

股票代码：600087
债券代码：122998

股票简称：长航油运
债券简称：04 长航债

编号：临 2009-014

中国长江航运集团南京油运股份有限公司 第六届董事会第四次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司于2009年7月24日以传真和电子邮件的方式发出召开第六届董事会第四次会议的通知，会议于2009年7月27日以通讯表决的方式召开。会议应到董事9人，实到董事9人。本次会议的召开符合《公司法》和本公司《章程》的规定，会议决议合法、有效。

本次会议表决通过了《关于转让公司所持大盛公司、大成公司股权的议案》。

同意4票，反对0票，弃权0票。

控股股东南京长江油运公司出任的董事（刘锡汉、朱宁、李万锦、王涛、徐瑞新）系与本次股权转让事宜有利害关系的董事，没有参与此项议案表决。

2007年6月19日，公司股东大会审议通过了《关于向控股股东转让公司全部长期股权投资的议案》。根据国务院国资委的相关规定，国有股权转让须通过产权交易所挂牌，且首次挂牌价格不得低于评估值。为此，公司已将所持有的江苏大盛板业有限公司（简称大盛公司）72.86%的股权、南京大成企业发展有限公司（简称大成公司）50%的股权，通过上海联合产权交易所挂牌转让，挂牌价格分别为100万元和3,213万元。根据中通诚资产评估有限公司出具的评估报告，截至2009年4月30日，大盛公司、大成公司基本情况如下：

单位：万元

公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	总资产	净资产	股权评估值
大盛公司	秸秆板制造、销售	7,000	72.86%	9,849	1,683	0
大成公司	房地产开发、投资管理等	6,528	50%	10,837	5,087	3,212.05

上述股权挂牌后，控股股东南京长江油运公司函告我公司，表示愿意履行前期承诺，并明确：如果大盛、大成公司股权在上海产权交易所经两次挂牌仍无其他投资者摘牌，控股股东将按第二次挂牌价摘牌受让上述股权。

2009年7月24日，大盛公司、大成公司股权转让首次挂牌期满。大盛公司股权已由连云港灌河投资担保有限公司以100万元的价格摘牌受让，大成公司股权无人举牌。为此，董事会同意大盛公司股权的转让，并授权经营层将大成公司股权以不低于其评估值90%的价格（即2892万元）再次挂牌转让。

中国长江航运集团南京油运股份有限公司

董事会

二〇〇九年七月二十九日

南京油运股份有限公司拟转让 南京大成企业发展有限公司股权 资产评估报告

中通评报字〔2009〕68号

中国长江航运集团南京油运股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国长江航运集团南京油运股份有限公司拟转让的南京大成企业发展有限公司50%股权在2009年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况

(一)委托方

名称：中国长江航运集团南京油运股份有限公司

法定住所：南京经济技术开发区(下关区中山北路324号油运大厦5-6楼)

法定代表：刘锡汉

注册资本：161,066.067万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：许可经营项目：石油及制品、化学制品及其他货物仓储、运输；石油及制品、化学产品销售；国际船舶危险品运输；台湾海峡两岸间海上直航不定期货物运输；国际船舶管理。一般经营项目：船舶技术服务、修理；工业生产资料、百货、五金交电、建筑材料、通信器材销售；经营各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外)。

中国长江航运集团南京油运股份有限公司(NJTC)前身为南京水运实业股份有限公司，1993年成立，1997年上市，股票简称“长航油运”。2007年，公司通过实施资产重组和定向增发，成功实现由长江油运向海上油运的战略转型，成为中国长航集团旗下专业从事海上油运业务的子公司，主营国际原油运输、国际成品油运输和化工品、液化气、沥青等特种液货运输。至2008年底，公司拥有各类营运船舶58艘，总运力180余万载重吨，年运量3000万吨，

航线遍布全球，到2010年拥有和控制总运力将达到700万左右载重吨，跻身国际油运企业前列。

(二)被评估单位

名称：南京大成企业发展有限公司(以下简称“大成发展”)

法定住所：南京市玄武区进香河路 33-5 号 303 室

法定代表：张乃军

注册资本：6,528 万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：高新技术项目开发、转让；投资管理及咨询服务；房地产开发、经营；百货、五金交电、建筑材料、通讯器材的销售。

