证券代码:000507　　证券简称:珠海港　　公告编号:2010-050

珠海港股份有限公司 关于参与竞投中国外轮理货总公司珠海有限公司等七家公司产权的关联交易公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

2010年8月31日,珠海港控股集团有限公司(以下简称"珠海港集团")委托珠海市产权交易中心(www.property-bid.net)公告,具体为:

1、竞价转让中国外轮理货总公司珠海有限公司100%股权、中国珠海外轮代理有限公司60%股权、珠海外代国际货运有限公司60%股权、珠海市珠海港报关行有限公司100%股权、珠海港信航务有限公司100%股权、珠海港晟物流有限公司50%股权、珠海市集装箱运输公司100%股权。七个标的打包转让,底价为人民币14500万元。

2、七家企业产权转让的公告起止日:2010年8月31日至2010年9月28日。

3、交易时间:2010年11月9日

4、交易方式:公开竞价

公司经独立董事审核同意后,于2010年9月3日召开第七届董事局第二十四次会议,审议《关于参与竞投中国外轮理货总公司珠海有限公司等七家公司产权的议案》。参与该项议案表决的董事9人,同意9人;反对0人,弃权0人。关联董事2人回避表决。

公司经理层根据上述决议参与此次竞投。按照竞投程序,2010年11月9日,公司作为唯一的竞买方,收到珠海市产权交易中心发出的中标通知书。

因交易对手方为珠海港集团,其持有公司16.4%股份,是公司的第一大股东,本次交易构成关联交易。

独立董事认为:该事项符合国家法律法规和《公司章程》的规定,公开竞投方式遵循公平、公开、公正原则,拟竞拍企业业务符合公司战略转型方向,有利于公司发展,公司独立聘请有证券从业资格的立信大华会计师事务所有限公司和中和资产评估有限公司对标的企业进行了审计和评估并出具报告,相关评估依据和结论是合理的;依据有关评估结论,我们认为标的资产的挂牌价格符合市场公允价值,公司参与此次竞拍是公平合理的,不存在损害公司和中小股东合法权益的情形。董事局审议本项关联交易议案时,关联董事回避表决;关联交易表决程序合法有效,符合《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定。

12个月内公司与珠海港集团累计关联交易金额不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,无需经政府有关部门批准。

二、关联方基本情况

珠海港控股集团有限公司,企业性质为有限责任公司(国有独资),注册成立于2008年12月19日,注册资本人民币30亿元,注册地址和主要办公地点为珠海市南水镇榕树湾海港大厦,法定代表人:杨润贵,经营范围:港口极其配套设施的建设、管理、项目投资,地税登记证号:440404682470519。实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称"珠海国资委")。

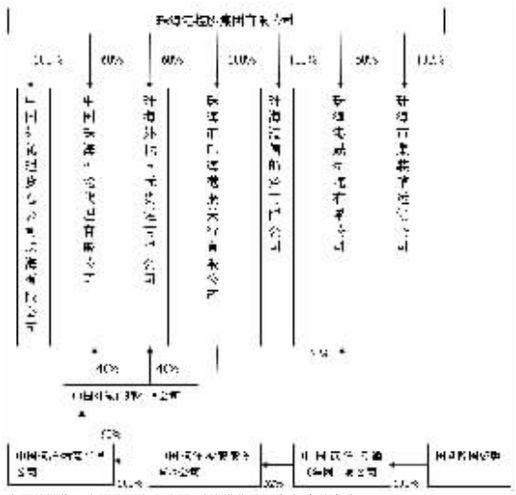
2008年7月,珠海市委、市政府对港口开发和建设管理体制进行改革,组建珠海市港口管理局和珠海港集团,形成港口行政管理、港口经营开发、港区建设发展既分工明确又一体联动的工作格局。珠海港集团成立以来作为港口建设的具体承担者和"以港立市"战略的具体推动者,承担着珠海市高栏、万山、香洲、九洲、井岸、洪湾、唐家等7大港区的开发建设和经营管理任务。目前主要围绕着主体港区——高栏港从事集装箱、散货、油气化学品码头的建设和营运。

