

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**晋亿物流有限公司股东拟转让
所持有的晋亿物流有限公司股权项目
涉及晋亿物流有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沃克森评报字（2020）第1563号
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十三日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	18
五、 评估基准日.....	18
六、 评估依据.....	18
七、 评估方法.....	20
八、 评估程序实施过程和情况.....	26
九、 评估假设.....	28
十、 评估结论.....	29
十一、 特别事项说明.....	30
十二、 评估报告使用限制说明.....	36
十三、 评估报告日.....	36
资产评估报告·附件	38

资产评估报告·声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

晋亿物流有限公司股东拟转让持有的 晋亿物流有限公司股权项目 涉及的晋亿物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2020）第 1563 号

嘉善晋亿轨道扣件有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对晋亿物流有限公司股东拟转让其持有的晋亿物流有限公司股权经济行为涉及的晋亿物流有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

晋亿物流有限公司股东拟转让持有的晋亿物流有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为涉及晋亿物流有限公司的净资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为晋亿物流有限公司股东拟转让持有的晋亿物流有限公司股权涉及的晋亿物流有限公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的晋亿物流有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2020 年 9 月 30 日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，晋亿物流有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 41,904.42 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，晋亿物流有限公司股东全部权益价值为 57,196.85 万元，增值额为 15,292.43 万元，增值率为 36.49 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起至 2021 年 9 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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

晋亿物流有限公司股东拟转让持有的 晋亿物流有限公司股权项目 涉及的晋亿物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2020）第 1563 号

嘉善晋亿轨道扣件有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对晋亿物流有限公司股东拟转让其持有的晋亿物流有限公司股权经济行为涉及的晋亿物流有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：嘉善晋亿轨道扣件有限公司

法定住所：嘉善县惠民街道金嘉大道 28 号 2 幢 A 区

法定代表人：蔡晋彰

注册资本：500 万人民币

经营范围：生产销售：轨道扣配件、紧固件及其他五金制品，从事上述产品的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出口业务。上述商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理规定的商品；轨道扣件系统的技术开发、转让和服务。

（二） 资产评估委托合同约定的报告使用人

除委托人和其他资产评估报告使用人外，国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。

二、 评估目的

晋亿物流有限公司股东拟转让持有的晋亿物流有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及晋亿物流有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为晋亿物流有限公司股东拟转让持有的晋亿物流有限公司股权涉及的晋亿物流有限公司股东全部权益价值。

【被评估单位概况】

1、 公司登记事项

名 称： 晋亿物流有限公司

法定住所： 浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道松海路 88 号

法定代表人： 蔡永龙

注册资本： 41471.4062 万人民币

经营范围： 物流基础设施建设；供应链管理；从事建材、紧固件、五金制品、铸造件、钢丝拉丝、铁道扣件、机械设备及零配件、五金交电及电子产品、家用电器、普通劳保用品、文具用品、体育用品及器材、摩托车及零配件、汽车配件及用品、润滑油、机电产品（不含公共安全及设备）的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出口业务；上述商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理规定的商品。货运：普通货运；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）。（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

2012年01月16日，由晋亿实业股份有限公司出资设立嘉兴晋亿物流有限公司（以下简称“晋亿物流”或“公司”）。公司类型为有限责任公司，公司设立时注册资本为5,000.00万元人民币，住所为浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道金嘉大道28号1栋102室，营业期限为2012年01月17日至2062年01月16日，经营范围为：物流基础设施建设。

2012年01月16日，嘉兴晋亿物流召开股东会，股东会决议选举蔡永龙为公司执行董事并聘任为公司经理，欧元程为监事。2012年01月17日，嘉善县市场监督管理局核准了公司的设立登记。

公司成立时的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100%	货币
合计		5,000.00	5,000.00	100%	

2012年06月06日，公司召开股东会，会议决议将公司名称“嘉兴晋亿物流有限公司”变更为“晋亿物流有限公司”；同时决定增加注册资本，由原注册资本5,000.00万人民币增资为10,000.00万元人民币。

