

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者简介

(一) 委托方

1、企业基本情况

名称：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司（以下简称“恒基达鑫公司”）

统一社会信用代码：9144040072510822XR

企业类型：股份有限公司(上市)

住所：珠海市高栏港经济区南迳湾

法定代表人：王青运

注册资本：人民币27000万元

成立日期：2000年11月07日

经营范围：液体化工产品的码头、仓储的建设与经营；汽油、煤油、柴油和植物油产品的仓储及公共保税仓库（以上属许可项目的按相关许可证及批准书许可的内容经营）。

(二) 被评估单位：

1、企业基本情况

名称：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司

统一社会信用代码：9144040072510822XR

企业类型：股份有限公司(上市)

住所：珠海市高栏港经济区南迳湾

法定代表人：王青运

注册资本：人民币27000万元

成立日期：2000年11月07日

经营范围：液体化工产品的码头、仓储的建设与经营；汽油、煤油、柴油和植物油产品的仓储及公共保税仓库（以上属许可项目的按相关许可证及批准书许可的内容经营）。

2、企业的历史沿革

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司，历史沿革如下：

①、恒基达鑫公司的设立及其历史沿革

I、恒基达鑫公司经珠海临港工业区管理委员会经济发展局文件“珠临港经发[2002]20号”文批准成立，于2000年11月7日取得广东省珠海市工商行政管理局“企合粤珠总副字第004655号”《企业法人营业执照》。设立时的名称为“珠海恒基达鑫国际化工有限公司”，住所为珠海临港工业区，企业类型为中外合资经营。注册资本为2250万元，以货币资金出资，成立时股权结构为：

序号	股东情况表	注册资本（元）	股权比例（%）
1	珠海实友化工有限公司	15,750,000.00	70%
2	美国永盛国际贸易公司	6,750,000.00	30%
	合计	22,500,000.00	100%

本次设立时的注册资金已经缴足，并经珠海安德利联合会计师事务所出具“安德利验字（2000）第947号”及“安德利验字（2001）第109号”《验资报告》验证。

II、2001年4月2日，经广东省珠海市工商行政管理局核准，恒基达鑫公司的注册资金增至5000万。本次增资后的注册资金已经缴足，并经珠

海安德利联合会计师事务所出具“安德利验字（2001）第 135 号”、“安德利验字（2001）第 315 号”《验资报告》验证。

2001 年 8 月 28 日，经珠海市引进外资办公室“珠引外资管字[2001]48 号”文的通知，同意公司合资外方美国永盛国际贸易公司将其持有恒基达鑫公司 5%股权转让给合资中方珠海实友化工有限公司。

本次增资及股权变动完成后，恒基达鑫公司的股权结构变更为：

序号	股东情况表	注册资本（元）	股权比例（%）
1	珠海实友化工有限公司	37,500,000.00	75%
2	美国永盛国际贸易公司	12,500,000.00	25%
	合计	50,000,000.00	100%

III、2002 年 3 月 4 日，经珠海市工商行政管理局核准，珠海恒基达鑫国际化工有限公司更名为“珠海恒基达鑫国际化工仓储有限公司”。

IV、2003 年 2 月 26 日，经广东省珠海市工商行政管理局核准，恒基达鑫公司的注册资金增至 8056.34 万。本次增资后的注册资金已经缴足，并经珠海公诚信会计师事务所出具“珠海公诚信 Y2003-1013 号”、“珠海公诚信 Y2003-1296 号”及“珠海公诚信 Y2005-1105 号”《验资报告》验证。

本次增资后，恒基达鑫公司的股权结构为：

序号	股东情况表	注册资本（元）	股权比例（%）
1	珠海实友化工有限公司	60,422,550.00	75%
2	美国永盛国际贸易公司	20,140,850.00	25%
	合计	80,563,400.00	100%

V、2007 年 12 月 17 日，经珠海市对外贸易经济合作局“珠外经贸资[2007]1183 号”文的批准，同意公司原股东珠海实友化工有限公司将持有公司 75%股权中的 3%的股权转让给珠海天拓实业有限公司、2.15%的股权转让给珠海新恒鑫咨询服务有限公司、2.85%的股权转让给珠海市新永鑫企业策划有限公司；原股东美国永盛国际贸易公司将持有公司 25%股权中的 18%

股权转让给奇力有限责任公司(Legend Power Limited)、5%的股权转让给毅美投资有限公司、2%的股权转让给金安亚洲投资有限公司，本次股权变动后的注册资本实收情况经珠海国睿会计师事务所出具“珠海国睿Y2008-1030-1号”《验资报告》验证。

本次股权变动完成后，恒基达鑫公司的股权结构变更为：

序号	股东情况表	注册资本（元）	股权比例（%）
1	珠海实友化工有限公司	53,977,478.00	67.00%
2	奇力有限责任公司(Legend Power Limited)	14,501,412.00	18.00%
3	毅美投资有限公司	4,028,170.00	5.00%
4	珠海天拓实业有限公司	2,416,902.00	3.00%
5	珠海市新永鑫企业策划有限公司	2,296,056.90	2.85%
6	珠海新恒鑫咨询服务有限公司	1,732,113.10	2.15%
7	金安亚洲投资有限公司	1,611,268.00	2.00%
	合计	80,563,400.00	100%

②、整体变更为股份有限公司

2008年4月11日，恒基达鑫公司经珠海市工商行政管理局核准变更为股份有限公司，设立时的股本总额为9000万元人民币，系以珠海恒基达鑫国际化工仓储有限公司截至2007年12月31日止经审计账面净资产人民币15,014.07万元折为股份有限公司股本9000万股，每股面值1元。并经中华人民共和国商务部于2008年3月27日以“商贸批[2008]421号”批准。

根据天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司于2008年4月3日出具的“天健华证中洲验字（2008）GF字第030004号”《验资报告》，截至2008年3月28日止，珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司（筹）已收到发起人以净资产折合的股本9,000万元，其余6,041.07万元作为资本公积。

恒基达鑫公司整体变更为股份有限公司后的股权设置、股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
----	------	----------	------

广东中广信资产评估有限公司

II-4

序号	股东名称	持股数量 (万股)	持股比例
1	珠海实友化工有限公司	6,030.00	67.00%
2	奇力有限责任公司(Legend Power Limited)	1,620.00	18.00%
3	毅美投资有限公司	450.00	5.00%
4	珠海天拓实业有限公司	270.00	3.00%
5	珠海市新永鑫企业策划有限公司	256.50	2.85%
6	珠海新恒鑫咨询服务有限公司	193.50	2.15%
7	金安亚洲投资有限公司	180.00	2.00%
	合计	9,000.00	9,000.00

③、股份公司设立后的历次股权变动

I、2008年11月15日，经恒基达鑫公司股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2010]732号”文批准，公司注册资本增至人民币12,000万元，其中：采用网下配售方式向询价对象公开发行人民币普通股（A股）600万股；采用网上定价方式公开发行人民币普通股（A股）2,400万股，共计公开发行人民币普通股（A股）3,000万股，每股面值1元，每股发行价格为人民币16.00元。并于2010年11月2日在深圳证券交易所上市。

根据天健正信会计师事务所有限公司于2010年10月25日出具的“天健正信验（2010）综字第150005号”《验证报告》验证，恒基达鑫已收到社会公众股东以货币方式认缴的新增注册资本3000万元人民币。

2010年12月7日，恒基达鑫公司依法办理了本次股权变动的工商变更登记手续。本次股权变动完成后，恒基达鑫公司的股权结构变更为

序号	股东名称	持股数量 (万股)	持股比例
1	珠海实友化工有限公司	6,030.00	50.25%
2	社会公众股	3,000.00	25.00%
3	奇力有限责任公司(Legend Power Limited)	1,620.00	13.50%
4	毅美投资有限公司	450.00	3.75%
5	珠海天拓实业有限公司	270.00	2.25%
6	珠海市新永鑫企业策划有限公司	256.50	2.14%

7	珠海新恒鑫咨询服务有限公司	193.50	1.61%
8	金安亚洲投资有限公司	180.00	1.50%
	合计	12,000.00	100.00%

II、2014年3月20日，经恒基达鑫公司股东会审议通过的《2013年度利润分配及资本公积金转增股本的方案》，及2014年4月28日召开的2014年度第二次临时股东大会通过的《关于修订公司章程的议案》，公司的注册资本增至24,000万元，其中：以截至2013年12月31日止总股本12,000万股为基数，每10股送红股1股（含税），总计送1,200万股；以资本公积金向全体股东每10股转增9股，总计转增10,800万股，每股面值1元，合计增加股本12,000万元。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所于2014年4月29日出具的“信会师珠报字[2014]第40017号”《验证报告》验证，恒基达鑫已将资本公积10,800万元，未分配利润1,200万元，合计12,000万元转增股本。

2014年5月19日，恒基达鑫公司依法办理了本次股权变动的工商变更登记手续。本次股权变动完成后，恒基达鑫公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	有限售条件流通股	450.68	1.88%
2	无限售条件流通股	23,549.32	98.12%
	合计	24,000.00	100.00%

III、2014年6月3日，经恒基达鑫公司股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]519号”文《关于核准珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司非公开发行股份的批复》核准，恒基达鑫本次非公开发行不超过3000万人民币普通股（A股），获配售股份的特定投资者为七名，其中：珠海实友化工有限公司认购本次非公开发行股份500万股，珠海横琴新区恒荣润业股权投资合伙企业（有限合伙）认购1,000万股，珠海横

琴新区荣通股权投资合伙企业（有限合伙）认购 200 万股，深圳市华信创业投资有限公司认购 500 万股，深圳鹏万里资本管理有限公司认购 100 万股，乔通认购 500 万股，孔莹认购 200 万股，均以现金方式认购，认购价格为人民币 7.44 元/股。此次变更后注册资本为 27,000 万元，股本为 27,000 万元。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 5 月 14 日、2015 年 5 月 18 日分别出具的“信会师报字[2015]第 410334 号”、“信会师报字[2015]第 410335 号”《验证报告》验证，截至 2015 年 5 月 13 日 17:00 止，恒基达鑫本次非公开发行获配售股份的七名特定投资者已将本次发行募集资金人民币共计 22,320 万元缴足。

2015 年 8 月 10 日，恒基达鑫公司依法办理了本次股权变动的工商变更登记手续。本次股权变动完成后，至评估基准日，恒基达鑫公司的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	有限售条件流通股	3,450.68	12.78%
2	无限售条件流通股	23,549.32	87.22%
	合计	27,000.00	100.000%

（三）委托方与被评估企业关系

委托方与被评估单位为同一企业。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括国有资产管理部门、本次评估目的所涉及的证券管理机构、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟进行资产重组，本次以2015年12月31日为评估基准日，对拟置出的资产及负债进行评估，为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟进行资产重组提供价值参考。

三、关于评估范围的说明

（一）评估对象

本次评估的对象为恒基达鑫公司拟置出的资产及负债。

（二）评估范围

本次评估的范围包括恒基达鑫公司拟置出的资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见审计报告，各项资产账面值详见下表：

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	267,510,022.41
货币资金	166,538,450.14
应收账款	16,102,216.92
预付账款	444,873.13
应收利息	803,748.56
其它应收款	48,466,946.85
存货	765,995.40
其他流动资产	34,387,791.41
二、非流动资产合计	852,704,738.41
长期股权投资	481,520,350.72
投资性房地产	2,642,931.07
固定资产	308,876,530.13
无形资产	53,771,380.25
长期待摊费用	5,873,862.30
递延所得税资产	19,683.94
三、资产总计	1,120,214,760.82
四、流动负债合计	42,296,534.08

应付账款	4,039,829.15
应付职工薪酬	2,997,323.39
应交税费	2,226,850.51
其它应付款	33,032,531.03
五、长期负债合计	2,288,706.20
其他非流动负债	2,288,706.20
六、负债合计	44,585,240.28
七、净资产	1,075,629,520.54

恒基达鑫公司申报的表外资产为 2 个岸线、有效的 9 项商标所有权及一项海域使用权。

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。

1、产生重要影响的主要资产概况：

(1) 投资性房地产

投资性房地产的评估范围为一项自建的建筑物，即实验检测楼一栋，共 3 层，2013 年 7 月投入使用，钢筋混凝土结构，已办理房地产权证。投资性房地产账面原值为 2,965,420.64 元，净值为 2,642,931.07 元。已出租给通标标准技术服务有限公司珠海分公司作为办公室和实验室使用，租赁期限为自 2013 年 2 月起十年。

