重庆港九股份有限公司资产置换及非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(摘要)

(上接B18版)

9、化工码头公司评估情况

重庆华康以2009年6月30日为评估基准日,对化工码头公司净资产采用了成本法进行评估,评估值为8,225.14万元,并出具了重康评报字(2009)第89-1资产评估报告书。化工码头公司40%的权益对应的评估值为3,290.06万元。成本法的评估明细情况如下表:

单位: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	4,873.54	4,873.86	0.32	0.01%
2	非流动资产	31,505.23	32,969.62	1,464.39	4.65%
3	其中:固定资产	244.53	249.82	5.29	2.16%
4	在建工程	29,435.47	29,143.98	-291.49	-0.99%
5	无形资产	1,825.23	3,575.82	1,750.59	95.91%
6	资产总计	36,378.77	37,843.48	1,464.71	4.03%
7	流动负债	17,031.34	17,031.34	-	-
8	非流动负债	12,587.00	12,587.00	-	-
9	负债合计	29,618.34	29,618.34	-	-
10	净资产	6,760.43	8,225.14	1,464.71	21.67%

化工码头公司评估值较账面价值增值1,464.71万元,增值率21.67%,其中无形资产增值1,750.59万元。

无形资产评估增值1,750.59万元系土地使用权评估增值形成,增值原因系化工码头公司土地使用权取得时享受了长寿化工园区招商优惠政策,而本次评估系按公开市场价格进行评估的,从而形成评估增值。

(三)集装箱公司48.75%的权益

1、基本情况

企业性质:有限责任公司

注册地址:重庆市江北区寸滩镇羊坝滩

营业执照注册号码:500105180646

法定代表人:刘水忠

注册资本:肆亿叁仟肆佰万元整

成立日期:2002年12月26日

国/地税登记证号码:渝国(地)税字500105745329978号

经营范围:码头和其他港口设施经营、在港区内从事货物装卸、仓储经营等业务

2、历史沿革

(1)2002年12月26日,港务集团、重庆港九、久久物流出资设立重庆寸滩集装箱有限责任公司(以下简称"寸滩集装箱公司"),注册资本2,000万元,其中港务集团出资1,020万元,占注册资本的51%,重庆港九出资880万元,占注册资本的44%,久久物流出资100万元,占注册资本的5%。重庆康华就上述事项出具了重康会验报字(2002)第32号《验资报告》。

(2)经2003年4月2日寸滩集装箱公司股东会决议,港务集团、重庆港九、久久物流、重庆经略商贸有限责任公司、重庆港九波顿发展有限公司分别以货币方式向寸滩集装箱公司增资510万元、350万元、20万元、60万元、60万元,增资完成后寸滩集装箱公司注册资本增加到3,000万元,其中港务集团出资1,530万元,占注册资本的51%,重庆港九出资1,230万元,占注册资本的41%,久久物流出资120万元,占注册资本的4%,重庆经略商贸有限责任公司出资60万元,占注册资本的2%,重庆港九波顿发展有限公司出资60万元,占注册资本的2%。重庆康华就上述事项出具了重康会验报字(2003)第20号《验资报告》。

(3)经2004年7月6日寸滩集装箱公司股东会决议,原股东以货币方式同比例增资,增资完成后公司注册资本增加到12,000万元,其中港务集团出资6,120万元,占注册资本的51%,重庆港九出资4,920万元,占注册资本的41%,久久物流出资480万元,占注册资本的4%,经略公司出资240万元,占注册资本的2%,重庆港九波顿发展有限公司出资240万元,占注册资本的2%。重庆中瑞会计师事务所有限公司就上述事项出具了中瑞会验报字(2004)第048号《验资报告》。

(4)经2005年8月28日寸滩集装箱公司股东会决议,寸滩集装箱公司名称变更为"重庆国际集装箱码头有限责任公司"。

(5)2006年3月16日,重庆港九分别与经略公司、重庆港九波顿发展有限公司签订了股权转让协议,以1元/股的价格受让上述两方所持集装箱公司的全部股权。股权转让完成后重庆港九合计出资5,400万元,占注册资本的45%。

