

**漳州市交通开发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 188 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 .....	6
三、评估范围与对象 .....	6
四、评估基准日 .....	7
五、评估原则 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估过程 .....	11
九、评估结论 .....	12
十、特别事项说明 .....	13
十一、评估基准日期后重大事项 .....	15
十二、评估报告书的法律效力 .....	15
十三、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、被评估企业会计报表 .....	17
三、土地评估报告 .....	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

## 漳州市交通开发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。

福建漳龙实业有限公司、福建省漳州建筑瓷厂拟转让其持有的漳州交通开发有限公司股权，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，对漳州交通开发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成本法和收益法。在评估过程中，北京中企华资产评估有限责任公司对漳州交通开发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，企业提供的账面总资产为 52355.49 万元，负债为 16767.25 万元，净资产为 35588.24 万元；调整后账面总资产为 52355.49 万元，负债为 16767.25 万元，净资产为 35588.24 万元；评估后总资产为 67650.72 万元，负债为 16767.25 万元，净资产为 50883.48 万元，增值 15295.23 万元，增值率 42.98%。

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

注册评资产评估师：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

## 漳州市交通开发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 188 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，对漳州交通开发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：漳州市交通开发有限公司

注册资本：34000 万元人民币

住所：漳州市延安北路 81 号二号楼三楼

性质：有限责任公司

法定代表人：张金荣

漳州市交通开发有限公司系经漳州市人民政府漳政〔1998〕综 95 号文件批准，于 1998 年 7 月 3 日成立的国有独资企业。公司注册资本 1 亿元，隶属于漳州市交通局。公司经营期限 30 年。公司所处行业为交通基础设施建设。

2002 年 8 月，经漳州市人民政府漳政〔2002〕综 142 号文批复，同意将漳州市交通开发有限公司整体划转给福建漳龙实业有限公司。

2004 年 12 月，福建漳龙实业有限公司及福建省漳州建筑瓷厂对漳州市交通开发有限公司实施增资。增资后，漳州市交通开发有限公司注册资本变更为 34000 万元，福建漳龙实业有限公司占注册资本的 84.56%，福建省漳州建筑瓷厂占注册资本的 15.44%。

漳州市交通开发有限公司自成立后，就作为漳州投资方，参与建设了漳诏、漳龙高速公路，现持有漳诏高速 28.33%的股权，持有漳龙高速 32.03%的股权。

公司经营范围为：交通基础设施建设和综合开发。

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	497555030.00	435210403.02	465563376.29
其中：固定资产	4500000		
总负债	147560945.74	335210403.02	365563376.29
资产负债率	29.66%	77.02%	78.52%

净资产	349994084.26	100000000	100000000
净利润	9994084.26	0	0
净资产收益率	2.86%		

由于漳龙高速是 2004 年 12 月 28 日通车，所以近三年的财务指标数据不包含漳龙高速。

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 3%；所得税 33%。

## 二、评估目的

因福建漳龙实业有限公司、福建省漳州建筑瓷厂拟转让其持有的漳州交通开发有限公司股权事宜，需对漳州市交通开发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

评估范围为漳州市交通开发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、长期投资、房屋建筑物、土地使用权、流动负债和长期负债等。

企业提供的评估基准日帐面总资产为 523554876.67 元；总负债为 167672464.17 元；股东权益为 355882412.50 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、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《国有资产管理条例》；
- 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.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》；
- 9.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》；
- 10.《资产评估准则—基本准则》；
- 11.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)》；
- 12.财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
- 13.《中华人民共和国土地管理法》；
- 14.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 15.《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 16.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》；
- 17.《中华人民共和国公路法》；
- 18.国务院 2004 年第 417 号令《收费公路管理条例》；
- 19.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》；

20.《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-1999)；

21.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.土地使用权证和房屋所有权证；

2.其他产权证明文件。

#### (四)评估取价标准依据

1.原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》；

2.建设部批准的《工业厂房可靠性鉴定标准》；

3.有关公路可行性研究报告及初步设计批复文件；

4.有关公路收费标准批复文件；

5.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；

6.财政部 2004 年第 12 号公告 2004 年记账式七期国债利率；

7.评估基准日的贷款利率；

8.中企华公司价格信息资料库；

9.其他与评估有关的资料。

## 七、评估方法

按照资产评估操作规范的要求，根据不同的资产类别，分别采用不同的方法进行评估。

#### (一)关于流动资产的评估

关于企业申报的流动资产中的货币资金、其他应收款的评估，我们

根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面值作为评估值。其中对于其他应收款的评估，我们向关联单位发了函询证，并了解了其发生时间、欠款形成原因等，以确定评估值。

## (二)关于长期投资的评估

对其他投资的评估方法，通常分为以下几种方法：

1.对直接控股的长期投资，经对被投资单位进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例作为评估值。

2.对投资比例较小，投资期限较短的投资，按评估基准日被投资单位资产负债表的净资产乘以股权比例作为其评估值；对于投资金额、投资比例等均极小的长期投资，确认其评估基准日的长期投资账面值为评估值。

