

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  
拟转让厦门华港物流有限公司股权  
涉及其股东全部权益价值

# 资产评估报告

卓信大华评报字(2023)第 2263 号

(共一册第一册)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年九月四日

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程 and 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、评估报告使用限制说明 .....	27
十三、评估报告日 .....	28
资产评估报告附件 .....	29

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

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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

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

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

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

# 港中旅华贸国际物流股份有限公司 拟转让厦门华港物流有限公司股权 涉及其股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受港中旅华贸国际物流股份有限公司的委托，对厦门华港物流有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

**评估目的：**本次评估目的是对港中旅华贸国际物流股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及厦门华港物流有限公司的股东全部权益在评估基准日 2023 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为厦门华港物流有限公司的股东全部权益价值；评估范围为厦门华港物流有限公司评估基准日的全部资产和负债，账面资产总计 15,609.00 万元，其中：流动资产 12,783.16 万元，非流动资产 2,825.84 万元；账面负债总计 253.66 万元，均为流动负债；账面净资产 15,355.34 万元。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**2023 年 6 月 30 日。

**评估方法：**资产基础法、收益法。

**评估结论：**本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：在评估假设及限定条件成立的前提下，厦门华港物流有限公司在评估基准日的股东全部权益，账面价值 15,355.34 万元，评估价值 16,961.70 万元，评估增值 1,606.36 万元，增值率 10.46%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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 拟转让厦门华港物流有限公司股权 涉及其股东全部权益价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2023）第 2263 号

## 港中旅华贸国际物流股份有限公司：

北京卓信大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，采用资产基础法、收益法，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转让行为涉及厦门华港物流有限公司的股东全部权益在 2023 年 6 月 30 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为港中旅华贸国际物流股份有限公司，被评估单位为厦门华港物流有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

### （一）委托人

企业名称：港中旅华贸国际物流股份有限公司

法定住所：上海市黄浦区南京西路 338 号 20 楼

法定代表人：吴春权

注册资本：130946.2971 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

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等国际运输代理业务，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）

## （二）被评估单位

### 1、基本情况

企业名称：厦门华港物流有限公司

法定住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区港中路 1270-1 号-201 室

法定代表人：成宇君

注册资本：10000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

厦门华港物流有限公司于 2006 年 12 月 5 日成立，取得厦门市市场监督管理局核发的统一社会信用代码 91350200791279625Y 号企业法人营业执照，注册资本 10,000 万元人民币，营业期限：2006 年 12 月 5 日至 2036 年 12 月 4 日。

历史沿革情况：厦门华港物流有限公司由厦门祥运投资有限公司及 Margos Development Limited 共同发起成立。2008 年 9 月 30 日，厦门祥运投资有限公司将其持有的厦门华港 49% 的股权转让给华贸国际货运有限公司（港中旅华贸国际物流股份有限公司曾用名）；2009 年 12 月 1 日，Margos Development Limited 将其持有的厦门华港 51% 股权转让给 CTS International Transportation Co.；2010 年 6 月 10 日，CTS International Transportation Co., Limited 将其持有的厦门华港 51% 的股权转让给华贸物流（香港）有限公司；2017 年 3 月，华贸物流及其子公司华贸物流（香港）有限公司与港中旅房地产开发有限公司共同签订了厦门华港股权变更协议厦门

华港注册资本增加至 10,000 万元，其中增资部分由港中旅房地产开发有限公司以货币资金出资。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	港中旅房地产开发有限公司	7,000.00	70.00%	7,000.00	70.00%
2	华贸物流（香港）有限公司	1,530.00	15.30%	1,530.00	15.30%
3	港中旅华贸国际物流股份有限公司	1,470.00	14.70%	1,470.00	14.70%
	合计	10,000.00	100%	10,000.00	100.00%

## 2、经营管理情况

**主要经营范围：**主要从事承办海、陆、空货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱的拼装、拆箱、结算运杂费、报关、报检、报验、相关的短途运输服务及运输咨询业务；国际海运货物仓储业务、国际海运集装箱站与堆场业务。

