



万邦资产评估有限公司  
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

# WAN BANG REPORT

浙商中拓集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
湖南高星物流园开发有限公司  
股东全部权益评估项目  
资产评估报告

万邦评报【2017】70号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2017年5月19日



# 目 录

资产评估师声明 .....	1
摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估假设 .....	9
七、评估依据 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估方法 .....	12
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	23
十二、评估报告使用限制说明 .....	25
十三、评估报告日 .....	25
资产评估报告附件 .....	26
附件一 有关经济行为文件	
附件二 被评估单位有关审计报告复印件	
附件三 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件	
附件四 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件	
附件五 委托方和被评估单位承诺函	
附件六 签字资产评估师承诺函	
附件七 资产评估机构资格证书复印件	
附件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件	
附件九 评估项目组成员名单及签字资产评估师资格证书登记卡复印件	
附件十 资产评估业务约定书复印件	
<b>资产基础法评估结果汇总表及各项资产负债评估明细表</b>	

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

浙商中拓集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
湖南高星物流园开发有限公司  
股东全部权益评估项目  
资产评估报告

万邦评报〔2017〕70号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方、被评估单位

本次资产评估的委托方为浙商中拓集团股份有限公司（以下简称“中拓集团”），被评估单位为湖南高星物流园开发有限公司（以下简称“湖南高星物流公司”）。

二、评估目的

为中拓集团拟转让股权提供湖南高星物流公司股东全部权益价值的参考依据

三、评估对象和评估范围

评估对象为湖南高星物流公司的股东全部权益。

评估范围为湖南高星物流公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为510,312,297.08元、449,519,426.21元和60,792,870.87元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为2017年3月31日。

六、评估方法

根据评估目地、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行

评估。

#### 七、评估结论

湖南高星物流公司在评估基准日 2017 年 3 月 31 日股东全部权益的评估价值为 199,029,485.69 元,与股东权益账面价值 60,792,870.87 元相比,评估增值 138,236,614.82 元,增值率为 227.39 %。

#### 八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年,即自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起至 2018 年 3 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

**浙商中拓集团股份有限公司拟转让股权涉及的  
湖南高星物流园开发有限公司  
股东全部权益评估项目  
资产评估报告**

万邦评报〔2017〕70号

浙商中拓集团股份有限公司：

万邦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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙商中拓集团股份有限公司拟转让股权涉及的湖南高星物流公司的股东全部权益在2017年3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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况**

本次资产评估的委托方为浙商中拓集团股份有限公司，被评估单位为湖南高星物流园开发有限公司。

**（一）委托方概况**

- （1）名 称： 浙商中拓集团股份有限公司（以下简称“中拓集团”）
- （2）住 所： 长沙市芙蓉区五一大道235号湘域中央1栋401号
- （3）法 定 代 表 人： 袁仁军
- （4）注 册 资 本： 叁亿玖仟贰佰玖拾叁万贰仟陆佰陆拾玖元整
- （5）企 业 性 质： 股份有限公司（上市、国有控股）
- （6）统一社会信用代码：91430000712108626U
- （7）发 照 机 关： 湖南省工商行政管理局
- （8）经 营 业 务 范 围： 矿产品、金属材料、贵金属制品、建材、非危险及监控的化工产品等国内贸易、国际贸易及网上销售；电子商务平台的研发；供应链管理；以自有资金进行矿产资源、出租汽车业、餐饮娱乐业、汽车销售租赁服务业、交通运输业的投资；仓储物流服务（不含危险品和监控品）；货运代理；合同能源管理；汽车销售及售后服务；出租车营运；金属材料剪切加工和配送；提供机械设备、自有房屋租赁服务；物业管理服务；信息技术服务；经济信息咨

询服务（不含金融、证券、期货）。（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）被评估单位概况

### 1. 企业名称、类型与组织形式

(1) 名称：湖南高星物流园开发有限公司（以下简称“湖南高星物流公司”）

(2) 住所：湖南望城经济开发区望城大道 777 号

(3) 注册资本：人民币壹亿贰仟万元整

(4) 法定代表人：徐愧儒

(5) 企业性质：有限责任公司

(6) 统一社会信用代码：9143012256594771XB

(7) 发照机关：长沙市工商行政管理局望城分局

(8) 经营范围：金属材料剪切加工；物资仓储运输、物流配送的筹建；金属材料、建筑材料、机电设备、化工轻工产品及原料（不含危险化学品及专营专控品）、化肥、农产品、农副产品（不含食品及国家专营专供商品）的销售（凭许可证、审批文件经营）；物流园区的投资、建设、管理；电子商务服务及信息咨询；工业厂房的出租、出售。（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）。

### 2. 企业历史沿革

湖南高星物流公司（原名为“湖南高星物流园发展有限公司”）成立于 2010 年 12 月 23 日，系由浙商中拓集团股份有限公司（原名为“南方建材股份有限公司”）和湖南海伦国际实业有限公司共同出资组建，注册资本为人民币 12000 万元，股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙商中拓集团股份有限公司	6120	51%
湖南海伦国际实业有限公司	5880	49%
合计	12000	100.00%

根据公司 2014 年 10 月 16 日股东会决议和股权转让协议，湖南海伦国际实业有限公司将持有的 49% 的股权转让给湖南和立东升实业集团有限公司，并于 2014 年 11 月 6 日完成工商变更。变更后股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙商中拓集团股份有限公司	6120	51%
湖南和立东升实业集团有限公司	5880	49%
合计	12000	100.00%

截至评估基准日，上述注册资本和股权结构未发生变更。

### 3. 近三年企业的财务状况及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 时间	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	135,224,151.87	162,228,840.58	95,229,923.29
非流动资产	385,678,712.52	396,497,965.79	414,948,149.03
资产总计	520,902,864.39	558,726,806.37	510,178,072.32
流动负债	130,976,515.63	125,711,126.19	124,903,705.13
非流动负债	285,000,000.00	350,000,000.00	319,000,000.00
负债总计	415,976,515.63	475,711,126.19	443,903,705.13
所有者权益	104,926,348.76	83,015,680.18	66,274,367.19

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2014年度	2015年度	2016年度
营业收入	9,745,109.55	18,169,205.09	17,783,329.37
营业成本	11,679,934.64	11,026,660.36	8,753,589.91
利润总额	-13,803,086.54	-21,911,801.83	-16,734,114.99
净利润	-13,796,594.31	-21,910,668.58	-16,741,312.99

备注：上述 2014—2016 年数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)万邦分所审计，并均出具了无保留意见审计报告。

### 4. 生产经营情况

湖南高星物流公司成立于 2010 年 12 月，由现有的中拓集团（占股 51%）与和立东升（占股 49%）两家股东共同出资 12000 万元组建而成，原定位于钢铁物流园。公司自成立以来历经征收拆迁、工程建设和生产运营三大阶段。2013 年 12 月 28 日，公司部分已建成的园区正式投入运营，其中 2014 年钢材吞吐量达 60 万吨，2015 年达 100 万吨。然而近年来，由于国内钢铁行业产能过剩，特别是电商网络的迅猛发展，钢材营销模式发生了巨大变革，“点对点”的直达配供模式逐步取代了“存货库供”的中转营销方式，从而导致原定位于大宗原材料仓储运营的钢铁物流园举步维艰，已面临生存危机。目前，公司正依照股东双方的决定，将调整园区的发展规划，以适应物流市场格局的变化。公司也逐步由自营钢铁仓储物流向普货租赁业务转型。公司现处于亏损状态，由于业态的转型，公司自 2015 年 11 月份逐步实施裁员。截止评估基准日，公司由钢铁物流运营高峰期的 102 人，裁减至现在的 15 人。

## （二）其他评估报告使用者

本项目资产评估业务约定书载明,除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者以外,无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据浙商中拓集团股份有限公司中拓股决(2017)11号《关于同意挂牌转让高星公司51%股权的决议》,中拓集团拟将公司持有的湖南高星物流公司股权在产权交易所公开挂牌转让,为此需要对该经济行为涉及的湖南高星物流公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为上述经济行为提供湖南高星物流公司股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为湖南高星物流公司的股东全部权益。

评估范围为湖南高星物流公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产)、流动负债及非流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为510,312,297.08元、449,519,426.21元和60,792,870.87元。具体内容列表如下:

金额单位:人民币元

项目	账面价值
流动资产	95,101,823.51
非流动资产	415,210,473.57
其中: 固定资产	231,204,066.49
其中: 建筑物类	208,482,736.38
设备类	22,721,330.11
在建工程	23,997,674.75
无形资产	153,599,465.70
递延所得税资产	566.63
其他非流动资产	6,408,700.00
资产合计	510,312,297.08
流动负债	130,519,426.21
非流动负债	319,000,000.00
负债合计	449,519,426.21
所有者权益	60,792,870.87

湖南高星物流公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实,并出具了《湖南高星物流园开发有限公司专项审计报告》(中天运审字[2017]00071号)。

列入评估范围的主要资产包括存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产及相关负债。

主要资产介绍如下：

#### 1. 存货

纳入本次评估范围的存货包括原材料、在库周转材料及开发产品，其中原材料主要为机器设备用的备品备件，在库周转材料为办公用品及库存烟酒等，分布于公司的仓库内。开发产品为高星物流园加工产业集群项目，账面成本包括土地出让金及开发间接费用，截至评估基准日，该块土地仅发生前期费用及开发间接费用，尚未开工建设。

#### 2. 建筑物类固定资产

纳入本次评估范围的建筑物类固定资产主要为综合楼、室内库、配电间、加工库等。房屋建筑物共有 5 项，总建筑面积 85,693.76 m<sup>2</sup>。构筑物共 6 项，主要为大门、围墙、道路、室外堆场等。截至评估基准日，房屋均取得了房屋所有权证，房屋所有权证上登记的所有权人均为湖南高星物流园开发有限公司，对应的土地也均办理了土地使用权证，土地使用权证上登记的使用人为湖南高星物流园开发有限公司。

#### 3. 设备类固定资产

纳入本次评估范围的设备类固定资产共计 450 台（套），其中机器设备 84 台（套）、运输设备 1 辆、电子设备 365 台（套）。公司主要设备为热轧钢卷板机组、起重设备、电子吊秤等生产设备。委评设备除生产设备外，还包括空调、电脑、桌子等办公设备和小轿车。均分布于被评估单位厂区内及公司办公楼层内。截至评估基准日，车辆已办理车辆行驶证和登记证，登记人为湖南高星物流园开发有限公司。

#### 4. 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程共 3 项，为湖南高星物流公司物流园项目前期费用、2#加工中心建设的工程费用以及高压杆线迁建费用。高压杆线迁建费用系高星物流公司对原临近公司的 220kv 艾楠 I、II 线 55#—62#高压杆线向外迁建的费用，原值 23,575,966.70 元，账列无形资产—土地使用权。该项目为工程费用支出，本次评估不调整账面价值，在建工程中对该工程进行单独评估。

#### 5. 无形资产-土地使用权

土地使用权为 3 宗物流园土地，均为国有出让土地，证载土地用途为工业，土地面积合计 408,187.19 平方米（其中 3 宗土地的土地证登记面积合计为 586,707.20 平方米，其中列土地使用权科目 408,187.19 平方米，列存货-开发产品科目 178,520.01 平方米。）证载土地使用者为被评估单位，位于湖南省望城经济开发区。上述土地已取得了国有土地使用证，国有土地使用证登记的土地使用权人为湖南高星物流园开发有限公司。

湖南高星物流公司已声明，在评估基准日企业不存在账面未记录的可辨认无形资产及其他资产负债。经评估人员在资产核实过程中也未发现账面未记录的可辨认无形资产及其他资产负债存

在。

上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

本项目评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

#### 六、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

#### 七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

##### (一) 经济行为依据

1. 浙商中拓集团股份有限公司中拓股决（2017）11 号《关于同意挂牌转让高星公司 51% 股权的决议》。

##### (二) 法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；

2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部（2001）第 14 号令）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令）；
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部 2003 年第 3 号令）
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权（2006）274 号）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号令）；
8. 有关税法、企业会计准则；
9. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《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》等法律法规及其相关补充法规；
10. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

