

开瑞国际物流（山东）股份有限公司拟股权收购事宜
涉及的北京顺和捷亚国际物流有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

中铭评报字[2017]第 17013 号

（共一册 第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一七年十月十七日

总 目 录

- 第一册 开瑞国际物流（山东）股份有限公司拟股权收购事宜涉及的北京顺和捷亚国际物流有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告（含评估报告附件）



本册目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
评估报告附件	33

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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。

六、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。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违



反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

十、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

十一、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

开瑞国际物流（山东）股份有限公司拟股权收购事宜

涉及的北京顺和捷亚国际物流有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中铭评报字[2017]第 17013 号

开瑞国际物流（山东）股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“开瑞物流公司”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对开瑞物流公司拟实施股权收购事宜涉及的北京顺和捷亚国际物流有限公司（以下简称“顺和捷亚公司”）的股东全部权益在 2017 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：开瑞物流公司拟实施股权收购事宜，委托本公司对顺和捷亚公司的股东全部权益价值进行资产评估。

二、评估目的：确定顺和捷亚公司的股东全部权益评估基准日的市场价值，为开瑞物流公司拟实施股权收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：为顺和捷亚公司的股东全部权益。

四、评估范围：为顺和捷亚公司申报的于评估基准日的经审计后的全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2017 年 7 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：顺和捷亚公司成立以来，已形成了公司自身特有的经营理念、经营策略、经营方法，建立了良好稳定的客户群体，在同行业的竞争中具备一定的优势，企业预期会取得良好的社会效益和经济效益。评估师经过对顺和捷亚公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、股权收购的评估目的，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、合理地反映顺和捷亚公司的股东全部权益价值，因此选定以收益法



评估结果作为顺和捷亚公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营、缺少流通假设前提下的市场价值为1,117.55 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 424.97 万元，增值率为 61.36% 。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京顺和捷亚国际物流有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
流动资产	1	1,601.39			
非流动资产	2	36.39			
其中：固定资产	3	9.47			
无形资产	4	24.17			
递延所得税资产	5	2.75			
资产总计	6	1,637.78			
流动负债	7	945.20			
负债合计	8	945.20			
净 资 产	9	692.58	1,117.55	424.97	61.36

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵

根据顺和捷亚公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据顺和捷亚公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据顺和捷亚公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权所有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

5. 本次评估本公司采用收益法作为评估结论，并且采用经营现金流折现的方式。因此，我们得出的结论是被评估企业在控股状态下的股东全部权益价值，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为顺和捷亚公司控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

6. 本次评估收益法没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

7. 本次评估结果是为本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2017年7月31日起至2018年7月30日的期限内有效。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为2017年10月17日。

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



开瑞国际物流（山东）股份有限公司拟股权收购事宜
涉及的北京顺和捷亚国际物流有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2017]第 17013 号

开瑞国际物流（山东）股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“开瑞物流公司”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对开瑞物流公司拟实施股权收购事宜涉及的北京顺和捷亚国际物流有限公司（以下简称“顺和捷亚公司”）的股东全部权益在 2017 年 7 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方为开瑞物流公司，被评估单位为顺和捷亚公司，委托方以外的其他评估报告使用者为顺和捷亚公司以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：913702007504137876

名称：开瑞国际物流（山东）股份有限公司

住所：青岛市市南区宁夏路 288 号青岛软件园 7 号楼 7A 区

法定代表人：黄春玲

注册资本：1587.1920 万元整

公司类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

成立日期：2003 年 06 月 16 日

经营期限：长期

经营业务范围：从事进出中华人民共和国港口货物运输的无船承运业务（无船承运业务经营资格登记证 有效期限以许可证为准）。 承办海运、空运进出口货物



的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检、保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务；国际船舶代理业务。（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）。

2. 经营业务范围

开瑞物流公司主要从事国际运输代理业务。

（二）被评估单位概况：

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：91110112686930615T

名称：北京顺和捷亚国际物流有限公司

住所：北京市通州区聚富苑民族产业发展基地聚和六街2号

法定代表人：张理铭

注册资本：750.00 万元人民币

实收资本：750.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2009年03月17日

营业期限：2009年03月17日至2029年03月16日

经营范围：仓储保管、分批包装、配送服务、国际货运代理、货物进出口、代理进出口、技术进出口。（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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革

