

珠海汇通物流有限公司股权转让项目

资产评估报告书

龙源智博评报字[2009]第 B-132号

(第一册,共二册)

北京龙源智博资产评估有限责任公司

2009年11月21日

珠海汇通物流有限公司股权转让项目

资产评估报告书

龙源智博评报字[2009]第B-132号

目 录

一、 注册资产评估师声明.....	(1)
二、 资产评估报告书摘要.....	(3)
三、 资产评估报告书正文.....	(6)
(一) 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	(6)
(二) 评估目的.....	(8)
(三) 评估对象和评估范围.....	(8)
(四) 价值类型及其定义.....	(10)
(五) 评估基准日.....	(10)
(六) 评估假设.....	(11)
(七) 评估依据.....	(11)
(八) 评估方法.....	(13)
(九) 评估程序实施过程和情况.....	(14)
(十) 评估结论.....	(15)
(十一) 特别事项说明.....	(16)
(十二) 评估报告使用限制说明.....	(17)
(十三) 评估报告日.....	(18)
四、 资产评估备查文件	

评估师声明

我们郑重声明：

1、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司评估人员与委托方及资产占有方无任何利害关系，亦未参与本次的股权转让商业谈判或协商。

2、评估工作遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，评估报告结论仅在报告设定的假设和限制条件上成立，请评估报告使用者详细阅读资产评估报告书摘要、正文及附件，并关注评估报告特别事项说明和使用限制对报告结论可能带来的影响。

3、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

4、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

5、注册资产评估师本人或其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

6、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

7、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

8、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

9、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

11、本公司未委托其他任何机构和个人提供未在本评估报告中列载的信息和对本报告做任何解释或说明。

珠海汇通物流有限公司股权转让项目

资产评估报告书

龙源智博评报字[2009]第-132号

摘 要

北京龙源智博资产评估有限责任公司接受珠海经济特区富华集团股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对珠海汇通物流有限公司拟进行股权转让所涉及的全部资产和负债进行了评估。在珠海汇通物流有限公司有关人员密切配合和大力协助下，评估人员对委估资产进行了实地查看与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为需要实施的其它评估程序，对委估资产和负债在 2009 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的

本次评估目的是确定珠海汇通物流有限公司截止 2009 年 10 月 31 日净资产的价值，为珠海汇通物流有限公司股权转让提供价值参考。

二、评估范围和评估对象

本次评估对象为珠海汇通物流有限公司评估基准日净资产，范围为珠海汇通物流有限公司截止评估基准日的全部资产和负债。具体资产类型主要包括流动资产、非流动资产和负债。

三、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估所采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、评估基准日

本资产评估基准日为 2009 年 10 月 31 日。由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为保证评估结果的时效性，并与评估目的实现尽可能的接近，委托方和资产占有方根据本次评估所服务的经济性质及企业的实际结账日，选择 2009 年 10 月 31 日作为评估基准日。

五、评估方法

本次评估是为珠海汇通物流有限公司股权转让提供价值参考。珠海汇通物流有限公司是以货物运输为主的企业，公司于 2006 年成立，公司经营业绩一般，公司购入的土地使用权尚未开发，整个公司仍处于起步阶段，未来收益难以准确预测；公司的资产主要是一块未开发的土地使用权及运输车辆，资产结构简单，根据收益法评估的适用性，本次评估不宜采用收益法；因没有成功的类似企业交易案例，也不宜采用市场法；根据企业的资产结构及状况及评估目的，本次主要采用成本法进行评估。

针对具体不同的资产选用了以下与其相适应的评估方法：

对非实物性流动资产和负债主要以审查、核实为主，在核实其债权、债务真实性基础上，以核实后的价值计算评估值；

对固定资产采用成本法或市场比较法确定评估值；

对无形资产-土地使用权采用基准地价调整法。

六、评估结论

资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年10月31日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E = (C-B) / B \times 100\%$
流动资产	1	1,880.51	1,880.51	1,883.82	3.31	0.18
长期投资	2					
固定资产	3	341.09	341.09	423.08	81.99	24.04
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设 备	6	341.09	341.09	423.08	81.99	24.04
无形资产	7	1,347.32	1,347.32	3,480.00	2,132.68	158.29
其中：土地使用权	8	1,347.32	1,347.32	3,480.00	2,132.68	158.29
其它资产	9					
资产总计	10	3,568.92	3,568.92	5,786.91	2,217.99	62.15
流动负债	11	141.85	141.85	141.85		
非流动负债	12					
负债总计	13	141.85	141.85	141.85		
净 资 产	14	3,427.07	3,427.07	5,645.06	2,217.99	64.72

本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，未经本公司同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

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

珠海汇通物流有限公司股权转让项目

资产评估报告书

龙源智博评报字[2009]第B-132号

北京龙源智博资产评估有限责任公司接受珠海经济特区富华集团股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对珠海汇通物流有限公司拟进行股权转让所涉及的全部资产和负债进行了评估。在珠海汇通物流有限公司有关人员密切配合和大力协助下，评估人员对委估资产进行了实地查看与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为需要实施的其它评估程序，对委估资产和负债在 2009 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

企业名称：珠海经济特区富华集团股份有限公司

公司地址：广东省珠海市九洲大道 1146 号 5 楼

法定代表人：杨润贵

经营范围：玻璃纤维制品项目投资、电力项目投资、房地产开发；兼营：饮料项目投资、医药项目投资、化工原料、化工产品、颜料及染料、涂料、建筑材料、五金、交电、普通机械、船用辅机、日用百货、纺织原料（不含皮棉）、纺织品、装饰服务

2、产权持有者

企业名称：珠海汇通物流有限公司

公司地址：珠海市桂山证政府办公楼附楼 310 室

注册资本：叁仟万元（人民币）

营业执照号码：440400000100320

法定代表人：李明

经营范围：普通货物、货物专用运输（集装箱）、仓储服务（以上有效期至 2011 年 3 月 31 日；国内船舶代理、货物运输代理；商业批发、零售（需其他行政许可项目除外，法律、法规禁止的不得经营）。

出资者及其出资比例如下：

出资者	出资额（万元）	出资比例
珠海市碧海化工有限公司	2400.00	80%
珠海英晟物流有限公司	600.00	20%
合 计	3000.00	100%

3、历史沿革

珠海汇通物流有限公司由珠海市碧海化工有限公司和珠海盈富通投资有限公司共同出资经珠海市工商行政管理局批准于 2006 年 7 月 27 日成立的有限责任公司，并于 2006 年 7 月 27 日取得珠海市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。注册登记号：4404002492738，注册资本 1000 万元，经营期限为 10 年。经过历次变更，公司注册资本增加到 3000 万元，注册号为 440400000100320，法定代表人为李明。公司于 2009 年 6 月分别成立非独立核算的唐家分公司和前山分公司。珠海汇通物流有限公司在 2006 年 12 月购入位于珠海高栏港经济区石油化工区进港大道北侧面积为 10 万平方米土地使用权，至评估基准日没有办理土地使用权产权证。

4、近三年企业财务状况和经营业绩：

单位：万元

	2007年	2008年	2009年1-10月
主营业务收入	1449.30	2398.26	2821.70
营业利润	120.22	150.62	340.59
净利润	104.43	129.91	250.41
总资产	3148.91	3288.22	3568.92
净资产	3069.10	3201.18	3427.07

珠海汇通物流有限公司是以货物运输为主的企业，公司于 2006 年成立，公司近三年经营情况如下：2007 年度净利润 104.43 万元，2008 年度净利润 129.91 万元，2009 年 1-10 月净利润 250.41 万元，根据公司经营情况分析，公司经营业绩一般。

