

**上海中海码头发展有限公司拟转让
所持青岛前湾集装箱码头
有限责任公司股权项目
资产评估报告**

中联评报字[2017]第 83 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年一月十九日

目录

注册资产评估师声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程 and 情况	36
九、评估假设	38
十、评估结论	40
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	48
十三、评估报告日	48
备查文件目录	50

注册资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海中海码头发展有限公司拟转让 所持青岛前湾集装箱码头 有限责任公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 83 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受中远海运港口有限公司的委托，因其全资附属公司上海中海码头发展有限公司拟转让所持青岛前湾集装箱码头有限责任公司(以下简称“QQCT”)股权，需对该经济行为所涉及的 QQCT 股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。

评估对象为 QQCT 股东全部权益价值，评估范围是 QQCT 的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对 QQCT 进行了整体评估。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次采用收益法评估结果作为最终评估结论。

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，得出 QQCT 股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面价值为 578,094.96 万元，评估后的股东全部权益价值为

1,599,325.42 万元，评估增值 1,021,230.46 万元，增值率 176.65%。

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

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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

上海中海码头发展有限公司拟转让所持 青岛前湾集装箱码头有限责任公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 83 号

青岛港国际股份有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受中远海运港口有限公司的委托,根据有关法律法规和资产评估准则,采用资产基础法、收益法,按照必要的评估程序,对其全资附属公司上海中海码头发展有限公司拟转让所持青岛前湾集装箱码头有限责任公司(以下简称为“QQCT”)股权之经济行为所涉及的 QQCT 股东全部权益在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中远海运港口有限公司,被评估企业为 QQCT。

(一)委托方概况

公司名称: 中远海运港口有限公司

公司地址: 香港皇后大道中 183 号中远大厦 49 楼

法定代表人: 张为

注册资本: 400,000,000 美元

经济性质: 有限公司

公司注册编号: EC-19747

成立日期: 1994 年 7 月 26 日成立

(二)被评估企业概况

公司名称: 青岛前湾集装箱码头有限责任公司

公司地址: 青岛经济技术开发区前湾港奋进 4 路

法定代表人：成新农

注册资本：30800 万美元

经济性质：有限责任公司(中外合资)

注册号/统一社会信用代码：91370211718062497J

成立日期及经营期限：2000 年 05 月 17 日；2035 年 05 月 17 日。

1、公司简介

(1)公司成立及股权变更情况

2000 年 2 月 19 日青岛港务局(青岛港(集团)有限公司前身)和铁行港口(东亚)有限公司签订合资合同，出资设立 QQCT，2000 年 5 月 17 日成立 QQCT，总投资 17675 万美元，注册资本 2975 万美元，其中青岛港务局占 51%的股份，铁行港口(东亚)有限公司占 49%的股份；经营期限：2000-5-17 至 2030-5-17；2000 年 7 月 19 日实收资本 2975 万美元。上述出资经山东德盛会计师事务所鲁德所验(2000)4-087 号验资报告审验。

2003 年 1 月青岛港务局改制为青岛港(集团)有限公司；2003 年 4 月 11 日铁行港口(东亚)有限公司更名为 PTS(控股)有限公司。

2003 年 7 月 21 日，青岛港(集团)有限公司、中远码头(前湾)有限公司、PTS(控股)有限公司签约，青岛港(集团)有限公司将其持有的 QQCT20%的股权转让给中远码头(前湾)有限公司。变更后，青岛港(集团)有限公司占 31%的股份、中远码头(前湾)有限公司占 20%的股份、PTS(控股)有限公司占 49%的股份。

2004 年 1 月 9 日，根据《董事会一致书面决议》、章程及商务部商资一批[2003]642 号文件精神，QQCT 的投资总额增加至 88700 万美元，注册资金增加至 23000 万美元。变更后，PTS(控股)有限公司出资 11270 万美元，占注册资本的 49%，出资方式为外币现金；青岛港(集团)有限公司出资 7130 万美元，占注册资本的 31%，出资方式为实物和现金；中远码头(前湾)有限公司出资 4600 万美元，占注册资本的 20%，出资方式为外币现金。截止 2004

年 1 月 9 日，各股东累计实际出资情况如下：

股东名称	认缴出资(万美元)	出资比例%	实际出资(万美元)
PTS(控股)有限公司	11,270.00	49	8,326.325
青岛港(集团)有限公司	7,130.00	31	3,398.50
中远码头(前湾)有限公司	4,600.00	20	5,267.675
合计	23,000.00	100	1,6992.50

上述出资经山东立德有限责任会计师事务所立德会验外字[2004]1004号验资报告审验。

截止 2005 年 2 月 4 日，QQCT 收到股东缴纳出资 19,996.25 万美元，具体情况如下：

股东名称	认缴出资(万美元)	出资比例%	实际出资(万美元)
PTS(控股)有限公司	11,270.00	49	9,798.1625
青岛港(集团)有限公司	7,130.00	31	6,198.8375
中远码头(前湾)有限公司	4,600.00	20	3,999.25
合计	23,000.00	100	19,996.25

上述出资经山东立德有限责任会计师事务所立德会验外字[2005]1005号验资报告审验。

截止 2006 年 10 月 23 日，QQCT 收到股东缴纳出资 23,000.00 万美元，具体情况如下：

股东名称	认缴出资(万美元)	出资比例%	实际出资(万美元)
PTS(控股)有限公司	11,270.00	49	11,270.00
青岛港(集团)有限公司	7,130.00	31	7,130.00
中远码头(前湾)有限公司	4,600.00	20	4,600.00
合计	23,000.00	100	23,000.00

上述出资经山东立德有限责任会计师事务所立德会验外字[2006]059号验资报告审验。

2008 年 9 月，根据 QQCT《董事会一致书面决议》、章程及青岛市对外贸易经济合作局青外经贸审字[2008]897 号文件批复，QQCT 增加注册资本 7800 万美元，本次增资由税后利润按照各股东持股比例增加投资额及注册资本。变更后，QQCT 注册资本为 30800 万美元，各股东股权结构如下：

股东名称	认缴出资(万美元)	出资比例%	实际出资(万美元)
PTS(控股)有限公司	15,092.00	49	15,092.00
青岛港(集团)有限公司	9,548.00	31	9,548.00
中远码头(前湾)有限公司	6,160.00	20	6,160.00
合计	30,800.00	100	30,800.00

上述出资经青岛嵩德有限责任会计师事务所(2008)青嵩会外验字第077-B号验资报告审验。

2013年11月,根据QQCT《董事会一致书面决议》、章程及《青岛港(集团)有限公司与青岛港国际股份有限公司之重组协议》,青岛港(集团)有限公司将其所持QQCT的31%股权全部转让给青岛港国际股份有限公司,变更后的股权结构如下:

股东名称	认缴出资(万美元)	出资比例%	实际出资(万美元)
PTS(控股)有限公司	15,092.00	49	15,092.00
青岛港国际股份有限公司	9,548.00	31	9,548.00
中远码头(前湾)有限公司	6,160.00	20	6,160.00
合计	30,800.00	100	30,800.00

2017年1月,根据中远码头(前湾)有限公司和上海中海码头发展有限公司股权转让协议,中远码头(前湾)有限公司将其所持QQCT的20%股权全部转让给上海中海码头发展有限公司,变更后的股权结构如下:

股东名称	认缴出资(万美元)	出资比例%	实际出资(万美元)
PTS(控股)有限公司	15,092.00	49	15,092.00
青岛港国际股份有限公司	9,548.00	31	9,548.00
上海中海码头发展有限公司	6,160.00	20	6,160.00
合计	30,800.00	100	30,800.00

(2)目前股本情况

截至评估基准日,QQCT注册资本为30,800.00万美元,股权结构如下:

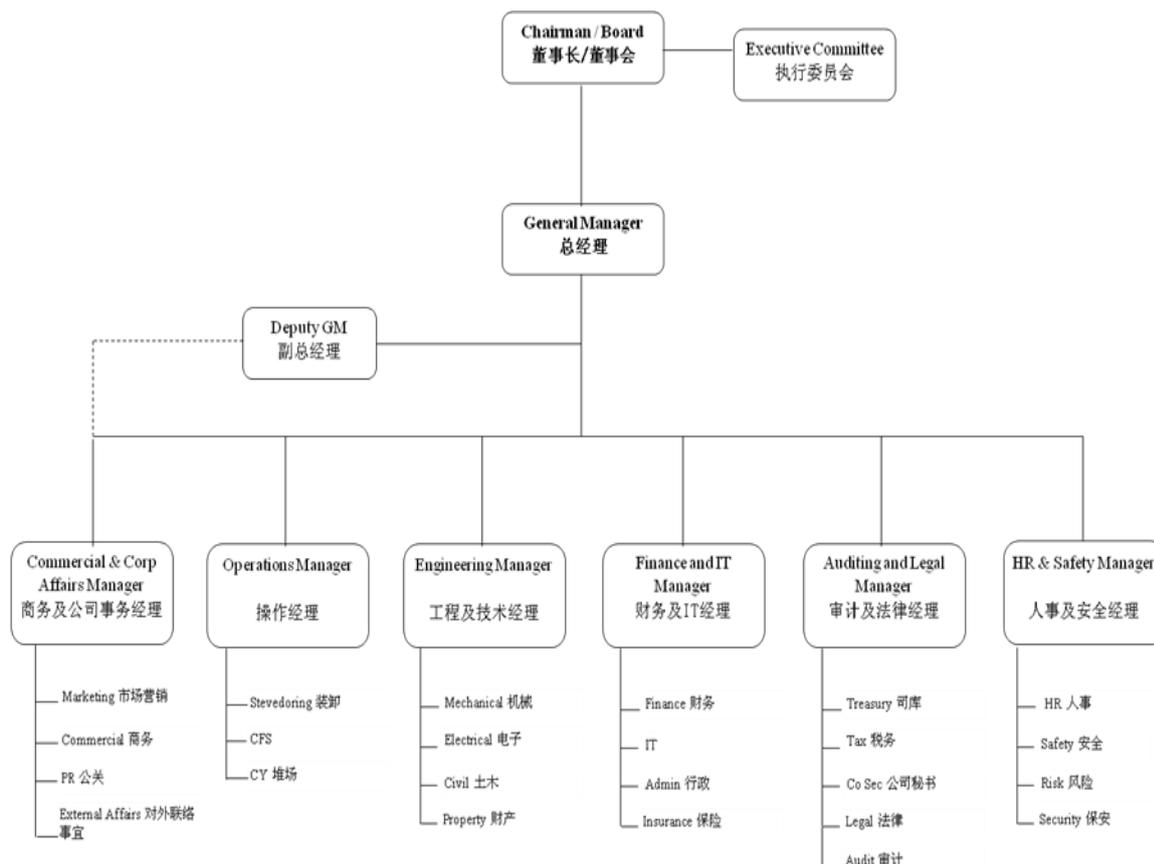
股东名称	认缴出资(万美元)	出资比例%	实际出资(万美元)
PTS(控股)有限公司	15,092.00	49	15,092.00
青岛港国际股份有限公司	9,548.00	31	9,548.00
中远码头(前湾)有限公司	6,160.00	20	6,160.00

合计	30,800.00	100	30,800.00
----	-----------	-----	-----------

2017年1月，股东中远码头(前湾)有限公司已变更为上海中海码头发展有限公司。

(3) 职能部门设置

QQCT 治理组织结构图如下：



(4) 职工情况

目前 QQCT 在册职工为 1646 人。

(5) 企业经营资质情况

QQCT 持有各种经营资质 6 项，具体明细如下：

序号	证书名称	资质内容	证书编号	发证时间	有效期至	发证部门
1	中华人民共和国港口经营许可证	经营区域: 青岛港前湾港区二期码头 69#-71#、75#; 三期码头 77#-80#、81#-83#泊位。 准予从事的业务: 码头及其他港口设施服务; 为船舶提供码头设施; 货物装卸、仓储服务; 在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务, 集装箱装卸、堆存、拆拼箱。	(鲁青)港经证(1002)号	2013-9-30	2016-9-29	青岛市交通运输委员会航务管理局
2	港口危险货物作业附证	作业区域范围: 青岛港前湾港区 QQCT 危险品集装箱堆场, 堆场面积: 2.97 万平方米。 作业方式: 船-车-场, 场-车-船。 作业危险货物品种: 2.1 类、2.2 类、2.3 类、3.1 类、3.2 类、3.3 类、4.1 类、4.2 类、4.3 类、5.1 类、6.1 类、8 类、9 类。	(鲁青)港经证(1002)号-D001	2014-7-28	2017-7-27	青岛市交通运输委员会航务管理局
3	港口危险货物作业附证	作业区域范围: 青岛港前湾港区 69#(2 万吨级), 70#(2.5 万吨级), 71#(3.5 万吨级), 75#(2 万吨级), 77#、78#(5 万吨级), 79#、80#(10 万吨级), 81#、82#(5 万吨级), 83#(3 万吨级)。 作业方式: 船-车-场, 场-车-船。 作业危险货物品种: 集装箱危险品货物品种: 1.1 类、1.3 类、1.4 类、2.1 类、2.2 类、2.3 类、3.1 类、3.2 类、3.3 类、4.1 类、4.2 类、4.3 类、5.1 类、5.2 类、6.1 类、8 类、9 类。	(鲁青)港经证(1002)号-M001	2013-9-30	2016-9-29	青岛市交通运输委员会航务管理局
4	中华人民共和国港口设施保安符合证书	港口设施名称: 青岛港前湾集装箱码头可以为集装箱船提供服务	Z04010104-2014-0359	2014-06-21	2019-06-20	中华人民共和国交通运输部
5	中华人民共和国道路运输经营许可证	经营范围: 货物专用运输(集装箱)	鲁交运管许可青字 370211004511 号	2012-12-18	至 2016-12-17	青岛经济技术开发区道路运输管理处
6	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	进出口货物收发货人资格	3702239479	2015-04-14	长期	中华人民共和国青岛海关

