

中广信评报字[2016]第 190 号

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟进行资产重组
涉及其置出的资产及负债价值

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司

被评估单位：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司

报告提交日期：二〇一六年六月十四日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
三、评估目的	23
四、评估范围及对象	23
五、评估基准日	30
六、价值类型及定义	30
七、评估依据	30
八、评估方法	34
九、评估过程	39
十、评估假设	43
十一、评估结论	46
十二、特别事项说明	49
十三、评估报告使用限制说明	55
十四、评估报告日	56
资产评估书备查文件目录	58

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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，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。

四、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调查；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。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司

被评估单位：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司

评估目的：本次资产评估是接受珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司委托，以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，对其拟置出的资产及负债进行评估，为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟进行资产重组提供价值参考。

评估对象：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司于评估基准日 2015 年 12 月 31 日拟置出的资产及负债价值

评估范围：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日拟置出的资产及负债，具体范围以委托方指定范围为准

价值类型及其定义：市场价值

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

主要评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计后，于 2015 年 12 月 31 日，珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司的资产账面值为 1,120,214,760.82 元，评估值 1,274,196,320.75 元，增幅 13.75 %；负债账面值为 44,585,240.28

元,评估值为44,585,240.28元,无增减;净资产账面值为1,075,629,520.54元,评估值为1,229,611,080.47元,增幅14.32%。

经收益法评估,珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟进行资产重组涉及的其置出的资产及负债价值的评估值为人民币104,550.38万元,比账面净资产评估减值3,012.57万元,减幅2.80%。

我们选择以资产基础法的评估结果作为本次资产重组的价值参考。

则:在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下,于评估基准日2015年12月31日,珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司置出的资产及负债的市场价值合计为人民币壹拾贰亿贰仟玖佰陆拾壹万壹仟贰佰元(RMB122,961.12万元)。

特别事项说明:

(一)本次评估所涉及的全部资产及负债账面值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计,并出具了珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司2015年审计报告(信会师报字[2016]第410311号);本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值,是经审计后的数据,评估以此账面价值为基础进行。

(二)本次收益法中预测的资产组未来营业收入及由此所计算出的企业盈利等基础数据是由珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司提供,珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况,结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。我们是在被评估单位提供的相关资料和预测数据基础上进行尽职调查,按评估准则要求进行评估计算,被评估单位应

对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。请本报告的使用者在使用报告时予以充分的关注。

（三）特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的其他特殊事项以及期后重大事项。

评估使用有效期：

本评估报告使用的有效期自评估基准日 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日一年内有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

中广信评报字[2016]第 190 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司（以下简称本公司）接受珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟置出的资产及负债价值进行了评估工作。本公司评估人员执行了必要的评估程序，对委托评估的资产在 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方

本项目委托方为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司。

名称：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司（以下简称恒基达鑫公司）

统一社会信用代码：9144040072510822XR

企业类型：股份有限公司(上市)

住所：珠海市高栏港经济区南迳湾

法定代表人：王青运

注册资本：人民币27000万元

成立日期：2000年11月07日

经营范围：液体化工产品的码头、仓储的建设与经营；汽油、煤油、柴油和植物油产品的仓储及公共保税仓库（以上属许可项目的按相关许可证及批准书许可的内容经营）。

（二）被评估单位

本项目被评估单位为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司。

1、基本情况

名称：珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司

统一社会信用代码：9144040072510822XR

企业类型：股份有限公司(上市)

住所：珠海市高栏港经济区南迳湾

法定代表人：王青运

注册资本：人民币27000万元

成立日期：2000年11月07日

经营范围：液体化工产品的码头、仓储的建设与经营；汽油、煤油、柴油和植物油产品的仓储及公共保税仓库（以上属许可项目的按相关许可证及批准书许可的内容经营）。

2、历史沿革

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司，历史沿革如下：

①、恒基达鑫公司的设立及其历史沿革

I、恒基达鑫公司经珠海临港工业区管理委员会经济发展局文件“珠临港经发[2002]20号”文批准成立，于2000年11月7日取得广东省珠海市工商行政管理局“企合粤珠总副字第004655号”《企业法人营业执照》。设立时的名称为“珠海恒基达鑫国际化工有限公司”，住所为珠海临港工业区，企业类型为中外合资经营。注册资本为2250万元，以货币资金出资，成立时股权结构为：

序号	股东情况表	注册资本（元）	股权比例（%）
1	珠海实友化工有限公司	15,750,000.00	70%
2	美国永盛国际贸易公司	6,750,000.00	30%
合计		22,500,000.00	100%

本次设立时的注册资金已经缴足，并经珠海安德利联合会计师事务所出具“安德利验字（2000）第947号”及“安德利验字（2001）第109号”《验资报告》验证。

II、2001年4月2日，经广东省珠海市工商行政管理局核准，恒基达鑫公司的注册资金增至5000万。本次增资后的注册资金已经缴足，并经珠海安德利联合会计师事务所出具“安德利验字（2001）第135号”、“安德利验字（2001）第315号”《验资报告》验证。

2001年8月28日，经珠海市引进外资办公室“珠引外资管字[2001]48号”文的通知，同意公司合资外方美国永盛国际贸易公司将其持有恒基达鑫公司5%股权转让给合资中方珠海实友化工有限公司。

本次增资及股权变动完成后，恒基达鑫公司的股权结构变更为：

序号	股东情况表	注册资本（元）	股权比例（%）
1	珠海实友化工有限公司	37,500,000.00	75%
2	美国永盛国际贸易公司	12,500,000.00	25%
合计		50,000,000.00	100%

III、2002年3月4日，经珠海市工商行政管理局核准，珠海恒基达鑫国际化工有限公司更名为“珠海恒基达鑫国际化工仓储有限公司”。

IV、2003年2月26日，经广东省珠海市工商行政管理局核准，恒基达鑫公司的注册资金增至8056.34万。本次增资后的注册资金已经缴足，并经珠海公诚信会计师事务所出具“珠海公诚信 Y2003-1013 号”、“珠海公诚信 Y2003-1296 号”及“珠海公诚信 Y2005-1105 号”《验资报告》验证。

本次增资后，恒基达鑫公司的股权结构为：

序号	股东情况表	注册资本（元）	股权比例（%）
1	珠海实友化工有限公司	60,422,550.00	75%
2	美国永盛国际贸易公司	20,140,850.00	25%
	合计	80,563,400.00	100%

V、2007年12月17日，经珠海市对外贸易经济合作局“珠外经贸资[2007]1183号”文的批准，同意公司原股东珠海实友化工有限公司将持有公司75%股权中的3%的股权转让给珠海天拓实业有限公司、2.15%的股权转让给珠海新恒鑫咨询服务有限公司、2.85%的股权转让给珠海市新永鑫企业策划有限公司；原股东美国永盛国际贸易公司将持有公司25%股权中的18%股权转让给奇力有限责任公司(Legend Power Limited)、5%的股权转让给毅美投资有限公司、2%的股权转让给金安亚洲投资有限公司，本次股权变动后的注册资本实收情况经珠海国睿会计师事务所出具“珠海国睿 Y2008-1030-1 号”《验资报告》验证。

本次股权变动完成后，恒基达鑫公司的股权结构变更为：

序号	股东情况表	注册资本（元）	股权比例（%）
1	珠海实友化工有限公司	53,977,478.00	67.00%
2	奇力有限责任公司(Legend Power Limited)	14,501,412.00	18.00%
3	毅美投资有限公司	4,028,170.00	5.00%
4	珠海天拓实业有限公司	2,416,902.00	3.00%
5	珠海市新永鑫企业策划有限公司	2,296,056.90	2.85%
6	珠海新恒鑫咨询服务有限公司	1,732,113.10	2.15%

7	金安亚洲投资有限公司	1,611,268.00	2.00%
	合计	80,563,400.00	100%

②、整体变更为股份有限公司

2008年4月11日，恒基达鑫公司经珠海市工商行政管理局核准变更为股份有限公司，设立时的股本总额为9000万元人民币，系以珠海恒基达鑫国际化工仓储有限公司截至2007年12月31日止经审计账面净资产人民币15,014.07万元折为股份有限公司股本9000万股，每股面值1元。并经中华人民共和国商务部于2008年3月27日以“商贸批[2008]421号”文批准。