#### （三）评估准则依据

1. 《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》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（中国注册会计师协会会协[2003]18 号）；
3. 《关于印发〈资产评估准则—企业价值〉的通知》（中评协[2011]227 号）；
4. 《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》（中评协[2007]189 号）；
5. 《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》（中评协 [2008] 218 号）；
6. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协[2010] 214 号）；
7. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）；
8. 《关于印发〈资产评估职业道德准则——独立性〉的通知》（中评协（2012）248 号）。

#### （四）权属依据

1. 被评估单位的公司章程、验资报告、出资证明等文件；
2. 被评估单位的车辆行驶证和登记证；
3. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、凭证等资料；
4. 被评估单位的房屋所有权证、土地使用权证、建设规划许可证等。

#### （五）取价依据

1. 房地产类取价依据

(1) 资产所在地的工程定额标准、当地政府发布的房屋重置价格标准、《湖南省工程建设其他费用定额》等。

(2) 当地土地市场上的成交资料。

## 2. 设备类取价依据

(1) 《汽车之家》及其他市场价格资料、询价记录；

(2) 设备的购货合同、发票、付款凭证；向生产厂家或其代理商的询价记录；

(3) 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》、《精实商情》及其他市场价格资料、询价记录；

(4) 《机动车强制报废标准规定》（商务部令 2012 年 第 12 号）；

(5) 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；

## 3. 其他取价依据

(1) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

(2) 互联网上查阅的设备、车辆等报价信息；

(3) 其他资料。

## (六) 参考资料及其它

1. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2012 年版)；

2. 国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；

3. 被评估单位提供的大华会计师事务所（特殊普通合伙）万邦分所出具的 2014-2016 年审计报告及评估基准日清产核资专项财务审计报告及其他财务资料；

4. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；

5. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料；

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组，于 2017 年 5 月 4 日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于 2017 年 5 月 8 日正式进驻现场开始评估工作，并于 2017 年 5 月 19 日形成最终专业意见，出具正式资产评估报告。整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 接受委托、前期准备阶段

1. 请委托方明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；

2. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主

要资产调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

## （二）资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

6. 调查了解被评估单位的历史经营情况，收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

7. 调查被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

## （三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2. 开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料；

3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；

4. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；

5. 按公司规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

## （四）出具评估报告阶段

将复核后的评估报告发给委托方征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式评估报告并提交给委托方。

# 九、评估方法

## （一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、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。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽然存在同行业的上市公司，但在业务规模、经营范围上存在巨大的差异，故本次评估不宜采

用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。此方法基于以下原则：投资者在投资某项资产时所支付的价格不会超过该资产（或与该资产相当且具有同等风险程度的同类资产）未来预期收益折算成的现值；能够对资产未来收益进行合理预测；能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。由于国内钢铁行业产能过剩，特别是电商网络的迅猛发展，钢材营销模式发生了巨大变革，“点对点”的直达配供模式逐步取代了“存货库供”的中转营销方式，从而导致原定位于大宗原材料仓储运营的钢铁物流园举步为艰，公司前三年持续亏损，已面临生存危机。目前，公司逐步由自营钢铁仓储物流向普货租赁业务转型，然而从目前已出租的面积及价格来看，湖南高星物流公司未来一段时间将继续处于亏损状态，持续经营存在困难，故不适宜采用收益法进行评估。

通过资产核实程序发现湖南高星物流公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估，以此确定湖南高星物流公司的股东全部权益的评估价值。

## （二）资产基础法评估程序实施情况

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

##### （1） 现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符，以经核实后的账面值确认为评估价值。

##### （2） 银行存款

银行存款共有4个人民币账户，分别存在中国建设银行金星支行、招商银行长沙雷锋支行、国家开发银行湖南省分行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对大额的账户进行了函证，并获得回函确认，经核实未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

#### 2. 应收账款

应收账款主要为应收的仓储费、装卸费等，坏账准备按账龄分析法计提。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，

了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核无误。经分析，应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

### 3. 预付款项

预付款项主要为预付的工程款、往来款、电话费、油费等。评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，通过检查原始凭证、发询证函、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。评估人员已核实相关付款凭证予以确认，经核款项后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

### 4. 其他应收款

其他应收款主要为公司应收的水电费、备用金等。坏账准备按账龄分析法计提，计提的比例同应收账款。评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核无误。经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

### 5. 存货

存货包括原材料、在库周转材料和开发产品。

#### (1) 原材料

原材料主要为机器设备用的备品备件，采用实际成本核算。评估人员在该企业材料部门负责人陪同下至仓库一起抽查盘点，抽查结果账、卡、物基本相符。经现场了解，由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位按实际购入材料成本核算，原材料账面价格与当前市场重置价值差异不大，以核实后的账面价值确认为评估价值。

#### (2) 在库周转材料

在库周转材料主要为办公用品及库存烟酒等，采用实际成本核算。评估人员在该企业材料部门负责人陪同下至仓库一起抽查盘点，抽查结果账、卡、物基本相符。经现场了解，由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位按实际购入材料成本核算，在库周转材料账面价格与当前市场重置价值差异不大，以核实后的账面价值确认为评估价值。

#### (2) 开发产品

开发产品系高星物流园加工产业集群项目，账面值包括开发过程中的土地款及间接开发费用。土地使用权包括望国用 2012 字第 115 号宗地、望国用 2012 字第 116 号宗地和望国用 2014 字第 138 号三宗地。截至评估基准日，该块土地仅发生前期费用及开发间接费用，尚未开工建设。本次评估土地使用权具体评估过程及评估方法参照无形资产-土地使用权部分，其他费用以核实后的账面值确认评估值。

### 6. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业在期后可抵扣的增值税进项税额，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

## 二) 非流动资产

### 1. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建(构)筑物主要为综合楼、2号室内库、3号加工库以及大门、道路、堆场、围墙等构筑物。房屋建筑物共有5项，总建筑面积85,693.76 m<sup>2</sup>，构筑物共7项。评估人员对企业提供的建筑物类固定资产明细清单进行了核对，做到账表相符，同时对其权属进行了核实，评估人员进行了现场勘察和核实，同时收集了相关取价资料。

对工业用地上的自用建(构)筑物的评估采用成本法。计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

重置价值=建筑安装工程费+前期工程费及其他建设项目相关费用+建设期资金成本+开发利润

#### (1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

##### 1) 建筑安装工程费

由于被评估单位能提供完整的竣工决算资料，因此本次评估在被评估单位提供的竣工结算资料的基础上，结合评估基准日建材市场上人料机的报价，采用工料机系数调整法调整其建筑安装工程费用。以调整后的建筑工程费用作为其评估基准日的重置工程造价。

##### 2) 前期工程费及其他相关费用

前期工程费及其他相关费用包括勘测设计费、建设单位管理费及地区规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等，按湖南省工程建设费用定额和国家建设部相关文件等确定。

##### 3) 资金成本

资金成本按建安工程费用、前期工程费及其他相关费用、合理建设周期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。合理的建设周期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。对建设周期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。计算公式为：

资金成本=(建安工程费用+前期工程费及其他相关费)×(合理建设工期÷2)×同期贷款基准利率

##### 4) 开发利润的确定

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

#### (2) 成新率的确定

1) 对于相对价值大、重要的建筑物采用年限法成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×权重+年限法成新率×权重

①年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

其中尚可使用年限根据建(构)筑物经济耐用年限并结合其维护保养、所处环境及实际使用状况等综合分析确定。

②现场勘察成新率

通过对建筑物各分部工程(即基础、结构、屋面、门窗、楼地面、装修、安装工程等)进行实地勘察,逐项评分,以分部工程造价占建安造价的比率做为权重测算其总体成新率。计算公式为:

$$\text{现场勘察法成新率} = \sum_{i=1}^n P_i \times Q_i$$

式中: $P_i$ —现状评分

$Q_i$ —权重(即分部工程造价占建安造价的比率)。

2)对于价值小、结构相对简单的建筑物,采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率,计算公式为:

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

其中尚可使用年限根据建(构)筑物经济耐用年限并结合其维护保养、所处环境及实际使用状况等综合分析确定。

根据《房地产估价规范》中关于各种房屋的经济耐用年限的参考值,结合评估范围内建筑物具体情况,确定各类建筑物的经济使用年限如下:

钢混结构综合楼	60年
混合结构配电房	50年
钢结构厂房	50年
构筑物	20-30年

## 2. 设备类固定资产

本次纳入评估范围的设备类固定资产共计450台(套、项),其中机器设备84台(套)、车辆计1辆、电子设备365台,公司设备主要分布在公司厂区内及公司办公楼层内。

评估人员对企业提供的机器设备明细清单进行核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实,对其权属进行了核实。在此基础上,评估人员进行了现场勘查和核实。

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点,确定以重置成本法为主的评估方法。

### (1) 重置成本法

采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

#### 1) 重置价值的确定

##### ① 国产机器设备

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格（不含税）后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价（不含进项税）} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

##### ② 运输车辆的重置价值

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10% 确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{运输车辆重置价值} = \text{车辆购买价格（不含进项税）} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

##### ③ 重置价值计算的相关参数

依据委托方提供的设备清查评估明细表所列的设备型号、规格，收集近期设备出厂购置价格资料，对重大设备进行电话询价，确定出本评估设备的购置价格。根据设备类型按照《资产评估常用方法与参数手册》中相关数据确定出有关费率以确定重置价值，本评估中所选取的相关参数为：

#### 2.1 设备原价或购置价格

2.1.1 对于各种电机产品可从机电产品报价手册上获得，对电子产品可从网上获得，或向生产厂家直接询价。

2.1.2 对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

#### 2.2 设备国内运杂费

$$\text{设备的运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率}$$

参照《资产评估常用方法与参数手册》国内设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近(距离)、体积的大小(能否用集装箱、散装)、重量大小、价值高低等诸多因素综合

计取确定。考虑其所处位置为一类地区，故运杂费率按1~4%计取。

### 2.3 设备安装调试费率

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》按不同类别并采取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，重新测算设备的安装工程费。具体以评估对象实际情况确定。

### 2.4 资金成本

资金成本按建安工程费用、前期工程费及其他相关费用、合理建设周期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。合理的建设周期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。该项目购置安装调试合理工期不足半年，此次设备评估不考虑资金成本。

## 2) 成新率的确定

### ①重要设备成新率的确定

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、负荷大小、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平以及技术改造、大修、运行状况等因素加以分析研究，采用年限法与现场勘察法相结合方法最终确定其综合成新率：

综合成新率=现场勘察确定成新率×权重+年限法确定成新率×权重

年限法成新率( $\eta_1$ )的确定

$\eta_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

其中尚可使用年限根据设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

现场勘察法成新率( $\eta_2$ )的确定

对大型设备进行现场勘察，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、小修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘察成新率  $\eta_2$ 。

### ②普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

### ③运输车辆成新率的确定

参考国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的

成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

a 勘察法成新率 A

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

c 行驶里程成新率  $C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

d 综合成新率  $= \min\{A, B, C\}$

④设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

起重设备	15-20 年
电子吊秤、数字汽车衡	12-15 年
柴油发电机	20 年
叉车	12 年
运输设备	10-12 年
空调	8 年
办公设备	8 年
电脑、打印机	4-6 年

### 3. 在建工程

在建工程-土建工程共 3 项，为湖南高星物流公司物流园项目前期费用、2#加工中心建设的工程费用以及高压杆线迁建费用。列入评估范围的在建工程第 3 项——“高压杆线迁建费用”，系高星物流公司对原临近公司的 220kv 艾楠 I、II 线 55#—62#高压杆线向外迁建的费用，原值 23,575,966.70 元，账列无形资产—土地使用权。该项目为工程费用支出，本次评估不调整账面价值，在建工程中对该工程进行单独评估。

在建工程采用成本法评估，按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。经核实，对于物流园项目前期费用，在建工程账面发生的费用基本合理，未发现不合理费用，以核实后的账面值确认为评估值；2#加工中心工程及高压杆线迁建费用，账面值为按合同支付的工程款，本次评估在核实工程款基础上考虑合理的资金成本确认该项工程的评估值。

