

浙江艾迪西流体控制股份有限公司
拟发行股份并支付现金购买资产项目涉及的
申通快递有限公司股东全部权益
评估报告

**浙江艾迪西流体控制股份有限公司
拟发行股份并支付现金购买资产项目涉及的
申通快递有限公司股东全部权益
评估报告**

万隆评报字（2016）第1228号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年四月十八日

浙江艾迪西流体控制股份有限公司
拟发行股份并支付现金购买资产项目涉及的
申通快递有限公司股东全部权益
评估报告目录

注册资产评估师声明	3
评估报告摘要	4
评估报告	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制	37
十三、评估报告提出日期	38
附件:	39

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权。

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。

**浙江艾迪西流体控制股份有限公司
拟发行股份并支付现金购买资产项目涉及的
申通快递有限公司股东全部权益
评估报告摘要**

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因浙江艾迪西流体控制股份有限公司拟发行股份并支付现金购买资产而涉及的申通快递有限公司的股东全部权益进行了评估。

评估目的：浙江艾迪西流体控制股份有限公司拟发行股份并支付现金购买申通快递有限公司股东全部权益。

评估对象和范围：本次评估对象为申通快递有限公司股东全部权益；评估范围为申通快递有限公司评估基准日经审计后的全部资产及负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论及其使用有效期：

本次评估结论采用收益法评估结果，申通快递有限公司股东全部权益评估值为大写人民币壹佰陆拾玖亿壹仟贰佰壹拾陆万捌仟捌佰元（RMB1,691,216.88 万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2016)第 1228 号】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，应认真阅读评估报告全文。



浙江艾迪西流体控制股份有限公司
拟发行股份并支付现金购买资产项目涉及的
申通快递有限公司股东全部权益评估报告

浙江艾迪西流体控制股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法、收益法,按照必要的评估程序,对浙江艾迪西流体控制股份有限公司拟发行股份并支付现金购买资产事宜所涉及的申通快递有限公司股东全部权益,在2015年12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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

名称: 浙江艾迪西流体控制股份有限公司

住所: 浙江省玉环县机电工业园区

法定代表人：王绍东

企业类型：股份有限公司（上市）

注册资本：33,177.60 万元

上市日期：2010 年 09 月 08 日

股票简称：艾迪西

股票代码：002468

股票上市地：深圳证券交易所

经营范围：水暖器材、阀门、管件、建筑金属配件、智能家庭及环保节能控制系统，相关产品的研发、制造、销售与服务。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位

1、概况

名称：申通快递有限公司(以下简称“申通快递”)

类型：有限责任公司（国内合资）

住所：青浦区重固镇北青公路 6186 号 2-12 幢

法定代表人：陈德军

注册资本：人民币 25000.0000 万元整

成立日期：2007 年 12 月 29 日

营业期限：2007 年 12 月 29 日至 2017 年 12 月 28 日

经营范围：国内快递（邮政企业专营业务除外），普通货运（除危

险化学品), 货物运输代理(除危险化学品), 仓储服务(除危险化学品), 装卸服务, 商务信息咨询, 室内装潢, 设计、制作、代理、发布各类广告, 销售纸制品、电子产品。[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、历史沿革、股东及持股比例

申通快递成立于 2007 年, 注册资本为人民币 5000 万元, 分三期于 2009 年 12 月 28 日之前缴足。首期出资 1000 万元, 分别由陈德军出资 550 万元, 占出资比例 55%, 陈小英出资 450 万元, 占出资比例 45%。首期出资已经上海信光会计师事务所有限公司出具的沪信光会验(2007)第 0125 号验资报告验证。

2009 年 7 月为第二期出资, 新增实收资本 2000 万元, 其中陈德军出资 1100 万元, 占出资比例 55%, 陈小英出资 900 万元, 占出资比例 45%。第二期出资已经上海永诚会计师事务所有限公司出具的永诚会验(2009)字第 20658 号验资报告验证。

2009 年 11 月为第三期出资, 新增实收资本 2000 万元, 其中陈德军出资 1100 万元, 占出资比例 55%, 陈小英出资 900 万元, 占出资比例 45%。第三期出资已经上海永诚会计师事务所有限公司出具的永诚会验(2009)字第 21103 号验资报告验证。

此次缴纳出资后, 申通快递股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	实缴资本(万元)	持股比例
1	陈德军	2,750.00	2,750.00	55.00%
2	陈小英	2,250.00	2,250.00	45.00%
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

2015 年 10 月 10 日, 根据申通快递有限公司股东会决议, 股东陈

德军将其持有的公司 3.3%的股权以 165 万元人民币的价格转让给陈小英，股权转让后陈德军出资额变为 2585 万元，出资比例 51.7%；陈小英出资额变为人民币 2415 万元，出资比例 48.3%。

2015 年 11 月 10 日，根据修改后的章程规定：新增股东上海德殷投资控股有限公司，并增加注册资本 20000 万元，由新股东于 2017 年 12 月 27 日之前缴足。新增注册资本后的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	出资时间
上海德殷投资控股有限公司	20000	80.00%	2015年11月25日
陈德军	2585	10.34%	2009年11月6日
陈小英	2415	9.66%	2009年11月6日
合计	25000	100.00%	