根据天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司于2008年4月3日出具的“天健华证中洲验字（2008）GF字第030004号”《验资报告》，截至2008年3月28日止，珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司（筹）已收到发起人以净资产折合的股本9,000万元，其余6,041.07万元作为资本公积。

恒基达鑫公司整体变更为股份有限公司后的股权设置、股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	珠海实友化工有限公司	6,030.00	67.00%
2	奇力有限责任公司(Legend Power Limited)	1,620.00	18.00%
3	毅美投资有限公司	450.00	5.00%
4	珠海天拓实业有限公司	270.00	3.00%
5	珠海市新永鑫企业策划有限公司	256.50	2.85%
6	珠海新恒鑫咨询服务有限公司	193.50	2.15%
7	金安亚洲投资有限公司	180.00	2.00%
	合计	9,000.00	9,000.00

③、股份公司设立后的历次股权变动

I、2008年11月15日，经恒基达鑫公司股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2010]732号”文批准，公司注册资本增

至人民币 12,000 万元，其中：采用网下配售方式向询价对象公开发行人民币普通股（A 股）600 万股；采用网上定价方式公开发行人民币普通股（A 股）2,400 万股，共计公开发行人民币普通股（A 股）3,000 万股，每股面值 1 元，每股发行价格为人民币 16.00 元。并于 2010 年 11 月 2 日在深圳证券交易所上市。

根据天健正信会计师事务所有限公司于 2010 年 10 月 25 日出具的“天健正信验（2010）综字第 150005 号”《验证报告》验证，恒基达鑫已收到社会公众股东以货币方式认缴的新增注册资本 3000 万元人民币。

2010 年 12 月 7 日，恒基达鑫公司依法办理了本次股权变动的工商变更登记手续。本次股权变动完成后，恒基达鑫公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	珠海实友化工有限公司	6,030.00	50.25%
2	社会公众股	3,000.00	25.00%
3	奇力有限责任公司(Legend Power Limited)	1,620.00	13.50%
4	毅美投资有限公司	450.00	3.75%
5	珠海天拓实业有限公司	270.00	2.25%
6	珠海市新永鑫企业策划有限公司	256.50	2.14%
7	珠海新恒鑫咨询服务有限公司	193.50	1.61%
8	金安亚洲投资有限公司	180.00	1.50%
合计		12,000.00	100.00%

II、2014 年 3 月 20 日，经恒基达鑫公司股东会审议通过的《2013 年度利润分配及资本公积金转增股本的方案》，及 2014 年 4 月 28 日召开的 2014 年度第二次临时股东大会通过的《关于修订公司章程的议案》，公司的注册资本增至 24,000 万元，其中：以截至 2013 年 12 月 31 日止总股本 12,000 万股为基数，每 10 股送红股 1 股（含税），总计送 1,200 万股；以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，总计转增 10,800 万股，每股面值 1 元，合计增加股本 12,000 万元。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所于 2014 年 4 月 29

日出具的“信会师珠报字[2014]第40017号”《验证报告》验证，恒基达鑫已将资本公积10,800万元，未分配利润1,200万元，合计12,000万元转增股本。

2014年5月19日，恒基达鑫公司依法办理了本次股权变动的工商变更登记手续。本次股权变动完成后，恒基达鑫公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	有限售条件流通股	450.68	1.88%
2	无限售条件流通股	23,549.32	98.12%
合计		24,000.00	100.00%

III、2014年6月3日，经恒基达鑫公司股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]519号文”《关于核准珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司非公开发行股份的批复》核准，恒基达鑫本次非公开发行不超过3000万人民币普通股（A股），获配售股份的特定投资者为七名，其中：珠海实友化工有限公司认购本次非公开发行股份500万股，珠海横琴新区恒荣润业股权投资合伙企业（有限合伙）认购1,000万股，珠海横琴新区荣通股权投资合伙企业（有限合伙）认购200万股，深圳市华信创业投资有限公司认购500万股，深圳鹏万里资本管理有限公司认购100万股，乔通认购500万股，孔莹认购200万股，均以现金方式认购，认购价格为人民币7.44元/股。此次变更后注册资本为27,000万元，股本为27,000万元。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年5月14日、2015年5月18日分别出具的“信会师报字[2015]第410334号”、“信会师报字[2015]第410335号”《验证报告》验证，截至2015年5月13日17:00止，恒基达鑫本次非公开发行获配售股份的七名特定投资者已将本次发行募集资金人民币共计22,320万元缴足。

2015年8月10日，恒基达鑫公司依法办理了本次股权变动的工商变

更登记手续。本次股权变动完成后，至评估基准日，恒基达鑫公司的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	有限售条件流通股	3,450.68	12.78%
2	无限售条件流通股	23,549.32	87.22%
	合计	27,000.00	100.000%

3、企业目前经营状况及近三年财务状况

（1）企业的经营情况

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司创立于2000年，于2010年11月成功在深交所中小板上市，股票代码002492。恒基达鑫主营散装液体石油化工品的码头装卸、仓储、驳运中转、管道运输及保税业务。经过多年的努力，公司已成为国内规模较大、条件较好的石化仓储基地之一。现阶段，公司在不断扩大主营业务，在增加储罐容量的基础上，逐步计划实施上下游扩张战略。

目前，恒基达鑫珠海公司位于珠海港高栏港区南迳湾，属国家一类口岸，高栏港位于珠海西部、西江出海口旁，拥有深水良港，并通过公路与京珠高速公路连接，其中设于南迳湾的化工专区是珠海市发展石油化工业的主要基地。恒基达鑫珠海公司占地近22万平方米，拥有8万吨级的码头，拥有液体石油化工品储罐60个，总库容61.3万立方米，年货物吞吐量可达1000万吨以上。

公司全资子公司扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司位于国家一类开放口岸扬州港仪征港区。扬州子公司库区占地面积约20万平方米，建有油品、化工品储罐63个，其中压力储罐20个，储罐总库容量为33.10万立方米；拥有5万吨级及5千吨级的液体化工品泊位各一个，设计年吞吐量可达325万吨。

公司控股子公司武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司投资新建的金腾

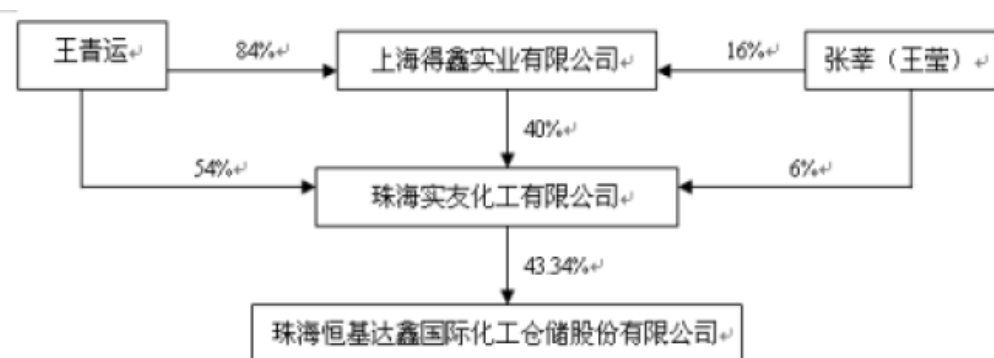
兴化工物流基地位于武汉化工区北湖。“金腾兴化工物流仓储项目”占地近11万平方米，建设化学品仓储30000平方米，投产后提供仓储、装卸、包装、运输、配送等第三方化工物流服务。该项目已于2016年3月9日投入试运营，目前尚未投入正式运营。

恒基达鑫自建成投运以来，始终坚持诚信经营的理念，随着企业实力的不断增强，对外贸易额的逐年递增，公司获得了各级政府部门的肯定，多次获得“中国进出口额 500 强”、“省企业安全生产工作先进单位”、“广东省 2014 年度客户满意十佳油库”、“珠海市对外贸易额度大户奖”、“高栏港区重点纳税大户”、“诚信守法企业”等多项荣誉。

