

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门象屿物流集团有限责任公司
拟增资扩股所涉及的股东全部权益

资产评估报告

大学评估评报字[2019]840016号

第一册（共一册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一九年六月二十三日

厦门象屿物流集团有限责任公司
拟增资扩股所涉及的股东全部权益资产评估报告

目 录

声明	1
摘要	3
正文	5
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的评估报告使用人	5
二、评估目的	25
三、评估对象和评估范围	26
四、价值类型及其定义	28
五、评估基准日	28
六、评估依据	28
七、评估方法	31
八、评估程序实施过程和情况	38
九、评估假设	41
十、评估结论	43
十一、特别事项说明	45
十二、评估报告使用限制说明	51
十三、评估报告日	53
附件	54

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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该正确理解评估结论，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、 本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

七、 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、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

八、 本资产评估机构与资产评估专业人员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。

九、 资产评估师已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；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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

十、 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定条件的影响或限制，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。

厦门象屿物流集团有限责任公司 拟增资扩股所涉及的股东全部权益资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2019]840016号

重要提示

以下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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门象屿物流集团有限责任公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，对厦门象屿物流集团有限责任公司拟增资扩股所涉及的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：增资扩股

评估对象：厦门象屿物流集团有限责任公司股东全部权益

评估范围：厦门象屿物流有限责任公司的全部资产及负债

评估基准日：2019年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法，最终选取资产基础法评估结果。

评估结论：在公开市场和被评估单位持续经营前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，选取资产基础法评估结果为最终评估结论，厦门象屿物流有限责任公司的股东全部权益（不含永续债）评估值为人民币捌拾陆亿壹仟壹佰零伍万元整（RMB 861,105万元）。

本评估报告使用人在应用本评估结果时应当充分考虑和判断评估报告中载

明的假设、限定条件、特别事项说明以及期后重大事项对评估结果的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2019年3月31日至2020年3月30日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为二零一九年六月二十三日。

厦门象屿物流集团有限责任公司 拟增资扩股所涉及的股东全部权益资产评估报告

正文

大学评估评报字[2019]840016号

厦门象屿物流集团有限责任公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任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的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施增资扩股行为涉及的股东全部权益在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、被评估单位和委托合同约定的评估报告使用人

本次评估的委托人与被评估单位均为厦门象屿物流集团有限责任公司（以下简称“厦门象屿物流”）。

（一）委托人概况

详见（二）被评估单位概况。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：厦门象屿物流集团有限责任公司

统一社会信用代码：913502001549952152

住所：厦门现代物流园区象屿路99号厦门国际航运中心E栋9层02单元

法定代表人：张水利

注册资本：410,000.00万元人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册日期：2002年9月10日

经营范围：货物运输代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；危险化学品批发；米、面制品及食用油批发；糕点、糖果及糖批发；盐的批发；调味品批发（不包括盐的批发）；其他预包装食品批发；其他散装食品批发；乳制品（含婴幼儿配方奶粉）批发；乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）批发；其他农产品仓储；谷物仓储；棉花仓储；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含须经许可审批的项目）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录）；但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；果品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；化妆品及卫生用品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；灯具、装饰物品批发；家用电器批发；其他家庭用品批发；文具用品批发；体育用品及器械批发（不含弩）；首饰、工艺品及收藏品批发（不含文物）；其他文化用品批发；第一医疗器械批发；建材批发；化肥批发；农药批发（不含危险化学品和监控化学品及非药品类易制毒化学品）；农用薄膜批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；农业机械批发；汽车零配件批发；摩托车批发；摩托车零配件批发；五金产品批发；电气设备批发；计算机、软件及辅助设备批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含须经许可审批的经营项目）；黄金现货销售；贸易代理；其他贸易经纪与代理；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；商务信息咨询；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；其他未列明信息技术服务业（不含须经许可审批的项目）；（危险化学品批发）（批发：甲苯-2,4-二异氰酸酯、甲苯、苯、苯乙烯、二甲苯异构体混合物、甲醇、氢氧

化钠)。

2、历史沿革

(1) 公司设立

厦门象屿物流集团有限责任公司由厦门经济特区贸易有限公司(1996年1月更名为厦门特贸有限公司)于1992年设立,取得厦门市工商行政管理局核发的第350200100014637号《企业法人营业执照》。厦门象屿物流成立时注册资本为人民币500万元,均为货币出资。

厦门象屿物流设立时的股权结构和股东持股比例如下:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1)	厦门经济特区贸易有限公司	500.00	500.00	货币	100%
	合计	500.00	500.00		100%

(2) 历次股权变更

根据1994年5月股东会决议,厦门象屿物流注册资本由500万增加至人民币1,000万元。股东厦门经济特区贸易有限公司认缴人民币500万元,占本次增资的100%,出资方式为货币资金。

2002年6月,厦门象屿物流进行改制,以增资扩股的方式引进新股东厦门象屿集团有限公司。

根据2005年1月6日的股东会决议,股东厦门特贸有限公司将其全部持有的厦门象屿物流的股权转让给厦门象屿建设集团有限责任公司。

根据2005年4月21日第二次股东会决议,厦门象屿集团有限公司将其持有的厦门象屿物流75%的股权转让给厦门象屿建设集团有限责任公司。

根据2006年6月6日临时股东会决议,厦门象屿建设集团有限责任公司将其持有的厦门象屿物流90%的股权转让给厦门象屿集团有限公司。

根据2008年8月25日股东会决议,厦门象屿物流注册资本由2,080.00万元增至2,159.50万元,由股东厦门象屿建设集团有限责任公司增加注册资本人民币79.50万元,占本次增资的100%,出资方式为货币资金。该增资事项由厦门中兴会计

师事务所审验通过并出具编号为“厦中兴会验字(2008)第146号”的验资报告。

根据2008年10月24日股东会决议,厦门象屿物流整体变更为股份有限公司,注册资本由人民币2,159.50万元变更为人民币35,880.00万元,各股东按变更前持股比例增持公司的股份,变更前后各股东出资比例不变。其中:股东厦门象屿集团有限公司增加注册资本30,854.20万元,占本次增资总额337,205.00万元的91.50%,出资方式为货币资金;股东厦门象屿建设集团有限责任公司增加注册资本2,866.30万元,占本次增资总额337,205.00万元的8.50%,出资方式为货币资金。

2009年9月30日,根据第4次股东大会决议和修改后的章程规定,厦门象屿物流注册资本由35,880.00万元增至79,821.68万元,由股东厦门象屿集团有限公司通过将下属子公司股权无偿划转给厦门象屿物流方式实现,本次出资按照审计后净值43,941.68万元增加注册资本,占本次增资的100%。本次增资由天健光华(北京)会计师事务所审验通过并出具编号为“天健光华验(2009)GF字第020022号”的验资报告。

