**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**

**3.0425%股权项目**

**资产评估说明**

华亚正信评报字[2019]第A12-0056号

（共1册，第1册）

**北京华亚正信资产评估有限公司**

**二〇一九年十月二十二日**

**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**

**3.0425%股权项目**

**资产评估说明**

华亚正信评报字[2019]第A12-0056号

目 录

[第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1](#_Toc11401)

[第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 2](#_Toc7523)

[第三部分 评估对象与评估范围及资产核实情况说明 3](#_Toc3828)

[一、评估对象与评估范围说明 3](#_Toc21456)

[（一）评估对象与评估范围内容 3](#_Toc18114)

[（二）对企业价值影响较大的实物资产情况。 4](#_Toc16072)

[（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 10](#_Toc19427)

[（四）企业拥有的表外资产情况 13](#_Toc15250)

[（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产 13](#_Toc18282)

[二、资产核实情况总体说明 13](#_Toc23076)

[（一）资产核实的组织与实施过程 13](#_Toc27235)

[（二）影响资产核实的事项及处理方法 16](#_Toc24273)

[（三）资产核实结论 16](#_Toc22203)

[第四部分 资产基础法评估技术说明 19](#_Toc24913)

[一、流动资产评估说明 20](#_Toc21695)

[（一）货币资金 20](#_Toc16976)

[（二）应收票据 21](#_Toc14472)

[（三）应收款项 21](#_Toc24886)

[（四）预付账款 21](#_Toc8081)

[（五）其他应收款 22](#_Toc25635)

[（六）存货 22](#_Toc1308)

[（七） 其他流动资产 22](#_Toc24825)

[二、非流动资产评估说明 22](#_Toc9208)

[（一）长期股权投资 23](#_Toc24164)

[（二）固定资产-房屋建筑物类评估说明 25](#_Toc29489)

[（三）设备类资产评估说明 38](#_Toc16017)

[（四）在建工程评估说明 38](#_Toc3017)

[（五）无形资产-土地使用权评估说明 50](#_Toc30216)

[（六）无形资产-其他无形资产评估说明 58](#_Toc11113)

[（七）递延所得税资产评估说明 72](#_Toc28409)

[（八）长期待摊费用评估说明 72](#_Toc4652)

[（九）其他非流动资产评估说明 73](#_Toc13616)

[三、流动负债评估说明 73](#_Toc10428)

[（一）短期借款 73](#_Toc28932)

[（二）应付账款 73](#_Toc17748)

[（三）预收账款 74](#_Toc16152)

[（四）应付职工薪酬 74](#_Toc13092)

[（五）应交税费 74](#_Toc8873)

[（六）其他应付款 74](#_Toc25107)

[四、非流动负债评估说明 74](#_Toc26392)

[第五部分 收益法评估说明 76](#_Toc1709)

[一、收益法评估对象 76](#_Toc29357)

[二、收益法的应用前提及选择的理由和依据 76](#_Toc2659)

[三、预测的假设条件 76](#_Toc15442)

[四、宏观经济环境分析、企业经营、资产、财务分析 77](#_Toc22211)

[五、评估计算及分析过程 86](#_Toc25699)

[第六部分 评估结论及其分析 108](#_Toc7071)

[一、评估结论 108](#_Toc12484)

[附件：第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 111](#_Toc28473)

# 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供相关国有资产监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

# 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

此部分内容由委托人及被评估单位提供，详细资料见本说明附件。

（此页无正文）

# 第三部分 评估对象与评估范围及资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

根据评估目的，本次评估对象为江苏海企化工仓储股份有限公司在评估基准日的3.0425%股权价值。

评估范围是江苏海企化工仓储股份有限公司在评估基准日的全部资产及负债。总资产账面值为 43,474.73 万元，总负债账面价值为 18,207.72 万元，净资产账面价值为25,267.00万元。具体包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估范围涉及的资产、负债的账面价值详见下表：

**资产负债表**

评估基准日：2019年4月30日 金额单位：人民币元

| 资产 | 期末数 | 负债和所有者权益 | 期末数 |
| --- | --- | --- | --- |
| 流动资产： |  | 流动负债： |  |
| 货币资金 | 12,905,365.56 | 短期借款 | 57,500,000.00 |
| 应收票据 | 5,630,400.34 | 应付账款 | 4,892,928.70 |
| 应收账款 | 12,256,698.00 | 预收款项 | 1,419,374.00 |
| 预付款项 | 516,151.24 | 应付职工薪酬 | 1,518,766.54 |
| 其他应收款 | 12,722,755.03 | 应交税费 | 417,815.74 |
| 其中：应收股利 | 2,135,546.99 | 其他应付款 | 115,318,335.57 |
| 存货 | 629,742.54 | 一年内到期的非流动负债 |  |
| 一年内到期的非流动资产 |  | 流动负债合计 | 181,067,220.55 |
| 其他流动资产 | 4,165,095.16 | 长期应付款： |  |
| 流动资产合计 | 48,826,207.87 | 递延所得税负债： |  |
| 非流动资产： |  | 其他非流动负债 | 1,010,000.00 |
| 可供出售金融资产 |  | 非流动负债合计 | 1,010,000.00 |
| 长期股权投资 | 38,345,814.12 | 负债合计 | 182,077,220.55 |
| 固定资产 | 310,832,027.83 | 实收资本 | 200,000,000.00 |
| 在建工程 | 8,265,423.32 | 资本公积 | 16,264,453.78 |
| 无形资产 | 20,677,071.20 | 专项储备 | 61,290.95 |
| 长期待摊费用 | 1,592,946.41 | 盈余公积 | 7,807,291.27 |
| 递延所得税资产 | 1,207,772.36 | 未分配利润 | 28,537,006.56 |
| 其他非流动资产 | 5,000,000.00 | 归属于母公司股东权益合计 | - |
| 非流动资产合计 | 385,921,055.24 | 股东权益合计 | 252,670,042.56 |
| 资产总计 | 434,747,263.11 | 负债和股东权益总计 | 434,747,263.11 |

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值已经天衡会计师事务所审计，出具了标准无保留意见的（天衡审字（2019）02296号）审计报告。我们履行了包括勘查、盘点及函证等相关评估程序进行了核实，核实结果一致。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）对企业价值影响较大的实物资产情况。

1、存货

评估基准日，评估范围内的存货账面余额为 629,742.54 元，计提存货跌价准备0元，账面价值 629,742.54 元。存货主要为在库周转材料，包括办公用品、库区及码头用品及办公耗材等低值易耗品，存货均存放在被评估单位库房内，保存良好。

2、房屋类资产

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物13项，包括行政办公楼、生活楼、综合楼等，位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号，分布于一期和二期厂区内，建于2008年至2017年期间，主要为框架、混合结构，总建筑面积5,011.89平方米。委估房屋中取得不动产权证的共计2项，面积1,345.57平方米。委估房屋中有2项房屋取得了建设工程规划许可证，面积2,660.00平方米。其他房屋未取得不动产权证或建设工程规划许可证。

房屋权属具体情况详见下表：

| **序号** | **权证编号** | **建筑物名称** | **结构** | **总层数** | **建成 年月** | **建筑面积（平方米）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 建设工程规划许可证：建字第321200201420010号（补办） | 行政办公楼 | 框架 | 3 | 2008/9/30 | 1670 |
| 2 | 建设工程规划许可证：建字第321200201420010号（补办） | 生活楼 | 框架 | 3 | 2008/9/30 | 990 |
| 3 | 苏（2017）泰州不动产权第0026145号 | 综合楼 | 框架 | 2 | 2008/9/30 | 1025.14 |
| 4 | 未办理 | 变配电站 | 框架 | 1 | 2008/9/30 | 192.4 |
| 5 | 未办理 | 门卫1、2号门 | 混合 | 1 | 2008/9/30 | 55.4 |
| 6 | 未办理 | 地磅房 | 混合 | 1 | 2008/9/30 | 62.32 |
| 7 | 苏（2017）泰州不动产权第0026145号 | 空压冷冻站 | 框架 | 1 | 2008/9/30 | 320.43 |
| 8 | 未办理 | 开票大厅 | 混合 | 1 | 2015/3/31 | 180 |
| 9 | 未办理 | 码头新增门卫用房 | 混合 | 1 | 2016/4/30 | 20 |
| 10 | 未办理 | 机修大厅 | 框架 | 1 | 2017/3/31 | 300 |
| 11 | 未办理 | 锅炉房 | 混合 | 1 | 2008/9/30 | 112.5 |
| 12 | 未办理 | 码头房建工程 | 砖混 | 1 | 2013/5/1 | 42.41 |
| 13 | 未办理 | COD化验室、样品间 | 砖混 | 1 | 2013/5/1 | 41.29 |
|  | **合计** |  |  |  |  | **5,011.89** |

对于上述未办理房权证或办理建设手续的房屋，被评估单位出具相关说明承诺房屋产权为江苏海企化工仓储股份有限公司所拥有。

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物在正常使用，使用状况较好。

构筑物主要为道路、水池、围墙、绿化等，管道主要包括一期及一期扩建罐区管道、二期管道等。

3、土地使用权

评估基准日，评估范围内的土地使用权共三宗，以出让方式取得。委估宗地概括如下：

1）土地登记及权利状况

本次评估的土地，为江苏海企化工仓储股份有限公司合法拥有的、位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号的工业用地，宗地登记情况如下表：

**待估宗地登记情况一览表**

| 序号 | 土地权证编号 | 宗地名称 | 土地位置 | 使用权类型 | 地类（用途） | 终止日期 | 准用年限 | 开发程度 | 面积(m2) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 泰州国用（2014）第808号 | 一期土地 | 高港区永安洲镇建桥路南侧 | 出让 | 工业用地 | 2056/1/31 | 50 | 五通一平 | 96,759.00 |
| 2 | 苏（2017）泰州不动产权第0026145号 | 二期土地B | 高港区永安洲镇疏港一路1号 | 出让 | 工业用地 | 2061/4/30 | 50 | 五通一平 | 73,466.00 |
| 3 | 泰州国用（2014）第1188号 | 二期土地A | 高港区永安洲镇建桥路南侧 | 出让 | 工业用地 | 2061/4/30 | 50 | 五通一平 | 5,366.00 |

4、设备类资产

纳入本次评估范围内的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中：

机器设备共1114项，1377台（套），主要包括立式储罐、配套装车设备、锅炉、空压机、制冷机组等，机器设备主要购建于2007年以后。企业建立了健全的设备管理制度，由储运部工作人员负责立式储罐及配套设施的运行，设备维修有专职设备维修人员负责。经现场了解，企业的设备管理制度执行较规范，设备维护保养良好。其中，70台立式储罐为危险化学品储罐，属于特种设备，均按照《特种设备安全监察条例》（国务院令第373号）的相关规定进行定期检验，评估人员现场核查了该部分设备的检验报告原件，其上次检验时间为2017年11月至2019年5月之间，检验周期为4年，均在有效期内。至评估基准日，所有机器设备均在正常使用中。

评估范围内，车辆共7辆，主要包括宇通牌客车及奥迪、大众、斯威、奔驰等品牌小型轿车或小型普通客车。其中账面一辆牌照苏A9B029的别克牌轿车，自购置以后由香港钟山有限公司江苏办事处使用，并于2016年8月31日转让，香港钟山有限公司江苏办事处取得15,000.00元收入，账面一辆苏MZ1326的江铃全顺牌轻型客车已于评估基准日之后处置，企业取得 7,844.66元的收入，上述已取得企业出具的专项说明。其余车辆主要购置于2013年-2017年期间，车辆均配备专职司机，车辆日常的保养均由各司机负责，定期维护保养由专业汽车服务机构负责，经现场勘察了解，该部分车辆维护保养良好，至评估基准日车辆均在正常使用中。

电子设备共1297台（套），主要包括电脑、打印机、扫描仪及办公家具等办公设备。电子设备主要购置于2010年-2019年期间，经现场勘察了解，电子设备由企业行政办公室负责管理及故障维修，各使用人员负责日常保养。维护保养情况良好，至评估基准日，电子设备均在正常使用中。

截止评估基准日，企业未申报上述资产涉及的抵（质）押、对外担保、保证等事项，评估人员经现场勘察了解，也未发现上述资产存在抵（质）押、对外担保、保证等事项。

5、在建工程

评估基准日，评估范围内的在建工程为设备安装工程，账面价值 8,265,423.32 元，未计提减值准备，主要包括库区零星土建、环保型混合芳烃装车尾气综合处理回收工艺的研发、尾气回收处理、安全仪表系统、蒸汽管网及电伴热技术改造等工程，目前在建工程均已基本完工，处于等待验收状态。

## （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况；

（1）企业申报的账面记录的无形资产

评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产合计4项，其中土地使用权3项、软件使用权1项。

1.土地使用权

被评估单位申报的账面记录的3项土地使用权，为江苏海企化工仓储股份有限公司合法拥有的、位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号的工业用地，实际用途为工业用地，土地总面积175,591.00平方米，地上已建权属为江苏海企化工仓储股份有限公司一期二期的房屋建筑物，上述土地情况已在对企业价值影响较大的实物资产情况—土地使用权中进行介绍。

2.软件使用权

截至评估基准日，企业申报的账面记录的软件使用权为微软操作系统，于2018年8月外购取得，软件原始入账价值14,568.97 元，账面净值10,926.62 元。

（2）企业申报的账面未记录的无形资产

截至评估基准日，企业申报的账面未记录的无形资产为19项实用新型专利、5项发明专利、2项软件著作权及10项商标，具体明细如下：

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 |

专利明细表

| **序号** | **注册号/专利号** | **名称** | **类型** | **专利权人** | **授权公告日** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ZL201110388097.4 | 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 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.11.18 |
| 2 | ZL201310264220.0 | 一种环氧丙烷卸船装置及卸船工艺 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.5.18 |
| 3 | ZL201310263948.1 | 一种环氧丙烷存储装置及存储工艺 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.08.10 |
| 4 | ZL201511009203.8 | 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 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.10.26 |
| 5 | ZL201610102597.X | 一种减少混合芳烃挥发和气味的仓储装置 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2017.03.29 |
| 6 | ZL201120360520.5 | 一种用于软管上绕置防磨绳的工具总成 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 7 | ZL201120360504.6 | 一种油水分离盒 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.29 |
| 8 | ZL201120486060.0 | 一种用于储藏罐的异丁醛尾气回收和处理的装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 9 | ZL201220295550.7 | 一种贮罐洗罐的污水处理装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.01.16 |
| 10 | ZL201220507618.3 | 一种用于运输软管的推车 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.05.08 |
| 11 | ZL201220671110.7 | 一种移动式电加热水箱 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 12 | ZL201220671093.7 | 一种发车台安全绳索 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 13 | ZL201220649268.4 | 一种用于对储藏罐进行喷淋降温的装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.12.04 |
| 14 | ZL201320377384.X | 一种环氧丙烷卸船装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.3.5 |
| 15 | ZL201320377472.X | 一种环氧丙烷存储装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.03.05 |
| 16 | ZL 201320652224.1 | 一种用于码头上改善供水质量的出水管 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.5.21 |
| 17 | ZL201420841840.6 | 一种用于输料管接头的立式可移动升降支撑装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.08.12 |
| 18 | ZL201520757885.X | 一种利用风冷空压机热能加速液氮汽化的装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.2.3 |
| 19 | ZL201520950576.4 | 一种储存易挥发液化品的储罐装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.4.27 |
| 20 | ZL201520980224.3 | 一种移动式槽罐车卸货端口控制装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.04.27 |
| 21 | ZL201520876796.7 | 一种用于大型储罐的氮封系统多层级控制装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.05.18 |
| 22 | ZL201620068359.7 | 一种用于泵站管线的安全排气管道 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.8.31 |
| 23 | ZL 201721022354.1 | 一种船用气液分离器 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2018/4/17 |
| 24 | ZL201721022367.9 | 一种新型废气收集系统及废气处理系统 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2018/6/12 |
| 25 | ZL201811532554.0 | 一种可对废气进行汇集具有压力调节机构的储罐设备 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |
| 26 | ZL201811612450.0 | 一种环保型膜耦合式废气处理装置 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |
| 27 | ZL201710699763.3 | 一种新型污水收集系统及污水处理系统 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |
| 28 | ZL201710699783.0 | 一种船用气液分离器 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |
| 29 | ZL201710699787.9 | 一种新型废气收集系统及废气处理系统 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |

　软件著作权明细表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容或名称** | **取得日期** | **注册号或专利号** |
| 1 | 海企化工仓储关键设备巡检管理系统1.0 | 2016/04 | 软著登字第2555365号 |
| 2 | 液化品码头装卸船作业远程智能控制系统V1.0 | 2014/12 | 软著登字第0957935号 |

## （四）企业拥有的表外资产情况

截至评估基准日，除上述账面未记录的无形资产，企业无其余表外资产。

## （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产

本次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)审计报告结果。审计报告所附财务报表及财务报表附注已经江苏海企化工仓储股份有限公司管理层批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的组织与实施过程

根据资产评估规范和资产评估准则，我公司项目组的评估人员于2019年7月10日至2019年7月20日对评估范围涉及的资产和负债进行了核实。核实前，成立了项目经理负责制、按专业分工的资产核实小组，制定了切实可行的现场核实实施计划。现场工作结束后，对现场核实情况进行了汇总，对收集的评估资料进行了分类整理。

1. 核实工作的步骤

（1）指导被评估单位资产申报工作

根据资产评估的工作程序，我公司项目组人员进驻被评估单位后，指导被评估单位在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产状况调查表”及其填报要求，对评估范围内的各项资产及负债进行逐一登记填报，同时，指导被评估单位按照“评估资料清单”准备相关资料。

（2）审查评估基础资料

评估人员在查阅有关会计记录、财务报表和反映评估对象状态、性能、经济技术指标、合同发票及其他形成过程资料的基础上，对被评估单位提供的资产申报明细表进行初步审查，使申报表中的资产不重不漏、数量及价值等信息反映准确和完整。

（3）现场勘察和数据核实

依据被评估单位提供的资产申报明细表，组织评估人员根据资产的分布情况、进行现场核实。根据核实结果，由评估人员和被评估单位相关人员共同对原申报明细表上反映的资产信息据实进行修改、补充和完善，使其表、实信息一致。

（4）资产权属核实

资产权属核实主要是对评估范围内的存货、房产、设备、无形资产-土地使用权状况的核实。对房产的权属，主要通过查阅权属资料的方式进行核实；对设备的权属，主要通过查阅购置合同、发票和付款凭证及现场盘点的方式进行核实；对无形资产-土地使用权，主要通过查验不动产权证情况的方式进行核实。

（5）调查被评估单位的经营状况

通过查阅被评估单位的历史经营财务资料、与被评估单位各职能部门有关人员进行访谈并结合现场勘察等方式，全面了解被评估单位的经营状况及其所具备的持续经营条件。

2. 核实的主要方法

根据评估范围内的资产技术特征及具体情况，采取了不同的核实方法。

（1）非实物性流动资产的核实

对库存现金进行实地盘点，根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额进行核对；对银行存款与银行对账单、银行存款余额调节表核对；对应收票据查阅应收票据备查簿，逐笔核实应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料确认其真实性；对往来款项的业务性质、发生时间及发生内容进行了解，对重大往来项目查阅其期后相关资料确认，其他往来采用替代程序，在清查核实的基础上对发生额进行测试（包括是否具有合法、有效的原始凭证），通过实施上述程序，确定相应资产的真实性和完整性；对其他流动资产的核实，通过核对账簿、原始凭证、验算等方式进行核实；根据核实情况，形成资产信息完整并可供本次评估机构作价估值的流动资产的评估明细表。

（2）实物性流动资产的核实

对存货的核实，通过核查被评估单位自行盘点记录，抽查盘点实物，核对进出库账单等方式核实其数量、规格型号和形成时间，同时，关注其实体状况；根据核实，最终形成可供作价估值的存货评估明细表。

（3）非流动资产的核实

1） 固定资产

对固定资产，采用以物对账、以账查物的方式进行核实。对房屋建筑物，根据账面记录、资产评估申报表及其他资料，逐一核对该类资产的项数、结构型式、建筑面积或实物数量、竣工时间及其使用现状；对设备根据设备台账、购置票据、车辆权属资料以及有关结算资料，逐一核对设备的名称、台套数量、规格型号、购置及启用时间、目前的运行状况。

1. 在建工程

对在建工程，采用以物对账、以账查物的方式进行核实。根据账面记录、资产评估申报表及其他资料，逐一核对该类资产的项数、建筑面积或实物数量、开工时间及完工进度等。

3）无形资产-土地使用权

对土地使用权，在查验土地权属的基础上，核实土地的位置、实际用途、开发利用状况；同时对土地所在地区的社会经济发展状况、基础设施条件及场地自然条件等影响地价的有关因素，通过现场勘察、网上查询等方式进行核实和了解，并根据核实情况进行房地匹配。

