

汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
购入基础设施项目交割审计及交割评估情况的公告

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	汇添富九州通医药REIT
场内简称	九州通R
公募REITs代码	508084
公募REITs合同生效日	2025年2月17日
基金管理人名称	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人名称	兴业银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

汇添富基金管理股份有限公司就汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508084，基金简称：汇添富九州通医药REIT，以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所完成对购入项目公司武汉九州首瑞供应链服务有限公司的交割审计，并出具了购入项目公司的交割审计专项报告（详见附件：武汉九州首瑞供应链服务有限公司清产核资专项财务审计报告—大信穗专审字（2025）第00006号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2025年2月17日）的各项资产负债情况详见附件交割审计专项报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成全部交易对价支付工作。

三、交割评估情况

根据本基金招募说明书及询价公告披露安排，已由仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司完成对本次交易中基础设施项目的交割评估，并出具交割评估报告（详见附件：房地产估价报告—JLL-SH（2025）房估字第0022号）。

交割评估的相关假设前提与本基金招募说明书所披露的基础设施项目评估报告保持一致，根据交割评估报告，以2025年2月17日为评估基准日的基础设施项目评估价值为11.07亿元。

截至本公告发布日，本基金运作平稳，后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计和交割评估情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

汇添富基金管理股份有限公司



武汉九州首瑞供应链服务
有限公司清产核资
专项财务审计报告

截至 2025 年 2 月 17 日

大信穗专审字（2025）第 00006 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GUANGZHOU BRANCH

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤25BFCY5TJK



目录

一、清产核资单位的基本情况.....	1
二、清产核资目的.....	4
三、清产核资基准日.....	4
四、清产核资内容.....	4
五、清产核资及专项财务审计参照相关依据.....	4
六、主要会计政策和会计估计.....	4
七、清产核资的策略及方法.....	22
八、清产核资实施情况.....	23
九、清产核资结果.....	23
十、其他事项说明.....	24
十一、报告使用范围.....	24
附件 1：企业清产核资事项说明.....	25-28
附件 2：企业清产核资明细表.....	29-54





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

武汉九州首瑞供应链服务 有限公司清产核资 专项财务审计报告

大信穗专审字（2025）第 00006 号

汇添富资本管理有限公司：

我们接受委托，对武汉九州首瑞供应链服务有限公司（以下简称“武汉首瑞公司”）以 2025 年 2 月 17 日为基准日的资产、负债及所有者权益（以下简称“清产核资报表”）进行清产核资专项审计。编制企业清产核资报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，规范清产核资组织管理工作，保证提供的会计资料以及申报的清产核资工作结果的真实性、完整性是武汉首瑞公司管理层的责任。

我们的责任是根据《国有企业清产核资办法》和国家有关财务会计制度规定的工作要求、工作程序和工作方法，按照中国注册会计师审计准则的规定，在执行我们认为必要的审计程序的基础上，对武汉首瑞公司编制的清产核资报表进行审核，并发表审计意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于武汉首瑞公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们的审计工作为发表审计意见提供了合理的基础。现将清查核实情况及结果报告如下：

一、清产核资单位的基本情况

（一）公司基本情况

1、九州通医药集团股份有限公司

九州通医药集团股份有限公司（以下简称“九州通集团”）是一家在中华人民共和国湖北省注册成立的股份有限公司，于 1999 年 3 月 9 日经批准成立。2010 年 11 月 2 日，九州通集团股票在上海证券交易所上市，股票简称：九州通，股票代码：600998。





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2、九州通医药集团物流有限公司

九州通医药集团物流有限公司由九州通集团发起设立，成立于 2014 年 8 月，位于湖北省武汉市，是一家以从事装卸搬运和仓储为主的企业。企业注册资本 32,789.41 万元人民币。

3、武汉九州首瑞供应链服务有限公司

武汉九州首瑞供应链服务有限公司其成立于 2023 年 5 月，是一家在中华人民共和国湖北省注册成立的有限责任公司。武汉九州首瑞供应链服务有限公司股东为九州通医药集团物流有限公司。其一般经营项目为：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），供应链管理服务，低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，信息技术咨询服务，物业管理，仓储设备租赁服务，非居住房地产租赁，租赁服务（不含许可类租赁服务），办公设备租赁服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

武汉九州首瑞供应链服务有限公司是基础设施的项目公司，基础设施是指项目公司依法运营的位于武汉东西湖现代医药仓储物流项目，具体包括“东西湖现代医药物流中心物流管控中心”“东西湖现代医药物流中心分拣中心、“保障动员中心 1 号楼”“保障动员中心 2 号楼及辅助用房”“保障动员中心 3 号楼”。具体项目资产范围包括前述房屋所有权及其占用的土地使用权，对应《不动产权证书》编号为鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066721 号、鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066723 号、鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066725 号、鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066718 号、鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066719 号、鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066717 号。

（二）主要资产权属情况

1. 投资性房地产

（1）房屋建筑物

权属证书	权利人	建筑面积 (平方米)	用途	地点	使用期限
鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066725 号	武汉九州首瑞供应链服务有限公司	33100.42	工业用地/工业	东西湖区田园街 99 号保障动员中心 1 号楼/单元 1 至 12 层	2062 年 3 月 11 日





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

权属证书	权利人	建筑面积 (平方米)	用途	地点	使用期限
鄂(2023)武汉市 东西湖不动产权第 0066718 号	武汉九州首端供 应链服务有限公司	46059.6	工业用地/ 工业	东西湖区田新城十七路 5 号九州通国家 医药基医疗器械配送保障动员中心楼建 设项目 2 号楼/单位 1 至 5 层/号	2062 年 9 月 23 日
鄂(2023)武汉市 东西湖不动产权第 0066717 号	武汉九州首端供 应链服务有限公司	6487.14	工业用地/ 工业	东西湖区田新城十七路 5 号九州通国家 医药基医疗器械配送保障动员中心 3 号 楼/单位 1 至 5 层	2062 年 9 月 23 日
鄂(2023)武汉市 东西湖不动产权第 0066723 号	武汉九州首端供 应链服务有限公司	57477.36	工业用地/ 工业	东西湖区田园街 99 号东西湖现代医药 物流中心分拣中心/单元 1 至 5 层	2062 年 3 月 11 日
鄂(2023)武汉市 东西湖不动产权第 0066721 号	武汉九州首端供 应链服务有限公司	28464.62	工业用地/ 管控中心	东西湖区田园街 99 号东西湖现代医药 物流中心管控中心/单元 1 至 12 层 (1) 号	2062 年 3 月 11 日

(2) 土地使用权

权属证书	权利人	土地面积 (平方米)	用途	地点	使用期限
鄂(2023)武汉市东西湖 不动产权第 0066717 号	武汉九州首端供应 链服务有限公司	8146.80	工业用地/工 业	湖北武汉东西湖保 障楼 3 号	2062 年 9 月 23 日
鄂(2023)武汉市东西湖 不动产权第 0066718 号、 鄂(2023)武汉市东西湖 不动产权第 0066719 号	武汉九州首端供应 链服务有限公司	30222.45	工业用地/工 业	湖北武汉东西湖保 障楼 2 号	2062 年 9 月 23 日
鄂(2023)武汉市东西湖 不动产权第 0066721 号、 鄂(2023)武汉市东西湖 不动产权第 0066723 号、 鄂(2023)武汉市东西湖 不动产权第 0066725 号	武汉九州首端供应 链服务有限公司	44656.9	工业用地/工 业	湖北武汉东西湖保 障楼 1 号	2062 年 3 月 11 日

2. 固定资产

权属证书	权利人	建筑面积 (平方米)	用途	地点	使用期限
鄂(2023)武汉 市东西湖不动产 权第 0066719 号	武汉九州首端 供应链服务有 限公司	858.65	工业用地/辅 助用房	东西湖区田新城十七路 5 号九州通 国家医药基医疗器械配送保障动员 中心楼建设项目辅助用房/单位 1 层	2062 年 9 月 23 日





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

二、清产核资目的

- (一) 全面清查核实武汉首瑞公司以 2025 年 2 月 17 日为基准日的清产核资报表;
- (二) 核实和处理武汉首瑞公司实际存在的各种账外资产以及资产盘盈、盘亏和资产损失等问题。

三、清产核资基准日

2025 年 2 月 17 日。

四、清产核资内容

(一) 账务清理: 对武汉首瑞公司银行账户、会计核算科目、各类库存现金和有价证券等基本财务情况进行全面核对和清理, 以及对各项内部资金往来进行全面核对和清理, 以保证账账相符、账证相符, 促进公司账务记录全面、准确和真实。

(二) 资产清查: 对武汉首瑞公司各项资产进行全面的清理、核对和查实。在资产清查中把实物盘点同核实账务结合起来, 把清理资产同核查负债和所有者权益结合起来, 重点做好各类应收及预付账款、各项对外投资、账外资产的清理, 以及做好有关抵押、担保等事项的清理。

五、清产核资及专项财务审计参照相关依据

- (一) 《中国注册会计师审计准则》;
- (二) 2003 年 9 月 9 日国资委令第 1 号《国有企业清产核资办法》;
- (三) 2003 年 9 月 13 日国资评价[2003]73 号《关于印发〈国有企业清产核资工作规程〉的通知》;
- (四) 2003 年 9 月 18 日国资评价[2003]78 号《关于印发〈国有企业清产核资经济鉴证工作规则〉的通知》;
- (五) 财政部发布的《企业会计准则》及其他相关规定;
- (六) 清产核资业务约定书。

六、主要会计政策和会计估计





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

（一）会计制度

武汉首瑞公司编制财务报表所采用的主要会计政策，是根据中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则制订的。

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

（三）金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的分类、确认和计量

武汉首瑞公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，武汉首瑞公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，由其计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

武汉首瑞公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4. 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，武汉首瑞公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。借入方与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债的抵销

当武汉首瑞公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

6. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,武汉首瑞公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

7. 权益工具

权益工具是指能证明拥有武汉首瑞公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。武汉首瑞公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。武汉首瑞公司不确认权益工具的公允价值变动。

武汉首瑞公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

(四) 金融资产减值

武汉首瑞公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产及部分财





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1. 减值准备的确认方法

武汉首瑞公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指武汉首瑞公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，武汉首瑞公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，在每个资产负债表日评估金融资产【含合同资产等其他适用项目，下同】的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2. 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3. 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

武汉首瑞公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4. 金融资产减值的会计处理方法

期末，武汉首瑞公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F, Tower A, GT Land Plaza, No.85 Huacheng
Avenue, Zhujiang New Town, Tianhe District,
Guangzhou City, China, 510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5. 各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	承兑人为信用风险较小的公司
信用证	承兑人为信用风险较小的公司

(2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
同一控制下的关联方组合	将合并范围内的企业间应收账款作为具有类似信用风险特征的应收账款组合，除有确凿证据表明无法收回外，不计提坏账准备。
账龄组合	按不同客户和款项性质的信用风险特征，以账龄组合为基础评估预期信用损失
合同资产：	
同一控制下的关联方组合	将合并范围内的企业间应收账款作为具有类似信用风险特征的应收账款组合，除有确凿证据表明无法收回外，不计提坏账准备。
账龄组合	按不同客户和款项性质的信用风险特征，以账龄组合为基础评估预期信用损失

(3) 其他应收款

武汉首瑞公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

项目	确定组合的依据
其他应收款:	
同一控制下的关联方组合	将合并范围内的企业间应收账款作为具有类似信用风险特征的应收账款组合,除有确凿证据表明无法收回外,不计提坏账准备。
账龄组合	按不同客户和款项性质的信用风险特征,以账龄组合为基础评估预期信用损失

(五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

武汉首瑞公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“(十)长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

项目	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	10-30	5%	9.5%-3.17%
机器设备	年限平均法	5-10	5%	19%-9.5%
工具、器具及电子设备	年限平均法	3-5	5%	31.67%-19%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，从该资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“（十）长期资产减值”。

4. 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

武汉首瑞公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（七）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见“（十）长期资产减值”。

（八）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F, Tower A, GT Land Plaza, No.85 Huacheng
Avenue, Zhujiang New Town, Tianhe District,
Guangzhou City, China, 510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化：一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化：外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（九）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。武汉首瑞公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（十）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，武汉首瑞公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十一）职工薪酬

武汉首瑞公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

（十二）股份支付

1. 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内的每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2. 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

武汉首瑞公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非武汉首瑞公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，武汉首瑞公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，武汉首瑞公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（十三）收入

收入，是公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。武汉首瑞公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，考虑下列迹象：企业就该商品





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务：企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权：企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品：企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬：客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（十四）合同成本

武汉首瑞公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本：②该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源：③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十五）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应缴纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，武汉首瑞公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F, Tower A, GT Land Plaza, No.85 Huacheng
Avenue, Zhujiang New Town, Tianhe District,
Guangzhou City, China, 510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

所得税负债以抵销后的净额列报。

(十六) 租赁

租赁是指武汉首瑞公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，武汉首瑞公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1. 作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，武汉首瑞公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

参照《企业会计准则第 4 号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、14 “固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，武汉首





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

瑞公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2. 武汉首瑞公司作为出租人

武汉首瑞公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益：

(十七) 重大会计判断和估计

武汉首瑞公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

武汉首瑞公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 金融资产减值

采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

2. 长期资产减值准备

于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

武汉首瑞公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，武汉首瑞公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

3. 折旧和摊销

对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

4. 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

5. 所得税

企业在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

七、清产核资的策略及方法

(一) 资产项目

1. 对实物盘点结果进行复查，将实物盘点同核实账务结合起来，在盘点过程中以账对物、以物核账，做好细致的核对工作，保证账实相符。

2. 把清理资产同核查负债和净资产结合起来，对企业的负债、权益认真清理，对于因会计技术差错造成的不实债权、债务进行甄别并更正；对清查出来的账外权益、负债及时入账，确保武汉首端公司的资产、负债及净资产的真实、准确。

3. 货币资金清查主要是确定货币资金是否存在；货币资金的收支记录是否完整；库存现金、银行存款以及其他货币资金账户的余额是否正确。

库存现金的清查，查看库存现金是否超过核定的限额，现金收支是否符合现金管理规定；核对库存现金实际金额与现金日记账账户余额是否相符；编制库存现金盘点表。

对其他货币资金，主要是清查外埠存款、银行汇票存款、银行本票存款、在途货币资金、信用卡存款、信用证存款等，按其他货币资金账户及其明细分类账逐一核对。

对银行存款，主要清查武汉首瑞公司在开户银行及其他金融机构各种存款账面余额与银行及其他金融机构中该公司的账面余额是否相符；对银行存款的清查，应根据银行存款对账单、存款种类及货币种类逐一核对、核实。检查银行存款余额调节表中未达账项的真实性；检查非记账本位币折合记账本位币所采用的折算汇率是否正确，折算差额是否已按规定进行账务处理。

定期存款检查核对银行定期存款单。各项存款根据银行出具证明文件或银行询证函确认其余额的正确性。

4. 应收及预付款项的清查内容包括应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款等。清查应收票据时，按其种类逐笔与购货单位或者银行核对查实。清查应收账款、其他应收款和预付账款时，逐一与对方单位核对，以双方一致金额记账。

对有争议的债权认真清理、查证、核实，重新明确债权关系。对长期拖欠，查明原因，积极催收；对经确认难以收回的款项，明确责任，做好有关取证工作。认真清理企业职工个人借款并核对其真实性。

5. 存货的清查内容主要包括：备品备件。现场查看备品备件的状态，以及账务核算内容





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道 85 号
2302 室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85 Huacheng
Avenue,Zhujiang New Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China,510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

与开发产品的相关性。

6. 其他流动资产的清查，主要对其真实性和合理性进行审核，并抽查账目凭证，审核费用的摊销是否正确，对摊余价值予以核对。

7. 固定资产清查的范围主要包括燃气发电机组、房屋及建筑物等。对固定资产查清固定资产原值、净值，已提折旧额。对清查出的各项账面盘盈（含账外）、盘亏固定资产，认真查明原因，提出处理意见。

（二）负债清查的范围和内容包括各项流动负债和长期负债。流动负债清查各种短期借款、应付及预收款项、应交税金及预提费用等；长期负债清查各种长期借款、应付债券、长期应付款、其他长期负债等。负债清查应与债权单位逐一核对账目，达到双方账面余额一致或发询证函取得回函以确定债权余额的正确性。

八、清产核资实施情况

（一）工作起止日期：2025 年 2 月 13 日至 2025 年 2 月 21 日。

（二）具体实施情况：

1. 对参加清产核资相关人员进行培训，协助本项目做清产核资基础工作；
2. 对武汉首瑞公司清产核资基准日的原会计报表进行审核；
3. 核对、询证、查实武汉首瑞公司清理的债权、债务，现场查看土地开发状态；
4. 按照企业会计准则、清产核资的要求调整有关账项；
5. 按照国家清产核资政策和有关财务会计制度规定，对武汉首瑞公司清理出的有关资产盘盈、资产损失进行核实、鉴证。

九、清产核资结果

经过以上清查核实并做相应调整后，对武汉首瑞公司截至 2025 年 2 月 17 日的清查结果列示如下：资产总额账面值为 357,780,522.81 元，清查核定数为 358,389,833.53 元，核增 609,310.72 元；负债总额账面值 42,178,486.50 元，清查核定数为 42,331,340.60 元，核增 152,854.10 元；所有者权益总额账面值 315,602,036.31 元（含盈余公积 4,894,923.73 元，未分配利润 4,161,568.47 元），清查核定数为 316,058,492.93 元（其中含盈余公积 4,894,923.73 元，未分配利润 4,618,025.09 元），核增 456,456.62 元。





大信会计师事务所广州分所
广州市天河区花城大道85号
2302室
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F, Tower A, GT Land Plaza, No.85 Huacheng
Avenue, Zhujiang New Town, Tianhe District,
Guangzhou City, China, 510623

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

十、其他事项说明

(一) 重要事项说明

1. 截至清产核资基准日，武汉首瑞公司应收收入是在 2025 年 1 月 31 日应收租赁收入的基础上加上 2 月 1 日—17 日租赁天数及租赁单价计算得出。

2. 截至清产核资基准日，武汉首瑞公司应付成本是在 2025 年 1 月 31 日的基础上加上 2 月 1 日—17 日实际天数及应发生的成本测算得出。

十一、报告使用范围

本清产核资专项财务审计报告仅供委托方按照双方签订的业务约定书使用，非法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。因使用不当造成的后果，与执行本清产核资专项财务审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件： 1、清产核资事项说明

2、清产核资明细表

大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所



中国 · 广州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月二十四日



附件 1:

武汉九州首瑞供应链服务有限公司 清产核资事项说明

一、资产负债表

(一) 货币资金

账面值 43,362,049.30 元, 清查值 43,362,049.30 元, 增减值 0.00 元。

其中: 1、现金: 账面值 0.00 元, 清查值 0.00 元, 增减值 0.00 元。

2、银行存款:

开户银行	原币 种类	账面值	清查值	增减值
兴业银行股份有限公司武汉循礼门支行	人民币	43,362,049.30	43,362,049.30	0.00
合 计		43,362,049.30	43,362,049.30	0.00

(二) 应收账款

项目	账面值	清查值	增减值
账面余额	11,354,274.17	11,354,274.17	0.00
减: 坏账准备	897.98	1,370.14	472.16
账面价值	11,353,376.19	11,352,904.03	-472.16

1、账龄分析

账龄	账面值	占比 (%)	清查值	占比 (%)
1 年以内	11,354,274.17	100.00	11,354,274.17	100.00
总计	11,354,274.17	100.00	11,354,274.17	100.00

2、应收账款主要单位列示如下:

单位名称	款项内容	金额	占比 (%)
九州通医药集团股份有限公司	租赁收入	5,668,667.31	49.93
九州通医药集团物流有限公司	租赁收入	1,921,136.65	16.92
上海九州通医疗器械供应链有限公司	租赁收入	1,511,255.90	13.31
九州通医疗器械集团有限公司(总部)	租赁收入	385,971.43	3.40
湖北德润九州医药有限公司	租赁收入	291,825.64	2.57
总计		9,778,856.93	86.12

(三) 预付款项

类别	账面值	清查值	增减值
预付保险费	29,886.78	47,991.74	18,104.96
总计	29,886.78	47,991.74	18,104.96

(四) 其他应收款

类别	账面值	清查值	增减值
工程款质保金	125,853.47	0.00	-125,853.47
总计	125,853.47	0.00	-125,853.47

(五) 其他流动资产

类别	账面值	清查值	增减值
预缴教育费附加	3,039.52	0.00	-3,039.52
总计	3,039.52	0.00	-3,039.52

(六) 投资性资产

类别	账面值		清查值		增减值	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	252,501,019.28	235,212,133.86	252,501,019.28	235,552,094.19	0.00	339,960.33
土地使用权	26,022,022.19	24,907,136.39	26,022,022.19	24,929,035.93	0.00	21,899.54
总计	278,523,041.47	260,119,270.25	278,523,041.47	260,481,130.12	0.00	361,859.87

(七) 固定资产

类别	账面值		清查值		增减值	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	6,485,997.83	6,104,395.60	6,485,997.83	6,112,214.30	0.00	7,818.70
工具、器具及电子设备	17,265,181.31	9,606,691.50	17,265,181.31	9,735,362.77	0.00	128,671.27
机械设备	41,630,865.11	26,641,255.90	41,630,865.11	26,866,830.66	0.00	225,574.76
总计	65,382,044.25	42,352,343.00	65,382,044.25	42,714,407.73	0.00	362,064.73

(八) 长期待摊费用

类别	账面值	清查值	增减值
东西湖 AB 园区改造工程	434,479.81	431,008.07	-3,471.74
总计	434,479.81	431,008.07	-3,471.74

(九) 递延所得税资产

类别	账面值	清查值	增减值
应收账款坏账准备	224.49	342.54	118.05
总计	224.49	342.54	118.05

(十) 应付账款

类别	账面值	清查值	增减值
运营管理费	1,957,136.17	1,957,136.17	0.00
物业管理费	513,198.13	513,198.13	0.00
工程款	141,534.17	15,680.70	-125,853.47
设备款	141,631.07	141,631.07	

类别	账面值	清查值	增减值
技术服务费	0.00	40,178.57	
总计	2,753,499.54	2,667,824.64	-85,674.90

1、账龄分析：

账龄	账面值	占比（%）	清查值	占比（%）
1年以内	2,753,499.54	100.00	2,667,824.64	100.00
总计	2,753,499.54	100.00	2,667,824.64	100.00

2、应付账款单位列示如下：

单位名称	款项性质	金额	占比（%）
湖北九州产业园区运营管理有限公司	运营管理费	1,957,136.17	73.36
九州通医药集团物流有限公司	物业管理费	513,198.13	19.24
升福楼宇工程有限公司楚天分公司	工程款	15,680.70	0.59
浙江德能物流装备科技有限公司	设备款	116,000.00	4.35
武汉万进达电梯有限公司	设备款	25,631.07	0.96
湖北九州云仓科技发展有限公司	技术服务费	40,178.57	1.51
总计		2,667,824.64	1.00

（十一）应交税费

税 种	账面值	清查值	增减值
应交增值税	153,692.21	151,417.95	-2,274.26
应交城市维护建设税	14,972.75	21,261.00	6,288.25
应交教育费附加	0.00	9,111.86	0.00
应交地方教育费附加	13,734.17	6,074.57	-7,659.60
应交企业所得税	1,918,271.54	2,078,875.11	160,603.57
应交个人所得税	1,274.85	1,274.85	0.00
应交土地使用税	44,478.28	44,478.28	0.00
应交房产税	282,824.24	355,283.42	72,459.18
总计	2,429,248.04	2,667,777.04	229,417.14

（十二）其他应付款

类别	账面值	清查值	增减值
应付股利	29,801,061.27	29,801,061.27	0.00
押金	7,161,308.20	7,161,308.20	0.00
代垫社保及公积金	12,399.22	12,399.22	0.00
代扣代缴员工费用款	11,851.88	11,851.88	0.00
质保金	9,118.35	9,118.35	0.00
总计	36,995,738.92	36,995,738.92	0.00

1、账龄分析

账龄	账面值	占比（%）	清查值	占比（%）
1 年以内	36,995,738.92	100.00	36,995,738.92	100.00
总计	36,995,738.92	100.00	36,995,738.92	100.00

2、其他应付款大额单位列示如下：

项目名称	款项性质	金额	占比（%）
九州通医药集团物流有限公司	应付股利	29,801,061.27	80.55
九州通医药集团物流有限公司	押金	7,161,308.20	19.36
总计		36,962,369.47	99.91

（十三）实收资本

股东	账面值	清查值	增减值
九州通医药集团物流有限公司	306,545,544.11	306,545,544.11	0.00
总计	306,545,544.11	306,545,544.11	0.00

（十四）盈余公积

项目	账面值	清查值	增减值
法定盈余公积	4,894,923.73	4,894,923.73	0.00
总计	4,894,923.73	4,894,923.73	0.00

（十五）未分配利润

项目	账面值	清查值	增减值
本年利润	4,161,568.47	4,618,025.09	456,456.62
总计	4,161,568.47	4,618,025.09	456,456.62

二、其他重大事项说明

无。

附件2:

清产核资资产负债表-资产

清查基准日: 2025-2-17

单位名称: 武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位: 人民币元

资产	账面值	清查值	增减值	附注
流动资产:				
货币资金	43,362,049.30	43,362,049.30	-	(一)
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	11,353,376.19	11,352,904.03	-472.16	(二)
应收账款融资				
预付款项	29,886.78	47,991.74	18,104.96	(三)
其他应收款	125,853.47	-	-125,853.47	(四)
其中: 应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	3,039.52	-	-3,039.52	(五)
流动资产合计	54,874,205.26	54,762,945.07	-111,260.19	
非流动资产:				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	278,523,041.47	278,523,041.47	-	(六)
减: 投资性房地产累计折旧	18,403,771.22	18,041,911.35	-361,859.87	
投资性房地产净额	260,119,270.25	260,481,130.12	361,859.87	
固定资产	65,382,044.25	65,382,044.25	-	(七)
减: 累计折旧	23,029,701.25	22,667,636.52	-362,064.73	
固定资产净额	42,352,343.00	42,714,407.73	362,064.73	
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	434,479.81	431,008.07	-3,471.74	(八)
递延所得税资产	224.49	342.54	118.05	(九)
其他非流动资产				
非流动资产合计	302,906,317.55	303,626,888.46	720,570.91	
资产总计	357,780,522.81	358,389,833.53	609,310.72	

企业负责人: 苏照凌

主管会计工作负责人: 杨铁群

会计机构负责人: 席芳怡



清产核资资产负债表-负债及所有者权益

清查基准日: 2025-2-17

单位名称: 武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位: 人民币元

资产	账面值	清查值	增减值	附注
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	2,753,499.54	2,667,824.64	-85,674.90	(十)
合同负债				
应付职工薪酬	-	-	-	
应交税费	2,429,248.04	2,667,777.04	238,529.00	(十一)
其他应付款	36,995,738.92	36,995,738.92	-	(十二)
其中: 应付利息				
应付股利	29,801,061.27	29,801,061.27	-	(十二)
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	42,178,486.50	42,331,340.60	152,854.10	
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	-	-	-	
负债合计	42,178,486.50	42,331,340.60	152,854.10	
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	306,545,544.11	306,545,544.11	-	(十三)
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积				
减: 库存股				
其他综合收益				
盈余公积	4,894,923.73	4,894,923.73	-	(十四)
未分配利润	4,161,568.47	4,618,025.09	456,456.62	(十五)
所有者权益(或股东权益)合计	315,602,036.31	316,058,492.93	456,456.62	
负债和所有者权益(或股东权益)合计	357,780,522.81	358,389,833.53	609,310.72	

企业负责人: 苏晓凌

主管会计工作负责人: 杨铁群

会计机构负责人: 唐梦怡

货币资金清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账号	币种	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
一、	现金						
1	库存现金						
	无						
二、	银行存款（开户银行）						
1	兴业银行股份有限公司武汉循礼门支行	416220100100060779	人民币	43,362,049.30	43,362,049.30	0.00	
三、	其他货币资金						
	无						
	合 计			43,362,049.30	43,362,049.30	0.00	

应收账款清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首端供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	债务人名称	业务摘要	账龄	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	九州通医药集团股份有限公司	租赁收入	1年以内	5,668,667.31	5,668,667.31	-	
2	九州通医药集团物流有限公司	租赁收入	1年以内	1,921,136.65	1,921,136.65	-	
3	上海九州通医疗器械供应链有限公司	租赁收入	1年以内	1,511,255.90	1,511,255.90	-	
4	九州通医疗器械集团有限公司（总部）	租赁收入	1年以内	385,971.43	385,971.43	-	
5	湖北德润九州医药有限公司	租赁收入	1年以内	291,825.64	291,825.64	-	
6	襄阳九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	166,783.83	166,783.83	-	
7	九州通医药集团物流有限公司	租赁收入	1年以内	142,931.72	142,931.72	-	
8	九州通集团应城医药有限公司	租赁收入	1年以内	141,134.30	141,134.30	-	
9	恩施九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	141,134.30	141,134.30	-	
10	北京好药师大药房连锁有限公司	租赁收入	1年以内	124,392.86	124,392.86	-	
11	宜昌九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	115,484.79	115,484.79	-	
12	十堰九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	102,598.07	102,598.07	-	
13	黄冈九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	102,598.07	102,598.07	-	
14	荆州九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	76,948.56	76,948.56	-	
15	咸宁九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	76,948.56	76,948.56	-	
16	武汉柯尼兹医疗科技有限公司	租赁收入	1年以内	74,453.47	74,453.47	-	
17	湖北共创医药有限公司	租赁收入	1年以内	69,463.29	69,463.29	-	
18	荆门九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	51,299.04	51,299.04	-	
19	好药师医药（武汉）有限公司	租赁收入	1年以内	46,308.86	46,308.86	-	
20	湖北江汉九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	38,536.23	38,536.23	-	
21	随州九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	25,649.52	25,649.52	-	
22	湖北九州通恒通药业有限公司	租赁收入	1年以内	24,318.80	24,318.80	-	
23	九州通医疗健康科技有限公司	租赁收入	1年以内	12,218.14	12,218.14	-	
24	湖北九州通惠康医药有限公司	租赁收入	1年以内	12,218.14	12,218.14	-	
25	湖北润泽盟医药有限公司	租赁收入	1年以内	12,218.14	12,218.14	-	
26	武汉宠小九宠物用品有限公司	租赁收入	1年以内	7,617.86	7,617.86	-	
27	武汉瑞仕昌达商贸有限公司	租赁收入	1年以内	6,443.36	6,443.36	-	
28	监利九州通医药有限公司	租赁收入	1年以内	1,239.11	1,239.11	-	
29	武汉利阳供应链有限公司	租赁收入	1年以内	1,239.11	1,239.11	-	
30	九州通优选（武汉）商贸有限责任公司	租赁收入	1年以内	1,239.11	1,239.11	-	
31	减：坏账准备			897.98	1,370.14	472.16	
合计				11,353,376.19	11,352,904.03	-472.16	

预付款项清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	债务人名称	业务摘要	账龄	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	永安财产保险股份有限公司鄂州中心支公司	预付保险费	1年以内	29,886.78	47,991.74	18,104.96	
合计				29,886.78	47,991.74	18,104.96	

其他应收款清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	债务人名称	类别	账龄	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	升福楼宇工程有限公司楚天分公司	工程款	1年以内	125,853.47	-	-125,853.47	
2	减：坏账准备						
合计				125,853.47	-	-125,853.47	

其他流动资产清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	预缴教育费附加	3,039.52	-	-3,039.52	
合计		3,039.52	-	-3,039.52	

投资性房地产清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	2025年2月17日账面值			清查值			增减值			备注
		原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	
1	房屋建筑物合计	252,501,019.28	17,288,885.42	235,212,133.86	252,501,019.28	16,948,925.09	235,552,094.19	0.00	-339,960.33	339,960.33	
2	土地使用权合计	26,022,022.19	1,114,885.80	24,907,136.39	26,022,022.19	1,092,986.26	24,929,035.93	0.00	-21,899.54	21,899.54	
	合 计	278,523,041.47	18,403,771.22	260,119,270.25	278,523,041.47	18,041,911.35	260,481,130.12	0.00	-361,859.87	361,859.87	

投资性房地产-房屋建筑物清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	权属证书	资产编号	项目名称	存放位置	计量单位	数量	入账日期	2025年2月17日账面值			清查值			增减值			备注
								原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	
1	鄂（2023）武汉市东西湖区不动产权第0066721号	01.82.50-01-20231203-00006	管控中心	湖北武汉东西湖徐家湾B座	平方米	28,464.62	2023年11月3日	49,938,035.97	3,677,607.29	46,260,428.68	49,938,035.97	3,605,368.58	46,332,667.39	0.00	-72,238.71	72,238.71	
2	鄂（2023）武汉市东西湖区不动产权第0066718号	01.82.50-01-20231203-00007	厂房	湖北武汉东西湖徐家湾2号	平方米	46,059.60	2023年11月3日	69,130,356.70	4,407,640.20	64,722,716.50	69,130,356.70	4,321,061.55	64,809,295.15	0.00	-86,578.65	86,578.65	
3	鄂（2023）武汉市东西湖区不动产权第0066723号	01.82.50-01-20231203-00008	分拣中心	湖北武汉东西湖现代医药物流分堆	平方米	57,477.36	2023年11月3日	81,055,863.11	5,969,230.20	75,086,632.91	81,055,863.11	5,851,877.46	75,203,885.65	0.00	-117,252.74	117,252.74	
4	鄂（2023）武汉市东西湖区不动产权第0066725号	01.82.50-01-20231203-00009	厂房	湖北武汉东西湖徐家湾1号	平方米	33,100.42	2023年11月3日	36,522,975.59	2,360,328.40	34,162,647.19	36,522,975.59	2,313,964.81	34,209,010.78	0.00	-46,363.59	46,363.59	
5	鄂（2023）武汉市东西湖区不动产权第0066717号	01.82.50-01-20231203-00010	厂房	湖北武汉东西湖徐家湾3号	平方米	6,487.14	2023年11月3日	15,853,787.91	874,079.33	14,979,708.58	15,853,787.91	856,552.69	14,997,235.22	0.00	-17,526.64	17,526.64	
合 计								252,501,019.28	17,288,885.42	235,212,133.86	252,501,019.28	16,948,925.09	235,552,094.19	0.00	-339,960.33	339,960.33	

投资性房地产-土地使用权清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州百瑞供应链服务有限公司													金额单位：人民币元						
序号	权证编号	资产编号	项目名称	土地位置	权利人	用地性质	用途	使用期限	面积	2025年2月17日账面值			增减值			备注			
										原值	折旧	净值	原值	折旧	净值				
1	鄂（2023）武汉市东西湖区不动产 权证0066717号	01.82.50-07-20231203-00001	8#土地	湖北武汉东西湖保桥路3号	武汉九州百瑞供应链服 务有限公司	出让/自建房	工业用地/工业	2002年09月22日至止	81.16.40	3,146,645.07	133,815.60	3,013,029.47	3,146,645.07	130,991.01	3,015,654.06	0.00	-2,624.59	2,624.59	
2	鄂（2023）武汉市东西湖区不动产 权证0066718号	01.82.50-07-20231203-00002	6#土地	湖北武汉东西湖保桥路2号	武汉九州百瑞供应链服 务有限公司	出让/自建房	工业用地/工业	2002年09月22日至止	30222.45	9,359,435.95	397,428.20	8,962,007.75	9,359,435.95	389,621.57	8,969,814.38	0.00	-7,806.63	7,806.63	
3	鄂（2023）武汉市东西湖区不动产 权证0066721号、鄂（2023）武 汉市东西湖区不动产权证 0066729号、鄂（2023）武汉明 东湖区不动产权证0066725号	01.82.50-07-20231203-00003	5#土地	湖北武汉东西湖保桥路1号	武汉九州百瑞供应链服 务有限公司	出让/自建房	工业用地/工业	2002年09月22日至止	44656.9	13,515,941.17	583,842.00	12,932,099.17	13,515,941.17	572,373.68	12,943,567.49	0.00	-11,468.32	11,468.32	
合 计										26,022,022.19	1,114,885.80	24,907,136.39	26,022,022.19	1,092,886.26	24,920,036.93	0.00	-21,899.54	21,899.54	

金额单位：人民币元

固定资产清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	2025年2月17日账面值		清查值		净值	增减值			备注
		原值	折旧	净值	原值	折旧	原值	折旧	净值	
1	房屋及建筑物	6,485,997.83	381,602.23	6,104,395.60	6,485,997.83	373,783.53	0.00	-7,818.70	7,818.70	
2	工具、器具及电子设备	17,265,181.31	7,658,489.81	9,606,691.50	17,265,181.31	7,529,818.54	0.00	-128,671.27	128,671.27	
3	机械设备	41,630,865.11	14,989,609.21	26,641,255.90	41,630,865.11	14,764,034.45	0.00	-225,574.76	225,574.76	
	合 计	65,382,044.25	23,029,701.25	42,352,343.00	65,382,044.25	22,667,636.52	0.00	-362,064.73	362,064.73	

固定资产-房屋建筑物清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编码	项目名称	数量	入账日期	2025年2月17日账面值			清查值			增减值			备注
					原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	
1	01.82.50-AFSB-20231203-00005	门禁系统	1	2023-11-30	598.29	0.01	598.28	598.29	0.01	598.28	-	-	-	
2	01.82.50-AFSB-20231203-00006	门禁系统	1	2023-11-30	110.19	0.01	110.18	110.19	0.01	110.18	-	-	-	
3	01.82.50-AFSB-20231203-00007	安防设备	1	2023-11-30	14,759.92	0.01	14,759.91	14,759.92	0.01	14,759.91	-	-	-	
4	01.82.50-AFSB-20231203-00008	门禁系统	1	2023-11-30	158.12	0.01	158.11	158.12	0.01	158.11	-	-	-	
5	01.82.50-BHPT-20231203-00030	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
6	01.82.50-BHPT-20231203-00031	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
7	01.82.50-BHPT-20231203-00032	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
8	01.82.50-BHPT-20231203-00033	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
9	01.82.50-BHPT-20231203-00034	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
10	01.82.50-BHPT-20231203-00035	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
11	01.82.50-BHPT-20231203-00036	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
12	01.82.50-BHPT-20231203-00037	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
13	01.82.50-BHPT-20231203-00038	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
14	01.82.50-BHPT-20231203-00039	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
15	01.82.50-BHPT-20231203-00040	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
16	01.82.50-BHPT-20231203-00041	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
17	01.82.50-BHPT-20231203-00042	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
18	01.82.50-BHPT-20231203-00043	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
19	01.82.50-BHPT-20231203-00044	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
20	01.82.50-BHPT-20231203-00045	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
21	01.82.50-BHPT-20231203-00046	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
22	01.82.50-BHPT-20231203-00047	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
23	01.82.50-BHPT-20231203-00048	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
24	01.82.50-BHPT-20231203-00049	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
25	01.82.50-BHPT-20231203-00050	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
26	01.82.50-BHPT-20231203-00051	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
27	01.82.50-BHPT-20231203-00052	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
28	01.82.50-BHPT-20231203-00053	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
29	01.82.50-BHPT-20231203-00054	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
30	01.82.50-BHPT-20231203-00055	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
31	01.82.50-BHPT-20231203-00056	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
32	01.82.50-BHPT-20231203-00057	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
33	01.82.50-BHPT-20231203-00058	电动液压调节板	1	2023-11-30	480.32	0.01	480.31	480.32	0.01	480.31	-	-	-	
34	01.82.50-CK-20231203-00002	射流型吊顶风柜	1	2023-11-30	22,866.07	0.01	22,866.06	22,866.07	0.01	22,866.06	-	-	-	
35	01.82.50-PDF-20231203-00005	配电房	1	2023-11-30	898,757.24	50,521.80	848,235.44	898,757.24	49,529.41	849,227.83	-	-992.39	992.39	
36	01.82.50-PDF-20231203-00006	配电房	1	2023-11-30	14,500.31	0.01	14,500.30	14,500.31	0.01	14,500.30	-	-	-	
37	01.82.50-PDF-20231203-00007	配电室	1	2023-11-30	945,836.38	61,125.40	884,710.98	945,836.38	59,924.72	885,911.66	-	-1,200.68	1,200.68	
38	01.82.50-PDF-20231203-00008	配电房	1	2023-11-30	4,094,949.92	261,087.40	3,833,862.52	4,094,949.92	255,958.90	3,838,991.02	-	-5,128.50	5,128.50	
39	01.82.50-XFSB-20240925-00001	气体灭火系统	1	2024-09-25	479,532.11	8,867.28	470,664.83	479,532.11	8,370.15	471,161.96	-	-497.13	497.13	
合 计			39		6,485,997.83	381,602.23	6,104,395.60	6,485,997.83	373,783.53	6,112,214.30	0.00	-7,818.70	7,818.70	

固定资产-工具、器具及电子设备清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州百瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	数量	入账日期	2025年2月17日账面值			清查值			增减值			备注
					原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	
1	01.82.50-BJSB-20231203-00002	红外报警设备	1	2023-11-30	1,758.95	759.60	999.35	1,758.95	744.68	1,014.27	-	-14.92	14.92	
2	01.82.50-FHQ-20231203-00007	防火门	1	2023-11-30	1,634.34	621.00	1,013.34	1,634.34	608.80	1,025.54	-	-12.20	12.20	
3	01.82.50-FHQ-20231203-00008	防火门	1	2023-11-30	1,634.34	621.00	1,013.34	1,634.34	608.80	1,025.54	-	-12.20	12.20	
4	01.82.50-FHQ-20231203-00009	防火门	1	2023-11-30	1,634.29	621.00	1,013.29	1,634.29	608.80	1,025.49	-	-12.20	12.20	
5	01.82.50-FHQ-20231203-00010	防火门	1	2023-11-30	1,634.34	621.00	1,013.34	1,634.34	608.80	1,025.54	-	-12.20	12.20	
6	01.82.50-FHQ-20231203-00011	防火门	1	2023-11-30	1,634.34	621.01	1,013.33	1,634.34	608.81	1,025.53	-	-12.20	12.20	
7	01.82.50-FHQ-20231203-00012	防火门	1	2023-11-30	1,634.34	621.00	1,013.34	1,634.34	608.80	1,025.54	-	-12.20	12.20	
8	01.82.50-FJXS-20231203-00003	输送分拣、拆合系统	1	2023-11-30	11,397,494.40	4,812,275.40	6,585,219.00	11,397,494.40	4,717,748.56	6,679,745.84	-	-94,526.84	94,526.84	
9	01.82.50-FJXS-20231203-00004	输送分拣系统	1	2023-11-30	673,794.04	369,911.50	303,882.54	673,794.04	369,911.50	303,882.54	-	-	-	
10	01.82.50-HJ-20231203-00004	捷库货架	1	2023-11-30	529,786.26	483,559.81	46,226.45	529,786.26	483,559.81	46,226.45	-	-	-	
11	01.82.50-HJ-20231203-00005	穿梭库货架	1	2023-11-30	174,419.15	0.01	174,419.14	174,419.15	0.01	174,419.14	-	-	-	
12	01.82.50-HJ-20231203-00006	立体库货架	1	2023-11-30	3,088,024.27	1,303,832.40	1,784,191.87	3,088,024.27	1,278,221.41	1,809,802.86	-	-25,610.99	25,610.99	
13	01.82.50-JKSB-20231203-00019	监控设备	1	2023-11-30	3,338.27	1,349.49	1,988.78	3,338.27	1,322.98	2,015.29	-	-26.51	26.51	
14	01.82.50-JKSB-20231203-00020	监控设备	1	2023-11-30	3,011.48	1,430.40	1,581.08	3,011.48	1,402.30	1,609.18	-	-28.10	28.10	
15	01.82.50-JKSB-20231203-00021	监控设备	1	2023-11-30	3,784.81	1,597.62	1,787.21	3,784.81	1,558.36	1,826.45	-	-39.24	39.24	
16	01.82.50-JKSB-20231203-00022	监控设备	1	2023-11-30	54,854.15	23,687.00	31,167.15	54,854.15	23,221.72	31,632.43	-	-465.28	465.28	
17	01.82.50-JKSB-20231203-00023	监控设备	1	2023-11-30	120,916.93	60,458.40	60,458.53	120,916.93	59,270.82	61,646.11	-	-1,187.58	1,187.58	
18	01.82.50-JKSB-20231203-00024	监控设备	1	2023-11-30	865.77	467.52	418.25	865.77	458.34	427.43	-	-9.18	9.18	
19	01.82.50-JKSB-20231203-00025	监控设备	1	2023-11-30	1,286.49	679.00	607.49	1,286.49	665.66	620.83	-	-13.34	13.34	
20	01.82.50-JKSB-20231203-00026	监控设备	1	2023-11-30	10,110.53	9,182.80	927.73	10,110.53	9,182.80	927.73	-	-	-	
21	01.82.50-JKSB-20231203-00027	监控设备	1	2023-11-30	8,918.31	3,851.12	5,067.19	8,918.31	3,775.47	5,142.84	-	-75.65	75.65	
22	01.82.50-JKSB-20231203-00028	监控系统	1	2023-11-30	306.31	0.01	306.30	306.31	0.01	306.30	-	-	-	
23	01.82.50-JKSB-20231203-00029	监控系统	1	2023-11-30	98,256.65	0.01	98,256.64	98,256.65	0.01	98,256.64	-	-	-	
24	01.82.50-JKSB-20231203-00030	监控设备	1	2023-11-30	4,737.55	2,000.32	2,737.23	4,737.55	1,961.03	2,776.52	-	-39.29	39.29	
25	01.82.50-JKSB-20231203-00031	监控系统	1	2023-11-30	4,222.22	0.01	4,222.21	4,222.22	0.01	4,222.21	-	-	-	
26	01.82.50-JKSB-20231203-00032	液晶监视器	1	2023-11-30	448.72	0.01	448.71	448.72	0.01	448.71	-	-	-	
27	01.82.50-JKSB-20231203-00033	监控设备	1	2023-11-30	18,695.09	8,457.29	10,237.80	18,695.09	8,291.17	10,403.92	-	-166.12	166.12	
28	01.82.50-JKSB-20231203-00034	监控设备	1	2023-11-30	1,702.70	0.01	1,702.69	1,702.70	0.01	1,702.69	-	-	-	
29	01.82.50-JKSB-20231203-00035	监控设备	1	2023-11-30	194,996.12	177,981.76	17,014.37	194,996.13	177,981.76	17,014.37	-	-	-	
30	01.82.50-JKSB-20231203-00036	监控设备	1	2023-11-30	9,943.80	0.01	9,943.79	9,943.80	0.01	9,943.79	-	-	-	
31	01.82.50-JZM-20250125-000001	保障二卷闸D5号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
32	01.82.50-JZM-20250125-000002	保障二卷闸D1号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
33	01.82.50-JZM-20250125-000003	保障二卷闸D6号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
34	01.82.50-JZM-20250125-000004	保障二卷闸D9号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
35	01.82.50-JZM-20250125-000005	保障二卷闸D7号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
36	01.82.50-JZM-20250125-000006	保障二卷闸D8号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
37	01.82.50-JZM-20250125-000007	保障二卷闸D7号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
38	01.82.50-JZM-20250125-000008	保障一卷闸D8号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
39	01.82.50-JZM-20250125-000009	保障一卷闸D7号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
40	01.82.50-JZM-20250125-000010	保障一卷闸D9号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
41	01.82.50-JZM-20250125-000011	分拣中心卷闸D8号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
42	01.82.50-JZM-20250125-000012	分拣中心卷闸D1号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
43	01.82.50-JZM-20250125-000013	分拣中心卷闸D4号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
44	01.82.50-JZM-20250125-000014	分拣中心卷闸D6号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
45	01.82.50-JZM-20250125-000015	分拣中心卷闸D9号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
46	01.82.50-JZM-20250125-000016	分拣中心卷闸D2号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
47	01.82.50-JZM-20250125-000017	分拣中心卷闸D8号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
48	01.82.50-JZM-20250125-000018	分拣中心卷闸D1号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
49	01.82.50-JZM-20250125-000019	分拣中心卷闸D5号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
50	01.82.50-JZM-20250125-000020	分拣中心卷闸D6号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
51	01.82.50-JZM-20250125-000021	分拣中心卷闸D7号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
52	01.82.50-JZM-20250125-000022	分拣中心卷闸D2号	1	2025-01-25	3,216.62	50.93	3,165.69	3,216.62	30.92	3,185.70	-	-20.01	20.01	
53	01.82.50-JZM-20250125-000023	管状A入口卷闸门	1	2025-01-25	3,216.66	50.93	3,165.73	3,216.66	30.92	3,185.74	-	-20.01	20.01	
54	01.82.50-KT-20231203-00002	美的空调柜机	1	2023-11-30	1,791.29	1,628.80	162.49	1,791.29	1,628.80	162.49	-	-	-	
55	01.82.50-M-20231203-00007	隔断门	1	2023-11-30	711.61	329.80	381.81	711.61	323.32	388.29	-	-6.48	6.48	
56	01.82.50-M-20231203-00008	合金门	1	2023-11-30	911.96	509.62	402.36	911.96	499.59	412.37	-	-10.01	10.01	
57	01.82.50-M-20231203-00009	双开门	1	2023-11-30	1,212.57	512.00	700.57	1,212.57	501.94	710.63	-	-10.06	10.06	
58	01.82.50-M-20231203-00010	双开门	1	2023-11-30	1,212.56	512.00	700.56	1,212.56	501.94	710.62	-	-10.06	10.06	
59	01.82.50-M-20231203-00011	防火门	1	2023-11-30	3,003.00	1,358.48	1,644.52	3,003.00	1,331.80	1,671.20	-	-26.68	26.68	

固定资产-工具、器具及电子设备清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州百瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	数量	入账日期	2025年2月17日账面值			清查值			增减值			备注
					原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	
79	01.82.50-WLSB-20231203-00062	冷风机	1	2023-11-30	6,752.76	3,207.62	3,545.16	6,752.76	3,144.59	3,608.17		-63.01	63.01	
80	01.82.50-WLSB-20231203-00063	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.46	338.82	588.66	927.46	332.15	595.31		-6.65	6.65	
81	01.82.50-WLSB-20231203-00064	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
82	01.82.50-WLSB-20231203-00065	温湿度监控设备	1	2023-11-30	759.36	343.62	415.76	759.36	336.85	422.51		-6.75	6.75	
83	01.82.50-WLSB-20231203-00066	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
84	01.82.50-WLSB-20231203-00067	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
85	01.82.50-WLSB-20231203-00068	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
86	01.82.50-WLSB-20231203-00069	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
87	01.82.50-WLSB-20231203-00070	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
88	01.82.50-WLSB-20231203-00071	风幕机	1	2023-11-30	907.28	442.02	465.28	907.28	433.32	473.96		-6.66	6.66	
89	01.82.50-WLSB-20231203-00072	风幕机	1	2023-11-30	907.28	442.02	465.28	907.29	433.32	473.97		-6.68	6.68	
90	01.82.50-WLSB-20231203-00073	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
91	01.82.50-WLSB-20231203-00074	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
92	01.82.50-WLSB-20231203-00075	卷帘门控制箱	1	2023-11-30	2,328.08	1,105.82	1,222.28	2,328.08	1,084.08	1,244.00		-21.72	21.72	
93	01.82.50-WLSB-20231203-00076	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
94	01.82.50-WLSB-20231203-00077	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
95	01.82.50-WLSB-20231203-00078	制冷空调设备电控柜	1	2023-11-30	9,590.35	4,444.42	5,145.99	9,590.39	4,357.10	5,233.29		-87.30	87.30	
96	01.82.50-WLSB-20231203-00079	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
97	01.82.50-WLSB-20231203-00080	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
98	01.82.50-WLSB-20231203-00081	温湿度监控设备	1	2023-11-30	759.36	343.62	415.76	759.36	336.85	422.51		-6.75	6.75	
99	01.82.50-WLSB-20231203-00082	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
100	01.82.50-WLSB-20231203-00083	温湿度监控设备	1	2023-11-30	759.36	343.62	415.76	759.36	336.85	422.51		-6.75	6.75	
101	01.81.50-WLSB-20231203-00084	温湿度监控设备	1	2023-11-30	759.36	343.62	415.76	759.36	336.85	422.51		-6.75	6.75	
102	01.82.50-WLSB-20231203-00085	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
103	01.82.50-WLSB-20231203-00086	拣选工作台	1	2023-11-30	4,501.42	2,311.82	2,189.63	4,501.43	2,266.19	2,235.24		-45.41	45.41	
104	01.82.50-WLSB-20231203-00087	拣选工作台	1	2023-11-30	4,501.42	2,311.82	2,188.82	4,501.42	2,266.19	2,235.23		-45.41	45.41	
105	01.82.50-WLSB-20231203-00088	冷库设备	1	2023-11-30	47,450.22	43,145.82	4,304.41	47,450.23	43,145.82	4,304.41		-	-	
106	01.82.50-WLSB-20231203-00089	消防泵	1	2023-11-30	4,320.05	1,641.62	2,678.45	4,320.05	1,609.35	2,710.70		-32.25	32.25	
107	01.82.50-WLSB-20231203-00090	温湿度监控设备	1	2023-11-30	759.36	343.62	415.76	759.36	336.85	422.51		-6.75	6.75	
108	01.81.50-WLSB-20231203-00091	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
109	01.82.50-WLSB-20231203-00092	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
110	01.82.50-WLSB-20231203-00093	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
111	01.82.50-WLSB-20231203-00094	冷库制冷机组	1	2023-11-30	93,138.82	34,031.52	59,107.28	93,138.80	33,363.04	59,775.76		-668.48	668.48	
112	01.82.50-WLSB-20231203-00095	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
113	01.82.50-WLSB-20231203-00096	AGV小车	1	2023-11-30	270,088.58	138,694.22	131,394.38	270,088.58	135,969.85	134,118.73		-2,724.35	2,724.35	
114	01.82.50-WLSB-20231203-00097	温湿度监控设备	1	2023-11-30	759.36	343.62	415.76	759.36	336.85	422.51		-6.75	6.75	
115	01.82.50-WLSB-20231203-00098	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
116	01.82.50-WLSB-20231203-00099	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
117	01.82.50-WLSB-20231203-00100	门封	1	2023-11-30	4,640.46	2,150.42	2,490.06	4,640.46	2,108.16	2,532.30		-42.24	42.24	
118	01.82.50-WLSB-20231203-00101	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
119	01.82.50-WLSB-20231203-00102	冷风机	1	2023-11-30	6,752.76	3,207.62	3,545.16	6,752.76	3,144.59	3,608.17		-63.01	63.01	
120	01.82.50-WLSB-20231203-00103	风幕机	1	2023-11-30	1,063.31	449.02	614.31	1,063.31	440.18	623.13		-8.82	8.82	
121	01.82.50-WLSB-20231203-00104	门库作业平台	1	2023-11-30	10,105.22	4,263.62	5,741.63	10,105.23	4,277.89	5,827.34		-85.71	85.71	
122	01.82.50-WLSB-20231203-00105	门封	1	2023-11-30	4,640.46	2,150.42	2,490.06	4,640.46	2,108.16	2,532.30		-42.24	42.24	
123	01.82.50-WLSB-20231203-00106	风幕机	1	2023-11-30	1,188.66	434.40	754.26	1,188.66	425.87	762.79		-8.53	8.53	
124	01.82.50-WLSB-20231203-00107	温湿度监控设备	1	2023-11-30	759.36	343.62	415.76	759.36	336.85	422.51		-6.75	6.75	
125	01.82.50-WLSB-20231203-00108	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
126	01.82.50-WLSB-20231203-00109	风幕机	1	2023-11-30	4,212.75	2,001.02	2,211.79	4,212.79	1,961.69	2,251.10		-39.31	39.31	
127	01.82.50-WLSB-20231203-00110	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
128	01.82.50-WLSB-20231203-00111	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
129	01.82.50-WLSB-20231203-00112	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
130	01.82.50-WLSB-20231203-00113	消防泵	1	2023-11-30	4,320.04	1,641.66	2,678.44	4,320.04	1,609.35	2,710.69		-32.25	32.25	
131	01.82.50-WLSB-20231203-00114	风幕机	1	2023-11-30	4,212.75	2,001.02	2,211.79	4,212.79	1,961.69	2,251.10		-39.31	39.31	
132	01.82.50-WLSB-20231203-00115	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
133	01.82.50-WLSB-20231203-00116	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6.66	
134	01.82.50-WLSB-20231203-00117	温湿度监控设备	1	2023-11-30	759.39	343.62	415.79	759.39	336.85	422.54		-6.75	6.75	
135	01.82.50-WLSB-20231203-00118	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
136	01.82.50-WLSB-20231203-00119	冷库专用高温机组	1	2023-11-30	3,263.52	1,675.82	1,587.72	3,263.53	1,642.88	1,620.65		-32.92	32.92	
137	01.82.50-WLSB-20231203-00120	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.42	338.82	588.62	927.42	332.15	595.27		-6.65	6.65	
138	01.82.50-WLSB-20231203-00121	风幕机	1	2023-11-30	1,063.28	449.02	614.28	1,063.28	440.18	623.10		-8.82	8.82	
139	01.82.50-WLSB-20231203-00122	温湿度监测设备	1	2023-11-30	927.47	338.92	588.55	927.47	332.26	595.21		-6.66	6	

固定资产-工具、器具及电子设备清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州百瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	数量	入账日期	2025年2月17日账面值			清查值			增减值			备注
					原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	
137	01.82.50-WSDJC-20231203-00155	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
138	01.82.50-WSDJC-20231203-00156	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	910.65	339.20	571.45	910.65	332.54	578.11		-6.66	6.66	
139	01.82.50-WSDJC-20231203-00157	淋湿度监控系统	1	2023-11-30	13,441.84	12,769.75	672.09	13,441.84	12,769.75	672.09				
160	01.82.50-WSDJC-20231203-00158	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	866.15	401.40	464.75	866.15	393.52	472.63		-7.88	7.88	
161	01.82.50-WSDJC-20231203-00159	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	893.85	339.60	554.25	893.85	332.93	560.92		-6.67	6.67	
162	01.82.50-WSDJC-20231203-00160	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
163	01.82.50-WSDJC-20231203-00161	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
164	01.82.50-WSDJC-20231203-00162	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
165	01.82.50-WSDJC-20231203-00163	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	709.20	408.40	300.80	709.20	400.38	308.82		-8.02	8.02	
166	01.82.50-WSDJC-20231203-00164	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
167	01.82.50-WSDJC-20231203-00165	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
168	01.82.50-WSDJC-20231203-00166	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	866.15	401.40	464.75	866.15	393.52	472.63		-7.88	7.88	
169	01.82.50-WSDJC-20231203-00167	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
170	01.82.50-WSDJC-20231203-00168	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	742.55	344.08	398.47	742.55	337.32	405.23		-6.76	6.76	
171	01.82.50-WSDJC-20231203-00169	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
172	01.82.50-WSDJC-20231203-00170	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
173	01.82.50-WSDJC-20231203-00171	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
171	01.82.50-WSDJC-20231203-00172	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,097.42	579.20	518.22	1,097.42	567.82	529.61		-11.38	11.38	
175	01.82.50-WSDJC-20231203-00173	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
176	01.82.50-WSDJC-20231203-00174	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,409.86	535.80	874.06	1,409.86	525.28	884.58		-10.52	10.52	
177	01.82.50-WSDJC-20231203-00175	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
178	01.82.50-WSDJC-20231203-00176	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	910.66	339.20	571.46	910.66	332.54	578.12		-6.66	6.66	
179	01.82.50-WSDJC-20231203-00177	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
180	01.82.50-WSDJC-20231203-00178	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
181	01.82.50-WSDJC-20231203-00179	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	910.66	339.20	571.46	910.66	332.54	578.12		-6.66	6.66	
182	01.82.50-WSDJC-20231203-00180	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	910.65	339.20	571.45	910.65	332.54	578.11		-6.66	6.66	
183	01.82.50-WSDJC-20231203-00181	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	742.57	344.08	398.49	742.57	337.32	405.25		-6.76	6.76	
184	01.82.50-WSDJC-20231203-00182	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
185	01.82.50-WSDJC-20231203-00183	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	709.20	408.40	300.80	709.20	400.38	308.82		-8.02	8.02	
186	01.82.50-WSDJC-20231203-00184	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
187	01.82.50-WSDJC-20231203-00185	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	893.85	339.60	554.25	893.85	332.93	560.92		-6.67	6.67	
188	01.82.50-WSDJC-20231203-00186	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
189	01.82.50-WSDJC-20231203-00187	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	709.20	408.40	300.80	709.20	400.38	308.82		-8.02	8.02	
190	01.82.50-WSDJC-20231203-00188	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
191	01.82.50-WSDJC-20231203-00189	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
192	01.82.50-WSDJC-20231203-00190	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
193	01.82.50-WSDJC-20231203-00191	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
194	01.82.50-WSDJC-20231203-00192	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
195	01.82.50-WSDJC-20231203-00193	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
196	01.82.50-WSDJC-20231203-00194	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
197	01.82.50-WSDJC-20231203-00195	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
198	01.82.50-WSDJC-20231203-00196	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	742.55	344.08	398.47	742.55	337.32	405.23		-6.76	6.76	
199	01.82.50-WSDJC-20231203-00197	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	809.80	341.88	467.92	809.80	335.17	474.63		-6.71	6.71	
200	01.82.50-WSDJC-20231203-00198	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
201	01.82.50-WSDJC-20231203-00199	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	866.15	401.40	464.75	866.15	393.52	472.63		-7.88	7.88	
202	01.82.50-WSDJC-20231203-00200	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	866.15	401.40	464.75	866.15	393.52	472.63		-7.88	7.88	
203	01.82.50-WSDJC-20231203-00201	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
204	01.82.50-WSDJC-20231203-00202	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	675.32	346.80	328.52	675.32	339.99	335.33		-6.81	6.81	
205	01.82.50-WSDJC-20231203-00203	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	809.80	341.88	467.92	809.80	335.17	474.63		-6.71	6.71	
206	01.82.50-WSDJC-20231203-00204	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
207	01.82.50-WSDJC-20231203-00205	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
208	01.82.50-WSDJC-20231203-00206	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	866.15	401.40	464.75	866.15	393.52	472.63		-7.88	7.88	
209	01.82.50-WSDJC-20231203-00207	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
210	01.82.50-WSDJC-20231203-00208	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49		-7.86	7.86	
211	01.82.50-WSDJC-20231203-00209	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
212	01.82.50-WSDJC-20231203-00210	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
213	01.82.50-WSDJC-20231203-00211	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	675.32	346.80	328.52	675.32	339.99	335.33		-6.81	6.81	
214	01.82.50-WSDJC-20231203-00212	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
215	01.82.50-WSDJC-20231203-00213	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
216	01.82.50-WSDJC-20231203-00214	淋湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21		-8.04	8.04	
217	01.82.50-WSDJC-20231203-00215	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	910.66	339.20	571.46	910.66	332.54	578.12		-6.66	6.66	
218	01.82.50-WSDJC-20231203-00216	淋湿度监测设备	1	2023-11-30	809.80	341.88	467.92	809.80	335.17	474.63		-6.71	6.71	
21><														

固定资产-工具、器具及电子设备清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州百瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	数量	入账日期	2025年2月17日账面值			清查值			增减值			备注
					原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	
235	01.82.50-WSDJC-20231203-00233	温湿度监控设备	1	2023-11-30	690.00	409.72	280.28	690.00	401.67	288.33	-	-8.05	8.05	
236	01.82.50-WSDJC-20231203-00234	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49	-	-7.86	7.86	
237	01.82.50-WSDJC-20231203-00235	温湿度监控设备	1	2023-11-30	893.85	339.60	554.25	893.85	332.93	560.92	-	-6.67	6.67	
238	01.82.50-WSDJC-20231203-00236	温湿度监控设备	1	2023-11-30	893.85	339.60	554.25	893.85	332.93	560.92	-	-6.67	6.67	
239	01.82.50-WSDJC-20231203-00237	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49	-	-7.86	7.86	
240	01.82.50-WSDJC-20231203-00238	温湿度监控设备	1	2023-11-30	658.50	347.60	310.90	658.50	340.77	317.73	-	-6.83	6.83	
241	01.82.50-WSDJC-20231203-00239	温湿度监控设备	1	2023-11-30	809.80	341.88	467.92	809.80	335.17	474.63	-	-6.71	6.71	
242	01.82.50-WSDJC-20231203-00240	温湿度监控设备	1	2023-11-30	866.15	401.40	464.75	866.15	393.52	472.63	-	-7.86	7.86	
243	01.82.50-WSDJC-20231203-00241	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
244	01.82.50-WSDJC-20231203-00242	温湿度监控设备	1	2023-11-30	809.80	341.88	467.92	809.80	335.17	474.63	-	-6.71	6.71	
245	01.82.50-WSDJC-20231203-00243	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
246	01.82.50-WSDJC-20231203-00244	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49	-	-7.86	7.86	
247	01.82.50-WSDJC-20231203-00245	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
248	01.82.50-WSDJC-20231203-00246	温湿度监控设备	1	2023-11-30	893.85	339.60	554.25	893.85	332.93	560.92	-	-6.67	6.67	
249	01.82.50-WSDJC-20231203-00247	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49	-	-7.86	7.86	
250	01.82.50-WSDJC-20231203-00248	温湿度监控设备	1	2023-11-30	866.15	401.40	464.75	866.15	393.52	472.63	-	-7.86	7.86	
251	01.82.50-WSDJC-20231203-00249	温湿度监控设备	1	2023-11-30	910.65	339.20	571.45	910.65	332.54	578.11	-	-6.66	6.66	
252	01.82.50-WSDJC-20231203-00250	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
253	01.82.50-WSDJC-20231203-00251	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
254	01.82.50-WSDJC-20231203-00252	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
255	01.82.50-WSDJC-20231203-00253	温湿度监控设备	1	2023-11-30	709.19	408.28	300.91	709.19	400.26	308.93	-	-8.02	8.02	
256	01.82.50-WSDJC-20231203-00254	温湿度监控设备	1	2023-11-30	658.50	347.60	310.90	658.50	340.77	317.73	-	-6.83	6.83	
257	01.82.50-WSDJC-20231203-00255	温湿度监控设备	1	2023-11-30	675.31	346.80	328.51	675.31	339.99	335.32	-	-6.81	6.81	
258	01.82.50-WSDJC-20231203-00256	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,062.36	395.80	666.56	1,062.36	388.03	674.33	-	-7.77	7.77	
259	01.82.50-WSDJC-20231203-00257	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49	-	-7.86	7.86	
260	01.82.50-WSDJC-20231203-00258	温湿度监控设备	1	2023-11-30	910.66	339.20	571.46	910.66	332.54	578.12	-	-6.66	6.66	
261	01.82.50-WSDJC-20231203-00259	温湿度监控设备	1	2023-11-30	809.80	341.88	467.92	809.80	335.17	474.63	-	-6.71	6.71	
262	01.82.50-WSDJC-20231203-00260	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49	-	-7.86	7.86	
263	01.82.50-WSDJC-20231203-00261	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49	-	-7.86	7.86	
264	01.82.50-WSDJC-20231203-00262	温湿度监控设备	1	2023-11-30	893.85	339.60	554.25	893.85	332.93	560.92	-	-6.67	6.67	
265	01.82.50-WSDJC-20231203-00263	温湿度监控设备	1	2023-11-30	809.80	341.88	467.92	809.80	335.17	474.63	-	-6.71	6.71	
266	01.82.50-WSDJC-20231203-00264	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
267	01.82.50-WSDJC-20231203-00265	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
268	01.82.50-WSDJC-20231203-00266	温湿度监控设备	1	2023-11-30	742.55	344.08	398.47	742.55	337.32	405.23	-	-6.76	6.76	
269	01.82.50-WSDJC-20231203-00267	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,052.63	400.00	652.63	1,052.63	392.14	660.49	-	-7.86	7.86	
270	01.82.50-WSDJC-20231203-00268	温湿度监控设备	1	2023-11-30	809.80	341.88	467.92	809.80	335.17	474.63	-	-6.71	6.71	
271	01.82.50-WSDJC-20231203-00269	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
272	01.82.50-WSDJC-20231203-00270	温湿度监控设备	1	2023-11-30	1,062.36	395.80	666.56	1,062.36	388.03	674.33	-	-7.77	7.77	
273	01.82.50-WSDJC-20231203-00271	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
274	01.82.50-WSDJC-20231203-00272	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
275	01.82.50-WSDJC-20231203-00273	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
276	01.82.50-WSDJC-20231203-00274	温湿度监控设备	1	2023-11-30	689.57	409.40	280.17	689.57	401.36	288.21	-	-8.04	8.04	
277	01.82.50-ZGQC-20231203-00003	温湿度监控系统	1	2023-11-30	13,384.62	0.01	13,384.61	13,384.62	0.01	13,384.61	-	-	-	
278	01.82.50-ZGQC-20231203-00004	温湿度监控系统	1	2023-11-30	8,448.72	0.01	8,448.71	8,448.72	0.01	8,448.71	-	-	-	
279	01.82.50-ZXPT-20231203-00011	液压升降平台	1	2023-11-30	555.56	0.01	555.55	555.56	0.01	555.55	-	-	-	
280	01.82.50-ZXPT-20231203-00012	液压升降平台	1	2023-11-30	555.56	0.01	555.55	555.56	0.01	555.55	-	-	-	
281	01.82.50-ZXPT-20231203-00013	液压升降平台	1	2023-11-30	555.56	0.01	555.55	555.56	0.01	555.55	-	-	-	
282	01.82.50-ZXPT-20231203-00014	液压升降平台	1	2023-11-30	555.56	0.01	555.55	555.56	0.01	555.55	-	-	-	
283	01.82.50-ZXPT-20231203-00015	液压升降平台	1	2023-11-30	555.56	0.01	555.55	555.56	0.01	555.55	-	-	-	
284	01.82.50-ZXPT-20231203-00016	装卸平台	1	2023-11-30	16,327.41	7,755.60	8,571.81	16,327.41	7,603.36	8,724.15	-	-152.34	152.34	
285	01.82.50-ZXPT-20231203-00017	液压升降平台	1	2023-11-30	555.56	0.01	555.55	555.56	0.01	555.55	-	-	-	
286	01.82.50-ZXPT-20231203-00018	液压升降平台	1	2023-11-30	555.56	0.01	555.55	555.56	0.01	555.55	-	-	-	
287	01.82.50-ZXPT-20231203-00019	装卸平台	1	2023-11-30	16,327.40	7,755.46	8,571.92	16,327.40	7,603.14	8,724.26	-	-152.34	152.34	
288	01.82.50-ZXPT-20231203-00020	液压升降平台	1	2023-11-30	555.56	0.01	555.55	555.56	0.01	555.55	-	-	-	
合计			288.00		17,265,181.31	7,659,489.81	9,605,691.50	17,265,181.31	7,529,816.54	9,735,362.77	0.00	-128,671.27	128,671.27	

固定资产-机械设备清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	数量	入账日期	2025年2月17日账面值			清查值			增减值		备注
					原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	净值	
1	01.82.50-DTT-20231203-00025	货梯	1	2023-11-30	98,720.02	32,666.88	67,053.13	99,720.02	32,025.22	67,694.80	-	-641.67	641.67
2	01.82.50-DTT-20231203-00026	货梯	1	2023-11-30	92,757.06	30,386.00	62,371.06	92,757.06	29,789.13	62,967.93	-	-596.87	596.87
3	01.82.50-DTT-20231203-00028	货梯	1	2023-11-30	42,061.27	36,391.22	5,670.05	42,061.27	36,391.22	5,670.05	-	-	-
4	01.82.50-DTT-20231203-00029	货梯	1	2023-11-30	11,759.83	0.01	11,759.82	11,759.83	0.01	11,759.82	-	-	-
5	01.82.50-DTT-20231203-00030	电梯	1	2023-11-30	37,152.42	33,910.70	3,241.73	37,152.43	33,910.70	3,241.73	-	-	-
6	01.82.50-DTT-20231203-00031	电梯	1	2023-11-30	227,489.87	44,103.20	183,386.67	227,489.87	43,238.85	184,251.02	-	-666.35	666.35
7	01.82.50-DTT-20231203-00032	客梯	1	2023-11-30	61,571.34	21,664.00	39,907.34	61,571.34	21,238.46	40,332.88	-	-425.54	425.54
8	01.82.50-DTT-20231203-00033	货梯	1	2023-11-30	98,720.02	32,666.88	67,053.13	99,720.02	32,025.22	67,694.80	-	-641.67	641.67
9	01.82.50-DTT-20231203-00034	电梯	1	2023-11-30	35,419.93	32,329.37	3,090.56	35,419.93	32,329.37	3,090.56	-	-	-
10	01.82.50-DTT-20231203-00035	货梯	1	2023-11-30	113,145.87	39,810.60	73,335.27	113,145.87	39,028.61	74,117.26	-	-781.99	781.99
11	01.82.50-DTT-20231203-00036	电梯	1	2023-11-30	25,024.93	22,841.38	2,183.55	25,024.93	22,841.38	2,183.55	-	-	-
12	01.82.50-DTT-20231203-00037	电梯	1	2023-11-30	34,457.57	31,450.98	3,006.59	34,457.57	31,450.98	3,006.59	-	-	-
13	01.82.50-DTT-20231203-00038	货梯	1	2023-11-30	92,757.07	30,386.00	62,371.07	92,757.07	29,789.13	62,967.94	-	-596.87	596.87
14	01.82.50-DTT-20231203-00039	电梯	1	2023-11-30	38,500.07	35,140.75	3,359.32	38,500.07	35,140.75	3,359.32	-	-	-
15	01.82.50-DTT-20231203-00040	货梯	1	2023-11-30	113,145.87	39,810.60	73,335.27	113,145.87	39,028.61	74,117.26	-	-781.99	781.99
16	01.82.50-DTT-20231203-00041	货梯	1	2023-11-30	113,145.87	39,810.60	73,335.27	113,145.87	39,028.61	74,117.26	-	-781.99	781.99
17	01.82.50-DTT-20231203-00042	客梯	1	2023-11-30	54,784.45	17,946.00	36,837.85	54,784.45	17,594.08	37,190.37	-	-352.52	352.52
18	01.82.50-DTT-20231203-00044	货梯	1	2023-11-30	11,759.83	0.01	11,759.82	11,759.83	0.01	11,759.82	-	-	-
19	01.82.50-DTT-20231203-00045	电梯	1	2023-11-30	37,152.42	33,910.70	3,241.73	37,152.43	33,910.70	3,241.73	-	-	-
20	01.82.50-DTT-20231203-00046	电梯	1	2023-11-30	39,077.61	35,667.90	3,409.71	39,077.61	35,667.90	3,409.71	-	-	-
21	01.82.50-DTT-20231203-00047	货梯	1	2023-11-30	42,061.27	36,391.22	5,670.05	42,061.27	36,391.22	5,670.05	-	-	-
22	01.82.50-DTT-20231203-00048	货梯	1	2023-11-30	99,979.40	32,751.62	67,227.69	99,979.40	32,108.46	67,870.94	-	-643.34	643.34
23	01.82.50-DTT-20231203-00001	客梯016	1	2024-09-01	128,409.82	8,286.29	120,123.53	128,409.82	7,887.46	120,522.36	-	-398.83	398.83
24	01.82.50-DTT-20231203-00002	客梯017	1	2024-09-01	128,409.83	8,286.30	120,123.53	128,409.83	7,887.47	120,522.36	-	-398.83	398.83
25	01.82.50-FJSB-20231203-00005	悬挂输送机	1	2023-11-30	1,601,924.86	223,087.22	1,378,837.64	1,601,924.86	217,600.99	1,384,323.87	-	-5,486.23	5,486.23
26	01.82.50-FJSB-20231203-00006	冷库设备	1	2023-11-30	69,739.97	17,208.60	52,531.37	69,739.97	16,870.57	52,869.40	-	-338.03	338.03
27	01.82.50-FJSB-20231203-00007	穿梭车库设备	1	2023-11-30	669,077.18	0.01	669,077.17	669,077.17	0.01	669,077.17	-	-	-
28	01.82.50-FJSB-20231203-00008	穿梭车系统	1	2023-11-30	164,309.13	156,093.66	8,215.47	164,309.13	156,093.66	8,215.47	-	-	-
29	01.82.50-GL-20231203-00002	锅炉	1	2023-11-30	758,951.05	248,621.92	510,329.13	758,951.05	243,738.27	515,212.78	-	-4,883.65	4,883.65
30	01.82.50-JZX-20231203-00027	电动液压调平	1	2023-11-30	5,657.59	1,853.40	3,804.19	5,657.59	1,816.99	3,840.60	-	-36.41	36.41
31	01.82.50-JZX-20231203-00028	天轨小车	1	2023-11-30	7,907.49	7,190.17	717.32	7,907.49	7,190.17	717.32	-	-	-
32	01.82.50-JZX-20231203-00029	天轨小车	1	2023-11-30	7,907.49	7,190.17	717.32	7,907.49	7,190.17	717.32	-	-	-
33	01.82.50-JZX-20231203-00030	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
34	01.82.50-JZX-20231203-00031	电动液压调平	1	2023-11-30	5,657.59	1,853.40	3,804.19	5,657.59	1,816.99	3,840.60	-	-36.41	36.41
35	01.82.50-JZX-20231203-00032	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
36	01.82.50-JZX-20231203-00033	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
37	01.82.50-JZX-20231203-00034	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.42	1,850.20	3,895.22	5,745.42	1,813.86	3,931.56	-	-36.34	36.34
38	01.82.50-JZX-20231203-00035	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
39	01.82.50-JZX-20231203-00036	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
40	01.82.50-JZX-20231203-00037	天轨小车	1	2023-11-30	7,907.49	7,190.17	717.32	7,907.49	7,190.17	717.32	-	-	-
41	01.82.50-JZX-20231203-00038	天轨小车	1	2023-11-30	7,907.49	7,190.17	717.32	7,907.49	7,190.17	717.32	-	-	-
42	01.82.50-JZX-20231203-00039	天轨小车	1	2023-11-30	7,907.49	7,190.17	717.32	7,907.49	7,190.17	717.32	-	-	-
43	01.82.50-JZX-20231203-00040	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
44	01.82.50-JZX-20231203-00041	天轨小车	1	2023-11-30	7,907.49	7,190.17	717.32	7,907.49	7,190.17	717.32	-	-	-
45	01.82.50-JZX-20231203-00042	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
46	01.82.50-JZX-20231203-00043	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
47	01.82.50-JZX-20231203-00044	天轨小车	1	2023-11-30	7,907.49	7,190.17	717.32	7,907.49	7,190.17	717.32	-	-	-
48	01.82.50-JZX-20231203-00045	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
49	01.82.50-JZX-20231203-00046	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
50	01.82.50-JZX-20231203-00047	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
51	01.82.50-JZX-20231203-00048	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.59	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
52	01.82.50-JZX-20231203-00049	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
53	01.82.50-JZX-20231203-00050	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
54	01.82.50-JZX-20231203-00051	天轨小车	1	2023-11-30	7,907.49	7,190.17	717.32	7,907.49	7,190.17	717.32	-	-	-
55	01.82.50-JZX-20231203-00052	电动液压调平	1	2023-11-30	5,745.55	1,850.20	3,895.35	5,745.55	1,813.86	3,931.69	-	-36.34	36.34
56	01.82.50-LK-20231203-00006	滑升门	1	2023-11-30	5,811.53	1,871.48	3,940.04	5,811.53	1,834.73	3,976.80	-	-36.76	36.76
57	01.82.50-LK-20231203-00007	滑升门	1	2023-11-30	732.68	0.01	732.68	732.69	0.01	732.68	-	-	-
58	01.82.50-LK-20231203-00008	滑升门	1	2023-11-30	5,811.54	1,871.48	3,940.05	5,811.54	1,834.73	3,976.81	-	-36.76	36.76
59	01.82.50-LK-20231203-00009	冷库工程	1	2023-11-30	1,976,104.46	486,583.76	1,489,520.70	1,976,104.46	476,275.22	1,499,829.24	-	-10,308.54	10,308.54
60	01.82.50-LK-20231203-00010	冷库	1	2023-11-30	320,911.26	63,413.60	257,397.66	320,911.26	62,266.01	258,645.25	-	-1,247.59	1,247.59
61	01.82.50-SB-20231203-00007	水泵	1	2023-11-30	5,756.41	0.01	5,756.40	5,756.41	0.01	5,756.40	-	-	-
62	01.82.50-SB-20231203-00008	增压泵	1	2023-11-30	450.45	0.01	450.44	450.45	0.01	450.44	-	-	-
63	01.82.50-SB-20231203-00009	水泵	1	2023-11-30	15,708.21	3,279.80	12,428.41	15,708.21	3,215.38	12,492.83	-	-64.42	64.42
64	01.82.50-SB-20231203-00010	水泵	1	2023-11-30	35,838.82	0.01	35,838.82	35,838.82	0.01	35,838.82	-	-	-
65	01.82.50-SB-20231203-00011	水泵	1	2023-11-30	15,708.21	3,279.80	12,428.41	15,708.21	3,215.38	12,492.83	-	-64.42	64.42
66	01.82.50-SB-20231203-00012	水泵	1	2023-11-30	2,560.12	496.40	2,063.72	2,560.12	496.65	2,073.47	-	-9.75	9.75
67	01.82.50-TPQXT-20231203-00004	托盘中取系统	1	2023-11-30	12,406,964.43	3,928,872.00	8,478,092.43	12,406,964.43	3,851,697.73	8,555,266.70	-	-77,174.27	77,174.27
68	01.82.50-TPQXT-20231203-00005	立体库托盘中	1	2023-11-30	2,541,025.75	492,847.80	2,048,177.95	2,541,025.75	482,970.79	2,058,054.96	-	-9,677.01	9,677.01

固定资产-机械设备清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州百瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	数量	入账日期	2025年2月17日账面值			清查值			增减值			备注
					原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	原值	折旧	净值	
69	01.82.50-TPCQXT-20231203-00006	托盘存取系统	1	2023-11-30	5,475,516.11	2,311,884.80	3,163,631.51	5,475,516.11	2,266,472.58	3,209,043.53	-	-45,412.02	45,412.02	
70	01.82.50-TPCQXT-20241022-00001	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
71	01.82.50-TPCQXT-20241022-00002	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
72	01.82.50-TPCQXT-20241022-00003	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
73	01.82.50-TPCQXT-20241022-00004	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
74	01.82.50-TPCQXT-20241022-00005	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
75	01.82.50-TPCQXT-20241022-00006	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
76	01.82.50-TPCQXT-20241022-00007	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
77	01.82.50-TPCQXT-20241022-00008	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
78	01.82.50-TPCQXT-20241022-00009	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
79	01.82.50-TPCQXT-20241022-00010	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
80	01.82.50-TPCQXT-20241022-00011	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
81	01.82.50-TPCQXT-20241022-00012	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.32	720.05	19,021.27	-	-61.40	61.40	
82	01.82.50-TPCQXT-20241022-00013	托盘移栽机	1	2024-10-22	19,741.32	781.45	18,959.87	19,741.33	720.05	19,021.28	-	-61.40	61.40	
83	01.82.50-YYPT-20231203-00007	液压平台	1	2023-11-30	589.74	0.01	589.73	589.74	0.01	589.73	-	-	-	
84	01.82.50-YYPT-20231203-00008	液压平台	1	2023-11-30	512.82	0.01	512.81	512.82	0.01	512.81	-	-	-	
85	01.82.50-YYPT-20231203-00009	液压平台	1	2023-11-30	589.74	0.01	589.73	589.74	0.01	589.73	-	-	-	
86	01.82.50-YYPT-20231203-00010	液压平台	1	2023-11-30	589.74	0.01	589.73	589.74	0.01	589.73	-	-	-	
87	01.82.50-YYPT-20231203-00011	液压平台	1	2023-11-30	589.74	0.01	589.73	589.74	0.01	589.73	-	-	-	
88	01.82.50-YYPT-20231203-00012	液压平台	1	2023-11-30	589.74	0.01	589.73	589.74	0.01	589.73	-	-	-	
89	01.82.50-ZLSB-20231203-00003	冷风机	1	2023-11-30	4,937.37	1,914.52	3,022.85	4,937.37	1,876.91	3,060.46	-	-37.61	37.61	
90	01.82.50-ZLSB-20231203-00004	冷风机	1	2023-11-30	4,937.37	1,914.52	3,022.85	4,937.37	1,876.91	3,060.46	-	-37.61	37.61	
91	01.82.50-ZYKT-20231203-00008	中央空调	1	2023-11-30	2,441,394.99	2,228,371.31	213,023.68	2,441,394.99	2,228,371.31	213,023.68	-	-	-	
92	01.82.50-ZYKT-20231203-00009	风机盘管	1	2023-11-30	17,764.96	0.01	17,764.95	17,764.96	0.01	17,764.95	-	-	-	
93	01.82.50-ZYKT-20231203-00010	中央空调	1	2023-11-30	5,543,877.26	1,816,097.88	3,727,779.46	5,543,877.26	1,780,424.45	3,763,452.81	-	-35,673.35	35,673.35	
94	01.82.50-ZYKT-20231203-00011	中央空调	1	2023-11-30	224,623.49	79,034.20	145,589.29	224,623.49	77,481.74	147,141.75	-	-1,552.46	1,552.46	
95	01.82.50-ZYKT-20231203-00012	中央空调	1	2023-11-30	1,378,599.14	267,279.46	1,111,319.74	1,378,599.14	262,029.27	1,116,569.87	-	-5,250.13	5,250.13	
96	01.82.50-ZYKT-20231203-00013	中央空调	1	2023-11-30	2,737,982.23	963,364.20	1,774,618.03	2,737,982.23	944,440.97	1,793,541.26	-	-18,923.23	18,923.23	
97	01.82.50-ZYKT-20231203-00014	中央空调	1	2023-11-30	997,779.97	910,718.78	87,061.19	997,779.97	910,718.78	87,061.19	-	-	-	
合 计					41,630,865.11	14,989,009.21	26,641,855.90	41,630,865.11	14,764,034.45	26,866,830.66	0.00	-225,574.76	225,574.76	

长期待摊费用清查明细表

清查基准日：2025-2-17

金额单位：人民币元

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

序号	项目名称	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	已摊销月数	尚未摊销月数	2025年2月17日账面价值	清查值	增减值	备注
1	东西湖AB园区改造工程款	2024/11/15	257,926.61	60.00	3.00	57.00	245,030.27	246,719.08	1,688.81	
2	东西湖AB园区维修工程款	2025/1/22	192,660.55	60.00	1.00	59.00	189,449.54	184,288.99	-5,160.55	
合 计			450,587.16				434,479.81	431,008.07	-3,471.74	

递延所得税资产清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	应收账款坏账准备	224.49	342.54	118.05	
	合 计	224.49	342.54	118.05	

应付账款清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	债权人名称	业务摘要	账龄	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	湖北九州产业园区运营管理有限公司	运营管理费	1年以内	1,957,136.17	1,957,136.17	-	
2	九州通医药集团物流有限公司	物业管理费	1年以内	513,198.13	513,198.13	-	
3	升福楼宇工程有限公司楚天分公司	工程款	1年以内	141,534.17	15,680.70	-125,853.47	
4	浙江德能物流装备科技有限公司	设备款	1年以内	116,000.00	116,000.00	-	
5	武汉万进达电梯有限公司	设备款	1年以内	25,631.07	25,631.07	-	
6	湖北九州云仓科技发展有限公司	技术服务费	1年以内		40,178.57	40,178.57	
合计				2,753,499.54	2,667,824.64	-85,674.90	

应交税费清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	2025年2月17日账面 值	清查值	增减值	备注
1	应交增值税	153,692.21	151,417.95	-2,274.26	
2	应交城市维护建设税	14,972.75	21,261.00	6,288.25	
3	应交教育费附加		9,111.86		
4	应交地方教育费附加	13,734.17	6,074.57	-7,659.60	
5	应交企业所得税	1,918,271.54	2,078,875.11	160,603.57	
6	应交个人所得税	1,274.85	1,274.85	-	
7	应交土地使用税	44,478.28	44,478.28	-	
8	应交房产税	282,824.24	355,283.42	72,459.18	
合 计		2,429,248.04	2,667,777.04	229,417.14	

其他应付款清查明细表

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司		清查基准日：2025-2-17		金额单位：人民币元		
序号	债权人名称	账龄	2025年2月17日账面 值	清查值	增减值	备注
1	应付股利-九州通医药集团物流有限公司	1年以内	29,801,061.27	29,801,061.27	0.00	
2	九州通医药集团物流有限公司	1年以内	7,161,308.20	7,161,308.20	0.00	
3	代垫社保及公积金	1年以内	12,399.22	12,399.22	0.00	
4	代扣代缴员工费用款	1年以内	11,691.88	11,691.88	0.00	
5	武汉跃飞达建筑有限公司	1年以内	2,758.35	2,758.35	0.00	
6	武汉万进达电梯有限公司	1年以内	6,360.00	6,360.00	0.00	
7	员工停车费	1年以内	160.00	160.00	0.00	
8						
合计			36,995,738.92	36,995,738.92	-	

实收资本清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	股东名称	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	九州通医药集团物流有限公司	306,545,544.11	306,545,544.11	0.00	
	合计	306,545,544.11	306,545,544.11	0.00	

盈余公积清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司		金额单位：人民币元			
序号	项目名称	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	法定盈余公积	4,894,923.73	4,894,923.73	0.00	
合计		4,894,923.73	4,894,923.73	0.00	

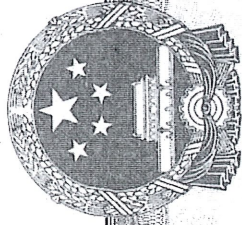
未分配利润清查明细表

清查基准日：2025-2-17

单位名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	2025年2月17日账面值	清查值	增减值	备注
1	本年利润	4,161,568.47	4,618,025.09	456,456.62	
合计		4,161,568.47	4,618,025.09	456,456.62	



编号: S0652020023940G(1-1)

统一社会信用代码

9144010105894088X4

营业执照

(副本)



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 广州分所

负责人 何晓娟

类型 (特殊普通合伙分支机构)

成立日期 2012年12月26日

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

经营场所 广州市天河区花城大道85号2301室(部位:自编02单元)(仅限办公)



登记机关

2023年11月29日

证书序号: 5005303

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇一三年十二月一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

大信会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 伙) 广州分所

何晓娟

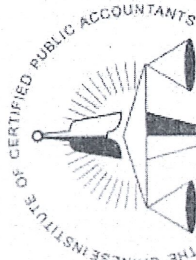
负责人: 广州市天河区花城大道 85 号 2301

经营场所: 室(部位: 自编 02 单元)(仅限办
公)

分所执业证书编号: 110101414401

批准执业文号: 粤财会[2012]65 号

批准执业日期: 2012 年 12 月 20 日



中国注册会计师协会

姓名 何晓娟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-10-03
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所
Working unit
身份证号码 432801197310031106
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年检凭证

证书编号: 440100800047
No. of Certificate

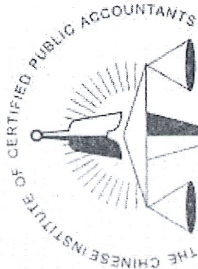
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 07 月 12 日
Date of Issuance

何晓娟

会员编号 440100800047

2019 年 4 月换发



中国注册会计师协会

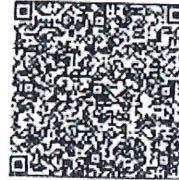
姓名	程延
Full name	程延
性别	女
Sex	女
出生日期	1981-07-22
Date of birth	1981-07-22
工作单位	深圳恒会计师事务所有限公司
Working unit	深圳恒会计师事务所有限公司
身份证号码	474701630025
Identity card No.	474701630025



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年检凭证

证书编号: 474701630025
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 月 日
Date of Issuance

程延

会员编号 474701630025

房地产估价报告

估价委托人： 汇添富资本管理有限公司

汇添富基金管理股份有限公司

九州通医药集团物流有限公司

估价对象： 武汉市东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西分拣中心等【九州通东西湖现代医药物流中心】

二〇二五年二月二十日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。

房地产估价报告

估 价 报 告 编 号：JLL-SH[2025]房估字第 0022 号

估 价 项 目 名 称：武汉市东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西分拣中心等【九州通东西湖现代医药物流中心】医药仓储房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：汇添富资本管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、九州通医药集团物流有限公司

房 地 产 估 价 机 构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：韩 彦（注册号：3120180049）
吴慧兰（注册号：3120100030）

估价报告出具日期：2025 年 02 月 20 日

致估价委托人函

汇添富资本管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、九州通医药集团物流有限公司：

承蒙委托，我司遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：对估价对象【九州通东西湖现代医药物流中心】进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为项目委托方提供市场价值参考。

估价对象：武汉市东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西分拣中心等【九州通东西湖现代医药物流中心】医药仓储房地产。估价对象建筑面积合计为 172,447.79 平方米，房屋实际用途为医药仓储物流及配套用房；土地使用权面积合计 83,026.15 平方米，土地用途为工业用地；权利人为武汉九州首瑞供应链服务有限公司，单独所有。

价值时点：2025 年 02 月 17 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为 RMB110,700 万元，大写人民币壹拾壹亿零柒佰万元整。评估单价 6,419 元/平方米。

估价结果明细表

估价对象	实际用途	楼层	建筑面积 (平方米)	市场价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
分拣中心	医药仓储及配套用房	5 层	57,477.36	110,700	6,419
管控中心	医药仓储及配套用房	12 层	28,464.62		
保障动员中心 1 号楼	医药仓储及配套用房	12 层	33,100.42		
保障动员中心 2 号楼	医药仓储及配套用房	5 层	46,059.60		
保障动员中心 3 号楼	医药仓储及配套用房	5 层	6,487.14		
保障动员中心辅助用房	配电房	1 层	858.65		
合计	-	-	172,447.79	110,700	6,419

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2025 年 02 月 20 日



特别提示

- 估价对象土地证载用途均为工业用地，房屋用途为工业、辅助用房及其它，现状实际用途为医药仓储物流及配套用房，结合估价人员对现场的查勘情况，考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以估价对象保持现状用途持续使用为估价前提。
- 提请报告使用者关注本报告的估价假设和限制条件。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、 估价委托人	9
二、 房地产估价机构	9
三、 估价目的	9
四、 估价对象	9
五、 市场背景分析	17
六、 价值时点	17
七、 价值类型	17
八、 估价原则	17
九、 估价依据	18
十、 估价方法	19
十一、 估价结果	19
十二、 注册房地产估价师	20
十三、 实地查勘期	20
十四、 估价作业期	20
附 件	21
附件1、《房地产估价委托函》复印件	
附件2、估价对象位置示意图	
附件3、估价对象现状照片	
附件4、估价委托人营业执照复印件	
附件5、估价对象权属证明文件	
附件6、专业帮助情况和相关专业意见	
附件7、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
附件8、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号)、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号)、国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知(发改投资〔2024〕1014号)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。
4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。
5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。
6. 本次估价在现场查勘时，估价对象由估价委托人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。
7. 根据估价委托人提供的武汉九州首瑞供应链服务有限公司与九州通医药集团物流有限公司签订的《过渡期仓库租赁协议》、《特定仓库租赁协议》，其约定：九州通医药物流有限公司拟以租赁物为其委托客户提供相应药械存储服务协议项下药械委托存储服务；《过渡期仓库租赁协议》生效的委托客户及其签署的药械存储服务协议以附件一记载的委托客户清单为准；任一份药械存储服务协议到期后，客户需订立三方存储服务协议或纳入《特定仓库租赁协议》的范围内。根据上述委托客户历史收入情况及协议约定，其租赁单元的年度收入高于《过渡期仓库租赁协议》项下的初始仓库年度租金金额与初始年度综合服务管理费金额之和。本次评估以上述条件为测算假设，当上述条件发生变化时，则估价结果需作相应调整，在此提请报告使用者注意。
8. 根据《武汉九州首瑞供应链服务有限公司与湖北九州产业园区运营管理有限公司之运营管理服务协议》及补充协议，估价对象发行基础设施证券投资基金后将继续由湖北九州产业园区运营管理有限公司作为资产管理机构提供运营管理服务，并签订对应服务协议，本次估价所采用的管理费参照该协议进行测算。
9. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
10. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者;
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化;
- (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息;
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价的价值时点为 2025 年 02 月 17 日, 完成实地查勘日期为 2024 年 06 月 17 日, 价值时点与完成实地查勘日期不一致, 本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(四) 不相一致假设

1. 本次估价委托人为汇添富资本管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、九州通医药集团物流有限公司, 估价对象《不动产权证书》等权属资料记载权利人为武汉九州首瑞供应链服务有限公司。本次评估以产权人知悉并同意本次评估行为为假设前提。

2. 估价对象土地证载用途均为工业用地, 房屋用途为工业、辅助用房及其它, 实际用途为医药仓储物流及配套用房, 结合估价人员对现场的查勘情况, 考虑最高最佳利用原则, 转换用途不符合经济上的可行性, 故本次评估以估价对象保持现状用途持续使用为估价前提。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考, 仅供估价委托人在本次估价目的下使用, 若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用:

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方;
2. 当某方是直接从仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告;
3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(三) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响, 以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果一般亦会发生变化。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值, 包含估价对象(分摊)国有土地使用权价值、房屋结构、安装、

装修工程价值，不包含可移动的设施、设备等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(七) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位一：汇添富资本管理有限公司

住 所：上海市虹口区奎照路 441 号底层

法定代表人：张晖

委托单位二：汇添富基金管理股份有限公司

住 所：上海市黄浦区北京东路 666 号 H 区(东座)6 楼 H686 室

法定代表人：李文

委托单位三：九州通医药集团物流有限公司

住 所：武汉市东西湖区田园大道 98-99 号（8）

法定代表人：葛微

二、房地产估价机构

机 构 名 称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

住 所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

资 质 级 别：壹级

证 书 编 号：建房估备字[2015]020 号

三、估价目的

对估价对象【九州通东西湖现代医药物流中心】进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为项目委托方提供市场价值参考。

四、估价对象

(一)估价对象范围

图 目标物业现状



【分拣中心】-建筑外观



【保障动员中心 1 号楼】-建筑外观



阴凉库(立体库)



传送设备

估价对象为武汉市东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西分拣中心等【九州通东西湖现代医药物流中心】医药仓储房地产。估价对象建筑面积合计为 172,447.79 平方米，房屋实际用途为医药仓储物流及配套用房；土地使用权面积合计为 83,026.15 平方米，土地用途为工业用地；权利人为武汉九州首瑞供应链服务有限公司，单独所有。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	实际用途	竣工年份
分拣中心	钢和钢筋混凝土结构	5 层	全幢	57,477.36	医药仓储及配套用房	2015
管控中心	钢筋混凝土结构	12 层	全幢	28,464.62	医药仓储及配套用房	2015
保障动员中心 1 号楼	钢筋混凝土结构	12 层	全幢	33,100.42	医药仓储及配套用房	2017
保障动员中心 2 号楼	钢和钢筋混凝土结构	5 层	全幢	46,059.60	医药仓储及配套用房	2018
保障动员中心 3 号楼	钢和钢筋混凝土结构	5 层	全幢	6,487.14	医药仓储及配套用房	2021
保障动员中心辅助用房	钢筋混凝土结构	1 层	全幢	858.65	配电房	2018

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二)估价对象权益状况

1.房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象的房地产权益状况见下表：

分拣中心：

不动产权证书号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066723 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田园大道 99 号东西湖现代医药物流中心分拣中心/单元 1 至 5 层/号
不动产单元号	420112 407003 GB00011F 00020001
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/其他
用途	工业用地/分拣中心
面积	土地使用权面积 44,656.9000 平方米/房屋建筑面积 57,477.3600 平方米

使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 03 月 11 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：19,471.4700 平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：57,477.3600 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：6/1-5

管控中心：

不动产权证书号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066721 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田园大道 99 号东西湖现代医药物流中心管控中心/单元 1 至 12 层（1）号
不动产单元号	420112 407003 GB00011F 00010001
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/其他
用途	工业用地/管控中心
面积	土地使用权面积 44,656.9000 平方米/房屋建筑面积 28,464.6200 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 03 月 11 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：2,432.4900 平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：28,464.6200 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：13/1-12

保障动员中心 1 号楼：

不动产权证书号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066725 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田园街 99 号保障动员中心 1 号楼/单元 1 至 12 层（1）号
不动产单元号	420112 407003 GB00011F 00030003
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/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 44,656.9000 平方米/房屋建筑面积 33,100.4200 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 03 月 11 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：/ 分摊土地面积：2,704.9200 平方米 房屋：专有建筑面积：33,100.4200 平方米 分摊建筑面积：/

	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：12/1 至 12 房屋竣工验收时间：2018 年 04 月 20 日
--	---

保障动员中心 2 号楼：

不动产权证书号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066718 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路 5 号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目 2 号楼/单元 1 至 5 层/号
不动产单元号	420112 407002 GB00041F 00010001
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/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 30,222.4500 平方米/房屋建筑面积 46,059.6000 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 09 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：16,438.7100 平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：46,059.6000 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：5/1 至 5 房屋竣工验收时间：2018 年 08 月 15 日

保障动员中心 3 号楼：

不动产权证书号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066717 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路 5 号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心 3 号楼/单元 1 至 5 层/号
不动产单元号	420112 407002 GB00063F 00010001
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/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 8,146.8000 平方米/房屋建筑面积 6,487.1400 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 09 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：3,385.5800 平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：6,487.1400 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：5/1 至 5 房屋竣工验收时间：2021 年 07 月 21 日

保障动员中心辅助用房：

不动产权证书号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066719 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路 5 号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目辅助用房/单元 1 层/号
不动产单元号	420112 407002 GB00041F 00020001
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/自建房
用途	工业用地/辅助用房
面积	土地使用权面积 30,222.4500 平方米/房屋建筑面积 858.6500 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 09 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：858.6500 平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：858.6500 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2018 年 08 月 15 日

2.他项权利状况

估价对象为建筑面积合计为 172,447.79 平方米，分为阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)、冷库以及办公，估价对象共有托盘数 128,511 个，办公可租面积合计为 14,873.21 平方米，具体明细如下表：

项目名称	阴凉库(平库) (托盘,个数)	阴凉库(立体库) (托盘,个数)	冷库 (托盘,个数)	办公区域 (可租面积,平方米)
分拣中心	15,305	30,196	975	2,008.35
管控中心	6,846	-	-	11,351.88
保障动员中心 1 号楼	13,338	-	-	-
保障动员中心 2 号楼	13,604	36,960	1,349	1,456.48
保障动员中心辅助用房	-	-	-	-
保障动员中心 3 号楼	1,298	8,640	-	56.50
合计	50,391	75,796	2,324	14,873.21

根据估价委托人提供的资料，估价对象出租给 33 个租户，具体明细如下表：

租户	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	起始最低租赁数量	起始租赁单价
租户 1	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	44,200 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 2	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	11,500 个托盘	79.0 元/托盘/月
租户 3	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	2,400 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 4	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	2,900 个托盘	80.0 元/托盘/月

租户	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	起始最低租赁数量	起始租赁单价
租户 5	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,300 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 6	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,100 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 7	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,100 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 8	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,075 个托盘	72.0 元/托盘/月
租户 9	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	900 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 10	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	800 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 11	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 12	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 13	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	800 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 14	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 15	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	74.6 元/托盘/月
租户 16	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	400 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 17	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	300 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 18	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	400 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 19	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 20	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	79.9 元/托盘/月
租户 21	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 22	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 23	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 24	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 25	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 26	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	80 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 27	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	50 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 28	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	90 个托盘	78.6 元/托盘/月
租户 29	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 30	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 31	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 32	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 33	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	13,200 个托盘	79.0 元/托盘/月
	2024/07/01	2029/06/30	冷库	2,324 个托盘	200.9 元/托盘/月
	2024/07/01	2029/06/30	办公区域	14,873.21 平方米	20.7 元/平方米/月

备注：1、阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)、冷库的计租方式为托盘，计租单位为“元/托盘/月”；

2、办公区域的计租方式为可租面积，计租单位为“元/平方米/月”；

3、上述阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)、冷库的托盘数量，如每年度实际使用托盘数量低于约定的最低托盘使用数量的，

以最低托盘使用数量为准；

4、上述起始租赁单价分为场地使用费、综合服务管理费，均含税，税率分别为 9%、6%；

5、租赁期内各个年度的最低托盘使用数量前 3 年取每年初递增 3.5%后的整数（其中，租户 8、租户 33 前 3 年最低托盘使用数量不变）、后续年度保持不变，租赁单价前 3 年不变、第 4 年起每年初递增 3.5%；租赁期内办公区域租赁单价每年递增 3.5%。

根据估价委托人提供的相关资料，截至价值时点，估价对象不存在抵押、查封等限制权利。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

3. 权益状况分析

根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(三) 估价对象实物状况

1. 土地实物状况

名称		分拣中心、管控中心、保障 动员中心 1 号楼	保障动员中心 2 号楼、保障 动员中心辅助用房	保障动员中心 3 号楼
土地 实 物 状 况 描 述	使用权证号	未办理单独的土地证		
	面积（平方米）	44,656.90	30,222.45	8,146.80
	四至	西临新城十七路，南临田园 街，北近东吴大道、东临新 城十六路	西近新城十八路，南临田园 街，北近东吴大道、东临新 城十七路	西近新城十八路，南近田园 街，北近东吴大道、东临新 城十七路
	形状	较规则多边形		
	地形地势	地势较平坦		
	地质条件	地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地		
	土壤状况	土壤未受污染		
	基础设施完备程度	宗地红线外已达“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地红线内“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）且地上已建成房屋。		
	开发程度	宗地上已开发建设，建有多栋建筑物		

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象实际用途为医药仓储及配套用房，其中医药仓储包括药品仓库和医疗器械仓库。根据估价委托人介绍，药品仓库通过湖北省药品监督管理局检查，符合《药品经营质量管理规范》（GSP）要求；医疗器械仓库通过武汉市市场监督管理局检查，符合《医疗器械经营质量管理规范》及附录要求。

估价对象医药仓储分为阴凉库和冷库，阴凉库的温度控制不超过 20℃，冷库的温度主要控制在 2℃-8℃ 之间、制冷设备极限可达 -25℃；阴凉库按照仓库结构又分为平库、立体库。估价对象作为现代医药物流中心，具备相应的订单管理系统（OMS）、业务管理系统（BMS）、仓储管理系统（WMS）、运输管理系统（TMS）、药品监管码采集系统等信息技术，立体库内拥有自主知识产权的穿梭车、提升机、自动拣选装置系列产品等设施设备。

估价对象各建筑物描述如下：

名称	规模 (平方米)	层 数	建筑 结构	维护 状况	设施设备及装修状况描述
分拣中心	57,477.36	5层	钢、 钢混	良好	分拣中心总层数 5 层，首层 6.3 米，标准层 4 米，局部为单层阴凉库(立体库)，层高约 27.6 米。 分拣中心分为：阴凉库(立体库)、阴凉库(平库)、冷库和办公。 其中，阴凉库(立体库)托盘数为 30,196 个，阴凉库(平库)托盘数为 15,305 个，冷库托盘数为 975 个，办公计租面积 2,008.35 平方米。 装修：外立面贴砖、局部彩钢板，内墙白色涂料、耐磨地坪。 设施设备：1 部客梯、3 部货梯，烟感、喷淋、空调、监控、门禁、中央空调、温湿度监测设备、通风系统、传送系统、制冷系统等。
管控中心	28,464.62	12层	钢混	良好	管控中心总层数 12 层，总高约 48 米，首层、二层 4.5 米，标准层 3.9 米。 管控中心分为 A 栋、B 栋，由连廊连通；A 栋用作阴凉库(平库)，托盘数为 6,846 个；B 栋用作办公，计租面积 11,351.88 平方米。 装修：外立面贴砖、局部铝塑板。仓储部分内墙涂料、耐磨地坪；办公部分内墙涂料、地面地砖、扣板吊顶。 设施设备：7 部客梯、2 部货梯，烟感、喷淋、空调、监控、门禁、中央空调、温湿度监测设备、通风系统、传送系统等。
保障动员中心 1 号楼	33,100.42	12层	钢混	良好	保障动员中心 1 号楼总层数 12 层，总高约 49 米，首层 6.3 米，二层 4.8 米，标准层 3.8 米；用作阴凉库(平库)，托盘数为 13,338 个。 装修：外立面为涂料，室内内墙涂料、耐磨地坪。 设施设备：1 部客梯、3 部货梯，烟感、喷淋、空调、监控、门禁、中央空调、温湿度监测设备、通风系统、传送系统等。
保障动员中心 2 号楼	46,059.60	5层	钢、 钢混	良好	保障动员中心 2 号楼总层数 5 层，首层 6.3 米，二层 4.8 米，标准层 4 米，局部为单层阴凉库(立体库)，层高约 23 米。 保障动员中心 2 号楼分为：阴凉库(立体库)、阴凉库(平库)、冷库和办公。 其中，阴凉库(立体库)托盘数为 36,960 个，阴凉库(平库)托盘数为 13,604 个，冷库托盘数为 1,349 个，办公计租面积 1,456.48 平方米。 装修：外立面为涂料、局部彩钢板，室内涂料、地面石材。 设施设备：1 部客梯、5 部货梯，烟感、喷淋、空调、监控、门禁、中央空调、温湿度监测设备、通风系统、传送系统、制冷系统等。
保障动员中心 3 号楼	6,487.14	5层	钢、 钢混	良好	保障动员中心 3 号楼总层数 5 层，首层 6 米，标准层 4.2 米，局部为单层阴凉库(立体库)，层高约 23 米。 保障动员中心 3 号楼分为：阴凉库(立体库)、阴凉库(平库)和办公。 其中，阴凉库(立体库)托盘数为 8,640 个，阴凉库(平库)托盘数为 1,298 个，办公计租面积 56.50 平方米。 装修：外立面为涂料、局部彩钢板，室内涂料、地面石材。 设施设备：2 部货梯，烟感、喷淋、空调、监控、门禁、中央空调、温湿度监测设备、通风系统、传送系统等。
保障动员中心辅助用房	858.65	1层	钢混	良好	作为变配电所等辅助用房使用。

3. 实物状况分析

估价对象实际土地开发程度已达到宗地内外“五通”。估价对象建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到医药仓储用房经营使用的基本条件。

(四) 估价对象区位状况

1. 估价对象区位状况描述

位置	座落	东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西	方位	武汉市西部
----	----	--------------------	----	-------

状况	与重要场所(设施)距离	距离汉口站约 18 公里，距离武汉绕城高速约 4 公里。
交通状况	道路状况	南临田园街，靠近东西湖大道、东吴大道，属于交通主干道，车流量较大，道路状况好。
	出入可利用交通工具	临近“田园街九州通”公交车站，周边有 546 路、H92 路、H94 路、H96 路、H104 路等公交车设点经过，距离地铁 6 号线新城十一路站约 3 公里，公共交通便捷度较好。
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	设有地上停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	附近产业园、物流园、工业厂房较多，产业聚集度较高，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）
	公共服务设施	教育：东西湖区友谊小学、幸福小学、恒大嘉园学校等； 金融：中国农业银行(五金城支行)、武汉农村商业银行(鑫城宜居支行)等； 医疗：武汉市东西湖区第三人民医院、东西湖区长青街卫生院、东西湖区中医医院等； 休闲：码头潭文化遗址公园、世林庄园石榴红度假村、武汉国际风景公园等； 商业：中南长城钢材大市场、金诚国际石材城、高桥石材城、万国汽配高桥国际城等； 各项公共服务设施齐全。

2. 估价对象区位状况分析

估价对象位于武汉市东西湖区长青街，区域内产业园、物流园较多，如顺丰丰泰产业园、京东亚洲一号武汉东西湖物流园、湖北交运物流、中铁特货(吴家山物流基地)、武汉神州通物流中心等等，产业聚集度较高，估价对象区位状况良好。

五、市场背景分析

(详细市场分析内容请见《项目市场分析报告》)

六、价值时点

2025 年 02 月 17 日

依据《房地产估价委托函》，本次估价的价值时点确定为 2025 年 02 月 17 日。

七、价值类型

本次估价结果为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

八、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则，要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估时，应采用相同的估价方法。

(七) 一贯性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。

九、 估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布)；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布)；
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布)；
5. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布)；
6. 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号公布)；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正)；
8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T50899-2013);
3. 《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号);
4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号);
5. 《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号);
6. 《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号);
7. 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)》。

(三) 其他相关资料

1. 《房地产估价委托函》;
2. 《不动产权证书》复印件;
3. 估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料;
2. 武汉市房地产市场租售价格调查及有关信息。

十、 估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后,根据估价对象的特点及本身的实际情况,遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》,经过反复研究和综合考虑,选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

(二) 估价方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十一、 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循独立、客观、公正的估价原则,按照科学的估价程序,全面分析了影响估价对象价格的因素,并运用适当的估价方法,确定估价对象于价值时点2025年02月17日的房地产市场价值,估价结果如下:

房地产总价: RMB110,700 万元

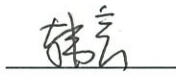
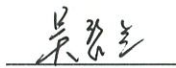
大写金额: 人民币壹拾壹亿零柒佰万元整

房地产单价: 6,419 元/平方米

估价结果明细表

估价对象	实际用途	楼层	建筑面积 (平方米)	市场价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
分拣中心	医药仓储及配套用房	5 层	57,477.36	110,700	6,419
管控中心	医药仓储及配套用房	12 层	28,464.62		
保障动员中心 1 号楼	医药仓储及配套用房	12 层	33,100.42		
保障动员中心 2 号楼	医药仓储及配套用房	5 层	46,059.60		
保障动员中心 3 号楼	医药仓储及配套用房	5 层	6,487.14		
保障动员中心辅助用房	辅助用房	1 层	858.85	110,700	6,419
合计	-	-	172,447.79		

十二、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
韩 彦	3120180049		2025 年 2 月 20 日
吴慧兰	3120100030		2025 年 2 月 20 日

十三、实地查勘期

2024 年 06 月 17 日

十四、估价作业期

2024 年 06 月 17 日至 2025 年 02 月 20 日

附件

- 附件1、《房地产估价委托函》复印件
- 附件2、估价对象位置示意图
- 附件3、估价对象现状照片
- 附件4、估价委托人营业执照复印件
- 附件5、估价对象权属证明文件
- 附件6、专业帮助情况和相关专业意见
- 附件7、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 附件8、注册房地产估价师估价资格证书复印件

《房地产估价委托函》复印件

房地产估价委托函

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

兹委托贵公司对下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1、估价对象：武汉市东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西分拣中心等【九州通东西湖现代医药物流中心】医药仓储房地产，建筑面积合计为 172,447.79 平方米，土地使用权面积合计 83,026.15 平方米。

2、估价目的：对估价对象【九州通东西湖现代医药物流中心】进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为项目委托方提供市场价值参考。

3、价值时点：2025 年 02 月 17 日。

4、特殊事项说明：估价对象不存在抵押、担保等他项权利。

5、估价对象建筑物清单明细：

估价对象	实际用途	楼层	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
分拣中心	医药仓储及配套用房	5 层	44,666.90	57,477.36
管控中心	医药仓储及配套用房	12 层		20,464.62
保障动员中心 1 号楼	医药仓储及配套用房	12 层		33,100.42
保障动员中心 2 号楼	医药仓储及配套用房	5 层	30,222.45	46,059.60
保障动员中心辅助用房	配电房	1 层		858.65
保障动员中心 3 号楼	医药仓储及配套用房	5 层	8,146.60	6,487.14
合计	-	-	83,026.15	172,447.79

特此委托



估价对象位置示意图



估价对象现状照片

	
医药物流中心入口	【保障动员中心1号楼】-建筑外观
	
【保障动员中心1号楼】-阴凉库（平库）	【保障动员中心1号楼】-阴凉库（平库）
	
【保障动员中心2号楼】-建筑外观	【保障动员中心2号楼】-建筑外观
	
【保障动员中心2号楼】-阴凉库（平库）	【保障动员中心2号楼】-传送设备

【保障动员中心配套楼】-建筑外观	【保障动员中心3号楼】-建筑外观
【保障动员中心3号楼】-阴凉库(立体库)	【保障动员中心3号楼】-传送设备
【分拣中心】-建筑外观	【分拣中心】-建筑外观
【分拣中心】-阴凉库（立体库）	【分拣中心】-冷库

	
【管控中心】-建筑外观	【管控中心】-建筑外观
	
【管控中心】-办公	【管控中心】-阴凉库（平库）
	
周边道路-田园街	周边道路-新城十七路

估价委托人营业执照复印件

统一社会信用代码
91310000637825648
证照编号: 09000000202302160034

营 业 执 照

名称 汇添富资本管理有限公司
类 型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人 张晖
经营范围 特定客户资产管理业务及中国证监会许可的其他业务。
【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】

注册资本 人民币30000.0000万元整
成立日期 2013年03月28日
住 所 上海市虹口区奎照路441号底层

登记机关
2023 年 02 月 16 日

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

统一社会信用代码
91310000771813093L
证照编号: 00000000202010150001

营 业 执 照

名称 汇添富基金管理股份有限公司
类 型 其他股份有限公司(非上市)
法定代表人 李文
经营范围 基金募集、基金销售、资产管理，经中国证监会许可的其他业务。
【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】

注册资本 人民币13272.4224万元整
成立日期 2005年02月03日
营业期限 2005年02月03日至不约定期限
住 所 上海市黄浦区北京东路666号11区（东座）6楼H686室

登记机关
2020 年 10 月 15 日

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


营业执照
(副本) 1 - 1

统一社会信用代码
91420112303504169E

名称 九州通医药集团有限公司
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 葛敏

经营范围 许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；第三类医疗器械经营；建设工程施工；餐饮服务（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；陆上国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国内货物运输代理；仓储设备租赁服务；包装服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告制作；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；汽车零配件零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；日用百货销售；会议及展览服务；技术进出口；货物进出口；进出口代理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务；供应链管理服务；工程管理服务；软件开发；软件销售；图形设计；租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 叁亿贰仟柒佰捌拾玖万肆仟壹佰圆人民币
成立日期 2014年8月5日
住所 武汉市东西湖区田汉大道98-99号（8）

登记机关 武汉市东西湖区行政审批局
2024 年 11 月 5 日

扫描二维码“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。

复印无效
仅供九州通医药集团内部使用

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

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。

国家市场监督管理总局监制

估价对象权属证明文件

(1) 分拣中心



鄂 (2023) 武汉市东西湖 不动产权第 0066723 号	
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田园大道99号东西湖现代医药物流中心分拣中心/单元1至5层/号
不动产单元号	420112407003GB00011F00020001
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/其他
用途	工业用地/分拣中心
面积	土地使用权面积44606.9000平方米/房屋建筑面积57477.3600平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年03月11日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:19471.4700平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:57477.3600平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:6/1-5