根据2011年7月8日股东大会决议,原股东厦门象屿集团有限公司将其持有的厦门象屿物流96.18%的股权转让给厦门象屿股份有限公司(当时名为夏新电子股份有限公司),原股东厦门象屿建设集团有限责任公司将其持有的厦门象屿物流3.82%的股权转让给厦门象屿股份有限公司,作为对价认购厦门象屿股份有限公司公司新发行股份43000万股。本次股权转让后,厦门象屿物流100%股份由厦门象屿股份有限公司持有。同时公司类型相应由“股份有限公司”变更为“有限责任公司”。

根据2014年11月20日股东会决议,厦门象屿物流注册资本由79,821.68万元增至124,800.00万元,股东厦门象屿股份有限公司认缴449,78.32万元,占本次增资额的100%,出资方式为货币资金。本次增资经厦门中兴会计师事务所有限公司审验并出具厦门中兴会验字(2014)第043号验资报告。

根据2018年5月18日厦门象屿物流集团有限责任公司章程修正案股东决定,

厦门象屿物流注册资本由124,800.00万元增至410,000.00万元，由股东厦门象屿股份有限公司认缴285,200.00万元，占本次增资额的100%，出资方式为货币资金。截止2018年5月18日，厦门象屿物流已收到厦门象屿股份有限公司以货币资金形式缴纳的新增注册资本285,200.00万元。本次增资经厦门信贤会计师事务所有限公司审验并出具厦信贤验字（2018）NY5-15号验资报告。

3、股权结构

经历次股权变更及增资扩股后，截至评估基准日，厦门象屿物流注册资本为410,000.00万元，实收资本为410,000.00万元，股东一人，为厦门象屿股份有限公司（股票代码：600057），公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1)	厦门象屿股份有限公司	410,000.00	410,000.00	货币	100%

4、主要产品与服务

公司主营业务以商品采购供应及综合物流服务、物流园区平台开发运营为主。公司以供应链管理为经营策略，为制造业企业提供大宗商品采购供应管理及综合物流服务，主要业务包括为制造业企业提供大宗商品采购供应、仓储运输、进口清关、供应链信息、融资结算等全方位的综合管理服务，涵盖从企业的原材料、半成品与辅料采购供应乃至成品分销配送之间的全价值链环节，同时也囊括了价值链上信息流、物流、资金流和商流的全流动过程。已形成覆盖全国的市场网络，并拥有完善的海外代理网络，成为国内外一批大型企业的战略合作伙伴。

5、纳入合并范围内的下属公司

(1) 纳入合并范围内的下属公司名称、主要经营地、持股比例如下表：

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例%	
				直接	间接
1	厦门象屿高尚物业服务有限公司	厦门	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00
2	泉州象屿物流园区开发有限公司	泉州	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00
3	福州象屿物流实业有限责任公司	福清江阴	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例%	
				直接	间接
4	香港拓威贸易有限公司	香港	大宗商品采购与供应	100.00	0.00
5	厦门国际物流中心开发有限公司	厦门	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00
6	象屿(张家港)有限公司	张家港	贸易	55.00	0.00
7	青岛象屿进出口有限责任公司	青岛	大宗商品采购与供应	95.00	5.00
8	厦门象屿物流配送中心有限公司	厦门	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00
9	厦门象屿化工有限公司	厦门	贸易	100.00	0.00
10	江阴象屿供应链管理有限公司	张家港	贸易	95.00	5.00
11	福建兴大进出口贸易有限公司	厦门	大宗商品采购与供应	100.00	0.00
12	厦门象屿农产品有限责任公司	厦门	大宗商品采购与供应	100.00	0.00
13	厦门象屿物产有限公司	厦门	大宗商品采购与供应	100.00	0.00
14	厦门象屿宝发有限公司	厦门	大宗商品采购与供应	100.00	0.00
15	厦门振丰供应链有限责任公司	厦门	贸易	100.00	0.00
16	湖北象屿中盛粮油有限责任公司	湖北	大宗商品采购与供应	60.00	0.00
17	厦门象屿商贸供应链有限公司	厦门	大宗商品采购与供应及其他	98.75	1.25
18	厦门象屿兴宝发贸易有限公司	厦门	大宗贸易批发零售	100.00	0.00
19	厦门象屿农产投资有限责任公司	厦门	投资管理	100.00	0.00
20	厦门环资矿业科技股份有限公司	福建省厦门市	大宗商品贸易	59.21	0.00
21	徐州象屿供应链管理有限公司	徐州	物流平台(园区)开发运营	60.00	0.00
22	上海闽兴大国际贸易有限公司	上海	大宗商品采购与供应	99.50	0.50
23	上海象屿牧盛贸易有限公司	上海	大宗商品采购与供应	100.00	0.00
24	唐山象屿正丰国际物流有限公司	唐山	仓储装卸服务	51.00	0.00
25	厦门象屿五金物流服务有限公司	厦门	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00
26	天津象屿立业物流有限责任公司	天津	物流平台(园区)开发运营	51.00	0.00
27	厦门象屿同道供应链有限公司	新疆、云南、贵州、四川	大宗商品贸易、综合物流	60.00	0.00
28	上海象屿物流发展有限责任公司	上海	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00
29	厦门兴融供应链科技有限公司	厦门	贸易	60.00	0.00
30	厦门象屿矿业有限公司	厦门	大宗商品采购与销售	100.00	0.00
31	厦门象屿鑫成供应链有限公司	厦门	大宗商品采购与供应	51.00	0.00
32	厦门象屿航运有限公司	厦门	水陆运输	95.00	5.00
33	象屿重庆有限责任公司	重庆	大宗商品采购与供应	95.00	5.00
34	厦门象森铝业有限公司	厦门	贸易	30.00	15.30
35	厦门象屿铝晟有限公司	厦门	贸易	51.00	0.00
36	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	厦门	大宗商品采购供应及综合物流	74.12	11.86
37	成大物产(厦门)有限公司	厦门	大宗商品采购与供应	80.00	17.20
38	浙江亿象更新实业有限责任公司	上海	贸易	51.00	0.00
39	浙江象屿石化有限公司	厦门	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例%	
				直接	间接
40	泉州象屿石化有限公司	泉州	物流平台(园区)开发运营	100.00	0.00
41	厦门象屿资源有限公司	厦门	批发和零售业	100.00	0.00
42	象屿(厦门)石油有限公司	厦门	批发与零售	51.00	0.00
43	厦门集装箱码头集团有限公司	厦门	码头船舶服务	10.00	0.00
44	广州象屿进出口贸易有限公司	广州	贸易	2.70	97.30
45	天津象屿进出口贸易有限公司	天津	贸易	38.70	61.30
46	上海象屿国际物流有限责任公司	上海	货代、贸易	5.00	94.50
47	厦门象屿新能源有限责任公司	厦门	贸易	100.00	0.00

