

本报告依据中国资产评估准则编制

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权出资事宜涉及
其持有的中外运高新物流（苏州）有限公司40%股权价值

资产评估报告

中通评报字（2025）22031号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇二五年二月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3211020057321101202500033
合同编号:	中通合同字[2025]22029号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中通评报字[2025]22031号
报告名称:	苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权出资事宜涉及其持有的中外运高新物流(苏州)有限公司40%股权价值资产评估报告
评估结论:	284,063,700.00元
评估报告日:	2025年02月24日
评估机构名称:	中通诚资产评估有限公司
签名人员:	潘康 (资产评估师) 正式会员 编号: 32020202 沈国平 (资产评估师) 正式会员 编号: 32110027
潘康、沈国平已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年02月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明	1
摘 要	2
正 文	
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概况	7
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	25
五、评估基准日	25
六、评估依据	26
七、评估方法	28
八、评估程序实施过程和情况	42
九、评估假设	43
十、评估结论	44
十一、特别事项说明	46
十二、资产评估报告使用限制说明	48
十三、资产评估报告日	49
附 件（含资产评估明细表）	50



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及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和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及其他相关资料由委托人、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、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。

六、资产评估师已经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；已经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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是因苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“苏州高新”）拟以股权出资苏州市港航投资发展集团有限公司（以下简称“港航集团”）事宜。

根据 2022 年 10 月 24 日苏州高新《党委会议纪要》，苏州高新召开党委会议，审议了以中外运高新物流（苏州）有限公司股权出资参与组建港航集团事项，原则同意苏州高新以所持有中外运高新物流（苏州）有限公司 40% 股权出资参与组建港航集团。

二、评估目的

因苏州新区高新技术产业股份有限公司拟以股权出资苏州市港航投资发展集团有限公司事宜，委托人委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及苏州新区高新技术产业股份有限公司持有的中外运高新物流（苏州）有限公司 40% 股权价值进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为苏州高新持有的中外运高新物流（苏州）有限公司（以下简称“高新物流”）40% 股权价值。苏州高新对持有的高新物流长期股权投资采用权益法核算，截至评估基准日苏州高新申报所持高新物流长期股权投资未经审计的账面价值为 109,238,172.06 元。

评估范围包括由中外运高新物流（苏州）有限公司申报的评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应会计报表，已经苏州恒安会计师事务所审计，并于 2025 年 02 月 19 日出具了恒安专审（2025）7008 号《审计报告》。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2024 年 12 月 31 日

六、评估方法

资产基础法和市场法。选择资产基础法测算结果作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，高新物流资产账面价值为 38,913.41 万元，负债账面价值为 9,138.51 万元，股东全部权益账面价值为 29,774.90 万元；资产评估值为 80,154.43 万元，负债评估价值为 9,138.51 万元，股东全部权益评估价值为 71,015.92 万元。股东全部权益评估价值与高新物流审计后净资产 29,774.90 万元相比，增值额为 41,241.02 万元，增值率为 138.51%。评估结果汇总详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

被评估单位：中外运高新物流（苏州）有限公司

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	12,503.66	12,503.34	-0.31	0.00%
非流动资产	26,409.75	67,651.09	41,241.33	156.16%
其中：长期股权投资	1,442.75	1,489.97	47.22	3.27%
其他权益工具投资	120.38	128.22	7.84	6.51%
固定资产	20,400.99	31,061.42	10,660.43	52.25%
在建工程	778.01	778.01	-	0.00%
无形资产	3,664.31	34,190.16	30,525.84	833.06%
递延所得税资产	3.32	3.32	-	0.00%
资产总计	38,913.41	80,154.43	41,241.02	105.98%
流动负债	9,138.51	9,138.51	-	0.00%
非流动负债	-	-	-	0.00%
负债总计	9,138.51	9,138.51	-	0.00%
净资产(所有者权益)	29,774.90	71,015.92	41,241.02	138.51%

评估增减值主要原因分析：

1.长期股权投资增值 47.22 万元，增值率为 3.27%，主要原因为公司以成本法核算的控股子公司评估值考虑了截至评估基准日的投资收益。

2.其他权益工具投资增值 7.84 万元，增值率为 6.51%，主要原因为公司对被投资单位以成本法核算，本次评估值考虑了截至评估基准日的投资收益。

3.固定资产增值 10,660.43 万元，增值率为 52.25%，主要由于房屋建筑物和机器设备增值导致。增值的原因是：近年来人工及国内建材市场有一定上涨，与被评估单位原始取得成本相比有较大增幅所致，同时由于被评估单位固定资产的财务折旧年限短于评估中所使用的经济使用年限，折旧速度相对较快，因此评估值有增值。

4.无形资产评估增值 30,525.84 万元，增值率为 833.06%，主要由于土地



使用权增值导致。增值的主要原因是：评估对象所在区域近几年土地市场价格涨幅较大，而被评估单位取得时的土地成本较低导致。

与资产基础法评估测算结果相对应，本次评结论为：苏州高新持有的中外运高新物流（苏州）有限公司 40%股权评估价值为 28,406.37 万元（精确到百元），大写为人民币贰亿捌仟肆佰零陆万叁仟柒佰元整，与账面价值 10,923.82 万元相比增值 17,482.55 万元，增值率为 160.04%。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 年 12 月 30 日止。根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用。

八、对评估结论产生影响的特别事项

（一）重要的利用专家工作情况

本次评估利用了苏州恒安会计师事务所于 2025 年 02 月 19 日出具恒安专审（2025）7008 号《审计报告》，该审计报告的审计意见为标准无保留意见，本次评估在此基础上进行。

资产评估专业人员根据《资产评估执业准则—企业价值》第十二条规定：按照所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次申报房屋建筑物中共有 8 项未办理房屋所有权证书或不动产登记，合计建筑面积 29,977.29 m²。未办权证房产明细具体如下表所示：

未办权证房产汇总表

序号	分期	房屋坐落	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	一期	长江路 748 号	地磅房	混合	1999-7-1	30.9
2	一期	长江路 748 号	传达室	混合	1999-7-1	30.4
3	二期	长江路 748 号	消防泵房	钢混	2003-12-1	269.2
4	二期	长江路 748 号	卡口及地磅房	钢结构	2003-12-1	456.84
5	二期	长江路 748 号	钢结构棚库	钢结构	2010-12-31	4,329.90
6	四期	青莲路 55 号	库房（1~3 号仓库）	钢混	2009-11-1	17,775.00
7	四期	青莲路 55 号	办公楼及辅房	钢混	2009-11-1	7,048.00
8	四期	青莲路 55 号	门卫卡口	钢混	2011-12-1	37.05
		合计				29,977.29

公司声明上述房产均为高新物流控制和拥有，产权属于高新物流所有。

本次房屋建筑物采用重置成本法测算定价，评估中对未办理房屋所有权证书或不动产登记的房屋不考虑政府规费等费用。

除上述事项外，被评估单位声明申报范围内资产权属不存在其他瑕疵情况。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位声明评估基准日不存在重大法律、经济等未决事项。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.对外出租

截至评估基准日，公司将三期办公楼（外运大楼）、一期办公楼和维修间、四期办公楼等建筑面积约 8,756.66 m²办公用房产用于出租。本次选择资产基础法测算结果作为最终评估结论，其中对房屋建筑物采用重置成本法，测算过程未考虑现有租约对评估结果的影响。

除上述事项外，公司声明不存在其他对外担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)其他有关情况说明

1.被评估单位为一般纳税人，本次存货、固定资产、其他无形资产评估结果为不含增值税价。

2.我们所做的评估工作，在较大程度上依赖于被评估单位所提供的相关资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。

3.本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业相关税费的影响，亦



未考虑经济行为实施时交易环节相关税费的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解
评估结论，应当阅读评估报告正文。



苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权出资事宜涉及 其持有的中外运高新物流（苏州）有限公司40%股权价值 资产评估报告

中通评报字（2025）22031号

苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州市港航投资发展集团有限公司：

中通诚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、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权投资事宜涉及其持有的中外运高新物流（苏州）有限公司 40%股权，于 2024 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估为苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“苏州高新”、“委托人”）和苏州市港航投资发展集团有限公司（以下简称“港航集团”）委托。被评估单位为中外运高新物流（苏州）有限公司（以下简称“高新物流”、“被评估单位”、“公司”）。

（一）委托人概况一

名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

注册号：9132000025161746XP

住所：苏州市新区运河路 8 号

法定代表人：王平

注册资本：115129.2907 万人民币

经济性质：股份有限公司(上市)

成立日期：1994-06-28

营业期限：1994-06-28 至 无固定期限

经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。（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）



(二) 委托人概况二

名称：苏州市港航投资发展集团有限公司

注册号：91320500MAC2RBCX4U

住所：江苏省苏州市姑苏区吴门桥街道友新路 888 号

法定代表人：陈建斌

注册资本：309,308.667032 万元

经济性质：有限责任公司(国有控股)

成立日期：2022-10-31

营业期限：2022-10-31 至 无固定期限

经营范围：一般项目：船舶港口服务；港口理货；港口货物装卸搬运活动；港口设施设备和机械租赁维修业务；海上国际货物运输代理；国际船舶管理业务；从事国际集装箱船、普通货船运输；国际船舶代理；国内船舶代理；船舶租赁；无船承运业务；供应链管理服务等；园区管理服务；股权投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(三) 被评估单位概况

1. 基本情况

名称：中外运高新物流（苏州）有限公司

统一社会信用代码：91320505251614517G

住所：苏州高新区浒墅关镇青莲路 55 号

法定代表人：肖震宇

注册资本：1957 万美元

经济性质：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

成立日期：2003-03-06

营业期限：2003-03-06 至 无固定期限

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；港口经营；港口货物装卸搬运活动；保税物流中心经营；保税仓库经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：道路货物运输站经营；装卸搬运；运输货物打包服务；港口理货；国内货物运输代理；国际货物运输代理；报关业务；报检业务；供应链管理服务等；金属材料

料销售；建筑材料销售；机械电气设备销售；金属制品销售；再生资源销售；
电子元器件批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；采购代理服务；
租赁服务（不含出版物出租）；仓储设备租赁服务；特种设备出租；非居住
房地产租赁；物业管理；软件开发；计算机软硬件及辅助设备零售（除依法
须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

高新物流基准日股东及持股比例（金额单位：万美元）：

股东名称	认缴出资	实缴出资	实缴比例
苏州新区高新技术产业股份有限公司	782.80	782.80	40.00%
中国外运华东有限公司	587.10	587.10	30.00%
中国外运（香港）控股有限公司	587.10	587.10	30.00%
合计	1,957.00	1,957.00	100.00%

2.历史沿革

(1)公司设立

中外运高新物流（苏州）有限公司为原苏州高新物流中心改制而来。根据 2002 年中国对外贸易经济合作部《关于同意中外运高新物流（苏州）有限公司设立的批复》（外经贸资一函[2002]1401 号），苏州高新将其在全资子公司苏州高新物流中心持有的 60%股权分别转让给了中国对外贸易运输（集团）总公司 30%、香港钟山运输有限公司 30%；转股后苏州高新物流中心更名为“中外运高新物流（苏州）有限公司”。根据公司《章程》、《中外合资经营合同》，高新物流初始注册资本 715 万美元，其中：苏州高新以在原苏州高新物流中心持有的 40%股权相应的净资产出资，折合 286 万美元，持股比例 40%；中国对外贸易运输（集团）总公司以人民币现金购买的原苏州高新物流中心 30%股权相应的净资产出资，折合 214.5 万美元，持股 30%；香港钟山运输有限公司以用美元现汇购买的原苏州高新物流中心 30%股权相应的净资产出资，折合 214.5 万美元，持股 30%。

根据苏州中慧会计事务所出具《验资报告》（苏中惠验【2003】070 号），截至 2003 年 3 月 31 日高新物流各股东初始注册资本全部实缴到位。本次出资后公司股权结构如下表所示（金额单位：万美元）：

股东名称	认缴出资	实缴出资	实缴比例
苏州新区高新技术产业股份有限公司	286.00	286.00	40.00%
中国对外贸易运输（集团）总公司	214.50	214.50	30.00%
香港钟山运输有限公司	214.50	214.50	30.00%
合计	715.00	715.00	100.00%

(2)第一次增资

2004年，公司增加注册资本至957万美元，各股东同比例增资。

根据苏州中慧会计事务所出具《验资报告》（苏中惠验【2004】199号），截至2004年4月12日高新物流各股东第一次增资全部实缴到位。本次增资后公司股权结构如下表所示（金额单位：万美元）：

股东名称	认缴出资	实缴出资	实缴比例
苏州新区高新技术产业股份有限公司	382.80	382.80	40.00%
中国对外贸易运输（集团）总公司	287.10	287.10	30.00%
香港钟山运输有限公司	287.10	287.10	30.00%
合计	957.00	957.00	100.00%

(3)第一次股权转让

根据2005年国务院国资委和商务部等相关批复、和修改后公司《章程》，公司股东中国对外贸易运输（集团）总公司将其持有的30%股权转让给中国外运华东有限公司。

(4)第二次增资

根据2006年2月章程修改协议、2006年12月江苏省外经贸厅批复，公司增加注册资本至1957万美元，各方股东同比例增资。本次新增注册资本1000万美元，分两期出资，其中：第一期由公司2003年~2005年可分配利润中的2200万人民币折算272.7万美元后转增出资；其余部分为第二期出资，由各股东以货币出资。根据苏州立信会计事务所有限公司出具的《验资报告》（苏立验字[2007]2012号、苏立验字[2007]2019号），截至2007年9月13日上述新增出资已全部实缴到位。

本次增资完成后公司股权结构如下表所示（金额单位：万美元）：

股东名称	认缴出资	实缴出资	实缴比例
苏州新区高新技术产业股份有限公司	782.80	782.80	40.00%
中国外运华东有限公司	587.10	587.10	30.00%
香港钟山运输有限公司	587.10	587.10	30.00%
合计	1,957.00	1,957.00	100.00%

(5)第二次股权转让

根据2006年2月章程修改协议、2007年4月《股权转让合同》、2007年7月江苏省外经贸厅批复，公司股东香港钟山运输有限公司将其持有的30%股权转让给中国外运（香港）物流有限公司。

2023年1月，股东中国外运（香港）物流有限公司单位名称变更为中国



外运（香港）控股有限公司。

本次股权转让完成后，至评估基准日，公司股本、股权结构未再发生其他变动。

3.公司简介

中外运高新物流（苏州）有限公司是在原苏州高新物流中心基础上，于2003年3月改制组建的中外合资现代综合物流企业。自成立以来，陆续被评为江苏省重点物流基地，江苏省物流示范基地，江苏省认定物流企业技术中心。

公司占地约414.85亩，其中长江路718号、748号总部占地约295.55亩，建有综合办公用房约8000多平方米，各类专业仓库约87000平方米（其中设有公共保税仓库约2295.10平方米），钢结构棚库约4330平方米，集装箱及货物堆场75000平方米，内河岸线钢材码头、散装水泥码头各一座；青莲路55号物流港占地约119.30亩，已建成综合办公用房约7000多平方米，专业仓库30000多平方米。

公司主要业务包括仓储业务、码头堆场业务、国内物流和国际货代报关业务等。公司充分利用优越的地理位置，不断拓展物流服务新领域，近几年逐步形成了综合物流仓储及配送港区、循环取货平台等项目建设。

高新物流组织架构为：总经理室下设综合管理部、财务部、安技部、市场部、仓储业务部、码头业务部、国内物流部、中外运物流港等职能部门，现有员工约190人。

高新物流组织机构如下：

中外运高新物流（苏州）有限公司组织结构



截至评估基准日，公司下属有 1 家控股子公司，2 家参股公司，具体情况如下表所示：

高新物流下属控股子公司汇总表

序号	控股单位名称	股比	主要经营业务
1	苏州新区报关有限公司	75%	货运代理、报关业务等

高新物流参股公司汇总表

序号	参股单位名称	投资时间	股比
1	苏州综保物流有限公司	2008/12/9	39.976%
2	苏州中外运众力国际货运有限公司	2005/8/2	5.00%

4.经营资质

资质证书

证书名称	证书编号	发证部门	经营类别	有效期限	持证单位
港口经营许可证	(苏苏)(内河)港经证(0087)号	苏州市交通运输局	在港区内提供普通货物装卸服务	至 2026/11/20	高新物流
道路运输经营许可证	苏交运管许可字苏320509303027号	苏州市交投运输局	道路普通货物运输	至 2030/8/6	高新物流
保税仓库注册登记证书	(宁)关保库字第G0047号	南京海关	高新物流公用型保税仓库	至 2027/2/6	高新物流

此外，公司已办理国际货运代理企业备案、海关进出口货物收发货人备案。

内河码头使用岸线行政许可：

(1) 2008 年 1 月 5 日高新物流取得了苏州市交通局批复的《关于中外运高新物流（苏州）有限公司码头工程使用港口岸线的批复》（苏交字（2008）2

号），该文件明确同意公司在前桥港北岸建设 110 米码头长度、南岸建设 60 米码头长度使用所对应的港口岸线。

(2) 2018 年 1 月 24 日高新物流取得了苏州市港口管理局《准予交通行政许可决定书》（苏港许字（2018）00001 号），该决定书明确同意公司在苏南运河苏州高新区段右岸支汊河处利用岸线 78 米。

5. 历年资产财务及经营状况

被评估单位近 4 年资产财务及经营概况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	13,341.71	12,755.62	13,848.18	12,782.07
非流动资产	24,291.63	27,038.42	27,349.62	26,260.61
其中：长期股权投资	1,438.28	1,546.62	1,471.01	1,292.75
其他权益工具	120.38	120.38	120.38	120.38
固定资产	17,118.69	17,734.64	21,546.49	20,401.74
在建工程	1,528.66	3,670.27	398.85	778.01
无形资产	4,085.62	3,966.52	3,812.88	3,664.31
递延所得税资产	-	-	-	3.42
资产合计	37,633.34	39,794.04	41,197.79	39,042.68
流动负债	10,094.07	10,170.74	9,319.59	9,159.94
非流动负债	0.00	0.00	26.55	0.00
负债合计	10,094.07	10,170.74	9,346.14	9,159.94
净资产	27,539.27	29,623.31	31,851.65	29,882.75
项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	15,156.98	14,445.33	12,732.13	13,403.68
营业成本	10,708.21	10,023.16	7,705.33	8,414.63
营业利润	2,678.60	2,799.57	2,995.17	2,627.04
利润总额	2,680.58	2,725.20	2,993.04	2,112.31
净利润	2,037.66	2,065.30	2,219.22	1,400.78

注：上表 2021 年-2023 年数据来源为天衡会计事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的天衡苏审字（2022）00468 号、天衡苏审字（2023）00264 号和天衡苏审字（2024）00315 号《审计报告》，2024 年数据来源为苏州恒安会计师事务所出具的恒安专审（2025）7008 号《审计报告》。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人之一苏州高新为被评估单位参股股东，委托人之二港航集团为被评估单位意向投资方。

(五) 其他评估报告使用人概况

本报告专为委托人使用，并为本报告所列明的评估目的服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于其他用途或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

二、评估目的

因苏州新区高新技术产业股份有限公司拟以股权出资苏州市港航投资发展集团有限公司事宜，委托人委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及苏州新区高新技术产业股份有限公司持有的中外运高新物流（苏州）有限公司 40%股权价值进行评估，为其提供价值参考依据。

根据 2022 年 10 月 24 日苏州高新《党委会议纪要》，苏州高新召开党委会议，审议了以中外运高新物流（苏州）有限公司股权出资参与组建港航集团事项，原则同意苏州高新以所持有中外运高新物流（苏州）有限公司 40% 股权出资参与组建港航集团。

三、评估对象和评估范围

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。

评估对象为苏州高新持有的中外运高新物流（苏州）有限公司 40% 股权价值。苏州高新对持有的高新物流长期股权投资采用权益法核算，截至评估基准日苏州高新申报所持高新物流长期股权投资未经审计的账面价值为 109,238,172.06 元。

评估范围包括由中外运高新物流（苏州）有限公司申报的评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应会计报表，已经苏州恒安会计师事务所审计，并于 2025 年 02 月 19 日出具了恒安专审（2025）7008 号《审计报告》，该审计报告的审计意见为标准无保留意见。

高新物流申报的基准日具体资产负债情况见下表（单体报表口径）：

金额单位：人民币元

项目	金额
流动资产合计	125,036,570.91
非流动资产合计	264,097,521.10
其中：长期股权投资	14,427,470.73
其他权益工具投资	1,203,800.00
固定资产	204,009,911.99
在建工程	7,780,052.16
无形资产	36,643,129.01
递延所得税资产	33,157.21
资产总计	389,134,092.01
流动负债合计	91,385,117.15
非流动负债合计	-
负债总计	91,385,117.15



净资产	297,748,974.86
-----	----------------

(一)主要资产权属情况

公司房产和土地的不动产权证、房屋所有权证、土地使用权证等权属证明资料如下：

1.房屋所有权证

截至评估基准日，委估资产已办理取得房屋所有权证的房屋权属情况如下表：

房屋所有权证书汇总表

项目名称	建筑物名称	房屋所有权证号	土地使用权证号	房屋坐落	证载房屋面积 (m ²)
一期	1#仓库、办公楼 维修间、配电间(含泵房)	苏(2016)苏州市不动产权第5012076号		长江路748号1幢	12,806.25
				长江路748号2幢	1,034.56
二期	2#仓库	苏房权证新区字第00157179号	苏新国用(2004)第0391号	长江路748号3幢	10,121.67
三期	办公楼	苏(2023)苏州市不动产权第5029738号		长江路718号8幢	4,664.05
	1#仓库			长江路718号9幢	6,449.39
	2#仓库			长江路718号6幢	15,938.00
	3#仓库			长江路718号7幢	15,938.00
	8号多功能仓库			长江路718号5幢	10,098.47
四期	四期2仓储房1号库	苏房权证新区字第00189518号	苏新国用(2011)第015846号	青莲路55号1幢	3,631.38
	四期2仓储房2号库			青莲路55号2幢	6,005.83
	四期2仓储房3号库			青莲路55号3幢	3,040.51
五期	五期仓库一	苏(2023)苏州市不动产权第5029739号		长江路718号1幢	8,300.44
	五期仓库二			长江路718号2幢	7,273.06
	五期钢结构泵房、水池			长江路718号3幢	370.00
	研发楼			长江路718号4幢	3,092.20
	合计				108,763.81

经清查核实，上述房屋所有权证证载权利人均均为高新物流。

2.土地使用权证

本次评估涉及的土地使用权共计5项，土地面积276,567.85平方米；土地用途为仓储用地、工业用地等，使用权类型全部为出让，其土地权属登记主要情况如下表所示：

土地权属登记主要情况汇总表

编号	项目名称	土地权证编号	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积 (m ²)
1	一期地块	苏(2016)苏州市不动产权第5012076号	长江路748号	出让	仓储用地	2047.12.3	69,855.70



编号	项目名称	土地权证编号	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积 (m ²)
2	二期地块	苏新国用(2004)第0391号	长江路748号	出让	仓储用地	2052.10.13	29,319.85
3	三期地块	苏(2023)苏州市不动产权第5029738号	长江路718号	出让	工业用地	2053.7.4	80,963.00
4	四期地块	苏新国用(2011)第015846号	青莲路55号	出让	工业用地(061)	2054.4.28	79,531.30
5	五期地块	苏(2023)苏州市不动产权第5029739号	长江路718号	出让	工业用地	2064.2.11	16,898.00
		合计					276,567.85

经清查核实，上述土地使用证证载权利人均均为高新物流。

截至评估基准日，被评估单位未申报纳入本次评估范围内的上述房产、土地存在抵押、担保、诉讼等事项。

(二)企业主要实物资产概况、分布情况及特点

截至评估基准日，本次纳入评估范围的实物资产为存货、固定资产、在建工程等。具体分布情况如下：

1.存货

本次委估存货为原材料，原材料账面价值为 22,836.79 元，主要为 0#柴油，共计 3,060.00 升，存放在被评估单位堆场。

2.固定资产——房屋建（构）筑物类

本次评估范围内建(构)筑物类固定资产账面原值为 338,437,278.26 元，账面净值为 192,163,342.00 元，减值准备为零。

(1)基本情况

本次委估房屋建(构)筑物类资产为位于苏州高新区，分五期建设，为公司于 1999 年至今陆续建设的仓储及相关配套用房和设施。

①房屋建筑物

委估的房屋建筑物共计 25 项，主要包含仓库、办公楼、泵房、卡口等建筑。具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	分期
1	苏(2016)苏州市不动产权第5012076号	1#仓库	钢结构	1999/7/1	10,242.65	一期
2	苏(2016)苏州市不动产权第5012076号	办公楼	混合	1999/7/1	2,563.60	一期
3	苏(2016)苏州市不动产权第5012076号	维修间	钢混	1999/7/1	770.25	一期

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	分期
4	苏(2016)苏州市不动产权第5012076号	配电间(含泵房)	钢混	1999/7/1	264.31	一期
5		地磅房	混合	1999/7/1	30.90	一期
6		传达室	混合	1999/7/1	30.40	一期
7	苏房权证新区字第00157179号	2#仓库	钢结构	2003/12/1	10,121.67	二期
8		消防泵房	钢混	2003/12/1	269.20	二期
9		卡口及地磅房	钢结构	2003/12/1	456.84	二期
10	苏(2023)苏州市不动产权第5029738号	办公楼	混合	2006/3/1	4,664.05	三期
11	苏(2023)苏州市不动产权第5029738号	1#仓库	钢结构	2006/3/1	6,449.39	三期
12	苏(2023)苏州市不动产权第5029738号	2#仓库	钢混	2009/7/1	15,938.00	三期
13	苏(2023)苏州市不动产权第5029738号	3#仓库	钢混	2008/1/1	15,938.00	三期
14		库房	钢混	2009/11/1	17,775.00	四期
15		办公楼及辅房	钢混	2009/11/1	7,048.00	四期
16		门卫卡口	钢混	2011/12/1	37.05	四期
17	苏房权证新区字第00189518号	四期2仓储房1号库	钢结构	2012/12/1	3,631.38	四期
18	苏房权证新区字第00189518号	四期2仓储房2号库	钢结构	2012/12/1	6,005.83	四期
19	苏房权证新区字第00189518号	四期2仓储房3号库	钢结构	2012/12/1	3,040.51	四期
20		钢结构棚库	钢结构	2010/12/31	4,329.90	二期
21	苏(2023)苏州市不动产权第5029739号	五期仓库一	钢混	2017/12/1	8,300.44	五期
22	苏(2023)苏州市不动产权第5029739号	五期仓库二	钢混	2017/12/1	7,273.06	五期
23	苏(2023)苏州市不动产权第5029739号	五期泵房、水池	钢混	2017/12/1	370.00	五期
24	苏(2023)苏州市不动产权第5029739号	研发楼	钢混	2022/1/1	3,092.20	五期
25	苏(2023)苏州市不动产权第5029738号	8号多功能仓库	钢混	2023/3/1	10,098.47	三期
	合计				138,741.10	

上述房屋建筑中已办产证面积 108,763.81 m²，未办产证面积 29,977.29 m²。

②构筑物及其他辅助设施

委估的构筑物共计 41 项，主要为一到五期配套设施，包括道路、围墙、驳岸、码头、车棚等，具体情况详见评估明细表。

(2)资产取得及使用情况

本次评估资产中，房屋建筑物类资产取得方式均为公司自建。

3.固定资产——设备类

设备类固定资产账面原值为 36,066,133.87 元，账面净值为 10,635,147.37 元，减值准备为零。委估设备包括机器设备、车辆和电子设备，所有设备均为该公司在正常建设运营过程中陆续购置或自制，除早期购置的设备外观较为陈旧外，其余设备的性能、精度、效率等技术状态基本良好，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查。截至评估基准日，现用于生产的设备均运行正常、维护保养良好。

(1)机器设备

机器设备共计 93 项，账面原值为 33,321,714.49 元，账面净值为 10,031,788.31 元，未计提减值准备。主要包括配电设备、起重机、叉车等。相关设备明细详见评估明细表具体内容。

至评估清查日，以上机器设备于评估基准日均处正常使用中。

(2)车辆

申报车辆共 6 项，账面原值 1,789,615.29 元，账面净值 372,440.09 元，主要用于公司日常生产经营和办公管理。截至清查日，车辆均存放在公司经营场所，能满足正常使用且维护保养良好，各车辆均年检合格在有效期内。

(3)电子设备

电子设备共计 169 项，账面原值为 954,804.09 元，账面净值为 230,918.97 元，主要有电脑、打印机、空调等办公设备，主要存放在公司生产经营和办公场所，能满足正常使用。

经现场清查核实，除机器设备中盘盈 1 台单梁门式起重机外，其余设备类资产与公司申报情况一致。本次设备类固定产权属清晰，现有设备运行基本正常。

4.固定资产——固定资产清理

本次申报固定资产清理科目账面价值为 1,211,422.62 元，包括现场盘点时发现的 9 项已拆除构筑物，1 台报废的五菱牌客车。

5.在建工程

本次申报评估在建工程账面价值为 7,780,052.16 元，包括外运大楼的装修改造工程、安技部使用的安全平台软件开发项目，在建工程均未计提减值准备。截至评估基准日，外运大楼的装修改造工程项目基本完工，由于部分合同尚未完成竣工结算，项目尚未转固；安全平台软件开发项目处于正在开发阶段，尚未完工。

(三)其他权益工具投资

本次申报评估的其他权益工具投资账面价值为 1,203,800.00 元，为被评估单位持有的按成本模式计量的苏州中外运众力国际货运有限公司 5%股权，未计提减值准备。

(1)名称：苏州中外运众力国际货运有限公司（以下简称“苏州众力”）

(2)统一社会信用代码：9132059471785728X7

(3)住所：中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏惠路 98 号国检大厦 1201、1203、1205、1207 室

(4)法定代表人：SUH YONG KEE

(5)注册资本：200 万美元整

(6)经济性质：有限责任公司(外商投资、非独资)

(7)成立日期：2005 年 08 月 02 日

(8)营业期限：2005 年 07 月 26 日至 2025 年 08 月 01 日

(9)经营范围：普通道路货物运输;承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理业务,包括:揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报验、保险及运输咨询业务;供应链管理;物流仓储设备租赁;物流容器租赁、销售;租赁财产的残值处理、维修及其相关咨询服务;佣金代理(拍卖除外);从事上述商品的进出口及配套业务(涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定处理)。(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)一般项目:国际货物运输代理;国内货物运输代理;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);运输货物打包服务;装卸搬运;运输设备租赁服务;集装箱租赁服务;包装服务;包装材料及制品销售;通用设备修理;

专用设备修理;仪器仪表修理;塑料制品销售;日用品销售;物料搬运装备销售;金属制品销售;模具销售;劳动保护用品销售;专用化学产品销售(不含危险化学品);化工产品销售(不含许可类化工产品);通讯设备销售;电子产品销售;电子元器件批发;计算机软硬件及辅助设备批发;食用农产品批发;建筑材料销售;橡胶制品销售;五金产品批发;针纺织品销售;汽车零配件零售;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);贸易经纪;销售代理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

(10)苏州众力基准日股东及持股比例（金额单位：美元万元）：

股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	实缴比例
LOGISALL CO.,LTD.	货币资金	100.00	100.00	50%
中国外运华东有限公司	货币资金	90.00	90.00	45%
中外运高新物流(苏州)有限公司	货币资金	10.00	10.00	5%
合计		200.00	200.00	100%

苏州众力 2024 年资产财务状况如下：

最近 1 年资产财务概况

金额单位：人民币元

项目名称	2024 年 12 月 31 日
流动资产	36,181,547.64
非流动资产	1,340,756.92
其中：固定资产	365,652.28
使用权资产	848,677.83
长期待摊费用	126,426.81
资产总额	37,522,304.56
负债总额	11,878,547.13
净资产（所有者权益）	25,643,757.43
项目名称	2024 年度
营业收入	70,326,248.11
营业成本	65,221,304.51
利润总额	849,251.49
净利润	789,433.02

注：上表数据来源为苏州众力 2024 年 12 月 31 日未经审计的财务报表。

(四)长期股权投资

本次申报评估长期股权投资账面金额为 14,427,470.73 元，计提减值准备 0 元，包括 1 家控股公司、1 家参股公司。具体情况见下表：

序号	被投资单位名称	类别	持股比例	账面价值（元）
1	苏州新区报关有限公司	控股公司	75.000%	1,500,000.00
2	苏州综保物流有限公司	参股公司	39.976%	12,927,470.73
合计				14,427,470.73
减：长期股权投资减值准备				-

合计		14,427,470.73
----	--	---------------

本次对上表控股公司、参股公司的具体情况介绍如下：

1.苏州新区报关有限公司

(1)名称：苏州新区报关有限公司（以下简称“报关公司”）

(2)统一社会信用代码：9132050571747377XX

(3)住所：苏州高新区长江路 748 号

(4)法定代表人：肖震宇

(5)注册资本：200 万人民币

(6)经济性质：有限责任公司

(7)成立日期：1996 年 01 月 16 日

(8)营业期限：1996 年 01 月 16 日至无固定期限

(9)经营范围：许可项目:报关业务;道路货物运输(不含危险货物)(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:报检业务;社会经济咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

(10)新区报关基准日股东及持股比例（金额单位：人民币万元）：

股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	实缴比例
中外运高新物流（苏州）有限公司	货币资金	150	150	75%
苏州苏高新集团有限公司	货币资金	50	50	25%
合计		200	200	100%

(11)报关公司简介

苏州新区报关有限公司成立于 1996 年，为高新物流控股子公司，报关公司具备道路运输经营许可证、海关报关单位注册登记证书，取得南京海关《海关认证企业标准》的高级认证企业认证，在苏州工业园区、高新区设有分公司，主要业务为高新物流提供配套的货代和报关等业务，依靠母公司利用中外运体系遍布全国的货运网点为国内外客户提供租船订舱、报关、报检、集装箱运输、装拆箱、分拨、理货等一系列代理服务。

(12) 报关公司历年资产财务状况

报关公司近 4 年资产财务状况如下：

最近 4 年资产财务概况

金额单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------	------------------	------------------



流动资产	2,883,553.71	2,828,741.47	2,863,104.50	2,784,170.46
非流动资产	13,409.58	7,484.41	7,484.41	8,552.86
其中：固定资产	13,409.58	7,484.41	7,484.41	7,484.41
递延所得税资产	-	-	-	1,068.45
资产总额	2,896,963.29	2,836,225.88	2,870,588.91	2,792,723.32
负债总额	549,705.87	458,099.66	463,798.58	214,234.55
净资产(所有者权益)	2,347,257.42	2,378,126.22	2,406,790.33	2,578,488.77
项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年
营业收入	1,783,067.14	1,496,387.17	1,411,350.84	1,130,415.36
营业成本	246,742.84	865,765.17	749,356.50	469,755.00
利润总额	33,851.93	31,636.921	30,172.75	-22,342.11
净利润	12,211.35	30,868.8	28,664.10	-21,976.69

注：上表 2021 年-2023 年数据来源分别为天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的天衡苏审字[2022]00469 号《审计报告》、天衡苏审字[2023]00263 号、天衡苏审字(2024)00316 号《审计报告》。2024 年数据来源为苏州恒安会计师事务所出具的恒安专审（2025）7008 号《审计报告》。

2.苏州综保物流有限公司

(1)名称：苏州综保物流有限公司（以下简称“综保物流”）

(2)统一社会信用代码：91320505683510770W

(3)住所：苏州高新区大同路 8 号

(4)法定代表人：李波

(5)注册资本：833 万元整

(6)经济性质：有限责任公司

(7)成立日期：2008 年 12 月 09 日

(8)营业期限：2008 年 12 月 09 日至 2024 年 12 月 08 日

(9)经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：货物进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；汽车零配件批发；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；国内货物运输代理；国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；仓储设备租赁服务；建筑材料销售；办公用品销售；电子元器件与机电组件设备销售；金属材料销售；日用百货销售；电子产品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；第一类医疗器械销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；汽车零配件零售；摩托车及零配件批发；摩托车及零配件零售；家用电器销售；技术进出口；特种设备出租；运输设

备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；包装服务；包装材料及制品销售；金属包装容器及材料销售；塑料制品销售；报关业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(10)综保物流基准日股东及持股比例（金额单位：人民币万元）：

股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	实缴比例
苏州高新区保税物流中心有限公司	货币资金	500	500	60.02%
中外运高新物流(苏州)有限公司	货币资金	333	333	39.98%
合计		833	833	100%

(11)综保物流简介

苏州综保物流有限公司成立于2008年，是由苏州高新区保税物流中心有限公司和中外运高新物流（苏州）有限公司合资成立的国有综合型物流企业，隶属于苏州高新区综合保税区。企业地址位于苏州高新区大同路8号。综保物流具备道路运输经营许可证，致力于开展国内及跨境运输服务、普通及保税仓储服务、监管场站配套服务以及报关、货运代理、物流方案设计与咨询等一系列物流服务，满足客户标准化或定制化的需求。

(13)综保物流历年资产财务状况

综保物流近4年资产财务状况如下：

最近4年资产财务概况

金额单位：人民币元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
流动资产	36,366,771.84	36,781,381.01	32,943,763.13	18,989,196.52
非流动资产	7,766,550.59	7,385,040.41	7,389,380.05	8,144,822.98
其中：固定资产	3,353,510.27	2,576,573.00	1,821,477.16	2,023,496.51
长期股权投资	-	4,181,719.55	4,478,409.36	4,653,254.17
无形资产	-	626,747.86	1,089,493.53	898,269.09
长期待摊费用	-	-	-	569,803.21
资产总额	44,133,322.43	44,166,421.42	40,333,143.18	37,546,948.04
负债总额	8,880,966.42	6,205,577.76	4,325,542.37	5,998,168.02
净资产（所有者权益）	35,252,356.01	37,960,843.66	36,007,600.81	31,548,780.02
项目名称	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
营业收入	76,748,922.39	54,086,109.57	44,186,046.39	37,423,586.66
营业成本	68,768,584.30	47,189,807.37	40,890,324.28	3,021,405.49
利润总额	2,934,762.33	2,801,121.64	-1,855,220.57	-8,229.32
净利润	2,750,787.62	2,708,487.65	-1,855,220.57	-8,229.32

注：上表2021年-2023年数据来源分别为苏州立信会计师事务所有限公司出具苏立信会审字[2022]3047号《审计报告》、苏立信会审字[2023]第3030号、苏立信会审字[2024]第3027号《审计报告》。2024年数据来源为综保物流2024年12月31日未经审计的财务报表。

(五)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次申报账面记录无形资产为土地使用权和其他无形资产两个科目。

1. 土地使用权

本次申报土地使用权账面原始入账金额 60,320,694.73 元，账面价值 36,376,362.36 元。本次评估涉及的土地使用权共计 5 宗，其土地权属登记情况见下表（金额单位：人民币元）：

编号	土地权证编号	土地位置	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)	账面原值	账面净值
1	苏(2016)苏州市不动产权第5012076号	长江路748号	仓储用地	2047.12.3	69,855.70	16,067,290.05	7,632,655.35
2	苏新国用(2004)第0391号	长江路748号	仓储用地	2052.10.13	29,319.85	4,485,960.00	2,497,184.40
3	苏(2023)苏州市不动产权第5029738号	长江路718号	工业用地	2053.7.4	80,963.00	17,036,145.00	10,149,192.95
4	苏新国用(2011)第015846号	青莲路55号	工业用地(061)	2054.4.28	79,531.30	10,662,851.68	6,648,668.06
5	苏(2023)苏州市不动产权第5029739号	长江路718号	工业用地	2064.2.11	16,898.00	12,068,448.00	9,448,661.60
	合计				276,567.85	60,320,694.73	36,376,362.36

2. 其他无形资产

本次申报其他无形资产账面原值 3,360,244.10 元，累计摊销 3,093,477.45 元，减值准备 0 元，账面净值 266,766.65 元，为公司开发用于经营管理的专用软件，主要包括 WMS 系统开发、仓码管理系统、综合管理系统等。具体情况如下表所示（金额单位：人民币元）：

序号	名称和内容	取得日期	在用情况	开发单位	账面原值	账面价值
1	仓码管理系统	2011.6	在用	上海达联电子科技有限公司	1,332,560.00	-
2	仓码管理系统	2013.7			169,504.85	-
3	四期酒店管理系统	2011.7	停止使用		20,000.00	-
4	软件		停止使用		37,500.00	-
5	金融物流软件	2013.7	停止使用		139,388.35	-
6	中国第一配载网	2016.12	停止使用		284,215.50	-
7	综合管理系统 2018	2018.8	在用	江苏沙塔软件系统有限公司	200,943.35	-
8	综合管理系统 2019	2019.2			81,132.06	-
9	运输系统 2019	2019.2	在用	中外运动力网络科技有限公司(苏州)有限公司	55,000.00	-
10	WMS 系统开发(一期)	2020.11	在用	苏州数字动力网络科技有限公司	646,603.77	107,766.63
11	WMS 系统开发(二期)	2022.3			350,377.35	151,830.19
12	中外运线上收费系统	2020.11	在用	苏州数字动力网络科技有限公司	43,018.87	7,169.83
	合计				3,360,244.10	266,766.65

3. 账面未记录无形资产

本次申报未记录无形资产包括计算机软件 4 项、域名使用权 9 项。具体清查情况如下：

计算机软件：为 2019 年 3 月购入的考勤系统（门禁系统）；2020 年 3 月购入的停车管理系统；2021 年 1 月购入的 1 套服务器系统及 16 套桌面系统；2022 年 3 月购入的 1 套服务器系统及 16 套客户端系统。

域名使用权：公司有取得 9 项域名的使用权。

上述申报未记录无形资产具体清单详见评估明细表。

(六) 企业申报的表外资产的类型、数量

除前述账面未记录无形资产外，公司未申报其他表外资产。

(七) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估利用了苏州恒安会计师事务所于 2025 年 02 月 19 日出具恒安专审（2025）7008 号《审计报告》，该审计报告的审计意见为标准无保留意见，本次评估在此基础上进行。

资产评估师对评估对象对应评估范围内的资产的法律权属状况给予了必要的关注，但本报告不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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、评估基准日

本次评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时

间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

2022 年 10 月 24 日苏州高新《党委会议纪要》（苏州高新委纪[2022]57 号）。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号发布，国务院令第 714 号最新修改）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，国务院令第 732 号最新修改）；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号最新修改）；
9. 《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的意见》（国办发〔2001〕102 号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；
13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

17.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 134 号发布，国务院令第 691 号最新修订）；

18.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 50 号发布，财政部、国家税务总局令第 65 号最新修订）；

19.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

20.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

21.其他适用的相关法律、行政法规、文件政策、准则及规定。

(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〔2018〕36 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

9.《资产评估执业准则——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.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

12.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

(四)权属依据

1.被评估单位验资报告；

2.被评估单位不动产证书、土地使用权证书、房屋所有权证书；

3.被评估单位机动车登记证及机动车行驶证；

- 4.被评估单位重要资产购置合同或发票；
- 5.其他相关权属资料。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2.被评估单位提供的历年经营业务数据和财务数据等资料；
- 3.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4.国家和行业有关部门发布的相关法规、标准等；
- 5.《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 6.同花顺金融终端提供的相关资料；
- 7.资产评估机构收集的有关询价资料、资本市场参数资料等；
- 8.评估人员收集的其他相关取价资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的历年的审计报告；
- 2.被评估单位提供的重大合同、协议等；
- 3.被评估单位提供的经营统计资料及经营投资计划；
- 4.被评估单位提供的相关行业资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》要求，应当充分考虑影响评估方法选择的因素，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法的适用性，合理选择评估方法。

根据《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号），涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。市场法评估标的价值，可比性是前

提，价值比率是关键。高新物流主要业务包括仓储业务、码头堆场业务、国内物流和国际货代报关业务等。根据新证监会行业类，目前 A 股仓储业、装卸搬运及货运代理业有多家上市公司，上市公司信息披露相对规范和充分，可以获取可比公司可靠的经营和财务数据，因此能够满足市场法评估的前提条件，可以采用市场法中的上市公司比较法进行评估。

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。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。仓储物流行业受经济周期影响较大。经济繁荣时仓储物流需求增大，仓储厂房租金上涨；经济衰退时企业单位压缩物流成本，业务量需求减少，行业竞争加剧，仓储厂房租金增速减缓甚至下降。由于缺乏足够的数据对被评估单位经营效益波动与整个经济周期变化相关性进行分析，对于未来年度我国经济发展周期性变化的判断存在难度，对于完整经济周期下的公司未来年度经营数据难以进行合理预测，本次评估不具备收益法的适用条件。

资产基础法是指以被评估对象评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值可以单独评估确认，并且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据。因此，本项目具备采用资产基础法进行评估的条件。

综上，本次采用资产基础法和市场法进行评估。

(二)资产基础法

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次资产基础法评估涉及的具体评估方法和技术方案如下：

1.流动资产（除存货外）

本次申报评估流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产。对货币资金，以清查核实后企业在评估基准日实际所有的可支配金额确定评估价值；对于应收票据、应收账款、应收账款

融资、预付账款、其他应收款、其他流动资产中权益类应收款项，以清查核实后的实际可回收金额确定评估价值。

2. 存货

存货为原材料——燃料。评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关形成资料，盘点存货，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度，根据委估资产的特点，选择适当的评估标准和方法。

经核实，原材料为 0#柴油，按照评估基准日国内油品销售单价确定评估单价，以不含税评估单价乘以基准日存量柴油数量确定其评估价值。

3. 其他权益工具投资

本次申报评估的其他权益工具投资为被评估单位持有的按成本模式计量的苏州中外运众力国际货运有限公司 5% 股权。

根据公司提供资料，截至评估基准日苏州众力正常经营。由于公司对苏州众力股权投资比例较小，且该项投资占公司净资产比例较小仅为 0.40%，本次按苏州众力基准日净资产乘以持股比例计算确定评估值。

4. 长期股权投资

(1) 长期股权投资概况

本次申报评估长期股权投资账面金额为 14,427,470.73 元，计提减值准备 0 元，包括 1 家控股公司、1 家参股公司。具体情况见下表：

序号	被投资单位名称	类别	持股比例	账面价值（元）
1	苏州新区报关有限公司	控股公司	75.000%	1,500,000.00
2	苏州综保物流有限公司	参股公司	39.976%	12,927,470.73
	合计			14,427,470.73
	减：长期股权投资减值准备			-
	合计			14,427,470.73

被投资单位具体情况详见本报告“评估对象与评估范围”章节内容。

(2) 长期股权投资评估方法说明

对控股子公司报关公司：比照母公司资产基础法进行单独整体评估，并以得出的股东全部权益价值乘以持股比例计算确定相应评估值。

对参股公司综保物流：经清查了解，该被投资单位截至评估基准日正常经营，资产以流动资产为主，非流动资产占资产总额比例约 22%，非流动资产主要为参股的长期股权投资、办公设备、电子设备等，无房屋建筑物和土地等不动产。公司按权益法核算，本次对综保物流按清查核实后账面值确定

评估值。

(3)长期股权投资评估结果

根据上述评估思路，本次长期股权投资评估明细结果如下表所示（金额单位：人民币元）：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）	评估价值（元）	增值率
1	苏州新区报关有限公司	75.000%	1,500,000.00	1,972,207.02	31.48%
2	苏州综保物流有限公司	39.976%	12,927,470.73	12,927,470.73	0.00%
	小计		14,427,470.73	14,899,677.75	3.27%
	减：长期股权投资减值准备		-	-	
	合计		14,427,470.73	14,899,677.75	3.27%

5.固定资产——房屋建（构）筑物类

(1)评估范围

纳入本次评估范围内建(构)筑物类固定资产账面原值为 338,437,278.26 元，账面净值为 192,163,342.00 元，减值准备为零。

具体情况详见本报告“评估对象与评估范围”章节内容。

(2)评估方法

本次对委估房屋建筑物类资产，评估机构专业人员根据具体情况，以资产按照现行用途继续使用为假设前提，结合房屋建筑的实际用途情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指首先估测被评估资产的重置全价，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置全价中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值=评估原值（不含税）×成新率

注：测算评估原值为已扣除增值税(进项税额)之不含税金额。

a.评估原值的确定

评估原值=建筑安装工程费+前期及其它费用+资金成本

➤建筑安装工程费

对于竣工决算资料齐全的建筑（构）筑物工程，评估人员依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，重新套用当地或行业的现行定额，计算得出定额直接费，再按照现行相应的建设工程费用定额和工程所在地的调差文件测算或采用价格指数测算出评估基准日标准的建安工程造价。

对于竣工决算资料不完整的建筑物工程，评估人员参照政府相关部门公布的房屋建筑物重置价格标准进行调整测算。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

►前期费用及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费及政府规费等费用。

为了方便计算，本次评估我们依据各项费用总额与被评估单位的房屋建筑物等投资规模测算出相应的各项费用率。

政府规费包括人防易地建设费(工业厂房不计)、城市基础设施配套费，按相关文件规定计取。对未取得房屋权属证明的房屋建筑物，评估时不计取政府规费。构筑物不计取政府规费。

►资金成本

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定贷款市场报价利率（LPR）标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑。

b.成新率的确定

本次评估房屋建(构)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，并对两种结果按勘察和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过实地勘察，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、吊顶及上下水、电器等各部分的勘察，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。

理论成新率根据经济使用年限和房屋建(构)筑物已使用年限计算。

理论成新率 $N2=(1-已使用年限\div经济寿命年限)\times 100\%$

或 $N2=[尚可使用年限\div(已使用年限+尚可使用年限)]\times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N=勘察成新率 N1\times 60\%+理论成新率 N2\times 40\%$

c.对以下情况，采用合理方法确定成新率：



对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估机构专业人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

(3)评估结果

经评估后，房屋建筑物类固定资产在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结果如表所示：

固定资产—房屋建筑物评估汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		评估净值 增值额	增值率
		原值	净值	原值	净值		
1	房屋建筑物	338,437,278.26	192,163,342.00	474,501,344.00	296,184,737.00	104,021,395.00	54.13%

6.固定资产——设备类

(1)评估范围

本次设备类固定资产账面原值为 36,066,133.87 元，账面净值为 10,635,147.37 元，减值准备为零。包括机器设备、车辆和电子设备。所有设备均为该公司在正常建设运营过程中陆续购置或自制，除早期购置的设备外观较为陈旧外，其余设备的性能、精度、效率等技术状态良好，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查。截至评估基准日，用于生产的设备均运行正常、维护保养良好。

设备类资产具体情况详见本报告“评估对象与评估范围”章节内容。

(2)评估方法

本次申报评估固定资产为设备类资产，为机器设备，车辆和电子设备。评估人员以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采用市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不宜采用收益法进行评估。

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估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬

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。

基本公式具体如下：

评估价值=重置全价×成新率

被评估单位为一般纳税人，本次设备类资产评估重置全价为不含增值税进项税额。

(1)重置全价的确定

①机器设备

A.重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其基础费、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上基础费、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+基础费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

B.主要取价参数的确定

a.设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价、“机电产品价格信息网”(www.mepprice.com)和 PPI 指数等资料。

b.设备基础费费率

若为需要加装基础的大型设备，则设备基础费依据委估建筑物决算中的工程量，套用委估设备所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出；对于竣工决算资料不完整的设备基础工程，评估人员参照类似设备相关基础费率标准确定。

c.设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率(按设备购置价计算)
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

d. 设备安装调试费

根据《资产评估常用方法与参数手册》规定的费率标准确定。

e. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、设计费和监理费等费用，主要针对需要安装调试的设备类资产。按照国家、当地相关规定，依据评估基准日企业委估资产规模因素确定。

f. 资金成本

资金成本指建设期贷款利息，主要针对需要安装调试的设备类资产。贷款利率以评估基准日时执行的同期 LPR 确定，并按资金均匀投入考虑。具体计算公式为：

资金成本 = (设备购置价 + 基础费 + 运杂费 + 安调费 + 前期及其他费用) × 适用利率 × 合理工期 ÷ 2

② 车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

③ 电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整或采用 PPI 指数对购置价进行修正为其重置全价。

(2) 成新率的确定

成新率是反映资产新旧程度的指标。

① 对机器设备，采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率 = 观察法成新率 × 60% + 使用年限法成新率 × 40%

A.观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率，从而估算实体性贬值。

B.使用年限法。

其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②对运输车辆，采用理论成新率(孰低法)，即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者确定理论成新率，并结合现场勘察情况进行调整，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：行驶里程法计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

④对以下情况的处理：

A.在用超期服役设备，如其功能满足正常生产经营使用要求时，成新率一般不低于 15%；

B.若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种；

C.对于报废设备类资产，按其处置后的可回收残值确认评估值。

③评估结果

经评估后，设备类固定资产在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结果如下表所示：

固定资产—设备评估汇总表

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
------	------	------	-----	-----



	原值	净值	原值	净值		
机器设备	33,321,714.49	10,031,788.31	27,409,900.00	13,611,681.00	3,579,892.69	35.69%
车辆	1,789,615.29	372,440.09	1,351,590.00	571,187.00	198,746.91	53.36%
电子设备	954,804.09	230,918.97	668,860.00	244,846.00	13,927.03	6.03%
合计	36,066,133.87	10,635,147.37	29,430,350.00	14,427,714.00	3,792,566.63	35.66%

7. 固定资产——固定资产清理

评估人员检查明细账、总账、报表，对相关余额进行核对，查验是否相符。逐项核实固定资产清理发生的原因，转销的审批手续进展情况。有固定资产残余价值的清理项目，要了解核实实物资产，并对其处理变现价值进行估算。鉴于委估构筑物已报废现场盘点未见，对拆除的构筑物评估为零；对于报废的五菱牌客车，根据公司实际处置后的可收回金额确定评估值。

8. 在建工程

本次申报评估在建工程账面价值为 7,780,052.16 元，包括外运大楼的装修改造工程、安技部使用的安全平台软件开发项目，在建工程均未计提减值准备。截至评估基准日，外运大楼的装修改造工程项目基本完工，由于部分合同尚未完成竣工结算，项目尚未转固；安全平台软件开发项目处于正在开发阶段，尚未完工。鉴于外运大楼的装修改造工程项目竣工时间距离评估基准日较近，安全平台软件开发项目尚未完工，本次以清查核实后的账面值确认为评估值。

9. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权概况

本次申报账面记录的土地使用权共计 5 宗，账面原值 60,320,694.73 元，账面价值 36,376,362.36 元。目前宗地已全部取得国有土地使用证（或不动产登记证书），土地权证面积合计 276,567.85 平方米。委估土地使用权的具体情况详见本报告“评估对象和评估范围”章节内容。

(2) 土地使用权评估方法说明

评估人员对委估土地进行了实地勘察，了解其位置、交通条件、基础设施、地块形状、面积、用途、级别、环境质量、区域规划、周边产业状况等，作相应记录，最终评估人员对土地使用权价值采用基准地价修正法进行评估。

基准地价系数修正法：是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价

进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

采用基准地价系数修正法评估土地使用权的计算公式为：

委估宗地总价(P)=委估宗地单价(PD)×委估宗地面积(S)×(1+Q)

$PD = M \times (1 + \sum K) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$

式中：M——委估宗地所在区域的同级别基准地价；

$\sum K$ ——影响地价区域及个别因素修正系数之和；

K1——期日修正系数；

K2——容积率因素修正系数；

K3——土地使用年限修正系数；

K4——土地开发程度修正系数；

K5——用途地价修正系数；

K6——其他修正系数；

Q——契税。

上述公式中各参数确定的依据如下：

基准地价(M)：按照委估宗地所在区域及使用性质，根据《苏州市 2020 年度公示地价成果》及相关资料，确定相应基准地价。

区域及个别因素修正系数($\sum K$)：根据委估宗地所在区域和特征，确定委估宗地区域及个别因素的修正系数。

期日修正系数(K1)：根据“中国城市地价动态监测”网站公布的委估宗地所在区域各时间段的地价水平，确定基准地价基准日与本次评估基准日之间的地价水平差异修正系数。

容积率因素修正系数(K2)：根据容积率修正系数表，调整基准地价设定容积率与委估宗地规划或实际容积率之间的差异。

土地使用年限修正系数(K3)：调整基准地价设定的土地法定使用年限与委估宗地剩余使用年限的差异。

土地使用年限修正系数计算公式为：

$K3 = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$

式中：m 为委估宗地剩余使用年期；

n 为基准地价法定使用年期；

r 为土地还原利率。

土地开发程度修正系数(K4):调整基准地价设定的土地开发程度与委估宗地红线内和红线外实际开发程度的差异。

用途地价修正系数(K5):调整基准地价设定的土地用途与委估宗地细分用途的差异。

其他修正系数(K6):调整基准地价设定的土地与其他方面的差异。

契税(Q):为交易契税,根据当地税务部门规定税率确定。

(3)土地使用权评估结果

根据上述测算思路得到土地使用权评估价值为 337,045,000.00 元,与账面价值 36,376,362.36 元相比增值 300,668,637.64 元,增值率为 826.55%。增值原因主要为评估对象所在区域近几年土地市场价格有一定涨幅,而被评估单位取得时的土地成本较低导致。

10.无形资产——其他无形资产

(1)其他无形资产概况

本次申报账面记录的其他无形资产账面原值 3,360,244.10 元,累计摊销 3,093,477.45 元,减值准备 0 元,账面净值 266,766.65 元,为公司开发用于经营管理的专用软件,主要包括 WMS 系统开发、仓码管理系统、综合管理系统等。

本次申报账面未记录无形资产包括计算机软件 4 项、域名使用权 9 项。

(2)其他无形资产评估方法说明

①计算机软件

对于开发或外购软件,根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用市场法进行评估,具体如下:

a.于评估基准日市场上有销售的外购软件,按照评估基准日的市场价格作为评估值;

b.对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件,按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值;

c.对于定制软件,以向软件开发商的询价作为评估值;

d.对于已经停止使用的软件,经向企业核实后按零值评估。

②域名使用权

对于域名使用权,其评估值计算公式如下:

评估值=域名使用年费×尚可使用年期

(3)其他无形资产评估结果

根据上述测算思路得到其他无形资产评估价值为 4,856,572.33 元，与账面价值 266,766.65 元相比增值 4,589,805.68 元，增值率为 1720.53%。增值原因主要为近几年软件开发成本与公司原始取得时相比价格有一定涨幅，且本次评估包含了账面未记录其他无形资产。

11.递延所得税资产

递延所得税资产账面价值为 33,157.21 元，主要内容为应收款项计提坏账准备形成。评估人员通过查阅了有关凭证、账簿等财务资料，对递延所得税资产的具体内容进行了了解，分析每个项目产生差异的原因，该差异存在的合理性，对暂时性差异引起的纳税调整在未来一段时期内依据税法规定能否抵减当期的所得税费用进行具体的判断。本次对递延所得税资产按清查核实后账面值确定评估值。

12.负债

本次申报评估负债类包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等，对于上述应付类债务，按照清查核实后实际应支付债务金额确定为评估值。

(三)市场法

1. 市场法的应用前提及选择理由和依据

(1)市场法的定义和原理

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(2)市场法使用前提

有一个充分发展、活跃的资本市场；

资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

2. 选取具体评估方法的理由

高新物流主要业务包括仓储业务、码头堆场业务、国内物流和国际货代报关业务等。根据新证监会行业类，目前 A 股仓储业、装卸搬运及货运代理业有多家上市公司，上市公司信息披露相对规范和充分，可以获取可比公司可靠的经营和财务数据，因此能够满足市场法评估的前提条件，可以采用市场法中的上市公司比较法进行评估。

3. 市场法评估思路

此次评估采用的上市公司比较法，基本评估思路如下：

(1)分析被评估企业的基本状况。主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等。

(2)确定可比上市公司。主要结合企业类型、业务结构及市场分布、收入构成、经营规模、盈利能力等进行比较筛选，通过对行业内上市公司的业务情况和财务情况的分析比较，以选取具有可比性的可比企业。

(4)分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。主要包括盈利能力、营运能力、偿债能力和成长能力等。

(4)对可比企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数。

(5)根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣和控制权溢价因素后，加上非经营性资产及负债评估值，最终确定被评估企业的股权价值。

市场法价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。根据资产评估实践和评估惯例，EV/EBITDA、PB 乘数被广泛地运用于与

被评估单位所属行业类似的基础设施行业。目前全球经济增长低于预期，国内宏观经济仍有下行压力，仓储行业、物流行业未来业务量预计有一定波动，公司未来收益存在一定不确定性。综上，本次市场法评估选用资产类价值比率 PB。

本次市场法测算基本公式为：

被评估单位股权价值=(被评估企业比率乘数取值×被评估单位对应财务参数)×(1-缺乏流通性折扣)×(1+控制权溢价率)+被评估单位非经营性、溢余资产净值

其中：被评估单位价值比率取值=修正后可比公司价值比率的加权平均值
=可比公司价值比率×可比公司修正系数×权重

可比公司修正系数=∏影响因素 Ai 的调整系数

影响因素 Ai 的调整系数=被评估单位调整因素得分÷可比公司调整因素得分

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；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，依据资产评估执业准则选择评估方法。根

据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

1.交易假设。交易假设是假定所有委估资产已经处在交易过程中，根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制条件下进行的。

3.持续经营假设。持续经营假设是指一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二)具体假设

1.被评估企业经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.假设被评估企业现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

3.除非另有说明，假设被评估企业完全遵守国家所有相关的法律法规，不



会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5.假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6.假设公司在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。

7.除本报告的特别事项说明外，对被评估单位即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式等非正常因素没有考虑。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法测算结果

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，高新物流资产账面价值为 38,913.41 万元，负债账面价值为 9,138.51 万元，股东全部权益账面价值为 29,774.90 万元；资产评估值为 80,154.43 万元，负债评估价值为 9,138.51 万元，股东全部权益评估价值为 71,015.92 万元。股东全部权益评估价值与高新物流审计后净资产 29,774.90 万元相比，增值额为 41,241.02 万元，增值率为 138.51%。评估结果汇总详细情况见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

被评估单位：中外运高新物流（苏州）有限公司

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	12,503.66	12,503.34	-0.31	0.00%
非流动资产	26,409.75	67,651.09	41,241.33	156.16%
其中：长期股权投资	1,442.75	1,489.97	47.22	3.27%
其他权益工具投资	120.38	128.22	7.84	6.51%
固定资产	20,400.99	31,061.42	10,660.43	52.25%
在建工程	778.01	778.01	-	0.00%
无形资产	3,664.31	34,190.16	30,525.84	833.06%
递延所得税资产	3.32	3.32	-	0.00%
资产总计	38,913.41	80,154.43	41,241.02	105.98%



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%
流动负债	9,138.51	9,138.51	-	0.00%
非流动负债	-	-	-	0.00%
负债总计	9,138.51	9,138.51	-	0.00%
净资产(所有者权益)	29,774.90	71,015.92	41,241.02	138.51%

评估增减值主要原因分析：

1.长期股权投资增值 47.22 万元，增值率为 3.27%，主要原因为公司以成本法核算的控股子公司评估值考虑了截至评估基准日的投资收益。

2.其他权益工具投资增值 7.84 万元，增值率为 6.51%，主要原因为公司对被投资单位以成本法核算，本次评估值考虑了截至评估基准日的投资收益。

3.固定资产增值 10,660.43 万元，增值率为 52.25%，主要由于房屋建筑物和机器设备增值导致。增值的原因是：近年来人工及国内建材市场有一定上涨，与被评估单位原始取得成本相比有较大增幅所致，同时由于被评估单位固定资产的财务折旧年限短于评估中所使用的经济使用年限，折旧速度相对较快，因此评估值有增值。

4.无形资产评估增值 30,525.84 万元，增值率为 833.06%，主要由于土地使用权增值导致。增值的主要原因是：评估对象所在区域近几年土地市场价格涨幅较大，而被评估单位取得时的土地成本较低导致。

(二)市场法测算结果

在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，中外运高新物流（苏州）有限公司股东全部权益的评估价值为 44,000.00 万元，与账面价值 29,774.90 万元相比，增值额为 14,225.10 万元，增值率为 47.78%。

(三)两种测算结果的差异及其原因

股东全部权益价值的两种评估测算结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	29,774.90	71,015.92	41,241.02	138.51%
市场法		44,000.00	14,225.10	47.78%
差异额		27,015.92		

考虑到市场法评估过程中价值比率受证券市场波动影响较大，而我国资本市场尚不完善，市场投机气氛比较浓厚，因此我们认为本次评估从资产再取得途径更能客观、稳定反映企业价值。即资产基础法评估结果更能充分、

稳定的体现被评估单位所拥有的土地使用权、房产和设备等资产对企业价值的贡献。故本次选用资产基础法测算结果作为最终评估结论。

(四)评估结论

评估结论根据以上评估工作得出：除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，中外运高新物流（苏州）有限公司股东全部权益价值为 71,015.92 万元（精确到百元），评估价值与高新物流审计后净资产 29,774.90 万元相比，增值额为 41,241.02 万元，增值率为 138.51%。

与资产基础法评估测算结果相对应，本次评估结论为：苏州高新持有的中外运高新物流（苏州）有限公司 40% 股权评估价值为 28,406.37 万元（精确到百元），大写为人民币贰亿捌仟肆佰零陆万叁仟柒佰元整，与账面价值 10,923.82 万元相比增值 17,482.55 万元，增值率为 160.04%。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 年 12 月 21 日止。根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

本次评估利用了苏州恒安会计师事务所于 2025 年 02 月 19 日出具恒安专审（2025）7008 号《审计报告》，该审计报告的审计意见为标准无保留意见，本次评估在此基础上进行。

资产评估专业人员根据《资产评估执业准则—企业价值》第十二条规定：按照所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次申报房屋建筑物中共有 8 项未办理房屋所有权证书或不动产登记，合计建筑面积 29,977.29 m²。未办权证房产明细具体如下表所示：

未办权证房产汇总表

序号	分期	房屋坐落	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
----	----	------	-------	----	------	------

						(m ²)
1	一期	长江路 748 号	地磅房	混合	1999-7-1	30.9
2	一期	长江路 748 号	传达室	混合	1999-7-1	30.4
3	二期	长江路 748 号	消防泵房	钢混	2003-12-1	269.2
4	二期	长江路 748 号	卡口及地磅房	钢结构	2003-12-1	456.84
5	二期	长江路 748 号	钢结构棚库	钢结构	2010-12-31	4,329.90
6	四期	青莲路 55 号	库房 (1~3 号仓库)	钢混	2009-11-1	17,775.00
7	四期	青莲路 55 号	办公楼及辅房	钢混	2009-11-1	7,048.00
8	四期	青莲路 55 号	门卫卡口	钢混	2011-12-1	37.05
		合计				29,977.29

公司声明上述房产均为高新物流控制和拥有，产权属于高新物流所有。本次房屋建筑物采用重置成本法测算定价，评估中对未办理房屋所有权证书或不动产登记的房屋不考虑政府规费等费用。

除上述事项外，被评估单位声明申报范围内资产权属不存在其他瑕疵情况。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位声明评估基准日不存在重大法律、经济等未决事项。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.对外出租

截至评估基准日，公司将三期办公楼（外运大楼）、一期办公楼和维修间、四期办公楼等建筑面积约 8,756.66 m²办公用房产用于出租。本次选择资产基础法测算结果作为最终评估结论，其中对房屋建筑物采用重置成本法，测算过程未考虑现有租约对评估结果的影响。

除上述事项外，公司声明不存在其他对外担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕

疵情形

无。

(九)其他有关情况说明

1.被评估单位为一般纳税人，本次存货、固定资产、其他无形资产评估结果为不含增值税价。

2.我们所做的评估工作，在较大程度上依赖于被评估单位所提供的相关资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。

3.本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业相关税费的影响，亦未考虑经济行为实施时交易环节相关税费的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：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；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，需资产评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

(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评估对象可实现价格的保证。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 02 月 24 日。

资产评估师：



资产评估师：



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案公告
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、资产评估明细表





营业执照

(副本) (4-3)

统一社会信用代码

91110105100014442W



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 中通诚资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘公勤

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)

注册资本 400万元

成立日期 2000年04月20日

营业期限 2000年04月20日至 2050年04月19日

住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层

登记机关



2019年04月08日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 32020202

会员姓名: 潘康

证件号码: 320504*****5

所在机构: 中通诚资产评估有限公司江苏仁合
分公司

年检情况: 通过 (2024-04-29)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

潘康



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间: 2024年05月08日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 32110027

会员姓名: 沈国平

证件号码: 210113*****6

所在机构: 中通诚资产评估有限公司江苏仁合
分公司

年检情况: 通过 (2024-04-29)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

沈国平



(有效期至 2025-04-30 日止)