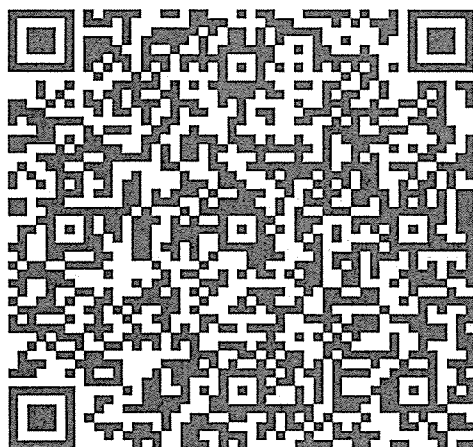


资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020110202000431

资产评估报告名称： 福建南平青松物流有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 中企华评报字(2020)第1216-2号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 郁宁(资产评估师)、闫琼(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

| | |
|---|----|
| 声 明..... | 1 |
| 资产评估报告摘要..... | 2 |
| 资产评估报告正文..... | 4 |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人..... | 4 |
| 二、评估目的..... | 7 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 7 |
| 四、价值类型..... | 9 |
| 五、评估基准日..... | 9 |
| 六、评估依据..... | 9 |
| 七、评估方法..... | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 19 |
| 九、评估假设..... | 21 |
| 十、评估结论..... | 22 |
| 十一、特别事项说明..... | 23 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 24 |
| 十三、资产评估报告日..... | 25 |
| 资产评估报告附件..... | 26 |

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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师不承担责任。

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和使用评估结论，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

福建青松股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位（公司）的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对福建南平青松物流有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：福建青松股份有限公司拟进行股权转让所涉及的福建南平青松物流有限公司项目。

评估对象：福建南平青松物流有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：福建南平青松物流有限公司的全部资产及负债。

资产包括流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用，负债包括流动负债。

评估基准日：2020年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

福建南平青松物流有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,568.28 万元，评估价值为 5,812.46 万元，增值额为 244.18 万元，增值率为 4.39%；

总负债账面价值为 3,085.11 万元，评估价值为 3,085.11 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 2,483.17 万元，评估价值为 2,727.35 万元，增值额为 244.18 万元，增值率为 9.83%。

资产评估基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2020年3月31日

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% |
| 一、流动资产 | 1 | 2,954.12 | 2,954.12 | 0.00 | 0.00 |
| 二、非流动资产 | 2 | 2,614.17 | 2,858.34 | 244.17 | 9.34 |
| 其中: 长期股权投资 | 3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 投资性房地产 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 5 | 1,882.76 | 1,868.49 | -14.27 | -0.76 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 712.01 | 970.45 | 258.44 | 36.30 |
| 其中: 土地使用权 | 9 | 712.01 | 970.45 | 258.44 | 36.30 |
| 其他非流动资产 | 10 | 19.40 | 19.40 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 11 | 5,568.28 | 5,812.46 | 244.18 | 4.39 |
| 三、流动负债 | 12 | 3,085.11 | 3,085.11 | 0.00 | 0.00 |
| 四、非流动负债 | 13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 负债总计 | 14 | 3,085.11 | 3,085.11 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 15 | 2,483.17 | 2,727.35 | 244.18 | 9.83 |

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考, 评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

福建青松股份有限公司拟进行股权转让所涉
及的福建南平青松物流有限公司股东全部
权益价值

资产评估报告正文

福建青松股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福建南平青松物流有限公司的股东全部权益在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为福建青松股份有限公司，被评估单位为福建南平青松物流有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：福建青松股份有限公司

住所：福建省南平市建阳区回瑶工业园区

法定代表人：李勇

注册资本：51658.089万人民币

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：药用辅料[樟脑(合成)]、原料药[樟脑(合成)]、中药饮片（冰片）的生产；2-萘醇（冰片）、萘烯、双戊烯的生产；1, 2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、氢氧化钠溶液[含量≥30%]、松节油、乙酸[含量>80%]、溶剂油[闭杯闪点≤60℃]、萘烯、α-萘烯、β-萘烯、2-萘醇、双戊烯、三乙胺、氯化