(2) 主要的下属公司基本情况介绍

截至评估基准日，厦门象屿物流账面记录的长期股权投资47项，账面值合计为4,462,688,147.46元，重要的长期投资单位基本情况如下：

长期股权投资单位一：香港拓威贸易有限公司（持股比例100.00%）

香港拓威贸易有限公司系厦门象屿物流集团有限责任公司的全资境外子公司，成立于1995年04月25日，注册地址：FALT/RM610561/F THE CENTER 99 QUEEN`S ROAD CENTRAL；注册资本：2.44亿港币，董事长为邓启东，作为厦门象屿股份有限公司在香港操作保税业务、离岸业务的贸易平台之一，主要从事出口贸易、转口贸易等业务。

长期股权投资单位二：厦门国际物流中心开发有限公司（持股比例100.00%）

公司名称：厦门国际物流中心开发有限公司

统一社会信用代码：91350200260159229D

注册号：350299100000342

住所：厦门现代物流园区象屿路99号厦门国际航运中心E栋8层10-12单元

经营范围：物流园区的开发；建筑材料、金属材料、五金交电、办公用品批发与零售；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发与经营；物业管理；商务信息咨询、会务服务。

经营期限：1996年9月18至2046年9月17

注册资本：28,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：28,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	28,000.00	100.00	28,000.00	100.00

长期股权投资单位三：象屿（张家港）有限公司（持股比例55.00%）

公司名称：象屿（张家港）有限公司

统一社会信用代码：913205825603130805

注册号：320582000215209

住所：锦丰镇江苏扬子江国际冶金工业园（合兴杨锦公路西侧）

经营范围：钢板、覆膜板开平、剪切、加工、销售；焦炭、煤炭、废钢（不设堆场）、金属材料、金属制品、矿产品、润滑油、燃料油、化工产品及其原料、炉渣、建筑材料、炼铁设备、有色金属、纺织原料及产品、纱线、服装的购销；货运代办；机构商务代理服务；道路普通货物运输；信息咨询服务（不含投资咨询、金融信息咨询）；灯具、纺织、服装及家居用品的批发、零售；汽车零配件、机械设备、五金产品及电子产品的批发、零售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

经营期限：2010年8月20至2030年8月19

注册资本：20,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：3,431.57万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	实收资本占注 册资本总额比 例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	11,000.00	55.00	1,887.36	9.44%
2)	张家港震宇物流仓储有限 公司	9000.00	45.00	1,544.21	7.72%

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	实收资本占注 册资本总额比 例 (%)
	合计	20,000.00	100.00	3,431.57	17.16%

长期股权投资单位四：厦门象屿物流配送中心有限公司（持股比例100.00%）

公司名称：厦门象屿物流配送中心有限公司

统一社会信用代码：91350200791261388U

注册号：350299100000560

住所：厦门现代物流园区港中路1252号象屿物流配送中心3-222

经营范围：道路货物运输（不含危险货物运输）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；装卸搬运；从事国内船舶代理业务；国际货运代理；国内货运代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；停车场管理；物业管理；自有房地产经营活动。

经营期限：2006年9月5至2026年9月4

注册资本：10,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：10,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本(万 元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

长期股权投资单位五：厦门象屿化工有限公司（持股比例100.00%）

公司名称：厦门象屿化工有限公司

统一社会信用代码：9135020030311673XM

注册号：350299100001494

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路99号厦门国际航运中心E栋10层02、03、05、06A单元

经营范围：化肥批发；农用薄膜批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油

制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；建材批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；棉、麻批发；家用电器批发；其他家庭用品批发；农业机械批发；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）。

经营期限：2014年11月28至2064年11月27

注册资本：20,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：20,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

长期股权投资单位六：福建兴大进出口贸易有限公司（持股比例100.00%）

公司名称：福建兴大进出口贸易有限公司

统一社会信用代码：91350200154989106K

注册号：350299100000713

住所：厦门现代物流园象屿路99号厦门国际航运中心E栋9层03单元

经营范围：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；化妆品及卫生用品批发；其他家庭用品批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；谷物、豆及薯类批发；果品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；建材批发；化肥批发；农药批发（不含危险化学品和监控化学品及非药品类易制毒化学品）；农用薄膜批发；

其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；农业机械批发；汽车零配件批发；摩托车零配件批发；五金产品批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；贸易代理；其他贸易经纪与代理；米、面制品及食用油批发；糕点、糖果及糖批发；盐的批发；调味品批发（不包括盐的批发）；其他预包装食品批发；其他散装食品批发。

经营期限：1996年11月8日至2046年11月7日

注册资本：50,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：50,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本(万 元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	50,000.00	100.00	50,000.00	100.00

长期股权投资单位七：厦门环资矿业科技股份有限公司（持股比例59.21%）

公司名称：厦门环资矿业科技股份有限公司

统一社会信用代码：913502006999078362

注册号：350200200055100

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路91号厦门国际航运中心B栋3楼307单元

经营范围：工程和技术研究和试验发展；其他未列明的机械与设备租赁（不含需经许可审批的项目）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；污水处理及其再生利用；固体废物治理（不含须经许可审批的项目）。

经营期限：2010年2月8日至2030年2月7日

注册资本：22,400.33万元（人民币，下同）

实收资本：22,400.33万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本(万 元)	占注册资本总 额比例(%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	13,263.53	59.21	13,263.53	59.21
2)	苏木清	5,259.70	23.48	5,259.70	23.48
3)	上海鼎玺投资中心(有限合 伙)	957.66	4.28	957.66	4.28
4)	郑晏	510.75	2.28	510.75	2.28
5)	苏建顺	425.63	1.90	425.63	1.90
6)	北京广润隆投资有限公司	416.25	1.86	416.25	1.86
7)	洪远富	383.06	1.71	383.06	1.71
8)	上海景宇股权投资中心(有 限合伙)	220.26	0.98	220.26	0.98
9)	许芬等	963.49	4.30	963.49	4.30
	合计	22,400.33	100.00	22,400.33	100.00

长期股权投资单位八：上海闽兴大国际贸易有限公司（持股比例99.50%）

公司名称：上海闽兴大国际贸易有限公司

统一社会信用代码：91310115133154847A

注册号：310115000367181

住所：中国（上海）自由贸易试验区北张家浜路68号5幢104室

经营范围：按上海市外经贸委核定的进出口商品目录从事进出口商品业务，承办中外合资经营、合作生产业务，开展“三来一补”业务，食用农产品（除生猪产品）、饲料、木材、纸制品、金属材料及制品、矿产品（除专控）、金银制品、橡塑制品及原料、化工产品及其原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、纺织原料及产品的销售，食品销售。

