

本资产评估报告依据中国资产评估准则

东莞市飞马物流有限公司拟通过“增资扩股”方式引入投资者
所涉及的东莞市飞马物流有限公司股东全部权益价值项目

评估报告

银信评报字[2018]沪第 0726 号

银信资产评估有限公司

2018 年 5 月 25 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

目 录

声明	3
摘 要	4
正 文	7
一、委托人、被评估单位概况	7
二、资产评估目的	11
三、资产评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	17
五、资产评估基准日	17
六、资产评估依据	17
七、资产评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、资产评估假设	28
十、资产评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	34
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	34
附 件	35



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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、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签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、委托人或者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专业人员不承担责任。

六、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的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。

七、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。

八、资产评估机构及其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。

九、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。

十、除特别说明外，本资产评估报告中金额币种为人民币；本资产评估报告中如出现分项值之和与总计数尾数不一致的，乃四舍五入原因所致。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

东莞市飞马物流有限公司拟通过“增资扩股”方式引入投资者

所涉及的东莞市飞马物流有限公司股东全部权益价值项目

评估报告

银信评报字[2018]沪第 0726 号

摘 要

一、项目名称：东莞市飞马物流有限公司拟通过“增资扩股”方式引入投资者所涉及的东莞市飞马物流有限公司股东全部权益价值项目

二、委托人：深圳市飞马国际供应链股份有限公司

三、其他评估报告使用人：国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事人。

四、被评估单位：东莞市飞马物流有限公司

五、评估目的：增资扩股

六、经济行为：东莞市飞马物流有限公司拟通过“增资扩股”方式引入投资者，为此需对该经济行为所涉及的东莞市飞马物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其提供价值参考依据，深圳市飞马国际供应链股份有限公司就该经济行为已与银信资产评估有限公司签订了《资产评估委托合同》。

七、评估对象：被评估单位截止至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截止至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017 年 12 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，东莞市飞马物流有限公司经审计后的账面总资产 234,666.33 万元，总负债 69,148.58 万元，净资产 165,517.75 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 235,222.03 万元，总负债 69,148.58 万元，净资产为 166,073.45 万元（大写：人民币壹拾陆亿陆仟零柒拾叁万肆仟伍佰元整），净资产增



值 555.70 万元，增值率 0.34%。

十三、评估结论使用有效期：

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

（一）纳入评估范围的土地使用权目前建有 36 栋商铺楼（其中，两栋各有 20 间商铺，其余三十四栋各有 18 间商铺。一间商铺共三层：一楼为堆料处及门面，二、三楼为办公及生活区等）及 1 处仓库，该商铺及仓库均为飞马物流所有且为土地使用权性质变更前所建造。此外，按照土地出让合同的约定，取得的相关土地需按照土地出让合同进行投资开发，即需在 2017 年 11 月 20 日之前开工并在 2019 年 11 月 20 日之前竣工（如不能按期开工，应提前 30 日申请延期，延建期限不得超过一年）；在完成开发投资总额百分之二十五以上，东莞飞马方可将该土地使用权转让、出租、抵押等。2018 年 1 月，飞马物流向东莞市城乡规划局递交办理建设用地规划批准书申请，由于该地块部分在控规中是商业金融业用地和商住混合用地，根据东莞市住建局《2017 年 1-11 月全市及各镇街去库存工作进展情况通报》显示，黄江镇的商业、办公类用房去库存周期近三个月连续在 36 个月以上，东莞市住建局建议其暂缓新增相应类型用地供应，据此，申请被退回，受该事项的影响，飞马物流计划将开工日期延期至 2018 年 11 月 20 日。另外，根据被评估单位提供的资料，为满足未来的建设规划需求，飞马物流将所持有的前述 36 栋商铺楼于 2017 年 12 月注销了产权。本次评估已考虑上述事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

（二）根据被评估单位签订的土地出让合同，由于土地用途的变更，原有的房屋建筑物已不符合变更土地用途后的规划，该房屋建筑物应当拆除重新规划，本次评估未考虑该房屋建筑物拆除费用，提请报告使用人注意。

（三）纳入本次评估范围的“中心仓库办公室装修”，被评估单位在固定资产—电子设备进行了列示，该装修费用为以前年度被评估单位在华南塑胶城园区外所租赁房屋的装修费用，截止至 2017 年 12 月 31 日，该房屋已退租，对于该项资产，本次评估按零值确认评估值，提请报告使用人注意。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(四) 截止至评估基准日，被评估单位及下属子公司存在着以下担保事项：

