



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京乾景云海科技有限公司拟收购股权
涉及的北京河山鸿运物流有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A256 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二零年十二月八日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 绪言.....	6
二、 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概况.....	7
三、 评估目的.....	11
四、 评估对象和评估范围.....	12
五、 价值类型.....	16
六、 评估基准日.....	17
七、 评估依据.....	17
八、 评估方法.....	21
九、 评估程序实施过程和情况.....	29
十、 评估假设.....	31
十一、 评估结论.....	33
十二、 特别事项说明.....	35
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	37
十四、 资产评估报告日.....	38
资产评估报告附件	39

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受北京乾景云海科技有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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

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

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

六、 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。

七、 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。

八、 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。

九、 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

北京乾景云海科技有限公司拟收购股权 涉及的北京河山鸿运物流有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受北京乾景云海科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对北京乾景云海科技有限公司拟收购股权事宜涉及的北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为北京乾景云海科技有限公司拟收购股权事宜涉及的北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益价值，评估范围是北京河山鸿运物流有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2020 年 10 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法。

六、 评估结论

北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益评估价值为 **29,596.74** 万元（大写：贰亿玖仟伍佰玖拾陆万柒仟肆佰元整），评估减值

2,240.06 万元，减值率 7.04%。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、 评估结论有效期

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，即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日。

八、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“中审亚太审字（2020）020937 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无

(三) 其他需要说明的事项。

1. 被评估单位管理层计划改变经营模式，并且已经将主营业务涉及的运输车辆全部变卖，无法对未来生产计划合理规划，未来生产经营存在不确定性无法预测预期收益。

2. 纳入评估范围的固定资产-构筑物无产权证，共 26 项均为企业自建，无产权证，已出具产权归属说明。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。

北京乾景云海科技有限公司拟收购股权 涉及的北京河山鸿运物流有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2020）第 A256 号

一、绪言

北京乾景云海科技有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京乾景云海科技有限公司拟收购股权事宜涉及的北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、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概况

(一) 委托人单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：北京乾景云海科技有限公司；

统一社会信用代码：91110111MA01UKTL20；

类型：有限责任公司（法人独资）；

住所：北京市房山区韩村河镇韩村河村村民委员会北 800 米；

法定代表人：回全福；

注册资本：8000 万元；

成立日期：2020 年 9 月 1 日；

营业期限：2050 年 08 月 31 日；

经营范围：信息技术服务、技术咨询（中介除外）；计算机软硬件、网络技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询（中介除外）、技术服务；应用软件开发；计算机系统服务；数据处理；商务信息咨询、企业管理咨询（中介除外）；销售计算机软硬件及辅助设备、通讯设备（卫星接收设备除外）、电子产品、仪器仪表、电子元器件、电器设备；经营电信业务；互联网信息服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务、互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：北京河山鸿运物流有限公司；

社会统一信用代码：91110111069565026R

类型：有限责任公司（法人独资）；

住所：北京市房山区韩村河镇韩村河大自然新城雅苑商业楼 C 座 1 层三号；

法定代表人：田玉永；

注册资本：8000 万元；

成立日期：2013 年 06 月 04 日；

营业期限：2013 年 06 月 04 日至 2043 年 06 月 03 日；

经营范围：普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2021 年 04 月 24 日）；货运代理、仓储保管、分批包装、配送服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革及股权结构情况

(1) 公司简介

北京河山鸿运物流有限公司设立于 2013 年 6 月 4 日，注册资本人民币 100.00 万元，由北京韩建河山管业股份有限公司出资，于 2013 年 5 月 30 日以货币出资，实缴出资额人民币 100.00 万元。股权结构如下：

股 东	出资额（人民币万元）	出资比例（%）
北京韩建河山管业股份有限公司	100	100

合 计	100	100
-----	-----	-----

(3) 2018年6月，第一次变更经营范围

2018年6月8日，经股东大会研究决定，将北京河山鸿运物流有限公司经营范围变更为：普通货物运输（道路运输经营许可证有效期至2021年4月24日）、货运代理、仓储保管、分批包装、配送服务。（以工商局核定为准）

(4) 2019年10月，第一次增资

2019年10月15日，经股东会决议，同意变更注册资本为人民币8000.00万元。其中人民币出资100万，实物出资1975万元，土地使用权出资5925万元，此次增资未经验资程序，北京韩建河山管业股份有限公司委托中瑞世联资产评估集团有限公司对拟增资的房屋建筑物及土地使用权出具了《中瑞评报字【2020】第000706号》资产评估报告。并于2019年10月21日，经北京市房山区市场监督管理局核准此次增资并核发新的营业执照，增资后截止评估基准日的股权结构如下：

股 东	出资额（人民币万元）	出资比例（%）
北京韩建河山管业股份有限公司	8000	100
合 计	8000	100

3. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及经营情况

金额单位：人民币万元

项 目	2020/10/31	2019/12/31	2018/12/31
流动资产	1,784.87	252.65	
非流动资产	30,187.58	177.28	
资产总额	31,972.44	429.92	
流动负债	135.65	212.55	
非流动负债	-	-	

负债合计	135.65	212.55
股东权益	31,836.80	217.37
项目	2020年1-10月	2019年
营业收入	99.69	136.36
营业成本	69.58	162.22
营业利润	-198.55	-74.44
利润总额	-202.50	-74.44
净利润	-151.88	-53.52
审计意见类型	无保留意见	无保留意见
审计机构	中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙)

(2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制

(3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	9%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

(4) 税收优惠政策

无

(5) 生产经营情况

被评估单位北京河山鸿运物流有限公司成立于2013-06-04，法定代表人为田玉永，注册资本为8000万元人民币。企业地址位于北京市房山区韩村河镇韩村河大自然新城雅苑商业楼C座1层三号，所属行业为道路运输业，经营范围包含：普通货运（道路运输经营许可证有

效期至2021年04月24日)；货运代理、仓储保管、分批包装、配送服务。北京河山鸿运物流有限公司目前的经营状态为开业。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为北京乾景云海科技有限公司，被评估单位为北京河山鸿运物流有限公司，北京乾景云海科技有限公司拟收购北京河山鸿运物流有限公司股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因北京乾景云海科技有限公司拟收购股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为北京乾景云海科技有限公司拟收购股权事宜涉及的北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据《北京乾景云海科技有限公司董事会决议》实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益价值。

2. 评估范围

评估范围是北京河山鸿运物流有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2020 年 10 月 31 日，北京河山鸿运物流有限公司会计报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“中审亚太审字（2020）020937 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	1,784.87
非流动资产	30,187.58
其中：固定资产	3,702.88
无形资产	26,303.67
长期待摊费用	81.80
递延所得税资产	99.22
资产总计	31,972.44
流动负债	135.65
非流动负债	-
负债总计	135.65
净资产（所有者权益）	31,836.80

本次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。

(二) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 流动资产、非流动资产

1.应收账款是流动资产的主要组成部分,应收账款余额 333.68 万元,坏账准备 6.51 万元,账面价值为 327.17 万元,主要为租赁、代垫款、售车款、运费等。

2.预付账款账面价值为 0.16 万元,主要为预付过桥费。

3.其他应收款余额 3 万元,坏账准备 0.09 万元,账面价值为 2.91 万元,主要为个人借款。

4.其他流动资产账面价值为 1,451.92 万元,主要为增值税期末留抵税额。

5.固定资产是非流动资产的主要组成部分,账面价值为 3,702.89 万元,主要为房屋建筑物、构筑物、电子设备。

6.无形资产是非流动资产的主要组成部分,账面价值为 26,303.67 万元,主要为土地使用权。

7.长期待摊费用账面价值 81.80 万元,主要为排水管储存场地改造费。

8.递延所得税资产账面价值 99.22 万元,主要为可抵扣亏损及信用减值准备。

◆ 实物资产

实物资产主要位于北京市房山区韩村河镇韩村河村韩西路 2 号厂房内。

1. 固定资产

固定资产账面原值 3,783.79 万元,账面净值 3,702.88 万元,包括房屋建筑物、构筑物、电子设备。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 2,465.76 万元，账面净值 2,429.45 万元，共 14 项，主要为办公楼、车间、仓库等，于 2012 年建成使用，建筑面积为 12,180.85 平方米，建筑结构为钢混、钢架、混合、夹芯板等结构，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

房屋所有权状况

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	用途	结构	建筑面积 m ²
1	房权证字第 073267 号	1 幢 (门卫)	北京河山鸿运物流有限公司	门卫	混合	24.30
2	房权证字第 073267 号	2 幢 (配电室)	北京河山鸿运物流有限公司	配电室	混合	272.95
3	房权证字第 073267 号	4 幢 (门卫)	北京河山鸿运物流有限公司	门卫	混合	24.30
4	房权证字第 073267 号	5 幢 (厕所)	北京河山鸿运物流有限公司	厕所	混合	43.26
5	房权证字第 073267 号	6 幢 (地磅房)	北京河山鸿运物流有限公司	地磅房	混合	48.80
6	房权证字第 073267 号	8 幢 (配电站)	北京河山鸿运物流有限公司	配电站	钢	63.80
7	房权证字第 073267 号	3 幢 (钢筒车间)	北京河山鸿运物流有限公司	钢筒车间	钢架	7,164.72
8	房权证字第 073267 号	7 幢 (垃圾站) (料仓)	北京河山鸿运物流有限公司	垃圾站、料仓	钢混、彩钢板	1,836.18
9	房权证字第 073267 号	9 幢 (办公楼)	北京河山鸿运物流有限公司	办公楼	钢混	1,058.85
10	房权证字第 073267 号	10 幢 (办公间)	北京河山鸿运物流有限公司	办公间	夹芯板	340.56
11	房权证字第 073267 号	11 幢 (办公间)	北京河山鸿运物流有限公司	办公间	夹芯板	264.88
12	房权证字第 073267 号	12 幢 (办公间)	北京河山鸿运物流有限公司	办公间	夹芯板	264.88
13	房权证字第 073267 号	13 幢 (办公间)	北京河山鸿运物流有限公司	办公间	夹芯板	188.38
14	房权证字第 073267 号	14 幢 (技术实验室)	北京河山鸿运物流有限公司	技术实验室	混合	584.99

(2) 构筑物

构筑物及其他辅助设施账面原值 1,315.19 万元，账面净值 1,273.20 万元，共 26 项，主要为车棚、水池、地面及地下管道等辅助设施。主要于 2011 年至 2019 年陆续投入使用，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(3) 电子设备

电子办公设备账面原值 2.84 万元，账面净值 0.22 万元，共 6 项，主要为日常办公生产用电子设备，包括台式电脑、扫描仪、空调等，管理部门在用，购置启用时间在 2014 年至 2017 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 企业申报账面记录无形资产

1. 纳入本次评估范围的土地使用权共计 2 项，原始入账价值 26,415.46 万元，账面价值 26,303.67 万元，位于北京市房山区韩村河镇韩村河村取得权证状况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	取得日期	终止日期	面积(m ²)	账面价值(万元)
1	京(2020)房不动产权第0022456号	房山区韩村河镇韩村河村	出让	工业用地	2011/7/16	2061/7/15	87566	17,059.55
2	京(2020)房不动产权第0022655号	房山区韩村河镇韩村河村韩西路2号	出让	工业用地	2007/6/30	2057/6/29	50639	9,244.12

2. 土地利用状况

待估宗地 1 土地开发程度为红线内外“五通一平”指通给水、通电、通路、通讯、通排水和平整土地。

待估宗地 2 土地开发程度为红线内外“五通一平”指通给水、通电、

通路、通讯、通排水和平整土地。地上建有生产线、办公楼等。

(2)企业申报账面未记录的无形资产

无。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(五)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

本次评估中，引用中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“中审亚太审字（2020）020937号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据资产评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2020 年 10 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

2020 年 10 月 20 日《北京乾景云海科技有限公司执行董事决定》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3. 《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6次会议通过)；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过)；

5. 《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15次会议第2次修订)；

6. 《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7次会议决定修改)；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改部分法律的决定》第三次修正)；

8. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正)；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日《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》第2次修订)；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号,2016年3月23日)；

11. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(财企〔2009〕46号,2009年3月30日)；

12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令645号,2013年12月7日第3次修订)；

13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税

(2016) 36 号, 2016 年 3 月 23 日);

14. 《财政部 税务总局 海关总署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, 2019 年 3 月 20 日);

15. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号, 2017 年 10 月 1 日);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号, 2017 年 10 月 1 日);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号, 2019 年 1 月 1 日);

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号, 2019 年 12 月 4 日);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号, 2017 年 10 月 1 日);

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号, 2019 年 1 月 1 日);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号, 2019 年 1 月 1 日);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号, 2019 年 1 月 1 日);

9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号，2017年10月1日）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年9月8日）
11. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；
15. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）。

(四) 权属依据

1. 被投资单位公司章程；
2. 电子设备购置发票；
3. 不动产产权证书；
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告、

评估报告；

(2) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；

2. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

(2) 《机电产品报价手册》（2019年）；

(3) 评估专业人员现场勘查记录资料；

(4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(5) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与北京乾景云海科技有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2020）第 A154 号”；

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；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；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

（二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，

恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

考虑被评估单位目前经营状况不佳，被评估单位管理层计划改变经营模式，并且已经将主营业务涉及的运输车辆全部变卖，无法对未来生产计划合理规划，未来生产经营存在不确定性无法预测预期收益，因此本项目不适用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国市场存在的与被评估单位可比的同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1) 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

(2) 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、

账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

(3) 其他流动资产

主要为被评估单位增值税留抵税额。评估审核了增值税纳税申报资料，对其经济内容进行了分析核实，确认为公司未来可以抵扣的进项税额。经核实，企业账面核算准确，本次以核实后的账面值确定评估值。

(4) 固定资产-房屋构筑物

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，以资产持续使用为前提，考虑到评估专业人员搜集的评估资料 and 价格信息，采用重置成本法计算确定建筑物类资产的评估价值。重置成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

即：评估净值=评估原值×综合成新率

(一) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

1、建安工程造价

评估专业人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，采用类比法、重编预算法等确定建安工程造价。

类比法：通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，

选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

重编预算法：以委估建筑物竣工图纸及现场勘查记录为依据，计算主要工程的工程量，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程预算定额及建筑工程造价计算程序和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，计算出委估建筑物的建安工程费。

2、前期及其他费用

根据国家及北京市现行规定结合市场情况，前期及其他费用见下表：

建设工程前期及其他费用一览表

序号	项目	计算标准 按投资额 (%)	计价依据
1	环境影响咨询费	0.06	计价格 [2002] 125 号
2	招标代理服务	0.32	国家计委 [2002] 1980 号
3	项目建设管理费	1.43	财建 [2016] 504 号
4	勘察设计费	3.18	计价格 [2020] 10 号
5	工程监理费	1.90	发改价格 [2007] 670 号
6	可行性研究费	0.43	(计价格 [1999] 1283 号)
7	报建费	2 元/m ²	《报建收费标准暂行规定》

3、资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日执行的人民银行公布的贷款利率（同期 LPR 利率），本次采用 1 年期 LPR 利率，年利率为 3.85%。评估时，假设资金均匀投入。

资金成本=前期费用×正常建设期×贷款利率（同期 LPR 利率）

+ (建安工程造价+期间费用) × 正常建设期 × 贷款利率 (同期 LPR 利率) × 1/2

(二) 成新率的确定

成新率的确定采用年限法和打分法以不同权重加权计算, 其中: 年限法权重取 40%, 打分法权重取 60%:

成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

1、打分法成新率

评估专业人员实地勘查委估建筑物的使用状况, 调查、了解建筑物的维护、改造情况, 对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查, 结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

打分法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

2、年限法成新率

以房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑物的使用年限成新率, 用公式表示即为:

房屋建筑物使用年限成新率=房屋建筑物尚可使用年限; (房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限) × 100%

(5) 固定资产-电子设备

根据本次评估目的, 结合各待估电子设备类资产的特点和收集资料情况, 采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被

评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

对因实体性损耗和功能性损耗而确定不能使用的设备或因法规强制报废的设备，按清理变卖的价值确定其评估值。

(6) 无形资产

无形资产为土地使用权，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场比较法。基本公式如下：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格

P' —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

(7) 长期待摊费用

长期待摊费用在现场勘查、抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确

定评估值。

(8) 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，复核计算确认递延所得税资产评估值。

(9) 负债

主要为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 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。

2. 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

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

5. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

6. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的

基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化。

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的公司整合项目对其价值的影响；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）评估结论

北京河山鸿运物流有限公司总资产评估价值 29,732.39 万元，总负债评估价值 135.65 万元，股东全部权益评估价值 **29,596.74 万元**（大写：贰亿玖仟伍佰玖拾陆万柒仟肆佰元整），评估减值 2,240.06 万元，减值率 7.04%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,784.87	1,784.87		
非流动资产	30,187.58	27,947.52	-2,240.06	-7.42
固定资产	3,702.88	3,070.60	-632.28	-17.08
无形资产	26,303.67	24,777.69	-1,525.98	-5.80
长期待摊费用	81.80	-	-81.80	-100.00
递延所得税资产	99.22	99.22		
资产总计	31,972.44	29,732.39	-2,240.05	-7.01
流动负债	135.65	135.65	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	135.65	135.65	-	-
净资产（所有者权益）	31,836.80	29,596.74	-2,240.06	-7.04

（二）评估增减值变动原因分析：

1. 固定资产

固定资产账面原值与重置价值存在差异，会计折旧年限与评估经济适用年限存在差异，整体形成评估减值。

（1）房屋建（构）筑物原值增值主要由于房屋建（构）筑物均为企业自行组织原材料及人工建设，各项费用略低于市场价格，随着经济发展原材料及人工成本上升所致。净值的减值主要是由于本次评估所使用的尚可使用年限与企业使用折旧年限存在差异造成的。

（2）设备类原值减值主要是因为更新较快，重置成本逐年降低。

净值的增值主要是由于本次评估所使用的尚可使用年限与企业使用折旧年限存在差异造成的。

2. 无形资产

无形资产-土地使用权评估减值主要为近年国家对房地产市场调控，土地市场受经济增速放缓影响略有波动。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“中审亚太审字（2020）020937号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

评估范围内固定资产-构筑物无产证，共26项均为企业自建，已出具产权归属说明。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

无。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额

及与评估对象的关系；

无。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

(1) 资产数量发生变化时，应根据本报告评估方法对资产额进行相应调整。

(2) 资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，应即使聘请资产评估机构重新评估。

(3) 上述事项是评估人员无法确定的，请评估报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

(八) 其他需要说明的事项；

被评估单位管理层计划改变经营模式，并且已经将主营业务涉及的运输车辆全部变卖，无法对未来生产计划合理规划，未来生产经营存在不确定性无法预测预期收益。

(九) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据

公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 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；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4. 评估结论的使用有效期；自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，即从 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使

用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

(五) 本评估项目的委托人涉及上市公司，依据相关规定，只有履行证券资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2020 年 12 月 8 日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



中国·北京

二零二零年十二月八日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托人和被评估单位的承诺函；
- 六、签名资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 八、资产评估机构法人营业执照副本；
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 十、账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 十一、资产评估明细表。

北京乾景云海科技有限公司 执行董事决定

会议召开时间：2020年10月20日

执行董事：高声远

本次董事会已经按照公司章程规定向全体董事通知并列出席会议议程。出席本次会议已经达到公司章程规定的有效人数，经执行董事会决定如下：

同意对拟股权收购项目涉及的北京河山鸿运物流有限公司的股权委托专业机构进行专项审计及评估。

执行董事



北京乾景云海科技有限公司





中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

北京河山鸿运物流有限公司
2020年1-10月份财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

北京河山鸿运物流有限公司

审 计 报 告

中审亚太审字(2020)020937号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	4
2、 利润表	6
3、 现金流量表	7
4、 所有者权益变动	8
5、 财务报表附注	10

审计报告

中审亚太审字(2020)020937号

北京河山鸿运物流有限公司:

一、审计意见

我们审计了北京河山鸿运物流有限公司(以下简称“鸿运公司”)财务报表,包括2020年10月31日的公司资产负债表,2020年1-10月的公司利润表、公司现金流量表、公司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,公允反映了鸿运公司2020年10月31日公司的财务状况以及2020年1-10月公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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,我们独立于鸿运公司,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

鸿运公司管理层(以下简称“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,管理层负责评估鸿运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、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督鸿运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所导致，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做出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，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：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 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，就可能对鸿运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鸿运公司不能持续经营。

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

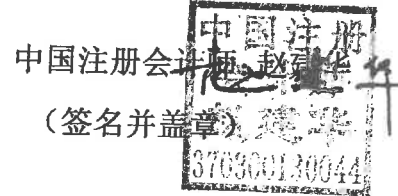
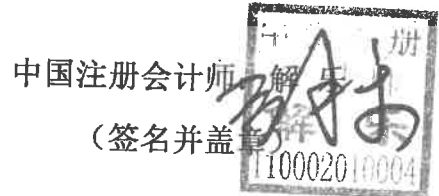
(六) 就鸿运公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。



中国·北京



二〇二〇年十一月十五日

资产负债表

2020年10月31日

编制单位：北京河山鸿运物流有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	6.1	27,126.99	37,391.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	6.2	3,271,680.71	2,376,759.09
预付款项	6.3	1,591.35	
其他应收款	6.4	29,100.00	32,495.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6.5	14,519,168.48	79,817.13
流动资产合计		14,546,857.53	2,526,463.08
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	6.6	37,028,813.33	1,286,796.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	6.7	263,036,718.52	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.8	817,997.29	
递延所得税资产	6.9	992,243.32	485,983.36
其他非流动资产			
非流动资产合计		301,875,772.46	1,772,780.13
资产总计		319,724,439.99	4,299,243.21

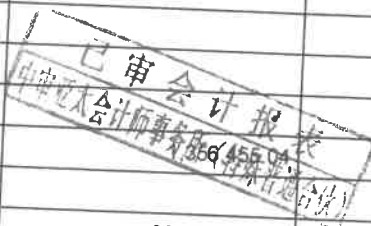
资产负债表（续）

2020年10月31日

编制单位：北京河山鸿运物流有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	6.10	59,877.52	487,247.52
应付职工薪酬			
应交税费	6.11	8,081.69	7,499.30
其他应付款	6.12	5,839.93	277.70
持有待售负债	6.13	1,282,655.90	1,630,489.87
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,356,455.04	2,125,514.39
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计			-
所有者权益（或股东权益）：			2,125,514.39
实收资本（或股本）			
其他权益工具	6.14	80,000,000.00	1,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股	6.15	238,713,036.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	6.16	-345,051.05	1,173,728.82
所有者权益（或股东权益）合计		318,367,984.95	2,173,728.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		319,724,439.99	4,299,243.21



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

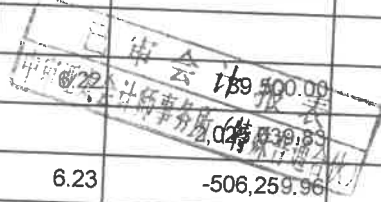
利润表

2020年1-10月

编制单位：北京河山鸿运物流有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本	6.17	996,941.31	1,363,582.80
税金及附加	6.17	695,798.22	1,622,230.40
销售费用	6.18	123,666.02	3,097.92
管理费用			
研发费用	6.19	2,370,126.59	182,869.28
财务费用			
其中：利息费用	6.20	-255,904.69	282,546.86
利息收入			
加：其他收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.21	-48,795.00	-17,205.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,985,539.83	-744,366.66
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
减：所得税费用	6.23	-506,259.96	-744,366.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,518,779.87	-535,207.46
（一）持续经营损益（净亏损以“-”号填列）		-1,518,779.87	-535,207.46
（二）终止经营损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分（现金流量套期损益的有效部分）			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-1,518,779.87	-535,207.46



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年1-10月

编制单位：北京河山鸿运物流有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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			
收到的税费返还		1,228,001.00	1,651,400.00
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		63,799.68	10,856.33
购买商品、接受劳务支付的现金		1,291,800.68	1,662,256.33
支付给职工以及为职工支付的现金		-	1,037,812.07
支付的各项税费		78,970.00	111,979.79
支付其他与经营活动有关的现金		120,386.78	-588.92
经营活动现金流出小计		1,027,528.77	50,104.14
经营活动产生的现金流量净额		1,226,885.55	1,199,307.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		75,180.00	627,262.23
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		75,180.00	627,262.23
投资活动产生的现金流量净额		-75,180.00	-627,262.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		-10,264.87	-164,312.98
六、期末现金及现金等价物余额			
		37,391.86	201,704.84
		27,126.99	37,391.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

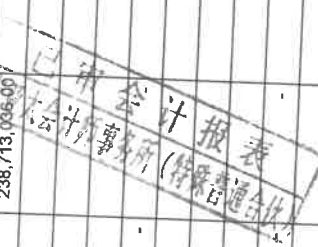
所有者权益变动表

2020年1-10月

编制单位：北京河山鸿运物流有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本 (或股本)				其他权益工具			本年金额				未分配利润	所有者权益合计
	1,000,000.00	其他	优先股	永续债	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积				
一、上年年末余额	1,000,000.00											1,173,728.82	2,173,728.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	1,000,000.00												
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	79,000,000.00				238,713,036.00							1,173,728.82	2,173,728.82
(一) 综合收益总额													
(二) 所有者投入和减少资本	79,000,000.00				238,713,036.00								
1.所有者投入的普通股	79,000,000.00				238,713,036.00								
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三) 利润分配													
1.提取盈余公积													
2.对所有者的分配													
3.其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本 (或股本)													
2.盈余公积转增资本 (或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
(五) 专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	80,000,000.00				238,713,036.00							-345,051.05	318,367,984.95



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表 (续)

2020年1-10月

编制单位: 北京河山鸿运物流有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额						所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	1,000,000.00						1,708,936.28
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,000,000.00						
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							1,708,936.28
(一) 综合收益总额							-535,207.46
(二) 所有者投入和减少资本							-535,207.46
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三) 利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者的分配							
3.其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他							
(五) 专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	1,000,000.00						1,173,728.82



法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

统一社会信用代码

91110111MA01UKTL20

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



名称 北京乾景云海科技有限公司

注册资本 8000万元

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2020年09月01日

法定代表人 回全福

营业期限 2020年09月01日至 2050年08月31日

经营范围 信息技术服务、技术咨询(中介除外);计算机软硬件、网络技术开发、技术推广、技术转让、技术服务;数据处;商务信息咨询;应用软件服务;计算机系统服务;销售计算机软硬件及辅助设备;企业管理咨询(中介除外);销售电子产品、仪器仪表、电子元件、电器设备;经营电信业务;互联网信息业务、互联网信息自主选择经营项目,开展经营活动;经营电信业务、互联网信息自主选择经营项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

住所 北京市房山区韩村镇韩村河村韩村民委员会北800米



登记机关

2020年09月01日



统一社会信用代码

91110111069565026R

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

名称 北京河山鸿运物流有限公司

注册资本 8000万元

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2013年06月04日

法定代表人 田玉永

营业期限 2013年06月04日至 2043年06月03日

经营范围 普通货运(道路运输经营许可证有效期至2021年04月24日); 仓储保管、配送服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

住所 北京市房山区韩村镇韩村河大自然新城雅苑商业楼C座1层3号



登记机关

2019年10月21日



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 11002948098

不动产权证书

BDCQZ

京 (2020) 房 不动产权第 0022456 号

附 记

不得私自改变土地用途，如需要改变建设用途使用时，应
该征得政府主管部门的批准。

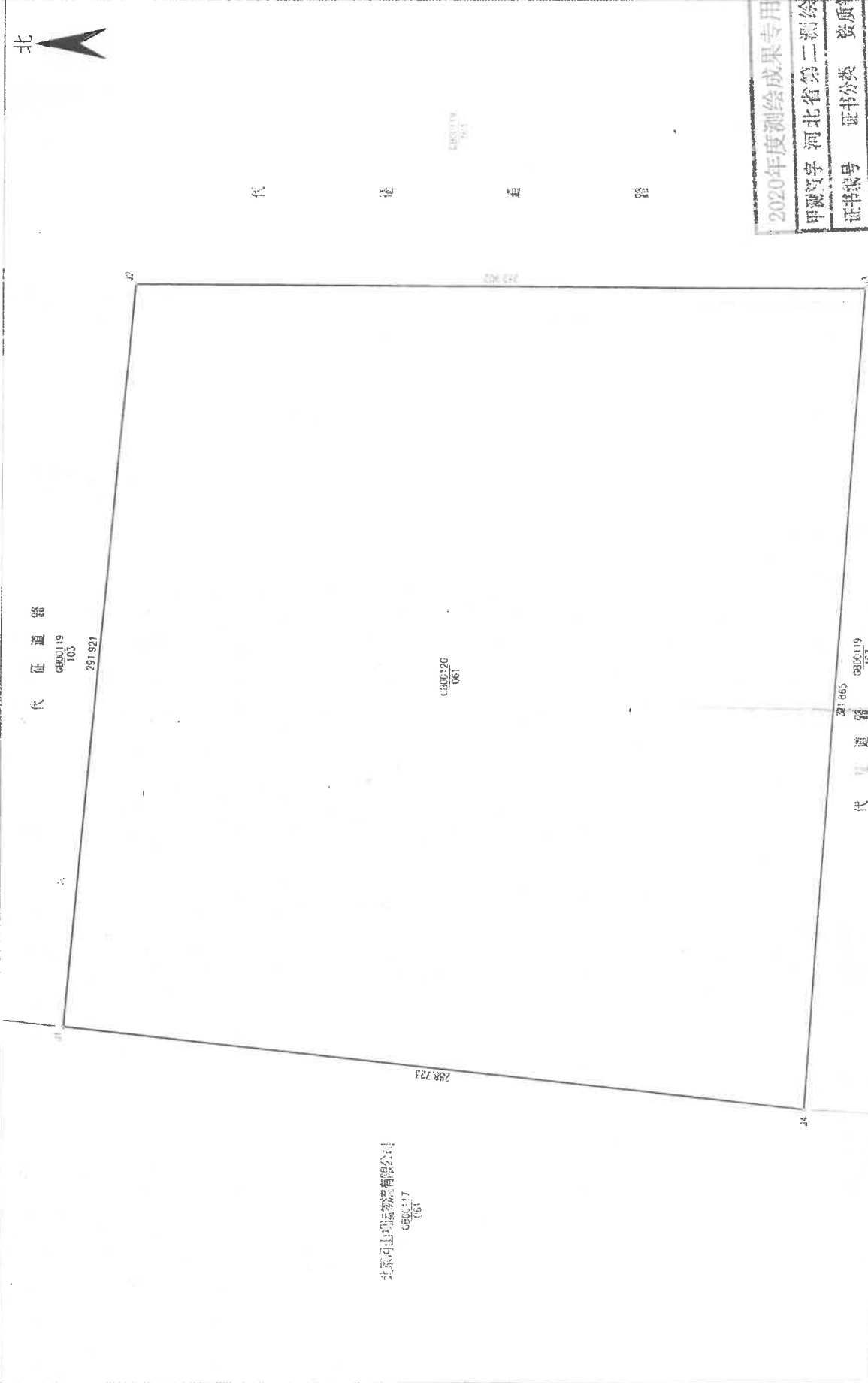
权利人	北京河山鸿运物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	房山区韩村河镇韩村河村	
不动产单元号	110111115001GB00120W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	87566平方米	
使用期限	2011年07月16日起 2061年07月15日止	
权利其他状况		

宗地 图

单位: m . m²

宗地代码: 11011115001GB00120
所在图幅号: III-7-8-[6]

土地权利人: 北京河山物流有限公司
宗地面积: 87566.00



2020年10月现状影像界址点
绘图日期: 2020-10-28
审核日期: 2020-10-28

比例尺: 1:500

2020年度测绘成果专用章	
甲测资字	河北省第二测绘院
证书编号	证书分类 资质等级
1300163	测绘 甲级
有效期至 2021年12月31日	

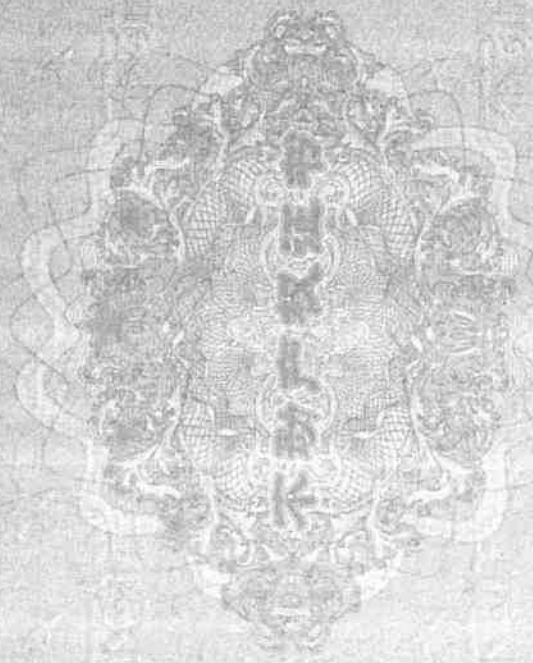


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

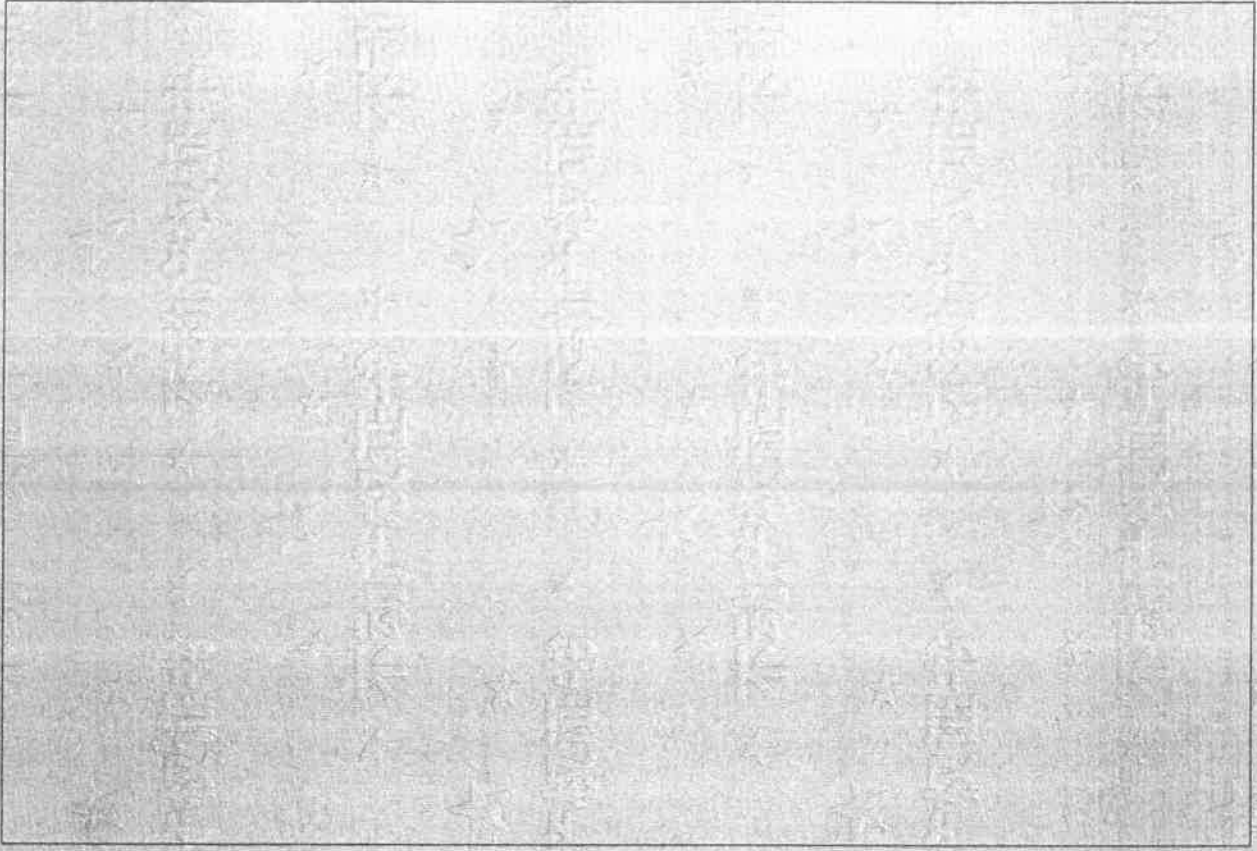


登记机构 (章) 用章
2020年11月12日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 11002947944



权利人	北京河山鸿运物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	房山区韩村河镇韩村河村韩西路2号14幢1层101等[14]套	
不动产单元号	[110111 115001 GB00117 F00010001]等[14]个	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 地磅房, 储料仓, 空压机房, 公厕, 温控室, 仓库, 车间, 库房, 传达室, 配电室, 试验室	
面积	共有宗地面积 50639.36平方米/房屋建筑面积 12180.85平方米	
使用期限	国有建设用地使用权: 2007-06-30 起2057-06-29 止	
权利其他状况	详见附表	



宗 地 图

单位: m, m²

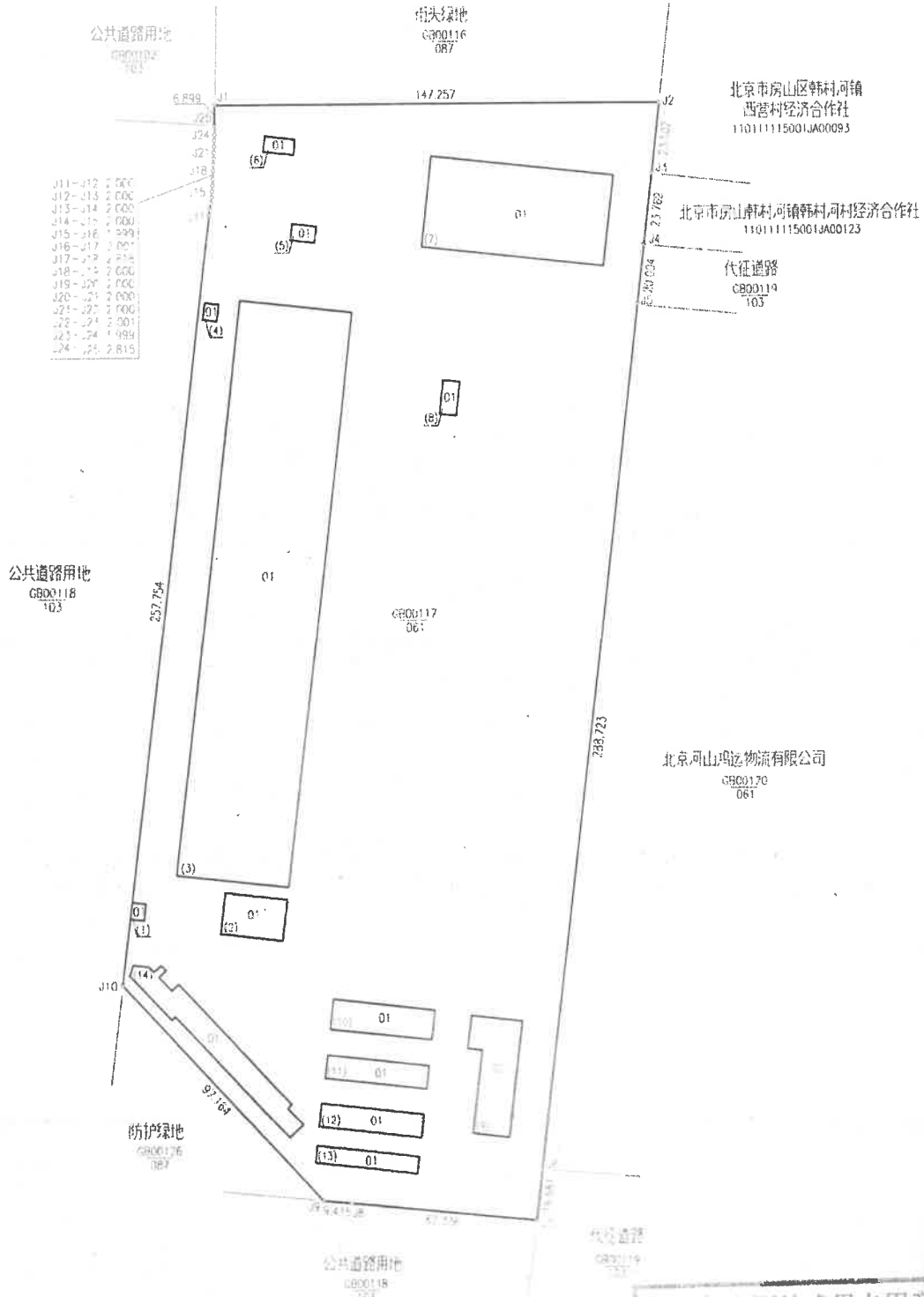
宗地代码: 110111115001GB00117

土地权利人: 北京河山鸿运物流有限公司

宗地编号: III-7-8-[1]

宗地面积: 50639.36

北



J11-J12	2.000
J12-J13	2.000
J13-J14	2.000
J14-J15	2.000
J15-J16	2.000
J16-J17	2.000
J17-J18	2.000
J18-J19	2.000
J19-J20	2.000
J20-J21	2.000
J21-J22	2.000
J22-J23	2.000
J23-J24	4.994
J24-J25	2.815

2020年度测绘成果专用章

甲级签字 河北省第二测绘院

证书编号 证书分类 资质等级

1300163 测绘 甲级

有效期至 2021年12月31日

2020年10月解析, 无测区表位点
 绘图日期: 2020-10-26
 审核日期: 2020-10-28

比例尺: 1:1500

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

北

地号

坐落:房山区韩村河镇韩村河村韩西路2号

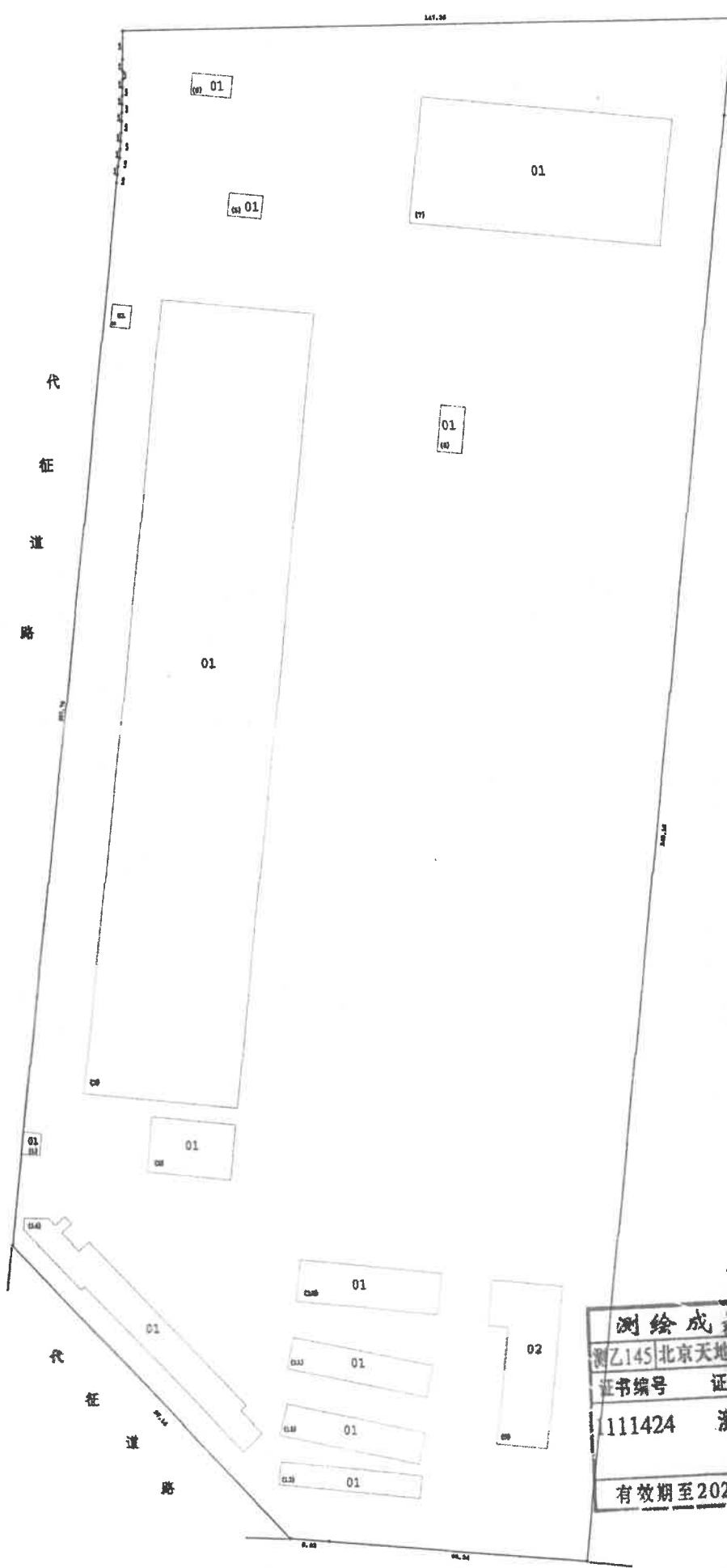
代 征 道 路

1:1000

北京市房山区韩村河镇
西管村经济合作社

代
征
道
路

北
京
市
房
山
区
韩
村
河
镇
韩
村
河
村
经
济
合
作
社



测绘成果专用章		
测乙145	北京天地鸿图测绘有限公司	
证书编号	证书分类	资质等级
111424	测绘	乙级
有效期至2020年12月31日止		

房屋登记表

共 1 页, 第 1 页

坐落: 房山区韩村河镇韩村河村韩西路2号							地号	
							图号	
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层 数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	建筑面积
	1幢	1			混合			24.30
	2幢	1			混合			272.95
	3幢	1			钢			7164.72
	4幢	1			混合			24.30
	5幢	1			混合			43.26
	6幢	1			混合			48.80
	7幢	1			钢			1836.18
	8幢	1			钢			63.80
	9幢	2			钢			1058.85
	10幢	1			钢			340.56
	11幢	1			钢			264.88
	12幢	1			钢			264.88
	13幢	1			钢			188.38
	14幢	1			混合			584.99
本页小计								12180.85
总 计								12180.85

测绘成果专用章

测乙145北京天地鸿图测绘有限公司

证书编号 证书分类 资质等级

1111424 测绘 乙级

测绘单位: 北京天地鸿图测绘有限公司

有效期至 2020年12月31日 止

测绘日期: 2012年06月25日
 成果日期: 2012年08月06日

委托人承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

因我公司北京乾景云海科技有限公司拟收购股权，委托贵公司对该经济行为所涉及的北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：北京乾景云海科技有限公司



法定代表人或授权代表人（签章）



2020年10月31日

被评估单位（产权持有单位）承诺函

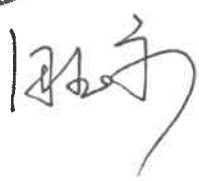
北京亚超资产评估有限公司：

因北京乾景云海科技有限公司拟收购股权，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告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；
- 七、不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 八、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（产权持有单位）（签章）：北京河山鸿运物流有限公司



法定代表人或授权代表人（签章）： 

2020年10月31日

资产评估师承诺函

北京乾景云海科技有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施的股权收购经济行为涉及的北京河山鸿运物流有限公司股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，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、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2020 年 12 月 8 日



营业执照

(副本) (4-1)



统一社会信用代码 91110108677404285F

名称 北京亚超资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市海淀区复兴路16号天行建商务大厦20层2202
 法定代表人 李应峰
 注册资本 270万元
 成立日期 2008年07月07日
 营业期限 2008年07月07日至 2038年07月06日
 经营范围 从事各类单项资产评估;企业整体资产评估;市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关



在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018年 10月 29日

北京市财政局

2019-0036号

变更备案公告

北京亚超资产评估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

北京亚超资产评估有限公司股东由李应峰（资产评估师证书编号：53000169）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）、肖勇（资产评估师证书编号：53040017），变更为李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



证券期货相关业务评估资格证书



经中国证券监督管理委员会审查，批准

北京亚诚资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0100063026

发证时间： 年 月 日

WWW.000083



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张云鸿

性别：男

登记编号：11000993



单位名称：北京亚超资产评估有限公司



初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过 (2020-07-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-11-16

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱斌

性别：男

登记编号：51200111



单位名称：北京亚超资产评估有限
公司四川分公司



初次执业登记日期：2020-06-15

年检信息：2020年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表1

项 目	账面价值		评估价值		增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
	A	B	A	B		
1 流动资产	1,784.87	1,784.87			-	-
2 非流动资产	30,187.58	27,947.52			-2,240.06	-7.42
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	-	-			-	-
8 固定资产	3,702.88	3,070.60			-632.28	-17.08
9 在建工程	-	-			-	-
10 工程物资	-	-			-	-
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	26,303.67	24,777.69			-1,525.98	-5.80
15 开发支出	-	-			-	-
16 商誉	-	-			-	-
17 长期待摊费用	81.80	-			-81.80	-100.00
18 递延所得税资产	99.22	99.22			-	-
19 其他非流动资产	-	-			-	-
20 资产总计	31,972.44	29,732.39			-2,240.05	-7.01
21 流动负债	135.65	135.65			-	-
22 非流动负债	-	-			-	-
23 负债合计	135.65	135.65			-	-
24 净资产(所有者权益)	31,836.80	29,596.74			-2,240.06	-7.04

项目负责人：张云鸿
签名资产评估师：张云鸿 朱斌



评估机构：北京山鸿资产评估有限公司
法定代表人：李蔚峰

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限；					
1	一、流动资产合计	17,848,667.53	17,848,667.53	-	-
2	货币资金	27,126.99	27,126.99	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	3,271,680.71	3,271,680.71	-	-
6	预付款项	1,591.35	1,591.35	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	29,100.00	29,100.00	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	14,519,168.48	14,519,168.48	-	-
13	二、非流动资产合计	301,875,772.46	279,475,229.32	-22,400,543.14	-7.42
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	37,028,813.33	30,706,045.00	-6,322,768.33	-17.08
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	263,036,718.52	247,776,941.00	-15,259,777.52	-5.80
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	817,997.29	-	-817,997.29	-100.00
29	递延所得税资产	992,243.32	992,243.32	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	319,724,439.99	297,323,896.85	-22,400,543.14	-7.01

金额单位：人民币元

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限					
32	四、流动负债合计	1,356,455.04	1,356,455.04	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	59,877.52	59,877.52	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	8,081.69	8,081.69	-	-
39	应交税费	5,839.93	5,839.93	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	1,282,655.90	1,282,655.90	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
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	1,356,455.04	1,356,455.04	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	318,367,984.95	295,967,441.81	-22,400,543.14	-7.04

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

签名资产评估师：张云鸿 朱斌

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表3-1

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司 金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	4,747.90	4,747.90	-	-	
3-1-2	银行存款	22,379.09	22,379.09	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	
合 计		27,126.99	27,126.99	-	-	

被评估单位填表人：鲁佳香
 填表日期：2020年11月3日

评估专业人员：彭振 钟莹

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表3-1-1

被评估单位名称：北京河山湾运物流有限公司		金额单位：人民币元					
序号	存放部门（单位）	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币	4,747.90	4,747.90	-	-	
合计			4,747.90	4,747.90	-	-	

被评估单位填表人：鲁佳香
 评估专业人员：彭振 钟莹
 填表日期：2020年11月3日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表3-1-2

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	金额单位：人民币元	备注
1	中国建设银行股份有限公司北京房山支行	11001016100053060374	人民币	260.78	260.78	-	-		
2	兴业银行北京世纪坛支行	321200100100266056	人民币	998.68	998.68	-	-		
3	北京农商银行窦店支行	102000010300005051	人民币	20,158.72	20,158.72	-	-		
4	广发银行双井支行	9550880221213500103	人民币	960.91	960.91	-	-		
合 计				22,379.09	22,379.09	-	-		

被评估单位填表人：鲁佳香
填表日期：2020年11月3日

评估专业人员：彭振 钟莹

应收账款评估明细表

表3-4
金额单位：人民币元

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

评估基准日：2020年10月31日

序号	欠款单位名称 (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	北京韩建河山管业股份有限公司	租赁、代垫款、售车款	2020年10月	1年以内	2,131,470.13	2,131,470.13	-	-	
2	扬州中意水泥制品有限公司	运费	2020年10月	1年以内	910,000.00	910,000.00	-	-	
3	河北合众建材有限公司	租赁费	2020年10月	1年以内	295,310.58	295,310.58	-	-	
合 计									
减：应收账款坏账准备					3,336,780.71	3,336,780.71	-	-	
减：应收账款预计损失					65,100.00				
合 计						65,100.00	65,100.00		
合计					3,271,680.71	3,271,680.71			

评估专业人员：彭振 钟莹

被评估单位填表人：鲁佳香

填表日期：2020年11月3日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表3-8

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位(人)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	管理部门-魏玉哲	个人借款	2020年10月	1年以内	30,000.00	30,000.00	-	-	
合 计					30,000.00	30,000.00	-	-	
减：其他应收款坏账准备					900.00	-		-	
减：其他应收款预计损失					-	900.00	900.00	-	
合 计					29,100.00	29,100.00	-	-	

评估专业人员：彭振 钟莹

被评估单位填表人：鲁佳香

填表日期：2020年11月3日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表3-11

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司 金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	增值税期末留抵税额	2019年6月			14,519,168.48	14,519,168.48	-	-	
合 计					14,519,168.48	14,519,168.48	-	-	

被评估单位填表人：鲁佳香
填表日期：2020年11月3日

评估专业人员：彭振 钟莹

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	37,809,504.75	37,026,582.11	48,891,899.00	30,701,885.00	11,082,394.25	-6,324,697.11	29.31	-17.08
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	24,657,627.99	24,294,547.97	25,521,610.00	18,046,538.00	863,982.01	-6,248,009.97	3.50	-25.72
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	13,151,876.76	12,732,034.14	23,370,289.00	12,655,347.00	10,218,412.24	-76,687.14	77.70	-0.60
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	28,430.77	2,231.22	25,560.00	4,160.00	-2,870.77	1,928.78	-10.10	86.45
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	28,430.77	2,231.22	25,560.00	4,160.00	-2,870.77	1,928.78	-10.10	86.45
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	37,837,935.52	37,028,813.33	48,917,459.00	30,706,045.00	11,079,523.48	-6,322,768.33	29.28	-17.08
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	37,837,935.52	37,028,813.33	48,917,459.00	30,706,045.00	11,079,523.48	-6,322,768.33	29.28	-17.08

评估专业人员：彭振 钟莹

被评估单位填表人：鲁佳香

填表日期：2020年11月3日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

表4-6-1
金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	资产状况	计量单位	建筑面积 或m ³	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m ²)	备注	
							原值	净值	原值	成新率%				净值
1	房权证字第073267号	1幢(门卫)	2012/10/31	在用	m ²	24.30			28,210.00	74	20,875.00	1,160.91		
2	房权证字第073267号	2幢(配电室)	2012/10/31	在用	m ²	272.95			247,537.00	75	185,653.00	906.90		
3	房权证字第073267号	4幢(门卫)	2012/10/31	在用	m ²	24.30			28,210.00	74	20,875.00	1,160.91		
4	房权证字第073267号	5幢(厕所)	2012/10/31	在用	m ²	43.26			35,112.00	70	24,578.00	811.65		
5	房权证字第073267号	6幢(地磅房)	2012/10/31	在用	m ²	48.80			56,651.00	69	39,089.00	1,160.88		
6	房权证字第073267号	8幢(配电站)	2012/10/31	在用	m ²	63.80			61,101.00	69	42,160.00	957.70		
7	房权证字第073267号	3幢(辆间)	2011/10/31	在用	m ²	7,164.72	23,379,230.39	23,056,547.73	20,108,230.00	70	14,075,761.00	2,806.56		
8	房权证字第073267号	9幢(办公楼)	2012/10/31	在用	m ²	1,058.85			3,475,995.00	74	2,572,236.00	3,282.80		
9	房权证字第073267号	10幢(办公间)	2012/10/31	在用	m ²	340.56			110,622.00	74	81,860.00	324.82		
10	房权证字第073267号	11幢(办公间)	2012/10/31	在用	m ²	264.88			86,039.00	74	63,669.00	324.82		
11	房权证字第073267号	12幢(办公间)	2012/10/31	在用	m ²	264.88			86,039.00	74	63,669.00	324.82		
12	房权证字第073267号	13幢(办公间)	2012/10/31	在用	m ²	188.38			61,190.00	74	45,281.00	324.82		
13	房权证字第073267号	14幢(技术实验)	2012/10/31	在用	m ²	584.99			530,524.00	74	392,588.00	906.89		
14	房权证字第073267号	7幢(垃圾站)	2012/2/29	在用	m ²	1,836.18	1,278,397.60	1,238,000.24	606,150.00	69	418,244.00	330.11		
合 计														
减：房屋建筑物减值准备										24,657,627.99		24,294,547.97		
合 计										25,521,610.00		18,046,538.00		
合 计										25,521,610.00		18,046,538.00		

被评估单位填表人：鲁佳香
填表日期：2020年11月3日

评估专业人员：彭振 钟莹

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表4-6-2

金额单位：人民币元

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

序号	名称	结构	建成年月	数量	单位	资产状况	账面价值		评估价值		增值率%	备注
							原值	净值	原值	净值		
	减：构筑物及其他辅助设施减值准备											
	合 计						13,151,876.76	12,732,034.14	23,370,289.00	12,655,347.00	-	-0.60

评估专业人员：彭振 钟莹

被评估单位填表人：鲁佳香

填表日期：2020年11月3日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司
表4-6-6 金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	资产状况	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	联想一体机	S2010-N3050	联想集团股份有限公司	台	1	在用	2014/10/23	2014/10/23	2,947.01		2,300.00	15	345.00		
2	电脑	B2100-B002	联想集团股份有限公司	台	1	在用	2017/5/23	2017/5/23	2,691.45		2,030.00	31	629.00		
3	扫描仪	380	中晶科技股份有限公司	台	1	在用	2014/5/31	2014/5/31	1,692.31	1,806.22	1,330.00	15	200.00		
4	格力空调	KFR-72LW/NhAb3BG	珠海格力电器股份有限公司	台	1	在用	2015/1/31	2015/1/31	6,300.00		6,010.00	15	902.00		
5	格力空调	KFR-72LW/NhAb3BG	珠海格力电器股份有限公司	台	1	在用	2015/1/31	2015/1/31	6,300.00		6,010.00	15	902.00		
6	三金加压机	小霸王380V	郑州三金石油设备制造有限公司	台	1	在用	2014/1/31	2014/1/31	8,500.00	425.00	7,880.00	15	1,182.00		
合计									28,430.77	2,231.22	25,560.00		4,160.00	86.45	
电子设备减值准备															
合计									28,430.77	2,231.22	25,560.00		4,160.00	86.45	

被评估单位填表人：鲁佳香
填表日期：2020年11月3日
评估专业人员：彭振 钟莹

无形资产评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表4-12

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	263,036,718.52	247,776,941.00	-15,259,777.52	-5.80
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
合 计		263,036,718.52	247,776,941.00	-15,259,777.52	-5.80
减：无形资产减值准备				-	-
合 计		263,036,718.52	247,776,941.00	-15,259,777.52	-5.80

被评估单位填表人：鲁佳香
填表日期：2020年11月3日

评估专业人员：彭振 钟莹

长期待摊费用评估明细表

表4-15
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	排水管储存场地改造费	2020年8月	1,145,196.19	7	817,997.29	5	-	-817,997.29	-100.00	已在构筑物内体现
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
合 计					817,997.29		-	-817,997.29	-100.00	

评估专业人员：彭振 钟莹

被评估单位填表人：鲁佳香
填表日期：2020年11月3日

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表5-4

被评估单位名称：北京河山湾运输物流有限公司

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	北京正强化工有限责任公司	2019年6月	汽油费	6,134.50	6,134.50	
2	服务站	2014年12月	维修费	6,492.31	6,492.31	
3	马建新	2016年12月	运费	264.21	264.21	
4	金诺斯	2018年2月	修理费	12,176.50	12,176.50	
5	松海汽修	2020年1月	维修费	34,810.00	34,810.00	
合 计				59,877.52	59,877.52	

被评估单位填表人：鲁佳香
填表日期：2020年11月3日

评估专业人员：彭振 钟莹

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表5-6

序号	核算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2020年10月	8,081.69	8,081.69	
合 计			8,081.69	8,081.69	

被评估单位名称：北京河山湾运物流有限公司

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位填表人：鲁佳香

填表日期：2020年11月3日

评估专业人员：彭振 钟莹

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表5-7

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	北京市税务局	2020年10月	增值税	5,744.62	5,744.62	
2	北京市税务局	2020年10月	个人所得税	95.31	95.31	
	合 计			5,839.93	5,839.93	

被评估单位填表人：鲁佳香
填表日期：2020年11月3日

评估专业人员：彭振 钟莹

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位名称：北京河山鸿运物流有限公司

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	北京韩建河山管业股份有限公司 朔州分公司	2019年6月	代付款	1,282,040.90	1,282,040.90	关联方
2	松海	2020年1月	维修费	615.00	615.00	
	合 计			1,282,655.90	1,282,655.90	

评估专业人员：彭振 钟莹

被评估单位填表人：鲁佳香

填表日期：2020年11月3日