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

4、近三年资产、财务、经营状况

(1) 经营状况：

申通快递品牌初创于 1993 年，公司正式成立于 2007 年，公司致力于民族品牌的建设和发展，不断完善终端网络、中转运输网络和信息网络三网一体的立体运行体系，立足传统快递业务，全面进入电子商务物流领域，以专业的服务和严格的质量管理来推动中国物流和快递行业的发展。

随着中国快递市场的发展，申通快递在提供传统快递服务的同时，也在积极开拓新兴业务，为国内大型 C2C、B2C 企业提供物流配送、第三方物流和仓储、代收货款、贵重物品通道等服务，在国内建立了庞大的信息采集、市场开发、物流配送、快件收派等业务机构，同时，也积极拓展国际件服务，申通快递已经成为国内快递网络最完整、规模最大的民营快递企业之一。

经过二十多年的发展，申通快递在全国范围内形成了完善、流畅的

自营快递网络。截至目前，公司共有独立网点及分公司 1370 余家，服务网点及门店 10000 余家，从业人员超过 20 万人。2014 年申通业务量完成 24 亿件，同比增长 50%；2015 年申通业务量完成 26 亿件，同比增长 8%，2015 年“双十一”申通单日最高件量为 4300 万件。

目前，申通快递主要提供市内件、省际件及国际件快速递送及查询服务，服务地区覆盖中国及韩国、美国、澳大利亚、加拿大、英国、日本等地区。此外，申通快递还提供信封、文件袋、纸箱等快递包装物销售服务。

目前申通快递是中国快递协会、上海市快递行业协会和浙江省快递行业协会的副会长单位、旗下的加盟商在各个省份也分别是副会长或理事单位。2011 年曾获得中国品牌价值百强物流企业、中国物流业大奖年度影响力企业、中国物流业最佳雇主企业等荣誉称号。2012 年曾荣获中国十佳物流企业、行业领军企业称号。2013 年曾荣获中国十大竞争力物流企业、青浦区纳税百强企业、中国快运物流示范基地，中国物流业品牌价值百强企业等荣誉称号。2014 曾荣获年中国品牌诚信 100 强、2013-2014 年度中国电商物流大奖用户满意度金奖。

（2）近三年的财务状况

（合并）金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	180,672.11	275,691.74	284,396.40
负债总额	101,538.59	139,050.96	205,837.42
所有者权益	79,133.52	136,640.78	78,558.98
资产负债率	56.20%	50.44%	72.38%

（单体）金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	152,202.82	256,206.51	268,767.26
负债总额	82,750.43	130,880.76	190,857.00

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
所有者权益	69,452.39	125,325.75	77,910.25
资产负债率	55.37%	51.08%	71.01%

(3) 近三年的经营成果

(合并) 金额单位: 人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	510,842.22	587,489.43	771,144.95
净利润	52,128.04	59,164.24	76,670.76
净资产收益率	65.87%	43.30%	97.60%

(单体) 金额单位: 人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	458,352.19	537,636.96	715,328.16
净利润	49,712.79	56,873.36	75,063.32
净资产收益率	71.58%	45.38%	96.35%

上述数据摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计报告,评估基准日的会计报表已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留审计报告。

5、委托方与被评估单位关系

委托方拟发行股份及支付现金购买被评估单位 100%股权,双方无关联关系。

二、评估目的

为满足委托方拟实施发行股份并支付现金购买资产的需要,提供申通快递有限公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为已获得浙江艾迪西流体控制股份有限公司董事会决议通过。

三、评估对象和范围

（一）评估对象为申通快递有限公司股东全部权益。

（二）评估范围为申通快递有限公司于评估基准日经审计后的全部资产与负债，具体内容如下表：

单位：人民币元

项 目（单体）	账面金额（元）
流动资产	1,681,908,346.95
其中：存货	27,347,320.12
非流动资产	1,005,764,210.46
其中：长期投资	648,750,232.94
固定资产	175,864,788.59
在建工程	3,941,402.91
无形资产	85,554,050.19
资产总额	2,687,672,557.41
流动负债	1,905,570,010.38
非流动负债	3,000,000.00
负债总额	1,908,570,010.38

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）评估范围内主要资产概况

1、应收账款：账面净额 669,244,621.42 元，主要为与各网点公司的往来借款等。

2、长期股权投资：账面金额 648,750,232.94 元，共包括 17 家公司，本次评估对拥有控制权的子公司共计 13 户实施单独评估。具体情

况如下表:

序号	公司名称	账面价值 (CNY 元)	投资 比例	协议投资 期限	经营情况
1	上海昌彤物流有限公司	115,611,854.44	100.00%	无	正常经营
2	浙江申通快递有限公司	50,000,000.00	100.00%	无	正常经营
3	浙江申通瑞盛快递有限公司	120,000,000.00	100.00%	无	正常经营
4	浙江申通瑞德快递有限公司	30,000,000.00	100.00%	无	正常经营
5	浙江申通实业有限公司	100,000,000.00	100.00%	无	正常经营
6	浙江申通瑞银快递有限公司	12,000,000.00	60.00%	无	正常经营
7	杭州三朵花印务有限公司	11,000,000.00	55.00%	无	正常经营
8	湖北申通实业投资有限公司	45,000,000.00	90.00%	无	尚未正式经营
9	江苏申通国际货运代理有限公司	20,000,000.00	100.00%	无	正常经营
10	陕西瑞银申通快递有限公司	0.00	100.00%	无	尚未正式经营
11	长春灵通物流有限公司	0.00	51.00%	无	尚未正式经营
12	韩国申通快递有限公司 (SHENTONG EXPRESS KOREA)	1,179,270.71	66.00%	无	正常经营
13	新加坡申通投资有限公司	0.00	100.00%	无	尚未正式经营
14	蜂网投资有限公司	50,197,162.36	25.00%	无	正常经营
15	深圳市丰巢科技有限公司	92,468,451.51	20.00%	无	正常经营
16	快宝(上海)网络技术有限公司	223,388.83	35.00%	无	正常经营
17	上海卓御航空有限公司	1,070,105.09	17.00%	无	正常经营

