

江苏中技桩业有限公司拟转让持有的  
江苏兴邦物流有限公司股权涉及的  
股东全部权益价值评估报告

沪信达评报字（2015）第D-057号

上海信达资产评估有限公司

2015年01月12日

## 目录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 声明.....                               | 1  |
| 摘要.....                               | 3  |
| 正文.....                               | 5  |
| 一、委托方、被评估公司和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                          | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                     | 8  |
| 四、价值类型及其定义 .....                      | 8  |
| 五、评估基准日 .....                         | 8  |
| 六、评估依据 .....                          | 9  |
| 七、评估方法 .....                          | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....                   | 11 |
| 九、评估假设 .....                          | 13 |
| 十、评估结论 .....                          | 14 |
| 十一、特别事项说明 .....                       | 14 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                   | 15 |
| 十三、评估报告日 .....                        | 16 |
| 十四、评估机构 .....                         | 16 |
| 附件.....                               | 17 |



## 声明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估公司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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行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，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

八、我们对建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、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，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 江苏中技桩业有限公司拟转让持有的 江苏兴邦物流有限公司股权涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪信达评报字（2015）第 D-057 号

## 摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

### 一、委托方、被评估公司和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为江苏中技桩业有限公司，被评估公司为江苏兴邦物流有限公司，报告使用方为江苏中技桩业有限公司、江苏兴邦物流有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

股权转让。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为江苏兴邦物流有限公司股东全部权益价值，评估范围为江苏兴邦物流有限公司申报的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

### 四、价值类型

本次评估选用市场价值作为评估结论的价值类型。

### 五、评估基准日

2014年12月31日

### 六、评估方法

采用资产基础法。

### 七、评估结论

评估前江苏兴邦物流有限公司总资产账面值为 83,226,944.20 元，负债账面值为

73,586,955.00 元，净资产账面值为 9,639,989.20 元。

经评估，以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，江苏兴邦物流有限公司总资产评估值为 83,226,944.20 元，负债评估值为 73,586,955.00 元，净资产评估值为 9,639,989.20 元，大写人民币：玖佰陆拾叁万玖仟玖佰捌拾玖元贰角整。委评资产在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

单位：人民币万元

| 项目        | 账面价值     | 评估价值     | 增值额 | 增值率% |
|-----------|----------|----------|-----|------|
| 流动资产      | 2.72     | 2.72     |     |      |
| 非流动资产     | 8,319.98 | 8,319.98 |     |      |
| 其中：在建工程净额 | 8,319.98 | 8,319.98 |     |      |
| 资产总计      | 8,322.70 | 8,322.70 |     |      |
| 流动负债      | 7,358.70 | 7,358.70 |     |      |
| 非流动负债     |          |          |     |      |
| 负债总计      | 7,358.70 | 7,358.70 |     |      |
| 净资产       | 964.00   | 964.00   |     |      |

评估报告使用有效期为一年，即在 2014 年 12 月 31 日到 2015 年 12 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

#### 八、重大特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告提出日期为 2015 年 01 月 12 日。



# 江苏中技桩业有限公司拟转让持有的 江苏兴邦物流有限公司股权涉及的 股东全部权益价值评估报告

## 正文

沪信达评报字（2015）第D-057号

江苏中技桩业有限公司：

上海信达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，对江苏中技桩业有限公司拟转让持有的江苏兴邦物流有限公司股权涉及的江苏兴邦物流有限公司股东全部权益在2014年12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、被评估公司和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

#### （一）委托方

企业名称：江苏中技桩业有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：镇江新区大路镇滨江大道1086号

法定代表人：王传俊

注册资本：29500万元整

经营范围：预制混凝土构件研发、生产、销售、安装及相关技术咨询和售后服务；设备、房产、场地租赁；本公司的专利授权服务。[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]

注册号：321191000043133

成立日期：2011年06月02日

营业期限：2011年06月02日至2061年06月01日

## （二）被评估公司

### 1、概况

企业名称：江苏兴邦物流有限公司

类型：有限责任公司

住所：镇江新区大路镇滨江大道 1086 号

法定代表人：王传俊

注册资本：1000 万元整

经营范围：普通货运。货物配送、包装、搬运、装卸；提供货运站场普通货物仓储服务以及相关的物流信息服务。[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]