(2) 房屋建筑物类

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司委托评估的房屋建筑物共 28 项、构筑物共 54 项，建、构筑物分别于 2002 年、2004 年、2008 年和 2013 年四期开发建设，大部分为钢筋混凝土结构。委估房屋建筑物主要有办公楼、食堂、门卫室、锅炉房、发电房、库房及机修间、控制楼、消防泡沫站等，位于两宗出让用地上，大部分已办理房地产权证，具体情况详见固定资产——房屋建筑物评估明细表。房屋建筑物账面原值为 28,403,696.69 元，净值为 21,015,610.45 元。委估的构筑物主要有码头、道路、围墙、防火堤等，构筑物账面原值为 144,382,876.56 元，净值为 95,089,967.56 元。

(3) 设备

设备类固定资产账面净值 192,770,952.12 元，包括：储罐、动力泵、通球扫线装置、配电设备、控制系统、消防工程等以及相关的管道、阀门等 589 项机器设备，别克 GL8 商务车 SGM6529ATA、奔驰小轿车 WDDNG56X 等 10 项运输设备，电脑、空调、复印机等电子办公设备 148 项；主要存放于珠海市高栏港经济区南迳湾和南油大酒店恒基达鑫公司厂区及办公室内，各类设备基本在正常使用中。

(4) 无形资产——土地使用权

本次评估无形资产包括恒基达鑫拥有的三宗土地使用权，及一个岸线，具体情况如下：

①、土地登记状况

序号	宗地名称	位置	权证编号	用地性质	用途	准用年限	用地面积或长度 (m ² 或 m)	他项权利状况
1	一二期土地	南迳湾石化仓储区	粤房地证字第 C6571852 号	出让	仓储	2051 年 03 月 15 日止	130,724.87 m ²	抵押
2	三期土地	南迳湾作业区环岛中路东侧	粤房地权证珠字第 0200013561	出让	仓储	2011-1-20 至 2061-1-19 止	84,153.00 m ²	抵押
3	珠国土储 2015-08 地块	南迳湾石化仓储区风鹰南路西侧	未办证	出让	港口用地(码头辅助生产配套设施用地)	交付土地之日起 30 年	772.21 m ²	无

②、土地权利状况

委估三块宗地均位于珠海市高栏港经济区南迳湾,土地所有者为国有,土地使用权人为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司。

其中：

地块一为一二期土地，四至为：东至珠海和通仓储有限公司，南临海边，西至码头区，北临山。委估宗地为 2001 年通过出让取得，土地使用权面积合计 130,724.87 平方米，原始入账价值为 18,538,266.03 元，评估基准日摊余价值 13,038,580.45 元，已抵押。

地块二为三期土地，四至为：东面和南临山地，西至环岛中路，北临空地。委估宗地为 2011 年通过出让取得，土地使用权面积合计 84,153.00 平方米，原始入账价值为 41,612,023.20 元，评估基准日摊余价值 37,450,821.00 元，已抵押。

地块三为 2015 年通过出让取得的编号为“珠国土储 2015-08”地块，位于高栏港经济区南迳湾石化仓储区风鹰南路西侧，与地块一相连，现作为珠海恒基达鑫软管交换站用地，土地使用权面积合计 772.21 平方米，根据土地使用权出让合同和高栏港经济区管委会“珠港工纪[2016]10 号”会议纪要，土地出让价款为人民币 671,822.70 元，其中包含宗地的出让价款 406,954.67 元，及地上在建工程的出让价款 264,868.03 元，因该在建工程是由恒基达鑫先前出资建设的，高栏港管委会同意将地上在建工程的出让价款 264,868.03 元支付给珠海恒基达鑫。原始入账价值为 406,954.67 元（不含在建工程出让价款），评估基准日摊余价值 405,824.24 元，尚未办理房地产权证。

③、土地利用状况

根据委托方介绍和现场勘查情况，至评估基准日，三宗土地红线内外土地开发程度达“五通”（市政基础设施达到通路、通电、通上水、通下水、通电讯）；地势平坦布局合理，有围墙围护，土地上建有食堂、门卫室、锅炉房、泡沫消防站、办公楼、软管交换站、装车站、储罐等固定资产。现为

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司办公和生产场所，地块二上有一栋实验检测楼出租给其他承租方使用。

④、岸线情况：

序号	名称	位置	取得日期	准用年限	岸线长度 (M)	他项权利 状况
1	3千吨级码头岸线	珠海市高栏港经济区南迳湾	2006年	至2056-1-24止	175.00	无

上述岸线已向珠海市国土资源局缴纳岸线使用费，原始入账价值为3,605,000.00元，评估基准日摊余价值2,876,154.56元。

2、企业申报的账面未记录的无形资产情况：

企业申报的账面未记录的无形资产包含以下2个岸线及有效的9项商标所有权及一项海域使用权。

(1) 2个岸线情况

序号	名称	位置	取得日期	准用年限	岸线长度 (M)	他项权利 状况
1	5万吨级码头岸线	珠海市高栏港经济区南迳湾	2001年	至2051年03月15日止	310.00	无
2	5千吨级码头岸线	珠海市高栏港经济区南迳湾	2001年	至2051年03月15日止	150.00	无

上述两段岸线，珠海市临港工业区建设规划国土局不收取岸线使用费。

(2) 有效的9项商标情况：

序号	商标申请名称	商标证号	核准使用类别	注册人	注册有效期及续展情况	核定使用商品
1	恒基达鑫	4667610	39	珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司	2008年12月21日至2018年12月20日	货运；运输；船只运输；海上运输；汽车运输；货物贮存；贮藏；仓库出租；贮藏容器出租；管道运输
2	恒基达鑫	4667611	1		2008年10月07日至2018年10月06日	冰醋酸；甲烷；甲苯；苯乙烯；乙二醇；丁醇；丙二醇；异丁醇；工业用苯酚；丙酮

序号	商标申请名称	商标证号	核准使用类别	注册人	注册有效期及续展情况	核定使用商品
3		6729326	4		2010年05月14日至2020年05月13日	煤石脑油；重油；甲基化酒精；石油（原油或精炼油）；润滑油；柴油；粗柴油；汽油（挥发油）；煤油；燃料油
4	WINBASE	12855871	4		2014年11月21日至2024年11月20日	重油；石油（原油或精炼油）；润滑油；轻油；燃料；煤；醋（原料）；蜡烛；除尘制剂；电能
5	WINBASE	12855846	1		2014年12月21日至2024年12月20日	酸；冰醋酸；甲烷；苯乙烯；乙醇；丙二醇；醚；苯酚；丙酮；酯
6	WINBASE	12855915	39		2014年12月28日至2024年12月27日	卸货；运输；驳船服务；海上运输；汽车运输；货物贮存；贮藏；仓库出租；贮藏容器出租；管道运输
7		12855839	1		2014年12月07日至2024年12月06日	酸；冰醋酸；甲烷；苯乙烯；乙醇；丙二醇；醚；苯酚；丙酮；酯
8		12855885	4		2014年11月21日至2024年11月20日	重油；石油（原油或精炼油）；润滑油；轻油；燃料；煤；醋（原料）；蜡烛；除尘制剂；电能
9		12855906	39		2014年12月21日至2024年12月20日	卸货；运输；驳船服务；海上运输；汽车运输；货物贮存；贮藏；仓库出租；贮藏容器出租；管道运输

（3）海域使用权

序号	海域使用权人	地址	权证编号	项目性质	用海类型	终止日期
1	珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司	珠海市高栏港经济区南迳湾	国海证104404005S	经营性	一级类：交通运输用海； 二级类：港口用海	2052年04月15日止

四、关于评估基准日的说明

评估基准日为 2015年12月31日。

委托方为此项目拟订了时间表,考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能,经与各方协商,确定评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、立信会计师事务所(特殊普通合伙)对珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司评估基准日的财务状况进行了审计,并出具了珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司 2015 年审计报告(信会师报字[2016]第 410311 号)。

2、本次收益法中预测的恒基达鑫公司未来营业收入、营业成本、费用等及由此所计算出的企业盈利等基础数据是由恒基达鑫公司提供,恒基达鑫公司声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况,结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。恒基达鑫公司对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。

3、恒基达鑫公司涉及的港口经营许可、设立化工品码头及液、气体储罐堆场、从事汽油、煤油、柴油仓储业务等均已取得行政许可并有时效限制。

4、截至 2015 年 12 月 31 日,恒基达鑫公司之子公司恒基达鑫(香港)公司于交通银行澳门分行贷款余额为美元 9,292,700 元(期末折算为人民币 60,413,448.48 元),该贷款系以恒基达鑫公司三期土地使用权、三期房屋建筑物作为抵押,截至 2015 年 12 月 31 日恒基达鑫公司三期抵押的固定资产账面价值为 12,886,932.01 元;三期抵押的无形资产账面价值为 37,450,821.00 元。同时,恒基达鑫公司以 6,000 万元作为保证金开具借款保函为此提供保

证。

5、恒基达鑫公司于 2014 年 6 月 24 日召开第三次临时股东大会，同意公司向中国银行珠海分行申请综合授信额度人民币 2 亿元，其中授信额度人民币 1 亿元用于开立以香港恒基达鑫为被担保人的第三方融资性保函。上述授信额度条件为使用恒基达鑫公司一、二期土地使用权及一、二期房屋建筑物、生产设备及港务及库场设施作为抵押。截至 2015 年 12 月 31 日，恒基达鑫公司一、二期抵押的固定资产账面价值为 107,611,132.44 元，一、二期抵押的无形资产为账面价值为 13,038,580.45 元，暂无相关授信抵押下的贷款。

6、截至 2015 年 12 月 31 日，子公司恒基达鑫（香港）公司于 KEB Hana Bank Bahrain Branch 贷款余额为欧元 903 万元（期末折算为人民币 64,069,656.00 元），该贷款由恒基达鑫公司以人民币 6,800 万元作为保证金开具保函担保。

7、经统计，截至 2015 年 12 月 31 日，公司三期土地尚有 20667m² 尚未开发。

8、除已披露情况外，不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项；也不存在与列入评估范围内的其他资产和负债相关的抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产等事项。

六、资产负债清查情况及未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产及负债清查情况

1、资产及负债的清查内容：列入本次清查范围的资产，是恒基达鑫公

司拟置出的各项资产和相关负债，内容包括：流动资产账面值 26,751.00 万元；非流动资产账面值 85,270.47 万元；流动负债账面值 4,229.65 万元；非流动负债账面值 228.87 万元。

2、清查盘点时间：评估基准日为2015年12月31日，清查盘点时间2016年3月9日至4月15日。

3、实施方案：根据资产评估工作的需要，恒基达鑫公司专门组织资产清查组（主要由财务人员、存货、建筑工程类和设备管理等人员组成），对列入本次评估范围的资产进行了清查。恒基达鑫公司在评估机构的协助下，填报了《评估申报明细表》。全部清查工作于2016年4月15日完成。

清查盘点工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：列入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、应收利息、其他应收款、存货及其他流动资产。清查核实过程中，在账表、账账、账实核对的基础上，并对实物进行盘点和核实。

（2）非流动资产的清查：列入本次评估范围的非流动资产为长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产。清查核实过程中，在账表、账账、账实核对的基础上，并对实物进行盘点、勘察和核实。

（3）负债的清查，列入本次评估范围的负债具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他非流动负债。清查核实过程中，在账表、账账、账实核对的基础上，尽可能了解业务内容和发生时间，并取得相应材料和证据。

4、清查结论：

经过清查核实，查清了评估范围内的资产和负债的情况。

清查情况表明：实物资产的清查情况与评估申报明细表相互对应，账实相符。

(二)企业目前经营状况及近三年财务状况

1、企业的经营情况

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司创立于 2000 年，于 2010 年 11 月成功在深交所中小板上市，股票代码 002492。恒基达鑫主营散装液体石油化工品的码头装卸、仓储、驳运中转、管道运输及保税业务。经过多年的努力，公司已成为国内规模较大、条件较好的石化仓储基地之一。现阶段，公司在不断扩大主营业务，在增加储罐容量的基础上，逐步计划实施上下游扩张战略。

目前，恒基达鑫珠海公司位于珠海港高栏港区南迳湾，属国家一类口岸，高栏港位于珠海西部、西江出海口旁，拥有深水良港，并通过公路与京珠高速公路连接，其中设于南迳湾的化工专区是珠海市发展石油化工业的主要基地。恒基达鑫珠海公司占地近 22 万平方米，拥有 8 万吨级的码头，拥有液体石油化工品储罐 60 个，总库容 61.3 万立方米，年货物吞吐量可达 1000 万吨以上。

公司全资子公司扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司位于国家一类开放口岸扬州港仪征港区。扬州子公司库区占地面积约 20 万平方米，建有油品、化工品储罐 63 个，其中压力储罐 20 个，储罐总库容量为 33.10 万立方米；拥有 5 万吨级及 5 千吨级的液体化工品泊位各一个，设计年吞吐量可达 325 万吨。

