

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



广东香雪药业有限公司拟转让股权
所涉及的广州香雪空港跨境物联有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2018]第 000810 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018 年 11 月 15 日

目录

声明	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	1
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	1
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
资产评估报告附件.....	17

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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，本资产评估机构及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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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

中瑞评报字[2018]第 000810 号

广东香雪药业有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对广州香雪空港跨境物联有限公司的股东全部权益在评估基准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：评估广州香雪空港跨境物联有限公司的股东全部权益价值，为广东香雪药业有限公司的股东拟转让股权提供价值参考。

评估对象：广州香雪空港跨境物联有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广州香雪空港跨境物联有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(在建工程、其他非流动资产)、流动负债。

评估基准日：2018年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经采用资产基础法评估，广州香雪空港跨境物联有限公司股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为 18,152.50 万元，比账面净资产增值 8,591.10 万元，增值率 89.85%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：广州香雪空港跨境物联有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	12.03	12.03	-	-
2	非流动资产	9,586.73	18,177.83	8,591.10	89.61
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	8.00	-	-8.00	-100.00

10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	9,578.74	18,177.83	8,599.09	89.77
20	资产总计	9,598.76	18,189.86	8,591.10	89.50
21	流动负债	37.36	37.36	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	37.36	37.36	-	-
24	净资产（所有者权益）	9,561.40	18,152.50	8,591.10	89.85

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自评估基准日起一年。

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：

广州香雪空港跨境物联有限公司的广州白云区钟落潭良田村 AB0809003、AB0809004 地块签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440111-2017-000007），土地出让金已交纳，取得了《白云区不动产登记中心收件》（登记字号：18 收 10000867），在评估基准日尚未取得产权证书，于 2018 年 11 月 6 日取得了不动产权证书。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任

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。

广东香雪药业有限公司拟转让股权
所涉及的广州香雪空港跨境物联有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2018]第 000810 号

广东香雪药业有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对广东香雪药业有限公司拟转让股权事宜涉及的广州香雪空港跨境物联有限公司股东全部权益在 2018 年 9 月 30 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

本次资产评估的委托人为广东香雪药业有限公司，被评估单位为广州香雪空港跨境物联有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一） 委托人概况

1. 注册登记情况

名称：广东香雪药业有限公司

住所：河源市东源大道

统一社会信用代码： 91441600581445197U

法定代表人：麦镇江

注册资本：8000 万元人民币

成立日期： 2011 年 09 月 06 日

经营范围：许可经营项目：片剂（含激素类），硬胶囊剂（含头孢菌素类），小容量注射剂（含抗肿瘤类），冻干粉针剂（含抗肿瘤类），原料药。（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. 公司股东及持股情况

序号	持有人名称	持有比例 (%)
1	广州市香雪制药股份有限公司	100

(二) 被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：广州香雪空港跨境物联有限公司

住所：广州市花都区白云国际机场北区横十六路海关监管区 28 号楼 CA-3-10 室

法定代表人：黄滨

注册资本：贰亿贰仟万元整

经营范围：商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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、公司股东及持股比例、股权变更情况

(1)公司成立时，公司注册资本 5 亿元，股权结构如下：

股东名称	股权比例	认缴资本 (元)
广东香雪药业有限公司	70.00%	350,000,000.00
广东世宸投资有限公司	30.00%	150,000,000.00
合计	100.00%	500,000,000.00

(2)2018 年 7 月 19 日，公司进行了股权变更，变更后股权结构如下：

股东名称	股权比例	认缴资本 (元)
广东香雪药业有限公司	100.00%	500,000,000.00
合计	100.00%	500,000,000.00

(3)2018 年 9 月 5 日，公司进行了减资，变更后注册资本及股权结构如下：

股东名称	股权比例	认缴资本 (元)
广东香雪药业有限公司	100.00%	220,000,000.00
合计	100.00%	220,000,000.00

截至评估基准日，公司实收资本 104,000,000.00 元。

3、近年资产、财务、经营状况

货币单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 9 月 30 日
流动资产	43.33	12.03
非流动资产	8,343.00	9,586.73
资产总计	8,386.33	9,598.76

流动负债	4.20	37.36
非流动负债	-	-
负债合计	4.20	37.36
净资产	8,382.13	9,561.40
项目	2017 年度	2018 年 1-9 月
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	-17.87	-820.74
利润总额	-17.87	-820.74
净利润	-17.87	-820.74

注：评估基准日资产数据来源于北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（2018）京会兴审字第14020303号审计报告，审计结果为标准无保留意见。

4、委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位的母公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受广东香雪药业有限公司的委托，对广东香雪药业有限公司拟转让持有的广州香雪空港跨境物联有限公司股权价值进行评估，为广东香雪药业有限公司拟股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为广州香雪空港跨境物联有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为广州香雪空港跨境物联有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（包括在建工程、其他非流动资产），总资产账面价值为 9,598.76 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 35.74 万元；净资产账面价值为 9,563.02 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值
---	---	------

		A
1	流动资产	12.03
2	非流动资产	9,586.73
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	8.00
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	9,578.74
20	资产总计	9,598.76
21	流动负债	35.74
22	非流动负债	-
23	负债合计	35.74
24	净资产（所有者权益）	9,563.02

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。账面值经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（2018）京会兴审字第 14020303 号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1、其他非流动资产账面值 95,787,387.48 元，其中：

(1)预付广州白云区钟落潭良田村 AB0809003、AB0809004 地块项目工程款 12,357,387.48 元。

(2)广州白云区钟落潭良田村 AB0809003、AB0809004 地块契税 2,430,000.00 元。

(3)广州白云区钟落潭良田村 AB0809003、AB0809004 地块土地出让金 81,000,000.00 元，广州白云区钟落潭良田村 AB0809003、AB0809004 地块的详细情况如下：

根据 2017 年 7 月 13 日广州香雪空港跨境物联有限公司与广州空港经济管理委员会签订的

《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440111-2017-000007），出让宗地编号为AB0809003、AB0809004，宗地总面积 101,289 平方米，其中出让宗地面积 66,228 平方米，出让宗地位于白云区钟落潭良田村，出让宗地的用途为仓储用地（063），出让价款为 81,000,000.00 元，建筑总面积 132,456 平方米，建筑容积率不高于 2.0。截至评估报告日，土地出让金已交纳，取得了《白云区不动产登记中心收件》（登记字号：18 收 10000867），尚未取得不动产登记证。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无

（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（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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

根据委托方要求，本次评估的基准日为 2018 年 9 月 30 日。

评估基准日的确定，是委托人及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。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

无

（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，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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，中华人民共和国主席令第8号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第86号，财政部部务会议审议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日，中华人民共和国主席令第14号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日，中华人民共和国主席令第63号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（根据2017年11月19日《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》第二次修订）；
7. 《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修订）
8. 《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订）
9. 《企业会计准则—基本准则》等；
10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《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. 评估基准日股份持有证明、出资证明；
2. 专利证书复印件等、软件著作权证书复印件等；
3. 其他权属证明文件等；

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. WIND 金融终端数据；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业提供的未来年度经营计划；
5. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
6. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)于 2018 年 月 日出具的（2018）京会兴审字第 14020303 号标准无保留意见审计报告。
3. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。
4. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
5. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
6. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
7. 《会计准则》及其应用指南。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

广州香雪空港跨境物联有限公司尚处于筹建期，尚未开始经营，无历史经营数据，公司人员均为兼职，未取得经营所需的资质证书，难以预测未来盈利，故不宜采用收益法进行评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（3）应收款项

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

3、在建工程

在建工程账面价值核算内容广州白云区钟落潭良田村 AB0809003、AB0809004 地块项目前期设计及工程费，评估人员了解在建工程的具体内容后，通过对现场勘察及核审其开工日期、结算方式、实际完工进度、工程量、相关合同签订、付款情况等，对正常支付工程款项，无不合理支出的在建工程，以审查核实后的账面值确定评估值。

4、其他非流动资产

其他非流动资产核算的为土地使用权，包括广州白云区钟落潭良田村 AB0809003、AB0809004 地块项目预付工程款、契税及土地出让金。

对土地土地使用权，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），采用剩余法进行评估，评估公式如下：

$$P=A-B-C$$

式中：P-待估宗地价格

A-不动产总价

B-开发项目整体的开发成本

C-客观开发利润

A、不动产总价：假设项目建成后用于出租，不动产总价采用收益法进行评估，选用的数学计算模型是假设在有限年期情况下，每年的年纯收益按一定比率递增，且土地还原利率固定情况下的收益还原法公式，其计算公式为：

$$A = a / (r - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\}$$

A：不动产总价 a：年纯收益

r：还原利率 n：折现周期 g：租金年增长率

先通过上述公式计算建成后的不动产总价，再根据还原利率折现至评估基准日。

B：开发项目整体的开发成本：计算公式如下

开发项目整体的开发成本=购地税费+房屋建造成本+管理费用+投资利息+销售税费
先通过上述公式计算开发项目整体的开发成本，再根据还原利率折现至评估基准日
C、客观开发利润：以待估宗地价格加上开发项目整体的开发成本的一定比例计算。

6. 负债

负债为流动负债，具体为应付账款、应交税费。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2018 年 10 月 28 日至 2018 年 11 月 15 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2018 年 10 月 28 日至 2018 年 11 月 9 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础

上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，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、必要的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。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，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，根据反馈意见进行合理修改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。
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、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。

4. 假设被评估单位宗地上的仓储设施按规划按期建成并投入经营。

5. 假设被评估单位的宗地上仓储设施建设按规划的面积和规格按期建成。

6. 除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

7. 除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

8. 企业所拥有的资产产权清晰，为被评估单位所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

9. 除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的土地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。

10. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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较大变化时，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估分别采用资产基础法对广州香雪空港跨境物联有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经采用资产基础法评估，广州香雪空港跨境物联有限公司股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为 18,152.50 万元，比账面净资产增值 8,591.10 万元，增值率 90.43%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

被评估单位：广州香雪空港跨境物联有限公司

金额单位：人民币
万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
---	---	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	12.03	12.03	-
2	非流动资产	9,586.73	18,177.83	8,591.10
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-
8	固定资产	-	-	-
9	在建工程	8.00	-	-8.00
10	工程物资	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-
13	油气资产	-	-	-
14	无形资产	-	-	-
15	开发支出	-	-	-
16	商誉	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-
19	其他非流动资产	9,578.74	18,177.83	8,599.09
20	资产总计	9,598.76	18,189.86	8,591.10
21	流动负债	37.36	37.36	-
22	非流动负债	-	-	-
23	负债合计	37.36	37.36	-
24	净资产（所有者权益）	9,561.40	18,152.50	8,591.10

广州香雪空港跨境物联有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 18,152.50 万元，与账面值比较差异额为 8,591.10 万元，差异率为 89.85%。产生差异的主要原因是：

土地评估增值：在其他非流动资产中核算的资产包含土地出让金，土地的稀缺性和房地产市场价格有所上升所致。广州香雪空港跨境物联有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 18,152.50 万元，与账面值比较差异额为 8,591.10 万元，差异率为 89.85%。产生差异的主要原因是：

土地评估增值：在其他非流动资产中核算的资产包含土地出让金，土地的稀缺性和房地产市场价格有所上升所致。

即广州香雪空港跨境物联有限公司的股东全部权益价值为 18,152.50 万元（大写金额为壹亿捌仟壹百伍拾贰万伍仟元整）。

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：

广州香雪空港跨境物联有限公司的广州白云区钟落潭良田村 AB0809003、AB0809004 地块签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440111-2017-000007），土地出让金已交纳，取得了《白云区不动产登记中心收件》（登记字号：18 收 10000867），于 2018 年 11 月 6 日取得了产权证书。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，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）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。
2. 资产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。
3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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证。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 11 月 15 日。

资产评估师：李成贤

资产评估师：韩成国

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018 年 11 月 15 日

资产评估报告附件

附件一、被评估单位审计报告

附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件五、签名资产评估师的承诺函

附件是六、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件

附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件九、资产评估委托合同复印