

本资产评估报告依据中国资产评估法

香港中旅华贸国际物  
组合涉及的安国  
有的货运代理相关

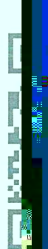
# 资产

中同华评

股份有限公司北京业务  
流（北京）有限公司持  
组合市场价值评估项目

# 估报告

中同华评报字（2019）第 000000 号  
第 001 册



北京中同华平

Chi

资产评估有限公司

Beijing Zhongtong Huaping Appraisal Co., Ltd.

日期：

2019年7月31日

地址：北京市东城区永定门

外大街8号北京中同华平资产评估有限公司3层

邮编：100077

电话：

010-63000001

传真：

010-63000000

# 资产评估报告回执



(中国资产评估协会 编码)

资产评估报告编号: 1111020005

资产评估报告名称: 港中旅华贸物流(北京)有限公司拟收购业务组合涉及的大额应收账款

资产评估报告文号: 中同华评报字

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)

股份有限公司拟收购业务组合 (北京) 有限公司持有的合市场价值评估项目

) 第060800号

有限公司

、高山(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已由签字资产评估专业人员进行了全

码, 不作为资产评估机构及其

声明 .....	1
资产评估报告 .....	1
资产评估报告 .....	1
一、委托 .....	1
二、评估 .....	1
三、评估 .....	1
四、价值 .....	1
五、评估 .....	1
六、评 .....	1
七、评 .....	1
(一) .....	1
(二) .....	1
1. 收益 .....	1
2. 市场 .....	1
(三) .....	1
八、评 .....	1
九、评 .....	1
十、评 .....	1
十一、特 .....	1
十二、资 .....	1
十三、资 .....	1
资产评估报告 .....	1

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估执业准则和职业道德准则

二、委托人或者其他资产评估报告使用人或者报告载明的使用范围使用资产评估报告，违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估

三、资产评估报告仅供委托人、资产使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，资产评估报告使用人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资产评估结论，不得将资产评估结论作为实现价格、评估结论不当被认

五、资产评估报告使用人应当关注事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估师应当遵守独立、客观、公正的原则，并对所出具的资

港中旅华

北京中旅华资... 根据有关... 要的评估... 限公司持... 报告摘要... 评估... 限公司持... 评估... 公司持有的... 评估范... 公司持有的... (特殊普通... 运代理业务... 评估基... 价值类... 评估方... 评估结

项
流动资产

北京中同华资

股份有限公... 收购... 的货... 运... 代理相关

限公司拟收... 北京)有限... 市场价值评... 告摘要... 第060800号

司华或我... 原则,采... 公司拟收... 日的市... 公司拟收... 直参考... 司拟收... 司拟收... 产和负... 、无形... 货运代

结果作为... 总表

估价值	增
B	C=

组合涉及... 的大安国际物... 组合的市... 场价值评估项

业务... 司持... 项目

受贵公司的委托, 评估方法,按照... 尔物流(北京)之... 了评估。现将评... 尔物流(北京)之... 物流(北京)有... 尔物流(北京)有... 大华会计师事务所... 负债,和表外与... 资产、负债。有

具体结论如下:

单位:人民币万元

增值率%
$C=A \times 100$

说  
日  
估  
结

北

第 10 页 共 10 页

资产评估报告

评估师

评估日期

评估机构

评估对象

评估方法

评估依据

评估假设

评估结论

评估说明

评估附件

评估报告

评估说明

评估附件

评估报告

评估说明

评估附件

评估报告

评估说明

评估附件

评估报告

评估说明

评估附件

评估报告

评估说明

评估附件

评估报告

评估说明

评估附件

评估报告

评估说明

评估附件

评估报告

评估说明

评估附件

# 港中旅华贸国际 组合涉及的 有的货运代理机

## 资产 中同华

港中

北

估准则

估程序

(北京

估。现

一

本

际物流

(

1.

企

统

企

法

法

注

经

的国际

杂费、

无船承

国际快

北京中同

京中同华资产评估有限公司  
的规定，坚持独立、客观  
，对港中旅华贸国际物流  
)有限公司持有的货运代  
将资产评估情况报告如下  
(  
、委托人、产权持有单位  
1.1 本次评估的委托人为港中旅  
企(北京)有限公司，无资  
统一) 委托人概况  
企业注册登记情况  
法业名称：港中旅华贸国际  
法一社会信用代码：9131000  
注业类型：股份有限公司(有  
经定住所：上海市浦东机场  
的国际定代表人：朱碧新  
杂费、册资本：100,541.5153 万元  
无船承营范围：承办海运、陆运、  
国际快运输代理业务,包括:揽货、  
报关、报验、相关的短途运  
运业务;道路普通货运、道  
递(邮政企业专营业务除外)



