

怀化南华物资储运有限公司
股东全部权益价值
评估报告书

开元(湘)评报字[2008]第018号



开元资产评估有限公司

AREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇〇八年七月十日

怀化南华物资储运有限公司
股东全部权益价值
评估明细表

开元(湘)评报字[2008]第018号



开元资产评估有限公司

AREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇〇八年七月十日

怀化南华物资储运有限公司有限公司

股东全部权益价值评估报告书

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
声 明 -----	1
摘 要 -----	3
评 估 报 告 书 -----	7
一、委托方、产权持有者、被评估企业和其他评估报告使用者 -----	7
二、评估目的 -----	9
三、评估对象和评估范围 -----	9
四、价值类型及其定义 -----	10
五、评估基准日 -----	10
六、评估依据 -----	10
七、评估方法 -----	12
八、评估假设 -----	17
九、评估程序实施过程和情况 -----	18
十、评估结论 -----	22
十一、特别事项说明 -----	24
十二、评估报告使用限制说明 -----	24
十三、评估报告日 -----	25
评 估 报 告 附 件 -----	26

声 明

我们郑重声明：

1、我们遵循国家有关法律、法规的规定，遵从评估准则和相关规范的要求，恪守独立、客观、公正、科学的原则，按照公认、适宜的评估方法，对委托方委托评估的评估对象所包含的资产进行了实地勘查，对与本次评估相关的数据、资料进行了收集和验证以及必要的专题调查与询证，对评估对象于评估基准日的市场价值进行了估算，并形成了相应的评估结论；我们对本评估报告的评估结论承担相应的法律责任。

2、本评估报告的评估结论是我们在公正立场上的专业分析、估算而形成的，但受到本评估报告中已载明的评估假设和限制条件的限制；即评估结论仅在本评估报告载明的评估假设条件成立的前提下、以及在未考虑本评估报告载明的“特别事项说明”对评估结论的影响的条件下成立。评估报告使用者须特别关注本评估报告载明的“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

3、本评估机构及参加本次评估的注册资产评估师、工作人员和技术人员等与委托方及资产占有方或相关当事方无任何利害关系，与有关当事人亦无个人利害关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守了职业道德和规范，并履行了应尽的勤勉义务。

4、本评估报告及其评估结论是在委托方及资产占有方所提供的资料的基础上得出的；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论，是委托方、资产占有方及相关当事方的责任；因委托方及资产占有方提供的资料失实导致评估结果失真而引起的责任，不属于本评估机构及注册资产评估师的责任范围。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是评估机构及注册资产评估师的责任。

5、评估机构和评估人员仅对评估对象进行价值估算，对与评估对象相关的资产的产权归属不承担核实和确认的义务；委托方及资产占有方须对所提供的有关评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性负责；评估人员对委托方及资产占有方提供的评估对象的权属资料进行了必要的查验，但并非对评估对象的法律权属提供保证。本报告的合法使用者在借助本报告的评估结论做出交易决策时，须自行核实或提请有关部门确认相关资产的产权归属。

6、本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的

效力；评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和处置决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、现场勘查情况表明，与评估对象相关的资产的申报评估数量与实存数量基本一致，我们没有办法披露评估基准日之后其资产数量或质量发生变化的情况。

8、根据资产评估行业惯例和资产评估业务约定书的约定，评估机构和评估人员仅负责对评估对象进行价值估算，不负责保管与评估对象相关的资产。本报告的合法使用者在借助本报告的评估结论实施交易进而进行资产移交时，交易双方须自行核实、确认交易资产的数量和质量。

开元资产评估有限公司

中国注册资产评估师：李厚东

2008年7月10日

中国注册资产评估师：陈迈群

怀化南华物资储运有限公司 股东全部权益价值评估报告书

摘 要

开元(湘)评报字[2008]第 018 号

开元资产评估有限公司接受经浙江省物产集团公司授权的南方建材股份有限公司（以下简称“南方建材”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和评估准则，按照公认而适宜的资产评估方法，对怀化南华物资储运有限公司于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益进行了评估。在本评估项目的评估过程中，本公司评估人员遵循必要的评估程序，对被评估企业的资产实施了实地查勘和市场调查与询证，对被评估企业的负债进行了清查和询证，对被评估企业的财务会计资料进行了必要的核实与调整。在此基础上，形成了怀化南华物资储运有限公司于评估基准日的股东全部权益价值的评估结论。