### 4. 无形资产-土地使用权

土地使用权为 3 宗物流园土地，均为国有出让土地，证载土地用途为工业，土地面积共 408,187.19 平方米，证载土地使用者为被评估单位，位于湖南省望城经济开发区。

评估人员对企业提供的土地使用权明细清单进行了核对，做到账表相符，同时现场勘察宗地，

了解宗地面积、坐落、四至、宗地状况等情况，同时评估人员收集了相关取价资料，并通过核对土地出让合同、付款凭证、国有土地使用证等验证产权归属。

估价方法的选择应根据《资产评估准则—不动产》，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

收益还原法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。收益还原法一般适用于出租性土地评估，故收益还原法不适用。

假设开发法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关前期费用、利息、利润、销售费用、管理费用、销售税费及土地增值税等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。由于待估宗地为工业用地，宗地上正在建造的为企业生产自用厂房，非用于销售的房地产，故假设开发法不适用。

成本逼近法是一种以获取土地和开发土地所需耗费的各项费用之和为主要依据，并考虑一定的投资利息和利润，得到成本地价，再在成本价格的基础上加上土地所有权收益，并经土地使用年限修正和区位因素修正得到待估宗地价格的一种方法。待估土地为工业用地，由于成本逼近法在使用各种参数修正后得出的评估结论，系从成本的角度来考虑，对市场因素的期日考虑较少，由成本途径确定的土地价格和实际土地市场价格存在明显差异，故成本逼近法不适用。

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一等级或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。由于长沙市有关政府部门发布的最新的基准地价为 2014 年发布的，该基准地价已无法反映基准日时点土地的正常市场价值，故本次评估不适宜采用基准地价法对土地进行评估。

市场比较法是根据替代原理，通过估价对象与可比交易案例的比较分析，根据可比交易价格测算估价对象价格的方法。待估对象所在的区域土地交易较活跃，交易实例易于获取，资料较为详实，故选用市场法。

市场法是指在求取估价对象土地价格时，将估价对象与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到估价对象土地价格的一种方法。其计算公式为：

评估单价  $V_1 = \text{比较案例宗地单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 待估宗地因素条件指数/比较案例因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

对上述评估方法的估算结果进行分析后, 最终确定待估宗地评估单价:

宗地评估价值=宗地评估单价 $V_1$ ×土地面积

由于本次委估土地使用权已办理土地使用权证, 故应在上述评估价值基础上并加计相应契税确定。计算公式为:

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×(1+契税税率)

#### 5. 无形资产-其他无形资产

列入本次评估范围的其他无形资产为湖南高星物流公司专用的高达仓储软件和门户网站。

评估人员查阅了相关合同、账簿、原始凭证等, 了解了上述无形资产现在的使用情况, 并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。由于湖南高星物流公司拥有的软件均为市场购置, 在市场中有其报价, 经过核实目前市场价格与账面购入时价格基本相符, 故以软件在评估基准日的市场价格确认评估值。

#### 6. 递延所得税资产

递延所得税资产是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的因坏账准备产生的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况, 查阅了原始入帐凭证, 了解其计算过程, 确认其入账价值是否有误。经核本次评估时, 所有坏账准备已评估为0, 故坏账准备所对应的递延所得税资产评估为零。

#### 7. 其他非流动资产

其他非流动资产系铁路专线土地款、土地交易服务费。铁路专线土地为湖南高星物流公司位于长沙市望城区经开区石长路铁路专用线用地, 根据望城县国土资源局与湖南高星物流公司签订的国有建设用地出让合同, 土地性质为出让, 土地用途为仓储用地, 面积为13,989.00平方米, 目前权证正在办理过程中, 评估基准日后, 报告出具日前已缴纳相关契税, 评估人员检查了相关资料和账面记录等, 按财务会计制度核实, 未发现不符情况。本次评估土地使用权具体评估过程及评估方法参照无形资产-土地使用权部分, 土地交易服务费实际系费用, 故评估为零。

### 三) 流动负债

#### 1. 预收款项

预收款项主要为预收的装卸费、租金等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性, 核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在, 同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行

过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实，预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

## 2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬系应付的在职人员奖金和工会经费等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

## 3. 应交税费

应交税费主要包括个人所得税及残疾人保证金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误，以核实后的账面值确认为评估值。

## 4. 应付利息

应付利息系公司应付国家开发银行湖南省分行的长期借款利息。评估人员核对了明细账与总账的一致性，并查阅了相关借款合同及利息支付凭证，复核公司计提依据。本次评估时，按各项借款的实际利息期间、利率计算得出应付利息的评估值。

## 5. 其他应付款

其他应付款主要为代扣代缴职工工资、保证金及水电费等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的款项发放函证，并实施了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料。经核实，款项均为实际应承担的债务，以核实后的账面值确认为评估值。

## 6. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款，均为保证加抵押借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况，以核实后的账面值确认为评估值。

此外，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

## 四) 非流动负债

长期借款为保证加抵押借款，由股东物产中拓股份有限公司和湖南海伦国际实业有限公司按股比提供连带责任的保证，并以土地证编号望国用（2012）第 115 号、望国用（2012）第 116 号土地使用权做抵押。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅

账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对银行借款进行了函证，回函相符。

经核实，该项借款需支付，截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目，以核实后的账面价值为评估价值。

#### 五) 资产基础法评估结果

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债之和

### 十、评估结论

资产账面价值 510,312,297.08 元，评估价值 648,548,911.90 元，评估增值 138,236,614.82 元，增值率为 27.09 %；

负债账面价值 449,519,426.21 元，评估价值 449,519,426.21 元；

股东全部权益账面价值 60,792,870.87 元，评估价值 199,029,485.69 元，评估增值 138,236,614.82 元，增值率为 227.39 %。

各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	95,101,823.51	124,432,039.23	29,330,215.72	30.84
非流动资产	2	415,210,473.57	524,116,872.67	108,906,399.10	26.23
其中：固定资产	3	231,204,066.49	219,791,280.00	-11,412,786.49	-4.94
其中：房屋建筑物	4	208,482,736.38	195,757,270.00	-12,725,466.38	-6.10
设备类	5	22,721,330.11	24,034,010.00	1,312,679.89	5.78
在建工程	6	23,997,674.75	48,760,638.37	24,762,963.62	103.19
无形资产	7	153,599,465.70	249,116,025.30	95,516,559.60	62.19
递延所得税资产	8	566.63	0	-566.63	-100.00
其他非流动资产	9	6,408,700.00	6,448,929.00	40,229.00	0.63
资产合计	10	510,312,297.08	648,548,911.90	138,236,614.82	27.09
流动负债	11	130,519,426.21	130,519,426.21		
非流动负债	12	319,000,000.00	319,000,000.00		
负债合计	13	449,519,426.21	449,519,426.21		
所有者权益	14	60,792,870.87	199,029,485.69	138,236,614.82	227.39

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现交易价格的保证。

### 十一、特别事项说明

(一) 在对湖南高星物流公司股东全部权益价值评估中，本公司对湖南高星物流公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现评估对象和相关资产的权属资料存在下述瑕疵情况，但湖南高星物流公司，承诺下述资产的产权应属于湖南高星物流公司

所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对委托方和被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和湖南高星物流公司股东全部权益价值结果会受到影响。

1、列入《其他非流动资产评估明细表》中的土地使用权为湖南高星物流公司位于长沙市望城区经开区石长路铁路专用线用地，根据望城县国土资源局与湖南高星物流公司签订的国有建设用地出让合同，土地性质为出让，土地用途为仓储用地，面积为 13,989.00 平方米，目前权证正在办理过程中，评估基准日后，报告出具日前已缴纳相关契税，本次评估未考虑取得权证需发生的费用对评估结果的影响。

(二) 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被构筑物或建筑物遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们未采取开挖等措施进行勘察；对于机器设备仅进行一般性的常规了解，未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

(三) 列入评估范围的在建工程第 3 项——“高压杆线迁建费用”，系高星物流公司对原临近公司的 220kv 艾楠 I、II 线 55#—62# 高压杆线向外迁建的费用，原值 23,575,966.70 元，账列无形资产—土地使用权。该项目为工程费用支出，本次评估不调整账面价值，在在建工程中对该工程进行单独评估。

(四) 截至评估基准日，列入评估范围的 4 条热轧钢卷板机组机器设备处于闲置状态，本次评估时已在成新率中适当考虑该因素对评估结果的影响。

(五) 截至评估基准日，列入评估范围的部分房屋建筑物处于出租状态，主要承租人为湖南中南鑫邦置业有限公司，本次评估时未考虑租约限制对评估结果的影响。

(六) 截至评估基准日，湖南高星物流公司存在以下资产抵押等事项：

1、被评估单位以拥有的土地使用证编号为望国用 2012 字第 115 号、望国用 2012 字第 116 号的 2 宗土地使用权(合计面积 482,821.80 平方米)以及该 2 宗土地使用权上面的建筑物为抵押物，为被评估单位向银行贷款提供担保。抵押权人为国家开发银行，抵押期限为 2012 年 12 月 12 日至 2027 年 12 月 11 日，截止评估基准日该抵押加担保下的借款余额为 33,300 万元。

本次评估未考虑上述资产抵押、质押、对外担保等事项可能对评估结论产生的影响。

(七) 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(八) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

(九) 本次股东全部权益价值评估时, 我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设, 在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

(十) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项, 在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执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关责任

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 依据现行国有资产管理制, 本评估报告需要经国有资产管理部核准或备案后, 与核准文件、备案表一起使用。

(四) 本评估报告的全部或部分容被摘抄、引用或披露于公开媒体, 相关内容需经本评估公司审阅, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本评估报告的评估结论使用有效期限为一年, 自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起计算, 至 2017 年 3 月 30 日止。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 5 月 19 日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人:

资产评估师:

资产评估师:

资产评估师

方思程

30120002

资产评估师

马百金

33000137

## 资产评估报告附件

- 附件一 有关经济行为文件
- 附件二 被评估单位有关审计报告复印件
- 附件三 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 附件四 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件
- 附件五 委托方和被评估单位承诺函
- 附件六 签字资产评估师承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书复印件
- 附件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件九 评估项目组成员名单及签字资产评估师资格证书登记卡复印件
- 附件十 资产评估业务约定书复印件

## 附件一

### 一、有关经济行为文件

1. 浙商中拓集团股份有限公司中拓股决（2017）11 号《关于同意挂牌转让高星公司 51% 股权的决议》。

# 浙商中拓集团股份有限公司文件

中拓股决〔2017〕11号

---

## 关于同意挂牌转让高星公司 51% 股权的 决议

2017年5月2日，公司第13次办公会议审议通过了投资证券部提交的《关于拟挂牌转让高星公司 51% 股权的议案》。

为加快盘活高星公司资产，专注于公司主业发展，优化公司合并报表，会议同意将公司持有的湖南高星物流园开发有限公司（简称“高星公司”）51% 股权按不低于净资产评估价在产权交易所公开挂牌转让，评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，过渡期损益由受让方承担。



浙商中拓集团股份有限公司

2017年5月5日

---

浙商中拓集团股份有限公司办公室

2017年5月5日印发

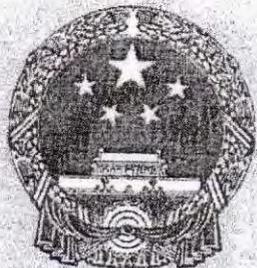
附件二

二、被评估单位有关财务报表复印件

湖南高星物流公司评估基准日 2017 年 3 月 31 日清产核资专项审计报告

附件三

三、委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件



# 营业执照

(副本)

副本编号: 4-1

统一社会信用代码 91430000712108626U

名称 浙商中拓集团股份有限公司  
 类型 股份有限公司(上市、国有控股)  
 住所 长沙市芙蓉区五一大道235号湘域中央1栋401号  
 法定代表人 袁仁军  
 注册资本 叁亿玖仟贰佰玖拾叁万贰仟陆佰陆拾玖元整  
 成立日期 1999年04月12日  
 营业期限 长期