5、委托方以外的其他评估报告使用者

国有资产监督管理部门、其他相关单位。

二、评估目的

本次评估目的是确定珠海汇通物流有限公司截止 2009 年 10 月 31 日净资产的价值，为珠海汇通物流有限公司提供价值参考。

三、评估范围和评估对象

本次评估范围为珠海汇通物流有限公司所拥有的资产和负债。评估对象主要包括以下几部分：

1、流动资产

货币资金评估基准日账面值 9,372,266.42 元，其中，库存现金 11,018.13 元，银行存款 9,361,248.29 元，其他货币资金 8,000,000.00 元，其他货币资金是公司三个月委托理财，期限为 2009 年 8 月 28 日至 2009 年 11 月 27 日，约定年利率为 2.4%；应收账款评估基准日账面值 5,074,501.98 元，主要是应收运费；预付账款评估基准日账面价值为 293,990.29 元，主要是预付燃油款、购车款等；其他应收款评估基准日账面值为 3,102,030.04 元，主要是往来款、押金等；存货评估基准日账面值为 224,002.50 元，主要是轮

胎等汽车备件；其他流动资产评估基准日账面值为 738,314.89 元，主要是公司支付的车辆保险、路桥费等。

2、非流动资产

非流动资产主要包括固定资产及无形资产-土地使用权。

固定资产包括运输设备、办公电子设备及等。评估基准日固定资产账面值为 16,884,085.71 元。车辆主要包括办 4 辆办公用车、19 辆运输用车及托板、半挂车、集装箱等，电子设备主要是办公用电脑、空调、打印机、复印机等。

无形资产主要是 2006 年购入的土地使用权，至评估基准日，该宗地没有开发。评估基准日无形资产账面值为 13,473,156.00 元。土地使用权具体情况如下：

土地位置：珠海高栏港经济区石油化工区进港大道北。

土地用途：土地用途为工业用地，

土地面积：面积为 100000.00 平方米。

土地使用年限：该宗地使用权终止日 2056 年 12 月 29 日。

土地四至：东面为空地，南至金鸡集团、西至高栏港大道、北至长炼石化公司用地。

土地使用权类型：取得方式为出让，土地使用权类型为工业。

土地权利状况：估价对象的土地所有权属国家，根据珠海汇通物流有限公司与珠海市国土资源局于 2006 年 12 月 30 日签署的编号为：4404LG-2006-000060 号《珠海市国有土地使用权出让合同书》，珠海汇通物流有限公司以出让方式取得该宗地使用权，至评估基准日，土地出让金已付清，由于配套项目未按计划搬迁，该宗地开工建设计划推迟，公司没有取得土地使用权产权证；宗地《建设用地规划许可证》证号为 2006 用地字[临港]第 085 号；《建设用地批准证书》证号为珠海市[高栏港]珠国土用字第 2007-2008 号，有效期自 2007 年 3 月至 2009 年 3 月。

土地利用现状及地上建筑物状况：宗地未开发，没有达到“三通一平”条件。

3、流动负债

应付账款账面值为 482,585.13 元，主要是应付的保证金等。预收账款账面值为 97,615.78 元，为预收运费。其他应付款账面值为 174,612.00 元，主要是往来款、押金等。应付职工薪酬账面值 77,333.00 元，主要是计提的福利费。应交税金账面值为 586,355.60 元，主要是应缴的营业税、城建税、印花税等。

评估的具体对象以资产占有方提供的资产评估申报表为基础，凡列入表内并已核实的资产及负债均在本次评估范围之内。

本次评估范围内的资产已经珠海市利安达会计事务所有限公司审计，并出具利安达审字[2009]第 B-1258 号审计报告，本次评估账面数以审计后账面数为基础。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。价值类型分为市场价值、投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

本次评估所采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本资产评估基准日为 2009 年 10 月 31 日。由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时根据评估基准日与评估目的计划实现日较接近，故选择本基准日作为评估基准日。评估中所采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

六、评估假设

（一）一般假设

- 1、国家政治、经济持续稳定发展；
- 2、有关国家法律、法规、政策在预测期内无重大变化；
- 3、人民币汇率在未来经营期限内保持稳定；
- 4、人民币保持稳定，未来物价上涨及通货膨胀在合理范围内；
- 5、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 6、无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、被评估企业评估基准日的资本结构是对公司资产价值及股东权益价值进行评估的基础；
- 2、被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照公司计划持续使用；
- 3、被评估企业完全遵守所有有关的法律和法规；
- 4、被评估企业历年所采用的会计政策基本一致；
- 5、被评估企业经营计划能如期实现；
- 6、企业经营者认真负责，有相应的管理水平，无重大决策失误和管理失职；
- 7、公司的资源，如资金、管理人员、技术人员、市场开发人员等配置合理；
- 8、无不可抗拒的自然灾害造成公司经营困难；
- 9、其他能够满足保持持续经营不可缺少的条件。

七、评估依据

本公司在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以

及评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

《资产评估业务约定书》。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估报告准则》；
- 3、《资产评估程序准则》；
- 4、《资产评估业务约定书准则》；
- 5、《资产评估底稿准则》；
- 6、《资产评估职业道德准则》；
- 7、《资产评估机器设备准则》；
- 8、《资产评估不动产准则》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《资产评估报告签字制度(试行)》；
- 11、《企业价值评估指导意见》（试行）。

（三）法规依据

- 1、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
- 2、国资委 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日）；
- 3、《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》（国办发[2001]102 号）；
- 4、财政部“关于印发《国有资产评估备案管理办法》的通知（财企[2001]802 号）”；
- 5、中华人民共和国公司法（2006 年）

（四）产权依据

- 1、车辆行驶证及主要设备的发票；
- 2、《珠海市国有土地使用权出让合同书》。
- 3、评估人员收集的其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参考手册》；
- 2、评估人员现场勘查记录和收集的有关资料；
- 3、利安达审字[2009]第 B-1258 号审计报告
- 4、部分设备制造厂家或销售商的询价资料；
- 5、珠海市房地产市场信息；
- 6、珠海市基准地价信息；

八、评估方法

本次评估是为珠海汇通物流有限公司股权转让提供价值参考。珠海汇通物流有限公司是以货物运输为主的企业，公司于 2006 年成立，公司经营业绩一般，公司购入的土地使用权尚未开发，整个公司仍处于起步阶段，未来收益难以准确预测；公司的资产主要是一块未开发的土地使用权及运输车辆，资产结构简单，根据收益法评估的适用性，本次评估不宜采用收益法；因没有成功的类似企业交易案例，也不宜采用市场法；根据企业的资产结构及状况及评估目的，本次主要采用成本法进行评估。

针对具体不同的资产选用了以下与其相适应的评估方法：

对非实物性流动资产和负债主要以审查、核实为主，在核实其债权、债务真实性基础上，以核实后的价值计算评估值；

对固定资产采用成本法或市场比较法确定评估值；

对无形资产-土地使用权采用基准地价调整法。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估工作是从 2009 年 11 月 10 日起至 2009 年 11 月 25 日，整个评估工作分五个阶段。

（一）接受委托阶段

本公司接受委托，根据资产评估约定书，确定评估目的，并且明确了评估对象和范围，评估基准日为 2009 年 10 月 31 日，拟定了评估方案，与委托方签定了业务约定书。

（二）前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：选派资产评估先遣人员进驻，根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，向资产占有方布置填报资产评估申报表，协助委托方进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

