

**漳州漳信发展有限公司股权转让项目
资产评估报告**

之一：资产评估报告书

中企华评报字(2005)第 187 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零五年十一月十日

资产评估报告书

目 录

资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方与资产占有方简介	4
二、评估目的	7
三、评估范围与对象	7
四、评估基准日	7
五、评估原则	7
六、价值类型和定义	8
七、评估假设和限定条件	9
八、评估依据	9
九、评估方法	11
十、评估过程	12
十一、评估结论	13
十二、特别事项说明	14
十三、评估基准日期后重大事项	15
十四、评估报告书的法律效力	15
十五、评估报告提出日期	16
资产评估报告书备查文件	17
一、有关经济行为文件	17
二、收费有关证明文件	17
三、被评估企业会计报表	17
四、委托方与资产占有方营业执照复印件	17
五、产权证明备查文件	17
六、委托方与资产占有方承诺函	17
七、北京中企华资产评估有限责任公司承诺函	17
八、北京中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件	17
九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件	17
十、项目参加人员名单及其资格证书复印件	17

漳州漳信发展有限公司股权转让项目

资产评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。并特别关注特别事项说明。

福建闽南(漳州)经济发展股份有限公司拟转让其持有的漳州漳信发展有限公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司的委托，对漳州漳信发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，以提供相关经济行为的参考依据。

本资产评估项目所采用的评估方法为收益法。在评估过程中，北京中企华资产评估有限责任公司对漳州漳信发展有限公司评估范围内的资产进行了清查，对其提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核验，按公认的产权界定原则对其资产进行了必要的产权验证，对有关资产进行了实地现场抽查察看，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查，以及其他有必要实施的资产评估程序。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2005 年 8 月 31 日持续经营前提下，企业提供的评估基准日帐面总资产为 27247.69 万元；总负债为 2840.63 万元；股东权益为 24407.06 万元；采用收益法评估的企业股东全部权益价值为人民币 22972.24 万元。

本报告书评估结论有效期限为一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

法定代表人：孙月焕
(签章)

注册资产评估师：张智玲

注册资产评估师：孙旭升

北京中企华资产评估有限责任公司
二零零五年十一月十日

漳州漳信发展有限公司股权转让项目 资产评估报告书

中企华评报字(2005)第 187 号

北京中企华资产评估有限责任公司接受福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对漳州漳信发展有限公司的股东全部权益进行了评估。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2005 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介

(一)委托方概况

企业名称： 福建闽南(漳州)经济发展股份有限公司

注册资本： 360756209 元人民币

住所： 福建省漳州市胜利东路漳州发展广场 21 楼

性质： 上市股份有限公司

法定代表人：庄道火

福建闽南(漳州)经济发展股份有限公司(原福建双菱集团股份有限公司),是 1994 年 11 月经福建省人民政府闽政体股[1994]01 号文批准成立,于 1997 年 6 月 26 日在深圳证券交易所挂牌上市,是福建省漳州市第一家国有控股上市公司。公司 2001 年 9 月完成了重大资产重组,退出原有陶瓷制造业,转向城市公共设施建设产业。

公司主要经营范围为：对道路公路的投资与开发；城市基础设施开发与建设；市政工程的投资与管理；房地产开发及管理；城市供水(制水)。

公司自上市以来,秉承“以人为本,规范管理,创新发展”的经营理念,稳健经营,建立、健全法人治理结构,完善各项规章制度,使公司的经营管理和对外投资逐步走向法制化、科学化和规范化,充分发挥证

券市场的融资功能，致力于漳州地区的城市基础设施建设。

重组后的漳州发展提出了打造核心资产，把路和水做大，同时积极、稳妥地参与相关领域，适度谋求多元化发展，争创优良业绩，回报广大投资者。

(二)资产占有方概况

企业名称：漳州漳信发展有限公司

注册资本：2988 万美元

住所：漳州市胜利东路漳州发展广场 17 楼

性质：合作经营（港资）

法定代表人：张毅宾

漳州漳信发展有限公司系经漳州市对外经济贸易委员会以漳外经贸[1996]资字 141 号文件批准，于 1996 年 8 月 19 日成立的中外合作企业。公司注册资本 2988 万美元。其中漳州公路交通实业总公司以 319 国道及附属设施的经营管理权、收费权、319 国道上设立的收费站及附属设施作价人民币 15020 万(折合 1788 万美元)作为出资，占公司 59.84%的股权，闽信（漳州）投资有限公司以货币资金 1200 万美元出资，占公司 40.16%的股权。