(6)分支机构

QQCT 未下设分支机构。

(7) 对外投资单位

截止基准日 2016 年 6 月 30 日，QQCT 对外投资 1 家子公司，为青岛新前湾集装箱码头有限责任公司(以下简称“QQCTN”)，QQCTN 基本情况如下：

公司名称：青岛新前湾集装箱码头有限责任公司

公司地址：青岛经济技术开发区齐长城路

法定代表人：成新农

注册资本：14000 万美元

经济性质：有限责任公司(台港澳与境内合资)

注册号/统一社会信用代码：913702116825638388

成立日期及经营期限：2009 年 02 月 06 日；至 2059 年 02 月 06 日

经营范围：集装箱码头的开发、建设、经营和管理；以及与上述业务相关的技术咨询(港口经营许可证有效期限以许可证为准)。集装箱及其他货物的装卸作业；国内外集装箱中转、堆存、保管、拆装箱、修洗箱、仓储、分拨、箱站和物流等其他相关业务。(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)。

经营状态：持续经营

股权结构：QQCT 出资 11,200 万美元，占 QQCTN 注册资本的 80%；泛亚国际航运有限公司(香港注册公司)出资 2,800 万美元，占 QQCTN 注册资本的 20%。

QQCTN 近三年及基准日财务状况、经营成果如下：

资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	444,866.87	345,351.70	296,271.13	287,369.36
负债	362,535.72	267,362.50	218,273.10	207538.72

净资产	82,331.15	77,989.20	77,998.03	79,830.64
项目	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
营业收入	-	-	-	-
利润总额	4,097.46	146.70	-1,778.71	-6,246.17
净利润	4,097.46	-8.83	-1,798.17	-6,265.64
数据来源	企业报表数	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所

2、经营范围

集装箱及其他货物的装卸作业；国内外集装箱中转、堆存、保管、拆装箱、修洗箱、运输、仓储及其他相关业务；集装箱码头的开发建设(道路运输许可证有效期限以许可证为准)。(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)。

3、主要经营项目

青岛港位于山东半岛南岸的胶州湾内，是中国少有的深水良港，适于大型船舶停靠。前湾港区是青岛港主要的集装箱作业港区，集疏运交通便利，航线丰富。QQCT 是前湾港区最大的集装箱码头运营商，实际控制前湾港区 20 个集装箱泊位中的 11 个，岸线长度 3426 米，拥有堆场 22 万平方米，冷藏箱插头 5823 个。QQCT 通过与青岛港国际股份有限公司签订长期使用协议(使用期 30 年)拥有的前湾港区二期、三期 11 个泊位及相应场地的经营权。同时 QQCT 还通过联营公司青岛前湾联合集装箱码头有限公司(以下简称 QQCTU，QQCTN 为其股东之一)及青岛新前湾联合集装箱码头有限公司(QQCTU 为其股东之一)参股经营前湾港区另外 9 个集装箱泊位。

项目	前湾二期	前湾三期	合计
岸线长度(米)	766	2660	3426
泊位个数(个)	3	8	11
泊位前沿水深(米)	-14.5	-17.5	
冷藏箱插头(个)	1104	4728	5832
堆场面积(万平方米)	35	191	226

QQCT 主要利用租赁资产从事集装箱装卸、堆存业务。

4、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，QQCT 账面资产总额为 780,859.94 万元，负债总额 202,764.98 万元，净资产额为 578,094.96 万元；2016 年 1-6 月，实现营业收入 159,612.14 万元，净利润 78,563.46 万元。现企业处于正常经营状态。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 6 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	780,859.94	755,105.80	913,143.50	1,047,243.58
负债	202,764.98	160,483.38	326,820.20	455,645.44
净资产	578,094.96	594,622.42	586,323.30	591,598.14
项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
营业收入	159,612.14	289,649.26	270,531.32	242,816.24
利润总额	104,388.30	175,788.74	161,860.57	127,600.54
净利润	78,563.46	131,823.11	121,538.89	95,680.10
备注	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所

(三)委托方与被评估企业的关系

被评估企业 QQCT 股东之一上海中海码头发展有限公司系委托方的全资附属公司。

(四)委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、转让方、被评估企业、经济行为相关的当事方以及按照政府相关规定报送备案的相关监管机构。

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

二、评估目的

为保证中国远洋海运集团与青岛港国际股份有限公司合作的顺利进行，中国远洋海运集团全资附属公司上海中海码头发展有限公司拟转让所持 QQCT 股权，需对该经济行为所涉及的 QQCT 股东全部权益在评估基准日

的市场价值进行评估。上述经济行为已由委托方董事会下设执行委员会会议批准通过。

本次资产评估的目的是反映 QQCT 股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是 QQCT 股东全部权益价值。评估范围为 QQCT 在基准日的全部资产及相关负债，情况如下：账面资产总额为 780,859.94 万元，负债总额 202,764.98 万元，净资产额为 578,094.96 万元；具体包括流动资产 165,159.02 万元；非流动资产 615,700.92 万元；流动负债 112,764.98 万元；非流动负债 90,000.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产。

1、流动资产

QQCT 申报评估的流动资产主要为货币资金 79,983.24 万元、应收票据 83.81 万元、应收账款 11,872.04 万元、预付账款 727.88 万元、应收利息 237.90 万元、其他应收款 53,955.99 万元、存货 998.16 万元以及一年内到期的非流动资产 17,300.00 万元，均属正常资产。

