【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值

资产评估报告

联合中和评报字(2020)第1002号

（共一册，第一册）

（中国资产评估协会全国统一编码）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年一月十七日

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同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对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、本次资产评估对委托人提供的未来租金预测等所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查，并采用通行的评估模型进行估算。我们在评估过程中主要执行了询问、市场调查、检查分析和计算等核查程序。

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、本次资产评估中的特定条件是指房地产未来租赁市场良好，未来的平均空置率保持12%不变，租金价格水平以评估基准日市场客观租金为基准，基准日起的第一个年度租金按基准日客观租金水平，之后第一个5年保持每年4%递增，第二个5年保持每年4%递增，第三个5年保持每年3%递增，第四个5年保持每年3%递增，第五个5年保持每年2%递增，第六个5年保持每年2%递增，第七个5年保持每年1%递增，第八个5年保持每年1%递增，之后保持稳定不变。房地产未来的维修费、管理费、保险费的增长比例与租金的增长比例保持一致。未来在土地剩余使用年限内投资性房地产的租赁模型保持不变，不考

虑租户变更的影响。

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及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，提请报告使用人注意。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。

十五、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。

佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值

资产评估报告目录

资产评估报告摘要 4

资产评估报告 9

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 9

二、评估目的 12

三、评估对象和评估范围 13

四、价值类型 14

五、评估基准日 15

六、评估依据 15

七、评估方法 17

八、评估程序实施过程和情况 19

九、评估假设 20

十、评估结论 22

十一、特别事项说明 22

十二、资产评估报告使用限制说明 25

十三、资产评估报告日 26

资产评估明细表 27

资产评估报告附件 28

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。

佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值

资产评估报告摘要

联合中和评报字(2020)第1002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：佛山睿信物流管理有限公司

被评估单位：佛山睿信物流管理有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：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：为佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次资产评估对象为佛山睿信物流管理有限公司股东全部权益价值。评估范围为佛山睿信物流管理有限公司申报并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2019年9月30日的全部资产及相关负债。

四、价值类型及其定义：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：本次资产评估基准日为2019年9月30日。

六、主要评估方法：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佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值进行了资产评估，本次资产评估报告的结论系基于评估对象按委托人提供的租赁预测为基础进行测算。佛山睿信物流管理有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币-1,257.88 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，其股东全部权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币 26,749.31 万元（大写人民币贰亿陆仟柒佰肆拾玖万叁仟壹佰元整），评估增值 28,007.19 万元，增值率 2,226.54%。

单位:人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,407.07	3,407.07	-	-
2	非流动资产	49,577.36	77,584.55	28,007.19	56.49
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	21,247.08	33,699.19	12,452.11	58.61
5	固定资产				
6	其中：建筑物				
7	设备				
8	土地				
9	在建工程	21,566.40	43,108.52	21,542.12	99.89
10	无形资产	5,987.04	-	-5,987.04	-100.00
11	其中：土地使用权	5,987.04	-	-5,987.04	-100.00
12	开发支出				
13	商誉				
14	长期待摊费用	163.83	163.83	-	-
15	递延所得税资产	613.01	613.01	-	-
16	其他非流动资产				
17	**资产总计**	**52,984.43**	**80,991.62**	**28,007.19**	**52.86**
18	流动负债	17,591.74	17,591.74	-	-
19	非流动负债	36,650.57	36,650.57	-	-
20	**负债总计**	**54,242.31**	**54,242.31**	-	-
21	**净资产（股东权益）**	**-1,257.88**	**26,749.31**	**28,007.19**	**2,226.54**

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果主要增值情况及原因：

投资性房地产和在建工程评估增值 33,994.23 万元，土地使用权并入在建工程评估导致减值 5,987.04 万元，资产总体增值 28,007.19 万元，系土地使用权取得时间较早，成本较低，开发完成后作为仓储用房对外出租，收益水平较高，采用公允价值进行评估较账

面采用成本模式计量带来增值。

八、评估结论使用有效期：本评估报告使用有效期为一年，即自 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日。

九、特别事项说明：

1. 本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，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、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2. 本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3. 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、被评估单位和相关当事方申报并经其签章确认。

4. 本资产评估机构和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方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

5. 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。

6. 本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。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。

7. 本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

8. 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。

9. 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。

10.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。

11.除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

12.本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

13.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。

14.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对评估对象可实现价格的保证。

15.本次投资性房地产和在建工程评估值中不含增值税。

16.本次资产评估中在建工程的建筑面积是根据被评估单位提供的佛山市三水国盛测绘有限公司的测绘数据进行计算，提请报告使用人注意。

17.评估对象投资性房地产、在建工程、土地使用权187,112.09㎡均已抵押，已办理《不动产抵押登记证明》[粤（2019）佛三不动产证明第0076993号]，登记时间为2019年12月12日，证明权或事项为抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司佛山分行，义务人为佛山市睿信物流管理有限公司，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额49000万元，债权期间为2018-1-1至2028-12-31，同时母公司平潭信友资产管理有限公司持有的被评估单位100%股权提供质押，本次资产评估未考虑该事项对本次评估值的影响，提请报告使用人注意。

18.本次资产评估对投资性房地产和在建工程开发完成后的房地产价值采用收益法进行评估是基于“房地产未来租赁市场良好，未来的平均空置率保持12%不变，租金价格水

平以评估基准日市场客观租金为基准，基准日起的第一个年度租金按基准日客观租金水平，之后第一个5年保持每年4%递增，第二个5年保持每年4%递增，第三个5年保持每年3%递增，第四个5年保持每年3%递增，第五个5年保持每年2%递增，第六个5年保持每年2%递增，第七个5年保持每年1%递增，第八个5年保持每年1%递增，之后保持稳定不变。房地产未来的维修费、管理费、保险费的增长比例与租金的增长比例保持一致。未来在土地剩余使用年限内投资性房地产的租赁模型保持不变，不考虑租户变更的影响。

19. 本次资产评估对投资性房地产采用收益法进行评估过程中，带租约的仓储用房租约期内的租金按现有的租约租金进行计算，租约期外的租金采用市场租金进行计算。

20. 本次资产报告未考虑未来股权交易可能产生的有关税费和相关费用对本次评估值的影响，提请报告使用人注意。

21. 本次资产评估未考虑评估对象抵押评估结果对本次评估值的影响，提请报告使用人注意。

22. 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。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

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。

佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值

资产评估报告

联合中和评报字(2020)第1002号

佛山睿信物流管理有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值进行资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一)委托人：佛山睿信物流管理有限公司

统一社会信用代码：91440607MA4UWPC94D

住　　所：佛山市三水区乐平镇南北工业大道49号103

法定代表人：薛书波

公司类型：有限责任公司

注册资本：1000万元人民币

成立日期：2016年10月21日

营业期限：长期

经营范围：物流管理及咨询服务；工业物流公共信息平台建设及管理；供应链管理及咨询；物业租赁；工程管理 、监理及咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二)被评估单位：佛山睿信物流管理有限公司

1.公司基本情况

统一社会信用代码：91440607MA4UWPC94D

住　　所：佛山市三水区乐平镇南北工业大道49号103

法定代表人：薛书波

公司类型：有限责任公司

注册资本：1000万元人民币

成立日期：2016年10月21日

营业期限：长期

经营范围：物流管理及咨询服务；工业物流公共信息平台建设及管理；供应链管理及咨询；物业租赁；工程管理 、监理及咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革及股权结构

佛山睿信物流管理有限公司成立于2016年10月21日，由平潭信友资产管理有限公司出资成立。注册资本1000万元，截至评估基准日实收资本410万元。

3.近期资产、财务及经营状况

佛山睿信物流管理有限公司近年来的资产、负债及经营状况如下：

金额单位：人民币元

项　　目	2017-12-31	2018-12-31	2019-9-30
流动资产：			
货币资金	370,798.39	926,801.89	6,066,149.57
以公允价值计量且其变动计入当			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	3,304,233.16	224,922.16	302,201.85
应收利息			
应收股利			
其他应收款	800,000.00	87,490,932.26	48,926.05
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	642,651.77	14,265,567.57	27,653,461.65
流动资产合计	**5,117,683.32**	**102,908,223.88**	**34,070,739.12**
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			

投资性房地产		194,229,087.27	212,470,783.19
固定资产			
在建工程	11,752,802.05	62,816,740.90	215,664,045.94
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	133,366,889.21	60,822,428.26	59,870,425.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,638,296.12
递延所得税资产	3,126,385.99	3,472,009.62	6,130,061.33
其他非流动资产		25,973,212.95	
非流动资产合计	148,246,077.25	321,340,266.05	495,773,611.67
资 产 总 计	**153,363,760.57**	**424,248,489.93**	**529,844,350.79**
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	7,614,967.90	28,942,250.71	53,688,031.90
预收款项			1,013,557.60
应付职工薪酬		36,600.00	
应交税费	390,068.98	101,889.88	1,513,277.84
应付利息			
应付股利			
其他应付款	150,638,195.63	1,483,778.22	93,023,729.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,000,000.00	26,698,848.00
其他流动负债			
内部往来			
流动负债合计	**158,643,232.51**	**39,564,518.81**	**175,917,444.58**
非流动负债：			
长期借款		391,000,000.00	365,935,299.21
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			570,447.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		**391,000,000.00**	**366,505,746.97**
负 债 合 计	**158,643,232.51**	**430,564,518.81**	**542,423,191.55**
股东权益：			
实收资本	4,100,000.00	4,100,000.00	4,100,000.00
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	-9,379,471.94	-10,416,028.88	-16,678,840.76
股东权益合计	-5,279,471.94	-6,316,028.88	**-12,578,840.76**
负债及股东权益合计	**153,363,760.57**	**424,248,489.93**	**529,844,350.79**

项　　目	2017年度	2018年度	2019年1-9月
一、营业收入		4,030,520.63	6,598,976.62
减：营业成本		1,776,742.82	4,899,094.08
税金及附加	468,316.97	624,464.48	1,711,052.32
销售费用			182,032.92
管理费用	2,136,247.59	235,016.75	87,459.26
研发费用			
财务费用	7,167,227.66	2,776,477.15	8,069,753.87
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益			
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			
资产处置收益			
二、营业利润	**-9,771,792.22**	**-1,382,180.57**	**-8,350,415.83**
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	**-9,771,792.22**	**-1,382,180.57**	**-8,350,415.83**
减：所得税费用	-2,442,869.56	-345,623.63	-2,087,603.95
四、净利润	**-7,328,922.66**	**-1,036,556.94**	**-6,262,811.88**

备注：上述表中的数据由佛山睿信物流管理有限公司提供并经过审计。

（三）委托人与被评估单位之间的关系：

委托人与被评估单位为同一企业。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：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

为佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为佛山睿信物流管理有限公司截止评估基准日的账面申报的股东全部权益。

评估范围为佛山睿信物流管理有限公司申报并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具华兴所（2020）审字A-044号的截止2019年9月30日的全部资产及负债。

佛山睿信物流管理有限公司截止2019年9月30日的报表具体如下：

金额单位：人民币元

资　　产	行次	2019-9-30
流动资产：	1	
货币资金	2	6,066,149.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3	
衍生金融资产	4	
应收票据	5	
应收账款	6	
预付款项	7	302,201.85
应收利息	8	
应收股利	9	
其他应收款	10	48,926.05
存货	11	
持有待售资产	12	
一年内到期的非流动资产	13	
其他流动资产	14	27,653,461.65
流动资产合计	**15**	**34,070,739.12**
非流动资产：	16	
可供出售金融资产	17	
持有至到期投资	18	
长期应收款	19	
长期股权投资	20	
投资性房地产	21	212,470,783.19
固定资产	22	
在建工程	23	215,664,045.94
工程物资	24	
固定资产清理	25	
生产性生物资产	26	
油气资产	27	
无形资产	28	59,870,425.09
开发支出	29	
商誉	30	
长期待摊费用	31	1,638,296.12
递延所得税资产	32	6,130,061.33
其他非流动资产	33	
非流动资产合计	**34**	**495,773,611.67**
资 产 总 计	**35**	**529,844,350.79**
负债和股东权益	**行次**	

流动负债：	1	
短期借款	2	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	3	
衍生金融负债	4	
应付票据	5	
应付账款	6	53,688,031.90
预收款项	7	1,013,557.60
应付职工薪酬	8	
应交税费	9	1,513,277.84
应付利息	10	
应付股利	11	
其他应付款	12	93,023,729.24
持有待售负债	13	
一年内到期的非流动负债	14	26,698,848.00
其他流动负债	15	
内部往来	16	
流动负债合计	**17**	**175,917,444.58**
非流动负债：	18	
长期借款	19	365,935,299.21
应付债券	20	
长期应付款	21	
长期应付职工薪酬	22	
专项应付款	23	
预计负债	24	
递延收益	25	
递延所得税负债	26	570,447.76
其他非流动负债	27	
非流动负债合计	**28**	**366,505,746.97**
负 债 合 计	**29**	**542,423,191.55**
股东权益：	30	
实收资本	31	4,100,000.00
其他权益工具	32	
资本公积	33	
减:库存股	34	
其他综合收益	35	
专项储备	36	
盈余公积	37	
一般风险准备	38	
未分配利润	39	-16,678,840.76
股东权益合计	**40**	**-12,578,840.76**
负债及股东权益合计	**41**	**529,844,350.79**

注：基准日财务数据经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具华兴所（2020）审字 A-044 号审计报告。

四、价值类型

1.本次资产评估企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2.价值定义表述：所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

3.价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次被评估单位价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为2019年9月30日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1.本项目评估基准日确定的理由：此基准日是委托人在综合考虑经济行为时间计划及各项规定等因素的基础上确定的。

2.本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）行为依据

资产评估委托合同。

（二）主要法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》中华人民共和国主席令第42号，2013年10月27日；

2.《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

3.《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2011年1月8日国务院令第588号）；

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

7.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

8.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

9.其他有关法律法规。

（三）评估准则及指导意见

1.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

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

5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕36 号）；

7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12.其他准则。

（四）权属依据

1. 被评估单位佛山睿信物流管理有限公司营业执照复印件；

2. 被评估单位佛山睿信物流管理有限公司财务报表复印件；

3. 被评估单位佛山睿信物流管理有限公司评估基准日审计报告复印件；

4. 委托人、被评估单位承诺函；

5. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1.委托方及被评估单位提供的有关产权资料、工程决算相关资料和其他资料；

2.《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

3.《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文；

4. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；

5. 被评估单位提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；

6. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；

7.其他有关参考资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；

2. 被评估单位提供的资产评估申报表；

3. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考被评估单位、在市场上已有交易案例的被评估单位、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。

（2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。

（3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。采用收益法的前提条件：

（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；

（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估被评估单位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。采用资产基础法的前提条件有：

（1）应当具备可利用的历史资料。

（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（3）成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

4. 评估方法的选用

与被评估单位相关行业、相关规模企业符合条件的可比较交易案例很少，同时我国目前股权交易市场尚未完全公开，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，无法取得符合条件的可比实例，故无法采用市场法进行评估；由于佛山睿信物流管理有限公司的主要资产为投资性房地产和在建工程，投资性房地产和在建工程开发完成后的房地产价值已采用收益法进行评估，故本次不再采用收益法进行资产评估。佛山睿信

物流管理有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，因此本次资产评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

评估思路：资产评估专业人员在对被评估单位各个单项资产和负债进行资产评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到股东权益评估值。

在资产评估过程中，资产评估专业人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的资产评估方法，具体如下：

1.关于流动资产的评估

（1）货币资金的评估

银行存款账面值同银行对账单余额进行核对，取得审计银行存款询证函，根据核实无误后的价值确定评估值。

（2）应收款项（预付账款、其他应收账款）的评估

应收款项(预付账款、其他应收账款）在查阅会计凭证，借助历史资料和现场的调查情况基础上，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于账龄较长、有证据表明无法收回的且审计已100%提坏账准备，评估为0；其他根据每笔款项账龄，参考坏账准备的计提比例预计可收回金额确认评估值；同时将已计提坏账准备评估为0。

（3）其他流动资产系企业可抵扣增值税进项税,资产评估专业人员收集核对了纳税申报表和相关凭证，按经审计后的账面值确定评估值。

2.非流动资产的评估

（1）投资性房地产—房屋

投资性房地产—房屋为佛山瑞兴物流园一期。本次评估采用房地合一收益法进行评估。收益一般来源于租金收益，故本次评估选用全持有模式，即净收益在未来不同持有期间内每年按不同租金增长比例递增，稳定后净收益在平稳期保持不变。

投资性房地产未来租赁市场良好，未来的平均空置率保持12%不变，租金价格水平以评估基准日市场客观租金为基准，基准日起的第一个年度租金按基准日客观租金水平，之后第一个5年保持每年4%递增，第二个5年保持每年4%递增，第三个5年保持每年3%递增，

第四个5年保持每年3%递增，第五个5年保持每年2%递增，第六个5年保持每年2%递增，第七个5年保持每年1%递增，第八个5年保持每年1%递增，之后保持稳定不变。房地产未来的维修费、管理费、保险费的增长比例与租金的增长比例保持一致。未来在土地剩余使用年限内投资性房地产的租赁模型保持不变，不考虑租户变更的影响。

（2）投资性房地产—土地使用权

投资性房地产—土地使用权，已经在投资性房地产—房屋进行房地合一进行评估，该项评估为零。

（3）在建工程

在建工程为佛山瑞兴物流园二期，在建工程采用假设开发法，开发完成后的房地产价值本次评估采用房地合一收益法进行评估。

（4）无形资产

无形资产为未转入投资性房地产的二期土地使用权，本次评估一并并入在建工程进行评估，该项评估为零。

（5）长期待摊费用

在核实无误基础上，以评估基准日华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值作为评估值。

（6）递延所得税资产的评估

分析递延所得税资产产生的原因，该递延所得税资产由应收款项计提坏账准备和以前年度亏损产生，根据应该款项评估情况相应计算递延所得税资产，以前年度亏损产生的递延所得税资产按审计后账面值确定。

3.关于负债的评估

纳入本次评估的负债项目为应付账款、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、长期借款、递延所得税负债。资产评估专业人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上以核实确认后的账面值作为评估值，适当考虑是否存在不需支付的金额；金额较大的已发函询证，并以回函确认数为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受资产评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了资产评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、

提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委评资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织资产评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本资产评估项目负责人根据制订的资产评估计划，辅导委托人填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求委托人、被评估单位首先进行清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得和了解与委评资产有关的权属证明。

同时，依据资产评估明细表对申报资产进行现场查看，根据现场实地查看结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的资产评估方法对资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认资产评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据资产评估工作情况，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交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：本次资产评估是以企业按本报告所述的特定条件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。

2.具体假设

（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）假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

（4）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。

（5）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。

（6）假设房地产未来租赁市场良好，未来的平均空置率保持12%不变，租金价格水平以评估基准日市场客观租金为基准，基准日起的第一个年度租金按基准日客观租金水平，之后第一个5年保持每年4%递增，第二个5年保持每年4%递增，第三个5年保持每年3%递增，第四个5年保持每年3%递增，第五个5年保持每年2%递增，第六个5年保持每年2%递增，第七个5年保持每年1%递增，第八个5年保持每年1%递增，之后保持稳定不变。

（7）假设房地产未来的维修费、管理费、保险费的增长比例与租金的增长比例保持一致。

(8)假设未来在土地剩余使用年限内房地产的租赁模型保持不变，不考虑租户变更的影响。

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佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值进行了资产评估，本次资产评估报告的结论系基于评估对象按委托人提供的租赁预测为基础进行测算。佛山睿信物流管理有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币-1,257.88 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，其股东全部权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币 26,749.31 万元（大写人民币贰亿陆仟柒佰肆拾玖万叁仟壹佰元整），评估增值 28,007.19 万元，增值率 2,226.54%。

单位:人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,407.07	3,407.07	-	-
2	非流动资产	49,577.36	77,584.55	28,007.19	56.49
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	21,247.08	33,699.19	12,452.11	58.61
5	固定资产				
6	其中：建筑物				
7	设备				
8	土地				
9	在建工程	21,566.40	43,108.52	21,542.12	99.89
10	无形资产	5,987.04	-	-5,987.04	-100.00
11	其中：土地使用权	5,987.04	-	-5,987.04	-100.00
12	开发支出				
13	商誉				
14	长期待摊费用	163.83	163.83	-	-
15	递延所得税资产	613.01	613.01	-	-
16	其他非流动资产				
17	**资产总计**	**52,984.43**	**80,991.62**	**28,007.19**	**52.86**
18	流动负债	17,591.74	17,591.74	-	-
19	非流动负债	36,650.57	36,650.57	-	-
20	**负债总计**	**54,242.31**	**54,242.31**	-	-
21	**净资产（股东权益）**	**-1,257.88**	**26,749.31**	**28,007.19**	**2,226.54**

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果主要增值情况及原因：

投资性房地产和在建工程评估增值 33,994.23 万元，土地使用权并入在建工程评估导致减值 5,987.04 万元，资产总体增值 28,007.19 万元，系土地使用权取得时间较早，成本较低，开发完成后作为仓储用房对外出租，收益水平较高，采用公允价值进行评估较账面采用成本模式计量带来增值。

十一、特别事项说明

1. 本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，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、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2. 本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3. 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、被评估单位和相关当事方申报并经其签章确认。

4. 本资产评估机构和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方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

5. 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。

6. 本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。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。

7. 本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

8. 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。

9.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。

10.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。

11.除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

12.本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

13.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。

14.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对评估对象可实现价格的保证。

15.本次投资性房地产和在建工程评估值中不含增值税。

16.本次资产评估中在建工程的建筑面积是根据被评估单位提供的佛山市三水国盛测绘有限公司的测绘数据进行计算，提请报告使用人注意。

17.评估对象投资性房地产、在建工程、土地使用权187,112.09㎡均已抵押，已办理《不动产抵押登记证明》[粤（2019）佛三不动产证明第0076993号]，登记时间为2019年12月12日，证明权或事项为抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司佛山分行，义务人为佛山市睿信物流管理有限公司，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额49000万元，债权期间为2018-1-1至2028-12-31，同时母公司平潭信友资产管理有限公司持有的被评估单位100%股权提供质押，本次资产评估未考虑该事项对本次评估值的影响，提请报告使用人注意。

18. 本次资产评估对投资性房地产和在建工程开发完成后的房地产价值采用收益法进行评估是基于“房地产未来租赁市场良好，未来的平均空置率保持12%不变，租金价格水平以评估基准日市场客观租金为基准，基准日起的第一个年度租金按基准日客观租金水平，之后第一个5年保持每年4%递增，第二个5年保持每年4%递增，第三个5年保持每年3%递增，第四个5年保持每年3%递增，第五个5年保持每年2%递增，第六个5年保持每年2%递增，第七个5年保持每年1%递增，第八个5年保持每年1%递增，之后保持稳定不变。房地产未来的维修费、管理费、保险费的增长比例与租金的增长比例保持一致。未来在土地剩余使用年限内投资性房地产的租赁模型保持不变，不考虑租户变更的影响。

19. 本次资产评估对投资性房地产采用收益法进行评估过程中，带租约的仓储用房租约期内的租金按现有的租约租金进行计算，租约期外的租金采用市场租金进行计算。

20. 本次资产报告未考虑未来股权交易可能产生的有关税费和相关费用对本次评估值的影响，提请报告使用人注意。

21. 本次资产评估未考虑评估对象抵押评估结果对本次评估值的影响，提请报告使用人注意。

22. 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。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告书仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的。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，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任；

2. 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

3. 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评估对象可实现价格的保证。

4. 根据有关规定，本资产评估报告应当在载明的有效期内使用。

5. 本资产评估报告仅供委托人本次资产评估目的工作之用，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和个人，不得见诸于公开媒体。

6. 本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日止有效。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二〇年一月十七日，为资产评估师形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字(2020)第 1002 号，佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值评估值为人民币 26,749.31 万元（大写人民币贰亿陆仟柒佰肆拾玖万叁仟壹佰元整）。】

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：

二〇二〇年一月十七日

佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值

资产评估明细表

联合中和评报字(2020)第1002号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年一月十七日

佛山睿信物流管理有限公司拟股权转让涉及的佛山睿信物流管理有限公司在特定条件下的股东全部权益价值

资产评估报告附件

联合中和评报字(2020)第1002号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年一月十七日

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

表1
共1页第1页

评估基准日：2019年9月30日

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	3,407.07	3,407.07	-	-
2	非流动资产	49,577.36	77,584.55	28,007.19	56.49
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	21,247.08	33,699.19	12,452.11	58.61
5	固定资产	-	-	-	
9	其中：建筑物	-	-	-	
10	设备	-	-	-	
11	土地	-	-	-	
6	在建工程	21,566.40	43,108.52	21,542.12	99.89
7	无形资产	5,987.04	-	-5,987.04	-100.00
8	其中：土地使用权	5,987.04	-	-5,987.04	-100.00
19	开发支出	-	-	-	
20	商誉	-	-	-	
21	长期待摊费用	163.83	163.83	-	-
22	递延所得税资产	613.01	613.01	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	**资产总计**	**52,984.43**	**80,991.62**	**28,007.19**	**52.86**
11	流动负债	17,591.74	17,591.74	-	-
12	非流动负债	36,650.57	36,650.57	-	-
13	**负债总计**	**54,242.31**	**54,242.31**	-	-
14	**净资产（股东权益）**	**-1,257.88**	**26,749.31**	**28,007.19**	**2,226.54**

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　　项目负责人：黄东川

法定代表人：商光太　　签字注册资产评估师：黄东川、雷翔

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年9月30日

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**34,070,739.12**	**34,070,739.12**	-	-
2	货币资金	6,066,149.57	6,066,149.57	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	302,201.85	302,201.85	-	-
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	48,926.05	48,926.05	-	-
10	存货	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	27,653,461.65	27,653,461.65	-	-
13					
14	**二、非流动资产合计**	**495,773,611.67**	**775,845,455.71**	**280,071,844.04**	**56.49**
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	212,470,783.19	336,991,882.21	124,521,099.02	58.61
20	固定资产	-	-	-	
21	在建工程	215,664,045.94	431,085,216.05	215,421,170.11	99.89
22	工程物资	-	-	-	
23	固定资产清理	-	-	-	
24	生产性生物资产	-	-	-	
25	油气资产	-	-	-	
26	无形资产	59,870,425.09	-	-59,870,425.09	-100.00
27	开发支出	-	-	-	
28	商誉	-	-	-	
29	长期待摊费用	1,638,296.12	1,638,296.12	-	-
30	递延所得税资产	6,130,061.33	6,130,061.33	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	
32					
33	**三、资产总计**	**529,844,350.79**	**809,916,194.83**	**280,071,844.04**	**52.86**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年9月30日

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	**四、流动负债合计**	**175,917,444.58**	**175,917,444.58**	-	-
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	应付票据	-	-	-	
39	应付账款	53,668,031.90	53,668,031.90	-	-
40	预收款项	1,013,557.60	1,013,557.60	-	-
41	应付职工薪酬	-	-	-	
42	应交税费	1,513,277.84	1,513,277.84	-	-
43	应付利息	-	-	-	
44	应付股利	-	-	-	
45	其他应付款	93,023,729.24	93,023,729.24	-	-
46	一年内到期的非流动负债	26,698,848.00	26,698,848.00	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	
48					
49	**五、非流动负债合计**	**366,505,746.97**	**366,505,746.97**	-	-
50	长期借款	365,935,299.21	365,935,299.21	-	-
51	应付债券	-	-	-	
52	长期应付款	-	-	-	
53	专项应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延所得税负债	570,447.76	570,447.76	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	
57					
58	**六、负债总计**	**542,423,191.55**	**542,423,191.55**	-	-
59					
60	**七、净资产（股东权益）**	**-12,578,840.76**	**267,493,003.28**	**280,071,844.04**	**2,226.53**

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　　项目负责人：黄东川

流动资产评估汇总表

表3

评估基准日：2019年9月30日

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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%
3-1	货币资金（现金　存款　他币）	6,066,149.57	6,066,149.57	-	-
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	302,201.85	302,201.85	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	
3-8	其他应收款	48,926.05	48,926.05	-	-
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	27,653,461.65	27,653,461.65	-	-
3	流动资产合计	34,070,739.12	34,070,739.12	-	-

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表3-1-2

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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	增值率%
1	招商银行佛山三水支行	7579 0321 7010 888	人民币			2,089,622.12	2,089,622.12	-
2	工商银行佛山汾江支行	2013 0287 1920 0046 985	人民币			3,976,527.45	3,976,527.45	-
合　　计						6,066,149.57	6,066,149.57	-

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

预付账款评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表3-5

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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	增值率%	备注
1	广东省电网有限责任公司佛山供电局	支付电费未取得发票进项税	2019-9-30	1-2年	284,738.29	284,738.29	-	
2	上海格寓商务咨询有限公司	预付税代服务费	2019-7-31	1年以内	16,500.00	16,500.00	-	
3	佛山市三水区芦苞镇自来水有限公司	预付水费未取得发票进项税	2019-8-31	1年以内	963.56	963.56	-	
合　　计					302,201.85	302,201.85	-	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

其他应收款评估明细表

表3-8
共1页第1页

评估基准日：2019年9月30日

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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	增值率%	备注
1	平潭信智资产管理有限公司	内部往来	2019年5月	1年以内	48,926.05	48,926.05	-	
合　　计					48,926.05	48,926.05	-	
减：坏账准备						-		
减：评估风险损失								
净　　额					48,926.05	48,926.05	-	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表3-11

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	增值税留抵税额	2019-9-30	增值税留抵税额	27,653,461.65	27,653,461.65	-	
合　　计				27,653,461.65	27,653,461.65	-	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表4

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

共1页第1页

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%
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	212,470,783.19	336,991,882.21	124,521,099.02	58.61
4-6	固定资产	-	-	-	
4-7	在建工程	215,664,045.94	431,085,216.05	215,421,170.11	99.89
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	59,870,425.09	-	-59,870,425.09	-100.00
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	1,638,296.12	1,638,296.12	-	-
4-16	递延所得税资产	6,130,061.33	6,130,061.33	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	495,773,611.67	775,845,455.71	280,071,844.04	56.49

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔、骆冰冰

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用成本模式计量）

评估基准日：2019年9月30日

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价（元/m²）	账面价值		评估值	备注
									原值	净值		
1	粤（2019）佛三不动产权第0032286号	瑞兴一期	自建	钢混	2019-1-6	m2	58,106.30		145, 072, 732. 63	141, 925, 786. 29	336, 991, 882. 21	
合　　计									145, 072, 732. 63	141, 925, 786. 29	336, 991, 882. 21	
减：投资性房地产减值准备												
合　　计									145, 072, 732. 63	141, 925, 786. 29	336, 991, 882. 21	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔、骆冰冰

投资性房地产——土地使用权评估明细表

（采用成本模式计量）

评估基准日：2019年9月30日

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	粤（2017）佛三不动产权第0005168号	瑞兴一期	招拍挂	佛山市三水区芦苞镇宝华南路1号	2016-11-8	出让	工业	2066-11-7	五通一平	101,355.03	74,782,682.10	70,544,996.90	-			并入投资性房地产房屋
合　　计												70,544,996.90	-			
减：投资性房地产减值准																
合　　计												70,544,996.90	-			

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔、骆冰冰

在建工程评估汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表4-7

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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%
4-7-1	在建工程-土建工程	215,664,045.94	431,085,216.05	215,421,170.11	99.89
4-7-2	在建工程-设备安装工程	-	-	-	
5-4	在建工程合计	215,664,045.94	431,085,216.05	215,421,170.11	99.89
5-4	减：在建工程减值准备		-	-	
5-4	在建工程净额	215,664,045.94	431,085,216.05	215,421,170.11	99.89

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔、骆冰冰

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表4-7-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	瑞兴二期		97,897.21	2018-6-4	2019-12-31	已完成总体进度的94%	70%	215,664,045.94	431,085,216.05	215,421,170.11	99.89	
合　计								215,664,045.94	431,085,216.05	215,421,170.11	99.89	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔、骆冰冰

无形资产评估汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表4-12

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

共1页第1页

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%
4-12-1	无形资产-土地使用权	59,870,425.09	-	-59,870,425.09	-100.00
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-		
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	
	无形资产合计	59,870,425.09	-	-59,870,425.09	-100.00
	减：无形资产减值准备		-	-	
6	总计	59,870,425.09	-	-59,870,425.09	-100.00

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔、骆冰冰

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表4-12-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	粤（2017）佛三不动产权第0005168号	瑞兴二期	佛山市三水区芦苞镇宝华南路1号	2016-11-8	出让	工业	五通一平	85,757.06	63,466,881.51	59,870,425.09	-		#######	并入在建工程
合　计									63,466,881.51	59,870,425.09	-		#######	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔、骆冰冰

