

成都信达诺投资有限公司拟股权转让  
所涉及的成都欣嘉物流有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告  
银信评报字[2017]沪第 0965 号

银信资产评估有限公司

2017 年 09 月 11 日

# 目 录

评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托方、被评估单位概况.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	17
附 件.....	18



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

## 评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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，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。

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、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

成都信达诺投资有限公司拟股权转让  
所涉及的成都欣嘉物流有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0965 号

摘要

一、项目名称：成都信达诺投资有限公司拟股权转让所涉及的成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值

二、委托方：厦门信达股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者

四、被评估单位：成都欣嘉物流有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：成都信达诺投资有限公司拟将持有的成都欣嘉物流有限公司 100% 股权进行转让。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位在评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017 年 07 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：在本评估报告所列的假设前提条件下，成都欣嘉物流有限公司的净资产 306.88 万元。采用资产基础法评估后的净资产为 9,512.92 万元（大写：玖仟伍佰壹拾贰万玖仟贰佰元整），净资产增值 9,206.04 万元，增值率 2,999.88%。

十三、评估结论使用有效期：

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 07 月 31 日至 2018 年 07 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



#### 十四、特别事项说明：

（一）根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》约定，土地使用权出让日期为2013年2月23日，必须在2013年4月17日动工，在2014年10月16日之前竣工。至评估基准日，该项目尚未开工建设。根据《国有建设用地使用权出让合同》第32条规定“受让人造成土地闲置，闲置满一年不满二年的，依法缴纳土地闲置费，土地闲置满二年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权”。本次评估未考虑新津县政府可能对该建设用地征收土地闲置费或收回该建设用地使用权对评估价值的影响，提请报告使用者关注。

（二）至评估基准日，新津国用（2013）第4744号建设用地尚未达到仓储用地基准地价规定的“六通一平”土地开发程度，根据被评估单位提供的资料预计期后开发费用约需25元/平方米，评估人员评估时考虑了继续开发达到“六通一平”预计开发费用对土地价值的影响，但与将来实际开发费用可能存在差异。提请报告使用者关注对评估价值的影响。

（三）本次固定资产设备类按重置成本法评估，评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对可抵扣增值税进项税进行分离，即固定资产设备评估值为不含税的。

（四）本次评估对与净资产的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

（五）本次评估未考虑流动性对评估结论的影响，未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

（六）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

以上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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

成都信达诺投资有限公司拟股权转让  
所涉及的成都欣嘉物流有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0965 号

正 文

厦门信达股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对成都信达诺投资有限公司拟股权转让所涉及的成都欣嘉物流有限公司的股东全部权益在 2017 年 07 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、被评估单位概况

1、委托方概况

委托方：厦门信达股份有限公司(简称：厦门信达)

统一社会信用代码：913502001549967873

住 所：厦门市湖里区兴隆路 27 号第七层

法定代表人：杜少华

注册资本：人民币肆亿陆佰陆拾壹万叁仟零伍拾陆元整

类 型：法人商事主体[其他股份有限公司(上市) ]

成立日期：1996 年 11 月 28 日

营业期限：自 1996 年 11 月 28 日至 2046 年 11 月 27 日

经营范围：信息技术咨询服务；酒、饮料及茶叶批发；酒、饮料及茶叶零售；其他预包装食品批发；米、面制品及食用油批发；糕点、糖果及糖批发；软件开发；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；集成电路设计；数字内容服务；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；机械设备仓储服务；房地产



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

开发经营；自有房地产经营活动；贸易代理；其他贸易经纪与代理；石油制品批发（不含成品油、危险化学产品和监控化学产品）；其他化工产品批发（不含危险化学产品和监控化学产品）；金属及金属矿批发（不含危险化学产品和监控化学产品）；建材批发；煤炭及制品批发（不含危险化学产品和监控化学产品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学产品和监控化学产品）；其他农牧产品批发；黄金现货销售；蔬菜批发；体育用品及器材零售（不含弩）；体育用品及器材批发（不含弩）；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；服装零售；鞋帽零售；纺织品及针织品零售；服装批发；纺织品、针织品及原料批发；鞋帽批发；林业产品批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；其他机械设备及电子产品批发；五金产品批发；其他家庭用品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他文化用品批发。

重要提示：商事主体的经营范围、经营场所、经营期限、投资人信息、年报信息和监管信息等，请登录厦门市商事主体登记及信息公示平台（网址：[www.xiamencredit.gov.cn](http://www.xiamencredit.gov.cn)）查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应取得有关部门的许可后方可经营。

## 2、被评估单位概况：

**被评估单位：成都欣嘉物流有限公司（简称：成都欣嘉）**

统一社会信用代码：91510132050080889K

住所：新津县物流园区金华镇兴物5路北侧

法定代表人：陈玉秋

注册资本：人民币壹仟贰佰万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：货运代理服务；货运信息咨询；仓储（不含危险化学品）、装卸服务；物业服务；销售；汽车配件、日用百货。

成立日期：2012年7月17日

经营期限：2012年7月17日至永久

**委托方与被评估单位关系：**委托方为成都信达诺投资有限公司股东，被评估单位为成都信达诺投资有限公司的全资子公司。

## 3、其他评估报告使用者



被评估单位股东以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

#### 4、被评估单位股权结构及历史沿革

成都欣嘉成立于2012年7月17日，成立时股东及股权情况见下表：

序号	股东名称	投入资本（人民币万元）	出资比例
1	林峻	840.00	70.00%
2	叶晓	180.00	15.00%
3	郭会明	180.00	15.00%
	合计	1,200.00	100%

以上出资已经四川海韵会计师事务所有限公司出具川海韵会验字（2012）第018号验资报告验证。

经过多次股权转让，截止评估基准日，被评估单位股东及股权情况见下表：

股东名称	投入资本（人民币万元）	投资比例
成都信达诺投资有限公司	1,200.00	100.00%
合计	1,200.00	100.00%

上述注册资本见工商查档信息资料。

#### 5、被评估单位历史财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
总资产	18,567,547.86	18,128,426.53	20,513,030.39
负债	12,673,750.63	13,911,596.95	17,444,216.25
净资产	5,893,797.23	4,216,829.59	3,068,814.14

被评估单位近二年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2015年度	2016年度	2017年1月-7月
主营业务收入	-	-	-
主营业务成本	-	-	-
主营业务税金及附加	-	542,683.55	465,157.53
营业费用	-	-	-
管理费用	1,184,836.48	830,526.54	254,392.71
财务费用	-1,207.49	303,757.55	428,465.21
资产减值损失	-	-	-





## 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

项目/报表年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1 月-7 月
营业利润	-1,183,628.99	-1,676,967.64	-1,148,015.45
营业外收入	-	-	-
营业外支出	-	-	-
利润总额	-1,183,628.99	-1,676,967.64	-1,148,015.45
所得税	-	-	-
净利润	-1,183,628.99	-1,676,967.64	-1,148,015.45

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，2015年、2016年及评估基准日会计报表审计单位为北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所，审计报告文号分别为(2016)京会兴闽分审字第62000180号、(2017)京会兴闽分审字第62000059号、(2017)京会兴闽分审字第62000532号。

被评估单位执行《会计准则》及相关补充规定，企业适用增值税率17%，城市维护建设税税率为5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，企业所得税率25%。

## 二、评估目的

厦门信达股份有限公司子公司成都信达诺投资有限公司拟转让其持有的成都欣嘉物流有限公司100%股权，需要对被评估企业股东全部权益价值进行评估。本次评估为厦门信达股份有限公司提供价值参考。

上述经济行为已经厦门信达股份有限公司《会议纪要》（信达股总[2017]11号）批准。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日资产和负债。

流动资产账面金额：	170,442.92 元
非流动资产账面金额：	20,342,587.47 元
其中：固定资产净值：	10,060.78 元
在建工程净值：	2,453,983.00 元
无形资产账面净值	17,878,543.69 元
资产合计账面金额：	20,513,030.39 元
流动负债账面金额：	17,444,216.25 元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

负债合计账面金额：17,444,216.25 元

净资产账面金额：3,068,814.14 元

上述资产、负债经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所审定，并出具（2017）京会兴闽分审字第 62000532 号审计报告。

（一）主要无形资产情况如下：

土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积(M2)	账面金额(元)	开发程度
新津国用(2013)第4744号	金华镇砖桥村1,2,3,6,7 组地号: XJ8-3-25	出让	工业	155052.51	17,878,543.69	通水、电、路

（二）主要实物资产如下：

项目	账面金额(元)	数量	分布地点	现状、特点
电子、办公设备	10,060.78	9项	办公区	正常使用

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，委估资产无涉诉事项、抵押担保情况。

被评估单位免费使用由成都信达诺投资有限公司提供的房屋作为办公场所，上述租赁房屋不列入评估范围。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

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

评估基准日 2017 年 07 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、厦门信达股份有限公司会议纪要（信达股总[2017]11号）；
- 2、业务约定书。

### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年年中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号，2013年第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国公司登记管理条例》（1994年国务院令第156号，根据2016年2月6日国务院令第666号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；
- 6、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 7、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 10、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 11、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《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）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；



- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 13、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 14、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 15、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 16、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）。

### （三）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照；
- 2、国有土地使用证（新津国用（2013）第4744号）；
- 3、评估基准日审计报告【（2017）京会兴闽分审字第62000532号】；
- 4、其他有关产权证明。

### （四）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2016年）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，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。

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。

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。

#### （一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

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。

被评估企业尚未有实质经营，且尚未有明确规划，亦无法对未来收益进行预测。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，最终确认评估值。

#### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单、银行询证函核对，确定评估值。

#### 2、固定资产的评估

设备类固定资产按重置成本法进行评估。

#### 3、在建工程的评估

对在建工程进行勘察、收集相关合同、预算等资料，在核实无误的基础上分析确定评估值。

#### 4、无形资产的评估

土地使用权按基准地价法、成本逼近法进行评估，取基准地价法评估结果。

#### 5、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：



### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估



方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化。
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化。
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化。
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产



无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### (四) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

### 十、评估结论

#### (一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 07 月 31 日，成都欣嘉物流有限公司的总资产价值 2,051.30 万元，总负债 1,744.42 万元，净资产 306.88 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 11,257.34 万元，总负债 1,744.42 万元，净资产为 9,512.92 万元（大写：玖仟伍佰壹拾贰万玖仟贰佰元整），净资产增值 9,206.04 万元，增值率 2,999.88%。

#### 资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	17.04	17.04		
非流动资产	2,034.26	11,240.30	9,206.04	452.55
其中：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				
投资性房地产净额				
固定资产净额	1.01	1.63	0.62	61.39
在建工程净额	245.4		-245.4	-100
工程物质净额				
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	1,787.85	11,238.67	9,450.82	528.61





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
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				
资产总计	2,051.30	11,257.34	9,206.04	448.79
流动负债	1,744.42	1,744.42		
非流动负债				
负债总计	1,744.42	1,744.42		
所有者权益合计	306.88	9,512.92	9,206.04	2,999.88

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(一) 根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》约定，土地使用权出让日期为2013年2月23日，必须在2013年4月17日动工，在2014年10月16日之前竣工。至评估基准日，该项目尚未开工建设。根据《国有建设用地使用权出让合同》第32条规定“受让人造成土地闲置，闲置满一年不满二年的，依法缴纳土地闲置费，土地闲置满二年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权”。本次评估未考虑新津县政府可能对该建设用地征收土地闲置费或收回该建设用地使用权对评估价值的影响，提请报告使用者关注。

(二) 至评估基准日，新津国用(2013)第4744号建设用地尚未达到仓储用地基准地价规定的“六通一平”土地开发程度，根据被评估单位提供的资料预计期后开发费用约需25元/平方米，评估人员评估时考虑了继续开发达到“六通一平”预计开发费用对土地价值的影响，但与将来实际开发费用可能存在差异。提请报告使用者关注对评估价值的影响。

(三) 本次固定资产设备类按重置成本法评估，评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对可抵扣增值税进项税进行分离，即固定资产设备评估值为不含税的。

(四) 本次评估对与净资产的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

(五) 本次评估未考虑流动性对评估结论的影响，未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。



(六) 本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

(七) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。

(八) 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(九) 本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(十) 企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### (二) 限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 07 月 31 日至 2018 年 07 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 09 月 11 日。

银信资产评估有限公司

资产评估师：张小林

法定代表人：梅惠民

资产评估师：陈琳铭

2017 年 09 月 11 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

## 附件

- 1、厦门信达股份有限公司会议纪要（信达股总[2017]11号）；
- 2、委托方的企业法人营业执照；
- 3、被评估单位企业法人营业执照；
- 4、《验资报告》（川海韵会验字（2012）第018号验资报告）；
- 5、被评估单位评估基准日的审计报告【（2017）京会兴闽分审字第62000532号】；
- 6、被评估企业资产权属证明资料  
国有土地使用权证《新津国用（2013）第4744号》；
- 7、委托方及被评估单位的承诺函；
- 8、资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照复印件。