

江苏省海外企业集团有限公司拟收购  
泰州市德源投资管理有限公司持有的  
江苏海企化工仓储股份有限公司 10% 股权项目

## 资 产 评 估 说 明

中联评报字[2017]第 2113 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年十一月九日

## 目 录

|             |                                |           |
|-------------|--------------------------------|-----------|
| <b>第一部分</b> | <b>关于评估说明使用范围的声明</b> .....     | <b>1</b>  |
| <b>第二部分</b> | <b>企业关于进行资产评估有关事项的说明</b> ..... | <b>2</b>  |
| <b>第三部分</b> | <b>资产核实情况说明</b> .....          | <b>3</b>  |
| 一、          | 评估对象与评估范围说明 .....              | 3         |
| 二、          | 资产核实情况总体说明 .....               | 6         |
| <b>第四部分</b> | <b>资产基础法评估说明</b> .....         | <b>10</b> |
| 一、          | 流动资产评估技术说明 .....               | 10        |
| 二、          | 长期投资评估技术说明 .....               | 15        |
| 三、          | 固定资产评估技术说明 .....               | 17        |
| 四、          | 在建工程评估技术说明 .....               | 44        |
| 五、          | 无形资产评估技术说明 .....               | 44        |
| 六、          | 长期待摊费用评估技术说明 .....             | 76        |
| 七、          | 递延所得税资产评估技术说明 .....            | 76        |
| 八、          | 其他非流动资产评估技术说明 .....            | 77        |
| 九、          | 负债评估技术说明 .....                 | 77        |
| <b>第五部分</b> | <b>收益法评估说明</b> .....           | <b>81</b> |
| 一、          | 评估模型的选择 .....                  | 81        |
| 二、          | 宏观经济状况的分析及发展前景 .....           | 86        |
| 三、          | 行业经营状况的分析及发展前景 .....           | 97        |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 四、企业历史经营数据分析及调整 .....                | 103        |
| 五、评估前提与假设 .....                      | 108        |
| 六、未来收益预测 .....                       | 108        |
| 七、收益法评估值测算 .....                     | 114        |
| <b>第六部分 评估结论及其分析 .....</b>           | <b>121</b> |
| 一、评估结论 .....                         | 121        |
| 二、评估结果的差异分析及最终结果的选取 .....            | 122        |
| 三、评估结论与账面价值比较变动情况及原因 .....           | 123        |
| 四、其他事项说明 .....                       | 124        |
| <b>第七部分 长期股权投资单位--江苏海企港务有限公司评估说明</b> | <b>126</b> |
| 企业关于进行资产评估有关事项的说明                    |            |

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年十一月九日

## 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《关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 第三部分 资产核实情况说明

### 一、 评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是江苏海企化工仓储股份有限公司 10% 股权价值。评估范围为江苏海企化工仓储股份有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 48,632.09 万元、负债 25,755.16 万元、净资产 22,876.93 万元。具体包括流动资产 7,445.96 万元；非流动资产 41,186.13 万元；流动负债 17,977.38 万元，非流动负债 7,777.78 万元。

上述资产与负债数据摘自经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为长期股权投资、固定资产和无形资产等。

#### (二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 34,622.41 万元，占评估范围内总资产的 71.19%。主要为房屋建筑物、机器设备、车辆和办公电子设备等。这些资产具有以下特点：

(1) 实物资产主要分布在泰州市高港区永安洲工业园。

(2) 房屋建筑物主要为办公楼、生活楼、综合楼、罐区配电房和空压制冷站、开票大厅、机修大厅等，建成于 2008 年 9 月至 2017 年 3 月，面积共计 4,899.39 m<sup>2</sup>，为框架结构和砖混结构；房屋建筑物，除综合楼及空压制冷站已办理不动产权证书外，其余房屋尚未办理房产证。

(3) 设备资产主要包括一期 42 个化工产品储罐（容量 15.28 万 m<sup>3</sup>）、二期 28 个化工产品储罐（容量 15.16 万 m<sup>3</sup>）、2 个消防储罐（6000m<sup>3</sup>）及电加热系统、消防设备、双转子流量计、过滤器等化工仓储设备；车辆包括 6 辆轿车、1 辆大型客车、1 辆别克商务车和 1 辆轻型客车；电子设备主要是满足日常办公用的电脑、空调、复印机、健身器材等；设备使用正常，能满足企业生产经营需要。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为三宗土地使用权、5 项发明专利和 17 项实用新型专利，三宗土地使用权均已取得《国有土地使用证》，面积为 175,591.00 m<sup>2</sup>，证载权利人为江苏海企化工仓储股份有限公司（泰州国用（2014）第 1188 号国有土地使用权尚未更名，证载权利人为江苏海企化工仓储有限公司）。

2006 年 11 月 7 日，经交通部《关于泰州港高港港区公用液体化工码头工程使用港口岸线的批复》（交规划发[2016]623 号）批复，“同意江苏海企港务有限公司在泰州港高港港区永安作业区、长江下游扬中河段太平洲左汊古马干河河口上游约 1.5 公里处建设泰州港高港港区公用液体化工码头工程，按 436 米码头长度使用所对应的港口岸线”；该批复未说明岸线使用期限，岸线使用权人为江苏海企港务有限公司。

### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的其他无形资产为一种环氧丙烷存储装置及存储工艺等  
5 项发明专利、一种贮罐洗罐的污水处理装置等 17 项实用新型专利以  
及 10 项商标，22 项专利及 10 项商标明细详见下表：

表 3-1 商标明细表

| 序号 | 内容或名称 | 取得日期    | 法定/预计<br>使用年限 | 商标注册号    | 注册人            |
|----|-------|---------|---------------|----------|----------------|
| 1  | HQCC  | 2015-06 | 10 年          | 14716472 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 2  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年          | 14716376 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 3  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年          | 14715471 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 4  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年          | 14715573 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 5  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年          | 14715704 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 6  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年          | 14715814 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 7  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年          | 14715878 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 8  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年          | 14716331 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 9  | 海企仓储  | 2012-06 | 10 年          | 9464364  | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 10 | 海企物流  | 2012-06 | 10 年          | 9464330  | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |

表 3-2 专利明细表

| 序号 | 内容或名称                     | 专利号              | 类型     | 专利权人           | 授权公告日      |
|----|---------------------------|------------------|--------|----------------|------------|
| 1  | 一种用于储藏罐的异丁醛尾气回收和处理的方法及其装置 | ZL201110388097.4 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.11.18 |
| 2  | 一种环氧丙烷卸船装置及卸船工艺           | ZL201310264220.0 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.05.18 |
| 3  | 一种环氧丙烷存储装置及存储工艺           | ZL201310263948.1 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.08.10 |
| 4  | 一种在装卸过程中防止醋酸外泄的保护装置及其操作方法 | ZL201511009203.8 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.10.26 |
| 5  | 一种减少混合芳烃挥发和气味的仓储装置        | ZL201610102597.X | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2017.03.29 |
| 6  | 一种用于软管上绕置防磨绳的工具总成         | ZL201120360520.5 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 7  | 一种油水分离盒                   | ZL201120360504.6 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.29 |
| 8  | 一种用于储藏罐的异丁醛尾气回收和处理的装置     | ZL201120486060.0 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 9  | 一种贮罐洗罐的污水处理装置             | ZL201220295550.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.01.16 |
| 10 | 一种用于运输软管的推                | ZL201220507618.3 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.05.08 |

| 序号 | 内容或名称                 | 专利号              | 类型     | 专利权人           | 授权公告日      |
|----|-----------------------|------------------|--------|----------------|------------|
|    | 车                     |                  |        |                |            |
| 11 | 一种移动式电加热水箱            | ZL201220671110.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 12 | 一种发车台安全绳索             | ZL201220671093.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 13 | 一种用于对储藏罐进行喷淋降温的装置     | ZL201220649268.4 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.12.04 |
| 14 | 一种环氧丙烷卸船装置            | ZL201320377384.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.03.05 |
| 15 | 一种环氧丙烷存储装置            | ZL201320377472.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.03.05 |
| 16 | 一种用于码头上改善供水质量的出水管     | ZL201320652224.1 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.05.21 |
| 17 | 一种用于输料管接头的立式可移动升降支撑装置 | ZL201420841840.6 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.08.12 |
| 18 | 一种利用风冷空压机热能加速液氮汽化的装置  | ZL201520757885.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.2.3   |
| 19 | 一种储存易挥发液化品的储罐装置       | ZL201520950576.4 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.4.27  |
| 20 | 一种移动式槽罐车卸货端口控制装置      | ZL201520980224.3 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.04.27 |
| 21 | 一种用于大型储罐的氮封系统多层级控制装置  | ZL201520876796.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.05.18 |
| 22 | 一种用于泵站管线的安全排气管道       | ZL201620068359.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.8.31  |

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

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成, 评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天衡会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外, 未引用其他机构报告内容。

## 二、 资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场核实前，制定现场核实实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑物、机器设备、无形资产和流动资产小组，同时于 2017 年 9 月 26 日至 10 月 20 日进行现场的核查工作。核实工作结束后，各小组对核实及现场勘察情况进行工作总结。资产核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2017 年 9 月下旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理被评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据核实结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

## （二）影响资产核实的事项及处理方法

核实过程中，评估人员未发现影响资产核实的事项。

## （三）资产核实结论

经清查核实，评估人员在尽职调查所知范围内，清查情况表明：

1、企业申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证（见表 3-3、表 3-4），企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

表 3-3 江苏海企化工仓储股份有限公司房屋建筑物无房屋产权证明细

| 序号  | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月    | 单位             | 建筑面积            |
|-----|-------|----|---------|----------------|-----------------|
| 1   | 行政办公楼 | 框架 | 2008-09 | m <sup>2</sup> | 1670.00         |
| 2   | 生活楼   | 框架 | 2008-09 | m <sup>2</sup> | 990.00          |
| 合 计 |       |    |         |                | <b>2,660.00</b> |

表 3-4 江苏海企港务有限公司房屋建筑物无房屋产权证事项

| 序号  | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月    | 单位             | 建筑面积          |
|-----|-------|----|---------|----------------|---------------|
| 1   | 配电房   | 框架 | 2008-09 | m <sup>2</sup> | 412.00        |
| 2   | 门卫    | 砖混 | 2008-09 | m <sup>2</sup> | 16.60         |
| 合 计 |       |    |         |                | <b>428.60</b> |

2、企业申报评估范围内的泰州国用（2014）第 1188 号二期土地 A，面积 5,366.00 m<sup>2</sup>，因企业改制，尚未更名为江苏海企化工仓储股份有限公司，仍然为江苏海企化工仓储有限公司，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

3、企业申报评估范围内有一辆别克君威轿车证载权利人为“香港江苏省海外企业集团有限公司江苏办事处”，至评估报告出具日，该辆车

尚未从权利人香港江苏省海外企业集团有限公司江苏办事处过户至江苏海企化工仓储股份有限公司名下。

江苏海企港务有限公司申报评估范围内有一辆别克陆尊商务车已赠送给中华人民共和国泰州边防检查站使用，捐赠没有相关的法律文件支持，企业未做账务处理，评估人员无法确定其性质，也未能查看车辆行驶证及实物。

除上述清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的核实情况与申报明细一一核对，对核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

## 第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

### 一、流动资产评估技术说明

#### （一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货和其他流动资产。

#### （二）评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

#### （三）评估方法

##### 1、流动资产评估方法

采用成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

## 2、各项流动资产的评估

### (1) 货币资金

账面值为 14,386,694.74 元，其中现金 29,531.81 元，银行存款 14,357,162.93 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，经核实无误后按账面价值确定评估值。现金评估值 29,531.81 元。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。评估人员查阅了对账单，并进一步核实了询证函回函。结果账、实、表相符。人民币账户经核实无误后按账面价值确定评估值，外币账户按基准日外币兑人民币汇率折算为人民币后确定评估值。银行存款评估值 14,357,163.93 元。

### (2) 应收票据

应收票据账面值 5,414,148.59 元，为收回仓储费客户背书的银行承兑汇票 48 份。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对

与评估明细表是否相符，评估人员查阅核对了票据，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员以核实后账面值为评估值。

应收票据评估值 5,414,148.59 元。

### (3) 应收账款

应收账款账面余额 14,948,129.71 元，坏账准备 48,628.89 元，账面净额 14,899,500.82 元，为应收仓储费及委托管理费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并检查了期后到账情况，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%，除此之外，对外部单位账龄 3 个月以内为 0%，3 个月~1 年以内(含 1 年)为 1%，1~2 年(含 2 年)为 10%，2~3 年(含 3 年)为 20%，3~5 年(含 5 年) 为 50%，5 年以上为 100%。计算过程详见下表：

表 4-1 应收账款评估风险损失计算表

| 项目              | 金额(元)         | 评估风险损失率 | 评估风险损失额(元) |
|-----------------|---------------|---------|------------|
| 3 个月以内          | 12,914,945.32 | 0%      | 0.00       |
| 3 个月~1 年(含 1 年) | 1,804,995.01  | 1%      | 18,049.95  |
| 1~2 年(含 2 年)    | 150,589.38    | 10%     | 15,058.94  |
| 2~3 年(含 3 年)    | 77,600.00     | 20%     | 15,520.00  |
| 3~5 年           |               | 50%     | 0.00       |

|       |               |      |           |
|-------|---------------|------|-----------|
| 5 年以上 |               | 100% | 0.00      |
| 合 计   | 14,948,129.71 |      | 48,628.89 |

按以上标准，确定评估风险损失为 48,628.89 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 14,899,500.82 元。

#### (4) 预付账款

预付账款账面价值为 818,560.94 元，主要为预付工程款及设备采购款、预付电费等。评估人员查阅了相关采购合同等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 818,560.94 元。

#### (5) 应收股利

应收股利账面价值为 2,135,546.99 元，为应收全资子公司江苏海企港务有限公司的 2013 至 2015 年度的股利。评估人员抽查了相关原始凭证，收集了有关董事会决议等资料，以核实后账面值确定评估值。

应收股利评估值为 2,135,546.99 元。

#### (6) 其他应收款

其他应收款账面余额 35,585,027.84 元，已计提坏账准备 320,807.76 元，账面净额 35,264,220.08 元。主要为关联方内部往来、备用金及等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%，除此之外，对外部单位账龄 3 个月以内为 0%，3 个月~1 年以内(含 1 年)为 1%，1~2 年(含 2 年)为 10%，2~3 年(含 3 年)为 20%，3~5 年(含 5 年) 为 50%，5 年以上为 100%。计算过程详见下表：

表 4-2 应收账款评估风险损失计算表

| 项目              | 金额(元)             | 评估风险损失率 | 评估风险损失额(元)        |
|-----------------|-------------------|---------|-------------------|
| 3 个月以内          | 200,181.67        | 0%      | -                 |
| 3 个月~1 年(含 1 年) | 82,920.00         | 1%      | 829.20            |
| 1~2 年(含 2 年)    | 8,500.00          | 10%     | 850.00            |
| 2~3 年(含 3 年)    | 60,642.79         | 20%     | 12,128.56         |
| 3~5 年           |                   | 50%     | -                 |
| 5 年以上           | 307,000.00        | 100%    | 307,000.00        |
| <b>合计</b>       | <b>659,244.46</b> |         | <b>320,807.76</b> |

按以上标准，确定评估风险损失为 320,807.76 元，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。餐饮卡充值款及购物卡属费用性质，评估为零。

其他应收款评估值为 35,193,300.08 元。

#### (7) 存货

存货账面值 615,270.43 元，主要为在库周转材料，系企业生产使用的码头港务用品与办公用品等，均为近期采购，账面单价接近基准日市场价格，以基准日实际结存数量乘以账面单价确定评估值。

经评估，在库周转材料评估值为 615,270.43 元。

## (8) 其他流动资产

其他流动资产账面值 925,661.32 元，为待抵扣增值税进项税及流转税，评估人员进行了核实，并取得计算资料，与审计进行了沟通，以核实后账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 925,661.32 元。

## 二、长期投资评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入本次评估范围的长期投资为长期股权投资，共有 2 项，账面价值 38,344,145.19 元，具体情况见下表：

表 4-3 长期股权投资账面价值一览表

金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称         | 投资日期    | 投资比例(%) | 投资成本          | 账面价值          |
|----|-----------------|---------|---------|---------------|---------------|
| 1  | 泰州市化工产品交易市场有限公司 | 2008-12 | 25      | 125,000.00    | 144,732.82    |
| 2  | 江苏海企港务有限公司      | 2012-04 | 100     | 38,142,425.68 | 38,199,412.37 |
| 合计 |                 |         |         | 38,267,425.68 | 38,344,145.19 |

各长期股权投资基本情况如下：

#### 1、泰州市化工产品交易市场有限公司

公司名称：泰州市化工产品交易市场有限公司

公司地址：泰州市高港区永安洲镇工业园

法定代表人：卜新忠

注册资本：50 万元人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：913212036841308333

经营范围：市场设施租赁，市场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、江苏海企港务有限公司

公司名称：江苏海企港务有限公司

公司地址：泰州市高港区永安洲工业园

法定代表人：史先召

注册资本：3761.69 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913212007796678878

经营范围：在港区内从事货物装卸。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （二）评估过程及方法

评估人员首先对各项长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、董事会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

1、对纳入评估范围的全资子公司---江苏海企港务有限公司，采用资产基础法对其进行整体评估（在合并口径收益法中也已考虑全资子公司），本次选用资产基础法评估结果作为各长期股权投资单位的股东全部权益价值，据此乘以股东所持有的股权比例计算得出长期股权投资评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

评估的详细情况见附件：长期投资单位--江苏海企港务有限公司  
评估说明。

2、对与其他投资方共同控制的泰州市化工产品交易市场有限公司，由于投资总额较小，基准日账面资产为货币资金和应收账款，固定资产金额极小，负债为流动负债，按被投资单位评估基准日经审阅的会计报表净资产账面值乘以持股比例确定评估值。

### （三）评估结果

按照上述方法，长期投资账面值 38,344,145.19 元，评估值 41,153,343.88 元，评估增值 2,809,198.69 元，减值率 7.33%，评估增值的原因为江苏海企港务有限公司的评估增值造成的。

各项长期股权投资评估结果如下：

表 4-4 长期投资评估结果表

金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称         | 投资比例% | 账面价值                 | 评估价值                 | 增值率%        |
|----|-----------------|-------|----------------------|----------------------|-------------|
| 1  | 泰州市化工产品交易市场有限公司 | 25    | 144,732.82           | 144,732.82           | -           |
| 2  | 江苏海企港务有限公司      | 100   | 38,199,412.37        | 41,008,611.06        | 7.35        |
| 合计 |                 |       | <b>38,344,145.19</b> | <b>41,153,343.88</b> | <b>7.33</b> |

## 三、固定资产评估技术说明

### （一）房屋建筑物类资产

#### 1、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物是江苏海企化工仓储股份有限公司申报的房屋建筑物、构筑物及管道沟槽。房屋建筑物账面原值

12,590,570.54 元，账面净值 11,004,061.95 元；构筑物账面原值 117,935,454.05 元，账面净值 93,040,936.17 元；管道沟槽账面原值 72,611,074.58 元，账面净值 51,095,877.38 元。

## 2、房屋建筑物概况

江苏海企化工仓储股份有限公司房屋建筑物共 16 项，建筑面积合计 4,899.39 m<sup>2</sup>，构筑物 60 项，管道沟槽 4 项，上述建（构）筑物均位于泰州市高港区永安洲工业园。

列入评估范围的房屋建筑物主要用途为生产经营性质，具体包括：办公楼、生活楼、综合楼、罐区配电房、空压制冷站、开票大厅、机修大厅等，主要房屋的结构包括框架结构和砖混结构，上述房屋建筑物、构筑物的取得方式为自建。

构筑物包括道路、围墙、消防工程、钢结构管廊架工程、门卫、绿化工程等，管道沟槽包括一期及一期扩建罐区管道、二期管道等。

## 3、评估过程

### （1）收集资料及准备

根据江苏海企化工仓储股份有限公司提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行账表核对，并核对各房屋建（构）筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；查看有关建（构）筑物的工程图纸、竣工结算资料等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物、构筑物状况调查表”。

### （2）实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建（构）筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建（构）筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

### （3）评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据被评估房屋建（构）筑物的具体情况，采用重置成本法进行评估作价，并撰写有关评估说明。

## 4、评估方法

对房屋建筑物的评估根据被评估房产的特点采用重置成本法。

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。基本计算公式为：

建筑物评估值=重置价值×成新率

### （1）重置价值的确定

重置价值由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

#### ① 建筑安装工程造价（不含税）

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用预决算调整法与类比法确定建安工程造价。

预（决）算调整法：评估人员根据房产预（决）算资料套用江苏省《建筑与装饰工程计价表》（2014年）、《江苏省安装工程计价表》（2014年）、《江苏省市政工程计价表》（2014年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建价站〔2017〕8号）、《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154号）、《泰州市工程造价信息》（2017年6月）调整人工、材料和机械价差计算工程建安造价。

类比法：根据江苏省建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息、工程造价指标，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

对于水工码头建筑，评估人员根据《沿海港口水工建筑工程定额》（2004年）和《沿海港口建设工程概算预算编制规定》（2004年）确定建安工程造价。

## ② 前期及其他费用（不含税）的确定

前期及其他费用，包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

表 4-5 工程建设前期费费率表

| 序号 | 费用名称    | 取费基数 | 含税费率  | 除税费率<br>(税率<br>6%) | 取费依据             |
|----|---------|------|-------|--------------------|------------------|
| 1  | 建设单位管理费 | 建安工  | 1.08% | 1.08%              | 财政部 财建[2016]504号 |

| 序号 | 费用名称             | 取费基数   | 含税费率                      | 除税费率<br>(税率<br>6%) | 取费依据  |
|----|------------------|--------|---------------------------|--------------------|---|
|    |                  | 工程造价   |                           |                    |   |
| 2  | 勘察设计费            | 建安工程造价 | 2.58%                     | 2.43%              | 国家计委、建设部计价格(2002)10号                                  |
| 3  | 工程建设监理费          | 建安工程造价 | 1.75%                     | 1.65%              | 国家发改委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知〉》(发改价格[2007]670号) |
| 4  | 建设工程招标代理费        | 建安工程造价 | 0.10%                     | 0.10%              | 国家发展计划委员会、建设部计价格(2002)1980号                           |
| 5  | 环境影响评估费          | 建安工程造价 | 0.06%                     | 0.06%              | 国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格(2002)125号                       |
|    | <b>前期及其他费率小计</b> |        | <b>5.58%</b>              | <b>5.32%</b>       |   |
| 1  | 人防异地建设费          | 元/建筑面积 | 48元/m <sup>2</sup>        | 48元/m <sup>2</sup> | 泰价房[2003]279号   |
| 2  | 城市市政公用基础设施配套费    | 元/建筑面积 | 70元/m <sup>2</sup>        | 70元/m <sup>2</sup> | 泰高政发(2009)109号  |
|    | <b>前期及其他费用小计</b> |        | <b>118元/m<sup>2</sup></b> |                    |   |

### ③ 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，其中六个月以内贷款利率为 4.35%，一年期贷款利率为 4.35%，一年期至三年期贷款利率为 4.75%。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

### (2) 成新率

在本次评估过程中，按照建(构)筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建(构)筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

## 5、评估结果及与账面价值相比变动原因分析

### (1) 评估结果

房屋建筑物类资产账面原值 203,137,099.17 元，净值 155,140,875.50 元；评估原值（重置价值）190,706,111.94 元，评估净值 152,416,179.51 元，原值减值 12,430,987.23 元，减值率 6.12%，净值减值 2,724,695.99 元，减值率 1.76%。详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”、“构筑物及其他辅助设施评估明细表”及“管道和沟槽评估明细表”。

### (2) 与账面价值变动原因分析

#### ①房屋建筑物增值原因分析

房屋建筑物评估增值 368,663.88 元，增值率 4.24%，主要原因如下：

A. 被评估建筑物建成于 2008 年及 2013 年，随着水泥等建筑材料价格和人工工资的上涨，造成建筑物建造成本增加，因而产生房屋建筑物评估增值。

B. 账面净值是企业按照会计政策，根据规定的折旧年限提取折旧后所形成，而评估中所采用的是建筑物的经济使用年限，由于建筑物的经济使用年限均要大于会计上的折旧年限，致使采用成本法计算得出的建筑物评估净值要高于账面净值，从而产生评估增值。

#### ②构筑物及管道沟槽增减值原因分析

构筑物增值 9,529,335.51 元，增值率 9.99%，管道沟槽减值 12,622,695.38 元，减值率 24.70%，主要原因如下：

构筑物中的道路、防火墙、地坪等工程大都建成于 2009 年及 2013 年，随着水泥等建筑材料价格和人工工资的上涨，造成构筑物建造成本增加，因而产生构筑物评估增值；而工艺管道中采用的主材—不锈钢管价格较以前年度下跌幅度较大，造成建造成本减少，因而产生评估减值。

## 6、典型案例

### 案例一：行政办公楼（房屋建筑物评估明细表 序号第 1 项）

#### （一）建筑物概况

- 1、名称：行政办公楼
- 2、建筑面积：1,670.00 平方米
- 3、完工时间：2008 年 9 月
- 4、建筑结构：框架结构
- 5、层高：1 层 3.6m,二至三层 3.2m
- 6、层数：3 层
- 7、檐高：10 米
- 8、基础：钢筋混凝土条形
- 9、装修：室内公共部位花岗岩楼地面，办公室内地面为复合木地板，内墙天棚乳胶漆，轻钢龙骨石膏板吊顶，卫生间釉面砖墙面，地面为防滑地砖；铝塑板吊顶，卫生洁具齐备，外墙乳胶漆，无框钢化玻璃自动感应大门，塑钢中空玻璃推拉窗，室内门为工艺木门，屋面为现浇

钢筋混凝土四坡屋面，挤塑板保温、卷材防水，消防、通信、给排水设施齐备。

10、该房产尚未取得《房屋所有权证》。

## （二）重置价值计算

根据江苏省所规定的各类建筑取费及建筑期建设单位所支付的其他费用项目及标准，计算建筑物的重置价值。

### 1、建安工程费

以被评估建筑物的建筑图纸和预算资料为基础，按《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014年）、《江苏省安装工程计价表》（2014年）、《江苏省市政工程计价表》（2014年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建价站〔2017〕8号）、《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价[2016]154号）、《泰州市工程造价信息》（2017年6月）等规定的标准调整测算如下：

表 4-6 建筑安装工程费计算表

| 序号 | 项目名称        | 单位 | 计算公式                          | 费率(%) | 小计           |
|----|-------------|----|-------------------------------|-------|--------------|
| 1  | 分部分项工程量清单费用 | 元  |                               |       | 1,122,193.66 |
| 2  | 措施项目清单费用    | 元  |                               |       | 332,727.27   |
| 3  | 其他项目费用      | 元  |                               |       | -            |
| 4  | 规费          | 元  |                               |       | 54,268.55    |
| 5  | 税金          | 元  | $((1)+(2)+(3)+(4))*\text{费率}$ | 11    | 166,010.84   |
| 6  | 小计          | 元  | $(1)+(2)+(3)+(4)+(5)$         |       | 1,675,200.32 |
| 7  | 安装工程费用      |    |                               |       | 355,448.79   |
| 8  | 装修费用        |    |                               |       | 1,400,120.19 |
| 9  | 桩基费用        |    |                               |       | 370,106.39   |

|    |               |   |                 |  |              |
|----|---------------|---|-----------------|--|--------------|
| 10 | 建筑安装工程造价(不含税) | 元 | (11)/费率         |  | 3,424,212.33 |
| 11 | 建筑安装工程造价(含税)  | 元 | (6)+(7)+(8)+(9) |  | 3,800,875.69 |

2、工程建设前期费用：按建安工程造价（含税）的 5.58% 和 5.32% 计算，则：

$$\text{工程建设前期费用（含税）} = 3,800,875.69 \times 5.58\% = 212,088.86 \text{（元）}$$

$$\text{工程建设前期费用（不含税）} = 3,800,875.69 \times 5.32\% = 202,206.59 \text{（元）}$$

3、工程建设其他费用：该房屋尚未办理房产证，该费用不计取。

4、资金成本

考虑到企业合理的建设期为 2 年，假设在建设期内建设资金均匀投入，贷款利率按 1~3 年期人民币贷款利率 4.75% 计取资金成本：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (3,800,875.69 + 212,088.86 + 0) \times 2 \times 4.75\% \times 50\% \\ &= 190,615.82 \text{（元）} \end{aligned}$$

5、重置价值

重置价值（不含税）=建安工程造价（不含税）+前期费用（不含税）+相关费用+资金成本

$$\begin{aligned} &= 3,424,212.33 + 202,206.59 + 0 + 190,615.82 \\ &= 3,817,034.74 \text{（元）} \end{aligned}$$

取整到百位为 3,817,000.00 元。

（三）成新率计算

该房屋经济使用年限为 60 年，至评估基准日已使用 8.75 年，评估人员通过现场勘察发现，该房屋地基基础无不均匀沉降，承重构件完好坚固，墙体无腐蚀损坏，节点牢固，屋面防水隔热完好未见渗漏，门窗开关灵活，玻璃五金、油漆有光泽，外粉饰完好，稍有裂缝，内

粉饰完好无裂缝，顶棚及楼面板平整完好，细木装修一般，上下水通畅，各器具完好零件设备无损，照明线路装置完好，牢固绝缘良好，中央空调、消防正常使用，预计该房屋尚可使用 51 年，则：

$$\text{成新率} = 51 \div (8.75 + 51) \times 100\% = 85\%$$

#### （四）评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 3,817,000.00 \times 85\% \\ &= 3,244,450.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

### 案例二：钢结构管廊架工程（构筑物评估明细表 序号第 53-3 项）

#### （一）构筑物概况

钢结构管廊架工程为二期工程同期建造，钢筋混凝土现浇结构，于 2013 年 5 月竣工。

#### （二）重置价值计算

根据江苏省所规定的各类建筑取费及建筑期建设单位所支付的其他费用项目及标准，计算构筑物的重置价值。

##### 1、建安工程费

以被评估构筑物的建筑图纸和预算资料为基础，按《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014 年）、《江苏省安装工程计价表》（2014 年）、《江苏省市政工程计价表》（2014 年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建价站〔2017〕8 号）、《省住房城乡建设厅

关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价[2016]154号）、《泰州市工程造价信息》（2017年6月）等规定的标准调整测算如下：

表 4-7 建筑安装工程费计算表

| 序号 | 项目名称          | 单位 | 计算公式                 | 费率(%) | 小计           |
|----|---------------|----|----------------------|-------|--------------|
| 1  | 分部分项工程量清单费用   | 元  |                      |       | 7,130,616.57 |
| 2  | 措施项目清单费用      | 元  |                      |       | 654,354.11   |
| 3  | 其他项目费用        | 元  |                      |       | -            |
| 4  | 规费            | 元  |                      |       | 290,379.41   |
| 5  | 税金            | 元  | ((1)+(2)+(3)+(4))*费率 | 11    | 888,288.51   |
| 6  | 小计            | 元  | (1)+(2)+(3)+(4)+(5)  |       | 8,963,638.60 |
| 7  | 建筑安装工程造价(不含税) | 元  | (6)/费率               |       | 8,075,350.09 |
| 8  | 建筑安装工程造价(含税)  | 元  | (6)                  |       | 8,963,638.60 |

2、工程建设前期及其他费用：按建安工程造价（含税）的 5.58% 和 5.32% 计算，则：

工程建设前期费用（含税）=8,963,638.60×5.58%=500,171.03（元）

工程建设前期费用（不含税）=8,963,638.60×5.32%=476,865.57（元）

### 3、资金成本

考虑到企业合理的建设期为 2 年，假设在建设期内建设资金均匀投入，贷款利率按 1~3 年期人民币贷款利率 4.75% 计取资金成本：

资金成本=（8,963,638.60+500,171.03）×2×4.75%×50%

=449,530.96（元）

### 4、重置价值

重置价值（不含税）=建安工程造价（不含税）+前期费用（不含税）+资金成本

$$=8,075,350.09+476,865.57+449,530.96$$

$$=9,001,746.62 \text{ (元)}$$

取整到百位为 9,001,700.00 元。

### (三) 成新率计算

钢结构管廊架工程为钢筋混凝土结构，经济使用年限为 50 年，至评估基准日已使用 4.17 年，评估人员通过现场勘察发现钢结构管廊架使用正常，未见明显锈蚀，维护保养尚可，考虑尚可使用 46 年，则：

$$\text{成新率} = 46 \div (4.17 + 46) \times 100\% = 92\%$$

### (四) 评估值

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$=9,001,700.00 \times 92\%$$

$$=8,281,564.00 \text{ (元)}$$

## 案例三：工艺管线安装工程（管道和沟槽评估明细表 序号第

### 4-1 项）

#### （一）管道概况

- 1、名称：工艺管线安装工程
- 2、建筑结构：钢结构，H 型钢 350\*300\*20
- 3、管廊管架高：4.5-5.5 米
- 4、宽度：15 米
- 5、管径：Ø22~Ø219
- 6、基础：钢筋混凝土预埋铁件
- 7、工程类别：安装工程一类

## (二) 重置价值计算

根据江苏省所规定的各类建筑取费及建筑期建设单位所支付的其他费用项目及标准，计算管道的重置价值。

### 1、建安工程费

以被评估管道的建筑图纸和竣工资料为基础，按《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014年）、《江苏省安装工程计价表》（2014年）、《江苏省市政工程计价表》（2014年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建价站〔2017〕8号）、《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价[2016]154号）、《泰州市工程造价信息》（2017年6月）等规定的标准调整测算如下：

#### (1) 建筑工程

表 4-8 工业管道工程费计算表

| 序号 | 项目名称          | 单位 | 计算公式                          | 费率(%) | 小计                   |
|----|---------------|----|-------------------------------|-------|----------------------|
| 1  | 分部分项工程量清单费用   | 元  |                               |       | 9,841,345.28         |
| 2  | 措施项目清单费用      | 元  |                               |       | 608,181.11           |
| 3  | 其他项目费用        | 元  |                               |       |                      |
| 4  | 规费            | 元  |                               |       | 294,676.64           |
| 5  | 税金            | 元  | $((1)+(2)+(3)+(4))*\text{费率}$ | 11    | 1,181,862.33         |
| 6  | 小计            | 元  | $(1)+(2)+(3)+(4)+(5)$         |       | 11,926,065.37        |
| 7  | 建筑安装工程造价(不含税) | 元  | <b>(6)/费率</b>                 |       | <b>10,744,203.04</b> |
| 8  | 建筑安装工程造价(含税)  | 元  | <b>(6)</b>                    |       | <b>11,926,065.37</b> |

2、工程建设前期及其他费用：按建安工程造价（含税）的 5.58% 和 5.32% 计算，则：

工程建设前期费用(含税)=11,926,065.37×5.58%=665,474.45(元)

工程建设前期费用(不含税)=11,926,065.37×5.32%=634,466.68(元)

### 3、资金成本

考虑到企业合理的建设期为 2 年,假设在建设期内建设资金均匀投入,贷款利率按 1~3 年期人民币贷款利率 4.75% 计取资金成本:

资金成本=(11,926,065.37+665,474.45)×2×4.75%×50%  
=598,098.14(元)

### 4、重置价值

重置价值(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期费用(不含税)+资金成本

=10,744,203.04+634,466.68+598,098.14  
=11,976,767.86(元)

取整到百位为 11,976,800.00 元。

### (三)成新率计算

该管道经济使用年限为 30 年,至评估基准日已使用 4.17 年,评估人员通过现场勘察发现该管道面层无破损、锈蚀现象,焊缝完好、油漆完好,综合考虑该管道尚可使用 26 年,则:

成新率=26÷(4.17+26)×100%≈86%

### (四)评估值

评估值=重置价值×成新率  
=11,976,800.00×86%  
=10,300,048.00(元)

## （二）设备类资产

### 1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产是江苏海企化工仓储股份有限公司申报的机器设备、车辆和电子设备。账面原值 270,196,423.17 元，账面净值 188,972,343.78 元。

### 2、设备概况

本次委估的机器设备主要有：一期 44 台储罐、二期 28 台储罐、乙二醇冷冻机组、废气治理工程设备、高压柜以及各类化工管等。上述生产设备多为国内生产厂家生产，大部分安装投用于 2008 年之后，企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养、定期大修及更换易损件，管理制度完善，设备档案齐全，可满足正常生产和使用的需要。以上机器设备均正常使用。

运输车辆主要有：别克君威轿车、雪佛兰轿车、别克小型客车、江铃全顺轻型客车、桑塔纳轿车、宇通客车、奥迪轿车、大众轿车本田思威牌汽车各一辆，所有车辆使用正常。

电子设备主要有：空调、打印机、电脑、防爆对讲机、健身器材以及办公家具等，均正常使用。

### 3、评估过程

#### （1）清查核实

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

②针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

③根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## （2）评估作价

在实施了上述调查和勘察的基础上，按照评估目的确定价值类型，根据被评估设备的具体情况，开展了市场询价工作、选择评估方法、进行评定估算。

## （3）评估汇总和报告

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，并撰写有关说明。

#### 4、评估方法

根据持续使用假设，结合被评估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估主要采用重置成本法。基本计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

##### (1) 机器设备及电子设备

###### ① 重置全价的确定

对价值量较大设备的重置全价，主要由设备购置价（非标设备现行价格）、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等构成；对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置价值，参照现行市场购置价格或非标设备现行价格确定。

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 工程建设其它费用 + 资金成本 - 增值税可抵扣金额

###### A、设备购置价的确定

设备购置价主要通过向生产厂家和代理商询价确定，或参考近期同类设备的合同价格确定。不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2017 年机电产品价格信息、网上询价、指数调整以及不同规模生产线对比分析，综合确定其购置价来确定其购置费。

###### B、设备运杂费的确定

运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同

运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

#### C、安装调试费的确定

依据《资产评估常用方法与参数手册》（2011版）等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

#### D. 设备基础费的确定

对于大型装置设备，购买后安装时需固定基础方能投入使用，按照设备的特点，含税设备购置价为基础，按不同基础费率计取。

#### E、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

#### F、资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息，根据合理工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按建设期均匀投入考虑。

#### G、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费等其他费用 × 相应增值税率 / (1 + 相应增值税率)

#### ②成新率的确定

本次评估设备采用年限法确定成新率。其公式如下：

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

### ③评估值的确定

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

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

## (2) 运输车辆

### ①重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等  
-可抵扣增值税

A、现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B、车辆购置税按国家相关规定计取；

C、新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取；

D、可抵扣增值税为车辆现行不含税购置价的 17%。

### ②成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法孰短确定成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \\ \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对被评估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 5、评估结果及与账面价值相比变动原因分析

### (1) 设备评估结果

纳入本次评估设备类资产账面原值 270,196,423.17 元, 净值 188,972,343.78 元, 评估原值 224,051,970.00 元, 净值 169,803,249.70 元, 原值减值 46,144,453.17 元, 减值率 17.08%, 净值减值 19,169,094.08 元, 减值率 10.14%。

### (2) 与账面价值相比变动原因分析

①被评估单位机器设备中金额比例较大的是 72 台一期及一期扩建的储罐, 主材为不锈钢和碳钢, 价格较以前年度下跌幅度较大, 导致评估原值减值。

②车辆、电子设备市场价格整体呈下降趋势, 导致该类资产评估原值增值不大或减值, 而其会计折旧年限短于经济使用年限, 则评估净值增值。

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

## 6、评估案例

## 案例一：1701 储罐（固定资产—机器设备评估明细表序号 53）

### （1）设备概况

生产厂家：中建安装工程有限公司（原中建工业设备安装有限公司）

设计单位：南京医药化工设计研究院

储罐形式：自支撑拱顶

工作压力：-490 ~ 5880Pa

工作温度：40℃

启用日期：2013年5月

账面原值：8,438,366.95元

账面净值：6,833,153.72元

该油罐由南京医药化工设计研究院设计，中建安装工程有限公司施工建造，符合HG/T20583-2011《钢制化工容器结构设计规定》等标准规范。

详细技术参数如下：

公称容积：13000m<sup>3</sup>

计算容器：14830 m<sup>3</sup>

储罐型式：自支撑拱顶

金属质量：319600Kg

储罐内径/罐壁高度：28750/22850MM

设备材质：Q345R/Q235B

储存介质：石脑油

## (2) 重置价值的确定

以江苏海企化工仓储有限公司提供的由江苏经纬工程投资造价咨询事务所有限公司出具的工程结算书及竣工结算图等资料为基础，竣工结算资料为基础并套用《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014)、《江苏省建设工程费用定额》(2014)、《关于“营改增”实施后调整江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154号)等，并依据《泰州市建筑工程总站信息价》(2017年6月份)，调整材料价差和人工、机械，测算过程如下：

重置价值=制作成本+其他费用+资金成本

### ①制作成本

1701储罐的制作成本见下表：

表 4-9 制作成本计算表

| 序号 | 项目名称                 | 单位       | 计算公式                  | 费率(%) | 小计                  |
|----|----------------------|----------|-----------------------|-------|---------------------|
| 一  | 储罐制作安装工程             |          |                       |       |                     |
| 1  | 分部分项工程量清单费用          | 元        |                       |       | 1,937,598.95        |
| 2  | 措施项目清单费用             | 元        |                       |       | 29,063.98           |
| 3  | 其他项目费用               | 元        |                       |       |                     |
| 4  | 规费                   | 元        |                       |       | 57,426.55           |
| 5  | 税金                   | 元        | ((1)+(2)+(3)+(4))*费率  | 11    | 222,649.84          |
| 6  | 小计                   | 元        | (1)+(2)+(3)+(4)+(5)   |       | 2,246,739.32        |
| 7  | 甲供材总价(不含税)           |          | 3,138.46 元/吨(不含税主材单价) | 17    | 1,003,052.31        |
| 8  | 甲供材总价(含税)            |          | 3,672.00 元/吨(含税主材单价)  |       | 1,173,571.20        |
| 9  | <b>建筑安装工程造价(不含税)</b> | <b>元</b> | <b>(6)/费率+(7)</b>     |       | <b>3,027,141.79</b> |
| 10 | <b>建筑安装工程造价(含税)</b>  | <b>元</b> | <b>(6)+(8)</b>        |       | <b>3,420,310.52</b> |
| 二  | 储罐基础                 |          |                       |       |                     |
| 1  | 分部分项工程量清单费用          | 元        |                       |       | 2,419,739.59        |
| 2  | 措施项目清单费用             | 元        |                       |       | 75,011.93           |
| 3  | 其他项目费用               | 元        |                       |       |                     |
| 4  | 规费                   | 元        |                       |       | 95,548.98           |
| 5  | 税金                   | 元        | ((1)+(2)+(3)+(4))*费率  | 11    | 284,933.06          |
| 6  | 小计                   | 元        | (1)+(2)+(3)+(4)+(5)   |       | 2,875,233.56        |

| 序号 | 项目名称          | 单位 | 计算公式   | 费率(%) | 小计           |
|----|---------------|----|--------|-------|--------------|
| 7  | 建筑安装工程造价(不含税) | 元  | (6)/费率 |       | 2,590,300.50 |
| 8  | 建筑安装工程造价(含税)  | 元  | (6)    |       | 2,875,233.56 |
| 三  | 制作成本合计(不含税)   |    |        |       | 5,617,442.29 |
| 四  | 制作成本合计(含税)    |    |        |       | 6,295,544.08 |

## ②其他费用

其他费用(含税) =  $6,295,544.08 \times 5.58\% = 351,291.36$  (元)

其他费用(不含税) =  $6,295,544.08 \times 5.32\% = 334,922.95$  (元)

## ③资金成本

考虑到企业合理的建设期为2年,假设在建设期内建设资金均匀投入,贷款利率按1~3年期人民币贷款利率4.75%计取资金成本:

资金成本 = (含税制作成本 + 工程建设其他费用)  $\times$  贷款利率  $\times$  建设工期  $\times 50\%$

=  $(6,295,544.08 + 351,291.36) \times 4.75\% \times 2 \times 50\% = 315,724.68$  (元)

## ④重置价值

重置价值(不含税) = 制作成本(不含税) + 工程建设其他费用(不含税) + 资金成本

=  $5,617,442.29 + 334,922.95 + 315,724.68 = 6,268,089.92$  (元)

取整到百位为6,268,100.00元。

## (3)成新率的确定

该设备企业于2013年5月安装完毕投入使用,至评估基准日已累计运行4.17年。另外依据该类设备行业情况,以及该设备的实际情况,确定该设备尚可使用26年,则:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)

×100%

=26 / (4.17+26) ×100%

≈86%

#### (4) 评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

=6,268,100.00×86%

=5,390,566.00 (元)

### 案例二：奥迪轿车（固定资产—车辆评估明细表序号 9）

#### (1) 基本概况

资产名称：奥迪轿车

生产厂家：一汽大众

购入日期：2014年9月

启用日期：2014年9月

牌照号：苏M26926

已行驶里程：160000公里

账面原值：398,096.39 元

账面净值：190,091.08 元

#### (2) 主要技术参数

表4-10 车辆参数表

| 序号 | 项 目   | 技术参数   |
|----|-------|--------|
| 1  | 座位数   | 5 个    |
| 2  | 整备质量  | 1800kg |
| 3  | 长     | 5150mm |
| 4  | 宽     | 1874mm |
| 5  | 高     | 1445mm |
| 6  | 轴距    | 3012mm |
| 7  | 前轮距   | 1627mm |
| 8  | 后轮距   | 1618mm |
| 9  | 燃油箱容积 | 75L    |
| 10 | 排量    | 2498mL |

| 序号 | 项 目      | 技术参数           |
|----|----------|----------------|
| 11 | 最大功率-功率值 | 140kW          |
| 12 | 最大功率-转速  | 6000r/min(rpm) |
| 13 | 最大扭矩-扭矩值 | 320Nm          |
| 14 | 最大扭矩-转速  | 4100r/min(rpm) |

经现场勘察，确认该辆小型客车至评估基准日已使用2.7年，累计行驶160000公里，该车主要在路况较好的市区运行。维护保养状况良好。目前，该车行驶中各项性能参数正常，未发生过重大事故，正处于其较佳状态。

评估人员在企业相关人员的陪同下，对该车进行现场勘察，发现该车车身外观视觉较好，未见损伤，整车无视角倾斜，未见色差；各部接缝、车身线形匀称；仪表显示齐全，功能完整；内饰、座椅较新；各控制按钮、开关齐全有效；发动机运转工作平稳无噪音，变速器换挡轻快，传动系统工作平稳，各部工作噪音较小，转向操控轻便、准确，制动停驶距离感觉良好、及时，车轮悬挂系统工作正常，乘坐舒适，行驶噪音较小，无行驶跑偏现象；空调压缩机工作正常。

### （3）重置价值的确定

①现行市价：经向汽车销售部门咨询和网上查询，得知该种型号乘用车于评估基准日属于还有生产的车型，销售价格为386,550.00元（含增值税）。

②车辆购置附加税：取不含增值税车价的10%

③牌照及其它费用取300元

④重置价值=不含税购置价+购置价/1.17×10%+其他费用

$$=386,550.00/1.17+386,550.00/1.17\times 10\%+300$$

$$=363,700.00 \text{ (元)}$$

#### (4) 成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法孰低确定成新率，即：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

该车已行驶里程为 160000 公里，规定行驶里程 60 万公里，则：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - 160000 \div 600000) \times 100\% \approx 73\%$$

该车经济使用年限为 15 年，截至评估基准日，该车已使用 2.7 年，则：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 2.7 \div 15) \times 100\% \approx 82\%$$

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

$$= \text{Min}(82\%, 73\%) = 73\%$$

经评估人员现场勘察该汽车使用情况，并结合使用年限法和行驶里程数成新率，确定该车成新率为 73%。

#### (5) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$= 363,700.00 \times 73\%$$

$$= 265,501.00 \text{ (元)}$$

#### 案例三：海尔冷柜 SC-276(固定资产—电子设备评估明细表序号 1178)

设备名称：                  **海尔冷柜**

规格型号：                  **SC-276**

生产厂家：                  **海尔**

|       |            |
|-------|------------|
| 购置日期: | 2013年7月    |
| 启用日期: | 2013年7月    |
| 账面原值: | 2,188.03元, |
| 帐面净值: | 559.78元    |

(1) 设备技术参数

产品规格: 600\*615\*1800

颜色: 透明

冷藏室容积: 316L

日耗电量: 1.15KW

温控方式: 机械控温

制冷剂: R600a

(2) 重置价值的确定

经由网上询价, 得知该型号冰柜于评估基准日属于在售款型, 其不含税销售价格为2,100.00元, 即重置价值。

(3) 成新率的确定

该冰柜于2013年7月开始启用, 使用3.92年左右, 经济使用年限8年, 预计还可以使用4年, 则:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)

×100%

=4 / (3.92+4) ×100%

≈51%

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{单台重置价值} \times \text{数量} \times \text{成新率} \\ &= 2,100.00 \times 1 \times 51\% \\ &= 1,071.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

#### 四、在建工程评估技术说明

在建工程账面值 1,495,627.02 元，主要为防腐项目及递延收益项目。

评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证等，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。考虑合理工期在半年左右，资金成本以账面发生成本乘以 6 个月以内贷款利率并考虑均匀投入进行计算，确定评估值。部分在固定资产评估已考虑的资产评估为零。

在建工程评估值 788,463.76 元，评估减值 707,163.26 元，减值率 47.28%，系部分在固定资产评估已考虑资产评估为零，导致评估减值。

#### 五、无形资产评估技术说明

##### (一) 土地使用权

土地使用权共三宗，为工业出让用地，原始入账价值 25,866,582.00 元，账面净值 21,592,777.58 元。

##### 1、评估对象描述

江苏海企化工仓储股份有限公司拥有的被评估土地三宗均位于泰州市高港区永安洲工业园核心港区，土地使用权类型为出让，土地登记用途为工业用地，土地使用权面积合计 175,591.00 平方米。

### (1) 土地登记状况

被评估宗地的编号、宗地名称、宗地位置、面积、用途、地号、土地使用权类型、土地等级等国有土地使用证土地登记状况详见下表：

表 4-11 评估基准日国有土地使用权一览表

| 序号 | 宗地名称   | 土地使用者          | 位置              | 用途 | 土地级别 | 土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地使用权类型 | 国有土地使用证编号               | 地号                  | 图号          | 土地终止日期    |
|----|--------|----------------|-----------------|----|------|------------------------|---------|-------------------------|---------------------|-------------|-----------|
| 1  | 一期土地   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 高港区永安洲镇建桥路南侧    | 工业 | 工业六级 | 96,759.00              | 出让      | 泰州国用(2014)第 808 号       | 321203100206GB00026 | -           | 2056/2/15 |
| 2  | 二期土地 B | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 高港区永安洲镇疏港一路 1 号 | 工业 | 工业六级 | 73,466.00              | 出让      | 苏(2017)泰州不动产第 0026145 号 |                     |             | 2061/5/1  |
| 3  | 二期土地 A | 江苏海企化工仓储有限公司   | 高港区永安洲镇建桥路南侧    | 工业 | 工业六级 | 5,366.00               | 出让      | 泰州国用(2014)第 1188 号      | 321203100206GB00033 | 68.50-89.75 | 2061/5/1  |

### (2) 土地权利状况

评估对象的土地所有权属于国家所有，系土地使用者江苏海企化工仓储股份有限公司通过出让方式合法取得土地使用权。如下表：

表 4-12 宗地权利状况一览表

| 序号 | 宗地名称 | 土地使用权人 | 土地终止日期 | 批准使用年限 | 已使用年限 | 剩余使用年限 (年) | 国有土地使用证编号 | 土地所有权 | 他项权利状况 |
|----|------|--------|--------|--------|-------|------------|-----------|-------|--------|
|    |      |        |        |        |       |            |           |       |        |

|   |        |                |           |      |       |       |                          |    |   |
|---|--------|----------------|-----------|------|-------|-------|--------------------------|----|---|
| 1 | 一期土地   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2056/2/15 | 50 年 | 11.35 | 38.65 | 泰州国用(2014)第 808 号        | 出让 | 无 |
| 2 | 二期土地 B | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2061/5/1  | 50 年 | 6.13  | 43.87 | 苏(2017)泰州不动产权第 0026145 号 | 出让 | 无 |
| 3 | 二期土地 A | 江苏海企化工仓储有限公司   | 2061/5/1  | 50 年 | 6.13  | 43.87 | 泰州国用(2014)第 1188 号       | 出让 | 无 |

根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，被评估一期、二期土地来源合法，产权清楚，二期土地 A 因企业改制至今未更名。

### (3) 土地利用状况

评估基准日时评估对象主要地上建筑物状况见下表：

表 4-13 评估对象地上建筑物状况表

| 宗地编号 | 建筑物名称 | 建筑面积(㎡)         | 房产证号                     | 备注 |
|------|-------|-----------------|--------------------------|----|
| 1    | 综合楼   | 1,025.14        | 苏(2017)泰州不动产权第 0026145 号 |    |
| 2    | 空压制冷站 | 320.43          | 苏(2017)泰州不动产权第 0026145 号 |    |
| 3    | 行政办公楼 | 1,670.00        | 无                        |    |
| 4    | 生活楼   | 990.00          | 无                        |    |
| 合 计  |       | <b>4,899.39</b> |                          |    |

## 2、地价影响因素分析

### (1) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

#### A、地理位置

江苏省泰州市地处江苏省中部、长江下游北岸，西面连接扬州市、东北毗邻盐城市、东面紧依南通市、南面与苏州、无锡、常州市以及镇江市所辖扬中市隔江相望。区位优势，有着良好的资源条件

和经济基础。东西承接上海、南京两大经济圈，南北联接苏南、苏北两大经济板块，处于沿海与沿江“T”型国家级产业带结合部，兼有沿海和沿江双重地域优势，是长江三角洲经济圈中工业发达、商贸繁荣的 15 座城市之一。

### B、自然环境

泰州土地蕴含着丰富的自然资源、生物资源和矿产资源。地级泰州市组建以来，全市国民经济和社会事业取得了长足发展。泰州是闻名遐迩的传统鱼米之乡，是国家重点粮、棉、蔬菜和水产品生产基地。以无公害大米为主的绿色食品基地被联合国环境署认定为“全球 500 佳”，以香葱为代表的脱水蔬菜产量全国第一，“大佛指”银杏是昆明世博会指定的唯一无公害白果，被誉为“长江三鲜”的刀鱼、鲥鱼、河豚蜚声中外、名满天下。泰州地热矿泉水资源丰富，地热水埋深 650—1500 米，水温 54℃—68℃，含有对人体有益的碘、溴、锶等微量元素，尚处于待开发阶段。

### C、交通环境

泰州水陆交通便捷，区位优势明显。苏中入江达海的 5 条重要航道在此交汇，是沿海与长江“T”型产业带结合部。以国家一类开放口岸——泰州港为主体的内河港口群初具规模，万吨级以上泊位 5 个，泰州港集装箱码头年吞吐能力达到 10 万吨标箱。泰州引江河集引、排、航等功能于一体，被誉为“中国的莱茵河”。江阴大桥使长江天堑变通途，是泰州与上海、苏南的快速通道。328 国道、宁通高速公路、广靖高速公路、宁靖盐高速公路、京沪高速公路以及新长（新沂——长兴）

铁路、宁启（南京——启东）铁路在泰州境内纵横交错。泰州城市面貌日新月异。古泰州城与水紧密相连，城内外水网密布，街渠相依，形成了以稻河为南北长轴，两座城池为其双翼，外城河与城内的玉带河交错环绕，水绕城、城抱水、街河并行、水城一体的城市格局，因其形似凤凰，泰州又有凤凰城之别称。

## （2）区域因素

影响待估宗地工业用地地价的主要区域因素有：交通条件、产业集聚规模、生活及公用服务设施配套条件、基础设施、环境条件、规划条件及基准地价水平等。

1997年8月，国务院批准设立泰州市高港区，时辖7个乡镇（永安洲、田河、口岸、刁铺、许庄、白马、野徐）。2008年区划调整，辖口岸、刁铺、许庄3个街道及永安洲、野徐、白马3个镇，代管泰兴市胡庄镇、姜堰市大泗镇及两市部分行政村，野徐镇2个村、白马镇1个村划归泰州市周山河街区代管。2009年区划调整，辖口岸、刁铺、许庄3个街道及永安洲、白马、胡庄、大泗4个镇，许庄街道2个村划给野徐镇，调整后的野徐镇及刁铺街道部分村组划归泰州经济开发区代管。

高港区是泰州市区的南大门，是中国人民解放军海军诞生地。设有省级高新技术产业园。境内有长江港口泰州港和南水北调枢纽工程引江河，有国电电厂及在建中的泰州长江大桥，有G2京沪高速、G40京陕高速、S336省道穿境，水陆交通便捷。全区有以花卉苗木、特水养殖为龙头的农业生产基地，形成物流、化工、医药、船舶、机电、

食品六个产业群，境内有扬子江药业、梅兰化工、海企仓储、益海粮油、口岸船舶、永盛包装、奔仙睡衣等知名企业。

### (3) 个别因素

评估对象评估所设定基础设施状况见下表：

表 4-14 评估对象个别因素条件说明表

| 宗地编号 | 宗地位置状况        | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 宗地形状      | 地形及地质条件     | 规划限制条件 | 宗地内基础设施配套程度       |
|------|---------------|-----------------------|-----|-----------|-------------|--------|-------------------|
| 1    | 高港区永安洲镇建桥路南侧  | 96,759.00             | -   | 近似梯形，规则一般 | 地质条件良好，地势平坦 | 无      | 红线外“六通”，红线内“六通一平” |
| 2    | 高港区永安洲镇疏港一路1号 | 73,466.00             |     | 近似梯形，规则一般 | 地质条件良好，地势平坦 | 无      | 红线外“六通”，红线内“六通一平” |
| 3    | 高港区永安洲镇建桥路南侧  | 5,366.00              | -   | 近似矩形，不规则  | 地质条件良好，地势平坦 | 无      | 红线外“六通”，红线内“六通一平” |

### 3、地价定义

根据被评估单位提供的资料及现场查勘，评估对象土地登记用途、评估设定用途、评估设定年限；评估对象实际开发程度、评估设定开发程度等详见表《评估对象地价定义一览表》。

故本次评估设定的土地开发程度指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况。

故评估对象的评估价格是指在上述设定的用途、开发程度及土地使用年限条件下，于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的土地使用权价格。

地价定义详细情况见下表：

表 4-15 评估对象地价定义一览表

| 宗地编号 | 位置            | 评估基准日的实际用途(登记用途) | 评估设定的用途 | 评估设定使用年限(年) | 评估基准日的实际开发程度      | 评估设定的开发程度       |
|------|---------------|------------------|---------|-------------|-------------------|-----------------|
| 1    | 高港区永安洲镇建桥路南侧  | 工业用地             | 工业用地    | 38.65       | 红线外“六通”，红线内“六通一平” | 红线外“六通”，红线内“平整” |
| 2    | 高港区永安洲镇疏港一路1号 | 工业用地             | 工业用地    | 43.87       | 红线外“六通”，红线内“六通一平” | 红线外“六通”，红线内“平整” |

| 宗地<br>编号 | 位置               | 评估基准日的实际<br>用途(登记用途) | 评估设定的<br>用途 | 评估设定使用<br>年限(年) | 评估基准日的实际开发<br>程度      | 评估设定的开发<br>程度       |
|----------|------------------|----------------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| 3        | 高港区永安洲镇<br>建桥路南侧 | 工业用地                 | 工业用地        | 43.87           | 红线外“六通”，红线内<br>“六通一平” | 红线外“六通”，红<br>线内“平整” |

#### 4、评估方法与评估过程

##### (1) 评估方法的选择

根据评估人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

一是评估人员取得了估价对象所在区域土地取得成本和开发成本方面的资料，因此适宜选用成本逼近法进行评估；

二是估价对象所在区域近年有类似的交易案例，因此适宜采用市场比较法进行评估。

综上所述，本次估价采用成本逼近法、市场比较法进行评估。

##### (2) 评估过程-----以编号 1 宗地为例

###### 1) 市场比较法评估

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将被评估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出被评估土地的评估时地地价的方法。

市场比较法评估的基本公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：

V: 被评估宗地使用权价值;

V<sub>B</sub>: 比较案例价格;

A: 被评估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B: 被评估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 被评估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D: 被评估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

### ①比较案例的选取

根据前述的影响因素分析,被评估宗地处在泰州市高港区永安洲工业园核心港区,宗地用途为工业用地,因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个工业用地交易样本为比较案例,以市场比较法进行比较修正确定被评估宗地比准地价。经调查,本次评估宗地 1 选取以下三个样本为宗地的比较案例:

表 4-16 宗地比较案例一览表

| 编号 | 位置                      | 土地用途 | 交易方式 | 不含增值税土地单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 交易时间       | 剩余使用年限 | 面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|-------------------------|------|------|----------------------------------|------------|--------|----------------------|
| A  | 永安洲镇盘头中沟南侧、<br>电厂路东侧地块  | 工业   | 挂牌   | 413                              | 2017 年 6 月 | 50     | 118,119.00           |
| B  | 永安洲镇龙凤堂西路南<br>侧、电厂路东侧地块 | 工业   | 挂牌   | 413                              | 2017 年 6 月 | 50     | 127,313.00           |
| C  | 永安洲镇龙凤堂东路南<br>侧、盛园路西侧地块 | 工业   | 挂牌   | 412                              | 2017 年 6 月 | 50     | 154,760.00           |

### ②比较因素选择

指数表中各项因素指数制定说明如下:

A. 交易期日: 根据地价指数, 确定交易期日修正系数;

B. 交易情况: 主要指买卖双方的身份、心理、对交易标的物市值的了解以及受其他因素影响等各种状态;

C. 区域因素: 主要有地理位置和繁华程度, 基础设施完善程度、公共配套设施完善程度、交通便捷程度和环境优劣度等;

D. 个别因素: 主要指临街状况、宗地形状、容积率、土地面积、目前规划限制、地质和地形条件等;

### ③编制比较因素条件说明表

根据被评估宗地和比较案例的各因素条件, 列表如下:

表 4-17 被评估宗地与案例比较因素条件说明表

| 比较因素        | 评估对象          | 案例 A               | 案例 B                | 案例 C                |
|-------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 交易价格(元/平方米) | 待估            | 413                | 413                 | 412                 |
| 位置          | 高港区永安洲镇建桥桥路南侧 | 永安洲镇盘头中沟南侧、电厂路东侧地块 | 永安洲镇龙凤堂西路南侧、电厂路东侧地块 | 永安洲镇龙凤堂东路南侧、盛园路西侧地块 |
| 土地用途        | 工业            | 工业                 | 工业                  | 工业                  |
| 交易日期        | 估价基准日         | 2017 年 6 月         | 2017 年 6 月          | 2017 年 6 月          |
| 交易情况        | 正常            | 正常                 | 正常                  | 正常                  |
| 土地使用年期      | 38.65         | 50.00              | 50.00               | 50.00               |
| 交易方式        |               | 挂牌出让               | 挂牌出让                | 挂牌出让                |
| 区域因素        | 土地级别          | 六级                 | 六级                  | 六级                  |
|             | 产业集聚度         | 产业集聚度良             | 产业集聚度良              | 产业集聚度良              |
|             | 基础设施状况        | 六通一平, 基础设施保障率好     | 六通一平, 基础设施保障率好      | 六通一平, 基础设施保障率好      |
|             | 区域土地利用方向      | 工业                 | 工业                  | 工业                  |
|             | 交通便捷度         | 交通便捷度优             | 交通便捷度优              | 交通便捷度优              |
|             | 环境状况          | 无污染                | 无污染                 | 无污染                 |
| 个别因素        | 宗地形状          | 规则一般               | 较不规则                | 规则一般                |
|             | 临路状况          | 单面临路, 临长江          | 单面临路                | 单面临路                |
|             | 宗地面积          | 96,759.00          | 118,119.00          | 127,313.00          |
|             | 容积率           |                    |                     |                     |
|             | 地基承载力及洪水淹没因素  | 较好                 | 较好                  | 较好                  |
|             | 地形坡度          | 平坦                 | 平坦                  | 平坦                  |

#### ④编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

##### A、规划用途修正

以待估宗地的规划用途为标准，待估宗地规划用途与比较案例条件一致，不需进行修正。

##### B、交易期日修正

待估宗地交易期日与比较案例交易期日一致，不需进行修正。

##### C、土地等级修正

根据待估宗地和比较案例的具体位置及土地级别图，确定比较案例和待估宗地所在土地级别和基准地价。比较案例与待估宗地的土地等级一致，不需进行土地等级修正。

##### D、交易情况修正

以待估宗地的条件为标准，待估宗地条件与比较案例条件一致，不需进行修正。

##### E、区域及个别因素修正

###### a、区域因素

###### I、产业聚集度修正指数

将待估宗地所处区域的产业聚集度分为好、良、一般、较差、差五个等级，将待估宗地指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

###### II、基础设施完善程度修正指数

将待估宗地所处区域的基础设施分为七通、六通、五通、四通、三通、未达三通六个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

### III、区域土地利用方向修正指数

将宗地所处区域生活服务设施分为一致、基本一致、一般、较不一致、不一致五个等级，将待估宗地指数定为 100，每上升或下降一级，因素修正指数增加或减少 2%。

### IV、交通便捷程度修正

按照区域内公交车、地铁等的通达程度，将交通便捷程度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，将待估宗地指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数上升或下降 2%。

### V、环境质量指数

将环境质量分为环境优良、环境较优、基本无污染、环境污染较重、环境污染严重五个等级，将待估宗地环境质量指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### b、个别因素

##### I、临路状况指数

将宗地临路条件分为四面临街、三面临街、二面临街、一面临街、临支路或不临街五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 2%，被评宗地一面临 436 米长江岸线，因素修正指数上升 15%。

##### II、规划容积率指数

由于规划容积率大小对地价影响不大，故此次对容积率不进行修正。

##### III、土地面积修正指数

结合建筑面积综合考虑，将宗地面积分为适当[10-13 万平方米]、较适当[7-10 万平方米，13-16 万平方米]、一般[4-7 万平方米，16-19 万平方米]、较不适当[1-4 万平方米，19-22 万平方米]、不适当[1 万平方米以下，22 万平方米以上]五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 1%。

#### IV、土地形状指数

将宗地形状分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

#### V、地基承载力及洪水淹没因素

将其分为：好、较好、一般、较差、差五个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### VI、地质和地形条件指数

将宗地地质和地形条件分为良好、一般、较差三个等级，将待估宗地指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

#### F、土地使用年期修正

当比较案例与待估宗地的土地使用年期不一致时，需进行年期修正，年期修正公式如下：

$$K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$$

式中：

K——比较实例的土地使用年期修正系数

r——土地还原率(土地还原率选用安全利率加风险调整值法测算，安全利率选取中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%，综合考虑评估基准日土地及房地产市场状况、估价对象所在地区房地产业务的平均收益状况、通货膨胀以及经济发展对土地投资的影响程度等，确定风险调整值，同时参照泰州市基准地价成果中的土地还原利率，按 6% 计)

n——比较案例或待估宗地土地使用年限

m——法定最高使用年限

表 4-18 被评估宗地比较实例因素条件指数表

| 比较因素        | 评估对象 | 案例 A | 案例 B | 案例 C |
|-------------|------|------|------|------|
| 交易价格(元/平方米) | 待估   | 413  | 413  | 412  |

| 比较因素   |              | 评估对象   | 案例 A   | 案例 B   | 案例 C   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|
| 位置     |              | 100    | 100    | 100    | 100    |
| 土地用途   |              | 100    | 100    | 100    | 100    |
| 交易日期   |              | 100    | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 交易情况   |              | 100    | 100    | 100    | 100    |
| 土地使用年期 |              | 0.9462 | 1      | 1      | 1      |
| 交易方式   |              | 100    | 100    | 100    | 100    |
| 区域因素   | 土地级别         | 100    | 100    | 100    | 100    |
|        | 产业集聚度        | 100    | 100    | 100    | 100    |
|        | 区域基础设施水平     | 100    | 100    | 100    | 100    |
|        | 区域土地利用方向     | 100    | 100    | 100    | 100    |
|        | 交通便捷度        | 100    | 100    | 100    | 100    |
|        | 环境状况         | 100    | 100    | 100    | 100    |
| 个别因素   | 宗地形状         | 100    | 99     | 99     | 100    |
|        | 临路状况         | 100    | 85     | 85     | 85     |
|        | 宗地面积         | 100    | 101    | 101    | 100    |
|        | 容积率          | 100    | 100    | 100    | 100    |
|        | 地基承载力及洪水淹没因素 | 100    | 100    | 100    | 100    |
|        | 地形坡度         | 100    | 100    | 100    | 100    |

⑤编制因素条件修正系数表

将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，得到因素修正系数。

表 4-19 被评估宗地比较实例因素条件修正系数表

| 比较因素        |          | 评估对象   | 案例 A   | 案例 B   | 案例 C   |
|-------------|----------|--------|--------|--------|--------|
| 交易价格(元/平方米) |          |        | 413    | 413    | 412    |
| 位置          |          | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地用途        |          | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易日期        |          | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易情况        |          | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地使用年期      |          | 1.0000 | 0.9462 | 0.9462 | 0.9462 |
| 交易方式        |          | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区域因素        | 土地级别     | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
|             | 产业集聚度    | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
|             | 区域基础设施水平 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
|             | 区域土地利用方向 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
|             | 交通便捷度    | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
|             | 环境状况     | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 个别因素        | 宗地形状     | 1.0000 | 1.0101 | 1.0101 | 1.0000 |
|             | 临路状况     | 1.0000 | 1.1765 | 1.1765 | 1.1765 |

| 比较因素             | 评估对象   | 案例 A   | 案例 B   | 案例 C   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 宗地面积             | 1.0000 | 0.9901 | 0.9901 | 1.0000 |
| 容积率              | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 地基承载力及洪水<br>淹没因素 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 地形坡度             | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 比准价格             |        | 460    | 460    | 458    |

### ⑥比准地价计算确定

从上述对比分析及修正中可看出，对于被评估宗地三个案例修正得到的比准地价相差不大，可见被评估宗地地价水平也在此附近。则根据案例修正情况，确定以案例得到的比准地价平均价确定评估地价，经分析确定被评估宗地最终比准地价采用算术平均值 459 元/m<sup>2</sup>，详见下表：

表 4-20 被评估宗地比准价格计算表 单位：元/m<sup>2</sup>

| 宗地     | 案例 A | 案例 B | 案例 C | 平均价 |
|--------|------|------|------|-----|
| 宗地比准价格 | 460  | 460  | 458  | 459 |

### 2) 成本逼近法评估

采用成本逼近法评估地价的基本思路是以被评估土地所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

地价 = (土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + 区位修正系数) × 年期修正系数

#### (1) 土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域或类似区域同类土地所支付的平均费用，税费是指征地过程中发生的税费。据评估人员实地调查，待估宗地周围区域主要为粮油作物，故设定土地取得时主要为耕

地，待估宗地所在区域土地取得费主要依据现行征用耕地费用标准确定。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《江苏省土地管理条例》、《市政府关于印发泰州市市区征地补偿和被征地农民社会保障实施办法的通知》（泰政规〔2014〕3号）等有关法律法规和规定，相关税费如下：

①土地补偿费

待估宗地位于泰州市海陵区，根据《市政府关于印发泰州市市区征地补偿和被征地农民社会保障实施办法的通知》（泰政规〔2014〕3号）规定高港区农用地补偿标准为 21,000.00 元/亩。则：

$$\text{土地补偿费} = 31.50 \text{ 元/平方米}$$

②安置补助费

根据《市政府关于印发泰州市市区征地补偿和被征地农民社会保障实施办法的通知》（泰政规〔2014〕3号）规定高港区安置补助费为 23000 元/人；需要安置的被征地农民人数，按照被征收的农用地面积除以征地前被征地农村集体经济组织人均农用地面积计算。经走访泰州市海陵区国土局，并查阅高港区近期征地补偿统计资料，确定安置补助费合 34.50 元/平方米。

③青苗和地上附着物补偿费

根据《市政府关于印发泰州市市区征地补偿和被征地农民社会保障实施办法的通知》（泰政规〔2014〕3号）规定高港区属于二类地区，粮油作物补偿标准为 1,050.00 元/亩，另外考虑地上附着物补偿费 1,000.00 元/亩。则：

$$\text{青苗补偿费} = 3.08 \text{ 元/平方米}$$

经以上计算，确定土地取得费如下：

---

土地取得费=31.50+34.50+3.08=69.08（元/平方米）

## （2）相关税费

### ①耕地占用税

根据江苏省人民政府文件《江苏省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（江苏省人民政府令第 52 号）规定，待估宗地所在区域耕地占用税为 40.00 元/平方米。

### ②耕地开垦费

根据 2011 年 8 月 12 日省国土资源厅、省物价局、省财政厅《关于调整耕地开垦费征收标准的意见》，《省政府办公厅转发省国土资源厅关于调整耕地开垦费征收标准意见的通知》（苏政办发〔2011〕120 号）待估宗地所在区域耕地开垦费为 17 元/平方米。

### ③农业重点开发建设资金

根据江苏省人民政府办公厅《省政府关于筹集农业开发建设资金的暂行规定》（苏政办发〔1995〕62 号）文件规定，待估宗地所在区域农业重点开发建设资金为 2000 元/亩，合 3.00 元/平方米。

所以，土地取得相关税费=40.00+17.00+3.00=60.00（元/平方米）

## （3）土地开发费

土地开发费包括待估宗地红线外土地开发费和宗地红线内的土地开发费。依据本次评估的地价内涵和土地估价时假设的土地开发条件，本次评估的待估宗地地价包括宗地红线外土地开发费及宗地红线内土地平整费用。待估宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地红线内土地平整“一平”的开发水平。根据土地估价师实地踏勘，针对待估宗地的实际情况，参考《2015 年泰州市市区地价动态监测及基准地价更新报告》，确定土地开发费为 180 元。详细指标见下表：

表 4-21 土地开发费明细表 单位：元

| 通路 | 通电 | 通上水 | 通下水 | 通气 | 通讯 | 场地平整 |
|----|----|-----|-----|----|----|------|
| 45 | 40 | 35  | 30  | 15 | 10 | 5    |

#### (4) 利息

根据待估宗地的建设规模及项目特点，调查确定待估宗地土地开发周期为 1 年。投资利息率按 2015 年 10 月 24 日执行的一年期贷款利息率 4.35% 计算，按单利计算，假设土地取得费及相关税费在项目开始时一次性投入，土地开发费在土地开发周期内均匀投入。则：

利息 = (土地取得费 + 税费) × ((1 + 贷款利息率)<sup>土地开发周期</sup> - 1) + 土地开发费 × ((1 + 贷款利息率)<sup>土地开发周期/2</sup> - 1)

宗地利息

$$= (69.08 + 60) \times ((1 + 4.35\%)^1 - 1) + 180 \times ((1 + 4.35\%)^{1/2} - 1)$$

$$= 9.49 \text{ (元/平方米)}$$

#### (5) 利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入运营并发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，综合用地的土地开发投资应获得相应的投资回报，考虑待估宗地所在地土地开发投资的利润率，以 8% 作为本次评估的投资利润率。则：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率}$$

$$= (69.08 + 60 + 180) \times 8\%$$

$$= 24.73 \text{ (元/平方米)}$$

#### (6) 土地增值收益

土地增值收益即国家作为土地所有者，在出让土地的过程中，获得的收益。土地增值按该区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算。根据待估宗地所

在区域的实际情况，本次评估土地增值收益按成本价格（土地取得费、相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润五项之和）的一定比例计算，经过综合地区社会经济发展水平，对当地出让土地使用权价格和划拨土地使用权价格差异测算和研究，科学确定待估宗地周边工业用地土地增值收益率一般为 20%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} \\ &+ \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率} \\ &= (69.08 + 60 + 180 + 9.49 + 24.73) \times 20\% \\ &= 68.66 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### （7）工业用地无限年期地价计算

在进行年期修正和个别因素修正前，待估宗地无限年期的地价

$$\begin{aligned} &= \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 69.08 + 60 + 180 + 9.49 + 24.73 + 68.66 \\ &= 411.96 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### （8）个别因素修正

根据工业用地宗地地价修正系数表和工业用地宗地地价修正系数说明表，以确定本次运用成本逼近法评估时个别影响因素及其修正幅度，对待估宗地进行修正。

表 4-22 个别因素修正系数

| 影响因素     | 因素说明               | 指标标准 | 修正系数    |
|----------|--------------------|------|---------|
| 周围道路状况   | 次干道为主；宽度 15-20 米   | 一般   | -       |
| 道路对外联接状况 | 同城区快速干道等联接好        | 优    | 0.0120  |
| 环境状况     | 污染物排放略有超标，污染治理状况一般 | 一般   | -       |
| 城市规划限制   | 未来土地利用以工业用地为主      | 优    | 0.0057  |
| 宗地形状、面积  | 近似矩形面积较适中，对土地利用较有利 | 较优   | 0.0019  |
| 交通便捷程度   | 无公交线路              | 劣    | -0.0008 |
| 距公交站点距离  | >800 米             | 劣    | -0.0005 |
| 临江修正     | 一面临 436 米长江岸线      | 较优   | 0.1500  |
| 合计       |                    |      | 0.1683  |

#### （9）年期修正系数

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = VN \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：  $V_n$  - 待估宗地设定年期土地使用权价格

$VN$  - 无限年期土地使用权价格

$r$  - 土地还原率（工业用地取 6%）

$n$  - 待估宗地设定使用年限

估宗地剩余使用年限为 38.65 年，年期修正系数为 0.8948；

#### （10）土地使用权价格测算

地价=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×年期修正系数×(1+个别因素修正系数)

待估宗地地价

$$= (69.08 + 60 + 180 + 9.49 + 24.73 + 68.66) \times 0.8948 \times (1 + 0.1683)$$

$$= 430.66 \text{ (元/平方米)}$$

#### 4、地价的确定

##### （1）地价确定的方法

经评估人员现场查勘和当地房地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和评估程序，选择市场比较法和成本逼近法两种估价方法进行了评估，对于编号 1 宗地评估结果分别为 459 元/平方米和 430.66 元/平方米，两种评估方法评估结果相差不大。因此按两者平均数作为最终评估结果，即 445 元/平方米，评估总价 43,057,800.00 元。

##### （2）评估结果

经评估人员对江苏海企化工仓储股份有限公司所涉及的土地进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地房地产市场、社会经济发展等

因素对地价的影响，综合评定出江苏海企化工仓储股份有限公司三宗土地使用权在评估基准日的价值如下：

表 4-23 宗地评估结果

| 宗地编号 | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 土地评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 土地评估结果(元)            |
|------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| 1    | 96,759.00             | 445.00                    | 43,057,800.00        |
| 2    | 73,466.00             | 394.00                    | 28,945,600.00        |
| 3    | 5,366.00              | 385.00                    | 2,065,900.00         |
| 合计   | <b>175,591.00</b>     |                           | <b>74,069,300.00</b> |

基准日，江苏海企化工仓储股份有限公司三宗土地使用权账面价值 21,592,777.58 元，评估价值 74,069,300.00 元，评估增值 52,476,522.42 元，增值率 243.03%，增值的主要原因为：企业原始取得土地单价较低，土地属于稀缺资源，工业用地随着开发越来越少，导致市场挂牌价格较原始取得成本涨幅较大，从而导致评估增值。

## (二) 其他无形资产

### 1、评估范围

企业申报的其他无形资产为一种环氧丙烷存储装置及存储工艺等 5 项发明专利、一种贮罐洗罐的污水处理装置等 17 项实用新型专利以及 10 项商标，22 项专利及 10 项商标明细详见下表：

表 4-24 商标明细表

| 序号 | 内容或名称 | 取得日期    | 法定/预计使用年限 | 商标注册号    | 注册人            |
|----|-------|---------|-----------|----------|----------------|
| 1  | HQCC  | 2015-06 | 10 年      | 14716472 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 2  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14716376 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 3  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715471 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 4  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715573 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 5  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715704 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 6  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715814 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 7  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715878 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 8  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14716331 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 9  | 海企仓储  | 2012-06 | 10 年      | 9464364  | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 10 | 海企物流  | 2012-06 | 10 年      | 9464330  | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |

表 4-25 仓储相关专利明细表

| 序号 | 内容或名称                     | 专利号              | 类型     | 专利权人           | 授权公告日      |
|----|---------------------------|------------------|--------|----------------|------------|
| 1  | 一种用于储藏罐的异丁醛尾气回收和处理的方法及其装置 | ZL201110388097.4 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.11.18 |
| 2  | 一种环氧丙烷存储装置及存储工艺           | ZL201310263948.1 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.08.10 |
| 3  | 一种在装卸过程中防止醋酸外泄的保护装置及其操作方法 | ZL201511009203.8 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.10.26 |
| 4  | 一种减少混合芳烃挥发和气味的仓储装置        | ZL201610102597.X | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2017.03.29 |
| 5  | 一种用于软管上绕置防磨绳的工具总成         | ZL201120360520.5 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 6  | 一种油水分离盒                   | ZL201120360504.6 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.29 |
| 7  | 一种用于储藏罐的异丁醛尾气回收和处理的装置     | ZL201120486060.0 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 8  | 一种贮罐洗罐的污水处理装置             | ZL201220295550.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.01.16 |
| 9  | 一种用于运输软管的推车               | ZL201220507618.3 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.05.08 |
| 10 | 一种移动式电加热水箱                | ZL201220671110.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 11 | 一种发车台安全绳索                 | ZL201220671093.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 12 | 一种用于对储藏罐进行喷淋降温的装置         | ZL201220649268.4 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.12.04 |
| 13 | 一种环氧丙烷存储装置                | ZL201320377472.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.03.05 |
| 14 | 一种用于输料管接头的立式可移动升降支撑装置     | ZL201420841840.6 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.08.12 |
| 15 | 一种利用风冷空压机热能加速液氮汽化的装置      | ZL201520757885.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.2.3   |
| 16 | 一种储存易挥发液化品的储罐装置           | ZL201520950576.4 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.4.27  |
| 17 | 一种移动式槽罐车卸货端口控制装置          | ZL201520980224.3 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.04.27 |
| 18 | 一种用于大型储罐的氮封系统多层级控制装置      | ZL201520876796.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.05.18 |
| 19 | 一种用于泵站管线的安全排气管道           | ZL201620068359.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.8.31  |

表 4-26 装卸靠泊相关专利明细表

| 序号 | 内容或名称             | 专利号              | 类型     | 专利权人           | 授权公告日      |
|----|-------------------|------------------|--------|----------------|------------|
| 1  | 一种环氧丙烷卸船装置及卸船工艺   | ZL201310264220.0 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.05.18 |
| 2  | 一种环氧丙烷卸船装置        | ZL201320377384.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.03.05 |
| 3  | 一种用于码头上改善供水质量的出水管 | ZL201320652224.1 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.05.21 |

## 2、评估程序及方法

### (1) 账面未记录的商标

评估人员查阅了所有商标的注册证书，核实了商标的合法、合理、真实及有效性，本次对商标采用成本法进行评估，以现行申请商标所需的申请费用作为评估值。

## (2) 账面未记录的专利权

对企业申报的账外专利权，均为已授权专利，全部专利权按期缴纳年费。专利均为公司研发形成，在化工产品存储过程中有一定程度的应用，评估人员向企业技术研发人员了解了各项专利的研发支出、应用于何种储罐等情况，根据专利的应用及先进性，将专利按服务对象不同（仓储和装卸靠泊两块）分别打包成资产组组合采用收益法进行评估。仓储相关专利包的评估过程具体见评估案例。

### 3、评估结论及分析

经评估计算，江苏海企化工仓储股份有限公司其他无形资产的评估结果为 2,313,100.00 元。

### 4、评估案例

#### 仓储相关专利包

##### A、评估范围

企业申报的仓储相关专利包为一种环氧丙烷存储装置及存储工艺等 4 项发明专利、一种贮罐洗罐的污水处理装置等 15 项实用新型专利，所涉及的专利情况见仓储相关专利明细表。

##### B、概况

江苏海企化工仓储股份有限公司申报的仓储相关专利为自主研发的专利，上述专利应用于企业的仓储运营生产。

本次评估的专利内容包括：相关专利的源程序和目标程序相关文档，即指用来描述程序的内容、组成、设计、功能规格、开发情况、测试结果及使用方法的文字资料和图表等，包括程序设计说明书、流程图、用户手册等。

### C、评估核实过程

a、了解无形资产的种类、具体名称、存在形式以及有关权属问题。收集无形资产的权利证书以及缴费的收据等资料，以核实这些无形资产的存在性；

b、获取有关文件、资料，检查无形资产的构成内容和计价依据，核实取得无形资产的法律程序是否完备，是否具备获利能力；

c、抽查无形资产的受益期有关文件、资料，确认无形资产受益期及其摊销期是否正确；

d、确认尚存受益期，收集市场资料，选择适当的评估方法，确定评估值。

### D、评估方法

无形资产的评估方法有三种即重置成本法、市场比较法和收益现值法。一般认为，软件类无形资产的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估无形资产的自身特点及市场交易情况，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。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对专利所有权而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过有偿许可使用带来收益。如果不能给持有者带来收益，则该专利所有权没有太大价值。被评估单位的专利服务已投入市场，是企业

经营收益形成的重要因素，从行业和企业情况分析，毛利水平尚可，未来收益有稳定的预期。因此，我们确定采用收益法评估。

#### E、评估过程

本次申报中自有专利，采用收入分成法较能合理测算专利的价值。

其基本公式为：

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

式中：P——待估专利的评估价值；

$R_i$ ——预测第 i 年产品收入；

K——收入提成率；

n——被评估对象的未来收益期；

i——折现期；

r——折现率。

#### 重要参数

收入提成率计算公式如下：

$$K=L+(H-L) \times k$$

式中：K——待估收入提成率；

L——提成率的取值下限；

H——提成率的取值上限；

k——提成率的调整系数。

#### a、经济寿命期的确定

无形资产的寿命分自然寿命、法律寿命和经济寿命。自然寿命是指该科技成果被新技术替代的时间，法律寿命是法律保护期限或者合同规定的期限，经济寿命是指技术能够带来超额经济收益的期限。

通常，无形资产的自然寿命远远超过它的经济寿命。无形资产的收益期限取决于超额经济寿命，即能带来超额收益的时间。一般情况下，无形资产的经济寿命比法律（合同）寿命短，如：发明专利的有效期为20年，但实际上一般在5~10年甚至更短的时间就会完成一次技术更新，原有的发明技术即使继续受专利法保护，但因其已不再具有先进性，因此也不能再为所有者带来超额收益，此时，发明的拥有者可能会主动放弃该技术，表明它的经济寿命已经结束。

无形资产的经济寿命取决于行业技术的发展更新速度、技术的领先程度、法律或者行政保护强度。由于科学技术是不断发展的，并且，科技发展的速度越来越快，一种新的、更为先进、适用或效益更高的技术资产的出现，使原有技术资产贬值，甚至失去使用价值。通常，影响无形资产寿命的因素是多种多样的，主要有法规（合同）年限、保密状况、产品更新周期、可替代性、市场竞争情况、技术资产传播面和再生产费用等。

确定无形资产的超额经济寿命期可以根据相关无形资产的更新周期评估剩余经济年限。无形资产的更新周期有两大参照系，一是产品更新周期，在一些高新技术和新兴产业，科学技术进步往往很快转化为产品的更新换代。二是技术更新周期，即新一代技术的出现替代现役技术的时间。具体测算时，通常根据同类技术资产的历史经验数据。

通过考察，由于该领域技术的竞争较活跃，技术的升级换代也较快，新技术的不断涌现会缩短本评估对象的经济寿命，并且有些专利随着保护期的结束而不再受法律保护，在仔细分析本次评估对象的特点和与企业有关部门技术人员、企业管理人员访谈后，并考虑同行业技术领域内一般技术的实际经济寿命年限，确定待估专利资产组合剩余超额收益获利期为3年，即2018年至2020年。

## b、销售收入的预测

企业的收入主要来源于仓储收入。

表 4-27 2014 年至 2017 年 1-6 月企业历史年度仓储收入表

金额单元：人民币万元

| 项目名称 | 2014 年   | 2015 年   | 2016 年   | 2017 年   |
|------|----------|----------|----------|----------|
| 仓储收入 | 8,313.24 | 8,419.71 | 5,742.99 | 3,515.04 |

国家2008年的3万亿巨额经济刺激产生的化工仓储行业的大批量新建、扩建，在十二五期间分别开工建设，长江中下游的化工库区库容在十三五期间将会达到最高峰。作为高危行业的化工仓储物流企业，将会首当其冲地成为国家政府部门的重点监管对象，新的化工仓储码头企业数量将很难得到政府部门的审批，化工仓储行业在十三五期间必将会进行一次重新洗牌，强者恒强、弱者恒弱的局面将会更加明显。

海企仓储地处长江下游北岸，位于江苏省泰州市高港区永安洲镇，地处苏中，南与苏、锡、常、镇江隔江相望，紧邻泰州长江大桥，距京杭大运河仅50公里，距上海吴淞口216公里，距南京145公里，港口距扬泰机场约20公里，距南北方向的G2京沪高速和东西方向的G40沪陕高速入口不到5公里，处于苏中地区交通枢纽之地，有着得天独厚的港口条件。水域泊稳条件好、码头泊位等级高，可满足内外轮客户装卸要求，保障了大吨位级货轮的安全靠泊。海企仓储拥有泰州港唯一的对外开放液体化工品公共码头，码头年吞吐量达400万吨，罐区码头一体化布局，码头平台长436米，外档前沿水深达13.8米，可以同时停靠一艘4万吨级和一艘2万吨级船舶，最大可停靠5万吨级船舶。内档有3个2000吨级泊位，枯水期水深达9米。货轮在海企仓储码头装卸发生滞期的概率极低。

海企仓储目前拥有储罐70个（不含2个消防罐），总罐容达30万立方米，其中不锈钢储罐20个，碳钢储罐50个。具有国际水准的仓储技术、安防条件和环保设备。储罐结构为立式拱顶，均采用了自动氮封技术。

以环氧丙烷低温储存技术、异丁醛低损耗储存技术为代表的创新成果给海企仓储公司带来了经济效益；企业于2012年被认定为“高新技术企业”，是化工仓储行业中最早通过“高新技术企业”认定的企业之一。

海企仓储公司自主研发的“密闭低压，循环冷却”环氧丙烷存储工艺，使用造价较低的常温立式储罐代替造价较高的传统球罐储存环氧丙烷，可使生产效益提高了三倍，较大提高了仓储服务的附加值。

海企仓储采取罐顶的单向呼出阀、罐体导管将从储罐排出的异丁醛、氮气引入浓度为60%的甲醇溶液，利用甲醇溶液解决了异丁醛在常压化工储罐中挥发性大、污染环境、损耗较高等难题，从而达到减少挥发、降低损耗的目的。该项技术在储存过程中可以大大减少挥发，将异丁醛的周期损耗率控制在千分之二以内。

根据对企业经营现状和历史数据以及目标市场的分析，未来企业收入呈平稳增长趋势。根据企业的经营规划，分析预测未来3年的仓储收入，在预测仓储收入前提下，根据公司专利技术所占销售收入的贡献比例确定未来3年公司专利的分成收入。

表 4-28 2018 年 2020 年仓储收入预测表

金额单元：人民币万元

|      | 2017 年 7-12 月 | 2018 年   | 2019 年    | 2020 年    |
|------|---------------|----------|-----------|-----------|
| 仓储收入 | 4,218.05      | 8,893.05 | 10,227.01 | 11,249.71 |

### c、专利技术提成率

#### a) 提成率的取值上、下限

根据评估实践和国际惯例，结合所评估业务的特点，本次评估中采用四分法计算专有技术使用的分成率，四分法认为产品收益主要由资金、人力、技术和管理四种因素贡献，并且假定四种因素对收益的贡献是相同的，收入中该四种因素都是对未来收益贡献的必备因素，在重要程度方面，技术、人力的优势更大于资金和管理的优势，因此评估中分

成率取技术分成率为 25%。行业公司平均销售净利率为 4.72%，本次评估通过技术分成率及销售净利率，测算出技术的收入提成率在 0.00%-1.18% 之间。因此本次评估收入提成率的取值上限设为 1.18%，下限设为 0.00%。

### b) 收入分成率的调整系数

影响技术产品收入分成率的因素有法律、技术及经济因素。评估人员参考了行业内专业人士对于影响专利技术分成率因素进行了调查打分，打分结果为：

表 4-29 收入提成率的调整系数打分表

| 序号 | 权重  | 考虑因素 |           | 权重  | 分 值    |        |        |        |
|----|-----|------|-----------|-----|--------|--------|--------|--------|
|    |     |      |           |     | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
| 1  | 0.2 | 法律因素 | 品种类型及法律状态 | 0.4 | 85     | 75     | 70     | 60     |
| 2  |     |      | 保护范围      | 0.3 | 85     | 75     | 70     | 60     |
| 3  |     |      | 侵权判定      | 0.3 | 85     | 75     | 70     | 60     |
| 4  | 0.5 | 技术因素 | 技术所属领域    | 0.1 | 85     | 75     | 70     | 60     |
| 5  |     |      | 替代技术      | 0.2 | 85     | 75     | 70     | 60     |
| 6  |     |      | 先进性       | 0.2 | 90     | 80     | 75     | 65     |
| 7  |     |      | 创新性       | 0.1 | 90     | 80     | 75     | 65     |
| 8  |     |      | 成熟度       | 0.2 | 90     | 80     | 75     | 65     |
| 9  |     |      | 应用范围      | 0.1 | 85     | 70     | 70     | 55     |
| 10 |     |      | 技术防御力     | 0.1 | 85     | 75     | 70     | 60     |
| 11 | 0.3 | 经济因素 | 供求关系      | 1   | 75     | 65     | 60     | 50     |
| 12 | 合计  |      |           |     | 83.25% | 73.00% | 68.25% | 58.00% |

### c) 收入提成率的确定

表 4-30 销售收入分成率 K 计算

| 序号    | 相关参数    |   | 数据或计算公式       | 2017 年 7-12 月 | 2018 年       | 2019 年       | 2020 年       |
|-------|---------|---|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 1     | 分成率调整系数 | k |               | 83.25%        | 73.00%       | 68.25%       | 58.00%       |
| 2     | 分成率区间上限 | H |               | 1.18%         | 1.18%        | 1.18%        | 1.18%        |
| 3     | 分成率区间下限 | L |               | 0%            | 0%           | 0%           | 0%           |
| 收入分成率 |         |   | $K=L+(H-L)*k$ | <b>0.98%</b>  | <b>0.86%</b> | <b>0.81%</b> | <b>0.68%</b> |

### d、折现率

本次评估在计算无形资产折现率时采用风险累加法，采用社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率，计算公式如下：

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

a) 无风险收益率 $r_f$

参照国家近五年发行的五年期国债利率的平均水平，按照五年期国债利率平均水平确定无风险收益率 $r_f$ 的近似，即 $r_f=3.19\%$ 。

表 4-31 五年期国债利率

| 序号 | 国债代码   | 国债名称     | 期限     | 实际利率   |
|----|--------|----------|--------|--------|
| 1  | 101707 | 国债 1707  | 5      | 0.0313 |
| 2  | 101701 | 国债 1701  | 5      | 0.0288 |
| 3  | 101602 | 国债 1602  | 5      | 0.0253 |
| 4  | 101313 | 国债 1313  | 5      | 0.0309 |
| 5  | 101301 | 国债 1301  | 5      | 0.0315 |
| 6  | 19576  | 17 国债 21 | 5      | 0.0373 |
| 7  | 19568  | 17 国债 14 | 5      | 0.0347 |
| 8  | 19561  | 17 国债 07 | 5      | 0.0313 |
| 9  | 19555  | 17 国债 01 | 5      | 0.0288 |
| 10 | 19549  | 16 国债 21 | 5      | 0.0239 |
| 11 | 19543  | 16 国债 15 | 5      | 0.0265 |
| 12 | 19535  | 16 国债 07 | 5      | 0.0258 |
| 13 | 19530  | 16 国债 02 | 5      | 0.0253 |
| 14 | 19519  | 15 国债 19 | 5      | 0.0314 |
| 15 | 19511  | 15 国债 11 | 5      | 0.031  |
| 16 | 19503  | 15 国债 03 | 5      | 0.0331 |
| 17 | 19426  | 14 国债 26 | 5      | 0.0353 |
| 18 | 19408  | 14 国债 08 | 5      | 0.0404 |
| 19 | 19401  | 14 国债 01 | 5      | 0.0447 |
| 20 | 19323  | 13 国债 23 | 5      | 0.0413 |
| 21 | 19313  | 13 国债 13 | 5      | 0.0309 |
| 22 | 19301  | 13 国债 01 | 5      | 0.0315 |
| 平均 |        |          | 0.0319 |        |

b) 风险报酬率

对于专利技术投资而言，风险系数由技术风险系数、市场风险系数、资金风险系数及管理风险系数之和确定。根据无形资产的特点及目前评

估惯例，各个风险系数的取值范围在 0% - 8% 之间。各风险系数计算公式为： $r = a + (b - a) \times s$

- 式中： $r$ ——折现率；  
 $a$ ——折现率取值的下限；  
 $b$ ——折现率取值的上限；  
 $s$ ——折现率的调整系数。

### ① 技术风险

表 4-32 技术风险取值表

|           | 权重       | 标准分值 | 分值        | 备注                          |
|-----------|----------|------|-----------|-----------------------------|
| 技术转化风险    | 0.3      | 20   | 6         | 少罐存储                        |
| 技术替代风险    | 0.3      | 40   | 12        | 存在少量仓储服务                    |
| 技术权利风险    | 0.2      | 40   | 8         | 发明专利及实用新型专利                 |
| 技术整合风险    | 0.2      | 20   | 4         | 相关技术在细微环节需要进行一些调整以配合委估技术的实施 |
| <b>合计</b> | <b>1</b> |      | <b>30</b> |                             |

取值说明：

A、技术转化风险：满罐存储(0)；少罐存储(20)；中试(40)；小试(80)；实验室阶段(100)。

B、技术替代风险：无替代仓储服务(0)；存在少量仓储服务(40)；替代仓储服务较多(100)。

C、技术权利风险：发明专利(0)；发明专利及实用新型专利(40)；尚未申请专利的阶段(100)。

D、技术整合风险：相关技术完善(0)；相关技术在细微环节需要进行一些调整以配合委估技术的实施(20)；相关技术在某些方面需要进行一些调整(40)；某些相关技术环节还需进行开发(60)；相关技术的开发存在一定的难度(80)；相关技术尚未出现(100)。

$$\text{技术风险系数} = 0\% + (8\% - 0\%) \times 30\% = 2.40\%$$

### ② 市场风险

表 4-33 市场风险取值表

| 风险因素       |              | 权重    |     | 标准分值 | 分值    |
|------------|--------------|-------|-----|------|-------|
| 市场容量       |              | 0.4   |     | 20   | 8     |
| 市场竞争<br>风险 | 市场现有竞争风险     |       | 0.7 | 20   | 8.4   |
|            | 市场潜在<br>竞争风险 | 规模经济性 | 0.3 | 40   | 2.16  |
|            |              | 投资额   |     | 40   | 2.88  |
|            |              | 销售网络  |     | 40   | 2.16  |
| 合计         |              | 1     |     |      | 23.60 |

取值说明:

A、市场容量风险: 市场总容量大且平稳(0); 市场总容量一般, 但发展前景好(20); 市场总容量一般且发展平稳(40); 市场总容量小, 呈增长趋势(80); 市场总容量小, 发展平稳(100)。

B、市场现有竞争风险: 市场为新市场, 无其他服务商(0); 市场中服务商数量较少, 实力无明显优势(20); 市场中服务商数量较多, 但仅有几个服务商具有较明显的优势(50); 市场中服务商数量较多, 且无明显优势(100)。

C、市场潜在竞争风险由以下三个因素决定:

I、规模经济性: 市场存在明显规模经济(0); 市场存在一定的规模经济(40); 市场基本不具备规模经济(100)。

II、投资额: 项目的投资额高(0); 项目的投资额中等(40); 项目的投资额低(100)。

III、客户网络: 服务依赖固有的客户网络(0); 服务依赖固有的客户网络程度较高(40); 服务依赖固有的客户网络程度一般(60); 服务不依赖固有的客户网络(100)。

$$\text{市场风险系数} = 0\% + (8\% - 0\%) \times 23.60\% = 1.89\%$$

③资金风险系数

表 4-34 资金风险取值表

| 风险因素 | 权重  | 标准分值 | 分值 | 备注      |
|------|-----|------|----|---------|
| 融资风险 | 0.5 | 40   | 20 | 项目投资额中等 |

| 风险因素   | 权重  | 标准分值 | 分值 | 备注         |
|--------|-----|------|----|------------|
| 流动资金风险 | 0.5 | 40   | 20 | 项目所需流动资金中等 |
| 合计     | 1   |      | 40 |            |

取值说明:

A、融资风险: 项目投资额低(0); 项目投资额中等(40); 项目投资额高(100)。

B、流动资金风险: 项目所需流动资金少(0); 项目所需流动资金中等(40); 项目所需流动资金多(100)。

$$\text{资金风险系数} = 0\% + (8\% - 0\%) \times 40\% = 3.2\%$$

④管理风险系数

表 4-35 管理风险取值表

| 风险因素   | 权重  | 标准分值 | 分值 | 备注                           |
|--------|-----|------|----|------------------------------|
| 安全服务风险 | 0.4 | 20   | 8  | 安全生产标准化二级已上线, 但安全生产标准化一级尚未上线 |
| 质量管理风险 | 0.3 | 0    | 0  | 质保体系建立完善, 实施全过程质量控制          |
| 技术开发风险 | 0.3 | 40   | 12 | 技术力量较强, 投入较高                 |
| 合计     | 1   |      | 20 |                              |

取值说明:

A、安全服务风险: 安全生产标准化一级已上线(0); 安全生产标准化二级已上线, 但安全生产标准化一级尚未上线(20); 建立仓储服务省级安全配套(60); 建立仓储相关的基本安全配套(100)。

B、质量管理风险: 质保体系建立完善, 实施全过程质量控制(0); 质保体系建立但不完善, 大部分生产过程实施质量控制(40); 质保体系尚待建立(100)。

C、技术开发风险: 技术力量强, 投入高(0); 技术力量较强, 投入较高(40); 技术力量一般, 有一定的投入(60); 技术力量弱, 投入少(100)。

$$\text{管理风险系数} = 0\% + (8\% - 0\%) \times 20\% = 1.60\%$$

无形资产折现率=无风险报酬率+技术风险+市场风险+资金风险+管理风险

$$= 3.19\% + 2.40\% + 1.89\% + 3.20\% + 1.60\%$$

= 12.28%

## E、评估值的计算

表 4-36 仓储相关专利组合评估计算表

金额单位：人民币万元

|         | 2017年7-12月 | 2018年    | 2019年     | 2020年     |
|---------|------------|----------|-----------|-----------|
| 仓储收入    | 4,218.05   | 8,893.05 | 10,227.01 | 11,249.71 |
| 专利权贡献分成 | 41.45      | 76.63    | 82.40     | 77.02     |
| 折现年限    | 0.50       | 1.50     | 2.50      | 3.50      |
| 折现系数    | 0.9437     | 0.8405   | 0.7486    | 0.6668    |
| 分成额现值   | 39.12      | 64.41    | 61.68     | 51.36     |
| 评估值     | 216.57     |          |           |           |

据上述计算，仓储相关专利组合的评估值为 216.57 万元。

## 六、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面值 692,022.34 元，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上（不含一年）的款项，核算的是企业的转型升级专项整改支出，包括设计费、安全现状评价费及环评技术服务费。评估人员在了解形成原因并查阅有关合同和付款记录基础上，在固定资产评估中已考虑以上费用因素，因此长期待摊费用评估为零。

## 七、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 342,359.16 元。企业根据制度和文件规定计提应收账款、其他应收款坏账准备和预提的递延性质的政府补助，从而相应增加递延所得税资产，即企业确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。在持续经营前提下，递延所得税资产的价值主要体现为企业的

一种权益，评估验证了计提的递延所得税资产的正确性，最终按其审计核实后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值 342,359.16 元。

## 八、其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产账面值 5,281,132.25 元，为三期土地预付款、三期土地预付服务费及两项预付设备款，评估人员查阅以上款项的相关凭证及合同，对各项业务进行了分析，经核实未发现影响净资产事宜，以核实后账面值确定评估值。

其他非流动资产评估值 5,281,132.25 元。

## 九、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年到期非流动负债、长期借款和其他非流动负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

### 1、应付账款

应付账款账面值 19,840,818.87 元，主要为应付工程款、码头装卸费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等资料，核实交易事项真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 19,840,818.87 元。

### 2、预收账款

预收账款账面值 16,620.34 元，主要为预收的仓储费，评估人员抽查有关账簿记录和供货合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，未发现在未来不需要支付相应的权益或资产，以核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值 16,620.34 元。

### 3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 633,223.25 元。为预提未发的应付职工工资和公积金。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况，按核实后账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 633,223.25 元。

### 4、应交税费

应交税费账面值为 1,056,645.71 元，包括企业所得税、土地使用税、利息税等，通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，评估值以核实后账面值确认。

应交税费评估值为 1,056,645.71 元。

### 5、应付利息

应付利息账面值 496,433.73 元，主要为应付南洋商业银行有限公司及泰州农村商业银行永安洲支行的借款利息。评估人员通过对借款合同、企业账簿、付息凭证查阅，核实了有关账证、计提依据资料，评估值以核实后账面值确认。

应付利息评估值为 496,433.73 元。

### 6、应付股利

应付股利账面值为 22,270,250.56 元，为应付的根据董事会决议，分配的 2014、2015 年度股利。评估人员查阅了董事会决议，并核实了应分配的股利总额及已支付的股利，确认基准日应付股利账面余额相符，以核实后的账面值作为评估值。

应付股利评估值为 22,270,250.56 元。

#### 7、其他应付款

其他应付款账面值为 87,497,017.11 元，主要包括关联方付息债务、往来款、预提利息、各类押金、保证金等。其他应付款项主要为近期发生，滚动余额，基准日后需全部支付，以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 87,497,017.11 元。

#### 8、一年到期非流动负债

一年到期非流动负债账面值 47,962,752.00 元，为向南洋商业银行股份有限公司借入的 1 年内到期的长期借款。评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，确认上述借款是真实完整的，核实无误后外币借款按外币借款金额乘以评估基准日汇率确认评估值。

一年到期非流动负债评估值 47,962,752.00 元。

#### 9、长期借款

长期借款账面值 76,777,824.00 元，为向南洋商业银行股份有限公司及泰州农村商业银行永安洲支行的长期借款。评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，确认上述

借款是真实完整的，核实无误后外币借款按外币借款金额乘以评估基准日汇率确认评估值，人民币借款按核实后账面值确认评估值。

长期借款评估值 76,777,824.00 元。

#### 10、其他非流动负债

其他非流动负债为递延收益，账面价值 1,000,000.00 元，为企业已获得的政府科技项目专项拨款，从而形成的递延收益，评估师查阅了相关合同书，核实了该项目的拨付到位及使用情况等相关内容。经核实该款项系企业承接的省科技项目所获得的补贴收入，该项目仍在建设，项目需按验收内容和考核指标验收，评估时按核实后账面值作为评估值。

其他非流动负债评估值为 1,000,000.00 元。

## 第五部分 收益法评估说明

### 一、评估模型的选择

#### 1、评估方法的选择

本次评估目的是为江苏省海外企业集团有限公司收购股权确定在评估基准日的海企仓储股东全部权益价值提供价值参考。江苏海企化工仓储股份有限公司已经经营超 12 年，财务核算规范、资产经营和财务数据资料可信度高，未来收益和风险可以预测。根据《资产评估执业准则——企业价值》，确定采用收益途径、按照现金流折现方法（DCF）评估江苏海企化工仓储股份有限公司的股东全部权益价值。

#### 2、现金流折现方法简介

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估股权价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来的预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现方法的最大难度在于未来预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好

的客观性，易于为市场所接受。目前在对企业持续经营价值的评估中多采用现金流折现方法进行。

### 3、基本评估思路

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，江苏海企化工仓储股份有限公司的经营业务主要为各类化工产品的仓储服务。公司业务内容相对单一。

根据现场调查结果以及江苏海企化工仓储股份有限公司的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是通过估算江苏海企化工仓储股份有限公司未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。即首先按收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算江苏海企化工仓储股份有限公司的经营性资产价值，再加上企业基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

### 4、评估模型与基本公式

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：评估对象的合并口径股东全部权益价值(净资产)；

B：评估对象的合并口径企业整体价值；

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

Q：企业的非控股长期股权投资价值；

P: 评估对象的合并口径经营性资产价值;

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

式中:

$R_i$ : 未来第*i*年的预期收益(企业自由现金流量);

$R_{n+1}$ : 永续期的预期收益(企业自由现金流量);

$r$ : 折现率;

$n$ : 未来经营期。

$\Sigma C_i$ : 基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

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

式中:

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

$C_2$ : 基准日现金类资产(负债)价值;

$C_3$ : 预期收益(自由现金流量)中未计及收益的在建工程价值;

$C_4$ : 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

$D$ : 付息债务账面价值;

$M$ : 代表少数股东权益。(由于评估范围内港务公司均为海企仓  
储公司全资子公司,因此  $M=0$ )

## 5、收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标,  
其基本定义为:

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

(5)

式中:

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资

(新增固定资产或其他长期资产) (6)

## 6、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

$W_d$ : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

$W_e$ : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

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

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

$\beta_x$ : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

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

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

## 6、预测期的确定

江苏海企化工仓储股份有限公司管理层向我们提供了 2014~2016 年及基准日的资产负债表、损益表和内部管理报表, 以及基准日后五年的营业收入、成本、费用、净利润、资本性支出的预测。企业属正常运行, 运营状况比较稳定, 故预测期取 5 年, 即 2017 年 7 月~2022 年。

## 7、收益期的确定

江苏海企化工仓储股份有限公司的经营为 30 年, 由于企业运行比较稳定, 可保持长时间的运行, 故本次评估收益期按永续确定。

本次预测 2017 年~2021 年的收益, 2022 年及以后年度收益已趋于稳定, 假定与 2021 年相同。

## 二、宏观经济状况的分析及发展前景

2016年是“十三五”规划的开局之年，也是供给侧结构性改革的攻坚之年。面对世界经济仍处在深度调整期、逆全球化思潮抬头、世界贸易低速增长、国际金融市场剧烈振荡的国际环境，面对经济进入新常态、改革发展任务艰巨的国内形势，党中央、国务院坚持以推进供给侧结构性改革为主线，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，坚定推进改革，妥善应对风险挑战，引导形成良好社会预期，经济社会保持平稳健康发展，实现了“十三五”良好开局。

### 1、经济运行总体平稳，经济增长质量提高

国家统计局统计数据显示，2016年，我国国内生产总值达到744127亿元，比上年增长6.7%，增速比上年回落0.2个百分点，处在调控预期目标区间。这一增长速度虽然比上年有所回落，但国内生产总值以2015年不变价计算的增量达4.6万亿元，比上年4.4万亿元增量多1600多亿元，更为重要的是国民总收入增长6.9%，加快0.6个百分点，说明收入增速并没有因生产增长的回落而放慢，整个社会还是得到了实惠。这一增长速度是在单位能耗下降的情况下实现的，2016年万元国内生产总值能耗比上年下降了5.0%，说明消耗了较少的能源生产出了等量的国内生产总值，能源消耗少了，生产并没有少，更为重要的是在能源消费中清洁能源消费的比重还提高了1.7个百分点。这一增长速度仍保持住我国对世界经济增长较大的贡献。根据国际货币基金组织最新预计，2016年美国经济增长1.6%，欧元区增长1.7%，日本增长0.9%，印度增长

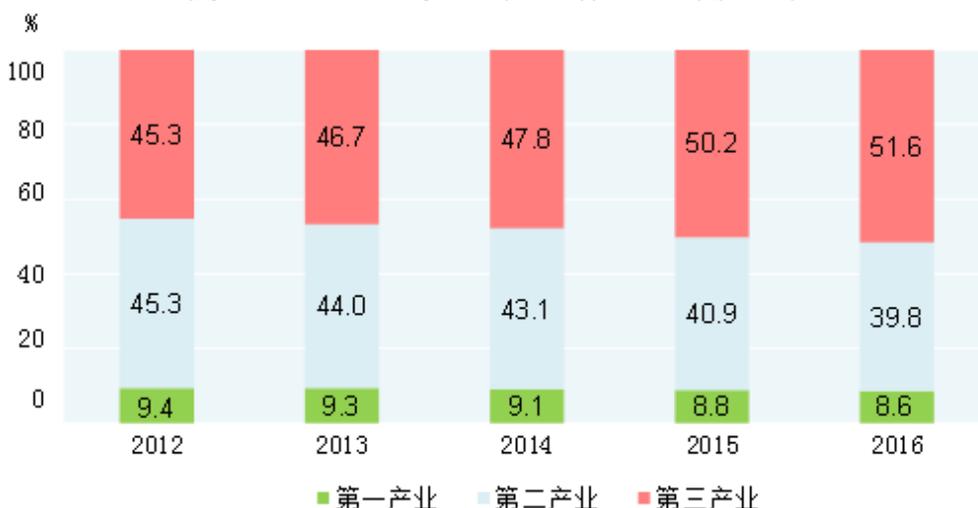
6.6%，南非增长 0.3%。较大的总量和较快的增速决定了我国对世界经济增长的贡献率为 33.2%，仍是世界经济增长的主要动力。

图1 2012-2016年国内生产总值及其增长速度



全年全部工业增加值 247860 亿元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 63671 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 296236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384221 亿元，增长 7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 8.6%，第二产业增加值比重为 39.8%，第三产业增加值比重为 51.6%，比上年提高 1.4 个百分点。

图2 2012-2016年三次产业增加值占国内生产总值比重



规模以上工业增加值增长 6.0%。其中，农副食品加工业增加值比上年增长 6.1%，纺织业增长 5.5%，化学原料和化学制品制造业增长 7.7%，非金属矿物制品业增长 6.5%，黑色金属冶炼和压延加工业下降

1.7%，通用设备制造业增长 5.9%，专用设备制造业增长 6.7%，汽车制造业增长 15.5%，电气机械和器材制造业增长 8.5%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.0%，电力、热力生产和供应业增长 4.8%。工业战略性新兴产业增加值增长 10.5%。高技术制造业增加值增长 10.8%，占规模以上工业增加值的比重为 12.4%。装备制造业增加值增长 9.5%，占规模以上工业增加值的比重为 32.9%。六大高耗能行业增加值增长 5.2%，占规模以上工业增加值的比重为 28.1%。

### 2016 年主要工业产品产量及其增长速度

| 产品名称        | 单位    | 产量         | 比上年增长 (%) |
|-------------|-------|------------|-----------|
| 纱           | 万吨    | 3,732.60   | 5.50      |
| 布           | 亿米    | 906.80     | 1.60      |
| 化学纤维        | 万吨    | 4,943.70   | 2.30      |
| 成品糖         | 万吨    | 1,443.30   | -2.10     |
| 卷 烟         | 亿支    | 23,825.80  | -8.00     |
| 彩色电视机       | 万台    | 15,769.60  | 8.90      |
| 其中：液晶电视机    | 万台    | 15,713.60  | 9.20      |
| 其中：智能电视     | 万台    | 9,310.10   | 11.10     |
| 家用电冰箱       | 万台    | 8,481.60   | 6.10      |
| 房间空气调节器     | 万台    | 14,342.40  | 1.00      |
| 一次能源生产总量    | 亿吨标准煤 | 34.60      | -4.20     |
| 原 煤         | 亿吨    | 34.10      | -9.00     |
| 原 油         | 万吨    | 19,968.50  | -6.90     |
| 天然气         | 亿立方米  | 1,368.70   | 1.70      |
| 发电量         | 亿千瓦时  | 61,424.90  | 5.60      |
| 其中：火电       | 亿千瓦时  | 44,370.70  | 3.60      |
| 水电          | 亿千瓦时  | 11,933.70  | 5.60      |
| 核电          | 亿千瓦时  | 2,132.90   | 24.90     |
| 粗 钢         | 万吨    | 80,836.60  | 0.60      |
| 钢 材         | 万吨    | 113,801.20 | 1.30      |
| 十种有色金属      | 万吨    | 5,310.30   | 3.00      |
| 其中：精炼铜（电解铜） | 万吨    | 843.60     | 6.00      |
| 原铝（电解铝）     | 万吨    | 3,187.30   | 1.50      |
| 水 泥         | 亿吨    | 24.10      | 2.30      |
| 硫 酸（折 100%） | 万吨    | 8,889.10   | -1.00     |
| 烧 碱（折 100%） | 万吨    | 3,283.90   | 8.70      |
| 乙 烯         | 万吨    | 1,781.10   | 3.90      |
| 化 肥（折 100%） | 万吨    | 7,128.60   | -4.10     |

| 产品名称            | 单位    | 产量         | 比上年增长 (%) |
|-----------------|-------|------------|-----------|
| 发电机组 (发电设备)     | 万千瓦   | 13,218.40  | 6.30      |
| 汽车              | 万辆    | 2,811.90   | 14.80     |
| 其中: 基本型乘用车 (轿车) | 万辆    | 1,211.10   | 4.10      |
| 运动型多用途乘用车 (SUV) | 万辆    | 914.40     | 51.80     |
| 其中: 新能源汽车       | 万辆    | 45.90      | 40.00     |
| 大中型拖拉机          | 万台    | 63.00      | -8.50     |
| 集成电路            | 亿块    | 1,318.00   | 21.20     |
| 程控交换机           | 万线    | 1,457.70   | -22.50    |
| 移动通信手持机         | 万台    | 205,819.30 | 13.60     |
| 其中: 智能手机        | 万台    | 153,764.10 | 9.90      |
| 微型计算机设备         | 万台    | 29,008.50  | -7.70     |
| 工业机器人           | 台 (套) | 72,426.00  | 30.40     |

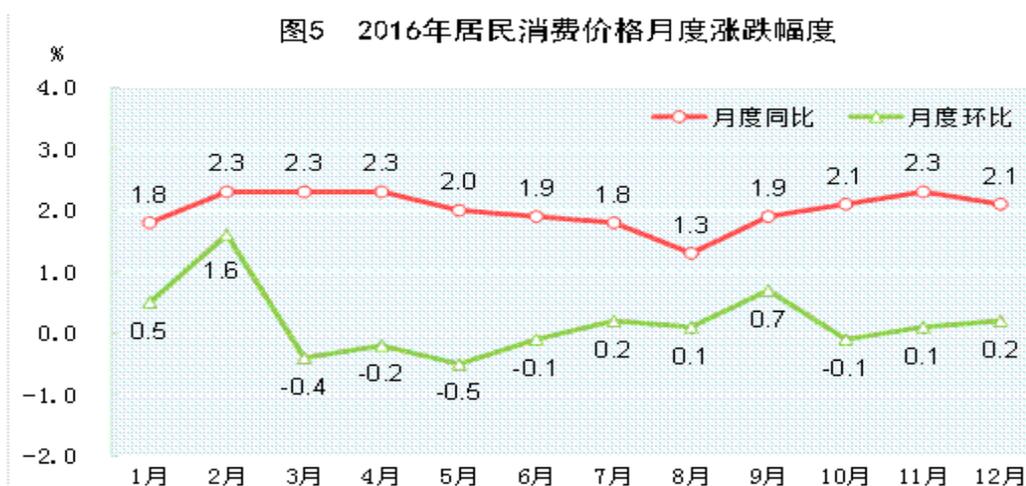
## 2、就业稳定增加

2016 年末全国就业人员 77603 万人, 比上年末增加了 152 万人, 就业保持了基本稳定的态势。从城乡看, 就业增量主要集中在城镇, 年末城镇就业人员 41428 万人, 净增加了 1018 万人; 从产业看, 就业主要集中在第三产业, 第三产业不仅增长快, 而且吸纳就业密度高, 第三产业的较快增长一定会带来更多就业岗位; 从所有制看, 个体和私营经济是吸纳就业增量的主要力量, 去年随着大众创业、万众创新工作的推动, 个体和私营经济得到较快发展, 吸纳了较多的就业人员。全年城镇新增就业 1314 万人, 连续 4 年保持在 1300 万人以上。



### 3、价格温和上涨

2016 年全年居民消费价格上涨 2.0%，涨幅比上年提高 0.6 个百分点，但总体呈现温和上涨的态势。一是上年居民消费基数较低，两年平均仅上涨 1.7%，而且上涨的结构性特征还比较明显，如有些项目上涨，有些项目出现下降；二是工业生产者出厂价格结束了连续 54 个月同比下降的局面，出现了由降转升，从成本方面推动了居民消费价格的上涨；三是价格出现一定程度的上涨也为经济良性运行所需要，经济运行活力需要一定价格上涨的激发和刺激，因为微观主体存在着货币幻觉，保持温和价格上涨对经济运行是有利的。



### 4、结构存量和增量调整同步推进

针对经济结构演变的规律以及当前经济结构存在的问题，党中央、国务院积极采取措施，在去和补上同时发力，在存量和增量上同时用劲，努力推进经济结构的优化升级，经济结构出现了积极变化。

服务业比重进一步提高。2016 年服务业增加值比上年增长 7.8%，比国内生产总值增长快 1.1 个百分点；占国内生产总值比重达 51.6%，比上年提高 1.4 个百分点。服务业比重在连续多年提高的基础上，2016 年继续保持上升的势头，虽然升幅比上年有所回落，但也是比较快的一

年。这主要得益于大力发展服务业有关政策的不断落地，也是经济发展到一定水平必然出现的现象，特别是互联网进一步向各领域渗透、服务业规模不断扩大的结果。同时，农业结构也在不断调整优化升级，工业结构在技术进步的推动下也在不断升级换代。

消费保持较大贡献。2016 年最终消费对经济增长的贡献率为 64.6%，比上年提高 4.9 个百分点，比资本形成总额高 22.4 个百分点，经济增长的驱动过于依赖投资的局面有所改变。消费较快增长主要集中在仍有较大潜力的旅游、医疗、保健和家政等服务方面，还集中在家装家饰、汽车等与住房和交通通讯有关的领域。同时，在投资领域中，高技术产业投资增长 15.8%，增速比固定资产投资（不含农户）快 7.7 个百分点，占固定资产投资（不含农户）的比重为 6.3%。

城镇化率进一步提高。2016 年末常住人口城镇化率为 57.35%，比上年末提高 1.25 个百分点；户籍人口城镇化率为 41.2%，提高 1.3 个百分点。城镇化率提高幅度虽然比上年有所回落，但仍大体保持过去多年的提高幅度，城镇化进程继续保持旺盛势头。按照常住人口计算，2016 年城镇人口比上年增加 2182 万人，农村人口减少 1373 万人，农村向城镇转移的人口仍比较多。

基础设施得到进一步加强。2016 年基础设施固定资产投资达 118878 亿元，增长 17.4%，比固定资产投资（不含农户）快 9.3 个百分点。重点领域投资保持较快增长，对生态保护和环境治理业、水利管理业、农林牧渔业投资分别比上年增长 39.9%、20.4% 和 19.5%，分别快于全部投资 31.8、12.3 和 11.4 个百分点。投资更加注重薄弱环节，增强了经济发展的后劲，新建高速铁路投产里程 1903 公里，新改建高速公路里程 6745 公里，新增光缆线路长度 554 万公里。

## 5、新动能对经济社会发展贡献明显

针对经济社会发展传统动能减弱，新动能亟需培育推动的形势，党中央、国务院积极实施创新驱动发展战略以促进创新有序健康发展，大力推动大众创业万众创新以调动微观主体积极性，不断深化“放管服”改革以激发经济活力，新的力量新的动能不断发力，对经济社会发展的贡献不断提高。

互联网经济继续快速发展。2016年互联网普及率达到53.2%，其中农村地区普及率达到33.1%；移动互联网接入量93.6亿G，比上年增长123.7%；互联网上网人数7.3亿人，增加4299万人。互联网进一步向经济社会各个领域渗透，对生产和流通方式等产生了重大影响，为经济社会发展注入了新的动能，使一些传统行业焕发了青春。2016年网上零售额比上年增长26.2%，比社会消费品零售额增长快15.8个百分点；快递业务量达312.8亿件。

新产业新产品快速成长。2016年，工业战略性新兴产业和高技术制造业增加值分别比上年增长10.5%和10.8%，增速分别比规模以上工业快4.5和4.8个百分点；运动型多用途乘用车（SUV）产量增长51.8%，新能源汽车增长40.0%，工业机器人增长30.4%，集成电路增长21.2%，智能电视增长11.1%，智能手机增长9.9%。

创业创新发展势头良好。2016年全国新登记企业553万户，比上年增长24.5%，平均每天新登记企业1.5万户，明显高于前两年，掀起了商事制度改革以来的新高潮。一批具有标志性意义的重大科技成果涌现，不少达到国际先进水平，为新经济成长提供了强大技术支撑。全年授予境内发明专利权29.5万件，比上年增长15.0%，境内有效发明专利拥有量突破100万件。全年签订技术合同成交金额11407亿元，比上年增长16.0%。神舟十一号载人飞船与天宫二号空间实验室成功交会对接，世界最大单口径射电望远镜建成使用，使用我国自主研发芯片的超级计

算机“神威·太湖之光”再次刷新世界纪录。科技创新促进了劳动生产率的提高。

## 6、对外开放向纵深发展

面对国际经济合作和竞争格局的深刻变化，顺应国内经济提质增效升级的迫切需要，党中央、国务院统筹国际国内两个大局，推进新一轮高水平对外开放，促进外贸创新发展，扩大国际产能合作，提高利用外资水平，加快实施自由贸易区战略，开放型经济进一步提高，国际影响力不断增强。

对外贸易仍保持较高顺差。2016年货物进出口总额达到24.3万亿元，比上年下降0.9%，降幅比上年收窄6.1个百分点，扭转了较大降幅的局面。其中出口下降1.9%，进口增长0.6%，货物贸易仍保持3.4万亿元的顺差，虽然比上年有所减少，但顺差仍还比较大，这在我国劳动力成本不断上升、部分产业出现回流、产品国际竞争力减弱的形势下，取得这样的成绩十分不易。但服务贸易却保持了较快增长，2016年服务进出口总额53484亿元，比上年增长14.2%，占对外贸易的比重攀升至18%。其中，服务出口18193亿元，增长2.3%，其中以技术服务、维护和维修服务、广告服务等为代表的高附加值领域出口增速较快；服务进口35291亿元，增长21.5%。全年服务贸易逆差1.7万亿元。

图15 2012-2016年货物进出口总额



对外直接投资高速增长。2016 年吸收外商直接投资（不含银行、证券、保险）新设立企业 27900 家，比上年增长 5.0%；实际使用外商直接投资 8132 亿元，增长 4.1%。利用外资结构向产业链高端环节转移，全年信息传输、计算机服务和软件业实际使用外资增长 128.0%，租赁和商务服务业增长 67.8%。上海、广东、天津、福建等自贸区建设全面推进，改革试点经验向全国复制推广。2016 年对外直接投资（不含银行、证券、保险）11299 亿元，比上年增长 44.1%。其中，投向信息传输、软件和信息技术服务业的对外直接投资比上年增长 2.5 倍，投向制造业的对外直接投资增长 116.7%。国际产能合作稳步推进，一批重大项目顺利实施，成功带动我国装备、技术、标准和服务“走出去”。

“一带一路”战略取得积极进展。我国与沿线国家经贸合作的步伐不断加快，双向投资保持较高水平。2016 年对“一带一路”沿线国家进出口 62517 亿元，比上年增长 0.5%。其中出口增长 0.5%，进口增长 0.4%。全年对“一带一路”沿线国家直接投资 145 亿美元；沿线国家对我直接投资新设立企业 2905 家，增长 34.1%，直接投资金额 458 亿元。对沿线国家承包工程业务完成营业额 760 亿美元，增长 9.7%，占同期我国对外承包工程业务完成营业额的 47.7%。

## 7、居民生活进一步改善

按照全面建成小康社会奋斗目标的总体要求，党中央、国务院坚持民生优先，努力拓宽增收渠道，大力增加公共服务供给，奋力实施脱贫攻坚工程，着力提高教育质量和公平，织牢织密社会保障安全网，居民生活进一步改善。

居民收入稳步增长。2016 年全国居民人均可支配收入 23821 元，比上年实际增长 6.3%，高于人均 GDP 增速 0.2 个百分点。农村居民人均可支配收入名义增速和实际增速分别高于城镇居民 0.4 和 0.6 个百分点。农村居民收入增长继续快于城镇居民，不仅有利于缩小城乡居民生活的差距，扩大居民消费需求，也将对促进城乡经济的平衡发展发挥重要的积极作用。



脱贫攻坚取得明显成效。按照每人每年 2300 元（2010 年不变价）的农村贫困标准计算，2016 年农村贫困人口 4335 万人，比上年减少 1240 万人，超额完成 1000 万人的目标任务。贫困地区人民生活水平不断提高。2016 年，贫困地区农村居民人均可支配收入 8452 元，比上年实际增长 8.4%，增速比全部农村居民收入快 2.2 个百分点。全年全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 158 万户。

社会保障网进一步完善。年末参加城镇职工基本养老保险、城乡居民基本养老保险、城镇基本医疗保险人数分别比上年末增加 2501 万人、375 万人和 8257 万人，享受城市居民最低生活保障、农村居民最低生活保障和农村特困人员救助供养人数分别为 1480 万人、4577 万人和 497 万人。全年资助 5621 万人参加基本医疗保险，医疗救助 3100 万人次。

恩格尔系数继续下降。2016 年，全国居民恩格尔系数为 30.1%，比上年下降 0.5 个百分点，接近联合国划分的 20% 至 30% 的富足标准。随着收入的增加，恩格尔系数的下降，居民对服务的消费将会不断增加，2016 年居民人均交通通信、教育文化娱乐、医疗保健等服务消费支出比重分别为 13.7%、11.2% 和 7.6%，比上年分别提高 0.4、0.2 和 0.2 个百分点。居民耐用消费品拥有量也保持快速增长，全国居民每百户家用汽车拥有量为 27.7 辆，比上年增长 21.9%；空调拥有量为 90.9 台，增长 11.5%，电冰箱拥有量为 93.5 台，增长 5.0%。

总体来看，2016 年中国经济稳步增长，对全球经济的贡献进一步加大；结构转型成效显著，韧性进一步增强；供给侧改革不断深化，经济增长质量不断提升。预期 2017 年中国经济总体格局稳中求进，经济形势稳中向好，但经济运行仍然面临一些突出矛盾和挑战。2017 年是中国实施“十三五”规划细则落地的重要一年，也是供给侧结构性改革的深化之年。随着积极财政政策发力、改革攻坚力度的加大、新的制度红利不断释放，中国经济增长形势将持续向好。预期 2017 年中国

经济总体格局稳中求进，经济形势稳中向好，GDP 增速为 6.5%—7%，CPI 涨幅为 2.1%—3%。

### 三、行业经营状况的分析及发展前景

作为先进的发展理念和发展模式，以集约化、现代化为特征的化工园区已成为带动我国化学工业发展的强劲动力，为我国经济持续高速发展发挥了重要作用。化工仓储物流是化工园区建设与发展的重要组成部分，也是体现和影响我国特种物流业发展的重要标志，它的发展越来越引起业界的高度重视与关注。

#### 1、我国化工园区仓储物流业发展现状与分析

##### (1) 化工园区仓储物流企业配置状况

我国的化工园区多是以化工产业为主体的企业集聚群，作为服务型的仓储物流企业，其含量约在10-15%左右，不同的化工园区其仓储物流企业的含量也不尽相同，其配置主要依据园区的物流需求而定，比如：南京化工园区入驻企业约200多家，仓储物流企业有22家约占11%；宁波镇海化工园区入驻企业约100多家，仓储物流企业有13家约占13%；泰兴精细化工园区入驻企业123家，仓储物流企业19家约占16%。总体来看，这种按需配置之举比较合理，供需基本趋于平衡，这种现象与我国危险品仓库严重短缺有较大差异。化工园区的仓储物流企业之所以能够得到合理配置，其主要原因有三：一是园区在开发建设初期就树立了“物流设施一体化”的建设理念，把园区物流业发展列入规划，摆上议程，注重引进。二是园区化工产业高度聚集，为第三方仓储物流企业的发展提供了稳定而充实的客户和货源。三是园区在用地、建设、审批、纳税、服务等方面为仓储物流企业提供了宽松的开业条件，对企业入驻具有一定的吸引力。

## (2) 我国化工园区仓储物流企业的类型

①我国化工园区仓储物流企业的类型从管理体制上可划分为生产制造商自有仓库、经营商自有仓库和第三方公共仓储物流三种类型。其中生产制造商自有仓库约占总量的40%左右，这个类型的仓库通常规模不大，以自用为主，也有少数自用有余的仓位对外出租。有些大型生产制造商的仓库也很具规模，如：南京化工园区的扬子-巴斯夫，泰兴经济化工园区的锦华化工，宁波镇海化工园区的镇海炼化等企业自有储罐容积都在10万立方米以上；第三方公共仓储物流约占总量的55%以上，他们的主要服务对象是园区生产制造商和经营商，这个类型的仓库虽然在化工园区占了大头，但数量仍显不足，从发展趋势看，它势必要逐步取代另外两个类型，只是发展条件不够成熟，发展速度缓慢，这也是我国仓储物流业亟待解决的问题；经营商自有仓库比较少，占有量不足5%，多为园区交易中心（市场）入驻商的专用仓库。

②我国化工园区仓储物流企业的类型从资产所有划分，主要有国有企业，民营企业和外企（包括合资企业）三种类型。从数量上看，国企并不多，约占总数的10%左右，但规模都比较大，仓储物流能力都非常强，比如：南京化工园区的中化集团，宁波镇海化工园区的镇海炼化，泰兴精细化工园区的苏中沿江物流中心等，仓储资源都很雄厚；园区的民营仓储物流企业约占总数的40%左右，其数量较多，但规模不大，为园区物流业发展起到重要作用，绝对不可或缺，比如：宁波化工园区的宁兴液化，南京化工园区的香江泰森，连云港千红石化，泰兴精细化工园区的金达化工等均在园区站稳脚跟，并不断发展壮大；外企和合资企业占据了我国化工园区仓储物流业的半壁河山，拥有量在50%以上，这个类型的企业不但数量多，而且规模大，现代化水平较高，比如南京化工园区的欧德油储，泰兴精细化工园区的联诚仓储，上海曹泾化工园

区的孚宝，上海临港化工园区的日陆等都具有很强的竞争实力，有很好的发展前景。

③我国化工园区仓储物流企业的类型从经营模式上划分有三种类型：以仓储为主的占60%左右，以运输为主的占20%左右，以港口码头为主的占20%左右。不乏也有不少物流企业实行多功能服务，比如：南京化工园区联合全程物流中心，兼营仓储、运输、加工、配送等多种业务，绩效非常突出。

### （3）我国化工园区仓储物流业基础设施建设状况

我国化工园区的开发建设，始终坚持“五个一体化”理念，所谓“五个一体化”即：产品项目一体化，公用工程一体化、物流设施一体化、环境保护一体化、管理服务一体化。其中“物流设施一体化”就是通过对仓库、堆场、码头、道路、铁路、输送管网等物流基础设施的合理布局与建设，形成园区一体化的物流系统。这一理念的实施，为园区物流业的发展奠定了坚实的基础。通过调查，也证实了这一点，我们认为我国化工园区的物流设施建设比较完善，技术含量相对较高，发展空间比较大，对园区的整体发展发挥了重要作用。

#### ①仓储设施状况

目前我国化工园区的仓储设施，主要有平仓和立体仓库、储罐库和货物堆场三种形式（我国规定危险品不允许使用楼仓）。平仓和立体仓库在化工园区所占比例并不大，约在20%左右，平仓多是建园初期的建筑形式，立体仓库多是近期发展的建筑形式，立体仓库容积大、储量多、适于机械化（叉车托盘）作业，单位储存成本低等特点越来越得到企业的认可，发展势头很好，比如南京联合全程物流中心、泰兴联诚仓储公司，新建的数万平方米危险品仓库都是立体仓库；储罐库是化工园区仓储设施的主要形式，约占总量的60%以上，其数量较多的原因主要有二

个：一是石化产业的原材料和产成品多为液体或气体，这些物品必须使用储罐储存。二是液体或气体化工品流通批量越来越大，储罐需求越来越多，特别是在产业集聚的化工园区，大型储罐可以实施一罐储多家的储存方式，一方面可以充分利用容积资源，另一方面可以节约大量仓储成本，所以大型储罐颇受第三方仓储企业的青睐；货物堆场是化工园区不可或缺的仓储设施，在港口码头，配送中心，联运中转站等，对于那些危险性不大，存期短暂，或是临时周转的货物和集装箱，可以存放在货物堆场，但需苫垫严密，货物堆场在化工园区仓储设施中所占比例为20%左右。

### ②安全设施状况

化工园区仓储物流业的安全设施总的来讲比较完善，在园区规划建设或企业入驻过程中，都是遵照国家安监局“三同时”的规定实施的，比如仓储设施间的间距、仓库建筑防火等级、储罐及安全附件配置、库区的监控报警灭火装置，消防设施消防器材的配置，防雷防静电装置，电器机械防爆装置等，在规划设计、施工建设、验收核准都要同时符合安全标准。总体来讲，我国化工园区的安全设施相对要高于社会平均水平，一是因为化工品性质比较复杂，容易发生不安全问题，二是无论是事故的防范还是事故的应急救援和事故处理，化工品的技术要求比较高，所以化工园区的安全设施要求特别严格。

### ③高架管廊与港口码头

化工园区的高架管廊是由不同直径的管道或管道组组成，通过压力泵、计量器和信息网络等设备的组合运作，可准确无误的将各种液体、气体、粉状颗粒状物品输送到目的地。园区管廊通常为公用设施，由园区管委会或企业经营管理，为园区企业提供有偿服务，它具有快捷方便、安全可靠、减少损耗，节约物流成本等特点。据调查目前我国化工园区

基本上都建有公用管廊，比如：泰兴精细化工园区建有公用管廊5公里、宁波镇海化工园区建有17公里、南京化工园区建有31.7公里，管廊是化工园区物流设施的一大亮点。化工园区物流设施的另一大亮点是港口码头，由于我国很多化工园区建在沿海或沿江地区，水路运输占有很大比重，那么港口码头就成为园区重要的物流设施之一。港口码头设施主要包括船位、岸桥、装卸输送设施、货物堆场等，码头船位的数量和规模要根据水深和岸线长度和物流需求而定，比如：泰兴精细化工园区深水岸线有6公里，建有8座化工码头，十多个船位，最大船位达五万吨；宁波镇海化工园区建有化工专业码头8座，年吞吐能力达560万吨，有全国最大的液体化工码头，可停靠8万吨级船舶，；南京化工园区深水岸线长达14公里，建有扬子、扬巴、南化等化工专用码头27座，并建有64万米<sup>3</sup>的储罐区，数千平方米的危险品仓库和40公顷的固体散货堆场等配套设施。现代化的码头建设，为我国化工园区物流业发展发挥了重要作用。

## 2、我国化工园区仓储物流业发展的主要特点

### （1）循环经济绿色物流的理念突出

石油化工产业即是能源消耗大户，又是排废污染大户，抓好节能减排，保护环境是化工园区的重要任务。我国化工园区对这项工作比较重视，发展循环经济绿色物流的理念比较突出，园区生态环境基本上得到改善。

### （2）管理比较规范

我国化工园区的管理，大致有三种模式：一种是以政府规划，企业主导开发的园区，通常采用管理委员会管理的模式；另一种是以政府规划，工业地产商主导开发的园区，通常采用物业管理模式；再一种是企

业自主开发的园区，通常采用经营管理公司管理的模式，不过这种管理模式比较少。

我国化工园区管理的主要内容包括：开发建设管理，日常经营管理和提供配套服务三大部分。由于在开发建设中坚持“五个一体化”理念，所以园区在规划布局、产业定位、产业链构成、企业引进等方面均体现了产业聚集的特点。公用设施，港口码头，交通道路，物流、通讯、环保、生活服务等基础设施的一体化建设，为园区有序管理奠定了基础。

我国化工园区的仓储物流企业的管理水平相对要高于社会平均水平，主要体现在：一 制度健全并能很好落实；二 仓储设施设备现代化水平较高；三 管理比较规范；四 机械化、自动化程度较高；五 有良好的管理环境和秩序。

### （3）化工园区仓储物流企业经营环境相对优越

我国化工园区仓储物流企业的经营环境要比园区外界同行企业优越许多，这是企业发展的一个优势，主要表现在：一 绝大多数化工园区对入驻企业不收管理费，企业需要专项服务的按实际发生项目收取费用，并能做到明码标价一视同仁；二 对入驻的带有公益性企业或符合条件的特殊企业，园区在纳税上给予办理减免手续，在信贷上给予优惠；三 园区物流设施一体化建设，为企业带来了便利，弥补了物流企业设施不足和扩大业务的需求；四 园区的“管理服务一体化”建设，为企业提供了良好的服务环境，解除了企业的后顾之忧。

## 3、我国化工仓储物流业发展趋势

在石油化工产业大气候的影响下，在石化产业和物流产业调整和振兴规划引导下，我国危化品仓储业将会有一个新的面积出现总体发展态势良好，主要看点在以下几个方面：一是仓储设施将得到进一步改善，二是企业经营外部环境将进一步宽松，三是外企涉入还会升温，四是一

体化经济和供应链管理发展，使仓储成本下降，五是绿色物流，低碳经济，在危化品仓储业表现将更为突出，六是金融服务将成为仓储物流增值服务的新途径，七是安全仍是危化品仓储业管理的重中之重，尤其在我国经济和政治任务频繁时期，对危化品管理将进一步加强，安全设施、设备现代化程度将进一步提高，监管制度将进一步加大，市场秩序将进一步完善。

#### 四、企业历史经营数据分析及调整

##### （一）优劣势分析

江苏海企化工仓储股份有限公司拥有 436 米长江港口岸线，4 万吨级、2 万吨级（水工结构兼顾 4 万吨级）液体化工泊位各 1 个，内档 500 吨级泊位 3 个，有利于化工产品从水路到陆地的转运。

但是江苏海企化工仓储股份有限公司发展受国民经济的发展、化工产品自身特点和化工行业的需求影响较大；其未来获得的收益依赖于上游化工行业发展，而化工行业的发展受政治、经济发展等多重影响，存在较大的不确定性。

##### （二）企业历史经营数据分析及调整

###### 1、企业历史经营数据分析

###### （1）企业 2014~2017 年 6 月 30 日资产负债状况

表5-1 资产负债表

金额单位：人民币万元

| 项目名称    | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31 | 2017-6-30 |
|---------|------------|------------|------------|-----------|
| 流动资产：   |            |            |            |           |
| 货币资金    | 3,974.25   | 1,633.36   | 1,402.02   | 1,502.54  |
| 交易性金融资产 |            |            |            |           |

江苏省海外企业集团有限公司拟收购泰州市德源投资管理有限公司持有的  
江苏海企化工仓储股份有限公司 10%股权项目·资产评估说明

| 项目名称           | 2014-12-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2017-6-30        |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 应收票据           | 797.83           | 251.81           | 637.85           | 541.41           |
| 应收账款           | 933.99           | 1,497.17         | 582.28           | 1,496.06         |
| 预付款项           | 545.74           | 527.05           | 54.63            | 81.86            |
| 应收利息           |                  |                  |                  |                  |
| 应收股利           |                  |                  |                  |                  |
| 其他应收款          | 42.69            | 51.38            | 75.42            | 34.25            |
| 存货             | 64.75            | 59.15            | 71.22            | 62.08            |
| 一年内到期的非流动资产    |                  |                  |                  |                  |
| 其他流动资产         | -                | -                | -                | 97.93            |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>6,359.25</b>  | <b>4,019.92</b>  | <b>2,823.42</b>  | <b>3,816.13</b>  |
| 非流动资产：         |                  |                  |                  |                  |
| 可供出售的金融资产      |                  |                  |                  |                  |
| 持有至到期投资        |                  |                  |                  |                  |
| 长期应收款          |                  |                  |                  |                  |
| 长期股权投资         | 12.50            | 14.07            | 14.56            | 14.47            |
| 投资性房地产         |                  |                  |                  |                  |
| 固定资产           | 46,310.34        | 44,384.73        | 42,096.99        | 40,918.15        |
| 在建工程           | 215.38           | 82.31            | 93.49            | 149.56           |
| 工程物资           |                  |                  |                  |                  |
| 固定资产清理         |                  |                  |                  |                  |
| 生产性生物资产        |                  |                  |                  |                  |
| 油气资产           |                  |                  |                  |                  |
| 无形资产           | 2,329.94         | 2,239.06         | 2,187.33         | 2,159.28         |
| 开发支出           |                  |                  |                  |                  |
| 商誉             |                  |                  |                  |                  |
| 长期待摊费用         | 29.84            | 14.92            | 90.20            | 77.69            |
| 递延所得税资产        | 4.41             | 5.61             | 26.09            | 34.27            |
| 其他非流动资产        | -                | -                | 528.28           | 528.11           |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>48,902.41</b> | <b>46,740.70</b> | <b>45,036.94</b> | <b>43,881.53</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>55,261.66</b> | <b>50,760.62</b> | <b>47,860.36</b> | <b>47,697.66</b> |
| 流动负债：          |                  |                  |                  |                  |
| 短期借款           | 300.00           |                  |                  |                  |
| 交易性金融负债        |                  |                  |                  |                  |
| 应付票据           |                  |                  |                  |                  |
| 应付账款           | 742.79           | 611.03           | 571.54           | 499.66           |
| 预收款项           | 84.20            | 1.67             | 5.42             | 1.66             |
| 应付职工薪酬         | 345.08           | 170.66           | 78.53            | 63.32            |
| 应交税费           | 147.80           | 279.74           | -89.23           | 111.44           |
| 应付利息           | 80.07            | 55.48            | 40.30            | 49.64            |
| 应付股利           | 113.65           | 1,485.15         | 2,227.03         | 2,227.03         |
| 其他应付款          | 12,201.58        | 15,243.45        | 9,099.78         | 9,284.64         |

江苏省海外企业集团有限公司拟收购泰州市德源投资管理有限公司持有的  
江苏海企化工仓储股份有限公司 10%股权项目·资产评估说明

| 项目名称             | 2014-12-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2017-6-30        |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的非流动负债      | 4,682.83         | 2,285.75         | 3,856.97         | 4,796.28         |
| 其他流动负债           |                  |                  |                  |                  |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>18,698.00</b> | <b>20,132.93</b> | <b>15,790.34</b> | <b>17,033.67</b> |
| 非流动负债：           |                  |                  |                  |                  |
| 长期借款             | 12,785.80        | 7,013.09         | 9,778.96         | 7,677.78         |
| 应付债券             |                  |                  |                  |                  |
| 长期应付款            |                  |                  |                  |                  |
| 专项应付款            |                  |                  |                  |                  |
| 预计负债             |                  |                  |                  |                  |
| 递延所得税负债          |                  |                  |                  |                  |
| 其他非流动负债          |                  |                  | 83.33            | 100.00           |
| <b>非流动负债合计</b>   | <b>12,785.80</b> | <b>7,013.09</b>  | <b>9,862.29</b>  | <b>7,777.78</b>  |
| <b>负债合计</b>      | <b>31,483.80</b> | <b>27,146.02</b> | <b>25,652.63</b> | <b>24,811.45</b> |
| 股东权益：            |                  |                  |                  |                  |
| 股本               | 20,000.00        | 20,000.00        | 20,000.00        | 20,000.00        |
| 资本公积             | 1,620.75         | 1,626.45         | 1,626.45         | 1,626.45         |
| 减：库存股            |                  |                  |                  |                  |
| 盈余公积             | 308.61           | 470.44           | 498.14           | 498.14           |
| 未分配利润            | 1,847.03         | 1,513.52         | 81.87            | 761.61           |
| <b>专项储备</b>      | <b>1.47</b>      | <b>4.19</b>      | <b>1.27</b>      |                  |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>23,777.86</b> | <b>23,614.60</b> | <b>22,207.73</b> | <b>22,886.20</b> |
| <b>负债和股东权益合计</b> | <b>55,261.66</b> | <b>50,760.62</b> | <b>47,860.36</b> | <b>47,697.65</b> |

(2) 企业2014~2017年6月损益状况

表5-2 损益表

金额单位：人民币万元

| 项目名称          | 2014年           | 2015年           | 2016年           | 2017年1-6月       |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>9,098.80</b> | <b>9,350.72</b> | <b>6,593.54</b> | <b>3,919.59</b> |
| 其中：主营业务收入     | 9,097.08        | 9,179.06        | 6,300.45        | 3,791.81        |
| 其他业务收入        | 1.72            | 171.66          | 293.09          | 127.78          |
| 减：营业成本        | 3,530.30        | 3,438.85        | 3,499.82        | 1,952.25        |
| 其中：主营业务成本     | 3,530.30        | 3,397.84        | 3,403.01        | 1,898.74        |
| 其他业务成本        |                 | 41.01           | 96.81           | 53.51           |
| 税金及附加         | 44.35           | 54.22           | 45.45           | 63.77           |
| 营业费用          | 190.47          | 175.11          | 169.55          | 92.03           |
| 管理费用          | 1,850.63        | 1,697.91        | 1,619.48        | 719.86          |
| 财务费用          | 1,274.61        | 2,014.68        | 1,312.12        | 268.25          |
| 资产减值损失        | 10.96           | 4.79            | -1.41           | 16.02           |

| 项目名称          | 2014 年          | 2015 年          | 2016 年        | 2017 年 1-6 月  |
|---------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| 加：公允价值变动收益    |                 |                 |               |               |
| 投资收益          |                 | 0.72            | 0.49          | -0.08         |
| <b>二、营业利润</b> | <b>2,197.48</b> | <b>1,965.88</b> | <b>-50.98</b> | <b>807.33</b> |
| 加：营业外收入       | 437.24          | 222.98          | 281.78        | 82.00         |
| 减：营业外支出       | 29.91           | 1.25            | 154.52        | 21.09         |
| <b>三、利润总额</b> | <b>2,604.81</b> | <b>2,187.61</b> | <b>76.28</b>  | <b>868.24</b> |
| 减：所得税         | 663.43          | 536.31          | -5.95         | 188.49        |
| <b>四、净利润</b>  | <b>1,941.38</b> | <b>1,651.30</b> | <b>82.23</b>  | <b>679.75</b> |

### (3) 付息负债情况

截至评估基准日，企业账面有付息债务 21,202.46 万元，分别为内部借款 8,728.40 万元和外部借款 12,474.06 万元。

### (4) 基准日其它资产负债情况

截至评估基准日，被评估单位货币资金账面值 1,502.54 万元，应收票据账面值 541.41 万元，应收账款账面值 1,496.06 万元，预付账款账面值 81.86 万元，其他应收款账面值 34.25 万元，存货账面值 62.08 万元，其他流动资产账面值 97.93 万元。

