江苏新宁现代物流股份有限公司拟股权转让行为

涉及的中山市嘉信化工仓储物流有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪众评报字（2019）第 0755 号

上海众华资产评估有限公司

2019 年 12 月 5 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估报告目录

声　明..... 1
摘　要..... 2
正　文..... 4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况..... 4
二、被评估单位概况..... 5
三、评估目的..... 12
四、评估对象和评估范围..... 12
五、价值类型和定义..... 18
六、评估基准日..... 18
七、评估依据..... 19
八、评估方法..... 21
九、评估程序实施过程和情况..... 26
十、评估假设..... 28
十一、评估结论..... 28
十二、特别事项说明..... 30
十三、评估报告使用限制说明..... 32
十四、资产评估报告日..... 33
附　件..... 34

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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。

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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

江苏新宁现代物流股份有限公司拟股权转让行为涉及的中山市嘉信化工仓储物流有限公司股东全部权益价值评估报告

沪众评报字（2019）第0755号

摘 要

一、委托人：江苏新宁现代物流股份有限公司、广东宏川智慧物流股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：中山市嘉信化工仓储物流有限公司

四、经济行为：股权转让

五、评估目的：根据江苏新宁现代物流股份有限公司董事会决议，为江苏新宁现代物流股份有限公司拟向广东宏川智慧物流股份有限公司转让其持有的中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股权，提供价值参考。

六、评估对象及评估范围：评估对象为中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股东全部权益，评估范围为中山市嘉信化工仓储物流有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为167,665,257.08元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2019年10月31日

九、评估方法：采用资产基础法和收益法，评估结论依据资产基础法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、评估结论：经评估，中山市嘉信化工仓储物流有限公司在评估基准日的资产总额账面价值为 378,875,845.34 元，评估价值为 513,933,556.97 元，增值率为 35.65%，负债总额账面价值为 211,210,588.26 元，评估价值为 211,210,588.26 元，无增（减）值，股东全部权益账面价值 167,665,257.08 元，评估价值为 302,722,968.71 元，增值率为 80.55%（股东全部权益价值评估值大写：人民币叁亿零贰佰柒拾贰万贰仟玖佰陆拾捌元柒角壹分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论有效期为一年，即自 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。

本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2019 年 12 月 5 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

江苏新宁现代物流股份有限公司拟股权转让行为涉及的中山市嘉信化工仓储物流有限公司股东全部权益价值评估报告

沪众评报字（2019）第0755号

正　文

江苏新宁现代物流股份有限公司：
广东宏川智慧物流股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对江苏新宁现代物流股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股东全部权益在2019年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人一

企业名称及简称：江苏新宁现代物流股份有限公司
类型：股份有限公司（上市）
住所：江苏省昆山市张浦镇阳光西路760号
法定代表人：王雅军
注册资本：44668.7115万元整
成立日期：1997年02月24日
营业期限：1997年02月24日至******
经营范围：进出口货物的仓储、集装箱堆存及有关配套业务；保税仓库内货物的代

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理报关、报检、运输代理业务；库内货物的分级、分装、挑选、贴商标、制标签、整理等；供应链管理技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务业务等；电子产品、电脑配件、机械设备、五金交电、日用百货的销售。（涉及许可证的凭许可证生产经营）（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）

委托人二

企业名称及简称：广东宏川智慧物流股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：林海川

注册资本：人民币贰亿肆仟叁佰柒拾玖万捌仟贰佰贰拾元

成立日期：2012 年 11 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：物流项目投资；物流链管理；码头、仓储的建设及运营、海上国际货运代理、陆路国际货运代理、国内货运代理，仓储代理；物流管理咨询，企业管理咨询，投资管理咨询。(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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本报告所述经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

企业名称及简称：中山市嘉信化工仓储物流有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：中山市民众镇沿江村沿和路 2 号

法定代表人：江朝辉

注册资本：人民币伍仟贰佰零贰万零捌佰零捌元

成立日期：2007 年 04 月 27 日

1、股权结构及历史沿革

（1）中山市嘉信化工仓储物流有限公司（以下统一简称“嘉信仓储”、“本公司”或“公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司”）系于2007年4月27日经中山市工商行政管理局批准（粤中核设通内字（2007）第0700161123号）设立，由江朝辉、张柳钦、蔡婉婷共同出资组建的有限公司。注册资本1,000,000.00元，其中蔡婉婷以货币出资350,000.00元，占注册资本的35%、江朝辉以货币出资200,000.00元，占注册资本的20%、张柳钦以货币出资450,000.00元，占注册资本的45%。2007年4月20日，中山市维德会计师事务所对本次出资出具了维德会验字[2007]1770号《验资报告》。首次出资后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	350,000.00	35.00%	350,000.00	货币
江朝辉	200,000.00	20.00%	200,000.00	货币
张柳钦	450,000.00	45.00%	450,000.00	货币
合计	1,000,000.00	100.00%	1,000,000.00	