经营范围 矿产品、金属材料、贵金属制品、建材、非危险及监控的化工产品等国内贸易、国际贸易及网上销售; 电子商务平台的研发; 供应链管理; 以自有资金进行矿产资源、出租汽车业、餐饮娱乐业、汽车销售租赁服务业、交通运输业的投资; 仓储物流服务(不含危险品和监控品); 货运代理; 合同能源管理; 汽车销售及售后服务; 出租车营运; 金属材料剪切加工和配送; 提供机械设备、自有房屋租赁服务; 物业管理服务; 信息技术服务; 经济信息咨询服务(不含金融、证券、期货)。(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)



登记机关



提示:

1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

2019年1月13日



# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 9143012256594771XB

名称 湖南高星物流园开发有限公司

类型 有限责任公司

住所 湖南望城经济开发区望城大道777号

法定代表人 徐愧儒

注册资本 壹亿贰仟万元整

成立日期 2010年12月23日

营业期限 2010年12月23日 至 2060年12月22日

经营范围 金属材料剪切加工; 物资仓储运输 (不含危险化学品及专营监控品)、物流配送的筹建; 金属材料、建筑材料、机电设备、化工轻工产品及原料 (不含危险化学品及专营专控品)、化肥、农产品、农副产品 (不含食品及国家专营专供商品) 的销售 (凭许可证、审批文件经营); 物流园区的投资 (不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)、建设、管理; 电子商务服务及信息咨询; 工业厂房的出租、出售。(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)



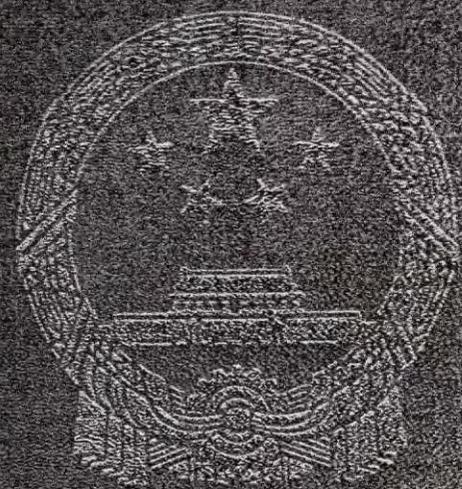
登记机关



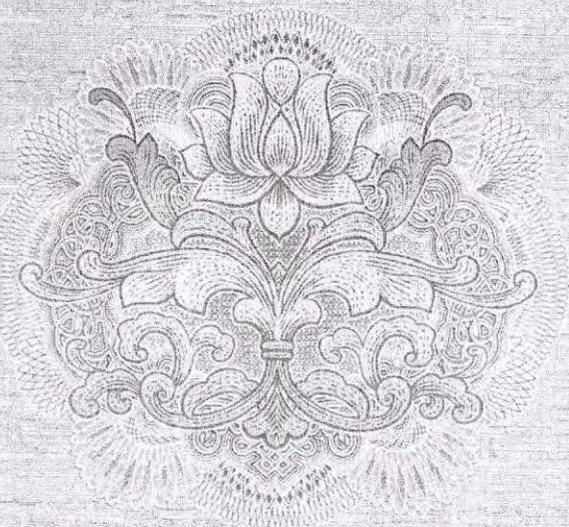
2017年4月8日

提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



中华人民共和国  
房屋所有权证



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构

(盖章):



望 房权证 星 字第 715012000 号

房屋所有权人		湖南高星物流园开发有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		长沙市望城区望城大道777号全部		
登记时间		2015年07月23日		
房屋性质				
规划用途		生产用房		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	48,669.84		
土地 状	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至	

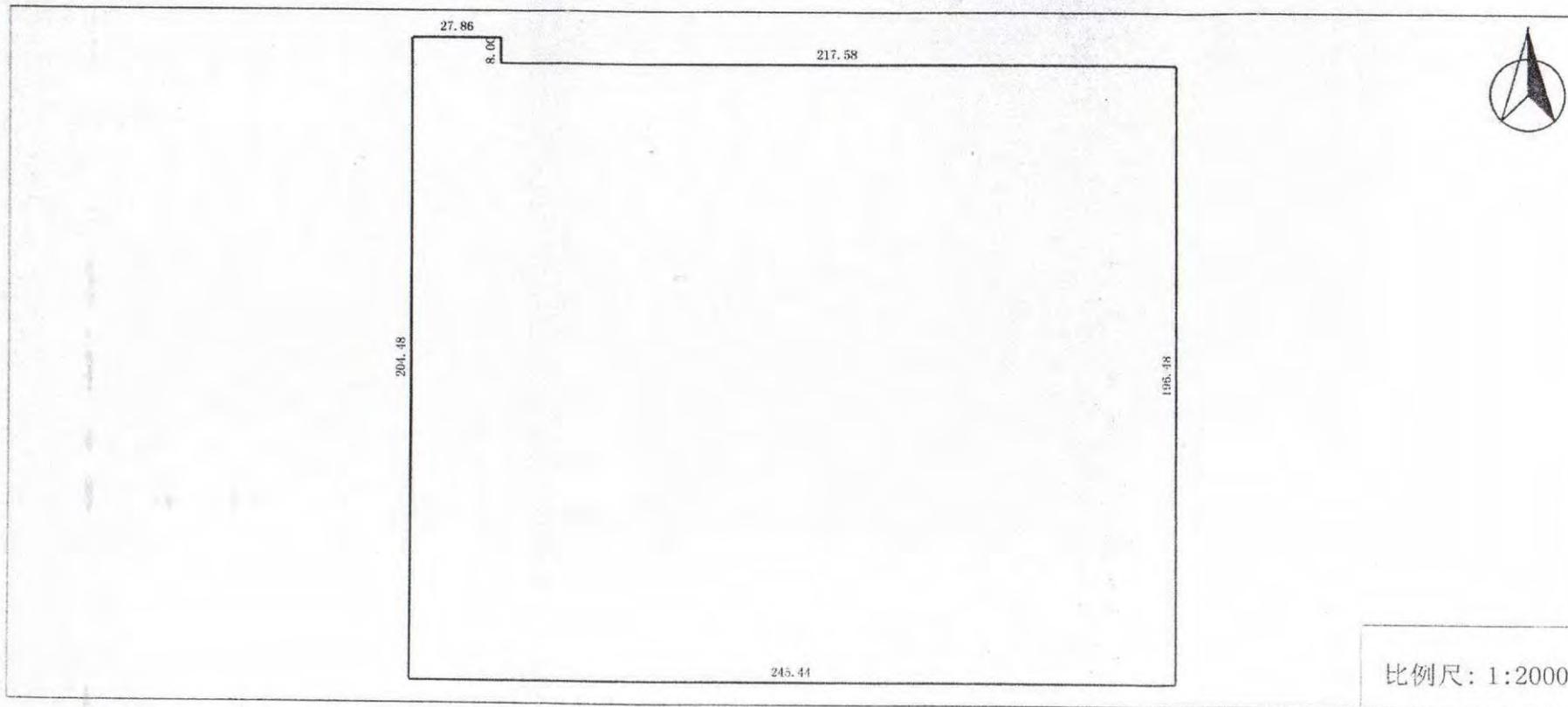
附 记
装卸及加工区2#室内库

填发单位 (盖章)

# 房屋分层平面图

2014年12月01日

测量号	13-08088-0125	栋号		套内建筑面积(平方米)	48446.93
结构	钢结构	层数	1	共有分摊面积(平方米)	
户号		层次	1	建筑面积(平方米)	48446.93
座落	长沙市望城区望城大道777号湖南高星物流园堆场及加工区2#室内库				



2014年12月01日

1)	48446.93
2)	
	48446.93



比例尺: 1:2000

建坤 复核:周 蒙

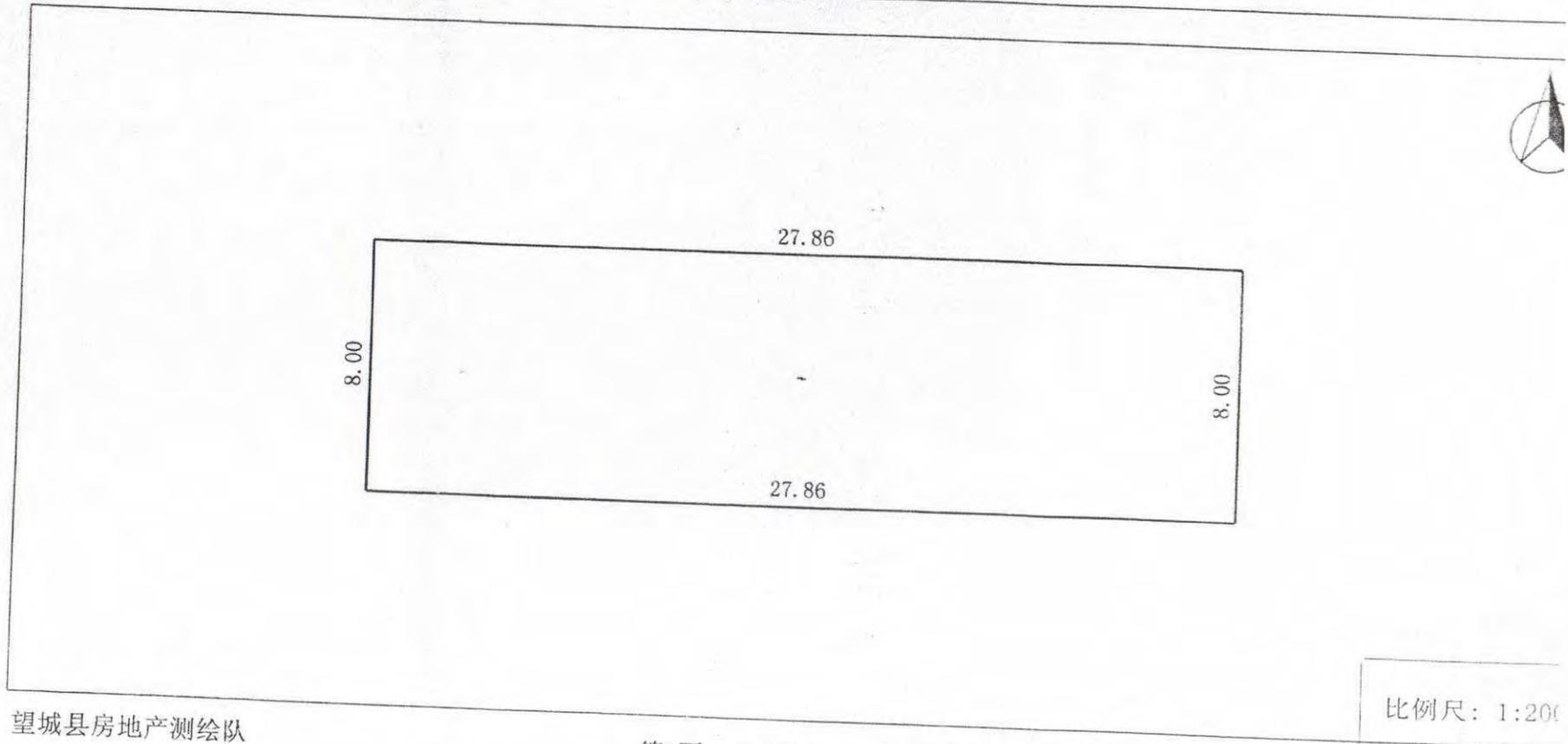
## 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法  
    询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据  
    明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上  
    记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补

