

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江恒逸石化有限公司拟现金收购宁波恒逸物流  
有限公司 100% 股权所涉及的宁波恒逸物流有限  
公司审计后的资产及负债市场价值项目

# 资产评估报告

中联评报字[2018]第 1742 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十一月三十日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、评估报告日.....	28
备查文件目录.....	30

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关

注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 浙江恒逸石化有限公司拟现金收购宁波恒逸物流 有限公司 100%股权所涉及的宁波恒逸物流有限公 司审计后的资产及负债市场价值项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 1742 号

## 摘 要

因浙江恒逸石化有限公司拟现金收购宁波恒逸物流有限公司 100% 股权，约定以基准日审计后的资产及负债的市场价值为交易对价，故委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的宁波恒逸物流有限公司审计后的全部资产及相关负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象和评估范围为宁波恒逸物流有限公司审计后的资产及负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对宁波恒逸物流有限公司进行整体评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出宁波恒逸物流有限公司全部资产及相关负债在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结论如下：

宁波恒逸物流有限公司在评估基准日 2018 年 6 月 30 日经审计的全

部资产及相关负债账面值为 9,579.82 万元，评估后的全部资产及相关负债价值为 13,208.61 万元，评估增值 3,628.79 万元，增值率 37.88 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 浙江恒逸石化有限公司拟现金收购宁波恒逸物流 有限公司 100%股权所涉及的宁波恒逸物流有限公 司审计后的资产及负债市场价值项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 1742 号

浙江恒逸石化有限公司：

中联资产评估集团有限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，对浙江恒逸石化有限公司拟现金收购宁波恒逸物流有限公司 100% 股权之经济行为所涉及的该公司全部资产及相关负债在评估基准日 2018 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、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为浙江恒逸石化有限公司，被评估单位为宁波恒逸物流有限公司，委托人为被评估单位的股东及股权拟收购方。

### （一）委托人概况

公司名称：浙江恒逸石化有限公司

公司地址：浙江省杭州市萧山区衙前

法定代表人：方贤水

注册资本：300,000.00 万元人民币

经济性质：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91330000765215943G

经营范围：化学纤维、化学原料（不含危险品）的生产、加工与销售，经营进出口业务。

## （二）被评估单位概况

公司名称：宁波恒逸物流有限公司

公司地址：宁波市北仑区戚家山街道港口路 8 号 3 幢 1 号行政办公楼 106 室

法定代表人：钱棋

注册资本：5,000 万人民币

经济性质： 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业执照注册号：91330206577539326J

### 1、公司简介

宁波恒逸物流有限公司（以下简称“公司”）由浙江恒逸集团有限公司单独出资，组建于 2011 年 5 月 12 日并在宁波市工商行政管理局办理了工商登记，统一社会信用代码为 91330206577539326J，注册资本为人民币 5,000 万元。公司成立时及基准日，股权结构如下：

#### 股东名称、出资额和出资比例

单位：万人民币

序号	股东	注册资本	出资比例	实收资本	出资比例
1	浙江恒逸集团有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

### 2、经营范围

道路货物运输：货运：货物专用运输（罐式）；普通货物仓储、国际货运代理、国内水路货运代理；化工原料及产品、有色金属原料及产品的批发、零售。（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）

### 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，公司账面资产总额 18,533.15 万元、负债 8,953.33 万元、净资产 9,579.82 万元。2018 年 1-6 月实现营



业收入 9,881.07 万元，净利润 658.04 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
总资产	17,340.94	17,540.33	18,533.15
负债	9,484.71	8,618.56	8,953.33
净资产	7,856.23	8,921.77	9,579.82
	2016年度	2017年度	2018年1-6月
主营业务收入	11,448.90	18,029.14	9,881.07
利润总额	650.05	996.98	881.25
净利润	567.38	638.45	658.04
审计机构	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为浙江恒逸石化有限公司，被评估单位为宁波恒逸物流有限公司，委托人为被评估单位的股东及股权拟收购方。

### (四) 委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、评估事宜相关的当事方以及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

依据浙江恒逸石化有限公司总经理办公会议纪要，浙江恒逸石化有限公司拟现金收购宁波恒逸物流有限公司 100% 股权，约定以基准日净资产的市场价值为交易对价，故委托中联资产评估集团有限公司对宁波恒逸物流有限公司在基准日审计后的资产与负债的市场价值进行评估。

本次评估的目的是反映宁波恒逸物流有限公司审计后的全部资产及相关负债于评估基准日的市场价值，为浙江恒逸石化有限公司拟现金收购宁波恒逸物流有限公司 100% 股权之经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为宁波恒逸物流有限公司在基准日审计后的资产及负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债，资产总额 18,533.15 万元、负债 8,953.33 万元、净资产 9,579.82 万元。具体包括流动资产 4,162.33 万元；非流动资产 14,370.82 万元；流动负债 8,953.33 万元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收类款项、存货、固定资产、在建工程及无形资产。其中货币资金主要为银行存款；应收类款项主要为应收杭州逸曠化纤有限公司等客户的货款；存货包括在途物资与原材料，在途物资主要为在途外购柴油，原材料主要为生产用备品备件、润滑油等。固定资产包括房屋建筑物类资产及设备类资产，公司申报的房屋建筑物共 11 项、构筑物共 8 项，主要为厂房一、厂房二、仓库 4、仓库 6、门卫二-1 等，均位于宁波市北仑区戚家山富山路 33 号恒逸物流厂区内，根据房屋建筑物工程结算报告及向企业相关人员调查了解，企业房屋建筑物建成年份主要集中在 2014 年 12 月和 2017 年 6 月。房屋建筑面积共 36,578.49 平方米，均已取得不动产权证，不动产权证编号为浙（2017）北仑区不动产权第 0030654 号；设备类资产为机器设备、车辆和电子设备，机器设备为地磅等生产用设备，车辆为运输车辆，共计九十七辆，电子设备为办公用电脑、空调、打印机及塑料托盘等设备，目前均正常使用；在建工程为在建的仓库一、仓库二及 5 号仓

库火灾后加固工程；企业申报的无形资产为 1 宗土地使用权，已取得浙（2017）北仑区不动产权第 0030654 号不动产权证，土地性质为出让，用途为仓储，土地面积为 91,947.30 平方米，证载土地使用权人均为宁波恒逸物流有限公司，证载使用期限至 2061 年 8 月 14 日止。

### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

宁波恒逸物流有限公司申报的账面记录的无形资产为 1 宗土地使用权，为仓储用地。

截至评估基准日，企业未申报账面未记录的无形资产。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，宁波恒逸物流有限公司申报的评估范围内无表外资产。

### （四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要

和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

1、浙江恒逸石化有限公司总经理办公会议纪要

### （二）法律法规依据

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次修订）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施。）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修订）；

5、《中华人民共和国土地管理法》办法(2015 年 3 月 27 日修正版)；

6、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议）；

7、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议）；

8、《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；

### （三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

- 3、《资产评估准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

#### （四）资产权属依据

- 1、房屋所有权证、土地使用权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他参考资料。

#### （五）取价依据

- 1、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 2、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 3、《2018机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

- 5、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 6、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；

#### （六）其它参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 2、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 3、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。
- 4、《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504号）；
- 5、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 6、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 7、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 8、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 9、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 10、杭州市工业用地市场成交情况；
- 11、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 13、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 14、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2018]01970256号《审计报告》；
- 15、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 16、wind资讯金融终端；

- 17、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 18、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

由于本次评估目的是为交易双方提供净资产的价值供参考，经交易双方约定评估对象是宁波恒逸物流有限公司审计后的资产及负债，资产基础法评估结果比较客观的反映各项资产的增减值情况，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，故本次采用资产基础法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值。

## （2）应收票据

对应收票据的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无应计未计利息，以核实后账面值为评估值

## （3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，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，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 6 个月以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0%；发生时间 7-12 个月（含 12 月）的发生评估风险坏账损失的可能性在 3%；发生时间 1-2 年（含 2 年）的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间在 2-3 年（含 3 年）的发生评估风险损失为 50%；发生时间 3 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

## （4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。



## (5) 存货

各类存货具体评估方法如下：

### 1) 在途物资

在途物资账面值由购买价和合理费用构成，对于周转正常的在途物资，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值

### 2) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于周转正常的原材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值。

## (6) 其他流动资产

其他流动资产为待摊车辆保险费用。评估人员核对了总账、明细账，查阅了纳税申报表，确认了其他流动资产的真实性，按剩余受益期限确认评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

#### 1) 房屋建筑物类资产

基于本次评估之特定目的，结合待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质对房屋建筑物采用成本法进行评估。

对建筑物的评估，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净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

#### ①重置全价

重置全价（不含税价）由建筑安装工程造价（不含税价）、前期及

其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

#### A. 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据决算资料调整测算，并套用《关于建筑业实施营改增后浙江省建设工程计价规则调整的通知》（建建发[2016]144号）、《浙江省建筑工程预算定额》（2010版）、《浙江省安装工程预算定额》（2010版）、《宁波市建筑材料信息价格》（2018年第6期）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

#### B. 前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

#### C. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建筑安装工程造价（含税价）+前期及其它费用（含税价）]×合理工期×贷款利息×50%

#### 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

评估值的确定

评估值=重置全价（不含税价）×成新率

## 2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### ①重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等)，综合确定：

重置全价=设备购置费（不含税）+运杂费（不含税）+安装工程费+其他费用（不含税）+资金成本

#### A. 机器设备重置全价

##### a. 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2018机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）和《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件的规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。

### b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，按国家税收政策扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

### c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。同时，按国家税收政策扣减应抵扣的增值税。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### d.其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点同时考虑现行税改政策扣除相应增值税进行计算。

