

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

佛山睿优仓储有限公司拟股权转让所涉及的
佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

闽中兴评字（2024）第 ASN30046 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二四年八月二十九日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3535020001202400653
此报告涉密	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年08月29日

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

五、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其相关当事人完善产权。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

佛山睿优仓储有限公司拟股权转让所涉及的
佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值
资产评估报告目录

资产评估报告摘要..... 1

资产评估报告..... 4

 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 4

 二、评估目的 6

 三、评估对象和评估范围 6

 四、价值类型 7

 五、评估基准日 8

 六、评估依据 8

 七、评估方法 9

 八、评估程序实施过程 and 情况 13

 九、评估假设 14

 十、评估结论 15

 十一、特别事项说明 16

 十二、资产评估报告使用限制说明 17

资产评估报告附件..... 19

佛山睿优仓储有限公司拟股权转让所涉及的 佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字（2024）第 ASN30046 号

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

委托人（暨被评估单位）：佛山睿优仓储有限公司

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

二、评估目的：本次评估是为佛山睿优仓储有限公司拟股权转让涉及的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值。评估范围为佛山睿优仓储有限公司申报的 2024 年 6 月 30 日的资产和负债。

四、价值类型：本次资产评估所选取的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

六、主要评估方法：资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期：在评估基准日 2024 年 6 月 30 日，佛山睿优仓储有限公司未经审计的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 15,483.33 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 48,962.76 万元（大写人民币肆亿捌仟玖佰陆拾贰万柒仟陆佰元整），增值 33,479.43 万元，增值率 216.23%。资产评估汇总表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,362.26	3,362.26	-	-
2	非流动资产	36,724.60	70,204.03	33,479.43	91.16
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	36,236.25	70,200.00	33,963.75	93.73

8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物质				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	484.32	-	-484.32	-100.00
18	递延所得税资产	4.03	4.03	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	40,086.86	73,566.29	33,479.43	83.52
21	流动负债	4,703.53	4,703.53	-	-
22	非流动负债	19,900.00	19,900.00	-	-
23	负债总计	24,603.53	24,603.53	-	-
24	净资产（股东全部权益）	15,483.33	48,962.76	33,479.43	216.23

评估结论详细情况见评估明细表。

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

八、特别事项说明

（一）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1. 截至评估基准日，被评估单位出租面积情况

纳入本次评估范围的投资性房地产产权面积为 113,257.21 平方米，可出租及已出租面积初步统计均为 118,091.00 平方米，具体明细如下表所示：

序号	名称	证载建筑面积（m ² ）	已租建筑面积（m ² ，含雨蓬等）	备注
1	仓库 1-2、4-5 库	51,517.72	54,482.00	
2	仓库 3、6-8 库及综合楼	61,132.32	63,609.00	
3	门卫、垃圾房及自行车棚	607.17		作为配套使用
合计		113,257.21	118,091.00	

2. 截至评估基准日，被评估单位存有抵押、担保情况

2019 年 1 月 18 日，佛山睿优仓储有限公司与招商银行股份有限公司佛山分行签订本金总额为人民币 300,000,000.00 元的《固定资产借款合同》。截至 2024 年 6 月 30 日止，佛山睿优仓储有限公司借款余额共人民币 219,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 2 月 18 日至 2029 年 2 月 25 日。由佛山市空间工业投资中心（有限合伙人）、Foshan Leping Holdings II Limited 提供股权质押，以粤（2018）佛三不动产权第 0037204、0037208、0037218、0037226、0037232、0037272、0037275、0037280、0037286、0037331、0037334、0037238、0037328 号房屋所有权及土地使用权为抵押，以佛山睿优仓储有限公司名下现有及将有的全部租金收入为质押。

（二）其他事项

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由佛山睿优仓储有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由佛山睿优仓储有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

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

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

5. 本次签名资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

佛山睿优仓储有限公司拟股权转让所涉及的 佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字（2024）第 ASN30046 号

佛山睿优仓储有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对佛山睿优仓储有限公司拟股权转让所涉及的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人（暨被评估单位）：佛山睿优仓储有限公司

1. 公司基本情况

企业名称：佛山睿优仓储有限公司（以下简称“睿优”或“企业”、“公司”）

统一社会信用代码：91440607MA4UHYAB05

企业类型：有限责任公司（港澳台与境内合资）

住所：广东佛山三水工业园区南边 E 区 3 号综合楼

法定代表人：赵若川

注册资本：10300 万元人民币

成立日期：2015 年 10 月 13 日

营业期限：2015-10-13 至 无固定期限

经营范围：仓储服务、仓储设施的经营、管理及相关的咨询和服务；物流信息咨询、物业管理和自有物业租赁。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

佛山睿优仓储有限公司成立于 2015 年 10 月 13 日，成立时股东及股权情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资方式	认缴比例
1	佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	297	货币	99.000%
2	李湘	0.027	货币	0.009%
3	西藏红坤资本管理有限公司	2.973	货币	0.991%
合计		300		100%

2018 年 11 月，本公司原投资者佛山市空间工业投资中心(有限合伙)和东百物流有限公司分别将其持有的本公司的 79.97%和 0.03%的股权转让给 Foshan Leping Holdings II Limited, 本公司母公司由佛山市空间工业投资中心(有限合伙)变更为 Foshan Leping Holdings II Limited, 最终控股母公司由福建东百集团股份有限公司变更为 BPPA HoldingsI(NQ) Ltd. (简称“BPPA Fund”)。

3. 基准日股权结构

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，佛山睿优仓储有限公司各股东及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	实缴出资时 间	实缴出资方式	持股比例
1	Foshan Leping Holdings II Limited	8,240	8,240	2017-5-27	货币	80%
2	佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	2,060	2,060	2017-5-27	货币	20%
合计		10,300	10,300			100%

4. 近三期资产、财务状况

佛山睿优仓储有限公司近三期的资产、财务、经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
流动资产	4,969.52	3,662.64	3,362.26
非流动资产	37,905.31	37,355.08	36,724.60
资产总计	42,874.83	41,017.72	40,086.86
流动负债	5,191.73	5,020.45	4,703.53
非流动负债	22,900.00	20,900.00	19,900.00
负债合计	28,091.73	25,920.45	24,603.53
股东权益（净资产）	14,783.10	15,097.27	15,483.33

项 目	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
营业收入	3,895.44	3,901.04	2,301.04
营业利润	412.57	498.06	514.74
净利润	299.38	314.18	386.05

备注：2022-2023 年财务数据经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人暨被评估单位。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

本次评估是为佛山睿优仓储有限公司拟股权转让涉及的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

1. 本次评估对象为佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值。评估范围为佛山睿优仓储有限公司申报的 2024 年 6 月 30 日的资产和负债，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面金额	项 目	账面金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,363.76	应付账款	981.45
应收票据		预收账款	624.05
应收账款	1,021.66	合同负债	
预付账款		应付职工薪酬	
其他应收款		应交税费	37.54
存货		其他应付款	990.47
其他流动资产	972.36	一年内到期的非流动负债	2,000.00
流动资产合计	3,362.26	其他流动负债	70.02
非流动资产：		流动负债合计	4,703.53
长期股权投资		非流动负债：	
其他权益工具投资		长期借款	19,900.00
投资性房地产	36,236.25	长期应付款	
固定资产		递延收益	
在建工程		预计负债	
使用权资产		非流动负债合计	19,900.00
无形资产		负债合计	24,603.53
长期待摊费用	484.32	股东权益（净资产）：	
递延所得税资产	4.03	实收资本（股本）	10,300.00
其他非流动资产		专项储备	
非流动资产合计	36,724.60	资本公积	3,749.61
		盈余公积	104.77
		未分配利润	1,328.95
		股东权益（净资产）合计	15,483.33
资产总计	40,086.86	负债和股东权益总计	40,086.86

经核实，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，上

述账面金额未经审计。

2. 委托评估的资产权属状况

纳入评估范围的投资性房地产均已办理不动产权属登记。

(二) 纳入本次评估范围的主要资产情况

1. 货币资金：为银行存款。
2. 应收账款：为应收租金、服务费等。
3. 预付账款：为预付的保险费等。
4. 其他流动资产：为预缴增值税及待抵扣进项税。
5. 投资性房地产

本次申报评估的投资性房地产-房屋共13项，投资性房地产-土地使用权共1项，为位于广东省佛山市三水区乐平镇见贤路2号龙地佛山乐平物流园项目地上13幢建筑物及占用的土地使用权，包括8幢仓库、1幢综合楼、1幢垃圾房、2幢门卫房、1幢自行车棚，建筑面积合计113,257.21m²，土地使用权面积199,777.30m²，上述房产已办理《不动产权证书》（粤(2019)佛三不动产权第第0007221号、第0007206号、第0007218号、第0007213号、第0007211号、第0007201号、第0007197号、第0007196号、第0007195号、第0007178号、第0007187号、第0007186号、第0007193号），房屋权利人为佛山睿优仓储有限公司。项目总可出租面积118,091.00m²，已出租面积118,091.00m²。

6. 长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用为钢结构餐棚安装工程、外墙翻新工程及租赁佣金的摊余成本。

7. 递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产为待抵扣亏损形成的。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量：无。

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

四、价值类型

(一) 本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

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

（二）本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号，2019 年 1 月 2 日修改）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年修订）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
10. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 第 39 号）；
12. 其他有关法律法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
13. 其他准则。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 其他权属证明文件。

（四）取价依据

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

（五）其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法介绍

依据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）和《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）的规定，执行企业价值评估业务，应当

根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 应当具备可利用的历史资料。
- (2) 形成资产价值的耗费是必需的。
- (3) 资产基础法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

2. 收益法

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

选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

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

3. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

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

(二) 评估方法的选用

与被评估单位相关行业、相关规模企业符合条件的可比较交易案例很少，同时我国目前股权交易市场尚未完全公开，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，无法取得符合条件的可比实例，故无法采用市场法进行评估；由于被评估单位的主要资产为投资性房地产，投资性房地产已采用收益法进行评估，故本次不再采用收益法进行资产评估。被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等

情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，因此本次资产评估适宜采用资产基础法进行评估。

（三）评估测算思路

1. 资产基础法测算思路

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

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

（1）货币资金的评估

货币资金为银行存款。根据清查核实后的价值确认评估值。

（2）应收款项的评估

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

（3）预付账款的评估

预付账款包括预付保险费。资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务资料进行核对，收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证等方式进行核实，了解对方单位的资信情况等。重要的项目，了解评估基准日至现场作业日收到货物或接受服务的情况。经核实后，根据清查核实后的价值确认评估值。

（4）其他流动资产的评估

资产评估专业人员收集核对了相关对账资料、纳税申报表和相关凭证，按核实后所能收回的金额或权利的价值确定评估值。

（5）投资性房地产的评估

投资性房地产包括投资性房地产—房屋及投资性房地产—土地使用权。

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务资料进行核对。收集、查阅相关的合同或协议，抽查账面价值形成过程相关

的会计凭证等。在核实无误的基础上，根据不同资产的特点选用相应的方法进行评估测算。

1) 投资性房地产—房屋

本次评估采用房地合一收益法进行评估。收益一般来源于租金收益，故本次评估选用全持有模式，即净收益在未来不同持有期间内每年按不同租金增长比例递增，稳定后净收益在平稳期保持不变。

收益法的基本公式为：

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

其中：V—收益价值（元或元/平方米）；

A_i —未来第 i 年的收益（元或元/平方米）；

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）；

n —收益期（年）。

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

2) 投资性房地产—土地使用权

投资性房地产—土地使用权，已经在投资性房地产—房屋进行房地合一进行评估，该项评估为零。

（6）长期待摊费用的评估

长期待摊费用为钢结构餐棚安装工程、外墙翻新工程及租赁佣金的摊余成本。

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

（7）递延所得税资产的评估

递延所得税资产为未弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异所形成。

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的数据及信息与被评估单位的财务资料进行核对；通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。以核实无误后的价值确认评估值。