（三）现场评估阶段

根据评估有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产进行了价值评估和产权鉴定，具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
- 3、进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行检查、记录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目往来、发票等会计资料；

- 6、调阅企业设备运行记录、维修及事故记录等有关资料；
- 7、开展市场调查；
- 8、对企业实物资产进行评估，计算评估价值。

（四）评估汇总

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果；对某些评估结果进行充分的解释，在得到初步意见时进行必要的调整和修改；经过三级审核，与企业及其主管部门充分交换意见之后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，珠海汇通物流有限公司指定的应用于股权转让目的之资产和负债在 2009 年 10 月 31 日所表现的市场价值反映如下：

珠海汇通物流有限公司评估前总资产帐面值为：3,568.92 万元、调整后总资产帐面值为 3,568.92 万元，评估前总负债帐面值为：141.85 万元、调整后总负债帐面值为：141.85 万元，评估前净资产帐面值为：3,427.07 万元、调整后净资产帐面值为：3,427.07 万元，评估结果为：总资产 5786.91 万元、总负债 141.85 万元、净资产 5,645.06 万元，总资产评估增值 2,217.99 万元，增值率 62.15%，净资产评估增值 2,217.99 万元，增值率 64.72%。

评估结论详细情况见下表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年10月31日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E = \frac{(C-B)}{B} \times 100\%$
流动资产	1	1,880.51	1,880.51	1,883.82	3.31	0.18
长期投资	2					
固定资产	3	341.09	341.09	423.08	81.99	24.04
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设 备	6	341.09	341.09	423.08	81.99	24.04
无形资产	7	1,347.32	1,347.32	3,480.00	2,132.68	158.29
其中：土地使用权	8	1,347.32	1,347.32	3,480.00	2,132.68	158.29
其它资产	9					
资产总计	10	3,568.92	3,568.92	5,786.91	2,217.99	62.15
流动负债	11	141.85	141.85	141.85		
非流动负债	12					
负债总计	13	141.85	141.85	141.85		
净 资 产	14	3,427.07	3,427.07	5,645.06	2,217.99	64.72

十一、特别事项说明

1、本次评估中，未发现珠海汇通物流有限公司存在影响生产经营活动和财务状况的重大诉讼事项；

2、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司评估人员与委托方及资产占有方无任何利害关系，全体人员恪守职业道德和职业规范；本报告之附件是本报告的重要组成部分，和本报告具有同等法律效力。

3、根据珠海汇通物流有限公司与珠海市国土资源局于2006年12月30日签订的编号为：4404LG-2006-000060号《珠海市国有土地使用权出让合同书》，珠海汇通物流有限公司以出让方式取得该宗地使用权，至评估基准日，公司没有取得土地使用权产权证；公司只提供了证号为2006用地字[临港]第085号《建设用地规划许可证》及证号为珠海市[高栏港]珠国土用字第2007-2008号《建设用地批准证书》，《建设用地批准证书》有效期自

2007年3月至2009年3月。

4、根据珠海汇通物流有限公司与珠海市国土资源局签订的《珠海市国有土地使用权出让合同书》第四章第二十二条，未开发建设的土地不得抵押、转让；超过合同约定动工日期满2年未动工的，受让人有权单方解除本合同，终止供地或无偿收回本合同项下宗地的土地使用权；如因不可抗拒或政府有关部门的行为造成开发迟延影响建设进度的，经出让人批准后，允许按批准的期限延期。

5、根据珠海汇通物流有限公司出具的《关于我司高栏港区用地的情况说明》，由于政府原因，公司高栏港项目用地无法依时启动，公司未构成项目用地逾期开发违约责任。至评估基准日，没有收到政府对该宗土地使用权逾期开发问题如何处理的相关文件，本次评估时未考利该事项对评估值的影响。

以上特别事项可能对评估结论产生的影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、根据国家有关部门的规定，评估结果有效期为一年，即从2009年10月31日至2010年10月30日。

2、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若所涉及的资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；

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

4、本评估结论仅供委托方为前述评估目的的使用和送交主管机关备案，

评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可本评估机构不会随意向他人提供或公开。

十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为 2009 年 11 月 21 日。

(本页以下空白)

(本页无正文)

评估机构法定代表人：靳玉荣

签字注册资产评估师：

签字注册资产评估师：

北京龙源智博资产评估有限责任公司

2009年11月21日

资产评估附件：

- 1、委托方及资产占有方营业执照复印件；
- 2、委托方及资产占有方承诺函；
- 3、企业资产产权证复印件；
- 4、重要资产照片；
- 5、资产评估机构营业执照复印件；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、参加本评估人员资格证书复印件。

珠海汇通物流有限公司股权转让项目

资产评估说明

龙源智博评报字[2009]第B-132号

(共二册，第二册)

北京龙源智博资产评估有限责任公司

2009年11月21日

珠海汇通物流有限公司股权转让项目 资产评估说明

龙源智博评报字[2009]第B-132号

目 录

一、关于评估说明使用范围的声明.....	(1)
二、关于进行资产评估有关事项的说明.....	(2)
三、资产清查核实情况说明.....	(8)
四、评估依据的说明.....	(13)
五、流动资产评估说明.....	(15)
六、非流动资产评估说明.....	(17)
七、负债评估说明.....	(27)
八、评估结论及其分析.....	(28)

一、关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明为对珠海汇通物流有限公司进行股权转让项目之相关资产及负债进行资产评估的说明，仅供财产评估主管机关、国有资产管理部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京龙源智博资产评估有限责任公司

2009年11月21日

二、关于进行资产评估有关事项的说明

(一)、委托方及产权持有者

1、委托方

企业名称：珠海经济特区富华集团股份有限公司

公司地址：广东省珠海市九洲大道 1146 号 5 楼

法定代表人：杨润贵

经营范围：玻璃纤维制品项目投资、电力项目投资、房地产开发；兼营：饮料项目投资、医药项目投资、化工原料、化工产品、颜料及染料、涂料、建筑材料、五金、交电、普通机械、船用辅机、日用百货、纺织原料（不含皮棉）、纺织品、装饰服务

2、产权持有者

企业名称：珠海汇通物流有限公司

公司地址：珠海市桂山证政府办公楼附楼310室

注册资本：叁仟万元（人民币）

营业执照号码：440400000100320

法定代表人：李明

经营范围：普通货物、货物专用运输（集装箱）、仓储服务（以上有效期至2011年3月31日；国内船舶代理、货物运输代理；商业批发、零售（需其他行政许可项目除外，法律、法规禁止的不得经营）。

出资者及其出资比例如下：

出资者	出资额（万元）	出资比例
珠海市碧海化工有限公司	2400.00	80%
珠海英晟物流有限公司	600.00	20%
合 计	3000.00	100%

3、历史沿革

珠海汇通物流有限公司由珠海市碧海化工有限公司和珠海盈富通投资有限公司共同出资经珠海市工商行政管理局批准于2006年7月27日成立的有限责任公司，并于2006年7月27日取得珠海市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。注册登记号：4404002492738，注册资本1000万元，经营期限为10年。经过历次变更，公司注册资本增加到3000万元，注册号为440400000100320，法定代表人为李明。公司于2009年6月分别成立非独立核算的唐家分公司和前山分公司。公司在2006年12月购入位于珠海高栏港经济区石油化工区进港大道北侧面积为10万平方米土地使用权，至评估基准日没有办理土地使用权产权证。

4、近三年企业财务状况和经营业绩：

单位：万元

	2007年	2008年	2009年1-10月
主营业务收入	1449.30	2398.26	2821.70
营业利润	120.22	150.62	340.59
净利润	104.43	129.91	250.41
总资产	3148.91	3288.22	3568.92
净资产	3069.10	3201.18	3427.07