4）长期股权投资

对长期股权投资，评估人员收集相关原始投资凭证，并取得长投单位的章程、验资资料等进行核对。

1. 无形资产-其他无形资产

评估人员收集相关专利证权证、商标权证、计算机软件著作权证，向企业有关人员了解各专利利用情况，并到相关网站进行核实其有效性。

1. 长期待摊费用

对长期待摊费用，评估人员通过收集相关合同、发票、付款凭证，以及现场勘查进行核实。

7）递延所得税资产

对于递延所得税资产的核实，获取递延所得税资产测算过程等方式进行核实。

8）其他非流动资产

对其他非流动资产查阅相关凭证及合同，对资产的真实性进行核实；

（4）负债的核实

本次对负债采用核查有关账簿、原始凭证并结合会计师的审计情况等方式，对各项债务的形成背景、方式和形成时间、结算对象和业务内容等历史信息进行了逐一核实，对各项负债是否为公司评估基准日后实际承担的债务数额、有无确定的债权人等进行了确认。同时，对账表不符、核算有误的账项及时进行账务调整。以保证公司在评估基准日债务项目真实、完整，且对应债务金额准确无误。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1.本次委估机器设备中的70台立式储罐由被评估单位申报，由于储罐中储藏着危险化学品，评估人员未能对储罐内部材质、容积等规格进行检测，仅核查了该部分设备的检验报告原件，其上次检验时间为2017年11月至2019年5月之间，检验周期为4年，均在有效期内。

2.本次房屋建筑物中的基础工程、墙体内的管线工程为隐蔽工程，无法进行现场核实，本次根据房屋建设施工合同、造价资料确定。

（三）资产核实结论

经过评估人员现场清查盘点，核实评估范围内的资产情况，发现19项实用新型专利、5项发明专利、2项软件著作权及10项商标等账面未记录的无形资产，具体明细如下：

表3-1 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 |
| 23 | 一种船用气液分离器 | ZL201721022354.1 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2018.4.17 |
| 24 | 一种新型废气收集系统及废气处理系统 | ZL201721022367.9 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2018.6.12 |

表3-3 　　　软件著作权明细表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容或名称** | **取得日期** | **注册号或专利号** |
| 1 | 海企化工仓储关键设备巡检管理系统1.0 | 2016/04 | 软著登字第2555365号 |
| 2 | 液化品码头装卸船作业远程智能控制系统V1.0 | 2014/12 | 软著登字第0957935号 |

另外，海企仓储申报的评估范围内其他应收款中应收江苏凯澄起重机有限公司、浙江力高泵业科技有限公司的吊机安装费及污水设备款共计22,260.00元，系为未收到发票而挂账款项，相对应的权益已收回，因此本次评估为零。

除上述事项，海企仓储经审计的账面金额与清查结果一致，未发现其它资产损失的情况。

# 第四部分 资产基础法评估技术说明

由被评估单位填报《资产(负债)评估清查明细表》，评估人员逐项查对核实，在被评估单位配合下逐一查勘了各类资产等，在清查调整的基础上按清查核实后的资产负债表内容，分项进行评估计算，加和汇总得到评估后的资产、负债，以全部资产减去全部负债后得出评估基准日股东全部权益的市场价值。

一、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

### （一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款，账面值 12,905,365.56 元。其中现金 18,690.55 元、银行存款 12,886,675.01 元。

### 1. 现金

江苏海企化工仓储股份有限公司现金存放于公司的财务室，由出纳人员专人保管，出纳于每日下午结账，进行盘点，核对与当日余额是否相符，并做出当日现金盘点表。评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员以及其他相关人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额－评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额

推算后余额与评估基准日余额核对相符，对于现金以核实后的账面值确定评估值；

现金评估值为 18,690.55 元。

### 2、银行存款

江苏海企化工仓储股份有限公司银行存款账面值为 12,886,675.01 元。开户行为中国交通银行高港支行、中国工商银行泰州分行营业部、中国工商银行泰州分行营业部、中国农业银行泰州永安支行、江苏泰州农村商业银行永安洲支行、中国工商银行泰州高港支行、江苏银行高港支行、光大银行南京分行、中信银行南京分行下关支行、兴业银行泰州分行营业部、招商银行泰州分行高港支行等。评估人员根据企业提供的每一个账户的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函相符。人民币银行存款以账面值确定评估值。

银行存款评估值为 12,886,675.01 元。

## 应收票据

至评估基准日应收票据账面价值为 5,630,400.34 元。主要为因提供仓储服务等而收到的承兑汇票。评估人员查阅了公司的应收票据备查簿，逐笔核实了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料确认其真实性，以核实无误后的账面价值作为评估值。

经评估，应收票据的评估值为 5,630,400.34 元。

## 应收款项

至评估基准日应收账款账面余额为 12,405,356.47 元，坏账准备为 148,658.47 元，账面净值为 12,256,698.00 元。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来等有充分理由全部能收回的，评估风险损失为零。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。费用性质的应收款，评估为零。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄3个月以内(含3个月)为0%，3个月~1年(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%。

以核实后账面值减去评估风险损失作为评估值。坏账准备评估为零。

经评估，应收账款的评估值为 12,256,698.00 元。

（四）预付账款

预付账款至评估基准日预付账款账面价值为 516,151.24 元，评估人员核实了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等，确认交易事项真实、形成时间距基准日较近、付款金额核算无误、且未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同按时提供货物或劳务等情况。评估人员在核实其价值构成的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产的价值确定评估值，对于费用性的罚款，评估为0，预付账款评估值为511,151.24元。

（五）其他应收款

至评估基准日其他应收款账面余额为13,053,491.87 元，坏账准备为330,736.84 元，账面价值为 12,722,755.03 元。其他应收款评估方法与上述应收账款评估方法相同，本次评估中发现应收江苏凯澄起重机有限公司、浙江力高泵业科技有限公司的吊机安装费及污水设备款共计22,260.00元，系为未收到发票而挂账款项，相对应的权益已收回，因此本次评估为零。

经评估，其他应收款的评估值为 12,696,717.64元。

## （六）存货

至评估基准日，存货账面值 629,742.54 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低值易耗品，低值易耗品周转较快，购进频繁，其购进价格与市场实际价格接近，故本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

经评估，在库周转材料评估值为 629,742.54 元。

1. 其他流动资产

其他流动资产账面值 4,165,095.16 元，主要为理财产品和待抵扣进项税，评估人员查阅了相关合同、会计凭证，并对理财产品对应的银行账户进行了函证及核查银行回单，核实理财产品的收益率，对理财产品按核实后的账面值加上截止评估基准日尚未收到的理财收益确认评估值；另外对企业预缴税费进行了核实，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。

经评估，其他流动资产评估值为 4,174,811.32 元。

二、非流动资产评估说明

至评估基准日，非流动资产包括长期股权投资、房屋建筑物、设备、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

## （一）长期股权投资

（1）长期股权投资概况

江苏海企化工仓储股份有限公司拥有长期投资2项，投资总额 38,345,814.12 万元，各项长期投资基本情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 协议投资期限 | 投资比例% | 原始投资成本 | 账面价值 |
| 1 | 江苏海企港务有限公司 | 2012/04 | 30年 | 100% | 38,142,425.68 | 38,199,412.37 |
| 2 | 泰州市化工产品交易市场有限公司 | 2008/12 | 20年 | 25% | 125,000.00 | 146,401.75 |

1）被投资单位名称：江苏海企港务有限公司

①基本情况

法定住所：泰州市高港区永安洲工业园

法定代表人：史先召

注册资本：3761.69万元人民币

实缴资本：3761.69万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：在港区内从事货物装卸;提供码头及其他港口设施服务(为船舶提供码头设施);为船舶提供淡水供应等船舶港口服务;船舶废水、洗舱水接受服务;船舱氮封服务;对讲机相关设备租赁服务。(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股权结构

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

**股东名称、出资额和出资比例**

金额单位：人民币万元

| **序号** | **股东名称** | **认缴出资额** | **实际出资额** | **出资比例（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 3,761.69 | 3,761.69 | 100.00 |
| **合计** | | **3,761.69** | **3,761.69** | **100.00** |

③公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

**资产负债及财务状况**

金额单位：人民币元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **2016年12月31日** | **2017年12月31日** | **2018年12月31日** | **2019年4月30日** |
| 1 | 总资产 | 598,295.53 | 80,881,649.30 | 59,615,801.59 | 58,532,772.98 |
| 2 | 净资产 | 581,176.15 | 38,598,647.97 | 39,845,472.82 | 40,170,639.21 |
|  | **项目** | **2016年度** | **2017年度** | **2018年度** | **2019年1-4月** |
| 1 | 营业收入 | 35,000.00 | 5,545,471.95 | 7,590,751.81 | 2,113,368.79 |
| 2 | 利润总额 | 21,273.36 | 663,209.56 | 571,535.50 | 339,193.10 |
| 3 | 净利润 | 19,466.87 | 497,407.17 | 1,246,824.85 | 325,166.39 |

至评估基准日，江苏海企港务有限公司在正常经营中。

2）被投资单位名称：泰州市化工产品交易市场有限公司

①基本情况

法定住所：泰州市高港区永安洲工业园

法定代表人：卜新忠

注册资本：50万元人民币

实缴资本：50万元人民币

公司类型：有限责任公司

主要经营范围：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股权结构

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

**股东名称、出资额和出资比例**

金额单位：人民币万元

| **序号** | **股东名称** | **认缴出资额** | **实际出资额** | **出资比例（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 江苏永兴港口开发有限公司 | 25 | 25 | 50 |
| 2 | 江苏省对外经贸股份有限公司 | 12.5 | 12.5 | 25 |
| 3 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 12.5 | 12.5 | 25 |
| **合计** | | **50.00** | **50.00** | **100.00** |

③公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

**资产负债及财务状况**

金额单位：人民币元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **2016年12月31日** | **2017年12月31日** | **2018年12月31日** | **2019年4月30日** |
| 1 | 总资产 | 598,295.53 | 599,641.67 | 591,714.18 | 595,714.18 |
| 2 | 净资产 | 581,176.15 | 591,973.04 | 588,737.80 | 588,737.80 |
|  | **项目** | **2016年度** | **2017年度** | **2018年度** | **2019年1-4月** |
| 1 | 营业收入 | 35,000.00 | 30,500.00 | 4,000.00 | - |
| 2 | 利润总额 | 21,273.36 | 14,285.28 | -2,820.49 | -3,130.78 |
| 3 | 净利润 | 19,466.87 | 10,796.89 | -3,235.24 | -3,130.78 |

至评估基准日，泰州市化工产品交易市场有限公司在正常经营中。

（2）评估方法

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）对于江苏海企港务有限公司，业务类型为海企仓储的配套装卸费，相应的人员费用均在海企仓储核算，并没有单独获利的能力，故不适合采用收益法评估。同时难以收集与海企仓储在经营范围、规模、地域、经营绩效等方面相同或相似的可比上市公司或者可比交易案例，也不适合采用市场法评估。江苏海企港务有限公司资产负债清晰可以量化，故采用资产基础法评估。

评估的详细情况见长期投资单位：江苏海企港务有限公司评估说明。

2）对于泰州市化工产品交易市场有限公司，由于海企仓储对其是参股，没有控制权，无法打开评估，故长期股权投资评估值按持股比例乘以基准日账面净资产确定。

（3）评估结果

| **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 | 146,401.75 | 147,145.85 | 0.01 |
| 2 | 江苏海企港务有限公司 | 100 | 38,199,412.37 | 43,977,739.52 | 0.15 |
| **合 计** | |  | 38,345,814.12 | 44,124,885.37 | 15.07 |

## （二）固定资产-房屋建筑物类评估说明

1. 房屋建筑物概况

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物13项，包括行政办公楼、生活楼、综合楼等，位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号，分布于一期和二期厂区内，建于2008年至2017年期间，主要为框架、混合结构，总建筑面积5,011.89平方米。委估房屋中取得不动产权证的共计2项，面积1,345.57平方米。委估房屋中有2项房屋取得了建设工程规划许可证，面积2,660.00平方米。其他房屋未取得不动产权证或建设工程规划许可证。

房屋权属具体情况详见下表：

| **序号** | **权证编号** | **建筑物名称** | **结构** | **总层数** | **建成 年月** | **建筑面积（平方米）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 建设工程规划许可证：建字第321200201420010号（补办） | 行政办公楼 | 框架 | 3 | 2008/9/30 | 1670 |
| 2 | 建设工程规划许可证：建字第321200201420010号（补办） | 生活楼 | 框架 | 3 | 2008/9/30 | 990 |
| 3 | 苏（2017）泰州不动产权第0026145号 | 综合楼 | 框架 | 2 | 2008/9/30 | 1025.14 |
| 4 | 未办理 | 变配电站 | 框架 | 1 | 2008/9/30 | 192.4 |
| 5 | 未办理 | 门卫1、2号门 | 混合 | 1 | 2008/9/30 | 55.4 |
| 6 | 未办理 | 地磅房 | 混合 | 1 | 2008/9/30 | 62.32 |
| 7 | 苏（2017）泰州不动产权第0026145号 | 空压冷冻站 | 框架 | 1 | 2008/9/30 | 320.43 |
| 8 | 未办理 | 开票大厅 | 混合 | 1 | 2015/3/31 | 180 |
| 9 | 未办理 | 码头新增门卫用房 | 混合 | 1 | 2016/4/30 | 20 |
| 10 | 未办理 | 机修大厅 | 框架 | 1 | 2017/3/31 | 300 |
| 11 | 未办理 | 锅炉房 | 混合 | 1 | 2008/9/30 | 112.5 |
| 12 | 未办理 | 码头房建工程 | 砖混 | 1 | 2013/5/1 | 42.41 |
| 13 | 未办理 | COD化验室、样品间 | 砖混 | 1 | 2013/5/1 | 41.29 |
|  | **合计** |  |  |  |  | **5,011.89** |

对于上述未办理房权证或办理建设手续的房屋，被评估单位出具相关说明承诺房屋产权为江苏海企化工仓储股份有限公司所拥有。

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物在正常使用，使用状况较好。

构筑物主要为道路、水池、围墙、绿化等，管道主要包括一期及一期扩建罐区管道、二期管道等。

2. 房屋具体状况

（1）资产分布位置

委估房屋主要为行政办公楼、生活楼、综合楼等，位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号，分布于一期和二期厂区内。

（2）建筑状况

委估房屋主要为生产性用房，框架结构，建于2008年至2017年。房屋主要作为企业办公、生产使用，其中建成于2008年9月的行政办公楼，结构为框架，为独立基础，柱梁板承重，内墙为乳胶漆粉刷，刚性屋面、地面铺垫地砖、局部铺垫地板、塑钢窗、玻璃门、水电暖设施齐全。房屋整体状况较好。其他主要房屋主要结构为框架，独立基础，柱梁板承重，刚性屋面，地面铺垫地砖。整体状况均较好。

（3）产权状况

截至评估基准日，委估房屋中取得不动产权证的共计2项。委估房屋中有2项房屋取得了建设工程规划许可证。其他房屋未取得不动产权证或建设工程规划许可证。

3．评估过程

根据本次评估目的，结合委估建筑物特点，本次对企业自建房屋采用重置成本法进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋构筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘查时，还主要察看了房屋、构筑物的结构、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、配套状况、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的查勘记录。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集价格资料。对于采用重置成本法的房屋，搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格增值的资料，收集有关管理部门对房屋构筑物建设的相关政策规定。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

4．评估方法

根据房屋建筑物的特点、可利用资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位自建房屋采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定：

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.建安工程造价的确定：

对于委估的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价，在此基础上依照建筑物的个性（如不同的层 高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

B.前期及其他费用的确定：

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、项目可研费等。按照被评估单位的工程建设投资额，根据国家和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费。本次对于未取得不动产权证、建设工程规划许可证的房屋未考虑相关的规费。前期及其他费用构成如下表：

| **前期及其他费用** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用项目 | 取费基数 | 费率 | 依据(文号) |
| 一 | 按工程造价取费的项目 | 工程造价 | 6.443% |  |
| 1 | 勘察费 | 工程造价 | 0.800% | 关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（国家计委、建设部，计价格[2002]10号） |
| 2 | 设计费 | 工程造价 | 2.569% | 关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（国家计委、建设部，计价格[2002]10号） |
| 3 | 招标代理服务费 | 工程造价 | 0.101% | 关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（国家计委，计价格[2002]1980号） 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（国家发展改革委，发改价格[2011]534号） |
| 4 | 工程监理费 | 工程造价 | 1.700% | 关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（国家发展改革委、建设部，发改价格[2007]670号） |
| 5 | 可行性研究费 | 工程造价 | 0.150% | 关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（国家计委，计价格[1999]1283号） |
| 6 | 建设单位管理费 | 工程造价 | 1.080% | 关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财政部，财建[2016]504号） |
| 7 | 环境影响咨询费 | 工程造价 | 0.043% | 关于规范《环境影响咨询收费有关问题》的通知（国家计委、国家环境保护总局，计价格[2002]125号） 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（国家发展改革委，发改价格[2011]534号） |
| 二 | 按建筑面积取费的项目 | 建筑面积 | 75.元/平方米 |  |
| 1 | 城市基础设施配套费 | 建筑面积 | 75.元/平方米 | 《江苏省行政事业性收费项目目录》：县城每平方米75元，中等城市90元，大城市105元。南京市150元 |

C.资金成本的确定

按照合理的建设工期，根据基准日银行贷款利率，计算建设期间合理的资金成本。

本次假设建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=（建安工程造价+前期其他费用）×基准日银行贷款年利率×合理工期×50%

故本次确定评估房屋和构筑物工程建设期为一年，半年至一年的贷款利率为4.35%，评估按照均匀投入的方式测算。

D.可抵扣增值税

根据最新增值率调整文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09× 9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价× 前期费用及其他费用率(不含建设单位管理费) /1.06× 6%。

②成新率的确定

A.房屋建筑物成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a.年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限、经济耐用年限和土地剩余使用年限综合确定，按照房屋剩余年限和土地剩余年限孰低的原则，来确定成新率。其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定；土地剩余年限根据土地终止日期、评估基准日期计算确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限））×100%

b.完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

c.综合成新率的确定

年限法成新率和完好分值法的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%＋完好分值法成新率×60%

B.构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率=（1-已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限））×100%

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

③评估值的确定

评估值＝重置全价×成新率

5．典型案例

房屋成本法案例：行政办公楼（房屋明细表1）

1. 概况

委估房屋为综合用房使用，建成于2008年，建筑面积1670平方米，主体结构3层，作为企业办公使用。房屋结构框架，独立基础，柱梁板承重，内墙为乳胶漆粉刷，刚性屋面、地面铺垫地砖、局部铺垫地板、塑钢窗、玻璃门、水电暖设施齐全。整体状况较好。

（2）重置全价计算

1）建筑安装工程造价

对该建筑物的评估中采用成本法进行评定估算。建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程的总价，本次参照房屋建筑物工程造价和工程合同资料，根据房权证以及评估人员进行现场勘察核实，确定本次评估对象的工程量为1670平方米。参照《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）的计价体系，测算其建安工程含税造价为2773.93元/平方米，其中土建造价为1796.03元/平方米，装修造价708.50元/平方米，安装造价为269.40元/平方米。具体计算过程详见下表：

单方建安造价计算过程：

| **序号** | **费 用 名 称** | **计 算 方 法** | **费率** | **金额** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一 | 分部分项工程费 | (1)+(2)+(3)+(4)+(5) |  | 1,102.82 |
| 1 | 人工费 |  |  | 153.60 |
| 2 | 材料费 |  |  | 845.99 |
| 3 | 施工机具使用费 |  |  | 32.52 |
| 4 | 企业管理费 | (1)+(3) | 26% | 48.39 |
| 5 | 利润 | (1)+(3) | 12% | 22.33 |
| 二 | 措施项目费 | (6)+(7) |  | 277.14 |
| 6 | 现场文明施工费 | (一) | 4.63% | 51.06 |
| 7 | 混凝土模板及其他 | (一) | 20.50% | 226.08 |
| 三 | 规费 | (8)+(9) |  | 52.85 |
| 8 | 社会保险费 | (一)+(二) | 3.20% | 44.16 |
| 9 | 工程排污费 | (一)+(二) | 0.10% | 1.38 |
| 10 | 住房公积金 | (一)+(二) | 0.53% | 7.31 |
| 四 | 其他项目费 |  |  | 0.00 |
| 五 | 建筑工程造价 | (一)+(二)+(三)+(四) |  | 1,432.81 |
| 六 | 参考修正系数 |  |  | 1.1500 |
| 七 | 修正后的建筑工程造价 | (五)×(六) |  | 1,647.73 |
| 八 | 安装工程造价 |  |  | 247.16 |
| 九 | 装修费 |  |  | 650.00 |
| 十 | 不含税建安工程造价 | (七)+(八)+(九) |  | 2,544.89 |
| 十一 | 建安工程应纳增值税额 | (十） | 9.00% | 22 9.03 |
| 十二 | 含税建安费用 | (十)+(十一) |  | **2,773.93** |