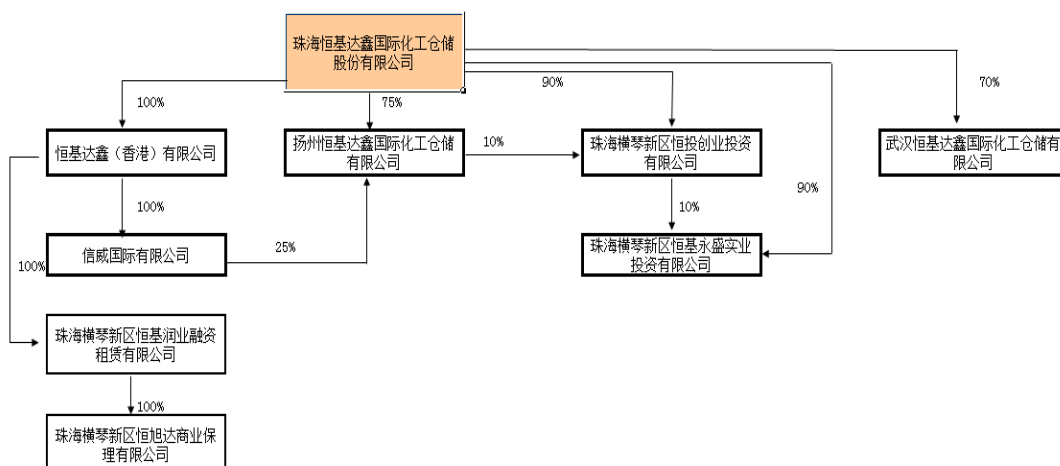
截止2015年12月31日，恒基达鑫公司纳入评估资产范围的总资产1,120,214,760.82元，负债44,585,240.28元，净资产1,075,629,520.54元。

（2）企业对外投资股权结构图及组织机构图

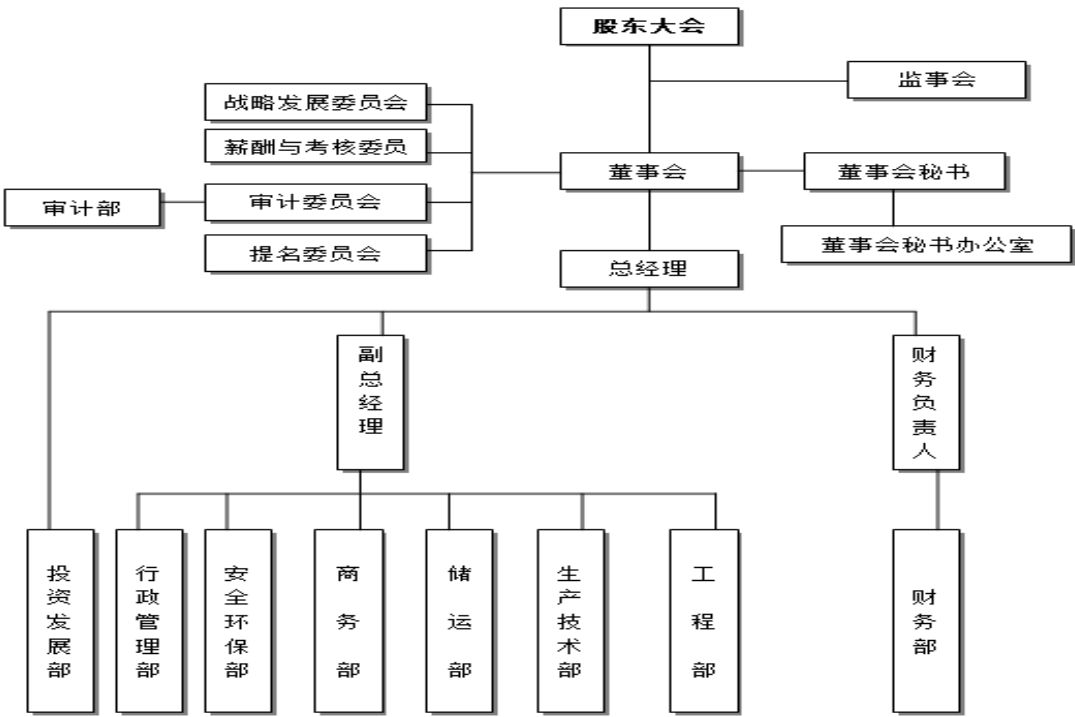
①、企业与实际控制人之间的产权及控制关系图



②、企业对外投资股权结构图



③、企业组织机构图



(3) 企业主要业务模式

恒基达鑫公司是专业的第三方石化物流服务提供商，业务辐射国内石化工业最发达的珠三角地区和长三角地区，拥有华南沿海地区规模较大的石化产品码头，是仓储设施最好、储运能力最大的石化产品仓储基地之一。

公司的主要业务按类型可分为：装卸业务、仓储业务两部分；装卸业务指利用自有码头，为客户提供货物的装卸服务，收取装卸费；仓储业务指货物通过连接码头的专用管道输送至储罐，为客户提供货物仓储服务，收取仓储费；同时，为方便公司客户顺利办理货物通关手续，公司可为客户提供代办手续，并收取一定的代理费。

公司业务内容情况如下：

业务类型		服务对象	业务内容
装卸		境内外石化产品生产 商和贸易商	通过码头及相关设备装 载和装卸货物
仓储	普通仓储	境内外石化产品生产 商和贸易商	通过码头的专用管道， 将货物输送至普通储 罐，为客户提供货物 存放、保管、储存服 务
	保税仓储	货物需保税仓储的 境外客户	通过码头的专用管道， 将货物输送至保税罐 ，为客户提供货物存 放、保管、储存服务

(4) 企业 2014 至 2015 年主要客户销售情况

年度	序号	需货客户	不含税销售额(元)
2014 年	1	中铁物贸（上海）有限公司	21,694,664.91
	2	珠海碧辟化工有限公司	14,953,303.10
	3	中石化(香港)石油有限公司	12,120,105.30
	4	中油（天津）物流有限公司	10,466,674.36
	5	北京华信石油有限公司	7,357,460.84
	6	珠海长成化学工业有限公司	5,526,582.30
	7	珠海市华峰石化有限公司	3,570,483.59
	8	海南逸盛石化有限公司	2,946,865.50
	小计		78,636,139.90
2015 年	1	珠海碧辟化工有限公司	16,031,410.93
	2	中石化(香港)石油有限公司	8,093,240.88
	3	中铁物贸（上海）有限公司	6,723,313.23
	4	珠海实友化工有限公司	4,674,999.37
	5	珠海市华峰石化有限公司	4,326,240.60
	6	海南逸盛石化有限公司	3,952,679.91
	7	北京华信石油有限公司	3,510,868.99
	8	珠海长炼石化设备有限公司	3,312,853.83
	小计		50,625,607.74

(5) 企业人员结构

截至 2015 年 12 月 31 日，恒基达鑫公司在职员工人数合计为 455 人，专业结构、教育程度分布情况如下：

母公司在职员工的数量（人）	224
主要子公司在职员工的数量（人）	231
在职员工的数量合计（人）	455
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	235
技术人员	62
财务人员	9
行政人员	20
商务人员	56
后勤人员	27
消防安全人员	46
教育程度	

教育程度类别	数量（人）
硕士以上	11
本科	76
大专	105
其它	263

（6）截止至评估基准日，恒基达鑫公司主要经营资质情况如下：

序号	证书名称	证书编号	有效期	许可内容	核发部门
1	中华人民共和国海关保税仓库注册登记证书	（拱）关保库字第200301号	批准日期：2008年06月20日	同意设立保税仓库（公用型）	中华人民共和国拱北海关
2	珠海市危险化学品储存企业设立批准书	05002	批准日期：2005年3月29日	同意设立危险化学品储存企业	珠海市安全生产监督管理局
3	中华人民共和国拱北海关监管场所注册登记证书	拱关所字第800050号	2015年10月29日至2018年10月28日	珠海恒基达鑫化工品码头及液/气体储罐堆场	中华人民共和国拱北海关
4	成品油仓储经营批准证书	油仓储证书第C44022号	2011年8月22日至2016年8月22日	从事*汽油、煤油、柴油*仓储业务	中华人民共和国商务部
5	广东省污染物排放许可证	4404062011000001	2014年03月13日至2019年03月12日	排污种类：废气、废水、噪声	珠海高栏港经济区政府管理委员会
6	港口设施保安符合证书	z09030208-2013-0029	2013年6月29日至2018年6月28日	可以为下列类型的船舶提供服务：油船、化学品船、其他货船。	中华人民共和国交通运输部

