

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中储发展股份有限公司拟转让股权所涉及
中储恒科物联网系统有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2024)第 2120 号
(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二四年九月二十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202400926
合同编号:	2024-HT0399
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2024)第2120号
报告名称:	中储发展股份有限公司拟转让股权所涉及中储恒科物联网系统有限公司股东全部权益价值
评估结论:	167,455,409.26元
评估报告日:	2024年09月25日
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	王朋朋 (资产评估师) 会员编号: 11230184 刘春茹 (资产评估师) 会员编号: 11001092



(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09月26日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	32
十二、评估报告使用限制说明.....	34
十三、评估报告日.....	35
资产评估报告附件.....	37

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 对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、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。

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。

中储发展股份有限公司拟转让股权所涉及 中储恒科物联网系统有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受中储发展股份有限公司和中国包装有限责任公司的委托，对中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据中国物流集团有限公司文件《关于加快推进专业化整合工作有关事项的通知》（中国物流改革[2023]47号），中储发展股份有限公司拟转让中储恒科物联网系统有限公司股权，此项经济行为已获得中国物流集团有限公司的批复。本次评估目的是对中储发展股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益在评估基准日2023年12月31日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益价值；评估范围为中储恒科物联网系统有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计44,279.36万元，其中：流动资产22,126.61万元，非流动资产22,152.75万元；账面负债总计28,524.12万元，其中流动负债11,513.57万元，非流动负债17,010.55万元；账面净资产15,755.24万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2023年12月31日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：在评估假设及限定条件成立的前提下，中储恒科物联网系统有限公司在评估基准日的账面资产总计44,279.36万元，评估价值45,156.36万元，评估增值877.00万元，增值率1.98%；账面负债总计28,524.12万元，评估价值28,410.83万元，评估减值113.29

万元，减值率0.40%；账面净资产15,755.24万元，评估价值16,745.53万元，评估增值990.29万元，增值率6.29%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

中储发展股份有限公司拟转让股权所涉及 中储恒科物联网系统有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2024）第 2120 号

中储发展股份有限公司、中国包装有限责任公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对中储发展股份有限公司拟转让股权涉及中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益在 2023 年 12 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人一为中储发展股份有限公司，委托人二为中国包装有限责任公司，被评估单位为中储恒科物联网系统有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人一概况

企业名称：中储发展股份有限公司

统一社会信用代码：91120000103070984E

法定住所：天津市北辰区陆港四经支路 1 号

经营场所：北京市丰台区凤凰嘴街 5 号院 2 号楼鼎兴大厦 A 座 27-28 层

法定代表人：房永斌

注册资本：人民币 218,072.8668 万元

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

主要经营范围：商品储存、加工、维修、包装、代展、检验；库场设备租赁；商品物资批发、零售；汽车（含小轿车）及配件销售；起重运输设备制造、维修；物资配送；货运代理；报关业务；物业管理；电机及电器修理；包装机械、电子产品、自动化控制系统和相关产品（含配件）的设计、生产、销售；上述范围的技术咨询、服务；组织完成涉及我国公路、水路、铁路运输的国际集装箱多式联运业务；货物装卸、搬倒业务；冶金炉料、矿产品批发兼零售；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；橡胶批发；国际货运代理；集装箱吊装、验货拆箱、装箱、拼箱；网上销售钢材；动产监管；纸品、纸浆、木浆的销售；化肥、有机肥、生物肥、复合肥、苜蓿草（饲料）的销售（危险品除外）；化工产品（危险化学品除外）销售；食用农产品：大麦的销售；木材的销售；集装箱维修；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；建筑材料销售；金属材料销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；建筑砌块销售；供应链管理服务；食品经营；食用农产品批发；初级农产品收购；金属切削加工服务；有色金属压延加工；摩托车及零配件零售；摩托车及零配件批发；广告设计、代理；非居住房地产租赁；限分支机构经营：成品油、棉花、化工产品储存、销售；市场经营及管理服务；普通货运、货物专用运输（集装箱）；煤炭批发；焦炭批发；自有房屋租赁；限分支机构经营：粮食、食用油批发；限分支机构经营：煤炭零售；限分支机构经营：停车服务；货物专用运输（冷藏保鲜）；限分支机构经营：货运站（场）综合服务；重油、渣油、预包装食品的销售；乳制品销售。（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）委托人二概况

