

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏飞力达国际物流股份有限公司拟发行股份  
购买资产涉及的苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告**

苏中资评报字(2018)第 6010 号

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年二月二日

## 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告正文</b> .....	<b>5</b>
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	19
九、 评估假设.....	21
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、 资产评估报告日.....	24
<b>资产评估报告附件</b> .....	<b>26</b>

## 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、本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。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

### 江苏飞力达国际物流股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受江苏飞力达国际物流股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为江苏飞力达国际物流股份有限公司拟收购苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股权之经济行为提供价值参考意见。

评估对象：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、长期待摊费用）、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

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。具体评估结论如下：

#### 1、资产基础法评估结论

在评估基准日2017年9月30日，苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司经审计后的总资产24,430.40万元，总负债1,572.13万元，净资产22,858.26万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值41,054.75万元，总负债1,514.47万元，净资产为39,540.27万元，净资产增值16,682.01万元，增值率72.98%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

江苏飞力达国际物流股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的  
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

**资产基础法评估结果汇总表**

评估基准日：2017年9月30日

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
一、流动资产	1	5,796.70	5,566.06	-230.65	-3.98%
二、非流动资产	2	18,633.69	35,488.69	16,855.00	90.45%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	18,596.75	35,451.51	16,854.76	90.63%
固定资产	5	1.14	1.38	0.24	20.75%
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	35.80	35.80	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>24,430.40</b>	<b>41,054.75</b>	<b>16,624.35</b>	<b>68.05%</b>
三、流动负债	11	1,523.46	1,523.46	-	-
四、非流动负债	12	48.67	-8.99	-57.66	-118.46%
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>1,572.13</b>	<b>1,514.47</b>	<b>-57.66</b>	<b>-3.67%</b>
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>22,858.26</b>	<b>39,540.27</b>	<b>16,682.01</b>	<b>72.98%</b>

## 2、收益法评估结果

在评估基准日2017年9月30日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司账面净资产22,858.26万元，采用收益法评估，评估后苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益价值为39,500.00万元，评估增值16,641.74万元，增值率72.80%。

## 3、评估结果的选取

资产基础法评估结果针对被评估企业账面反映的资产和负债，通常是从重置的角度反映企业各项资产、负债的现行价值，与企业经营收益能力关系较小。而收益法则将企业视作一个整体，是从企业经营的角度综合分析企业价值，收益法更侧重于被评估企业未来预期收益能力，而这点从股权交易角度更受投资者认可。

综上所述，我们认为采用收益法的结果能更合理和准确的体现委估股权的市场价值，因此本评估报告选用收益法的评估结果39,500.00万元作为苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益的评估结果。

因此，评估基准日2017年9月30日，苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益评估值为39,500.00万元，大写：人民币叁亿玖仟伍佰万元整。

## 4、特别事项说明：

(1) 截止至评估基准日编号为 A3 及 A8 的房产已交付使用，房屋所有权证正在办理中。上述房产建筑面积为 13,985.24 m<sup>2</sup>，其中 A3 建设规划许可证面积 13,970.96 m<sup>2</sup> 计算，A8 评估师现场测量面积为 14.28 m<sup>2</sup>，最终房屋建筑物面积以相关产权部门确定为准。

(2) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务。

(3) 本评估报告采用的评估结论未考虑具有或缺乏控制权等因素产生的溢价或折价影响，也未考虑股权的流动性对评估对象价值的影响。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

## 江苏飞力达国际物流股份有限公司拟发行股份收购资产

### 涉及的苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

### 股东全部权益价值项目

### 资产评估报告正文

苏中资评报字(2018)第 6010 号

#### 江苏飞力达国际物流股份有限公司:

江苏中企华中天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、公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对江苏飞力达国际物流股份有限公司拟实施行股份收购资产行为涉及的苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为江苏飞力达国际物流股份有限公司,被评估单位为苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

##### (一) 委托人简介

企业名称: 江苏飞力达国际物流股份有限公司

法定住所: 江苏省昆山开发区

经营场所: 江苏省昆山开发区

法定代表人: 沈黎明

注册资本: 36555.975 万元人民币

企业性质: 股份有限公司(上市)