苯、正磷酸、硼酸、三氟化硼、三氟化硼乙酸络合物、甲基异丙基苯、甲醇（剧毒品除外）的批发；化工产品（不含危险化学品及易制毒化产品）、香料及香料油的生产；医药工程的设计与施工；机械设备、仪器仪表及零配件销售；非织造布、化妆品的制造及销售；对外贸易。（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）

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：福建南平青松物流有限公司

住所：南平市建阳区童子山路 13 号

法定代表人：王德贵

注册资本：2000 万人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：危险货物运输（4 类 1 项）；危险货物运输（8 类）；危险货物运输（3 类）；铁路货物运输；道路货物运输；装卸搬运；货物运输代理；氢氧化钠溶液[含量≥30%]、乙酸[含量>80%]、松节油、甲醇贸易。（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）

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

福建南平青松物流有限公司成立于 2018 年 4 月，由福建青松股份有限公司注册成立，注册资本 2000 万元，实收资本 2000 万元。

截止评估基准日，公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 注册资本 | | 实收资本 | | 出资方式 |
|----|------------|---------|---------|---------|---------|------|
| | | 出资额（万元） | 持股比例(%) | 出资额（万元） | 持股比例(%) | |
| 1 | 福建青松股份有限公司 | 2000 | 100% | 2000 | 100% | 货币 |
| | 合计 | 2000 | 100% | 2000 | 100% | |

3.近两年的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 3 月 31 日 |
|------|------------------|-----------------|
| 流动资产 | 3,017.85 | 2,954.12 |

福建青松股份有限公司拟进行股权转让所涉及的福建南平青松物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 项目 | 2019年12月31日 | 2020年3月31日 |
|--------|-------------|------------|
| 固定资产 | 1,962.03 | 1,882.76 |
| 无形资产 | 716.30 | 712.01 |
| 长期待摊费用 | 19.52 | 19.40 |
| 递延所得税 | | |
| 资产合计 | 5,715.70 | 5,568.28 |
| 流动负债 | 3,065.22 | 3,085.11 |
| 非流动负债 | | |
| 负债合计 | 3,065.22 | 3,085.11 |
| 所有者权益 | 2,650.48 | 2,483.17 |

被评估单位近两年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2019年度 | 2020年1-3月 |
|-----------------------|---------|-----------|
| 一、营业总收入 | 634.58 | 21.22 |
| 减：营业成本 | 855.67 | 136.19 |
| 税金及附加 | 9.31 | 2.08 |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 201.84 | 52.61 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | -0.42 | -0.13 |
| 信用减值损失 | -0.02 | 0.00 |
| 资产减值损失 | | |
| 其他 | | |
| 加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | | |
| 其他收益 | | |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | -431.84 | -169.52 |
| 加：营业外收入 | | |
| 减：营业外支出 | 13.24 | 0.01 |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | -445.08 | -169.52 |
| 减：所得税费用 | 0.83 | |

福建青松股份有限公司拟进行股权转让所涉及的福建南平青松物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 项目 | 2019年度 | 2020年1-3月 |
|-------------------|---------|-----------|
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | -445.91 | -169.52 |

被评估单位评估基准日的会计报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

4.委托人与被评估单位之间的关系

委托方福建青松股份有限公司持有被评估单位福建南平青松物流有限公司 100% 股权。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

福建青松股份有限公司拟转让其持有的福建南平青松物流有限公司 100% 股权项目，为此需对福建南平青松物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是福建南平青松物流有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用，总资产账面价值为 5,568.28 万元；负债包括流动负债等，总负债账面价值为 3,085.11 万元；净资产账面价值 2,483.17 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括房产类资产和设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

1.房产类资产

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产包括：房屋建筑物、构筑物。

(1)房屋建筑物：纳入本次评估范围的房屋建筑物主要分布于福建省建阳市童游街道五里樟。大多建于 2013 年，建筑结构为钢混结构、钢结构，个别房屋为砖混结构。包括火车站危险品专用线油罐区仓库、火车站钢结构仓库、配套用房、卸油场值班室、叉道值班室等。

