（上接D25版）

截至本报告书签署日，上述54#-60#泊位已经营口市交通局初步验收合格，尚需取得交通部验收批复。港务集团承诺将于本次交易资产交割前，办理完成该等泊位的竣工验收。

（三）主要资产权属状况

标的资产主要为54#-60#泊位生产运营相关的固定资产与无形资产。截至本报告书签署日，港务集团合法拥有标的资产，标的资产权属清晰。标的资产的主要资产权属情况如下：

1、土地使用权权属情况

①土地使用权证取得情况

港务集团已通过出让方式取得的与标的资产相关的土地使用权证情况如下：

序号	土地使用权证号	证载面积（㎡）	标的资产涉及面积（㎡）	取得日期	终止日期
1	鲅鱼圈国用（2003）字第0121号	558,386.30	245,807.41	2003年6月25日	2053年6月25日
2	鲅鱼圈国用（2006）字第0121号	554,880.90	245,837.30	2006年9月24日	2056年9月24日
3	鲅鱼圈国用（2006）字第0122号	559,087.90	255,640.43	2006年9月24日	2056年9月24日
4	鲅鱼圈国用（2009）字第0147号	1,619,787.00	648,987.29	2009年7月8日	2056年12月15日
合计		3,292,142.10	1,396,272.43		

注：上表中鲅鱼圈国用（2003）字第0121号土地已抵押给中国光大银行大连分行，鲅鱼圈国用（2006）字第0121、0122号土地已抵押给中国银行股份有限公司营口经济技术开发区支行。

标的资产涉及的土地139.63万平方米，包含于港务集团已取得的上述土地使用权证中。标的资产涉及的土地尚未取得独立的土地使用权证，相关土地分割手续尚在办理中。2011年3月17日，营口市国土资源局鲅鱼圈分局已出具书面文件确认该等土地分割办理土地使用权证无障碍。港务集团承诺在本次交易实施前办理完成标的资产相关的土地使用权证。

②土地使用权抵押情况

标的资产涉及的土地存在抵押情况，为港务集团三笔共计5.1亿元贷款（目前贷款余额为4.49亿元）提供抵押担保。目前，港务集团已取得相关抵押权人中国银行股份有限公司营口经济技术开发区支行和中国光大银行大连分行关于解除资产抵押的意向性同意函。港务集团亦已承诺在上市公司召开股东大会审议本次交易前解除该等土地的抵押担保。

2、房屋建筑物权属情况

标的资产涉及的房屋建筑物为港务集团合法拥有，权属清晰，相关房屋权属证书正在办理中。2011年3月17日，营口经济技术开发区公共事业与房产局已出具书面文件确认该等房屋办理权属证书无障碍。

综上，标的资产权属清晰，除涉及的土地需解除抵押外，其他相关资产过户或者转移不存在法律障碍。

（四）主要财务数据

根据华普天健出具的会审字（2011）6061号《审计报告》，标的资产模拟财务报表的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2011年1月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
固定资产	445,719.33	426,397.06	147,614.12
在建工程			232,866.54
无形资产	39,389.56	39,463.17	40,346.50
资产总计	485,108.88	465,860.22	420,827.15
项目	2011年1月	2010年	2009年
营业收入	7,231.09	56,957.07	20,591.62
营业利润	1,014.28	5,277.93	1,717.73
利润总额	1,014.28	5,284.00	1,717.73
净利润	732.33	3,545.95	449.21

二、标的资产的评估情况

根据中天和（2011）评字第003号《资产评估报告》，本次评估分别采用成本法和收益法两种方法对标的资产进行评估，两种方法的评估情况如下：

（一）成本法评估情况

1、评估结果

本次交易的54#-60#泊位资产虽未经整体竣工验收，但各单项资产均已完成交工验收，均已由在建工程转为固定资产，且54#-60#泊位已取得营口市交通局的试运行批文，已达到预定可使用状态。经评估人员现场勘察，各项资产均已正常使用，因此评估机构对54#-60#泊位的相关资产按已转固情况进行评估。

标的资产采用成本法的评估值为604,250.94万元，账面值485,108.88万元，评估增值119,142.06万元，增值率24.56%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率（%）
流动资产				
非流动资产	485,108.88	604,250.94	119,142.06	24.56
其中：固定资产	445,719.33	511,636.78	65,917.45	14.79
固定资产—房屋建筑物类	332,899.78	394,238.88	61,339.10	18.43
固定资产—设备类	112,819.54	117,397.89	4,578.35	4.06
无形资产—土地使用权	39,389.56	92,614.17	53,224.61	135.12
资产总计	485,108.88	604,250.94	119,142.06	24.56