重置全价计算过程：

| 序号 | 费 用 名 称 | 计 费 基 数 | 费率 | 金额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、** | **单位建安工程造价** |  |  | **2,773.93元/平方米** |
| **二、** | **建安工程造价** | 一 ⅹ 建筑面积 | **1670平方米** | **4,632,462.36元** |
| **三、** | **建安工程造价增值税** | 二/（1+9%） | **9.00%** | **382,496.89元** |
| **四、** | **前期费用及配套规费** | 1+2 |  | **423,719.55元** |
| 1 | 前期费用 | 二 ⅹ 前期费率 | 6.443% | 298,469.55元 |
| 2 | 配套规费 | 二 ⅹ 配套规费 | 75.00元/平方米 | 125,250.00元 |
| **五、** | **前期费用增值税** | 二/（6.443%-1.080%） | **6.00%** | **14,062.58元** |
| **六、** | **资金成本** | 二+四 | **4.35%/2** | **109,971.96元** |
| **七、** | **不含增值重置全价（取整）** | 二+四+六-三-五 |  | **4,769,600.00 元** |

（3）成新率的确定

1）年限法成新率

该房屋建筑物建成于2008年9月，截止评估基准日已使用10.59年，委估房屋为生产性用房，框架结构，理论年限设定为50年。本次房屋涉及的土地使用权剩余年限为36.78年，故本次尚可使用年限为36.78年。则：

年限法成新率=（1-已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限））×100%

=（1-10.59/（10.59+36.78））×100%

=78%

2）完好分值法成新率

通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行勘查，向产权持有单位了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成、各部分的使用年限，确定三部分权重，确定其完好分值法成新率。如下表：

**房屋构筑物评估完好分值法成新率鉴定表**

| **工程名称** | | **标准分** | **具体情况** | **评定分** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 结构部分 | 基础工程 | 25 | 满足承载能力，未见不均匀沉降 | 23 |
| 承重构件 | 25 | 梁、柱、板结构基本完好，未见变形 | 22 |
| 维护墙体 | 25 | 满足承载能力，结构牢固，满足使用要求 | 22 |
| 屋面 | 10 | 平整无渗漏，满足使用功能 | 8 |
| 楼地面 | 15 | 略有磨损、个别处开裂 | 10 |
|  |  | **综合求取时权重取为55%** | | **46.75** |
| 装饰部分 | 门窗 | 30 | 五金件部分缺失，基本满足使用功能 | 27 |
| 外装修 | 30 | 墙面平整，个别处有开裂空鼓剥落现象 | 26 |
| 内装修 | 30 | 墙面平整，个别处有开裂空鼓剥落现象 | 25 |
| 其它 | 10 | 满足使用要求 | 7 |
|  |  | **综合求取时权重取为35%** | | **29.75** |
| 设备 | 供配电 | 45 | 设施齐全、绝缘较好、使用正常 | 40 |
| 给、排水 | 45 | 配置齐全、设备完好，个别处阻塞、渗漏 | 39 |
| 供暖 |  |  |  |
| 消防 | 10 | 各种消防器具较齐全，水路畅通 | 6 |
|  |  | **综合求取时权重取为10%** | | **8.5** |
|  | **合计** | |  | **85** |

综上所述，年限法成新率占40%、完好分值法成新率占60%，综合成新率=78%×0.4+85%×0.6=82%

委估案例房屋评估值= 4,769,600.00 ×82%= 3,911,072.00 元

构筑物成本法案例：道路地坪及围墙、给排水（构筑物明细表42）

面积：46,785.83平方米

结构：砼

1. 概况

委估构筑物为道路及配套设施使用，建成于2013年5月，道路面积46785.83平方米，结构为混凝土，厚度25cm。整体状况较好。

1. 重置全价计算过程：

| 序号 | 费 用 名 称 | 计 费 基 数 | 费率 | 金额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、** | **单位建安工程造价** |  |  | **190.00元/平方米** |
| **二、** | **建安工程造价** | 一 ⅹ 建筑面积 | **46,785.83平方米** | **8,889,307.70元** |
| **三、** | **建安工程造价增值税** | 二/（1+9%） | **9.00%** | **733,979.53元** |
| **四、** | **前期费用及配套规费** | 二 ⅹ 前期费率 | **6.443%** | **572,738.10元** |
| **五、** | **前期费用增值税** | 二/（6.443%-1.080%） | **6.00%** | **26,984.92元** |
| **六、** | **资金成本** | 二+四 | **4.35%/2** | **205,799.50元** |
| **七、** | **不含增值重置全价（取整）** | 二+四+六-三-五 |  | **8,906,900.00 元** |

（3）成新率的确定

该构筑物建成于2013年5月，截止评估基准日已使用6年，委估构筑物为砼结构，理论年限设定为30年。本次房屋涉及的土地使用权剩余年限为36.78年，故本次尚可使用年限为24年。则：

年限法成新率=（1-已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限））×100%

=（1-6/（6+24））×100%

=80%

委估案例构筑物评估值= 8,906,900.00 ×80%= 7,125,520.00 元

管道沟槽成本法案例—一期工艺、公用工程管道及其附件（管道沟槽评估明细表序号1）

1. 设备概况

设备名称：一期工艺、公用工程管道及其附件

规格型号：Ø22~Ø219

主题材质：CS/304L

数 量：1项

建设厂家：江苏龙海建工集团有限公司

建成日期：2009年9月

数 量：1台

帐面原值：40,535,570.15 元

账面净值：22,083,440.49 元

安装地点：企业位于泰州市高港区永安洲工业园厂区。

该项管道工程由南京医药化工设计研究院有限公司设计，江苏龙海建工集团有限公司制造安装，竣工日期为2009年9月。其主要技术参数如下：

设计压力：2.0MPa

设计温度：5~60℃

（2）重置全价的确定

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，分析钢材、安装费用、防腐及保温等构成，并根据相关价格指数，调整材料价差和人工、机械，得到分部分项工程费用。在此基础上考虑一定比例的措施项目费、前期费用及资金成本，计算得出该储罐的重置全价，计算计算过程如下：

| **序号** | **项目名称** | **单位** | **计算公式** | **费率(%)** | **小计** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **一** | 建安工程造价 |  |  |  |  |
| 1 | 分部分项工程费 | 元 |  |  | 34,077,882.87 |
| 2 | 措施项目费用 | 元 | 2.1+2.2+2.3+2.4 |  | 1,533,504.73 |
| 2.1 | 安全文明施工措施费 | 元 | 1×费率 | 1.50% | 511,168.24 |
| 2.2 | 临时设施费 | 元 | 1×费率 | 1.00% | 340,778.83 |
| 2.3 | 专项费用 | 元 | 1×费率 | 0.50% | 170,389.41 |
| 2.4 | 其他措施项目 |  | 1×费率 | 1.50% | 511,168.24 |
| 3 | 建筑安装工程造价(不含税) | 元 | (1)+(2) |  | 35,611,387.60 |
| 4 | 税金（增值税） | 元 | 3×税率 | 9% | 3,205,024.88 |
| 5 | 建筑安装工程造价(含税) | 元 | 3+4 |  | 38,816,412.48 |
| 6 | 前期费用 | 元 | 5×费率 | 6.543% | 2,539,757.87 |
| 7 | 前期费中可抵扣增值税 | 元 | 6×可取得专票比例×0.06/1.06 |  | 120,030.60 |
| 8 | 建设期利息 | 元 | （5+6）×4.35%×1×0.5 |  | 899,496.71 |
| 9 | 重置全价（取整） |  |  |  | 38,931,000.00 |

（3）成新率的确定

该管道工程于2009年9月构建完成并投入使用，至评估基准日已经使用9.67年，参照《最新资产评估常用数据与参数手册》，确定该项管道工程经济使用年限为20年。则其年限成新率计算如下：

年限成新率＝（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

＝（20-9.67）/20×100%

＝52%

评估人员通过现场勘察管道现状、查阅运行、维修及管理的档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解管道技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，综合确定该管道工程的完好分值法成新率为50%，然后按以下公式计算成新率。

成新率＝年限成新率×40%+完好分值法成新率×60%

＝52%×40%+50%×60%

＝51%

（4）评估值的确定

评估值＝重置全价×成新率

＝ 38,290,000.00 ×51%

＝ 19,527,900.00 元

6.评估结论分析

本次委估房屋类合计评估结果为 122,386,835.00元，增值了1,625,580.78元，本次房屋类增值情况主要是因为建安造价中人材机费用近年来有一定涨幅。

## （三）设备类资产评估说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围内的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中：

机器设备共1114项，1377台（套），主要包括立式储罐、配套装车设备、锅炉、空压机、制冷机组等，机器设备主要购建于2007年以后。企业建立了健全的设备管理制度，由储运部工作人员负责立式储罐及配套设施的运行，设备维修有专职设备维修人员负责。经现场了解，企业的设备管理制度执行较规范，设备维护保养良好。其中，70台立式储罐为危险化学品储罐，属于特种设备，均按照《特种设备安全监察条例》（国务院令第373号）的相关规定进行定期检验，评估人员现场核查了该部分设备的检验报告原件，其上次检验时间为2017年11月至2019年5月之间，检验周期为4年，均在有效期内。至评估基准日，所有机器设备均在正常使用中。

评估范围内，车辆共7辆，主要包括宇通牌客车及奥迪、大众、斯威、奔驰等品牌小型轿车或小型普通客车。其中账面一辆牌照苏A9B029的别克牌轿车，自购置以后由香港钟山有限公司江苏办事处使用，并于2016年8月31日转让，香港钟山有限公司江苏办事处取得15,000.00元收入，账面一辆苏MZ1326的江铃全顺牌轻型客车已于评估基准日之后处置，企业取得 7,844.66元的收入，上述已取得企业出具的专项说明。其余车辆主要购置于2013年-2017年期间，车辆均配备专职司机，车辆日常的保养均由各司机负责，定期维护保养由专业汽车服务机构负责，经现场勘察了解，该部分车辆维护保养良好，至评估基准日车辆均在正常使用中。

电子设备共1297台（套），主要包括电脑、打印机、扫描仪及办公家具等办公设备。电子设备主要购置于2010年-2019年期间，经现场勘察了解，电子设备由企业行政办公室负责管理及故障维修，各使用人员负责日常保养。维护保养情况良好，至评估基准日，电子设备均在正常使用中。

截止评估基准日，企业未申报上述资产涉及的抵（质）押、对外担保、保证等事项，评估人员经现场勘察了解，也未发现上述资产存在抵（质）押、对外担保、保证等事项。

2. 评估过程

（1）核实工作

①根据企业的设备构成及特点，评估人员通过向企业的设备管理部门及使用部门发放设备资产清查评估明细表、设备状况调查表并对其填报要求采用集中讲解等方式，进行了尽职调查的先期工作，同时，根据企业的设备类型和具体情况，向企业提出了具体的设备评估资料清单。

②评估人员对企业提供的设备资产申报明细表，结合设备状况调查表、设备固定资产台账等资料进行检查，对申报表反映的资产信息所出现的明显疏漏、误导等瑕疵，提请企业进行必要补充和修改。

③根据设备资产申报明细表，评估人员按其分布地点、分类有重点地进行了现场清查核实。查阅了主要设备的技术资料和文件，并通过与设备管理人员和操作人员的交流、访谈，核实了主要设备的性能特征、运行状况、工艺能力、维修改造情况、购建过程及实际启用日期等情况；同时填写了设备的现场勘察记录、鉴定了成新率。

④根据现场勘察结果，进一步据实修正企业提供的设备资产申报明细表的填报信息，以使该类固定资产账、表、实相符一致，并由企业确认盖章后作为评估的依据。

⑤对重大设备，根据其形成企业资产的方式和背景，评估人员核实了有关权属。对企业投资购建的设备，评估人员查阅了相关购置合同、发票和付款凭据；对企业以其他方式形成的设备资产，评估人员查阅了资产来源的背景资料、有关合同或协议。

（2）评定估算

评估人员根据设备资产的技术特征、价值构成要素及其影响因素，结合评估资料及有关市场条件，选择公允、适宜的评估方法，分类进行评估值的测算。对评估初步结果结合其资产的历史成本、基准日市场行情等，进行合理性分析与比较，通过项目组专业评估成员交叉复核实后形成设备类资产评估汇总结果。

（3）编制评估说明

按有关资产评估准则要求的格式和内容，编制设备类资产的评估技术说明。

（4）审核与修改

按我公司资产评估报告审核程序，将设备类资产评估结果、评估技术说明、评估底稿等资料，提交我公司稽核职能部门进行全面审查，并根据审核提出的意见进行修改、补充或答疑。定稿后，及时整理、归集有关评估档案。

3. 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对设备主要采用重置成本法进行评估

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值＝重置全价×成新率

1）重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、前期及其他费用和资金成本等。

根据“财税〔2016〕36 号”文件规定， 对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①机器设备重置全价的确定

A.设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价，或参照《2019年机电产品报价目录》确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于未能查询到市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价调整确定。

其中：CIF=FOB+海运费+海运保险费

海运费=FOB×海运费率

海运保险费=(FOB+海运费)×费率

关税= CIF×关税税率

银行手续费= CIF×(0.4%至0.5%)

外贸代理费= CIF×费率

B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

对于设备生产厂家承担运杂费或卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费； 对于卖方报价中不包含运杂费的设备，结合设备运输方式及运输距离等确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价× 运杂费率

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率确定。

C.安装工程费

依据设备特点、安装的难易程度，参照企业所在地地方定额、 相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。

D.基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

E.前期及其它费用

前期及其他费用包括建设单位管理费，设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、可性研究费、环境评价费、联合试运转费等。按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

F.资金成本

根据被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期× 贷款基准利率× 1/2

对于合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

H.设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170号”及“财税[2016]36号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13× 13%+运杂费/1.09× 9%+安装工程费/1.09×9%+前期及其他费用(不含建设单位管理费)/1.06× 6%

②运输设备重置全价的确定

对于运输设备，重置全价按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

其中：

A.现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；

B.车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

C.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。

对于购置时间较早目前市场上已淘汰，无相关型号车辆在售，但仍在正常使用的车辆，参照同类车辆的二手市场价格确定其评估值。

③电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场价格信息，扣除可抵扣的增值税额确定。

重置全价=不含税购置价

对购置时间较早或目前市场已淘汰，无相关型号设备在售，但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格确定其评估值。

2）成新率的确定

①机器设备成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，通过现场勘察设备现状、查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的经济使用寿命和已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

成新率＝尚可使用年限／（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于购置年限较长，成新率计算结果小于15%但仍在正常使用的设备，考虑其仍能满足企业生产需要，成新率取15%。

②运输车辆成新率的确定

车辆的成新率以车辆使用年限成新率和行驶里程成新率的较低者确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=（强制报废年限-已使用年限）／强制报废年限× 100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）／规定行驶里程 × 100%

综合成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）+勘察调整值

其中，强制报废年限及规定行驶里程参考国家颁布的车辆强制报废标准确定，对于《机动车强制报废标准规定》中未明确强制报废年限的车辆，则不再考虑使用年限成新率，直接以行驶里程成新率作为理论成新率。

对于购置年限较长，综合成新率计算结果小于15%但仍在正常使用的车辆，考虑其仍能满足企业使用需要，成新率取15%。对于参考二手市场价格确定评估值的车辆不再考虑成新率。

③电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限及已使用年限来确定其成新率。计算公式如下：

成新率=（经济寿命年限－已使用年限）／经济寿命年限× 100%

对于购置年限较长，成新率计算结果小于15%但仍在正常使用的电子设备，考虑其仍能满足企业使用需要，成新率取15%。对于直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3）评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

4.评估结论

设备类资产的评估结果详见下表：

**设备类资产评估结果分类汇总表**

金额单位：人民币元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **账面价值** | **评估价值** | **增值额** | **增值率%** |
| 机器设备 | 187,056,305.83 | 161,016,693.00 | -26,039,612.83 | -13.92 |
| 车辆 | 700,153.63 | 892,059.66 | 191,906.03 | 27.41 |
| 电子设备 | 2,314,314.15 | 2,440,420.00 | 126,105.85 | 5.45 |
| 合计 | 190,070,773.61 | 164,349,172.66 | -25,721,600.95 | -13.53 |

海企仓储机器设备形成减值，主要原因为：2016年，因部分储罐变更仓储介质，对部分保温及附属设施进行了改造或更换，改造及更换部分均单独入账，拆除和被更换的部分未做账务处理。本次评估将该部分改造工程及更换设备并入储罐评估。

5.评估案例

案例1、螺杆式水冷冷水机组（机器设备评估明细表序号853）

设备名称：螺杆式水冷冷水机组

规格型号：SNOWING-B-480-2L15

数 量：1台

制造厂家：上海富田空调冷冻设备

启用日期：2013年5月

帐面原值： 760,000.00 元

账面净值： 475,651.36 元

安装地点：企业位于泰州市高港区永安洲工业园厂区内公用工程机房内。

（1）设备概况

SNOWING 系列螺杆式水冷冷水机组是一种以水为冷却介质及载冷剂，以 R22 及 R134a环保冷媒为制冷剂的中央空调机组。评估人员通过现场勘察，并查阅相关购置合同、设备使用手册等资料，了解到其主要技术参数如下：

输入功率：258KW

标准制冷量：1484KW

设备重量：7700KG

外形尺寸：4700\*2100\*2150

（2）重置全价的确定

①设备购置价

评估专业人员首先查阅了原定货合同与有关凭证，结合所掌握的近期价格资料，经必要的市场调研，并电话咨询该设备厂家，确定该型号的螺杆式水冷冷水机组在评估基准日附近的含税购置价为700,000.00元，厂家负责送货上门并提供相关技术指导与服务。

②重置全价测算

通过现场勘察了解，该设备安装不需复杂的独立基础，故不需考虑基础费用。参照最新《资产评估常用数据与参数手册》，本次评估安装调试费率取3%。参考《工程勘察设计收费管理规定》、《基本建设项目建设成本管理规定》等相关造价信息及企业固定资产投资总额，本次评估前期费率取6.543%（其中建设单位管理费1.080%）。通过现场勘察了解，评估人员认定该设备建设期约为0.5年，资金按均匀投入考虑，银行贷款利率取4.35%。则重置全价具体计算如下：

重置全价=700,000.00×（1+3%）×（1+6.543%）×（1+4.35%×0.5/2）-700,000.00×0.13/1.13-700,000.00×3%×0.09/1.09-700,000.00×（1+3%）×（6.543%-1.080%）×0.06/1.06

= 692,000.00 元（取整）

（3）成新率的确定

该螺杆式水冷冷水机组于2013年5月购入并投入使用，至评估基准日已经使用6.00年，参照《最新资产评估常用数据与参数手册》，并通过现场勘察设备现状、查阅设备运行、修理及设备管理的档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限为6年，然后按以下公式计算成新率。

成新率＝尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

＝6/(6+6)×100%

＝50%

（4）评估值的确定

评估值＝重置全价×成新率

＝692,000.00×50%

＝ 346,000.00 元

案例2、1701储罐（机器设备评估明细表序号722）

设备名称：1701储罐

规格型号：13000m立方米

主题材质：CS

数 量：1台

建设厂家：江苏扬安建设有限公司

启用日期：2013年5月

数 量：1台

帐面原值：8,438,366.95元

账面净值：6,070,713.80元

安装地点：企业位于泰州市高港区永安洲工业园厂区。

（1）设备概况

V1701储罐为常压储罐，储存介质为溶剂油，该储罐由南京医药化工设计研究院有限公司设计，中建工业设备安装有限公司制造安装，竣工日期为2012年11月。其主要技术参数如下：

设计压力：-490~5880pa

设计温度：5~60℃

规格：28750\*22850mm

总高：26000mm

公称容积：13000m³

（2）重置全价的确定

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，分析桩基工程、罐基工程、钢材、附属及安装等构成，确定该设备账面价值主要构成如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **桩基** | **钢材** | **附属及安装** | **分摊费用** | **合计** |
| 2,424,338.85 | 3,353,347.10 | 1,982,591.07 | 678,089.93 | 8,438,366.95 |

根据相关价格指数，调整材料价差和人工、机械，得到分部分项工程费用如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **桩基** | **钢材** | **附属及安装** | **分部分项工程费** |
| 2,489,730.61 | 2,933,257.46 | 2,092,083.05 | 7,515,071.12 |

