

中广信评报字[2016]第 190 号

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

涉及其置出的资产及负债价值项目

评估报告说明

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

报告提交日期：二〇一六年六月十四日

本 册 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	I-1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	II-1
第三部分	资产评估说明	III-1
第一节	评估对象与评估范围说明	III-1
一、	评估对象与评估范围	III-1
二、	实物资产分布情况及特点	III-3
三、	企业拥有的、账面记录或者未记录的无形资产情况	III-4
四、	企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量	III-7
五、	引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产（包括资产类型、数量和账面金额或者评估值）	III-7
第二节	资产核实情况总体说明	III-8
一、	资产核实组织及实施过程	III-8
二、	影响资产清查和调查事项及处理方法	III-11
三、	资产清查核实结论	III-13
第三节	资产基础法评估技术说明	III-14
一、	资产基础法评估方法说明	III-14
二、	流动资产评估说明	III-14
三、	非流动资产评估说明	III-19
四、	流动负债评估说明	III-85
五、	非流动负债评估说明	III-87
第四节	收益法评估技术说明	III-89

一、收益法评估的对象	III-89
二、收益法的应用前提及选择理由和依据	III-89
三、收益现值法评估的基本假设	III-90
四、评估依据	III-93
五、评估过程及计算模型简述	III-95
六、企业经营因素分析	III-99
七、评估测算过程	III-132
第五节 评估结论及其分析	III-154

第四部分：附件

一、收益法测算表

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司收益法测算表

二、长期投资评估明细表及评估说明

附录一：扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司

附录二：恒基达鑫（香港）国际有限公司

附录二/（一）：信威国际有限公司

附录二/（二）：珠海横琴新区恒基润业融资租赁有限公司

附录三：珠海横琴新区恒投创业投资有限公司

附录四：珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司

附录五：武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本册资产评估说明，仅供企业主管部门及财产评估主管部门审查《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涉及其置出的资产及负债价值项目资产评估报告》和检查本评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

广东中广信资产评估有限公司

二〇一六年六月十四日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一节 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

本次评估的对象是用于本次评估目的珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟置出的资产及负债，具体范围以委托方指定范围为准。

本次评估对恒基达鑫公司《关于进行资产评估有关事项的说明》中所确定的评估范围进行账务上的抽查复核，对存货、投资性房地产、房屋建筑物、构筑物、设备和无形资产（土地使用权、岸线）进行现场勘察、核对账内资产与现实实物是否相一致及对每项资产质量作出判断。具体的清查内容如下：

（一）流动资产账面值 267,510,022.41 元，其中：

货币资金账面值 166,538,450.14 元，内容为现金、银行存款及其他货币资金；

应收账款账面净值为 16,102,216.92 元，内容为应收珠海市华峰石化有限公司、珠海长炼石化设备有限公司等 27 家企业仓储费及停泊费；

预付账款账面净值 444,873.13 元，内容为保函手续费及备品备件款等；

应收利息账面值 803,748.56 元，内容为保证金及理财产品的利息等；

其他应收款账面净值 48,466,946.85 元，内容主要为边检费、货物港务费及港口设施保安费等；

存货账面值为 765,995.40 元，内容为原材料；

其他流动资产账面值为 34,387,791.41 元，内容为理财产品及待抵扣进

项税等。

(二) 非流动资产账面净值 852,704,738.41 元, 其中:

长期股权投资账面值 481,520,350.72 元, 包括扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司 75% 股权, 恒基达鑫(香港)国际有限公司 100% 股权, 珠海横琴新区恒投创业投资有限公司及珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司各 90% 股权, 武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司 70% 股权投资;

投资性房地产账面原值 2,965,420.64 元, 净值 2,642,931.07 元, 为建筑物实验检测楼 1 栋。

固定资产账面原值 594,349,871.83 元, 净值 308,876,530.13 元, 包括控制楼、办公楼、消防泡沫站等建筑物 28 项, 码头、道路及地坪等构筑物 54 项, 储罐、消防设备、管道及阀门等 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;

无形资产账面值 53,771,380.25 元, 主要为土地使用权及岸线等的摊余账面值;

长期待摊费用账面值 5,873,862.30 元, 主要为码头及库存改造工程、储罐防腐工程等的摊余账面值;

递延所得税资产账面值为 19,683.94 元, 主要为审计调整的以前年度所得税费用。

(三) 流动负债账面值 42,296,534.08 元, 其中:

应付账款账面值 4,039,829.15 元, 为应付材料款;

应付职工薪酬账面值 2,997,323.39 元, 为应付工资、奖金、津贴和补贴、

住房公积金及工会经费；

应交税费账面值 2,226,850.51 元，为应交企业所得税、印花税、个人所得税及营业税等；

其他应付款账面值 33,032,531.03 元，内容为往来款、边检费等。

（四）非流动负债账面值 2,288,706.20 元，其中：

其他非流动负债账面值 2,288,706.20 元，包括货物港务费所产生的递延收益。

二、实物资产分布情况及特点

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。

实物资产的分布情况及特点如下：

实物资产主要是存货、投资性房地产及固定资产，具体情况如下：

（一）存货

存货包括原材料。主要存放于珠海市高栏港经济区南迳湾珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司厂区仓库内。

（二）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。实验检测楼共 3 层，钢筋混凝土结构，砖砌墙体，外墙涂料，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。室内地面铺釉面砖，部分天花吊顶，大部分天花内墙灰浆扫白，木门，铝合金窗，消防配套齐备。至评估基准日，实验检测楼结构完好，未发现承重结构出现失衡裂缝，基础也未出现不均匀沉降，间隔墙保持完好，附属设施（上水、下水、电力）保持完好，在正常使用中。

（三）建筑物

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司建、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，经评估人员现场勘察，钢筋混凝土框架无结构性损坏、各部分保持完好。

（四）设备类

设备资产主要存置于珠海市高栏港经济区南迳湾及南油大酒店珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司厂区及办公室区内，主要包括：生产设备、运输设备及办公电子设备，各类设备基本在正常使用中。

三、企业拥有的、账面记录或者未记录的无形资产情况

（一）企业申报的账面记录无形资产

本次评估企业账面记录无形资产包括恒基达鑫拥有的三宗土地使用权及 1 个岸线，具体情况如下：

1、三宗土地使用权

序号	宗地名称	位置	权证编号	土地所有人	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	珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司	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

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。

2、一个岸线情况

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	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。

(二) 企业账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产包含以下 2 个岸线、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		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		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
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

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
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、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

企业申报的表外资产包括2个岸线、有效的9项商标所有权及一项海域使用权，详见“企业拥有的、账面记录或者未记录的无形资产情况”。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产（包括资产类型、数量和账面金额或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用立信会计师事务所(特殊普通合伙)的2015年审计报告结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

第二节 资产核实情况总体说明

一、资产核实组织及实施过程

（一）清查组织工作

针对被评估单位资产的特点，我公司组织了包括财务、存货、建筑工程类及设备等专业评估人员对评估范围内的全部资产及负债进行了清查核实。2016年3月9日，评估人员在辅导企业填报以2015年12月31日为基准日评估申报表的同时，对企业的组织机构及资产分布进行了了解，与企业共同制定了详细的现场清查实施计划。2016年3月9日—4月15日，相关评估人员对评估涉及的流动资产、投资性房地产、固定资产及无形资产等资产进行现场全面清查。清查结束后，各专业组均提交了清查核实及现场勘察工作成果。

（二）清查主要步骤

1、指导企业相关人员首先进行资产清查与资料收集，准备应向评估机构提供的资料；

2016年3月9日，评估小组到达恒基达鑫公司，指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件进行收集。

2、初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏

项等。核对申报资产范围、各项资产填报质量。

3、现场实地勘察

2016年3月9日—4月15日，依据资产评估明细表，评估小组的工程师在被评估单位的房地产、设备和存货管理人员的陪同下，对实物资产进行现场勘查，并收集产权和文件资料。对各类实物资产的清查情况具体如下：

(1) 存货资产清查核实的过程与方法

存货包括原材料。对存货清查核实的具体程序如下：

第一步：核查账表是否一致，根据企业提供的资产清查评估明细表，了解存货的种类、核算方法以及有关的内部管理控制制度，然后进行总账、明细账、资产负债表和存货清查明细表核对，做到账表相符。

第二步：核查表实是否一致。在账账、账表核对的基础上，由企业有关人员的陪同下，根据资产清查评估明细表中所注明内容查清核实存货存放位置、范围及存放状态，通过对存货金额、数量以及占总库存的比重分别确定抽查的范围。

存货抽查在珠海市高栏港经济区南迳湾厂区内进行，抽查情况如下：

①、对抽查项目逐项逐件进行与仓库账核对，如不符则进行复查或进一步查找原因；

②、根据重要性原则，评估人员对单位金额较大或数量较多的存货进行重点抽查，对单位金额较小存货进行随机抽样核查。

(2) 投资性房地产、建筑物类资产清查核实的过程与方法

①根据企业提供的投资性房地产、建（构）筑物清查评估明细表核实房屋坐落位置、房屋使用性质等，做到账表相符，同时关注房屋产权状况。

②核查账实是否一致，在有关人员的陪同下，对房屋建筑物的使用功

能、施工时间、实际用途、建筑结构、装饰、面积、使用完好状况，会同有关技术人员现场逐项调查核实。并作出勘察记录，对实地调查发现差异及时进行调整，做到账实相符。

（3）设备类资产清查核实的过程与方法

在清查核实设备过程中，首先请企业负责人介绍基本情况，然后审查各类设备清查评估明细表，通过查阅并获取重点设备购置发票及车辆行驶证等，进行产权关注，核实设备产权归属。

根据恒基达鑫公司提供的设备类资产清查评估明细表，将明细表所列项目，与账、表及实物进行核对，并现场勘察设备的实际技术状况。向管理人员调查了解设备的使用、维护、修理、故障率情况，查看设备所处的状态。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估清查明细表，以使“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

在“表”、“实”相符基础上，对评估范围内的建筑物、车辆、设备及无形资产等产权证进行查阅核对。核查中，重点查验产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，了解产权权属，并要求被评估单位出具了“承诺函”，但对产权证的真实有效性不承担责任。

（三）非实物资产清查核实的方法

针对本次评估的经济行为，对重点科目进行抽查核实确认。

重点项目抽查核实方法如下：

（1）对于货币资金，对现金进行盘点，倒推至评估基准日时的库存数；银行存款及其他货币资金清查明细表与日记账和银行存款对账单、余额调节

表进行核对，并通过发函形式进行询证；

(2) 对于往来款项，在清查核实中评估人员对资产负债表、总账、明细账和企业填制的清查明细表进行核对，并抽查凭证，审查其金额、内容、数量、日期是否与账本相符，对数额较大的款项，通过发函形式进行询证；

(3) 对其他各类资产负债，主要通过账账、账表的核对，和询问企业有关人员进行。为了保证评估的公正客观，在负债的清查核实中尽可能取得了相应的数据和证据，如应付款项，着重搞清业务内容、发生时间、合同等，并收集函证或替代程序的材料。

二、影响资产清查和调查事项及处理方法

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 2015 年审计报告（信会师报字[2016]第 410311 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。拟在评估报告中披露。

2、本次收益法中预测的企业未来营业收入及由此所计算出的企业盈利等基础数据是由珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司提供，珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限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。我们是在被评估单位提供的相关资料和预测数据基础上进行尽职调查，按评估准则要求进行评估计算，被评估单位应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。拟在评估报告中披露。

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、柴油仓储业务等均需取得行政许可并有时效限制，而该些行政许可资质为企业生产经营的必备条件，本次评估，以企业在每次各项资质有效期届满前均可顺利通过相关部门对有效期延期的审批并持续经营为假设前提条件。拟在评估报告中披露。

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。拟在评估报告中披露。

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。拟在评估报告中披露。

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。拟在评估报告中披露。

7、经恒基达鑫公司统计，截至 2015 年 12 月 31 日，公司三期土地尚有 20667m² 尚未开发。本次收益法评估将其作为溢余资产处理。拟在评估报告中披露。

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。

三、资产清查核实结论

（一）资产核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是与被评估单位共同进行的，评估人员在资产清查过程中，重点的是核实评估申报资产与实际情况的一致性，以及实物资产的权属法律情况，评估人员在尽职调查所知范围内，经现场实地勘察和对其产权进行关注情况表明：

经清查，截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，恒基达鑫公司总资产账面值为 1,120,214,760.82 元，核实后账面值为 1,120,214,760.82 元；负债账面值为 44,585,240.28 元，核实后账面值为 44,585,240.28 元；净资产账面值为 1,075,629,520.54 元，核实后账面值为 1,075,629,520.54 元。

（二）资产清查和调查结果与账面记录存在的差异及其程度

恒基达鑫公司的资产清查结果与企业清查申报账面记录不存在差异。

（三）权属不清晰的、权属资料不完善的资产

除已披露事项外，恒基达鑫公司不存在权属不清晰的、权属资料不完善的资产。

第三节 资产基础法评估技术说明

一、资产基础法评估方法说明

资产基础法评估，主要以评估基准日被评估企业经资产清查后反应在其会计报表内的资产、负债的数据为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业申报范围内资产和负债的市场价值。

根据项目具体情况，本项目对流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债分别进行评估。

二、流动资产评估说明

（一）评估范围

本次评估范围所涉及的被评估单位申报的流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、存货及其他流动资产等，评估基准日账面金额如下所示：

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	166,538,450.14
2	应收账款	16,102,216.92
3	预付账款	444,873.13
4	应收利息	803,748.56
5	其他应收款	48,466,946.85
6	存货	765,995.40
7	其他流动资产	34,387,791.41
8	合计	267,510,022.41

（二）评估依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《会计准则》及其应用指南；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例；
- 4、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 5、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、恒基达鑫公司提供的审计报告、财务报表、会计凭证；
- 9、恒基达鑫公司的会计政策。

（三）评估主要程序及方法

- 1、核对申报清查评估明细表与企业总账、会计报表余额是否相符；
- 2、了解企业相关的资金管理、成本核算制度、库存管理制度、销售与收款方面的内部控制制度及应收款回笼政策，了解企业的信用政策、销售策略；
- 3、初步检查各项申报清查评估明细表内容的填写是否准确、完整，对缺项、漏项要求补充完整；
- 4、根据申报清查评估明细表，采用查阅企业账务记录、抽查入账凭证、收集银行对账单、对金融单位及大额应收款项进行函证、分析账龄等手段，对各明细科目真实性、完整性逐一进行审核，并对关联方、内部往来等进行关注；
- 5、对存货类实物资产在盘点清查的基础上，了解企业存货成本归总价

值构成、产品销售开发情况、库存保管状况，取得相关原材料采购等资料；

6、对各类资产，遵照资产评估准则的规定，有针对性地采用适当的评估方法评定测算各项资产在评估基准日的市场公允价值。

（四）具体评估过程

1、货币资金

货币资金账面值为 166,538,450.14 元，其中：现金账面值为 3,890.36 元，银行存款账面值为 19,949,559.78 元，其他货币资金账面值为 146,585,000.00 元。评估人员将现金清查明细表与现金日记账进行核对，并进行现金盘点，倒推至评估基准日时的库存数；对银行存款与日记账和存款对账单、余额调节表进行核实，并核对银行存款询证函，确认无误后，以核实后的账面价值确认评估值；对其他货币资金，与存款对账单进行核实，并核对银行存款询证函，查看相关协议，经确认无误后，以核实后的账面价值确认评估值。

经评估确认，货币资金评估值为 166,538,450.14 元。

2、应收账款

1)、评估方法

应根据每笔款项收回的可能性确定评估值。一般应从两个方面进行：一是清查核实应收账款数额；二是判断估计可能产生的坏账损失。确定应收账款评估值的基本公式为：

应收账款评估值=应收账款账面价值-已确认坏账损失-坏账风险损失

①坏账损失的确认标准：

a. 因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的应收款项；

b. 因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应

收款项；

- c、债务单位发生严重自然灾害等导致停产无法偿付债务；
- d、债务单位资不抵债，现金流量严重不足；
- e、债务单位已撤消、破产，以其剩余财产清偿后仍无法收回。

②坏账风险损失的预计方法

本次评估选用账龄分析法计算坏账风险损失，即根据该企业以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，按应收账款项组合拖欠时间的长短，分析判断可收回的金额和坏账。

对应收账款，风险损失计提比例为：

账 龄	计提比例
1 年以内（含 1 年，下同）	0%
1-2 年	20%
2-3 年	50%
3 年以上	100%

2）、评估过程

评估人员通过清查核实，应收账款的账面原值是 16,158,464.75 元，没有发现已确定收不回的应收账款（即已确认坏账损失为零），而预计的风险损失计算分析如下：

应收账款账龄	应收账款余额	估计坏账损失率	估计坏账损失金额
1 年以内（含 1 年，下同）	16,102,216.92	0%	0.00
1-2 年		20%	0.00
2-3 年		50%	0.00
3 年以上	56,247.83	100%	56,247.83
合计	16,158,464.75		56,247.83

根据上表，评估的应收账款坏账风险损失额为 56,247.83 元，故
应收账款的评估值 = 16,158,464.75 - 56,247.83 = 16,102,216.92 元
其他应收账款评估方法同上。

经评估确认，评估基准日应收账款净额的评估值为人民币 16,102,216.92 元；评估基准日其他应收账款净额的评估值为人民币 48,466,946.85 元。

3、预付账款

预付账款账面值为 444,873.13 元，主要为保函手续费及备品备件款等，评估人员通过查验账簿、原始凭证，对大额预付款项发函询证，结合采用替代审核，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定预付账款账面价值真实性、完整性；经审验预付款项，账账、账表相符。根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

经评估确认，预付账款评估值为 444,873.13 元。

4、应收利息

应收利息账面值 803,748.56 元，主要为计提未到期的保证金及理财产品的利息，评估人员通过查阅相关帐证、存款对账单及相关协议，确定款项的真实性，以清查核实无误后的账面值作为评估值。

经评估确认，应收利息评估值为 803,748.56 元。

5、存货

恒基达鑫公司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。至评估基准日恒基达鑫公司的存货主要为原材料。依据企业提供的存货明细表，评估人员对存货进行抽查核实后，采用成本法进行评估。

原材料账面值为 765,995.40 元，内容主要为备换的防爆配电箱、电机等

备品备件，存放置新八区仓库等。根据企业提供的有关资料及现场盘点的情况，原材料均能正常使用，对于正常待用的原材料，考虑到企业的成本核算准确、可靠，且材料进货时间不长、并为公司物料领用而非直接出售，因此以清查核实后的账面值作为其评估值。对于企业财务系统报表数据与库存实际明细数额差异 17,861.29 元，本次将其核减为零。

经评估确认，原材料的评估值为 748,134.11 元。

6、其他流动资产

其他流动资产账面值为 34,387,791.41 元，主要为购买的理财产品及待抵扣的进项税，评估人员通过查阅相关帐证及相关协议，确定款项的真实性，以清查核实无误后的账面值作为评估值。经评估确认，评估值为 34,387,791.41 元。

三、非流动资产评估说明

（一）长期股权投资

企业长期股权投资账面价值 481,520,350.72 元，共五项，包括扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司 75% 股权，恒基达鑫（香港）国际有限公司 100% 股权，珠海横琴新区恒投创业投资有限公司、珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司各 90% 股权，武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司 70% 股权投资。

1、长期投资公司概况

（1）扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司

①、公司简介

住所：扬州化学工业园区仪征市大连路 8-8 号

法定代表人姓名：张辛聿

注册资本：5267 万美元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2007 年 01 月 18 日

经营期限：2007 年 01 月 18 日至 2057 年 01 月 16 日

经营范围：仓储经营，码头和其他港口设施经营，在港区内从事货物装卸、（其中危险货物包括：汽油、柴油、燃料油、油浆（渣油）、液化气、丙烯、混合芳烃、甲醇、甲基叔丁基醚、基础油、乙醇胺、叔丁醇、醋酸乙酯、醋酸丁酯、一氯甲烷、异丁烯、煤油、正丁醇、异丁醇、乙二醇、二甘醇、苯、甲苯、二甲苯、对/邻二甲苯、丙酮、丁酮）；港口公用码头及仓储设施的建设。

恒基达鑫公司所占的股权比例为 75%，长期投资账面值 269,755,794.53 元。

②、评估基准日时主要资产及负债概况

流动资产账面值 103,625,930.47 元，其中：货币资金账面值 68,398,928.88 元，应收票据账面值 1,897,430.35 元，应收账款账面值 27,053,512.82 元，预付账款账面值 350,097.75 元，应收利息账面值 4,736,999.07 元，其他应收款账面值 29,191.70 元，存货账面值 732,147.70 元，其他流动资产账面值 427,622.20 元。

非流动资产账面值 418,642,462.96 元，其中：可供出售金融资产账面值 7,000,000.00 元，固定资产账面净值 381,832,010.37 元，无形资产账面值 25,553,345.84 元，长期待摊费用账面值 4,071,287.08 元，递延所得税资产账面值 133,719.67 元，其他非流动资产账面值 52,100.00 元。

流动负债账面值 128,701,275.54 元，内容包括应付账款账面值 11,243,302.78 元，预收账款账面值 1,095.52 元，应付职工薪酬账面值 2,662,741.16 元，应交税费账面值 306,105.49 元，应付利息账面值 1,043,577.60 元，其他应付款账面值 20,617,889.46 元，一年内到期的非流动负债账面值 92,826,563.53 元。

非流动负债账面值 2,706,302.79 元，主要为递延收益。

(2) 恒基达鑫（香港）国际有限公司

①、公司简介

地址：香港湾仔骆克道194-200号东新商业中心5楼502室

法律地位：法人团体

生效日期：2014年12月20日

届满日期：2017年12月19日

业务性质：码头仓储物流建设与经营；供应链金融服务；及项目投资与控股

恒基达鑫公司所占的股权比例为 100%，账面值 71,264,556.19 元。

②、评估基准日时主要资产及负债概况

流动资产账面值 114,170,561.07 元，其中：货币资金账面值 7,474,136.58 元，应收账款账面值 595,323.75 元，预付账款 15,080.04 元，其他应收款账面值为 106,086,020.70 元；

非流动资产账面值 130,717,547.00 元，为长期股权投资；

流动负债账面值 175,365,253.27 元，其中：短期借款账面值 124,483,104.48 元，其他应付款账面值 50,882,148.79 元。

(3) 珠海横琴新区恒投创业投资有限公司

①、公司简介

注册号：440003000001478

企业类型：有限责任公司

住所：珠海市横琴新区宝华路6号105室-2058

法定代表人：王青运

成立日期：2012年07月17日

经营范围：创业投资、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资、创业投资咨询、为创业企业提供创业管理服务、项目投资，资产管理。（以上各项以公司登记机关核定为准）

恒基达鑫公司所占的股权比例为 90%，账面值 63,000,000.00 元。

②、评估基准日时主要资产及负债概况

流动资产账面值 15,547,867.41 元，其中：货币资金账面值 547,867.41 元，其他应收款账面值为 15,000,000.00 元；

非流动资产账面值 55,000,000.00 元，为可供出售金融资产。

（4）珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司

①、公司简介

统一社会信用代码：91440400061463658L

企业类型：有限责任公司

住所：珠海市横琴新区宝华路6号105室-2060

法定代表人：苏清卫

成立日期：2013年01月10日

经营范围：实业类投资；项目投资；商业批发、零售、贸易；进出口贸易；咨询服务；技术服务。

恒基达鑫公司所占的股权比例为 90%，账面值 9,000,000.00 元。

②、评估基准日时主要资产及负债概况

流动资产账面值 10,237,697.58 元，内容为货币资金账面值 135,101.47 元，应收账款账面值 110,000.00 元，预付账款账面值 92,596.11 元，其他应收款账面值 9,900,000.00 元；

流动负债账面值 79,080.82 元，内容为应付职工薪酬账面值 28,211.63 元，应交税费账面值 50,869.19 元。

(5) 武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司

①、公司简介

住所：武汉化学工业园区管理委员会内(青山区冶金大道 11 号)

法定代表人姓名：张辛聿

注册资本：人民币捌仟万元整

公司类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2009 年 12 月 24 日

经营期限：2009 年 12 月 24 日至 2019 年 12 月 22 日

经营范围：石油化工产品的码头、仓储（含公共保税仓库）的建设与经营；石油化工产品（不含成品油）的销售；货物运输代理；物流信息咨询服务、供应链服务（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

恒基达鑫公司所占的股权比例为 70%，账面值 68,500,000.00 元。

②、评估基准日时主要资产及负债概况

流动资产账面值 18,802,102.22 元，其中：货币资金账面值 16,028,462.39 元，预付账款账面值 9,000.00 元，其他应收款账面值 84,665.53 元，其他流

流动资产账面值 2,679,974.30 元;

非流动资产账面值 131,035,970.39 元, 其中: 固定资产账面净值 435,256.04 元, 在建工程账面值 128,098,674.12 元, 递延所得税资产账面值 1,860,159.03 元, 其他非流动资产账面值 641,881.20 元;

流动负债账面值 40,545,330.33 元, 内容包括应付票据账面值 408,000.00 元, 应付账款账面值 28,217,912.83 元, 预收账款账面值 200,000.00 元, 应付职工薪酬账面值 366,232.09 元, 应付利息账面值 57,384.02 元, 其他应付款账面值 4,350,934.87 元, 一年内到期的非流动负债账面值 6,944,866.52 元;

非流动负债账面值 35,722,348.16 元, 内容包括长期借款账面值 27,516,812.72 元, 长期应付款账面值 7,608,468.30 元, 递延所得税负债账面值 597,067.14 元。

2、评估方法

上述投资的 5 个公司均为子公司或控股企业, 评估时先对上述 5 个长期投资单位进行整体资产评估, 确定评估基准日时的净资产值, 再根据珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司所占的股权比例确定评估值;

3、评估结果

(1) 经评估确认, 扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司评估基准日时的总资产评估值为 538,647,014.60 元, 负债的评估值为 131,407,578.33 元, 净资产评估值为 407,239,436.27 元 (评估过程详见附录一)。恒基达鑫公司所占的股权比例为 75%, 则该项投资权益的评估值为 305,429,577.20 元。

(2) 经评估确认, 恒基达鑫 (香港) 国际有限公司评估基准日时的总资产评估值为 266,724,499.59 元, 负债的评估值为 175,365,253.27 元, 净资

产评估值为 91,359,246.32 元（评估过程详见附录二）。恒基达鑫公司所占的股权比例为 100%，则该项投资权益的评估值为 91,359,246.32 元。

（3）经评估确认，珠海横琴新区恒投创业投资有限公司评估基准日时的总资产评估值为 70,563,729.09 元，负债的评估值为 0.00 元，净资产评估值为 70,563,729.09 元（评估过程详见附录三）。恒基达鑫公司所占的股权比例为 90%，则该项投资权益的评估值为 63,507,356.18 元。

（4）经评估确认，珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司评估基准日时的总资产评估值为 10,237,697.58 元，负债的评估值为 79,080.82 元，净资产评估值为 10,158,616.76 元（评估过程详见附录四）。恒基达鑫公司所占的股权比例为 90%，则该项投资权益的评估值为 9,142,755.08 元。

（5）经评估确认，武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司评估基准日时总资产评估值为 149,905,656.57 元，负债的评估值为 76,267,678.49 元，净资产评估值为 73,637,978.08 元（评估过程详见附录五）。恒基达鑫公司所占的股权比例为 70%，则该项投资权益的评估值为 51,546,584.66 元。

（二）投资性房地产评估说明

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。

1、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为位于珠海市高栏港经济区南迳湾的一处仓储用地上房屋建筑物。房屋建筑物只一项，账面原值为 2,965,420.64 元，账面净值为 2,642,931.07 元，其与固定资产中部分房屋建筑物共用的土地使用权面积 84,153.00 平方米，在无形资产 - 土地使用权评估明细表中第 2 项进行评估。

2、评估标的物概况

(1) 评估对象所占用土地使用权情况

① 权利状况

委估宗地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，地号 05010122，用途为仓储，使用权类型为出让，终止日期到 2061 年 01 月 19 日，总面积为 84,153.00 平方米，四至为：东和南临山地，西至环岛中路，北至空地。委估宗地是 2011 年通过出让取得。

① 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，红线内外土地开发程度达“五通一平”（市政基础设施达到通路、通电、通给水、通排水、通讯和宗地内土地平整）；地势平坦布局合理，有围墙围护，土地上建有实验检测楼、库房及机修间、控制楼、消防泡沫站、休息室、地磅房、码头软管交换站、装车站、事故水池等建筑物和构筑物，地上还安装有储罐及其配套设施。现实验检测楼出租给其他承租方使用。

(2) 房屋建筑物

① 建筑物权利状况

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	成本单价(元/m ²)	账面价值	
									原值	净值
1	粤房地权证珠字第0400002667	实验检测楼	自建	钢筋混凝土	2013/7/31	m ²	1000.33	2,964.44	2,965,420.64	2,642,931.07

② 房屋现状

实验检测楼共 3 层，钢筋混凝土结构，砖砌墙体，外墙涂料，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。室内地面铺釉面砖，部分天花吊顶，大部分天花内墙灰浆扫白，木门，铝合金窗，消防配套齐备。至评估基准日，实验检测楼结构完好，未发现承重结构出现失衡裂缝，基础也未出现不均匀沉降，间隔墙保持完好，附属设施（上水、下水、电力）保持完好，在正常使用中。

3、评估方法选择

因评估对象附近类似物业的交易很少，很难找到合适的比较案例，无法采用市场法评估；同时，因评估对象所在位置为仓储库区，附近的公司和人流流量较少，相同或类似的房地产也很少有出租案例，评估对象虽有出租，但其租金水平远远高于珠海市高栏港经济区工业用途建筑物的租金水平，较难验证评估对象租金的合理性和持续性，不适合选用收益法进行测算，因房屋建筑物可以通过计算重置成本，扣除贬值求取，故适宜采用成本法进行评估。

成本法是求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除贬值，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本法评估的基本公式为：

评估净值=重置成本×成新率

=（建筑工程造价+前期费用及其他费用+资金成本）×成新率

4、评估案例

案例：实验检测楼（投资性房地产---房屋评估明细表序号 1）

（1）评估对象概况

实验检测楼竣工于 2013 年 7 月，共 3 层，钢筋混凝土结构，砖砌墙体，外墙涂料，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。室内地面铺釉面砖，部分天花吊顶，大部分天花内墙灰浆扫白，木门，铝合金窗，消防配套齐备，水电管线暗敷。至评估基准日，实验检测楼结构完好，未发现承重结构出现失衡裂缝，基础也未出现不均匀沉降，间隔墙保持完好，附属设施（上水、下水、电力）保持完好。

(2) 重置全价计算

由于委托方未能提供有相关详细项目结算书，同时未能提供相关的基建图纸，本次评估采用概算指标法确定土建部分的工程造价，同时考虑建造地区、建筑物结构特征差异修正，确定其土建工程单方造价。

①、土建、装饰工程单方造价的确定

土建、装饰工程典型案例建筑物概况表

建筑物地区：珠海市	建成时间：2015 年	结构类型：框架结构
层数：4 层	层高：层高 3.3m	总建筑面积：2072 平方米
基础：Φ300mm、Φ400mm 管桩承台基础	墙体：内外墙采用蒸压加气混凝土砌块，内墙 120mm 厚，外墙 180mm 厚	门窗：门为实木门、钢质防火门，窗为铝合金窗
外墙装饰：外墙贴外墙砖	内墙：内墙面抹灰面刷乳胶漆	地面：主要铺耐磨砖，局部铺抛光砖

将评估对象工程概况与典型结构工程概况进行比较，比较情况见下表：

典型实例与评估对象的工程概况比较表

	案例	评估对象
建筑物位置	珠海市	珠海市高栏港经济区
结构	框架结构	钢筋混凝土框架结构
层数	地上 4 层	地上 3 层
层高	层高 3.3m	层高 3.3 米
案例建筑面积	2072 平方米	1000.33 平方米

案例单方造价 (元/平方米)	2044	待估
建成年月	2015年	2013年7月
基础形式	Φ300mm、Φ400mm管桩承台基础	管桩承台基础
墙体厚度	内外墙采用蒸压加气混凝土砌块,内墙120mm厚,外墙180mm厚	内外墙采用蒸压加气混凝土砌块,内墙120mm厚,外墙180mm厚
门窗	门为实木门、钢质防火门,窗为铝合金窗	木门、铝合金窗
外墙装饰	贴外墙砖	外墙涂料
内墙	内墙面抹灰面刷乳胶漆	内墙面抹灰面刷乳胶漆
地面	主要铺耐磨砖,局部铺抛光砖	耐磨砖

评估对象工程造价修正计算表

序号	修正因素	权重系数	修正分值	修正系数
1	土石方工程	0.45%	10%	0.05%
2	桩基础工程	8.01%	50%	4.00%
3	砌筑工程	7.03%	0%	0.00%
4	钢筋混凝土工程	45.33%	0%	0.00%
5	金属结构工程	0.02%	0%	0.00%
6	屋面及防水工程	3.96%	0%	0.00%
7	楼地面工程	9.46%	0%	0.00%
8	墙柱面工程	16.63%	-3%	-0.50%
9	天棚工程	1.28%	0%	0.00%
10	门窗工程	6.76%	0%	0.00%
11	油漆涂料裱糊工程	1.07%	0%	0.00%
	合计	100%		3.55%

将上述典型结构房屋平均单方造价和调整系数代入公式得

$$\text{单方土建装饰工程造价} = 2044 \times (1 + 3.55\%)$$

$$= 2116.56 \text{ (元/平方米)}$$

②、安装工程单方造价的确定

安装工程典型案例建筑物概况表

案例建筑物位置	珠海市	案例主体简况	框架结构地上5层
案例建筑面积	18932.51m ²	工程内容	电气工程、给排水工程、消防工程
案例单方造价	369.61元/m ²	建成年月	2015年9月
电气工程	含室内配电、弱电、照明和防雷工程	给排水工程	室内给水使用钢塑管,排水使用PVC管
消防工程	灭火器系统	其它工程	通风及空调

将评估对象工程概况与典型结构工程概况进行比较,并对评估对象工程造价作修正计算。修正情况详见下表:

典型实例与评估对象的安装工程概况比较表

项目名称	案例情况	评估对象情况	比较说明	修正
区域因素	珠海	珠海	两者一致	0%
电气工程	含室内配电、弱电、照明和防雷工程	含室内配电、弱电、照明和防雷工程	两者基本一致	0%
给排水工程	室内给水使用钢塑管,排水使用PVC管	室内给水镀锌钢管、排水PVC管	两者基本一致	0%
消防工程	灭火器系统、无消防喷淋	灭火器系统、消防喷淋	评估对象较案例好	40%
其它工程	空调	不含空调	评估对象较案例差	-13%
合计				+27%

$$\text{单方安装工程造价} = 369.61 \times (1+27\%)$$

$$= 469.40 \text{ (元/平方米)}$$

③、实验检测楼单方造价确定

$$\text{实验检测楼单方造价} = \text{单方土建装饰造价} + \text{单方安装工程造价}$$

$$= 2116.56 + 469.40$$

=2585.96(元/平方米)

④、资金成本

依据该综合楼的结构类型、建筑面积、层数、施工和功能的要求，参照《广东省建筑安装工程综合定额》，其正常建设工期约为1年，中国人民银行1年基本建设贷款年利率为4.35%，计算时假设资金均匀投入。

⑤、房屋重置价值计算

序号	费用名称	费率	计算公式	金额(元/m ²)
1	建安工程造价			2,585.96
2	建设单位管理费	1.50%	(1) × 1.5%	38.79
3	建筑勘察费设计费	3.00%	(1) × 3%	77.58
4	工程监理费	3.00%	(1) × 3%	77.58
5	招投标管理费	0.20%	(1) × 0.2%	5.17
6	城市基础设施配套费	50.00	珠海工业按50元/平方米计收	50.00
7	预算/结算编制费	0.30%	(1) × 0.3%	7.76
8	竣工图编制费	0.12%	(1) × 0.12%	3.10
9	合计		1+~11	2,845.94
10	建设期贷款利息	4.35%	(9) × ((1+4.35%) ^(1/2) - 1)	61.24
11	单方造价			2,907.18
12	取整为			2,910.00

⑤、成新率的计算

⑥-1、理论成新率(N1)

实验检测楼2013年建设，其经济使用年限为50年，至评估基准日已经使用了2.42年，所以理论成新率为：

理论成新率=1-2.42÷50=95%。

⑥-2、勘察成新率(N0)

现场勘查成新率经现场勘查的结果如下表：

现场勘查成新率计分表

序号	部位名称	完全分	勘查分	备注
1	基础	30	29	
2	承重结构	30	29	
3	非承重结构	8	7.5	
4	屋面	6	5.5	
5	地面	4	3.5	
6	内外装修	5	4.5	
7	门窗	5	4.5	
8	配套设施	12	11.5	
9	合计	100	95	

⑥-3、综合成新率=勘察成新率×50%+理论成新率×50%

=95%×50%+95%×50%

=95%（取整）

⑦、建筑物评估值的计算

重置总价=重置单价×建筑面积

=2910×1000.33

=2,911,000.00（元）（取整到佰位）

评估单价=重置总价×综合成新率

=2,911,000.00×95%

=2,765,450.00（元）（取整到佰位）

（5）、评估结果

经过评估测算，评估基准日时，投资性房地产的评估价值为人民币贰佰柒拾陆万伍仟肆佰伍拾元（¥2,765,450.00）。

（三）固定资产—建筑物和构筑物类评估说明

1、总体概况

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司成立于 2001 年，专业经营石油化工产品的储存、中转业务。2008 年 4 月，经国家商务部批准，珠海恒基达鑫整体变更为股份有限公司，并于 2010 年 11 月在深圳交易所上市。珠海恒基达鑫的液体化工码头和石油化工仓储库区地处北纬 $21^{\circ} 53' 4''$ ，东经 $113^{\circ} 14' 1''$ 珠海港高栏港区南迳湾，属国家一类口岸。高栏港是全国沿海主枢纽港之一，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。

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。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，其中“码头消防值班室改造”是对表 4-6-1 中第 10 项进行安全整改，增加瞭望窗户等，并入第 10 项码头值班室评估；“氮气房改造”是对表 4-6-1 中第 11 项“变电站、空压站”进行改造，因增加制氮装置，改造设备基础及通风口等，并入第 11 项变电站、空压站评估。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。

1-1、委估房屋建筑物产权登记状况

委估建筑物位于两宗出让用地上，大部分已办理房地产权证，产权人均均为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司，具体情况详见固定资产——房屋建筑物评估明细表。房屋建筑物所在地块用途为仓储用地，使用权类型为出让。

1-2、被估建、构筑物的总体说明

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司建、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，经评估人员现场勘察，钢筋混凝土框架无结构性损坏、各部分保持完好。

1-3、用地条件

珠海恒基达鑫项目所在地块为丘陵与滨海交汇地带，由花岗岩构成，以丘陵地貌为主，经人工平整后，地形较为平坦。根据工程地质勘察报告，地下 12-13 层为全风化花岗岩和强风化花岗岩，为桩基持力层，抗震设防烈度为 7 度。

1-4、建筑物现场勘察状况

被评估建筑物的勘察情况包括基础、结构、砖墙、门窗、屋面、地面、内外装修及其配套设施等。

(1) 基础状况：均无沉降现象。

(2) 主体结构：未发生梁柱板结构性失衡裂缝、混凝土剥落的现象；钢混结构及构筑物不存在主体承重结构性裂缝。

(3) 砖墙：钢混结构房屋建筑物砖墙砌筑平直、密实。

(4) 门窗情况：钢混结构门窗情况良好，无变形、翘裂等。

(5) 楼地面：平整，部分有少量磨损。

(6) 各类配套设施使用较正常。

2、评估方法

2-1、评估方法选择

针对码头库区的建（构）筑物，采用重置成本法对进行评估。

2-2、重置成本法评估

重置价值计算：根据建筑工程造价，前期费用及其它费用，资金成本等费用内容计算评估对象的重置全价。

(1) 评估案例：建（构）筑造价计算：采用预结算编制法，即根据建筑工程的原有工程量，进行调整，按照图纸、有关技术、造价资料及广东省现行定额（2010年定额）或《沿海港口水工建筑工程定额》（2004）重新编制结算的方法；当委托方无法提供相关工程预结算资料时，采用概算指标法，即利用以往评估类似工程造价，进行各项因素修正得出评估对象造价。

(2) 案例以外的项目按类比法或价格指数法进行计算。类比法：一般评估对象以评估“案例”为参照物，在基础、墙体、高度等要素方面加以对比，通过类比系数调整，确定单方建筑工程造价。价格指数法，即按照建安工程的价格指数进行调整。

(3) 确定评估对象的成新率，成新率的确定采用加权平均法计算，以现场勘察及理论成新各占 50%权重计算。

(4) 依据重置价值和成新率计算评估值。

2-2-1、重置全价的计算

(1)、建（构）筑造价包括的内容及其计算

1)、一般建（构）筑物

土建工程评估范围包括结构及装修、给排水、消防、电气安装等工程。

按照江苏省 2014 年定额建筑造价的组成包括：a. 实体项目费（直接费和管理费）；b. 价差（人工、材料、机械费价差）；c. 利润；d. 措施项目费（技术措施费、其他措施费）；e. 其他项目费；f. 行政事业性收费；g. 税金。

对于按照省 2014 年新定额编制竣工结算的项目，则取该结算工程造价为计算的工程造价。对于按照其他定额编制工程预算、结算资料的项目，则

取原预算、结算文件的工程量，按照省 2014 年定额重新编制预结算，以确定工程造价。

①、首先选择具有代表性的建筑物按照规定的方法计算出案例建筑物的建安造价。

②、根据案例并参照市场现行同类建筑物造价水平确定对比单方造价。

③、根据评估对象和案例建筑物比较，利用调整系数进行案例以外的每一评估对象的单方造价计算，这个方法称为“类比法”。

即：评估对象单方造价=对比单方造价×(1+调整系数)

④、直接引用评估对象竣工结算造价或作修正确定单方造价。计算时按下

列公式计算：评估对象单方造价=评估对象结算单方造价 或

评估对象单方造价=被评估对象结算单方造价×(1+调整系数)

2) 主要构筑物（码头）

按照《沿海港口水工建筑工程定额》（2004）规定，建筑工程造价的组成包括：a. 实体项目费(直接费)；b. 价差(人工、材料、机械费价差)；c. 企业管理费；d. 财务费；e. 利润；f. 税金。

本次根据被评估单位提供的相关预算、结算文件的工程量，按照《沿海港口水工建筑工程定额》重新编制预结算，以确定工程造价。

(2)、前期费用及其它费用的项目及计算

前期费用及其它费用中,包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除建安造价以外的其它必需的费用两个部分。具体如下:

1) 一般建（构）筑物

广东地区的前期费用及其它费用

六个月至一年(含一年) 4.35%

一年至三年(含三年) 4.75%

②、建设期限规定

土建及设备安装工程的建设期是根据工程规模、地区类别等因素综合确定，假设资金各年平均投入，计算公式：

$$\text{资金成本} = \text{投资额} \times ((1 + \text{建设期对应年贷款利率})^{(\text{建设期}/2)} - 1)$$

③、资金投入的比例

在一个建设期内，其资金一般按均匀投入计算：

$$\text{资金成本率} = ((1 + r)^{(n/2)} - 1)$$

其中：r——和建设期相对应的基准日年利率

n——建设期年数

④、重置单价的计算及重置全价的计算

重置价值按下列公式计算

$$\text{重置单价} = [\text{单方建筑造价} \times (1 + \text{前期及其他费用})] \times (1 + \text{资金成本率})$$

$$\text{重置全价} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

2-2-2、成新率的确定

综合成新率 $N = \text{勘察成新率 } N_0 \times 50\% + \text{理论成新率 } N_1 \times 50\%$ 。其中：

$$\text{理论成新率 } N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{设计规定使用年限}) \times 100\%$$

勘察成新率 N_0 按现场勘察结构、基础、配套设施的使用功能情况确定。

不能使用的危房、限期拆除的违章建筑，按其残值计算。

能使用的房屋成新率一般不低于 30%。

另外，在委估房屋建筑物的确存在经济性、功能性贬值的情况下，适当考虑该因素的影响，从而在上述方法确定的综合成新率的基础上再减去经济

性、功能性贬值率，最终确定成新率。

2-2-3、评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2-2-4、评估举例

例一 码头（固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表序号第 41 项，码头泊位，三千吨级）评估。

珠海恒基达鑫码头位于珠海市高栏港经济区南迳湾、南迳湾作业区距国际航道（大西水道）1 千米。码头共有四个泊位，包括 5 万吨级（已经改造升级，可靠泊 8 万吨油船、化工船舶）和 5 千吨级泊位各一个，以及 3 千吨级泊位两个（兼靠 5 万吨级），泊位分类为液体化工泊位。根据土地使用权出让合同，珠海临港工业区建设规划国土局不收取 5 万吨级码头及 5 千吨级码头的岸线费（岸线合计 460 米），但码头延伸部分占用岸线中的 175 米已按 20000 元/米缴纳岸线费。珠海恒基达鑫已取得所在区域的海域使用权证，用海类型为交通运输用海和港口用海，宗海面积 7.3 公顷，海域等别为二等，用海方式为透水构筑物 1.1345 公顷，专用航道 6.1655 公顷，使用终止日期至 2052 年 4 月 15 日，海域使用金缴纳方式为逐年缴纳。经评估人员现场勘察，珠海恒基达鑫码头运作正常，可正常使用。

珠海恒基达鑫码头一期竣工于 2002 年，一期码头包括 5 千吨级泊位和 5 万吨级泊位各一座，5 千吨级为高桩梁板式结构，5 万吨级为高桩墩台式结构。5 千吨级泊位含引堤、引桥、承台三部分，5 万吨级泊位含系缆墩（4 个）、靠船墩（2 个）、工作平台、引桥和人行桥五部分，码头全长 554.714 米，顶面高程除 5 万吨级泊位工作平台为+6.0 米外，其余均为+5.0 米，前沿水深 5 千吨级泊位 - 7.5 米，5 万吨级泊位 - 13.9 米。

2003年，随着珠海恒基达鑫库区仓储容量加大，原有5万吨级码头只有一个泊位，可停靠1—5万吨船舶一艘，原有5千吨级码头可停靠5千吨级船舶一艘（或者1千吨级以下的船舶两艘），与扩大后的库容不配套。珠海恒基达鑫对原有5万吨级平台三、四进行了改造升级，改造后可靠泊8万吨油船、化工船舶；并对5千吨级码头的平台五进行了改造，改造后可停靠过一万吨级的船舶和8千吨级的船舶。具体改造内容为：5万吨码头是在原码头两端各建一个长50米、宽16米的平台，并用长6米、宽12米的梁板与原有码头连接，每个平台都是由砼大管桩组成的高桩梁板结构；5千吨码头改造是将原码头延伸长35.11米、宽9.51米，由钢管桩组成的高桩梁板结构，钢管桩在预制厂检验合格后进行了防腐。

2008年，在原有基础上，扩建两个3千吨级（水工结构可兼顾5万吨级）石油化工泊位及配套设施。此码头是对原有码头的延伸改造工程，即对原有码头岸线向外延长200米，新建了2个3千吨级（兼靠5万吨）的泊位，水工结构按十万吨级设计和施工。在新建平台上安装了13条短程物料管线和8条公用管线与现有码头泊位相连接，再利用原有的管线与库区相连通，并且连通与码头相配套的消防系统、污水回收系统、电气仪表系统、电视监控系统等。

（2）重置全价的计算

现在以2008年建设的三千吨级码头泊位为例计算评估值。

三千吨级码头泊位是2008年完工的，评估时根据委托方提供的结算资料，得出2008年建筑工程造价，考虑2008年至评估基准日的价格变化，根据价格指数对该工程结算价进行调整，然后根据交水发[2004]247号文颁布实施的《沿海港口水工建筑工程概算预算编制规定》规定的前期费用

及其他费用标准，计算出泊位的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

①建安工程造价的计算

根据委托方提供的码头工程量清单、部分结算资料及交水发[2004]247号文颁布实施的《沿海港口水工建筑工程定额》，计算出码头的结算价为29,322,453.05元，具体计算如下表：

序号	工程项目	单位	数量	单价	总造价	说明
一	桩基工程					
1	直径800PHC C型管桩（直桩）45根L=43.5~57.5米	米	2406	1,237.27	2,976,871.62	带钢桩尖
2	直径800PHC C型管桩（叉桩）33根L=50.5~57.5米	米	1862.5	1,335.41	2,487,201.13	带钢桩尖
3	直径800PHC C型管桩、桩头混凝土C35	m ³	63.96	454.30	29,057.03	
4	桩头混凝土内钢筋	kg	26449.8	3.57	94,425.79	II级钢
5	封底钢板	kg	1926.6	3.68	7,089.89	Q235
6	直径1200PHC C型管桩（直桩）10根L=37.5~46.5米	米	418.5	1,816.83	760,343.36	带钢桩尖
7	直径1200PHC C型管桩（叉桩）118根L=36~68.5米	米	6430.5	1,534.68	9,868,759.74	带钢桩尖
8	直径1200PHC C型管桩、桩头混凝土C35	m ³	252.16	454.30	114,556.29	II级钢
9	桩头混凝土内钢筋	kg	57962.24	3.38	195,912.37	Q235
10	封底钢板	kg	7394.56	3.68	27,211.98	
	小计				16,561,429.18	
二	引桥结构工程					
1	现浇纤维混凝土面层C30	m ³	22.02	538.20	11,851.16	
2	混凝土灌注桩C35 12根（套筒20米长）嵌岩2米	m ³	488.6	833.88	407,433.77	
3	灌注桩钢筋	kg	50081.5	3.57	178,790.96	II级钢
4	现浇高性能混凝土横梁C40、10根	m ³	420	863.94	362,854.80	
5	横梁钢筋	kg	53760	3.77	202,675.20	II级钢
6	预制及安装高性能混凝土T型梁C40 45根	m ³	551.74	660.32	364,324.96	
7	T型梁钢筋	kg	127452	3.77	480,494.04	II级钢
8	现浇接头高性能混凝土C40	m ³	40.06	846.88	33,926.01	
9	现浇接头钢筋	kg	921.4	3.77	3,473.68	II级钢
10	预制及安装高性能混凝土T型梁C40 20根	m ³	32.88	660.32	21,711.32	
11	T型梁钢筋	kg	7595.3	3.77	28,634.28	II级钢
12	现浇接头高性能混凝土C40	m ³	2.8	560.18	1,568.50	
13	现浇接头钢筋	kg	64.4	3.77	242.79	II级钢
14	T型梁预埋钢板Q235	kg	237.4	3.91	928.23	
15	钢板锚筋	kg	53.02	3.91	207.31	I级钢
16	现浇混凝土引桥墩C30	m ³	126.8	407.73	51,700.16	
17	引桥墩钢筋	kg	9877.7	3.77	37,238.93	II级钢
18	支座预埋钢板1 Q235	kg	130.8	4.98	651.38	4块
19	支座预埋钢板2 Q235	kg	180.84	4.98	900.58	6块
20	预埋钢板锚筋	kg	76	4.78	363.28	I级钢
21	管架基础混凝土C30	m ³	0.9	453.33	408.00	56个
22	管架基础钢筋	kg	4160.8	3.77	15,686.22	II级钢
23	管墩基础混凝土C30	m ³	0.34	407.73	138.63	21个
24	管墩基础钢筋	kg	873.6	3.77	3,293.47	
25	管墩预埋钢板 Q235	kg	270.9	3.91	1,059.22	
26	标准栏杆	m	260	213.20	55,432.00	
27	带电缆桥架非标准栏杆	m	326.3	352.30	114,955.49	
	小计				2,380,944.37	
三	现浇墩台上部结构工程					
1	现浇靠船墩YK1 YK2 YK3 混凝土C30 3个墩	m ³	3037.8	673.36	2,045,533.01	
2	靠船墩YK1~3钢筋	kg	182875.6	3.74	683,954.74	II级钢
3	现浇靠船墩YK4 混凝土C30	m ³	1298.5	673.36	874,357.96	
4	靠船墩YK4钢筋	kg	75313	3.74	281,670.62	II级钢
5	现浇系缆墩混凝土C30	m ³	177.2	684.44	121,282.77	
6	系缆墩钢筋	kg	12457.2	3.74	46,589.93	II级钢
7	现浇踏步混凝土C30	m ³	16.18	633.55	10,250.84	
8	现浇踏步混凝土插筋	kg	18	3.74	67.32	II级钢
9	预埋钢板 4块	kg	32.88	3.91	128.56	Q235
10	预埋钢板锚筋	kg	30.4	3.74	113.70	I级钢
11	现浇平台YP1墩混凝土C30	m ³	674.3	690.62	465,685.07	
12	YP1墩钢筋		43492.4	3.91	170,055.28	II级钢
13	原系缆墩周边打眼裁筋138根	kg	584.844	3.91	2,286.74	
14	原系缆墩周边凿毛涂混凝土界面剂	M ²	29.7	12	356.40	I级钢
	小计				4,702,332.93	

四	平台上部结构工程					
1	ZM1桩帽高性能C40共24个	m ³	73.68	1028.79	75,801.25	
2	ZM1桩帽钢筋	kg	15643.4	3.91	61,165.69	II级钢
3	ZM2桩帽高性能C40共3个	m ³	10.95	1028.79	11,265.25	
4	ZM2桩帽钢筋	kg	2312.1	3.74	8,647.25	II级钢
5	ZM3桩帽高性能C40共5个	m ³	25.1	1028.79	25,822.63	
6	ZM3桩帽钢筋	kg	5238.5	3.74	19,591.99	II级钢
7	ZM4桩帽高性能C40共14个	m ³	112.84	1028.79	116,088.66	
8	ZM4桩帽钢筋	kg	19538.4	3.74	73,073.62	II级钢
9	ZM4'桩帽高性能C40共1个	m ³	8.26	1028.79	8,497.81	
10	ZM4'桩帽钢筋	kg	1432.13	3.74	5,356.17	II级钢
11	预制B1板(高性能C40)共1块	m ³	14.59	1028.79	15,010.05	
12	预制B2板(高性能C40)共4块	m ³	62.08	558.32	34,660.51	
13	预制B3板(高性能C40)共1块	m ³	14.62	558.32	8,162.64	
14	预制B4板(高性能C40)共11块	m ³	164.56	558.32	91,877.14	
15	预制B5板(高性能C40)共2块	m ³	29.3	558.32	16,358.78	
16	预制B6板(高性能C40)共4块	m ³	55.72	558.32	31,109.59	
17	预制B6a、b板(高性能C40)各1块	m ³	27.86	558.32	15,554.80	
18	预制B7板(高性能C40)共2块	m ³	24.04	558.32	13,422.01	
19	预制B8板(高性能C40)共1块	m ³	14.03	558.32	7,833.23	
20	预制板B1~8钢筋	kg	74905.4	4.12	308,610.25	II级钢
21	预制DB1空心板(高性能C40)共5块	m ³	61.4	590.12	36,233.37	
22	预制DB2空心板(高性能C40)共2块	m ³	29.18	590.12	17,219.70	
23	预制DB3板(高性能C40)共1块	m ³	3.86	590.12	2,277.86	
24	预制板DB1~3钢筋	kg	20419	3.74	76,367.06	II级钢
25	YP2平台现浇板及接头(高性能C40)	m ³	211.6	457.68	96,845.09	
26	YP3平台现浇板及接头(高性能C40)	m ³	88.23	457.68	40,381.11	
27	接头钢筋	kg	20424	3.98	81,287.52	
28	平台现浇面层纤维混凝土C30	m ³	184.7	398.99	73,693.45	
29	控制室基础预埋筋	kg	37.99	3.98	151.20	
30	输油臂基础混凝土C30	m ³	1.72	398.99	686.26	
31	输油臂基础钢筋	kg	515.52	3.98	2,051.77	
32	平台预制梁ZL1(高性能混凝土C40)2根	m ³	21.2	460.23	9,756.88	
33	平台预制梁ZL2(高性能混凝土C40)4根	m ³	40.36	460.23	18,574.88	
34	平台预制梁ZL3(高性能混凝土C40)1根	m ³	10.2	460.23	4,694.35	
35	平台预制梁ZL3'(高性能混凝土C43)1根	m ³	9.68	460.23	4,455.03	
36	平台预制梁ZL5(高性能混凝土C44)6根	m ³	118.08	460.23	54,343.96	
37	平台预制梁ZL6,6'(高性能混凝土C45)8根	m ³	75.28	460.23	34,646.11	
38	平台预制梁ZL7(高性能混凝土C45)2根	m ³	17.46	460.23	8,035.62	
39	平台预制梁HL1(高性能混凝土C45)5根	m ³	23.55	460.23	10,838.42	
40	平台预制梁HL2(高性能混凝土C45)2根	m ³	8.94	460.23	4,114.46	
41	平台预制梁HL3(高性能混凝土C45)24根	m ³	116.4	460.23	53,570.77	
42	平台预制梁钢筋	kg	65512.68	4.89	320,357.01	
43	平台e、f、g、h轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	54.8	534.25	29,276.90	
44	平台d轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	55.1	534.25	29,437.18	
45	平台5.6、10轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	6.9	534.25	3,686.33	
46	平台7.8、9轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	23.22	534.25	12,405.29	
47	平台11轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	12.81	534.25	6,843.74	
48	平台1~3轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	5.76	534.25	3,077.28	
49	平台4轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	12.12	534.25	6,475.11	
50	平台a轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	33.44	534.25	17,865.32	
51	平台b、c轴现浇边梁及接头(高性能混凝土C40)	m ³	22	534.25	11,753.50	
52	接头钢筋	kg	60514.84	3.91	236,613.02	
53	护轮坎C30	m ³	10.275	630.17	6,475.00	
54	护轮坎钢筋	kg	1321.365	3.74	4,941.91	
	小计				2,267,341.72	

五	人行刚桥工程					
1	型钢Q235	kg	5234.8	4.79	25,074.69	
2	花纹钢板	kg	1507.6	5.14	7,749.06	
3	厚10钢板Q235	kg	85.7	4.79	410.50	
4	栏杆钢管Q235	kg	786.5	5.6	4,404.40	
	小计				37,638.66	
六	附属设施工程					
1	SUC1250(R0)两鼓一板橡胶护舷	套	12	14176.8549	170,122.26	L=56米
2	DA-A400H L=2.0m橡胶护舷	套	1	4891.224	4,891.22	32t/块
3	100KN铸钢系船柱	套	14	45783.49875	640,968.98	5根
	小计				815,982.47	
七	拆除及改造工程工程					
1	拆除原人行桥650x650方桩	座	10	1519.26	15,192.60	
2	拆除原人行桥面板	组	7	330.79	2,315.53	
3	拆除原人行桥现浇横梁	m ³	27.5	310.56	8,540.40	
4	拆除原平台面板及纵梁	m ³	5.5	310.56	1,708.08	
5	现浇原平台度板搭接横梁(高性能混凝土C40)	m ³	8.3	310.56	2,577.65	
6	横梁钢筋	kg	1245	3.21	3,996.45	
	小计				34,330.71	
	合计				26,800,000.05	

按照结算资料，对造价调整如下：

号	项目名称	单位	工程费
一	合同价		
1	桩基工程	元	16,561,429.18
2	引桥结构工程	元	2,380,944.37
3	现浇墩台上部结构工程	元	4,702,332.93
4	平台上部结构工程	元	2,267,341.72
5	人行刚桥工程	元	37,638.66
6	附属设施工程	元	815,982.47
7	拆除及改造工程工程	元	34,330.71
	小计	元	26,800,000.05
二	设计变更签证增减		
1	钢管桩直径改小	元	-1,007,468.07
2	砼灌注桩改大管桩	元	-1,328,016.17
3	取消供电工程	元	-311,915.71
4	其他设计变更	元	839,286.03
5	扣预制场清理费	元	-47,500.00
	小计	元	-1,855,613.92
三	其他不可预见工程		

1	打捞沉船	元	350,000.00
2	台风损失补偿	元	2,858,113.92
	小计	元	3,208,113.92
四	其他零星工程		
1	挖泥工程	元	266,367.50
2	码头疏浚工程	元	385,000.00
3	钢格板	元	55,135.50
4	运输费	元	304,000.00
5	桩基检测	元	159,450.00
	小计		1,169,953.00
五	工程结算价		29,322,453.05

考虑该码头为 2008 年建设，根据国家统计局发布的统计数字，2015 年建筑安装工程价格指数比 2008 年上涨了 11%，对评估基准日码头的工程结算价进行调整，调整后的工程结算价为：

$$29,322,453.05 * (1+11\%) = 32,547,922.88 \text{ 元}$$

② 计算前期及其他费用

根据交通部沿海港口建设工程概算预算编制规定（交水发[2004]247号），码头前期及其他费用计算如下：

码头前期及其他费用

序号	项目	计算基础	基数	费率	计算式	费用	依据
1	建设单位管理费	工程费用	32,547,922.88	1.37%	工程费用*费率	445,906.54	交通部沿海港口建设工程概算预算编制规定（交水发[2004]247号）
2	工程建设监理费	工程费用	32,547,922.88	1.50%	工程费用*费率	488,218.84	交通部沿海港口建设工程概算预算编制规定（交水发[2004]247号）
3	工程质量监督费	工程费用	32,547,922.88	0.075%	工程费用*费率	24,410.94	交通部沿海港口建设工程概算预算编制规定（交水发[2004]247号）
4	定额编制管理费	工程费用	32,547,922.88	0.08%	工程费用*费率	26,038.34	交通部沿海港口建设工程概算预算编制规定（交水发[2004]247号）
5	勘察设计费	工程费用	32,547,922.88	3.00%	工程费用*费率	976,437.69	交通部沿海港口建设工程概算预算编制规定（交水发[2004]247号）
6	研究试验费	工程费用	32,547,922.88	0.50%	工程费用*费率	162,739.61	交通部沿海港口建设工程概算预算编制规定（交水发[2004]247号）
7	其他费用	工程费用	32,547,922.88	2.50%	工程费用*费率	813,698.07	交通部沿海港口建设工程概算预算编制规定（交水发[2004]247号）
合计						2,937,450.04	

① 资金成本

依据目前的施工技术水平，建造该码头建成的合理工期为 1.5 年，基准日时 1.5 年内贷款利率为 4.75%，建设资金按均匀投入计，计息期按工期的 50%计。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{投资额} \times ((1 + \text{建设期对应年贷款利率})^{\text{建设期}/1.5} - 1) \\ &= (32,547,922.88 + 2,937,450.04) \times ((1 + 4.75\%)^{1.5/2} - 1) \\ &= 1,256,805.10 \text{ 元} \end{aligned}$$

④ 重置价值的计算

计算公式为：

重置价值=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

计算过程详见下表：

重置价值计算表

序号	取费项目	计算公式	金额(元)
一	建安工程造价		32,547,922.88
二	前期及其它费用		2,937,450.04
三	资金成本		1,256,805.10
四	重置全价	一+二+三	36,742,178.02(取整为 36,961,200.00 元)

(3) 成新率计算

理论成新率：参考交通部关于码头使用的规定年限，取寿命年限为 50 年。该码头始建于 2008 年。从初始建设投入使用至基准日已经使用了 7 年。

$$\text{理论成新率} = (1 - 7 \div 50) * 100\% = 86\%。$$

码头的主要承重结构在水下，对于其勘察成新率的选取只能根据一般观察和被评估单位介绍，从目前的外表现象及使用情况看，使用状况正常且维护保养良好，勘察成新率可达 86%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 50\% + \text{理论成新率} \times 50\% \\ &= 86\% \times 50\% + 86\% \times 50\% = 86\% \end{aligned}$$

(4) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 36,742,200.00 \times 86\% = 31,598,292.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

例二 办公楼评估(固定资产——房屋建筑物清查评估明细表序号第6项)

(1) 工程概况

办公楼共4层，框架结构，砖砌墙体，外墙涂料，作为珠海恒基达鑫办公室使用。室内地面铺釉面砖，部分天花吊顶，大部分天花内墙灰浆扫白，木门，铝合金窗，消防配套齐备，水电管线暗敷。至评估基准日，办公楼结构完好，未发现承重结构出现失衡裂缝，基础也未出现不均匀沉降，间隔墙保持完好，附属设施(上水、下水、电力)保持完好。评估基准日办公楼账面原值为3,718,435.48元、净值1,625,389.29元。

(2) 重置全价计算

由于委托方未能提供有相关详细项目结算书，同时未能提供相关的基建图纸，本次评估采用概算指标法确定土建部分的工程造价，同时考虑建造地区、建筑物结构特征差异修正，确定其土建工程单方造价。

①、土建、装饰工程单方造价的确定

土建、装饰工程典型案例建筑物概况表

建筑物地区：珠海市	建成时间：2015年	结构类型：框架结构
层数：4层	层高：层高3.3m	总建筑面积：2072平方米
基础：Φ300mm、Φ400mm管桩承台基础	墙体：内外墙采用蒸压加气混凝土砌块，内墙120mm厚，外墙180mm厚	门窗：门为实木门、钢质防火门，窗为铝合金窗
外墙装饰：外墙贴外墙砖	内墙：内墙面抹灰面刷乳胶漆	地面：主要铺耐磨砖，局部铺抛光砖

将评估对象工程概况与典型结构工程概况进行比较，比较情况见下表：

典型实例与评估对象的工程概况比较表

	案例	评估对象
建筑物位置	珠海市	珠海市高栏港经济区
结构	框架结构	钢筋混凝土框架结构
层数	地上 4 层	地上 4 层
层高	层高 3.3m	层高 3 米
案例建筑面积	2072 平方米	1895.43 平方米
案例单方造价 (元/平方米)	2044	待估
建成年月	2015 年	2002 年 5 月
基础形式	Φ300mm、Φ400mm 管桩承台基础	管桩承台基础
墙体厚度	内外墙采用蒸压加气混凝土砌块，内墙 120mm 厚，外墙 180mm 厚	内外墙采用蒸压加气混凝土砌块，内墙 120mm 厚，外墙 180mm 厚
门窗	门为实木门、钢质防火门，窗为铝合金窗	木门、铝合金窗
外墙装饰	贴外墙砖	外墙涂料
内墙	内墙面抹灰面刷乳胶漆	内墙面抹灰面刷乳胶漆
地面	主要铺耐磨砖，局部铺抛光砖	耐磨砖

评估对象工程造价修正计算表

序号	修正因素	权重系数	修正分值	修正系数
1	土石方工程	0.45%	10%	0.05%
2	桩基础工程	8.01%	50%	4.00%
3	砌筑工程	7.03%	- 2%	- 0.14%
4	钢筋混凝土工程	45.33%	- 2%	- 0.91%
5	金属结构工程	0.02%	0%	0.00%
6	屋面及防水工程	3.96%	0%	0.00%

7	楼地面工程	9.46%	0%	0.00%
8	墙柱面工程	16.63%	0%	0.00%
9	天棚工程	1.28%	0%	0.00%
10	门窗工程	6.76%	0%	0.00%
11	油漆涂料裱糊工程	1.07%	0%	0.00%
	合计	100%		3.00%

将上述典型结构房屋平均单方造价和调整系数代入公式得

$$\text{单方土建装饰工程造价} = 2044 \times (1 + 3.00\%)$$

$$= 2105.39 \text{ (元/平方米)}$$

②、安装工程单方造价的确定

安装工程典型案例建筑物概况表

案例建筑物位置	珠海市	案例主体简况	框架结构地上5层
案例建筑面积	18932.51m ²	工程内容	电气工程、给排水工程、消防工程
案例单方造价	369.61元/m ²	建成年月	2015年9月
电气工程	含室内配电、弱电、照明和防雷工程	给排水工程	室内给水使用钢塑管，排水使用PVC管
消防工程	灭火器系统	其它工程	通风及空调

将评估对象工程概况与典型结构工程概况进行比较，并对评估对象工程造价作修正计算。修正情况详见下表：

典型实例与评估对象的安装工程概况比较表

项目名称	案例情况	评估对象情况	比较说明	修正
区域因素	珠海	珠海	两者一致	0%
电气工程	含室内配电、弱电、照明和防雷工程	含室内配电、弱电、照明和防雷工程	两者基本一致	0%

给排水工程	室内给水使用钢塑管,排水使用 PVC 管	室内给水镀锌钢管、排水 PVC 管	两者基本一致	0%
消防工程	灭火器系统	灭火器、消防栓	评估对象较案例好	+10%
其它工程	空调	不含空调	评估对象较案例差	-13%
合计				-3%

$$\text{单方安装工程造价} = 369.61 \times (1 - 3\%)$$

$$= 358.52 \text{ (元/平方米)}$$

② 办公楼单方造价确定

$$\text{办公楼单方造价} = \text{单方土建装饰造价} + \text{单方安装工程造价}$$

$$= 2105.39 + 358.52$$

$$= 2463.91 \text{ (元/平方米)}$$

③ 资金成本

依据该综合楼的结构类型、建筑面积、层数、施工和功能的要求,参照《广东省建筑安装工程综合定额》,其正常建设工期约为 1 年,中国人民银行 1 年基本建设贷款年利率为 4.35%,计算时假设资金均匀投入。

⑤、房屋重置价值计算

序号	费用名称	费率	计算公式	金额(元/m ²)
1	建安工程造价			2,463.91
2	建设单位管理费	1.50%	(1) × 1.5%	36.96
3	建筑勘察费设计费	3.00%	(1) × 3%	73.92
4	工程监理费	3.00%	(1) × 3%	73.92
5	招投标管理费	0.20%	(1) × 0.2%	4.93
6	城市基础设施配套费	50.00	珠海工业按 50 元/平方米计收	50.00
7	预算/结算编制费	0.30%	(1) × 0.3%	7.39
8	竣工图编制费	0.12%	(1) × 0.12%	2.96
9	合计		1+~11	2,713.98

10	建设期贷款利息	4.35%	$(9) \times ((1+4.35\%)^{(1/2)}-1)$	58.40
11	单方造价			2,772.38
12	取整为			2,770.00

(3)、成新率的计算

①、理论成新率 (N1)

办公楼竣工于 2002 年，至评估基准日已经使用了 13.59 年，所以理论成新率为：

理论成新率 = $1 - 13.59 \div 50 = 73\%$ 。

②、勘察成新率 (N0)

现场勘察成新率经现场勘察的结果如下表：

现场勘察成新率计分表

序号	部位名称	完全分	勘察分	备注
1	基础	30	22	
2	承重结构	30	22	
3	非承重结构	8	6	
4	屋面	6	4	
5	地面	4	3	
6	内外装修	5	4	
7	门窗	5	4	
8	配套设施	12	8	
9	合计	100	73	

④、综合成新率 = 勘察成新率 \times 50% + 理论成新率 \times 50%

= $73\% \times 50\% + 73\% \times 50\%$

= 73% (取整)

(4)、建筑物评估值的计算

重置总价 = 重置单价 \times 建筑面积

$$\begin{aligned} &= 2770 \times 1895.43 \\ &= 5,250,300.00 \text{ (元) (取整到佰位)} \end{aligned}$$

评估单价=重置总价×综合成新率

$$\begin{aligned} &= 5,250,300.00 \times 73\% \\ &= 3,832,719.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3、评估结果

经上述评估，房屋建筑物类账面净值 21,015,610.45 元，评估现值 27,184,121.00 元，增值率 29.35%；构筑物类账面净值 95,089,967.56 元，评估现值 125,572,351.00 元，增值率 32.06%。

(三) 设备类资产评估

1、评估范围

本次机器设备的评估范围是指珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司所拥有的，并确认和本次评估相关的评估基准日资产负债表所包括的全部机器设备、车辆及电子设备。

机器设备：账面原值 417,157,344.79 元，净值 191,618,338.90 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。

车辆：账面原值 3,287,408.23 元，净值 732,217.41 元，包括别克 GL8 商务车 SGM6529ATA、奔驰小轿车 WDDNG56X 等 10 项运输设备；

电子设备：账面原值 1,118,545.56 元，净值 420,395.81 元，主要是电脑、空调、复印机等电子办公设备 148 项。

2、机器设备概况

① 基本情况

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司的仓储设备已建成四期，一至四期分别于 2002 年、2004 年、2008 年及 2013 年投入使用。其中，一至三期仓储设备安装于土地证号为“粤房地证字第 C6571852 号”的地块上，四期仓储设备安装于土地证号为“粤房地权证珠字第 0200013561”的地块上。

②生产工艺及设施简介

A、码头、库区、装车站工艺简介

资产占有方工艺装置由码头装卸船系统、化工品和油品库区及泵站、装车站等组成。在码头装卸船系统中，码头泊位上有输油臂和软管吊机用于装卸船。在化工品和油品库区及泵站中，共有 60 台储罐，总容量 61.3 万 M³，其中部分储罐有冷却或加热系统及氮封系统。每台储罐至少对应一台输送泵，同时每台储罐至少对应一个装车鹤管。

库区共设有以下几方面功能：

- a) 卸船：将化工液体通过管道从船上卸到罐区；
- b) 装船：将储罐中的化工液体通过管道装入船上；
- c) 存储：在储罐中存储化工液体；
- d) 装车：将储罐中的化工液体通过管道装入汽车槽车；
- e) 扫线：将上述 a)、b)、d) 操作后剩余在管线上的化工品清扫回储罐；
- f) 管道输送：将仓储的化工品通过长输管道送至工厂；

B、锅炉房简述

库区需要使用蒸汽的设备为醋酸储罐内加热器和对二甲苯加热器。锅炉房是为满足蒸汽用量而设置的，配置有燃油锅炉。

C、冷却系统简介

库区需要使用冷却水的设备为苯乙烯储罐和苯乙烯冷凝器。

冷冻系统由水罐、水泵、约克冷水机组、冷凝器、盘管及管网组成。

冷水机组将水冷却到 7℃—12℃，通过管网输送到有关储罐的冷却盘管或冷凝器与物料进行交换，将物料冷却。

D、空压站/氮气站简述

库区空压站和氮气站为同一气源，由四台空气压缩机组出来的压缩空气，经冷干机脱湿处理后在空气缓冲罐中缓冲后进入膜分离制氮装置。

空压站系统运行时，空气从进入膜分离制氮装置中的最初两级空气过滤器后引出，直接送到干空气储罐。

氮气站系统运行时，空气在空气缓冲罐中缓冲后进入膜分离制氮装置，空气经分离后，符合质量的氮气经过氮气压缩机增压到 2.0Mpa 后，送到氮气储罐，氮气储罐内的氮气经过调节阀进入管网。

E、污水处理工艺简述

库区需要处理的污水包括生活污水及初期雨水，化工污水委外处理。污水处理设备为一体化生化处理系统，生活污水及初期雨水经过调节池调节水质及水量，经泵加压后均匀进入气浮装置进行处理，除去水中的油悬浮物，在一体化生化处理系统中，污水经初沉淀、生化池、二沉池、消毒池处理，出水达标后进入清水池，经加压排入厂区排水沟。

3、评估方法

根据本次评估目的，机器设备评估按持续使用原则，采用重置成本法评估，以全新设备现行市场价、取费为依据，确定机器设备的重置价格，并通过实际勘察确定的成新率，计算评估值。评估值计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

（1）重置全价的确定

机器设备重置全价机器设备的重置全价由设备购置费、安装调试费、工程建设其它费用(由管理费用及资金成本等部分构成)。

具体设备评估时，根据不同情况选取组成重置全价项目计算重置全价。设备购置费采用询价的方式确定。难于从市场获得设备价格时采用：在审核该设备原始入账价值真实可靠的基础上，采用该行业价格指数对账面原值进行调整，推算出被评估设备的重置完全价值。

非标准设备的重置全价根据：物价，工程造价，市场信息资料，设备尺寸规格和设备安装承包合同价格及物价指数确定。

进口设备的重置全价：通过市场查询获得或依据最近同类设备的 C.I.F 价，并考虑该设备的汇率、税率、安装费、其他有关费用以及相应同类进口设备价格变化等因素，以确定其重置全价。

在国内市场能购买到的同类进口设备，用计算国产设备的重置全价办法确定。

（2）设备综合成新率的确定

评估人员考虑已使用年限及尚可使用年限因素，在现场勘察后根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、改造的成果、维护状况、外观和完整性，确定设备成新率。公式如下：

综合成新率=使用成新率×50%+勘查成新率×50%

设备使用成新率：采用年限法确定其使用成新率

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或 成新率=（1-已使用年限/经济使用寿命年限）×100%

经济使用寿命年限参考值，查《资产评估常数据与参数手册》。

（3）评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的设备，参照二手设备市场价格确定其评估值。

4、评估案例

例 1、TK802 储罐(机器设备评估明细表第 515 项，设备编号为“三 ICG0002”)

TK802 为内浮顶式储罐，设计容量为 30000 立方米，设计存储介质为甲苯，密封介质为丁腈舌形橡胶，罐体由 Q235B 和 Q345R 碳钢（厚度 28 mm—10 mm）由下而上焊接而成，内壁采用环氧酚醛防腐层，该罐建成于 2013 年 7 月，至评估基准日已使用了 2.5 年。账面原值 9,154,466.02 元，账面净值 8,103,609.55 元。

（1）重置全价的确定

该罐设计重量为 622t，考虑钢材损耗，实际消耗主材重量为 628t，辅材重量为 18.8 t。考虑储罐为圆柱体，由下至上 12 圈钢板的厚度有所区别，同时，储罐还包括罐顶蒙皮、钢网壳、中幅板、边缘板、扩散管、泡沫管、出入口管、法兰等各种配件，此次评估采用价格指数调整法，即通过测算储罐的造价，对其中的主材价格、桩基土建和安装工程占总造价的比例进行测算，并按照评估基准日的市场价格和工程价格指数进行调整，测算出储罐在评估基准日的重置全价。

