

招商局物流集团有限公司拟转让其持有的股权所涉及的
新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益价值
评估报告

华盛评报字[2015]1100 号

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

二〇一五年十一月五日

招商局物流集团有限公司拟转让其持有的股权所涉及的
新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益价值
评估报告目录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评 估 报 告.....	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
资产评估报告备查文件.....	22

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，评估报告陈述的事项是客观的。

我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、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。

三、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场勘查，已对评估对象及其所涉及的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查验，但无法对评估对象及其所涉及的资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

四、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；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，是注册资产评估师的责任。

**招商局物流集团有限公司拟转让其持有的股权所涉及的
新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益价值
评估报告摘要**

华盛评报字[2015]1100 号

招商局物流集团有限公司：

新疆华盛资产评估与不动产评估有限公司（以下简称本公司）接受贵公司委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，根据资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，采用资产基础法，对招商局物流集团有限公司拟转让其持有的股权所涉及的新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

评估目的：招商局物流集团有限公司拟转让其持有的新疆招商梅花物流有限公司股权，本次对该经济行为所涉及的新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益。评估范围为新疆招商梅花物流有限公司申报的经审计后的评估基准日公司账面列示的全部资产及负债。账面资产总额 33,675.92 万元，包括流动资产 11,642.16 万元，非流动资产 22,033.76 万元；负债总额 9,743.68 万元，流动负债 8,625.90 万元，非流动负债 1,117.78 万元；所有者权益账面总值 23,932.24 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 6 月 30 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：采用资产基础法对新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益价值进行评估得出的评估基准日 2015 年 6 月 30 日的评估结论如下：

资产总额账面价值 33,675.92 万元，评估值 34,296.52 万元，评估增值 620.60 万元，增值率 1.84%。

负债总额账面价值 9,743.68 万元，评估值 8,625.90 万元，减值额 1,117.78 万元，减值率 11.47%。

所有者权益账面价值 23,932.24 万元，评估值 25,670.62 万元，增值额 1,738.38 万元，增值率 7.26%。

评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	11,642.16	11,642.16	0.00	0.00
非流动资产	22,033.76	22,654.36	620.60	2.82
固定资产	19,621.97	19,248.86	-373.11	-1.90
无形资产	2,411.79	3,405.50	993.71	41.20
其中：土地使用权	2,411.79	3,405.50	993.71	41.20
资产总计	33,675.92	34,296.52	620.60	1.84
流动负债	8,625.90	8,625.90	0.00	0.00
非流动负债	1,117.78	0.00	-1,117.78	-100.00
负债总计	9,743.68	8,625.90	-1,117.78	-11.47
净资产	23,932.24	25,670.62	1,738.38	7.26

本评估报告提出日期为2015年11月5日。

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自2015年6月30日至2016年6月29日有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。请报告使用者特别关注资产评估报告中特别事项说明。

招商局物流集团有限公司拟转让其持有的股权所涉及的 新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益价值 评估报告

华盛评报字[2015]1100号

招商局物流集团有限公司：

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司（以下简称本公司）接受贵公司委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，根据资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，采用资产基础法，对招商局物流集团有限公司拟转让其持有的股权所涉及的新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益在评估基准日2015年6月30日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

委托方名称：招商局物流集团有限公司

住所：深圳市南山区前海航海路1092号招商局物流示范基地运作楼

法定代表人：胡政

注册资本：拾贰亿伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；物流信息咨询；公路货运及理货；搬运装卸；仓储；货物配送；国内货物联运（以上危险品除外）；承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验相关的短途运输服务及运输咨询业务；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；从事国内船舶代理和水路货物运输代理业务。普通货运，货物专用运输（集装箱）（凭《道路运输经营许可证》）；国际快递（邮政企业专营业务除外，凭快递业务经营许可证经营）。国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务；（危险品除外）（凭《中国民用航空运输销售代理业务从事国内船舶代理和水路货物运输代理业务资格认可证书》经营）。

公司概况：招商局物流集团有限公司（简称招商物流）是国家A级央企、香港四大中资企业之一招商局集团有限公司旗下发展现代物流业的核心企业，于2000年正式组建，

总部位于深圳，注册资本12.5亿元。截至2014年底，招商物流总资产达61.22亿元，营业收入67.43亿元，利润总额2.86亿元；已形成遍布全国的物流网络实体，在全国72个重要城市建立了运作节点，物流配送可及时送达全国700多个城市，经营的现代化分发中心面积200多万平方米，其中自建分发中心超过110万平方米；已在全国成功运作了12条区域间干线和1,225条中长途公路运输线路，拥有各类可控运输车辆6,000余辆，年运输周转量64亿吨公里。

（二）被评估单位

被评估单位名称：新疆招商梅花物流有限公司

住所：新疆五家渠工业园区

法定代表人：许永军

注册资本：贰亿伍仟万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：道路普通货物运输、货物专用运输（集装箱）、大型物件运输（一类）；粮食收购。装卸搬运、粮食仓储、货物仓储、货物运输中转仓储、仓储为主的物流配送活动、其他仓储、物流信息咨询服务、农副产品收购（棉花除外）及销售；国际、国内货运代理；煤炭、焦炭、兰炭销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

1.历史沿革

新疆招商梅花物流有限公司成立于2011年5月25日，由梅花生物科技集团股份有限公司、招商局物流集团有限公司出资设立，成立之初注册资本5,000.00万元，出资分两期缴纳，股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例(%)
招商局物流集团有限公司	3,500.00	70
梅花生物科技集团股份有限公司	1,500.00	30
合计	5,000.00	100

2011年8月股东对新疆招商梅花物流有限公司增资20,000.00万元，出资分三期缴纳，增资后股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例(%)
招商局物流集团有限公司	17,500.00	70
梅花生物科技集团股份有限公司	7,500.00	30
合计	25,000.00	100

2.公司概况

新疆招商梅花物流有限公司为第三方物流公共平台公司，公司主营业务包括梅花集

团新疆生产基地的原材料收储、运输及保管，电厂燃料（煤炭）运输，成品疆内外公路运输及铁路集装箱出疆业务。公司目前拥有一家分公司新疆招商梅花物流有限公司五家渠分公司（尚未开展业务）。

新疆招商梅花物流有限公司下设技安部、财务部、行政部、业务部、运作部、采购部及芳草湖仓库、奇台仓库。公司现有员工103人，大专以上学历员工57人，占全公司总人数55.34%。

3. 公司近年（含评估基准日）财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	38,736.99	43,321.82	31,641.02	33,675.92
总负债	12,677.70	17,788.90	6,283.57	9,743.68
净资产	26,059.30	25,532.92	25,357.45	23,932.24
项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1月-6月
营业务收入	4,917.64	28,187.79	37,522.46	18,771.79
营业成本	4,011.86	27,902.18	38,055.13	20,353.15
利润总额	1,141.62	628.33	-136.82	-1,425.28
净利润	969.00	532.92	-175.48	-1,425.20

上述数据取自新疆招商梅花物流有限公司近三年及评估基准日审计报告。

4. 委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位新疆招商梅花物流有限公司的股东，持有其70%的股权。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

二、评估目的

招商局物流集团有限公司拟转让其持有的新疆招商梅花物流有限公司股权，本次对该经济行为所涉及的新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益进行评估，为该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

评估对象为新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估对象为新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益。评估范围为新疆招商梅花物流有限公司申报的经审计后的评估基准日公司账面列示的全部资产及负债。账面资产总额33,675.92万元，包括流动资产11,642.16万元，非流动资产22,033.76万元；负债总额9,743.68万元，流动负债8,625.90万元，非流动负债1,117.78万元；所有者权益

账面总值 23,932.24 万元。

评估范围具体资产类型、账面金额如下表所示：

资 产 负 债 简 表

2015 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	11,642.16
非流动资产	22,033.76
固定资产	19,621.97
无形资产	2,411.79
其中：土地使用权	2,411.79
资产总额	33,675.92
流动负债	8,625.90
非流动负债	1,117.78
负债总计	9,743.68
净资产	23,932.24

上表列示数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）乌鲁木齐分所审计，并出具了“XYZH/2015URA30058号”无保留意见审计报告。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

