

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购股权涉及的
深圳市深创建供应链有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中同华评报字（2021）第 060117 号
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2021 年 2 月 5 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

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： 1111020005202100195

资产评估报告名称： 港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购股权涉
及的深圳市深创建供应链有限公司股东全部权益
价值项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2021）第060117号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王学良(资产评估师)、高山(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
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	21
（一）评估方法的选择	21
（二）评估方法简介	22
1. 收益法	22
2. 市场法	23
（三）评估结论确定的方法	24
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告附件	35

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

三、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充分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及其对评估结论的影响。

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

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购股权涉及的 深圳市深创建供应链有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中同华评报字（2021）第 060117 号

港中旅华贸国际物流股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对深圳市深创建供应链有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购深圳市深创建供应链有限公司股权事宜提供价值参考依据。

评估对象：深圳市深创建供应链有限公司的股东全部权益。

评估范围：深圳市深创建供应链有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用和流动负债。

评估基准日：2020年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法、市场法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

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	2,822.33			
非流动资产	2	978.02			
其中：长期股权投资	3	326.00			
投资性房地产	4				
固定资产	5	154.25			
在建工程	6				
无形资产	7				

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
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	497.77			
资产总计	10	3,800.35			
流动负债	11	2,405.13			
非流动负债	12				
负债总计	13	2,405.13			
净资产（所有者权益）	14	1,395.22	17,800.00	16,404.78	1,175.78

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

1. 参照港中旅华贸国际物流股份有限公司提供的《关于股权收购事项有关情况的说明》，深圳市深创建供应链有限公司应于2021年12月31日前以深圳市深保投物业管理有限公司经审计后的账面净资产为对价，转让其所持有的深圳市深保投物业管理有限公司100%股权，港中旅华贸国际物流股份有限公司投资深圳市深创建供应链有限公司后、深圳市深保投物业管理有限公司股权转让前，由深圳市深保投物业管理有限公司产生的损益均由深圳市深创建供应链有限公司实际控制人吴海波承担。

基于上述条款，本次对深圳市深保投物业管理有限公司的评估值按照收购双方约定的审计后的账面净资产确定，并对其账面资产及负债履行了必要的核查验证程序，提请报告使用者关注。

2. 参照港中旅华贸国际物流股份有限公司提供的《关于股权收购事项有关情况的说明》，在港中旅华贸国际物流股份有限公司投资行为完成后60个月内，若深圳市深创建供应链有限公司、吴海波及其关联方因过错或过失导致深圳跨境贸易物流监管中心有限公司监管场所运营资质被撤销，由深圳市深创建供应链有限公司、吴海波及其关联方回购港中旅华贸国际物流股份有限公司持有的深圳市深创建供应链有限公司股权并支付相应资金成本。

深圳跨境贸易物流监管中心有限公司监管场站资质于2022年6月12日到期，深圳跨

境贸易物流监管中心有限公司需在有效期届满30日前，向主管海关提出延续申请，本次评估假设其监管场所运营资质可持续取得，提请报告使用者关注。

3. 根据《财政部 国家税务总局关于广东横琴新区福建平潭综合实验区深圳前海深港现代服务业合作区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知》（财税[2014]26号），“对设在横琴新区、平潭综合实验区和前海深港现代服务业合作区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”，上述通知自2014年1月1日起至2020年12月31日止执行。截至评估报告日，企业暂未取得上述税收优惠延续的通知或窗口指导，故本次评估对深圳市深创建供应链有限公司及深圳跨境贸易物流监管中心有限公司未来年度的所得税率按25%预测。

4. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。”上述通知自2019年1月1日至2021年12月31日止执行。深圳市深泰创建科技有限公司为小型微利企业，适用上述政策。本次评估对深圳市深泰创建科技有限公司2021年所得税率按照20%预测，2022年及以后年度所得税率按照25%预测。

5. 截至评估基准日，深圳市深创建供应链有限公司对其长期股权投资单位注册资本均未全部实缴，详细情况如下：

公司名称	持股比例%	注册资本 (万元)	注册比例%	实缴资本 (万元)	实缴 比例%
深圳跨境贸易物流监管中心有限公司	100.00	5,000.00	100.00	176.00	3.52
深圳市深泰创建科技有限公司	100.00	1,000.00	100.00	150.00	15.00
深圳市深保投物业管理有限公司	100.00	100.00	100.00	-	-

6. 经营租赁事项：

(1) 2019年5月8日，深圳市深创建供应链有限公司与招商局保税物流有限公司签订《场地使用合同》，协议约定招商局保税物流有限公司将位于深圳前海湾物流园区3号仓库附属楼内3-301租赁给深圳市深创建供应链有限公司，租赁期限为2019年5月1日至2021年4月30日，租赁面积及单价如下所示：

支付次数	租赁期限	面积 (m ²)	单价 (元/月/平方) -不含税
第一期	2019.5.1-2019.12.31	150.00	78
第二期	2020.1.1-2020.6.30	350.00	78
第三期	2020.7.1-2021.4.30	607.50	78

2020年8月24日，招商局保税物流有限公司与深圳市深创建供应链有限公司及深圳跨境贸易物流监管中心有限公司签订《变更合同主体的备忘录》，协议约定对原场地使用合同的主体进行变更，自2020年9月1日起由深圳跨境贸易物流监管中心有限公司租赁前海湾物流园区3号仓库附属楼内3-301，其余合同条款不变。

(2) 2020年8月1日，深圳市南油（集团）有限公司与深圳跨境贸易物流监管中心有限公司签订《物业租赁协议》，协议约定深圳市南油（集团）有限公司将位于深圳市南山区前海保税区南油W6仓辅助楼第1层、6层、7层物业出租予深圳跨境贸易物流监管中心有限公司，出租物业建筑面积合计5,096.64平方米，其中第1层面积为1,369.40平方米、第6层面积为1,877.55平方米、第7层面积为1,849.69平方米；2020年8月1日至2022年7月31日，第1层租金为50.75元/m²（含税），第6层租金为51.73元/m²（含税），第7层租金为52.70元/m²（含税）。从2022年8月1日起，租金每年上涨2%直至租赁期结束。租赁期限为2020年8月1日至2030年7月31日。

2020年9月30日，深圳市深保投物业管理有限公司与深圳跨境贸易物流监管中心有限公司签订《房屋租赁协议》，协议约定深圳市深保投物业管理有限公司将位于深圳市南山区前海保税区内南油W6仓辅助楼第7层出租予深圳跨境贸易物流监管中心有限公司，房屋面积为1,849.69平方米，租赁期限为2020年10月1日至2022年9月30日，每月租金总额为147,975.2元（含税）。

经向管理当局了解，未来年度将由深圳市深保投物业管理有限公司与深圳市南油（集团）有限公司签订房屋租赁协议，租赁深圳市南山区前海保税区南油W6仓辅助楼第1层、6层、7层，目前正在办理合同主体变更事宜。截至评估报告日，该协议尚未签署完成，但深圳市深保投物业管理有限公司已与深圳跨境贸易物流监管中心有限公司签订南油W6仓7层的租赁协议，同时深圳市深保投物业管理有限公司已将6层部分区域对外租赁并签订租赁协议，该事项属于瑕疵事项，本次评估根据管理当局规划，按照深圳市深保投物业管理有限公司租赁南油W6第1层、6层、7层并承担相应租金，深圳跨境贸易物流监管中心有限公司向深圳市深保投物业管理有限公司租赁南油W6第7层，深圳市深创建供应链有限公司及深圳市深泰创建科技有限公司租赁南油W6仓6层部分办公区域进行预测，未考虑租赁合同主体未变更事宜的影响及相关法律纠纷影响，若未来房屋租赁事项与本次预测假设的不一致，评估值应进行相应调整，提请报告使用者关注并咨询相关法律机构。深圳市深保投物业管理有限公司对外租赁事项如下：

承租方	房间代码	面积（平方米）
深圳宏驰物流有限公司	605	176.13
深圳市玖洲晟通电商服务有限公司	607	168.66
近铁国际物流（深圳）有限公司	606	168.66
深圳市汇合通国际货运代理有限公司	608	171.64
广东嘉骐吴物流有限公司	609-2	65.07
深圳市正方环球物流有限公司	609-1	80.00
深圳市创业兴运国际货运代理有限公司	610	111.94
雪萍	611	94.85
深圳市大常生信息科技有限公司	612	174.63
小计		1,877.55

本次对深圳市深保投物业管理有限公司的评估值按照收购双方约定的审计后的账面净资产确定，未考虑深圳市深保投物业管理有限公司对外租赁的物业业务价值。

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。

港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购股权涉及的 深圳市深创建供应链有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中同华评报字（2021）第 060117 号

港中旅华贸国际物流股份有限公司：

北京中同华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，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对港中旅华贸国际物流股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的深圳市深创建供应链有限公司股东全部权益在2020年12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资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为港中旅华贸国际物流股份有限公司，被评估单位为深圳市深创建供应链有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：港中旅华贸国际物流股份有限公司（以下简称：“华贸物流”或委托人）

统一社会信用代码：913100006072270179

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

法定住所：上海市浦东机场海天一路 528 号

法定代表人：向宏

注册资本：130,946.2971 万元人民币

经营范围：许可项目：快递服务（除国内信件快递业务）；道路货物运输（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：承办海运、陆运、空运进出口货物、过境货物、国际展品和私人物品国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、

包装、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、相关的短途运输服务及运输咨询业务；国内航空货运销售代理业务；无船承运业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 委托人简介

华贸物流成立于1984年12月，并于2012年5月29日在上海证券交易所挂牌上市，股票代码603128，是中国诚通控股集团有限公司控股的二级子公司。华贸物流旗下分支机构已发展至90余家，遍布中国主要港口、内陆经济发达城市以及中国香港、美国、新加坡、卢森堡、德国、法国、意大利、西班牙、匈牙利、荷兰、比利时、英国、越南等国家，拥有国际空运、国际海运、国际工程物流、铁路运输、仓储第三方物流、跨境电商物流、航材物流、报关报检等核心业务，实现了跨境物流产品的全覆盖。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：深圳市深创建供应链有限公司（以下简称：“深创建”或被评估单位）

统一社会信用代码：91440300MA5FH2Q03T

企业类型：有限责任公司

法定住所：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道53号前海易港中心W6号仓库辅助楼701-1

法定代表人：夏林

注册资本：1,000.00万元人民币

经营范围：一般经营项目是：供应链管理；道路货物运输代理；商品信息咨询服务；打包、装卸、运输全套服务代理；投资咨询服务；经营进出口业务；货物报关报检代理服务；贸易代理；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；网络技术开发；计算机软硬件技术开发、销售；国内贸易；信息咨询；企业管理咨询；物流信息咨询（以上不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）；投资兴办实业。（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），许可经营项目是：仓储服务（危险化学品及易燃易爆易制毒品除外）。

2. 企业历史沿革

（1）公司简介

深创建公司成立于2019年3月，由吴海波、陈红以货币资金投资设立，注册资本为5,000.00万元人民币，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	实缴额（万元）
1	吴海波	3,250.00	65.00	195.00
2	陈红	1,750.00	35.00	105.00
合计		5,000.00	100.00	300.00

2020年12月，经股东大会决议，吴海波、陈红分别将其持有的深创建公司股权平价转让给深圳市瑞锋投资有限公司、深圳市睿亦科技有限公司，股权转让后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	实缴额（万元）
1	深圳市瑞锋投资有限公司	3,250.00	65.00	195.00
2	深圳市睿亦科技有限公司	1,750.00	35.00	105.00
合计		5,000.00	100.00	300.00

2020年12月，经股东大会决议，深创建公司注册资本由5,000.00万元人民币减至1,000.00万元人民币，减资完成后，截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	实缴额（万元）
1	深圳市瑞锋投资有限公司	650.00	65.00	650.00
2	深圳市睿亦科技有限公司	350.00	35.00	350.00
合计		1,000.00	100.00	1,000.00

（2）公司投资分子公司情况

截至评估基准日，深创建公司无分公司，拥有3家全资子公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本（万元）	持股比例%	主营业务
1	深圳跨境贸易物流监管中心有限公司	2019年5月	张骏	5,000.00	100.00	监管场站服务
2	深圳市深泰创建科技有限公司	2019年9月	李光	1,000.00	100.00	软件支持服务
3	深圳市深保投物业管理有限公司	2020年12月	甘雪萍	100.00	100.00	物业管理服务

3. 主营业务简介

（1）主要产品或者服务的用途

深创建公司主要从事跨境物流全链条服务。主要业务板块有电商货物集运服务、电商货物清关服务、电商货物国际干线运输服务、海外仓储服务、海外清关派送服务。通过上述物流服务模块的整体化搭建和完善，为客户打造从头程至尾程的专业服务方案。

1) 电商集运服务

深创建公司帮助国内电商平台或卖家解决首公里的问题，提供上门揽收及自送货的服务，建立了第三方送货模式及一件代发模式，同时配套提供国内仓库拼车过境香港的服务，能有效减少中小平台卖家或个人卖家的首公里成本。

2) 电商清关服务

深创建公司帮助物流企业、货代企业、电商企业解决 B2C 和 B2B 模式下的电商货物清关问题，依托其自营场所优势，在保证时效的同时确保货物合规化，阳光化清关。

3) 电商货物国际干线运输服务

深创建公司搭建了空运、海运、铁路运输全通路、多场景的干线服务选择，通过和航司、无船承运人、铁路专线运营方的深度合作，为客户提供价格稳定且时效可控的港到港国际运输服务。

4) 海外仓服务

依托于中国海关总署 2020 年第 75 号公告增列的 9710、9810 电商出口 2B 模式，深创建公司提供海外仓服务，将货物在海外集中存储、分拣、贴单，以满足客户海外配送的需求。

5) 海外清派服务

深创建公司与海外公司合作，通过客户的海外税号（如 VAT、EORI、EIN）来帮助客户代理清关纳税，并通过当地邮政渠道、快递渠道（如 UPS、DHL、DPD）等为客户提供有时效保障的最后一公里服务。

(2) 经营模式

深创建公司设有业务发展部，负责开发客户；渠道与解决方案部，负责对接与落地客户需求；服务运营部，负责日常运营操作。

其中，服务运营部专员对业务进行全流程跟踪。从客户订舱开始到海外清派完成，均有唯一对接的人员负责。通过全程服务，深创建公司可以看到客户的需求与难点，不断提出优化方案，降低了客户的沟通成本。

深创建所提供的全链条业务一般流程为：客户订舱—协助客户核查出口单证—安排提货、报关—国际段运输—与目的地代理沟通需求、协助客户提供目的地进口单证—安排目的地送货、报关。

(3) 长期股权投资情况

截止评估基准日，深创建公司拥有 3 家全资子公司，被投资公司具体情况如下：

公司名称	持股比例%	注册资本 (万元)	注册比例%	实缴资本 (万元)	实缴 比例%
深圳跨境贸易物流监管中心有限公司	100.00	5,000.00	100.00	176.00	3.52
深圳市深泰创建科技有限公司	100.00	1,000.00	100.00	150.00	15.00
深圳市深保投物业管理有限公司	100.00	100.00	100.00	-	-

各公司主营业务简介如下：

1) 深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

A. 注册登记情况

企业名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司（以下简称：“监管中心”）

统一社会信用代码：91440300MA5FLE7FX8

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 53 号招商保税前海仓七号仓库 715

法定代表人：张骏

注册资本：5000 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：供应链管理；道路货物运输代理；商品信息咨询服务；打包、装卸、运输全套服务代理；投资咨询服务；经营进出口业务；货物报关报检代理服务；贸易代理；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；网络技术开发；计算机软硬件技术开发、销售；国内贸易；信息咨询；企业管理咨询；物流信息咨询（以上不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）；投资兴办实业。（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），许可经营项目是：仓储服务（危险化学品及易燃易爆易制毒品除外）。

B. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	1,777.13	2,699.37
负债总额	1,501.50	2,437.72
净资产	275.63	261.65
项目	2019 年	2020 年
营业收入	1,801.41	6,006.40
利润总额	1,021.64	3,536.73
净利润	870.49	3,001.01

以上 2019 年财务数据为未审数据，基准日财务数据已经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了鹏盛审字[2021]第 109 号标准无保留意见审计报告。

