

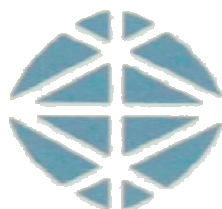
# 企业价值评估报告书

(评估报告)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海锦江国际实业投资股份有限公司拟收购上海锦江国际低温物流发展有限公司部分股权所涉及股东全部权益价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0461044 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 05 月 25 日

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，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。

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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，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。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海锦江国际实业投资股份有限公司拟收购上海锦江国际低温物流发展有限公司部分股权所涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0461044 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	10
四、 评估对象和评估范围	10
五、 价值类型及其定义	12
六、 评估基准日	12
七、 评估依据	12
I. 经济行为依据	13
II. 法规依据	13
III. 评估准则及规范	13
IV. 取价依据	14
V. 权属依据	15
VI. 其它参考资料	15
VII. 引用其他机构出具的评估结论	15
八、 评估方法	15
I. 概述	15
II. 评估方法选取理由及说明	15
III. 资产基础法介绍	16
IV. 收益法介绍	18
九、 评估程序实施过程和情况	19
十、 评估假设	21
十一、 评估结论	22
I. 概述	22
II. 结论及分析	23
III. 其它	24
十二、 特别事项说明	24
十三、 评估报告使用限制说明	25
I. 评估报告使用范围	25
II. 评估报告使用有效期	25
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	25
IV. 评估报告解释权	25
十四、 评估报告日	25
报告附件	28

## 企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海锦江国际实业投资股份有限公司拟收购上海锦江国际低温物流发展有限公司部分股权所涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0461044 号
委托方	上海锦江国际实业投资股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者, 及根据国家法律、法规规定的报告使用者, 为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海锦江国际低温物流发展有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2016 年 03 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益, 评估范围包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、固定资产、在建工程)及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 135,094,762.33 元, 合并报表归属于母公司所有者权益为 186,622,254.65 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法和收益法评估, 在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法结论。
评估结论	经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 401,275,668.12 元。 大写: 肆亿零壹佰贰拾柒万伍仟陆佰陆拾捌元壹角贰分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年, 即有效期截止 2017 年 03 月 30 日。
重大特别事项	具体请关注评估报告“特别事项说明”。

**特别提示:** 本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文,

企业价值评估报告书

【2016】第 0461044 号

欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

### 上海锦江国际实业投资股份有限公司：

上海东洲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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海锦江国际实业投资股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的上海锦江国际低温物流发展有限公司股东全部权益在 2016 年 03 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。

项目名称	上海锦江国际实业投资股份有限公司拟收购上海锦江国际低温物流发展有限公司部分股权所涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0461044 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：上海锦江国际实业投资股份有限公司（A 股：600650；B 股：900914） 类型：股份有限公司(中外合资、上市) 住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 1 号 法定代表人：邵晓明 注册资本：人民币 55161.0107 万 经营范围：车辆服务、物流服务（普通货物的仓储、装卸、加工、包装及相关信息处理服务和有关咨询服务；提供供应链、仓储、运输、库存、采购订单的管理和咨询服务，计算机软件的开发与技术服务（涉及许可经营的凭许可证经营）；国内货物运输代理业务、国际货物运输代理业务）、旅游服务（非旅行社接待业务）、商务服务、宾馆、物业管理、办公用房出租、房地产开发经营，提供商场的场地。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
--------	---

委托方上海锦江国际实业投资股份有限公司是被评估单位上海锦江国际低温物流发展有限公司的控股股东，也是本次经济行为的股权拟收购方。

**II. 其他报告使用者**

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

**二、被评估单位及其概况**

企业名称：上海锦江国际低温物流发展有限公司  
注册地址：上海市浦东新区崂山东路 689 号 701-702 室  
注册资本：人民币 11833.8235 万元  
经济性质：有限责任公司（中外合资）  
法定代表人：张国美  
经营范围：仓储物流管理服务及相关业务咨询，存货管理服务，仓储（含冷库）（限分支机构经营）；冷冻食品（预包装食品，含熟食卤味、冷冻冷藏）的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）；国内货运代理业务；商务信息咨询（除经纪）；预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）、酒类的批发、零售（限分支机构经营，交易市场内）、进出口、佣金代理（拍卖除外），生猪产品、牛羊肉品、食用农产品的批发、零售（限分支机构经营，交易市场内）（不涉及国营贸易管理，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请，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、企业历史沿革**