### e.资金成本

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+含税安装调试费+含税其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

## B.运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，根据国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）和《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件的规定，符合增值税抵扣条件的车辆重置成本应该扣除相应的增值税，本次项目采用不含税价格确定购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

### C.电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。根据2009年1月1日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）及《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件规定，进行了增值税及营业税改增值税的转型改革，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣（包括进口设备进口环节增值税），本次项目采用不含税价格确定购置价。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费（不含税）

#### ②成新率的确定

##### A.机器设备综合成新率的确认

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

##### B.车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不

进行调整。

### C.电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

### （3）在建工程

#### 1) 在建工程（土建工程）

在建土建工程，主要为5号仓库以及5号仓库火灾后加固工程。系房屋建（构）筑物已发生的前期费用、建安成本。

对于5号仓库，为火灾后转入在建工程，现在房屋建筑物中评估。

### （4）无形资产

#### 1.土地使用权

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取基准地价法、市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：当地政府近期公布了《宁波市人民政府关于公布实施宁波市区新一轮基准地价的通知》（甬政发[2017]1号），且宁波市基准地价修正体系较完善；二是由于类似区域仓储用地成交案例较多，故选用市场比较法，最终以两种方法的结果综合确定土地价格。

#### I、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

$V_{1b}$ ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

$K_j$ ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

## II、市场比较法

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经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、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

### (5) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

### 3、负债

检验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

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2018年8月上旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018年8月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年8月9日至8月17日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业



有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### （三）评估汇总阶段

2018年8月18日至8月20日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2018年8月21日至11月30日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需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，相应确定评估方法、参数和依据。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

资产账面价值 18,533.15 万元，评估值 22,161.94 万元，评估增值 3,628.79 万元，增值率 19.58%；

负债账面价值 8,953.33 万元，评估值 8,953.33 万元，无评估增减值；

净资产账面价值 9,579.82 万元，评估值 13,208.61 万元，评估增值 3,628.79 万元，增值率 37.88%，详见下表：

#### 资产评估结果汇总表

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 %
流动资产	4,162.33	4,162.33	-	-
非流动资产	14,370.82	17,999.61	3,628.79	25.25
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	8,283.49	10,368.08	2,084.59	25.17
在建工程	573.37	-	-573.37	-100.00
无形资产	5,508.96	7,626.54	2,117.58	38.44
其中：土地使用权	5,508.96	7,626.54	2,117.58	38.44
其他非流动资产	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>18,533.15</b>	<b>22,161.94</b>	<b>3,628.79</b>	<b>19.58</b>
流动负债	8,953.33	8,953.33	-	-
非流动负债	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>8,953.33</b>	<b>8,953.33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>9,579.82</b>	<b>13,208.61</b>	<b>3,628.79</b>	<b>37.88</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

宁波恒逸物流有限公司纳入评估范围的净资产账面价值 9,579.82 万元，评估值 13,208.61 万元，评估增值 3,628.79 万元，增值率 37.88%，评估增值主要系固定资产及无形资产-土地使用权增值，具体详见各科目评估说明。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

截止评估基准日，宁波恒逸物流新公司经审计审定未分配利润4,187.64万元，其中4,000.00万元已于2018年9月30日进行红利分配。本次评估未考虑未分配利润期后分配对评估结果造成的影响。

### （四）其他需要说明的事项

1、截至基准日，宁波恒逸物流有限公司与中国银行股份有限公司北仑分行签署了两份《流动资金借款合同》，一笔为人民币4,000万元，借款期限12个月，抵押担保物为宁波恒逸物流有限公司持有的不动产权证为浙（2017）北仑区不动产权第0030654号的不动产；另外一笔为人民币1,000万元的借款，借款期限为12个月，抵押担保物为宁波恒逸物流有限公司持有的不动产权证为浙（2017）北仑区不动产权第0030654号的不动产，具体抵押担保情况如下表：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	日利率%	币种	贷款合同号	抵押担保合同号	具体抵押物	合同金额
1	中国银行股份有限公司北仑分行	2017/10/16	2018/9/16	0.0133	人民币	北仑开发2017人借081	北仑开发2017人抵021	浙（2017）北仑区不动产权第0030654号	40,000,000.00
2	中国银行股份有限公司北仑分行	2017/9/27	2018/8/27	0.0133	人民币	北仑开发2017人借079	北仑开发2017人抵021	浙（2017）北仑区不动产权第0030655号	10,000,000.00

2、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为对评估对象可实现价格的保证

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托

人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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格的影响，同时，本报告

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它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其它情况发生变化时，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评估结果失效的相关法律责任。

本评估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。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（四）评估结论的使用有效期：本报告评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年十一月三十日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



周

资产评估师:



刘素莉

二〇一八年十一月三十日

## 备查文件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、宁波恒逸物流有限公司专项审计报告（复印件）；
- 3、委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、北京市财政局变更备案公告（复印件）；
- 8、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。