

珠海港物流发展有限公司拟转让股权涉及的

珠海市虹彩精细化工有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

华信众合评报字（2015）第Z-133号

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司

二〇一五年八月三十一日

珠海港物流发展有限公司拟转让股权涉及的
珠海市虹彩精细化工有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华信众合评报字（2015）第Z-133号

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
评估报告附件	24

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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经验，本次评估过程中没有利用其他评估机构或专家的工作成果。

七、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，并不承担相关当事方决策的责任。评估结论不应当被认为是 对评估对象可实现价格的保证。

珠海港物流发展有限公司拟转让股权涉及的 珠海市虹彩精细化工有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

华信众合评报字(2015)第 Z-133 号

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司接受珠海港物流发展有限公司的委托，对珠海港物流发展有限公司拟转让股权涉及的珠海市虹彩精细化工有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为珠海市虹彩精细化工有限公司在评估基准日的股东全部权益价值，评估范围是珠海市虹彩精细化工有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日：2015 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估师对资产基础法评估结论进行合理性分析后最终的评估结论如下：

总资产账面价值为 3,417.66 万元，评估值为 5,841.00 万元，评估增值 2,423.33 万元，增值率 70.91%。

负债账面价值为 3,501.68 万元，评估值为 3,501.68 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为-84.02 万元，评估值为 2,339.32 万元，评估增值 2,423.33 万元，增值率 2,884.23%。

以上评估结果未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价，也未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

特别提请报告使用者，使用本评估报告时注意本评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

1、珠海市虹彩精细化工有限公司的主要资产为一宗 119,195 平方米工业用

地，原始出让日期为 2007 年 6 月，至评估基准日 8 年，珠海市国土资源局高栏港分局于 2013 年 1 月 11 日下发了《闲置土地调查通知书》【133】号，根据《珠海市闲置土地处置办法》珠府【2012】87 号文，“土地闲置满 1 年的，由国土部门报经市人民政府批准后，向国有建设用地使用人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回建设用地使用权”。因此，该宗地存在被政府无偿收回的风险。

2、根据委托方提供的《珠海市国有土地使用权转让合同》，珠海市虹彩精细化工有限公司的主要资产 119,195 平方米工业用地为通过公开挂牌转让竞得，按照转让合同约定，权属人应于 2008 年 6 月 30 日前开发建设，从动工之日起一年内竣工并达到合同约定或规定主管部门批准的容积率要求。至评估基准日止，待估宗地尚未进行开发，依据《珠海市闲置土地处置办法》珠府【2012】87 号文，待估宗地涉嫌土地闲置，闲置时间经咨询珠海市国土局高栏港分局确定为 6 年，根据上述法规政策，土地闲置费每年按照国有建设用地使用权人实际应缴土地价款总额的 20%计征，据委托方提供的《房地产权证》，待估宗地已按容积率 1 缴清地价（129 元/m²），本评估结果未考虑土地闲置费及可能被政府无偿收回对评估价值的影响。

根据国有资产评估管理的相关规定，本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门备案后方可正式使用，评估报告使用有效期限为 1 年，即自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起，至 2016 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

珠海港物流发展有限公司拟转让股权涉及的
珠海市虹彩精细化工有限公司
股东全部权益价值
评估报告正文

华信众合评报字(2015)第 Z-133 号

珠海港物流发展有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对珠海港物流发展有限公司拟转让股权涉及的珠海市虹彩精细化工有限公司股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

企业名称：珠海港物流发展有限公司

法定住所：珠海市金湾区平沙镇平升大道东 336 号厂房 325 室

法定代表人：刘战

注册资本：人民币贰亿陆仟伍百万元

实缴资本：人民币贰亿陆仟伍百万元

注册号：440400000061674

企业性质：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：商业批发零售（不含许可经营项目）；装卸服务；陆路国际货物运输代理、国内货运代理、仓储服务（不含危险品仓储）；物业管理（凭资质证经营）；普通货运、货物专用运输（集装箱）；批发；预包装食品（烹调佐料）；煤炭批发经营；粮食及粮油副产品、棉花批发经营；天然气[含甲烷的；压缩的]（21007）、天然气[含甲烷的；液化的]（21008）、石油气[液化的]