完成上述增资后，公司股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	10,000.00	10,000.00	100%	货币
合计		10,000.00	10,000.00	100%	

2012年07月05日，公司召开股东会，股东会决议变更公司住所为嘉善县惠民街道松海路88号，同时变更公司经营范围为：物流基础设施建设；从事紧固件、五金制品、钢丝拉丝、铁道扣件、机械设备及零配件、五金交电及电子产品、家用电器、普通劳保用品、摩托车及零配件、汽车配件及用品、润滑油、机电产

品（不含公共安全及设备）的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出口业务；上述商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理规定的商品。

2012年10月08日，公司召开股东会，股东会决议增加注册资本和实收资本，即公司注册资本由10,000.00万元人民币增加值15,000.00万元人民币，实收资本由10,000.00万元人民币增加至15,000.00万元人民币。

完成上述增资后，公司股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	15,000.00	15,000.00	100%	货币
合计		15,000.00	15,000.00	100%	

2013年08月01日，公司召开股东会，股东会决议增加公司注册资本，增资后注册资本为21,000.00万元人民币。

完成上述增资后，公司股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	21,000.00	21,000.00	100%	货币
合计		21,000.00	21,000.00	100%	

2015年07月24日，公司召开股东会，股东会决定增加注册资本，即公司注册资本由21,000.00万元人民币增加至35,000.00万元人民币。

完成上述增资后，公司股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	35,000.00	35,000.00	100%	货币
合计		35,000.00	35,000.00	100%	

2015年12月11日，公司股东决定变更公司经营范围为：物流基础设施建设；从事紧固件、五金制品、钢丝拉丝、铁道扣件、机械设备及零配件、五金交电及电子产品、家用电器、普通劳保用品、摩托车及零配件、汽车配件及用品、润滑油、机电产品（不含公共安全及设备）的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出

口业务；上述商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额超标、出口许可证等专项管理规定的商品。货运：普通货运；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）。

2017年8月18日，公司召开股东会，股东会决议吸收合并嘉善晋捷货运有限公司。合并后，原晋亿物流有限公司的债权债务由合并后存续的公司（即晋亿物流有限公司）承继。嘉善晋捷货运有限公司的资产及人员并入晋亿物流有限公司。嘉善晋捷货运有限公司注销。

2018年3月10日，公司召开股东会，股东会决议公司合并后注册资本为35,500.00万元。

合并完成后，公司股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	35,500.00	35,000.00	100%	货币
合计		35,500.00	35,000.00	100%	

公司股东会决定重新委派蔡永龙任公司执行董事和公司经理，委派欧元程为公司监事。变更经营范围为：物流基础设施建设；供应链管理；从事钢材、紧固件、五金制品、铸造件、钢丝拉丝、铁道扣件、机械设备及零配件、五金交电及电子产品、家用电器、普通劳保用品、摩托车及零配件、汽车配件及用品、润滑油、机电产品（不含公共安全及设备）的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出口业务；上述商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理规定的商品。货运：普通货运；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营业务）。

2019年05月15日，公司召开股东会，公司股东决定变更公司经营范围为：物流基础设施建设；供应链管理；从事建材、紧固件、五金制品、铸造件、钢丝拉丝、铁道扣件、机械设备及零配件、五金交电及电子产品、家用电器、普通劳保用品、文具用品、体育用品及器材、摩托车及零配件、汽车配件及用品、润滑

油、机电产品（不含公共安全及设备）的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出口业务；上述商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理固定的商品。货运：普通货运；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营业务）。

2020年9月3日，公司决议变更股东名称，出资方式及出资额；将企业类型由有限责任公司（外商投资企业法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业与内资合资）。

变更完成后，公司股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	18,853.7028	18,853.7028	53.109%	货币
2	嘉兴福习企业管理 有限公司	7,318.984	7,318.984	20.6169%	货币
3	宁波晋昌管理咨询 合伙企业（有限合 伙）	9,327.3132	9,327.3132	26.2741%	货币
合计		35,500.00	35,500.00	100%	