企业名称：中国包装有限责任公司

统一社会信用代码：91110000100000665H

法定住所：北京市丰台区凤凰嘴街5号院2号楼

经营场所：北京市丰台区凤凰嘴街5号院2号楼

法定代表人：堵俊海

注册资本：人民币80,439.22万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：组织包装容器、包装原辅材料、包装机具、包装印刷品和其他包装用品、包装产品的生产、销售、展销；进出口业务；招标代理；汽车及零配件、摩托车的销售；黑色金属、有色金属、化工原料(危险化学品除外)、石化产品、建筑材料、机械设备、五金交电、日用百货、服装、木材、纸张的销售；自有房屋租赁与管；废旧物资回收、销售；国际、国内货物运输代理；仓储信息服务；集装箱制造、销售、租赁；高新技术的开发；技术服务；技术转让；塑料、电子产品的销售。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：中储恒科物联网系统有限公司

统一社会信用代码：91410182092546616C

法定住所：荥阳市广武镇董庄村

经营场所：荥阳市广武镇董庄村

法定代表人：宋奎运

注册资本：人民币9,000.00万元

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

中储恒科物联网系统有限公司（以下简称“中储恒科”）于2014年2月20日成立，目前已取得郑州市高新技术产业开发区市场监督管理局核发的营业执

照，统一社会信用代码为 91410182092546616C，初始注册资本 9,000 万元，由中储发展股份有限公司投资，占注册资本 100%；营业期限：2014-02-20 至 无固定期限。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	中储发展股份有限公司	9,000.00	100.00%	9,000.00	100.00%

2、经营管理情况

主要经营范围：物联网系统、工业自动化控制系统、电子衡器的研发、销售及技术咨询、技术服务、技术改造；计算机与电子信息技术开发；系统集成；机电设备安装；土建工程施工；自有房屋及设备租赁；衡器制造；仓储服务、物流服务。

主要产品和服务：中储恒科主要从事工业称重、公路称重系统的研发、生产、销售，主要产品包括 ORS 电子吊秤、OCS 电子吊秤和智能交通相关产品。中储恒科在动态称重、智能仪表、高精度测量控制系统领域有着深厚积淀，先后研发了固定式、主辅式、整车式、轴组式、弯板式、石英式、窄条式动态称重系统以及非现场执法、高低速结合、入口劝返等高、中、低速治超系统，为公路动态称重和超限检测提供全套解决方案。

3、公司近年财务状况

被评估单位近年财务情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产	14,250.72	19,370.56	22,126.61
非流动资产	23,155.34	22,582.87	22,152.75
资产总计	37,406.06	41,953.43	44,279.36
流动负债	24,088.03	10,460.09	11,513.57
非流动负债	343.20	16,926.03	17,010.55

负债总计	24,431.23	27,386.12	28,524.12
净资产	12,974.83	14,567.31	15,755.24
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	10,523.31	13,084.22	15,687.53
利润总额	1,577.04	1,661.23	1,356.35
净利润	1,439.27	1,592.48	1,187.92
经营性净现金流量	2,594.72	4,553.40	162.36

中储恒科物联网系统有限公司在本次评估基准日及 2022 年度财务报表业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“XYZH/2024BJAA2B0153”号无保留意见审计报告；2021 年度财务报表业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华审字[2023]0013973 号无保留意见审计报告。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人一为被评估单位股东，委托人二为被评估单位股权的潜在受让人。