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
飞马物流	飞马国际	105,000,000.00	2017年01月16日	2018年01月15日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年02月20日	2018年02月19日
飞马物流	飞马国际	80,000,000.00	2017年02月24日	2018年02月24日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年03月22日	2018年03月15日
飞马物流	飞马国际	200,000,000.00	2017年03月30日	2018年03月29日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年04月11日	2018年04月11日
飞马物流	飞马国际	2,800,000,000.00	2017年08月30日	2019年08月29日
飞马物流	飞马国际	600,000,000.00	2017年06月07日	2018年06月07日
飞马物流	飞马国际	400,000,000.00	2017年06月12日	2018年06月12日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年07月12日	2018年07月04日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	200,000,000.00	2017年07月19日	2018年07月18日
飞马物流	飞马国际	1,650,000,000.00	2017年09月14日	2018年09月30日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	150,000,000.00	2017年10月09日	2018年10月08日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	80,000,000.00	2017年10月11日	2018年10月11日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年11月14日	2018年09月30日
飞马物流	飞马国际	330,000,000.00	2017年12月01日	2018年11月30日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	180,000,000.00	2017年12月04日	2018年12月04日
飞马物流	飞马国际	100,000,000.00	2017年12月07日	2018年12月07日

本次评估未考虑上述担保事项所带来的影响，提请报告使用人注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提醒评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

东莞市飞马物流有限公司拟通过“增资扩股”方式引入投资者

所涉及的东莞市飞马物流有限公司股东全部权益价值项目

评估报告

银信评报字[2018]沪第 0726 号

正 文

深圳市飞马国际供应链股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司下属子公司东莞市飞马物流有限公司拟通过“增资扩股”方式引入投资者之经济行为所涉及的东莞市飞马物流有限公司的股东全部权益价值在 2017 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、委托人、被评估单位概况

（一）委托人和其他评估报告使用人：

1、委托人概况

委托人名称：深圳市飞马国际供应链股份有限公司（以下简称“飞马国际”）

统一社会信用代码：914403007084294519

住所：深圳市南山区南头街道大新路 198 号马家龙创新大厦 A 栋 601

法定代表人：黄壮勉

注册资本：165288.0386 万元人民币

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：国内商业（不含限制项目）；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口及相关配套业务；接受金融机构委托从事金融外包服务（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；租赁和商务服务业；批发业；供应链管理及相关配套服务；投资兴办实业；计算机软硬件



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

件开发。（以上不含法律、政策法规、国务院决定规定禁止的及需前置审批的项目，限制的项目需取得许可后方可经营）。^交通运输业、装卸搬运和其他运输服务业、仓储业。

成立日期：1998 年 07 月 09 日

营业期限：1998-07-09 至无固定期限

2、其他评估报告使用人

国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事人。

（二）被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：东莞市飞马物流有限公司（简称：“飞马物流”）

统一社会信用代码：914419007462913349

住所：东莞市黄江镇华南塑胶城 B 区 201-205 号

法定代表人：黄固喜

注册资本：人民币伍仟万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：销售：计算机及配件、机电产品、仪表仪器、通信设备、电子元器件、钢材、矿产品（国家限制项目除外）、汽车零部件、五金工具、百货、橡塑制品、纺织原料及产品（除棉花收购）、鞋帽、工艺品、家用电器、家具及其他木制品、珠宝首饰；普通货运：货物仓储（不含危险化学品）；物流信息咨询及相关计算机络技术开发；投资开办塑胶城市场；从事货物进口、技术进出口业务。（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。）

成立日期：2003 年 01 月 16 日

营业期限：长期

2、被评估单位股权结构及历史沿革

东莞市飞马物流有限公司由许芒桃、东莞市黄江经济发展总公司出资成立于 2003 年 1 月 16 日，公司注册资本人民币 101 万元，由东莞市东正会计师事务所验证，并出具了“莞东正所验（2002）字 168 号”《验资报告》。成立时东莞市飞马物流有限公司的股权结构如下：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例 (%)	实缴金额	实缴比例 (%)
1	许芒桃	80.80	80.00	80.80	80.00
2	东莞市黄江经济发展总公司	20.20	20.00	20.20	20.00
合计		101.00	100.00	101.00	100.00

根据飞马物流 2003 年 6 月 18 日股东会决议同意股东许芒桃将所持飞马物流 80.00%的股权转让给深圳市飞马国际物流有限公司，同意股东东莞市黄江经济发展总公司将所持飞马物流 5.00%股权转让给深圳市飞马国际物流有限公司，将所持飞马物流 15.00%股权转让给黄壮勉。根据 2004 年 2 月 8 日飞马物流股东会决议，同意飞马物流注册资本由人民币 101 万元增加到 1000 万元整，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例 (%)	实缴金额	实缴比例 (%)
1	深圳市飞马国际物流有限公司	900.00	90.00	900.00	90.00
2	黄壮勉	100.00	10.00	100.00	10.00
合计		1000.00	100.00	1000.00	100.00

上述出资已经东莞市东正会计师事务所验资并出具了“莞东正所验(2004)第 042 号”《验资报告》。

根据飞马物流 2004 年 04 月 30 日董事会决议，同意飞马物流注册资本由人民币 1000 万元增加至 2000 万元整，均由深圳市飞马国际物流有限公司以货币出资，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例 (%)	实缴金额	实缴比例 (%)
1	深圳市飞马国际物流有限公司	1900.00	95.00	1900.00	95.00
2	黄壮勉	100.00	5.00	100.00	5.00
合计		2000.00	100.00	2000.00	100.00

