

成都三泰控股集团股份有限公司  
拟向中邮资本管理有限公司转让  
成都我来啦网格信息技术有限公司部分股权

## 评估报告

天兴评报字（2017）第 0210 号



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年五月

# 目 录

资产评估师声明 .....	2
评估报告摘要 .....	3
评估报告 .....	6
一、委托方、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .....	6
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	29
十二、评估报告的使用限制说明 .....	33
十三、评估报告日 .....	33
评估报告附件 .....	35

## 资产评估师声明

一、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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被评估单位及相关当事人的责任。

二、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

三、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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。

四、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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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人完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

六、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。

## 评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 0210 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中邮资本管理有限公司（以下简称“中邮资本”）及成都三泰控股集团股份有限公司（以下简称“三泰控股”）的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对成都三泰控股集团股份有限公司拟向中邮资本管理有限公司转让成都我来啦网格信息技术有限公司（以下简称“成都我来啦”）部分股权而涉及的成都我来啦网格信息技术有限公司的股东全部权益，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《中共中国邮政集团公司党组会议纪要》，中邮资本管理有限公司拟控股收购成都我来啦网格信息技术有限公司，故需要对所涉及的成都我来啦股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三泰控股于 2017 年 5 月 23 日发布公告 2017-54 号，宣布公司已与本次重大资产重组的交易对方签订了初步的合作意向书，交易标的为公司全资子公司成都我来啦网格信息技术有限公司部分股权，交易标的属于智能快件箱行业。公司确认本交易构成重大资产重组。

二、评估对象：成都我来啦的股东全部权益。

三、评估范围：成都我来啦于评估基准日经审计的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

六、评估方法：收益法、资产基础法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用收益法和资产基础法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，成都我来啦股东全部权益价值 260,300.00 万元，较账面净资产 219,006.93 万元增值 41,293.07 万元，增值率 18.85%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）成都我来啦从事的智能快递柜业务是中国快递行业经过几年的高速发展后解决“最后 100 米”的方案之一。根据成都我来啦的历史经营情况可以看出，由于智能快递柜业务模式很新，市场尚处于培育期，公司各类业务能否实现预计收入受用户体验度、未来市场竞争环境、产业政策等多种因素的影响而存在较多不确定性；同时由于没有可借鉴的成熟商业模式和可比 A 股上市公司，其盈利模式、产品类型、发展途径都有待未来发展去证实，在此提醒报告使用者关注公司未来预测收益的不确定性以及对估值的影响。

（二）成都我来啦对外担保事项：

截止评估基准日，成都我来啦为母公司三泰控股的贷款提供了如下的担保：

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都三泰控股集团股份有限公司	162,500,000.00	2015/8/21	2017/2/20	否
成都三泰控股集团股份有限公司	337,500,000.00	2015/10/14	2018/8/20	否
成都三泰控股集团股份有限公司	140,000,000.00	2015/12/30	2025/12/30	否
成都三泰控股集团股份有限公司	100,000,000.00	2016/3/24	2017/3/24	否
成都三泰控股集团股份有限公司	70,000,000.00	2016/8/18	2019/8/18	否
成都三泰控股集团股份有限公司	20,000,000.00	2016/3/21	2017/3/14	否
成都三泰控股集团股份有限公司	30,000,000.00	2016/5/10	2017/5/9	否
成都三泰控股集团股份有限公司	30,000,000.00	2016/10/26	2017/10/25	否
成都三泰控股集团股份有限公司	50,000,000.00	2016/6/24	2017/6/24	否

成都我来啦对上述对外担保承担连带担保责任。

本评估结果需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

（本页以下空白）

**成都三泰控股集团股份有限公司  
拟向中邮资本管理有限公司转让  
成都我来啦网格信息技术有限公司部分股权  
评估报告**

天兴评报字（2017）第 0210 号

**中邮资本管理有限公司**

**成都三泰控股集团股份有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受中邮资本管理有限公司及成都三泰控股集团股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，对成都三泰控股集团股份有限公司拟向中邮资本管理有限公司转让成都我来啦网格信息技术有限公司部分股权所涉及的成都我来啦网格信息技术有限公司股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者**

**概况**

本次评估的委托方一为中邮资本管理有限公司，委托方二为成都三泰控股集团股份有限公司，被评估单位成都我来啦网格信息技术有限公司为成都三泰控股集团股份有限公司的全资子公司。

**（一）委托方一概况**

企业名称：中邮资本管理有限公司（以下简称“中邮资本”）

统一社会信用代码：911100003397886852

住所：北京市西城区金融大街 3 号,甲 3 号 16 层甲 3-1601

法定代表人：韩广岳

注册资本：235200 万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：2015 年 04 月 27 日

经营范围：资产管理；项目投资；投资管理；投资咨询；企业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中邮资本管理有限公司成立于 2015 年 4 月，是中国邮政集团公司（简称“中国邮政”）的全资子公司。