2020年9月22日，公司决议变更注册资本和股东，变更后注册资本为41471.4062元人民币，股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资时间	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	18,853.7028	2017年6月22日	45.4619%	货币
2	嘉兴福习企业管理 有限公司	7,318.984	2017年6月22日	17.6483%	货币
3	宁波晋昌管理咨询 合伙企业（有限合 伙）	9,327.3132	2017年6月22日	22.4909%	货币
4	深圳市顺丰投资有 限公司	4,884.9035	2020年12月31日	11.7766%	货币
5	余小敏	758.3701	2027年12月31日	1.8287%	货币

序号	股东名称	认缴出资额	出资时间	出资比例	出资方式
			前分期缴付到位		
6	张萍	25.7846	2020年12月31日	0.0622%	货币
7	谷春光	151.674	2020年12月31日	0.3657%	货币
8	宁波市惟德弗届企业管理合伙企业(有限公司)	151.674	2020年12月31日	0.3657%	货币
合计		41,471.4062		100%	

3、股权结构

截止至评估基准日，晋亿物流有限公司股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资时间	出资比例	出资方式
1	晋亿实业股份有限公司	18,853.7028	2017年6月22日	45.4619%	货币
2	嘉兴福习企业管理有限公司	7,318.984	2017年6月22日	17.6483%	货币
3	宁波晋昌管理咨询合伙企业(有限合伙)	9,327.3132	2017年6月22日	22.4909%	货币
4	深圳市顺丰投资有限公司	4,884.9035	2020年12月31日	11.7766%	货币
5	余小敏	758.3701	2027年12月31日 前分期缴付到位	1.8287%	货币
6	张萍	25.7846	2020年12月31日	0.0622%	货币
7	谷春光	151.674	2020年12月31日	0.3657%	货币
8	宁波市惟德弗届企业管理合伙企业(有限公司)	151.674	2020年12月31日	0.3657%	货币
合计		41,471.4062		100%	

4、长期股权投资单位概况

(1) 晋亿人(天津)五金贸易有限公司

①注册情况

名称：晋亿人(天津)五金贸易有限公司

地址：天津市南开区密云路与黄河道交口西南侧北方城二区 8-111

法定代表人：唐金春

注册资本：600.00 万人民币

实收资本：300.00 万人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：五金、标准件、轴承、交电、机械设备（小轿车除外）、水暖器材、橡胶制品、日用杂品、仪器仪表、文化用品、办公设备批发兼零售；货物及技术的进出口业务。（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财务状况

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020年09月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	206.91	223.09	435.42
非流动资产：	0.04	0.11	3.81
固定资产			
在建工程			
无形资产			
其中：土地使用权			
长期待摊费用	0.04	0.11	
资产总计	206.95	223.20	439.23
流动负债	0.08	1.00	147.45
非流动负债			
负债合计	0.08	1.00	147.45
所有者权益	206.88	222.20	291.79

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、营业收入	147.52	207.02	718.11
减：营业成本	160.38	185.66	588.17
税金及附加	1.16	1.28	2.23
销售费用		11.83	18.30
管理费用	0.07	76.70	110.08
研发费用			
财务费用	0.006	1.13	24.18
资产减值损失			
加：其他收益			

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
投资收益			
公允价值变动收益			
三、营业利润	-14.19	-69.58	-24.85
加：营业外收入			
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额	-14.19	-69.58	-24.85
减：所得税费用	-	-	-
五、净利润	-14.19	-69.58	-24.85

注：以上财务数据未经审计。

(2) 上海佑全五金机电有限公司

①注册情况

名称：上海佑全五金机电有限公司

地址：上海市嘉定区真南路 4268 号 2 幢 J137 室

法定代表人：肖亚峰

注册资本：100.00 万人民币

实收资本：100.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

经营范围：五金机电、金属材料、铁道扣件、包装材料、钨钢模具、机械设备及配件、日用百货、办公用品、劳防用品、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、通讯器材、计算机、软件及辅助设备、家用电器、润滑油的销售，从事货物进出口及技术进出口业务，商务咨询。【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财务状况