（7）企业内部管理制度

恒基达鑫公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作》指引等法律法规和规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，进一步规范公司运作，提高治理水平。

截止评估基准日，公司制定或修订的各项制度名称如下：

序号	制度名称	披露日期
1	公司章程	2015年4月2日
2	股东大会议事规则	2015年4月2日
3	董事会议事规则	2015年4月2日
4	对外提供财务资助管理制度	2015年4月2日
5	关联交易管理制度	2015年4月2日
6	对外投资管理制度	2015年4月2日
7	理财业务管理制度	2015年4月2日
8	对外担保管理制度	2015年4月2日
9	公司章程	2015年6月10日
10	募集资金管理办法	2015年6月10日
11	理财业务管理制度	2015年6月10日
12	风险投资管理制度	2015年6月10日
13	投资者关系管理制度	2015年6月10日
14	对外提供财务资助管理制度	2015年6月10日

（8）核心竞争力

①得天独厚的港口条件

珠海恒基达鑫公司码头所在位置为珠海高栏港防波堤内侧根部，外海航道水深达-14 米以上。防波堤的掩护作用使港内水域泊稳条件好、操作天数长（年平均可操作天数 350 天），保障了大吨位级货轮的安全靠泊。码头距国际航线大西水道仅 1 海里，距珠海机场 16 公里，澳门 23 海里，香港 55 海里，陆上距广州 140 公里，优越的疏港条件成为吸引客户靠泊的重要因素。

高栏港是个海港码头，距离珠海港锚地仅一小时航程，外轮来码头靠泊非常便利。由于外轮靠泊必须有引水员上船引航，而危险品货船在珠江不能夜航，因此相比较去珠江中的南沙和东莞，外轮来恒基达鑫公司码头靠泊具有方便、省时的优点，因此近洋外轮更愿意在运价上给予租船方优惠，吸引货主在公司码头装卸和仓储。

②强大的靠泊能力

公司码头拥有两个 5 万吨级泊位（水工结构按靠泊 10 万吨级船舶设

计和建造)，临海优势突出，外轮在公司码头装卸发生滞期的概率极低。

子公司扬州恒基达鑫拥有扬州港唯一的对外开放液体化工品公共码头，码头有4万吨级、5千吨级泊位各一个，水工结构按照停靠5万吨级船舶设计建造。

③具有国际水准的仓储技术和安防条件

作为高等级危险品经营行业，具备成熟的仓储技术和完善先进的安防措施是与客户合作的先决条件。公司在长期的经营实践中，积累了丰富的行业经验，始终重视对安防条件的关注并不断更新改造，仓储技术和安防条件达到了国际水准，在与国际知名企业如碧辟（BP）、壳牌（SHELL）、道达尔（TOTAL）等公司的长期合作中得到认可。

④长期稳定的大客户优势

公司拥有一批长期固定大客户，这些企业规模大、货物储运需求高，为公司业务提供了可靠保障，代表性客户有：珠海碧辟化工有限公司、中国石油国际事业（香港）有限公司、科威特国际航空燃油有限公司、道达尔石化有限公司、中石化（香港）石油有限公司等。

⑤对境外保税客户的强大吸引力

对于有保税仓储需求的境外客户，其货船吨位日趋大型化，单船装卸数量大，这就需要寻找具备良好靠泊条件的码头（具备8-10万吨级码头靠泊能力）和大容量储罐（4-5万立方米或更大）的仓储地，公司所具备的码头条件和大容量储罐对境外保税客户形成较大吸引力。

⑥团队优势

随着公司业务增长，培养了一批运作经验丰富、市场开拓能力强的业务骨干和管理者，为公司的持续发展奠定了坚实的基础。本公司的核心团队成员年富力强，具有长期从事石化物流行业的经验。

⑦所处区域优势

相对华南沿海其他区域，公司所处的珠三角地区石化工业发达。广东省是我国的石化产品需求大省，电子信息、电器、轻纺、医疗器械、汽车（摩托车）等产业对石化产品有着巨大需求。与巨大的市场需求相比，广东石化产品严重自给不足，需要从国内外输入，这就极大推动了广东沿海港口石化物流的发展。珠海市发展石化工业的基地——高栏港经济区化工专区位于公司所在的南迳湾，园区内有一大批知名跨国企业，包括珠海碧辟化工有限公司、和记黄埔、台湾长兴化工、联成化工等，这些大型石化企业的不断壮大将推动珠海港口石化物流的发展。

公司子公司扬州恒基达鑫所处的长江三角洲地区是我国经济实力最强的区域。石油和化工产业是长江三角洲地区的经济支柱，化工原料的需求约占全国总量的一半以上，其中化工原料大批量依赖进口，根据中国化工在线对主要液体化工品进口的统计，长三角地区液体化工品进口量占到全国进口量的一半以上，石化物流需求巨大。

公司所处的区域优势明显，为公司发展提供有力保障。

⑧企业信誉优势

公司始终致力于提升服务品质、提高客户满意度，为国内外客户提供优质高效的服务，获得了多项企业荣誉，为企业提高了市场竞争力、赢得了客户信任。

（9）执行会计政策

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财务部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(10) 税项

①、主要税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、6%、3%
房产税	从价计征	按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴
	从租计征	按租金收入的 12%计缴
土地使用税	从土地面积计征	2.50 元/平方米
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%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.50%

②、各子公司执行的所得税税率：

公司名称	税率	
	码头经营所得	仓储经营所得
扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司	12.50%	25%
恒基达鑫(香港)国际有限公司	16.50%	
信威国际有限公司	不适用	
珠海横琴新区恒投创业投资有限公司	25%	
珠海横琴新区恒基永盛实业投资有限公司	25%	
武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司	25%	
珠海横琴新区恒基润业融资租赁有限公司	25%	
珠海横琴新区恒旭达商业保理有限公司	25%	

注：

i、根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》和“国发〔2007〕39号”文《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，本公司之子公司扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司从获利年度 2008 年起，享受企业所得税“免二减三”优惠。2008 年 5 月 29 日，江苏省国家税务

局以“苏国税函[2008]238号”文批复扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司自2008年起码头项目经营所得，享受企业所得税“五免五减半”优惠。2015年码头项目经营所得免税所得减半按12.50%税率征收企业所得税，仓储经营所得按25%税率征收企业所得税。

ii、根据《财政部国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2015]98号)规定，恒基达鑫公司及子公司扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司自2015年1月1日起至2016年12月31日止，享受自有大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税按所属土地等级适用税额标准的50%计征优惠。

iii、根据财税[2011]131号《财政部、国家税务总局关于应税服务使用增值税零税率和免税政策的通知》规定，本公司向境外企业提供的物流辅助服务(仓储业服务除外)免征增值税。

（11）近三年财务状况

根据恒基达鑫公司的年度会计报表，企业近年来的资产状况及经营状况见下表：

表一：

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
资产总额（元）	855,253,609.96	966,938,208.29	1,120,214,760.82
负债总额（元）	36,142,817.53	113,642,936.04	44,585,240.28
所有者权益（元）	819,110,792.43	853,295,272.25	1,075,629,520.54

表二：

项目	2013年	2014年	2015年
营业收入(元)	107,209,806.71	100,637,355.97	73,546,265.31
营业成本(元)	57,762,581.01	60,430,712.60	57,048,325.10
营业税金及附加(元)	396,620.52	630,611.09	489,430.70
销售费用（元）	0.00	0.00	0.00
管理费用(元)	12,152,808.97	12,884,614.83	11,127,532.00
财务费用(元)	-744,943.36	1,341,052.71	-5,360,067.49
资产减值损失（元）	0.00	2,858.76	19,629.14
投资收益（元）	0.00	15,131,814.00	8,419,628.76

项目	2013 年	2014 年	2015 年
营业利润(元)	37,642,739.57	40,479,319.98	18,641,044.62
营业外收入(元)	9,030,266.51	5,935,321.99	4,469,521.39
营业外支出(元)	464,636.65	558,974.76	220,754.87
利润总额(元)	46,208,369.43	45,855,667.21	22,889,811.14
所得税(元)	11,593,306.43	7,754,109.18	3,949,982.84
净利润(元)	34,615,063.00	38,101,558.03	18,939,828.30
净资产收益率(%)	4.23%	4.56%	1.96%

注：以上数据均来源于被评估单位 2013-2015 年年度审计报告

（三）委托方与被评估单位关系

委托方与被评估单位为同一企业。

（四）委托方以外的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涉及的被评估单位和国家法律法规规定的评估报告使用者等。

除委托方、被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用者外，任何未经评估机构和委托方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。

三、评估目的

本次资产评估是接受珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司委托，以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，对其拟置出的资产及负债进行评估，为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟进行资产重组提供价值参考。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

评估对象是珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟置出的资产及负债价值。

（二）评估范围

评估范围是珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟置出的资产及负债，具体范围以委托方指定范围为准。该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见审计报告，各项资产账面值详见下表：

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	267,510,022.41
货币资金	166,538,450.14
应收账款	16,102,216.92
预付账款	444,873.13
应收利息	803,748.56
其它应收款	48,466,946.85
存货	765,995.40
其他流动资产	34,387,791.41
二、非流动资产合计	852,704,738.41
长期股权投资	481,520,350.72
投资性房地产	2,642,931.07
固定资产	308,876,530.13
无形资产	53,771,380.25
长期待摊费用	5,873,862.30
递延所得税资产	19,683.94
三、资产总计	1,120,214,760.82
四、流动负债合计	42,296,534.08
应付账款	4,039,829.15
应付职工薪酬	2,997,323.39
应交税费	2,226,850.51
其它应付款	33,032,531.03
五、长期负债合计	2,288,706.20
其他非流动负债	2,288,706.20
六、负债合计	44,585,240.28
七、净资产	1,075,629,520.54

恒基达鑫公司申报的表外资产为二个岸线使用权、九项有效的商标所

有权及一项海域使用权。

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。

1、产生重要影响的主要资产概况：

（1）投资性房地产

投资性房地产的评估范围为一项自建的建筑物，即实验检测楼一栋，共3层，2013年7月投入使用，钢筋混凝土结构，已办理房地产权证。投资性房地产账面原值为2,965,420.64元，净值为2,642,931.07元。已出租给通标标准技术服务有限公司珠海分公司作为办公室和实验室使用，租赁期限为自2013年2月起十年。

（2）房屋建筑物类

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司委托评估的房屋建筑物共28项、构筑物共54项，建、构筑物分别于2002年、2004年、2008年和2013年四期开发建设，大部分为钢筋混凝土结构。委估房屋建筑物主要有办公楼、食堂、门卫室、锅炉房、发电房、库房及机修间、控制楼、消防泡沫站等，位于两宗出让用地上，大部分已办理房地产权证，具体情况详见固定资产——房屋建筑物评估明细表。房屋建筑物账面原值为28,403,696.69元，净值为21,015,610.45元。委估的构筑物主要有码头、道路、围墙、防火堤等，构筑物账面原值为144,382,876.56元，净值为95,089,967.56元。

（3）设备

设备类固定资产账面净值192,770,952.12元，包括：储罐、动力泵、通球扫线装置、配电设备、控制系统、消防工程等以及相关的管道、阀门等589项机器设备，别克GL8商务车SGM6529ATA、奔驰小轿车WDDNG56X等10项运输设备，电脑、空调、复印机等电子办公设备148项；主要存放

于珠海市高栏港经济区南迳湾和南油大酒店恒基达鑫公司厂区及办公室内，各类设备基本在正常使用中。

（4）无形资产——土地使用权

本次评估无形资产包括恒基达鑫拥有的三宗土地使用权及一个岸线，具体情况如下：

①、土地登记状况

序号	宗地名称	位置	权证编号	用地性质	用途	准用年限	用地面积或长度（m ² 或m）	他项权利状况
1	一二期土地	南迳湾石化仓储区	粤房地证字第 C6571852 号	出让	仓储	2051 年 03 月 15 日止	130,724.87 m ²	抵押
2	三期土地	南迳湾作业区环岛中路东侧	粤房地权证珠字第 0200013561	出让	仓储	2011-1-20 至 2061-1-19 止	84,153.00 m ²	抵押
3	珠国土储 2015-08 地块	南迳湾石化仓储区风鹰南路西侧	未办证	出让	港口用地（码头辅助生产配套设施用地）	交付土地之日起 30 年	772.21 m ²	无

②、土地权利状况

委估三块宗地均位于珠海市高栏港经济区南迳湾，土地所有者为国有，土地使用权人为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司。

其中：

地块一为一二期土地，四至为：东至珠海和通仓储有限公司，南临海边，西至码头区，北临山。委估宗地为 2001 年通过出让取得，土地使用权面积合计 130,724.87 平方米，原始入账价值为 18,538,266.03 元，评估基准日摊余价值 13,038,580.45 元，已抵押。

地块二为三期土地，四至为：东面和南临山地，西至环岛中路，北临

空地。委估宗地为 2011 年通过出让取得，土地使用权面积合计 84,153.00 平方米,原始入账价值为 41,612,023.20 元，评估基准日摊余价值 37,450,821.00 元，已抵押。

地块三为 2015 年通过出让取得的编号为“珠国土储 2015－08”地块，位于高栏港经济区南迳湾石化仓储区风鹰南路西侧，与地块一相连，现作为珠海恒基达鑫软管交换站用地，土地使用权面积合计 772.21 平方米，根据土地使用权出让合同和高栏港经济区管委会“珠港工纪[2016]10 号”会议纪要，土地出让价款为人民币 671,822.70 元，其中包含宗地的出让价款 406,954.67 元，及地上在建工程的出让价款 264,868.03 元，因该在建工程是由恒基达鑫先前出资建设的，高栏港管委会同意将地上在建工程的出让价款 264,868.03 元支付给珠海恒基达鑫。原始入账价值为 406,954.67 元（不含在建工程出让价款），评估基准日摊余价值 405,824.24 元，尚未办理房地产权证。

③、土地利用状况

根据委托方介绍和现场勘查情况，至评估基准日，三宗土地红线内外土地开发程度达“五通”(市政基础设施达到通路、通电、通上水、通下水、通讯);地势平坦布局合理，有围墙围护，土地上建有食堂、门卫室、锅炉房、泡沫消防站、办公楼、软管交换站、装车站、储罐等固定资产。现为珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司办公和生产场所，地块二上有一栋实验检测楼出租给其他承租方使用。

④、岸线情况:

序号	名称	位置	取得日期	准用年限	岸线长度 (M)	他项权利 状况
----	----	----	------	------	-------------	------------

1	3 千吨级码头岸线	珠海市高栏港经济区南迳湾	2006 年	至 2056-1-24 止	175.00	无
---	-----------	--------------	--------	---------------	--------	---

上述岸线已向珠海市国土资源局缴纳岸线使用费，原始入账价值为 3,605,000.00 元，评估基准日摊余价值 2,876,154.56 元。

（三）企业申报的账面未记录的无形资产情况：

企业申报的账面未记录的无形资产包含以下二个岸线、有效的九项商标所有权及一项海域使用权。

1、二个岸线情况

序号	名称	位置	取得日期	准用年限	岸线长度 (M)	他项权利 状况
1	5 万吨级码头岸线	珠海市高栏港经济区南迳湾	2001 年	至 2051 年 03 月 15 日止	310.00	无
2	5 千吨级码头岸线	珠海市高栏港经济区南迳湾	2001 年	至 2051 年 03 月 15 日止	150.00	无

上述两段岸线，珠海市临港工业区建设规划国土局不收取岸线使用费。

2、有效的九项商标情况：

序号	商标申请名称	商标证号	核准使用类别	注册人	注册有效期及续展情况	核定使用商品
1	恒基达鑫	4667610	39	珠海恒基达鑫国际化仓储股份有限公司	2008 年 12 月 21 日至 2018 年 12 月 20 日	货运；运输；船只运输；海上运输；汽车运输；货物贮存；贮藏；仓库出租；贮藏容器出租；管道运输
2	恒基达鑫	4667611	1		2008 年 10 月 07 日至 2018 年 10 月 06 日	冰醋酸；甲烷；甲苯；苯乙烯；乙二醇；丁醇；丙二醇；异丁醇；工业用苯酚；丙酮
3	恒基达鑫	6729326	4		2010 年 05 月 14 日至 2020 年 05 月 13 日	煤石脑油；重油；甲基化酒精；石油（原油或精炼油）；润滑油；柴油；粗柴油；汽油（挥发油）；煤油；燃料油
4	WINBASE	12855871	4		2014 年 11 月 21 日至 2024 年 11 月 20 日	重油；石油（原油或精炼油）；润滑油；轻油；燃料；煤；醋（原料）；蜡烛；除尘制剂；电能

序号	商标申请名称	商标证号	核准使用类别	注册人	注册有效期及续展情况	核定使用商品
5	WINBASE	12855846	1		2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	酸；冰醋酸；甲烷；苯乙烯；乙醇；丙二醇；醚；苯酚；丙酮；酯
6	WINBASE	12855915	39		2014 年 12 月 28 日至 2024 年 12 月 27 日	卸货；运输；驳船服务；海上运输；汽车运输；货物贮存；贮藏；仓库出租；贮藏容器出租；管道运输
7		12855839	1		2014 年 12 月 07 日至 2024 年 12 月 06 日	酸；冰醋酸；甲烷；苯乙烯；乙醇；丙二醇；醚；苯酚；丙酮；酯
8		12855885	4		2014 年 11 月 21 日至 2024 年 11 月 20 日	重油；石油（原油或精炼油）；润滑油；轻油；燃料；煤；醋（原料）；蜡烛；除尘制剂；电能
9		12855906	39		2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	卸货；运输；驳船服务；海上运输；汽车运输；货物贮存；贮藏；仓库出租；贮藏容器出租；管道运输

3、海域使用权

序号	海域使用权人	地址	权证编号	项目性质	用海类型	终止日期
1	珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司	珠海市高栏港经济区南迳湾	国海证 104404005S	经营性	一级类：交通运输用海； 二级类：港口用海	2052 年 04 月 15 日止

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述披露的“企业申报的账面未记录的无形资产情况”外，恒基达鑫公司未申报其他表外资产。

（五）本次评估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（或者评估价值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用立信会计师事务所(特殊普通合伙)的 2015 年审计报告结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、评估基准日

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择 2015 年 12 月 31 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、价值类型及定义

根据本次评估的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

- 1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》；
- 2、经济行为文件。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年度 3 月 16 日修订）；
- 2、《中华人民共和国公司法》；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号）；

5、《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号，2014年11月23日执行）；

6、《上市公司证券发行管理办法》（中国证券监督管理委员会令第30号）；

7、《上市公司非公开发行股票实施细则》（证监发行字〔2007〕302号）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年修改）；

9、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局财税[2008]170号）；

10、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2009〕113号）；

11、《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修订）；

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日）；

13、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）；

14、国家经贸委《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》（国经贸资源〔2000〕1202号）；

15、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第294号）；

16、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1、《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）；

2、财政部财企[2004]20号（关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知）；

3、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

4、中评协[2007]189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知；

（1）《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）；

（2）《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

（3）《资产评估准则——业务约定书》（中评协（2007）189号）；

（4）《资产评估准则——工作底稿》（中评协（2007）189号）；

（5）《资产评估准则——机器设备》（中评协（2007）189号）；

（6）《资产评估准则——不动产》（中评协（2007）189号）；

（7）《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；

5、《资产评估准则——无形资产》（中评协（2008）217号）；

6、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）；

7、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

8、资产评估职业道德准则——独立性（中评协〔2012〕248号）；

9、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；

10、财政部令第33号《企业会计准则》（2006版）；

- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 12、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 13、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）产权依据

- 1、被评估单位及其子公司营业执照、商业登记证等；
- 2、公司章程及验资报告；
- 3、被评估单位及子公司《国有土地使用权证》、土地出让合同等土地权属资料；
- 4、被评估单位及子公司《房地产权证》等相关建筑物权属资料；
- 5、被评估单位及子公司码头岸线相关资料；
- 6、被评估单位及子公司车辆行驶证；
- 7、重要资产购置合同或发票；
- 8、被评估单位财务报表；
- 9、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

- 1、立信会计师事务所(特殊普通合伙)年度审计报告；
- 2、建筑安装工程定额、沿海港口水工建筑工程定额；
- 3、各地区土地管理部门公布的地区基准地价；
- 4、各地区建设部门发行的工程造价信息；
- 5、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 6、《全国办公设备及家用电器报价》；
- 7、国务院国资委统计评价局制定的《2015年企业绩效评价标准值》的统计数据；

- 8、地区土地管理部门公布的土地交易资料；
- 9、公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
- 10、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 11、《中国人民银行贷款利率表》；
- 12、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；；
- 13、wind 系统查询的行业资料及其他取值资料；
- 14、评估人员市场询价及调查资料；
- 15、其他相关的评估参考资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他与委托评估资产经营有关的证明资料。

八、评估方法

（一）评估方法简述

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

2、收益法：是通过测算被评估资产未来收益的现值，来计算资产的评估价值的各种评估方法总称。

3、资产基础法：先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资

产价值的各种评估方法总称。

（二）评估方法的选取

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、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。

（1）市场法是指将评估对象资产组与类似资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于目前国内难以找到与被评估资产组相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估。因此，在现在的市场条件下，不宜采用市场法进行评估。

（2）在持续经营前提下，待估资产组所在企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，在能满足评估目的前提下，可采用资产基础法进行评估。

（3）待估资产组主要业务为仓储，主要为国内石化产品生产商、贸易商的进出口货物提供码头装卸、仓储、管道输送服务，为境外客户提供码头驳运中转、保税仓储服务，具备一定的成长性及持续发展前景，因此未来的收益可以作出相应预测；同时仓储行业经多年发展已具备相应的规模及相对成熟的经营模式，预期收益所承担的风险可以预测；在现有的政策法规下，以持续经营为前提，经营年限可以预测，因此，本次在满足采用收益途径评估的基本前提下，对评估对象采用收益现值法评估。

经上述综合分析，本次对待估企业置出的相关资产及负债分别采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）采用资产基础法评估待估企业置出的资产及负债

资产基础法中各类资产及负债的具体评估方法如下：

1、货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款与日记账和存款对账单、余额调节表进行核实，并核对银行存款询证函，确认无误后，以核实后的账面价值确认评估值；对其他货币资金，与存款对账单进行核实，并核对银行存款询证函，查看相关协议，经确认无误后，以核实后的账面价值确认评估值。

2、债权性资产

对于债权性资产，主要包括应收账款、其他应收款、应收利息及其他流动资产。以评估基准日企业合法持有或享有追索权的债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

3、预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4、存货

对存货以成本法进行评估。

5、长期股权投资

对各长期投资单位进行整体资产评估，确定评估基准日时的净资产值，再根据珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司所占的股权比例确定评估值。

6、投资性房地产、建筑物和构筑物类

采用成本法进行评估。

成本法是求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除贬值，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本法评估的基本公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估净值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= (\text{建筑工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{成新率}\end{aligned}$$

7、设备类固定资产

根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的设备，参照二手设备市场价格确定其评估值。

8、无形资产

（1）土地使用权类无形资产评估

评估人员经现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，因珠海有类似土地的交易案例，因此选择市场比较法测算地价，最后在综合分析的基础上，确定土地价格。

市场比较法是在房地产交易活跃的市场状态下，根据替代原则，选取与待估房地产用途类型、区域相同或相近、价格类型相近、交易日期接近评估基准日的交易案例，进行区域因素、个别因素等有关因素调整修正为待估土地价值的评估方法。

（2）对其他无形资产——商标评估

根据委托方提供的情况，该商标仅为满足企业生产经营的需要，用作

企业仓储服务商品的普通识别用途，且企业并未对商标作宣传推广企业形象等途径使用，因此采用成本途径进行评估，即：注册商标所发生的必要费用之和（包括合理的成本、利润和相关税费等）作为商标权价值。

9、长期待摊费用

了解核实其合法性、真实性以及费用支出和摊余情况后，确认尚有资产或权利与之对应的，以核实后的账面值确定为评估值。

10、递延所得税资产

以核实后的账面价值确认评估值。

11、负债

以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）采用收益法评估待估企业置出的资产及负债之市场价值

1、收益现值法评估的基本思路

本次评估采用收益法，即在充分了解企业的内部经营管理情况及企业外部环境的基础上，根据企业前若干年的经营状况、财务状况、市场营销情况，预测本次评估目的下资产组未来的收益，并据此计算出企业置出的资产及负债价值。

2、收益现值法评估的计算公式

根据企业实际情况，假设企业可永续经营，采用企业自由现金流模型对评估对象进行评估，公式如下：

（1）基本公式：

$$E=B-D$$

式中：E——评估对象价值

B——被评估对象整体价值

D——有息债务价值

（2）测算被评估单位整体价值公式：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：B——被评估对象整体价值

P——经营性资产价值

$\sum C_i$ ——基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

（3）测算被评估对象的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P——被评估对象的经营性资产价值

R_i ——被评估对象未来第*i*年的预期自由现金流量

r ——折现率

n ——预测收益年限

九、评估过程

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）接受委托（2016年3月）

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确

定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）制定评估计划（2016年3月4日）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实和现场调查工作（2016年3月9日—4月15日）

在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

（1）根据被评估单位提供的“资产评估明细表”、“资料清单”初步了解实物资产，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，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、存货、固定资产、土地使用权等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

（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。

对评估范围内的设备和土地使用权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

3、现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位历史情况；

（2）了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

（3）了解税收及其他优惠政策；

（4）收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

（5）了解溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）收集分析市场信息等评估资料（2016年3月—4月）

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过国务院发展研究中心网站、WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

（五）评定估算、汇总（2016 年 4 月 15 日—4 月 28 日）

评估人员存货专业组、固定资产专业组、流动资产及负债专业组评估结果进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；对于收益法专业组的各项测算数据分析汇总，得出收益法下评估结果。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法与收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

（六）内部审核和与委托方、资产占有方进行沟通（2016 年 4 月 29 日—4 月 30 日）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三

阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

（七）提交报告（2016年5月19日）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质控部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位经营业务合法，经营期满后营业执照可展期，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位的资产按现有用途不变并原地持续使用。

2、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。

3、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。

（二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、企业在正常经营条件下持续经营；

3、企业无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

4、企业完全遵守所有有关的法律法规；

5、企业年度财务报告能真实反映待估企业的实际状况，评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

6、企业未来采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策基本一致；

7、企业将保持现有的经营规模及资本结构或其变化可预见，不考虑未来或存在不可预见追加投资情况而导致企业经营基本面改变的情况；

8、企业计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

9、企业能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势；

10、企业基准日所拥有的资质可在未来年度持续取得；

11、企业构成经营成本的生产资料、人力成本价格及服务产品价格正常范围内波动；

12、企业的营业收入成本费用匹配发生，构成经营成本的原料价格与服务产品销价变化基本同步；

13、企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺

或成本剧烈变动的不利影响；

14、评估基准日后企业的在建工程项目能如期完成，满足企业发展对产能的需求；

15、企业以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，股东于年度内均匀获得净现金流，并能获得稳定收益，且5年后的各年收益总体平均与第5年相同；

16、企业的经营状况与盈利能力不因重组事宜而发生变化；

17、本次评估所涉及的全部资产及负债账面值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计，并出具了珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司2015年审计报告（信会师报字[2016]第410311号）；本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值，是经审计后的数据，评估以此账面价值为基础进行。

根据资产评估的要求，我们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，我们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。

（三）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、评估人员已知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司置出的资产及负债在评估基准日2015年12月31日的市场价值作出了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

1、资产基础法评估结果：

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，于2015年12月31日，珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司的资产账面值为1,120,214,760.82元，评估值1,274,196,320.75元，增幅13.75%；负债账面值为44,585,240.28元，评估值为44,585,240.28元，无增减；净资产账面值为1,075,629,520.54元，评估值为1,229,611,080.47元，增幅14.32%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12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 %
流动资产	1	26,751.00	26,749.22	-1.78	-0.01
非流动资产	2	85,270.47	100,670.42	15,399.95	18.06

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 %
资产总计	20	112,021.47	127,419.64	15,398.17	13.75
流动负债	21	4,229.65	4,229.65	0.00	0.00
非流动负债	22	228.87	228.87	0.00	0.00
负债合计	23	4,458.52	4,458.52	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	107,562.95	122,961.12	15,398.17	14.32

2、资产基础法评估结论分析

①、流动资产中存货评估值比账面值减少 17,861.29 元，变动率 -2.33 %，主要原因是恒基达鑫公司企业财务系统报表数据与库存实际明细数额差异造成；

②、长期股权投资评估值比账面值增加 39,465,168.72 元，变动率 8.20 %，主要原因是子公司评估增值；

③、投资性房地产评估值比账面值增加 122,518.93 元，变动率 4.64 %，主要原因是会计核算的房屋折旧年限与评估计算使用的房屋理论使用年限的不同导致增值；

④、固定资产中房屋建筑物类资产评估净值比账面净值增 36,650,893.99 元，变动率为 31.57 %，主要原因是：1）随着人工等的工程成本上升，评估基准日时部分重置成本高于其建造时期，引起升值；2）会计核算的房屋折旧年限与评估计算使用的房屋理论使用年限的不同导致增值。

⑤、固定资产中设备类资产评估净值比账面净值增加 10,726,948.48 元，变动率为 5.56%，主要原因是：主要原因在于会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同导致增值。

⑥、土地使用权评估值比账面值增加 70,295,212.28 元，变动率为 130.73%，变动原因：企业前期取得土地成本较低，近几年地价有较大涨幅，故评估增值较大。

⑦、其他无形资产评估值比账面值增加 27,207.00 元，变动原因：未入

账的商标和海域使用权评估增值。

（二）收益法评估结果

珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司公司账面净资产为人民币壹拾亿柒仟伍佰陆拾贰万玖仟伍佰元（RMB107,562.95 万元），采用收益法评估其置出的资产及负债价值为人民币壹拾亿肆仟伍佰伍拾万叁仟捌佰元（RMB104,550.38 万元），减幅 2.80%。

（三）最终评估结果的确定

资产基础法评估后资产及负债价值为 122,961.12 万元，收益法评估后资产及负债价值 104,550.38 万元，收益法比资产基础法低 18,410.74 万元，差异 14.97%。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获得能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为仓储业务资产组合，资产基础法从评估基准日重新取得的角度进行了评估，较好地反映了目前资产组的价值。而收益法是对企业未来收益状况进行预测，由于目前国内经济增长速度放缓，国际油价持续低迷，导致贸易商的存货意愿下降，下游需求减弱，由此也会导致化工仓储行业未来盈利状况有较大的不确定性。结合恒基达鑫的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观反映本次评估目的下的资产组价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。即珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司拟置出的资产及负债评估值为人民币壹拾贰亿贰仟玖佰陆拾壹万壹仟贰佰元（RMB122,961.12 万元）。

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为

有效，使用有效期为自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起一年（2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日止）。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

十二、特别事项说明

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，但因条件所限，不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。资料提供方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（三）对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（五）评估结果未考虑评估范围内资产已设定的抵押、未披露的欠付债项、交易税费等因素对价值的限制性影响。

（六）立信会计师事务所(特殊普通合伙)对珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司评估基准日的财务状况进行了审计，并出具了 2015 年审计报告。

告（信会师报字[2016]第 410311 号），本次评估是以审计调整后的数据为基础进行的。

（七）本次收益法中预测的企业未来营业收入及由此所计算出的企业盈利等基础数据是由珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司及其子公司扬州恒基达鑫公司提供，恒基达鑫公司及其子公司声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况，结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。我们是在被评估单位提供的相关资料和预测数据基础上进行尽职调查，按评估准则要求进行评估计算，被评估单位应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。

（八）恒基达鑫公司涉及的港口经营许可、设立化工品码头及液/气体储罐堆场、从事汽油、煤油、柴油仓储业务等均需取得行政许可并有时效限制，而该些行政许可资质为企业生产经营的必备条件，本次评估，以企业在每次各项资质有效期届满前均可顺利通过相关部门对有效期延期的审批并持续经营为假设前提条件。

（九）恒基达鑫公司于 2014 年 6 月 24 日召开第三次临时股东大会，同意公司向中国银行珠海分行申请综合授信额度人民币 2 亿元，其中授信额度人民币 1 亿元用于开立以香港恒基达鑫为被担保人的第三方融资性保函。上述授信额度条件为使用恒基达鑫公司一、二期土地使用权及一、二期房屋建筑物、生产设备及港务及库场设施作为抵押。截至 2015 年 12 月 31 日，恒基达鑫公司一、二期抵押的固定资产账面价值为 107,611,132.44 元，一、二期抵押的无形资产为账面价值为 13,038,580.45 元，暂无相关授

信抵押下的贷款。本次评估未考虑上述抵押对评估结论的影响。

（十）经恒基达鑫公司统计，截至 2015 年 12 月 31 日，公司三期土地有 20667m² 尚未开发。本次收益法评估将其作为溢余资产处理。

（十一）长期投资单位其他特殊事项说明：

1、扬州恒基达鑫国际化工仓储有限公司（以下简称“扬州恒基达鑫”）

扬州恒基达鑫公司已将现有建筑物 4602.31 m²（仪房权证真州字第 2009002712 号）、土地合计 201835 m²（仪国用（2008）第 0647 号、仪国用（2008）第 02104 号、仪国用（2015）第 06456 号）向招商银行股份有限公司深圳龙岗支行设定抵押，为向其融资贷款额度壹亿元进行担保。截止至评估基准日，上述抵押尚未解除，本次评估未考虑抵押权利对评估结论的影响。

2、恒基达鑫（香港）国际有限公司（以下简称“恒基达鑫（香港）”）

（1）截至 2015 年 12 月 31 日，恒基达鑫（香港）公司于交通银行澳门分行贷款余额为美元 9,292,700 元（期末折算为人民币 60,413,448.48 元），该贷款系以恒基达鑫公司三期土地使用权、三期房屋建筑物作为抵押，截至 2015 年 12 月 31 日恒基达鑫公司三期抵押的固定资产账面价值为 12,886,932.01 元，抵押的无形资产账面价值为 37,450,821.00 元。同时，恒基达鑫公司以 6,000 万元作为保证金开具借款保函为此提供保证。本次评估未考虑上述抵押及担保事项对评估结论的影响。

（2）截至 2015 年 12 月 31 日，恒基达鑫（香港）公司于 KEB Hana Bank Bahrain Branch 贷款余额为欧元 903 万元（期末折算为人民币 64,069,656.00 元），该贷款由恒基达鑫公司以人民币 6,800 万元作为保证金开具保函担保。

本次评估未考虑上述担保对评估结论的影响。

3、信威国际公司

截至2015年12月31日，信威国际公司于星展银行（香港）贷款余额为人民币60,123,370.71元。该贷款以其持有的部分可供出售金融资产-可供出售债务工具（债券）作为质押担保，截至2015年12月31日，被质押的债券账面价值为36,410,699.32元（其中期末在“可供出售金融资产”列示人民币20,984,939.32元以及“其他流动资产”人民币15,425,760.00元）。本次评估未考虑上述质押担保事项对评估结论的影响。

4、珠海横琴新区恒基润业融资租赁有限公司（以下简称“恒基润业”）

（1）恒基润业公司以自筹资金5000万元在广东省珠海市设立珠海横琴新区恒旭达商业保理有限公司（以下简称“恒旭达”），恒旭达于2015年12月31日取得珠海市横琴新区工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。截至评估基准日，恒旭达公司注册资金尚未缴入，亦未建账。本次评估未考虑该公司设立对评估结论的影响。

（2）2015年4月28日，出租人恒基润业公司和承租人武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司签订了编号为ZHHJ-ZL-15001的《融资租赁合同》，承租人的五位股东珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司、黄腾、汤兴国、闫杰、许继兵共同为承租人履行融资租赁合同项下的支付租赁费及其他合同义务提供连带责任保证。本次评估未考虑上述担保事项对评估结论的影响。

（3）2015年5月25日，出租人恒基润业公司和承租人深圳市嘉力达实业有限公司签订了编号为HJRY-ZL-15002的《融资租赁合同》，承租人

以其拥有的应收澳中财务（合肥）投资置业有限公司 6700 万账款质押给出租人，作为其全面、及时履行与出租人之间融资租赁合同项下全部义务的物权担保；承租人法定代表人李海建为承租人履行融资租赁合同项下的支付租赁费、其他合同义务及相关的衍生合同、法律文件等提供连带责任保证。本次评估未考虑上述担保事项对评估结论的影响。

5、武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司（以下简称“武汉恒基达鑫”）

（1）武汉恒基达鑫公司与武汉农村商业银行股份有限公司化工新城支行签订的固定资产借款合同，由控股母公司珠海恒基达鑫国际化工仓储股份有限公司作为保证人提供担保。

武汉恒基达鑫公司融资租赁情况如下：

序号	设备名称	型号	数量	单价	总价
1	自动化立体仓储设备（防爆型）	TGGY-60M*33M*18M	1 套	535.85 万元	535.85 万元
2	自动化立体仓储设备	TGGY-65M*60M*20M	1 套	1054.15 万元	1054.15 万元
	合计		2 套		1590 万元

出租人均为珠海横琴新区恒基润业融资租赁有限公司，出卖人均为太原刚玉物流工程有限公司。

（2）武汉恒基达鑫公司金腾兴化工仓储物流项目所用土地至基准日尚未办理土地使用权出让手续，未签订土地使用权出让合同，也未缴纳土地使用权出让金，未取得土地使用权证。

（3）根据 2013 年 8 月 7 日武汉市国土资源和规划局出具的《土地储备规划要点》（武规储字【2013】第 048 号），同意按以下要点储备土地：规划总用地面积：113,333 平方米（以实测为准）；其中仓储用地 98,004 平

方米；管道运输用地 4,487 平方米；防护绿地 10,842 平方米。2014 年 8 月 13 日，项目取得武汉市发展和改革委员会核发的《湖北省企业投资项目备案证》（登记备案项目编码：2014011158900047）。

（十二）已取得产权证的建（构）筑物建筑面积或土地面积计算依据来源于产权证记载，未办理产权的建（构）筑物建筑面积数据由被评估单位提供，我们没有进行实地丈量，被评估单位应对其提供数据的真实性负责，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果。

（十三）本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托方提供，其真实性由委托方负责。

（十四）本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论所造成的影响，提请报告使用者注意。

（十五）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（十六）对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，被评估单位在委托评估时未作特别说明，在评估人员专业经验一般不能获悉的情况下，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注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即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委估决策承担任何责任；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估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二）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。

（三）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（四）按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，需重新进行资产评估。

（五）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交财产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

（六）据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016年5月19日

（本页为评估师签字页）

法定代表人：汤锦东

（签章）

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2016年6月14日

资产评估书备查文件目录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、委托方及被评估单位承诺函
- 三、被评估单位基准日审计报告复印件
- 四、主要资产权属证明复印件及委估物现场照片
- 五、注册资产评估师承诺函
- 六、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 七、广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 八、广东中广信资产评估有限公司证券资质证书复印件
- 九、注册评估师资格证书复印件