（1）2009年3月17日，公司成立

顺和捷亚公司系由张理铭和张涛共同出资组建的有限责任公司，设立时注册资本为人民币500.00万元，于2009年3月17日在北京市工商行政管理局通州分局登记注册，股东出资经北京东胜瑞阳会计师事务所有限公司审验并出具东胜瑞阳验字（2009）第T1355号验资报告。设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)
1	张理铭	350.00	70.00
2	张涛	150.00	30.00
	合计	500.00	100.00



(2) 2009年12月11日，公司首次增资

根据顺和捷亚公司股东会决议，公司增加注册资本至700.00万元，由自然人股东张理铭增加出资200.00万元，北京捷勤丰汇会计师事务所有限公司对股东张理铭的出资情况进行了审验，并出具了捷汇验通字【2009】1720号验资报告。截止2009年12月11日，股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)
1	张理铭	550.00	78.57
2	张涛	150.00	21.43
合计		700.00	100.00

(3) 2016年10月，公司第二次增资

根据顺和捷亚公司股东会决议，公司增加注册资本至750.00万元，由新股东杜佳睿增加出资50.00万元。截止2016年10月，股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)
1	张理铭	550.00	73.33%
2	张涛	150.00	20.00%
3	杜佳睿	50.00	6.67%
合计		750.00	100.00

(4) 2017年5月，公司进行股权转让

根据顺和捷亚公司股东会决议，公司原股东转让部分股权给北京铭众智德管理咨询合伙企业（有限合伙）、黄磊等股东，股权转让股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)
1	黄磊	99.45	13.26
2	张理铭	115.17	15.36
3	张涛	19.09	2.55
4	杜佳睿	14.915	1.99
5	郑穗生	38.25	5.10
6	石云波	57.375	7.65
7	邢振华	38.25	5.10
8	北京铭众智德管理咨询合伙企业（有限合伙）	367.5	49.00
合计		750.00	100.00

3. 组织架构

顺和捷亚公司最高权力机构为股东会，行使公司章程规定的职权。公司五董事会，设执行董事 1 名；公司设经理，对执行董事负责；公司无监事会，设监事 1 名对股东大会负责。任职情况为执行董事张理铭；监事张涛；经理张理铭。

截止评估基准日顺和捷亚公司在册职工为 77 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

(1) 员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
操作及主管	36	47%
销售及主管	18	24%
财务及主管	11	15%
行政	4	5%
管理层	5	6%
管理高层	3	3%
合计	77	100%

(2) 员工年龄分布

年龄分类	人数	占总人数比例
35 岁及以下	35	45%
35—45 岁	26	35%
45 岁及以上	16	20%
合计	77	100%

(3) 员工学历状况

学历分类	人数	占总人数比例
研究生以上	1	1%
本科	21	28%
大专及以下	55	71%
合计	77	100%

4. 顺和捷亚公司经营业务范围

顺和捷亚公司主要从事主要从事国际运输代理业务。

5. 顺和捷亚公司近年来的财务状况及经营状况

财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
流动资产	20,566,276.86	16,013,910.59

项目	2016年12月31日	2017年7月31日
非流动资产	182,056.25	363,857.97
资产总额	20,748,333.11	16,377,768.56
流动负债	14,179,984.96	9,451,984.47
非流动负债	-	-
负债总额	14,179,984.96	9,451,984.47
净资产	6,568,348.15	6,925,784.09
资产负债率	68.34%	57.71%
流动比率	1.45	1.69
速动比率	1.45	1.69

经营状况表

金额单位：元人民币

项目	2016年度	2017年7月
一、营业收入	51,964,088.87	37,593,430.59
减：营业成本	44,652,013.54	33,192,259.55
营业税金及附加	12,886.55	22,013.64
销售费用	3,169,958.05	1,263,545.37
管理费用	4,139,897.93	2,572,622.53
财务费用	-247,182.75	160,931.33
资产减值损失	3,290.78	-19,856.62
投资收益	-	-
二、营业利润	233,224.77	401,914.79
加：营业外收入	40,734.71	31,084.14
减：营业外支出	-	194.11
三、利润总额	273,959.48	432,809.24
减：所得税费用	34,640.51	75,368.88
四、净利润	239,318.97	357,435.94

