

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

成都欣嘉物流有限公司拟股权转让所涉及的
成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

闽中兴评字（2024）第 ARQ30044 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二四年八月二十九日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3535020001202400651
此报告涉密	
	
(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29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专业人员不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

五、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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的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。

成都欣嘉物流有限公司拟股权转让所涉及的 成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告.....	4
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概况 .	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件.....	20
资产评估报告附件清单.....	21

成都欣嘉物流有限公司拟股权转让所涉及的 成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字（2024）第 ARQ30044 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（暨被评估单位）：成都欣嘉物流有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：本次资产评估是为成都欣嘉物流有限公司拟股权转让涉及的成都欣嘉物流有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值。评估范围为成都欣嘉物流有限公司申报的于 2024 年 6 月 30 日的资产和负债。

四、价值类型：本次资产评估所选取的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

六、主要评估方法：资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期：在评估基准日 2024 年 6 月 30 日，成都欣嘉物流有限公司未经审计的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 6,431.95 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 21,075.10 万元（大写人民币贰亿壹仟零柒拾伍万壹仟元整），增值 14,643.15 万元，增值率 227.66%。资产评估汇总表如下：

金额单位：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	3,351.08	3,351.08		
2	非流动资产	18,357.12	33,000.26	14,643.14	79.77
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	18,288.30	33,000.00	14,711.70	80.44
8	固定资产	3.37	0.26	-3.11	-92.28

9	在建工程				
10	工程物质				
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	65.45		-65.45	-100.00
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	21,708.20	36,351.35	14,643.15	67.45
21	流动负债	823.62	823.62		
22	非流动负债	14,452.63	14,452.63		
23	负债总计	15,276.25	15,276.25		
24	净资产（股东全部权益）	6,431.95	21,075.10	14,643.15	227.66

评估结论详细情况见评估明细表。

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日。

八、特别事项说明

(一) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

1. 截至评估基准日，被评估单位存有经营场所租赁情况如下：

序号	名称	已出租面积（平方米）
1	仓库 1	23,622.05
2	仓库 2	23,622.05
3	仓库 3	21,922.60
4	仓库 4	23,050.41
5	综合楼	5,381.32

2. 截至评估基准日，被评估单位存有抵押、担保情况如下：

2020 年 6 月 19 日，成都欣嘉物流有限公司、佛山睿信物流管理有限公司与星展银行（中国）有限公司上海分行签订借款协议，星展银行上海分行授予成都欣嘉物流有限公司人民币 160,000,000.00 元和佛山睿信人民币 442,000,000.00 元，总计人民币 602,000,000.00 元的借款额度，借款用途为直接或间接用于偿还成都欣嘉物流有限公司和佛山睿信物流管理有限公司内现有贷款项下的全部未偿还本金金额。借款期限自 2020 年 6 月 29 日起至 2025 年 6 月 27 日止，借款年利率为 5 年期以上 LPR+0.6725%组成的贷款利率。成都欣嘉物流有限公司和佛山睿信物流管理有限公司对上述两家公司的借款提供相互担保保证。同时，上述银行长期借款的抵押物、质押物包括：(1) 成都欣嘉物流有限公司持有的投资性房地产（川（2019）新津县不动产权第 0014004 号不动产权证证

载土地使用权及房屋所有权)作为抵押物;(2)与成都欣嘉物流有限公司投资性房地产相关之未来应收租金权利作为质押物。

本次评估未考虑上述抵押、担保、租赁及或有负债(或有资产)等事项对评估结论的影响。

(二) 其他事项

1. 本资产评估机构在评估过程中,接受了部分由成都欣嘉物流有限公司提供的资产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成都欣嘉物流有限公司负责,资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次资产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。

2. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘,这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察,未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

3. 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。

4. 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,同时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。

5. 根据《房屋租赁合同》记载,投资性房地产龙地成都东百新津物流园 3#仓库 1-3 单元(不含 1、2 单元办公)及 4 单元局部(计租面积 19041.36 m²)租赁期为 2023 年 12 月 8 日至 2024 年 12 月 7 日,同时,合同约定了租约到期后续租一年的租金价格,根据被评估单位提供的情况,承租人已与其接洽续租事宜,本次评估考虑该合同约定租金与市场租金差异不大,同时项目续租可能性较大,因此本次评估按合同约定续租租金估算该房产未来的租金收益。

6. 本次签名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估算并发表专业意见,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其评估对象可实现价格的保证。

上述事项,提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

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。

成都欣嘉物流有限公司拟股权转让所涉及的 成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字（2024）第 ARQ30044 号

成都欣嘉物流有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对成都欣嘉物流有限公司拟实施股权转让涉及的成都欣嘉物流有限公司股东全部权益在 2024 年 6 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、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概况

（一）委托人（暨被评估单位）：成都欣嘉物流有限公司（以下简称“成都欣嘉”）

1. 公司基本情况

企业名称：成都欣嘉物流有限公司

统一社会信用代码：91510132050080889K

住 所：新津县物流园区金华镇兴物 5 路北侧

法定代表人：赵若川

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

注册资本：1200 万元人民币

成立日期：2012 年 7 月 17 日

营业期限：2012 年 7 月 17 日至长期

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；园区管理服务；物业管理；国内货物运输代理；装卸搬运；包装服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车零配件批发；日用

