

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产所涉及重庆港主城港区
果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产价值

资产评估报告

重康评报字（2024）第 392 号




重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二四年十二月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020001202400648
合同编号:	重康评协字(2024)第392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392号
报告名称:	重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产价值
评估结论:	1,168,472,772.58元
评估报告日:	2024年12月16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:	陈洪炳 (资产评估师) 正式会员编号: 50200003 杨媚 (资产评估师) 正式会员编号: 50160029
	
(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12月16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	6
1、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人概况	6
2、评估目的	8
3、评估对象和范围	8
4、价值类型	10
5、评估基准日	10
6、评估依据	10
7、评估方法	12
8、评估程序实施过程和情况	17
9、评估假设	18
10、评估结论	19
11、特别事项说明	20
12、评估报告使用限制说明	21
13、评估报告日	22
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
四、附件	



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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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、负债清单由委托人及产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及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所涉及资产进行现场调查；已经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，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，本次评估报告中采用大信会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年7月19日出具的



《专项财务审计报告》（大信专审字[2024]第 8-00158 号）的审计结果和大信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所于 2023 年 11 月 29 日出具的《重庆果园件散货码头有限公司竣工财务决算审核报告》（大信渝专审字[2023]第 00729 号）的审核结果作为评估依据。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。



重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产所涉及重庆港主城港区
果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产价值

资产评估报告

摘要

重康评报字（2024）第 392 号

重庆果园集装箱码头有限公司

重庆果园件散货码头有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受你们的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的：重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产，本次评估为委托人提供该经济行为所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为重庆果园集装箱码头有限公司拟收购重庆果园件散货码头有限公司重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产价值；评估范围为重庆果园件散货码头有限公司申报的重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目相关资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 6 月 30 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，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：成本法。

评估结论：根据本次评估目的，评估人员对重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产



所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产采用成本法进行评估。经综合评定估算，重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目资产市场价值为 130,368.10 万元（大写：人民币壹拾叁亿零叁佰陆拾捌万壹仟元），负债市场价值为 13,520.82 万元（大写：人民币壹亿叁仟伍佰贰拾万捌仟贰佰元），净资产市场价值为 116,847.28 万元（大写：人民币壹拾壹亿陆仟捌佰肆拾柒万贰仟捌佰元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

产权持有人：重庆果园件散货码头有限公司

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	1,458.16	1,458.16	0.00	0.00
2	非流动资产	124,306.32	128,909.94	4,603.62	3.70
3	固定资产	100,391.04	99,347.10	-1,043.94	-1.04
4	无形资产	23,915.28	29,562.84	5,647.56	23.61
5	资产总计	125,764.48	130,368.10	4,603.62	3.66
6	流动负债	13,520.82	13,520.82	0.00	0.00
7	负债合计	13,520.82	13,520.82	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	112,243.66	116,847.28	4,603.62	4.10

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

重要提示：

- 1、本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，使用有效期自评估基准日起一年。
- 2、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。
- 3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托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、其他事项

本次评估的建(构)筑物按持续经营前提进行评估,评估结果含增值税。本次未考虑产权性质、建(构)筑物变现的不确定性和变现费用、建(构)筑物转让时应缴纳的其他税费等因素的影响。

5、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”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。



重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产所涉及重庆港主城港区
果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产价值

资产评估报告

重康评报字（2024）第 392 号

重庆果园集装箱码头有限公司

重庆果园件散货码头有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受你们的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必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方的责任。

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、产权持有人和其他评估报告使用人概况

（一）委托人一

本次资产评估项目的委托人一为重庆果园集装箱码头有限公司。

公司名称：重庆果园集装箱码头有限公司（以下简称：集装箱码头公司）

统一社会信用代码：915000000772615672

住 所：重庆市江北区鱼嘴镇东风路 146 号

法定代表人：刘践

类 型：有限责任公司（外商投资企业投资）

注册资本：199962 万人民币

成立日期：2013 年 8 月 30 日

营业期限：2013 年 8 月 30 日至无固定期限

经营范围：

许可项目：港口经营（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，



具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 装卸搬运, 国内货物运输代理 (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) 委托人二及产权持有人

1、基本情况

本次资产评估项目的委托人二及产权持有人为重庆果园件散货码头有限公司。

公司名称: 重庆果园件散货码头有限公司(以下简称: 件散货公司)