(2)构筑物：被评估单位构筑物主要为建阳林业总公司铁路专用线、道路、围墙、水池及油罐区地基土建等。

2.设备类资产

(1)机器设备

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2012-2019 年。主要包括各类储罐、各类变频器、压力变送器、电加热锅炉、变压器及各类水泵等。设备管理制度完善，档案齐全，可满足正常生产和使用的需要，目前的使用状态良好。

(2)运输设备

纳入评估范围的运输设备为企业办公用车辆、运输用车等，共计 8 项，包括小型客车、重型罐式货车、QG 型油罐车、摩托车等。车辆依次购置于 2012 年至 2017 年，车辆使用正常，目前状态良好。

(四)企业申报的无形资产的类型、数量。

纳入本次评估范围的是 2 宗国有土地，共 40,043.50 平方米，宗地位于建阳市童游街道五里樟。至评估基准日，待估宗地已取得《不动产权证》，详细情况见下表：

| 序号 | 宗地名称 | 土地使用权人 | 土地产权证号 | 宗地位置 | 土地用途 | 土地性质 | 土地面积(m ²) | 实际评估土地面积(m ²) |
|----|------|--------|--------|------|------|------|-----------------------|---------------------------|
|----|------|--------|--------|------|------|------|-----------------------|---------------------------|

福建青松股份有限公司拟进行股权转让所涉及的福建南平青松物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| | | | | | | | | |
|----|--------------|--------------|-------------------------|------------|-------------|------|-----------|-----------|
| 1 | 火车站仓库土地 | 福建南平青松物流有限公司 | 闽(2019)建阳区不动产权第0000159号 | 建阳市童游街道五里樟 | 仓储 | 国有出让 | 33,296.90 | 33,296.90 |
| 2 | 建阳市童游街道五里樟土地 | 福建南平青松物流有限公司 | 闽(2019)建阳区不动产权第0000157号 | 建阳市童游街道五里樟 | 铁路用地(铁路专用线) | 国有出让 | 6,746.60 | 6,746.60 |
| 合计 | | | | | | | 40,043.50 | 40,043.50 |

(五)企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

(六)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。

本次评估报告历史年度及基准日账面金额引用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字【2020】0010800号审计报告,报告类型为标准无保留意见。

四、价值类型

根据评估目的,确定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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为:2020年3月31日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.北京中企华资产评估有限责任公司与委托人签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布,财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
8. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税第[2018]32号）；
12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；
13. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
14. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号）。

(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.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

(四)权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.机动车行驶证；
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行)；
- 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,自2013年5月1日起施行)；
- 3.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 4.《福建省安装工程消耗量定额》(2017版)；
- 5.《福建省建筑工程消耗量定额》(2017版)、《福建省装饰工程消耗量定额》(2017版)；
- 6.《福建省市政工程消耗量定额》(2017版)；
- 7.《福建省建筑安装工程费用定额(2017版)》；
- 8.福建省建设厅《关于调整<福建省建筑安装工程费用定额>(2017版)

利润的通知》；

9.《关于建筑业营业税改增值税调整建设工程计价依据的实施意见》（新建标[2016]2号）；

10.《机电产品报价手册》（2020年）；

11.《南平市建阳区人民政府关于调整和修订建阳区城镇土地级别和基准地价的通知》（潭政综〔2018〕22号）；

12.《南平市建阳区人民政府关于全面实行征地区片综合地价的公告》（潭政综〔2017〕229号）；

13.《福建省财政厅 国家税务总局福建省税务局关于明确耕地占用税我省适用税额等有关问题的通知》（闽财税〔2019〕24号）；

14.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

6.大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应

当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估单位类似或相近的可比企业；股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

