

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购业务
组合涉及的大安国际物流（北京）有限公司持
有的货运代理相关业务组合市场价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2019）第 060800 号

共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2019 年 7 月 31 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020005201900702

资产评估报告名称： 港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购业务组合涉及的大安国际物流（北京）有限公司持有的
货运代理相关业务组合市场价值评估项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2019）第060800号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王学良(资产评估师)、高山(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
(一) 评估方法的选择	14
(二) 评估方法简介	14
1. 收益法	14
2. 市场法	16
(三) 评估结论确定的方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	24

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。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购业务
组合涉及的大安国际物流（北京）有限公司持
有的货运代理相关业务组合市场价值评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 060800 号

港中旅华贸国际物流股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购大安国际物流（北京）有限公司持有的货运代理相关业务组合在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购大安国际物流（北京）有限公司持有的货运代理相关业务组合行为提供价值参考依据。

评估对象：港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购大安国际物流（北京）有限公司持有的货运代理相关业务组合。

评估范围：港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购大安国际物流（北京）有限公司持有的货运代理相关业务组合相关的全部资产和负债，包括经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的流动资产、固定资产、无形资产、流动负债，和表外与货运代理业务相关的人力资源、客户关系等其他与货运代理业务相关的资产、负债。

评估基准日：2019年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法、市场法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

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	1,264.72			

港中旅华贸国际物流股份有限公司收购业务组合涉及的大安国际物流（北京）有限公司持有的货运代理相关业务组合的市场价值评估项目

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
非流动资产	2	308.52			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	290.37			
在建工程	6	-			
无形资产	7	18.15			
其中：土地使用权	8	-			
其他非流动资产	9	-			
资产总计	10	1,573.24			
流动负债	11	573.24			
非流动负债	12	-			
负债总计	13	573.24			
业务组合价值	14	1,000.00	79,400.00	78,400.00	7,840.00

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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。

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。

港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购业务 组合涉及的大安国际物流(北京)有限公司持 有的货运代理相关业务组合市场价值评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字(2019)第060800号

港中旅华贸国际物流股份有限公司:

北京中同华资产评估有限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,采用收益法、市场法,按照必要的评估程序,对港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购业务组合涉及的大安国际物流(北京)有限公司持有的货运代理相关业务组合在2019年3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、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为港中旅华贸国际物流股份有限公司,产权持有单位为大安国际物流(北京)有限公司,无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

企业名称:港中旅华贸国际物流股份有限公司(以下简称:“华贸物流”或委托人)

统一社会信用代码:913100006072270179

企业类型:股份有限公司(股票代码:603128.SH)

法定住所:上海市浦东机场海天一路528号

法定代表人:朱碧新

注册资本:100,541.5153万元人民币

经营范围:承办海运、陆运、空运进出口货物、过境货物、国际展品和私人物品
的国际运输代理业务,包括:揽货、订舱、仓储、包装、中转、集装箱拼装拆箱、结算运
杂费、报关、报验、相关的短途运输服务及运输咨询业务;国内航空货运销售代理业务;
无船承运业务;道路普通货运、道路货物专用运输(集装箱货运、冷藏保鲜货运),代理
国际快递(邮政企业专营业务除外)。[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. 委托人简介

华贸物流是中国本土规模较大的提供跨境一站式综合物流服务的企业之一。公司主营跨境现代综合第三方物流,具体提供以国际货代为核心的跨境现代综合物流服务。同时公司属下的德祥集团、中特物流提供物流细分领域特种物流服务,前者提供特许资质进口分拨仓储物流服务,后者提供超限超重非标准化的物流运输服务,目前主要以特高压电力设备运输为主要服务对象。公司是中国最早获得一级国际货运代理资质的企业之一,也是中国最早成为国际航空协会会员的中国企业之一,拥有民用航空运输一类销售代理人、交通部无船承运人(NVOCC)、美国联邦海事委员会无船承运人(FMC)、交通部道路运输许可证、海关监管仓库、代理报关、代理报验等一整套国际运输业务经营资质,在行业内具有悠久的经营历史和市场品牌。公司在第三方物流行业的经营和发展历史悠久,是中国物流与采购联合会授予的5A级物流企业,网络的多家分公司被当地政府部门评为重点物流企业,在物流行业内具有较高的行业口碑和较佳的品牌形象。

(二) 产权持有单位概况

1. 注册登记情况

企业名称:大安国际物流(北京)有限公司(以下简称:“大安北京”或产权持有单位)