对企业价值影响较大的资产为固定资产账面价值19,621.97万元，主要为库房、库房设备、辅助用房屋及设备。委估固定资产截止评估基准日均可正常使用。委估的房屋建筑物尚未取得《房屋所有权证》，无形资产账面价值2,411.79万元，为两宗土地使用权，其中：位于农六师奇台农场109社区7连工矿仓储用地，《国有土地使用证》证号“农六师国用（2012）第117041号”土地使用权面积187064平方米，使用权类型出让，终止日期2061年12月5日；位于农六师芳草湖农场东工业区工业用地，《国有土地使用证》证号“农六师国用（2013）第120002号”土地使用权面积213333.33平方米，使用权类型出让，终止日期2062年3月29日。

四、价值类型及其定义

由于与本项目评估目的相关的各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

该基准日是委托方根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况，有利于评估资料的准备和评估业务的执行。

（二）该基准日为被评估单位的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

本次评估工作过程中，评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

委托方与评估机构签订的评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2. 原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

3. 国务院办公厅下发的《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）；

4. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

5. 财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

6. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

8. 《中华人民共和国土地管理法》；

9. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

10. 《城镇土地分等定级规程》国家标准(GB/T 18507-2014)；

11. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；

12. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《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）；
4. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
12. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、车辆行驶证；
2. 国有土地出让合同、机器设备购置合同、发票等相关资料。

(五) 取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
3. 《新疆建筑工程消耗量定额昌吉地区单位估价表》（2010）；
4. 《全统装饰装修工程消耗量定额昌吉地区单位估价表》（2010）；
5. 《新疆安装工程预算定额昌吉地区单位估价》（2010）；
6. 《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》[2001]500号文件；
7. 《新疆维吾尔自治区物价局关于征地管理费及其收费标准等有关问题的补充通知》（新计价房[2002]470号）；
8. 《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》新国土资发[2011]19号；
9. 中国人民银行公布的存贷款利率；
10. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；

11. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
12. 被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
13. 被评估单位提供的委估资产清单、前三年及评估基准日审计报告等相关资料；
14. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。

（六）其他参考依据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）乌鲁木齐分所出具的“XYZH/2015URA30058号”无保留意见审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，在市场上很难找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估不适宜采用市场法。

被评估单位主要业务收入来源于大宗物流运输，近年来受宏观经济影响大宗商品销量波动较大，未来经营收益难于预测，考虑上述因素，本次评估不宜采用收益法评估。

被评估企业各项资产、负债价值可以进行合理评估，结合本次评估目的及企业现状最终确定采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法—资产基础法简介

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股东全部权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

流动资产的评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。委估流动资产由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款组成。

1. 货币资金的评估

货币资金均为银行存款，银行存款是指企业存在开户银行的人民币存款、外币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响股东全部权益价值的重大因素后，以账面值确定评估值。

2. 应收票据的评估

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值。

3. 应收款项的评估

应收款项包括应收账款、其他应收款。

评估人员通过抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方的信用状况和支付能力，对大额的款项进行了函证。同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

4. 预付账款的评估

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及申报表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

非流动资产的评估方法

1. 房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽，其中：房屋建筑物共有 46 幢，主要为新疆招商梅花物流有限公司位于芳草湖仓库、奇台仓库的库房、服务用房、

传达室、锅炉房、宿舍楼、配电室等。构筑物 2 项，为位于芳草湖仓库和奇台仓库的室外地坪及围墙。管道及沟槽共 2 项，为位于芳草湖仓库和奇台农场仓库的地沟土建。委估房屋建筑物类资产均能正常使用。

根据本次评估目的和待估建筑物的实际情况，委估的房屋建（构）筑物均为生产及辅助用房，对于该类房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

根据建筑工程相关资料以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物类资产的评估值。

成本法

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

重置全价

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

建筑安装工程造价

建筑安装工程造价的确定，对于价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法，对于结构简单、数量较多的建（构）筑物采用类比法。

预决算调整法：以原结算书中的工程量为基础，按现行工程价格、费率将其调整为按现行工程预算价格计算的建筑工程造价。

类比法：以典型工程为参照物，比较委估建筑物与参照物各分项、分部工程的异同，调整因分项、分部工程做法不同造成差异的部分，从而得出委估项目的工程造价。

将相同或相近的其他建（构）筑物分别编组，然后对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和工程量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