C. 主营业务介绍

监管中心以叠加“跨境电商全业态服务模式 + MCC 全球中心仓”为一体的创新业态模式，于 2019 年 7 月 15 日在前海湾综合保税区经深圳海关批准设立成立运营，并由蛇口海关入驻监管，是全国首个落地于保税港区的跨境电商全业态监管功能区。

监管中心依托于前海综合保税区的创新监管政策，为“9610”业务模式提供监管服务，目前已经开通跨境电商出口、进口、退货等电商核心物流通关业务，帮助物流企业、货代企业、电商企业解决 B2C 和 B2B 模式下的电商货物清关问题，并依托其自营场所优势，在保证时效的同时确保货物合规化、阳光化清关，年处理包裹数量可达 3 亿件以上，年累计处理货物吞吐量可达 100 万吨以上。

2) 深圳市深泰创建科技有限公司

A. 注册登记情况

企业名称：深圳市深泰创建科技有限公司（以下简称：“深泰创建”）

统一社会信用代码：91440300MA5FT9MM2L

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 59 号海运中心口岸楼 0408A

法定代表人：李光

注册资本：1000 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：电子产品的技术研发与销售；软件开发及技术服务；软件产品的研发与销售；网络技术推广；通讯设备、通信终端设备的技术开发与销售；网络工程；经济贸易信息咨询；计算机、软件及辅助设备、集成电路设计、批发；信息系统设计、集成、运行维护；信息技术咨询；无线电及外部设备、网络游戏、多媒体产品的系统集成的研发；无线数据产品的批发；国内贸易、经营进出口业务（不含专营、专控、专卖商品）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）。（以上涉及国家规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）。

B. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	14.30	227.72
负债总额	5.95	46.99
净资产	8.35	180.73
项目	2019年	2020年
营业收入	-	449.81
利润总额	-41.65	331.29
净利润	-41.65	307.32

以上 2019 年财务数据为未审数据，基准日财务数据已经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了鹏盛审字[2021]第 110 号标准无保留意见审计报告。

C. 主营业务介绍

深泰创建主要为监管中心提供跨境贸易综合服务平台的系统运维服务，其服务内容包括提供技术指导、热线咨询、远程维护、现场维护以及不定期的产品的操作培训等。

D. 核心团队及技术

目前深泰创建共有 4 名研发工程师，详细情况如下：

人员	职务	主要经历及成就
李光	研发技术总监	毕业于中央广播电视大学，先后主持开发过 WMS、ECP、海运舱单、公路舱单、报关单、再保险等系统，涉及仓储管理 WMS、生产采购制造管理 ER、质量管理体系 QCS、通关管理系统 CCS。2010 年参与北京总署海运舱单调试，研发 WMS 等系统；2012 年主导研发顺丰 EPC 平台（顺丰整体流程处理平台），2013 年参与平台再保险系统新版分析、研发，采用平台 PAFA 框架；2014 年上线公路舱单，客户：DHL、UPS、TNT、顺丰等；占深圳 25% 的总单量，机场 90% 的单量。2015 年深圳首位调试报关单 PDF 随附单据成功；2016 年机场快件项目、加贸平台项目；2018 年主导研发泰际信息平台及物流共享子平台，首家实现车、柜、报关单动态匹配；2019 年主导建设场站信息化平台建设。
黄涛	高级开发工程师	毕业于湖南科技职业学院，系统学习并掌握了 java、html、javascript、jsp、servlet、Sqlserver 等开发语言，熟练运用 Springmvc、Spring、mybatis、WebService、dom4j 等技术，可基于微信小程序开发移动应用平台。先后开发过快递打单系统、物流系统、国际快件系统、泰际信息平台及物流共享子平台、场站信息化平台等系统。
康鑫	开发工程师	毕业于湖南科技职业学院，系统学习并掌握了 java、html、javascript、jsp、servlet、Sqlserver 等开发语言，熟悉应用 Spring、SpringMVC、Mybatis、Hibernate 等框架。先后开发过人力资源管理系统、小牛私属管家、泰际信息平台及物流共享子平台、场站信息化平台等系统。
叶庆东	开发工程师	毕业于广东理工职业学院，系统学习并掌握了 java、C++、XML、html 等技术，熟悉 MVC 设计模式、java 开源框架 Mybatis、spring、SpringMVC、Struts2 等，先后开发过深圳海关保税担保系统、长沙海关盐田综保系统、泰际信息平台及物流共享子平台、场站信息化平台等系统。

目前深泰创建基于监管场站的管理和作业需求，自主研发的场站综合服务信息平台，含系统架构、系统底层程序设计、系统应用层搭建、系统接口管理、系统外接程

序管理等，具体应用模块有闸口车辆管理系统，客户接单管理系统，场所管理大屏展示系统，查验管理系统，报关管理系统等。

3) 深圳市深保投物业管理有限公司

A. 注册登记情况

企业名称：深圳市深保投物业管理有限公司（以下简称：“深保投”）

统一社会信用代码：91440300MA5GH4Y19H

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 53 号前海易港中心 W6 号仓库辅助楼 701-4

法定代表人：甘雪萍

注册资本：100 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：非居住房地产租赁；住房租赁；办公服务；餐饮管理；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；商务代理代办服务；会议及展览服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；工商登记代理代办；计算机及办公设备维修；日用电器修理；住宅水电安装维护服务；居民日常生活服务；日用品销售；外卖递送服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：物业管理；食品经营（销售预包装食品）；食品、饮料零售（除烟草制品零售）；食品互联网销售（销售预包装食品）；食品互联网销售；烟草制品零售；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

B. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日
资产总额	92.11
负债总额	86.54
净资产	5.57
项目	2020 年
营业收入	60.30
利润总额	58.62

项目	2020年12月31日
净利润	55.69

以上基准日财务数据已经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了鹏盛审字[2021]第111号标准无保留意见审计报告。

C. 主营业务介绍

深保投主要经营对外租赁及物业管理业务。

4. 深创建公司主要资质情况请见下表:

序号	名称	证书号	签发时间	许可内容	资质主体
1	对外贸易经营者备案登记表	03703965	2019-05	对外贸易经营	深圳市深创建供应链有限公司
2	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	海关注册编码: 440366K907 检验检疫备案号: 4700513856	2019-05	特殊监管区“双重身份”企业	深圳市深创建供应链有限公司
3	国际货运代理企业备案表	00054930	2019-06	空运、陆运，一般货物、过境运输，仓储中转、报关、报验，多式联运、国际快递	深圳市深创建供应链有限公司
4	中华人民共和国福中海关经营海关监管作业场所企业注册登记证书	X53002019230050005	2020-05	海关监管作业场所：深圳跨境贸易物流监管中心，海关编码：CNSHK530210	深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

5. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表:

财务状况及经营成果（单体口径）

金额单位：万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	1,091.86	3,800.36
负债总额	97.03	2,405.13
净资产	994.83	1,395.22
项目	2019年	2020年
营业收入	-	600.42
利润总额	694.83	3,592.49
净利润	694.83	3,574.65

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	1,800.03	4,854.16
负债总额	747.22	3,336.98
净资产	1,052.81	1,517.18
项目	2019年	2020年

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
营业收入	1,801.41	6,162.29
利润总额	903.96	4,223.77
净利润	752.81	3,643.32

以上 2019 年及基准日财务数据已经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了鹏盛审字[2021]第 050 号标准无保留意见审计报告。

6. 执行的主要会计政策

深创建公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

7. 适用税种及税率情况

税种	计税依据	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	6%、0%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

税收优惠：

(1) 根据《财政部 国家税务总局关于广东横琴新区福建平潭综合实验区深圳前海深港现代服务业合作区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知》（财税[2014]26 号），“对设在横琴新区、平潭综合实验区和前海深港现代服务业合作区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。”上述通知自 2014 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止执行。截至评估报告日，企业暂未取得上述税收优惠延续的通知或窗口指导，故本次评估对深创建公司及监管中心未来年度的所得税率按 25% 预测。

(2) 根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），“按照国家有关规定应取得相关资质的国际运输服务项目，纳税人取得相关资质的，适用增值税零税率政策，未取得的，适用增值税免税政策”。即深创建公司空运业务及中欧班列业务适用增值税免税政策。

(3) 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），“对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元

但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。”上述通知自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止执行。深泰创建公司为小型微利企业，适用上述政策，本次评估对深泰创建公司 2021 年所得税率按照 20%预测，2022 年及以后年度所得税率按照 25%预测。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人和被评估单位为交易关系，委托人拟收购被评估单位的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，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。

二、评估目的

根据《港中旅华贸国际物流股份有限公司文件 总经理办公会（投资专题）会议纪要》（华贸纪字[2020]第54号），港中旅华贸国际物流股份有限公司拟收购深圳市深创建供应链有限公司33.5%的股权。

本次评估目的是反映深创建公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是深创建公司的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是深创建公司的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值请见下表。

资产负债表（单体口径）

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	28,223,343.97
2	货币资金	10,513,307.68
3	交易性金融资产	1,822,102.66
4	应收账款	2,555,613.46
5	应收股利	12,882,764.93
6	其他应收款	217,042.33
7	其他流动资产	232,512.91
8	二、非流动资产合计	9,780,237.83
9	长期股权投资	3,260,000.00
10	固定资产	1,542,522.10
11	其中：建筑物类	

序号	科目名称	账面价值
12	设备类	1,542,522.10
13	长期待摊费用	4,977,715.73
14	三、资产总计	38,003,581.80
15	四、流动负债合计	24,051,338.27
16	应付账款	1,719,313.57
17	应付职工薪酬	133,043.48
18	应交税费	179,043.57
19	应付股利	21,442,563.66
20	其他应付款	577,373.99
21	五、非流动负债合计	
22	六、负债合计	24,051,338.27
23	七、净资产(所有者权益)	13,952,243.53

上述资产与负债账面价值已经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了鹏盛审字[2021]第 050 号标准无保留意见审计报告。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括电子设备，主要为办公家具、电脑、打印机等办公设备，放置于深创建办公场所，均于 2019 年至 2020 年间购置，维护保养较好，截至评估基准日均可正常使用。

（三）企业申报的表外资产的情况

本次评估企业确认无需要申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年12月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《港中旅华贸国际物流股份有限公司文件 总经理办公会（投资专题）会议纪要》（华贸纪字[2020]第54号）。

（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日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3. 《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十五次会议通过）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5. 《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七次会议通过）及其实施条例；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017，财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代

表大会常务委员会第五次会议通过)；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修改，国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
15. 《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》（国资发产权〔2016〕41 号）；
16. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕42 号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
18. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
19. 《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）；
20. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

1. 有关产权转让合同；
2. 机动车行驶证；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），近五年的外汇汇率；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；
5. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
6. 可比上市公司的相关资料；
7. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
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。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，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。

本次评估选用的评估方法为收益法和市场法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为货运代理服务，在资本市场可以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业，故本次评估选用了市场法。

未选取资产基础法评估的理由：被评估单位为轻资产企业，账面资产无法体现如人力资源、客户资源、企业资质等无形资产的价值，故本次评估未选用资产基础法。

（二）评估方法简介

1. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

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。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

(1) 自由现金流 R_i 的确定

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

(2) 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

(3) 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

(4) 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

终值的预测采用持续经营前提下的永续增长模型。本次评估采用 Gordon 增长模型，我们假定企业在 2025 年后每年的经营情况趋于稳定。

(5) 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

对非经营性资产负债（含溢余资产），本次采用成本法进行评估。

2. 市场法

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。

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。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。

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。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。

本次评估选用上市公司比较法，价值比率为 EV/S。

上市公司比较法的基本步骤具体如下：

首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数，如 EBIT，EBITDA 等作为“分析参数”，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系--称之为比率乘数（Multiples）；

对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异；

将调整后的比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中，从而得到委估对象的市场价值。

（三）评估结论确定的方法

深创建公司预计未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值。收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、人力资源、企业资质等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员对可比公司进行了充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握的可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，从而导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。因此本次评估市场法结果仅作为对评估结论的验证。

基于上述分析，评估结论选用收益法结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。评估准备阶段为2021年1月中旬。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查及收集评估资料阶段为2021年1月中旬至下旬。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。评定估算和编制初步评估报告阶段为2021年1月下旬。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。评估报告内审和提交资产评估报告阶段为2021年1月下旬至2月下旬。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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；

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

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. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

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. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

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

9. 本次评估假设企业于各年度内均匀获得净现金流。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和市场法两种方法对深创建公司股东全部权益价值进行评估。深创建公司截至评估基准日2020年12月31日经审计后资产账面价值为3,800.35万元，负债为2,405.13万元，净资产为1,395.22万元。

（一）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为17,800.00万元。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（收益法）

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	2,822.33			
非流动资产	2	978.02			
其中：长期股权投资	3	326.00			
投资性房地产	4				
固定资产	5	154.25			
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	497.77			
资产总计	10	3,800.35			
流动负债	11	2,405.13			
非流动负债	12				
负债总计	13	2,405.13			
净资产（所有者权益）	14	1,395.22	17,800.00	16,404.78	1,175.78

（二）市场法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用市场法评估的股东全部权益价值为19,000.00万元。

（三）评估结论的选取

收益法的评估值为17,800.00万元；市场法的评估值19,000.00万元，两种方法的评估结果差异1,200.00万元，差异率6.74%。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：深创建公司的股东全部权益价值评估结果为17,800.00万元。

被评估单位近几年及可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源等各项对获利能力产生重大影响的因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员对可比公司进行了充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握的可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，从而导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。因此本次评估市场法仅作为对评估结果的验证。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、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人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

除（七）中租赁事项，未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现深创建公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（五）重大期后事项

未发现深创建公司存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（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

经营租赁事项：

（1）2019年5月8日，深创建公司与招商局保税物流有限公司签订《场地使用合同》，协议约定招商局保税物流有限公司将位于深圳前海湾物流园区3号仓库附属楼内3-301租赁给深创建公司，租赁期限为2019年5月1日至2021年4月30日，租赁面积及单价如下

所示：

支付次数	租赁期限	面积 (m ²)	单价 (元/月/平方) -不含税
第一期	2019.5.1-2019.12.31	150.00	78
第二期	2020.1.1-2020.6.30	350.00	78
第三期	2020.7.1-2021.4.30	607.50	78

2020年8月24日，招商局保税物流有限公司与深创建公司及监管中心签订《变更合同主体的备忘录》，协议约定对原场地使用合同的主体进行变更，自2020年9月1日起由监管中心租赁前海湾物流园区3号仓库附属楼内3-301，其余合同条款不变。

(2) 2020年8月1日，深圳市南油（集团）有限公司与监管中心签订《物业租赁协议》，协议约定深圳市南油（集团）有限公司将位于深圳市南山区前海保税区南油W6仓辅助楼第1层、6层、7层物业出租予监管中心，出租物业建筑面积合计5,096.64平方米，其中第1层面积为1,369.40平方米、第6层面积为1,877.55平方米、第7层面积为1,849.69平方米；2020年8月1日至2022年7月31日，第1层租金为50.75元/m²（含税），第6层租金为51.73元/m²（含税），第7层租金为52.70元/m²（含税）。从2022年8月1日起，租金每年上涨2%直至租赁期结束。租赁期限为2020年8月1日至2030年7月31日。

2020年9月30日，深保投公司与监管中心签订《房屋租赁协议》，协议约定深保投公司将位于深圳市南山区前海保税区内南油W6仓辅助楼第7层出租予监管中心，房屋面积为1,849.69平方米，租赁期限为2020年10月1日至2022年9月30日，每月租金总额为147,975.2元（含税）。

经向管理当局了解，未来年度将由深保投公司与深圳市南油（集团）有限公司签订房屋租赁协议，租赁深圳市南山区前海保税区南油W6仓辅助楼第1层、6层、7层，目前正在办理合同主体变更事宜。截至评估报告日，该协议尚未签署完成，但深保投公司已与监管中心签订南油W6仓7层的租赁协议，同时深保投公司已将6层部分区域对外租赁并签订租赁协议，该事项属于瑕疵事项，本次评估根据管理当局规划，按照深保投公司租赁南油W6第1层、6层、7层并承担相应租金，监管中心向深保投公司租赁南油W6第7层，深创建公司及深泰创建租赁南油W6仓6层部分办公区域进行预测，未考虑租赁合同主体未变更事宜的影响及相关法律纠纷影响，若未来房屋租赁事项与本次预测假设的不一致，评估值应进行相应调整，提请报告使用者关注并咨询相关法律机构。深保投对外租赁事项如下：