2016年、2017年7月财务状况和经营状况已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2017）第030325号无保留意见审计报告。

（三）其他评估报告使用者概况

委托方以外的其他评估报告使用者为顺和捷亚公司以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托方和被评估单位之间的关系

委托方开瑞物流公司拟收购被评估单位顺和捷亚公司 51.00%的股权。

二、评估目的

确定顺和捷亚公司的股东全部权益评估基准日的市场价值，为开瑞物流公司拟实施股权收购事宜提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为顺和捷亚公司的股东全部权益价值，涉及的评估范围为顺和捷亚公司申报的于评估基准日的经专项审计后的资产和负债，总资产账面价值 1,637.78 万元，总负债账面价值 945.20 万元，净资产账面价值 692.58 万元。具体的资产、负债项目内容以顺和捷亚公司根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过开瑞物流公司和顺和捷亚公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	301.51	18.41	短期借款		
应收账款	834.31	50.94	应付账款	764.80	80.91
预付款项	31.01	1.89	预收款项	0.0001	
其他应收款	254.55	15.54	应付职工薪酬	21.23	2.25
存货			应交税费	9.24	0.98
其他流动资产	180.00	10.99	其他应付款	149.94	15.86
流动资产合计	1,601.39	97.78	流动负债合计	945.20	100.00
固定资产	9.47	0.58	递延所得税负债	-	-
无形资产	24.17	1.48	非流动负债合计	-	-
递延所得税资产	2.75	0.17			
非流动资产合计	36.39	2.22	负债总计	945.20	100.00
资产总计	1,637.78	100.00	净资产	692.58	

以上数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2017）第 030325 号无保留意见的审计报告。评估人员根据评估申报表的范围进行评估，根据资产评估业务约定书第二款之约定，评估人员不对评估申报表账面值的合理性、可靠性发表意见。



（二）评估对象的基本情况如下

1. 企业名称、类型与组织形式；

见以上被评估单位概况中的描述。

2. 企业历史状况；

见以上被评估单位概况中的描述。

3. 企业主要产品或服务；

顺和捷亚公司主要业务：第三方运输管理。第三方运输管理是指货物的海、陆、空进出口货运代理业务，公司第三方运输管理业务以海运代理为主，同时根据客户需求发展空运代理业务。公司为客户提供订舱、配载、海关、商检申报、拆/装箱、陆路运输、提单签发、国内运杂费、港口业务及相关费用结算事宜，代办与进出口货物相关的其他业务。

4. 市场和客户状况；

公司主营业务是由第三方运输管理，拥有丰富的全球物流网络渠道。公司以其专业的业务水平，并配备一流的业务人员，通过为客户提供专业、高效、低成本的服务，赢得了客户的长期合作和信赖，目前公司众多国内外客户均达成了长期合作的意向。公司在天津、广州、太仓、宁波等城市成立了分公司，大大丰富了客户资源与物流网络渠道。

5. 企业管理状况；

公司严格按照《公司法》、及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，规范运作，保护投资者利益。公司已建立各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的法人治理结构，并形成包括《公司章程》、《财务管理制度》、《内部审计制度》等在内的一系列管理制度。

6. 季节或周期因素对企业运营的影响；

1) 周期性

现代物流行业是一个与国民经济周期性相关性很强的行业。尤其工程项目物流受社会固定资产投资影响较大，与固定资产投资、产能扩张情况密切相关。如果经济增长速度放慢，社会固定资产投资增速减缓，境外采购商和境外项目承包商减少固定资产建设和设备采购，本行业将面临市场需求下降、收入下降的风险。目前世界经济正处于触底反弹期，未来将进入稳健发展期的概率较大。物流行业因为要保

证国民经济的发展需求，其未来几年内出现大幅下降的概率很低。

2) 季节性

整体来看，现代物流行业受季节性的影响较大。就公司从事的第三方运输管理业务而言，每年的冬季及春节时期属于公司业务的低峰期，公司第三方运输管理业务6月、7月和8月销售收入合计数占比高于其他月份，属于业务的高峰期。

3) 地域性

物流企业大多根据港口分布，集中于上海、青岛、天津等地，这些地区的物流企业具有天然的发展优势。

7. 企业运营常规流程：

第三方运输管理包括货物的海、陆、空进出口运输代理业务，目前公司将内陆运输分包给其他同行公司，所以公司主要从事海、空进出口运输代理业务。具体的操作流程如下：

(1) 海运/空运出口具体业务流程

第一，接受委托：业务人员接到客户和代理公司的出货咨询时，及时向客户或代理公司提供优势航线方案，并接受客户委托。

第二，订舱：首先由客户服务部与船/航空公司或同行公司确定运输价格，在客户确认定价后，操作人员开始向船/航空公司或同行提交订舱信息。入货：通知场站为客户进行装货，跟踪落实车队运输情况，及时向客户进行反馈。

第三，报关、报检：核对报关报检所需的单证、信息，确保及时完成报关、报检工作。客服工作人员获取报关、报检单据，按月向公司进行反馈。

第四，提/运单确认：及时确认提/运单及其他相关单据的内容，签发正确的提/运单。操作人员及时将单据交至财务部门，由财务人员根据客户结算情况放单。

第五，追踪服务：根据货物运输情况，与船/航空公司负责人员保持沟通，并及时将运输情况向客户进行反馈。

第六，放单：操作人员将相关单证交至财务部门，由财务人员根据客户结算情况放单。

第七，月底汇总：每月编制对账单并交由财务部核对，销售部编制每月业务明细单并交财务部核对并留存。

(2) 海运、空运进口具体业务流程

第一，接单：业务人员接单后需要求客户提供全套的进口单据。

第二，审核单证：操作人员对客户提供的单据进行审核，要求单单相符、单货相符。

第三，分单、理单、换单：将审核好的单据按照换单单据、报检单据、报关单据、留底单据等类别进行分类整理；操作人员向财务部领取支票并携正本提单换取提货单。

第四，报关、报检环节：报关、报检环节是整个货运代理行业不可或缺的重要环节，需要提前准备并核对全套报关、报检单据，以便及时完成通关环节。

第五，港口提货手续：操作人员办理押箱手续（根据船公司/航空公司的要求向其支付一定金额的押箱费用），并将设备交接单交由运输车队背箱提货。

第六，查验环节：操作人员应与商检部门预约查验事宜，以保证运输车队运送货物顺利通过查验。

第七，账单汇总、单据留存归档：业务人员对联系单进行核对并签字，同时交至财务部备案并留底汇总，按月进行装订。

8. 企业主要资产状况，包括有形资产、无形资产，以及主要负债

顺和捷亚公司主要实物资产包括：车辆、电子办公设备，均正常在用。无形资产为软件系统 1 项；主要负债有应付账款、预收账款、其他应付款等。

9. 企业的业务分析情况及发展前景

公司主要通过三种方式销售自身的产品，第一是通过公司销售部负责公司服务产品的推广、销售和市场开拓工作；第二是在第三方平台刊登公司产品服务的介绍，吸引潜在的客户群体；第三是通过加入海外同业组织和海外商会展会，来开拓国际客户和商业渠道。

公司始终秉承“用户至上、全员参与、永续经营”的企业文化，努力使公司与客户、公司与股东、公司与员工、公司与社会多方关系得到最优化，实现共赢。航运业务始终以市场为导向，全面实施“互联网+物流”战略，公司将继续增强企业的营销网络，加强海外布局与综合服务能力，提供差异化服务，不断提升服务能力。公司将紧紧抓住跨境电商发展势头，完善海外仓储业务以及优到智慧供应链系统，在外贸链条上提供增值服务，有效整合供应链条上下游资源，使之成为公司另一增长点。