2、评估增值原因

标的资产评估增值119,142.06万元，增值率24.56%，具体增值情况如下：

①固定资产增值65,917.45万元，增值率14.79%，主要原因为：1）房屋建筑物评估时采用的经济耐用年限与企业财务折旧年限不同，现时建筑材料和人工费等市场价格与企业入账时的价格相比有一定的差异；2）设备基本为2007年以后购入，状况较好，经济使用年限与企业财务折旧年限不同，部分设备的重置成本有所增加。

②无形资产土地使用权增值53,224.61万元，增值率135.12%，主要原因为：1）土地使用权账面值构成仅为土地出让金等，不是完整的土地市场价值，而评估值中包含了土地取得成本、开发成本、利润及土地增值收益等，为土地市场价值；2）土地使用权交易价格呈逐年上涨趋势。

（二）收益法评估情况

1、评估思路

本次评估采用间接法评估资产组价值，将委估资产组与其他配套资产以及相关负债组合成为一个可以独立经营的模拟企业，假设模拟企业中委估资产组由股东以股本投入方式取得，其他配套资产由有息负债方式取得，通过对模拟企业整体价值（BEV）的评估来间接获得资产组价值。模拟企业整体价值的收益法是通过模拟企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值。

模拟企业全部股权价值=（模拟企业整体价值-有息负债价值）×（1-非流动性折扣率）

委估资产组价值=模拟企业全部股权价值+有息负债价值-其他配套资产价值

模拟企业资产由委估资产组与其他配套资产组成。资产组为54#-60#码头及相关资产，评估机构将其作为模拟企业的股东全部投入；经分析，委估资产组基本能满足模拟企业的正常经营需要，不需配套其他资产；经港务集团预测，模拟企业有息负债为0元。根据上述公式，则：

委估资产组价值=模拟企业全部股权价值=模拟企业整体价值×（1-非流动性折扣率）

2、评估模型

模拟企业整体价值的评估采用实体现金流量折现（entity DCF model）分段式评估模型，公式如下：

$$V=\sum_{t=1}^{n}\frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t}+\frac{FCFF_{n+1}}{WACC\times(1+WACC)^n}$$

式中：V：模拟企业整体评估价值；

t：预测期；

FCFF$_t$：模拟企业自由现金流量（free cash flow to firm）；

WACC：模拟企业加权平均资本成本；

3、重要评估参数

①预测期

模拟企业的未来经营情况不存在影响其持续经营能力的重大不利因素，因此本次评估在持续经营的前提下按土地与码头剩余使用年限孰短的原则确定预测期至2056年。

根据模拟企业的特点，本次评估采用二段法对模拟企业的收益进行预测，将预测期划分为详细预测期和详细预测期之后的稳定期，其中对详细的预测期的确定是根据模拟企业的自身特点和行业、地区发展情况判断的。因此本次评估的详细预测期为2011年2月至2015年。

②净利润预测

模拟企业净利润的测算如下表：

单位：万元

项目	2011.2-2011.12	2012	2013	2014	2015	2015后
一、主营业务收入	81,808.71	106,725.00	126,580.00	148,110.00	171,433.00	171,433.00
减：主营业务成本	50,336.45	62,770.00	71,890.00	81,170.00	91,370.00	91,370.00
主营业务税金及附加	1,702.65	3,240.00	3,860.00	5,080.00	5,340.00	5,340.00
二、主营业务利润	29,769.61	40,715.00	50,830.00	61,860.00	74,723.00	74,723.00
加：其他业务利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	2,340.50	2,980.00	3,050.00	3,140.00	3,240.00	3,240.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	27,429.11	37,735.00	47,780.00	58,720.00	71,483.00	71,483.00
加：投资收益						
补贴收入						
营业外收入						
减：营业外支出						
四、利润总额	27,429.11	37,735.00	47,780.00	58,720.00	71,483.00	71,483.00
减：所得税	5,592.80	9,433.75	11,945.00	14,680.00	17,870.75	17,870.75
五、净利润	21,836.31	28,301.25	35,835.00	44,040.00	53,612.25	53,612.25