3、不动产概况:

(1) 总体情况: 企业所属的不动产为无形资产—土地使用权, 账面价值 85,554,050.19 元, 为 2 宗商业用地。

(2) 主要特点

土地状况: 2 宗商业用地位于青浦区重固镇毛家角村(42/17 丘、42/18 丘)北青公路 6186 号, 南临北青公路、东北面均临河道, 宗地红线外达到通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地红线内场地平整的“六通一平”的开发条件。宗地面积分别为 4,735.50 平方米和 21,061.60 平方米, 权证编号: 沪房地青字(2012)第 004786

号、沪房地青字（2012）第 004787 号。

（3）权属状况

沪房地青字（2012）第 004786 号

权证号	沪房地青字（2012）第 004786 号				
权利人	申通快递有限公司				
房地坐落	青浦区重固镇毛家角村（42/17 丘）				
土地 状 况	权属性质	国有建设用地使用权	房 屋 状 况	幢号	以下为空白
	使用权取得方式	出让		室号或部位	
	用途	商业用地		建筑面积	
	宗地号	青浦区重固镇 9 街坊 42/17 丘		类型	
	宗地（丘）面积	4736 平方米		用途	
	使用权面积	4735.5 平方米		总层数	
	使用期限	2011 年 9 月 15 日至 2051 年 9 月 14 日止		竣工日期	

沪房地青字（2012）第 004787 号

权证号	沪房地青字（2012）第 004787 号				
权利人	申通快递有限公司				
房地坐落	青浦区重固镇毛家角村（42/18 丘）				
土地 状 况	权属性质	国有建设用地使用权	房 屋 状 况	幢号	以下为空白
	使用权取得方式	出让		室号或部位	
	用途	商业用地		建筑面积	
	宗地号	青浦区重固镇 9 街坊 42/18 丘		类型	
	宗地（丘）面积	21062 平方米		用途	
	使用权面积	21061.6 平方米		总层数	
	使用期限	2011 年 9 月 15 日至 2051 年 9 月 14 日止		竣工日期	

评估人员未发现上述土地使用权存在抵押或其他限制情况。

2、设备概况：

委托评估的设备类型主要为快递企业运营设备及其辅助办公设备。其中，机器设备账面原值 164,769,710.11 元，账面净值 107,129,628.41 元，共计 3790 台（套）；电子设备账面原值 78,208,256.71 元，账面净值 27,848,175.85 元，共计 7147 台（套）；

运输设备账面原值 92,007,223.61 元，账面净值 40,886,984.33 元，共计 357 台（辆）。

（1）安装存放地点、使用情况

委估设备分布于全国各地，主要位于上海、杭州、江阴等江浙沪皖地区。委估设备处于正常使用中，设备较先进，能满足大负荷的快递业务增长的需求，主要购置于 2007 年到 2015 年，委估企业对其进行日常的维护和管理，对特种设备按照国家要求进行年检。

（2）是否存在抵押及其他限制情况。

本次评估清查中，评估人员未发现，资产所属企业也未提供委估资产存在抵押及其他限制的情况。

（四）评估范围以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

四、价值类型及其定义

本评估结论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

评估基准日 2015 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服

务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、浙江艾迪西流体控制股份有限公司董事会决议。
- 2、评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
- 3、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
- 5、关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
- 6、第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；

7、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日);

8、中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院第 163 次常务会议通过修订, 2006 年 12 月 31. 日);

9、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日)

10、《企业会计准则》(财会[2006]3 号);

11、中国证券监督管理委员会令第 109 号《上市公司重大资产重组管理办法》;

12、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

11、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四) 权属依据

1、房地产权证(国有土地使用证、房屋所有权证、房地产权证、土地出让(转让)合同);

2、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或重大在建项目相关批准文件、合同等;

3、车辆行驶证;

4、主要大型设备制造订货合同或购置发票;

5、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;

6、其他权属证明资料。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社;

2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率;

3、大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日审计报告(大信审字[2016]第4-00212号);

4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;

5、机械工业部机电产品价格信息中心《机电产品报价手册》;

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

7、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（建标[1995]736号）；

8、《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；

9、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）；

10、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）；

11、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）；

12、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格[1999]1283号）；

13、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125号）；

14、《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）；

15、当地目前执行的《建筑工程基础定额和建筑工程补充预算定额》；

16、当地目前执行的《建筑安装工程费率表》

17、当地典型工程造价指标；

18、当地建筑材料价格信息资料；

- 19、 基准地价及调整体系；
- 20、 当地公开招拍挂市场信息；
- 21、 评估基准日市场有关价格信息资料；
- 22、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 23、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 24、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 25、 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 26、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 27、 被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》及预测说明；
- 28、 wind 资讯金融终端；
- 29、 委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》；

