

# 评估报告目录

第一部分声明.....	1
第二部分评估报告摘要.....	2
第三部分评估报告正文.....	5
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、被评估单位概况.....	6
三、评估目的.....	8
四、评估对象和评估范围.....	8
五、价值类型和定义.....	10
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程和情况.....	16
十、评估假设.....	17
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	19
十三、评估报告使用限制说明.....	19
十四、评估报告日.....	20
十五、签名盖章.....	21
第四部分附件.....	22

## 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。

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、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。

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

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

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。



# 上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海凤凰自行车有限公司拟以股权转让方式对上海理瑗物流科技有限公司

进行改制涉及的上海理瑗物流科技有限公司

## 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 2008 号

### 摘 要

一、委托人：上海凤凰自行车有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人上海凤凰自行车有限公司及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海理瑗物流科技有限公司

四、经济行为：根据《上海理瑗物流科技有限公司股东决定》（2020年1月13日）、《上海凤凰自行车有限公司股东会决议》（2020年2月4日）、上海凤凰自行车有限公司上海凤凰企业（集团）股份有限公司《关于凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制立项的请示》（凤凰资产〔2020〕2号）及上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于同意凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制项目立项的批复》（金国资委〔2020〕13号），上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟采取将所属上海凤凰自行车有限公司下属上海理瑗物流科技有限公司 100%股权转让的方式对上海理瑗物流科技有限公司进行改制。

五、评估目的：上海理瑗物流科技有限公司改制（通过 100%股权公开挂牌转让方



式)

**六、评估对象及评估范围：**评估对象为上海理瑗物流科技有限公司的股东全部权益价值，评估范围为评估对象涉及的上海理瑗物流科技有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为99,998,542.08元。

**七、价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值

**八、评估基准日：**2020年1月31日

**九、评估方法：**资产基础法

**十、评估结论：**上海理瑗物流科技有限公司在评估基准日2020年1月31日的资产总额账面价值为100,059,022.08元，评估价值为104,095,627.04元，增值率为4.03%；负债总额账面价值为60,480.00元，评估价值为60,480.00元，无增减值；股东全部权益账面价值99,998,542.08元，评估价值为104,035,147.04元，增值率为4.04%（股东全部权益价值评估值大写：壹亿零肆佰零叁万伍仟壹佰肆拾柒元零肆分）

**十一、评估结论的使用有效期：**评估结论使用有效期为一年，即自2020年1月31日至2021年1月30日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

**十二、对评估结论产生影响的特别事项：**

1、上海理瑗物流科技有限公司位于上海市金山区朱泾工业园区中发路188号的工业房地产为其母公司上海凤凰自行车有限公司于2020年1月以投资入股方式投入，并于评估基准日后2020年2月3日取得更名后不动产权证，本次评估未考虑上述事项的影响。



提醒评估报告使用者注意上述事项对评估值的影响。

**特别提示：**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。



2020年2月24日

## 上海凤凰自行车有限公司拟以股权转让方式对上海理瑗物流科技有限公司

### 进行改制涉及的上海理瑗物流科技有限公司

### 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 2008 号

### 正 文

#### 上海凤凰自行车有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对上海凤凰自行车有限公司拟以股权转让方式对上海理瑗物流科技有限公司进行改制行为涉及的上海理瑗物流科技有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2020 年 1 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）委托人概况

名称：上海凤凰自行车有限公司

统一社会信用代码：913101167956451278

类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

住所：上海市金山区朱泾工业园区中发路 188 号

法定代表人：周卫中

注册资金：人民币 6274.5100 万元整

成立日期：2006 年 11 月 16 日

营业期限：2006 年 11 月 16 日至 2025 年 6 月 24 日

经营范围：脚踏自行车，电动自行车，童车，健身器材，与上述产品相关的配套产品生产，从事自行车领域内的技术开发、技术服务、技术咨询，自有房屋租赁，母婴用

品，日用百货，游艺器材及娱乐用品，户外用品，玩具，卫生洁具，家居用品销售。【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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

## 二、被评估单位概况

### 1、注册登记情况

名称：上海理瑗物流科技有限公司

统一社会信用代码：91310116MA1JC58KXT

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市金山区朱泾镇临仓街600、612号15幢一楼2188室

法定代表人：毛文胜

注册资金：人民币10000.0000万整

成立日期：2019年07月02日

营业期限：2019年07月02日至不约定期限

经营范围：从事物流、电子产品、计算机软硬件、电子设备科技专业领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，仓储服务（除危险化学品），国内货物运输代理，供应链管理，搬运服务，装卸服务，自有房屋租赁，计算机信息系统集成服务，物业管理，国际货物运输代理，道路货物运输（除危险化学品）。【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、股权结构及历史沿革

上海理瑗物流科技有限公司成立于2019年07月，由上海凤凰自行车有限公司以房产土地及现金出资组建，初始注册资本为人民币10000万元，股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	上海凤凰自行车有限公司	10000.00	100%
	合计	10000.00	100%

截至评估基准日2020年1月31日，出资已到位，以上出资情况不变。



### 3、经营管理情况

上海理瑗物流科技有限公司的主营业务为货物仓储。公司于2019年7月成立，目前企业未招聘相关业务人员，也无相关的设备的购置，尚未开展相关业务。

### 4、2019年及评估基准日资产负债、经营状况

2019年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

项目	2020年1月31日	2019年12月31日
资产总额	100,059,022.08	59,022.08
负债总额	60,480.00	60,480.00
所有者权益	99,998,542.08	-1,457.92