前期费用及其他费用：按国家相关规定确定前期费用及其他费用的取费。

资金成本

资金成本以建安工程造价和前期及其他费用之和为基数乘以同期贷款利率。委估房屋建筑物合理建设工期为 1 年，同期银行贷款利率为 4.85%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本。

资金成本=（建筑安装工程造价+前期费用及其他费用）×同期贷款利率×建设周期
/2

（2）成新率

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物成新率采用勘察成新率和年限成新率两种方法的加权平均值综合确定，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

$$\text{成新率}=\text{年限成新率}\times 0.4+\text{勘察成新率}\times 0.6$$

年限成新率的确定

$$\text{年限成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})\times 100\%$$

建筑物的经济寿命年限，参照不同建筑物的建筑结构确定。

勘察成新率（完好分值法）

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

（3）评估值

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times\text{成新率}$$

2. 机器设备的评估

设备类资产共计 325 项，其中机器设备 222 项，运输设备 27 辆，电子设备 76 项，纳入评估范围的机器设备主要为烘干塔、传送机、扒谷机、通风机、变压器、陕汽拖车、中集半挂车、别克商务车、电子设备等。委估机器设备均能正常使用。

本次评估采用成本法，确定机器设备、运输车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times\text{成新率}$$

（1）重置全价

①设备重置全价的确定

A. 外购设备重置全价的确定

依据设备账面原值价值量的大小，采用物资管理的 ABC 方法，将设备分为 A、B、C 类。A 类为价值量大的专用设备，如：烘干塔、地沟上粮系统设备、高低压电设备等；B

类为装载机、电子汽车衡、传送机、扒谷机、清粮机、振动筛、化验计量设备等；C类为价值量较小的市场上易被采购的通用设备，如：电脑、打印机等。

外购生产设备重置全价的构成公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣设备进项税额

B. 购置费的确定

采用向生产厂家或经销商询价，或查阅同类设备近期的各种价格资料等。

C. 运杂费的确定

设备运杂费包括从发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、保管及其他有关费用，通常采用设备基价的一定比率计算，计算公式：

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率

D. 设备安装调试费及设备基础费的确定

设备安装调试费按设备基价的安装费率估算，计算公式：

设备安装费=设备购置费×设备安装费率

E. 前期费用及其他费率的确定

根据国家相关取费标准取费

F. 资金成本的确定

该设备合理建设工期为1年，同期银行年贷款利率为4.85%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本。

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装费+前期费)×利率×建设周期/2

② 运输车辆重置全价的确定

车辆的购置价通过查阅市场价格行情及《新疆汽车网》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料取得。

运输车辆的重置全价，包括车辆购置价，车辆购置附加税，牌照费。对于未办理牌照的车辆重置全价为车辆购置价。

重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照手续费。

=车辆购置价(不含税)+车辆购置价÷1.17×购置附加税率+牌照费

(2) 成新率

① 成套装置成新率的确定

采用年限法与现场勘察法分别测算其理论成新率和勘察法成新率，加权平均求得其

综合成新率。

综合成新率=年限法理论成新率×40%+勘察法成新率×60%

其中：年限法理论成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

勘察法成新率=∑成套装置的各构成单元的技术观察分析实评分值
×各构成单元的价值权重×100%

②主要设备成新率的确定

综合成新率 = 年限法理论成新率×40%+勘察法成新率×60%

年限法理论成新率=（1-已使用年限/设备的经济寿命年限）×100%

勘察法成新率=∑设备技术观察分析实评分值×各构成单元的价值权重×100%

④一般或低值设备成新率的确定

成新率=（尚可使用年限/设备经济寿命年限）×100%

⑤车辆成新率的确定

根据车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的较低者作为理论成新率。对于里程表不准或里程表已坏的车辆则以年限法为主，同时评估人员依据对车辆的现场观察评定的情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