统一社会信用代码:911101017921090380

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

法定住所:北京市东城区东直门外大街46号天恒大厦501室

经营场所:北京市东城区东直门外大街46号天恒大厦501室

法定代表人:唱海

注册资本:1,000万元人民币

经营范围:普通货运;代理报关;国际货运代理;国内货运代理;货物进出口;技术进出口;代理进出口;承办展览展示;计算机系统的设计。(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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2. 企业历史沿革

1) 公司简介

大安北京成立于 2006 年 8 月，主要经营国际货运代理业务和运输业务，提供海运、空运、陆运、快件、门到门服务、展览品运输、租船、包机、中转、分拨、仓储、包装、报关、叁检、保险等多种服务。大安北京拥有较为丰富的空运能力，擅长俄罗斯货运包机业务，曾多次使用安-124 飞机运送国家大型项目设备。大安北京为津巴布韦航空公司中国总代理，津航开通哈拉雷至北京和广州航线，是少数几个开辟中国航线的非洲航空公司。大安北京是中国邮政总局国际邮件多条航线的空运代理，为中国邮件顺利快捷抵达海外做出贡献。除空运业务外，大安北京拥有较为丰富的海运经验，与多家船公司有着良好的合作，在国内主要港口均具备一定的操作能力。大安北京拥有多台德国奔驰原装最新型空气悬挂减震车，配置在北京、上海、珠海、香港等地，可运送飞机发动机、半导体制造设备、精密医疗设备、文物艺术品等有特殊运输要求的货物。

自公司成立至评估基准日，大安北京股东情况未发生变更，截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况请见下表。

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈平	700.00	70.00
2	唱海	300.00	30.00
合计		1,000.00	100.00

2) 大安北京分子公司情况介绍

截止评估基准日，大安北京拥有 6 家分公司，2 家全资子公司，1 家参股公司，各分公司、子公司基本情况请见下表。

各子公司基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本（万元）	持股比例	主营业务
1	北京大安振达国际物流有限公司	2013 年 2 月	王援	500.00	100%	仓储服务、经济贸易咨询；承办展览展示；货物进出口、技术进出口、代理进出口
2	大安东方国际贸易（北京）有限公司	2008 年 11 月	唱海	300.00	100%	销售电子计算机软硬件、机械设备、电器设备、建筑材料、仪器仪表、五金交电、服装、日用品、文具用品、化工产品（不含危险化学品）、润滑油、金属材料、汽车配件；信息咨询（不含中介服务）；货物进出口；技术进出口；代理进出口；仓储服务；劳务服务

各分公司介绍如下：

① 大安国际物流（北京）有限公司上海分公司

大安国际物流（北京）有限公司上海分公司（以下简称“上海大安”）于 2007 年 8 月 15 日由上海市虹口区市场监管局核准注册，颁发营业执照。公司统一社会信用代码 91310109666010782N。经营期限为 2007 年 8 月 15 日至无固定期限。公司注册地址：上海市虹口区大连路 1619 号 2303 室（公司于 2015 年 8 月 31 日由上海市虹口区天宝路 881 号楼 8408 室变更至此地址）。

经营范围：普通货运；代理报关；国际货运代理；国内货运代理；货物进出口；技术进出口；代理进出口；承办展览展示；计算机系统的设计。（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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

② 大安国际物流（北京）有限公司厦门分公司

大安国际物流（北京）有限公司厦门分公司是一家在中华人民共和国厦门市思明区注册的自然人投资或控股的有限责任公司分公司，于 2008 年 10 月 16 日由厦门市思明区市场监督管理局核准生效，颁发营业执照。公司统一社会信用代码 91350203678269409D。公司经营期限为 2008 年 10 月 16 日至无固定期限。公司注册地址：厦门市思明区湖滨北路 57 号第二层 0219 单元。

经营范围：代理所属企业法人在其经营范围内委托的业务。

③ 大安国际物流（北京）有限公司福建分公司

大安国际物流（北京）有限公司福建分公司（以下简称“福建大安”）是一家在中华人民共和国福州市鼓楼区注册的自然人投资或控股的有限责任公司分公司，于 2007 年 7 月 30 日由福州市市场监督管理局核准生效，颁发营业执照。公司统一社会信用代码 913501006650791200。公司经营期限为 2007 年 7 月 30 日至无固定期限。公司注册地址：福州市鼓楼区泮洋小区 12 座 107 单元。

经营范围：国际货运代理（不含报关、报检）、国内货运代理（不含水路客货运输代理和国内船舶代理）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）

④ 大安国际物流（北京）有限公司广州分公司

大安国际物流（北京）有限公司广州分公司（以下简称“广州大安”）是一家在中华人民共和国广州市越秀区注册的自然人投资或控股的有限责任公司分公司，于 2007 年 11 月 7 日由广州市越秀区工商行政管理局核准生效，颁发营业执照。公司统一社会信用