被评估单位由于：（1）母公司-福建青松股份有限公司采购区域近年发生变化，近距离采购和国外采购逐渐增多，铁路运输量减少，运力闲置严重，并且相关运输设备维护固定费用高昂，导致单位运输成本高昂，入不敷出；（2）由于近年国内高铁快速发展，货运列车时效下降，部分供应商不再选择铁路运输，拆除自有火车专线，进一步降低了铁路运输使用率。上述不利因素导致企业连续亏损，2018年、2019年、2020年1-3月份的营业利润分别为-4.09万元、-431.84万元、-169.52万元，2020年初更是受疫情影响，亏损有扩大趋势，综上分析，被评估单位未来收益不能够进行合理预测，收益的风险不可以量化，故不适用收益法。

被评估单位各项资产及负债权属清晰，相关资产、负债资料较为齐全，能够通过采用相应方法评定估算各项资产、负债的价值，故适用资产基础法。

（一）资产基础法

1. 流动资产

（1）货币资金，包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）预付账款，评估人员查阅相关合同或协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于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或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产

或权益的预付账款，其评估值为零。

(3)其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)其他流动资产为待抵扣增值税项，按核实后账面值确定评估值。

2.房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

成本法

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安工程造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。

(1)重置成本

房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安工程造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建

安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为*年。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安工程造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3)评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

3.机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，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，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

①机器设备

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额。

A.设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价或参照《2020年中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。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购置价。

B.运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

C.安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D.前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推

开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

E.资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

F.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

②运输车辆

根据当地汽车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，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，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按15年考虑，接近或超过15年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑；经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

或者使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

4.无形资产-土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为仓储用地和铁路用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用基准地价修正法和成本逼近法进行评估。

(1)基准地价修正法

基准地价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成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价×K₁×K₂×K₃×(1+∑K)+K₄

式中：K₁—期日修正系数

K₂—土地使用年期修正系数

K₃—容积率修正系数

∑K—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K₄—开发程度修正

(2)成本逼近法

成本逼近法就是以取得土地使用权和开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+土地开发利润+增值收益

5.长期待摊费用，评估人员查阅了各项设备合同等相关资料，核对明细

账与总账、报表余额相符，以核实无误后的账面价值作为评估值。

6. 负债

负债为流动负债中的应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。评估人员根据企业提供的各科目的明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2020 年 5 月 13 日至 2020 年 8 月 7 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2020 年 5 月 13 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2020 年 5 月 13 日至 2020 年 5 月 22 日对评估对象涉及的资产

和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产、设备等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设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；
- 2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收

费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

福建南平青松物流有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,568.28 万元，评估价值为 5,812.46 万元，增值额为 244.18 万元，增值率为 4.39%；

总负债账面价值为 3,085.11 万元，评估价值为 3,085.11 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 2,483.17 万元，评估价值为 2,727.35 万元，增值额为 244.18 万元，增值率为 9.83%。

资产评估基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年3月31日

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% |
| 一、流动资产 | 1 | 2,954.12 | 2,954.12 | 0.00 | 0.00 |

福建青松股份有限公司拟进行股权转让所涉及的福建南平青松物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告

| 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% |
| 二、非流动资产 | 2 | 2,614.17 | 2,858.34 | 244.17 | 9.34 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 投资性房地产 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 5 | 1,882.76 | 1,868.49 | -14.27 | -0.76 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 712.01 | 970.45 | 258.44 | 36.30 |
| 其中：土地使用权 | 9 | 712.01 | 970.45 | 258.44 | 36.30 |
| 其他非流动资产 | 10 | 19.40 | 19.40 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 11 | 5,568.28 | 5,812.46 | 244.18 | 4.39 |
| 三、流动负债 | 12 | 3,085.11 | 3,085.11 | 0.00 | 0.00 |
| 四、非流动负债 | 13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 负债总计 | 14 | 3,085.11 | 3,085.11 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 15 | 2,483.17 | 2,727.35 | 244.18 | 9.83 |

十一、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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字【2020】0010800号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的

查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(四)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

2.资产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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、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。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格

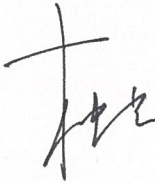
的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为：2020年8月7日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：郁宁



资产评估师：闫琼



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二〇年八月七日