1996 年 8 月 22 日，经漳州公路交通实业总公司与闽信（漳州）投资有限公司协商一致并签订委托经营管理合同，闽信（漳州）投资有限公司委托漳州公路交通实业总公司对公司进行日常经营管理，经营管理期限自 1996 年 8 月 22 日起至 2011 年 8 月 21 日止共 15 年。

1997 年 4 月 13 日，经漳州市对外经济贸易委员会以漳外经贸{1997}资字 058 号文批准。闽信（漳州）投资有限公司出资 600 万美元受让漳州公路交通实业总公司持有的本公司的部份股权，受让后，漳州公路交通实业总公司出资 1188 万美元，占公司 39.76%的股权，闽信（漳州）投资有限公司出资 1800 万美元，占公司 60.24%的股权。

2001 年经漳州市对外经济贸易委员会以漳外经贸[2001]058 号批准，同意原外方投资者闽信（漳州）投资有限公司将持有的公司 65.24%股权分别转让给“漳州公路交通实业总公司”和“香港漳龙实业有限公司”。此次股权转让后，漳州公路交通实业总公司出资 2241 万美元，占本公司

75%股权，香港漳龙实业有限公司出资 747 万美元；占本公司 25%股权。

2001 年经漳州市对外经济贸易委员会以漳外经贸[2001]资字 62 号批准，同意原中方投资者“漳州公路交通实业总公司”将持有的公司 75% 股权（出资 2241 万美元）转让给福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司。

漳州上坂至南靖龙山为平原微丘二级路，龙山至龙岩板寮岭为山岭重丘二级路；漳州上坂至南靖牛崎头路基 23 米，路面 15 米，牛崎头至龙岩板寮岭路基为 12 米，路面 9 米，设计荷载汽车-20，挂—100，行车速度 60 公里/小时至 80 公里/小时。

319 国道漳州线系利用基建借款为主进行扩建改造的国道二级路，根据福建省人民政府闽政办[1994]5 号文，同意在国道 319 线南靖靖城九美设点征收车辆通行费，收费站于 1993 年底正式成立，位于 319 国道 86K—585 至 86K---702 处，并于 1994 年元月 6 日开始收费，收费站于 1994 年 3 月 1 日移交漳州市，并改名为漳州牛崎头征费管理所，隶属于漳州公路局。牛崎头征费管理所共有 80 人。

公司经营范围为：改造、改建 319 国道漳州至龙岩板寮岭路段，全长 82 公里，开发经营与之相关的业务及附属设施。

公司近三年的财务状况：

单位：元

项目	2004 年	2003 年	2002 年度
总资产	313409939.40	299193102.75	296535636.51
其中：固定资产	6888450.98	6786497.57	4944009.25
总负债	7502253.77	22507144.29	8560752.52
资产负债率	2.39%	7.52%	2.89%
净资产	305907685.63	276685958.46	287974883.99
净利润	29221727.17	26858280.46	28316375.34
净资产收益率	9.55%	9.71%	9.83%

2002 年、2003 年、2004 年度及评估基准日会计报告已经福建华兴有限责任会计师事务所审计并出具了无保留意见报告。

公司执行的会计制度：公司执行《企业会计准则》和《企业会计制

度》及有关补充规定；

会计期间：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日。

记账本位币：人民币。

记账原则和计价基础：公司以权责发生制为计帐基础，以历史成本为计价原则。

公司执行的税种及税率：

营业税率 5%；城市维护建设税 7%；教育费附加 4%。

根据《外商投资企业和外国企业所得税法》和《福建省鼓励外商投资高速公路的暂行规定》并经漳州市国家税务局认定，公司从获利年度起，第一年至第五年免征企业所得税，第六年至第十年减半征收企业所得税。公司开始获利年度为 1997 年。

二、评估目的

因福建闽南(漳州)经济发展股份有限公司拟转让其持有的漳州漳信发展有限公司股权事宜，需对漳州漳信发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，以提供相关经济行为的参考依据。

三、评估范围与对象

评估范围为漳州漳信发展有限公司的全部公司资产及相关负债。

评估对象包括流动资产、房屋建筑物、土地使用权、流动负债等。

企业提供的评估基准日帐面总资产为 272476947.90 元；总负债为 28406295.64 元；股东权益为 244070652.26 元。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2005 年 8 月 31 日。