截至评估基准日，被评估单位应付账款账面值 499.66 万元，预收账款账面值 1.66 万元，应付职工薪酬账面值 63.32 万元，应交税费账面值 111.44 万元，应付利息账面值 49.64 万元，应付股利账面值 2,227.03 万元，其他应付款账面值 9,284.64 万元。

### (5) 企业财务指标分析

表5-3 企业2014~2017年1-6月主要财务指标分析

| 指标分析          | 指标解释          | 2014 年度 | 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年 1-6 月 |
|---------------|---------------|---------|---------|---------|--------------|
| <b>盈利能力分析</b> |               |         |         |         |              |
| 净资产收益率        | 净利润/平均净资产     |         | 6.97%   | 0.36%   | 3.01%        |
| 总资产报酬率        | 息税前利润/平均总资产   |         | 7.93%   | 2.82%   | 2.38%        |
| 主营业务利润率       | 主营业务利润/主营业务收入 | 61.19%  | 62.98%  | 45.99%  | 49.93%       |

|               |                |        |        |        |        |
|---------------|----------------|--------|--------|--------|--------|
| 主营业务成本率       | 主营业务成本/主营业务收入  | 38.81% | 37.02% | 54.01% | 50.07% |
| <b>偿债能力分析</b> |                |        |        |        |        |
| 资产负债率         | 总负债/总资产        | 56.97% | 53.48% | 53.60% | 52.02% |
| 流动比率          | 流动资产/流动负债      | 0.3401 | 0.1997 | 0.1788 | 0.2240 |
| 速动比率          | (流动资产-存货)/流动负债 | 0.3366 | 0.1967 | 0.1743 | 0.2204 |
| 利息保障倍数        | 息税前利润/利息费用     | 3.04   | 2.09   | 1.06   | 4.24   |
| <b>营运能力分析</b> |                |        |        |        |        |
| 现金周转率         | 主营业务收入/平均现金    |        | 3.27   | 4.15   | 2.61   |
| 应收账款周转率       | 主营业务收入/平均应收账款  |        | 7.55   | 6.06   | 3.65   |
| 存货周转率         | 主营业务成本/平均存货    |        | 54.85  | 52.21  | 28.49  |
| 应付账款周转率       | 主营业务成本/平均应付账款  |        | 5.02   | 5.76   | 3.55   |
| 流动资产周转率       | 主营业务收入/平均流动资产  |        | 1.77   | 1.84   | 1.14   |
| 总资产周转率        | 主营业务收入/平均总资产   |        | 0.17   | 0.13   | 0.08   |

### (6) 盈利能力分析

化工仓储行业虽然竞争激烈,但被评估单位拥有 436 米长江岸线,利于化工产品从水路转运至陆地储罐存储,企业正处于复苏回升增长的阶段,毛利趋高,而且根据仓储行业的惯例,坏账基本很少,故企业未来盈利能力看好。

### (7) 偿债能力分析

企业年均资产负债率 55%左右,负债总额较高,偿债能力较弱;企业速动比率小于 1,短期偿债能力较弱。上述偿债能力弱与企业存在内部性质的短期付息债务有关。

### (8) 营运能力分析

该公司应收账款周转率较高,说明资金回收能力较强;存货周转率较高,应付账款周转率较低,表明企业占用较多供应商的资金,总资产周转率较低,总体分析营运能力较弱。

## 2、对财务报告、企业申报资料所作的重大或实质性调整

无重大或实质性调整事项。

## 五、评估前提与假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、江苏海企化工仓储股份有限公司所处的经营环境不发生重大变化；
- 3、江苏海企化工仓储股份有限公司未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
- 4、本次评估按企业目前现状进行预测未来现金流量，对于不参与未来现金流量预测的资产作为溢余资产；
- 6、本次评估收益预测所执行的税收政策不考虑将来可能发生的变化；
- 7、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

## 六、未来收益预测

经调查，被评估企业主要从事化工产品的仓储服务。本次评估假设企业在未来经营期内将继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营，主营业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续。其未来收益预测情况如下：

### （一）营业收入预测

#### 1、历史年度营业收入、营业成本分析

根据经审计的企业 2014 - 2017 年 6 月 30 日会计报表，企业营业收入、成本如下：

表 5-4 营业收入支出统计表

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2014年    | 2015年    | 2016年    | 2017年1-6月 |
|------|----------|----------|----------|-----------|
| 营业收入 | 9,098.80 | 9,350.72 | 6,593.54 | 3,919.59  |
| 营业成本 | 3,530.30 | 3,438.85 | 3,499.82 | 1,952.25  |
| 毛利率  | 61%      | 63%      | 47%      | 50%       |

从上表可以看出，化工产品仓储毛利呈现 u 型变动，原因是 2016 年安全整改转型升级，对装卸量和毛利影响较大，营业成本主要为折旧和人工成本等。

## 2、未来营业收入、成本预测

随着近几月槽车装车量的稳步提升，营业收入近期呈现高速增长趋势，可完成全年经营目标，同时毛利也将逐步恢复到合理水平；码头装卸费系代收款项，按历史占仓储收入比例确定；其他收入为其他企业的委托管理费，按历史占仓储收入比例确定。未来年度收入、支出预测结果见表：

表 5-5 营业收入支出预测表

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2017年7-12月 | 2018年     | 2019年     | 2020年     | 2021年     | 稳定年       |
|------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 4,744.97   | 10,003.99 | 11,504.59 | 12,655.05 | 13,287.80 | 13,287.80 |
| 营业成本 | 1,865.10   | 3,962.03  | 4,067.79  | 4,166.37  | 4,241.99  | 4,255.30  |
| 毛利率  | 61%        | 60%       | 65%       | 67%       | 68%       | 68%       |

## (二) 期间费用预测

### 1、营业费用

海企仓储公司营业费用主要为工资、社保、差旅费、业务招待费、车辆费用等，企业的历史数据如下：

表5-6 营业费用统计表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年1-6月 |
|----|------|-------|-------|-------|-----------|
| 1  | 人工费用 | 98.90 | 90.43 | 77.66 | 31.04     |
| 2  | 折旧   | 0.23  | 0.94  | 2.19  | 0.56      |
| 3  | 其他费用 | 91.34 | 83.73 | 89.71 | 60.43     |

| 序号 | 项目名称   | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 1-6 月 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------------|
|    | 营业费用合计 | 190.47 | 175.11 | 169.55 | 92.03        |

根据上表历史数据，并结合企业未来的经营状况，营业费用的预测如下表：

表5-7 营业费用预测表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称   | 2017 年 7-12 月 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 稳定年    |
|----|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 人工费用   | 65.33         | 108.60 | 120.74 | 130.50 | 136.70 | 136.70 |
| 2  | 折旧     | 0.56          | 1.15   | 1.15   | 1.15   | 1.15   | 1.15   |
| 3  | 其他费用   | 46.43         | 103.50 | 118.54 | 130.07 | 136.41 | 136.41 |
|    | 营业费用合计 | 112.33        | 213.25 | 240.43 | 261.72 | 274.26 | 274.26 |

## 2、管理费用

企业管理费用主要包括工资及工资性费用、折旧费、办公费和其他费用等，企业的历史数据如下：

表5-8 管理费用统计表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称   | 2014 年   | 2015 年   | 2016 年   | 2017 年 1-6 月 |
|----|--------|----------|----------|----------|--------------|
| 1  | 人工费用   | 834.94   | 494.26   | 618.19   | 241.71       |
| 2  | 折旧摊销   | 109.49   | 123.26   | 138.64   | 73.95        |
| 3  | 其他费用   | 906.21   | 1,080.39 | 862.66   | 404.21       |
|    | 管理费用合计 | 1,850.64 | 1,697.91 | 1,619.48 | 719.86       |

根据上表历史数据，并结合企业未来的经营状况，管理费用的预测如下表：

表5-9 管理费用预测表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称   | 2017 年 7-12 月 | 2018 年   | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年   | 稳定年      |
|----|--------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 人工费用   | 303.86        | 592.86   | 631.65   | 666.90   | 696.51   | 696.51   |
| 2  | 折旧摊销   | 92.00         | 183.46   | 162.40   | 147.35   | 147.35   | 147.35   |
| 3  | 其他费用   | 522.86        | 1,070.08 | 1,230.16 | 1,352.89 | 1,420.40 | 1,420.40 |
|    | 管理费用合计 | 918.72        | 1,846.39 | 2,024.21 | 2,167.15 | 2,264.26 | 2,264.26 |

## 3、财务费用

企业账面有付息债务 21,202.46 万元, 2018 年考虑借款 800 万元(另外, 考虑南洋银行还款 2,041.35 万元), 2019 年考虑借款 850 万元(另外, 考虑南洋银行还款 2,041.35 万元), 2020 年考虑还款 4,000 万元(另外, 考虑南洋银行还款 2,041.35 万元), 预测结果见下表。

表 5-10 财务费用预测表

金额单位: 人民币万元

| 序号            | 项目名称 | 2017 年 7-12 月 | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年        | 2021 年        | 稳定年           |
|---------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1             | 利息支出 | 467.75        | 901.79        | 870.56        | 596.84        | 596.84        | 596.84        |
| 2             | 其他   | 13.36         | 20.11         | 15.24         | 10.37         | 10.37         | 10.37         |
| <b>财务费用合计</b> |      | <b>481.12</b> | <b>921.90</b> | <b>885.81</b> | <b>607.21</b> | <b>607.21</b> | <b>607.21</b> |

### (三) 税金及附加的预测

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加及印花税、房产税、土地使用税, 全面营改增后, 企业适用 6% 的增值税率, 预测结果见下表。

表 5-11 税金及附加预测表

金额单位: 人民币万元

| 项 目   | 2017 年 7-12 月 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 稳定年    |
|-------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 税金及附加 | 36.57         | 124.40 | 135.05 | 143.19 | 147.66 | 147.66 |

### (四) 企业所得税的预测

企业执行的企业所得税率为 25%。本次对业务招待费和研发费的加计扣除事项进行了所得税纳税调整。

### (五) 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前产品销售规模下, 经营中所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本投入。如为保持企业持续经营能力的规模以及扩能所需的新增营运资金, 固定资产购置等的资本性

投资以及购置的其他长期资产等。由于企业现有固定资产正常的更新改造每年均会发生，这部分更新改造支出与现有固定资产规模和使用状况相关联，则满足未来生产经营能力所必需的更新性投资支出，即企业的资产更新支出以资产的折旧维持简单的再生产。

评估对象未来资产更新改造支出的预测结果详见现金流量预测表。

营运资金增加额系指企业在不改变主营业务经营条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款(应收款项)等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增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、存货等；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。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税费和应付职工薪酬等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定。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(最低现金保有量)、存货、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=现金+存货+应收款项-应付款项

现金 = 年付现成本总额 / 现金周转率

年付现成本总额 = 销售成本总额 + 期间费用总额 - 非付现成本总额

现金周转率 = 付现成本 / 平均现金余额

应收款项 = 营业收入总额 / 应收账款周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货 = 营业成本总额 ÷ 存货周转率

应付款项 = 营业成本总额 ÷ 应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据评估对象经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的最低现金保有量、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。

## （六）收益的预测结果

根据上述各项预测数据，评估人员对江苏海企化工仓储股份有限公司未来几年的现金流量进行了预测，详见下表：

表5-12 未来年度的现金流量预测

金额单位：人民币万元

| 项目/年度 | 2017年7-12月 | 2018年     | 2019年     | 2020年     | 2021年     | 稳定年       |
|-------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 收入    | 4,744.97   | 10,003.99 | 11,504.59 | 12,655.05 | 13,287.80 | 13,287.80 |
| 成本    | 1,865.10   | 3,962.03  | 4,067.79  | 4,166.37  | 4,241.99  | 4,255.30  |
| 税金及附加 | 36.57      | 124.40    | 135.05    | 143.19    | 147.66    | 147.66    |
| 营业费用  | 112.33     | 213.25    | 240.43    | 261.72    | 274.26    | 274.26    |

| 项目/年度     | 2017年7-12月 | 2018年    | 2019年    | 2020年    | 2021年    | 稳定年      |
|-----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 管理费用      | 918.72     | 1,846.39 | 2,024.21 | 2,167.15 | 2,264.26 | 2,264.26 |
| 财务费用      | 481.12     | 921.90   | 885.81   | 607.21   | 607.21   | 607.21   |
| 资产减值损失    |            |          |          |          |          |          |
| 投资收益      |            |          |          |          |          |          |
| 营业利润      | 1,331.15   | 2,936.02 | 4,151.31 | 5,309.40 | 5,752.41 | 5,739.11 |
| 加：营业外收入   |            |          |          |          |          |          |
| 减：营业外支出   |            |          |          |          |          |          |
| 利润总额      | 1,331.15   | 2,936.02 | 4,151.31 | 5,309.40 | 5,752.41 | 5,739.11 |
| 减：所得税     | 300.49     | 655.70   | 947.78   | 1,228.29 | 1,334.09 | 1,330.77 |
| 净利润       | 1,030.66   | 2,280.32 | 3,203.54 | 4,081.11 | 4,418.32 | 4,408.34 |
| 加：折旧      | 1,407.50   | 2,857.73 | 2,857.73 | 2,857.73 | 2,857.73 | 2,857.73 |
| 摊销        | 49.50      | 96.82    | 75.76    | 60.71    | 60.71    | 60.71    |
| 扣税后利息     | 350.82     | 676.34   | 652.92   | 447.63   | 447.63   | 447.63   |
| 减：营运资本增加额 | 285.78     | 422.76   | 498.53   | 287.51   | 231.19   | -        |
| 资本性支出     | 157.47     | -        | -        | -        | -        | -        |
| 资产更新      |            |          |          |          |          | 2,918.44 |
| 净现金流量     | 2,395.23   | 5,488.44 | 6,291.41 | 7,159.67 | 7,553.19 | 4,855.97 |

本次评估中对未来收益的预测，是通过对江苏海企化工仓储股份有限公司所提供的相关生产经营财务数据的复核调整以及对所处行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。预测时未考虑其它非经常性收入等所产生的损益。

## 七、收益法评估值测算

### 1、基本参数的确定

#### (1) 无风险收益率 $r_f$

无风险收益率 $r_f$ ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见表5-13），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 $r_f$ 的近似，即 $r_f=3.93\%$ 。

表 5-13 中长期国债利率

| 序号 | 国债代码   | 国债名称    | 期限 | 实际利率   |
|----|--------|---------|----|--------|
| 1  | 101213 | 国债 1213 | 30 | 0.0416 |

江苏省海外企业集团有限公司拟收购泰州市德源投资管理有限公司持有的  
江苏海企化工仓储股份有限公司 10%股权项目·资产评估说明

| 序号 | 国债代码   | 国债名称    | 期限 | 实际利率   |
|----|--------|---------|----|--------|
| 2  | 101215 | 国债 1215 | 10 | 0.0342 |
| 3  | 101218 | 国债 1218 | 20 | 0.0414 |
| 4  | 101220 | 国债 1220 | 50 | 0.044  |
| 5  | 101221 | 国债 1221 | 10 | 0.0358 |
| 6  | 101305 | 国债 1305 | 10 | 0.0355 |
| 7  | 101309 | 国债 1309 | 20 | 0.0403 |
| 8  | 101310 | 国债 1310 | 50 | 0.0428 |
| 9  | 101311 | 国债 1311 | 10 | 0.0341 |
| 10 | 101316 | 国债 1316 | 20 | 0.0437 |
| 11 | 101318 | 国债 1318 | 10 | 0.0412 |
| 12 | 101319 | 国债 1319 | 30 | 0.0482 |
| 13 | 101324 | 国债 1324 | 50 | 0.0538 |
| 14 | 101325 | 国债 1325 | 30 | 0.0511 |
| 15 | 101405 | 国债 1405 | 10 | 0.0447 |
| 16 | 101409 | 国债 1409 | 20 | 0.0483 |
| 17 | 101410 | 国债 1410 | 50 | 0.0472 |
| 18 | 101412 | 国债 1412 | 10 | 0.0404 |
| 19 | 101416 | 国债 1416 | 30 | 0.0482 |
| 20 | 101417 | 国债 1417 | 20 | 0.0468 |
| 21 | 101421 | 国债 1421 | 10 | 0.0417 |
| 22 | 101425 | 国债 1425 | 30 | 0.0435 |
| 23 | 101427 | 国债 1427 | 50 | 0.0428 |
| 24 | 101429 | 国债 1429 | 10 | 0.0381 |
| 25 | 101505 | 国债 1505 | 10 | 0.0367 |
| 26 | 101508 | 国债 1508 | 20 | 0.0413 |
| 27 | 101510 | 国债 1510 | 50 | 0.0403 |
| 28 | 101516 | 国债 1516 | 10 | 0.0354 |
| 29 | 101517 | 国债 1517 | 30 | 0.0398 |
| 30 | 101521 | 国债 1521 | 20 | 0.0377 |
| 31 | 101523 | 国债 1523 | 10 | 0.0301 |
| 32 | 101525 | 国债 1525 | 30 | 0.0377 |
| 33 | 101528 | 国债 1528 | 50 | 0.0393 |
| 34 | 101604 | 国债 1604 | 10 | 0.0287 |
| 35 | 101608 | 国债 1608 | 30 | 0.0355 |
| 36 | 101610 | 国债 1610 | 10 | 0.0292 |
| 37 | 101613 | 国债 1613 | 50 | 0.0373 |
| 38 | 101617 | 国债 1617 | 10 | 0.0276 |
| 39 | 101619 | 国债 1619 | 30 | 0.033  |
| 40 | 101623 | 国债 1623 | 10 | 0.0272 |
| 41 | 101626 | 国债 1626 | 50 | 0.0351 |
| 42 | 101704 | 国债 1704 | 10 | 0.0343 |
| 43 | 101705 | 国债 1705 | 30 | 0.0381 |

| 序号 | 国债代码   | 国债名称    | 期限     | 实际利率   |
|----|--------|---------|--------|--------|
| 44 | 101710 | 国债 1710 | 10     | 0.0355 |
| 45 | 101711 | 国债 1711 | 50     | 0.0412 |
| 46 | 101213 | 国债 1213 | 30     | 0.0416 |
| 47 | 101215 | 国债 1215 | 10     | 0.0342 |
| 48 | 101218 | 国债 1218 | 20     | 0.0414 |
| 49 | 101220 | 国债 1220 | 50     | 0.044  |
| 50 | 101221 | 国债 1221 | 10     | 0.0358 |
| 51 | 101305 | 国债 1305 | 10     | 0.0355 |
| 52 | 101309 | 国债 1309 | 20     | 0.0403 |
| 平均 |        |         | 0.0393 |        |

### (2) 市场期望报酬率 $r_m$

市场期望报酬率  $r_m$ ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2017年6月30日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=10.47\%$ 。

### (3) 折现率

$\beta_e$  值取 23 家物流行业上市公司股票，以 2014 年 7 月至 2017 年 6 月市场价格测算估计，可比公司股票的的未来市场预期平均风险系数  $\beta_t=0.8808$ ，最后得出 2017 年 7-12 月的权益资本市场风险系数  $\beta_e=1.3751$ ，2018 年的权益资本市场风险系数  $\beta_e=1.3486$ ，2019 年的权益资本市场风险系数  $\beta_e=1.3172$ ，2020 年的权益资本市场风险系数  $\beta_e=1.1716$ ，2021 年及以后年度的权益资本市场风险系数  $\beta_e=1.1712$ 。并考虑到该评估对象在公司的治理结构、资本结构以及融资条件、资本流动性等方面所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数  $\varepsilon=2\%$ 。

其中：适用税率  $t=25\%$ 。

根据权益资本成本公式： $r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \epsilon$ ，即 2017 年 7-12 月  $r_e = 0.1507$ ，2018 年  $r_e = 0.1489$ ，2019 年  $r_e = 0.1468$ ，2020 年及以后年度  $r_e = 0.1371$ 。

① 所得税后的付息债务利率，即：2017 年 7-12 月  $r_d = 0.0342$ ，2018 年  $r_d = 0.0351$ ，2019 年  $r_d = 0.0358$ ，2020 年及以后年度  $r_d = 0.0360$

其中：付息债务成本由短期付息债务利率加权确定，短期付息债务利率取基准日的实际短期付息债务利率。

②  $W_d$ ：由付息债务价值与投资性资产价值，得到：

2017 年 7-12 月  $W_d = 0.4314$ ，2018 年  $W_d = 0.4166$ ，2019 年  $W_d = 0.4018$ ，2020 年及以后年度  $W_d = 0.3129$ 。

③  $W_e$ ：由权益资本价值与投资性资产价值，得到：

2017 年 7-12 月  $W_e = 0.5686$ ，2018 年  $W_e = 0.5834$ ，2019 年  $W_e = 0.5982$ ，2020 年及以后年度  $W_e = 0.6871$ 。

④ 折现率的估算

根据公式  $r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$ ，可得到 2017 年 7-12 月  $r = 0.1005$ ，2018 年  $r = 0.1015$ ，2019 年  $r = 0.1022$ ，2020 年  $r = 0.1055$ ，2021 年及以后年度  $r = 0.1054$ 。

## 2、权益资本价值的确定

### (1) 经营性资产价值 P

将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到江苏海企化工仓储股份有限公司（合并）的经营性资产价值为 51,149.39 万元，即：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} = 51,149.39 \text{ (万元)}$$

表5-14 权益性资本价值的估算

金额单位：人民币万元

| 科目   | 2017年<br>7-12月 | 2018年    | 2019年    | 2020年    | 2021年    | 2022年及以后 |
|------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 现金流量 | 2,395.23       | 5,488.44 | 6,291.41 | 7,159.67 | 7,553.19 | 4,855.97 |

| 科目      | 2017年<br>7-12月   | 2018年    | 2019年    | 2020年    | 2021年    | 2022年及以后  |
|---------|------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 折现率     | 0.1005           | 0.1015   | 0.1022   | 0.1055   | 0.1054   | 0.1054    |
| 折现值     | 2,283.29         | 4,747.86 | 4,933.10 | 5,040.76 | 4,810.89 | 29,333.49 |
| 现金流量累计值 | <b>51,149.39</b> |          |          |          |          |           |

## (2) 非经营性或溢余性资产估算 $\sum C_i$

经核实，在基准日经审计的会计报表披露，有如下一些资产的价值在本次估算的经营性资产价值中未予考虑，应属本次所估算的经营性资产价值之外的溢余性或非经营性资产。

①预期收益（企业自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资  $C_1$

基准日，海企仓储公司有 1 家参股投资。

则  $C_1=14.47$  万元。

②基准日现金类资产（负债）价值  $C_2$

基准日，海企仓储公司应付利息中有利息 49.64 万元，其他应付款中有利息 232.73 万元，应付股利有未支付给股东的股利 2,227.03 万元，应交税费中的 11.85 万元的利息税为企业未投入生产经营的资产和负债。

则基准日现金类资产（负债）价值  $C_2 = -2,521.25$  万元。

③预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程等资产价值  $C_3$

截至评估基准日，海企仓储公司在建工程预计在 2017 年底完工并投入生产，已将该部分收益纳入预测期。海企仓储公司其他非流动资产有三期土地预付款及三期土地预付服务费合计 510.00 万元。

则基准日预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程等资产价值  $C_3=510.00$  万元。

④基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值  $C_4$

截至评估基准日，海企仓储公司无呆滞或闲置设备、房产等资产。

则基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值  $C_4=0$ 。

⑤基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值

$$\begin{aligned}\Sigma C_i &= C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \\ &= 14.47 - 2,521.25 + 510.00 + 0 \\ &= -1,996.78 \text{（万元）}\end{aligned}$$

（3）企业整体资产价值  $B$

企业整体资产价值=经营性资产价值 + 非经营性或溢余性资产价值

$$\begin{aligned}&= 51,149.39 - 1,996.78 \\ &= 49,152.62 \text{（万元）}\end{aligned}$$

（4）付息债务  $D$

截至评估基准日，江苏海企化工仓储股份有限公司有付息债务 21,202.46 万元。

（5）企业股东全部权益价值（净资产） $E$  的确定

$$\begin{aligned}&\text{企业股东全部权益价值} \\ &= \text{企业整体资产价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 49,152.62 - 21,202.46 \\ &= 27,950.16 \text{（万元）}\end{aligned}$$

由此，得到海企仓储公司的股东全部权益价值（净资产）为  
27,950.16 万元。

## 第六部分 评估结论及其分析

### 一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对江苏海企化工仓储股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

#### （一）资产基础法评估结论

资产账面价值 48,632.09 万元，评估值 52,055.58 万元，评估增值 3,423.49 万元，增值率 7.04%。

负债账面价值 25,755.16 万元，评估值 25,755.16 万元，评估无增减值变动。

净资产账面价值 22,876.93 万元，评估值 26,300.42 万元，评估增值 3,423.49 万元，增值率 14.96 %。详见下表：

表 6-1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

被评估单位：江苏海企化工仓储股份有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目       | 账面价值      | 评估价值      | 增减值       | 增值率%   |
|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 流动资产      | 7,445.96  | 7,438.87  | -7.09     | -0.10  |
| 非流动资产     | 41,186.13 | 44,616.71 | 3,430.58  | 8.33   |
| 其中：长期股权投资 | 3,834.41  | 4,115.33  | 280.92    | 7.33   |
| 投资性房地产    | -         | -         | -         |        |
| 固定资产      | 34,411.32 | 32,221.94 | -2,189.38 | -6.36  |
| 在建工程      | 149.56    | 78.85     | -70.71    | -47.28 |
| 无形资产      | 2,159.28  | 7,638.24  | 5,478.96  | 253.74 |

| 项 目               | 账面价值             | 评估价值             | 增减值             | 增值率%         |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| 其中：土地使用权          | 2,159.28         | 7,406.93         | 5,247.65        | 243.03       |
| 长期待摊费用            | 69.20            | -                | -69.20          | -100.00      |
| 递延所得税资产           | 34.24            | 34.24            | -               | -            |
| 其他非流动资产           | 528.11           | 528.11           | -               | -            |
| <b>资产总计</b>       | <b>48,632.09</b> | <b>52,055.58</b> | <b>3,423.49</b> | <b>7.04</b>  |
| 流动负债              | 17,977.38        | 17,977.38        | -               | -            |
| 非流动负债             | 7,777.78         | 7,777.78         | -               | -            |
| <b>负债合计</b>       | <b>25,755.16</b> | <b>25,755.16</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>     |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>22,876.93</b> | <b>26,300.42</b> | <b>3,423.49</b> | <b>14.96</b> |

## （二）收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。江苏海企化工仓储股份有限公司在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的净资产账面值为 22,876.93 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 27,950.16 万元，评估增值 5,073.23 万元，增值率 22.18%。

## 二、评估结果的差异分析及最终结果的选取

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 27,950.16 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 26,275.78 万元高 1,649.74 万元，高 6.27%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 2、评估结果的选取

江苏海企化工仓储股份有限公司是一家化工仓储企业，主要从事化工产品的仓储服务，投资回报周期一般较长，其未来的发展受国民经济的发展、化工产品自身特点和化工行业的需求影响较大；其未来获得的收益依赖于上游化工行业发展，而化工行业的发展受政治、经济发展等多重影响，存在较大的不确定性，对其未来收益产生较大影响；相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次江苏海企化工仓储股份有限公司股权收购的价值参考依据。由此得到江苏海企化工仓储股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 26,300.42 万元。江苏海企化工仓储股份有限公司 10%股权价值为 2,630.04 万元。

## 三、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

净资产账面价值 22,876.93 万元，评估值 26,300.42 万元，评估值与账面价值比较增值 3,423.49 万元，增值率 14.96%。评估值与账面价值比较变动主要原因如下：

- 1、企业长期股权投资，由于长期投资单位-江苏海企港务有限公司采用资产基础法评估产生增值，从而导致母公司长期股权投资评估增值；
- 2、企业部分固定资产折旧年限比评估中所采用的固定资产经济使用年限要短，致使采用成本法计算得出的固定资产评估净值要高于账面净值，从而产生评估增值；
- 3、企业主要资产---储罐和管道中有大量的 2007 年购置的不锈钢主材，由于评估基准日钢材价格较以前年度下跌幅度较大，导致这部分资产评估减值；
- 4、企业的无形资产-土地使用权由于土地属于稀缺资源，工业用地随着开发越来越少，导致市场拍卖价格较原始取得成本涨幅较大，且企业每年摊销土地原始成本，造成评估增值。

#### 四、其他事项说明

##### （一）产权瑕疵事项

1、企业申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证（见表 6-2、表 6-3），企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产的面积，企业根据现场测量情况进行申报，评估人员进行了全部核实，核实后面积与企业申报面积一致，故以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑办证过程中的相关税费。

表 6-2 江苏海企化工仓储股份有限公司房屋建筑物无房屋产权证明细

| 序号  | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月    | 单位             | 建筑面积            |
|-----|-------|----|---------|----------------|-----------------|
| 1   | 行政办公楼 | 框架 | 2008-09 | m <sup>2</sup> | 1,670.00        |
| 2   | 生活楼   | 框架 | 2008-09 | m <sup>2</sup> | 990.00          |
| 合 计 |       |    |         |                | <b>2,660.00</b> |

表 6-3 江苏海企港务有限公司房屋建筑物无房屋产权证事项

| 序号  | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月    | 单位             | 建筑面积          |
|-----|-------|----|---------|----------------|---------------|
| 1   | 配电房   | 框架 | 2008-09 | m <sup>2</sup> | 412.00        |
| 2   | 门卫    | 砖混 | 2008-09 | m <sup>2</sup> | 16.60         |
| 合 计 |       |    |         |                | <b>428.60</b> |

2、企业申报评估范围内的泰州国用(2014)第 1188 号二期土地 A，面积 5,366.00 m<sup>2</sup>，因企业改制，尚未更名为江苏海企化工仓储股份有限公司，仍然为江苏海企化工仓储有限公司，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

3、企业申报评估范围内有一辆别克君威轿车证载权利人为“香港江苏省海外企业集团有限公司江苏办事处”，至评估报告出具日，该辆车尚未从权利人香港江苏省海外企业集团有限公司江苏办事处过户至江苏海企化工仓储股份有限公司名下。本次评估不考虑相关过户费用。