(6)2006年9月26日,根据重庆市国资委《关于同意重庆港务物流集团有限公司协议转让股权的批复》(渝国资产(2006)170号)批准,重庆港九与港务物流集团下属港务集团签订股权转让协议,重庆港九受让港务集团所持集装箱公司5%的股权。股权转让完成后重庆港九合计出资6,000万元,占注册资本的50%,成为集装箱公司控股股东,港务集团出资5,520万元,占注册资本的46%,久久物流出资480万元,占注册资本的4%。同年12月,港务集团所持集装箱公司46%的股权被无偿划转至港务物流集团名下。

(7)经2006年12月26日集装箱公司股东会决议,重庆港九和港务物流集团分别向集装箱公司增资5,200万元,增资完成后集装箱公司的注册资本增加到22,400万元,其中重庆港九出资11,200万元,占注册资本的50%,港务物流集团出资10,720万元,占注册资本的47.86%,久久物流出资480万元,占注册资本的2.14%。北京五联方圆会计师事务所有限公司就上述事项出具了五联方圆验字(2007)第001号《验资报告》。

(8)经2007年8月15日集装箱公司股东会决议,重庆港九和港务物流集团分别向集装箱公司增资3,500万元,增资完成后集装箱公司注册资本增加到29,400万元,其中重庆港九出资14,700万元,占注册资本的50%,港务物流集团出资14,220万元,占注册资本的48.37%,久久物流出资480万元,占注册资本的1.63%。北京五联方圆会计师事务所有限公司就上述事项出具了五联方圆验字(2007)第027号《验资报告》。

(9)经2008年2月1日集装箱公司股东会决议,重庆港九和港务物流集团分别向集装箱公司增资4,500万元,增资完成后集装箱公司注册资本增加到38,400万元,其中重庆港九出资19,200万元,占注册资本的50%,港务物流集团出资18,720万元,占注册资本的48.75%,久久物流出资480万元,占注册资本的1.25%。北京五联方圆会计师事务所有限公司就上述事项出具了五联方圆验字(2008)第001号《验资报告》。

(10)经2008年11月12日集装箱公司股东会决议,重庆港九和港务物流集团分别向集装箱公司增资2,562.5万元和2,437.5万元,增资完成后集装箱公司注册资本增加到43,400万元,其中重庆港九出资21,7625万元,占注册资本的50.14%,港务物流集团出资21,1575万元,占注册资本的48.75%,久久物流出资480万元,占注册资本的1.11%。重庆勤业会计师事务所有限公司就上述事项出具了渝勤验字(2008)第101号《验资报告》验证。

截至本报告书出具之日,由于久久物流为公司的控股子公司(公司持有久久物流的权益比例为93.60%),公司直接或间接持有集装箱公司权益比例共计51.25%,为其控股股东。

3、产权设控制关系

截至本报告书签署之日,重庆港九、港务物流集团和久久物流分别持有集装箱公司50.14%、48.75%和1.11%的权益。

集装箱公司的公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的主要内容,也不存在影响本次交易的其他相关投资协议。

截至本报告书出具之日,已经取得集装箱公司除港务物流集团和重庆港九外的另一股东久久物流同意港务物流集团将集装箱公司的股权转让予重庆港九并放弃优先购买权的书面通知。

本次交易中重庆港九拟购买港务物流集团持有的集装箱公司48.75%的权益,原高管人员不会因为本次交易而发生改变。

截至本报告书签署之日,不存在影响集装箱公司独立性的协议或其他安排。

4、主营业务发展情况

(1)主要竞争优劣势分析

集装箱公司位于重庆市主城区朝天门下游6公里的长江北岸寸滩,地处国务院批准设立的第一个内陆保税港区——两路寸滩保税港区内,所属港区在长江上游和西南地区规模最大、装卸工艺最为先进。港区是重庆市唯一的一类外贸口岸,具备良好的通关环境,具备口岸作业、保税加工、仓储物流、金融贸易服务管理四大功能。由于成本方面的显著优势,寸滩港区对重庆市和四川、云南、贵州等省市的企业具有较大的吸引力。随着2010年初保税港区围网封关运行,寸滩港区将成为重庆乃至西部地区的外贸物资集聚地。

集装箱公司所属港区水域条件优越,陆域开阔,比邻重庆市北部新区、出口加工区、港城工业园区,与城市公路主干线海尔一级公路和金渝大道紧连,并通过环城高速公路与渝邻高速、渝合高速、渝黔高速、渝万高速、成渝高速五条高速公路相通。港区距渝怀铁路重庆北站、唐家沱货运站和江北机场均较近,区位优势十分明显。

