

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司拟股权收购  
涉及的深圳市恒益物流服务有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2018〕523号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年十月二十三日

# 目 录

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 资产评估师声明.....                    | 1  |
| 资产评估报告·摘要 .....                 | 2  |
| 资产评估报告·正文 .....                 | 4  |
| 一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 .....    | 4  |
| 二、 评估目的 .....                   | 6  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....              | 6  |
| 四、 价值类型及其定义 .....               | 7  |
| 五、 评估基准日 .....                  | 8  |
| 六、 评估依据 .....                   | 8  |
| 七、 评估方法 .....                   | 9  |
| 八、 评估程序实施过程和情况 .....            | 12 |
| 九、 评估假设 .....                   | 13 |
| 十、 评估结论 .....                   | 14 |
| 十一、 特别事项说明 .....                | 15 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 .....          | 17 |
| 十三、 资产评估报告日 .....               | 18 |
| 资产评估报告·附件                       |    |
| 一、 委托人和被评估单位的承诺函 .....          | 19 |
| 二、 评估机构备案公告及资产评估机构证券业资格证书 ..... | 21 |
| 三、 签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....       | 23 |
| 四、 被评估单位基准日会计报表 .....           | 25 |
| 资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....          | 28 |

## 资产评估师声明

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、行政法规规定及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对其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。

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。

# 深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司拟股权收购 涉及的深圳市恒益物流服务有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕523号

## 摘 要

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为顺丰控股股份有限公司（以下简称顺丰控股），本次资产评估的被评估单位为深圳市恒益物流服务有限公司（以下简称恒益物流）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

由于顺丰控股下属深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司拟进行股权收购，为此需要对恒益物流的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供恒益物流股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的恒益物流的股东全部权益。

评估范围为恒益物流申报的截至2018年8月31日公司全部资产及相关负债。按照恒益物流提供的2018年8月31日未经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为103,650,987.00元、1,240,083.66元和102,410,903.34元。

### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

## 七、评估结论

恒益物流股东全部权益的评估价值为 106,681,362.67 元（大写为人民币壹亿零陆佰陆拾捌万壹仟叁佰陆拾贰元陆角柒分），与账面值 102,410,903.34 元相比，评估增值 4,270,459.33 元，增值率为 4.17%。

## 八、评估报告的使用有效期

本评估结论仅对深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司股权收购之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司拟股权收购 涉及的深圳市恒益物流服务有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕523号

顺丰控股股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、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，对贵公司下属深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司拟股权收购事宜涉及的深圳市恒益物流服务有限公司股东全部权益在2018年8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、被评估单位及其他评估报告使用人

### （一）委托人概况

1. 名称：顺丰控股股份有限公司（以下简称顺丰控股）
2. 住所：深圳市宝安区福永大道303号万福大厦8楼801室
3. 法定代表人：王卫
4. 注册资本：4,418,767,258元人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91340500150660397M
7. 发照机关：深圳市市场监督管理局
8. 经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；市场营销策划、投资咨询及其他信息咨询（不含人才中介服务、证券及限制项目）；供应链管理；资产管理、资本管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；汽车租赁（不含带驾驶人员的汽车出租）；企业总部管理。（已发须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；道路普通货运。

### （二）被评估单位概况

#### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：深圳市恒益物流服务有限公司（以下简称恒益物流或公司）

2. 住所：深圳市南山区粤海街道高新技术产业园南区科园路 18 号北科大厦 8002 室

3. 法定代表人：蒋夏晖

4. 注册资本：人民币壹亿元整

5. 类型：有限责任公司（法人独资）

6. 统一社会信用代码：914403000789535061

7. 发照机关：深圳市市场监督管理局

8. 经营范围：国际、国内货运代理；从事装卸、搬运服务；物流辅助服务；信息咨询、经济咨询。

9. 历史沿革

恒益物流成立于 2013 年 9 月 13 日，初始注册资本为人民币 50 万元，为自然人郑潭国独资设立。

2017 年 3 月 27 日，根据股东会决议，郑潭国将其所持有的 100%股权转让给深圳明德控股发展有限公司。变更后股东出资额、出资方式及出资比例为：

| 股东名称         | 出资额（万元）      | 出资方式 | 出资比例           |
|--------------|--------------|------|----------------|
| 深圳明德控股发展有限公司 | 50.00        | 货币资金 | 100.00%        |
| <b>合计</b>    | <b>50.00</b> |      | <b>100.00%</b> |