统一社会信用代码: 91500000331529128H

住 所: 重庆市江北区鱼嘴镇工农路 23 号 (政府大楼 2 层 12 间)

法定代表人: 张万平

类 型: 有限责任公司(法人独资)

注册资本: 陆亿贰仟陆佰贰拾陆万元整

成立日期: 2015 年 04 月 07 日

营业期限: 2015 年 04 月 07 日至无固定期限

经营范围:

一般项目: 货物装卸; 人力搬运服务; 仓储 (不含危险品); 房屋租赁; [法律、法规禁止的, 不得从事经营; 法律、法规限制的, 取得相关审批和许可后, 方可经营], 国内货物运输代理 (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)

2、委估资产概况

委估项目属重庆港主城港区果园作业区二期工程项目, 在重庆市两江新区境内, 位于鱼嘴镇下游, 上距朝天门约 30KM(航道里程)的长江北岸, 该工程主要建设内容为二期工程 4 个多用途泊位的水工建筑、港池开挖、后方第一阶平台陆域形成、道路堆场、地面以下建筑物及管网设施等。

根据件散货公司提供的相关资料, 纳入本次评估的建 (构) 筑物共 20 项, 账面价值 100, 391. 04 万元; 纳入本次评估的土地使用权 305717. 1 平方米, 账面值 23, 915. 28 万元。

(三) 委托人和产权持有人关系

委托人一拟收购产权持有人申报项目的净资产。

(四) 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。

本报告约定的报告使用人为委托人集装箱码头公司和件散货公司。

二、评估目的

集装箱码头公司拟收购资产,本次评估为委托人提供该经济行为所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为集装箱码头公司拟收购件散货公司重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产价值。

评估范围为件散货公司申报的重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目相关资产和负债。根据件散货公司提供的申报表,截至2024年6月30日,纳入本次评估范围的项目资产总额为125,764.48万元,负债总额为13,520.82万元,净资产为112,243.66万元。主要的资产和负债情况如下:

1、预付款项

截至评估基准日,纳入本次评估范围的预付款项账面值为1,458.16万元,主要为中交第四航务工程局有限公司和中交第二航务工程局有限公司工程质保金。

2、固定资产-建(构)筑物

截至评估基准日,纳入本次评估范围的固定资产-建(构)筑物共计20项,账面价值100,391.04万元。主要为陆域土石方、堆场道路、护坡、排水隧道、排水工程、港池疏浚工程、水工结构标段工程、马儿石港池开挖工程等构筑物辅助设施。

3、无形资产

截至评估基准日,纳入本次评估范围的无形资产账面价值23,915.28万元,为一宗出让的港口码头用地,面积305717.1平方米。土地实际开发程度为红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气),红线内“六通一平”。

4、应付账款

截至评估基准日,纳入本次评估范围的应付账款账面价值13,520.82万元,主要为应付的工程款、监测费、咨询费、土地成本。

评估对象和范围与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。



(二) 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

A、专项财务审计报告

本次评估报告中评估基准日债权和债务账面价值摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)于2024年7月19日出具的《专项财务审计报告》(大信专审字[2024]第8-00158号)审计报告。该报告主要内容如下:

1、审计机构名称:大信会计师事务所(特殊普通合伙)

2、审计报告编号:大信专审字[2024]第8-00158号

3、审计报告出具日期:2024年7月19日

4、审计报告结论:经审计,二期工程基础设施负债总额为135,208,239.96元,为往来欠款。

经审计,二期工程基础设施债权总额为14,581,617.54元,分别为:1、中交第四航务工程局有限公司预付工程质保金12,074,947.05元;2、中交第二航务工程局有限公司预付工程质保金2,506,670.49元。

5、审计报告披露的主要事项:无。

B、竣工财务决算审核报告

本次评估报告中评估基准日主要资产账面价值摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所于2023年11月29日出具的《重庆果园件散货码头有限公司竣工财务决算审核报告》(大信渝专审字[2023]第00729号)的审核结果作为评估依据。

1、审计机构名称:大信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所

2、审计报告编号:大信渝专审字[2023]第00729号

3、审计报告出具日期:2023年11月29日

4、审计报告结论:

经审核,截至审核基准日止,二期基础设施功能区项目建设工程送审含税投资额1,247,100,553.11元,审定含税投资额1,269,744,980.33元,扣除可抵扣增值税进项税额6,040,715.65元,审定不含税投资额为1,263,704,264.68元,其中:建筑安装工程审定投资额654,151,018.55元、土地成本审定投资额260,560,150.69元、待摊投资审定投资额348,993,095.44元。

5、审计报告披露的主要事项:

(1)本次审核以重庆港主城港区果园作业区二期基础设施功能区项目为对象,按审



核基准日止,涉及项目业主单位的投资分别按建筑安装工程投资以及待摊投资梳理核对合同(协议)、核查账务付款情况。对于建筑安装工程投资(主体工程项目)按结算金额扣减可抵扣增值税后计列;待摊投资按包干价合同金额扣减可抵扣增值税后计列或以实际入账金额计列。对未支付完毕的合同价款补挂账应付款项同时按该部分扣除增值税额后补计投资额。

(2) 本次决算审核的二期基础设施功能区项目土地征用及迁移补偿费为 260,560,150.69 元。至审计基准日止,该项目在重庆果园件散货码头有限公司接受重庆港务物流集团有限公司划转资产时,土地征用及迁移补偿费入账金额为 241,917,552.97 元。实际已支付土地费用 209,001,023.95 元,按本次决算审定金额挂账未付土地费金额 51,559,126.74 元。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允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。本次资产评估目的系集装箱码头公司拟收购资产,本次评估为委托人提供该经济行为所涉及件散货公司的重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产市场价值参考,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 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定,主要考虑尽可能与评估目的实现日接近,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) 行为依据

重庆物流集团有限公司一届第三次《董事会决议》。

(二) 法律法规依据



- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令第91号）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2002年国务院令第378号）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委2005年第12号）；
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国资委财政部第32号令）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（（国资委产权[2006]274号））；
- 8、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资[2007]20号）；
- 9、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）；
- 10、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部第14号令发布）；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 12、《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）；
- 13、《重庆市企业国有资产交易监督管理暂行办法》（渝府办发[2019]114号）；
- 14、其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 5、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；



13、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

（四）权属依据

- 1、产权持有人提供《不动产权证》；
- 2、件散货公司提供的购置合同、发票、财务决算、工程结算等其它有关资料；
- 3、产权持有人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、房屋建构筑物

- （1）《重庆工程造价》2024年第6期；
- （2）件散货公司在评估基准日申报的资产明细表；
- （3）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；
- （4）评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、土地使用权

- （1）重庆市规划和自然资源局关于印发《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》的通知（渝规资规范[2023]4号）；
- （2）《重庆市规划和自然资源局关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范[2023]5号）；
- （3）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。

（六）其他依据

- 1、产权持有人提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、产权持有人提供的会计凭证、合同发票、财务决算审核报告、工程结算、专项审计报告等财务资料；
- 3、评估人员现场查勘获得的资料；
- 4、产权持有人提供的其他有关资料；
- 5、中国人民银行公布的存贷款利率。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

评估方法主要有市场法、收益法和成本法。资产评估师执行资产评估业务，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、收益法和成本法三种资产



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

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。市场法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、许可费节省法、收益分成法等。收益法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。成本法的应用的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选用

本次委托评估的是集装箱码头公司拟收购资产，本次评估为委托人提供该经济行为所涉及件散货公司重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产的市场价值参考。因委估资产在国内交易市场不活跃、信息不公开，此次评估人员未能在市场上搜集到可比交易案例，故无法采用市场法进行评估。



由于件散货公司申报项目净资产属于其整体资产中的部分，无法单独产生收益，未来收益难以进行合理预测，本次评估未采用收益法进行评估。

由于件散货公司申报项目净资产截至评估基准日的重置价格资料较易取得，故本次评估适用成本法进行评估。根据本次评估目的，本次对件散货公司申报项目净资产采用成本法进行评估。

本次评估采用成本法，是根据各项资产的特点分别采用适当的评估方法，确定评估结果，加和确定评估结果，再扣减负债评估值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

$$\text{净资产评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

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

1、建（构）筑物

因委估建（构）筑物在国内交易市场不活跃、信息不公开，此次评估人员无法在市场上搜集到可比交易案例，故无法采用市场法进行评估；由于件散货公司申报建（构）筑物无法单独产生收益，本次评估未采用收益法进行评估；件散货公司申报项目建（构）筑物截至评估基准日的重置价格资料较易取得，评估人员根据本次评估目的，结合委估建（构）筑物的实际情况，采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况及其他贬值因素综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置单价} = \text{前期工程费用} + \text{建安工程费用} + \text{其他工程费用} + \text{资金成本} + \text{合理利润}$$

