

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆市万州港口（集团）有限责任公司拟通过非公开协议方式将其持有的  
重庆苏商港口物流有限公司 68.00%股权转让给重庆港九万州港务有限公司  
所涉及重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

重康评报字（2024）第 293 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二四年八月

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码： 5050020001202400399

合同编号： 重康评协字（2024）第293号

报告类型： 法定评估业务资产评估报告

报告文号： 重康评报字（2024）第293号

报告名称： 重庆市万州港口（集团）有限责任公司拟通过非公开协议方式将其持有的重庆苏商港口物流有限公司68.00%股权转让给重庆港九万州港务有限公司所涉及的重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益价值

评估结论： 265,730,000.00元

评估报告日： 2024年07月20日

评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签名人员： 薛尊真 （资产评估师） 会员编号： 50210023

聂金 （资产评估师） 会员编号： 50180006



（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年08月06日



## 目录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	5
1、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况	5
2、评估目的	16
3、评估对象和范围	16
4、价值类型	20
5、评估基准日	20
6、评估依据	21
7、评估方法	24
8、评估程序实施过程和情况	29
9、评估假设	31
10、评估结论	32
11、特别事项说明	35
12、评估报告使用限制说明	38
13、评估报告日	38
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	39
四、资产评估明细表	
五、评估技术说明	
六、附件	
(一) 资产评估委托合同；	
(二) 与评估目的相对应的经济行为文件；	
(三) 专项审计报告；	
(四) 不动产权权证；	
(五) 关于进行资产评估有关事项的说明；	
(六) 委托人和被评估单位法人营业执照；	
(七) 委托人和被评估单位的承诺函；	



- (八) 签名资产评估师的承诺函；
- (九) 资产评估机构资格证明文件；
- (十) 评估机构法人营业执照副本；
- (十一) 资产评估师资格证明文件。



## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果、未来盈利预测数据由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自立信会计师事务所（特殊



普通合伙)出具的大信审字[2024]第 8-00179 号审计报告。除此之外,本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的,评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用,因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

十二、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异,系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致,应以汇总数据为准。



重庆市万州港口（集团）有限责任公司拟通过非公开协议方式将其持有的  
重庆苏商港口物流有限公司 68.00%股权转让给重庆港九万州港务有限公司  
所涉及重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

### 摘要

重康评报字（2024）第 293 号

重庆市万州港口（集团）有限责任公司：

重庆港九万州港务有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对重庆市万州港口（集团）有限责任公司拟通过非公开协议方式将其持有的重庆苏商港口物流有限公司 68.00%股权转让给重庆港九万州港务有限公司所涉及的重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益在 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估目的：为重庆市万州港口（集团）有限责任公司拟通过非公开协议方式将其持有的重庆苏商港口物流有限公司 68.00%股权转让给重庆港九万州港务有限公司，提供所涉及的重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象为重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益价值；评估范围为重庆苏商港口物流有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 5 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法、收益法。



评估结论:截至评估基准日,重庆苏商港口物流有限公司经审计的资产总额42,039.96万元,负债总额22,147.05万元,净资产19,892.91万元。

根据本次评估目的,评估人员对重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益价值选用资产基础法、收益法进行评估,并选用资产基础法结果作为最终评估结论。经评估,重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值为 26,573.00万元(大写:人民币贰亿陆仟伍佰柒拾叁万元整)。

注:2024年6月20日,根据《重庆苏商港口物流有限公司股东会决议》,同意重庆苏商港口物流有限公司2023年度利润分配的事宜,以现金1,500.00万元按照实缴出资比例向股东分配利润。

#### 重要提示:

- 1、本报告评估结果使用有效期经财产评估主管机关备案后,自评估基准日起一年。
- 2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力,报告使用人应正确使用本报告。

本评估报告使用人为经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

- 3、在本评估报告有效期内,若纳入评估范围资产的数量及作价标准发生变化,委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时,委托人应根据原评估方法对资产额进行调整;当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

- 4、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露,本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读评估报告正文。





重庆市万州港口（集团）有限责任公司拟通过非公开协议方式将其持有的  
重庆苏商港口物流有限公司 68.00%股权转让给重庆港九万州港务有限公司  
所涉及的重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

重康评报字（2024）第 293 号

重庆市万州港口（集团）有限责任公司：

重庆港九万州港务有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对重庆市万州港口（集团）有限责任公司拟通过非公开协议方式将其持有的重庆苏商港口物流有限公司 68.00%股权转让给重庆港九万州港务有限公司所涉及的重庆苏商港口物流有限公司股东全部权益在 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和评估报告使用者

#### （一）委托人之一

本次评估项目的委托人之一为重庆市万州港口（集团）有限责任公司，其基本情况如下：

- 1、公司名称：重庆市万州港口（集团）有限责任公司  
（以下简称“万州港口集团”）
- 2、统一社会信用代码：915001017500808980
- 3、公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 4、住所：重庆市万州区鞍子坝客运港区
- 5、法定代表人：谭必学
- 6、注册资本：叁亿壹仟捌佰万元整



7、成立日期：2003年06月18日

8、营业期限：2003年06月18日至无永久

9、经营范围：一般项目：港口旅客运输服务；长江干线及支流省际普通货船运输；普通货运、货物专用运输（集装箱）、大型物件运输（一）（以上经营范围按许可证核定期限从事经营）；船舶修造；销售钢材、机电产品（不含汽车）；房地产开发。船舶代理、客货运输代理；水陆联运信息服务，仓储服务（不含危险化学品），停车服务，报关业务，报检业务，电动汽车充电基础设施运营，无船承运业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）委托人之二

本次评估项目的委托人之二为重庆港九万州港务有限公司，其基本情况如下：

1、公司名称：重庆港九万州港务有限公司

（以下简称“港九万州”）

2、统一社会信用代码：915001015656078388

3、公司类型：有限责任公司(法人独资)

4、住所：重庆市万州区金陵路77号

5、法定代表人：谭必学

6、注册资本：贰亿肆仟零捌拾陆万叁仟陆佰柒拾捌元陆角柒分

7、成立日期：2010年12月15日

8、营业期限：2010年12月15日至无永久

9、经营范围：一般项目：为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物（煤炭、矿石、纯碱等散货及件杂）装卸、仓储服务。（按港口经营许可证核定事项和期限从事经营）在港区内提供货物（集装箱）装卸、仓储服务。集装箱作业货种不含危险货物，如需作业危险货物还必须取得《港口危险货物作业附证》。（按港口经营许可证核定事项和期限从事经营）为船舶提供码头设施服务；在港区内提供货物（散货、件杂）装卸、仓储服务。（按港口经营许可证核定事项和期限从事经营）危险化学品经营。铁路、公路、水路交通设施、能源设施的开发、技术咨询及技术转让；仓储服务（不含危险化学品）；从事成都铁路局万州港红溪沟码头铁路专用线运输服务[运输品类：铁矿石、钢材、煤、化肥、（集）、（危）]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （三）被评估单位



本次评估项目的被评估单位为重庆苏商港口物流有限公司。

### 1、基本情况

(1) 公司名称：重庆苏商港口物流有限公司

(以下简称“苏商物流”)

(2) 统一社会信用代码：915001016761259701

(3) 公司类型：有限责任公司

(4) 住所：重庆市万州工业园区化工园区桐子园码头

(5) 法定代表人：张大勇

(6) 注册资本：壹亿零捌佰捌拾陆万叁仟叁佰陆拾捌元整

(7) 成立日期：2008年06月26日

(8) 营业期限：2008年06月26日至永久

(9) 经营范围：一般项目：为船舶提供码头等设施，在港区内提供货物装卸、仓储（散货、件杂）；仓储服务（不含危险品）；销售建材（不含危险化学品）、五金交电；人力装卸搬运。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### (10) 历史沿革及股权结构

苏商物流成立于2008年6月，由徐建平、金德和共同出资组建，注册资本人民币4,000.00万元，其中徐建平出资人民币1,920.00万元，占注册资本的48.00%；金德和出资人民币2,080.00万元，占注册资本的52.00%。经重庆大华会计师事务所有限公司审验并出具渝大华验[2008]57号、渝大华验[2008]82号、渝大华验[2008]92号及渝大华验[2009]23号《验资报告》。

2009年6月12日，根据股东会决议，徐建平分别与程宏伟、程宏平、程昌全、谢穗九、金德和签订《股权转让协议》，徐建平分别将其持有的苏商物流10.00%、8.00%、4.00%、6.00%、2.00%股权转让给程宏伟、程宏平、程昌全、谢穗九、金德和。

本次股权转让后，股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
徐建平	720.00	720.00	18.00
金德和	2160.00	2160.00	54.00
程宏伟	400.00	400.00	10.00



股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
程宏平	320.00	320.00	8.00
谢穗九	240.00	240.00	6.00
程昌全	160.00	160.00	4.00
合计	4,000.00	4,000.00	100.00

2010年7月8日,根据股东会决议,同意徐建平将其持有的苏商物流5.00%的股权转让给谢穗九。

本次股权转让后,股东的出资情况如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
徐建平	520.00	520.00	13.00
金德和	2160.00	2160.00	54.00
程宏伟	400.00	400.00	10.00
程宏平	320.00	320.00	8.00
谢穗九	440.00	440.00	11.00
程昌全	160.00	160.00	4.00
合计	4,000.00	4,000.00	100.00

2010年7月9日,根据股东会决议,同意苏商物流新增注册资本人民币500.00万元,分别由徐建平增资人民币65.00万元,金德和增资人民币270.00万元,程宏伟增资人民币50.00万元,程宏平增资人民币40.00万元,谢穗九增资人民币55.00万元,程昌全增资人民币20.00万元。

本次增资完成后,股东的出资情况如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
徐建平	585.00	585.00	13.00
金德和	2430.00	2430.00	54.00
程宏伟	450.00	450.00	10.00
程宏平	360.00	360.00	8.00
谢穗九	495.00	495.00	11.00
程昌全	180.00	180.00	4.00
合计	4,500.00	4,500.00	100.00

2010年12月18日,根据股东会决议,同意徐建平将其持有的苏商物流3.00%的股权



转让给程宏平。

本次股权转让完成后，股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
徐建平	450.00	450.00	10.00
金德和	2430.00	2430.00	54.00
程宏伟	450.00	450.00	10.00
程宏平	495.00	495.00	11.00
谢穗九	495.00	495.00	11.00
程昌全	180.00	180.00	4.00
合计	4,500.00	4,500.00	100.00

2011年2月23日，根据股东会决议，同意苏商物流新增注册资本人民币500.00万元，分别由徐建平增资人民币50.00万元，金德和增资人民币270.00万元，程宏伟增资人民币50.00万元，程宏平增资人民币55.00万元，谢穗九增资人民币55.00万元，程昌全增资人民币20.00万元。

本次增资完成后，股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
徐建平	500.00	500.00	10.00
金德和	2,700.00	2,700.00	54.00
程宏伟	500.00	500.00	10.00
程宏平	550.00	550.00	11.00
谢穗九	550.00	550.00	11.00
程昌全	200.00	200.00	4.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00

根据重庆港务物流集团有限公司《关于同意重庆万州港口(集团)有限责任公司收购重庆苏商港口物流有限公司股权的批复》(渝港物资[2011]247号)：同意万州港口集团收购苏商物流自然人股东所持68.00%的股权。