二、评估目的

根据中国物流集团有限公司文件《关于加快推进专业化整合工作有关事项的通知》（中国物流改革[2023]47 号），中储发展股份有限公司拟转让中储恒科物联网系统有限公司股权，此项经济行为已获得中国物流集团有限公司的批复。本次评估目的是对中储发展股份有限公司拟转让股权涉及中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为中储恒科物联网系统有限公司申报的经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	22,126.61	流动负债合计	11,513.57
货币资金	663.78	应付账款	2,481.34
应收票据	1,183.18	合同负债	292.84
应收账款	8,731.59	应付职工薪酬	336.74
预付款项	124.74	应交税费	630.58
其他应收款	8,497.90	其他应付款	7,710.98
存货	2,925.43	其他流动负债	61.09
非流动资产合计	22,152.75	非流动负债合计	17,010.55
固定资产	16,229.85	长期应付款	16,877.26
在建工程	1,881.89	递延收益	133.29
无形资产	3,846.09	负债合计	28,524.12
递延所得税资产	194.92	所有者权益合计	15,755.24
资产总计	44,279.36	负债和所有者权益总计	44,279.36

本次评估对象和评估范围与中储发展股份有限公司拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

中储恒科物联网系统有限公司在评估基准日财务报表业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“XYZH/2024BJAA2B0153号”无保留意见审计报告。

企业申报的表外资产的类型、数量：本次评估被评估单位申报表外专有技术组合 1 项、表外专利权 136 项（其中，发明专利 37 项，实用新型 99 项）、著作权 52 项，表外商标权 2 项，表外网站备案 2 项。

本次评估被评估单位除申报上述表外无形资产之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2023 年 12 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、中国物流集团有限公司文件《关于加快推进专业化整合工作有关事项的通知》（中国物流改革[2023]47 号）；

（二）主要法律、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）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4、《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第二次修订)；

5、《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正,自2020年1月1日起施行)；

6、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行)；

7、《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过)；

8、《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正,自2021年6月1日起施行)；

9、《中华人民共和国商标法》(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修正)；

10、《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正,自2021年6月1日起施行)；

11、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年修改)；

12、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

13、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

14、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

15、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

16、国资发产权【2011】68号《关于规范中央企业选聘评估机构工作的指导意见》；

17、财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》；

18、国资发产权【2016】41号《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》；

- 19、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 20、财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 21、财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》；
- 22、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 23、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30 号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35 号《资产评估执业准则--资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35 号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36 号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37 号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2018】38 号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 8、中评协【2017】33 号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】35 号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 10、中评协【2017】37 号《资产评估执业准则--无形资产》；
- 11、中评协【2017】38 号《资产评估执业准则--不动产》；
- 12、中评协【2017】39 号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 13、中评协【2017】42 号《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、中评协【2023】14 号《资产评估执业准则--知识产权》；
- 15、中评协【2017】46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 16、中评协【2017】47 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 17、中评协【2017】48 号《资产评估对象法律权属指导意见》；

- 18、中评协【2017】49号《专利资产评估指导意见》；
- 19、中评协【2017】50号《著作权资产评估指导意见》；
- 20、中评协【2017】51号《商标资产评估指导意见》。

（四）权属依据

- 1、企业产权登记表；
- 2、国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）；
- 3、房屋所有权证、房地产权证（或者不动产权证书）；
- 4、专利证书；
- 5、商标注册证；
- 6、著作权（版权）相关权属证明；
- 7、机动车行驶证；
- 8、被评估单位提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、中储恒科物联网系统有限公司提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 3、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、评估基准日的外汇汇率；
- 5、WIND 资讯资料；
- 6、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 7、《关于印发基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
- 8、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)；
- 9、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计

价格[2002]10号)；

- 10、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》[发改价格(2007)670号]；
- 11、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；
- 12、《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定通知》(计价格[1999]1283号)；
- 13、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；
- 14、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- 15、《河南省建筑工程标准定额站文件》；
- 16、《郑州市工程造价信息》2023年第12期；
- 17、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 18、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 19、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 20、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 21、国家税务总局公告【2016】14号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》；
- 22、国家税务总局公告【2016】16号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；
- 23、商务部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 24、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 25、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 26、评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 27、中国土地市场网相关资料；
- 28、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 29、评估基准日房地产租赁市场行情资料；

（六）其他参考依据

- 1、财会【2006】3号《企业会计准则第1号--存货》等具体准则；
- 2、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 3、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 4、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、与本次评估相关的审计报告；
- 6、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 8、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 9、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- 10、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

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。

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。

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。

（二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑中储恒科物联网系统有限公司自成立至评估基准日已持续经营数年，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

(三) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

(四) 收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限为长期；本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测，假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流} &= \text{净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率}) - \text{资本性支出} \\ &\quad - \text{营运资金净增加} \end{aligned}$$

$$\text{预测期净利润} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{研发费用} - \text{财务费用} - \text{所得税}$$

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R(WACC) = Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中：

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

We：权益资本结构比例

Wd：付息债务资本结构比例

T：适用所得税税率

方法一：上述资本结构（Wd/ We）数据，评估人员在分析被评估企业与可比公司在融资能力、融资成本等方面差异的基础上，结合被评估企业未来年度的融资情况，采用可比公司的平均资本结构做为目标资本结构；确定资本结构时，已考虑与债权期望报酬率的匹配性以及计算模型中应用的一致性；

本次评估在考虑被评估企业的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素后，Rd 以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整得出。

其中，权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + Rc$$

Rf：无风险收益率，通过查询 WIND 金融终端，选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率做为无风险收益率；

MRP（Rm-Rf）：市场平均风险溢价，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定；

Rm：市场预期收益率，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，按收益率的几何平均值确定；

β ：预期市场风险系数，通过查询 WIND 金融终端，在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业

发展阶段等多方面可比性的基础上，选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据；

Rc：企业特定风险调整系数，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定；

4、非经营性资产（负债）、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产（负债）；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。。

5、长期股权投资评估价值的确定

被评估单位评估基准日无长期股权投资。

6、付息负债评估价值的确定

被评估单位评估基准日无付息负债。

7、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

(五) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(六) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(1) 货币资金

包括：银行存款。在现场工作日，资产评估专业人员索取银行对账单、银行存款余额调节表、电子账户账单等相关资料；经审验货币资金账账、账表、账实相符；本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 应收票据

为被评估单位持有的银行（商业）承兑汇票，票据为无息票据。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(3) 应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

(4) 存货

包括：原材料、在产品、产成品。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。均以不含税价确定评估价值。数量以评估基准日实际数量为准。

A、原材料

利用核实后的数量乘以现行市场购买价，确定其评估值。

B、在产品

为已领用、尚未投入生产工序的原材料或已投入生产工序完工度较低的在产品，其成本内涵与原材料成本相似，故本次评估方法同原材料。

C、产成品

对于近期正常生产的、不可直接对外销售的产成品，以经审计确认后的账面价值为基础，考虑一定的利润后确定评估价值。

2、非流动资产

包括：固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。

(1) 固定资产-建筑物类

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估，对于外购商品房（办公楼）适宜采用市场法评估，确定房地合一价值。均以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料结果确定。

A、房屋建筑物成本法

a、重置成本的确定

对大型、价值高、重要的建(构)筑物，重置成本的计算主要采用“重编预算法”、“决算调整法”或“类比法”。“重编预算法”、“决算调整法”是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，计算各项取费，材料差价，确定工程造价。“类比法”是通过调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用“类比法”或“单方造价法”确定委估建筑的建安工程造价。

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

可抵扣增值税是根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

重置成本=（建安工程造价+前期及其他费用+资金成本）-可抵扣增值税

b、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

（a）年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

（b）勘查法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘查法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

