

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）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市场价值

资产评估报告

联合中和评报字(2024)第 1171 号

（共一册，第一册）



联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年七月二十二日

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）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市场价值 资产评估报告目录

声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告	10
一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	10
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告附件	30

声明

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

二、委托人或者本资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等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、本资产评估机构及资产评估报告签名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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师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假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料

的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、本资产评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容

及资产评估机构执业规范。

十四、本次资产评估中由于客观条件的限制，我们未以资产评估机构的名义对被评估单位的银行存款和往来款进行单独函证。根据资产评估准则的规定，函证是资产评估的核查验证方式之一，并不是必要的资产评估程序。因此本次资产评估中，我们查阅了相关会计记录，取得审计函证和审计报告并执行替代程序，查阅凭证等资料。我们认真阅读了审计报告亦未发现银行存款和往来款存在异常的表述或披露事项，故本次资产评估核实上述情况后以审计报告确认的账面值为评估值。

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正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告配套使用, 不得单独使用, 资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）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市场价值 资产评估报告摘要

联合中和评报字(2024)第 1171 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: 佛山市空间工业投资中心（有限合伙）

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: 仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告, 无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的: 佛山市空间工业投资中心（有限合伙）拟股权转让, 为此需要对佛山睿优仓储有限公司的股东全部权益进行评估, 为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围: 本次资产评估对象为佛山睿优仓储有限公司股东全部权益市场价值。评估范围为佛山睿优仓储有限公司申报并经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计的截至 2023 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型: 市场价值。

五、评估基准日: 本次资产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法: 资产基础法

七、评估结论: 本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则, 运用资产评估法定的程序和方法, 对佛山市空间工业投资中心（有限合伙）拟进行股权转让所涉及的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益市场价值进行了资产评估。佛山睿优仓储有限公司经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计后的评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 15,097.27 万元, 在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下, 经采用资产基础法评估后, 其股东全部权益市场价值于评估基准日的评估值为人民币 48,988.66 万元（大写人民币肆亿捌仟玖佰捌拾捌万陆仟陆佰元整），评估增值 33,891.39 万元, 增值率 224.49%。

八、评估结论使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起，至 2024 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

九、特别事项说明

（一）引用报告事项

本次资产评估中按规定使用本次资产评估中按规定使用经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计出具的德师广州报（审）字（24）第 P00125 号审定的 2023 年 12 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值。除此之外本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

本次资产评估未发现存有其他权属资料不全面或者存在瑕疵事项。

（三）评估程序受到限制事项

本资产评估过程中评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整事项

本资产评估过程中，评估资料无不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本资产评估过程中，未发现存在的法律、经济等未决事项。

（六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1、至评估基准日，被评估单位存有经营场所租赁情况如下：

承租人	出租人	租赁物	面积	租赁期限
上海禹臻信息技术有限公司	佛山睿优仓储有限公司	佛山市三水区乐平镇见贤路 2 号 1、2、4、5 座	63,609.00	2023 年 8 月 1 至 2026 年 8 月 31 日
上海禹臻信息技术有限公司	佛山睿优仓储有限公司	佛山市三水区乐平镇见贤路 2 号 3、6、7、8、9 座	54,482.00	2023 年 9 月 1 至 2026 年 8 月 31 日

2、至评估基准日，被评估单位存有抵押、担保情况如下：

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 2023 年 12 月 31 日止，佛山睿优仓储有限公司共借入人民币 229,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 2 月 18 日至 2029 年 2 月 25 日。借款利率为 5.285%。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。

本次资产评估，除上述抵押、担保、租赁事项外，未发现评估基准日存有其他抵押、

担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

本次评估未考虑上述抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项对评估结论的影响。

（七）其他需要说明的事项

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、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测算并发表专业意见，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。

3、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

4、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

5、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。

6、本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

7、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

8、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对

委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、审计报告、控制关系、项目审批、土地征迁、资产建造、投资管理、历史并购转让及股权作价、租赁合同、资产的质押抵押等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

11、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

12、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

13、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。

14、根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号文和《财政部税务总局海关总署公告2019年第39号》，列入本次资产评估范围的投资性房地产的评估结果不含增值税。

15、由于客观条件的限制，现场查看时资产评估专业人员无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证，对机器设备的运行、使用及修理或事故情况，主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的。

16、本次资产评估限于客观条件未对被评估建筑的结构进行检测，假设被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准及正常损耗，委托评估的对象在本次评估的剩余经济耐用年限内能正常使用。

17、在评估投资性房地产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑投资性房地产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

18、本次资产评估对投资性房地产采用收益法进行评估是基于“投资性房地产未来租赁市场良好，未来的平均空置率保持8%不变，预计从评估基准日起到2027年的年增长

率G达到4%，2028年到2030年的年增长率G达到3%，2031年到2033年的年增长率G达到2%之后平稳。投资性房地产未来的维修费、管理费、保险费、租赁佣金的增长比例与租金的增长比例保持一致。未来在土地剩余使用年限内投资性房地产的租赁模型保持不变，不考虑租户变更的影响。”这一假设前提进行测算，提请报告使用人注意。

19、本次资产评估对投资性房地产采用收益法进行评估过程中，带租约的仓储用房租约期内的租金按现有的租约租金进行计算，租约期外的租金采用市场租金进行计算。

20、资产评估专业人员已知晓控股权、少数股权、流动性等因素对评估对象价值可能产生的影响，本次资产评估中未考虑控股权、少数股权、流动性等因素可能产生的溢折价。

21、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）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市场价值 资产评估报告

联合中和评报字(2024)第 1171 号

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）：

联合中和土地房地产资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对佛山市空间工业投资中心（有限合伙）拟进行股权转让所涉及的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益市场价值进行资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及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：佛山市空间工业投资中心（有限合伙）

统一社会信用代码：914406003519206183

住所：佛山市三水区西南街道沙头二街十座二层之九商铺

执行事务合伙人：东百物流有限公司

注册资本：400 万人民币

企业类型：有限合伙企业

成立日期：2015 年 08 月 12 日

营业期限：2015 年 08 月 12 日至 无固定期限

经营范围：对工业地产项目投资、运营、管理及咨询服务；工业物流公共信息平台建设及管理；第三方物流管理；供应链管理咨询；股权投资；投资咨询；工程管理、顾问及监理；投资商贸物流业；物流园区投资及运营。（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。）（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：佛山睿优仓储有限公司

1. 公司基本情况

统一社会信用代码：91440607MA4UHYAB05

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

公司类型：有限责任公司(港澳台与境内合资)

注册资本：10300 万人民币

成立日期：2015 年 10 月 13 日

营业期限：2015 年 10 月 13 日至无固定期限

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. 历史沿革及股权结构

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 III 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丰琪投资有限公司变更为 BPPA Holdings I (NQ) Ltd. (简称“BPPA Fund”)。

截止评估基准日，被评估单位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	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%

3、评估基准日的资产负债状况和经营业绩

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	30,055,351.05	35,550,838.28	10,601,443.94
应收账款	197,831.98	702,471.89	12,607,615.87
预付款项	118,787.40	132,707.51	105,482.11
其他应收款		-	651,595.61
其他流动资产	15,911,973.83	13,309,166.84	12,660,264.66
流动资产合计	46,283,944.26	49,695,184.52	36,626,402.19
非流动资产			
投资性房地产	386,587,840.92	376,897,697.16	367,207,553.40
长期待摊费用	575,000.00	517,500.02	6,302,945.99
递延所得税资产	1,070,664.75	1,637,871.72	40,306.46
非流动资产合计	388,233,505.67	379,053,068.90	373,550,805.85
资产总计	434,517,449.93	428,748,253.42	410,177,208.04
项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债			
应付账款	1,608,671.02	2,883,298.63	5,140,748.65
预收款项	5,553,265.73	10,651,573.88	6,240,529.45
应交税费	699,646.79	1,376,152.26	344,085.45
其他应付款	12,912,202.99	17,006,261.29	17,536,327.67
一年内到期的非流动负债	1,906,530.31	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债	18,000,000.00		942,788.69
流动负债合计	40,680,316.84	51,917,286.06	50,204,479.91
非流动负债			
长期借款	249,000,000.00	229,000,000.00	209,000,000.00
非流动负债合计	249,000,000.00	229,000,000.00	209,000,000.00
负债合计	289,680,316.84	280,917,286.06	259,204,479.91
股东权益			
实收资本	103,000,000.00	103,000,000.00	103,000,000.00
资本公积	37,496,112.50	37,496,112.50	37,496,112.50
盈余公积	434,102.06	733,485.49	1,047,661.57
未分配利润	3,906,918.53	6,601,369.37	9,428,954.06
股东权益合计	144,837,133.09	147,830,967.36	150,972,728.13
负债和股东权益总计	434,517,449.93	428,748,253.42	410,177,208.04