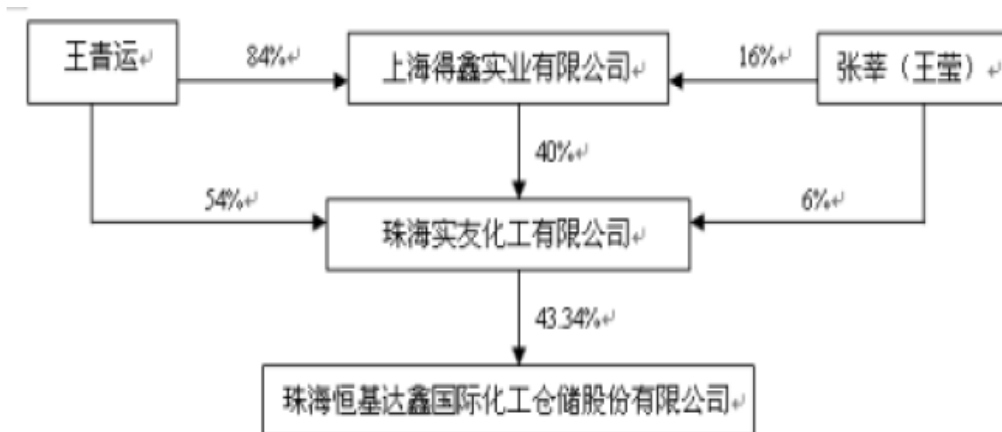
公司控股子公司武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司投资新建的金腾兴化工物流基地位于武汉化工区北湖。“金腾兴化工物流仓储项目”占地近11万平方米，建设化学品仓储30000平方米，投产后提供仓储、装卸、包装、运输、配送等第三方化工物流服务。该项目已于2016年3月9日投入试运营，目前尚未投入正式运营。

恒基达鑫自建成投运以来，始终坚持诚信经营的理念，随着企业实力的不断增强，对外贸易额的逐年递增，公司获得了各级政府部门的肯定，多次获得“中国进出口额 500 强”、“省企业安全生产工作先进单位”、“广东省 2014 年度客户满意十佳油库”、“珠海市对外贸易额度大户奖”、“高栏港区重点纳税大户”、“诚信守法企业”等多项荣誉。

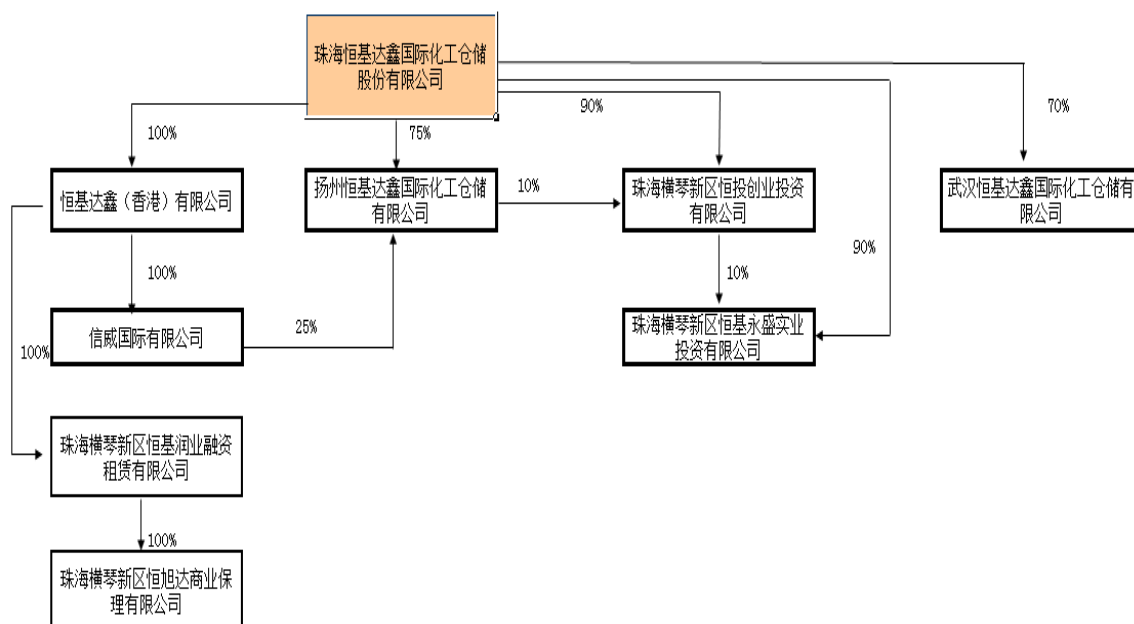
截止2015年12月31日，恒基达鑫公司纳入评估资产范围的总资产1,120,214,760.82元，负债44,585,240.28元，净资产1,075,629,520.54元。

2、企业对外投资股权结构图及组织机构图

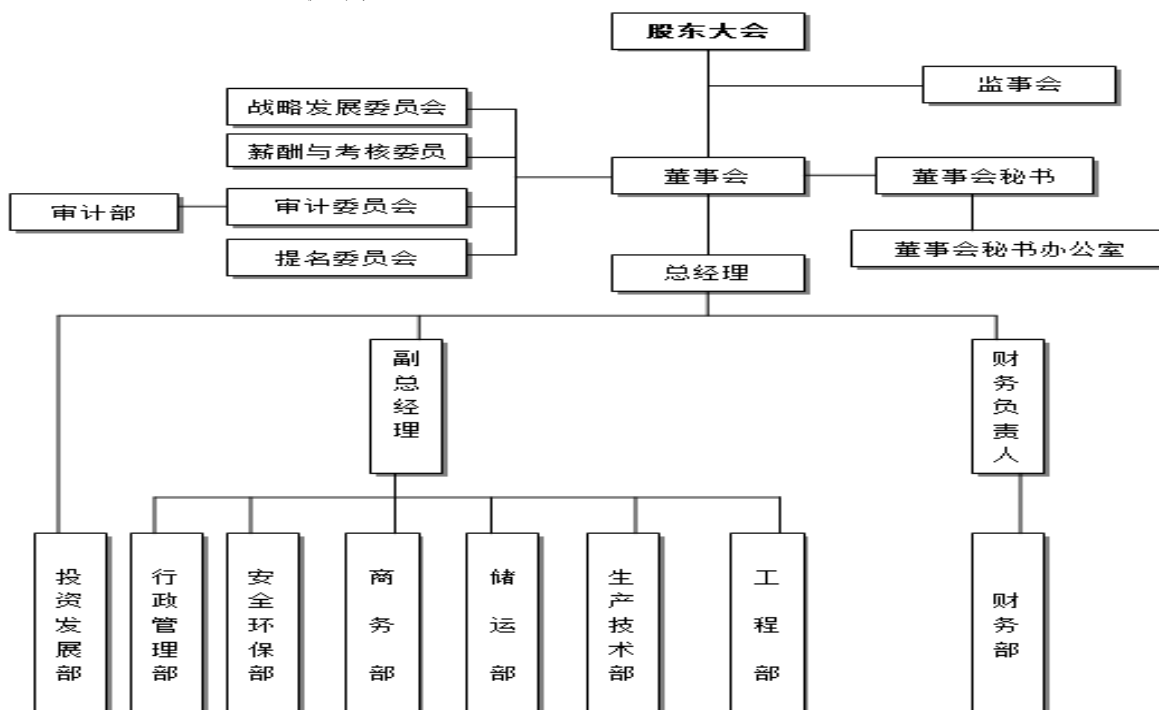
(1) 企业与实际控制人之间的产权及控制关系图



(2) 企业对外投资股权结构图



(2) 企业组织机构图



3、企业主要业务模式

恒基达鑫公司是专业的第三方石化物流服务提供商，业务辐射国内石化工业最发达的珠三角地区和长三角地区，拥有华南沿海地区规模较大的石化

产品码头，是仓储设施最好、储运能力最大的石化产品仓储基地之一。

公司的主要业务按类型可分为：装卸业务、仓储业务两部分；装卸业务指利用自有码头，为客户提供货物的装卸服务，收取装卸费；仓储业务指货物通过连接码头的专用管道输送至储罐，为客户提供货物仓储服务，收取仓储费；同时，为方便公司客户顺利办理货物通关手续，公司可为客户提供代办手续，并收取一定的代理费。

公司业务内容情况如下：

业务类型		服务对象	业务内容
装卸		境内外石化产品生产商和贸易商	通过码头及相关设备装载和装卸货物
仓储	普通仓储	境内外石化产品生产商和贸易商	通过码头的专用管道，将货物输送至普通储罐，为客户提供货物存放、保管、储存服务
	保税仓储	货物需保税仓储的境外客户	通过码头的专用管道，将货物输送至保税罐，为客户提供货物存放、保管、储存服务

4、企业 2014 至 2015 年主要客户销售情况

年度	序号	需货客户	不含税销售额(元)
2014 年	1	中铁物贸（上海）有限公司	21,694,664.91
	2	珠海碧辟化工有限公司	14,953,303.10
	3	中石化(香港)石油有限公司	12,120,105.30
	4	中油（天津）物流有限公司	10,466,674.36
	5	北京华信石油有限公司	7,357,460.84
	6	珠海长成化学工业有限公司	5,526,582.30
	7	珠海市华峰石化有限公司	3,570,483.59
	8	海南逸盛石化有限公司	2,946,865.50
		小计	78,636,139.90
2015 年	1	珠海碧辟化工有限公司	16,031,410.93
	2	中石化(香港)石油有限公司	8,093,240.88
	3	中铁物贸（上海）有限公司	6,723,313.23
	4	珠海实友化工有限公司	4,674,999.37
	5	珠海市华峰石化有限公司	4,326,240.60
	6	海南逸盛石化有限公司	3,952,679.91
	7	北京华信石油有限公司	3,510,868.99
	8	珠海长炼石化设备有限公司	3,312,853.83
		小计	50,625,607.74

5、企业人员结构

截至 2015 年 12 月 31 日，恒基达鑫公司在职员工人数合计为 455 人，专业结构、教育情况分布情况如下：

母公司在职员工的数量（人）	224
主要子公司在职员工的数量（人）	231
在职员工的数量合计（人）	455
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	235
技术人员	62
财务人员	9
行政人员	20
商务人员	56
后勤人员	27
消防安全人员	46
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士以上	11
本科	76
大专	105
其它	263

6、截止至评估基准日，恒基达鑫公司主要经营资质情况如下：

序号	证书名称	证书编号	有效期	许可内容	核发部门
1	中华人民共和国海关保税仓库注册登记证书	(拱)关保库字第200301号	批准日期：2008年06月20日	同意设立保税仓库(公用型)	中华人民共和国拱北海关
2	珠海市危险化学品储存企业设立批准书	05002	批准日期：2005年3月29日	同意设立危险化学品储存企业	珠海市安全生产监督管理局
3	中华人民共和国港口经营许可证	(粤珠)港经证(0173)号	2014年2月7日至2017年2月7日	1、码头及其它港口设施服务； 2、在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务	同意设立+B3:G10珠海恒基达鑫化工品码头及液/气体储罐堆场
4	中华人民共和国拱北海关监管场所注册登记证书	拱关所字第800050号	2015年10月29日至2018年10月28日	同意设立珠海恒基达鑫化工品码头及液/气体储罐堆场	中华人民共和国拱北海关
5	成品油仓储经营批准证书	油仓储证书第C44022号	2011年8月22日至2016年8月22日	从事*汽油、煤油、柴油*仓储业务	中华人民共和国商务部
6	广东省污染物排放许可证	4404062011000001	2014年03月13日至2019年03月12日	排污种类：废气、废水、噪声	珠海高栏港经济区政府管理委员会
7	港口设施保安符合证书	z09030208-2013-0029	2013年6月29日至2018年6月28日	可以为下列类型的船舶提供服务：油船、化学品船、其他货船。	中华人民共和国交通运输部

7、企业内部管理制度

恒基达鑫公司严格按照《公司法》、《证券法》《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作》指引等法律法规和规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，进一步规范公司运作，提高治理水平。

截止评估基准日，公司制定/修订的各项制度名称如下：

序号	制度名称	披露日期
1	公司章程	2015年4月2日
2	股东大会议事规则	2015年4月2日
3	董事会议事规则	2015年4月2日
4	对外提供财务资助管理制度	2015年4月2日
5	关联交易管理制度	2015年4月2日
6	对外投资管理制度	2015年4月2日
7	理财业务管理制度	2015年4月2日
8	对外担保管理制度	2015年4月2日
9	公司章程	2015年6月10日
10	募集资金管理办法	2015年6月10日
11	理财业务管理制度	2015年6月10日
12	风险投资管理制度	2015年6月10日
13	投资者关系管理制度	2015年6月10日
14	对外提供财务资助管理制度	2015年6月10日

8、执行会计政策

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财务部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

9、税项

①、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、6%、3%
房产税	从价计征	按房产原值一次减除30%后

税 种	计 税 依 据	税 率
		余值的 1.2% 计缴
	从租计征	按租金收入的 12% 计缴
土地使用税	从土地面积计征	2.50 元/平方米
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.50%

