

平潭信汇资产管理有限公司拟股权收购
所涉及的福建烜达丰胜实业发展有限公司
及其下属子公司股东全部权益价值项目
评估报告

国融兴华评报字[2016]第 010348 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：2016 年 10 月 27 日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	22
十四、评估机构和注册资产评估师签章	23
附件	24

注册资产评估师声明

一、 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

平潭信汇资产管理有限公司拟股权收购
所涉及的福建烜达丰胜实业发展有限公司
及其下属子公司股东全部权益价值项目
评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 010348 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受平潭信汇资产管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对平潭信汇资产管理有限公司拟股权收购所涉及的福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司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：

一、评估目的：平潭信汇资产管理有限公司拟收购福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股权，为此对福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产（货币资金、预付款项、其他应收款、其他流动资产）、非流动资产（固定资产、在建工程 and 无形资产）、流动负债（应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2016 年 10 月 24 日

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2016 年 10 月 24 日，在持续经营条件下，福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径经审计的总资产账面价值 5,438.70 万元，总负债账面价值 164.05 万元，所有者权益账面价值 5,274.65 万元。经资产基础法评估，福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径总资产评估价值 20,738.74 万元，增值

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743

15,300.04 万元，增值率 281.32 %；总负债评估价值 164.05 万元，无增减值变化；股东全部权益价值评估价值 20,574.69 万元，增值 15,300.04 万元，增值率 290.07 %。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 10 月 24 日至 2017 年 10 月 23 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次被评估单位全资子公司北京环博达物流有限公司的房屋建筑物 3 号厂房（X 京房权证开字 021269 号）和土地使用权（开有限国用（2010）第 46 号）已设定最高额抵押，债权余额不超过 6000 万元。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司福州分行，抵押时间 2015 年 7 月 7 日至 2016 年 5 月 27 日。以上资产截止评估基准日尚未解抵押。

2、截止评估基准日，子公司北京环博达物流有限公司二期工程规划许可证已过期，有效期截止 2015 年 9 月 30 日，二期工程开工许可证尚未取得；三期工程的建设工程规划许可证和开工许可证尚未取得；经介绍以上许可证正在办理中。

九、评估报告日：本评估报告日为 2016 年 10 月 27 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

平潭信汇资产管理有限公司拟股权收购
所涉及的福建烜达丰胜实业发展有限公司
及其下属子公司股东全部权益价值项目
评估报告正文

国融兴华评报字[2016]第 010348 号

平潭信汇资产管理有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购所涉及的福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值在 2016 年 10 月 24 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方为平潭信汇资产管理有限公司，被评估单位为福建烜达丰胜实业发展有限公司和全资子公司北京环博达物流有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：平潭信汇资产管理有限公司

注册号/统一社会信用代码： 91350128MA34A2LW1H

住所：平潭综合实验区金井湾片区商务营运中心

法定代表人：王黎民

注册资本：100 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期： 2016 年 8 月 2 日

经营范围：企业资产管理；项目投资；企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；仓储服务（不含危化品）；物业管理；建筑材料（不含危化品）批发兼零售；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或

禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规及国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

本次评估被评估单位为福建烜达丰胜实业发展有限公司和全资子公司北京环博达物流有限公司。

1、注册登记情况

母公司名称：福建烜达丰胜实业发展有限公司

注册号/统一社会信用代码 91350181MA2XNJU84G

住所：福建省福州市福清市宏路街道新华村福建万达集团有限公司生产车间部分

法人代表：林杰

注册资本：5000 万人民币

实收资本：5000 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期 2016 年 9 月 8 日

经营范围：仓储服务（不含危险化学品）；普通货运；对工业、商业、房地产业、物流业进行投资；企业管理咨询；物业服务；建筑材料（不含危险化学品）批发、零售；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）

