

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**厦门象屿股份有限公司拟购买股权涉及的
厦门象道物流有限公司股东部分权益**

资产评估报告

中企华评报字（2018）第 3205 号
（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年三月三十一日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	34
资产评估报告附件	35

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

厦门象屿股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,按照必要的评估程序,对贵公司拟实施购买股权事宜涉及的厦门象道物流有限公司股东部分权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下。

评估目的:厦门象屿股份有限公司拟购买厦门五店港物流供应链有限公司持有的厦门象道物流有限公司 20% 股权,厦门象屿股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的厦门象道物流有限公司股东部分权益价值进行评估,为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

评估对象:厦门象道物流有限公司的股东全部权益。

评估范围:厦门象道物流有限公司的全部资产及负债,包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日:2017 年 12 月 31 日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法、收益法。

评估结论:经分析,本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下:

截至评估基准日,厦门象道物流有限公司资产账面值为 319,530.67 万元,评估值为 328,821.50 万元,增值额为 9,290.83 万元,增值率为 2.91%; 负债账面值为 161,477.62 万元,评估值为 161,477.62 万元,无增值; 所有者权益账面值为 158,053.05 万元,评估值为 167,343.88 万元,增值额为 9,290.83 万元,增值率为 5.88%。资产评估结果汇总表如下:

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%
流动资产	1	169,231.44	169,231.44	0.00	0.00
非流动资产	2	150,299.23	159,590.06	9,290.83	6.18
长期股权投资	3	143,963.25	152,008.07	8,044.82	5.59
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	6,132.31	7,376.63	1,244.32	20.29
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	7	46.41	48.10	1.69	3.64
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	9	157.26	157.26	0.00	0.00
资产总计	10	319,530.67	328,821.50	9,290.83	2.91
流动负债	11	51,677.62	51,677.62	0.00	0.00
非流动负债	12	109,800.00	109,800.00	0.00	0.00
负债合计	13	161,477.62	161,477.62	0.00	0.00
所有者权益	14	158,053.05	167,343.88	9,290.83	5.88

厦门象道物流有限公司股东全部权益评估值为 167,343.88 万元，厦门象道物流有限公司 20%的股权价值为 33,468.78 万元。

本次评估结论未考虑控制权溢价或少数股权折价，也未考虑流动性折扣。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

厦门象屿股份有限公司拟购买股权涉及的 厦门象道物流有限公司股东部分权益

资产评估报告正文

厦门象屿股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施购买股权事宜涉及的厦门象道物流有限公司股东部分权益在 2017 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告委托人为厦门象屿股份有限公司，被评估单位为厦门象道物流有限公司，资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称：厦门象屿股份有限公司

注册地址：厦门市现代物流园区象屿路 99 号厦门国际航运中心 E 栋 7 层 08 单元

注册资本：117,077.9403 万人民币

法定代表人：张水利

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；其他预包装食品批发；其他散装食品批发；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；建材批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；五金产品批发；

汽车零配件批发；摩托车零配件批发；其他机械设备及电子产品批发；化肥批发；石油制品批发（不含成品油、危险化学用品和监控化学用品）；纺织品、针织品及原料批发；棉、麻批发；服装批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；供应链管理；贸易代理；其他贸易经纪与代理；国际货运代理；国内货运代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；房地产开发经营；其他未列明房地产业；商务信息咨询；软件开发；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）。

（二）被评估单位简介

1. 企业简介

企业名称：厦门象道物流有限公司

注册地址：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路 99 号厦门国际航运中心 E 栋 9 楼 15B 单元之二

注册资本：150,000.00 万元

法定代表人：温兆仁

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：铁路货物运输；道路货物运输（不含危险货物运输）；港口设施、设备和港口机械的租赁业务；其他铁路运输辅助活动；国内货运代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；其他道路运输辅助活动（不含须经审批许可的项目）；装卸搬运；其他未列明水上运输辅助活动（不含需经许可审批的事项）；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；其他未列明的机械与设备租赁（不含需经许可审批的项目）；供应链管理；国际货运代理；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；贸易代理；其他贸易经纪与代理；金属及金属矿批发（不含危险化学用品和监控化学用品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学用品和监控化学用品）；煤炭及制品批发（不含危险化学用品和监控化学用品）；其他化工产品批发（不含危险化学用品和监控化学用品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学用品和监控化学用品）；建材批发；谷物、豆及薯类批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