(21053)]、甲基苯 (32052)、甲醇 (32058)、苯乙烯[抑制了的 (33541)]、邻二甲苯(33535)、间二甲苯(33085)、对二甲苯(33535)、沥青底漆(33646)、燃集沥青清漆 (33646)、甲醛溶液 (83012)。

(二) 被评估单位概况

1、企业注册登记情况

企业名称：珠海市虹彩精细化工有限公司（以下简称：“虹彩公司”）

法定住所：珠海市高栏海关办公大楼 540 房

法定代表人：刘战

注册资本：人民币伍佰万元

实收资本：人民币伍佰万元

营业执照注册号：440400000025012

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）的销售；建筑装饰工程（取得资质证后方可经营）。

2、企业历史沿革：

珠海市虹彩精细化工有限公司系由深圳市彩虹精细化工股份有限公司独资设立，注册资本为人民币 500 万元，珠海立信合伙会计师事务所出具珠立验字 (2007) 214 号《验资报告》验证，2007 年 10 月 9 日取得珠海市工商行政管理局颁发的 440400000025012《企业法人营业执照》，法定代表人为陈永弟。

2013 年 8 月，深圳市彩虹精细化工股份有限公司将持有的珠海市虹彩精细化工有限公司的 100%股权转让给珠海港物流发展有限公司。

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日，珠海市虹彩精细化工有限公司股东名称、出资额及股权比例如下表：

投资方	出资额(单位:人民币元)	出资比例
珠海港物流发展有限公司	5,000,000.00	100.00%
合计	5,000,000.00	100.00%

3、近三年及当期企业的资产、财务及经营状况

虹彩公司 2012 年度会计报表由中兴财光华会计师事务所有限责任公司广

东分所审计、2013 年度会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，2014 年度及评估基准日会计报表由众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了无保留意见的审计报告。

虹彩公司近三年及评估基准日的财务状况如下：

资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
1	流动资产	29,785.08	9,718.91	8,117.57	4,368.26
2	非流动资产	36,075,649.81	35,363,223.90	34,773,718.06	34,172,205.69
3	其中：在建工程	3,482,166.63	-	122,920.00	-
4	无形资产	32,593,483.18	35,363,223.90	34,650,798.06	34,172,205.69
5	资产总计	36,105,434.89	35,372,942.81	34,781,835.63	34,176,573.95
6	流动负债	35,666,337.32	34,357,979.39	34,837,979.39	35,016,771.89
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债总计	35,666,337.32	34,357,979.39	34,837,979.39	35,016,771.89
9	净资产	427,097.57	1,014,963.42	-56,143.76	-840,197.94

经营成果表

金额单位：人民币元

序号	项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
1	营业收入	-	-	-	-
2	营业成本	-	-	-	-
3	营业税金及附加	-	-	-	-
5	销售费用	-	-	-	-
6	管理费用	1,083,579.96	-589,063.10	1,070,010.84	783,174.87
7	财务费用	733.67	1,165.67	1,127.92	879.31
8	营业利润	-1,084,313.63	587,897.43	-1,071,138.76	-784,054.18
9	利润总额	-1,084,313.63	587,897.43	-1,071,138.76	-784,054.18
10	所得税	35.09	31.58	-31.58	-
11	净利润	-1,084,348.72	587,865.85	-1,071,107.18	-784,054.18

4、执行的主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

(2) 遵循企业会计准则的声明

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

(3) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(4) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(5) 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以承受时用于支付的存款确认为现金。将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(6) 无形资产

1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50年	土地使用权出让合同书上注明的使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

披露要求：使用寿命不确定的无形资产，应披露其使用寿命不确定的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序。

4) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(7) 收入

1) 销售商品收入的确认一般原则：

- ① 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入本公司；
- ⑤ 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2) 具体原则

业务人员根据客户订单在业务系统发出销货申请，财务人员根据销货申请收取货款并通知仓库办理出库手续。安装技师上门为客户进行产品安装和调试，安装完毕后由客户在服务工作单上签字验收。