上述出资已经东莞市东正会计师事务所验资并出具了“莞东正所验(2004)第 063 号”《验资报告》。

根据飞马物流 2005 年 1 月 28 日股东会决议，同意股东深圳市飞马国际物流有限公司将所持飞马物流 5%的股份以 100 万元转让给黄国喜，同意股东黄壮勉将所持飞



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

马物流 5%的股份以 100 万元转让给黄固喜，转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额	出资比例 (%)	实缴金额	实缴比例 (%)
1	深圳市飞马国际物流有限公司	1800.00	90.00	1800.00	90.00
2	黄固喜	200.00	10.00	200.00	10.00
合计		2000.00	100.00	2000.00	100.00

根据飞马物流 2008 年 5 月 5 日股东会决议，同意飞马物流增资 3000 万元，均由飞马国际以货币出资，增资后股权结构如下（其中飞马物流股东飞马国际于 2006 年已由“深圳市飞马国际物流有限公司”更名为“深圳市飞马国际供应链股份有限公司”）：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例 (%)	实缴金额	实缴比例 (%)
1	深圳市飞马国际供应链股份有限公司	4800.00	96.00	4800.00	96.00
2	黄固喜	200.00	4.00	200.00	4.00
合计		5000.00	100.00	5000.00	100.00

以上出资已经东莞市信成会计师事务所验资并出具了“莞信成验字(2008)第 0265 号”《验资报告》。

截止至评估基准日，股权未再发生变化。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	132,075,330.49	2,226,522,157.42	2,346,663,286.84
负债	55,650,069.06	666,868,256.69	691,485,757.28
净资产	76,425,261.43	1,559,653,900.73	1,655,177,529.56

被评估单位近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	15,567,030.98	11,113,765.43	8,937,931.09
减：营业成本	6,529,337.05	672,000.00	
税金及附加	1,901,668.03	1,251,746.57	1,015,754.62
销售费用	280,413.29	216,225.36	221,964.35
管理费用	3,094,672.98	3,656,511.95	2,497,506.97
财务费用	-23,523.85	-15,313.67	-10,736.57



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

项目/报表年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
资产减值损失	-1,553.42	2,021.36	1,513.85
加：公允价值变动收益		1,820,613,607.73	122,161,100.00
投资收益			
二、营业利润	3,786,016.90	1,825,944,181.59	127,373,027.87
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	3,786,016.90	1,825,944,181.59	127,373,027.87
减：所得税费用	955,203.36	456,489,895.71	31,849,399.04
四、净利润	2,830,813.54	1,369,454,285.88	95,523,628.83

上表 2015-2017 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“信会师深报字[2016]第 10076 号”、“信会师报字[2017]第 ZI10570 号”、“信会师报字[2018]第 ZI10446 号”审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，增值税税率 5%、6%，城市维护建设税率 5%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，企业所得税率 25%。

4、被评估单位经营简介

东莞市飞马物流有限公司成立于 2003 年 1 月 16 日，并于同年 10 月成立关联公司东莞市华南塑胶城投资有限公司，并由关联公司负责华南塑胶城园区的租赁管理及物业管理工作。成立之初东莞飞马物流有限公司依托于深圳飞马国际物流有限公司，计划成为珠江三角洲的一个重要的物流基地，而在随后的经营中，逐渐变更其主营业务，至 2012 年，集中精力打造塑胶原料批发专业市场，即华南塑胶城园区，目前华南塑胶城园区土地用途已于 2016 年 11 月由工业变更为商业、商住及科教用地。

二、资产评估目的

东莞市飞马物流有限公司拟通过“增资扩股”方式引入投资者，为此需对该经济行为所涉及的东莞市飞马物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其经济行为提供参考依据。

三、资产评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为东莞市飞马物流有限公司截止至评估基准日股东全部权益价值。

评估范围为东莞市飞马物流有限公司截止至评估基准日的全部资产及负债，包括



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号古象大楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、递延所得税资产及负债。

截止至评估基准日，飞马物流报表的具体数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	1,865,965.50
非流动资产	2,344,797,321.34
其中：长期股权投资	29,000,000.00
投资性房地产	2,313,917,000.00
固定资产	124,250.62
在建工程	1,481,562.40
递延所得税资产	274,508.32
资产合计	2,346,663,286.84
流动负债	165,252,351.94
非流动负债	526,233,405.34
负债合计	691,485,757.28
净资产	1,655,177,529.56

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了“信会师报字[2018]第 ZI10446 号”审计报告。

主要资产情况如下：

（一）长期股权投资情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	会计核算方法	投资成本	账面价值
1	东莞市华南塑胶城投资有限公司	2005/3/12	96.67	成本法	29,000,000.00	29,000,000.00
	合计				29,000,000.00	29,000,000.00

被投资单位名称：东莞市华南塑胶城投资有限公司（简称“华南塑胶城”）

统一社会信用代码：91441900755608831F

注册住所：东莞市黄江镇华南塑胶城

法定代表人：黄壮勉

注册资本：人民币叁仟万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2003 年 10 月 21 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