5、经营概况：

珠海汇通物流有限公司是以货物运输为主的企业，公司于2006年成立，公司近三年经营情况如下：2007年度净利润104.43万元，2008年度净利润129.91万元，2009年1-10月净利润250.41万元，根据公司经营情况分析，公司经营业绩一般。

6、执行会计政策：

本公司执行中华人民共和国财政部颁发的企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定，以1月1日起12月31日止为一个会计年度。本公司以人民币为记账本位币，会计核算以权责发生制为记账基础，资产以历史成本为计价原则。

(1) 存货核算方法

存货分类：本公司存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、低值易

耗品等。

取得和发出的计价方法：本公司原材料按实际成本，发出原材料按先进先出法。

低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品在领用时根据实际情况采用一次摊销法；领用包装物按一次摊销法摊销。

存货的盘存制度：本公司存货数量的盘存方法是实地盘存制。

(2) 固定资产计价及其折旧方法

固定资产标准为单位价值在人民币2000元，使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产、经营主要设备的，单位价值在2000元以上并且使用年限在两年以上的资产。

固定资产按实际成本计价。

固定资产折旧采用直线法计算，年分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
办公及其他设备	5年	5%	19%
运输设备	5年	5%	19%

(3) 收入确认原则

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入记账，计入当期损益。

提供劳务（不包括长期合同），按照完工百分比法确认相关的劳务收入。在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

(4) 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法，即按照当期计算的应缴所得税额确认为当期所得税费用的方法。

(5) 主要税项

税 项	计税基础	税 率
营业税	货物运输收入	3%
营业税	其他收入	5%
城市维护建设税	应交营业税	7%
教育费附加	应交营业税	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 关于评估目的的说明

本次评估目的是确定珠海汇通物流有限公司截止2009年10月31日净资产的价值，为珠海汇通物流有限公司股权转让提供价值参考。

(三) 关于评估范围的说明

本次评估范围为珠海汇通物流有限公司所拥有的资产和负债。评估对象主要包括以下几部分：

1、流动资产

货币资金评估基准日账面值9,372,266.42元，其中，库存现金11,018.13元，银行存款1,361,248.29元，其他货币资金8,000,000.00元；应收账款评估基准日账面值5,074,501.98元，主要是应收运费；预付账款评估基准日账面价值为293,990.29元，主要是预付燃油款、购车款等；其他应收款评估基准日账面值为3,102,030.04元，主要是往来款、押金等；存货评估基准日账面值为224,002.50元，主要轮胎等备件；其他流动资产评估基准日账面值为738,314.89元，主要是公司支付的车辆保险、路桥费等。

2、非流动资产

非流动资产主要包括固定资产及无形资产-土地使用权。

固定资产包括运输设备、办公电子设备及等。评估基准日固定资产账面值为16,884,085.71元。车辆主要包括办4辆办公用车、19辆运输用车及托板、半挂车、集装箱等，电子设备主要是办公用电脑、空调、打印机、复印机等。

无形资产主要是2006年购入的土地使用权，至评估基准日，该宗地没有开发。评估基

准日无形资产账面值为13,473,156.00元。土地使用权具体情况如下：

土地位置：珠海高栏港经济区石油化工区进港大道北。

土地用途：土地用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。

土地面积：面积为 100000.00 平方米。

土地使用年限：该宗地使用权终止日 2056 年 12 月 29 日。

土地四至：东面为空地，南至金鸡集团、西至高栏港大道、北至长炼石化公司用地均。

土地使用权类型：取得方式为出让，土地使用权类型为工业。

土地权利状况：估价对象的土地所有权属国家，根据珠海汇通物流有限公司与珠海市国土资源局于 2006 年 12 月 30 日签署的编号为：4404LG-2006-000060 号《珠海市国有土地使用权出让合同书》，珠海汇通物流有限公司以出让方式取得该宗地使用权，至评估基准日，公司没有取得土地使用权产权证；《建设用地规划许可证》证号为 2006 用地字[临港]第 085 号；《建设用地批准证书》证号为珠海市[高栏港]珠国土用字第 2007-2008 号，有效期自 2007 年 3 月至 2009 年 3 月。

土地利用现状及地上建筑物状况：宗地未开发，没有达到“三通一平”条件。

3、流动负债

应付账款账面值为482,585.13，主要是应付的保证金等。预收账款账面值为97,615.78元，为预收码头使用费。其他应付款账面值为174,612.00元，主要是往来款、押金等。应付职工薪酬账面值77,333.00元，主要是计提的福利费。应交税金账面值为586,355.60元，主要是应缴的营业税、城建税、印花税等。

评估的具体对象以资产占有方提供的资产评估申报表为基础，凡列入表内并已核实的资产及负债均在本次评估范围之内。

（四）关于评估基准日的说明

本次评估基准日确定为2009年10月31日，评估中选择的估价标准为该基准日时的有效价格标准。

评估基准日是确认资产评估价格的基准时间，本项目所选取的评估基准日为一会计期

间的终止时点，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况。

（五）资料清单

- 1、前三年的资产负债表及损益表；
- 2、各资产评估、清查登记表；
- 3、银行对帐单及调节表；
- 4、银行存、贷款询证函；
- 5、国有土地使用权出让合同；
- 6、承诺函；
- 7、评估师所需其他资料。

资产占有方：珠海汇通物流有限公司（章）

法定代表人：

（签名）

2009年11月21日

三、资产清查核实情况的说明

(一) 资产清查核实的内容

北京龙源智博资产评估有限责任公司评估人员对珠海汇通物流有限公司所拥有的相关资产及负债进行了抽查复核，以反映资产及负债的实际状况。列入抽查复核范围的资产和负债类型主要有：流动资产、固定资产（包括机器设备、运输设备和建筑物类资产）、无形资产（土地使用权）及相关负债。

经清查核实，截止评估基准日，评估范围内实际资产清查状况如下：

1、流动资产

本次流动资产清查具体内容包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货等，评估人员对其账面值、形成原因及其他相关情况进行了取证核查。

珠海汇通物流有限公司申报评估的货币资金9,372,266.42元，其中，库存现金11,018.13元，银行存款1,361,248.29元，其他货币资金8,000,000.00元，其他货币资金是公司三个月委托理财，期限为2009年8月28日至2009年11月27日，约定年利率为2.4%。评估人员对库存现金进行了盘点，并逐笔审核了银行对账单及银行存款余额调节表，对存在的未达账项就其原因、发生时间等进行调查。货币资金调整后账面值为9,372,266.42元。

应收账款评估基准日账面值5,074,501.98元，主要是应收运费；评估人员审核了总账、明细账和相关合同及会计凭证，确认应收账款调整后账面净值为5,074,501.98元。

预付账款评估基准日账面价值为293,990.29元，主要是预付燃油款、购车款等。评估人员审核了总账、明细账和相关合同及会计凭证。确认预付账款调整后账面价值为293,990.29元。

其他应收款评估基准日账面值为3,102,030.04元，主要是往来款、押金等；评估人员核对了总账、明细账及相关会计凭证、相关协议等。没有发现异常情况，其他应收款调整后账面净值为3,102,030.04元。

珠海汇通物流有限公司存货账面值为224,002.50元，主要为备品、备件等，评估人员核对了总账、明细账及相关会计凭证、相关协议等。并对库房中的存货进行盘点，存货清查