## (三)关于房屋建筑物的评估

根据评估对象的特点和评估目的以及评估人员对临近地区市场状况调查，本次评估运用市场比较法测算评估对象的市场价值。

市场比较法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## (四)关于无形资产土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。

漳州金土地评估有限公司对此次股权转让所涉及漳州市交通开发有限公司的全部待估宗地评估，有关土地评估的详细情况见漳州金土地评估有限公司出具的《土地估价报告》。

## (五)关于负债的评估

企业负债包括其他应付款、应交税金、其他应交款和长期借款等项目。我们根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在，以经过核实调整后的账面值来确定评估值。

## 八、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，进行了资产清查和现场勘察，现将情况说明如下：

#### 1. 对于固定资产的清查

对于房屋构筑物，核查每一项房屋的房产证明文件，并与企业有关人员座谈，了解房产概况，对其面积、层高、结构、帐面值等有关内容尽最大可能进行落实，达到实物与明细表相符，勘察率为 100%。

#### 2. 对于土地的清查

土地由专门的土地评估机构评估，资产清查由土地机构评估负责，中企华资产评估人员未对其进行清查核实，我们只是引用其评估结果。

#### 3. 对于流动资产、流动负债和长期负债的清查

主要通过核对企业财务总帐、各科目明细帐、会计凭证，对流动资产、流动负债和长期负债进行清查。我们对流动资产、流动负债和长期负债内的各个科目重要记帐凭证进行了重点核验。

经核查企业资产的房产证等，企业资产权属清楚。

### (三) 评定估算

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计算，分资产类别对各项资产进行分析、计算和评估，拟定各分项评估报告。

### (四) 评估汇总

1. 评估小组将分项报告进行汇总，得出评估结果；
2. 根据评估结果，对其增减值变动原因等进行分析；
3. 撰写评估说明与报告；
4. 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。

### (五) 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。

## 九、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，对漳州市交通开发有限公司的全部资产及负债进行了评估。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，企业提供的账面总资产为 52355.49 万元，负债为 16767.25 万元，净资产为 35588.24 万元；调整后账面总资产为 52355.49 万元，负债为 16767.25 万元，净资产为 35588.24 万元；评估后总资产为 67650.72 万元，负债为 16767.25 万元，净资产为 50883.48 万元，增值 15295.23 万元，增值率 42.98%。资产评估详细结果见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	6414.18	6414.18	6751.27	337.09	5.26
长期投资	40355.00	40355.00	55193.76	14838.76	36.77
固定资产	442.41	442.41	455.25	12.84	2.90

其中：建筑物	442.41	442.41	455.25	12.84	2.90
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	
无形资产	5143.90	5143.90	5250.44	106.54	2.07
其中：土地使用权	5143.90	5143.90	5250.44	106.54	2.07
其它资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
资产总计	52355.49	52355.49	67650.72	15295.23	29.21
流动负债	6767.25	6767.25	6767.25	0.00	0.00
长期负债	10000.00	10000.00	10000.00	0.00	0.00
负债总计	16767.25	16767.25	16767.25	0.00	0.00
净资产	35588.24	35588.24	50883.48	15295.23	42.98

## 十、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)由漳州交通开发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)截止至评估基准日，本次评估范围内两宗待估宗地的出让、过户手续正在办理过程中，该土地使用权的证载产权人仍为漳州建筑瓷厂。

(五)本次评估范围内土地的评估直接采用漳州金土地评估有限公司对此次股权拟转让所涉及漳州市交通开发有限公司的全部待估宗地评估结果。

(六)本次评估范围内被投资单位漳州市漳诏高速公路有限公司所属漳诏高速公路于 2002 年 12 月通车，漳州市漳龙高速公路有限公司所属漳龙高速公路于 2004 年 12 月通车，目前还未得到有关部门对收费期限等的批复。本次长期投资的评估若受到资产占有方提供资料的限制，将对评估结论产生一定的影响。

(七)漳州交通开发有限公司为漳州市漳诏高速公路有限公司公路建设借款担保 115,000.00 万元、为漳州市漳龙高速公路有限责任公司公路建设借款担保 39,551.44 万元，担保的总金额为 154,551.44 万元。根据福建省交通厅闽交财[2005]29 文和闽交财[2005]40 号文，同意漳州市漳诏高速公路有限公司和漳州市漳龙高速公路有限责任公司以高速公路收费权提供质押。贷款银行已同意变更担保方式且在办理中。

(八)厦深铁路是国家中长期铁路网规划中的“四横四纵”客运专线之一沿海铁路客运专线的重要组成部分，沿海铁路是“四纵四横”铁路快速客运通道规划的“一纵”，连接上海-杭州-宁波-福州-厦门-深圳；龙厦铁路自龙岩至厦门，定位为城际客运兼货运铁路功能，按一次复线电气化铁路设计建设，与福厦铁路和厦深铁路相匹配。若厦深铁路与龙厦铁路建设通车，对评估结论会产生一定的影响。

(九)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。

## 十一、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。

## 十二、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。

### 十三、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、被评估企业会计报表
- 三、土地评估报告
- 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
何哲	房地产估价师
王春孝	中国注册资产评估师