财务部收到客户签收的服务工作单后，确认已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，开具销售发票，确认销售收入。

(8) 主要税项

主要税种及税率列示如下：

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
土地使用税	按照土地使用证上所载的面积作为计税面积	3 元/m ²
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
教育附加费	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	5%

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方珠海港物流发展有限公司是被评估单位珠海市虹彩精细化工有限公司的股东，持有被投资单位 100%的股权。

(四) 评估报告使用者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方和被评估单位。其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的监管机构。

二、评估目的

珠海港物流发展有限公司拟转让所持有的珠海市虹彩精细化工有限公司的股权。

本次评估目的是反映珠海市虹彩精细化工有限公司在评估基准日的股东全部权益价值的市场价值，为珠海港物流发展有限公司拟转让所持有的珠海市虹彩精细化工有限公司的股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是虹彩公司的在评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1、评估范围为虹彩公司在评估基准日申报的全部资产及相关负债。资产类型具体包括流动资产、无形资产和流动负债。

会计报表项目金额列示如下：

资产负债表

金额单位：人民币元

序号	项目	2015年6月30日
1	流动资产	4,368.26
2	非流动资产	34,172,205.69
3	其中：无形资产	34,172,205.69
4	资产总计	34,176,573.95
5	流动负债	35,016,771.89
6	负债总计	35,016,771.89
7	净资产	-840,197.94

利润表

金额单位：人民币元

序号	项目	2015年1-6月
1	营业收入	-
2	营业成本	-
3	营业税金及附加	-
5	销售费用	-
6	管理费用	783,174.87
7	财务费用	879.31
8	营业利润	-784,054.18
9	利润总额	-784,054.18
10	所得税	-
11	净利润	-784,054.18

上述评估基准日的会计报表已经众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）

审计，并出具了无保留意见的审计报告。

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。

2、委估主要资产情况

(1) 土地使用权

委估土地使用权共 1 宗，为出让获得，原始入账价值 39,226,380.13 元，评估基准日账面值 34,172,205.69 元。

1) 土地登记及权利状况

本次评估的土地位于珠海市高栏港经济区石油化工区进港大道东侧，已办理《房地产权证》，证号为粤房地证字第 C6571421 号，土地权属人为珠海市虹彩精细化工有限公司，土地用途为工业，使用权类型为出让，土地面积 119195.00 平方米，终止使用期限为 2057 年 6 月 29 日。宗地四至：东至珠海市金鸡集团工业厂区，南至高栏港大道辅道，西至中彩路，北至规划路，已“五通一平”。至评估基准日宗地未设立抵押、担保、租赁等他项权利限制。

2) 土地利用状况

评估基准日时委估土地为空地。

3、企业申报的账面未记录的无形资产

本次评估范围内无账面未记录的无形资产。

4、企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

本次评估范围内无账面未记录（表外）的其他资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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。

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。评估结论系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 6 月 30 日。

以上基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5. 《城镇土地估价规程》；

6.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

7.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

- 1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 3.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
- 4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 6.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 8.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 11.《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230号;

(四) 权属依据

1. 房地产权证;
2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 珠海市基准地价文件;
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

1. 企业提供的委估资产明细表和评估有关事项说明;
2. 众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、评估对象特点及资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

虹彩公司自成立至今，未开工建设、经营，无任何收入，因此不适合收益法评估；同时，市场交易案例很少，且信息不公开，我们亦不能找到与之类似的股权交易案例，市场比较法同样不适合本次评估；根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。具体评估过程及方法如下：

1、流动资产

货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

2、非流动资产

（1）无形资产——土地使用权

根据委估宗地具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

土地使用权价值=平均宗地价格×宗地面积

市场比较法是在求取一待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与

在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域因素以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价期日的地价的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，根据宗地实际的区域条件和个别条件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。其基本评估公式为：

$$P_j = (P+F) \times R \times D \times (1+K) \times Y$$

上式中：

P_j ——基准地价系数修正法评估地价

P ——待估宗地适用基准地价

F ——开发程度差异修正值

R ——容积率修正系数

D ——期日修正系数

K ——区位因素和个别因素修正率

Y ——土地使用年期修正系数

$$P_j = (P+F) \times R \times D \times (1+K) \times Y$$

3、负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，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。