利润表

金额单位：人民币元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、营业收入	39,566,271.17	38,954,422.88	39,010,430.36
减：营业成本	13,014,473.58	13,471,624.37	15,504,933.70
税金及附加	4,038,031.26	4,264,908.71	3,380,007.84
销售费用			789,868.95
管理费用	2,495,037.63	2,527,246.07	1,498,848.22
财务费用	15,534,617.59	14,615,125.20	12,906,173.90
其中：利息费用	15,618,341.65	14,704,473.35	12,959,188.19
利息收入	85,188.29	90,536.28	54,384.83

加：其他收益		50,200.14	50,000.00
二、营业利润	4,484,111.11	4,125,718.67	4,980,597.75
减：营业外支出		169.12	
三、利润总额	4,484,111.11	4,125,549.55	4,980,597.75
减：所得税费用	646,054.61	1,131,715.28	1,838,836.98
四、净利润	3,838,056.50	2,993,834.27	3,141,760.77

备注：上述数据由佛山睿优仓储有限公司提供，2021 年度报表数据经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022、2023 年度报表数据经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，均出具标准无保留意见审计报告。

（二）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供上述使用人在本次资产评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的资产评估报告使用人外，其他任何人（单位）使用本资产评估报告无效；我们对报告使用人不当使用资产评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）拟股权转让，为此需要对佛山睿优仓储有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为佛山睿优仓储有限公司股东全部权益市场价值。

本次资产评估的评估范围为佛山睿优仓储有限公司申报并经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计的截至 2023 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债，具体以佛山睿优仓储有限公司评估基准日经审计后的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准。具体详见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2023 年 12 月 31 日
流动资产	
货币资金	10,601,443.94
应收账款	12,607,615.87
预付款项	105,482.11

其他应收款	651,595.61
其他流动资产	12,660,264.66
流动资产合计	36,626,402.19
非流动资产	
投资性房地产	367,207,553.40
长期待摊费用	6,302,945.99
递延所得税资产	40,306.46
非流动资产合计	373,550,805.85
资产总计	410,177,208.04
项 目	2023 年 12 月 31 日
流动负债	
应付账款	5,140,748.65
预收款项	6,240,529.45
应交税费	344,085.45
其他应付款	17,536,327.67
一年内到期的非流动负债	20,000,000.00
其他流动负债	942,788.69
流动负债合计	50,204,479.91
非流动负债	
长期借款	209,000,000.00
非流动负债合计	209,000,000.00
负债合计	259,204,479.91
股东权益	
实收资本	103,000,000.00
资本公积	37,496,112.50
盈余公积	1,047,661.57
未分配利润	9,428,954.06
股东权益合计	150,972,728.13
负债和股东权益总计	410,177,208.04

（一）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。且经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计，并出具德师广州报（审）字（24）第 P00125 号标准无保留意见审计报告。

（二）本次资产评估范围中的主要资产为流动资产、投资性房地产、长期待摊费用、递延所得税资产。流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产。

1、纳入评估范围的实物资产：

（1）投资性房地产

①总体概况

龙地佛山乐平物流园项目为佛山睿优仓储有限公司投资开发的现代物流仓库，项目位于广东省佛山市三水区乐平镇见贤路2号，总土地面积199,777.3m²。2018年5月竣工，包括仓库1、仓库2、仓库3、仓库4、仓库5、仓库6、仓库7、仓库8、垃圾房、门

卫1、门卫2、自行车棚和综合楼，建筑面积合计113,257.21m²，评估基准日已对外出租，承租人为上海禹臻信息技术有限公司。

②投资性房地产——房屋建筑物概况

龙地佛山乐平物流园项目地上建筑物共有十三幢，包括8幢仓库、一幢综合楼、一幢垃圾房、两幢门卫房、一幢自行车棚。详见如下表：

序号	权证编号	名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	粤(2018)佛三不动产权第0037204号	仓库1	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	15,219.84
2	粤(2018)佛三不动产权第0037208号	仓库2	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	10,280.10
3	粤(2018)佛三不动产权第0037218号	仓库3	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	16,663.08
4	粤(2018)佛三不动产权第0037272号	仓库4	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	11,267.34
5	粤(2018)佛三不动产权第0037226号	仓库5	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	14,750.44
6	粤(2018)佛三不动产权第0037275号	仓库6	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	12,254.58
7	粤(2018)佛三不动产权第0037280号	仓库7	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	12,254.58
8	粤(2018)佛三不动产权第0037286号	仓库8	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	12,254.58
9	粤(2018)佛三不动产权第0037232号	垃圾房	自建转入	钢混	2018年5月	m ²	83.16
10	粤(2018)佛三不动产权第0037331号	门卫1	自建转入	钢混	2018年5月	m ²	151.20
11	粤(2018)佛三不动产权第0037334号	门卫2	自建转入	钢混	2018年5月	m ²	151.20
12	粤(2018)佛三不动产权第0037238号	自行车棚	自建转入	钢结构	2018年5月	m ²	221.61
13	粤(2018)佛三不动产权第0037328号	综合楼	自建转入	钢混	2018年5月	m ²	7,705.50
合 计							113,257.21

其中：1-8号仓库均为单层轻钢结构房产，层高约12米，钢筋砼基础，彩钢围护，设有遮棚，水泥地面硬化，刷防滑漆。

综合楼为七层钢混结构不带电梯房产，单层层高约2.8米，外墙粉刷，内墙及天棚刷水泥漆，木门，铝合金窗。

垃圾房为单层钢混结构房产，单层层高约3.5米，外墙粉刷，内墙及天棚为水泥砂浆。

门卫1、门卫2均为单层钢混结构房产，单层层高约3米，地面为水泥找平，外墙粉刷，内墙及天棚为水泥砂浆，铝合金门窗。

自行车棚为轻钢结构简易搭盖房产，层高约3.5米，水泥地面硬化。

龙地佛山乐平物流园项目房屋建筑物租赁情况如下：

承租人	出租人	租赁物	面积	租赁期限
上海禹臻信息技术有限公司	佛山睿优仓储有限公司	佛山市三水区乐平镇见贤路2号1、2、4、5座	63,609.00	2023年8月1日至2026年8月31日
上海禹臻信息技术有限公司	佛山睿优仓储有限公司	佛山市三水区乐平镇见贤路2号3、6、7、8、9座	54,482.00	2023年9月1日至2026年8月31日

③投资性房地产——土地使用权概况

投资性房地产——土地使用权为龙地佛山乐平物流园的宗地，已办理《不动产权证书》[粤(2018)佛三不动产权第0037204、0037208、0037218、0037226、0037232、0037238、

0037272、0037275、0037280、0037286、0037331、0037334、0037238、0037328号]，宗地位于广东省佛山市三水区乐平镇见贤路2号，共有土地面积199777.3m²，地类用途为工业用地，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地使用终止期限为2065年11月10日止，至评估基准日土地剩余使用年限为42年，宗地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内土地平整。

2、长期待摊费用

主要为未摊销的钢结构餐棚安装工程、外墙翻新工程、拼多多房屋租赁佣金。

3、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（1）企业账面记录的无形资产

无。

（2）企业申报的账面未记录的无形资产

未申报。

4、被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

（三）引用其他机构出具报告情况。

本次资产评估中按规定使用德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的德师广州报（审）字（24）第P00125号审定的2023年12月31日账面价值作为本次资产评估前账面价值，除此之外，无引用其他机构出具报告情况。

四、价值类型

1、本次资产评估企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2、价值定义表述：所谓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的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

3、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，确定本次被评估单位价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是2023年12月31日。

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

本次资产评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

（二）主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43号）；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年修订，中华人民共和国财政部令第九十七号）；
- 6、《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令第六百九十一号）；
- 7、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2011年1月8日国务院令第五百八十八号）；
- 11、《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》（国务院令第五十五号，1990年5月19日）；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 13、其他相关法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

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

（四）权属依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位财务报表及评估基准日审计报告；
- 3、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 4、房地产权属复印件；
- 5、租赁合同复印件；
- 6、委托人、被评估单位承诺函；
- 7、相关财务资料；
- 8、其它相关评估资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 2、委托方及被评估单位提供的有关产权资料、工程竣工结算相关资料和其他资料；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
- 4、被评估单位提供的有关资产购建、财务、经营等方面的资料；
- 5、资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
- 6、全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 7、其他有关市场价格资料。

（六）参考资料及其依据

- 1、被评估单位提供的评估基准日近三年会计报表、账册与凭证；

- 2、财政部主编的《全国资产评估参数资料选编》；
- 3、企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 4、其他有关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

1、市场法

市场法指将评估对象与参考被评估单位、在市场上已有交易案例的被评估单位、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。采用收益法的前提条件：

- （1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- （2）资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在评估被评估单位各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。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。

4、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；由于佛山睿

优仓储有限公司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。

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情况时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估最终采用资产基础法一种评估方法。

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

被评估单位货币资金的核算内容为银行存款。对于银行存款，资产评估专业人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，取得审计机构银行存款询证函。经核实无误后，以审计报告确认的账面值为评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

（3）预付账款

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。在此基础上，以今后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

（4）其他流动资产

其他流动资产为企业可抵扣增值税进项税及预缴所得税，资产评估专业人员收集核对了纳税申报表和相关凭证，按经审计后的账面值确定评估值。

2、非流动资产

（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。

（3）长期待摊费用

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，履行上述评估程序后，以核实后账面价值作为评估值。

（4）递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位累计税前亏损差异形成的递延所得税资产。资产评估专业人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

3、负债

对于负债的评估，资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，核实后以审计确认的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受资产评估委托后，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资产评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）现场查勘阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认资产评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交正式资产评估报告书。

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）评估前提：本次资产评估是以企业持续经营，投资性房地产未来的经营情况与本次评估测算一致为评估假设前提。

（二）一般假设

1、持续经营假设

是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

3、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4、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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，且按现有的整体战略和经营目标经营公司。

4、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、本次资产评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

8、本次资产评估限于客观条件未对被评估建筑的结构进行检测，假设被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准及正常损耗，委托评估的对象在本次评估的剩余经济耐用年限内能正常使用。

9、假设投资性房地产未来租赁市场良好，未来的平均空置率保持 8%不变，预计从评估基准日起到 2027 年的年增长率 G 达到 4%，2028 年到 2030 年的年增长率 G 达到 3%，2031 年到 2033 年的年增长率 G 达到 2%之后保持稳定不变。

10、假设未来在土地剩余使用年限内投资性房地产的租赁模式保持不变，不考虑租户变更的影响。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本资产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

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法对佛山睿优仓储有限公司的股东全部权益进行了评估。

佛山睿优仓储有限公司经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计后的评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 15,097.27 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益市场价值于评估基准日的评估值为人民币 48,988.66 万元（大写人民币肆亿捌仟玖佰捌拾捌万陆仟陆佰元整），评估增值 33,891.39 万元，增值率 224.49%。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
1 流动资产	3,662.64	3,662.64	-	-
2 非流动资产	37,355.08	71,246.47	33,891.39	90.73
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	36,720.76	70,700.00	33,979.24	92.53
5 固定资产	-	-	-	-
6 在建工程	-	-	-	-
7 使用权资产	-	-	-	-
8 无形资产	-	-	-	-
9 开发支出	-	-	-	-
10 商誉	-	-	-	-
11 长期待摊费用	630.29	542.44	-87.85	-13.94
12 递延所得税资产	4.03	4.03	-	-
13 其他非流动资产	-	-	-	-
14 资产总计	41,017.72	74,909.11	33,891.39	82.63
15 流动负债	5,020.45	5,020.45	-	-
16 非流动负债	20,900.00	20,900.00	-	-
17 负债总计	25,920.45	25,920.45	-	-
18 净资产	15,097.27	48,988.66	33,891.39	224.49

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：

1、投资性房地产增值原因为：第一是企业对投资性房地产一直采用成本模式计量并按预计剩余使用年限计提折旧，第二是土地使用权取得时间较早，账面成本相对基准日市场价值较低，开发完成后作为仓储用房对外出租，收益水平较高。综上所述原因，采用公允价值进行评估后较账面采用成本模式计量带来较大增值。

2、长期待摊费用减值的主要原因将与投资性房地产相关的房屋装修改造费并入投资性房地产中计算，造成评估减值。

十一、特别事项说明

（一）引用报告事项

本次资产评估中按规定使用本次资产评估中按规定使用经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计出具的德师广州报（审）字（24）第 P00125 号审定的 2023 年 12 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值。除此之外本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

本次资产评估未发现存有其他权属资料不全面或者存在瑕疵事项。

（三）评估程序受到限制事项

本资产评估过程中评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整事项

本资产评估过程中，评估资料无不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本资产评估过程中，未发现存在的法律、经济等未决事项。

（六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1、至评估基准日，被评估单位存有经营场所租赁情况如下：

承租人	出租人	租赁物	面积	租赁期限
上海禹臻信息技术有限公司	佛山睿优仓储有限公司	佛山市三水区乐平镇见贤路 2 号 1、2、4、5 座	63,609.00	2023 年 8 月 1 至 2026 年 8 月 31 日
上海禹臻信息技术有限公司	佛山睿优仓储有限公司	佛山市三水区乐平镇见贤路 2 号 3、6、7、8、9 座	54,482.00	2023 年 9 月 1 至 2026 年 8 月 31 日

2、至评估基准日，被评估单位存有抵押、担保情况如下：

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 2023 年 12 月 31

日止，佛山睿优仓储有限公司共借入人民币 229,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 2 月 18 日至 2029 年 2 月 25 日。借款利率为 5.285%。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。

本次资产评估，除上述抵押、担保、租赁事项外，未发现评估基准日存有其他抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

本次评估未考虑上述抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项对评估结论的影响。

（七）其他需要说明的事项

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、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测算并发表专业意见，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。

3、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

4、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

5、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。

6、本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

7、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有

关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

8、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、审计报告、控制关系、项目审批、土地征迁、资产建造、投资管理、历史并购转让及股权作价、租赁合约、资产的质押抵押等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

11、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

12、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

13、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。

14、根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号文和《财政部税务总局海关总署公告2019年第39号》，列入本次资产评估范围的投资性房地产的评估结果不含增值税。

15、由于客观条件的限制，现场查看时资产评估专业人员无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证，对机器设备的运行、使用及修理或事故情况，主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的。

16、本次资产评估限于客观条件未对被评估建筑的结构进行检测，假设被评估的房屋建筑物符合国家有关安全标准及正常损耗，委托评估的对象在本次评估的剩余经济耐用年限内能正常使用。

17、在评估投资性房地产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑投资性房地产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

18、本次资产评估对投资性房地产采用收益法进行评估是基于“投资性房地产未来租赁市场良好，未来的平均空置率保持8%不变，预计从评估基准日起到2027年的年增长率G达到4%，2028年到2030年的年增长率G达到3%，2031年到2033年的年增长率G达到2%之后平稳。投资性房地产未来的维修费、管理费、保险费、租赁佣金的增长比例与租金的增长比例保持一致。未来在土地剩余使用年限内投资性房地产的租赁模型保持不变，不考虑租户变更的影响。”这一假设前提进行测算，提请报告使用人注意。

19、本次资产评估对投资性房地产采用收益法进行评估过程中，带租约的仓储用房租约期内的租金按现有的租约租金进行计算，租约期外的租金采用市场租金进行计算。

20、资产评估专业人员已知晓控股权、少数股权、流动性等因素对评估对象价值可能产生的影响，本次资产评估中未考虑控股权、少数股权、流动性等因素可能产生的溢折价。

21、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

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，以及资产评估报告载明的评估报告使用人使用。不得作为包括且不限于单独资产处置、抵押、质押、租赁、担保、抵债、财报目的等其他实质性经济鉴证目的、其他用途使用，亦不得与其他资产评估报告混用。不得拆零使用，亦不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

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，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

2、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

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

4、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使用人。

5、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6、未征得资产评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

7、本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日止有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二四年七月二十二日。

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2024）第 1171 号，佛山市空间工业投资中心（有限合伙）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市场价值在评估基准日的评估值为人民币 48,988.66 万元（大写人民币肆亿捌仟玖佰捌拾捌万陆仟陆佰元整）。】

联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估师：



二〇二四年七月二十二日

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）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市场价值 资产评估报告附件

1. 评估基准日审计报告复印件；
2. 主要权属资料复印件；
3. 委托人、被评估单位营业执照复印件；
4. 委托人承诺函、被评估单位承诺函复印件；
5. 签名资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构公示备案公告复印件；
7. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
8. 资产评估机构中国资产评估协会会员证书复印件；
9. 签名资产评估师正式执业会员证书复印件。

资产评估汇总表

被评估单位：佛山誉优仓储有限公司

评估基准日：2023年12月31日

表1
共24页第1页
金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 (%)	备注
1	流动资产	3,662.64	3,662.64	-	-	
2	非流动资产	37,355.08	71,246.47	33,891.39	90.73	
3	其中：长期股权投资	-	-	-		
4	投资性房地产	36,720.76	70,700.00	33,979.24	92.53	
5	固定资产	-	-	-		
6	在建工程	-	-	-		
7	使用权资产	-	-	-		
8	无形资产	-	-	-		
9	开发支出	-	-	-		
10	商誉	-	-	-		
11	长期待摊费用	630.29	542.44	-87.85	-13.94	
12	递延所得税资产	4.03	4.03	-	-	
13	其他非流动资产	-	-	-		
14	资产总计	41,017.72	74,909.11	33,891.39	82.63	
15	流动负债	5,020.45	5,020.45	-	-	
16	非流动负债	20,900.00	20,900.00	-	-	
17	负债总计	25,920.45	25,920.45	-	-	
18	净资产(所有者权益)	15,097.27	48,988.66	33,891.39	224.49	

评估机构：联合中和土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：谢光太

项目负责人：黄东川

签字资产评估师：黄东川、曾翔



资产评估分类汇总表

表2
共24页第2页
金额单位：人民币元

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	一、流动资产合计	36,626,402.19	36,626,402.19	-	-	
2	货币资金	10,601,443.94	10,601,443.94	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	-	
5	应收账款	12,607,615.87	12,607,615.87	-	-	
6	应收款项融资	-	-	-	-	
7	预付款项	105,482.11	105,482.11	-	-	
8	合同资产	-	-	-	-	
9	应收利息	-	-	-	-	
10	应收股利	-	-	-	-	
11	其他应收款	651,595.61	651,595.61	-	-	
12	存货	-	-	-	-	
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	
14	其他流动资产	12,660,264.66	12,660,264.66	-	-	
15						
16	二、非流动资产合计	373,550,805.85	712,464,717.96	338,913,912.11	90.73	
17	可供出售金融资产	-	-	-	-	
18	持有至到期投资	-	-	-	-	
19	长期应收款	-	-	-	-	
20	长期股权投资	-	-	-	-	
21	投资性房地产	-	-	-	-	
22	固定资产	367,207,553.40	707,000,000.00	339,792,446.60	92.53	
23	在建工程	-	-	-	-	
24	工程物资	-	-	-	-	
25	固定资产清理	-	-	-	-	
26	生产性生物资产	-	-	-	-	
27	油气资产	-	-	-	-	
28	使用权资产	-	-	-	-	
29	无形资产	-	-	-	-	
30	开发支出	-	-	-	-	
31	商誉	-	-	-	-	
32	长期待摊费用	6,302,945.99	5,424,411.50	-878,534.49	-13.94	
33	递延所得税资产	40,306.46	40,306.46	-	-	
34	其他非流动资产	-	-	-	-	
35						

资产评估分类汇总表

被评估单位：佛山誉优仓储有限公司

评估基准日：2023年12月31日

表2

共24页第3页

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
36	三、资产总计	410,177,208.04	749,091,120.15	338,913,912.11	82.63	
37	四、流动负债合计	50,204,479.91	50,204,479.91	-	-	
38	短期借款	-	-	-	-	
39	交易性金融负债	-	-	-	-	
40	应付票据	-	-	-	-	
41	应付账款	5,140,748.65	5,140,748.65	-	-	
42	预收款项	6,240,529.45	6,240,529.45	-	-	
43	合同负债	-	-	-	-	
44	应付职工薪酬	-	-	-	-	
45	应交税费	344,085.45	344,085.45	-	-	
46	应付利息	-	-	-	-	
47	应付股利	-	-	-	-	
48	其他应付款	17,536,327.67	17,536,327.67	-	-	
49	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	
50	其他流动负债	942,788.69	942,788.69	-	-	
51						
52	五、非流动负债合计	209,000,000.00	209,000,000.00	-	-	
53	长期借款	209,000,000.00	209,000,000.00	-	-	
54	应付债券	-	-	-	-	
55	租赁负债	-	-	-	-	
56	长期应付款	-	-	-	-	
57	专项应付款	-	-	-	-	
58	预计负债	-	-	-	-	
59	递延收益	-	-	-	-	
60	递延所得税负债	-	-	-	-	
61	其他非流动负债	-	-	-	-	
62						
63	六、负债总计	259,204,479.91	259,204,479.91	-	-	
64						
65	七、净资产（股东权益）	150,972,728.13	489,886,640.24	338,913,912.11	224.49	

评估机构：联合中和土地房地产资产评估有限公司

项目负责人：黄东川

流动资产评估汇总表

表3
共24页第4页

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1	货币资金（现金 存款 其他）	10,601,443.94	10,601,443.94	-	-	
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	-	
3-4	应收账款	12,607,615.87	12,607,615.87	-	-	
3-5	应收款项融资	-	-	-	-	
3-6	预付账款	105,482.11	105,482.11	-	-	
3-7	合同资产	-	-	-	-	
3-8	应收利息	-	-	-	-	
3-9	应收股利（应收利润）	-	-	-	-	
3-10	其他应收款	651,595.61	651,595.61	-	-	
3-11	存货	-	-	-	-	
3-12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	
3-13	其他流动资产	12,660,264.66	12,660,264.66	-	-	
3	流动资产合计	36,626,402.19	36,626,402.19	-	-	

被评估单位填表人：苏锦珊
填表日期：2024年7月8日
资产评估专业人员：黄东川、雷翔

非流动资产评估汇总表

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

评估基准日：2023年12月31日

表4

共24页第10页

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
4-1	可供出售金融资产	-	-	-		
4-2	持有至到期投资	-	-	-		
4-3	长期应收款	-	-	-		
4-4	长期股权投资	-	-	-		
4-5	投资性房地产	367,207,553.40	707,000,000.00	339,792,446.60	92.53	
4-6	固定资产	-	-	-		
4-7	在建工程	-	-	-		
4-8	工程物资	-	-	-		
4-9	固定资产清理	-	-	-		
4-10	生产性生物资产	-	-	-		
4-11	油气资产	-	-	-		
4-12	使用权资产	-	-	-		
4-13	无形资产	-	-	-		
4-14	开发支出	-	-	-		
4-15	商誉	-	-	-		
4-16	长期待摊费用	6,302,945.99	5,424,411.50	-878,534.49	-13.94	
4-17	递延所得税资产	40,306.46	40,306.46	-	-	
4-18	其他非流动资产	-	-	-		
4	合计	373,550,805.85	712,464,717.96	338,913,912.11	90.73	

被评估单位填表人：苏锦珊

填表日期：2024年7月8日

资产评估专业人员：黄东川、雷翔、陈晓健

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)
评估基准日: 2023年12月31日

表4-5-1
共24页第11页

被评估单位: 佛山誉优仓储有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估值	增值额	增值率%	备注
								原值	净值				
1	粤(2018)佛三不动产权第0037204号	仓库1	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	15,219.84						
2	粤(2018)佛三不动产权第0037208号	仓库2	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	10,280.10						
3	粤(2018)佛三不动产权第0037218号	仓库3	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	16,663.08						
4	粤(2018)佛三不动产权第0037272号	仓库4	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	11,267.34						
5	粤(2018)佛三不动产权第0037226号	仓库5	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	14,750.44						
6	粤(2018)佛三不动产权第0037275号	仓库6	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	12,254.58						
7	粤(2018)佛三不动产权第0037280号	仓库7	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	12,254.58						
8	粤(2018)佛三不动产权第0037286号	仓库8	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	12,254.58	293,330,040.89	253,272,157.13	707,000,000.00	453,727,842.87	179.15	包含土地使用权价值
9	粤(2018)佛三不动产权第0037232号	垃圾房	自建转入	钢混	2018年5月	m2	83.16						
10	粤(2018)佛三不动产权第0037331号	门卫1	自建转入	钢混	2018年5月	m2	151.20						
11	粤(2018)佛三不动产权第0037334号	门卫2	自建转入	钢混	2018年5月	m2	151.20						
12	粤(2018)佛三不动产权第0037238号	自行车棚	自建转入	钢结构	2018年5月	m2	221.61						
13	粤(2018)佛三不动产权第0037328号	综合楼	自建转入	钢混	2018年5月	m2	7,705.50						
合计							113,257.21	293,330,040.89	253,272,157.13	707,000,000.00	453,727,842.87	179.15	
减: 投资性房地产减值准备													
合计								293,330,040.89	253,272,157.13	707,000,000.00	453,727,842.87	179.15	

资产评估专业人员: 陈晓健

被评估单位填表人: 苏锦珊
填表日期: 2024年7月8日

流动负债评估汇总表

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

评估基准日：2023年12月31日

表5
共24页第15页
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
5-1	短期借款	-	-	-		
5-2	交易性金融负债	-	-	-		
5-3	应付票据	-	-	-		
5-4	应付账款	5,140,748.65	5,140,748.65	-	-	
5-5	预收款项	6,240,529.45	6,240,529.45	-	-	
5-6	合同负债	-	-	-		
5-7	应付职工薪酬	-	-	-		
5-8	应交税费	344,085.45	344,085.45	-	-	
5-9	应付利息	-	-	-		
5-10	应付股利（应付利润）	-	-	-		
5-11	其他应付款	17,536,327.67	17,536,327.67	-	-	
5-12	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	
5-13	其他流动负债	942,788.69	942,788.69	-	-	
5	流动负债合计	50,204,479.91	50,204,479.91	-	-	

被评估单位填表人：苏锦珊
填表日期：2024年7月8日
资产评估专业人员：黄东川、雷翔

应付账款评估明细表

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司
评估基准日：2023年12月31日

表 5-4
共24页第16页
金额单位：人民币元

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	上海龙地商业管理有限公司	2023年12月	DC PM fee	176,337.50	176,337.50	
2	天津豪斯特物业管理发展有限公司	202309-202312	计提物业服务费	1,896,320.41	1,896,320.41	
3	广州市第四建筑工程有限公司	2022-05-31	室外道路修复改造工程	312,473.91	312,473.91	
4	福建浩誉建筑工程有限公司	2022-01-31	综合楼宿舍地面维修款	6,890.23	6,890.23	
5	广东省保安消防机电装饰工程有限公司	2022/12-202308	计提维护保养费用	70,264.44	70,264.44	
6	广州力洋建设工程有限公司	2021-12-31	计提5%质保金	35,119.92	35,119.92	
7	通力电梯有限公司佛山分公司	2023/01-202312	计提梯维保费用	17,207.51	17,207.51	
8	大连世航建设工程有限公司	2022-02-28	木门维修更换工程5%质保金	11,644.00	11,644.00	
9	上海立朗智能标识有限公司	2020-11-12	安装工程款	8,630.00	8,630.00	
10	广州市田大建设工程有限公司	2019-12-31	计提检测20%质保金	6,197.53	6,197.53	
11	深圳市道尔智控科技股份有限公司	2021-10-31	计提安装施工95%费用	4,558.25	4,558.25	
12	重庆鑫如装饰工程有限公司	2021-04-30	计提5%质保金	2,861.60	2,861.60	
13	佛山市南海裕亿建筑工程有限公司	2021-01-31	计提安装5%质保金	2,356.50	2,356.50	
14	北京安立泰信息科技有限公司	202305-202312	自动报警远程监控系统联网监测服务	11,601.04	11,601.04	
15	广东立胜综合能源服务有限公司	2023-10-31	高压电气设备检测服务	7,800.00	7,800.00	
16	广州市雷盾防雷科技有限公司	2023-12-31	防雷测试	32,289.83	32,289.83	
17	广州益昌机电工程有限公司	2023-12-31	柴油发电机维保	10,990.00	10,990.00	
18	广州韵邦建筑工程有限公司	2023-10-31	卫生间隔板更换及门口改造工程	159,766.00	159,766.00	
19	辽宁互恩建筑工程有限公司	2023-07-31	仓库及综合楼复原工程	1,323,672.70	1,323,672.70	
20	上海科箭物业服务服务有限公司	2023-12-31	钢结构餐棚安装工程	799,603.36	799,603.36	
21	苏州恒基机电工程有限公司	2023-12-31	消防水系统维修	234,902.32	234,902.32	
22	中山瑞科金属制品有限公司	2023-07-31	拼装式集装箱卫生间安装工程	9,261.60	9,261.60	
合 计				5,140,748.65	5,140,748.65	

被评估单位填表人：苏锦珊
填表日期：2024年7月8日

资产评估专业人员：黄东川、雷翔

其他应付款评估明细表

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司
评估基准日：2023年12月31日

表S-11
共24页第19页
金额单位：人民币元

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	平潭睿志投资管理有限公司	2022.01-202209	计提资产管理费用	902,027.93	902,027.93	
2	上海龙地商业管理有限公司	2023年12月	T&E	4,785.35	4,785.35	
3	上海龙地商业管理有限公司	2023-10-31	租赁佣金	6,212,393.66	6,212,393.66	
4	Foshan Leping Holiday I Ltd	2023年12月	短期借款	5,003,950.00	5,003,950.00	
5	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	
6	北京市中伦（上海）律师事务所	2023Q4	律师服务费	75,471.70	75,471.70	
7	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	
8	普华永道咨询（深圳）有限公司	202301-202309	税务服务费	53,330.01	53,330.01	
9	德勤华永会计师事务所	202301-202312	审计费	67,200.00	67,200.00	
10	佛山市友信企业服务有限公司	201904-201906	税代服务费	5,347.56	5,347.56	
11	北京仲量联行物业管理服务有限公司广州分公司	202310-202311	开票服务费	15,900.00	15,900.00	
12	KPMG	202310-202312	计提税务服务费	26,377.62	26,377.62	
13	上海翥漫实业有限公司	2023-12-31	宣传册设计费用	1,886.79	1,886.79	
14	上海禹臻信息技术有限公司	2023年12月	计提202312水电费费用	197,354.98	197,354.98	
15	招商银行佛山分行	202311-202312	应付利息	369,803.19	369,803.19	
合 计				17,536,327.67	17,536,327.67	

被评估单位填表人：苏锦珊
填表日期：2024年7月8日
资产评估专业人员：黄东川、雷翔

股东权益(净资产)评估汇总表

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位：佛山睿优仓储有限公司

编号	明 细	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
7-1	实收资本	103,000,000.00	103,000,000.00	-	-	
7-2	上级拨入资金					
7-3	资本公积	37,496,112.50	376,410,024.61	338,913,912.11	903.86	
	其中：评估增值		338,913,912.11	338,913,912.11		
7-4	盈余公积	1,047,661.57	1,047,661.57	-	-	
	其中：公益金					
7-5	未分配利润(未弥补亏损以“-”号表示)	9,428,954.06	9,428,954.06	-	-	
7	股东权益(净资产)	150,972,728.13	489,886,640.24	338,913,912.11	224.49	

被评估单位填表人：苏锦珊
填表日期：2024年7月8日

金额单位：人民币元

佛山睿优仓储有限公司

财务报表及审计报告

2023 年 12 月 31 日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8 - 36

审计报告

德师广州报(审)字(24)第 P00125 号
(第 1 页, 共 2 页)

佛山睿优仓储有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了佛山睿优仓储有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表、2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

审计报告(续)

德师广州报(审)字(24)第 P00125 号
(第 2 页, 共 2 页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2)了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5)评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

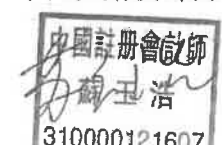
德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所



中国注册会计师



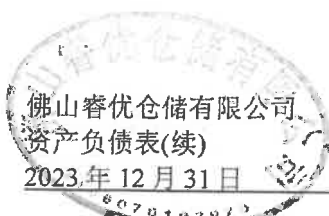
中国注册会计师



2024年4月28日

佛山春优仓储有限公司
资产负债表
2023年12月31日

资产	附注八	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
流动资产			
货币资金	1	10,601,443.94	35,550,838.28
应收账款	2	12,607,615.87	702,471.89
预付款项		105,482.11	132,707.51
其他应收款		651,595.61	-
其他流动资产	3	12,660,264.66	13,309,166.84
流动资产合计		36,626,402.19	49,695,184.52
非流动资产			
投资性房地产	4	367,207,553.40	376,897,697.16
长期待摊费用	5	6,302,945.99	517,500.02
递延所得税资产	6	40,306.46	1,637,871.72
非流动资产合计		373,550,805.85	379,053,068.90
资产总计		410,177,208.04	428,748,253.42



负债及所有者权益	附注八	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
流动负债			
应付账款		5,140,748.65	2,883,298.63
预收款项		6,240,529.45	10,651,573.88
应交税费	7	344,085.45	1,376,152.26
其他应付款	8	17,536,327.67	17,006,261.29
一年内到期的非流动负债	9	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债	10	942,788.69	-
流动负债合计		50,204,479.91	51,917,286.06
非流动负债			
长期借款	9	209,000,000.00	229,000,000.00
非流动负债合计		209,000,000.00	229,000,000.00
负债合计		259,204,479.91	280,917,286.06
所有者权益			
实收资本	11	103,000,000.00	103,000,000.00
资本公积	12	37,496,112.50	37,496,112.50
盈余公积	13	1,047,661.57	733,485.49
未分配利润	14	9,428,954.06	6,601,369.37
所有者权益合计		150,972,728.13	147,830,967.36
负债和所有者权益总计		410,177,208.04	428,748,253.42

附注为财务报表的组成部分

第 3 页至第 36 页的财务报表由下列负责人签署：



企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

佛山睿优仓储有限公司
利润表
2023年12月31日止年度

	附注八	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
一、营业收入	15	39,010,430.36	38,954,422.88
减：营业成本	16	15,504,933.70	13,471,624.37
税金及附加		3,380,007.84	4,264,908.71
销售费用		789,868.95	-
管理费用		1,498,848.22	2,527,246.07
财务费用	17	12,906,173.90	14,615,125.20
其中：利息费用		12,959,188.19	14,704,473.35
利息收入		54,384.83	90,536.28
加：其他收益		50,000.00	50,200.14
二、营业利润		4,980,597.75	4,125,718.67
减：营业外支出		-	169.12
三、利润总额		4,980,597.75	4,125,549.55
减：所得税费用	18	1,838,836.98	1,131,715.28
四、净利润		3,141,760.77	2,993,834.27
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		3,141,760.77	2,993,834.27

附注为财务报表的组成部分

佛山睿优仓储有限公司
现金流量表
2023年12月31日止年度

	附注八	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		26,383,705.27	48,465,570.46
收到的其他与经营活动有关的现金		1,969,666.04	4,594,735.30
经营活动现金流入小计		28,353,371.31	53,060,305.76
购买商品、接受劳务支付的现金		4,695,757.15	6,870,145.24
支付的各项税费		6,163,116.42	5,687,088.30
支付其他与经营活动有关的现金		14,433,531.66	2,267,126.86
经营活动现金流出小计		25,292,405.23	14,824,360.40
经营活动产生的现金流量净额	20(1)	3,060,966.08	38,235,945.36
二、投资活动产生的现金流量			
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产所支付的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款所收到的现金		5,003,950.00	-
筹资活动现金流入小计		5,003,950.00	-
偿还债务支付的现金		20,000,000.00	18,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,014,310.42	14,740,458.13
筹资活动现金流出小计		33,014,310.42	32,740,458.13
筹资活动产生的现金流量净额		(28,010,360.42)	(32,740,458.13)
四、现金及现金等价物净(减少)增加额	20(2)	(24,949,394.34)	5,495,487.23
加：年初现金及现金等价物余额		35,550,838.28	30,055,351.05
五、年末现金及现金等价物余额	20(3)	10,601,443.94	35,550,838.28

附注为财务报表的组成部分

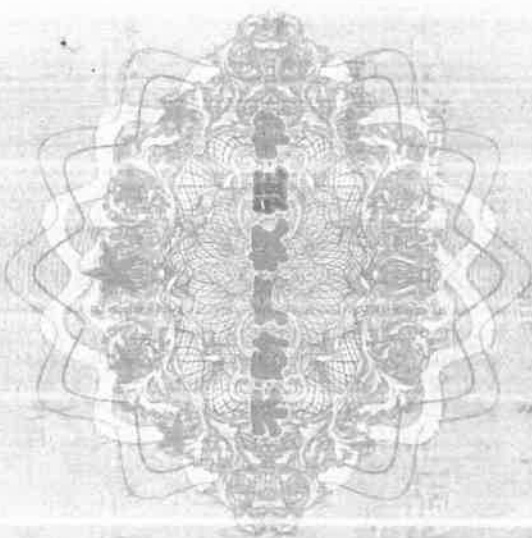
佛山睿优仓储有限公司
所有者权益变动表
2023 年 12 月 31 日止年度

	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2023 年 1 月 1 日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	733,485.49	6,601,369.37	147,830,967.36
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	3,141,760.77	3,141,760.77
(二) 利润分配	-	-	314,176.08	(314,176.08)	-
三、2023 年 12 月 31 日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	1,047,661.57	9,428,954.06	150,972,728.13
	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2022 年 1 月 1 日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	434,102.06	3,906,918.53	144,837,133.09
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	2,993,834.27	2,993,834.27
(二) 利润分配	-	-	299,383.43	(299,383.43)	-
三、2022 年 12 月 31 日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	733,485.49	6,601,369.37	147,830,967.36

附注为财务报表的组成部分



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44371080910



30 4
— 2
= 6. 2

权利人	佛山睿悦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：91440607MA4URVAB05				

10-11



中华人民共和国 不动产权证书

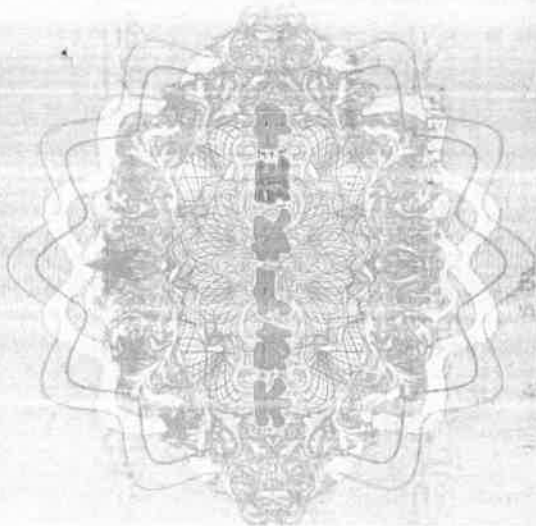
1 0 = 1 1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

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NQD 44371080911



粤(2018) 佛三 不动产第 0037208号

附 记

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: 91440607MA4UHYA805		

H B 1-1



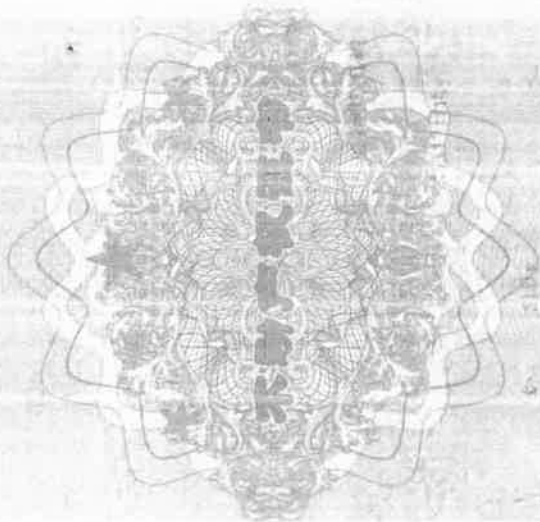
中华人民共和国 不动产权证书

1 10 = 1 11 12

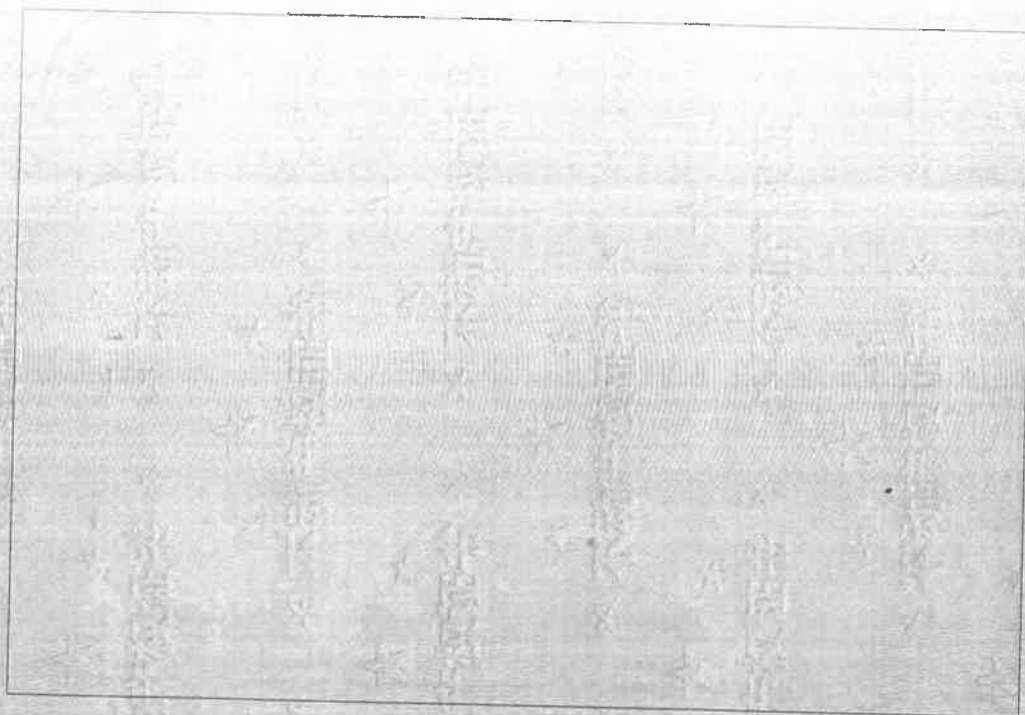
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 N0 D 44371080912



权利人	佛山壹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 0800002 F00030001	
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：91440607MA4UHYA805	





中华人民共和国 不动产权证书

1 1. = 1 11 1 11 1

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



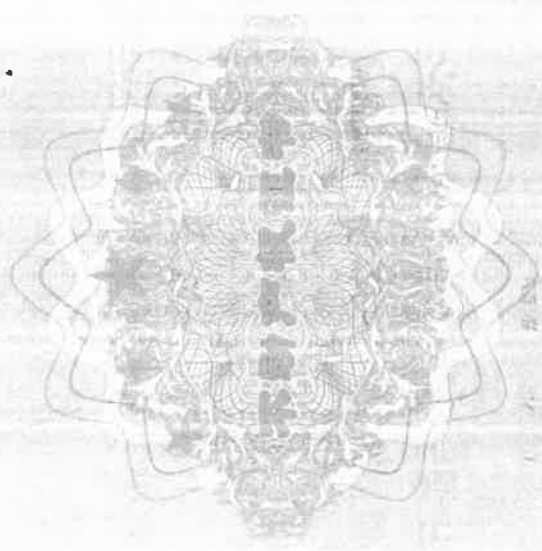
权利人	佛山普优工业投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号4座		
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00040001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	出让/其它		
用途	仓储用地/仓库		
面积	共有宗地面积: 199777.3m ² / 房屋建筑面积: 11267.34m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起, 2065年11月10日止;		
权利其他状况	房屋结构: 钢结构; 共有土地面积: 199777.3m ² ; 总层数: 1层; 房屋所在层数: 全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



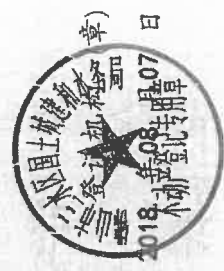
中华人民共和国 不动产权证书

1 0 = 1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

[Handwritten signature]



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	佛山壹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 9800002 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：91440607MA4UHYA805	



中华人民共和国 不动产权证书

1 10 = 1 11 12 13

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。

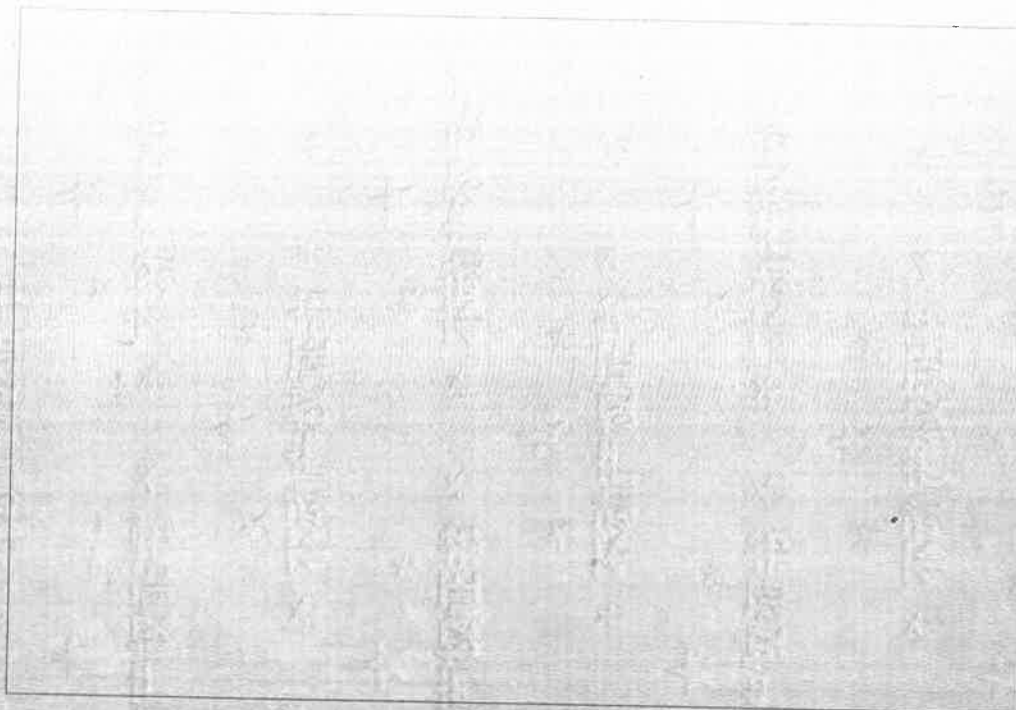


2018

中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 44371080915

权利人	佛山雪悦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：91440607MA4UHYAB05				





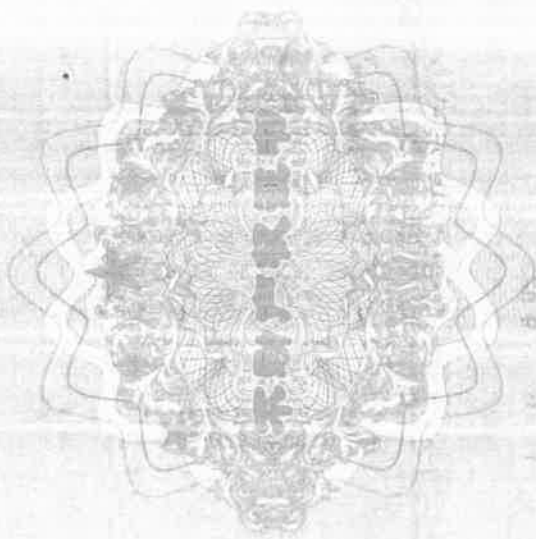
中华人民共和国 不动产权证书

1 10 = 1 11 12 13 =

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



权利人	佛山壹伏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：91440607MA4UHYA805				



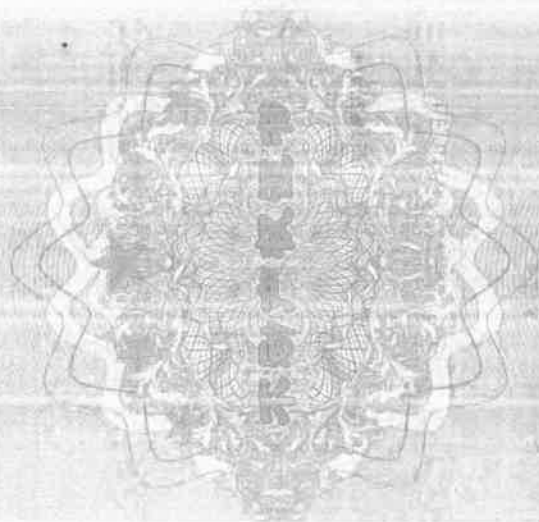
中华人民共和国 不动产权证书

1 10 = 1 11 2 12 =

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8座				
不动产单元号	440607 003003 6800002 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				





中华人民共和国 不动产权证书

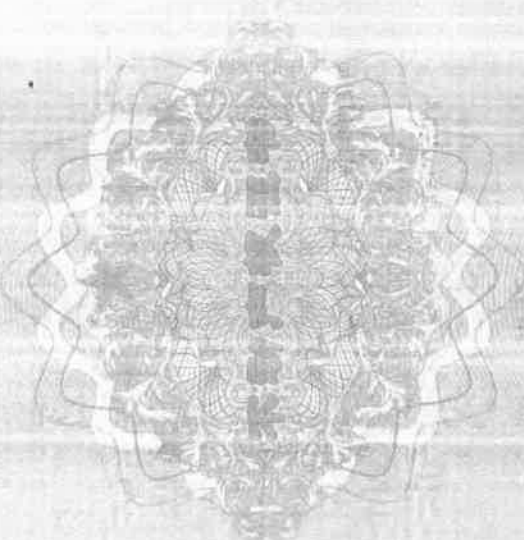
1 10 11 12 13

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 44371080921



粤(2018) 佛三 不动产权第 0037232 号

附 记

权利人	佛山普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：199777.3㎡ / 房屋建筑面积：83.16㎡				
使用期限	国有建设用地使用权 2016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：199777.3㎡； 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				



中华人民共和国 不动产权证书

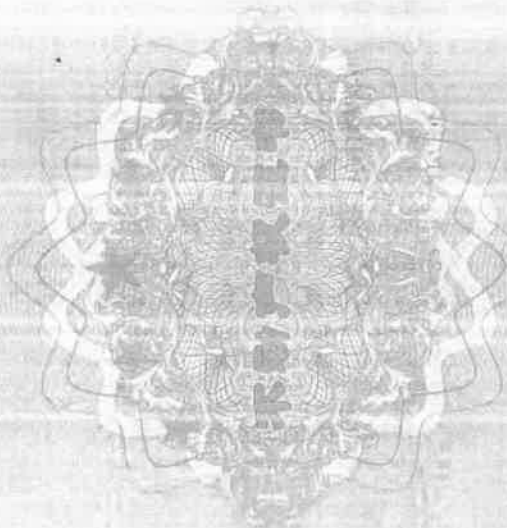
1 10 = 1 11 12 13

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 44371080919

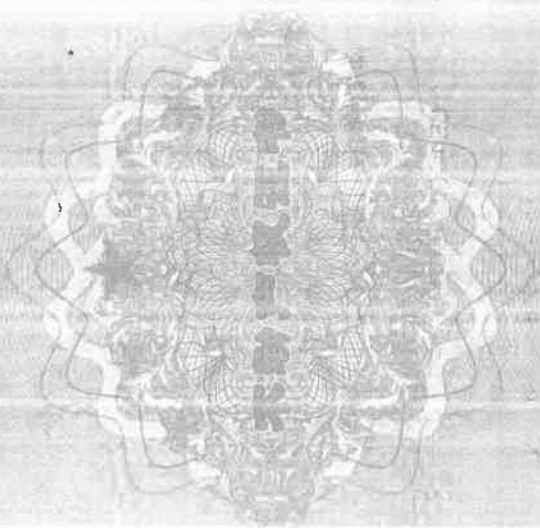


权利人	佛山雷优工业投资管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	佛山市三水区乐平镇见贤路2号10座		
不动产单元号	440607 003003 0800002	F00100001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	出让 / 其它		
用途	仓储用地 / 门卫		
面积	共有宗地面积：199777.3m ² / 房屋建筑面积：151.2m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2015年11月11日起，2065年11月10日止；		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 共有土地面积：199777.3m ² ； 总层数：1层；房屋所在层数：全幢； 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NQD 44371080920



权利人	佛山粤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 0000002 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: 91440607MA4UR1A805					



中华人民共和国 不动产权证书

1 10 = 1 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

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 44371080922

不

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13座					
不动产单元号	440607 003003 0800002 F00130001					
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14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					



中华人民共和国 不动产权证书

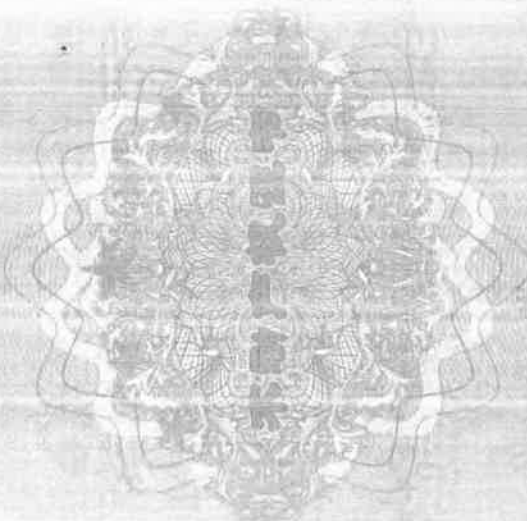
1 0 = | | | 1 3 1 6 =

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



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9座		
不动产单元号	440607	003003	0800002 F00090001
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		



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440607MA4UHYAB05

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)
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)
法定代表人 陈宇
注册资本 壹亿零叁佰万元人民币
成立日期 2015年10月13日
营业期限 长期
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。) 〰



登记机关

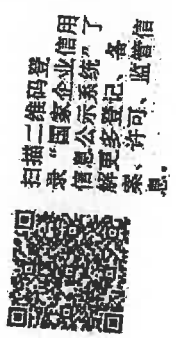
2018 年 11 月 29 日





营业执照

统一社会信用代码
914406003519206183



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。

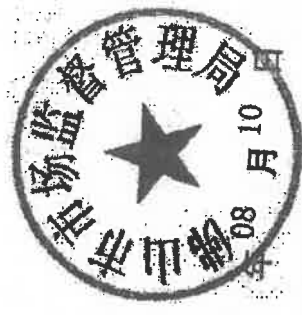
(副本)

(副本号:1-1)

名称 佛山市顺德区工业投资有限公司(有限合伙)
类型 有限合伙企业(有限合伙)
执行事务合伙人 东百物流有限公司
经营范围 对工业地产项目投资、运营、管理及咨询服务;工业物流公共信息平台建设及管理;第三方物流管理;供应链管理;咨询;股权投资;投资咨询;工程管理、顾问及监理;投资商贸物流业;物流园区投资及运营。(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。)

成立日期 2015年08月12日
合伙期限 长期

主要经营场所 佛山市三水区西南街道沙头二街十座二层之九商铺(住所申报)



登记机关

2022

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

资产评估委托人承诺函

联合中和土地房地产资产评估有限公司：

因股权转让事宜，我单位特委托贵公司对该经济行为涉及的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合相关规定；
2. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：



法定代表人签字：

2024年7月8日



被评估单位承诺函

联合中和土地房地产资产评估有限公司：

因佛山市空间工业投资中心(有限合伙) (“转让方”)拟向 Foshan Leping Holdings II Limited 转让其持有的我单位 20%股权之事宜，转让方特委托贵公司对该经济行为涉及的转让方享有的股东全部权益进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 我单位所提供的财务资料在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允的反映了相应会计期间的财务状况、经营成果和现金流量；
2. 纳入评估范围且由我单位直接持有的资产权属明确，所提供的该等资产权属证明文件合法、有效；
3. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

我单位未就转让方及其关联方向贵单位提供的任何资料和信息，或转让方所持有的我单位股权之权属相关事项向贵单位作任何承诺或保证。如就我单位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。



2024 年 7 月 19 日

资产评估师承诺函

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）：

受贵单位的委托，我们对佛山市空间工业投资中心（有限合伙）拟进行股权转让所涉及的佛山睿优仓储有限公司股东全部权益市场价值，以2023年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



二〇二四年七月二十二日

福建省财政厅

关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司的 备案公告

闽财委备（榕）【2018】001 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司报来的《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联合中和资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为商光太。

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。



福建省财政厅文件

闽财委备（榕）〔2022〕6号

关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司 的变更备案公告

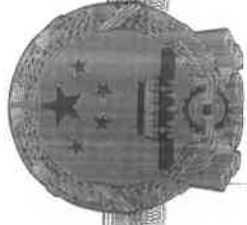
福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 1、公司名称变更为**联合中和土地房地产资产评估有限公司**；
- 2、原股东王一道不再担任公司股东。

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。





营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

统一社会信用代码
913501007173080101



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 联合中和土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 商光太

注册资本 伍仟万圆整

成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日 至 2050年01月31日

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；
艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；二手车鉴定评估；
社会稳定性风险评估；企业信用调查和评估；物业服务评
估；矿业权评估服务；财政投资项目预算绩效评价服务；
市场调查（不含涉外调查）；财务咨询；税务服务；企业
管理咨询；市场营销策划；咨询策划服务；破产清算服
务；房屋拆迁服务。（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）

住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字
楼27D



登记机关

2022 年 6 月 24 日



单位会员证书

资产评估机构名称：联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估机构代码：35020042

统一社会信用代码：913501007173080101



扫码查看电子证书



8 197100 083360



2023年10月31日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 35130030

会员姓名: 黄东川

证件号码: 350881*****9



所在机构: 联合中和土地房地产资产评估有限
公司

年检情况: 通过 (2024-04-15)

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就辉煌

本人印鉴:



签名:



(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: 35170019

会员姓名: 雷翔

证件号码: 350125*****3



所在机构: 联合中和土地房地产资产评估有限公司



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

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

雷翔



(有效期至 2025-04-30 日止)