10. 影响企业经营的宏观、区域经济因素

1)宏观经济持续发展

近年来，中国经济取得了快速稳定的发展，为物流业的发展创造了良好的机遇。目前，我国仍处于工业化、城市化、消费结构升级阶段，预计未来，经济仍将实现持续增长，为我国物流及贸易规模的持续增长提供良好的经济环境，带动物流及贸易需求总量的不断增长。

2) 国家产业政策的支持

为进一步推动物流行业的全面发展，2016 年国家结合贯彻“一带一路”建设、京津冀协调发展、长江经济带发展等战略，陆续出台了《全国电子商务物流发展专项规划》、《“互联网+”高效物流实施意见》、《推进物流大通道建设行动计划（2016—2020 年）》、《物流业降本增效专项行动方案》等政策，进一步加强了对物流行业的扶持和指导，将有效推动物流行业的健康、快速发展。

3) 社会需求持续增长

从社会需求来看，经济规模持续扩张，社会产品大量增加，工业、批发和零售业规模的不断增长均带动了贸易规模增长及相关企业对物流的需求。

4) 制造企业物流外包趋势明显

对于制造企业来讲，其核心业务为产品的生产加工及新产品研发等，物流业务属于非核心业务。因此，为将更多资源集中于核心业务，避免因设备、仓库、人员等物流要素的投入而降低管理运作效率和资源利用效益，越来越多的制造企业将其物流业务外包给专业的物流公司，给物流行业带来了更大的发展空间。

5) 信息与通信技术的发展

随着通信、计算机软件等信息技术的发展和广泛引用，以及互联网，特别是移动互联网的日益普及，信息化成为推动物流业发展的力量。通过信息化，企业能够顺利实现信息的采集、传输、加工和共享，在决策过程中有效地利用各种信息，从而提高物流效率、降低物流成本、提高经济效益。物流信息化将极大推动物流业的跨越性发展。

11. 所在行业现状与发展前景

(1) 国际物流行业现状

2016 年，世界经济继续深度调整，各类变化带来的风险也在提升。全球经济增速较 2015 年有所放缓，发达经济体增长格局出现分化，新兴市场和发展中经济体整体增速逐渐企稳。一年中，国际贸易增速持续低迷，全球商品贸易额增速更是十五年来首次低于全球经济增长。2016 年是“十三五”的开局之年，中国坚持稳中求进



的总基调，坚定不移地推进供给侧结构性改革，全年 GDP 同比增加 6.7%。

1)全球航运市场持续低迷、航运格局发生重大变化

2016 年是全球航运业极其艰难的一年，国际航运市场需求增长乏力，供大于求格局尚未改变，运价持续低迷。全球第七大集装箱航运商韩进公司宣布破产、航运企业联盟格局出现重大变化、全球前 20 大班轮公司中包括马士基在内的九成公司出现亏损、班轮公司之间的合并整合等事件给 2016 年航运市场带来了前所未有的挑战。上半年海运业的两大运价指标 BDI（波罗的海干散货运价指数）和 CCFI（中国出口集装箱运价指数）双双创历史新低，分别只有 290 点和 632 点，航运市场主干线亚欧航线平均运价呈现断崖式下跌，3 月厦门到欧洲航线报出 75 美元/TEU 的超低价格。国际船舶市场继续深度调整，全球新船成交量同比暴跌 67%，年末全球船企手持订单较 2015 年底下滑 25%。

2)物流行业呈现多样化，跨境电商物流发展迅速

物流行业整体运作效率不断提升，电商物流快速崛起，尤其是跨境电商物流业务快速增长，2010 年至 2015 年，中国跨境电商规模每年以 20%以上的增长速度发展，据第三方机构 iiMedia 发布的《2016-2017 中国跨境电商市场研究报告》显示，2016 年跨境电商规模同比增长 17%，达到了 6.3 万亿元，跨境电商供应链业务具有较大和发展空间和潜力，已成为了我国外贸重要的增长点。

（2）国际物流行业发展趋势

国际物流行业受世界经济和国际贸易发展情况的影响比较大，据联合国经济和社会事务部发布的“2017 年世界经济形势与展望”报告预测，2017 年全球经济预计增长 2.7%，虽然高于 2016 年的 2.2%，经济发展趋势虽有所改善但仍将保持低速增长。加之美元可能继续升值等负面因素的叠加，预计世界贸易的形势仍不乐观。从物流趋势来看，2017 年仍将是比较艰难的一年，同时互联网正在加速产生重构，网络化服务平台层出不穷，电商行业全面进军物流行业，使供货商和终端消费者通过电商平台直接进行交易，整个物流行业将进入高效、透明、一体化的创新时代。

1) 对于航运市场，虽然 2016 年经历了破产、重组以及供给侧增速大幅放缓等深度调整，但据波罗的海国际航运公会（BIMCO）2017 年 1 月发布的预测报告显示，航运市场完全复苏需要数年的实质性改善，2017 年仍将是比较坚难的一年。

2) 跨境电商物流越来越成为行业发展的另一发展亮点，2016 年中国跨境电商交易规模超过 6 万亿，较 2015 年增长幅度超过 15%，在进出口贸易中的比例越来越重，

整个行业仍处于快速增长阶段，具有较大的市场发展空间和潜力。公司将紧紧抓住跨境电商的快速发展势头，大力发展跨境电商供应链业务，预计该业务有望成为公司另一增长亮点。

3)智慧物流将成为发展方向。宽带能力、存储能力、计算能力、人工智能的提升催生了数字化的革命，使物流业可以广泛应用物联网、大数据、云计算、机器人等技术设施，实现智能化、自动化运作。同时结合国家出台的《“互联网+”高效物流实施意见》、《推进“互联网+”便捷交通促进智能交通发展的实施方案》等政策，为智慧物流的创新与发展创造了良好的政策环境，智慧物流将是现代物流的发展方向。

4)物流行业市场竞争日益加剧。物流行业门槛低，进入基本无壁垒，整个行业同质化竞争明显，竞争模式已由单纯、低端的成本和价格竞争转向服务和管理效能的竞争，探索差异化转型将成为物流企业破出重围的关键。

12. 相关竞争状况

目前，中国本土大多物流企业的国际竞争力还很弱，在现代物流管理方面、营销模式方面、细化专业分工方面以及产业综合竞争力方面，与国际化物流企业，尚存在很大的差距。

公司从事的主营业务为国际运输代理业务，在市场区域存在大量竞争者。目前物流代理行业的行业门槛低，行业内鱼龙混杂，技术参差不齐，竞争十分激烈。同时，目前国家已取消了针对物流行业的行政性审批，因此现代物流及供应链管理外包服务行业已属于完全竞争性行业，不存在市场准入、生产额等限制。虽然公司经过多年的积累，拥有丰富的客户资源，多元化的业务渠道，并打造了高效、富有凝聚力的业务团队。但也不排除行业内竞争对手较多，对公司经营状况产生一定影响。

13. 企业、股权等以往市场交易情况；

顺和捷亚公司股权变化详见被评估单位概况中的描述，顺和捷亚公司未在股权市场进行过交易。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 账面记录的无形资产

截至评估基准日，顺和捷亚公司申报账面记录的无形资产为业务管理系统 1 项。

2. 账面未记录的无形资产

截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日，顺和捷亚公司申报资产中无账面未记录的无形资产。



（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日顺和捷亚公司申报范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

纳入本次评估范围内的资产及负债相应的财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2017）第 030325 号无保留意见的审计报告。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。未发现顺和捷亚公司拥有账面未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营、缺少流通前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

缺少流通是指被评估股权不可以在中国证券交易市场（既上交所和深交所）竞价交易。但可以依法采用其他方式转让、交易，即被评估股权不是国内上市公司的流通股。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2017 年 7 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。



3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，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受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	1年期以内（含1年）	4.35%/年
	1-5年期（含5年）	4.75%/年
	5年以上	4.90%/年

六、评估依据

（一）行为依据

1. 开瑞物流公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第43号）；
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第42号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第538号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第50号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
10. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
11. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过（国发〔1985〕19号）；
12. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2001〕第294号）；
13. 其他有关法律法规。



（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《执业准则—利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业关于进行资产评估有关事项的说明编写指引》；
12. 《资产评估说明编写指引》；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据：

1. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
2. 存货、重大设备购置发票；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
2. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
3. 《2016机电产品报价手册》机械工业出版社；
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]294号）；
5. 当地机电产品、汽车、电脑市场行情；
6. 《2014年资产评估常用数据与参数手册》；
7. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

（六）其他参考依据

1. 顺和捷亚公司提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的中兴华审字(2017)第 030325 号审计报告；
3. 顺和捷亚公司提供的前三年审计报告和企业历年经营数据；
4. 顺和捷亚公司提供的 2016 年-2017 年财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
5. 顺和捷亚公司提供的企业未来盈利预测及相关资料；
6. 评估人员从同花顺 ifind 收集到的上市公司信息；
7. 开瑞物流公司及顺和捷亚公司共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
8. 开瑞物流公司及顺和捷亚公司共同撰写的《委托方及被评估单位承诺函》；
9. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
10. 顺和捷亚公司提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法介绍

1. 资产基础法

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，根据各项资产的具体情况选用适当的评估方法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净资产的价值。基本公式如下：

净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

（一）流动资产具体评估方法

1. 货币资金按实存数作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币。

2. 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，在难以确定收不回款项的数额时，按财务上计算坏账准备的方法，估计出这部分款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；各种情况计算出的评估值汇总即得出应收款项的评估值。坏账准备评估值为零

3. 各种预付账款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，按核实后的账面值为评估值；对于有确凿证据收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付货款，其评估值为零。

4. 其他流动资产为理财产品，核实无误后按账面价值确定评估值。

（二）非流动资产具体评估方法

1. 固定资产-设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

或评估值 = 重置价值 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

1) 重置成本的确定

A. 不需要安装的机器设备

重置价值 = 含税市场购置价 - 设备购置价可抵扣的进项税

B. 需要安装的机器设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格，再根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。

根据中华人民共和国国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》规定



自 2009 年 1 月 1 日起有关行业的企业将采用消费型增值税体制代替生产型增值税体制，在消费型增值税体制下，企业购置的固定资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣，当年不能抵扣的可以结转下年。根据上述文件规定，国产设备重置价值的计算公式如下：

重置成本 = (设备含税购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 资金成本 + 其他费用) - 设备购置价可抵扣的进项税 - 设备运费可抵扣进项税。

a. 设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行二手设备的市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

b. 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

c. 基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

d. 其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

e. 资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

C. 非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值。

D. 自制设备

自制设备依据企业原设备的设计、加工资料计算所需主要材料实耗量，查近期的材料市场价，采用采用《非标设备的综合估算办法》估算非标设备的重置成本。

E. 市场寻不到参照物的设备

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

F. 车辆

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本；或二手车市场价格确定重置成本。

重置价值 = 购置价 + 车辆购置税 + 牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）。



G. 可抵扣增值税

根据“《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税〔2016〕36号）文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

2) 综合成新率的确定

A. 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

B. 对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

C. 车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘察的情况综合评定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

其中：理论成新率 = min（年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

E. 对于超期服役且能基本正常使用的设备，根据评估师现场勘察情况，确定成新率。

2. 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产为企业外购的业务管理系统，目前正常使用。经核实，上述软件价格无明显波动，评估人员了解了企业的摊销方法及年限，抽查了摊销的凭证，本次评估按摊销后的账面值确定评估值。

3. 递延所得税资产为确认坏账准备影响的递延所得税，以经核实的调整后账面值作为评估值。

（三）流动负债具体评估方法

对评估范围内的流动负债，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

2. 收益法

（1）收益法的基本概念

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

式中：P₀：为期初投资的价值；

P_n：为 n 年后投资的价值；

DCF_i：为第 i 年年内的经营现金收益；

R：为折现率；

该基本公式可以解释为：期初投资的价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。P_n 可以理解为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法或 Gordon 增长模型的方法，有时也可以采用市场比较的方法。

我们通常采用全投资自由现金流折现模型，将被评估公司全投资现金流折现值之和扣除经付息负债再经缺少流通折扣调整后加回非经营性资产净值最后得到公司股东部分权益（企业整体、股东部分权益）价值。

（2）运用现金流的折现价值来确定资产的价值步骤

- 1) 逐年明确地预测预期未来一段有限时间委估企业产生的净现金流量；
- 2) 采用适当折现率将净现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
- 3) 采用一种综合的方式，如永续年金法或 Gordon 增长模型法等，确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；
- 4) 将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，再经过适当折扣调整后确定股权价值。

（3）各评估参数的确定

1) 自由现金流量的确定

本次评估采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

2) 收益期限的确定：

现金流量的持续年期取决于资产的寿命。企业的寿命不确定，可以假设企业将无限期持续经营，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。



3) 预测期的确定

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测，即将企业未来现金流分为明确预测期期间（详细预测期）的现金流和明确预测期之后（永续期）的现金流。

详细预测期的现金流是指逐年明确地预测未来一段有限时间委估企业产生的净现金流量。

4) 折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式：WACC} = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值。

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式：} K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + \alpha$$

式中： R_f ：目前的无风险利率

$E(R_m)$ ：市场预期收益率

β ：权益的系统风险系数

α ：企业特定的风险调整系数

5) 非营业性资产及溢余资产价值的确定

非营业性资产及溢余资产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，主要包括溢余货币资金、关联方及非营业性往来、需单独考虑的长期投资等。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2017 年 9 月 16 日开始，至 2017 年 10 月 17 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务

风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设



公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

4. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

5. 无通胀影响假设：是假定本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

6. 现金流稳定假设：是假定顺和捷亚公司现金流在每个预测期间的中期产生，并能获得稳定收益，且6年后的各年收益总体平均与第6年相同。

7. 方向一致假设：是假定顺和捷亚公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

8. 股利不分假设：是假定收益预测期内的所产生的盈利不分配，始终保留在企业作为现金流周转。

9. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营、缺少流通假设前提下的市场价值为 698.13 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 5.55 万元，增值率为 0.80%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京顺和捷亚国际物流有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = A - B	D = C/A×100%
流动资产	1	1,601.39	1,601.39		
非流动资产	2	36.39	41.94	5.55	15.25
其中：固定资产	3	9.47	15.02	5.55	58.61
无形资产	4	24.17	24.17		
递延所得税资产	5	2.75	2.75		
资产总计	6	1,637.78	1643.33	5.55	0.34
流动负债	7	945.20	945.20		
负债合计	8	945.20	945.20		
净 资 产	9	692.58	698.13	5.55	0.80

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营、缺少流通假设前提下的市场价值为 1,117.55 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 424.97 万元，增值率为 61.36%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京顺和捷亚国际物流有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = A - B	D = C/A×100%
流动资产	1	1,601.39			
非流动资产	2	36.39			
其中：固定资产	3	9.47			
无形资产	4	24.17			
递延所得税资产	5	2.75			

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = A - B	D = C/A × 100%
资产总计	6	1,637.78			
流动负债	7	945.20			
负债合计	8	945.20			
净 资 产	9	692.58	1,117.55	424.97	61.36

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 698.13 万元；收益法的评估值 1,117.55 万元，两种方法的评估结果差异 419.42 万元，差异率为 60.08%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

（四）最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。顺和捷亚有多年的物流行业经验，并在北京、天津、上海、广州、宁波、太仓等地有多口岸渠道布局，具有良好的发展前景。顺和捷亚后期将与国内其他物流公司形成战略合作，实现业务资源的共享，拓展公司在物流领域的业务，提高公司盈利能力和市场竞争力，保障公司持续稳步发展。评估师经过对顺和捷亚公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、股权收购的评估目的，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、合理地反映顺和捷亚公司的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为顺和捷亚公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

即顺和捷亚公司股东全部权益评估价值 1,117.55 万元，大写人民币壹仟壹佰壹拾柒万伍仟伍佰元整。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

根据顺和捷亚公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据顺和捷亚公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据顺和捷亚公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

5. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，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。



（三）本评估结论是在以 2017 年 7 月 31 日为评估基准日时，对顺和捷亚公司
股东全部权益价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使
用本评估结论。


（四）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2017年7月31日起
至2018年7月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相
比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。


十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 10 月 17 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



法定代表人： 

资产评估师： 



资产评估师： 