八、评估程序实施过程和情况

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，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司于 2015 年 7 月 24 日接受委

托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，评估人员即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，由被评估单位资产管理人员进行填报。

3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4、评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要为土地市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

(二) 资产核实

根据珠海市虹彩精细化工有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2015 年 8 月 3 日至 8 月 4 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，资产核实过程如下：

1、指导企业的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件。

2、审查和完善资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金进行盘点和现场勘察。对在建设工程及土地使用权现场进行勘察。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、查验产权证明文件资料

对评估范围内的土地使用权《房地产权证》进行查验。

6、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证，对珠海市高栏港区近期的土地使用权挂牌交易价格及二级市场交易价收集工作。

（三）评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作；最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（四）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字注册资产评估师最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

（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。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7、本次评估测算的各项参数不考虑通货膨胀因素的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

珠海市虹彩精细化工有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 3,417.66 万元，评估值为 5,841.00 万元，评估增值 2,423.33 万元，增值率 70.91%。负债账面价值为 3,501.68 万元，评估值为 3,501.68 万元，无增减值变化。净资产账面价值为 -84.02 万元，评估值为 2,339.32 万元，评估增值 2,423.33 万元，增值率 2,884.23%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：珠海市虹彩精细化工有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.44	0.44	-	-
非流动资产	2	3,417.22	5,840.56	2,423.33	70.92
其中：无形资产	3	3,417.22	5,840.56	2,423.33	70.92
资产总计	4	3,417.66	5,841.00	2,423.33	70.91
流动负债	5	3,501.68	3,501.68	-	-
负债合计	6	3,501.68	3,501.68	-	-
净资产	7	-84.02	2,339.32	2,423.33	2,884.23

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

(二) 评估工作中所采用的委托方及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(三) 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

(四) 珠海市虹彩精细化工有限公司的主要资产为一宗 119195 平方米工业用地，2007 年 6 月取得，至评估基准日 8 年，珠海市国土资源局高栏港分局于 2013 年 1 月 11 日下发了《闲置土地调查通知书》【133】号，根据《珠海市闲置土地处置办法》珠府【2012】87 号文，“土地闲置满 1 年的，由国土部门报经市人民政府批准后，向国有建设用地使用人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回建设用地使用权”。因此，该宗地存在被政府无偿收回的风险。

(五) 根据委托方提供的《珠海市国有土地使用权转让合同》，珠海市虹彩精细化工有限公司的主要资产 119,195 平方米工业用地为通过公开挂牌转让竞得，按照转让合同约定，权属人应于 2008 年 6 月 30 日前开发建设，从动工之日起一年内竣工并达到合同约定或规定主管部门批准的容积率要求。至评估基准日止，待估宗地尚未进行开发，依据《珠海市闲置土地处置办法》珠府【2012】87 号文，待估宗地涉嫌土地闲置，闲置时间经咨询珠海市国土局高栏港分局确定为 6 年，根据上述法规政策，土地闲置费每年按照国有建设用地使用权人实际应缴土地价款总额的 20% 计征，据委托方提供的《房地产权证》，待估宗地

已按容积率 1 缴清地价（129 元/m²），本评估结果未考虑土地闲置费及可能被政府无偿收回对评估价值的影响。

（六）评估基准日期后重大事项：

本评估结果是对 2015 年 6 月 30 日这一评估基准日评估对象价值的客观公允反映，评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，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结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值；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。

（七）其他需要说明的事项

对存在的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做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。

提请评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，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，未对资产评估增值做任何纳税准备。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2015 年 6 月 30 日起至 2016 年 6 月 29 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 8 月 31 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司



分支机构负责人：

唐汉林

注册资产评估师：

唐汉林



注册资产评估师：

王莹



二〇一五年八月三十一日

珠海港物流发展有限公司拟转让股权涉及的
珠海市虹彩精细化工有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告附件