2011年12月8日，万州港口集团分别与程昌全、程宏伟、金德和、谢穗九、徐建平签订《股权转让协议》，程昌全将其持有的苏商物流3.00%的股权转让给万州港口集团、程宏伟将其持有的苏商物流3.00%的股权转让给万州港口集团、金德和将其持有的苏商物流51.00%的股权转让给万州港口集团、谢穗九将其持有的苏商物流2.00%的股权转让给万



州港口集团、徐建平将其持有的苏商物流 9.00% 的股权转让给万州港口集团。

2011 年 12 月 14 日，郭千芳与谢穗九签订《股权转让协议》，谢穗九将其持有的苏商物流 5.00% 的股权转让给郭千芳。

本次股权转让完成后，股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
重庆市万州港口（集团）有限责任公司	3,400.00	3,400.00	68.00
徐建平	50.00	50.00	1.00
金德和	150.00	150.00	3.00
程宏伟	350.00	350.00	7.00
程宏平	550.00	550.00	11.00
谢穗九	200.00	200.00	4.00
郭千芳	450.00	450.00	5.00
程昌全	50.00	50.00	1.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00

2012 年 3 月 15 日，根据股东会决议，同意苏商物流新增注册资本人民币 1,206.34 万元，分别由万州港口集团增资人民币 820.31 万元，程宏平增资人民币 132.71 万元，程宏伟增资人民币 84.44 万元，郭千芳增资人民币 60.32 万元，谢穗九增资人民币 48.25 万元，金德和增资人民币 36.19 万元，程昌全增资人民币 12.06 万元，徐建平增资人民币 12.06 万元。

本次增资完成后，股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
重庆市万州港口（集团）有限责任公司	4,220.31	4,220.31	68.00
徐建平	62.06	62.06	1.00
金德和	186.19	186.19	3.00
程宏伟	434.44	434.44	7.00
程宏平	682.71	682.71	11.00
谢穗九	248.25	248.25	4.00
郭千芳	510.32	510.32	5.00
程昌全	62.06	62.06	1.00
合计	6,206.34	6,206.34	100.00





2014年1月3日,根据重庆市万州区人民法院《民事调解书》(2014)万法民初字第00437号,谢穗九持有的苏商物流1.70%的股权由谢静继承,谢穗九持有的苏商物流2.30%的股权由谢家宇继承。

2016年4月12日,重庆基申实业有限公司分别与程宏平、郭千芳签订《股权转让协议》,程宏平将其持有的苏商物流5.00%的股权转让给重庆基申实业有限公司、郭千芳将其持有的苏商物流5.00%的股权转让给重庆基申实业有限公司。

本次股权转让完成后,股东的出资情况如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
重庆市万州港口(集团)有限责任公司	4,220.31	4,220.31	68.00
重庆基申实业有限公司	620.63	620.63	10.00
徐建平	62.06	62.06	1.00
金德和	186.19	186.19	3.00
程宏伟	434.44	434.44	7.00
程宏平	372.40	372.40	6.00
谢家宇	142.74	142.74	2.30
谢静	105.51	105.51	1.70
程昌全	62.06	62.06	1.00
合计	6,206.34	6,206.34	100.00

2017年4月19日,重庆市万州区港中置业发展有限公司分别与程宏平、谢静、徐建平、程宏伟、谢家宇、程昌全签订《股权转让协议》,将其持有的苏商物流6.00%、1.70%、1.00%、7.00%、2.30%、1.00%的股权转让给重庆市万州区港中置业发展有限公司。

本次股权转让完成后,股东的出资情况如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
重庆市万州港口(集团)有限责任公司	4,220.31	4,220.31	68.00
金德和	186.19	186.19	3.00
重庆市万州区港中置业发展有限公司	1,179.21	1,179.21	19.00
重庆基申实业有限公司	620.63	620.63	10.00
合计	6,206.34	6,206.34	100.00

2017年11月30日,金炜与金德和签订《股权转让协议》,金德和将其持有的苏商物流3.00%的股权转让给金炜。



本次股权转让完成后，股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
重庆市万州港口（集团）有限责任公司	4,220.31	4,220.31	68.00
金炜	186.19	186.19	3.00
重庆市万州区港中置业发展有限公司	1,179.21	1,179.21	19.00
重庆基申实业有限公司	620.63	620.63	10.00
合计	6,206.34	6,206.34	100.00

2022年9月30日，根据股东会决议，同意苏商物流新增注册资本人民币4,680.00万元，分别由万州港口集团增资人民币3,182.40万元，重庆市万州区港中置业发展有限公司增资人民币889.20万元，重庆基申实业有限公司增资人民币468.00万元，金炜增资人民币140.40万元。

本次增资完成后，股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
重庆市万州港口（集团）有限责任公司	7,402.71	7,402.71	68.00
金炜	326.59	326.59	3.00
重庆市万州区港中置业发展有限公司	2,068.41	2,068.41	19.00
重庆基申实业有限公司	1,088.63	1,088.63	10.00
合计	10,886.34	10,886.34	100.00

本次股权变更后，截至评估基准日，苏商物流的股权未再发生变化。

#### (11) 股权结构

截至评估基准日，苏商物流股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
重庆市万州港口（集团）有限责任公司	7,402.71	7,402.71	68.00
重庆市万州区港中置业发展有限公司	2,068.41	2,068.41	19.00
重庆基申实业有限公司	1,088.63	1,088.63	10.00
金炜	326.59	326.59	3.00
合计	10,886.34	10,886.34	100.00

#### (12) 企业情况

苏商物流投资建设的桐子园码头位于万州长江公路大桥上游左岸565米处，距宜昌航

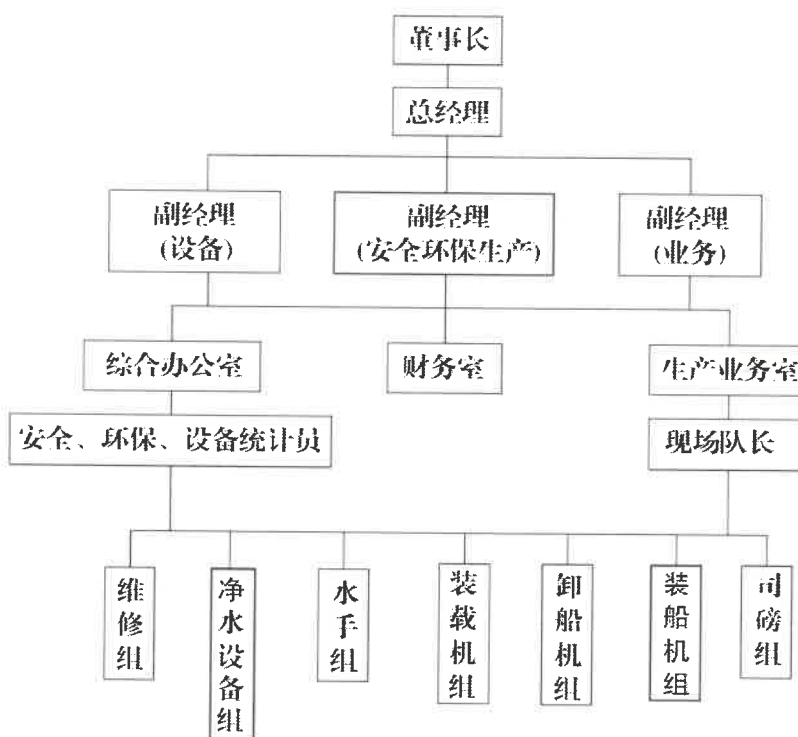




道里程 339km，距离万梁高速公路约 3km，距离万州火车站仅 1.5km；同时背靠万州经济开发区，带动库区产业发展，为万州经济社会服务。桐子园码头占地 187 亩，岸线长度为 350 米，陆域布置库场总面积近 90000 平方米，道路及绿化等配套设施 29600 平方米，并配置了相应的现代化装卸设备，可停靠 3000 吨级（兼顾 5000 吨级）船只的泊位三个，货运吞吐能力 300 万吨以上。

2019 年，苏商物流对桐子园码头进行升级改造，建成 5000 吨级直立式泊位 3 个，其中散货出口泊位 1 个，散货进口泊位 2 个，并建设相应的配套设施，设计货物年吞吐量 1260 万吨。项目于 2021 年 6 月 18 日开工建设，总工期 3 年。

### (13) 组织机构图



## 2、被评估单位资产、财务、经营状况及会计政策

### (1) 资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
资产总额	11,419.88	11,649.53	16,054.70	27,409.13	39,193.03	42,039.96
流动资产	1,426.76	1,424.26	3,739.55	3,648.35	3,769.35	4,061.67
非流动资产	9,993.12	10,225.27	12,315.15	23,760.78	35,423.68	37,978.29
负债总额	2,568.97	1,582.71	492.38	10,558.45	20,398.95	22,147.05
流动负债	1,313.71	1,145.54	73.30	157.47	286.06	347.16



项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
非流动负债	1,255.26	437.17	419.08	10,400.98	20,112.89	21,799.89
所有者权益	8,850.91	10,066.82	15,562.33	16,850.67	18,794.08	19,892.91
项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	3,897.82	3,465.32	2,876.74	3,523.02	4,770.47	2,239.09
营业成本	2,032.21	1,557.29	1,595.88	1,799.79	2,345.41	779.72
营业利润	1,305.94	1,400.68	924.54	1,526.87	2,197.49	1,293.07
利润总额	1,324.09	1,418.97	942.72	1,544.95	2,249.90	1,293.07
净利润	1,128.02	1,205.09	800.99	1,312.16	1,954.23	1,163.31

注：以上2019年-2022年财务数据经重庆中鼎会计师事务所有限责任公司审计并出具审计报告；2023年和2024年1-5月财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具审计报告。

## （2）主要会计政策

1) 执行的会计制度：《企业会计准则》。

2) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税收入	5%、6%、13%
城建税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

注：根据国家税务总局重庆市发展和改革委员会《关于贯彻落实西部大开发企业所得税政策有关事项的公告》（国家税务总局重庆市税务局公告2021年第1号），对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业。苏商物流符合该税收优惠条件，自2021年1月1日至2030年12月31日，企业所得税减按15%的优惠税率征收。

## 3) 应收账款坏账准备的确认标准、计提方法

对于不含重大融资成分的应收账款，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。



除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	本组合为应收关联方的应收款项。

#### 4) 其他应收款

苏商物流依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征。
组合 2	本组合为应收关联方的应收款项。
组合 3	本组合为日常经营活动中应收取的各项押金、代垫款、保证金等应收款项。

#### 5) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	3	3.23
机器设备	5	3	19.40
运输工具	10	3	9.70
电子设备	5	3	19.40
其他设备	5	3	19.40

#### （四）委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人二港九万州拟收购委托人一万州港口集团持有的被评估单位苏商物流 68% 股权。

#### （五）报告使用人

本评估报告仅供委托人和本次评估合同约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本次评估合同约定的评估报告使用人外，其他任何人或单位使用本评估报告无效；资产评估师和资产评估机构对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。



本评估报告使用人为经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

为万州港口集团拟通过非公开协议方式将其持有的苏商物流 68.00%股权转让给港九万州，提供所涉及的苏商物流股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象为苏商物流的股东全部权益市场价值。

本次评估范围为苏商物流申报的经审计的全部资产和负债。截至 2024 年 5 月 31 日，苏商物流资产总额 42,039.96 万元，负债总额 22,147.05 万元，净资产 19,892.91 万元。