南京大成企业发展有限公司成立于2003年4月，主要经营房地产开发，截止评估基准日其股权结构如下：

大成发展公司股权结构

序号	股东名称	投资金额(万元)	投资比例
1	中国长江航运集团南京油运股份有限公司	3,264.00	50.00%
2	江苏时代置业有限公司	3,264.00	50.00%
3	合计	6,528.00	100.00%

(三)委托方与被评估企业关系

中国长江航运集团南京油运股份有限公司为南京大成企业发展有限公司的控股股东，持有的股权比例为50.00%。

二、评估目的

本次评估的目的是为中国长江航运集团南京油运股份有限公司拟转让其所持有的南京大成企业发展有限公司50.00%股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为中国长江航运集团南京油运股份有限公司拟转让其所持有的南京大成企业发展有限公司 50.00% 股权，评估范围包括由南京大成企业发展有限公司股权转让项目涉及申报的评估基准日各项资产及负债，该评估范围

对应的会计报表经中瑞岳华会计师事务所审计，具体资产负债情况见下表：

待估资产明细表

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	58,002,568.72
1	货币资金	4,603,016.96
2	交易性金融资产	991,754.36
3	应收利息	3,303,519.45
4	其他应收款	49,104,277.95
二	非流动资产合计	75,384,778.33
1	长期股权投资	22,863,001.67
2	投资性房地产	23,819,209.24
3	固定资产	3,682,474.62
三	资产总计	108,367,254.25
四	流动负债合计	52,334,704.93
1	预收款项	426,666.67
2	应付职工薪酬	671,648.86
3	应交税费	4,191,255.45
4	应付利息	1,626,712.50
5	应付股利(应付利润)	16,000,000.00
6	其他应付款	29,418,421.45
五	非流动负债合计	5,160,000.00
1	预计负债	5,160,000.00
六	负债总计	57,494,704.93
七	净资产	50,872,549.32

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本次评估基准日是2009年4月30日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

中国长江航运（集团）总公司《关于同意转让所持股权的批复》（长航总计发[2009]185号）。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号)；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；
4. 《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的意见》(国办发[2001]102号)；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号)；
8. 《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)。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)；
2. 《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)；
3. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号)；
4. 《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则(中评协[2007]189号)；
5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)；
6. 《资产评估操作规范意见(试行)》(中评协[1996]03号)。

(四)权属依据

1. 房屋产权证、土地使用权证复印件；
2. 车辆行驶证复印件；
3. 主要资产租赁合同复印件。

(五)取价依据

1. 江苏省南京市房地产价格信息。
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2002 版；
3. 《汽车报废标准》国经贸经[1997]456 号发布；
4. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》国经贸资源[2000]1202 号；
5. 国内大型专业网站提供的汽车市场价格资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法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。

根据《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),涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

根据本次项目的实际情况,由于南京大成企业发展有限公司没有新开发的地产项目,目前公司未来也没有明确的项目发展计划,未来经营状况及盈利水平无法可靠计量,不满足收益法评估的条件,故无法采用收益法进行评估,同时由于被评估单位属非上市公司,且与被评估单位相关行业、相关规模企业转让股权的公开交易案例无法取得,而且无合适的参考企业,本次评估也不具备采用市场法评估的条件。

故本次评估采用了成本法对企业进行了整体评估。

(二)成本法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法,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。在运用成本法进行企业价值评估时,各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下:

1. 流动资产

(1)货币资金主要包括现金、银行存款和其他货币资金，根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值确定评估值。

(2)对于交易性金融资产，诸如股票及基金，根据企业提供的各项明细表，通过发函核实其持有数量，再结合基准日公允市价综合确定评估值。

(3)对于应收利息和其他应收款，以企业提供的账面值作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 长期股权投资

对于大成发展公司的非控股公司，本次评估采用了其评估基准日经审计后的会计报表股东数额乘以大成发展公司对其的持股比例折算长期股权投资评估值。

3. 投资性房地产

截止评估基准日，委估的投资性房产均处于对外出租中，根据评估目的和委估房产的特点，采用收益法进行评估。

收益法的基本公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：P—评估值(元)；

A_i—年净收益(元，元/m²)；

R—资本还原利率(%)；

n—未来可获收益的年限(年)