华信众合评报字（2015）第 Z-133 号

目 录

- 一、委托方和被评估单位法人营业执照复印件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料及照片
- 三、委托方和相关当事方的承诺函
- 四、签字注册资产评估师承诺函
- 五、评估机构资格证书复印件
- 六、评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 八、资产评估结果汇总表及明细表



企业法人营业执照 (副本)

注册号 440400000061674
(副本号: 1-1)

名称 珠海港物流发展有限公司
 企业类型 有限责任公司(法人独资)
 住所 珠海市金湾区平沙镇升平大道东336号厂房325室
 法定代表人 刘战
 成立日期 一九九二年十二月十三日



重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 注册资本: 珠海市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息,请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: sgs.zhuhai.gov.cn)查询。

登记机关 珠海市工商行政管理局



二〇一三年五月十八日





营业执照 (副本)

注册号 440400000025012

(副本号:1-1)

名称	珠海市虹彩精细化工有限公司
企业类型	有限责任公司(法人独资)
住所	珠海市高栏海关办公大楼540房
法定代表人	刘战
成立日期	二〇〇七年十月九日



重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 注册资本: 珠海市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息,请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: asgs.zhuhai.gov.cn)查询。

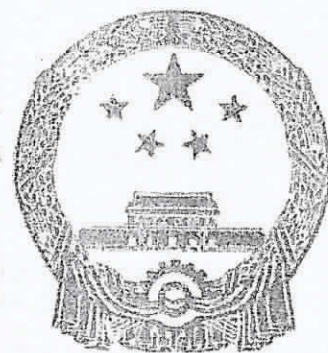
登记机关 珠海市工商行政管理局金湾分局



二〇一一年九月二十日



根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占用土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。

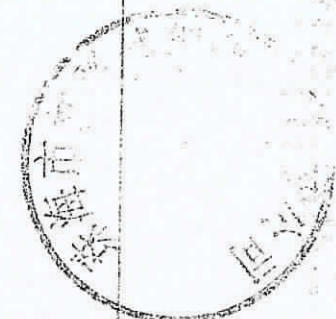


房地产权证



粤房地证字第 C 6571421 号

人	珠海市虹彩精细化工有限公司		
证码	_____	国籍	_____
来源	_____	房屋用途	_____
房屋额	100%	房屋所有权性质	_____
使用来源	出让	土地使用权性质	国有
地座落	珠海市高栏港经济区石油化工区进港大道东侧		
建筑结构	_____		
数	_____	竣工日期	_____
建基面积	_____	平方米	
建筑面积	_____	平方米	
其中住宅建筑面积	_____	平方米	
其中套内建筑面积	_____	平方米	
四属	_____	_____	

地号	5010071	图号	306_850
用途	工业	地等线	_____
使用类型	出让	终止日期	2057/06/29
使用面积	_____	平方米	
使用日期	壹拾壹万玖仟壹佰玖拾伍点零零		平方米
共用面积	_____	平方米	
使用权证号	_____	填证机关	_____
共有(用)人		占有房屋份	共有(用)权证号
房地产共有(用)情况			
纳税情况			

1. 该宗05010071号国有出让工业用地面积119195M2按容积率1缴清地价（129元/M2），土地使用期限至2057年6月29日止。2. 地上尚无合法建筑物。