营业期限：长期

经营范围：投资、开发、租赁、经营塑胶城，销售塑胶材料、塑胶机械、塑胶玩具、塑胶配件、塑胶辅料、塑胶制品；华南塑胶城市场服务管理（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）。

东莞市华南塑胶城投资有限公司由深圳市飞马国际物流有限公司、黄壮勉出资成立于2003年10月21日，公司注册资本人民币100万元，由东莞市东正会计师事务所验证，并出具了“莞东正所验（2003）字077号”《验资报告》。成立时东莞市华南塑胶城投资有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	实缴金额	实缴比例（%）
1	深圳市飞马国际物流有限公司	90.00	90.00	90.00	90.00
2	黄壮勉	10.00	10.00	10.00	10.00
合计		100.00	100.00	100.00	100.00

根据华南塑胶城2005年3月12日股东会决议，同意股东深圳市飞马国际物流有限公司将持有的华南塑胶城90%股份转让给飞马物流，并同意华南塑胶城增加注册资本900万元，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	实缴金额	实缴比例（%）
1	东莞市飞马物流有限公司	900.00	90.00	900.00	90.00
2	黄壮勉	100.00	10.00	100.00	10.00
合计		1000.00	100.00	1000.00	100.00

上述出资已经东莞市东正会计师事务所验资并出具了“莞东正所验（2005）第013号”《验资报告》。

根据华南塑胶城2008年5月5日股东会决议，同意华南塑胶城新增注册资本2000万元，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	实缴金额	实缴比例（%）
1	东莞市飞马物流有限公司	2900.00	96.67	2900.00	96.67
2	黄壮勉	100.00	3.33	100.00	3.33
合计		3000.00	100.00	3000.00	100.00

上述出资已经东莞市信成会计师事务所验资并出具了“莞信成验字（2008）第0274



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

号” 《验资报告》。

截止至评估基准日，上述股权未再发生变化。

东莞市华南塑胶城投资有限公司近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	37,631,790.08	37,565,571.64	37,850,653.18
总负债	2,884,374.54	2,251,630.57	2,164,816.12
净资产	34,747,415.54	35,313,941.07	35,685,837.06

东莞市华南塑胶城投资有限公司近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	2,602,089.68	2,081,001.31	1,646,296.79
营业成本			
税金及附加	144,998.50	33,316.47	7,930.12
销售费用	1,202,812.05	1,115,561.56	944,260.50
管理费用	277,517.85	279,348.43	240,284.48
财务费用	-45,157.04	-8,641.06	-42,221.94
资产减值损失	33,736.59	-105,590.10	1.24
营业利润	988,181.73	767,006.01	496,042.39
营业外收入			
营业外支出			
利润总额	988,181.73	767,006.01	496,042.39
所得税费用	247,273.43	200,480.48	124,146.40
净利润	740,908.30	566,525.53	371,895.99

上表 2015-2017 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“信会师深报字[2016]第 10179 号”《审计报告》、“信会师报字[2017]第 ZI10585 号”《审计报告》、“信会师报字[2018]第 ZI10447 号”《审计报告》。

东莞市华南塑胶城投资有限公司执行《小企业会计准则》，为增值税小规模纳税人，适用增值税率 3%，教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、城市维护建设税税率 5%、企业所得税率 25%。

（二）投资性房地产情况如下：

A. 投资性房地产-房屋建筑物

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	账面原值	账面净值
1	土建商铺	钢混	2005/4/1	88,163.13	11,207,700.00	11,207,700.00
2	轻钢仓库	钢构件	2008/6/1	8,828.00	1,245,300.00	1,245,300.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号古象大楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
3	配套类	地面道路	2008/6/1		1,206,100.00	1,206,100.00
合计				96,991.13	13,659,100.00	13,659,100.00

B. 投资性房地产-土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	账面价值(元)
1	粤(2018)东莞不动产权第0018835号	东莞市黄江镇黄牛埔村	2016/11/21	出让	商业用地(商业金融用地)	7,605.70	235,240,900.00
2	粤(2018)东莞不动产权第0018833号	东莞市黄江镇黄牛埔村	2016/11/21	出让	商业用地(商业金融用地)	7,205.44	159,180,900.00
3	粤(2018)东莞不动产权第0018836号	东莞市黄江镇黄牛埔村	2016/11/21	出让	商业用地(商业金融用地)	13,029.98	403,011,400.00
4	粤(2018)东莞不动产权第0018838号	东莞市黄江镇黄牛埔村	2016/11/21	出让	城镇住宅用地	44,135.63	666,852,900.00
5	粤(2018)东莞不动产权第0018816号	东莞市黄江镇黄牛埔村	2016/11/21	出让	城镇住宅用地	39,018.04	818,792,700.00
6	粤(2018)东莞不动产权第0018834号	东莞市黄江镇黄牛埔村	2016/11/21	出让	科教用地	24,933.44	17,179,100.00

(三) 递延所得税资产如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面价值
1	其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产	2017/12/31	1,510.78
2	可弥补亏损产生的递延所得税资产	2017/12/31	272,997.54
合 计			274,508.32