调整后账面值为224,002.50元。

其他流动资产评估基准日账面值为738,314.89元，主要是公司支付的车辆保险、路桥费等。评估人员核对了总账、明细账及相关会计凭证、相关协议等。没有发现异常情况，其他流动资产评调整后账面值为738,314.89元。

2、非流动资产

(1) 固定资产

非流动资产主要是固定资产，包括运输设备、办公电子设备及在建工程（2006年购入的土地使用权）等。评估基准日固定资产账面净值为16,884,085.71元，整后账面净值为3,410,929.71元。

车辆主要包括4辆办公用车、19辆运输用车及托板、半挂车、集装箱等，电子设备主要是办公用电脑、空调、打印机、复印机等。

在珠海汇通物流有限公司有关管理人员的配合下进行。资产评估人员深入现场，对固定资产进行了全面核查，包括资产数量、型号、规格、生产厂家购置日期及维护状况；核实重要资产的产权证明文件以及重大设备采购合同及购置发票等。

抽查重要资产的原始凭证，对固定资产的账面价值合理性及其构成要素进行分析，以供评估作价时参考。

在对运输车辆和电子设备清查过程中，评估人员对单位价值较高的设备进行了现场勘察，包括查阅设备历史运行修理记录、查看设备的外观。

(2) 无形资产

珠海汇通物流有限公司申报评估无形资产是2006年12月购入的无形资产-土地使用权，评估基准日无形资产账面值为13,473,156.00元，调整后账面值为13,473,156.00元；清查的内容包括该资产的产权情况、土地面积、取得方式、账面值和开发情况等。在清查中发现公司没有取得土地使用权产权证。宗地具体情况如下：

土地位置：珠海高栏港经济区石油化工区进港大道北。

土地用途：土地用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。

土地面积：面积为100000.00平方米。

土地使用年限：该宗地使用权终止日2056年12月29日。

土地四至：东面为空地，南至金鸡集团、西至高兰港大道、北至长炼石化公司用地均。

土地使用权类型：取得方式为出让，土地使用权类型为工业。

土地权利状况：估价对象的土地所有权属国家，根据珠海汇通物流有限公司与珠海市国土资源局于2006年12月30日签署的编号为：4404LG-2006-000060号《珠海市国有土地使用权出让合同书》，珠海汇通物流有限公司以出让方式取得该宗地使用权，至评估基准日，公司没有取得土地使用权产权证；该宗地的《建设用地规划许可证》证号为2006用地字[临港]第085号；《建设用地批准证书》证号为珠海市[高栏港]珠国土用字第2007-2008号，有效期自2007年3月至2009年 3月。

土地利用现状及地上建筑物状况：宗地未开发，没有达到“三通一平”条件。

3、流动负债

珠海汇通物流有限公司申报评估的流动负债主要包括应付账款、预收账款、其他应付款、应交税金等。清查的内容包括上述负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

应付账款账面值为482,585.13元，主要是应付的保证金等。评估人员核查了总账、明细账，并抽查了相关凭证，应付账款调整后账面值为482,585.13元。

预收账款账面值为97,615.78元，为预客户收运费。评估人员核查了总账、明细账，并抽查了相关凭证，预收账款调整后账面值为97,615.78元。

其他应付款账面值为174,612.00元，主要是往来款、押金等。评估人员核查了总账、明细账，抽查了相关凭证、文件等，其他应付款调整后账面值为174,612.00元。

应付职工薪酬账面值77,333.00元，主要是计提的福利费，评估人员核查了总账、明细账，抽查了相关凭证、文件等，应付职工薪酬调整后账面值为77,333.00元

应交税金账面值为586,355.60元，主要是应缴的营业税、城建税、印花税等。评估人员核查了相关账目，抽查了相关凭证，应交税金调整后账面值为586,355.60元。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要是存货及固定资产。存货主要存放在公司高栏港仓

库及唐家分公司仓库。固定资产中的电子设备主要分布在办公场所，运输设备日常主要在广东地区进行货物运输。车辆及电子设备由专人负责管理和检修保养。

（三）资产清查核实的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门有关法律规范和规范化要求，按照资产评估约定函所约定的事项，评估机构业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，评估机构制订了资产清查方案，将评估人员按资产类别分成各专业小组；机器设备小组，负责机器设备和电子设备、运输车辆的清查核实工作；房地产小组，负责房屋建筑物、构筑物、管道、土地使用权等的清查核实；综合小组，负责产权验证及其他相关事宜。整个清查过程从2009年11月10日至2009年11月15日，评估人员对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核，按公认的产权界定原则对企业提交的资产清单进行了必要的产权验证及对资产进行了实地察看与核对，并取得了部分产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及评估机构认为有必要实施的其他资产评估程序。另外，对于实物性资产，评估人员结合审计部门的清产核资结果进行了现场勘察和盘点，对于重要设备进行了拍照。

（四）资产清查结论及说明

1、根据珠海汇通物流有限公司与珠海市国土资源局于2006年12月30日签订的编号为：4404LG-2006-000060号《珠海市国有土地使用权出让合同书》，珠海汇通物流有限公司以出让方式取得该宗地使用权，至评估基准日，公司没有取得土地使用权产权证；公司只提供了证号为2006用地字[临港]第085号《建设用地规划许可证》及证号为珠海市[高栏港]珠国土用字第2007-2008号《建设用地批准证书》，《建设用地批准证书》有效期自2007年3月至2009年3月。

2、根据珠海汇通物流有限公司与珠海市国土资源局签订的《珠海市国有土地使用权出让合同书》第四章第二十二条，受让人按照本合同约定已经支付全部地价款，领取《房地产权证》，取得出让土地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换、赠与）剩余年期土地使用权时，应当经出让人或/和有权机构认定，除地价款外，受让人投入开发建设的资金已达合同规定总投资额的25%以上。未开发建设的土地不得抵押、转让。第三章第十五条，受让人同意在2007年6月30日

前动工开发建设（桩基础和工程主体施工等），在2009年3月31日前完成（大写）陆万平方米[小写60000平方米]的建筑面积，并在2009年3月31日之前完成本合同约定的投资额并投产。

第七章第三十六条，受让人应当按照合同约定的动工开发期进行建设，若受让人在本合同规定的时间内未动工开发的第（3）项超过本合同约定动工日期满1年未动工的，受让人应按照本合同地价款的20%向出让人支付土地闲置费，并在1年期满后的10日内一次付清该笔闲置费，闲置时间超过一年部分，结合闲置时间按日计征，按月缴纳；第（4）项超过本合同约定动工日期满2年未动工的，受让人有权单方解除本合同，终止供地或无偿收回本合同项下宗地的土地使用权（出让人对这两种情况都无须退回受让人已支付的合同定金、地价款、违约金及闲置费等款项），出让人无须赔偿受让人因此而造成的全部损失。如因不可抗拒或政府有关部门的行为造成开发迟延影响建设进度的，受让人应尽快提出书面申请，并经出让人批准后，允许按批准的期限延期。

3、根据珠海汇通物流有限公司出具的《关于我司高栏港区用地的情况说明》，珠海聚酯产业向珠海西部转移要在2010年实现，本公司于2006年11月20日与珠海裕富通聚酯有限公司共同向珠海高栏港经济区管理委员会经济发展局申请购置10万平方米土地，用于聚酯切片及相关物流配套项目，该地块是根据市政府要求，配合聚酯产业整体搬迁的物流配套用地。本公司购地后，珠海市国土资源局于2007年3月1日下发了《建设用地批准证书》及配套的红线图。根据2008年10月21日珠海市政府常务会议纪要（33号文），实施“一个企业一个方案”的搬迁政策；珠海裕富通聚酯有限公司于2008年12月12日，分别向市搬迁领导小组和相关领导呈报了《珠海裕富通聚酯有限公司搬迁请批报告》和《关于依托BPZ-PTA和高栏港大力发展珠海聚酯产业的建议书》，至今没有恢复。因此，由于政府原因，本公司高栏港项目用地无法依时启动，此事已多次向领导及有关部门反映，根据《珠海市国有土地使用权出让合同》第三十六条内容，本公司未构成项目用地逾期开发违约责任。至评估基准日，没有收到政府对该宗土地使用权逾期开发问题如何处理的相关文件。