注册号：320583000069533

成立日期：2011 年 08 月 10 日

营业期限：2011 年 08 月 10 日至不定期

### 2、历史沿革

江苏兴邦物流有限公司。系由江苏中技桩业有限公司、上海中技资源有限公司共同投资组建的有限责任公司，成立于 2011 年 08 月 10 日，取得由镇江工商行政管理局颁发的 320583000069533 号《企业法人营业执照》，注册资本人民币 1000 万元，注册地址为镇江新区大路镇滨江大道 1086 号。

截止到评估基准日 2014 年 12 月 31 日，股东出资及持股比例如下表：

| 股东名称       | 出资比例 | 出资金额（人民币元）    |
|------------|------|---------------|
| 江苏中技桩业有限公司 | 95%  | 9,500,000.00  |
| 上海中技资源有限公司 | 5%   | 500,000.00    |
| 合计         | 100% | 10,000,000.00 |

### 3、资产结构和经营情况



公司近期的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币元

| 项目      | 2012 年末       | 2013 年末       | 2014 年 12 月 31 日 |
|---------|---------------|---------------|------------------|
| 流动资产    | 4,272,699.56  | 4,990,045.95  | 27,189.20        |
| 在建工程净额  | 61,815,822.44 | 62,295,822.44 | 83,199,755.00    |
| 递延所得税资产 | 95,168.84     |               |                  |
| 资产合计    | 66,183,690.84 | 67,285,868.39 | 83,226,944.20    |
| 流动负债    | 56,449,566.17 | 57,643,022.44 | 73,586,955.00    |
| 非流动负债   |               |               |                  |
| 负债合计    | 56,449,566.17 | 57,643,022.44 | 73,586,955.00    |
| 净资产     | 9,734,124.67  | 9,642,845.95  | 9,639,989.20     |

公司近期的经营情况如下：

金额单位：人民币元

| 项目       | 2012 年度     | 2013 年度    | 2014 年度   |
|----------|-------------|------------|-----------|
| 一、主营业务收入 |             |            |           |
| 减：主营业务成本 |             |            |           |
| 税金及附加    |             |            |           |
| 二、主营业务利润 |             |            |           |
| 减：销售费用   |             |            |           |
| 管理费用     | 3,130.00    | 425.00     | 1,630.00  |
| 财务费用     | 377,545.34  | 2,228.61   | 1,226.75  |
| 资产减值损失   |             |            |           |
| 加：投资收益   |             |            |           |
| 三、营业利润   | -380,675.34 | -2,653.61  | -2,856.75 |
| 加：补贴收入   |             |            |           |
| 营业外收入    |             |            |           |
| 减：营业外支出  |             |            |           |
| 四、利润总额   | -380,675.34 | -2,653.61  | -2,856.75 |
| 减：所得税    | -95,168.84  | 88,625.11  |           |
| 五、净利润    | -285,506.50 | -91,278.72 | -2,856.75 |

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者：

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

受江苏中技桩业有限公司委托，为其拟转让持有的江苏兴邦物流有限公司股权提供江苏兴邦物流有限公司在评估基准日股东全部权益市场价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为江苏兴邦物流有限公司的股东全部权益价值，评估范围为江苏兴邦物流有限公司在2014年12月31日申报的资产和负债，具体类型和账面金额如下：

| 项目         | 账面金额(元)       |
|------------|---------------|
| 货币资金       | 27,189.20     |
| 在建工程净额     | 83,199,755.00 |
| 资产总额       | 83,226,944.20 |
| 应付账款       | 43,932.56     |
| 其他应付款      | 73,543,022.44 |
| 负债合计       | 73,586,955.00 |
| 所有者权益合计    | 9,639,989.20  |
| 负债及所有者权益总额 | 83,226,944.20 |

除上述纳入评估范围的资产、负债外，江苏兴邦物流有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

## 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

## 五、评估基准日

根据被评估公司的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经



评估机构与委托方、被评估公司一致商定，本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

## 六、评估依据

### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号 2005 年）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令 1991 年）；
- 3、其他有关法规和规定。

### （二）评估准则依据

- 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、《资产评估准则—评估报告》中评协（2007）189 号；
- 4、《资产评估准则—评估程序》中评协（2007）189 号；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》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—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协 2004 年 134 号）
- 10、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### （三）经济行为依据