②、各子公司执行的所得税税率：

公司名称	税率	
	码头经营所得	仓储经营所得
扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司	12.50%	25%
恒基达鑫(香港)国际有限公司	16.50%	
信威国际有限公司	不适用	
珠海横琴新区恒投创业投资有限公司	25%	
珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司	25%	
武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司	25%	
珠海横琴新区恒基润业融资租赁有限公司	25%	
珠海横琴新区恒旭达商业保理有限公司	25%	

注：

i、根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》和国发〔2007〕39号文《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，本公司之子公司扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司从获利年度2008年起，享受企业所得税“免二减三”优惠。2008年5月29日江苏省国家税务局以苏国税函[2008]238号文批复扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司自2008年起码头项目经营所得，享受企业所得税“五免五减半”优惠。2015年码头项目经营所得免税所得减半按12.50%税率征收企业所得税，仓储经营所得按25%税率征收企业所得税。

ii、根据《财政部国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2015]98号)规定,恒基达鑫公司及子公司扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司自2015年1月1日起至2016年12月31日止,享受自有大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税按所属土地等级适用税额标准的50%计征优惠。

iii、根据财税[2011]131号《财政部、国家税务总局关于应税服务使用增值税零税率和免税政策的通知》规定,本公司向境外企业提供的物流辅助服务(仓储业服务除外)免征增值税。

10、近三年财务状况

根据恒基达鑫公司的年度会计报表,企业近年来的资产状况及经营状况见下表:

表一:

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
资产总额(元)	855,253,609.96	966,938,208.29	1,120,214,760.82
负债总额(元)	36,142,817.53	113,642,936.04	44,585,240.28
所有者权益(元)	819,110,792.43	853,295,272.25	1,075,629,520.54

表二:

项目	2013年	2014年	2015年
营业收入(元)	107,209,806.71	100,637,355.97	73,546,265.31
营业成本(元)	57,762,581.01	60,430,712.60	57,048,325.10
营业税金及附加(元)	396,620.52	630,611.09	489,430.70
销售费用(元)	0.00	0.00	0.00
管理费用(元)	12,152,808.97	12,884,614.83	11,127,532.00
财务费用(元)	-744,943.36	1,341,052.71	-5,360,067.49
资产减值损失(元)	0.00	2,858.76	19,629.14
投资收益(元)	0.00	15,131,814.00	8,419,628.76
营业利润(元)	37,642,739.57	40,479,319.98	18,641,044.62
营业外收入(元)	9,030,266.51	5,935,321.99	4,469,521.39
营业外支出(元)	464,636.65	558,974.76	220,754.87
利润总额(元)	46,208,369.43	45,855,667.21	22,889,811.14
所得税(元)	11,593,306.43	7,754,109.18	3,949,982.84
净利润(元)	34,615,063.00	38,101,558.03	18,939,828.30

项目	2013 年	2014 年	2015 年
净资产收益率(%)	4.23%	4.56%	1.96%

注：以上数据均来源于被评估单位 2013-2015 年年度审计报告

11、未来发展展望

11-1、宏观经济状况及区域经济环境状况

(1) 宏观经济

2015 年，初步核算，全年国内生产总值 676708 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 60863 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341567 亿元，增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.0%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 50.5%，首次突破 50%。全年人均国内生产总值 49351 元，比上年增长 6.3%。全年国民总收入 673021 亿元。

年末全国就业人员 77451 万人，其中城镇就业人员 40410 万人。全年城镇新增就业 1312 万人。年末城镇登记失业率为 4.05%。全国农民工总量 27747 万人，比上年增长 1.3%。其中，外出农民工 16884 万人，增长 0.4%；本地农民工 10863 万人，增长 2.7%。

全年全员劳动生产率为 76978 元/人，比上年提高 6.6%。

全年居民消费价格比上年上涨 1.4%，其中食品价格上涨 2.3%。固定资产投资价格下降 1.8%。工业生产者出厂价格下降 5.2%。工业生产者购进价格下降 6.1%。农产品生产者价格上涨 1.7%。

年末 70 个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨的城市个数为 21 个，比年初增加 20 个；下降的为 49 个，减少 20 个。

年末国家外汇储备 33304 亿美元，比上年末减少 5127 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.2284 元人民币，比上年贬值 1.4%。

全年全部工业增加值 228974 亿元，比上年增长 5.9%。规模以上工业增加值增长 6.1%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增长 1.4%；集体企业增长 1.2%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 3.7%；私营企业增长 8.6%。分门类看，采矿业增长 2.7%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.4%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长 5.5%，纺织业增长 7.0%，化学原料和化学制品制造业增长 9.5%，非金属矿物制品业增长 6.5%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 5.4%，通用设备制造业增长 2.9%，专用设备制造业增长 3.4%，汽车制造业增长 6.7%，电气机械和器材制造业增长 7.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.5%，电力、热力生产和供应业增长 0.5%。六大高耗能行业增加值比上年增长 6.3%，占规模以上工业增加值的比重为 27.8%。高技术制造业增加值增长 10.2%，占规模以上工业增加值的比重为 11.8%。装备制造业增加值增长 6.8%，占规模以上工业增加值的比重为 31.8%。

全年规模以上工业企业实现利润 63554 亿元，比上年下降 2.3%。分经济类型看，国有控股企业实现利润 10944 亿元，比上年下降 21.9%；集体企业 508 亿元，下降 2.7%，股份制企业 42981 亿元，下降 1.7%，外商及港澳台商投资企业 15726 亿元，下降 1.5%；私营企业 23222 亿元，增长 3.7%。分门类看，采矿业实现利润 2604 亿元，比上年下降 58.2%；制造业 55609 亿元，增长 2.8%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 5341 亿元，增长 13.5%。

全年全社会固定资产投资 562000 亿元，比上年增长 9.8%，扣除价格因素，实际增长 11.8%。其中，固定资产投资（不含农户）551590 亿元，增长 10.0%。分区域看，东部地区投资 232107 亿元，比上年增长 12.4%；中部地

区投资 143118 亿元，增长 15.2%；西部地区投资 140416 亿元，增长 8.7%；东北地区投资 40806 亿元，下降 11.1%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 15561 亿元，比上年增长 31.8%；第二产业投资 224090 亿元，增长 8.0%；第三产业投资 311939 亿元，增长 10.6%。基础设施投资 101271 亿元，增长 17.2%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 18.4%。民间固定资产投资 354007 亿元，增长 10.1%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 64.2%。高技术产业投资 32598 亿元，增长 17.0%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 5.9%。

全年社会消费品零售总额 300931 亿元，比上年增长 10.7%，扣除价格因素，实际增长 10.6%。按经营地统计，城镇消费品零售额 258999 亿元，增长 10.5%；乡村消费品零售额 41932 亿元，增长 11.8%。按消费类型统计，商品零售额 268621 亿元，增长 10.6%；餐饮收入额 32310 亿元，增长 11.7%。

全年货物进出口总额 245741 亿元，比上年下降 7.0%。其中，出口 141255 亿元，下降 1.8%；进口 104485 亿元，下降 13.2%。货物进出口差额（出口减进口）36770 亿元，比上年增加 13244 亿元。

全年服务进出口总额 7130 亿美元，比上年增长 14.6%。其中，服务出口 2882 亿美元，增长 9.2%；服务进口 4248 亿美元，增长 18.6%。服务进出口逆差 1366 亿美元。

全年吸收外商直接投资（不含银行、证券、保险）新设立企业 26575 家，比上年增长 11.8%。实际使用外商直接投资金额 7814 亿元（折 1263 亿美元），增长 6.4%。其中“一带一路”沿线国家吸收外商直接投资新设立企业 2164 家，增长 18.3%；实际使用外商直接投资金额 526 亿元（折 85 亿美元），增长 25.3%。

全年对外直接投资额（不含银行、证券、保险）7351 亿元，按美元计价为 1180 亿美元，比上年增长 14.7%。其中，我国对“一带一路”沿线国家对外直接投资额达 148 亿美元，增长 18.2%。

年末广义货币供应量（M2）余额 139.2 万亿元，比上年末增长 13.3%；狭义货币供应量（M1）余额 40.1 万亿元，增长 15.2%；流通中货币（M0）余额 6.3 万亿元，增长 4.9%。

全年社会融资规模增量 15.4 万亿元，按可比口径计算，比上年少 4675 亿元。年末全部金融机构本外币各项存款余额 139.8 万亿元，比年初增加 15.3 万亿元，其中人民币各项存款余额 135.7 万亿元，增加 15.0 万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额 99.3 万亿元，增加 11.7 万亿元，其中人民币各项贷款余额 94.0 万亿元，增加 11.7 万亿元。

全年全国居民人均可支配收入 21966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%；全国居民人均可支配收入中位数 19281 元，增长 9.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.6%；城镇居民人均可支配收入中位数为 29129 元，增长 9.4%。农村居民人均可支配收入 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.5%；农村居民人均可支配收入中位数为 10291 元，增长 8.4%。全年农村居民人均纯收入为 10772 元。全国农民工人均月收入 3072 元，比上年增长 7.2%。全国居民人均消费支出 15712 元，比上年增长 8.4%，扣除价格因素，实际增长 6.9%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 21392 元，增长 7.1%，扣除价格因素，实际增长 5.5%；农村居民人均消费支出 9223 元，增长 10.0%，扣除价格因素，实际增长 8.6%。

全年全国国有建设用地供应总量 53 万公顷，比上年下降 12.5%。其中，

工矿仓储用地 12 万公顷，下降 15.2%；房地产用地 12 万公顷，下降 20.9%；基础设施等其他用地 29 万公顷，下降 7.1%。

初步核算，全年能源消费总量 43.0 亿吨标准煤，比上年增长 0.9%。煤炭消费量下降 3.7%，原油消费量增长 5.6%，天然气消费量增长 3.3%，电力消费量增长 0.5%。煤炭消费量占能源消费总量的 64.0%，水电、风电、核电、天然气等清洁能源消费量占能源消费总量的 17.9%。全国万元国内生产总值能耗下降 5.6%。工业企业吨粗铜综合能耗下降 0.79%，吨钢综合能耗下降 0.56%，单位烧碱综合能耗下降 1.41%，吨水泥综合能耗下降 0.49%，每千瓦时火力发电标准煤耗下降 0.95%。

2015 年，面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，党中央、国务院团结带领全国各族人民，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局的总要求，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，适应经济发展新常态，坚持改革开放，坚持稳中求进工作总基调，坚持稳增长、调结构、惠民生、防风险，不断创新宏观调控思路与方式，深入推进结构性改革，扎实推动大众创业万众创新，努力促进经济保持中高速增长、迈向中高端水平，转型升级步伐加快，改革开放不断深化，民生事业持续进步，经济社会发展迈上新台阶，实现了“十二五”圆满收官，为“十三五”经济社会发展、决胜全面建成小康社会奠定了坚实基础。

（2）地区经济环境

公司是专业的第三方石化物流服务提供商，业务辐射国内石化工业最发达的珠三角地区和长三角地区，华南沿海地区规模最大的石化产品码头之一和仓储设施最好、规模能力最大的石化产品仓储基地之一；主要基地在珠海

市、仪征市、武汉市。

①珠海市经济环境

初步核算，2015年全市实现地区生产总值（GDP）2024.98亿元，同比增长10.0%。其中，第一产业增加值46.63亿元，增长3.0%，对GDP增长的贡献率为0.6%；第二产业增加值1006.01亿元，增长10.2%，对GDP增长的贡献率为54.8%；第三产业增加值972.34亿元，增长10.0%，对GDP增长的贡献率为44.6%。三次产业的比例为2.3：49.7：48.0。在服务业中，现代服务业增加值562.86亿元，增长10.1%，占GDP的27.8%。在第三产业中，批发和零售业增长6.3%，住宿和餐饮业增长9.1%，金融业增长14.8%，房地产业增长10.8%。民营经济增加值685.20亿元，增长7.8%，占GDP的33.8%。2015年，珠海市人均GDP达12.47万元，按平均汇率折算为2.0万美元，同比增长8.5%。

全年居民消费价格总水平上涨1.7%。其中，食品、烟酒、衣着、家庭设备用品及维修服务、医疗保健和个人用品、娱乐教育文化用品及服务等各类价格分别上涨3.4%、1.7%、0.1%、2.2%、7.7%和2.4%；交通和通信、居住类的价格分别下降1.3%、1.7%。工业生产者出厂价格下降3.1%。

全市工业增加值比上年增长9.3%。规模以上工业增加值增长9.6%。其中，国有及国有控股企业增长16.8%，民营企业增长5.2%；港澳台及外商投资企业增长4.2%，股份制企业增长15.5%，集体企业下降10.0%。分轻重工业看，轻工业下降1.0%，重工业增长17.3%，规模以上轻重工业比例由上年的42.2：57.8调整为37.7:62.3。在规模以上工业增加值中，大中型企业增长10.2%。分地区看，香洲区、金湾区和斗门区规模以上工业增加值分别增长9.3%、16.5%和3.6%。