流动资产账面价值为 165,159.02 万元。

2、长期应收款

QQCT 长期应收款为对关联单位的贷款，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

借款人	受托人	合同编号	本金	利率	借款日期	期限
-----	-----	------	----	----	------	----

借款人	受托人	合同编号	本金	利率	借款日期	期限
QQCTN	青岛港财务有限责任公司	2015 年委字第 001 号	3,000.00	4.75%	2015/1/20	3 年
QQCTN	交通银行青岛分行	2015-532-新前湾展 01	35,000.00	4.75%	2015/2/25	3 年
QQCTN	交通银行青岛分行	2015-532-新前湾展期 609	15,000.00	4.75%	2015/6/26	3 年
QQCTN	中信银行青岛分行	2015 信青南京银委字第 140001 号	25,500.00	4.75%	2015/10/20	2 年
QQCTN	中信银行青岛分行	2016 信青南京银委字第 140001 号	12,800.00	4.75%	2016/3/14	2 年
西联公司	交通银行青岛分行	2012-532-委 004	8,000.00	4.75%	2015/10/26	3 年
合计			99,300.00	-	-	-

注：QQCTN 指青岛新前湾集装箱码头有限责任公司；西联公司指青岛前湾西港联合码头有限责任公司。

3、长期股权投资

QQCT 下属股权投资单位 1 家，账面价值为 84,477.75 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资期限	投资成本	账面价值
青岛新前湾集装箱码头有限责任公司	2009-02	80%	50 年	84,477.75	84,477.75

4、固定资产

QQCT 固定资产主要为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备。

1)房屋建筑物

QQCT 房屋建筑物主要为位于青岛开发区前湾港区内，包括固三维修车间、流机维修车间、CFS 办公楼、二期七层集装箱办公大楼、变电所、机修车间、材料工具库、现场办公楼、现场食堂等办公、生产用房。房屋建筑物总建筑面积为 18,394.64 m²(不含已拆除建筑物面积)，系 1996 年-2014 年间建造，能满足正常生产需要。基准日后，2016 年 9 月为调整场地布局，QQCT 拆除 CFS 仓库(建筑面积 5,410.80 m²)。

2)构筑物

构筑物主要为位于青岛开发区前湾港区内，包括检查桥、堆场、中控

配工长廊等生产用构筑物。系 1998 年-2013 年间建造，构筑物能满足正常生产需要。基准日后，为调整场地布局，QQCT 于 2016 年 7 月至 9 月拆除了部分构筑物，包括 CFS 检查桥、CFS 雨篷、部分围栏围网及查验区等。

3)机器设备主要为岸边集装箱起重机、轮胎式龙门起重机、冷藏箱、正面吊、叉车等集装箱装卸转运专用设备及辅助设备。除 1 台吊架、2 台叉车处于待报废状态外，其他设备使用正常。

4)车辆

QQCT 共有车辆 189 辆，其中：拖头 59 辆、拖盘 66 个、皮卡车 17 辆、吊具专用平板车 3 辆、工程维修车 3 辆、电动维修车 2 辆、自卸车 1 辆、工程抢险车 3 辆、清扫车 2 辆、货车 5 辆、普通客车 12 辆、其他办公用车 8 辆、一拖二拖架 3 个、电动车 5 辆。除 1 辆五十铃皮卡、1 辆金龙面包车和 1 辆小型客车待报废外，其他使用正常。

5)电子设备

QQCT 电子设备主要包括空调、打印机、复印机、相机、电脑、对讲机、车载终端、监控系统等办公设备及办公家具。除 1 套 IT 系统、1 台数码相机、1 台电茶炉已报废外，其他均使用正常。

房屋建筑物类资产账面原值为 17,037.11 万元，净值为 9,175.37 万元；

设备类资产账面原值为 265,191.02 万元，净值为 57,569.82 万元；

固定资产账面原值 282,228.12 万元，净值 66,745.18 万元。

5、无形资产

QQCT 无形资产包括土地使用权、专利权、商标权、域名以及外购软件等。

土地使用权账面价值为 175.05 万元；

办公软件等其他无形资产账面价值为 224.76 万元；

专利权、商标权、域名系帐外资产；

无形资产账面价值为 399.81 万元。

6、递延所得税资产

QQCT 递延所得税资产主要为计提的船公司优惠、中期票据利息等账面价值与计税基础之间的可抵扣暂时性差异对所得税的影响。

递延所得税资产账面值为 3,569.48 万元。

7、其他非流动资产

QQCT 其他非流动资产码头设施、堆场等租赁费摊销、专用叉车场地维修费摊销以及在建桥吊轮胎吊工程款。

其他非流动资产账面值为 361,199.12 万元。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，QQCT 申报的无形资产共 28 项，其中，账面记录无形资产 14 项，账面未记录仅作备查登记无形资产 14 项；土地使用权 4 项，专利 6 项，商标 2 项，域名 3 项，办公软件等其他无形资产 13 项。明细如下：

1、土地使用权

土地权证编号	土地位置	用地性质	终止日期	开发程度	面积 m ²	账面价值(元)
黄国用(2000)字第 183 号	前湾港二期	工业用地	2030.5.29	七通一平	10,737.30	1,750,488.00
黄国用(2005)第 021 号	前湾港路以南	港口码头	2053.11.3	五通一平	10,884.03	-
黄国用(2005)第 022 号	前湾港路以南	港口码头	2053.11.3	五通一平	3,226.57	-
黄国用(2005)第 023 号	前湾港路以南	港口码头	2053.11.3	五通一平	3,593.33	-
合计					28,441.23	1,750,488.00

2、专利

序号	名称	专利证书号	专利号	专利类型	申请日期	法定年限
1	一种拖车	5471128	2016203437787	实用新型	2016/4/22	10
2	一种用于拆装集装箱锁垫的可视化拆装平台	5485201	2016203437753	实用新型	2016/4/22	10
3	一种手凿的辅助护手装置	5406861	2016202988176	实用新型	2016/4/12	10
4	岸式装卸桥俯仰钢丝绳的高空加油器	5394888	2016202988180	实用新型	2016/4/12	10

序号	名称	专利证书号	专利号	专利类型	申请日期	法定年限
5	轴承故障专用听诊器	5520837	2016203917411	实用新型	2016/5/4	10
6	磁滞联轴节的调整专用工具	5491084	2016203558936	实用新型	2016/4/26	10

3、商标

序号	商标名称	商标图像	商标注册号	商标类号	取得日期	法定年限
1	振超效率		6053627	39	2010/5/14	10
2	图形		5522847	39	2009/9/28	10

4、域名

序号	名称	备案机构	注册时间	到期时间	预计使用年限
1	域名: qqct.cn	中国顶级域名数据库	2003/6/5	2022/6/5	19
2	域名: qqct.net	国际顶级域名数据库	2003/3/18	2018/3/18	15
3	域名: qqct.com.cn	国际顶级域名数据库	2000/9/27	2017/9/27	17

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日, QQCT 申报的表外资产为上述账面未记录仅作备查登记的无形资产, 包括 3 宗土地使用权、6 项实用新型专利、2 项商标、3 项域名, 不存在其他表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中除了引用普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所出具的审计报告外, 未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的, 确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