被评估单位：重庆苏商港口物流有限公司

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	4,061.67
货币资金	3,556.70
应收账款	354.86
预付款项	1.96
其他应收款	0.00
其他流动资产	148.15
二、非流动资产合计	37,978.29
固定资产	7,674.62
在建工程	28,670.12
无形资产	1,584.49
递延所得税资产	49.06
三、资产总计	42,039.96
四、流动负债合计	347.16
合同负债	3.80
应交税费	66.80
其他应付款	276.56
五、非流动负债合计	21,799.89
长期借款	21,417.00
递延收益	382.89
六、负债总计	22,147.05



科目名称	账面价值
七、净资产（所有者权益）	19,892.91

### （一）主要的资产和负债情况

#### 1、货币资金

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的货币资金账面价值3,556.70万元，包括现金和银行存款，银行存款存放在以苏商物流名义开立的6个银行账户中。

#### 2、应收账款

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的应收账款账面价值354.86万元，主要包括应收的装卸费、仓储费等款项。

#### 3、预付账款

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的预付账款账面价值1.96万元，系预付的汽油款款项。

#### 4、其他应收款

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的其他应收款账面价值0.00万元，系应收重庆市万州区国土资源局的土地款，已全额计提坏账准备。

#### 5、其他流动资产

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的其他流动资产账面价值148.15万元，系留抵增值税。

#### 6、固定资产

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的固定资产账面价值7,674.62万元，包括房屋建（构）筑物和设备。

##### （1）房屋建（构）筑物

苏商物流纳入评估范围的房屋建（构）筑物共31项，账面原值8,083.74万元，账面净值5,924.74万元，其中房屋主要包括地磅房、综合楼、配电房、门卫等；构筑物主要包括港区工程、167平台及下河工程、175货场硬化工程等；管道沟槽系一号地磅房排水沟、生活污水排市政管网等工程。分类明细见下表：

金额单位：人民币万元

固定资产类别	房屋	构筑物	管道、沟槽	合计
账面台（套）	8.00	19.00	4.00	31.00
账面原值	265.40	7,716.65	101.69	8,083.74



固定资产类别	房屋	构筑物	管道、沟槽	合计
账面净值	157.97	5,696.12	70.65	5,924.74

## (2) 设备

苏商物流纳入评估范围的设备账面原值 3,897.54 万元、账面净值 1,749.88 万元，共计 77.00 台（套），包括机器设备、电子设备和车辆，分布在苏商物流经营、办公场所。分类明细见下表：

金额单位：人民币万元

固定资产类别	机器设备	电子设备	车辆	合计
账面台（套）	56.00	16.00	5.00	77.00
账面原值	3,700.78	36.54	160.22	3,897.54
账面净值	1,668.76	2.08	79.04	1,749.88

据评估人员向苏商物流了解，苏商物流的设备资产主要为在港区内提供货物装卸、仓储等活动的设备及其附属设施、办公电子设备及运输车辆等，目前委估设备状况如下：

### ① 机器设备

机器设备主要有万港桐 003-20 套、万港桐 001-10 套、万港桐 002-10 套、配电室安装工程、生产污水处理系统、铝土矿岸坡皮带机、挖掘机、焦（煤）炭出口皮带机工程、铝土矿皮带机（过江机）作业线工程、消防系统安装工程、60 型装载机等设备；委估机器设备维护保养正常，安装于苏商物流公司内。

### ② 运输车辆

委估车辆主要有 20 吨洒水车、吸尘车、普瑞维亚小车、洒水车、皮卡车等，委估车辆购于 2008 年至 2022 年间，经评估人员现场查勘，委估车辆外观成色陈旧，车辆外观局部有擦挂、局部有变形现象，部分车辆外观局部有锈蚀现象，部分车辆发动机噪音增大、油耗上升。

### ③ 办公电子设备

办公电子设备主要有电脑、空调，打印机以及办公家具等，设备大部分使用时间较长，设备科技进步较快，更新换代较快，设备运行较慢，能够满足生产经营的需要。

## 7、在建工程

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的在建工程账面价值 28,670.12 万元，主要包括桐子园升级改造、办公楼改造工程、生活污水管网安装工程、油污水、生活污水收集箱、五号沉淀池、电梯安装工程等项目的工程支出款项。





## 8、无形资产

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的无形资产账面价值1,584.49万元，系苏商物流位于重庆市万州区桐元村3组，面积124,463.00平方米的土地使用权摊余价值。

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	渝(2021)万州区不动产权001121228号	桐子园码头用地	重庆市万州区桐元村3组	2009-02	出让	港口码头用地	124,463.00

委估宗地于2009年以出让方式取得，位于重庆市万州区桐元村3组，面积124,463.00平方米，经实地查勘，形状为规则多边形。土地实际开发程度为红线外六通，红线内六通一平。委估宗地目前为苏商物流码头用地，处于正常使用状态。

## 9、递延所得税资产

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的递延所得税资产账面价值49.06万元，系苏商物流计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异。

## 10、合同负债

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的合同负债账面价值3.80万元，系预收的装卸费挂账。

## 11、应交税费

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的应交税费账面价值66.80万元，主要包括苏商物流应缴纳的企业所得税和个人所得税等。

## 12、其他应付款

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的其他应付款账面价值276.56万元，主要包括苏商物流应付的内部单位往来款、质保金、保证金、施工费及保安服务等款项。

## 13、长期借款

截至评估基准日，苏商物流纳入本次评估范围的长期借款账面价值21,417.00万元，系苏商物流向中国农业银行股份有限公司重庆万州分行和中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行借入的长期借款。

## 14、递延收益

截至评估基准日，苏商物流纳入本次评估范围的递延收益账面价值382.89万元，根据万州区财政局《关于下达2010年物流业调整和振兴项目资金预算（拨款）的通知》（万州财企[2011]4号），苏商物流收到的财政补贴资金500万元的摊余价值。

### （二）企业申报的账面记录及账面未记录的无形资产情况



### 1、账面记录的无形资产

截至评估基准日，苏商物流纳入评估范围的无形资产账面价值1,584.49万元，系苏商物流位于重庆市万州区桐元村3组，面积124,463.00平方米的土地使用权摊余价值。

### 2、账面未记录的无形资产

无。

### (三) 引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字[2024]第8-00179号审计报告。报告主要内容如下：

1、审计机构名称：《重庆苏商港口物流有限公司审计报告》

2、审计报告编号：大信审字[2024]第8-00179号

3、审计报告出具日期：2024年7月15日

4、审计报告结论：经审计，苏商物流于评估基准日的资产总额42,039.96万元，负债总额22,147.05万元，净资产19,892.91万元。

评估对象和范围与委托人委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

## 四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估苏商物流股东全部权益市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为万州港口集团拟通过非公开协议方式转让股权，提供所涉及的苏商物流股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次评估基准日为2024年5月31日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。





## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

- 1、《重庆苏商港口物流有限公司股东会决议》。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院 732 号令）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令）；
- 10、《国有资产评估管理办法施行细则》的通知（国资办发（1992）36 号）；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（国资发产权（2013）64 号）；
- 12、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 13、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》渝国资[2007]20 号）；
- 14、重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻《企业国有资产交易监督管理办法》有关问题的通知（渝国资[2018]9 号）；
- 15、《重庆市国有资产监督管理委员会关于加强企业国有资产评估管理有关事项的通知》（渝国资[2018]373 号）；
- 16、其它相关的法律法规文件。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；



- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
- 16、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 17、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

#### （四）权属依据

- 1、苏商物流提供的公司营业执照、章程和验资报告；
- 2、苏商物流提供的不动产权证复印件；
- 3、苏商物流提供的机动车行驶证复印件；
- 4、苏商物流提供的设备采购合同、发票复印件；
- 5、苏商物流提供的有关资产、负债财务资料；
- 6、苏商物流提供的其他产权证明文件和资料。

#### （五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

##### 1、资产基础法适用的取价依据

###### （1）有关房屋的取价依据

①2018年《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》、《重庆市通用安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市构筑物工程计价定额》等计价定额；



②2018年《重庆市建设工程费用定额》、《重庆市建设工程施工机械台班定额》、《重庆市建设工程施工仪器仪表台班定额》、《重庆市建设工程混凝土及砂浆配合比表》与计价定额配套执行；

③《水运建设工程概算预算编制规定》(JTS/T116-2019)、《内河航运水工建筑工程定额》(JTS/T275-1-2019)、《内河航运工程船舶机械艘(台)班费用定额》(JTS/T275-2-2019)、《沿海港口水工建筑工程定部》(JTS/T275-1-2019)等；

④《重庆工程造价信息》2024年第5期；

⑤国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；

⑥评估机构收集的与本次资产评估有关的其他市场询价资料。

(2) 有关设备的取价依据

①中国机械工业出版社出版的《2024年机电产品价格信息查询系统》；

②中国机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

③评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息；

④评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准。

(3) 土地使用权的取价依据

①《重庆市万州区规划和自然资源局关于公布万州区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(万州规资〔2024〕137号)；

②《重庆市万州区人民政府关于印发重庆市万州区集体土地征收补偿安置实施办法的通知》(万州府发〔2021〕5号)；

③重庆市人民政府公布的重庆地价指数；

④评估机构收集的与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

2、收益法适用的取价依据

(1) 苏商物流提供的历史财务资料及相关调查资料；

(2) 苏商物流提供的评估基准日以后年度的盈利预测资料；

(3) 中国人民银行公布的存贷款利率；

(4) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料；

(5) 同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据；

(6) 相关税收法规及税率；

(7) 评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。



## （六）其他依据

- 1、苏商物流及其子公司提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、苏商物流及其子公司提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 3、苏商物流及其子公司提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

企业价值评估的方法主要有市场法、收益法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

#### 2、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

#### 3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### （二）评估方法的选用



本次评估目的系为万州港口集团拟通过非公开协议方式转让苏商物流股权，提供所涉及的苏商物流股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。苏商物流的经营范围为在港区内从事货物装卸、仓储、停泊等业务，因难于收集到与苏商物流在业务活动地域范围、业务结构、经营模式、企业规模等方面的同类企业可比交易案例，故本次未采用市场法评估。

苏商物流近年收益稳定，未来收益可合理预测，取得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，故可采用收益法评估。

由于苏商物流有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次可以采用资产基础法评估。

综合上述分析，本次采用资产基础法和收益法对苏商物流股东全部权益评估。

#### 1、资产基础法

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$  各项资产评估值 -  $\Sigma$  各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

##### (1) 房屋建（构）筑物

评估人员根据委估房屋建（构）筑物的位置、用途等具体情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法即按待估建筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本、税费及合理利润计算重置全价，再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

建筑物评估值 = (建安工程造价 + 前期工程费用 + 其他工程费用 + 资金成本 + 税费 + 合理利润) × 成新率

确定成新率应当充分考虑可能影响资产贬值的因素，即实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值因素，合理确定各项贬值。

实体性贬值，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损



失。

成新率的选取：

评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》，采取分部位打分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

### (2) 设备

苏商物流的设备主要包括机器设备、电子设备和车辆。评估人员对正常使用的能够找到全新状态相同类型或同等功效的设备采用重置成本法进行评估，即测算在现时条件下重新购（建）一套全新状态或相同类型、相同功效的机器设备所需的全部成本（重置全价），再结合机器设备的新旧程度和使用维护状况及使用年限综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