- 1、江苏兴邦物流有限公司股东会决议；
- 2、资产评估业务约定书；
- 3、委托方及被评估公司承诺函。

#### (四) 权属依据

- 1、被评估公司的验资报告；
- 2、合同、发票及其他产权证明资料。

#### (五) 取价依据

- 1、当地有关计价收费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 4、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 5、会计师事务所有限公司审计报告；
- 6、评估人员现场勘察记录；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前



提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。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。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为企业资产和负债价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，虽然存在上市公司公开信息，但相关交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

由于被评估单位目前尚在建设阶段，导致未来经营状况具有较大的不确定性，未来预期收益难以合理预测，故本次评估不使用收益法。

根据被评估单位目前的经营状况，本次评估采用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

## （二）评估方法介绍

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。

其基本计算公式为：



评估值=各项资产评估值之和-各项负债评估之和

#### 1、货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

#### 2、在建工程的评估

对于实际完成工作量较少的在建工程一般采用成本法进行评估。

按在建工程客观投入的成本评估，即以开发或建造被估在建工程已经耗费的各项必要费用之和来确定被估在建工程的价值。

#### 3、负债的评估

评估人员在清查核实的基础上，以评估目的实现后产权持有者实际需要承担的金额确定相关负债的评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。

3、组成评估项目组，拟订评估方案。

4、指导被评估公司对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。

5、到被评估公司现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估公司填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估公司的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。

6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估公司的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的



评估值。

7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）基本假设

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；评估范围仅以委托方或被评估公司提供的资产评估申报表为准。

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国内有效价格为依据。

3、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，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、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。

8、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不利影响。

### （二）特殊假设

1、被评估公司提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、被评估公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行。

## 十、评估结论

经评估，以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，江苏兴邦物流有限公司总资产评估值为 83,226,944.20 元，负债评估值为 73,586,955.00 元，净资产评估值为 9,639,989.20 元，大写人民币：玖佰陆拾叁万玖仟玖佰捌拾玖元贰角整。委评资产在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

单位：人民币万元

| 项目        | 账面价值     | 评估价值     | 增值额 | 增值率% |
|-----------|----------|----------|-----|------|
| 流动资产      | 2.72     | 2.72     |     |      |
| 非流动资产     | 8,319.98 | 8,319.98 |     |      |
| 其中：在建工程净额 | 8,319.98 | 8,319.98 |     |      |
| 资产总计      | 8,322.70 | 8,322.70 |     |      |
| 流动负债      | 7,358.70 | 7,358.70 |     |      |
| 非流动负债     |          |          |     |      |
| 负债总计      | 7,358.70 | 7,358.70 |     |      |
| 净资产       | 964.00   | 964.00   |     |      |

评估报告使用有效期为一年，即在 2014 年 12 月 31 日到 2015 年 12 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(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，是为客观反映江苏兴邦物流有限公司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公司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公司的上级财税、主管部门批准决定。

(五)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对评估对象价值的影响。

(六)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）：

至评估基准日，被评估公司承诺，本次委评的资产中除已披露外无其他抵押、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。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及被评估公司也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交资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，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体；

2、如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。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

3、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；

4、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2015 年 12 月 30 日止）；

5、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2015 年 01 月 12 日。

### 十四、评估机构

本项目评估机构为上海信达资产评估有限公司

评估机构：上海信达资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2015 年 01 月 12 日



## 附件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 1、企业法人营业执照;
- 2、江苏兴邦物流有限公司评估基准日财务报表;
- 3、资产评估机构资格证书;
- 4、评估人员资质证书;
- 5、资产评估机构企业法人营业执照。



# 营业执照

编号 321191000201408220098

注册号 321191000043133

|       |   |
|-------|---|
| 名称    | 江苏中技桩业有限公司  |
| 类型    | 有限责任公司(法人独资)  |
| 住所    | 镇江新区大路镇滨江大道1086号  |
| 法定代表人 | 王传俊   |
| 注册资本  | 29500万元整  |
| 成立日期  | 2011年06月02日   |
| 营业期限  | 2011年06月02日至2061年06月01日   |
| 经营范围  | 预制混凝土构件研发、生产、销售、安装及相关技术咨询和售后服务；设备、房产、场地租赁；本公司的专利授权服务。[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