五、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三)遵循科学性原则。结合各类资产的特点确定了科学的评估方法，使资产评估结果科学合理；

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日的现行公允价值；

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用或者在有所改变的基础上使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六)遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用最低的一种；

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

六、价值类型和定义

公路资产的所有权属于国家，公路资产的地理位置具有不可移动性，因此导致公路资产的流动并非指公路资产实物本身，而是有关公路资产的经营权、收费权和其他权利。在公路资产交易中，交易的内容是公路资产的收费权、经营权等无形权利，投资人购买这些无形权利的目的往往并不在于这些权利本身，而是投资于相应权利的获利能力。对公路资产价格的评估，重要的不是过去，而是未来，在评估时要以将来的收益决定公路资产现时的价格。

对于转让经营权的公路，需要对权益方占有公路经营权所获得的权利价格进行评估，资产评估结果要体现收益现值的价值属性，公路经营权评估一般应该采用收益法。

福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司拟对漳州漳信发展有限公司股权进行转让，本次资产评估采用收益法，评估的价值是漳州漳信发展有限公司的股东全部权益价值。

七、评估假设和限定条件

- 1.假设现有资产(权利)在评估基准日后的经营有效期内能继续使用；
- 2.国家现行的法律法规及方针政策无重大改变，国家宏观经济保持稳定；
- 3.公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- 4.公司现行的税赋、税率政策不变；
- 5.公司会计政策与会计核算方法无重大变化；
- 6.预测期内不存在对本条公路交通量产生重大分流或增流的情况；
- 7.无不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 8.没有某种突发事件致使公司不能持续经营；
- 9.保持公司现行的经营管理方式。

八、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一)评估法律法规依据

- 1.国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理办法》；
- 2.国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3.中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》(试行)；
- 4.财政部财评字[1999]91 号文关于印发《资产评估报告内容与格式的暂行规定》；
- 5.财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

- 6.国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7.国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8.中国资产评估协会中评协[2004]134 号《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 9.国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 10.财政部财企[2001]802 号《财政部关于印发 国有资产评估项目备案管理办法 的通知》；
- 11.财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
- 12.《中华人民共和国土地管理法》；
- 13.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 14.《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 15.国务院 55 号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 16.《中华人民共和国公路法》；
- 17.国务院 2004 年第 417 号令《收费公路管理条例》；
- 18.财政部和国家税务总局财税[2005]77 号文《关于公路经营企业车辆通行费收入营业税政策的通知》；
- 19.其它相关的法律法规文件。

(二)评估工作经济行为依据

- 1.福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司第四届董事会 2005 年第一次临时会议纪要；
- 2.福建闽南（漳州）经济发展股份有限公司与北京中企华资产评估公司签定的业务合同约定书。

(三)评估工作重大合同协议、产权证明文件

- 1.车辆行驶证；
- 2.土地使用证。

(四)评估取价标准依据

- 1.该公路可行性研究报告及初步设计批复文件；
- 2.该公路收费经营期限批复文件；
- 3.该公路收费标准批复文件；
- 4.公路基本建设项目竣工决算报告；
- 5.漳州漳信发展有限公司提供的财务报表；
- 6.天相证券投资分析系统提供的上海股市和深圳股市上市公司的有关资料；
- 7.财政部 2004 年第 18 号公告 2004 年记账式八期国债利率；
- 8.评估基准日的贷款利率；
- 9.中企华公司价格信息资料库；
- 10.其他与评估有关的资料。

(五)参考资料及其它

- 1.漳州漳信发展有限公司提供的有关预测；
- 2.漳州漳信发展有限公司提供的其他关于业务经营的资料；
- 3.国家有关部门颁布的其他统计资料。

九、评估方法

(一)本次公路权益价值评估采用收益法进行评估。

1、方法概述

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。本次评估在依据本段公路现有资产规模下的未来经营设想和规划，评价其经营能力、预测其经营收益和费用，计算出收益额，即净现金流量，再将收益进行折现处理，测算出委估资产现实价值。

2、适用条件

(1)企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系；

(2)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(3)资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。