2017 年 5 月 31 日，经恒益物流变更决议，公司增加注册资本 9,950 万元，变更后公司注册资本为 10,000 万元，为深圳明德控股发展有限公司的全资子公司。

变更后股东出资额、出资方式及出资比例为：

| 股东名称         | 出资额（万元）          | 出资方式 | 出资比例           |
|--------------|------------------|------|----------------|
| 深圳明德控股发展有限公司 | 10,000.00        | 货币资金 | 100.00%        |
| <b>合计</b>    | <b>10,000.00</b> |      | <b>100.00%</b> |

截至评估基准日，公司注册资本为人民币 10,000 万元，股权结构无变动。

## 二）被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

单位：人民币元

| 项目名称 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 1-8 月   |
|------|------------------|------------------|----------------|
| 总资产  | 11,032,838.27    | 107,675,542.11   | 103,650,987.00 |
| 总负债  | 5,134,050.44     | 858,052.02       | 1,240,083.66   |
| 净资产  | 5,898,787.83     | 106,817,490.09   | 102,410,903.34 |
| 项目名称 | 2016 年度          | 2017 年度          | 2018 年 1-8 月   |
| 营业收入 | 152,477,763.14   | 44,272,844.41    | 135,205.80     |
| 营业成本 | 149,000,547.60   | 43,417,553.28    | 0.00           |

|        |              |              |               |
|--------|--------------|--------------|---------------|
| 利润总额   | 3,151,792.55 | 1,399,840.47 | -5,880,634.72 |
| 净利润    | 2,363,844.42 | 1,049,459.22 | -4,406,586.75 |
| 净资产收益率 | 40.07%       | 0.98%        | -6.45%        |

上述报表中，评估基准日报表未经审计，2016 年度、2017 年度财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

### 三) 被评估单位经营情况

恒益物流成立于 2013 年 9 月，下设全资子公司深圳市顺丰融通投资管理有限公司。公司原主营业务为物流服务、资产管理等，2018 年公司未实质性开展经营业务，正处于转型过程之中，拟作为金融牌照资质申请主体、相关机构合作引入主体及金融框架的承载者运营。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位系关联方，且委托人下属公司拟收购被评估单位股权。

### (四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

由于顺丰控股下属深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司拟进行股权收购，为此需要对恒益物流的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供恒益物流股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的恒益物流的股东全部权益。

评估范围为恒益物流申报的截至 2018 年 8 月 31 日公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照恒益物流提供的 2018 年 8 月 31 日未经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 103,650,987.00 元、1,240,083.66 元和 102,410,903.34 元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

| 项 目       | 账面价值          |
|-----------|---------------|
| 一、流动资产    | 91,798,500.52 |
| 二、非流动资产   | 11,852,486.48 |
| 其中：长期股权投资 | 10,369,243.04 |

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| 递延所得税资产       | 1,483,243.44          |
| <b>资产总计</b>   | <b>103,650,987.00</b> |
| 三、流动负债        | 1,240,083.66          |
| <b>负债合计</b>   | <b>1,240,083.66</b>   |
| <b>股东权益合计</b> | <b>102,410,903.34</b> |

除货币资金和往来款外，公司账面列示的主要资产为长期股权投资。

列入评估范围的长期股权投资 1 项，基本情况如下表：

| 序号 | 被投资单位名称         | 投资日期       | 投资比例 | 账面余额（元）       | 备注 |
|----|-----------------|------------|------|---------------|----|
| 1  | 深圳市顺丰融通投资管理有限公司 | 2017 年 4 月 | 100% | 10,369,243.04 |    |