集装箱公司所属港区内的集装箱泊位采用国内外较为先进的高桩直立式码头布置,利用地形特点形成三级阶梯式陆域堆场,减少了长江特有的浮吊和斜坡揽车,提高了码头装卸效率和服务水平;码头后方均采用轨道式集装箱龙门起重机,保证了集装箱堆场的充分有效利用。集装箱公司配备了先进的集装箱码头设施、设备,开发了适合重庆特点的集装箱管理系统,具备同区域内集装箱中转作业的最好条件。

集装箱公司所属寸滩港区二期工程处于建设之中,前期建设投入的资金较大。由于目有资金不能满足港口建设的需要,近几年集装箱公司不断通过银行融资等集港口建设所需资金,面临较大的还本付息压力。2007年以来每年的财务费用平均高达3,000多万元,对集装箱公司的生产经营带来了较大的压力。

(2)主营业务流程

为规范港务物流集团所属港口作业的实际操作,港务物流集团依据下属子公司、分公司的作业特点制定了统一的业务流程,具体流程图参见本章本大点"(一)猫儿沱港埠4.主营业务发展情况"。

(3)主营业务的经营模式

集装箱公司港口业务主要以集装箱作业为主,现就港口集装箱装卸作业的经营模式作如下说明:

A、业务总揽

腹地企业与运输代理公司或船务公司签订集装箱委托代理协议,运输代理公司或船务公司向集装箱公司发出订仓通知,集装箱公司核实无误后与运输代理公司或船务公司直接签订《港口装卸作业委托合同》。

B、作业实施

集装箱公司根据到港船务公司提供的船舶进出港时间编制24小时作业计划,制定进出港船舶的靠泊计划,通过电子数据交换系统信息平台(EDI)数据导入完成集装箱装卸登记工作;集装箱公司根据运输代理公司或船务公司提供的集装箱货物装货清单编制装船顺序单,装船信息通过电子数据交换系统信息平台(EDI)自动发送给外轮理货公司;集装箱公司按照船务公司提供的配载图完成集装箱装船封航。

C、业务结算

作业实施完成后,集装箱公司根据《港口装卸作业委托合同》审核装卸仓储清单并向运输代理公司或船务公司结算装卸、仓储业务金额。

(4)主要生产销售情况

集装箱公司所属寸滩港区建设按"一次规划,分期实施"的建设方案进行,一、二期工程拟建设3,000吨级集装箱泊位5个和汽车滚装码头2座,设计集装箱70万标箱/年,滚装车辆30万辆/年。集装箱公司现已建成的一期工程3,000吨级集装箱泊位2个,年吞吐能力28万TEU;汽车滚装码头1个,年通过能力15万辆。集装箱公司所属寸滩港区二期工程已被列为重庆市"十一五"规划的重点工程,于2007年开工建设,拟建3,000吨级集装箱泊位3个,设计集装箱年通过能力42万TEU;滚装码头泊位1个,设计商品车年通过能力15万辆。一期工程集装箱泊位采用高桩直立式码头设计,革新了长江上游码头建设方式;集装箱堆场采用护栏梯跨堆场布置,由三级平台组成,堆场面积约86,000平方米,可堆存集装箱12,000标箱。一期工程建有7,000平方米拆装箱库1个,日拆装箱能力为300箱。一期装卸机械设备按海港作业工艺进行配置,采用岸边集装箱起重机一集卡车一集装箱场桥的作业工艺。2007年至2009年上半年,集装箱公司主要经营数据如下表:

年份	项目	集装箱	商品车	大宗散货
2009 1-6月	业务量(TEU、辆、万吨)	81,532	34,703	1.7
	业务收入(万元)	4226	150	44
	平均单价(元/TEU、辆、吨)	518.32	43.22	25.88
2008	业务量(TEU、辆、万吨)	230,002	35,316	-
	业务收入(万元)	11,278	158	-
	平均单价(元/TEU、辆、吨)	490.34	44.74	-
2007	业务量(TEU、辆、万吨)	146,706	6,937	-
	业务收入(万元)	6,384	31.22	-
	平均单价(元/TEU、辆、吨)	435.16	45.01	-

(5)主要客户情况

2007年至2009年上半年销售前5名客户的明细情况如下表:

2009年1-6月			
序号	客户名单	业务金额(万元)	所占比例
1	民生国际货物运输代理有限公司	1,402.97	31.58%
2	重庆太平洋国际物流有限公司	590.13	13.28%
3	重庆长江轮船公司渝集分公司	344.21	7.75%
4	重庆集海航运有限责任公司	283.81	6.39%
5	重庆海汇船务公司	145.89	3.28%
6	小计	2,767.01	62.28%
2008年度			
序号	客户名单	业务金额(万元)	所占比例
1	民生国际货物运输代理有限公司	3,852.36	33.57%
2	重庆太平洋国际物流有限公司	1,746.68	15.22%
3	重庆长江轮船公司渝集分公司	1,095.17	9.54%
4	重庆集海航运有限责任公司	936.19	8.16%
5	重庆港海国际货运有限公司	836.82	7.29%
6	小计	8,467.22	73.78%
2007年度			
序号	客户名单	业务金额(万元)	所占比例
1	民生国际货物运输代理有限公司	2,128.19	32.98%
2	重庆太平洋国际物流有限公司	1,075.52	16.67%
3	重庆亚海国际货运有限公司	763.30	11.83%
4	重庆集海航运有限责任公司	518.39	8.03%
5	中国外运重庆公司	473.31	7.33%
6	小计	4,958.70	76.84%

2007年至2009年上半年,集装箱公司不存在因过度依赖单一客户而造成业绩不稳定的情形。

(6)主要原材料及能源的供应情况

港口装卸业务的原材料及能源主要包括燃油、润滑油、轨送带、皮带扣、轮胎、起重工具及钢丝绳等,材料及能源消耗占营业总成本比重很低,不存在对单一供应商严重依赖的情形。

(7)是否存在高危险、重污染情况

集装箱公司于2009年5月取得了《危险货物港口作业认可证》,可从事二甲醚、甲醇、硫磺、钠、高氯酸钾、甲酸、二氯甲烷和氢氧化钠(固体)的港口作业服务。集装箱公司为此制定并执行了《危险货物装卸作业管理规定》、《化学危险品管理安全手册》、《危险品安全作业流程》、《化学危险品事故应急预案》,集装箱公司不存在因安全生产及环境保护受到处罚的情况,符合国家关于安全生产和环境保护的要求。

(8)主营业务的质量控制情况

集装箱公司的质量控制情况参见本章本大点"(一)猫儿沱港埠4.主营业务发展情况"。

5、主要固定资产、无形资产及特许经营权的具体情况

(1)主要固定资产

根据重庆天健出具的天健光华审(2009)NZ字第100036号审计报告,截至2009年6月30日,集装箱公司固定资产账面原值66,074.68万元,账面价值61,359.50万元。固定资产基本情况如下:

单位:元

固定资产名称	账面原值	累计折旧	账面价值
装卸机械设备	173,613,049.65	23,115,049.07	150,498,000.58
港务设施	438,152,891.26	19,217,881.11	418,935,010.15
房屋及建筑物	43,137,459.42	3,118,543.17	40,018,916.25
运输工具	2,552,338.99	761,973.92	1,790,365.07
其他	3,291,069.89	938,364.07	2,352,705.82
合计	660,746,809.21	47,151,811.34	613,594,997.87

集装箱公司主要固定资产明细如下表:

①房屋及建筑物

建筑物名称	建筑面积m2	成新率%	使用情况	备注
综合楼	8,688.28	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
拆装箱库	6,872.56	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
检查桥	446.4	93	正常使用	产权手续正在办理过程中
大门管理控制间	63.28	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
变电房	604.17	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
1#前方调度楼	402.56	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
材料工具库	565.75	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
候工楼	926.72	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
检验仓库	661.02	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
流动机械库	224.31	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
食堂	604.54	93	正常使用	产权手续正在办理过程中
箱修车间	786.25	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
消防泵房	36.89	90	正常使用	产权手续正在办理过程中
1#2#3#停车场管理间	170	85	正常使用	产权手续正在办理过程中
集装箱泊位防撞墙	1,500.00	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
油库轻钢厂房	35	95	正常使用	产权手续正在办理过程中
1#停车间(扩建)	300	96	正常使用	产权手续正在办理过程中
其他	216.47	90	正常使用	产权手续正在办理过程中