③折现率

本次评估采用资本加权平均成本模型（WACC）确定折现率，公式如下：

式中：E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本（本次评估按有息负债的金额加权资本成本计算）；

t：模拟企业的所得税率（根据企业现行税率本次评估取25%）。

① 权益资本成本K_e的确定

权益资本成本按国际通常使用的资本定价模型（CAPM）求取，公式如下：

式中：K_e—所有者权益（股东权益资本）的成本；

ERP—股权市场超额回报率；

Rf—无风险报酬率；

β—有财务杠杆风险报酬系数；

R_s—企业特有风险超额回报率。

1）无风险报酬率Rf的测算

本次评估采用近期发行的五年期国债的利率作为无风险报酬率测算基础。2010年至2011年1月共发行5期凭证式国债，其中5年期凭证式国债利率为4.60%，将其转化为复利利率为4.23%，以此作为本次评估的无风险报酬率。

2）股权市场超额回报率ERP的测算

根据国内ERP估算实证研究，股权市场超额回报率ERP的估算方法分为历史数据法和隐含法。由于在企业价值评估中估算的ERP是未来预期的，不是基准日的ERP，历史数据法估算的ERP一般是现实的，不是预期的，因此历史数据存在固有的理论缺陷，但历史数据法存在可靠性高的优点，另一方面隐含法理论上有其优越的地方，但估算时需要对成份股未来收益进行预测，存在对未来预期的不确定性问题，特别是长期增长率预测存在较大的不确定性问题，两种方法各有长处，也各存在不足，因此经研究综合两种方法的结论综合确定ERP。根据国内相关数据研究成果显示，2010年历史数据法估算的ERP值为7.40%，隐含法估算的ERP值为6.35%，两种方法估算的ERP平均值为6.88%，以此作为本次评估的股权市场超额回报率。

3）有财务杠杆风险报酬系数β的测算

A、无财务杠杆风险系数的确定

根据WIND资讯提取的5年期可比上市公司沪深300指数平均值做为无财务杠杆风险系数，故无财务杠杆风险系数β值为0.3432。

B、有财务杠杆风险系数的测算

$\beta_l=\beta_u\times[1+(1-t)\times D/E]$

式中：β_l—有财务杠杆的β；

β_u—无财务杠杆的β；

D—有息负债现时市场价值；

E—所有者权益现时市场价值；

T—所得税率。

$\beta_l=0.3432\times[1+(1-25\%)\times 0]=0.3432$

4）企业特有风险超额回报率R_s的测算

企业特有风险超额回报率R_s采用国内相关研究成果确定，具体公式如下：

$R_s=3.73\%-0.717\%\times Ln(S)-0.267\%\times ROA$

其中：R_s：企业特有风险超额回报率；

S：企业总资产账面值（按亿元单位计算）；

ROA：总资产报酬率；

Ln：自然对数。

S：48.51亿元，Ln（S）=3.882；

ROA=息税前利润/平均总资产=2.8446.73=0.061（根据华普天健会审字（2011）6062号《盈利预测审核报告》相关数据计算得出）。

R_s=3.73%-0.717%×3.882-0.267%×0.061=0.93%

5）所有者权益（股东权益资本）的成本K_e的测算

根据资本定价模型（CAPM）公式：

=4.23%+0.3432×6.88%+0.93%

=7.52%

②资本加权平均成本WACC的确定

④非流动性折扣率

因模拟企业为非上市公司，其股权价值与上市公司的股权价值相比流动性较差，因此有必要考虑非流动性折扣。

资料显示，国外对限制股票交易价格研究的成果表明，缺少流通性对股票价格有很大的减值影响，这种影响如果与可流通股相比存在减值折扣率。非流动性折扣范围在13%至45%之间，其中平均值为28.84%，中值为31.2%。国内通过对1998-2005年法人股交易价格与同一公司流通股的交易价格存在差异来研究非流动性折扣，平均折扣率25.83%；根据非流动性折扣率问题的中国研究股权分置改革期权定价模型（B-S模型）结论，股权非流动性折扣率为22%-32%左右，其中交通运输业抽取50个样本的非流动性折扣率平均值为25.83%。