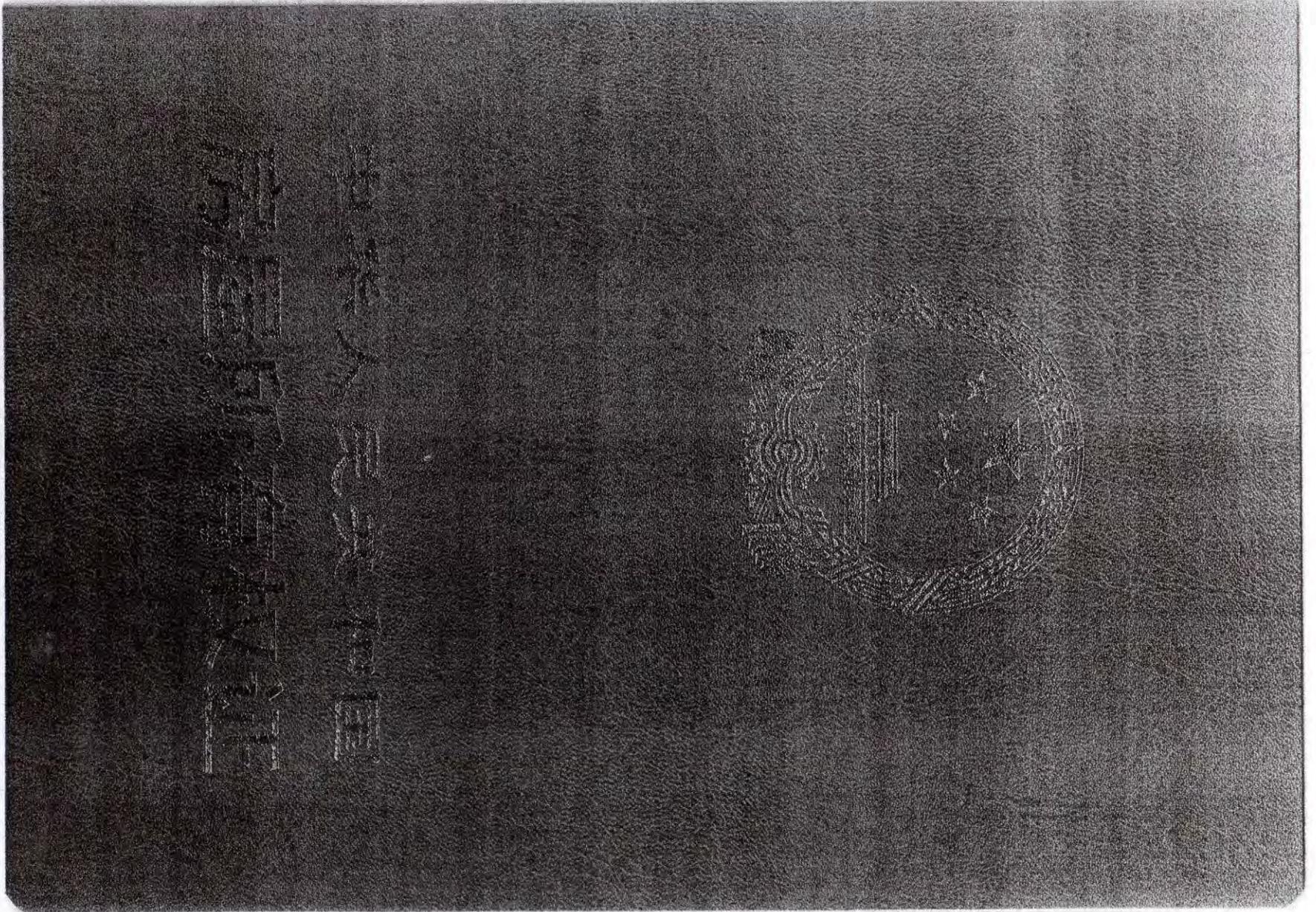
# 房屋分层平面图

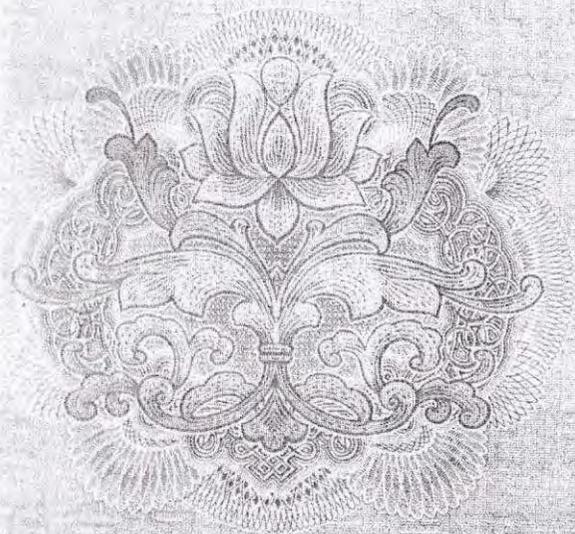
2014年12月0

测量号	13-08088-0125	栋号		套内建筑面积 (平方米)	222.88
结构	混合	层数	1	共有分摊面积 (平方米)	
户号		层次	J层	建筑面积 (平方米)	222.88
座落	长沙市望城区望城大道777号湖南高星物流园堆场及加工区2#室内库				



比例尺: 1:200





根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



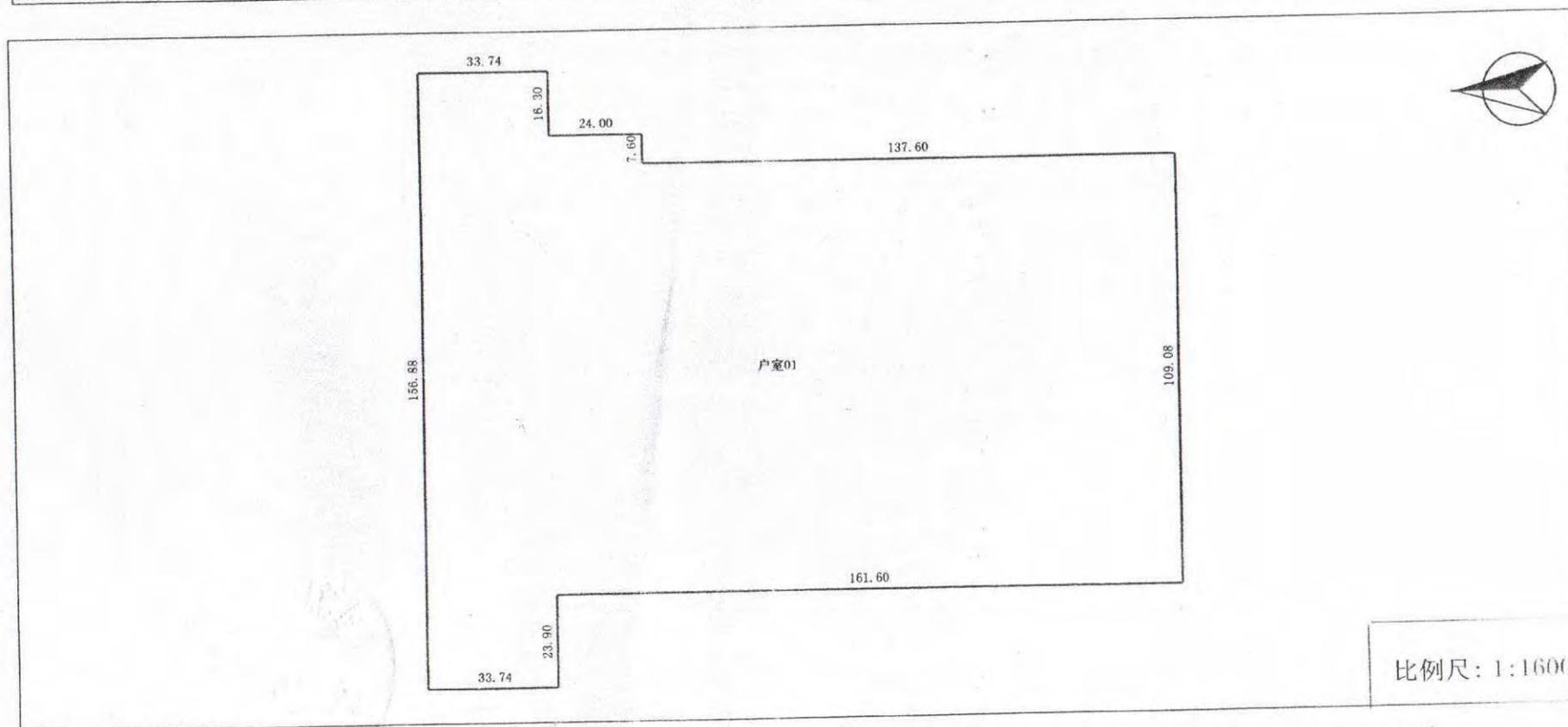
中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

房注册号: 48001

# 房屋分层平面图

2016年04月11日

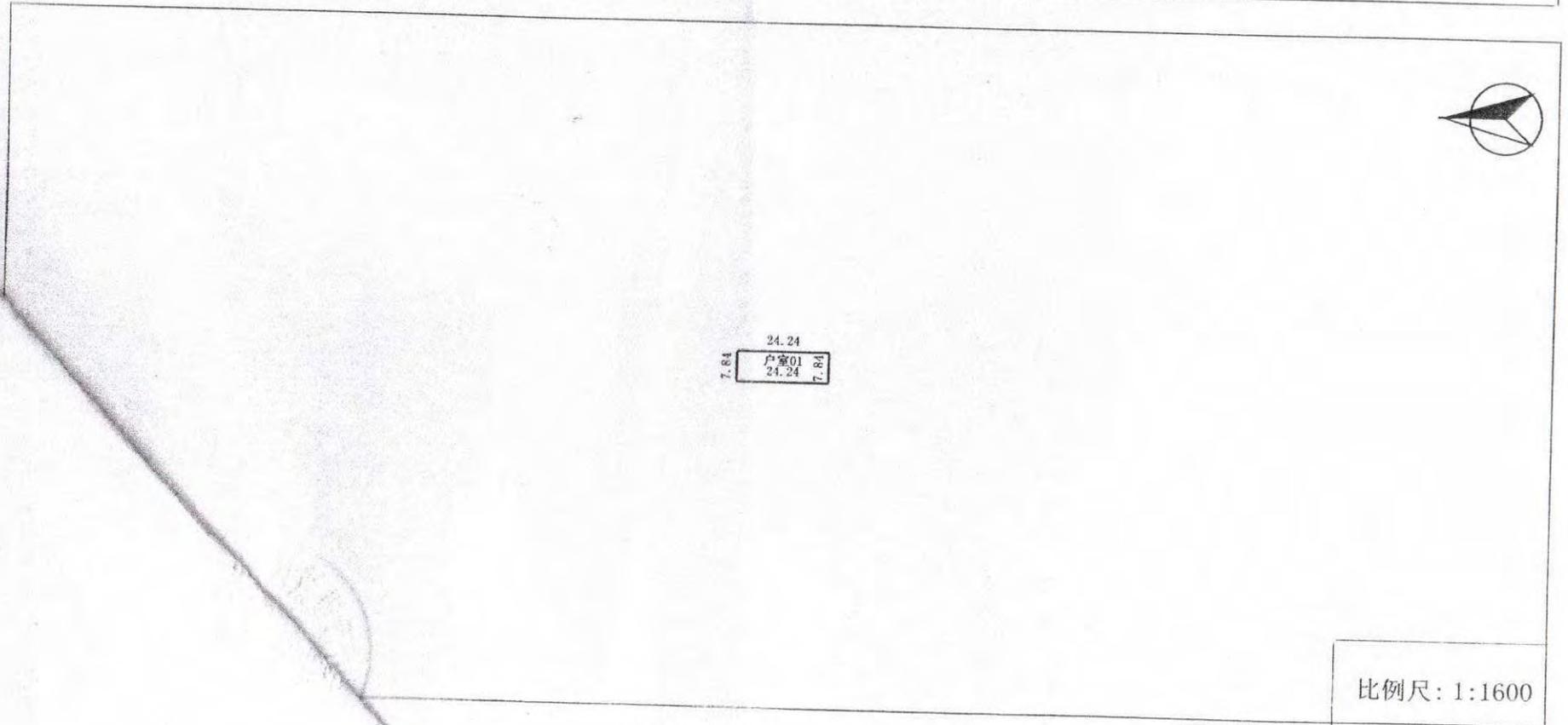
测量号	16-0100007-0215	栋号	0818896	套内建筑面积 (平方米)	23102.86
结构	钢结构	层数	2	共有分摊面积 (平方米)	
户号		层次	1	建筑面积 (平方米)	23102.86
座落	长沙市望城经开区望城大道777号高星物流园3#室内库B段				



