

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

国融兴华评报字[2019]第 620035 号

(共一册，第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2019 年 12 月 30 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 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	13
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	15
九、 评估假设 .....	17
十、 评估结论 .....	18
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 资产评估报告日 .....	20
十四、 评估机构和资产评估师签章 .....	21
资产评估报告附件.....	22

## 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。

# 广东香雪药业有限公司拟转让股权涉及的广州香雪空港跨 境物联有限公司的股东全部权益价值项目

## 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2019]第 620035 号

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解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

广东香雪药业有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受广东香雪药业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，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：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 46.64% 股权事宜。

评估对象：广州香雪空港跨境物联有限公司股东全部权益价值

评估范围：被评估单位经审计的全部资产及负债。包括流动资产、投资性房地产、流动负债和非流动负债

评估基准日：2019 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

广州香雪空港跨境物联有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,443.41 万元，评估价值为 20,260.61 万元，增值率为 23.21%；总负债账面价值为 3,119.34 万元，评估价值为 3,119.34 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 13,324.07 万元，净资产评估价值为 17,141.27 万元，增值率为 28.65%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

## 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019年11月30日

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
一、流动资产	1	4,137.94	4,137.94	-	-
二、非流动资产	2	12,305.47	16,122.67	3,817.20	31.02
其中：投资性房地产	3	12,305.47	16,122.67	3,817.20	31.02
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>16,443.41</b>	<b>20,260.61</b>	<b>3,817.20</b>	<b>23.21</b>
三、流动负债	6	119.34	119.34	0.00	0.00
四、非流动负债	7	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>8</b>	<b>3,119.34</b>	<b>3,119.34</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>9</b>	<b>13,324.07</b>	<b>17,141.27</b>	<b>3,817.20</b>	<b>28.65</b>

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限自评估基准日起一年有效。

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。

# 广东香雪药业有限公司拟股权转让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价值项目 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2019]第 620035 号

广东香雪药业有限公司：

北京国融兴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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司转让广州香雪空港跨境物联有限公司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价值在 2019 年 11 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，包括证券监督管理机构、工商行政管理部门和其他国家法律、法规规定的评估报告合法使用者。

### （一） 委托人简介

企业名称：广东香雪药业有限公司

法定住所：河源市东源大道

法定代表人：麦镇江

注册资本：7000 万元人民币

成立日期：2011 年 9 月 6 日

经营期限：长期

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：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。

## (二) 被评估单位简介

### 1、公司简况

企业名称：广州香雪空港跨境物联有限公司

法定住所：广州市白云区钟落潭镇良田村良田保税路 30 号（空港白云）

法定代表人：莫志明

注册资本：22000 万人民币

成立日期：2017 年 5 月 3 日

经营期限：2017 年 5 月 3 日-2067 年 5 月 2 日

企业性质：有限责任公司(中外合资)

主要经营范围：企业总部管理；水果批发；化妆品及卫生用品批发；营养健康咨询服务；打包、装卸、运输全套服务代理；供应链管理；国际货运代理；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；婴儿用品批发；货物检验代理服务；货物报关代理服务；联合运输代理服务；仓储代理服务；冷库租赁服务；非许可类医疗器械经营；投资、开发、建设、经营管理物流设施；仓储咨询服务；化工产品检测服务；会议及展览服务；企业自有资金投资；物流代理服务；票务服务；人力资源外包；物业管理；货物进出口（专营专控商品除外）；房屋租赁；人才租赁；超级市场零售（食品零售除外）；道路货物运输；货物专用运输（集装箱）；保健食品批发(具体经营项目以《食品经营许可证》为准)；第三方药品现代物流业务（接受药品生产经营企业委托储存配送药品，特殊管理的药品除外）；预包装食品批发；货物专用运输（冷藏保鲜）；人才引进；境外就业中介服务；乳制品批发；西药批发。

### 2、公司股东及持股比例、股权变更情况

#### (1) 企业成立

广州香雪空港跨境物联有限公司于 2017 年 5 月 3 日成立。根据《企业名称自主申报告知书记（编号 91201704210430）》，广州香雪空港跨境物联有限公司是由广东香雪药业有限公司和广东世宸投资有限公司共同投资成立，成立时注册资本为 5 亿元人民币，股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
------	-----------	-----------	--------

广东香雪药业有限公司	35,000.00	0.00	70.00%
广东世宸投资有限公司	15,000.00	0.00	30.00%
合计	50,000.00	0.00	100.00%

### (2) 第一期出资情况

2017年8月17日,根据广东宏建会计师事务所有限公司出具的《广州香雪空港跨境物联有限公司验资报告(粤建会事验[2017]1006号)》,截至2017年8月11日,广州香雪空港跨境物联有限公司已收到广东香雪药业有限公司有限公司缴纳的注册资本8,400.00万元,全部以货币出资。各股东出资情况如下表所示:

股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资比例
广东香雪药业有限公司	35,000.00	8,400.00	70.00%
广东世宸投资有限公司	15,000.00	0.00	30.00%
合计	50,000.00	8,400.00	100.00%

### (3) 第二期出资情况

根据广东宏建会计师事务所有限公司出具的《广州香雪空港跨境物联有限公司验资报告(粤建会事验[2018]1011号)》。截至2018年6月28日,广州香雪空港跨境物联有限公司已收到广东香雪药业有限公司有限公司缴纳的第二期注册资本2,000.00万元,均以货币出资。各股东出资情况如下表所示:

股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资比例
广东香雪药业有限公司	35,000.00	10,400.00	70.00%
广东世宸投资有限公司	15,000.00	0.00	30.00%
合计	50,000.00	10,400.00	100.00%

### (3) 第一次股权转让

根据《(穗工商(机)内变字【2018】第29201807170013)准予变更登记(备案)通知书》及2018年7月12日《广州香雪空港跨境物联有限公司股东会决议》,广东世宸投资有限公司以1元的价格转让其30%的股权转让给广东香雪药业有限公司。

股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资比例
------	-----------	-----------	--------



广东香雪药业有限公司	50,000.00	10,400.00	100.00%
合计	50,000.00	10,400.00	100.00%

### (3) 第二次股权转让

根据 2018 年 8 月 22 日的《广州香雪空港跨境物联有限公司股东会决议》，股东会通过了广东香雪药业有限公司将其持有广州香雪空港跨境物联有限公司 30% 的股权转让给广东世宸投资有限公司，股权转让后的股权结构如下所示：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
广东香雪药业有限公司	35,000.00	10,400.00	70.00%
广东世宸投资有限公司	15,000.00	0.00	30.00%
合计	50,000.00	10,400.00	100.00%

### (4) 第一次减资

根据《（穗工商（机）内变字【2018】第 29201809030008 号）准予变更登记（备案）通知书》及 2018 年 9 月 4 日《广州香雪空港跨境物联有限公司股东会决议》，股东会通过了注册资本由 50,000.00 万元变更为 22,000.00 万元。减资后，各股东出资情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
广东香雪药业有限公司	15,400.00	10,400.00	70.00%
广东世宸投资有限公司	6,600.00	0.00	30.00%
合计	22,000.00	10,400.00	100.00%

### (5) 第三次股权转让

根据广州香雪空港跨境物联有限公司 2018 年 9 月 14 日的股东给大会决议，广东世宸投资有限公司将其持有的 30% 的股权以 1 元转让给广东香雪药业有限公司，转让后股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
广东香雪药业有限公司	22,000.00	10,400.00	100.00%
合计	22,000.00	10,400.00	100.00%

### (6) 第四次股权转让

根据广州香雪空港跨境物联有限公司 2018 年 12 月的股东会决定，广东香雪药业有限公司将其持有 51% 的股权转让给普开投资（上海）有限公司，转让后股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
广东香雪药业有限公司	10,780.00	10,400.00	49.00%
普开投资（上海）有限公司	11,220.00	0.00	51.00%
合计	22,000.00	10,400.00	100.00%

#### (7) 2019 年新股东注册资本实缴情况

根据企业提供的《中国银行国内支付业务收款回单》，普开投资（上海）有限公司于 2019 年 4 月、6 月、9 月、10 月、11 月共缴纳了 5,200.00 万元注册资本，截至基准日，各股东出资情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例
广东香雪药业有限公司	10,780.00	10,400.00	49.00%
普开投资（上海）有限公司	11,220.00	5,200.00	51.00%
合计	22,000.00	15,600.00	100.00%

截至基准日，股权结构无变化。

### 3、委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、证券监督管理机构、工商行政管理部门和国家法律、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

因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事宜，为此需要对评估基准日时广州香雪空港跨境物联有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象是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

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产和投资性房地产等，总资产账面价值为 16,443.41 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 3,119.34 万元；净资产账面价值 13,324.07 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经广东宏建会计师事务所有限公司审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产：

投资性房地产：为广州香雪空港白云区钟落潭镇良田村物流仓储在建项目的土地使用权取得成本及工程费用。该土地使用权取得日期为 2018 年 1 月 10 日，位于白云区钟落潭良田村，土地使用权类型为国有建设使用权，土地用途为一类物流仓储用地（W1）。

企业申报的表外资产的类型、数量：无。

引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产：无。

## 四、价值类型

根据评估目的，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

本报告评估基准日是 2019 年 11 月 30 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、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格标准。

## 六、 评估依据

### (一)经济行为依据

1、《关于广东香雪药业有限公司拟了解广州香雪空港跨境物联有限公司的股东全部权益价值的函》；

### (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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；

3、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

4、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

5、《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)；

6、《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)；

7、《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改，自2017年11月5日起施行)

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378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、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；

16、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；

17、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年08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）；