综上，本次评估非流动性折扣率取值为25%。

4、评估结果

委估资产组价值=模拟企业全部股权价值=模拟企业整体价值×（1-非流动性折扣率）=812,500.61×75%=609,375.46（万元）

因此，标的资产采用收益法的评估结果为609,375.46万元。

（三）两种方法评估结果的差异分析与结果选取

成本法与收益法相比相差5,124.52万元，差异率为0.85%。评估机构认为，两种评估结果的差异率在合理范围内。

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，通过生产要素成本投入的途径反映资产组的价值，在客观评估各项资产加和获得资产价值的基础上，合理的反映了资产组的价值。收益法是将委估资产组作为具有独力获利能力的主体，通过合理预测该主体未来盈利进行折现获得资产组价值。收益法评估结果依赖于未来盈利预测的可靠度，受政策、市场情况等诸多因素影响。考虑到本次评估所采用的收益法是建立在将评估对象置入模拟企业的特定前提下，未来收益预测中的评估假设和限制条件较多，具有一定的不确定性。根据本次评估中评估对象的特点和所获得的评估资料的情况，评估机构认为成本法的评估结论更能公允的体现本次评估目的下的资产组价值，故采用成本法评估结果作为本次评估的最终结论，即标的资产于评估基准日的评估值为604,250.94万元。

三、标的资产主营业务的具体情况

（一）主营业务

本次交易的标的资产为港务集团在鲅鱼圈港区的54#-60#泊位资产和业务，其中，54#-58#泊位为集装箱泊位，59#、60#泊位为钢材兼作集装箱泊位。

标的资产的主营业务为集装箱和钢材的装卸、堆存、运输业务。

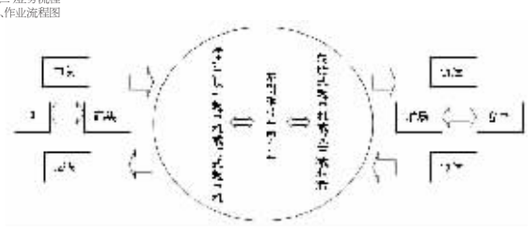
1、装卸业务：主要是指通过组织各种装卸机械在各个不同的运输环节进行货物的装卸。

2、堆存业务：主要是指对货物在堆场内进行装卸、搬运、储存和保管的业务。

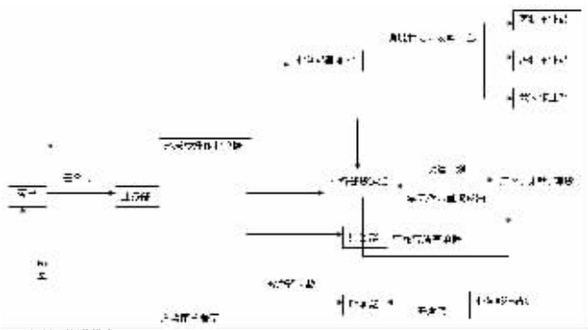
3、运输业务：主要是指接受船运公司或货主委托，从码头、堆场将货物接运至指定地点的业务。

（二）业务流程

1、作业流程图



2、服务流程图



（三）主要经营模式

1、采购模式

标的资产主要从事集装箱和钢材的装卸、堆存、运输服务，主要采购品为港机设备、原材料、生产所需能源等。大型港机设备的采购采用委托招标公司进行一般招标采购，小型港机设备采用向五家以上设备供应商进行询价采购；原材料、能源等主要采取以下三种模式进行采购：①大宗物资向市场公开招标采购；②电力、能源等采取厂家代理商采购；③低值易耗品网上比价采购。

2、生产模式

标的资产生产环节包括货物的装船和卸船、陆路运输的装车和卸车、港区内堆存和搬运。上述生产环节由生产部门负责管理生产作业，由调度部门负责作业过程中协调和管理。

3、销售模式

标的资产具有独立的营销体系，主要客户包括货主类客户、航运类客户、代理类客户以及相关口岸单位。由生产业务部、集装箱业务部针对不同的客户和特定货种，跟踪腹地经济动态与客户需求，进行细分市场信息分析，及时对市场动态作出反应，更好的满足了客户需求。通过在腹地主要客源地成立办事机构、零距离接触客户，为客户提供全程物流服务，进一步降低了客户的物流成本。

（四）主要服务群体、主要销售市场及业务收费情况

1、主要服务群体和主要销售市场

标的资产的主要服务群体和主要销售市场为东北三省和内蒙古东四盟地区的生产商和贸易商。

2、业务收费情况

标的资产港口作业涉及的费率主要依据交通部制订的《港口收费规则（内贸部分）》（交通部令［2005］第8号）、《港口收费规则（外贸部分）（修正）》（交通部令［2001］第11号）、《国内水路集装箱港口收费办法》（交水发［2000］156号）等法律、法规实行定价。

