

张家港保税区长江国际港务有限公司  
拟收购仪征国华石化仓储有限公司  
股权项目

评 估 报 告

天圆开评报字[2013]第 1091 号

张家港保税科技股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对张家港保税区长江国际港务有限公司拟收购仪征国华石化仓储有限公司股权事宜，所涉及的仪征国华石化仓储有限公司股东全部权益在二〇一三年八月三十一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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

本评估项目委托方为张家港保税科技股份有限公司。

1. 工商登记概况

公司名称：张家港保税科技股份有限公司(以下简称“保税科技”)

住所：张家港保税区北京路保税科技大厦

法定代表人：徐品云

营业执照注册号：530000000007928

注册资本：47435.189 万元人民币

实收资本：47435.189 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1994 年 6 月 28 日

营业期限：无限期

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：生物高科技应用、开发；高新技术及电子商务、网络应用开发；港口码头、保税物流项目的投资；其他实业投资。

## 2. 公司简介

公司主营业务是保税仓储、货物中转、装卸，是我国长江中下游地区保税货物的中转集散基地，区位优势明显。公司控股子公司长江国际港务还拥有丰富的土地储备。公司的前身为云南大理造纸股份有限公司，于 1997 年 3 月上市，当时的主营业务是机制纸制造、纸制品加工等。张家港保税区于 1999 年 6 月对该公司实施收购，成为“大理造纸”的第一大股东。公司在 2001 年成功配股后，逐渐地将主营业务调整为港口、码头、物流业。公司现已发展成集团型企业，行业涵盖化工仓储、贸易、房地产及物流运输业。

### （二）被评估单位概况

本评估项目被评估单位为仪征国华石化仓储有限公司。

#### 1. 工商登记概况

公司名称：仪征国华石化仓储有限公司（以下简称“仪征国华”）

住所：扬州化学工业园区中化路3号（仪征市区西）

法定代表人：邱建峰

营业执照注册号：321000400008704

注册资本：5000 万元人民币

实收资本：5000 万元人民币

公司类型：有限公司（自然人控股）

成立日期：2005 年 8 月 15 日

营业期限：2005 年 8 月 15 日至 2055 年 8 月 14 日

经营范围：许可经营范围：化工品仓储。

一般经营范围：无。

## 2. 公司简介

仪征国华石化仓储有限公司为港口散装液体化工品仓储企业，位于扬州化学工业园区内，其液体化学品罐区占地 127 亩，总罐容 13.6 万立方米，包括拱顶罐、内浮顶罐、涂层罐等 31 个，具备加热、搅拌、保温、氮封等功能，码头至全罐区采用单罐单线和收发球扫线工艺，适于储存苯类、酮类、醇类、酚类、酯类、胺类、酸类、碱类等多种液体化学品，已通过国际 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 体系认证。

## 3. 近几年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

截至评估基准日 2013 年 8 月 31 日，仪征国华资产总额为 8,836.93 万元，净资产额为 2,510.42 万元，2013 年 1-8 月实现主营收入 1,269.64

万元，净利润-114.26 万元。2010—2012 年度及 2013 年 1-8 月会计报表经北京天圆全会计师事务所有限公司审计，并出具了“天圆全审字[2013]00030862 号”无保留意见的审计报告。公司 2010—2012 年度及 2013 年 1-8 月资产、负债及财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

金额单位：万元

项目	2013 年 8 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产总计	8,836.93	9,462.49	10,548.65	12,124.33
负债总计	6,326.51	6,837.81	9,000.48	10,102.26
净资产	2,510.42	2,624.68	1,548.17	2,022.07
项目	2013 年 1-8 月	2012 年度	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	1,269.64	2,405.37	1,598.92	845.32
主营业务成本	671.69	1,222.18	1,011.80	804.89
利润总额	-114.26	1,076.51	-473.90	-796.55
净利润	-114.26	1,076.51	-473.90	-796.55

#### 4. 公司主要资产状况

公司主要实物资产包括：

(1)存货账面值 98,488.06 元，均为原材料。系企业为生产购入的维修用备品备件类、劳动保护类、设备维护保养类、工具类等材料物资。该类资产基本为近期购入，均能满足正常生产经营需要，不存在冷背、呆滞、损毁、报废等情况。

(2)固定资产—房屋建筑物类资产账面原值 25,295,073.50 元，账面净值 19,393,049.75 元。

其中：固定资产-房屋建筑物账面原值 2,347,572.54 元，账面净值 1,890,714.41 元，列入本次评估范围的房屋建筑物共 8 项，总建筑面积 1,682.20 m<sup>2</sup>，于 2007 年 11 月~2008 年 4 月建成，结构类型有砖混结构、框架结构、简易结构，以砖混结构为主。

固定资产-构筑物及其他辅助设施账面原值 15,828,423.93 元，账面净值 11,602,264.23 元，列入本次评估范围的构筑物共 25 项，于 2007 年 12 月~2013 年 7 月陆续建成投入使用，主要为储罐基础、道路及场地地坪、围墙、防火墙、排水沟等附属设施。

