

本报告依据中国资产评估准则编制

中储南京智慧物流科技有限公司
拟引进战略投资者涉及的
中储南京智慧物流科技有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴苏评报字（2021）第 0045 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



二〇二一年十一月一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3211020141321101202100092

资产评估报告名称： 中储南京智慧物流科技有限公司拟引进战略投资者涉及的中储南京智慧物流科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 天兴苏评报字（2021）第0045号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王明星(资产评估师)、李润(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 4

 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概
 况 4

 二、评估目的 18

 三、评估对象和评估范围 18

 四、价值类型 26

 五、评估基准日 26

 六、评估依据 27

 七、评估方法 30

 八、评估程序实施过程 and 情况 38

 九、评估假设 41

 十、评估结论 42

 十一、特别事项说明 45

 十二、资产评估报告使用限制说明 49

 十三、资产评估报告日 49

资产评估报告附件 51

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

五、本资产评估机构及资产评估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。

六、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。

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

**中储南京智慧物流科技有限公司
拟引进战略投资者涉及的
中储南京智慧物流科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

天兴苏评报字（2021）第 0045 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中储南京智慧物流科技有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中储南京智慧物流科技有限公司拟引进战略投资者而涉及中储南京智慧物流科技有限公司的股东全部权益在 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据《中储南京智慧物流科技有限公司经营班子会议纪要（节选）》（第 69 期），中储南京智慧物流科技有限公司拟引进战略投资者，需对中储南京智慧物流科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中储南京智慧物流科技有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：中储南京智慧物流科技有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，中储南京智慧物流科技有限公司归属于母公司所有者的权益价值为 360,200.00 万元（取整至百万元），较账面净资产 67,731.35 万元评估增值 292,468.65 万元，增值率为 431.81%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行引进战略投资者的价值参考依据，而不能取代委托人进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据规定，本评估报告结论使用的有效期限通常为 1 年，自评估基准日 2021 年 7 月 31 日起，至 2022 年 7 月 30 日止，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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**中储南京智慧物流科技有限公司
拟引进战略投资者涉及的
中储南京智慧物流科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

天兴苏评报字（2021）第 0045 号

中储南京智慧物流科技有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中储南京智慧物流科技有限公司拟引进战略投资者而涉及中储南京智慧物流科技有限公司的股东全部权益在 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人暨被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：中储南京智慧物流科技有限公司（以下简称“中储智运”）

注册地址：南京市鼓楼区北祥路 65 号

法定代表人：戴庆富

注册资本：10328.5714 万元人民币

企业类型：有限责任公司

成立日期：2014-07-02

经营范围：物流信息技术开发；物流数据技术服务；物流设备及相关产品的销售；普通货运；公路货运代理；水路货运代理；网络营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告（涉及许可证的项目除外）；电子商务信息咨询；经济信息咨询；多式联运（须取得许可证后方可经营）；无车承运（须取得许可证后方可经营）；仓储服务（不含危险品）；普通货物搬运装卸服务；汽车、车船配

件、润滑油、轮胎、车用尿素（不含危险品）、汽车养护用品的销售；汽车租赁；货运信息咨询；软件开发；铁路货运代理；无船承运；电子商务平台建设；云计算技术服务、数据处理；承办海运、陆运、空运进出口货物；国际运输代理业务，货物报关代理；煤炭、焦炭、钢材、矿产品、水泥、建筑材料、橡胶制品、有色金属、木材、木制品、纸浆、食品、机械设备、电子产品、通讯器材、化工产品（不含危险化学品）、家用电器、体育用品、针纺织品、汽车配件、金属材料、石油制品、燃料油（不含成品油）、五金交电、日用品销售。第二类增值电信业务；道路货物运输（网络货运）（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

（1）公司设立

2014年7月2日，中储南京智慧物流科技有限公司由中储发展股份有限公司和南京络捷思铭物流科技有限公司共同出资设立。设立时，全体股东认缴出资额为2,500万元，其中中储发展股份有限公司以货币形式认缴出资1,500万元，南京络捷思铭物流科技有限公司以无形资产出资的形式认缴出资1,000万元。

中储智运设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	1,500	60.00%
2	南京络捷思铭物流科技有限公司	1,000	40.00%
合计		2,500	100.00%

（2）2016年第一次股权转让

2016年7月，中储发展股份有限公司与江苏国强镀锌实业有限公司签订《产权交易合同》，中储发展股份有限公司将中储智运7.042%的股权以500万元的价格转让给江苏国强镀锌实业有限公司。

2016年7月28日，南京络捷思铭物流科技有限公司与中储发展股份有限公司签订《股权转让协议》，南京络捷思铭物流科技有限公司将其持有的中储智运20%的股权以500万元的价格转让给中储发展股份有限公司。

本次股权转让完成后，中储智运的股权结构如下

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	1,823.95	72.958%
2	南京络捷思铭物流科技有限公司	500.00	20.000%
3	江苏国强镀锌实业有限公司	176.05	7.042%
合计		2,500	100.00%

（3）2017 年第二次股权转让

2017 年 5 月 9 日，江苏国强镀锌实业有限公司与中储发展股份有限公司签订《股权转让协议》，江苏国强镀锌实业有限公司将其持有的中储智运 7.042%的股权（对应注册资本 176.05 万元）以 500 万元的价格转让给中储发展股份有限公司。

本次股权转让完成后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	2,000	80.00%
2	南京络捷思铭物流科技有限公司	500	20.00%
合计		2,500	100.00%

（4）2018 年第一次增资

2017 年 12 月 26 日，中储智运股东会作出决议，同意公司通过增发的方式引入新股东，公司投前估值为 7500 万元，参与增发的股东以 3 元/股的价格认购股份，其中 1 元为注册资本，溢价 2 元计入资本公积，增发股份共计 833.3333 万股。增发完成后，公司增加注册资本 833.3333 万元，增加资本公积 1,666.6666 万元，公司投后估值为 1 亿元，注册资本为 3,333.3333 万元，股本为 3,333.3333 万股。新股东郑州海鲲钢铁有限公司出资 900 万元认购 300 万股、南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）出资 500 万元认购 166.6667 万股、天津宝升钢铁贸易有限公司出资 500 万元认购 166.6667 万股、南京钢铁联合有限公司出资 400 万元认购 133.3333 万股、河南路风运输有限公司出资 100 万元认购 33.3333 万股、陕西绿盟实业有限公司出资 100 万元认购 33.3333 万股。

2018 年 1 月 11 日，完成工商变更登记手续。本次增资完成后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	2,000.0000	60.00%
2	南京络捷思铭物流科技有限公司	500.0000	15.00%
3	郑州海鲲钢铁有限公司	300.0000	9.00%
4	南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）	166.6667	5.00%
5	天津宝升钢铁贸易有限公司	166.6667	5.00%
6	南京钢铁联合有限公司	133.3333	4.00%
7	河南路风运输有限公司	33.3333	1.00%
8	陕西绿盟实业有限公司	33.3333	1.00%
合计		3,333.3333	100.00%

（5）2018 年第三次股权转让

2018 年 1 月 22 日，南京络捷思铭物流科技有限公司分别与南方资本管理有限公司、天津市汇川兴科技发展有限公司签订《股权转让协议》，南京络捷思铭物流科技有限公司将其持有的中储智运 2%的股权（对应注册资本 66.6667 万元）以 1,400 万元的价格转让给南方资本管理有限公司，将其持有的中储智运 2%的股权（对应注册资本 66.6667 万元）以 1,400 万元的价格转让给天津市汇川兴科技发展有限公司。

2018 年 3 月 6 日，完成工商变更登记手续。本次股权转让完成后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	2,000.0000	60.00%
2	南京络捷思铭物流科技有限公司	366.6666	11.00%
3	郑州海鲲钢铁有限公司	300.0000	9.00%
4	南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）	166.6667	5.00%
5	天津宝升钢铁贸易有限公司	166.6667	5.00%
6	南京钢铁联合有限公司	133.3333	4.00%
7	河南路风运输有限公司	33.3333	1.00%
8	陕西绿盟实业有限公司	33.3333	1.00%
9	南方资本管理有限公司	66.6667	2.00%
10	天津市汇川兴科技发展有限公司	66.6667	2.00%
合计		3,333.3333	100.00%

（6）2018 年第二次增资

2018 年 5 月 21 日，中储智运全体股东同意公司通过增资扩股的方式引入中国国有企业结构调整基金股份有限公司，中国国有企业结构调整基金股份有限公司出资 3 亿元，每股价格 21 元，其中 1,428.5714 万元为公司新增注册资本，28,571.4286 万元计入公司资本公积。增资完成后，公司的注册资本变更为 4,761.9047 万元。

后续中国国有企业结构调整基金股份有限公司与中储智运及其全体股东、江苏中储智运物流有限公司签订《增资协议》，中国国有企业结构调整基金股份有限公司相应持有公司完成增资后 30%的股权。

2018 年 7 月 19 日，完成工商变更登记手续。本次增资完成后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	2,000.0000	42.00%
2	南京络捷思铭物流科技有限公司	366.6666	7.70%
3	郑州海鲲钢铁有限公司	300.0000	6.30%
4	南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）	166.6667	3.50%
5	天津宝升钢铁贸易有限公司	166.6667	3.50%
6	南京钢铁联合有限公司	133.3333	2.80%
7	河南路风运输有限公司	33.3333	0.70%
8	陕西绿盟实业有限公司	33.3333	0.70%
9	南方资本管理有限公司	66.6667	1.40%
10	天津市汇川兴科技发展有限公司	66.6667	1.40%
11	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	1,428.5714	30.00%
合计		4,761.9047	100.00%

（7）2018 年第四次股权转让

2018 年 11 月 9 日，南京络捷思铭物流科技有限公司与北京里山信息科技中心（有限合伙）签订《股权转让协议》，南京络捷思铭物流科技有限公司将其持有的中储智运 7.7%的股权以 366.6667 万元的价格转让给北京里山信息科技中心（有限合伙）。

2018 年 12 月 11 日，完成工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	2,000.0000	42.00%
2	北京里山信息科技中心（有限合伙）	366.6666	7.70%
3	郑州海鲲钢铁有限公司	300.0000	6.30%
4	南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）	166.6667	3.50%
5	天津宝升钢铁贸易有限公司	166.6667	3.50%
6	南京钢铁联合有限公司	133.3333	2.80%
7	河南路风运输有限公司	33.3333	0.70%
8	陕西绿盟实业有限公司	33.3333	0.70%
9	南方资本管理有限公司	66.6667	1.40%
10	天津市汇川兴科技发展有限公司	66.6667	1.40%
11	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	1,428.5714	30.00%
合计		4,761.9047	100.00%

（8）2019年第三次增资

2018年12月20日，共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)、南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）与中储智运及其全体股东、江苏中储智运物流有限公司签订《增资协议》，按照中储智运本次12亿元投前估值定价，共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)与南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）以增资的方式向中储智运投资2亿元，其中共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)投资1.72亿元并相应持有公司完成增资后12.29%的股权，南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）投资0.28亿元，加上原有股权后共持有公司完成增资后的5.00%的股权。共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)投资的682.5397万元为公司新增注册资本，16,517.4603万元计入公司资本公积金；南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）投资的111.1111万元为公司新增注册资本，2,688.8889万元计入公司资本公积金。

2019年1月21日，完成工商变更登记手续。

本次增资完成后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	2,000.0000	36.00%
2	北京里山信息科技中心（有限合伙）	366.6666	6.60%

3	郑州海鲲钢铁有限公司	300.0000	5.40%
4	南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）	277.7778	5.00%
5	天津宝升钢铁贸易有限公司	166.6667	3.00%
6	南京钢铁联合有限公司	133.3333	2.40%
7	河南路风运输有限公司	33.3333	0.60%
8	陕西绿盟实业有限公司	33.3333	0.60%
9	南方资本管理有限公司	66.6667	1.20%
10	天津市汇川兴科技发展有限公司	66.6667	1.20%
11	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	1,428.5714	25.71%
12	共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)	682.5397	12.29%
合计		5,555.5555	100.00%

（9）2019 年资本公积转增股本

2019 年 1 月 17 日，中储智运股东会作出决议，同意公司注册资本从 5,555.5555 万元增至 10,000 万元，此处增资额 4,444.4445 万元由全体股东按原持股比例同比例增资，出资方式为货币，出资时间为 2019 年 1 月 31 日。

2019 年 3 月 21 日，完成工商变更登记手续。

本次资本公积转增股本后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	3,600.0000	36.00%
2	北京里山信息科技中心（有限合伙）	660.0000	6.60%
3	郑州海鲲钢铁有限公司	540.0000	5.40%
4	南京富敬企业管理合伙企业（有限合伙）	500.0000	5.00%
5	天津宝升钢铁贸易有限公司	300.0000	3.00%
6	南京钢铁联合有限公司	240.0000	2.40%
7	河南路风运输有限公司	60.0000	0.60%
8	陕西绿盟实业有限公司	60.0000	0.60%
9	南方资本管理有限公司	120.0000	1.20%
10	天津市汇川兴科技发展有限公司	120.0000	1.20%
11	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	2,571.4285	25.71%
12	共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)	1,228.5715	12.29%
合计		10,000	100.00%

（10）2019年第五次股权转让

2019年8月20日，中储智运股东会作出如下决议：同意郑州海鲲钢铁有限公司持有的中储智运540万元出资额（占公司注册资本的5.4%）转让给共青城静观茂庭投资合伙企业（有限合伙），其他股东放弃优先购买权；同意天津宝升钢铁贸易有限公司持有的中储智运300万元出资额（占公司注册资本的3%）转让给共青城宝升投资合伙企业（有限合伙），其他股东放弃优先购买权；同意天津市汇川科技发展有限公司持有的中储智运120万元出资额（占公司注册资本的1.2%）转让给天津汇川兴科技合伙企业（有限合伙），其他股东放弃优先购买权；同意河南路风运输有限公司持有的中储智运60万元出资额（占公司注册资本的0.6%）转让给来宾市企速通商贸合伙企业（有限合伙），其他股东放弃优先购买权；同意陕西绿盟实业有限公司持有的中储智运60万元出资额（占公司注册资本的0.6%）转让给来宾市蓝图商贸合伙企业（有限合伙），其他股东放弃优先购买权。

2019年8月28日，以上各股东签订了对应的股权转让协议。

2019年10月9日，完成工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	3,600.0000	36.00%
2	北京里山信息科技中心（有限合伙）	660.0000	6.60%
3	共青城静观茂庭投资合伙企业（有限合伙）	540.0000	5.40%
4	南京富敬企业管理合伙企业(有限合伙)	500.0000	5.00%
5	共青城宝升投资合伙企业(有限合伙)	300.0000	3.00%
6	南京钢铁联合有限公司	240.0000	2.40%
7	来宾市企速通商贸合伙企业(有限合伙)	60.0000	0.60%
8	来宾市蓝图商贸合伙企业(有限合伙)	60.0000	0.60%
9	南方资本管理有限公司	120.0000	1.20%
10	天津汇川兴科技合伙企业(有限合伙)	120.0000	1.20%
11	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	2,571.4285	25.71%
12	共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)	1,228.5715	12.29%
合计		10,000	100.00%

（11）2019年第六次股权转让

2019年10月15日，来宾市企速通商贸合伙企业(有限合伙)和中储发展股份有限公司签订了《股权转让协议》，双方以净资产评估值28亿元为基础，支付转让价款1320万元。

2019年10月24日，完成工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	3,660.0000	36.60%
2	北京里山信息科技中心（有限合伙）	660.0000	6.60%
3	共青城静观茂庭投资合伙企业（有限合伙）	540.0000	5.40%
4	南京富敬企业管理合伙企业(有限合伙)	500.0000	5.00%
5	共青城宝升投资合伙企业(有限合伙)	300.0000	3.00%
6	南京钢铁联合有限公司	240.0000	2.40%
7	来宾市蓝图商贸合伙企业(有限合伙)	60.0000	0.60%
8	南方资本管理有限公司	120.0000	1.20%
9	天津汇川兴科技合伙企业(有限合伙)	120.0000	1.20%
10	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	2,571.4285	25.71%
11	共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)	1,228.5715	12.29%
合计		10,000	100.00%

（12）2020年第四次增资

2019年12月31日，中储智运股东会同意中储发展股份有限公司、共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)、来宾市蓝图商贸合伙企业（有限合伙）通过增资扩股方式投入资金9,200万元。本轮增资前估值28亿，每股价格28元，募集资金9,200万元，其中：中储发展股份有限公司出资5,000万元，其中178.5714万元为新增注册资本，4,821.4286万元计入公司资本公积；共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)出资2,700万元，其中96.4286万元为新增注册资本，2,603.5714万元计入公司资本公积；来宾市蓝图商贸合伙企业（有限合伙）出资1,500万元，其中53.5714万元为新增注册资本，1,446.4286万元计入公司资本公积。

2020年6月24日，完成工商变更登记手续。

本次增资完成后截止评估基准日，中储智运的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	中储发展股份有限公司	3,838.5714	37.1646%
2	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	2,571.4285	24.8963%
3	共青城智鹏骧投资合伙企业(有限合伙)	1,325.0001	12.8285%
4	北京里山信息科技中心（有限合伙）	660.0000	6.3900%
5	共青城静观茂庭投资合伙企业（有限合伙）	540.0000	5.2282%
6	南京富敬企业管理合伙企业(有限合伙)	500.0000	4.8409%
7	共青城宝升投资合伙企业(有限合伙)	300.0000	2.9046%
8	南京钢铁联合有限公司	240.0000	2.3237%
9	南方资本管理有限公司	120.0000	1.1618%
10	来宾市蓝图商贸合伙企业(有限合伙)	113.5714	1.0996%
11	天津汇川兴科技合伙企业(有限合伙)	120.0000	1.1618%
合计		10,328.5714	100.0000%

4.公司主营业务概况

（1）主要业务情况

1）物流业务：公司目前的主要收入构成为物流收入，包括提供道路普货运输的网络货运业务，以及提供水运、铁运、空运等构成的物流收入。

2）物流生态产品：在“智运”网络货运核心平台基础上，围绕智运物流业务，平台面向货主企业、运输/物流企业、司机推出创新生态服务，包括金融服务、车后市场服务、数据服务等。

3）为大型企业、政府提供智能供应链解决方案和服务。

（2）经营模式

1）“智运”网络货运平台（物流业务）

平台基于大宗整车运输场景，拟构建整合货主、司机以及产业链上的其他参与主体的网络货运平台，规模化、组织化调度物流资源，通过智能配对、精准推送技术，帮助货主第一时间找到适配车辆，实现车货双方的自有议价交易，降低企业物流成本，为货主提供精细化、可视化、智能化的全程物流服务，提升企业物流管理效率及运输组织效率。平台帮助司机增加运输频次，提高收入，优化物流市场格局，发挥集约经济的作用。平台以承运人身份与托运人签订运输合同，

承担承运人的责任和义务，通过委托实际承运人完成运输任务的道路货物运输经营者。平台通过智运罗盘、千里眼、运维客服及现场服务等管控系统，保证货物运输安全及时效质量，实现业务物流、信息流、资金流、票据流、轨迹流五流合一，为客户提供安全、便捷、放心的一体化物流运输服务。

2) 生态业务

①运费预付

为保障承运方在运输过程中的临时资金需求，平台提供操作便捷的预付服务，承运方在确认发货至确认收货前均可提交申请，审核通过立刻获得部分运费或油气品消费金额。

②油气品

联合多家知名品牌燃油/天然气能源供应商，为平台司机提供高品质的线上、线下油气品服务，遍布全国的油气网点让平台司机安心运输。

③货物保障服务

平台与保险公司合作，针对客户货物运输安全设计的增值服务，为客户提供货运险、责任险等，操作便捷，费率低，可保障客户货物在运输过程中出现因自然灾害或意外事故而遭受的损失得到赔偿。

④运费贷

为保障平台货主正常运输业务的开展，公司与银行等金融机构合作，打造为货主解决临时资金周转困难的临时账期产品，货主申请后，由合作银行金融机构给客户发放贷款。

⑤司机之家&服务站

平台在全国建立 30 个司机之家和 100+个服务站，不仅为司机提供餐饮、休息、洗澡等一系列生活服务，还提供找货、保险等增值便利服务。

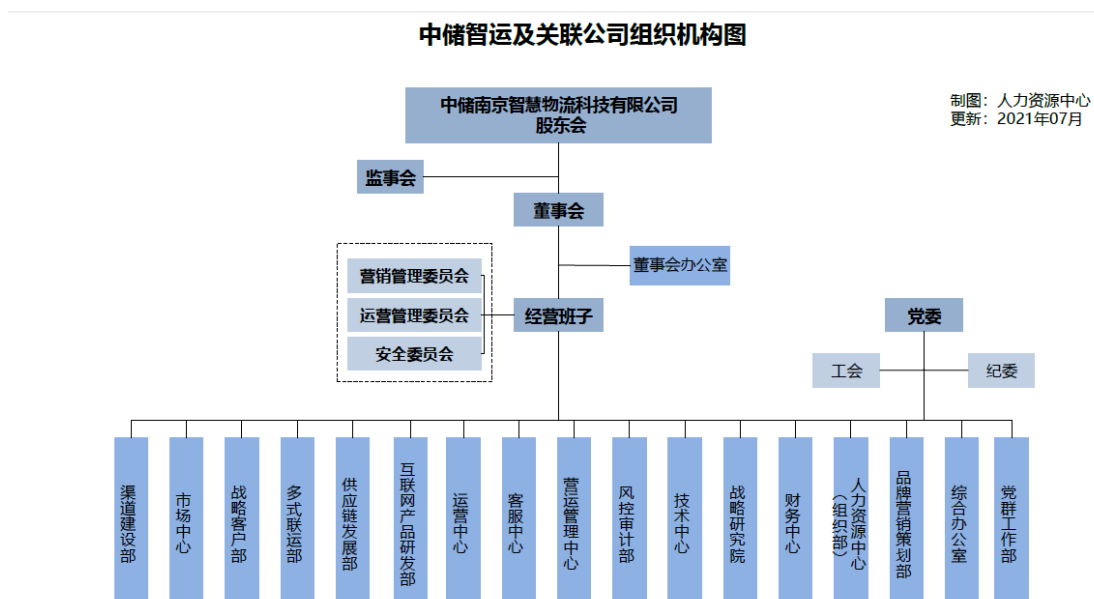
3) 为大型企业、政府提供智能供应链解决方案和服务

公司在服务货主客户的过程中，已为超过 50 家货主企业提供互联互通系统解决方案，形成大型生产制造型企业、大宗物资电商贸易平台、贸易商客户三类客户的系统对接标准接口及解决方案，客户可根据我们的接口及解决方案，实现自

身系统与中储智运平台的系统对接，满足自身物流发货及管理需求。同时，公司通过技术自主研发，开发了网络货运平台（对外技术输出版）、招投标系统、鹰眼系统车队调度系统等产品，可满足一部分客户个性化物流需求。

5.公司组织结构及人力资源

（1）组织机构图



（2）人力资源情况

截至 2021 年 8 月末，公司总人数为 1547 人，其中博士学历 1 人，研究生 58 人，本科 605 人，大专 667 人，高中及以下 216 人。

6.财务状况及经营成果

合并财务状况表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 7 月 31 日
流动资产	108,275.42	140,412.69	147,904.73
非流动资产	27,272.89	31,571.38	34,790.68
其中：长期股权投资	304.91	879.71	866.99
其他权益工具投资	0.00	700.00	700.00
固定资产	775.83	341.10	393.68
在建工程	10,473.42	12,795.76	15,196.86
无形资产	4,335.49	8,965.34	8,443.89
其他	11,383.24	7,889.47	9,189.26
资产总计	135,548.31	171,984.07	182,695.41

流动负债	90,195.65	116,621.28	127,409.94
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	90,195.65	116,621.28	127,409.94
所有者权益	45,352.66	55,362.79	55,285.47
归属于母公司所有者权益	45,235.75	54,933.64	54,697.85
少数股东权益	116.91	429.15	587.62

母公司财务状况表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年7月31日
流动资产	125,372.48	173,444.37	178,435.74
非流动资产	8,099.84	13,911.62	16,699.12
其中：长期股权投资	427.73	1,145.33	1,132.61
其他权益工具投资	0.00	700.00	700.00
固定资产	288.99	391.48	377.70
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	4,064.95	8,696.48	8,178.75
其他	3,318.17	2,978.33	6,310.06
资产总计	133,472.32	187,355.99	195,134.86
流动负债	81,407.25	123,763.83	127,403.51
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	81,407.25	123,763.83	127,403.51
所有者权益	52,065.07	63,592.16	67,731.35

合并经营成果表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年1-7月
一、营业收入	1,471,104.36	2,046,268.92	1,476,983.64
减：营业成本	1,437,017.77	1,997,300.58	1,447,434.35
营业税金及附加	13,872.55	19,689.33	14,971.65
销售费用	17,098.83	20,016.92	18,508.10
管理费用	5,554.16	6,079.42	9,845.28
研发费用	586.75	501.20	2,547.19
财务费用	413.20	1,098.85	966.64
加：其他收益	0.00	5.38	13.51
投资收益	-0.09	-33.66	-12.72
信用减值损失	-328.58	-122.30	88.68

资产处置收益	-17.70		
二、营业利润	-3,785.27	1,432.03	-17,200.10
加：营业外收入	351.44	541.60	392.51
减：营业外支出	112.25	377.55	271.55
三、利润总额	-3,546.09	1,596.08	-17,079.13
减：所得税费用	313.98	947.82	423.19
四、净利润	-3,860.07	648.25	-17,502.32
归属于母公司的净利润	-3,858.98	497.89	-17,660.79
少数股东损益	-1.09	150.36	158.47

母公司经营成果表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-7 月
一、营业收入	1,470,776.49	2,044,045.27	1,466,616.78
减：营业成本	1,446,299.18	1,988,651.47	1,432,504.68
营业税金及附加	5,011.11	19,463.43	14,892.29
销售费用	8,541.34	25,700.45	19,212.07
管理费用	5,070.14	5,605.39	9,682.92
研发费用	582.61	501.20	2,547.19
财务费用	387.89	1,068.06	965.51
加：其他收益		5.38	8.63
投资收益	-0.09	-49.13	-12.72
信用减值损失	-328.22	-120.44	85.15
二、营业利润	4,555.93	2,891.08	-13,106.82
加：营业外收入	335.22	395.47	345.68
减：营业外支出	96.49	152.07	111.01
三、利润总额	4,794.65	3,134.47	-12,872.15
减：所得税费用	117.87	807.38	413.66
四、净利润	4,676.79	2,327.09	-13,285.81

上表中列示的财务数据，其中 2019 年数据业经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具 CAC 津审字[2020]0796 号标准无保留意见审计报告，2020 年、2021 年 1-7 月数据业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大华审字[2021]0016283 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人和被评估单位为同一公司。

二、评估目的

根据《中储南京智慧物流科技有限公司经营班子会议纪要（节选）》（第 69 期），中储南京智慧物流科技有限公司拟引进战略投资者，需要对中储南京智慧物流科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为中储南京智慧物流科技有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为中储南京智慧物流科技有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。其中总资产账面价值 195,134.86 万元，负债账面价值 127,403.51 万元，净资产账面价值 67,731.35 万元。基准日数据业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大华审字[2021]0016283 号无保留意见审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	2021.7.31
流动资产	178,435.74
非流动资产	16,699.12
其中：长期应收款	-
长期股权投资	1,132.61
其他权益工具投资	700.00
固定资产	377.70
在建工程	
无形资产	8,178.75

项目	2021.7.31
开发支出	5,362.52
长期待摊费用	842.60
递延所得税资产	104.93
资产总计	195,134.86
流动负债	127,403.51
非流动负债	
负债总计	127,403.51
所有者权益	67,731.35

委托申报的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，不重不漏。

1.评估范围内主要资产情况

中储南京智慧物流科技有限公司申报评估的主要资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、无形资产、开发支出及长期待摊费用等。

(1) 货币资金包括银行存款及其他货币资金，银行存款系企业存放于银行的资金，其他货币资金包括外埠存款及保函保证金；

(2) 应收票据为企业应收的银行承兑汇票；

(3) 应收账款主要为中储智运承揽运输业务应收的运费服务费等；

(4) 预付账款为公司应付给供应商的运费、油费及物业费等；

(5) 其他应收款包括公司应收未收的奖扶资金、投标及履约保证金、关联方往来款项等。

(6) 其他流动资产包括待抵扣增值税进项税及建信融通预交利息；

(7) 长期股权投资明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%
1	江苏中储智运物流有限公司	2016.05	100.00%
2	中储智运日照物流有限公司	2019.03	51.00%
3	中储智运物流有限公司	2019.03	51.00%
4	中储智运（山西）物流有限公司	2019.04	51.00%

5	中储智运御通（山西）物流有限公司	2019.04	51.00%
6	中储智运江苏融资租赁有限公司	2019.05	61.00%
7	中储智运吉泰物流（天津）有限公司	2019.06	51.00%
8	中储智运中卡物流（天津）有限公司	2019.07	51.00%
9	中储智运融华供应链管理（天津）有限公司	2020.03	51.00%

（8）其他权益工具投资明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%
1	甘肃煤炭交易中心有限公司	2019.12	7.00%

（9）固定资产

纳入评估范围的设备类资产主要为车辆和电子设备。

①车辆

车辆共 4 辆，包括 2 辆小型普通客车和 2 辆小型轿车，公司车辆主要为日常办公接待及员工出行使用，截至评估基准日，所有车辆正常使用，年检合格。

②电子及办公设备

电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括空调、电脑、打印机、办公家具等，分布于公司各部门，均正常使用。

（10）无形资产主要为其他无形资产，主要包括智慧物流电子商务平台专利技术、专利、商标、软件著作权及外购软件等。

（11）开发支出主要为公司目前开发项目支出；

（12）长期待摊费用主要为公司支付的房租及装修款。

2.企业申报的表外资产类型、数量

（1）表外专利

序号	专利类型	专利名称	专利号/申请号	申请日期	法律状态	专利权人/申请人
1	发明	一种车辆会员的信用评价系统及方法	CN202010546427.7	2020-06-15	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
2	发明	一种短期商品需求预测方法	CN202010489662.5	2020-06-02	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
3	发明	一种生活必需品中长期预测方法	CN202010489673.3	2020-06-02	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
4	发明	一种用于车货在线配载的智能配载方法	CN202010414072.6	2020-05-15	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司

5	发明	一种基于大数据分析的船舶承运人资质评价方法	CN202010415024.9	2020-05-15	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
6	发明	一种用于车货在线配载的智能配对系统及方法	CN202010331192.X	2020-04-24	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
7	发明	一种多影响因素下商品需求预测信息预测系统及方法	CN202010331193.4	2020-04-24	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
8	发明	一种趋势性、周期性商品的出库系统及方法	CN202010269988.7	2020-04-08	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
9	发明	一种多因素影响下的车辆会员衍生信用评价系统及方法	CN202010282592.6	2020-04-08	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
10	发明	一种季节性、周期性商品的最优订购周期预测系统及方法	CN202010231864.X	2020-03-27	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
11	发明	基于逆推方法和动态定价模型的新产品定价系统及方法	CN202010231879.6	2020-03-27	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
12	发明	一种物流电商平台司机组队接单的方法	CN201910289576.7	2019-04-11	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司
13	发明	一种物流运力团购方法及系统	CN201711383647.7	2017-12-20	实质审查	中储南京智慧物流科技有限公司

(2) 表外商标

序号	商标名称	商标图案	申请日期	注册日期	申请人
1	中储智运		2017-07-04	2018-7-14	中储南京智慧物流科技有限公司
2	中储智运		2017-07-04	2018-7-14	中储南京智慧物流科技有限公司
3	中储智运		2017-07-04	2018-10-14	中储南京智慧物流科技有限公司
4	中储智运		2017-07-04	2018-7-14	中储南京智慧物流科技有限公司
5	中储智运		2017-07-04	2018-10-14	中储南京智慧物流科技有限公司
6	中储智运		2017-07-04	2018-10-14	中储南京智慧物流科技有限公司
7	中储智运 CMST		2017-05-05	2018-8-21	中储南京智慧物流科技有限公司
8	中储智运		2017-05-05	2018-9-14	中储南京智慧物流科技有限公司
9	中储智运 CMST		2017-05-05	2018-7-7	中储南京智慧物流科技有限公司
10	CMST 中储智运		2017-05-05	2018-9-14	中储南京智慧物流科技有限公司
11	CMST 中储智运		2017-05-05	2018-7-7	中储南京智慧物流科技有限公司
12	中储智运 CMST		2017-05-05	2018-9-21	中储南京智慧物流科技有限公司

13	中储智运 CMST		2017-05-05	2018-7-7	中储南京智慧物流科技有限公司
14	中储智运 CMST		2017-05-05	2018-8-21	中储南京智慧物流科技有限公司
15	中储智运		2017-05-05	2018-7-7	中储南京智慧物流科技有限公司
16	中储智运 CMST		2017-05-05	2018-8-21	中储南京智慧物流科技有限公司
17	中储智运 CMST		2017-05-05	2018-7-7	中储南京智慧物流科技有限公司
18	中储智运 CMST		2017-05-05	2018-7-7	中储南京智慧物流科技有限公司

(3) 表外软件著作权

序号	软件名称	登记号	登记批准日期	登记人
1	积分商城后台管理系统	2020SR1527674	2020-10-28	中储南京智慧物流科技有限公司
2	商户油品结算服务平台	2020SR1527675	2020-10-28	中储南京智慧物流科技有限公司
3	招聘人员简历智能生成系统	2020SR1126607	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
4	司机核桃信用分分级管理系统	2020SR1123731	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
5	司机风险卸货监控管理系统	2020SR1125699	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
6	运输车辆调度管理 3.0APP 软件	2020SR1126613	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
7	市场客户管理 3.0 智运通 APP 软件	2020SR1126601	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
8	车主违约投诉管理系统	2020SR1126454	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
9	船运运输接单 3.0APP 软件	2020SR1126589	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
10	司机信息安全管理系统	2020SR1123703	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
11	OCR 照片智能识别处理系统	2020SR1126277	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
12	司机社区信息资讯发布平台	2020SR1126737	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
13	收货付订单信息查询系统	2020SR1125465	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
14	重卡租赁业务综合管理系统	2020SR1126298	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司

15	水路运输货主线上交易系统	2020SR1125630	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
16	个体司机在线接单管理 3.0APP 软件	2020SR1126466	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
17	市场业务渠道开拓 3.0CRM 系统	2020SR1124931	2020-9-18	中储南京智慧物流科技有限公司
18	回单信息智能审核处理系统	2020SR1107683	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
19	货主费用结算在线申请发放处理系统	2020SR1105562	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
20	多选择货物保障服务系统	2020SR1105662	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
21	多式联运服务客户管理系统	2020SR1111366	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
22	货主报表智能统计分析软件	2020SR1105554	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
23	发票智能防伪验证管理系统	2020SR1105670	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
24	会员邀请双方有奖系统	2020SR1105546	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
25	会员积分商城项目管理系统	2020SR1107686	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
26	公告信息智能推送发布管理系统	2020SR1106430	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
27	会员入驻信息审核处理系统	2020SR1105538	2020-9-16	中储南京智慧物流科技有限公司
28	CMS 内容综合管理系统	2020SR1097485	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
29	车货智能定位匹配 3.0 系统	2020SR1099193	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
30	报表数据清洗管理系统	2020SR1097539	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
31	财务对账信息处理系统	2020SR1099186	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
32	多式联运方案智能制定系统	2020SR1097644	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
33	车辆运输事故应急处理系统	2020SR1096123	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
34	车辆安全培训记录查询系统	2020SR1097477	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
35	车辆维修保养站点线上信息展示系统	2020SR1096130	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
36	财务报账智能审批管理系统	2020SR1096425	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
37	ETC 业务智能结算管理系统	2020SR1097493	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
38	车辆在线管理违约查询软件	2020SR1099221	2020-9-15	中储南京智慧物流科技有限公司
39	运单在线实时监控系统	2020SR1083839	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司

40	司机预付申请管理系统	2020SR1083840	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
41	司机在线抢单功能软件	2020SR1083841	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
42	司机之家社区管理系统	2020SR1081834	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
43	优惠券发放计算管理系统	2020SR1082870	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
44	场内智慧物流排队管理系统	2020SR1083838	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
45	网络货运代理 3.0 智运通 APP 软件	2020SR1081502	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
46	油站加油订单管理系统	2020SR1086540	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
47	油品业务交易管理系统	2020SR1083381	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
48	物流货物运输代理 3.0CRM 系统	2020SR1082848	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
49	调查问卷问题智能设计生成系统	2020SR1080556	2020-9-11	中储南京智慧物流科技有限公司
50	货主配置项智能设置管理系统	2020SR1070534	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
51	智运罗盘 3.0 业务节点综合管理系统	2020SR1070604	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
52	货主回单线上化管理软件	2020SR1070611	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
53	运货车辆信息在线变更管理系统	2020SR1067904	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
54	智运宝费用智能记账管理系统	2020SR1067910	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
55	智能呼叫坐席管理系统	2020SR1064419	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
56	智援应急物流调度系统	2020SR1067917	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
57	货主违约识别管理系统	2020SR1070505	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
58	在线营销活动组织策划系统	2020SR1063982	2020-9-9	中储南京智慧物流科技有限公司
59	运输线路轨迹实时监控系统	2020SR1056563	2020-9-8	中储南京智慧物流科技有限公司
60	货主核桃信用分智能系统	2020SR1050403	2020-9-7	中储南京智慧物流科技有限公司
61	货主运单物流信息跟踪管理软件	2020SR1036535	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
62	中储智运网络货运后台管理系统	2020SR1034087	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
63	货主账期智能核算处理系统	2020SR1036455	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
64	货主在途实时安全监控系统	2020SR1036463	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司

65	货主预付费用智能管理系统	2020SR1033385	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
66	货主押回单及时反馈服务系统	2020SR1033409	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
67	周期付智能业务周期管理系统	2020SR1033576	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
68	中储智运客服在线管理系统	2020SR1035728	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
69	货主运货发票报销管理系统	2020SR1035660	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
70	中储智运微信小程序平台搭建管理系统	2020SR1034673	2020-9-3	中储南京智慧物流科技有限公司
71	汽运货主网络货运智能交易 3.0PC 系统	2020SR1024921	2020-9-2	中储南京智慧物流科技有限公司
72	汽运货主网络货运智能交易 3.0APP 软件	2020SR1023693	2020-9-1	中储南京智慧物流科技有限公司
73	临时账期数据可视化管理系统	2020SR1022145	2020-9-1	中储南京智慧物流科技有限公司
74	平台预付流程审批处理系统	2020SR1023280	2020-9-1	中储南京智慧物流科技有限公司
75	客户应急账期智能管理系统	2020SR1022298	2020-9-1	中储南京智慧物流科技有限公司
76	客户在线咨询单管理系统	2020SR1022152	2020-9-1	中储南京智慧物流科技有限公司
77	客户在线议价交易管理服务系统	2020SR1022291	2020-9-1	中储南京智慧物流科技有限公司
78	棱镜大数据采集分析系统	2020SR1022159	2020-9-1	中储南京智慧物流科技有限公司
79	千里眼集成定位智能管理系统	2020SR1017658	2020-9-1	中储南京智慧物流科技有限公司
80	客服知识库智能管理系统	2020SR0993244	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
81	交易数据 BI 可视化报表管理系统	2020SR0994162	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
82	客服工作台界面操控系统	2020SR0993229	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
83	客户系统对接开放平台系统	2020SR0994925	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
84	客服管理后台集成控制系统	2020SR0993236	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
85	加盟商交易管理 3.0PC 系统	2020SR0995927	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
86	客户问题工单信息处理系统	2020SR0992686	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
87	客服班长台终端智能控制软件	2020SR0995431	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
88	即时付业务智能管理系统	2020SR0995099	2020-8-27	中储南京智慧物流科技有限公司
89	加盟运力车货管理 3.0APP 软件	2020SR0989563	2020-8-26	中储南京智慧物流科技有限公司

90	客户评价反馈打分管理系统	2020SR0988364	2020-8-26	中储南京智慧物流科技有限公司
91	中储智运货主软件	2018SR680910	2018-8-24	中储南京智慧物流科技有限公司
92	智运拓客软件	2018SR679204	2018-8-24	中储南京智慧物流科技有限公司
93	加盟运力软件	2018SR680489	2018-8-24	中储南京智慧物流科技有限公司
94	中储智运 app 软件 (IOS) 版	2018SR023849	2018-1-10	中储南京智慧物流科技有限公司
95	中储智运 app 软件	2017SR550391	2017-9-27	中储南京智慧物流科技有限公司
96	中储自同步会员信用管理软件	2016SR055678	2016-3-17	中储南京智慧物流科技有限公司
97	中储车货在线配载智能配对软件	2016SR055964	2016-3-17	中储南京智慧物流科技有限公司
98	中储智运罗盘管理系统	2016SR055784	2016-3-17	中储南京智慧物流科技有限公司
99	中储智运宝平台端系统	2016SR056330	2016-3-17	中储南京智慧物流科技有限公司
100	中储全平台实时业务呼叫管理服务系统	2016SR055674	2016-3-17	中储南京智慧物流科技有限公司
101	中储智慧物流业务运营统计管理系统	2016SR056385	2016-3-17	中储南京智慧物流科技有限公司

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构报告的结论。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

五、评估基准日

评估基准日是 2021 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《中储南京智慧物流科技有限公司经营班子会议纪要（节选）》（第 69 期）；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2019 年 714 号令）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令（第 91 号），中华人民共和国国务院令（第 732 号）修订）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资产权[2006]274号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
17. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71号）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
19. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）；
20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2017年691号令）；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号公布）；
24. 《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）；
25. 《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过）；
26. 《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第569号）；
27. 《中华人民共和国商标法》（1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）；
28. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第651号）；
29. 《中华人民共和国著作权法》（1990年9月7日第七届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）；
30. 《中华人民共和国著作权法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第359号）

号)；

31. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）。

(四) 资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

3. 土地使用权出让合同；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 专利证书；
7. 商标注册证；
8. 著作权相关权属证明；
9. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
3. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
6. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
7. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
9. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
10. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
11. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

（三）具体评估方法介绍

一）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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、其他流动负债。

(1) 货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价中间价折算为人民币值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 其他流动资产：其他流动资产主要为待抵扣增值税进项税和待摊利息费用，在核实账面金额的基础上，本次评估以企业尚存的权利确定评估值。

(6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 其他权益工具投资

其他权益工具投资主要为公司对甘肃煤炭交易中心有限公司的投资。评估人员查阅了投资协议、被投资企业的经营范围和经营情况、原始投资额和股权比例等书面资料。由于被投资单位处于建设初期尚未开展业务且历史上无投资收益分

红，中储智运持股比例较小，评估项目组无法进入企业进行整体评估。因此，本次评估以取得的基准日会计报表，按照被投资企业评估基准日账面净资产，在考虑权益差后计算该其他权益工具的评估值。

（2）长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 9 家，包括全资子公司 1 家、控股子公司 8 家。被投资单位基本情况如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	账面价值	备注
1	江苏中储智运物流有限公司	100.00%	0.00	
2	中储智运日照物流有限公司	51.00%	204,000.00	
3	中储智运物流有限公司	51.00%	510,000.00	
4	中储智运（山西）物流有限公司	51.00%	102,000.00	
5	中储智运御通（山西）物流有限公司	51.00%	208,163.27	
6	中储智运江苏融资租赁有限公司	61.00%	8,669,927.77	
7	中储智运吉泰物流（天津）有限公司	51.00%	102,000.00	
8	中储智运中卡物流（天津）有限公司	51.00%	510,000.00	
9	中储智运融华供应链管理（天津）有限公司	51.00%	1,020,000.00	
10	合计		11,326,091.04	

对于全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

其中子公司中土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。首先分析待估宗地的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方面的差异，测算经期日修正后所引用的基准地价；然后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，修正基准地价得到待估宗地的地价；最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地运用基准地价系数修正法的最终地价。

子公司中在建工程的评估，根据被评估单位提供的智运全国运营中心的在建工程的明细表，对于金额较大的前期费用、土建工程费用、装修工程费用、安装工程费用和与项目相关的管理费用的凭证查阅，核实各项费用的合理性。该项目建造中的主要材料费用、人工和机械费用价格与施工合同中签订的价格相比变动较小，其他费用如设计费、工程管理费及监理费等与建造时相比，基本无变化。因此，其评估值直接以核实后的账面值加上资金成本确定。

（3）设备类资产

委估的设备不能单独带来收益，故本次设备的评估主要采用重置成本法和市场法。重置成本法计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本并在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费等。根据设备类型的不同，具体评估方法如下：

1) 车辆的评估

评估范围内的车辆均具有活跃的二手交易市场，本次评估采用市场比较法：

评估人员通过浏览主流二手车交易网站，选取 3 个同型号待售车辆为参照物，根据报价和图文介绍，对其交易日期、交易情况、车龄及累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计 4% 的买方须承担的中介服务费确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

$$\text{委估车辆的评估价值} = \Sigma (\text{参照车辆价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{交易地域修正系数} \times \text{车况修正系数}) / 3 \times (1 + 4\%) / (1 + \text{增值税税率})$$

其中，增值税税率根据《关于二手车经销有关增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 17 号）按 0.5% 计取。

2) 电子及办公设备的评估

① 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调、办公家具等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以扣税后的市场采购价确定。

② 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定。

③ 评估价值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要参照类似二手设备交易价作为评估值。

3) 待报废设备

对于待报废的机器设备、车辆、电子设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值，对于无回收价值的设备评估值为零。

(4) 其他无形资产

1) 外购软件

对于正常使用的外购软件，按现行不含税市价评估。

2) 注册商标

对于“中储智运”与“中储智运 CMST”系列共计 18 个注册商标，评估人员在中储智运有关人员的配合下对委托评估的商标进行了核实分析，发现均为 2018 年注册的，涉及 6 类商品，经评估人员核实，其为保护性注册商标，未实质性使用，因此，本次采用成本法评估。

3) 电子商务平台技术、专利权及计算机软件著作权

本次委估的电子商务平台技术、专利权及计算机软件著作权均应用于中储智运平台，中储智运平台由“物流运力交易共享平台”、“网络货运平台”双核心平台构成，通过规模化、组织化的数字物流运作方式，将返程时间、返程线路最契合的车和货进行配对交易，降低货主物流综合成本，提升货车使用效率。中储智运以平台的智能配对和调度系统为技术基础，借助仓储网络资源，通过整合货主与承运方，包括铁路专线、船运公司、个体船东、物流基地、码头港口、堆场仓库等相关资源，实现产业上下游的互联互通与资源共享，满足客户一体化服务需求，并创造现金流。

截至评估基准日公司已具备充分的客户群，且与经营收益之间存在稳定的关系，未来的收益及经济寿命可以预测。因此，本次评估将平台技术、专利和软件著作权作为一个无形资产组合，按收益途径的“销售收入分成收益法”评估。

收益法的评估技术思路是对使用委估技术所生产的产品的未来年度的收益进行预测，并按一定的分成率计算委估技术在未来年度收益中的贡献，然后将其折现，以求取委估技术的价值。其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[kR_t \times (1 - T) \times (1 + r)^{-t} \right]$$

上式中：

P: 委估技术的评估值;

R_t : 委估技术第 t 年所生产产品的销售收入;

k: 委估技术收入分成率;

T: 企业所得税率;

t: 剩余收益年限, $t=1, 2, 3, \dots, n$;

r: 折现率;

n: 委估技术的收益年限。

(5) 开发支出

尚处于研发测试阶段的软件开发项目, 评估人员在核实了其发生金额无误后, 按照其账面值确定评估值。

(6) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

(7) 递延所得税资产

对于计提坏账准备形成的递延所得税资产, 以评估预计的风险损失金额结合企业所得税税率计算得出评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法, 选取的现金流量口径为企业自由现金流, 通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据, 采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值, 然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D - M \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中:

E : 归属于母公司所有者权益价值;

V : 企业整体价值;

D ：付息债务评估价值；

M ：少数股东权益价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预

测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2021 年 8 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2032 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

中储南京智慧物流科技有限公司的付息债务包括短期借款和其他应付款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于未纳入收益法进行现金流预测的长期股权投资中储智运江苏融资租赁有限公司以资产基础法进行单独评估。

7) 少数股东权益价值的确定

由于合资公司均为轻资产运营公司，同时合资公司所有业务均通过母公司业务平台经营，网络货运业务母公司和合资子公司按照收入比例分成，故根据评估基准日时，各合资子公司业务收入占合并口径业务收入的比重，确认少数股东权益价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有

关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段（2021年9月1日-9月3日）

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于2021年9月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2.现场清查阶段（2021年9月6日-9月26日）

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的投资协议、验资报告、公司章程以及企业法人营业执照等资料，对评估对象的真实性、合法性进行核查。

（2）评估范围内被评估单位资产、负债真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对长期股权投资和其他权益工具投资，评估人员采取核对总账、明细账、抽查投资协议、被投资公司章程、抽查出资凭证等方式确定资产的真实性的。

对固定资产和在建工程的调查，评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性的。

对无形资产、开发支出和长期待摊费用的核查，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同、入账凭证、无形产权属证明材料等方式确定资产的真实性的。

（3）评估范围内被评估单位资产实际状态的调查

设备运行状态的调查主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（4）评估范围内被评估单位收入、成本等生产经营情况的调查

收集被评估单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查被评估单位各项业务的实际运行情况；其收入、成本、费用的构成情况；未来发展趋势，为编制未来现金流预测做准备。

通过收集相关信息，对被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程（2021年9月20日-10月12日）

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况，确定作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段（2021年10月13日-10月18日）

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所

进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 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。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。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。

（二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。
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. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
9. 假设企业预测年度现金流为年度内均匀产生；
10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
11. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；
12. 假设评估基准日后企业在正常生产经营过程中，已获取的相关经营许可及经营资格在许可到期后，企业在正常经营情况下能够继续获取相关经营许可及经营资格。
13. 根据国家税务总局公告 2021 年第 8 号文件中对“关于取消代开货物运输业发票预征个人所得税有关事项”的规定，不再预征个人所得税。目前被评估单位目前尚存在预缴个人所得税的情况，根据企业合理预计及谨慎性考虑，假设被评估单位截至 2023 年年末尚需为个人承运人代缴并承担个人所得税。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告市场法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，中储智运的资产基础法评估结果如下：

资产账面价值 195,134.86 万元，评估价值 192,232.71 万元，评估减值 2,902.15 万元，减值率 1.49%。

负债账面价值 127,403.51 万元，评估价值 127,403.51 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 67,731.35 万元，评估价值 64,829.20 万元，评估减值 2,902.15 万元，减值率 4.28 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	178,435.74	178,585.52	149.78	0.08
非流动资产	16,699.12	12,633.74	-4,065.38	-24.34
其中：长期股权投资	1,132.61	-10,056.78	-11,189.39	-987.93
其他权益工具投资	700.00	649.26	-50.74	-7.25
固定资产	377.70	483.75	106.05	28.08
其中：房屋建筑物类				
设备类	377.70	483.75	106.05	28.08
土地				
在建工程				
无形资产	8,178.75	16,298.46	8,119.71	99.28
开发支出	5,362.52	5,362.52	0.00	0.00
其他	947.53	909.96	-37.57	-35.80
资产总计	195,134.86	192,232.71	-2,902.15	-1.49
流动负债	127,403.51	127,403.51	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	127,403.51	127,403.51	0.00	0.00
净资产	67,731.35	64,829.20	-2,902.15	-4.28

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

经资产基础法评估，中储智运的股东全部权益价值为 64,829.20 万元，较账面净资产 67,731.35 万元减值 2,902.15 万元，增值率-4.28 %。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，中储智运归属于母公司所有者的权益价值为 360,200.00 万元

（取整至百万元），较账面净资产 67,731.35 万元评估增值 292,468.65 万元，增值率为 431.81%。收益法评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	178,435.74			
非流动资产	16,699.12			
其中：长期股权投资	1,132.61			
其他权益工具投资	700.00			
固定资产	377.70			
其中：房屋建筑物类				
设备类	377.70			
土地				
在建工程				
无形资产	8,178.75			
开发支出	5,362.52			
其他	947.53			
资产总计	195,134.86			
流动负债	127,403.51			
非流动负债				
负债总计	127,403.51			
净资产	67,731.35	360,200.00	292,468.65	431.81

（三）评估结论的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

同时，公路网络货运行业正处于起步发展阶段，业务增长迅速，市场潜力巨大，而被评估单位是公路网络货运行业的龙头企业，是行业标准的制定者与推动者，具有较强的先发优势，行业和被评估单位均具备较强的成长性。

综上所述，我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

经收益法评估，中储智运归属于母公司所有者的权益价值为 360,200.00 万元（取整至百万元），较账面净资产 67,731.35 万元评估增值 292,468.65 万元，增值率为 431.81%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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公允价值，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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

关于江苏中储智运物流有限公司关于土地使用权的特殊事项：

纳入本次评估的 4 宗土地使用权未取得国有土地使用证或不动产权证，被评

估单位已与金湖县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并取得建设用地批准书和建设用地规划许可证，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。评估时，评估人员根据国有建设用地使用权出让合同中的土地交付日期确定委估土地使用权的剩余使用年限。

（六）资产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：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物、在建工程的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，各种建（构）筑物、在建工程项目评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（七）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：

截至评估基准日，中储南京智慧物流科技有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司南京分行借入的借款余额为 3,000.00 万元，借款期限自 2020 年 12 月 20 日至 2021 年 12 月 14 日，由江苏中储智运物流有限公司提供连带责任保证；向中国建设银行股份有限公司南京中央门支行借入的借款余额为 29,000.00 万元，借款期限自 2020 年 9 月 11 日至 2022 年 6 月 14 日，由江苏中储智运物流有限公司提供连带责任保证。

（八）评估基准日存在的涉诉未决或待执行事项：

一）中储智运江苏融资租赁有限公司关于融资租赁的涉诉事项：

中储智运江苏融资租赁有限公司长期应收款结算对象张延超、任付锴以及其他应收款结算对象李厚斌存在长期拖欠租金情况，被评估单位已于 2021 年 6 月向金湖县人民法院提起诉讼，目前诉讼处于一审中，截至本报告日出具尚未有判决。中储智运江苏融资租赁有限公司已依据签订的《融资租赁合同》第 11-1 条约定，在 2020 年 10 月将涉诉车辆全部取回，其中李厚斌涉诉的两头两挂车根据 2020 年

11 月公司召开的逾期车辆处置方案会议决定，已转租给新客户。其余车辆现停放于成安县国能生物电厂东面的停车场，待诉讼判决结果后再行处理。

二）截止评估基准日 2021 年 7 月 31 日，江苏中储智运物流有限公司及分公司有 25 起未决诉讼案件，具体情况如下：

序号	原告	被告	案由	诉讼标的 (万元)	判决结果 (万元)	诉讼阶段
1	乌海分公司	董俊红	重卡租赁租金纠纷	11.10	7.55	已判决执行中
2	焦作分公司	申海涛（豫）	重卡租赁租金纠纷	17.98	11.22	已判决执行中
3	乌海分公司	戴峥	重卡租赁租金纠纷	86.93	51.00	已判决执行中
4	宁夏供应链分公司	张锐	重卡租赁租金纠纷	23.78	21.30	已判决执行中
5	宁夏供应链分公司	李天全	重卡租赁租金纠纷	21.46	18.98	已判决执行中
6	宁夏供应链分公司	陈继军	重卡租赁租金纠纷	21.14	17.09	已判决执行中
7	宁夏供应链分公司	闫科	重卡租赁租金纠纷	19.62	17.14	已判决执行中
8	宁夏供应链分公司	杨德兵	重卡租赁租金纠纷	18.68	14.45	已判决执行中
9	宁夏供应链分公司	张红兵	重卡租赁租金纠纷	16.79	10.34	二审阶段
10	宁夏供应链分公司	贾宁 2	重卡租赁租金纠纷	15.97	8.63	二审阶段
11	宁夏供应链分公司	贾宁 1	重卡租赁租金纠纷	15.09	9.37	二审阶段
12	宁夏供应链分公司	梁学峰	重卡租赁租金纠纷	15.08	12.56	已判决执行中
13	乌海分公司	孙阳	重卡租赁租金纠纷	19.56	17.09	已判决执行中
14	乌海分公司	于新加	重卡租赁租金纠纷	18.92	16.92	已判决执行中
15	宁夏供应链分公司	张立宗	重卡租赁租金纠纷	13.37	12.89	已判决执行中
16	宁夏供应链分公司	赵树龙	重卡租赁租金纠纷	13.26	-	已开庭等判决
17	宁夏供应链分公司	杨利	重卡租赁租金纠纷	7.90	6.04	已判决执行中
18	宁夏供应链分公司	牛文涛	重卡租赁租金纠纷	102.47	88.36	终结本次执行
19	乌海分公司	申海涛（蒙）	重卡租赁租金纠纷	44.86	25.61	已判决执行中
20	宁夏供应链分公司	牛销丞	重卡租赁租金纠纷	22.02	12.25	已判决执行中
21	宁夏供应链分公司	许兵洪	重卡租赁租金纠纷	10.62	6.20	终结本次执行
22	乌海分公司	朱凯 2（蒙 C33365）	重卡租赁租金纠纷	4.58	2.94	终结本次执行
23	乌海分公司	杨红亮	重卡租赁租金纠纷	51.77	24.64	终结本次执行
24	乌海分公司	朱凯 1（蒙 C33157）	重卡租赁租金纠纷	5.75	4.20	终结本次执行
25	宁夏供应链分公司	宏泰、骅泰	加工承揽纠纷	703.07	-	已开庭等判决

三）截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日，中储南京智慧物流科技有限公司有 5 项涉诉事项，具体如下表所示：

序号	原告	被告	案由	诉讼标的 (万元)	诉讼阶段及结果
1	中储南京智慧物流科技	汉源县嘉瑞达矿	运输合	108.08	胜诉，执行终结，

	有限公司	产品有限公司	同纠纷		发现财产线索可恢复执行。
2	中储南京智慧物流科技有限公司	山西国投西北能源有限公司	运输合同纠纷	421.91	胜诉，执行终结，发现财产线索可恢复执行。
3	中储南京智慧物流科技有限公司	王自军	运输合同纠纷	19.07	已开庭，等判决
4	中储南京智慧物流科技有限公司天津分公司	王建东	运输合同纠纷	0.93	已立案
5	中储南京智慧物流科技有限公司徐州分公司	司子洋	租赁合同纠纷	80.54	胜诉，执行终结，发现财产线索可恢复执行。

（九）其他特殊事项

一）中储智运御通（山西）物流有限公司拟注销事项：御通合资公司由于公司业务开展未达到预期，即将面临亏损。根据中储集团总部对中储南京智慧物流科技有限公司的下属企业有亏损企业指标限制，中储南京智慧物流科技有限公司建议注销御通公司。截至 2021 年 9 月 14 日中储智运御通（山西）物流有限公司股东双方正在协商注销合资公司的相关事项，初步达成一致意见。预计在 2021 年 12 月底前完成注销。

二）中储智运（山西）物流有限公司正在办理注销事项：2021 年 2 月 26 日经中储南京智慧物流科技有限公司经营班子（扩大）会议同意，决定注销中储智运（山西）物流有限公司，2021 年 8 月 10 日，取得《清税证明》（清徐税 税企清[2021]2932 号）；目前处于简易注销公告阶段，公告期从 2021 年 8 月 10 日至 2021 年 9 月 23 日。

三）2021 年 8 月 26 日，中储南京智慧物流科技有限公司 2021 年第四次临时股东大会决议审议通过了关于股东方共青城静观茂庭投资合伙企业(有限合伙)转回其代持有的中储南京智慧物流科技有限公司 1.1618%的股份给天津宝升钢铁贸易有限公司，交易双方约定以零对价进行股权转让，考虑到代持期间出让方因代持股权所产生的费用，受让方补偿出让方人民币 60 万元。截止本报告出具日，该股权转让事项已完成工商登记备案。

四）中储南京智慧物流科技有限公司截至评估基准日时，已与多地政府签订了增值税及附加奖扶及代开增值税奖扶政策的协议，并且双方正常执行。本次评估对未来收益预测时，基于上述协议可以正常执行，奖扶款项能够正常获取的前提下进行预测，未能考虑未来协议无法执行及协议条款发生变化时对估值的影响。

提请报告使用人关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查、备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期通常为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 7 月 31 日至 2022 年 7 月 30 日止。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。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价格的参考依据时，还需结合评估基准日的期后事项适当调整。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 11 月 1 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人或授权代表：

姜中平

资产评估师：李润



资产评估师：

王明星



二〇二一年十一月一日