(1)收益及成本的测算

①年租金收入

年租金收入=月租金水平×平均出租率×12

a. 月租金的确定

租金按照市场价格确定租赁价格，并考虑一定的增长幅度。

b. 出租率的确定

根据企业提供资料及评估师调查确定评估对象的出租率。

②确定年总费用

a. 管理费

管理费为业主因对外出租物业而发生的必要费用，根据该楼该地区的具

体市场情况确定。

b. 营业税金及附加

营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税、教育费附加，依据税法有关规定计取。

c. 印花税

依据税法有关规定，按照租金收入的 0.1% 计取。

d. 房产税

依据税法有关规定，房产税按照租金收入的 12% 计取。

e. 维修费

维修费按照租金收入的 2% 计取。

f. 保险费

保险费按房屋重置全价的 0.1% 计取。

g. 所得税

所得税按照税法规定的相应计算方法和比例进行计取。

年总费用=a+b+c+d+e+f+g

③确定年净收益

年净收益=年有效毛收益-年总费用

(2)确定资本还原利率

采用无风险利率加风险利率的方法确定。

(3)确定收益年限

按建筑物的尚可使用年限和土地剩余使用年限孰短的方法确定。

(4)确定评估价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

P—折现值(元);

A_i—年净收益(元，元/m²);

R—资本还原利率(%);

n—未来可获收益的年限(年)

4. 固定资产—房屋建筑物

截止评估基准日，委估的房屋建筑物主要为时代华府三层的自用办公层及2个地下车位，由于该地区商业等级一般，类似办公场所的交易案例较少，



市场不活跃，无法采用市场法进行评估，本次评估结合周围部分类似办公场所(主要为同层)的出租情况，将委估的主要房产时代华府三层假定为对外出租采用收益法进行评估。

5. 固定资产—机器设备

纳入本次评估范围的固定资产主要为办公车辆及电子设备，依据资产的特点采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置价值×成新率

(1)重置价值的确定

对于运输车辆，按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置价值；对电子设备，按现行市价或功能相近的替代产品市场价格作相应调整后，确定重置全价。

(2)成新率的确定

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

①运输车辆，主要采用观察法和使用年限法综合确定成新率，其计算公式为：

综合成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率，从而估算实体性贬值。

使用年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

②对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率，其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

(3)对以下情况的处理：

①在用超期服役设备，其精度能满足工艺要求时，成新率一般不低于

15%。

②若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

③更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用使用年限法确定成新率。

④设备存在功能性贬值和经济性贬值时应估算其贬值率。

6. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行

必要沟通后，出具正式评估报告。

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：

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

十、评估结论

根据以上评估工作得出，在评估基准日2009年4月30日，南京大成企业发展有限公司资产账面价值为10,836.73万元，负债账面价值为5,749.47万元，股东全部权益账面价值为5,087.26万元；资产评估价值为12,173.57万元，负债评估价值为5,749.47万元，股东全部权益评估价值为6,424.10万元。资产评估增值比账面值增值1,336.84万元，增值率为12.34%；股东全部权益评估增值比账面值增值1,336.84万元，增值率为26.28%。其中，中国长江航运集团南京油运股份有限公司拟转让的南京大成企业发展有限公司50.00%股权的价值为3,212.05万元。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年4月30日

被评估单位：南京大成企业发展有限公司

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%
1	流动资产	5,800.26	5,800.69	0.43	0.01%
2	非流动资产	5,036.47	6,372.87	1,336.40	26.53%
(1)	长期股权投资	2,286.30	2,286.30	0.00	0.00%
(2)	投资性房地产	2,381.92	3,657.92	1,276.00	53.57%
(3)	固定资产	368.25	428.65	60.40	16.40%



资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2009年4月30日

被评估单位：南京大成企业发展有限公司

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%
3 资产总计	10,836.73	12,173.57	1,336.84	12.34%
4 流动负债	5,233.47	5,233.47	0.00	0.00%
5 非流动负债	516.00	516.00	0.00	0.00%
5 负债总计	5,749.47	5,749.47	0.00	0.00%
6 净资产	5,087.26	6,424.10	1,336.84	26.28%