中邮资本作为中国邮政的一级资本运营平台，中邮资本以中国邮政集团“一体两翼”经营发展战略为指引，依托中国邮政品牌和资源优势，通过市场化运营、专业化管理，致力于打造具有市场影响力的专业投资运营机构，积极培育集团公司业务发展新的增长极，努力成为中国邮政跨越式发展的助推器。

## （二）委托方二概况

企业名称：成都三泰控股集团股份有限公司（以下简称“三泰控股”）

统一社会信用代码：9151000063314141XG

住所：四川省成都市金牛区高科技产业园区蜀西路 42 号

法定代表人：补建

注册资本：壹拾叁亿柒仟捌佰零玖万壹仟柒佰叁拾叁元人民币

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立时间：1997 年 05 月 20 日

营业期限：1997 年 05 月 20 日至长期

经营范围：生产、销售商用密码产品；安全技术防范；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务。（以上项目及期限以许可证为准）。

一般经营项目（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）：计算机软件业、技术服务业；电子、电气、机电产品的开发、生产；安全技术防范工程的设计、施工；建筑智能化工程的设计、施工；进出口业；职业技能培训；档案管理服务；商品批发与零售；银行自助设备的清机、维



修、远程值守服务；票据及其档案影像处理外包服务；物流、仓储信息系统设计及技术服务；金融外包服务。

三泰控股成立于 1997 年，原名成都三泰电子实业股份有限公司，于 2009 年 12 月 3 日在深圳证券交易所中小板挂牌交易，股票简称“三泰控股”，股票代码 002312.SZ。三泰控股的主要股东和实际控制人为补建，截止 2016 年 12 月 31 日前十大股东如下：

十大股东	持有比例	本期持有股 (万股)
补建	25.54%	35,199.44
程春	1.92%	2,651.71
泰达宏利基金—民生银行—泰达宏利价值成长定向增发 312 号资产管理计划	1.62%	2,229.93
骆光明	0.84%	1,159.14
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	0.80%	1,100.00
金鹰基金—工商银行—金鹰昊宸信保穗通定增 65 号资产管理计划	0.48%	659.17
夏予柱	0.46%	627.13
陈延明	0.44%	610.91
贾勇	0.38%	527.30
林皓	0.38%	525.30

三泰控股从事金融电子设备及系统软件的研发、生产、销售和服务，公司逐步发展成为中国银行界提供系统化金融电子产品和整体解决方案的专业型高科技公司。公司主要产品和服务包括两大类，一是以电子回单系统为代表的 ATC 类银行自助服务产品；二是以 ATM 监控系统、银行数字化网络安防监控业务为代表的 DVR 类银行安全防范业务。

三泰控股于 2015 年 11 月非公开发行股票，实际募集资金净额 28.69 亿元，主要用于对子公司成都我来啦网络信息技术有限公司增资，拟用于加快“速递易”业务在全国的布点，快速占领国内市场，形成规模效应。

### （三）被评估单位概况

企业名称：成都我来啦网络信息技术有限公司（以下简称“成都我来啦”）

统一社会信用代码：91510100057499922G

住所：成都高新区仁和街 39 号 1 栋 1 层 1 号

法定代表人：补建

注册资本：（人民币）贰拾玖亿元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2012 年 12 月 12 日

营业期限：2012 年 12 月 12 日至永久

经营范围：计算机、电子技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；计算机系统集成；计算机网络工程施工（凭资质许可证从事经营）；商务咨询；企业营销策划、公共关系服务、展览展示服务；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；电脑图文设计；销售计算机软硬件及配件、家用电器、通讯设备（不含无线广播电视发射设备和卫星地面接收设备）、办公用品、家具、厨房用具、日用品、化妆品、珠宝首饰、钟表眼镜、针纺织品、服装鞋帽、箱包、皮革制品、家庭用品、玩具、乐器、水果、水产品、纺织、服装及家庭用品、文化体育用品及器材、机械设备、电子产品、汽车、摩托车及零配件；摄影服务、清洁服务；货运代理、仓储服务（不含危险化学品）；物业管理（凭资质许可证从事经营）；批发兼零售预包装食品兼散装食品（未取得相关行政审批，不得开展经营活动）；货物及技术进出口；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 1. 历史沿革

成都我来啦成立于 2012 年 12 月 12 日，原注册资本 6000 万元，由成都三泰控股集团股份有限公司（原名成都三泰电子实业股份有限公司）独资设立，业经中瑞岳华会计师事务所出具中瑞岳华川验字[2012]第 017 号《验资报告》。