子公司名称：北京环博达物流有限公司

统一社会信用代码：9111030255484909XE

住所：北京市北京经济技术开发区科创十街 16 号院 5 号楼 1 层 101

法定代表人：林锦茂

注册资本：5000 万元 人民币

实收资本：5000 万元 人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2010 年 05 月 10 日

经营范围：货运代理；仓储服务；包装服务。（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、历史沿革

福建烜达丰胜实业发展有限公司成立于 2016 年 9 月 8 日，截止评估基准日注册资本 5000 万元，实收资本 5000 万元，于 2016 年 10 月 24 日出具了验资报告，股东为福建万达集团有限公司。截止评估基准日股权结构和股东情况尚未发生变化。

北京环博达物流有限公司成立于 2010 年 5 月 10 日，由福建万达集团有限公司出资设立，截止评估基准日注册资金为 5000 万元，实收 5000 万元。2016 年 10 月 21 日福建烜达丰胜实业发展有限公司收购北京环博达物流有限公司 100% 股权。截止评估基准日股东为福建烜达丰胜实业发展有限公司，出资金额 5000 万元，出资比例 100%。

3 近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩（合并口径）

财务指标	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 24 日
总资产（元）	68,944,966.17	67,487,008.69	66,913,800.89	54,387,029.75
总负债（元）	21,388,019.33	18,870,111.46	15,850,147.43	1,640,483.47
股东权益（元）	47,556,946.84	48,616,897.23	51,063,653.46	52,746,546.28
经营业绩	-			
营业收入（元）	-	3,530,987.27	5,992,398.38	4,824,066.18
利润总额（元）	-1,026,969.41	1,059,950.39	3,168,532.82	2,244,595.09
净利润（元）	-1,026,969.41	1,059,950.39	2,446,756.23	1,682,892.82

注：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了报告号为致同审字(2016)第 110ZC5897 号的无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位关系

截止评估基准日，委托方和被评估单位无控制和被控制关系，委托方拟收购被评估单位股权。

二、评估目的

根据平潭信汇资产管理有限公司《2016 年股东会决议》，平潭信汇资产管理有限公司拟收购福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股权，为此对福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为福建烜达丰胜实业发展有限公司及其下属子公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 10 月 24 日的全部资产及负债。资产总额为 5,438.70 万元，总负债账面价值 164.05 万元，所有者权益账面价值 5,274.65 万元。详见下表：

2016 年 10 月 24 日资产负债表(合并口径)

金额单位：人民币元

资产	期末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	129,073.21	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项	194,600.00	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	9,486.97
应收股利		应交税费	1,229,572.12
其他应收款	24,948,330.08	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	401,424.38
其他流动资产	28.15	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	25,272,031.44	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	1,640,483.47

可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	10,988,897.32	预计负债	
在建工程	159,530.00	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	1,640,483.47
油气资产		所有者权益(或股东权益):	
无形资产	17,966,570.99	实收资本(或股本)	50,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	274,709.31
长期待摊费用		未分配利润	2,471,836.97
递延所得税资产		减: 库存股	
其他非流动资产		所有者权益(或股东权益)合计	52,746,546.28
非流动资产合计	29,114,998.31		
资产总计	54,387,029.75	负债和所有者(或股东权益)合计	54,387,029.75

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

(二) 主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产包括:房屋建(构)筑物、设备类资产、在建工程等。资产的类型及特点如下:

- 1、房屋建筑物、构筑物共计 1 项,为 3#厂房,位于厂区内。维护使用正常。
- 2、其他设备共计 2 项,主要为电动门、货台液压高度调节板等,分别位于厂区内。维护使用正常。
- 3、在建工程为与隔壁公司共建的围墙。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

土地使用权共计 1 项,位于北京经济技术开发区略东区 E11 街区,土地使用者为北京环博达物流有限公司,规划用途为工业,目前实际用途为工业,土地使用权类型为出让,终止日期 2060 年 9 月 19 日,土地证载面积为 43,843.60 平方米,《土地使用权证》编号为开有限国用(2010)第 46 号。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求,结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约,本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下,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