（2）2007年11月10日，公司股东会决议同意将公司注册资本由1,000,000.00元增加至32,500,000.00元。

① 由股东江朝辉、蔡婉婷、张柳钦以货币8,833,339.00元及该三人持有的位于民众镇沿江村（土地使用证编号为：中府国用（2007）第080256号）地块的土地使用权作价22,666,661.00元增资，该幅土地经中山市中土房地产土地估价咨询有限公司评估后出具土地估价报告（中土易评字(2007) 0468号），评估价值22,666,661.00元。其中蔡婉婷以货币3,091,668.65元及土地使用权作价7,933,331.35元增资；江朝辉以货币1,766,667.80元及土地使用权作价4,533,332.20元增资；张柳钦以货币3,975,002.55元及土地使用权作价10,199,997.45元增资。2007年11月27日，中山市维德会计师事务所对本次出资出具了维德会验字[2007]A0590号《验资报告》，验证了该次增资中以土地使用权作价出资的情况。本次增资后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	11,375,000.00	35.00%	8,283,331.35	货币、土地
江朝辉	6,500,000.00	20.00%	4,733,332.20	货币、土地
张柳钦	14,625,000.00	45.00%	10,649,997.45	货币、土地
合计	32,500,000.00	100.00%	23,666,661.00	

② 2011年6月7日，公司股东会决议同意股东补足认缴但未实缴部分的出资额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中蔡婉婷以货币出资 3,091,668.65 元补足认缴增资，江朝辉以货币出资 1,766,667.80 元补足认缴增资，张柳钦以货币出资 3,975,002.55 元补足认缴增资。2011 年 6 月 17 日，中山市维德会计师事务所对本次出资出具了维德会验字[2011]04160 号《验资报告》。本次补足认缴出资后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	11,375,000.00	35.00%	11,375,000.00	货币、土地
江朝辉	6,500,000.00	20.00%	6,500,000.00	货币、土地
张柳钦	14,625,000.00	45.00%	14,625,000.00	货币、土地
合计	32,500,000.00	100.00%	32,500,000.00	

③2015 年 4 月 19 日，公司股东会决议同意张柳钦将占公司注册资本 45%的股权，共计 14,625,000.00 元出资，以 14,625,000.00 元转让给蔡婉婷，并张柳钦与蔡婉婷就股权转让事宜签订了股权转让合同。2015 年 4 月 19 日完成股权变更登记手续，本次股权转让变更后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	26,000,000.00	80.00%	26,000,000.00	货币、土地
江朝辉	6,500,000.00	20.00%	6,500,000.00	货币、土地
合计	32,500,000.00	100.00%	32,500,000.00	

④ 2015 年 10 月 10 日，公司股东会决议审议并通过《关于确认股东出资形式及补充出资的议案》，将 2007 年 11 月 10 日股东会决议通过的股东以土地使用权出资重新确认为股东以代公司支付 21,400,000.00 元购买土地款之债权出资，原以土地使用权作价出资 22,666,661.00 元（2007 年 11 月 27 日，中山市维德会计师事务所对本次出资出具了维德会验字[2007]A0590 号 《验资报告》）与以债权出资 21,400,000.00 元之间的差额 1,266,661.00 元由蔡婉婷、江朝辉以货币补足，其中蔡婉婷以货币补足 1,013,328.80 元，江朝辉以货币补足 253,332.20 元。前述款项公司于 2017 年 9 月收到。本次决议后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	26,000,000.00	80.00%	24,986,671.20	货币、债权
江朝辉	6,500,000.00	20.00%	6,246,667.80	货币、债权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
合计	32,500,000.00	100.00%	31,233,339.00	

（3）2016 年 7 月 4 日，公司股东会决议同意公司注册资本由 32,500,000.00 元增加至 39,015,606.00 元，新增注册资本 6,515,606.00 元由新股东中山市微远创新投资基金管理中心（有限合伙）以货币方式出资。中山市微远创新投资基金管理中心（有限合伙）实际以货币投入 50,000,000.00 元，其中 6,515,606.00 元计入实收资本，剩余部分 43,484,394.00 计入资本公积。2016 年 7 月 10 日，中山广信达会计师事务所对本次增资出具了广信达验内字[2016]第 0014 号《验资报告》。本次增资后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	26,000,000.00	66.64%	24,986,671.20	货币、债权
江朝辉	6,500,000.00	16.66%	6,246,667.80	货币、债权
中山市微远创新投资基金管理中心（有限合伙）	6,515,606.00	16.70%	6,515,606.00	货币
合计	39,015,606.00	100.00%	37,748,945.00	

（4）2017 年 7 月 12 日，公司股东会决议同意公司注册资本由 39,015,606.00 元增加至 52,020,808.00 元，新增注册资本 13,005,202.00 元，其中原股东蔡婉婷以货币出资 8,583,434.00 元，新股东彭国宇以货币出资 2,340,936.00 元，新股东谭裕斌以货币出资 2,080,832.00 元。原股东蔡婉婷以货币投入 66,000,000.00 元，其中 8,583,434.00 元计入实收资本，剩余部分 57,416,566.00 元计入资本公积；新股东彭国宇以货币投入 18,000,000.00 元，其中 2,340,936.00 元计入实收资本，剩余部分 15,659,064.00 元计入资本公积；新股东谭裕斌以货币投入 16,000,000.00 元，其中 2,080,832.00 元计入实收资本，剩余部分 13,919,168.00 元计入资本公积。2017 年 7 月 6 日，广东维德会计师事务所对本次出资出具了维德会验字[2017]01420 号《验资报告》。本次增资后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	34,583,434.00	66.48%	33,570,105.20	货币、债权
江朝辉	6,500,000.00	12.50%	6,246,667.80	货币、债权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
彭国宇	2,340,936.00	4.50%	2,340,936.00	货币
谭裕斌	2,080,832.00	4.00%	2,080,832.00	货币
中山市微远创新投资基金管理中心（有限合伙）	6,515,606.00	12.52%	6,515,606.00	货币
合计	52,020,808.00	100.00%	50,754,147.00	