珠海港集团2009年度经审计总资产人民币2,949,587,811.08元、净资产人民币1,621,575,270.79元、营业收入人民币216,996,706.44元、净利润人民币47,284,452.10元;2010年6月末经审计总资产人民币3,960,677,297.95元、净资产人民币2,244,168,240.17元、营业收入人民币96,742,085.09元、净利润人民币18,558,959.05元。

珠海港集团持有我公司56,568,194股股份,占公司总股本的16.40%,是公司第一大股东,公司董事局主席杨润贵先生同时兼任珠海港集团董事长、公司董事杨廷安先生兼任珠海港集团副总经理,珠海港集团为我公司关联方。

三、交易标的基本情况

股权结构示意图



注:中国外轮代理有限公司和我公司、珠海港集团不存在关联关系。

(一)中国外轮理货总公司珠海有限公司100%股权

1、基本情况介绍:

中国外轮理货总公司珠海有限公司(以下简称"外轮理货"),有限责任公司(法人独资),权属清晰,不存在抵押、质押、资产争议、诉讼仲裁、查封冻结等情况。外轮理货成立于1987年,注册地珠海,注册资本人民币1200万元,法定代表人冯鑫。经营范围:国际、国内航线船舶理货业务;国际、国内集装箱理箱业务;集装箱装、拆箱理货业务;货物的计量、丈量业务;监装、监卸业务;货损、箱损检定等业务。珠海港集团2009年6月无偿吸收合并珠海市港口企业集团有限公司,承继外轮理货100%股权。

2、经有证券从业资格的立信大华会计师事务所审计出具的一年又一期主要财务数据

单位:人民币元

	总资产	总负债	净资产	应收款项总额	或有事项涉及的总额	营业收入	营业利润	净利润	经营活动产生的现金流量净额
截止2009年底	36,725,229.42	8,792,263.20	27,932,966.22	649,706.75	0	15,922,795.42	4,639,714.78	3,350,917.31	6,137,071.03
截止2010年9月30日	36,100,689.73	5,117,147.67	30,983,542.06	375,664.69	0	13,671,892.53	4,252,370.74	3,050,575.84	-780,059.71

标的公司不存在净利润中包含较大比例的非经常性损益的情况。

3、评估情况

公司作为竞买方委托具有证券从业资格的中和资产评估有限公司以2009年12月31日为基准日对外轮代理货总公司珠海有限公司等七家公司产权的议案》。参与该项议案表决的董事9人,同意9人;反对0人,弃权0人。关联董事2人回避表决。

公司经理层根据上述决议参与此次竞投。按照竞投程序,2010年11月9日,公司作为唯一的竞买方,收到珠海市产权交易中心发出的中标通知书。

因交易对手方为珠海港集团,其持有公司16.4%股份,是公司的第一大股东,本次交易构成关联交易。

独立董事认为:该事项符合国家法律法规和《公司章程》的规定,公开竞投方式遵循公平、公开、公正原则,拟竞拍企业业务符合公司战略转型方向,有利于公司发展,公司独立聘请有证券从业资格的立信大华会计师事务所有限公司和中和资产评估有限公司对标的企业进行了审计和评估并出具报告,相关评估依据和结论是合理的;依据有关评估结论,我们认为标的资产的挂牌价格符合市场公允价值,公司参与此次竞拍是公平合理的,不存在损害公司和中小股东合法权益的情形。董事局审议本项关联交易议案时,关联董事回避表决;关联交易表决程序合法有效,符合《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定。

12个月内公司与珠海港集团累计关联交易金额不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,无需经政府有关部门批准。

二、关联方基本情况

珠海港控股集团有限公司,企业性质为有限责任公司(国有独资),注册成立于2008年12月19日,注册资本人民币30亿元,注册地址和主要办公地点为珠海市南水镇榕树湾海港大厦,法定代表人:杨润贵,经营范围:港口极其配套设施的建设、管理、项目投资,地税登记证号:440404682470519。实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称"珠海国资委")。