上海锦江国际低温物流发展有限公司设立于 2006 年 8 月，由上海锦江国际实业投资股份有限公司、上海锦江汽车服务有限公司共同出资组建，注册资本为人民币 10,000.00 万元。

上海锦江国际低温物流发展有限公司设立时的股东和股权比例如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例%
----	------	----------	-------

1	上海锦江国际实业投资股份有限公司	9,500.00	95.00
2	上海锦江汽车服务有限公司	500.00	5.00
	合计	10,000.00	100.00

2009年11月，根据分立协议、股东会决议及公司章程规定，上海锦江国际低温物流发展有限公司黄浦分公司按其所占有的资产和从事的经营业务与上海锦江国际低温物流发展有限公司进行分立，分立后公司注册资本由10,000.00万元减少至7,500.00万元。

上海锦江国际低温物流发展有限公司分立后的股东和股权比例如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例%
1	上海锦江国际实业投资股份有限公司	7,125.00	95.00
2	上海锦江汽车服务有限公司	375.00	5.00
	合计	7,500.00	100.00

2010年12月，根据股东会决议、董事会决议、合资经营合同和合资公司章程规定，上海锦江国际实业投资股份有限公司将其所持有的38.33%股权、上海锦江汽车服务有限公司5.00%股权协议转让给Mitsui&Co. (Asia Pacific)Pte.Ltd，并申请增加注册资本人民币8,338,235.00元。

股权转让及增资后，上海锦江国际低温物流发展有限公司的股东和股权比例如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例%
1	上海锦江国际实业投资股份有限公司	4,250.2500	51.00
2	Mitsui&Co. (Asia Pacific)Pte.Ltd	4,083.5735	49.00
	合计	8,333.8235	100.00

2013年2月，根据股东会决议、合资经营合同和修改后的章程规定，上海锦江国际低温物流发展有限公司增加注册资本人民币35,000,000.00元。

增资后至评估基准日，上海锦江国际低温物流发展有限公司的股东和股权比例如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例%
1	上海锦江国际实业投资股份有限公司	6,035.2500	51.00
2	Mitsui&Co. (Asia Pacific)Pte.Ltd	5,798.5735	49.00
	合计	11,833.8235	100.00



## 2、组织结构及控股、参股公司

被评估单位直接控股公司 3 家，属于合并范围内；参股公司 1 家。

序号	企业名称	出资额（人民币元）	持股比例	会计核算方法
1	上海吴泾冷藏有限公司	94,529,216.10	100%	成本法
2	上海吴淞罗吉冷藏有限公司	43,250,205.79	100%	成本法
3	上海锦恒供应链管理有限公司	3,000,000.00	100%	成本法
4	上海新天天低温物流有限公司	17,103,054.77	33%	权益法

## 3、企业经营概况

上海锦江国际低温物流发展有限公司为一家专业提供冷藏冷冻和配送运输服务的第三方冷链物流运营商，获得 2015 年度上海名牌称号。

上海锦江国际低温物流发展有限公司以冷藏、分拣、理配、加工、运输、配销及信息处理等业务为主，旗下成员企业包括上海吴泾冷藏有限公司、上海吴淞罗吉冷藏有限公司、上海新天天低温物流有限公司、和上海锦恒供应链管理有限公司，以及代为管理的上海尚海食品有限公司、上海茂昌食品有限公司。上海锦江国际低温物流发展有限公司有着数十年的冷冻冷藏运作经验，目前已经形成遍布上海、辐射长三角的低温物流网络。

上海锦江国际低温物流发展有限公司及子公司共拥有 11 座大型公共冷库，冷库温度范围为+20℃至-60℃，冷藏规模超过 56 万立方米（12 万吨），可以储存包括食品、深海高档水产、生物、药品、电子等各种需要恒温冷藏的原料、半成品、产成品和商品。除此之外，公司在洋山保税港区拥有上海最大的保税冷库。上海锦江国际低温物流发展有限公司及子公司拥有 3 条铁路专用线、1 个万吨级黄浦江专用货运码头、1 个内河专用货运码头，拥有运作成熟的低温物流配送信息网络系统。但由于企业冷库设立时间较久，功能较为单一，能耗较高，使得企业运营成本居高不下。致使企业于 2015 年度流失部分客户，经营效益大幅下降。由于客户减少，截至评估基准日，3 条铁路专用线及 1 个内河专用货运码头均已闲置。目前，企业已积极寻求有效措施应对当前局面。