近两年及评估基准日经营情况：

单位：元

项目	2020年度	2019年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	0.00	-1,457.92
净利润	0.00	-1,457.92

财务数据摘自众华会计师事务所出具的审计报告【众会字（2020）第0853号】。

### 5、执行的会计政策及相关税率

- (1) 会计制度：企业执行企业会计准则及其有关的补充规定。
- (2) 会计年度：自公历1月1日起至12月31日止。
- (3) 记账原则和计价基础：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。
- (4) 坏账核算方法：采用备抵法核算。
- (6) 固定资产折旧：采用平均年限法计提折旧。

分类	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	8-50年	4.00%	1.92%-12.00%

(7) 主要税种及税率：

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税，房屋出租部分按简易计税	13、5
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

## 6、委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

## 三、评估目的

本次评估目的为上海理瑗物流科技有限公司改制(通过100%股权公开挂牌转让方式)。

根据《上海理瑗物流科技有限公司股东决定》(2020年1月13日)、《上海凤凰自行车有限公司股东会决议》(2020年2月4日)、上海凤凰企业(集团)股份有限公司《关于凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制立项的请示》(凤凰资产[2020]2号)及上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于同意凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制项目立项的批复》(金国资委[2020]13号),上海凤凰企业(集团)股份有限公司拟采取将所属上海凤凰自行车有限公司下属上海理瑗物流科技有限公司100%股权转让的方式对上海理瑗物流科技有限公司进行改制,本次评估目的是为满足上海凤凰自行车有限公司拟转让其拥有的上海理瑗物流科技有限公司100%股权的需要,对上海理瑗物流科技有限公司股东全部权益价值进行估算,并发表专业意见。

## 四、评估对象和评估范围

本次评估对象是上海理瑗物流科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为评估对象涉及的上海理瑗物流科技有限公司的全部资产及负债,包括截止2020年1月31日的资产负债表反映的流动资产、固定资产、无形资产及负债等。

与本次经济行为及委托人委托评估时的范围一致,其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

(一)企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

科目名称	账面价值(元)
一、流动资产	19,212,993.67
货币资金	15,964,422.08
其他流动资产	4,004,504.96
二、固定资产	27,368,571.36
固定资产净值	27,368,571.36
三、无形资产	52,721,523.68
四、资产合计	100,059,022.08
五、流动负债	60,480.00
其他应付款	60,480.00



六、负债合计	60,480.00
七、净资产	99,998,542.08

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额摘自众华会计师事务所出具的审计报告【众会字(2020)第0853号】。

主要资产状况:

企业的实物资产为固定资产和土地使用权, 详细如下:

### 1、固定资产

固定资产主要为位于上海市金山区朱泾工业园区中发路188号5项房屋建筑物, 账面原值27,368,571.36元, 未计提资产减值准备, 账面净值27,368,571.36元, 为母公司2020年1月以房产出资入股形成。

序号	实物资产	账面原值(元)	账面净值(元)	数量
(1)	建筑物	27,368,571.36	27,368,571.36	企业生产厂房共5项, 建筑面积合计10,367.33 m <sup>2</sup>
	合计:	27,368,571.36	27,368,571.36	

#### ① 固定资产-房屋建筑物

纳入评估范围内的共计5项房屋全部办有产权证, 证载信息如下表:

不动产权证号	沪(2020)金字不动产权第001196号
权利人	上海理瑗物流科技有限公司
共有情况	单独所有
座落	金山区朱泾工业园区中发路188号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质: 出让
用途	土地用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
面积	宗地面积: 48137.00平方米/建筑面积: 10367.33平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2019年10月10日起2057年07月10日止

#### 附记

幢号	室号、部分	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
188号1幢	全幢	32.86	工厂	厂房	1	2009年
188号2幢	全幢	10,156.51	工厂	厂房	1	2009年
188号3幢	全幢	101.70	工厂	厂房	1	2009年
188号4幢	全幢	43.40	工厂	厂房	1	2009年
188号5幢	全幢	32.86	工厂	厂房	1	2009年

根据委托人提供的不动产登记信息, 评估对象未设立房地产抵押, 权利限制等其他权利。



## 2、无形资产-土地使用权

企业委估土地使用权共一宗，土地使用权账面净值 52,721,523.68 元，为母公司 2020 年 1 月以土地出资入股形成。宗地坐落于上海市金山区朱泾工业园区中发路 188 号，宗地面积 48,137.00 平方米，由《不动产权证》（沪（2020）金字不动产权第 001196 号）确权。该块土地使用权来源为出让，土地用途为工业用地，目前该宗土地建设有 5 栋厂房。

## 五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

## 六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2020 年 1 月 31 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于同意凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制项目立项的批复》（金国资委〔2020〕13 号）中确定本次的评估基准日为 2020 年 1 月 31 日。

## 七、评估依据

（一）经济行为依据

1、《关于凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制立项的请示》（凤凰资产〔2020〕2 号）

2、《关于同意凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制项目立项的批复》（金国资委〔2020〕13 号）

3、《上海理瑗物流科技有限公司股东决定》（2020 年 1 月 13 日）

4、《上海凤凰自行车有限公司股东会决议》（2020 年 2 月 4 日）

## （二）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46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）
- 4、《国有资产评估管理办法》（1991年中华人民共和国国务院第91号令）
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年中华人民共和国国务院国资委第12号令）
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》（沪国资委评估[2016]338号）
- 9、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）
- 10、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）
- 11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）
- 13、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及上海市制定的实施细则

## （三）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——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 15、企业会计准则