（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）

经营期限：1996年10月31日至无固定期限

注册资本：20,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：20,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本(万 元)	占注册资本总 额比例(%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	19,900.00	99.50	19,900.00	99.50
2)	成大物产(厦门)有限公司	100.00	0.50	100.00	0.50
	合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

长期股权投资单位九：厦门象屿同道供应链有限公司（持股比例60.00%）

公司名称：厦门象屿同道供应链有限公司

统一社会信用代码：91350212MA2XNPLB8K

注册号：350212100001977

住所：厦门市同安区西柯镇西柯一里7号楼404

经营范围：供应链管理；贸易代理；其他贸易经纪与代理；道路货物运输（不含危险货物运输）；其他铁路运输辅助活动；其他未列明水上运输辅助活动；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；国内货运代理；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；建材批发；糕点、糖果及糖批发；谷物、豆及薯类批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；国际货运代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；其他道路运输辅助活动（不含须经审批许可的项目）；装卸搬运；机械设备仓储服务；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；其他未列明的机械与设备租赁（不含需经许可审批的项目）。

经营期限：2016年9月19日至2066年9月18日

注册资本：20,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：20,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本(万 元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	12,000.00	60.00	12,000.00	60.00
2)	榆林五店港煤炭贸易有限 公司	8,000.00	40.00	8,000.00	40.00
	合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

长期股权投资单位十：厦门象屿矿业有限公司（持股比例100.00%）

公司名称：厦门象屿矿业有限公司

统一社会信用代码：91350200MA31P705XJ

注册号：350299100004482

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区（保税区）象屿路99号厦门国际航运中心E栋5层01单元之一

经营范围：金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；贸易代理；其他贸易经纪与代理

经营期限：2018年5月10日至2068年5月9日

注册资本：20,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：20,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

长期股权投资单位十一：厦门象屿鑫成供应链有限公司（持股比例51.00%）

公司名称：厦门象屿鑫成供应链有限公司

统一社会信用代码：91350200MA31TYTT62

注册号：350299200285986

住所：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路99号厦门国际航运中心E栋3层09单元

经营范围：供应链管理；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；食盐的批发；糕点、糖果及糖类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；米、面制品及食用油类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；调味品类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；调味品类散装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；婴幼儿配方乳粉批发；保健食品批发；其他婴幼儿配方食品批发；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；个人本外币兑换特许业务；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；谷物、豆及薯类批发；棉、麻批发；饲料批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；纺织品、针织品及原料批发；其他家庭用品批发；其他文化用品批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；建材批发；化肥批发；农药批发（不含危险化学品和监控化学品及非药品类易制毒化学品）；农用薄膜批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；农业机械批发；汽车零配件批发；摩托车零配件批发；五金产品批发；电气设备批发；计算机、软件及辅助设备批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；装卸搬运

经营期限：2018年6月22日至2068年6月21日

注册资本：30,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：30,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	15,300.00	51.00	15,300.00	51.00
2)	江苏鑫涌特钢有限公司	14,700.00	49.00	14,700.00	49.00
	合计	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00

长期股权投资单位十二：厦门象屿铝晟有限公司（持股比例51.00%）

公司名称：厦门象屿铝晟有限公司

统一社会信用代码：91350200MA349RAE7X

注册号：350299100002729

住所：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路99号厦门国际航运中心E
栋3层06单元

经营范围：贸易代理；道路货物运输（不含危险货物运输）；其他未列明水上运输辅助活动（不含需经许可审批的事项）；其他铁路运输辅助活动；国内货运代理；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；其他贸易经纪与代理；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；建材批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；国际货运代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；其他道路运输辅助活动（不含须经审批许可的项目）；装卸搬运；机械设备仓储服务；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；供应链管理；危险化学品批发。

经营期限：2016年7月19日至2066年7月18日

注册资本：50,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：50,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	25,500.00	51.00	25,500.00	51.00
2)	上海德攀贸易有限公司	24,500.00	49.00	24,500.00	49.00
	合计	50,000.00	100.00	50,000.00	100.00

长期股权投资单位十三：厦门象屿速传供应链发展股份有限公司（持股比
例74.12%）

公司名称：厦门象屿速传供应链发展股份有限公司

统一社会信用代码：91350200705491866J

注册号：350200400025397

住所：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路99号厦门国际航运中心E
栋3层06单元

经营范围：承办海运、空运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报验、相关的短途运输服务及运输咨询业务；无船承运业务；联运业务；谷物、棉花、其他农产品的仓储；机械设备仓储服务、加工服务、其他仓储业（不含需经许可审批的项目）、分拨及物流供应链管理；集装箱仓储及相关配套服务；企业物流供应链管理咨询及物流信息系统开发管理、信息系统集成服务、信息技术咨询服务、集成电路设计、其他互联网服务、其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；米、面制品及食用油、糕点、糖果及糖、盐、调味品批发、保健食品、其他预包装食品、其他散装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）的批发；谷物、豆及薯类、饲料、棉、麻、木材、林业产品、其他农牧产品、果品、蔬菜、肉、禽、蛋及水产品、纺织品、针织品及原料、服装、鞋帽、化妆品及卫生用品、厨房、卫生间用具及日用杂货、建材、灯具、装饰物品、包装材料、室内装饰材料、橡胶制品、家用电器、其他家庭用品、文具用品、体育用品及器材（不含弩）、首饰、工艺品及收藏品（不含文物）、其他文化用品、第一类医疗器械、煤炭及制品、燃料油、非金属矿及制品、金属及金属矿、石油制品（不含成品油、危险化学品和监控化学品）、化肥、农药（不含危险化学品和监控化

学品及非药品类易制毒化学品)、农用薄膜、其他化工产品及其原料(不含危险化学品和监控化学品)、农业机械、汽车零配件、摩托车零配件、电气设备、通讯及广播电视设备、其他机械设备及电子产品、五金产品、计算机、软件及辅助设备、黄金、白银及制品的批发;其他未列明批发业(不含需经许可审批的经营项目);国际海运货物仓储业务、国际海运集装箱站与堆场业务;道路货物运输(含普通货运、货物专用运输(集装箱))(不含危险货物运输);其他未列明水上运输辅助活动;其他道路运输辅助活动(不含须经审批许可的项目);国际船舶代理;经营各类商品和技术的进出口(不另附进出口商品目录),但国家限定公司经营或者禁止进出口的商品及技术除外;贸易代理、其他贸易经纪与代理。

经营期限:2001年12月31日至无固定期限

注册资本:30,000.00万元(人民币,下同)