(四) 其他主要实物资产及现金如下：

金额单位：人民币元

项目	账面值	数量	分布地点	现状、特点
库存现金	9,554.66	-	财务部	账实相符，正常使用
电子设备	124,250.62	103 项	办公场所	除“付中心仓库办公室装修”外，其他正常使用
在建工程	1,481,562.40			账实相符

被评估单位目前主要办公场所地址位于东莞市黄江镇华南塑胶城 B 区 201-205 号，纳入评估范围的土地使用权目前建有 36 栋商铺楼及 1 处仓库，其中 2 栋有 20 间商铺，34 栋有 18 间商铺。一间商铺共三层：一楼为堆料处及门面，二、三楼为办公及生活区等，该商铺及仓库均为飞马物流所有，该部分房屋建筑物为土地使用权性质变更前所建造，按照土地出让合同的约定，取得的相关土地需在 2017 年 11 月 20 日之前开工，在 2019 年 11 月 20 日之前竣工（如不能按期开工，应提前 30 日申请延期，



延建期限不得超过一年），按照土地出让合同进行投资开发，完成开发投资总额百分之二十五以上，方可将土地使用权转让、出租、抵押。2018年1月，飞马物流向东莞市城乡规划局申请办理建设用地规划批准书，由于该地块部分在控规中是商业金融业用地和商住混合用地，根据东莞市住建局《2017年1-11月全市及各镇街去库存工作进展情况通报》显示，黄江镇的商业、办公类用房去库存周期近三个月连续在36个月以上，东莞市住建局建议其暂缓新增相应类型用地供应，据此，申请被退回，受该事项的影响，飞马物流计划将开工日期延期至2018年11月20日。根据被评估单位提供的资料，飞马物流为满足未来的建设规划需求，飞马物流将所持有的36栋商铺于2017年12月注销产权。

截止至评估基准日，飞马物流及下属子公司存在以下担保事项：

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
飞马物流	飞马国际	105,000,000.00	2017年01月16日	2018年01月15日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年02月20日	2018年02月19日
飞马物流	飞马国际	80,000,000.00	2017年02月24日	2018年02月24日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年03月22日	2018年03月15日
飞马物流	飞马国际	200,000,000.00	2017年03月30日	2018年03月29日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年04月11日	2018年04月11日
飞马物流	飞马国际	2,800,000,000.00	2017年08月30日	2019年08月29日
飞马物流	飞马国际	600,000,000.00	2017年06月07日	2018年06月07日
飞马物流	飞马国际	400,000,000.00	2017年06月12日	2018年06月12日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年07月12日	2018年07月04日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	200,000,000.00	2017年07月19日	2018年07月18日
飞马物流	飞马国际	1,650,000,000.00	2017年09月14日	2018年09月30日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	150,000,000.00	2017年10月09日	2018年10月08日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	80,000,000.00	2017年10月11日	2018年10月11日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年11月14日	2018年09月30日
飞马物流	飞马国际	330,000,000.00	2017年12月01日	2018年11月30日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	180,000,000.00	2017年12月04日	2018年12月04日
飞马物流	飞马国际	100,000,000.00	2017年12月07日	2018年12月07日

除上述担保事项外，公司资产无其他抵押及担保等情况。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述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。



四、价值类型及其定义

本报告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任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、资产评估基准日

资产评估基准日 2017 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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服务于评估目的。

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、资产评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 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订）；
- 3、《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）；
- 4、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 76 号，2014 年）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部令第 65 号）；
- 6、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 7、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；



8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年中华人民共和国主席令第72号）；

9、《中华人民共和国土地管理法》（2004年中华人民共和国主席令第28号）；

10、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

11、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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——资产评估报告》中评协〔2017〕32号；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31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——不动产》中评协〔2017〕38号；

8、《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；

9、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36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；

（三）产权依据

1. 被评估单位法人营业执照；

2. 东莞市东正会计师事务所出具的“莞东正所验（2002）字168号”《验资报告》、东莞市东正会计师事务所出具的“莞东正所验〔2004〕第042号”《验资报告》、东莞市东正会计师事务所出具的“莞东正所验（2004）第063号”《验资报告》、东莞市信成会计师事务所出具的“莞信成验字（2008）第0265号”《验资报告》；

3. 被评估单位历年的审计报告；

4. 编号为“粤（2018）东莞不动产权第0018835号”、“粤（2018）东莞不动产权第0018833号”、“粤（2018）东莞不动产权第0018836号”、“粤（2018）东莞



不动产权第 0018838 号”、“粤（2018）东莞不动产权第 0018816 号”、“粤（2018）东莞不动产权第 0018834 号”国有建设用地使用权证复印件；

5. 《东莞市房屋产权注销证明》复印件；
6. 长期股权投资的营业执照、验资报告、审计报告等；
7. 其他有关产权证明。

（四）定价依据

1. 《资产评估常用数据手册》北京科学出版社；
2. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的文号为“信会师报字[2018]第 ZI10446 号”的《审计报告》；
3. 国家有关部门发布的统计资料 and 标准资料；
4. 评估基准日市场有关价格信息资料；
5. 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；
6. 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
7. 委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
8. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
9. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、资产评估方法