（5）2017 年 9 月 20 日，公司收到江朝辉补足汇入的经 2015 年 10 月 10 日股东会审议通过的补充出资款 253,333.00 元，其中 253,332.20 元计入实收资本，剩余部分 0.80 元计入资本公积；2017 年 9 月 21 日，公司收到蔡婉婷补足汇入的经 2015 年 10 月 10 日股东会审议通过的补充出资款 1,013,329.00 元 ，其中 1,013,328.80 元计入实收资本，剩余部分 0.20 元计入资本公积。本次补足出资后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	34,583,434.00	66.48%	34,583,434.00	货币、债权
江朝辉	6,500,000.00	12.50%	6,500,000.00	货币、债权
彭国宇	2,340,936.00	4.50%	2,340,936.00	货币
谭裕斌	2,080,832.00	4.00%	2,080,832.00	货币
中山市微远创新投资基金管理中心（有限合伙）	6,515,606.00	12.52%	6,515,606.00	货币
合计	52,020,808.00	100.00%	52,020,808.00	

（6）2017 年 12 月 25 日，公司股东会审议通过，同意公司股东中山市微远创新投资基金管理中心（有限合伙）将占公司注册资本 12.52%的股权，共计 6,515,606.00 元转让给公司股东蔡婉婷、同意公司股东彭国宇将占公司注册资本 4.50%的股权，共计 2,340,936.00 元转让给公司股东蔡婉婷、同意公司股东谭裕斌将占公司注册资本 4.00%的股权，共计 2,080,832.00 元转让给公司股东蔡婉婷。本次股权变更后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下:

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
蔡婉婷	45,520,808.00	87.50%	45,520,808.00	货币、债权
江朝辉	6,500,000.00	12.50%	6,500,000.00	货币、债权
合计	52,020,808.00	100.00%	52,020,808.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（7）2018 年 2 月 6 日，公司股东会审议通过，同意公司股东蔡婉婷将所持公司87.50%的股权，共计 45,520,808.00 元转让给江苏新宁现代物流股份有限公司；同意公司股东江朝辉将所持公司 12.50%的股权，共计 6,500,000.00 元转让给江苏新宁现代物流股份有限公司。公司于 2018 年 2 月 11 日完成工商变更登记。本次股权变更后，股东认缴与实缴出资情况及占注册资本比例如下：

股东	认缴出资	占注册资本比例	实缴出资	出资方式
江苏新宁现代物流股份有限公司	52,020,808.00	100.00%	52,020,808.00	货币

截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，中山市嘉信化工仓储物流有限公司股权结构未发生变化。公司注册资本人民币 52,020,808.00 元，实收资本人民币 52,020,808.00 元；法定代表人：江朝辉；公司住所：中山市民众镇沿江村沿和路 2 号；经营地址：中山市民众镇沿江村沿和路 2 号；经营范围：投资仓储物流业；国内贸易（不含工商前置审批事项）；房屋租赁；人力货物搬运、人力装卸服务；化工产品（不含危险化学品）的仓储；危险化学品仓储经营（具体许可项目见危险化学品经营许可证证书编号粤中安经字[2018]000072 号）。(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)。公司统一社会信用代码：91442000661479346P。公司实际控制人为王雅军。

2、经营管理情况：

嘉信仓储主要为化工品生产厂商和贸易商提供专业的的综合仓储物流服务，具体包括平面仓库仓储服务、罐区仓储服务、码头服务、罐桶分装服务等。

公司项目占地面积为 133333.3 m²，总建筑面积为 22594 m²，其中化工罐区总库容 61600m³（储罐 80 座），甲类化工仓库 8 座，仓容面积约 12000.00m²，丙类化工仓库 2 座，仓容面积约 1085.05m²，配套的槽车装卸车台一座，桶装一座，同时配有石油化工液体船舶码头一座，设计泊位全长约 333m，码头平台宽约 15m，可满足 2 个 5000 吨级化学品船舶同时靠泊进行装卸作业。