（c）综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

B、房屋建筑物市场法

市场法是在选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

评估价值=参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状

况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对部分车辆、电子设备、其他设备适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子、其他设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

(3) 在建工程

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。或主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估价值中已包含，则该类在建工程评估价值为零。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估价值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，按照合理建设工期重新计算资金成本；如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

(4) 无形资产

包括表内资产及表外资产：其中土地使用权 3 项，面积 103,243.83 平方米；外购软件 2 项；表外专有技术组合 1 项、表外专利权 136 项（其中，发明专利 37 项，实用新型 99 项）、著作权 52 项，表外商标权 2 项，表外网站备案 2 项。

A、土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选用市场比较法评估。

市场比较法评估：

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V—估价宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

B、软件

对于各类财务、管理软件等属于通用性的外购应用软件，本次评估在调查其当前市场售价情况的基础上，采用市场法，以现行市场价格根据购置合同约定的升级条款，考察在用状况，综合分析、确定不含税评估价值。

C、商标权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根

据调查、了解该项资产是在国内申请注册的商品品名商标，具有专用权，为该公司所特有，所以商标权对于提高公司知名度、拓展市场方面没有显著作用，并不能为企业形成超额收益；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对商标权的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

成本法评估价值计算公式：

评估价值=设计费+注册费+评审费+其他成本+利润

D、对于域名，采用重置成本法评估，即以评估基准日重置相似域名所需投入的成本作为域名的重置成本，重置成本扣减贬值后的金额确定为域名的评估价值。经了解，委估域名均已延期续展，不存在贬值因素；委估域名为免费注册取得，每年需缴纳网站维护费，除此以外不存在其他取得成本，故：域名重置成本=网站维护费×注册年限。

E、专利权及专有技术（著作权）

a、评估方法适用性分析

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为由于目前国内外市场上与被评估专利权相同或相类似的较少，无法收集到可比交易案例，因此不适宜采用市场法；考虑到被评估专利权的成本只反映了无形资产的投入，不能反映其对社会和企业的有用性，故不适宜采用成本法；由于软件著作权在企业经营中具有独立获利能力，未来具有持续发挥作用并且能带来经济利益，其收益预测资料可以取得，具备采用收益法评估条件。综上，本次评估采用收益法-收入分成法评估。

b、收入分成法技术模型

收入分成法是通过预测无形资产未来对企业经营贡献的收益进行折现，以此确定无形资产评估价值的评估方法。

基本计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{kR_i}{(1+r)^i}$$

其中： P ——无形资产估值价值；

R_i ——第 i 年无形资产相关产品当期年收益额；

i ——收益年期；

r ——折现率；

k ——著作权（专利权、专有技术）在收益中的分成率。

（5）递延所得税资产

为计提的资产减值损失等形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项依据账面价值确定评估价值，对坏账准备按零值评估，对应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估价值。

3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付股利、其他流动负债、长期应付款、递延收益。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

（七）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、资产基础法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）中储发展股份有限公司为实现股权转让之目的，与被评估单位股权的潜

在受让人中国包装有限责任公司在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根

据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、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。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、假设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、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平

均流出。

10、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

11、假设被评估单位未来能够在规定期限内继续享有高新技术企业减按15%的税率征收企业所得税对应的税收优惠政策。

12、假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益在2023年12月31日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，中储恒科物联网系统有限公司账面资产总计44,279.36万元，评估价值45,156.36万元，评估增值877.00万元，增值率1.98%；账面负债总计28,524.12万元，评估价值28,410.83万元，评估减值113.29万元，减值率0.40%；账面净资产15,755.24万元，评估价值16,745.53万元，评估增值990.29万元，增值率6.29%。

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	22,126.61	22,161.95	35.34	0.16
非流动资产	22,152.75	22,994.41	841.66	3.80
固定资产	16,229.85	15,400.71	-829.14	-5.11
在建工程	1,881.89	1,897.69	15.80	0.84
无形资产	3,846.09	5,501.09	1,655.00	43.03

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
其中：无形资产—土地 使用权	3,830.90	5,100.39	1,269.49	33.14
其他非流动资产	194.92	194.92	-	-
资产总计	44,279.36	45,156.36	877.00	1.98
流动负债	11,513.57	11,513.57	-	-
非流动负债	17,010.55	16,897.26	-113.29	-0.67
负债总计	28,524.12	28,410.83	-113.29	-0.40
净资产	15,755.24	16,745.53	990.29	6.37

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，中储恒科物联网系统有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值15,755.24万元，评估价值17,299.52万元，评估增值1,544.28万元，增值率9.80%。

（三）评估方法结果的分析选取

中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 16,745.53 万元，采用收益法评估结果 17,299.52 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 553.99 万元，差异率为 3.31%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

收益法是通过估计未来收益和风险衡量未来现金流量来确定企业的价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

中储恒科物联网系统有限公司的股东全部权益评估价值为 16,745.53 万元。



本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

1、本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为XYZH/2024BJAA2B0153号，出具日期为2024年3月22日；

（二）权属瑕疵事项

截至评估基准日，本次评估不存在权属瑕疵事项。

（三）评估程序受到限制情况说明

截至评估基准日，本次评估不存在评估程序受到限制情况。

（四）评估资料不完整情况说明

截至评估基准日，本次评估不存在评估资料不完整情况。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

截至评估基准日，本次评估不存在法律、经济等未决事项。

（六）被评估单位担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

至评估基准日，中储恒科部分房屋建筑物对外出租，具体房屋出租情况如下：

序号	所在部位	租赁建筑面积(m ²)	出租状况	承租人	租约内租金	押金(元)	租约期限	于价值时点,折合日租金(元/m ² ·天)
1	5层办公	1856.1	艺术中专	河南轩言教育信息咨询有限公司 郑州东方艺术中等专业学校	366万元	1000000	2023年3月9日至2026年3月8日	1.6
2	4层标准厂房(办公)	3352.81	艺术中专	河南轩言教育信息咨询有限公司 郑州东方艺术中等专业学校		/	2023年3月9日至2026年3月8日	1.35
3	单层厂房	2217.35	艺术中专	河南轩言教育信息咨询有限公司 郑州东方艺术中等专业学校		/	2023年3月9日至2026年3月8日	1.15
4	1#厂房、2#厂房、3#厂房、其他配套设施	38391.45	农贸市场	河南运邦储实业有限公司	第1年:23元/m ² ·月 第2年:24元/m ² ·月 第3-4年:27元/m ² ·月 第5-6年:29元/m ² ·月 第7-8年:30元/m ² ·月 第9年:32元/m ² ·月 第10年:35元/m ² ·月	300万	2021年3月起,共计10年	0.9
5	职工活动中心	10530.05	宿舍(空置)	河南运邦储实业有限公司	第1-5年:16元/m ² ·月 第6年起,协商租金		2021年3月起,共计10年	0.53

(七) 期后重大事项

评估基准日后,中储恒科于2024年3月29日召开股东会,决定对其2023年12月31日账面未分配利润60,818,770.55元分配给股东中储股份。本次评估未考虑基准日后股利分配事项对评估结论的影响,提请报告使用者关注。

(八) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料,缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据,本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

(九) 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项,在委托人和被评估单位未作特别说明,而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(十) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响;若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时,评估结论一般会失效,报告使用人不能使用本评估报告,否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(十一) 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任,最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

(十二) 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化,应对资产数额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估结论产生明显影响时,应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响,提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用,国家法律、法规另有规定的除外。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任。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。

(三) 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。

（四）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，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、引用或者披露于公开媒体。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 9 月 25 日。

(本页无正文)

资产评估师:  (王朋朋)

正式执业会员
资产评估师
王朋朋
11230184

资产评估师:  (刘春茹)

正式执业会员
资产评估师
刘春茹
11001092

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二四年九月二十五日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)