2014 年 10 月 28 日，成都我来啦股东会同意三泰控股以货币资金追加投资 71,233 万元，注册资本变更为 77,233 万元。

2014 年 11 月 20 日，成都我来啦股东会同意注册资本由 77,233 万元变更为 78,233 万元，其中新增的 1000 万元由新股东石河子熙元股权投资合伙企业（有限合伙）以货币资金出资。变更后三泰控股出资 77,233 万元，占比 98.72%，石河子熙元股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 1000 万元，实缴出资 0 万元，占比 1.28%。

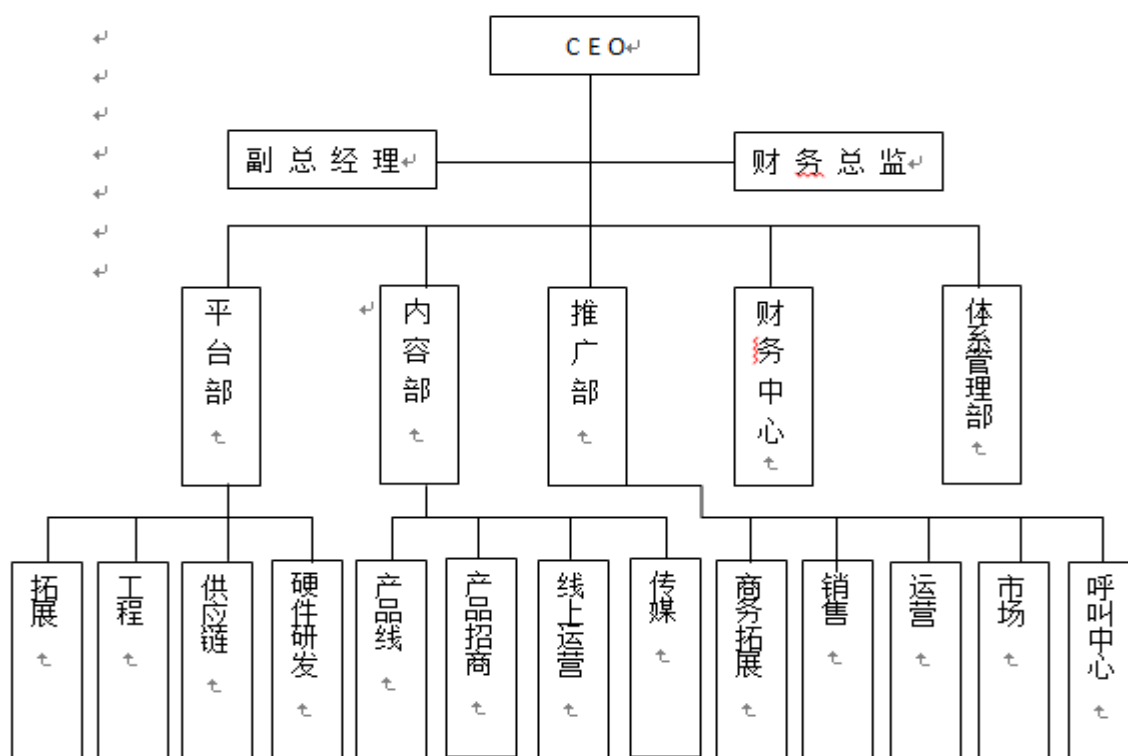
2015 年 11 月，三泰控股完成非公开发行股票募集资金 28.69 亿元，其中的 21.19 亿元用于对成都我来啦增资，从事以“速递易”业务为载体的“24 小时自助便民服务网格及平台项目”的实施与运营。2015 年 12 月 14 日，根据成都我来啦股东会决议，同意注册资本由 78,233 万元变更为 290,000 万元，新增的 211,767 万元由股东三泰控股以募集资金出资。变更后三泰控股对成都我啦出资 289,000

万元，占比 99.66%，石河子熙元股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 1000 万元，实缴出资 0 万元，占比 0.34%。

2016 年 5 月 23 日，成都我来啦股东会同意石河子熙元股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的占比 0.34% 的股权全部转让给三泰控股。自此，成都我来啦成为三泰控股的全资子公司，注册资本 290,000 万元，实缴 289,000 万元。

## 2. 公司架构

成都我来啦的组织机构图如下：



成都我来啦下设 57 家分公司、16 家全资子公司，子公司无实际业务，子公司明细如下：

公司名称	注册资本（万元）	成立日期
北京我来啦网络信息技术有限公司	50	2013 年 12 月 16 日
成都速递易科技有限责任公司	100	2013 年 10 月 18 日
福州市我来啦网络信息技术有限公司	100	2015 年 3 月 30 日
广州易君信息技术有限公司	100	2015 年 6 月 8 日
贵阳我来啦网络信息技术有限公司	100	2015 年 3 月 11 日
哈尔滨我来啦网络信息技术有限公司	50	2013 年 12 月 13 日
杭州我来啦网络信息技术有限公司	50	2014 年 1 月 27 日
昆明我来啦科技有限公司	50	2014 年 1 月 23 日
南京速递易网络科技有限公司	100	2015 年 4 月 27 日
厦门我来啦网络信息技术有限公司	50	2013 年 12 月 12 日