深圳市顺丰融通投资管理有限公司（以下简称顺丰融通）成立于 2013 年 12 月 02 日，取得深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91440300084608717F 号的《企业法人营业执照》，注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），注册资本 2,000 万元人民币，法定代表人为蒋夏晖，经营范围为：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资咨询（不含限制项目）；企业管理咨询、商务信息咨询、经济信息咨询（以上不含限制项目）；国内贸易、经营进出口业务（不含专营、专控、专卖商品）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；企业、个人的产品营销方案设计与策划及相关商务代理服务（不含需要人事、劳动及其他相关主管部门行政审批的项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

根据顺丰融通提供的 2018 年 8 月 31 日未经审计的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 176,004,527.49 元、161,368,397.18 元和 14,636,130.31 元。2018 年 1-8 月营业收入为 1,838,295.70 元，利润总额为 61,243.08 元，净利润为 -409,840.67 元。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围基本一致。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员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，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为2018年8月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 2016年7月2日第46号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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）。

### （三）权属依据

1. 恒益物流及下属子公司提供的营业执照及公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、会计报表及其他会计资料；
3. 发票等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

#### **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；
2. 恒益物流前两年的财务审计报告及截至评估基准日的财务报表；
3. 恒益物流提供的合同、发票、付款凭证等原始资料；
4. 中国人民银行公布的评估基准日银行贷款基准利率；
5. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
6. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
7. 其他资料。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估方法的选择**

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到足够数量的与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

由于被评估单位目前未实质开展经营性业务，正处于转型过程之中，拟作为金融牌照资质申请主体、相关机构合作引入主体及金融框架的承载者运营，但该等转型所涉及的相关牌照、资质、经营范围变更审批存在一定的不确定性，故被评估单位未来收益及对应风险较难合理预测，本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估适宜采用资产基础法。

#### **(二) 资产基础法**

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权

益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债评估价值

### 一) 流动资产

#### 1. 货币资金

货币资金为银行存款，评估专业人员通过查阅银行对账单及对银行存款余额进行函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。以核实后的账面值确认为评估值。

#### 2. 应收账款和坏账准备

应收账款为应收关联方的代垫费用。

评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

被评估单位的坏账准备政策如下：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，当存在客观证据表明将无法按原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试的未减值的应收款项，按信用风险划分为以下组合计提坏账准备：对于关联方组合，由于历史损失率很低，因此设定的计提比例为0%；对于非关联方组合应收账款，按照应收款项余额的0.5%计提组合坏账准备；对于非关联方组合其他应收款，按照应收款项余额的1%计提组合坏账准备。

经核实，关联方款项总体收回有保障，以核实后的账面价值为评估值。

#### 3. 预付款项

预付款项为预付的社保费、物业水电费及会务费等。

评估专业人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料，并择要进行函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

#### 4. 应收利息

应收利息为应收关联方深圳明德控股发展有限公司的利息。

评估专业人员检查相关合同，利息计提正确。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项利息收回有保障，以核实后的账面值为评估值。

#### 5. 其他应收款和坏账准备

其他应收款包括资金池资金、借款及押金等。

评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，按财务会计制度核实，未发现不符情况。被评估单位的坏账准备政策见应收账款相关说明。

经核实，未发现款项存在无法收回的情形，以核实后的账面价值为评估值。

## 6. 其他流动资产

其他流动资产系预缴所得税。

评估专业人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

## 二) 非流动资产

### 1. 长期股权投资

#### (1) 概况

长期股权投资为对全资子公司顺丰融通的投资。

评估专业人员查阅了股权投资协议、合同、被投资单位的章程、验资报告、企业法人营业执照等资料，了解了被投资单位的经营情况，获取了被投资单位的评估基准日财务报表等。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

#### (2) 具体评估方法

对于投资顺丰融通的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对其进行现场核实，并采用资产基础法进行了评估，以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

### 2. 递延所得税资产

递延所得税资产为被评估单位可弥补亏损等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。按财务会计制度核实，未发现明显异常。