按照国家相关主管部门制定的收费政策，标的资产的港口收费项目的定价模式如下：拖轮费、系解缆费、停泊费、开关舱费、货物港务费执行交通部的费收规定，实行政府定价；内外贸集装箱费率主要按照《内贸集装箱装卸费率表》和《国际航线集装箱港口装卸包干费率表》的规定实行定价；内贸货物（不含内贸集装箱）装卸包干费、外贸货物岸上作业包干费、堆存保管费等港口劳务性收费实行市场调节价。

根据交通部制定的收费政策，实行政府定价的主要费率情况见下表：

编号	项目	计费单位	费率（元）		说明
1	引航费	净吨（马力）	A	0.20	各港港内移泊
		净吨（马力）海里	B	0.002	
2	移泊费	净吨（马力）	A	0.15	
			B	0.12	
3	引航员滞留费	每人每小时	10.00		
4	系、解缆费	每次	A		50净吨（或100载重吨）以下船舶免征
			B	30.00	50-500净吨船舶在码头
			C	50.00	50-500净吨船舶在浮筒
			D	70.00	501-2000净吨船舶在码头
			E	100.00	501-2000净吨船舶在浮筒
			F	140.00	2000净吨以上船舶在码头
			G	200.00	2000净吨以上船舶在浮筒
5	停泊费	净吨（马力）日	A	0.06	
			B	0.12	
6	开、关舱费	每舱口	A	50.00	500净吨以下船舶
			B	100.00	501-1000净吨船舶
			C	170.00	1001-2000净吨船舶
			D	340.00	2000净吨以上船舶

内贸货物港务费率表：

编号	货类	港口	计费单位	费率（元）
1	以重量（W）计费的货物	沿海港口	每计费吨	0.50
		内河港口	每计费吨	1.00
2	以体积（M）计费的货物	沿海港口	每计费吨	0.25
		内河港口	每计费吨	0.50
3	国标20吨集装箱	沿海港口	每箱	1.00
		内河港口	每箱	3.00
4	国标40吨集装箱	沿海港口	每箱	2.00
		内河港口	每箱	6.00

外贸进出口货物港务费率表：

货类	每吨费率（元）	
	进口	出口
煤炭、矿石、矿砂、矿粉、磷灰土、水泥、纯碱、粮食、盐、砂土、石料、砖瓦、生铁、钢材（不包括废钢）、钢管、钢轨、钢坯、钢锭、有色金属块锭、焦炭、半焦、块煤、化肥	1.40	1.70
列名外货物	3.30	1.70
烈性危险货物、冷藏货物、古画、古玩、金器、银器、珠宝、玉器、翡翠、珊瑚、玛瑙、水晶、钻石、象牙（包括制品）、玉刻、木刻、各种材料的雕塑制品、贝雕制品、漆制器皿、古瓷、景泰蓝、地毯、壁毯	6.60	3.30

内贸集装箱装卸费率表：

箱类	包干费（元）	
	20英尺	40英尺
装载一般货物的集装箱	220	330
空箱	110	165
装载一级危险品的集装箱	240	360
冷藏重箱	240	360
冷藏空箱	120	180

国际航线集装箱港口装卸包干费率表：

箱类	包干费（元）	
	20英尺	40英尺
装载一般货物的集装箱	365.30	548.00
空箱	255.80	383.60
装载烈性危险货物的集装箱	401.70	602.70
冷藏重箱	401.70	602.70
冷藏空箱	281.90	422.70

（五）主产销售情况及主要客户

1、生产能力

标的资产中的54#-58#泊位为集装箱泊位，泊位吨级均为5万吨级（水工结构按7万吨级建设），码头面高程为5.5m，码头前沿设计底标高-15.5m，年设计通过能力均为30万TEU，合计150万TEU；59#、60#泊位设计为钢材泊位可兼作集装箱，泊位吨级均为5万吨级（水工结构按7万吨级建设），码头面高程为5.5m，码头前沿设计底标高-15.5m，年设计通过能力均为156万吨，合计312万吨。