除上述事项外，本次评估中未发现可能影响评估工作的重大事项，资产占有方也承诺，不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产、及其他或有负债等情况。

本次评估没有清查调整事项。

（本页以下空白）

四、评估依据的说明

本公司在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

《资产评估业务约定书》。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估报告准则》；
- 3、《资产评估程序准则》；
- 4、《资产评估业务约定书准则》；
- 5、《资产评估底稿准则》；
- 6、《资产评估职业道德准则》；
- 7、《资产评估机器设备准则》；
- 8、《资产评估不动产准则》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《资产评估报告签字制度(试行)》；
- 11《企业价值评估指导意见》（试行）

（三）法规依据

- 1、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
- 2、国资委2005年第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年9月1日）
- 3、《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》（国发办[2001]102号）；

4、财政部“关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企[2001]802号）”；

5、中华人民共和国公司法（2006年）

（四）产权依据

1、车辆行驶证及主要设备的发票；

2、《珠海市国有土地使用权出让合同书》、建设用地规划许可证。

3、评估人员收集的其他产权资料。

（五）取价依据

1、《最新资产评估常用数据与参考手册》；

2、评估人员现场勘查记录和收集的有关资料；

3、达审字[2009]第B-1258号审计报告

4、部分设备制造厂家或销售商的询价资料；

5、珠海市市房地产市场信息；

6、珠海市2007年度基准地价信息；

7、其他有关价格资料。

（本页以下空白）

五、流动资产评估说明

(一)、货币资金：包括现金、银行存款。

1、现金

珠海汇通物流有限公司现金存放于财务部，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：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，现金以账面余额确定评估值。现金评估值为：11,018.13 元。

2、银行存款

该公司的银行存款由多个账户组成，评估人员根据银行存款申报表所列金额，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表未达账项进行调整，调整后的银行对账单余额与银行存款申报表所列金额一致。银行存款的评估值为：1,404,266.42 元。

3、其他货币资金

该公司的其他货币资金调整后账面值为 8,000,000.00 元，其他货币资金是公司三个月委托理财，期限为 2009 年 8 月 28 日至 2009 年 11 月 27 日，约定年利率为 2.4%。至评估基准日共产生利息 33,139.73 元，其他货币资金的评估值为 8,033,139.73 元。

(二)、应收账款

应收账款评估基准日账面值 5,074,501.98 元，主要是应收运费；评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款各项目核实无误的基础上，根据明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司相关

人员进行了交谈，分析应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，评估人员在核实无误的基础上，对大额欠款发询证函，判断各账户欠款的可收回性；经综合分析，公司的应收账款基本可以收回，没有发现异常情况，以调整后账面值确定为评估值为 5,074,501.98 元。

（三）、预付账款

预付账款调整后账面净值为 293,990.29 元，主要是预付燃油款、购车款等；评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款余额核实无误的基础上，根据明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司相关人员进行了交谈，分析预付账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，经核实，预付账款主要是公司预缴的征地补偿费，以调整后账面值确定评估值为 293,990.29 元。

（四）、其他应收款

其他应收款评估基准日账面值为 3,102,030.04 元，主要是往来款、押金等；评估人员在核实无误的基础上，通过对大额欠款对象发询证函，判断欠款的可收回性；其他款项未发现坏帐，确定评估值为 3,102,030.04 元。

（五）、存货

存货调整后账面净值为 224,002.50 元，主要是轮胎等汽车备件，存货的存放、保管正常，没有出现损坏等情况，近期市场价格没有出现较大变化，评估时以调整后账面值确定为评估值，存货的评估值为 224,002.50 元。

（六）、其他流动资产

其他流动资产调整后账面值为 738,314.89 元，主要是公司支付的车辆保险、路桥费等。评估人员核查了总账、明细账及相关会计凭证、相关协议等。属正常摊销余额，没有发现异常情况，其他流动资产评估值为 738,314.89 元。

（七）、流动资产评估结果

珠海汇通物流有限公司流动资产账面值：18,805,106.12 元，调整后账面值：18,805,106.12 元，评估值：18,838,245.85 元。

六、非流动资产的评估说明

（一）、固定资产评估说明

公司的固定资产主要包括电子设备、车辆等。

1、评估范围、资产概况

纳入本次评估范围的运输车辆 41 项、电子设备 53 项，运输车辆主要为公务用车、牵引车和半挂车，办公设备为电脑、复印机、空调等，公司有专门的设备维护人员负责其日常的维护工作。电子设备工作环境一般，设备处于正常运行的状态；运输车辆使用保养状况一般，现场勘查日，大部分车辆外出作业，少部分停放在公司停车场内。主要运输设备情况如下：

（1）厢式运输车

该类车辆共 2 辆，型号为江淮牌 HFC5220XXYKRI，属于国产重型厢式货车，核定载质量为 9800 千克，注册登记日为 2008 年 5 月，车辆状况较好。

（2）、乘龙大型拖头货运车

该类车辆共 5 辆，型号为乘龙 LZ4140MD55，属于国产重型半挂牵车，准牵引总质量为 29600 千克，注册登记日为 2003 年 12 月，公司于 2006 年 9 月购自珠海合晟船务有限公司（二手车），车辆状况一般。

（3）、欧曼大型拖头货运车

该类车辆共 5 辆，属于国产重型半挂牵车，其中 3 辆型号为欧曼牌 BJ4171SKFJA-4，注册登记日为 2006 年 1 月，准牵引总质量为 39700 千克，2 辆型号为欧曼牌 BJ4141SJFJA，准牵引总质量为 31750 千克，注册登记日为 2003 年 11 月，公司于 2006 年 9 月购自珠海合晟船务有限公司（二手车），车辆状况一般。

（4）、德龙大型拖头牵引车及拖板

该类车辆共 6 辆，型号为陕汽牌 SX4164JS351，属于国产重型半挂牵车，准牵引总质量为 48020 千克，注册登记日为 2007 年 5 月。拖板为中集牌 ZJV9400JP，

核定载质量为 32500 千克，注册登记日为 2007 年 6 月，车辆状况一般。

2、评估过程及方法

本次对办公电子设备及运输车辆的评估方法主要为成本法。

评估值=重置全价×成新率。

A、运输车辆的评估计算

(1) 重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用三部分构成。购置价参照同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据工商与交通管理部门的收费标准来确定。

(2) 成新率的确定

成新率的确定是通过车辆的已行驶里程和已使用年限，结合国家有关部门对运输车辆报废行驶里程及年限的有关规定，综合考虑确定最终成新率。

(3) 评估值的确定

将重置全价与综合成新率相乘，得出评估值。

案例一：运输设备—厢式运输车（固定资产-车辆清查评估明细表 5-2-2 第 5 项）

型号规格：型号为江淮牌 HFC5220XXYKRI

车牌号码：粤 C12232

注册登记日：2008 年 5 月

启用日期：2008 年 5 月

1) 车辆概况：型号为江淮牌 HFC5220XXYKRI，属于国产重型厢式货车，核定载质量为 9800 千克，于 2008 年 5 月购置，至评估基准日止，已使用 1.5 年，累计行驶约 19 万公里，车辆维护较好。