3、计算公式

本次评估选用的基本公式为：

$$P = \sum_{i=0}^{n-n_1} \frac{R_i}{(1+r)^{i+m}}$$

式中：P：公路的净现金流现值；

R_i：第 i 时间段的净现金流量；

n：允许收费年限；

n₁：已收费年限；

r：折现率；

m：监控时点至当年年末的月数/12。

则：

公路权益价值=预测的净现金流现值

(二) 企业股东全部权益价值的确定

企业股东全部权益价值=公路权益价值+非经营性资产-非经营性负债

十、评估过程

分四个阶段进行：

(一)接受委托

1. 我们在接受委托后，向委托方了解有关情况，明确了评估目的、评估范围和对象；

2. 与委托方签署了资产评估业务约定书；

3. 与委托方共同确定了评估基准日。

(二)资产清查和资料收集分析

评估人员于 2005 年 6 月 8 日至 6 月 21 日、9 月 21 日至 9 月 30 日进入现场。首先对委托评估企业的资产进行了清查、核实。清查核实主要是根据企业提供的基准日资产及负债科目帐表，评估人员与企业相关人

员座谈，对实物资产采取现场抽查勘察的形式进行，对其他资产及负债科目主要通过核对企业财务帐的总帐、各科目明细帐、会计凭证，并重点对货币资金、应收帐款、其他应收款、应付帐款和应交税金等科目的重要记帐凭证进行核验。

同时，收集企业有关资料包括公司会计报表(资产负债表、损益表)等；分析企业提供的未来几年各项成本、费用预测的测算过程及测算依据。

(三)评定估算、评估汇总：

从 2005 年 9 月 21 日至 10 月 9 日，评估小组对从调查现场收集的资料进行分析和汇总。

1、对未来有限年期的收入、成本、期间费用、净现金流量及其他财务数据进行预测及计算；

2、通过确定无风险报酬率、风险系数、市场报酬率等参数，确定折现率；

3、确定评估值；

4、撰写评估说明与报告；

5、由公司内部审计委员会对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

(四)提交报告

评估报告经公司内部审核委员会复核后，履行会签手续，并加盖公章出具正式报告。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对漳州漳信发展有限公司的股东全部权益进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2005 年 8 月 31 日持续经营前提下，企业提供的评估基准日帐面总资产为 27247.69 万元；总负债为 2840.63 万元；股东权益为 24407.06 万元；采用收益法评估的企业股东全部权益价值为人民币

22972.24 万元。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(二)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三)由漳州漳信发展有限公司提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方和相关当事人应对所提供的以上原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

(四)本次评估范围内的征费管理所已办理房产土地使用权证，公路桥梁用地没有土地批复文件、未办理土地使用权证。企业自开业以来一直未交房产和土地使用税。本次评估也未考虑公路所占用建设用地土地使用税费用。

(五)本次评估依据漳州市人民政府 1996 年 8 月 9 日批复“将 319 国道牛崎头收费站及附属设施的十五年收费权……出资”预测企业经营收益期，未考虑国家有关部门对此条公路收费期有影响的有关规定。

(六)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构

评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估基准日期后重大事项

从评估基准日起一年内的有效期内，若资产数量发生较大变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估发生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价。

十四、评估报告书的法律效力

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件；

(二)本评估报告仅为报告中所指向的评估目的服务，不得用于本评估目的之外的其他经济行为；

(三)本报告书评估结论有效期从 2005 年 8 月 31 日起一年，当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为实现相关经济行为的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(四)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，评估机构及评估师签字、盖章后具有法律效力；

(五)本评估报告需提交国有资产监督管理部门或其指定机构进行备案后方能正式使用；

(六)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门、评估行业主管部门和企业主管部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开。

十五、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2005年11月10日。

法定代表人：孙月焕
(签章)

注册资产评估师：张智玲

注册资产评估师：孙旭升

北京中企华资产评估有限责任公司
二零零五年十一月十日

资产评估报告书备查文件

- 一、有关经济行为文件
- 二、收费有关证明文件
- 三、被评估企业会计报表
- 四、委托方与资产占有方营业执照复印件
- 五、产权证明备查文件
- 六、委托方与资产占有方承诺函
- 七、北京中企华资产评估有限责任公司承诺函
- 八、北京中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件
- 九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件
- 十、项目参加人员名单及其资格证书复印件

项目参加人员

王翠敏	中国注册资产评估师
孙旭升	中国注册资产评估师
刘文波	中国注册资产评估师
赵振山	中国注册会计师
田勇	中国注册会计师
王海峰	会计师
常颖	会计师
杨春华	会计师
王春孝	中国注册资产评估师