一、委托方、产权持有者、被评估企业和其他评估报告使用者

1、委托方

本次评估的委托方是南方建材

2、产权持有者

被评估企业于 2002 年 8 月获准的工商变更登记的注册资本为 6803.9 万元，其股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	南方建材股份有限公司	6728.4	98.9%
2	王钢（代表 77 名职工出资）	75.5	1.1%
	合计	6803.9	100%

3、被评估企业

单位全称：怀化南华物资储运有限公司

注册地址：怀化市沿河南路 3 号

企业性质：有限责任公司

注册资本：6803.9 万元

法定代表人：刘诗瑶

4、其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估企业、被评估企业的股东、拟受让股权的单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产管理部門、证券监督管理部門等）。

二、 评估目的

本次评估的目的是为委托方拟转让其持有的被评估企业部分股权提供于评估基准日 2008 年 4 月 30 日被评估企业股东全部权益的价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为怀化南华物资储运有限公司于评估基准日的股东全部权益。该评估对象所涉及的评估范围包括被评估企业于评估基准日拥有的全部资产和相关负债。

四、 价值类型及其定义

1、由于本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估的价值类型选定为市场价值。

2、价值类型的定义：本评估报告书所称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

本次评估的评估基准日为 2008 年 5 月 31 日，该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

六、 评估方法

本次评估选择成本法（资产基础法）对怀化南华物资储运有限公司的股东全部权益的市场价值进行估算。

七、 评估结论

截止评估基准日 2008 年 5 月 31 日，怀化南华物资储运有限公司股东全部权益市场价值评估所涉及的相关总资产的账面价值为 6,545.01 万元，调整后账面价值为 6,557.70 万元；总负债账面值为 241.77 万元，调整后账面值为 254.46 万元；股东全部权益（净资产）的账面值为 6,303.24 万元，调整后账面值为 6,303.24 万元。

被评估企业的股东全部权益（净资产）所包含的各项资产按适当而具体的评估方法分别评估后，汇总而得的总资产评估值为 9,027.80 万元，评估增值为 2,470.10 万

元，增值率为 37.67%；各项负债的评估值为 240.78 万元，评估增值-13.68 万元，评估增值率为-5.38%；按总资产评估值减去总负债评估值估算，其**股东全部权益的评估值为 8,787.02 万元**（大写为人民币捌仟柒佰捌拾柒万零贰佰元整），评估增值额为 2,483.78 万元，增值率为 39.40%。

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表

计量单位：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×100%
流动资产	1	95.44	95.44	102.29	6.85	7.18
长期投资	2					
固定资产	3	961.56	1,014.25	834.20	-180.05	-17.75
其中：在建工程	4					
建筑物	5	855.46	908.15	729.18	-178.97	-19.71
设备	6	106.10	106.10	105.03	-1.07	-1.01
其他资产	7	5,488.00	5,448.00	8,091.31	2,643.31	48.52
资产总计	8	6,545.01	6,557.70	9,027.80	2,470.10	37.67
流动负债	9	237.68	250.37	236.69	-13.68	-5.46
非流动负债	10	4.09	4.09	4.09	0.00	0.00
负债总计	11	241.77	254.46	240.78	-13.68	-5.38
股东全部权益	12	6,303.24	6,303.24	8,787.02	2,483.78	39.40

八、 特别事项说明

1、被评估企业提供的房屋所有权证中房屋所有权人为湖南物产集团怀化物资储运公司，名称尚未变更。

2、被评估企业的三宗国有土地使用证原件因股东南方建材办理长沙招商银行授信贷款现抵押在怀化市国土资源局，我们未能核对原件。

上述产权瑕疵事项的完善会产生一定的费用并对评估结论产生一定的影响，提请报告使用人予以关注。

以上内容系评估报告书正文之摘要，欲了解本次评估的全面情况，应认真阅读评估报告书正文。

(此页无正文)