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020年09月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	162.07	169.14	182.74
非流动资产		0.15	0.63
固定资产		0.15	0.63
在建工程			
无形资产			

资产	2020年09月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
其中：土地使用权			
资产总计	162.07	169.28	183.38
流动负债	46.10	64.78	68.87
非流动负债			
负债合计	46.10	64.78	68.87
所有者权益	115.97	104.50	114.65

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、营业收入	261.72	411.44	611.88
减：营业成本	188.42	326.82	468.60
税金及附加	0.92	0.77	2.67
销售费用	63.45	94.79	140.78
管理费用			
研发费用			
财务费用	-0.32	-1.31	-2.18
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益			
公允价值变动收益			
三、营业利润	9.25	-9.63	2.02
加：营业外收入	2.22		1.60
减：营业外支出			
四、利润总额	11.47	-9.63	3.62
减：所得税费用			0.40
五、净利润	11.47	-9.63	3.21

注：以上财务数据未经审计。

5、财务状况

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020年09月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	45,650.70	21,303.08	19,460.23
非流动资产	20,586.31	21,376.95	22,002.51
固定资产	12,944.06	13,656.89	15,369.87
在建工程	777.87	579.82	366.90
无形资产	2,647.43	2,728.37	2,836.30
其中：土地使用权	176.63	2,515.72	2,575.62
资产总计	66,237.01	42,680.03	41,462.74
流动负债	24,240.09	8,546.20	9,813.35

资产	2020年09月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
非流动负债	92.50	100.00	0.00
负债合计	24,332.59	8,646.20	9,813.35
所有者权益	41,904.42	34,033.83	31,649.38

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、营业收入	52,217.02	38,428.89	39,033.10
减：营业成本	47,507.97	32,369.65	33,867.67
税金及附加	169.63	218.69	221.81
销售费用	1,897.70	1,598.26	1,207.94
管理费用	1,576.61	1,938.08	1,951.83
研发费用			
财务费用	1.04	1.17	0.48
资产减值损失		-653.07	162.87
加：其他收益	47.47	4.84	7.47
投资收益	108.58	54.63	18.58
公允价值变动收益			
三、营业利润	1,220.13	1,762.86	1,646.55
加：营业外收入	29.77	25.60	4.43
减：营业外支出	2.64	1.60	0.86
四、利润总额	1,247.26	1,786.87	1,650.12
减：所得税费用	325.10	-534.45	
五、净利润	922.16	2,321.31	1,650.12

注：以上 2018 年、2019 年财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具天健审字 [2020]第 5161 号和天健审字[2019]第 5608 号标准无保留的审计报告，2020 年数据未经审计。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的晋亿物流有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

截止评估基准日 2020 年 9 月 30 日，晋亿物流有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 41,904.42 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2020年09月30日
流动资产	45,650.70

资产	2020年09月30日
非流动资产	20,586.31
固定资产	12,944.06
在建工程	777.87
无形资产	2,647.43
其中：土地使用权	176.63
资产总计	66,237.01
流动负债	24,240.09
非流动负债	92.50
负债合计	24,332.59
所有者权益	41,904.42

注：以上 2020 年 9 月 30 日财务数据未经审计。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

晋亿物流有限公司申报的表外资产为表外固定资产，为构筑物及管道沟槽，具体列表如下：

1、构筑物

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量
1	办公楼周边东道路	混凝土	2014年7月	m ²	800.00
2	办公楼周边南道路	混凝土	2014年7月	m ²	640.00
3	办公楼周边西道路	混凝土	2014年7月	m ²	875.00
4	办公楼周边北道路	混凝土	2014年7月	m ²	1,200.00
5	4#、2#自动仓北道路	混凝土	2014年7月	m ²	3,135.00
6	4#东道路	混凝土	2014年7月	m ²	2,310.00
7	6#北道路	混凝土	2014年7月	m ²	1,305.00
8	6#东道路	混凝土	2014年7月	m ²	1,750.00
9	1#东道路	混凝土	2014年7月	m ²	4,185.00
10	1#西道路	混凝土	2014年7月	m ²	2,051.00
11	1#北道路	混凝土	2014年7月	m ²	1,725.00
12	卸货广场	混凝土	2014年7月	m ²	5,670.00
13	操场	混凝土	2014年7月	m ²	9,558.00
14	4#、2#自动仓北公用围墙	砖	2014年7月	m	273.50
15	东护城河围墙	混凝土	2014年7月	m	160.00
16	西护城河围墙	混凝土	2014年7月	m	364.00
17	南护城河围墙	混凝土	2014年7月	m	160.00
18	香樟树		2016年6月	棵	2.00
19	香樟树		2016年6月	棵	6.00
20	香樟树		2016年6月	棵	2.00
21	香樟树		2016年6月	棵	122.00

22	银杏树		2016年6月	棵	1.00
23	银杏树		2016年6月	棵	14.00
24	广玉兰		2016年6月	棵	1.00
25	桂花		2016年6月	棵	22.00
26	桂花		2016年6月	棵	52.00
27	桂花		2016年6月	棵	2.00
28	橘子树		2016年6月	棵	47.00
29	枇杷树		2016年6月	棵	6.00
30	柿子树		2016年6月	棵	2.00
31	柚子树		2016年6月	棵	21.00
32	平顶造型		2016年6月	棵	6.00
33	罗汉松		2016年6月	棵	2.00
34	红花继木桩		2016年6月	棵	8.00
35	红花继木球		2016年6月	棵	105.00
36	小叶女贞		2016年6月	棵	36.00
37	龙柏球		2016年6月	棵	3.00
38	共馨球		2016年6月	棵	3.00
39	瓜子黄杨球		2016年6月	棵	21.00
40	龙柏树		2016年6月	棵	900.00
41	小叶十大功劳		2016年6月	棵	2,200.00
42	天竹		2016年6月	棵	2,000.00
43	瓜子黄杨		2016年6月	棵	35,000.00
44	金边黄杨		2016年6月	棵	60,000.00
45	杜鹃		2016年6月	棵	50,000.00
46	小龙柏		2016年6月	棵	26,000.00
47	书带草		2016年6月	m ²	1,400.00
48	金边黄杨		2016年6月	棵	50,000.00
49	红叶石楠球		2016年6月	棵	30.00
50	珊瑚绿笆		2016年6月	棵	400.00
51	日本红枫		2016年6月	棵	1.00
52	草皮		2016年6月	m ²	4,000.00
53	海棠球		2016年6月	棵	6.00

2、管道沟槽

序号	名称	长度(m)	槽深(m)	沟宽*沟厚(mm*mm) 管径*壁厚(mm*mm)	材质	建成年月	铺设方式
1	污水管	460	0.5	De250	波纹管	2014年7月	垫沙
2	污水管	82	0.6	De300	波纹管	2014年7月	垫沙
3	污水管	360	0.7	De400	波纹管	2014年7月	垫沙

4	污水管	700	0.8	De500	波纹管	2014年7月	垫沙
5	雨水管	673	0.25	DN300	水泥管	2014年7月	砼垫层
6	雨水管	770	0.3	DN400	水泥管	2014年7月	砼垫层
7	雨水管	210	0.4	DN500	水泥管	2014年7月	砼垫层
8	雨水管	1230	0.5	DN600	水泥管	2014年7月	砼垫层
9	雨水管	399	0.6	DN800	水泥管	2014年7月	砼垫层
10	雨水管	273	0.6	DN1400	水泥管	2014年7月	砼垫层
11	上水管	680	1	DN160	铸铁管	2014年7月	碰接
12	电缆	520		De200	波纹管	2014年7月	混凝土保护

（四） 引用其他机构报告

无。

（五） 其他需要说明的问题

无。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估

准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

（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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 5、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——无形资产》（中评协【2017】37号）
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）
- 11、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（三）权属依据

- 1、土地使用权证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、大型设备的购置合同及相关产权证明文件；

（四）其他有关产权证明。取价参考依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、国家有关部门发布的资料
 - （1）建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 3、资产评估机构收集的资料
 - （1）Wind 资讯金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3) 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条,“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估;现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等,恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