2. 股权结构及变更情况

厦门象道物流有限公司（以下简称“厦门象道物流”）由厦门象屿股份有限公司、北八道集团有限公司共同出资组建的法人商事主体【有限责任公司（自然人投资或控股）】，成立于2017年06月05日，根据股东会决议、章程的规定，象道物流登记的注册资本为人民币壹拾伍亿元整，由全体股东所认缴的注册资本分期于2019年05月31日之前缴足。

2017年07月11日，厦门方华会计师事务所有限公司出具“厦门方华验〔2017〕第089号”《验资报告》，验证截至2017年07月03日，厦门象道物流收到厦门象屿股份有限公司首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币叁亿贰仟零柒拾贰万元整，实收资本占注册资本的21.38%。

2017年08月03日，厦门方华会计师事务所有限公司出具“厦门方华验〔2017〕第095号”《验资报告》，验证截至2017年07月31日，厦门象道物流收到北八道集团有限公司首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币叁仟万元整，实收资本占注册资本的2%，累计实收资本占注册资本23.38%。

2017年08月08日，北八道集团有限公司与厦门五店港物流供应链有限公司达成《股权转让协议》：北八道集团有限公司同意将所持有厦门象道物流有限公司100%的股权（认缴注册资本90,000.00万元，实缴注册资本3,000.00万元）以3,000.00万元人民币的价格转让给厦门五店港物流供应链有限公司，所转让的占厦门象道物流有限公司60%股权中尚未到资的注册资本87,000.00万元由厦门五店港物流供应链有限公司按章程规定如期到资。同日，双方股东厦门象屿股份有限公司、北八道集团有限公司通过《股东会决议》（厦门象道股[2017]2号）。

2017年08月08日，厦门象屿股份有限公司、厦门五店港物流供应链有限公司通过《股东会决议》（厦门象道股[2017]3号），决议：股权转让后，重新调整经营管理机构人员，修改公司章程相关条款。

2017年09月05日，厦门方华会计师事务所有限公司出具“厦门方华验〔2017〕第107号”《验资报告》，验证截至2017年09月04日，厦门象道物流收到股东厦门五店港物流供应链有限公司所认缴的注册资本（实收资本）合计人民币贰亿陆仟柒佰万元整，实收资本占注册资本的19.80%，累计实收资本占注册资本41.18%。

2017年09月12日，厦门方华会计师事务所有限公司出具“厦门方华验〔2017〕第110号”《验资报告》，验证截至2017年09月11日，厦门象道物

流收到股东厦门五店港物流供应链有限公司所认缴的注册资本（实收资本）合计人民币壹亿捌仟肆佰零捌万元整，实收资本占注册资本的 12.27%，累计实收资本占注册资本 53.45%。

2017 年 09 月 28 日，厦门方华会计师事务所有限公司出具“厦门方华验〔2017〕第 117 号”《验资报告》，验证截至 2017 年 09 月 20 日，厦门象道物流收到股东厦门象屿股份有限公司所认缴的注册资本（实收资本）合计人民币贰亿柒仟玖佰贰拾捌万元整，收到股东厦门五店港物流供应链有限公司所认缴的注册资本（实收资本）合计人民币肆亿壹仟捌佰玖拾贰万元整，实收资本占注册资本的 46.55%，累计实收资本占注册资本 100.00%。

截至评估基准日，出资人出资金额及比例如下表：

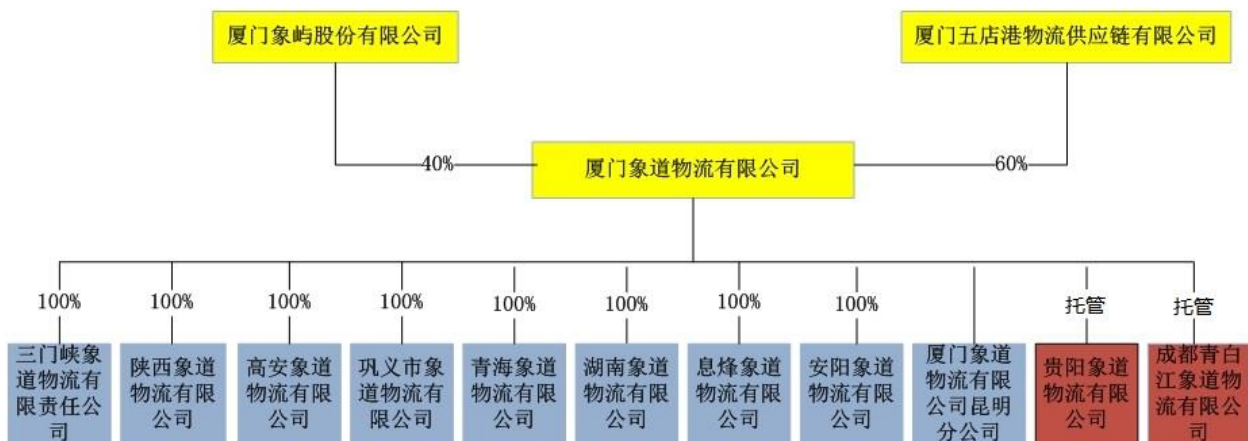
金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	占注册资本比例
厦门五店港物流供应链有限公司	90,000.00	60.00%
厦门象屿股份有限公司	60,000.00	40.00%
注册资本合计	150,000.00	100.00%