由于集装箱公司寸滩港区一期工程于2009年8月办理完成竣工验收手续,而上述房屋建筑物均属于一期工程,因此相关的产权手续正在办理过程中。上述房产账面价值为4,001.89万元,评估价值为4,118.47万元。

②主要装卸机械设备、港务、库场设施

单位:元

设备名称	数量	账面价值	成新率%	使用情况
岸边集装箱起重机	2	37,715,520.00	85	正常使用
两台岸桥从上海至重庆水路运输	2			
两台岸桥卸船、吊装和转运工作	2			
轨道式集装箱门式起重机	3	14,845,286.25	85	正常使用
轨道式集装箱门式起重机	1	5,104,421.25	85	
高压电缆	2	10,302,817.05	85	正常使用
高压电缆	7			
1号箱变	1			
2号箱变	1			
3号箱变	1			
4号箱变	1			
集装箱空箱堆高机	1	1,788,340.31	75	正常使用
轨道式集装箱门式起重机	2	8,822,242.50	85	正常使用
轨道式集装箱门式起重机	2	10,208,842.50	85	正常使用
卡尔玛重箱集装箱正面吊运机	1	2,664,386.49	75	正常使用
集装箱空箱堆高机	1	1,827,614.58	75	正常使用
30米电动升降台杆灯	14	1,326,652.64	80	正常使用
25米电动升降台杆灯	8			
14米固定式中杆灯	12			
岸边集装箱起重机	1	22,363,333.33	90	正常使用
45浮吊8-(浮4501)	1	9,849,143.67	90	正常使用
港外10千伏黑集双回配电线路	1	4,178,634.66	80	正常使用
浮吊趸船(电驳趸船)	1	1,092,219.84	30	正常使用
营业非正面吊	1	2,953,364.64	80	正常使用
集装箱空箱堆高机	1	1,749,166.84	95	正常使用
集装箱泊位	1	63,364,003.37	95	正常使用
滚装码头	1	107,720,289.55	95	正常使用
陆域形成、1#2#3#堆场道路	1	82,433,696.18	90	正常使用
生产区围网及陆域形成、堆场道路	1	95,075,206.66	90	正常使用
挡土墙(高边坡工程)	1	26,624,207.65	90	正常使用
绿化工程	1	4,920,956.75	100	正常使用

(2)主要无形资产

截至2009年6月30日,集装箱公司无形资产全部为以出让方式取得的土地使用权,账面原值45,601.07万元,累计摊销1,551.15万元,账面价值44,049.92万元。主要土地使用权明细如下表:

土地权证编号	宗地名称	准用年限	土地用途	面积(m2)
100房地证2006字第16号	一期土地使用权	2055.10	港口、码头	575,765.4
103D房地证2009字第00324号	二期土地使用权	2058.12	工矿、交通运输用地	329,820.50
103D房地证2009字第00323号	二期土地使用权	2058.12	工矿、交通运输用地	211,105.70

截至2009年6月30日,集装箱公司账面价值为170,339,824.35元的土地使用权为该公司14,800万元银行长期借款提供抵押。

据集装箱公司与重庆保税区开发管理有限公司(以下简称"保税区开发公司")于2009年6月15日签订的《办公大楼建设用地协议》约定:集装箱公司将一期工程用地中的10,653平方米提供给保税区开发公司用于修建办公大楼。双方约定,集装箱公司在办公大楼修建期间,不向保税区开发公司收取土地使用费,待大楼建成并交付使用后,双方再协商土地使用权转让或租赁事宜并确定具体金额。本次土地评估面积包含上述办公大楼建设用地10,653平方米。

(3)特许经营权

集装箱公司拥有的特许经营权包括取得的港口经营许可证以及危险货物港口作业认可证。特许经营权的具体情况如下:

名称	审批部门	期限
港口经营许可证	重庆市港航管理局	2009-10-20——2011-1019
危险货物港口作业认可证	重庆市港航管理局	2009-5-20——2010-5-19

6、集装箱公司对外担保情况及主要负债情况

2009年6月30日,集装箱公司资产负债率为77.80%,负债总额149,544.53万元,其中短期借款23,500.00万元,占负债总额的15.71%;长期借款116,700.00万元,占负债总额的78.04%。短期借款主要为集装箱公司的由港务物流集团担保的银行贷款;长期借款中信用借款28,000.00万元,由重庆港九及港务物流集团担保的银行借款75,400.00万元,抵押借款14,800万元。集装箱公司不存在对外担保的情形。