其中：

年限法确定成新率计算公式为：

年限法确定的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可得到年限）×100%

里程法确定成新率计算公式为：

里程法确定的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

现场观察评定修正综合成新率：

评估人员会同有关人员对车辆进行现场观察评定打分，并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况，假设其按现有情况继续使用，是否存在提前报废或延缓报废情况，以此确定修正系数并对理论成新率进行修正取得综合成新率。

3. 无形资产—土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），常用的土地评估方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等。根据本次委估宗地的实际情况委估宗地所在地同类用地租赁情况较少，且委估宗地及地上建筑物未来收

益难于准确量化，考虑到估价的可操作性，故本次估价不采用收益还原法。五家渠工业用房地产均为企业自建，市场缺乏工业房地产市场交易价格，且剩余法相关参数因缺少市场数据较难量化，考虑到估价的可操作性，故本次估价不采用剩余法。五家渠市的基础地价 2005 年 1 月 1 日起颁布实施，与本次估价基准日相距 10 年，考虑到基准地价的时间跨度较长，期间市场已发生了较大的变化，故本次估价不采用基准地价系数修正法。而委估宗地中奇台农场工业用地类似土地市场较成熟，交易较活跃，能收集到足够的交易案例，故适宜采用市场比较法。委估宗地为工业用地，当地土地取得费、土地开发费用等相关数据可以获取，故本次采用成本逼近法。最后将估价的结果再与当地市场上同类用地的地价水平进行分析、比较，以适当的方法求取最终估价结果。

负债的评估方法

负债为流动负债及非流动负债，流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债，非流动负债为递延收益，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据中评协资产评估准则的相关规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

（一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托方达成的意向，经与委托方洽谈后，确定承接评估业务。然后，明确了以下事项：委托方和被评估单位、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系；评估目的；评估范围和评估对象基本情况；适用的价值类型；评估基准日；评估假设和限定条件；时间安排和工作配合。

（二）签订业务约定书

在明确了上述事项的基础上，双方签订业务约定书，对评估机构和委托方的权利、义务和其他重要事项进行了约定。

（三）编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理安排。同时，与委托方和被评估单位就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行检查、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

评估人员听取被评估单位有关人员对企业情况以及委托评估资产的历史和现状介绍，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。从各种可能的途径充分收集、获取与评估业务相关的信息资料，开展市场调研、询价工作，收集各种市场价格信息和相关政策规定。

（六）评定估算

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（七）编制和提交评估报告

根据对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般性假设和限制条件

1. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

2. 除在评估报告中已有揭示以外，假定被评估单位完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规。

3. 假定被评估单位负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

4. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

5. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化。

6. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

7. 评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

（二）特殊性假设和限制条件

1. 假定被评估单位的业务将按现有经营模式保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化。

2. 假设委估资产原地、按现用途、持续使用。

3. 假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化。

4. 有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化。

5. 所有的数据估算口径中均不包括通货膨胀因素。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

当上述假设条件发生变化或与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益价值进行了评估，得出新疆招商梅花物流有限公司股东全部权益在评估基准日2015年6月30日的评估结论。

资产总额账面价值 33,675.92 万元，评估值 34,296.52 万元，评估增值 620.60 万元，增值率 1.84%。

负债总额账面价值 9,743.68 万元，评估值 8,625.90 万元，减值额 1,117.78 万元，减值率 11.47%。

所有者权益账面价值 23,932.24 万元，评估值 25,670.62 万元，增值额 1,738.38 万

元，增值率 7.26%。

评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	11,642.16	11,642.16	0.00	0.00
非流动资产	22,033.76	22,654.36	620.60	2.82
固定资产	19,621.97	19,248.86	-373.11	-1.90
无形资产	2,411.79	3,405.50	993.71	41.20
其中：土地使用权	2,411.79	3,405.50	993.71	41.20
资产总计	33,675.92	34,296.52	620.60	1.84
流动负债	8,625.90	8,625.90	0.00	0.00
非流动负债	1,117.78	0.00	-1,117.78	-100.00
负债总计	9,743.68	8,625.90	-1,117.78	-11.47
净资产	23,932.24	25,670.62	1,738.38	7.26

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本次被评估单位 2015 年 1-6 月会计报表业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）乌鲁木齐分所审计，并出具了“XYZH/2015URA30058 号”无保留意见审计报告，本次评估的资产负债账面值取自该审计报告的审定数。