2、生产销售情况

标的资产54#-60#泊位均处于试运行状态，尚未达产，最近两年的生产销售情况如下：

年份	项目	集装箱	钢材
2010年	业务量（TEU，吨）	85.90	1467.40
	业务收入（元）	191,092,653.62	311,795,035.14
2009年	业务量（TEU，吨）	44.00	545.00
	业务收入（元）	90,110,995.14	111,487,605.24

3、主要客户情况

最近一年前五名客户情况如下：

客户名称	销售收入金额（元）	占业务总收入比例
2010年		
中海集装箱营口有限公司	131,749,707.74	23.13%
中海集装箱运输股份有限公司	65,773,463.81	11.55%
营口鞍钢国际货运代理有限公司	65,412,453.43	11.48%
本溪北营钢铁（集团）股份有限公司	42,068,323.38	7.39%
营口本钢国贸物流有限公司	29,152,234.68	5.12%
合计	334,156,183.04	58.67%

（六）主要原材料及能源供应情况

港口装卸业务的原材料及能源主要包括流机配件、轮胎、钢丝绳、燃油制品苦垫及劳动保护用品等，原材料及能源消耗占营业总成本比重较低，2009年、2010年占比分别为17.77%、10.59%。

最近一年前五名供应商情况如下：

供应商名称	采购金额（元）	占采购总额比例
2010年		
营口经济技术开发区双峰经贸有限公司	13,893,335.02	27.81%
营口经济技术开发区友和叉车配件经销处	5,499,943.74	11.01%
长春市驰海物资经销有限责任公司	4,448,724.12	8.91%
巨力索具股份有限公司	4,448,153.57	8.90%
营口亚特汽车销售服务有限公司	2,049,030.34	4.10%
合计	30,339,186.79	60.74%

（七）主要固定资产、无形资产情况

1、主要固定资产

标的资产的固定资产主要为港务及库场设施、生产设备（包括装卸机械、机器设备等）、房屋建筑物，具体情况如下：

①港务及库场设施

名称	数量	账面净值（元）	成新率	使用情况
54#-60#泊位	2,195.74（m）	2,563,173,503.64		正常使用
54#泊位	326.10（m）		90%	正常使用
55#泊位	326.10（m）		91%	正常使用
56#泊位	347.84（m）		91%	正常使用
57#泊位	326.10（m）		93%	正常使用
58#泊位	326.10（m）		93%	正常使用
59#泊位	347.84（m）		93%	正常使用
60#泊位	195.66（m）		95%	正常使用
排洪涵	3,732.00（m）	173,809,765.51	98%	正常使用
堆场		418,081,787.41		正常使用
54#泊位后方堆场	240,200.00（㎡）		85%	正常使用
55#-56#泊位后方堆场	341,271.00（㎡）		86%	正常使用
57#-58#泊位后方堆场	296,371.00（㎡）		88%	正常使用
59#-60#泊位后方堆场	303,200.00（㎡）		89%	正常使用
道路	129,891.00（㎡）	37,202,617.34	85%	正常使用
铁路工程	8,013.00（m）	80,314,702.77	93%	正常使用
通信工程	61,310.00（m）	7,705,720.78	93%	正常使用
四期2#3#堆场变电所供电外网及电缆		21,936,800.84	90%	正常使用
2#检查桥	918.00（㎡）	4,882,379.00	88%	正常使用
3#检查桥	918.00（㎡）	4,810,016.90	89%	正常使用

②主要生产设备

名称	数量（台/套）	账面净值（元）	成新率	使用情况
50T-50M轨道式龙门吊	4	22,210,778.08	93%	正常使用
岸边集装箱起重机	4	184,000,000.00	100%	正常使用
岸桥	6	266,164,332.96	94%	正常使用
场桥	4	28,472,222.00	90%	正常使用
轮胎式集装箱龙门起重机	5	33,721,083.32	100%	正常使用
轮胎式集装箱起重机	7	44,769,510.80	96%	正常使用
轮胎式集装箱起重机（30.5T）	4	2,345,819.26	62%	正常使用
轮胎式集装箱起重机（40.5T）	3	19,186,933.20	96%	正常使用
轮胎式龙门起重机	5	39,291,527.80	100%	正常使用
集装箱装卸桥	6	262,949,646.60	96%	正常使用
吊具	5	1,564,583.70	82%	正常使用
吊具	5	6,326,460.96	82%	正常使用
吊具上架	4	156,458.48	82%	正常使用
堆高机	1	1,503,482.22	81%	正常使用
高能系统节电器	1	951,929.65	82%	正常使用
红岩集装箱车	5	235,054.40	35%	正常使用
红岩集装箱车	3	156,066.24	41%	正常使用
集装箱堆高机	1	1,968,950.03	96%	正常使用
集装箱挂车	16	1,422,665.92	90%	正常使用
卡尔玛牵引车	16	10,765,000.00	91%	正常使用
冷藏箱支架	17	2,896,216.02	88%	正常使用
内燃平衡重式叉车	1	163,460.03	95%	正常使用
数字汽车衡	2	787,377.96	85%	正常使用
四期实业自制场桥	6	45,045,333.12	93%	正常使用
四期实业自制场桥	2	12,456,666.50	88%	正常使用
正面吊	2	7,198,888.80	96%	正常使用
装载机	1	94,417.77	44%	正常使用
叉车	1	164,156.25	75%	正常使用
电瓶车	3	150,744.13	91%	正常使用