江苏海企港务有限公司申报评估范围内有一辆别克陆尊商务车已赠送给中华人民共和国泰州边防检查站使用，捐赠没有相关的法律文件支持，企业未做账务处理，评估人员无法确定其性质，也未能查看车辆行驶证及实物，评估值以账面值列示，提请报告使用者关注。

除上述事项外，本报告未发现其他产权瑕疵事项。

## 第七部分 长期股权投资单位--江苏海企港务有限公司评估说明

### 一、被投资单位概况

#### 1、被评估单位简介

公司名称：江苏海企港务有限公司（以下简称“海企港务”）

公司地址：泰州市高港区永安洲工业园

法定代表人：史先召

注册资本：3761.69 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913212007796678878

江苏海企港务有限公司成立于 2005 年 11 月 3 日，系由英属维尔京群岛 Clever Clogs Technology Limited 投资的外商独资经营企业。2012 年 4 月，根据董事会决议、修订后的章程规定及泰州市商务局《关于同意江苏海企港务有限公司股权变更的批复》（泰商发[2012]115 号），英属维尔京群岛 Clever Clogs Technology Limited 将其持有的江苏海企港务有限公司 100%股权转让给江苏海企化工仓储股份有限公司，注册资本、实收资本由 500 万美元变更为人民币 3761.69 万元，公司性质由外商独资企业变更为内资企业。

#### 2、经营范围

在港区内从事货物装卸。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 8,086.25 万元，负债总额 4,257.01 万元，净资产额为 3,829.24 万元，2017 年度 1-6 月实现营业收入 276.78 万元，净利润 19.10 万元。公司 2014 和 2016 年度及基准日会计报表均经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年度会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 南京分所审计，均出具了无保留意见的审计报告。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

表 7-1 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2017 年 6 月 30 日      | 2016 年 12 月 31 日     | 2015 年 12 月 31 日                   | 2014 年 12 月 31 日     |
|------|----------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| 总资产  | 8,086.25             | 8,012.53             | 8,722.79                           | 8,556.50             |
| 负债   | 4,257.01             | 4,202.41             | 4,713.67                           | 4,594.41             |
| 净资产  | 3,829.24             | 3,810.12             | 4,009.12                           | 3,962.09             |
|      | <b>2017 年度 1-6 月</b> | <b>2016 年度</b>       | <b>2015 年度</b>                     | <b>2014 年度</b>       |
| 营业收入 | 276.78               | 557.46               | 759.35                             | 783.84               |
| 利润总额 | 24.64                | 29.32                | 109.22                             | 109.57               |
| 净利润  | 19.10                | 18.75                | 80.86                              | 82.18                |
| 审计机构 | 天衡会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 天衡会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 信永中和会计师事<br>务所(特殊普通合<br>伙)<br>南京分所 | 天衡会计师事务所<br>(特殊普通合伙) |

## 二、流动资产的评估说明

### 1、货币资金的评估

列入本次评估范围的货币资金是现金和银行存款。

现金账面值为 8,921.41 元，存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，以盘点核实后账面值确定评估值。

银行存款账面值为 629,748.48 元，截止评估基准日，有 3 个开户银行。经核查银行对账单、银行存款余额调节表，并对数额较大的银行账户进行了函证，未发现重大的长期未达账项和长短款现象，人民币账户经核实无误后按账面价值确定评估值。

货币资金评估值为 638,669.89 元。

## 2、应收账款的评估

应收账款账面余额 15,012,294.43 元，已计提坏账准备 1,148.60 元，账面净额 15,011,145.83 元，主要为应收靠泊费和装卸费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并检查了期后到账情况，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%，除此之外，对外部单位账龄 3 个月以内为 0%，3 个月~1 年以内(含 1 年)为 1%，1~2 年(含 2 年)为 10%，2~3 年(含 3

年)为 20%，3~5 年(含 5 年) 为 50%，5 年以上为 100%。计算过程详见下表：

表 7-2 应收账款评估风险损失计算表

| 项目              | 金额(元)            | 评估风险损失率 | 评估风险损失额(元)      | 备注 |
|-----------------|------------------|---------|-----------------|----|
| 3 个月以内          | 41,934.22        | 0%      | -               |    |
| 3 个月~1 年(含 1 年) | 9,860.21         | 1%      | 98.60           |    |
| 1~2 年(含 2 年)    | 10,500.00        | 10%     | 1,050.00        |    |
| 2~3 年(含 3 年)    | -                | 20%     | -               |    |
| 3~5 年           | -                | 50%     | -               |    |
| 5 年以上           | -                | 100%    | -               |    |
| 合计              | <b>62,294.43</b> |         | <b>1,148.60</b> |    |

按以上标准，确定评估风险损失为 1,148.60 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 15,011,145.83 元。

### 3、存货的评估

存货包含在库周转材料，账面余额 5,514.24 元，主要为企业生产使用的码头港务用品，均为近期采购，账面单价接近基准日市场价格，以基准日实际结存数量乘以账面单价确定评估值。

经评估，在库周转材料评估值为 5,514.24 元。

### 4、其他流动资产的评估

其他流动资产账面值为 53,627.35 元，系支付的码头安全现状评价技术服务费以及多缴的个税、企业所得税，评估人员查看了被评估单位与江苏泰康安全环境科技有限公司的合同，核实了企业摊销计算的合理性等，按费用剩余受益期确定其他流动资产的评估值。

其他流动资产评估值为 53,627.35 元。

### 三、房屋建筑物的评估

江苏海企港务有限公司的房屋建筑物账面原值 81,332,913.14 元, 账面净值 59,549,003.26 元。主要房屋建筑面积合计 428.60 平方米, 包括码头使用的变电所和门卫两项房屋建筑物, 建筑结构为框架结构和砖混结构, 构筑物包括水工码头一个及相应的防雷接地、消防工程、改造工程等, 管道和沟槽为码头用工艺管道。

对于一般工业与民用建筑评估方法同母公司。

对于水工码头建筑, 评估人员根据《沿海港口水工建筑工程定额》(2004 年) 和《沿海港口建设工程概算预算编制规定》(2004 年) 确定的综合单价对材料费进行了调整, 确定了建安工程造价。

前期及其他费用, 包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。根据本次评估目的及工程费用的实际组成, 确定一般工业与民用建筑工程前期费用及水工码头工程其他费用比例, 有所区分, 详见下表:

表 7-3 工程建设前期费率表

| 序号 | 费用名称    | 取费基数   | 含稅费率  | 除稅费率<br>(稅率<br>6%) | 取費依据   |
|----|---------|--------|-------|--------------------|--|
| 1  | 建设单位管理费 | 建安工程造价 | 1.41% | 1.41%              | 财政部 财建[2016]504 号                                      |
| 2  | 勘察设计费   | 建安工程造价 | 3.07% | 2.89%              | 国家计委、建设部计价格(2002)10 号                                  |
| 3  | 工程建设监理费 | 建安工程造价 | 2.25% | 2.12%              | 国家发改委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知〉》(发改价格[2007]670 号) |

| 序号 | 费用名称             | 取费基数   | 含税费率         | 除税费率<br>(税率<br>6%) | 取费依据                              |
|----|------------------|--------|--------------|--------------------|-----------------------------------|
| 4  | 建设工程招标代理费        | 建安工程造价 | 0.31%        | 0.29%              | 国家发展计划委员会、建设部 计价格(2002)1980 号     |
| 5  | 环境影响评估费          | 建安工程造价 | 0.23%        | 0.22%              | 国家发展计划委员会、国家环境保护总局 计价格(2002)125 号 |
|    | <b>前期及其他费率小计</b> |        | <b>7.28%</b> | <b>6.94%</b>       |                                   |

表 7-4 水工码头工程建设其他费费率表

| 序号 | 项目名称      | 计算基础      | 费率     |
|----|-----------|-----------|--------|
| 1  | 建设单位经费    | 工程费用      | 1.37%  |
| 2  | 工程建设监理费   | 工程费用      | 1.825% |
| 3  | 定额编制管理费   | 工程费用      | 0.08%  |
| 4  | 联合试运转费    | 装卸机械设备购置费 | 0.70%  |
| 5  | 前期工作费     | 工程费用      | 3.35%  |
| 6  | 研究试验费     | 工程费用      | 1.37%  |
| 7  | 勘察设计费     | 工程费用      | 3.79%  |
| 8  | 其他（招标代理费） | 工程费用      | 0.03%  |
| 9  | 扫海费       | 工程费用      | 0.10%  |
| 10 | 工程保险费     | 工程费用      | 0.30%  |

**案例：水工码头工程（构筑物及其他辅助设施评估明细表 序号第 1 项）**

1、构筑物概况

水工码头分为：码头平台、引桥部分、系缆墩部分、综合用房平台、抛石护岸部分。码头建设规模为 4 万吨级、2 万吨级（水工结构兼顾 4 万吨级）液体化工泊位各 1 个。码头共有六个泊位，外档泊位 3 个，内档泊位 500 吨级 3 个。码头平台全长 300m，宽 20 米，平台两头设置 8 米\*8 米系缆墩各两座，25 米、30 米钢联桥各两座。引桥全长 463m，宽 9 米。引桥、码头平台上部为钢结构管廊管架，铺设化工、消防、给水、电缆桥架工业管道。引桥平台上部配套有综合用

房一座，建筑面积 412 平方米；门卫一座，建筑面积 16.6 平方米。码头靠泊能力为 4 万吨级、2 万吨级，泊位综合年设计通过能力 341 万吨。水工码头为钢筋混凝土结构，800B 型 PHC 管桩、800-1000C30 砼灌注成孔桩基础，水上现浇 C30 钢筋砼墩台、水上现浇 C30 钢筋混凝土梁板结构。水工码头基础坚实牢固，无不均匀沉降现象、现浇钢筋混凝土主体结构平整厚实无裂纹，防撞性能整体钢度好，码头平台给排水系统、消防设施、通信设施、监控设施配套齐全。

## 2、重置价值计算

根据江苏省所规定的各类建筑取费及建筑期建设单位所支付的其他费用项目及标准，计算构筑物的重置价值。

### (1) 建安工程费

以被评估构筑物的建筑图纸和竣工资料为基础，按《沿海港口水工建筑工程定额》（2004 年）和《沿海港口建设工程概算预算编制规定》（2004 年）等规定的标准调整测算如下：

表 7-5 水工码头工程费计算表

| 序号 | 分部分项工程名称       | 单位 | 工程数量   | 单价（元）    | 合价（元）        |
|----|----------------|----|--------|----------|--------------|
|    | 一、码头平台         |    |        |          |              |
| 1  | 800B 型 PHC 砼管桩 | M  | 10034  | 531.02   | 5,328,254.68 |
| 2  | 打桩船打砼管桩直桩      | 根  | 88     | 6,356.87 | 559,404.56   |
| 3  | 打桩船打砼管桩斜桩      | 根  | 152    | 6,899.31 | 1,048,695.12 |
| 4  | 钢桩尖制作安装        | T  | 77.36  | 6,517.32 | 504,179.88   |
| 5  | 800 防撞钢管桩制作、防腐 | T  | 150.34 | 6,964.38 | 1,047,024.89 |
| 6  | 打桩船打钢管桩        | 根  | 14     | 5,729.35 | 80,210.90    |
| 7  | 钢管桩内混凝土浇注 C20  | M  | 128.5  | 325.83   | 41,869.16    |
| 8  | 防撞钢水平撑制作、油漆    | T  | 39.89  | 6,964.38 | 277,809.12   |
| 9  | 防撞钢水平撑水上安装     | 根  | 24     | 1,853.30 | 44,479.20    |
| 10 | 现浇钢筋混凝土横梁 C30  | M  | 3399.2 | 628.43   | 2,136,159.26 |
| 11 | 预制钢筋混凝土输油臂梁    | M  | 119    | 491.78   | 58,521.82    |
| 12 | 现浇钢筋混凝土纵梁 C30  | M  | 884    | 559.12   | 494,262.08   |

江苏省海外企业集团有限公司拟收购泰州市德源投资管理有限公司持有的  
江苏海企化工仓储股份有限公司 10%股权项目·资产评估说明

| 序号 | 分部分项工程名称              | 单位 | 工程数量     | 单价(元)    | 合价(元)                |
|----|-----------------------|----|----------|----------|----------------------|
| 13 | 现浇钢筋混凝土前边梁 C30        | M  | 192      | 559.12   | 107,351.04           |
| 14 | 现浇钢筋混凝土后边梁 C30        | M  | 194      | 559.12   | 108,469.28           |
| 15 | 现浇钢筋混凝土系靠船梁 C30       | M  | 260.7    | 462.81   | 120,654.57           |
| 16 | 现浇钢筋混凝土靠船构件 C30       | M  | 414.528  | 648.38   | 268,771.66           |
| 17 | 现浇钢筋混凝土叠合板 C30        | M  | 930      | 343.80   | 319,734.00           |
| 18 | 水上安装输油臂梁              | 榀  | 7        | 2,196.57 | 15,375.99            |
| 19 | 水上安装纵梁                | 榀  | 183      | 845.52   | 154,730.16           |
| 20 | 水上安装前边梁               | 榀  | 37       | 856.43   | 31,687.91            |
| 21 | 水上安装后边梁               | 榀  | 37       | 856.43   | 31,687.91            |
| 22 | 水上安装系靠般梁              | 榀  | 52       | 1,776.26 | 92,365.52            |
| 23 | 水上安装靠般构件              | 榀  | 61       | 2,444.67 | 149,124.87           |
| 24 | 水上安装实心平板              | 榀  | 380      | 456.60   | 173,508.00           |
| 25 | 现浇钢筋砼面层含护轮坎           | M  | 1936     | 401.18   | 776,684.48           |
| 26 | 平台钢筋制安                | T  | 202.9    | 3,950.00 | 801,455.00           |
| 27 | 平台钢筋制安                | T  | 1129.488 | 3,950.00 | 4,461,477.60         |
| 28 | TD-B300H,1.0M 橡胶护舷安装  | 套  | 116      | 271.35   | 31,476.60            |
| 29 | TD-B300H,1.5M 橡胶护舷安装  | 套  | 36       | 378.73   | 13,634.28            |
| 30 | TD-BB600H,1.0M 橡胶护舷安装 | 套  | 152      | 275.49   | 41,874.48            |
| 31 | 6.7*1M 橡胶护舷防冲板安装      | 套  | 38       | 194.17   | 7,378.46             |
| 32 | 6.7*0.6M 橡胶护舷防冲板安装    | 套  | 12       | 194.17   | 2,330.04             |
| 33 | 150KN 系船柱安装           | 套  | 24       | 880.95   | 21,142.80            |
| 34 | 350KN 系船柱安装           | 套  | 13       | 1,692.34 | 22,000.42            |
| 35 | 1000KN 系船柱安装          | 套  | 13       | 5,476.63 | 71,196.19            |
| 36 | 钢爬梯制作安装               | T  | 9.41     | 6,129.90 | 57,682.36            |
| 37 | 钢管式栏杆制作.油漆.安装         | T  | 2.8325   | 5,696.16 | 16,134.37            |
| 38 | 人孔护栏制作油漆安装            | T  | 1.61     | 4,963.52 | 7,991.27             |
| 39 | 预埋铁件制作安装              | T  | 110.81   | 6,701.91 | 742,638.65           |
| 40 | 软管吊机基础埋件安装            | 套  | 5        | 264.51   | 1,322.55             |
| 41 | 15M 高杆灯基础埋件安装         | 套  | 6        | 264.51   | 1,587.06             |
| 42 | DN50 预埋钢管             | T  | 5.67     | 6,814.27 | 38,636.91            |
|    | <b>码头平台小计</b>         |    |          |          | <b>20,310,975.10</b> |
|    | <b>二、引桥工程</b>         |    |          |          |                      |
| 1  | 1000B 型 PHC 砼管桩(采购价)  | M  | 788      | 707.25   | 557,313.00           |
| 2  | 打桩船打 1000 砼管桩直桩       | 根  | 8        | 7,430.13 | 59,441.04            |
| 3  | 打桩船打 1000 砼管桩直桩       | 根  | 10       | 7,594.10 | 75,941.00            |
| 4  | 钢桩尖制作安装               | T  | 7.44     | 6,517.32 | 48,488.86            |
| 5  | 灌注桩成孔                 | M  | 1435     | 248.59   | 356,726.65           |
| 6  | 灌注桩砼浇注                | M  | 1127.5   | 406.56   | 458,396.40           |
| 7  | 灌注桩钢筋加工(I级钢筋)         | T  | 8.657    | 3,950.00 | 34,195.15            |
| 8  | 灌注桩钢筋加工(II级钢筋)        | T  | 85.877   | 3,800.00 | 326,332.60           |
| 9  | 现浇钢筋砼横梁               | M  | 562      | 552.43   | 310,465.66           |

江苏省海外企业集团有限公司拟收购泰州市德源投资管理有限公司持有的  
江苏海企化工仓储股份有限公司 10% 股权项目 · 资产评估说明

| 序号 | 分部分项工程名称              | 单位             | 工程数量    | 单价 (元)   | 合价 (元)              |
|----|-----------------------|----------------|---------|----------|---------------------|
| 10 | 预制钢筋砼空心板 C40          | M              | 2008    | 570.58   | 1,145,724.64        |
| 11 | 安装空心板                 | 樘              | 207     | 278.41   | 57,630.87           |
| 12 | 水上现浇钢筋砼实心板            | M              | 50.082  | 588.71   | 29,483.77           |
| 13 | 现浇钢筋砼面层含护轮坎           | M              | 565.1   | 401.18   | 226,706.82          |
| 14 | 梁板钢筋加工 (I 级钢筋)        | T              | 81.58   | 3,950.00 | 322,241.00          |
| 15 | 梁板钢筋加工 (II 级钢筋)       | T              | 481.882 | 3,800.00 | 1,831,151.60        |
| 16 | 钢管式栏杆制作.油漆.安装         | T              | 13.93   | 5,696.16 | 79,347.51           |
| 17 | 预埋铁件制作安装              | T              | 45.16   | 6,701.91 | 302,658.26          |
| 18 | 50*50 橡胶条             | M              | 28      | 92.84    | 2,599.52            |
| 19 | 沥青木板 30               | m <sup>2</sup> | 56      | 48.01    | 2,688.56            |
| 20 | 挖运土方 I,II 类 (接堤实体)    | M              | 103     | 6.33     | 651.99              |
| 21 | 夯填粘土含购土               | M              | 155     | 26.52    | 4,110.60            |
| 22 | 土工布                   | m <sup>2</sup> | 50      | 14.95    | 747.50              |
| 23 | 混合倒滤层                 | M              | 237     | 105.12   | 24,913.44           |
| 24 | 浆砌块石护坡                | M              | 123     | 164.21   | 20,197.83           |
| 25 | 抛石护脚                  | M              | 100     | 101.09   | 10,109.00           |
| 26 | 石灰碎石垫层                | M              | 20      | 107.98   | 2,159.60            |
|    | <b>引桥工程小计</b>         |                |         |          | <b>6,290,422.87</b> |
|    | <b>三、系缆墩工程</b>        |                |         |          |                     |
| 1  | 1000B 型 PHC 砼管桩 (采购价) | M              | 1638    | 707.25   | 1,158,475.50        |
| 2  | 打桩船打 1000 砼管桩斜桩       | 根              | 36      | 7,594.10 | 273,387.60          |
| 3  | 钢桩尖制作安装               | T              | 17.67   | 6,517.32 | 115,161.04          |
| 4  | 现浇钢筋砼墩台 C30           | M              | 516.4   | 422.24   | 218,044.74          |
| 5  | 墩台钢筋加工 (I 级钢筋)        | T              | 1.452   | 3,950.00 | 5,735.40            |
| 6  | 墩台钢筋加工 (II 级钢筋)       | T              | 57.618  | 3,800.00 | 218,948.40          |
| 7  | 1000KN 系船柱安装          | 套              | 4       | 5,476.63 | 21,906.52           |
| 8  | 钢栈桥制作.油漆              | T              | 74.98   | 8,199.76 | 614,818.00          |
| 9  | 钢栈桥安装                 | 樘              | 4       | 8,016.94 | 32,067.76           |
| 10 | 预埋铁件制作安装              | T              | 2.2     | 6,701.91 | 14,744.20           |
| 11 | 50 塑料管埋设              | M              | 268     | 11.80    | 3,162.40            |
|    | <b>系缆墩工程小计</b>        |                |         |          | <b>2,676,451.56</b> |
|    | <b>四、综合用房平台工程</b>     |                |         |          |                     |
| 1  | 1000 灌注桩成孔            | M              | 360     | 248.59   | 89,492.40           |
| 2  | 800 灌注桩成孔             | M              | 120     | 230.54   | 27,664.80           |
| 3  | 1000 灌注桩砼浇注 C30       | M              | 282.8   | 406.56   | 114,975.17          |
| 4  | 800 灌注桩砼浇注 C30        | M              | 60.4    | 406.56   | 24,556.22           |
| 5  | 灌注桩钢筋加工安装 (I)         | T              | 2.27    | 3,950.00 | 8,966.50            |
| 6  | 灌注桩钢筋加工安装 (II)        | T              | 27.46   | 3,800.00 | 104,348.00          |
| 7  | 边防检查厅承台混凝土 C30        | M              | 40.7    | 342.38   | 13,934.87           |
| 8  | 综合用房承台混凝土 C30         | M              | 389     | 342.38   | 133,185.82          |
| 9  | 墩台钢筋制作安装              | T              | 36.6    | 3,871.55 | 141,698.73          |

江苏省海外企业集团有限公司拟收购泰州市德源投资管理有限公司持有的  
江苏海企化工仓储股份有限公司 10%股权项目·资产评估说明

| 序号 | 分部分项工程名称          | 单位 | 工程数量  | 单价(元)      | 合价(元)                |
|----|-------------------|----|-------|------------|----------------------|
| 10 | 预埋铁件制作安装          | T  | 0.789 | 6,701.91   | 5,287.81             |
|    | <b>综合用房平台工程小计</b> |    |       |            | <b>664,110.32</b>    |
|    | <b>五、抛石护岸及其他</b>  |    |       |            |                      |
| 1  | 码头及护岸棱体抛石         | M  | 12669 | 93.43      | 1,183,664.67         |
| 2  | 完工后扫床费用           | 项  | 1     | 56,948.49  | 56,948.49            |
| 3  | 保险金额              | 项  | 1     | 68,500.01  | 68,500.01            |
|    | <b>抛石护岸及其他小计</b>  |    |       |            | <b>1,309,113.17</b>  |
|    | <b>六、新增变更项目</b>   |    |       |            |                      |
| 1  | 码头平台横梁设护角钢        | 项  | 1     | 17,111.66  | 17,111.66            |
| 2  | 码头平台新增预埋铁件        | T  | 2.03  | 6,701.91   | 13,604.88            |
| 3  | 码头平台新增 DN50 预埋钢管  | 项  | 2.04  | 6,814.27   | 13,901.11            |
| 4  | 防撞柱接高             | 项  | 1     | 146,197.40 | 146,197.40           |
| 5  | 橡胶支座.橡胶板          | 项  | 0     | 282,341.00 | -                    |
| 6  | 800 型 PHC 砼管桩(断桩) | M  | 0     | 531.02     | -                    |
| 7  | 打桩船打砼管桩斜桩         | 根  | 0     | 6,899.31   | -                    |
| 8  | 引桥与大堤衔接段现浇板       | 项  | 1     | 27,793.00  | 27,793.00            |
| 10 | 平台及引桥假缝           | 项  | 1     | 71,689.80  | 71,689.80            |
| 11 | 砂浆支墩              | 项  | 0     | 15,737.00  | -                    |
| 12 | 预应力空心板钢绞线         | 项  | 0     | 730,865.00 | -                    |
| 13 | 空心板砼变更增加费用        | 项  | 1     | 93,477.80  | 93,477.80            |
| 14 | 面层砼增加             | 项  | 1     | 33,286.00  | 33,286.00            |
| 15 | 赶潮水打 PHC 桩        | 项  | 0     | 168,416.00 | -                    |
| 16 | 灌注桩筑土平台           | 项  | 0     | 16,758.00  | -                    |
| 17 | 增加下横梁底模侧模费        | 项  | 0     | 253,044.00 | -                    |
| 18 | 增设人孔钢盖板           | 项  | 1     | 3,979.00   | 3,979.00             |
|    | <b>新增.变更项目小计</b>  |    |       |            | <b>421,040.65</b>    |
|    | <b>七、人工等调整</b>    |    |       |            | <b>-1,042,312.15</b> |
|    | <b>水工码头工程基数</b>   |    |       |            | <b>30,629,801.52</b> |
|    | 措施费               |    |       |            | 3,441,870.81         |
|    | 其他费               |    |       |            | -                    |
|    | 规费                |    |       |            | 1,192,508.53         |
|    | <b>八、不含税工程造价</b>  |    |       |            | <b>35,264,180.86</b> |
|    | 税金                |    |       |            | 3,879,059.89         |
|    | <b>九、含税工程造价</b>   |    |       |            | <b>39,143,240.75</b> |

(2) 工程建设其他费用

表 7-6 水工码头其他费用计算表

| 序号 | 项目名称   | 费率    | 计算基础 | 金额(元)(含税)  | 金额(元)(不含税) |
|----|--------|-------|------|------------|------------|
| 1  | 建设单位经费 | 1.37% | 工程费用 | 536,262.40 | 536,262.40 |

| 序号 | 项目名称          | 费率     | 计算基础      | 金额(元)(含税)           | 金额(元)(不含税)          |
|----|---------------|--------|-----------|---------------------|---------------------|
| 2  | 工程建设监理费       | 1.825% | 工程费用      | 714,364.14          | 673,928.43          |
| 3  | 定额编制管理费       | 0.08%  | 建安费用      | 31,314.59           | 29,542.07           |
| 4  | 联合试运转费        | 0.70%  | 装卸机械设备购置费 | 67,144.99           | 63,344.33           |
| 5  | 前期工作费         | 3.35%  | 工程费用      | 1,061,387.00        | 1,001,308.49        |
| 6  | 研究试验费         | 1.37%  | 工程费用      | 432,990.00          | 408,481.13          |
| 7  | 勘察设计费         | 3.79%  | 工程费用      | 1,200,000.00        | 1,132,075.47        |
| 8  | 其他(招标代理费)     | 0.03%  | 工程费用      | 11,742.97           | 11,078.27           |
| 9  | 扫海费           | 0.10%  | 工程费用      | 39,143.24           | 39,143.24           |
| 10 | 工程保险费         | 0.30%  | 工程费用      | 117,429.72          | 117,429.72          |
|    | <b>其他费用合计</b> |        |           | <b>4,211,779.05</b> | <b>4,012,593.55</b> |

### (3) 资金成本

考虑到企业合理的建设期为 2 年,假设在建设期内建设资金均匀投入,贷款利率按 1~3 年期人民币贷款利率 4.75% 计取资金成本:

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (39,143,240.75 + 4,211,779.05) \times 2 \times 4.75\% \times 50\% \\ &= 2,059,363.44 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### (4) 重置价值(不含税)

重置价值(不含税) = 建安工程总造价(不含税) + 其他费用(不含税) + 资金成本

$$\begin{aligned} &= 35,264,180.86 + 4,012,593.55 + 2,059,363.44 \\ &= 41,336,137.85 \text{ (元)} \end{aligned}$$

取整到百位为 41,336,100.00 元。

### 3、成新率计算

该水工码头经济使用年限为 50 年,至评估基准日已使用 8.81 年,评估人员通过现场勘察发现,该码头引桥护栏完整,防腐油漆需维护修理;软管装卸局部出现小破损;前沿钢护舷局部受撞;甲板尚好,新加油漆防腐;上述损坏不属于结构性破坏,不影响码头的正常使用。

评估人员与有关工程技术人员现场观测分析后预计该码头尚可使用

46 年，则：

$$\text{成新率} = 46 \div (8.81 + 46) \times 100\% = 84\%$$

#### 4、评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 41,336,100.00 \times 84\% \\ &= 34,722,324.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

截止评估基准日，江苏海企港务有限公司的房屋建筑物评估净值为 61,966,925.00 元，评估增值 2,417,921.74 元，增值率 4.06%。主要原因如下：（1）工艺管道中采用的主材—不锈钢管价格较以前年度下跌幅度较大，造成建造成本减少，因而产生评估原值减值；（2）水泥等建筑材料价格和人工工资的上涨，造成建筑物建造成本增加，并且，评估经济使用年限大于会计折旧年限，因而最终产生评估略增。

#### 四、机器设备的评估

江苏海企港务有限公司的机器设备为球阀、液压软管吊机、消防设备、低压开关柜、工业监控系统供货安装工程、码头自动控制仪表系统等。机器设备账面原值 12,684,523.52 元；账面净值 5,519,272.29 元。

对机器设备的评估程序、方法同母公司。

#### 案例：液压软管吊机（固定资产—机器设备评估明细表序号 1）

设备名称：液压软管吊机

规格型号：2t×10m

数 量：3 台

账面原值：570,000.00 元

账面净值：335,350.17 元

购置日期：2010 年 12 月

启用日期：2010 年 12 月

生产厂家：淮安远航船用设备制造有限公司

### 1、设备概况

2t×10m 液压软管吊机是江苏海企港务有限公司的主要生产设备之一，于 2010 年 12 月投入使用。

该吊机总体结构主要分为：塔身、吊臂、封闭操纵台，三大部分。

塔身为一圆筒体，结构紧凑，体积小，通过中间的回转支承与基座连为一体。

吊臂为箱式结构，用板材焊接成气密结构，内腔不必保养。

操纵台安装在塔身上，起重机所有操作均可操纵台集中控制。

该液压吊机带有应急装置，即在失电时，仍可完成重物的下放。

工作原理：电动机转动带动液压油泵，通过操纵台上的多路换向阀，通过起升液压马达，回转液压马达，变幅液压油缸等，完成液压吊机起吊重物时的起升、放下、变幅、回转等功能。