在此基础上考虑一定比例的措施项目费、前期费用及资金成本，计算得出该储罐的重置全价，计算计算过程如下：

| **序号** | **项目名称** | **单位** | **计算公式** | **费率(%)** | **小计** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **一** | 建安工程造价 |  |  |  |  |
| 1 | 分部分项工程费 | 元 |  |  | 7,515,071.12 |
| 2 | 措施项目费用 | 元 | 2.1+2.2+2.3+2.4 |  | 338,178.20 |
| 2.1 | 安全文明施工措施费 | 元 | 1×费率 | 1.50% | 112,726.07 |
| 2.2 | 临时设施费 | 元 | 1×费率 | 1.00% | 75,150.71 |
| 2.3 | 专项费用 | 元 | 1×费率 | 0.50% | 37,575.36 |
| 2.4 | 其他措施项目 |  | 1×费率 | 1.50% | 112,726.07 |
| 3 | 建筑安装工程造价(不含税) | 元 | (1)+(2) |  | 7,853,249.32 |
| 4 | 税金（增值税） | 元 | 3×税率 | 9% | 706,792.44 |
| 5 | 建筑安装工程造价(含税) | 元 | 3+4 |  | 8,560,041.76 |
| 6 | 前期费用 | 元 | 5×费率 | 6.543% | 560,083.53 |
| 7 | 前期费中可抵扣增值税 | 元 | 6×可取得专票比例×0.06/1.06 |  | 26,469.91 |
| 8 | 建设期利息 | 元 | （5+6）×4.35%×1×0.5 |  | 198,362.73 |
| 9 | 重置全价（取整） |  |  |  | 8,585,000.00 |

（3）成新率的确定

该立式储罐于2013年5月构建完成并投入使用，至评估基准日已经使用6.00年，参照《最新资产评估常用数据与参数手册》，并通过现场勘察设备现状、查阅设备运行、修理及设备管理的档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限为14年，然后按以下公式计算成新率。

成新率＝尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

＝14/(14+6)×100%

＝70%

（4）评估值的确定

评估值＝重置全价×成新率

＝8,585,000.00 ×70%

＝6,009,500.00元

案例3、小型普通客车（车辆评估明细表序号8）

数 量：1

车辆牌号：苏MDS578

车辆型号：梅赛德斯-奔驰牌FA6541M

生产厂家：福建奔驰汽车工业有限公司

购置日期：2017年11月

启用日期：2017年11月

已行驶里程：94500公里

账面原值： 339,631.97 元

账面净值： 248,214.31 元

（1）车辆概况

该车型系福建奔驰汽车工业有限公司生产的高端7做小型普通客车，主要技术参数如下：

外形尺寸：5370×1928×1880mm

总重量：2285KG

发动机型号：274920

发动机厂家：北京奔驰汽车有限公司

功率：155KW

发动机排量：1991ml

燃油种类：汽油

供油方式：直喷

排放标准：GB18352.3-2013国Ⅳ

该车购入后即向当地公安局交通管理局登记申领行驶证，并按各级政府颁布的规定，向有关部门缴纳应缴之费用后启用，该车现为企业公务用车 。

（2）重置全价的确定

重置全价=不含税购置价+不含税购置价×10%+牌照手续费

经查询，该型小型普通客车目前市场零售价为 310,000.00 元（含税），车辆购置税为不含税价的10%。

牌照手续费：参照张家港市新车上户的相关规定取500元。则：

重置全价=310,000.00/1.13×[1+10%]+500

= 302,200.00（元）（取整）

（3）成新率的确定

根据国家颁布的车辆强制报废标准，该型号车辆为小型普通客车，用途为非营运，无强制报废年限要求，规定行驶里程为60万公里，其理论成新率即为行驶里程成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）／规定行驶里程 × 100%

综合成新率=行驶里程成新率+勘察调整值

截止评估基准日，已行驶94500KM，则：

行驶里程成新率=（1-94500/600000）×100%=84%

现场勘察情况：

经现场勘察，检视仪表水温及油温正常，各显示数据符合技术规范的要求；发动机启动正常，起步时离合器无杂音，加速时车身无明显震动；冷却系统良好，燃油消耗正常；前后桥无变形和裂纹，转向系统间隙适中；制动不跑偏，制动时无杂音；差速器及半轴无异常响声，变速操作无脱档现象；车辆地盘无油污；内饰清洁，坐椅完整，仪表、车灯齐全，音响效果良好，电源系统良好；车架无变形，减震装置效果较好，轮胎无明显磨损；车辆外观良好，无明显划痕。

根据以上勘察情况，评估人员认为其行驶里程成新率能真实反映车辆实际情况，确定其勘察调整值为0，则：

综合成新率=84%

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=302,200.00×84%

=253,848.00 （元）

## 在建工程评估说明

评估基准日，评估范围内的在建工程为设备安装工程，账面价值 8,265,423.32 元，

未计提减值准备，主要包括库区零星土建、环保型混合芳烃装车尾气综合处理回收工艺的研发、尾气回收处理、安全仪表系统、蒸汽管网及电伴热技术改造等工程。

具体如下

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 开工日期 | 预计完工日期 | 合计 |
|
| 1 | 库区零星土建工程 | 2018-04 | 2019-12 | 179,231.06 |
| 2 | 环保型混合芳烃装车尾气综合处理回收工艺的研发 | 2017-06 | 2019-12 | 4,256,692.63 |
| 3 | 尾气回收处理工程 | 2017-12 | 2019-12 | 2,680,579.91 |
| 4 | 安全仪表系统工程 | 2017-12 | 2019-12 | 64,150.94 |
| 5 | 蒸汽管网及电伴热技术改造 | 2017-12 | 2019-12 | 1,084,768.78 |

评估人员在现场核实了相关明细账、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。以核实后的账面值确定评估值。

经评估，在建工程评估值为 8,265,423.32 元。

（五）无形资产-土地使用权评估说明

（1）概况

评估基准日，评估范围内的土地使用权共三宗，以出让方式取得。委估宗地概括如下：

1）土地登记及权利状况

本次评估的土地，为江苏海企化工仓储股份有限公司合法拥有的、位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号的工业用地，宗地登记情况如下表：

| **序号** | **土地权证编号** | **宗地名称** | **土地位置** | **使用权类型** | **地类（用途）** | **终止日期** | **准用年限** | **开发程度** | **面积(m2)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 泰州国用（2014）第808号 | 一期土地 | 高港区永安洲镇建桥路南侧 | 出让 | 工业用地 | 2056/1/31 | 50 | 五通一平 | 96,759.00 |
| 2 | 苏（2017）泰州不动产权第0026145号 | 二期土地B | 高港区永安洲镇疏港一路1号 | 出让 | 工业用地 | 2061/4/30 | 50 | 五通一平 | 73,466.00 |
| 3 | 泰州国用（2014）第1188号 | 二期土地A | 高港区永安洲镇建桥路南侧 | 出让 | 工业用地 | 2061/4/30 | 50 | 五通一平 | 5,366.00 |

2）土地利用状况

至评估基准日，江苏海企化工仓储股份有限公司合法拥有的、位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号的工业用地，实际用途为工业用地，土地总面积175,591.00平方米，地上已建权属为江苏海企化工仓储股份有限公司一期二期的房屋建筑物。

①影响地价的因素分析

A.一般因素

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合，其主要包括地区的地理位置及自然条件、基础设施状况、城市经济发展水平、土地利用规划及相关政策等。这些因素通过土地供求两方面的不同作用，从而影响城市总体地价水平的变化。

地理位置及自然条件

泰州（Taizhou），简称“泰”，江苏省地级市，位于江苏省中部。南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临南通，西接扬州。全市总面积5787.26平方千米，其中陆地面积占77.85%，水域面积占22.15%。市区面积1567.13平方千米。

泰州地处江苏中部，位于北纬32°01′57″~33°10′59″，东经119°38′24″~120°32′20″。西南、南部隔江与镇江、常州、无锡、苏州四市相望，东临南通，西接扬州，东北部、北部与盐城、淮安毗邻，是苏中入江达海5条航道的交汇处，是沿海与长江“T”型产业带的结合部。

泰州市在北亚热带湿润气候区，受季风环流的影响，具有明显的季风性特征。这里四季分明，夏季高温多雨，冬季温和少雨，具有无霜期长，热量充裕，降水丰沛，雨热同期等特点。

地区基础设施状况

泰州为苏中门户，自古就有“水陆要津，咽喉据郡”之称。优越的区位优势，凸显泰州承南启北交通枢纽重要地位。新长、宁启铁路，京沪、盐靖、启扬高速公路纵横全境。

2018年，泰州市全年公路客运量6057万人，公路客运周转量41.8亿人公里。公路货运量3041万吨，增长8.6%；公路货运周转量78.4亿吨公里，增长7.7%。水路货运量18715万吨，增长2.7%；水路货运周转量851.4亿吨公里，增长4.6%。港口货物吞吐量2.62亿吨，增长21.0%，其中外贸吞吐量2196.12万吨，增长22.7%。

地区土地状况

泰州市随着经济的不断发展，基础设施条件的不断完善和土地使用制度改革的不断深入，土地交易日益活跃、规范，近年来泰州市土地市场发展较好，此类地价增幅较好。

经济发展状况

2018年，泰州市地区生产总值首次突破5000亿大关，达到5107.63亿元，按可比价计算，比上年增长6.7%。其中第一产业增加值280.05亿元，增长2.7%；第二产业增加值2434.01亿元，增长6.8%；第三产业增加值2393.57亿元，增长7.0%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为109988元，增长6.8%。

B.区域因素

影响地价的区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的区域位置、交通条件、基础设施水平、产业集聚状况、相关产业的配套、未来发展趋势等。

1）区域概况

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。高港区境内有长江港口泰州港、南水北调枢纽工程引江河和泰州长江大桥。

高港区2017年入选全国综合实力百强区、中国工业百强县区；2018年入选全国科技创新百强区。 2018年11月，入选2018年工业百强区。

2）基础设施状况

a.交通条件

待估宗地所在区域有高港大道、泰州大桥等道路以及长江水道，区域内道路路网密度较好、路况较好、通达状况较好。

b. 能源及通讯条件

Ⅰ．供水：待估宗地所处区域由高港区自来水厂供水，供水保证率在95%以上，供水状况较好；

Ⅱ．排水：待估宗地所处区域内由市政下水道统一排水，排水状况较好；

Ⅲ．供气：待估宗地所处区域无统一供气设施；

Ⅳ．供电：待估宗地所处区域由高港区供电局供电，供电保证率在95%以上，供电状况较好；

Ⅴ．电讯：待估宗地所处区域属高港区电信局服务范围，电话交换方式为数字程控交换，区域内目前装机容量完全可满足正常生产、生活需要，电讯状况较好。

环境条件

待估宗地所在区域周边主要为工业用地，区域内环境一般。

产业聚集状况

地块所在范围内企业一般，相关配套企业一般，工业聚集程度一般。

规划条件

目前规划为工业用地。

C.个别因素

个别因素包括评估对象的面积、宗地地形地基条件、宗地形状、宗地内外开发程度、宗地容积率等影响地价水平的因素。

1）宗地位置

待估宗地位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号。

2）宗地用途

宗地用途为工业用地。

3）宗地面积

本次设定评估土地面积为175,591.00平方米。

4）地质地貌条件

待估宗地地处低缓平原地带，地基条件一般，地表表层为粘土，地表以下为岩石。

5）容积率

设定容积率为小于等于1.0。

6）土地开发程度

土地开发程度为五通一平。

7）场内基础设施

评估基准日，场内已平整。

②地价定义

待估宗地实际开发程度为宗地外“五通”（道路、供电、供水、通讯、排水）、宗地内已平整。根据地价评估技术规程和待估宗地实际状况，本次评估地价定义为：在评估基准日，待估宗地开发程度设定为宗地外“五通”（道路、供电、供水、通讯、排水）、宗地内净地条件，作为工业用地、土地使用年期为剩余年期、无他项权利限制条件下的国有出让土地使用权价格。

③土地估价原则

A.替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

B.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

C.贡献原则

是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

D.变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

E.协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

F.最有效利用原则

是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

④评估方法

根据一般土地使用权常用的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地的实际情况及有关评估方法的适用条件等，本次对土地价值选择市场比较法进行评估。具体选择理由如下：

评估基准日，泰州市高港区内工业用地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

⑤评估过程

本次评估以江苏海企化工仓储股份有限公司所持有位于江苏省泰州市高港区永安洲镇疏港一路1号的土地使用权（面积96,759.00平方米）为例进行说明。

1）基本原理及公式

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

委估宗地评估值=P×A×B×C×D×E

式中：P—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

2）主要参数的确定

①选取比较实例

根据待估宗地所处位置，通过市场调查和比较分析，选取同区域近期成交的可比实例如下：

实例一：泰高工挂[2018]4-1号，位于高港区永安洲镇化工园区盛园路西侧、裕兴路南侧地块；取得方式：挂牌出让；土地用途：工业用地；最高出让年期：50年；土地面积：23114.00平方米，成交价格：439.13元/平方米；成交日期：2018年10月12日。

实例二：泰高工挂[2018]3-3号，位于高港区永安洲镇疏港北路西侧、益海粮油(泰州)工业有限公司北侧地块；取得方式：挂牌出让；土地用途：工业用地；最高出让年期：50年；土地面积：10923.00平方米，成交价格：434.86元/平方米；成交日期：2018年7月13日。

实例二：泰高工挂[2018]2-1号，位于高港区永安洲镇创业路西侧、中心河南侧地块；取得方式：挂牌出让；土地用途：工业用地；最高出让年期：50年；土地面积：53649.00平方米，成交价格：430.58元/平方米；成交日期：2018年5月25日。

②具体测算过程

1. 交易日期修正

本次评估基准日为2019年4月30日，比较案例A、案例B及案例C的交易日期分别为2018年10月12日、2018年7月13日、2018年5月25日，设定，比较案例的交易日期距评估基准日均在一年内，据调查委估宗地所在区域近一年土地市场稳定。故修正系数均取为100/100。

B. 交易情况修正

待估宗地与三个可比案例的交易情况相同，故修正系数均取为100/100。

C. 区域因素修正

**区域因素说明表**

| 比较因素 | | 待估宗地 | 案例A | 案例B | 案例C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地名称 | | 一期土地 | 泰高工挂[2018]4-1号 | 泰高工挂[2018]3-3号 | 泰高工挂[2018]2-1号 |
| 所处位置 | | 高港区永安洲镇建桥路南侧 | 高港区永安洲镇化工园区盛园路西侧、裕兴路南侧地块 | 高港区永安洲镇疏港北路西侧、益海粮油(泰州)工业有限公司北侧地块 | 高港区永安洲镇创业路西侧、中心河南侧地块 |
| 交易均价（元/㎡） | | 待估 | 439.13 | 434.86 | 430.58 |
| 区 域 因 素 | 区域位置级别 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 工业集聚程度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 交通便捷程度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 公共服务设施 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 基础配套设施 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 环境质量水平 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 城市规划限制 | 有一定限制 | 有一定限制 | 有一定限制 | 有一定限制 |
| 其他因素 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |

**区域因素修正表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 待估宗地 | | | 案例A | | | 案例B | | | 案例C | | |
| 所处位置 | | 高港区永安洲镇建桥路南侧 | | | 高港区永安洲镇化工园区盛园路西侧、裕兴路南侧地块 | | | 高港区永安洲镇疏港北路西侧、益海粮油(泰州)工业有限公司北侧地块 | | | 高港区永安洲镇创业路西侧、中心河南侧地块 | | |
| 交易均价（元/㎡） | | 待估 | | | 439.13 | | | 434.86 | | | 430.58 | | |
| 区 域 因 素 | 区域位置级别 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 商业繁华程度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 交通便捷程度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 公共服务设施 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 基础配套设施 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 环境质量水平 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 城市规划限制 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 其他因素 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 系数 |  | 1 | | | 1.0000 | | | 1.0000 | | | 1.0000 | | |

D. 个别因素修正

**个别因素说明**

| 比较因素 | | 待估宗地 | 案例A | 案例B | 案例C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地名称 | | 一期土地 | 泰高工挂[2018]4-1号 | 泰高工挂[2018]3-3号 | 泰高工挂[2018]2-1号 |
| 所处位置 | | 高港区永安洲镇建桥路南侧 | 高港区永安洲镇化工园区盛园路西侧、裕兴路南侧地块 | 高港区永安洲镇疏港北路西侧、益海粮油(泰州)工业有限公司北侧地块 | 高港区永安洲镇创业路西侧、中心河南侧地块 |
| 交易均价（元/㎡） | | 待估 | 439.13 | 434.86 | 430.58 |
| 个 别 因 素 | 宗地面积 | 96759.00 | 23114.00 | 10923.00 | 53649.00 |
| 宗地地形地基条件 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 宗地形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 宗地内外开发程度 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 宗地容积率 | 相同 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 宗地使用限制 | 有一定限制 | 有一定限制 | 有一定限制 | 有一定限制 |
| 土地剩余使用年限 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 其他因素 | 好 | 一般 | 一般 | 一般 |

**个别因素修正表**

| 比较因素 | | 待估宗地 | | | 案例A | | | 案例B | | | 案例C | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所处位置 | | 高港区永安洲镇建桥路南侧 | | | 高港区永安洲镇化工园区盛园路西侧、裕兴路南侧地块 | | | 高港区永安洲镇疏港北路西侧、益海粮油(泰州)工业有限公司北侧地块 | | | 高港区永安洲镇创业路西侧、中心河南侧地块 | | |
| 交易均价（元/㎡） | | 待估 | | | 439.13 | | | 434.86 | | | 430.58 | | |
| 个 别 因 素 | 宗地面积 | 100 | / | 100 | 100 | / | 103 | 100 | / | 103 | 100 | / | 102 |
| 宗地地形地基条件 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 宗地形状 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 宗地内外开发程度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 宗地容积率 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 宗地使用限制 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 土地剩余使用年限 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 其他因素 | 100 | / | 100 | 100 | / | 90 | 100 | / | 90 | 100 | / | 90 |
| 系数 |  | 1 | | | 1.0787 | | | 1.0787 | | | 1.0893 | | |

注：上述个别因素修正中委估对象与可比案例有差异需进行修正，如：宗地面积，委估对象与三个可比案例相比均较大，根据面积大小差异分别修正3%、3%、2%。宗地临近长江水道等其他因素，委估宗地与三个可比案例相比，三个可比案例均修正-10%。

E. 修正结果

根据上述交易日期、交易情况、区域因素、个别因素的修正系数计算出修正后的评估单价，具体如下表：

| 序号 | 交易价格（元/㎡） | 时间修正 | 交易情况修正 | 区域因素修正 | 个别因素修正 | 比准价格 （元/㎡） | 评估单价（元/㎡） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| A | 439.13 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0787 | 473.69 | 470.60 |
| B | 434.86 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0787 | 469.09 |
| C | 430.58 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0893 | 469.03 |

F. 土地年期修正

以上计算的是出让年限为50年期的土地价值，待估宗地剩余使用年限36.78年，还需进行年期修正。

年期修正系数K的公式为：

K＝(1－1/（1＋r）^ｎ)/ (1－1/（1＋r）^m)

K……年期修正系数

r……土地还原利率

n……土地剩余使用年限

m……市场交易价格设定的土地使用年限

根据基准日同期银行1-3年期贷款利率以及土地投资风险的分析，综合确定本次评估土地还原利率为6%。评估设定使用年期为剩余使用年期36.78年。

则：K=（1-1/(1+6%）^36.78）/（1-1/(1+6%)^50）=0.9334

K……年期修正系数

r……土地还原利率（ 6% ）

n……土地使用年限（36.78年）

m……土地出让年限（50年）

则修正后评估单价为470.60×0.9334=439.26元/㎡

G. 最终评估结果

在计算土地使用权的评估值我们考虑契税对评估值的影响，故取用基准日时泰州市契税税率为3%，故待估宗地评估值=439.26×96,759.00×（1+3%）= 43,777,429.00元

## （六）无形资产-其他无形资产评估说明

1. 评估范围

委估其他无形资产为外购的微软操作系统、自主研发的19项实用新型专利、5项发明专利、2项软件著作权及10项商标，其中外购的微软操作系统于2018年8月取得，软件原始入账价值14,568.97 元，账面净值10,926.62 元；实用新型专利技术、发明专利、软件著作权及商标明细如下：