实收资本:30,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴注册 资本(万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	占注册资本总 额比例(%)
1)	厦门象屿物流集团有限 责任公司	22,237.40	74.12	22,237.40	74.12
2)	香港拓威贸易有限公 司	3,557.40	11.86	3,557.40	11.86
3)	胜狮堆场企业有限公 司	2,558.25	8.53	2,558.25	8.53
4)	胜狮货柜企业有限公 司	1,646.95	5.49	1,646.95	5.49
	合计	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00

长期股权投资单位十四:成大物产(厦门)有限公司(持股比例80.00%)

公司名称:成大物产(厦门)有限公司

统一社会信用代码:91350200705489328A

注册号:350299100000721

住所:中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路99号厦门国际航运中心E栋3层05单元

经营范围:经营各类商品和技术的进出口(不另附进出口商品目录),但

国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；黄金现货销售；米、面制品及食用油批发；糕点、糖果及糖批发；盐的批发；调味品批发（不包括盐的批发）；保健食品批发；烟草制品批发；其他预包装食品批发；其他散装食品批发；乳制品（含婴幼儿配方奶粉）批发；乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）批发；图书批发；报刊批发；音像制品及电子出版物批发；西药批发；中药批发；第二、三类医疗器械批发；拍卖（不含文物拍卖）；文物拍卖；个人本外币兑换特许业务；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；果品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋及水产品批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；灯具、装饰物品批发；家用电器批发；其他家庭用品批发；文具用品批发；体育用品及器材批发（不含弩）；首饰、工艺品及收藏品批发（不含文物）；珠宝首饰零售；其他文化用品批发；第一类医疗器械批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；建材批发；化肥批发；农药批发（不含危险化学品和监控化学品及非药品类易制毒化学品）；农用薄膜批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；农业机械批发；汽车零配件批发；摩托车及零配件批发；五金产品批发；电气设备批发；计算机、软件及辅助设备批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）。

经营期限：2001年11月30日至2021年11月29日

注册资本：20,000.00万元（人民币，下同）

实收资本：20,000.00万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比例 (%)	实收资本 (万元)	占注册资本总 额比例 (%)
1)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	16,000.00	60.00	16,000.00	60.00
2)	厦门象屿速传供应链发展 股份有限公司	4,000.00	40.00	4,000.00	40.00
	合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

长期股权投资单位十五：厦门集装箱码头集团有限公司(持股比例10.00%)

公司名称：厦门集装箱码头集团有限公司

统一社会信用代码：91350200079378208Q

注册号：3350200400046051

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路8号

经营范围：为船舶提供码头设施；在港区内提供货物装卸、中转、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆拼箱、修洗箱；船舶港口服务；为船舶提供岸电；租赁服务。

经营期限：2013年12月13日至2063年12月12日

注册资本：243,660.42万元（人民币，下同）

实收资本：243,660.42万元

至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	股权比 例 (%)	实收资本(万 元)	占注册资本 总额比例 (%)
1)	厦门国际港务股份有限公 司	144,852.36	59.45	144,852.36	59.45
2)	新世界(厦门)港口投资 有限公司	48,734.63	20.00	48,734.63	20.00
3)	厦门象屿物流集团有限责 任公司	24,364.17	10.00	24,364.17	10.00
4)	厦门国贸集团股份有限公 司	20,431.56	8.39	20,431.56	8.39
5)	宝达投资(香港)有限公 司	3,933.24	1.61	3,933.24	1.61
6)	厦门港务物流有限公司	1,344.46	0.55	1,344.46	0.55
	合计	243,660.42	100.00	243,660.42	100.00

6、资产、经营状况

截至评估基准日，厦门象屿物流资产总额为 2,253,072.03 万元，负债总额 1,489,612.40 万元，所有者权益为 763,459.63 万元，2019 年第一季度实现营业收入 1,220,056.91 万元，净利润 4,230.88 万元。公司近年的资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债表项目	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
总资产	4,360,267.38	2,253,072.03	3,345,685.57	1,781,190.77	2,973,999.74	1,458,656.17
负债	3,262,242.12	14,896,12.40	2,216,265.74	965,746.87	2,401,883.28	1,201,992.77
所有者权益	1,098,025.26	763,459.63	1,129,419.83	815,443.90	572,116.46	256,663.40
利润表项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
营业收入	5,049,178.65	12,200,56.91	21,507,538.88	4,287,035.00	19,256,983.73	4,281,009.31
利润总额	37,574.46	48,46.86	108,271.30	17,192.67	65,508.33	20,948.68
净利润	30,187.74	42,30.88	86,762.40	21,224.04	50,944.06	22,010.71
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		致同会计师事务所(特殊普通合伙)		致同会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计意见	无保留意见		无保留意见		无保留意见	

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位一致，为厦门象屿物流集团有限责任公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托合同约定的评估报告使用人为委托人、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用人。

除上述委托合同约定的报告使用者外，任何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

本次评估的目的是公允反映厦门象屿物流集团有限责任公司股东全部权益

于评估基准日的市场价值，为被评估单位增资扩股行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为厦门象屿物流集团有限责任公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

本次评估范围为厦门象屿物流集团有限责任公司的全部资产及负债，具体以被评估单位提供的评估申报表为准。委估资产的类型和账面金额具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项	目	账面价值
1	流动资产	17,514,578,291.53
2	非流动资产	5,016,142,052.90
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	4,462,688,147.46
7	投资性房地产	244,379,773.87
8	固定资产	6,212,063.12
9	在建工程	
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	1,798,311.86
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	232,615.85
18	递延所得税资产	215,183,411.50
19	其他非流动资产	85,647,729.24
20	资产总计	22,530,720,344.43
21	流动负债	13,760,887,666.36
22	非流动负债	1,135,236,366.20

项	目	账面价值
23	负债合计	14,896,124,032.56
24	所有者权益	7,634,596,311.87

评估前的账面数是以委托人提供的会计报表为基础，该会计报表业已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“致同审字（2019）第350ZA0267号”《审计报告》。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的增资扩股行为涉及的资产对象和范围一致。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面已记录的无形资产情况

根据厦门象屿物流有限责任公司申报的资料，截至2019年3月31日，本次评估涉及的账面已记录的无形资产为财务及管理软件。

2、企业申报的账面未记录的无形资产情况

根据厦门象屿物流集团有限责任公司申报的资料，本次评估未涉及的账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估范围没有涉及其他表外项目。

（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

本次评估利用了委托人提供的厦门象屿物流集团有限责任公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为致同审字（2019）第350ZA0267号，出具日期为2019年6月21日，报告结论为：财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了象屿物流公司2019年03月31日的合并及公司财务状况以及2019年1-3月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