18、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；

19、《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权[2010]71号）；

20、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

21、《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）；

22、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

23、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；

24、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

### （三）评估准则依据

1、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

2、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2018]35号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；

- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 8、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《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、《不动产权证书》；
- 2、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑施工许可证》；
- 3、《土地出让合同》；
- 4、其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 2、广州市 2019 年 11 月建筑工程材料信息价格及相应的费用定额；
- 3、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010 年版）；
- 4、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 5、企业提供的监理周报资料；
- 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、《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号）；
- 8、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；
- 9、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、评估申报表；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 5、广东宏建会计师事务所有限公司出具的审计报告；

## 七、 评估方法

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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。故本次评估采用资产基础法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，收益法的应用前提为：

- A. 评估对象必须具备持续经营能力，剩余经济寿命显著；
- B. 能够而且必须用货币来衡量评估对象的未来收益；
- C. 能够用货币来衡量评估对象承担的未来风险；
- D. 评估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

本次评估，对被评估单位的投资性房地产已使用现金流量折现法计算，故评估对象本次评估不重复采用收益法。

### （一） 资产基础法

#### 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及银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 预付账款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

### (3) 其他流动资产

评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解了其情况，并收集了其他流动资产的相关资料。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

## 2、非流动资产

### (1) 投资性房地产

本次评估投资性房地产为在建工程，对投资性房地产采用假设开发法和成本法测算。

假设开发法：又称预期开发法、剩余法，是预测估价对象未来开发完成后的价值，扣除各项预期的开发成本、管理费、销售费用、利息、利润、税费等，以求得估价对象客观合理价格或价值的方法。

假设开发法可分为静态假开和动态假开，静态假开为传统方法，动态假开为现金流量折现法。

本次评估采用现金流量折现法计算，现金流量折现法中投资利息和开发商利润不单独显现出来，而是隐含在折现过程中。

基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \sum_{t=1}^n [(CI - CO)_t (1 + r)^{-t}]$$

式中：CI—现金流入(销售收入)；

CO—现金流出(后续开发成本、销售费用、管理费用、税金及附加、所得税等)；



$(CI-CO)_t$ —第  $t$  年的净现金流量；

$n$ —计算期年数；

$r$ —折现率。

折现率的确定：采用累加法确定，公式如下

折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率

具体测算步骤：

- 1) 调查待开发房地产的基本情况；
- 2) 选择最佳的开发利用方式；
- 3) 估计开发建设期；
- 4) 预测开发完成后的房地产价值；
- 5) 估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发商利润、投资者购买待开发房地产应负担的税费；
- 6) 进行具体测算，确定评估值

### 3、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，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

评估人员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

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

### (三) 现场调查

评估人员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、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“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

评估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,评估人員在被评估单位相关人員的配合下,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

评估人員根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人員充分沟通,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

评估人員对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### (四) 资料收集

评估人員根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,从委托方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

评估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。

#### （七） 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 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） 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去；

3、交易假设，即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。

#### （二） 一般假设

1、假设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、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

3、假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

4、企业的现有和未来经营者是负责的，企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

5、假被评估企业在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率、政策性征收费用、外汇汇率、金融信贷利率等政策无重大变化；

6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （三）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产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、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

4、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为期中流入，现金流出为期中流出；

5、假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营；

6、本次评估基于基准日企业现有的工程项目开发建设，未考虑被评估单位其他工程项目投资。

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

截止评估基准日 2019 年 11 月 30 日，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结果如下：

### （一）资产基础法评估结果

广州香雪空港跨境物联有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,443.41 万元，评估价值为 20,260.61 万元，增值率为 23.21%；总负债账面价值为 3,119.34

万元，评估价值为 3,119.34 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 13,324.07 万元，净资产评估价值为 17,141.27 万元，增值率为 28.65%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 11 月 30 日

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
一、流动资产	1	4,137.94	4,137.94	-	-
二、非流动资产	2	12,305.47	16,122.67	3,817.20	31.02
其中：投资性房地产	3	12,305.47	16,122.67	3,817.20	31.02
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>16,443.41</b>	<b>20,260.61</b>	<b>3,817.20</b>	<b>23.21</b>
三、流动负债	6	119.34	119.34	0.00	0.00
四、非流动负债	7	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>8</b>	<b>3,119.34</b>	<b>3,119.34</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>9</b>	<b>13,324.07</b>	<b>17,141.27</b>	<b>3,817.20</b>	<b>28.65</b>

#### (二) 评估结论

本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：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结果为 17,141.27 万元。

#### 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(二)本评估结论由北京国融兴华资产评估有限责任公司出具。受评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

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。

## 十二、资产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专业人员不承担责任；

(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)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公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2019 年 12 月 30 日。

#### 十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：梁妹

资产评估师：梁梓洋

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2019年12月30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、北京市财政局变更备案公告（2017-0091号）复印件；
- 附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、评估明细表