六大工业支柱行业增加值比上年增长 9.6%。其中，电子信息、生物医药、家电电气、电力能源、石油化工和精密机械制分别同比增长 20.5%、15.7%、0.7%、12.9%、2.8%和 14.9%。

高技术制造业增加值增长 18.6%，其中医药制造业增长 15.7%，航空、航天器及设备制造业增长 17.6%，电子及通信设备制造业增长 14.6%，计算机及办公设备制造业增长 35.1%，医疗仪器设备及仪器仪表制造业增长 9.8%，信息化学品制造业下降 15.8%。

先进制造业增加值增长 20.5%，其中，装备制造业增加值增长 17.3%，钢铁冶炼及加工业下降 17.6%，石油及化学行业增长 40.8%。

传统优势产业增加值增长 3.1%，其中纺织服装业下降 5.5%，食品饮料业增长 23.7%，家具制造业下降 6.1%，建筑材料业增长 5.1%，金属制品业增长 19.3%，家用电力器具制造业下降 0.7%。

六大高耗能行业增加值增长 0.7%，其中，非金属矿物制品业增长 0.4%，黑色金属冶炼及压延加工业下降 18.0%，有色金属冶炼及压延加工业下降 26.7%，电力、热力生产和供应业增长 12.7%，石油加工、炼焦和核燃料加工业增长 18.8%，化学原料和化学制品制造业下降 2.8%。

全市规模以上企业实现工业总产值 4003.04 亿元，比上年增长 10.9%。在规模以上工业企业中，集体企业产值 3.84 亿元，下降 13.6%；股份制企业产值 1775.79 亿元，增长 13.0%；港澳台及外商投资企业产值 2223.16 亿元，增长 9.4%，占规模以上工业总产值的 55.5%。轻工业产值 1512.45 亿元，下降 1.7%；重工业产值 2490.59 亿元，增长 19.0%。规模以上轻、重工业产值的比例由上年的 39.4: 60.6 调整为 37.8:62.2。

在规模以上工业企业生产的 102 种产品中，产量比上年增加的有 45 种，

其中增幅较大的有：发动机、电工仪器仪表、电饭锅、液压元件、合成洗涤剂、不锈钢日用制品、移动通信手持机（手机）、合成纤维单体，分别比上年增长 143.2%、61.1%、59.5%、55.3%、50.3%、48.1%、47.0%、42.2%；产量比上年减少的有 48 种，其中减幅较大的有：精制食用植物油、眼镜成镜、夹层玻璃、传感器、打印机、家用电热烘烤器具，分别比上年下降 95.7%、82.7%、62.6%、59.3%、53.3%、51.7%。

规模以上工业企业总资产贡献率 8.5%，资本保值增值率 110.1%，资产负债率 65.3%，流动资产周转次数 1.27 次，成本费用利润率 7.3%，产品销售率 93.5%。实现利润总额 272.84 亿元，下降 1.1%。其中，盈利企业实现盈利 315.69 亿元，下降 1.4%；亏损企业 248 家，亏损面 25.1%，亏损额合计 42.80 亿元，下降 2.9%。

年末全市拥有资质等级以上独立核算总承包和专业承包建筑业企业 390 家，比上年增长 4.8%；实现建筑业增加值 119.95 亿元，按可比价格计算比上年增长 19.1%。

全年完成固定资产投资 1305.14 亿元，比上年增长 15.0%。其中，房地产开发投资 524.12 亿元，增长 35.0%。分投资主体看，国有经济投资 459.98 亿元，增长 7.4%；非国有经济投资 845.16 亿元，增长 19.6%；其中民营经济投资 481.55 亿元，增长 22%；港澳台、外商经济投资 185.57 亿元，增长 27.1%。分产业看，第二产业投资 258.69 亿元，下降 6.3%，其中工业投资 258.69 亿元，下降 6.3%，工业投资中的制造业投资 219.61 亿元，增长 75.2%；第三产业投资 1044.81 亿元，增长 21.9%。全年在建项目 826 个，增长 11.8%；新开工项目 452 个，增长 0.9%。

年社会消费品零售总额 913.20 亿元，比上年增长 12.0%。其中，批发业

零售额 198.56 亿元，增长 11.5%；零售业零售额 610.82 亿元，增长 11.3%；住宿餐饮业零售额 103.82 亿元，增长 16.6%。

全年完成外贸进出口总额 2960.53 亿元，下降 12.3%。其中，出口 1793.28 亿元，增长 0.6%；进口 1167.25 亿元，下降 26.7%。进出口差额（出口减进口）626.03 亿元，比上年增加 437.33 亿元。

全年交通运输、仓储和邮政业实现增加值 39.05 亿元，比上年增长 6.4%。

全年规模以上港口完成货物吞吐量 11208.8 万吨，增长 4.7%，其中外贸货物吞吐量 2075.2 万吨，下降 3.0%；内贸货物吞吐量 9133.6 万吨，增长 6.7%。港口集装箱吞吐量 133.77 万标准箱，增长 13.7%。

截至 2015 年底，全市共有生产性泊位 147 个，非生产性泊位 5 个，万吨级以上生产性泊位 27 个，设计年通过能力 1.52 亿吨，集装箱吞吐能力 188 万标准箱；干散货泊位 25 个，年吞吐能力 8113 万吨；油、气、化工品液体散货泊位 40 个，年吞吐能力 4486 万吨；多用途泊位 23 个，年货物吞吐能力 796 万吨，集装箱 102 万标准箱；集装箱专用泊位 4 个，年吞吐能力 86 万标准箱；件杂货泊位 16 个，年吞吐能力 377 万吨；客运及陆岛交通泊位 39 个，年周转（吞吐）能力旅客 946 万人，货物 2 万吨。

年末全市中外资银行业金融机构本外币各项存款余额 5383.73 亿元，比年初增长 10.0%。其中，非金融企业存款余额 2581.31 亿元，增长 24.1%；广义政府存款余额 851.72 亿元，下降 5.3%；非银行业金融机构存款余额 343.25 亿元，增长 114.5%；住户存款余额 1322.97 亿元，增长 2.7%。年末中外资银行业金融机构本外币各项贷款余额 2969.70 亿元，比年初增长 22.4%。其中，短期贷款余额 818.13 亿元，增长 11.6%；中长期贷款余额 1817.76 亿元，增长 19.0%。银行业金融机构本年利润（税后）69.85 亿元，

同比下降 7.6%。年末银行业金融机构不良贷款的比例为 1.35%。

全年珠海全体居民人均可支配收入 36157.9 元,比上年增长 8.8%; 扣除价格因素,实际增长 7.0%。其中,全年城镇常住居民人均可支配收入 38322.0 元,比上年增长 8.6%; 扣除价格因素,实际增长 6.8%。城镇常住居民人均消费性支出 28741.5 元,增长 7.9%; 其中教育文化娱乐服务所占比重为 14.1%。城镇常住居民现有住房建筑面积人均 30.11 平方米。全年农村常住居民人均可支配收入 20510.2 元,比上年增长 11.5%; 扣除价格因素,实际增长 9.6%。农村常住居民人均消费性支出 16045.9 元,增长 12.2%; 其中教育文化娱乐服务所占比重为 10.0%。农村常住居民现有住房建筑面积人均 42.05 平方米。

全年规模以上工业综合能源消费量 570.39 万吨标准煤,比上年增长 7.5%。单位工业增加值能耗下降 1.9%。全年全社会用电量 145.37 亿千瓦时,增长 8.2%。其中工业用电量 88.28 亿千瓦时,增长 4.9%。

② 仪征市经济环境

经济运行稳中有进。2015 年,全市完成地区生产总值 501.97 亿元,按可比价计算,比上年增长 10.0%。其中:第一产业增加值 22.29 亿元,增长 3.8%; 第二产业增加值 270.78 亿元,增长 9.0%; 第三产业增加值 208.90 亿元,增长 11.7%。按常住人口计算,人均地区生产总值 88947 元,比上年增长 6314 元,增长 7.6%。产业结构不断优化。三次产业结构由上年同期的 4.5: 55.0: 40.5 调整为 4.5: 53.9: 41.6。经济活力持续增强。

物价涨幅有所趋缓。居民消费品价格总水平比上年上涨 1.7%,涨幅同比回落 0.4 个百分点。其中:消费品价格上涨 1.3%,服务项目价格上涨 2.4%。构成 CPI 的八大类价格涨跌情况分别为:食品类上涨 3.3%,居住类上涨

1.9%，烟酒类上涨 1.8%，医疗保健及个人用品类上涨 1.3%，家庭设备用品及维修服务类上涨 1.0%，娱乐教育文化用品及服务类上涨 1.0%，衣着类上涨 0.3%，交通和通信类下降 1.4%。商品零售价格总水平比上年上涨 0.5%。

工业生产稳定增长。全市规模以上工业实现产值 1508.03 亿元，比上年增长 7.1%，其中市辖规模以上工业实现产值 969.09 亿元，增长 12.2%，占全市规模以上工业产值比重 64.3%，比上年增加 3.2 个百分点。全市三大主导产业合计实现产值 1155.95 亿元，增长 8.4%，占全市规模以上工业产值比重 76.7%，比上年增加 0.4 百分点。其中：石油化工产业实现产值 526.74 亿元，下降 2.9%；汽车及零部件产业实现产值 542.09 亿元，增长 28.2%；船舶制造及配套产业实现产值 87.12 亿元，下降 14.2%。

工业入库税收持续增长。全市工业开票销售收入 912.26 亿元，比上年下降 10.9%；工业入库税收 54.95 亿元，增长 20.7%。其中：规模以上工业开票销售收入 813.04 亿元，下降 12.3%；规模以上工业入库税收 50.33 亿元，增长 22.2%。市辖工业开票销售收入 628.35 亿元，下降 7.0%；工业入库税收 47.34 亿元，增长 15.1%。其中：规模以上工业开票销售收入 535.05 亿元，下降 9.0%；规模以上工业入库税收 43.08 亿元，增长 15.1%。

产品结构持续优化。在列入统计的 43 种主要产品中，产量比上年增长的有 18 种，下降的有 25 种。其中：鞋、原电池及原电池组、移动通信手持机（手机）、盐酸、纱、商品混凝土等产品产量增长 20% 以上；人造板、印制电路板、电光源、纸制品、燃料油、原油加工量、液化石油气、饲料生产专用设备、钢材、印染布、工业自动调节仪表与控制系统、涂料、变压器等产品产量下降 20% 以上。

建筑业发展总体平稳。全年建筑业实现总产值 230.86 亿元，比上年增

长 5.7%；竣工产值 224.06 亿元，增长 38.1%。建筑业企业房屋建筑施工面积 1804.53 万平方米，增长 11.1%；竣工面积 977.28 万平方米，增长 48.0%。新增一级总承包企业 2 家、二级总承包企业 1 家。

投资结构优化改善。全年全社会固定资产投资完成 409.54 亿元，比上年增长 19.6%。其中：第一产业完成投资 6.19 亿元，下降 8.0%；第二产业完成投资 250.34 亿元，增长 16.8%，其中工业技改投资 177.30 亿元，增长 27.8%；第三产业完成投资 153.01 亿元，增长 27.9%，增幅高于全社会投资增幅 8.3 个百分点，其中房地产业完成投资 26.43 亿元，增长 6.6%。

消费品市场平稳增长。全年实现社会消费品零售总额 100.19 亿元，比上年增长 9.0%。按经营单位所在地分，城镇市场实现零售额 86.24 亿元，增长 8.9%；乡村市场实现零售额 13.95 亿元，增长 9.6%。按消费形态分，批发零售业零售额 87.56 亿元，增长 6.4%；住宿餐饮业零售额 12.63 亿元，增长 30.0%。

外资利用有所回落。全市注册外资实际到账 7958 万美元，比上年下降 74.8%。不含扬州化学工业园区，注册外资实际到账 5522 万美元，下降 68.6%。全市进出口总额 110416 万美元，比上年增长 7.7%。其中：进口 65163 万美元，增长 78.7%；出口 45253 万美元，下降 31.5%。不含扬州化学工业园区，进出口总额 37209 万美元，下降 26.1%。其中：进口 8591 万美元，下降 6.3%；出口 28618 万美元，下降 30.5%。

金融信贷规模稳步扩大。年末金融机构人民币存款余额 501.92 亿元，比年初增加 43.52 亿元；其中居民储蓄存款 273.21 亿元，比年初增加 21.13 亿元。年末金融机构人民币贷款余额 306.22 亿元，比年初增加 48.37 亿元。其中：短期贷款 142.28 亿元，比年初增加 6.81 亿元；中长期贷款 145.64 亿