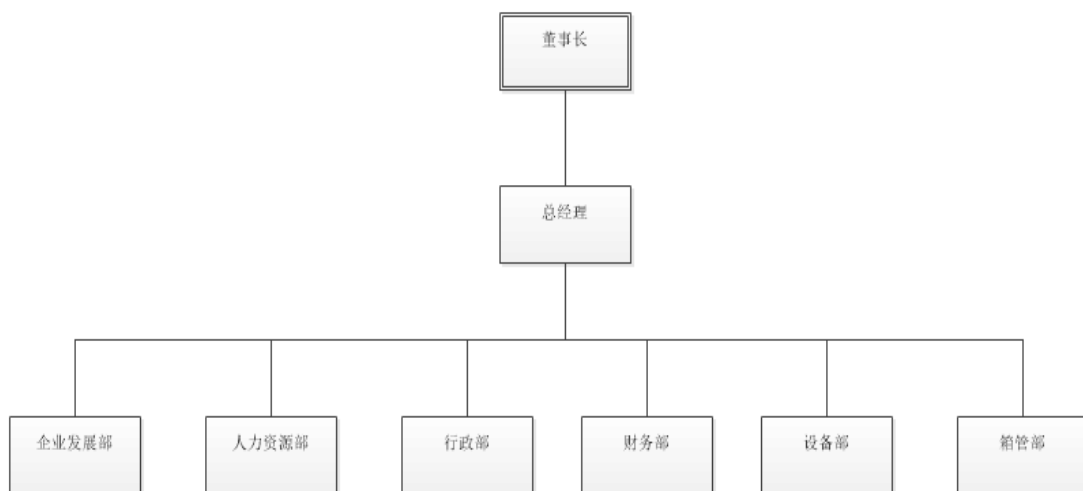
3.产权和经营管理结构

厦门象道物流有限公司成立于 2017 年，注册资本 15 亿元人民币。公司在铝、煤炭等多行业的铁路物流拥有多年业务经验，依托完善的铁路物流服务网络，致力于以核心物流节点的铁路场站、专用线资源及专业的服务能力为基础，为广大客户提供个性化的大宗货物物流解决方案。公司于咸阳、三门峡、巩义、安阳、西宁、息烽等地布局有全资子公司，拥有遍布全国的 40 个业务网点。

截至评估基准日，厦门象道物流有限公司下有 8 家全资子公司：三门峡象道物流有限责任公司、陕西象道物流有限公司、高安象道物流有限公司、巩义市象道物流有限公司、青海象道物流有限公司、息烽象道物流有限公司、湖南象道物流有限公司、安阳象道物流有限公司。1 家分公司：厦门象道物流有限公司昆明分公司；以及实现经营权托管的贵阳象道物流有限公司、成都青白江象道物流有限公司。具体情况如下：



厦门象道物流有限公司下设 6 个职能部门，分别为企业发展部、人力资源部、行政部、财务部、设备部、箱管部。企业组织架构图如下：



4. 近年资产、财务和经营状况

2017 年 12 月 31 日资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日（合并口径）	2017 年 12 月 31 日（母公司口径）
流动资产	62,079.28	169,231.44
长期股权投资	0.00	143,963.25
固定资产	53,728.81	6,132.31
无形资产	64,105.69	46.41
长期待摊费用	160,145.35	111.26
递延所得税资产	186.35	0.00
其他非流动资产	313.39	46.00
资产总计	340,558.85	319,530.67
流动负债	72,183.77	51,677.62
非流动负债	109,800.00	109,800.00
负债合计	181,983.77	161,477.62
所有者权益	158,575.08	158,053.05

2017年8-12月利润表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2017年8-12月(合并口径)	2017年8-12月(母公司口径)
一、营业收入	80,620.11	5,862.01
减: 营业成本	65,782.56	5,601.52
营业税金及附加	439.70	92.27
销售费用	104.17	3.88
管理费用	2,171.22	370.37
财务费用	1,363.72	-566.20
资产减值损失	0.00	0.00
投资收益	126.80	7,805.08
二、营业利润	10,885.55	8,165.25
加: 营业外收入	238.74	0.00
减: 营业外支出	5.04	0.44
三、利润总额	11,119.25	8,164.82
减: 所得税费用	2,785.65	123.08
四、净利润	8,333.60	8,041.74