本次资产评估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。

本次评估选择市场价值作为评估结果的价值类型，主要考虑了以下因素：

(1) 评估目的：本次评估的目的为增资扩股，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；(2) 市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；(3) 评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；(4) 价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2019年3月31日。

评估基准是委托人根据经济行为实施计划确定的。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估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

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
 - 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日发布）；
 - 4、《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（2005 年 8 月 25 日）；
 - 5、《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）；
 - 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；
 - 7、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
 - 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 32 令，2016 年 6 月 24 日起公布施行）；
 - 9、《关于进一步加强国有企业资产评估管理工作的通知》（厦国资产[2014]346 号）；
 - 10、《厦门市企业国有资产监督管理办法》（厦门市人民政府令第 157 号，自 2015 年 2 月 1 日起施行）；
 - 11、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 43 号，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于 2005 年 10 月 27 日修订通过）；
 - 12、《中华人民共和国公司法》（于 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行）；
 - 13、《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）及实施条例；
 - 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；

(二) 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）；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(三) 资产权属依据

- 1、房屋所有权证、房地产权证、不动产权证；
- 2、国有土地使用证；
- 3、国有土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据；
- 4、机动车行驶证；
- 5、设备的购置发票及相关产权证明文件。

(四) 取价依据

- 1、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 2、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》

(财税〔2008〕170号)；

3、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第538号)；

4、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号)；

5、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012年第12号)；

6、近期电子设备及汽车市场价格资料，有关设备供应商询价信息资料。

(五)其他参考资料

1、厦门象屿物流集团有限责任公司评估基准日会计报表及审计报告；

2、《资产评估常用数据与参数手册》；

3、wind资讯金融终端；

4、评估人员现场勘察、记录等；

5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

6、有关询价资料和参数资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，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。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- ① 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ② 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- ③ 企业预期获利年限可以预测。

本次评估中可以根据被评估单位经营规划和运营能力，预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

2、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，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。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，运用资产基础法时，应当根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，并应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并用适当的方法单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用收益法和资产基础法对被评估单位进行评估，并最终选取资产基础法评估结果。

（二）资产基础法的具体应用

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金。

对于现金，由评估人员会同出纳实地盘点检查日库存现金，并倒推清查基准日库存现金是否与账面数相符。即以盘点日的库存现金账面余额加盘点日至评估基准日的库存现金账面减少数，减去盘点日至评估基准日的库存现金账面增加额，得出评估基准日的库存现金账面应有数。

对于银行存款，通过账面余额与银行对账单核对，并向银行发函询证，以核实银行存款余额的正确性，按核实无误后的账面值确定评估值。

对于其他货币资金，按核实无误后的账面值确定评估值。

(2) 金融资金

以核实后账面值为评估值。

(3) 应收款项

对应收款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 存货

对于存货，根据被评估企业提供的评估申报明细表，核查账账、账表的一致性，了解仓储情况和内控制度管理情况，进行了抽查盘点工作，确认评估基准日数量。

原材料评估方法：对价格变化较大的原材料以经核实后的数量并参考评估基准日近期市场购置价确定评估值；对周转速度快，账面单价与市场价相近的原材料，以核实后账面值确定评估值。

库存商品评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于库存商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的比率，由于库存商品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

在本次对长期股权投资评估时，未考虑控股权溢折价因素以及股权流动性因素对其评估结论的影响。

(2) 投资性房地产

由于评估对象对外出租，具有收益性，且租金信息容易取得，可以选用收益法进行评估。因此本次评估对纳入评估范围的投资性房地产采用收益法评估。

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的评估对象未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出评估对象价格的一种评估方法。

收益法基本公式如下：

$$P=A/(r-s) \times [1 - (1+s)^n / (1+r)^n]$$

其中：P 为房地产总价值 A 为房地产年纯收益

 r 为房地产资本化率 s 为年增长率

 n 为房地产收益年限

(3) 设备类固定资产

根据本次评估目的，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

其中设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）文件规定，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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50号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。根据以上规定，设备重置价中的设备购置价为不含税价。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

4、负债

负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

(三) 收益法的具体应用

收益法是指通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

1、评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为非经营性的资产（负债），单独估算其价值；

(3) 由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

2、收益法模型

(1) 现金流模型

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，即DCF-FCFF模型。

(2) 收益期及预测期

本次评估假设被评估单位持续经营，收益期按永续确定，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，本次评估根据被评估企业的情况，选用分段收益折现模型，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段，首先预测前段（2019年4月1日至2023年12月31日）各年的现金流，再假设自2024年起，以后各年收益按2023年数据保持不变，最后将全部的预测收益折现加总。

3、基本公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值。

其中：企业整体价值=企业自由现金流现值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

其中：企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+税后付息债务利息-资本性支出-营运资金增加额

(1) 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据企业的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

1) 经营性资产价值

经营性资产是指与企业生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

R_{n+1}：永续期的企业自由现金流量；

r：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，企业自由现金流量预测不涉及的资产。

3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业生产经营无关的，企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和估算。

(2) 付息债务价值

付息债务是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2019年04月01日至2019年06月23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2019年04月20日至2019年05月20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。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

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受体积影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

（二）特殊假设

1、现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位各项资产的减值准备计提充分。

5、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

7、不考虑通货膨胀因素的影响。

8、未来财务信息预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

9、对被评估单位业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

10、被评估单位业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变，在建工程如期建成并投产。

11、折现年限内将不会遇到重大的收入款项回收方面的问题(即坏账情况)。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结果作相应调整。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法，对厦门象屿物流集团有限责任公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

(一) 资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为2,253,072万元，评估值为2,660,718万元，评估增值407,646万元，增值率为18.09%。

负债经审计后的账面价值为1,489,612万元，评估值为1,489,612万元，评估无增减变化。

所有者权益经审计后的账面价值为763,460万元，评估值为1,171,105万元，评估增值861,105万元，增值率为53.39%。

股东全部权益经审计后的账面值为453,460万元，评估值为861,105万元，评估增值407,646万元，增值率为89.90%。

（二）收益法评估结果

经审计后的股东全部权益账面值为人民币453,460万元，经采用收益法评估，其股东全部权益评估值为人民币872,650万元，增值419,190万元，增值率92.44%。

（三）两种方法评估结果的差异分析

收益法与资产基础法评估结果相差11,545万元，产生差异的主要原因如下：

1. 资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2. 收益法是从企业的未来获利能力角度出发，综合考虑了企业生产技术、资产状况、经营管理、营销网络及商誉等各方面因素对企业价值的影响，反映了企业各项资产的综合获利能力。