(3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债

时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

晋亿物流有限公司为晋亿实业股份有限公司全资子公司，根据晋亿物流有限公司出具的《经营情况及盈利预测的说明》，其销售、管理、采购等方面均受晋亿实业股份有限公司实际控制，其经营不具独立性，管理层不能提供合理的盈利预测，因此本次评估不适用收益法。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与晋亿物流有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对晋亿物流有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除晋亿物流有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金、交易性金融资产：对于币种为人民币的货币资金和交易性金融资产-理财产品，以核实后账面值作为评估值。

②其他债权性资产：主要是应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的经营状况作重点调

查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③存货：包括产成品及发出商品。对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；对分期收款发出产品，在抽查核实账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估。

④其他流动资产：主要为企业待抵扣增值税等，通过查阅纳税申报表、明细账、相关合同等进行核实，以核实后的账面值作为评估值。

⑤房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业的房屋建筑物采用重本法进行评估，对房地产（房地合一）采用市场法进行评估。

（1）对房屋建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%。

（2）市场比较法是在评估房地产价格时，根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已发生交易的类似房地产实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的方法。

以市场比较法评估房地产价格用以下公式：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：

V：评估对象价格；

VB：比较实例价格；

A：评估对象情况指数 / 比较实例房地产情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例房地产情况指数

B：评估对象基准日房地产指数 / 比较实例房地产交易日期地价指数

D：评估对象区域因素条件指数 / 比较实例房地产区域因素条件指数

E：评估对象个别因素条件指数 / 比较实例房地产个别因素条件指数

⑥投资性房地产

根据本次评估目的，结合投资性房地产资产特点，对本次评估范围内的投资性房地产中的房屋建筑物采用成本法及市场法进行评估，对投资性房地产中的土地使用权和房地产（房地合一）采用市场法进行评估。

（1）对房屋建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

（2）市场比较法是在评估房地产（或土地）价格时，根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已发生交易的类似房地产（或土地）实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产（或土地）的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的方法。

以市场比较法评估房地产（或土地）价格用以下公式：

$V=VB \times A \times B \times D \times E$

式中：

V: 评估对象价格;

VB: 比较实例价格;

A: 评估对象情况指数 / 比较实例房地产 (或土地) 情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例房地产 (或土地) 情况指数

B: 评估对象基准日房地产指数 / 比较实例房地产 (或土地) 交易日期地价指数

D: 评估对象区域因素条件指数 / 比较实例房地产 (或土地) 区域因素条件指数

E: 评估对象个别因素条件指数 / 比较实例房地产 (或土地) 个别因素条件指数。

⑦ 机器设备

据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合机器设备的特点和收集资料情况, 采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本, 减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下:

评估值 = 重置全价 × 成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备, 采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

⑧ 在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估, 即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值, 当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时, 需确定贬值额, 并从重置价值中扣除。

⑨ 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件。

无形资产—土地使用权: 评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调

查之后，根据资产评估对象的特点及土地开发状况，选取市场法作为本次土地使用权评估的基本方法。

软件：对于外购的办公软件，评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置价确定评估值。

⑩长期股权投资：长期股权投资：了解了投资情况，在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，以账面价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

⑪递延所得税资产：主要内容为因存货减值准备、递延所得税费用。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值

⑫负债

负债主要包括应付账款、应付票据、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法

规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就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；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一） 基本假设

1、 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、 公开市场假设。

公开市场假设是假定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。

3、 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

3、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一) 资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施资产评估法定程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，晋亿物流有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 66,237.01 万元，评估值 81,436.94 万元，增值额为 15,199.93 万元，增值率为 22.95 %；负债账面价值为 24,332.59 万元，评估值 24,240.09 万元，减值额为 92.50 万元，减值率为 0.38 %；所有者权益账面值为 41,904.42 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 57,196.85 万元，增值额为 15,292.43 万元，增值率为 36.49 %。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	45,650.70	48,783.96	3,133.26	6.86

