天津天海投资发展股份有限公司
拟股权转让项目涉及的天津市天海货运代理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

万隆评报字（2017）第1631号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一七年七月十九日

天津天海投资发展股份有限公司拟股权转让项目涉及的天津市天海货运代理有限公司股东全部权益价值资产评估报告目录

资产评估师声明 3
摘要 4
评估报告 6
一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 6
二、 评估目的 12
三、 评估对象和评估范围 12
四、 价值类型及其定义 15
五、 评估基准日 15
六、 评估依据 15
七、 评估方法 17
八、 评估程序实施过程和情况 21
九、 评估假设 22
十、 评估结论 23
十一、 特别事项说明 25
十二、 评估报告使用限制 26
十三、 评估报告日 26

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天津天海投资发展股份有限公司拟股权转让项目涉及的天津市天海货运代理有限公司股东全部权益价值资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对天津天海投资发展股份有限公司拟股权转让事宜而涉及的天津市天海货运代理有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让

评估对象和范围：评估对象为天津市天海货运代理有限公司股东全部权益价值，评估范围为天津市天海货运代理有限公司于评估基准日经审计的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经资产基础法评估，天津市天海货运代理有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币肆佰零贰万陆仟叁佰壹拾柒元叁角肆分（RMB4,026,317.34 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日　　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	17,595.94	17,595.94		
非流动资产	5.01	10.44	5.43	108.43
其中：固定资产净额	4.90	7.03	2.13	43.56
无形资产净额	0.11	3.41	3.30	2,830.60
资产总计	17,600.95	17,606.38	5.43	0.03
流动负债	17,203.75	17,203.75	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	17,203.75	17,203.75	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
净资产（所有者权益）	397.20	402.63	5.43	1.37

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见本报告第十一部分“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2017)第 1631 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的全部情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文。

万隆评报字（2017）第 1631 号

天津天海投资发展股份有限公司拟股权转让项目涉及的天津市天海货运代理有限公司股东全部权益价值资产评估报告

天津天海投资发展股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津天海投资发展股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的天津市天海货运代理有限公司股东全部权益，在 2016 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

名称：天津天海投资发展股份有限公司

统一社会信用代码：911201181030621752

住所：天津自贸试验区（空港经济区）中心大道华盈大厦803

法定代表人姓名：童甫

注册资本：贰拾捌亿玖仟玖佰叁拾叁万柒仟柒佰捌拾叁元人民币

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

股票代码：600751（A股）、900938（B股）

经营范围：投资管理；国际船舶集装箱运输；仓储服务；陆海联运；集装箱租赁买卖；自有船舶、设备、属具、物料、集装箱的进口业务；船舶租赁，自用退役船舶和船舶设备的出口业务；自有房屋租赁、场地租赁；国际货运代理（不含国际快递）；国际船舶管理业务、国内船舶管理业务(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）

成立日期：1996年10月23日

营业期限：1996年10月23日至长期

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位

1、概况

企业名称：天津市天海货运代理有限公司

统一社会信用代码：91120116103067240C

住所：天津自贸试验区（空港经济区）中心大道华盈大厦-809室

法定代表人：王世森

注册资本：壹仟伍佰万元人民币

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期：1994 年 06 月 04 日

营业期限：1994 年 06 月 04 日至 2033 年 06 月 03 日

经营范围：承办海运进出口货物的承揽、报关、报验、仓储、中转、代运、订舱、配载、签发海运提单及集装箱拆箱拼箱的国际货运代理业务；国际贸易；国内货运代理；自营和代理货物及技术的进出口；供应链管理服务；润滑油、煤炭、钢材、食品、饮料、矿产品、铁矿石、建筑材料、橡胶制品、五金交电、农副产品、化工产品（危险化学品除外）的批发兼零售及上述产品的网上销售（金融业务除外）；塑料制品、金属材料、机电产品及配件、汽车、船舶配件销售；无船承运；船舶、集装箱租赁；搬运装卸服务；船舶维修；船舶代理服务；普通货运；商务信息咨询；海上国际货运代理；航空国际货运代理；陆路国际货运代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、企业性质、企业历史沿革

天津市天海货运代理有限公司成立于 1994 年 06 月 04 日，前身为天津市天海货运代理公司，由天津市海运股份有限公司（现更名为：天津天海投资发展股份有限公司）设立组建，初始注册资本 400.00 万元，其中天津天海投资发展股份有限公司出资 400.00 万元，占注册资本的 100.00%。

设立时，天津市天海货运代理有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
天津天海投资发展股份有限公司	400.00	100.00	400.00	100.00

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
合计	400.00	100.00	400.00	100.00

上述出资经由天津审计事务所审验，并于1994年5月13日出具验资报告。

1995年6月8日根据天津天海投资发展股份有限公司《关于同意天海货运代理公司增加注册资金的决议》，天津市天海货运代理有限公司申请增加注册资本人民币400.00万元，由天津天海投资发展股份有限公司认缴。

经上述增资后，天津市天海货运代理有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
天津天海投资发展股份有限公司	800.00	100.00	800.00	100.00
合计	800.00	100.00	800.00	100.00

2003年7月8日，根据天津市海运股份有限公司董事会决议，天津市天海货运代理公司进行改制：改制后企业名称为天津市天海货运代理有限公司，公司注册资本依照其评估净值为1,500.00万元人民币；同时天津天海投资发展股份有限公司转让天津市天海货运代理有限公司10%的股权给天津港保税区新世纪国际物流有限公司。

经上述改制后，天津市天海货运代理有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
天津天海投资发展股份有限公司	1,350.00	90.00	1,350.00	90.00
天津港保税区新世纪国际物流有限公司	150.00	10.00	150.00	10.00
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

上述出资经由天津市兴港有限责任会计师事务所审验，并于2003

年9月17日出具文号为"津兴港验字（2003）第334号"的验资报告。

2008年11月13日，根据股权转让协议，天津港保税区新世纪国际物流有限公司将其持有的天津市天海货运代理有限公司 10.00%股权转让给珠海北洋轮船有限公司。

经上述股权转让后，天津市天海货运代理有限公司股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
天津天海投资发展股份有限公司	1,350.00	90.00	1,350.00	90.00
珠海北洋轮船有限公司	150.00	10.00	150.00	10.00
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

2014年9月7日，根据股权转让协议，珠海北洋轮船有限公司将其持有的天津市天海货运代理有限公司 10.00%股权转让给天津天海投资发展股份有限公司。

经上述股权转让后，天津市天海货运代理有限公司股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
天津天海投资发展股份有限公司	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

截至评估基准日2016年12月31日止，公司股权结构如下表所示:

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
天津天海投资发展股份有限公司	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

3、目前企业执行的会计政策和税收政策:

（1）天津市天海货运代理有限公司执行《企业会计准则》。

（2）目前主要适用的税种与税率如下表:

税种	计税依据	税率
增值税	应税营业收入	6%
城市维护建设税	实际缴纳增值税计缴	7%
教育费附加	实际缴纳增值税计缴	3%
地方教育费附加	实际缴纳增值税计缴	2%
防洪费	实际缴纳增值税计缴	1%
企业所得税	应纳税所得额。	25%

4、近两年资产、财务、经营状况

（1）天津市天海货运代理有限公司成立于1994年6月，注册资本为人民币1500万元，主要承办国内外货运代理业务。

（2）经营成果

单位：人民币万元

项目	2014年度	2015年度	2016年度
营业总收入	7,384.39	9,573.79	14,059.60
营业总成本	7,146.35	9,740.12	14,047.81
营业利润	238.04	-166.33	11.79
营业外收入	241.91	-	-
营业外支出	-	-	-
利润总额	479.95	-166.33	11.79
所得税	62.23	18.00	7.28
净利润	417.72	-184.33	4.51

（3）财务状况

单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	9,773.32	28,419.06	17,595.94
固定资产净额	2.37	7.47	4.90
无形资产净额	2.92	1.52	0.11
资产合计	9,778.61	28,428.05	17,600.95
流动负债	9,207.62	28,038.42	17,203.75
非流动负债			
负债合计	9,207.62	28,038.42	17,203.75
净资产	570.99	389.63	397.20
资产负债率	94.16%	98.63%	97.74%

上述2014年度、2015年度财务数据经天津广信有限责任会计师事务所审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号分别为：津广信审字

（2015）423号、津广信审字（2016）VII014号）；评估基准日会计报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号为：中审亚太审字（2017）010273-4号）。

5、委托方与被评估单位关系

委托方持有被评估单位100%股权。

二、评估目的

为满足天津天海投资发展股份有限公司拟转让天津市天海货运代理有限公司股权的需要，提供天津市天海货运代理有限公司股东全部权益价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为天津市天海货运代理有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为天津市天海货运代理有限公司于评估基准日的全部资产与负债，评估范围与经济行为涉及的范围一致，具体类型与账面金额如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	175,959,380.22
货币资金	3,320,788.36
应收账款净额	29,366,028.99
预付账款净额	19,455,189.99
其他应收款净额	123,543,578.01
其他流动资产	273,794.87
二、非流动资产合计	50,118.99

科目名称	账面价值
固定资产净额	48,952.40
无形资产净额	1,166.59
三、资产总计	176,009,499.21
四、流动负债合计	172,037,526.91
应付账款	105,666,451.92
预收账款	9,101,948.63
应付职工薪酬	1,359,172.07
应交税费	43,728.54
其他应付款	55,866,225.75
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	172,037,526.91
七、净资产	3,971,972.30

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日会计报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号为：中审亚太审字（2017）010273-4 号）。

（三）评估范围内主要资产概况

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金账面值 3,320,788.36 元，为银行存款，占流动资产的比例为 1.89%。

（2）应收账款

应收账款账面值 29,366,028.99 元，为应收的运费，占流动资产的比例为 16.69%。

（3）预付账款

预付账款账面值 19,455,189.99 元，为预付的延伸服务费和债权债务转让费，占流动资产的比例为 11.06%。

（4）其他应收款

其他应收款账面值 123,543,578.01 元，主要为应收的往来款等，占流动资产的比例为 70.20%。

（5）其他流动资产

其他流动资产账面值 273,794.87 元，为待抵扣进项税，占流动资产的比例为 0.16%。

2、固定资产-设备类

A、评估范围内设备类固定资产账面原值 273,851.64 元，账面净值 48,952.40 元，为电子设备。

B、主要设备产能与安装存放地点、使用情况

电子设备账面原值 273,851.64 元，账面净值 48,952.40 元。电子设备主要为电脑和打印机等，共计 64 台/套。

上述设备运行状态良好，没有闲置或封存的设备，设备维护保养情况良好，设备利用率在 90%以上。

3、无形资产

①账面记录的无形资产

账面记载的无形资产为外购软件，具体内容如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入帐价值	账面价值
1	上海极方计算机软件	2012/2/1	5 年	70,000.00	1,166.59
	合计			70,000.00	1,166.59

②账面未记录的无形资产

企业未申报账面未反映的无形资产。

（四）经营场地租赁情况

天津市天海货运代理有限公司经营场地位于天津自贸试验区（空港经济区）中心大道华盈大厦809室，是由其母公司天津天海投资发展股份有限公司无偿提供使用。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

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强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日2016年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国2016年主席令第四十六号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013年中华人民共和国主席令第8号）；

3、《企业会计准则》（财会〔2006〕3号）；

4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

6、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

7、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；

8、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；

9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

11、《资产评估职业道德准则——独立性》中评协（2012）248号；

12、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权

属指导意见》(会协[2003]18 号)。

（四） 权属依据

1、 营业执照、验资报告;

2、 主要设备购置合同或购置发票;

3、 与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;

4、 其他权属证明资料。

（五） 取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年);

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;

3、 评估基准日市场有关价格信息资料;

4、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

5、 委托评估的各类资产和负债评估明细表;

6、 委托方与被评估单位提供的其他与评估有关的资料;

7、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

8、 委托方与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。天津市天海货运代理有限公司成立于1994年6月，主要承办国际贸易、国内货运代理业务。近年来天津市天海货运代理有限公司经营一直处于微利或亏损状态。

公司近几年经营情况如下:

项目	2014年度	2015年度	2016年度
营业总收入	7,384.39	9,573.79	14,059.60
营业总成本	7,146.35	9,740.12	14,047.81
营业利润	238.04	-166.33	11.79
营业外收入	241.91	-	-
营业外支出	-	-	-
利润总额	479.95	-166.33	11.79
所得税	62.23	18.00	7.28
净利润	417.72	-184.33	4.51

公司近几年资产情况如下:

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	9,773.32	28,419.06	17,595.94
固定资产净额	2.37	7.47	4.90
无形资产净额	2.92	1.52	0.11
资产合计	9,778.61	28,428.05	17,600.95
流动负债	9,207.62	28,038.42	17,203.75
非流动负债	-	-	
负债合计	9,207.62	28,038.42	17,203.75
净资产	570.99	389.63	397.20
资产负债率	94.16%	98.63%	97.74%

鉴于天津市天海货运代理有限公司目前的经营状况和未来航运

市场经营状况难以在短期内发生改观，天津市天海货运代理有限公司未来预期收益难以预测，因此本次评估不适用收益法评估。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例,现阶段难以采用市场法进行评估。

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

结合本次评估目的和评估对象的特点，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下:

1. 货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2. 应收款项：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3. 其他流动资产：按清查核实后的账面值作为评估值。

4. 固定资产—电子设备，采用重置成本法评估。

评估人员深入细致地分析了委估资产的特点和被评估企业提供的有关资料，采用重置成本法进行评估。具体计算公式如下：

重置成本法评估值=重置价值×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不考虑其增值税。即：

重置全价=设备不含税购置价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计(1995)1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法，计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%;

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限＝法定使用年限 - 已使用年限。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

5. 无形资产

对于外购的软件，采用市场法进行评估，具体如下：对于通用办公软件，以向软件经销商的询价作为评估值。具体计算公式如下：

评估值=不含税购价

6. 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司首先听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的和评估基准日，明确评估对象及范围，经资产评估师对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析与评价后，与委托方签订评估业务约定书。由资产评估师拟定评估计划，组

建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2017年6月13日分别进驻现场，对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于2017年6月21日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时

间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

1、总资产账面值为176,009,499.21元，评估值176,063,844.25元，评估增值54,345.04元，增值率0.03%。

2、总负债账面值为172,037,526.91元，评估值172,037,526.91元，无评估增减值。

3、净资产账面值为3,971,972.30元，评估值4,026,317.34元，评估增值54,345.04元，增值率1.37%。

经资产基础法评估，天津市天海货运代理有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为：大写人民币肆佰零贰万陆仟叁佰壹拾柒元叁角肆分（RMB 4,026,317.34 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日　　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	17,595.94	17,595.94		
非流动资产	5.01	10.44	5.43	108.43
其中：固定资产净额	4.90	7.03	2.13	43.56
无形资产净额	0.11	3.41	3.30	2,830.60
资产总计	17,600.95	17,606.38	5.43	0.03
流动负债	17,203.75	17,203.75	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	17,203.75	17,203.75	-	-
净资产（所有者权益）	397.20	402.63	5.43	1.37

4、增减值情况分析：

（1）固定资产

固定资产账面值 48,952.40 元，评估值 70,276.00 元，评估增值 21,323.60 元，增值率 43.56%，增值主要原因为：电子设备评估所采用的经济寿命年限大于企业的折旧年限所致。

（2）无形资产

无形资产账面值 1,166.59 元，评估值 34,188.03 元，评估增值 33,021.44 元，增值率 2,830.60%，增值主要原因为：外购通用软件采用市场法评估所致。

十一、 特别事项说明

1、评估基准日财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具审计报告审定，本次评估部分引用了该审计报告结论。本报告签字评估师了解所引用的专家意见或审计报告结论的取得过程，并承担引用专家意见或审计报告结论的相关责任。

2、按照自 2009 年施行的增值税条例，购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

3、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

4、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

5、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

6、评估基准日至本评估报告日之间，委托方与被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

5、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估结论使用有效期自评估基准日至2017年12月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2017 年 7 月 19 日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司　　资产评估师：

法定代表人：　　资产评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398　　二〇一七年七月十九日

附件：

1、天津天海投资发展股份有限公司营业执照；

2、天津市天海货运代理有限公司营业执照；

3、天津市天海货运代理有限公司评估基准日审计报告；

4、委托方及相关当事方承诺函；

5、签字资产评估师及评估机构承诺函；

6、评估机构资格证书；

7、评估机构营业执照；

8、签字资产评估师资格证书。