开元资产评估有限公司

法定代表人： 胡劲为

中国注册资产评估师：李厚东

二〇〇八年七月十日

中国注册资产评估师：陈迈群

怀化南华物资储运有限公司股东全部权益价值 评估报告书

开元(湘)评报字[2008]第 018 号

开元资产评估有限公司接受经浙江省物产集团公司授权的南方建材股份有限公司（以下简称“南方建材”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和评估准则，按照公认而适宜的资产评估方法，对怀化南华物资储运有限公司于评估基准日 2008 年 5 月 31 日的股东全部权益进行了评估。在本评估项目的评估过程中，本公司评估人员遵循必要的评估程序，对被评估企业的资产实施了实地查勘和市场调查与询证，对被评估企业的负债进行了清查和询证，对被评估企业的财务会计资料进行了必要的核实与调整。在此基础上，形成了怀化南华物资储运有限公司于评估基准日的股东全部权益价值的评估结论。

一、委托方、产权持有者、被评估企业和其他评估报告使用者

1、委托方

本次评估的委托方是南方建材

单位全称：南方建材股份有限公司

注册地址：湖南省长沙市芙蓉中路 29 号

企业性质：股份有限公司

注册资本：23750 万元

法定代表人：刘平

2、产权持有者

被评估企业于 2002 年 8 月获准的工商变更登记的注册资本为 6803.9 万元，其股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	南方建材股份有限公司	6728.4	98.9%
2	王钢（代表 77 名职工出资）	75.5	1.1%
	合计	6803.9	100%

3、被评估企业

单位全称：怀化南华物资储运有限公司

注册地址：怀化市沿河南路 3 号

企业性质：有限责任公司

注册资本：6803.9 万元

法定代表人：刘诗瑶

企业历史沿革：怀化南华物资储运有限公司为怀化市物流龙头企业，始建于 1973 年，前身为湖南省物资厅怀化综合供应库，后随湖南省物资厅集体改制为湖南物资产业集团怀化物资储运公司，2002 年 6 月改制为国有控股企业：怀化南华物资储运有限公司。2002 年 8 月，南方建材股份有限公司收购湖南物产集团持有的本公司法人股，成为本公司的控股股东。目前公司注册资本 6803.9 万元，其中南方建材股份有限公司出资 6728.4 万元，占 98.9%；王钢代表 77 名职工出资 75.5 万元，占 1.1%。

经营业务范围：销售金属材料、建筑材料、机电设备、政策允许的农副产品；物资储运；煤炭、焦炭、化工产品及其原料（不含危险品）、农药、化肥、矿产品的中转。

主要会计政策：

- 1) 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；
- 2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- 3) 会计准则：符合企业会计准则及相关规定的要求；
- 4) 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则；
- 5) 坏账损失的核算方法：采用备抵法核算；
- 6) 无形资产计价及摊销政策：按取得时的实际成本计价，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销；
- 7) 收入确认原则：以开具发票、产品（劳务）已经发出（完成）、收讫价款或取得索取货的凭据作为收入实现；
- 8) 税项：营业税 5 %、3 %，城建税 7%，教育费附加 4.5%，所得税 25 %。

近三年来企业资产、财务、负债及经营状况：

(单位：万元)

项 目	2006 年	2007 年	2008 年 5 月
总资产	6775.36	6664.97	6,545.01
总负债	311.77	247.95	241.77
净资产	6463.59	6417.02	6,303.24
总收入	319.55	509.74	207.31
利润总额	-164.80	-46.58	-113.78

4、其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估企业、被评估企业的股东、拟受让股权的单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产管理部门、证券监督管理部门等）。

二、评估目的

本次评估的目的是为委托方拟转让其持有的被评估企业部分股权提供于评估基准日 2008 年 5 月 31 日被评估企业股东全部权益的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为怀化南华物资储运有限公司于评估基准日的股东全部权益。该评估对象所涉及的评估范围包括被评估企业于评估基准日拥有的全部资产和相关负债。

