

本报告依据中国资产评估准则编制

无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2024]第H050号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二四年八月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3332020009200001202400045
合同编号:	2024-H050
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏华评报字[2024]第H050号
报告名称:	无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产评估项目
评估结论:	568,862,700.00元
评估报告日:	2024年08月06日
评估机构名称:	江苏华信资产评估有限公司
签名人员:	陆星榕 (资产评估师) 会员编号: 32190217 魏孟捷 (资产评估师) 会员编号: 32230159
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年08月06日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	13

资产评估报告附件

- 1、委托人营业执照复印件；
- 2、产权持有单位营业执照复印件；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 4、委托人及产权持有单位的承诺函；
- 5、资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件；
- 6、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 7、资产评估明细表。

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司
持有的物流配送中心项目房地产评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2024]第 H050 号

无锡锡山金融投资集团有限公司、江苏红豆实业股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产提供价值参考。

2、评估对象：江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产在评估基准日的市场价值。

3、评估范围：江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产，总建筑面积165,891.66平方米，包含对应土地使用权面积134,529.00平方米。产权持有单位未申报账面值。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2024 年 6 月 30 日。

6、评估方法：收益法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

经评估，无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产（建筑物面积合计165,891.66平方米，建筑物所对应的土地使用权面积134,529.00平方米）于评估基准日2024年6月30日时的市场价值56,886.27万元（大写人民币伍亿陆仟捌佰捌拾陆万贰仟柒佰元整）。

本次评估未考虑相关交易税费等对评估结论的影响。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

委估房地产在评估基准日时已抵押，本次评估未考虑抵押事项可能对评估结论的影响。

重要提示

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

无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2024]第H050号

无锡锡山金融投资集团有限公司、江苏红豆实业股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产在2024年6月30日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人一概况

公司名称：无锡锡山金融投资集团有限公司

法定住所：无锡市锡山区东亭中路10号

经营场所：无锡市锡山区东亭中路10号

法定代表人：盛汉平

注册资本：362860万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；融资咨询服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）委托人二及产权持有单位概况

公司名称：江苏红豆实业股份有限公司

法定住所：江苏省无锡市锡山区东港镇

经营场所：江苏省无锡市锡山区安镇锡东新城东翔路578号红豆财富广场

法定代表人：戴敏君

注册资本：229657.1852万人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：许可项目：第二类医疗器械生产；医用口罩生产；自来水生产与供应；货物进出口；技术进出口；进出口代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：服装制造；服饰制造；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；箱包销售；皮革制品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩零售；日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售；产业用纺织制成品生产；产业用纺织制成品销售；家用纺织制成品制造；针纺织品销售；专业设计服务；日用品销售；日用百货销售；塑料制品销售；金属制品销售；橡胶制品销售；纸制品销售；照明器具销售；家具销售；家用电器销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；电子产品销售；货币专用设备销售；电气信号设备装置销售；可穿戴智能设备销售；品牌管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人与产权持有单位的关系

无锡锡山金融投资集团有限公司为本次经济行为的拟收购方，江苏红豆实业股份有限公司为本次经济行为的拟出售方。

（四）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为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。

二、评估目的

为无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产，总建筑面积165,891.66平方米，包含对应土地使用权面积134,529.00平方米。产权持有单位未申报账面值。

江苏红豆实业股份有限公司确认所委托的评估对象和评估范围与评估目的涉及的评估对象和范围一致，具体详见评估明细表。

3、房地产的分布情况及特点

(1) 实物状况

物流配送中心项目建成于2023年9月，钢混结构，自建，规划用途为工业、交通、仓储。总楼层2层，层高10米，建筑面积165,891.66平方米。建筑外墙为彩钢板装饰，内部粉刷乳胶漆，地面为环氧地坪，铝合金窗、电动卷帘门，水、电、消防备全。基准日时委评的房地产可以正常使用。

(2) 权益状况

委估房地产由江苏红豆实业股份有限公司领取了《不动产权证》，房地产涉及抵押事项，至评估基准日时尚未解押，抵押权人为平安银行股份有限公司无锡分行，约定期限2023年4月28日至2028年4月26日，抵押金额34000万元。《不动产权证》概况信息如下：