十一、特别事项说明

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价因素对评估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)报告评估的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2009年4月30日起，至2010年4月29日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2009年5月20日。

评估机构法定代表人：刘公勤

注册资产评估师：金大鹏

注册资产评估师：张树帆

2009年5月20日

中国长江航运集团南京油运股份有限公司 转让江苏大盛板业有限公司股权项目 资产评估报告

中通评报字〔2009〕77号

中国长江航运集团南京油运股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法按照必要的评估程序，对中国长江航运集团南京油运股份有限公司所持有的江苏大盛板业有限公司72.86%股权在2009年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况

(一)委托方概况

名称：中国长江航运集团南京油运股份有限公司(以下简称“长航油运”，股票代码600087)

法定住所：南京经济技术开发区(下关区中山北路324号油运大厦5-6楼)

法定代表人：刘锡汉

注册资本：161066.067万元人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：许可经营项目：石油及制品、化学制品及其他货物仓储、运输；石油及制品、化学产品销售；国际船舶危险品运输；台湾海峡两岸间海上直航不定期货物运输；国际船舶管理。一般经营项目：船舶技术服务、修理；工业生产资料、百货、五金交电、建筑材料、通信器材销售；经营各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外)。

中国长江航运集团南京油运股份有限公司(NJTC)前身为南京水运实业股份有限公司，1993年成立，1997年上市，股票简称“长航油运”。2007年，公司通过实施资产重组和定向增发，成功实现由长江油运向海上油运的战略转型，成为中国长航集团旗下专业从事海上油运业务的子公司，主营国际原油运输、国际成品油运输和化工品、液化气、沥青等特种液货运输。至2008年底，公司拥有各类营运船舶58艘，总运力180余万载重吨，年运量3000万吨，航线遍布全球，到2010

年拥有和控制总运力将达到700万左右载重吨，跻身国际油运企业前列。

(二) 被评估单位概况

名称：江苏大盛板业有限公司(以下简称“大盛板业”)

法定住所：灌南县经济开发区

经营场所：灌南县经济开发区

法定代表人：查选中

注册资本：7000万元人民币

主要经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：人造板、地板、家具制造、销售；五金交电、通讯器材、钢材、矿产品、化工产品、农副产品、燃料油贸易；技术咨询、服务。

大盛板业是由南京水运实业股份有限公司、上海康拜环保科技有限公司、上海通维投资有限公司、连云港灌南资产经营有限公司于2004年4月20日共同投资设立的有限责任公司。

股东南京水运实业股份有限公司2007年非公开发行股票暨资产重组方案于2007年12月19日实施完毕，南京水运实业股份有限公司实际控制人中国长江航运集团已将其拥有的全部海上运输资产注入南京水运实业股份有限公司。根据公司2006年度股东大会决议，并经南京市工商行政管理部门核准，公司名称由“南京水运实业股份有限公司”变更为“中国长江航运集团南京油运股份有限公司”。

2008年1月，根据大盛板业2008年1月2日股东会决议和修改后的公司章程，增加注册资本1000万元，出资人为连云港金海创业投资有限公司，根据投资协议，连云港金海创业投资有限公司所持大盛板业股权的股权性质为优先股。

截至评估基准日，大盛板业各股东出资额及持股比例如下表所示：

投资方	认缴注册资本额(万元)	出资比例
长航油运	5100	72.86%
上海康拜环保科技有限公司	240	3.43%
上海通维投资有限公司	360	5.14%
连云港市灌南资产经营有限公司	300	4.28%
连云港金海创业投资有限公司	1000	14.29%
合计	7000	100.00%

大盛板业近几年财务数据如下：

单位：人民币元

项 目	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年 1-4 月
资产总额	127,733,564.46	118,702,084.58	100,976,526.09	98,488,133.46
固定资产总额	109,220,388.41	100,879,186.06	92,227,038.35	89,306,456.59
负债总额	82,547,926.87	83,001,877.32	79,730,620.28	81,661,994.14
净资产	45,185,637.59	35,700,207.26	21,245,905.81	16,826,139.32
主营业务收入	47,616,087.69	61,958,443.65	11,368,487.41	1,059,294.47
利润总额	-13,866,863.66	-10,066,513.35	-15,920,798.10	-4,159,766.49
净利润	-9,350,700.30	-9,485,430.33	-23,654,301.45	-4,159,766.49