(一) 本项目评估基准日为 2016 年 10 月 24 日。

(二) 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,由委托方确定评估基准日。

(三) 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) 行为依据

- 1、《平潭信汇资产管理有限公司股东会决议》;
- 2、资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

- 1、参照《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令);
- 2、参照《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378 号令);
- 3、参照《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国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);
- 4、参照《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)

会令第12号);

5、参照《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102号);

6、参照《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号);

7、参照《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第3号);

8、参照《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

9、《中华人民共和国公司法》;

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

11、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

12、《中华人民共和国土地管理法》;

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

15、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

16、《中华人民共和国担保法》;

17、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

18、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估准则——其他设备》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

10、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》（评协[2011]230号）；

15、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；

16、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；

17、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247号）；

（四）产权依据

1、长期股权投资单位土地使用权证、房屋所有权证；

2、其他设备购买合同或发票；

3、委托方及被评估单位承诺函；

4、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；

2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；

3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；

4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）；

6、《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号）；

- 7、《机电产品报价手册》2016 版；
- 8、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 9、评估基准日银行贷款利率；
- 10、企业提供的 2010 年 7 月出具的项目可行性研究报告、投资计划、建设工程规划、最新工程设计图纸等；
- 11、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 12、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 13、WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 14、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2016）第 110ZC5897 号审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。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。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。福建烜达丰胜实业发展有限公司的目前具有稳定的经营情况，且未来能够持续经营；公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，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价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

（2）应收款项：包括预付款项、其他应收款。对其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（3）其他流动资产：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

（1）固定资产：固定资产主要为房屋建筑物，本次评估采用重置成本法。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定,采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即:

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$, 其中:

理论成新率 $N1$: 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 $N2$: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

(2) 在建工程: 对各项在建工程进行实地勘察,了解被估项目具体情况,根据工程形象进度、付款情况,在核实无误的基础上以其实际发生额或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 无形资产: 本次评估范围内的无形资产为土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求,根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

本次评估的是工业用途国有土地使用权价值,故此次评估采用了市场法和收益法,主要出于以下考虑:

一是估价对象位于北京市大兴区亦庄经济开发区,地区内交易案例较丰富,运用市场比较法切实可行;二是估价对象作为工业用地,用地规划许可为物流园用地,一期物流仓储项目已建成正常出租,二三期已进行了投资计划,未来收益可以预计,因此满足收益法测算条件。

对以上两种估价方法的测算结果进行综合分析，得到出让条件下国有土地使用权价值。

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，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

（四）收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产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。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用合并口径权益自由现金流。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值

根据现场调查结果以及福建烜达的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的合并财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1 + R)^{-i} \quad (\text{式 1})$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i : 为公司未来第 i 年的权益自由现金流量;

R : 为折现率;

$(1+R)^{-i}$: 为第 i 年的折现系数。

本次评估,使用权益自由现金流量作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

权益自由现金流量=净利润+折旧及摊销+付息债务本金增加(减减少)-资本性支出-净营运资金变动

(五) 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析,综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量,形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案,明确委托方、被评估单位(产权持有单位)、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况,本公司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,最终决定与委托方资产评估业务约定书。

(三) 编制评估计划

根据评估项目的具体情况,指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的评估计划,评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作,主要包括对企业经营状况的了解,未来投资支出计划的了解,未来运营及市场情况的了解。

向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况,对无形资产土地使用权进行了现场查看,核对了土地权属证明资料及有关协议,并了解

了当地的土地收费标准及相关政策等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、产权权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 2、公开市场及公平交易假设，即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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件
下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方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。

5、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。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、假设被评估单位主营业务内容不发生重大变化。

