

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

天津兴建供应链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
资产评估报告

闽联合中和评报字(2019)第 1034 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月二十五日

目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
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.....	7
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制的说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	20
十四、评估师签字盖章、评估机构盖章.....	20
资产评估报告书附件.....	21

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等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。

五、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他资产评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、本评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本评估报告的相关内容或资产评估机构执业规范。

十四、本次资产评估中，对被评估资产的部分参数、指标的取值受本项目资产评估专业人员的专业判断、经验水平的影响，不同资产评估专业人员可能有所差异，报告使用人应当知晓不同专业、不同教育背景的人得出的结论可能有所差异，提请报告使用人注意。

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

资产评估报告摘要

闽联合中和评报字(2019)第 1034 号

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：

委托人：天津兴建供应链管理有限公司

被评估单位：天津兴建供应链管理有限公司

委托人以外的其他评估报告使用者：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他资产评估报告使用人

二、评估目的：由于福建东百集团股份有限公司拟转让其控制的天津兴建供应链管理有限公司股权，需要对天津兴建供应链管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为其股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和范围：本次评估对象为天津兴建供应链管理有限公司股东全部权益价值。其评估范围为天津兴建供应链管理有限公司申报并经审计的截至 2018 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。

四、评估价值类型：本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。所谓市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额

五、评估基准日：二〇一八年十二月三十一日。

六、评估方法：本次评估采用资产基础法

七、评估结论：

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法对天津兴建供应链管理有限公司股权转让事宜涉

及的企业股东全部权益价值进行了资产评估。

天津兴建供应链管理有限公司经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的总资产账面值为 RMB 52,191.35 万元，总负债账面值为 RMB 33,731.02 万元，股东全部权益账面值为 RMB 18,460.33 万元。

在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估后，被评估单位的总资产评估值为 RMB 73,618.32 万元；总负债评估值为 RMB 33,731.02 万元；股东全部权益评估结果为 RMB 39,887.30 万元。股东全部权益的评估结论较账面值增加 RMB 21,426.97 万元，增值率为 116.07%。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	3,342.30	3,401.78	59.48	1.78%
2 非流动资产	48,849.05	70,216.54	21,367.49	43.74%
3 其中：投资性房地产	48,824.78	70,207.00	21,382.22	43.79%
4 资产总计	52,191.35	73,618.32	21,426.97	41.05%
5 流动负债	33,731.02	33,731.02	0.00	0.00%
6 负债总计	33,731.02	33,731.02	0.00	0.00%
7 净资产（所有者权益）	18,460.33	39,887.30	21,426.97	116.07%

八、评估有效期：本报告评估结论自评估基准日起一年内有效。

九、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. 资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。除本次资产评估中按规定使用福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的闽华兴所（2019）审字 A-054 号审计报告审定的 2018 年 12 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值外，本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

2. 本次资产评估师限于客观条件，对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

3. 本报告未考虑股东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. 资产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. 本次签名资产评估师及其所在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评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

7. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

8. 限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

9. 本次评估结果未考虑少数股权折价和多数股权溢价。

10. 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。

11. 资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

12. 期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

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。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

天津兴建供应链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

资产评估报告正文

闽联合中和评报字(2019)第 1034 号

天津兴建供应链管理有限公司：

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天津兴建供应链管理有限公司股东全部权益在二〇一八年十二月三十一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：天津兴建供应链管理有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市宁河区潘庄工业区星石科技园 A02 号集中办公区

法定代表人：薛书波

注册资本：壹亿元人民币

成立日期：2017 年 12 月 1 日

营业期限：2017 年 12 月 1 日至 2067 年 11 月 30 日

经营范围：供应链管理咨询；物流管理及咨询服务；数据处理和存储服务；住房租赁经营；工程管理、监理及咨询服务；自有仓库租赁；自有场地租赁。（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

被评估单位系法人独资企业，其股东具体情况如下表：

股东名称	出资比例
平潭信众资产管理有限公司	100%

3、企业产权和经营管理结构

根据公司章程，股东是被评估单位的权力机构。公司设立执行董事一人，由股东委派产生。公司的法定代表人由执行董事担任。由执行董事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，监事由股东委派产生。

4、企业历史情况

被评估单位成立于 2017 年 12 月，系法人独资企业。实际控制人为福建东百集团股份有限公司。2016 年被评估单位股东——平潭信众资产管理有限公司与秦皇岛中银房地产开发有限公司签订合同，购入位于天津市宁河区潘庄工业区的一宗物流工业园，并置入被评估单位。

截止评估基准日，该物流工业园已经建成并取得不动产权证。建筑面积共计 131981.11 平方米，土地使用权面积为 210985.8 平方米。被评估单位已经和北京京东世纪信息技术有限公司签订合同出租整体物流工业园区，租期从 2018 年 3 月 25 日到 2023 年 3 月 24 日。

5、企业近年资产、财务、经营状况：

被评估单位于 2017 年底成立，2017 年没有账面价值。其 2018 年的财务状况经过福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了相关无保留审计意见报告。

2018 年资产负债表

单位：人民币元

资 产	2018 年 12 月 31 日	负债及股东权益	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	73,954.43	应付账款	31,142,226.04
应收账款	11,300,716.77	应交税费	5,179,858.38
预付款项	993,442.29	其他应付款	300,988,137.33
其他应收款	58,926.05	流动负债合计	337,310,221.75

其他流动资产	20,996,004.83		
流动资产合计	33,423,044.37	负 债 合 计	337,310,221.75
非流动资产:			
投资性房地产	488,247,814.74		
固定资产	93962.2		
递延所得税资产	148,693.64	股东权益:	
非流动资产合计	488,490,470.58	股东权益合计	184,603,293.20
资 产 总 计	521,913,514.95	负债及股东权益总计	521,913,514.95

2018 年利润表

单位: 人民币元

项 目	2018 年
一、 营业总收入	36,794,879.54
二、 营业总成本	17,257,585.34
其中: 营业成本	12,960,795.98
税金及附加	3,464,061.43
销售费用	
管理费用	242,535.73
财务费用	-4,582.37
资产减值损失	594,774.57
三、 营业利润 (亏损以“-”号填列)	19,537,294.20
加: 营业外收入	0.36
减: 营业外支出	49,377.82
四、 利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	19,487,916.74
减: 所得税费用	4,884,623.54
五、 净利润 (净亏损以“-”号填列)	14,603,293.20

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

本报告仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为需要而使用本报告, 无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

由于福建东百集团股份有限公司拟转让其控制的天津兴建供应链管理有限公司股权，需要对天津兴建供应链管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是天津兴建供应链管理有限公司股东全部权益价值。其评估范围为天津兴建供应链管理有限公司申报并经审计的截至 2018 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。

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无保留审计报告（编号：闽华兴所（2019）审字 A-054 号）。

根据审计报告，被评估单位于评估基准日的资产负债表如下。

单位：人民币元

资 产	2018 年 12 月 31 日	负债及股东权益	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	73,954.43	应付账款	31,142,226.04
应收账款	11,300,716.77	应交税费	5,179,858.38
预付款项	993,442.29	其他应付款	300,988,137.33
其他应收款	58,926.05	流动负债合计	337,310,221.75
其他流动资产	20,996,004.83		
流动资产合计	33,423,044.37	负 债 合 计	337,310,221.75
非流动资产：			
投资性房地产	488,247,814.74		
固定资产	93962.2		
递延所得税资产	148,693.64	股东权益：	
非流动资产合计	488,490,470.58	股东权益合计	184,603,293.20
资 产 总 计	521,913,514.95	负债及股东权益总计	521,913,514.95

本次评估对象和范围与经济行为涉及的对象和范围一致。

被评估单位是一家项目公司，其主要实物资产系位于天津市宁河区潘庄工业区的一宗物流仓储房地产。建筑物共 19 座，包括仓库 12 座，配套门卫、办公室、发电机房、配电室等共 7 座。账面原值为 RMB 362,221,001.63 元，账面净值为 RMB 355,768,939.91 元。其中仓库、配电室为钢结构，办公室、发电机房为钢混结构。已经办理了不动产权证，证号：津（2018）宁河区不动产权第 1007585

号。证载建筑面积共计 131,981.11 平方米。

该项目土地面积为 210,985.80 平方米，系国有出让工业用地，账面原值为 RMB 134,801,634.97 元，账面净值为 RMB 132,478,874.83 元。土地使用权终止使用日期为 2063 年 11 月 5 日，已经实现六通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通宽带、场地平整）。

该项目已经在 2018 年 3 月开始整体出租给北京京东世纪信息技术有限公司使用。

企业除了上述仓储用地使用权外，没有申报账面已记录或未记录的无形资产。

本次评估，企业没有申报表外资产。

本次评估除了引用了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出具的相关无保留审计报告（编号：闽华兴所（2019）审字 A-054 号）外，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的估计数额，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十二月三十一日。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）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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号)；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 15 日，中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号)；

7. 《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(2008 年 12 月 19 日，财税[2008]170 号)；

8. 《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]26 号)

9. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通行)；

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

11. 《中华人民共和国物权法》(2017 年中华人民共和国主席令第 62 号)

12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(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〔2018〕37 号)；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 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. 其他与资产评估相关准则。

（三）权属依据

- 1、《不动产权证书》（编号：津（2018）宁河区不动产权第1007585号）；
- 2、机器设备发票复印件；

（四）取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
2. 被评估单位提供的年度审计报告、账册及会计原始凭证和相关财务资料；
3. 被评估单位提供的历史经营资料和未来收益预测资料；
4. 东方财富 choice 金融终端数据资料；
5. 被评估单位经营过程发生的租赁合同、物业管理合同等；
6. 评估机构收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
7. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
8. 其他参考资料。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法进行评估。

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，主要经营位于天津的物流地产项目。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。投资性房地产采用收益法。

考虑到委评企业系一个项目公司，核心资产系位于天津市的仓储物业，其仅通过出租该物业资产而获得收益。而在资产基础法测算过程中，已经利用收益法对该仓储物业的价值进行测算，故不需要再采用收益法对企业价值进行估算。

八、评估程序实施过程和情况

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股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于二〇一八年十二月

三十一日。福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司于二〇一九年三月十八日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于二〇一九年三月十九日正式开始，二〇一九年三月二十二日现场工作结束，二〇一九年三月二十五日出具正式报告。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，并与委托人签定资产评估业务合同，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

本资产评估报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次资产评估是以评估对象按现状趋势发展、持续经营为评估假设前提。

（二）评估假设：

1. 基本假设

（1）假设以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。

（2）假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（3）假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

（4）假设被评估单位以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化。

（5）假设被评估单位无其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利。

（6）假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

（7）假设评估基准日后以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素。

（8）假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 特殊假设

（1）假设被评估单位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。

（2）假设被评估单位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。

（3）假设评估基准日后被评估单位的现金流入为期末流入，现金流出为期末流出。

（4）被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营，不考虑未来对位于天津市宁河区潘庄工业区的仓储物流房地产项目

进行分割销售和分割出租。

(5) 本次资产评估是基于评估基准日现行的股权结构、经营策略、经营能力和经营状况做出的判断和测算,并假设未来管理层及主要业务骨干人员不发生变动。

(6) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

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

(8) 本次资产评估限于客观条件未对被评估建筑的结构进行检测,假设被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准及正常损耗,委托评估的对象在本次评估的剩余经济耐用年限内能正常使用。

(9) 限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试,资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求,并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设,以及本资产评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提和假设条件发生变化时,本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则,运用资产评估法定的程序和方法,采用了资产基础法对天津兴建供应链管理有限公司股权转让事宜涉及的企业股东全部权益价值进行了资产评估。

天津兴建供应链管理有限公司经福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的评估基准日的总资产账面值为 RMB 52,191.35 万元,总负债账面值为 RMB 33,731.02 万元,股东全部权益账面值为 RMB 18,460.33 万元。

在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下,经采用资产基础法评估后,被评估单位的总资产评估值为 RMB 73,618.32 万元;总负债评估值为 RMB 33,731.02 万元;股东全部权益评估结果为 RMB 39,887.30 万元。股东全部权益的评估结论较账面值增加 RMB 21,426.97 万元,增值率为 116.07%。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	3,342.30	3,401.78	59.48	1.78%
2 非流动资产	48,849.05	70,216.54	21,367.49	43.74%
3 其中：投资性房地产	48,824.78	70,207.00	21,382.22	43.79%
4 资产总计	52,191.35	73,618.32	21,426.97	41.05%
5 流动负债	33,731.02	33,731.02	0.00	0.00%
6 负债总计	33,731.02	33,731.02	0.00	0.00%
7 净资产（所有者权益）	18,460.33	39,887.30	21,426.97	116.07%

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. 资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。除本次资产评估中按规定使用福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的闽华兴所（2019）审字 A-054 号审计报告审定的 2018 年 12 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值外，本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

2. 本次资产评估师限于客观条件，对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

3. 本报告未考虑股东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. 资产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. 本次签名资产评估师及其所在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评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

7. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项,在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

8. 限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力,本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查,亦不会对上述资料的真实性负责。

9. 本次评估结果未考虑少数股权折价和多数股权溢价。

10. 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。

11. 资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见,资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

12. 期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时,不能直接使用本报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

①资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

至本次资产评估报告提出之日,除上述事项外,本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现,且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

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，即二〇一八年十二月三十一日到二〇一九年十二月三十日止。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。

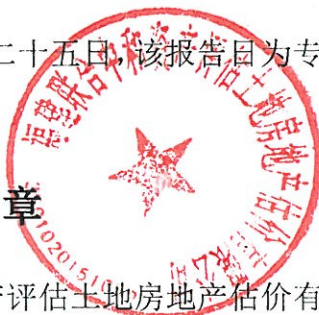
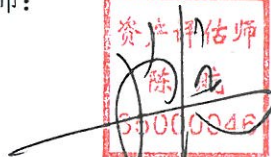
十三、资产评估报告日

本报告的资产评估报告日为二〇一九年三月二十五日，该报告日专业意见形成日。

十四、评估师签字盖章、评估机构盖章

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：




二〇一九年三月二十五日

资产评估报告书附件

1. 资产评估说明；
2. 资产评估明细表；
3. 被评估单位审计报告复印件；
4. 被评估单位营业执照复印件；
5. 不动产权证复印件；
6. 关于资产评估有关事项的说明复印件；
7. 委托人、被评估单位承诺函复印件；
8. 评估机构承诺函；
9. 评估机构营业执照复印件；
10. 评估机构评估资质复印件；
11. 评估人员评估资质复印件；

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

天津兴建供应链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 资产评估说明

闽联合中和评报字(2019)第 1034 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月二十五日

目录

说明一 关于《评估说明》使用范围的声明.....	1
说明二 资产评估说明正文.....	2
一、评估对象与评估范围说明.....	2
（一）评估对象与评估范围内容.....	2
（二）实物资产的分布情况及特点.....	2
（三）企业申报的账面已记录或者未记录的无形资产情况.....	3
（四）企业申报的表外资产的类型和数量.....	3
（五）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....	3
二、资产核实情况总体说明.....	3
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程.....	3
（二）影响资产核实的事项及处理方法.....	5
（三）核实结论.....	6
三、资产基础法评估技术说明.....	6
（一）货币资金.....	6
（二）应收账款.....	6
（三）预付账款.....	7
（四）其他应收款.....	7
（五）其他流动资产.....	7
（六）固定资产.....	8
（七）投资性房地产.....	11
（八）递延所得税资产.....	19

（九）应付账款.....	19
（十）应交税费.....	19
（十一）其他应付款.....	20
四、评估结论及分析.....	20
（一）评估结论.....	20
（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	21
附表：投资性房地产评估测算表.....	22

说明一 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供所出资企业、资产评估行业协会审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，同时用于委托方了解本次资产评估工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

说明二 资产评估说明正文

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象为天津兴建供应链管理有限公司股东全部权益价值。评估范围为天津兴建供应链管理有限公司申报并经审计的截至 2018 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。

天津兴建供应链管理有限公司已经委托福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对其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无保留审计报告（编号：闽华兴所（2019）审字 A-054 号），资产评估是在评估范围经过会计师审计确认后的基础上进行的。

根据审计报告，被评估单位于评估基准日的资产负债表如下。

单位：人民币元

资 产	2018 年 12 月 31 日	负债及股东权益	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	73,954.43	应付账款	31,142,226.04
应收账款	11,300,716.77	应交税费	5,179,858.38
预付款项	993,442.29	其他应付款	300,988,137.33
其他应收款	58,926.05	流动负债合计	337,310,221.75
其他流动资产	20,996,004.83		
流动资产合计	33,423,044.37	负 债 合 计	337,310,221.75
非流动资产：			
投资性房地产	488,247,814.74		
固定资产	93962.2		
递延所得税资产	148,693.64	股东权益：	
非流动资产合计	488,490,470.58	股东权益合计	184,603,293.20
资 产 总 计	521,913,514.95	负债及股东权益总计	521,913,514.95

具体的项目内容以天津兴建供应链管理有限公司提供的评估申报表为准。

本次评估对象和范围与经济行为涉及的对象和范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、投资性房地产

被评估单位是一家项目公司，其主要实物资产系位于天津市宁河区潘庄工业

区的一宗物流仓储房地产。建筑物共 19 座，包括仓库 12 座，配套门卫、办公室、发电机房、配电室等共 7 座。账面原值为 RMB 362,221,001.63 元，账面净值为 RMB 355,768,939.91 元。其中仓库和配电室为钢结构，办公室、门卫用房、发电机房为钢混结构。已经办理了不动产权证，证号：津（2018）宁河区不动产权第 1007585 号。证载建筑面积共计 131,981.11 平方米。

该项目土地面积为 210,985.80 平方米，系国有出让工业用地，账面原值为 RMB 134,801,634.97 元，账面净值为 RMB 132,478,874.83 元。土地使用权终止使用日期为 2063 年 11 月 5 日，已经实现六通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通宽带、场地平整）。

该项目已经在 2018 年 3 月开始整体出租使用。

2、固定资产

委评固定资产账面原值为 RMB 109,109.52 元，账面净值为 RMB 93,962.20 元。分别为 16 件家具和 14 台办公电子设备。

（三）企业申报的账面已记录或者未记录的无形资产情况

企业申报无形资产系该仓储房产用地，面积为 210,985.80 平方米。宗地用途为工业用地，使用权类型为出让，终止使用时间为 2063 年 11 月 5 日。

（四）企业申报的表外资产的类型和数量

本次评估，企业没有申报表外资产。

（五）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

本次评估除了引用了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出具的相关无保留审计报告（编号：闽华兴所（2019）审字 A-054 号）外，未引用其他机构出具的报告结论。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

1、清查组织工作

在进入现场清查前，根据被评估单位的资产及负债情况，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划。在 2019 年 3 月 19 日到 3 月 22 日与被评估单位相关人员对资产进行了清查。

2、清查主要步骤

1) 指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2) 审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5) 核实产权证明文件

对评估范围内的实物资产的产权进行调查，以确认做到产权清晰，不存在产权纠纷的问题。

3、清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1) 建筑物、土地使用权

本次清查的建筑物和土地使用权系位于天津市宁河区的物流仓储房地产。

(1) 核对原始资料

向被评估单位了解该物流仓储房地产的现状，并收集了相关合同、产权文件等资料进行了核对。

(2) 现场勘察

分析被评估单位提供的物流仓储房地产相关工程承包合同、资产收购合同、不动产权证等资料，并与管理人一道，对土地使用权、建筑物的现场勘查。

评估人员主要在现场，对宗地的等级、开发情况等进行了现场勘查，核实建筑物、构筑物数量及内容是否与提供的资料一致。并对建筑物的结构、装饰、设备等使用状况做了现场勘查。

2) 机器设备

(1) 为保证评估结果的公允合理，根据被评估单位设备资产的构成特点，向企业有关资产管理部门及使用部门下发评估明细表，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估结果的参考资料。

(2) 现场清点设备，针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录，本次评估采用对设备进行逐台盘点。通过与设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行详细勘察，掌握了设备目前的实际技术状况。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估结果申报明细表，然后由企业盖章，作为评估结果的依据。

(4) 对核实范围内的设备的产权进行核实，如：抽查重要设备的购置合同、付款凭证等，做到产权明晰。

3) 流动资产、负债核实情况

(1) 流动资产的清查：评估人员主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。

(2) 负债的清查：主要核实负债的内容、形成过程，审核是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等，以确定评估价值。

对于银行存款主要查阅了相应银行对账单，对于往来款，通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证及相关原始凭证，对非实物性流动资产与负债进行了清查。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

除下列事项可能产生的影响外，本次资产评估未发现影响资产核实的事项：

1、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

2、本次资产评估师限于客观条件，对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

3、本次资产评估限于客观条件，未对被评估建筑物的结构进行检测，假设被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准及正常损耗，委托评估的对象在本次评估的剩余经济耐用年限内能正常使用。

4、限于客观条件、本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

（三）核实结论

资产评估专业人员在评估过程中向被评单位索取发票、合同、入账凭证等；了解被评估单位的历史情况和现状，依据资产管理的有关文件和委托人及被评估单位提供的资产权属证明和承诺函，在被评估单位有关人员配合下，对委托评估的资产进行权属核查。除上文“（二）影响资产核实的事项及处理方法”所列事项外，本次资产评估未发现权属关系不明确的资产。

三、资产基础法评估技术说明

（一）货币资金

被评估单位的货币资金系银行存款，账面值 RMB 73,954.43 元。系企业存在当地银行的存款，公司共开设 1 个存款户。评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。对银行存款以核实无误的账面值作为评估值，则银行存款评估值为 RMB 73,954.43 元，没有增减值。

（二）应收账款

被评估单位的应收账款共一笔，账面值为 RMB 11,895,491.34 元，计提减值准备 RMB 594,774.57 元，扣除减值准备后的账面价值为 RMB 11,300,716.77 元。该应收账款系截止评估基准日，可以向北京京东世纪信息技术有限公司收取的租金、物业费、电费扣除押金后的金额。

评估人员通过查阅被评估单位提供的相关合同、付款记录，认为该笔应收账款清楚无误，且北京京东世纪信息技术有限公司运营正常，故以审计后核实无误的账面值 RMB 11,895,491.34 元确定评估值，评估增值 RMB 594,774.57 元，增值率为 5.26%。

（三）预付账款

预付账款共有 3 笔，分别是预付给秦皇岛市中银房地产开发有限公司和国网天津市电力公司的电费和天津合安会计师事务所的已支付未取得发票税金。账面值为 RMB 993,442.29 元，没有扣除坏账准备。

本次评估对各项预付账款进行抽查核对，查阅有关原始凭证和账簿，查看其是否账表相符，核实账面余额的准确性。并通过向被评估单位了解各项款项的可收回性，并作出判断，最终确定评估值。

经过分析，预付账款各笔款项属于有充分理由相信具备相关全部权益的款项，本次评估按账面余额确认评估值。

经估算，评估值共计 RMB 993,442.29 元，没有增减值。

（四）其他应收款

共有 2 笔，分别是应收的员工备用金以及平潭信智资产管理有限公司的往来款等。账面值为 RMB 58,926.05 元，没有坏账准备。

本次评估对各项应收款项进行抽查核对，查阅有关原始凭证和账簿，查看其是否账表相符，核实账面余额的准确性。通过向被评估单位了解各项应收账款的可收回性，并进行函证，最终确定评估值。

经过分析，预付账款各笔款项属于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的款项，本次评估按账面余额确认评估值。

经估算，评估值共计 RMB 58,926.05 元，没有增减值。

（五）其他流动资产

计入其他流动资产的是待抵扣增值税进项税额。账面值为 RMB 20,996,004.83 元。

本次评估，查阅有关原始凭证和账簿，查看其是否账表相符，核实账面余额的准确性，并作出判断，最终确定评估值。

经过分析，本次评估按账面余额 RMB 20,996,004.83 元确认评估值，没有增减值。

（六）固定资产

本次评估的设备为单台机器设备，其价值包括设备的本体价值、运输、安装费用，不含其备品备件等附属设施，不含增值税。

由于本次系在对被评估企业持续经营前提下的企业价值进行评估，委评机器设备作为企业资产的一个组成部分，其价值取决于它对企业价值的贡献程度。

本次评估假设委评设备均不改变用途和使用地点，并将持续使用。

1) 设备概况

纳入本次评估范围内的机器设备分为办公电子设备和办公家具两类。其中办公电子设备共 14 台，办公家具共 16 件（套）。账面原值为 RMB 109,109.52 元，账面净值为 RMB 93,962.20 元。

该批设备的购置时间在 2018 年。办公电子设备包括电脑、冰柜、打印机、冰箱、洗衣机、微波炉、摄像机等。办公家具包括货架、大班台、会议桌、柜子、沙发、茶几、椅子等。

其折旧的计提政策如下表：

类别	折旧方法	估计残值率	折旧年限	月折旧率
家具、电子设备	年限平均法	5%	5 年	1.583%

机器设备没有计提减值准备。

经调查，各设备日常由各自的使用者进行维护。于评估基准日，使用正常。

2) 设备核实过程

本次评估采用对委评设备进行逐台盘点。通过与设备管理人员和使用人员详细了解设备的现状和对重要设备进行详细勘察，掌握了设备目前的实际技术状况。经核查，委评设备的评估明细表中所列情况与实际盘点情况一致。

3) 设备评估过程

由于委评设备无法单独获利，故本次对委评设备的评估不采用收益法，而且市面上较难取得委评设备类似比较案例，故也不用市场法。由于委评设备的使用用途不变，且成本清晰，故本次评估采用成本法对委评设备进行评估。

成本法计算公式：评估价值=重置价值×综合成新率

(1) 重置全价的确定

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置价+不含税运杂费+安调费+基础费用+其他费用+资金成本

a) 购置价

对易于询价的设备主要通过市场询价的方式确定；对不易询价的设备采用分析其账面组成，并考虑物价变动情况确定。

b) 运杂费

以含税购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

由于委评设备均为小型、无需进行专业安装的设备，故本次评估不考虑安装调试费。

d) 基础费用

由于委评设备均没有基础，故本次评估不考虑基础费用。

e) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

由于委评设备系简单设备，故本次评估不考虑其他费用。

f) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

由于委评设备系简单设备，其资金成本可忽略不计，故本次评估不考虑资金成本。

（2）成新率的确定

通过采用年限法确定理论成新率，具体公式如下：

年限法成新率 = $1 - \text{已使用的年限} \div \text{经济耐用寿命年限}$

再根据评估人员的现场勘查情况，从设备的技术状态、工作环境、维护保养情况等方面进行分析，对年限法得出的理论成新率进行调整，并最终确定其综合成新率。

各类设备的经济耐用年限如下表：

设备种类	经济耐用年限（年）
电脑、打印机、摄像机等	6
家具、冰柜、洗衣机、冰箱、微波炉	8

（3）评估案例

本评估报告对下述设备作为案例，对评估测算过程进行描述，其他设备的测算过程与之相同。

笔记本电脑（电子设备评估明细表编号：1）：

委评设备中有 1 台联想 E370C 型笔记本电脑，账面原值为 RMB 4,016.24 元，账面净值为 RMB 3,443.93 元。购置时间为 2018 年 3 月。该设备采用英特尔 I5 低功耗版处理器，内存容量 4G，硬盘容量 500GB，14.0 英寸显示器，预装 windows10 系统。

经市场了解，该设备的售价（含税，含运费）为 4449 元。故本次评估取其重置全价为 $4449 \div 1.16 \approx 3800$ 元。

采用年限法计算理论成新率，该设备已经使用了 0.75 年，该设备的经济耐用年限取 6 年，根据年限法得出成新率为 $1 - 0.75 \div 6 \approx 88\%$ 。经评估人员进行现场勘查，向产权持有者资产管理人员询问该设备的使用情况，该电脑运行流畅，正常使用。经综合分析，其现场勘查情况与理论成新率一致，本次评估取综合成新率为 88%。该设备的评估现值为 $3800 \times 88\% = 3344$ 元。

其他设备的评估过程类似。

4）评估结论

固定资产—机器设备账面原值合计 RMB 109,109.52 元，账面净值合计 RMB

93,962.20 元。评估后重置全价为 RMB 105,600.00 元，净值为 RMB 95,384.00 元。增值率为 1.51%。

（七）投资性房地产

A、投资性房地产的种类、内容和金额

委评投资性房地产系位于天津市宁河区潘庄工业区内的一宗仓储地产。该房地产中，房屋的账面原值为 RMB 362,221,001.63 元，账面净值为 RMB 355,768,939.91 元，土地使用权的账面原值为 RMB 134,801,634.97 元，账面净值为 RMB 132,478,874.83 元。具体情况如下：

1、位置状况

1) 坐落：该项目位于天津宁河县潘庄工业区内。

2) 临路及四至状况：南临工业区内无名公路，北临工业区内规划公路，东、西均临空地。

3) 与重要场所的距离：距离潘庄镇约 8 公里。

4) 产业聚集度：潘庄镇工业园区地处宁河县最西端，按照天津市工业东移战略和宁河县一带七区五产业工业布局，园区处在承接天津工业东移和滨海新区项目外溢的最前沿地带，可以依托滨海新区这一重要经济功能区，发挥自身比较优势和资源优势，形成较大的产业集聚和辐射能力。目前园区已入住企业 33 家，其中投资 21 亿元的天津雨润食品加工园项目，投资 7 亿元的上海中技管桩项目正在建设中。

2、交通状况

潘庄工业园区距北京 120 公里、天津市区 10 公里、唐山 70 公里、天津机场 13 公里、天津港 45 公里。紧邻 205 国道横贯东西，是通往东北三省的必经之路，京津高速、国道 112 高速在园区相交互通并设有出口。

3、外部配套设施状况

基础设施投资完成 A、B 两个功能区起步区 6.2 平方公里的基础设施建设。

4、开发现状

1) 土地：开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通宽带、场地平整），开发程度高。土地形状大体呈长方形，较为规则。宗地与相邻土地、道路等高，地势平坦，自然排水状况较好。地基承载力一般，稳定性

一般。土壤未受过污染。

2) 建筑物：地上建筑物包括 12 个库房和 7 座配套房屋，目前已经建成，并整体出租。租约中约定的租赁面积为 139142 平方米，由于在租约签订时尚未办理产权证，租约面积与最终产权证上的面积存在误差。租约截止时间为 2023 年 3 月 24 日，租金情况如下表。

租赁期间	租金单价 (元/平方米·天)	物业管理费 (元/平方米·天)
2018 年 3 月 25 日-2018 年 4 月 24 日	免租期 (0)	0.07
2018 年 4 月 25 日-2019 年 3 月 24 日	0.68	0.29
2019 年 3 月 25 日-2019 年 4 月 24 日	免租期 (0)	0.07
2019 年 4 月 25 日-2020 年 3 月 24 日	0.7	0.3
2020 年 3 月 25 日-2020 年 4 月 24 日	免租期 (0)	0.07
2020 年 4 月 25 日-2021 年 3 月 24 日	0.72	0.31
2021 年 3 月 25 日-2021 年 4 月 24 日	免租期 (0)	0.07
2021 年 4 月 25 日-2022 年 3 月 24 日	0.74	0.32
2022 年 3 月 25 日-2022 年 4 月 24 日	免租期 (0)	0.07
2022 年 4 月 25 日-2023 年 1 月 24 日	0.76	0.33
2023 年 1 月 25 日-2023 年 2 月 24 日	免租期 (0)	0.07
2023 年 2 月 25 日-2023 年 3 月 24 日	免租期 (0)	0.07

4、产权状况

委评房地产已经取得不动产权证，证号为津（2018）宁河区不动产权第 1007585 号，产权人为天津兴建供应链管理有限公司，座落位置为宁河县潘庄工业区。

其中土地用途为工业用地，使用权类型为出让，终止使用日期为 2063 年 11 月 5 日，土地面积为 210985.8 平方米。地上建筑物包括十二幢仓库和配套门卫、办公室、发电机房、配电室等。证载建筑面积共为 131981.11 平方米。仓库最高位高度为 12.5 米。

B、评估方法

本次评估采用收益法，对该物流地产项目进行评估。

计算公式： $P = \sum R_i / (1+r)^i$

式中：P——收益法评估结果；

R_i ——公司未来第 N 年的预期收益额；

r ——折现率；

i ——N 年年底距评估基准日时间；

C、评估过程

1、有关收益预测的假设条件

收益预测是整体资产评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对公司的未来收益的预测建立在下列条件下：

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，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。

- 1) 假设委评资产在评估基准日后不改变用途仍持续使用；
- 2) 假设委评资产的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 3) 除非另有说明，假设委评资产的经营者完全遵守所有有关的法律和法规；
- 4) 被评估单位提供的资料真实可靠。

5) 国家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。；

6) 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

7) 委评资产将保持持续性经营，并在经营范围、方式上与现实方向保持一致；

8) 假设折现年限内将不会遇到重大的销售帐款回收方面的问题（即坏账情况）；

9) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2、未来各期收入的确定

本次评估系按照租约期内，按照租赁合同的租金进行测算，租约期后，按照客观租金进行测算。

根据租约载明的租赁面积和价格测算，2019 年到 2023 年 3 月，租约规定的租金和物业费金额和单价如下表：

时间	租金+物业费金额（元）	单价（元/平方米*日）
2019 年	46,428,902.56	0.91
2020 年	47,962,247.40	0.94

2021 年	49,217,308.24	0.97
2022 年	50,611,511.08	1.00
2023 年 1 月-3 月 24 日	4,204,871.24	0.90

分析上表，可以测算出每年增长率约为 3%。

本次评估通过调查其周边的物业租赁情况，对其租赁情况进行对比，分析其租赁单价的合理性。

经调查，位于天津市宁河区和东丽区交界处，有约 10000 平方米的仓库出租，每日租金为 1 元/平方米。位于天津市东丽区空港经济区内，有约 400 平方米仓库出租，每日租金约为 1.25 元/平方米。分析天津中银项目的面积、位置等因素，调查案例的位置较好，交通较为方便，且面积较小等，其单价较高，故可以推断委评房地产的租金属于合理范围。

分析国内宏观经济形势，2018 年，在错综复杂的国际国内环境下，国内经济运行实现了总体平稳、稳中有进，经济社会发展的主要预期目标较好实现，主要表现在以下几个方面：

1) 经济保持了中高速增长，经济总量再上新台阶。2018 年国内生产总值比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期增长目标，这个增速在世界前五大经济体中居首位，中国经济增长对世界经济增长的贡献率接近 30%，持续成为世界经济增长最大的贡献者。2018 年国内生产总值超过 90 万亿元，比上年增加了近 8 万亿元。按平均汇率折算，经济总量达到 13.6 万亿美元，稳居世界第二位。

2) 价格涨幅低于预期，居民消费价格温和上涨。2018 年 CPI 比上年上涨 2.1%，低于 3%左右的预期涨幅。

3) 城镇就业继续扩大，新增就业大幅增加。2018 年，城镇新增就业 1361 万人；城镇调查失业率全年都保持在 5%左右，近几个月低于 5%，实现了 2018 年年初提出的低于 5.5%的预期目标。

4) 进出口稳中向好，国际收支基本平衡。全年进出口总额首次突破 30 万亿元，货物贸易规模创历史新高，保持世界第一。贸易结构持续优化，一般贸易进出口比重提高，机电产品出口比重提高，外汇储备在 3 万亿美元以上，人民币汇率基本稳定。

分析国内物流行业发展趋势，物流需求稳中向好。据前瞻产业研究院发布的《中国物流行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》统计数据显示，2010-2018

年,我国社会物流总额呈现逐年增长趋势。截止 2018 年 1-11 月份全社会物流总额 257.9 万亿元,按可比价格计算,同比增长 6.7%,增速比 1-10 月回升 0.1 个百分点,分项来看,1-11 月份工业品物流总额 233.8 万亿元,可比增长 6.5%,增速比 1-10 月份回升 0.2 个百分点;原油、天然气、煤炭等大宗商品进口需求回升,带动进口货物物流需求较快增长,1-11 月份进口货物物流总额 12.9 万亿元,现价增长 14.6%,可比增长 4%;

与民生、绿色经济相关的物流规模保持快速增长,1-11 月份单位与居民物品物流总额 6.3 万亿元,可比增长 22.7%;节能环保和低碳经济对再生资源物流需求日益提高,1-11 月份再生资源物流总额可比增长 13.7%,增速较 1-10 月份提高 1.6 个百分点。

初步预计 2018 全年社会物流总额为 280 万亿元左右,可比增长约 6.5%。

同样,社会物流总费用也在平稳增长。2018 年 1-11 月全社会物流总费用为 11.9 万亿元,同比增长 8.6%,分项来看,随着四季度经济活动趋于活跃,物流需求增速有所回升,在实物量增长较快的拉动下,运输费用 6.3 万亿元,同比增长 8%,增速比 1-10 月份提高 0.1 个百分点。保管费用 4.1 万亿元,同比增长 9.3%,管理费用 1.5 万亿元,同比增长 9.5%。

分析国内物流地产的发展形势,国内高端物流仓储极度匮乏,根据报告显示,中国高端物流设施面积为 0.2 亿方,通用仓储面积为 8.6 亿方,而美国分别为 3.7 亿方、17.7 亿方。从人均数据上相差更为惊人,美国人均高端物流设施面积为 1.17 平方米,中国则为 0.015 平方米,相差约 77 倍;美国人均通用仓储面积为 5.55 平方米,中国则为 0.66 平方米,相差约 7.4 倍。根据统计,我国现有的物流仓储设施约 70%建于 90 年代之前,难以满足现代企业的需求,高端物流仓储供应显著不足。

第三方物流、电子商务的快速发展导致高端物流仓储需求持续强劲,2016 年年吸纳量约 300 万方。而一级市场物流地产的供应则寥寥无几,以北京为例,近三年出让的物流地块仅 2 块,总建面约 35 万方,二级市场并购与旧改已成为物流开发商获取资源的主要方法。

由于供不应求的矛盾短期内难以缓解,物流地产租金稳步提升,空置率持续下降回报。增长率明显高于其他类型物业。根据报告,物流地产租金自 2009 年

起持续上涨，年化增幅约为 4.3%。平均空置率持续下降，截至 2017 年第一季度，平均空置率约 17.7%。2008 年-2013 年北京上海物流地产的年化回报率分别达到 6.5%、6.7%，而高端物流地产的回报率达 8%；同时期住宅的回报率为 2.6%、3%，主要原因是物流地产的供需矛盾突出导致租金持续提升。

从上述分析可以看出，被评估单位预测的未来项目的租金收入保持递增，并隔几年增长率逐渐下降的情况，符合现阶段国内市场状况。

预计未来租金和物业费收入从现有租约结束后，到 2033 年的增长率仍为保持 3%，到 2034 年-2048 年的增长率下降为 2%，2049 年-2063 年的增长率下降为 1%。

则租约期后 2023 年 4 月 25 日到 2023 年 12 月 31 日，租金和物业费的单价是上一次非免租期租金的 1.03 倍，即 1.12 元/平方米*日。则可以测算出 2023 年全年租金为 RMB 45,741,966.18 元。受到 2023 年 1 月 25 日到 3 月 24 日两个月免租期的影响，2023 年的单价略低，为 0.9 元/平方米*日。

本次评估假设租约期后，委评房地产连续租赁，每年的免租期为一个月。则 2024 年的单价应该为 2022 年的 $1.03 \times 1.03 = 1.0609$ 倍，即 $1 \times 1.0609 \approx 1.06$ 元/平方米*日。

通过计算，可以得出各期的单价金额。再乘以各期的天数和面积，可以得出未来各期租金和物业费的金额，该金额系根据现有租约金额测算出的，由于租约金额含税，故预测得出的金额也是含税价格。

由于租约签订的时间早于不动产权证颁发的时间，所以租约中的租赁面积大于不动产权证载明的建筑面积。预计现有租约结束后，租赁面积按照不动产权证上载明的建筑面积，上述测算租约期后的租金和物业费金额系按照不动产权证载明的面积进行测算。

租金的增值税率为 10%（2019 年 4 月 1 日起为 9%），物业费的增值税率为 6%。委评房地产采用外包物业管理，其物业费实际应该是外包物业服务金额。为避税目的，租约中的物业费大于外包物业管理费用。本次评估认为，正常租金价格应该是被评估单位向租户收取的租金和物业费扣除外包物业管理费用。故按照正常租金和预测的外包物业管理费为基数，分别扣除增值税后，取得未来各期的租金和物业管理费不含税金额。具体金额见投资性房地产评估测算表。

3、年总费用

(1) 维修费

维修费按房屋重置价格的 1% 计，根据委托方提供的相关工程承包合同，该项目的建筑工程合同金额为 RMB 267,966,667.00 元，则含税维修费为 $267966667 \times 1\% \div 10000 \approx 267.97$ 万元。

取 2019 年 1-3 月的增值税率为 10%，2019 年 4 月以后的增值税率为 9%，以含税维修费为基数，扣除增值税，则可以测算未来各期的维修费，具体金额见投资性房地产评估测算表。

(2) 管理费

委评房地产采用外购物业管理服务，根据委托方提供的外购物业管理合同，2018 年 4 月到 2019 年 3 月的物业管理费每月 RMB 190,430.00 元。预期 2019 年剩余月份保持合同金额不变，2020 年及以后年度的管理费的增长幅度同收取的租金和物业费的增长幅度。则可以测算出未来各期的含税外购管理费用。

取增值税率为 6%，以含税外购管理费用为计算基数，则可以计算出未来各期的扣税后管理费，具体金额见投资性房地产评估测算表。

(3) 税费

房屋租赁所需缴纳房产税、增值税附加、土地使用税和印花税。

房产税税率为 12%，计税基数为扣税后的租金收入。本次评估以预测未来租金和物业费收入，扣除外购管理费后的金额，再按照不同的增值税率分期（2019 年 1-3 月税率为 10%，2019 年 4 月税率为 9%）测算出扣税后的金额，再以此为基数，乘以房产税税率，测算出未来各期的房产税。

增值税附加包括城市建设税和教育费附加，税率合计为 12%，计税基数为正常租金的增值税销项金额加上外购物业费的增值税销项金额，减去维修费增值税进项金额和外购物业费增值税进项金额得出的增值税金额，乘以税率，测算出未来各期增值税附加。

土地使用税为按土地面积每年每平方米 1.5 元，土地面积为 210985.8 平方米，则可以计算出未来每年的土地使用税为 31.65 万元。

印花税率为 0.1%，现有租约期内不再需要签订合同，故不需要再缴纳印花税。现有租期结束后，本次评估以主营收入（含税）为基数，乘以印花税率，通

过计算可以得出未来各期的税费情况。

对该四项税费的未来各期金额加和，取得未来各期的税费金额，具体金额见投资性房地产评估测算表。

(4) 保险费

保险共有两种，分别是财产险和公众责任险。

根据委托方提供的保险单据，财产险按房屋建造价的 0.5% 计，公众责任险按照建筑面积每平方米 0.7 元计。

根据委托方提供的相关工程承包合同，该项目的建筑工程合同金额为 RMB 267,966,667.00 元。建筑面积按不动产权证载面积 131981.11 平方米计，可以估算出未来各期年保险费用为 $26796.6667 \times 0.5\% + 131981.11 \times 0.7 \div 10000 \approx 22.64$ 万元，具体金额见投资性房地产评估测算表。

4、未来各期净收益

按照公式：未来各期净收益=未来各期预测扣税后收入-未来各期扣税后成本费用，计算出未来各期净收益，具体金额见投资性房地产评估测算表。

5、资本化率确定

资本化率=无风险利率+风险调整值。

无风险利率取 2018 年第八期储蓄国债（2018 年 11 月 19 日发行）票面年利率 4.27%。

风险调整值情况如下表：

项目	调整值	分析
投资风险补偿率	2.5%	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，所要求的额外风险补偿
管理负担补偿率	0.2%	投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿
缺乏流动性补偿率	0.03%	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿
投资所带来的优惠率	-1%	投资房地产所带来的额外优惠，包括未来房产升值空间、易于获得融资、可获得所得税抵扣等
合计	1.73%	

风险调整值取 1.73%，则资本化率为 6%。

6、折现年限的确定

根据委托方提供的土地证。委评投资性房地产项目用地的使用截至日期为 2063 年 11 月 5 日，地上建筑物系钢架结构，建造时间为 2018 年，取经济耐用年限为 70 年。建筑物的经济耐用时间超过了土地使用年限。本次评估以建筑物

经济耐用年限和工业用地出让年限孰短原则，确定其折旧年限，故取折旧年限到 2063 年 11 月 5 日。

7、评估值：

通过对历年净收益进行折现后并加和，可以计算出委评投资性房地产项目的评估值为 RMB 70,207.00 万元，增值率为 43.79%。

（八）递延所得税资产

计入递延所得税资产的是应收账款坏账准备引起的递延所得税资产，账面值为 RMB 148,693.64 元。

由于本次评估对应收账款的坏账准备评估为零，故其引起递延所得税评估值也应该为零。

经过分析，本次评估按账面余额 RMB 0.00 元确认评估值，评估减值 RMB 148,693.64 元。

（九）应付账款

计入应付账款的项目共有 4 笔，分别为被评估单位收购投资性房地产项目时需要支付给平潭睿志投资管理有限公司资产管理费 RMB 3,704,407.19 元，支付给平潭睿德资产管理有限公司工程管理费 RMB 13,269,440.02 元，和支付给秦皇岛市中银房地产开发有限责任公司维保费（即投资性房地产项目尾款）RMB 13,398,333.55 元。以及应该支付给上海科箭物业服务有限公司物业费 RMB 770,045.28 元。

评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，并对其中大额的款项进行了函证，经核实后以审计确认后的账面值为评估值。经评估后应付账款评估值为 RMB 31,142,226.04 元，评估无增减值。

（十）应交税费

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括企业所得税、印花税等，账面价值 RMB 5,179,858.38 元。

对应交税费评估人员首先了解被评估单位适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表等。经核查，账务记录属实，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

应交税费的评估价值为 RMB 5,179,858.38 元, 评估无增减值。

(十一) 其他应付款

共有 5 项, 系被评估单位应付的押金、审计费用以及与关联方之间的往来款等, 账面价值为 RMB 300,988,137.33 元。

评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容, 查阅账簿并函证, 以核实无误的账面值确定评估值。

经评估, 其他应付款的评估值为 RMB 300,988,137.33 元, 评估无增减。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则, 运用资产评估法定的程序和方法, 采用了资产基础法对天津兴建供应链管理有限公司股权转让事宜涉及的企业股东全部权益价值进行了资产评估。

天津兴建供应链管理有限公司经福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的评估基准日的总资产账面值为 RMB 52,191.35 万元, 总负债账面值为 RMB 33,731.02 万元, 股东全部权益账面值为 RMB 18,460.33 万元。

在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下, 经采用资产基础法评估后, 被评估单位的总资产评估值为 RMB 73,618.32 万元; 总负债评估值为 RMB 33,731.02 万元; 股东全部权益评估结果为 RMB 39,887.30 万元。股东全部权益的评估结论较账面值增加 RMB 21,426.97 万元, 增值率为 116.07%。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	3,342.30	3,401.78	59.48	1.78%
2 非流动资产	48,849.05	70,216.54	21,367.49	43.74%
3 其中: 投资性房地产	48,824.78	70,207.00	21,382.22	43.79%
4 资产总计	52,191.35	73,618.32	21,426.97	41.05%
5 流动负债	33,731.02	33,731.02	0.00	0.00%
6 负债总计	33,731.02	33,731.02	0.00	0.00%
7 净资产(所有者权益)	18,460.33	39,887.30	21,426.97	116.07%

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估结论增值的原因主要是被评估单位拥有的物流地产近年受到供需关系的影响，出现大幅增值。

附表：投资性房地产评估测算表

附表：投资性房地产评估测算表

年份	2019.1-3	2019.4-12	2020	2021	2022	2023	2024
租金及物业费含税总收入（万元）	1,128.02	3,514.87	4,796.22	4,921.73	5,061.15	4,574.20	5,107.00
物业费含税收入（万元）	57.13	171.39	235.37	242.43	249.71	257.20	264.91
扣税后租金及物业费年收入（万元）	1,027.44	3,229.10	4,406.32	4,521.64	4,649.74	4,203.19	4,692.20
年费用（万元）		1,042.15	1,066.82	1,087.70	1,110.42	1,062.30	1,133.55
扣税后修缮费（万元）	60.90	184.38	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
扣税后管理费（万元）	53.90	161.69	222.05	228.71	235.57	242.64	249.92
税费（万元）	135.69	422.96	576.30	590.51	606.37	551.19	615.15
其中：房产税	116.82	368.09	502.11	515.15	529.70	475.27	533.07
增值税附加	10.95	31.14	42.54	43.71	45.02	40.12	45.32
土地使用税	7.91	23.74	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65
印花税	-	-	-	-	-	4.15	5.11
保险费（万元）		22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64
年净收入（万元）		3,214.38	3,339.50	3,433.95	3,539.33	3,140.89	3,558.65
折现率		6%					
收益年限		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
折现值（万元）		3,032.44	2,972.14	2,883.21	2,803.48	2,347.05	2,508.71
评估值（万元）		70,207.00					

附表：投资性房地产评估测算表

单位：万元

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030
租金及物业费含税总收入（万元）	5,245.83	5,403.21	5,565.30	5,747.97	5,904.23	6,081.36
物业费含税收入（万元）	272.86	281.05	289.48	298.16	307.11	316.32
扣税后租金及物业费年收入（万元）	4,819.78	4,964.37	5,113.30	5,281.11	5,424.70	5,587.44
年费用（万元）	1,156.89	1,182.67	1,209.23	1,238.48	1,264.75	1,293.77
扣税后修缮费（万元）	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
扣税后管理费（万元）	257.42	265.14	273.09	281.28	289.72	298.41
税费（万元）	631.00	649.06	667.66	688.72	706.55	726.88
其中：房产税	547.48	563.91	580.83	599.98	616.20	634.68
增值税附加	46.62	48.10	49.62	51.34	52.80	54.47
土地使用税	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65
印花税	5.25	5.40	5.57	5.75	5.90	6.08
保险费（万元）	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64
年净收入（万元）	3,662.89	3,781.70	3,904.07	4,042.63	4,159.95	4,293.67
折现率						
收益年限	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00
折现值（万元）	2,436.03	2,372.68	2,310.82	2,257.38	2,191.41	2,133.82
评估值（万元）						

附表：投资性房地产评估测算表

单位：万元

年份	2031	2032	2033	2034	2035	2036
租金及物业费含税总收入（万元）	6,263.80	6,469.39	6,645.27	6,778.17	6,913.73	7,071.33
物业费含税收入（万元）	325.81	335.58	345.65	352.56	359.62	366.81
扣税后租金及物业费年收入（万元）	5,755.06	5,943.93	6,105.55	6,227.66	6,352.21	6,496.98
年费用（万元）						
扣税后修缮费（万元）	1,323.66	1,356.59	1,386.16	1,407.93	1,430.14	1,455.13
扣税后管理费（万元）	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
扣税后管理费（万元）	307.37	316.59	326.09	332.61	339.26	346.04
税费（万元）	747.82	771.52	791.59	806.84	822.40	840.61
其中：房产税	653.72	675.28	693.54	707.41	721.55	738.11
增值稅附加	56.18	58.12	59.76	61.01	62.28	63.78
土地使用稅	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65
印花稅	6.26	6.47	6.65	6.78	6.91	7.07
保險費（萬元）	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64
年淨收入（萬元）	4,431.40	4,587.35	4,719.39	4,819.73	4,922.07	5,041.85
折現率						
收益年限	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00
折現值（萬元）	2,077.62	2,028.99	1,969.24	1,897.27	1,827.88	1,766.38
評估值（萬元）						

附表：投资性房地产评估测算表

单位：万元

年份	2037	2038	2039	2040	2041	2042
租金及物业费含税总收入（万元）	7,193.05	7,336.91	7,483.65	7,654.23	7,785.99	7,941.71
物业费含税收入（万元）	374.14	381.63	389.26	397.04	404.99	413.08
扣税后租金及物业费年收入（万元）	6,608.84	6,741.02	6,875.84	7,032.54	7,153.62	7,296.70
年费用（万元）	1,475.90	1,499.47	1,523.51	1,550.56	1,573.04	1,598.55
扣税后修缮费（万元）	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
扣税后管理费（万元）	352.97	360.03	367.23	374.57	382.06	389.70
税费（万元）	854.45	870.96	887.80	907.51	922.50	940.37
其中：房产税	750.71	765.72	781.03	798.96	812.59	828.84
增值稅附加	64.91	66.26	67.64	69.25	70.48	71.94
土地使用稅	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65
印花稅	7.19	7.34	7.48	7.65	7.79	7.94
保險費（萬元）	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64
年淨收入（萬元）	5,132.94	5,241.55	5,352.33	5,481.98	5,580.58	5,698.15
折現率						
收益年限	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00
折現值（萬元）	1,696.50	1,634.34	1,574.42	1,521.28	1,460.98	1,407.32
評估值（萬元）						

附表：投资性房地产评估测算表

单位：万元

年份	2043	2044	2045	2046	2047	2048
租金及物业费含税总收入（万元）	8,100.54	8,285.19	8,427.80	8,596.36	8,768.29	8,968.16
物业费含税收入（万元）	421.35	429.77	438.37	447.14	456.08	465.20
扣税后租金及物业费年收入（万元）	7,442.63	7,612.25	7,743.31	7,898.18	8,056.14	8,239.74
年费用（万元）	1,624.57	1,653.85	1,678.19	1,705.80	1,733.97	1,765.66
扣税后修缮费（万元）	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
扣税后管理费（万元）	397.50	405.45	413.56	421.83	430.26	438.87
税费（万元）	958.60	979.93	996.15	1,015.50	1,035.23	1,058.32
其中：房产税	845.42	864.82	879.57	897.16	915.11	936.11
增值税附加	73.43	75.18	76.51	78.09	79.70	81.59
土地使用税	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65
印花税	8.10	8.29	8.43	8.60	8.77	8.97
保险费（万元）	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64
年净收入（万元）	5,818.06	5,958.40	6,065.13	6,192.38	6,322.17	6,474.08
折现率						
收益年限	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00
折现值（万元）	1,355.60	1,309.72	1,257.71	1,211.42	1,166.80	1,127.20
评估值（万元）						

附表：投资性房地产评估测算表

单位：万元

年份	2049	2050	2051	2052	2053	2054
租金及物业费含税总收入（万元）	9,033.09	9,123.42	9,214.65	9,332.30	9,399.87	9,493.87
物业费含税收入（万元）	469.85	474.55	479.30	484.09	488.93	493.82
扣税后租金及物业费年收入（万元）	8,299.44	8,382.43	8,466.26	8,574.31	8,636.43	8,722.79
车费用（万元）	1,777.35	1,792.15	1,807.09	1,825.28	1,837.44	1,852.84
扣税后修缮费（万元）	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
扣税后管理费（万元）	443.26	447.69	452.17	456.69	461.26	465.87
税费（万元）	1,065.61	1,075.98	1,086.45	1,100.11	1,107.71	1,118.49
其中：房产税	942.74	952.17	961.69	974.11	981.02	990.83
增值税附加	82.19	83.04	83.90	85.02	85.64	86.52
土地使用税	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65
印花税	9.03	9.12	9.21	9.33	9.40	9.49
保险费（万元）	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64
年净收入（万元）	6,522.09	6,590.28	6,659.16	6,749.03	6,798.99	6,869.95
折现率						
收益年限	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00
折现值（万元）	1,071.28	1,021.21	973.48	930.77	884.58	843.22
评估值（万元）						

附表：投资性房地产评估测算表

单位：万元

年份	2055	2056	2057	2058	2059	2060
租金及物业费含税总收入（万元）	9,588.81	9,711.23	9,781.54	9,879.36	9,978.15	10,105.54
物业费含税收入（万元）	498.76	503.75	508.78	513.87	519.01	524.20
扣税后租金及物业费年收入（万元）	8,810.02	8,922.46	8,987.10	9,076.97	9,167.74	9,284.75
年费用（万元）	1,868.39	1,887.31	1,899.97	1,915.99	1,932.18	1,951.87
扣税后修缮费（万元）	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
扣税后管理费（万元）	470.53	475.23	479.98	484.78	489.63	494.53
税费（万元）	1,129.39	1,143.60	1,151.51	1,162.73	1,174.07	1,188.86
其中：房产税	1,000.74	1,013.67	1,020.85	1,031.06	1,041.37	1,054.83
增值税附加	87.41	88.58	89.22	90.14	91.07	92.28
土地使用税	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65
印花税	9.59	9.71	9.78	9.88	9.98	10.11
保险费（万元）	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64
年净收入（万元）	6,941.63	7,035.15	7,087.13	7,160.98	7,235.56	7,332.88
折现率						
收益年限	37.00	38.00	39.00	40.00	41.00	42.00
折现值（万元）	803.79	768.51	730.37	696.21	663.64	634.50
评估值（万元）						

附表：投资性房地产评估测算表

单位：万元

年份	2061	2062	2063.1-11
租金及物业费含税总收入（万元）	10,178.71	10,280.50	8,790.25
物业费含税收入（万元）	529.44	534.74	457.22
扣税后租金及物业费年收入（万元）	9,352.01	9,445.53	8,076.32
年费用（万元）	1,965.04	1,981.71	1,694.14
扣税后修缮费（万元）	245.84	245.84	208.12
扣税后管理费（万元）	499.47	504.47	431.34
税费（万元）	1,197.08	1,208.76	1,035.52
其中：房产税	1,062.30	1,072.93	917.40
增值税附加	92.95	93.91	80.32
土地使用税	31.65	31.65	29.01
印花税	10.18	10.28	8.79
保险费（万元）	22.64	22.64	19.16
年净收入（万元）	7,386.98	7,463.82	6,382.18
折现率			
收益年限	43.00	44.00	44.85
折现值（万元）	603.00	574.78	467.83
评估值（万元）			

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

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	3,342.30	3,401.78	59.48	1.78%
2 非流动资产	48,849.05	70,216.54	21,367.49	43.74%
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	48,824.78	70,207.00	21,382.22	43.79%
8 固定资产	9.40	9.54	0.14	1.49%
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 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	14.87	-	-14.87	-100.00%
19 其他非流动资产				
20 资产总计	52,191.35	73,618.32	21,426.97	41.05%
21 流动负债	33,731.02	33,731.02	-	0.00%
22 非流动负债				
23 负债合计	33,731.02	33,731.02	-	0.00%
24 净资产（所有者权益）	18,460.33	39,887.30	21,426.97	116.07%

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2018年12月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司				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	33,423,044.37	34,017,818.94	594,774.57	1.78%
2	货币资金	73,954.43	73,954.43	-	0.00%
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	11,300,716.77	11,895,491.34	594,774.57	5.26%
6	预付款项	993,442.29	993,442.29	-	0.00%
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	58,926.05	58,926.05	-	0.00%
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	20,996,004.83	20,996,004.83	-	0.00%
13	二、非流动资产合计	488,490,470.58	702,165,384.00	213,674,913.42	43.74%
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	488,247,814.74	702,070,000.00	213,822,185.26	43.79%
19	固定资产	93,962.20	95,384.00	1,421.80	1.51%
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	148,693.64	-	-148,693.64	-100.00%
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	521,913,514.95	736,183,202.94	214,269,687.99	41.05%

32	四、流动负债合计		337,310,221.75	337,310,221.75	-	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		31,142,226.04	31,142,226.04	-	0.00%
37	预收款项					
38	应付职工薪酬					
39	应交税费		5,179,858.38	5,179,858.38	-	0.00%
40	应付利息					
41	应付股利					
42	其他应付款		300,988,137.33	300,988,137.33	-	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		337,310,221.75	337,310,221.75	-	0.00%
54	七、净资产（所有者权益）		184,603,293.20	398,872,981.19	214,269,687.99	116.07%

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表3

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

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	73,954.43	73,954.43	-	0.00%
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款	11,300,716.77	11,895,491.34	594,774.57	5.26%
3-5	预付账款	993,442.29	993,442.29	-	0.00%
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	58,926.05	58,926.05	-	0.00%
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	20,996,004.83	20,996,004.83	-	0.00%
	流动资产合计	33,423,044.37	34,017,818.94	594,774.57	1.78%

评估人员：陈航、王韵

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2018年12月31日

表3-1

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

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	73,954.43	73,954.43	-	0.00%	
3-1-3	其他货币资金					
	合 计	73,954.43	73,954.43	-	0.00%	

评估人员：陈航、王韵

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日： 2018年12月31日

表3-1-2

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

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	招商银行天津新开路支行	1229 0869 0210 301	人民币			73,954.43	73,954.43	-	0.00%	
	合 计					73,954.43	73,954.43	-	0.00%	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

应收账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-4

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司							金额单位：人民币元		
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	北京京东世纪信息技术有限公司	租金、物业费、电费	2018.12	1年以内	11,895,491.34	11,895,491.34	-	0.00%	
	合 计				11,895,491.34	11,895,491.34	-	0.00%	
	减：应收账款坏账准备				594,774.57				
	合 计				11,300,716.77	11,895,491.34	594,774.57	5.26%	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

预付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-5

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

金额单位：人民币元

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	秦皇岛市中银房地产开发有限公司	电费	2018.3	1年以内	87,174.03	87,174.03	-	0.00%	
2	国网天津市电力公司	电费	2018.12	1年以内	906,221.66	906,221.66	-	0.00%	
3	天津合安会计师事务所	已支付未取得发票税金	2018.12	1年以内	46.60	46.60	-	0.00%	
	合 计				993,442.29	993,442.29	-	0.00%	
	减：预付账款坏账准备								
	合 计				993,442.29	993,442.29	-	0.00%	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-8

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

金额单位：人民币元

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	平潭信智资产管理有限公司	往来款	2018.7	1年以内	48,926.05	48,926.05	-	0.00%	
2	张学元	备用金	2018.3	1年以内	10,000.00	10,000.00	-	0.00%	
	合 计				58,926.05	58,926.05	-	0.00%	
	减：其他应收款坏账准备								
	合 计				58,926.05	58,926.05	-	0.00%	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

其他流动资产评估明细表

评估基准日： 2018年12月31日

表3-11

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

金额单位：人民币元

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	待抵扣增值税进项税额	2018.12			20,996,004.83	20,996,004.83	-	0.00%	
合 计					20,996,004.83	20,996,004.83	-	0.00%	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表4

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

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				
4-5	投资性房地产	488,247,814.74	702,070,000.00	213,822,185.26	43.79%
4-6	固定资产	93,962.20	95,384.00	1,421.80	1.51%
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	148,693.64	-	-148,693.64	-100.00%
4-17	其他非流动资产				
	合 计	488,490,470.58	702,165,384.00	213,674,913.42	43.74%

评估人员：陈航、王韵

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2018年12月31日

表4-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

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%	
		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	109,109.52	93,962.20	105,600.00	95,384.00	-3,509.52	1,421.80	-3.22%	1.51%
4-6-4	固定资产-机器设备	68,683.75	58,896.19	68,800.00	62,608.00	116.25	3,711.81	0.17%	6.30%
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	40,425.77	35,066.01	36,800.00	32,776.00	-3,625.77	-2,290.01	-8.97%	-6.53%
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	109,109.52	93,962.20	105,600.00	95,384.00	-3,509.52	1,421.80	-3.22%	1.51%
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	109,109.52	93,962.20	105,600.00	95,384.00	-3,509.52	1,421.80	-3.22%	1.51%

评估人员：陈航、王韵

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日： 2018年12月31日

表4-6-4

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

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%		
1	0000000014	多层货架			件	1	2018.3	2018.3	2,051.28	1,758.96	2,100.00	91%	1,911.00	
2	0000000015	会议桌			件	1	2018.3	2018.3	3,589.74	3,078.18	3,600.00	91%	3,276.00	
3	0000000016	班台			件	1	2018.3	2018.3	7,435.90	6,376.24	7,400.00	91%	6,734.00	
4	0000000017	办公转椅			件	1	2018.3	2018.3	3,487.18	2,990.29	3,500.00	91%	3,185.00	
5	0000000018	书柜			件	1	2018.3	2018.3	7,435.90	6,376.24	7,400.00	91%	6,734.00	
6	0000000019	桌子			件	1	2018.3	2018.3	4,957.26	4,250.85	5,000.00	91%	4,550.00	
7	0000000020	椅子			件	1	2018.3	2018.3	2,991.45	2,565.21	3,000.00	91%	2,730.00	
8	0000000021	会议椅			件	1	2018.3	2018.3	5,606.84	4,807.91	5,600.00	91%	5,096.00	
9	0000000022	办公桌			件	1	2018.3	2018.3	6,769.23	5,804.61	6,800.00	91%	6,188.00	
10	0000000023	办公转椅			件	1	2018.3	2018.3	4,307.69	3,693.80	4,300.00	91%	3,913.00	
11	0000000024	更衣柜			件	1	2018.3	2018.3	6,153.85	5,276.89	6,200.00	91%	5,642.00	
12	0000000025	文件柜			件	1	2018.3	2018.3	3,846.15	3,298.05	3,800.00	91%	3,458.00	
13	0000000026	单人床			件	1	2018.3	2018.3	1,145.30	982.13	1,100.00	91%	1,001.00	
14	0000000027	床头柜			件	1	2018.3	2018.3	188.03	161.21	200.00	91%	182.00	
15	0000000028	沙发			件	1	2018.3	2018.3	6,153.85	5,276.92	6,200.00	91%	5,642.00	
16	0000000029	茶几			件	1	2018.3	2018.3	2,564.10	2,198.70	2,600.00	91%	2,366.00	
合 计						16			68,683.75	58,896.19	68,800.00		62,608.00	6%
减：机器设备减值准备														
合 计									68,683.75	58,896.19	68,800.00		62,608.00	6%

评估人员：陈航、王韵

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王

填表日期：2019年3月25日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

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%		
1	0000000001	笔记本电脑	E470c	联想	台	1	2018.3	2018.3	4,016.24	3,443.93	3,800.00	88%	3,344.00	
2	0000000002	笔记本电脑	E470c	联想	台	1	2018.3	2018.3	4,016.24	3,443.93	3,800.00	88%	3,344.00	
3	0000000003	笔记本电脑	E470c	联想	台	1	2018.3	2018.3	4,016.24	3,443.93	3,800.00	88%	3,344.00	
4	0000000004	电脑台式机	Vostro3667-R1408	戴尔	台	1	2018.3	2018.3	3,247.01	2,784.32	3,100.00	88%	2,728.00	
5	0000000005	电脑台式机	Vostro3667-R1408	戴尔	台	1	2018.3	2018.3	3,247.01	2,784.32	3,100.00	88%	2,728.00	
6	0000000006	电脑台式机	Vostro3667-R1408	戴尔	台	1	2018.3	2018.3	3,247.01	2,784.32	3,100.00	88%	2,728.00	
7	0000000007	打印机			台	1	2018.3	2018.3	1,537.61	1,318.46	1,500.00	88%	1,320.00	
8	0000000008	电脑台式机	Vostro3668-R1938	戴尔	台	1	2018.3	2018.3	5,725.64	4,909.70	4,500.00	88%	3,960.00	
9	0000000009	电脑台式机	Vostro3668-R1938	戴尔	台	1	2018.3	2018.3	5,725.64	4,909.70	4,500.00	88%	3,960.00	
10	0000000010	海尔冰柜		海尔	台	1	2018.3	2018.3	1,024.79	878.72	1,000.00	91%	910.00	
11	0000000011	海尔洗衣机		海尔	台	1	2018.3	2018.3	442.73	379.64	400.00	91%	364.00	
12	0000000012	三菱冰箱		三菱	台	1	2018.3	2018.3	1,067.52	915.43	1,100.00	91%	1,001.00	
13	0000000013	微波炉			台	1	2018.3	2018.3	298.29	255.81	300.00	91%	273.00	
14	0000000014	摄像机			台	1	2018.12	2018.12	2,813.80	2,813.80	2,800.00	99%	2,772.00	
合 计									40,425.77	35,066.01	36,800.00		32,776.00	-7%
减：电子设备减值准备						14								
合 计									40,425.77	35,066.01	36,800.00		32,776.00	-7%

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日： 2018年12月31日

表4-16

被评估单位（或者产权持有单位）： 天津兴建供应链管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	应收账款坏账准备	2018.12	148,693.64	-	
	合 计		148,693.64	-	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2018年12月31日

表5

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司		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
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	31,142,226.04	31,142,226.04	-
5-5	预收款项			
5-6	应付职工薪酬			
5-7	应交税费	5,179,858.38	5,179,858.38	-
5-8	应付利息			
5-9	应付股利（应付利润）			
5-10	其他应付款	300,988,137.33	300,988,137.33	-
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	337,310,221.75	337,310,221.75	-
				0.00%

评估人员：陈航、王韵

应付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司

金额单位：人民币元

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	平潭睿志投资管理有限公司	2018.3	资产管理费	3,704,407.19	3,704,407.19	
2	平潭睿德资产管理有限公司	2018.3	工程管理费	13,269,440.02	13,269,440.02	
3	秦皇岛市中银房地产开发有限公司	2018.10	维保款	13,398,333.55	13,398,333.55	
4	上海科箭物业服务公司	2018.12	物业费	770,045.28	770,045.28	
	合 计			31,142,226.04	31,142,226.04	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

应交税费评估明细表

评估基准日： 2018年12月31日

表5-7

被评估单位（或者产权持有单位）：天津兴建供应链管理有限公司				金额单位：人民币元		
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	天津宁河税务局	2018.12	企业所得税	5,033,317.18	5,033,317.18	
2	天津宁河税务局	2018.12	印花税	146,541.20	146,541.20	
合 计				5,179,858.38	5,179,858.38	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31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）：天津兴建供应链管理有限公司

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		往来款	299,901,563.33	299,901,563.33	
2	佛山睿信物流管理有限公司		往来款	128,114.40	128,114.40	
3	平潭信众资产管理服务有限公司		往来款	691,579.00	691,579.00	
4	上海科箭物业服务服务有限公司		押金	265,280.60	265,280.60	
5	天津合安会计师事务所		计提费用	1,600.00	1,600.00	
	合 计			300,988,137.33	300,988,137.33	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王超

评估人员：陈航、王韵

填表日期：2019年3月25日

报备防伪码：



报备防伪号：9E7C859860669817

报告文号：闽华兴所〔2019〕审字A-054号

报告日期：2019年03月20日

报备时间：2019年03月22日 17:24:56

签字注册会计师：王永平，陈依航

天津兴建供应链管理有限公司

审计报告



事务所名称：福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0591-87858259

传 真：0591-87842345

通 信 地 址：福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005



福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

FUJIAN HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87849354
邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

闽华兴所(2019)审字A-054号

天津兴建供应链管理有限公司:

一、审计意见

我们审计了天津兴建供应链管理有限公司(以下简称天津兴建)财务报表,包括2018年12月31日的资产负债表,2018年度的利润表、现金流量表 and 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,公允反映了天津兴建2018年12月31日的财务状况以及2018年度的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,我们独立于天津兴建,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

天津兴建管理层(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,管理层负责评估天津兴建的持续经营能力,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 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

算天津兴建、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天津兴建的财务报告过程。

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,就可能导致对天津兴建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,



福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

FUJIAN HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hledong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

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;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天津兴建不能持续经营。

(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。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,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。

福建华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一九年三月二十日

利润表

2013年度

编制单位：天津兴建供应链管理股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	36,794,879.54	
减：营业成本	12,960,795.98	
税金及附加	3,464,061.43	
销售费用		
管理费用	242,535.73	
研发费用		
财务费用	-4,582.37	
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	594,774.57	
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,537,261.20	
加：营业外收入	0.36	
减：营业外支出	49,377.82	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,487,916.74	
减：所得税费用	4,584,623.54	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,603,293.20	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,603,293.20	
（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）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变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
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	14,603,293.20	
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：

现金流量表

2018年度

编制单位：天津兴捷供应链管理集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	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	24,265,496.03	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	137,949,672.39	
经营活动现金流入小计	162,265,168.62	
购买商品、接受劳务支付的现金	4,332,027.64	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,812.67	
支付的各项税费	3,366,898.05	
支付其他与经营活动有关的现金	29,638,329.43	
经营活动现金流出小计	37,339,007.79	
经营活动产生的现金流量净额	124,926,160.83	
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	124,852,146.40	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	124,852,146.40	
投资活动产生的现金流量净额	-124,852,146.40	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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		
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		
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	73,954.43	
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额	73,954.43	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(副本)

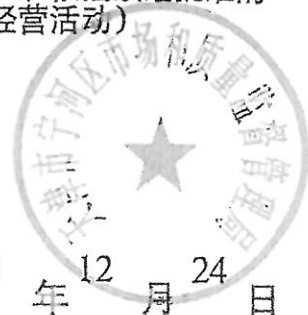
统一社会信用代码 91120221MA05YDN68C

名称 天津兴建供应链管理有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 天津市宁河区潘庄工业区星石科技园A02号集中办公区
法定代表人 薛书波
注册资本 壹亿元人民币
成立日期 二〇一七年十二月一日
营业期限 2017年12月01日至 2067年11月30日
经营范围 供应链管理及咨询; 物流管理及咨询服务; 数据处理和存储服务; 住房租赁经营; 工程管理、监理及咨询服务; 自有仓库租赁; 自有场地租赁。(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

2018 年 12 月 24 日



权利人	天津兴德供应链管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	宁河区潘庄工业区
不动产单元号	120221003601GB00177F00020010等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其他
用途	工业用地/非居住
面积	210985.8平方米/131981.11平方米
使用期限	至2063年11月05日
权利其他状况	建筑结构:混合 建筑面积:1528.28平方米 建筑结构:钢、钢筋混凝土 建筑面积:130454.83平方米

不动产单元号: 120221003601GB00177
 宗地号: 1202210090140450000 宁河亭-

关于天津兴建供应链管理有限公司股权转让项目涉及 的企业股东全部权益评估有关事项说明

一、委托人和被评估单位简介

(一) 委托人概况

名称：天津兴建供应链管理有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市宁河区潘庄工业区星石科技园 A02 号集中办公区

法定代表人：薛书波

注册资本：壹亿元人民币

成立日期：2017 年 12 月 1 日

营业期限：2017 年 12 月 1 日至 2067 年 11 月 30 日

经营范围：供应链管理咨询；物流管理及咨询服务；数据处理和存储服务；住房租赁经营；工程管理、监理及咨询服务；自有仓库租赁；自有场地租赁。（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

1、工商登记情况

本次评估涉及的委托人和被评估单位系同一法人，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

被评估单位系法人独资企业，其股东具体情况如下表：

股东名称	出资比例
平潭信众资产管理有限公司	100%

3、企业产权和经营管理结构

根据企业章程，股东是被评估单位的权力机构。公司设立执行董事一人，由股东委派产生。公司的法定代表人由执行董事担任。由执行董事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，监事由股东委派产生。

4、企业历史情况

被评估单位成立于2017年12月，系法人独资企业。实际控制人为福建东百集团股份有限公司。2016年被评估单位股东—平潭信众资产管理有限公司与秦皇岛中银房地产开发有限公司签订合同，购入位于天津市宁河区潘庄工业区的一宗物流工业园，并置入被评估单位。

截止评估基准日，该物流工业园已经建成并取得不动产权证。建筑面积共计131981.11平方米，土地使用权面积为210985.8平方米。被评估单位已经和北京京东世纪信息技术有限公司签订租赁合同，租期从2018年3月25日到2023年3月24日。

5、企业近年资产、财务、经营状况：

被评估单位于 2017 年底成立，2017 年底没有账面价值。其 2018 年的财务状况经过福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了相关无保留审计意见报告。

2018 年资产负债表

单位：人民币元

资 产	2018 年 12 月 31 日	负债及股东权益	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	73,954.43	应付账款	31,142,226.04
应收账款	11,300,716.77	应交税费	5,179,858.38
预付款项	993,442.29	其他应付款	300,988,137.33
其他应收款	58,926.05	流动负债合计	337,310,221.75
其他流动资产	20,996,004.83		
流动资产合计	33,423,044.37	负 债 合 计	337,310,221.75
非流动资产：			
投资性房地产	488,247,814.74		
固定资产	93962.2		
递延所得税资产	148,693.64	股东权益：	
非流动资产合计	488,490,470.58	股东权益合计	184,603,293.20
资 产 总 计	521,913,514.95	负债及股东权益总计	521,913,514.95

2018 年利润表

单位：人民币元

项 目	2018 年
一、营业总收入	36,794,879.54
二、营业总成本	17,257,585.34
其中：营业成本	12,960,795.98
税金及附加	3,464,061.43
销售费用	
管理费用	242,535.73
财务费用	-4,582.37
资产减值损失	594,774.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,537,294.20
加：营业外收入	0.36
减：营业外支出	49,377.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,487,916.74
减：所得税费用	4,884,623.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,603,293.20

(三) 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。

二、关于经济行为的说明

由于福建东百集团股份有限公司拟转让其控制的天津兴建供应链管理有限公司股权，需要对天津兴建供应链管理有限公司的股东全

部权益价值进行评估，为其股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是天津兴建供应链管理有限公司股东全部权益价值。其评估范围为天津兴建供应链管理有限公司申报并经审计的截至2018年12月31日的全部资产及相关负债。

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无保留审计报告。

根据审计报告，被评估单位于评估基准日的资产负债表如下。。

单位：人民币元

资 产	2018 年 12 月 31 日	负债及股东权益	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	73,954.43	应付账款	31,142,226.04
应收账款	11,300,716.77	应交税费	5,179,858.38
预付款项	993,442.29	其他应付款	300,988,137.33
其他应收款	58,926.05	流动负债合计	337,310,221.75
其他流动资产	20,996,004.83		
流动资产合计	33,423,044.37	负 债 合 计	337,310,221.75
非流动资产：			
投资性房地产	488,247,814.74		
固定资产	93962.2		
递延所得税资产	148,693.64	股东权益：	

非流动资产合计	488,490,470.58	股东权益合计	184,603,293.20
资产总计	521,913,514.95	负债及股东权益总计	521,913,514.95

本次评估对象和范围与经济行为涉及的对象和范围一致。

被评估单位是一家项目公司，其主要实物资产系位于天津市宁河区潘庄工业区的一宗物流仓储房地产。建筑物共 19 座，包括仓库 12 座，配套门卫、办公室、发电机房、配电室等共 7 座。账面原值为 RMB 362,221,001.63 元，账面净值为 RMB 355,768,939.91 元。其中仓库、配电室为钢结构，办公室、门卫用房和发电机房为钢混结构。已经办理了不动产权证，证号：津（2018）宁河区不动产权第 1007585 号。证载建筑面积共计 131,981.11 平方米。

该项目土地面积为 210,985.80 平方米，系国有出让工业用地，账面原值为 RMB 134,801,634.97 元，账面净值为 RMB 132,478,874.83 元。土地使用权终止使用日期为 2063 年 11 月 5 日，已经实现六通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通宽带、场地平整）。

该项目已经在 2018 年 3 月开始整体出租使用。

企业除了上述仓储用地使用权外，没有申报账面已记录或未记录的无形资产，没有申报表外资产。

被评估单位的账面资产不存在曾经根据资产评估结论进行调账的现象。

本次评估前被评估单位没有进行不良资产核销或资产剥离行为。

四、评估基准日

本项目评估基准日取二〇一八年十二月三十一日。该评估基准日
系由根据本次评估目的进度决定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、被评估单位没有影响生产经营活动和财务状况的重大合同、
重大诉讼事项。

2、被评估单位没有进行抵(质)押,没有或有负债和或有资产。

六、资产及负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产、负债清查情况说明

此次列入清查的范围包括为被评估单位申报的列入评估范围的
资产及负债。具体包括流动资产(货币资金、应收账款、预付账款、
其他应收款、其他流动资产),账面金额为 RMB 33,423,044.37 元、
非流动资产(投资性房地产、固定资产、递延所得税资产),账面金额
为 RMB 488,490,470.58 元以及相关负债(账面金额 RMB
337,310,221.75 元)。其中实物资产位于天津市宁河区潘庄工业区。

2019 年 3 月 19 日到 2019 年 3 月 22 日,被评估单位相关人员与
评估人员共同对纳入清查范围的资产负债做了实地清查。对其中实物
资产(投资性房地产、固定资产)采用逐个盘点的方式,对其他资产
采用翻阅账簿、函证的方式进行清查。

清查后,发现委评资产和负债账实相符。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

被评估单位的物流地产已经租赁，在租赁期内按照租约获得租金和物业管理费收入，租约期后，预计到 2033 年的租金和物业管理费增长率为 3%，2034 年-2048 年的增长率为 2%，2049 年-2063 年的增长率为 1%。

七、资料清单

(一) 各项资产评估清查申报明细表；

(二) 2018 年财务审计报告；

(三) 产权证明文件、重大合同、协议等；

(四) 委托人及被评估单位承诺函；

(五) 生产经营统计资料；

(六) 其他与评估资产相关的资料。

委托人/被评估单位（盖章）：天津兴建供应链管理有限公司

委托人/被评估单位法定代表人（签章）：

2019 年 3 月 22 日

委托方（被评估单位）承诺函

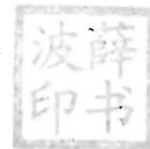
福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

因 股权转让 事宜委托你公司对该经济行为所涉及的 天津兴建供应链管理有限公司股东全部权益价值 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）：

被评估单位签字（盖章）：



2019年3月22日

资产评估机构及资产评估师承诺函

天津兴建供应链管理有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位实施 股权转让 事宜所涉及的 贵公司股东全部权益价值 以 2018 年 12 月 31 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：



2019 年 3 月 25 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 10 9



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 (2018-03-27)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈航

本人印鉴：

35000046

仅限2019(1034)号评
估报告使用



打印时间：2018年4月2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（2018-03-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



仅供(2019)第 打印时间：2018年4月24日
1034号使用

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>