# 房屋分层平面图

2016年04月14日

测量号	16-0100007-0215	栋号	0818896	套内建筑面积 (平方米)	190.04
结构	钢结构	层数	2	共有分摊面积 (平方米)	
户号		层次	2	建筑面积 (平方米)	190.04
座落	长沙市望城经开区望城大道777号高星物流园3#室内库B段				



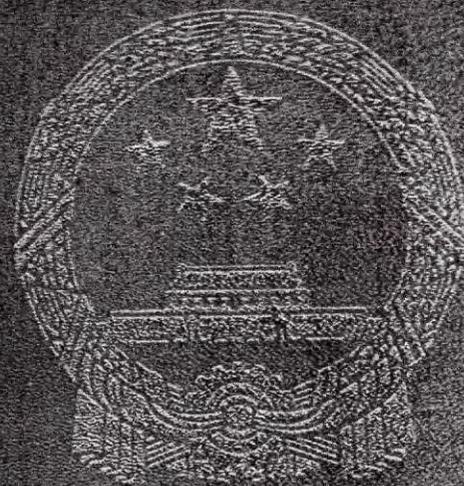
比例尺: 1:1600

## 注 意 事 项

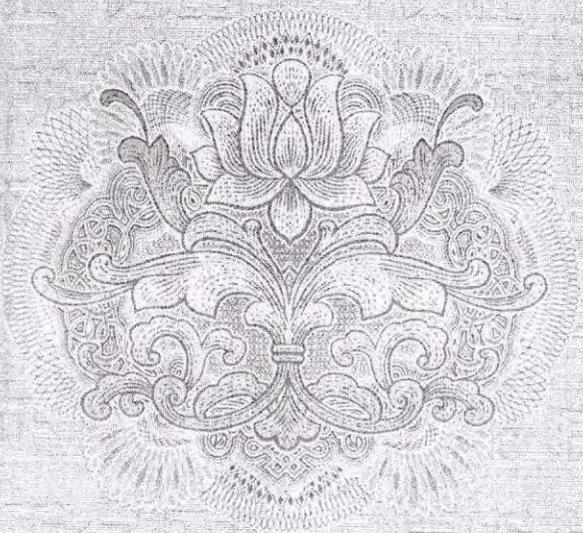
- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 02371586

北京印务、印刷公司印制



中華人民共和國  
房屋所有權



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构

(盖章):



望 房权证 星 字第 715011993 号

房屋所有权人	湖南高星物流园开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	长沙市望城区望城大道777号全部			
登记时间	2015年07月23日			
房屋性质				
规划用途	集体宿舍			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
		18,731.05		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至	

附 记

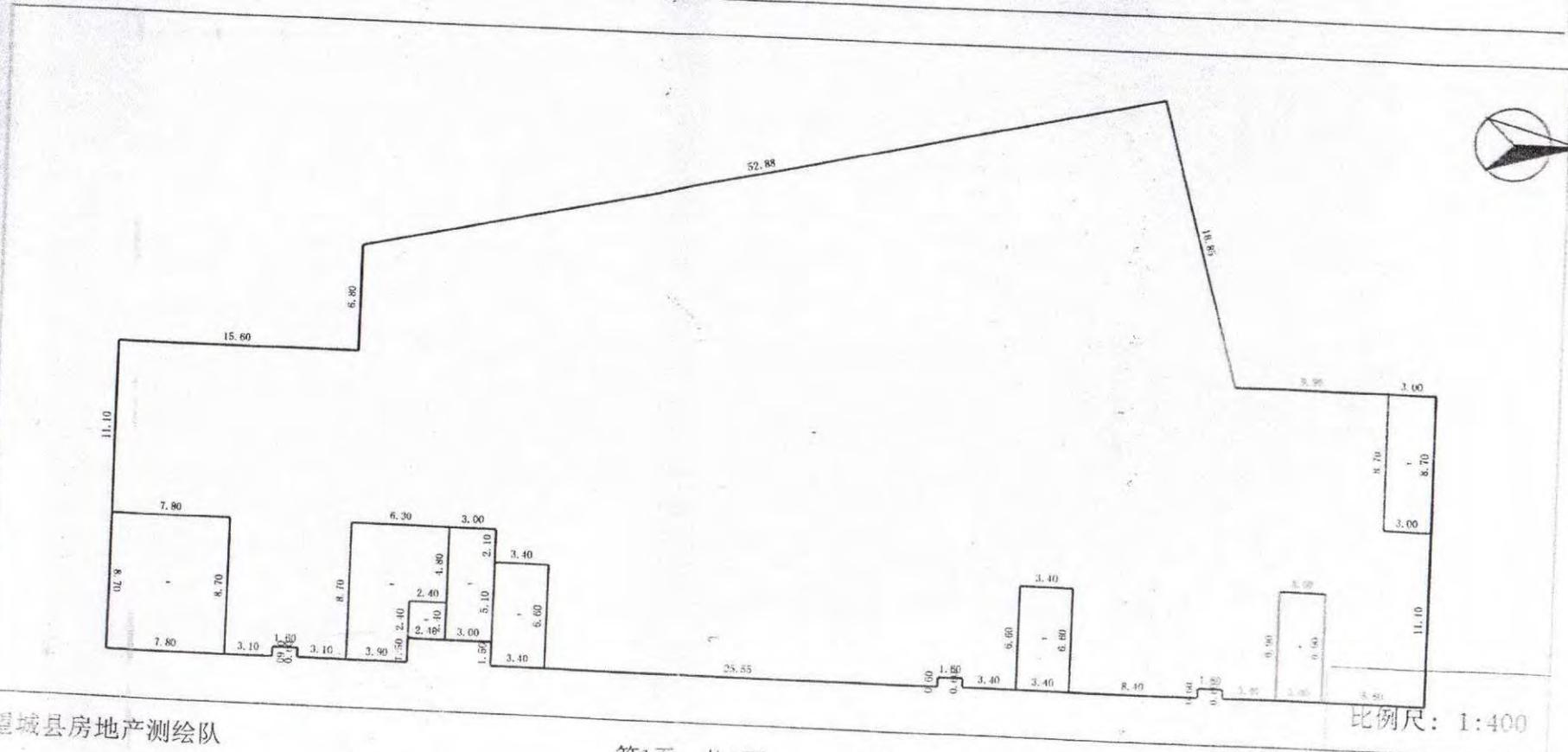
宿舍楼  
其中分摊面积为：932.85平方米  
权证包含户号：101(集体宿舍)、201(集体宿舍)、301(集体宿舍)、401(集体宿舍)、501(集体宿舍)、601(集体宿舍)、701(集体宿舍)、801(集体宿舍)、901(集体宿舍)、1001(集体宿舍)

填发单位 (盖章)

# 房屋分层平面图

2014年12月01日

测量号	13-08089-0715	栋号		套内建筑面积 (平方米)	2391.32
结构	钢筋混凝土	层数	7	共有分摊面积 (平方米)	
户号		层次	1	建筑面积 (平方米)	2391.32
座落	长沙市望城区望城大道777号湖南高星物流园堆场及加工区员工值班宿舍				



望城县房地产测绘队

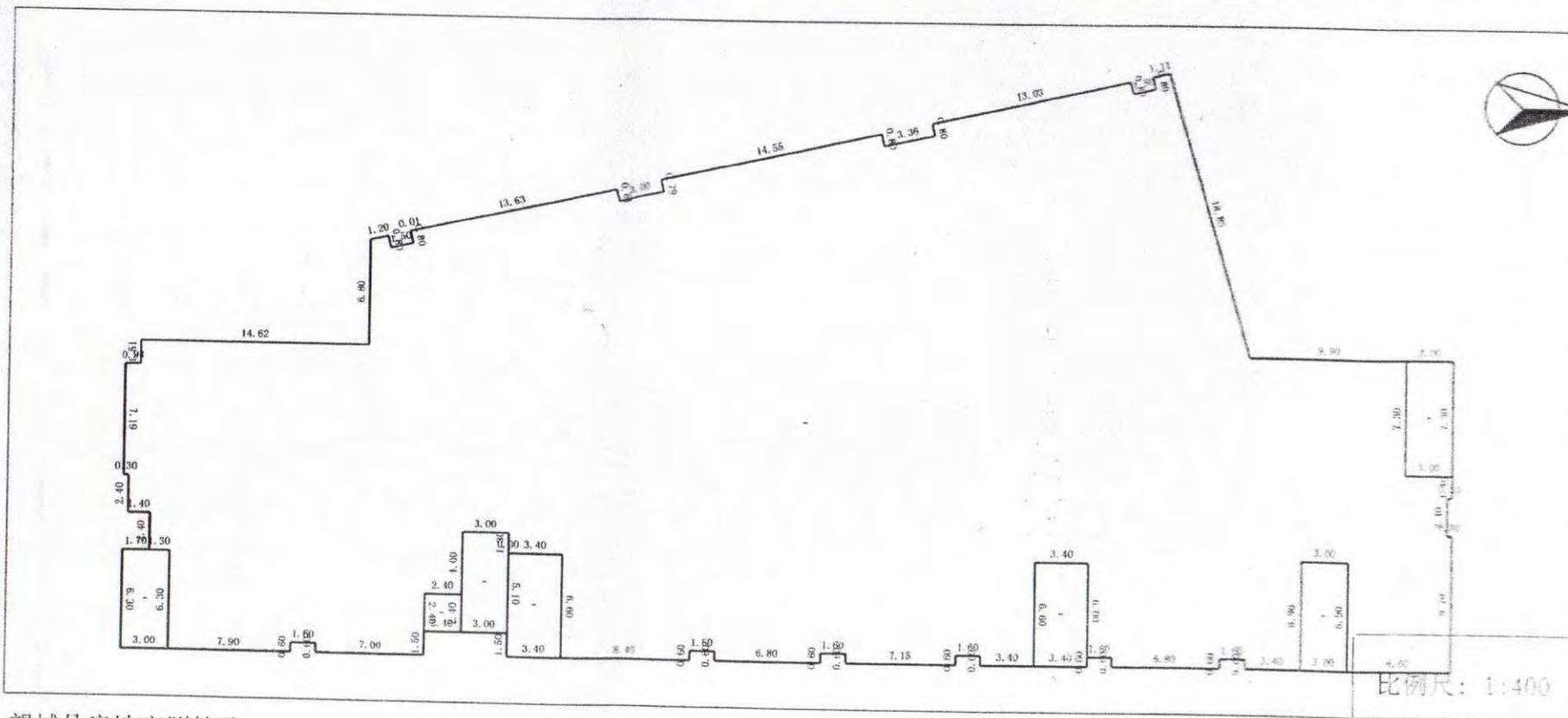
第1页, 共6页

勘测: 张海波 校对: 罗建坤 复核: 周 慧

房屋分层平面图

2014年12月01日

测量号	13-08089-0715	栋号		套内建筑面积(平方米)	2375.30
结构	钢筋混凝土	层数	7	共有分摊面积(平方米)	
户号		层次	2	建筑面积(平方米)	2375.30
座落	长沙市望城区望城大道777号湖南高星物流园堆场及加工区员工值班宿舍				