2008年7月,珠海市委、市政府对港口开发和建设管理体制进行改革,组建珠海市港口管理局和珠海港集团,形成港口行政管理、港口经营开发、港区建设发展既分工明确又一体联动的工作格局。珠海港集团成立以来作为港口建设的具体承担者和"以港立市"战略的具体推动者,承担着珠海市高栏、万山、香洲、九洲、井岸、洪湾、唐家等7大港区的开发建设和经营管理任务。目前主要围绕着主体港区——高栏港从事集装箱、散货、油气化学品码头的建设和营运。

珠海港集团2009年度经审计总资产人民币2,949,587,811.08元、净资产人民币1,621,575,270.79元、营业收入人民币216,996,706.44元、净利润人民币47,284,452.10元;2010年6月末经审计总资产人民币3,960,677,297.95元、净资产人民币2,244,168,240.17元、营业收入人民币96,742,085.09元、净利润人民币18,558,959.05元。

珠海港集团持有我公司56,568,194股股份,占公司总股本的16.40%,是公司第一大股东,公司董事局主席杨润贵先生同时兼任珠海港集团董事长、公司董事杨廷安先生兼任珠海港集团副总经理,珠海港集团为我公司关联方。

三、交易标的基本情况

股权结构示意图

注:中国外轮代理有限公司和我公司、珠海港集团不存在关联关系。

(一)中国外轮理货总公司珠海有限公司100%股权

1、基本情况介绍:

中国外轮理货总公司珠海有限公司(以下简称"外轮理货"),有限责任公司(法人独资),权属清晰,不存在抵押、质押、资产争议、诉讼仲裁、查封冻结等情况。外轮理货成立于1987年,注册地珠海,注册资本人民币1200万元,法定代表人冯鑫。经营范围:国际、国内航线船舶理货业务;国际、国内集装箱理箱业务;集装箱装、拆箱理货业务;货物的计量、丈量业务;监装、监卸业务;货损、箱损检定等业务。珠海港集团2009年6月无偿吸收合并珠海市港口企业集团有限公司,承继外轮理货100%股权。

2、经有证券从业资格的立信大华会计师事务所审计出具的一年又一期主要财务数据

单位:人民币元

	总资产	总负债	净资产	应收款项总额	或有事项涉及的总额	营业收入	营业利润	净利润	经营活动产生的现金流量净额
截止2009年底	50,393,102.90	30,187,617.68	20,205,485.22	3,298,072.11	0	17,461,953.36	3,134,181.11	2,196,877.49	5,194,756.90
截止2010年9月30日	50,256,955.26	26,254,209.26	24,002,746.00	5,423,596.83	0	18,196,007.21	5,171,149.23	3,797,260.78	3,704,789.75

标的公司不存在净利润中包含较大比例的非经常性损益的情况

3、评估情况

公司作为竞买方委托具有证券从业资格的中和资产评估有限公司以2009年12月31日为基准日对外轮代理进行评估,中和资产评估有限公司于2010年10月30日出具中和评报字(2010)第CH1018-2号《资产评估报告》。

本次评估采用了成本法和收益法两种方法对外轮代理的股东全部权益价值的市场价值进行估算,并以收益法评估结果作为最终评估结论。评估结论:在评估基准日2009年12月31日外轮代理评估前所有者权益账面值为2,020.55万元,股东全部权益评估值为3,563万元,增值1,542.45万元,增值率76%。评估报告上传于巨潮网www.cninfo.com.cn。

评估说明:

本次评估目的为股权转让,评估价值是以企业未来的盈利能力为出发点。外轮代理经营较为稳定,在行业中暂处于区域垄断地位,未来收益可以合理预测,与收益相关的风险可以基本量化,可以选用收益法进行评估。由于成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值,而收益法是在考虑企业整体资产预期获利能力的基础上进行评估的,更能体现企业多种获利因素的综合作用,所以,本次评估最终选用收益法的评估结果作为评估结论。