**公司业务：**公司主要经营活动是对外出租厦门象屿保税区二期现代物流园区的厦门华港物流堆场及附属设施等，园区占地面积 32,947.069 平方米，租金收入为公司主要收入来源。已经签订的租赁合同租期自 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

## 3、公司近年财务状况

被评估单位近年公司报表情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
流动资产	116,842,116.00	121,113,521.27	125,557,668.83	127,831,639.05
非流动资产	31,413,265.33	30,124,238.80	28,871,651.26	28,258,371.41
资产总计	148,255,381.33	151,237,760.07	154,429,320.09	156,090,010.46
流动负债	2,878,904.22	2,639,910.34	2,537,928.29	2,536,556.85
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,878,904.22	2,639,910.34	2,537,928.29	2,536,556.85
净资产	145,376,477.11	148,597,849.73	151,891,391.80	153,553,453.61
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月份

营业收入	3,957,839.48	3,993,237.72	3,993,237.72	1,996,618.84
利润总额	2,022,568.00	4,312,782.79	4,391,729.62	2,216,082.42
净利润	1,473,874.53	3,221,372.62	3,293,542.07	1,662,061.81

厦门华港物流有限公司在本次评估基准日的财务报表业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天职业字【2023】45190号”无保留意见审计报告。

#### 4、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的参股子公司。

## 二、评估目的

根据《中国物流战略（2022）345号》经济行为文件，港中旅华贸国际物流股份有限公司拟转让股权。本次评估目的是对港中旅华贸国际物流股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及厦门华港物流有限公司的股东全部权益在评估基准日2023年6月30日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及厦门华港物流有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为厦门华港物流有限公司的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>127,831,639.05</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>2,536,556.85</b>
货币资金	21,522,936.55	应交税费	407,830.35
其他应收款	106,308,702.50	其他应付款	2,128,726.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>28,258,371.41</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
投资性房地产	28,025,727.13	<b>负债合计</b>	<b>2,536,556.85</b>
固定资产	232,644.28	<b>所有者权益合计</b>	<b>153,553,453.61</b>

资产总计	156,090,010.46	负债及所有者权益合计	156,090,010.46
------	----------------	------------	----------------

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

厦门华港物流有限公司在本次评估基准日的财务报表业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字【2023】45190号无保留意见审计报告。

企业申报的表外资产情况：本次评估被评估单位未申报表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在的表外资产、负债的迹象。

利用其他机构出具报告情况：本次评估所依据的财务数据利用天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字【2023】45190号无保留意见审计报告。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象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任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年6月30日，由委托人根据经济行为、会计期末和利率变化等因素确定。

#### 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准

则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

- 1、《中国物流战略（2022）345号》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第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）；

- 3、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

- 4、《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第二次修订）；

- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

- 7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

- 8、《中华人民共和国车辆购置税法》（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）；

- 9、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年修改）；

- 10、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院令732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》）；

- 11、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 12、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 13、国资发产权【2011】68号《关于规范中央企业选聘评估机构工作的指导意见》；
- 14、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 15、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 16、财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年修订版）；
- 17、国资发产权【2016】41号《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》；
- 18、财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 19、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》；
- 20、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 21、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 22、国家税务总局公告【2016】16号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；
- 23、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2019】35号《资产评估执业准则-资产评估方法》；
- 3、中评协【2018】35号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 4、中评协【2018】36号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 5、中评协【2018】37号《资产评估执业准则-资产评估档案》；

- 6、中评协【2018】38号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 7、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 10、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 11、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 12、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 14、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 15、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 16、中评协【2017】53号《投资性房地产评估指导意见》。

#### （四）权属依据

- 1、企业产权登记表；
- 2、国有土地使用证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 3、Wind 资讯资料；
- 4、汽车之家 <https://www.autohome.com>；
- 5、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 6、房地产租赁合同；
- 7、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、其它与评估有关的资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法介绍

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

#### （二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑厦门华港物流有限公司自成立至评估基准日已持续经营数年，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法评估。

考虑到被评估单位目前的经营业务属于房地产租赁行业，市场上类似的可比上市公司较少，同时缺乏类似企业的股权交易案例，不具备选取可比公司进行比较的条件，故本项目不适宜采用上市公司比较法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

### (三) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。

现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

D：付息负债价值。

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n: 评估对象的未来经营期。

#### (四) 收益法评定过程

##### 1、收益年限的确定

收益期，考虑到厦门华港物流有限公司主营业务为自持土地堆场及房产租赁，土地使用权期限为 2006 年 12 月 31 日-2056 年 12 月 31 日，在土地使用权到期后是否能够继续取得土地使用权存在不确定性，故本项目适宜采用有限期的收益法评估，因此确定收益期截至 2056 年。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用单阶段模型，即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测。

##### 2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出  
-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用  
-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

##### 3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$R = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$

式中：

Re: 权益资本成本;

Rd: 付息负债资本成本;

We: 权益资本结构比例

Wd: 付息债务资本结构比例

T: 适用所得税税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下:

$$Re = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

Rf: 无风险收益率, 通过查询 WIND 金融终端, 选取距评估基准日剩余到期年限为 30 年左右的国债平均到期收益率做为无风险收益率;

MRP (Rm-Rf): 市场平均风险溢价, 以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础, 选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定;

Rm: 市场预期收益率, 以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础, 按收益率的几何平均值确定;

$\beta$ : 预期市场风险系数, 通过查询 WIND 金融终端, 在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上, 选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据;

Rc: 企业特定风险调整系数, 综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定。

#### 4、非经营性资产、负债、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产; 溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定。

#### 5、长期股权投资评估价值的确定

本次评估被评估单位无长期股权投资。

#### 6、付息负债评估价值的确定

被评估单位评估基准日无付息负债。

#### 7、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值  
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

### (五) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

### (六) 资产基础法评定过程

#### 1、流动资产

包括：货币资金、其他应收款。

##### (1) 货币资金

全部为人民币银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

##### (2) 应收款项

包括：其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分

析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

## 2、非流动资产

包括：投资性房地产、固定资产。

### (1) 投资性房地产

投资性房地产，共计 2 项，包括已出租建筑物及已出租土地使用权。已出租建筑物包括 2 项，分别为厦门华港物流堆场与仓库工程-办公楼及闸口，建筑面积分别为 516.00 平方米、64 平方米；已出租土地使用权为已出租物流堆场，物流堆场的计租面积 32,947.07 平方米。已经签订的租赁合同包括已出租建筑物及已出租土地使用权，租赁合同租金亦包括已出租建筑物、附属建筑物及已出租土地使用权租金，租期自 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，租赁合计面积为 33,527.07 平方米。截止评估基准日，均处于出租状态。

依据《投资性房地产评估指导意见》规定，执行评估业务应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，本次评估结合投资性房地产的实际用途以及房屋属性，最终确定对纳入评估范围内的房地产采用收益法评估，以不含税价确定评估价值。

#### 收益法评估技术思路及模型

A、收益法是预测委估房地产未来的预期收益，选用适当的折现率将其折现到评估时点后累加，确定评估值。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—收益价值(元)；

a<sub>i</sub>—未来第 i 年的房地产净收益；

r—房地产年报酬率（%）；

t—收益期（年）；

#### B、收益法评定过程

#### a、收益年期的确定

根据委估房地产的土地使用权法定剩余年限与建筑物剩余经济寿命年限进行测算，并符合下列规定：

土地使用权剩余年限和建筑物剩余经济寿命年限不同时，应选其中较短者为收益期。并对超出收益期的建筑物按照如下方式处理：

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限的房地产，且出让合同未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，超出收益期的建筑物价值为剩余使用年限房屋建筑物的剩余价值。

#### b、预期收益的确定

对正在租赁期以内的房地产，以租赁合同约定的租金收益确定。对租赁期外考虑市场租金结合预测期租金增长率及空置率确定。

房地产净收益=房地产年总收益-年总费用

有效毛收入为潜在毛收入（不含增值税）及租赁押金的利息等收入合计。

年总费用即房地产运营费用，包括房产税、土地使用税、税金及附加、房屋保险费、管理费用、印花税等维持房地产正常使用和营业的必要支出。

房产税=租金\*适用税率

土地使用税=土地面积\*每平方米需缴纳的土地使用税

税金及附加，根据基准日被评估单位适用的税金及附加税率为准，参照企业审计报告披露执行的税率确定；

房屋保险费、管理费根据租赁市场近期平均费用率确定；

印花税根据签订合同金额及印花税率确定。

年运营费用=管理费+保险费+房产税+土地使用税+税金及附加+印花税

折现率的确定：

折现率为安全利率加风险报酬率，安全利率取一年期定期存款利率，风险报酬率根据房地产租赁市场近期平均投资报酬率并参考行业及市场存在的风险，综合分析确定。

### c、评估价值的确定

本次投资性房地产评估均采用收益法估值，并以收益现值作为委估房地产的评估价值。

#### (2) 固定资产

包括：机器设备，车辆，电子设备及其它设备。本次评估根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法、市场法进行评估，均以不含税价确定评估价值。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

#### A、重置成本的确定

对于不需要安装调试的机械设备通过市场途径确定购置价，扣减进项税，确定重置成本。

机器设备、办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

#### B、成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

车辆成新率的确定：

根据《机动车强制报废标准规定》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定理论成新率，然后将理论成新率与勘查法成新率加权平均，形成综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程×100%

理论成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=理论成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值设备成新率的确定：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

### 3、负债

为流动负债。具体包括：应交税费、其他应付款。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

### (七) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、资产基础法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

(一) 委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二) 按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位

提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（三）按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

（四）评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

### （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：假设评估基准日后被评估单位在有限期内持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规

模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

## （二）特殊假设

- 1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
- 3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。
- 5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
- 6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
- 8、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。
- 9、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。
- 10、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议有效并能在计划时间内完成。

## 十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之

目的所涉及厦门华港物流有限公司的股东全部权益在 2023 年 6 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，厦门华港物流有限公司评估前账面资产总计 15,609.00 万元，评估价值 17,215.36 万元，评估增值 1,606.36 万元，增值率 10.29%；账面负债总计 253.66 万元，评估价值 253.66 万元，无增减值变动；股东全部权益账面值 15,335.34 万元，评估价值 16,961.70 万元，评估增值 1,606.36 万元，增值率 10.46%。

### 资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	12,783.16	12,783.16	-	-
非流动资产	2,825.84	4,432.19	1,606.36	56.85
其中：投资性房地产	2,802.57	4,386.00	1,583.43	56.50
固定资产	23.26	46.19	22.93	98.56
<b>资产总计</b>	<b>15,609.00</b>	<b>17,215.36</b>	<b>1,606.36</b>	<b>10.29</b>
流动负债	253.66	253.66	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>253.66</b>	<b>253.66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>15,355.34</b>	<b>16,961.70</b>	<b>1,606.36</b>	<b>10.46</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

### （二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，厦门华港物流有限公司在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值 15,335.34 万元，评估价值 16,157.89 万元，评估增值 802.55 万元，增值率 5.23%。

### （三）评估方法结果的分析选取

厦门华港物流有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价

值，采用资产基础法评估结果 16,961.70 万元，采用收益法评估结果 16,157.89 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 803.81 万元。资产基础法评估结果比收益法评估结果增加 4.74%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

**厦门华港物流有限公司的股东全部权益评估价值为 16,961.70 万元。**

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

### （一）利用或引用外部报告情况

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为天职业字【2023】45190 号。

### （二）权属不完整事项

纳入本次评估范围的房屋尚未办理房屋所有权证，被评估单位出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等

需要支付的费用。本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、施工图纸等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

（三） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

截止资产评估报告日，厦门华港物流有限公司不存在法律、经济等未决事项。

（四） 被评估单位担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

截止资产评估报告日，厦门华港物流有限公司不存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

（五） 期后重大事项

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（六） 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

（七） 本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

（八） 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（九） 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般

会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（十）本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（十一）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二）资产评估报告只能由资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。资产评估委托合同中约定的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。除资产评估委托合同中约定的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。

（三）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评估对象可实现价格的保证。

（四）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，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。

另有规定的除外。

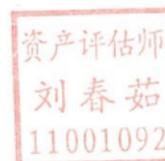
### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为：2023年9月4日。

资产评估师：徐猛猛 (徐猛猛)



资产评估师：刘春茹 (刘春茹)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年九月四日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)