固定资产-管道和沟槽账面原值 7,119,077.03 元，账面净值 5,900,071.11 元，列入本次评估范围的管道和沟槽共 2 项，主要为污水管道、灌区外管。污水管道建成于 2013 年 8 月，采用碳钢焊管，埋地敷设，总长度 950 米；灌区外管建成于 2009 年 12 月，采用碳钢管、不锈钢管，架空敷设，总长度 8217 米。

以上房屋建（构）筑物及管道现正常使用，维护现状良好。

(3)固定资产—设备类资产账面原值 70,274,025.06 元，账面净值 57,405,848.55 元。

其中：固定资产-机器设备账面原值 69,186,625.97 元，账面净值 56,881,500.66 元，系企业全部生产性设备。机器设备主要为储罐 31 套（容量 13.6 万立方部分内装内浮盘）、PSA 制氮机、20 立方氮气储罐、汽车液下装车鹤管、钢制组装栈桥、空压机、耦合装置、屏蔽泵、自吸式油泵、截止阀过滤器、截止阀、防暴齿轮泵、ZW 自吸泵、化工泵、蒸汽流量计、储罐阻火器、变压器、配电柜等供电设备、柴油

机、消防泵组、管网集控及自动化取样系统、可燃气体检测器、多通道控制器、防爆电箱、金属软管、静电接地报警器、灭火装置、叉车等共计 466 台（套）。除个别设备为 2006 年购置使用外，绝大部分设备于 2008 年以后购置使用，大部分设备的技术性能、维护保养及运行状况良好，能够满足生产需求。

固定资产-车辆账面原值 556,200.41 元，账面净值 265,585.70 元，为奥迪 A6L2.8CVT 轿车 1 辆，于 2003 年购置使用，维护保养情况良好，技术性能和使用状态良好，能够满足工作要求。

固定资产-电子设备账面原值 531,198.68 元，账面净值 258,762.19 元，主要为电脑、笔记本电脑、打印机、复印机、传真、空调、防爆对讲机、防爆摄像机带云台、仓储监控系统、排椅、文件柜、视频监控系统、视频监控系统增加硬盘、海关监控系统工程、海关监控设备、中控室用控设备设备共计 80 台，均于 2008 年以后购置，大部分电子设备技术性能和使用状态良好，能够满足工作要求。

## **5. 委托方与被评估单位的关系**

委托方与被评估单位的关系是收购方与被收购方的关系。

### **(三) 委托方以外的其他评估报告使用者**

委托方与本公司约定除委托方以外的其他评估报告使用者包括：

1. 张家港保税区长江国际港务有限公司；
2. 仪征国华石化仓储有限公司；
3. 国家法律法规规定的报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估是为满足张家港保税区长江国际港务有限公司拟收购仪征国华石化仓储有限公司股权的需要，对该经济行为所涉及的仪征国华石化仓储有限公司股东全部权益价值进行资产评估，作为价值参考依据。

该经济行为业经张家港保税科技股份有限公司第六届董事会第十一次会议决议并公告。

## 三、评估价值类型

充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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压制的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 四、评估对象和范围

(一)评估对象为仪征国华石化仓储有限公司的股东全部权益价值。评估范围是仪征国华申报的，经北京天圆全会计师事务所有限公司“天圆全审字[2013]00030862号”无保留意见《审计报告》审定的仪征国华全部资产及相关负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债。

评估前总资产审定账面价值 88,369,285.62 元、总负债审定账面价值 63,265,059.82 元、净资产审定账面价值 25,104,225.80 元。具体包括流动资产 941,715.82 元；非流动资产 87,427,569.80 元；流动负债 63,265,059.82 元。

具体评估范围见下表：

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>941,715.82</b>
货币资金	234,693.74
交易性金融资产	-
应收票据	-
应收账款	462,411.34
预付款项	52,033.33
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	94,089.35
存货	98,488.06
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	-
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>87,427,569.80</b>
可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	76,798,898.30
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	10,628,671.50
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-



三、资产总计	88,369,285.62
四、流动负债合计	63,265,059.82
短期借款	54,000,000.00
交易性金融负债	-
应付票据	-
应付账款	1,435,396.08
预收款项	-
应付职工薪酬	162,037.86
应交税费	132,203.93
应付利息	4,292,333.33
应付股利	-
其他应付款	2,676,000.56
一年内到期的非流动负债	-
其他流动负债	567,088.06
五、非流动负债合计	-
长期借款	-
应付债券	-
长期应付款	-
专项应付款	-
预计负债	-
递延所得税负债	-
其他非流动负债	-
六、负债总计	63,265,059.82
七、净资产	25,104,225.80

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。

## （二）委托评估的资产状况

### 1. 资产权利状况

#### ① 房屋建筑物

列入本次评估范围的房屋建筑物为仪征国华石化仓储有限公司港口液体化工品仓储项目配套工程，该项目 2005 年 8 月经仪征市发改委核准，已通过安全设施、环保验收，于 2009 年 11 月取得危险化学品

