

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

传化物流集团有限公司拟进行股权转让涉及的
杭州众成供应链管理有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2019〕645号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十二月四日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日财务报表	18
二、委托人和被评估单位营业执照	20
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	22
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	24
五、签名资产评估师的承诺函	26
六、资产评估机构备案公告及证券期货相关业务评估资格证书	27
七、资产评估机构营业执照	29
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	30

资产基础法评估结果汇总表及明细表	32
------------------------	----

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

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

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注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。

传化物流集团有限公司拟进行股权转让涉及的 杭州众成供应链管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕645号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为传化物流集团有限公司(以下简称“传化物流集团”),本次资产评估的被评估单位为杭州众成供应链管理有限公司(以下简称“杭州众成公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

传化物流集团拟进行股权转让,为此需要对涉及该经济行为的杭州众成公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供杭州众成公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的杭州众成公司的股东全部权益价值。

评估范围为杭州众成公司申报的截至2019年10月31日公司的全部资产及相关负债。按照杭州众成公司提供的2019年10月31日未经审计的财务报表(母公司财务报表口径)反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为463,466,082.02元、383,069,949.52元和80,396,132.50元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，杭州众成公司股东全部权益的评估价值为 77,209,091.25 元（大写为人民币柒仟柒佰贰拾万玖仟零玖拾壹元贰角伍分），与账面价值 80,396,132.50 元相比，评估减值 3,187,041.25 元，减值率为 3.96%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对传化物流集团拟进行股权转让之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

传化物流集团有限公司拟进行股权转让涉及的 杭州众成供应链管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕645号

传化物流集团有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的杭州众成供应链管理有限公司股东全部权益在2019年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：传化物流集团有限公司（以下简称“传化物流集团”）
2. 住所：萧山区宁围街道新北村
3. 法定代表人：徐冠巨
4. 注册资本：柒亿捌仟玖佰陆拾叁万捌仟零柒拾肆点肆贰元
5. 类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330109560589212Y
7. 登记机关：杭州市萧山区市场监督管理局
8. 经营范围：物流信息服务，物流信息软件开发与销售，市场营销策划；企业投资管理（除证券、基金、证券投资基金外），企业管理咨询；公路港物流基地及其配套设施投资、建设、开发；燃料油、有色金属、建材、化工原料及化工产品（除危险化学品及易制毒化学品）、汽车及其配件、轮胎、机油、电子产品（除电子出版物）、橡胶制品、纺织原料及辅料、服装、纸制品、纸浆、木制品、机械配件、皮革制品、电线电缆、通讯设备、节能产品、家用电器、日用百货的销售；机械设备及汽车租赁（除金融租赁）；货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目

除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州众成供应链管理有限公司(以下简称“杭州众成公司”)
2. 住所：浙江省杭州市萧山区萧山科技城211-22室（萧山区钱江农场）
3. 法定代表人：孙方明
4. 注册资本：壹亿元整
5. 类型：一人有限责任公司(私营法人独资)
6. 统一社会信用代码：91330109MA27WKQF43
7. 登记机关：杭州市萧山区市场监督管理局
8. 经营范围：不带储存经营（批发无仓储经营）：易制爆危险化学品，其他危险化学品（具体内容详见危险化学品经营许可证：浙杭（萧）安经字【2017】07005365）；仓储管理；货物装卸及搬运服务；计算机技术、互联网领域内技术开发、技术咨询、成果转让；仓库租赁、物流设备租赁；道路货物运输（普通货运，大型物件运输、集装箱运输）；物流信息咨询、企业管理咨询；供应链管理及相关配套服务；国际国内货运代理服务；佣金代理；货物进出口业务；投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；销售：煤炭、焦炭、仓储设备、计算机软硬件、智能仓储运输系统、燃料油、有色金属、建筑装饰材料、化工产品及其原料（除危险化学品及易制毒化学物）、橡胶制品，纺织原料及辅料，服装，纸制品（除出版物），纸浆，木制品，机械设备及配件，皮革制品，电线电缆，通讯设备，节能产品，家用电器，日用百货；仓储服务（分支机构设在：杭州市萧山区宁围街道宁新村）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二）企业历史沿革

杭州众成公司成立于2015年12月，初始注册资本壹亿元，成立时股东和出资情况如下：传化物流集团有限公司出资壹亿元(占注册资本的100%)。截至评估基准日，股权结构及注册资本未发生变更。

三）被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩（母公司

报表口径) 见下表:

单位: 人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	基准日
资产	23,329,634.60	679,331,580.13	508,785,453.82	463,466,082.02
负债	12,477,140.04	588,174,311.09	431,635,887.70	383,069,949.52
股东权益	10,852,494.56	91,157,269.04	77,149,566.12	80,396,132.50
项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-10月
营业收入	1,595,970,475.00	2,688,411,957.82	1,588,634,152.67	2,372,483,840.70
营业成本	1,592,035,982.44	2,674,860,817.11	1,554,695,258.82	2,370,068,095.36
利润总额	1,137,697.57	-9,686,645.65	-14,007,702.92	3,246,566.38
净利润	852,494.56	-9,695,225.52	-14,007,702.92	3,246,566.38

以前年度财务报表均已经注册会计师审计,且均出具了无保留意见的审计报告,基准日财务报表未经审计。

四) 被评估单位经营情况等

杭州众成公司成立于2015年12月,目前公司主要业务为提供供应链服务。

截至评估基准日,杭州众成公司投资一家控股子公司,详细情况如下:

金额单位: 元

被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
重庆传化城聚供应链管理有限公司	2017年2月	51.00%	5,100,000.00

根据杭州众成供应链管理有限公司与杭州萧山何庄群建布厂签订的租赁协议,杭州众成供应链管理有限公司承租杭州萧山何庄群建布厂位于江东二路2688号房屋用于经营,租赁面积20,783.66平方米(按照20,800平方米计价),租金17.5元/平方米/月(不含税),租金每年递增5%,租赁期5年。

根据重庆传化城聚供应链管理有限公司与重庆传化公路港物流有限公司签订的租赁协议,重庆传化城聚供应链管理有限公司承租重庆传化公路港物流有限公司位于重庆沙坪坝区西部现代物流园垄安大道传化公路物流港信息交易功能区三层A312/A313/A315号房屋经营使用,租赁面积80.08平方米,租金11.5元/平方米/月,租赁期自2017年11月1日至2019年10月31日。截至评估基准日,该租赁协议已到期,两方公司尚未续签。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟转让持有被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

传化物流集团拟转让杭州众成公司股权，为此需要对该经济行为涉及的杭州众成公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供杭州众成公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的杭州众成公司的股东全部权益价值。

评估范围为杭州众成公司申报的截至2019年10月31日公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照杭州众成公司提供的未经审计的2019年10月31日财务报表（母公司财务报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为463,466,082.02元、383,069,949.52元和80,396,132.50元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		458,087,938.60
二、非流动资产		5,378,143.42
其中：长期股权投资		5,100,000.00
固定资产	367,416.14	278,143.42
资产总计		463,466,082.02
三、流动负债		383,069,949.52
四、非流动负债		
负债合计		383,069,949.52
股东权益合计		80,396,132.50

列入评估范围的设备类固定资产共计22台（套、辆），包括1辆半挂牵引车和电脑、打印机等办公设备，均分布于杭州众成公司经营场所内。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2019 年 10 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》；

（四）权属依据

1. 杭州众成公司提供的《营业执照》、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 机动车行驶证、发票等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日相关财务报表；
3. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
4. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
5. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
6. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
7. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

因杭州众成公司一直处于亏损状态(2019 年盈利主要由转让子公司股权产生的投资收益形成)，企业未能提供支持其未来收益可能盈利的资料，也无法对公司未来收益进行合理预测，故本次评估不宜用收益法。

由于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，故本次评估适宜采用资产基础法。

(二) 资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方

法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收股利

应收股利以核实后的账面值确定为评估值

4. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收账款龄在 1 年以内的关联方股权转让款项、保证金等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

5. 预付款项

预付账款包括货款、运费等，经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产包括待抵扣增值税进项税和租赁费，经核实，该项税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值；租赁费用原始发生额正确，摊销合理，期后尚

存在对应的价值或权利，按剩余受益期内应分摊的金额为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于投资控股子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估价值的影响。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置成本×成新率-功能性贬值-经济性贬值

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。对于购建、安装简便的电子设备不考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等相关费用。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

三) 负债

负债包括流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债。过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2019年11月14日开始，评估报告日为2019年12月4日。整

个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，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；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(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，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，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察、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 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状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，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进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

1 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，杭州众成公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 463,466,082.02 元，评估价值 463,494,764.60 元，评估增值 28,682.58 元，增值率为 0.01%；

负债账面价值 383,069,949.52 元，评估价值 386,285,673.35 元，评估增值 3,215,723.83 元，增值率 0.84%；

股东全部权益账面价值 80,396,132.50 元，评估价值 77,209,091.25 元，评估减值 3,187,041.25 元，减值率为 3.96%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	458,087,938.60	458,690,118.60	602,180.00	0.13
二、非流动资产	5,378,143.42	4,804,646.00	-573,497.42	-10.66
其中：长期股权投资	5,100,000.00	4,517,446.00	-582,554.00	-11.42
固定资产	278,143.42	287,200.00	9,056.58	3.26
资产总计	463,466,082.02	463,494,764.60	28682.58	0.01
三、流动负债	383,069,949.52	386,285,673.35	3,215,723.83	0.84
四、非流动负债				
负债合计	383,069,949.52	386,285,673.35	3,215,723.83	0.84
股东权益合计	80,396,132.50	77,209,091.25	-3,187,041.25	-3.96

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对杭州众成公司股东全部权益价值评估中，评估人员对杭州众成公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是杭州众成公司的责任，评估人员的责任是对杭州众成公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和杭州众成公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 被评估单位承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，杭州众成公司及其子公司存在以下租赁事项，本次评估未考虑下述租赁事项对评估结果的影响。

根据杭州众成供应链管理有限公司与杭州萧山何庄群建布厂签订的租赁协议，杭州众成供应链管理有限公司承租杭州萧山何庄群建布厂位于江东二路 2688 号房屋用于经营，租赁面积 20,783.66 平方米（按照 20,800 平方米计价），租金 17.5 元/平方米/月（不含税），租金每年递增 5%，租赁期 5 年。

根据重庆传化城聚供应链管理有限公司与重庆传化公路港物流有限公司签订的租赁协议，重庆传化城聚供应链管理有限公司承租重庆传化公路港物流有限公司位于重庆沙坪坝区西部现代物流园垄安大道传化公路物流港信息交易功能区三层A312/A313/A315号房屋经营使用，租赁面积80.08平方米，租金11.5元/平方米/月，租赁期自2017年11月1日至2019年10月31日。截至评估基准日，该租赁协议已到期，两方公司尚未续签。

4. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

6. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 12 月 4 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师： 潘华锋

朱林云