望城县房地产测绘队

第2页, 共6页

勘测: 张海波2

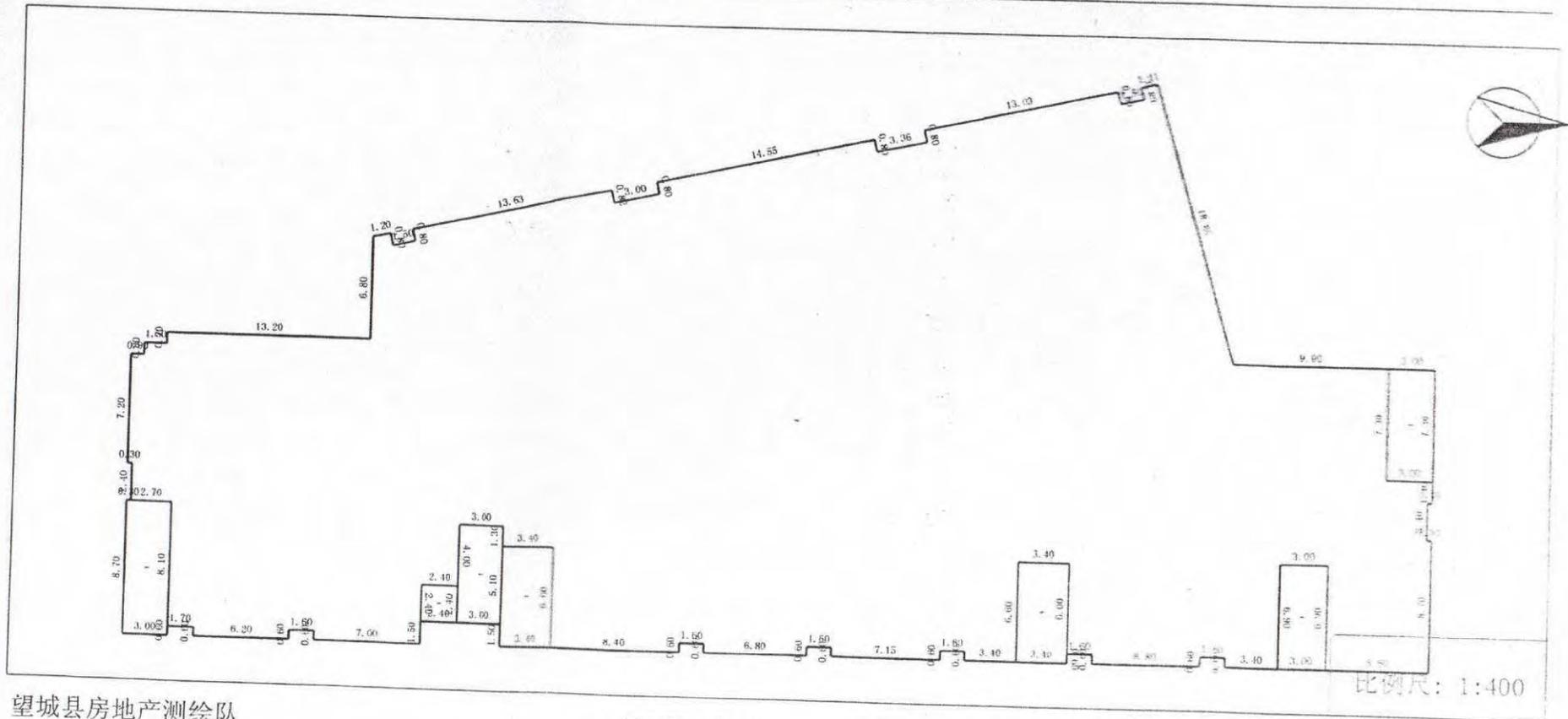
校对: 罗建坤

复核: 谢琴

# 房屋分层平面图

2014年12月01日

测量号	13-08089-0715	栋号		套内建筑面积 (平方米)	2377.29
结构	钢筋混凝土	层数	7	共有分摊面积 (平方米)	
户号		层次	3	建筑面积 (平方米)	2377.29
座落	长沙市望城区望城大道777号湖南高星物流园堆场及加工区员工值班宿舍				

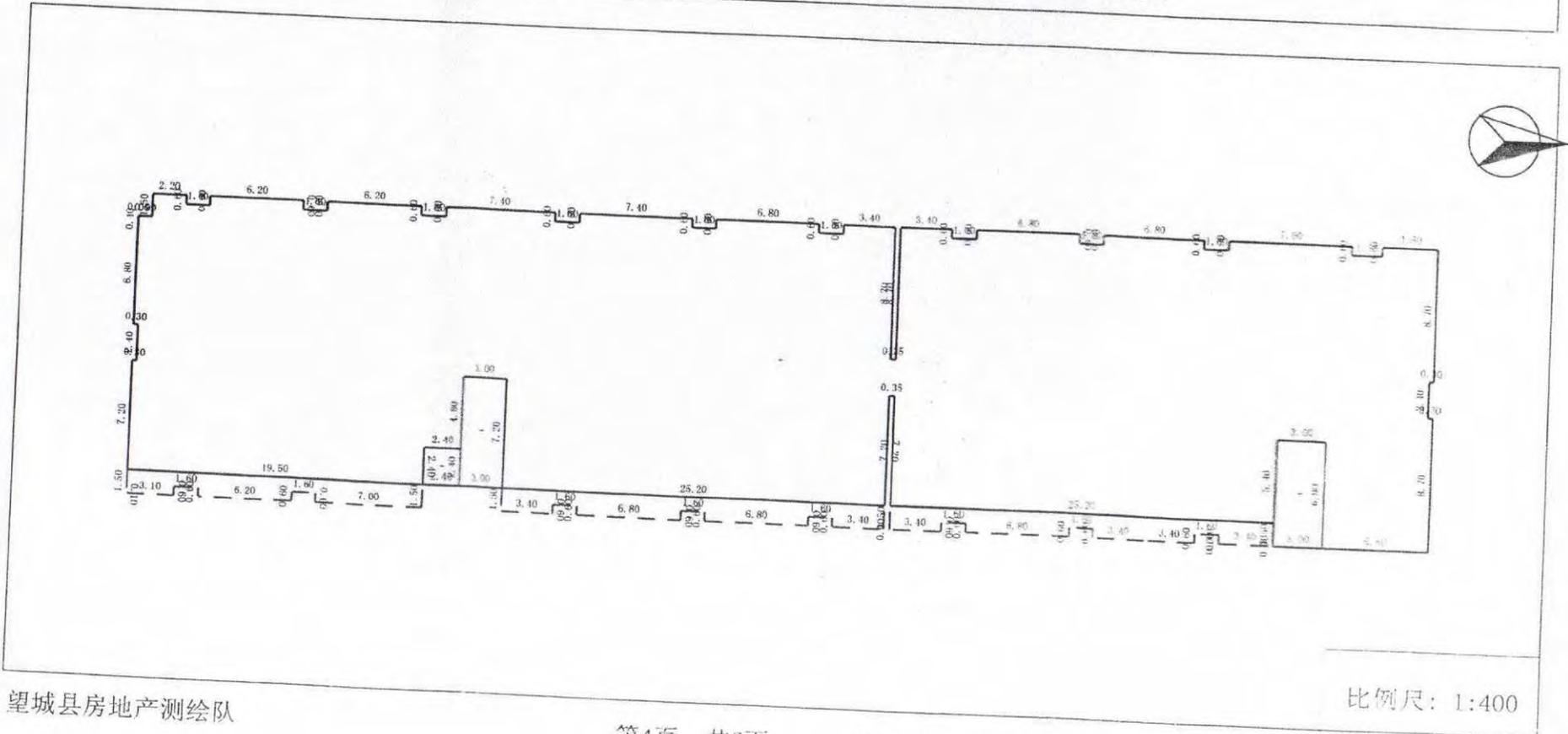


望城县房地产测绘队

# 房屋分层平面图

2014年12月01日

测量号	13-08089-0715	栋号		套内建筑面积 (平方米)	1629.79
结构	钢筋混凝土	层数	7	共有分摊面积 (平方米)	
户号		层次	4	建筑面积 (平方米)	1629.79
座落	长沙市望城区望城大道777号湖南高星物流园堆场及加工区员工值班宿舍				



望城县房地产测绘队

第4页, 共6页

勘测: 张海波 2    校对: 罗建坤    复核: 谢 军

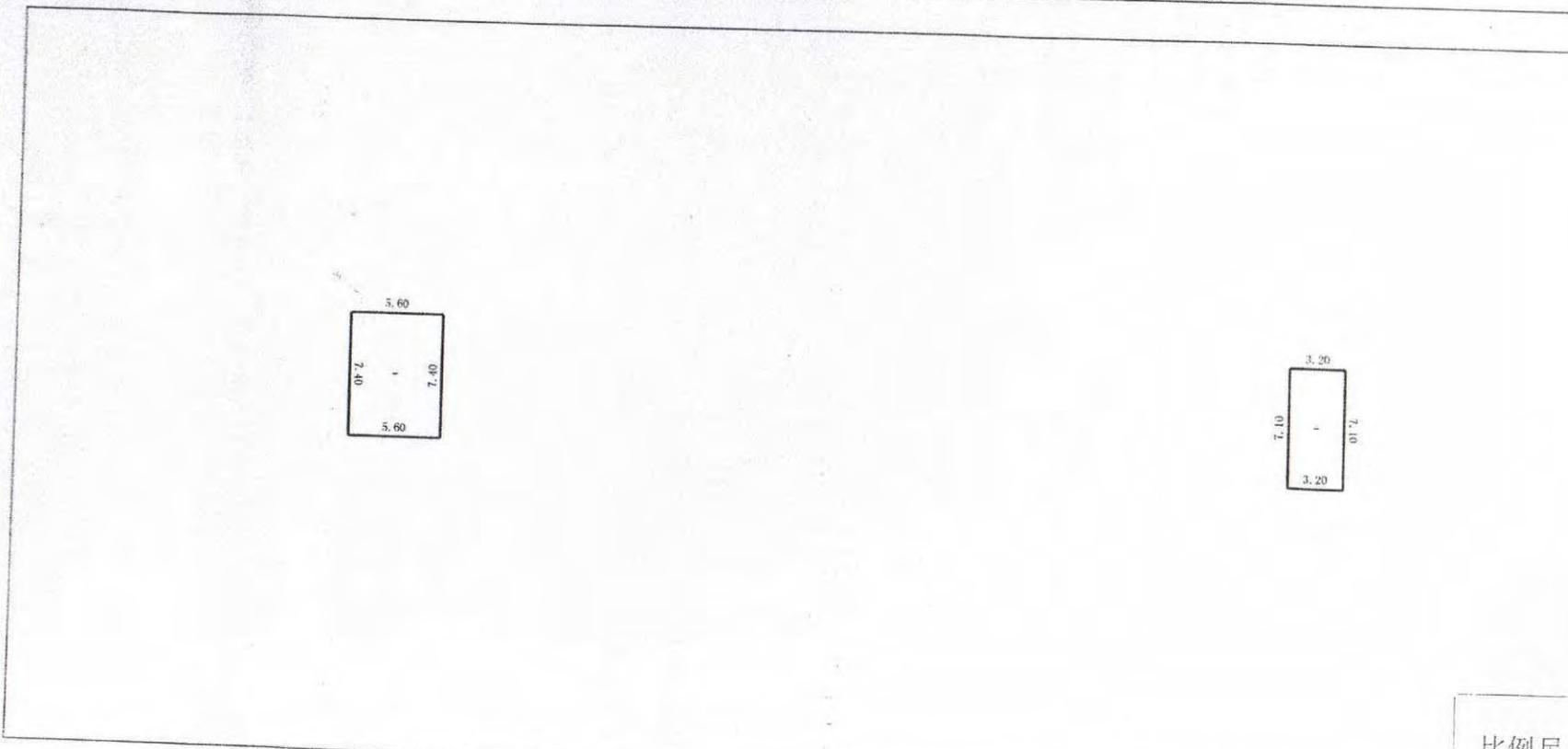
比例尺: 1:400



# 房屋分层平面图

2014年

测量号	13-08089-0715	栋号		套内建筑面积 (平方米)	68.90
结构	钢筋混凝土	层数	7	共有分摊面积 (平方米)	
户号		层次	屋顶层	建筑面积 (平方米)	68.90
座落	长沙市望城区望城大道777号湖南高星物流园堆场及加工区员工值班宿舍				



比例尺

至12月01日





1:400

日




00

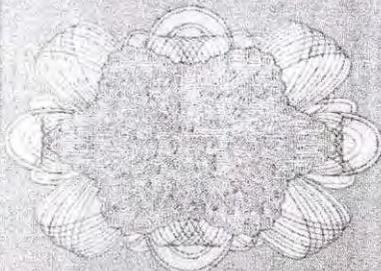
## 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