港务物流集团合法拥有集装箱公司48.75%股权的完整权利,不存在限制或者禁止转让的情形,亦不存在损害任何第三方利益的情形。集装箱公司不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

7、集装箱公司最近三年进行资产评估、交易、增资或改制情况

2006年6月,重庆康华出具了重康会评报字(2006)第42号评估报告,以2006年3月31日为评估基准日,对集装箱公司截至评估基准日的净资产进行了评估,集装箱公司的净资产评估值为20,309.62万元。重庆港九与港务物流集团下属港务集团于2006年9月签订了股权转让协议,以重庆康华上述"42号"评估报告得出的评估价值为作价依据,重庆港九以每份权益1.7元的价格受让港务集团所持集装箱公司5%的权益。交易完成后,重庆港九持有集装箱公司50%的权益,成为集装箱公司控股股东。同年12月,港务集团所持集装箱公司46%的股权被无偿划转至港务物流集团名下。

集装箱公司自成立以来的历次增资情况参见本章本大点"(三)集装箱公司48.75%的股权2.历史沿革"。

除上述事项外,集装箱公司最近三年不存在其他资产评估、交易、增资或改制的请况。

8、主要财务资料

根据重庆天健出具的天健光华审(2009)NZ字第100036号审计报告,集装箱公司最近两年一期的财务报告主要数据如下:

单位:元

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总额	1,922,283,751.99	1,654,253,614.04	1,044,524,167.66
负债总额	1,495,445,339.50	1,224,900,625.05	773,494,313.08
净资产额	426,838,412.49	429,352,988.99	271,029,854.58
项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度
营业收入	44,428,993.10	114,749,233.98	64,531,081.00
营业利润	-1,324,475.08	21,539,223.60	-11,007,100.42
利润总额	-1,287,762.08	21,566,628.72	-10,993,321.52
净利润	-2,514,576.50	18,323,134.41	-9,344,323.29

9、集装箱公司评估情况

重庆华康以2009年6月30日为评估基准日,对集装箱公司净资产采用了成本法进行评估,评估值为49,841.96万元,并出具了重康评报字(2009)第89-1号资产评估报告书。集装箱公司48.75%的权益对应的评估值为24,297.96万元。成本法的评估明细情况如下表:

单位: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	47,979.90	47,986.10	6.20	0.01%
2	非流动资产	144,248.47	151,400.39	7,151.92	4.96%
3	其中:长期股权投资	9.58	9.61	0.03	0.31%
4	固定资产	61,359.50	55,870.23	-5,489.27	-8.95%
5	在建工程	38,802.84	35,070.69	-3,732.15	-9.62%
6	无形资产	44,049.92	60,423.23	16,373.31	37.17%
8	递延所得税资产	26.63	26.63	-	-
9	资产总计	192,228.37	199,386.49	7,158.12	3.72%
10	流动负债	32,844.53	32,844.53	-	-
11	非流动负债	116,700.00	116,700.00	-	-
12	负债合计	149,544.53	149,544.53	-	-
13	净资产	42,683.84	49,841.96	7,158.12	16.77%

集装箱公司评估值较账面价值增值7,158.12万元,增值率16.77%,其中无形资产增值16,373.31万元,固定资产减值5,489.27万元,在建工程减值3,732.15万元。

(1)无形资产评估增值16,373.31万元系土地使用权评估增值形成,增值原因系:集装箱公司分别于2004年、2005年取得一、二期划拨用地,并于2006年、2009年将一、二期用地性质由划拨转为出让。目前账面土地成本(含场平费用)平均为29.30万元/亩。本次评估土地均价为38.51万元/亩,评估增值较大。重庆市工业用地于2006年开始由协议转让改为以"招拍挂"取得,并于2008年大幅度提高了征地补偿标准,导致工业用地价格逐步走高;同时,集装箱公司项目所在地处于2008年批准成立的重庆保税港区的范围之内,该区域土地价格随着保税港区的批复呈较快上涨趋势。

(2)固定资产评估减值5,489.27万元系构筑物形成的,主要原因是本次评估将构筑物中核算的一期场平费用约3,000.00万元及二期场平费用约2,326.00万元包含在一期土地使用权中一并评估,从而形成固定资产评估减值。