评估对象的法律权属明晰。被评估企业注册资本为 6803.9 万元，其中：南方建材股份有限公司出资 6728.4 万元，占 98.9%；王钢代表 77 名职工出资 75.5 万元，占 1.1%。

评估对象的经济状况较差。被评估企业资产利用率较低，一直处于亏损状态。

评估对象所包含的资产的物理状况从整体上看较差。房屋建筑物大多为上世纪七、八十年代修建。

被评估企业申报的纳入本次评估范围的资产和负债在评估前的账面值为：资产总额为 6,545.01 万元，其中：流动资产为 95.44 万元，固定资产 961.56 万元，无形资产—土地使用权为 5,488.00 万元；负债总额为 241.77 万元，其中流动负债 237.68 万

元、非流动负债 4.09 万元（详见各类资产清查评估明细表）。

四、价值类型及其定义

1、由于本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估的价值类型选定为市场价值。

2、价值类型的定义：本评估报告书所称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

本次评估选取的评估基准日为 2008 年 5 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

注册资产评估师根据专业知识和经验，在与委托方进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方和被评估企业充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》；

5、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），中华人民共和国财政部令（第14号）《国有资产评估管理若干问题的规定》；

6、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权〔2006〕274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

7、《中华人民共和国公司法》；

8、《中华人民共和国土地管理法》；

9、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

11、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；

12、其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》

3、《资产评估准则——评估报告》；

4、《资产评估准则——评估程序》；

5、《资产评估准则——机器设备》；

6、《资产评估准则——不动产》；

7、《企业价值评估指导意见（试行）》；

8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

9、《资产评估价值类型指导意见》；

（三）资产权属依据

1、被评估企业的营业执照等（复印件）；

2、被评估企业提供的有关重要设备的购置发票（复印件）；

3、被评估企业提供的房屋所有权证、土地使用权（复印件）；

4、被评估企业与资产权属相关的合同等（复印件）。

（四）评估取价依据

1、被评估企业公司提供的历史经营、财务会计方面的资料；

2、评估人员通过市场调查及网上查询的有关行业分析资料；

- 3、2001 年《湖南省建筑工程概算定额》；
- 4、1999 年《湖南省建设工程单位估价表》；
- 5、1999 年《湖南省施工企业建设工程取费标准》；
- 6、《工程勘察设计收费管理规定》及《工程勘察收费标准》和《工程设计收费标准》(国家计委、建设部 2002 年 10 号)；
- 7、《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》(国家物价局、建设部(1992)价费字 479 号)；
- 8、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》[1994]城住字 678 号；
- 9、《怀化市基准地价及修正体系》(2003)；
- 10、近几年湖南省《定额与造价》；
- 11、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
- 12、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》(2006—2007 版)；
- 13、2008 年《中国机电产品报价手册》；
- 14、被评估企业提供的工程预结算资料及建安合同；
- 15、其他相关资料。

七、评估方法

(一)、评估方法的选取

资产评估公认的三种基本评估方法有收益法、市场法和成本法(资产基础法)。我们根据本次评估的评估目的、评估对象自身的条件、评估资料收集情况等相关条件,选取成本法(资产基础法)对委估企业的股东全部权益的价值进行评估。

(二) 评估方法选取的理由

1、由于被评估企业现有资产利用率较低,获利能力较低,自 2002 成立以来一直处于亏损状态,但以后是否继续保持目前的经营模式和资产利用率很难判断,故本次评估不宜用收益法进行评估。

2、考虑到市场环境和信息条件的限制,被评估企业所在地的产权交易市场不发达,我们很难在市场上找到与被评估企业类似的参照物及交易案例,因此,也不宜采用市场比较法。

3、被评估企业没有除土地使用权以外的其他无形资产;被评估企业已经经营多年,其会计核算健全,成本法所需的评估资料可以收集到;选用成本法可以提高评估效率

和减少评估风险，估本次评估适合于用成本法。

(三) 运用成本法（资产基础法）进行评估的思路

成本法（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评估思路。其基本公式如下：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{各单项资产评估值之和} - \text{各项负债评估值之和}$$