主要技术指标：

型 号:	HFC5255XXYK1R1T	类型:	厢式货车
驱动形式:	6X2	轴距:	1700+5300mm
车身长度:	11.99 米	车身宽度:	2.545 米
车身高度:	3.98 米	轮距:	前轮距: 2000/2000; 后轮距: 1830mm
前悬:	1.925 米	后悬:	3.065 米
整车重量:	11.775 吨	额定载重:	12.98 吨
最大总质量:	24.95 吨	最大载重:	0 吨
牵引总质量:	0 吨	最高车速:	98KM/h
最小转弯直径:	0M	接近角:	16 度
离去角:	9 度	产地:	合肥
货箱(斗)长度:	9.5 米	货箱(斗)宽度:	2.39 米
货箱(斗)高度:	2.5 米	货箱(斗、罐)体积:	0 立方米
货箱(斗)形式:	厢式		
汽缸数:	6	发动机型号:	锡柴 CA6DF3-20E3
燃油种类:	柴油	汽缸排列形式:	直列
排量:	6.7L	排放标准:	国III
最大输出功率:	147KW	扭矩:	760N·m
马力:	200 马力	最大扭矩转速:	1400
压缩比:			
准乘人数:	3 人	卧铺尺寸:	0mm
座位排数:	1 排		
变速箱型号:	一汽 CA6T138-85	变速箱形式:	手动
变速箱档位数:	6 个	变速箱油容量:	9/9.5(取力器)升
前桥型号:		前桥形式:	
前桥允许载荷:	6950/6950KG	后桥型号:	AK153
后桥形式:		后桥允许载荷:	11050KG
最终传动比:		悬挂形式:	
弹簧片数:	9/9/9+7	减震器:	
轮胎形式:		轮胎数:	8 个
轮胎规格:	10.00-20		
油箱材质:		油箱容量:	200L

2) 重置全价的确定:

根据了解,目前同类型汽车市场报价为 22.80 万元,实际成交价约为 22.5 万元,车辆购置税 10%,上牌费等约 750.00 元,则重置全价为:

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 225,000.00 \times (1 + 1/1.17 \times 10\%) + 750.00 \\ &= 245,000.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

3) 成新率的确定:

①年限法成新率: 根据商务部公布汽车报废标准有关规定, 该类型货物运输车使用年限为 15 年, 由于公司该车使用频率较高, 经济使用年限为 10 年, 2008 年 5 月启用, 已使用 1.5 年, 则年限法成新率为:

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 1.5/10) \times 100\% \\ &= 85\%\end{aligned}$$

②行驶里程法成新率:

根据商务部公布汽车报废标准有关规定, 该类型货物运输车累计行驶里程为 60 万公里, 至评估基准日, 该车已行驶约 19 万公里, 则行驶里程法成新率:

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 19/60) \times 100\% \\ &= 68\%\end{aligned}$$

③综合成新率: 按使用年限成新率和行使里程成新率权重各 50% 作为修正, 则该车综合成新率为:

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{使用年限成新率} \times 50\% + \text{行使里程成新率} \times 50\% \\ &= (85 \times 0.5 + 68 \times 0.5) \times 100\% \\ &= 76.5\% \quad \text{取整 } 77\%\end{aligned}$$

④评估值的确定:

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 245,000.00 \times 77\% \\ &= 188,650.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

B、办公电子设备的评估计算

(1) 重置全价的确定

本次申报列入评估范围内的办公电子设备均在国内采购的设备，因此对设备购置价主要是参照现行市场价格确定。具体方法如下：

对能查询到现行购置价的设备，参照同种或同类设备现行购置价等确定重置成本。

(2) 成新率的确定

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

上式中尚可使用年限参考《资产评估常用数据与参数手册》、相关设备经济寿命资料及已使用年限和设备现状确定。

(3) 评估值的确定

将重置全价与综合成新率相乘，得出评估值。

案例二：电子设备——空调（固定资产-电子设备评估明细表 5-2-3 第 3 项）

型号规格：格力 2 匹

数 量：1 台

1) 概况：该空调由珠海格力公司生产，型号为 2 匹，于 2006 年 9 月购置。至评估基准日止，已使用 3 年。该设备使用至今，维护保养较好，运行正常。

2) 重置全价的确定

根据报价信息，格力 2 匹空调市场报价约为 3,500.00 元，通过分析,本次评估确定该空调评估重置全价 3,500.00 元。

3) 成新率的确定：

①按年限法确定的成新率：空调使用年限为 8 年，已使用 3 年，年限法成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (8-3) / 8 \times 100\% \\ &= 63\% \end{aligned}$$

4) 评估值的确定:

评估值=重置全价×综合成新率

$$=3,500.00 \times 63\%$$

$$=2,205.00 \text{ (元)}$$

3、评估结果

科目名称	账面值		调整后账面值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	6,111,880.82	3,410,929.71	6,111,880.82	3,410,929.71	6,496,670.00	4,230,819.30
车辆	5,558,149.00	3,051,156.97	5,558,149.00	3,051,156.97	5,985,200.00	3,843,100.00
电子设备	553,731.82	359,772.74	553,731.82	359,772.74	511,470.00	387,719.30

(二)、无形资产-土地使用权的评估说明

珠海汇通物流有限公司的无形资产是 2006 年通过出让方式购入的土地使用权。

根据评估对象的具体情况,本次对土地使用权评估主要采用基准地价调整法评估。

案例三: 土地使用权-珠海高栏港经济区石油化工区进港大道北 (评估明细表 6-3 第 1 项)

1、估价对象概况

土地位置: 珠海高栏港经济区石油化工区进港大道北。

土地用途: 土地用途为工业用地, 评估设定用途为工业用地。

土地面积: 面积为 100000.00 平方米。

土地使用年限: 该宗地使用权终止日 2056 年 12 月 29 日。

土地四至: 东面为空地, 南至金鸡集团、西至高栏港大道、北至长炼石化公司用地均。

土地使用权类型: 取得方式为出让, 土地使用权类型为工业。

土地权利状况: 估价对象的土地所有权属国家, 根据珠海汇通物流有限公司与珠海市国土资源局于 2006 年 12 月 30 日签署的编号为: 4404LG-2006-000060 号

《珠海市国有土地使用权出让合同书》，珠海汇通物流有限公司以出让方式取得该宗地使用权，至评估基准日，公司没有取得土地使用权产权证；《建设用地规划许可证》证号为 2006 用地字[临港]第 085 号；《建设用地批准证书》证号为珠海市[高栏港]珠国土用字第 2007-2008 号，有效期自 2007 年 3 月至 2009 年 3 月。

土地利用现状及地上建筑物状况：宗地未开发，没有达到“三通一平”条件。

2、地价影响因素分析

根据委估宗地用途，确定影响待估宗地地价的主要因素有一般因素、区域因素、个别因素。

（1）、一般因素

估价对象土地位于珠海市珠海港区，东面为空地，南至金鸡集团用地、西至高栏大道、北至长炼石化公司用地。

（2）、区域因素

区域因素主要指地块所处区位、交通条件、公共基础设施水平、环境条件、土地使用限制等因素对地块地价水平的影响。

待估宗地位于珠海市珠海港区高栏大道东侧，周边大部分土地没有开发，邻近的高栏大道目前尚未完工，交通便捷度一般，该区域远离市区，公共基础设施不完善，环境较差。根据《珠海市国有土地使用权出让合同书》第十三条，该宗地在建筑容积率、建筑密度、每平方米投资强度、附属建筑物用地面积等方面均有限制。