附

记

登记字号 C002096

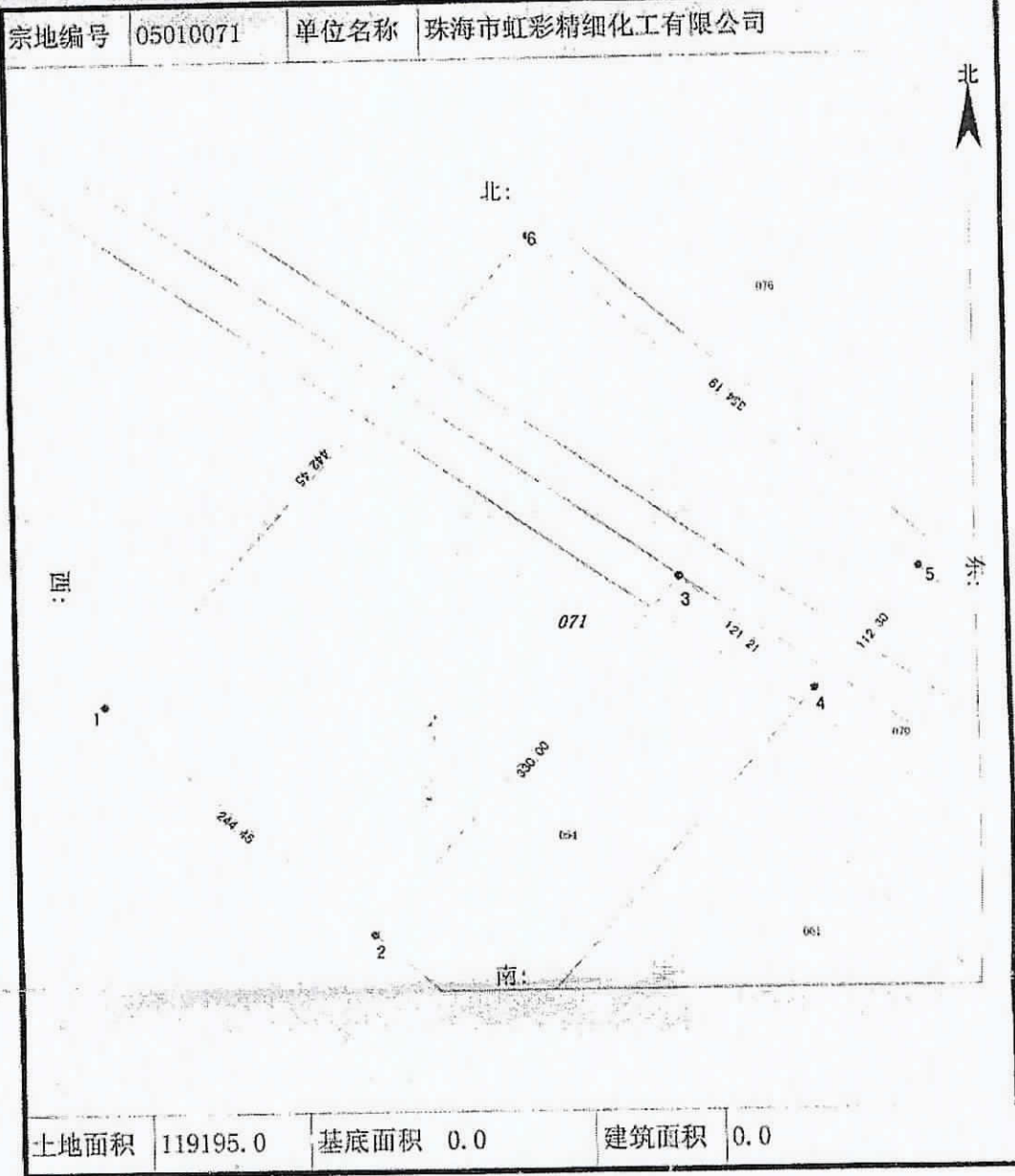
他
理
权
情
况



登记机关： (盖章)