(四) 各类主要资产及负债的评估方法

1、房屋建筑物

针对不同类型的房屋及构筑物，分别采用以下方法进行评估：

1)、对于房地分开的厂房和办公楼等房屋，因无法收集到与评估对象相似的交易案例，不宜用市场比较法评估；根据评估对象实际情况，无法单独预测其收益，也不宜用收益法评估；故本次评估采用重置成本法，估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

$$(1) \text{评估原值} = \text{重置价格} \times \text{期日修正} \times \text{结构修正} \times \text{个别修正}$$

①重置价格

根据企业提供的房屋工程结算资料，《常用房屋建筑工程技术经济指标》及类似地区房屋重置价格文件等为基础，通过走访相关人员，考虑市场情况，得出重置价格（重置价格内涵包括建筑物的建安成本，前期工程费用，管理费用，投资利息。不包含销售税费与利润，基准日为 2002 年 7 月 1 日）。

厂房结构	内部等级	重置价格（元/平方米）
框架	一等	1480
	二等	1120
	三等	850
砖混	一等	860
	二等	780
	三等	700
砖木	一等	560
	二等	510
	三等	480
简易	木结构	350
	其他结构	310

②期日修正

房屋重置价格公布日期为 2002 年 7 月 1 日，由于建材涨价导致房屋造价上升，经分析当地情况取综合造价年上升率为 6%。

③结构修正

房屋标准层高设定为 3 米，参照房屋层高价差调整系数表（如下）：

结构类别	钢混	砖混	砖木	简易
造价（%）	±1.1	±1.1	±1.7	±0.6

注：上述系数为不同结构层高每增加 10 厘米对房屋重置价格的影响

④个别修正

个别修正系数根据估价对象的装饰、朝向等房地产的具体情况取值。

(2) 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的保养情况确定估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

①综合成新率的估算公式

综合成新率=（年限法成新率+打分法成新率）/2

②年限法成新率的估算公式

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

③打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率。

(3) 评估值的估算

评估净值=评估原值×成新率

2)、构筑物的评估方法

构筑物系道路、铁路、围墙等，根据评估目的及资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。评估公式为：

评估净值=评估原值×成新率

(1) 评估原值=工程造价+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润

①工程造价

对构筑物套用 2001 年《湖南省建筑工程概算定额》的基价，按湖南省定额站公布的现行取费标准，结合建材价格和人工工资变化计算工程造价。对于企业有结算资料或者概算资料的，根据资料结合建材价格和人工工资变化计算工程造价。

②前期及其他费用的取费标准和依据：

序号	项目	征收标准	取费基数	依据
1	勘察设计费	2.0%	工程造价	计价格(2002)10号
2	建设工程监理费	1.0%	工程造价	发改价格(2007)670号
3	建设单位管理费及其他	2.0%	工程造价	综合考虑
4	合计	5.0%	工程造价	

建筑前期费用及其它费用=工程造价×5%（注：对于次要构筑物的前期及其他费用取工程造价的4%）。

③资金成本：主要构筑物（如铁路等）的资金成本估算方法与房屋的估算方法相同，次要构筑物（如挡堵墙、围墙等）因工期短、占用资金少，其资金成本忽略不计。

④开发利润

不考虑开发利润。

(2) 构筑物成新率的估算

与房屋评估中使用年限法的成新率估算方法相同。

2、机器设备

所有设备采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

(1) 评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

设备购置价：按评估基准日市场价格行情估算；

运杂费：根据设备的体积重量、运距以及包装难易程度，按设备购置价的0%—5%计费；

安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—25%计费；

资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以内（含六个月），利率为 6.57%

建设期半年至一年（含一年），利率为 7.47%

建设期一年至三年（含三年），利率为 7.56%

其他费用：包括基础费、设计费等，视情况考虑。

(2) 成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算使用年限。

①、对于主要设备，如：吊车、装载机、变压器等，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况。估算以下各系数成新率，作进一步调整，评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本所测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

②对于价值小的设备，主要以使用年限法为主，综合考虑设备的使用维护和外观现状，估算成新率。其计算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