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 |

专利明细表

| **序号** | **注册号/专利号** | **名称** | **类型** | **专利权人** | **授权公告日** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ZL201110388097.4 | 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 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.11.18 |
| 2 | ZL201310264220.0 | 一种环氧丙烷卸船装置及卸船工艺 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.5.18 |
| 3 | ZL201310263948.1 | 一种环氧丙烷存储装置及存储工艺 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.08.10 |
| 4 | ZL201511009203.8 | 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 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.10.26 |
| 5 | ZL201610102597.X | 一种减少混合芳烃挥发和气味的仓储装置 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2017.03.29 |
| 6 | ZL201120360520.5 | 一种用于软管上绕置防磨绳的工具总成 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 7 | ZL201120360504.6 | 一种油水分离盒 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.29 |
| 8 | ZL201120486060.0 | 一种用于储藏罐的异丁醛尾气回收和处理的装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2012.08.01 |
| 9 | ZL201220295550.7 | 一种贮罐洗罐的污水处理装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.01.16 |
| 10 | ZL201220507618.3 | 一种用于运输软管的推车 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.05.08 |
| 11 | ZL201220671110.7 | 一种移动式电加热水箱 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 12 | ZL201220671093.7 | 一种发车台安全绳索 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.06.19 |
| 13 | ZL201220649268.4 | 一种用于对储藏罐进行喷淋降温的装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2013.12.04 |
| 14 | ZL201320377384.X | 一种环氧丙烷卸船装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.3.5 |
| 15 | ZL201320377472.X | 一种环氧丙烷存储装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.03.05 |
| 16 | ZL 201320652224.1 | 一种用于码头上改善供水质量的出水管 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2014.5.21 |
| 17 | ZL201420841840.6 | 一种用于输料管接头的立式可移动升降支撑装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2015.08.12 |
| 18 | ZL201520757885.X | 一种利用风冷空压机热能加速液氮汽化的装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.2.3 |
| 19 | ZL201520950576.4 | 一种储存易挥发液化品的储罐装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.4.27 |
| 20 | ZL201520980224.3 | 一种移动式槽罐车卸货端口控制装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.04.27 |
| 21 | ZL201520876796.7 | 一种用于大型储罐的氮封系统多层级控制装置 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.05.18 |
| 22 | ZL201620068359.7 | 一种用于泵站管线的安全排气管道 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2016.8.31 |
| 23 | ZL 201721022354.1 | 一种船用气液分离器 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2018/4/17 |
| 24 | ZL201721022367.9 | 一种新型废气收集系统及废气处理系统 | 实用新型专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 2018/6/12 |
| 25 | ZL201811532554.0 | 一种可对废气进行汇集具有压力调节机构的储罐设备 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |
| 26 | ZL201811612450.0 | 一种环保型膜耦合式废气处理装置 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |
| 27 | ZL201710699763.3 | 一种新型污水收集系统及污水处理系统 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |
| 28 | ZL201710699783.0 | 一种船用气液分离器 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |
| 29 | ZL201710699787.9 | 一种新型废气收集系统及废气处理系统 | 发明专利 | 江苏海企化工仓储股份有限公司 | 未授权 |

　软件著作权明细表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容或名称** | **取得日期** | **注册号或专利号** |
| 1 | 海企化工仓储关键设备巡检管理系统1.0 | 2016/04 | 软著登字第2555365号 |
| 2 | 液化品码头装卸船作业远程智能控制系统V1.0 | 2014/12 | 软著登字第0957935号 |

2.评估程序及方法

（1）账面记录的软件使用权

对于外购的微软操作系统，评估人员首先查看了相关凭证及协议，阅读了协议中规定的有关内容、权利期限，对技术或软件取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员及计算机管理人员了解技术、软件的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限。经核实无清查调整事项。对外购的微软操作系统在交易市场选择类似的参照物，再根据功能和技术先进性、适用性对其调整，从而确定其现行购买价格为16,000.00元，并根据扣除增值税费用后的金额确定评估值，评估值为14,159.29 元。

（2）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。

（3）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，将专利权打包成资产组组合采用收益法进行评估。评估过程具体见评估案例。

1. 账面未记录的专利权及软件著作权

对企业申报的账外软件著作权，均已授权公告，软件著作权无需缴纳年费，软件著作权均为公司自主研发形成，评估人员向企业技术研发人员了解了各项软著权的研发支出、应用情况，经了解，该企业软件著作权与上述大部分专利权在企业经营作业中协同发挥作用，因此本次评估将软件著作权与上述专利一起打包成资产组进行评估。

【软件的常用评估方法：

1、市场法：通过在软件市场、技术市场和资产市场上选择相同或相近的资产为参照物，针对各种价值影响因素，将评估对象与参照物进行差异比较调整（包括：系统平台及软件的功能差异、售后服务及免费升级期差异等），分析各项调整结果确定评估软件的评估值。

2、成本法：专用软件、大型软件、自用软件、开发中的软件和软件公司的产品软件等适用。基本方法为参数成本法，公式：V＝C1+C2（C1—开发成本，C2—维护成本。C1主要由需要的开发人员数量、开发时间长短、单位人工的单位时间成本、辅助材料及设备成本等决定）。

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 2,532,200.00元。

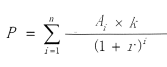
4.评估案例

**案例：对于发明专利、实用新型专利技术及软件著作权**

①收益模型介绍

由于纳入本次评估范围的各项专利权及软件著作权在被评估单位各项产品的开发设计、生产、销售与服务过程中协同发挥作用，本次评估综合考虑与被评估单位主营业务相关的各项专利权价值。

采用收入分成法较能合理测算被评估单位专利权的价值，其基本公式为：



式中： P为评估价值

r为折现率

Ai为第i年的收入

K为技术分成率

n为经济寿命年限

i为时序，未来第i年

②经济寿命年限的确定

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2020年至2022年。

③专利权的收益预测

企业的收入主要来源于仓储收入，具体预测过程见收益法部分。预测数据如下：

2019年-2022年仓储收入预测表

金额单元：人民币万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| 仓储收入 | 5,416.04 | 10,143.30 | 10,751.90 | 11,289.49 |

④分成率的确定

分成率计算公式如下：

k=n+（m-n）\*∆

式中：

K：收入分成率

m：分成率的取值上限

n：分成率的取值下限

∆：分成率的调整系数

随着国际技术市场的发展，提成率的大小已趋于一个规范的数值，联合国贸易发展组织（UNCTAD）对各国技术贸易合同的提成率作了大量的调查统计，认为提成率一般在产品销价的0.5%-10%之间，绝大多数是按2%-7%提成，而且行业特征十分明显，机械制造业为1.5%-3%，电器行业为3%-4%，光学电子产品为7%-10%。在我国技术引进实践中，一般在5%以内。 为全面研究和探讨我国各行业技术提成率的规律，为国内技术评估界提供参考依据，我国有关单位通过对全国672个行业44万家企业的调查分析，测算了国内各行业技术销售收入提成率，并在实际评估工作中进行了试用，证明比较符合实际。

国内工业行业(销售收入)技术提成率参考数值表

| **行业** | **Β(%)值** | **行业** | **Β(%)值** |
| --- | --- | --- | --- |
| 有制工业 | 0.47-1.42 | 集体所有制工业 | 0.51-1.52 |
| 全民与集体全营工业 | 0.60-1.79 | 轻工业 | 0.37-1.12 |
| 重工业 | 0.60-1.80 | 煤炭采选业 | /-/ |
| 石油和天然气开采业 | /-/ | 黑色金属矿采选业 | 1.17-3.50 |
| 有色金属矿采选业 | 1.12-3.37 | 建筑材料及其他非金属矿采选业 | 0.97-2.90 |
| 采盐业 | 1.42-4.27 | 其他矿采选业 | 1.31-7.92 |
| 木材及竹材采运业 | 1.74-5.21 | 自来水生产和供应业 | 1.66-4.97 |
| 食品制造业 | 0.16-0.47 | 饮料制造业 | 0.51-1.53 |
| 烟草加工业 | /-/ | 饲料工业 | 0.28-0.84 |
| 纺织业 | 0.19-0.58 | 缝纫业 | 0.44-1.32 |
| 皮革、毛坯及其制造业 | 0.26-0.79 | 木材加工及竹、藤、棕、草制品业 | 0.24-0.71 |
| 家具制造业 | 0.40-1.20 | 造纸机纸制品业 | 0.40-1.20 |
| 印刷业 | 0.99-2.98 | 文教体育用品制造业 | 0.64-1.92 |
| 工艺美术品制造业 | 0.45-1.34 | 电力、蒸汽、热水生产和供应业 | 0.99-2.97 |
| 石油加工业 | 0.50-1.50 | 蓄电池制造业 | 0.95-2.84 |
| 化学工业 | 0.51-1.54 | 医药工业 | 0.99-2.97 |
| 化学纤维业 | 0.98-2.93 | 橡胶制品业 | 0.49-1.47 |
| 塑料制品业 | 0.47-1.42 | 建筑材料及其他非金属矿物制品业 | 0.79-2.36 |
| 黑色金属冶炼及压延加工业 | 0.67-2.01 | 有色金属冶炼及压延加工业 | 0.61-1.84 |
| 金属制品业 | 0.56-1.67 | 机械工业 | 0.65-1.94 |
| 通用设备制造业 | 0.83-2.48 | 通用零部件制造业 | 0.79-2.38 |
| 铸锻毛坯制造业 | 0.56-1.67 | 工业专业设备制造业 | 0.77-2.32 |
| 农、林、牧、渔业机械制造业 | 0.45-1.34 | 交通运输设备制造业 | 0.83-2.49 |
| 电器机构器材制造业 | 0.56-1.67 | 电子及通信设备制造业 | 0.53-1.59 |
| 其他工业 | 0.54-1.61 |  |  |

被评估单位属于化工行业，故分成率上限取1.54%，下限0.51%。

分成率的调整系数从技术水平、成熟程度、实施条件、经济效益、保护力度、行业地位及其他等七项参考因素对纳入本次评估范围的专利权进行评价，以此确定分成率的调整系数见下表：

专利权技术分析评分表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **评价因素** | **权重（%）** | **评分值范围** | **评分值** | **加权评分值** |
| 法律状态 | 12 | 0~100 | 55 | 6.6 |
| 保护范围 | 9 | 0~100 | 55 | 4.95 |
| 侵权判定 | 9 | 0~100 | 55 | 4.95 |
| 技术所属领域 | 5 | 0~100 | 50 | 2.5 |
| 替代技术 | 10 | 0~100 | 50 | 5 |
| 先进性 | 5 | 0~100 | 50 | 2.5 |
| 创新性 | 5 | 0~100 | 50 | 2.5 |
| 成熟度 | 10 | 0~100 | 50 | 5 |
| 应用范围 | 10 | 0~100 | 55 | 5.5 |
| 技术防御力 | 5 | 0~100 | 55 | 2.75 |
| 供求关系 | 20 | 0~100 | 50 | 10 |
| 合计 | 100 |  |  | 52.25 |

由上表可得分成率调整系数Δ=52.25%。

将m=1.54 %，n=0.51%，Δ=52.25%代入分成率计算公式，得到K=1.05%。

在科技进步和技术升级的进程中，原有技术先进性逐渐降低，因而基准日纳入本次评估范围的专利权对应的超额收益逐渐减少，即分成率逐渐减少。通过对该等专利权对应的技术先进程度、产品经济效益及市场前景、替代技术或产品发展状况等方面的综合分析，本次评估对专利权分成率考虑一定的年衰减比率。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| 收入分成率 | 1.05% | 1.05% | 1.05% | 1.05% |
| 年衰减比率 | 10% | 10% | 10% | 10% |
| 综合分成率 | 1.05% | 0.94% | 0.85% | 0.76% |

⑤确定专利权对现金流的贡献

通过上述综合分成率的估算和对企业仓储收入的预测，可以得出委估专利权的贡献 =Σ（产品年销售收入净值×年技术分成率）。

单位：万元

| **项目** | **2019年 5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 对应仓储收入 | 5,416.04 | 10,143.30 | 10,751.90 | 11,289.49 |
| 综合分成率 | 1.05% | 0.94% | 0.85% | 0.76% |
| 贡献 | 56.77 | 95.69 | 91.29 | 86.27 |

⑥折现率的确定

本次评估按风险累加法确定专利权资产折现率r：

r = 无风险报酬率+风险报酬率

（1）无风险报酬率

无风险报酬率 Rf 采用国债的到期收益率(Yield to Maturate Rate)，国债的选择标准是国债到期日距评估基准日2.5年-3.5年的国债，以其到期收益率的平均值作为平均收益率，以此平均值作为无风险报酬率 Rf。查阅同花顺并计算距评估基准日2.5年-3.5年的国债平均收益率为3.30%。

（2）风险报酬率

由于专利权价值都是通过企业市场盈利能力来反映，因此同受技术风险、市场风险、政策风险、资金风险、管理风险等因素的共同影响。

风险报酬率主要技术风险系数、市场风险系数、政策风险系数、资金风险系数及管理风险系数之和确定，各个风险系数的取值范围在6%-8%之间，而具体的数值则根据评测表求得。

①技术风险

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权重** | **考虑因素** | **序号** | **分值** | | | | | | **合计** |
| 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 |
| 0.3 | 技术转化风险 | 1 |  |  |  |  | 20 |  | 6 |
| 0.3 | 技术替代风险 | 2 |  |  |  | 40 |  |  | 12 |
| 0.2 | 技术权利风险 | 3 |  |  |  | 40 |  |  | 8 |
| 0.2 | 技术整合风险 | 4 |  |  |  |  | 20 |  | 4 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  |  |  | 30 |

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)。

技术风险=30%×8%=2.40%

②市场风险

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重 | 考虑因素 | | 分权重 | 分值 | | | | | | 合计 |
| 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 |
| 0.4 | 市场容量风险1 | | 1 |  |  |  | 40 |  |  | 16 |
| 0.6 | 市场竞争风险 | 市场现有竞争风险2 | 0.7 |  |  |  |  | 20 |  | 8 |
| 市场潜在竞争风险3 | 0.3 |  |  |  |  | 20 |  | 3.6 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 28.0 |

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，无其他厂商（0）；市场中厂商数量较少，实力无明显优势（20）；市场中厂商数量较多，但其中有几个厂商具有较明显的优势（60）；市场中厂商数量众多，且无明显优势（100）。

市场风险＝28%×8%=2.24%

③政策风险

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权重** | **考虑因素** | **序号** | **分值** | | | | | | **合计** |
| 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 |
| 0.5 | 政策导向 | 1 |  |  |  | 40 |  |  | 20 |
| 0.5 | 政策限制 | 2 |  |  |  |  | 20 |  | 10 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  |  |  | 30 |

取值说明：

a．政策导向：国家政策导向高

b．政策限制：受国家环保政策限制一般

政策风险=30%×8%=2.4%

④管理风险

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权重** | **考虑因素** | **序号** | **分值** | | | | | | **合计** |
| 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 |
| 0.4 | 销售服务风险1 | 1 |  |  |  |  | 20 |  | 8 |
| 0.3 | 质量管理风险2 | 2 |  |  |  |  |  | 0 | 0 |
| 0.3 | 技术开发风险3 | 3 |  |  |  | 40 |  |  | 12 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  |  |  | 20 |

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)管理风险=20%×8%=1.6%

⑤资金风险

| **权重** | **考虑因素** | **序号** | **分值** | | | | | | **合计** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 100 | 80 | 60 | 40 | 20 | 0 |
| 0.5 | 融资风险1 | 1 |  |  |  | 40 |  |  | 20 |
| 0.5 | 流动资金风险2 | 2 |  |  |  | 40 |  |  | 20 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  |  |  | 40 |

取值说明：

a．融资风险。项目的投资额低（0）；项目的投资额中等（40）；项目的投资额高（100）。

b．流动资金风险。项目的流动资金低（0）；项目的流动资金中等（40）；项目的流动资金高（100）。

资金风险＝40%×8%=3.2%

无形资产折现率=15.14%

该折现率为税前折现率。

⑦专利权评估值的确定

单位：万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| 对应仓储收入 | 5,416.04 | 10,143.30 | 10,751.90 | 11,289.49 |
| 综合分成率 | 1.05% | 0.94% | 0.85% | 0.76% |
| 贡献 | 56.77 | 95.69 | 91.29 | 86.27 |
| 折现系数 | 0.9541 | 0.8483 | 0.7368 | 0.6399 |
| 专利权贡献现值和 | 54.16 | 81.18 | 67.26 | 55.20 |
| **专利评估值** | 257.80 | | | |

## （七）递延所得税资产评估说明

评估基准日，被评估单位递延所得税资产账面价值为 1,207,772.36 元，递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为企业应收款项坏账准备计提数时，计算得出因暂时影响企业应纳所得税额而形成可抵扣未来期间的所得税金额。本次评估中，对于应收款项以账龄分析法以及个别认定法确认评估值，截至评估基准日，根据账龄分析法以及个别认定法确定的风险损失额，与坏账准备在数值上一致，故该部分递延所得税资产以账面值确认评估值；对于递延收益-政府补助形成递延所得税，由于递延收益具体为政府补助，由于补助的项目目前均在执行中，该部分递延收益有收回的可能，因此该部分递延所得税资产按照账面值确认评估值；对于未取得发票的利息支出形成的递延所得税资产，因暂时影响企业应纳所得税额，形成可抵扣未来期间的所得税金额，因此预提的利息支出形成的递延所得税资产以账面值确定评估值。

经评估，递延所得税资产评估值为1,207,738.97元。

1. 长期待摊费用评估说明

长期待摊费用账面价值为 1,592,946.41 元，包括土壤检测费、库区管道保温工程、储罐保温修复工程、安全现状评价费、罐区项目设计复合设计费、编制环评品种变更报告书及技术服务费等，评估人员了解形成原因并查阅有关合同和付款记录，对于设备保温工程、品种变更评价与报告服务费以及罐区项目复合设计费已在设备资产评估中考虑，因此本次评估为0元；对于其他费用，按尚存资产和权利的价值确定评估值。

经评估，长期待摊费用的评估值为 811,636.23 元。

（九）其他非流动资产评估说明

其他非流动资产账面价值 5,000,000.00 元，为预付泰州市临江港口开发有限公司的土地款，评估人员查阅以上款项的相关凭证及合同，对预付款的真实性进行了核实，以核实后账面值 5,000,000.00 元确定评估值。

三、流动负债评估说明

评估范围涉及的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，评估基准日账面价值 181,067,220.55 元。对以上负债，本次以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。具体清查确认的方法如下：

## （一）短期借款

短期借款账面值 57,500,000.00 元，为江苏海企化工仓储股份有限公司在生产经营过程中，为弥补流动资金的不足而向招商银行股份有限公司泰州分行及江苏泰州农村商业银行股份有限公司借入的一年内偿还的信用借款及担保借款，具体如下：

| **序号** | **放贷银行名称** | **金额** | **贷款期限** | **贷款利率** | **利息结算方式** | **贷款方式** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 招商银行股份有限公司泰州分行 | 5,000,000.00 | 2019.4.24-2019.10.8 | 5.40% | 按月结息 | 信用借款 |
| 2 | 江苏泰州农村商业银行股份有限公司 | 52,500,000.00 | 2019.1.4-2020.1.3 | 6.00% | 按月结息 | 担保借款 |

评估人员对企业的短期借款逐笔核对和向企业相关人员询问，核对借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，并能及时按月结息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。对短期借款以核实后的账面值 57,500,000.00元确认评估值。

## （二）应付账款

应付账款账面价值 4,892,928.70 元，主要为应付材料款及应付设备工程款。

评估人员查阅了明细账和主要购货单位的采购合同，并对大额应付款项进行了函证，在确认各款项涉及的交易行为真实、有效，金额核算无误的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为4,892,928.70 元。

1. 预收账款

基准日清查核实后应账面值 1,419,374.00 元，为预收的仓储费。我们以审定后的金额为基础，对各项预收账款进行核实，并对大额应付款项进行了函证，在确认各款项涉及的交易行为真实、有效，金额核算无误的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

预收账款评估值为 1,419,374.00 元。

## （四）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 1,518,766.54 元。主要为按规定计提的应付职工工资及工会经费。评估人员查阅了各项计提费用的有关政策，并查阅了相关账簿和凭证，在确认各项计提费用符合规定、金额无误的基础上，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,518,766.54 元。

## （五）应交税费

应交税费账面值 417,815.74 元，主要为江苏海企化工仓储股份有限公司应交的个人所得税和其他税种。评估人员查阅了应交税费明细账，抽查了被评估单位的完税凭证，纳税申报表等财务资料，确认税金计算正确，应交税费以核实后的账面值作为评估值。

应交税费评估值为417,815.74 元。

## （六）其他应付款

其他应付款账面值 115,318,335.57 元。主要为被评估单位应付的关联方的借款、利息以及应付股东的股利及股利利息。评估人员查阅了相关单据、借款合同、协议、发放股利的股东会决议及会计凭证，确认各款项真实存在、金额无误，且未发现无需支付的款项的有关证据，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款评估值为115,318,335.57 元。

四、非流动负债评估说明

评估范围涉及的非流动负债主要为其他非流动负债，评估基准日其他非流动负债账面价值为1,010,000.00 元，为省级重点研发专项资金、企业知识产权战略推进计划的政府补助款，评估人员对该笔款项进行核对、查阅相关凭证并向企业相关人员询问，

由于补助的项目目前均在执行中，该部分递延收益有收回的可能，因此递延收益按照账面值确认评估值。

# 第五部分 收益法评估说明

一、收益法评估对象

本次评估对象为海企仓储在评估基准日2019年4月30日的股东全部权益价值。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理。

根据《资产评估执业准则----企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

1. 收益法的应用前提。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

1、企业未来收益进行合理预测；

2、企业未来收益风险程度相对应的收益率可以合理估算；

（三） 收益法选择的理由和依据。

本次评估采用收益法，我们认为可以对企业未来收益进行合理预测，企业未来收益风险程度相对应的收益率可以合理估算，具备收益法预测的前提条件，所以本次评估选用收益法。

三、预测的假设条件

收益预测是企业价值评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的。一般包括：

（一）一般假设

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

2．公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3．持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