登记日期：二〇〇八年十月二十八日

宗地图



比例尺 1:4710

绘图日期 2008/10/28

绘图员 林楚红

审核日期 2008/10/28

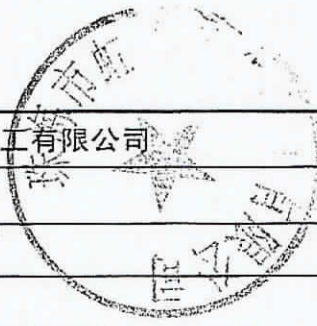
审核员



房地产权登记表



zhj200825



所有 权 信 息	权属人	珠海市虹彩精细化工有限公司				占有份额	100%	
	产权来源	-----				成交价格	34567000.00	
	证件号码	-----				产权性质	其它房产	
	权证号码	C6571421				权证状态	未变更	
受理 座 落	地 址	高栏港经济区石油化工区进港大道东侧						
	地 号	05010071						
登 记 信 息	登记类别	土地使用权转移登记			登记编号	zhj200825		
	原证类别	房地产权证			原证号码	C5628723		
	原珠房字号	308094889			档案号	G1FG11305		
	受理日期	2008-09-19			审批日期	2008-10-28		
	登簿日期	-----			缮证日期	2008-10-28		
	领证日期	-----			案卷状态	已存档		
房 屋 信 息	建筑结构					总层数		
	建成年份					基底面积		
	房屋座落							
	幢号	房间号	用途	建筑面积	套内面积	套外面积	土地分摊面积	房唯一号
共 有 权 信 息	姓名	证件号码		占有份额	权证号码	关系		
宗 地 信 息	土地性质	国有		土地来源	出让			
	共有面积	-----		自有面积	119195	分摊面积	-----	
	用途			期限	使用起始	使用终止		
	工业			50	2007年06月30日	2057年06月29日		
	-----			-----	-----	-----		
	-----			-----	-----	-----		
附 记	1. 该宗05010071号国有出让工业用地面积119195M2按容积率1缴清地价（129元/M2），土地使用期限至2057年6月29日止。2. 地上尚无合法建筑物。							
房 产 现 状	无抵押，无查封。			经办人：李敏儿 查询时间：2015-07-31 10:17:25				



评估对象主要资产照片



委托方承诺函

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司：

因我公司拟转让持有珠海市虹彩精细化工有限公司股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的珠海市虹彩精细化工有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方单位：珠海港物流发展有限公司

法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日

被评估单位承诺函

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司：

因珠海港物流发展有限公司拟转让持有珠海市虹彩精细化工有限公司股权的需要，珠海港物流发展有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的珠海市虹彩精细化工有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：珠海市虹彩精细化工有限公司

法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日

注册资产评估师承诺函

珠海港物流发展有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让持有的珠海市虹彩精细化工有限公司股权而涉及珠海市虹彩精细化工有限公司的股东全部权益价值，以2015年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

唐汉林


注册资产评估师：

王莹


二〇一五年八月三十一日



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 粤财会[2002]1016号
批准机关: 广东省财政厅
证书编号: 11020103-440201
发证时间: 2002年9月2日

机构名称

北京华信众合资产评估
有限公司珠海分公司

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

唐汉林

资产评估范围:

按照北京华信众合资产评估有限
公司授权的营业范围执业。

序列号: 00010790

中华人民共和国财政部印制



分支机构营业执照 (副本)

注册号 (分) 440400000154197
(副本号:1-1)

名称	北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司
企业类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
经营场所	珠海市香洲财源道步行街571号
负责人	唐汉林
成立日期	二〇〇二年九月二十五日

重要提示

1、经营范围：商事主体的经营范围由申请书确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台（网址：ssgs.zhuhai.gov.cn）查询。

登记机关 珠海市工商行政管理局香洲分局



二〇一四年七月十七日





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 44000838



姓名: 唐汉林

性别: 男

身份证号: 420117197001174057

机构名称: 北京龙源智博资产评估有限责
任公司珠海分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年6月9日

初次注册时间: 2001年9月5日

本人签名:

本人印鉴:

唐汉林



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2015年(4月)27日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

经手人

转入时间

转入机构名称

唐汉林

2015.11.28

北京信众合资产评估有限公司
珠海分公司



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 44000403



姓名: 王莹

性别: 女

身份证号: 110108197204276046

机构名称: 北京龙源智博资产评估有限责
任公司珠海分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年6月10日

初次注册时间: 1998年5月18日

本人签名:

本人印鉴:

王莹



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2015年(4月)27日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