## 4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近二年一期（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 03 月 31 日
资产总额	28,163.71	29,527.12	29,260.31

负债总额	9,265.50	10,627.59	10,598.09
净资产	18,898.21	18,899.53	18,662.23
归属母公司的所有者权益	18,898.21	18,899.53	18,662.23

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
营业收入	11,255.68	8,049.35	2,819.90
利润总额	1,367.31	134.38	-228.07
净利润	983.79	1.32	-237.30
归属母公司所有者的净利润	983.79	1.32	-237.30

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	1,289.61	1,543.73	-1,102.60
投资活动产生的现金流量净额	-2,854.02	-1,084.05	-200.60
筹资活动产生的现金流量净额	2,038.37	-1,213.61	949.82
现金及现金等价物净增加额	473.99	-752.82	-353.48

企业近二年一期(母公司报表)资产及财务状况:

金额单位:人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 03 月 31 日
资产总额	24,195.58	25,186.33	25,017.44
负债总额	10,288.32	11,573.72	11,507.96
净资产	13,907.26	13,612.61	13,509.48

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
营业收入	3,277.09	1,282.99	1,217.40
利润总额	-13.14	-294.61	-103.14
净利润	-31.69	-294.64	-103.14

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	-1,409.80	678.18	-1,237.71
投资活动产生的现金流量净额	-12.51	-37.27	-3.22
筹资活动产生的现金流量净额	1,729.41	-1,053.14	999.40
现金及现金等价物净增加额	307.15	-411.13	-241.62

上述数据,摘自于立信会计师事务所有限公司本次专项审计报告,审计报告均为无保留意见。

上海锦江国际低温物流发展有限公司(合并口径)执行企业会计准则,主要税种和税率如下表所示:

税 种	计税依据	税率		
		2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和	6、13、17%	6、13、17%	6、13、17%

	应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税			
营业税	按应税营业收入计缴	5%	5%	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税、消费税及按经批准免抵增值税额（生产企业）计缴	7%	7%	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%

### 三、评估目的

根据相关文件，上海锦江国际实业投资股份有限公司拟受让 Mitsui&Co. (Asia Pacific)Pte. Ltd 所持有的上海锦江国际低温物流有限公司 49%股权。本次评估目的是反映上海锦江国际低温物流发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经获得了以下文件批准：

- 1、上海锦江国际低温物流发展有限公司《董事会决议》；
- 2、上海锦江国际实业投资股份有限公司《第八届董事会第八次会议决议》；
- 3、锦江国际（集团）有限公司客运物流事业部《关于锦江投资拟受让三井持有锦江低温 49%股权和新天天物流 30%股权开展审计评估工作的请示》（沪锦客运[2016]6号）；
- 4、锦江国际（集团）有限公司《关于同意对锦江低温和新天天物流进行资产评估的批复》（沪锦集[2016]52号）。

### 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 135,094,762.33 元，合并报表归属于母公司所有者权益为 186,622,254.65 元。总资产为 250,174,379.75 元，负债总额为 115,079,617.42 元。合并口径总资

产为 292,603,135.87 元，负债总额为 105,980,881.22 元。

2. 根据评估申报资料，截至评估基准日，上海锦江国际低温物流发展有限公司（合并口径）重大资产汇总情况如下：

（一）房屋所有权

上海锦江国际低温物流发展有限公司（合并口径）取得房屋所有权共计 169,776.16 平方米，其中无证房屋建筑物 37,777.69 平方米；构筑物共计 16,536.00 平方米，均无房屋权证。

房屋所有权证具体明细如下：

序号	所有权人	房屋所有权证号	所处位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	抵押情况
1	上海吴泾冷藏有限公司	沪房地闵字 (2010) 第 015348 号	闵行区吴泾镇 485 街坊 2 丘、486 街坊 4 丘	90,407.10	厂房	—
2	上海吴淞罗吉冷藏有限公司	沪房地宝字 (2012) 第 021188 号	宝山区安达路 241 号	41,591.37	厂房	—
	总计	—	—	131,998.47	—	—