截止评估基准日，公司已经取得危险化学品经营许可证、污染物排放许可证、非药品类易制毒化学品经营备案证明、港口经营许可证等相关资质证书。

3、近两年及评估基准日资产负债、经营状况

近两年及基准日报表合并资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1-10 月
流动资产:			
货币资金	3,636,736.48	4,613,533.57	726,119.08
应收账款	3,912,284.29	16,053,577.35	18,230,035.79
预付款项	538,480.00	108,968.68	304,640.58
其他应收款	227,675.13	58,211.16	1,013,744.05
其他流动资产	291.32	-	-
流动资产合计	**8,315,467.22**	**20,834,290.76**	**20,274,539.50**
非流动资产:			
固定资产净额	318,117,534.87	305,792,750.02	294,625,961.13
在建工程	-	16,000.00	3,833,431.20
无形资产	45,715,925.96	44,470,899.08	43,433,406.68
递延所得税资产	12,232,189.81	6,459,169.67	4,029,331.78
其他非流动资产	-	2,999,999.98	3,599,999.98
非流动资产合计	**376,065,650.64**	**359,738,818.75**	**349,522,130.77**
资产总计	**384,381,117.86**	**380,573,109.51**	**369,796,670.27**
流动负债:			
短期借款	0.00	0.00	181,912.00
应付账款	2,566,333.00	559,572.91	729,978.91
预收账款	41,956.99	405,600.55	125,750.55
应付职工薪酬	721,565.37	1,003,072.01	386,055.95
应交税费	361,367.47	1,038,475.68	943,789.40
其他应付款	15,732,885.63	20,656,193.17	21,430,264.76
一年内到期的非流动负债	18,400,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00
其他流动负债	251,748.06	0.00	0.00
流动负债合计	**38,075,856.52**	**47,662,914.32**	**47,797,751.57**
非流动负债:			
长期借款	211,590,000.00	181,600,000.00	163,600,000.00
非流动负债合计	**211,590,000.00**	**181,600,000.00**	**163,600,000.00**
负债合计	**249,665,856.52**	**229,262,914.32**	**211,397,751.57**
所有者权益合计	**134,715,261.34**	**151,310,195.19**	**158,398,918.70**

近两年及评估基准日合并报表经营情况为:

单位: 元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-10 月
一、营业总收入	**42,156,054.66**	**63,697,801.96**	**42,972,799.99**
二、营业总成本			
其中: 营业成本	20,992,357.42	18,103,959.93	15,365,021.03
税金及附加	625,389.62	542,908.71	486,922.22
销售费用	-	-	-
管理费用	6,964,362.80	9,578,780.06	7,168,422.02
财务费用	13,200,014.19	12,993,752.48	10,357,499.75
资产减值损失	20,592.55	88,613.43	73,571.54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产处置收益	20,226.20	19,574.86	-
其他收益	22,639.00	5,528.85	29,697.95
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**396,203.28**	**22,414,891.06**	**9,551,061.38**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.02
减：营业外支出	4,540.85	8,572.41	32,500.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**391,662.43**	**22,406,318.65**	**9,518,561.40**
减：所得税费用	-8,973,747.78	5,773,020.14	2,429,837.89
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**9,365,410.21**	**16,633,298.51**	**7,088,723.51**

上述财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2019）第6688号）。

4、委托人与被评估单位之间的关系

江苏新宁现代物流股份有限公司拟向广东宏川智慧物流股份有限公司转让其持有的中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股权。

三、评估目的

根据江苏新宁现代物流股份有限公司董事会决议，本次评估目的是为满足江苏新宁现代物流股份有限公司拟向广东宏川智慧物流股份有限公司进行股权转让行为的需要，对中山市嘉信化工仓储物流有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的中山市嘉信化工仓储物流有限公司的全部资产及负债，包括中山市嘉信化工仓储物流有限公司截止2019年10月31日经审计的资产负债表反映的流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额（元）
流动资产	86,644,874.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资 产 类 型	账面金额（元）
长期股权投资	10,000,000.00
固定资产	234,715,127.78
在建工程	3,833,431.20
无形资产	36,980,072.96
递延所得税资产	3,102,338.53
其他非流动资产	3,599,999.98
资产合计	378,875,845.34
负债合计	211,210,588.26
净资产	167,665,257.08

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2019）第6688号）。

主要资产状况:

1、实物资产的分布情况为:

截止日期: 2019年10月31日　　金额单位: 人民币元

项目	金额	分布地点	主要特征
固定资产			
1. 房屋建（构）筑物	233,789,147.27	厂区内	主要为仓库及储罐，以钢混及钢筋砼结构为主
2. 运输设备	468,006.729	厂区内	主要为厂区内防爆叉车
3. 电子设备	457,973.79	厂区内	主要为办公家具
在建工程	3,833,431.20	厂区内	主要为仓库（甲类、空桶）增建项目

2、实物资产的基本情况

（1）固定资产

固定资产主要为房屋建筑物和设备。

其中房屋账面原值为275,308,521.26元，净值233,789,147.27元，具体如下:

房屋建筑物

房屋建筑物账面价值220,076,798.82元，账面净值186,659,725.76元，系企业拥有的位于厂区内车间、仓库、办公楼、罐组等，现存共30幢。房屋建筑面积合计为46,977.88平方米，皆为有证建筑。根据委托人及产权持有人提供的资料，委估房屋建筑物已经办理房地产权证，权属情况如下:

a、粤房地权证中府字第0115005624号

房地产权属人	中山市嘉信化工仓储物流有限公司
身份证明号	注册号号码: 442000000061979

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋性质			规划用途	办公\工业\其他
房屋所有权取得方式		自建	共有情况	单独所有
房屋编号			登记时间	2015 年 5 月 7 日
房屋情况	房屋坐落	中山市民众镇沿江村沿和路 2 号		
	房屋结构	如图	层数	如图
	建筑面积（㎡）	20906.03	套内建筑面积（㎡）	
土地情况	地号		土地性质	
	共用面积（㎡）		自用面积（㎡）	
	土地使用权取得方式		土地使用年限	