(3)在建工程评估减值3,732.15万元系土建工程形成的,主要原因是本次评估将土建工程中核算的二期工程土地资本化利息3,107.00万元包含在二期土地使用权中一并评估,从而形成在建工程评估减值。

(四)港务公司100%的权益

1、基本情况

企业性质:有限责任公司(法人独资)

注册地址:渝北区龙山路70号

营业执照注册号码:500102000001754

法定代表人:王邦国

注册资本:肆仟柒佰柒拾贰万元整

成立日期:2002年3月28日

国/地税登记证号码:渝税字500112736568678号

经营范围:长江干线及支流省级成品油、普通货物、集装箱班轮内支线运输;航空、海路、陆路国际货运代理;销售:五金、交电、建筑材料、化工(以上范围暂不含危险化学品),日杂(不含烟花爆竹),百货。**国家法律、法规禁止经营的不得经营;法律、法规规定需前置审批的在未获审批前不得经营**。

2、历史沿革

(1)港盛公司前身为重庆市涪陵港盛船务有限公司(以下简称"涪陵港盛"),涪陵港盛于2002年3月28日由涪陵港务管理局和重庆市涪陵港口旅行社出资设立,注册资本500万元,其中涪陵港务管理局出资490万元,占注册资本的98%,重庆市涪陵港口旅行社出资10万元,占注册资本的2%,重庆渝证会计师事务所有限责任公司就上述事项出具了渝证会验字(2002)第042号《验资报告》。

(2)2005年2月5日,重庆市涪陵双江轮船公司以10万元的价格受让重庆市涪陵港口旅行社所持涪陵港盛2%股权。2007年4月10日,涪陵港务管理局也以10万元的价格受让了重庆市涪陵双江轮船公司所持涪陵港盛2%股权。上述股权转让完成后,涪陵港盛成为涪陵港务管理局全资子公司。

(3)2007年,港务物流集团将涪陵港务管理局拥有的涪陵港盛全部股权划转至集团名下,涪陵港盛成为港务物流集团的全资子公司。同年涪陵港盛更名为"重庆港盛船务有限公司"。

(4)2007年至2008年期间,港务物流集团及旗下涪陵港务管理局和万州港分别将自身与航运有关的资产、负债、人员、业务全部无偿划转至港盛公司。港盛公司并于2008年3月通过资本公积转增实收资本的方式将注册资本由原来的500万元增加至4,772万元,重庆中鼎会计师事务所有限责任公司就上述事项出具了中鼎会师内验(2008)第005号验资报告。

3、产权或控制关系

截至本报告书签署之日,港务物流集团持有港盛公司100%的权益,不存在需要港盛公司其它股东同意的情形。港盛公司的公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的主要内容,也不存在影响本次交易的其他相关投资协议。

由于本次交易中公司拟购买港盛公司100%的权益,因此,港盛公司原高管人员也不会因为本次交易而发生改变。

截至本报告书签署之日,不存在影响港盛公司独立性的协议或其他安排。

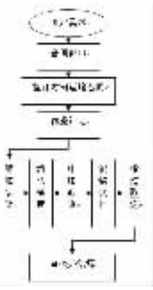
4、主营业务发展情况

(1)主要竞争优劣势分析

参见"第九章 第二大点(四)目标资产的优势及竞争情况分析"

(2)主营业务流程

港务物流集团所辖从事内河航运业务的公司均严格按集团制定的内河航运业务流程实施统一的内河运输业务,具体业务流程图如下:



(3)主营业务的经营模式

A、业务总揽

港盛公司适时收集包括港务物流集团旗下港口装卸分公司、子公司掌握的内河航运市场信息,根据集装箱用箱计划和货源信息,受理客户或代理的订舱委托书。对于长度超过15米以上、件重15吨以上的大件运输业务或长度超过80米,宽度超过15米或水面以上建筑物高度超过7米的船舶拖带业务,港盛公司将作为特殊合同组织业务基层部门会议对合同标的运输能力、运达期限、作业及特殊要求等方面进行评审,符合条件的订舱委托书经价格管理员核实价格后与客户签订《船舶运输合同》。