进行股东全部权益评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

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。

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。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估单位主要的业务为华南塑胶原料批发市场租赁及管理，主要为塑胶原料批发商提供商铺出租及仓库出租及配套服务并收取租金，该原料批发市场所在的土地已于2016年11月20日由工业用地变更为商业、商住及科教用地，根据土地出让合同的约定，取得的相关土地需按照土地出让合同进行投资开发，即需在2017年11月20日之前开工并在2019年11月20日之前竣工（如不能按期开工，应提前30日申请延期，延建期限不得超过一年），2018年1月，东莞市飞马物流有限公司向东莞市城乡规划局递交办理建设用地规划批准书申请，由于该地块在控规中部分属于商业金融业用地和商住混合用地，根据东莞市住建局《2017年1-11月全市及各镇街去库存工作进展情况通报》显示，黄江镇的商业、办公类用房去库存周期近三个月连续在36个月以上，东莞市住建局建议其暂缓新增相应类型用地供应，据此，申请被退回，受该事项的影响，东莞市飞马物流有限公司计划将开工日期延期至2018年11月20日。另外，根据东莞市飞马物流有限公司提供的资料，为满足未来的建设规划需求，东莞市飞马物流有限公司已将该原料批发市场的房屋建筑物产权进行了注销，经评估人员对被评估单位目前状况进行分析，被评估单位受土地用途变更事项影响，难以预测未来的持续经营能力和盈利能力，不具备采用收益法评估的条件。

被评估单位主要的业务为华南塑胶原料批发市场租赁及管理，在国内证券市场无法取得一定数量规模且具有相似性的可比交易案例，不具备采用市场法评估的条件。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股权价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1. 货币资金的评估

主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。



2. 其他应收款的评估

其他应收款的评估采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3. 其他流动资产的评估

其他流动资产主要为待抵扣进项税，本次以经核实后的账面价值确定评估值。

4. 长期股权投资的评估

我们查阅了长期股权投资的股东会决议、章程等相关资料、对账面价值和现实状况进行了取证核实，以确定长期股权投资的真实、完整性。同时对子公司成立后的经营情况进行了核查与了解。对于控股子公司-东莞市华南塑胶城投资有限公司本次展开评估，取同一评估基准日的净资产评估值乘以相应股权比例，确定长期股权投资的评估值。

5. 投资性房地产的评估

5.1 投资性房地产—房屋建筑物评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类固定资产资产评估采用成本法。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

5.2 投资性房地产—土地使用权评估

土地使用权采用市场法及基准地价法进行评估。

(1) 市场法定义

市场法即通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法基本原理

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以估算待估宗地价格的方法。

市场法计算公式



$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：

P — 待估宗地价格；

PB — 可比实例价格；

A — 待估宗地交易情况指数除以可比实例宗地交易情况指数；

B — 待估宗地估价期日地价指数除以可比实例宗地交易日期地价指数；

C — 待估宗地地类（用途）修正指数除以可比实例土地用途修正指数；

D — 待估宗地使用年期修正指数除以可比实例年期修正指数；

E — 待估宗地区域因素条件指数除以可比实例宗地区域因素条件指数；

F — 待估宗地个别因素条件指数除以可比实例宗地个别因素条件指数；

(2) 基准地价系数修正法定义

利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象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，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。

东莞市基准地价的基本内容：

本次基准地价的地价内涵是土地在正常市场条件、区域设定土地开发程度、设定容积率法和法定最高年限下于估价时点 2013 年 1 月 1 日的城镇国有建设用地土地熟地价格，它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业为 50 年，币种为人民币。基准地价的内涵见下表。

东莞市土地价格内涵表

单位：元/平方米

土地用途	设定容积率	使用年限	地价表现形式	土地开发程度	评估基准日
商业	2.0	40 年	首层楼面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
住宅	2.0	70 年	平均楼面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
工业	1.5	50 年	地面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
备注	1、五通一平指宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯；宗地红线内场地平整。 2、商业路线价区段为标准深度 15 米，宽度 4 米的临街铺面价格区段（其中大型商场区片为该商场实际首层面积）。 3、土地利用状况：商业用地设定容积率 2.0，建筑密度为 40%；住宅用地设定容积率 2.0，建筑密度为 33%；工业用地设定容积率 1.5，建筑密度 40%。				

结合此次基准地价更新的特点，地价成果中包含了级别、区片（区段）和网格点地价三种不同层次的表现形式。在价格内涵上，三个层次的地价成果一致，均按上述



分类和条件进行界定。

1) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地条件与个别条件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，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

A. 收集网格点基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

B. 确定待估宗地所处的网格点基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的网格点基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