我来啦网格（上海）信息技术有限公司	50	2013 年 12 月 24 日
我来啦（深圳）网格信息技术有限公司	500	2014 年 1 月 2 日
我来啦（天津）网络信息技术有限公司	50	2013 年 11 月 29 日
重庆我来啦信息技术有限公司	50	2013 年 11 月 12 日
武汉我来啦网格信息技术有限公司	50	2013 年 11 月 21 日
西安我来啦网格信息技术有限公司	50	2014 年 1 月 14 日

公司另持有参股公司一家，即成都笑友网络科技有限公司，注册资本 100 万元，成立于 2015 年 10 月，目前成都笑友网络科技有限公司处于停业状态。

### 3. 公司主要资产概况

公司的主要资产包括固定资产和无形资产。

固定资产在基准日账面价值为 93,947.25 万元，主要是智能快递柜（也称为“智能快递箱”、“自提柜”），公司在全国设有 94 个运营、48347 套智能快递柜。

无形资产包括成都我来啦与其他公司合作研发的金融云平台、桌面虚拟化系统集成、个人画像大数据集成平台项目、数据中心应用基础平台等项目，账面价值为 13,579.69 万元。

### 4. 公司主营业务概况

成都我来啦在 2012 年下半年率先在国内推出智能快递柜业务，用于为广大住户提供 24 小时快件代收及临时寄存服务，解决快递业“最后 100 米”难题。公司使用“速递易”商标，从 2013 年开始，经过 4 年的快速扩张，“速递易”的智能快递柜进入 79 个城市 5 万多个小区，注册快递员超过 40 万，积累用户超过 4000 万，覆盖近 5000 万户家庭，日交付快递包裹量超过 150 万件，从网点数量上看是国内市场份额最大的快递柜企业。

成都我来啦致力于为住宅小区、办公楼宇、高等院校、工业园区等提供第三方便民服务，满足大批量、多频次、快周期的快件自助服务等需求以及精准广告营销等服务。公司的收入由派件收费、超期收费及广告业务收费三项构成。

### 5. 公司财务信息

财务状况表（合并口径）

金额单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	3,646.80	31,940.84	22,951.37
营业成本	2,190.51	11,305.33	20,217.62
利润总额	-7,513.86	-11,569.00	-51,137.56
净利润	-5,661.41	-13,691.32	-51,140.41
项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	83,788.70	323,523.97	271,211.04
总负债	12,799.80	54,369.39	53,196.86
净资产	70,988.90	269,154.58	218,014.18

财务状况表（母公司口径）

金额单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	3,646.80	31,940.84	22,949.42
营业成本	2,190.51	11,305.33	20,117.62
利润总额	-7,460.19	-11,461.29	-50,309.84
净利润	-5,607.72	-13,583.59	-50,309.84
项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	83,842.79	323,678.26	272,066.52
总负债	12,799.43	54,361.50	53,059.59
净资产	71,043.36	269,316.77	219,006.93

上表中列示的 2014 年财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计并出具瑞华川审字[2015]51070027 号无保留审计报告，2015 年财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2016]51070013 号无保留审计报告，2016 年财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2017]51040010 号无保留审计报告。

#### （四）委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送相关监管机构。

#### （五）委托方和被评估单位的关系

本次评估委托人为中邮资本管理有限公司和成都三泰控股集团股份有限公司，双方无关联关系；被评估单位成都我来啦网格信息技术有限公司是成都三泰控股集团股份有限公司的全资子公司。

## 二、评估目的

根据《中共中国邮政集团公司党组会议纪要》，中邮资本管理有限公司拟控股收购成都我来啦网格信息技术有限公司，故需要对所涉及的成都我来啦股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三泰控股于 2017 年 5 月 23 日发布公告 2017-54 号，宣布公司已与本次重大资产重组的交易对方签订了初步的合作意向书，交易标的为公司全资子公司成都我来啦网格信息技术有限公司部分股权，交易标的属于智能快件箱行业。公司确认本交易构成重大资产重组。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为成都我来啦网格信息技术有限公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为成都我来啦网格信息技术有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债，其中总资产账面价值 272,066.52 万元，负债账面价值 53,059.59 万元，净资产账面价值 219,006.93 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	150,331.89
非流动资产	121,734.63
其中：长期股权投资	1,500.00
长期应收款	867.30
固定资产	93,947.25
在建工程	408.66
无形资产	13,579.69
其他	11,431.73
<b>资产总额</b>	<b>272,066.52</b>
流动负债	26,823.61
非流动负债	26,235.98
<b>负债总额</b>	<b>53,059.59</b>
<b>净资产</b>	<b>219,006.93</b>