建设项目安全许可意见书。列入本次评估范围的房屋建筑物共 8 项，总建筑面积 1,682.20 m<sup>2</sup>，其中 1 项综合楼已办理《房屋所有权证》，权证编号为“仪房权证青山镇字第 2012003481 号”，有证房屋建筑面积 647.25m<sup>2</sup>，其余建筑物未办理工程建设规划、施工许可及产权登记手续，无证房建筑面积 1,034.95 m<sup>2</sup>。

本次评估房屋建筑所占用的土地使用权为国有出让用地，用途为仓储，总用地面积 84,887.00 平方米，均已办理了《国有土地使用证》，权证编号为“仪国用（2011）第 01307 号”、“仪国用（2011）第 01308 号”、“仪国用（2013）第 02804 号”。

仪征国华拥有的位于仪征市青山镇滨江村建筑面积为 647.25 平方米的房产（仪房权证青山镇字第 2012003481 号），因融资需要，该房产已为江苏中宁钢铁贸易有限公司向张家港市东能农村小额贷款有限公司借款设定抵押。

权证编号	抵押物	抵押权人	义务人	抵押面积 (m <sup>2</sup> )	抵押金额 (万元)	抵押期限
仪房权证青山镇字第 2012003481 号	房屋所有权	张家港市东能农村小额贷款有限公司	仪征国华石化仓储有限公司	647.25	50	2013/3/25-2014/3/24

## ② 机器设备

列入评估范围的设备类资产主要为机器设备、车辆和电子设备，机器设备、电子设备的购置发票及购置合同等产权资料较为齐全，车辆具备车辆行驶证。

仪征国华拥有的 31 座储罐（总罐容 13.6 万立方米），因融资需

要，储罐于 2013 年 3 月 25 日已分别为张家港保税区圣宝贸易有限公司及张家港锦沙再生资源有限公司向张家港市东能农村小额贷款有限公司借款事项设定抵押。分别提供 1000 万元、2200 万元的担保贷款，截止期限为 2014 年 3 月 25 日，详见张东农贷高抵字【2013】第 A03005 号、张东农贷高抵字【2013】第 A03006 号。评估基准日未发现其他设备的抵押、担保等他项权利。

### ③ 土地使用权

#### (1) 土地登记状况

待估宗地编号、名称、土地使用者、宗地位置、土地用途、国有使用证书编号、地号、图号、使用权面积、(地类)用途、终止日期等土地登记状况详见土地登记状况一览表 1。

表 1 土地登记一览表

编号	土地使用者	坐落位置	权属证明	用途	类型	地号	图号	登记面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期
1	仪征国华石化仓储有限公司	仪征市青山镇滨江村	仪国用(2011)第 01307 号	仓储	出让	16-278-6	70.25-64.00	34,729.00	2056/12/31
2	仪征国华石化仓储有限公司	仪征市青山镇滨江村	仪国用(2011)第 01308 号	仓储	出让	16-278-8		6,678.00	2056/11/13
3	仪征国华石化仓储有限公司	仪征市青山镇滨江村	仪国用(2013)第 02804 号	仓储	出让	016-278-0009000	70.25-64.25	43,480.00	2056/9/21
合计								84,887.00	

#### (2) 土地权利状况

待估宗地是仪征国华石化仓储有限公司以出让方式获得其土地使

用权。土地权利状况详见下表 2

表 2 土地权利状况

权证编号	抵押物	抵押权人	义务人	抵押面积(m <sup>2</sup> )	抵押金额(万元)	抵押期限
仪国用(2011)第 01307 号	土地使用权	张家港市东能农村小额贷款有限公司	仪征国华石化仓储有限公司	34,729.00	720	2013/3/26-2014/3/26
仪国用(2011)第 01308 号	土地使用权			6,678.00	110	2013/3/26-2014/3/26
仪国用(2013)第 02804 号	土地使用权			43,480.00	920	2013/3/26-2014/3/26
合计				84,887.00	1750	

因公司融资需要,上述土地使用权已为江苏中宁钢铁贸易有限公司向张家港市东能农村小额贷款有限公司借款设定抵押,抵押权人为张家港市东能农村小额贷款有限公司,义务人为仪征国华石化仓储有限公司,抵押金额共计 1750 万元,抵押期限至 2014 年 3 月 26 日。

## 2.实物资产分布情况及特点

仪征国华纳入评估范围内的实物资产账面值 7,689.74 万元,占评估范围内总资产的 87.02%。包括存货、房屋建筑物类资产、设备类资产等。这些资产具有以下特点:

### ①分布较集中

资产集中分布于扬州化学工业园区,仪征国华石化仓储有限公司厂区内。

### ②管理制度基本健全,资产效用基本正常。

仪征国华建立了较为完善的资产定期盘点制度和固定资产管理制度并基本得到有效执行,各项存货物资及固定资产效用基本正常。

### ③资产行业特点突出

仪征国华主要生产用房屋及构筑物包括：综合楼、配电房、消防泵房、材料库、储罐基础、道路及场地地坪、围墙、防火墙、排水沟、污水管道、灌区外管等；设备类资产主要为储罐31套（容量13.6万立方部分内装内浮盘）、PSA制氮机、20立方氮气储罐、汽车液下装车鹤管、钢制组装栈桥、空压机、耦合装置、屏蔽泵、自吸式油泵、截止阀过滤器、截止阀、防暴齿轮泵、ZW自吸泵、化工泵、蒸汽流量计、储罐阻火器、变压器、配电柜等供电设备、柴油机、消防泵组、管网集控及自动化取样系统、可燃气体检测器、多通道控制器、防爆电箱、金属软管、静电接地报警器、灭火装置、叉车等。该类资产主要服务于石化液体仓储、装卸等生产经营需要，行业特点十分突出。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2013年8月31日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑企业区位、资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素，由委托方确定。

本项目所选取的评估基准日为一特定会计期间的终止时点，能够全面反映纳入评估范围的各种资产及负债的整体情况，同时与实际清查资产之日接近。

## 六、评估依据

## **(一) 经济行为依据**

1. 张家港保税科技股份有限公司第六届董事会第十一次会议决议公告;

2. 资产评估业务约定书。

## **(二) 主要法律依据**

1. 《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);

2. 《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订);

3. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4. 《中华人民共和国担保法》(1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年 5 月 27 日);

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》(国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005 年 8 月 25 日);

8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号, 2006 年 12 月 12 日);

9.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号,2001年12月31日)。

### (三) 评估准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- 2.《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- 3.《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);
- 4.《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5.《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 6.《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估准则—不动产》(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—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 12.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中评协[2003]18号);
- 13.《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230号);
- 14.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 15.国家标准(GB/T 50291-1999)《房地产估价规范》;
- 16.国家标准(GB/T 18508-2001)《城镇土地估价规程》;

17.其它相关法规、通知文件等。

#### **(四) 资产权属依据**

- 1.《房屋所有权证》；
- 2.《国有土地使用证》；
- 3.《机动车辆行驶证》；
- 4.重要资产购置合同或发票；
- 5.有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 6.其他权属资料。

#### **(五) 取价标准依据**

- 1.仪征国华提供的财务会计及经营方面的资料；
- 2.国家计委、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)；
- 3.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)；
- 4.国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知 (计价格〔2002〕1980 号)；
- 5.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)；
- 6.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)；
- 7.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2009)；
- 8.《江苏省安装工程计价定额》(2009)；



- 9.《江苏省建设工程费用定额》(2009年);
- 10.评估基准日适用的当地工程建设材料价格;
- 11.国家及地方建设工程收费标准;
- 12.地方有关建筑工程预结算的各种规定及其他;
- 13.施工合同、竣工决算等工程技术资料;
- 14.通过调查收集的市场价格信息、资料;
- 15.中国人民银行公布的现行金融机构人民币存、贷款基准利率;
- 16.《2013机电产品报价手册》;
- 17.机械工业信息研究院编《2013年机电设备评估价格信息》;
- 18.全国办公设备及家用电器价格信息中心主办的2013年《全国办公设备及家用电器报价》月刊;
- 19.IT网上报价;
- 20.生产厂家及代理公司调查和询价;
- 21.企业提供的设备维修、保养及技改资料;
- 22.企业提供的机器设备购置合同、技术文本、协议、工程图纸及预结(决)算资料;
- 23.1995机械部《设备安装概算指标》;
- 24.商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号关于发布《机动车强制报废标准规定》通知;
- 25.财政部、国家税务总局关于固定资产进项税额抵扣问题的通知财税[2009]113号;
- 26.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税

[2008]170 号);

27.财建[2002]394 号关于印发《基本建设财务管理规定》的通知;

28.关于《江苏省安全评价行业收费指导价》的通知苏安协(2005) 2 号;

29.《财政部国家税务总局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);

30.《关于严格按照国家标准实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>的通知》(国土资发[2002]195 号);

31.《江苏省<中华人民共和国土地管理法>实施办法》(第二次修正);

32.仪征市城区级别基准地价(2012);

33.评估人员现场勘察及调查所取得的有关资料;

34.其他资料。

#### (六) 主要参考资料

1.被评估单位经北京天圆全会计师事务所有限公司“天圆全审字[2013]00030862 号”标准无保留意见《审计报告》审定的 2010~2012 年度及 2013 年 1-8 月财务报表;

2.中信永道会计师事务所编《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

3.其他资料。

## 七、评估方法

企业价值评估方法包括市场法、收益法和成本法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

其中，市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。市场法的适用条件之一是：存在着三个及三个以上具有可比性的参照物。由于本次评估涉及的同类行业股权交易极少，并且企业间资产及负债结构、规模不尽相同，同时类似企业资产交易透明度不高，相同或类似参照物难以收集。故本次无法采用市场法进行评估。

收益法是通过将企业未来预期收益（净现金流量）折算为现值，评估资产价值的一种方法，通常采用现金流折现方法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）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。经了解，被评估单位历史经营及财务信息比较完整，公司生产经营步入正常轨道，且有与营业收入水平基本相当的营业现金流入，根据企业发展规划未来收益可以预测，符合采用收益法评估的有关要求。