（四）评估结果的最终选取

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次所采用的资产基础法深入地调查了企业的各项资产，并采用适当的评估方法对各项资产进行了评估。总体上看，本次资产基础法对该企业整体评估是全面的，并且突出了重点，没有重大遗漏。因此本次资产基础法的评估结果一定程度上全面反映了委托资产的市场价值。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，收益法结果包含了平台、服务、营销、团队、资质、客户等难以在企业财务报表中逐一计量和量化反映的无形资产的价值，能够客观、全面的反映企业的价值。

评估人员在综合考虑不同评估方法使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估的目的，认为资产基础法评估结果具有更好的说服力，故采用资产基础法评估结果作为股东全部权益的评估结论，即厦门象屿物流有限责任公司的股东全部权益（不含永续债）评估值为人民币捌拾陆亿壹仟壹佰零伍万元

整 (RMB 861,105 万元)。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估利用了委托人提供的厦门象屿物流集团有限责任公司基准日审计报告作为评估依据,该审计报告由致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具,报告号为致同审字(2019)第350ZA0267号,出具日期为2019年6月21日,报告结论为:财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了厦门象屿物流集团有限责任公司2019年03月31日的合并及公司财务状况以及2019年1-3月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

除此之外,不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形:

无。

(四) 评估资料不完整的情形:

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济未决事项

1、未决诉讼仲裁

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展情况
北京广润隆投资有限公司	厦门环资矿业科技股份有限公司	投资合同纠纷	中国国际经济贸易仲裁委员会	3,021.00	和解(注①)
上海红鹭国际贸易有限公司	上海闽兴大国际贸易有限公司	合同纠纷	上海市黄浦区人民法院	2,012.00	一审审理中(注②)
青岛万友仁和物流有限公司	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	合同纠纷	青岛海事法院	2,531.49	管辖异议中(注③)

注①:2012年1月北京广润隆投资有限公司(以下简称北京广润隆)向厦

门环资矿业科技股份有限公司（以下简称环资矿业）增资，2016年4月，北京广润隆投资有限公司向中国国际贸易仲裁委员会提请仲裁，以环资矿业未能在2015年12月31日前申报上市为由，要求环资矿业（2016年9月厦门象屿物流集团有限责任公司通过增资取得59.21%股权，成为实际控制人）及其原实际控制人苏木清、唐山市乐亭县新安德矿业有限公司支付股权回购费、律师费及其他合理费用总计约3,021万元。该案2017年6月27日仲裁委员会裁决环资矿业向北京广润隆回购其持有的环资矿业股权并支付回购款。2017年11月30日，多方签订和解协议，约定由苏木清及厦门百合厚朴商贸有限公司履行股权回购义务并分三期支付回购股权款。截至本报告日止，和解协议正在履行中。

注②：上海闽兴大国际贸易有限公司已根据合同约定支付款项并购入商品，存入上海裕强供应链管理有限公司进行仓储保管，原告上海红鹭国际贸易有限公司向人民法院提起诉讼，诉求上海闽兴大国际贸易有限公司解除合同，2018年4月，上海市黄浦区人民法院一审判决解除合同，由上海闽兴大国际贸易有限公司返还货物，上海闽兴大国际贸易有限公司不服提起上诉，2018年11月，上海市第二中级人民法院二审判决撤销一审判决，发回上海市黄浦区人民法院重审。截至本报告日止，该案一审审理中。

注③：厦门象屿速传供应链发展股份有限公司与青岛万友仁和物流有限公司因物流业务产生纠纷，2019年1月，青岛万友仁和物流有限公司向青岛海事法院提起诉讼，诉求厦门象屿速传供应链发展股份有限公司支付物流费等2,531.49万元，截至本报告日止，该案管辖异议中。

2、重大诉讼事项

(1) 子公司福建兴大进出口贸易有限公司（以下简称“福建兴大”）将煤炭交由山煤国际能源集团华南有限公司（以下简称“山煤国际能源”）仓储保管，后保管单位拒绝交付相应货物，福建兴大向福建省高级人民法院提起诉讼，要求被告山煤国际能源交付货物或赔偿损失6,806万元，北京亚欧经贸集团有限公司、汤龙硕、施天灵承担连带清偿责任。已冻结山煤国际能源银行账户余

额共计约 2,286 万元，轮候查封北京亚欧经贸集团有限公司名下位于北京市东城区 13 套房产，轮候查封汤龙硕名下位于北京市朝阳区 1 套房产。2016 年 8 月，福建省高级人民法院一审判决山煤国际能源交付煤炭，若无法交付应赔偿损失 6,806 万元及利息损失，北京亚欧经贸集团有限公司、汤龙硕、施天灵承担连带清偿责任。山煤国际能源已向最高人民法院提起上诉，最高人民法院裁定发回福建省高级人民法院重审。截止本报告日，该案一审审理中。截止 2019 年 3 月 31 日，被评估单位已计提坏账准备 2,780 万元。

(2) 物流集团与华泰重工（南通）有限公司（以下简称“华泰重工”）签订散货船出口代理协议，物流集团为华泰重工代理出口散货船并垫付相关费用；双方开展船舶代理出口业务过程中，因华泰重工逾期履行相关义务，象屿物流向厦门海事法院起诉，要求华泰重工及其连带清偿责任担保方南通华凯重工有限公司、南通向隆船舶科技发展有限公司、香港华泰发展有限公司、霍起、徐小寓、朱红兵支付代垫款项、代垫款项利息、代理费等总计约 6,596 万元，截止 2019 年 3 月 31 日，被评估单位已计提坏账准备 5,586 万元。截止本报告日，该案一审审理中。

(3) 子公司泉州象屿石化有限公司（以下简称“泉州象屿公司”）按深圳市前海正大能源科技有限公司（以下简称“前海正大公司”）、深圳前海润信石油化工有限公司（以下简称“前海润信公司”）委托指示与中国石油天然气股份有限公司茂名分公司、佛山分公司签订合同采购柴油货物。因前海正大公司、前海润信公司涉嫌与其他方合谋诈骗，泉州象屿公司约 2.8 万吨柴油货物被骗取。泉州象屿公司已在公安机关报案，公安机关已立案侦查并向厦门市人民检察院移送审查起诉，厦门市人民检察院已提起公诉。截止 2019 年 3 月 31 日，泉州象屿公司其他应收款余额 7,776.09 万元，已全额计提损失 7,776.09 万元。