承租方	房间代码	面积 (平方米)
深圳宏驰物流有限公司	605	176.13

承租方	房间代码	面积（平方米）
深圳市玖洲晟通电商服务有限公司	607	168.66
近铁国际物流（深圳）有限公司	606	168.66
深圳市汇合通国际货运代理有限公司	608	171.64
广东嘉骐昊物流有限公司	609-2	65.07
深圳市正方环球物流有限公司	609-1	80.00
深圳市创业兴运国际货运代理有限公司	610	111.94
雪萍	611	94.85
深圳市大常生信息科技有限公司	612	174.63
小计		1,877.55

本次对深保投公司的评估值按照收购双方约定的审计后的账面净资产确定，未考虑深保投公司对外租赁的物业业务价值。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以

及我们在同花顺iFIND金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，基本采纳了盈利预测数据。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 本评估结论未考虑控股权产生的溢价或少数股权折价的影响。

9. 参照港中旅华贸国际物流股份有限公司提供的《关于股权收购事项有关情况的说明》，深创建公司应于2021年12月31日前以深保投公司经审计后的账面净资产为对价，转让其所持有的深保投公司100%股权，港中旅华贸国际物流股份有限公司投资深创建公司后、深保投公司股权转让前，由深保投公司产生的损益均由深创建公司实际控制人吴海波承担。

基于上述条款，本次对深圳市深保投物业管理有限公司的评估值按照收购双方约定的审计后的账面净资产确定，并对其账面资产及负债履行了必要的核查验证程序，提请报告使用者关注。

10. 参照港中旅华贸国际物流股份有限公司提供的《关于股权收购事项有关情况的说明》，在港中旅华贸国际物流股份有限公司投资行为完成后60个月内，若深创建公司、吴海波及其关联方因过错或过失导致监管中心监管场所运营资质被撤销，由深创建公司、吴海波及其关联方回购港中旅华贸国际物流股份有限公司持有的深创建公司股权并支付相应资金成本。

监管中心监管场站资质于2022年6月12日到期，监管中心需在有效期届满30日前，向主管海关提出延续申请，本次评估假设其监管场所运营资质可持续取得，提请报告使用者关注。

11. 根据《财政部 国家税务总局关于广东横琴新区福建平潭综合实验区深圳前海

深港现代服务业合作区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知》（财税[2014]26号），“对设在横琴新区、平潭综合实验区和前海深港现代服务业合作区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”，上述通知自2014年1月1日起至2020年12月31日止执行。截至评估报告日，企业暂未取得上述税收优惠延续的通知或窗口指导，故本次评估对深创建及监管中心未来年度的所得税率按25%预测。

12. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。”上述通知自2019年1月1日至2021年12月31日止执行。深泰创建公司为小型微利企业，适用上述政策，本次评估对深泰创建公司2021年所得税率按照20%预测，2022年及以后年度所得税率按照25%预测。

13. 截至评估基准日，深创建公司对其长期股权投资单位注册资本均未全部实缴，详细情况如下：

公司名称	持股比例%	注册资本 (万元)	注册比例%	实缴资本 (万元)	实缴 比例%
深圳跨境贸易物流监管中心有限公司	100.00	5,000.00	100.00	176.00	3.52
深圳市深泰创建科技有限公司	100.00	1,000.00	100.00	150.00	15.00
深圳市深保投物业管理有限公司	100.00	100.00	100.00	-	-

14. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- (一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

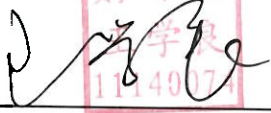

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2021年2月5日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：王学良

资产评估师：高 山




北京中同华资产评估有限公司



二〇二〇年二月五日

资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件复印件

1. 《港中旅华贸国际物流股份有限公司文件 总经理办公会（投资专题）会议纪要》（华贸纪字[2020]第54号）

附件二：被评估单位专项审计报告复印件（审计报告正文及所附财务报表）

附件三：委托人、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 长期股权投资公司营业执照、财务报表

2. 机动车行驶证

附件五：委托人、被评估单位承诺函原件

附件六：签名资产评估师的承诺函原件

附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

附件八：资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件九：签名资产评估师资格证明文件复印件

附件十：资产评估委托合同复印件

附件十一：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

附件十二：资产评估明细表

港中旅华贸国际物流股份有限公司文件

华贸纪字（2020）第 54 号

会议时间：2020 年 12 月 10 日（星期四）下午 15:00

会议地点：总部 20 楼会议室

会议名称：总经理办公会（投资专题）

主 持：陈宇

出 席：孙晋、曾勇、于永乾、蒋波、刘庆武、任亮、陆
国庆、林雁青、曾志、胡佳婵

记 录：投资发展部

会议纪要如下：

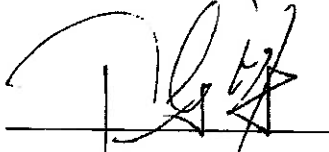


三、 审议《关于收购深圳市深创建供应链有限公司股权的 立项报告》


会议听取了投资发展部提交的《关于收购深圳市深创建供应链有限公司股权的立项报告》，原则同意华贸物流收购深圳市深创建供应链有限公司 33.5%的股权。会议要求，下一阶段投资发展部要进一步研究该项目的战略价值以及与公司跨境电商业的协同性，并继续推进项目。

CS CC
A 流股
27


(签署页)



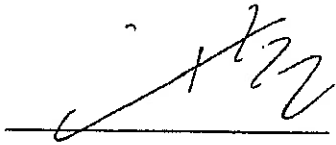
陈 宇



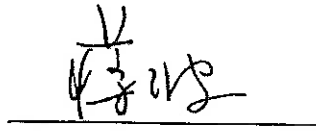
孙 晋



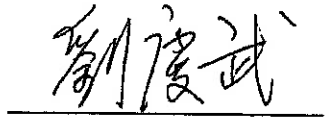
曾 勇




于永乾



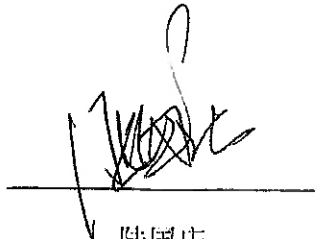
蒋 波



刘庆武



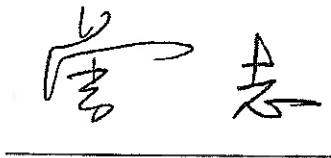
任 亮



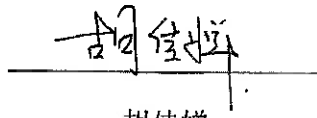
陆国庆



林雁青



曾 志



胡佳婵

2020年12月10日

POI 在案公司

防伪编号： 07552021021012244181

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）已签

报告文号： 鹏盛审字[2021]第050号
委托单位： 港中旅华贸国际物流股份有限公司
被审验单位名称： 深圳市深创建供应链有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2021-02-03
报备日期： 2021-02-04
签名注册会计师： 刘胜洪 曹芳



微信扫一扫查询真伪

深圳市深创建供应链有限公司（合并）

2019年01月至2020年12月审计报告

事务所名称： 鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话： 13005471656
传真： 0755-82926546
通信地址： 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101
电子邮件： 47470029@szicpa.org
事务所网址： //www.szpscpa.com

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

**深圳市深创建供应链有限公司
2019、2020 年度合并财务报表
审计报告**

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

目录	页次
一、审计报告	1-2
二、已审合并财务报表	
合并资产负债表	3-4
合并利润表	5
合并现金流量表	6
合并所有者权益变动表	7-8
母公司资产负债表	9-10
母公司利润表	11
母公司现金流量表	12
母公司所有者权益变动表	13
合并财务报表附注	14-43
三、事务所营业执照及报告许可证	

审计报告

鹏盛审字[2021]第 050 号

深圳市深创建供应链有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市深创建供应链有限公司（以下简称“深创建公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019、2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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，公允反映了深创建公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019、2020 年度的合并及母公司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“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，我们独立于深创建公司，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

深创建公司管理层（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，管理层负责评估深创建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深创建公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深创建公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深创建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深创建公司不能持续经营。

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

(6) 就深创建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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



日期：2021年2月3日

合并资产负债表

2020年12月31日

单位名称:深圳市深创建供应链有限公司

金额单位:人民币元

资 产	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	1	18,121,286.08	6,510,243.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	11,822,102.66	3,000,000.00
衍生金融资产	3		
应收票据	4	-	-
应收账款	5	7,688,277.38	5,845,071.00
预付款项	6	253,977.85	231,844.22
其他应收款	7	1,286,561.36	153,813.28
存货	8		
合同资产	9		
持有待售资产	10		
一年内到期的非流动资产	11		
其他流动资产	12	272,302.82	74,348.48
流动资产合计	13	39,444,508.15	15,815,320.17
非流动资产:	14		
发放贷款及垫款	15		
可供出售金融资产	16		
持有至到期投资	17		
长期应收款	18		
长期股权投资	19		
投资性房地产	20		
固定资产	21	3,778,723.47	1,385,404.16
在建工程	22		
工程物资	23		
固定资产清理	24		
生产性生物资产	25		
油气资产	26		
无形资产	27	224,259.02	193,086.80
开发支出	28		
商誉	29		
长期待摊费用	30	5,094,059.64	606,511.77
递延所得税资产	31		
其他非流动资产	32		
非流动资产合计	33	9,097,042.13	2,185,002.73
资产总计	34	48,541,550.28	18,000,322.90

公司法定代表人: 夏林

主管会计工作负责人: 陈云云

会计机构负责人: 陈云云

合并资产负债表（续）

2020年12月31日

单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

金额单位：人民币元

负债及所有者（股东）权益	行次	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	35		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	36		
衍生金融负债	37		
应付票据	38		
应付账款	39	2,845,953.44	1,958,518.19
预收款项	40	-	-
合同负债	41		
应付职工薪酬	42	1,456,273.30	699,961.45
应交税费	43	1,719,551.29	1,817,930.57
其他应付款	44	27,348,016.44	2,995,799.76
持有待售负债	45		
一年内到期的非流动负债	46		
其他流动负债	47		
流动负债合计	48	33,369,794.47	7,472,209.97
非流动负债：	49		
长期借款	50		
应付债券	51		
其中：优先股	52		
永续债	53		
租赁负债	54		
长期应付款	55		
专项应付款	56		
预计负债	57		
递延收益	58		
递延所得税负债	59		
其他非流动负债	60		
非流动负债合计	61	-	-
负债合计	62	33,369,794.47	7,472,209.97
所有者权益（或股东权益）：	63		
实收资本	64	10,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具	65		
其中：优先股	66		
永续债	67		
资本公积	68		
减：库存股	69		
其他综合收益	70		
专项储备	71		
盈余公积	72	5,000,000.00	856,503.69
一般风险准备	73		
未分配利润	74	171,755.81	6,671,609.24
归属于母公司所有者权益合计	75	15,171,755.81	10,528,112.93
少数股东权益	76		
所有者权益合计	77	15,171,755.81	10,528,112.93
负债和所有者权益总计	78	48,541,550.28	18,000,322.90

公司法定代表人：夏林

主管会计工作负责人：陈云云

会计机构负责人：陈云云

合并利润表

2020年度

单位名称: 深圳市深創建供应链有限公司

金額单位: 人民币元

项 目	行次	本年金額	上年金額
一、营业收入	1	61,622,923.22	18,014,146.28
其中: 营业收入	2	61,622,923.22	18,014,146.28
利息收入	3		
二、营业总成本	4	20,081,242.54	9,005,113.49
其中: 营业成本	5	7,603,632.47	3,489,158.89
营业税金及附加	6	317,675.82	107,253.44
销售费用	7	-	141,166.00
管理费用	8	12,063,015.82	4,953,845.76
研发费用	9	110,712.88	315,878.85
财务费用	10	-13,794.45	-2,189.45
其中: 利息费用	11		
利息收入	12	18,514.43	3,954.87
资产减值损失	13	-	-
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	14		
投资收益 (损失以“-”号填列)	15	378,029.11	8,663.01
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	16		
汇兑收益	17		
其他收益	18		
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	19	41,919,709.79	9,017,695.80
加: 营业外收入	20	490,917.43	22,194.23
减: 营业外支出	21	172,899.89	300.00
三、利润总额	22	42,237,727.33	9,039,590.03
减: 所得税费用	23	5,804,572.71	1,511,477.10
四、净利润	24	36,433,154.62	7,528,112.93
(一) 按经营持续性分类	25		
1. 持续经营净利润	26	36,433,154.62	7,528,112.93
2. 终止经营净利润	27		
(二) 按所有权归属分类	28		
1. 归属于母公司所有者的净利润	29	36,433,154.62	7,528,112.93
2. 少数股东损益	30		
六、其他综合收益的税后净额	31		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	33		
1. 重新计量设定受益计划变动额	34		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	35		
.....	36		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	37		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	38		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	39		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	40		
4. 现金流量套期损益的有效部分	41		
5. 外币财务报表折算差额	42		
.....	43		
七、综合收益总额	44	36,433,154.62	7,528,112.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	45	36,433,154.62	7,528,112.93
归属于少数股东的综合收益总额	46		
八、每股收益:	47		
(一) 基本每股收益 (元/股)	48		
(二) 稀释每股收益 (元/股)	49		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人: 夏林

主管会计工作负责人: 陈云云

会计机构负责人: 陈云云


合并现金流量表


2020年度

单位名称: 深圳市深创建供应链有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	63,643,294.48	17,776,467.30
收到的税费返还	3	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	13,076,368.52	3,128,838.88
经营活动现金流入小计	5	76,719,663.00	20,905,306.18
购买商品、接受劳务支付的现金	6	7,526,602.65	1,098,732.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7	7,012,720.05	3,191,762.10
支付的各项税费	8	8,767,710.69	667,117.51
支付的其他与经营活动有关的现金	9	20,955,795.14	7,306,984.57
经营活动现金流出小计	10	44,262,828.53	12,264,596.18
经营活动产生的现金流量净额	11	32,456,834.47	8,640,710.00
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13	-	-
取得投资收益收到的现金	14	378,029.11	8,663.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	17	-	-
投资活动现金流入小计	18	378,029.11	8,663.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	7,552,328.02	2,139,129.82
投资所支付的现金	20	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	22	-	-
投资活动现金流出小计	23	7,552,328.02	2,139,129.82
投资活动产生的现金流量净额	24	-7,174,298.91	-2,130,466.81
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资所收到的现金	26	7,000,000.00	3,000,000.00
借款所收到的现金	27	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	-	-
筹资活动现金流入小计	29	7,000,000.00	3,000,000.00
偿还债务所支付的现金	30	-	-
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	31	11,849,390.01	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	-	-
筹资活动现金流出小计	33	11,849,390.01	-
筹资活动产生的现金流量净额	34	-4,849,390.01	3,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36	20,433,145.55	9,510,243.19
加: 期初现金及现金等价物余额	37	9,510,243.19	-
六、期末现金及现金等价物余额	38	29,943,388.74	9,510,243.19

公司法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

合并所有者权益变动表

2020年度

单位名称:深圳市深创新供应链有限公司

金额单位:人民币元

项目	归属于母公司所有者权益											所有者权益合计
	本年金额											
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益		
一、上年年末余额	3,000,000.00					856,503.69		6,671,609.24				10,528,112.93
加:会计政策变更												
前期差错更正												
其他												-46,948.08
二、本年初余额	3,000,000.00					856,503.69		6,671,609.24				10,481,164.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7,000,000.00					4,143,496.31		-6,452,905.35				4,690,590.96
(一)综合收益总额								36,433,154.62				36,433,154.62
(二)所有者投入和减少资本	7,000,000.00											7,000,000.00
1.股东投入的普通股	7,000,000.00											7,000,000.00
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)利润分配												
1.提取盈余公积						4,143,496.31		-42,886,059.97				-38,742,563.66
2.提取一般风险准备						4,143,496.31		-4,143,496.31				
3.对所有者(或股东)的分配												
4.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.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本期末余额	10,000,000.00					5,000,000.00		171,755.81				15,171,755.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