2014年08月22日





# 营业执照

编号 321191000201407290013  
注册号 321191000045750

|       |   |
|-------|---|
| 名称    | 江苏兴邦物流有限公司  |
| 类型    | 有限责任公司  |
| 住所    | 镇江新区大路镇滨江大道1086号  |
| 法定代表人 | 王传俊   |
| 注册资本  | 1000万元整   |
| 成立日期  | 2011年08月10日   |
| 营业期限  | 2011年08月10日至*****   |
| 经营范围  | 普通货运。货物配送、包装、搬运、装卸；提供货运站场普通货物仓储服务以及相关的物流信息服务。[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



2014 年 07 月 29 日



公司名称: 江苏兴邦物流有限公司

日期: 2014-12-31

| 资产          | 年初余额          | 年末余额          | 负债和所有者权益 (或股东权益)    | 年初余额          | 年末余额          |
|-------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|
| 流动资产        |               |               | 流动负债                |               |               |
| 货币资金        | 30,045.95     | 27,189.20     | 短期借款                |               |               |
| 交易性金融资产     |               |               | 交易性金融负债             |               |               |
| 应收票据        |               |               | 应付票据                |               |               |
| 应收账款        |               |               | 应付账款                | 70,000.00     | 43,932.56     |
| 预付款项        | 4,960,000.00  |               | 预收款项                |               |               |
| 应收利息        |               |               | 应付职工薪酬              |               |               |
| 应收股利        |               |               | 应交税费                |               |               |
| 其他应收款       |               |               | 应付利息                |               |               |
| 存货          |               |               | 应付股利                |               |               |
| 一年内到期的非流动资产 |               |               | 其他应付款               | 57,573,022.44 | 73,543,022.44 |
| 其他流动资产      |               |               | 一年内到期的非流动负债         |               |               |
|             |               |               | 其他流动负债              |               |               |
| 流动资产合计      | 4,990,045.95  | 27,189.20     | 流动负债合计              | 57,643,022.44 | 73,586,955.00 |
| 非流动资产       |               |               | 非流动负债               |               |               |
| 可供出售金融资产    |               |               | 长期借款                |               |               |
| 持有至到期投资     |               |               | 应付债券                |               |               |
| 长期应收款       |               |               | 长期应付款               |               |               |
| 长期股权投资      |               |               | 专项应付款               |               |               |
| 投资性房地产      |               |               | 预计负债                |               |               |
| 固定资产        |               |               | 递延所得税负债             |               |               |
| 在建工程        | 62,295,822.44 | 83,199,755.00 | 其他非流动负债             |               |               |
| 工程物资        |               |               | 非流动负债合计             |               |               |
| 固定资产清理      |               |               | 负债合计                | 57,643,022.44 | 73,586,955.00 |
| 生产性生物资产     |               |               | 股东权益                |               |               |
| 油气资产        |               |               | 股本                  | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 无形资产        |               |               | 资本公积                |               |               |
| 开发支出        |               |               | 减: 库存股              |               |               |
| 商誉          |               |               | 盈余公积                |               |               |
| 长期待摊费用      |               |               | 未分配利润               | -357,154.05   | -360,010.80   |
| 递延所得税资产     |               |               | 外币报表折算差额            |               |               |
| 其他非流动资产     |               |               | 归属于母公司股本权益合计        | 9,642,845.95  | 9,639,989.20  |
|             |               |               | 少数股东权益              |               |               |
| 非流动资产合计     | 62,295,822.44 | 83,199,755.00 | 股东权益合计              | 9,642,845.95  | 9,639,989.20  |
| 资产总计        | 67,285,868.39 | 83,226,944.20 | 负债和所有者权益 (或股东权益) 总计 | 67,285,868.39 | 83,226,944.20 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润及利润分配表