附记

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）	房屋结构	用途	层数	竣工日期	备注
1	门卫室	84.62	钢混	工业	1	2015.5	
2	办公楼	3,080.87	钢混	工业	4	2015.5	
3	丙类仓 A	546.27	钢混	工业	1	2015.5	
4	丙类仓 B	538.78	钢混	工业	1	2015.5	
5	装车台 B	1,745.00	钢混	工业	1	2015.5	
6	甲类仓 A	1,504.16	钢混	工业	1	2015.5	
7	甲类仓 B	1,504.40	钢混	工业	1	2015.5	
8	甲类仓 C	1,506.01	钢混	工业	1	2015.5	
9	甲类仓 D	1,505.67	钢混	工业	1	2015.5	
10	甲类仓 E	1,507.11	钢混	工业	1	2015.5	
11	甲类仓 F	1,506.14	钢混	工业	1	2015.5	
12	甲类仓 G	1,505.12	钢混	工业	1	2015.5	
13	甲类仓 H	1,505.09	钢混	工业	1	2015.5	
14	装桶车间	2,176.31	钢混	工业	1	2015.5	
15	总配电房	329.36	钢混	工业	1	2015.5	
16	消防泵房	361.12	钢混	工业	1	2015.5	
合计		20,906.03					

b、粤房地权证中府字第 0115005630 号

房地产权属人	中山市嘉信化工仓储物流有限公司		
身份证明号	注册号号码：442000000061979		
房屋性质		规划用途	其他
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋编号			登记时间	2015 年 5 月 7 日
房屋情况	房屋坐落	中山市民众镇沿江村沿和路 2 号		
	房屋结构	如图	层数	如图
	建筑面积（㎡）	26071.85	套内建筑面积（㎡）	
土地情况	地号		土地性质	
	共用面积（㎡）		自用面积（㎡）	
	土地使用权取得方式		土地使用年限	

附记

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）	房屋结构	用途	层数	竣工日期	备注
1	事故水池	311.89	钢筋砼	其他	1	2015.5	
2	污水收集池	113.1	钢筋砼	其他	1	2015.5	
3	接管坑	322.98	钢筋砼	其他	1	2015.5	
4	消防水罐	158.45	钢筋砼	其他	1	2015.5	
5	稀污水罐	30.26	钢筋砼	其他	1	2015.5	
6	浓污水罐	30.26	钢筋砼	其他	1	2015.5	
7	罐组 A	4951.21	钢筋砼	其他	1	2015.5	14 台 1000m³Φ11mx11.5m
8	罐组 B	4240.04	钢筋砼	其他	1	2015.5	11 台 1000m³Φ11mx11.5m
9	罐组 G	2324.29	钢筋砼	其他	1	2015.5	6 台 1000m³Φ11mx11.5m
10	罐组 C	2368.06	钢筋砼	其他	1	2015.5	12 台 300m³Φ6.5mx11.017m
11	罐组 D	2370.43	钢筋砼	其他	1	2015.5	12 台 300m³Φ6.5mx11.017m
12	罐组 E	3005.58	钢筋砼	其他	1	2015.5	8 台 800m³Φ10350mx11.3m
13	罐组 F	3813.63	钢筋砼	其他	1	2015.5	8 台 1500m³Φ14mx11.2m
14	罐组 H	2031.67	钢筋砼	其他	1	2015.5	8 台 500m³Φ8.5mx10.05m
合计		26,071.85					