（二）土地使用权

上海锦江国际低温物流发展有限公司（合并口径）土地使用权明细如下：

序号	土地使用权人	土地使用证证号	坐落位置	土地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	抵押情况
1	上海吴泾冷藏有限公司	沪房地闵字 (2010) 第 015348 号	通海路 333 号	划拨	68,652	工业用地	—
2	上海吴泾冷藏有限公司	沪房地闵字 (2010) 第 015348 号	吴泾镇 486 街坊 4 丘	划拨	1,039	工业用地	—
3	上海吴淞罗吉冷藏有限公司	沪房地宝字 (2012) 第 021188 号	安达路 241 号	出让	79,245	工业用地	—
	合计	—	—	—	148,936	—	—

（三）商标

截至评估基准日，上海锦江国际低温物流发展有限公司拥有注册商标 4 项，具体情况如下：

序号	注册证号	核定服务项目类别	名称	有效期	商品/服务项数
1	第 6382072 号	第 39 类	JCL	2010/08/14-2020/08/13	10 项
2	第 10933825 号	第 39 类	新天递	2013/11/14-2023/11/13	9 项
3	第 10933826 号	第 39 类	吴泾	2013/08/21-2023/08/20	10 项
4	第 10933827 号	第 39 类		2013/11/14-2023/11/13	1 项

（四）设备

上海锦江国际低温物流发展有限公司（合并口径）设备数量及账面情况如下：

序号	企业名称	设备数量 (台/套/项)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	上海锦江国际低温物流发展有限公司	132	1,359,971.89	303,378.55
2	上海吴泾冷藏有限公司	335	18,121,265.91	9,414,558.49
3	上海吴淞罗吉冷藏有限公司	691	27,710,288.07	19,046,941.86
4	上海锦恒供应链管理有限公司	78	2,690,084.92	2,131,611.59
	<b>合计</b>	1,236.00	49,881,610.79	30,896,490.49

3. 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，且已经过立信会计师事务所审计，审计报告为无保留意见。

## 五、价值类型及其定义

本次评估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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 03 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

<b>I. 经济行为依据</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 上海锦江国际低温物流发展有限公司《董事会决议》；</li><li>2. 上海锦江国际实业投资股份有限公司《第八届董事会第八次会议决议》；</li><li>3. 锦江国际（集团）有限公司客运物流事业部《关于锦江投资拟受让三井持有锦江低温 49%股权和新天天物流 30%股权开展审计评估工作的请示》（沪锦客运[2016]6 号）；</li><li>4. 锦江国际（集团）有限公司《关于同意对锦江低温和新天天物流进行资产评估的批复》（沪锦集[2016]52 号）。</li></ol>
<b>II. 法规依据</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 《中华人民共和国公司法》；</li><li>2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；</li><li>3. 《国有资产评估管理办法》国务院令 91 号</li><li>4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；</li><li>5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；</li><li>6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；</li><li>7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；</li><li>8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令 3 号；</li><li>9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；</li><li>10. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号；</li><li>11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号；</li><li>12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号；</li><li>12. 《中华人民共和国房地产管理法》；</li><li>13. 其它法律法规。</li></ol>
<b>III. 评估准则及规范</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 资产评估准则—基本准则；</li><li>2. 资产评估职业道德准则—基本准则；</li><li>3. 资产评估职业道德准则—独立性；</li><li>4. 资产评估准则—评估报告；</li><li>5. 资产评估准则—评估程序；</li></ol>

6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估准则—不动产；
11. 资产评估准则—无形资产；
12. 商标资产评估指导意见；
13. 资产评估价值类型指导意见；
14. 投资性房地产评估指导意见（试行）；
15. 企业国有资产评估报告指南；
16. 评估机构业务质量控制指南；
17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
18. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
19. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
20. 其它相关行业规范。

**IV. 取价依据**

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年第 12 号）；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 中国土地市场网公布的土地交易案例
7. 中国城市地价动态监测网；
8. 2013 年基准地价更新项目成果报告；
9. 立信会计师事务所有限公司审计报告；
10. 长期投资单位评估基准日会计报表；
11. 公司提供的部分合同、协议等；
12. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
13. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
14. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
15. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
16. 其他。

<b>V. 权属依据</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 房地产权证；</li><li>2. 车辆行驶证；</li><li>3. 商标证；</li><li>4. 其它相关证明材料。</li></ol>
<b>VI. 其它参考资料</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</li><li>2. 委托单位提供的资产评估明细表；</li><li>3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；</li><li>4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li><li>5. 其它有关价格资料。</li></ol>
<b>VII. 引用其他机构出具的评估结论</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 上海东洲资产评估有限公司出具【2016】第 0455044 号评估报告。</li></ol>