设备评估值=设备重置全价×成新率

机器设备重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本费用

运输车辆重置全价=车辆购价+购置附加税+牌照费

电子办公设备重置全价=设备购置价格

### (3) 无形资产-土地使用权

土地使用权的评估方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算法等。

评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，对委估土地使用权采用适当的方法进行评估。经分析，本次采用成本逼近法进行评估。具体评估方法如下：

#### 成本逼近法

成本逼近法指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法，其基本公式为：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3$$

$$=P_E+R_3$$

式中：

P——待估宗地价格





$E_1$ ——土地取得费

$E_2$ ——土地开发费

T——税费

$R_1$ ——利息

$R_2$ ——利润

$R_3$ ——土地增值

$P_1$ ——土地成本价格

#### (4) 其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务确定评估值。

## 2、收益法

收益法，是从收益的角度出发，将被评估单位作为一个整体，根据预期收益折现求得股东全部权益于评估基准日的价值。其估算模型常采用分段法将持续经营企业的收益预测分为前段和后段，对于前段企业的预期收益采取逐年预测，折现累加的方法；而对于后段企业的预期收益则针对企业的具体情况假设它按某一规律变化，并按企业收益变化规律，对企业后段预期收益进行还原及折现处理。将企业前后两段预期收益的现值加在一起便构成了整体企业的收益现值。同时，对企业的溢余资产、非经营性资产、负债进行分析后对企业价值进行调整。未来收益折现法通常有两种测算模型，即企业自由现金流模型和股权自由现金流模型。

结合本次评估目的和被评估企业经营特点，本次评估选用企业自由现金流模型进行测算。评估模型如下：

整体资产价值=经营性资产价值+非经营性资产及负债净值价值+溢余资产价值

股东全部权益价值=整体资产价值-付息债务价值



经营性资产价值是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产及负债。

经营性资产价值公式如下：

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

式中：P：股东全部权益价值（经营性资产价值）

$F_t$ ：第 t 年的企业自由现金流量

n：年期

r：折现率

#### （1）企业预期收益的确定

根据本次选取的评估模型，企业自由现金流量是营业活动产生的税后现金流量。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-营运资金增加额

税后净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用-企业所得税

#### （2）收益年限的确定

根据苏商物流的章程和营业执照规定，苏商物流经营期限为永久存续，没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境可能影响企业永续经营；预计企业有能力持续拥有或取得永续经营所需的资源或资产并获得收益。故本次评估将收益期设定为无限年期，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等情况，明确的预测期确定为 2024 年 6 月至 2030 年 12 月。

#### （3）折现率

折现率是将未来的收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。为与本次预测的现金流量（企业现金流量）口径保持一致，本次评估折现率采用 WACC 模型确定折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_e \times E / (D+E) + R_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：

$R_e$ ：股权期望报酬率；

$R_d$ ：债权期望报酬率；

E：股权价值；





D: 债权价值;

T: 所得税税率。

其中: 权益资本成本  $R_e$  按国际通行的权益资本成本定价模型 (CAPM) 确定。

权益资本折现  $R_e = \text{无风险利率} + \text{股权系统性风险调整系数} \times \text{市场风险溢价} + \text{特定风险报酬率}$

即:  $R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

式中:

$R_e$ : 股权期望报酬率

$R_f$ : 无风险利率

$\beta$ : 股权系统性风险调整系数

$R_m - R_f$ : 市场风险溢价

$\varepsilon$ : 特定风险报酬率

#### (4) 溢余资产 (负债) 及非经营性资产 (负债) 的确定

溢余资产 (负债) 是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产 (负债)。根据苏商物流账面资产 (负债) 状况, 结合本次评估预测的相关参数依据进行确定。

非经营性资产 (负债) 是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产 (负债) 或未参与收益预测的资产 (负债)。

上述溢余资产、负债金额, 以及非经营性资产、负债金额按照资产基础法评估结果确定。

#### (5) 付息债务

付息债务: 指基准日账面有息负债, 经分析后确定。

### (三) 评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法, 实施必要的评估程序后形成初步评估结论, 在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上, 确定其中一个评估结果作为评估报告的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务, 评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项; 订立业务委托合同; 编制资产评估计划; 进行评估现场调查; 收集整理评估资料; 评定估算形成结论; 编制出具评估报告。具体如下:



### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人，评估目的，评估对象和评估范围，价值类型，评估基准日，资产评估报告使用范围，资产评估报告提交期限及方式，评估服务费及支付方式，委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

### （三）编制资产评估计划

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，编制资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

评估人员对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### （六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法或资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。根据采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。评估人员对形成



的测算结果进行汇总，组织有关人员测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，编制初步资产评估报告。

### （七）内部审核、征求意见及提交评估报告

根据本公司内部质量控制制度，评估人员在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

评估人员在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

### （一）一般假设

- 1、本报告评估结论所依据、由苏商物流所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、苏商物流持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

### （二）评估环境假设

- 1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境对于评估基准日无重大变动；
- 2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；
- 3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

### （三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

- 1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

- 2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

### （四）其他假设

- 1、在未来可预见的时间内，苏商物流经营政策不作重大调整；在正常情况下预测的



收入、成本在未来经营中能如期实现。

2、在未来可预见的时间内，苏商物流经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产。

3、在未来可预见的时间内，苏商物流有能力持续拥有或取得持续经营所需的资源或资产并获得收益。

4、苏商物流所处的法律环境、市场环境不影响企业持续经营，同时也承诺在目前所处的法律环境、市场环境中将持续经营。

5、评估范围以委托人和被评估单位提供的评估资料为准，未考虑所提供资料以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、有关利率、汇率、税赋基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、收益的计算以会计年度为准，假设收入、成本、费用等均匀发生，在年中进行折现。

8、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9、假设苏商物流桐子园升级改造工程 2024 年 12 月完工，2025 年正式投入运营。

10、无不可抗力或其他不可预见因素对评估结论的实现造成重大影响。

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

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，苏商物流经审计的资产总额 42,039.96 万元，负债总额 22,147.05 万元，净资产 19,892.91 万元。

经本次评估，资产总额 48,391.46 万元，负债总额 21,818.46 万元，净资产 26,573.00 万元，评估增值 6,680.09 万元，增值率 33.58%。



评估结果汇总如下表:

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2024年5月31日

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

金额单位: 人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,061.67	4,061.67	0.00	0.00
2	非流动资产	37,978.29	44,329.79	6,351.50	16.72
3	其中: 债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	7,674.62	9,497.76	1,823.14	23.76
11	在建工程	28,670.12	28,559.82	-110.30	-0.38
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产	1,584.49	6,223.15	4,638.66	292.75
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	49.06	49.06	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	资产总计	42,039.96	48,391.46	6,351.50	15.11
22	流动负债	347.16	344.03	-3.13	-0.90
23	非流动负债	21,799.89	21,474.43	-325.46	-1.49
24	负债合计	22,147.05	21,818.46	-328.59	-1.48
25	净资产(所有者权益)	19,892.91	26,573.00	6,680.09	33.58

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估, 评估增值6,680.09万元, 增值率33.58%, 评估增值的主要原因分析如下:





### 1、房屋建筑物

截至评估基准日，苏商物流房屋建筑物账面原值 8,083.74 万元，账面净值 5,924.74 万元，评估原值 13,208.35 万元，评估净值 7,053.89 万元，评估增值 1,129.15 万元。增值的原因主要为：房屋建筑物建成年代较长，近年来人工费、材料费价格上涨，造成评估增值。

### 2、无形资产

截至评估基准日，苏商物流无形资产账面值为1,584.49万元，评估值为6,223.15万元，评估增值4,638.66万元。增值的原因主要为：苏商物流土地使用权购置于 2009 年，购置时间较早、成本较低，而近年重庆市土地市场价格有一定上涨，故形成评估增值。

### 3、递延收益

截至评估基准日，苏商物流递延收益账面值为382.89万元，评估值为57.43万元，评估减值325.46万元。递延收益减值原因为：苏商物流递延收益系根据万州区财政局《关于下达 2010 年物流业调整和振兴项目资金预算（拨款）的通知》，财政局拨付的财政补贴资金，由于该款项在未来均不需归还，本次将预计未来应承担的所得税义务作为评估值。

## （二）收益法评估结果

收益法，是从收益的角度出发，将苏商物流作为一个整体，根据其历史经营业绩及行业发展情况，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得全部股东权益于评估基准日的价值。

经评定估算，苏商物流于评估基准日采用收益法的评估结果为 26,800.00 万元。

## （三）评估结论的分析与确定

此次评估，资产基础法的评估结论为26,573.00万元，收益法的评估结论为26,800.00 万元，两种方法相差 227.00 万元。

采用资产基础法得出的评估结论，反映为企业各单项资产价值累加并扣除负债后的净额，资产基础法中各项资产的价值为评估基准日在公开市场上重新取得的成本价值，在市场上较易得到验证，未来不确定因素较少，评估结论比较容易被交易双方所接受。采用收益法得出的评估结论为被评估单位未来预期净收益的折现价值，虽比较接近被评估单位实际和潜在的盈利能力情况，但评估结论受未来经济环境、管理者经营能力等多种变动因素的综合影响存在不可控制风险，且评估结果受预测技术的固有瑕疵及评估师专业判断的影响而存在误差。具体体现为：（1）评估人员核实被评估单位预测的经营收入、经营成本



及毛利率水平，是根据被评估单位近期历史水平状况及评估基准日的实际价格确定的，而未来产品价格变化趋势、市场整体情况前景不明，使得被评估单位所确定的经营收入、经营成本及毛利率水平，在未来能否实现有着一定的不确定性，使得收益法评估结果的不确定性风险较大。（2）收益法结果受未来经济环境、管理者经营能力等多种变动因素的综合影响存在不可控制风险，且评估结果受预测技术的固有瑕疵及评估师专业判断的影响而存在误差，使得收益法评估结果的不确定性风险增大。（3）苏商物流主要从事港区内货物装卸、仓储、停泊等业务，客户比较单一，对大客户的依赖性较大，业务来源受客户的影响较大，营业收入水平具有较大不确定性。因此，与资产基础法的评估结论相比，收益法评估结论的不确定性较大。

因此，评估师认为，本次评估选用资产基础法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的，故本次评估，评估人员认为资产基础法评估的被评估单位市场价值较为合适。

通过上述分析，评估师确定苏商物流股东全部权益在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值为 26,573.00 万元（大写：人民币贰亿陆仟伍佰柒拾叁万元整）。

注：2024 年 6 月 20 日，根据《重庆苏商港口物流有限公司股东会决议》，同意苏商物流 2023 年度利润分配的事宜，以现金 1,500.00 万元按照实缴出资比例向股东分配利润。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及被评估单位无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

（二）本评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（三）本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

（四）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的



现行市场价值，没有考虑委估资产快速变现及设定的抵押、担保事项对评估结论的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(五) 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

#### (六) 利用专家工作及相关报告

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字[2024]第 8-00179 号审计报告。

#### (七) 抵押担保事项

截至评估基准日，苏商物流向中国农业银行股份有限公司重庆万州分行和中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行借入长期借款人民币21,417.00万元，借款期限从首笔贷款资金的提款日起，共计20年，用于重庆港万州区桐子园作业区升级改造工程。2022年9月9日，苏商物流与中国农业银行股份有限公司重庆万州分行签订《抵押合同》(合同编号：WZYT2022001-1)，同意以土地使用权及地上建筑物为债务提供抵押担保，本金数额为人民币叁亿叁仟万元整。抵押物具体明细如下：

序号	抵押物名称	产权证编号	座落	用地性质	用途	面积(平方米)
1	国有土地使用权	渝(2021)万州区 不动产权 001121228号	重庆市万州区 桐元村3组93 号综合楼1号	出让	港口码头用地	124,463.00
2	综合楼			出让	航运	2,551.56

以上抵押事项提请委托人及报告使用人关注。

(八) 2009年2月23日重庆市万州区国土资源局与苏商物流签订《国有土地使用权出让合同》，面积为124463平方米的国有土地使用权综合价金为人民币2,212.95万元。截至2011年6月30日，苏商物流已支付土地款2,540.00万元，超出土地出让合同327.05万元，多余部分已调入其他应收款挂账。据向苏商物流了解，超过土地出让合同金额支付的土地款已无法收回，账面已全额计提坏账准备。本次评估，暂按审计后的账面值确定评估值，若期后实际收到款项与账面金额有差异，应相应调整评估结论。

#### (九) 产权瑕疵

苏商物流纳入本次评估范围的房屋建筑物中，共计3项房屋未办理产权证，具体明细





如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	无	地磅房	砖混	2011-12	300.00
2	无	配电房	砖混	2011-12	206.00
3	无	门卫室	砖混	2011-12	247.00
合计					753.00

本次评估是以产权持有人对上述房屋拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。

本次评估，评估人员和苏商物流管理人员到现场进行了查勘，对其建筑面积进行了目测估计并与申报面积核对基本无差异，但未进行专业测量；对于未办产权证的房屋以苏商物流申报的建筑面积确定，如果评估人员采用的房屋面积与房屋管理部门测量的面积不一致，应以房屋行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

(十) 纳入本次评估范围房屋建筑(构)物中的港区工程，评估人员和苏商物流管理人员到现场进行了现场查勘，但未进行专业测量；由于苏商物流尚未办理工程结算审核，本次评估，暂以苏商物流申报且盖章确定的工程量为准，如果评估人员采用的工程量与工程造价机构结算审核确认的工程量不一致，应以工程造价机构审核确认的工程量为准，并相应调整评估值。

(十一) 本次评估未考虑少数股权折价以及控股权溢价对评估结论的影响。

(十二) 委托人、被评估单位和相关当事人所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(十三) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十四) 在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。



## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人在本次报告所对应的经济行为过程中使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

### （五）评估报告的使用有效期

本报告评估结果使用有效期经资产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年，即2024年5月31日至2025年5月30日。

## 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为2024年7月20日。



(此页无正文，为重康评报字（2024）第 293 号评估报告的签章页)

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司



中国\*重庆

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年八月六日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表1

被评估单位：重庆苏商港口物流有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
		A	B			
1	流动资产	4,061.67	4,061.67	0.00	0.00	0.00
2	非流动资产	37,978.29	44,329.79	6,351.50	16.72	16.72
3	其中：债权投资					
4	其他债权投资					
5	长期应收款					
6	长期股权投资					
7	其他权益工具投资					
8	其他非流动金融资产					
9	投资性房地产					
10	固定资产	7,674.62	9,497.76	1,823.14	23.76	23.76
11	在建工程	28,670.12	28,559.82	-110.30	-0.38	-0.38
12	生产性生物资产					
13	油气资产					
14	使用权资产					
15	无形资产	1,584.49	6,223.15	4,638.66	292.75	292.75
16	开发支出					
17	商誉					
18	长期待摊费用					
19	递延所得税资产	49.06	49.06	0.00	0.00	0.00
20	其他非流动资产					
21	资产总计	42,039.96	48,391.46	6,351.50	15.11	15.11
22	流动负债	347.16	344.03	-3.13	-0.90	-0.90
23	非流动负债	21,799.89	21,474.43	-325.46	-1.49	-1.49
24	负债合计	22,147.05	21,818.46	-328.59	-1.48	-1.48
25	净资产（所有者权益）	19,892.91	26,573.00	6,680.09	33.58	33.58

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表2

被评估单位：重庆苏商港口物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	40,616,684.20	40,616,684.20	0.00	0.00
2	货币资金	35,567,039.80	35,567,039.80	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款	3,548,618.04	3,548,618.04	0.00	0.00
7	应收账款融资				
8	预付款项	19,564.39	19,564.39	0.00	0.00
9	其他应收款				
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产	1,481,461.97	1,481,461.97	0.00	0.00
15	二、非流动资产合计	379,782,879.66	443,297,985.25	63,515,105.59	16.72
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产	76,746,252.96	94,977,683.00	18,231,430.04	23.76
24	在建工程	286,701,161.60	285,598,230.40	-1,102,931.20	-0.38
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产	15,844,893.25	62,231,500.00	46,386,606.75	292.75
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产	490,571.85	490,571.85	0.00	0.00
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	420,399,563.86	483,914,669.45	63,515,105.59	15.11
35	四、流动负债合计	3,471,562.68	3,440,305.21	-31,257.48	-0.90
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款				
41	预收款项				
42	合同负债	37,997.58	6,740.11	-31,257.48	-82.26
43	应付职工薪酬				
44	应交税费	667,996.19	667,996.19	0.00	0.00
45	其他应付款	2,765,568.91	2,765,568.91	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计	217,998,901.68	214,744,335.25	-3,254,566.43	-1.49
50	长期借款	214,170,000.00	214,170,000.00	0.00	0.00
51	应付债券				
52	租赁负债				
53	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益	3,828,901.68	574,335.25	-3,254,566.43	-85.00
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	221,470,464.36	218,184,640.46	-3,285,823.90	-1.48
59	七、净资产（所有者权益）	198,929,099.50	265,730,028.99	66,800,929.49	33.58

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

## 货币资金--现金评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表3-1-1

被评估单位：重庆苏商港口物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币			0.20	0.20	-		
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计		-		0.20	0.20	-		
	累计		-		0.20	0.20	-		

被评估单位填表人：魏丹路

评估人员：聂金、薛尊真、何越、覃一彬

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期：2024年6月26日



## 货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表3-1-2  
金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国农业银行股份有限公司重庆万州分行	31410101040027104	人民币			9,351,975.56	9,351,975.56	-	-	
2	中国建设银行股份有限公司重庆万州支行	50001303600059968888	人民币			1,989,672.81	1,989,672.81	-	-	
3	中国工商银行股份有限公司重庆万州支行	3100016119200400650	人民币			4,006,988.34	4,006,988.34	-	-	
4	中信银行股份有限公司重庆万州支行	7423010182600110988	人民币			17,003,722.38	17,003,722.38	-	-	
5	重庆农村商业银行股份有限公司万州口岸路支行	2901010120010020403	人民币			3,214,680.51	3,214,680.51	-	-	
6	中国工商银行股份有限公司重庆万州支行	3100026219200091763	人民币			-	-	-	-	
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计			0.00		35,567,039.60	35,567,039.60	-	-	
	累计			0.00		35,567,039.60	35,567,039.60	-	-	

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、何越、覃一彬

填表日期: 2024年6月26日

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

## 应收账款评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

序号	被评估单位	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	内部单位									
2	重庆港九万州港务有限公司		装卸费	2024-05	1年以内	3,244,651.44	3,244,651.44	-	-	
3	重庆市万州港口(集团)有限责任公司		仓储款	2024-05	1年以内	184,785.49	184,785.49	-	-	
4	外部单位									
5	中交第四航务工程局有限公司		电费	2024-05	1年以内	11,413.11	11,413.11	-	-	
6	重庆鸿忆特商贸有限公司		装卸费	2024-05	1年以内	1,428.00	1,428.00	-	-	
7	重庆厚腾建材有限公司		装卸费	2024-05	1年以内	74,280.00	74,280.00	-	-	
8	万州区华鑫建材经营部		装卸费	2024-05	1年以内	32,060.00	32,060.00	-	-	
9	重庆市万州区盛召建材有限公司		装卸费	2024-05	1年以内	-	-	-	-	
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
		小计				3,548,618.04	3,548,618.04	-	-	
		累计				3,548,618.04	3,548,618.04	-	-	

表3-5

金额单位: 人民币元

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、何越、覃一彬

填表日期: 2024年6月26日

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

# 预付款项评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表3-7

金额单位: 人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国石油天然气股份有限公司重庆万州分公司	汽油款	2023-12	1年以内	10,564.39	10,564.39	-	-	
2	中国石油天然气股份有限公司重庆万州销售分公司	汽油款	2024-05	1年以内	9,000.00	9,000.00	-	-	
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				19,564.39	19,564.39	-	-	
	累计				19,564.39	19,564.39	-	-	

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、何越、覃一彬

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2024年6月26日

## 其他流动资产评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表3-13

金额单位: 人民币元

序号	项目内容及内容	发生日期	核算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	留抵增值税	2024-05	增值税留抵税额	1,481,461.97	1,481,461.97	1,481,461.97	-	-	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				1,481,461.97	1,481,461.97	-	-	
	累计				1,481,461.97	1,481,461.97	-	-	

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、何越、覃一彬

填表日期: 2024年6月26日  
评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

## 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-8-1

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注		
								原值	净值	原值	成新				净值	
1	无	地磅房	砖混	2011-12	m2	300.00		271,398.62	122,380.60	324,000.00	73.00	236,520.00	93.27	1,080.00		
2	无	洗煤厂办公室		2011-12	m2			-	-			-				
3	无	活动板房		2011-12	m2			-	-			-			已拆除	
4		综合楼建筑、装饰及安装	砖混	2011-12	m2	2,551.56		1,965,039.49	1,288,554.14	5,154,151.00	77.00	3,968,696.00	208.00	2,020.00	6层	
5	无	配电房	砖混	2011-12	m2	206.00		158,532.25	69,353.34	222,480.00	74.00	164,635.00	137.39	1,080.00		
6	无	门卫室	砖混	2011-12	m2	247.00		190,084.78	47,205.73	358,150.00	74.00	265,031.00	161.11	1,450.00		
7	无	食堂及磅房整改工程		2021-11	m2			68,932.04	52,216.54			-				
8		食堂	彩钢	2021-11	m2	51.75				25,875.00	30.00	7,763.00	-	500.00		
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
25																
26																
27																
28																
29																
30																
	小计															
	累计															
								2,653,987.18	1,579,710.35	6,084,656.00		4,642,645.00				
								2,653,987.18	1,579,710.35	6,084,656.00		4,642,645.00				

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、牟福

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2024年6月26日



## 固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-8-2

被评估单位: 重庆苏高港口物流有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	面积	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值	原值	净值			
1	167平台及下河工程	钢混	2016-01			项	1.00	3,015,415.97	2,406,002.52	4,197,668.00	65.00	2,728,484.00	13.40	
2	175货场硬化工程		2018-07			m <sup>2</sup>	3,900.00	698,431.99	500,818.94	766,213.00	71.00	544,011.00	8.62	196.00
3	下河路污水处理池		2017-11			项	1.00	184,412.09	126,271.97	249,506.00	70.00	174,654.00	38.32	
4	下河路消防工程		2017-11			项	1.00	174,753.22	119,658.22	71,354.00	70.00	49,948.00	-58.26	
5	彩钢棚		2011-12			m <sup>2</sup>	4,036.00	375,348.00	89,737.23	515,868.00	30.00	154,760.00	72.46	
6	构筑物		2011-12			项	1.00	60,268.22	1,808.05	88,726.00	50.00	44,363.00	2,333.61	
7	沉淀池		2017-10			项	1.00	46,490.00	31,645.16					评估单价在800-1200中
8	①沉淀池		2017-10	7.00	7.00	m <sup>3</sup>	73.50			23,388.00	70.00	16,372.00		318.00
9	②沉淀池		2017-10	7.00	6.00	m <sup>3</sup>	42.00			15,688.00	70.00	10,982.00		374.00
10	③沉淀池		2017-10	120.00	1.20	项	1.00			53,240.00	70.00	37,268.00		
11	港区C13库场及连接道硬化工程		2022-06			项	1.00	160,550.46	145,625.09	145,363.00	85.00	123,559.00	-15.15	
12	港区工程附属物		2014-12			项	1.00	640,958.62	19,228.76	791,943.00	63.00	498,924.00	2,791.68	
13	港区工程(一般水木工程)		2011-12			项	1.00	42,730,138.87	32,493,447.72	70,769,122.00	50.00	35,384,561.00	8.90	
14	港区工程(堆场道路工程)		2011-12			项	1.00	23,349,466.71	16,076,843.17	40,221,888.00	50.00	20,110,944.00	25.09	
15	滑坡治理挡墙工程		2020-10			项	1.00	72,648.62	47,398.06					-100.00
16	硫磺堆场搬迁工程		2022-11			项	1.00	880,290.44	816,245.55	834,627.00	86.00	717,779.00	-12.06	
17	硫磺堆场改造工程		2019-01			项	1.00	4,090,506.00	3,561,427.16					评估单价在1000-2500中
18	浆砌条石挡板		2019-01			m <sup>3</sup>	987.40			451,881.00	72.00	325,354.00		458.00
19	浆砌条石挡墙		2019-01			m <sup>3</sup>	2,093.04			957,874.00	72.00	689,669.00		458.00
20	回填开山石		2019-01			m <sup>3</sup>	3,362.37			225,914.00	72.00	162,658.00		67.00
21	路面		2019-01			m <sup>2</sup>	4,378.18			1,030,791.00	72.00	742,170.00		235.00
22	其他工程		2019-01			项	1.00			2,484,842.00	72.00	1,789,086.00		
23	硫磺堡坎治理工程		2021-10			项	1.00	176,146.79	132,009.00					-100.00
24	硫磺条石挡板右侧场地硬化工程		2018-12			m <sup>2</sup>	1,969.00	173,073.46	127,602.31	214,068.00	72.00	154,129.00	20.79	109.00
25	绿化环境		2011-12			项	1.00	77,025.86	15,400.94	96,166.00		96,166.00	524.42	
26	铝矾土作业线收集池及洗车槽		2023-07			项	1.00	260,580.63	250,048.38	236,451.00	87.00	205,712.00	-17.73	
27	沉沙池		2018-12	2.00	2.00	项	1.00			57,140.00	72.00	41,141.00		
28														
29														
30														
	小计							77,166,505.95	56,961,218.23	124,499,721.00		64,802,694.00		
	累计							77,166,505.95	56,961,218.23	124,499,721.00		64,802,694.00		

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、牟福

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2024年6月26日



## 固定资产—管道和沟槽评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-8-3

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称	长度 (m)	槽深 (m)	沟宽*沟厚 (mm*mm)	管径*壁厚 (mm*mm)	材质	绝绿 方式	账面价值		评估价值		增值 率%	备注	
								原值	净值	原值	成新			净值
1	175货场码头前沿排水沟	195						80,155.34	59,096.14	35,610.00	82.00	29,200.00	-50.59	
2	一号地磅房排水沟	80	0.6			混凝土		41,941.75	18,888.34	83,140.00	81.00	67,343.00	256.53	
3	生活污水排市政管网							408,006.95	375,026.40	468,310.00	98.00	458,944.00	22.38	
4	市政管网、泄水孔安装							486,816.27	253,443.07	912,040.00	59.00	538,104.00	112.32	
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														
	小计							1,016,920.31	706,453.95	1,499,100.00		1,093,591.00		
	累计							1,016,920.31	706,453.95	1,499,100.00		1,093,591.00		

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、牟福

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2024年6月26日

## 固定资产--机器设备评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-8-4

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆苏高港口物流有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值	备注	
									原值	净值	原值	成新			
1	202212190001	19#浮吊污水集柜	非标准定制		个	1.00	2022-12	2022-12	32,743.37	23,744.30	35,120.00	88.00	30,906.00	30.16	
2	202208170001	30型装载机	LW330FV	徐州工程机械集团有限公司	台	1.00	2022-08	2022-08	176,991.16	149,655.09	189,420.00	82.00	155,324.00	3.79	
3	202207260001	60型装载机	LW600FV	徐州工程机械集团有限公司	台	1.00	2022-07	2022-07	429,203.55	333,796.46	460,370.00	82.00	377,503.00	13.09	
4	201809130003	6号装载机	LW500KN	徐州工程机械集团有限公司	台	1.00	2018-09	2018-09	341,379.32	106,826.67	370,380.00	43.00	159,263.00	49.09	
5	202006020001	8号装载机			台	1.00	2020-06	2020-06	343,362.84	180,303.56	377,840.00	60.00	226,704.00	25.73	
6	201511230049	ZL50C装载机	ZL50C	广西柳工	台	1.00	2009-06	2009-06	332,000.00	9,960.00	294,900.00	15.00	44,235.00	311.13	
7	201511230050	ZL50C装载机	ZL50C	广西柳工	台	1.00	2011-01	2011-01	355,000.00	10,650.00	311,760.00	15.00	46,764.00	339.10	
8	201511230052	ZL50C装载机	ZL50C	广西柳工	台	1.00	2012-12	2012-12	368,000.00	11,040.00	327,140.00	15.00	49,071.00	341.48	
9	201511230051	ZL51CN装载机	ZL51CN	广西柳工	台	1.00	2012-05	2012-05	368,000.00	11,040.00	327,140.00	15.00	49,071.00	341.48	
10	201511230053	万港桐001-20号		重庆万港港口物流有限公司	艘	1.00	2012-01	2012-01	7,999,289.89	2,769,560.21	8,547,600.00	46.00	3,931,896.00	41.97	
11	201511230054	万港桐002-10号		重庆万港港口物流有限公司	艘	1.00	2012-01	2012-01	5,485,346.28	1,896,140.35	8,547,600.00	46.00	3,931,896.00	107.36	
12	201511230055	万港桐003-10号		重庆万港港口物流有限公司	艘	1.00	2012-01	2012-01	5,485,346.28	1,896,140.35	10,105,400.00	46.00	4,648,484.00	115.19	
13	201804250001	不锈钢立式多级离心泵			台	1.00	2018-04	2018-04	21,932.62	657.98	23,800.00	49.00	11,662.00	1,672.39	
14	201712210001	双索抓斗	10t 6m³	宜昌千盛港口机械有限公司	个	1.00	2017-12	2017-12	38,974.36	1,169.23	42,350.00	46.00	19,481.00	1,396.11	
15	201511230044	双索煤炭斗	16t 9m³	安庆市港机制造有限责任公司	个	1.00	2012-05	2012-05	49,000.00	1,470.00	43,560.00	15.00	6,534.00	341.19	
16	201511230045	双索煤炭斗		安庆市港机制造有限责任公司	个	1.00	2012-10	2012-10	79,000.00	2,370.00	70,230.00	15.00	10,535.00	341.51	
17	201511230048	挖掘机	DH225LC-7	安庆市港机制造有限责任公司	台	1.00	2012-01	2012-01	785,920.00	23,577.60	834,220.00	15.00	125,133.00	430.73	
18	202304240002	梭槽钢引桥			座	1.00	2023-04	2023-04	70,811.88	55,929.37	76,880.00	95.00	73,036.00	30.59	
19	201802230002	洗车机			台	1.00	2018-02	2018-02	47,820.51	11,581.96	51,880.00	48.00	24,902.00	115.01	
20	201511230058	港区工程(装卸机械设施安装)			台	1.00	2011-12	2011-12	1,076,571.78	266,295.93	1,106,170.00	15.00	165,926.00	-31.69	
21	202112160002	焦炭技改工程			台	1.00	2021-12	2021-12	1,028,119.62	787,119.51	1,118,860.00	80.00	895,088.00	13.72	
22	202208170002	焦(煤)炭出口皮带机工程			台	1.00	2022-08	2022-08	657,005.55	545,482.32	704,710.00	85.00	599,004.00	9.81	
23	202206080003	矿石抓斗			个	1.00	2022-06	2022-06	153,982.30	106,269.80	165,160.00	84.00	138,734.00	30.55	
24	202112160001	硫磺技改工程		宜昌千盛港口机械有限公司	台	1.00	2021-12	2021-12	2,845,479.42	2,178,474.38	3,096,610.00	80.00	2,477,288.00	13.72	
25	201809130004	硫磺皮带机搬迁安装工程			台	1.00	2018-09	2018-09	-	-	-	-	-	-	无实物
26	202206080001	硫磺装载机增加工程		重庆千盛建设集团建筑公司	台	1.00	2022-06	2022-06	44,070.80	27,683.58	47,270.00	84.00	39,707.00	43.43	
27	202209200001	移动式防爆加油装置			台	1.00	2022-09	2022-09	139,823.01	94,612.86	149,980.00	86.00	128,983.00	36.33	
28	202304240001	装载机60型	LW600FV	徐州工程机械集团有限公司	台	1.00	2023-04	2023-04	429,203.55	372,826.49	466,000.00	89.00	414,740.00	11.21	
29	202012090002	装载机9号	LW500KN	徐州工程机械集团有限公司	台	1.00	2020-12	2020-12	343,362.84	201,119.60	377,840.00	65.00	245,596.00	22.11	
30	202012090001	趸船污(油)水收集系统			套	1.00	2020-12	2020-12	158,415.84	68,780.06	174,320.00	71.00	123,767.00	79.95	
	小计								29,686,156.77	12,143,988.06	38,444,510.00		19,151,233.00		
	累计								29,686,156.77	12,143,988.06	38,444,510.00		19,151,233.00		

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、李劲

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2024年6月26日

## 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-8-4

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆苏高港口物流有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值	备注	
									原值	净值	原值	成新			
31	202212270001	铝土矿岸坡皮带机			台	1.00	2022-12	2022-12	895,388.95	649,302.70	960,410.00	88.00	845,161.00	30.16	
32	201802230001	雾炮机			台	1.00	2018-02	2018-02	7,179.49	215.38	7,790.00	48.00	3,739.00	1,036.00	
33	202104200002	17M过江跳船技改工程			台	1.00	2021-04	2021-04	109,725.74	55,031.13	119,410.00	84.00	100,304.00	82.27	
34	201511230040	一号电子衡器仪	3X12加-100T	重庆自成电子衡器有限公司	台	1.00	2015-11	2015-11							无实物
35	201511230042	三号地中衡磅体	3X5M	重庆自成电子衡器有限公司	台	1.00	2015-11	2015-11							无实物
36	201811200001	三码头进线端电缆			批	1.00	2018-11	2018-11	131,120.68	72,827.45	142,260.00	72.00	102,427.00	40.61	
37	201511230041	二号电子衡器仪			台	1.00	2015-11	2015-11							无实物
38	201511230025	保险柜			台	1.00	2015-11	2015-11	1,500.00	45.00	1,320.00	15.00	198.00	310.00	
39	201511230063	水电设施			台	1.00	2015-11	2015-11	1,306,140.42	820,328.68				160.00	
40	201511230064	消防系统安装工程			台	1.00	2015-11	2015-11	480,000.00	14,400.00	432,700.00	30.00	129,810.00	891.16	
41	201906200003	煤泥水净化器系统		扬州北裕环保设备有限公司	套	1.00	2019-06	2019-06	416,965.07	218,114.90	438,990.00	59.00	259,004.00	18.75	
42	202312010001	生产污水处理系统		扬州北裕环保设备有限公司	套	1.00	2023-12	2023-12	913,658.09	867,499.34	877,870.00	96.00	842,755.00	-2.85	
43	201809130006	生活污水处理器			台	1.00	2018-09	2018-09	52,524.14	4,406.61	56,990.00	52.00	29,635.00	572.51	
44	202104200001	电子地磅秤			台	1.00	2021-04	2021-04	44,070.80	22,103.11	47,960.00	74.00	35,490.00	60.57	
45	202205250001	电子地磅秤2号			台	1.00	2022-05	2022-05	121,681.42	92,174.04	130,520.00	83.00	108,332.00	17.53	
46	202011240001	电子汽车衡			台	1.00	2020-11	2020-11	111,504.42	48,412.34	122,700.00	71.00	87,117.00	79.95	
47	201511230047	电焊机			台	1.00	2015-11	2015-11	1,994.00	59.82	1,750.00	15.00	263.00	399.65	
48	202110120001	硫磺出口线环保整治工程		重庆力港工程建设有限公司	台	1.00	2021-10	2021-10	156,691.26	137,057.71	170,520.00	78.00	133,006.00	-2.96	
49	201909090001	硫磺废水处理系统			套	1.00	2019-09	2019-09	252,293.58	138,092.94	265,320.00	61.00	161,845.00	17.20	
50	201807240002	硫磺装船机锚链及连接环			台	1.00	2018-07	2018-07	64,034.48	3,647.48	69,470.00	77.00	53,492.00	1,366.55	
51	201809130005	硫磺防尘系统			台	1.00	2018-09	2018-09	156,895.69	13,163.94	170,230.00	52.00	88,520.00	572.11	
52	201809040001	空压机			台	1.00	2018-09	2018-09	4,224.14	126.72	4,580.00	52.00	2,382.00	1,779.73	
53	201906210001	车载雾炮机			台	1.00	2019-06	2019-06	7,649.56	353.03	8,340.00	59.00	4,921.00	1,295.93	
54	201511230071	配电室安装工程		重庆力港工程建设有限公司	台	1.00	2015-11	2015-11	1,360,700.00	741,363.42	1,330,850.00	50.00	665,425.00	-10.21	
55	202306060001	船土矿皮带机(过江机)作业线工程		万州区鸿鹏船舶修造厂	台	1.00	2023-06	2023-06	647,836.31	575,832.62	706,210.00	92.00	649,713.00	12.83	
56	202310180001	高压雾化降尘系统		郑州同前科技有限公司	套	1.00	2023-10	2023-10	77,861.11	69,049.80	84,550.00	95.00	80,323.00	16.33	
57															
58															
59															
60															
	小计								7,321,639.35	4,543,608.16	6,150,740.00		4,383,862.00		
	累计								37,007,796.12	16,687,596.22	44,595,250.00		23,635,095.00		

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、李劲

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2024年6月26日

## 固定资产--车辆评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-8-5

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	已行驶 里程KM	账面价值		评估价值		增值 率%	备注	
									原值	净值	原值	成新			
1	内转	20吨洒水车20t	程力专用汽车股份有限公司	台	1.00	2019-06	2019-06		193,628.32	78,199.39	177,000.00	0.51	90,270.00	15.44	
2	内转	欧华东三丰牌STD5180TXCJ16	湖北四通专用汽车有限公司	台	1.00	2023-09	2023-09	1,106.00	641,238.94	589,405.75	628,300.00	0.93	584,319.00	-0.86	
3	渝FBB011	普瑞维亚JTEGD54M487	丰田	台	1.00	2008-08	2008-08	331,625.00	501,998.00	15,059.94	386,800.00	0.15	58,020.00	285.26	
4	内转	洒水车	东风	台	1.00	2011-10	2011-10	7,012.00	136,998.00	4,109.94	140,700.00	0.15	21,105.00	113.51	
5	渝AFH172	皮卡车:长城牌CC1030QA60B	长城汽车股份有限公司	台	1.00	2022-10	2022-10	11,082.00	128,300.89	103,670.14	113,200.00	0.84	95,088.00	-8.28	
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计								1,602,164.15	790,445.16	1,446,000.00		848,802.00		
	累计								1,602,164.15	790,445.16	1,446,000.00		848,802.00		

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、李劲

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2024年6月26日



## 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-8-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值	备注	
									原值	净值	原值	成新			
1	201511230024	办公家具			套	1.00	2011-12	2011-12	55,345.00	1,660.35	46,730.00	15.00	7,010.00	322.20	
2	201511230002	办公空调、电脑一批			批	1.00	2008-08	2008-08	181,384.00	-	152,480.00	15.00	22,872.00	-	
3	201511230022	工程概算软件			套	1.00	2011-05	2011-05	3,800.00	114.00	3,190.00	15.00	479.00	320.18	
4	201710240001	数字高清监控系统		重庆朝旭冰屹科技有限公司	套	1.00	2017-10	2017-10	70,085.46	14,142.30	69,650.00	19.00	13,234.00	-6.42	
5	202307040001	格力空调		珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2023-07	2023-07	4,070.80	3,412.70	4,070.00	89.00	3,622.00	6.13	
6	201511230006	格力空调		珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2011-12	2011-12	2,288.00	68.64	1,950.00	15.00	293.00	326.86	
7	201511230008	格力空调		珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2012-06	2012-06	2,800.00	84.00	2,390.00	15.00	359.00	327.38	
8	201511230007	格力空调		珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2012-06	2012-06	2,800.00	84.00	2,390.00	15.00	359.00	327.38	
9	201809130001	格力空调	KFR-26GW	珠海格力电器股份有限公司	台	2.00	2018-09	2018-09	3,965.52	118.97	3,890.00	30.00	1,167.00	880.92	
10	201511230001	格力空调		珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2011-05	2011-05	8,400.00	252.00	7,080.00	15.00	1,062.00	321.43	
11	201511230005	格力空调		珠海格力电器股份有限公司	台	1.00	2014-07	2014-07	13,200.00	396.00	11,150.00	15.00	1,673.00	322.47	
12	201511230018	电脑			台	1.00	2014-07	2014-07	1,752.14	52.56	1,770.00	15.00	266.00	406.09	
13	201511230017	电脑			台	1.00	2012-09	2012-09	2,260.00	45.20	1,950.00	15.00	293.00	518.23	
14	201511230026	监控设备			套	1.00	2014-01	2014-01	9,700.00	291.00	8,230.00	15.00	1,235.00	324.10	
15	201807240001	硫磺操作室空调	KFR-50GW/19BDN12	海尔空调	台	1.00	2018-07	2018-07	3,577.59	107.33	3,450.00	27.00	932.00	788.35	
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计								365,428.51	20,829.05	320,370.00		54,856.00		
	累计								365,428.51	20,829.05	320,370.00		54,856.00		

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、李劲

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2024年6月26日

## 在建工程--土建工程评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-9-1

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	桐子园升级改造工程											
2	建筑工程款							167,930,620.91	167,930,620.91	-	-	
3	安装工程款							76,691,192.37	76,691,192.37	-	-	
4	项目建设管理费							2,916,861.36	2,916,861.36	-	-	
5	监理费							3,038,816.26	3,038,816.26	-	-	
6	勘察费							1,186,257.05	1,186,257.05	-	-	
7	设计费							8,505,943.40	8,505,943.40	-	-	
8	咨询费							1,599,509.65	1,599,509.65	-	-	
9	劳务费							862,834.12	862,834.12	-	-	
10	其他							1,577,710.78	1,577,710.78	-	-	
11	升级改造工程船舶含油污水、生活污水收集			2023-12	2023-12	100%	100%	383,136.04	383,136.04	-	-	
12	利息支出							9,949,627.81	9,949,627.81	-	-	
13	待摊投资-职工薪酬-工资及奖金							7,294,372.00	7,294,372.00	-	-	
14	待摊投资-职工薪酬-职工福利费							6,810.00	6,810.00	-	-	
15	待摊投资-职工薪酬-社会保险费-基本养老保险							942,775.27	942,775.27	-	-	
16	待摊投资-职工薪酬-社会保险费-基本医疗保险							589,313.84	589,313.84	-	-	
17	待摊投资-职工薪酬-社会保险费-失业保险							29,469.89	29,469.89	-	-	
18	待摊投资-职工薪酬-住房公积金							1,012,164.06	1,012,164.06	-	-	
19	办公楼外立面整治工程			2023-08	2023-11	100%	100%	794,028.31	-	-794,028.31	-100.00	恒顺(重庆)地产有限公司
20	前桥区域自来水、生产、生活污水管网安装工程			2023-12	2024-01	100%	100%	261,420.06	261,420.06	-	-	
21	五号沉淀池更新维护			2023-12	2023-12	100%	100%	819,395.53	819,395.53	-	-	
22												
23												
24												
25												
26												
27												
28												
29												
30												
	小计							286,392,258.71	285,596,230.40	-794,028.31		
	累计							286,392,258.71	285,596,230.40	-794,028.31		

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、牟福

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2024年6月26日



## 在建工程--设备安装工程评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表4-9-2

金额单位: 人民币元

序号	项目名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
							设备费	资金成	安装费及其	合计	设备费	资金成			
1	电梯安装工程	康力电梯K1W	1	台	2024-01	2024-01	125,663.71		183,239.18	308,902.89	-		-308,902.89	-100.00	已支付完, 评估值包含在综合评估价值中
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计									308,902.89					
	累计									308,902.89					

## 无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	渝(2021)字第14-024*60012123号	桐子园码头用地	重庆市万州区桐子园	2009-02	出让	港口码头用地	2059年2月22日止	红线外六通, 红线内六通, 平	124,463.00	21,506,496.92	15,844,893.25	62,231,500.00	46,386,606.75	292.75	
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计									21,506,496.92	15,844,893.25	62,231,500.00	46,386,606.75		
	累计									21,506,496.92	15,844,893.25	62,231,500.00	46,386,606.75		

表4-15-1

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、刁传耀

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2024年6月26日

## 递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表4-19

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	坏账准备	2023-12	490,571.85	490,571.85	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
	小计		490,571.85	490,571.85	
	累计		490,571.85	490,571.85	

被评估单位填表人：魏丹路

评估人员：聂金、薛尊真、何越、覃一彬

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期：2024年6月26日

## 合同负债评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	开江冶金燃料物资有限责任公司	2024-05	装卸费	448.08	448.08	
2	陕西拓疆物流有限公司	2024-01	装卸费	96.00	96.00	
3	重庆研拓实业有限公司	2018-11	装卸费	11,181.50	1,677.23	
4	垫江县诚信运输有限责任公司	2021-10	装卸费	14.70	2.21	
5	重庆珈议实业有限公司	2019年以前	装卸费	9,696.00	1,454.40	
6	达州市源发商贸有限公司	2020-11	装卸费	2,056.50	308.48	
7	四川新岁锦能源有限公司	2023-12	装卸费	5,128.00	769.20	
8	四川新岁锦能源有限公司	2022-07	装卸费	7,424.80	1,113.72	
9	王方华	2024-03	装卸费	680.00	680.00	
10	湖南翻式煤炭有限公司	2020-04	装卸费	1,272.00	190.80	
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小计			37,997.58	6,740.11	
	累计			37,997.58	6,740.11	

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

表5-7

金额单位: 人民币元

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、何越、覃一彬

填表日期: 2024年6月26日

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

## 应交税费评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表5-9

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局重庆苏商港口物流有限公司	万州经济技术开发区税务局	2024-05	增值税留抵税额	-	-	
2	国家税务总局万州经济技术开发区税务局	万州经济技术开发区税务局	2024-05	个人所得税	38.48	38.48	
3	国家税务总局万州经济技术开发区税务局	万州经济技术开发区税务局	2024-05	增值税	2,000.00	2,000.00	
4	国家税务总局万州经济技术开发区税务局	万州经济技术开发区税务局	2024-05	企业所得税	665,957.71	665,957.71	
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
				小计	667,996.19	667,996.19	
				累计	667,996.19	667,996.19	

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、何越、覃一彬

填表日期: 2024年6月26日

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

## 其他应付款评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	内部单位					
2	重庆市万州港口(集团)有限责任公司	2024-05	内部往来款	985,988.20	985,988.20	
3	外部单位					
4	安全风险保证金	2018年以前	保证金	1,600.00	1,600.00	
5	应德发	2020-05	保证金	1,195.54	1,195.54	
6	重庆晋丰园林建设有限公司	2024-05	质保金	2,820.02	2,820.02	
7	重庆互天机电设备有限公司	2024-03	质保金	16,964.27	16,964.27	
8	重庆万港工程建设有限公司	2024-03	质保金	25,964.73	25,964.73	
9	重庆市万州区水电建筑工程有限公司	2024-03	质保金	26,794.23	26,794.23	
10	于晓姣	2024-05	社会保险费	17,846.10	17,846.10	
11	其他					
12	重庆天力保安公司	2020-05	保安服务费	11,304.00	11,304.00	
13	应付农行评估费	2020-02	评估费	8,500.00	8,500.00	
14	重庆北方地质工程勘察设计院	2020-02	保证金	35,000.00	35,000.00	
15	重庆万州区安建建筑劳务有限公司	2021-01	质保金	3,550.00	3,550.00	
16	万州区龙都高峡钢结构加工厂	2019-01	保证金	0.01	0.01	
17	重庆渝航送变电工程有限公司	2022-05	施工费	26,491.14	26,491.14	
18	重庆市万州区社会保险事务中心	2022-01	保险	457.92	457.92	
19	重庆万港建设工程有限公司	2022-01	保证金	28,785.50	28,785.50	
20	重庆长江电力实业发展有限公司	2023-03	质保金	13,372.75	13,372.75	
21	衡阳运输机械有限公司	2023-04	保证金	1,286,227.20	1,286,227.20	
22	万州区鸿鹏船舶修造厂	2023-06	质保金	36,602.75	36,602.75	
23	重庆晋丰园林建设有限公司	2023-07	质保金	14,201.64	14,201.64	
24	重庆坤泰科技有限公司	2023-09	质保金	36,230.00	36,230.00	
25	郑州国润科技有限公司	2023-01	质保金	2,625.00	2,625.00	
26	重庆晋丰园林建设有限公司	2023-01	保证金	7,834.19	7,834.19	
27	万州区外贸路机械维修厂	2023-01	工程款	17,693.88	17,693.88	
28	扬州兄弟环境保护工程有限公司	2023-02	质保金	43,500.00	43,500.00	
29	重庆凯瑞胶业有限公司	2023-02	质保金	4,335.00	4,335.00	
30	泰鑫机电设备有限公司经营部	2023-02	材料款	88,775.50	88,775.50	
	小计			2,744,659.57	2,744,659.57	
	累计			2,744,659.57	2,744,659.57	

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司  
金额单位: 人民币元  
表5-10-1

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、何越、覃一彬

填表日期: 2024年6月26日

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表5-10-1

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
31	万州区外贸路机械维修厂	2024-01	质保金	7,921.03	7,921.03	
32	万州区鸿鹏船舶修造厂	2024-01	质保金	12,988.31	12,988.31	
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
	小计			20,909.34	20,909.34	
	累计			2,765,568.91	2,765,568.91	

被评估单位填表人：魏丹路

评估人员：聂金、薛尊真、何越、覃一彬

填表日期：2024年6月26日

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

## 长期借款评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表6-1

金额单位：人民币元

被评估单位：重庆苏商港口物流有限公司

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行	2022-09-28	2042-09-27	0.31	人民币		20,000,000.00		20,000,000.00	
2	中国农业银行股份有限公司重庆万州支行	2022-10-01	2042-09-27	0.31	人民币		20,000,000.00		20,000,000.00	
3	中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行	2022-11-03	2042-09-27	0.31	人民币		30,000,000.00		30,000,000.00	
4	中国农业银行股份有限公司重庆万州支行	2022-11-10	2042-09-27	0.31	人民币		26,810,090.43		26,810,090.43	
5	中国农业银行股份有限公司重庆万州支行	2022-11-10	2042-09-27	0.31	人民币		3,189,909.57		3,189,909.57	
6	中国农业银行股份有限公司重庆万州支行	2023-01-05	2042-09-27	0.31	人民币		2,674,686.21		2,674,686.21	
7	中国农业银行股份有限公司重庆万州支行	2023-01-05	2042-09-27	0.31	人民币		17,325,313.79		17,325,313.79	
8	中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行	2023-04-24	2042-09-27	0.29	人民币		27,000,000.00		27,000,000.00	
9	中国农业银行股份有限公司重庆万州支行	2023-05-18	2042-09-27	0.29	人民币		5,000,000.00		5,000,000.00	
10	中国农业银行股份有限公司重庆万州支行	2023-08-03	2042-09-27	0.31	人民币		8,000,000.00		8,000,000.00	
11	中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行	2023-09-21	2042-09-27	0.31	人民币		37,300,000.00		37,300,000.00	
12	中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行	2024-02-04	2042-09-27	0.31	人民币		16,870,000.00		16,870,000.00	
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计					-	214,170,000.00		214,170,000.00	
	累计					-	214,170,000.00		214,170,000.00	

被评估单位填表人：魏丹路

评估人员：聂金、薛尊真、何越、覃一彬

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期：2024年6月26日

## 递延收益评估明细表

评估基准日: 2024年5月31日

表6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

序号	内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	2010年物流业调整和振兴项目财政补贴资金	2011-01	3,828,901.68	574,335.25	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
	小计		3,828,901.68	574,335.25	
	累计		3,828,901.68	574,335.25	

被评估单位填表人: 魏丹路

评估人员: 聂金、薛尊真、何越、覃一彬

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2024年6月26日

# 收益法评估结果汇总表

评估基准日: 2024年05月31日

行次	项目/年度	预测数据									
		2024年6-12月	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	永续期		
1	一、营业收入	5,689.28	11,763.96	13,569.20	13,569.20	13,569.20	13,569.20	13,569.20	13,569.20	13,569.20	13,569.20
2	其中: 主营业务收入	5,689.28	11,697.89	13,492.98	13,492.98	13,492.98	13,492.98	13,492.98	13,492.98	13,492.98	13,492.98
3	其他业务收入	31.96	66.07	76.22	76.22	76.22	76.22	76.22	76.22	76.22	76.22
4	其中: 营业成本	2,221.54	6,617.04	7,258.09	7,258.04	7,302.24	7,319.30	7,249.98	7,383.70	7,383.70	7,383.70
5	主营业务成本	2,216.22	6,609.13	7,248.97	7,288.92	7,293.12	7,310.18	7,240.86	7,384.58	7,384.58	7,384.58
6	其他业务成本	5.33	7.91	9.12	9.12	9.12	9.12	9.12	9.12	9.12	9.12
7	营业税金及附加	24.22	47.33	47.45	53.60	137.82	137.82	137.82	137.82	137.82	137.82
8	销售费用										
9	管理费用	349.67	485.77	504.19	520.70	537.17	551.76	570.63	570.63	570.63	570.63
10	研发费用										
11	财务费用	456.19	782.42	782.76	782.76	782.76	782.76	782.76	782.76	782.76	782.76
12	其中: 利息费用	455.12	780.21	780.21	780.21	780.21	780.21	780.21	780.21	780.21	780.21
13	利息收入										
14	加: 其他收益										
15	投资收益 (损失以“-”填列)										
16	公允价值变动收益 (损失以“-”填列)										
17	资产减值损失 (损失以“-”号填列)										
18	信用减值损失 (损失以“-”号填列)										
19	资产处置收益 (损失以“-”号填列)										
20	二、营业利润 (亏损以“-”填列)	2,637.66	3,831.40	4,976.72	4,914.10	4,809.21	4,777.56	4,828.01	4,828.01	4,828.01	4,684.56
21	加: 营业外收入										
22	减: 营业外支出										
23	三、利润总额 (亏损以“-”填列)	2,637.66	3,831.40	4,976.72	4,914.10	4,809.21	4,777.56	4,828.01	4,828.01	4,828.01	4,684.56
24	减: 所得税费用	395.90	574.84	746.65	737.26	721.52	716.78	724.35	724.35	724.35	1,171.39
25	四、净利润	2,241.76	3,256.56	4,230.07	4,176.85	4,087.69	4,060.78	4,103.66	4,103.66	4,103.66	3,513.17
26	加: 折旧及摊销	365.13	2,822.02	2,814.95	2,803.64	2,772.10	2,749.02	2,641.19	2,641.19	2,641.19	2,784.64
27	减: 资本性支出	7,055.26	6,615.73	0.71	77.90	77.90	21.64	103.88	103.88	103.88	2,654.00
28	减: 营运资金增加	933.76	667.39	314.69	1.90	3.50	1.40	1.47	1.47	1.47	-
29	加: 税后付息债务利息	386.81	663.15	663.16	663.16	663.16	663.16	663.16	663.16	663.16	585.12
30	加: 工程留抵税额减少现金流量	640.38	640.38								
31	五、企业自由现金流	-4,354.94	99.00	7,392.77	7,641.75	7,441.55	7,449.91	7,302.66	7,302.66	7,302.66	4,238.93
32	折现率	10.17%	10.17%	10.17%	10.17%	10.17%	10.17%	10.17%	10.17%	10.17%	9.87%
33	折现系数	0.9721	0.9004	0.8173	0.7418	0.6734	0.6112	0.5548	0.5548	0.5548	5.6208
34	七、企业自由现金流现值	-4,233.64	89.14	6,041.92	5,668.89	5,010.77	4,553.33	4,051.31	4,051.31	4,051.31	23,769.93
35	八、企业自由现金流现值合计	44,951.66									
36	加: 溢余资产评估值	3,410.75									
37	加: 非经营性资产	197.20									
38	减: 非经营性负债	330.50									
39	减: 付息债务	21,417.00									
40	九、股东全部权益价值评估值	26,800.00									

被评估单位: 重庆苏商港口物流有限公司

金额单位: 人民币万元