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表4-15

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

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	招商佣金	2019-4-30	1,820,329.04	60	1,638,296.12	54	1,638,296.12	-	-	
合计					1,638,296.12		1,638,296.12		-	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表4-16

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	账面价值	评估价值	备注
1	可弥补亏损	2019-9-30	6,130,061.33	6,130,061.33	
合　　计			6,130,061.33	6,130,061.33	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表5

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

共1页第1页

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	53,668,031.90	53,668,031.90	-	-
5-5	预收款项	1,013,557.60	1,013,557.60	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	1,513,277.84	1,513,277.84	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	93,023,729.24	93,023,729.24	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	26,698,848.00	26,698,848.00	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	175,917,444.58	175,917,444.58	-	-

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

应付账款评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表5-4

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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	福建六建集团有限公司	2019年9月	应付工程款-总包	48,825,493.68	48,825,493.68	
2	森特士兴集团有限公司	2019年2月	应付工程款-钢结构	1,328,764.86	1,328,764.86	
3	信息产业电子第十一设计研究院	2019年3月	应付工程款-设计	0.02	0.02	
4	北京泛华国金工程咨询有限公司	2019年7月	造价咨询费	106,655.26	106,655.26	
5	美建建筑中国有限公司	2019年9月	应付工程款	3,407,118.08	3,407,118.08	
合计				53,668,031.90	53,668,031.90	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表5-5

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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	诺米设计（广州）有限公司	2019-9-30	租赁物管费	383,279.99	383,279.99	
2	名创优品（广州）有限责任公司	2019-9-30	租赁物管费	630,277.61	630,277.61	
				1,013,557.60	1,013,557.60	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

应交税费评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表5-7

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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	佛山市三水区税务局	2019年9月	房产税-从租	100,129.79	100,129.79	
2	佛山市三水区税务局	2019年9月	房产税-从价	1,162,516.08	1,162,516.08	
3	佛山市三水区税务局	2019年9月	印花税	110,297.90	110,297.90	
4	佛山市三水区税务局	2019年9月	土地使用税	140,334.07	140,334.07	
合　　计				1,513,277.84	1,513,277.84	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表5-10

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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	诺米设计（广州）有限公司	2019-1-31	租赁保证金	2,226,217.71	2,226,217.71	
2	名称优品（广州）有限责任公司	2019-9-30	租赁保证金	1,932,851.36	1,932,851.36	
3	东莞市英高物业管理服务有限公司	2019-7-31	物业费	226,415.10	226,415.10	
4	福建东百集团股份有限公司	2019-9-30	往来款	88,413,245.07	88,413,245.07	
5	嘉兴大恩供应链管理有限公司	2019-9-30	往来款	225,000.00	225,000.00	
合计				93,023,729.24	93,023,729.24	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表5-11

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算项目	发生日期	到期日	票面月利率%	账面价值	评估价值	备注
1	佛山工行汾江支行借款	2018-11-22	2020-9-30	5.39%	26,698,848.00	26,698,848.00	
合　　计					26,698,848.00	26,698,848.00	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表6

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

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%
6-1	长期借款	365,935,299.21	365,935,299.21	-	-
6-2	应付债券	-	-	-	
6-3	长期应付款	-	-	-	
6-4	专项应付款	-	-	-	
6-5	预计负债	-	-	-	
6-6	递延所得税负债	570,447.76	570,447.76	-	-
6-7	其他非流动负债	-	-	-	
10	非流动负债合计	366,505,746.97	366,505,746.97	-	-

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

长期借款评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表6-1

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

共1页第1页

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	工行佛山汾江支行	2018-11-22	2028-1-7	5.39%	人民币		365,935,299.21		365,935,299.21	
合 计							365,935,299.21		365,935,299.21	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

递延所得税负债评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表6-6

共1页第1页

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	免租期税会差异	2019.9.30	570,447.76	570,447.76	
合	计		570,447.76	570,447.76	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日

评估人员：黄东川、雷翔

股东权益(净资产)清查评估汇总表

评估基准日：2019年9月30日

被评估企业：佛山睿信物流管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	资产名称	帐面价值	评估价值	增值率%	备注
7-1	实收资本	4,100,000.00	4,100,000.00		
7-2	上级拨入资金				
7-3	资本公积		280,071,844.04		
	其中：评估增值		280,071,844.04		
7-4	盈余公积		0.00		
	其中：公益金				
7-5	未分配利润(未弥补亏损以"-"号表示)	-16,678,840.76	-16,678,840.76		
7	**股东权益(净资产)**	**-12,578,840.76**	**267,493,003.28**	2226.53	

被评估企业填表人：王超

填表日期：2020年01月08日