（六）担保、或有负债等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、为关联方提供担保的情况

担 保 方	被担保方	担保金额 (万元)	担保合同起 始日	担保合同到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
物流集团	成大物产(厦门)有限公司	8,860.27	2018/9/12	2019/9/12	否
物流集团	成大物产(厦门)有限公司	77,531.20	2018/9/14	2021/9/13	否
物流集团	成大物产(厦门)有限公司	10,263.31	2018/3/12	2019/3/12	否
物流集团	成大物产(厦门)有限公司	1,485.00	2018/2/28	2019/12/31	否
物流集团	福建兴大进出口贸易有限公 司	34,692.71	2016/10/17	2019/10/16	否
物流集团	福建兴大进出口贸易有限公 司	40,669.61	2018/8/7	2021/8/7	否
物流集团	福州速传保税供应链管理有 限公司	2,549.71	2019/1/14	2020/1/14	否
物流集团	福州速传保税供应链管理有 限公司	6,542.88	2018/4/26	2019/4/25	否
香港拓威贸易 有限公司	乐高集团有限公司	98.77	2018/6/25	2019/6/25	否
物流集团	厦门环资矿业科技股份有限 公司	5,000.00	2017/12/15	2019/5/26	否
物流集团	厦门环资矿业科技股份有限 公司	6,254.92	2018/5/14	2019/6/14	否
物流集团	厦门象屿汽车有限公司	2,480.33	2018/12/4	2019/6/4	否
物流集团	上海闽兴大国际贸易有限公 司	15,417.40	2018/3/1	主合同债务履 行期届满两年	否
物流集团	上海闽兴大国际贸易有限公 司	9,979.08	2018/4/8	2019/3/29	否
物流集团	上海闽兴大国际贸易有限公 司	6,878.48	2018/12/7	2019/10/31	否
物流集团	香港拓威贸易有限公司	32,127.39	2018/11/30	2019/5/30	否
物流集团	香港拓威贸易有限公司	20,200.50	2018/4/11	2023/4/11	否
物流集团	香港拓威贸易有限公司	23,271.61	2018/6/30	2019/6/30	否
物流集团	香港拓威贸易有限公司	4,979.45	2017/12/22	2022/12/22	否
物流集团	厦门象屿化工有限公司	6,431.16	2018/4/25	2019/4/24	否
物流集团	厦门象屿化工有限公司	4,500.00	2017/12/31	2018/12/31	否
物流集团	厦门象屿化工有限公司	9,818.05	2018/3/12	主合同债务履 行期届满两年	否
物流集团	厦门象屿化工有限公司	9,061.28	2018/7/31	2019/7/31	否
物流集团	厦门象屿化工有限公司	18,585.22	2018/5/7	2021/5/6	否
物流集团	厦门象屿化工有限公司	4,171.96	2019/1/25	2020/1/24	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保合同起 始日	担保合同到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
物流集团	厦门象屿化工有限公司	10,465.99	2018/11/28	2019/11/15	否
物流集团	厦门象屿铝晟有限公司	2,694.61	2018/9/14	2021/9/13	否
物流集团	厦门象屿铝晟有限公司	18,113.67	2017/12/12	2020/12/11	否
物流集团	厦门象屿铝晟有限公司	4,339.00	2018/3/12	2019/3/12	否
物流集团	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	6,585.00	2018/7/19	2023/7/19	否
物流集团	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	5,040.00	2018/4/25	2019/4/24	否
物流集团	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	5,692.84	2018/9/12	2019/9/12	否
物流集团	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	47,705.10	2018/9/14	2021/9/13	否
物流集团	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	22,710.08	2018/2/28	2019/12/31	否
物流集团	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	25,582.64	2019/1/15	2020/1/15	否
物流集团	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	19,688.30	2018/3/12	2019/3/12	否
物流集团	厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	12,000.00	2019/3/7	2020/1/16	否
物流集团	象屿(张家港)有限公司	15,000.00	2018/3/1	主合同债务履行期届满两年	否
物流集团	象屿(张家港)有限公司	9,210.16	2018/7/23	2019/7/22	否
物流集团	新丝路发展有限公司	11,409.86	2018/6/7	2019/5/31	否
物流集团	新丝路发展有限公司	17,874.55	2018/12/27	2019/6/27	否
厦门象屿速传供应链发展股份有限公司	新丝路发展有限公司	6,040.46	2018/9/5	2019/9/5	否
物流集团	新丝路发展有限公司	7,004.02	2018/9/24	2019/5/19	否
物流集团	新丝路发展有限公司	14,124.33	2018/9/29	2019/6/30	否
物流集团	厦门象屿兴宝发贸易有限公司	41.07	2017/12/31	2018/12/31	否
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限公司	1,538.00	2017/3/23	自与象屿正丰履约期满后两年	否
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限公司	14,236.00	2018/8/6	自与象屿正丰履约期满后两年	否

担 保 方	被担保方	担保金额 (万元)	担保合同起 始日	担保合同到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限 公司	8,050.00	2017/1/19	自与象屿正丰 履约期满后两 年	否
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限 公司	277.00	2017/12/5	自与象屿正丰 履约期满后两 年	否
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限 公司	1,281.00	2018/8/2	自与象屿正丰 履约期满后两 年	否
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限 公司	3,583.00	2017/9/12	自与象屿正丰 履约期满后两 年	否
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限 公司	4,496.00	2018/2/1	自与象屿正丰 履约期满后两 年	否
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限 公司	1,416.00	2018/1/12	自与象屿正丰 履约期满后两 年	否
物流集团	唐山象屿正丰国际物流有限 公司	5,582.00	2019/1/1	自与象屿正丰 履约期满后两 年	否
厦门象屿农产 品有限责任公 司	厦门象屿盛洲粮油有限责任 公司	158.50	2018/7/8	自与象屿盛洲 履约期满后两 年	否
物流集团	上海象屿速传供应链有限公 司	3,935.00	2016/10/27	自与上海速传 供应链履约期 满后两年	否

2、或有事项

截至2019年3月31日止,除上述为子公司提供债务担保以及未决诉讼外,,
被评估单位无其他应披露未披露的重大或有事项。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结果产生影响的事项:

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的
瑕疵情形:

无。

(九) 其他需要说明的事项

1、资产评估师和评估机构执行资产评估业务的目的是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断，也不涉及对评估对象法律权属进行确认或发表意见。

2、本报告是在委托人及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托人和被评估单位对其所提供的全部资料（包括但不限于评估申报表、会计资料、产权资料、经济行为文件、法律文件）的真实性、合法性及完整性承担法律责任。

3、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。

4、本报告评估结果是对2019年3月31日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、本评估报告评估对象为股东全部权益，未考虑控制权对股权评估值的影响。

6、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用人应注意特别事项对评估结果的影响。

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：

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定,本资产评估报告有效期通常为一年,自评估基准日2019年3月31日起计算,至2020年3月30日止。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 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。

(2) 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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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该正确理解评估结论,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。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。此外,委托人须按国有资产相关规定,

将本资产评估报告报有关部门核准或备案后，本资产评估报告方生效。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。本资产评估报告日为二零一九年六月二十三日。

谨此报告！



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

赵德勇



资产评估师：

游才彬