证书编号	结构	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	土地性质	土地用途	终止日期	是否涉及 抵押
苏(2023)无锡市不动产权第0224893号	钢混	165,891.66	134,529.00	出让	仓储用地	2069年8月5日	是

(3) 区位状况

委估房地产位于无锡市锡山区东港新锡沙路南、锡张高速闸道西，工业聚集度一般；距离距S19通锡高速东港出口1公里，距无锡东站15公里，交通条件一般；区域内基础设施达到通路、供水、供电、排水、通讯“五通”，完备度较优；自然环境一般。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1、本项目评估基准日为2024年6月30日。

2、此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年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、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）。

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）。

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）。

5、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）。

6、《中华人民共和国民法典—第二编 物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

7、《中华人民共和国民法典—第三编 合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订）。

9、《资产评估财政监督管理办法》（【2017】财政部令第86号，2019年1月2日修订）。

10、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）。

11、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院1991年91号令，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 第732号）修订）。

12、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）。

13、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）。

14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）。

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—不动产》（中评协[2017]38号）。

8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

10、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协（2017）45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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

14、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（三）权属依据

1、不动产权证书。

(四) 取价依据

1、国债收益率。

2、评估专业人员收集的无锡市同类或者类似房地产的市场租约信息。

3、评估专业人员对房地产的现场调查记录及其他与取价相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次申报的房地产为仓储用房，评估师对同一供需圈的房地产市场进行了详细调查，近期同类物业租赁交易案例较多，相关租金交易信息可以取得，可以采用收益法求取房地产未来的市场租金，房地产的未来收益及相应风险可以合理估算，收益期限可以合理确定，故可以采用收益法评估。成本法无法真实反映该类房地产的市场价值，故不适用成本法评估；同一区域内近期类似市场交易案例无法收集到，故不适用市场法评估。综上，本次采用收益法进行评估。

(二) 评估方法的运用

收益法是通过估计房地产每年带来的潜在总收益，减去空置和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等的基础上，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委估房地产的评估值。其适用公式为：

测算公式： $V=A/(r-s) \times [1-((1+s)/(1+r))^n]$

其中：V——房地产在估价时点的价值

A——房地产的未来第一年净收益

r——房地产的报酬率

s——租金固定比例递增率

n——房地产的收益年限

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作

计划。

（二）现场调查核实

1、指导产权持有单位清查资产、准备评估资料等。

2、现场调查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的房地产进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法，了解评估对象实物状况、权属状况、区位状况、交易情况和租约信息，了解资产的抵押担保、出租和实际使用情况。

3、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和委托人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到证、表、实相符。

4、核实权属证明文件

根据现场调查结果，对委估房地产的《不动产权证》等相关权属证明文件再次确认，明确其产权归属。

5、市场调查、收集资料

收集委估房地产的相关资料，对委估房地产周边配套状况、评估取价涉及的租约合同、周边房地产交易及租赁情况进行搜集，了解基准日时的市场租金相关信息。

（三）评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法，确定评估模型及相关参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告

初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，企业申报资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、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。

2、假设房地产行业的产业政策、区域经济政策等政策无重大变化。

3、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估房地产造成重大不利影响。

5、假设委托人提供的资料真实、合法、完整，没有未揭示的抵押担保及或有事项等对委估房地产造成重大不利影响。

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，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，无锡锡山金融投资集团有限公司拟收购江苏红豆实业股份有限公司持有的物流配送中心项目房地产（建筑物面积合计165,891.66平方米，建筑物所对应的土地使用权面积134,529.00平方米）于评估基准日2024年6月30日时的市场价值56,886.27万元（大写人民币伍亿陆仟捌佰捌拾陆万贰仟柒佰元整）。

本次评估未考虑相关交易税费等对评估结论的影响。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年6月30日至2025年6月29日。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委估房地产在评估基准日时已抵押，本次评估未考虑抵押事项可能对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

本次房地产评估结果不包含增值税；本次评估未考虑相关交易税费等对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2024年8月6日。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏华信资产评估有限公司

二〇二四年八月六日