#### （四）权属依据

- 1、上海理瑗物流科技有限公司营业执照、章程
- 2、上海理瑗物流科技有限公司房地产权证及相关证明文件

#### （五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）
- 3、中国地价监测网及上海统计局网站
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 6、众华会计师事务所出具的审计报告【众会字（2020）第0853号】
- 7、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

### 八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法、市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。



## （一）评估方法适用性分析及选择

1、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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

截止评估基准日，上海理瑗物流科技有限公司尚未经营，与上市公司相比不具有可比性，故本次评估不适用上市公司比较法。

同时由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以交易案例比较法就存在评估技术上的缺陷。

综合上述因素，评估人员认为上海理瑗物流科技有限公司不适用市场法评估。

2、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。

上海理瑗物流科技有限公司是一家主要从事物流的企业。企业目前尚未经营，目前企业无人员无设备，未来经营收益难以准确预计，故不适宜采用收益法评估。

3、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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，本次评估采用资产基础法。

## （二）评估方法的具体应用

基本计算公式：净资产评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和  
资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

### 1、关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他流动资产, 为待抵扣进项税, 本次评估经核实税务资料, 核对无误后, 以经核实后的账面值确认评估值。

## 2、关于固定资产-房屋建构筑物的评估

本次评估根据《资产评估执业准则——不动产》和《房地产估价规范》的要求, 房地产估价通常使用的方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同一供需圈内, 类似房地产交易案例较多的房地产估价; 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价; 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价; 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。

针对评估对象具体情况, 以及可能收集到的资料, 由于生产型工业厂房市场交易案例少, 故本次评估不适用市场比较法; 评估对象所处区域类似物业出租案例较难收集, 未来收益较难预测, 故本次评估不适用收益法; 由于评估对象为已经建成正常生产的工业厂房, 且生产型企业的经营收益较难预测, 故本次评估不适用假设开发法; 由于纳入评估范围的房屋建筑物为生产厂房, 建筑物重置成本较易估测, 故采用成本法进行评估。

成本法是确定房屋建构筑物的重置价格, 然后按房屋建筑物已使用年限, 有形损耗和维修情况, 在现场勘察各部位实际技术状态的基础上, 结合综合因素加权系数法, 逐项确定成新率, 进而求取评估现值。

计算公式: 评估价值=重置全价×综合成新率

式中, 重置全价=建安工程造价+管理费及前期费用+利息+利润

综合成新率是通过综合考虑年限因素和现场勘察测量、对照等级打分因素, 采用加权系数求和的方式确定。

公式: 综合成新率=加权系数×年限因素+加权系数×现场勘察测量、对照等级打分因素

年限因素:  $K = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$

现场勘察测量、对照等级打分因素: 根据建筑物的构造材料、结构类别、使用状况的特点, 参照《危险房屋鉴定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》, 通过现场勘察、测量、对照等级打分等确定建筑物成新率

公式: 房屋得分=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

G、S、B 根据结构类型、层数选取不同值

## 3、关于无形资产-土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地评估规程》(以下简称《规程》),



通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的，选择适当的评估方法。

上海市工业用地的出让案例较多，足以支持市场比较法的运用，因此采用市场比较法进行评估。

评估对象位于《上海市 2013 年基准地价更新成果（基准期日为 2013 年 1 月 1 日）》覆盖区域，且该《更新成果》处于应用有效期内，故评估人员认为可采用基准地价系数修正法进行评估。

综合以上分析，本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估，最终结论采用市场比较法。

#### 市场法

所谓市场比较法，是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。

其公式可表达为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

其公式可表达为：

土地价格  $V=Vlb \times (1+Ra) \times Rd \times Ry \times Rb$

式中：Vlb：评估对象所在级别区域基准地价；

Ra：地块因数修正系数和；

Rd：期日修正系数；

Ry：年期修正系数；

Rb：容积率修正系数

#### 4、关于负债的评估

关于负债，根据企业提供经审计后的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债



确认评估值。

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### （一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

### （二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

### （三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式以及企业核心资产；企业核算体系、管理模式。

### （四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定

估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

#### （五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

### 十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
5. 假被评估资产是按原用途原地继续使用；
6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

### 十一、评估结论

#### （一）资产基础法评估结论及增减值原因分析

##### 1、评估结论

经评估，上海理瑗物流科技有限公司在评估基准日 2020 年 1 月 31 日的资产总额账



面价值为 100,059,022.08 元，评估价值为 104,095,627.04 元，增值率为 4.03%；负债总额账面价值为 60,480.00 元，评估价值为 60,480.00 元，无增减值；股东全部权益账面价值 99,998,542.08 元，评估价值为 104,035,147.04 元，增值率为 4.04%（股东全部权益价值评估值大写：壹亿零肆佰零叁万伍仟壹佰肆拾柒元零肆分）

（具体见下表）。

### 资产评估结论汇总表

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,996.89	1,996.89	0.00	0.00
非流动资产	8,009.01	8,412.67	403.66	5.04%
其中：固定资产净额	2,736.86	2,398.48	-338.38	-12.36%
无形资产净额	5,272.15	6,014.19	742.04	14.07%
资产总计	10,005.90	10,409.56	403.66	4.03%
流动负债	6.05	6.05	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	6.05	6.05	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	9,999.85	10,403.51	403.66	4.04%

评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

#### 2、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

（1）固定资产—房屋建构物与账面价值相比，评估减值 338.38 万元。减值是由于企业账面值依据资产投资作价入账，时间不长，与本次评估有略有差异所致。

（2）无形资产与账面相比，评估增值 742.04 万元。增值是由于企业账面值依据投资作价入账，时间不长，与本次评估有略有差异所致。

（二）由于本次评估对象为股东全部权益，故本次评估不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（三）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

#### （四）评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期：经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。



本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 1 月 31 日至 2021 年 1 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

## 十二、特别事项说明

(一) 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：

1、上海理瑗物流科技有限公司位于上海市金山区朱泾工业园区中发路 188 号的工业房地产为其母公司上海凤凰自行车有限公司于 2020 年 1 月以投资入股方式投入，并于评估基准日后 2020 年 2 月 3 日取得更名后不动产权证，本次评估未考虑上述事项的影响。

(二) 上海理瑗物流科技有限公司在提供资料时不作特殊说明的，而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

## 十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用

范围使用评估报告；

(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) 未征得评估机构同意，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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

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

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

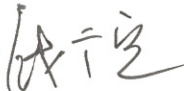
(八) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 2 月 24 日。

(本页无正文)

资产评估师：钱广寒



资产评估师：王飞犇



上海财瑞资产评估有限公司



2020年2月24日

联系地址：上海市延安西路 1357 号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)



## 附 件

(除特别注明的外,其余均为复印件)

- 一、《上海理瑗物流科技有限公司股东决定》、《上海凤凰自行车有限公司股东会决议》、  
《关于凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制立项的请示》及《关于同意凤凰  
自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制项目立项的批复》
- 二、上海理瑗物流科技有限公司审计报告
- 三、上海凤凰自行车有限公司营业执照
- 四、上海理瑗物流科技有限公司营业执照
- 五、上海理瑗物流科技有限公司房地产权证
- 六、上海凤凰自行车有限公司承诺函
- 七、上海理瑗物流科技有限公司承诺函
- 八、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十、财政局备案公告
- 十一、本项目评估专业人员资质证书
- 十二、资产评估委托合同

# 审计报告

众会字(2020)第0853号

上海凤凰自行车有限公司:

我们接受委托,审计了后附的上海理瑗物流科技有限公司(以下简称“上海理瑗公司”)财务报表,包括2020年1月31日及2019年12月31日的资产负债表、2020年1月及2019年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注(以下合称“财务报表”)。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是上海理瑗公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表发表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露审计证据。选择的审计程序取决于我们的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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。

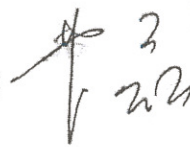

### 三、审计意见

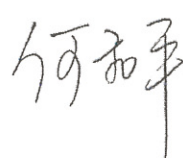
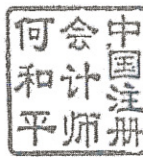
我们认为，上海理瑗公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海理瑗公司 2020 年 1 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1 月和 2019 年度的经营成果和现金流量。

### 四、编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师  

中国注册会计师  

中国，上海

2020 年 2 月 18 日



## 资产负债表

年企01表

金额单位：元

编制单位：上海理通物流科技有限公司

项 目	2020年1月31日	2019年12月31日	项 目	2020年1月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		—	<b>流动负债：</b>	—	—
货币资金	15,964,422.08	59,022.08	短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款		
预付款项			预收款项		
其他应收款			应付职工薪酬		
存货			应交税费		
持有待售资产			其他应付款	60,480.00	60,480.00
一年内到期的非流动资产			持有待售负债		
其他流动资产	4,004,504.96		一年内到期的非流动负债		
流动资产合计	19,968,927.04	59,022.08	其他流动负债		
			流动负债合计	60,480.00	60,480.00
<b>非流动资产：</b>			<b>非流动负债：</b>		
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资			应付债券		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资			长期应付职工薪酬		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	27,368,571.36	-	递延收益		
在建工程			递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计	-	-
无形资产	52,721,523.68	-	负 债 合 计	60,480.00	60,480.00
开发支出					
商誉			<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
长期待摊费用			实收资本（或股本）	100,000,000.00	-
递延所得税资产			其他权益工具		
其他非流动资产			资本公积		
非流动资产合计	80,090,095.04	-	其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			未分配利润	-1,457.92	-1,457.92
			所有者权益（或股东权益）合计	99,998,542.08	-1,457.92
资产合计	100,059,022.08	59,022.08	负债和所有者权益（或股东权益）总计	100,059,022.08	59,022.08

## 利润表

编制单位：上海理环物流科技有限公司

年企02表  
金额单位：元

项 目	2020年1月	2019年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	-	-
研发费用	-	-
财务费用	-	1,457.92
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
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）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-	-1,457.92
加：营业外收入	-	-
其中：政府补助	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	-1,457.92
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-1,457.92
持续经营净利润	-	-
终止经营净利润	-	-
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.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
六、综合收益总额	-	-1,457.92

## 现金流量表

年企03表

编制单位：上海理瓊物流科技有限公司

金额单位：元

项 目	2020年1月	2019年度
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		
收到其他与经营活动有关的现金		22.08
经营活动现金流入小计	-	22.08
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		1,000.00
经营活动现金流出小计	-	1,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-	-977.92
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
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		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
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：		
吸收投资收到的现金	15,905,400.00	
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		60,000.00
筹资活动现金流入小计	15,905,400.00	60,000.00
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	15,905,400.00	60,000.00
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	15,905,400.00	59,022.08
加：期初现金及现金等价物余额	59,022.08	-
六、期末现金及现金等价物余额	15,964,422.08	59,022.08



### 所有者权益变动表

年企04表

编制单位：上海理理瑞通科技有限公司

金额单位：元

项 目	2020年1月							2019年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-1,457.92	-1,457.92	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	-	-	-	-	-	-	-1,457.92	-1,457.92	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-1,457.92	-1,457.92
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,457.92	-1,457.92
（二）所有者投入和减少资本	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
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）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-1,457.92	99,998,542.08	-	-	-	-	-	-	-1,457.92	-1,457.92

## 上海理瑗物流科技有限公司 2020年1月和2019年度财务报表附注

### 一、公司基本情况

上海理瑗物流科技有限公司(以下简称“公司”)系由上海凤凰自行车有限公司于2019年7月设立的国内有限责任公司,并取得由上海市金山区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码91310116MA1JC58KXT《企业法人营业执照》。本公司注册资本10,000.00万元,注册地址为上海市金山区朱泾镇临仓街600、612号15幢一楼2188室,主要从事物流、电子产品、计算机软硬件、电子设备科技专业领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,仓储服务(除危险化学品),国内货物运输代理,供应链管理,搬运服务,装卸服务,自有房屋租赁,计算机信息系统集成服务,物业管理,国际货物运输代理,道路货物运输(除危险化学品)。【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】

本公司经营期限为不定期限。

### 二、财务报表的编制基础

截至2020年1月31日,本公司尚未开展经营活动。

本财务报表编制基础系因上海凤凰自行车有限公司拟转让持有本公司股权进而了解本公司于2020年1月31日资产状况之用。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### 4.1 会计期间

会计期间为公历1月1日起至12月31日止。

#### 4.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

#### 四、重要会计政策和会计估计(续)

##### 4.3 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。在对会计要素进行计量时, 一般采用历史成本, 按照企业会计准则规定需要采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值作为计量属性时, 以确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为前提。

##### 4.4 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

##### 4.5 固定资产

###### 4.5.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

###### 4.5.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

###### 4.5.3 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	8-50年	4.00	1.92-12.00

于每年年度终了, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。



#### 四、重要会计政策和会计估计(续)

##### 4.5.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时,确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的,其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产,以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额,确认为资产减值损失。

##### 4.6 无形资产

无形资产主要系土地使用权,以实际成本计量。

土地使用权按产证使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的,全部作为固定资产。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时,确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的,其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### 五、财务报表重要项目的说明

##### 5.1 货币资金

项 目	2020年1月31日	2019年12月31日
银行存款	15,964,422.08	59,022.08

年末货币资金不存在抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

##### 5.2 其他流动资产

项 目	2020年1月31日	2019年12月31日
待抵扣进项税	4,004,504.96	-

上海瑷瑛物流科技有限公司  
2020年1月和2019年度财务报表附注  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

五、财务报表重要项目的说明(续)

5.3 固定资产

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年1月31日
一、账面原值合计:	-	27,368,571.36	-	27,368,571.36
其中:房屋建筑物	-	27,368,571.36	-	27,368,571.36
二、累计折旧合计:	-	-	-	-
其中:房屋建筑物	-	-	-	-
三、账面净值合计	-	——	——	27,368,571.36
其中:房屋建筑物	-	——	——	27,368,571.36
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中:房屋建筑物	-	-	-	-
五、账面价值合计	-	——	——	4,004,504.96
其中:房屋建筑物	-	——	——	4,004,504.96

本期增加系股东上海凤凰自行车有限公司认缴出资额所致。

5.4 无形资产

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年1月31日
一、原价合计	-	52,721,523.68	-	52,721,523.68
其中:土地使用权	-	52,721,523.68	-	52,721,523.68
二、累计摊销额合计	-	-	-	-
其中:土地使用权	-	-	-	-
三、减值准备金额合计	-	-	-	-
其中:土地使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	-	——	——	52,721,523.68
其中:土地使用权	-	——	——	52,721,523.68

本期增加系股东上海凤凰自行车有限公司认缴出资额。

5.5 其他应付款

项目	2020年1月31日	2019年12月31日
代垫款项	60,480.00	60,480.00

期末余额中有应付股东上海凤凰自行车有限公司款项60,480.00元。

五、财务报表重要项目的说明(续)

5.6 实收资本

股 东	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年1月31日
上海凤凰自行车有限公司	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00

本公司期末实收资本与注册资本一致。

本期实收资本增加系股东上海凤凰自行车有限公司以货币资金及实物出资所致。

5.7 未分配利润

项 目	2020年1月	2019年度
本年年初余额	-1,457.92	-
本年增加额	-	-1,457.92
其中: 本年净利润转入	-	-1,457.92
本年减少额	-	-
其中: 本年提取盈余公积	-	-
本年年末余额	-1,457.92	-1,457.92

六、或有事项

截至2020年1月31日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

七、承诺事项

截至2020年1月31日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的承诺事项。

八、资产负债表日后事项

8.1 本公司股东投入的厂房及土地所对应的不动产权证已于2020年2月3日变更至本公司名下。

8.2 除上述事项外, 截至本财务报表签发日, 本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

九、其他重要事项

截至2020年1月31日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其它重要事项。



十、财务报表的批准

本财务报表业经本公司执行董事批准。

上海理瑗物流科技有限公司

2020年2月18日

# 资产清查专项审计报告

众会字（2020）第 1219 号

上海凤凰自行车有限公司：

我们接受委托，对上海理瑗物流科技有限公司(以下简称“上海理瑗公司”)截至 2020 年 1 月 31 日止的资产清查结果进行专项审计。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，按照《金山区关于规范国有（城镇集体）企业改制程序的意见》及其他有关规定进行资产清查，编制资产清查资料，保证会计资料和资产清查资料的真实、合法、准确和完整是上海理瑗公司管理当局的责任；我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些资产清查资料发表意见。

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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作，以对上述资产清查资料是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序，以获取有关各项资产损失金额和披露的证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的资产清查资料重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与资产清查资料编制相关的内部控制，以设计适当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层是否按照相关规定进行资产清查，对清查结果的核实，以及评价上述资产清查资料的总体列报。

我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。现将清查核实情况及结果报告如下：

## 一、资产清查概况

### （一）资产清查范围及内容

按照上海理瑗公司截至于 2020 年 1 月 31 日财务报表口径，本次资产清查的范围及内容为资产总额 100,059,022.08 元，负债总额为 60,480.00 元，所有者权益为 99,998,542.08 元（含实收资本 100,000,000.00 元，未分配利润-1,457.92 元）。

### （二）资产清查依据

#### 1. 法律法规依据

- 1) 国务院国有资产监督管理委员会令第 1 号《国有企业清产核资办法》；
- 2) 国资评价[2003]73 号《国有企业清产核资工作规程》；

- 3) 国资评价[2003]78号《国有企业清产核资经济鉴证工作规则》;
- 4) 沪国资委统[2003]167号《关于进一步完善本市国有企业清产核资工作的若干意见》;
- 5) 沪国资委统[2003]177号《关于进一步完善本市国有企业清产核资工作的若干意见的实施细则》;
- 6) 金国资办[2005]117号《金山区关于规范国有(城镇集体)企业改制程序的意见》
- 7) 《企业会计准则》;
- 8) 《中国注册会计师执业准则》。

## 2. 行为依据

- 1) 上海市金山区国有资产监督管理委员会 2020 年 2 月 17 日签发的金国资委【2020】13 号《关于同意凤凰自行车下属上海理瑗物流科技有限公司改制项目立项的批复》;
- 2) 上海凤凰自行车有限公司与本会计师事务所签订的相应审计业务约定书。

### (三) 资产清查组织实施情况

1. 基准日: 2020 年 1 月 31 日。
2. 工作期间: 2020 年 2 月
3. 具体实施情况:

1) 2020 年 2 月, 上海理瑗公司进行资产清查基础工作并对各项账务及资产进行清理、核对和查实。同时审计人员在上海理瑗公司资产清查的基础上, 按照中国注册会计师执业准则和国家有关资产清查的规定对上海理瑗公司的资产清查结果进行专项审计, 并出具专项审计报告。

## 二、资产清查专项审计情况

### (一) 上海理瑗公司申报处理的资产损失

1. 在此次资产清查过程中, 上海理瑗公司共清查出资产净损失为 0.00 元。

### (二) 本所审计情况

1. 经我们审计确认, 上海理瑗公司符合资产清查申报条件的资产净损失为 0.00 元。

### (三) 上海理瑗公司申报损失与事务所确认损失的差异原因分析

上海理瑗公司申报损失与事务所确认损失无差异。



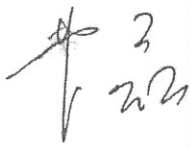

三、报告使用范围说明

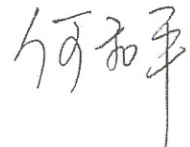

本报告仅供国有资产管理部门审批、上海凤凰自行车有限公司审查上海理瑗公司资产清查结果之用。非法律、行政法规规定，报告的全部或部分不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

附件：

- 1、资产负债清查表；



中国注册会计师  

中国注册会计师  

中国·上海

2020年2月18日

### 资产负债清查表

编制单位：上海理境物流科技有限公司

2020年1月31日

金额单位：元

项 目	行次	账面数	清查数	项 目	行次	账面数	清查数
流动资产：	1	—	—	流动负债：	37	—	—
货币资金	2	15,964,422.08	15,964,422.08	短期借款	38		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	39		
衍生金融资产	4			衍生金融负债	40		
应收票据	5			应付票据	41		
应收账款	6			应付账款	42		
预付款项	7			预收款项	43		
其他应收款	8			应付职工薪酬	44		
存货	9			应交税费	45		
持有待售资产	10			其他应付款	46	60,480.00	60,480.00
一年内到期的非流动资产	11			持有待售负债	47		
其他流动资产	12	4,004,504.96	4,004,504.96	一年内到期的非流动负债	48		
流动资产合计	13	19,968,927.04	19,968,927.04	其他流动负债	49		
非流动资产：	14			流动负债合计	50	60,480.00	60,480.00
可供出售金融资产	15			非流动负债：	51		
持有至到期投资	16			长期借款	52		
长期应收款	17			应付债券	53		
长期股权投资	18			长期应付款	54		
投资性房地产	19			长期应付职工薪酬	55		
固定资产	20	27,368,571.36	27,368,571.36	预计负债	56		
在建工程	21			递延收益	57		
生产性生物资产	22			递延所得税负债	58		
油气资产	23			其他非流动负债	59		
无形资产	24	52,721,523.68	52,721,523.68	非流动负债合计	60		
开发支出	25			负债合计	61	60,480.00	60,480.00
商誉	26			所有者权益（或股东权益）：	62		
长期待摊费用	27			实收资本（或股本）	63		
递延所得税资产	28			其他权益工具	64	100,000,000.00	100,000,000.00
其他非流动资产	29			资本公积	65		
非流动资产合计	30	80,090,095.04	80,090,095.04	其他综合收益	66		
	31			专项储备	67		
	32			盈余公积	68		
	33			未分配利润	69		
	34				70	-1,457.92	-1,457.92
	35			所有者权益（或股东权益）合计	71	99,998,542.08	99,998,542.08
资产合计	36	100,059,022.08	100,059,022.08	负债和所有者权益（或股东权益）总计	72	100,059,022.08	100,059,022.08



011793

38699



# 营业执照

(副本)

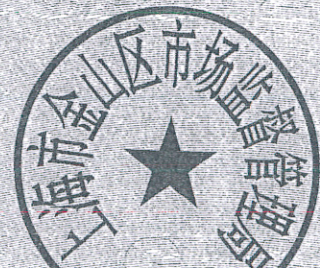
统一社会信用代码 913101167956451278

证照编号 28000000201803210132

名称 上海凤凰自行车有限公司  
 类型 有限责任公司(外商投资企业与内资合资)  
 住所 上海市金山区朱泾工业园区中发路 188 号  
 法定代表人 周卫中  
 注册资本 人民币 6274.5100 万元整  
 成立日期 2006 年 11 月 16 日  
 营业期限 2006 年 11 月 16 日至 2025 年 6 月 24 日  
 经营范围 脚踏自行车, 电动自行车, 童车, 健身器材, 与上述产品相关的  
 配套产品生产, 从事自行车领域内的技术开发、技术服务、技术  
 咨询, 自有房屋租赁, 母婴用品, 日用百货, 游艺器材及娱乐用  
 品, 户外用品, 玩具, 卫生洁具, 家居用品销售。  
 【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】

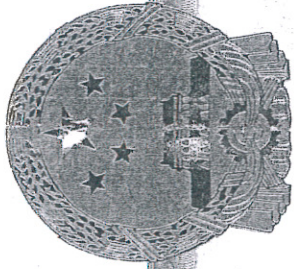


登记机关



2018 年 03 月 21 日





# 营业执照

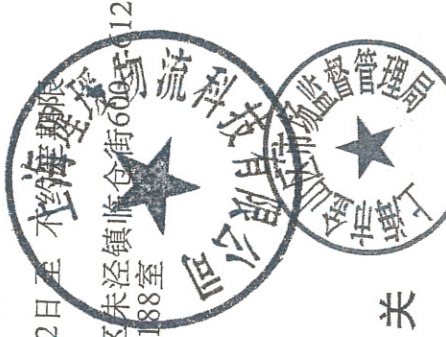
统一社会信用代码  
91310116MA1JC58KXT  
证照编号: 2800000201907020437



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 上海理瑗物流科技有限公司  
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
法定代表人 毛文胜  
注册资本 人民币10000.0000万元整  
成立日期 2019年07月02日  
营业期限 2019年07月02日至

经营范围 从事物流、电子产品、计算机软硬件、电子设备科技专业领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，仓储服务（除危险化学品、国内货物运输代理、供应链管理、搬运服务、装卸服务、自有房屋租赁、计算机信息集成服务、物业管理，国际货物运输（除危险化学品）外），道路货物运输（除危险化学品）【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】  
住所 上海市金山区朱泾镇顺仓街600号112号15幢一楼2188室



登记机关  
2019年07月02日

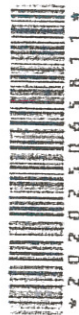
益理環卒



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。



2020年02月03日



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 31001470350





权利人	上海理瓊物流科技有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	金山区朱泾工业园区中发路188号					
不动产单元号	详见附记					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权					
权利性质	土地权利性质：出让					
用途	土地用途：工业用地/房屋用途：详见附记					
面积	宗地面积：48137.00平方米/ 建筑面积：10367.33平方米					
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2019年10月10日起至2057年07月10日止					
权利其他状况	土地状况： 地号：金山区新农镇8街坊45/6丘； 使用权面积：48137.00平方米。 房屋状况：详见附记。					

附 记

不动产单元号	土地状况			房屋状况							
	使用权面积	专用面积	分摊面积	幢号	室号层号	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310116002003G200026F00050001				188号4幢	全幢	43.40	工厂	厂房	1	2009年	出让
310116002003G200026F00040001				188号3幢	全幢	101.70	工厂	厂房	1	2009年	出让
310116002003G200026F00020001				188号1幢	全幢	32.86	工厂	厂房	1	2009年	出让
310116002003G200026F00060001				188号5幢	全幢	32.86	工厂	厂房	1	2009年	出让
310116002003G200026F00030001				188号2幢	全幢	10156.51	工厂	厂房	1	2009年	出让
合计				幢数：5		10367.33					



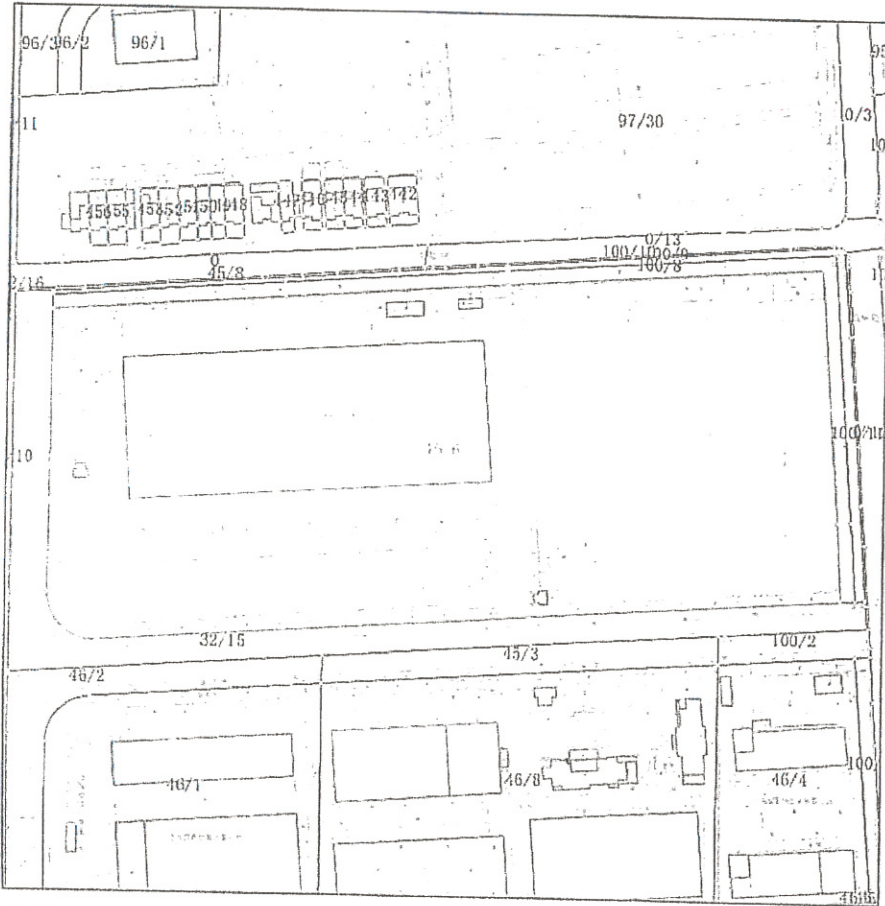
# 宗地图

区(县): 金山区

街道: 新农镇

街坊号: 幸福村

宗地号: 45/6



上海市规划和自然资源局



更新时间: 2020-02-03

## 上海市资产评估项目委托方承诺函

### 上海财瑞资产评估有限公司：

因上海凤凰自行车有限公司拟转让其拥有的上海理瑗物流科技有限公司100%股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海理瑗物流科技有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 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；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 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；
- 5、 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；
- 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、公正地执业；
- 8、 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；

11、 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海凤凰自行车有限公司

(评估委托方印章)



卫周

(委托方法定代表人签字)

2020年2月23日



## 上海市资产评估项目被评估单位承诺函

### 上海财瑞资产评估有限公司：

因上海凤凰自行车有限公司拟转让其拥有的上海理瑗物流科技有限公司100%股权事宜，上海凤凰自行车有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的上海理瑗物流科技有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 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；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方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，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
9. 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
10. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海理瑗物流科技有限公司



(被评估单位印章)

毛文胜

(被评估单位法定代表人签字)

2020年2月25日

## 上海市资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

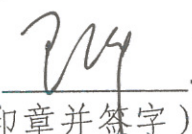
上海凤凰自行车有限公司:

受贵方委托,以2020年1月31日为评估基准日,上海财瑞资产评估有限公司组织资产评估师钱广寒、王飞犇等人对贵方因对上海理瑗物流科技有限公司改制事宜(通过100%股权公开挂牌转让方式)所涉及的上海理瑗物流科技有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算,并形成了沪财瑞评报字(2020)第2008号资产评估报告,在假设条件成立的情况下,我们承诺如下,并承担相应的法律责任:

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行;
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致,不重复、不遗漏;
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实,没有发现问题;
4. 评估方法选用经过相关性分析,恰当、合理,选用依据充足;
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠,修正因素考虑得当,可以充分发挥技术支撑的作用;
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全,没有遗漏;
7. 资产评估价值公允、计算准确;
8. 资产评估工作规范地完成所有程序;
9. 资产评估工作独立进行,未受任何人为干预;
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查;
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人:钱广寒、王飞犇

资产评估师  
钱广寒  
31170048 —   
(资产评估师印章并签字)

资产评估师  
王飞犇 —   
(资产评估师印章并签字)



上海财瑞资产评估有限公司  
孙嘉  
(评估机构法定代表人签字)

二〇二零年二月二十四日





# 营业执照

统一社会信用代码 91310114630203857P  
证照编号 1400000201605180658

名称 上海财瑞资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(国内合资)  
 住所 上海市嘉定区陈翔路 768 号 7 幢 B 区 2108 室  
 法定代表人 孙磊  
 注册资本 人民币 200.0000 万元整  
 成立日期 1996 年 2 月 7 日  
 营业期限 1996 年 2 月 7 日 至 不约定期限  
 经营范围 资产评估, 房地产价格, 机器设备, 流动资产, 无形资产的评估,  
 从事证券、期货相关评估业务, 财务咨询。  
 【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



2016年05月18日

# 上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

## 上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财部令 第 86 号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共 29 家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海拓业资产评估有限公司
17. 上海琳万资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司



28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

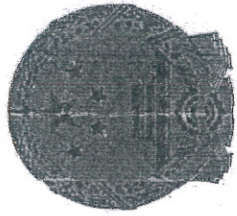
2017年12月5日

信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准上海  
财瑞资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0210025003

发证时间： 月 年

序列号：000044





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王飞桦

性别：男

登记编号：31110005

单位名称：上海财瑞资产评估有限公司

初次登记时间：2011-03-29

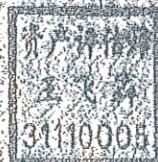
年检信息：通过 (2018-05-02)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

王飞桦

本人印鉴



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2018年5月15日

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://ax.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：钱广寒

性别：男

登记编号：31170048

单位名称：上海财瑞资产评估有限  
公司

初次登记时间：2017-06-29

年检信息：通过 (2018-05-03)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2019-03-27

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>