百货销售。（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）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）

2. 历史沿革

成都欣嘉成立于 2012 年 7 月 17 日，成立时股东及股权情况见下表：

股东名称	出资额（人民币万元）	出资比例
林峻	840.00	70.00%
叶晓	180.00	15.00%
郭会明	180.00	15.00%
合 计	1,200.00	100.00%

经过历年数次投资方变更，截至 2018 年 12 月 31 日止，平潭信智资产管理有限公司（以下简称“平潭信智”）持有成都欣嘉 100% 股份。于 2019 年 12 月 27 日，平潭信智将其所持有的成都欣嘉 80% 股权转让予 DC Chengdu Holdings III Limited。转让完成后，DC Chengdu Holdings II Limited 认缴出资人民币 9,600,000.00 元，占 80%；平潭信智认缴出资人民币 2,400,000.00 元，占 20%。

截至评估基准日，被评估单位股东及股权情况见下表：

股东名称	出资额（人民币万元）	出资比例
平潭信智资产管理有限公司	240.00	20.00%
DC Chengdu Holdings II Limited	960.00	80.00%
合 计	1,200.00	100.00%

3. 基准日股权结构

股东名称	出资额（人民币万元）	出资比例
平潭信智资产管理有限公司	240.00	20.00%
DC Chengdu Holdings II Limited	960.00	80.00%
合 计	1,200.00	100.00%

4. 近三期资产、财务、经营状况

成都欣嘉物流有限公司近三期资产、财务、经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
流动资产	3,283.88	3,642.38	3,351.08
非流动资产	19,169.93	18,568.22	18,357.12
资产总计	22,453.82	22,210.60	21,708.20
流动负债	1,026.68	1,121.21	823.62
非流动负债	14,936.10	14,598.47	14,452.63
负债合计	15,962.79	15,719.69	15,276.25

股东权益（净资产）	6,491.03	6,490.91	6,431.95
-----------	----------	----------	----------

项 目	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
营业收入	2,421.00	2,232.56	1,468.61
营业利润	140.45	30.52	-27.47
净利润	89.27	-0.12	-58.96

备注：2022 年-2023 年报表数据经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告；2024 年 1-6 月报表数据未经审计。

6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人成都欣嘉物流有限公司暨被评估单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的

本次资产评估是为成都欣嘉物流有限公司拟股权转让涉及的成都欣嘉物流有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

本次委托评估对象为成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值；委托评估范围为成都欣嘉物流有限公司申报的于 2024 年 6 月 30 日的资产和负债，其具体类型和账面金额如下表：

金额单位：人民币元

项 目	金 额	项 目	金 额
一、流动资产合计	33,510,816.59	四、流动负债合计	8,236,190.97
货币资金	29,717,913.78	应付账款	3,413,269.15
应收账款	1,963,223.55	预收款项	204,186.36
预付款项	893,046.51	其他应付款	1,642,312.67
其他流动资产	936,632.75	一年内到期的非流动负债	2,931,635.37
二、非流动资产合计	183,571,166.68	其他流动负债	44,787.42
投资性房地产	182,883,041.99	五、非流动负债合计	144,526,293.94
固定资产	33,650.94	长期借款	144,386,725.06
长期待摊费用	654,473.75	递延所得税负债	139,568.88
		六、负债总计	152,762,484.91
三、资产总计	217,081,983.27	七、股东权益（净资产）	64,319,498.36

经核实，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，上

述账面金额未经审计。

(二) 纳入本次评估范围的主要资产情况介绍

1. 银行存款：为 4 个银行账户的人民币存款。
2. 应收账款：为应收租金及水电费等。
3. 预付账款：为预付的电费及保险费等。
4. 其他流动资产：为预缴增值税及待抵扣增值税。
5. 投资性房地产：

纳入本次评估范围的投资性房地产系指龙地成都东百新津物流园项目，项目位于四川省成都市新津县金华镇西新大道 688 号，土地总面积 155,052.51 m²，具体包括仓库 1、仓库 2、仓库 3、仓库 4 和综合楼以及消防水池及设备用房、门卫等辅助用房，建筑面积合计 95,301.30 m²，上述房产已办理《不动产权证书》[川（2019）新津县不动产权第 0014004 号]，房屋不动产权利人为成都欣嘉物流有限公司。项目总可出租面积 98526.88 m²，已出租面积 97598.43 m²。

6. 固定资产

固定资产—房屋建筑物包括成都新津 LOGO 标牌和吸烟亭，为投资性房地产附属建筑物。

固定资产—电子设备包括排污设备、电脑、打印机、文件柜，以上设备购置用于 2020 年 11 月和 2022 年 7 月。现场查看之日，设备日常维护情况良好，设备未见异常。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用为中介佣金的摊余价值。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

(四) 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量（不含无形资产）

无。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

无。

四、价值类型

(一) 本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：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。

(三) 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，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：该日期经委托人书面确认。委托人预计该日期与评估目的实现的日期较近，因此，确定本项目资产评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

(二) 本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
6. 《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 97 号，2019 年 1 月 2 日修改）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年修订）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
10. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
11. 《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

第 39 号)；

12. 其他有关法律法规。

(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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕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. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
14. 其他准则。

(三) 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、政策文件等方面的资料；
2. 被评估单位提供的有关财务会计、业务经营等方面的资料；
3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
6. 《2024 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
7. 评估基准日中国人民银行贷款利率及外汇利率；
8. 从同花顺 iFinD 收集的有关资料；
9. 其他有关参考资料。

（五）其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证等资料；
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）资产评估基本方法介绍

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 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，合理评估企业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。

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）资产基础法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

2. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

3. 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。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。

选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

(二) 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；由于成都欣嘉物流有限公司的主要资产为投资性房地产，投资性房地产已采用收益法进行评估，故本次不再采用整体收益法进行资产评估。被评估单位各项资产、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，因此本次资产评估适宜采用资产基础法进行评估。

(三) 评估测算思路

1. 资产基础法测算思路

资产评估专业人员在对企业申报的各个单项资产和负债进行逐一评估，用各项资产评估值的合计扣减各项负债评估值的合计，得到净资产的评估值作为被评估单位股东全部权益价值。

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

(1) 货币资金的评估

货币资金为银行存款。根据清查核实后的价值确认评估值。

(2) 应收款项的评估：

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务资料进行核对，抽查部分会计凭证等相关财务资料，借助历史资料和现场的调查情况，核实各账户交易事项的真实性、以及业务内容和金额；分析各账户往来款项的发生频繁、业务性质、数额、账龄，并发函询证，以了解欠款人资金、信用、经营管理现状等，预计款项的可回收情况，以每笔款项可收回的数额确定评估值。

(3) 预付账款的评估

预付账款为预付的电费及保险费等。资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务资料进行核对，并抽查有关会计凭证，

通过发函询证予以核实，了解对方单位的资信情况等。重要的项目，了解评估基准日至现场作业日收到货物或接受服务的情况。根据清查核实后的价值确认评估值。

(4) 投资性房地产的评估

投资性房地产包括投资性房地产—房屋及投资性房地产—土地使用权。

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务资料进行核对。收集、查阅相关的合同或协议，抽查账面价值形成过程相关的会计凭证等。在核实无误的基础上，根据不同资产的特点选用相应的方法进行评估测算。

① 投资性房地产—房屋

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。

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^N \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：V—收益价值（元或元/平方米）；

A_i —未来第 i 年的收益（元或元/平方米）；

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）；

n —收益期（年）。

本评估结果为房地合一价，即该投资性房地产价值内涵包括房屋建筑物价值和土地使用权价值。

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。

(5) 固定资产的评估

固定资产包括房屋建（构）筑物类及设备类固定资产。

① 房屋建（构）筑物的评估

根据被评估单位提供的建筑物明细清单，评估对象为投资性房地产附属建筑物，故并入投资性房地产评估。

② 设备的评估

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于委评资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；经适用性判断，结合所评估的设备的特点，主要采用成本法进行评估。其基本计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

(6) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用为中介佣金的摊余价值。

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的数据及信息与被评估单位的财务进行核对；了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核对了费用的发生日期、预计摊销月数，已摊销月数以及基准日后尚存受益月数。本次并入投资性房地产评估。

(7) 负债的评估

纳入本次评估的负债项目包括：应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和递延所得税负债。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受评估委托后，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订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评估。先后经过接受委托、核实资产与验证资料、选用评估方法进行评定估算、结果汇总、内部审核并出具报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

1. 通过初步接洽，对项目进行调查并进行风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日等；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 根据资产评估委托合同的要求及沟通情况，编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行适当培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并指

导其进行资产清查、并准备评估所需的资料；

2. 现场了解被评估单位基本情况及委估资产状况，收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和相关资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、有关合同、发票等权属证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集相关行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产的价值进行分析、估算；

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总各项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告提交内部审核；
4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

经过内部各级审核与修改、完善，并与委托人充分沟通后出具正式的资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法、稳定，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；被评估资产按现有用途原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 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做出理智的判断。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. 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；
3. 被评估单位所属行业的特点及产品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；
4. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
5. 本次评估基准日财务报表未经审计，本报告假设被评估单位的财务报表符合我国企业会计准则的编制规定，公允反映了其财务状况以及经营成果和现金流量。
6. 被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；
7. 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；
8. 委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。
9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
10. 除已知悉并披露的事项外，不存在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，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设，以及本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

（一）评估结果

在评估基准日 2024 年 6 月 30 日，成都欣嘉物流有限公司未经审计的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 6,431.95 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 21,075.10 万元（大写人民币贰亿壹仟零柒拾伍万壹仟元整），增值 14,643.15 万元，增值率 227.66%。

资产评估汇总表如下：

金额单位：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	3,351.08	3,351.08		
2	非流动资产	18,357.12	33,000.26	14,643.14	79.77
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	18,288.30	33,000.00	14,711.70	80.44
8	固定资产	3.37	0.26	-3.11	-92.28
9	在建工程				
10	工程物质				
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	65.45		-65.45	-100.00
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	21,708.20	36,351.35	14,643.15	67.45
21	流动负债	823.62	823.62		
22	非流动负债	14,452.63	14,452.63		
23	负债总计	15,276.25	15,276.25		
24	净资产（股东全部权益）	6,431.95	21,075.10	14,643.15	227.66