3、无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正系数法等。

由于评估宗地所在区域属怀化市城区规划区范围内，怀化市城区基准地价更新成果已于 2003 年 7 月 1 日完成并通过验收，其中制定了商业、住宅和工业用地基准地价，故本次评估可采用基准地价系数修正法进行评估。具体评估过程中，考虑估价对象产权用地性质，本次评估评估参照商业用地修正体系进行评估。

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成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所在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。其基本公式：

$$P=P' \times (1+\sum Ki)$$

式中：P —宗地地价

P' —宗地所在区域的区段地价

Ki —宗地区域因素和个别因素修正系数

4、流动资产及负债

根据怀化南华物资储运有限公司流动资产及负债的具体情况，主要采用重置成本法、现行市价法等方法进行评估。

1)、货币资金

按核实调整后的账面价值作为评估值。

2)、其他应收款

过核实原始凭证，了解其他应收款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

评估时,逐户分析其他应收款的业务内容，对押金、代付款项全部按核实后的账面值确认评估值；对外部往来，按预计可收回金额估算评估值。坏账准备评估为零值。

3)、负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

八、评估假设

(一)、一般假设条件

- 1、假设被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。
- 2、假设被评估企业的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
- 3、假设被评估企业完全遵守现行所有有关的法律法规。
- 4、假设被评估企业在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

5、假设被评估企业所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，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、假设有关信贷利率、税率和政策性收费等不发生重大变化。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(二)、特殊假设条件

1、假设被评估企业在未来年度不享受增值税及附加、企业所得税的减免。

2、假设被评估企业现已建成并投入使用而尚未办理房屋所有权证的房屋符合当地的城市规划要求且其产权为被评估企业合法拥有。

3、假设评估对象所涉及的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

(三)、上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估企业的资产、负债、收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，但被评估企业不一定会尽按评估假设的框架营运，故评估结论依赖于上述评估假设。

九、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托后，即选派项目负责人了解与本评估项目相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估企业进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估企业，对其与评估对象相关的资产（负债）实施现场调查，对各类资产及负债按照前述的评估方法进行估算，进而估算出被评估企业的股东全部权益价值。我们根据本评估项目的评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务的具体情况实施了以下评估机构和评估人员认为能够支持可信的评估结论的适当评估程序：

1. 明确评估业务的基本事项：我们采用同委托方、被评估企业和相关当事方讨论洽商、查阅基础资料、进行必要的初步调查等方式，与委托方、被评估企业和相关当事方共同明确以下评估业务的基本事项：

(1)、委托方、被评估企业和相关当事方的基本情况及其相互间关系；

(2)、与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式；

(3)、评估对象和评估范围、被评估企业所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等，并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应；

(4)、价值类型及其定义，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托方就具体价值类型的使用达成一致理解；

(5)、评估基准日。确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；

(6)、可能影响评估结论的假设和限制条件；

(7)、评估报告的类型、提交时间和方式；

(8)、评估服务费总额、支付时间和方式，评估服务费未包括的其他费用项目和承担方式，委托方、被评估企业与评估人员工作的配合和协助；

(9)、在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本评估项目的具体情况，综合分析本评估机构及注册资产评估师的专业胜任能力和独立性等，评估执行本评估项目的执业风险，确定承接本评估项目。

2. 签订业务约定书：双方签署《资产评估业务约定书》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

3. 编制评估计划：在签订业务约定书后、现场调查前，我们根据本评估项目的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；向被评估企业提出填报与本评估项目的评估对象相关的资产（负债）的《资产清查评估明细表》和提供相关资料的要求；进而编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

4. 现场调查：

根据资产评估的有关原则和规定，我公司接受委托后，即协助、指导资产占有方进行资产清查和资产评估申报工作，并在此基础上，以资产占有方提供的资产评估申报明细表为准，对委估资产进行核实和鉴定。具体步骤如下：

1)、对企业的财务会计制度及资产管理制度进行了解；

2)、对企业填报的资产评估申报明细表进行初审，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3)、对各项资产进行核实，并对实物资产状况进行勘察、记录；并与资产管理人员交谈，了解资产的经营、管理状况。

本次资产清查的主要过程包括：首先指导资产占有方清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有抽查盘点、抽样函证、检查有关合同、协议、实地勘察、观察、核对账面记录等。清查工作的组织安排：在企业进行资产清查的基础上，分成其他资产及负债、房屋建筑物、机器设备共3个小组，在公司相关专业技术人员的配合下，对公司的资产进行了实地清查，针对不同资产类型，具体实施如下：

A、流动资产

a、现金：在对现金进行实地盘点的基础上，查阅评估基准日至盘点日期间现金

收付的原始单据，倒挤出评估基准日实际库存额，并核对其是否与账面金额相符。

b、银行存款：分账户审核 2008 年 5 月份的银行存款日记账与银行对账单存款余额及其相关余额调节表。

c、其他货币资金：分账户审核 2008 年 5 月份的其他货币资金日记账与对账单存款余额及其相关余额调节表。

d、应收款项：应收款项为其他应收款，我们在实际评估操作中，一是对其进行清查核实，确认其申报金额真实准确；二是对明细表中所列客户业务内容、发生时间及金额，借助历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款原因、欠款时间、回收情况，以了解应收款项的质量；三是对申报表中所列明细采用加和法计算出各种总金额，首先分别与资产负债表中的应收账款、其他应收款科目余额进行核对，再与总账、各明细账评估基准日金额逐笔核对，验证申报表所列金额的正确性。

B、机器设备

a、拟订计划：根据委估机器设备的特点，拟定现场勘查计划；

b、仔细审阅被评估企业填报的机器设备评估明细表，并与设备台账、固定资产账等财务记录进行核对；

c、根据被评估企业填报的机器设备评估明细表，评估人员和企业资产清查人员一道对机器设备逐台进行清查和核实，了解设备的安装、维修、保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观、技术改造情况等，并进行详细记录，为确定设备成新率收集资料和依据；

C、房屋建筑物

a、拟订计划：根据委估房屋建筑物的特点，拟定现场勘查计划；

b、帐表核对：仔细审阅被评估企业填报的房屋建筑物清查评估明细表，并与房屋建筑物总帐、明细帐的数量和帐面金额进行核对；

c、差异调整：对帐、表不相符事项进行调整直至相符；

d、帐证核对：评估人员会同企业有关人员，依据委估房屋建筑物的权属资料，按企业提供的房屋建筑物清查评估明细表，逐一进行详细的核查，核实账、证相符的情况；

e、现场勘查：根据企业填报的房屋建筑物清查评估明细表，评估人员与资产占有方配合清查的相关人员一道，对全部房屋建筑物逐一进行调查、核实，对面积、结构、证载用途、实际用途和其他相关信息进行核查，对重要项目实施详细调查，逐一编制《房屋建筑物现场勘查工作底稿》等；

f、将委房屋建筑物及其所占用土地的帐、证、实、表等资料进行综合核对，核实账、证、实、表相符的情况。

D、土地使用权

a、帐表核对：仔细审阅被评估企业填报的土地使用权清查评估明细表，并与土地使用权总帐、明细帐的数量和帐面金额进行核对；

b、帐证核对：评估人员会同企业有关人员，依据委估土地使用权的权属资料，按企业提供的土地使用权清查评估明细表，逐一进行详细的核查，核实账、证相符的情况；

c、现场勘查：根据企业填报的土地使用权清查评估明细表，评估人员与资产占有方配合清查的相关人员一道，对土地的现状，四至进行了解。

E、负债

首先，收集有关协议、计提依据等，了解有关负债的发生情况、具体内容、发生原因和担保、抵押等情况。其次，将申报明细金额与账簿记录逐笔核对并与会计报表相关科目金额核对一致。

F、汇总调查结果、调整清查差异

将评估对象所包含的各项资产（负债）的清查差异进行汇总，找出形成差异的原因，对应予调整的清查差异进行相关调整。

5. 收集评估资料

根据评估准则和相关规定，本公司接受委托后，评估人员除通过与委托方、被评估企业和相关当事方充分沟通并指导被评估企业填报评估对象所涉及的资产和相关负债的《资产清查评估明细表》进而进行清查核实等方式获取评估资料之外，还注意收集与被评估企业相关的法规政策资料（政府文件）、市场情况资料（市场询价结果等）、行业状况资料（行业资讯等）、竞争状况资料（数据分析结果等）、现行价格资料（客户查询结果）等资料和信息，并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、翔实地占有资料；根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；同时，采取必要的措施对评估资料进行必要的查验，以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时效性与完整性。