元，比年初增加 32.91 亿元；票据融资 18.29 亿元，比年初增加 8.64 亿元。

居民生活水平持续改善。根据城乡一体化住户抽样调查，全年全市居民人均可支配收入 24739 元，比上年增长 8.6%；人均消费支出 17021 元，增长 8.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 33808 元，增长 8.6%，人均消费支出 19540 元，增长 7.8%；农村居民人均可支配收入 16138 元，增长 8.6%，人均消费支出 14632 元，增长 9.3%。城乡居民居住条件继续改善，年末城镇居民人均居住房屋面积为 46.79 平方米，农村居民人均居住房屋面积为 66.65 平方米。

③武汉市经济环境

2015 年，初步核算，全年地区生产总值(GDP)10905.60 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.8%。其中，第一产业增加值 359.81 亿元，增长 4.8%；第二产业增加值 4981.54 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 5564.25 亿元，增长 9.6%。人均生产总值 104132 元，增长 6.8%。

“十二五”时期，全市地区生产总值累计 44792.37 亿元，是“十一五”时期的 2.2 倍；年均增长 10.4%，低于“十一五”时期平均增速 4.3 个百分点，其中第一产业、第二产业和第三产业年均分别增长 4.6%、11.6%和 9.8%。三次产业结构由上年的 3.5:47.5: 49.0 调整为 3.3:45.7: 51.0。第三产业占比提高 2 个百分点。

2015 年，全年居民消费价格比上年上涨 1.4%。

全年实现工业增加值 4081.91 亿元，增长 8.4%。其中，规模以上工业增加值增长 8.5%。规模以上工业总产值增长 6.8%。其中，制造业增长 8.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.7%。

年末规模以上工业企业 2411 户。产值过 100 亿元的企业 17 户，过 10

亿元的企业 121 户。11 大工业行业中，5 个行业产值超千亿元，分别是汽车及零部件、电子信息制造、装备制造、食品烟草和能源及环保业。

全年规模以上工业销售产值 11811.49 亿元，比上年增长 8.1%。规模以上工业产品销售率 97.03%，提升 0.57 个百分点。

“十二五”时期，全市工业增加值累计 17582.66 亿元，是“十一五”时期的 2.3 倍；年均增长 12.1%，低于“十一五”时期平均增速 6.4 个百分点。

2015 年，年末具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业 1232 户。建筑业增加值 906.98 亿元，比上年增长 7.1%。建筑业总产值 6016.26 亿元，增长 3.0%。

“十二五”时期，建筑业增加值年均增长 9.6%，低于“十一五”时期平均增速 2 个百分点。

2015 年，全年全社会固定资产投资 7725.26 亿元，比上年增长 10.3%。其中，民间投资 4340.99 亿元，增长 6.8%，占全社会固定资产投资的 56.5%。全年施工项目(不含房地产开发，下同)2777 个，下降 6.9%。其中，本年新开工项目 1797 个，下降 4.9%。全年投产项目 1779 个，增长 10.2%。

全年固定资产投资(不含农户，下同)7680.89 亿元，比上年增长 10.3%。其中，第一产业投资 34.12 亿元，增长 52.8%；第二产业投资 2844.65 亿元，增长 7.6%；第三产业投资 4802.12 亿元，增长 11.8%。第二产业中，工业投资 2769.36 亿元，增长 6.3%。

工业投资中，装备制造业 610.78 亿元，比上年增长 4.1%；汽车及零部件业 606.82 亿元，增长 23.8%；电子信息业 419.00 亿元，增长 3.3%；食品烟草业完成投资 210.60 亿元，增长 41.4%。

全年房地产开发投资 2581.79 亿元，比上年增长 9.7%。其中，住宅开发

投资 1777.93 亿元，增长 13.9%;办公楼投资 188.65 亿元，增长 34.4%;商业营业用房投资 310.45 亿元，下降 13.3%。全年商品房销售面积 2627.19 万平方米，增长 15.6%。商品房销售额 2247.76 亿元，增长 24.4%。

“十二五”时期，全社会固定资产投资累计 30016.48 亿元，是“十一五”时期的 2.5 倍；年均增长 16.1%，低“十一五”时期平均增速 12.9 个百分点。其中，工业投资年均增长 31.5%，高“十一五”时期 6.7 个百分点。

2015 年，全年社会消费品零售总额 5102.24 亿元，比上年增长 11.6%。其中，限额以上企业零售额 3519.32 亿元，增长 9.9%。按行业分，批发零售业零售额 4626.71 亿元，增长 11.4%;住宿餐饮业零售额 475.53 亿元，增长 12.7%。

全年外贸进出口总额 280.72 亿美元，比上年增长 6.3%。其中，进口 129.19 亿美元，增长 2.3%;出口 151.53 亿美元，增长 9.9%。在出口总额中，一般贸易出口 70.87 亿美元，增长 0.7%;加工贸易出口 67.00 亿美元，增长 7.1%。高新技术产品出口 69.47 亿美元，增长 30.4%。出口国别和地区数 198 个。口岸货运量 987.73 万吨，增长 15.3%。

“十二五”时期，全市进出口总额年均增长 9.2%，其中进口年均增长 6.8%，出口年均增长 11.6%。

2015 年，年末武汉地区金融机构本外币存款余额 19393.16 亿元，款中，短期贷款 3918.26 亿元，增长 2.7%;中长期贷款 11346.95 亿元，增长 17.1%。消费贷款 2834.60 亿元，增长 36.1。其中，个人住房贷款 2421.46 亿元，增长 39.1%;个人购车贷款 170.38 亿元，增长 30.7%。

全年全市常住居民人均可支配收入 32478 元，比上年增长 9.7%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 36436 元，增长 9.5%。人均消费支出 23943

元，增长 8.8%。

“十二五”时期，城镇居民人均可支配收入年均增长 11.5%，农村居民人均可支配收入年均增长 13.5%。

11-2、被评估对象所处行业分析

(1) 行业简介

进入新世纪以来，我国物流业总体规模快速增长，服务水平显著提高，发展的环境和条件不断改善。

石化物流是专为石化工业提供产品运输、仓储、配送服务的体系，是连接供应方和需求方的纽带。石化产品的运输方式包括水路运输、铁路运输、公路运输、航空运输和管道运输，在不同运输方式转换过程中，必须通过仓储设施来完成，因此，仓储是石化物流体系中的关键中转环节。

在石化产品的各种运输方式中，水路运输具有成本低、运载能力强的优点，适合远距离运输，因此在石化产品的国际贸易中发挥着至关重要的作用，国际区域内的石化产品物流基本依赖于水路运输。由于水路运输装卸次数多，因此需要通过码头实现货物的中转，或通过码头相连的输送管道到达仓储设备，实现货物的存储。

码头和仓储在石化物流中的意义表现在：它为由海上进入陆地货物提供了装卸、仓储和输送服务；为从海上到海上的货物提供了装卸、保税仓储和驳运中转服务；为无自有码头的仓储企业提供了货物的装卸和输送服务。

与普通货物物流相比，石化物流具有总量大、专业化程度高、设备专用性强等特征。由于石化产品大都具有易燃、易爆、有毒和腐蚀性等特性，因此对仓储和运输要求极为苛刻，对于高安全、高效率和高管理的要求更有甚于其它行业。

石化产品不同的物理化学特性，使得大部分产品之间不能共用存储设备，必须使用特定的专用设备运输和存储，设备专用性强，因此石化物流企业需要较大的投资且规模效应强。

港口是物流系统中的关键节点，它是连接国内和国际市场的桥梁，在现代国际生产、贸易和运输系统中处于重要的战略地位。作为货物水陆空运输的中转地，港口是发展转口贸易、自由港和自由贸易区的必备条件，是现代物流发展的重要领域。

石化产品港口物流由于运输成本的原因，运输半径受到限制，因此石化产品港口物流主要为辐射区域内的石化工业服务，基本没有跨区服务，因此石化物流市场具有明显的区域性特征。

（2）行业发展历史及发展前景

（2）-1、行业发展历史

作为服务于石化工业的配套行业，石化物流与石化工业相互依赖、密不可分。石化工业的发展带动石化物流行业的进步，石化物流也为石化工业的发展提供了强大的保障和推动力。

我国的石化物流是在石化工业蓬勃发展、港口经济不断提升的基础上发展起来的。

①石化工业的发展带动了石化物流行业

石化工业已经成为工业化进程的重要战略性基础产业，引领和带动机械、交通运输、电子、建材、轻纺、农业等产业发展，是国民经济的支柱产业。我国是石化产品生产和消费大国，进入 21 世纪以来，石化产业保持快速增长，产业规模不断扩大，综合实力不断提高。

②对石化产品进口的依赖，推动港口石化物流的发展

我国石化资源严重短缺，从 1993 年起，我国由原油净出口国转变成进口国。每年国内对原油的需求不断增加，但国内的原油产量有限，不足部分只能通过进口解决。

在我国进口原油总量中，约 90% 是通过海运完成的，石化产品进口量的增加，带动了港口石化物流的蓬勃发展。

③港口经济的发展为石化物流提供了有利保障

港口作为国民经济和社会发展的重要基础设施，有力地支撑了经济、社会和贸易发展以及人民生活水平的提高，而国民经济特别是外向型经济持续高速增长又为港口发展提供了源源不断的强大动力。我国拥有 1.8 万公里海岸线，11 万公里内河航道，承担着部分国内贸易运输和大部分的外贸货物运输。我国已成为世界上拥有亿吨港口最多的国家，总体规模和总吞吐量均已居世界首位，港口已成为我国货物交换和对外贸易的理想场所。

④我国已基本形成三大石化物流基地

我国已形成布局合理、层次分明、功能齐全、河海兼顾、内外开放的港口体系。2006 年 8 月 16 日，国务院审议并通过《全国沿海港口布局规划》，标志着中国沿海港口建设与发展进入了新的发展阶段。根据《全国沿海港口布局规划》，全国沿海港口划分为环渤海、长三角、东南沿海、珠三角和西南沿海 5 个港口群体。

在五大港口群中，环渤海、长三角、珠三角三大港口群处于传统优势地位。这三大港口群由于深水航道的优势，适合建设大吨位码头，而且拥有对外籍船舶开放的口岸和便捷的疏港交通，加之辐射区域内石化工业的发达，已经成为国内三大石化物流基地。

⑤第三方石化物流处于发展阶段

随着国外专业石化物流服务提供商进入中国市场，第三方物流已是国内石化物流行业的发展趋势。目前，国内已经涌现出一批专业的第三方石化物流服务提供商，他们利用自身在物流行业和石化行业的丰富经验，借鉴国外先进的管理和运营模式，为国内外客户提供专业的石化物流服务。

由于市场体系的完善和分工的细化，国外石化物流行业发展成熟，第三方物流已成为市场主导。从产业链分工的角度来看，生产型企业专注于生产，将绝大部分物流业务外包给专业的第三方物流服务提供商，这些企业为石化生产者和贸易商等提供装卸、仓储、运输等系列化服务，使石化产品从供应链的一端传递到另一端，从而打通了整个石化产品的供应链，并始终保持供应链的有效运作。其中具有代表性的企业有荷兰皇家孚宝集团（THE ROYAL VOPAK CORPORATE）、思多而特集团（STOLT -NIELSEN S.A.）等。

（2）行业发展前景

在我国经济快速发展的新形势下，大力发展以第三方物流为特征的现代物流服务既是推动我国经济质量升级的一条重要渠道，也是我国传统运输物流企业转型的必然要求。

石化产品的特殊性以及不断扩大的市场规模，为第三方石化物流提供了巨大的市场需求和发展动力。第三方物流的引入，化工企业的成本将大大降低，安全性则会大大提高。由第三方物流企业来代劳，必定节约企业在仓库和运输设备的成本投入。通过第三方物流为企业提供更一体化的管理，达到产品的时间效应、空间效应、场所效应等，从而为企业带来更大的利润。

我国振兴物流业的一项主要任务是推动重点领域物流业的发展。包括加强石油、煤炭、重要矿产品及相关产品的物流设施建设，建立石油、煤炭、

重要矿产品物流体系；加强对化学危险品物流的跟踪与监控，规范化学危险品物流的安全管理等。为此，我国将建设一系列重点物流工程，包括加强油气码头和运输管网建设，提高油气物流能力；加强对制造业物流分离外包的指导和促进，支持制造企业改造现有业务流程，促进物流业务分离外包，提高核心竞争力；培育一批适应现代制造业物流需求的第三方物流企业，提升物流业为制造业服务的能力和水平。

随着国内石化市场的快速发展和政策的不断开放，以及专业分工的细化和企业本身对效率和成本的重新考量，第三方石化物流服务有广阔的发展前景。但仍然需要看到的是，面对国外大型石化物流企业进入中国，国内石化物流企业将面临更大的挑战，因此，国内企业需要一方面发挥岸线和码头资源优势，向供应链上下游拓展，延伸服务内容；另一方面发挥本土客户资源优势，加强与腹地石化企业的合作，建立细分市场优势地位；第三，兼并收购区域范围内经营状况差或无码头的仓储企业，提升仓储能力。