（3）、个别因素

估价对象土地为工业用地，地势较平坦，该用地原是近年通过填海新增加的土地，地质条件差，根据现场勘查，宗地没有开发，没有达到“三通一平”条件。

3、地价定义

根据土地评估技术规程和本项目的具体要求，此次评估的土地价格是指估价对象土地在 2009 年 10 月 31 日，按工业用途、土地开发程度达到“五通一平”条件下土地使用权市场价值。

4、估价过程

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),土地使用权评估方法主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法(假设开发法)、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照土地评估的技术《规程》,根据当地地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

据估价人员调查和现场查勘,该宗地为工业仓储用地,取得方式为出让,我们对委托方提供的有关估价对象的权属文件和资料进行了必要的审核及分析,并对估价对象进行了认真的实地勘察、对类似房地产市场进行了调查,根据评估对象的特点和评估目的,本次对土地使用权采用基准地价修正法进行评估。

基准地价修正法是在基准地价的基础上,根据影响各种类型用地的宗地地价的区域因素和个别因素,建立宗地地价修正系数表,并利用宗地地价修正系数表评估宗地地价的一种应用估价。

①、基准地价的确定:

根据珠海市目前执行的基准地价标准,该宗地所在区域基准地价出让价格为 480.00 元/平方米。

②、土地使用年限修正系数 K1 的确定:

本次评估设定终止日期:2056 年 12 月 29 日,尚可使用约 47 年。根据有关规定工业用途土地使用年限为 50 年,土地使用年限修正系数公式为:

$$K1=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中:K1——土地使用年限修正系数。

r——土地还原利率(根据该地区的有关资料,在选取土地还原利率取中国人民银行公布的评估基准日银行存款利率以及结合土地投资风险情况,综合考虑确定土地还原利率取 6%)

m——待估宗地使用年限

n——比较实例宗地使用年限

则年限修正系数：

$$K1 = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{47}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] = 0.975$$

③、日期修正系数 K2 的确定：

珠海市最新基准地价标准的执行时点为 2007 年 10 月，处于房地产市场高峰期，近年随着全球金融危机爆发，国内房地产市场受到较大冲击，特别是工业用地，随着外资投资减弱，工业用地需求也大幅减少，2008 年珠海市通过招拍挂方式出让工业用地 5 宗，均价为 430 元/平方米，2009 年 1-10 月政府通过招拍挂方式出让的工业用地较少，主要在斗门区，成交价约在 250 元/平方米，2009 年 5 月珠海市通过招拍挂方式出让宗地编号为 TJ0901，宗地位置在唐家湾镇科技创新海岸科技九路北侧，宗地面积 12000 平方米的工业用地，起始价 480 元/平方米，因没有人报价，未成交。经综合分析，取 K2=0.93。

④、区域因素及个别修正系数的 K3 的确定：

区域因素、个别因素修正表：

影响因素	修正系数	优劣程度
=====	=====	=====
a、产业集聚规模	0%	一般
b、交通便捷度	0%	一般
c、基础设施完善度	-5%	差
e、环境优劣度	-3%	较差
e、位置	0%	一般
f、宗地条件	-12%	差
合 计	-20%	

⑤、容积率修正系数 K4 的确定：

该宗地容积率为 1.0 故：容积率修正系数=1。

⑥、评估计算：

根据公式： $P=P1 \times K1 \times K2 \times (1+K3) \times K4$

单位地价=480.00×0.975×0.93×(1-20%)×1≈348.00 元/平方米

⑦、宗地评估值：

评估值（基准地价修正法）=100000.00×348.00
=34800000.00（元）

（三）、非流动资产评估结果

珠海汇通物流有限公司非流动资产账面值：16,884,085.71 元，调整后账面值：16,884,085.71 元，评估值：39,030,819.30 元。

七、负债的评估说明

对负债的评估是按照评估的原则和方法进行的，即核对明细账总账报表相符，检查明细账记载的真实性、完整性、合法性，并抽查总账、明细账及原始凭证。具体评估过程说明如下：

（一）、流动负债

1、应付账款

应付账款调整后账面值为 482,585.13 元，经检查总账、明细账及原始凭证，主要是应付的保证金等，以调整后账面值确定评估值为 482,585.13 元。

2、预收账款

预收账款调整后账面值为 97,615.78 元，经检查总账、明细账及原始凭证，为预收运费，以调整后账面值确定评估值为 97,615.78 元。

3、其他应付款

其他应付款调整后账面值为 174,612.00 元，经检查总账、明细账及原始凭证，主要是往来款、押金等。以调整后账面值确定评估值为 174,612.00 元。

4、应交税金

应交税金调整后账面值为 586,355.60 元，主要是应缴的营业税、城建税、印花税等，未发现异常，以调整后账面值确定评估值为 544,852.79 元。

5、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 77,333.00 元，主要是计提的福利费，以调整后账面值确定评估值为 77,333.00 元。

（二）、负债评估结果

该公司的负债账面值：1,418,501.51 元，调整后账面值：1,418,501.51 元，评估值：1,418,501.51 元。

八、资产评估结果及分析

(一)、评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，珠海汇通物流有限公司指定的应用于股权转让目的之资产和负债在 2009 年 10 月 31 日所表现的市场价值反映如下：

珠海汇通物流有限公司评估前总资产帐面值为：3,568.92 万元、调整后总资产帐面值为 3,568.92 万元，评估前总负债帐面值为：141.85 万元、调整后总负债帐面值为：141.85 万元，评估前净资产帐面值为：3,427.07 万元、调整后净资产帐面值为：3,427.07 万元，评估结果为：总资产 5786.91 万元、总负债 141.85 万元、净资产 5,645.06 万元，总资产评估增值 2,217.99 万元，增值率 62.15%，净资产评估增值 2,217.99 万元，增值率 64.72%。

评估结论详细情况见下表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2009 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E = \frac{(C-B)}{B} \times 100\%$
流动资产	1	1,880.51	1,880.51	1,883.82	3.31	0.18
长期投资	2					
固定资产	3	341.09	341.09	423.08	81.99	24.04
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
备 设	6	341.09	341.09	423.08	81.99	24.04
无形资产	7	1,347.32	1,347.32	3,480.00	2,132.68	158.29
其中：土地使用权	8	1,347.32	1,347.32	3,480.00	2,132.68	158.29
其它资产	9					
资产总计	10	3,568.92	3,568.92	5,786.91	2,217.99	62.15
流动负债	11	141.85	141.85	141.85		
非流动负债	12					
负债总计	13	141.85	141.85	141.85		
净 资 产	14	3,427.07	3,427.07	5,645.06	2,217.99	64.72

（二）、评估结果分析

对评估结果与调整后帐面值出现增减情况分析如下：

（1）流动资产

流动资产项目中货币资金评估结果出现增值，主要是公司委托理财存款利息，应收账款、其他应收款评估结果没有出现增值，存货、其他流动资产项目评估值与调整后帐面值比较没有增减变化。

（2）非流动资产资产

固定资产

公司的设备主要是车辆及办公设备，评估值比调整后帐面值增值 24.04%，主要原因是市场价格变化及会计计提折旧年限与评估成新率差异，产生评估增值。

（3）无形资产

无形资产评估增值率为 158.29%，公司的土地使用权评估出现增值，原因是近年中珠海市出台了新的土地使用权价格标准，对土地使用权基准价格进行了调整。

（4）负债

负债的评估值与调整后帐面值相比较没有增减值。