本次收益法评估以企业的自由现金流作为收益额,选用分段收益折现模型。即:将以持续经营为前提的未来收益分为前后两个阶段进行预测,其中第一阶段为2010年1月1日至2014年12月31日,预测期为5年,第二阶段为2015年1月1日至永续经营,在此阶段中,外轮代理的净现金流在2014年的基础上将保持稳定。

①收益法有关计算模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期权投资价值

非经营性及溢余资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产。

营业性资产价值的计算公式为:

$$P=\left[\sum_{i=1}^{n}Ri(1+r)^{-i}+R_n/r(1+r)^{-n}\right]$$

其中:P——评估基准日的企业营业性资产价值

Ri——企业未来第i年预期自由净现金流

r——折现率,由加权平均资本成本估价模型确定

i——收益计算年

n——折现期

折现率r采用加权平均资本成本估价模型(WACC"),WACC模型可用下列数学公式表示:

WACC=ke×[E÷(D+E)]+kd×(1-t)×[D÷(D+E)]

其中:ke=权益资本成本

E=权益资本的市场价值

D=债务资本的市场价值

kd=债务资本成本

t=所得税率

②外轮代理收益法评估明细表(金额:万元):

项目	2007	2008	评估基准日	预测					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015年至永续
销售收入	1503.89	1534.15	1746.20	2300.17	2323.17	2346.39	2369.87	2393.56	
销售成本	634.64	605.83	589.17	735.21	811.29	749.45	740.11	747.40	
营业税及附加	83.57	85.21	96.04	128.81	130.10	131.40	132.71	134.04	
产品销售毛利	785.68	843.11	1060.98	1436.15	1381.78	1465.54	1497.05	1512.12	
减:期间费用	684.85	724.76	776.77	973.61	1015.14	994.81	998.19	1009.17	
管理费用	692.73	727.31	876.55	973.61	1015.14	994.81	998.19	1009.17	
财务费用	-7.89	-2.55	-99.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
主营业务利润	100.84	118.35	284.21	462.54	366.64	470.73	498.86	502.95	
加:其它业务利润	15.45	15.15							
营业利润	157.00	133.50	284.21	462.54	366.64	470.73	498.86	502.95	
加:投资收益	148.69	214.00	4.26						
减:营业外支出(收入)	-3.40	0.24	14.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
息税前利润总额	302.29	347.26	274.28	462.54	366.64	470.73	498.86	502.95	
所得税率	0.15	0.18	0.20	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
减:所得税	56.27	72.72	79.55	115.64	91.66	117.68	124.71	125.74	
净利润	246.03	274.55	194.73	346.91	274.98	353.05	374.14	377.21	377.21
加:税后利息	-6.70	-2.09	-79.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
加:折旧和摊销	75.00	69.00	43.00	40.00	140.00	40.00	16.00	16.00	16.00
减:资本性支出			24.00	40.00	140.00	40.00	16.00	16.00	16.00
权益性投资支出									
运营资本增量				490.28	8.05	8.12	8.21	8.29	8.29
自由现金流量	314.32	341.46	133.91	-143.38	266.94	344.93	365.93	368.93	368.93
企业现金流量	314.32	341.46	133.91	-143.38	266.94	344.93	365.93	368.93	368.93
折现率				0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
折现年数				1	2	3	4	5	
折现系数				0.89	0.80	0.71	0.63	0.57	4.68
现金流折现现值				-127.93	212.50	245.00	231.91	208.61	1727.19
现金流折现现值之和				2497					
加:非经营及溢余资产				1066					
加:长期股权投资				0					
减:付息负债				0					
股东权益的公允市场价值				3563					

截止2009年12月31日,在不可流通和持续经营前提下采用收益现值法评估出的外轮代理100%股东全部权益市场价值为人民币3563万元。

董事局认为上述评估依据和评估结论是合理的。

4、本次股权转让不涉及债权债务关系的转移。

(三)珠海外代国际货运有限公司60%股权

1、基本情况介绍

珠海外代国际货运有限公司(以下简称"外代国际货运"),有限责任公司,珠海港集团2009年6月通过吸收合并珠海市港口企业集团有限公司,承继外代国际货运60%股权,中国外轮代理有限公司持有外代国际货运40%股权。股权权属清晰,不存在抵押、质押、资产争议、诉讼仲裁、查封冻结等情况。成立于1996年,注册地珠海,注册资本人民币500万元,法定代表人黄辉。经营范围:按珠海市外经委批复开展进出口业务(具体商品按珠外经字(1997)104号文执行);国际货运代理。中国外轮代理有限公司已放弃对出让股份所享有的优先购买权。

2、经有证券从业资格的立信大华会计师事务所审计出具的一年又一期主要财务数据

单位:人民币元

	总资产	总负债	净资产	应收款项总额	或有事项涉及的总额	营业收入	营业利润	净利润	经营活动产生的现金流量净额
截止2009年底	17,209,905.87	9,841,347.24	7,368,558.63	2,716,873.31	0	1,644,450.28	-114,206.00	-133,052.79	-2,628,000.71
截止2010年9月30日	18,213,658.43	10,836,653.53	7,377,004.90	1,232,110.52	0	1,398,005.93	12,927.50	8,446.27	-1,978,809.96

标的公司不存在净利润中包含较大比例的非经常性损益的情况

3、评估情况

公司作为竞买方委托具有证券从业资格的中和资产评估有限公司以2009年12月31日为基准日对外代国际货运进行评估,中和资产评估有限公司于2010年10月30日出具中和评报字(2010)第CH1018-1号评估报告。评估报告上传于巨潮网www.cninfo.com.cn。

外代国际货运近几年经营业绩近年一直不稳定,无稳定的现在流量,根据收益法评估的适用性,本次评估不宜采用收益法;因没有成功的类似企业交易案例,也不宜采用市场法,故本次评估采用成本法。

在评估基准日2009年12月31日,持续经营前提下,经成本法评估,珠海外代国际货运有限公司总资产账面价值为1,720.99万元,评估价值为1,724.23万元,增值额为3.24万元,增值率为0.19%;总负债账面价值为984.13万元,评估价值为984.13万元,增值额为0.00万元,增值率为0.00%;净资产账面价值为736.86万元,净资产评估价值为740.10万元,增值额为3.24万元,增值率为0.44%。评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日:2009年12月31日　　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	1,709.76	1,711.32	1.56	0.09
2	非流动资产	11.23	12.91	1.68	14.96
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				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	10.89	12.57	1.68	15.43
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1,720.99	1,724.23	3.24	0.19
21	流动负债	984.13	984.13	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	984.13	984.13	0.00	0.00
24	净资产(所有者权益)	736.86	740.10	3.24	0.44

董事局认为上述评估依据和评估结论是合理的。

4、本次股权转让不涉及债权债务关系的转移。

(四)珠海市珠海港报关行有限公司100%股权

1、基本情况介绍

珠海市珠海港报关行有限公司(以下简称"报关行"),有限责任公司,珠海港集团2009年6月通过吸收合并珠海市港口企业集团有限公司,承继报关行100%股权。股权权属清晰,不存在抵押、质押、资产争议、诉讼仲裁、查封冻结等情况。报关行成立于1991年,注册地珠海,注册资本人民币250万元,法定代表人杨廷安。经营范围:代理船舶,货物,箱体的报关业务。

2、经有证券从业资格的立信大华会计师事务所审计出具的一年又一期主要财务数据

单位:人民币元

	总资产	总负债	净资产	应收款项总额	或有事项涉及的总额	营业收入	营业利润	净利润	经营活动产生的现金流量净额
截止2009年底	14,664,959.40	8,551,958.86	6,113,000.54	647,352.02	0	4,164,674.76	161,627.71	469,507.46	675,816.47
截止2010年9月30日	10,386,788.30	4,176,587.12	6,210,201.18	0	0	278,577.23	122,906.99	97,200.64	-1,273,969.48

标的公司净利润中包含非经常性损益的情况:

报关行2009年净利润为469,507.46元,其中营业外收入为467953.05元,占净利润的99.67%,该营业外收入是报关行接收珠海港集团的子公司珠海市港金实业发展公司的债权债务形成的收益。

3、评估情况

公司作为竞买方委托具有证券从业资格的立信大华会计师事务所有限公司和中和资产评估有限公司以2009年12月31日为基准日对报关行进行审计评估,中和资产评估有限公司于2010年10月30日出具中和评报字(2010)第CH1018-4号评估报告。评估报告上传于巨潮网www.cninfo.com.cn。

珠海市珠海港报关行有限公司的主营业务是为代理船舶、货物、箱体的报关业务,由于受全球金融危机的影响,国际贸易受到较大冲击,报关行业市场低迷,加之企业经营规模较小,企业近年来收益欠佳,不稳定,根据收益法评估的适用性,本次评估不宜采用收益法;因没有成功的类似企业交易案例,也不宜采用市场法,故本次评估采用成本法。

经成本法评估,珠海市珠海港报关行有限公司总资产账面价值为1,466.50万元,评估价值为1,896.39万元,增值额为429.89万元,增值率为29.31%;总负债账面价值为855.20万元,评估价值为855.20万元,增值额为0.00万元,增值率为0.00%;净资产账面价值为611.30万元,净资产评估价值为1,041.19万元,增值额为429.89万元,增值率为70.32%。评估结果详见下列评资产评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日:2009年12月31日　　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	712.27	712.59	0.32	0.04
2	非流动资产	754.23	1,183.80	429.57	56.95
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				
6	长期股权投资	263.72	241.54	-22.18	-8.41
7	投资性房地产	444.48	872.75	428.27	96.35
8	固定资产	45.96	69.52	23.56	51.26
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	0.07		-0.07	-100.00
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1,466.50	1,896.39	429.89	29.31
21	流动负债	855.20	855.20		
22	非流动负债				
23	负债合计	855.20	855.20		
24	净资产(所有者权益)	611.30	1,041.19	429.89	70.32

其中:①、本次评估投资性房地产增值主要原因是:

委估的投资性房地产大部分购置于20世纪初期,至此次评估基准日被评估投资性房地产所在地的房屋市场价格变动比较大,故使评估值增值。具体明细为:

名称	土地用途	面积(M²)	用地性质	账面净值(元)	评估值(元)	评估增值率%
香洲胡湾路珠光花园D栋首层1.2.3号	商业	393.21	出让	3,010,356.73	3,558,550.50	18.21
吉大石花东路海湾花园3栋7A房	住宅	93.93	出让	173,741.34	610,545.00	251.41
吉大石花东路海湾花园4栋5A房	住宅	93.93	出让	173,741.33	610,545.00	254.41
吉大石花东路海湾花园4栋5C房	住宅	94.35	出让	171,414.03	611,325.00	256.64
吉大石花东路海湾花园4栋5D房	住宅	94.35	出让	172,756.72	611,325.00	253.86
吉大石花东路海湾花园4栋5F房	住宅	93.93	出让	173,741.33	610,545.00	251.41
吉大石花东路海湾花园4栋7C房	住宅	94.35	出让	175,426.39	613,275.00	249.59
吉大石花东路海湾花园6栋7A房	住宅	93.93	出让	172,837.41	610,545.00	253.25
前山翠微杏花苑A型2A-301房	住宅	57.14	划拨	85,519.37	348,554.00	307.57
前山翠微杏花苑A型2栋2F304房	住宅	90.38	划拨	135,269.28	542,280.00	300.89
合计		1198.90		4,444,803.93	8,727,489.50	96.35

其中:①、本次评估投资性房地产增值主要原因是:

委估的投资性房地产大部分购置于20世纪初期,至此次评估基准日被评估投资性房地产所在地的房屋市场价格变动比较大,故使评估值增值。具体明细为:

名称	土地用途	面积(M²)	用地性质	账面净值(元)	评估值(元)	评估增值率%
香洲胡湾路珠光花园D栋首层1.2.3号	商业	393.21	出让	3,010,356.73	3,558,550.50	18.21
吉大石花东路海湾花园3栋7A房	住宅	93.93	出让	173,741.34	610,545.00	251.41
吉大石花东路海湾花园4栋5A房	住宅	93.93	出让	173,741.33	610,545.00	254.41
吉大石花东路海湾花园4栋5C房	住宅	94.35	出让	171,414.03	611,325.00	256.64
吉大石花东路海湾花园4栋5D房	住宅	94.35	出让	172,756.72	611,325.00	253.86
吉大石花东路海湾花园4栋5F房	住宅	93.93	出让	173,741.33	610,545.00	251.41
吉大石花东路海湾花园4栋7C房	住宅	94.35	出让	175,426.39	613,275.00	249.59
吉大石花东路海湾花园6栋7A房	住宅	93.93	出让	172,837.41	610,545.00	253.25
前山翠微杏花苑A型2A-301房	住宅	57.14	划拨	85,519.37	348,554.00	307.57
前山翠微杏花苑A型2栋2F304房	住宅	90.38	划拨	135,269.28	542,280.00	300.89
合计		1198.90		4,444,803.93	8,727,489.50	96.35

②、本次评估固定资产——房屋建筑物

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m²或m³	账面净值(元)	评估值(元)	增值率%
外代办公楼	钢混	1994年	173.54	339,526.47	585,052.00	72.31

增值主要原因是:委估房屋建筑物建于1994年,至此次评估基准日被评估房屋建筑物所在地的建设工程建造成本有增长,故使评估值增值。

董事局认为上述评估依据和评估结论是合理的。

4、本次股权转让不涉及债权债务关系的转移。

(五)珠海港信航务有限公司100%股权

1、基本情况介绍

珠海港信航务有限公司(以下简称"港信航务"),有限责任公司,珠海港集团2009年6月通过吸收合并珠海市港口企业集团有限公司,承继港信航务100%股权。股权权属清晰,不存在抵押、质押、资产争议、诉讼仲裁、查封冻结等情况。港信航务成立于1994年,注册地珠海,注册资本人民币4913万元,法定代表人方奕平。经营范围:经营珠海港到广东省沿海港间航线的货物运输、经营港口的港作及拖带业务(有效期至2011年3月21日),船舶零配件、普通机械、电器机械及器材的批发、零售,港口航道工程、河流疏竣工程(凭资质证经营),灯塔及航标管理。

2、经有证券从业资格的立信大华会计师事务所审计出具的一年又一期主要财务数据

单位:人民币元

	总资产	总负债	净资产	应收款项总额	或有事项涉及的总额	营业收入	营业利润	净利润	经营活动产生的现金流量净额
截止2009年底	75,809,932.56	8,549,532.11	67,260,400.45	2,823,155.29	0	34,457,822.20	8,745,743.32	6,448,787.68	15,581,539.44
截止2010年9月30日	76,350,153.55	6,956,102.85	69,394,050.70	4,365,111.86	0	25,854,120.23	6,647,591.90	4,795,160.84	-1,845,297.16

标的公司不存在净利润中包含较大比例的非经常性损益的情况。

3、评估情况

公司作为竞买方委托具有证券从业资格的中和资产评估有限公司以2009年12月31日为基准日对港信航务进行评估,中和资产评估有限公司于2010年10月30日出具中和评报字(2010)第CH1018-7号《资产评估报告》。

本次评估采用了成本法和收益法两种方法对港信航务的股东全部权益价值的市场价值进行估算,并以收益法评估结果作为最终评估结论。评估结论:在评估基准日2009年12月31日珠海港信航务有限公司评估前所有者权益账面值为6,726.04万元,股东全部权益评估值为7,936万元,增值1,209.96万元,增值率18%。评估报告上传于巨潮网www.cninfo.com.cn。

评估说明:

本次评估目的为股权转让,评估价值是以企业未来的盈利能力为出发点。港信航务经营较为稳定,在行业中暂处于区域垄断地位,未来收益可以合理预测,与收益相关的风险可以基本量化,可以选用收益法进行评估。由于成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值,而收益法是在考虑企业整体资产预期获利能力的基础上进行评估的,更能体现企业多种获利因素的综合作用,所以,本次评估最终选用收益法的评估结果作为评估结论。

本次收益法评估以企业的自由现金流作为收益额,选用分段收益折现模型。即:将以持续经营为前提的未来收益分为前后两个阶段进行预测,其中第一阶段为2010年1月1日至2014年12月31日,预测期为5年,第二阶段为2015年1月1日至永续经营,在此阶段中,港信航务的净现金流在2014年的基础上将保持稳定。

①收益法有关计算模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期权投资价值

非经营性及溢余资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产。

营业性资产价值的计算公式为:

$$P=\left[\sum_{i=1}^{n}Ri(1+r)^{-i}+R_n/r(1+r)^{-n}\right]$$

其中:P——评估基准日的企业营业性资产价值

Ri——企业未来第i年预期自由净现金流

r——折现率,由加权平均资本成本估价模型确定

i——收益计算年

n——折现期

折现率r采用加权平均资本成本估价模型(WACC"),WACC模型可用下列数学公式表示:

WACC=ke×[E÷(D+E)]+kd×(1-t)×[D÷(D+E)]

其中:ke=权益资本成本

E=权益资本的市场价值

D=债务资本的市场价值

kd=债务资本成本

t=所得税率

②港信航务收益法评估明细表(金额:万元):

项目	2007	2008	评估基准日	预测					
				2010	2011	2012	2013	2014	2015年至永续
销售收入	2646.71	3225.92	3445.78	3409.79	3447.39	3843.57	4289.58	4494.97	
销售成本	1388.17	1862.68	1832.57	1910.50	2043.61	2177.61	2207.47	2258.60	
营业税及附加	98.95	123.92	131.68	112.63	113.87	126.95	141.68	148.47	
产品销售毛利	1159.60	1239.32	1481.54	1386.67	1289.92	1539.02	1940.43	2087.90	
减:期间费用	508.13	547.13	607.58	644.33	764.75	719.63	730.97	685.19	
管理费用	517.34	555.11	613.14	644.33	652.75	663.63	674.97	685.19	
财务费用	-9.21	-7.99	-5.56	0.00	112.00	56.00	56.00	0.00	
主营业务利润	651.47	692.19	873.96	742.34	525.16	819.39	1209.45	1402.71	
营业利润	651.47	692.19	873.96	742.34	525.16	819.39	1209.45	1402.71	
减:营业外支出(收入)	1.10	8.79	18.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
息税前利润总额	650.37	683.40	855.04	742.34	525.16	819.39	1209.45	1402.71	
所得税率	0.20	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
减:所得税	132.35	165.18	220.86	185.58	131.29	204.85	302.36	350.68	
净利润	518.02	518.22	634.19	556.75	393.87	614.54	907.09	1052.04	1052.04
加:税后利息				0.00	84.00	42.00	42.00	0.00	
加:折旧和摊销				379.02	474.02	480.36	463.64	466.81	466.81
减:资本性支出				1268.00	3000.00	200.00			
减:权益性投资支出									
减:运营资本增量				11.81	12.22	128.75	144.95	66.75	0.00
自由现金流量	518.02	518.22	634.19	-344.03	-2060.32	808.14	1267.78	1452.09	1518.84
加:有息负债增加									
企业现金流量		518.22	634.19	-344.03	-2060.32	808.14	1267.78	1452.09	1518.84