委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经瑞华会计师事务所审计，并出具瑞华审字[2017]51040010号无保留意见审计报告，被评估单位除上述资产负债外，不存在账外资产。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是委托方根据评估目的，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的原则做出的。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

##### （一）经济行为依据

1. 《中共中国邮政集团公司党组会议纪要》。
2. 三泰控股重大资产重组停牌期届满申请继续停牌的公告（公告编号：2017-054）。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国证券法》
5. 《中华人民共和国物权法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
11. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
16. 《上市公司重大资产重组管理办法（2016年修订）》（中国证券监督管理委员会令 第127号）；
17. 国家邮政局《智能快件箱》、《快递代收货款服务规范》行业标准；

### （三）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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；



13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 长期股权投资协议及章程；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
4. 设备采购、维修维护、软件定制合同；
5. 《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 2012 年第 12 号）；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 国家邮政局《快递业发展“十三五”规划》；
8. 国务院国发〔2015〕61 号《国务院关于促进快递业发展的若干意见》；
9. 国家发展改革委等 10 个部门发布《关于加强物流短板建设促进有效投资和居民消费的若干意见》；
10. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
11. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的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，确定评估对

象价值的评估方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法是以资产负债表为基础，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。结合本次评估情况，被评估单位属于重资产型企业，公司可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业规划盈利模式、产品类型、发展途径申报的盈利预测能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。由于成都我来啦所从事的智能快速柜业务属于新兴行业，行业处于起步期，市场上缺乏该行业的交易案例，且证券市场无从事相关业务的可比公司，我们无法采用市场法对其股权价值进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估，并最终收益法作为最终结论。

## （二）资产基础法具体评估方法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、长期应付款及其他非流动负债。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）交易性金融资产：通过对交易性金融资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验，对金额较小的采取抽查复核。对公开挂牌交易的有价证券按评估基准日收盘价扣除交易过程中应缴纳的各项税费计算评估值，不能公开挂牌交易的按本金加持有期利息计算评估值。

（3）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。对于没有迹象发现不能正常收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，参照账龄分析法，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。

（4）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（5）应收利息：评估人员通过核实各个存款项目的本金、存款类型、计息起始日及利率等各个因素，根据合同中的本金、计息期及利率重新计算相符后确定评估值。

（6）存货：主要为少量库存商品，对于流动性强、市场价格变化不大的外

购存货，以核实后的账面价值确定评估值。

(7) 一年内到期的非流动资产：为企业支付远东国际租赁有限公司的押金，评估人员查阅相关合同和付款凭证，确认其真实性和完整性，按核实后的账面值确认评估值。

(8) 其他流动资产：对于其中的可抵扣增值税评估人员取得了纳税申报表，在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率和税额等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符，故以核实后账面值作为评估值。

对于其他流动资产中的理财产品，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，收集投资凭证、基准日对账单等资料，核实理财产品的真实性和完整性，最终故以核实后账面值作为评估值。

(9) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 长期应收款

长期应收款为融资租赁的保证金和未实现融资收益。我们查阅相关的合同及付款凭证，确认其真实性和完整性，按核实后的账面值确认评估值。

### (2) 长期股权投资

主要为对下属公司的长期股权投资，共计 17 家，包括全资子公司 16 家和参股公司 1 家。全资子公司没有实际业务，全部以资产基础法评估结果计算；参股公司已停业，以其基准日报表净资产乘以持股比例计算评估值。

### (3) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估，基本公式为：

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

#### 1) 机器设备

##### ①重置全价的确定

机器设备主要是智能快递柜，该等设备主要通过向设备供应商定制取得，账面成本全部为设备购置价，不含运费、场地平整费、安装调试费，故重置价为最新的设备购置价并扣减可抵扣的增值税进项，即

重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税进项税

### ②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×权重 1+理论成新率×权重 2

其中，勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行打分，确定勘察成新率。

而理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定，即

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

### ③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

## 2) 车辆的评估

### ①车辆重置全价

车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置附加税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）及可抵扣增值税四部分构成。

车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

车辆购置附加税：按现行税法，以不含增值税的车辆购置价与车辆购置税率乘积确定计算车辆购置附加税，其中车辆购置税率为 10%。

可抵扣的车辆增值税：根据税法财税 2013[106]号文，2014 年 1 月 1 日起原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣，增值税率为 17%。

其他费用：依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

### ②综合成新率的确定

对于车辆，以车辆行驶里程确定里程成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与里程成新率确定的成新率差异不大的，则不调整。

里程成新率=(车辆法定行驶里程-累计行驶里程)/车辆法定行驶里程×100%

### ③车辆评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

### 3) 电子设备的评估

#### ①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

#### ②成新率的确定

电子设备成新率主要依据其剩余经济寿命来确定其综合成新率。

#### ③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

### (4) 在建工程

在建工程主要为正在制造的智能快递柜，由于制造时间一般在半年内，市场波动较小，故根据其经核实后的在建工程账面余额确认其评估值。

### (5) 工程物资

工程物资主要为企业返厂维修或改造升级的智能快递柜，智能快递柜的账面成本主要由固定资产净值转入，通过返厂维修或改造后，加入相应的维修或改造费用再转回固定资产，由于维修或改造时间一般在半年内，市场波动较小，故根据其经核实后的工程物资账面余额确认其评估值。

### (6) 无形资产

无形资产包括成都我来啦开发的数据中心应用基础平台、桌面虚拟化系统集成、速递易企业短信平台软件系统、第三方结算中心、金融云平台、网点审核系统项目、业务管理及分析系统项目、物联网项目等软件，以及成都我来啦委申请注册的“超人狗”商标等。评估人员对企业开发的软件系统的原始购置价值、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数进行了核对。考虑到这些专业都是根据业务需求和未来发展的考虑定制的软件，故以经核实后的账面值确认评估值。

对于“超人狗”商标，评估人员通过国家工商行政管理总局商标局对其商标进行了核对，由于目前企业处于亏损状态，该商标非驰名商标只是为了企业正常经营活动而用，无法给企业带来超额利润，评估以核实后的摊余成本确认评估值。

#### (7) 长期待摊费用

长期待摊费用主要是各分支机构租赁的办公室的装修费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

#### (8) 其他非流动资产

其他非流动资产为预付软件款和设备款，评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，确认其真实性和完整性，按核实后的账面值确认评估值。

### (二) 收益法具体方法介绍

企业整体价值收益法评估的基础是经济学预期效用理论，是通过对评估对象所本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的合并口径企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

#### 2、计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流；

$t$ ：明确预测期期数 1, 2, 3, ...,  $n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

### 3、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的未来收益期限为无限期限。

### 4、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本



## 性支出—营运资金变动

### 5、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 6、付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款等，按其市场价值确定。

### 7、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产采用了资产基础法下的评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 2 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，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、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行指导，填写资产评估清查表和盈利预测表。

### （3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

### 2. 现场清查阶段

#### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点抽查调查智能快递柜等设备。评估人员查阅了设备购置合同和发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

#### （2）资产实际状态的调查

设备使用状态的调查采用重点和一般相结合的原则，通过总部网点监控系统查看各个网点设备实时运行状态数据，看其是否在用或维修中；并在重点城市的运营和管理人员的配合下对重点城市的设备进行实地抽查盘点，并在调查的基础上完善重要设备调查表。

#### （3）实物资产价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性，重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

#### （4）企业历史收入、成本等生产经营情况的调查和未来盈利预测情况分析

收集被评估单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查公司各项业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对成都我来啦各项业务的市场环境、未来所面临的竞

争、发展趋势等进行分析 and 预测，对公司提供的未来盈利预测的可实现性及其风险进行分析判断。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

#### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑

资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）收益法评估假设

1. 国家宏观经济形势无重大变化，国家现行的与行业有关的法律、法规及政策无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

3. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 假设公司核心管理层不发生变化，且按现有的整体战略和经营目标经营公司。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式与现时方向保持一致。

6. 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。

7. 为简便计算，假设各预测期发生的收入、费用支出等，均在对应预测期末实现；同时我们没有考虑应收款项无法回收的风险；

8. 假设与自提柜所在的各物业公司已签订自提柜进驻小区的《速递易合作协议》到期后能续签；

9. 成都我来啦在明确预测期计划每年增加一定数量自提柜，假设网点增加计划均能得到实施；并假设其未来的资本性支出和运营资金缺口均可适当取得所需要的融资；

10. “速递易”商标目前由成都我来啦母公司成都三泰控股集团股份有限公司持有，假设成都我来啦以后年度能继续无偿使用。

评估人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或重要假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，成都我来啦总资产账面价值 272,066.52 万元，负债账面价值 53,059.59 万元，净资产账面价值 219,006.93 万元。在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，成都我来啦总资产为 277,916.63 万元，负债为 50,708.06 万元，净资产为 227,208.57 万元，评估增值 8,201.64 万元，增值率 3.74%。资产评估结果汇总如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	150,331.89	150,331.89	-	-
2	非流动资产	121,734.63	127,584.74	5,850.11	4.81
3	其中：长期股权投资	1,500.00	474.78	-1,025.22	-68.35
4	长期应收款	867.30	867.30	-	-
5	固定资产	93,947.25	100,822.58	6,875.33	7.32
6	在建工程	408.66	408.66	-	-
7	无形资产	13,579.69	13,579.69	-	-
8	其他	11,431.73	11,431.73	-	-
9	<b>资产总计</b>	<b>272,066.52</b>	<b>277,916.63</b>	<b>5,850.11</b>	<b>2.15</b>
10	流动负债	26,823.61	26,506.19	-317.42	-1.18
11	非流动负债	26,235.98	24,201.87	-2,034.11	-7.75
12	<b>负债总计</b>	<b>53,059.59</b>	<b>50,708.06</b>	<b>-2,351.53</b>	<b>-4.43</b>
13	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>219,006.93</b>	<b>227,208.57</b>	<b>8,201.64</b>	<b>3.74</b>