所在地块东为临时堆沙场、南临横门水道、西临沿和路，北临众安大道；周边交通条件差；所在区域自然环境较差。详细情况如下：

序号	建筑物名称	实物状况	使用状况
1	门卫室	混合结构，内外墙白色涂料，塑钢窗，铝合金门，地砖地坪，平屋顶，铝扣板吊顶，单层，层高 3 米，建筑面积 84.64 平方米，2015 年竣工。	门卫正常使用，维护状况较好。
2	办公楼	钢混结构，内外墙涂料，塑钢窗，玻璃大门，内饰门为木门，地砖地坪，铝扣板吊顶，楼梯踏步为地砖，木扶手，玻璃隔断，平屋顶，共 4 层，层高约 3.2 米，建筑面积为 3080.87 平方米，2015 年竣工。	办公室正常使用，维护状况较好。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	实物状况	使用状况
3	丙类仓 A	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，单跨，防电防火地坪，坡屋顶，彩钢板吊顶保温隔断，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7 米，建筑面积为 546.27 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
4	丙类仓 B	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，单跨，防电防火地坪，坡屋顶，彩钢板吊顶保温隔断，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7 米，建筑面积为 538.78 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
5	装车台 B	钢混结构，平屋顶，马赛克贴面，9 跨，水泥地坪，单层，层高 11 米，建筑面积 1745 平方米，2015 年竣工。	装车正常台使用，维护状况较好。
6	甲类仓 A	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，双跨，跨度 15 米，防电防火地坪，平屋顶，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7.5 米，建筑面积为 1504.16 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
7	甲类仓 B	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，双跨，跨度 15 米，防电防火地坪，平屋顶，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7.5 米，建筑面积为 1504.4 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
8	甲类仓 C	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，双跨，跨度 15 米，防电防火地坪，平屋顶，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7.5 米，建筑面积为 1506.01 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
9	甲类仓 D	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，双跨，跨度 15 米，防电防火地坪，平屋顶，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7.5 米，建筑面积为 1505.67 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
10	甲类仓 E	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，双跨，跨度 15 米，防电防火地坪，平屋顶，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7.5 米，建筑面积为 1507.11 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
11	甲类仓 F	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，双跨，跨度 15 米，防电防火地坪，平屋顶，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7.5 米，建筑面积为 1506.14 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
12	甲类仓 G	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，双跨，跨度 15 米，防电防火地坪，平屋顶，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7.5 米，建筑面积为 1505.12 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
13	甲类仓 H	钢混结构，外墙为马赛克贴面，内墙为涂料，双跨，跨度 15 米，防电防火地坪，平屋顶，塑钢百叶窗，防爆灯，防火大门，单层，层高约 7.5 米，建筑面积为 1505.09 平方米，2015 年竣工。	仓库正常使用，维护状况较好。
14	装桶车间	钢混结构，加高地基，彩钢板吊顶，单层，层高约 5 米，建筑面积 2176.31 平方米，2015 年竣工	车间正常使用，维护状况较好。
15	总配电房	钢混结构，马赛克外墙贴面，内墙涂料，水泥地坪，铝合金百叶窗，层高约 5 米，建筑面积 329.36 平方米，2015 年竣工。	正常使用，维护状况较好。
16	消防泵房	钢混结构，部分马赛克外墙贴面，部分内墙涂料，水泥地坪，铝合金百叶窗，层高约 7 米，建筑面积 316.12 平方米，2015 年竣工。	正常使用，维护状况较好。
17	事故水池	钢筋砼结构，容积为 960 立方米，池壁厚 30cm。	正常使用，维护状况较好。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	建筑物名称	实物状况	使用状况
18	污水收集池	钢混砼结构，容积为 326 立方米。	正常使用，维护状况较好。
19	接管坑	钢筋砼结构。	正常使用，维护状况较好。
20	消防水罐	2 个，容积为 800 立方米。	正常使用，维护状况较好。
21	稀污水罐	容积为 100 立方米。	正常使用，维护状况较好。
22	浓污水罐	容积为 100 立方米。	正常使用，维护状况较好。
23	罐组 A	14 台容积为 1000m³Φ11mx11.5m	正常使用，维护状况较好。
24	罐组 B	11 台容积为 1000m³Φ11mx11.5m	正常使用，维护状况较好。
25	罐组 G	6 台容积为 1000m³Φ11mx11.5m	正常使用，维护状况较好。
26	罐组 C	12 台容积为 300m³Φ6.5mx11.017m	正常使用，维护状况较好。
27	罐组 D	12 台容积为 300m³Φ6.5mx11.017m	正常使用，维护状况较好。
28	罐组 E	8 台容积为 800m³Φ10350mx11.3m	正常使用，维护状况较好。
29	罐组 F	8 台容积为 1500m³Φ14mx11.2m	正常使用，维护状况较好。
30	罐组 H	8 台容积为 500m³Φ8.5mx10.05m	正常使用，维护状况较好。

构筑物

固定资产—构筑物及其他辅助设施账面原值 55,231,722.44 元，账面净值 47,129,421.51 元，为厂区的 PLC 系统装置、库区钢支架组等，目前处于正常使用状态，根据评估人员现场勘查，发现其围墙、道路、绿化等未在财务账上体现，详细明细如下：

序号	名称	建成年月	实物情况
1	PLC 系统装置	2015 年竣工	厂区内所有的系统装置总控。
2	库区钢支架组	2015 年竣工	厂区内的管道支架。
3	中转台分区与五金配件（叉车棚）	2015 年竣工	彩钢板结构，建筑面积为 650 平方米，2015 年竣工。
4	中转台	2015 年竣工	彩钢板机构，建筑面积 1025 平方米，2015 年竣工。
5	空桶区	2015 年竣工	彩钢板结构，建筑面积为 550 平方米，2015 年竣工。
6	地中衡	2015 年竣工	地泵，120 吨。
7	地中衡	2015 年竣工	地泵，121 吨。
8	尾气回收器	2015 年竣工	2 个
9	螺杆空气压缩机	2015 年竣工	型号为 DB60A
10	氮气罐及装置	2015 年竣工	20 立方米
11	码头	2015 年竣工	
12	港务及库场设施	2015 年竣工	
13	道路	2015 年竣工	

公司拥有的房地产权证：粤房地权证中府字第 0115005624 号，建筑面积 20,906.37 平方米；粤房地权证中府字第 0115005630 号，建筑面积 26,071.85 平方米；中府国用 2007 第易 080334 号，土地面积 133,333.30 平方米，已设定抵押权，抵押权人上海浦东发展银行股份有限公司中山分行，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为 23,000 万元，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

抵押期限至2027年5月27日止，截止评估基准日2019年10月31日，借款余额18,760万元。

根据企业填报的资产清查明细表，本次评估的土地使用权1项，土地使用权账面值反映在无形资产-土地使用权内。

土地使用权清查核实的实际情况如下:

序号	国有土地使用权证号	房地产坐落	土地性质	土地用途	准用年限（截止）	土地使用权面积（平方米）	备注
1	中府国用2007第易080334号	民众镇沿江村沿和路2号	国有出让	工业用地	2053.12.20	133,333.30	
合计						133,333.30	