③房屋建筑物

序号	建筑物名称	建筑面积（㎡）	账面净值（元）	成新率
1	地磅房	718.22	1,524,835.75	95%
2	变电所（a#堆场）	1,284.00	1,668,494.84	90%
3	变电所（b#堆场）	1,314.00	1,772,932.14	92%
4	变电所（6#堆场）	1,335.00	1,875,798.06	92%
5	变电所（4#堆场）	1,350.00	2,191,029.36	94%
6	生活污水处理场中水回用处理车间	450	2,130,648.34	95%
7	生活污水处理场中水回用处理库房	90	426,129.70	95%
8	生活污水处理场中水回用处理加压泵房	38.95	184,419.43	95%
9	办公用房	126.72	126,396.19	90%
10	污水提升泵站	32	382,409.72	95%
11	道口房	55.85	186,520.06	90%
12	场站维修间、候工棚、车棚	1,913.20	4,610,931.00	100%
	合计	8,707.94	17,080,544.59	

上述房屋建筑物为港务集团合法拥有，权属清晰，其中9-12项属于标的资产生产经营使用的临时建筑，1-8项的相关房屋权属证书正在办理中。2011年3月17日，营口经济技术开发区公共事业与房产局已出具书面文件确认该等房屋办理权属证书无障碍。

2、主要无形资产

标的资产的无形资产均为土地使用权，具体情况如下：

①土地使用权证取得情况

港务集团已通过出让方式取得的与标的资产相关的土地使用权证情况如下：

序号	土地使用权证号	证载面积（㎡）	标的资产涉及面积（㎡）	取得日期	终止日期
1	鲅鱼圈国用（2003）字第0121号	558,386.30	245,807.41	2003年6月25日	2053年6月25日
2	鲅鱼圈国用（2006）字第0121号	554,880.90	245,837.30	2006年9月24日	2056年9月24日
3	鲅鱼圈国用（2006）字第0122号	559,087.90	255,640.43	2006年9月24日	2056年9月24日
4	鲅鱼圈国用（2009）字第0147号	1,619,787.00	648,987.29	2009年7月8日	2056年12月15日
合计		3,292,142.10	1,396,272.43		

注：上表中鲅鱼圈国用（2003）字第0121号土地已抵押给中国光大银行大连分行，鲅鱼圈国用（2006）字第0121、0122号土地已抵押给中国银行股份有限公司营口经济技术开发区支行。

标的资产涉及的土地139.63万平方米，包含于港务集团已取得的上述土地使用权证中。标的资产涉及的土地尚未取得独立的土地使用权证，相关土地分割手续尚在办理中。2011年3月17日，营口市国土资源局鲅鱼圈分局已出具书面文件确认该等土地分割办理土地使用权证无障碍。港务集团承诺在本次交易实施前办理完成标的资产相关的土地使用权证。

②土地使用权抵押情况

标的资产涉及的土地存在抵押情况，为港务集团三笔共计5.1亿元贷款（目前贷款余额为4.49亿元）提供抵押担保。目前，港务集团已取得相关抵押权人中国银行股份有限公司营口经济技术开发区支行和中国光大银行大连分行关于解除资产抵押的意向性同意函。港务集团亦已承诺在上市公司召开股东大会审议本次交易前解除该等土地的抵押担保。