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

(一) 经济行为依据

中远海运港口有限公司董事会执行委员会决议。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》(第十一届全国人大常委会第五次会议于2008年10月28日通过)；
- 3、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》修正)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正)；
- 6、《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国主席令(第八号)，2008年12月27日)；
- 7、《中华人民共和国专利法实施细则》(2010年1月9日，国务院第二次修订)；
- 8、《中华人民共和国商标法》(2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第4次会议通过)；

9、《中华人民共和国商标法实施条例》(2014年4月29日中华人民共和国国务院令 第651号修订);

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号);

11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号);

12、《征收教育费附加的暂行规定》(2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订);

13、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发[2010]35号);

14、《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综[2010]98号);

15、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003);

16、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

17、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);

18、国务院国有资产监督管理委员会第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

19、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第12号(2005年);

20、《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);

21、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号);

22、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号, 2016年6月24日);

23、《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79号);

24、《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37号, 2013年5月24日);

25、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号, 2016年4月21日);

26、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会2016年9月8日修订);

27、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则-基本准则》(财企(2004)20号);

2、《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20号);

3、《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248号);

4、《资产评估准则-评估报告》(中评协[2011]230号);

5、《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则-业务约定书》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估准则-工作底稿》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估准则-机器设备》(中评协[2007]189号);

9、《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189号);

10、《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);

11、《资产评估准则-无形资产》(中评协[2008]217号);

12、《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244号);

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

14、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

15、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

16、中评协关于印发《专利权资产评估指导意见》的通知(中评协[2008]217号);

17、中评协关于印发《商标资产评估指导意见》的通知(中评协[2011]228号);

18、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

19、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

20、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

21、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号、财政部令第 76 号修订);

22、《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)。

(四) 资产权属依据

- 1、重要资产购置合同或发票;
- 2、《专利证书》;
- 3、《商标注册证》;
- 4、房地产权证;
- 5、车辆登记证;
- 6、其他有关产权证明和参考资料。

(五) 取价依据

1、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);

2、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);

3、国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);

4、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

5、国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》

(计价格[2002]1980号);

6、国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);

7、国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知(计价格[1999]1283号);

8、《关于进一步加强城市基础设施配套费征收使用管理的通知》(青政办发[2014]20号,2014年9月30日)

9、《山东省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法》(鲁财综[2008]53号,2008年9月1日);

10、《关于收取白蚁预防工程费标准的批复》(青价费[1995]105号,1995年6月18日);

11、《关于水土保持补偿费收费标准的通知》(鲁价费发[2015]13号,2015年2月12日);

12、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号,2000年10月22日);

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

14、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;

15、国家外汇管理局2016年7月31日外汇牌价;

16、建设部《房屋完损等级评定标准》;

17、《山东省建筑工程消耗量定额》;

18、《山东省安装工程消耗量定额》;

19、《山东省市政工程消耗量定额》;

20、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(鲁建标字(2011)19号);

21、《沿海港口建设工程概算预算编制规定》(交水发〔2004〕247号);

22、《沿海港口水工建筑工程定额》(交水发〔2004〕247号);

- 23、《沿海港口装卸机械设备安装工程定额》(交水发〔2004〕247号);
- 24、《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘(台)班费用定额》(交水发〔2004〕247号);
- 25、《沿海港口水工建筑工程参考定额》(交水发〔2004〕247号);
- 26、《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》(JTS277-2014);
- 27、青岛市材料价格信息资料;
- 28、《2016机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 29、《慧聪商情》及青岛电子产品市场价格信息;
- 30、房屋租赁合同;
- 31、银行款项对账单、询证函;
- 32、企业纳税申报表;
- 33、普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所出具的 QQCT 审计报告;
- 34、QQCT 编制的收益预测资料;
- 35、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、QQCT2013年、2014年、2015年会计报表及基准日会计报表;
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
- 3、wind 资讯金融终端;
- 4、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;
- 5、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料;
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的其他佐证资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、

资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前我国企业、股权等交易市场不发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值。因此，在现在的市场条件下，不宜采用市场法进行评估。

QQCT 拟进行重组。本次评估目的是反映 QQCT 股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

QQCT 产品或服务未来具有一定的市场，未来年度其收益与风险可以预计并量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(二)资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1)货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值；对于外币账户，以核实后的账面外币数与基准日央行公布的外币对人民币汇率中

间价的乘积确认其评估值。

(2) 应收票据

对应收票据的评估，评估人员对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性；对期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。在核实无误的基础上，对不带息票据，以核实后账面值确定评估值；对带息票据以其票面金额加上持有期间的应计利息确定评估值。

(3) 应收类账款

对应收款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失：①对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为零；②根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门的款项、员工的备用金、保证金及押金等，评估风险坏账损失的可能性为零；③对外部单位按期末余额扣除个别认定单位余额后按照账龄分析法估计评估风险损失：

账龄	应收款项计提比例%
1年以内(含1年)	0
1-2年(含2年)	5
2-3年(含3年)	15
3-4年(含4年)	40
4-5年(含5年)	70
5年以上	100

按以上标准，确定评估风险损失，以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员通过核实账簿记录、抽查原始凭证、协

议或合同等相关资料，核实交易事项的真实性、核实各项款项于评估基准日是否有效、企业的受益期。以核实后账面值确定评估值。

(5) 应收利息

对应收利息的评估，评估人员通过核实账簿记录、抽查原始凭证、合同或协议等相关资料，核实相关利息的计息天数、利率、金额、归属期等，以核实后账面值作为评估值。

(6) 存货

QQCT 存货为原材料，主要为码头设施的备品备件等，相关备品备件为码头设施维修、部件更新等使用，周转速度较快，其账面价值基本反映了该资产的现实成本，故本次评估以核实后账面值为评估值。

(7) 一年内到期的非流动资产

QQCT 一年内到期的非流动资产为对关联单位的委托贷款，距基准日一年内到期。评估人员在对一年内到期的非流动资产核实无误的基础上，查阅相关贷款合同、有关原始凭证，核实贷款期限、贷款利率、付息方式等相关内容，确认以上贷款是真实完整的，并已确认应计利息。本次评估以账面值为评估值。

2、非流动资产

(1) 长期应收款

QQCT 长期应收款为对关联单位的委托贷款。评估人员在对长期应收款核实无误的基础上，查阅相关贷款合同、有关原始凭证，核实贷款期限、贷款利率、付息方式等相关内容，确认以上贷款是真实完整的，并已确认应计利息。本次评估以账面值为评估值。