公司名称：江苏兴邦物流有限公司

期间：2014-12-31

| 项目                    | 本月数     | 本年累计数       |
|-----------------------|---------|-------------|
| 一、营业收入                |         |             |
| 减：营业成本                |         |             |
| 营业税金及附加               | -       | -           |
| 销售费用                  | -       | -           |
| 管理费用                  | -       | 1,630.00    |
| 财务费用                  | 135.49  | 1,226.75    |
| 资产减值损失                |         |             |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） |         |             |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       |         |             |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    |         |             |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     | -135.49 | -2,856.75   |
| 加：营业外收入               | -       | -           |
| 减：营业外支出               | -       | -           |
| 其中：非流动资产处置损失          | -       | -           |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   | -135.49 | -2,856.75   |
| 减：所得税费用               |         |             |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）     | -135.49 | -2,856.75   |
| 五、每股收益：               |         |             |
| （一）基本每股收益             |         |             |
| （二）稀释每股收益             |         |             |
| 加：年初未分配利润             |         | -357,154.05 |
| 其他转入                  |         |             |
| 六、可供分配的利润             | -135.49 | -360,010.80 |
| 减：提取法定公积金             |         |             |
| 提取职工福利及奖励金            |         |             |
| 提取储备基金                |         |             |
| 提取企业发展基金              |         |             |
| 七、可供投资者分配的利润          | -135.49 | -360,010.80 |
| 减：应付优先股股利             |         |             |
| 提取任意盈余公积金             |         |             |
| 应付普通股股利               |         |             |
| 转作资本的普通股股利            |         |             |
| 八、年末未分配利润             | -135.49 | -360,010.80 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 王斌

性别: 男

身份证号: 310108601027483

机构名称: 上海信达资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 31000597

发证日期: 2011年4月8日

初次注册时间: 1997年9月1日

本人签名:

王斌

本人



检验登记



2011年4月8日



2012年4月30日

检验登记



2013年4月20日



2014年4月2日





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 段大立

性别: 男

身份证号: 310109451230485

机构名称: 上海信达资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 31000702

发证日期: 2011年4月8日

初次注册时间: 1998年3月20日

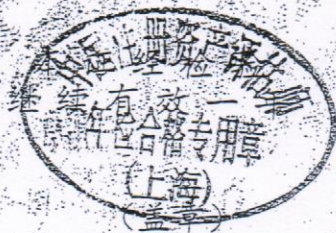
本人签名:

段大立

本人印章



检验登记

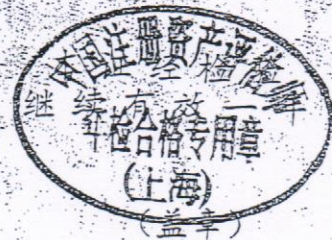


2011年4月30日



2012年4月30日

检验登记



2013年4月30日



2014年4月2日



# 企业法人营业执照

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

(副本)  
 证照编号 13000000201310300206  
 企业标识 15000001199712120002X

注册号 310113000205931

名称 上海信达资产评估有限公司

住所 宝山区同济支路65号308

法定代表人姓名 韩世新

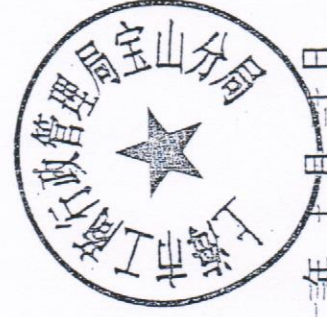
注册资本 人民币壹佰万元

实收资本 人民币壹佰万元

公司类型 有限责任公司(国内合资)  
 经营范围 除证券业务外的所有资产评估业务；经济信息咨询服务业  
 (以上涉及行政许可的凭许可证经营)

年度检验情况

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|



二〇一三年十月三十日

成立日期 一九九七年十二月十二日  
 营业期限 一九九七年十二月十二日 至 二〇三三年四月十八日  
 执照有效期: 2013年10月30日 至 2033年4月18日





# 资产评估资格证书

经审查，上海信达资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：沪国资委评[2005]567号  
证书编号：31020064