（8）负债的评估

纳入本次评估范围的负债包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年

内到期的非流动负债、其他流动负债及长期借款。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、核实资产与验证资料、选用评估方法进行评定估算、结果汇总、内部审核并出具报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

1. 通过初步接洽，对项目进行调查并进行风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日等；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 根据资产评估委托合同的要求及沟通情况，编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行适当培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并指导其进行资产清查、并准备评估所需的资料；

2. 现场了解被评估单位基本情况及委估资产状况，收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和相关资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、有关合同、发票等权属证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集相关行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产的价值进行分析、估算。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总各项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告提交内部审核；
4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

经过内部各级审核与修改、完善，并与委托人充分沟通后出具正式的资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

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

2. 交易假设

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

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
3. 被评估单位所属行业的特点及产品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；
4. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
5. 本次评估基准日财务报表未经审计，本报告假设被评估单位的财务报表符合我国企业会计准则的编制规定，公允反映了其财务状况以及经营成果和现金流量。
6. 被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

7. 被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致;

8. 委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。

9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响;

10. 除已知悉并披露的事项外, 不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项, 且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提和假设条件发生变化时, 本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

(一) 评估结果

在评估基准日 2024 年 6 月 30 日, 佛山睿优仓储有限公司未经审计的股东全部权益(净资产)账面值为人民币 15,483.33 万元, 经采用资产基础法评估后, 在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 48,962.76 万元(大写人民币肆亿捌仟玖佰陆拾贰万柒仟陆佰元整), 增值 33,479.43 万元, 增值率 216.23%。资产评估汇总表如下:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,362.26	3,362.26	-	-
2	非流动资产	36,724.60	70,204.03	33,479.43	91.16
3	其中: 可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	36,236.25	70,200.00	33,963.75	93.73
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物质				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	484.32	-	-484.32	-100.00
18	递延所得税资产	4.03	4.03	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	40,086.86	73,566.29	33,479.43	83.52

21	流动负债	4,703.53	4,703.53	-	-
22	非流动负债	19,900.00	19,900.00	-	-
23	负债总计	24,603.53	24,603.53	-	-
24	净资产（股东全部权益）	15,483.33	48,962.76	33,479.43	216.23

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因分析

（1）投资性房地产评估增值 33,963.75 万元，评估增值原因主要系建设年代较早，取得成本较低，仓储项目紧缺，未来收益较高所致。

（2）长期待摊费用评估减值 484.32 万元，减值原因：长期待摊费用并入投资性房地产中评估导致评估减值。

十一、特别事项说明

（一）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1. 截至评估基准日，被评估单位出租面积情况

纳入本次评估范围的投资性房地产产权面积为 113,257.21 平方米，可出租及已出租面积初步统计均为 118,091.00 平方米，具体明细如下表所示：

序号	名称	证载建筑面积（m ² ）	已租建筑面积（m ² ，含雨蓬等）	备注
1	仓库 1-2、4-5 库	51,517.72	54,482.00	
2	仓库 3、6-8 库及综合楼	61,132.32	63,609.00	
3	门卫、垃圾房及自行车棚	607.17		作为配套使用
合计		113,257.21	118,091.00	

2. 截至评估基准日，被评估单位存有抵押、担保情况

2019 年 1 月 18 日，佛山睿优仓储有限公司与招商银行股份有限公司佛山分行签订本金总额为人民币 300,000,000.00 元的《固定资产借款合同》。截至 2024 年 6 月 30 日止，佛山睿优仓储有限公司借款余额共人民币 219,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 2 月 18 日至 2029 年 2 月 25 日。由佛山市空间工业投资中心（有限合伙人）、Foshan Leping Holdings II Limited 提供股权质押，以粤（2018）佛三不动产权第 0037204、0037208、0037218、0037226、0037232、0037272、0037275、0037280、0037286、0037331、0037334、0037238、0037328 号房屋所有权及土地使用权为抵押，以佛山睿优仓储有限公司名下现有及将有的全部租金收入为质押。

（二）其他事项

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由佛山睿优仓储有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由佛山睿优仓储有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本

次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

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

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

5. 本次签名资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

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

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

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

十三、资产评估报告日

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

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2024)第 ASN30046 号，佛山睿优仓储有限公司拟股权转让所涉及的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 48,962.76 万元（大写人民币肆亿捌仟玖佰陆拾贰万柒仟陆佰元整）。】

资产评估师：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二四年八月二十九日



佛山睿优仓储有限公司拟股权转让所涉及的
佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值
资产评估报告附件

闽中兴评字（2024）第 ASN30046 号



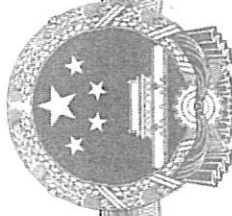
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二四年八月二十九日

佛山睿优仓储有限公司拟股权转让所涉及的 佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值 资产评估报告附件清单

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



营业执照



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。

统一社会信用代码

91440607MA4UHYAB05

(副 本)

(副本号:1-1)

名称 佛山睿优仓储有限公司
类型 有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人 赵若川

经营范围 仓储服务、仓储设施的经营、管理及相关
的咨询和服务;物流信息咨询、物业管理
和自有物业租赁。(以上项目不涉及外商
投资准入特别管理措施)(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 壹亿零叁佰万元人民币

成立日期 2015年10月13日

经营期限 长期

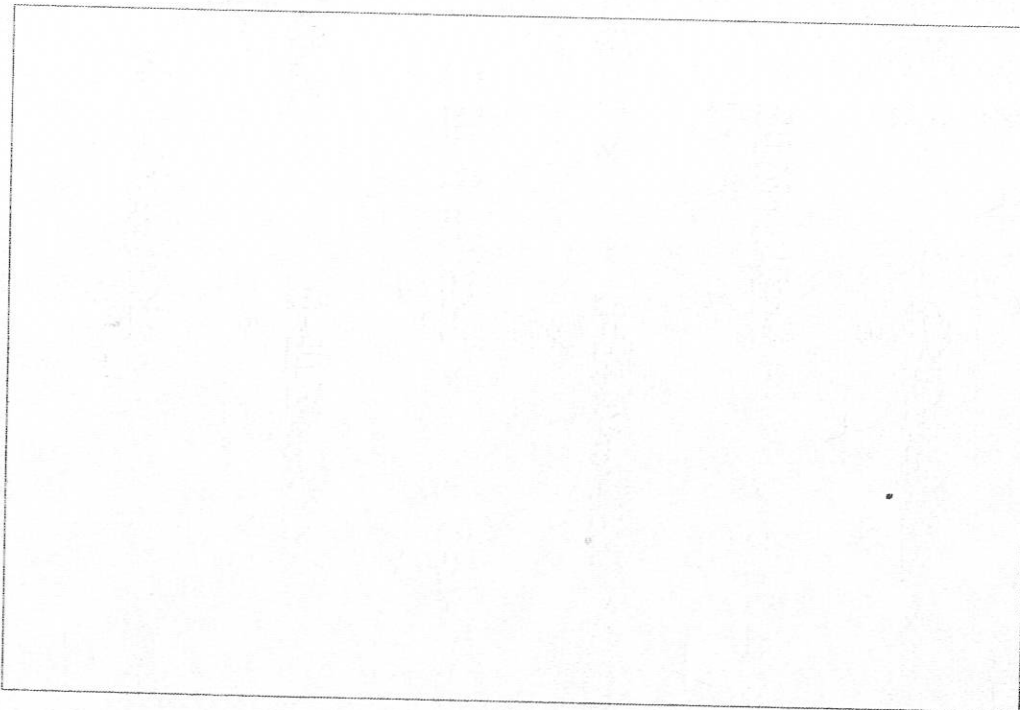
住所 广东佛山三水工业园区南边E区3
号综合楼(住所申报)



登记机关

2022 年 07 月 25 日

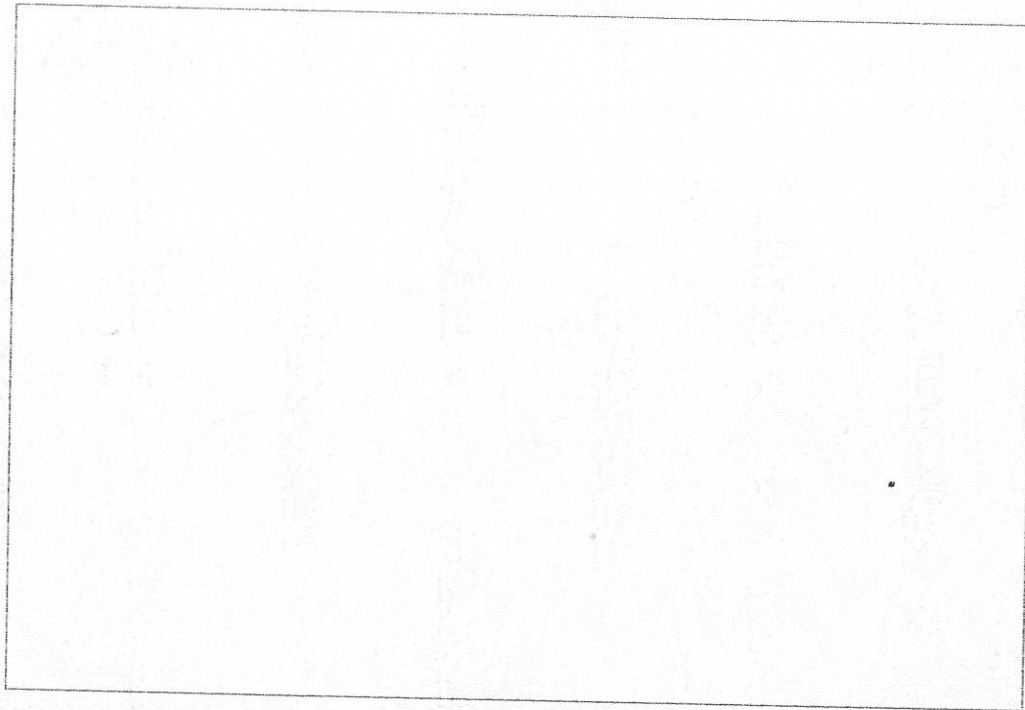
权 利 人	佛山睿优工业投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号1座	
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让 / 其它	
用 途	仓储用地 / 仓库	
面 积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：15219.84m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；	
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYAB05	



权 利 人	佛山睿优工业投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号2座	
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00020001	
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 / 其它	
用 途	仓储用地 / 仓库	
面 积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：10280.1m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；	
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYAB05	

H 1-1

权利人	佛山睿优工业投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号3座	
不动产单元号	440607 003003 GB000002 F000300001 .	
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 / 其它	
用途	仓储用地 / 仓库	
面积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：16663.08m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；	
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYAB05	



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



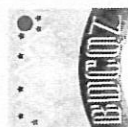
中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080913

不动产权证书

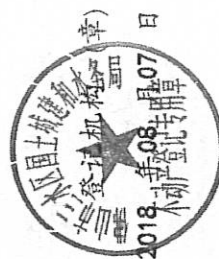


权利人	佛山雷优工业投资管理有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号4座					
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00040001 *					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权					
权利性质	出让 / 其它					
用途	仓储用地 / 仓库					
面积	共有宗地面积: 199777.3m ² / 房屋建筑面积: 11267.34m ²					
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起, 2065年11月10日止;					
权利其他状况	房屋结构: 钢结构; 共有土地面积: 199777.3m ² ; 总层数: 1层; 房屋所在层数: 全幢; 房屋取得方式: 自建 证件类型: 营业执照 证件号码: 91440607MA4UHYAB05					

不动产权证书

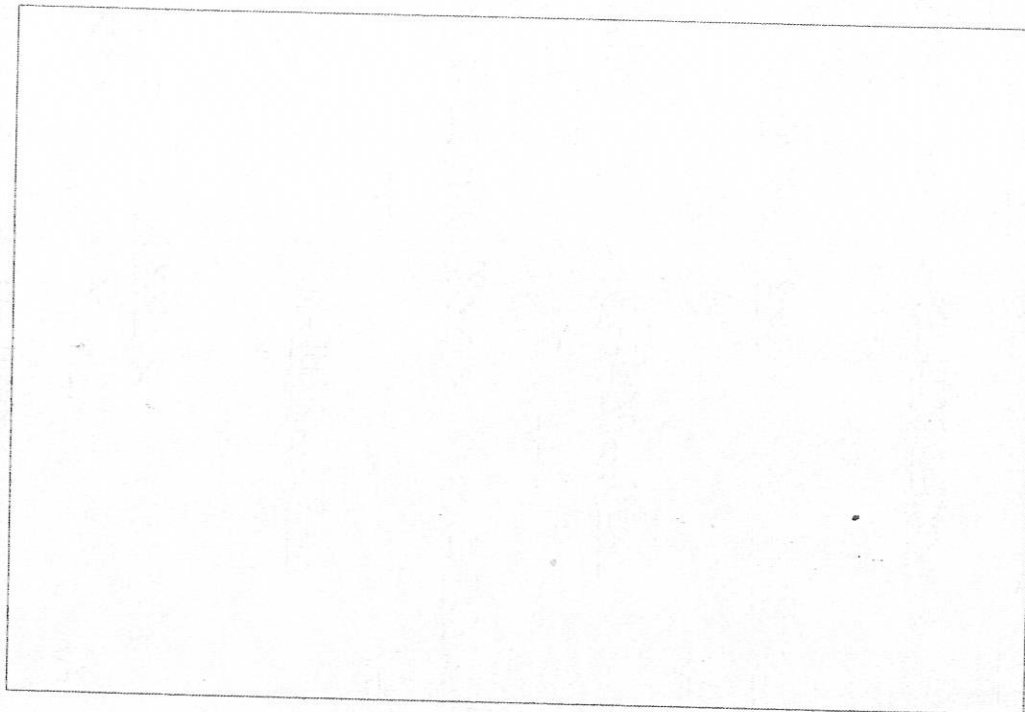


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080914

权利人	佛山雪优工业投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号5座
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00050001
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 / 其它
用途	仓储用地 / 仓库
面积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：14750.44m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYAB05



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



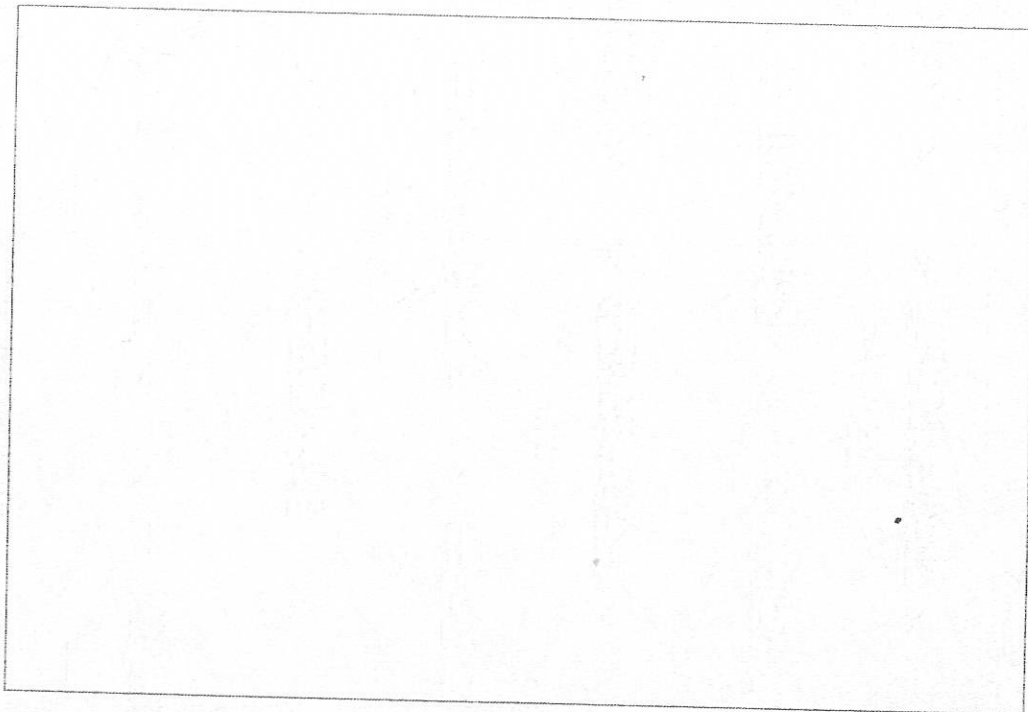
2018年08月07日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080915

不动产权证书



权利人	佛山睿优工业投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号6座
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00060001
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 / 其它
用途	仓储用地 / 仓库
面积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：12254.58m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYA805



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

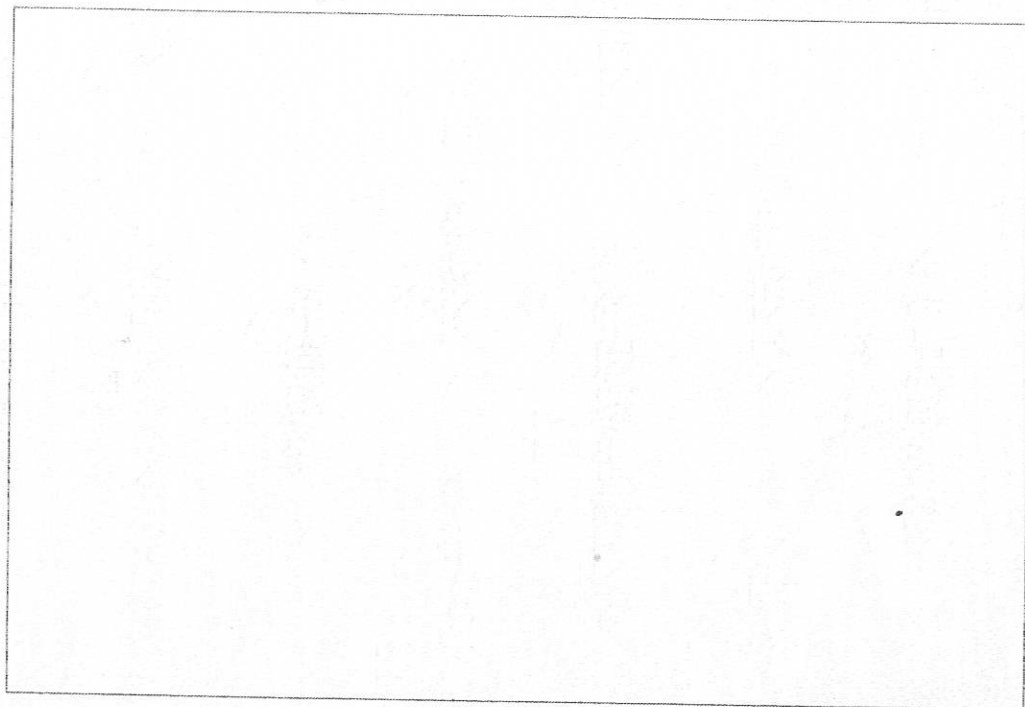


中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080916



不动产权证书

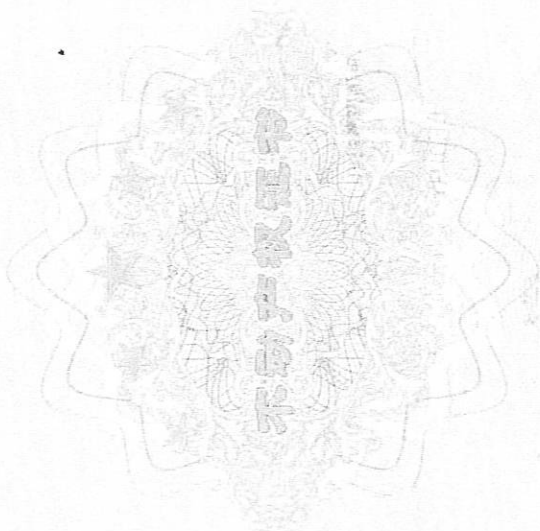
权利人	佛山睿优工业投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号7座
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让 / 其它
用途	仓储用地 / 仓库
面积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：12254.58m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYAB05



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



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080917



权利人	佛山睿优工业投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号8座	
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00080001	
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 / 其它	
用途	仓储用地 / 仓库	
面积	共有宗地面积: 199777.3m ² / 房屋建筑面积: 12254.58m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起, 2065年11月10日止;	
权利其他状况	房屋结构: 钢结构; 共有土地面积: 199777.3m ² ; 总层数: 1层; 房屋所在层数: 全幢; 房屋取得方式: 自建 证件类型: 营业执照 证件号码: 91440607MA4UHYAB05	



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



2018 年 08 月 07 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44371080921

不动产权证书



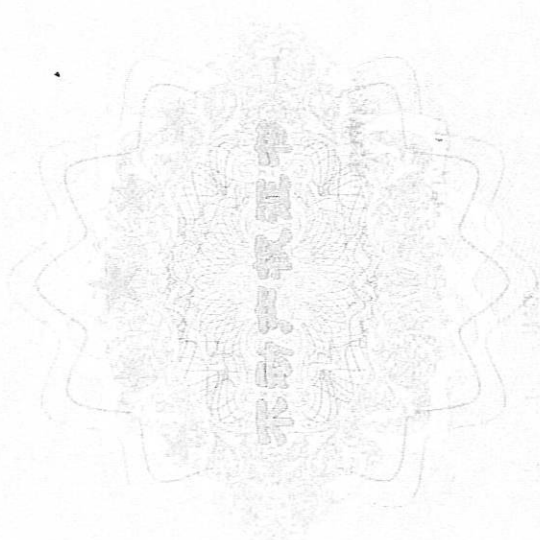
权利人	佛山睿优工业投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号12座	
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00120001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让 / 其它	
用途	仓储用地 / 垃圾站	
面积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：83.16m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYAB05	

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



2018年08月07日
不动产登记专用章

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080919

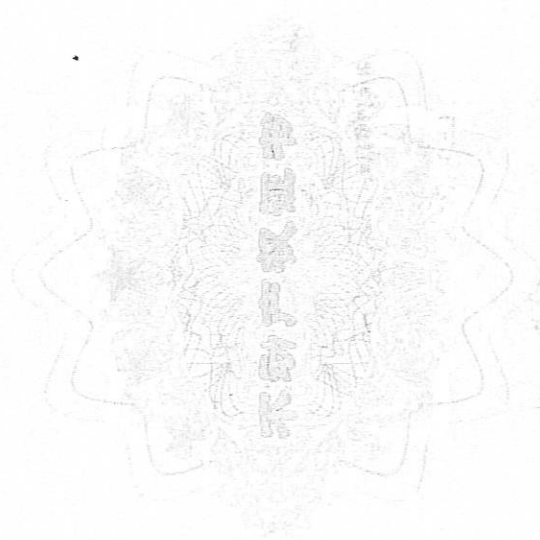


权利人	佛山睿优工业投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号10座	
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00100001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让 / 其它	
用途	仓储用地 / 门卫	
面积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：151.2m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYAB05	

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



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080920



权利人	佛山馨优工业投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号11座
不动产单元号	440607 003003 GB000002 F00110001
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 / 其它
用途	仓储用地 / 门卫
面积	共有宗地面积: 199777.3m ² / 房屋建筑面积: 151.2m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起, 2065年11月10日止;
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 共有土地面积: 199777.3m ² ; 总层数: 1层; 房屋所在层数: 全幢; 房屋取得方式: 自建 证件类型: 营业执照 证件号码: 91440607MA4UHYAB05

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



2018

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080922

不动产权证书



权利人	佛山雷优工业投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号13座	
不动产单元号	440607 003003 GB000002 F001300001	
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/其它	
用途	仓储用地/自行车棚	
面积	共有宗地面积: 199777.3m ² / 房屋建筑面积: 221.61m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起, 2065年11月10日止;	
权利其他状况	房屋结构: 钢结构; 共有土地面积: 199777.3m ² ; 总层数: 1层; 房屋所在层数: 全幢; 房屋取得方式: 自建 证件类型: 营业执照 证件号码: 91440607MA4UHYAB05	

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



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080918



粤 (2018) 佛三 不动产第 0037328 号

权利人	佛山睿优工业投资管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号9座	
不动产单元号	440607 003003 GB000002 F000900001	
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 / 其它	
用途	仓储用地 / 综合楼	
面积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：7705.5m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：7层；房屋所在层数：全幢； 房屋取得方式：自建 证件类型：营业执照 证件号码：91440607MA4UHYAB05	

委托方暨被评估单位承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

佛山睿优仓储有限公司因股权转让需要，特委托贵公司对涉及该经济行为的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

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

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

委托方暨被评估单位（印章）：佛山睿优仓储有限公司



2024年8月29日

福建省财政厅

备案公告

闽财委备（榕）2017【013】号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为林畅。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

闽中兴评字(2024) 第ASN300463号 使用
此复印件仅供用于
此复印件再次复印及其他用途无效!



福建省财政厅

关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 变更法人代表函

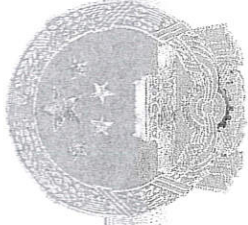
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

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

特此函告。

闽财评字（2024）
第ASN30046号 使用
此复印件仅供用于
此复印件再次复印及其他用途无效！





营业执照

统一社会信用代码
91350000158148072C



副本编号: 2-1
(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 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册资本 伍佰万圆整

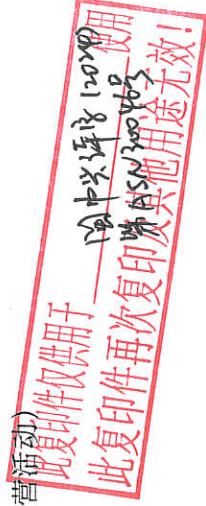
类型 有限责任公司

成立日期 2000年03月08日

法定代表人 林栩

住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层

经营范围 资产评估；房地产估价服务；土地调查评估服务；土地登记代理服务；企业管理咨询服务；财务咨询服务；市场调查。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 35020003

会员姓名: 陈飞

证件号码: 350104*****9

所在机构: 福建中兴资产评估房地产土地估价
有限责任公司

年检情况: 通过 (2024-04-15)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

此复印件仅供用于 闽中评字(2024) 使用
第35020003号
此复印件再次复印及其他用途无效!

本人印鉴:



签名:

陈飞



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 35180020

会员姓名: 钱仁煌

证件号码: 350124*****9

所在机构: 福建中兴资产评估房地产土地估价
有限责任公司

年检情况: 2024 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

此复印件仅供用于 福建中兴资产评估有限公司 使用
第ASN300466号
此复印件再次复印及其他用途无效!

本人印鉴:



签名:

钱仁煌



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表1
共 1 页 第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,362.26	3,362.26		
2	非流动资产	36,724.60	70,204.03	33,479.43	91.16
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	36,236.25	70,200.00	33,963.75	93.73
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用	484.32		-484.32	-100.00
18	递延所得税资产	4.03	4.03		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	40,086.86	73,566.29	33,479.43	83.52
21	流动负债	4,703.53	4,703.53		
22	非流动负债	19,900.00	19,900.00		
23	负债总计	24,603.53	24,603.53		
24	净资产（所有者权益）	15,483.33	48,962.76	33,479.43	216.23



评估机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
法定代表人：林栩
项目负责人：钱仁煌

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表2
共 2 页 第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	33,622,571.39	33,622,571.39		
2	货币资金	13,637,643.20	13,637,643.20		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额	10,216,619.07	10,216,619.07		
6	预付账款净额	44,756.95	44,756.95		
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	9,723,552.17	9,723,552.17		
13	二、非流动资产合计	367,246,001.91	702,040,306.46	334,794,304.55	91.16
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额	362,362,481.52	702,000,000.00	339,637,518.48	93.73
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用	4,843,213.93			
29	递延所得税资产	40,306.46	40,306.46	-4,843,213.93	-100.00
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	400,868,573.30	735,662,877.85	334,794,304.55	83.52

评估机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 佛山睿优仓储有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	47,035,304.33	47,035,304.33		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	9,814,535.05	9,814,535.05		
37	预收账款	6,240,529.45	6,240,529.45		
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	375,408.89	375,408.89		
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	9,904,661.38	9,904,661.38		
43	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00		
44	其他流动负债	700,169.56	700,169.56		
45	五、非流动负债合计	199,000,000.00	199,000,000.00		
46	长期借款	199,000,000.00	199,000,000.00		
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	246,035,304.33	246,035,304.33		
54	七、净资产	154,833,268.97	489,627,573.52	334,794,304.55	216.23



评估机构： 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表3
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	13,637,643.20	13,637,643.20		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额	10,216,619.07	10,216,619.07		
5	3-5	预付账款净额	44,756.95	44,756.95		
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额				
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产	9,723,552.17	9,723,552.17		
12	3	流动资产合计	33,622,571.39	33,622,571.39		

被评估单位填表人：苏锦珊

评估人员：卢俞

填表日期： 2024年 08月 26日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	13,637,643.20	13,637,643.20		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	13,637,643.20	13,637,643.20		

被评估单位填表人：苏锦珊

评估人员：卢俞

填表日期： 2024年 08月 26日

预付账款评估明细表

评估基准日: 2024年 06月 30日

表 3-5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	太平财产保险有限公司上海分公司	保险费-财产一切险	2023/11/1	1年以内	32,621.04	32,621.04			
2	太平财产保险有限公司上海分公司	保险费-营业中断险	2023/11/1	1年以内	5,613.20	5,613.20			
3	安盛天平财产保险有限公司上海分公司	保险费-公众责任险	2023/11/1	1年以内	2,249.20	2,249.20			
4	东百集团	十枚金币 东百集团6	2017/12/1	5年以上	4,273.51	4,273.51			
	小计				44,756.95	44,756.95			
	合计				44,756.95	44,756.95			

被评估单位填表人: 苏锦珊

评估人员: 卢俞

填表日期: 2024年 08月 26日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表4
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额	362,362,481.52	702,000,000.00	339,637,518.48	93.73
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用	4,843,213.93		-4,843,213.93	-100.00
16	4-16	递延所得税资产	40,306.46	40,306.46		
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	367,246,001.91	702,040,306.46	334,794,304.55	91.16

被评估单位填表人：苏锦珊
填表日期： 2024年 08月 26日

评估人员：卢俞、揭良仕

投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表4-5

共 1 页第 1 页

被评估单位： 佛山睿优仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	249,788,862.89	702,000,000.00	452,211,137.11	181.04
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	249,788,862.89	702,000,000.00	452,211,137.11	181.04
4	4-5-2	投资性房地产-土地使用权	112,573,618.63		-112,573,618.63	-100.00
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额	112,573,618.63		-112,573,618.63	-100.00
7	4-5	投资性房地产净额	362,362,481.52	702,000,000.00	339,637,518.48	93.73

被评估单位填表人： 苏锦珊

评估人员： 揭良仕

填表日期： 2024年 08月 26日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表5
共 1 页 第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 佛山睿优仓储有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款	9,814,535.05	9,814,535.05		
5	5-5	预收账款	6,240,529.45	6,240,529.45		
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费	375,408.89	375,408.89		
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	9,904,661.38	9,904,661.38		
11	5-11	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00		
12	5-12	其他流动负债	700,169.56	700,169.56		
13	5	流动负债合计	47,035,304.33	47,035,304.33		

被评估单位填表人： 苏锦珊

评估人员： 卢俞

填表日期： 2024年 08月 26日

应付账款评估明细表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表5-4
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	上海科箭物业服务有限公司	2024年6月	零星维修费	107,239.16	107,239.16	
2	广东省保安消防机电装饰工程有限公司	2023年9月	计提维护保养费用	76,486.80	76,486.80	
3	佛山市友信企业服务有限公司	2024年6月	税代服务费	5,347.56	5,347.56	
4	天津豪斯特物业管理发展有限公司	2024年6月	物业服务费及园区零星维修	723,702.89	723,702.89	
5	KPMG	2024年6月	计提税务服务费	57,627.57	57,627.57	
6	北京市中伦（上海）律师事务所	2024年5月	律师服务费	45,283.01	45,283.01	
7	北京仲量联行物业管理服务有限公司广州分公司	2024年6月	开票服务费	30,300.00	30,300.00	
8	大连世航建设工程有限公司	2022年2月	木门维修更换工程5%质保金	11,644.00	11,644.00	
9	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所	2024年4月	审计费	37,600.02	37,600.02	
10	佛山市南海铭亿建筑工程有限公司	2021年1月	计提安装5%质保金	2,356.50	2,356.50	
11	福建浩誉建筑工程有限公司	2022年1月	综合楼宿舍地面维修款	6,890.23	6,890.23	
12	广东信泰消防科技有限公司	2024年6月	园区消防系统年度监测服务	39,180.70	39,180.70	
13	广州功文建筑劳务有限公司	2024年5月	园区室内外地面维修工程	103,105.00	103,105.00	
14	广州力洋建设工程有限公司	2021年12月	计提5%质保金	35,119.92	35,119.92	
15	广州市第四建筑工程有限公司	2022年5月	室外道路修复改造工程	312,473.91	312,473.91	
16	广州市田大建设工程有限公司	2019年12月	计提检测20%质保金	6,197.53	6,197.53	
17	广州韵邦建筑工程有限公司	2024年1月	卫生间隔板更换及门口改造工程	7,988.30	7,988.30	
18	辽宁互恩建筑工程有限公司	2024年1月	仓库及综合楼复原工程	67,911.87	67,911.87	
19	平潭睿志投资管理有限公司	2024年6月	资产管理费用	902,027.93	902,027.93	
20	上海龙地商业管理有限公司	2024年5月	租赁佣金	6,212,393.66	6,212,393.66	
小 计				8,790,876.56	8,790,876.56	

被评估单位填表人： 苏锦珊

填表日期： 2024年 08月 26日

评估人员： 卢俞

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2024年 06月 30日

表5-10

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	Foshan Leping Holiding I Ltd	2023年12月	短期借款	5,003,950.00	5,003,950.00	
2	上海禹臻信息技术有限公司	2023年8月	履约保证金	4,453,998.88	4,453,998.88	
3	天津豪斯特物业管理发展有限公司	2021年8月	履约保证金	146,500.00	146,500.00	
4	招商银行佛山分行	2024年6月	2024年6月利息费	300,212.50	300,212.50	
小 计				9,904,661.38	9,904,661.38	
合 计				9,904,661.38	9,904,661.38	

被评估单位填表人：苏锦珊

评估人员: 卢俞

填表日期: 2024年 08月 26日

非流动负债评估汇总表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表6
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	6-1	长期借款	199,000,000.00	199,000,000.00		
2	6-2	应付债券				
3	6-3	长期应付款				
4	6-4	专项应付款				
5	6-5	预计负债				
6	6-6	递延所得税负债				
7	6-7	其他非流动负债				
8	6	非流动负债合计	199,000,000.00	199,000,000.00		

被评估单位填表人： 苏锦珊

评估人员： 卢俞

填表日期： 2024年 08月 26日

所有者权益表

评估基准日： 2024年 06月 30日

表7

共 1 页第 1 页

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	103,000,000.00	103,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	103,000,000.00	103,000,000.00		
4	资本公积	37,496,112.50	372,290,417.05	334,794,304.55	892.88
5	其中：库存股				
6	盈余公积	1,047,661.57	1,047,661.57		
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	13,289,494.90	13,289,494.90		
9	所有者权益（净资产）合计	154,833,268.97	489,627,573.52	334,794,304.55	216.23

被评估单位填表人：苏锦珊

评估人员：卢俞

填表日期： 2024年 08月 26日