8、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

9、假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

10、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

11、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

12、假设企业正常投资建设，未来经营所需的相关批准文件能够及时取得，包括但不限于二三期工程规划许可证、开工许可证。

- 13、假设最新工程设计图纸能通过审核；
- 14、假设二三期工程的投资计划可按计划如期完成并投入运营；
- 15、假设未来建设投资资金可以如期到位。

十、评估结论

截止评估基准日 2016 年 10 月 24 日，福建烜达丰胜实业发展有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2016 年 10 月 24 日，在持续经营条件下，福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径经审计的总资产账面价值 5,438.70 万元，总负债账面价值 164.05 万元，所有者权益账面价值 5,274.65 万元。经资产基础法评估，福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径总资产评估价值 20,738.74 万元，增值 15,300.04 万元，增值率 281.32 %；总负债评估价值 164.05 万元，无增减值变化；股东全部权益价值评估价值 20,574.69 万元，增值 15,300.04 万元，增值率 290.07%。详见下表：

资产评估结果汇总表（合并口径）

被评估单位：福建烜达丰胜实业发展有限公司

金额单位：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%
1	流动资产	2,527.20	2,527.20	-	-
2	非流动资产	2,911.50	18,211.54	15,300.04	525.50
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	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1,098.89	1,130.07	31.18	2.84
9	在建工程	15.95	15.95	-	-
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	1,796.66	17,065.52	15,268.86	849.85
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743

17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	5,438.70	20,738.74	15,300.04	281.32
21	流动负债	164.05	164.05	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	164.05	164.05	-	-
24	净资产（所有者权益）	5,274.65	20,574.69	15,300.04	290.07

经资产基础法评估，福建烜达丰胜实业发展有限公司合并口径股东全部权益价值为 20,574.69 万元。

2、收益法

截止评估基准日 2016 年 10 月 24 日，在持续经营前提下，经收益法评估，福建烜达丰胜实业发展有限公司公司股东全部权益价值的评估结果为 20,825.14 万元，增值 15,550.49 万元，增值率 294.82%。

3、评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 250.45 万元，差异率为 1.22%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

收益法评估中，由于全资子公司二三期工程尚未开工，工程规划许可证和开工许可证正在办理中，因此未来存在一定的不确定性。未来资金需要筹集，也存在一定的风险。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，其中土地使用权虽然二三期未来开工存在一定的不确定性，但是考虑了两种评估方法对土地使用权进行了综合分析确定。采用资产基础法的结果，更能反映出公司的真实企业价值，因此本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即福建烜达丰胜实业发展有限公司的股东全部权益评估价值为 20,574.69 万元。

本次评估福建烜达丰胜实业发展有限公司股东部分权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

无

（二）抵押担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

1、本次被评估单位全资子公司北京环博达物流有限公司的房屋建筑物 3 号厂房（X 京房权证开字 021269 号）和土地使用权（开有限国用（2010）第 46 号）已设定最高额抵押，对应债务使用方为关联方单位，债权余额不超过 6000 万元。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司福州分行，抵押时间 2015 年 7 月 7 日至 2016 年 5 月 27 日。以上资产截止评估基准日尚未解抵押。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）其他特别事项

1、截止评估基准日，被评估单位子公司二期建设工程规划许可证已过期，有效期截止 2015 年 9 月 30 日，二期工程开工许可证尚未取得；三期工程的建设工程规划许可证和开工许可证尚未取得；经介绍以上许可证正在办理中。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及

相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、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。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司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。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2016年10月24日至2017年10月23日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年10月27日。



十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：

中国资产评估师：

中国资产评估师：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016年10月27日



附件

- 附件一： 《平潭信汇资产管理有限公司股东会决议》
- 附件二： 被评估单位专项审计报告
- 附件三： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件四： 长期股权投资单位营业执照
- 附件五： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件六： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件七： 资产评估师承诺函
- 附件八： 资产评估师资格证书复印件
- 附件九： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件十： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件十一： 资产评估明细表