因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估价值。

### 三) 流动负债

#### 1. 应付账款

应付账款为应付的物业费。

评估专业人员通过查阅账簿、原始凭证，了解款项发生的时间、原因、期后付款情况，核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该款项期后需支付，以核实后的账面值为评估值。

#### 2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬为应付工资、职工教育经费及年终奖。

评估专业人员检查了该公司的劳动工资、教育经费和奖励制度等，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各目期后均需支付，以核实后的账面价值为评估值。

#### 3. 应交税费

应交税费包括待抵扣的增值税以及代扣代缴的个人所得税。

评估专业人员查阅了相关税收政策，了解被评估单位所涉税种、税率，取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、缴情况，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费期后均需支付或可抵扣，以核实后的账面价值确认评估值。

#### 4. 其他应付款

其他应付款为应付的代垫款项。

评估专业人员通过查阅账簿、原始凭证及函证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2018 年 9 月 25 日开始，评估报告日为 2018 年 10 月 23 日。整个评估工作分五个阶段进行：

#### (一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

## **(二) 资产核实阶段**

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行核实和勘察，收集整理资产相关资料；
5. 查阅委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

## **(三) 评定估算阶段**

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

## **(四) 结果汇总阶段**

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

## **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具评估报告。

## **九、评估假设**

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，恒益物流的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 103,650,987.00 元，评估价值 107,921,446.33 元，评估增值 4,270,459.33 元，增值率为 4.12%；

负债账面价值 1,240,083.66 元，评估价值 1,240,083.66 元；

股东全部权益账面价值 102,410,903.34 元，评估价值 106,681,362.67 元，评估增值 4,270,459.33 元，增值率为 4.17%。

资产评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币元

| 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        | 91,798,500.52         | 91,798,500.52         |                     |             |
| 二、非流动资产       | 11,852,486.48         | 16,122,945.81         | 4,270,459.33        | 36.03       |
| 其中：长期股权投资     | 10,369,243.04         | 14,639,702.37         | 4,270,459.33        | 41.18       |
| 递延所得税资产       | 1,483,243.44          | 1,483,243.44          |                     |             |
| <b>资产总计</b>   | <b>103,650,987.00</b> | <b>107,921,446.33</b> | <b>4,270,459.33</b> | <b>4.12</b> |
| 三、流动负债        | 1,240,083.66          | 1,240,083.66          |                     |             |
| <b>负债合计</b>   | <b>1,240,083.66</b>   | <b>1,240,083.66</b>   |                     |             |
| <b>股东权益合计</b> | <b>102,410,903.34</b> | <b>106,681,362.67</b> | <b>4,270,459.33</b> | <b>4.17</b> |

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，评估专业人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了一般的核查验证，未发现评估对象及所涉资产的法律权属资料存在未披露的瑕疵事项。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估专业人员的责任是对被评估单位及下属公司提供的资料作一般的核查验证，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 本次评估涉及的恒益物流评估基准日会计报表未经审计。

3. 长期股权投资单位顺丰融通于 2017 年 10 月认购了原始权益人为深圳市顺丰合丰小额贷款有限公司，计划管理人为深圳平安大华汇通财富管理有限公司，差额补足承诺人为顺诚融资租赁（深圳）有限公司的平安汇通-顺丰小贷第一期资产支持专项计划之次级资产支持证券。该项资产支持证券募集总规模为 45,000 万元，包括优先 A 级资产支持证券 38,200 万元、优先 B 级资产支持证券 2,300 万元和次级资产支持证券 4,500 万元，其中次级资产支持证券全部由顺丰融通认购，占前述资产支持专项计划总规模的 10%。前述资产支持专项计划最终到期日不晚于 2020 年 3 月 31 日。

对于该等次级资产支持证券，账面以投资资本 45,000,000 元扣除截至评估基准日对于基础资产采用五级分类计提的减值准备 3,509,602.12 元后之净值 41,490,397.88 元作为账面价值予以计量。