二、评估目的

本次评估的目的是为长航油运拟将其所持有的大盛板业72.86%股权进行转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为长航油运持有并拟转让的大盛板业公司的72.86%股权。

评估范围包括由大盛板业公司申报的评估基准日各项资产及负债，该评估范围对应的会计报表经中瑞岳华会计师事务所审计，具体情况见下表。

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	5,531,974.97
非流动资产	92,956,158.49
其中：固定资产	89,306,456.59
无形资产	3,627,232.94
长期待摊费用	22,468.96
资产总计	98,488,133.46
流动负债	81,165,234.62
非流动负债	496,759.52
负债总计	81,661,994.14
净资产（所有者权益）	16,826,139.32

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择公允价值作为本次评估的

价值类型。

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

本次评估基准日是2009年4月30日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

中国长江航运（集团）总公司《关于同意转让所持股权的批复》（长航总计发[2009]185号）。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号)；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；
4. 《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的意见》(国办发〔2001〕102号)；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号)；
8. 《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)；

(三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号)；
2. 《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)；
3. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协〔2004〕134号)；
4. 《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则(中评协〔2007〕189

号);

5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);
6. 《资产评估操作规范意见(试行)》(中评协〔1996〕03号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 机动车行驶证;
4. 其他权属证明文件。

(五)其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协〔2004〕134号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法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。

根据《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),涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

世界上开展农作物秸秆人造板研究成绩比较突出的国家有中国、美国、加拿大等国,北美已经建成一些秸秆碎料板工厂,如:美国Primchar司、加拿大Isotxir Q公司等。近年来,由于种种原因,北美地区一些秸秆人造板厂发生亏损,连连倒闭,尚有几家公司仍在坚持生产。迄今为止,秸秆人造板在市场上尚未像木质人造板那样为广大用户所认同,在质量相同的条件下,秸秆板的需求高于木质人造板的可能性不大,根据国内外秸秆人造板建厂资料,采用现行的秸秆人造板生产技术,同样规模的秸秆人造板企业和木质人造板企业,只有在经营非常成功的前提下,才能保证二者的经济效益相似。稍有不慎,就会导致秸秆人造板的成本

增加，经营亏损，至于设备靠进口、投入靠贷款的厂家，亏损的几率会更高。

大盛板业自公司成立以来，由于公司产品销售不畅，产能一直未得到充分利用，公司经营一直处于亏损状态。由于无法对未来市场状况进行预期，未来经营状况存在较大的不确定性，未来收益也无法合理的进行预测。本次评估不具备采用收益法的适用条件。

同时，由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业转让股权的公开交易案例无法取得，而且无合适的参考企业，本次评估也不具备采用市场法评估的条件。

故本次评估采用了成本法对企业进行评估。

(二)成本法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。在运用成本法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

货币资金主要包括现金、银行存款和其他货币资金，根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值确定评估值。

对于应收账款、预付款项、其他应收款，以企业提供的账面值作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

存货主要包括原材料和产成品，原材料选用成本法进行评估，产成品选用市场法进行评估。

对于房屋建筑物和机器设备采用成本法进行评估。

对于土地使用权采用市场法和成本逼近法进行评估。

对于长期待摊费用，以审查核实后账面值确定评估值。

对于负债在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性

和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

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)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

(二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。
3. 假设有关利率、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. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大影响。

十、评估结论

在评估基准日 2009 年 4 月 30 日, 大盛板业资产账面价值为 9,848.81 万元, 负债账面价值为 8,166.20 万元, 净资产账面价值为 1,682.61 万元; 资产评估价值为 8,581.64 万元, 负债评估价值为 7,586.95 万元, 净资产评估价值为 994.70 万元。资产评估值比账面值减值 1,267.17 万元, 减值率为 12.87%; 净资产评估值比账面值减值 687.92 万元, 减值率为 40.88%。评估结论详细情况见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2008 年 12 月 31 日