用代码 914401016681409271。公司经营期限为 2007 年 11 月 7 日至 2026 年 8 月 14 日。

公司注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号南塔 2112 房。

经营范围：物流代理服务;国际货运代理;货物进出口（专营专控商品除外）;技术进出口;会议及展览服务;计算机技术开发、技术服务。

⑤ 大安国际物流（北京）有限公司深圳分公司

大安国际物流（北京）有限公司深圳分公司（以下简称“深圳大安”）是一家在中华人民共和国深圳市注册的自然人投资或控股的有限责任公司分公司，于 2018 年 4 月 24 日由深圳市市场监督管理局核准生效，颁发营业执照。公司统一社会信用代码 91440300MA5F3MJ15W。公司经营期限为 2018 年 4 月 24 日至 2026 年 8 月 14 日。公司注册地址：深圳市南山区粤海街道白石路与学府路交汇处芒果网大厦 5 层。

经营范围：普通货运；代理报关；国际货运代理；国内货运代理；货物进出口；技术进出口；代理进出口；承办展览展示；计算机系统的设计。（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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

⑥ 大安国际物流（北京）有限公司杭州分公司

大安国际物流（北京）有限公司杭州分公司（以下简称“杭州大安”）是一家在中华人民共和国杭州市萧山区注册的自然人投资或控股的有限责任公司分公司，于 2019 年 4 月 23 日由杭州市萧山区市场监督管理局核准生效，颁发营业执照。公司统一社会信用代码 91330109MA2GLTML0N。公司经营期限为 2019 年 4 月 23 日至 2039 年 4 月 22 日。公司注册地址：浙江省杭州市萧山区党湾镇幸福村爱华创意谷文化创意产业园 3 号。

经营范围：普通货运，代理报关，国际货运代理，国内货运代理，货物及技术进出口业务，代理进出口，承办展览展示，计算机系统的设计。（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）。

3. 主营业务简介

大安北京主营国际货运代理及运输、报关报检代理、国际进出口贸易的综合物流服务公司。总部位于北京，具备国际货运代理一级资质并分别在上海、广州、香港、厦门、福州、杭州等地均设有分公司。大安北京自 2006 年起开始为中国邮政提供服务，负责邮件运力采购和机场地面操作，至今已经有 13 年的合作时间。在与中国邮政合作初期，主要是为中国邮政提供美国方向的邮件运力采购及机场地面操作服务。随着中国邮政速递物流业务的迅猛发展，承运的邮件量与日俱增，运力开发及覆盖面不断扩

大。目前承运的中国邮政邮件国际线路涵盖日本的主要城市、欧洲的伦敦、巴黎、法兰克福、俄罗斯、北欧、东欧等国家，美国的纽约、旧金山、洛杉矶、芝加哥，加拿大的温哥华，南美洲各国的主要互换站点、澳洲的悉尼、墨尔本，新西兰的奥克兰以及东南亚的各点。在合作 13 年的时间里，包括北京、上海、广州等三大枢纽口岸的邮件年业务量由初期的 325 吨上升至 2018 年的 28000 吨，运费达到 6.6 亿元。2016 年，运量规模为 20000 吨，运费达到 4.1 亿元；2017 年，运量规模为 25000 吨，运费达到 6.2 亿元。

大安北京在邮件承运的各口岸均可为中国邮政提供全方位的地面操作服务。主要包括：邮件扫描、安检入库、打板装箱、监装监运、信息反馈等，最大限度保证邮件发运的安全性、准确性、时效性。同时更使舱位使用率得到提高，增加了潜在运力，降低了邮政的边际成本，从而促进服务质量的提升，为中国邮政在市场赢得信心和更多的客户。同时，大安北京在为中国邮政服务的过程中，通过不断摸索学习与总结，已形成一套成熟的邮件业务操作标准和服务体系，其操作水平和服务质量均得到了中国邮政的认可。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人和产权持有单位为交易关系，委托人拟收购产权持有人持有的与货运代理相关的业务组合。

（四）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、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据《港中旅华贸国际物流股份有限公司文件》（华贸纪字[2019]第8号），华贸物流拟收购大安北京持有的货运代理相关业务组合，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是大安北京持有的货运代理相关业务组合。