夏林

主管会计工作负责人:

陈云云

会计机构负责人:

陈云云

合并所有者权益变动表 (续)

2020年度

单位名称:深圳市深创新供应链有限公司

金额单位:人民币元

项目	上年金额											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额												
加:会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额												
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	856,503.69	-	6,671,609.24	-	10,528,112.93
(一) 综合收益总额										7,528,112.93		7,528,112.93
(二) 所有者投入和减少资本	3,000,000.00											3,000,000.00
1. 股东投入的普通股	3,000,000.00											3,000,000.00
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) 利润分配								856,503.69		-856,503.69		
1. 提取盈余公积								856,503.69		-856,503.69		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
四、本年期末余额	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	856,503.69		6,671,609.24		10,528,112.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

夏林

主管会计工作负责人:

陈云云

会计机构负责人:

陈云云

母公司资产负债表


2020年12月31日


单位名称:深圳市深创建供应链有限公司

人民币 元

资 产	行次	期末数	年初数
流动资产:	1		
货币资金	2	10,513,307.68	283,943.84
交易性金融资产	3	1,822,102.66	-
衍生金融资产	4	-	-
应收票据	5	-	-
应收账款	6	2,555,613.46	-
预付款项	7	-	-
其他应收款	8	13,099,807.26	7,814,920.96
其中: 应收利息	9	-	-
应收股利	10	12,882,764.93	7,708,533.26
其他应收款	11	217,042.33	106,387.70
存货	12	-	-
持有待售资产	13	-	-
一年内到期的非流动资产	14	-	-
其他流动资产	15	232,512.91	12,268.55
流动资产合计	16	28,223,343.97	8,111,133.35
非流动资产:	17		
可供出售金融资产	18	-	-
持有至到期投资	19	-	-
长期应收款	20	-	-
长期股权投资	21	3,260,000.00	2,260,000.00
投资性房地产	22	-	-
固定资产	23	1,542,522.10	136,874.92
在建工程	24	-	-
生产性生物资产	25	-	-
油气资产	26	-	-
无形资产	27	-	-
开发支出	28	-	-
商誉	29	-	-
长期待摊费用	30	4,977,715.73	410,581.40
递延所得税资产	31	-	-
其他非流动资产	32	-	-
非流动资产合计	33	9,780,237.83	2,807,456.32
资产总计	34	38,003,581.80	10,918,589.67

公司法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

母公司资产负债表（续）

2020年12月31日

单位名称：深圳市深創建供应链有限公司

人民币 元

负债及所有者（股东）权益	行次	期末数	年初数
流动负债：	35		
短期借款	36	-	-
交易性金融负债	37	-	-
衍生金融负债	38	-	-
应付票据	39	-	-
应付账款	40	1,719,313.57	-
预收款项	41	-	-
应付职工薪酬	42	133,043.48	170,304.87
应交税费	43	179,043.57	-
其他应付款	44	22,019,937.65	800,000.00
其中：应付利息	45	-	-
应付股利	46	21,442,563.66	-
其他应付款	47	577,373.99	800,000.00
持有待售的负债	48	-	-
一年内到期的非流动负债	49	-	-
其他流动负债	50	-	-
流动负债合计	51	24,051,338.27	970,304.87
非流动负债：	52		
长期借款	53	-	-
应付债券	54	-	-
其中：优先股	55		
永续债	56		
长期应付款	57	-	-
预计负债	58	-	-
递延收益	59	-	-
递延所得税负债	60	-	-
其他非流动负债	61	-	-
非流动负债合计	62	-	-
负债合计	63	24,051,338.27	970,304.87
所有者权益（或股东权益）：	64		
实收资本	65	10,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具	66	-	-
其中：优先股	67		
永续债	68		
资本公积	69	-	-
减：库存股	70	-	-
其他综合收益	71	-	-
专项储备	72	-	-
盈余公积	73	3,952,243.53	-
未分配利润	74	-	6,948,284.80
所有者权益（或股东权益）合计	75	13,952,243.53	9,948,284.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	76	38,003,581.80	10,918,589.67

公司法定代表人：夏林

主管会计工作负责人：陈云

会计机构负责人：陈云


母公司利润表


2020年度

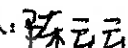
单位名称: 深圳市深创建供应链有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	1	6,004,234.92	-
减: 营业成本	2	1,318,478.92	-
税金及附加	3	360.00	662.50
销售费用	4	-	-
管理费用	5	1,783,484.68	760,086.42
研发费用	6	-	-
财务费用	7	-4,675.71	-500.46
资产减值损失	8	-	-
加: 其他收益	9	-	-
投资收益	10	33,018,363.24	7,708,533.26
*其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	11	-	-
公允价值变动损益	12	-	-
资产处置收益	13	-	-
二、营业利润	14	35,924,950.27	6,948,284.80
加: 营业外收入	15	-	-
减: 营业外支出	16	50.00	-
三、利润总额	17	35,924,900.27	6,948,284.80
减: 所得税费用	18	178,377.88	-
四、净利润	19	35,746,522.39	6,948,284.80
(一) 持续经营净利润	20	35,746,522.39	6,948,284.80
(二) 终止经营净利润	21	-	-
五、其他综合收益的税后净额	22	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	23	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	24	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	25	-	-
.....	26	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	27	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	28	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	29	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	30	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	31	-	-
5. 外币财务报表折算差额	32	-	-
.....	33	-	-
六、综合收益总额(四+五)	34	35,746,522.39	6,948,284.80
七、每股收益:	35		
(一) 基本每股收益	36	-	-
(二) 稀释每股收益	37	-	-

公司法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

母公司现金流量表

2020年度

单位名称:深圳市深创建供应链有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	3,726,461.06	-
收到的税费返还	3	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	14,638,050.48	822,611.12
现金流入小计	5	18,364,511.54	822,611.12
购买商品、接受劳务支付的现金	6	1,814,227.15	-
支付给职工以及为职工支付的现金	7	356,867.05	516,331.39
支付的各项税费	8	360.00	19,920.04
支付的其他与经营活动有关的现金	9	8,434,498.86	144,645.13
现金流出小计	10	10,605,953.06	680,896.56
经营活动产生的现金流量净额	11	7,758,558.48	141,714.56
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13	-	-
取得投资收益收到的现金	14	16,573,350.26	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	17	-	-
现金流入小计	18	16,573,350.26	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	6,180,442.24	597,770.72
投资所支付的现金	20	1,000,000.00	2,260,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	22	-	-
现金流出小计	23	7,180,442.24	2,857,770.72
投资活动产生的现金流量净额	24	9,392,908.02	-2,857,770.72
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资所收到的现金	26	7,000,000.00	3,000,000.00
借款所收到的现金	27	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	-	-
现金流入小计	29	7,000,000.00	3,000,000.00
偿还债务所支付的现金	30	-	-
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	31	12,100,000.00	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	-	-
现金流出小计	33	12,100,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	34	-5,100,000.00	3,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36	12,051,466.50	283,943.84
加: 期初现金及现金等价物余额	37	283,943.84	-
六、期末现金及现金等价物余额	38	12,335,410.34	283,943.84

公司法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:




母公司所有者权益变动表


单位名称: 深圳市深铁建设供应链有限公司

2020年度

人民币 元

项 目	本 年 金 额											上 年 金 额										
	行次	实收资本(股本)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(股本)		其他权益工具		资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		1	2	3	4								5	6	7	8						9
一、上年年末余额	1	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,948,284.80	13,948,284.80	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	9,948,284.80	13,948,284.80
加: 会计政策变更	2																					
前期差错更正	3																					
二、本年年初余额	4	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,948,284.80	13,948,284.80	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	9,948,284.80	13,948,284.80
三、本年年末余额(按列以“-”号填列)	5	7,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,952,243.53	-6,948,284.80	4,003,958.73	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	6,948,284.80	9,948,284.80
(一) 综合收益总额	6										35,746,522.39	35,746,522.39										
(二) 所有者投入和减少资本	7																					
1. 股东投入的普通股	8																					
2. 其他权益工具持有者投入资本	9																					
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10																					
4. 其他	11																					
(三) 利润分配	12																					
1. 提取盈余公积	13																					
2. 对所有者(或股东)的分配	14																					
3. 其他	15																					
(四) 所有者权益内部结转	16																					
1. 资本公积转增资本(或股本)	17																					
2. 盈余公积转增资本(或股本)	18																					
3. 盈余公积弥补亏损	19																					
4. 专项储备计提变动额结转留存收益	20																					
5. 其他综合收益结转留存收益	21																					
6. 其他	22																					
四、本年年末余额	23	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,952,243.53	-	13,952,243.53	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	6,948,284.80	9,948,284.80

公司法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



统一社会信用代码

913100006072270179

证照编号: 00000002202012170014

营业执照

(副本)



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 港中旅华贸国际物流股份有限公司

类型 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人 向宏

经营范围

许可项目：快递服务（除国内信件快递业务）；道路货物运输（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：承办海运、陆运、空运进出口货物、过境货物、国际展品和私人物品和国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、相关的短途运输服务及运输咨询业务；国内航空货代销售代理业务；无船承运业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币130946.2971万

成立日期 1984年12月26日

营业期限 1984年12月26日至 不约定期限

住所 上海市浦东机场海天一路528号

登记机关



2020年12月17日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FH2Q03T



名称 深圳市深创建供应链有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 夏林

成立日期 2019年03月04日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道临海大道53号前海易港中心W6号仓库辅助楼701-1

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2020年12月25日



统一社会信用代码
91440300MA5FLR7FX8

营业执照

(副本)



名称 深圳跨境贸易物流监管中心有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 张骏

成立日期 2019年05月07日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道临海大道S3号招商保税前海仓七号仓库715

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2020

年 09 月 08 日

资产负债表

2020年12月31日

单位名称:深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

人民币 元

资 产	行次	期末数	年初数
流动资产:	1		
货币资金	2	6,433,479.64	6,121,490.39
交易性金融资产	3	10,000,000.00	3,000,000.00
衍生金融资产	4	-	-
应收票据	5	-	-
应收账款	6	6,855,945.58	5,909,086.00
预付款项	7	250,963.01	226,844.22
其他应收款	8	920,333.00	845,869.48
其中: 应收利息	9	-	-
应收股利	10	-	-
其他应收款	11	920,333.00	845,869.48
存货	12	-	-
持有待售资产	13	-	-
一年内到期的非流动资产	14	-	-
其他流动资产	15	39,789.91	51,873.11
流动资产合计	16	24,500,511.14	16,155,163.20
非流动资产:	17		
可供出售金融资产	18	-	-
持有至到期投资	19	-	-
长期应收款	20	-	-
长期股权投资	21	-	-
投资性房地产	22	-	-
固定资产	23	2,152,603.71	1,227,113.31
在建工程	24	-	-
生产性生物资产	25	-	-
油气资产	26	-	-
无形资产	27	224,259.02	193,086.80
开发支出	28	-	-
商誉	29	-	-
长期待摊费用	30	116,343.91	195,930.37
递延所得税资产	31	-	-
其他非流动资产	32	-	-
非流动资产合计	33	2,493,206.64	1,616,130.48
资产总计	34	26,993,717.78	17,771,293.68

资产负债表（续）

2020年12月31日

单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

人民币 元

负债及所有者（股东）权益	行次	期末数	年初数
流动负债：	35		
短期借款	36	-	-
交易性金融负债	37	-	-
衍生金融负债	38	-	-
应付票据	39	-	-
应付账款	40	4,287,315.87	2,022,533.19
预收款项	41	-	-
应付职工薪酬	42	1,131,729.82	470,156.58
应交税费	43	1,162,027.54	1,817,930.57
其他应付款	44	17,796,140.86	10,704,333.02
其中：应付利息	45	-	-
应付股利	46	12,381,589.86	7,708,533.26
其他应付款	47	5,414,551.00	2,995,799.76
持有待售的负债	48	-	-
一年内到期的非流动负债	49	-	-
其他流动负债	50	-	-
流动负债合计	51	24,377,214.09	15,014,953.36
非流动负债：	52		
长期借款	53	-	-
应付债券	54	-	-
其中：优先股	55		
永续债	56		
长期应付款	57	-	-
预计负债	58	-	-
递延收益	59	-	-
递延所得税负债	60	-	-
其他非流动负债	61	-	-
非流动负债合计	62	-	-
负债合计	63	24,377,214.09	15,014,953.36
所有者权益（或股东权益）：	64		
实收资本	65	1,760,000.00	1,760,000.00
其他权益工具	66	-	-
其中：优先股	67		
永续债	68		
资本公积	69	-	-
减：库存股	70	-	-
其他综合收益	71	-	-
专项储备	72	-	-
盈余公积	73	856,503.69	856,503.69
未分配利润	74	-	139,836.63
所有者权益（或股东权益）合计	75	2,616,503.69	2,756,340.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	76	26,993,717.78	17,771,293.68

利润表

2020年度

单位名称:深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	1	60,063,972.45	18,014,146.28
减: 营业成本	2	15,424,306.51	3,489,158.89
税金及附加	3	282,007.89	106,590.94
销售费用	4	-	141,166.00
管理费用	5	9,616,891.53	3,999,097.49
研发费用	6	-	94,339.61
财务费用	7	-7,127.31	-2,000.09
资产减值损失	8	-	-
加: 其他收益	9	-	-
投资收益	10	305,993.50	8,663.01
*其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	11	-	-
公允价值变动损益	12	-	-
资产处置收益	13	-	-
二、营业利润	14	35,053,887.33	10,194,456.45
加: 营业外收入	15	486,306.79	22,194.23
减: 营业外支出	16	172,849.89	300.00
三、利润总额	17	35,367,344.23	10,216,350.68
减: 所得税费用	18	5,357,251.63	1,511,477.10
四、净利润	19	30,010,092.60	8,704,873.58
(一) 持续经营净利润	20	30,010,092.60	8,704,873.58
(二) 终止经营净利润	21	-	-
五、其他综合收益的税后净额	22	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	23	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	24	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	25	-	-
.....	26	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	27	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	28	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	29	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	30	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	31	-	-
5. 外币财务报表折算差额	32	-	-
.....	33	-	-
六、综合收益总额 (四+五)	34	30,010,092.60	8,704,873.58
七、每股收益:	35		
(一) 基本每股收益	36	-	-
(二) 稀释每股收益	37	-	-

现金流量表

2020年度

单位名称:深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	62,898,833.42	17,776,467.30
收到的税费返还	3	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	7,685,497.48	3,102,830.19
现金流入小计	5	70,584,330.90	20,879,297.49
购买商品、接受劳务支付的现金	6	12,682,281.10	1,093,732.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7	5,956,683.39	2,521,803.61
支付的各项税费	8	8,547,346.72	636,990.65
支付的其他与经营活动有关的现金	9	21,188,131.35	7,754,000.68
现金流出小计	10	48,374,442.56	12,006,526.94
经营活动产生的现金流量净额	11	22,209,888.34	8,872,770.55
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13	-	-
取得投资收益收到的现金	14	305,993.50	8,663.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	17	-	-
现金流入小计	18	305,993.50	8,663.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	1,295,359.34	1,519,943.17
投资所支付的现金	20	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	22	-	-
现金流出小计	23	1,295,359.34	1,519,943.17
投资活动产生的现金流量净额	24	-989,365.84	-1,511,280.16
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资所收到的现金	26	-	1,760,000.00
借款所收到的现金	27	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	-	-
现金流入小计	29	-	1,760,000.00
偿还债务所支付的现金	30	-	-
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	31	13,908,533.25	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	-	-
现金流出小计	33	13,908,533.25	-
筹资活动产生的现金流量净额	34	-13,908,533.25	1,760,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36	7,311,989.25	9,121,490.39
加: 期初现金及现金等价物余额	37	9,121,490.39	-
六、期末现金及现金等价物余额	38	16,433,479.64	9,121,490.39

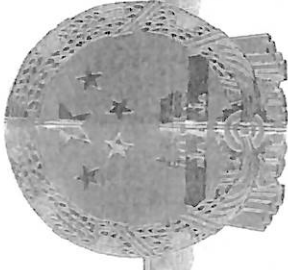
现金流量表（续）

2020年度

单位名称:深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

人民币 元

补充资料	行次	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量:	39		
净利润	40	30,010,092.60	8,704,873.58
加: 资产减值准备	41	-	-
固定资产折旧	42	288,908.02	55,694.64
无形资产摊销	43	49,788.70	25,502.05
长期待摊费用摊销	44	63,460.32	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)	45	-	-
固定资产报废损失	46	-	-
公允价值变动损失(减: 收益)	47	-	-
财务费用	48	-	-
投资损失(减: 收益)	49	-305,993.50	-8,663.01
递延所得税资产(减: 增加)	50	-	-
递延所得税负债(减: 减少)	51	-	-
存货的减少(减: 增加)	52	-	-
经营性应收项目的减少(减: 增加)	53	-1,033,358.69	-6,785,999.94
经营性应付项目的增加(减: 减少)	54	-6,863,009.11	6,881,363.23
其他	55	-	-
经营活动产生的现金流量净额	56	22,209,888.34	8,872,770.55
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:	57		
债务转为资本	58	-	-
一年内到期的可转换公司债券	59	-	-
融资租入固定资产	60	-	-
3、现金及现金等价物净增加情况:	61		
现金的期末余额	62	6,433,479.64	6,121,490.39
减: 现金的期初余额	63	6,121,490.39	-
加: 现金等价物的期末余额	64	10,000,000.00	3,000,000.00
减: 现金等价物的期初余额	65	3,000,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	66	7,311,989.25	9,121,490.39



营业执照

统一社会信用代码

91440300MA5FT9MM2L



名称 深圳市深泰创建科技有限公司
 类型 有限责任公司（法人独资）
 法定代表人 李光

成立日期 2019年09月12日
 住所 深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心口岸楼0408A

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十五条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2020年06月05日

资产负债表

2020年12月31日

单位名称: 深圳市深泰创建科技有限公司

人民币 元

资 产	行次	期末数	年初数
流动资产:	1		
货币资金	2	502,064.39	104,808.96
交易性金融资产	3	-	-
衍生金融资产	4	-	-
应收票据	5	-	-
应收账款	6	1,430,500.00	-
预付款项	7	3,014.84	5,000.00
其他应收款	8	258,032.02	1,556.10
其中: 应收利息	9	-	-
应收股利	10	-	-
其他应收款	11	258,032.02	1,556.10
存货	12	-	-
持有待售资产	13	-	-
一年内到期的非流动资产	14	-	-
其他流动资产	15	-	10,206.82
流动资产合计	16	2,193,611.25	121,571.88
非流动资产:	17		
可供出售金融资产	18	-	-
持有至到期投资	19	-	-
长期应收款	20	-	-
长期股权投资	21	-	-
投资性房地产	22	-	-
固定资产	23	83,597.66	21,415.93
在建工程	24	-	-
生产性生物资产	25	-	-
油气资产	26	-	-
无形资产	27	-	-
开发支出	28	-	-
商誉	29	-	-
长期待摊费用	30	-	-
递延所得税资产	31	-	-
其他非流动资产	32	-	-
非流动资产合计	33	83,597.66	21,415.93
资产总计	34	2,277,208.91	142,987.81

资产负债表（续）

2020年12月31日

单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

人民币 元

负债及所有者（股东）权益	行次	期末数	年初数
流动负债：	35		
短期借款	36	-	-
交易性金融负债	37	-	-
衍生金融负债	38	-	-
应付票据	39	-	-
应付账款	40	-	-
预收款项	41	-	-
应付职工薪酬	42	181,500.00	59,500.00
应交税费	43	288,386.44	-
其他应付款	44	-	-
其中：应付利息	45	-	-
应付股利	46	-	-
其他应付款	47	-	-
持有待售的负债	48	-	-
一年内到期的非流动负债	49	-	-
其他流动负债	50	-	-
流动负债合计	51	469,886.44	59,500.00
非流动负债：	52		
长期借款	53	-	-
应付债券	54	-	-
其中：优先股	55		
永续债	56		
长期应付款	57	-	-
预计负债	58	-	-
递延收益	59	-	-
递延所得税负债	60	-	-
其他非流动负债	61	-	-
非流动负债合计	62	-	-
负债合计	63	469,886.44	59,500.00
所有者权益（或股东权益）：	64		
实收资本	65	1,500,000.00	500,000.00
其他权益工具	66	-	-
其中：优先股	67		
永续债	68		
资本公积	69	-	-
减：库存股	70	-	-
其他综合收益	71	-	-
专项储备	72	-	-
盈余公积	73	307,322.47	-
未分配利润	74	-	-416,512.19
所有者权益（或股东权益）合计	75	1,807,322.47	83,487.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	76	2,277,208.91	142,987.81

利润表

2020年度

单位名称:深圳市深泰创建科技有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	1	4,498,112.56	-
减: 营业成本	2	-	-
税金及附加	3	28,795.24	-
销售费用	4	-	-
管理费用	5	1,059,910.73	194,661.85
研发费用	6	110,712.88	221,539.24
财务费用	7	-2,336.44	311.10
资产减值损失	8	-	-
加: 其他收益	9	-	-
投资收益	10	7,218.60	-
*其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	11	-	-
公允价值变动损益	12	-	-
资产处置收益	13	-	-
二、营业利润	14	3,308,248.75	-416,512.19
加: 营业外收入	15	4,610.64	-
减: 营业外支出	16	-	-
三、利润总额	17	3,312,859.39	-416,512.19
减: 所得税费用	18	239,634.72	-
四、净利润	19	3,073,224.67	-416,512.19
(一) 持续经营净利润	20	3,073,224.67	-416,512.19
(二) 终止经营净利润	21	-	-
五、其他综合收益的税后净额	22	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	23	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	24	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	25	-	-
.....	26	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	27	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	28	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	29	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	30	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	31	-	-
5. 外币财务报表折算差额	32	-	-
.....	33	-	-
六、综合收益总额 (四+五)	34	3,073,224.67	-416,512.19
七、每股收益:	35		
(一) 基本每股收益	36	-	-
(二) 稀释每股收益	37	-	-

现金流量表

2020年度

单位名称: 深圳市深泰创建科技有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	3,337,500.00	-
收到的税费返还	3	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	2,019,001.86	3,397.57
现金流入小计	5	5,356,501.86	3,397.57
购买商品、接受劳务支付的现金	6	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	7	699,169.61	153,627.10
支付的各项税费	8	220,003.97	10,206.82
支付的其他与经营活动有关的现金	9	2,621,375.00	213,338.76
现金流出小计	10	3,540,548.58	377,172.68
经营活动产生的现金流量净额	11	1,815,953.28	-373,775.11
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13	-	-
取得投资收益收到的现金	14	7,218.60	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	17	-	-
现金流入小计	18	7,218.60	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	76,526.44	21,415.93
投资所支付的现金	20	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	22	-	-
现金流出小计	23	76,526.44	21,415.93
投资活动产生的现金流量净额	24	-69,307.84	-21,415.93
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资所收到的现金	26	1,000,000.00	500,000.00
借款所收到的现金	27	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	-	-
现金流入小计	29	1,000,000.00	500,000.00
偿还债务所支付的现金	30	-	-
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	31	2,349,390.01	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	-	-
现金流出小计	33	2,349,390.01	-
筹资活动产生的现金流量净额	34	-1,349,390.01	500,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36	397,255.43	104,808.96
加: 期初现金及现金等价物余额	37	104,808.96	-
六、期末现金及现金等价物余额	38	502,064.39	104,808.96

现金流量表（续）

2020年度

单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

人民币 元

补充资料	行次	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：	39		
净利润	40	3,073,224.67	-416,512.19
加：资产减值准备	41	-	-
固定资产折旧	42	14,344.71	-
无形资产摊销	43	-	-
长期待摊费用摊销	44	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	45	-	-
固定资产报废损失	46	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	47	-	-
财务费用	48	-	-
投资损失(减:收益)	49	-7,218.60	-
递延所得税资产（减：增加）	50	-	-
递延所得税负债（减：减少）	51	-	-
存货的减少（减：增加）	52	-	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	53	-1,674,783.94	-6,556.10
经营性应付项目的增加（减：减少）	54	410,386.44	49,293.18
其他	55	-	-
经营活动产生的现金流量净额	56	1,815,953.28	-373,775.11
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	57		
债务转为资本	58	-	-
一年内到期的可转换公司债券	59	-	-
融资租入固定资产	60	-	-
3、现金及现金等价物净增加情况：	61		
现金的期末余额	62	502,064.39	104,808.96
减：现金的期初余额	63	104,808.96	-
加：现金等价物的期末余额	64	-	-
减：现金等价物的期初余额	65	-	-
现金及现金等价物净增加额	66	397,255.43	104,808.96

所有者权益变动表

单位名称: 深圳市深泰创建科技有限公司

2020年度

金额单位: 人民币 元

项 目	本 年											上 年							
	实收资本(股本)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	其他综合收益		资本公积	未分配利润	所有者权益合计			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
一、上年年末余额	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-416,512.19	83,487.81	-	-	-	-	-	-	-	
加: 会计政策变更																			
前期差错更正																			
二、本年年初余额	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-416,512.19	83,487.81	-	-	-	-	-	-	-	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	307,322.47	-	416,512.19	1,723,834.66	-	-	-	-	-	-	-	
(一) 综合收益总额										3,073,324.67	3,073,324.67								
(二) 所有者投入和减少资本	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00								
1. 股东投入的普通股	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00								
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) 利润分配																			
1. 提取盈余公积								307,322.47	-2,656,712.48	-307,322.47	-2,349,390.01								
2. 对所有者(或股东)的分配								307,322.47	-307,322.47	-2,349,390.01	-2,349,390.01								
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. 其他综合收益结转留存收益																			
6. 其他																			
四、本年年末余额	1,500,000.00	-	-	-	-	-	-	307,322.47	-	-	1,807,322.47	-	-	-	-	-	-	-416,512.19	83,487.81

统一社会信用代码
91440300MA5GH4Y19H

营业执照

(副本)



名称 深圳前海深港合作区南山街道临海大道33号前海
易港中心W6号仓库辅助楼701-4
有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 甘雪萍

成立日期 2020年12月02日

住所 深圳前海深港合作区南山街道临海大道33号前海
易港中心W6号仓库辅助楼701-4

登记机关

2021年01月07日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

资产负债表

2020年12月31日

单位名称:深圳市深保投物业管理有限公司

人民币 元

资 产	行次	期末数	年初数
流动资产:	1		
货币资金	2	672,434.37	-
交易性金融资产	3	-	-
衍生金融资产	4	-	-
应收票据	5	-	-
应收账款	6	6,894.34	-
预付款项	7	-	-
其他应收款	8	241,764.00	-
其中: 应收利息	9	-	-
应收股利	10	-	-
其他应收款	11	241,764.00	-
存货	12	-	-
持有待售资产	13	-	-
一年内到期的非流动资产	14	-	-
其他流动资产	15	-	-
流动资产合计	16	921,092.71	-
非流动资产:	17		
可供出售金融资产	18	-	-
持有至到期投资	19	-	-
长期应收款	20	-	-
长期股权投资	21	-	-
投资性房地产	22	-	-
固定资产	23	-	-
在建工程	24	-	-
生产性生物资产	25	-	-
油气资产	26	-	-
无形资产	27	-	-
开发支出	28	-	-
商誉	29	-	-
长期待摊费用	30	-	-
递延所得税资产	31	-	-
其他非流动资产	32	-	-
非流动资产合计	33	-	-
资产总计	34	921,092.71	-

资产负债表（续）

2020年12月31日

单位名称：深圳市深保投物业管理有限公司

人民币 元

负债及所有者（股东）权益	行次	期末数	年初数
流动负债：	35		
短期借款	36	-	-
交易性金融负债	37	-	-
衍生金融负债	38	-	-
应付票据	39	-	-
应付账款	40	-	-
预收款项	41	-	-
应付职工薪酬	42	10,000.00	-
应交税费	43	90,093.74	-
其他应付款	44	765,312.85	-
其中：应付利息	45	-	-
应付股利	46	501,175.07	-
其他应付款	47	264,137.78	-
持有待售的负债	48	-	-
一年内到期的非流动负债	49	-	-
其他流动负债	50	-	-
流动负债合计	51	865,406.59	-
非流动负债：	52		
长期借款	53	-	-
应付债券	54	-	-
其中：优先股	55		
永续债	56		
长期应付款	57	-	-
预计负债	58	-	-
递延收益	59	-	-
递延所得税负债	60	-	-
其他非流动负债	61	-	-
非流动负债合计	62	-	-
负债合计	63	865,406.59	-
所有者权益（或股东权益）：	64		
实收资本	65	-	-
其他权益工具	66	-	-
其中：优先股	67		
永续债	68		
资本公积	69	-	-
减：库存股	70	-	-
其他综合收益	71	-	-
专项储备	72	-	-
盈余公积	73	55,686.12	-
未分配利润	74	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	75	55,686.12	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	76	921,092.71	-

利润表

2020年度

单位名称: 深圳市深保投物业管理有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	1	603,027.37	-
减: 营业成本	2	-	-
税金及附加	3	6,512.69	-
销售费用	4	-	-
管理费用	5	10,000.00	-
研发费用	6	-	-
财务费用	7	345.01	-
资产减值损失	8	-	-
加: 其他收益	9	-	-
投资收益	10	-	-
*其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	11	-	-
公允价值变动损益	12	-	-
资产处置收益	13	-	-
二、营业利润	14	586,169.67	-
加: 营业外收入	15	-	-
减: 营业外支出	16	-	-
三、利润总额	17	586,169.67	-
减: 所得税费用	18	29,308.48	-
四、净利润	19	556,861.19	-
(一) 持续经营净利润	20	556,861.19	-
(二) 终止经营净利润	21	-	-
五、其他综合收益的税后净额	22	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	23	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	24	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	25	-	-
.....	26	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	27	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	28	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	29	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	30	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	31	-	-
5. 外币财务报表折算差额	32	-	-
.....	33	-	-
六、综合收益总额 (四+五)	34	556,861.19	-
七、每股收益:	35		
(一) 基本每股收益	36	-	-
(二) 稀释每股收益	37	-	-

现金流量表

2020年度

单位名称:深圳市深保投物业管理有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	650,405.60	-
收到的税费返还	3	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	22,378.77	-
现金流入小计	5	672,784.37	-
购买商品、接受劳务支付的现金	6	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	7	-	-
支付的各项税费	8	-	-
支付的其他与经营活动有关的现金	9	350.00	-
现金流出小计	10	350.00	-
经营活动产生的现金流量净额	11	672,434.37	-
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13	-	-
取得投资收益收到的现金	14	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	17	-	-
现金流入小计	18	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	-	-
投资所支付的现金	20	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	22	-	-
现金流出小计	23	-	-
投资活动产生的现金流量净额	24	-	-
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资所收到的现金	26	-	-
借款所收到的现金	27	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	-	-
现金流入小计	29	-	-
偿还债务所支付的现金	30	-	-
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	31	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	-	-
现金流出小计	33	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	34	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36	672,434.37	-
加: 期初现金及现金等价物余额	37	-	-
六、期末现金及现金等价物余额	38	672,434.37	-

现金流量表（续）

2020年度

单位名称：深圳市深保投物业管理有限公司

人民币 元

补充资料	行次	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：	39		
净利润	40	556,861.19	-
加：资产减值准备	41	-	-
固定资产折旧	42	-	-
无形资产摊销	43	-	-
长期待摊费用摊销	44	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	45	-	-
固定资产报废损失	46	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	47	-	-
财务费用	48	-	-
投资损失（减：收益）	49	-	-
递延所得税资产（减：增加）	50	-	-
递延所得税负债（减：减少）	51	-	-
存货的减少（减：增加）	52	-	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	53	-248,658.34	-
经营性应付项目的增加（减：减少）	54	364,231.52	-
其他	55	-	-
经营活动产生的现金流量净额	56	672,434.37	-
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	57		
债务转为资本	58	-	-
一年内到期的可转换公司债券	59	-	-
融资租入固定资产	60	-	-
3、现金及现金等价物净增加情况：	61		
现金的期末余额	62	672,434.37	-
减：现金的期初余额	63	-	-
加：现金等价物的期末余额	64	-	-
减：现金等价物的期初余额	65	-	-
现金及现金等价物净增加额	66	672,434.37	-

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

粤BA26T7

车辆类型
Vehicle Type

小型普通客车

所有人

深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

住址

深圳市南山区南山街道前海大道59号海运中心口岸楼408A

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

别克牌SGM6522UBA1

广东省深圳
市公安局交
通警察支队

车辆识别代号
VIN

LSGUL83L6KA189073

发动机号码
Engine No.

192985641

注册日期
Register Date

2020-03-24

发证日期
Issue Date

2020-03-24

号牌号码 粤BA26T7

档案编号

440304436067

核定载人数 7人

总质量

2440kg

整备质量 1878kg

核定载质量

--

外廓尺寸 5203×1878×1811mm

准牵引总质量

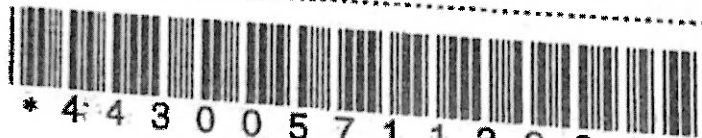
--

备注

检验记录

检验有效期至2022年03月粤B(02)

汽油



4430057113961

委托人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司拟实施股权收购的需要，特委托贵公司就股权收购所涉及的深圳市深创建供应链有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日为2020年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调深圳市深创建供应链有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 深圳市深创建供应链有限公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：

港中旅华贸国际物流股份有限公司（盖章）

二〇二一年一月三十日



被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因本公司股权转让的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估，评估基准日为2020年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准；
2. 本公司(包括控股子公司)所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
5. 纳入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；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产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；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：



深圳市深创建供应链有限公司（盖章）

二〇二一年一月三十日

资产评估师承诺函

港中旅华贸国际物流股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施股权收购行为所涉及的深圳市深创建供应链有限公司股东全部权益，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：王学良



资产评估师：高山



二〇二一年二月五日

北京市财政局

2019-0047号

变更备案公告

北京中同华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下：

北京中同华资产评估有限公司股东由季珉（资产评估师证书编号：11001513）、赵强（资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、李丹琳（资产评估师证书编号：53000178）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080），变更为季珉（资产评估师证书

编号：11001513)、赵强(资产评估师证书编号：11001723)、贾瑞东(资产评估师证书编号：11020089)、吕艳冬(资产评估师证书编号：11001517)、杨洋(资产评估师证书编号：11030075)、宋兆东(资产评估师证书编号：53000043)、管伯渊(资产评估师证书编号：11030033)、李伯阳(资产评估师证书编号：11020097)、方军哲(资产评估师证书编号：23000056)、刘欣(资产评估师证书编号：12000290)、徐建福(资产评估师证书编号：31000013)、董玉香(资产评估师证书编号：51040097)、范海兵(资产评估师证书编号：11080080)。

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。





营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码

91110102101880414Q



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 北京中同华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李伯阳

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及相关的咨询业务; 探矿权和采矿权评估。(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。)

注册资本 500万元

成立日期 1993年06月29日

营业期限 1999年12月22日至 2049年12月21日

住所 北京市西城区金融大街35号819室

登记机关



2019年04月25日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王学良

性别：男

登记编号：11140074

单位名称：北京中同华资产评估有
限公司

初次执业登记日期：2014-09-18

年检信息：通过 (2020-07-17)

所在行业组织：中国资产评估协会

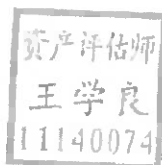


(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

王学良

本人印鉴：



打印日期：2020-09-03

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：高山

性别：男

登记编号：11180149

单位名称：北京中同华资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2018-07-03

年检信息：通过 (2020-07-17)

所在行业组织：中国资产评估协会 (扫描二维码，查询评估师信息)



本人签名：

高山

本人印鉴：



打印日期：2020-09-03



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>



资产评估委托合同

中同华合同字[2021] 19号

甲方（委托人）：港中旅华贸国际物流股份有限公司

乙方（受托人）：北京中同华资产评估有限公司

一、委托项目名称：港中旅华贸国际物流股份有限公司拟股权收购涉及的深圳市深创建供应链有限公司股东全部权益评估项目

二、评估目的：为港中旅华贸国际物流股份有限公司拟投资深圳市深创建供应链有限公司事宜提供价值参考依据

三、评估对象和评估范围：评估对象为深圳市深创建供应链有限公司股东全部权益，评估范围为深圳市深创建供应链有限公司经审计后的全部资产和负债

四、评估基准日：2020年12月31日

五、资产评估报告的使用者及使用范围

（一）本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用，其他任何机构和人员不能成为资产评估报告的使用人。

（二）《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用，乙方对上述报告使用者不当使用所造成的后果不承担责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式：

在正常情况下，乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料后，组织评估人员在20个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交资产评估报告交换意见稿，经充分交换意见后，以快递（或自取等）方式提交正式资产评估报告。

七、评估服务费及支付方式

1. 甲方、乙方协商本次资产评估服务费为：评估专业服务费用为人民币陆万元（¥60,000.00）整。

2. 支付方式：本合同经双方签章后，由甲方支付给乙方本合同总费用的50%，即人民币叁万元（¥30,000.00）；提交资产评估报告时甲方再支付给乙方本合同总费用剩余的50%，即人民币叁万元（¥30,000.00）。

3. 如本合同因甲方原因而中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。



4. 乙方账号如下:

户 名: 北京中同华资产评估有限公司

开户银行: 交通银行北京百万庄支行

开户账号: 1100 6113 7018 01001 9658

八、其他约定

(一) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助; 委托人应当根据资产评估业务需要, 负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

(二) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性, 恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任; 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式; 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(三) 委托人或者其他相关当事人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》, 以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准, 所提供资料的真实、准确、完整, 以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。

(四) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则, 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告, 是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

九、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确, 或者在合同履行中约定内容发生变化的, 资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同, 或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前, 本委托合同仍然有效。

(二) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的, 委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限, 资产评估机构无法履行资产评估委托合同, 资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同; 当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十、资产评估委托合同争议的解决



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD



凡因本合同或与本合同有关的一切争议，甲、乙方应友好协商解决，协商不成的，提交中国国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁，仲裁庭审地为北京，仲裁裁决是终局，对签约各方均有约束力。

十一、违约责任

甲、乙方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十二、委托合同的有效期限

本委托合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十三、对其他有关事项的约定

本委托合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份。





(本页无正文，为签字盖章专页)

甲方（委托人）名称：港中旅华贸国际物流股份有限公司

住所：上海市黄浦区南京西路338号天安中心10层、20层

负责人：韩天坤

联系人：韩天坤

联系电话：13520089488

合同签署时间：2021年1月18日

合同签署地点：上海市

乙方（受托人）名称：北京中同华资产评估有限公司

住所：北京市丰台区丽泽路16号院汇亚大厦28层

法定代表人授权人：高山

联系人：高山

联系电话：010-6809 0094

合同签署时间：2021年1月18日

合同签署地点：北京市

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

港中旅华贸国际物流股份有限公司：

本次采用收益法和市场法对评估对象进行了评估，并选用收益法结果作为最终评估结论，即：深圳市深创建供应链有限公司的股东全部权益价值为17,800.00万元，与评估对象账面价值增值16,404.78万元，增值率为1,175.78%，造成评估增值的主要原因如下：

一方面，深创建公司对其长期股权投资单位注册资本均未全部实缴，且于2020年进行了股利的分配，导致账面净资产较低；

另一方面，采用收益法评估，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、人力资源、企业资质等各项对获利能力产生重大影响的因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值，监管中心及深泰创建收入结构及业务结构稳定，未来年度均能保持盈利状态，导致深创建公司增值较大。

综上分析，本次评估结论相对资产账面价值存在较大差异。

二〇二一年二月五日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A			B
流动资产	2,822.33			
非流动资产	978.02			
其中：长期股权投资	326.00			
投资性房地产				
固定资产	154.25			
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
其他非流动资产	497.77			
资产总计	3,800.35			
流动负债	2,405.13			
非流动负债				
负债总计	2,405.13			
净资产(所有者权益)	1,395.22	17,800.00	16,404.78	1,175.78

评估机构：北京中华资产评估有限公司



股权价值测算表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

项目	未来预测							稳定期
	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025	
经营现金流	-46.48	69.40	58.77	47.63	35.95	35.95	35.46	
减：资本性支出	217.45	38.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	
营运资金增加/减少	508.49	504.05	0.16	0.17	0.17	0.17	0.00	
企业自由现金流	-772.42	-473.62	24.64	13.49	1.80	1.80	12.04	
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	4.50	4.50	
折现率	12.30%	12.30%	12.30%	12.30%	12.30%	12.30%	12.30%	
折现系数	0.94	0.84	0.75	0.67	0.59	0.59	0.59	
企业自由现金流现值	-728.89	-397.98	18.44	8.99	1.07	1.07	7.15	

企业价值	-1,091.23
减：付息负债	70.56
股东全部权益价值	-1,161.80
加：非经营性资产净值	18,982.26
股东全部/部分权益价值	17,800.00

评估机构：北京中华资产评估有限公司



资产负债调整表

评估基准日：2020年12月31日

表16

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

金额单位：万元

项目	2019	2020	非经营性资产、非经营性负债调整	负息负债调整	调整后账面值	评估值	调整原因	备注
一、流动资产合计	811.11	2,822.33	2,679	0	143	2,679		
货币资金	28.39	1,051.33	1,026		26	1,026		
交易性金融资产		182.21	182		0	182		
应收票据								
应收账款		255.56	172		84	172		
预付款项								
应收利息								
应收股利	770.85	1,288.28	1,288			1,288		
其他应收款	10.64	21.70	11		11	11		
存货								
一年内到期的非流动资产								
其它流动资产	1.23	23.25			23			
二、非流动资产合计	280.75	978.02	326	0	652	18,506		
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	226.00	326.00	326			18,506		
投资性房地产								
固定资产	13.69	154.25			154			
其中：建筑物类								
设备类								
在建工程								
工程物资								
固定资产清理								
生产性生物资产								
油气资产								
无形资产								
其中：土地使用权								
其他无形资产								
开发支出								
商誉								
长期待摊费用	41.06	497.77			498			
递延所得税资产								
其他非流动资产								
三、资产总计	1,091.86	3,800.36	3,005	0	795	21,185		
四、流动负债合计	97.03	2,405.13	2,202	71	132	2,273		
短期借款								
交易性金融负债								
应付票据								
应付账款		171.93		71	101	71		
预收款项								
应付职工薪酬	17.03	13.30			13			
应交税费		17.90			18			
应付利息								
应付股利		2,144.26	2,144		0	2,144		
其它应付款	80.00	57.74	58		-1	58		
一年内到期的非流动负债								
其他流动负债								
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0	0	0	0		
长期借款								
应付债券								
长期应付款								
专项应付款								
预计负债								
递延所得税负债								
其他非流动负债								
六、负债合计	97.03	2,405.13	2,202	71	132	2,273		
七、净资产(所有者权益)	994.83	1,395.22	803	-71	663	18,912		

非经营性资产、负债评估表

评估基准日：2020年12月31日

表6

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估值	备注
一、现金类非经营性资产			
溢余资金	1,025.70	1,025.70	
现金类非经营性资产小计	1,025.70	1,025.70	
二、非经营性资产			
交易性金融资产	182.21	182.21	
应收账款-运维服务费	172.00	172.00	
应收股利	1,288.28	1,288.28	
其他应收款-往来款	11.00	11.00	
长期股权投资	326.00	18,505.57	
非经营性资产小计	1,979.49	20,159.06	
三、非经营性负债			
应付股利	2,144.26	2,144.26	
其它应付款-往来款	58.24	58.24	
非经营性负债小计	2,202.49	2,202.49	
四、非经营性资产、负债净值	802.69	18,982.26	

付息负债明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

单位：人民币 万元

序号	负债具体明细项	账面价值	评估值	备注
1	应付账款-装修费	70.56	70.56	
2				
3				
4	付息负债净值	70.56	70.56	

营运资金预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

项目	基准日数据		未来数据					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	稳定期	
营业收入	600.42	2,223.60	4,447.20	4,447.20	4,447.20	4,447.20	4,447.20	
营业成本	131.85	2,072.68	4,145.36	4,145.36	4,145.36	4,145.36	4,145.36	
完全成本	327.60	2,440.79	4,549.46	4,560.09	4,571.23	4,561.68	4,445.72	
期间费用	195.75	368.11	404.10	414.72	425.86	416.32	300.36	
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
管理费用	178.35	366.82	401.52	412.14	423.29	413.74	297.28	
研发费用								
财务费用	-0.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
税金及附加	0.04	1.29	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	
所得税	17.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.49	
折旧摊销	19.98	170.71	171.66	171.66	171.66	150.44	33.98	
付现成本	307.62	2,270.08	4,377.80	4,388.43	4,399.57	4,411.25	4,411.74	
周转次数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
最低现金保有量	25.64	189.17	364.82	365.70	366.63	367.60	367.65	
应收账款周转率	7.19	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	
应付账款周转率	1.30	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	
应收款项		687.71	1,375.42	1,375.42	1,375.42	1,375.42	1,375.42	
其他应收款		10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	
应付款项		356.54	713.08	713.08	713.08	713.08	713.08	
其他应付款		-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
应付职工薪酬		11.88	14.54	15.27	16.03	16.83	16.83	
应交税费		0.11	0.21	0.21	0.21	0.21	0.26	
营运资金	11.08	519.56	1,023.61	1,023.77	1,023.94	1,024.11	1,024.11	
营运资金增加额		508.49	504.05	0.16	0.17	0.17	0.00	
营运资金/营业收入	1.84%	23.37%	23.02%	23.02%	23.02%	23.03%	23.03%	

资本性支出预测表

评估基准日：2020年12月31日

表3

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

单位：人民币 万元

费用明细项	未来预测数据						
	2021	2022	2023	2024	2025	稳定期	
用于现有生产设备的维护方面的支出	217.45	38.98	33.98	33.98	33.98	33.98	
用于新增生产能力方面的支出	-	-	-	-	-	-	
合计	217.45	38.98	33.98	33.98	33.98	33.98	

资本性支出预测明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-1

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

单位：人民币 万元

序号	费用明细项	未来预测						稳定期
		2021	2022	2023	2024	2025		
1	房屋建筑物							
2	机器设备							
3	运输设备							
4	电子设备	48.03	38.98	33.98	33.98	33.98	33.98	
5	用于现有生产设备的维护方面的支出	169.42						
6	长期待摊费用							
7	小计	217.45	38.98	33.98	33.98	33.98	33.98	
8	无形资产购置/开发							
9	小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
10	房屋建筑物							
11	机器设备							
12	运输设备							
13	电子设备							
14	用于新增生产能力方面的支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
15	无形资产购置/开发							
16	小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
17	合计	217.45	38.98	33.98	33.98	33.98	33.98	

利润预测表

评估基准日：2020年12月31日

表8

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

单位：万元

项目	历史数据		未来预测						
	2019(3-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	稳定期	
一、营业收入		600.42	2,223.60	4,447.20	4,447.20	4,447.20	4,447.20	4,447.20	
减：营业成本		131.85	2,072.68	4,145.36	4,145.36	4,145.36	4,145.36	4,145.36	
营业税金及附加	0.07	0.04	1.29	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	
销售费用									
管理费用	76.01	178.35	366.82	401.52	412.14	423.29	413.74	297.28	
财务费用	-0.05	-0.47	-	-	-	-	-	-	
资产减值损失									
加：公允价值变动收益									
投资收益	770.85	3,301.84							
其中：对联营企业和合营企业的投资收益									
汇兑收益									
二、营业利润	694.83	3,592.50	-217.19	-102.26	-112.89	-124.03	-114.48	1.98	
加：营业外收入									
减：营业外支出		0.01							
其中：非流动资产处置损失									
三、利润总额	694.83	3,592.49	-217.19	-102.26	-112.89	-124.03	-114.48	1.98	
企业所得税率	15%	15%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
减：所得税费用		17.84	-	-	-	-	-	0.49	
四、净利润	694.83	3,574.65	-217.19	-102.26	-112.89	-124.03	-114.48	1.48	
加：税后利息支出									
折旧摊销	5.03	19.98	170.71	171.66	171.66	171.66	150.44	33.98	
五、经营现金流	699.86	3,594.63	-46.48	69.40	58.77	47.63	35.95	35.46	

折旧/摊销预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深創建供应链有限公司

表9

期间	资产类型	资产数额			折旧/摊销年限	残值率%	未来预测						稳定期		
		原值	应计折旧	净值			2021	2022	2023	2024	2025				
期初余额	房屋建筑物		-												
	机器设备		-												
	运输设备														
	电子设备	158.83	150.89	154.25	5.00		30.18	30.18	30.18	30.18	30.18	30.18	30.18	30.18	30.18
	新增设备资本性支出	15.00	14.25	14.25	5.00		2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85
	其他无形资产	5.00	4.75	4.75	5.00			0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
期末余额	长期待摊费用-新增	169.42	169.42	169.42	5.00		33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88	
	长期待摊费用	518.99	518.99	497.77	5.00		103.80	103.80	103.80	103.80	103.80	103.80	82.58	82.58	
	固定资产折旧合计						33.03	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98
	无形资产摊销合计						-	-	-	-	-	-	-	-	-
	长期资产摊销合计						137.68	137.68	137.68	137.68	137.68	137.68	116.46	116.46	-

单位：万元

人工费用预测表

评估基准日：2020年12月31日

表11-4

单位：人民币 万元

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

项目名称	单位	历史数据			未来预测数据						稳定期
		2019(3-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025		
业务人员	人	4	1	4	6	6	6	6	6	6	6
管理人员	人	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2
高层人员-分摊	人			1	1	1	1	1	1	1	1
职工人数合计		6	2	7	9	9	9	9	9	9	9
业务人员	万元/年/人	8	9	9	10	10	11	11	11	11	11
管理人员	万元/年/人	7	16	17	17	18	19	20	20	20	20
高层人员-分摊	万元/年/人			5	5	6	6	6	6	6	6
工资合计		15	25	31	33	34	36	38	38	38	38
业务人员	万元	33	9	38	60	63	66	69	69	69	69
管理人员	万元	13	16	33	35	37	39	40	40	40	40
高层人员	万元			5	5	6	6	6	6	6	6
职工工资合计		46	25	76	100	105	110	115	115	115	115
工资附加费											
养老保险	万元			11	11	12	12	13	13	13	13
失业保险	万元			0	0	0	0	0	0	0	0
医疗保险	万元			6	6	7	7	7	7	7	7
工伤保险	万元			13	13	14	15	16	16	16	16
生育保险	万元			0	0	1	1	1	1	1	1
住房公积金	万元			8	9	9	9	10	10	10	10
五险一金合计		1.29	0.68	38	40	42	44	46	46	46	46

税金及附加预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

序号	明细项	单位	历史数据		未来预测							稳定期		
			2019(3-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025					
一	年应交增值税合计	万元												
	国际快递小包业务	万元			162	324	324	324	324	324	324	324	324	324
	销项税	6%			10	19	19	19	19	19	19	19	19	19
1)	销项税合计	万元			10	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	国际快递小包业务	万元			154	308	308	308	308	308	308	308	308	308
	进项税	6%			9	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	咨询费、服务费	万元			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	进项税	6%			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	新增资本性支出-固定资产	万元			48	39	34	34	34	34	34	34	34	34
	进项税	13%			6	5	4	4	4	4	4	4	4	4
	新增资本性支出-装修费	万元			169									
	进项税	9%			15									
2)	进项税合计				31	24	23	23	23	23	23	23	23	23
3)	应交增值税	万元			-21	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
4)	待抵扣进项增值税	万元												
5)	未交增值税税金	万元			-23									
二	附加税金	万元			-44	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
	附加税金应纳税金额	万元			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	城建税	7.0%			-44	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
	教育费附加	3.0%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	地方教育费附加	2.0%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	印花税	万元			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	印花税率	0.03%			1	3	3	3	3	3	3	3	3	3
四	税金及附加合计	万元		0	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3

单位：人民币 万元

财务费用预测表

评估基准日：2020年12月31日

表15

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

单位：人民币 万元

序号	费用明细项	历史数据		未来预测数据				
		2019(3-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	年度平均短期银行借款本金额							
2	短期银行借款利息支出							
3	年度平均长期银行借款本金额							
4	长期银行借款利息支出							
5	年度平均企业发行债券本金额							
6	债券利息支出							
7	年度平均长期应付款本金额							
8	长期应付款利息支出							
9	企业年度平均其他渠道融资本金额							
10	利息支出							
11	利息支出小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息收入	-0.08	-0.68					
13	手续费	0.03	0.21					
14	汇兑损益	0.00	0.01					
15	合计	-0.05	-0.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

加权资金成本计算表

评估基准日：2020年12月31日

表-13
单位：万元

被评估单位名称：深圳市深創建供应链有限公司

序号	对比公司名称	股票代码	负息负债(D)	债权比例	股权公平市场价值(E)(2)	股权价值比例	含资本结构因素的Beta(Levered Beta)	剔除资本结构因素的Beta(Unlevered Beta)	无风险收益率(Rf)(3)	超额风险收益率ERP	特殊风险收益率	股权收益率(Re)(4)	债权收益率(Rd)(5)	所得税率(T)(6)	加权资金成本(WACC)(7)
1	华贸物流	603128.SH	48,829	3.8%	1,228,015	96.2%	1.482	1.44	4.08%					25%	
2	密尔克卫	603713.SH	41,315	4.0%	983,129	96.0%	1.177	1.14	4.08%					25%	
3	蔚蓝锂芯	002245.SZ	211,350	14.1%	1,284,559	85.9%	1.521	1.35	4.08%					25%	
4	对比公司Unlevered Beta 加权平均值							1.31							
5	对比公司平均资本结构			7.3%		92.7%									
6	确定被评估企业的目标资本结构			7.3%		92.7%									
7	被评估企业WACC							1.25	4.08%	6.33%	1.00%	13.00%	3.85%	25.0%	12.30%

资产评估结果汇总表(市场法)

评估基准日：2020年12月31日

表1

被评估单位名称：深圳市深创建供应链有限公司

金额单位：人民币万元

被投资单位	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	1	2,822.33		C=B-A	D=C/A*100
非流动资产	2	978.02			
其中：长期应收款	3	326.00			
长期股权投资	4				
固定资产	5	154.25			
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	497.77			
资产总计	10	3,800.35			
流动负债	11	2,405.13			
非流动负债	12				
负债总计	13	2,405.13			
净资产(所有者权益)	14	1,395.22	19,000.00	17,604.78	1,261.79

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A			
流动资产	1	2,450.05		
非流动资产	2	249.32		
其中：长期股权投资	3			
投资性房地产	4			
固定资产	5	215.26		
在建工程	6			
无形资产	7	22.43		
其中：土地使用权	8			
其他非流动资产	9	11.63		
资产总计	10	2,699.37		
流动负债	11	2,437.72		
非流动负债	12			
负债总计	13	2,437.72		
净资产(所有者权益)	14	261.65	17,100.00	6,435.45

评估机构：北京中华资产评估有限公司



股权价值测算表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

项目	未来预测						稳定期
	2021	2022	2023	2024	2025		
经营现金流	2,853.10	2,603.29	2,348.36	2,101.89	1,861.93		1,861.93
减：资本性支出	253.62	53.62	53.62	53.62	53.62		53.62
营运资金增加/减少	13.05	-22.40	-21.28	-20.22	-19.21		0.00
加：可抵扣增值税流入	3.98						
企业自由现金流	2,590.41	2,572.07	2,316.02	2,068.48	1,827.52		14,701.70
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50		4.50
折现率	12.30%	12.30%	12.30%	12.30%	12.30%		12.30%
折现系数	0.94	0.84	0.75	0.67	0.59		0.59
企业自由现金流现值	2,444.43	2,161.29	1,732.98	1,378.23	1,084.31		8,722.86

企业价值	17,524.09
减：付息负债	575.62
股东全部权益价值	16,948.47
加：非经营性资产净值	152.95
股东全部/部分权益价值	17,100.00

评估机构：北京同华资产评估有限公司



资产负债调整表

评估基准日：2020年12月31日

表16

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

金额单位：万元

项目	2019	2020	非经营性资产、非经营性负债调整	负息负债调整	调整后账面值	评估值	调整原因	备注
一、流动资产合计	1,615.52	2,450.05	1,391	0	1,059	1,391		
货币资金	612.15	643.35	391		252	391		
交易性金融资产	300.00	1,000.00	1,000		0	1,000		
应收票据								
应收账款	590.91	685.59			686			
预付款项	22.68	25.10			25			
应收利息								
应收股利								
其他应收款	84.59	92.03			92			
存货								
一年内到期的非流动资产								
其它流动资产	5.19	3.98			4			
二、非流动资产合计	161.61	249.32	0	0	249	0		
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	122.71	215.26			215			
其中：建筑物类								
设备类								
在建工程								
工程物资								
固定资产清理								
生产性生物资产								
油气资产								
无形资产	19.31	22.43			22			
其中：土地使用权								
其他无形资产								
开发支出								
商誉								
长期待摊费用	19.59	11.63			12			
递延所得税资产								
其他非流动资产								
三、资产总计	1,777.13	2,699.37	1,391	0	1,308	1,391		
四、流动负债合计	1,501.50	2,437.72	1,238	576	624	1,814		
短期借款								
交易性金融负债								
应付票据								
应付账款	202.25	428.73		36	393	36		
预收款项								
应付职工薪酬	47.02	113.17			113			
应交税费	181.79	116.20			116			
应付利息								
应付股利	770.85	1,238.16	1,238		0	1,238		
其它应付款	299.58	541.46		540	1	540		
一年内到期的非流动负债								
其他流动负债								
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0	0	0	0		
长期借款								
应付债券								
长期应付款								
专项应付款								
预计负债								
递延所得税负债								
其他非流动负债								
六、负债合计	1,501.50	2,437.72	1,238	576	624	1,814		
七、净资产(所有者权益)	275.63	261.65	153	-576	684	-423		

非经营性资产、负债评估表

评估基准日：2020年12月31日

表0

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估值	备注
一、非经营性资产			
交易性金融资产	1,000.00	1,000.00	
溢余资金	391.11	391.11	
非经营性资产小计	1,391.11	1,391.11	
二、非经营性负债			
应付股利	1,238.16	1,238.16	
非经营性负债小计	1,238.16	1,238.16	
三、非经营性资产、负债净值	152.95	152.95	

付息负债明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

单位：人民币 万元

序号	负债具体明细项	账面价值	评估值	备注
1	应付账款-购置款	35.62	35.62	
2	其他应付款-保证金	540.00	540.00	
3				
4	付息负债净值	575.62	575.62	

折旧摊销预测表

评估基准日：2020年12月31日

表9

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

期间	资产类型	资产数额			残值率%	折旧/摊销年限	未来预测												
		原值	应计折旧	净值			2021	2022	2023	2024	2025	稳定期							
期初余额	房屋建筑物																		
	机器设备	156.45	148.63	138.55	5.00	5.00	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	
	运输设备	37.75	35.96	30.94	5.00	5.00	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17
	电子设备	56.50	53.68	45.78	5.00	5.00	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74
	新增资本性支出	200.00	190.00	200.00	5.00	5.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
	其他无形资产	29.95	29.95	22.43		5.00	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99
期末余额	长期待摊费用	19.04	19.04	11.63		3.00	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	
	固定资产折旧合计						85.63	85.63	85.63	85.63	85.63	85.63	85.63	85.63	85.63	85.63	85.63	85.63	
	无形资产摊销合计						5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	
	长期资产摊销合计						6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	

单位：万元

利润预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳跨境电商物流监管中心有限公司

表8

单位：万元

项目	历史数据		未来预测						
	2019(5-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	稳定期	
一、营业收入	1,801.41	6,006.40	6,186.59	5,877.26	5,583.40	5,304.23	5,039.02	5,039.02	
减：营业成本	348.92	1,542.43	998.44	976.52	956.53	938.41	922.09	922.09	
营业税金及附加	10.66	28.20	32.49	33.91	31.75	29.69	27.72	27.72	
销售费用	14.12								
管理费用	409.34	961.69	1,482.15	1,525.00	1,586.13	1,655.77	1,728.79	1,728.79	
财务费用	-0.20	-0.71							
资产减值损失									
加：公允价值变动收益									
投资收益	0.87	30.60							
其中：对联营企业和合营企业的投资收益									
汇兑收益									
二、营业利润	1,019.45	3,505.39	3,673.51	3,341.83	3,008.98	2,680.35	2,360.41	2,360.41	
加：营业外收入	2.22	48.63							
减：营业外支出	0.03	17.28							
其中：非流动资产处置损失									
三、利润总额	1,021.64	3,536.73	3,673.51	3,341.83	3,008.98	2,680.35	2,360.41	2,360.41	
企业所得税率	15%	15%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
减：所得税费用	151.15	535.73	918.38	835.46	752.25	670.09	590.10	590.10	
四、净利润	870.49	3,001.01	2,755.13	2,506.38	2,256.74	2,010.26	1,770.31	1,770.31	
加：税后利息支出									
折旧摊销	8.93	40.43	97.97	96.91	91.62	91.62	91.62	91.62	
五、经营现金流	879.42	3,041.44	2,853.10	2,603.29	2,348.36	2,101.89	1,861.93	1,861.93	

人工费用预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳跨境电商物流监管中心有限公司

表11-4

单位：人民币 万元

项目名称	单位	历史数据			未来预测数据							
		2019(5-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	稳定期			
业务人员	人	23.00	26.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
管理人员	人	7.00	8.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
高层人员-分摊	人			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
职工人数合计		30.00	34.00	41.00	41.00	41.00	41.00	41.00	41.00	41.00	41.00	41.00
业务人员	万元/年/人	8.14	11.36	11.92	12.52	13.15	13.80	14.49	14.49	14.49	14.49	14.49
管理人员	万元/年/人	3.00	31.26	32.82	34.46	36.18	37.99	39.89	39.89	39.89	39.89	39.89
高层人员-分摊	万元/年/人			100	105.00	110.25	115.76	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55
工资合计		11.14	42.61	144.74	151.98	159.58	167.56	175.94	175.94	175.94	175.94	175.94
业务人员	万元	187.22	295.25	357.71	375.59	394.37	414.09	434.79	434.79	434.79	434.79	434.79
管理人员	万元	21.00	250.06	328.20	344.61	361.84	379.94	398.93	398.93	398.93	398.93	398.93
高层人员	万元			100.00	105.00	110.25	115.76	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55
职工工资合计		208.22	545.31	785.91	825.21	866.47	909.79	955.28	955.28	955.28	955.28	955.28
工资附加费												
养老保险	万元			42.34	44.46	46.68	49.01	51.46	51.46	51.46	51.46	51.46
失业保险	万元			5.91	6.21	6.52	6.84	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18
医疗保险	万元			0.47	0.49	0.52	0.54	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
工伤保险	万元			0.47	0.49	0.52	0.54	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
生育保险	万元			2.11	2.22	2.33	2.44	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56
住房公积金	万元			22.03	23.13	24.29	25.50	26.78	26.78	26.78	26.78	26.78
五险一金合计		8.76	15.86	73.33	77.00	80.85	84.89	89.13	89.13	89.13	89.13	89.13

税金及附加预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

序号	明细项	单位	历史数据			未来预测					稳定期	
			2019(5-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
一	年应交增值税合计	万元										
	主营业务收入合计	万元			6,187	5,877	5,583	5,304	5,039	5,039	5,039	5,039
	销项税	6%			371	353	335	318	302	302	302	302
1)	销项税合计	万元			371	353	335	318	302	302	302	302
	咨询费、服务费	万元			1,041	1,021	1,004	988	974	974	974	974
	进项税	6%			62	61	60	59	58	58	58	58
	保险费	万元			2	2	2	2	2	2	2	2
	进项税	6%			0	0	0	0	0	0	0	0
	劳保费、维修费等	万元			23	33	35	37	39	39	39	39
	进项税	13%			3	4	5	5	5	5	5	5
	租赁费	万元			191	175	179	183	187	187	187	187
	进项税	9%			17	16	16	16	17	17	17	17
	新增资本性支出	万元			254	54	54	54	54	54	54	54
	进项税	13%			33	7	7	7	7	7	7	7
2)	进项税合计				116	88	88	88	87	87	87	87
3)	应交增值税	万元			255	264	247	231	215	215	215	215
4)	待抵扣进项增值税	万元			-4							
5)	未交增值税金	万元			251	264	247	231	215	215	215	215
二	附加税金	万元			30	32	30	28	26	26	26	26
	附加税金应税金额	万元			251	264	247	231	215	215	215	215
	城建税	7.0%			18	18	17	16	15	15	15	15
	教育费附加	3.0%			8	8	7	7	6	6	6	6
	地方教育费附加	2.0%			5	5	5	5	4	4	4	4
三	印花税	万元			2	2	2	2	2	2	2	2
	印花税率	0.03%			2	2	2	2	2	2	2	2
	印花税率	0.10%			0	0	0	0	0	0	0	0
四	税金及附加合计	万元	11	28	32	34	32	30	28	28	28	28

单位：人民币 万元

财务费用预测表

评估基准日：2020年12月31日

表15

单位：人民币 万元

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

序号	费用明细项	历史数据		未来预测数据				
		2019(5-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	年度平均短期银行借款本金额							
2	短期银行借款利息支出							
3	年度平均长期银行借款本金额							
4	长期银行借款利息支出							
5	年度平均企业发行债券本金额							
6	债券利息支出							
7	年度平均长期应付款本金额							
8	长期应付款利息支出							
9	企业年度平均其他渠道融资本金额							
10	利息支出							
11	利息支出小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息收入	-0.30	-0.91					
13	手续费	0.10	0.20					
14	汇兑损益							
15	合计	-0.20	-0.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

加权资金成本计算表

评估基准日：2020年12月31日

表-13
单位：万元

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

序号	对比公司名称	股票代码	负息负债(D)	股权比例	股权公平市场价值(E)(2)	股权价值比例	含资本结构因素的Beta(Levered Beta)	剔除资本结构因素的Beta(Unlevered Beta)	无风险收益率(Rf)(3)	超额风险收益率ERP	特殊风险收益率	股权收益率(Re)(4)	债权收益率(Rd)(5)	所得税率(T)(6)	加权资金成本(WACC)(7)
1	华贸物流	603128.SH	48,829	3.8%	1,228,015	96.2%	1.482	1.44	4.08%					25%	
2	密尔克卫	603713.SH	41,315	4.0%	993,129	96.0%	1.177	1.14	4.08%					25%	
3	蔚蓝锂芯	002245.SZ	211,350	14.1%	1,284,559	85.9%	1.521	1.35	4.08%					25%	
4	对比公司Unlevered Beta 加权平均值							1.31							
5	对比公司平均资本结构			7.3%		92.7%									
6	确定被评估企业的目标资本结构			7.3%		92.7%									
7	被评估企业WACC							1.25	4.08%	6.33%	1.00%	13.00%	3.85%	25.0%	12.30%

资产评估结果汇总表(市场法)

评估基准日：2020年12月31日

表1

被评估单位名称：深圳跨境贸易物流监管中心有限公司

金额单位：人民币万元

被投资单位	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	2,450.05			C=B-A	D=C/A*100
非流动资产	249.32				
其中：长期应收款					
长期股权投资					
固定资产	215.26				
在建工程					
无形资产	22.43				
其中：土地使用权					
其他非流动资产	11.63				
资产总计	2,699.37		17,200.00	16,938.35	6,473.67
流动负债	2,437.72				
非流动负债					
负债总计	2,437.72				
净资产(所有者权益)	261.65		17,200.00	16,938.35	6,473.67

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
项 目		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	219.36			
非流动资产	2	8.36			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	8.36			
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	227.72			
流动负债	11	46.99			
非流动负债	12				
负债总计	13	46.99			
净资产(所有者权益)	14	180.73	1,400.00	1,219.27	674.64

评估机构：北京同华资产评估有限公司



股权价值测算表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

项目	未来预测						稳定期
	2021	2022	2023	2024	2025		
经营现金流	151.13	123.59	125.03	126.39	127.67	127.67	127.67
减：资本性支出	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86
营运资金增加/减少	-73.61	1.08	1.11	1.15	1.18	1.18	0.00
企业自由现金流	222.88	120.66	122.06	123.39	124.63	124.63	1,154.22
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	4.50	4.50
折现率	10.90%	10.90%	10.90%	10.90%	10.90%	10.90%	10.90%
折现系数	0.95	0.86	0.77	0.70	0.63	0.63	0.63
企业自由现金流现值	211.65	103.31	94.24	85.90	78.24	78.24	724.60

企业价值	1,297.94
减：付息负债	0.00
股东全部权益价值	1,297.94
加：非经营性资产净值	63.41
股东全部/部分权益价值	1,400.00

评估机构：北京同华资产评估有限公司



资产负债调整表

评估基准日：2020年12月31日

表16

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

金额单位：万元

项目	2019	2020	非经营性资产、非经营性负债调整	负息负债调整	调整后账面值	评估值	调整原因	备注
一、流动资产合计	12.16	219.36	63	0	156	63		
货币资金	10.48	50.21	38		12	38		
交易性金融资产					0			
应收票据								
应收账款		143.05			143			
预付款项	0.50	0.30			0			
应收利息								
应收股利								
其他应收款	0.16	25.80	25		1	25		
存货								
一年内到期的非流动资产								
其它流动资产	1.02							
二、非流动资产合计	2.14	8.36	0	0	8	0		
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	2.14	8.36			8			
其中：建筑物类								
设备类								
在建工程								
工程物资								
固定资产清理								
生产性生物资产								
油气资产								
无形资产								
其中：土地使用权								
其他无形资产								
开发支出								
商誉								
长期待摊费用								
递延所得税资产								
其他非流动资产								
三、资产总计	14.30	227.72	63	0	164	63		
四、流动负债合计	5.95	46.99	0	0	47	0		
短期借款								
交易性金融负债								
应付票据								
应付账款								
预收款项								
应付职工薪酬	5.95	18.15			18			
应交税费	0.00	28.84			29			
应付利息								
应付股利								
其它应付款								
一年内到期的非流动负债								
其他流动负债								
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0	0	0	0		
长期借款								
应付债券								
长期应付款								
专项应付款								
预计负债								
递延所得税负债								
其他非流动负债								
六、负债合计	5.95	46.99	0	0	47	0		
七、净资产(所有者权益)	8.35	180.73	63	0	117	63		

非经营性资产、负债评估表

评估基准日：2020年12月31日

表6

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估值	备注
一、现金类非经营性资产			
溢余资金	38.35	38.35	
现金类非经营性资产小计	38.35	38.35	
二、非经营性资产			
其他应收款-多付股利	25.06	25.06	
非经营性资产小计	25.06	25.06	
三、非经营性负债			
非经营性负债小计	0.00	0.00	
四、非经营性资产、负债净值	63.41	63.41	

营运资金预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

项目	历史数据				未来数据					稳定期
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
营业收入	449.81	350.00	360.50	371.32	382.45	393.93	393.93	393.93	393.93	393.93
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
完全成本	143.67	200.73	238.77	248.14	257.92	268.12	268.12	268.12	268.12	268.12
期间费用	143.67	200.73	238.77	248.14	257.92	268.12	268.12	268.12	268.12	268.12
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	117.06	187.24	195.66	204.48	213.73	223.42	223.42	223.42	223.42	223.42
研发费用										
财务费用	-0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	2.88	2.46	2.53	2.60	2.68	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76
所得税	23.96	11.03	40.58	41.06	41.51	41.94	41.94	41.94	41.94	41.94
折旧摊销	1.43	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86
付现成本	142.24	198.87	236.91	246.28	256.06	266.26	266.26	266.26	266.26	266.26
最低现金保有量	11.85	16.57	19.74	20.52	21.34	22.19	22.19	22.19	22.19	22.19
周转次数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
应收账款		29.17	30.04	30.94	31.87	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83
其他应收款		0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
应付职工薪酬		10.01	10.51	11.03	11.59	12.17	12.17	12.17	12.17	12.17
应交税费		1.12	3.59	3.64	3.68	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72
营运资金	108.96	35.35	36.42	37.54	38.68	39.87	39.87	39.87	39.87	39.87
营运资金增加额		-73.61	1.08	1.11	1.15	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18
营运资金/营业收入	24.22%	10.10%	10.10%	10.11%	10.11%	10.12%	10.12%	10.12%	10.12%	10.12%

利润预测表

评估基准日：2020年12月31日

表8

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

单位：万元

项目	历史数据		未来预测						
	2019(9-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	稳定期	
一、营业收入		449.81	350.00	360.50	371.32	382.45	393.93	393.93	
减：营业成本			-	-	-	-	-	-	
营业税金及附加		2.88	2.46	2.53	2.60	2.68	2.76	2.76	
销售费用									
管理费用	41.62	117.06	187.24	195.66	204.48	213.73	223.42	223.42	
财务费用	0.03	-0.23	-	-	-	-	-	-	
资产减值损失									
加：公允价值变动收益									
投资收益		0.72							
其中：对联营企业和合营企业的投资收益									
汇兑收益									
二、营业利润	-41.65	330.82	160.30	162.31	164.23	166.04	167.75	167.75	
加：营业外收入		0.46							
减：营业外支出									
其中：非流动资产处置损失									
三、利润总额	-41.65	331.29	160.30	162.31	164.23	166.04	167.75	167.75	
企业所得税税率			20%	25%	25%	25%	25%	25%	
减：所得税费用		23.96	11.03	40.58	41.06	41.51	41.94	41.94	
四、净利润	-41.65	307.32	149.27	121.73	123.17	124.53	125.81	125.81	
加：税后利息支出			-	-	-	-	-	-	
折旧摊销		1.43	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	
五、经营现金流	-41.65	308.76	151.13	123.59	125.03	126.39	127.67	127.67	

折旧/摊销预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司 表9

期 同	资产类型	资产数额			折旧/摊 销年限	残值率%	未来预测									
		原值	应计折旧	净值			2021	2022	2023	2024	2025	稳定期				
期初余额	房屋建筑物															
	机器设备															
	运输设备															
	电子设备	9.79	9.30	8.36	5.00	5.00	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86
	其他无形资产															
	长期待摊费用															
期末余额	固定资产折旧合计						1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86
	无形资产摊销合计						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	长期资产摊销合计						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

单位：万元

人工费用预测表

评估基准日：2020年12月31日

表11-4

单位：人民币 万元

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

项目名称	单位	历史数据		未来预测数据							稳定期	
		2019(9-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025				
业务人员	人	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
管理人员	人	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
高层人员-分摊	人			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
职工人数合计		3.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
业务人员	万元/年/人	4.27	10.31	10.83	11.37	11.94	12.54	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16
管理人员	万元/年/人	-	36.00	37.80	39.69	41.67	43.76	45.95	45.95	45.95	45.95	45.95
高层人员-分摊	万元/年/人			5	5.25	5.51	5.79	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
工资合计		4.27	46.31	53.63	56.31	59.13	62.08	65.19	65.19	65.19	65.19	65.19
业务人员	万元	12.80	30.94	32.49	34.11	35.82	37.61	39.49	39.49	39.49	39.49	39.49
管理人员	万元	0.00	36.00	37.80	39.69	41.67	43.76	45.95	45.95	45.95	45.95	45.95
高层人员	万元			5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
职工工资合计		12.80	66.94	75.29	79.05	83.00	87.15	91.51	91.51	91.51	91.51	91.51
工资附加费												
养老保险	万元			8.32	8.73	9.17	9.63	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11
失业保险	万元			0.07	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
医疗保险	万元			4.14	4.35	4.56	4.79	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03
工伤保险	万元			10.33	10.85	11.39	11.96	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56
生育保险	万元			0.33	0.35	0.37	0.38	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
住房公积金	万元			3.69	3.87	4.07	4.27	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49
五险一金合计		0.62	1.46	26.89	28.23	29.64	31.13	32.68	32.68	32.68	32.68	32.68

税金及附加预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

序号	明细项	单位	历史数据		未来预测						稳定期	
			2019(9-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
一	年应交增值税合计	万元										
	主营业务收入合计	万元			350	361	371	382	394			394
	销项税	6%			21	22	22	23	24			24
1)	销项税合计	万元			21	22	22	23	24			24
	服务费	万元			21	22	23	24	25			25
	进项税	6%			1	1	1	1	2			2
	新增资本性支出	万元			2	2	2	2	2			2
	新增资本性支出进项税	13%			0	0	0	0	0			0
2)	进项税合计				1	2	2	2	2			2
3)	应交增值税	万元			20	20	21	21	22			22
4)	待抵扣进项增值税	万元										
5)	未交增值税金	万元			20	20	21	21	22			22
二	附加税金	万元			2	2	2	3	3			3
	附加税金应缴金额	万元			20	20	21	21	22			22
	城建税	7.0%			1	1	1	1	2			2
	教育费附加	3.0%			1	1	1	1	1			1
	地方教育费附加	2.0%			0	0	0	0	0			0
三	印花税	万元			0	0	0	0	0			0
	印花税率	0.03%			0	0	0	0	0			0
四	税金及附加合计	万元	0	3	2	3	3	3	3			3

单位：人民币 万元

财务费用预测表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司 表15
 单位：人民币 万元

序号	费用明细项	历史数据		未来预测数据				
		2019(9-12)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		1	年度平均短期银行借款本金额					
2	短期银行借款利息支出							
3	年度平均长期银行借款本金额							
4	长期银行借款利息支出							
5	年度平均企业发行债券本金额							
6	债券利息支出							
7	年度平均长期应付款本金额							
8	长期应付款利息支出							
9	企业年度平均其他渠道融资本金额							
10	利息支出							
11	利息支出小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	利息收入	-0.02	-0.26					
13	手续费	0.05	0.03					
14	汇总损益	0.00						
15	合计	0.03	-0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

加权资金成本计算表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

表-13

单位：万元

序号	对比公司名称	股票代码	负债(D)	债权比例	股权公平市场价值(E)(2)	股权价值比例	含资本结构因素的Beta(Levered Beta)	剔除资本结构因素的Beta(Unlevered Beta)	无风险收益率(Rf)(3)	超额风险收益率ERP	特殊风险收益率	股权收益率(Re)(4)	债权收益率(Rd)(5)	所得税率(T)(6)	加权资金成本(WACC)(7)
1	千方科技	002373.SZ	68,471	3.1%	2,168,964	96.9%	0.869	0.85	4.08%					15%	
2	深南股份	002417.SZ	400	0.2%	174,190	99.8%	0.991	0.99	4.08%					25%	
3	榕基软件	002474.SZ	30,326	9.5%	287,229	90.5%	1.092	1.00	4.08%					10%	
4	对比公司Unlevered Beta 加权平均值							0.94							
5	对比公司平均资本结构			4.3%		95.7%									
6	确定被评估企业的目标资本结构			4.3%		95.7%									
7	被评估企业WACC							0.99	4.08%	6.33%	1.00%	11.30%	3.85%	20.0%	10.90%
8	被评估企业WACC						0.98	0.98	4.08%	6.33%	1.00%	11.30%	3.85%	25.0%	10.90%

资产评估结果汇总表(市场法)

评估基准日：2020年12月31日

表1

被评估单位名称：深圳市深泰创建科技有限公司

金额单位：人民币万元

被投资单位	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	219.36		
非流动资产	2	8.36		
其中：长期应收款	3			
长期股权投资	4			
固定资产	5	8.36		
在建工程	6			
无形资产	7			
其中：土地使用权	8			
其他非流动资产	9			
资产总计	10	227.72		
流动负债	11	46.99		
非流动负债	12			
负债总计	13	46.99		
净资产(所有者权益)	14	180.73	1,519.27	840.63