望国用 国用 (2012 ) 第 116 号

土地使用权人	湖南高星物流园开发有限公司		
座 落	长沙市望城经济开发区望城大道777号		
地 号		图 号	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	
使用权面积	249608.3	其中	249608.3
	M <sup>2</sup>		独用面积
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



望城县  
 2012 04 25  
 人民政府 (章)  
 年 月 日

线

登记机关

证书监制机关



Nº 033068971

2012/10

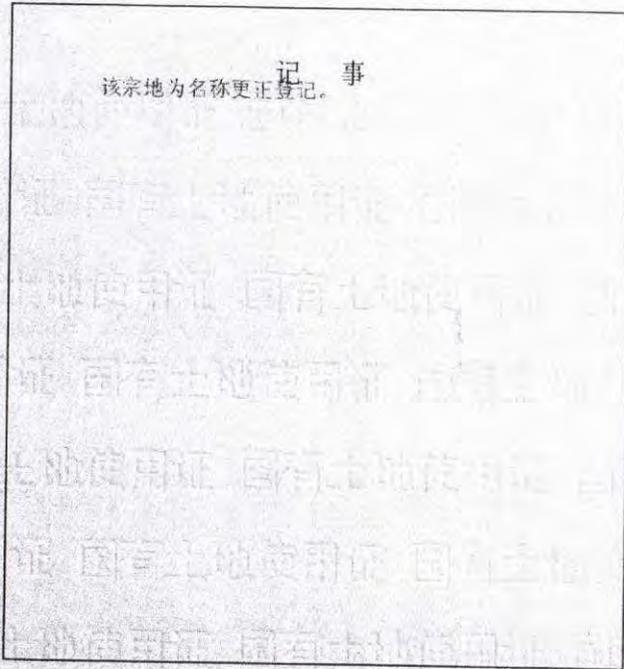
望变更 国用 2014 ) 第 5695 号

土地使用权人	湖南高星物流园开发有限公司		
座 落	长沙市望城区经开区白沙洲街道马桥河路与赤岗路口西北角		
地 号		图 号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	2064年04月04日
使用权面积	103885.4 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 103885.4 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



望城县 人民政府 (章)  
2014 年 09 月 16 日



附  
图  
粘  
贴  
线

登记机关

证书监制机关

(章)  
2014 年 09 月 16 日

中华人民共和国国土资源部  
土地证书管理专用章  
No. 030112094

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码  
Plate No.

湘A7DB80

车辆类型  
Vehicle Type

小型轿车

所有人  
Owner

湖南高星物流园发展有限公司

住址  
Address

湖南省望城县经济开发区普瑞大道88号

使用性质  
Use Character

非营运

品牌型号  
Model

丰田牌GTN7200GB

湖南省长沙

车辆识别代号  
VIN

LVGBH42K7BG447052

市公安局交

发动机号码  
Engine No.

F626803

通警察支队

注册日期  
Register Date

2011-04-11

发证日期  
Issue Date

2011-11-11

湘A7DB80 检验有效期至 2015年04月湘A(05)

湘A7DB80 检验有效期至 2017年04月湘A(22)

湘A7DB80 检验有效期至 2018年04月湘A(99)

附件五

五、委托方和被评估单位承诺函

## 委托方承诺函

万邦资产评估有限公司：

因转让股权需要，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的湖南高星物流园开发有限公司股东全部权益进行评估，为确保万邦资产评估有限公司客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，均属我单位合法、完全所有，不存在争议事项；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
7. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方：浙商中拓集团股份有限公司（签章）



法定代表人（签章）：



2017 年 5 月 19 日

## 被评估单位承诺函

万邦资产评估有限公司：

因股权转让需要，浙商中拓集团股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司股东全部权益进行评估，为确保万邦资产评估有限公司客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 申报评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

被评估单位：湖南高星物流园开发有限公司（签章）

法定代表人（签章）：



2017年5月19日

附件六

六、签字资产评估师承诺函

## 资产评估师承诺函

浙商中拓集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对浙商中拓集团股份有限公司拟转让股权涉及的湖南高星物流园开发有限公司的股东全部权益，以2017年3月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

方思程



资产评估师：

马百全



2017年5月19日

附件七

## 七、资产评估机构资格证书复印件



# 资产评估资格证书

经审查，  
**万邦资产评估有限公司**  
 符合《资产评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。



批准文号：浙国资评[2000]104号

证书编号：30040001

批准机关：

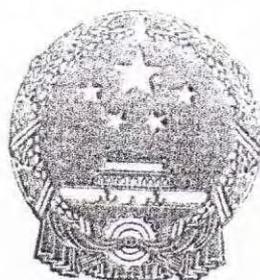
发证时间：000 年 月 二十五日



序列号：00011118

附件八

八、资产评估机构企业法人营业执照复印件



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913302037200826149 (1/1)

名称 万邦资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 海曙区布政巷16号科创大厦1903室  
 法定代表人 梅芳  
 注册资本 壹仟万元整  
 成立日期 2000年03月08日  
 营业期限 2000年03月08日至2049年03月07日止  
 经营范围 整体企业评估、单项资产评估（包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产和其他财产等）；公司重组专业咨询、设计或评估企业内部控制制度、项目可行性和项目评价、投资价值分析、基建财务审核咨询；财务会计、资产评估的培训。（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）



登记机关



2017年04月12日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.zjaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件九

九、评估项目组成员名单及签字资产评估师资格证书登记卡复印件

## 评估项目组成员名单

<u>项目分工</u>	<u>姓名</u>	<u>执业资格或职务</u>
项目负责人:	方思程	资产评估师
项目组成员:	马百金	资产评估师
	徐文东	助理人员
	李悠悠	助理人员
	魏杏杏	助理人员



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马百金

性别：男

登记编号：33000137



单位名称：万邦资产评估有限公司

初次登记时间：2001-09-30

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*马百金*

本人印鉴：



打印时间：2017年5月2日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：方思程

性别：男

登记编号：33100052



单位名称：万邦资产评估有限公司

初次登记时间：2010-08-16

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*方思程*

本人印鉴：

资产评估师  
方思程  
30120002



打印时间：2017年5月2日

附件十

十、资产评估业务约定书复印件

## 资产评估业务约定书

甲方：即资产评估委托方

浙商中拓集团股份有限公司

乙方：即接受委托之评估机构

万邦资产评估有限公司

浙商中拓集团股份有限公司拟转让股权，需要对湖南高星物流园开发有限公司的股东全部权益进行评估，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国合同法》、《资产评估准则—基本准则》及《资产评估准则—业务约定书》等有关法律法规的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本业务约定书，双方必须共同遵守。

### 第一条 业务内容：

- 1、资产评估目的：为浙商中拓集团股份有限公司转让股权提供湖南高星物流园开发有限公司股东全部权益价值的参考依据。
- 2、评估对象和评估范围：评估对象为湖南高星物流园开发有限公司股东全部权益价值；评估范围具体包括流动资产、非流动资产及相关负债。
- 3、资产评估基准日：2017年3月31日
- 4、价值类型：根据本次评估对应的经济行为需要和甲方的要求，本评估项目的价值类型为市场价值。
- 5、评估报告使用者：基于本约定书出具的资产评估报告书的使用者为委托方及股权转让经济行为的相关当事方。任何未经甲、乙双方共同确认的机构或个人均不能由于得到评估报告书而成为评估报告书的使用者，法律、法规另有规定的除外。

### 第二条 甲方的责任和义务

- 1、在评估人员的指导和参与下，甲方完成待评估资产及有关债权、债务进行全面清查，在2017年5月15日前提供评估所需要的全部资料，包括经济行为的批准文件、清查评估申报表、财务账簿凭证、产权证明文件、重要经济合同、历史生产经营情况介绍、未来生产经营计划及预测资料、以及其他有关资料，并以签字、盖章等方式对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性进行确认。作为评估程序的一部分，甲方应提供有关资产评估事项的说明、管理层声明书和承诺函各一份，以明确甲方对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

2、密切配合乙方进行的评估工作，指定专业人员配合乙方进行现场勘察、往来账款函证及其他资产抽查核实工作。

3、为乙方在工作过程中协调被评估单位内部相关部门或人员、与评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系，并创造良好条件。

4、根据评估业务需要为乙方评估人员提供适当的食宿、交通、办公条件及评估工作中其他必要条件。

5、按本约定书规定及时足额支付评估费用。

### **第三条 乙方的责任和义务**

1、坚持独立、客观、公正的原则，根据《资产评估准则—基本准则》的规定，认真执行法律和行政法规和其他资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具《资产评估报告》，是乙方和签字注册资产评估师的责任。

2、根据评估工作需要，指导甲方进行资产清查、填报资产及收集准备资料。

3、对申报评估资产进行抽查核实，实地调查，实事求是地对资产进行调查勘察。

4、按本约定书约定的时间、方式向甲方提交资产评估报告书。

### **第四条 评估费用及支付方式**

1、根据有关规定和此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，经甲乙双方协商确定，本次资产评估收费额为人民币壹拾叁万伍仟圆整（¥135000.00元）。

2、上述评估收费中未包括乙方评估人员往返评估现场的交通费、在评估现场的食宿费、办公费、询证费等，该等费用由甲方承担。

3、支付方式：本约定书经双方签章后三日内，由甲方向乙方支付上述收费额的50%，在提交评估报告初稿后支付40%，提交评估报告书时支付剩余收费额。

### **第五条 评估报告提交期限及方式**

在甲方及相关当事方提供评估所需全部资料后15个工作日内，乙方完成评估工作，出具正式评估报告。

乙方采用书面形式向甲方提交评估报告书共计6份，由乙方派员送达甲方住所。

### **第六条 资产评估报告书的使用责任**

1、乙方向甲方提交的评估报告书由本协议约定的报告使用人使用，除国家法律、法规另有规定外，任何未经甲、乙双方共同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。由于报告使用人使用不当而造成的后果与乙方无关，乙方不承担责任。

2、未经甲方书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

3、未经乙方书面许可，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

## 第七条 保密条款

双方均应保守在资产评估过程中知悉的对方相关当事方的商业秘密和其他有关信息，未经许可，不能在为完成本约定书事项以外的任何场合、以任何方式披露或使用。甲乙双方各自应对违反保密义务造成的他方损失承担损害赔偿责任。

## 第八条 业务约定书的变更、中止和解除

1、本评估业务约定书签订后，甲乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2、本评估业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日、评估报告使用者发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应当签订补充协议或者重新签订业务约定书。

3、由于出现不可预见的情况，影响评估工作如期完成或需提前提交资产评估报告书时，甲乙双方应及时通知对方，并经协商变更约定事项。

4、由于不可抗力造成无法履行本业务约定事项的，可以解除本业务约定书。

5、当正常评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书并要求甲方排除限制；当相关限制无法排除时，乙方有权解除本业务约定书。

## 第九条 违约责任及争议的解决

1、由于甲方要求终止本次评估工作或因甲方原因解除本约定书，乙方不退还已收取的评估费用。若乙方已实际完成的工作量超过已收取的预收评估费占约定总评估费用的比例，甲方应按约定的评估费用总金额和乙方已完成的工作量支付相应的评估费用。

2、如因乙方原因终止本次评估工作，乙方退还已预收的评估费用。甲方有权要求乙方按本约定书约定的总评估费用的10%支付补偿金。

3、由于不可抗力造成无法履行本业务约定事项的，根据不可抗力的影响，甲乙双方可部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

3、如因本约定事项发生纠纷，双方互相理解、协商解决。若协商不成，则交由杭州市仲裁委员会仲裁。

## 第十条 其他责任事项

1、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；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。

2、乙方承接本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，注册资产评估师对

评估对象的法律权属状况应当给予必要的关注，但不对其法律权属作任何形式的保证，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

### 第十一条 业务约定书有效期限

本约定书自甲乙双方加盖公章之日起生效，并双方履行完毕本约定书约定的所有义务后终止。

本约定书一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方：浙高集团股份有限公司

签约人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_



2017年5月4日

签约地点：浙江 杭州

乙方：万邦资产评估有限公司

签约人：\_\_\_\_\_

电话：0571-85215056

地址：杭州市体育场路508号浙江地矿科技大楼5楼

邮编：310007



2017年5月4日