（2）、中山市嘉信化工仓储物流有限公司所属固定资产－设备，主要为空调、电脑、家具等电子设备和叉车等车辆运输设备。

所有设备目前在正常使用中。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2019年10月31日;

（二）确定本评估基准日的主要因素是：经与委托人商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、江苏新宁现代物流股份有限公司董事会决议

2、评估委托合同

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国主席令第8号）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）

4、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011年中华人民共和国国务院令第588号）

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人民共和国国务院第55号令）

7、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）

（三）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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）

15、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

16、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

17、《企业会计准则》

（四）权属依据

1、中山市嘉信化工仓储物流有限公司营业执照、验资报告、章程

2、房地产权证及相关证明文件

3、中山市嘉信化工仓储物流有限公司车辆行驶证及设备购置凭证

4、有关产权转让合同

5、各类交易合同、抵押合同、担保合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）

2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）

3、中国人民银行公布的存贷款利率

4、国家外汇管理局公布的汇率

5、同花顺资讯系统

6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料

7、《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）

8、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2000年中华人民共和国国务院令[2000]第294号）

9、《审计报告》（上会师报字（2019）第6688号）

10、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料

11、中山市嘉信化工仓储物流有限公司历史经营状况分析资料

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12、中山市嘉信化工仓储物流有限公司未来经营情况预测资料

13、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

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

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。中山市嘉信化工仓储物流有限公司是有较长的经营期和历史数据，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、预期收益所承担的风险可以预测，经分析评估专业人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值＝各项资产评估价值之和－各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1）对于货币资金的评估，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2） 对于应收款项和其他应收款，评估专业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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3）对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

（2）关于长期股权投资的评估

1）长期股权投资

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，经实施企业价值评估程序，按评估后的净资产结合投资比例，确定评估值。

（3）关于房屋建(构)筑物的评估

对于固定资产——房屋建筑物，根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估专业人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，对于工业用房采用重置成本法评估。

重置成本法

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

其中：重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本+利润

综合成新率主要根据建筑物经济耐用年限并结合现场勘察测量、对照等级打分因素，采用加权系数求和的方式确定。

公式：综合成新率=加权系数×年限因素+加权系数×现场勘察测量、对照等级打分因素

（4）关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1）重置全价的确定

国产机器设备的重置全价=设备购置价格+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

进口机器设备的重置全价=设备到岸价+税费+外贸手续费+银行手续费+国内运输费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

来确定。对无法询到价格的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定重置价格。

设备运杂、安装、基础费根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041 号）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

前期及其他费用一般包括设计费、监理费、试运转费、管理费等间接费用，一般按设备购置价格的一定比例计取。

资金成本是因资金占用所发生的成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，缴纳的增值税可以抵扣，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目（内容）均为不含增值税价，即不计增值税。

2）设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率×加权系数+技术观察法成新率×加权系数

其中：使用年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或：使用年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于运输车辆，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理论成新率，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

（5）关于在建工程的评估

针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

根据其在建工程已付金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

（6）关于无形资产——土地使用权的评估

根据委估土地性质，本次评估的土地为工业用地，因此采用市场法进行评估。

市场法

市场比较法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件类似或使用价值相同的若干土地使用权交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下委估土地使用权进行对照比较，并对交易实例土地使用权价格加以修正，从而确定委估土地使用权价格的方法。

市场比较法公式：委估土地使用权评估值=可比土地使用权交易价×交易情况修正系

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（7）递延所得税资产的评估

对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，以核实后账面值确认评估值。

（8）关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

（1）收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。

企业自由现金流折现价值计算公式为:

式中: $$p=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{r*(1+r)^n}$$

P——现金流折现价值

n——收益期，为明确的预测期间的收益期（从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间），n+1 为明确预测期后的第一年;

r——折现率

Fi——未来第 i 个收益期的年现金流

Fn——明确预测期后的年现金流

（2）收益年限，中山市嘉信化工仓储物流有限公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，企业经营期限为长期，根据工商登记有关规定，工商注册期满后企业可以申请延续经营。本次评估在预测确定企业整体资产的收益时，企业经营正常，没有发现限定年限的特殊情况，也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设，收益年限定为无限期。

（3）预期年收益额，企业主营业务收入包括仓储收入及仓储增值服务收入，根据企业提供未来经营期内的预测指标，通过了解企业的财务计划、经营计划，分析企业在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素，测算预期年限内的净现金流量。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业自由现金流=净利润+税后利息费用+折旧与摊销-营运资金净增加-资本性支出净增加

（4）折现率，折现率采用加权平均资本成本定价模型，即 WACC。

计算公式： WACC= Rd×Wd（1-T）+ Re×We

式中：Rd——债务资本成本

Wd——付息债务在总投资中所占的比例

Re——权益资本成本（股本收益率）

We——股权在总投资中所占的比例

T——企业所得税率

权益资本成本采取资本资产定价模型确定，

计算公式：$Ke = Rf + \beta \times MRP + Rc$

式中：Rf——无风险报酬率，以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定；

MRP——市场风险超额回报率；

β——预期市场风险系数，通过查询同花顺资讯系统行业样本公司数据计算得出；

Rc——企业个别风险调整，经评估专业人员综合分析确定。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

在收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下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，评估专业人员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。

1. 本次评估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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；