## 八、评估方法

<b>I. 概述</b>	<p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 资产基础法，也称成本法，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，以确定评估对象价值的评估方法。</li><li>2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。</li><li>3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。</li></ol>
<b>II. 评估方法选取理由及说明</b>	<p>注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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。</p> <p>资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产</p>



的价值。因此资产基础法的适用性很强，对委估企业适用。

收益法：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。

市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值。该方法的主要缺陷是选取的指标毕竟无法完全反映出企业之间的差异。由于委估企业规模较小、业务结构单一，和目前同行业的上市公司的普遍情况差异较大，无法在上市公司中找到有效可比案例，也无法从未来收益等角度与同行业上市公司进行比较，故本次评估不适用市场法评估。

故本次评估采用资产基础法和收益法评估。

### III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下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。

#### 货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

#### 应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

存货	<p>对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料、在库低值易耗品，按帐面单价作为重置单价。</p> <p>对库存商品，评估人员核实了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核实了企业基准日后的存货出入库明细账。由于库存商品账面值由购买价和合理费用构成，且均为近期购置的商品，故以核实后账面值作为评估值。</p> <p>对在用低值易耗品，考虑成新率因素后确定评估值。</p>
其它流动资产	<p>根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。</p>
长期投资	<p>对长期投资评估，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。</p>
投资性房地产	<p>对投资性房地产采用基准地价修正法和市场比较法评估，结合企业投资意向，在符合相关法规原则下，从企业价值最大化确定评估价值。</p>
固定资产	<p>对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。</p> <p>对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p>
在建工程-设备安装工程	<p>收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。</p>
土地使用权	<p>采用基准地价修正法和市场比较法评估。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。</li><li>2. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条</li></ol>

<p>其他无形资产 负债</p>	<p>件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。</p> <p>其他无形资产系注册商标，核实商标的使用状态后，采用成本法，按其注册成本评估。</p> <p>以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>
<p>IV. 收益法介绍</p>	<p>收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。</p>
<p>评估模型及公式</p>	<p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中：r—所选取的折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。</p>
<p>收益预测过程</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。</li> <li>2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。</li> <li>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</li> <li>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期</li> </ol>

	后的价值。
	5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	<p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数</p>
溢余及非经营性资产负债	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p>
有息债务	<p>有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。</p>

## 九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史

和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表。

3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

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

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

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

### （一）基本假设：

1. 公开市场假设：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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的。
2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

### （二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

### （三）收益法假设：

1. 被评估单位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. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政

治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

### I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

#### 1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 401,275,668.12 元；其中：总资产账面值 250,174,379.75 元，评估值 516,355,285.54 元，增值额 266,180,905.79 元，增值率 106.40%；总负债账面值 115,079,617.42 元，评估值 115,079,617.42 元，无评估增减值；净资产账面值 135,094,762.33 元，评估值 401,275,668.12 元，增值额 266,180,905.79 元，增值率 197.03%；合并口径归属于母公司的所有者权益账面值 186,622,254.65 元，评估值 401,275,668.12 元，增值额 214,653,413.47 元，增值率 115.02%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,237.42	9,255.32	17.90	0.19
非流动资产	15,780.02	42,380.20	26,600.18	168.57
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	15,665.09	42,223.42	26,558.33	169.54
投资性房地产净额				
固定资产净额	30.34	67.71	37.37	123.17
在建工程净额	84.59	88.27	3.68	4.35
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额		0.80	0.80	

(金额单位: 万元)  
评估基准日:  
2016 年 03 月 31 日

开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	25,017.44	51,635.52	26,618.08	106.40
流动负债	11,507.96	11,507.96		
非流动负债				
<b>负债合计</b>	11,507.96	11,507.96		
<b>净资产(所有者权益)</b>	13,509.48	40,127.57	26,618.09	197.03
<b>合并口径归属于母公司所有者权益</b>	18,662.23	40,127.57	21,465.34	115.02

## 2. 收益法评估结论

按照收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 8,740.00 万元, 比审计后账面净资产减值 4,769.48 万元, 减值率 35.30%。

由于母公司对子公司提供了较多的资金支持等, 因此合并报表比较能够反映企业整体的实际经营情况, 故本次按合并口径经营数据分析。合并报表中归属于母公司的所有者权益与评估口径一致, 因此, 公司合并报表中归属于母公司的所有者权益账面值 18,662.23 万元, 评估值 8,740.00 万元, 减值额 9,922.23 万元, 减值率 53.17%。