经手人

王莹

转入时间

2015.1.28

转入机构名称

北京信众合资产评估有限公司

珠海分公司

珠海港物流发展有限公司拟转让股权涉及的
珠海市虹彩精细化工有限公司
股东全部权益价值
资产评估汇总表及明细表
华信众合评报字（2015）第Z-133号

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司
二〇一五年八月三十一日

项目:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015年6月30日

表1

金额单位: 人民币万元

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

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
1	流动资产	0.44	0.44	-	-
2	非流动资产	3,417.22	5,840.56	2,423.33	70.92
3	其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	3,417.22	5,840.56	2,423.33	70.92
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	3,417.66	5,841.00	2,423.33	70.91
21	流动负债	3,501.68	3,501.68	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	3,501.68	3,501.68	-	-
24	净资产(所有者权益)	-84.02	2,339.32	2,423.33	2,884.23

评估机构: 北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司

项目:

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2015年6月30日

表2

金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	4,368.26	4,368.26	-	-
2	货币资金	4,368.26	4,368.26	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付账款	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	34,172,205.69	58,405,550.00	24,233,344.31	70.92
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	34,172,205.69	58,405,550.00	24,233,344.31	70.92
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-

项目:

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2015年6月30日

表2

金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
31	三、资产总计	34,176,573.95	58,409,918.26	24,233,344.31	70.91
32	四、流动负债合计	35,016,771.89	35,016,771.89	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	178,792.50	178,792.50	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	34,837,979.39	34,837,979.39	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	35,016,771.89	35,016,771.89	-	-
54	七、净资产	-840,197.94	23,393,146.37	24,233,344.31	2,884.24

评估机构: 北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司

项目：

货币资金评估汇总表

评估基准日：2015年6月30日

表3-1

金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市虹彩精细化工有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	749.11	749.11	-	-	
3-1-2	银行存款	3,619.15	3,619.15	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	
合 计		4,368.26	4,368.26	-	-	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：党辉英

评估人员：王茹

填表日期：20152015年7月24日

项目:

货币资金—现金评估明细表

评估基准日: 2015年6月30日

表3-1-1

金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	财务部	人民币			749.11	749.11		
合 计					749.11	749.11	-	-

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 党辉英

评估人员: 王茹

填表日期: 2015年7月24日

项目:

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日: 2015年6月30日

表3-1-2

金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	中国农业银行珠海临港支行	44350801040006576	人民币			3,619.15	3,619.15		-
合 计						3,619.15	3,619.15	-	-

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 党辉英
填表日期: 2015年7月24日

评估人员: 王茹

项目:

非流动资产评估汇总表

评估基准日: 2015年6月30日

表4

金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	-	-	-	
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	34,172,205.69	58,405,550.00	24,233,344.31	70.92
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
	合 计	34,172,205.69	58,405,550.00	24,233,344.31	70.92

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 党辉英

评估人员: 王茹

填表日期: 2015年7月24日

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日: 2015年6月30日

表4-12-1

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

金额单位: 人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	粤房地证字第C6571421号	珠海市虹彩精细化工有限公司用地	珠海市高栏港经济区石油化工区进港大道东侧	2007/6/30	工业	50年	五通一平	119195	39,226,380.13	34,172,205.69	58,405,550.00	24,233,344.31	70.92	土地终止日期至2057年6月29日
合 计									39,226,380.13	34,172,205.69	58,405,550.00	24,233,344.31	70.92	
减: 无形资产-土地使用权减值准备												-		
合 计										34,172,205.69	58,405,550.00	24,233,344.31	70.92	

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 党辉英

评估人员: 王茹

填表日期: 2015年7月24日

项目:

应交税费评估明细表

评估基准日: 2015年6月30日

表5-7

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

金额单位: 人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	珠海市高栏港经济区南水地税	2015-6-15	土地使用税	178,792.50	178,792.50	
	合 计			178,792.50	178,792.50	

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 党辉英
填表日期: 2015年7月24日

评估人员: 王茹

项目:

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年6月30日

表5-10

金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市虹彩精细化工有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	珠海港物流发展有限公司	2013年8月	往来款	34,837,979.39	34,837,979.39	
合 计				34,837,979.39	34,837,979.39	

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 党辉英

评估人员: 王茹

填表日期: 2015年7月24日