主要经营范围: 综合货运站(场)(仓储)、货物专用运输(集装箱)、普通货运; 承办空运、海运进出口货物的国际运输代理业务(包括揽货、订仓、仓储、中转、集装箱拼装、拆箱、结算运杂费、报关、报验及咨询业务); 自营和代理各类商品及技术的进出口业务; 代签提单、运输合同, 代办接受订舱业务; 办理船舶、集装箱以及货物的报关手续; 承揽货物、组织货载, 办理货物、集装箱的托运和中转; 代收运费, 代办结算及其他相关业务、货运代理(代办)。(涉

及许可证、资格证的凭许可证、资格证生产经营）（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）

公司股权结构及变更情况：

江苏飞力达国际物流股份有限公司由昆山飞力国际货运有限公司（以下简称“飞力国际”）整体变更设立。2008年6月1日，飞力国际股东会作出决议，全体股东根据飞力国际截止2008年4月30日经审计后的净资产8,588.01万元，按各自享有的净资产的份额折股8,000万股，将飞力国际整体变更为江苏飞力达国际物流股份有限公司，变更后的股本为8,000万元。

2010年5月31日，江苏飞力达国际物流股份有限公司股东大会作出决议，并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2011]950号”文核准，江苏飞力达国际物流股份有限公司申请以公开发行人民币普通股（A股）的方式新增注册资本人民币2,700万元。变更后的注册资本为人民币10,700万元。本次发行人民币普通股（A股）2,700万股，发行价格为每股人民币20元，共计募集资金54,000万元，扣除发行费用6,089.37万元，实际募集资金47,910.63万元，其中：注册资本2,700.00万元，资本公积45,210.63万元。本次向社会公众公开发行的股票2,700万股，于2011年7月6日在深圳证券交易所挂牌上市。

2012年3月9日，江苏飞力达国际物流股份有限公司二〇一二年第一次临时股东大会作出决议，申请增加注册资本人民币440万元，通过向激励对象定向发行限制性人民币普通股（A股）股票方式募集，变更后的注册资本为人民币11,140万元。

2012年5月7日，江苏飞力达国际物流股份有限公司二〇一一年度股东大会作出决议，申请增加注册资本人民币5,570万元，以江苏飞力达国际物流股份有限公司本次增资前总股本11,140万股为基数，按每10股转增5股的比例，以资本公积向全体股东转增股本5,570万股，每股面值1元，共计增加股本5,570万元。变更后的注册资本为人民币16,710万元。

依据江苏飞力达国际物流股份有限公司二〇一二年第一次临时股东大会决议，江苏飞力达国际物流股份有限公司申请增加注册资本人民币45万元，通过向激励对象定向发行限制性人民币普通股（A股）股票（股权激励计划预留股）方式募集，变更后的注册资本为人民币16,755万元。

依据江苏飞力达国际物流股份有限公司二〇一二年第一次临时股东大会决议，江苏飞力达国际物流股份有限公司申请减少注册资本人民币3万元，实收资本（股本）人民币3万元，减资方式为以货币资金回购注销已离职股权激励对象所持已获授但未解锁的限制性股票，变更后的注册资本为人民币16,752万元，实收资本（股本）人民币16,752万元。



依据江苏飞力达国际物流股份有限公司二〇一三年度股东大会决议，江苏飞力达国际物流股份有限公司申请减少注册资本人民币 504.9 万元，实收资本（股本）人民币 504.9 万元，减资方式为以货币资金回购注销授予激励对象尚未解锁的 459.9 万股限制性股票，以及预留授予激励对象尚未解锁的 45 万股限制性股票。变更后的注册资本为人民币 16,247.1 万股。

2015 年 4 月 30 日，江苏飞力达国际物流股份有限公司二〇一四年度股东大会作出决议，以江苏飞力达国际物流股份有限公司本次增资前总股本 16,247.1 万股为基数，按每 10 股转增 5 股的比例，以资本公积向全体股东转增股本 8,123.55 万股，每股面值 1 元，共计增加股本 8,123.55 万元。变更后的注册资本为人民币 24,370.65 万元。

2016 年 5 月 5 日，江苏飞力达国际物流股份有限公司二〇一五年度股东大会作出决议，以江苏飞力达国际物流股份有限公司本次增资前总股本 24,370.65 万股为基数，按每 10 股转增 5 股的比例，以资本公积向全体股东转增股本 12,185.33 万股，每股面值 1 元，共计增加股本 12,185.33 万元。变更后的注册资本为人民币 36,555.98 万元。

江苏飞力达国际物流股份有限公司已取得江苏省苏州工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91320500608273920M 的营业执照。

## （二）被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

法定住所：苏州市相城区望亭镇海盛路 68 号

经营场所：苏州市相城区望亭镇海盛路 68 号

法定代表人：崔绍华

注册资本：2980 万美元

企业性质：有限责任公司（外国法人独资）

主要经营范围：仓储设施的建设、经营（道路货物运输除外），并提供相关的咨询服务和物业管理服务（涉及许可经营的项目凭许可证经营）。（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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司是由在巴巴多斯注册的 ChinaLogistics Holding XXXVII ISRL（原名 ProLogisChina Holding XXXVII ISRL，2011 年 8 月 8 日变更为现名）和苏州物流中心有限公司在中华人民共和国苏州市相城区成立的有限责任公司。公司于 2007 年 6 月 4 日经江苏省人民政府批准，领取了商外资苏府资字[2007]69993 号《中华人民共和国外商投资企业批准证

书》，并于2007年6月13日领取了江苏省苏州市工商行政管理局核发的注册号为企合苏苏总字第017384号的《企业法人营业执照》。

2007年8月30日，公司收到苏州物流中心有限公司与ChinaLogisticsHoldingXXXVIIISRL各自缴纳的第1期注册资本（实收资本），合计1,047万美元，全部以货币出资，占注册资本总额35.14%。2007年9月18日，江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会验字[2007]第0313号《验资报告》验证对上述出资予以验证。公司对上述实收资本变更办理了工商变更登记手续，并于2007年11月1日领取了江苏省苏州市工商行政管理局核发注册号为320500400032392号的《企业法人营业执照》。

2008年4月11日，公司收到苏州物流中心有限公司与ChinaLogisticsHoldingXXXVIIISRL各自缴纳的第2期注册资本（实收资本），合计300万美元，全部以货币出资，连同第1期出资，公司累计实收注册资本1,347万美元，占注册资本总额的45.20%。2008年6月30日，江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会验字[2008]第0177号《验资报告》验证对上述出资予以验证。

2008年9月19日，公司收到苏州物流中心有限公司与ChinaLogisticsHoldingXXXVIIISRL各自缴纳的第3期注册资本（实收资本）合计200万美元，全部以货币出资，连同前2期出资，公司累计实收注册资本1,547万美元，占注册资本总额的51.92%。2008年12月16日，江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会验字[2008]第0336号《验资报告》验证对上述出资予以验证。公司对上述实收资本变更办理了工商变更登记手续，并于2009年4月29日领取了更新的注册号为320500400032392号的《企业法人营业执照》。

2011年4月29日，公司收到苏州物流中心有限公司和ChinaLogisticsHoldingXXXVIIISRL各自缴纳的第4期注册资本（实收资本）合计1,433万美元，全部以货币出资，占注册资本总额48.08%，连同前3期出资，公司累计实收注册资本2,980万美元，占注册资本总额的100%。2011年8月24日，江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星会验字[2011]第0090号《验资报告》验证对上述出资予以验证。公司对上述实收资本变更办理了工商变更登记手续，并于2009年9月8日领取了更新的注册号为320500400032392号的《企业法人营业执照》。

2013年1月17日，苏州物流中心有限公司与ChinaLogisticsHoldingXXXVIIISRL签订股权转让协议，将其拥有的本公司50%的股权转让给ChinaLogisticsHoldingXXXVIIISRL，转让完成后，ChinaLogisticsHoldingXXXVIIISRL拥有本公司100%的股权。本公司于2013年2月20日经江苏省人民政府批准，领取了更新的商外资苏府资字[2007]69993

江苏飞力达国际物流股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的  
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，并于2013年3月8日领取了更新的注册号为320500400032392号《企业法人营业执照》。

截至评估基准日，苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司的股权结构为

项目	2017年9月30日	
	外币金额(美元)	金额
ChinaLogisticsHoldingXXXVIIISRL	29,800,000.00	207,105,947.00
合计	29,800,000.00	207,105,947.00

公司的最终控股方为Global Logistic Properties Limited。

### 3. 公司经营管理结构

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司主要从事仓储设施的建设、经营(道路货物运输除外)，并提供相关的咨询服务和物业管理服务(涉及许可经营的项目凭许可证经营)。

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司无在编人员，公司的生产经营活动由普洛斯投资管理(中国)有限公司根据签订的管理咨询协议进行管理。

### 4. 二年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位二年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
流动资产	5,357.36	5,603.05	5,796.70
长期股权投资	17,107.38	18,657.71	18,596.75
固定资产	0.33	0.17	1.14
无形资产	22.26	44.07	35.80
资产总计	22,487.33	24,304.99	24,430.40
流动负债	700.90	1,745.81	1,523.46
非流动负债	251.94	244.38	48.67
负债合计	952.83	1,990.19	1,572.13
所有者权益	21,534.50	22,314.81	22,858.26

被评估单位二年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年1-9月
一、营业收入	2,635.50	2,820.27	2,194.41
减：营业成本	1,201.62	1,329.04	1,178.08
营业税金及附加	427.20	337.73	242.18
管理费用	147.52	102.57	85.70
财务费用	-1.42	-4.73	-1.61
资产减值损失	8.23	20.50	-29.56
加：投资收益			
二、营业利润	852.35	1,035.15	719.63
加：营业外收入	1.00	5.21	5.00
减：营业外支出	0.04	-	0.01

江苏飞力达国际物流股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的  
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
三、利润总额	853.31	1,040.36	724.62
减:所得税费用	213.13	260.05	181.17
四、净利润	640.18	780.31	543.45

被评估单位评估基准日、2016 年度、2015 年度的会计报表均经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

#### 5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托方江苏飞力达国际物流股份有限公司拟收购被评估单位苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股权。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告仅供国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

依据江苏飞力达国际物流股份有限公司关于此次经济行为的说明:江苏飞力达国际物流股份有限公司拟收购 GlobalLogisticPropertiesLimited 持有的苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 100%股权。

本次评估目的是对苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的市场价值公允反映,为江苏飞力达国际物流股份有限公司拟进行发行股份收购资产的经济行为提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象是苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用等,总资产账面价值为 24,430.40 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 1,572.13 万元;净资产账面价值 22,858.26 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计,并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下:

纳入本次评估范围的主要资产为投资性房地产,建筑面积共计 95,097.94 m<sup>2</sup>（其中已领取房屋所有权证面积为 78,314.15 m<sup>2</sup>）,土地使用权面积合计

185,904.00 m<sup>2</sup>，已领取国有土地使用权证。目前已全部对外出租，最长租约至2022年8月31日。

企业申报的表外资产的类型、数量。

无

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（或者评估值）。

无。

#### 四、 价值类型

1、价值类型及其选取：资产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。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，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。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为江苏飞力达国际物流股份有限公司拟收购苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股权之经济行为提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即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论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、 评估基准日

评估基准日是2017年9月30日。

评估基准日由委托方确定。

## 六、 评估依据

### (一) 经济行为依据

《江苏飞力达国际物流股份有限公司拟对苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司进行股权收购的经济行为说明》。

### (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》(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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
6. 《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通过);
7. 《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);
8. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
9. 《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);
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第六四十五号第三次修订);
12. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
13. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(中华人民共和国国务院令第二五十六号);

### (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[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. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
14. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);

#### (四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
3. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
4. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理暂行规定〉的通知》(财建[2016]504号);
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
4. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
5. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
6. 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
7. 江苏中企华中天资产评估有限公司信息库。

### 七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；通过对国内同类上市公司非流通股交易进行调研分析，结果均与本次评估目的、交易情况等方面存在较大的差异，无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场，公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司主要从事仓储设施的建设、经营（道路货物运输除外），并提供相关的咨询服务和物业管理服务，2015年度、2016年度及2017年1-9月净利润分别为640.18万元、780.31万元、543.45万元，具有稳定的收益能力。本次评估结合苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司所在的行业特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量，且被评估企业提供了未来一定期间的收益预测，其收益具有连续可预测性，因此具备了采用收益现值法评估的条件。

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司具备了采用收益现值法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次对苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股权价值评估时分别采用了资产基础法和收益现值法。

#### （一）收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对股东全部权益价值评估，股东全部权益价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。因被评估单位基准日无付息债务，因此经营性资产价值的确定选用企业权益现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业权益现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 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



### (1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业权益现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$F_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业权益现金流量；

$F_n$ ：预测期末年预期的可回收资产价值；

$r$ ：折现率（此处为权益资本）；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

其中，企业权益现金流量计算公式如下：

企业权益现金流量=息税前净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

### (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，评估基准日后企业权益现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为溢余现金，本次评估采用资产基础法进行评估。

### (3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业权益现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括应收利息、其他流动资产、递延所得税负债、应付账款中的工程款、其他非流动负债等，本次评估采用资产基础法进行评估。

## (二) 资产基础法

### 1. 流动资产

(1) 货币资金，均银行存款，核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款、应收利息、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能

收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 其他流动资产，评估人员核对申报明细表与总账、明细账、报表是否相符，收集各项费用的原始入账凭证，了解其摊销情况，已核实账面金额的真实性和准确性，经核实，其他流动资产账实相符。

具体评估如下：

租金平摊：为会计核算与税法确认收入的时间性差异，因对未来经营不能形成实质性的权力，故评估为零。

保险费摊销余额及待抵扣进项税：以核实无误的账面值确认评估值。

贷款本金：核对了委托贷款协议及相关记账凭证，未发现无法收回的证据，按照账面值确认评估值。

## 2. 投资性房地产

### (1) 概况

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司所申报房屋建筑物总建筑面积共计 95,097.94 m<sup>2</sup>，已取得房屋所有权证面积 78,314.15 m<sup>2</sup>，可供出租面积 94,434.39 m<sup>2</sup>，土地使用权面积合计 185,904.00 m<sup>2</sup>，已领取国有土地使用权证。评估基准日投资性房地产账面价值 185,967,494.21 元。

房屋主要分布在苏州相城区望亭镇海盛路 75 号的 B 区的 B1 库、B2 库、B3 库、办公楼和二个月卫室和苏州相城区望亭镇海盛路 68 号 A 区的 A1 库、A2 库、A3 库、A4 库、A5 号房、A6 号房、A7 号房。

### (2) 评估方法

本次评估的投资性房产已全部签订租约，考虑到租约影响，采用收益法来进行评估以确定委估资产在评估基准日的市场价值。

收益法是通过预测待估房地产的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的方法。该方法基本公式如下：

$$V = \sum_{t=0.13}^n \frac{a_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{(1+i)^n}$$

公式中 V…… 房地产价格

$a_t$ …… 评估基准日后第 t 年预期的房地产年纯收益

$a_n$ …… 预测期末年投资性房地产残值

i…… 折现率

n…… 预测期

t: 预测期第 t 年;

$F_n$ …… 残余价值

具体过程如下:

#### ①调查收集资料

现场调查记录委估房产的现状资料,搜集评估对象未来预期收益有关的数据资料,包括市场租金、实际租金、经营状况、财务资料、市场形势以及经营风险等;

#### ②确定总收益

通过调查分析,确定确定委估房地产的总收益。实际总收益包括租赁租金收入和管理费等收入。

#### ③确定总费用

在房地产出租或经营的过程中,产权所有者为取得总收益而必须支付的全部费用总和为总费用。主要包括管理费、维修费、税费、保险费等。

#### ④确定资本化率

房地产的价格是由收益率决定的,理论上讲,租售比根据市场经济发达国家或地区房地产市场的一般规律,正常的房地产市场中,售价与租金之间存在一个较为固定的比例关系,租金越低,报酬率也应该越低,反之亦然,但根据相关规范,报酬率(报酬率)不应低于五年期存款利率,从市场规律和投资追逐利润的本性来看,也不应低于一年期贷款利率。

委评的投资性房地产为为被评估单位主要经营资产,投资性房地产账面净值占资产总额的 76.12%,占净资产总额的 81.36%,通过出租投资性房地产取得租赁收入为被评估单位主要经营方式,因此,被评估单位投资性房地产收益率即为被评估单位收益率,故本次评估,投资性房地产的资本化率等同于收益法中的折现率。

#### ⑤求取收益价格

分析资本化率、总收益、总费用的合理性,代入计算公式,求取收益价格。

### 3. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1) 重置全价的确定

委评的设备全为电子设备。

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

#### (2) 综合成新率的确定

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

#### (3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

#### 4. 长期待摊费用

评估基准日，长期待摊费用主要内容为第三方租赁佣金，在租赁合同期内直线摊销。评估人员取得租赁合同，核对其摊销情况，经核实，佣金入账准确，摊销合理，本次评估以核实无误的账面值确认评估值。

#### 5. 负债

纳入本次评估范围的负债包括流动负债和非流动负债。流动负债具体包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和其他流动负债，非流动负债为递延所得税负债。现分别说明如下：

(1) 应付款项：包括应付账款、预收账款、其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并针对账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，再选择金额较大的应付款项进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(2) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

(3) 递延所得税负债：主要为按直线法确认收入形成的应纳税暂时性差异，评估人员核实递延所得税负债形成的原因，查阅了相关的会计规定，与其他流动资产中的租金平摊所对应的递延所得税负债评估为零所致，其余以核实无误的账面值确认评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年11月5日至2018年2月2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

2017年11月5日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### （二） 前期准备

#### 1. 拟定评估方案

针对本项目资产的特点、为了保证质量，统一评估方法和参数，结合以入从事同类企业评估工作的经验和评估范围内企业资产的特点，评估人员编制了评估计划，包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

#### 2. 组建评估团队

接受委托后，根据评估范围内的资产分布，所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，确定了该项目的总负责人及现场负责人组织了评估工作队伍，配备了相关专业的评估（技术）人员。

#### 3. 实施项目培训

##### （1）对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

##### （2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### （三） 现场调查

评估人员于2017年11月10日至2017年11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评估机构提供的资料

评估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

评估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，评估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

评估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

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估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

评估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，从委托方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

评估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。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### （一） 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的、且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设假设评估基准日后无不可抗力对评估单位造成重大不利影响；

#### （二） 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

### 1、 资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 9 月 30 日，苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司经审计后的总资产 24,430.40 万元，总负债 1,572.13 万元，净资产 22,858.26 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 41,054.75 万元，总负债 1,514.47 万元，净资产为 39,540.27 万元，净资产增值 16,682.01 万元，增值率 72.98%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产基础法评估结果汇总表**

评估基准日：2017 年 9 月 30 日

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
一、流动资产	1	5,796.70	5,566.06	-230.65	-3.98%
二、非流动资产	2	18,633.69	35,488.69	16,855.00	90.45%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	18,596.75	35,451.51	16,854.76	90.63%
固定资产	5	1.14	1.38	0.24	20.75%
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	35.80	35.80	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>24,430.40</b>	<b>41,054.75</b>	<b>16,624.35</b>	<b>68.05%</b>
三、流动负债	11	1,523.46	1,523.46	-	-
四、非流动负债	12	48.67	-8.99	-57.66	-118.46%
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>1,572.13</b>	<b>1,514.47</b>	<b>-57.66</b>	<b>-3.67%</b>
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>22,858.26</b>	<b>39,540.27</b>	<b>16,682.01</b>	<b>72.98%</b>

### 2、 收益法评估结果

在评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司账面净资产 22,858.26 万元，采用收益法评估，评估后苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益价值为 39,500.00 万元，评估增值 16,641.74 万元，增值率 72.80%。

### 3、 评估结果的选取

资产基础法评估结果针对被评估企业账面反映的资产和负债，通常是从重置的角度反映企业各项资产、负债的现行价值，与企业经营收益能力关系较小。而



收益法则将企业视作一个整体，是从企业经营的角度综合分析企业价值，收益法更侧重于被评估企业未来预期收益能力，而这点从股权交易角度更受投资者认可。

综上所述，我们认为采用收益法的结果能更合理和准确的体现委估股权的市场价值，因此本评估报告选用收益法的评估结果 39,500.00 万元作为苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益的评估结果。

因此，评估基准日 2017 年 9 月 30 日，苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益评估值为 39,500.00 万元，大写：人民币叁亿玖仟伍佰万元整。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

1.截止至评估基准日编号为 A3 及 A8 的房产已办交付使用，房屋所有权证正在办理中。上述房产建筑面积为 13,985.24 m<sup>2</sup>，其中 A3 建设规划许可证面积 13,970.96 m<sup>2</sup>计算，A8 评估师现场测量面积为 14.28 m<sup>2</sup>。最终房屋建筑物面积以相关产权部门确定为准。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务。

3. 本评估报告采用的评估结论未考虑具有或缺乏控制权等因素产生的溢价或折价影响，也未考虑股权的流动性对评估对象价值的影响。

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

(一) 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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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的除外；

(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；

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，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

本资产评估报告提出日期为 2018 年 2 月 2 日。

江苏飞力达国际物流股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的  
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

---

(此页为签字盖章页)

法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年二月二日

## 资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、资产评估资格证书复印件；
- 附件七、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书复印件；

附件一、经济行为文件

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料;



附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件六、资产评估资格证书复印件；

附件七、证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件八、营业执照副本复印件

附件九、资产评估师职业资格证书复印件；