6. 评定估算

对各类资产及负债按照上述的评估方法对其分别进行评定估算，得出各类资产的评估值。

汇总被评估企业于评估基准日总资产的评估值和总负债的评估值，按：股东全部

权益=总资产评估值-总负债评估值的公式推算被评估企业于评估基准日的股东全部权益。

7. 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照有关资产评估报告的规范，编制评估报告书；并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方及被评估企业沟通初步结果，并根据委托方和资产占有方提出的合理意见进行必要的修改，然后通过三级复核，最后由评估机构负责人签发后向委托方提交正式评估报告。

十、评估结论

(一) 评估结论

1、截止评估基准日 2008 年 5 月 31 日，怀化南华物资储运有限公司股东全部权益市场价值评估所涉及的相关总资产的账面价值为 6,545.01 万元，调整后账面价值为 6,557.70 万元；总负债账面值为 241.77 万元，调整后账面值为 254.46 万元；股东全部权益（净资产）的账面值为 6,303.24 万元，调整后账面值为 6,303.24 万元。

2、被评估企业的股东全部权益（净资产）所包含的各项资产按适当而具体的评估方法分别评估后，汇总而得的总资产评估值为 9,027.80 万元，评估增值为 2,470.10 万元，增值率为 37.67%；各项负债的评估值为 240.78 万元，评估增值-13.68 万元，评估增值率为-5.38%；按总资产评估值减去总负债评估值估算，其**股东全部权益的评估值为 8,787.02 万元（大写为人民币捌仟柒佰捌拾柒万零贰佰元整）**，评估增值额为 2,483.78 万元，增值率为 39.40%。

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表

计量单位：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×100%
流动资产	1	95.44	95.44	102.29	6.85	7.18
长期投资	2					
固定资产	3	961.56	1,014.25	834.20	-180.05	-17.75
其中：在建工程	4					
建筑物	5	855.46	908.15	729.18	-178.97	-19.71
设备	6	106.10	106.10	105.03	-1.07	-1.01
其他资产	7	5,488.00	5,448.00	8,091.31	2,643.31	48.52
资产总计	8	6,545.01	6,557.70	9,027.80	2,470.10	37.67

流动负债	9	237.68	250.37	236.69	-13.68	-5.46
非流动负债	10	4.09	4.09	4.09	0.00	0.00
负债总计	11	241.77	254.46	240.78	-13.68	-5.38
股东全部权益	12	6,303.24	6,303.24	8,787.02	2,483.78	39.40

3、评估对象于评估基准日的市场价值的**最终评估结论为 8,787.02 万元（大写为人民币捌仟柒佰捌拾柒万零贰佰元整）。**

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

1、被评估企业提供的房屋所有权证中房屋所有权人为湖南物产集团怀化物资储运公司，名称尚未变更。

2、被评估企业的三宗国有土地使用证原件因股东南方建材办理长沙招商银行授信贷款现抵押在怀化市国土资源局，我们未能核对原件。

上述产权瑕疵事项的完善会产生一定的费用并对评估结论会产生一定的影响。提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

（三）本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2008 年 7 月 10 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人： 胡劲为

中国注册资产评估师： 李厚东

二〇〇八年七月十日

中国注册资产评估师： 陈迈群

评 估 报 告 附 件

- 1、委托方与被评估企业的营业执照（复印件）；
- 2、被评估企业评估基准日资产负债表和利润表（复印件）；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、委托方承诺函；
- 5、资产占有方承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 8、签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书（复印件）。

参加本次评估的人员名单

胡劲为	总经理	中国注册资产评估师
陈迈群	副总经理	中国注册资产评估师
李厚东	经理	中国注册资产评估师
何颖伟	高级评估员	中国注册资产评估师
廖博文	评估员	房地产估价员