被评估单位: 江苏大盛板业有限公司

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%
1 流动资产	553.20	516.22	-36.98	-6.68%
2 非流动资产	9,295.62	8,065.42	-1,230.20	-13.23%
3 其中: 固定资产	8,930.65	7,306.64	-1,624.01	-18.18%
4 无形资产	362.72	756.54	393.82	108.57%
5 资产总计	9,848.81	8,581.64	-1,267.17	-12.87%
6 流动负债	8,116.52	7,537.27	-579.25	-7.14%
7 非流动负债	49.68	49.68	0.00	0.00%
8 负债总计	8,166.20	7,586.95	-579.25	-7.09%
9 净资产	1,682.61	994.70	-687.92	-40.88%

根据连云港金海创业投资有限公司和大盛板业二 00 七年十二月十七日签订的投资协议, 连云港金海创业投资有限公司为优先股股东, 且拥有强制清算权。具体约定如下: 当大盛板业达不到经营目标并且经营性亏损累计达到连云港金海创业投资有限公司进入时计算的净资产的 20% 时(以 2007 年 6 月 30 日为基准日, 大盛板业经评估的净资产值为 3643.19 万元), 即大盛板业净资产仅剩 2914.55 万元时(剔除土地增值因素), 连云港金海创业投资有限公司可以启动以下强制清算条款: 大盛板业清算时, 连云港金海创业投资有限公司优先于其他股东对企业剩余财产获得原始投入资金 1000 万元。

由于净资产评估值低于连云港金海创业投资有限公司优先收回的原始投资1000万元，长航油运所持有的江苏大盛板业有限公司72.86%股权评估值为零。

十一、特别事项说明

1. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价对评估值的影响。

2. 根据南京水运实业股份有限公司(以下简称乙方)、灌南县人民政府(以下简称甲方)2004年3月7日签订的《6万m³秸秆均质板项目投资意向书》：甲方经济开发区提供500亩土地(使用期限50年)，乙方负担所用土地的省办证费用(8400元/亩)，土地所发生的出让、使用等事项中的其他费用(含民房拆迁补助费)由甲方协调解决。并以出让的方式，由甲方办理土地使用证交付乙方。

2004年4月27日，大盛板业缴纳土地报批费400万元。

根据江苏省灌南县国土资源局(以下简称出让人)、大盛板业(以下简称受让人)签订的《国有土地使用权出让合同》：出让人出让给受让人的宗地位于灌南县经济开发区，宗地面积133109平方米，宗地的土地使用权出让金为75元/平方米，总额为998.3175万元。截止评估基准日上述土地出让金尚未缴纳。评估值中扣除了尚未缴纳的土地出让金，如果该土地出让金无需缴纳或缴纳数额与上述金额不同，评估值应进行相应调整。

3. 委估资产中约200000平方米土地使用权尚未取得国有土地使用证，评估过程中对土地使用权摊余价值按有证和无证土地面积的比例分摊，分摊后无证土地使用权账面值为2,211,733.33元，以账面值2,211,733.33元确定尚未取得国有土地使用证的土地使用权价值。

4. 评估范围内的房屋建筑物有两项未办理房产证，建筑面积以企业申报的数据为准，评估人员作了现场复核，但并未采用精密仪器进行测量。本次评估未考虑建筑面积可能存在的误差对评估值的影响。

5. 对于公司院内未办理土地使用证的房屋建筑物，由于不能确定土地的具体性质和期限，本次评估房屋使用年限按正常使用年限确定。

6. 对于百禄草场和长茂草场，土地租赁期限到2014年底，由于无法确定能否续租，本次评估按照租赁期限确定建筑物的尚可使用年限。

7. 其他应付款中应付南京大成企业发展有限公司账面价值 30,503,400.00 元, 南京大成企业发展有限公司考虑大盛板业还款能力, 将应收大盛板业款项计提减值准备 5,792,527.03 元, 为保持与南京大成企业发展有限公司评估结果的一致性, 本次评估应付南京大成企业发展有限公司款项评估值为 24,710,872.97 元。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)报告评估的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(三)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年, 自评估基准日2009年4月30日起, 至2010年4月29日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2009年6月10日。

评估机构法定代表人: 刘公勤

注册资产评估师: 魏朝辉

注册资产评估师: 李晏兵

2009年6月10日