批准机关：上海市财政局  
发证时间：二〇〇五年五月二十九日

序列号：00005857

中华人民共和国财政部统一印制



# 资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2014年 12月 31日

表1  
共 1 页第 1 页  
金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目            | 帐面价值     | 评估价值     | 增减值 | 增值率% |
|----|---------------|----------|----------|-----|------|
| 1  | 流动资产          | 2.72     | 2.72     |     |      |
| 2  | 非流动资产         | 8,319.98 | 8,319.98 |     |      |
| 3  | 其中：可供出售金融资产净额 |          |          |     |      |
| 4  | 持有至到期投资净额     |          |          |     |      |
| 5  | 长期应收款净额       |          |          |     |      |
| 6  | 长期股权投资净额      |          |          |     |      |
| 7  | 投资性房地产净额      |          |          |     |      |
| 8  | 固定资产净额        | 8,319.98 | 8,319.98 |     |      |
| 9  | 在建工程净额        |          |          |     |      |
| 10 | 工程物质净额        |          |          |     |      |
| 11 | 固定资产清理        |          |          |     |      |
| 12 | 生产性生物资产净额     |          |          |     |      |
| 13 | 油气资产净额        |          |          |     |      |
| 14 | 无形资产净额        |          |          |     |      |
| 15 | 开发支出          |          |          |     |      |
| 16 | 商誉净额          |          |          |     |      |
| 17 | 长期待摊费用        |          |          |     |      |
| 18 | 递延所得税资产       |          |          |     |      |
| 19 | 其他非流动资产       |          |          |     |      |
| 20 | 资产总计          | 8,322.70 | 8,322.70 |     |      |
| 21 | 流动负债          | 7,358.70 | 7,358.70 |     |      |
| 22 | 非流动负债         |          |          |     |      |
| 23 | 负债总计          | 7,358.70 | 7,358.70 |     |      |
| 24 | 净资产（所有者权益）    | 964.00   | 964.00   |     |      |

被评估单位：江苏兴邦物流有限公司



评估机构：上海信达资产评估有限公司  
法定代表人：韩世新

项目负责人：

王斌



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2014年12月31日

表2  
共2页第1页  
金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称        | 帐面价值          | 评估价值          | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------|---------------|---------------|-----|------|
| 1  | 一、流动资产合计    | 27,189.20     | 27,189.20     |     |      |
| 2  | 货币资金        | 27,189.20     | 27,189.20     |     |      |
| 3  | 交易性金融资产     |               |               |     |      |
| 4  | 应收票据净额      |               |               |     |      |
| 5  | 应收账款净额      |               |               |     |      |
| 6  | 预付账款净额      |               |               |     |      |
| 7  | 应收利息        |               |               |     |      |
| 8  | 应收股利        |               |               |     |      |
| 9  | 其他应收款净额     |               |               |     |      |
| 10 | 存货净额        |               |               |     |      |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 |               |               |     |      |
| 12 | 其他流动资产      |               |               |     |      |
| 13 | 二、非流动资产合计   | 83,199,755.00 | 83,199,755.00 |     |      |
| 14 | 可供出售金融资产净额  |               |               |     |      |
| 15 | 持有至到期投资净额   |               |               |     |      |
| 16 | 长期应收款净额     |               |               |     |      |
| 17 | 长期股权投资净额    |               |               |     |      |
| 18 | 投资性房地产净额    |               |               |     |      |
| 19 | 固定资产净额      |               |               |     |      |
| 20 | 在建工程净额      | 83,199,755.00 | 83,199,755.00 |     |      |
| 21 | 工程物资净额      |               |               |     |      |
| 22 | 固定资产清理      |               |               |     |      |
| 23 | 生产性生物资产净额   |               |               |     |      |
| 24 | 油气资产净额      |               |               |     |      |
| 25 | 无形资产净额      |               |               |     |      |
| 26 | 开发支出        |               |               |     |      |
| 27 | 商誉净额        |               |               |     |      |
| 28 | 长期待摊费用      |               |               |     |      |
| 29 | 递延所得税资产     |               |               |     |      |
| 30 | 其他非流动资产     |               |               |     |      |
| 31 | 三、资产总计      | 83,226,944.20 | 83,226,944.20 |     |      |



评估机构：上海信达资产评估有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2014年 12月 31日

表2

共 2 页第 2 页

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称        | 帐面价值          | 评估价值          | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------|---------------|---------------|-----|------|
| 32 | 四、流动负债合计    | 73,586,955.00 | 73,586,955.00 |     |      |
| 33 | 短期借款        |               |               |     |      |
| 34 | 交易性金融负债     |               |               |     |      |
| 35 | 应付票据        |               |               |     |      |
| 36 | 应付账款        | 43,932.56     | 43,932.56     |     |      |
| 37 | 预收账款        |               |               |     |      |
| 38 | 应付职工薪酬      |               |               |     |      |
| 39 | 应交税费        |               |               |     |      |
| 40 | 应付利息        |               |               |     |      |
| 41 | 应付股利 (应付利润) |               |               |     |      |
| 42 | 其他应付款       | 73,543,022.44 | 73,543,022.44 |     |      |
| 43 | 一年内到期的非流动负债 |               |               |     |      |
| 44 | 其他流动负债      |               |               |     |      |
| 45 | 五、非流动负债合计   |               |               |     |      |
| 46 | 长期借款        |               |               |     |      |
| 47 | 应付债券        |               |               |     |      |
| 48 | 长期应付款       |               |               |     |      |
| 49 | 专项应付款       |               |               |     |      |
| 50 | 预计负债        |               |               |     |      |
| 51 | 递延所得税负债     |               |               |     |      |
| 52 | 其他非流动负债     |               |               |     |      |
| 53 | 六、负债总计      | 73,586,955.00 | 73,586,955.00 |     |      |
| 54 | 七、净资产       | 9,639,989.20  | 9,639,989.20  |     |      |

被评估单位：江苏兴邦物流有限公司



评估机构：上海信达资产评估有限公司



# 流动资产评估汇总表

评估基准日：2014年12月31日

表3

被评估单位：江苏兴邦物流有限公司

共1页第1页

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号   | 科目名称        | 帐面价值      | 评估价值      | 增减值 | 增值率% |
|----|------|-------------|-----------|-----------|-----|------|
| 1  | 3-1  | 货币资金        | 27,189.20 | 27,189.20 |     |      |
| 2  | 3-2  | 交易性金融资产     |           |           |     |      |
| 3  | 3-3  | 应收票据净额      |           |           |     |      |
| 4  | 3-4  | 应收账款净额      |           |           |     |      |
| 5  | 3-5  | 预付账款净额      |           |           |     |      |
| 6  | 3-6  | 应收利息        |           |           |     |      |
| 7  | 3-7  | 应收股利        |           |           |     |      |
| 8  | 3-8  | 其他应收款净额     |           |           |     |      |
| 9  | 3-9  | 存货净额        |           |           |     |      |
| 10 | 3-10 | 一年内到期的非流动资产 |           |           |     |      |
| 11 | 3-11 | 其他流动资产      |           |           |     |      |
| 12 | 3    | 流动资产合计      | 27,189.20 | 27,189.20 |     |      |

被评估单位填表人：王传俊

评估人员：王斌、段大立

填表日期：2015年01月06日



# 货币资金评估汇总表

评估基准日：2014年12月31日

表3-1

共1页第1页

被评估单位：江苏兴邦物流有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号    | 科目名称   | 账面价值      | 评估价值      | 增减值 | 增值率% |
|----|-------|--------|-----------|-----------|-----|------|
| 1  | 3-1-1 | 现金     |           |           |     |      |
| 2  | 3-1-2 | 银行存款   | 27,189.20 | 27,189.20 |     |      |
| 3  | 3-1-3 | 其他货币资金 |           |           |     |      |
| 4  | 3-1   | 货币资金合计 | 27,189.20 | 27,189.20 |     |      |