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	20,586.31	32,652.98	12,066.67	58.62
其中：长期股权投资	151.69	71.49	-80.20	-52.87
投资性房地产	3,654.94	6,245.50	2,590.56	70.88
固定资产	12,944.06	19,945.84	7,001.78	54.09
在建工程	777.87	777.87		
无形资产	2,647.43	5,201.95	2,554.52	96.49
递延所得税资产	410.33	410.33		
资产总计	66,237.01	81,436.94	15,199.93	22.95
流动负债	24,240.09	24,240.09		
长期负债	92.50		-92.50	-100.00
负债总计	24,332.59	24,240.09	-92.50	-0.38
所有者权益	41,904.42	57,196.85	15,292.43	36.49

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起至 2021 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已

发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结论承担法律责任。

4、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

5、权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：

1) 截止至评估基准日，纳入本次评估范围内的特种设备的《特种设备使用登记证》和《叉车登记检验报告》登记使用单位与资产实际持有单位不符，具体如下表所示：

序号	名称	编号	数量 (项)	账面原值合计 (元)	账面净值合计 (元)	备注
1	3T 柴油叉车	GIFC201	1	116,239.32	5,811.97	
2	FB30-7 电瓶叉车	GIFC202	1	170,940.18	8,547.01	
3	储气罐	GIRT301	1	5,213.67	1,911.81	
4	储气罐	GIRT302	1	5,213.68	1,911.60	

序号	名称	编号	数量 (项)	账面原值合计 (元)	账面净值合计 (元)	备注
5	储气罐	GIRT303	1	5,213.68	1,911.60	
合计				302,820.53	20,093.99	

以上特种设备的《特种设备使用登记证》和《叉车登记检验报告》登记使用单位为晋亿实业股份有限公司，经核实，实际购买使用单位为晋亿物流有限公司。晋亿物流有限公司已出具《产权不符声明函》，本次评估未考虑未来变更登记对评估结论的影响。

(2) 截止至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物部分未办理产权证，具体如下表所示：

序号	名称	结构	数量(m ²)	账面原值合 计(元)	账面净值合 计(元)	面积(m ²)
1	物流自动化仓库厂房	钢	1	9,854,187.85	8,690,161.94	13,840.00
2	兰州商铺	钢混	1	4,893,154.25	3,705,124.09	247.38
3	警卫室	框架	1			77.99

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

6、本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定性因素：

7、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

8、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

截至评估基准日，纳入本次评估范围内的设备类资产存在闲置情况，具体如下表所示：

序号	名称	型号	数量 (项)	账面原值合计 (元)	账面净值合计 (元)	备注
1	宁波壹美设备抵债		9	117,633.20	102,733.03	
1-1	开式可倾压力机	J23-6	1			

序号	名称	型号	数量 (项)	账面原值合计 (元)	账面净值合计 (元)	备注
1-2	开式可倾压力机	J23-10	1			
1-3	开式可倾压力机	J23-16	3			
1-4	开式可倾压力机	J23-25	3			
1-5	开式可倾压力机	J23-40	1			
2	嘉兴分公司电梯		1	15,209.08	760.46	
合计			10	132,842.28	103,493.49	

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

10、截至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物存在抵押担保事项，具体如下表：

资产名称	账面原值	账面净值	抵押银行	抵押开始日期	抵押结束日期	抵押合同号	抵押贷款金额
晋亿物流 土地使用权	44,923,549.46	37,061,928.43	工商银行 嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016 嘉善 (抵) 字 0136 号	240,300,000.00
物流#1 仓库	16,167,379.56	14,011,528.47	工商银行 嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016 嘉善 (抵) 字 0136 号	
物流#2 仓库	12,018,670.17	10,437,796.35	工商银行 嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016 嘉善 (抵) 字 0136 号	
物流#3 仓库	9,302,934.23	8,048,707.34	工商银行 嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016 嘉善 (抵) 字 0136 号	
物流#4 仓库	11,095,712.35	9,645,714.04	工商银行 嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016 嘉善 (抵) 字	