B、作业实施

港盛公司根据《船舶运输合同》中对货物运价、货种、货主和起讫港的要素安排,结合船舶运力和集装箱调配安排货物运输具体作业计划。港盛公司对到港运输船舶完成装卸前的货舱清洗、压载水抽空,核查船舶闸头和管系符合装卸运输条件。按照先订船后装卸的原则完成货物堆放,并根据货物属性及装运要求,对货物进行有效遮盖、衬垫、捆扎、隔断、固定,保证运输过程中的货物安全。运输船舶抵港(目的地)卸载后,船舶所持运单或交接单及时与收货方完成交收。

C、业务结算

港盛公司根据货源及客户类别,分别实行货到前款项预付和核心客户的协议付款结算方式,港盛公司根据《船舶运输合同》向采用协议付款结算方式的核心客户逐月审核并结算业务金额。

(4)主要生产销售情况

港盛公司业务类型主要包括(区间)上水、(区间)下水和特殊拖带业务,运输种类涵盖散杂货、集装箱、滚装、客船、油品。港盛公司是重庆市水路运输协会散货运输理事长单位,拥有运力近20万吨,约占重庆市运力总量的7%。

截止本报告书出具之日,港盛公司拥有两家全资子公司——重庆市万州区万港航运有限责任公司和重庆港盛国际货物运输代理有限公司。重庆市万州区万港航运有限责任公司注册资本1,000万元,主要从事重庆至宜昌、万州至宜昌省际散货汽车滚装船运输,长江干线及支流省际普通货船运输,长江集装箱外贸内支线班轮运输;重庆港盛国际货物运输代理有限公司注册资本500万元,主要从事航空、海路、陆路国际货运代理。

2007年至2009年上半年,港盛公司主要经营数据如下表:

年份	项目	集装箱	大宗散货	滚装
2009 1-6月	业务量(TEU、万吨、万辆)	7,469	109.22	9.32
	业务收入(万元)	1,104	5,073	1,370
	平均单价(元/TEU、吨、辆)	1,478.2	46.45	147
2008	业务量(TEU、万吨、万辆)	21,503	188.51	17.72
	业务收入(万元)	3,480	11,554	2,400
	平均单价(元/TEU、吨、辆)	1,618.39	61.29	135.44
2007	业务量(TEU、万吨、万辆)	32,657	370.58	18.94
	业务收入(万元)	3,892	17,918.50	2,022.00
	平均单价(元/TEU、吨、辆)	1,191.78	48.40	106.76

(5)主要客户情况

2007年至2009年上半年销售前5名客户的明细情况如下表:

2009年1-6月			
序号	客户名单	业务金额(万元)	所占比例(%)
1	新沂食品有限公司	1,409.92	18.68%
2	南京龙羽货物联运公司	653.12	8.65%
3	邹水县宏恒贸易有限公司	442.25	5.86%
4	重庆恒锦货代公司	330.46	4.38%
5	宜兴申利化工有限公司	251.45	3.33%
6	小计	3,087.19	40.90%
2008年度			
业务类型	客户名单	业务金额(万元)	所占比例(%)
1	新沂食品有限公司	2,237.00	12.81%
2	宜兴申利化工有限公司	2,076.00	11.88%
3	鄂州鄂城渝源公司	1,213.60	6.95%
4	永川永福	917.49	5.25%
5	渝宁物资有限公司	827.32	4.74%
6	小计	7,271.41	41.63%
2007年度			
业务类型	客户名单	业务金额(万元)	所占比例(%)
1	涪陵化工股份有限公司	2,096.01	8.77%
2	新沂食品有限公司	1,835.40	7.68%
3	鄂州鄂城渝源公司	1,263.00	5.29%
4	永川永福	780.73	3.27%
5	渝宁物资有限公司	732.00	3.06%
6	小计	6,707.14	28.07%

2007年至2009年上半年,港盛公司不存在因过度依赖单一客户而造成业绩不稳定的情形。

(6)主要原材料及能源的供应情况

港盛公司从事的水路运输业务主要消耗的原材料及能源为燃料油。港盛公司2007年整合港务物流集团所辖航运资产后当年消耗燃料油5,930万元,占营业总成本的27.98%。2008年随着国际油价的大幅上涨,2008年及2009年1-6月燃料油分别消耗8,200万元及3,632万元,分别占同期营业总成本的53.89%和56.27%。

港盛公司所属运输船舶主要通过内河航运沿线加油站采购燃料油,