评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

### （二）收益法评估结果

经收益法评估，成都我来啦股东全部权益价值 260,300.00 万元，较账面净资产 219,006.93 万元增值 41,293.07 万元，增值率 18.85%。

### （三）评估结论的最终确定

资产基础法从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，反映企业持有的有形资产的自身价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计准则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如自提柜网点资源、用户资源、运营能力及解决快递“最后 100 米”方案，服务于全行业末端快件新型运营模式等。根据目前快递业发展规划，由于快递行业的高速发展，作为快递业“最后 100 米”解决方案之一的来自提柜行业存在巨大的市场发展空间。成都我来啦是该行业的先发企业，拥有的自提柜数量目前占市场第一，未来还将继续开发自助寄件、社区服务等功能；分析认为，基于快递业务庞大市场需求，经过一定的网点建设和市场培育期，自提柜业务的未来前景很大，也将在未来带给公司良好的现金回报，所以，收益法的评估结果能更好体现企业的成长性和未来盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映企业的潜在价值，故采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论，即 260,300.00 万元。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应

当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）成都我来啦从事的智能快递柜业务是中国快递行业经过几年的高速发展后解决“最后 100 米”的方案之一。根据既有历史经营数据可以看出，由于成都我来啦从事的智能快递柜业务模式很新，业务尚处于市场培育期，各项业务能否实现预计收入受用户体验度、未来市场竞争环境、产业政策等多种因素的影响而存在较多不确定性；同时由于没有可借鉴的成熟商业模式和可比 A 股上市公司，其盈利模式、产品类型、发展途径都有待未来发展去证实，本次评估结论是基于当前的宏观政策、市场环境、管理层的预期发展规划而做出；我们同时对影响估值的重要参数做了如下敏感性分析，在此提醒报告使用者关注公司未来预测收益的不确定性以及对估值的影响。

单位：亿元

项目		广告上刊率				
		15.50%	25.50%	35.50%	45.50%	55.50%
投递周转率	62.50%	13	17	22	26	30
	72.50%	15	19	24	28	32
	82.50%	17	22	26	30	35
	92.50%	20	24	28	33	37
	102.50%	22	26	30	35	39

注：投资周转率=每年派件量/365 天/箱格数

广告上刊率=每年实际投放广告网点数×实际投放天数/(每年可上广告网点数×365 天)

上述 13 亿元—39 亿元是广告上刊率、投资周转率两个敏感因素发生变化时的估值敏感性分析。

（五）成都我来啦与珠海市速易达科技有限公司于 2016 年 12 月 26 日签订了《智能快递柜项目合作协议》，合作协议的主要内容是成都我来啦网格信息技术有限公司将全国所有网点和箱格租赁给珠海市速易达科技有限公司经营派件、揽件等末端业务，合作期限三年，自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。考虑到上述合作协议刚开始执行，执行过程有许多业务收入及费用分割问题待实际解决，合作对成都我来啦的盈利成果的实际影响不易量化预测，且协议期限为 3 年，相对整个预测期影响有限。基于上述分析和谨慎考虑，本次收益法预测过程

中未考虑该合作协议执行的影响，对成都我来啦仍按原来的运营模式预测其未来经营成果。

(六) 成都我来啦存在以下对外担保和固定资产融资租赁事项：

1、成都我来啦对外担保事项：

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都三泰控股集团股份有限公司	162,500,000.00	2015/8/21	2017/2/20	否
成都三泰控股集团股份有限公司	337,500,000.00	2015/10/14	2018/8/20	否
成都三泰控股集团股份有限公司	140,000,000.00	2015/12/30	2025/12/30	否
成都三泰控股集团股份有限公司	100,000,000.00	2016/3/24	2017/3/24	否
成都三泰控股集团股份有限公司	70,000,000.00	2016/8/18	2019/8/18	否
成都三泰控股集团股份有限公司	20,000,000.00	2016/3/21	2017/3/14	否
成都三泰控股集团股份有限公司	30,000,000.00	2016/5/10	2017/5/9	否
成都三泰控股集团股份有限公司	30,000,000.00	2016/10/26	2017/10/25	否
成都三泰控股集团股份有限公司	50,000,000.00	2016/6/24	2017/6/24	否