评估范围是华贸物流拟收购大安北京持有的货运代理相关业务组合相关的全部资

产和负债，包括经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的流动资产、固定资产、无形资产、流动负债，和表外与货运代理业务相关的人力资源、客户关系等其他与货运代理业务相关的资产、负债。具体资产类型和审计后账面价值见下表。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	12,647,225.67
其他应收款	12,647,225.67
二、非流动资产合计	3,085,165.87
固定资产	2,903,665.60
其中：建筑物类	
设备类	2,903,665.60
无形资产	181,500.27
其中：土地使用权	
其他无形资产	181,500.27
三、资产总计	15,732,391.54
四、流动负债合计	5,732,391.54
其他应付款	5,732,391.54
五、非流动负债合计	-
六、负债合计	5,732,391.54
七、净资产（所有者权益）	10,000,000.00

（一）委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了大华审字[2019]0010176号无保留意见的审计报告。

根据《港中旅华贸国际物流股份有限公司文件》（华贸纪字[2019]第8号），港中旅华贸国际物流股份有限公司拟以“大安项目”模拟为整体资产，并新设公司承接“大安项目”整体资产的方式来进行并购行为。港中旅华贸国际物流股份有限公司拟通过收购大安国际物流（北京）有限公司持有的货运代理相关业务组合对应的模拟股权市场价值的70%的股份；同时，由港中旅华贸国际物流股份有限公司全资子公司华贸香港收购讯诚国际持有的货运代理相关业务组合对应的模拟股权市场价值的70%的股份。

华贸物流拟收购大安北京持有的货运代理相关业务组合所涉及的评估范围已经华贸物流、大安北京达成一致，并与大华会计师事务所（特殊普通合伙）确认，大华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的财务数据与经济行为涉及的业务组合完全一致，不存在任何遗漏、多余、界限不清晰的情况。评估人员核对了华贸物流提供的经济行为文件，与审计报告、评估报告所列评估目的一致，并通过与华贸物流、大安北京、大华会计师事务所（特殊普通合伙）分别访谈的形式进行确认。

(二) 评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为车辆及电子设备。截止至评估基准日, 各车辆及电子设备均可正常使用。

(三) 企业申报的表外资产的情况

委托人、产权持有单位确认, 大安北京申报的表外资产包括与货运代理相关的人力资源、客户关系等其他与货运代理业务相关的资产。

其中, 人力资源是指大安北京持有的货运代理相关业务组合的核心管理人员和核心业务团队; 客户关系指大安北京与中国邮政(EMS)、各航空公司之间形成的长期稳定合作关系。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由: 考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求, 评估结果应反映评估对象的市场价值, 根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型, 具体定义如下:

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大安北京持有的货运代理相关业务组合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。

本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国(大陆)产权(资产)交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2019年3月31日。

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现的原因确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《港中旅华贸国际物流股份有限公司文件》(华贸纪字[2019]第8号);

(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》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
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. 《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)；
5. 《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)；
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) 及其实施条例；
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修改)；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年版、国务院令第691号)；
10. 《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)；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001)；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017,财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日)；
13. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32号)
14. 《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)；
15. 《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)；
16. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；

17. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41号）；
18. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕42号）；
19. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
20. 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〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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. 机动车行驶证；
2. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 产权持有单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 市场询价资料；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；

5. 产权持有单位提供的盈利预测及相关资料；
6. 可比上市公司的相关资料；
7. WIND 数据库；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 相关人员访谈记录；
4. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和市场法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：评估对象为与货运代理相关的业务组合对应的模拟股权，历史年度经营情况较为稳定，未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取市场法评估的理由：评估对象为与货运代理相关的业务组合对应的模拟股权，可以在资本市场和产权交易市场中找到与评估对象相同或相似的可比上市公司，故适用市场法评估。

未选取资产基础法评估的理由：评估对象为与货运代理相关的业务组合对应的模拟股权，表内外资产无法全部涵盖包括操作流程及经验、人力资源等对业务组合有较大贡献的因素，故本次评估未选用资产基础法。

(二) 评估方法简介

1. 收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

考虑业务组合与企业价值在很多方面均存在高度一致性，本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本 (WACC) 确定, 公式如下:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中: R_e : 权益资本成本; R_d : 负息负债资本成本; T : 所得税率。

iii. 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算, 公式如下:

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中: R_e 为股权回报率; R_f 为无风险回报率; β 为风险系数; ERP 为市场风险超额回报率; R_s 为公司特有风险超额回报率

iv. 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定, 资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等, 选择恰当的方法估算预测期后的价值。

本次评估, 假定大安北京持有的货运代理相关业务组合在在 2023 年后每年的经营情况趋于稳定。

v. 非经营性资产负债 (含溢余资产) ΣC_i 的价值

非经营性资产负债 (含溢余资产) 在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

由于评估范围为与货运代理相关的业务组合涉及的资产和负债, 本次评估未识别出非经营性资产、负债。

2. 市场法

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据, 计算价值比率, 在与被评估单位比较分析的基础上, 确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司, 在切实可行的情况下, 评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料, 计算价值比率, 在与被评估单位比较分析的基础上, 确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下,