大...  
空运、...  
装、报...  
货运包...  
航空公司...  
的非洲...  
件顺利...  
与多家...  
有多台...  
可运送...  
的货物。

自公...  
股东出...  
资

序号
1
2

2)

截止...  
分公司、...  
各子...  
公司、

序号	
1	北国公
2	大贸有

各分

①

北京中同华

港中旅华贸国际物流  
(北京)有限公司持

立于 2006 年 8 月，主要经营国际...  
作、门到门服务、展览品运输、...  
、保险等多种服务。大安北京拥...  
多次使用安-124 飞机运送国家...  
代理，津航开通哈拉雷至北京和...  
、大安北京是中国邮政总局国际...  
每外做出贡献。除空运业务外，...  
、良好的合作，在国内主要港口...  
京装最新型空气悬挂减震车，配...  
机、半导体制造设备、精密医疗

评估基准日，大安北京股东情...  
例情况请见下表。

股东名称	出
陈平	
唱海	
合计	

分子公司情况介绍

日，大安北京拥有 6 家分公司，...  
本情况请见下表。

情况如下：

成立时间	法定 代表 人	注册资 本 (万元)	持 股 比 例
2013 年 2 月	王援	500.00	100
2008 年 11 月	唱海	300.00	100

如下：

物流(北京)有限公司上海分公

大安国际物  
月 15 日由上海市  
9131010966601078  
海市虹口区大连  
号楼 8408 室变更

经营范围：  
技术进出口；代  
营项目，开展经  
营活动；不得

④ 大安国际  
大安国际物  
区注册的自然人  
明区市场监督

9135020367826940  
厦门市思明区湖  
经营范围：

④ 大安国际  
大安国际物  
人民共和国福州  
7 月 29 日由福州

9135010066507912  
福州市鼓楼区洋  
经营范围：（  
代理和国内船舶  
禁止进出口的商  
营活动）

④ 大安国际  
大安国际物：  
人民共和国广州  
11 月 7 日由广州

上海九安物  
有限公司  
上海九安物  
有限公司  
上海九安物  
有限公司

经营范围：  
技术进出口；代  
营项目，开展经  
营活动；不得

④ 大安国际  
大安国际物  
区注册的自然人  
明区市场监督

9135020367826940  
厦门市思明区湖  
经营范围：

④ 大安国际  
大安国际物  
人民共和国福州  
7 月 29 日由福州

9135010066507912  
福州市鼓楼区洋  
经营范围：（  
代理和国内船舶  
禁止进出口的商  
营活动）

④ 大安国际  
大安国际物：  
人民共和国广州  
11 月 7 日由广州

用代  
公司

进出

人民  
日由  
9144  
册地

技术  
营项  
经营

人民  
4月2  
用代  
公司

出口  
经相

服务  
厦门、

负责  
初期，  
国邮

北京中

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

深圳大安  
物流有限公司

运力开发及覆盖

收购业务组  
相关业务组

2017年11月7日至2026年3月

物进出口(专  
营专控商品

服务有限公司

(以下简称“  
深圳大安”)是

一家分公司，于2018年

月24日至2026年8月14日。

代理：国内  
货运代理；物进

系统的设  
。(企业依法自主

经相关部门  
批准后的内

项目的经营  
活动)。

(以下简称“  
杭州大安”)是

一家分公司，于

2019年4月23日至2039年4月

代理：国内  
货运代理；物及

系统的设计。  
(依法须经批

报

代理、国际  
示进出口贸易的综合

2006年起开  
始为中国邮政提供

3年的合作  
时间。在与中

购及机  
系地面操

大。目前  
兰克福、  
大的温哥  
及东南亚  
件年业务  
运量规模  
亿元。

大安  
包括：邮  
发运的安  
降低了邮  
多的客户。  
已形成一套  
国邮政的

### （三）

本次  
与货运代

### （四）

本资产  
政府审批  
法律法规  
估报告而

## 二、评

根据  
物流拟收  
提供价值

## 三、评

评估对

评估范

产和无形资产、  
负债、资产、  
运营代理业务

一、流动资产
二、非流动资产
三、资产总计
四、流动负债
五、非流动负债
六、负债合计
七、净资产

的评估对象  
大华会计师事务所

根据  
华贸国际物流  
“整合资产  
安国际物流  
的 70% 的股  
讯诚国际持  
华贸物  
贸物流、大  
计师事务所  
不存在任何  
为文件，与  
大华会计师