C. 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。具体有：

a 商业用地：容积率（所处楼层）、用地类型、临街宽度、临街深度、街角地状况、使用年期、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

b 住宅用地：容积率、用地类型修正系数、朝向、使用年期、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

c 工业用地：交通条件、使用年期、用地类型修正系数、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

D. 确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

E. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

2) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

A. 商业用地宗地地价公式（批发零售用地及其它商服用地）



a 所临道路不存在路线价时，公式为：

◇ 容积率 <1 时（注：此时的地价为地面地价）：

商业用地单位面积地价=（商业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\pm$ 开发程度修正值） $\times$ 期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位面积地价 $\times$ 总土地面积 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

$\sum k$ 为其他个别因素修正系数之和，以下同。

◇ 容积率 ≥ 1 时（注：此时的地价为楼面地价）：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商业用地

商业用地首层楼面地价=（商业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\pm$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率） $\times$ 期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价 $\times$ 对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价 $\times$ 某层商业建筑面积

商业用地总地价=各楼层总地价之和 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

②应用于待开发项目

商业用地单位楼面地价=（商业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\pm$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率） $\times$ 期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位楼面地价 $\times$ 商业总建筑面积 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

b 所临道路存在路线价时，公式为：

◇ 容积率 <1 时（注：此时的地价为地面地价）：

商业用地单位面积地价= {（路线价 $\times$ 深度修正 $\times$ 宽深比修正 $\times$ 标准深度内土地面积+商业网格点基准地价 $\times$ （商业总土地面积-标准深度内土地面积）} $\div$ 商业总土地面积 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\pm$ 开发程度修正值} $\times$ 期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位面积地价 $\times$ 商业总土地面积 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

◇ 容积率 ≥ 1 时（注：此时的地价为楼面地价）：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商业用地

商业用地首层楼面地价= {（路线价 $\times$ 深度修正 $\times$ 宽深比修正 $\times$ 标准深度内首层建筑



面积+商业网格点基准地价×(首层楼层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)÷
首层总建筑面积×用地类型修正系数×街角地修正系数×(1+Σk)±开发程度修正值÷容
积率}×期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价×某层商业建筑面积

总地价=各楼层总地价之和×土地剩余使用年期修正系数

②应用于待开发项目

商业用地单位楼面地价={ (路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内建筑面积
+商业网格点基准地价×(总建筑面积-标准深度内建筑面积)) ÷商业总建筑面积×容
积率修正系数×用地类型修正系数×街角地修正系数×(1+Σk)±开发程度修正值÷容
积率}×期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位楼面地价×商业总建筑面积×土地剩余使用年期修
正系数

c 商业用地位于大型商场区片内时：

商业用地首层楼面地价=(大型商场区片价±开发程度修正值÷容积率)×期日修正
系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价×某层商业建筑面积

总地价=各楼层总地价之和×土地剩余使用年期修正系数

d 当宗地所处地段既有路线价区段又有大型商场区片时，取路线价总价与大型
商场区片价价高者参照各自计算公式测算。

B. 住宅用地宗地地价公式

◇ 容积率<1时(注：此时的地价为地面地价)：

住宅用地单位面积地价=(住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正
系数×(1+Σk)×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值)×期日修正系数×土地剩
余使用年期修正系数

总地价=住宅用地单位面积地价×土地面积

◇ 容积率≥1时(注：此时的地价为楼面地价)：

住宅用地平均楼面地价=(住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正



系数 $\times (1+\sum k)$ $\times$ 住宅临江、临湖修正系数 $\pm$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

总地价=住宅用地平均楼面地价 $\times$ 住宅总建筑面积

✧ 评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式（此公式仅应用于测算某楼层的地价）：

住宅用地平均楼面地价=（住宅网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times (1+\sum k)$ $\times$ 住宅临江、临湖修正系数 $\pm$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价 $\times$ 对应楼层的楼层修正系数

某层的总地价=对应楼层的楼面地价 $\times$ 对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和

C. 工业用地宗地地价计算公式进行计算：工业用地单位面积地价=（工业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times (1+\sum k)$ $\times$ 工业临港区修正系数 $\pm$ 开发程度修正值 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

总地价=工业用地单位面积地价 $\times$ 土地总面积

6. 固定资产—设备的评估

对设备采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。成本法的数学表达式是：评估值=重置全价 $\times$ 成新率。

7. 在建工程

本次评估的在建工程为被评估公司准备启动项目前期准备工作所花费的设计费等前期费用，尚未开始实际工程建设，评估人员通过核对相关合同、凭证，核实账面值的真实性，以核实后的账面值确认评估值

8. 递延所得税资产

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结论，经综合分析后确定评估值。

9. 负债的评估

关于负债，我们根据被评估单位提供的各项目明细表，以被评估单位未来实际需支付的金额作为评估值。



八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘察，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过与被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数



据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）评定估算形成结论

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）编制出具评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（九）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、资产评估假设

（一）基础性假设

1.交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2.公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此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在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3.企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的



资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1.国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2.在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3.被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4.被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1.除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2.除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3.除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1.本评估报告假设由委托人提供的法律文件、资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2.除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的数据、状态、结构、附属物等进行专项检测。