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法（成本法）、收益法和市场法三种基本方法。

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。

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。

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。鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段较少采用市场法进行评估。

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

结合本次评估目的和评估对象的特点，本次评估采用收益法和资产基础法两种方法评估，经综合分析两种方法下的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的评估结果作为最终评估结论。

（一）收益法模型及参数的选择

（1）评估模型

收益途径采用企业现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

企业整体价值=企业合并自由现金流量扣除控股子公司少数股东自由现金流量后的折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+单独评

估的子公司权益价值

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

付息债务是指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

自由现金流量折现值 = 明确的预测期期间自由现金流量现值+明确的预测期之后自由现金流量(终值)现值

(2) 预测期

被评估单位于2007年成立，主营业务方向稳定，运营状况稳定增长，且该行业处于成熟稳定发展的运营周期内，故明确的预测期选取确定到2020年。

(3) 收益期

由于被评估单位的运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定，资产方面，通过常规的大修和技改，房产设备及生产设施状况可保持长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

(4) 企业自由现金流量

企业自由现金流计算公式如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=息税前利润-实付所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=销售收入-销售成本-销售税金及附加+其他业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(5) 终值

$$\text{终值} = F_n \times (1 + g) / (i - g)$$

其中：F_n-预测期最后一年的具有代表性的企业自由现金流量；

g-预测期后的增长率

上述公式假设企业的收入和费用将按增长率（如通货膨胀率）同步增长，资本性支出仅仅是为了更新资产以维持企业的持续经营。

(6) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times \frac{E}{(D + E)} + K_d \times \frac{D}{(D + E)} \times (1 - T)$$

式中：

K_e为权益资本成本；

K_d为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中：K_e = R_f + β × RP_m + R_c

R_f=无风险报酬率；

β=企业风险系数；

RP_m=市场风险溢价；

R_c=企业特定风险调整系数。

(二) 资产基础法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评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1. 货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
2. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回

的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3. 存货—产成品、发出商品

根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值；

以产成品完全成本为基础，根据该产品市场销售情况加上适当的利润确定评估值。

4. 其他流动资产：按尚存资产和权利的价值确定评估值。

5. 可供出售金融资产：按核实后的投资额确定评估值。

6. 长期投资--股权投资

（1）对于被投资企业实施控制（或有重大影响）的，进行单独评估，以评估基准日被投资企业净资产评估值及占被投资企业的股权比例确定评估值。

（2）经分析，对于被投资企业没有实施控制（也没有重大影响的），则采用被投资企业评估基准日（经审计）的资产负债表列示的净资产及占被投资企业的股权比例确定评估值。

7. 固定资产—房屋建筑物采用成本法评估。

房屋建筑物的重置价值视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合确定。

8. 固定资产--机器设备、电子设备等固定资产的评估，采用

重置成本法、市场法评估。

（1）重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置价值（不含税价）×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格（不含税）+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本-可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费增值税

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

（2）市场法

根据二手设备市场相同或近似设备交易案例，对各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

9. 固定资产—运输设备，采用重置成本法、市场法评估。

（1）重置成本法

① 重置价值

重置价值=购置价值+车辆购置税+其他杂费

② 成新率

按年限法成新率和工作量法成新率孰低的原则确定成新率。

(2) 市场法

根据二手车市场同类车交易案例，对车价的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

10. 在建工程采用重置成本法。

按正常情况下评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，全部费用包括直接费用（含前期费用）、需计算的间接费用和其他费用、资金成本等。当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，扣除各项贬值额，确定评估值。否则贬值额为零。

委估在建工程系正常施工建设，工程款项正常支付，开工时间距离评估基准日不超过一年时，将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，确定在建工程评估值。部分已在机器设备中已考虑的在建工程项目评估为零。

11. 无形资产—土地使用权，结合委估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，采用基准地价修正系数法、成本逼近法评估。

(1) 基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估土地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相

应的修正系数对基准地价进行修正，进而确定待估土地使用权评估值。

（2）成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据再加上一定的利润、利息、就缴纳的税金和土地增值收益来确定土地使用权评估值。

12. 长期待摊费用（和待摊费用）按尚存资产和权利的价值确定评估值。

13. 递延所得税资产

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

14. 其他非流动资产：按尚存资产和权利的价值确定评估值。

15. 各类减值准备、跌价准备评估为零。

16. 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估项目组。

（二）现场清查

评估项目组于 2016 年 1 月 4 日进驻现场，对被评估单位填报的按

审计后填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于2016年3月19日结束现场工作。

资产清查工作主要包括：

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场进行了抽查核实，以确定其客观存在。

（2）账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅被评估单位有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解被评估单位申报评估的资产价值构成情况。

（3）评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导被评估单位进行资料归集和准备。

（4）了解被评估单位的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、资产配置及使用情况，管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对被评估单位以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算

评估项目组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估项目

组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行汇总，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

4、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5、被评估单位管理层、技术团队、销售团队、重要客户稳定，不会因股权发生变动而发生重大变化。

6、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、资产账面值为 2,687,672,557.41 元，评估值 2,786,597,992.31 元，增值 98,925,434.90 元，增值率为 3.68%。

2、总负债账面值为 1,908,570,010.38 元，评估值 1,908,570,010.38

元，无增减值。

3、净资产账面值为 779,102,547.03 元，评估值 878,027,981.93 元，增值 98,925,434.90 元，增值率为 12.70%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	168,190.83	170,840.05	2,649.22	1.58
非流动资产	100,576.43	107,819.77	7,243.34	7.20
其中：可供出售金融资产	5,025.30	5,025.30		
长期股权投资	64,875.02	63,334.78	-815.47	-1.54
固定资产	17,586.48	20,414.28	2,827.80	16.08
在建工程	394.14	66.04	-328.10	-83.24
无形资产	8,555.41	15,453.75	6,898.34	80.63
长期待摊费用	3,321.49	3,310.96	-10.53	-0.32
递延所得税资产	703.18	99.25	-603.93	-85.89
其他非流动资产	115.41	115.41		
资产总计	268,767.25	278,659.80	9,892.55	3.68
流动负债	190,557.00	190,557.00		
非流动负债	300.00	300.00		
负债总计	190,857.00	190,857.00		
净资产	77,910.25	87,802.80	9,892.55	12.70

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

4、评估值增减原因分析

(1) 流动资产增值 2,649.22 万元，增值原因主要为将坏账准备评估为零所致。

(2) 长期股权投资减值 1,540.24 万元, 主要为:1)将控股子公司单独评估;2)子公司浙江申通瑞盛快递有限公司固定资产—房屋建筑物、无形资产—土地使用权评估减值, 原因为原始购置时价格较高所致。

(3) 固定资产增值 2,827.80 万元, 其中机器设备和电子设备增值主要为企业会计折旧年限较短评估时设备经济耐用年限。运输设备减值原因为按部分管理类车辆二手价评估, 部分运营车辆行驶里程较长所致。

(4) 在建工程减值 328.10 万元, 减值原因为已部分在机器设备中考虑该部分价值。

(5) 无形资产增值 6,898.34 万元, 主要为土地市场价格上涨所致。

(6) 长期待摊费用减值 10.53 万元, 主要为将已在房屋建筑中考虑的房屋装修费评估为零所致。

(7) 递延所得税资产减值 603.93 万元, 主要为将根据坏账计提的递延所得税资产评估为零所致。

(二) 收益法评估结果

采用收益法对申通快递有限公司的股东全部权益价值评估结果为壹佰陆拾玖亿壹仟贰佰壹拾陆万捌仟捌佰元 (RMB1,691,216.88 万元)。

收益法评估汇总表

单位: 人民币万元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年-永续
一、营业收入	1,001,220.28	1,196,526.51	1,341,440.24	1,564,308.35	1,735,800.18	1,735,800.18
其中: 主营业务收入	988,078.50	1,183,895.25	1,330,367.63	1,554,823.92	1,725,276.00	1,725,276.00
其他业务收入	13,141.78	12,631.26	11,072.62	9,484.43	10,524.18	10,524.18
减: 营业成本	812,271.72	965,002.79	1,080,261.81	1,255,087.21	1,390,972.93	1,390,972.93
其中: 主营业务成本	805,520.90	959,437.20	1,076,535.97	1,253,532.38	1,389,247.66	1,389,247.66

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年-永续
其他业务成本	6,750.82	5,565.59	3,725.84	1,554.82	1,725.28	1,725.28
营业税金及附加	2,703.29	3,230.62	3,621.89	4,223.63	4,686.66	4,686.66
营业费用	11,011.73	12,531.63	13,862.32	15,656.72	17,246.78	17,246.78
管理费用	25,689.25	28,656.27	31,394.34	34,997.70	38,274.85	38,274.85
财务费用	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	148,874.28	186,435.20	211,629.88	253,673.08	283,948.95	283,948.95
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	148,874.28	186,435.20	211,629.88	253,673.08	283,948.95	283,948.95
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
减：所得税	37,218.57	46,608.80	52,907.47	63,418.27	70,987.24	70,987.24
五、净利润	111,655.71	139,826.40	158,722.41	190,254.81	212,961.71	212,961.71
加：利息费用	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
四、息税前利润	149,504.28	187,065.20	212,259.88	254,303.08	284,578.95	284,578.95
加：折旧及摊销	14,063.45	13,544.74	13,544.74	13,544.74	13,544.74	13,544.74
减：资本性支出	6,899.10	6,899.10	6,899.10	6,899.10	6,899.10	6,899.10
营运资金追加额	50,742.03	6,359.67	6,129.38	7,862.72	6,534.33	0.00
加/减：其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、企业自由现金流量	68,550.53	140,584.87	159,711.17	189,510.23	213,545.52	220,079.85
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.9461	0.8467	0.7578	0.6783	0.6071	5.18
历年折现值	64,740.63	118,937.50	120,945.43	128,459.90	129,564.52	1,138,374.14
企业自由现金流现值和	1,702,086.54					
加：非经营性资产	(7,445.04)					
加：溢余资产	80.76					
减：期后转让的子公司价值	4,392.00					
企业整体资产价值	1,699,179.26					
减：有息负债	7,962.38					
权益价值	1,691,216.88					

（三）评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，收益法评估后的股东全部权益价值为 1,691,216.88 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 87,802.80 万元，两者相差 1,603,418.08 万元，差异率为 1826%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据分项资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值；

而收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值，是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法上，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响。

两种评估方法的评估路径不同导致出现评估结果差异。

（四）评估结果的选取

1、资产基础法的评估结果主要为申通快递现有单项资产价值简单加总的反映，而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。

2、收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，在

进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。申通快递，经过多年经营已经拥有较稳定的客户关系、完善的快递网络、较高的行业地位等，具有较强的竞争力，预计其盈利能力较强，因此收益法的评估结论具有更好的合理性。

3、企业存在的根本目的是为了盈利，在企业整体并购或股权转让的交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是资产的获利能力。采用收益法对企业整体价值进行评估所确定的价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，企业整体价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

鉴于以上原因，并结合本次评估目的综合考虑，收益法评估价值能够客观全面的反映企业的股东全部权益价值，本次评估决定以收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：申通快递有限公司的股东全部权益价值评估结果为壹佰陆拾玖亿壹仟贰佰壹拾陆万捌仟捌佰元（RMB1,691,216.88 万元）。

（五）收益法评估结果较资产基础法高的原因分析

收益法评估值增值的原因：收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，收益法是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

申通快递成立以来，立足于快递行业，目前已经成为国内速递领域最具影响力的民营企业之一，积累了丰富的行业经验和较强的核心竞争实力，拥有较为稳定的客户资源，市场机会广阔，可持续性较强。企业综合盈利能力较强，能带来稳定的现金流增长。收益法的评估价值较综合的体现企业在品牌、人力资源等方面的核心竞争力。

收益法考虑了被评估企业所拥有的商标（品牌）、专利技术、营销网络、客户关系、公司管理能力、团队协作作用等对股东全部权益价值的贡献，使被评估单位的品牌效应、客户资源、内控管理、核心技术和管理经验能够在企业的盈利能力上得到较好地反映。上述无形资产价值一般难以在企业账面中显现，而收益法能将这部分的价值体现出来，使企业整体增值。

十一、 特别事项说明

1、 权属资料不全或者权属存在瑕疵的事项披露：

房产权属瑕疵如下：

（1）浙江申通快递土地使用权人登记名称为浙江申通货运有限公司，至评估基准日未进行更名。本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（2）瑞盛委估房屋建筑物中有 54,253.31 平方米未办理产证，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

（3）三朵花委估房屋建筑物中有 4,311.00 平方米未办理产证。本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(4) 瑞银委估房屋建筑物尚未取得房屋所有权证；土地使用权证登记的企业名称仍为“浙江申通瑞银物流有限公司”，未进行更名，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

设备权属瑕疵如下：

申通快递有限公司账面两辆别克商务车（沪 ATE218、沪 N70966）车辆行驶证登记所有人为上海昌彤物流有限公司，委估企业承诺为其所有；另外一辆奔驰车（沪 AD987W）车辆行驶证登记所有人为奚春阳，委估企业承诺为其所有。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

2、申通快递资产抵押和质押情况如下：

(1) 申通快递子公司杭州三朵花印务有限公司于2014年6月4日与上海银行股份有限公司杭州桐庐支行签订《最高额抵押合同》，将其拥有的位于桐庐县县城宝心路499号的六栋房产及土地使用权作为抵押物，用于担保最高额不超过6,244.70万元的债权，抵押时间自2014年6月4日至2017年6月4日。

(2) 申通快递子公司杭州三朵花印务有限公司于2014年3月14日与浙江桐庐恒丰村镇银行股份有限公司签订《最高额保证合同》，将其拥有的位于桐庐县县城宝心路499号的价值3,954.00万元设备作为抵押物，用于担保最高额不超过3,954.00万元的债权，抵押时间自2014年12月4日至2017年3月13日。

本次评估未考虑上述抵押、担保等他项权利对本评估结果的影响。

3、2016年1月6日，子公司浙江申通瑞德物流有限公司更名为浙江申通瑞德快递有限公司。

4、2016年3月16日，申通快递将其持有的纳入上述合并范围内的杭州三朵花印务有限公司的股权转让给杨杭东，故评估人员在合并收益法评估中将三朵花股权价值在评估结果中扣除。

除此以外，其他控股子公司基本不存在少数股东权益，本次评估未考虑少数股东权益对评估结果的影响。

5、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、对评估对象可能存在的影响评估结果的有关瑕疵事项，在委托方和被评估企业未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

7、评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估企业未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

8、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

9、以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、本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；
- 4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自2016年4月18日至2016年12月30日止。
- 5、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、 评估报告日

本评估报告日：2016年4月18日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一六年四月十八日

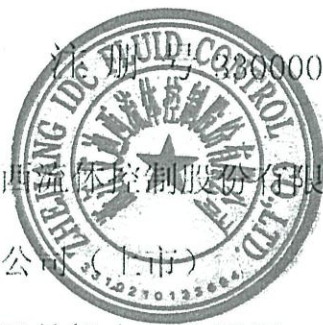
附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、被评估单位专项审计报告（大信审字[2016]第 4-00212 号）；
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 3、被评估单位主要权属证明资料；
- 4、委托方及相关当事方承诺函；
- 5、签字注册资产评估师承诺函；
- 6、评估机构资格证书；
- 7、评估机构营业执照副本；
- 8、签字注册资产评估师资格证书；
- 9、资产基础法评估明细表。



营业执照



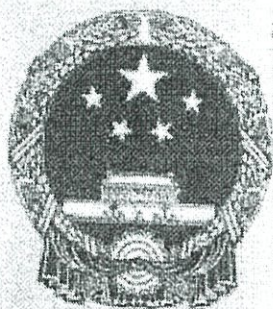
名称 浙江艾迪西流体控制股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 浙江省玉环县机电工业园区
法定代表人 王绍东
注册资本 叁亿叁仟壹佰柒拾柒万陆仟元
成立日期 2001年11月01日
营业期限 2001年11月01日至长期
经营范围 水暖器材、阀门、管件、建筑金属配件、智能家居及环保节能控制系统、相关产品的研发、制造、销售与服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913101186694375629

证照编号 29000000201511110332

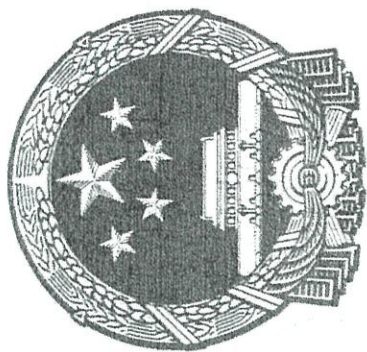
名称 申通快递有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 青浦区重固镇北青公路6186号2-12幢
法定代表人 陈德军
注册资本 人民币25000.0000万元整
成立日期 2007年12月29日
营业期限 2007年12月29日至2017年12月28日
经营范围 国内快递(邮政企业专营业务除外),普通货运(除危险化学品),货物运输代理(除危险化学品),仓储服务(除危险化学品),装卸服务,商务信息咨询,室内装潢,设计、制作、代理、发布各类广告,销售纸制品、电子产品。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

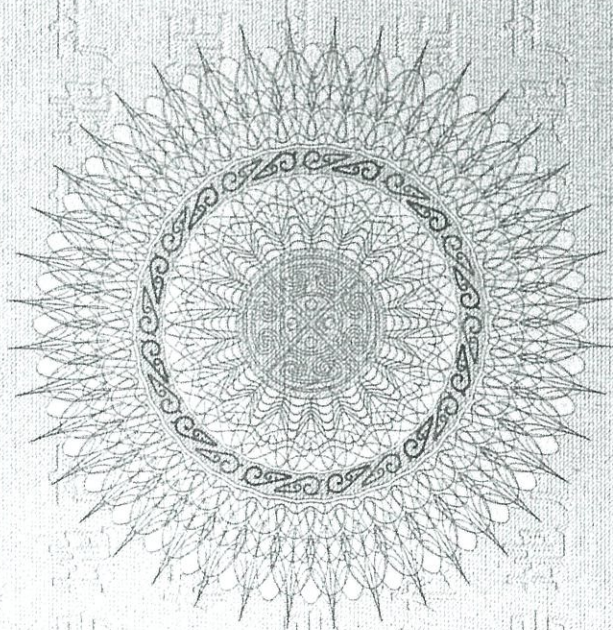


2015年11月11日



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地青字(2012)第 004780号



201225372023

登记日：2012年6月13日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物,经审核,准予登记,颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

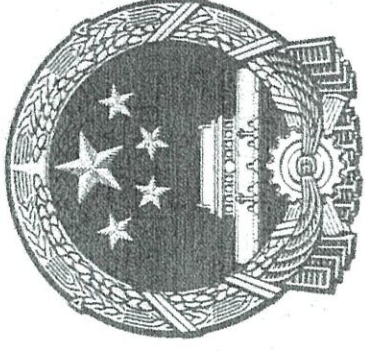
This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



权 利 人	申通快递有限公司		
房地坐落	青浦区重固镇毛家角村(42/17丘)		
土 地 状 况	权 属 性 质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用 途	商业用地	
	宗 地 号	青浦区重固镇9街坊42/17丘	
	宗地(丘)面积	4736	
	使用权面积	4735.5	
	其 中	独 面	用 积
		分 面	摊 积
	使用期限	2011年9月15日至 2051年9月14日止	

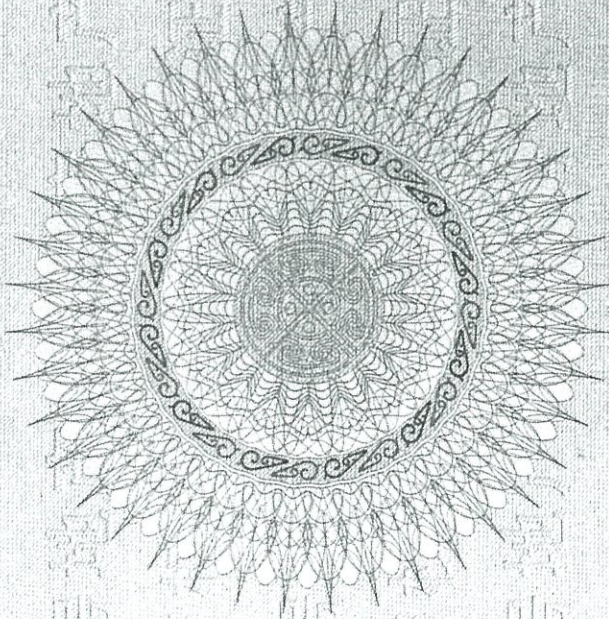
房屋状况		幢号	以下空白
		室号或部位	
		建筑面积	
		建筑类型	
		用途	
		总层数	
		竣工日期	
		填证单位:  房地产登记处	

面积单位: 平方米



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地 查 字 (2012) 第 004117 号



登记日 : 2012年6月13日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物,经审核,准予登记,颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



权 利 人	申通快递有限公司			
房 地 坐 落	青浦区重固镇毛家角村(42/18丘)			
土 地 状 况				
权 属 性 质	国有建设用地使用权			
使用权取得方式	出让			
用 途	商业用地			
宗 地 号	青浦区重固镇9街坊42/18丘			
宗地(丘)面积	21062			
使用权面积	21061.6			
其 中	独 面 积			
	分 面 积			
使用期限	2011年9月15日至 2051年9月14日止			

房 屋 状 况		幢 号	以下空白
		室号或部位	
		建筑面积	
		建筑类型	
		用 途	
		总 层 数	
		竣工日期	
		填证单位:  房地产登记处	

面积单位: 平方米

资产评估委托方承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因 发行股份及支付现金购买资产 事宜我单位委托您公司对该经济行为所涉及的 申通快递有限公司2015年12月31日经审计后的全部资产负债 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已按规定办理了资产评估立项并获批准；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

委托方法定代表人签字：

委托方印章：

年 月 日



资产评估占有方承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因 发行股份购买资产 事宜，由 浙江艾迪西流体控制股份有限公司 委托，我单位接受您公司对该经济行为所涉及的 申通快递有限公司 2015 年 12 月 31 日经审计后的全部资产与负债 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已按规定办理了资产评估立项并获批准；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

资产占有方法定代表人签字：

资产占有方印章：

年 月 日



资产评估机构及注册资产评估师承诺函

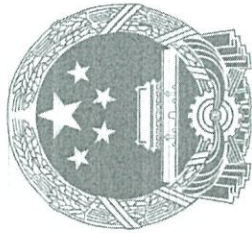
浙江艾迪西流体控制股份有限公司：

受你单位委托，我们对你单位因拟发行股份并支付现金购买资产事宜所涉及的申通快递有限公司 2015 年 12 月 31 日经审计后的全部资产与负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参考数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国注册资产评估师签字 
中国注册资产评估师 31090009
注册资产评估师执业机构（公章） 31000358

2016 年 4 月 18 日



资产评估
资格证书
(副本)

批准文号: 沪国资评[2005]567号

批准机关: 上海市财政局

证书编号: 31020033

发证时间: 二〇〇五年九月二十一日

序列号: 00011346

机构名称	万隆(上海)资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	刘宏
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、企业 价值评估、其他资产评估, 以及相关 的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

万隆（上海）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210010002

变更文号：财办企[2012]63号

序列号：000121

发证时间：二〇一二年十二月





营业执照

统一社会信用代码 91310114132261800G

证照编号 14000000201511181134

名称 万隆（上海）资产评估有限公司
类型 有限责任公司（国内合资）
住所 嘉定区南翔镇真南路 4980 号

法定代表人 刘宏

注册资本 人民币 200.0000 万元整

成立日期 1996 年 4 月 2 日

营业期限 1996 年 4 月 2 日至 2021 年 4 月 1 日

经营范围 企业整体资产评估，单项资产评估包括：房地产，机器设备，流动资产和无形资产，资产评估咨询，证券业评估，资信评估。
【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】



登记机关

2015 年 11 月 18 日





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 31090009



姓名: 李璇

性别: 女

身份证号: 340304198409240621

机构名称: 万隆(上海)资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年9月10日

初次注册时间: 2009年4月20日

本人签名:

李璇

本人和国注册

资产评估师

李璇

31090009

持证人为中国资产评估协会(以下简称“中评协”)执业会员,享有《中国资产评估协会章程》赋予的权利并应当履行相应的义务。

一、享有的权利:

1. 选举权、被选举权;
2. 要求中评协维护其执业合法权益;
3. 通过中评协向政府有关部门反映行业的意见和建议;
4. 参加中评协举办的学习和专业培训;
5. 参加中评协组织的有关专业研究和经验交流活动;
6. 优先获得中评协的资料、书刊及行业网络信息资源;
7. 被提名为专门委员会、专业委员会委员候选人;
8. 对中评协工作有监督、建议权;
9. 对中评协给予的自律惩戒有陈述权和申辩权;
10. 按规定退会。

二、应当履行的义务:

1. 遵守《中国资产评估协会章程》;
2. 遵守执业准则、执业规范和执业纪律;
3. 执行中评协决议和制度;
4. 接受中评协监督和管理;
5. 维护会员团结、行业职业信誉和中评协声誉;
6. 按规定交纳会费;
7. 按规定接受后续教育;
8. 承担或协助完成中评协委托的任务。



532473165400



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

CPU



9656719904340



姓名: 裴俊伟

性别: 男

身份证号: 422801700814063

机构名称: 上海万隆资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 31000358

发证日期: 2011年3月15日

初次注册时间: 2001年6月18日

本人签名: 本人印鉴:



中华人民共和国
注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer