

东百瑞兴资本管理有限公司股权转让项目
涉及的企业股东全部权益及合同权益价值
评估报告

闽联合中和评报字(2018)第 1054 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年三月二十六日

目录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	3
东百瑞兴资本管理有限公司股权转让项目涉及的企业股东全部权益 价值及合同权益评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者 ...	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制的说明	26
十三、资产评估报告日	27
十四、评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	27
资产评估报告书附件	28

资产评估报告声明

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、行政法规规定和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违反前述规定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提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

委托人：东百瑞兴资本管理有限公司

被评估单位：东百瑞兴资本管理有限公司

委托人以外的其他评估报告使用者：被评估单位的股东及与本次评估目的相关的主管部门

评估目的：由于平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）拟转让其拥有的东百瑞兴资本管理有限公司10%股权给福建东百集团股份有限公司，需要对东百瑞兴资本管理有限公司的股东全部权益及相关合同权益价值进行评估，为其股权转让提供价值参考依据。

评估对象和范围：本次评估对象共有两个，分别为东百瑞兴资本管理有限公司股东全部权益价值和其下属子公司——平潭睿德资产管理有限公司向东百物流有限公司下属子公司收取的项目退出管理费和超额收益之间的高值。其评估范围包括被评估单位的资产和负债，以及该合同权益。

评估价值类型：市场价值

评估基准日：二〇一八年三月十日。

评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法

评估结论：根据国家有关资产评估规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对东百瑞兴资本管理有限公司申报评估的股东全部权益和对东百瑞兴资本管理有限公司申报评估的股东全部权益和其下属子公司——平潭睿德资产管理有限公司向东百物流有限

公司下属子公司收取的项目退出管理费和超额收益之间的高值进行了评估。

截止评估基准日二〇一八年三月十日,被评估单位的总资产账面值为 RMB 1,017.48 万元,总负债账面值为 RMB 35.00 万元,股东全部权益账面值为 RMB 982.48 万元。

根据被评估单位下属子公司——平潭睿德资产管理有限公司和东百物流有限公司下属物流地产项目子公司签订的协议,在物流地产退出时,需要核算项目退出管理费和超额收益,并取二者中的高值。由于截止评估基准日,项目实际未退出,故被评估单位的账务中未体现该项收入。

采用资产基础法,被评估单位的总资产评估值为 RMB 2,801.86 万元;总负债评估值为 RMB 35.00 万元;股东全部权益评估结果为 RMB 2,766.86 万元。股东全部权益的评估结论较账面值增加 RMB 1,784.38 万元,增值率为 182%。具体详见下表:

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%
1 流动资产	9.82	9.82	0	0%
2 非流动资产	1007.66	2792.04	1784.38	177%
3 其中:长期股权投资	1007.66	2792.04	1784.38	177%
4 资产总计	1,017.48	2,801.86	1784.38	175%
5 流动负债	35.00	35.00	0	0%
6 负债总计	35.00	35.00	0	0%
7 净资产(所有者权益)	982.48	2766.86	1784.38	182%

采用资产基础法,对东百物流有限公司的六个物流地产以 2018 年 3 月 10 日为评估基准日,进行价值评估,并按照《合资协议》及

《补充协议》规定，计算项目退出管理费和超额收益之间的高值合计 RMB 14,160.53 万元。

采用资产基础法，委评被评估单位的股东全部权益及合同权益的评估值合计为 RMB 16,927.39 万元。

采用收益法，被评估单位股东全部权益及合同权益评估值为 RMB 19,032.37 万元。评估结果比被评估单位股东全部权益的账面值增加了 RMB 18,049.89 万元。增值率为 1837%。

考虑到被评估单位系一家为东百物流有限公司提供资产管理服务的企业，其未来收益受到其服务对象的运作方式的影响。有很强的不确定性。故采用收益法过程中，对未来收益的预测具有一定的不确定性。

而资产基础法以评估基准日的运营情况为基础，并以评估基准日为时点，估算物流地产项目退出而收取的退出管理费与超额收益之间的高值。符合本次评估目的涉及的股东退出这个经济行为的特点。

故本次评估采用资产基础法得出的 RMB 16,927.39 万元作为评估结论。

评估有效期：本报告评估结论自评估基准日起一年内有效。

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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

东百瑞兴资本管理有限公司股权转让项目涉 及的企业股东全部权益价值及合同权益评 估报告正文

闽联合中和评报字(2018)第 1054 号

东百瑞兴资本管理有限公司:

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法、收益法等资产评估方法,按照必要的评估程序,对拟实施股权转让事宜涉及的东百瑞兴资本管理有限公司股东全部权益及合同权益在二〇一八年三月十日的市场价值进行了评估,现将评估情况及评估结果报告如下:

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

(一) 委托人概况

名称:东百瑞兴资本管理有限公司

类型:有限责任公司

住所:平潭潭城镇城东居委会小湖庄西航路北段东侧(地号:

48-22) 404 室

法定代表人:赖颖雄

注册资本:玖仟万圆整

成立日期:2016 年 11 月 23 日

6 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

电话:0591-87820347

传真:0591-87814517

营业期限：2016年11月23日至2046年11月22日

经营范围：企业资产管理；投资管理；企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；仓储服务；物业管理；建筑材料批发兼零售（以上经营范围均不含危化品）；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规和国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

本次评估涉及的委托人和被评估单位系同一法人。

1、工商登记情况

被评估单位的工商登记情况具体详见上述委托人概况介绍。

2、企业股东及持有产权比例

被评估单位共有两名股东，具体情况如下表：

股东名称	持股比例
福建东百集团股份有限公司	90%
平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）	10%

3、企业产权和经营管理结构

根据企业章程，被评估单位的权力机构是股东会，由全体股东组成。公司设立董事会，成员为三人，由股东会选举产生。由董事会决定聘任或解聘经理，由经理主持公司的生产经营管理工作。公司不设监事会，设监事一人，监事由股东会选举产生。

公司下辖三家子公司，具体如下表：

子公司名称	持股比例
平潭睿德资产管理有限公司	100%
平潭睿志投资管理有限公司	100%
中交联达（北京）企业管理有限公司	35%

4、企业历史情况

2016年1月，福建东百集团股份有限公司（以下简称东百集团）和平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称睿信投资）签订了《关于福建东百睿信资产管理有限公司之合资协议》，约定合资设立福建东百睿信资产管理有限公司进军物流仓储业务领域，负责物流资产的收购、管理和运营。

为了进一步理顺物流地产业务产权关系，优化物流地产业务管理机构，2016年9月，东百集团收购了睿信投资持有的福建东百睿信资产管理有限公司10%股权，交易完成后，东百集团占有福建东百睿信资产管理有限公司100%股权。后福建东百睿信资产管理有限公司更名为福建东百物流有限公司。

同日，东百集团和睿信投资签订了《关于东百瑞兴资本管理有限公司之合资协议》，约定合资成立东百瑞兴资本管理有限公司，该公司主要负责福建东百睿信资产管理有限公司物流地产项目的管理及经营。

之后，东百集团和睿信投资共同签订了两份补充协议，对睿信投资享有的利益分配做了相关规定。

5、企业近年资产、财务、经营状况：

评估过程中，未取得被评估单位2017年的财务审计报告。仅取

得被评估单位 2018 年 1 月到 3 月 10 日的审计报告。

近年资产负债表（合并报表）

单位：人民币元

项目	2017 年末	2018 年 3 月 10 日	项目	2017 年末	2018 年 3 月 10 日
货币资金	2,532,919.41	1,949,645.11	应付职工薪酬	939,346.65	276,771.17
应收账款		51,751,976.95	应交税费	257.04	8,858,022.44
预付款项	266,113.03	23,942.40	其他应付款	15,402,944.00	17,696,889.81
其他应收款	214,802.66	60,782.40	流动负债合计	16,342,547.69	26,831,683.42
存货	1,282.05	1,282.05	非流动负债：		
其他流动资产	408,535.94	5,737.17	非流动负债合计		
流动资产合计	3,423,653.09	53,793,366.08	负债合计	16,342,547.69	26,831,683.42
长期股权投资	212,555.95	176,614.12	实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00
固定资产	153,022.10	141,310.57	未分配利润	-16,672,635.95	17,665,938.82
长期待摊费用	419,925.49	386,331.47	归属于母公司所有者权益合计	-6,672,635.95	27,665,938.82
递延所得税资产	5,460,755.11		少数股东权益	-	
非流动资产合计	6,246,258.65	704,256.16	所有者权益合计	-6,672,635.95	27,665,938.82
资产总计	9,669,911.74	54,497,622.24	负债和所有者权益总计	9,669,911.74	54,497,622.24

近年母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	2017 年末	2018 年 3 月 10 日	项目	2017 年末	2018 年 3 月 10 日
货币资金	98,400.27	98,150.27	其他应付款	350,000.00	350,000.00
流动资产合计	98,400.27	98,150.27	流动负债合计	350,000.00	350,000.00
			非流动负债合计		
			负债合计	350,000.00	350,000.00
长期股权投资	10,112,555.95	10,076,614.12	实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00
非流动资产合计	10,112,555.95	10,076,614.12	未分配利润	-139,043.78	-175,235.61
			所有者权益合计	9,860,956.22	9,824,764.39
资产总计	10,210,956.22	10,174,764.39	负债和所有者权益总计	10,210,956.22	10,174,764.39

近年利润表（合并报表）

单位：人民币元

项 目	2017 年	2018 年 1 月-3 月 10 日
一、营业总收入	-	48,822,619.77
其中：营业收入		48,822,619.77

二、营业总成本	19,151,725.71	2,985,969.03
其中：营业成本		706,680.05
税金及附加	4,916.61	366,169.72
管理费用	19,146,249.44	1,912,224.26
财务费用	559.66	893.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-137,444.05	-35,941.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-19,289,169.76	45,800,708.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-19,289,169.76	45,800,708.91
减：所得税费用	-4,750,817.79	11,462,134.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,538,351.97	34,338,574.77

被评估单位下辖三个子公司，其中主要利用两个全资子公司作为平台，对东百物流有限公司下属项目子公司的各个物流地产进行管理。该两家公司分别与东百物流有限公司下属项目子公司签订了资产管理合同，约定了资产管理的内容及管理费用的收取条款等。

截止评估基准日，东百物流有限公司下属的项目公司拥有的物流地产共有六项，分别是北京亦庄项目、天津中银项目、嘉兴大恩项目、佛山乐平项目、佛山芦苞项目和东莞五矿项目。东百物流有限公司的组织架构如下图：



北京亦庄项目系于2016年10月，东百物流有限公司下属的项目公司以股权收购形式，控股北京环博达物流有限公司100%股权，从

而收购并运营该项目。项目位于北京经济技术开发区路东区E11街区，项目获得时，地上已经建有一期带租约库房，于评估基准日，在建二期工程，完工率达到47%，预计在2018年8月底完工。二期工程中的仓库已经谈妥租金价格，但租赁合同尚未签署。

天津中银项目系于2016年，由东百物流有限公司下属项目公司以资产收购形式控制，项目位于天津市宁河区潘庄工业区。该项目由原业主代建，等建成后移交产权。于评估基准日，项目已经完工，租户已经入住，租赁条约已经谈妥，但尚未签署。

嘉兴大恩项目系于2017年8月，东百物流有限公司下属的项目公司以收购股权形式，控股嘉兴大恩供应链管理有限公司90%股权，从而收购并运营本项目。该项目位于嘉兴市王店镇盛安路西侧，吉姆西路北侧。项目获得时，仅有一宗土地。于评估基准日，土建尚未动工。

佛山乐平项目系于2016年，东百物流有限公司下属的项目公司以股权收购形式，控股佛山睿优工业投资管理有限公司100%股权，从而收购并运营本项目。该项目位于广东佛山三水工业园区南边E区3号。项目获得时，仅有一宗土地，于评估基准日，地上建筑物已经完工，并签署了租约。

佛山芦苞项目系于2016年11月，东百物流有限公司下属的项目公司通过招拍挂的方式取得土地使用权。项目位于佛山市三水区芦苞镇宝华南路1号。于评估基准日，地上建筑物一期工程完工率为20%。

东莞五矿项目系于2017年2月,东百物流有限公司下属的项目公司以股权收购方式,控股五矿电工(东莞)有限公司100%股权,从而收购并运营本项目。该项目位于东莞市沙田镇西太隆村。项目获得时,仅有一宗土地,于评估基准日,地上建筑物尚未开工。

6、委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位系同一法人。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者为被评估单位的股东与本次评估目的相关主管部门。

二、评估目的

由于平潭睿信投资管理合伙企业(有限合伙)拟转让其拥有的东百瑞兴资本管理有限公司10%股权给福建东百集团股份有限公司,需要对东百瑞兴资本管理有限公司的股东全部权益价值和相关合同权益价值进行评估,为其股权转让提供价值参考依据。

东百集团股份有限公司对该经济行为出具了《总裁办公室会议纪要》(DB-JTHY(2018)008-1号)。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象有两项,分别是东百瑞兴资本管理有限公司股东全部权益价值和其下属子公司—平潭睿德资产管理有限公司向东百物流有限公司下属子公司收取的项目退出管理费和超额收益之间的高

值。其评估范围包括被评估单位的资产和负债，以及相关合同权益。

委托人委托福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位就评估基准日的账表进行审计，华兴会计师事务所出具了相关审计报告（编号：闽华兴所（2018）审字 A-044 号）。

根据审计报告，被评估单位于评估基准日的资产负债表（合并报表）如下。

单位：人民币元

项目	2018 年 3 月 10 日	项目	2018 年 3 月 10 日
货币资金	1,949,645.11	应付职工薪酬	276,771.17
应收账款	51,751,976.95	应交税费	8,858,022.44
预付款项	23,942.40	其他应付款	17,696,889.81
其他应收款	60,782.40	流动负债合计	26,831,683.42
存货	1,282.05	非流动负债：	
其他流动资产	5,737.17	非流动负债合计	
流动资产合计	53,793,366.08	负债合计	26,831,683.42
长期股权投资	176,614.12	实收资本（或股本）	10,000,000.00
固定资产	141,310.57	未分配利润	17,665,938.82
长期待摊费用	386,331.47	归属于母公司所有者权益合计	27,665,938.82
递延所得税资产		少数股东权益	
非流动资产合计	704,256.16	所有者权益合计	27,665,938.82
资产总计	54,497,622.24	负债和所有者权益总计	54,497,622.24

根据被评估单位下属子公司——平潭睿德资产管理有限公司和东百物流有限公司下属物流地产项目子公司签订的协议，在物流地产退出时，需要核算项目退出管理费和超额收益，并取二者中的高值。由于截止评估基准日，项目实际未退出，故被评估单位的账务中未体现该项收入。

根据东百集团股份有限公司《总裁办公室会议纪要》（DB-JTHY(2018)008-1 号），平潭睿信投资管理合伙企业（有限合

伙)退出股权,对六个物流地产以2018年3月10日为评估基准日,进行价值评估,并按照《合资协议》及《补充协议》规定,计算项目退出管理费和超额收益之间的高值。故本次评估把该两项费用的高值纳入评估范围。

根据被评估单位下属子公司——平潭睿德资产管理有限公司和东百物流有限公司下属物流地产项目子公司签订的协议,项目退出管理费和超额收益的计算公式如下:

退出管理费=退出时资产对价 $\times$ 1%;

超额收益=(项目退出收入+净租赁收入(累计)-土地成本(含管理费)-工程成本(含管理费)-资产管理费-利息) $\times$ 20%;

退出管理费与超额收益均为一次性收费,该两项合并按孰高原则收费,不重复收费。

本次评估对象和范围与经济行为涉及的对象和范围一致。

东百物流有限公司下辖子公司的各项物流地产的具体情况说明如下:

北京亦庄项目宗地面积为43843.6平方米,土地用途为工业用地,使用权类型为出让,终止使用时间为2060年9月19日。地上一期库房建筑面积为11060.59平方米,单层钢结构。二期在建有两座库房和两座办公楼及其配套门卫、水泵房,建筑面积共计47551.82平方米。其中库房部分分摊33136.13平方米,办公楼部分分摊14415.69平方米。库房为三层钢结构,建筑高度为23.4米,办公楼

为八层框架结构,建筑高度为 30 米。目前二期土建的完工率达到 47%。

天津中银项目宗地面积为 210985.8 平方米,土地用途为工业用地,使用权类型为出让,终止使用时间为 2063 年 11 月 5 日。宗地上建有十二幢库房及其配套建筑物,建筑面积共计 136185.77 平方米。库房均为单层钢结构,层高为 10 米。目前土建部分已经完工。

嘉兴大恩项目宗地面积为 116956 平方米,土地用途为仓储用地,使用权类型为出让,终止使用时间为出让宗地交接凭证签发之日起算 50 年。地上计划建成三座库房及其配套建筑,建筑面积共计 100425.16 平方米。目前土建尚未动工。

佛山乐平项目宗地面积为 199777.3 平方米,土地用途为仓储用地,使用权类型为出让,终止使用时间为 2065 年 11 月 10 日。地上建有八座钢结构仓库和一座框架结构办公楼及其配套建筑物,建筑面积共计 119183.30 平方米,目前已经完工,并已经出租使用。

佛山芦苞项目宗地面积为 187112.09 平方米,土地用途为工业用地,权利性质为出让,终止使用日期为 2066 年 11 月 7 日。地上计划建成 5 个仓库及其配套建筑物,共计建筑面积为 157846.11 平方米,目前土建完工率为 20%。

东莞五矿项目宗地面积为 66514.9 平方米,土地用途为工业用地,使用权类型为出让,终止使用时间为 2063 年 4 月 5 日。地上计划建成三座物流仓库及配套建筑物,建筑面积共计 66960.7 平方米,目前土建尚未动工。

企业没有申报账面已记录或未记录的无形资产。

本次评估,企业申报的表外资产包括六个项目的退出管理费和增值收益二者高值。

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据本次评估目的,采用市场价值作为选定的评估价值类型。

市场价值是指市场价值是指自愿买方和自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销后,所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额,当事人双方应当各自精明,谨慎行事、不受任何强迫压制。

五、评估基准日

本项目评估基准日取二〇一八年三月十日。该评估基准日系由委托人根据本次评估目的进度决定。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规,以及在评估中参考的文件资料主要有:

(一) 经济行为依据

东百集团股份有限公司《总裁办公室会议纪要》(编号:DB-JTHY(2018)008-1号;

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日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）；
5. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36号);
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
13. 2006年发布的《企业会计准则》、《企业会计制度》。
14. 其他与资产评估相关准则。

(四) 权属依据

被评估单位与东百物流有限公司下属项目子公司签订的相关资产管理协议;

(五) 取价依据

1. 被评估单位与东百物流有限公司下属项目子公司签订的相关资产管理协议;
2. 东百物流有限公司下属项目子公司获得相关物流地产项目的相关协议;
3. 东百物流有限公司下属项目子公司相关物流地产项目的建设合同;
4. 《(2006-2007)版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社);
5. 被评估单位提供东百集团与睿信投资签订的相关合资协议;

6. 被评估单位提供被评估单位提供的施工总平面图;
7. 被评估单位提供的东百集团下属负责北京亦庄项目、天津中银项目的子公司与租户之间租赁情况的相关说明。
8. 被评估单位提供的东百集团下属负责佛山乐平项目的子公司与租户的租约;
9. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
10. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
11. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
12. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
13. 其他参考资料。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

资产评估师执行评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种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。资产评估方法主要有下面三种:

市场法,是指将委评企业与在市场上已有交易案例的类似企业进行比较以确定评估对象价值的评估思路,在市场上有相对可比案例或可比指标的情况下,市场法评估的结果最能反映委评企业具有的潜在价值。

市场法适用条件:

1、需要有一个充分发育的、活跃的资产交易市场。

2、市场上要有可比的资产及其交易活动。

收益法是从决定资产价值的基本依据——从资产的预期获利能力的角度评价资产,有利于为投资者进行投资预期和判断提供参考依据,它主要适应于对未来预期收益能力能做出相对准确和可靠估计的资产,不太适合收益能力受政策或政府调节影响大的资产估价。

收益法适用条件:

1、用货币衡量未来收益;

2、未来收益风险能用货币衡量。

企业价值评估中资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。资产评估师运用资产基础法进行企业价值评估,应当考虑被评估企业所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债。各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。资产基础法适用条件:

1、被评估单位能够提供完整的资产、负债清单。

2、评估对象的实体特征、内部结构及其功能效用或历史成本清晰明了。

由于被评估单位系一家项目公司,为东百物流有限公司提供服务获利。现实社会中较难取得类似企业的交易案例,故无法采用市场法。

考虑到委评企业可以通过提供服务取得其收益,故适宜采用收益法。

考虑到委评企业能够提供完整的资产、负债清单，委评对象的实体特征、内部结构及其功能效用或历史成本清晰明了。而且本次评估目的不会改变其原来用途。故适宜采用资产基础法。

其中流动资金按核对无误后的帐面价值作为评估值，往来款按照在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回（付出）的数额确定评估值。存货一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。机器设备采用成本法。

对纳入评估范围内的合同权益按照协议中的计算方法进行测算，其中对项目的退出收入采用收益法。

八、评估程序实施过程 and 情况

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受委托，对被评估单位于评估基准日的账面净资产进行评估，评估基准日经协商定于二〇一八年三月十日。福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司于二〇一八年三月十四日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于二〇一八年三月十五日正式开始，二〇一八年三月二十日现场工作结束，二〇一八年三月二十六日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

（一）评估前期准备阶段

1. 与委托人及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托人签定《业务约定书》，制定评估工作计划；

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场核实及评估阶段

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况;

2. 对被评估单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同被评估单位做出调整;

3. 查阅收集委估资产的产权证明文件;

4. 根据委估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法;

5. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料;通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料;

6. 对评估范围内的资产及负债,在核实的基础上做出初步估算。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书,与委托人对评估初稿交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修

改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、本评估报告的结论是以产权持有人持续经营并称职地对委评资产进行了有效管理为前提条件。

2、公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和社会经济环境在预测期内无重大改变；

3、现行的信贷利率、汇率、赋税基准及税率等无重大改变；

4、委评对象产权持有人主要提供的服务、管理、销售等业务的
市场无重大变化；

5、无不可抗力或不可预见因素对委评标的物造成重大不利影响。

6、产权持有人和委托人提供的全部文件资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以产权持有人提供的评估申报表为准；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对东百瑞兴资本管理有限公司申报评估的股东全部权益和其下属子公司-平潭睿德资产管理有限公司向东百物流有限公司下属子公司收取的项目退出管理费和超额收益之间的高值进行评估。

截止评估基准日二〇一八年三月十日，被评估单位的总资产账面

值为 RMB 1,017.48 万元, 总负债账面值为 RMB 35.00 万元, 股东全部权益账面值为 RMB 982.48 万元。

根据被评估单位下属子公司——平潭睿德资产管理有限公司和东百物流有限公司下属物流地产项目子公司签订的协议, 在物流地产退出时, 需要核算项目退出管理费和超额收益, 并取二者中的高值。由于截止评估基准日, 项目实际未退出, 故被评估单位的账务中未体现该项收入。

采用资产基础法, 被评估单位的总资产评估值为 RMB 2,801.86 万元; 总负债评估值为 RMB 35.00 万元; 股东全部权益评估结果为 RMB 2,766.86 万元。股东全部权益的评估结论较账面值增加 RMB 1,784.38 万元, 增值率为 182%。具体详见下表:

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%
1 流动资产	9.82	9.82	0	0%
2 非流动资产	1007.66	2792.04	1784.38	177%
3 其中: 长期股权投资	1007.66	2792.04	1784.38	177%
4 资产总计	1,017.48	2,801.86	1784.38	175%
5 流动负债	35.00	35.00	0	0%
6 负债总计	35.00	35.00	0	0%
7 净资产(所有者权益)	982.48	2766.86	1784.38	182%

采用资产基础法, 对东百物流有限公司的六个物流地产以 2018 年 3 月 10 日为评估基准日, 进行价值评估, 并按照《合资协议》及《补充协议》规定, 计算项目退出管理费和超额收益之间的高值合计 RMB 14,160.53 万元。

采用资产基础法, 委评被评估单位的股东全部权益及合同权益的

评估值合计为 RMB 16,927.39 万元。

采用收益法,被评估单位股东全部权益及合同权益评估值为 RMB 19,032.37 万元。评估结果比被评估单位股东全部权益的账面值增加了 RMB 18,049.89 万元。增值率为 1837%。

考虑到被评估单位系一家为东百物流有限公司提供资产管理服务的企业,其未来收益受到其服务对象的运作方式的影响。有很强不确定性。故采用收益法过程中,对未来收益的预测具有一定的不确定性。

而资产基础法以评估基准日的运营情况为基础,并以评估基准日为时点,估算物流地产项目退出而收取的退出管理费与超额收益之间的高值。符合本次评估目的涉及的股东退出这个经济行为的特点。

故本次评估采用资产基础法得出的 RMB 16,927.39 万元作为评估结论。

十一、特别事项说明

评估报告使用者需要关注下述事项对经济行为的影响。

1. 在评估结论有效期内,如影响评估标的物价值的因素发生重大变化,应视具体情况对评估结果作相应调整或委托评估机构重新评估。

2. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),本公司按准则要求进行了一般性的调查。除在本报告已有揭示以外,假定评估过程中所评资产的权属为良好的且

可以在市场上进行交易；同时没有考虑可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。

3. 本报告未考虑因本次股权转让而产生的有关税费。

4. 本公司在评估过程中，接受了由被评估企业和委托人提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

5. 根据中注协会协[2003]18号文《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师的执业范围。

6. 本次评估结果未考虑少数股权折价和多数股权溢价。

7. 本次评估未考虑企业所有者权益流动性对评估价值的影响。

十二、评估报告使用限制的说明

1、本报告是建立在第九点“评估假设”和第十一点“特别事项说明”的前提条件下成立的；

2、本报告只能用于报告中载明的评估目的。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师不承担责任。

3、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；

4、未经评估机构许可，本评估报告书及其附件的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体（法律、法规规定除外）。

5、本报告自评估基准日起一年内有效，即二〇一八年三月十日到二〇一九年三月九日止。超过有效期限，需重新评估。

6、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部份内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

7、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

本报告的资产评估报告日为二〇一八年三月二十六日，该报告日为专业意见形成日。

十四、评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

福建联合中和资产评估土地

房地产估价有限公司

中国·福州

法定代表人

资产评估师

周斌



资产评估报告书附件

1. 合同权益价值资产评估明细表；
2. 东百瑞兴资本管理有限公司资产评估明细表；
3. 平潭睿德资产管理有限公司资产评估明细表；
4. 平潭睿志投资管理有限公司资产评估明细表；
5. 经济行为依据相关文件复印件；
6. 被评估单位审计报告复印件；
7. 被评估单位及其子公司营业执照复印件；
8. 委托人、被评估单位承诺函复印件；
9. 评估机构承诺函
10. 评估机构营业执照复印件
11. 评估机构评估资质复印件
12. 评估人员评估资质复印件

合同权益评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-4

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭鑫德资产管理公司

序号	项目公司名称	评估业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	佛山睿优工业投资管理有限公司	佛山乐平项目退出费和超额收益高值			32,788,300.00			
2	北京环博达物流有限公司	北京亦庄项目退出费和超额收益高值			32,359,200.00			
3	佛山睿信物流管理有限公司	佛山芦苞项目退出费和超额收益高值			31,935,300.00			
4	平潭信众资产管理公司	天津中德项目退出费和超额收益高值			19,265,600.00			
5	五矿电工（东莞）有限公司	东莞五矿项目退出费和超额收益高值			10,159,800.00			
6	嘉兴大恩供应链管理公司	嘉兴大恩项目退出费和超额收益高值			15,097,300.00			
合计					141,605,300.00			

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

评估日期：2018年3月26日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司		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%
1	流动资产	9.82	9.82	-	0%
2	非流动资产	1,007.66	2,792.04	1,784.38	177%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	1,007.66	2,792.04	1,784.38	177%
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	长期待摊费用				
17	递延所得税资产				
18	其他非流动资产				
19	资产总计	1,017.48	2,801.86	1,784.38	175%
20	流动负债	35.00	35.00	-	0%
21	非流动负债				
22	负债合计	35.00	35.00	-	0%
23	净资产（所有者权益）	982.48	2,766.86	1,784.38	182%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司					金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
1	一、流动资产合计	98,150.27	98,150.27	-	0%	
2	货币资金	98,150.27	98,150.27	-	0%	
3	交易性金融资产					
4	应收票据					
5	应收账款					
6	预付款项					
7	应收利息					
8	应收股利					
9	其他应收款					
10	存货					
11	一年内到期的非流动资产					
12	其他流动资产					
13	二、非流动资产合计	10,076,614.12	27,920,368.98	17,843,754.86	177%	
14	可供出售金融资产					
15	持有至到期投资					
16	长期应收款					
17	长期股权投资		27,920,368.98	17,843,754.86	177%	
18	投资性房地产	10,076,614.12				
19	固定资产					
20	在建工程					
21	工程物资					
22	固定资产清理					
23	生产性生物资产					
24	油气资产					
25	无形资产					
26	开发支出					
27	商誉					
28	长期待摊费用					
29	递延所得税资产	-				
30	其他非流动资产					
31	三、资产总计	10,174,764.39	28,018,519.25	17,843,754.86	175%	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表2

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	350,000.00	350,000.00	-	0%
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	350,000.00	350,000.00	-	0%
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	350,000.00	350,000.00	-	0%
54	七、净资产（所有者权益）	9,824,764.39	27,668,519.25	17,843,754.86	182%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表3

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	98,150.27	98,150.27	-	0%
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款				
3-5	预付账款				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款				
3-9	存货				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产				
	流动资产合计	98,150.27	98,150.27	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表3-1

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司						
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	98,150.27	98,150.27	-	0%	
3-1-3	其他货币资金					
	合 计	98,150.27	98,150.27	-	0%	

评估人员：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	浦发银行平潭支行	43070157400000307	人民币			98,150.27	98,150.27	-	0%	
合	计					98,150.27	98,150.27	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表4

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资	10,076,614.12	27,920,368.98	17,843,754.86	177%
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产				
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
	合 计	10,076,614.12	27,920,368.98	17,843,754.86	177%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表4-4

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	平潭睿德资产管理公司	2016/7/19	长期	100%	1,000,000.00	1,000,000.00	8,295,057.23	7,295,057.23	730%	
2	平潭睿志投资管理公司	2016/7/19	长期	100%	8,900,000.00	8,900,000.00	19,448,697.63	10,548,697.63	119%	
3	中交联达（北京）企业管理有限公司	2017/9/8	长期	35%	350,000.00	176,614.12	176,614.12	-	0%	
	合 计					10,076,614.12	27,920,368.98	17,843,754.86	177%	
	减：长期股权投资减值准备									
	合 计					10,076,614.12	27,920,368.98	17,843,754.86	177%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表5

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司				金额单位：人民币元	
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费				
5-8	应付利息				
5-9	应付股利（应付利润）				
5-10	其他应付款	350,000.00	350,000.00	-	0%
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
	流动负债合计	350,000.00	350,000.00	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：东百瑞兴资本管理有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	福建东百集团股份有限公司	2017年11月	往来款	350,000.00	350,000.00	
	合 计			350,000.00	350,000.00	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司		金额单位：人民币万元	
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	2,285.02	2,285.02	0%
2 非流动资产	52.76	53.02	0%
3 其中：可供出售金融资产			
4 持有至到期投资			
5 长期应收款			
6 长期股权投资			
7 投资性房地产			
8 固定资产	14.13	14.39	2%
9 在建工程			
10 工程物资			
11 固定资产清理			
12 生产性生物资产			
13 油气资产			
14 无形资产			
15 开发支出			
16 长期待摊费用	38.63	38.63	0%
17 递延所得税资产			
18 其他非流动资产			
19 资产总计	2,337.78	2,338.04	0%
20 流动负债	1,508.54	1,508.54	0%
21 非流动负债			
22 负债合计	1,508.54	1,508.54	0%
23 净资产（所有者权益）	829.24	829.50	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
填表日期：2018年3月26日

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭亨德资产管理有限公司				金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	22,850,235.98	22,850,235.98	-	0.00%
2	货币资金	962,606.12	962,606.12	-	0.00%
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	21,796,872.54	21,796,872.54	-	0.00%
6	预付款项	23,942.40	23,942.40	-	0.00%
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	60,753.53	60,753.53	-	0.00%
10	存货	1,282.05	1,282.05	-	0.00%
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	4,779.34	4,779.34	-	0.00%
13	二、非流动资产合计	527,642.04	530,222.47		
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	141,310.57	143,891.00	2,580.43	1.83%
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用	386,331.47	386,331.47	-	0.00%
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	23,377,878.02	23,380,458.45	2,580.43	0.01%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司				金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	15,085,401.22	15,085,401.22	-	0.00%
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬	81,263.85	81,263.85	-	0.00%
39	应交税费	3,548,670.13	3,548,670.13	-	0.00%
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	11,455,467.24	11,455,467.24	-	0.00%
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	15,085,401.22	15,085,401.22	-	0.00%
54	七、净资产（所有者权益）	8,292,476.80	8,295,057.23	2,580.43	0.03%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表3

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭普德资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	962,606.12	962,606.12	-	0%
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款	21,796,872.54	21,796,872.54	-	0%
3-5	预付账款	23,942.40	23,942.40	-	0%
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	60,753.53	60,753.53	-	0%
3-9	存货	1,282.05	1,282.05	-	0%
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产	4,779.34	4,779.34	-	0%
	流动资产合计	22,850,235.98	22,850,235.98	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表3-1

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	962,606.12	962,606.12	-	0%	
3-1-3	其他货币资金					
	合 计	962,606.12	962,606.12	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-1-2

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	浦发银行平潭支行	43070157400000253	人民币			962,606.12	962,606.12	-	0%	
	合 计					962,606.12	962,606.12	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

应收账款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-4

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	佛山睿佐工业投资管理有限公司	佛山乐平项目工程管理收入	2018/3/10		3,471,108.17	3,471,108.17	-	0%	
2	北京环博达物流有限公司	北京亦庄项目工程管理收入	2018/3/10		3,694,412.71	3,694,412.71	-	0%	
3	北京环博达物流有限公司	北京亦庄项目招商/租赁管理收入	2018/3/10		66,628.99	66,628.99	-	0%	
4	佛山睿信物流管理有限公司	佛山芦苞项目工程管理收入	2018/3/10		1,227,681.23	1,227,681.23	-	0%	
5	平潭信众资产管理有限公司	天津中银项目工程管理收入	2018/3/10		13,269,440.02	13,269,440.02	-	0%	
6	五矿电工（东莞）有限公司	东莞五矿项目工程管理收入	2018/3/10		32,044.94	32,044.94	-	0%	
7	嘉兴大恩供应链管理有限公司	嘉兴大恩项目工程管理收入	2018/3/10		35,556.48	35,556.48	-	0%	
	合 计				21,796,872.54	21,796,872.54	-	0%	
	减：应收账款坏账准备								
	合 计				21,796,872.54	21,796,872.54	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

预付账款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-5

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭普德资产管理有限公司

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	深圳市朗怡物业管理有限公司	物业管理费	2017/12/1	1年以内	20,714.40	20,714.40	-	0%	
2	富士施乐租赁（中国）有限公司	深圳办公室复印机租赁费	2017/12/1	1年以内	3,228.00	3,228.00	-	0%	
	合 计				23,942.40	23,942.40	-	0%	
	减：预付账款坏账准备								
	合 计				23,942.40	23,942.40	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

存货评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表3-9

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限责任公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）				
3-9-2	原材料	1,282.05	1,282.05	-	0%
3-9-3	在库周转材料				
3-9-4	委托加工物资				
3-9-5	产成品（库存商品）				
3-9-6	在产品（自制半成品）				
3-9-7	发出商品				
3-9-8	在用周转材料				
	合 计	1,282.05	1,282.05	-	0%
	减：存货跌价准备				
	合 计	1,282.05	1,282.05	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

存货—原材料评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-9-2

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价			
1	集团60周年纪念币	个	东百集团	3.00	427.35	1,282.05	3.00		1,282.05		
	合计					1,282.05			1,282.05		

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-11

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

序号	项目内容及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	待认证进项税	2018/3/10		4,779.34	4,779.34	4,779.34	-	0%	
合 计					4,779.34	4,779.34	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表4

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	141,310.57	143,891.00	2,580.43	2%
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用	386,331.47	386,331.47	-	0%
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
	合 计	527,642.04	530,222.47	2,580.43	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

编号	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	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	173,908.43	141,310.57	172,400.00	143,891.00	-1,508.43	2,580.43	-0.01	0.02
4-6-4	固定资产-机器设备	173,908.43	141,310.57	172,400.00	143,891.00	-1,508.43	2,580.43	-0.01	0.02
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	173,908.43	141,310.57	172,400.00	143,891.00	-1,508.43	2,580.43	-0.01	0.02
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	173,908.43	141,310.57	172,400.00	143,891.00	-1,508.43	2,580.43	-0.01	0.02

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

表4-6-4
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
1		笔记本电脑	联想X250	联想Thinkpad	台	1	2017/4/1	2017/4/1	4,700.00	3,777.93	4,500.00	81%	3,645.00	
2		笔记本电脑	联想X260	联想Thinkpad	台	1	2017/7/2	2017/7/2	5,127.35	4,365.06	4,500.00	86%	3,870.00	
3		笔记本电脑	联想X260	联想Thinkpad	台	1	2017/9/1	2017/9/1	5,383.76	4,753.83	4,500.00	89%	4,005.00	
4		凭证装订机			台	1	2018/2/1	2018/2/1	1,922.10	1,849.37	1,900.00	98%	1,862.00	
5		大班台			张	1	2017/5/1	2017/5/1	11,410.26	9,155.02	11,400.00	83%	9,462.00	
6		大班椅			张	1	2017/5/1	2017/5/1	2,470.09	1,992.66	2,500.00	83%	2,075.00	
7		大班台			张	1	2017/5/1	2017/5/1	9,559.83	7,712.11	9,600.00	83%	7,968.00	
8		大班椅			张	1	2017/5/1	2017/5/1	1,981.20	1,598.25	2,000.00	82%	1,640.00	
9		洽谈桌			张	1	2017/5/1	2017/5/1	1,292.31	1,042.54	1,300.00	82%	1,066.00	
10		会客椅			张	1	2017/5/1	2017/5/1	8,226.50	6,636.48	8,200.00	82%	6,724.00	
11		会议桌			张	1	2017/5/1	2017/5/1	8,452.99	6,819.14	8,500.00	82%	6,970.00	
12		会议椅			张	1	2017/5/1	2017/5/1	12,290.60	9,915.02	12,300.00	82%	10,086.00	
13		职员桌			张	1	2017/5/1	2017/5/1	25,572.65	20,629.84	25,600.00	82%	20,992.00	
14		职员椅			张	1	2017/5/1	2017/5/1	9,777.78	7,887.94	9,800.00	82%	8,036.00	
15		活动推柜			张	1	2017/5/1	2017/5/1	10,393.16	8,384.30	10,400.00	82%	8,528.00	
16		矮柜			张	1	2017/5/1	2017/5/1	5,115.38	4,126.70	5,100.00	82%	4,182.00	
17		三人位沙发			张	1	2017/5/1	2017/5/1	3,252.14	2,623.58	3,300.00	82%	2,706.00	
18		单人位沙发			张	1	2017/5/1	2017/5/1	2,205.13	1,778.97	2,200.00	82%	1,804.00	
19		长茶几			张	1	2017/5/1	2017/5/1	1,552.14	1,252.08	1,600.00	82%	1,312.00	
20		前台			张	1	2017/5/1	2017/5/1	8,886.32	7,168.73	8,900.00	82%	7,298.00	
21		单椅			张	1	2017/5/1	2017/5/1	760.68	613.70	800.00	82%	656.00	
22		单位沙发			张	1	2017/5/1	2017/5/1	4,386.32	3,538.51	4,400.00	82%	3,608.00	
23		三位沙发			张	1	2017/5/1	2017/5/1	3,350.43	2,702.82	3,400.00	82%	2,788.00	
24		长茶几			张	1	2017/5/1	2017/5/1	1,542.74	1,244.51	1,500.00	82%	1,230.00	

固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表4-6-4

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
25		办公桌			张	1	2017/5/1	2017/5/1	6,205.13	5,005.74	6,200.00	82%	5,084.00	
26		职员椅			张	1	2017/5/1	2017/5/1	2,341.88	1,889.23	2,300.00	81%	1,863.00	
27		饮水机			台	1	2017/5/1	2017/5/1	597.44	481.96	600.00	81%	486.00	
28		档案柜			套	1	2017/8/2	2017/8/2	543.69	464.41	500.00	86%	430.00	
29		桌子			张	1	2017/11/2	2017/11/2	256.41	231.21	300.00	91%	273.00	
30		柜子			张	1	2017/11/2	2017/11/2	1,239.32	1,117.53	1,200.00	91%	1,092.00	
31		沙发			张	1	2017/11/2	2017/11/2	2,435.90	2,196.48	2,400.00	91%	2,184.00	
32		书柜			张	1	2017/12/1	2017/12/1	7,227.35	5,601.59	7,200.00	93%	6,696.00	
33		衣架			张	1	2017/12/1	2017/12/1	2,991.45	2,318.58	3,000.00	93%	2,790.00	
		保险柜			个	1	2018/2/1	2018/2/1	458.00	434.75	500.00	96%	480.00	
合 计									173,908.43	141,310.57	172,400.00		143,891.00	
减：机器设备减值准备														
合 计														

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表4-15

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	办公室装修	2017年3月	493,587.51	35	324,357.51	23	324,357.51	-	0%	
2	办公室装修	2017年6月	21,056.13	32	15,134.13	23	15,134.13	-	0%	
3	办公室空调改造	2017年4月	41,637.84	34	28,166.80	23	28,166.80	-	0%	
4	办公室消防改造	2017年4月	27,603.60	34	18,673.03	23	18,673.03	-	0%	
合 计			583,885.08		386,331.47		386,331.47	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表5

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬	81,263.85	81,263.85	-	0%
5-7	应交税费	3,548,670.13	3,548,670.13	-	0%
5-8	应付利息				
5-9	应付股利（应付利润）				
5-10	其他应付款	11,455,467.24	11,455,467.24	-	0%
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
流动负债合计		15,085,401.22	15,085,401.22	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

应缴税费评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表5-7

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	平潭综合试验区国家税务局	2018/3/10	增值税	926,983.35	926,983.35	
2	平潭综合试验区地方税务局	2018/3/10	应交税费\城建税\增值税附加	86,364.97	86,364.97	
3	平潭综合试验区地方税务局	2018/3/10	应交税费\教育费附加	61,689.26	61,689.26	
4	平潭综合试验区国税局	2018/3/10	应交税费\所得税	2,467,463.62	2,467,463.62	
5		2018/3/10	应交税费\印花税	6,168.93	6,168.93	
合 计				3,548,670.13	3,548,670.13	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿德资产管理有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	北京世纪彤辉汽车租赁有限公司	2017年12月	计提车辆相关费用	59,210.00	59,210.00	
2	北京爱康国宾西内门诊部有限公司	2017年12月	计提员工体检费用	35,000.00	35,000.00	
3	富士施乐租赁（中国）有限公司	2018年2月	北京办公室打印机	1,100.00	1,100.00	
4	富士施乐租赁（中国）有限公司	2018年2月	深圳办公室打印机	1,423.10	1,423.10	
5	北京明盛园艺科技有限公司	2018年2月	北京办公室绿植租赁	1,745.81	1,745.81	
6	深圳市卓美园林工程有限公司	2018年2月	深圳办公室绿植租赁	2,100.00	2,100.00	
7	深圳市雪中碳清洁服务有限公司	2018年2月	深圳办公室保洁	2,116.13	2,116.13	
8	北京承海鑫运商务中心	2018年2月	北京办公室保洁	1,983.87	1,983.87	
9	北京世纪彤辉汽车租赁有限公司	2018年2月	计提北京租车费用	49,776.00	49,776.00	
10	深圳市中洲置地有限公司	2018年3月	计提深圳办公室租金	28,626.77	28,626.77	
11	深圳朗怡物业	2018年3月	计提深圳办公室物业费	2,385.56	2,385.56	
12	福建东百睿信资产管理有限公司	2017年12月	往来款	130,000.00	130,000.00	
13	佛山睿信工业投资管理有限公司	2018年1月	往来款	4,130,000.00	4,130,000.00	
14	佛山睿信物流管理有限公司	2017年7月	往来款	1,150,000.00	1,150,000.00	
15	北京环博达物流有限公司	2018年1月	往来款	500,000.00	500,000.00	
16	五矿电工（东莞）有限公司	2017年11月	往来款	1,250,000.00	1,250,000.00	
17	平潭睿志投资管理有限公司	2018年1月	往来款	4,110,000.00	4,110,000.00	
合 计				11,455,467.24	11,455,467.24	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产：				
2 非流动资产：				
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 长期待摊费用				
17 递延所得税资产				
18 其他非流动资产				
19 资产总计	3,495.50	3,495.50	-	0%
20 流动负债	1,550.63	1,550.63	-	0%
21 非流动负债				
22 负债合计	1,550.63	1,550.63	-	0%
23 净资产（所有者权益）	1,944.87	1,944.87	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年3月10日

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭鑫志投资管理有限公司

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	34,954,979.83	34,954,979.83	-	0%
2	货币资金	888,888.72	888,888.72	-	0%
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	29,955,104.41	29,955,104.41	-	0%
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	4,110,028.87	4,110,028.87	-	0%
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	957.83	957.83	-	0%
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产				
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	34,954,979.83	34,954,979.83	-	0%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表2

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	15,506,282.20	15,506,282.20	-	0%
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬	195,507.32	195,507.32	-	0%
39	应交税费	5,309,352.31	5,309,352.31	-	0%
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债	10,001,422.57	10,001,422.57	-	0%
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	15,506,282.20	15,506,282.20	-	0%
54	七、净资产（所有者权益）	19,448,697.63	19,448,697.63	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表3

被评估单位（或资产持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	888,888.72	888,888.72	-	0%
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款	29,955,104.41	29,955,104.41	-	0%
3-5	预付账款				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	4,110,028.87	4,110,028.87	-	0%
3-9	存货				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产	957.83	957.83	-	0%
	流动资产合计	34,954,979.83	34,954,979.83	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表3-1

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	888,888.72	888,888.72	-	0%	
3-1-3	其他货币资金					
	合 计	888,888.72	888,888.72	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-1-2

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司							金额单位：人民币元			
序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	浦发银行平潭支行	43070157400000245	人民币			888,888.72	888,888.72	-	0%	
	合 计					888,888.72	888,888.72	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

应收账款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-4

金额单位：人民币元

被评估单位（或资产持有单位）：平潭春志投资管理有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	佛山睿优工业投资管理有限公司	佛山乐平项目获取管理费收入	2018/3/10	1年以内	2,144,136.53	2,144,136.53	-	0%	
2	佛山睿优工业投资管理有限公司	佛山乐平项目资产管理费收入	2018/3/10	1年以内	8,545,799.03	8,545,799.03	-	0%	
3	北京环博达物流有限公司	北京亦庄项目获取管理费收入	2018/3/10	1年以内	2,687,649.61	2,687,649.61	-	0%	
4	北京环博达物流有限公司	北京亦庄项目资产管理费收入	2018/3/10	1年以内	3,748,095.20	3,748,095.20	-	0%	
5	佛山睿信物流管理有限公司	佛山芦苞项目获取管理费收入	2018/3/10	1年以内	2,044,807.50	2,044,807.50	-	0%	
6	佛山睿信物流管理有限公司	佛山芦苞项目资产管理费收入	2018/3/10	1年以内	3,012,849.68	3,012,849.68	-	0%	
7	平潭信众资产管理有限公司	天津中银项目资产管理费收入	2018/3/10	1年以内	3,704,407.19	3,704,407.19	-	0%	
8	五矿电工（东莞）有限公司	东莞五矿项目获取管理费收入	2018/3/10	1年以内	906,725.38	906,725.38	-	0%	
9	五矿电工（东莞）有限公司	东莞五矿项目资产管理费收入	2018/3/10	1年以内	873,227.69	873,227.69	-	0%	
10	嘉兴大恩供应链管理有限公司	嘉兴大恩项目获取管理费收入	2018/3/10	1年以内	1,529,846.04	1,529,846.04	-	0%	
11	嘉兴大恩供应链管理有限公司	嘉兴大恩项目资产管理费收入	2018/3/10	1年以内	757,560.56	757,560.56	-	0%	
合 计					29,955,104.41	29,955,104.41	-	0%	
减：应收账款坏账准备									
合 计					29,955,104.41	29,955,104.41	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-8
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭春志投资管理有限公司

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	平潭春志资产管理有限公司	往来款	2018/2/1	1年以内	4,110,000.00	4,110,000.00	-	0%	
2	上海携程宏普国际旅行社有限公司	应收进项税	2018/3/1	1年以内	28.87	28.87	-	0%	
	合 计				4,110,028.87	4,110,028.87	-	0%	
	减：其他应收款坏账准备								
	合 计				4,110,028.87	4,110,028.87	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表3-11

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司					金额单位：人民币元				
序号	项目及内容	发生日期	核算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	待认证进项税	2018/3/10			957.83	957.83	-	0%	
	合 计				957.83	957.83	-	0%	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年3月10日

表5

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬	195,507.32	195,507.32	-	0%
5-7	应交税费	5,309,352.31	5,309,352.31	-	0%
5-8	应付利息				
5-9	应付股利（应付利润）				
5-10	其他应付款	10,001,422.57	10,001,422.57	-	0%
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
	流动负债合计	15,506,282.20	15,506,282.20	-	0%

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表5-6

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2018/3/10	195,507.32	195,507.32	
2	职工福利费				
3	医疗保险费				
4	基本养老保险费				
5	年金缴费				
6	失业保险费				
7	工伤保险费				
8	生育保险费				
9	住房公积金				
10	工会经费				
11	职工教育经费				
12	非货币性福利				
13	辞退福利				
14	股份支付				
15	其他				
合 计			195,507.32	195,507.32	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2018年3月26日

应交税费评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭喜志投资管理有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	平潭综合试验区国家税务局	2018/3/10	增值税	1,563,490.40	1,563,490.40	
2	平潭综合试验区地方税务局	2018/3/10	城建税	118,690.04	118,690.04	
3	平潭综合试验区地方税务局	2018/3/10	教育费附加	84,778.60	84,778.60	
4	平潭综合试验区地方税务局	2018/3/10	印花税	8,477.86	8,477.86	
5	平潭综合试验区地方税务局	2018/3/10	企业所得税	3,533,915.41	3,533,915.41	
合 计				5,309,352.31	5,309,352.31	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
填表日期：2018年3月26日

表5-7
金额单位：人民币元

其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年3月10日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：平潭睿志投资管理有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	计提打印机租赁费用	2018/3/10	计提打印机租赁费用	358.06	358.06	
2	计提打印机打印费用	2018/3/10	计提打印机打印费用	806.45	806.45	
3	计提办公室IT外包费用	2018/3/10	计提办公室IT外包费用	258.06	258.06	
4	佛山睿优工业投资管理有限公司	2017/3/1	往来款	4,000,000.00	4,000,000.00	
5	五矿电工（东莞）有限责任公司	2017/10/1	往来款	1,750,000.00	1,750,000.00	
6	嘉兴大恩供应链管理有限公司	2018/1/1	往来款	4,250,000.00	4,250,000.00	
合 计				10,001,422.57	10,001,422.57	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

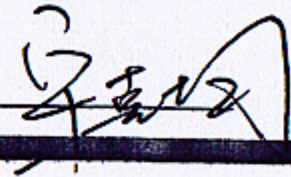
填表日期：2018年3月26日

会议纪要

东百集团总裁办公室

DB-JTHY(2018) 008-1 号

签发人:



总裁例会

会议时间: 2018 年 3 月 8 日下午 14:30

会议地点: 集团 17 楼第二会议室

参会人员: 施文义、袁幸福、刘夷、宋克均、李鹏

会议记录: 刘晓鸣

会议内容:

2018 年 3 月 8 日下午, 因公司未来经营发展的需要, 集团高管就东百瑞兴、平潭睿志、平潭睿德等相关子公司的股东分红及股权收购等议题召开会议, 具体情况如下:

一、“东百瑞兴资本管理有限公司”(以下简称“东百瑞兴”)及项下“平潭睿志投资管理有限公司”(以下简称“平潭睿志”)、“平潭睿德资产管理有限公司”(以下简称“平潭睿德”)以 2018 年 3 月 10 日税后利润向股东进行分红;

二、鉴于“东百集团与平潭睿信投资管理合伙企业(有限合伙)”(以下简称“平潭睿信”)于 2016 年签署《关于东百瑞兴之合资协议》决定共同出资设立东百瑞兴公司, 其中东百集团持 90% 股权, 平潭睿信持 10% 股权。同时由平潭睿信团队负责组建东百瑞兴的核心管理团队, 负责东百瑞兴及全资子公司的实际管理和运营。

2017 年 4 月 12 日, 东百集团与平潭睿信签署《东百瑞兴合资协议之补充协议一》及《东百瑞兴合资协议之补充协议二》, 约定平潭睿信运营管理相关业绩考核指标及费用收益等内容。

现依据集团战略发展需要, 东百集团收购平潭睿信持有的东百瑞兴 10% 股权。以截止至基准日【2018】年【3】月【10】日东百瑞兴的净资产账面值和评估值作为本次股权转让的作价依据, 与平潭睿信签署《东百瑞兴股权转让协议》及上述《合资协议》及《补充协议》解除。

依据上述《合资协议》及《补充协议》由平潭睿信负责东百瑞兴及全资子公司平潭睿志、平潭睿德的实际管理和运营, 负责物流地产项目的收购、持有、开发及资本运作, 并收取相应的管理费、超额收益, 考核期为(2016-2018 年度)。具体管理费合同双方一直在磋商与沟通, 至 2018 年 1 月正式签署相关合同。物流地产项目前期均处在收购、在建, 为推进项

目发展，促进平潭睿信团队对项目管理，具体管理费合同未确定等因素，经与平潭睿信协商一致将考核期最后一年即 2018 年确定为管理费的结算和收取时点，东百集团按照 70%进行收益分配、平潭睿信按照 30%进行收益分配。

依据相关《项目资产管理协议》约定，在物流地产项目退出时，平潭睿德可以向东百物流有限公司核算项目退出管理费和超额收益之间的高值。本次股权收购时，物流地产项目实际虽未退出，但考虑到项目的实际情况，经协商，东百瑞兴此次股权转让，委托资产评估机构对六个物流地产以 2018 年 3 月 10 日为评估基准日，进行价值评估，并按照《合资协议》及《补充协议》规定，计算项目退出管理费和超额收益之间的高值，依据东百瑞兴股权比例，其中 10%归平潭睿信，计入平潭睿信拟转让的东百瑞兴股权价值中。

经本次会议讨论，一致同意上述方案并于文件下发之日起执行。

报：施文义

送：袁幸福、刘夷、宋克均、李鹏

东百集团总裁办公室

2018 年 3 月 9 日印发



福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

闽华兴所(2018)审字A-044号

东百瑞兴资本管理有限公司:

一、审计意见

我们审计了东百瑞兴资本管理有限公司(以下简称东百瑞兴)财务报表,包括2018年3月10日的合并及母公司资产负债表,2018年1月至2018年3月10日期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了东百瑞兴2018年3月10日的合并及母公司财务状况以及2018年1月至2018年3月10日期间的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于东百瑞兴,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

东百瑞兴管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估东百瑞兴的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清



福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

算东百瑞兴、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东百瑞兴的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对东百瑞兴持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;



福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致东百瑞兴不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就东百瑞兴中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排、重大审计发现和审计报告用途等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

五、审计报告的使用范围

本审计报告仅供基准日为2018年3月10日的东百瑞兴股东股权交易之评估使用, 而不应用于评估之外的其他目的, 因其他目的而使用不当造成的后果, 与执行本审计业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

福建华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国福州市

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一八年三月二十五日

合并资产负债表

2018年3月10日

编制单位：东百瑞兴资本管理有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金	五、(一)	1,949,645.11	2,532,919.41	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				买入返售金融资产			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	五、(二)	51,751,976.95		应付票据			
预付款项	五、(三)	23,942.40	266,113.03	应付账款			
应收保费				预收款项			
应收手续费及佣金				卖出回购金融资产款			
应收利息				应付手续费及佣金			
其他应收款	五、(四)	60,782.40	214,802.66	应付职工薪酬			
买入返售金融资产				应交税费			
存货	五、(五)	1,282.05	1,282.05	应付利息			
持有待售资产				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、(十三)	17,695,889.81	15,402,944.00
其他流动资产	五、(六)	5,737.17	408,535.94	应付分保账款			
流动资产合计		53,793,366.08	3,423,653.09	保险合同准备金			
非流动资产：				代理买卖证券款			
发放贷款和垫款				代理承销证券款			
可供出售金融资产				其他流动负债			
持有至到期投资				一年内到期的非流动负债			
长期应收款				其他流动负债			
长期股权投资	五、(七)	176,614.12	212,555.95	流动负债合计		26,831,683.42	16,342,547.69
投资性房地产				非流动负债：			
固定资产	五、(八)	141,310.57	153,022.10	长期借款			
在建工程				应付债券			
工程物资				其中：优先股			
固定资产清理				永续债			
生产性生物资产				长期应付款			
油气资产				长期应付职工薪酬			
无形资产				专项应付款			
开发支出				预计负债			
商誉				递延收益			
长期待摊费用				递延所得税负债			
递延所得税资产	五、(九)	386,331.47	419,925.49	其他非流动负债			
其他非流动资产	五、(十)	704,256.16	5,460,755.11	非流动负债合计			
非流动资产合计				负债合计		26,831,683.42	16,342,547.69
				所有者权益(或股东权益)：			
				实收资本(或股本)	五、(十四)	10,000,000.00	10,000,000.00
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润	五、(十五)	17,665,938.82	-16,672,635.95
				归属于母公司所有者权益合计		27,665,938.82	-6,672,635.95
				少数股东权益			
资产总计		54,497,622.24	9,689,911.74	所有者权益合计		27,665,938.82	-6,672,635.95
				负债和所有者权益总计		54,497,622.24	9,689,911.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

合并利润表

2018年1月-3月10日

编制单位：东百瑞兴资本管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		48,822,619.77	
其中：营业收入	五、(十六)	48,822,619.77	
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,985,969.03	19,151,725.71
其中：营业成本	五、(十六)	706,680.05	
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(十七)	366,169.72	4,916.61
销售费用			
管理费用	五、(十八)	1,912,224.26	19,146,249.44
财务费用	五、(十九)	895.00	559.66
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(二十)	-35,941.83	-137,444.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-35,941.83	-137,444.05
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		45,800,708.91	-19,289,169.76
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		45,800,708.91	-19,289,169.76
减：所得税费用	五、(二十一)	11,462,134.14	-4,750,817.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,338,574.77	-14,538,351.97
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		34,338,574.77	-14,538,351.97
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		34,338,574.77	-14,538,351.97
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		34,338,574.77	-14,538,351.97
归属于母公司所有者的综合收益总额		34,338,574.77	-14,538,351.97
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：____元，上期被合并方实现的净利润为：____元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2018年1月-3月10日

编制单位：东百瑞兴资本管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额	项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：				取得投资收益收到的现金			
销售商品、提供劳务收到的现金				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
客户存款和同业存放款项净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
向中央银行借款净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			
向其他金融机构拆入资金净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			
收到原保险合同赔款取得的现金				投资活动现金流入小计			
收到再保业务现金净额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			37,255.00
保户储金及投资款净增加额				投资支付的现金			350,000.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				质押贷款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
拆入资金净增加额				支付其他与投资活动有关的现金			
回购业务资金净增加额				投资活动现金流出小计			387,255.00
收到的税费返还				投资活动产生的现金流量净额			-387,255.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、（二十二）	3,717,548.74	19,342,573.90	三、筹资活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计		3,717,548.74	19,342,573.90	吸收投资收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金			155,699.00	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			10,000,000.00
客户贷款及垫款净增加额				取得借款收到的现金			350,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额				发行债券收到的现金			
支付原保险合同赔款项的现金				收到其他与筹资活动有关的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金				筹资活动现金流入小计			10,350,000.00
支付保单红利的现金				偿还债务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,379,249.27	10,497,655.86	分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付的各项税费		257.10	7,376.70	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与经营活动有关的现金	五、（二十二）	1,921,316.67	16,374,611.99	支付其他与筹资活动有关的现金			
经营活动现金流出小计		4,300,823.04	27,035,343.55	筹资活动现金流出小计			10,350,000.00
经营活动产生的现金流量净额		-583,274.30	-7,692,769.65	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
二、投资活动产生的现金流量：				五、现金流量及现金等价物净增加额			2,269,975.35
收回投资所收到的现金				加：期初现金及现金等价物余额			262,944.06
				六、期末现金及现金等价物余额			2,532,919.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：新百隆兴泰资产管理股份有限公司

2018年1月-3月10日

单位：元 币种：人民币

归属于母公司所有者权益													所有者权益合计	
项目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	10,000,000.00										-15,672,635.95		6,672,635.95	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	10,000,000.00													
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额											-16,672,635.95		-6,672,635.95	
（二）所有者投入和减少资本											34,338,574.77		34,338,574.77	
1.所有者投入资本											34,338,574.77		34,338,574.77	
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	10,000,000.00										17,665,938.82		27,665,938.82	

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表 (续)

2018年1月-3月10日

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 山西国兴智士管理有限公司

项目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年期末余额										-2,134,283.98
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额										-2,134,283.98
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	10,000,000.00									14,538,351.97
(一) 综合收益总额										-14,538,351.97
(二) 所有者投入和减少资本	10,000,000.00									
1. 所有者投入资本	10,000,000.00									
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者 (或股东) 的分配										
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	10,000,000.00									-16,672,635.95

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表

2018年3月10日

编制单位：东百瑞兴资本管理有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		98,150.27	98,400.27	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费			
其他应收款				应付利息			
存货				应付股利			
持有待售资产				其他应付款		350,000.00	350,000.00
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		98,150.27	98,400.27	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计				其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		350,000.00	350,000.00
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十二、(一)	10,076,614.12	10,112,555.95	其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产				长期应付款			
在建工程				长期应付职工薪酬			
工程物资				专项应付款			
固定资产清理				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债			
无形资产				其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计			
商誉				负债合计		350,000.00	350,000.00
长期待摊费用				所有者权益(或股东权益)：			
递延所得税资产				实收资本(或股本)			
其他非流动资产				其他权益工具			
非流动资产合计		10,076,614.12	10,112,555.95	其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润			
				所有者权益(或股东权益)合计		-175,235.61	-139,043.78
资产总计		10,174,764.39	10,210,956.22	所有者权益(或股东权益)总计		9,824,764.39	9,860,956.22
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		10,174,764.39	10,210,956.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2018年1月-3月10日

编制单位：东百瑞兴资本管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
财务费用		250.00	-2,872.27
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、（二）	-35,941.83	-137,444.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-35,941.83	-137,444.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-36,191.83	-134,571.78
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-36,191.83	-134,571.78
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-36,191.83	-134,571.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-36,191.83	-134,571.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-36,191.83	-134,571.78
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2018年1月-3月10日

编制单位：东百瑞兴资本管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			356,112.27
经营活动现金流入小计			356,112.27
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		250.00	357,712.00
经营活动现金流出小计		250.00	357,712.00
经营活动产生的现金流量净额		-250.00	-1,599.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			350,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			9,900,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			10,250,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-10,250,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
取得借款收到的现金			350,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			10,350,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			10,350,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-250.00	98,400.27
加：期初现金及现金等价物余额		98,400.27	
六、期末现金及现金等价物余额		98,150.27	98,400.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2018年1月-3月10日

编制单位：永智瑞兴资本管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额						
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益
		优先股	永续债	其他			
一、上年期末余额	10,000,000.00						
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	10,000,000.00						
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一)综合收益总额							
(二)所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三)利润分配							
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者(或股东)的分配							
4.其他							
(四)所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
(五)专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
(六)其他							
四、本期期末余额	10,000,000.00						

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

9,824,764.39

-175,235.61

-36,191.83

-36,191.83

-36,191.83

-36,191.83

-139,043.78

-139,043.78

9,860,956.22

9,860,956.22

母公司所有者权益变动表（续）

2018年1月-3月10日

单位：元 币种：人民币

编制单位：东百瑞兴资本管理有限公司

上期金额												
项目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额											-4,472.00	-4,472.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额											-4,472.00	-4,472.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	10,000,000.00										-134,571.78	9,865,428.22
（一）综合收益总额											-134,571.78	-134,571.78
（二）所有者投入和减少资本	10,000,000.00											10,000,000.00
1.所有者投入资本	10,000,000.00											10,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额												
3.其他权益工具持有者投入资本												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	10,000,000.00										-139,043.78	9,860,956.22

会计机构负责人：

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



营业执照

统一社会信用代码 91350128MA349RRJ6H

名 称	平潭睿志投资管理有限公司
类 型	有限责任公司(法人独资)
住 所	平潭县潭城镇城东居委会小湖庄西航路北段 东侧(地号: 48-22) 403室
法定代表人	王黎民
注册 资 本	壹仟万圆整
成 立 日 期	2016年07月19日
营 业 期 限	2016年07月19日 至 2046年07月18日
经 营 范 围	投资管理; 企业资产管理。(以上均不含金融、证券、期货中 需审批的事项及相关财务服务)(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
2017



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

6 年 23 月 日

<http://ws.gs.fjaic.gov.cn/creditpub>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码 91350128MA2XT3146R

名称 东百瑞兴资本管理有限公司

类型 有限责任公司

住所 平潭潭城镇城东居委会小湖庄西航路北段东侧（地号：48-22）404室

法定代表人 赖颖雄



注册资本 玖仟万圆整

成立日期 2016年11月23日

营业期限 2016年11月23日至2046年11月22日

经营范围

企业资产管理；投资管理；企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；仓储服务；物业管理；建筑材料批发兼零售（以上经营范围均不含危化品）；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规和国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2017

12 19
年 月 日



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

企业信用信息公示系统网址：
<http://ws.gs.fjate.gov.cn/creditpub>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

统一社会信用代码 91350128MA349RP67W

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2016年07月19日

营业期限 2016年07月19日 至 2046年07月18日

经营范围

企业资产管理、项目投资、企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；工程管理服务；工程技术咨询服务；货物运输代理；供应链管理；市场营销策划；仓储服务（不含危化品）；物业管理；建筑器材销售（不含危化品）批发兼零售；自营或代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规和国务院决定规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2017

年 月 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

编号:103824988



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110105MA017EW24A

名称 中交联达(北京)企业管理有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区曙光西里甲6号院8号楼3层307
法定代表人 张少彤
注册资本 5000万元
成立日期 2017年09月08日
营业期限 2017年09月08日至2047年09月07日
经营范围 企业管理。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017年09月08日

委托方（被评估单位）承诺函

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

因 股权转让 事宜委托你公司对该经济行为所涉及的 东百瑞兴资本管理有限公司股东全部权益及合同权益价值 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；
- 2、所提供的财务会计、产权文件及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 3、被评估单位对纳入本次评估范围的资产拥有合法产权，其产权文件明晰，由于产权纠纷导致的相关责任由被评估单位负责，评估机构不负任何法律责任；

4、相关资产无或有事项。

5、不干预评估工作。

委托方签字（盖章）：



[Handwritten signature]

被评估单位签字（盖章）：



[Handwritten signature]

2018年3月25日

资产评估机构及资产评估师承诺函

东百瑞兴资本管理有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位实施股权转让事宜所涉及的企业股东全部权益及合同权益价值以2018年3月10日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

福建联合中和资产评估土地

房地产估价有限公司

中国·福州



资产评估师：



2018年3月26日



营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 913501007173080101

名称 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D

法定代表人 商光太

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日至 2050年01月31日

经营范围 从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、知识产权、无形资产等各类单项资产评估、企业整体资产评估、企业价值评估、金融不良资产评估以及市场所需的其他资产评估（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

2017

年10月9日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



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
福建联合中和资产评估土地房地产 从事证券、期货相关评估业务。
估价有限公司

批准文号：财企[2009]153号 证书编号：0591070003
变更文号：财办资[2014]27号

序列号：000140

发证时间：二〇〇九年七月三十日



福建省财政厅

关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司的 备案公告

闽财委备（榕）【2018】001号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为商光太。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈航

性别：男

登记编号：35000046

单位名称：福建联合中和资产评估
土地房地产估价有限公司

初次登记时间：2001-06-18

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2016年11月28日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王韵

性别：男

登记编号：35110009

单位名称：福建联合中和资产评估
土地房地产估价有限公司

初次登记时间：2011-09-26

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2016年12月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>