被评估单位评估基准日财务报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计,并发表了标准无保留意见。

5.被评估单位与委托人的关系

委托人厦门象屿股份有限公司系被评估单位厦门象道物流有限公司的股东。

(三) 资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《厦门象屿股份有限公司与厦门五店港物流供应链有限公司关于收购厦门象道物流有限公司20%股权的意向性协议》,厦门象屿股份有限公司拟购买厦门五店港物流供应链有限公司持有的厦门象道物流有限公司20%股权,厦门象屿股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及

的厦门象道物流有限公司股东部分权益价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本报告评估对象为厦门象道物流有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围

1.评估范围内容

本报告评估范围包括厦门象道物流有限公司的全部资产和负债，具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、流动负债、非流动负债等。至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，各类资产、负债的账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	169,231.44
非流动资产	150,299.23
其中：长期股权投资	143,963.25
投资性房地产	0.00
固定资产	6,132.31
无形资产	46.41
其中：土地使用权	0.00
长期待摊费用	111.26
其他非流动资产	46.00
资产总计	319,530.67
流动负债	51,677.62
非流动负债	109,800.00
负债合计	161,477.62
所有者权益	158,053.05

上述账面价值业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并发表标准无保留意见。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。

2.评估范围内重要资产的说明

(1) 应收票据

应收票据账面值 97,262,486.63 元，核算内容主要为应收的运费收入，账龄主要在一年内。

(2) 其他流动资产

其他流动资产账面值 1,494,757,132.79 元，核算内容主要为与下属子公司（三门峡象道物流有限责任公司、陕西象道物流有限公司、高安象道物流有限公司、青海象道物流有限公司等）的内部往来、待抵扣进项税、理财产品等。

(3) 长期股权投资

评估范围内的长期股权投资共 8 项，具体情况如下：

金额单位：人民币元

被投资企业	持股比例	长期股权投资账面价值
三门峡象道物流有限责任公司	100.00	372,300,000.00
陕西象道物流有限公司	100.00	202,992,307.36
巩义市象道物流有限公司	100.00	8,191,431.29
高安象道物流有限公司	100.00	135,640,000.00
青海象道物流有限公司	100.00	82,000,000.00
湖南象道物流有限公司	100.00	186,000,000.00
安阳象道物流有限公司	100.00	422,516,018.88
息烽象道物流有限公司	100.00	29,992,702.65
合计		1,439,632,460.18
减：长期股权投资减值准备		0.00
长期股权投资净额		1,439,632,460.18

被投资企业目前均正常经营。

3.企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

4.引用其他机构报告的情况

本资产评估报告未引用其他机构报告。

四、价值类型

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条

件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论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。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日、会计期末等因素。

六、评估依据

(一) 行为依据

《厦门象屿股份有限公司与厦门五店港物流供应链有限公司关于收购厦门象道物流有限公司 20%股权的意向性协议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);
17. 《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(国务院令第 691 号);
18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

1. 主要设备购置合同及发票;
2. 国有土地使用证、不动产权证、车辆行驶证;
3. 公司章程、基准日会计报表、营业执照等;
4. 相关业务合同或协议。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品报价手册》(2018年);
2. 被评估单位近期与供货商签订的主要设备购置合同或发票;
3. 《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);
4. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计[1995]1041号);
5. 《全国统一建筑安装工程工期定额》;
6. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-3102016);
7. 《河南省通用安装工程预算定额》(HA01-31-2016);
8. 《河南省建筑安装费用定额》(2008版);
9. 《河南省工程造价信息》;
10. 《2015年三门峡基准地价》(三门峡市人民政府公告第1号);
11. 河南省人民政府于2016年7月27日颁布的《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48号);
12. 三门峡市人民政府于2013年12月31日颁布的《三门峡市人民政府关于印发三门峡市国家建设征用土地地上附着物补偿标准的通知》(三政〔2013〕66号);
13. 《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》(豫政〔2008〕52号);
14. 河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》(豫劳社办〔2008〕72号);
15. 《江西省建筑工程消耗量定额》(2004年);
16. 《江西省装饰装修工程消耗量定额》(2004年);