6.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收 费用等评估基准日后不发生重大变化；

7.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

9.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设企业的经营性收入、支出为平均流入和流出的；

4.假设被评估单位目前的经营模式未来可以继续保持，评估基准日后经营状况不发生重大变化；

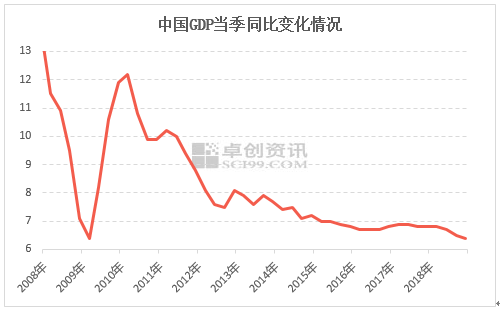
5.假设委托人（被评估单位）提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

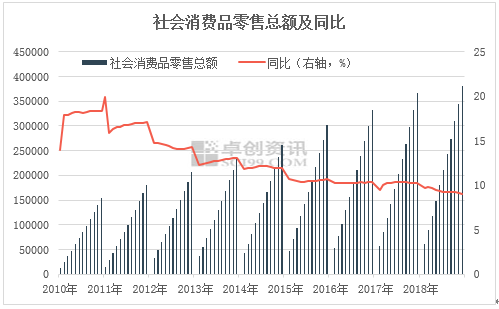
四、宏观经济环境分析、企业经营、资产、财务分析

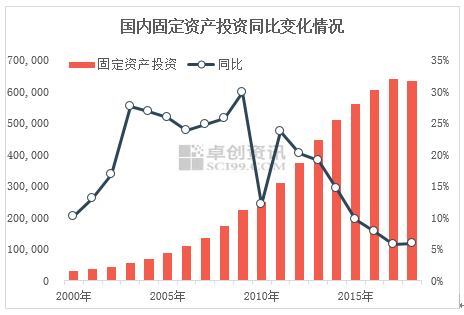
（一）国内宏观经济分析

1）国内经济分析

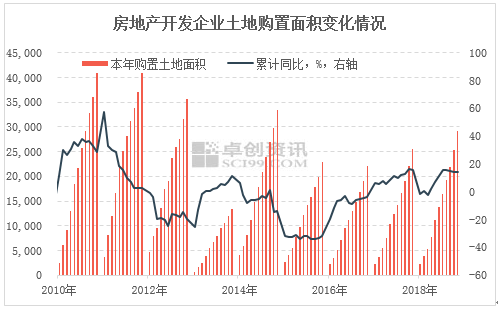
2018年宏观经济增长基本稳定，经济运行仍处在合理运行区间。2018年，我国国内生产总值为900309亿元，按可比价格计算，同比增长6.6%。尽管经济运行仍处在合理区间，但下行表现较为明显。四季度国内生产总值为253599亿元，同比增长6.4%。



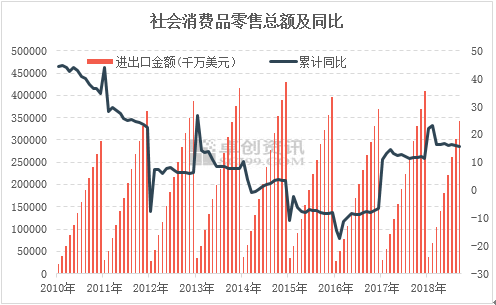
从需求角度来看，消费对经济的动作用进一步增强，需求结构不断改善。在社会消费品零售中，消费升级类商品保持较快增长。消费升级类商品较快增长，全年限额以上单位化妆品类、家用电器和音像器材类、通讯器材类商品零售额增速分别比限额以上社会消费品零售额增速高3.9、3.2和1.4个百分点；从实物消费来看，升级类的一些商品消费仍然保持较快增长，比如化妆品、智能家电保持了比较快的增速。汽车销售增速有所放缓，2018年汽车销量为2808.06万辆，同比下降2.76%，为28年来首度出现下滑。

从投资角度看，面对固定资产投资增速总体放缓的形势，一系列稳定投资的政策措施，对稳定投资发挥了积极作用。2018年1-12月，全国固定资产投资（不含农户）635636亿元，比上年增长5.9%，增速与1-11月份持平，比上年同期回落1.3个百分点。从结构来看，制造业投资增速在加快，房地产投资增长速度略有放缓，但还保持在10%左右的较快增长。基础设施投资增长3.8%，进一步回升；民间投资方面，由于房地产市场向好的趋势，民间投资增速保持较快增长状态，房地产投资累计增长速度为9.5%。

基建投资方面，增速下滑较为明显。基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长3.8%，比上年回落15.2个百分点。其中，水利管理业投资下降4.9%；公共设施管理业投资增长2.5%；道路运输业投资增长8.2%，增速回落0.3个百分点；铁路运输业投资下降5.1%，降幅扩大0.6个百分点。



出口角度看，目前我国在对外贸易领域面临诸多风险和挑战，中美贸易争端将对中国出口市场造成较大影响。据海关统计，2018年全年货物进出口总额305050亿元，比上年增长9.7%；贸易总量首次超过30万亿元，创历史新高；数量增长，结构优化，进出口稳中向好的目标较好实现。其中，出口164177亿元，增长7.1%；进口140874亿元，增长12.9%，进口对数据总体贡献较多，中美贸易争端问题尽管是对情绪造成一定困扰，对2018年出口市场产生一定影响。



从国际市场来看，全球经济基本处于良好状态，消费者和商业信心指数等经济指标表现强劲，即使出现针锋相对的贸易战也不大可能使全球经济发生逆转。虽然许多国家已经经历了一轮较长的经济增长，但全球经济还将继续保持增长，短期内世界经济衰退风险较低，全球经济向好态势至少可以维持半年。不过，目前全球贸易存在的不确定性可能导致全球经济减速，如果当前贸易谈判失控导致关税和配额上升，或将引发工商业减少投资或停止招聘新员工，从而对全球经济产生消极影响。

（二）行业分析

（1）海企仓储所在行业

海企仓储属于化工仓储物流行业，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。

（2）化工仓储物流行业概况

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。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。根据中物联危化品物流分会2017-2018年度中国化工物流行业百强名单，按照各个领域的指标特色进行了分类，包括道路运输、综合，水运和仓储几个方面，根据化工百强评选的数据来看，实际上行业分散非常明显，行业整体的规模非常小，百强企业总体营业额是538亿，平均下来每家企业也就是5亿多，包括大的央企做了数据支撑。

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）行业的周期性和区域性

1、周期性

化工仓储行业的上游行业是化学工业品制造行业，下游行业对应的终端产品包括汽车、建材、服装、染料、橡胶助剂和 医药等，覆盖国民经济的众多领域，与国内宏观经济形势息息相关。因此，化工仓储行业具有一定的周期性。

2、区域性。

受到经济发展不平衡的影响，化工物流行业发展呈现区域性差异。目前，区域物流主要集中在长江经济带、京津冀地区、丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路。此外，“一带一路”主要涉及陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、重庆、四川、云南、广西等 9 个西部地区，将率先影响西北经济区和西南经济区的交通运输业的发展。长江经济带建设交通走廊，启动检验检疫一体化、启动港口区域合作、建立长三角集装箱物流配载网等。

（4）化工仓储行业目前容量和发展趋势

2018年底，中物联危化品物流分会预计整个化工物流市场规模是1.4万亿，在这个过程中我国化工物流道路运输大概能完成12亿吨的运输量，水运大概是3亿吨以上，铁路比去年有增长，大概1.26亿吨。随着发展，下一步的道路运输会受到一定的冲击，铁路和水运方面会进一步增强。

目前我国已建成的国家级、省级大型化工园区达 200 多个。化工物流虽然近年来发展迅速，仓储建设不断增加，但是资质健全、提供规范服务的综合物流服务商数量和物流设施总量供给依旧不能满足于行业发展的需要。

根据前瞻产业研究院不完全统计，2017-2018年度中国化工物流行业百强企业中，恒阳物流和宏川智慧储罐容量超过100万立方米，华润化工、太平洋化工、张家港保税区长江国际港务等化工物流企业储罐容量超过90万立方米。化工物流行业是现代物流产业的重要细分领域之一，其发展与化工行业紧密相关。根据工信部发布的《石化和化学工业发展规划（2016-2020年）》：“十三五”期间，在稳步推进新型城镇化和消费升级等因素的拉动下，石化化工产品市场需求仍将保持较快增长。2015年我国城镇化率约为56%，预计到2020年将超过60%，超过5000万人将从农村走向城市，新型城镇化和消费升级将极大地拉动基础设施和配套建设投资，促进能源、建材、家电、食品、服装、车辆及日用品的需求增加，进而拉动石化化工产品需求持续增长。同时，2020年我国将全面建成小康社会，居民人均收入将比2010年翻一番，社会整体消费能力将增长120%以上，居民消费习惯也将从“温饱型”向“发展型”转变，对绿色、安全、高性价比的高端石化化工产品的需求增速将超过传统产业。

（三）企业自身分析

（1）主要业务情况

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。目前，海企仓储已经建成70个储罐，不锈钢储罐20个，碳钢储罐50个。总罐容量为30万立方米。每罐可实现一罐三品。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积（m³）  材质 数量（个） | 1500 | 2000 | 2700 | 2900 | 3000 | 3100 | 3800 | 4000 | 4400 | 5100 | 5300 | 5500 | 6000 | 6700 | 14500 |
|
|
| 碳钢储罐 | 2 | 4 | 1 | 1 | 3 | 4 | 1 | 6 | 2 | 6 | 6 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| 不锈钢罐 | 2 | 4 | - | - | 4 | 4 | - | 2 | 2 | - | - | - | - | 2 | - |
| 保温储罐 | 3 | 4 | - | - | 4 | 6 | 1 | 5 | 2 | - | - | 3 | 1 | 2 | 2 |
| 保冷储罐 | 0 | 2 | - | - | 2 |  | - | 2 | - | - | - | - | - | 2 | - |

（4）公司优势、劣势

1、公司优势

拥有深水码头，地理条件优越，可以实现水陆多种运输之间的转换。

2、公司劣势

①基础建设投入大，前期需要大量的资金投入，债务比例较高。

②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，存在较大的不确性。

（5）海企仓储财务状况分析

财务指标分析

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **一、偿债能力分析** |  |  |
| **项 目** | **基准日前两年** | **基准日前一年** |
| 期末流动比率 | 0.27 | 0.22 |
| 期末速动比率 | 0.26 | 0.22 |
| 期末资产负债率 | 50.0% | 47.2% |
| 已获利息倍数 | 2.20 | 2.85 |
|  |  |  |
| **二、资金管理能力分析** |  |  |
| **项 目** | **基准日前两年** | **基准日前一年** |
| 应收帐款周转率 | 10.34 | 9.59 |
| 存货周转率 | 47.44 | 45.90 |
| 流动资产周转率 | 2.30 | 1.95 |
| 总资产周转率 | 0.18 | 0.19 |
|  |  |  |
| **三、盈利性分析** |  |  |
| **项 目** | **基准日前两年** | **基准日前一年** |
| 销售利润率 | 16.45% | 18.12% |
| 净资产收益率 | 6.02% | 6.82% |
| 资产净利率 | 2.90% | 3.51% |
| 总资产报酬率 | 6.72% | 7.66% |
| 主营业务利润率 | 20.10% | 24.11% |
|  |  |  |
| **四、经营增长情况** |  |  |
| **项 目** | **基准日前两年** | **基准日前一年** |
| 营业收入增长率 | 27.1% | 6.8% |
| 总资产增长率 | -1.37% | -3.94% |
| 所有者权益增长率 | 6.20% | 1.60% |

评估基准日海企仓储的流动比率和速动比率较低，主要原因是企业投入主要为长期性资产的建设，短期流动资产较少，符合行业特征，企业靠借款来建设储罐，整体资产负债率较高，但是借款大部分来自股东借款，短期内并没有偿债压力。

资金管理上，主要是应收账款，目前企业规模扩大，为了吸引更多客户，信用政策有所放宽。

海企仓储盈利能力较强，销售净利润水平超越一般同行业，成本中60%-70%为非付现的折旧费，实际经营现金流较好。

从发展能力看，2017年较2018年收入增长较多，主要是因为增加了储罐数量，仓储能力有所增加。另外，仓储能力的增加也使企业发展能力获得了较大的提升，总体来看，企业发展能力较强。

五、评估计算及分析过程

（一）收益模型的选取

1、概述

根据《资产评估执业准则----企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估企业的人力资源、技术水平、资本结构、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算经营性资产的价值，再加上企业对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估采用现金流折现法中的企业现金流模型。

公式如下：

股东全部权益可回收价值＝企业价值－付息债务价值

企业价值＝经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营性资产价值+溢余资产价值-非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券等。

其中，企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为：

其中：P ——评估基准日的企业经营性资产价值

Fi——企业未来第i年预期自由现金流量

Fn——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

t ——收益期计算年

n ——预测期

（二）收益年限的确定

1、预测期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

根据海企仓储目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在2024年进入稳定期，故预测期确定为2019年5月1日-2024年12月共5年一期。

2、收益期的确定

被评估单位营业执照核准的营业期限为永久，且企业业务稳定，经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，故收益期按永续确定，即本次确定明确的预测期限为5年一期，即预测到2024年12月，2025年之后永续。

3、收益口径的预测

海企仓储合并报表范围内有长期股权投资一家江苏海企港务有限公司，持股比例100%，营业地点与海企仓储相同，主要从事化工装卸，为海企仓储的仓储服务的配套收入，收入较小，收入开票对象基本为母公司海企仓储，故本次预测采用合并收益口径预测，合并范围为海企仓储及子公司海企港务。

近三年一期财务报表如下：

**合并资产负债表**

金额单位：人民币万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **基准日前三年** | **基准日前两年** | **基准日前一年** | **基准日** |
|  | **2016** | **2017** | **2018** | **2019年4月30** |
| **一、流动资产** |  |  |  |  |
| 货币资金 | 1,402.03 | 2,142.21 | 892.97 | 1,333.22 |
| 应收票据 | 637.85 | 1,121.83 | 845.80 | 563.04 |
| 应收账款 | 582.28 | 1,038.00 | 829.10 | 1,235.71 |
| 预付款项 | 54.63 | 41.05 | 176.29 | 53.11 |
| 其他应收款 | 75.41 | 23.65 | 46.39 | 34.95 |
| 存货 | 71.22 | 87.69 | 66.14 | 63.53 |
| 其他流动资产 |  | 9.28 | 1,847.42 | 416.51 |
|  |  |  |  |  |
| **流动资产合计** | 2,823.42 | 4,463.71 | 4,704.11 | 3,700.07 |
| **二、非流动资产** |  |  |  |  |
| 4.长期股权投资 | 14.56 | 14.80 | 14.72 | 14.64 |
| 固定资产净值 | 42,096.99 | 39,878.24 | 37,422.74 | 36,837.08 |
| 8.在建工程 | 93.49 | 97.87 | 437.29 | 826.54 |
| 12.无形资产 | 2,187.33 | 2,135.59 | 2,085.11 | 2,067.71 |
| 15.长期待摊费用合计 | 90.20 | 59.87 | 134.56 | 186.62 |
| 16.递延所得税资产 | 26.09 | 37.69 | 36.21 | 216.50 |
| 17.其他非流动资产 | 528.28 | 518.61 | 510.00 | 500.00 |
| **非流动资产合计** | 45,036.94 | 42,742.67 | 40,640.63 | 40,649.09 |
| **三、资产总计** | 47,860.36 | 47,206.38 | 45,344.74 | 44,349.16 |
| **四、流动负债** |  |  |  |  |
| 短期借款 |  |  | 630.00 | 5,750.00 |
| 应付账款 | 571.54 | 500.61 | 473.24 | 506.28 |
| 预收款项 | 5.42 | 7.22 | 108.14 | 142.06 |
| 应付职工薪酬 | 78.53 | 190.80 | 147.82 | 151.88 |
| 应交税费 | -89.23 | 108.04 | 213.84 | 59.08 |
| 应付利息 | 40.30 | 38.93 | 10.53 | 815.55 |
| 应付股利 | 2,227.03 | 2,227.03 | 3,084.83 | 3,084.83 |
| 其他应付款 | 9,099.78 | 9,647.90 | 9,661.98 | 8,193.83 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3856.97 | 3,842.11 | 6,950.00 |  |
|  |  |  |  |  |
| **流动负债合计** | 15,790.34 | 16,562.64 | 21,280.38 | 18,703.51 |
| **五、非流动负债** |  |  |  |  |
| 长期借款 | 9,778.96 | 6,950.00 |  |  |
| 递延收益 | 83.33 | 109.00 | 103.00 | 101.00 |
| **非流动负债合计** | 9,862.29 | 7,059.00 | 103.00 | 101.00 |
| **六、负债合计** | 25,652.63 | 23,621.64 | 21,383.38 | 18,804.51 |
| **七、股东权益** |  |  |  |  |
| 实收资本（或股本） | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 资本公积 | 1,626.45 | 1,626.45 | 1,626.45 | 1,626.45 |
| 减：库存股 |  |  |  |  |
| 盈余公积 | 498.14 | 630.99 | 780.73 | 935.19 |
| 未分配利润 | 81.88 | 1,327.31 | 1,554.17 | 2,976.88 |
| 其他 | 1.27 | - | - | 6.13 |
| **股东权益合计** | 22,207.74 | 23,584.75 | 23,961.35 | 25,544.65 |

**合并利润表**

金额单位：人民币万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | **基准日前三年** | **基准日前两年** | **基准日前一年** | **基准日** |
|  | **2016年** | **2017年** | **2018年** | **2019年1-4月** |
| **一、营业收入** | 6,593.54 | 8,379.06 | 8,951.00 | 4,092.90 |
| 主营业务收入 | 6,593.54 | 8,379.06 | 8,951.00 | 4,092.90 |
| 其他业务收入 |  |  |  |  |
| **减：（一）营业成本** | **3,499.82** | **3,769.33** | **3,530.23** | **1,245.41** |
| 主营业务成本 | 3,499.82 | 3,769.33 | 3,530.23 | 1,245.41 |
| 其他业务成本 |  |  |  |  |
| **（二）营业税金及附加** | 45.45 | 94.23 | 129.63 | 34.55 |
| **（三）营业费用** | 169.55 | 201.36 | 223.92 | 73.37 |
| **（四）管理费用** | 1,619.48 | 1,598.27 | 1,685.41 | 636.69 |
| **（五）财务费用** | 1,312.12 | 1,011.31 | 1,223.77 | 664.36 |
| **（六）资产减值损失** | -1.41 | 20.71 | 0.08 | 6.43 |
| **加：（七）公允价值变动收益** |  |  |  |  |
| **（八）投资收益等** | 0.49 | 0.24 | -0.08 | 45.36 |
| **二、营业利润** | **-50.98** | **1,684.09** | **2,157.88** | **1,477.43** |
| **加：（一）补贴收入** |  |  |  |  |
| **（二）营业外收入** | 281.78 | 96.60 | 174.74 | 18.42 |
| **减：营业外支出** | 154.52 | 37.54 | 29.80 | 19.80 |
| **三、利润总额** | **76.28** | **1,743.15** | **2,302.82** | **1,476.05** |
| 减：所得税费用 | -5.95 | 364.86 | 680.79 | -101.13 |
| **四、净利润** | 82.23 | 1,378.29 | 1,622.03 | 1,577.17 |

上述2016、2017财务数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的天衡审字（2017）00346号、天衡审字（2018）00103号无保留意见审计报告，2018年度及基准日财务数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的（天衡审字（2019）02296号）无保留意见审计报告。

（三）未来收益的确定

（1）收入的预测。

海企仓储的仓储形式主要有两种，一种是包罐，一种是临租，2017年及2018年收入增长率分别为27%、7%，2017年收入存在较大增长的原因主要是增加了储罐数量，提高了仓储能力，但是目前，海企仓储的储存量已经达到满负荷的70%左右，预计2019年保持小幅增长，2019年化工行业将保持10%以上的复合增长，因此预测海企仓储2019年仓储装卸收入增长率为10%，未来年度随着负荷率进一步提升，收入将进一步放缓，预测如下。

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **收入** | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** | **永续期** |
| 增长率 | 10% | 8% | 6% | 5% | 4% | 3% |  |
| 仓储费 | 5,416.04 | 10,143.30 | 10,751.90 | 11,289.49 | 11,741.07 | 12,093.30 | 12,093.30 |
| 其他收入（委托管理费） | 332.89 | 485.88 | 515.04 | 540.79 | 562.42 | 579.29 | 579.29 |
| 合计 | 5,748.94 | 10,629.18 | 11,266.93 | 11,830.28 | 12,303.49 | 12,672.60 | 12,672.60 |