3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

5. 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估专业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；

8. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

9. 假定中山市嘉信化工仓储物流有限公司的收入、成本、费用于年末一次发生，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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，中山市嘉信化工仓储物流有限公司在评估基准日2019年10月31日资产总额账面价值为378,875,845.34元，评估价值为513,933,556.97元，增值率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为35.65%，负债总额账面价值为211,210,588.26元，评估价值为211,210,588.26元，无增（减）值，股东全部权益账面价值167,665,257.08元，评估价值为302,722,968.71元，增值率为80.55%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	8,664.49	8,664.49		
长期股权投资	1,000.00		-1,000.00	-100.00
固定资产	23,471.51	31,435.29	7,963.78	33.93
在建工程	383.34	383.34		
无形资产	3,698.01	10,240.00	6,541.99	176.91
递延所得税资产	310.23	310.23		
其他非流动资产	360.00	360.00		
资产合计	37,887.58	51,393.35	13,505.77	35.65
流动负债	4,761.06	4,761.06		
非流动负债	16,360.00	16,360.00		
负债合计	21,121.06	21,121.06		
股东全部权益	16,766.53	30,272.30	13,505.77	80.55

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

资产总额账面价值为 378,875,845.34 元，评估价值为 513,933,556.97 元，增值率35.65 %，其中：

（1）固定资产评估增值79,637,810.19元。增减值变动原因系：

a、房屋建筑物人工成本、原材料的物价上涨，造成评估原值增值；

b、评估采用的经济寿命年限与企业会计折旧年限不一致，造成评估净值增值；

c、电子设备的购置价格逐年下降，造成评估原值减值；

（2）无形资产增值65,419,901.44元，增值主要原因系土地稀缺性导致土地价值上涨。

（3）长期股权投资减值10,000,000.00元。减值原因系长期股权投资股东全部权益的评估后价值为负数，故按照公司法的规定本次评估为0.00元。

（二）收益法评估结论

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经按照企业收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2019 年 10 月 31 日，中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股东全部权益价值为 260,434,200.00 元。

（三）评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出的中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股东全部权益价值为 302,722,968.71 元，采用收益现值法得出中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股东全部权益价值为 260,434,200.00 元，两者差异率为 13.97%，主要原因是因为收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估单位股权的评估价值，考虑到被评估单位作为危险品化工仓储行业，受化工行业的周期性影响，其经营情况受经济环境、经营手段等影响，进而导致其业绩容易产生波动，以上因素导致被评估单位在评估基准日现实情况下为基础的未来经营预测存在较大的不确定性，且被评估单位为重资产公司，因此，我们认为，采用资产基础法评估的结果，更能反映中山市嘉信化工仓储物流有限公司的真实价值。基于上述理由，本次采用资产基础法得出的评估结论作为委估企业的股东全部权益评估价值，即中山市嘉信化工仓储物流有限公司的股东全部权益价值为 302,722,968.71 元。

由于无法获取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资产的流动性折扣对评估对象价值的影响。

本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时，我们提请当事人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

评估结论的使用有效期

本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

本评估结论的有效期为一年，即自 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（二）本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。。

（三）对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（四）本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

（五）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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

2、公司于 2017 年 5 月 25 日与上海浦东发展银行股份有限公司中山分行签订了编号为“15012017280122”的《固定资产贷款合同》，贷款金额为 2.3 亿元，贷款期限为 2017 年 5 月 25 日至 2027 年 5 月 25 日，相关抵押、质押、保证情况如下:

(1) 由公司提供抵押担保，签订编号为“YD1501201728012201”的担保合同，抵押物为本公司拥有的位于中山市民众镇沿江村沿河路 2 号的厂房（1 地 2 房：国有土地使用权证编号为“中府国用（2007）第易 080334 号”、房产证编号为“粤房地权证中府第 0115005630、0115005624 号”。

(2) 由公司子公司中山市众裕能源化工开发有限公司提供抵押担保，签订编号为“YD1501201728012202”的抵押担保合同，抵押物为 5,000 吨油气专用码头。

(3) 由公司子公司中山市众裕能源化工开发有限公司提供连带责任保证，签订编号为“YB1501201728012201”的保证合同，保证期限为 2017 年 5 月 25 日至 2029 年 5 月 25 日。

(4) 由自然人江朝辉及其配偶马燕筠提供连带责任保证，签订编号为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“YB1501201728012202”的保证合同，保证期限为2017年5月25日至2029年5月25日。

(5) 由自然人蔡婉婷提供连带责任保证，签订编号为“YB1501201728012203”的保证合同，保证期限为2017年5月25日至2029年5月25日。

(6) 由公司实际控制人江苏新宁现代物流股份有限公司提供连带责任保证，签订编号为“ZB1501201800000045”的最高额保证合同，保证期限为2018年8月8日至2029年5月25日。

截至2019年10月31日，公司与上海浦东发展银行股份有限公司中山分行签订的固定资产贷款合同借款余额为人民币1.876亿元，其中，一年内到期的合同借款余额为0.24亿元，一年以上的合同借款余额为1.636亿元。

（六）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（七）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（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师不承担责任；

（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）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

（六）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 12 月 5 日。

上海众华资产评估有限公司

法定代表人：左英浩　　资产评估师：

资产评估师：

2019 年 12 月 5 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn