

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

圆通速递有限公司拟股权收购涉及的广州圆盛通物流有限公  
司股权全部权益价值项目  
资产评估报告

大正评报字(2024)第 378A 号  
(共 1 册, 第 1 册)

北京国友大正资产评估有限公司  
二〇二四年十二月二十四日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020072202400323
合同编号:	2024-311A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	大正评报字(2024)第378A号
报告名称:	圆通速递有限公司拟股权收购涉及的广州圆盛通物流有限公司股权全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	233,590,462.47元
评估报告日:	2024年12月24日
评估机构名称:	北京国友大正资产评估有限公司
签名人员:	汪依然 (资产评估师) 正式会员编号: 31190056 叶曼 (资产评估师) 正式会员编号: 31200120



(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12月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

# 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	8
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型 .....	11
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程和情况 .....	21
九、 评估假设 .....	23
十、 评估结论 .....	23
十一、 特别事项说明 .....	26
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	28
十三、 资产评估报告日 .....	28
十四、 签名盖章 .....	29
附件 .....	30

## 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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

七、评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

八、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。

# 圆通速递有限公司拟股权收购涉及的广州圆盛通物流有限公司股权全部权益价值项目

## 资产评估报告摘要

大正评报字(2024)第 378A 号

### 重要提示

本摘要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。

北京国友大正资产评估有限公司接受圆通速递有限公司的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对因股权收购行为涉及的广州圆盛通物流有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

1. 评估目的：对广州圆盛通物流有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为圆通速递有限公司拟进行股权收购提供价值参考。

2. 评估对象：广州圆盛通物流有限公司股东全部权益价值。

3. 评估范围：广州圆盛通物流有限公司全部资产及负债。

4. 评估基准日：2024 年 10 月 31 日。

5. 评估价值类型：市场价值。

6. 评估方法：资产基础法、市场法。

7. 评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，采用资产基础法和市场法进行了评定估算。根据本次评估目的和评估方法使用数据的质量和数量，经过综合分析，将资产基础法的评估结果作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下：

广州圆盛通物流有限公司的总资产账面值 21,253.18 万元，评估值 23,787.82 万元，评估增值 2,534.64 万元，增值率 11.93%。负债账面值 428.77 万元，评估值 428.77 万元；所有者权益(净资产)账面值 20,824.41 万元，评估值 23,359.05 万元，评估增值 2,534.64 万元，增值率 12.17%。

### 资产评估结果汇总表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,497.82	1,497.82	-	-
2 非流动资产	19,755.36	22,290.00	2,534.64	12.83
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 其他债权投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 其他权益工具投资	-	-	-	
8 其他非流动金融资产	-	-	-	
9 投资性房地产	-	-	-	
10 固定资产	11,893.76	22,290.00	10,396.24	87.41
11 在建工程	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 使用权资产	-	-	-	
15 无形资产	7,861.60	-	-7,861.60	-100.00
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	-	-	-	
20 其他非流动资产	-	-	-	
21 资产总计	21,253.18	23,787.82	2,534.64	11.93
22 流动负债	428.77	428.77	-	-
23 非流动负债	-	-	-	
24 负债合计	428.77	428.77	-	-
25 净资产（所有者权益）	20,824.41	23,359.05	2,534.64	12.17

本资产评估结论自评估基准日起一年内有效。

#### 8. 特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

特别事项说明包括但不限于（有就披露事项、处理方式、对评估结论可能产生的影响）：

##### （1）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

截至评估基准日，被评估单位共有 17 项房屋于基准日时点尚未取得不动产权证，本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权

时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，已提请企业尽快解决以上问题。无产权证的房屋具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积(m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	成本单价(元/m <sup>2</sup> 或元/m <sup>3</sup> )	账面价值	
							原值	净值
1	无	广州花山办公楼	钢混	2015-09-30	8445.9442	2,609.98	22,383,912.44	22,118,103.48
2	无	广州花山一号门卫	钢混	2015-09-30	10.86	2,609.98	28,344.41	28,007.82
3	无	广州花山二号门卫	钢混	2015-09-30	26.27	2,609.98	68,564.24	67,750.04
4	无	广州花山三号门卫	钢混	2015-09-30	10.72	2,609.98	27,979.01	27,646.76
5	无	广州花山一号储藏室	钢混	2015-09-30	207.92	2,609.98	542,667.51	536,223.33
6	无	广州花山二号储藏室	钢混	2015-09-30	49.35	2,609.98	128,802.63	127,273.10
7	无	广州花山三号储藏室	钢混	2015-09-30	16.4	2,609.98	42,803.70	42,295.41
8	无	广州花山四号储藏室	钢混	2015-09-30	17.83	2,609.98	46,535.99	45,983.38
9	无	广州花山五号储藏室	钢混	2015-09-30	14.65	2,609.98	38,236.23	37,782.18
10	无	广州花山一号设备间	钢混	2015-09-30	37.66	2,609.98	98,291.93	97,124.72
11	无	广州花山二号设备间	钢混	2015-09-30	34.17	2,609.98	89,183.09	88,124.04
12	无	广州花山配电间	钢混	2015-09-30	179.49	2,609.98	468,465.71	462,902.68
13	无	广州花山一号公共卫生间	钢混	2015-09-30	52.08	2,609.98	135,927.87	134,313.72
14	无	广州花山二号公共卫生间	钢混	2015-09-30	72.16	2,609.98	188,336.31	186,099.81
15	无	广州花山司机休息室	钢混	2015-09-30	145.78	2,609.98	380,483.21	375,964.97
16	无	广州花山机动车棚	钢结构	2015-09-30	490.88	179.51	88,119.07	87,072.66
17	无	广州花山非机动车棚	钢结构	2015-09-30	289.16	179.51	51,907.82	51,291.41

### (2) 评估程序受到限制的情形

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，而是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和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

### (3) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据评估专业人员清查核实，被评估单位已于 2024 年 11 月更新了不动产权产证，将固定资产-房屋建筑物序号 1 广州花山办公楼纳入了产证范围，同时缴纳了土地出让金 2,119,246.00 元。本次评估范围内固定资产-房屋建筑物序号 1 广州花山办公楼办理产证过程中企业未支付相关房屋建筑物契税，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对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。



(4) 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(5) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(6) 本次被评估单位账面值未经审计，核实这些未经审计的账面值，评估人员将对这些账面值进行详细的内部审查，以确保其准确性和完整性。包括对相关财务记录和文档进行逐一核查，以确认账面值的来源和计算方法的合规性。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

#### 9. 需要提示的其他事项

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；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。

#### 10. 评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论有效期限在市场条件变化不大的情况下，自评估基准日起一年内有效，即 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 11. 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 12 月 24 日。

**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。**

# 圆通速递有限公司拟股权收购涉及的广州圆盛通物流有限公司股权全部权益价值项目

## 资产评估报告正文

大正评报字(2024)第 378A 号

圆通速递有限公司：

北京国友大正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、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对圆通速递有限公司拟实施股权收购行为涉及的广州圆盛通物流有限公司股东全部权益价值在 2024 年 10 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为圆通速递有限公司，被评估单位为广州圆盛通物流有限公司，资产评估报告使用人为委托人，国家法律、行政法规规定可以使用资产评估报告的除外。

#### （一）委托人概况

企业名称：圆通速递有限公司

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：喻会蛟

注册资本：117498.574 万人民币

成立日期：2000-04-14

经营期限：2000-04-14 至 2030-04-13

注册地址：上海市青浦区华新镇华徐公路 3029 弄 18 号

经营范围：许可项目：快递服务；道路危险货物运输；食品销售；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；社会经济咨询服务；技术

服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；居民日常生活服务；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；包装材料及制品销售；机械设备销售；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）

## （二）被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：广州圆盛通物流有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：罗帅

注册资本：贰亿壹仟伍佰万元（人民币）

成立日期：2023年7月19日

经营期限：2023年7月19日至无固定期限

企业住所：广州市花都区花山镇两龙南街50号

经营范围：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输（不含危险货物）；

### 2. 历史沿革

被评估单位创立于2023年7月19日，注册资本为3000万元人民币，股东为上海圆通蛟龙投资发展（集团）有限公司，投资比例100%。

2024年8月9日，公司进行了注册资本的变更，将注册资本增加到21500万元人民币，股东为上海圆通蛟龙投资发展（集团）有限公司，投资比例100%。

至评估基准日，于基准日已全部实缴，上述股权结构未发生变更。

### 3. 近年及评估基准日资产、财务、经营状况

#### 资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日
流动资产	1,497.82	10.64
非流动资产：	19,755.36	7,995.79
其中：固定资产	11,893.76	-
无形资产	7,861.60	7,995.79
<b>资产总计</b>	<b>21,253.18</b>	<b>8,006.43</b>
流动负债	428.77	5,066.00

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日
非流动负债	-	-
<b>负债合计</b>	<b>428.77</b>	<b>5,066.00</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>20,824.41</b>	<b>2,940.43</b>

### 利润表

金额单位：人民币万元

项 目	2024年1-10月	2023年
<b>营业收入</b>	303.36	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	46.94	6.68
销售费用	-	-
管理费用	872.32	53.71
财务费用	0.11	-0.82
资产减值损失	-	-
<b>营业利润</b>	<b>-616.02</b>	<b>-59.57</b>
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
<b>利润总额</b>	<b>-616.02</b>	<b>-59.57</b>
减：所得税费用	-	-
<b>净利润</b>	<b>-616.02</b>	<b>-59.57</b>

以上财务数据均取自企业提供未经审计的财务报表。

#### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位属于统一集团，本次委托人拟股权收购被评估单位。

## 二、评估目的

本项目评估目的是对广州圆盛通物流有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为圆通速递有限公司拟进行股权收购提供参考依据。

本次评估涉及的经济行为文件为：

《关于上市公司收购广州圆盛通股权的请示》。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为广州圆盛通物流有限公司的股东全部权益价值，评估范围为广州圆盛通物流有限公司的全部资产及负债。各项资产和负债账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>14,978,178.14</b>
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>197,553,641.38</b>
固定资产	118,937,614.68
无形资产	78,616,026.70
<b>三、资产总计</b>	<b>212,531,819.52</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>4,287,715.67</b>
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>
<b>六、负债总计</b>	<b>4,287,715.67</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>208,244,103.85</b>

以上资产和负债账面值取自企业提供的未经审计的财务报表。

委托的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，企业不存在表外可识别的资产和负债。

（二）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（或者评估值）

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

#### 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，选择市场价值作为此次评估的价值类型。

市场价值定义：即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

本项目评估基准日委托人确定为 2024 年 10 月 31 日。

评估基准日的确定由委托人确定，主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

#### 六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

(一) 经济行为依据

《关于上市公司收购广州圆盛通股权的请示》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日主席令第46号);
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订);
3. 《中华人民共和国民法典》(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);
4. 《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正);
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);
6. 会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估(中国证券监督管理委员会监管规则);
7. 监管规则适用指引——评估类第1号(中国证券监督管理委员会监管规则);
8. 会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估(中国证券监督管理委员会监管规则)。
9. 其他与评估工作相关的法律、法规规章制度等。

(三) 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
  - (1)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
  - (4)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38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——不动产》(中评协[2017]38号);
  - (7) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
  - (8) 中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知(中评协〔2020〕31号)、
  - (9) 《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)。
4. 资产评估指南
    - (1) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
  5. 资产评估指导意见
    - (1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
    - (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
  6. 资产评估专家指引
    - (1) 资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制(中评协[2015]65号);
    - (2) 资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证(中评协[2019]39号);
- (四) 权属依据
1. 不动产权证;
  2. 重要资产购置合同或发票;
  3. 其他资产权属证明文件。
- (五) 取价依据
1. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);
  2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号;
  3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令 691号(2017年11月19日);
  4. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
  5. 《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);
  6. 《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)》(2024年

10月20日公布；

7. 《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；

8. 参考国家计委、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)；

9. 参考国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)；

10. 参考国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；

11. 《资产评估常用数据与参数手册》(2010-2011)版；

12. 土地方面的取价资料；

13. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；

14. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；

15. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；

16. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料；

17. 同花顺 iFinD 资讯终端；

#### (六) 其他参考资料

1. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；

2. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号)；

## 七、评估方法

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。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了资产基础法和市场法进行评估，经过综合分析比较后，以资产基础法评估结果作为评估结论。

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。

资产基础法的基本公式：



股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债根据具体情况都可以采用适当的具体评估方法进行单独评估，被评估单位不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，故可以采用资产基础法。

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。

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。

被评估单位成立时间较短，且涉及的经营性房地产已采用收益法评估并确定评估值，故本次企业价值不再单独采用收益法评估。

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。

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。

被评估单位根据国民经济分类标准，被评估单位主营业务为房地产租赁管理，属于房地产服务行业，同行业的上市公司数量较多，有经营和财务数据与被评估单位可比的上市公司，通过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，确定评估对象的价值。因此可以采用上市公司比较法进行评估。

#### （一）资产基础法评估

##### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、其他流动资产。

（1）货币资金为银行存款。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

## (2) 其他流动资产

其他流动资产为企业待抵扣进项税等，评估专业人员首先核对资产评估明细表与明细账、总账、财务报表余额，并检查了纳税申报表及会计记录。经核实，账面值真实准确，以核实后的账面值确定评估值。

## 2. 非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产。

### (1) 固定资产评估

#### 1) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产评估方法包括市场法、收益法、成本法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

本次评估的房屋为仓储园区，能产生租金收益，可采用收益法对其进行评估。该仓储园区能产生大额租金收益，不同仓储园区收益差距较大，且市场上无公开交易案例，故不适用市场法评估。

待估房屋历史资料齐全，房屋建造成本可通过一定的计量方法核算，故本次可采用成本法对房屋进行评估，同时土地采用市场法进行评估。

根据上述评估方法定义及内涵，本次评估投资性房地产的特点，适用性分析后采用收益法和成本法进行评估。

根据本次评估价值类型、建筑物的特点以及资料收集等具体情况，结合评估方法的适用性分析，对评估范围内的建筑物采用成本法及收益法进行评估。

评估方法的选择理由如下：

#### ① 成本法

##### a) 房屋建筑物部分

对无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的全部投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本-增值税抵扣额

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

## I. 重置成本的确定

### A. 建筑安装成本的估测

根据评估房屋建筑物具体情况及资料的搜集情况，评估专业人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型房屋建筑物，房屋建筑物的建筑安装成本采用调查取得的市场相似可比房屋建筑物的建安成本进行差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估房屋建筑物和典型房屋建筑物进行比较，获取综合调整系数，待估房屋建筑物建筑安装成本等于典型房屋建筑物建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

### B. 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准进行取费。

### C. 资金成本

根据企业项目建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设工期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=(建筑安装成本+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本-增值税抵扣额

## II. 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

### A. 理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

### B. 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项，参照

建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

### C.综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

### III.评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

#### b) 土地使用权部分

本次土地使用权的评估在房屋建筑物中成本加和法中体现。土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择评估方法。

根据评估土地的具体情况，被评估单位提供的资料和评估专业人员现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，当房屋建筑物采用成本法评估时，土地使用权采用市场法进行评估。当房屋建筑物和土地合一采用收益法评估时，土地估值于房屋建筑物中合并体现。

#### a. 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域

因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=（案例 A+案例 B+案例 C）/3。

#### c)成本法估值

房地合一估值=房屋建筑物估值+土地估值

## ② 收益法

评估范围内用于出租的房屋建筑物或存在与委估建筑物相似房产的交易案例，具备下列条件，可采用收益法评估：

估价对象用途为经营用房，现已对外租赁使用，具有收益；或委估房屋存在潜在的经济收益，周边地区同用途房产交易案例较多，能够获得活跃市场的同类房屋租金水平；经济发展稳定，能够长期稳定获得租金收益。

收益法是指通过估算评估资产未来预期收益，采用适当的折现率，将预期未来各期的客观纯收益折算成现值，得到房地产的评估价值。

收益法的计算过程如下：

### I. 房地产租赁有效收入

### II. 年客观经营成本

### III. 年净收益

年净收益=房地产租赁有效收入-年客观经营成本

### IV. 折现率的确定

折现率按照无风险报酬率和风险报酬率综合确定。

### V. 评估的收益价格

评估的收益价格= $A/R \times [1 - 1/(1+R)^N]$

式中：A--年净收益

R--还原利率

N--剩余经营使用年限

## 3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## (二) 市场法

### 1. 市场法的定义及原理

企业价值中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行，确定评估对象价值的评估方法。

### 2. 评估方法的选择

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，在与被评估企业比较分析的基础上，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，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本次根据资料的搜集情况，选择采用上市公司比较法。

上市公司比较法基本评估思路如下：

(1) 分析被评估企业的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况等。

(2) 根据经营范围、产品类型、上市时间等比较因素选择对比上市公司确定可比上市公司。

(3) 分析、比较被评估企业和可比企业的因素和主要指标。

(4) 对可比公司选择价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数。

(5) 根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流动性折扣的基础上，并分析被评估单位溢余资产、非经营性资产价值、付息债务后，最终确定被评估企业的股权价值。

(6) 评估公式为：

评估价值=（被评估单位价值乘数×被评估单位经营性相应指标）×流通性折扣率+可供出售金融资产价值+长期股权投资价值+溢余性资产价值+非经营性资产价值

其中：

被评估单位价值乘数=修正后可比公司价值乘数的平均值

$$=\sum (\text{可比公司价值乘数} \times \text{可比公司价值乘数修正系数}) / n$$

可比公司价值乘数修正系数= $\prod$ 影响因素 Ai 的调整系数

影响因素 Ai 的调整系数=被评估单位系数/可比公司系数

## 八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受圆通速递有限公司的委托，对广州圆盛通物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，评估基准日经协商委托人定于2024年10月31日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

### （三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

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，资产评估专业人员通过询问、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。

3. 对被评估单位所在行业进行调查：调查行业主要法规政策、发展趋势、面临的竞争情况、经营优势和劣势，并与企业管理层取得一致意见。

#### （五）收集评估资料

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、复核等。

#### （六）评定估算

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）编制和提交评估报告

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；

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。

#### （八）资产评估档案归档

出具的资产评估报告后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。



## 九、评估假设

### （一）公开市场假设

资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

### （二）企业持续经营

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

### （三）交易假设

假定所有评估标的已经处在模拟交易过程中。

### （四）资产原地续用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

### （五）企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；

### （六）企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

（七）企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；

（八）假设公司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；

### （九）委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

### （十）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

（十一）对评估程序受限未经调查确认或者无法调查确认运用的资料数据，对资产状态、数据资料真实性假设。

### （十二）发生关联交易，为公平的市场交易价格；

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法和市场法进行了评定估算。

## (一) 资产基础法评估结果

广州圆盛通物流有限公司的总资产账面值 21,253.18 万元，评估值 23,787.82 万元，评估增值 2,534.64 万元，增值率 11.93%。负债账面值 428.77 万元，评估值 428.77 万元；所有者权益(净资产)账面值 20,824.41 万元，评估值 23,359.05 万元，评估增值 2,534.64 万元，增值率 12.17%。

## 资产评估结果汇总表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,497.82	1,497.82	-	-
2 非流动资产	19,755.36	22,290.00	2,534.64	12.83
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	11,893.76	22,290.00	10,396.24	87.41
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	7,861.60	-	-7,861.60	-100.00
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	21,253.18	23,787.82	2,534.64	11.93
22 流动负债	428.77	428.77	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	428.77	428.77	-	-
25 净资产(所有者权益)	20,824.41	23,359.05	2,534.64	12.17

## (二) 市场法评估结果

采用市场法评估，至评估基准日，广州圆盛通物流有限公司的股东全部权益价值账面值 20,824.41 万元，评估值 23,900.00 万元，评估增值 3,075.59 万元，增

值率 14.77%。

### 市场法评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,497.82			
2	非流动资产	19,755.36			
3	其中：债权投资	-			
4	其他债权投资	-			
5	长期应收款	-			
6	长期股权投资	-			
7	其他权益工具投资	-			
8	其他非流动金融资产	-			
9	投资性房地产	-			
10	固定资产	11,893.76			
11	在建工程	-			
12	生产性生物资产	-			
13	油气资产	-			
14	使用权资产	-			
15	无形资产	7,861.60			
16	开发支出	-			
17	商誉	-			
18	长期待摊费用	-			
19	递延所得税资产	-			
20	其他非流动资产	-			
21	<b>资产总计</b>	<b>21,253.18</b>			
22	流动负债	428.77			
23	非流动负债	-			
24	<b>负债合计</b>	<b>428.77</b>			
25	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>20,824.41</b>	<b>23,900.00</b>	<b>3,075.59</b>	<b>14.77</b>

#### （三）两种评估方法的评估结果差异及原因

广州圆盛通物流有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和市场法的评估结果差额为 540.95 万元，市场法较资产基础法高出 540.95 万元。

市场法选用上市公司比较法，其比率乘数体现了上市公司的规模溢价，资产基础法考虑了被评估单位目前的资产规模，故市场法结果会比资产基础法估值高。

#### （四）选取评估结论

由于市场法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确，且市场法选用上市公司比较法，其比率乘数体现了上市公司的规模溢价。资产基础法考虑了被评估单位目前的资产规模，考虑委估企业所处行业的特点及其主要资产特性，并考虑本次经济行为，评估师认为资产基础法结论较为合理，更能体现小规模公司市场价值。因此以资产基础法评估结果作为最终评估结论，即广州圆盛通物流有限公司股东全部权益价值在 2024 年 10 月 31 日所表现的市场价值为 23,359.05 万元。

本资产评估结论自评估基准日起一年内有效。

### 十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

#### （一）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

截至评估基准日，被评估单位共有 17 项房屋于基准日时点尚未取得不动产权证，本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，已提请企业尽快解决以上问题。无产权证的房屋具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	成本单价(元/m <sup>2</sup> 或元/m <sup>3</sup> )	账面价值	
							原值	净值
1	无	广州花山办公楼	钢混	2015-09-30	8576.27	2,609.98	22,383,912.44	22,118,103.48
2	无	广州花山一号门卫	钢混	2015-09-30	10.86	2,609.98	28,344.41	28,007.82
3	无	广州花山二号门卫	钢混	2015-09-30	26.27	2,609.98	68,564.24	67,750.04
4	无	广州花山三号门卫	钢混	2015-09-30	10.72	2,609.98	27,979.01	27,646.76
5	无	广州花山一号储藏室	钢混	2015-09-30	207.92	2,609.98	542,667.51	536,223.33
6	无	广州花山二号储藏室	钢混	2015-09-30	49.35	2,609.98	128,802.63	127,273.10
7	无	广州花山三号储藏室	钢混	2015-09-30	16.4	2,609.98	42,803.70	42,295.41
8	无	广州花山四号储藏室	钢混	2015-09-30	17.83	2,609.98	46,535.99	45,983.38
9	无	广州花山五号储藏室	钢混	2015-09-30	14.65	2,609.98	38,236.23	37,782.18
10	无	广州花山一号设备间	钢混	2015-09-30	37.66	2,609.98	98,291.93	97,124.72
11	无	广州花山二号设备间	钢混	2015-09-30	34.17	2,609.98	89,183.09	88,124.04
12	无	广州花山配电间	钢混	2015-09-30	179.49	2,609.98	468,465.71	462,902.68
13	无	广州花山一号公共卫生间	钢混	2015-09-30	52.08	2,609.98	135,927.87	134,313.72
14	无	广州花山二号公共卫生间	钢混	2015-09-30	72.16	2,609.98	188,336.31	186,099.81
15	无	广州花山司机休息室	钢混	2015-09-30	145.78	2,609.98	380,483.21	375,964.97
16	无	广州花山机动车棚	钢结构	2015-09-30	490.88	179.51	88,119.07	87,072.66
17	无	广州花山非机动车棚	钢结构	2015-09-30	289.16	179.51	51,907.82	51,291.41

## （二）评估程序受到限制的情形

1. 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，而是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和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

## （三）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据评估专业人员清查核实，被评估单位已于 2024 年 11 月更新了不动产权产证，将固定资产-房屋建筑物序号 1 广州花山办公楼纳入了产证范围，同时缴纳了土地出让金 2,119,246.00 元。本次评估范围内固定资产-房屋建筑物序号 1 广州花山办公楼办理产证过程中企业未支付相关房屋建筑物契税，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对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。

（四）本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（五）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（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资产评估师不承担责任。

（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）本资产评估报告涉及的经济行为若根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门进行核准或备案的，须经国有资产监督管理机构的批准同意后，资产评估报告使用人方可使用。

（六）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，自评估基准日起一年内有效，即从资产评估基准日 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2024 年 12 月 24 日。

#### 十四、签名盖章



北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年十二月二十四日

## 附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人与被评估单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、资产评估机构法人营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估汇总表或明细表
- 十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明