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因分析

1. 投资性房地产评估增值14,711.70万元，增值原因：项目早期取得，土地取得成本较低，项目建成物流仓储用房收益相对较高，形成较大的评估增值。

2. 固定资产评估减值3.11万元，减值原因：排污设备作为投资性房地产的附属配套设施并入投资性房地产评估导致。

3. 长期待摊费用评估减值 65.45 万元，减值原因：并入投资性房地产评估导致。

十一、特别事项说明

（一）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

1. 截至评估基准日，被评估单位存有经营场所租赁情况如下：

序号	名称	已出租面积（平方米）
----	----	------------

1	仓库 1	23,622.05
2	仓库 2	23,622.05
3	仓库 3	21,922.60
4	仓库 4	23,050.41
5	综合楼	5,381.32

2. 截至评估基准日，被评估单位存有抵押、担保情况如下：

2020年6月19日，成都欣嘉物流有限公司、佛山睿信物流管理有限公司与星展银行（中国）有限公司上海分行签订借款协议，星展银行上海分行授予成都欣嘉物流有限公司人民币160,000,000.00元和佛山睿信人民币442,000,000.00元，总计人民币602,000,000.00元的借款额度，借款用途为直接或间接用于偿还成都欣嘉物流有限公司和佛山睿信物流管理有限公司内现有贷款项下的全部未偿还本金金额。借款期限自2020年6月29日起至2025年6月27日止，借款年利率为5年期以上LPR+0.6725%组成的贷款利率。成都欣嘉物流有限公司和佛山睿信物流管理有限公司对上述两家公司的借款提供相互担保保证。同时，上述银行长期借款的抵押物、质押物包括：（1）成都欣嘉物流有限公司持有的投资性房地产（川（2019）新津县不动产权第0014004号不动产权证证载土地使用权及房屋所有权）作为抵押物；（2）与成都欣嘉物流有限公司投资性房地产相关之未来应收租金权利作为质押物。

本次评估未考虑上述抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项对评估结论的影响。

（二）其他事项

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由成都欣嘉物流有限公司提供的资产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成都欣嘉物流有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产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。

2. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

3. 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。

4. 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，同时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。

5. 根据《房屋租赁合同》记载，投资性房地产龙地成都东百新津物流园 3#仓库 1-3 单元（不含 1、2 单元办公）及 4 单元局部（计租面积 19041.36 m²）租赁期为 2023 年 12 月 8 日至 2024 年 12 月 7 日，同时，合同约定了租约到期后续租一年的租金价格，根据被评估单位提供的情况，承租人已与其接洽续租事宜，本次评估考虑该合同约定租金与市场租金差异不大，同时项目续租可能性较大，因此本次评估按合同约定续租租金估算该房产未来的租金收益。

6. 本次签名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估算并发表专业意见，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。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告书仅供资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用者使用，且只能用于载明的评估目的。

（二）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。

（三）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。

（四）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对评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日止有效。

（六）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二四年八月二十九日,为资产评估专业人员形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2024)第 ARQ30044 号,成都欣嘉物流有限公司拟股权转让所涉及的成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 21,075.10 万元(大写人民币贰亿壹仟零柒拾伍万壹仟元整)。】

资产评估师:



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



成都欣嘉物流有限公司拟股权转让所涉及的
成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值
资产评估报告附件

闽中兴评字（2024）第 ARQ30044 号



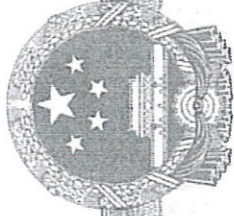
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二四年八月二十九日

成都欣嘉物流有限公司拟股权转让所涉及的 成都欣嘉物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告附件清单

1. 委托人和被评估单位法人营业执照；
2. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
3. 评估对象涉及的重要权属证明资料；
4. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
5. 资产评估机构法人营业执照副本；
6. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510132050080889K



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 成都欣嘉物流有限公司

类型 有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人 赵若川

注册资本 1200.000000万人民币

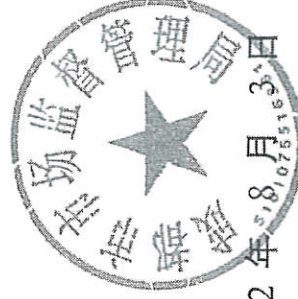
成立日期 2012年07月17日

营业期限 2019年12月17日至 2069年12月16日

经营范围 一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；园区管理服务；物业管理；国内货物运输代理；装卸搬运；包装服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车零配件批发；日用百货销售。（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）（涉及国家规定实施准入特别管理措施除外）

住所 四川省成都市新津县物流园区金华镇兴物5路北侧

登记机关



2022年12月30日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

委托方暨被评估单位承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

成都欣嘉物流有限公司因股权转让需要，特委托贵公司对涉及该经济行为的成都欣嘉物流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，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

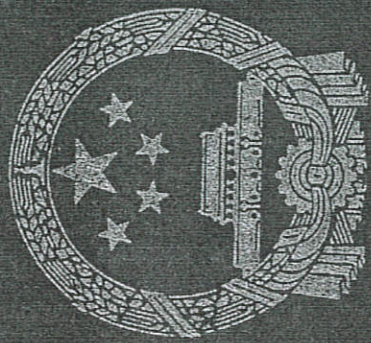
1. 纳入评估范围且由我单位直接持有的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法有效；
2. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

如就上述股权转让事宜所对应的转让协议最终未能签署，或转让协议在签署后提前终止的，则本函应自动立即同时终止并自始无效。

委托方暨被评估单位（印章）：成都欣嘉物流有限公司



2024年08月29日



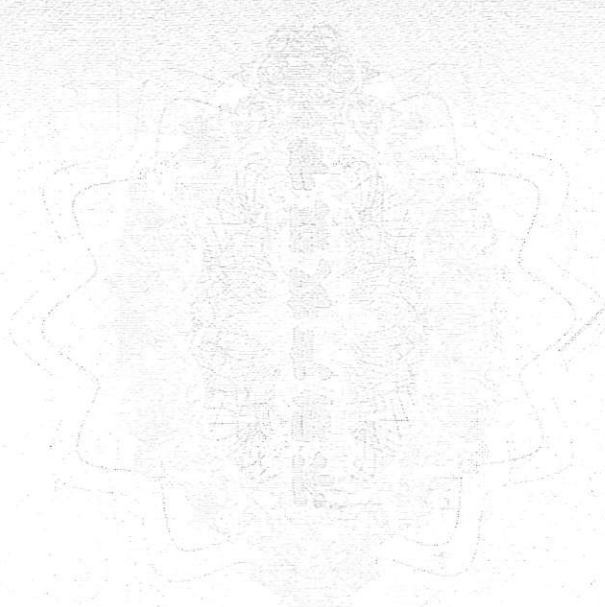
中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 51009234859



权利人	成都成嘉物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	详见清单	
不动产单元号	510132008003GH00010F00110001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/普通	
用途	仓储用地/综合类、仓储用地/仓库4、仓储用地/消防水池及设备用房、仓储用地/仓库2、仓储用地/仓库3、仓储用地/门卫	
面积	共用宗地面积155052.51平方米/房屋建筑面积95301.30平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2003年02月23日止	
权利其他状况	<p>宗地内共有面积宗地面积均含集体建设用地</p> <p>宗地内共有面积：宗地面积5420.09平方米，宗地内共有面积4904.07平方米，宗地内共有面积1416.02平方米，宗地内共有面积11363.00平方米，宗地内共有面积4.91平方米，宗地内共有面积444平方米，宗地内共有面积822.68平方米，宗地内共有面积4.81平方米</p> <p>宗地内共有面积：宗地面积22536.13平方米，宗地内共有面积22539.47平方米，宗地内共有面积128.65平方米</p> <p>宗地内共有面积：宗地面积322826.13平方米，宗地内共有面积322829.47平方米，宗地内共有面积100.80平方米</p> <p>宗地内共有面积：宗地面积227148.09平方米，宗地内共有面积227153.09平方米，宗地内共有面积100.80平方米</p> <p>宗地内共有面积：宗地面积101.79平方米，宗地内共有面积101.79平方米，宗地内共有面积0.00平方米</p>	

业务号：2019120232F00074

金华镇西新大道688号5栋1-5层101号，用途：综合楼
 金华镇西新大道688号4栋1层-1层夹层101号，用途：仓库4
 金华镇西新大道688号3栋1层102号，用途：消防水池及设备用房
 金华镇西新大道688号2栋1层-1层夹层101号，用途：仓库2
 金华镇西新大道688号1栋1层-1层夹层101号，用途：仓库1
 等7个不动产单元。





新津县不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单

权利人		不动产证号										业务件号				
成都欣嘉物流有限公司		川(2019)新津县不动产权第0014004号										2019120232F00074				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510132008003GB00010F00070001	金华镇	西新大道	688		1		1层-1层夹层	101	仓库1	钢	22636.13	106.66	出让/普通	至2063年02月23日	仓储用地	0
510132008003GB00010F00080001	金华镇	西新大道	688		2		1层-1层夹层	101	仓库2	钢	22636.13	106.66	出让/普通	至2063年02月23日	仓储用地	0
510132008003GB00010F00090001	金华镇	西新大道	688		3		1层-1层夹层	101	仓库3	钢	21749.09	125.11	出让/普通	至2063年02月23日	仓储用地	0
510132008003GB00010F00090002	金华镇	西新大道	688		3			102	消防水池及设备用房	框架	835.44	4.81	出让/普通	至2063年02月23日	仓储用地	0
510132008003GB00010F00100001	金华镇	西新大道	688		4		1层-1层夹层	101	仓库4	钢	21919.93	94.91	出让/普通	至2063年02月23日	仓储用地	0
510132008003GB00010F00110001	金华镇	西新大道	688		5		1-5	101	综合楼	框架	5420.85	516.18	出让/普通	至2063年02月23日	仓储用地	0
510132008003GB00010F00120001	金华镇	西新大道	688		6		1	101	门卫	框架	103.73	4.21	出让/普通	至2063年02月23日	仓储用地	0
总套数(套/间)		7					总面积					95301.3				
打印人	新津杨茜		填发单位		新津县不动产登记中心					打印日期		2019-12-3				

不动产登记专用章

宗地图

单位: m.m²

宗地代码: 510132008003GB00010

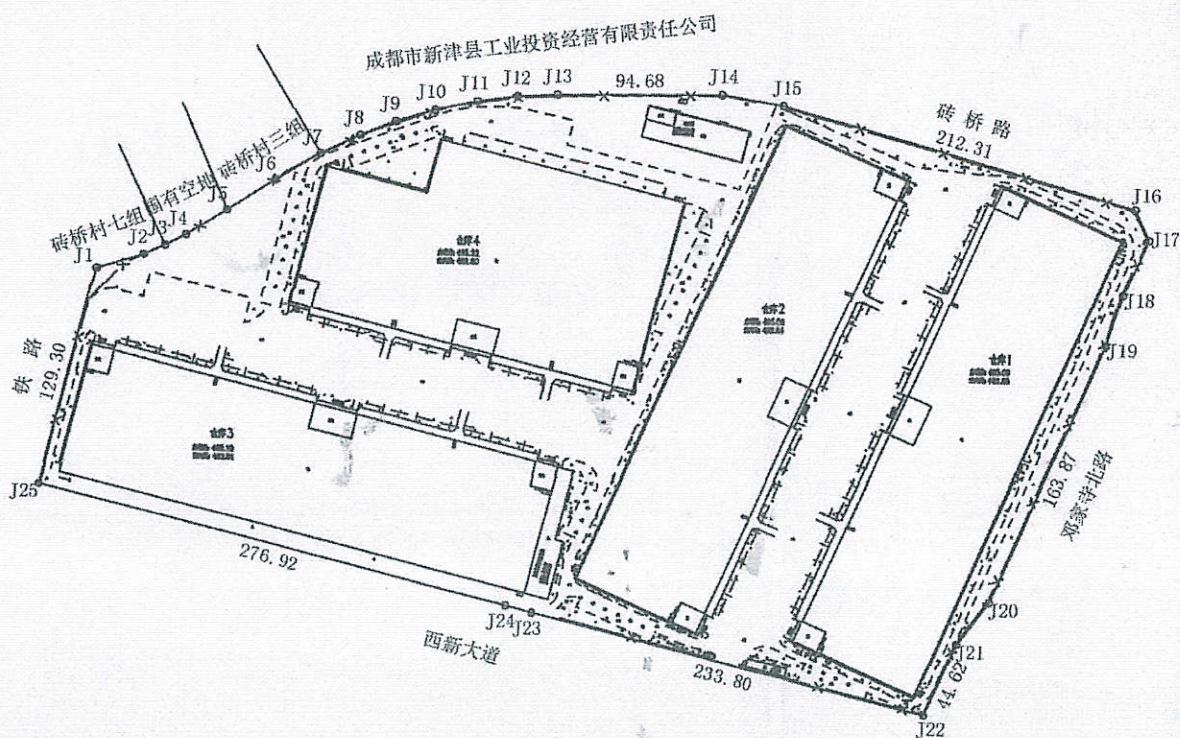
权利人: 成都欣嘉物流有限公司

所在图幅: 186.00-202.50

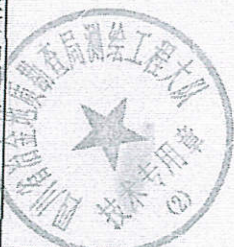
宗地面积: 155052.51平方米

地籍号: XJ8-3-25

地类编码: 063



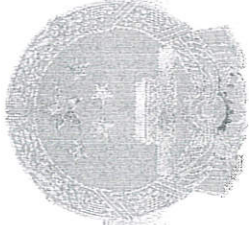
四川省冶金地质勘查局测绘工程大队



2019年11月22日

1:5000

测量员: 田传冬
绘图员: 魏华兰



营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码
91350000158148072C



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司

成立日期 2000年03月08日

法定代表人 林栩

住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层

经营范围

资产评估；房地产估价服务；土地调查评估服务；土地登
记代理服务；企业管理咨询服务；财务咨询服务；市场调
查。（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

福建省财政厅

备案公告

闽财委备（榕）2017【013】号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司报来的《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中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为林畅。

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。

闽中兴评字(2017)第APR30014号
此复印件仅供用于——使用
此复印件再次复印及其他用途无效!



福建省财政厅

关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 变更法定代表人的函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

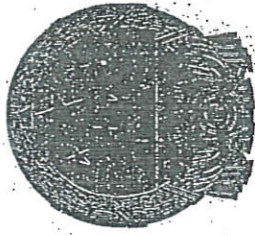
根据《关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司的变更备案公告》（闽财委备（榕）【2018】033号），你公司法定代表人变更为林栩。

特此函告。

闽中兴评字(2024)

此复印件仅供用于第AQR30044号使用
此复印件再次复印及其他用途无效!





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 福建中兴

资产评估房地产土地估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

此复印件仅供用于 网中评字(2009)第38号
此复印件再次复制及供其他用途无效!



发证时间：二〇〇九年三月二十一日

证书编号：0591057002

批准文号：财企[2009]38号

序列号：0000075



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：35020003

会员姓名：陈飞

证件号码：350104*****9

所在机构：福建中兴资产评估房地产土地估价
有限责任公司

年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

此复印件仅供用于 闽中兴评字(2024)第ARR30044号 使用
此复印件再次复印及其他用途无效!

本人印鉴：



签名：

陈飞



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：35180020

会员姓名：钱仁煌

证件号码：350124*****9



所在机构：福建中兴资产评估房地产土地估价
有限责任公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

此复印件仅供用于 ~~调中兴评字(2024)~~ 第 AR230044 号 使用
此复印件再次复印及其他用途无效!