（3）行业市场竞争特征

国内石化物流行业市场竞争体现出以下特征：

①地域性竞争

由于受到运输半径的限制，石化物流行业竞争具有明显的地域性。企业之间的竞争局限于所辐射范围内同行业之间的竞争，跨地区企业彼此之间竞争关系不明显。

②港口和码头条件是石化物流企业发展的基础

石化产品通过水路运输，必须寻找具有天然良好条件的靠泊码头以完成货物的中转和仓储，加之船舶向大型化发展，拥有强大吞吐能力的港口和大吨位级泊位的码头将对客户更具吸引力。拥有码头的企业可以极大地降低自

己的接卸成本，而没有码头的企业则需要支付更多的营运费用，因此拥有码头的企业利润率会明显高于无码头的企业。

③安防措施、仓储条件和管理能力是决定企业竞争力重要因素

由于行业的特殊性，石化物流对于安防措施有着极为苛刻的要求，它也是客户选择所考虑的首要因素。企业必须投入大量的资金用于安防设施的建设并不断更新以保证安全生产万无一失。良好的仓储条件可以有效降低货物在流转过程中所发生损耗以及保障货物的品质。卓越的管理能力体现在作业效率的高低、信息反馈的快慢、服务质量的优劣，这是在对行业深刻的了解和认识基础上长期积累所形成的。

④市场竞争细分化

第三方物流的兴起，促使石化物流市场竞争呈现细分化特点，涌现出诸多专业性第三方物流服务提供商，如根据石化产品仓储条件的不同，有专门从事常温常压条件下液体石化产品仓储的企业，还有专门从事高压、低温等条件下仓储的企业，这些企业由于服务对象的不同，彼此之间不交叉，仅在所处细分市场开展业务。

（4）进入本行业的壁垒

①岸线和码头障碍

海岸线是不可再生资源，拥有天然良好条件的岸线资源更加宝贵。企业要获得岸线经营和码头建设的批准，需经过严格的审批且经历相当长时间，整个过程从立项到建成至少需要 2 年时间。

岸线经营审批手续如下：

当地港务局受理符合当地总体规划的申请→港务局对使用港口岸线的合理性进行评估并征求市发改局和海事局意见后提出审核意见上报省交通

厅→省交通厅对使用港口深水岸线的合理性进行评估并征求省发改委的意见后向交通部提出使用港口深水岸线申请→交通部在进行评估后，会同国家发改委审批。

码头建设审批手续如下：

省发改委核准立项→省国土局、规划局、环保局、安全局及相关专家评审通过→港务局、海事局、航道局等部评审通过并最终报交通部审批（其中内河港口需水利部及下属专业委员会出具相关专业认证→省发改委正式核准项目实施→技术监督局、环保局等专业部门监督项目实施→建成后前述所有审批单位逐一验收。

可见，岸线和码头构成进入本行业的一大障碍。

②企业信誉障碍

客户对石化物流服务商的信誉要求较高，刚进入该行业的企业要获得客户的信赖需要长时间的业务积累。运营初期，由于业务规模难以保证，企业极易处于亏损状态，为获得客户的信赖，形成有影响力的品牌效应，企业需要在此阶段有足够的资本投入，保持业务的持续开展。企业信誉构成进入本行业的障碍。

③危险品经营资质障碍

作为高等级危险品的仓储，企业需要在安防设施方面投入大量资金才能使安全生产得以保障。国家在对石化产品仓储设施的投资建设审批管理等方面非常严格，除正常的项目投资审批程序外，还必须通过安全生产、消防、环保、气象防雷等部门的严格审查和批准。缺乏在本行业管理经验的企业很难获得相应的资质，因此危险品的经营资质也构成本行业的进入障碍。

④资金与建设周期壁垒

投资一个石化物流企业需要相当雄厚的资金实力，而且从投资启动到投产经营往往需要较长时间，潜在经营者无法立即进入本行业。因此较大的一次性投资和较长的建设周期构成了进入本行业的障碍。

⑤人才障碍

石化物流企业需要专业的管理人才，不仅对石化行业本身较深入的了解，而且对物流行业的管理运作也有较高的要求，我国目前缺乏有效的物流管理人才培养体系，石化物流行业的复合型专业人才更是匮乏，导致进入本行业的人才障碍十分明显。

综上所述，本行业经营虽然已经市场化，但是由于其生产经营需要具备一系列准入的软、硬件条件，因此进入壁垒很高，潜在的经营商难以随意进入。

(5) 行业的主要法律法规和政策

公司业务涉及港口、码头、石化产品仓储等行业，主管部门包括：中华人民共和国交通运输部水运司、海事局；广东省安全生产监督管理局、交通厅、海事局；珠海市海事局、港务管理局、出入境检验检疫局、口岸局、消防局等。

公司业务需要遵循的法律法规包括：《中华人民共和国港口法》、《港口经营管理规定》、《中华人民共和国港口设施保安规则》、《港口危险货物管理规定》、《船舶引航管理规定》、《中华人民共和国交通部港口收费规则（国际贸易部分）》、《中华人民共和国交通部港口收费规则（国内贸易部分）》、《中华人民共和国国际海运条例》、《中华人民共和国海关对保税仓库及所存货物的管理规定》、《成品油市场管理暂行办法》、《危险化学品安全管理条例》、《港口危险货物管理规定》。

11-3、企业在行业中的 SWOT 分析

(1) 竞争优势

①得天独厚的港口条件

公司码头所在位置为珠海高栏港防波堤内侧根部，外海航道水深达-14米以上。防波堤的掩护作用使港内水域泊稳条件好、操作天数长（年平均可操作天数 350 天），保障了大吨位级货轮的安全靠泊。码头距国际航线大西水道仅 1 海里，距珠海机场 16KM，澳门 23 海里，香港 55 海里，陆上距广州 140KM，优越的疏港条件成为吸引客户靠泊的重要因素。

高栏港是个海港码头，距离珠海港锚地仅一小时航程，外轮来码头靠泊非常便利。由于外轮靠泊必须有引水员上船引航，而危险品货船在珠江不能夜航，因此相比较去珠江中的南沙和东莞，外轮来公司码头靠泊具有方便、省时的优点，因此近洋外轮更愿意在运价上给予租船方优惠，吸引货主在公司码头装卸和仓储。

②强大的靠泊能力

公司码头拥有两个 5 万吨级泊位（水工结构按靠泊 10 万吨级船舶设计和建造），临海优势突出，外轮在公司码头装卸发生滞期的概率极低。

子公司扬州恒基达鑫拥有扬州港唯一的对外开放液体化工品公共码头，码头有 4 万吨级、5 千吨级泊位各一个，水工结构按照停靠 5 万吨级船舶设计建造。

③具有国际水准的仓储技术和安防条件

作为高等级危险品经营行业，具备成熟的仓储技术和完善先进的安防措施是与客户合作的先决条件。公司在长期的经营实践中，积累了丰富的行业经验，始终重视对安防条件的关注并不断更新改造，仓储技术和安防条件达到了国际水准，在与国际知名企业如碧辟（BP）、壳牌（SHELL）、道达尔

(TOTAL) 等公司的长期合作中得到认可, 使公司树立了强大的竞争品牌。

④长期稳定的大客户优势

公司拥有一批长期固定大客户, 这些企业规模大、货物储运需求高, 为公司业务提供了可靠保障, 代表性客户有: 珠海碧辟化工有限公司、中国石油国际事业(香港)有限公司、科威特国际航空燃油有限公司、道达尔石化有限公司、中石化(香港)石油有限公司等。

⑤对境外保税客户的强大吸引力

对于有保税仓储需求的境外客户, 其货船吨位日趋大型化, 单船装卸数量大, 这就需要寻找具备良好靠泊条件的码头(具备 8-10 万吨级码头靠泊能力)和大容量储罐(4-5 万立方米或更大)的仓储地, 公司所具备的码头条件和大容量储罐对境外保税客户形成强大吸引力。

⑥团队优势

公司近年来业务持续保持高速增长, 培养了一批运作经验丰富、市场开拓能力强的业务骨干和管理者, 为公司的持续发展奠定了坚实的基础。本公司的核心团队成员年富力强, 具有长期从事石化物流行业的经验。

⑦所处区域优势

相对华南沿海其他区域, 公司所处的珠三角地区石化工业发达。广东省是我国的石化产品需求大省, 电子信息、电器、轻纺、医疗器械、汽车(摩托车)等产业对石化产品有着巨大需求。与巨大的市场需求相比, 广东石化产品严重自给不足, 需要从国内外输入, 这就极大推动了广东沿海港口石化物流的发展。

珠海市发展石化工业的基地——高栏港经济区化工专区位于公司所在的南迳湾, 园区内有一大批知名跨国企业, 包括珠海碧辟化工有限公司、和

记黄埔、台湾长兴化工、联成化工等，这些大型石化企业的不断壮大将推动珠海港口石化物流的发展。

公司子公司扬州恒基达鑫所处的长江三角洲地区是我国经济实力最强的区域。石油和化工产业是长江三角洲地区的经济支柱，化工原料的需求约占全国总量的一半以上，其中化工原料大批量依赖进口，根据中国化工在线对主要液体化工品进口的统计，长三角地区液体化工品进口量占到全国进口量的一半以上，石化物流需求巨大。

公司所处的区域优势明显，为公司发展提供有力保障。

⑧企业信誉优势

公司始终致力于提升服务品质、提高客户满意度，为国内外客户提供优质高效的服务，获得了多项企业荣誉，为企业提高了市场竞争力、赢得了客户信任。

(2) 竞争劣势

①与石化生产企业的距离较远

珠三角部分石化生产企业离公司距离较远，提高了陆地运输成本，削弱了对这类客户的吸引力。

②对石化行业存在依赖

公司主要客户是石化产品生产商和贸易商，因此公司业务与石化行业有较高关联度。作为国民经济基础产业，石化行业与国民经济的发展关系密切，随经济发展的波动呈周期性变化，因此石化行业的发展状况及景气度将直接影响到公司。

③对主要客户的依赖

公司客户较为集中，以长期租罐客户为主，但未来若因公司业务规模或

市场因素导致无法满足客户需求，导致与主要客户的合作关系发生变化，将对公司的经营带来影响。

④存在安全风险

公司库区存储的货品都是易燃、易爆、有毒和腐蚀性的高等级危险品，若存在操作失误或设备故障，可能导致事故的发生，影响公司的经营。

(3) 机遇

①产业政策支持

物流行业属于国家大力鼓励发展的行业。根据 2007 年 10 月 31 日发布的《外商投资产业指导目录（2007 年修订）》，“港口公用码头设施的建设、经营”、“输油（气）管道、油（气）库的建设、经营”、“运输业务相关的仓储设施建设、经营”属鼓励外商投资产业。

近年来，国家、各级人民政府为了促进物流行业的发展，出台了系列政策、法规以支持物流业发展。

②石化工业对于石化物流的推动作用

我国石化工业前景广阔，发展空间巨大。国内石化行业将在较长时期内保持高景气度。

③石化工业依然依赖原料进口

我国石化工业依然面临供应短缺的局面，能源对外依存度将继续增高。预计到 2020 年，我国石油的对外依存度将达到 66%，石化工业所需原料将继续依赖进口。

④港口建设的规划

根据《全国沿海港口布局规划》，我国将重点发展环渤海、珠三角和长三角港口群，各港口群有明确的定位和发展方向。珠海高栏港经济区依江沿

海，背靠珠江三角洲和泛珠江三角洲地区市场，条件优越，较适合发展大石化工业。

（4）威胁

① 市场竞争的威胁

国内第三方石化物流行业发展迅速，一些国际巨头也进入中国市场，公司将面临越来越激烈的市场竞争。华南沿海一些地区正在兴建石化码头和仓储物流基地，客户在华南地区将有更大的选择余地，使公司在华南地区面临更大的市场竞争。长三角地区由于石化工业发达，同样成为石化物流企业市场竞争的重点。

② 行业政策的威胁

石化物流行业是国家对安全性和环保性重点关注的行业，随着国家对安全生产和环保方面的要求越来越高，企业需要花费更多的精力及成本来达到国家的规定。如果国家在这方面的政策发生变化，将使企业面临一定程度的风险。

③ 国际港航集团的威胁

在资金、技术和管理水平具有明显优势的国际港航集团直接进入货运、仓储、装卸等领域后，必然会加剧港口石化物流业的竞争，一些管理不善、技术和设备落后的企业将面临较大的危机。只有规模较大、市场定位清晰的企业才拥有较大的发展空间。