## II. 结论及分析

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是: 资产基础法是指在合理评估企业各分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, 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。收益法是从企业的未来获利能力角度出发, 反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同, 因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

由于自 2015 年起, 国内外多家企业加入冷链仓储行业, 加剧市场竞争, 上海冷库总容量已增至 200 多万吨, 冷库容量的增速大于市场冷藏仓储需求的增加, 且民营企业较多, 导致低价竞争愈演愈烈, 上海锦江国际低温物流发展有限公司并无明显的竞争优势, 致使 2015 年流失了部分客户, 全年冷藏租赁收入较 2014 年下降 32.81%, 供应链收入下降 11.54%, 但同时营业成本居高不下, 2015 年净利润仅为 1.32 万元, 净资产收益率仅为 0.01%, 2016 年 3 月已经产生亏损-237.30 万元。管理层想对业务结构等进行调整以提高盈利水平, 但目前尚无明确的计划。而公司自有房地产较多且取得房地产的日期较早, 考虑到近年来房地



产价格上涨较快，所以资产基础法结果比收益法高。

从两者评估方法所选用的各项数据的质量、数量及稳定性等方面综合考虑、评估人员认为，资产基础法的评估结论更能准确反映企业的实际价值。故本次评估选用资产基础法评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 401,275,668.12 元。

大写：肆亿零壹佰贰拾柒万伍仟陆佰陆拾捌元壹角贰分。

### III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

## 十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估基准日，上海锦江国际低温物流发展有限公司（合并口径）取得房屋所有权共计 169,776.16 平方米，其中无证房屋建筑物 37,777.69 平方米；构筑物共计 16,536.00 平方米，均无房屋权证。该部分无权证建筑物及构筑物面积系现场实际测量得出，未得到房地产监管部门确认。若办理相关权证过程中，与房地产监管部门确认面积存在差异，则以房地产监管部门确认面积为准。
4. 截止评估基准日，上海吴淞罗吉冷藏有限公司固定资产-房屋建筑物明细表序号 22 至 49 项为账外资产，该部分资产无账面原值和账面净值。根据被评估单位提供的说明，确认建筑面积及权属为上海吴淞罗吉冷藏有限公司。
5. 截止评估基准日，上海吴淞罗吉冷藏有限公司固定资产-房屋建筑物明细表序号 5、48、49 项已经拆除。
6. 截止评估基准日，上海吴淞罗吉冷藏有限公司固定资产-房屋建筑物明细表序号 10-13 项的账面值系账外资产序号 47 项上进行改造的土建费用，本次账外资产序号 47 项并入序号 10、11、12、13 评估；序号 14-17 项的账面值系账外资产序号 46 项上进行改造的土建费用，本次账外资产序号 46 项并入序号 14、15、16、17 评估。
7. 除以上重大事项以外，委托评估的资产不存在其他抵押、担保、未决

法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

8. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

9. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 03 月 31 日至 2017 年 03 月 30 日。超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

#### III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

#### IV. 评估报告解释权

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、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 05 月 25 日。

| (本页以下无正文)



(本页无正文)  
评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬



签字注册资产评估师

黎云

於隽蓉



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2016年05月25日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

## 企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海锦江国际实业投资股份有限公司拟收购上海锦江国际低温物流发展有限公司部分股权所涉及股东全部权益价值评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0461044 号

序号 附件名称

1. 上海锦江国际低温物流发展有限公司《董事会决议》
2. 上海锦江国际实业投资股份有限公司《第八届董事会第八次会议决议》
3. 锦江国际（集团）有限公司客运物流事业部《关于锦江投资拟受让三井持有锦江低温 49%股权和新天天物流 30%股权开展审计评估工作的请示》（沪锦客运[2016]6 号）
4. 锦江国际（集团）有限公司《关于同意对锦江低温和新天天物流进行资产评估的批复》（沪锦集[2016]52 号）
5. 上海锦江国际实业投资股份有限公司营业执照
6. 上海锦江国际低温物流发展有限公司营业执照
7. 上海锦江国际低温物流发展有限公司验资报告
8. 上海锦江国际低温物流发展有限公司评估基准日审计报告
9. 上海锦江国际低温物流发展有限公司房地产权证及其其他权利证明
10. 评估委托方和相关当事方承诺函
11. 评估业务约定书
12. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
13. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
14. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
15. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
16. 资产清单或资产汇总表