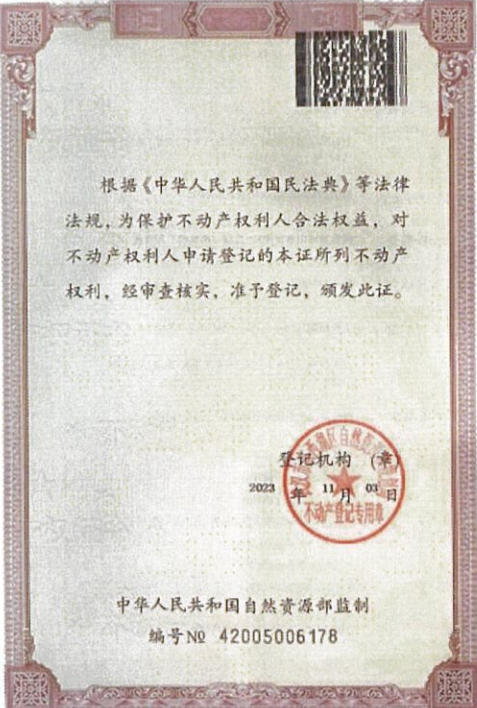
(2) 管控中心



鄂 (2023) 武汉市东西湖 不动产权第 0066721 号	
权利人	武汉九州供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田湾大道99号东西湖现代医药物流中心管控中心/单元1至12层 (1) 号
不动产单元号	4201122407003GB00011F00010001
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/其他
用途	工业用地/管控中心
面积	土地使用权面积44656.9000平方米/房屋建筑面积28464.6200平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2052年03月11日止
权利其他状况	土地: 施用土地面积:/ 专有土地面积:2432.4500平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:25464.6200平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:13/1-12



(3) 保障动员中心 1 号楼



根据《中华人民共和国民法典》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。

登记机关 (章)
2023 年 11 月 03 日
不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 42005006178

鄂(2023)武汉市东西湖 不动产权第 0066725 号

权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田阳街99号保障动员中心1号楼/单元1至12层(1)号
不动产单元号	4201124070036800011F00030003
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/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积44656.9000平方米/房屋建筑面积33100.4200平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年03月11日止
权利其他状况	土地: 被用土地面积:/ 专有土地面积:/ 分摊土地面积:2704.9300平方米 房屋: 专有建筑面积:33100.4200平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:12/1至12 房屋竣工验收时间:2018年04月20日

附 记

查询该不动产证号状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本证左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



附 图 页

查询该不动产附图情况,可通过以下途径:

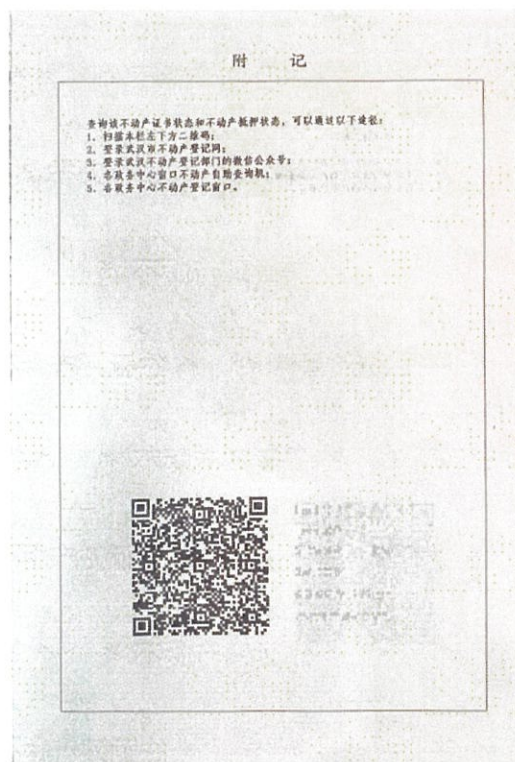
1. 扫描本证左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



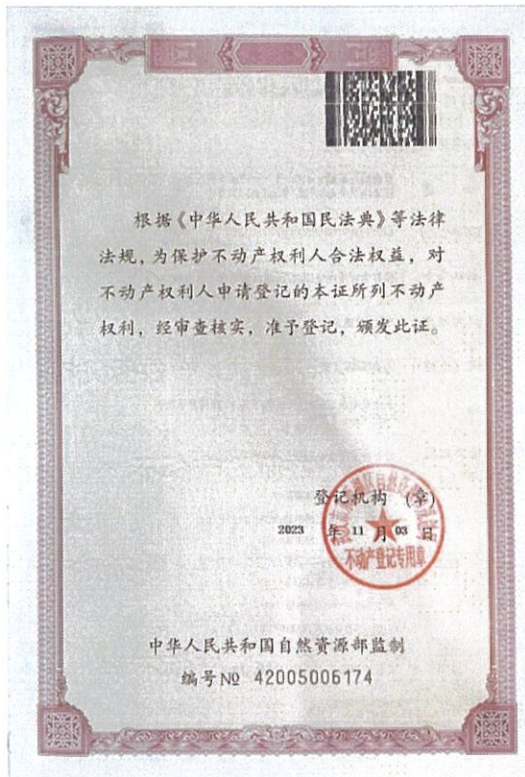
(4) 保障动员中心 2 号楼



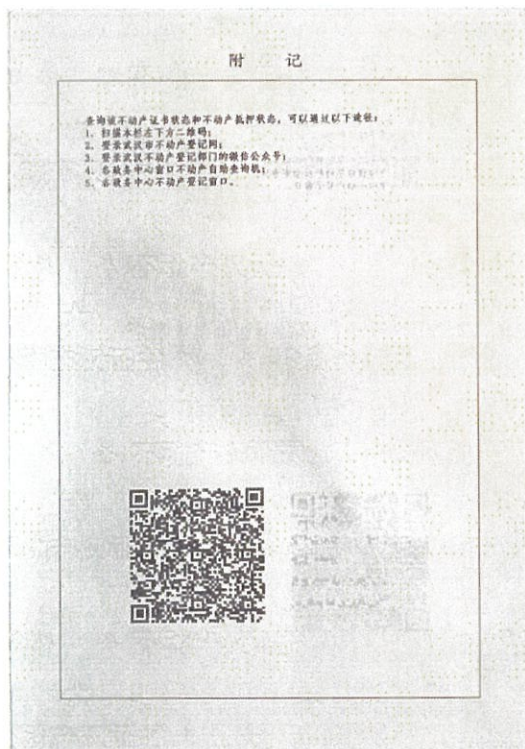
第 (2023) 武汉市东西湖 不动产第 0056718 号	
权利人	武汉九州百瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目2号楼/单元1至5层/号
不动产单元号	420112407002GB00041F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积30222.4500平方米/房屋建筑面积46059.6000平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年09月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:16438.7100平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:46059.6000平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:5/1至5 房屋竣工验收时间:2018年08月16日



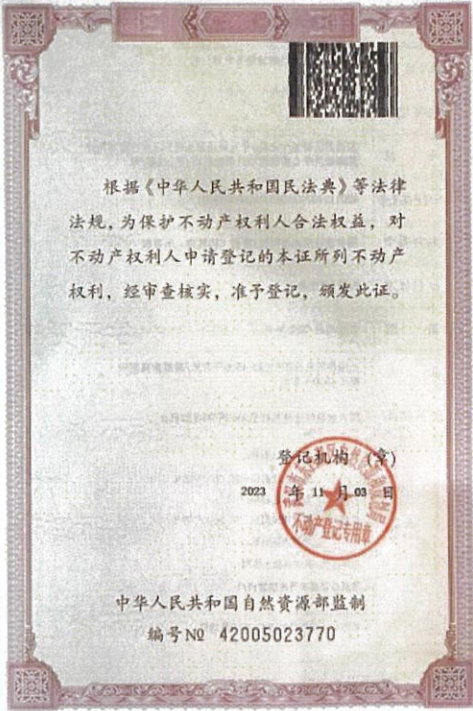
(5) 保障动员中心 3 号楼



鄂 (2023) 武汉市东西湖 不动产权第 0066717 号	
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心3号楼/单元1至5层/号
不动产单元号	420112407002GB00063P00010001
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/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积8146.8000平方米/房屋建筑面积6487.1400平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年09月23日止
权利其他状况	土地: 熟用土地面积:/ 专有土地面积:3385.5800平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:6487.1400平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢架钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:5/1至5 房屋竣工验收时间:2023年07月21日



(6) 保障动员中心辅助用房



鄂 (2023) 武汉市东西湖 不动产第 0066719 号	
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心建设项目建设辅助用房/单元1层/号
不动产单元号	420112407002GB00041F00020001
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/自建房
用途	工业用地/辅助用房
面积	土地使用权面积30222.4500平方米/房屋建筑面积658.6500平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年09月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:858.6500平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:658.6500平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:1/1 房屋竣工验收时间:2018年08月18日

附 记



附 图 页



(7) 不动产登记结果查询

武汉市不动产登记结果查询告知单

(权属登记)

打印时间: 2023-11-24 10:42:46

编号:

不动产 权利人情况	权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司***			
	权利人证件号	91420112MACJTGUN7N***			
	共有情况	单独所有 ***			
不动产 基本状况	不动产坐落	东西湖区田园大道99号东西湖现代医药物流中心分拣中心/单元1至5层/号***			
	不动产单元号	420112407003GB00011F00020001***			
	总层/所在层	6/1-5***			
	房屋结构	钢和钢筋混凝土结构***			
	土地使用权面积	44656.9平方米***			
	建筑面积	57477.36平方米***			
	土地分摊面积	平方米***			
	土地使用期限	起至 2062-03-11***			
	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/其他***			
	用途	工业用地/分拣中心***			
	登记类型	转移登记***			
不动产权证号		鄂(2023)武汉市东西湖不动产第0066723号***			
权证附记		***			
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封状态	挂失状态	异议状态	居住权状态
	未抵押	未查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	无预告	未设置			
备注		***			

此信息单仅作为

使用。

出具单位印章



武汉市不动产登记结果查询告知单

(权属登记)

打印时间: 2023-11-24 10:42:37

编号:

不动产 权利人情况	权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司***			
	权利人证件号	91420112MACJTGUN7N***			
	共有情况	单独所有 ***			
不动产 基本状况	不动产坐落	东西湖区田园大道99号东西湖现代医药物流中心管控中心/单元1至12层(1)号***			
	不动产单元号	420112407003GB00011F00010001***			
	总层/所在层	13/1-12***			
	房屋结构	钢筋混凝土结构***			
	土地使用权面积	44656.9平方米***			
	建筑面积	28464.62平方米***			
	土地分摊面积	平方米***			
	土地使用期限	起至 2062-03-11***			
	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/其他***			
	用途	工业用地/管控中心***			
	登记类型	转移登记***			
不动产权证号	鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第0066721号***				
权证附记	***				
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封状态	挂失状态	异议状态	居住权状态
	未抵押	未查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	无预告	未设置			
备注	***				

此信息单仅作为

使用。

出具单位印章



武汉市不动产登记结果查询告知单

(权属登记)

打印时间: 2023-11-24 10:42:48

编号:

不动产 权利人情况	权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司***			
	权利人证件号	91420112MACJTGUN7N***			
	共有情况	单独所有 ***			
不动产 基本状况	不动产坐落	东西湖区田园街99号保障动员中心1号楼/单元1至12层（1）号***			
	不动产单元号	420112407003GB00011F00030003***			
	总层/所在层	12/1至12***			
	房屋结构	钢筋混凝土结构***			
	土地使用权面积	44656.9平方米***			
	建筑面积	33100.42平方米***			
	土地分摊面积	2704.92平方米***			
	土地使用期限	起至 2062-03-11***			
	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/自建房***			
	用途	工业用地/工业***			
	登记类型	转移登记***			
不动产权证号		鄂（2023）武汉市东西湖不动产第0066725号***			
权证附记		***			
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封状态	挂失状态	异议状态	居住权状态
	未抵押	未查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	无预告	未设置			
备注		***			

此信息单仅作为

使用。

出具单位印章:



武汉市不动产登记结果查询告知单

(权属登记)

打印时间: 2023-11-24 10:42:29

编号:

不动产 权利人情况	权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司***			
	权利人证件号	91420112MACJTGUN7N***			
	共有情况	单独所有 ***			
不动产 基本状况	不动产坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目2号楼/单元1至5层/号***			
	不动产单元号	420112407002GB00041F00010001***			
	总层/所在层	5/1至5***			
	房屋结构	钢和钢筋混凝土结构***			
	土地使用权面积	30222.45平方米***			
	建筑面积	46059.6平方米***			
	土地分摊面积	平方米***			
	土地使用期限	起至 2062-09-23***			
	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/自建房***			
	用途	工业用地/工业***			
	登记类型	转移登记***			
不动产权证号		鄂（2023）武汉市东西湖不动产第0066718号***			
权证附记		***			
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封状态	挂失状态	异议状态	居住权状态
	未抵押	未查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	无预告	未设置			
备注		***			

此信息单仅作为

使用。

出具单位印章:



武汉市不动产登记结果查询告知单

(权属登记)

打印时间: 2023-11-24 10:42:35

编号:

不动产 权利人情况	权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司***			
	权利人证件号	91420112MACJTGUN7N***			
	共有情况	单独所有 ***			
不动产 基本状况	不动产坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心3号楼/单元1至5层/号***			
	不动产单元号	420112407002GB00063F00010001***			
	总层/所在层	5/1至5***			
	房屋结构	钢和钢筋混凝土结构***			
	土地使用权面积	8146.8平方米***			
	建筑面积	6487.14平方米***			
	土地分摊面积	平方米***			
	土地使用期限	起至 2062-09-23***			
	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/自建房***			
	用途	工业用地/工业***			
	登记类型	转移登记***			
不动产权证号		鄂(2023)武汉市东西湖不动产第0066717号***			
权证附记		***			
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封状态	挂失状态	异议状态	居住权状态
	未抵押	未查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	无预告	未设置			
备注		***			

此信息单仅作为

使用。

出具单位印章



武汉市不动产登记结果查询告知单

(权属登记)

打印时间: 2023-11-24 10:42:33

编号:

不动产 权利人情况	权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司***			
	权利人证件号	91420112MACJTGUN7N***			
	共有情况	单独所有 ***			
不动产 基本状况	不动产坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目辅助用房/单元1层/号***			
	不动产单元号	420112407002GB00041F00020001***			
	总层/所在层	1/1***			
	房屋结构	钢筋混凝土结构***			
	土地使用权面积	30222.45平方米***			
	建筑面积	858.65平方米***			
	土地分摊面积	平方米***			
	土地使用期限	起至 2062-09-23***			
	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/自建房***			
	用途	工业用地/辅助用房***			
	登记类型	转移登记***			
不动产权证号		鄂(2023)武汉市东西湖不动产第0066719号***			
权证附记	***				
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封状态	挂失状态	异议状态	居住权状态
	未抵押	未查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	无预告	未设置			
备注	***				

此信息单仅作为 _____ 使用。

出具单位印章:



专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



营业执照
(副本)(1-1)

统一社会信用代码: 91110108700036979F

名称: 仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司
类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人: 李萍萍
经营范围: 一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 资产评估; 土地整治服务; 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。(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)(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。)

注册资本: 500万元
成立日期: 1998年07月06日
住所: 北京市朝阳区建国路乙118号8层01A-01B/01C/01D/02A

登记机关: 北京市朝阳区市场监督管理局
2024年05月22日

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



营业执照

统一社会信用代码: 91310106MA1FYF148Y
证照编号: 06000000202302150054

名称: 仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司上海分公司
类型: 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
经营范围: 一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 资产评估; 土地整治服务; 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。(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)

负责人: 吴慧兰
成立日期: 2018年12月27日
经营场所: 上海市静安区石门一路288号2202室

登记机关: 上海市静安区市场监督管理局
2023年02月15日

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

中华人民共和国	
房地产估价机构备案证书	
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
机 构 名 称:	仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司
法 定 代 表 人:	李萍萍 (执行事务合伙人)
住 所:	北京市朝阳区建国路乙118号8层01A/01B/01C/01D/02A
统一社会信用代码:	91110108700036979F
备 案 等 级:	一级
证 书 编 号:	建房估备字[2015]020号
有 效 期 限:	2024-03-11至2027-03-10
发证机关(公章) 二〇二四年三月十一日	
中华人民共和国住房和城乡建设部制	

注册房地产估价师估价资格证书复印件

3

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00302270



姓名 / Full name
韩彦

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
65900119891113482X

注册号 / Registration No.
3120180049

执业机构 / Employer
仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-08-25

持证人签名 / Bearer's signature
韩彦

6

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00296047



姓名 / Full name
吴慧兰

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310222197906264621

注册号 / Registration No.
3120100030

执业机构 / Employer
仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2026-06-27

持证人签名 / Bearer's signature

北京办公室

北京市
朝阳区建国路乙 118 号
京汇大厦
08 层 801 室

邮政编码 100022

T+861059221300
F+861059223608

上海办公室

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T+862163933333
F+862163933080

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座
19 楼 1901,1903-04 单元

邮政编码 518048

T+8675588266608
F+8675522638966

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心
28 楼 2801-03,2807-08 单元

邮政编码 510623

T+862023388088
F+862023388118

成都办公室

四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心
1 座 29 层

邮政编码 610021

T+862866805091
F+862866805096

香港办公室

香港特别行政区
英皇道 979 号
太古坊一座
7 楼

T+85228465000
F+85221696001

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心
16 楼 H 室

T+85328718822
F+85328718800

臻量研发中心

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T+862163933333
F+862163933080



评估及咨询服务部
官方微信公众号



臻量平台
官方微信公众号



RICS中国指定科技合作伙伴
臻量官网 www.zhenliang.com

关于臻量：

本报告的现金流预测及估值模型由臻量提供支持。

臻量平台-RICS在中国指定的科技合作伙伴，是仲量联行评估咨询服务部自主研发的商业地产估值及现金流解决方案，致力于打造为投资者和地产专业人士提供数字化的商业地产估值服务。自动化搭建收益法估值模型，提升测算效率。