重置全价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本、合理利润。

（1）前期工程费用

主要指工程勘察设计费、工程造价咨询服务费、工程招标代理服务费等，评估人员根据建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍。

（2）建安工程费用

主要指建（构）筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常包括：直接费（直接工程费、措施费）、间接费（规费、企业管理费）、利润、税金以及按规定允许按实



计算的各种费用。

(3) 其他工程费用

包括项目建设管理费、建设工程监理费、施工图设计审查费等，评估人员根据建(构)筑物所在地区的实际情况予以取舍。

(4) 合理利润

参考国资委《企业绩效评价标准值》，建筑业、房地产开发业等相关行业的成本费用利润率，结合委估对象的实际情况，合理计取利润。

(5) 资金成本

主要指正常建设条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息。评估人员计算资金成本时，假设工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入，资金成本率即为： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

(6) 成新率

对于重要的建(构)筑物，评估人员采取两种方法确定其房屋成新率。一是参照原城乡环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》进行现场查勘，针对房屋的结构、基础、墙体、装修等各部分，确定价值影响因素及影响程度，采取综合打分的方法确定其成新率；二是对房屋主体按年限法测算其成新率，两者加权平均就得到该建(构)筑物的成新率。

纳入本次评估范围的建(构)筑物在正常使用中，不考虑功能性贬值和经济性贬值。

对于一般的建(构)筑物，评估人员采取如下公式确定成新率：

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

2、无形资产-土地使用权

由于评估对象目前资产与收益之间不存在稳定的比例关系，所以不宜采用收益法；待估宗地所在区域或类似地区近期类似的交易案例较多，可以找到3个以上的成交案例，故采用市场法进行评估；宗地地上建筑物已建成，其建成后在市场上销售难以实现，因此不宜采用剩余法；由于待估宗地所在区域征地成本资料不易取得，所以未采用成本法；重庆市人民政府于2023年公布了国有建设用地使用权土地级别和基准地价，该文件已包含重庆市主城区所有区域的土地级别及基准地价，基准地价一般体现为整个重庆市主城区内的标准地价，因此采用基准地价修正法在一定条件下可以较为合理的反映目前的地价水平，故采用基准地价修正法。

(1) 市场法



1) 评估思路

市场法（市场比较法）是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

2) 基本公式

$$P=P_0 \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P--待估宗地价格

P_0 —比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B--待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E--待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

(2) 基准地价修正法

基准地价修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、宗地成熟度修正及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

宗地地价=楼面地价×容积率

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。

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函证；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，通过核实债务来确定评估值。

（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，在综合分析基础上最终确定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、产权持有人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、收益法或成本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。

(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 and 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、由件散货公司所提供的信息资料为可信的和准确的;
- 2、件散货公司合法拥有、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,假设件散货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、政策环境相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、本次评估未考虑相关资产可能存在的抵押、担保等优先受偿与限制情况，假设与本次评估目的对应的评估对象为未设立担保物权和其他优先受偿权的资产；

2、无不可抗力或其他不可预见因素对评估值的实现造成重大影响；

3、假设纳入本次评估的资产原地按原用途持续使用。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

评估结论：根据本次评估目的，评估人员对重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产采用成本法。经综合评定估算，重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目资产市场价值为130,368.10万元（大写：人民币壹拾叁亿零叁佰陆拾捌万壹仟元），负债市场价值为13,520.82万元（大写：人民币壹亿叁仟伍佰贰拾万捌仟贰佰元），净资产市场价值为116,847.28万元（大写：人民币壹拾壹亿陆仟捌佰肆拾柒万贰仟捌佰元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年6月30日

产权持有人：重庆果园件散货码头有限公司

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	1,458.16	1,458.16	0.00	0.00
2	非流动资产	124,306.32	128,909.94	4,603.62	3.70
3	固定资产	100,391.04	99,347.10	-1,043.94	-1.04



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%	
4	无形资产	23,915.28	29,562.84	5,647.56	23.61
5	资产总计	125,764.48	130,368.10	4,603.62	3.66
6	流动负债	13,520.82	13,520.82	0.00	0.00
7	负债合计	13,520.82	13,520.82	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	112,243.66	116,847.28	4,603.62	4.10

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本次评估，评估增值 4,603.62 万元，增值的主要原因如下：

1、固定资产—建（构）筑物

截至评估基准日，建（构）筑物账面值 100,391.04 万元，评估值 99,347.10 万元，评估减值 1,043.94 万元；建（构）筑物减值的主要原因为：一方面，委估资产投用至评估基准日尚未计提折旧，本次评估根据实际情况考虑成新率；另一方面，因建设期较长实际发生的资金成本较高，本次按同类项目的合理建设工期进行考虑。综上，形成评估减值。

2、无形资产—土地使用权

截至评估基准日，土地使用权账面值 23,915.28 万元，评估值 29,562.84 万元，评估增值 5,647.56 万元。增值主要原因为：委估土地使用权取得年限较早、取得成本低，受供求关系等多种因素影响，重庆同类用地市场价格有一定上涨，形成评估增值。

本报告评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，集装箱码头公司拟收购件散货公司重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目资产市场价值为 130,368.10 万元（大写：人民币壹拾叁亿零叁佰陆拾捌万壹仟元），负债市场价值为 13,520.82 万元（大写：人民币壹亿叁仟伍佰贰拾万捌仟贰佰元），净资产市场价值为 116,847.28 万元（大写：人民币壹拾壹亿陆仟捌佰肆拾柒万贰仟捌佰元）。

十一、特别事项说明

1、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产权持有人无任何利害关系，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。

2、本评估报告是在产权持有人提供基础文件数据资料的基础上作出的。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方的责任；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。

3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，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。当前述条件以及评估中遵循的基本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。

4、产权持有人对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，但不对其法律权属提供保证。

5、其他事项

本次评估的建(构)筑物按持续经营前提进行评估，评估结果含增值税。本次未考虑产权性质、建(构)筑物变现的不确定性和变现费用、建(构)筑物转让时应缴纳的其他税费等因素的影响。

6、其他瑕疵事项

对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人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。

7、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托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者注意，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

- 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者使用。



3、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。

4、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。

5、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。

6、评估报告的使用有效期

本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，有效使用期自评估基准日起一年，即2024年6月30日至2025年6月29日。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为2024年12月16日。

重庆华康资产评估土地房地产估价



中国 * 重庆

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年十二月十六日



附件目录

- 1、评估结果表
- 2、经济行为文件
- 3、委托人和产权持有人法人营业执照
- 4、权属证明资料及主要资产照片
- 5、委托人及产权持有人承诺函
- 6、签名资产评估师承诺函
- 7、资产评估机构法人营业执照副本
- 8、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 9、资产评估师资格证明文件

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表1

产权持有人：重庆果园件散货码头有限公司

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				
2 非流动资产	1,458.16	1,458.16	0.00	0.00
3 其中：债权投资	124,306.32	128,909.94	4,603.62	3.70
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	100,391.04	99,347.10	-1,043.94	-1.04
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产	23,915.28	29,562.84	5,647.56	23.61
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
21 资产总计	125,764.48	130,368.10	4,603.62	3.66
22 流动负债	13,520.82	13,520.82	0.00	0.00
23 非流动负债				
24 负债合计	13,520.82	13,520.82	0.00	0.00
25 净资产（所有者权益）	112,243.66	116,847.28	4,603.62	4.10



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06月30日

表2

产权持有人：重庆果园件散货码头有限公司

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	14,581,617.54	14,581,617.54	0.00	0.00
2	货币资金				
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				
7	应收账款融资				
8	预付款项	14,581,617.54	14,581,617.54	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				
15	二、非流动资产合计	1,243,063,187.39	1,289,099,395.00	46,036,207.61	3.70
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	1,003,910,359.19	993,470,955.00	-10,439,404.19	-1.04
24	在建工程				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产	239,152,828.20	295,628,440.00	56,475,611.80	23.61
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	1,257,644,804.93	1,303,681,012.54	46,036,207.61	3.66
35	四、流动负债合计	135,208,239.96	135,208,239.96	0.00	0.00
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	135,208,239.96	135,208,239.96	0.00	0.00
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费				
45	其他应付款				
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				
50	长期借款				
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				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	135,208,239.96	135,208,239.96	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	1,122,436,564.97	1,168,472,772.58	46,036,207.61	4.10

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



固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表4-8

产权持有人：重庆果园件散货码头有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	1,003,910,359.19	1,003,910,359.19	1,045,758,900.00	993,470,955.00	41,848,540.81	-10,439,404.19	4.17	-1.04
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	1,003,910,359.19	1,003,910,359.19	1,045,758,900.00	993,470,955.00	41,848,540.81	-10,439,404.19	4.17	-1.04
	设备类合计								
4-8-4	固定资产-机器设备								
4-8-5	固定资产-车辆								
4-8-6	固定资产-电子设备								
4-8-7	固定资产—土地								
4-11	固定资产清理								
	固定资产合计	1,003,910,359.19	1,003,910,359.19	1,045,758,900.00	993,470,955.00	41,848,540.81	-10,439,404.19	4.17	-1.04
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	1,003,910,359.19	1,003,910,359.19	1,045,758,900.00	993,470,955.00	41,848,540.81	-10,439,404.19	4.17	-1.04

评估人员：陈洪炳

预付款项评估明细表

评估基准日：2024年06月30日

表3-7

金额单位：人民币元

产权持有人：重庆果园件散货码头有限公司

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	中交第四航务工程局有限公司	预付工程质保金	2024/02	1年内	12,074,947.05	12,074,947.05	0.00	0.00	
2	中交第二航务工程局有限公司	预付工程质保金	2024/02	1年内	2,506,670.49	2,506,670.49	0.00	0.00	
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				14,581,617.54	14,581,617.54	0.00	0.00	
	累计				14,581,617.54	14,581,617.54	0.00	0.00	

产权持有人填表人：余星

评估人员：李佳玲

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7月12日

董事会决议

一届第三次

重庆物流集团有限公司 一届第三次董事会决议

重庆物流集团有限公司第一届董事会第三次会议于2023年10月25日在集团三楼会议室召开。会议由曾勇董事长召集并主持。应出席本次董事会会议的董事人数为9人，实际人数为9人（向云林董事委托李青董事代为表决），符合会议召开人数要求。经讨论并审议本次董事会会议议题，与会董事一致通过并决议如下：

同意关于果园港区资产整合重组的议案。

董事签字：

曾 勇：曾勇 张 强：张强 向云林：向云林

李 青：李青 黄 杰：黄杰 李方宇：李方宇

田世茂：田世茂 熊登峰：熊登峰 张世强：张世强

2023年10月25日

董事会决议

一届第十一次

重庆物流集团有限公司 一届第十一次董事会决议

重庆物流集团有限公司第一届董事会第十一次会议于2024年6月21日在集团B栋110会议室召开。会议由曾勇董事长召集并主持。应出席本次董事会会议的董事人数为9人，实际到会人数为8人（黄杰董事因公不能出席会议，委托李方宇代为行使表决权），符合会议召开人数要求。经讨论并审议本次董事会会议议题，与会董事一致通过并决议如下：

11. 同意调整果园港区资产整合方式的议案;



董事签字:

曾 勇: 曾勇 张 强: 张强 向 云 林: 向云林
李 青: 李青 黄 杰: 黄杰 李方宇: 李方宇
田世茂: 田世茂 熊登峰: 熊登峰 张世强: 张世强

2024年6月21日



中华人民共和国
不动产权证书





根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50011692910



渝 (2024) 两江新区 不动产权第 000786596 号

权利人	重庆果园件散货码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江北区鱼嘴镇楼房村1、2、3、5、7社、井池村、堰坪村和原港机厂等3号地块部分四(宗地1)
不动产单元号	500105 202003 GB00066
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	港口码头用地
面积	305717.1 m ²
使用期限	2064年04月24日 止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照 统一社会信用代码 91500000331529128H 业务编号: 202408260470762



附 记

宗地内道路共有部分详见土地示意图。
该证由渝（2021）两江新区不动产权第000995301号
《不动产权证书》变更而来。



宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 500105202003GB00066

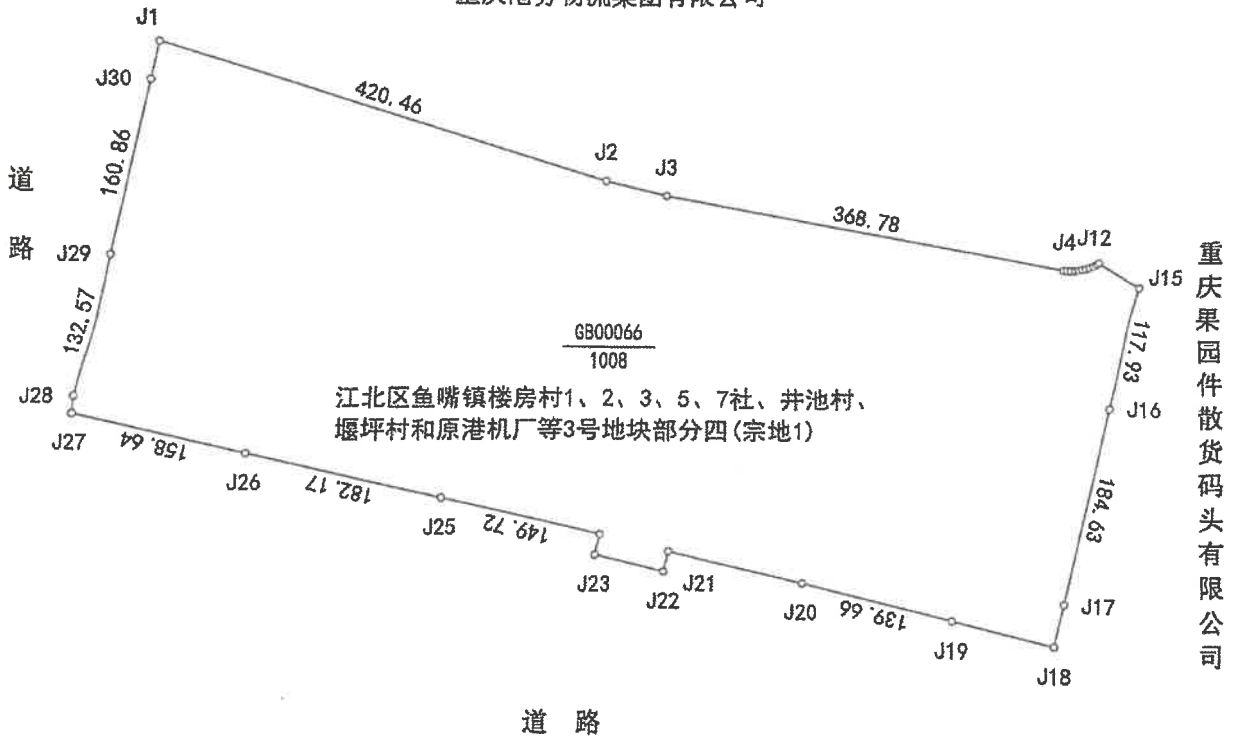
土地权利人: 重庆果园件散货码头有限公司

所在图幅号: 74.60-84.00, 75.20-85.00等

宗地面积: 305717.1



重庆港务物流集团有限公司



重庆两江新区不动产登记中心



2024年08月13日解析法测绘界址点

1 : 6750

制图日期: 2024年08月13日

审核日期: 2024年08月13日

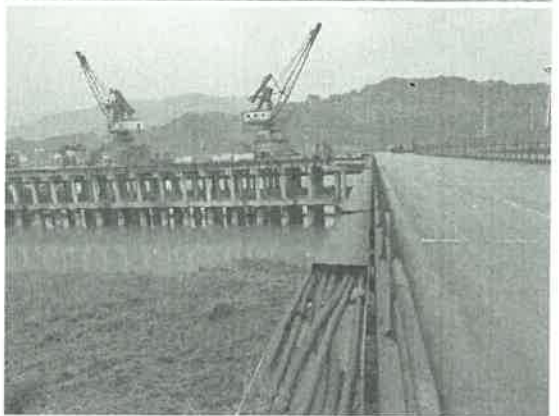
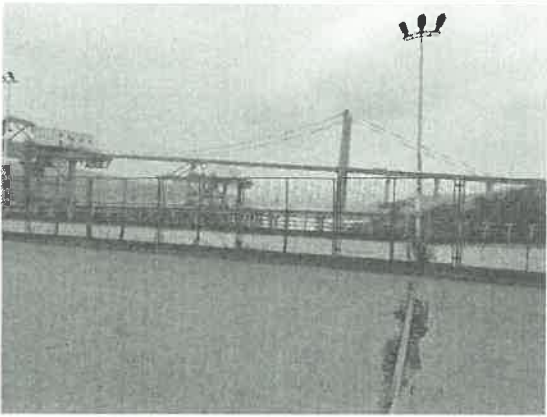
专用章 (制图者: 孙... 审核者: 尹...)

不动产测绘单位: 重庆市规划和自然资源局调查监测院



扫描全能王 创建

委估资产照片



委托人承诺函

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因本公司拟收购重庆果园件散货码头有限公司资产，本次评估为委托人提供该经济行为所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产的市场价值参考。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已经得到批准。
- 2、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



委托人(盖章)：重庆果园件散货码头有限公司

负责人：（签章）



2024年7月12日

委托人及产权持有人承诺函

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

重庆果园集装箱码头有限公司拟收购本公司资产，本次评估为委托人提供该经济行为所涉及本公司重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产的市场价值参考进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已经得到批准。
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示。
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理。
- 4、纳入资产评估范围的资产及经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整。
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人及产权持有人(盖章)

重庆果园件散货码头有限公司



负责人(签字/盖章)：

2024年7月12日



资产评估师承诺函

重庆果园集装箱码头有限公司

重庆果园件散货码头有限公司：

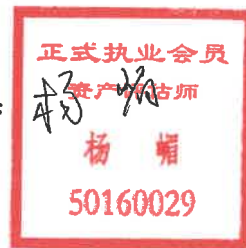
受你们的委托，我们对重庆果园集装箱码头有限公司拟收购资产所涉及重庆港主城港区果园作业区二期工程基础设施功能区项目净资产价值，以2024年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



二零二四年十二月十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915001036761192206

扫描二维码
登录企业
信用信息
系统
多套信息
管理



名称 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2008年06月17日

法定代表人 殷翔龙

营业期限 2008年06月17日至永久

经营范围 一般项目：从事证券业务资产评估及资产评估咨询业务；全国范围内从事土地评估业务（按评估资格证书核定从事经营）；房地产生估价一级；资产评估（综合B级含证券期货相关业务）司法鉴定（全国范围内执业）司法鉴定（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）

住所 重庆市渝中区中山三路168号第22层




登记机关

副本号：1-1

关于重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券服务业务在财政部、证监会的备案

zcgls.mof.gov.cn/zkxianfuwuzhichanpinggualigouzhenshipiguanli/202011/120201109_3619489.htm



中华人民共和国财政部

Ministry of Finance of the People's Republic of China

资产管理司

2021年01月11日 星期一 请输入关键字 资产管理司 搜索

当前位置: 首页 > 在线服务 > 资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单(截至2020年10月10日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
79	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9
80	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9


注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责，为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可，已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年执业诚信记录见附件。

附件下载：
从事证券服务资产评估机构备案名单及基本信息（截至2020年10月10日）.xlsx
发布日期：2020年11月09日

www.csrc.gov.cn/pjty/newsite/tjyb/tyyqygha/202011/120201103_383547.html

网站地图 重庆康华会计师事务所 网站管理系统 kh-Synology NAS 资产评估师继续教育

繁体版 | English
站内搜索: 热门搜索



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

首页 政务

信息公开 政策法规 新闻发布 服务

信息披露 统计数据 人事招聘 办事指南在线申报监管对象

业务资格 人员资格 投资者保护

互动

公众留言 信访专栏 举报专栏

在线访谈 征求意见 廉政评议

当前位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

从事证券服务业务资产评估机构名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	中威正信（北京）资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责，为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称数字号排序，排名不分先后。

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有：中国证券监督管理委员会 网站标识码：b656000001 京ICP备：01025542号 京公网安备：110401027000000



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：50200003

会员姓名：陈洪炳

证件号码：511324*****3



所在机构：重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

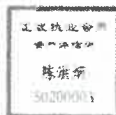
年检情况：通过（2024-04-07）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

陈洪炳



（有效期至2025-04-30日止）



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：50160029

会员姓名：杨崑

证件号码：500103*****2

所在机构：重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

年检情况：通过（2024-04-07）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

杨崑



（有效期至2025-04-30日止）