十、资产评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，东莞市飞马物流有限公司经审计后的账面总资产 234,666.33 万元，总负债 69,148.58 万元，净资产 165,517.75 万元。采用资产基



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

础法评估后的总资产价值 235,222.03 万元, 总负债 69,148.58 万元, 净资产为 166,073.45 万元（大写：人民币壹拾陆亿陆仟零柒拾叁万肆仟伍佰元整），净资产增值 555.70 万元, 增值率 0.34%。评估汇总结果见下表：

被评估单位：东莞市飞马物流有限公司

评估基准日：2017 年 12 月 31 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%
流动资产	186.60	186.60	-	-
非流动资产	234,479.73	235,035.43	555.70	0.24
其中：长期股权投资	2,900.00	3,451.28	551.28	19.01
投资性房地产	231,391.70	231,391.70	-	-
固定资产	12.43	16.85	4.42	35.56
在建工程	148.16	148.16	-	-
递延所得税资产	27.45	27.45	-	-
资产总计	234,666.33	235,222.03	555.70	0.24
流动负债	16,525.24	16,525.24	-	-
负债合计	69,148.58	69,148.58	-	-
净资产	165,517.75	166,073.45	555.70	0.34

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方



提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托人或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（二）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本公司对东莞市飞马物流有限公司的股东权益价值只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，东莞市飞马物流有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（四）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（五）本报告评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

（六）本次评估未考虑流通性对评估价值的影响。

（七）纳入评估范围的土地使用权目前建有 36 栋商铺楼（其中，两栋各有 20 间商铺，其余三十四栋各有 18 间商铺。一间商铺共三层：一楼为堆料处及门面，二、三楼为办公及生活区等）及 1 处仓库，该商铺及仓库均为飞马物流所有且为土地使用权性质变更前所建造。此外，按照土地出让合同的约定，取得的相关土地需按照土地出让合同进行投资开发，即需在 2017 年 11 月 20 日之前开工并在 2019 年 11 月 20 日之前竣工（如不能按期开工，应提前 30 日申请延期，延建期限不得超过一年）；在完成开发投资总额百分之二十五以上，东莞飞马方可将该土地使用权转让、出租、抵押等。2018 年 1 月，飞马物流向东莞市城乡规划局递交办理建设用地规划批准书申请，



由于该地块部分在控规中是商业金融业用地和商住混合用地，根据东莞市住建局《2017年1-11月全市及各镇街去库存工作进展情况通报》显示，黄江镇的商业、办公类用房去库存周期近三个月连续在36个月以上，东莞市住建局建议其暂缓新增相应类型用地供应，据此，申请被退回，受该事项的影响，飞马物流计划将开工日期延期至2018年11月20日。另外，根据被评估单位提供的资料，为满足未来的建设规划需求，飞马物流将所持有的前述36栋商铺楼于2017年12月注销了产权。本次评估已考虑上述事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

（八）根据被评估单位签订的土地出让合同，由于土地用途的变更，原有的房屋建筑物已不符合变更土地用途后的规划，该房屋建筑物应当拆除重新规划，本次评估未考虑该房屋建筑物拆除费用，提请报告使用人注意。

（九）纳入本次评估范围的“中心仓库办公室装修”，被评估单位在固定资产—电子设备进行了列示，该装修费用为以前年度被评估单位在华南塑胶城园区外所租赁房屋的装修费用，截止至2017年12月31日，该房屋已退租，对于该项资产，本次评估按零值确认评估值，提请报告使用人注意。

（十）截止至评估基准日，被评估单位及下属子公司存在着以下担保事项：

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
飞马物流	飞马国际	105,000,000.00	2017年01月16日	2018年01月15日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年02月20日	2018年02月19日
飞马物流	飞马国际	80,000,000.00	2017年02月24日	2018年02月24日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年03月22日	2018年03月15日
飞马物流	飞马国际	200,000,000.00	2017年03月30日	2018年03月29日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年04月11日	2018年04月11日
飞马物流	飞马国际	2,800,000,000.00	2017年08月30日	2019年08月29日
飞马物流	飞马国际	600,000,000.00	2017年06月07日	2018年06月07日
飞马物流	飞马国际	400,000,000.00	2017年06月12日	2018年06月12日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年07月12日	2018年07月04日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	200,000,000.00	2017年07月19日	2018年07月18日
飞马物流	飞马国际	1,650,000,000.00	2017年09月14日	2018年09月30日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	150,000,000.00	2017年10月09日	2018年10月08日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	80,000,000.00	2017年10月11日	2018年10月11日
飞马物流	飞马国际	150,000,000.00	2017年11月14日	2018年09月30日
飞马物流	飞马国际	330,000,000.00	2017年12月01日	2018年11月30日
飞马物流、华南塑胶城	飞马国际	180,000,000.00	2017年12月04日	2018年12月04日
飞马物流	飞马国际	100,000,000.00	2017年12月07日	2018年12月07日



本次评估未考虑上述担保事项所带来的影响，提请报告使用人注意。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2017年12月31日至2018年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年5月25日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：



丁晓宇

资产评估师：



邱越

2018年5月25日