(二) 本次委估的新疆招商梅花物流有限公司位于农六师芳草湖农场东工业园区仓库、农六师奇台农场 109 社区 7 连仓库房屋建筑物均未取得《房屋所有权证》，但其所处宗地已取得《国有土地使用证》，委估房屋建筑物已取得建筑工程施工许可证、建筑工程规划许可证。本次委估房屋建筑物建筑面积按被评估单位提供的测绘报告面积确定如与日后办理的《房屋所有权证》产权面积不符，以产权面积为准做相应调整。

(三) 2015 年 8 月 12 日，天津滨海新区天津港 7 号卡子门瑞海国际物流公司危险品仓库集装箱堆场起火爆炸，致使新疆招商梅花物流有限公司（简称新疆招商梅花物流）在天津港集装箱物流中心跃进路 6 号仓库为新疆梅花氨基酸有限公司（简称梅花公司）提供物流服务处于保管阶段的货物及辅料发生毁损。依据海达保险经纪有限公司出具的《关于“8.12 爆炸”天津金狮仓损失索偿的咨询意见》库内货物及辅料价值为 RMB3418 万元，堆场货物及辅料价值 RMB548 万元。设备损失 RMB74 万元（新疆招商梅花物流租赁

的 4200 块托盘价值) 新疆招商梅花物流与梅花公司签订《仓储运输服务合同》，新疆招商梅花物流对发生损失的货物及辅料负有赔偿责任。2015 年 8 月 6 日新疆招商梅花物流母公司招商局物流集团有限公司对天津金狮仓(天津港集装箱物流中心跃进路 6 号)“财产一切保险”，向中国大地财产保险股份有限公司深圳分公司投保。“国内物流责任险”向中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司投保。财产一切险下，投保金额高于库内货物及辅料价值，属于超额投保。堆场的货物及辅料为投保的 B 类保险标的，B 类保险标的保单约定的单次事故赔偿限额 RMB500 万元，低于货物实际价值(限额外货物不予赔偿)。海达保险经纪有限公司损失核算库内货物及辅料新疆招商梅花物流自负损失 RMB170.9 万元及租赁托盘自负损失 3.7 万元。(均假定保单责任无争议，全损及残值价值为 0。保单免赔按 5%计算。)堆场货物及辅料新疆招商梅花物流自负损失 98 万元。(假定保单责任无争议，全损及残值价值为 0。单次事故 RMB500 万赔偿限额，免赔按 10%计算。)海达保险经纪有限公司对新疆招商梅花物流有限公司天津金狮仓(天津港集装箱物流中心跃进路 6 号)营业中断损失初步估计约 RMB150 万元。上述损失合计 RMB422.60 万元。根据海达保险经纪有限公司出具的《关于“8.12 爆炸”天津金狮仓损失索偿的咨询意见》“8.12 天津港爆炸事件”新疆招商梅花物流预计承担损失 RMB422.60 万元。该期后事项对评估结论产生影响。预计减少评估价值 RMB422.60 万元。

海达保险经纪有限公司出具的《关于“8.12 爆炸”天津金狮仓损失索偿的咨询意见》中提到梅花公司要求新疆招商梅花物流承担因本次事故导致其货物不能正常出口而遭受的损失和增加的费用约 RMB536 万元。超出《仓储运输服务合同》订立时可预见范围。上述赔偿金额未得到新疆招商梅花物流认可。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(四) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

(五) 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出注册资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由新疆招商梅花物流有限公司股东确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

(六) 对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑溢价或折价，

以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为二〇一五年十一月五日。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

中国注册资产评估师

法定代表人：

中国注册资产评估师

资产评估报告备查文件

1. 近年审计报告及评估基准日审计报告
2. 委托方和被评估单位法人营业执照复印件
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
4. 《关于“8.12 爆炸”天津金狮仓损失索偿的咨询意见》
5. 委托方和相关当事方的承诺函
6. 签字注册资产评估师的承诺函
7. 评估机构资格证书复印件
8. 评估机构法人营业执照副本复印件
9. 签字注册资产评估师资格证书复印件
10. 评估业务约定书复印件