（2）成本预测

企业的历史年度的主营业务成本如下：

金额单位：人民币万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **内容** | **预测第一期** | **预测第一年** | **预测第二年** | **预测第三年** |
|  | **2016年** | **2017年** | **2018年** | **2019年1-4月** |
| 工资 | 250.61 | 486.98 | 346.36 | 117.98 |
| 社会保险费用 | 39.12 | 51.95 | 52.67 | 13.97 |
| 住房公积金 | 8.84 | 10.38 | 9.65 | 2.55 |
| 福利费 | 37.86 | 33.37 | 34.01 | 13.94 |
| 办公费 | 4.18 | 10.23 | 2.99 | 2.33 |
| 汽油费 | 0.83 | 5.80 | 8.19 | 0.40 |
| 日常修理费 | 0.01 | 5.10 | 2.63 | 0.03 |
| 低值易耗品 | 31.77 | 49.25 | 17.43 | 1.46 |
| 差旅费 | 1.66 | 2.29 | 2.79 | 0.05 |
| 租赁费 | 0.21 | - | - | - |
| 折旧费 | 2,570.16 | 2,531.66 | 2,467.87 | 848.14 |
| 业务招待费 | 3.78 | 12.25 | 12.21 | 4.40 |
| 会务费 | 1.50 | - | - | - |
| 设备维修 | 3.07 | 0.20 | 0.19 | - |
| 车辆费用 | 19.64 | 0.06 | 3.96 | 0.24 |
| 运输费 | 13.30 | 7.58 | 13.41 | 4.25 |
| 水电费 | 0.15 | 1.82 | 0.27 | - |
| 邮电费 | 183.76 | 212.19 | 188.85 | 102.26 |
| 环保支出费 | 4.68 | 3.67 | - | - |
| 聘请中介机构费 | 0.21 | 0.09 | 0.24 | 0.10 |
| 储罐制冷/制热费用 | 9.48 | 16.00 | 15.75 | 0.70 |
| 安全生产费 | 25.33 | 34.76 | 34.87 | 13.29 |
| 其他 | 35.78 | 97.45 | 106.95 | 51.75 |
| **总成本合计** | **3,499.82** | **3,769.33** | **3,530.23** | **1,245.41** |

海企仓储的营业成本包括人工成本、设备的折旧以及仓储管理以及装卸过程中发生的各项费用等。海企仓储属于资本密集型企业，其主要成本为设备折旧支出以及人员工资支出，其中设备折旧支出占总成本一半以上，未来年度对折旧费根据企业会计政策预测，人员工资根据人员数量和年均收入预测，其余成本，按照与收入的一定比例预测，预测如下：

金额单位：人民币万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **内容** | **预测第一期** | **预测第一年** | **预测第二年** | **预测第三年** | **预测第四年** | **预测第五年** | **永续期** |
|  | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** |  |
| 工资 | 219.31 | 378.73 | 429.07 | 459.11 | 491.25 | 491.25 | 491.25 |
| 社会保险费用 | 37.33 | 57.59 | 65.25 | 69.82 | 74.70 | 74.70 | 74.70 |
| 住房公积金 | 6.85 | 10.55 | 11.95 | 12.79 | 13.68 | 13.68 | 13.68 |
| 福利费 | 19.17 | 37.18 | 42.13 | 45.08 | 48.23 | 48.23 | 48.23 |
| 办公费 | 2.67 | 5.00 | 5.25 | 5.51 | 5.79 | 6.08 | 6.08 |
| 汽油费 | 5.29 | 6.14 | 6.51 | 6.83 | 7.11 | 7.32 | 7.32 |
| 日常修理费 | 2.94 | 3.20 | 3.39 | 3.56 | 3.71 | 3.82 | 3.82 |
| 低值易耗品 | 40.02 | 44.80 | 47.49 | 49.86 | 51.85 | 53.41 | 53.41 |
| 差旅费 | 2.70 | 2.96 | 3.14 | 3.30 | 3.43 | 3.53 | 3.53 |
| 折旧费 | 1,684.02 | 2,589.77 | 2,501.69 | 2,489.29 | 2,298.66 | 2,259.43 | 2,113.58 |
| 业务招待费 | 6.75 | 12.04 | 12.77 | 13.41 | 13.94 | 14.36 | 14.36 |
| 会务费 | 1.67 | 1.81 | 1.92 | 2.01 | 2.09 | 2.16 | 2.16 |
| 设备维修 | 11.01 | 12.15 | 12.88 | 13.52 | 14.06 | 14.48 | 14.48 |
| 车辆费用 | 10.25 | 15.67 | 16.61 | 17.44 | 18.13 | 18.68 | 18.68 |
| 运输费 | 0.89 | 0.96 | 1.01 | 1.07 | 1.11 | 1.14 | 1.14 |
| 水电费 | 141.46 | 263.22 | 279.01 | 292.96 | 304.68 | 313.82 | 313.82 |
| 邮电费 | 0.13 | 0.25 | 0.26 | 0.28 | 0.29 | 0.30 | 0.30 |
| 环保支出费 | 16.05 | 18.09 | 19.18 | 20.14 | 20.94 | 21.57 | 21.57 |
| 中介机构费 | 21.71 | 35.00 | 35.00 | 35.00 | 35.00 | 35.00 | 35.00 |
| 制冷/制热费用 | 66.35 | 127.55 | 135.20 | 141.96 | 147.64 | 152.07 | 152.07 |
| 安全生产费 | 149.16 | 222.92 | 236.30 | 248.11 | 258.04 | 265.78 | 265.78 |
| 其他 | 24.38 | 37.48 | 39.73 | 41.72 | 43.39 | 44.69 | 44.69 |
| **总成本合计** | **2,470.10** | **3,883.06** | **3,905.73** | **3,972.76** | **3,857.72** | **3,845.49** | **3,699.64** |

（3）税金及附加的预测

海企仓储城建税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，我们结合企业的税收政策，预测税金预测如下: 单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** | **永续期** |
| **房产税** | 7.23 | 9.66 | 9.66 | 9.66 | 9.66 | 9.66 | 9.66 |
| **土地使用税** | 34.41 | 45.88 | 45.88 | 45.88 | 45.88 | 45.88 | 45.88 |
| **印花税** | 27.27 | 50.41 | 53.44 | 56.11 | 58.35 | 60.10 | 60.10 |
| **城市维护建设税** |
| **教育费附加** |
| **环境保护税** | 7.53 | 10.06 | 10.06 | 10.06 | 10.06 | 10.06 | 10.06 |
| **税金及附加** | 76.44 | 116.01 | 119.04 | 121.71 | 123.95 | 125.70 | 125.70 |

（4）营业费用的预测。

历史年度营业费用如下

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2016年** | **2017年** | **2018年** | **2019年1-4月** |
| **营业（销售）费用** |  |  |  |  |
| 招待费 | 42.41 | 70.86 | 46.79 | 18.34 |
| 职工薪酬 | 77.66 | 81.42 | 131.10 | 37.53 |
| 会务费 | 3.78 | 2.01 | 2.41 | 0.33 |
| 差旅费 | 17.72 | 18.27 | 22.23 | 3.08 |
| 办公费 | 9.13 | 1.82 | 1.27 | 0.31 |
| 车辆费 | 13.77 | 22.95 | 16.81 | 3.07 |
| 通讯费 | 2.90 | 2.44 | 1.43 | 0.31 |
| 其他 | 2.19 | 1.59 | 1.87 | 10.40 |

销售费用主要包括工资等，根据企业历史年度的平均发生额，并考虑未来年度的经营情况适当调整预测。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** | **永续期** |
| **营业（销售）费用** |  |  |  |  |  |  |  |
| 招待费 | 47.65 | 71.27 | 75.55 | 79.33 | 82.50 | 84.97 | 84.97 |
| 职工薪酬 | 102.75 | 200.13 | 214.14 | 229.13 | 245.17 | 245.17 | 245.17 |
| 会务费 | 3.22 | 3.84 | 4.07 | 4.27 | 4.44 | 4.57 | 4.57 |
| 差旅费 | 21.04 | 26.05 | 27.61 | 28.99 | 30.15 | 31.05 | 31.05 |
| 办公费 | 5.41 | 6.18 | 6.55 | 6.88 | 7.15 | 7.37 | 7.37 |
| 车辆费 | 18.93 | 23.76 | 25.18 | 26.44 | 27.50 | 28.32 | 28.32 |
| 通讯费 | 2.61 | 3.16 | 3.35 | 3.51 | 3.65 | 3.76 | 3.76 |
| **合计** | 201.61 | 334.38 | 356.44 | 378.54 | 400.56 | 405.22 | 405.22 |

（5）管理费用的预测。

历史年度管理费用如下

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2016年** | **2017年** | **2018年** | **2019年1-4月** |
| **固定部分** |  |  |  |  |
| 折旧摊销 | 138.64 | 139.73 | 138.27 | 44.78 |
| **固定部分合计** | **138.64** | **139.73** | **138.27** | **44.78** |
| **可变部分** |  |  |  |  |
| 职工薪酬 | 618.18 | 611.83 | 613.43 | 291.65 |
| 保险费 | 35.35 | 1.51 | 23.13 | - |
| 办公费 | 33.34 | 15.26 | 11.46 | 2.85 |
| 招待费 | 40.24 | 28.61 | 21.75 | 6.57 |
| 税费 | 46.93 | - | - | - |
| 中介机构费 | 37.57 | 39.36 | 29.28 | 16.34 |
| 车辆费用 | 46.32 | 47.44 | 33.15 | 7.36 |
| 差旅费 | 10.73 | 9.55 | 11.30 | 3.22 |
| 修理费 | 0.93 | 1.49 | 1.77 | 0.48 |
| 低值易耗 | 7.37 | - | 0.42 | 0.30 |
| 会务费 | 5.37 | 1.72 | 0.21 | 0.34 |
| 邮电费 | 8.65 | 3.97 | 3.09 | 1.23 |
| 研发费用 | 575.70 | 694.98 | 714.21 | 245.11 |
| 其他 | 14.16 | 2.84 | 83.96 | 8.80 |
| **可变部分合计** | **1,480.84** | **1,458.56** | **1,547.16** | **584.25** |
| **管理费用合计** | **1,619.48** | **1,598.29** | **1,685.43** | **629.03** |

管理费用主要包括人员工资、折旧、无形资产摊销、研发费用等。

职工薪酬按照职工人数及工资水平，并考虑未来用工需求及工资增长预测。

固定资产折旧根据企业的固定资产总额和折旧政策进行测算。

其他费用，根据企业历史年度的平均发生额，并考虑未来年度的经营情况适当调整预测。

根据上述思路与方法，预测的未来年份具体管理费用详见收益法预测表。

金额单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** | **永续期** |
| **固定部分** |  |  |  |  |  |  |  |
| 折旧摊销 | 101.18 | 141.79 | 134.10 | 104.89 | 69.15 | 78.34 | 92.83 |
| **固定部分合计** | **101.18** | **141.79** | **134.10** | **104.89** | **69.15** | **78.34** | **92.83** |
| **可变部分** |  |  |  |  |  |  |  |
| 职工薪酬 | 331.90 | 784.25 | 964.40 | 1,031.90 | 1,104.14 | 1,104.14 | 1,104.14 |
| 保险费 | 26.66 | 28.79 | 30.52 | 32.04 | 33.32 | 34.32 | 34.32 |
| 办公费 | 23.91 | 28.90 | 30.64 | 32.17 | 33.46 | 34.46 | 34.46 |
| 招待费 | 32.62 | 42.33 | 44.87 | 47.11 | 49.00 | 50.47 | 50.47 |
| 税费 | 23.35 | 25.22 | 26.73 | 28.07 | 29.19 | 30.07 | 30.07 |
| 中介机构费 | 28.49 | 48.42 | 51.33 | 53.89 | 56.05 | 57.73 | 57.73 |
| 车辆费用 | 46.41 | 58.07 | 61.56 | 64.63 | 67.22 | 69.24 | 69.24 |
| 差旅费 | 10.00 | 14.28 | 15.13 | 15.89 | 16.53 | 17.02 | 17.02 |
| 修理费 | 1.21 | 1.83 | 1.94 | 2.04 | 2.12 | 2.18 | 2.18 |
| 低值易耗 | 3.52 | 4.13 | 4.37 | 4.59 | 4.78 | 4.92 | 4.92 |
| 会务费 | 3.08 | 3.70 | 3.92 | 4.11 | 4.28 | 4.41 | 4.41 |
| 邮电费 | 5.76 | 7.55 | 8.00 | 8.40 | 8.74 | 9.00 | 9.00 |
| 研发费用 | 487.14 | 632.57 | 527.34 | 562.63 | 599.46 | 602.12 | 602.12 |
| 其他 | 1.20 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| **可变部分合计** | **1,025.27** | **1,690.03** | **1,780.74** | **1,897.49** | **2,018.28** | **2,030.07** | **2,030.07** |
| **管理费用合计** | **1,126.45** | **1,831.83** | **1,914.85** | **2,002.38** | **2,087.43** | **2,108.42** | **2,122.90** |

（6）财务费用的预测。

财务费用预测考虑借款利息，手续费等较小不予预测

目前海企仓储合并范围内借款情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 债务人 | 出借方 | 本金（人民币元） | 港币（元） | 利率 |
| 港务 | 香港钟山有限公司 | 4,999,978.77 | 5,828,568.00 | 3.76% |
| 仓储 | 招商银行股份有限公司泰州分行 | 5,000,000.00 |  | 5.4% |
| 仓储 | 江苏泰州农村商业银行股份有限公司 | 52,500,000.00 |  | 6.0% |
| 仓储 | 江苏省海外企业集团有限公司 | 37,151,758.35 |  | 7% |
| 仓储 | 江苏省海外企业集团有限公司 | 12,692,394.75 |  | 7% |
| 仓储 | 江苏省海外企业集团有限公司 | 2,313,000.00 |  | 7% |
| 仓储 | 江苏省海外企业集团有限公司 | 8,030,000.00 |  | 7% |
| 仓储 | 香港钟山有限公司 | 12,083,288.04 | 14,085,713.00 | 3.76% |

财务费用预测如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **科目** | **预测第一期** | **预测第一年** | **预测第二年** | **预测第三年** | **预测第四年** | **预测第五年** | **永续** |
|  | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** |  |
| 借款利息 | 551.68 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 |
| **合计** | 551.68 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 |

（7）折旧与摊销的预测。

折旧主要根据各个资产的原值、会计折旧年限、残值率计算求得；企业待摊费用主要为长期待摊费用的摊销，未来年度预测按照现行摊销政策估算。永续期由于经济耐用年限一般大于折旧年限，故在折现率下将资产的年折旧等效成每年固定的一笔金额。根据以上思路预测的未来年度折旧及摊销费用详见下表。

金额单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **收入** | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** | **永续期** |
| 折旧摊销 | 1,785.20 | 2,731.57 | 2,635.79 | 2,594.18 | 2,367.82 | 2,337.77 | 2,206.41 |

（8）所得税预测

海企仓储目前为高新企业，高新资质在2021年到期，本次预测证书有效期为15%，失效之后按照25%测算。另外根据财税〔2018〕99号文件，2020年之前，研发费加计扣除比例为75% ，2020年以后恢复50%计算。净利润计算表如下

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年 份 | 2019年5-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 永续 |
| 一、营业收入 | 5,748.94 | 10,629.18 | 11,266.93 | 11,830.28 | 12,303.49 | 12,672.60 | 12,672.60 |
| 主营业务收入 | 5,748.94 | 10,629.18 | 11,266.93 | 11,830.28 | 12,303.49 | 12,672.60 | 12,672.60 |
| 其他业务收入 |  |  |  |  |  |  |  |
| 二、营业成本 | 2,470.10 | 3,883.06 | 3,905.73 | 3,972.76 | 3,857.72 | 3,845.49 | 3,699.64 |
| 主营业务成本 | 2,470.10 | 3,883.06 | 3,905.73 | 3,972.76 | 3,857.72 | 3,845.49 | 3,699.64 |
| 其他业务成本 |  |  |  |  |  |  |  |
| 营业税金及附加 | 76.44 | 116.01 | 119.04 | 121.71 | 123.95 | 125.70 | 125.70 |
| 营业费用 | 201.61 | 334.38 | 356.44 | 378.54 | 400.56 | 405.22 | 405.22 |
| 管理费用 | 1,126.45 | 1,831.83 | 1,914.85 | 2,002.38 | 2,087.43 | 2,108.42 | 2,122.90 |
| 财务费用 | 551.68 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 |
| 资产减值损失 | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资收益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、营业利润 | 1,322.67 | 3,636.40 | 4,143.37 | 4,527.38 | 5,006.32 | 5,360.26 | 5,491.62 |
| 营业外收入 |  |  |  |  |  |  |  |
| 营业外支出 |  |  |  |  |  |  |  |
| 四、利润总额 | 1,322.67 | 3,636.40 | 4,143.37 | 4,527.38 | 5,006.32 | 5,360.26 | 5,491.62 |
| 减：所得税费用 | 337.43 | 474.30 | 581.96 | 1,061.52 | 1,176.65 | 1,264.80 | 1,297.64 |
| 五、净利润 | 985.24 | 3,162.10 | 3,561.42 | 3,465.86 | 3,829.67 | 4,095.46 | 4,193.98 |

（9）资本性支出预测。

资本性支出主要是存量资产的更新。存量资产更新的预测是根据存量资产的经济使用年限进行测算。永续期资本性支出按照各项长期类资产经济使用年限，在折现率下等效成每年相同金额的一笔支出。资产的资本性支出预测如下：

金额单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **收入** | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** | **永续期** |
| 资本性支出 | 25.41 | 53.22 | 31.04 | 76.17 | 168.20 | 87.97 | 2,030.09 |

(10)营运资金预测、营运资金增加额的确定。

营运资金是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

通常其他应收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，不将其作为营运资金。估算营运资金增量原则上只需考虑正常经营所需保持的存货、应收款项、预付款项和应付款项、预收账款等主要因素。应交税金和应付职工薪酬等多为经营中发生，且周转相对较快，因此也将其作为营运资金考虑。

营运资金增量=当期营运资金-上期营运资金

经了解，海企仓储经营性流动资产包括必要现金、预付款项、应收账款、存货等。经营性流动负债包括应付职工薪酬、应交税费和应付账款等。其中，经营性现金是考虑最低现金保有量确定，最低现金保有量以基准日企业月需现金量确定，月需现金量=企业月销售成本+月税金及附加+月销售费用+月管理费用+月财务费用。本次评估参照历史年度测算的运营资金构成科目占当期销售收入、销售成本的比例均值和未来销售收入、成本对未来年度的运营资金进行预测。2024年及其以后因收入不再变化，因此运营资金增量为零。

被评估企业评估基准日营运资金情况如下：

金额单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **2019年5-12月** | **2020年** | **2021年** | **2022年** | **2023年** | **2024年** |
| **流动资金** | 661.92 | 761.17 | 849.70 | 924.73 | 1,008.56 | 1,055.28 |
| 流动资金本年增加额 | 12.92 | 99.26 | 88.53 | 75.03 | 83.83 | 46.72 |

（四）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业现金流量，则折 现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式：WACC=Ke×E/(D+E)+ Kd×D/(D+E)×(1－T)

式中：

Ke 为权益资本成本；

Kd 为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

T 为所得税率

其中：Ke=Rf+β×ERP+Rc

Rf=无风险报酬率；

β=企业风险系数；

ERP=市场风险溢价；

Rc =企业特定风险调整系数。

1、权益资本成本 Ke 的确定

(1)无风险报酬率 Rf 的确定

无风险报酬率 Rf 采用国债的到期收益率(Yield to Maturate Rate)，国债的选择标准是国债到期日距评估基准日10年的国债，以其到期收益率的平均值作为平均收益率，以此平均值作为无风险报酬率 Rf。查阅同花顺并计算距评估基准日10年的国债平均收益率为 3.98%。

(2)企业风险系数β的确定

通常采用商业数据服务机构所公布的公司股票的β值来替代。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的贝塔值βL，先通过公式βL/[1＋(1－t)×(D/E)]将其换算为无财务杠杆的贝塔值βt，再将可比上市公司的无财务杠杆的贝塔值βt平均值作为委估企业的βU。

式中：βL—有财务杠杆的 Beta

D/E—可比上市公司目标资本结构

βt—剔除财务杠杆调整 Beta

t—所得税率

βU：为参考企业的平均无杠杆状况下的风险系数

βt计算如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 对比公司名称 | 中储股份 | 保税科技 | 恒基达鑫 | 新宁物流 |
| 股票代码 | 600787.SH | 600794.SH | 002492.SZ | 300013.SZ |
| 付息债务 | 369,035.19 | 53,174.57 | 23,023.03 | 90,991.69 |
| 债务价值比例 | 20% | 11% | 8% | 16% |
| 股权公平市场价值 | 1,489,265.30 | 429,101.86 | 253,530.00 | 492,844.78 |
| 股权价值比例 | 80% | 89% | 92% | 84% |
| 可比公司的 β | 1.3321 | 0.8598 | 1.3478 | 1.0462 |
| 取消杠杆调整的 β | 1.1233 | 0.7867 | 1.2512 | 0.9043 |
| 可比公司的所得税率 | 25% | 25% | 15% | 15% |

