
校坚

法定代表人: 步国甸  
步国甸



2016年12月1日