成本法也称资产基础法，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评估思路。具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。由于委估资产的明细清册较易取得，单项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适宜采用成本法进行评估。

针对本次评估的特定目的、评估对象的自身条件、所评具体资产的特点、市场条件、价值影响因素、评估的价值类型，以及收集掌握的资料情况，本次评估分别采用成本法（资产基础法）和收益法对仪征国华石化仓储有限公司股东全部权益价值进行评估。

### **(一)资产基础法**

各项资产和负债的具体评估方法如下：

#### **一) 流动资产**

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

##### **1.货币资金**

包括现金和银行存款。对库存现金，采用盘点核实的方法，确定

评估值。银行存款以清查核实后账面值确定评估值。

## 2.应收账款和其他应收款

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。根据具体情况,分别采用个别认定法和账龄分析法,对评估风险损失进行估计。

对有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的,评估风险损失为100%。

对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考财会上计算坏账准备的方法,根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定,账龄1年以内(含1年)为5.2%,1~2年(含2年)为8%,2~3年(含3年)为20%,3年以上为40%。

以核实后账面值减去评估风险损失作为评估值。账面坏账准备评估为零。

## 3.预付账款

预付款项主要通过判断其形成取得货物或服务的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

评估人员查阅了相关购买合同、供货协议,了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况,由于全部款项账龄在1年以内,为新近发生的业务,未发现对方单位有破产、撤销

或不能按合同规定按时提供劳务或货物等情况，以核实后账面值确定评估值。

#### 4.存货

存货为原材料。

原材料主要包括企业为生产购入的维修用备品备件类、劳动保护类、设备维护保养类、工具类等材料物资。

该类资产基本为近期购入，均能满足正常生产经营需要，不存在冷背、呆滞、损毁、报废等情况。企业采用实际成本法进行核算，经分析调研，原材料账面值由购买价和合理费用构成。

因企业业务经营正常，各类原材料耗用量大，周转速度较快，核实后账面值与评估基准日市价较为接近，故按核实后账面值确定其评估值。

## 二) 非流动资产

### 1.房屋建筑物类资产

在评估过程中，考虑到本次评估的房屋建筑物类资产所在区域很少有买卖成交案例，客观收益资料难以收集，无法采用市场比较法、收益法进行评估。根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，采用成本法对其进行评估。其基本公式如下：

评估值=重置全价×成新率

## 1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本组成。

### A、建安造价的确定

对主要建筑物以被评估单位提供的有关工程资料为基础，依据江苏省现行的建安工程预算定额和配套的费用定额，以及当地现行建筑材料价格标准，采用预（结）算调整法计算工程建安造价。

对其他建筑物以被评估单位提供的有关工程资料为基础，根据资产的实际状况，采用类比的方法确定其造价。

### 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。由于本次评估对无规划建设手续，未办理产权登记房屋建筑物，仅计取必要的经营服务性费用及必要的建设单位管理费，不计取政府规费。

### 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%

## 2) 成新率

### A、房屋建筑物

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论

成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率6:4的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N2=(1 - \text{已使用年限}/\text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率  $N=\text{勘察成新率 } N1 \times 60\%+\text{理论成新率 } N2 \times 40\%$

## B、构筑物、管道和沟槽

本次评估对构筑物、管道和沟槽采用年限法和现场勘察法测定成新率。

参照构筑物已使用年限及施工质量、使用、维护等情况，对构筑物经济使用寿命进行评定，确定年限成新率。

年限成新率  $= (1 - \text{已使用年限}/\text{经济寿命年限}) \times 100\%$

现场勘察法是评估人员现场观察构筑物的维护保养现状，直接判定构筑物的完损程度。

成新率  $= \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$



### 3) 评估值

评估值=重置全价×成新率

## 2.设备类资产

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。列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次评估采用成本法进行评估。

即是以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。

### I、评估考虑的因素

①评估目的；

②设备的来源；

③设备的购建时间、实际使用年限、经济寿命年限、利用率、负荷率、工作环境和条件等；

④设备的现存技术状况，包括技术改造情况、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况；

⑤设备的制造工艺技术水平，原材料和能耗水平及相关的环保政策及其他限制条件；

⑥设备的现行价格和物价水平；

⑦对安装周期较长的，在重置价值中考虑其资金成本。

### II、评估价值的确定

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，采用成本法进行评估。基本公式：

评估价值=重置全价×成新率

### (1) 确定重置全价

重置全价是指在现时条件下重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，包括购置市场价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等。

#### 1) 机器设备重置全价

A、重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本。

B、重置全价=工程造价+工程建设其他费用+资金成本。

其中：

##### ①购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2013年机电产品报价目录》及参考近期同类设备的购置合同等价格资料确定设备的购置价。

##### ②运杂费

以购置价为基础，根据设备重量、生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

##### ③安装调试费

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

##### ④设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。

#### ⑤ 工程建设其他费用

按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

序号	项目	费率标准	取费依据
1	建设单位管理费	1.13%	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	勘察设计费	4%	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	工程监理费	2.19%	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
4	联合试运转费	0.65%	机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标(1995年版)
5	环保评价费	0.29%	国家计委、环保总局发布环境影响咨询收费有关部题通知(2002年)125号、苏安协(2005)2号
6	可研咨询费	0.42%	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
7	招投代理服务费用	0.31%	《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格(2011)534号文；国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知，计价格[2002]1980号。
设备前期取费小计		8.99%	