（八）主要服务质量控制情况

1、服务质量控制标准

针对生产业务港务集团制定了三大标准体系：管理标准、技术标准、工作标准。主要包括：生产业务流程、库场管理规范、装卸火车规范、装卸船作业规范、理货交接操作规范、机械司机作业规范、生产管理信息系统操作规范等。在不断完善港口功能的基础上，始终把提供优质服务作为企业追求的目标，把客户满意作为企业服务的宗旨。2002年，通过了ISO9001国际质量体系认证，并于2010年成为辽宁省第一家获得"辽宁省省长质量奖"的港口服务企业。

2、服务质量控制措施

为使服务质量控制标准能严格执行，港务集团制订了一系列的具体控制措施，主要包括：对装卸作业部的考核办法、奖惩条例、安全生产责任制、货运质量奖惩办法等规章制度，使服务质量能得到切实保证。为了提高货运质量管理工作，根据港口行业的特点和自身的实际情况，制定并严格执行《货运质量实施办法》，详细制定库场管理、装卸车辆、装卸船沿、理货交接、机械司机作业的质量控制办法，增强全体员工的货运质量意识，杜绝作业中质量事故发生。在下属生产业务部设立了客户服务质量中心，及时处理客户的特殊要求和解决客户遇到的各种疑难。此外，本着为客户服务的宗旨，实行规范服务，设有客户咨询和投诉热线，主动接受客户监督，为客户的货物安全、及时装卸提供保障。

（九）安全生产和劳动保护

1、安全生产

港务集团一直以来高度重视安全生产工作，建立了公司、站队、班组多级安全生产监管体系，安全管理整体水平不断提高，安全生产工作已逐步实现了规范化、程序化和制度化。在安全生产方面主要采取了以下措施：

第一、落实企业安全文化。建立企业安全文化的评价指标体系，包括安全文化评价指标建立、评价方法的确定、评价结果的衡量等；确定企业安全文化发展的长、中、短期目标；进行员工培训，与员工信息沟通，使员工了解企业安全文化和自我责任。

第二、规范管理，推进安全制度建设。进一步完善激励约束机制。建立评先创优长效机制，发挥先进典型的示范辐射作用；进一步完善绩效评价体系，创造企业良好的管理氛围。

第三、加大安全投入，改善作业条件，形成激励机制。

2、劳动保护

第一、积极保障职工利益。根据《劳动法》的规定，与每位职工签订了《劳动合同》，从根本上保障了每位职工的合法权益；定期进行职工的调查走访，建立困难职工档案，并针对困难职工开展送爱心活动；制定专项保护女职工权益的制度条款，保障女职工在怀孕、生产、哺乳期间所享有的各项权利。

第二、不断完善薪酬体系和激励机制。构建了财务业绩、运营效率、安全与环保指标于一体的绩效管理体系，并据此进行考核。

第三、重视职工培训。长期以来，把关心、支持和促进员工的成长作为责任，对待每一个员工、每一个岗位，确保人尽其用，充分发挥人才的作用；同时，尽可能照顾员工的利益，组织员工参观学习，为员工提供培训机会，创造良好的工作环境，提高员工满意度，与企业共同成长。

第四、关心职工身心健康。为保证职工身体健康，每年都组织职工进行身体健康检查。

3、环保情况

港务集团在发展上走低碳环保之路，坚定不移地打造资源节约型、环境友好型港口；推进节能减排，重视环境保护，加强工艺改革，完善工艺流程，减少机械设备能耗及废气排放量，大力发展符合国家要求的低碳经济；加大绿化投入，增加港区绿化面积；合理安排堆场、规范作业，采用喷淋、洒水等措施，最大限度降低生产过程中的粉尘排放量。在生产作业过程中高度重视环境保护工作，制定了《营口港环保管理办法》、《营口港突发事件总体应急预案》、《粉尘防治管理规定》等规章制度并严格执行。

第五章 发行股份情况

一、本次发行股份的相关事项

（一）发行股票的种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值1元。

（二）发行方式

本次发行采取向特定对象非公开发行的方式。

（三）发行对象及认购方式

本次发行的对象为港务集团。

港务集团以其拥有的54#-60#泊位资产和业务认购本公司本次发行的股份。

（四）发行价格及定价依据

本次发行股份的定价基准日为本公司第四届董事会第五次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价，其计算方式为：定价基准日前20个交易日公司股票交易均价=决议公告日前20个交易日公司股票交易总额/决议公告日前20个交易日公司股票交易总量。根据上述发行价格计算原则，本次