通过对委托方前期安装储罐的价格测算，储罐主材价格平均占总造价的 51%，评估基准日主材价格约为 2013 年建造时主材价格的 55%；储罐桩基土建和安装工程平均占总造价 34%，2015 年建筑安装工程价格指数为 2013

年的 101%

储罐总造价为：

$$=9,154,466.02 \times [1 + (55\% - 1) \times 51\% + (99\% - 1) \times 34\%] = 7,022,400.00 \text{ (元)}$$

取整

(2) 综合成新率的确定：

1) 理论成新率：

根据《资产评估常用数据与参数手册》，经济寿命年限取为 20 年，至评估基准日已使用 2.4 年。则：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (20 - 2.4) \div 20 \times 100\% = 88\% \end{aligned}$$

2) 现场勘察成新率：

设备使用正常，维护保养较好，经询问操作人员和管理人员，并对各主要部位和系统进行现场勘察打分。

序号	组成部分	主要技术状态	标准分	评分
1	基础	状态正常，无倾斜、无沉降	30	26
2	罐体	状态正常，无渗漏、无异常变形	30	25
3	罐体附件	接管切口正常，无裂纹，法兰口密封面无损伤，维护保养较好	20	17
4	防腐工程	无锈蚀	20	18
	合计		100	86

即现场勘察成新率为 86%

3) 综合成新率：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘察成新率} \times 50\% \\ &= 88\% \times 50\% + 86\% \times 50\% \end{aligned}$$

=87%(取整)

(3) 评估值的确定:

评估值=重置全价×综合成新率

=7,022,400.00×87%

=6,109,488.00 元

例 2、国产设备—膜分离制氮装置(机器设备评估明细表第 478 项)

设备名称: 膜分离制氮装置

启用日期: 2013 年 7 月 24 日

生产厂家: 西梅卡亚洲气体系统成都有限公司

账面原值: 448,717.95 元

账面净值: 351,121.93 元

该膜分离制氮装置的规格型号为 MEM-6156, 氮流量为 200Nm³/h, 氮气纯度为 95% (氧气≤5%)。该设备主要附属设备膜件的规格型号为 6150, 生产厂家为 GENERON INNOVATIVE GAS SYSTEMS, 附属设备电加热器的规格型号为 Jπ10/60-13/10KW, 由重庆金鸿电气工程有限公司生产, 功率为 10KW。

(1) 重置全价的确定

经向西梅卡亚洲气体系统成都有限公司销售部门(电话: 028-85882154)询价及多次沟通, 现时膜分离制氮装置总价为 52.5 万元(含税价), 已含运费和安装费, 考虑此设备安装较简单, 不考虑前期费用和资金成本。则设备的

重置全价=525,000.00÷(1+17%)=448,717.95 元

(2) 综合成新率的确定:

1) 理论成新率:

根据《资产评估常用数据与参数手册》，经济寿命年限取为 10 年，至评估基准日已使用 2.4 年。则：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (10 - 2.4) \div 10 \times 100\% = 76\% \end{aligned}$$

2) 现场勘察成新率：

设备使用正常，维护保养较好，经询问操作人员和管理人员，并对各主要部位和系统进行现场勘察打分。

序号	组成部分	主要技术状态	标准分	评分
1	空气净化系统	工作正常，维护保养较好	50	38
2	膜制氮系统	工作正常，维护保养较好	50	38
	合计		100	76

即现场勘察成新率为 76%

3) 综合成新率：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘察成新率} \times 50\% \\ &= 76\% \times 50\% + 76\% \times 50\% \\ &= 76\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3) 评估值的确定：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 448,717.95 \times 76\% \\ &= 341,025.64 \text{ 元} \end{aligned}$$

例 3：别克 GL8 商务车（车辆表，序号 10）

(1) 概况

车牌号码：粤 CWB550

车牌型号：SGM6529ATA

登记日期：2014-06-16

启用日期：2014-06-30

账面原值：272,724.16 元 账面净值：199,088.68 元

生产厂商：上海通用（沈阳）北盛汽车有限公司

主要技术参数：

1)外型尺寸(长×宽×高)(mm)：5213×1847×1750

2)整备质量(Kg)：2380

3)轴距(mm)：3088

4)发动机型号：LE5

5)发动机排量(ml)/功率(kw)：2384/123

6)核定载客：7人

现场实地勘查该车辆使用正常，年审记录合格，技术状况未见异常，维护情况正常，外观成色良好。

(2)重置完全价值的确定

汽车的重置全价由市场购置价、购置税及其他合理费用构成。

经向当地车辆经销商询价,同类车现时市场销售价为 24.3 万元。

重置全价=不含税购车净价+购置附加税+其他

$$=243,000.00/1.17+243,000.00/1.17*10\%+500$$

$$\approx 229,000.00 \text{ (元)}$$

(3)车辆综合成新率的确定

A、车辆使用年限法成新率的确定：委估车辆于 2014 年 06 月登记使用，至评估基准日实际使用了 1.5 年；参照国家有关汽车报废的年限规定，该型车辆的经济使用年限为 10 年。

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用寿命年限}) \times 100\% \approx 85\%$$

B、车辆行驶公里法成新率的确定：车辆购置启用时间至评估基准日间实际已行驶约 7.1 万公里；该车型可行驶里程为 50 万公里。

$$\text{里程法成新率} = (\text{总行驶里程数} - \text{已行驶里程数}) / \text{总行驶里程数} \times 100\% = (50 - 7.1) / 50 \times 100\% \approx 86\%$$

C、理论成新率的确定：车辆理论成新率为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定，则理论成新率取 85%。

D、现场查看成新率的确定

依据车辆各组成部分的维护保养状况及有形损耗，对各组成部分加权评分，再依据总得分估算出车辆的现场查看成新率，经现场查看打分确定成新率为 85%，其过程详见附表：

现场查看成新率							标准分值	查看得分	
外型车 身部分	颜色	光亮	状况	正常	车灯是 否齐全	是	10.00	8.0	
	有否被碰撞		无	前后保险杠 是否完整	是	其他：无			
车内装 饰部分	装璜程度		较好	磨损情况	无	有无防 盗系统	有	10.00	8.0
	座位是否完整		是	仪表是否齐 全、有效	齐全 有效	其他：无			
发动机 总成	动力状况		良好	有否更换部 件	否	有否修 补现象	否	35.00	31.00
	漏油现象		无			其他：无			
底盘 各部分	有否变形		否	有否异 响	否	变速箱 状况	正常	35.00	31.00
	前后桥状况		正常	传动状 况	正常	制动系 统情况	正常		
	转向系统情况		正常	漏油现象：无					
电器系	电源系统是否工作正常			是	空调系统是否有效		是	10.00	7.00

统	发动机点火器是否工作 正常	是	音响系统是否正常工作	是		
合计					100.00	85.00

则：综合成新率=现场查看成新率×50%+理论成新率×50%=85%

(4)评估值=重置全价×成新率=229,000.00×85%

= 194,700.00 元（取整）

例 4:理光复合机（电子设备表，序号 133）

型号：理光 2852SP

启用日期：2014-05-29

账面原值：15,982.91 元

账面净值：11,427.85 元

数量：1 台

主要技术参数：

涵盖功能：复印/打印/扫描

速度类型：中速

最大原稿尺寸：A3

内存容量：标准 1GB+120GB

硬盘容量：120GB

介质重量：52-157g/m²

经现场勘察，该理光复合机运行正常、各技术性能良好、保养较好。

(2)重置完全价值的确定

经网上查询及咨询相关专卖店，该型号同类型理光复合机目前含增值税售价为 17,599.00 元/台，该价格包括安装及送货等费用，故：

重置成本=17,599.00/1.17 = 15,042.00 (元)

(3)成新率的确定

经评估人员现场观察，该理光复合机在用状态良好，维护保养良好，无

异常现象，故仅按年限成新率进行计算。该理光复合机启用日期为 2014 年 5 月，至评估基准日已使用 1.59 年，经济使用年限一般为 6 年，则：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% = 74\%$$

$$(4)\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} = 15,042.00 \times 74\% = 11,131.00 \text{ 元}$$

4、评估结果

经上述评估程序，恒基达鑫公司设备资产评估基准日账面净值 192,770,952.12 元，评估净值为 203,497,900.60 元，增值率 5.56%。

增值主要原因是：企业按较短的年限进行折旧，而企业设备的实际经济使用年限远高于折旧年限，引起增值；

(二) -3、固定资产评估结果

单位：万元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	17,278.66	11,610.56	20,103.85	15,275.65	2,825.19	3,665.09	16.35	31.57
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	2,840.37	2,101.56	3,201.88	2,718.41	361.51	616.85	12.73	29.35
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	14,438.29	9,509.00	16,901.97	12,557.24	2,463.68	3,048.24	17.06	32.06
	设备类合计	42,156.33	19,277.10	39,464.27	20,349.79	-2,692.06	1,072.69	-6.39	5.56
4-6-4	固定资产-机器设备	41,715.73	19,161.83	39,293.37	20,200.34	-2,422.36	1,038.51	-5.81	5.42
4-6-5	固定资产-车辆	328.74	73.22	95.25	111.27	-233.49	38.05	-71.03	51.96
4-6-6	固定资产-电子设备	111.85	42.04	75.65	38.18	-36.21	-3.86	-32.37	-9.19
	固定资产合计	59,434.99	30,887.65	59,568.12	35,625.44	133.14	4,737.78	0.22	15.34
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	59,434.99	30,887.65	59,568.12	35,625.44	133.14	4,737.78	0.22	15.34

(五) 无形资产土地使用权评估说明

1、评估对象

本次评估无形资产包括恒基达鑫拥有的三宗土地使用权，及三个岸线，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) 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
2	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

3	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
---	-----------	------------------	--------	------------------------	--------	---

其中，第 1 段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。第 2 段和第 3 段岸线，珠海市临港工业规划建设规划国土局不收取岸线使用费。

2、地价影响因素分析

1) 一般因素

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合，它包含了城市经济发展水平、产业政策、人口与城市发展、土地利用规划、地理位置等。通过土地供需两方面的不同作用，从而影响城市总体地价水平的变化。

①基本概况

珠海市位于广东省珠江口的西南部，东与香港隔海相望，南与澳门相连，西邻江门市新会区、台山市，北与中山市接壤，是全国五个经济特区之一，设有拱北、九洲、珠海港、万山、横琴、斗门、湾仔、珠澳跨境工业区等 8 个国家一类口岸，是珠三角中海洋面积最大、岛屿最多、海岸线最长的城市，素有“百岛之市”之称。全市总面积 1696 平方公里，全市下辖香洲、斗门、金湾 3 个行政区，设有横琴新区以及高新区、高栏、保税、万山、富山工业园、航空产业园 6 个经济功能区。

②自然条件

珠海市地处北纬 21° 48' ~ 22° 27'、东经 113° 03' ~ 114° 19' 之间，属亚热带海洋性气候，冬无严寒，雨量充沛，气候宜人。

③珠海市经济发展状况

2015 年，珠海市经济运行良好，经济增速稳中有进，产业结构优化和

转型升级取得新进展，经济质量和效益稳步提升。经广东省统计局核算反馈，2015年珠海地区生产总值2024.98亿元，按可比价计算同比增长10.0%，增速居全省首位。分产业看，第一产业增加值46.63亿元，同比增长3.0%；第二产业增加值1006.01亿元，同比增长10.2%；第三产业增加值972.34亿元。同比增长10.0%。三次产业比例为2.3:49.7:48.0，与上年相比，三产比重提升0.6个百分点。主要运行特点：

工业转型升级态势明显。2015年珠海市工业发展呈现位次提升和结构优化的两大特点。珠海市完成规模以上工业增加值980.76亿元，同比增长9.6%，增速珠三角第二，高于全国和全省的平均增速。工业继续向高端化方向发展，先进制造业、高技术制造业增加值占规模以上工业的比重分别达49.6%和27.3%。从六大支柱产业看，电子信息、生物医药、精密机械制造和电力能源业增长较快，同比分别增长20.5%、15.7%、14.9%和12.9%，增速高于珠海市平均水平；而石油化工和家电电气业仅为个位数增长。从企业效益看，1-11月珠海市规模以上工业企业实现利润总额236.24亿元，同比增长3.0%。

投资保持较快增速。近年依靠重点项目和房地产投资的带动，珠海市固定资产投资增速2011-2014年连续四年稳居珠三角首位，“十二五”期间珠海市固定资产投资平均增速达21.3%，总量实现翻番，增速居珠三角首位。2015年，珠海市固定资产投资延续增长势头，完成投资1305.14亿元，同比增长15.0%。分行业看，工业投资258.69亿元，下降6.3%；房地产开发完成投资524.12亿元，同比增长35.0%；基础设施投资同比增长13.0%。

消费较为平稳。2015年，珠海市实现社会消费品零售总额913.20亿

元，同比增长 12%。分行业看，批发业、零售业、住宿业餐饮业分别实现零售额 198.56 亿元、610.82 亿元、19.36 亿元和 84.45 亿元，同比增长 11.5%、11.3%、23.4%和 15.2%。从限额以上企业的消费商品类别看，汽车消费依旧是热点，同比增长 25.5%；基本生活用品消费增势良好，限额以上日用品类、食品类、服装类商品零售额预计分别增长 43.2%、19.3%和 24.9%；房地产销售保持畅旺，与之相关的商品销售较好，建筑及装潢材料零售额增长 29.7%。

外贸进出口低迷,吸收外资增速较快。珠海市 2015 年外贸进出口总额 2,962.05 亿元，同比下降 12.2%。其中，出口 1,794.84 亿元，增长 0.7%；进口 1,167.21 亿元，下降 26.7%。结构上看，加工贸易为代表的劳动密集型产品出口优势逐步下降，原油和大宗商品价格的下跌对珠海市进口造成较大影响。2015 年招商引资工作成效显著，珠海市实际吸收外商直接投资 21.78 亿美元，同比增长 12.8%。

财政收入较快增长，金融运行稳健。2015 年，珠海市完成一般公共预算收入 269.92 亿元，增长 17.2%。全年完成税收收入 210.61 亿元，同比增长 15.7%，占一般公共预算收入比重达 78%。完成一般公共预算支出 389.28 亿元，同比增长 39.4%。财政支出更多地投入民生建设，珠海市财政九项民生支出 225.33 亿元，增长 31.0%，占支出总额比重为 57.9%。

年末珠海市中外资银行业金融业机构本外币各项存款余额 5,383.73 亿元，同比增长 9.9%；各项贷款余额 2,969.70 亿元，同比增长 22.4%。。

④珠海市基础设施和状况

珠海市已初步形成以海港、空港为中心，高等级公路、铁路为骨架的海陆空现代化立体交通网络；建成通讯、电力、供水、环保等一批基础设

施，公共服务设施不断完善。其中珠海金湾国际机场开通飞往全国 30 多个城市的航线；高栏港拥有两个五万吨泊位集装箱码头，年设计吞吐能力八十万 TEU（标准箱）；珠海九洲港是国家一类开放口岸，是珠海经济特区连接海内外的桥梁与枢纽，也是全国沿海最大的港口客运站之一；广珠城际轨道交通是珠三角轨道交通网的主轴线之一，主线北起广州南站，直达珠海核心拱北站。珠海的高速共分为京珠、西部沿海高速、江珠高速，其中京珠高速只有下栅一个入口，沿海高速的入口有好几处，主要分布在：界涌入口，南屏入口，湖心路口入口，斗门入口，港湾大道入口，这些入口都和京珠、江珠进行了连接。港珠澳大桥港珠澳大桥跨越珠江口伶仃洋海域，是连接香港、珠海及澳门的大型跨海通道，于 2009 年 12 月 15 日开工，整个大桥将按 6 车道高速公路标准建设，设计行车时速每小时 100 公里。

2) 影响地价的区域因素：主要指影响城镇内部区域之间地价水平的中心区区域位置、交通通讯条件、基础设施水平、环境质量等。

高栏港经济区是依托交通部、广东省政府批准的全国沿海主枢纽港——高栏港而设立的，为市政府派出机构，主要由高栏港区和港后工业区组成。

① 区位条件

高栏港经济区位于珠海市西南端、珠江鸡啼门至虎跳门出海口之间，东临三灶镇，与澳门隔海相望，东北接小林镇、红旗镇、斗门区，东南、西南临南海，由高栏、南水两个半岛和三角山、荷包、大杙等 18 个海岛及黄茅海东部沿岸陆域和海域组成，开发总面积 380 平方公里；距离香港、澳门分别为 55 海里和 23 海里，最南端泊位距离国际主航道仅 1 海里。国家一类对外开放口岸、全国沿海主枢纽港珠海港的主体港区——高栏港区位于

高栏港经济区内。港池面积 88 平方公里，自然水深负 8—10 米，可利用自然岸线 70 多公里，可建设 1—25 万吨码头 100 多个，设计年货物吞吐量 2 亿吨，具备建设 30 万吨级以上原油码头条件；可实现江海联运。高栏港经济区主要规划为五大功能板块，包括高栏石化区 29 平方公里，码头仓储区 26 平方公里，装备制造区 40 平方公里，精细化工区 10 平方公里，生活配套区 30 平方公里。

2012 年 3 月高栏港经济区被国务院批准升级为国家级经济技术开发区，定名为“珠海经济技术开发区”，成为珠江口西岸第一个国家级经济技术开发区。经过 20 余载的开发建设，园区基础设施配套不断完善，高栏港发展优势日趋明显，总人口已约 15.5 万人。

②交通状况

高栏港经济区位于珠海市西部，依托“一江（西江）、一桥（港珠澳大桥—在建）、两港（高栏港、珠海机场）、两铁（广珠铁路、广珠轻轨）、多高速（高栏港高速、机场高速、京珠高速、西部沿海高速、江珠高速）”的现代交通体系，辐射范围将延伸至珠江口西岸城市群和华南、西南等地区。

③产业聚集情况

目前，珠海高栏港经济区的开发建设已形成了以海洋工程装备制造、石油化工、清洁能源和港口物流为主导的临港产业格局，成功引进了世界 500 强超过 20 家，包括英国 BP、英荷壳牌、中海油、中石化、中石油、中远集团、中铁集团、神华集团、华润集团等企业。2015 年实现产值 131.59 亿元；石油化工产业规模日益壮大，产值比“十一五”末增长 42.1%；港口物流产业全面发展，高栏港新建泊位 28 个，新增内外贸航线 40 条，集装箱吞吐量增

长 10 倍多。

3) 个别因素

①宗地条件

委估三宗土地为位于珠海高栏港经济区南迳湾的三宗土地，其中地块一与地块三相连，地势较平坦。

②宗地利用状况

宗地为仓储用地及港口用地，规划容积率为 1。周边分布其他化工仓储区，符合该区域规划限制。

③宗地基础设施条件

根据委托方提供的有关土地情况，宗地基础设施情况如下：

宗地开发程度：达到五通一平（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整）；

供电、通讯、给水、排水均与市政设施连接。

道路：为水泥路面道路，临华冠路。

环境质量：环境质量较好，噪音低。

地上建筑物：宗地上建有厂房、食堂和宿舍、研发车间等。

3、评估原则

此次评估在客观、公正、科学、合理思想的指导下，主要遵循以下几项原则：

1) 合法原则

本次评估是以委托方和被评估单位提供的有关文件为依据，并充分考虑了珠海市城市规划对土地用途、容积率等方面的限制，以此作为待估宗地的评估前提。

2) 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的作为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

3) 评估时点原则

由于社会经济的不断发展和城市土地政策等的变化，土地市场也在不断地发生变化，因而土地价格具有很强的时效性，即不同的时点，同一宗地的土地价格会呈现出较大的差异，因此，评估时点的确定就显得十分重要。本次评估对评估对象所处的土地市场状况及其宗地本身状况的界定、测算，均以其在评估时点的状况为依据。

4) 替代原则

遵循替代原则，是指土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地交易市场价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

4、土地价值定义

地价定义：此次评估土地价值，是指评估对象土地在 2015 年 12 月 31 日，按仓储用途、土地开发程度达到“五通一平”条件下出让土地使用权市场价值。

5、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、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以及假设开发法、基准地

价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑宗地取得时间较久，近几年该地区地价上涨幅度较快，故土地使用权不适宜采用成本法；由于当地没有单纯的土地出租，土地使用权一般与房屋建筑物结合出租经营，但实际操作中，因各案例土地使用权与建筑物的面积相差比较大，难以比较区分归属于土地使用权或房屋建筑物的价值，故未不适宜选用收益法；珠海有类似土地的交易案例，因此选择市场比较法测算地价。评估人员经现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，最后在综合分析的基础上，确定土地价格。

6、土地使用权市场法评估过程（以无形资产——土地使用权评估明细表第1项，一二期土地为例）

市场比较法是在房地产交易活跃的市场状态下，根据替代原则，选取与待估房地产用途类型、区域相同或相近、价格类型相近、交易日期接近评估基准日的交易案例，进行区域因素、个别因素等有关因素调整修正为待估房地产价值的评估方法。

(1) 理论公式

$$\text{估价对象价格} = \text{比较实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

情况修正
期日修正
年期修正
区域因素修正
个别因素修正

在交易情况、区域因素、个别因素修正中，该公式中的（）分别表示以估价对象因素条件指数为100时比较案例的因素条件指数；在期日、年期因素修正中，分子中的（）分别表示估价对象的房价指数和年期修正指数，分母中的（）分别表示比较实例的房价指数和年期修正指数。

其具体公式可以为：

$$\text{计算公式： } P = \Sigma (P1 \times \text{权重系数}) \quad P1 = P2 \times E \times Q \times K1 \times D \times S$$

式中：P—委估宗地价格； P1—修正后比较案例价格；

P2—比较案例成交价格； E—交易情况修正系数；

Q—交易日期修正系数； D—区域因素修正系数；

S—个别因素修正系数； K1—土地使用年期修正系数；

1) 选择比较实例

市场比较法中比较实例的选择，遵循以下原则：

A 与评估对象属同一供需圈。

B 与评估对象用途相同或相近。

C 与评估对象交易类型相同或相近。

D 与评估对象的估价基准日相接近。

E 可比实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

根据以上实例选择原则，通过对评估对象所处土地供需圈进行调查分析，我们选择了与评估对象同处于相同土地供需圈、用途相近、交易类型相似、与评估基准日相差约三年及以内的3个成交土地比较实例，各实例条件描述如下。

2) 选择因素条件说明表(见下表):

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
地 址	珠海市高栏港经济 区南迳湾石化 仓储区	珠海高栏港码头 仓储区(南迳湾) 环岛中路东侧	珠海市高栏港经 济区精细化工区 南化一路东北侧	珠海高栏港经济 区装备制造区电 厂路西侧
交易日期	评估基准日	2014年1月	2014年12月	2014年12月
交易情况	——	正常	正常	正常
交易方式	——	挂牌出让	挂牌转让	挂牌出让
土地使用年限	35.23	50	50	50
土地用途	工业用地	物流仓储用地	工业用地	工业用地
区 域	与珠海市中心 的距离	约 50km	约 50km	约 50km
	交通便捷度	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷

项目名称		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
地址		珠海市高栏港经济 区南迳湾石化 仓储区	珠海高栏港码头 仓储区(南迳湾) 环岛中路东侧	珠海市高栏港经 济区精细化工区 南化一路东北侧	珠海高栏港经济 区装备制造业 区电厂路西 侧
因素	基础设施配套情况	较完善	较完善	较完善	较完善
	与交通性干道的距离	≤500m	≤500m	≤500m	≤500m
	环境状况	良好	良好	良好	良好
	工业区成熟度	较成熟	较成熟	较成熟	较成熟
	空气污染	无空气污染	无空气污染	无空气污染	无空气污染
	噪音污染	无噪音污染	无噪音污染	无噪音污染	无噪音污染
个别因素	建筑容积率	——	0.6≤R≤1.8	0.6≤R≤1.8	0.7≤R≤1.8
	面积大小	130,724.87	22,207.16	13,913.00	85,808.27
	平面形状	不规整	较规整	较规整	较规整
	目前开发利用状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	临路状况	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
	地势条件	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质条件	较好	较好	较好	较好
交易价格		——	576	480	480

3) 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与三个实例各种因素的具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

① 交易日期修正：

根据中国地价动态监测网公布的数据(见下表)，结合珠海市的实际情况，以评估宗地为 100，其交易日期修正系数取为 100 (1.0032/1.0051)、99.5 (1.0032/1.0083)、99.5 (1.0032/1.0083)。

珠海市工业地价增长率情况一览表

年度	季度	工业	年度	季度	工业
2015	4	0.32	2014	4	0.83
2015	3	0.65	2014	3	0.5
2015	2	0.49	2014	2	0.51
2015	1	0.83	2014	1	0.51

② 交易情况修正：

可比实例 A、B、C 均为正常交易，因此其交易情况修正系数分别取 100/100。

③交易方式修正:

可比实例 A、B、C 均属挂牌出让，所以其交易方式修正系数均取为 100/100。

④土地使用年限修正:

根据“珠海市人民政府关于公布珠海市 2016 年国有建设用地使用权基准地价的通知”，工业土地使用年期修正系数为：35 年使用权修正系数为 0.9198，36 年使用权修正系数为 0.9276，采用插入法，则 35.23 年使用权的修正系数为：

$$0.9198 + (0.9276 - 0.9198) * (35.23 - 35) = 0.9216$$

以委估宗地条件指数为 100，各可比实例 K 均为 $100/0.9216=109$ 。

⑤土地用途修正

对于实例中与待估宗地用途相同的，不须进行修正；对于实例中与待估宗地用途不同的工业用地，根据“珠海市地价管理规定的通知”（珠府(2016)6号），仓储用地相对于工业用地的修正系数为 20%，即工业用地相对于仓储用地的修正系数为 -17%。

⑥区域因素条件指数

A. 与珠海市中心距离

根据与珠海市中心的距离。以委估宗地条件指数为 100，每增加或减少一个 10 公里，向上或向下修正 1；

B. 交通便捷度

根据宗地道路路网密度、路面宽度及通畅程度、公交线路多少、与车站机场距离等情况，分为交通便捷、交通较便捷、交通条件一般、交通不便捷等四个等级，以委估宗地条件指数为 100，每增加或减少一个级别，向上或向下修正 3；

C. 基础设施情况

根据宗地所在片区基础设施配套情况，分为完善、较完善、一般、不完善等四个等级，以评估宗地为 100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降 2；

D. 与交通性干道的距离

根据宗地与交通性干道的距离，分为 200m 内、200-500m、500-1000m、1000-1500m、1500m 以上五个等级，以评估宗地为 100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降 2；

E. 环境状况

根据周围绿化设施情况及靠近海滨、公园等情况，分为优美、较好、一般、较差四个等级，以评估宗地为 100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降 4；

F. 工业区成熟度

根据相关产业的配套及集聚状况、工业区的未来发展趋势等情况，分为成熟、较成熟、一般、不成熟等四个等级，以评估宗地为 100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降 2；

G. 空气污染

根据周围空气污染情况，分为无污染、轻微污染、严重污染等三个等级，以评估宗地为 100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降 5；

H. 噪音污染

根据周围噪音污染情况，分为无污染、轻微污染、严重污染等三个等级，以评估宗地为 100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降 3；

⑦个别因素条件指数

A. 规划容积率

考虑工业用地对容积率不敏感，对容积率不作修正；

B. 面积大小

宗地面积大小规模关系到购买土地须动用的资金数量，在满足一定开发规模的情况下，宗地面积较小，需求量较大，价格较高，反之则较低；如果宗地过小，不能满足开发规模的需要，则价格较低。根据宗地面积分为最合适（2千-1万）、一般（1万-3万）、不合适（>3万或<2千）三个等级，以评估宗地为100，每上升或降低一级，指数上升或下降2。

C. 平面形状

根据宗地平面形状及可利用情况，分为规整、较规整、不规整等三个等级，以评估宗地为100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降2；

D. 目前开发利用状况

根据宗地的开发情况，是否达到五通一平，以待估宗地目前开发利用状况指数为100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降1；

E. 临路状况

根据宗地临路状况，分为临交通性主干道、临次干道、临支路、不临路等四个等级，以评估宗地为100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降4；

F. 地势条件

根据地形、地势情况，分为平坦、较平坦、不平坦（山坡地）等三个等级，以评估宗地为100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降2；

G. 地质条件

根据宗地的地质条件情况，分为好、较好、一般、差等四个等级，以评估宗地为100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降2；

根据上述比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表：

项目名称		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
地址		珠海市高栏港经济区南迳湾石化仓储区	珠海高栏港码头仓储区(南迳湾)环岛中路东侧	珠海市高栏港经济区精细化工区南化一路东北侧	珠海高栏港经济区装备制造区电厂路西侧
交易日期		100	100	99.5	99.5
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		100	109	109	109
土地用途		100	100	83	83
区域因素	与珠海市中心的距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施配套情况	100	100	100	100
	与交通性干道的距离	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	工业区成熟度	100	100	100	100
	空气污染	100	100	100	100
	噪音污染	100	100	100	100
个别因素	建筑容积率	100	100	100	100
	面积大小	100	102	102	100
	平面形状	100	102	102	102
	目前开发利用状况	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	地势条件	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

4) 编制比较因素修正表(见下表):

项目名称		实例 A	实例 B	实例 C
地址		珠海高栏港码头仓储区(南迳湾)环岛中路东侧	珠海市高栏港经济区精细化工区南化一路东北侧	珠海高栏港经济区装备制造区电厂路西侧
交易价格		576	480	480
交易时间		100/100	100/99.5	100/99.5
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/108.5	100/108.5	100/108.5
土地用途		100/100	100/83	100/83
区域	与珠海市中心的距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100

项目名称		实例 A	实例 B	实例 C
地址		珠海高栏港码头仓储区（南迳湾）环岛中路东侧	珠海市高栏港经济区精细化工区南化一路东北侧	珠海高栏港经济区装备制造区电厂路西侧
因素	基础设施配套情况	100/100	100/100	100/100
	与交通性干道的距离	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	工业区成熟度	100/100	100/100	100/100
	空气污染	100/100	100/100	100/100
	噪音污染	100/100	100/100	100/100
个别因素	建筑容积率	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/102	100/102	100/100
	平面形状	100/102	100/102	100/102
	目前开发情况	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	地势情况	100/100	100/100	100/100
	地质情况	100/100	100/100	100/100
批准价格		510.23	514.85	525.15
简单算术平均值		516.74		

取整为 517 元/平方米。

5) 市场法土地使用权评估结果

市场价值 = 评估单价 × 土地面积

$$= 517 \times 130,724.87$$

$$= 67,584,757.79 \text{ 元}$$

经过测算，委估地块一土地使用权在基准日为 2015 年 12 月 31 日时，设定土地权利状况条件下的国有土地使用权评估价值为人民币 67,584,757.79 元。

同样方法，得出地块二土地使用权的评估结果。

对于地块三，是委托方在 2015 年 9 月出让的土地，距评估基准日较近，按账面值确定评估值。

7、岸线评估过程（以无形资产——土地使用权评估明细表第 4 项，3 千吨级码头岸线为例）

根据珠府[2016]6 号文《珠海市人民政府关于印发珠海市地价管理规定的通知》之规定：“以出让方式取得的港口码头用地占用岸线的，按占用岸线的长度每米加收 15000 元”。

委托方拥有的岸线，具体情况见下表：

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
2	5 万吨级码头岸线	珠海市高栏港经济区南迳湾石化仓储区	2001 年	2051 年 03 月 15 日止	310.00	无
3	5 千吨级码头岸线	珠海市高栏港经济区南迳湾石化仓储区	2001 年	2051 年 03 月 15 日止	150.00	无

其中，第 1 段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。第 2 段和第 3 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。

案例：第 1 段岸线

据珠府[2016]6 号文《珠海市人民政府关于印发珠海市地价管理规定的通知》之规定：“以出让方式取得的港口码头用地占用岸线的，按占用岸线的长度每米加收 15000 元”。

根据“珠海市人民政府关于公布珠海市 2016 年国有建设用地使用权基准地价的通知”，工业用地使用年期修正系数为：40 年使用权修正系数为 0.9546，41 年使用权修正系数为 0.9604，采用插入法，则 40.09 年使用权的修正系数为：

$$0.9546 + (0.9604 - 0.9546) * (40.09 - 40) = 0.9551$$

则 3 千吨级码头岸线的评估结果为：

$15000*175*0.9551 = 2,507,137.50$ 元

同理，评估出 5 万吨级码头及 5 千吨级码头岸线的市场价格。

8、土地使用权及岸线评估结果

经上述评估过程，无形资产土地使用权账面净值 53,771,380.25 元，评估现值 124,066,592.53 元，增值率 126.87 %。

六、其他无形资产评估说明

一) 商标权评估说明

1、商标概况

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司纳入本次评估范围内的无形资产——商标共 9 项，具体情况如下表：

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
3	恒基达鑫	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

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
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

2、评估方法

企业申报评估的9项商标，均为企业自用。考虑该商标仅为满足企业生产经营的需要，用作企业仓储服务商品的普通识别用途，且企业并未对商标作宣传推广企业形象等途径使用，企业的收益与商标的关联性不大，故不适用收益法；另据我们的市场调查及有关介绍，目前国内没有类似的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用。由于以上评估方法的局限性，结合本次评估的无形资产特点，本次采用成本途径进行评估，即：注册商标所发生的必要费用之和（包括合理的成本、利润和相关税费等）即为商标权价值。

3、评估价值

3-1、根据国家相关收费规定，收费标准如下：

i、受理商标注册费用 1000 元，限定本类 10 个商品和服务项目，10 个以上(不含 10 个)，每超过一个，另加收 100 元；

ii、商标变更费用 500 元；

iii、受理商标续展注册费 2000 元。

3-2、经咨询相关代理商标公司，商标代理费为 500-1000 元不等，本次结合企业近期申请商标代理费用情况，取代理费 800 元/个。

3-3、商标利润和相关税费金额较小，可忽略不计。

3-4、评估举例

商标 **恒基达鑫**（证号 4667610 号），核定使用商品 10 个。通过中国商标网查询，该商标 2005 年 05 月 20 日提交注册申请，2008 年 05 月 19 日提交公司名称变更申请，2008 年 06 月 11 日商标变更完成，2008 年 12 月 21 日公告注册，故：

该商标权价值=注册费（规费）+变更费+代理费
=1000+500+800=2300 元。

经确认，企业申报的9项商标专用权评估值为17,200.00元。

二）海域使用权评估说明

根据委托方提供的海域使用权证书（证号：国海证104404005S）记载，恒基达鑫公司为珠海市高栏港经济区南迳湾7.3公顷海域的使用权人，该用海类型为交通运输用海和港口用海，其中：透水构筑物1.1345公顷，专用航道6.1655公顷。使用权终止日期至2052年4月15日。该海域使用金是逐年缴纳的方式，即海域使用权的拥有是以每年支付费用为前提，未来是否拥有权益具有不确定，此次采用成本法评估。

恒基达鑫公司最近一期使用金是2015年4月缴纳，缴纳金额40,028.00元，该权益对应的使用权时间是2015年4月1日至2016年3月31日，至评估基准日被评估单位尚有三个月的权益，即该海域使用权的评估值为：

$40,028.00/12*3=10,007.00$ 元

即该海域使用权的评估结果为10,007.00元。

（七）长期待摊费用评估说明

长期待摊费用账面值 5,873,862.30 元。主要为企业库区整改及储罐、管道防腐等工程摊余账面值，对于与储罐防腐相关的项目（详见长期待摊费用评估明细表），在固定资产储罐评估时已考虑，此处不再重复，评估值为 0；对于其他项目，评估人员核实相关支出真实性后，以核实后的账面价值确认评估值。

经确认，评估值为 2,585,334.12 元。

（八）递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面值 19,683.94 元，主要是企业计提以前年度损益调整的递延所得税，以核实后的账面价值确认评估值。

经确认，评估值为 19,683.94 元。

四、流动负债评估说明

（一）评估范围

本次评估范围所涉及的被评估单位申报的流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款等，评估基准日账面金额如下所示：

序号	科目名称	账面价值
1	应付账款	4,039,829.15
2	应付职工薪酬	2,997,323.39
3	应交税费	2,226,850.51
4	其它应付款	33,032,531.03
5	合计	42,296,534.08

（二）评估依据

1、《中华人民共和国公司法》；

- 2、《会计准则》及其应用指南；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例；
- 4、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 5、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、恒基达鑫公司提供的审计报告、财务报表、会计凭证；
- 9、恒基达鑫公司的会计政策。

（三）评估主要程序及方法

- 1、核对申报清查评估明细表与企业总账、会计报表余额是否相符；
- 2、了解企业相关的资金管理、融资政策、风险控制政策、企业的信用政策等；
- 3、初步检查各项申报清查评估明细表内容的填写是否准确、完整，对缺项、漏项要求补充完整；
- 4、因应申报清查评估明细表，采用查阅企业账务记录、抽查入账凭证、收集大额应付款项进行函证、分析账龄等手段，对各明细科目真实性、完整性逐一进行审核，并对关联方、内部往来等进行关注；
- 5、对各类资产，遵照资产评估准则的规定，有针对性地采用适当的评估方法评定测算各项资产在评估基准日的市场公允价值。

（四）具体评估过程

1、应付账款

应付账款账面值为 4,039,829.15 元，评估人员通过调查了解，逐一具体

分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，从而确定评估值。

经评估确认，应付账款评估值为 4,039,829.15 元。

2、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,997,323.39 元，主要为应付工资、奖金、津贴和补贴、住房公积金及工会经费等，评估人员经核查相关的计提标准，缴付凭证后，以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，应付职工薪酬评估值为 2,997,323.39 元。

3、应交税费

应交税费账面值为 2,226,850.51 元，主要为应交企业所得税、印花税、个人所得税等。评估时通过查阅企业账册、凭证及纳税申报表等，以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，应交税费评估值为 2,226,850.51 元。

4、其他应付款

其他应付款账面值为 33,032,531.03 元，评估人员通过对资产负债表、总账、明细账和企业填制的清查明细表进行核对，并抽查凭证、调查了解，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对数额较大的款项，均通过发函形式进行询证，对各款项付出的必要性作出判断。

经评估确认，其他应付款评估值为 33,032,531.03 元。

五、非流动负债评估说明

其他非流动负债账面值为 2,288,706.20 元，包括货物港务费所产生的递

延收益。评估时在核实了相关款项的真实性及支出情况后，以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，其他非流动负债评估值为 2,288,706.20 元。

第四节 收益法评估技术说明

一、收益法评估的对象

采用收益法评估的对象为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司在持续经营前提下的置出的资产及负债价值。

二、收益法的应用前提及选择理由和依据

1、收益法的定义

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益资本化或折现来判断资产价值的评估方法。

用收益现值法进行评估，就是通过预测资产组未来各年自由现金流，并将其按适当的折现率换算成现值，得到经营性资产价值再加上溢余资产价值及非经营性资产价值，从而得出资产整体价值，然后再减去付息负债，最后得出评估值。

2、收益法评估的应用前提

采用收益法评估，必须满足下列基本条件：

(1) 资产购买者的购买价格不会超过待估资产（或与该资产相当且具有同等风险程度的同类资产）未来预期收益折算成的现值；

(2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(4) 被评估资产预期获利年限可以预测;

(5) 企业能通过不断地自我补偿和更新,使企业持续经营下去并保证其获利能力。

3、采用收益法评估的适用性分析

待估资产组主要属于仓储业务,主要为国内石化产品生产商、贸易商的进出口货物提供码头装卸、仓储、管道输送服务,为境外客户提供码头驳运中转、保税仓储服务,具备一定的成长性及持续发展前景,因此未来的收益可以作出相应预测;同时仓储行业经多年发展已具备相应的规模及相对成熟的经营模式,预期收益所承担的风险可以预测;在现有的政策法规下,以持续经营为前提,经营年限可以预测,因此,本次在满足采用收益途径评估的基本前提下,对评估对象采用收益现值法评估。

三、收益现值法评估的基本假设

(一) 基本假设

1、交易假设:假设所有待评资产已经处在交易过程中,评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

2、公开市场假设:公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件,以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的;

3、持续使用假设:该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括

正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位经营业务合法，经营期满后营业执照可展期，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位的资产按现有用途不变并原地持续使用。

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。

（三）特殊性假设

- 1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2、企业在正常经营条件下持续经营；
- 3、企业无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；
- 4、企业完全遵守所有有关的法律法规；
- 5、企业年度财务报告能真实反映待估企业的实际状况，评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
- 6、企业未来采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策基本一致；
- 7、企业将保持现有的经营规模及资本结构或其变化可预见，不考虑未来或存在不可预见追加投资情况而导致企业经营基本面改变的情况；
- 8、企业计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；
- 9、企业能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势；
- 10、企业基准日所拥有的资质可在未来年度持续取得；
- 11、企业构成经营成本的生产资料、人力成本价格及服务产品价格在日常范围内波动；
- 12、企业的营业收入成本费用匹配发生，构成经营成本的原料价格与服务产品销价变化基本同步；
- 13、企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

14、评估基准日后企业的在建工程项目能如期完成，满足企业发展对产能的需求；

15、企业以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，股东于年度内均匀获得净现金流，并能获得稳定收益，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同；

16、企业的经营状况与盈利能力不因重组事宜而发生变化。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（四）评估限制条件

1、本评估结果建立在被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响。

四、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《资产评估机构审批和监督管理办法》（财政部令第 22 号）；
- 3、《上市公司证券发行管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 30 号）；
- 4、《上市公司非公开发行股票实施细则》（证监发行字〔2007〕302 号）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

7、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

10、《会计准则》及其应用指南;

11、其他有关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1、《资产评估准则—评估程序》(中评协(2007)189号);

2、《资产评估准则—工作底稿》(中评协(2007)189号);

3、《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2008)218号);

4、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2007)189号)。

(三) 产权依据

1、企业营业执照复印件;

2、公司章程及验资报告复印件;

3、房屋建筑物权属文件复印件;

- 4、土地权属文件复印件；
- 5、重要资产购置合同或发票复印件；
- 6、被评估单位财务报表；
- 7、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（四）取价依据

- 1、恒基达鑫公司提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表、未来收益预测数据等其他文件资料；
- 2、《中国人民银行贷款利率表》；
- 3、国务院国资委统计评价局制定的《2014 年企业绩效评价标准值》的统计数据；
- 4、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 5、Wind 资讯数据库资料及其他取值资料；
- 6、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 7、其他相关的市场价格资料。

五、评估过程及计算模型简述

1、收益现值法评估的工作过程

（1）接受委托后，利用有关资料了解企业的基本情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数，拟定需提交资料清单；

（2）进入现场后，向企业提交评估资料清单，以便企业相关人员进行评估准备；

（3）深入了解公司的运营情况，同时与公司的财务、计划、销售等部

门的管理人员座谈，了解情况；

(4) 进一步向企业高级管理人员了解企业未来整体发展规划、投资计划、改扩建项目等情况；

(5) 收集企业市场竞争情况等资料；

(6) 结合企业实际情况，对企业未来发展进行预测；

(7) 讨论选取有关方法和参数进行评估结果计算。

2、收益模型的选取

(1) 收益现值法评估的基本思路

本次评估采用收益法，即在充分了解企业的内部经营管理情况及企业外部环境的基础上，根据前若干年的经营状况、财务状况、市场营销情况，预测本次评估目的下资产组未来的收益，并据此计算出企业置出的资产及负债价值。

(2) 收益现值法评估的计算公式

(2) -1、计算公式的确定

根据企业实际情况，假设企业可永续经营，采用自由现金流模型对评估对象进行评估，公式如下：

①、基本公式：

$$E=B-D$$

式中：E——评估对象价值

B——被评估对象整体价值

D——有息债务价值

②、测算被评估对象整体价值公式：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：B——被评估对象整体价值

P——经营性资产价值

$\sum C_i$ ——基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

③、测算被评估对象的经营性资产价值

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

式中：P——被评估对象的经营性资产价值

R_i ——被评估对象未来第i年的预期自由现金流量

r——折现率

n——预测收益年限

(2) -2、应用收益法时的主要参数选取

①、待估对象经营性资产价值的预期自由现金流量根据本评估项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定：

自由现金流量 (R_i) = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 (扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

②、待估资产整体价值的预期收益的持续时间

根据恒基达鑫公司目前的经营状况，在设定持续经营的前提下，本次评估假设为永续经营。

③、待估资产整体价值的预期收益的折现率

本次评估是企业拟进行资产重组而进行的资产组价值评估，对折现率采用加权平均资本成本模型进行测算，计算公式为：

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中： $WACC$ ——加权平均资本成本（折现率或资本化率）

Ke ——权益资本成本

Kd ——债务资本成本

E ——权益资本价值

D ——债务资本价值

T ——所得税率

A、债务成本的求取

债务成本=有息债务成本×(1-所得税率)

B、权益资本成本的求取

采用资本资产定价模型进行测算，计算公式为：

$$Ke = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

式中： Rf ——无风险报酬率；

Rm ——市场预期收益率（市场风险溢价）

β ——待估对象在市场上的风险率

Rc ——待估对象特有风险超额收益率

④、溢余资产价值的确定

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。

通过对被评估企业的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估企业是否存在溢余资产，如果经过了解与分析企业存在溢余资产，评估过程需要对溢余资产价值单独进行评估并记入企业整体价值。

⑤、非经营性资产价值的确定

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

如果被评估企业存在非经营性资产，需要单独对其价值进行评估并记入企业整体价值。对非经营性资产价值进行评估，针对不同的资产类别与资产状况选择合适的评估方法对其价值进行估算。

六、企业经营因素分析

（一）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676,708亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值60,863亿元，增长3.9%；第二产业增加值274,278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341,567亿元，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49,351元，比上年增长6.3%。全年国民总收入673,021亿元。

年末全国就业人员77,451万人，其中城镇就业人员40,410万人。全年城镇新增就业1,312万人。年末城镇登记失业率为4.05%。全国农民工总量27,747万人，比上年增长1.3%。其中，外出农民工16,884万人，增长0.4%；本地农民工10,863万人，增长2.7%。

全年全员劳动生产率为76,978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 33,304 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 228,974 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 63,554 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 10,944 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 42,981 亿元，下降 1.7%，外商及港澳台商投资企业 15,726 亿元，下降 1.5%；私营企业 23,222 亿元，增长 3.7%。

分门类看，采矿业实现利润 2,604 亿元，比上年下降 58.2%；制造业 55,609 亿元，增长 2.8%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 5,341 亿元，增长 13.5%。

全年全社会固定资产投资 562,000 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）551,590 亿元，增长 10.0%。分区域看，东部地区投资 232,107 亿元，比上年增长 12.4%；中部地区投资 143,118 亿元，增长 15.2%；西部地区投资 140,416 亿元，增长 8.7%；东北地区投资 40,806 亿元，下降 11.1%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 15,561 亿元，比上年增长 31.8%；第二产业投资 224,090 亿元，增长 8.0%；第三产业投资 311,939 亿元，增长 10.6%。基础设施投资 101,271 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 354,007 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 32,598 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 300,931 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 258,999 亿元，增长 10.5%；乡村消费品零售额 41,932 亿元，增长 11.8%。按消费类型统计，商品零售额 268,621 亿元，增长 10.6%；餐饮收入额 32,310 亿元，增长 11.7%。

全年货物进出口总额 245,741 亿元，比上年下降 7.0%。其中，出口 141,255 亿元，下降 1.8%；进口 104,485 亿元，下降 13.2%。货物进出口差额（出口减进口）36,770 亿元，比上年增加 13,244 亿元。

全年服务进出口总额 7,130 亿美元，比上年增长 14.6%。其中，服务出口 2,882 亿美元，增长 9.2%；服务进口 4,248 亿美元，增长 18.6%。服务进

出口逆差 1,366 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 26,575 家，比上年增长 11.8%。实际使用外商直接投资金额 7,814 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 2,164 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 1,180 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 4,675 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 21,966 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 29,129 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 10,291 元，增

长 8.4%。全年农村居民人均纯收入为 10,772 元。全国农民工人均月收入 3,072 元，比上年增长 7.2%。全国居民人均消费支出 15,712 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 21,392 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 9,223 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）2,024.98 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 1,006.01 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六类价格分别上涨 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 4,003.04 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 1,775.79 亿元，增长 13.0%；港澳台及外商投资企业产值 2,223.16 亿元，增长 9.4%，占规模以上工业总产值的 55.5%。轻工业产值 1,512.45 亿元，下降 1.7%；重工业产值 2,490.59 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 1,305.14 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 1,044.81 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 2,960.53 亿元，下降 12.3%。其中，出口 1,793.28 亿元，增长 0.6%；进口 1,167.25 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 11,208.8 万吨，增长 4.7%，其中外贸货物吞吐量 2,075.2 万吨，下降 3.0%；内贸货物吞吐量 9,133.6 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 8,113 万吨；油、气、化工品液体散货泊位 40 个，年吞吐能力 4,486 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 5,383.73 亿元，比

年初增长 10.0%。其中，非金融企业存款余额 2,581.31 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 1,322.97 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 2,969.70 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 36,157.9 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 28,741.5 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 20,510.2 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 16,045.9 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 88,947 元，比上年增加 6,314 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 1,508.03 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 1,155.95 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 个百分点。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 7,958 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 110,416 万美元，比上年增长 7.7%。其中：进口 65,163 万美元，增长 78.7%；出口 45,253 万美元，下降 31.5%。不含扬州化学工业园

区，进出口总额 37,209 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 17,021 元，增长 8.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 33,808 元，增长 8.6%，人均消费支出 19,540 元，增长 7.8%；农村居民人均可支配收入 16,138 元，增长 8.6%，人均消费支出 14,632 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)10,905.60 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 4,981.54 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 5,564.25 亿元，增长 9.6%。人均生产总值 104,132 元，增长 6.8%。

“十二五”时期，全市地区生产总值累计 44,792.37 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 4,081.91 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 2,411 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 11,811.49 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 17,582.66 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 1,232 户。建筑业增加值 906.98 亿元，比上年增长 7.1%。建筑业总产值 6,016.26 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 7,725.26 亿元，比上年增长 10.3%。其中，民间投资 4,340.99 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)2,777 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)7,680.89 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 2,844.65 亿元，

增长 7.6%;第三产业投资 4,802.12 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 2,581.79 亿元,比上年增长 9.7%。其中,住宅开发投资 1,777.93 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 2,627.19 万平方米,增长 15.6%。商品房销售额 2,247.76 亿元,增长 24.4%。

“十二五”时期,全社会固定资产投资累计 30,016.48 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 5,102.24 亿元,比上年增长 11.6%。其中,限额以上企业零售额 3,519.32 亿元,增长 9.9%。按行业分,批发零售业零售额 4,626.71 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 19,393.16 亿元,款中,短期贷款 3,918.26 亿元,增长 2.7%;中长期贷款 11,346.95 亿元,增长 17.1%。消费贷款 2,834.60 亿元,增长 36.1。其中,个人住房贷款 2,421.46 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 32,478 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 23,943 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%。

(二) 被评估企业所处行业分析

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

(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物流一体化的管理，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，潜在经营者难以随意进入。

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》。

（三）企业经营状况分析

1、企业的经营状况

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，是目前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、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

目前，公司在珠海占地约 22 万平方米，拥有 8 万吨级的码头，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；全资子公司扬州恒基达鑫在扬州占地面积约 21 万平方米，拥有 5 万吨级码头，液体石油化工品储罐 63 个，总库容 33.1 万立方米，年货物吞吐量可达 325 万吨以上；控股子公司武汉恒基达鑫的“化工仓储物流基地”项目是武汉市重大项目，将分期投资建设，一期建设占地约 11.3 万平方米，主要建设甲乙丙类化工库，液体罐区及分装系统；目前一期项目建设已基本完工，预计 2016 年上半年完成验收并投入运营。

公司将继续致力打造珠三角、长三角及华中地区具有国际服务标准的一流石化物流仓储基地。不断创新，持续发展，为区域经济和石化产业的发展做贡献。

2、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) 和大容量单罐 (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。

3、财务状况及分析

根据企业提供的近三年财务报表和有关资料，经整理分析重新编制出收益状况比较表，结合恒基达鑫公司的资产负债情况，对企业的偿债能力、营运能力和盈利能力作出分析，以说明恒基达鑫公司的财务状况，判断企业未来的发展能力。

表一：合并资产负债状况

单位：万元

序号	项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
1	流动资产	33,208.27	26,768.77	46,758.95
2	其中：货币资金	28,602.96	21,124.36	27,757.59
3	应收账款	2,345.50	4,725.26	4,386.11
4	其他流动资产			7,390.80
5	非流动资产	76,241.62	96,426.50	104,798.78
6	其中：固定资产	64,352.63	60,514.67	69,127.21
7	资产合计	109,449.90	123,195.26	151,557.72
8	流动负债	15,464.83	24,469.21	34,858.24
9	其中：短期借款	12,318.55	14,813.90	18,460.65
10	应付账款	1,403.85	5,948.59	4,350.10
11	非流动负债	9,080.00	9,337.66	3,310.89
12	负债合计	24,544.83	33,806.87	38,169.13
13	净资产	84,905.07	89,388.39	113,388.59

数据来源：WIND 资讯

表二：合并损益状况

单位：万元

序号	项目	2013 年	2014 年	2015 年
1	营业收入	16,691.96	17,444.32	15,296.44
2	营业成本	9,000.84	10,277.06	9,997.65
3	税金及附加	72.34	67.27	49.40
4	管理费用	1,943.91	2,077.47	2,107.86
5	财务费用	408.37	464.34	876.02
6	资产减值损失		0.63	1.62
7	投资收益		318.59	1,110.14
8	营业外收入	953.07	700.04	718.40
9	营业外支出	52.60	65.56	23.24
10	所得税	1,299.93	1,081.62	866.60
11	净利润	4,867.04	4,429.00	3,202.60

数据来源：WIND 资讯

表三：合并财务分析

项目	2013 年	2014 年	2015 年
一、财务效益状况			
净资产收益率 (%)	5.84	5.10	3.25
总资产报酬率 (%)	6.11	4.85	2.84
销售净利率 (%)	29.16	25.39	20.94
成本费用利润率 (%)	53.98	42.76	31.23
二、资产运营状况			
总资产周转率 (次)	0.16	0.15	0.11
营运资本周转率 (次)	0.95	1.74	2.15
流动资产周转率 (次)	0.57	0.58	0.42
固定资产周转率 (次)	0.29	0.28	0.24
三、偿债能力状况			
资产负债率 (%)	22.43	27.44	25.18
流动比率	2.15	1.09	1.34
速动比率	2.14	1.09	1.34
现金比率	1.86	0.87	0.80
四、发展能力状况			
营业收入增长率	-6.48	4.51	-12.31
资产增长率	8.83	12.56	23.02

数据来源：WIND 资讯

通过以上的数据，我们发现珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司过去三年的财务状况和经营状况有如下几点特点：

①、从资产结构看，恒基达鑫公司在过去三年的资产负债率变化幅度不大，说明恒基达鑫公司对财务结构控制得宜，通过生产经营与融资合理结合，达至资金供需平衡。虽然现金比率略低，但流动比率及速动比率指标值近三年均大于 1，表明企业有一定的短期偿债能力，综合偿债能力属于安全且可控范围内。

②、从资产运营状况看，恒基达鑫公司过去三年营运资金周转率逐年上升，总资产、流动资产、固定资产营运效率波动幅度较小，说明企业营运效率保持相对稳定状态，资金的回笼管理较好。

③、在盈利能力方面，恒基达鑫公司近三年盈利水平呈下降趋势，主要原因是由于固定支出较大，而收入受行业影响没有增长，造成盈利空间受到一定侵蚀的结果。

总体来看，恒基达鑫公司财务状况稳健，资产营运状况稳定，整体财务状况良好，但随市场竞争加剧，企业需保持竞争优势及提高管理效率，才能有利于今后企业业务发展。

4、企业溢余资产及非经营性资产分析

本次评估所指的溢余资产及非经营性资产是指与企业预测收益无直接关系的、无涵盖在企业预测经营收益里的资产。通过对被评估单位资产清查分析，在以 2015 年 12 月 31 日为评估基准时点的资产状况下进行预测及本次评估的假设前提条件下，可能存有以下溢余资产及非经营性资产：

序号	隶属公司	项目	评估金额
1	扬州子公司	其他货币资金-招行深圳分行龙岗支行融资性保证金	46,250,000.00

2	扬州子公司	应收利息	4,736,999.07
3	扬州子公司	可供出售金融资产-珠海横琴新区恒投创业投资有限公司	7,056,372.91
4	扬州子公司	递延所得税资产	133,719.67
5	扬州子公司	应付利息	-1,043,577.60
6	扬州子公司	递延收益	-2,706,302.79
7	扬州子公司	其他应付款-应付香港恒基借款利息汇率差	-450,603.69
8	扬州子公司	其他应付款-应付香港恒基借款汇兑损益	-16,722.31
9	扬州子公司	其他应付款-信威国际有限公司	-20,000,000.00
10	扬州子公司	预付账款-深圳市奥图威尔科技有限公司-采购设备款	37,899.00
11	扬州子公司	其他非流动资产-泊头市兴东高温油泵制造有限责任公司-采购设备款	24,900.00
12	扬州子公司	其他非流动资产-广州市孚罗泰阀门有限公司-采购设备款	16,800.00
13	扬州子公司	应付账款-采购设备款/工程款	-9,869,893.13
14	珠海母公司	其他货币资金-交行保证金	60,585,000.00
15	珠海母公司	其他货币资金-中信银行保证金	68,000,000.00
16	珠海母公司	预付账款-交通银行股份有限公司珠海分行保函费	40,000.00
17	珠海母公司	韩亚银行保函开立费	105,485.45
18	珠海母公司	预付账款-中信银行珠海分行保函费	174,419.19
19	珠海母公司	三期溢余土地 20667 平方米	11,594,187.00
20	珠海母公司	其他货币资金-理财专户	18,000,000.00
21	珠海母公司	应收利息	803,748.56
22	珠海母公司	其他流动资产-理财	34,000,000.00
23	珠海母公司	长期股权投资	113,746,083.17
24	珠海母公司	递延所得税资产	19,683.94

25	珠海母公司	其他应付款-珠海横琴新区恒投创业投资有限公司	-15,000,000.00
26	珠海母公司	其他应付款-珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司	-9,900,000.00
27	珠海母公司	其他应付款-湖北金腾兴自然人股东	-7,060,000.00
28	珠海母公司	递延收益	-2,288,706.20
29	珠海母公司	其他应收款-珠海市国土资源局高栏港分局-工程款	264,868.03
		合计(万元)	29,725.44

注：因收益预测的范围已包括扬州子公司，故第 23 项珠海母公司长期股权投资的评估值已剔除扬州子公司的价值。

七、评估测算过程

(一) 预测期及收益期的确定

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日；第二阶段为 2021 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2021 年及以后的预期收益额按照 2020 年的收益水平保持稳定不变。

(二) 收益预测范围的确定

本次收益的预测以合并口径进行，历史分析及预测的范围包括恒基达鑫公司母公司及子公司扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司。

子公司武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司处于试运营阶段，在建工程尚未转固，未来收益存在较大不确定性，本次评估将其列为非经营/溢余资产考虑。

子公司恒基达鑫（香港）国际有限公司、珠海横琴新区恒投创业投资有限公司、珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司，主营业务类型与母公司不一致，成立时间较短，收益不稳定，未来收益较难预测，本次评估将其列为非经营/溢余资产考虑。

（三）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，评估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，并根据企业未来的发展计划、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。本次评估的预测数据由被评估单位提供，本次评估对其提供的预测进行了独立、客观分析。分析工作包括充分理解编制预测的依据及其说明，分析预测的支持证据、预测的基本假设、预测选用的会计政策以及预测数据的计算方法等。

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%，本次评估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，基于重要性原则，在本次评估假设中，不考虑销售费用，在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估的销售费用为 0。

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，在本次评估假设中，不考虑资产减值损失，在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估的资产减值损失为0。

7、投资收益的预测

基于重要性原则，在本次评估假设中，不考虑投资收益，在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估的投资收益为0。

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，在本次评估假设中，不考虑营业外支出，在被评估单位正常经营的未来收益预测过程中不予考虑，则本次评估的营业外支出为0。

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。本次评估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。本报告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

（四）折现系数的确定

折现率，又称投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β (Levered Beta)；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估单位的投资回报率，并以此作为折现率。

(四)-1、对比公司的选取

根据被评估公司主营业务及其行业特点，本次计算折现率时从股票市场筛选出与被评估公司行业接近的公司进行对比。通过综合分析与比较，本次选取南京港、保税科技、连云港、恒基达鑫共 4 家对比公司。

(四)-2、加权资金成本的确定 (WACC)

WACC (Weighted Average Cost of Capital) 代表的总投资回报率。它是的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

1. 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型 (Capital Asset Pricing Model or “CAPM”)。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rs$$

其中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率； β 为风险系数；ERP 为

市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步：

第一步：确定无风险收益率 R_f

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。一般可以认为是一种无限期永续收益法评估，因此我们选取 WIND 系统中导出的距基准日 10 年以上的国债收盘到期收益率平均值作为本次的 R_f 值。

通过 Wind 资讯，我们查得剩余期限 10 年以上的国债，平均收盘到期收益率为 4.0870%，以此作为无风险收益率 R_f 。

第二步：确定股权风险收益率 ERP(市场风险超额回报率)

计算原理：

股权风险收益率是投资者投资股票市场的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP (Equity Risk Premium)。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

确定衡量股市整体变化的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机

构估算美国ERP时选用标准普尔500（S&P500）指数的经验，我们在估算中国市场ERP时选用了沪深300指数。沪深300指数是2005年4月8日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深A股中规模大、流动性好、最具代表性的300只股票组成，以综合反映沪深A股市场整体表现。沪深300指数为成份指数，以指数成份股自由流通股本分级靠档后的调整股本作为权重，因此选择该指数成份股可以更真实反映市场中投资收益的情况。

收益率计算年期的选择：所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择以2000年作为计算ERP平均值的起始年度，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其当年到2000年的平均值投资回报率作为其未来可能的投资回报率。另一方面，我们知道中国股市起始于上世纪90年代初期，但最初几年发展及不规范，直到1997年之后才逐渐走上正规，2000年起才日趋完善。考虑到上述情况，我们在测算中国股市ERP时，计算的最早滚动时间起始于2000年，我们具体采用“向前滚动”的方法分别计算了2009、2010.....2014年的ERP，也就是2009年ERP的计算采用的年期为2000年到2009年数据（9年年期），该年度ERP的含义是如果在2000年购买指数成份股股票持有到2009年后每年平均超额收益率；2010年的ERP计算采用的年限为2000年到2010年（10年年期），该年度ERP的含义是如果在2000年购买指数成份股股票持有到2010年后每年平均超额收益率；以此类推，当计算2014年的ERP时我们采用的时间年期为2000年到2014年（14年年期），该年度ERP

的含义是如果在2000年购买指数成份股股票持有到2014年后每年平均超额收益率，随着年期的增长，股票市场的波动也会被平滑化，更易于体现真实的股票市场超额收益率。

指数成分股的确定：沪深300指数的成分股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深300指数的成分股，既当计算2010年ERP时采用2010年底沪深300指数的成分股；计算2009年ERP时采用沪深300指数2009年底的成分股。

数据的采集：本次ERP测算我们借助Wind资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是Wind数据中的年末“定点复权”价，复权基期为1997年12月31日。例如在计算2010年ERP时选用数据是从2000-12-31起至2010-12-31止的以1997年12月31日为基准的年末定点复权价，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} (i = 1, 2, 3, \dots, N)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末交易收盘价（定点复权价）

设第1年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

式中： A_n 为第1年（当计算2010年ERP是即2000年）到第n年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,10$ ， N 是计算每年ERP时的有效年限，例如计算2010年时， $N=10$ ，计算2009年时由于计算年限是从2000年到2009年，因此 $N=9$ 。

几何平均值计算方法：

设第1年到第i年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{\frac{P_i}{P_1}} - 1 (i = 2, 3, \dots, N)$$

P_i 为第i年年末交易收盘价（定点复权价）

无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，本次测算我们采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。由于企业存续时间一般较长，且评估的收益预测期限为永续，所以我们选择WIND系统中导出的每年年末距到期日剩余年限超过10年的国债收盘到期收益率。

将每年沪深300指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将300个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算ERP结论，每年ERP的估算分别采用如下方式：

算术平均值法： $ERP_i = A_i - R_{fi} (i=1, 2, \dots, N)$

几何平均值法： $ERP_i = C_i - R_{fi} (i=1, 2, \dots, N)$

通过估算我们可以分别计算出每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，由于我们评估是要估算未来的ERP，为规避2007至2008年股票市场异常波动较大的原因，我们最终需要选择2009-2015年每年ERP的平均值作为我们需要估

算的未来的ERP，我们的估算结果如下：

2015年市场超额收益率 ERP 估算表（沪深300）				
序号	年份	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf（距到期剩余年限超过10年）	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2009	18.21%	4.05%	14.16%
2	2010	13.47%	4.25%	9.23%
3	2011	5.33%	3.89%	1.44%
4	2012	6.26%	4.11%	2.15%
5	2013	8.99%	4.27%	4.72%
6	2014	14.40%	4.27%	10.14%
7	2015	15.11%	4.09%	11.02%
	平均值	11.68%	4.13%	7.55%

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此我们认为采用几何平均值计算的Cn计算得到ERP更切合实际，因此我们认为选择ERP=7.55%作为目前国内市场股权超额收益率ERP未来期望值比较合理。

第三步：估算被评估单位 β (Levered β)。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为1.1则意味着其股票风险比整个股市平均风险高10%；相反，如果公司 β 为0.9，则表示其股票风险比股市平均低10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

①确定Unlevered β

我们可以分别计算对比公司的Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \frac{\text{levered}\beta}{1 + (1 - T)(D/E)}$$

式中：D - 债权价值；E - 股权价值；T - 适用所得税率。

将对比公司的Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的Unlevered β 。

②确定被评估单位的资本结构比率

我们采用行业平均资本结构，作为企业目标资本结构，并以此目标资本结构作为本次评估的被评估企业的资本结构比率。

③确定Levered β

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位Levered β ：

$$\text{levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T)(D/E)]$$

式中：D - 债权价值；E - 股权价值；T：适用所得税率(取25%)

目前国内Wind资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，4家对比公司的Unlevered β 值的平均值为0.6817。上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

根据目标资本结构及Unlevered β ，计算出基准日被评估单位的Levered β 为0.7916。

第四步：估算公司特有风险收益率 R_s

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合(Portfolio)的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，

在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响公司资产规模小、投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已广泛被投资者接受。

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公司资产规模与投资回报率之间的关系。如美国的Ibbotson Associate在其SBBI每年度研究报告中就有类似的论述。美国研究公司规模超额收益的另一个著名研究是 Grabowski-King 研究，参考 Grabowski-King 研究的思路，同时在 Grabowski-King研究的思路的基础上再进一步，在考虑公司的资产规模基础上，同时再引进另一个参数--收益能力指标，来研究公司特有风险超额收益与公司资产规模和收益能力两个指标参数的关系。国内评估专家赵强教授通过对沪、深两市的1,000多家上市公司2005~2010年的数据进行了分析研究，按超额收益率 R_s 与总资产的自然对数和总资产报酬率 ROA 进行二元一次线性回归分析，得到如下结论：

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA (R^2 = 93.14\%)$$

其中： R_s ：公司规模超额收益率； S ：公司总资产账面值（按亿元单位计算）； ROA ：总资产报酬率； \ln ：自然对数。

根据以上结论，我们将被评估企业的总资产账面价值以及被评估企业前3年平均的总资产报酬率分别代入上述回归方程既可计算被评估企业的规模超额收益率。

本次评估我们仅以被评估企业的上述超额收益率作为其特有风险超额

收益率的估算值。本次评估我们没有考虑被评估企业其他因素引起的超额风险收益率。

本次评估根据公式估算的 R_s 值为1.77%。

第五步：计算现行股权收益率 R_e

将恰当的数据代入CAPM公式中，我们就可以计算出对被评估单位的股权回报率。即 $R_e=11.83\%$ 。

2. 债权回报率的确定

在中国，对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。目前在中国，只有极少数国营大型企业或国家重点工程项目才可以被批准发行公司债券。事实上，中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场，尽管有一些公司债券是可以交易的。然而，另一方面，官方公布的贷款利率是可以得到的。我们采用最近一年期贷款利率作为我们的债权回报率计算参数，并考虑企业所得税税率。

即， $R_d = 3.26\%$ 。

3. 总资本加权平均回报率的确定

股权回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$WACC = R_e \frac{E}{D + E} + R_d \frac{D}{D + E}$$

其中： $WACC$ 为加权平均总资本回报率； E 为股权价值； R_e 为股本回报率； D 为付息债权价值； R_d 为债权回报率。

$WACC$ 的计算请详见下表：

Unlevered β 平均值	0.6817
权益市场价值(行业资本结构比例)	100.00
负息负债(行业资本结构比例)	21.50
所得税率	25%
被评估企业 β	0.7916
无风险收益率 Rf	4.0870%
市场风险超额收益率(ERP)	7.55%
公司特有风险收益率(Rs)	1.77%
权益资本成本(Re)	11.83%
债务资金成本(Rd)	3.26%
折现率(WACC)	10.31%

(四)-3、折现率的确定

根据上述计算得到总资本加权平均回报率为10.31%，故我们以10.31%作为被评估对象的折现率。

(五) 评估结果

1、求取经营性资产整体价值

按自由现金流模型，即预测期内自由现金流量的现值和加上年金本金化价格现值法计算，即可得出经营性资产整体价值的评估值。具体如下表：

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	

项目	预测年期					
	2016年	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	永续期
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
折现年限	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	
折现率（WACC）	10.31%	10.31%	10.31%	10.31%	10.31%	10.31%
折现系数	0.9521	0.8631	0.7825	0.7093	0.6430	0.6430
自由现金流现值	4,677.24	7,699.72	6,922.17	6,268.46	5,337.33	53,202.68
自由现金流现值和	84,107.60					

注：永续期自由现金流 82,737.13 万元的计算为：（2020 年现金流 8,300.25 万元+ 2020 年营运资金的增加 229.95 万元）/折现率 10.31%

2、非经营性/溢余资产的确定

本次评估所指的溢余资产及非经营性资产是指与企业预测收益无直接关系的、无涵盖在企业预测经营收益里的资产。通过对被评估单位资产清查分析，在以 2015 年 12 月 31 日为评估基准时点的资产状况下进行预测及本次评估的假设前提条件下，存有以下溢余资产及非经营性资产在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的资产，在估算评估对象价值时应予另行单独估算其价值。

序号	隶属公司	项目	评估金额
1	扬州子公司	其他货币资金-招行深圳分行龙岗支行融资性保证金	46,250,000.00
2	扬州子公司	应收利息	4,736,999.07
3	扬州子公司	可供出售金融资产-珠海横琴新区恒投创业投资有限公司	7,056,372.91
4	扬州子公司	递延所得税资产	133,719.67
5	扬州子公司	应付利息	-1,043,577.60
6	扬州子公司	递延收益	-2,706,302.79
7	扬州子公司	其他应付款-应付香港恒基借款利息汇率差	-450,603.69
8	扬州子公司	其他应付款-应付香港恒基借款汇兑损益	-16,722.31

9	扬州子公司	其他应付款-信威国际有限公司	-20,000,000.00
10	扬州子公司	预付账款-深圳市奥图威尔科技有限公司-采购设备款	37,899.00
11	扬州子公司	其他非流动资产-泊头市兴东高温油泵制造有限责任公司-采购设备款	24,900.00
12	扬州子公司	其他非流动资产-广州市孚罗泰阀门有限公司-采购设备款	16,800.00
13	扬州子公司	应付账款-采购设备款/工程款	-9,869,893.13
14	珠海母公司	其他货币资金-交行保证金	60,585,000.00
15	珠海母公司	其他货币资金-中信银行保证金	68,000,000.00
16	珠海母公司	预付账款-交通银行股份有限公司珠海分行保函费	40,000.00
17	珠海母公司	韩亚银行保函开立费	105,485.45
18	珠海母公司	预付账款-中信银行珠海分行保函费	174,419.19
19	珠海母公司	三期溢余土地 20667 平方米	11,594,187.00
20	珠海母公司	其他货币资金-理财专户	18,000,000.00
21	珠海母公司	应收利息	803,748.56
22	珠海母公司	其他流动资产-理财	34,000,000.00
23	珠海母公司	长期股权投资	113,746,083.17
24	珠海母公司	递延所得税资产	19,683.94
25	珠海母公司	其他应付款-珠海横琴新区恒投创业投资有限公司	-15,000,000.00
26	珠海母公司	其他应付款-珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司	-9,900,000.00
27	珠海母公司	其他应付款-湖北金腾兴自然人股东	-7,060,000.00
28	珠海母公司	递延收益	-2,288,706.20
29	珠海母公司	其他应收款-珠海市国土资源局高栏港分局-工程款	264,868.03
		合计(万元)	29,725.44

注：因收益预测的范围已包括扬州子公司，故第 23 项珠海母公司长期股权投资的评估值已剔除扬州子公司的价值。

3、整体资产价值

整体资产价值=经营性整体资产价值+非经营性/溢余资产价值

$$= 84,107.60 + 29,725.44$$

$$= 113,833.03 \text{ (万元)}$$

4、有息负债价值的确定

评估基准日，有息负债为 9,282.66 万元，为澳门永隆银行借款。

5、评估对象价值

置出的资产及负债价值=整体资产价值 - 有息债务价值

$$= 113,833.03 - 9,282.66$$

$$= 104,550.38 \text{ (万元)}$$

第五节 评估结论及其分析

（一）评估结论

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司之置出的资产及负债在持续经营下于 2015 年 12 月 31 日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法评估结果

（1）评估结果

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计后，于 2015 年 12 月 31 日，珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司的资产账面值为 1,120,214,760.82 元，评估值 1,274,196,320.75 元，增幅 13.75 % ；负债账面值为 44,585,240.28 元，评估值为 44,585,240.28 元，无增减；净资产账面值为 1,075,629,520.54 元，评估值为 1,229,611,080.47 元，增幅 14.32%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

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	26,751.00	26,749.22	-1.78	-0.01
非流动资产	2	85,270.47	100,670.42	15,399.95	18.06
资产总计	20	112,021.47	127,419.64	15,398.17	13.75
流动负债	21	4,229.65	4,229.65	0.00	0.00
非流动负债	22	228.87	228.87	0.00	0.00
负债合计	23	4,458.52	4,458.52	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	107,562.95	122,961.12	15,398.17	14.32

（2）资产基础法评估结论分析

①、流动资产中存货评估值比账面值减少 17,861.29 元，变动率-2.33 % ，主要原因是恒基达鑫公司企业财务系统报表数据与库存实际明细数额差异造成；

②、长期股权投资评估值比账面值增加 39,465,168.72 元,变动率 8.20%,主要原因是子公司评估增值;

③、投资性房地产评估值比账面值增加 122,518.93 元,变动率 4.64%,主要原因是会计核算的房屋折旧年限与评估计算使用的房屋理论使用年限的不同导致增值;

④、固定资产中房屋建筑物类资产评估净值比账面净值增 36,650,893.99 元,变动率为 31.57%,主要原因是:1)随着人工等的工程成本上升,评估基准日时部分重置成本高于其建造时期,引起升值;2)会计核算的房屋折旧年限与评估计算使用的房屋经济使用年限的不同导致增值;

⑤、固定资产中设备类资产评估净值比账面净值增加 10,726,948.48 元,变动率为 5.56%,主要原因是:会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备经济使用年限的不同导致增值。

⑥、土地使用权评估值比账面值增加 70,295,212.28 元,变动率为 130.73%,变动原因:企业前期取得土地成本较低,近几年地价有较大涨幅,故评估增值较大。

⑦、其他无形资产评估值比账面值增加 27,207.00 元,变动原因:未入账的商标和海域使用权评估增值。

2、收益法

(1) 评估结果

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司公司账面净资产为人民币壹拾亿柒仟伍佰陆拾贰万玖仟伍佰元 (RMB107,562.95 万元),采用收益法评估其置出的资产及负债价值为人民币壹拾亿肆仟伍佰伍拾万叁仟捌佰元 (RMB104,550.38 万元),减幅 2.80%。

（二）最终评估结果的确定

资产基础法评估后资产及负债价值为 122,961.12 万元，收益法评估后资产及负债价值 104,550.38 万元，收益法比资产基础法低 18,410.74 万元，差异 14.97%。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获得能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为仓储业务资产组合，资产基础法从评估基准日重新取得的角度进行了评估，较好地首映了目前资产组的价值。而收益法是对企业未来收益状况进行预测，由于目前国内经济增长速度放缓，国际油价持续低迷，导致贸易商的存货意愿下降，下游需求减弱，由此也会导致化工仓储行业未来盈利状况有较大的不确定性。结合恒基达鑫的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观反映本次评估目的下的资产组价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。即珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟置出的资产及负债评估值为人民币壹拾贰亿贰仟玖佰陆拾壹万壹仟贰佰元（RMB122,961.12 万元）。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论是根据前述评估原则、依据、前提、方法、假设、程序得出的，只在前述评估原则、依据、前提存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本次评估目的服务；
- 3、本评估结论系对2015年12月31日这一评估基准日，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涉及的其置出的相关资产及负债的公允价值的反映；
- 4、本评估结论不考虑评估基准日后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力或其他不可抗力的影响；

5、本评估结论不考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、本评估结论由本评估机构出具，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（四）评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

1、在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；

2、在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

（五）评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产现有用途不变、持续经营和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，本评估结果是对2015年12月31日这一基准日被评资产价值的客观公允反映，评估机构对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。

2、我们没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

3、本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，未经委托人同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律及相关国家行政管理机关要求需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

4、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

5、根据国家国有资产管理部门规定，评估报告使用有效期为一年，即从2015年12月31日至2016年12月30日止。