#### ⑥ 资金成本

根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

资金成本=(设备费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用) × 合理建设期 × 贷款利率 × 0.5。

对建设安装周期较短(小于半年)、价值量较小的设备，不计资金成本。

贷款利率应按照合理工期长短，按中国人民银行基准日执行的人

## 人民币贷款利率表确定

项目	年利率 (%)
<b>一、短期贷款</b>	
六个月以内 (含六个月)	5.6
六个月至一年 (含一年)	6
<b>二、中长期贷款</b>	
一至三年 (含三年)	6.15
三至五年 (含五年)	6.4
五年以上	6.55

### ⑦设备制安工程造价

对于储罐及其工艺管道等设备制安工程造价主要采用预决算调整法进行评估,即以待估资产的工程竣工决算资料或预算资料、招投标资料的工程量为基础,套用江苏省现行的建安工程预算定额和配套的费用定额,以及评估基准日当地执行的建筑材料、人工和机械台班价格标准,对其工程直接费、间接费、利润、税金进行调整测算,从而确定其设备制安工程造价。

### 2) 运输车辆重置全价

重置全价=现行购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购置价主要是参照车辆市场信息、全国机动车价格信息中心编 2013 年《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料;

②车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税;

③新车上户牌照手续费等按当地交通管理部门规定计取。

### 3) 电子设备重置全价

根据 IT 网上市场信息及《办公设备及家用电器报价》等近期市场价格资料，确定评估基准日电子设备的购置价（不含税价格），一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价。

## （2）确定成新率

### 1) 机器设备成新率的确定

#### ①对一般小型设备

根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济技术使用年限来确定其综合成新率。

#### ②对大型、关键设备

##### a、对于其已使用年限在经济寿命年限期内的设备

采用年限法与现场勘察鉴定法，分别测算其年限成新率 N1 和现场勘察成新率 N2，加权平均求得其成新率 N，即： $N=N1 \times 40\%+N2 \times 60\%$

年限成新率（N1）即年限成新率，按设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

勘察成新率（N2），通过现场勘察设备的技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，根据各因素与价值量设定权重，对设备各组成部分结合专业判断打分，确定设备现场勘察成新率。

##### b、对于已使用年限已经超过其经济寿命年限的设备

通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，

有关修理记录和运行记录等资料，结合专业判断综合分析确定其尚可使用年限，确定其成新率，即：

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

## 2) 车辆成新率

分别测算其理论成新率 R1 和现场勘察成新率 R2, 加权平均求得其成新率 R, 即： $R = R1 \times 40\% + R2 \times 60\%$

理论成新率 R1: 根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号, 关于发布《机动车强制报废标准规定》的通知及其他有关规定, 按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率, 即:

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

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

$$\text{理论成新率 } R1 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

现场勘察成新率 R2: 通过现场勘察、鉴定、调查了解评估对象的现存技术状况、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况车、辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况等因素, 根据各因素与价值量设定权重, 结合专业判断打分, 确定车辆勘察成新率。

## 3) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定。

### (3) 确定评估值

评估价值 = 重置全价 × 成新率

### 3.无形资产—土地使用权

根据《中国资产评估准则-不动产》、《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”),通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程,根据当时地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。待估宗地处于基准地价覆盖区域,且区域内土地开发资料易于收集,根据估价人员掌握的资料并结合估价对象的具体特点及估价目的,确定对该宗地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

#### (1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,对其所在地已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正,估算宗地客观价格的方法。

具体是利用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,就待估宗地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,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》,其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

基准地价修正后的宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价  
 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times (1 \pm \sum K)$

式中：K<sub>1</sub>—期日修正系数

K<sub>2</sub>—交易情况修正系数

K<sub>3</sub>—容积率修正系数

K<sub>4</sub>—年期修正系数

K<sub>5</sub>—开发程度修正系数

∑K---各影响地价因素修正系数之和

## (2) 成本逼近法

成本逼近法，是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法的基本思路，就是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对于土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格。

计算公式：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)  
×年期修正 × 区域及其他因素修正

## 4.无形资产—其他无形资产

其他无形资产为库区海关实时监控系统和财务软件价值摊销后



的余额。评估人员核查了企业的相关购买合同及支付凭证，企业按预计使用年限分期平均摊销。本次评估以核实后账面摊余价值确定为评估值。

### 三) 负债

检验核实各项负债在评估基准日的实际债务人、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。

## (二) 收益法

收益法亦称收益现值法，是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

具体到本项目采用现金流量折现法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

### 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的会计报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产)，即首先按收益途径采用现金流量折现法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到企业的整体价值，并由企业整体价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值(净资