北京中同华资产

组合涉及的大安国际	物流项目
组合的市场价值评估	产、固定资
流动资产、其他	产、
客户关系等	与货
下表	金额单位：人民币元
账面价值	12,647,200.27
	12,647,200.27
	3,085,125.67
	2,903,600.00
	25.67
	2,903,600.00
	65.87
	181,565.60
	181,565.60
	15,732,300.27
	5,732,300.27
	5,732,300.27
	91.54
	5,732,300.27
	91.54
	10,000,000.00
	91.54
估值与经济行为所	-
普通合伙	91.54
伙) 审计并出具	00.00
涉及	
巴字	9]第 9 号), 港中
并	设公司承接“大
份	公司拟通过收购旅
对	模拟股市场依项
全	公司华贸香港购大
价	70% 的股份。个值
所	的评估范围已经
普	伙) 确认, 大华
及	务组合完全一暨华
了	物流提供的经济会
与	物流、大安北京,
认。	
	各行
	京、

(二) 评估  
企业申报的  
车辆及电子设备

(三) 企业  
委托人、万  
力资源、客户  
其中，人  
心业务团队；各  
定合作关系。

(四) 引  
本次评估不  
四、价值类  
选择市场作  
象的使用等并  
的、市场条件、  
本次评估采  
市场价值是  
估对象在评估基  
持续经营在  
下去，并在可预  
本报告中的  
所表现的市场价

#### 五、评估基

本项目评估  
评估基准日

#### 六、评估依

(一) 经济

《港中旅华

(二) 法律

- 1. 《中华人民共和国  
人民代表大会常务委
- 2. 《中华人民共和国  
大会常务委员第六次会  
议)；
- 3. 《中华人民共和国  
务委员会第十次会议修订)
- 4. 《中华人民共和国  
表大会常务委员会第五次会
- 5. 《中国人民共和国  
次会议通过)；
- 6. 《中华人民共和  
会第五次会议通过) 及其
- 7. 《国有资产评估管
- 8. 《企业国有资产监  
修改)；
- 9. 《中华人民共和
- 10. 《中华人民共和  
69号)；
- 11. 《国有资产评估管
- 12. 《资产评估行业财  
97号-财政部关于修改《会  
决定2019年1月2日)；
- 13. 《关于调整增值税
- 14. 《关于加强企业国  
[2006]274号)；
- 15. 《关于企业国有资
- 941号)；
- 16. 《关于印发《企业  
(2013) 64号)；

物流  
项目  
全

代  
表  
次修

会  
常

代  
表

身  
等五

代  
表  
大

588  
号

令  
第

令  
第

2号  
号)

权

005  
)

权

17. 《关于建立中央  
(2016) 41 号) ；
18. 《关于加强中央  
(2016) 42 号) ；
19. 《财政部 税务总  
税务总局 海关总署公告
20. 其他与资产评估有

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本
2. 《资产评估职业
3. 《资产评估执
4. 《资产评估执
5. 《资产评估执
6. 《资产评估执
7. 《资产评估执
8. 《资产评估执
9. 《资产评估执
10. 《资产评估执
11. 《企业国有资产
12. 《资产评估机构
13. 《资产评估价值
14. 《资产评估对象

### (四) 权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 产权持有单位提供

### (五) 取价依据

1. 产权持有单位提供
2. 评估基准日银行存
3. 市场询价资料；
4. 国家宏观、行业统

5. 承

6. 司

7. V

8. 议

(六

1. 承

2. 承

3. 承

4. 承

七、

(一

依据

三种基本

资产

分析上述

本次

选取

权，历史

获得预期

选取

权，可以

故适用市

未选

拟股权，

大贡献的

(二

1. 收

收益

流

旅华贸国  
(京)有限  
折现法

缺

用股利进 现以确

权

权益价值

务

涵为股 部权益

投

净利润+

现

金

法, 现 口径为

支

折现率 权平均资

现

净利润- /摊销+

为

价值在 方面均在

资

立的股 权益的

产价值, 为评估基

n:

$$\frac{P}{(1 + r)^n}$$

后第 i 期的企

北

定

消+税后 支出-

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}$$

式中：Re：权益资本成本；

iii. 权益资本成本 Re 采用资本

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

式中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；Rs 为公司特有超额回报率；β 为公司特有风险超

iv. 终值 Pn 的确定

根据企业价值准则规定，资产后的收益趋势、终止经营后的处理。本次评估，假定大安北京持有情况趋于稳定。

v. 非经营性资产负债（含溢余非经营性资产负债（含溢余）关资产与负债。

由于评估范围为与货运代理相关出非经营性资产、负债。

## 2. 市场法

市场法是指将评估对象与可比对象价值的评估方法。市场法常用

上市公司比较法是指获取并分析在与被评估单位比较分析的基础中的可比企业应当是公开市场上正论应当考虑控制权和流动性对评估

交易案例比较法是指获取并分析价值比率，在与被评估单位比较分析以及交易数量可能影响交易案例比

我的业务结合及的大安北京的业务结合的市场价值如下：

折现率 r 采用

权益资本成本 Re

采用资本成本

Re = Rf + β × ERF + Rs

根据企业价值准则

稳定期的因素分析

估算预测期后的价值。

存在 2023 年后每年

现金流量预测不涉及

和负债，本次评估之

例进行比较，确定

和交易案例

财务数据，计算价值

本方法。上市公司比

实可行的情况下，

及合并案例资料，

价值的具

在切实可行的情

应

响。

当考虑评估对象与

交易

司，

如

的市

复

价值

然评

掌握

估结

险进

组，

料。

北京中

本次评估选用上市  
公司比较法  
首先选择与被评  
估单位  
然后通过对交易股  
价计算  
选择一个或  
几个对比公司的  
EBIT, EBITDA 等作  
为“分  
子”  
列关系，称之为比  
率乘数  
对上述比率乘数进  
行必  
将调整后的比率乘  
数应  
市场价值。

### (三) 评估结论

评估对象近几年及可  
预测  
期内  
收益  
稳定  
且  
未来  
收益  
可  
预测  
且  
评估  
过  
程  
中  
未  
考  
虑  
如  
业  
务  
组  
合  
累  
积  
的  
无  
形  
资  
产  
等  
因  
素  
，  
评  
估  
人  
员  
对  
比  
公  
司  
的  
参  
考  
公  
司  
的  
无  
形  
资  
产  
等  
因  
素  
未  
予  
考  
虑  
，  
因  
此  
，  
本  
次  
评  
估  
结  
果  
与  
实  
际  
介  
离  
程  
度  
较  
大  
，  
因  
此  
，  
本  
次  
评  
估  
结  
果  
仅  
作  
为  
参  
考  
。

### 八、评估程序

#### (一) 评估准备阶段

与委托人洽  
谈，明确评  
估目的、评  
估范围、评  
估基准日、  
评估资料、  
编制资产评  
估计划。

#### (二) 现场调查及

收集评  
估对象的具  
体资料。

同华资产评估有限公司

北京中同华资产评估有限公司  
（北京）有限公司持有的北京中同华资产评估有限公司  
控股权和流动性方面的

市公司  
的基本  
估值单  
位如下：

行业的并且股票交  
易活跃  
的市场价值；

和比率、资产比率、  
负债比率  
计算对比公司市场  
价值；

le)；

整，以反映对比公司  
评估单位的相应的分

确定的

来年度均能盈利，从  
而  
仅  
考  
虑  
了  
产  
权  
持  
有  
单  
位  
的  
资  
源  
，  
科  
学  
的  
经  
营  
管  
理  
水  
平  
，  
未  
考  
虑  
了  
业  
务  
组  
合  
的  
市  
场  
价  
值  
，  
因  
此  
，  
本  
次  
评  
估  
结  
果  
仅  
作  
为  
参  
考  
。

源、科学的经营管理水  
平、业务组合的市场价  
值进行充分必要的调整，  
以反映对比公司评估单  
位的相应市场价值。

进行充分必要的调整，  
以反映对比公司评估单  
位的相应市场价值。

有负债等不确定因素或  
风险。

果作为最终评估结论。

基本事项。对自身专业  
胜任能力、独立性、客  
观性和诚信状况进行自  
查，并填写自查表。

评估委托合同，确定  
评估基准日、评估范围  
及持有单位填报资产评  
估申报表。

阶段

，按照评估程序准则和  
评估方法的要求，对评  
估对象进行现场调查、  
收集资料、核实资料、  
进行估值。

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

评估  
报告  
的  
作  
用

人员通  
和负债  
调查，  
估对象  
(三)  
项目  
算的依  
用的评  
产的初  
审核  
误，评  
评估报  
(四)  
本公  
对初步  
当事方  
提交正  
九、  
(一)  
1. 交  
评估资  
2. 公  
交易双  
功能、  
3. 持  
在可预  
(二)  
1. 本  
2. 国  
税基准  
及

访谈  
要的  
能的地  
算和  
专业人  
根据  
选取  
果和评  
用组成  
有发生  
告内  
法律  
报告  
估报  
估报  
假  
假  
条件  
段设  
立平等  
交易价  
段设  
持续不  
报设  
以本  
的有  
策性