(2) 长期股权投资

评估人员依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股

权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对被投资单位采用同一评估基准日对其进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。长期股权投资减值准备评估为零。

(3) 固定资产

1) 建筑物类资产

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)文件，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。故在本次评估时，建筑物的评估值为不含增值税价格。

重置成本法

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

此处的重置全价为不含增值税的价格。

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

A. 重置全价

重值全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a.建安造价的确定

房屋建筑物的综合造价，包括土建、安装、装饰三部分，根据待估房屋建筑物的工程量，按照《山东省建筑工程消耗量定额》(2003版)、《山东省安装工程消耗量定额》(2003版)、《2016山东省建筑工程价目表》、《2016山东省安装工程价目表》、《2016山东建设工程施工机械台班单价表》、以及交水发(2004)247号颁布的《沿海港口建设工程概算预算编制规定》、《沿海港口水工建筑工程定额》、《沿海港口装卸机械设备安装工程定额》、《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘(台)班费用定额》、《沿海港口水工建筑工程参考定额》、《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》(JTS277-2014)、青岛市材料价格、目前执行的前期及其它费用标准、青岛市的建筑单方造价、青岛市房地产市场交易情况等资料，确定待估房屋建筑物的直接费、间接费、利润、材差、税金，综合确定房屋建筑物的综合造价。

b.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

B.成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电

照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

C.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2)设备类资产

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

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

根据本项目的规模及特点，设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费等)，综合确定。

A.机器设备重置全价

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费等)，综合确定：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费-增值税可抵扣金额。

a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2016 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运

输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，按 11% 的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d.增值税可抵扣金额

根据最新增值税相关法律法规的规定，一般纳税人凭增值税专用发票和海关进口增值税专用缴款书从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

增值税可抵扣金额=购置价/1.17×17%+运费/1.11×11%+安装调试费及其他费用/(1+适用税率)×适用税率

B.运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购置价，依据《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》财税[2013]106号文件精神“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣”扣减其进项税额得出现行不含税购置价；在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

车辆重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费-可抵扣增值税额

C.电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

重置全价=购置价(不含税)

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

②成新率的确定

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

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

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

对于一般车辆，依据《机动车强制报废标准规定》经 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过(2013 年 5 月 1 日起实施)的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

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

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

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

a: 车辆特殊情况调整系数。

(4)无形资产

无形资产为被评估企业申报的土地使用权 4 项，专利 6 项，商标 2 项，域名 3 项、办公软件等其他无形资产 13 项。

1)无形资产-土地使用权

本次评估范围内土地使用权为以出让方式取得的土地使用权。

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

①市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三宗(或三宗以上)土地使用权交易实例，即将被评估的土地使用权与市场近期已成交的相类似的土地使用权相

比较，考虑评估对象与每个参照物之间土地使用权价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地使用权的评估值。其基本公式如下：

评估对象修正价格 = 可比实例交易价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

② 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格的方法。

2) 无形资产-专利权

QQCT 专利权均为实用新型专利，本次评估工作人员查阅了相关的证明资料，明确了公司所持有的专利的产权。通过与企业无形资产管理人员的沟通，了解目前的专利使用情况、持有专利的目的和对于企业发展管理的重要性。经了解，QQCT 相关专利主要用于设备的维修方面，与企业经营业务相关性不强，对收益的贡献无法直接量化，故本次评估采用成本途径估算专利的价值。

专利评估值 = 开发成本 + 官费 + 代理费及其他费用 + 合理利润 - 合理贬值

3) 无形资产-商标权

对于企业持有的商标，本次评估工作人员查阅了相关的证明资料，明确了企业所持有的 2 项商标的产权。通过与企业无形资产管理人员的沟通，了解目前的商标使用情况、持有商标的目的和对于企业发展管理的重要性。经了解，企业持有的两项商标均作为企业标识使用，与企业经营业务相关性不强。故本次评估采用成本途径估算商标的价值。

商标评估值 = 设计费 + 注册费 + 代理费 + 制作费

4)无形资产-域名

对于企业持有的域名，本次评估工作人员查阅了相关的证明资料，明确了企业所持有的3项域名的产权。通过与企业无形资产管理人员的沟通，了解目前域名的使用情况、持有域名的目的和对于企业发展管理的重要性。经了解，企业持有的3项域名均指向同一QQCT公司网站，该网站主要用于公司宣传、客户箱单查询、航线查询、IC卡信息查询等，与企业经营业务相关性不强，对收益的贡献无法直接量化。故本次评估采用成本途径估算域名的价值。

域名评估值=注册费+年费+主机费

5)无形资产-其他无形资产

QQCT其他无形资产均为外购软件。对于基准日在售的外购软件，评估人员在详尽调查基础上，与委估企业财务、经营管理部门相关人员进行充分沟通交流，了解该类软件的现行有效性和实用性，采用市场法评估，以基准日市场价格确定评估值。

(5)递延所得税资产

QQCT递延所得税资产是计提的船公司优惠、中期票据利息等账面价值与计税基础之间的可抵扣暂时性差异对所得税的影响。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值。

3、负债

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

(三)收益法介绍

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算 QQCT 的权益资本价值。

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、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的公司报表口径估算其权益资本价值。本次评估的基本评估思路是：

(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和负债，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产(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，得出评估对象的净资产价值。

3、评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

B: 评估对象的企业价值;

$$B=P+C$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

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

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益(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溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C=C1+C2$$

式中:

C1: 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C2: 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

D: 评估对象的付息债务价值;

(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经营性资产的收益指标,其基本定义为:

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

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。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:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

w_d: 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{E + D}$$

w_e: 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{E + D}$$

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;

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

式中:

r_f: 无风险报酬率;

r_m: 市场预期报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

β_e: 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

β_u: 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \beta_t / \left(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i} \right)$$

β_t: 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

D_i、E_i: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2016年9月下旬，委托方与本项目评估小组进行沟通，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年10月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年10月9日至2016年12月9日。主要工作如下：

1、听取委托方有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况，本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

对主要设备，查阅了技术资料、购买凭据和使用维护资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料，了解管理制度和维护情况。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

8、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

9、评估对象的应收应付帐款情况；

10、最近几年的关联交易情况；

11、评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等；

12、最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

13、最近几年主营业务收入构成,主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况;

14、未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等;

15、主要竞争者的简况,包括产品业务的定位、价格及市场占有率等;

16、主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

17、预计的新增投资计划情况;

18、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表;

19、与本次评估有关的其他情况。

(三) 评估汇总阶段

2016年12月10日至12月20日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2016年12月21日至2017年1月19日。

九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

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

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

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

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、QQCT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、QQCT在未来经营期内的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益；

5、未来收益预测及未来融资与筹资活动以企业预测为准；

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、本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、