产)。

本次评估的具体思路是：

(1)对纳入评估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) 将纳入评估范围，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的货币资金，应收、应付股利、利息等现金类资产和负债；呆滞或闲置固定资产、无形资产以及未计及收益的在建工程等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值；

(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，得出评估对象的股东全部权益价值(净资产)。

### 1. 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E: 股东全部权益价值；

B: 企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>: 未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

$R_n$ : 永续期的预期收益 (自由现金流量);

$r$ : 折现率;

$n$ : 未来经营期。

$\Sigma C_i$ : 基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中:

$C_1$ : 预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

$C_2$ : 基准日现金类资产(负债)价值;

$C_3$ : 预期收益(自由现金流量)中未计及收益的在建工程价值;

$C_4$ : 基准日暂时闲置固定资产、无形资产等资产价值;

$D$ : 付息债务价值。

$$D = \sum_{i=1}^n \frac{(d_i + D_i)}{(1 + r_d)^i} \quad (5)$$

式中:

$d_i$ : 未来第*i*年债权人的净收益(扣税后利息);

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$$r_d = r_o \times (1 - t) \quad (6)$$

$r_o$ : 所得税前的付息债务利率;

$t$ : 适用所得税税率;

$D_i$ : 未来第*i*年偿还的付息债务本金;

## 2. 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标,

其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (7)$$

式中：

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资  
(新增固定资产或其他长期资产)

(8)

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

### 3. 折现率

本次评估采用加权平均资本资产成本模型(WACC)确定折现率 $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (9)$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (10)$$

$w_e$ ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (11)$$

$r_e$ ：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 $r_e$ ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (12)$$

式中：

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (13)$$

$\beta_t$ : 可比公司不带财务杠杆的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (14)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票不带财务杠杆的历史市场平均风险系数。

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (15)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

## 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. 2013年9月24日, 委托方在张家港保税科技股份有限公司召开本项目中介机构协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准

日、评估对象和评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2013年9月26日，我公司项目负责人赴现场配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。随后评估项目组成员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，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2013年9月26日至9月29日。  
主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估企业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。

2. 对企业提供的资产清查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. 根据资产清查评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对固定资产进行了全面清查核实；对流动资产中的存货类实物资产进行了重点盘查，盘查面实物量在40%、价值量在60%以上；对土地使用权状况进行了深入了解；

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料、购置合同；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；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料，并对周边房屋一级及二级市场情况进行调查了解；

6. 对企业提供的权属资料进行查验；

7. 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。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### **(三)评估汇总阶段**

2013年10月25日至10月26日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。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。

### **(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，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2013年10月27日至11月12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. 资产持续使用假设**

资产持续使用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。

## 2. 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。

## 3. 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。

## （二）特殊假设

1.影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

3.公司未来的经营管理班子尽职，能正常发挥委估资产生产经营功能并保持持续经营。

4.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5.本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。

如果评估假设不成立将对评估结论产生重大影响或者发生变化，评估结论不成立。



## 十、评估结论

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，分别采用资产基础法和收益现值法对仪征国华石化仓储有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估测算，评估得出仪征国华石化仓储有限公司股东全部权益价值（净资产）在评估基准日 2013 年 8 月 31 日的评估结论。

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对仪征国华石化仓储有限公司的全部资产和负债进行评估，得出的评估基准日 2013年8 月31 日的评估结论如下：

评估基准日，仪征国华石化仓储有限公司资产账面价值 8,836.93 万元，评估值 11,014.16万元，评估增值2,177.23万元，增值率 24.64 %。

负债账面值6,326.51万元，评估值 6,326.51万元，无增减变化。

净资产账面价值 2,510.42万元，评估值 4,687.65万元，评估增值 2,177.23万元，增值率 86.73 %。

各类资产评估情况见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 8 月 31 日

被评估单位：仪征国华石化仓储有限公司

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%
流动资产	1	94.17	94.17	-	-
非流动资产	2	8,742.76	10,919.99	2,177.23	24.90
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-

持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	7,679.89	8,840.18	1,160.29	15.11
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	1,062.87	2,079.80	1,016.93	95.68
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>8,836.93</b>	<b>11,014.16</b>	<b>2,177.23</b>	<b>24.64</b>
流动负债	21	6,326.51	6,326.51	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>6,326.51</b>	<b>6,326.51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>2,510.42</b>	<b>4,687.65</b>	<b>2,177.23</b>	<b>86.73</b>

## (二)收益法评估结论

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,采用现金流量折现法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。仪征国华石化仓储有限公司在评估基准日2013年8月31日的股东全部权益(净资产)账面值为 2,510.42万元,评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为 4,499.93万元,评估增值 1,989.51万元,增值率 79.25%。

## (三)资产基础法与收益法评估结果的差异分析及最终确定评估结论的理由

两种评估方法差异的原因主要是:资产基础法评估是以资产的成

本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种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。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。本次资产基础法评估结论为4,687.65万元，收益法评估结论为4,499.93万元，差异为187.72万元，差异率为4.00%。