						0136号
物流#5 仓库	10,837,318.19	9,396,802.48	工商银行嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016嘉善(抵)字0136号
物流#6 仓库	3,862,968.72	4,125,920.94	工商银行嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016嘉善(抵)字0136号
综合办公楼	37,727,760.32	33,133,348.81	工商银行嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016嘉善(抵)字0136号
物流餐厅	626,786.55	545,696.12	工商银行嘉善支行	2016/9/7	2024/9/7	2016嘉善(抵)字0136号

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

14、截至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋租赁事项具体如下表：

出租方	承租方	面积 (m ²)	地址	用途	租赁期限	租金
晋亿物流有限公司	晋亿实业股份有限公司	273.70	无锡市五洲国际工业博览城二期山东街119栋101-102室	五金店面	2018/01/01-2022/12/31	70,918.62元/年
晋亿物流有限公司	晋亿实业股份有限公司 张家港分公司	499.02	张家港市杨舍镇杨锦公路青草巷北五金机电广场	五金店面	2018/01/01-2022/12/31	67,540.83元/年
晋亿物流有限公司	晋亿实业股份有限公司 兰州分公司	247.38	兰州市七里河区西津西路239号	五金店面	2018/01/01-2022/12/31	124,950.53元/年

晋亿物流有 限公司	晋亿实业股 份有限公司	17,280.00	浙江省嘉善县惠民 街道松海路 88 号	仓储	2018/01/01 -2022/12/3 1	29,030,40 0.00 元
晋亿物流有 限公司	上海鹰势服 商贸有限公司	250.00	浙江省嘉善县惠民 街道松海路 88 号	仓储	2020/04/01 -2020/12/3 1	56,250.00 元
晋亿物流有 限公司	上海鹰势服 商贸有限公司	50.00	浙江省嘉善县惠民 街道松海路 88 号	仓储	2020/01/01 -2020/12/3 1	18,000.00 元
晋亿物流有 限公司	上海鹰势服 商贸有限公司	400.00	浙江省嘉善县惠民 街道松海路 88 号	仓储	2020/09/01 -2020/11/3 0	30000.00 元
晋亿物流有 限公司	晋亿实业股 份有限公司	16,000.00	浙江省嘉善县惠民 街道松海路 88 号	仓储	2020/09/01 -2020/12/3 1	1,600,000 .00 元
晋亿物流有 限公司	北京六角体 科技发展有 限公司	1,163.00	中关村科技园金桥 科技产业基地中区 12 楼 1 层	/	2019/04/01 -2021/3/31	688,436.0 0 元/年
晋亿物流有 限公司	晋亿实业股 份有限公司	20,207.00	浙江省嘉善县惠民 街道松海路 88 号	仓储	2018/01/01 -2022/12/3 1	21,823,56 0.00 元
晋亿物流有 限公司	上海亿顺物 流有限公司	4500.00	浙江省嘉善县惠民 街道松海路 88 号	仓储	2020/09/01 -2021/03/3 1	787,500.0 0 元
晋亿物流有 限公司	嘉善祎飞冷 冻食品有限 公司	3000.00	浙江省嘉善县惠民 街道松海路 88 号	仓储	2020/07/20 -2023/07/1 9	3,240,000 .00 元
晋亿物流有	晋亿实业股	72392 个	浙江省嘉善县惠民	仓储	2018/01/01 -2022/12/3	24,000,00 0.00 元

限公司	份有限公司	库位	街道松海路 88 号		1	
-----	-------	----	------------	--	---	--

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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。

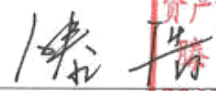

3、 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

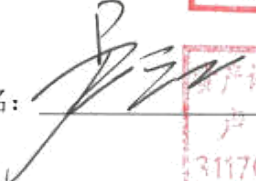

4、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 10 月 23 日。

资产评估师签名:  

资产评估师签名:  

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



二〇二〇年十月二十三日

资产评估报告·附件

- 一、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 二、 委托人和相关当事人的承诺函
- 三、 资产评估机构资格备案文件
- 四、 签名资产评估师资格证明文件
- 五、 资产评估汇总表或明细表