组音被及的大安  
组音的而流价低  
估对象涉及  
进行了必要  
估对象现状，  
整理编，形成  
组精美张件，  
形成各专业及  
和评估说明  
总分析，编  
内部质量控制  
的委托人许可  
不同的要求向  
资产评估师  
交易的资产，要  
，以便于对  
自相关的法律  
假设前提，  
出，利率、汇率  
的重大变化。

3. 假设与大多  
 4. 有的经营管  
 5. 被评估北  
 6. 未考虑各项理  
 7. 对象在现有资  
 8. 不可预见资  
 9. 资产和委托的  
 10. 评估人合  
 及应权、评估人斤依据的对  
 9. 持有单位又以委托人  
 10. 本次评估评估对象北  
 局、主要业务承接主体稳定必要的航空关系  
 当出现与上  
 十、评估结论  
 组合进行评  
 为1,573.24  
 (一) 收益法  
 在本报告所  
 相关的业务组  
 (二) 市场法  
 在本报告所

假设与大多  
 有的经营管  
 被评估北  
 未考虑各项理  
 对象在现有资  
 不可预见资  
 资产和委托的  
 评估人合  
 斤依据的对  
 又以委托人  
 持有单位北  
 本次评估及  
 评估对象可  
 是否可以象  
 国际航空主  
 并保持稳定公  
 利完，不  
 评估人员通  
 评估假设业  
 评估经营主  
 允许经营主  
 体日  
 假设条件不  
 一、  
 采用收益法  
 古对象截止  
 和市  
 债为573.2  
 至该  
 评估结果  
 1万  
 和限定  
 市场价值为  
 条件  
 评估结果  
 9,4  
 和限定

相关的业务组合的

(三) 评估结

收益法的评估

果差异不大。

基于以下因素

货运代理相关的业

评估对象近几

价值，并且收益法

也考虑了如业务组

大影响因素，即评

然评估人员对评估

掌握参考公司独有

估结果与实际价值

十一、特别事

以下为在评估

评定估算的有关事

(一) 权属等

无。

(二) 委托人

未发现委托人

(三) 未决事

本次评估范围

邮政总局、主要供

移至业务承接法人

次交易相关方签署

首次支付价款的前

何法律、政策等方

邮政总局、主要供

免成合同主体的转

失效，需重新进行

北京中同华资产评估有限公司

资产评估报告

北京中同华资产评估有限公司

资产评估报告

北京中同华资产评估有限公司

资产评估报告

北京中同华资产评估有限公司

资产评估报告

北京中同华资产评估有限公司

资产评估报告

北京中同华资产评估有限公司

资产评估报告

北京中同华资产评估有限公司

资产评估报告

北京中同华资产评估有限公司

（四）无。

（五）无。

（六）无。

（七）

1. 才发生才变值。

2. 本中的相

3. 本本提供的。提本方的值进行分核查资料及其表，以工作在有关交易达任何其他

5. 理层制定的管理层的

6. 一个合理因素，则会

北京中同

港  
（

家工作及

内有关情

内的事项

结论是反  
，于评估

结论未考  
考虑评估值  
托人及相  
王所提供的  
专业人员  
专业意见。

上述资料  
意见超出  
参考和采  
寻找的有  
财务报表  
我们估算  
正确性和  
数据有冲  
的产权持

的。我们

所采用的  
现可能影  
现程度。

实际物  
公司  
持有  
情况

采取弥

评估对  
行表现

对象可  
能产生

方提供  
真实、

对评估  
估专业

性、合  
估专业

权持有  
公司的

交易教  
等财务

的任保  
的未来  
盈利预

北京中同

同

同

同

同

同

同

同

同

同

同

并不保证上述假设可以实现，也不

7. 在评估基准日以后的有效  
以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时
  - (2) 当资产价格标准发生变
- 时聘请有资格的资产评估机构重新
- (3) 对评估基准日后，资产数
- 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

### 十二、资产评估报告使用限制

资产评估报告有如下使用限

- (一) 使用范围：本资产评估
  - (二) 委托人或者其他资产评
- 估报告载明的使用范围使用资产评
- 任；

- (三) 除委托人、资产评估委
- 行政法规规定的资产评估报告使用
- 的人；

- (四) 资产评估报告使用人应
- 估对象可实现价格，评估结论不应

- (五) 本资产评估报告的全部
- 需评估机构审阅相关内容，法律、

- (六) 本资产评估报告经资产
- 理机构备案后方可正式使用；

- (七) 本资产评估报告评估结

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2019年7月3



(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

二〇一八年七月三十一日