仪征国华石化仓储有限公司为液体化工产品仓储企业，其未来的发展受国民经济及化工行业的发展影响较大，其未来获得收益的能力还受到所处化工园区的产业聚集度提高，市场竞争能力的提高，营销手段的改善及服务能力的提高等较多不确定的因素，对其未来收益产生较大影响；其次，仪征国华评估基准日资产负债率高达71.59%，根据类比公司2013年中期报告披露的资产负债率经计算平均水平为42.66%，仪征国华的资产负债率水平明显偏高，权益资本与债务资本结构不合理，付息债务金额较高，导致股东全部权益价值降低；相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业股东全部权益的市场价值。

考虑到本次评估目的，我们选择设定假设条件较少，更具行业一般性的资产基础法评估结论作为本次评估的最终结论。

## 十一、特别事项说明

(一)本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做

出判断。

(二) 本评估结论中, 评估人员对评估对象进行了现场勘察, 并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察, 限于评估对象的外观和使用状况。除非另有协议, 评估人员不承担对评估对象内部结构进行测试和设施检验的责任, 也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(三) 列入本次评估范围的房屋建筑物为仪征国华石化仓储有限公司港口液体化工品仓储项目配套工程, 该项目 2005 年 8 月经仪征市发改委核准, 已通过安全设施、环保验收, 于 2009 年 11 月取得危险化学品建设项目安全许可意见书。列入本次评估范围的房屋建筑物共 8 项, 总建筑面积 1,682.20 m<sup>2</sup>, 其中 1 项综合楼已办理《房屋所有权证》, 权证编号为“仪房权证青山镇字第 2012003481 号”, 有证房屋建筑面积 647.25m<sup>2</sup>, 其余建筑物未办理工程建设规划、施工许可及产权登记手续, 无证房建筑面积 1,034.95 m<sup>2</sup>。已取得承诺未办理《房屋所有权证》的房产亦归仪征国华石化仓储有限公司所有, 如因此产生产权纠纷, 一切法律责任由该公司原股东承担。

仪征国华拥有的位于仪征市青山镇滨江村建筑面积为 647.25 平方米的房产 (仪房权证青山镇字第 2012003481 号), 因融资需要, 该房产已为江苏中宁钢铁贸易有限公司向张家港市东能农村小额贷款有限公司借款设定抵押。

权证编号	抵押物	抵押权人	义务人	抵押面积(m <sup>2</sup> )	抵押金额(万元)	抵押期限
仪房权证青山镇字第 2012003481 号	房屋所有权	张家港市东能农村小额贷款	仪征国华石化仓储有限公司	647.25	50	2013/3/25-2014/3/24

		有限公司				
--	--	------	--	--	--	--

(四) 仪征国华拥有的 31 座储罐 (总罐容 13.6 万立方米), 因融资需要, 储罐于 2013 年 3 月 25 日已分别为张家港保税区圣宝贸易有限公司及张家港锦沙再生资源有限公司向张家港市东能农村小额贷款有限公司借款事项设定抵押。分别提供 1000 万元、2200 万元的担保贷款, 截止期限为 2014 年 3 月 25 日。

(五) 本次评估房屋建筑物所占用的土地使用权为国有出让用地, 用途为仓储, 总用地面积 84,887.00 平方米, 均已办理了《国有土地使用证》, 权证编号为“仪国用(2011)第 01307 号”、“仪国用(2011)第 01308 号”、“仪国用(2013)第 02804 号”。

土地权利状况详见下表

土地权利状况

权证编号	抵押物	抵押权人	义务人	抵押面积(m <sup>2</sup> )	抵押金额(万元)	抵押期限
仪国用(2011)第 01307 号	土地使用权	张家港市东能农村小额贷款有限公司	仪征国华石化仓储有限公司	34,729.00	720	2013/3/26-2014/3/26
仪国用(2011)第 01308 号	土地使用权			6,678.00	110	2013/3/26-2014/3/26
仪国用(2013)第 02804 号	土地使用权			43,480.00	920	2013/3/26-2014/3/26
合计				84,887.00	1750	

因公司融资需要, 上述土地使用权已为江苏中宁钢铁贸易有限公司向张家港市东能农村小额贷款有限公司借款设定抵押, 抵押权人为张家港市东能农村小额贷款有限公司, 义务人为仪征国华石化仓储有限公司, 抵押金额共计 1750 万元, 抵押期限至 2014 年 3 月 26 日。

(六) 本次评估对已办理《房屋所有权证》房屋, 以产权登记建筑面积为依据, 对未办理《房屋所有权证》房屋以实地测量建筑面积

为依据，其最终面积以房产行政主管部门确认为准。

(七)在不违背资产评估准则基本要求的情况下，本次评估遵循了国家标准(GB/T 50291-1999)《房地产估价规范》和国家标准(GB/T 18508-2001)《城镇土地估价规程》相关的程序和方法。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自2013年8月31日至2014年8月30日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一三年十一月十二日。

(此页无正文)

资产评估机构法人代表:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



北京天圆开资产评估有限公司

二〇一七年十一月十二日