17. 《江西省安装工程消耗量定额》(2004年);
 18. 《江西省建筑安装工程费用定额》(2004年);
 19. 《江西省工程造价信息》;
 20. 江西省人民政府于2015年9月8日颁布的《江西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》(赣府字〔2015〕81号);
 21. 《江西省耕地占用税实施办法》(省政府令第170号);
 22. 《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(江西省人民代表大会常务委员会公告第46号);
 23. 江西省人民政府于2015年9月8日颁布的《江西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》(赣府字〔2015〕81号);
 24. 《铁路工程基本定额》(TZJ2000-2017);
 25. 《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》(TZJ1001-2017);
 26. 《铁路基本建设工程设计概(预)算费用定额》(TZJ3001-2017);
 27. 《铁路工程材料基期价格》(TZJ3003-2017);
 28. 《铁路工程施工机具台班费用定额》(TZJ3004-2017);
 29. 被评估单位提供的历年生产经营数据及未来预测数据;
 30. 被评估单位提供的历年财务报表、审计报告;
 31. 被评估单位提供的生产经营、财务管理等相关资料;
 32. 被评估单位提供的未来发展规划、投资计划等;
 33. 评估人员市场调查获取的相关资料;
 34. 其他相关资料。
- (六) 其他参考依据
1. 被评估单位提供的资产评估申报明细表;
 2. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670号);
 3. 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号);
 4. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980号);
 5. 财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504号);

6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
7. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
8. 《资产评估常用数据与参数手册》;
9. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所出具的致同审字(2018)第350FC0358号审计报告;
10. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
11. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
12. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
13. 其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

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、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提是:①被评估单位的重要资产、负债均可以识别并单独评估;②具备充分的评估资料。

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。收益法适用的前提是:①被评估单位未来收益可以预测并且与未来收益的风险程度相对应的折现率可以合理估算;②具备充分的评估资料。

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。市场法适用的前提是:①存在一个活跃的公开市场,且市场数据比较充分;②可收集到足够数量的与被评估单位可比的参考企业或交易案例的相关数据,且相关数据充分、可靠。

由于缺少足够数量的与被评估单位可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备，而被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及被评估单位自身的经营现状的初步分析，被评估单位可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估，并通过对两种方法的初步评估结果进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，形成合理评估结论。

(二)资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下：

1. 流动资产

(1)货币资金

被评估单位货币资金的核算内容包括现金、银行存款。对于现金，评估人员通过对被评估单位评估现场工作日库存现金进行盘点，再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的方法进行核实；对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

(2)应收款项(应收账款、其他应收款)

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(3)应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；其次，评估人员核对了票据业务发生的真实性并抽查了部分票据，核对应收票据登

记簿的有关内容；然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，评估值以核实无误后账面值确认。

(4) 预付账款

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，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) 应收股利

评估人员通过查阅董事会的相关年度分配方案、分配决议，以核实无误后的账面值确认评估值。

(6) 存货

存货主要为原材料，具体为日常使用的备品备件。评估时以核实后的原材料的数量和评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。

(7) 其他流动资产

被评估单位其他流动资产的核算内容为与下属子公司内部往来、增值待认证进项税额等，关于内部往来评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，查阅了相关的原始记账凭证。在此基础上了解形成原因；关于待认证进项税额，向企业相关人员了解了增值税和所得税相关的会计政策，收集查阅了被评估单位评估基准日的纳税申报表、应交税费记账凭证等相关资料，其他流动资产以核实后的账面值作为评估值。

2. 长期股权投资

长期股权投资均为对下属全资子公司的长期投资。本次采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

3. 固定资产

评估范围内的固定资产包括设备类资产和房屋建筑物类资产。

(1) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次评估主要采用成本法。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

①.重置成本

I. 机器设备

需要安装的机器设备重置成本计算式如下:

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下:

重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

设备购置费: 国产设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定。

运杂费: 若设备购置费不包含运杂费, 则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

安装调试费: 若设备购置费不包含安装调试费, 则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费。

可抵扣增值税: 根据相关法规, 对于符合增值税抵扣条件的机器设备, 其重置成本扣除可抵扣增值税。

II. 车辆

对于车辆, 通过市场调查确定车辆购置费, 加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本, 对于符合增值税抵扣条件的车辆, 其重置成本扣除可抵扣增值税。

III. 电子设备

对于电子设备, 一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本。

②成新率

依据设备经济寿命年限和已使用年限, 通过对设备使用状况的现场调查, 综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

I. 对于重大及主要设备, 依据设备经济寿命年限和已使用年限, 通过对设备使用状况的现场调查, 综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其尚可使用年限, 并采用以下计算式确定其成新率:

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

II. 对于一般设备，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

III. 对于车辆，根据相关报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率×调整系数

(2)房屋建筑物类资产

评估范围内的房屋建筑物类资产主要为铁路货场配套附属设施，由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法和收益法评估，因此本次评估采用成本法。

根据本项目的性质和特点，本次评估采用房地分估。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

①重置成本

重置成本=建筑安装综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

I. 建筑安装综合造价

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，根据企业提供的相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物主要采用单位比较法确定其建筑安装综合造价。

II. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

III. 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷

款基准利率，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。

IV. 可抵扣增值税

根据相关法规，可抵扣增值税包括建安造价、前期及其他费用的进项税，其中建安造价税率为 11%、前期及其他费用（不含建设单位管理费）税率为 6%。

② 成新率

依据构筑物的经济寿命年限和已使用年限，通过对构筑物使用状况的现场调查，综合考虑构筑物的实际使用状况、历史改造情况、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

I. 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对各部位的使用状况做出判断，综合确定其尚可使用年限，并采用以下计算式确定其成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

II. 对于价值小、结构相对简单的建(构)筑物，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如实际使用状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率(年限法成新率)} \times \text{调整系数}$$

$$\text{其中理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

4. 土地使用权

评估范围内单独评估的土地使用权均为工矿仓储用地，经分析，本次土地使用权的评估采用基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法等方法进行评估。通过对各方法的初步评估结果进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，形成合理评估值。

(1) 基准地价系数修正法

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体系等估价成果，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，并对照基准地价修正体系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评估基准日价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = P_{1b} \times \left(1 \pm \sum K_i \right) \times K_j + D$$

式中： P ——待估宗地价格；

P_{1b} ——某用途、某级别(均质区域)的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

(2)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_E + R_3$$

式中： P ——待估宗地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T ——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值；

P_E ——土地成本价格。

(3)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。市场比较法计算公式：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P --估价宗地价格；

P_B --比较实例价格；

A --待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B --待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易期日地价指数；

C --待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D --待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E--待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数；

4. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

5. 长期待摊费用

对于长期待摊费用，分为两类进行评估，一类为企业装修等用途的长期待摊费用，评估人员在核实业务内容、原始发生额、摊销期限和摊销金额等项目无误的基础上，以尚存的资产或拥有的权利确定评估值；另一类为铁路专用线及堆场等铁路货场资产，属于建筑物类资产，评估方法参考构筑物评估方法。

6. 递延所得税资产

评估人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

7. 其他非流动资产

本次评估范围内的其他非流动资产为预付长期资产采购，对于其他非流动资产，评估人员在核实业务内容、购买合同、发生金额、等项目无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

8. 负债

对于负债的评估，评估人员根据被评估单位提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或被评估单位实际应承担的负债确定评估值。

(三)收益法简介

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，经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的,且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算式如下:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中: P ——经营性资产价值;

t ——预测年度;

i ——折现率;

R_t ——第 t 年企业自由现金流量;

n ——预测期年限;

P_n ——预测期后企业自由现金流量(终值);

r ——终值折现系数。

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况,未发现影响企业持续经营的事项,则设定收益期为无限年期。

一般而言,企业近期的收益可以相对准确地预测,而远期收益预测的准确性相对较差,根据被评估单位的情况,将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量,按照收益额与折现率口径一致的原则,折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

式中: K_e ——权益资本成本;

K_d ——债务资本成本;

$E / (D + E)$ ——权益资本占全部资本的比重;

$D / (D + E)$ ——债务资本占全部资本的比重;

T ——所得税率。

其中, 权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)确定, 计算式如下:

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中: R_f ——无风险报酬率;

β_L ——股东权益的系统风险系数;

MRP ——市场风险溢价;

R_c ——企业特定风险调整系数。

④预测期后企业自由现金流量(终值)

预测期后企业自由现金流量(终值)是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值, 本次评估设定被评估单位永续经营, 且预计至预测期后, 企业的经营收益趋于稳定, 则预测期后现金流量(终值)计算式如下:

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{i}$$

式中: P_n ——预测期后企业自由现金流量(终值);

R_{n+1} ——预测期后年度的企业自由现金流量。

其中预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的, 企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估根据资产的性质及特点, 采用适当的方法进行评估。

(3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的, 企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点, 分别采用适当的方法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务, 包括其他应付款(股东同比例借款)、长期借款等, 以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年3月1日至2018年3月31日对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下。

(一)接受委托及前期准备

评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和被评估单位基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估人员。根据评估对象的特点，向被评估单位提供资产评估申报明细表、资产调查表等，并指导被评估单位填写。

(二)资产核实与现场调查

根据被评估单位填写的资产评估申报明细表等相关资料，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实，对被评估单位财务、经营状况进行系统调查。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

1.被评估单位总体情况的调查

评估人员与被评估单位管理人员进行访谈，了解被评估单位总体概况、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等，收集并查阅被评估单位的公司章程、验资报告、审计报告等文件以及有关内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、管理层构成等经营管理状况的资料。

2.各类资产、负债的核实与调查

各类资产、负债的核实与调查的过程如下：

(1)指导被评估单位填报相关表格并准备资料

指导被评估单位相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求进行填报，同时收集资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2)初步核实被评估单位提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅资产评估申报明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现

象，提请被评估单位进行必要的修改和补充，并对所收集的相关资料进行核查验证。

(3)现场核实与调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的各类资产及负债进行了现场核实与调查。针对不同的资产、负债的性质及特点，采用了不同的核实方法。

①非实物类资产及负债的核实

非实物类资产及负债核实内容主要包括各类资产、负债的形成过程和账面数据的准确性，核实方法主要包括查阅并核对相关凭证及合同等资料、询问有关人员以及函证等。

②实物类资产的核实

本次评估范围内实物类资产主要包括现金、存货、固定资产、土地使用权、长期待摊费用（铁路货场）等，各类资产的核实方法如下：

I. 现金

评估人员通过对被评估单位评估现场工作日库存现金进行盘点，再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的方法进行核实。

II. 存货

评估人员根据被评估单位提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解存货的保管、内部控制制度，按照重要性原则对其进行了监盘和抽点并根据存货出入库记录倒推至评估基准日以核实账面数据，同时核实其是否存在残、次、冷、背等情况。

III. 固定资产

对于设备类资产，按照覆盖各类、典型勘察的原则进行现场勘察，勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与资产评估申报明细表一致；向被评估单位设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

对于房屋建筑物类资产，根据被评估单位提供的资产评估申报明细表对评估范围内的房屋建筑物类资产进行现场勘察，了解房屋建筑物的建筑面积或工程量、层数、层高、建筑结构、竣工时间、已使用年限、装修状况及年

限、维修情况以及目前技术状态，作为评估时的参考依据。同时，收集了当地同类房屋建筑物的造价信息以及相关市场信息等评估资料。

IV. 土地使用权

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表及其他相关资料对评估范围内的土地使用权进行现场核实与调查，了解土地位置、使用权类型、开发程度、权利状况、区位条件、利用状况以及账面值的构成等情况，同时调查了当地同类土地的市场信息。

V. 长期待摊费用（铁路货场）

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表对评估范围内的铁路货场构筑物资产进行了现场勘察，重点勘察结构特征、材质以及有关尺寸数据等，同时向企业有关人员了解铁路货场构筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解铁路货场构筑物资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策，通过市场调查，收集当地同类构筑物的造价信息以及相关市场信息等评估资料。

(4)完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5)查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

3. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、产权和经营管理结构；
- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7)其他相关信息资料。

(三) 评定估算及撰写初稿

针对评估对象的具体情况，收集相关市场信息及评估资料，并对所收集的市场信息及评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况选择合理的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。项目负责人对初步评估结论进行汇总、分析后撰写并形成初步资产评估报告。

(四) 内部审核及出具报告

根据评估机构业务流程管理办法，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，最后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位及其股权投资企业持续经营。
2. 假设评估基准日后被评估单位及其股权投资企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
4. 假设和被评估单位及其股权投资企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
5. 假设评估基准日后被评估单位及其股权投资企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
6. 假设被评估单位及其股权投资企业完全遵守所有相关的法律法规。
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位及其股权投资企业造成重大影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位及其股权投资企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
2. 假设评估基准日后被评估单位及其股权投资企业在现有管理方式和管

理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

3. 假设评估基准日后被评估单位及其股权投资企业的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

4. 假设评估基准日后被评估单位及其股权投资企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

本资产评估报告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变化时，本资产评估机构及资产评估师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

截至评估基准日，厦门象道物流有限公司资产账面值为 319,530.67 万元，评估值为 328,821.50 万元，增值额为 9,290.83 万元，增值率为 2.91%；负债账面值为 161,477.62 万元，评估值为 161,477.62 万元，无增值；所有者权益账面值为 158,053.05 万元，评估值为 167,343.88 万元，增值额为 9,290.83 万元，增值率为 5.88%。资产评估结果汇总表如下：

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%
流动资产	1	169,231.44	169,231.44	0.00	0.00
非流动资产	2	150,299.23	159,590.06	9,290.83	6.18
长期股权投资	3	143,963.25	152,008.07	8,044.82	5.59
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	6,132.31	7,376.63	1,244.32	20.29
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	7	46.41	48.10	1.69	3.64
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	9	157.26	157.26	0.00	0.00
资产总计	10	319,530.67	328,821.50	9,290.83	2.91
流动负债	11	51,677.62	51,677.62	0.00	0.00

非流动负债	12	109,800.00	109,800.00	0.00	0.00
负债合计	13	161,477.62	161,477.62	0.00	0.00
所有者权益	14	158,053.05	167,343.88	9,290.83	5.88

(二)收益法评估结果

截至评估基准日，厦门象道物流有限公司资产账面值为 319,530.67 万元，负债账面值为 161,477.62 万元，所有者权益账面值为 158,053.05 万元，股东全部权益评估值为 196,089.91 万元，评估增值 38,036.87 万元，增值率为 24.07%。

(三)评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法对被评估企业的股东全部权益价值进行评估，资产基础法的评估结果为 167,343.88 万元，收益法的评估结果为 196,089.91 万元，两者相差 28,746.04 万元，差异率 17.18%。产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产负债程度等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

通过分析两种方法的测算过程和所采用数据的质量，我们注意到，截止评估基准日，安阳象道、湖南象道和息烽象道货场设施暂未完工，铁路专用线未经当地铁路段局竣工验收并开通使用，目前，被评估单位管理层均难以预测上述资产何时可投入使用，其未来收益存在不确定性，本次收益法评估未将上述资产纳入经营收益预测范围，而是作为被评估企业的一项溢余资产，这导致了收益法的结论存在较大的不确定性。评估师在采用收益法测算时，根据宏观经济形势、企业所处行业市场状况以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响。因此我们认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，则本次评估采用资产基础法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论。

根据上述分析，厦门象道物流有限公司股东全部权益评估值确定为 167,343.88 万元。厦门象道物流有限公司 20%的股权价值为 33,468.78 万元。

本次评估结论未考虑控制权溢价或少数股权折价，也未考虑流动性折扣。

十一、特别事项说明

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:

(一) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。

(二) 被评估单位提供的评估基准日会计报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计并由该会计师事务所出具致同审字(2018)第350FC0358号审计报告。

(三) 截至评估基准日,厦门象道物流有限公司向交通银行股份有限公司厦门分行借款5.26亿元,抵押物为厦门象道物流有限公司下属子公司部分土地、房屋建筑物及设备类资产,借款期限自2017年10月20日起至2024年10月20日止。

(四) 截至评估基准日,厦门象道物流有限公司及下属子公司部分房屋建筑物、车辆及土地使用权存在证载权利人不一致情况,其中,厦门象道物流有限公司纳入评估范围内的车辆共46辆,其中32辆未办理过户;安阳象道物流有限公司纳入评估范围的共9宗土地中,其中1宗土地使用权及对应地面建筑物尚未办理产权变更;纳入评估范围的车辆共14辆,均未办理过户;三门峡象道物流有限责任公司纳入评估范围内的车辆共68辆,其中已过户未出证共17辆,未过户共9辆;高安象道物流有限公司纳入评估范围内的车辆共105辆,已过户未出证共7辆;巩义市象道物流有限公司纳入评估范围内的车辆共44辆,未过户共23辆;息烽象道物流有限公司纳入评估范围内的车辆共20辆,未过户2辆。以上情况企业均已出具相关说明,承诺上述资产产权无争议。

(五) 截至评估基准日,长期待摊费用中核算的铁路专用线,未办理有关土地使用权权属文件,厦门五店港物流供应链有限公司认为铁路专用线所占土地的征地、拆迁补偿等费用事实已支付,不影响公司对铁路专用线的占有、使用和收益的权益,厦门五店港物流供应链有限公司已出具承诺,铁路专用线及其占用的土地使用权产生纠纷,给厦门象道物流有限公司造成的损失由厦门五店港物流供应链有限公司承担。

(六) 厦门象道物流有限公司通过《经营权托管协议》，已取得贵阳象道物流有限公司、成都青白江象道物流有限公司经营权，截至评估基准日，资产基础法评估未包含两公司股权及资产，且上述两公司营收和利润占公司比重极低，收益法评估也未包含两公司未来收益和现金流。

请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论以及相关经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构印章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(或核准)后方可正式使用。

(六) 本资产评估报告评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2018 年 3 月 31 日。

资产评估师：凌茂书

资产评估师：郑明丰

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年三月三十一日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位专项审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件十一、资产评估委托合同

资产评估师承诺函

厦门象屿股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟购买股权事宜所涉及的厦门象道物流有限公司公司的股东部分权益价值，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：凌茂书

资产评估师：郑明丰

二〇一八年三月三十一日