通过测算所选取样本公司的平均无杠杆贝塔值βt，我们再统计被评估企业历史资本结构数据并参考权益现金流计算的权益市场价值，同时采用迭代法估算资本结构数据作为被评估企业的目标资本结构；根据上述确定的被评估企业的目标资本结构和无杠杆贝塔值，我们可以计算被评估企业所使用的贝塔值数据βL，具体公式为：βL＝βU×[1＋(1－t) ×(D/E)]。

βL：为被评估企业目标财务杠杆状况下的风险系数；

βU：为参考企业的平均无杠杆状况下的风险系数；

D/E：为被评估企业的目标资本结构，本次采用迭代法估算资本结构数据作为被评估企业的目标资本结构；

t：为被评估企业的综合所得税税率

βL（15%税率）＝βU×[1＋(1－t) ×(D/E)]

= 1.3920

βL（25%税率）＝βU×[1＋(1－t) ×(D/E)]

= 1.3478

(3)股权市场超额风险收益率 ERP 的确定

市场风险溢价(Equity Risk Premiums，ERP)反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。中国股票市场作为新兴市场，其发展历史较短，市场波动幅度较大，投资理念尚有待逐步发展成熟，市场数据往往难以客观反映市场风险溢价，因此，评估时采用业界常用的风险溢价调整方法，对成熟市场的风险溢价进行适当调整来确定我国市场风险溢价。

基本公式为：

市场风险溢价（RPm）=成熟股票市场的股票风险溢价+国家风险溢价

=成熟股票市场的股票风险溢价+国家违约风险利差×(σ股票/σ国债)

①成熟市场基本补偿额

美国不同时期股票风险补偿如下表所示：

一定时期内美国股票市场的风险补偿

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 时期 | 基于短期国库券的股票风险补偿 | 基于长期国债的股票风险补偿 |
| 1928-2018 | 7.93% | 6.26% |
| 1969-2018 | 6.34% | 4.00% |
| 2009-2018 | 13.00% | 11.22% |

2）国家违约补偿额

穆迪评级机构对我国的债务评级为A1，相对应的违约利差为79个基点，即0.79%。

3）σ股票/σ国债

σ股票/σ国债为股票市场相对于债券市场的波动率，Damodaran在本次计算中使用1.23倍的比率代表新兴市场的波动率。

4）市场风险溢价

基于历史的股票风险补偿，成熟股票市场的风险溢价通常选择基于长期国债的1928年至2018年的股票风险补偿6.26%。

我国市场风险溢价RPm =6.26%+0.79%×1.23=7.24%

(4)企业特定风险调整系数 Rc 的确定

由于测算风险系数时选取的为上市公司，与参照上市公司相比，企业为非上市公司，应考虑该企业特有风险产生的超额收益率。

本次评估考虑到被评估单位的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和被评估单位资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，确定企业特有风险超额回报率 Rc为3%。

(5)权益资本成本 Ke 的确定

根据上述确定的参数，计算权益资本成本：

Ke（15%税率）=Rf+β×ERP+Rc

=3.98%+7.24 %×1.3920 +3%

= 17.06%

Ke（25%税率）=Rf+β×ERP+Rc

=3.98%+7.24 %×1.3478+3%

=16.74%

2、债务资本成本(Kd)的确定

以实际借款综合利率6.14%确定。

3、WACC 的确定公式：WACC 税后= Ke×E/(D+E)+ Kd×D/(D+E)×(1-T)

WACC(15%税率)=13.47%

WACC(25%税率)=13.06%

评估值测算过程与结果

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年 份 | 2019年5-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 永续 |
| 项 目 | 0.33 | 1.17 | 2.17 | 3.17 | 4.17 | 5.17 |  |
| 一、营业收入 | 5,748.94 | 10,629.18 | 11,266.93 | 11,830.28 | 12,303.49 | 12,672.60 | 12,672.60 |
| 主营业务收入 | 5,748.94 | 10,629.18 | 11,266.93 | 11,830.28 | 12,303.49 | 12,672.60 | 12,672.60 |
| 其他业务收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 二、营业成本 | 2,470.10 | 3,883.06 | 3,905.73 | 3,972.76 | 3,857.72 | 3,845.49 | 3,699.64 |
| 主营业务成本 | 2,470.10 | 3,883.06 | 3,905.73 | 3,972.76 | 3,857.72 | 3,845.49 | 3,699.64 |
| 其他业务成本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |  |
| 营业税金及附加 | 76.44 | 116.01 | 119.04 | 121.71 | 123.95 | 125.70 | 125.70 |
| 营业费用 | 201.61 | 334.38 | 356.44 | 378.54 | 400.56 | 405.22 | 405.22 |
| 管理费用 | 1,126.45 | 1,831.83 | 1,914.85 | 2,002.38 | 2,087.43 | 2,108.42 | 2,122.90 |
| 财务费用 | 551.68 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 | 827.51 |
| 资产减值损失 | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资收益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、营业利润 | 1,322.67 | 3,636.40 | 4,143.37 | 4,527.38 | 5,006.32 | 5,360.26 | 5,491.62 |
| 营业外收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 营业外支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、利润总额 | 1,322.67 | 3,636.40 | 4,143.37 | 4,527.38 | 5,006.32 | 5,360.26 | 5,491.62 |
| 减：所得税费用 | 337.43 | 474.30 | 581.96 | 1,061.52 | 1,176.65 | 1,264.80 | 1,297.64 |
| 五、净利润 | 985.24 | 3,162.10 | 3,561.42 | 3,465.86 | 3,829.67 | 4,095.46 | 4,193.98 |
| 加：折旧摊销 | 1,785.20 | 2,731.57 | 2,635.79 | 2,594.18 | 2,367.82 | 2,337.77 | 2,206.41 |
| 加：借款利息(税后） | 468.92 | 703.39 | 703.39 | 620.63 | 620.63 | 620.63 | 620.63 |
| 减：资本性支出 | 25.41 | 53.22 | 31.04 | 76.17 | 168.20 | 87.97 | 2,030.09 |
| 减：营运资金增加额 | 12.92 | 92.01 | 88.53 | 75.03 | 83.83 | 46.72 |  |
| 六、企业自由现金流量 | 3,201.03 | 6,451.83 | 6,781.03 | 6,529.49 | 6,566.09 | 6,919.16 | 4,990.93 |
| 折现率 | 13.47% | 13.47% | 13.47% | 13.06% | 13.06% | 13.06% | 13.06% |
| 折现系数 | 0.9588 | 0.8629 | 0.7605 | 0.6779 | 0.5996 | 0.5303 | 4.0600 |
| 七、企业自由现金流量折现 | 3,069.15 | 5,567.28 | 5,156.97 | 4,426.34 | 3,937.03 | 3,669.23 | 20,263.17 |
| 八、企业自由现金流量折现累计 | 46,089.17 | | | | | | |

（一）经营性资产价值的确定过程。

1．企业终值的确定；

（二）溢余资产价值的确定

本次评估的溢余资产为溢余货币资金

| **项目** | **账面值** | **评估值** |
| --- | --- | --- |
| **货币资金** | 1,630.72 | 1,630.72 |

（三）非经营性资产价值的确定

非经营性资产指与企业经营活动的收益无直接关系、企业自由现金流不包含其价值的资产。经清查，企业无经营性资产（负债）如下

单位：元

| **项目** | **客户单位** | **内容** | **账面值** | **评估值** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 其他流动资产 | 泰州农村商业银行永安洲支行天天利理财 |  | 2,600,000.00 | 2,609,716.16 |
| 其他流动资产 | 增值税 |  | 350,039.70 | 350,039.70 |
| 其他流动资产 | 所得税 |  | 1,215,055.46 | 1,215,055.46 |
| 合计 |  |  | 4,165,095.16 | 4,174,811.32 |
|  |  |  |  |  |
| 长期股权投资 | 泰州市化工产品交易市场有限公司 |  | 146,401.75 | 147,145.85 |
|  |  |  |  |  |
| 递延所得税资产 | 坏账形成的暂时性差异 |  | 71,909.30 | 71,909.30 |
| 递延所得税资产 | 递延收益形成的暂时性差异 |  | 151,500.00 | 151,500.00 |
| 递延所得税资产 | 应付利息及利息税形成的暂时性差异 |  | 984,363.06 | 984,363.06 |
| 递延所得税资产 | 坏账形成的暂时性差异 |  | 825.00 | 825.00 |
| 递延所得税资产 | 应付利息+利息税形成的暂时性差异 |  | 151,233.40 | 151,233.40 |
| 合计 |  |  | 1,359,830.76 | 1,359,830.76 |
|  |  |  |  |  |
| 其他非流动资产 | 预付土地款 |  | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 |
|  |  |  |  |  |
| 在建工程 | 库区零星土建工程 |  | 179,231.06 | 179,231.06 |
| 在建工程 | 安全仪表系统工程 |  | 64,150.94 | 64,150.94 |
| 在建工程 | 蒸汽管网及电伴热技术改造 |  | 1,084,768.78 | 1,084,768.78 |
| 合计 |  |  | 1,328,150.78 | 1,328,150.78 |
| **非经营性资产合计** |  |  | **11,999,478.45** | **12,009,938.71** |
| 其他应付款 | 香港钟山有限公司 | 借款利息 | 527,319.46 | 527,319.46 |
| 其他应付款 | 香港钟山有限公司 | 股利利息 | 2,668,945.61 | 2,668,945.61 |
| 其他应付款 | Clever Clogs Techonlogy Limited | 股利利息 | 2,528,474.79 | 2,528,474.79 |
| 其他应付款 | 香港钟山有限公司 | 借款利息 | 1,189,867.92 | 1,189,867.92 |
| 其他应付款 | 江苏省海外企业集团有限公司 | 借款利息 | 1,684,252.56 | 1,684,252.56 |
| 其他应付款 | 招商银行股份有限公司泰州分行 | 借款利息 | 5,250.00 | 5,250.00 |
| 其他应付款 | 江苏泰州农村商业银行股份有限公司 | 借款利息 | 78,750.00 | 78,750.00 |
| 合计 |  |  | 8,682,860.34 | 8,682,860.34 |
| 其他应付款 | 香港钟山有限公司 | 股利 | 15,841,001.88 | 15,841,001.88 |
| 其他应付款 | Clever Clogs Techonlogy Limited | 股利 | 15,007,264.95 | 15,007,264.95 |
| 合计 |  |  | 30,848,266.83 | 30,848,266.83 |
| 其他应付款 | 江苏省海外企业集团有限公司 | 往来 | 90,000.00 | 90,000.00 |
| 其他应付款 | 新北区河海绿通环保设备商行 | 应付工程款 | 1,382.50 | 1,382.50 |
| 其他应付款 | 南京市鼓楼区保利体育场地工程中心 | 应付工程款 | 1,550.00 | 1,550.00 |
| 其他应付款 | 泰州市高港区信源电脑有限公司 | 应付工程款 | 960.00 | 960.00 |
| 其他应付款 | 宿迁市亿盛商贸有限公司 | 应付工程款 | 805.91 | 805.91 |
| 其他应付款 | 新黎明防爆电器有限公司 | 应付工程款 | 1,530.00 | 1,530.00 |
| 其他应付款 | 山东华宁电伴热科技有限公司 | 应付工程款 | 90,978.00 | 90,978.00 |
| 其他应付款 | 应付款项 | 应付工程款 | 10,808.70 | 10,808.70 |
| 其他应付款 | 扬州市东风苗圃绿化工程公司 | 应付工程款 | 38,400.00 | 38,400.00 |
| 其他应付款 | 淮安市锦辉机械设备有限公司 | 应付工程款 | 799.70 | 799.70 |
| 其他应付款 | 靖江市永耐泵业有限公司 | 应付工程款 | 3,367.50 | 3,367.50 |
| 其他应付款 | 北京华泰天仪科技发展有限公司 | 应付工程款 | 5,626.00 | 5,626.00 |
| 其他应付款 | 梅淑兰 | 应付工程款 | 2,727.90 | 2,727.90 |
| 其他应付款 | 泰州市建平建筑安装工程有限公司 | 应付工程款 | 2,200.00 | 2,200.00 |
| 其他应付款 | 扬州迪森建筑设计有限公司 | 应付工程款 | 24,830.19 | 24,830.19 |
| 其他应付款 | 江苏友安消防工程有限公司泰州分公司 | 应付工程款 | 2,130.00 | 2,130.00 |
| 其他应付款 | 上海希辰机电设备有限公司 | 应付工程款 | 971.00 | 971.00 |
| 其他应付款 | 高港区北圣农具修理部 | 应付工程款 | 500.00 | 500.00 |
| 其他应付款 | 无锡市永安电子科技有限公司 | 应付工程款 | 7,169.00 | 7,169.00 |
| 其他应付款 | 常熟市中凯仪表有限公司 | 应付工程款 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 其他应付款 | 苏州市佳和无纺制品有限公司 | 应付工程款 | 810.00 | 810.00 |
| 其他应付款 | 江苏连通安装工程有限公司 | 应付工程款 | 15,067.75 | 15,067.75 |
| 其他应付款 | 江苏金陵特种涂料有限公司 | 应付工程款 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 其他应付款 | 河南省特种防腐有限公司 | 应付工程款 | 68,218.55 | 68,218.55 |
| 其他应付款 | 南京申瑞化工涂装工程有限公司 | 应付工程款 | 46,210.39 | 46,210.39 |
| 其他应付款 | 苏州飞瑞电源有限公司 | 应付工程款 | 2,650.00 | 2,650.00 |
| 其他应付款 | 泰州如瑞商贸有限公司 | 应付工程款 | 1,715.00 | 1,715.00 |
| 其他应付款 | 泰州丰捷商贸有限公司 | 应付工程款 | 2,190.00 | 2,190.00 |
| 其他应付款 | 泰州市康建智能科技有限公司 | 应付工程款 | 1,912.00 | 1,912.00 |
| 其他应付款 | 江苏华力建设有限公司 | 应付工程款 | 4,400.00 | 4,400.00 |
| 其他应付款 | 江苏新都建筑有限公司 | 应付工程款 | 127,966.02 | 127,966.02 |
| 其他应付款 | 泰兴市机电设备安装有限公司 | 应付工程款 | 752.00 | 752.00 |
| 其他应付款 | 泰州泰怡空调机电设备制造厂 | 应付工程款 | 2,830.00 | 2,830.00 |
| 其他应付款 | 泰州市光宇阀业有限公司 | 应付工程款 | 3,151.50 | 3,151.50 |
| 其他应付款 | 上海矽和动力设备有限公司 | 应付工程款 | 18,500.00 | 18,500.00 |
| 其他应付款 | 烟台曲士达管业有限公司 | 应付工程款 | 38,254.00 | 38,254.00 |
| 其他应付款 | 江苏中美华超环保科技有限公司 | 应付工程款 | 31,500.00 | 31,500.00 |
| 其他应付款 | 安徽润泰仪器仪表有限公司 | 应付工程款 | 1,750.00 | 1,750.00 |
| 其他应付款 | 中化二建集团有限公司 | 应付工程款 | 140,498.11 | 140,498.11 |
| 其他应付款 | 江苏昊昇机械设备有限公司 | 应付工程款 | 2,507.50 | 2,507.50 |
| 其他应付款 | 山东普茵沃润环保科技有限公司 | 应付工程款 | 12,540.00 | 12,540.00 |
| 其他应付款 | 江苏威达建设有限公司 | 应付工程款 | 448,524.27 | 448,524.27 |
| 其他应付款 | 南京都乐制冷设备有限公司 | 应付工程款 | 1,679,734.51 | 1,679,734.51 |
| 其他应付款 | 泰州市亚方波纹管厂 | 应付工程款 | 14,936.50 | 14,936.50 |
| 其他应付款 | 上海翼捷工业安全设备股份有限公司 | 应付工程款 | 3,955.00 | 3,955.00 |
| 其他应付款 | 南通市三联石化设备制造有限公司 | 应付工程款 | 155,824.00 | 155,824.00 |
| 其他应付款 | 无锡天欧石化设备制造有限公司 | 应付工程款 | 101,440.00 | 101,440.00 |
| 其他应付款 | 江苏亿阀股份有限公司 | 应付工程款 | 45,860.00 | 45,860.00 |
| 其他应付款 | 姜堰区智惠机电设备经营部 | 应付工程款 | 7,760.00 | 7,760.00 |
| 其他应付款 | 泰州市万通物资有限公司 | 应付工程款 | 5,923.24 | 5,923.24 |
| 其他应付款 | 经纬会计师事务所 | 预提审计费 | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 其他应付款 | 江苏艺博防水防腐工程有限公司 | 应付工程款 | 160,194.17 | 160,194.17 |
| 合计 |  |  | 3,450,310.91 | 3,450,310.91 |
| 递延收益 | 省级重点研发专项资金 |  | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 递延收益 | 企业知识产权战略推进计划 |  | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 合计 |  |  | 1,010,000.00 | 1,010,000.00 |
| 非经营性负债合计 |  |  | 43,991,438.08 | 43,991,438.08 |

（四）企业整体价值的确定

1.企业股权价值的计算

股权价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值-带息债务

=46,089.17 +1,630.72 +1,200.99 -4,399.14 -13,477.04

=31,000.00 万元（取整到百万元位）

# 第六部分 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对江苏海企化工仓储股份有限公司的3.0425%股权价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出。

一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位江苏海企化工仓储股份有限公司总资产账面价值为43,474.73万元，评估价值为47,389.56 万元，增值额为3,915.23万元，增值率9.01 %；总负债账面价值18,207.72万元，评估价值为18,207.72万元；净资产账面价值为25,267.00万元，净资产评估价值为29,182.24万元，增值额为3,915.23万元，增值率为15.50 %。评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2019年4月30日 金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **B** | **C=B-A** | **D=C/A\*100%** |
| 一、流动资产 | 1 | 4,882.22 | 4,880.49 | -1.73 | -0.04 |
| 二、非流动资产 | 2 | 38,592.11 | 42,509.07 | 3,916.97 | 10.15 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 3,834.58 | 4,412.49 | 577.91 | 15.07 |
| 固定资产 | 4 | 31,083.20 | 28,673.60 | -2,409.60 | -7.75 |
| 在建工程 | 5 | 826.54 | 826.54 | - | - |
| 无形资产-土地使用权 | 6 | 2,066.61 | 7,635.20 | 5,568.59 | 269.45 |
| 无形资产-其他无形资产 | 7 | 1.09 | 259.30 | 258.21 | 23,631.03 |
| 长期待摊费用 | 8 | 159.29 | 81.16 | -78.13 | -49.05 |
| 递延所得税资产 | 9 | 120.78 | 120.77 | -0.00 | -0.00 |
| 其他非流动资产 | 10 | 500.00 | 500.00 | - | - |
| **资产总计** | **11** | **43,474.33** | **47,389.56** | **3,915.23** | **9.01** |
| 三、流动负债 | 12 | 18,106.32 | 18,106.32 | - | - |
| 四、非流动负债 | 13 | 101.00 | 101.00 | - | - |
| **负债总计** | **14** | 18,207.32 | 18,207.32 | - | - |
| **净资产（所有者权益）** | **15** | **25,267.00** | **29,182.24** | **3,915.23** | **15.50** |

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

截止评估基准日，收益法评估后的股东全部权益价值为31,000.00万元

（三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1.差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为31,000.00万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为29,182.24万元，两者相差1,817.76万元，差异率为6.23%。两种评估方法差异的主要原因是：

收益法评估结果与资产基础法两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业资产和负债的加和。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，从企业资产未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，反应了企业全部资产及相关业务的协同作用的能力，受企业资产及相关业务未来盈利能力、资产质量、管理人员经营能力、经营风险以及宏观经济、等多种因素的影响，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

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，存在较大的不确性，对其未来收益产生较大影响。而企业资产负债清晰可以量化，故本次评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

**经评估，截止评估基准日2019年4月30日，在评估假设和限制条件前提下，江苏海企化工仓储股份有限公司3.0425%股权的市场价值为887.87万元（人民币捌佰捌拾柒万捌仟柒佰圆整）。**

本次评估未考虑缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

（四）资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因

1.评估结果与账面值比较变动情况

评估结果与净资产账面值比较，增值3,926.21 万元，增值率15.54 %。与各明细科目账面值比较，其中：

1）流动资产：评估值为 4,880.99 万元，与账面值比较，减值 1.73 万元，减值率0.04%。

2）长期股权投资：评估值为4,412.49万元，与账面值比较，增值577.91万元，增值率15.07 %。

3）固定资产：评估值为 28,673.60万元，与账面值比较，减值2,409.60万元，减值率7.75%。

4）无形资产：评估值为 7,894.50万元，与账面值相比，增值 5,826.80 万元，增值率为 281.80 %。

5）长期待摊费用：评估值为81.16万元，与账面值相比，减值78.13万元，减值率 49.05 %。

2.评估结果与账面值比较变动主要原因分析

海企仓储评估结果与委估资产的账面值比较，总体呈现增值状况。主要原因为：

1.长期股权投资形成了增值，主要因为长期投资单位-江苏海企港务有限公司采用资产基础法评估产生增值。

2.无形资产增值主要是因为：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；另外账外的无形资产纳入本次评估也导致无形资产形成增值。

# 附件：第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明