评估发现价值 诚信铸就品牌

本人印鉴：



签名：

钱仁煌



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估结果--汇总表

评估基准日: 2024年 06月 30日

表1

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币万元

被评估单位: 成都欣嘉物流有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,351.08	3,351.08		
2	非流动资产	18,357.12	33,000.26	14,643.14	79.77
3	其中:可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	18,288.30	33,000.00	14,711.70	80.44
8	固定资产净额	3.37	0.26	-3.11	-92.28
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用	65.45		-65.45	-100.00
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	21,708.20	36,351.35	14,643.15	67.45
21	流动负债	823.62	823.62		
22	非流动负债	14,452.63	14,452.63		
23	负债总计	15,276.25	15,276.25		
24	净资产(所有者权益)	6,431.95	21,075.10	14,643.15	227.66



评估机构: 福建中兴资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人: 林柳

项目负责人: 钱仁煌

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	33,510,816.59	33,510,816.59		
2	货币资金	29,717,913.78	29,717,913.78		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额	1,963,223.55	1,963,223.55		
6	预付账款净额	893,046.51	893,046.51		
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	936,632.75	936,632.75		
13	二、非流动资产合计	183,571,166.68	330,002,645.00	146,431,478.32	79.77
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额	182,883,041.99	330,000,000.00	147,116,958.01	80.44
19	固定资产净额	33,650.94	2,645.00	-31,005.94	-92.14
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用	654,473.75		-654,473.75	-100.00
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	217,081,983.27	363,513,461.59	146,431,478.32	67.45

评估机构： 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	8,236,190.97	8,236,190.97		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	3,413,269.15	3,413,269.15		
37	预收账款	204,186.36	204,186.36		
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	1,642,312.67	1,642,312.67		
43	一年内到期的非流动负债	2,931,635.37	2,931,635.37		
44	其他流动负债	44,787.42	44,787.42		
45	五、非流动负债合计	144,526,293.94	144,526,293.94		
46	长期借款	144,386,725.06	144,386,725.06		
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	139,568.88	139,568.88		
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	152,762,484.91	152,762,484.91		
54	七、净资产	64,319,498.36	210,750,976.68	146,431,478.32	227.66



评估机构： 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表3

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	29,717,913.78	29,717,913.78		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额	1,963,223.55	1,963,223.55		
5	3-5	预付账款净额	893,046.51	893,046.51		
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额				
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产	936,632.75	936,632.75		
12	3	流动资产合计	33,510,816.59	33,510,816.59		

被评估单位填表人： 蓝文杰

评估人员： 钱仁煌、姚雯

填表日期： 2024年 08月 28日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	29,717,913.78	29,717,913.78		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	29,717,913.78	29,717,913.78		

被评估单位填表人： 蓝文杰

评估人员： 钱仁煌、姚雯

填表日期： 2024年 08月 28日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表4

被评估单位：成都欣嘉物流有限公司

共1页第1页

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额	182,883,041.99	330,000,000.00	147,116,958.01	80.44
6	4-6	固定资产净额	33,650.94	2,645.00	-31,005.94	-92.14
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用	654,473.75		-654,473.75	-100.00
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	183,571,166.68	330,002,645.00	146,431,478.32	79.77

被评估单位填表人：蓝文杰

填表日期：2024年08月28日

评估人员：钱仁煌、姚雯

投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表4-5

共 1 页第 1 页

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	167,715,132.49	330,000,000.00	162,284,867.51	96.76
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	167,715,132.49	330,000,000.00	162,284,867.51	96.76
4	4-5-2	投资性房地产-土地使用权	15,167,909.50		-15,167,909.50	-100.00
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额	15,167,909.50		-15,167,909.50	-100.00
7	4-5	投资性房地产净额	182,883,041.99	330,000,000.00	147,116,958.01	80.44

被评估单位填表人： 蓝文杰

填表日期： 2024年 08月 28日

评估人员： 钱仁煌

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表4-6

共 1 页第 1 页

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	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
1		房屋建筑物类合计	142,368.34	27,708.57			-142,368.34	-27,708.57	-100.00	-100.00
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	142,368.34	27,708.57			-142,368.34	-27,708.57	-100.00	-100.00
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计	19,186.58	5,942.37	4,100.00	2,645.00	-15,086.58	-3,297.37	-78.63	-55.49
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	固定资产—电子设备	19,186.58	5,942.37	4,100.00	2,645.00	-15,086.58	-3,297.37	-78.63	-55.49
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	161,554.92	33,650.94	4,100.00	2,645.00	-157,454.92	-31,005.94	-97.46	-92.14
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	161,554.92	33,650.94	4,100.00	2,645.00	-157,454.92	-31,005.94	-97.46	-92.14

被评估单位填表人： 蓝文杰

填表日期： 2024年 08月 28日

评估人员： 钱仁煌、姚雯

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表4-6-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：成都欣嘉物流有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M2)	成本单价 (元/M2)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1		成都新津LOGO标牌		2020/9/30	个	3.00		118,249.53	21,678.86				-100.00		未入账的无形资产
2		吸烟亭		2020/11/2	个	1.00		24,118.81	6,029.71				-100.00		未入账的无形资产
小计								142,368.34	27,708.57				-100.00		
合计								142,368.34	27,708.57				-100.00		

评估人员：钱仁煌、姚雯

被评估单位填表人：蓝文杰
填表日期：2024年 08月 28日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表4-6-6
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
1		排污设备			台	1.00	2020/11/2	2020/11/2	14,073.30	3,987.22			-100.00	非为投资购置设备，非人投购置房地	
2		荣耀笔记本电脑	MagiBook X15	广州荣耀电脑有限公司	台	1.00	2022/7/6	2022/7/6	3,096.46	1,118.23	2,200.00	60	1,320.00		
3		针式打印机	AISINO (E-100CSRH0 SRH01)	航天信息	台	1.00	2022/7/6	2022/7/6	1,592.04	574.98	1,500.00	67	1,005.00	74.79	
4		文件柜			个	2.00	2022/7/6	2022/7/6	424.78	261.94	400.00	80	320.00	22.17	
小计						5.00			19,186.58	5,942.37	4,100.00		2,645.00	-55.49	
合计						5.00			19,186.58	5,942.37	4,100.00		2,645.00	-55.49	

评估人员： 钱仁煌、姚雯

被评估单位填表人： 蓝文杰
填表日期： 2024年 08月 28日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款	3,413,269.15	3,413,269.15		
5	5-5	预收账款	204,186.36	204,186.36		
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费				
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	1,642,312.67	1,642,312.67		
11	5-11	一年内到期的非流动负债	2,931,635.37	2,931,635.37		
12	5-12	其他流动负债	44,787.42	44,787.42		
13	5	流动负债合计	8,236,190.97	8,236,190.97		

被评估单位填表人： 蓝文杰

填表日期： 2024年 08月 28日

评估人员： 钱仁煌、姚雯

应付账款评估明细表

评估基准日：2024年06月30日

表5-4

共2页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：成都欣嘉物流有限公司

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	平潭睿志投资管理有限公司	2022年10月	Dongbai AM fee	1,124,120.91	1,124,120.91	
2	大连亚航物业管理有限公司	2024年6月	物业管理费	282,861.00	282,861.00	
3	四川省成都市新津区花源自来水有限公司	2024年6月	污水处理费	38,003.21	38,003.21	
4	上海立朗智能标识有限公司	2020年8月	LOGO标牌制作安装工程	6,444.60	6,444.60	
5	北京仲量联行物业管理服务有限公司上海分公司	2024年6月	酬金	209,752.95	209,752.95	
6	上海龙地商业管理有限公司	2024年6月	租赁佣金	877,502.07	877,502.07	
7	成都宏盛宇建筑工程有限公司	2022年3月	维修费	7,793.49	7,793.49	
8	北京高力国际房地产评估有限公司	2024年6月	评估费	75,000.00	75,000.00	
9	北京市中伦(上海)律师事务所	2024年6月	律师费	103,000.00	103,000.00	
10	成都达鸿康商贸有限公司	2022年6月	质保金	2,400.00	2,400.00	
11	成都电精灵电力科技有限公司	2023年9月	设备检测费	18,830.19	18,830.19	
12	成都海欣达装饰工程有限公司	2021年6月	质保金	1,381.75	1,381.75	
13	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	2024年6月	审计费	31,603.78	31,603.78	
14	辽宁互恩建筑工程有限公司	2024年4月	工程款	456,689.87	456,689.87	
15	普华永道咨询(深圳)有限公司北京分公司	2024年6月	税务服务费	59,659.98	59,659.98	
16	上海科箭物业服务服务有限公司	2024年6月	维保费	39,089.60	39,089.60	
17	四川雅潼芷卿建筑工程有限公司	2022年11月	维修工程款	934.00	934.00	
18	四川智锐恒大建设工程有限公司	2022年12月	维修费	8,486.24	8,486.24	
19	钦和工程技术服务(上海)有限公司	2023年9月	咨询服务费	9,170.50	9,170.50	
20	浙江科佳工程咨询有限公司	2021年12月	咨询费	11,320.75	11,320.75	
	小计			3,364,044.89	3,364,044.89	

被评估单位填表人：蓝文杰

填表日期：2024年08月28日

评估人员：钱仁煌、姚雯

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2024年 06月 30日

表6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：成都欣嘉物流有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	6-1	长期借款	144,386,725.06	144,386,725.06		
2	6-2	应付债券				
3	6-3	长期应付款				
4	6-4	专项应付款				
5	6-5	预计负债				
6	6-6	递延所得税负债	139,568.88	139,568.88		
7	6-7	其他非流动负债				
8	6	非流动负债合计	144,526,293.94	144,526,293.94		

被评估单位填表人：蓝文杰

评估人员：钱仁煌、姚雯

填表日期：2024年 08月 28日

所有者权益表

评估基准日： 2024年 06月 30日

被评估单位： 成都欣嘉物流有限公司

表7

共 1 页第 1 页

金额单位： 人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	12,000,000.00	12,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	12,000,000.00	12,000,000.00		
4	资本公积	52,503,635.61	198,935,113.93	146,431,478.32	278.90
5	其中：库存股				
6	盈余公积	40,666.10	40,666.10		
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	-224,803.35	-224,803.35		
9	所有者权益（净资产）合计	64,319,498.36	210,750,976.68	146,431,478.32	227.66

被评估单位填表人： 蓝文杰

评估人员： 钱仁煌、姚雯

填表日期： 2024年 08月 28日