准确、完整；

8、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9、评估机构对市场的变化不承担任何责任，亦没有义务对评估基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)资产基础法

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对 QQCT 纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论：

采用资产基础法，得出的评估基准日 2016 年 6 月 30 日的评估结论：

资产账面值 780,859.94 万元，评估值 862,127.93 万元，评估增值 81,267.99 万元，增值率 10.41%。

负债账面值 202,764.98 万元，评估值 203,456.37 万元，评估增值 691.39 万元，增值率 0.34%。

净资产账面值 578,094.96 万元，评估值 658,671.56 万元，评估增值 80,576.60 万元，增值率 13.94%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估企业：QQCT 评估基准日：2016 年 6 月 30 日 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	165,159.02	165,445.47	286.45	0.17
2 非流动资产	615,700.92	696,682.46	80,981.54	13.15
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款	99,300.00	99,300.00		

被评估企业：QQCT 评估基准日：2016年6月30日 金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
6	长期股权投资	84,477.75	80,632.13	-3,845.62	-4.55
7	投资性房地产				
8	固定资产	66,745.18	150,609.12	83,863.94	125.65
9	其中：建筑物	9,175.37	12,095.68	2,920.31	31.83
10	设备	57,569.82	138,513.45	80,943.63	140.60
11	土地				
12	在建工程	9.58	0.48	-9.10	-94.99
13	无形资产	399.81	1,183.73	783.92	196.07
14	其中：土地使用权	175.05	931.73	756.68	432.27
15	长期待摊费用				
16	递延所得税资产	3,569.48	3,569.48		
17	其他非流动资产	361,199.12	361,387.52	188.40	0.05
18	资产总计	780,859.94	862,127.93	81,267.99	10.41
19	流动负债	112,764.98	113,456.37	691.39	0.61
20	非流动负债	90,000.00	90,000.00		
21	负债总计	202,764.98	203,456.37	691.39	0.34
22	净资产(所有者权益)	578,094.96	658,671.56	80,576.60	13.94

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。QQCT在评估基准日2016年6月30日的净资产账面值为578,094.96万元，评估后的股东全部权益资本价值(净资产价值)为1,599,325.42万元，评估增值1,021,230.46万元，增值率176.65%。

(三)评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为1,599,325.42万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值658,671.56万元，高940,653.86万元，高142.81%。两种评估方法差异的原因主要是：

成本途径与收益途径评估企业价值，都是针对基准日时点的企业价值。只不过资产基础法是从投资+已实现收益的口径来衡量，是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，其收益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。对资产的购买者而言，更关注资产的获益状况，而不是这些资产的投入成本。在两种不同价值标准应用前提下产生一定的差异应属正常。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

青岛港作为北方天然良港，是我国重要的外贸口岸及集装箱吞吐大港。青岛港也是东北亚地区重要的枢纽港口之一。QQCT 是青岛港区最大的集装箱码头运营商，拥有港区 60%以上的集装箱吞吐量。QQCT 经过多年的发展，其泊位吞吐量逐渐达到稳定状态，企业基本处于成熟期，收益较为稳定。

资产基础法仅从企业购建角度考虑被评估企业现有资产的重置价值和投入成本，无法体现资产的综合获益状况和能力；收益法从企业未来获益能力的角度估算企业价值，更能体现企业的真实价值。本次评估目的是为 QQCT 的股东拟进行的股权转让提供价值参考，投资者更关注的是企业的获益能力，故而选用收益法评估结果作为本次 QQCT 股东全部权益价值的参考依据。由此得到 QQCT 股东全部权益在基准日时点的价值为 1,599,325.42 万元。

十一、特别事项说明

(一)需要说明的产权及其他事项

1、房屋建筑物产权瑕疵情况说明

QQCT 现占用土地上的房屋共 19 项(不含已拆除房屋及装修费,下同),其中,12 项已办理房地产权证,7 项未办房地产权证(具体明细见下表);总

建筑面积为 18,394.64 m², 其中, 已办理房地产权证房屋建筑面积为 12,836.34 m², 未办理房地产权证房屋建筑面积为 5,558.30 m²。均为 QQCT 所有, 产权无异议。

QQCT 无证房屋明细表

金额单位: 人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ²	账面原值	账面净值
1	L08 冷箱办公房	砖混	2013-12	53.50	187,744.77	166,623.57
2	固三维修车间	钢混	2014-12	3,770.60	9,343,833.10	8,708,683.94
3	流机维修车间	钢构	2014-12	967.00	1,022,271.13	952,968.49
4	CFS 办公楼扩建	混合	2012-08	155.50	620,383.48	512,262.39
5	国检房屋	钢混	2013-06	127.00	738,933.55	639,229.10
6	国检熏蒸消毒通道	钢混	2013-06	285.00		
7	K02 现场餐厅	钢混	2013-06	199.70	804,884.39	696,224.87
合计		-	-	5,558.30	12,718,050.42	11,675,992.36

QQCT 承诺对上述房产拥有所有权、无其他权利人、无权属纠纷。如因房屋产权引起的纠纷, QQCT 承担全部责任。

本次评估对上述房屋建筑物视同完整产权评估。

(二) 资产报废情况说明

经清查核实, QQCT 账面 3 项机器设备、3 辆车、3 项电子设备已处于待报废状态, 无法正常使用, 基准日后, 企业对于该部分资产进行了报废处理。具体明细如下:

金额单位: 人民币元

设备类型	设备编号	名称	规格型号	数量	购置日期	账面原值	账面净值
机器设备	300126	空箱叉车	8 吨	1	2002-07	1,757,191.00	175,719.10
	300143	叉车	2.5 吨	1	2002-07	72,720.00	7,272.00
	300151	吊架	10 英尺铁路双箱专用	1	2005-05	146,000.00	14,600.00
车辆	500029	港 A00180	五十铃 TFR55 皮卡车	1	2005-07	141,800.00	14,180.00
	500024	金龙海狮面包车	XML6482E	1	2005-06	80,000.00	8,000.00
	500034	鲁 B6M201	长安 SC6371 小型客车	1	2006-09	46,675.00	5,717.98
电子设备	200028	IT 系统		1	2001-01	9,664,734.52	966,473.45
	800496	佳能数码相机	SX1001S	1	2008-06	2,480.00	248.00

设备类型	设备编号	名称	规格型号	数量	购置日期	账面原值	账面净值
	900212	电茶炉		1	2008-06	2,380.00	666.40
合计	-	-	-	-	-	11,913,980.52	1,192,876.93

本次评估对上述待报废设备按残余价值评估。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，QQCT 无未决事项、法律纠纷等。

(四)资产抵押、质押、担保情况说明

截止评估基准日，QQCT 有 2 项质押事项，具体情况如下：

1、2016 年 4 月 18 日，QQCT 与中信银行股份有限公司青岛分行签订《外币流动资金借款合同》(合同编号：2016 信青南京贷字第 140066 号)，合同金额 4452 万美元，贷款利率 1.56755%，贷款期限：2016 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 11 日。同时以 2.9 亿元的人民币单位定期存单为质押物，QQCT 与中信银行股份有限公司青岛分行签订《权利质押合同》(合同编号：2016 信青南京银权质字第 140026 号)，为上述借款合同提供担保。

2、2016 年 6 月 24 日，QQCT 与中信银行股份有限公司青岛分行签订《外币流动资金借款合同》(合同编号：2016 信青南京贷字第 140009 号)，合同金额 3660 万美元，贷款利率 1.6385%，贷款期限：2016 年 6 月 24 日至 2017 年 6 月 16 日。同时以 2.42 亿元的人民币单位定期存单为质押物，QQCT 与中信银行股份有限公司青岛分行签订《权利质押合同》(合同编号：2016 信青南京银权质字第 140009 号)，为上述借款合同提供担保。

(五)设施使用或租赁协议情况简介

截至评估基准日，QQCT 场地、港池、泊位等设施均系关联单位资产，QQCT 与之签订设施使用协议或租赁协议，相关协议情况如下：

序号	协议名称	授予方	签订/开始日期	使用期限	使用费/租金
1	二期设施使用协议	青港国际	2000.2.19	30 年	147,000,000 美元
2	三(a)期设施使用协议	青港国际	2003.7.21	30 年	338,282,732 美元
3	三(b)期设施使用协议	青港国际	2006.11.20	30 年	241,630,522 美元

4	房屋租赁合同	青岛港集团	2013.1.1	20年	2000万人民币
5	房屋租赁合同	青岛港集团	2013.1.1	20年	1220万人民币

注 1: 青港国际指青岛港国际股份有限公司; 青岛港集团指青岛港(集团)有限公司。

注 2: 上表中使用费或租金均表示整个使用期或租期内使用费或租金。

注 3: 上表中协议 1、2、3 原授予方均为青岛港集团, 2013 年 11 月 26 日, 青岛港集团、青港国际及 QQCT 三方签订《设施使用协议之补充协议》, 协议规定, 青岛港集团将上表所述协议 1、2、3 中的权利、义务均转移给青港国际, 协议中对应的二期设施、三(a)期设施、三(b)期设施的所有权(含相关的土地使用权等)转移给青港国际。

(六)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、诉讼事项

2016 年 9 月 26 日, QQCT 向青岛海事法院提起《民事起诉状》, 根据该《民事起诉状》的描述, 2016 年, QQCT 与韩进海运株式会社(以下简称韩进海运)签订码头服务协议, 协议签订后, QQCT 如约履行了全部义务, 但韩进海运未及时付款, 截止 2016 年 9 月 19 日, 韩进海运拖欠各项费用为人民币 8,904,985 元, 经 QQCT 多次催要, 韩进海运仍拒绝付款。QQCT 在起诉状中请求法院判令韩进海运支付欠款及滞纳金; 对韩进海运的 1618 个集装箱享有留置权, 且有权在拍卖、变卖价款中优先受偿。

本次评估未考虑应收款的风险损失。

2、房屋建筑物类资产拆除

经清查核实, 基准日后 QQCT 为经营场地布局需要, 将账面 1 项房屋建筑物以及 7 项构筑物进行拆除。具体明细如下:

金额单位: 人民币元

资产类别	名称	结构	计量单位	数量	建成日期	账面原值	账面净值
建筑物	CFS 仓库	钢混	m ²	5,410.80	1996-12	11,091,530.00	3,147,221.16
构筑物	CFS 检查桥	钢结构	m ²	72.00	2013-12	27,584.86	24,481.66
构筑物	查验区扩建工程	钢结构	m ²	450.00	2013-12	46,062.00	40,880.10
构筑物	CFS 雨篷	钢结构	m ²	959.78	2001-11	297,262.64	102,184.89
构筑物	围栏大门工程	钢结构	m	6.00	2001-12	7,440.00	2,585.40
构筑物	堆场钢围栏工程	钢结构	m	500.00	2002-12	105,000.00	41,212.50
构筑物	不锈钢护栏	钢结构	m	350.00	2004-03	168,480.00	75,605.40
构筑物	新国检查验区和熏蒸区围网	钢结构	m ²	1,140.00	2008-04	153,450.00	97,056.88

资产类别	名称	结构	计量单位	数量	建成日期	账面原值	账面净值
合计	-	-	-	-	-	11,896,809.50	3,531,227.99

由于该部分拆除资产无大的可利用价值，本次评估在基准日将上述基准日后拆除的房屋建筑物及构筑物评估为零。

3、股权变更

2017年1月，根据中远码头(前湾)有限公司和上海中海码头发展有限公司股权转让协议，中远码头(前湾)有限公司将其所持 QQCT 的 20% 股权全部转让给上海中海码头发展有限公司，变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资(万美元)	出资比例%	实际出资(万美元)
PTS(控股)有限公司	15,092.00	49	15,092.00
青岛港国际股份有限公司	9,548.00	31	9,548.00
上海中海码头发展有限公司	6,160.00	20	6,160.00
合计	30,800.00	100	30,800.00

(七)股权溢价、折价因素及流动性影响

本次评估未考虑股权溢价、折价因素对股东全部权益的影响，亦未考虑股权流动性对股东全部权益的影响。

(八)其他需要说明的事项

1、评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托方及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，使之能够满足现有经营规划的执行，盈利预测数据可能会发生较大变化，因而本评估结论会与企业实际产生较大偏差，委托方应据实际情况重新委托评估机构对企业价值评估。提请委托方及报告使用者对上述事项予以关注。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评

估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

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

当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

7、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、评估机构获得的被评估企业收益预测是本评估报告收益现值法的基础。评估师对被评估企业收益预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业收益预测的相关数据。评估机构对被评

估企业收益预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

以上特别事项提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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。

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

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

(四)评估结论的使用有效期：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内(即 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年一月十九日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人: 胡皓

资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年一月十九日

备查文件目录

- 1.经济行为文件;
- 2.委托方及被评估企业法人营业执照(复印件);
- 3.被评估企业基准日专项审计报告附表(复印件);
- 4.权属文件及相关权属说明;
- 5.委托方及被评估企业承诺函;
- 6.签字注册资产评估师承诺函;
- 7.中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
- 8.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
- 9.签字注册资产评估师资格证书(复印件);
10. 资产评估结果汇总表及资产评估明细表。