11-4、未来收益的确定

基于恒基达鑫公司的业务特点和运营模式，企业人员通过预测资产组未来收入、成本、期间费用、所得税等变量确定未来的净利润，并根据未来的发展计划、资产购置计划和资金管理计划，预测相应的资本性支出、营

运资金变动情况后，最终确定待估资产自由现金流。

(1) 营业收入与营业成本的预测

公司历年营业收入主要包括仓储收入、装卸/码头收入、其他收入，营业成本主要包括职工薪酬、折旧摊销、维修维护费等，近3年收入成本情况如下：

近3年收入情况（母公司及扬州子公司）

单位：万元

	2013年	2014年	2015年
仓储	9,128.11	8,718.16	7,386.44
装卸/码头	7,154.79	7,364.77	7,230.78
其他	409.06	298.01	256.58
合计	16,691.96	16,380.94	14,873.80

近3年成本情况（母公司及扬州子公司）

单位：万元

	2013年	2014年	2015年
职工薪酬	2,171.94	2,256.92	2,446.46
折旧摊销等	4,006.07	4,452.66	4,744.54
办公费	178.53	177.76	195.23
保险费	101.23	116.05	119.91
检验费	21.34	62.06	66.02
水电费	456.68	543.67	465.28
物料消耗	87.79	69.72	113.24
维修维护费	642.04	542.01	580.91
安全生产费	413.75	379.61	448.28
管廊及码头费	584.64	435.42	412.82
清罐/管费	81.85	28.16	16.02
环保费用	23.06	22.21	5.64
其他费用	231.92	130.16	225.50
合计	9,000.84	9,216.42	9,839.86

2015年，在国内经济增长速度减缓至6.9%，国际油价持续走低至30美元/桶，导致贸易商的存货意愿下降，下游需求减弱；而公司在营业成本上升、市场竞争激烈、以及客户需求变化等多重压力下，始终以抓安全生

产、追经济效益为重，积极努力地按照年初制定的经营方针和思路开展各项工作。

公司制定了“未来将继续立足于石化仓储物流行业，不断拓展公司业务区域，延伸产业链条，逐步实现公司业务多样化”的战略规划。

公司将立足于石化仓储主业，积极向产业的上下游延伸，寻求新的利润增长点，逐步实现公司跨地区、上下游产业链、主业和其他业务多样发展，不断提高公司的盈利能力，推动公司的长期稳定发展。

根据公司的战略规划，公司在2016年度将继续完善公司治理，加强人力资源和安全生产等管理水平，努力招商，稳妥投资，以保证营业收入的稳定增长。

预测未来5年的营业收入如下：

单位：万元

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
仓储	9,160.53	10,017.71	10,929.16	11,585.89	12,308.30
装卸/码头	8,146.52	8,893.94	9,680.18	10,150.06	10,666.93
其他	335.27	368.05	403.69	438.45	476.69
合计	17,642.33	19,279.69	21,013.03	22,174.40	23,451.91

预测未来5年的营业成本如下：

单位：万元

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
职工薪酬	2,456.09	2,506.67	2,546.93	2,561.32	2,575.84
折旧摊销等	4,981.49	5,161.68	5,381.93	5,404.78	5,427.84
办公费	203.48	206.25	207.85	209.47	211.10
保险费	117.52	124.14	130.34	130.92	131.51
检验费	53.93	54.40	54.67	54.95	55.23
水电费	506.81	552.22	595.35	598.51	601.71
物料消耗	128.50	128.80	128.97	129.15	129.33
维修维护费	611.43	619.55	624.26	629.01	633.81
安全生产费	452.46	456.12	458.24	460.38	462.54
管廊及码头费	534.04	585.62	634.32	638.34	642.41
清罐/管费	24.43	24.72	24.89	25.06	25.23
环保费用	16.79	16.97	17.08	17.18	17.29

其他费用	121.06	122.90	123.97	125.05	126.14
合计	10,208.03	10,560.05	10,928.80	10,984.13	11,039.98

(2) 主营业务税金及附加的预测

主营业务税金及附加主要包括城建税、教育费附加、地方教育费附加，其中，城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，均以应缴纳流转税作为计税基础。

根据预测的收入情况，流转税主要为增值税，珠海母公司预估的税负约为 5-6%，扬州子公司预估的税负约为 4-5%，本次根据预估的税负情况估算增值税，并根据城建税及教育费附加的税率进行测算，预测未来几年的营业税金及附加情况如下：

单位：万元

	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
城建税	63.38	69.41	75.85	80.73	86.10
教育费附加	27.16	29.75	32.51	34.60	36.90
地方教育费附加	18.11	19.83	21.67	23.07	24.60
合计	108.64	118.99	130.03	138.40	147.59

(3) 销售费用的预测

根据公司实际经营状况，在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不考虑销售费用。

(4) 管理费用的预测

公司的管理费用主要为职工薪酬、折旧、业务招待费、税费、办公费等，最近 3 年的费用情况如下（母公司及扬州子公司）：

单位：万元

	2013 年	2014 年	2015 年
职工薪酬	1,082.96	1,000.58	1,033.05
折旧	117.96	110.15	87.88
业务招待费	89.34	114.81	86.04
税费	169.91	154.99	144.41
办公费	134.98	205.90	134.57
汽车费用	47.43	43.94	44.31

第三方服务费	83.84	121.68	82.03
培训费	23.83	36.19	28.71
其他	122.21	112.06	120.08
合计	1,872.46	1,900.30	1,761.07

根据历史经营状况预测未来5年的管理费用情况如下：

单位：万元

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
职工薪酬	1,001.99	1,006.22	1,010.47	1,014.75	1,019.05
折旧	101.93	102.14	102.35	102.56	102.77
业务招待费	91.77	92.07	92.38	92.69	93.00
税费	144.51	144.96	145.41	145.87	146.33
办公费	154.91	155.55	156.18	156.82	157.46
汽车费用	43.82	43.96	44.09	44.23	44.37
第三方服务费	97.46	97.90	98.34	98.78	99.23
培训费	39.49	39.57	39.65	39.73	39.81
其他	112.45	112.64	112.82	113.01	113.21
合计	1,788.32	1,794.99	1,801.70	1,808.44	1,815.23

(5) 财务费用的预测

公司财务费用主要包括利息支出、利息收入、汇兑损益、手续费等。利息支出主要为扬州子公司的贷款利息。

根据贷款利率及历史费用支出，预测未来几年财务费用支出情况如下：

单位：万元

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
利息支出	243.70	415.63	415.63	415.63	415.63
其他费用小计	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
合计	43.70	215.63	215.63	215.63	215.63

(6) 资产减值损失的预测

基于重要性原则，不考虑资产减值损失，即在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不予考虑。

(7) 投资收益的预测

基于重要性原则，不考虑投资收益，即在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不予考虑。

(8) 营业外收支的预测

营业外收入主要指珠海母公司的政府补贴类型的收入，根据历史情况进行预测；基于重要性原则，不考虑营业外支出，即在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不予考虑。

预测未来几年营业外收支情况如下：

单位：万元

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
营业外收入	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
营业外支出	-	-	-	-	-

(9) 所得税的预测

母公司企业所得税适用 25% 税率，扬州子公司 2016-2017 年适用 15% 税率，2018 年起适用 25% 税率。本次对所得税的预测分别根据各公司利润总额及对应税率计算再汇总得出。

预测未来几年的所得税费用如下：

单位：万元

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
珠海母公司利润	3,220.30	4,071.99	5,058.66	6,149.59	7,355.27
珠海母公司所得税	805.08	1,018.00	1,264.66	1,537.40	1,838.82
扬州子公司利润	2,713.35	2,958.05	3,318.22	3,318.22	3,318.22
扬州子公司所得税	407.00	443.71	829.55	829.55	829.55
所得税费用合计	1,212.08	1,461.71	2,094.22	2,366.95	2,668.37

注：利润 = 收入 - 成本 - 营业税金及附加 - 期间费用 - 资产减值损失 + 投资收益 + 营业外收入 - 营业外支出。

注：企业所得税未考虑纳税调整。

(10) 资本性支出及折旧与摊销的预测

资本性支出主要包括现有固定资产的更新维护支出、投资性的资本性支出、新增投入的更新维护支出。

预测公司未来几年投资性的资本性支出主要在于扬州子公司九、十区的建设。九、十区的建设预计于 2017 年下半年建成投产，投资约 7528 万元，于 2016 年-2017 年 6 月均匀投入。

累计折旧及摊销的预测则在原有折旧摊销的基础上进行，并增加九、十区投入的折旧，预计残值率 10%，按 20 年计提。

2018 年起的资本性支出主要用于存量固定资产的更新维护支出。进入稳定期后，各年的资本性投资，是只需满足维持经营能力所必需的更新维护支出。也就是说，2020 年起，固定资产的更新与其对应资产的折旧或摊销额趋于接近。

预测未来几年折旧摊销及资本性支出情况如下：

单位：万元

	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
折旧与摊销	5,374.61	5,515.76	5,713.37	5,713.37	5,713.37
资本性支出	5,018.67	2,509.33	3,500.00	4,500.00	5,500.00

(11) 营运资金增加额的预测

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、代客户垫付购货款(应收账款)等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项和应付款项等主要因素。本次预测所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=正常经营所需保持的现金+应收款项（含应收账款、预付账款、存货等）-应付款项（应付账款、预收账款、应付职工薪酬等）

营运资金的测算如下：

单位：万元

	2013年	2014年	2015年
营业收入	16,691.96	16,380.94	14,873.80
营业成本	9,000.84	9,216.42	9,839.86
营业费用			
管理费用	1,872.46	1,900.30	1,761.07
财务费用	324.51	149.93	147.41
成本费用合计	11,197.80	11,266.65	11,748.34
折旧摊销	4,383.40	4,816.25	5,089.61
付现成本合计	6,814.41	6,450.41	6,658.73
最低现金周转次数	4	4	4
最低现金保有量	1,703.60	1,612.60	1,664.68
存货	59.25	111.20	149.81
应收款项	2,345.50	4,725.26	4,315.57
预付账款	692.60	117.43	79.50
应付款项	1,403.85	4,093.02	1,528.31
预收账款			
应付职工薪酬	469.75	506.72	566.01
应交税费	212.10	51.08	253.30
营运资金合计	2,715.25	1,915.66	3,861.95
营运资金占收入比例	16%	12%	26%

注：各项目的取数只考虑母公司及扬州子公司。

近3年平均营运资金占收入的比例为18%。从恒基达鑫公司近3年实际经营情况来看，应收账款周转较快，企业信用良好，营运资金周转正常，预

测未来几年营运资金占收入比例有所下调。预测从 2016 年起，营运资金占收入比例每年下降 2%，直至平均水平 18%。

预测未来几年营运资金增量情况如下：

单位：万元

	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
收入	14,873.80	17,642.33	19,279.69	21,013.03	22,174.40	23,451.91
营运资金	3,861.95	4,234.16	4,241.53	4,202.61	3,991.39	4,221.34
营运资金增量		372.21	7.37	-38.92	-211.22	229.95

11-7、基于以上对企业经营状况、财务状况及竞争优势的分析，公司未来的经营预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测年期					
	2016 年	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	永续期
营业收入	17,642.33	19,279.69	21,013.03	22,174.40	23,451.91	
营业成本	10,208.03	10,560.05	10,928.80	10,984.13	11,039.98	
营业税金及附加	108.64	118.99	130.03	138.40	147.59	
管理费用	1,788.32	1,794.99	1,801.70	1,808.44	1,815.23	
财务费用	43.70	215.63	215.63	215.63	215.63	
营业外收入	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	
所得税费用	1,212.08	1,461.71	2,094.22	2,366.95	2,668.37	
净利润	4,721.57	5,568.34	6,282.65	7,100.85	8,005.11	
加回：税后利息费用	207.14	353.28	311.72	311.72	311.72	
折旧摊销	5,374.61	5,515.76	5,713.37	5,713.37	5,713.37	
扣减：资本性支出	5,018.67	2,509.33	3,500.00	4,500.00	5,500.00	
营运资金追加额	372.21	7.37	-38.92	-211.22	229.95	
自由现金流量	4,912.44	8,920.67	8,846.66	8,837.16	8,300.25	82,737.13

七、资料清单

- 1、评估业务委托协议；
- 2、恒基达鑫公司营业执照、相关经营许可证、公司架构图、公司章程；
- 3、恒基达鑫公司报表、审计报告、验资报告；

- 4、委托评估的资产清查明细表；
- 5、《房地产权证》、《海域使用权证》；
- 6、设备购置合同等；
- 7、长期投资企业营业执照、公司章程、报表、验资报告、审计报告等；
- 8、企业采购及供应合同；
- 9、行业市场相关资料；
- 10、其他相关资料。

(本页为签字盖章页)

委托方及被评估单位：珠海恒基达鑫国际化工仓储
股份有限公司
(盖章)

法定代表人：

二〇一六年四月二十日