根据相关协议，该等次级资产支持证券的最终回收额以基础资产产生的本息回收款为限，依次支付税费、托管费、跟踪评级费、优先 A/B 级证券利息、资产服务机构费、优先 A/B 级证券本金后，予以最后分配。另外，顺诚融资租赁（深圳）有限公司作为差额补足承诺人，当专项计划资金不足以支付优先级资产支持证券的各期预期收益和/或本金的差额部分时，由其承担补足义务。

鉴于上述资产对应收益、成本、费用及后续发生时间较难精确判断，故本次评估暂以账面价值予以保留。

另外根据深圳明德控股发展有限公司（以下简称明德控股）出具的承诺函，在

恒益物流 100%股权变更至深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司名下后，若平安汇通-顺丰小贷第一期资产支持专项计划之次级资产支持证券到期后，顺丰融通作为次级资产支持证券持有人获得的偿付金额少于人民币 41,490,397.88 元，则就不足人民币 41,490,397.88 元的部分，明德控股同意向顺丰融通支付等额补偿金。

4. 截至评估基准日，恒益物流存在以下对外担保、未决诉讼事项：

(1) 担保事项

| 被担保人           | 债权人              | 最高债权额（元）    | 担保金额（元）    | 到期日       |
|----------------|------------------|-------------|------------|-----------|
| 深圳市顺诚乐丰保理有限公司  | 郑州银行股份有限公司       | 50,000,000  |            | 2019/2/7  |
| 顺诚融资租赁（深圳）有限公司 | 汇丰银行（中国）有限公司深圳分行 | 220,000,000 | 70,000,000 | 2019/1/11 |
|                |                  |             | 70,000,000 | 2019/2/11 |

(2) 未决诉讼事项

1) 长期股权投资单位顺丰融通与成都市境界科技有限公司（以下简称境界科技）于 2016 年 5 月 16 日签订了《平安银行现金管理项下委托贷款补充协议》。2017 年 11 月 23 日，顺丰融通对境界科技以逾期还款为由提起诉讼，要求境界科技清偿借款本金、利息及违约金等共计 506,401.99 元。截至评估基准日，上述事项尚在进行中。

2) 长期股权投资单位顺丰融通与东莞市妙美易林服饰贸易有限公司（以下简称妙美易林）于 2014 年 10 月 29 日签订了《平安银行现金管理项下委托贷款补充协议》（仓储类）。2016 年，顺丰融通对妙美易林以逾期还款为由提起诉讼。经法院判决：妙美易林向顺丰融通偿还借款本金 222,158.61 元及借款期内利息和逾期利息（其中，对 2015 年 7 月 13 日发放借款之利息，借款期内利息以本金 150,000 元为基数，年利率 14.4%，自 2015 年 7 月 13 日起计算至 2015 年 10 月 13 日；逾期利息则以本金 72,158.61 为基数，以年利率 24%，从 2015 年 10 月 14 日起计算至还清之日止；已支付的利息 9,163.56 元应从上述利息中扣除。对 2015 年 7 月 14 日发放借款之利息，借款内利息以本金 150,000 元为基数，年利息 14.4%，自 2015 年 7 月 14 日起计算至 2015 年 10 月 14 日；逾期利息则以本金 150,000 元为基数，年利率 24%，从 2015 年 10 月 15 日起计算至还清之日止；已支付的利息 5,940 元应从上述利息中扣除）。截至评估基准日，上述事项尚在进行中。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、重大财务承诺等或有事项。

5. 截至评估基准日，恒益物流存在以下租赁事项：

| 序号 | 出租方           | 租赁所在地                        | 面积       | 租金                         | 期限                  | 备注 |
|----|---------------|------------------------------|----------|----------------------------|---------------------|----|
| 1  | 深圳市北科生物科技有限公司 | 深圳市南山区高新技术产业园南区科园路18号北科大厦11楼 | 2,166平方米 | 2018年为303,240元/月，第二年租金上浮6% | 2018.1.20-2020.1.19 |    |

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

6. 恒益物流未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估专业人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

7. 在资产基础法评估时，未对资产的评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

9. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

10. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 10 月 23 日。



资产评估师：

  
资产评估师  
周越  
33030100

  
资产评估师  
陆瑶云  
33170006