成都我来啦对上述对外担保承担连带担保责任。

2、融资租赁事项

2015年5月20日，成都我来啦与远东国际租赁有限公司签订了售后回租合同，合同编号为 IFELC15D291012-L-01，租赁成本 60,715,000 元，共分 24 月偿还，每月租金 2,666,798.99 元，租金总额 64,003,175.76 元，保证金为 10,715,000 元，租赁期间已将等价的智能柜所有权转让给远东国际租赁有限公司，待租金还清，再将智能柜所有权转回给成都我来啦。2017年1月18日，成都我来啦与远东国际租赁有限公司签订了所有权转让证书，成都我来啦已完成了合同编号为 IFELC15D291012-L-01 项下的全部义务，截止 2017 年 1 月，成都我来啦偿还完当月租金后，余下的 10,667,195.96 元，由质保金逐月抵扣。

2015年9月23日，成都我来啦与海尔融资租赁（中国）有限公司签订了售后回租协议，合同编号为 HF-SQJR-201508-038，租赁成本 10,000,000 元，共分 36 月偿还，每月租金 309,686.22 元，租金总额 11,148,713.92 元，保证金为 1,000,000 元，租赁期间已将等价的智能柜所有权转让给海尔融资租赁（中国）有限公司，待租金还清，再将智能柜所有权转回给成都我来啦。

2016年10月13日，成都我来啦与远东国际租赁有限公司签订了售后回租合



同，合同编号为 IFELC16D29GMZX-L-01，租赁成本 108,600,000 元，共分 15 月偿还，保证金为 16,300,000 元，租赁期间已将原价 186,270,656.61 元的智能柜所有权转让给远东国际租赁有限公司，待租金还清，再将智能柜所有权转回给成都我来啦。

2016 年 10 月 26 日，成都我来啦与长城国兴金融租赁有限公司签订了售后回租赁合同，合同编号为长金租回租字(2016)第 0108 号，租赁成本 300,000,000 元，共分 20 期偿还，每期为 3 个月，租金总额 343,314,796.47 元，保证金为 12,000,000 元，租赁期间已将等价的智能柜所有权转让给长城国兴金融租赁有限公司，待租金还清，再将智能柜所有权转回给成都我来啦。

2016 年 10 月 26 日，成都三泰控股集团股份有限公司与长城国兴金融租赁有限公司签订了长金租赁担字(2016)第 0108-04 号股权质押合同，质权登记编号为 5101091002005，出质股权所在公司为成都我来啦网格信息技术有限公司，出质股权数额为 66584 万元，出质人为成都三泰控股集团股份有限公司，质权人为长城国兴金融租赁有限公司。

本次资产基础法评估过程中未考虑融资租赁对资产或股权评估值的影响。

(七) 由于公司的主要固定资产智能包裹柜分布全国 79 个城市的约 5 万个网点，由于资产分散且同质化，本次评估中评估人员未对其进行全面盘点。评估人员随机选取了北京、上海、深圳、重庆等城市的社区网点，通过技术部人员操作业务管理及分析系统查看网点设备的实时运行状态，可以看到网点上设备的联网情况、箱格使用情况、故障情况等信息，以此判断资产的存在和有效使用；评估人员抽取重点城市的运营部，在运营管理人员或设备供应商的配合下对在用和返厂的实物资产进行抽查盘点，全国设有 94 个运营部，4 个返厂厂家，我们从中抽取 10 个运营部和 2 个返厂厂家进行抽查盘点，验证公司的资产管理措施有效；评估人员还了解到企业每年都会抽取运营部进行巡检，通过巡检的方式来控制管理下属各运营部。通过上述评估程序来替代全面盘点工作，以此证明资产的真实性和有效性。此外，我们没有对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下做出价值判断。

(八) 评估程序受到限制的情形：

评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

(1) 基准日后的 3 月 25 日, 成都三泰控股集团股份有限公司发布公告将持有的递易(上海)智能科技有限公司 8.77% 股权转让给全资子公司成都我来啦网格信息技术有限公司。在本报告出具前, 成都三泰控股集团股份有限公司已将所持有的标的公司 8.77% 股权以 500 万元人民币对价转让给成都我来啦网格信息技术有限公司, 本次评估未考虑该期后事项带来的影响。

(2) 在基准日后, 三泰控股于 2017 年 4 月 8 日发布《关于全资子公司成都我来啦网格信息技术有限公司减资的公告》, 公布了成都我来啦拟减资 11.52 亿元, 截止于报告出具日减资事宜尚在公示期, 本次评估未考虑该事项对评估的影响。

自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

## 十二、评估报告的使用限制说明

(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) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查, 备案后方可正式使用;

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时, 要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年, 需重新进行资产评估;

(六) 在评估基准日后至 2017 年 12 月 30 日止的有效期以内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应当进行适当调整, 而不能直接使用评估结论。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 5 月 31 日。

(本页以下空白)

（本页为评估报告签字盖章页）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年五月三十一日

## 评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位（专项）审计报告
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 资产权属证明文件
- 五、 委托方和被评估单位承诺函
- 六、 签字资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书