应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

本次评估选用上市公司比较法。

上市公司比较法的基本步骤具体如下：

首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数，如 EBIT，EBITDA 等作为“分析参数”，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系---称之为比率乘数（Multiples）；

对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异；

将调整后的比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中，从而得到委估对象的市场价值。

（三）评估结论确定的方法

评估对象近几年及可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出评估对象的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了产权持有单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如业务组合积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了业务组合的市场价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员对评估对象的参考公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而导致评估结果与实际价值离散程度较大的风险。

因此，本次评估选用收益法结果作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有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、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 持续经营假设：假设评估对象的产权持有人完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 本次评估假设与大安北京持有的货运代理相关业务组合相关的人员保持不变,并继续保持现有的经营管理模式,经营范围、方式与目前方向保持一致。

4. 本次评估假设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,并未考虑各项资产各自的最佳利用。

5. 假设评估对象在现有的管理方式和管理水平的基础上,无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对业务组合造成重大不利影响。

6. 产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

8. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准,未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9. 本次评估假设评估对象于年度内均匀获得净现金流。

10. 业务组合是否可以在未来年度稳定发展,取决于其主要客户中国邮政总局、主要供应商中国国际航空公司等航空公司是否允许经营主体由大安北京转移至业务承接法人主体,并保持稳定、可持续的客户及供应商关系,大安北京承诺,上述经营主体转移可以顺利完成,不存在任何法律、政策等方面的障碍,上述客户关系将保持稳定、可持续,评估人员通过分别对中国邮政总局、主要供应商访谈的形式进行了必要的核实,本次评估假设业务组合主要客户中国邮政总局、主要供应商中国国际航空公司等航空公司允许经营主体由大安北京转移至业务承接法人主体,客户及供应商关系稳定、可持续。

当出现与上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

本次评估分别采用收益法和市场法两种方法对大安北京持有的货运代理相关业务组合进行评估。评估对象截止至评估基准日 2019 年 3 月 31 日经审计后资产账面价值为 1,573.24 万元,负债为 573.24 万元,净资产为 1,000.00 万元。

(一) 收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下,采用收益法评估的华贸物流拟收购与货运代理相关的业务组合的市场价值为 79,400.00 万元,增值率 7,840.00%。

(二) 市场法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下,采用市场法评估的华贸物流拟收购与货运代理

相关的业务组合的市场价值为80,900.00万元，增值率7,990.00 %。

(三) 评估结论的选取

收益法的评估值为79,400.00万元；市场法的评估值80,900万元，两种方法的评估结果差异不大。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：华贸物流拟收购与货运代理相关的业务组合的市场价值评估结果为79,400.00万元。

评估对象近几年及可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出评估对象的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了产权持有单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如业务组合积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了业务组合的市场价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员对评估对象的参考公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而导致评估结果与实际价值离散程度较大的风险。

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，提请报告使用人予以关注：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估范围内业务组合是否可以在未来年度稳定发展，取决于其主要客户中国邮政总局、主要供应商中国国际航空公司等航空公司是否允许经营主体由大安北京转移至业务承接法人主体，并保持客户及供应商关系可持续、稳定。根据华贸物流与本次交易相关方签署的协议，华贸物流采用里程碑式付款，完成业务组转移为华贸物流首次支付价款的前提条件。大安北京承诺上述经营主体转移可以顺利完成，不存在任何法律、政策等方面的障碍，上述客户关系稳定、可持续，评估人员通过分别对中国邮政总局、主要供应商访谈的形式进行了必要的核实，若主要客户、供应商无法全部完成合同主体的转移，上述客户关系不再稳定、可持续，本评估报告所用的评估假设失效，需重新进行评估。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑评估对象可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人士的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人士对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人士的执业范围。

4. 本次评估中，我们参考和采用了产权持有单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

5. 本次评估中所涉及的产权持有单位的未来盈利预测是建立在产权持有单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，基本采纳了管理层的预测。

6. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们

并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

7. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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和使用评估结论，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除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告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

资产评估报告日为2019年7月31日。

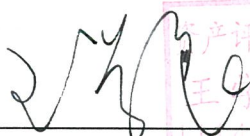
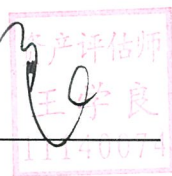
(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：高 山




资产评估师：王学良

北京中同华资产评估有限公司

二〇一九年七月三十一日