### 2、主要技术参数

起升能力：2t

起升高度：20m

最大工作半径：10m

最小工作半径：3.1m

起升速度：0—18m/min

回转速度：0.6r/min

回转角度： $\leq 360^\circ$

变幅角度：0— $70^\circ$

变幅时间：55s

整机高度：3.6m

电动机规格：YB180M-4—（法兰式）防爆型

功率：18.5KW

转速：1450r/min

电压：380V 50HZ

工作制：SI

防护等级：IP54

绝缘等级：B级

所有电气防爆等级：dIIBT4

### 3、重置价值的确定

#### ①设备购置价

2t×10m 液压软管吊机是江苏海企港务有限公司的主要设备，经向原生产厂家电话询价，现阶段含税购置参考价为 169,100.00 元，

#### ②设备运杂费

该设备购置价中不包含运输费，运杂费率取 2%，计 3,382.00 元。

### ③安装调试费

该设备安装调试费率取 5%，计 8,455.00 元。

### ④设备基础费

设备购置费中已含设备基础费，不单独计取。

### ⑤前期费用

前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，本次评估依据该设备所在地建设工程前期费用标准，结合本身设备特点，本次评估工程建设及其他费用率含税价计 7.28%，不含税价计 6.94%。

$$\begin{aligned}\text{含税前期费用} &= \text{装置含税重置全价} \times \text{含税其他费率} \\ &= (169,100.00 + 3,382.00 + 8,455.00) \times 7.28\% \\ &= 13,172.21 \text{ (元/台)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{不含税前期费用} &= \text{装置含税重置全价} \times \text{不含税其他费率} \\ &= (169,100.00 + 3,382.00 + 8,455.00) \times 6.94\% \\ &= 12,557.03 \text{ (元/台)}\end{aligned}$$

### ⑥资金成本

该设备按正常投产周期考虑，取 2 年，按 1-3 年贷款利率 4.75% 计算，按年内资金逐步投入计算。

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{工程建设} \\ &\quad \text{其他费用}) \times 4.35\% \times 0.5 \times 50\% \\ &= (169,100.00 + 3,382.00 + 8,455.00 + 00.00 + 13,172.21) \times 4.75\% \times 2 \\ &\quad \times 50\% = 9,220.19 \text{ (元/台)}\end{aligned}$$

### ⑦重置全价的确定

单台重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+工  
程建设其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

$$=169,100.00+3,382.00+8,455.00+00.00+12,557.03+9,220.19-25,743.12$$

$$=176,971.10 \text{ (元/台)}$$

$$\text{重置价值}=176,971.10 \times 3 = 530,913.30 \text{ (元)}$$

取整到百元位为 530,910.00 元/台。

#### 4、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

截止至评估基准日该设备已运行 6.5 年，经评估人员现场勘查，该液压软管吊机保养得当，外观无褪色和刮痕；液压系统无堵塞、吊装平稳。根据现场勘察情况及参考该类设备的经济寿命年限，评估人员认为该设备尚可使用年限为 10 年。则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 10 \div (6.5 + 10) \times 100\% \\ &= 61\% \end{aligned}$$

#### 5、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 530,910.00 \times 61\% \\ &= 323,855.10 \text{ (元)} \end{aligned}$$

截止评估基准日，江苏海企港务有限公司的机器设备评估净值为 5,817,126.81 元，评估增值 298,411.02 元，增值率 5.41%。主要由于企业计提折旧的年限短于评估时确定的机器设备的经济寿命年限，造成机器设备评估稍有增值。

## 五、长期待摊费用的评估

长期待摊费用系被评估单位向泰州港明船务有限公司支付的消拖两用船服务费，一期租期为 2 年，租赁日期自 2016 年 10 月 1 日-2018 年 9 月 30 日止，原始入账价值 135,849.06 元，账面价值 84,905.65 元，评估人员查看了相关协议、明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。对于该项预付性质的长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值。

长期待摊费用的评估值为 84,905.65 元。

## 六、递延所得税资产的评估

递延所得税资产账面值 287.15 元。企业根据制度和文件规定计提应收账款坏账准备，从而相应增加递延所得税资产，即企业确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。在持续经营前提下，递延所得税资产的价值主要体现为企业的一种权益，评估验证了计提的递延所得税资产的正确性，最终按其审计核实后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值 287.15 元。

## 七、负债的评估

江苏海企港务有限公司的负债为流动负债，包括：应付账款、应付股利、应交税费和其他应付款。

负债评估的重点在于检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债金额，不漏计和错计。负债的评估值是根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定。

### 1、应付账款

应付账款账面值为 105,748.00 元，主要为应付工程款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 105,748.00 元。

### 2、应付股利

应付股利账面值为 2,135,546.99 元，为应付的根据董事会决议，分配的 2013-2015 年度股利。评估人员查阅了董事会决议，并核对了应分配的股利总额及已支付的股利，确认基准日应付股利账面余额相符，以核实后的账面值作为评估值。

应付股利评估值为 2,135,546.99 元。

### 3、应交税费

应交税费账面值为 57,783.53 元，为应交增值税、利息税、城市维护建设税、教育费附加等。经核实其税费计算准确，以账面值作为评估值。应交税费评估值为 57,783.53 元。

#### 4、其他应付款

其他应付款账面值为 40,271,068.84 元，主要包括关联方借款、企业往来款、阀门采购款等。经向企业相关人员了解，其他应付款项多为近期发生，滚动余额，基准日后需全部支付或存在相应的义务，以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 40,271,068.84 元。

#### 5、负债评估结果

评估基准日，江苏海企港务有限公司的负债评估值为 42,570,147.36 元。

### 八、评估结果

在评估基准日 2017 年 6 月 30 日，江苏海企港务有限公司的资产及负债评估结果如下：

账面价值：资产为人民币 8,086.25 万元，负债为人民币 4,257.01 万元，净资产为人民币 3,829.24 万元。

评估价值：资产为人民币 8,357.88 万元，增值 271.63 万元，增值率为 3.36%，负债为人民币 4,257.01 万元，无增减值变动；净资产为人民币 4,100.87 万元，增值 271.63 万元，增值率为 7.09%。

表 7-7

资产评估结果汇总表

被评估单位：江苏海企港务有限公司

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

单位：万元

| 项  | 目                 | 账面价值            | 评估价值            | 增减值           | 增值率%        |
|----|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------|
|    |                   | B               | C               | D=C-B         | E=D/B×100%  |
| 1  | 流动资产              | 1,570.90        | 1,570.90        | -             | -           |
| 2  | 非流动资产             | 6,515.35        | 6,786.98        | 271.63        | 4.17        |
| 3  | 其中：长期股权投资         | -               | -               | -             | -           |
| 4  | 投资性房地产            | -               | -               | -             | -           |
| 5  | 固定资产              | 6,506.83        | 6,778.46        | 271.63        | 4.17        |
| 6  | 在建工程              | -               | -               | -             | -           |
| 7  | 无形资产              | -               | -               | -             | -           |
| 8  | 其中：土地使用权          | -               | -               | -             | -           |
| 9  | 长期待摊费用            | 8.49            | 8.49            | -             | -           |
| 10 | 递延所得税资产           | 0.03            | 0.03            | -             | -           |
| 11 | <b>资产总计</b>       | <b>8,086.25</b> | <b>8,357.88</b> | <b>271.63</b> | <b>3.36</b> |
| 12 | 流动负债              | 4,257.01        | 4,257.01        | -             | -           |
| 13 | 非流动负债             | -               | -               | -             | -           |
| 14 | <b>负债总计</b>       | <b>4,257.01</b> | <b>4,257.01</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>    |
| 15 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>3,829.24</b> | <b>4,100.87</b> | <b>271.63</b> | <b>7.09</b> |

江苏海企港务有限公司于评估基准日的净资产评估值为 41,008,611.06 元，江苏海企化工仓储股份有限公司持有其 100% 的股权，则该项长期股权投资评估值为：

$$\begin{aligned}
 \text{长期股权投资评估值} &= \text{被投资单位净资产评估值} \times \text{股权比例} \\
 &= 41,008,611.06 \times 100\% \\
 &= 41,008,611.06 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为江苏省海外企业集团有限公司，被评估单位为江苏海企化工仓储股份有限公司。

#### (一) 委托方概况

公司名称：江苏省海外企业集团有限公司

公司地址：南京市中山路 55 号新华大厦 28 楼

法定代表人：黄宏亮

注册资本：50000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：9132000013478500X8

#### (二) 被评估单位概况

公司名称：江苏海企化工仓储股份有限公司（以下简称“海企仓储”）

公司地址：泰州市高港区永安洲工业园

法定代表人：史先召

注册资本：20000 万人民币

公司类型：股份有限公司(中外合资、未上市)

统一社会信用代码：913212007754151567

### 1、公司简介

江苏海企化工仓储股份有限公司是由江苏省海外企业集团有限公司、Clever Clogs Technology Limited 分别出资 750 万美元于 2005 年 6 月 6 日在江苏省泰州市注册成立的外商投资企业；根据 2009 年 8 月 31 日的董事会决议、减资协议和修改后的章程规定，江苏省海外企业集团有限公司、Clever Clogs Technology Limited 同时分别减资 250 万美元；根据 2010 年 6 月 20 日的董事会决议，江苏省海外企业集团有限公司、Clever Clogs Technology Limited 同时分别增资 250 万美元；根据 2012 年 5 月 22 日董事会决议和修改后的章程规定，江苏省海外企业集团有限公司、Clever Clogs Technology Limited 同时分别增资 310 万美元；根据《增资协议书》、江苏省商务厅苏商资审字（2012）第 09022 号《关于同意江苏海企化工仓储股份有限公司增资的批复》以及 2012 年 7 月 23 日董事会决议和修改后的章程规定，由新股东江苏省海外企业集团有限公司现金出资 300 万美元，至此，海企仓储注册资本及实收资本均为 2420 万美元，公司性质由外商投资企业变更为中外合资企业。

2013 年 3 月根据江苏省商务厅文件《关于同意江苏海企化工仓储股份有限公司增加注册资本的批复》（苏商资审字[2013]09003 号），有限公司增资 427 万美元。增资后注册资本为 2847 万美元，其中：香港钟山有限公司出资 1060 万美元，占注册资本的 37.23%； Clever Clogs Technology Limited 出资 1060 万美元，占注册资本的 37.23%；江苏省海外企业集团有限公司出资 300 万美元，占注册资本的 10.54%；泰州市德源投资管理有限公司出资 427 万美元，占注册资本的 15.00%。

根据发起人协议、章程的约定，并经泰州市商务局泰商发（2013）198号《关于同意江苏海企化工仓储有限公司改制为股份有限公司的批复》批准同意，有限公司整体变更为股份有限公司，以经审计的有限公司截至2013年5月31日净资产216,264,453.78元（扣除专项储备448,842.23元后）按1: 0.92479368的比例折为公司股本，股本总额为人民币200,000,000.00元，每股面值1元，股份总额为200,000,000股，均为普通股；未折股的部分净资产16,264,453.78元计入资本公积。整体变更后注册资本为人民币200,000,000.00元，其中：香港钟山有限公司出资74,460,000.00元，占注册资本的37.23%；Clever Clogs Technology Limited出资74,460,000.00元，占注册资本的37.23%；江苏省海外企业集团有限公司出资21,080,000.00元，占注册资本的10.54%；泰州市德源投资管理有限公司出资30,000,000.00元，占注册资本的15.00%。

公司股东及持股比例详见下表：

表1 股东名称、出资额和出资比例

| 股东名称                            | 出资额（万元人民币）       | 出资比例           |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| 钟山有限公司                          | 7,446.00         | 37.23%         |
| Clever Clogs Technology Limited | 7,446.00         | 37.23%         |
| 江苏省海外企业集团有限公司                   | 2,108.00         | 10.54%         |
| 泰州市德源投资管理有限公司                   | 3,000.00         | 15.00%         |
| <b>合计</b>                       | <b>20,000.00</b> | <b>100.00%</b> |

## 2、经营范围

公司的经营范围包含：一般危学品：异丁醛、碳酸二甲脂、1, 2-环氧丙烷、苯、乙醇[无水]、乙酸乙烯脂[稳定的]、甲基叔丁基醚、2-丙醇、2-甲基-2-丙醇、石脑油、丙烯酸乙酯[稳定的]、乙酸正丁酯、

乙酸乙酯、苯乙烯[稳定的]、1,2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、环己酮、正丁醇、2-甲基-1-丙醇、丙烯酸正丁酯[稳定的]、乙酸[含量 > 80%]、氢氧化钠溶液[含量≥30%]、氢氧化钾溶液[含量≥30%]、甲醇、1,2,3-三甲基苯、1,2,4-三甲基苯、1,3,5-三甲基苯、溶剂油[闭杯闪点 ≤60℃]、二氯甲烷、N, N-二甲基甲酰胺、甲基丙烯酸甲酯[稳定的]; 易制毒化学品; 丙酮、甲苯、乙酸酐仓储; 企业管理咨询与服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

### 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日, 公司资产总额为 48,632.09 万元, 负债总额 25,755.16 万元, 净资产额为 22,876.93 万元, 2017 年度 1-6 月实现营业收入 3,892.82 万元, 净利润 660.65 万元。公司 2015 年会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计, 2014 年、2016 年及 2017 年 1-6 月会计报表均经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见的审计报告。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表:

表 2 公司资产、负债及财务状况

金额单位: 人民币万元

| 项目   | 2017 年 6 月 30 日      | 2016 年 12 月 31 日     | 2015 年 12 月 31 日               | 2014 年 12 月 31 日     |
|------|----------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| 总资产  | 48,632.09            | 48,545.28            | 50,736.95                      | 54,588.18            |
| 负债   | 25,755.16            | 26,327.73            | 27,311.52                      | 30,952.47            |
| 净资产  | 22,876.93            | 22,217.55            | 23,425.43                      | 23,635.71            |
|      | <b>2017 年度 1-6 月</b> | <b>2016 年度</b>       | <b>2015 年度</b>                 | <b>2014 年度</b>       |
| 营业收入 | 3,892.82             | 6,536.08             | 9,261.18                       | 9,003.64             |
| 利润总额 | 843.60               | 260.51               | 2,078.40                       | 2,495.23             |
| 净利润  | 660.65               | 277.02               | 1,570.44                       | 1,859.19             |
| 审计机构 | 天衡会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 天衡会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 信永中和会计师事<br>务所(特殊普通合<br>伙)南京分所 | 天衡会计师事务所(特<br>殊普通合伙) |

#### 4、公司执行的主要会计政策

##### (1) 财务报表的编制基础

本公司财务报表按照国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》为编制基础。

##### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

##### (3) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (4) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

##### (5) 记账基础和计价原则

本公司的记账基础为权责发生制。资产在取得时按实际成本入账；如果以后发生减值，则计提相应的减值准备。

##### (6) 外币业务核算方法

###### ①外币交易

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易日的即期汇率折算。

###### ②外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用

发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中单独列示。

## （7）金融工具的确认和计量

### ①金融资产

A.金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

#### B.确认和计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

当金融资产收取现金流量的合同权利终止或金融资产所有权上几乎所有风险和报酬转移时，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算

的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

### C.金融资产减值

本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

a.以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b.可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

### ②金融负债

A.金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

B.金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### C.金融负债的后续计量

a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

b.其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

#### ③金融工具公允价值的确定方法

A.如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

B.如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

#### (8) 坏账的核算方法

①本公司将因债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

②本公司采用备抵法核算坏账损失。

③对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试未减值的应

收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

本公司根据以前年度按账龄划分的应收款项组合的实际损失率，并结合现时情况，区分应收外汇账款和国内应收账款、其他应收款，确定本期各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例如下：

#### A、应收外汇账款

| 账龄        | 坏账准备比例 | 备注                  |
|-----------|--------|---------------------|
| 未逾期       |        | 不计提坏账准备             |
| 逾期 3 个月以内 | 20%    |                     |
| 逾期 3-6 个月 | 50%    |                     |
| 逾期 6 个月以上 | 100%   | 集团内关联企业按 90% 计提坏账准备 |

[注]根据外销合同支付条款确定的外汇期限，计算应收外汇账款的逾期时间

#### B、国内应收账款

| 账龄       | 坏账准备比例 | 备注                  |
|----------|--------|---------------------|
| 3 个月以内   |        | 不计提坏账准备             |
| 3 个月-1 年 | 1%     |                     |
| 1-2 年    | 10%    |                     |
| 2-3 年    | 20%    |                     |
| 3-5 年    | 50%    |                     |
| 5 年以上    | 100%   | 集团内关联企业按 90% 计提坏账准备 |

#### C、其他应收款

| 账龄       | 坏账准备比例 | 备注      |
|----------|--------|---------|
| 3 个月以内   |        | 不计提坏账准备 |
| 3 个月-1 年 | 1%     |         |
| 1-2 年    | 10%    |         |
| 2-3 年    | 20%    |         |
| 3-5 年    | 50%    |         |
| 5 年以上    | 100%   |         |

## ②其他应收款

本公司对其他应收款采用个别认定法计提专项坏账准备。

## ③坏账损失确认标准

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，确认为坏账，并冲销已提取的相应坏账准备。

## （9）存货的核算方法

①公司存货包括原材料、在产品、自制半成品、产成品；库存商品、加工商品、包装物和低值易耗品；开发成本、开发产品等。

②存货以成本进行初始计量，在资产负债表中按成本与可变现净值孰低列示。

③原材料、自制半成品和产成品发出按加权平均法核算；库存商品发出按个别认定法核算；低值易耗品于领用时一次转销法进行核算。

④本公司存货盘存采用永续盘存制。

⑤期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

⑥可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

## （10）长期股权投资的核算方法

①长期股权投资分为对子公司投资、对合营企业投资、对联营企业投资和其他股权投资。

## ②对子公司投资

子公司是指能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。

对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值。

### ③对合营企业投资和对联营企业投资

合营企业是指与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。共同控制指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

联营企业是指能够对其施加重大影响的被投资单位。重大影响指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投

资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。上述被投资单位实现的净损益，以取得投资时被投资单位可辨认资产、负债的公允价值为基础确定。与合营企业和联营企业之间发生的内部交易未实现损益，按照持股比例在权益法核算时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

④其他股权投资，指对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

其他股权投资采用成本法核算。

#### ⑤长期股权投资减值

当长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15计提减值准备，将长期股权投资账面价值减记至可收回金额。

### （11）投资性房地产的核算方法

①投资性房地产分为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

②投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

③本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

A.对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

B.对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

#### ④投资性房地产减值

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15 计提减值准备，将投资性房地产账面价值减记至可收回金额。

### (12) 固定资产的核算方法

①固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

②固定资产按照取得时的成本进行初始计量。对于固定资产的后续支出，在符合固定资产确认条件时计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出在发生时计入当期损益。

③本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

| 固定资产类别  | 预计使用寿命(年) | 预计净残值率 | 年折旧率          |
|---------|-----------|--------|---------------|
| 房屋及建筑物  | 20-50     | 5.00%  | 1.90%-4.75%   |
| 机器设备    | 3-15      | 5.00%  | 6.33%-31.67%  |
| 运输设备    | 4-8       | 5.00%  | 11.88%-23.75% |
| 电子设备    | 3-5       | 5.00%  | 19.00%-31.67% |
| 办公及其他设备 | 3-5       | 5.00%  | 19.00%-31.67% |

④于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

#### ⑤固定资产减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15 计提减值准备，将固定资产账面价值减记至可收回金额。

### (13) 在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的各项建筑、安装工程，技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成

本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15 计提减值准备，将在建工程账面价值减记至可收回金额。

#### （14）无形资产的核算方法

①无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

②无形资产的摊销方法

A.对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。于每年年度终了，对无形资产的预计使用寿命及摊销方法进行复核并作适当调整。

B.对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其估计使用寿命进行摊销。

③无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15 计提减值准备，将无形资产账面价值减记至可收回金额。

#### （15）内部研究开发项目的核算方法

①本公司内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

②内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

③内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### （16）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。商誉不摊销，在其相关资产组或资产组组合处置时转出，计入当期损益。

当商誉的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15 计提减值准备，将商誉账面价值减记至可收回金额。

#### （17）资产减值

于资产负债表日，根据内部及外部信息确定固定资产、在建工程、无形资产、商誉、长期股权投资等是否存在减值迹象。对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的差额确认为减值损失，计入当期损益。

可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产的可收回金额进行估计的情况下，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组，是指可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，都将于期末进行减值测试。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### (18) 长期待摊费用的摊销方法

长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (19) 借款费用的核算方法

①借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

②当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

#### ③借款费用资本化金额的计算方法

A.为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

B.为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根

据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

## （20）职工薪酬的核算方法

职工薪酬是为获得员工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出，主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和教育经费等。在员工提供服务的期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据员工提供服务的受益对象计入相关资产成本或当期费用。

## （21）预计负债的确认原则

①与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- A.该义务是企业承担的现时义务；
- B.履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- C.该义务的金额能够可靠地计量。

②预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- A.或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- B.或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## （22）收入的确认方法

### ①销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

## ②提供劳务收入

A.在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

B.在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

a.已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

b.已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## C.让渡资产使用权收入

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认让渡资产使用权收入。

## （23）政府补助会计处理方法

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## （24）所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

#### （25）主要税项

- ①增值税：按仓储费收入的 6% 计缴。
- ②城建税：按 5% 税率计缴。
- ③教育费附加：按 3% 费率计缴。
- ④地方教育费附加：按 2% 费率计缴。
- ⑤企业所得税：按 25% 税率计缴。

## 二、关于经济行为的说明

根据江苏省海外企业集团有限公司《江苏省海外企业集团有限公司董事会二〇一七年第四次会议决议（五）》，同意江苏省海外企业

集团有限公司收购泰州市德源投资管理有限公司持有的江苏海企化工仓储股份有限公司 10% 股权项目。

本次资产评估的目的是反映江苏海企化工仓储股份有限公司 10% 股权于评估基准日的市场价值，为以上股权收购提供价值参考依据。

### 三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是江苏海企化工仓储股份有限公司 10% 股权价值。评估范围为江苏海企化工仓储股份有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 48,632.09 万元、负债 25,755.16 万元、净资产 22,876.93 万元。具体包括流动资产 7,445.96 万元；非流动资产 41,186.13 万元；流动负债 17,977.38 万元，非流动负债 7,777.78 万元。

上述资产与负债数据摘自经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

#### （一）被评估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为长期股权投资、固定资产和无形资产等，实物资产主要分布在泰州市高港区永安洲工业园。

1、长期股权投资包含两项对外投资，分别为泰州市化工产品交易市场有限公司和江苏海企港务有限公司，各项长期股权投资账面价值见下表：

表 3 长期股权投资账面价值一览表

金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称         | 投资日期    | 投资比例(%) | 投资成本          | 账面价值          |
|----|-----------------|---------|---------|---------------|---------------|
| 1  | 泰州市化工产品交易市场有限公司 | 2008-12 | 25      | 125,000.00    | 144,732.82    |
| 2  | 江苏海企港务有限公司      | 2012-04 | 100     | 38,142,425.68 | 38,199,412.37 |
| 合计 |                 |         |         | 38,267,425.68 | 38,344,145.19 |

2、房屋建筑物主要为办公楼、生活楼、综合楼、罐区配电房和空压制冷站、开票大厅、机修大厅等，建成于2008年9月至2017年3月，面积共计4,899.39 m<sup>2</sup>，为框架结构和砖混结构；房屋建筑物，除综合楼及空压制冷站已办理不动产权证书外，其余房屋尚未办理房产证。

3、设备资产主要包括一期42个化工产品储罐(容量15.28万 m<sup>3</sup>)、二期28个化工产品储罐(容量15.16万 m<sup>3</sup>)、2个消防储罐(6000m<sup>3</sup>)及电加热系统、消防设备、双转子流量计、过滤器等化工仓储设备；车辆包括6辆轿车、1辆大型客车、1辆别克商务车和1辆轻型客车；电子设备主要是满足日常办公用的电脑、空调、复印机、健身器材等；设备使用正常，能满足企业生产经营需要。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为三宗土地使用权、5项发明专利和17项实用新型专利，三宗土地使用权均已取得《国有土地使用证》，面积为175,591.00 m<sup>2</sup>，证载权利人为江苏海企化工仓储股份有限公司（泰州国用（2014）第1188号国有土地使用权尚未更名，证载权利人为江苏海企化工仓储有限公司）。

2006年11月7日，经交通部《关于泰州港高港港区公用液体化工码头工程使用港口岸线的批复》（交规划发[2016]623号）批复，“同意江苏海企港务有限公司在泰州港高港港区永安作业区、长江下游扬中

河段太平洲左汊古马干河河口上游约 1.5 公里处建设泰州港高港港区公用液体化工码头工程，按 436 米码头长度使用所对应的港口岸线”；该批复未说明岸线使用期限，岸线使用权人为江苏海企港务有限公司。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的其他无形资产为一种环氧丙烷存储装置及存储工艺等 5 项发明专利、一种贮罐洗罐的污水处理装置等 17 项实用新型专利以及 10 项商标，22 项专利及 10 项商标明细详见下表：

表 4 商标明细表

| 序号 | 内容或名称 | 取得日期    | 法定/预计使用年限 | 商标注册号    | 注册人            |
|----|-------|---------|-----------|----------|----------------|
| 1  | HQCC  | 2015-06 | 10 年      | 14716472 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 2  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14716376 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 3  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715471 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 4  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715573 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 5  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715704 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 6  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715814 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 7  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14715878 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 8  | 海企仓储  | 2015-06 | 10 年      | 14716331 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 9  | 海企仓储  | 2012-06 | 10 年      | 9464364  | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |
| 10 | 海企物流  | 2012-06 | 10 年      | 9464330  | 江苏海企化工仓储股份有限公司 |

表 5 专利明细表

| 序号 | 内容或名称                     | 专利号              | 类型     | 专利权人           | 授权公告日      |
|----|---------------------------|------------------|--------|----------------|------------|
| 1  | 一种用于储藏罐的异丁醛尾气回收和处理的方法及其装置 | ZL201110388097.4 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.11.18 |
| 2  | 一种环氧丙烷卸船装置及卸船工艺           | ZL201310264220.0 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.05.18 |
| 3  | 一种环氧丙烷存储装置及存储工艺           | ZL201310263948.1 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.08.10 |
| 4  | 一种在装卸过程中防止醋酸外泄的保护装置及其操作方法 | ZL201511009203.8 | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.10.26 |
| 5  | 一种减少混合芳烃挥发和气味的仓储装置        | ZL201610102597.X | 发明专利   | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2017.03.29 |
| 6  | 一种用于软管上绕置防                | ZL201120360520.5 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |

| 序号 | 内容或名称                 | 专利号              | 类型     | 专利权人           | 授权公告日      |
|----|-----------------------|------------------|--------|----------------|------------|
|    | 磨绳的工具总成               |                  |        |                |            |
| 7  | 一种油水分离盒               | ZL201120360504.6 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.29 |
| 8  | 一种用于储藏罐的异丁醛尾气回收和处理的装置 | ZL201120486060.0 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 9  | 一种贮罐洗罐的污水处理装置         | ZL201220295550.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.01.16 |
| 10 | 一种用于运输软管的推车           | ZL201220507618.3 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.05.08 |
| 11 | 一种移动式电加热水箱            | ZL201220671110.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 12 | 一种发车台安全绳索             | ZL201220671093.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 13 | 一种用于对储藏罐进行喷淋降温的装置     | ZL201220649268.4 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.12.04 |
| 14 | 一种环氧丙烷卸船装置            | ZL201320377384.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.03.05 |
| 15 | 一种环氧丙烷存储装置            | ZL201320377472.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.03.05 |
| 16 | 一种用于码头上改善供水质量的出水管     | ZL201320652224.1 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.05.21 |
| 17 | 一种用于输料管接头的立式可移动升降支撑装置 | ZL201420841840.6 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.08.12 |
| 18 | 一种利用风冷空压机热能加速液氮汽化的装置  | ZL201520757885.X | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.2.3   |
| 19 | 一种储存易挥发液化品的储罐装置       | ZL201520950576.4 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.4.27  |
| 20 | 一种移动式槽罐车卸货端口控制装置      | ZL201520980224.3 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.04.27 |
| 21 | 一种用于大型储罐的氮封系统多层次控制装置  | ZL201520876796.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.05.18 |
| 22 | 一种用于泵站管线的安全排气管道       | ZL201620068359.7 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.8.31  |

#### 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

公司未发现可能影响评估工作的重大事项。

## 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

### (一) 资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是江苏海企化工仓储股份有限公司的全部资产和相关负债，账面资产总额 48,632.09 万元、负债 25,755.16 万元、净资产 22,876.93 万元。具体包括流动资产 7,445.96 万元；非流动资产 41,186.13 万元；流动负债 17,977.38 万元，非流动负债 7,777.78 万元。

### 2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 34,622.41 万元，占评估范围内总资产的 71.19%。主要为房屋建筑物、机器设备、车辆和办公电子设备等。这些资产具有以下特点：

(1) 实物资产主要分布在泰州市高港区永安洲工业园。

(2) 房屋建筑物主要为办公楼、生活楼、综合楼、罐区配电房和空压制冷站、开票大厅、机修大厅等，建成于 2008 年 9 月至 2017 年 3 月，面积共计 4,899.39 m<sup>2</sup>，为框架结构和砖混结构；房屋建筑物，除综合楼及空压制冷站已办理不动产权证书外，其余房屋尚未办理房产证。

(3) 设备资产主要包括一期 42 个化工产品储罐（容量 15.28 万 m<sup>3</sup>）、二期 28 个化工产品储罐（容量 15.16 万 m<sup>3</sup>）、2 个消防储罐（6000m<sup>3</sup>）及电加热系统、消防设备、双转子流量计、过滤器等化工仓储设备；车辆包括 6 辆轿车、1 辆大型客车、1 辆别克商务车和 1 辆轻

型客车；电子设备主要是满足日常办公用的电脑、空调、复印机、健身器材等；设备使用正常，能满足企业生产经营需要。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2017 年 6 月 30 日，清查盘点时间自 2017 年 9 月 20 日至 2017 年 9 月 22 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关部门参与。具体由财务部门、基建部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

#### 5、清查结论

通过以上资产清查核实程序，未发现有报废资产。

### **(二) 未来经营和收益状况预测说明**

对企业的未来财务数据预测是以企业 2014 年至 2017 年 1-6 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区同行业状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据企业编制的 2017 年 7-12 月至 2022 年财务预测，经过综合分析编制的。

## **七、资料清单**

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 3、企业近三年审计报告及基准日会计报表；
- 4、资产权属证明文件（国有土地使用证、房屋所有权证、不动产  
权证书、机动车行驶证、专利证书、《商标注册证》等）；
- 5、资产评估申报表；
- 6、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方（盖章）：江苏省海外企业集团有限公司

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇一七年九月二十日

(此页无正文)

被评估单位(盖章): 江苏海企化工仓储股份有限公司

法定代表人或授权代表(签字盖章):

二〇一七年九月二十日