被评估单位填表人：王传俊

评估人员：王斌、段大立

填表日期：2015年01月06日







# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2014年12月31日

表4

被评估单位：江苏兴邦物流有限公司

共1页第1页

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号   | 科目名称       | 账面价值          | 评估价值          | 增减值 | 增值率% |
|----|------|------------|---------------|---------------|-----|------|
| 1  | 4-1  | 可供出售金融资产净额 |               |               |     |      |
| 2  | 4-2  | 持有至到期投资净额  |               |               |     |      |
| 3  | 4-3  | 长期应收款净额    |               |               |     |      |
| 4  | 4-4  | 长期股权投资净额   |               |               |     |      |
| 5  | 4-5  | 投资性房地产净额   |               |               |     |      |
| 6  | 4-6  | 固定资产净额     |               |               |     |      |
| 7  | 4-7  | 在建工程净额     | 83,199,755.00 |               |     |      |
| 8  | 4-8  | 工程物资净额     |               | 83,199,755.00 |     |      |
| 9  | 4-9  | 固定资产清理     |               |               |     |      |
| 10 | 4-10 | 生产性生物资产净额  |               |               |     |      |
| 11 | 4-11 | 油气资产净额     |               |               |     |      |
| 12 | 4-12 | 无形资产净额     |               |               |     |      |
| 13 | 4-13 | 开发支出       |               |               |     |      |
| 14 | 4-14 | 商誉净额       |               |               |     |      |
| 15 | 4-15 | 长期待摊费用     |               |               |     |      |
| 16 | 4-16 | 递延所得税资产    |               |               |     |      |
| 17 | 4-17 | 其他非流动资产    |               |               |     |      |
| 18 | 4    | 非流动资产合计    | 83,199,755.00 | 83,199,755.00 |     |      |

被评估单位填表人：王传俊  
填表日期：2015年01月06日

评估人员：王斌、段大立



# 在建工程评估汇总表

评估基准日： 2014年 12月 31日

表4-7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 江苏兴邦物流有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号    | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值          | 增减值 | 增值率% |
|----|-------|-------------|---------------|---------------|-----|------|
| 1  | 4-7-1 | 在建工程—土建工程   | 83,199,755.00 | 83,199,755.00 |     |      |
| 2  | 4-7-2 | 在建工程—设备安装工程 |               |               |     |      |
| 3  |       | 在建工程合计      | 83,199,755.00 | 83,199,755.00 |     |      |
| 4  |       | 减：在建工程减值准备  |               |               |     |      |
| 5  | 4-7   | 在建工程净额      | 83,199,755.00 | 83,199,755.00 |     |      |

被评估单位填表人： 王传俊

评估人员： 王斌、段大立

填表日期： 2015年 01月 06日







# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2014年12月31日

表5

被评估单位：江苏兴邦物流有限公司

共1页第1页

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号   | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值          | 增减值 | 增值率% |
|----|------|-------------|---------------|---------------|-----|------|
| 1  | 5-1  | 短期借款        |               |               |     |      |
| 2  | 5-2  | 交易性金融负债     |               |               |     |      |
| 3  | 5-3  | 应付票据        |               |               |     |      |
| 4  | 5-4  | 应付账款        |               |               |     |      |
| 5  | 5-5  | 预收账款        | 43,932.56     | 43,932.56     |     |      |
| 6  | 5-6  | 应付职工薪酬      |               |               |     |      |
| 7  | 5-7  | 应交税费        |               |               |     |      |
| 8  | 5-8  | 应付利息        |               |               |     |      |
| 9  | 5-9  | 应付股利(应付利润)  |               |               |     |      |
| 10 | 5-10 | 其他应付款       |               |               |     |      |
| 11 | 5-11 | 一年内到期的非流动负债 | 73,543,022.44 | 73,543,022.44 |     |      |
| 12 | 5-12 | 其他流动负债      |               |               |     |      |
| 13 | 5    | 流动负债合计      | 73,586,955.00 | 73,586,955.00 |     |      |

被评估单位填表人：王传俊

填表日期：2015年01月06日

评估人员：王斌、段大立











# 所有者权益表

评估基准日： 2014年 12月 31日

表7

被评估单位： 江苏兴邦物流有限公司

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

| 序号 | 资产名称                 | 账面价值          | 评估价值          | 增值额 | 增值率% |
|----|----------------------|---------------|---------------|-----|------|
| 1  | 实收资本 (或股本)           | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |     |      |
| 2  | 减：已归还投资              |               |               |     |      |
| 3  | 实收资本净额 (或股本)         | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |     |      |
| 4  | 资本公积                 |               |               |     |      |
| 5  | 其中：库存股               |               |               |     |      |
| 6  | 盈余公积                 |               |               |     |      |
| 7  | 其中：法定公益金             |               |               |     |      |
| 8  | 未分配利润 (未弥补亏损以“-”号表示) | -360,010.80   | -360,010.80   |     |      |
| 9  | 所有者权益 (净资产) 合计       | 9,639,989.20  | 9,639,989.20  |     |      |

被评估单位填表人： 王传俊

评估人员： 王斌、段大立

填表日期： 2015年 01月 06日