

伟亮企业有限公司拟转让股权所涉及的
天津港第二港埠有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]A-0005 号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一七年三月二十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

目 录

内 容	页 次
第一部分 声明	03
第二部分 资产评估报告书摘要	05
第三部分 资产评估报告书正文	08
一、委托方、被评估单位、其他评估报告使用者	08
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程 and 情况	44
九、评估假设	46
十、评估结论	47
十一、特别事项说明	48
十二、评估报告使用限制说明	49
十三、评估报告日	50
第四部分 附件目录	51

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受伟亮企业有限公司的委托，就伟亮企业有限公司拟转让其持有的天津港第二港埠有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津港第二港埠有限公司二〇一六年十月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据

评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

伟亮企业有限公司拟转让股权所涉及的 天津港第二港埠有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书摘要

中联评报字[2017]A-0005 号

天津中联资产评估有限责任公司接受伟亮企业有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就其拟实施股权转让之经济行为，对所涉及的天津港第二港埠有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日为二〇一六年十月三十一日。

评估对象为天津港第二港埠有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益价值，评估范围为天津港第二港埠有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对天津港第二港埠有限公司进行整体评估，得出最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津港第二港埠有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 135,547.92 万元（壹拾叁亿伍仟伍佰肆拾柒万玖仟贰佰元）、负债总计为人民币 31,393.70 万元（叁亿壹仟叁佰玖

拾叁万柒仟元)、净资产为人民币 104,154.22 万元(壹拾亿零肆仟壹佰伍拾肆万贰仟贰佰元)。详见资产评估结果汇总表。

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/B×100%
流动资产	1	9,611.57	9,798.87	187.30	1.95
非流动资产	2	105,340.33	125,749.05	20,408.72	19.37
其中：可供出售金融资产	3	1,068.26	1,072.78	4.52	0.42
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	376.08	795.90	419.82	111.63
投资性房地产	7				
固定资产	8	68,060.54	72,936.77	4,876.23	7.16
在建工程	9	6,334.21	6,328.34	-5.87	-0.09
工程物资	10				
固定资产清理	11	10.94	0.00	-10.94	-100.00
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	28,068.27	43,240.04	15,171.77	54.05
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	1,422.03	1,375.21	-46.82	-3.29
其他非流动资产	19				
资 产 总 计	20	114,951.90	135,547.92	20,596.02	17.92
流动负债	21	31,393.70	31,393.70	0.00	0.00
非流动负债	22				
负 债 总 计	23	31,393.70	31,393.70	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	83,558.20	104,154.22	20,596.02	24.65

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、被评估单位申报的坐落于滨海新区塘沽天津港北疆港区内的房屋建筑物，被评估单位提供了《天津市房地产权证》，土地使用权人为天津港第二港埠有限公司，但证载没有记录房产信息。被评估单位提供了建造合同、图纸及测量报告等相关资料。截止评估基准日房屋产权相关手续尚未办理。本次评估是依据被评估单位申报

数据进行的评估。

2、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

3、纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估以天津港第二港埠有限公司提供的申报资料为基础进行的评估。

4、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

**伟亮企业有限公司拟转让股权所涉及的
天津港第二港埠有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告书**

中联评报字[2017]A-0005号

伟亮企业有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对伟亮企业有限公司拟转让股权所涉及的天津港第二港埠有限公司股东全部权益在二〇一六年十月三十一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、被评估单位概况及业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方

本项目委托方为伟亮企业有限公司，基本情况如下：

公司编号：1191501

公司名称：伟亮企业有限公司

公司类别：有限公司

成立日期：2007 年 12 月 4 日

伟亮企业有限公司为天津港发展股份有限公司的全资子公司。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（三）被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为天津港第二港埠有限公司，基本情况如下：

统一社会信用代码：911201166009142952

企业名称：天津港第二港埠有限公司

类型：有限责任公司(外国法人独资)

住所：天津自贸试验区（天津港保税区）海滨十路 129 号 A4129 室

法定代表人：李玉良

注册资本：捌亿壹仟伍佰壹拾捌万零壹佰元人民币

成立日期：1997 年 10 月 25 日

营业期限：1997 年 10 月 25 日至 2047 年 10 月 24 日

天津港第二港埠有限公司是天津港具有综合业务能力的装卸码头公司之一，主要经营各种钢材、杂货、散粮、散货、大件设备等进出口货物的装卸业务，并提供船代、货代、贸易、劳务等服务。公司坐落在天津塘沽新港二号路旁，铁路、公路运输极为方便，且服务设施齐备。公司现有万吨级以上深水泊位 10 个，有超大型仓库 5 座，库场总面积 43 万平方米，具有散、杂货堆存能力；各类高效率机械 200 多台（辆）；现代化散粮接卸设备一套，总容量为 11 万吨的散粮筒仓 26 个。

2、历史沿革

天津港第二港埠有限公司成立于 1968 年 8 月 20 日，隶属天津港（集团）有限公司。1997 年 10 月，经天津市对外经济贸易委员会以津经贸促字【1997】59 号批

准，由天津发展控股有限公司在天津保税区设立外资企业，并于 1997 年 10 月 26 日取得外经贸津外资字[1997]0975 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，天津港第二港埠有限公司成立时注册资本为 35,682.17 万元，股东为天津发展控股有限公司；资本投入业经天津吉威会计师事务所出具《验资报告》（津吉会验字（1997）第 149 号）予以验证。

2005 年 10 月，天津发展控股有限公司将其持有的天津港第二港埠有限公司 100% 股权转让给英属维尔京群岛 SHINESUN 投资有限公司。

2006 年 7 月，公司申请增加注册资本人民币 8000 万元，由股东英属维尔京群岛 SHINESUN 投资有限公司缴足，变更后的注册资本为人民币 43,682.17 万元。资本投入业经天津新港有限责任会计师事务所出具《验资报告》（新港会验字（2006）第 73 号）予以验证。

2007 年 9 月，公司申请增加注册资本人民币 4500 万元，由股东英属维尔京群岛 SHINESUN 投资有限公司缴足，变更后的注册资本为人民币 48182.17 万元。资本投入业经天津新港有限责任会计师事务所出具《验资报告》（新港会验字（2007）第 72 号）予以验证。

2008 年 7 月，公司申请增加注册资本人民币 333,358,400.00 元，由股东英属维尔京群岛 SHINESUN 投资有限公司缴足，变更后的注册资本为人民币 81,518.01 万元。资本投入业经天津新港有限责任会计师事务所出具《验资报告》（新港会验字（2008）第 44 号）予以验证。

2008 年，SHINESUN 投资有限公司将所持 100% 的股权转让给新股东伟亮企业有限公司。

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，天津港第二港埠有限公司实收资本为捌亿壹仟伍佰壹拾捌万零壹佰元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	伟亮企业有限公司	81,518.01	100.00%
合 计		81,518.01	100.00%

4、经营业务范围

《营业执照》登记的经营范围为货物装卸搬运；货物堆存；中转联运；起重安装；装卸运输机械修理；装卸工具制造；货物筛选；包装加工；港埠业务咨询服务；商品信息咨询服务；自有招待所的经营及相关服务；港口公用码头设施的建设、经营；国际贸易；自有设备租赁；场地租赁；集装箱拆装箱；集装箱修理、清洗；为企业提供劳务服务；代办保税仓储服务；钢材、铜精粉、锰粉、铬粉、焦炭、镍粉、建筑材料、金属材料及粮食、植物油的批发、零售、进出口；铁矿石、铁矿粉的批发、零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5、企业财务及经营状况

截止评估基准日2016年10月31日，天津港第二港埠有限公司资产总计为115,116.33 万元，负债合计31,393.70 万元，净资产额为83,722.63 万元，实现营业收入41,149.27万元，净利润-198.14万元。公司近3年及基准日资产、财务状况如下表：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-10-31
一、流动资产合计	13,268.64	12,876.95	11,321.87	9,611.57
二、非流动资产合计	103,764.47	107,493.85	105,443.41	105,340.33
可供出售金融资产		1,287.50	1,287.50	1,068.26
长期股权投资	1,835.52	560.23	565.97	376.08
固定资产	64,104.01	72,223.98	70,223.84	68,060.55
在建工程	5,493.32	2,010.03	3,201.92	6,334.21
固定资产清理	0.94	0.94	0.94	10.94
无形资产	30,676.91	29,770.28	28,842.84	28,068.27
递延所得税资产	1,653.77	1,640.89	1,320.40	1422.03
资产总计	117,033.11	120,370.80	116,765.28	115,116.33
三、流动负债合计	33,577.97	37,376.60	32,844.50	31,393.70
四、非流动负债合计	500.00			
负债合计	34,077.97	37,376.60	32,844.50	31,393.70
股东权益（所有者权益）：	82,955.14	82,994.20	83,920.78	83558.21

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 10 月
一、营业收入	51,609.54	52,953.12	56,578.09	41,149.27
减：营业成本	37,960.87	37,884.70	40,107.28	29,760.35
营业税金及附加	210.13	157.79	216.25	115.39
销售费用				
管理费用	13,798.28	14,107.33	14,136.12	10,233.77
财务费用	206.88	287.58	327.98	321.61
资产减值损失				406.53
加：投资收益	196.71	12.21	5.73	-189.89
二、营业利润	-369.91	527.93	1,796.19	127.73
加：营业外收入	64.34	74.88	31.75	55.73
减：营业外支出	584.76	550.86	580.87	603.38
三、利润总额	-890.33	51.95	1,247.07	-425.92
减：所得税费用	-170.57	12.89	320.49	-63.34
四、净利润	-719.76	39.06	926.58	-362.58

天津港第二港埠有限公司2013年和2014年度会计报表由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见《审计报告》（立信中联审字[2015]C-0118号和立信中联审字[2014]C-0141号）。

2015年度和评估基准日会计报表经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见《审计报告》。

6、组织机构及部门设置

公司不设股东会,股东是公司的权力机构;公司不设董事会,设执行董事一名;公司设经营管理机构,设总经理一人,副总经理三人。根据业务发展需要,公司下设生产、销售、技术和产品开发等部门。公司不设监事会,设执行监事一名。

7、公司执行的主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

①编制基础

以公司持续经营为基础列报,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》(包括于2014年颁布的新的和修订的企业会计准则)、其后颁布的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(以下简称“企业会计准则”)的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

②持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

(2) 会计年度

会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

(3) 会计确认、计量和报告基础及计量属性

公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告,分期结算账目和编制财务会计报告。

在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时,按照企业会计准

则规定的计量属性进行计量。主要会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，采用重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量的，应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

(4) 税项

主要税种和税率列示如下：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税，小规模纳税人应税收入按征收率计算缴纳增值税。	3、6、11、13、17
营业税	应税收入按适用税率计算缴纳营业税。	5
企业所得税	依据《中华人民共和国企业所得税法》计算缴纳	25
城市维护建设税	实际应缴纳流转税额	7
教育费附加	实际应缴纳流转税额	3
地方教育费附加	实际应缴纳流转税额	2
防洪费	实际应缴纳流转税额	1

(四) 委托方与被评估单位之间的关系

伟亮企业有限公司为天津港第二港埠有限公司的股东，持有其100%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映天津港第二港埠有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为伟亮企业有限公司拟转让股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

- 1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目评估对象为天津港第二港埠有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为天津港第二港埠有限公司二〇一六年十月三十一日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面净值	项目名称	账面净值
一、流动资产合计	96,115,745.29	一、流动负债合计	313,936,954.54
其中：货币资金	55,778,719.57	其中：短期借款	110,000,000.00
应收票据	2,947,381.77	应付账款	53,814,801.06
应收账款	32,161,250.43	预收款项	1,386,481.70
预付款项	7,189.40	应付职工薪酬	157,403.26
其他应收款	1,896,135.41	应交税费	8,528.75
存货	1,948,878.66	应付利息	228,375.00
其它流动资产	1,376,190.05	应付股利	137,990,747.51
二、非流动资产合计	1,053,403,290.86	其他应付款	10,350,617.26
其中：可供出售金融资产	10,682,569.84		
长期股权投资	3,760,760.13		
固定资产	680,605,440.23		
在建工程	63,342,134.80		
固定资产清理	109,373.00		
无形资产	280,682,663.66		
递延所得税资产	14,220,349.20	负债合计	313,936,954.54
资产总计	1,149,519,036.15	所有者权益 (或股东权益) 合计	835,582,081.61

天津港第二港埠有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产包括面积合计为731,655.80 平方米的土地使用权5项及外购的各种应用软件及系统软件10项，上述无形资产在无形资产—土地使用权和其他无形资产科目核算。

截止评估基准日二〇一六年十月三十一日，天津港第二港埠有限公司未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日二〇一六年十月三十一日，天津港第二港埠有限公司未申报表外资产。

（五）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（或者评估值）

本项目所有评估工作均由天津中联资产评估有限责任公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值（或特定投资者价值）、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一六年十月三十一日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为天津港第二港埠有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

- 1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）。

（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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 3、《中华人民共和国中外合资经营企业法》（中华人民共和国主席令第四十八号）；
- 4、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（2014修订）；
- 5、《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);

6、《中华人民共和国港口法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三次会议于 2003 年 6 月 28 日通过);

7、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

9、《中华人民共和国合同法》(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行);

10、中华人民共和国国务院 (1991) 第 91 号令 《国有资产评估管理办法》;

11、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》及财政部相关配套文件;

12、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》;

13、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印发<天津市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》及相关配套文件;

14、《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);

15、《天津市土地管理条例》(天津市人民代表大会常务委员会公告第 86 号);

16、其他相关法律法规。

(三) 评估准则依据

- 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、《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）；
- 4、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 5、《资产评估准则——评估报告》（中评协（2007）189号）（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则——评估程序》（中评协（2007）189号）；
- 7、《资产评估准则——业务约定书》（中评协（2007）189号）（中评协[2011]230号）；
- 8、《资产评估准则——工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- 9、《资产评估准则——机器设备》（中评协（2007）189号）；
- 10、《资产评估准则——不动产》（中评协（2007）189号）；
- 11、《资产评估准则——无形资产》（中评协（2008）217号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）（中评协[2011]230号）；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协（2010）214号）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 16、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 17、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 18、《企业会计准则——应用指南》（财会[2006]18号）。

(四) 权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、被评估单位《企业产权登记表》；
- 4、被评估单位提供的《天津市房地产权证》（房地证津字第 107051100730 号、房地证津字第 107050900725 号、房地证津字第 107050900726 号、房地证津字第 107050900727 号、房地证津字第 107050900722 号）和《房屋所有权证书》（津塘字第 004125 号、津北字第 018021 号）；
- 5、被评估单位提供的《土地使用权出让合同》；
- 6、被评估单位提供的《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 7、被评估单位提供的《中华人民共和国机动车所有权登记证》；
- 8、被评估单位提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；
- 2、被评估单位提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料；
- 3、被评估单位提供的招投标文件、施工图纸、施工合同及有关资料；
- 4、天津市建筑工程预算基价（2012 年）；
- 5、天津市装饰装修工程预算基价（2012）；
- 6、天津市设备安装工程预算基价（2012 年）；
- 7、《天津市市政工程预算基价》（2012 年）；
- 8、《单位工程取费明细表》（2008），（码头工程取费表）；

- 9、2011 铁路工程概预算定额
- 10、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格（2002）10 号）；
- 11、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格（2007）670 号）；
- 12、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格（2002）1980 号）；
- 13、《关于规范部分住房建设收费的通知》（津价房地（2001）481 号）；
- 14、《基本建设财务管理规定》（财建（2002）394 号）；
- 15、天津市工程造价信息（2016 年 10 月）；
- 16、沿海港口建设工程概算编制规定（2004 年）；
- 17、沿海港口水工建筑工程定额（2004 年）；
- 18、沿海港口装卸机械设备安装工程定额（2004 年）；
- 19、沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘（台）班费用定额（2004 年）；
- 20、水运工程混凝土和砂浆材料用量定额（2004 年）；
- 21、沿海港口水工建筑工程参考定额（2004 年）；
- 22、《关于发布《沿海港口建设工程概算预算编制规定》及配套定额的通知》交通部水发（2004）247；
- 23、《交通部疏浚工程概算、预算编制规定》（1997 年）；
- 24《疏浚工程预算定额》（1997 年）；
- 25、《疏浚工程艘班费用定额》交基发 1997（246）；
- 26、土地招拍挂网和中国土地网上查询和市场调研天津滨海新区工业宗地出让相关资料；



- 27、中国城市地价动态监测网发布的天津市工业地价增长率；
- 28、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 29、《2016 中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 30、向设备生产厂家询价取得的资料；
- 31、向设备销售商询价取得的资料；
- 32、《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）；《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号附件 1）；《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号附件 2）；
- 33、评估基准日近期中国人民银行公布的存贷款利率；
- 34、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位《营业执照》（统一社会信用代码：911201166009142952）；
- 2、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（立信中联审字[2015]C-0118 号和立信中联审字[2014]C-0141 号）。
- 3、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》。
- 4、资产评估业务约定书；
- 5、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础



法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，市场公开资料较缺乏，在选取参照物（案例）方面具有极大难度，故本次评估不采纳市场法。

收益法是将企业作为独立获利能力的主体，通过合理预测该主体未来盈利进行折现获得企业整体价值，收益法评估结果依赖于未来盈利预测的可靠度。

应用收益法必须具备以下三个前提条件：

- 1、被评估企业的未来收益可以预测并可以用货币来衡量；
- 2、资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；
- 3、被评估资产预期获利年限可以预测。

公司主要从事港口装卸搬运；货物堆存；中转联运；公司正在对现有资产进行更新改造。更新改造完成后，其预计主营装卸货物种类可能发生调整，使未来的收益具有较大的不确定性，故不适用于收益法评估。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，被评估单位企业账务处理符合国家相关规定，历史成本记录较完整、可靠，故具备资产基础法评估条件，可采用资产基础法予以评估。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款其他应收款、存货和其他流动资产。分述如下：

(1) 货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值。

对银行存款，在与企业的银行存款日记账核对无误且对未达账项按银行存款余额调节表进行核对后，以申报账面值确定评估值。

(2) 应收票据

评估人员核对明细账、总账、报表余额，与委估明细表相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符，以核实后账面值为评估值。

(3) 应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在核实账务资料的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现

状等，采用个别认定法估计评估风险损失。对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估人员未发现无法收回的确凿证据，以账面值确定评估值。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

(5) 存货

为原材料，企业经营中正常使用的物资，账面值由购买价和合理费用构成，评估人员对基准日的市场价格进行调查，账面价与基准日市场销售价格相近，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

(6) 其他流动资产

为待抵扣的进项税额，经查阅相关账务记录，在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、固定资产清理、无形资产和递延所得税资产。

(1) 可供出售金融资产

①基本情况

可供出售金融资产为委托方对天津铁合金交易所有限公司、天津港海湾职业技能开发服务有限公司和天津港钢材物流有限公司的投资，投资日期分别为 2009 年 10

月、2003 年 12 月和 2006 年 8 月，投资比例分别为 9.09%、6.6%和 14%。

②评估过程

首先对可供出售金融资产形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了有关会计记录等，以确定可供出售金融资产的真实性和完整性。

对纳入本次评估范围的被投资企业，投资比例均在 20%以下，评估人员在查阅有关资料的基础上，对提供了基准日审计报告的天津港海湾职业技能开发服务有限公司和天津港钢材物流有限公司，按其净资产及持股比例确定评估值。对天津铁合金交易所有限公司，审计已依据该公司评估基准日的实际情况对可供出售金融资产计提了减值准备，评估人员经分析企业的财务报表，以账面值确定评估值。

可供出售金融资产评估值=被投资单位净资产×持股比例

可供出售金融资产评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(2) 长期股权投资

长期股权投资为委托方对天津港保税区长昊钢材交易市场有限公司、天津港绿通物流有限公司、天津经济技术开发区联兴贸易公司、天津益港物流技术服务有限公司和天津联通船务有限公司的投资，投资日期分别为1999年11月、2003年12月、1997年7月、2008年3月和1993年5月，投资比例分别为90%、51%、40%、33%和35%。被投资企业基本情况如下：

①基本情况

A、天津港保税区长昊钢材交易市场有限公司

注册号： 120192000041224

名称：天津港保税区长昊钢材交易市场有限公司

住所：天津港保税区国贸路 18 号 617 室

法定代表人：李玉良

注册资本：壹佰万元人民币

实收资本：壹佰万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：一九九九年十一月二十二日

营业期限：一九九九年十一月二十二日至二〇一九年十一月二十一日

经营范围：承办钢材、炉料、矿石、有色金属交易市场；国际贸易及相关的简单加工；代办保税货物仓储服务；自有房屋租赁、机械设备租赁、建筑材料的展销、装卸服务及以上相关的咨询服务；货物联运代理服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

B、天津港绿通物流有限公司

统一社会信用代码： 911201167548424587

名称：天津港绿通物流有限公司

类型：有限责任公司

住所：天津市滨海新区塘沽滨海街新开里 A5-6 号

法定代表人：李玉良

注册资本：肆佰万元人民币

成立日期：二〇〇三年十二月二十三日

营业期限：2003 年 12 月 23 日至 2020 年 12 月 22 日

经营范围：仓储（不含煤炭、危险品及污染性货物）；水果蔬菜加工、批发、零

售；货运代理、劳务服务；集装箱维修；钢材、铁矿石矿粉、铜精粉、锰粉、铬粉、焦炭、钢材、铁矿石、有色金属、建筑材料销售；预包装食品（常温保存）：酒类（葡萄酒）零售；对外贸易经营；自有房屋租赁；机械设备租赁；装卸服务及咨询服务；报检报验；普通货运；装卸搬到服务。国家有专营专项规定的按专营专项规定办理（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）。

C、天津经济技术开发区联兴贸易公司

注册号： 120191000065682

企业名称：天津经济技术开发区联兴贸易公司

住所：天津开发区第二大街 27 号 A 座 506 室

法定代表人：薛平利

注册资本：壹佰万元人民币

经济性质：全民所有制

经营方式：服务

成立日期：一九九 0 年一月十七日

经营范围：主营货运代理服务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

D、天津益港物流技术服务有限公司

注册号： 120107000023003

名称：天津益港物流技术服务有限公司

类型：有限责任公司

住所：天津市滨海新区塘沽新港办医街 11 号

法定代表人：李文达

注册资本：叁佰万元人民币

成立日期：一九九九年十二月十日

营业期限：1999 年 12 月 10 日至 2049 年 12 月 09 日

经营范围：货物装卸技术服务；物流信息技术咨询；物流方案设计；安全生产技术咨询服务；装卸搬运、劳务服务、商品信息咨询（不含中介）；绿化服务；起重机械安装、维修、设计、制造；工属具备件、钢结构制作、加工；机械设备维护、保养、安装、服务及技术咨询；软件开发、系统集成；劳务派遣（限国内）。（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）。

E、天津联通船务有限公司

注册号： 120000400017504

名称：天津联通船务有限公司

住所：天津港保税区国贸路 18 号 415 室

法定代表人：丁先来

注册资本：叁拾万美元

实收资本：叁拾万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

营业期限：自 1993-03-18 至 2013-03-17

成立日期：1993-03-18

经营范围：国际贸易；代办保险、船务、保税货物运输、劳务服务业务

②评估过程

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了核

实，并查阅了章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对纳入本次评估范围的被投资企业，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期投资企业评估值。因已对长期股权投资进行了整体评估，故长期投资减值准备评估为零。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(3) 固定资产

本项目固定资产包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施和管道沟槽；设备类包括机器设备、车辆、电子设备。根据资产的不同状况及特点主要采用重置成本法予以评估。

重置成本法系指在评估基准日时点重新购置或建造一个全新的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得差额作为被评估资产的评估值的一种方法。

I、建筑物类

1) 房屋建筑物

①建筑物概况

房屋建筑物包括办公楼、业务楼、成机楼、库房和地磅房，房屋均建成于 1967 年以后，大部分房屋建筑物已建成时间较长，建筑结构为钢结构、钢筋混凝土框架结构、排架结构、砖结构，房屋建筑物耐火等级为二级，抗震烈度设防为七度。

被评估单位申报的坐落于河北区龙门大厦 E 区 6 楼 2 号的房屋建筑物，被评估单位提供了《房屋所有权证》（津北字第 018021 号）证载建筑面积为 1264.39 平方

米，所有权性质为全民，提供了《中华人民共和国国有土地使用证》（津国用（97）字第 062 号），证载土地面积为 339.21 平方米，土地用途为商业，备注栏标注“该土地为租赁，未经批准不得转让、出租和抵押”。

被评估单位申报的坐落于塘沽区滨海街新开里 A5-6 号的综合办公楼，被评估单位提供了《房屋所有权证》（津塘字第 004125 号）证载建筑面积为 239.65 平方米，所有权性质为企业产，建筑占地面积为 74.25 平方米。未提供其他权属证明文件。

被评估单位申报的除上述建筑物外，其他房屋建筑物均坐落于滨海新区塘沽天津港北疆港区内，分布地点比较集中，被评估单位提供了《天津市房地产权证》，土地使用权人为天津港第二港埠有限公司，但证载没有记录房产信息。被评估单位提供了建造合同、图纸等相关资料。截止评估基准日房屋产权相关手续尚未办理。

经现场查勘，建筑物整体使用及保养状况良好。现择要介绍如下：

203 号库房为地上单层排架结构库房，1981 年 12 月底竣工并投入使用，建筑物耐火等级设计为二级，建筑物屋面防水等级设计为三级，建筑物抗震设防烈度为七度，建筑物使用性质为仓储用房，建筑物檐高 8.04 米左右，建筑面积 8740 平方米，建筑物跨度 24 米、三跨，其结构做法为混凝土垫层，钢筋混凝土柱下独立基础、机砖基础墙，钢筋混凝土地圈梁，现浇钢筋混凝土梁、柱，机砖围护墙体，人字形型钢屋架、型钢组合檩，型钢支撑，石棉瓦屋面，屋面板顶做 20 厚水泥砂浆找平层、SBS 改性卷材防水层，外檐采用混水墙体，水泥砂浆抹面，粉刷外墙涂料，钢制推拉门、钢玻璃窗，门厅共享空间墙面采用刮腻子、内檐墙面采用混合砂浆打底，白灰膏灰抹面，喷白浆，耐磨混凝土地面，动力、照明、给排水、消防通风系统等配套设施齐全。经现场勘察房屋使用状况尚可，钢筋混凝土梁、柱、板构件、结构节点基本无变形、屋面防水保温状况一般，墙体有碱蚀现象，钢窗失油，建筑配套设施老化。

调度楼为地上四层钢筋混凝土框架结构楼房,2013年12月施工竣工并投入使用,建筑物耐火等级设计为二级,建筑物屋面防水等级设计为三级,建筑物抗震设防烈度为七度,建筑物使用性质为办公用房,标准层高 3.30 米,建筑物总高度 13.20 米,建筑面积 5004 平方米,其结构做法为混凝土垫层,钢筋混凝土满堂红基础、钢筋混凝土独立柱、页岩砖基础墙,钢筋混凝土圈梁,现浇钢筋混凝土梁、板、柱承重,砌块砖围护墙体,屋(楼)面板为现浇钢筋混凝土板,屋面板顶做有白灰焦渣找坡、60 厚聚苯板保温层、20 厚水泥砂浆找平层、SBS 改性卷材防水层,外檐采用混水墙体,水泥砂浆抹面,粉刷外墙涂料,断桥铝保温隔热铝合金门窗,门厅共享空间墙面采用刮腻子、粉刷乳胶漆,陶瓷地砖面层地面,内檐墙面采用混合砂浆打底,白灰膏灰抹面,刮腻子、粉刷乳胶漆涂料,楼内内隔墙采用加气混凝土砌块,木工艺门,陶瓷地砖面层地面,轻钢龙骨矿棉板吊顶,镶嵌格栅灯具,卫生间墙、地面均镶贴高档墙、地砖,铝合金龙骨 PVC 吊顶,成品隔断,普通卫生洁具和配件,钢筋混凝土结构楼梯、镶贴陶瓷地砖踏步面层,不锈钢管扶手,动力、照明、采暖、给排水、消防通风系统等配套设施齐全。经现场勘察房屋使用状况完好,钢筋混凝土梁、柱、板构件、结构节点无变形、屋面防水保温状况完好,建筑配套设施使用正常。

②评估方法的选择及理由

委估房屋建筑物中位于河北区龙门大厦 E 区 6 楼 2 号的天海营业房,为公司于 1988 年购置,该房产周围类似房地产交易案例较多,故采用市场法对房地产进行评估。

委估房屋建筑物中位于滨海新区新港二号路的办公楼、业务楼和仓库等主要用于公司生产办公及经营使用,评估人员通过实地勘察和对周边区域的调查,该地区无与委估建筑的同类建筑物,亦无租、售案例,故不宜采用市场比较法和收益法;

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查看之后，根据评估对象的特点和实际情况，采用重置成本法对建筑物进行评估。

③评估过程

市场比较法以替代原理为理论基础。其估算公式为：

委估房产的评估价值＝可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×房地产状况调整修正系数

具体过程如下：

a、搜集交易案例，选取可比实例：

经评估人员现场察勘委估对象的实际情况，调查周围同一供给范围内的多处同等用途房地产的租售情况。在此基础上，本着交易时间与估价时点接近，处于同一供给范围内，属于正常交易，用途相同的原则，选择了近期成交的三个案例作为可比实例。

b、建立价格可比基础：

将可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

c、进行各种因素的比较：

将委估对象和可比实例进行各种因素的比较，具体情况详见《市场比较法因素条件说明表》。

d、进行各种因素的修正：

主要包括以下几方面的情况修正：

i、进行交易情况修正

ii、进行交易日期修正

iii、进行房地产状况调整

包括：区位状况调整和个别状况调整

e、求得比准价格，确定被评估建筑物的评估值。

成本法以生产费用价值论为理论基础。

其估算公式为：

估算公式：委估房产的评估值＝重置成本（单价）×建筑面积×综合成新率

A、重置成本（单价）的确定

根据现场勘察、评定记录及被评估单位提供的工程竣工图、工程决算等材料，依据 2012 年《天津市建筑工程预算基价》（DBD29-101）、《天津市装饰装修工程预算基价》（DBD29-201）、《天津市安装工程预算基价》（DBD29-301）和 2012 年《天津市建设工程计价办法》（DBD29-001）以及《天津市工程造价信息》（2016 年 10 月）等资料，计算出建安及装修工程造价。并在此基础上考虑项目相关的前期费用及其他费用、建设单位管理费和资金成本等内容，汇总得到重置成本。基本计算公式如下：

重置成本＝工程造价＋前期费用和其它费用＋建设单位管理费＋资金成本

建设单位管理费为进行项目筹建、建设、联合试运转和验收总结等工作所发生的管理费用。主要包括：工作人员工资、工具附加费、劳保支出、差旅费、办公费等多项管理费用开支。

前期费用和其它费用为勘察设计费、施工监理费、招投标费、工程合同审查费等费用。

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（建安工程造价＋前期费用及其他费用）×合理建设工期×贷款利率
×1/2

贷款利率按照评估基准日中国人民银行执行的当期利率确定，资金在建设期内

按均匀投入考虑。

B、成新率的确定

根据现场勘察及委估房屋建筑物的具体情况，以勘察成新率为主、年限成新率为辅相结合，确定综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

a、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主，根据现场勘察房屋建筑物的基础、结构、墙体、楼地面、屋面、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况，采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分，再依据各部位在建筑中所占的权重，分别计算出各部位的实际得分，进行加和，确定勘察成新率。

b、年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限，计算年限成新率。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \Sigma (\text{重置成本} \times \text{综合成新率})$$

2) 构筑物及其他辅助设施的评估

A、基本情况

构筑物及其他辅助设施主要包括码头、堆场及堆场辅助设施等，分别于 1967 年—2016 年建成，建筑结构包括混凝土结构、钢筋砼结构、高桩梁板等，现场勘察时均可正常使用，坐落于被评估单位生产经营场所内。现择要介绍如下：

码头共有九段即 7-11 段、12 段、13 段及 14-15 段，装卸货种：杂货及粮食。1978

年竣工。结构形式:前承台连续梁板式高桩承台结构,主要由桩、横梁、门机梁,火车梁、靠船构件、面板、面层等部分组成,构件采用预制安装,现浇接缝砼及面层,形成连续结构。后方承台采用简支梁板式高桩承台结构,主要有预应力简支梁、预应力空心简支板及面层等部分组成。岸坡型式为后方挡土墙是斜顶桩支撑的板桩墙,有预应力斜顶桩,钢板桩及钢筋砼帽梁等构件组成,斜顶桩和帽梁间采用固接。墙前先抛粗砂作垫层,再抛填片石和块石。对墙后软基,用矿渣棱体置换。

堆场为原地基碾压、石灰、粉煤灰、碎石基层、水泥碎石稳定基层;施工作法为原地基翻晒碾压,挖槽,回填山皮土,8%石灰土垫层,水泥碎石稳定基层 18cm 厚,水泥碎石稳定基层 36cm 厚,石灰、粉煤灰、碎石基层 36cm 厚,贫砼 30cm 厚、面层铺镶 8cm 和 10cm 承重联锁块面层及 C30 路缘石。

B、评估过程

a、重置成本

根据资产清查评估明细表与委估构筑物的相关账务资料进行核对,在有关人员的配合下,对构筑物的位置、结构形式、表面状况、完好状况进行现场勘察,填写勘察记录,并查阅相关建筑工程施工合同及竣工报告等资料。

根据现场勘察、评定记录,依据天津市现行的建筑安装工程预算基价、交通部颁发的相关水工定额、建筑材料现行市场价格及相关工程造价的资料,按现行标准考虑其前期费及其他费用和资金成本等必要的费用,计算出构筑物的重置成本。

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本,合理工期在6个月以上的计算其资金成本,计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$



贷款利率按照评估基准日中国人民银行执行的当期利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

b、成新率的确定

根据现场勘察及委估构筑物的具体情况，对全部埋在地下的隐蔽工程构筑物采用年限法确定其成新率，对有部分处于水下及地下的构筑物及可以观察的构筑物采用年限法与观察法结合确定综合成新率，基本公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

c、评估值的确定

$$\text{评估值} = \Sigma (\text{重置成本} \times \text{综合成新率})$$

3) 管道沟槽

① 基本情况

管道和沟槽包括给上下水管线、排泥管沟等，分别于 1967 年和 2013 年建成，材质包括砼管、无缝管和热镀锌管等，经现场勘察并与相关人员沟通，至评估基准日，上述管线均可正常使用。

② 评估方法的选择及理由

委估管道沟槽为被评估单位区域内配套设施，根据其实际用途、状况，采用成本法进行评估。

③评估过程

A、重置成本的确定

评估人员经核实相关账务资料、相关图纸等资料，经考虑其规格、材质、施工方式等综合因素，以同类管道沟槽施工的现行市场价格为基础，由建筑安装工程费、

工程建设其他费用和不可预见费等构成。

B、成新率的确定

根据管道沟槽的实际情况，因均为埋地管道，评估人员无法直观勘察管道使用情况，故使用年限法确定其成新率。即根据管道沟槽的已使用年限和设计使用年限，计算其年限成新率。

计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = [(\text{设计使用年限} - \text{实际已使用年限}) \div \text{设计使用年限}] \times 100\%$$

C、评估值的确定

基本计算公式

$$\text{评估值} = \Sigma (\text{重置成本} \times \text{年限成新率})$$

II、设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

①机器设备

A、重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计

算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本=设备购置费+运杂及安装费+前期及其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

对于评估范围内的价值量较小的电子设备，一般不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，重置成本参照现行市场购置的价格确定。

对于已淘汰或升级设备，采用比准价确定重置成本。

i、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2016 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定；对于进口设备通过向国内代理商询价或采用国内设备替代方式确定其购置价。

ii、运杂费的确定

运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

iii、安装工程费的确定

参考《天津市安装工程预算基价》（2012）、《沿海港口装卸机械设备安装定额》和《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

iv、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标管理费、可行性研究费、合同审查费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，按相应文件计取。

v、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备（购置价 100 万元以上），合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂及安装费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B、成新率的确定

对于一些购置日期较短、构造简单、价值量比较低的设备，对其成新率的评估采用年限法；对于购置日期较为久远、构造比较复杂、价值量比较大的设备，对其成新率的评估采用综合法评估；对于计量类设备，根据计量法与计量法实施细则有相应的强制管理规定确定成新率。

i、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

对超役龄设备，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

ii、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍，根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对设备各部位进行打分，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定设备的观察成新率。

iii、综合法

采用现场勘查技术评定（评价）的方法确定现场勘查技术评定（评价）成新率（或观察法成新率）与年限法成新率采用权重加总的方法确定综合成新率。一般观测法占 60%，年限法占 40%。

计算公式：

综合成新率=观测法权重×观测法成新率+年限法权重×年限法成新率

C、评估值=重置价值×成新率

②车辆

A、重置成本的确定

评估人员根据固定资产——车辆评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估车辆进行了勘察，并以现行市场价格为基础，考虑车辆购置税和车务费（包括牌照费、验车费等）确定重置成本。

重置成本=现行购置价+车辆购置税+车务费等

对已停产或淘汰升级的车辆使用“可回收净收益”或二手车市场价确定评估值。

B、成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）有关规定，以车辆行驶里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则

确定理论成新率，结合技术评定情况进行调整确定综合成新率。

$$\text{年限成新率} = [(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}] \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = [(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程}] \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术评定成新率} \times 60\%$$

C、评估值的确定

基本计算公式为：

$$\text{车辆评估值} = \Sigma (\text{重置成本} \times \text{成新率})$$

(5) 在建工程

对于在建工程评估人员经现场勘察、施工合同等相关资料，了解账面价值的构成及工程的形象进度情况，企业付款进度与在建工程实际形象进度基本一致，实际支付情况与账面相符，账面价值基本反映了评估基准日重新形成该在建工程已完成工作量的全部成本费用，故以其账面值确定评估值。

(6) 固定资产清理

为被评估单位因处理车辆、设备等形成，应调整损益，故评估值为零。

(7) 无形资产

本项目为土地使用权 5 项及外购的各种应用软件及系统软件等。

① 土地使用权

土地使用权为被评估单位经出让取得，共 5 宗，土地使用权面积为 731,655.80 平方米。宗地上已经建设办公楼、业务楼、堆场及相关构筑物等，均在正常使用中。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

方法选用：评估对象用途为仓储用地，周边区域成交了一些类似用途的土地出让案例，适宜采用市场比较法进行评估。

市场比较法：是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。市场比较法的计算公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=交易情况修正指数

B=期日因素修正指数

D=区域条件修正指数

E=个别条件修正指数

②其他无形资产

评估人员查核了相关账簿及原始凭证，了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况，资产及权利的尚存情况，经向有关软件销售公司询价，以同类软件的市场售价并考虑技术替代因素后确定评估值。

(7) 递延所得税资产

为资产减值准备和可弥补亏损所对应的递延所得税资产，评估人员对其账面价值进行核实，对可抵扣亏损形成的递延所得税资产，按账面值确认评估值。依据相关规定评估人员对坏账准备和长期投资减值准备评估为零，故对提取的坏账准备和



长期投资减值准备形成的递延所得税资产评估值为零。同时对五年以上的应收款项预估了评估风险损失，由此形成递延所得税资产。

3、负债

纳入本次评估范围的负债均为流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其它应付款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对天津港第二港埠有限公司股东全部权益价值进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对

委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、纳入本次评估范围的构筑物及辅助设施等大部分为隐蔽工程，因埋地等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，评估程序受到限制。评估人员仅以被评估单位提供的申报资料为基础，通过向相关技术人员调查、了解，以收集、核实相关图纸、预算及招标文件等资料作为确定评估值的基础。

6、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，并对已经发现的问题进行了如实披露。

（四）评估汇总阶段



1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对天津港第二港埠有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

(1) 资产账面价值 114,951.90 万元（壹拾壹亿肆仟玖佰伍拾壹万玖仟元），评估值 135,547.92 万元（壹拾叁亿伍仟伍佰肆拾柒万玖仟贰佰元），评估增值 20,596.02 万元（贰亿零伍佰玖拾陆万零贰佰元），增值率 17.92 %。

(2) 负债账面价值 31,393.70 万元（叁亿壹仟叁佰玖拾叁万柒仟元），评估值 31,393.70 万元（叁亿壹仟叁佰玖拾叁万柒仟元），无评估增减值。

(3) 净资产账面价值 83,558.20 万元（捌亿叁仟伍佰伍拾捌万贰仟元），评估值 104,154.22 万元（壹拾亿零肆仟壹佰伍拾肆万贰仟贰佰元），评估增值 20,596.02 万元（贰亿零伍佰玖拾陆万零贰佰元），增值率 24.65 %。详见下表：

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/B×100%
流动资产	1	9,611.57	9,798.87	187.30	1.95
非流动资产	2	105,340.33	125,749.05	20,408.72	19.37
其中：可供出售金融资产	3	1,068.26	1,072.78	4.52	0.42

持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	376.08	795.90	419.82	111.63
投资性房地产	7				
固定资产	8	68,060.54	72,936.77	4,876.23	7.16
在建工程	9	6,334.21	6,328.34	-5.87	-0.09
工程物资	10				
固定资产清理	11	10.94	0.00	-10.94	-100.00
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	28,068.27	43,240.04	15,171.77	54.05
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	1,422.03	1,375.21	-46.82	-3.29
其他非流动资产	19				
资 产 总 计	20	114,951.90	135,547.92	20,596.02	17.92
流动负债	21	31,393.70	31,393.70	0.00	0.00
非流动负债	22				
负 债 总 计	23	31,393.70	31,393.70	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	83,558.20	104,154.22	20,596.02	24.65

由此得到天津港第二港埠有限公司股东全部权益在评估基准日时点的价值为104,154.22 万元。

评估结论详细情况见清查评估明细表。

十一、特别事项说明

1、被评估单位申报的坐落于滨海新区塘沽天津港北疆港区内的房屋建筑物，被评估单位提供了《天津市房地产权证》，土地使用权人为天津港第二港埠有限公司，但证载没有记录房产信息。被评估单位提供了建造合同、图纸及测量报告等相关资料。截止评估基准日房屋产权相关手续尚未办理。本次评估是依据被评估单位申报数据进行的评估。

2、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

3、纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，

评估人员未能直接清查核实资产，本次评估以天津港第二港埠有限公司提供的申报资料为基础进行的评估。

4、资产评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

5、对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

6、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

7、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用者应根据基准日后的资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托方应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；

（二）评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；

（三）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十三、评估报告日

二〇一七年三月二十八日。



二〇一七年三月二十八日

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师
石金生
12050009

资产评估师：

资产评估师
殷长钧
12000042

附件目录

（一）经济行为文件

1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）。

（二）委托方提供的资料

- 1、伟亮企业有限公司《公司注册证书》（公司编号：1191501）复印件；
- 2、资产评估委托方承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、天津港第二港埠有限公司《营业执照》（统一社会信用代码：911201166009142952）复印件；
- 2、天津港第二港埠有限公司《企业产权登记表》（编号：1200002014092500434）复印件；
- 3、天津港第二港埠有限公司《天津市房地产权证》（房地证津字第 107051100730 号、房地证津字第 107050900725 号、房地证津字第 107050900726 号、房地证津字第 107050900727 号、房地证津字第 107050900722 号）和《房屋所有权证书》（津塘字第 004125 号、津北字第 018021 号）复印件；
- 4、天津港第二港埠有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》复印件；
- 5、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》复印件；
- 6、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构资格证书复印件；



- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、资产评估机构证券期货业务证书复印件；
- 5、参加评估人员名单及其资格证书复印件。

(五) 《资产评估业务约定书》复印件

凯盛投资有限公司拟进行股权转让
所涉及的天津港海丰保税物流有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]A-0006 号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一七年三月二十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

目 录

内 容	页 次
第一部分 声明	3
第二部分 资产评估报告书摘要	5
第三部分 资产评估报告书正文	7
一、委托方、被评估单位、其他评估报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
第四部分 附件目录	30

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受凯盛投资有限公司的委托，就其拟进行股权转让之经济行为，对所涉及的天津港海丰保税物流有限公司二〇一六年十月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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。

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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。



七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区宾水西道
333 号万豪大厦 10 层

**凯盛投资有限公司拟进行股权转让
所涉及的天津港海丰保税物流有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书摘要**

中联评报字[2017]A-0006 号

天津中联资产评估有限责任公司接受凯盛投资有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就其拟进行股权转让之经济行为，对所涉及的天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日二〇一六年十月三十一日。

评估对象为天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益，评估范围为天津港海丰保税物流有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，采用资产基础法对天津港海丰保税物流有限公司进行整体评估，得出最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 78,396.30 万元（柒亿捌仟叁佰玖拾陆万叁仟元）、负债总计为人民币 26,991.21 万元（贰亿陆仟玖佰玖拾壹万贰仟壹佰元）、净资产为人民币 51,405.09 万元（伍亿壹仟肆佰零伍万零玖佰元）。详见资产评估结果汇总表。

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=(B-)/A×100%
一、流动资产	1	4,921.33	4,921.33	0.00	0.00
二、非流动资产	2	72,845.49	73,474.97	629.48	0.86
投资性房地产	3	72,726.57	72,763.43	36.86	0.05
固定资产	4	11.12	711.54	700.42	6,298.74
其中：设 备 类	6	11.12	711.54	700.42	6,298.74
长期待摊费用	11	107.80	0.00	-107.80	-100.00
资 产 总 计	13	77,766.82	78,396.30	629.48	0.81
一、流动负债	14	2,858.25	2,858.25	0.00	0.00
二、非流动负债	15	24,132.96	24,132.96	0.00	0.00
负 债 总 计	16	26,991.21	26,991.21	0.00	0.00
净 资 产	17	50,775.61	51,405.09	629.48	1.24

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

2、被评估单位办公场所为租赁取得，位于东疆港保税港区美洲路一期封关区内联检服务中心二楼 A2001-2004、A2007、二楼服务间 1，建筑面积合计 293.8 平方米，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

3、纳入本次评估范围的管道沟槽等隐蔽工程，因埋地等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估单位提供的申报资料为依据进行的评估。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日二〇一六年十月三十一日起，至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

**凯盛投资有限公司拟进行股权转让
所涉及的天津港海丰保税物流有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书**

中联评报字[2017]A-0006号

凯盛投资有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就凯盛投资有限公司拟进行股权转让之经济行为，对所涉及的天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益在二〇一六年十月三十一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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方

本项目委托方为凯盛投资有限公司，该公司于 2007 年 5 月 16 日取得英属维尔京群岛公司事务注册处发放的编号为 1404784 的《公司注册证明》。

凯盛投资有限公司为天津港发展控股有限公司的全资子公司。

（二）其他评估报告使用者

根据委托方与我公司签订的《资产评估业务约定书》，其他报告使用者为按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

(三) 被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为天津港海丰保税物流有限公司，基本情况如下：

该公司成立于2007年8月28日，企业类型为有限责任公司（外商合资）；其住所位于天津东疆保税港区洛阳道600号，注册资本为陆亿肆仟伍佰陆拾万元人民币；实收资本为陆亿肆仟伍佰陆拾万元人民币；《企业法人营业执照》注册号为120000400020871；法定代表人为王蕤。

2、历史沿革

天津港海丰保税物流有限公司成立于2007年8月28日，成立时注册资本及实收资本为30,000.00万元，成立时股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	占总股本比例（%）
1	凯盛投资有限公司	15,300.00	51.00
2	丰树天津保税港发展(香港)有限公司	14,700.00	49.00
合 计		30,000.00	100.00

2012年6月，天津港海丰保税物流有限公司增加注册资本7,000.00万元，其中凯盛投资有限公司增资3,570.00万元，丰树天津保税港发展(香港)有限公司增3,430.00万元，本次增资后股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	占总股本比例（%）
1	凯盛投资有限公司	18,870.00	51.00
2	丰树天津保税港发展(香港)有限公司	18,130.00	49.00
合 计		37,000.00	100.00

2014年4月，天津港海丰保税物流有限公司增加注册资本27,560.00万元，其中凯盛投资有限公司增资14,055.60万元，丰树天津保税港发展(香港)有限公司增13,504.40万元，本次增资后股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	占总股本比例（%）
1	凯盛投资有限公司	32,925.60	51.00
2	丰树天津保税港发展(香港)有限公司	31,634.40	49.00
合 计		64,560.00	100.00

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，天津港海丰保税物流有限公司实收资本为 64,560.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	占总股本比例（%）
1	凯盛投资有限公司	32,925.60	51.00
2	丰树天津保税港发展(香港)有限公司	31,634.40	49.00
合 计		64,560.00	100.00

4、经营范围

经营范围为：保税仓储设施和工业仓储设施的建设、开发、经营、租赁、出售及管理，以及货物仓储服务。（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）

经营期限自 2007 年 8 月 28 日至 2057 年 8 月 27 日。

5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，天津港海丰保税物流有限公司资产总额为 77,766.82 万元，负债总额 26,991.21 万元，净资产额为 50,775.61 万元，2016 年 1-10 月实现营业收入 2,713.08 万元，净利润-807.05 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2016. 10. 31	2015. 12. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
总资产	77,766.82	78,809.91	78,390.78	77,736.31
负债	26,991.21	27,227.24	25,975.64	53,106.38
净资产	50,775.61	51,582.67	52,415.14	24,629.93
年度	2016 年 1-10 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	2,713.08	4,195.28	3,803.83	3,131.34
营业支出	1,736.46	2,143.03	2,210.12	2,167.27
利润总额	-807.05	-832.47	225.22	-685.12
净利润	-807.05	-832.47	225.22	-685.12

该公司 2013-2014 度会计报表由天津宏昌会计师事务所审计，2015 年度会计报表由天津尤尼泰会计师事务所有限公司审计，评估基准日的会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并均出具了无保留意见审计报告。

6、公司执行的主要会计政策

1) 执行的会计制度

公司执行中华人民共和国财政部颁发的企业会计准则及其补充规定。

2) 税项

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。	6、11、13、17
企业所得税	依据《中华人民共和国企业所得税法》计算缴纳。	25
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
防洪工程维护费	应纳流转税额	1

(四) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方凯盛投资有限公司为天津港海丰保税物流有限公司的股东，持有天津港海丰保税物流有限公司51%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为凯盛投资有限公司拟进行股权转让提供价值参考。该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（2016年12月22日）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为天津港海丰保税物流有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债清查评估明细申报表，本次评估范围为天津港海丰保税物流有限公司二〇一六年十月三十一日的资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于出具了CAC证审字[2017]0057号《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值	项目名称	账面原值	账面净值
流动资产：			流动负债：		
其中：货币资金		40,828,957.90	应付账款		2,362,269.11
应收票据		200,000.00	预收款项		860,151.08
应收账款		7,987,520.36	应交税费		1,026,879.28
其它应收款		196,333.80	应付利息		10,472,808.21

其他流动资产		485.03	其他应付款		13,860,345.64
流动资产合计		49,213,297.09	流动负债合计		28,582,453.32
非流动资产：			非流动负债：		
投资性房地产		727,265,742.18	长期借款		241,329,559.80
固定资产	521,206.43	111,182.67	非流动负债合计		241,329,559.80
其中：建筑物类			负债合计		269,912,013.12
设备类	521,206.43	111,182.67			
长期待摊费用		1,077,962.16			
非流动资产合计		728,454,887.01	所有者权益合计		507,756,170.98
资产总计		777,668,184.10	负债和所有者权益（或股东权益）合计		777,668,184.10

天津港海丰保税物流有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

天津港海丰保税物流有限公司投资性房地产为被评估单位自建的物流库及占用范围内的土地。其中，房屋建筑物共 15 项，构建于 2008-2009 年，建筑面积合计 194,072.17 平方米，土地面积合计 182,192.00 平方米，位于天津东疆保税港区洛阳道。目前大部分用于对外出租。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（五）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（或者评估值）

本项目所有评估工作均由天津中联资产评估有限责任公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值（或特定投资者价值）、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一六年十月三十一日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为天津港海丰保税物流有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

- 1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（2016年12月22日）。

（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》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国中外合资经营企业法》（中华人民共和国主席令第四十八号）；
- 4、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（2014 修订）；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 8、《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行）；
- 9、中华人民共和国国务院（1991）第 91 号令 《国有资产评估管理办法》；
- 10、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》及财政部相关配套文件；
- 11、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 12、国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

13、国务院国资委 国资委产权[2006]274 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

14、国务院国资委 财政部第 3 号令 《企业国有产权转让管理暂行办法》；

15、财企[2007]48 号 《关于实施修订后的〈企业财务通则〉有关问题的通知》；

16、国务院国资委 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》；

17、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印发〈天津市企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》及相关配套文件；

18、《天津市土地管理条例》。

19、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据

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、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕244 号）；

4、《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）；

5、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协〔2011〕230 号）；

6、《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189 号）（中评协〔2011〕230 号）；

7、《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189 号）；

8、《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189 号）（中评协〔2011〕230 号）；

9、《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189 号）；

10、《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189 号）；

- 11、《资产评估准则——不动产》（中评协（2007）189号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）（中评协[2011]230号）；
- 14、《资产评估准则——无形资产》（中评协（2008）217号）；
- 15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协（2010）214号）。

（四）权属依据

- 1、天津港海丰保税物流有限公司《天津市房地产权证》[房地证津字第107011204736号、房地证津字第107011204737号]；
- 2、天津港海丰保税物流有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》（车牌号为津GR0695）；
- 3、天津港海丰保税物流有限公司《中华人民共和国机动车所有权登记证》（编号为120001061566）；
- 4、天津港海丰保税物流有限公司提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等；
- 2、被评估单位提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料；
- 3、2012年《天津市建筑工程预算基价》；
- 4、2012年《天津市装饰装修工程预算基价》；
- 5、2012年《天津市安装工程预算基价》；
- 6、天津市建设工程计价办法《DBD 29-001-2012》；
- 7、天津市工程造价信息 2016 第 10 期；
- 8、天津市土地市场交易相关资料；

9、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

10、《2016 中国机电产品价格数据库查询系统》；

11、向设备生产厂家询价取得的资料；

12、向设备销售商询价取得的资料；

13、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；

14、评估基准日近期中国人民银行公布的存贷款利率；

15、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

16、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

17、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

1、天津港海丰保税物流有限公司《营业执照》（注册号：120000400020871 号）；

2、天津港海丰保税物流有限公司 2013-2015 审计报告；

3、中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 CAC 证审字[2017]0057 号《审计报告》；

4、资产评估业务约定书；

5、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说

服力强的特点。由于我国目前市场公开资料较缺乏，在选取与被评估单位类似参照物（案例）方面具有极大难度，故本次评估不采纳市场法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。

天津港海丰保税物流有限公司主营业务为货物仓储服务及租赁等，开业至今受宏观环境及政策影响，经营业绩不够理想，经与被评估单位相关人员沟通了解，其未来业务经营范围可能出现一定调整，以目前所掌握的信息，难以对未来收益情况进行客观预测，故本次不适宜采用收益法。

综上，本次评估选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值；对银行存款，经核实银行存款日记账、对账单以及银行存款余额调

节表并函证后，以申报账面值确定评估值；美元存款账户以账面值按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币确定评估值。

(2) 应收票据

本项目应收票据均为银行承兑无息票据，经核查及了解，票据的核算情况正常，按票面金额作为评估值。

(3) 应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。

(4) 其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

(二) 非流动资产的评估

本项目非流动资产包括投资性房地产、固定资产和长期待摊费用。

1、投资性房地产

本项目投资性房地产为被评估单位自建的物流库及占用范围内的土地。

1) 房屋建筑物

房屋建筑物共 15 项，《天津市房地产权证》编号为“房地证津字第 107011204736 号”、“房地证津字第 107011204736 号”。主要构建于 2008-2009 年，建筑结构

分别为钢结构、钢混等，建筑面积合计 194,072.17 平方米，位于天津东疆保税港区洛阳道。

评估人员对账面价值构成进行了核对，并查阅了相关房地产权证、工程预算等资料，随后逐项进行现场实物查看、核对，投资性房地产账面价值采用成本模式进行计量，根据本次特定的评估目的，考虑其适应条件，对房屋建筑物采用重置成本法进行了评估。

对于房屋建筑物中相关配套设备，其评估值在固定资产—机器设备中单独计算。

2) 土地使用权

本次评估的土地使用权共2宗，“房地证津字第107011204736号”土地面积为72,249.60平方米，位于天津东疆保税港区洛阳道600号，“房地证津字第107011204736号”土地面积为109,942.4平方米，位于天津东疆保税港区洛阳道601号。两宗土地用途均为仓储用地，使用权类型为出让，开发程度五通一平，取得日期为2007年11月。

评估人员在了解用地性质的基础上，结合宗地所处的地理位置，选取周边土地成交案例，采用市场比较法确定土地使用权评估价值。对于土地配套费按照当地相关文件规定确定评估值，对于契税以土地评估值与配套费之和的 3%确定评估值，对于其他税费按核实后的账面值作为评估价值。

2、固定资产

本项目固定资产全部为设备类，包括机器设备、车辆、电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

对于部分超役龄服役设备按可回收净收益或二手设备价格确定评估值。

(1) 机器设备及电子设备

A、重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

对于已淘汰或升级设备，采用比准价确定重置成本。

i、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2016年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

ii、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货

条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

iii、安装工程费的确定

参考《天津市安装工程预算基价》(2012)、《资产评估常用数据与参数手册》等资料,按照设备的特点、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基础,按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

iv、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率/(1+增值税率)+运杂费×相应的增值税扣除率

B、对成新率的确定

对成新率的评估采用综合法评估。

i、年限法

参考相关资料,并结合评估人员的经验,合理确定各类设备的经济使用年限。

对于未超过经济年限设备,计算公式:

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

对超役龄设备,计算公式如下:

尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

ii、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍,根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素,以及使用、维护、保养状况,对设备各部位进行打分,并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素,确定设备的技术评定成新率。

iii、综合法

采用现场勘查技术评定(评价)的方法确定的现场勘查技术评定(评价)成新率(或观察法成新率)与年限成新率权重加总的方法确定综合成新率。

计算公式:

综合成新率=观测法权重×观测法成新率+年限法权重×年限法成新率

C、评估值=重置价值×成新率

(2) 运输车辆

本次申报共 1 项, 为办公用小轿车, 购置日期为 2008 年 7 月。

本次采用市场法对委估车辆进行评定估算。

市场法计算公式为:

车辆的评估值=可比实例的成交价格×修正系数

3、长期待摊费用

根据长期待摊费用申报清单, 评估人员查核了相关账簿及原始凭证, 了解其发生时间、原始发生额及摊销期、摊余情况, 资产及权力的尚存情况。经上述调查, 长期待摊费用全部为投资性房地产的改造费用, 本次已对投资性房地产进行了单独评估, 故长期待摊费用评估为零。

(三) 负债

负债均为流动负债和非流动负债, 流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、应付利息和其它应付款, 非流动负债为长期借款。

评估人员主要依据企业财务会计制度, 对其账面价值进行审查核实, 并根据资产评估的有关规定, 对照负债科目所形成的内容, 以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对天津港海丰保税物流有限公司全部股东权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻委托方，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评

估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析评估结果的合理性，确定最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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，或者在有所改变的基础上使用。

5、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

十、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算，据以得出委托方委托评估的资产和负债在评估基准日所表现的公允价值，委估资产和负债的账面价值采用资产基础法得出的评估值分别如下：

资产账面价值77,766.82万元，评估值78,396.30万元，评估增值629.48万元，增值率0.81%。

负债账面价值26,991.21万元，评估值26,991.21万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%。

净资产账面价值 50,775.61 万元，评估值 51,405.09 万元，评估增值 629.48 万元，增值率 1.24%。详见下表：

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=(B-)/A×100%
一、流动资产	1	4,921.33	4,921.33	0.00	0.00
二、非流动资产	2	72,845.49	73,474.97	629.48	0.86
投资性房地产	3	72,726.57	72,763.43	36.86	0.05
固定资产	4	11.12	711.54	700.42	6,298.74
其中：设备类	6	11.12	711.54	700.42	6,298.74
长期待摊费用	11	107.80	0.00	-107.80	-100.00
资 产 总 计	13	77,766.82	78,396.30	629.48	0.81
一、流动负债	14	2,858.25	2,858.25	0.00	0.00
二、非流动负债	15	24,132.96	24,132.96	0.00	0.00
负 债 总 计	16	26,991.21	26,991.21	0.00	0.00
净 资 产	17	50,775.61	51,405.09	629.48	1.24

十一、特别事项说明

1、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

2、被评估单位办公场所为租赁取得，位于东疆港保税港区美洲路一期封关区内联检服务中心二楼 A2001-2004、A2007、二楼服务间 1，建筑面积合计 293.8 平方米，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

3、纳入本次评估范围的管道沟槽等隐蔽工程，因埋地等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估

单位提供的申报资料为依据进行的评估。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

6、资产评估工作在很大程度上，依赖委托方及被评估单位提供的有关资料，因此，评估结论的成立是以委托方提供的相关资料真实、完整为前提的，若因这些资料的误差或虚假导致评估结论偏差，本公司及评估人员不承担任何责任。

7、对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及评估人员不承担相关责任。

8、本次评估结论基于本报告所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结论一般会失效。

9、本评估结论仅反映评估对象在评估基准日的价值，报告使用者应根据基准日后的资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托方应委托评估机构执行评估更新业务或重新进行评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；

(二) 评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用;

(三) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外, 未征得资产评估师及其所在评估机构同意, 本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案(或核准)后使用, 经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年, 即自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年, 需重新进行评估。

通常情况下, 只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用评估报告。

十五、评估报告日

二〇一七年三月二十八日。

天津中联资产评估有限责任公司

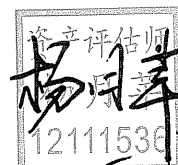


二〇一七年三月二十八日

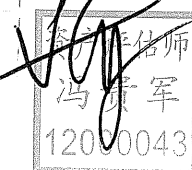
法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



附件目录

（一）经济行为文件

1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（2016 年 12 月 22 日）；

（二）委托方提供的资料

- 1、凯盛投资有限公司《注册证明》（注册号：1404784 号）；
- 2、资产评估委托方承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、天津港海丰保税物流有限公司《企业法人营业执照》（注册号：120000400020871 号）；
- 2、天津港海丰保税物流有限公司《天津市房地产权证》[房地证津字第 107011204736 号、房地证津字第 107011204737 号]；
- 3、天津港海丰保税物流有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》（车牌号为津 GR0695）；
- 4、天津港海丰保税物流有限公司《中华人民共和国机动车所有权登记证》（编号为 120001061566）；
- 5、中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“CAC 证审字[2017]0057 号”《审计报告》；
- 6、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构资格证书复印件；



- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书；
- 5、参加评估人员名单及其资格证书复印件。

(五) 《资产评估业务约定书》复印件。

冠翔企业有限公司拟转让股权所涉及的
天津港集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]A-0009 号

(共一册，第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一七年三月二十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

目 录

内 容	页 次
第一部分 声明	3
第二部分 资产评估报告书摘要	5
第三部分 资产评估报告书正文	7
一、委托方、被评估单位、其他评估报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	18
▲资产基础法	19
▲收益法	31
八、评估程序实施过程 and 情况	34
九、评估假设	36
十、评估结论	38
十一、特别事项说明	41
十二、评估报告使用限制说明	42
十三、评估报告日	43
第四部分 附件目录	44

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受冠翔企业有限公司的委托，就冠翔企业有限公司拟转让其持有的天津港集装箱码头有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津港集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据

评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区滨水西道
333 号万豪大厦 10 层

冠翔企业有限公司拟转让股权所涉及的
天津港集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书摘要

中联评报字[2017]A-0009 号

天津中联资产评估有限责任公司接受冠翔企业有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就其拟实施转让股权之经济行为，对所涉及的天津港集装箱码头有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日为二〇一六年十月三十一日。

评估对象为天津港集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益，评估范围为天津港集装箱码头有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对天津港集装箱码头有限公司进行整体评估，得出最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津港交易市场有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 264,609.76 万元（贰拾陆亿

肆仟陆佰零玖万柒仟陆佰元)、负债总计为人民币 113,392.80 万元(壹拾壹亿叁仟叁佰玖拾贰万捌仟元)、净资产为人民币 151,216.96 万元(壹拾伍亿壹仟贰佰壹拾陆万玖仟陆佰元)。详见资产评估结果汇总表。

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	153,768.60	154,572.69	804.09	0.52
非流动资产	94,485.36	110,037.07	15,551.71	16.46
其中: 可供出售金融资产	279.35	70.44	-208.91	-74.78
长期股权投资	958.83	1,213.73	254.90	26.58
固定资产	62,588.49	64,887.63	2,299.14	3.67
在建工程	2,449.66	2,449.66	0.00	0.00
无形资产	28,122.27	41,347.88	13,225.61	47.03
递延所得税资产	86.76	67.73	-19.03	-21.93
资产总计	248,253.96	264,609.76	16,355.80	6.59
流动负债	113,392.80	113,392.80	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	113,392.80	113,392.80	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	134,861.16	151,216.96	16,355.80	12.13

提请相关当事方关注以下事项, 恰当使用评估结论:

1、被评估单位提供了《天津市房地产权证》, 土地使用权人为被评估单位, 但证载没有记录房产信息, 故本次评估对委估的建筑物, 是依据被评估单位申报数据进行的评估, 如果申报数据与未来所取得权属资料数据存在差异, 评估结果应相应调整。

2、纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程, 因埋地或处于水下等客观条件, 评估人员未能直接清查核实资产, 本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上,



以被评估单位提供的申报资料为依据进行的评估。

3、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

4、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

**冠翔企业有限公司拟转让股权所涉及的
天津港集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书**

中联评报字[2017]A-0009号

冠翔企业有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对冠翔企业有限公司拟转让股权所涉及的天津港集装箱码头有限公司股东全部权益在二〇一六年十月三十一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、被评估单位概况及业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方

本项目委托方为冠翔企业有限公司，该公司于 2007 年 12 月 4 日取得香港公司注册处发放的编号为 1191470 的《公司注册证书》。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为与本次经济行为相关的政府管理部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

(三) 被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为天津港集装箱码头有限公司，基本情况如下：

该公司成立于一九九七年十月二十五日，企业类型为有限责任公司(外国法人独资)；其住所位于天津自贸试验区（天津港保税区）海滨十路129号A4127室，注册资本为壹拾亿零贰仟壹佰贰拾叁万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码：911201166009142877；法定代表人为张国东。

2、历史沿革

天津港集装箱码头有限公司前身是天津港集装箱公司。1997年10月，经天津市人民政府以津外资字 0975 号文批准进行资产重组，成为外商独资企业，天津港集装箱码头有限公司成立时注册资本为 36288.53 万元人民币，股东为天津发展控股有限公司；2001年3月公司注册资本变更为 63289 万元人民币；2005年10月天津发展控股有限公司将其持有的 100% 股权转让给英属维尔京群岛 ACE ADVANTAGE INVESTMENTS LIMITED，2006年7月公司注册资本变更为 67289 万元人民币，2008年7月公司注册资本变更为 102123 万元人民币，2008年8月英属维尔京群岛 ACE ADVANTAGE INVESTMENTS LIMITED 将其持有的 100% 股权转让给冠翔企业有限公司。

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，天津港集装箱码头有限公司实收资本为壹拾亿零贰仟壹佰贰拾叁万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	冠翔企业有限公司	102,123.00	100.00%
合 计		102,123.00	100.00%

4、经营业务范围

经营范围为集装箱船舶装卸、转运、集装箱拆装箱、货物堆存、中转联运、港内货物路上运输及相关的业务服务；港口公用码头设施的建设、经营；起重机械维修（经特种设备安全监察部门许可后经营）；为企业提供劳务服务（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）。

经营期限自 1997 年 10 月 25 日至 2047 年 10 月 24 日。

5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，天津港集装箱码头有限公司资产总额为 248,253.96 万元，负债总额 113,392.80 万元，净资产额为 134,861.16 万元，2016 年 1-10 月实现营业收入 44,962.93 万元，净利润 6,823.44 万元。公司 2014 年至基准日的资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2014.12.31	2015.12.31	2016.10.30
总资产	235,201.84	245,119.84	248,253.96
负债	58,235.41	59,379.67	113,392.80
净资产	176,966.43	185,740.17	134,861.16
年 度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-10 月
营业收入	53,986.24	54,849.98	44,962.93
营业支出	43,000.11	43,140.32	35,838.20
利润总额	109,86.13	11,709.66	9,124.73
净利润	8,249.62	8,790.82	6,823.44



该公司评估基准日的会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（四）委托方与被评估单位之间的关系

委托方冠翔企业有限公司为天津港集装箱码头有限公司的股东，持有其100%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映天津港集装箱码头有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为冠翔企业有限公司拟转让股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、天津港（集团）有限公司文件——《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）；

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为天津港集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为天津港集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值	项目名称	账面原值	账面净值
一、流动资产合计		1,537,686,003.52	一、流动负债合计		1,133,927,967.05
其中：货币资金		1,396,798,874.38	其中：应付账款		5,492,824.40
应收票据		500,000.00	预收款项		17,221,254.79
应收账款		58,433,779.64	应付职工薪酬		25,246,039.50
预付款项		100,000.00	应交税费		3,481,116.05
应收股利		453,222.97	应付股利		1,072,273,815.61
其他应收款		2,955,611.67	其他应付款		10,212,916.70
存货		4,444,514.86			
其他流动资产		74,000,000.00			
二、非流动资产合计		944,853,600.62	二、非流动负债合计		
其中：可供出售金融资产		2,793,533.16			
长期股权投资		9,588,263.83			
固定资产	1,454,730,284.84	625,884,916.91			
其中：建筑物类	639,371,403.56	433,922,154.32			
设备类	815,358,881.28	191,962,762.59			
在建工程		24,496,597.72			
无形资产		281,222,680.88			
其中：土地使用权		278,219,585.12			
递延所得税资产		867,608.12	负债合计		1,133,927,967.05
资产总计		2,482,539,604.14	所有者权益 (或股东权益) 合计		1,348,611,637.09

天津港集装箱码头有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产包括面积为 722,750.40 平方米的土地使用权 8 项及外购的各种应用软件及系统软件 30 项，上述无形资产在无形资产—土地使用权和其他无形资产科目核算。

截止基准日二〇一六年十月三十一日，天津港集装箱码头有限公司未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日二〇一六年十月三十一日，天津港集装箱码头有限公司未申报表外资产。

（五）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（或者评估值）

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值（或特定投资者价值）、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一六年十月三十一日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为天津港集装箱码头有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

1、天津港（集团）有限公司文件——《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）；

（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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

3、《中华人民共和国中外合资经营企业法》（中华人民共和国主席令第四十八号）；

4、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（2014修订）；

5、《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）；

6、《中华人民共和国港口法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三次会议于2003年6月28日通过）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；



8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

9、《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行）；

10、中华人民共和国国务院 （1991）第 91 号令 《国有资产评估管理办法》；

11、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》及财政部相关配套文件；

12、国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

13、国务院国资委 国资委产权[2006]274 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

14、国务院国资委 财政部第 3 号令 《企业国有产权转让管理暂行办法》；

15、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》；

16、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印发〈天津市企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》及相关配套文件；

17、《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）；

18、《天津市土地管理条例》（天津市人民代表大会常务委员会公告第 86 号）；

19、其他相关法律法规。



(三) 评估准则依据

- 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、《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）；
- 4、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕244号）；
- 5、《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
- 6、《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；
- 7、《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；
- 9、《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 10、《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 11、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 12、《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2008〕217号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）（中评协〔2011〕230号）；
- 15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）。

(四) 权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；

- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、被评估单位提供的《天津市房地产权证》；
- 4、被评估单位提供的《建设工程规划许可证》；
- 5、被评估单位提供的《港口工程开工备案证》；
- 6、被评估单位提供的竣工验收证书；
- 7、被评估单位提供的《土地使用权出让合同》；
- 8、被评估单位提供的《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 9、被评估单位提供的《中华人民共和国机动车所有权登记证》；
- 10、被评估单位提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；
- 2、被评估单位提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料；
- 3、被评估单位提供的招投标文件、施工图纸、施工合同及有关资料；
- 4、天津市建筑工程预算基价（2012年）；
- 5、天津市装饰装修工程预算基价（2012）；
- 6、天津市设备安装工程预算基价（2012年）；
- 7、《天津市市政工程预算基价（2012年）；
- 8、天津市建设工程计价办法《DBD 29-001-2012》。
- 9、天津市工程造价信息（2016年10月）；
- 10、沿海港口建设工程概算编制规定（2004年）；
- 11、沿海港口水工建筑工程定额（2004年）；
- 12、沿海港口装卸机械设备安装工程定额（2004年）；

- 13、沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘（台）班费用定额（2004 年）；
- 14、水运工程混凝土和砂浆材料用量定额（2004 年）；
- 15、沿海港口水工建筑工程参考定额（2004 年）；
- 16、铁路工程概预算定额（2011 年）
- 17、《关于发布《沿海港口建设工程概算预算编制规定》及配套定额的通知》交通部水发（2004）247；
- 18、《交通部疏浚工程概算、预算编制规定》（1997 年）；
- 19、《疏浚工程预算定额》（1997 年）；
- 20、《疏浚工程艘班费用定额》交基发 1997（246）；
- 21、水工工程《单位工程取费明细表》（2008）
- 22、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 23、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 24、天津市土地市场交易相关资料；
- 25、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 26、《2016 中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 27、向设备生产厂家询价取得的资料；
- 28、向设备销售商询价取得的资料；
- 29、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 30、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；

- 31、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格（2007）670号）；
- 32、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格（2002）1980号）；
- 33、《关于规范部分住房建设收费的通知》（津价房地（2001）481号）；
- 34、《基本建设财务管理规定》（财建（2002）394号）；
- 35、评估基准日近期中国人民银行公布的存贷款利率；
- 36、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位《营业执照》（统一社会信用代码：911201166009142877）；
- 2、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
- 3、资产评估业务约定书；
- 4、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，市场公开资料较缺乏，在选取参照物（案例）方面具有极大难度，故本次评估不采纳市场法。

本次评估目的是转让股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

公司成立时间较长，属重资产公司，历史年度经营收益率较低，其收益法测算结果不能反映企业的价值，故本次评估不宜采用收益法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、存货、其他应收款和其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值。

对银行存款，在与企业的银行存款日记账核对无误且对未达账项按银行存款余额调节表进行核对后，并对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证，对定期存款在考虑利息的基础上确定评估值，对其他项以核实后的申报值确定评估值。

（2）应收票据

本项目应收票据为银行承兑汇票（无息）。

评估人员核对明细账、总账、报表余额，与委估明细表相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符，以核实后账面值为评估值。

（3）应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在核实账务资料的基础上，就每笔应收款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况以及债务企业以往应收款项的回款情况进行分析，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。

（4）预付账款

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

（5）应收股利

对应收股利的评估，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅核实下属子公司股利分配政策，以证实应收股利的真实性、完整性，核实结果账、表相符，以核实的后账面值作为评估值。

（6）存货

为原材料，是企业经营中正常使用的物资，账面值由购买价和合理费用构成，由于原材料周转速度较快，且大部分为近期购进，账面价值与市场价格比较接近，

以实际数量乘以账面单价确定评估值。

(7) 其他流动资产

为委托贷款，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产递延所得税资产。

(1) 可供出售金融资产

为投资比例在 20%以下的长期股权投资，共 4 项，首先对长期投资形成的原因、账面值进行了核实，并在查阅有关资料的基础上，分别按下述方法进行评估：

对提供了基准日审计报告（会计报表）的单位，按其审定净资产及持股比例确定评估值；对未提供基准日审计报告（会计报表）的单位，按账面值列示。

(2) 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了核实，并查阅了章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对纳入本次评估范围的被投资企业，除了对投资比例为 20%的太原津港国际集装箱货运有限公司按其提供的会计报表及持股比例确定评估值外，对其他投资均对其进行了整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期投资企业评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(3) 固定资产

本项目固定资产包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施；设备类包括机器设备、车辆、电子设备。根据资产的不同状况及特点主要采用重置成本法予以评估。

重置成本法系指在评估基准日时点重新购置或建造一个全新的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得差额作为被评估资产的评估值的一种方法。

建筑物类

①房屋建筑物

A、基本情况

房屋建筑物具体为被评估企业的经营用房及办公用房，共计 46 项，建造于 1984—2006 年之间，建筑结构分别为框架和砖混等，建筑面积合计 54,667.60 平方米，座落于天津港集装箱码头有限公司经营场所内。

B、评估方法的选择及理由

委估建筑物为工业性质建筑物，所占用土地用途为工业；通过实地勘察和对周边区域的调查，同类建筑物在该地区无租、售案例，不适宜采用市场法及收益法，故本次评估采用重置成本法对委估建筑物进行评估。

C、评估过程

成本法以生产费用价值论为理论基础。其估算公式为：

委估房产的评估值 = 重置成本（单价）× 建筑面积 × 综合成新率

a、重置成本（单价）的确定

根据现场勘察、评定记录，依据 2012 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》和 2012 年《天津市建设工程计价办法》以及《天津市工程造价信息》（2016 年 10 月）等相关工程造价的资料，计算出建安及装修工程造价。并在此基础上考虑项目相关的前期费用及其他费用、建设单位管理费和资金成本等内容，汇总得到重置成本。基本计算公式如下：

重置成本=工程造价+前期费用和其它费用+建设单位管理费+资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用）×合理建设工期×贷款利率
×1/2

贷款利率按照评估基准日中国人民银行执行的当期利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

b、成新率的确定

根据现场勘察及委估房屋建筑物的具体情况，以观察成新率为主、年限成新率为辅相结合，确定综合成新率。即：

综合成新率=观察成新率×60%+年限成新率×40%

观察成新率

观察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主，根据现场勘察房屋建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况，采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分，再依据各部位在建筑中所占的权重，分别计算出各部位的实际得分，进行加和，确定观察成新率。

年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限，计算年限成新率。

年限成新率 = $[(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}] \times 100\%$

c、评估值的确定

评估值 = $\Sigma [\text{重置成本} \times \text{综合成新率}]$

②构筑物及其他辅助设施的评估

A、基本情况

包括码头、堆场及堆场辅助设施等，共 53 项分别于 1980 年—2006 年建成，建筑结构包括混凝土结构、钢筋砼结构、高桩梁板等，现场勘察时均可正常使用，坐落于被评估单位生产经营场所内。

B、评估过程

a、重置成本

根据资产清查评估明细表与委估构筑物的相关账务资料进行核对，在有关人员的配合下，对构筑物的位置、结构形式、表面状况、完好状况进行现场勘察，填写勘察记录，并查阅相关建筑工程施工合同及竣工报告等资料。

根据现场勘察、评定记录，依据天津市现行的建筑安装工程预算基价、交通部颁发的相关水工定额、建筑材料现行市场价格及相关工程造价的资料，按现行标准考虑其前期费及其他费用和资金成本等必要的费用，计算出构筑物的重置成本。

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = $(\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$

贷款利率按照评估基准日中国人民银行执行的当期利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

b、成新率的确定

根据现场勘察及委估构筑物的具体情况，对全部埋在地下的隐蔽工程构筑物采用年限法确定其成新率，对有部分处于水下及地下的构筑物及可以观察的构筑物采用年限法与观察法结合确定综合成新率，基本公式如下：

码头及堆场综合成新率=年限成新率×60%+观察成新率×40%

其余构筑物综合成新率=观察成新率×60%+年限成新率×40%

c、评估值的确定

评估值=Σ（重置成本×综合成新率）

设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

对于超役龄服役的设备，根据设备实际情况，以其可回收净收益或者二手设备价格作为其评估值。

①机器设备及电子设备

A、重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）

固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本=设备购置费+运杂及安装费+前期及其他费用+资金成本

一 设备购置所发生的增值税进项税额

对于评估范围内的价值量较小的电子设备，一般不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，重置成本参照现行市场购置的价格确定。

对于已淘汰或升级设备，采用比准价确定重置成本。

i、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅2016年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定；对于进口设备通过向国内代理商询价或采用国内设备替代方式确定其购置价。

ii、运杂费的确定

运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

iii、安装工程费的确定

参考《天津市安装工程预算基价》（2012）、《沿海港口装卸机械设备安装定额》和《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

iv、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)+运杂费×相应的增值税扣除率

v、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标管理费、可行性研究费、合同审查费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，按相应文件计取。

vi、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备（购置价100万元以上），合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂及安装费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \\ \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B、对成新率的确定

对于一些购置日期较短、构造简单、价值量比较低的设备，对其成新率的评估采用年限法；对于购置日期较为久远、构造比较复杂、价值量比较大的设备，对其成新率的评估采用综合法评估；对于计量类设备，根据计量法与计量法实施细则有相应的强制管理规定确定成新率。

i、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

对超役龄设备，计算公式如下：

成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

ii、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍，根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对设备各部位进行打分，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定设备的观察成新率。

iii、综合法

采用现场勘查技术评定（评价）的方法确定现场勘查技术评定（评价）成新率（或观察法成新率）与年限法成新率采用权重加总的方法确定综合成新率。一般观测法占60%，年限法占40%。

计算公式：

综合成新率 = $\text{观测法权重} \times \text{观测法成新率} + \text{年限法权重} \times \text{年限法成新率}$

C、评估值 = 重置价值 × 成新率

②车辆

A、重置成本的确定

评估人员根据固定资产——车辆评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估车辆进行了勘察，并以现行市场价格为基础，考虑车辆购置税和车务费（包括牌照费、验车费等）确定重置成本。

重置成本 = $\text{现行购置价} + \text{车辆购置税} + \text{车务费等}$

对已停产或淘汰升级的车辆使用计算比准价的方法确定重置全价。

B、成新率的确定

依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定理论成新率；然后结合现场勘察情况分部位进行打分，确定其技术评定法成新率。

年限成新率=[(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限]×100%

行驶里程成新率=[(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程]×100%

综合成新率=理论成新率×40% + 技术评定法成新率×60%

C、评估值的确定

基本计算公式为：

车辆评估值=Σ(重置成本×成新率)

(4) 在建工程

对于在建工程评估人员经现场勘察、施工合同等相关资料，了解账面价值的构成及工程的形象进度情况，企业付款进度与在建工程实际形象进度基本一致，实际支付情况与账面相符，账面价值基本反映了评估基准日重新形成该在建工程已完成工作量的全部成本费用，故以其账面值确定评估值。

(5) 无形资产

本项目为土地使用权 8 项及外购的各种应用软件及系统软件等。

① 土地使用权

土地使用权为被评估单位经出让取得，土地使用权面积为722,750.40平方米。考虑委估土地的具体情况，结合当地地产市场发育程度及评估师收集的有关资料，本次评估采用市场法进行评估。

市场比较法：是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与

较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。市场比较法的计算公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=交易情况修正指数

B=期日因素修正指数

D=区域条件修正指数

E=个别条件修正指数

按市场法评估值确定土地使用权评估值。

②其他无形资产

其他无形资产各种应用软件及系统软件，共30项，评估人员查核了相关账簿及原始凭证，了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况，资产及权利的尚存情况，经了解市场情况，以现行市场价格确定评估值。

（6）递延所得税资产

为坏账准备和资产减值准备所对应得递延所得税资产，评估人员对其账面价值进行核实，坏账准备所对应的递延所得税资产评估为零，对减值准备所对应的递延所得税资产以申报值确定评估值。

3、负债

（1）流动负债

纳入本次评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、应付职工

薪酬、应付股利和其它应付款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对天津港集装箱码头有限公司股东全部权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对企业提供的资产评估申报

明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出被评估单位股东全部权益在评估基准日的评估结论如下：

（1）资产账面价值 248,253.96 万元（贰拾肆亿捌仟贰佰伍拾叁万玖仟陆佰

元)，评估值 264,609.76 万元（贰拾陆亿肆仟陆佰零玖万柒仟陆佰元），评估增值 16,355.80 万元（壹亿陆仟叁佰伍拾伍万捌仟元），增值率 6.59 %。

（2）负债账面价值 113,392.80 万元（壹拾壹亿叁仟叁佰玖拾贰万捌仟元），评估值 113,392.80 万元（壹拾壹亿叁仟叁佰玖拾贰万捌仟元），评估减值 0.00 元，减值率 0.00%。

（3）净资产账面价值 134,861.16 万元（壹拾叁亿肆仟捌佰陆拾壹万壹仟陆佰元），评估值 151,216.96 万元（壹拾伍亿壹仟贰佰壹拾陆万玖仟陆佰元），评估增值 16,355.80 万元（壹亿陆仟叁佰伍拾伍万捌仟元），增值率 12.13 %。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

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	153,768.60	154,572.69	804.09	0.52
非流动资产	94,485.36	110,037.07	15,551.71	16.46
其中：可供出售金融资产	279.35	70.44	-208.91	-74.78
长期股权投资	958.83	1,213.73	254.90	26.58
固定资产	62,588.49	64,887.63	2,299.14	3.67
在建工程	2,449.66	2,449.66	0.00	0.00
无形资产	28,122.27	41,347.88	13,225.61	47.03
递延所得税资产	86.76	67.73	-19.03	-21.93
资产总计	248,253.96	264,609.76	16,355.80	6.59
流动负债	113,392.80	113,392.80	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	113,392.80	113,392.80	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	134,861.16	151,216.96	16,355.80	12.13

由此得到天津港集装箱码头有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 151,216.96 万元。

十一、特别事项说明

1、被评估单位提供了《天津市房地产权证》，土地使用权人为被评估单位，但证载没有记录房产信息，故本次评估对委估的建筑物，是依据被评估单位申报数据进行的评估，如果申报数据与未来所取得权属资料数据存在差异，评估结果应相应调整。

2、纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估单位提供的申报资料为依据进行的评估。

3、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

6、资产评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

7、对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

8、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，

同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

9、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用者应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托方应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；

（二）评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；

（三）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十三、评估报告日

二〇一七年三月二十八日。

天津中联资产评估有限责任公司



二〇一七年三月二十八日

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



附件目录

（一）经济行为文件

1、天津港（集团）有限公司文件——《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）；

（二）委托方提供的资料

- 1、冠翔企业有限公司《公司注册证书》；
- 2、资产评估委托方承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、天津港集装箱码头有限公司《营业执照》；
- 2、天津港集装箱码头有限公司《国有资产产权登记表》；
- 3、天津港集装箱码头有限公司《不动产权证》；
- 4、天津港集装箱码头有限公司《机动车行驶证》；
- 5、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
- 6、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构资格证书复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、参加评估人员名单及其资格证书复印件。

（五）《资产评估业务约定书》复印件

（六）评估对象涉及的资产评估明细表

天津港发展控股有限公司拟转让股权所涉及的
天津港联盟国际集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]A-0008 号

(共一册，第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一七年三月二十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

目 录

内 容	页 次
第一部分 声明	3
第二部分 资产评估报告书摘要	5
第三部分 资产评估报告书正文	8
一、委托方、被评估单位、其他评估报告使用者	8
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	35
九、评估假设	37
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	43
十三、评估报告日	43
第四部分 附件目录	44

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津港发展控股有限公司的委托，就其拟转让其持有的天津港联盟国际集装箱码头有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津港联盟国际集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区宾水西道
333 号万豪大厦 10 层

天津港发展控股有限公司拟转让股权所涉及的
天津港联盟国际集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书摘要

中联评报字[2017]A-0008 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津港发展控股有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就其拟转让天津港联盟国际集装箱码头有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津港联盟国际集装箱码头有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日二〇一六年十月三十一日。

评估对象为天津港联盟国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值，评估范围为天津港联盟国际集装箱码头有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对天津港联盟国际集装箱码头有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津港联盟国际集装箱码头有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的

评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 207,864.58 万元（贰拾亿零柒仟捌佰陆拾肆万伍仟捌佰元）、负债总计为人民币 20,899.23 万元（贰亿零捌佰玖拾玖万贰仟叁佰元）、净资产为人民币评估值 186,965.35 万元（壹拾捌亿陆仟玖佰陆拾伍万叁仟伍佰元）。详见资产评估结果汇总表。

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	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
一、流动资产	1	37,197.82	37,200.30	2.48	0.01
二、非流动资产	2	164,975.13	170,664.28	5,689.15	3.45
固定资产	3	133,326.63	135,278.86	1,952.23	1.46
其中：建筑物类	4	93,314.70	94,967.57	1,652.88	1.77
设 备 类	5	40,011.94	40,311.28	299.35	0.75
无形资产	6	31,491.88	35,228.80	3,736.92	11.87
其中：土地使用权	7	31,378.43	35,115.35	3,736.92	11.91
其它无形资产	8	113.45	113.45	0.00	0.00
长期待摊费用	9	130.43	130.43	0.00	0.00
其他非流动资产	10	26.19	26.19	0.00	0.00
资 产 总 计	11	202,172.95	207,864.58	5,691.63	2.82
一、流动负债	12	6,815.07	6,799.23	-15.84	-0.23
二、非流动负债	13	14,100.00	14,100.00	0.00	0.00
负 债 总 计	14	20,915.07	20,899.23	-15.84	-0.08
净 资 产	15	181,257.88	186,965.35	5,707.47	3.15

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、此次联盟国际申报房屋建筑物中有 4 项因规划问题尚未取得相关产权证书，面积合计 2,143 平米。上述建筑物的面积由联盟国际提供，若在本报告提出日后企业取得的相关权属证明文件与本次评估所依据的建筑面积有差异，应相应调整评估结果。

2、2016 年 4 月 27 日天津港联盟国际集装箱码头有限公司召开第三届董事会第五次会议，确定了公司 2015 年度利润分配方案，拟向各股东方按投资比例分配股利 11,000 万元。评估基准日，企业账面未计提上述应付股利，经评估人员核实，截止 2017 年 2 月联盟国际已向各股东付清上述股利款。委托方使用报告时应根据此期后事项相应调整评估结论。

3、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

4、纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估单位提供的申报资料为依据进行的评估。

5、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

**天津港发展控股有限公司拟转让股权所涉及的
天津港联盟国际集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书**

中联评报字[2017]A-0008号

天津港发展控股有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，分别采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，就天津港发展控股有限公司拟转让天津港联盟国际集装箱码头有限公司股权的经济行为，对所涉及的天津港联盟国际集装箱码头有限公司股东全部权益在二〇一六年十月三十一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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方

本项目委托方为天津港发展控股有限公司，该公司于 2009 年 3 月 9 日取得开曼群岛公司事务注册处发放的编号为 HL-154041 的《公司注册证明》。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（三）被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为天津港联盟国际集装箱码头有限公司（以下简称“联盟国际”），基本情况如下：

该公司成立于2005年03月30日，企业类型为有限责任公司（台港澳与外国投资者合资）；其住所位于天津港保税区天保大道77号A-205室，注册资本为壹亿陆仟万美元；实收资本为壹亿陆仟万美元；统一社会信用代码为9112011677063785XH；法定代表人为李全勇。

2、历史沿革

联盟国际最初系天津港（集团）有限公司、铁行渣华（控股）有限公司、东方海外货柜码头（天津）有限公司和 PSA 中国有限公司于 2005 年以货币出资方式设立，初始注册资本为 4,000 万美元。各股东的出资金额、出资比例情况如下：

金额单位：万美元

出资人	出资额	出资比例（%）
天津港（集团）有限公司	1,600	40
铁行渣华（控股）有限公司	800	20
东方海外货柜码头（天津）有限公司	800	20
PSA 中国有限公司	800	20
合 计	4,000	100

2006 年 2 月联盟国际各股东欲对合营公司扩大投资规模，增加注册资本，经过友好协商，同意将联盟国际注册资本由初始的 4,000 万美元增加为 16,000 万美元，各股东已于 2006 年 10 月缴足上述资本。增资后的各股东的出资金额、出资比例情况如下：

金额单位：万美元

出资人	出资额	出资比例（%）
天津港（集团）有限公司	6,400	40
铁行渣华（控股）有限公司	3,200	20
东方海外货柜码头（天津）有限公司	3,200	20
PSA 中国有限公司	3,200	20

出资人	出资额	出资比例（%）
合 计	16,000	100

2006 年 8 月 31 日，铁行渣华（控股）有限公司（2006 年 3 月 23 日更名为 Maersk Holdings Limited）将其持有的联盟国际 20% 的股权转让给 APM TERMINALS TIANJIN INTERNATIONAL COMPANY LIMITED。

2007 年 7 月 26 日，天津港（集团）有限公司签署了股权转让合同，将其持有的联盟国际 40% 的股权转让给天津港发展控股有限公司。

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，联盟国际实收资本为 16,000 万美元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

单位：万美元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	开曼群岛 天津港发展控股有限公司	6,400	40%
2	PSA 中国有限公司	3,200	20%
3	APM TERMINALS TIANJIN INTERNATIONAL COMPANY LIMITED	3,200	20%
4	东方海外货柜码头（天津）有限公司	3,200	20%
合 计		16,000	100%

4、经营业务范围

企业经营范围：投资、建设经营集装箱码头及与集装箱码头相关的业务；船舶、火车、汽车集装箱及其它货物的装卸；进出口集装箱（空、重箱）和其它货物的堆存、保管；国际、国内货运代理服务，包括揽货、订舱、报关、报检、代办运输等；集装箱的拆装箱业务；提供物流和集装箱管理的综合服务；经营内陆货运中转站和货物储运等业务；修箱、洗箱业务；提供电子数据交换技术服务***

联盟国际位于天津港北疆港区，规划的北港池西侧，与滚装码头相邻。公司拥有 4 个 2-5 万吨级集装箱船泊位，4 个泊位顺岸布置，码头岸线与东突堤北侧码头呈

143° 夹角，衔接于北港池滚装码头北端。码头水工结构按靠泊15万吨集装箱船舶建设，经码头结构加固改造，并根据航道、停泊水域、回旋水域和到港船舶吃水等情况，1-4号泊位码头可靠泊15万吨集装箱船舶；码头岸线长1100米，前沿水深-15.5米，可泊靠第六代以上集装箱船舶。公司拥有集装箱堆场54万平方米，堆场最大容量为堆存集装箱7.9万TEU，配备11台外伸距为65米起重负荷65吨的目前国内最先进的大型装卸桥；场地桥33台，其中20台可以从事双20尺集装箱作业；大型流动机械8台；年设计吞吐能力170万TEU。

联盟国际于2007年1月开始试运营，8月16日正式运营。2015年完成吞吐量261万TEU，实现收入55,674万元，实现利润总额19,440万元。

5、企业财务及经营状况

截止评估基准日2016年10月31日，联盟国际资产总额为202,172.95万元，负债总额20,915.07万元，净资产额为181,257.88万元，2016年1-10月已完成吞吐量223.2万TEU，实现营业收入48,437.20万元，净利润16,492.87万元。公司近4年及基准日财务及经营状况如下表：

(1) 2012年-2016年10月31日资产负债表

资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2012.12.31	2013.12.31	2013.12.31	2013.12.31	2016.10.31
一、流动资产合计	17,429.97	18,897.18	24,986.54	21,670.61	37,197.82
二、非流动资产合计	204,866.55	195,223.42	184,351.57	174,321.34	164,975.13
固定资产	166,733.23	158,467.19	149,403.19	141,145.75	133,326.63
在建工程	99.09	-	-	-	26.19
无形资产	38,034.24	36,309.36	34,613.23	32,952.15	31,491.88
长期待摊费用	-	446.86	335.15	223.43	130.43
资产总计	222,296.52	214,120.60	209,338.11	195,991.94	202,172.95
三、流动负债合计	4,861.80	8,978.69	19,574.69	5,526.93	6,815.07
四、非流动负债合计	70,200.00	53,900.00	32,500.00	25,700.00	14,100.00
负债合计	75,061.80	62,878.69	52,074.69	31,226.93	20,915.07

净 资 产	147,234.72	151,241.90	157,263.42	164,765.02	181,257.88
-------	------------	------------	------------	------------	------------

(2) 2012年-2016年1-10月利润表

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-10 月
一、营业收入	47,786.51	46,214.11	51,385.23	55,674.00	48,437.20
减：营业成本	22,424.72	22,363.88	24,586.17	25,755.04	19,784.94
营业税金及附加	1,526.16	235.82	225.78	178.80	130.08
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	7,001.20	7,312.97	8,510.50	9,022.79	9,261.84
财务费用	4,306.38	3,029.55	2,042.62	1,275.72	430.68
加：投资收益					
二、营业利润	12,528.05	13,271.90	16,020.16	19,441.64	18,829.65
加：营业外收入	26.15	300.83	515.71	20.58	38.19
减：营业外支出	16.45	16.93	18.54	21.67	18.64
三、利润总额	12,537.75	13,555.80	16,517.33	19,440.55	18,849.21
减：所得税费用	-	1,692.73	2,062.16	2,428.59	2,356.34
四、净利润	12,537.75	11,863.07	14,455.17	17,011.96	16,492.87

联盟国际 2012 年至 2015 年度的会计报表由普华永道中天会计师事务所有限公司天津分所审计，分别出具了【普华永道中天天津审字(2013)第 004 号】、【普华永道中天天津审字(2014)第 004 号】、【普华永道中天天津审字(2015)第 005 号】及【普华永道中天天津审字(2016)第 006 号】审计报告。联盟国际评估基准日的会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了【CAC 证审字[2017]0102 号】审计报告。上述报告均为标准无保留意见审计报告。

6、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税，小规模纳税人应税收入按征收率计算缴纳增值税。	6、17

企业所得税	依据《中华人民共和国企业所得税法》计算缴纳	25%减半
城市维护建设税	实际应缴纳流转税额	7
教育费附加	实际应缴纳流转税额	3
地方教育费附加	实际应缴纳流转税额	2
防洪费	实际应缴纳流转税额	1

（四）委托方与被评估单位之间的关系

委托方——天津港发展控股有限公司为天津港联盟国际集装箱码头有限公司的股东，持有其40%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映天津港联盟国际集装箱码头有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟转让股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）；

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为天津港联盟国际集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为天津港联盟国际集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经中审华会计师事务所（特

殊普通合伙) 审计, 并于二〇一七年三月十三日出具 CAC 证审字[2017]0102 号《审计报告》。经审计的账面情况如下表:

金额单位: 人民币元

项目名称	账面原值	账面净值	项目名称	账面原值	账面净值
流动资产:			流动负债:		
其中: 货币资金		291,918,886.52	其中: 应付账款		5,884,812.34
应收账款		72,885,844.12	预收账款		4,654,808.00
预付款项		59,025.00	应付职工薪酬		34,169,904.27
其它应收款		126,912.00	应交税费		2,303,337.07
存货		6,987,549.98	应付利息		646,518.75
流动资产合计		371,978,217.62	其他应付款		16,491,283.78
非流动资产:			一年内到期的非流动负债		4,000,000.00
固定资产	2,247,895,210.99	1,333,266,331.99	流动负债合计		68,150,664.21
其中: 建筑物类	1,367,963,255.44	933,146,979.48	非流动负债:		
设备类	879,931,955.55	400,119,352.51	长期借款		141,000,000.00
无形资产	485,404,996.55	314,918,792.74	非流动负债合计		141,000,000.00
其中: 土地使用权	483,618,172.38	313,784,293.94			
其它无形资产	1,786,824.17	1,134,498.80			
其他非流动资产		261,888.00			
长期待摊费用		1,304,314.00			
非流动资产合计		1,649,751,326.73	负债合计		209,150,664.21
资产总计		2,021,729,544.35	所有者权益(或股东权益) 合计		1,812,578,880.14

天津港联盟国际集装箱码头有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产为外购的操作系统软件以及办公软件共 16 项。上述无形资产在无形资产——其他无形资产科目核算。

企业另拥有一项面积为 630,177.00 平方米的土地使用权,《天津市房地产权证》编号为“房地证津字第 107010925003 号”,该项资产无形资产——土地使用权科目中核算。

截止基准日 2016 年 10 月 31 日,除上述无形资产外,被评估企业未申报其他无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2016 年 10 月 31 日,被评估企业未申报表外资产。

(五) 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

本项目所有评估工作均由天津中联资产评估有限责任公司完成,不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值(或特定投资者价值)、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况,确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一六年十月三十一日,是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的:

- 1、该基准日接近经济行为实现日,能较好的反映委估资产状况。

2、该基准日为联盟国际的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。4

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）；

（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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

3、《中华人民共和国中外合资经营企业法》（中华人民共和国主席令第四十八号）；

4、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（2014修订）；

5、《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）；

6、《中华人民共和国港口法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三次会议于2003年6月28日通过）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代

表大会常务委员会第二十九次会议通过);

9、《中华人民共和国合同法》(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行);

10、中华人民共和国国务院 (1991) 第 91 号令 《国有资产评估管理办法》;

11、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》及财政部相关配套文件;

12、国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;

13、国务院国资委 国资委产权[2006]274 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

14、国务院国资委 财政部第 3 号令 《企业国有产权转让管理暂行办法》;

15、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》;

16、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印发〈天津市企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》及相关配套文件;

17、《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);

18、《天津市土地管理条例》(天津市人民代表大会常务委员会公告第 86 号);

19、其他相关法律法规。

(三) 评估准则依据

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、《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）；
- 4、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕244号）；
- 5、《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
- 6、《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；
- 7、《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；
- 9、《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 10、《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 11、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 12、《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2008〕217号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）（中评协〔2011〕230号）；
- 15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）。

（四）权属依据

- 1、联盟国际申报的评估明细表；
- 2、联盟国际会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、联盟国际《天津市房地产权证》（房地证津字第107010925003号）；
- 4、联盟国际《中华人民共和国机动车所有权登记证》和《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 5、联盟国际提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

- 1、联盟国际资产评估申报资料、有关原始凭证及情况说明等；
- 2、联盟国际会计报表、采购合同及发票等财务资料；



- 3、联盟国际施工图纸、施工合同、竣工报告、财务决算报告及有关资料;
- 4、天津市建筑工程预算基价 (2012 年);
- 5、天津市装饰装修工程预算基价 (2012);
- 6、天津市设备安装工程预算基价 (2012 年);
- 7、天津市市政工程预算基价 (2012 年);
- 8、天津市建设工程计价办法《DBD 29-001-2012》。
- 9、天津市工程造价信息 (2016 年 10 月);
- 10、沿海港口建设工程概算编制规定 (2004 年);
- 11、沿海港口水工建筑工程定额 (2004 年);
- 12、沿海港口装卸机械设备安装工程定额 (2004 年);
- 13、沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘 (台) 班费用定额 (2004 年);
- 14、水运工程混凝土和砂浆材料用量定额 (2004 年);
- 15、沿海港口水工建筑工程参考定额 (2004 年);
- 16、《关于发布《沿海港口建设工程概算预算编制规定》及配套定额的通知》交通部水发 (2004) 247;
- 17、《交通部疏浚工程概算、预算编制规定》(1997 年);
- 18、《疏浚工程预算定额》(1997 年);
- 19、《疏浚工程艘班费用定额》交基发 1997 (246);
- 20、水工工程《单位工程取费明细表》(2008);
- 21、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 22、天津市土地市场交易相关资料;
- 23、《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、

环境保护部令 2012 年第 12 号);

- 24、《2016 中国机电产品价格数据库查询系统》;
- 25、向设备生产厂家、销售商及网络查询取得的资料;
- 26、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
- 27、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 28、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10 号);
- 29、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670 号);
- 30、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格〔2002〕1980 号);
- 31、《关于规范部分住房建设收费的通知》(津价房地〔2001〕481 号);
- 32、《基本建设财务管理规定》(财建〔2002〕394 号);
- 33、wind 资讯金融终端;
- 34、同类上市公司财务指标及风险指标;
- 35、联盟国际财务会计经营方面的资料;
- 36、联盟国际未来年度经营收益及预测等相关资料;
- 37、评估基准日近期中国人民银行公布的存贷款利率;
- 38、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

(六) 其他依据

- 1、联盟国际《企业法人营业执照》(注册号: 120000400002217 号);
- 2、中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 CAC 证审字[2017]0102 号《审计报告》;
- 3、联盟国际 2012 年度至 2015 年度《审计报告》;
- 4、《资产评估业务约定书》;
- 5、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。分述如下：



(1) 货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值；对银行存款，定期存款账户以申报账面值加上评估基准日应计利息确定评估值，其余人民币存款账户均以申报账面值确定评估值。

(2) 应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。

(3) 预付账款

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

(4) 存货

本项目存货系原材料，为联盟国际为正常运营而采购的岸桥、场桥、堆高机、叉车、正面吊等大型设备的备品备件等。原材料账面值由购买价和合理费用构成，由于周转速度较快，且大部分为近期购进，账面价值与市场价格比较接近，故按账面确定评估值。

2、非流动资产

本项目非流动资产包括固定资产、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产。

一、固定资产

本项目固定资产包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设备、管道和线缆；设备类包括机器设备、车辆、电子设备及办公设备等。

I、建筑物类

(1) 房屋建筑物

① 建筑物概况

房屋建筑物具体为被评估企业的办公用房、经营用房及其他房屋，共计 11 项，主要构建于 2006 年底，建筑结构形式多样，为钢混、砖混、钢结构及彩钢等，建筑面积合计 13,503.45 平方米，其中有 9,856.45 平米已取得房产所有权证。建筑物分布集中，均座落于塘沽区临海路 1068 号联盟国际的运营场地内。

② 评估方法的选择及理由

由于委估房屋建筑物全部用于联盟国际日常经营和办公，市场信息不充分，因而不宜采用市场比较法和收益法，此次采用重置成本法对其进行评估。

③ 评估方法运用

成本法以生产费用价值论为理论基础。其估算公式为：委估房产的评估值 = 重置成本（单价）× 建筑面积 × 综合成新率

A、重置成本（单价）的确定

根据现场勘察、评定记录，委托方提供的工程竣工图、工程决算材料，依据 2012 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》和《天津市建设工程计价办法》以及《天津市工程造价信息》（2016 年

10 月) 等相关工程造价的资料, 计算出建安及装修工程造价。并在此基础上考虑项目相关的前期费用及其他费用和资金成本等内容, 汇总得到重置成本。基本计算公式如下:

$$\text{重置成本} = \text{工程造价} + \text{前期费用和其它费用} + \text{资金成本}$$

B、成新率的确定

根据现场勘察及委估房屋建筑物的具体情况, 以勘察成新率为主、年限成新率为辅相结合, 确定综合成新率。即:

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

a、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主, 根据现场勘察房屋建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况, 结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况, 采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分, 再依据各部位在建筑中所占的权重, 分别计算出各部位的实际得分, 进行加和, 确定勘察成新率。

b、年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限, 计算年限成新率。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

C、评估结果

$$\text{评估值} = \sum [\text{重置成本} \times \text{综合成新率}]$$

(2) 构筑物及其他辅助设施

① 基本情况

构筑物及其他辅助设施共 23 项, 主要包括 1100 米码头、重箱堆场、空箱堆场、

龙门吊跑道、堆场道路等，绝大部分于 2006 年建成，均座落于塘沽区临海路 1068 号联盟国际的运营场地内。建筑结构包括高桩梁板结构、连锁块和混凝土结构等，现场勘察时均可正常使用。

② 评估过程

A、重置成本

根据资产评估明细表与委估构筑物的相关账务资料进行核对，在有关人员的配合下，对构筑物的位置、结构形式、表面状况、完好状况进行现场勘察，填写勘察记录，并查阅相关建筑工程图纸、施工合同及竣工报告等资料。

依据现场勘察、评定记录，结合《天津港北港池集装箱码头一期工程（A 段）竣工报告》等相关资料，按照天津市现行的建筑安装工程预算基价、交通部交水发【2004】247#文件和交通部交基发【1997】246#文件批准颁发的相关定额及配套定额和建筑材料现行市场价格及相关工程造价的资料，按现行标准考虑其前期费及其他费用和资金成本等必要的费用，计算出构筑物的重置成本。

B、成新率的确定

根据现场勘察及委估构筑物的具体情况，分别确定综合成新率，基本公式如下：

构筑物综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

C、评估结果

评估值 = $\sum$ (重置成本 × 综合成新率)

(3) 管道和线缆

① 基本情况

管道和线缆共 6 项，主要包括通信线路、电缆沟、排水及污水管道、给水消防管道等。大部分建成于 2006 年底，经现场勘察并与相关管理人员沟通后了解到上述

管线均正常使用中。

② 评估过程

A、重置成本的确定

评估人员经核实相关账务资料、相关图纸等资料，经考虑其规格、材质、施工方式等综合因素，以同类管道沟槽施工的现行市场价格为基础，由建筑安装工程费、工程建设其他费用和资金成本等构成。

B、成新率的确定

由于委估管道沟槽为隐蔽工程，评估人员根据管道沟槽的使用、维护、保养等情况，对委估管沟仅以年限法确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

C、评估值的确定

基本计算公式

$$\text{评估值} = \sum (\text{重置成本} \times \text{成新率})$$

II、设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

对于超役龄服役的设备，根据设备实际情况，以其可回收净收益或者二手设备价格作为其评估值。

(1) 机器设备及电子设备

A、重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部

分组成。依据财政部、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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本=设备购置费+运杂及安装费+前期及其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

对于评估范围内的价值量较小的电子设备，一般不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，重置成本参照现行市场购置的价格确定。

i、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2016 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定；对于进口设备通过向国内代理商询价或采用国内设备替代方式确定其购置价；对于已淘汰或升级设备，采用比准价确定其购置价。

ii、运杂费的确定

运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

iii、安装工程费的确定

参考《天津市安装工程预算基价》（2012）、《沿海港口装卸机械设备安装定额》

和《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

iv、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标管理费、可行性研究费、合同审查费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，按相应文件计取。

v、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备（购置价100万元以上），合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂及安装费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B、成新率的确定

对于一些购置日期较短、构造简单、价值量比较低的设备，对其成新率的评估采用年限法；对于购置日期较为久远、构造比较复杂、价值量比较大的设备，对其成新率的评估采用综合法评估；对于计量类设备，根据计量法与计量法实施细则有相应的强制管理规定确定成新率。

i、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

对超役龄设备，计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

ii、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍，根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对设备各部位进行打分，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定设备的观察成新率。

iii、综合法

采用观察法成新率与年限法成新率权重加总的方法确定综合成新率。一般观测法占 60%，年限法占 40%。

计算公式：

综合成新率=观测法权重×观测法成新率+年限法权重×年限法成新率

C、评估值=重置价值×成新率

(2) 车辆

A、重置成本的确定

评估人员根据固定资产——车辆评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估车辆进行了勘察，并以现行市场价格为基础，考虑车辆购置税和车务费（包括牌照费、验车费、工商验证出库费和保险等）确定重置成本。

重置成本 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 车务费等

对于已淘汰或升级设备，采用比准价确定购置价。

B、成新率的确定

依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程成新率、年限成新率两种

方法根据孰低原则确定理论成新率；然后结合现场勘察情况分部位进行打分确定观察成新率。以观察成新率为主、理论成新率为辅相结合，确定其综合成新率。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

通过实地勘查及听取企业有关人员的介绍，根据车辆的机械性能、行驶情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对车辆各部位进行打分，并综合考虑了车辆的管理情况、使用环境等因素，确定车辆的观察成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

C、评估值的计算

$$\text{车辆评估值} = \Sigma (\text{重置成本} \times \text{综合成新率})$$

二、无形资产

(1) 土地使用权

委估土地使用权面积为 630,177.00 平方米，《天津市房地产权证》编号为“房地证津字第 107010925003 号”，土地坐落于塘沽区临海路 1068 号，地类（用途）为仓储用地，使用权类型为出让，终止日期为 2036-09-19。宗地上已经建设天津港联盟国际集装箱码头公司码头、堆场及办公楼等。

通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料，由于委估宗地区域内土地交易案例较多，考虑当地地产市场发育程度及评估师收集的有关资料，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

$$\text{评估比准价格} = (\text{可比实例土地单价} \times \text{土地级别修正系数} \times \text{容积率修正系数})$$

$\times (\text{交易日期修正系数} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易方式修正系数} \times \text{土地使用年限修正系数} \times \text{土地用途修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数})$

根据以上公式测算得到评估对象三个评估比准价格后，采用简单算术平均法求出土地平均单价，最后根据土地使用权面积乘以平均单价计算得出土地使用权评估值。

(2) 其他无形资产

其他无形资产全部为外购的应用软件，摊销期为 5 年，账面值为摊销后的余额。评估师了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商进行了价格咨询。由于委估软件购置时间较短，其账面值基本能反映目前的市场价值，因此以申报账面值确定评估值。

三、长期待摊费用

长期待摊费用为航道港池泊位水深维护疏浚工程费用摊销后余额，摊销期为 5 年。评估人员核对了账簿记录、原始凭证、合同及摊销情况，以申报账面值确定评估值。

四、其他非流动资产

其他非流动资产为采购 2 台核心交换机的预付款，评估人员查阅了相关合同，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

3、负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其它应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债为长期借款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

（三）收益法介绍

一、技术思路

收益现值法是按照收益还原的思路，将企业未来经营中的预收益还原为基准日的资本额或投资额，从而得出企业整体资产评估值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

二、评估方法

本次采用收益法对天津港联盟国际集装箱码头有限公司价值进行评估，即以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值、再减去非经营性负债价值、有息债务得出股东全部权益价值。现将评估方法简述如下：

（一）评估模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流。企业自由现金流量是企业一定期间可以提供给所有投资人（股东和债权人）的税后现金流量。

（二）计算公式

企业价值=营业性资产价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

股东全部权益价值=企业价值-有息债务

其中：营业性资产价值按以下公式确定

营业性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量现值

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

式中：

P：营业性资产价值；

i：折现率；

T：预测年度；

R_t ：第 t 年净现金流量；

P_n ：第 n 年终值；

n：为预测第末年；

（三）净现金流量的确定

本次评估采用息前税后净现金流，净现金流量的计算公式如下：

（预测期内每年）净现金流量=（预测期内每年）息税前利润×（1-所得税税率）+
折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资本追加额

（四）现金流量的持续年数（即收益期的确定）

收益的持续年数应当等于资源的寿命，企业的寿命是不确定的，通常采用持续经营假设，即假设企业将无限期的持续下去，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期，或称永续期。

经向联盟国际管理层及相关人员了解，企业经营期满后将持续期经营。本次评估

假设联盟国际的经营期限到期后继续经营，收益年限设定为永续年期。根据被评估单位经营情况，将预测期分为两个阶段，即不稳定的详细预测期和稳定的永续预测期。预计自 2017 年至 2020 年会稳步上升并趋于稳定，故对 2016 年 11 月至 2020 年进行详细预测，预计联盟国际在 2020 年后经营进入现金流稳定的永续期。

（五）折现率的确定

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。股权现金流量只能用股权资本成本来折现，企业现金流量只能用企业的加权平均资本成本来折现。折现率要能反映这些现金流量的风险。按照收益额与折现率协调配比的原则，折现率应采用加权平均资本成本（WACC）。

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中：K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中：K_e = R_f + β × R_{Pm} + R_c

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

R_{Pm} = 市场风险溢价；

R_c = 企业特定风险调整系数。

（六）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

（七）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与收益法预测企业收益无直接关系的资产。其主要包括企业在评估基准日与关联方之间的往来款、企业与外单位发生的非业务往来款、长期投

资以及非经营性的固定资产、在建工程等。

（八）非经营性负债价值的确定

非经营性负债是指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债，一般包括应付股利、应付利息和与主营业务无关的其他应付款。

三、评估结果

1、企业整体资产价值

企业价值 = 营业性资产价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

2、股东全部权益价值

股东全部权益价值 = 企业价值 - 有息债务

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一七年三月二十八日出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对天津港联盟国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，于2016年12月23日进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查、收益预测的基础上，填报“资产评估明细表”和“未来收益预测表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、查证，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

6、根据收益预测表，进行管理层调查、访谈；根据已经获取的资料进行财务分析及建议公司调整；最终就收益预测与被评估单位达到共识，采信被评估单位的预测数据。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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，或者在有所改变的基础上使用。

5、产权无纠纷假设

产权无纠纷假设是指纳入本次评估范围的资产，均为被评估单位所有，无任何产权纠纷。

6、隐蔽工程假设

纳入本次评估范围的管道等隐蔽工程，因埋地等客观条件，未能直接清查核实，假设该部分工程的结构等均处于正常状态。

（二）特别假设

特别假设是本评估项目采用收益法评估的前提条件和限制条件，包括收益法遵循的评估假设和收益预测基础。

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设现有和未来的管理层是负责的，管理层有能力担当其职务，并能积极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势；

3、除非另有说明，假设企业经营完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5、假设在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与基准日相比

无重大变化；

6、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；

7、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；

8、根据企业目前经营中有息债务情况，确定企业的资本结构 D/E，假设企业未来年度保持与评估基准日同样的融资水平，资本结构 D/E 保持不变。

9、假设公司未来保持现有经营模式不变；不考虑基准日后可能发生的股权变化或重组对其经营状况与盈利能力产生的影响；也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况。

10、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

11、假设现金流在每个预测期间的年终产生。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出委托方委托评估的资产和负债在评估基准日所表现的公允价值，委估资产和负债的账面价值和采用资产基础法得出的评估值分别如下：

（一）资产基础法评估结论

（1）资产账面价值 202,172.95 万元（贰拾亿零贰仟壹佰柒拾贰万玖仟伍佰元），评估值 207,864.58 万元（贰拾亿零柒仟捌佰陆拾肆万伍仟捌佰元），评估增值 5,691.63 万元（伍仟陆佰玖拾壹万陆仟叁佰元），增值率 2.82%。

（2）负债账面价值 20,915.07 万元（贰亿零玖佰壹拾伍万零柒佰元），评估值 20,899.23 万元（贰亿零捌佰玖拾玖万贰仟叁佰元），评估减值 15.84 万元（壹拾伍

万捌仟肆佰元)，减值率 0.08 %。

(3) 净资产账面价值 181,257.88 万元（壹拾捌亿壹仟贰佰伍拾柒万捌仟捌佰元），评估值 186,965.35 万元（壹拾捌亿陆仟玖佰陆拾伍万叁仟伍佰元），评估增值 5,707.47 万元（伍仟柒佰零柒万肆仟柒佰元），增值率 3.15 %。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

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	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
一、流动资产	1	37,197.82	37,200.30	2.48	0.01
二、非流动资产	2	164,975.13	170,664.28	5,689.15	3.45
固定资产	3	133,326.63	135,278.86	1,952.23	1.46
其中：建筑物类	4	93,314.70	94,967.57	1,652.88	1.77
设 备 类	5	40,011.94	40,311.28	299.35	0.75
无形资产	6	31,491.88	35,228.80	3,736.92	11.87
其中：土地使用权	7	31,378.43	35,115.35	3,736.92	11.91
其它无形资产	8	113.45	113.45	0.00	0.00
长期待摊费用	9	130.43	130.43	0.00	0.00
其他非流动资产	10	26.19	26.19	0.00	0.00
资 产 总 计	11	202,172.95	207,864.58	5,691.63	2.82
一、流动负债	12	6,815.07	6,799.23	-15.84	-0.23
二、非流动负债	13	14,100.00	14,100.00	0.00	0.00
负 债 总 计	14	20,915.07	20,899.23	-15.84	-0.08
净 资 产	15	181,257.88	186,965.35	5,707.47	3.15

（二）收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。天津港联盟国际集装箱码头有限公司在评估基准日二〇一六年十月三十一日的净资产账面值为 181,257.88 万元，评估后的股东全部权益价值为 190,969.72 万元，评估增值 9,711.84 万元，增值率 5.36%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为190,969.72万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值186,965.35万元，高4,004.37万元，高2.14%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的重置成本为价值标准，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动。资产基础法的评估结果通常是将申报资产的评估价值简单加和，没有充分考虑各项资产和负债组合成为一个企业经营所发挥的协同效益。而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，该方法完整的考虑了资产按计划投资完成后，未来的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

收益法的评估结论是建立在一系列假设条件基础上的，受现实经济环境、法律环境及政策环境的影响，其假设条件在未来预测期不可能完全实现，预计的未来收益会偏离其实际情况；而且在对企业未来预期收益的预测中会不可避免的加入人的主观判断因素，会与客观实际产生偏差。考虑到收益法和资产基础法的评估结论差距不大，此次评估采用资产基础法的结果，即天津港联盟国际集装箱码头有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 186,965.35 万元。

十一、特别事项说明

(一) 此次联盟国际申报房屋建筑物中有 4 项因规划问题尚未取得相关产权证书，面积合计 2,143 平米。上述建筑物的面积由联盟国际提供，若在本报告提出日后企业取得的相关权属证明文件与本次评估所依据的建筑面积有差异，应相应调整评估结果。

(二) 2016 年 4 月 27 日天津港联盟国际集装箱码头有限公司召开第三届董事会第五次会议，确定了公司 2015 年度利润分配方案，拟向各股东方按投资比例分配股利 11,000 万元。评估基准日，企业账面未计提上述应付股利，经评估人员核实，截止 2017 年 2 月联盟国际已向各股东付清上述股利款。委托方使用报告时应根据此期后事项相应调整评估结论。

(三) 本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

(四) 纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估单位提供的申报资料为依据进行的评估。

(五) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(六) 本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

(七) 对委托方和委估资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；

(二) 评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；

(三) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十三、评估报告日

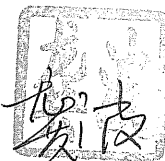
二〇一七年三月二十八日。

天津中联资产评估有限责任公司

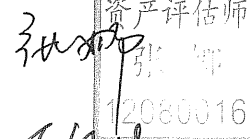


二〇一七年三月二十八日

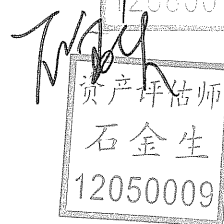
法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



附件目录

（一）经济行为文件

1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）。

（二）委托方提供的资料

- 1、委托方《公司注册证明》（注册号：HL-154041 号）；
- 2、委托方《商业登记证》（登记证书码：36161519-000-11-16-3）；
- 3、资产评估委托方承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、联盟国际《企业法人营业执照》（注册号：120000400002217 号）；
- 2、联盟国际《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（批准号：商外资资审字[2006]0456 号）；
- 3、联盟国际《中华人民共和国组织机构代码证》（代码：77063785-X）；
- 4、联盟国际《天津市房地产权证》（房地证津字第 107010925003 号）；
- 5、联盟国际《中华人民共和国机动车所有权登记证》和《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 6、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 CAC 证审字[2017]0102 号《审计报告》；
- 7、联盟国际 2012 年度至 2015 年度《审计报告》；
- 8、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；



- 2、资产评估机构资格证书复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、参加评估人员名单及其资格证书复印件。

(五) 《资产评估业务约定书》复印件。

天津港股份有限公司
拟转让股权所涉及的天津港轮驳有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]A-0010 号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一七年三月二十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

目 录

内 容	页 次
第一部分 声明	3
第二部分 资产评估报告书摘要	5
第三部分 资产评估报告书正文	8
一、委托方、被评估单位、其他评估报告使用者	8
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	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	20
▲资产基础法	20
▲收益法	34
八、评估程序实施过程和情况	37
九、评估假设	39
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	44
十二、评估报告使用限制说明	46
十三、评估报告日	47
第四部分 附件目录	48

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津港股份有限公司的委托，就天津港股份有限公司拟转让其持有的天津港轮驳有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津港轮驳有限公司二〇一六年十月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据

评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区宾水西道
333 号万豪大厦 10 层

天津港股份有限公司
拟转让股权所涉及的天津港轮驳有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书摘要

中联评报字[2017]A-0010 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津港股份有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就其拟实施转让股权之经济行为，对所涉及的天津港轮驳有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日为二〇一六年十月三十一日。

评估对象为天津港轮驳有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益，评估范围为天津港轮驳有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对天津港轮驳有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津港轮驳有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 94,079.18 万元（玖亿肆仟零

柒拾玖万壹仟捌佰元)、负债总计为人民币 18,326.38 万元(壹亿捌仟叁佰贰拾陆万叁仟捌佰元)、净资产为人民币 75,752.81 万元(柒亿伍仟柒佰伍拾贰万捌仟壹佰元)。详见资产评估结果汇总表。

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	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
一、流动资产	1	18,782.51	19,157.22	374.71	1.99
二、非流动资产	2	52,181.86	74,921.97	22,740.10	43.58
其中:可供出售金融资产	3	2,500.00	4,785.08	2,285.08	91.40
长期股权投资	4	2,103.59	11,911.64	9,808.05	466.25
固定资产	5	44,618.00	54,838.43	10,220.43	22.91
其中:建筑物类	6	3,418.54	6,868.58	3,450.04	100.92
设备类	7	41,199.46	47,969.85	6,770.39	16.43
无形资产	8	2,866.60	3,386.82	520.22	18.15
其中:土地使用权	9	2,749.26	3,269.48	520.22	18.92
其它无形资产	10	117.34	117.34	0.00	0.00
递延所得税资产	11	93.68	0.00	-93.68	-100.00
资 产 总 计	12	70,964.37	94,079.18	23,114.81	32.57
一、流动负债	13	3,326.38	3,326.38	0.00	
二、非流动负债	14	15,000.00	15,000.00	0.00	
负 债 总 计	15	18,326.38	18,326.38	0.00	
净 资 产	16	52,638.00	75,752.81	23,114.81	43.91

提请相关当事方关注以下事项,恰当使用评估结论:

1、权证编号为“房权证塘沽字第 070198335 号”的位于南疆的房产占用的 16000.80 平方米的土地使用权(权证编号为“塘单国用(2008)第 253 号”)和位于塘沽区天津港海河港区的 17819.10 平方米的土地使用权(权证编号为“塘单国用(2008)第 216 号”),面积合计为 33819.90 平方米,系被评估单位从天津港(集团)有限公司租赁取得,被评估单位和天津港(集团)有限公司 2008 年 4 月签订的

《土地使用权租赁协议》载明，租赁期限为 20 年，年租金为 722,811.72 元人民币。

2、纳入评估范围的位于深圳蛇口的房产，为轮驳公司委托“蛇口龙门电器股份有限公司”代购取得，但双方未签订相关代购协议，截止评估基准日，被评估单位未取得该房产的房地产权证，其权属存在很大不确定性。由于存在上述事项，本次评估该房产评估值以账面值列示。

3、本次评估，被评估单位申报的位于塘沽区港区一号路（原客运公司院内）的 3 项房产——“客运站泵房”、“厕所”和“锅炉房”，尚未取得相关产权证书，上述建筑物的面积由被评估单位提供，若在本报告提出日后企业取得的相关权属证明文件与本次评估所依据的建筑面积有差异，应相应调整评估结果。

4、2016 年 1 月，被评估单位与天津港第一港埠有限公司签订《资产租赁合同》，天津港第一港埠有限公司租用被评估单位坐落在天津市滨海新区塘沽新港六米的面积约 5600 平方米场地及 2100 平方米码头，租用期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，年租金 432,000 元。

5、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

天津港股份有限公司
拟转让股权所涉及的天津港轮驳有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]A-0010号

天津港股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津港股份有限公司拟转让股权所涉及的天津港轮驳有限公司股东全部权益在二〇一六年十月三十一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、被评估单位概况及业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方

本项目委托方为天津港股份有限公司，基本情况如下：

该公司成立于 1982 年 09 月 29 日，企业类型为股份有限公司(中外合资、上市)；其住所位于天津自贸区（天津港保税区）通达广场 1 号 A 区，注册资本为壹拾陆亿柒仟肆佰柒拾陆万玖仟壹佰贰拾元人民币；《营业执照》统一社会信用代码为 911200001030643818；法定代表人为卢伟。

经营范围为：商品储存；中转联运、汽车运输；装卸搬运；集装箱搬运、拆装箱及相关业务；货运代理；劳务服务；商业及各类物资的批发、零售；经济信息咨询服务（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）；自有房屋、货场、机械、设备的租赁业务（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)。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为与本次经济行为相关的政府管理部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（三）被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为天津港轮驳有限公司（以下简称为“轮驳公司”），基本情况如下：

该公司成立于1982年09月29日，企业类型为有限责任公司(法人独资)；其住所位于天津市滨海新区塘沽永太路383号，注册资本为贰亿捌仟陆佰柒拾万零玖仟元人民币；实收资本为贰亿捌仟陆佰柒拾万零玖仟元人民币；《营业执照》统一社会信用代码为91120116103622304N；法定代表人为王文发。

2、历史沿革

轮驳公司系天津港（集团）有限公司于1982年9月出资组建的国有企业，2008年天津港（集团）有限公司将其持有的轮驳公司100%的股权转让给天津港股份有限公司，同时经天津港（集团）有限公司文件批准，轮驳公司改制成有限责任公司。改制后，天津港股份有限公司出资8000万元，持股比例为100%，经五洲松德联合会计师事务所审验，并于2008年3月6日出具“五洲松德验字（2008）第0052号”验资报告。

2008年6月，根据《天津港轮驳有限公司股东决定》，增加注册资本人民币254.10万元，全部由股东天津港股份有限公司投入，其中以土地使用权出资1,778,625.00

元,以货币出资 762,375.00 元。经五洲松德联合会计师事务所审验,并于 2008 年 4 月 3 日出具“五洲松德验字(2008)第 0088 号”验资报告。

2011 年 9 月,根据《天津港轮驳有限公司股东决定》,增加注册资本人民币 14,520.00 万元,全部由股东天津港股份有限公司投入。经五洲松德联合会计师事务所审验,并于 2011 年 9 月 28 日出具“五洲松德验字[2011]1-0213 号”验资报告。

2014 年 6 月,轮驳公司与天津港客运有限公司签订《天津港轮驳有限公司与天津港客运有限公司吸收合并协议》,轮驳公司吸收天津港客运有限公司而继续存在,轮驳公司的注册资本由 22,774.10 万元变更为 28,670.90 万元。

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日,天津港轮驳有限公司实收资本为 28,670.90 万元人民币,股东名称、出资额和出资比例如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	天津港股份有限公司	28,670.90 万元	100.00%
合 计		28,670.90 万元	100.00%

4、经营范围

经营范围为国内沿海普通货船运输;船舶出租;机械设备(汽车除外)修理制造;自有房屋租赁;劳务服务。国家有专营专项规定的按专营专项规定办理。

经营期限自 1982 年 09 月 29 日至 2058 年 03 月 11 日。

天津港轮驳有限公司主要业务是承担来港客货轮顶拖、护航、大件货物吊装、人员接送、水上消防、破冰抢险救生、海上防污染、船舶修理等多项业务。公司拥有一支技术一流、团结协作的船舶队伍,多年来积累了丰富的拖轮助航作业经验,保障了大型油船、矿船、集装箱船进出港口,每年港内作业量超过 50000 余艘次,服务来港船舶近 30000 艘次,接送引航员 20000 余人次。

5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日,天津港轮驳有限公司资产总额为 70,964.37 万元,负债总额 18,326.38 万元,净资产额为 52,638.00 万元,2016 年 1-10 月实现营业收入 28,081.32 万元,净利润 3,264.84 万元。公司 2013 年至基准日的资产、财务状况如下表:

公司财务及经营状况

金额单位:人民币万元

项目	2016 年 10 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	70,964.37	72,724.20	74,200.31	57,941.19
负债	18,326.38	19,027.93	19,604.45	12,209.74
净资产	52,638.00	53,696.28	54,595.86	45,731.46
年度	2016 年 1-10 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	28,081.32	37,110.35	35,833.08	33,842.44
营业成本	18,351.44	22,609.34	21,674.19	20,178.68
利润总额	4,270.99	6,703.40	8,854.73	8,876.52
净利润	3,264.84	5,086.03	7,041.90	7,091.84

该公司 2013 年-2015 年的会计报表由立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计,均出具了无保留意见审计报告,评估基准日的会计报表由中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告。

6、主要税项

税种	计税依据	税率(%)
增值税	一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额,抵扣进项税额后缴纳增值税,小规模纳税人应税收入按征收率计算缴纳增值税。	3、6、11、13、17
营业税	应税收入按适用税率计算缴纳营业税。	5
企业所得税	依据《中华人民共和国企业所得税法》计算缴纳	25
城市维护建设税	实际应缴纳流转税额	7
教育费附加	实际应缴纳流转税额	3
地方教育费附加	实际应缴纳流转税额	2



防洪费	实际应缴纳流转税额	1
-----	-----------	---

（四）委托方与被评估单位之间的关系

委托方天津港股份有限公司为天津港轮驳有限公司的股东，持有其100%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映天津港轮驳有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为天津港股份有限公司拟转让股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为天津港轮驳有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为天津港轮驳有限公司二〇一六年十月三十一日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“CAC 证审字[2017]0045 号”《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值	项目名称	账面原值	账面净值
流动资产：			流动负债：		
其中：货币资金		125,076,647.30	应付账款		10,754,713.64
应收票据		426,448.15	预收款项		200,000.00
应收账款		16,046,349.00	应付职工薪酬		939,851.18
其它应收款		187,505.52	应交税费		23,245.73

存货		24,304,462.71	应付利息		624,750.00
其他流动资产		21,783,688.23	其他应付款		721,216.54
			一年内到期的非流动负债		20,000,000.00
流动资产合计		187,825,100.91	流动负债合计		33,263,777.09
非流动资产：			非流动负债		
可供出售金融资产		25,000,000.00	长期借款		150,000,000.00
长期股权投资		21,035,875.12			
固定资产	841,551,946.73	446,180,010.24			
其中：建筑物类	83,769,607.27	34,185,448.45			
设备类	757,782,339.46	411,994,561.79			
无形资产					
其中：土地使用权		27,492,584.57			
其它无形资产		1,173,387.89			
递延所得税资产		936,769.75	非流动负债合计		150,000,000.00
非流动资产合计		521,818,627.57	负债总计		183,263,777.09
资产总计		709,643,728.48	所有者权益（或股东权益）合计		526,379,951.39

纳入本次评估范围内的固定资产包括建筑物类和设备类，其中主要的房产为分别位于轮驳公司机关院内、南疆航修厂和原客运公司的房产和四项码头（包括南疆工作船码头、机关码头、国际客运码头和客滚码头）；设备类主要为船舶共 29 条，包括 24 条拖轮、3 条引航船和 2 条工程船等。

天津港轮驳有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产为面积合计为 51,426.90 平方米的土地使用权和企业管理及办公系统软件 16 项，目前使用正常，分别在无形资产-土地使用权和无形资产-其他无形资产科目核算。

其中土地使用权 2 宗，详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值(元)
----	--------	------	------	------	------	------	------	---------------------	---------



1	塘单国用(2008)第198号	塘沽区永太路以南	2008.03.	出让	工业	50	六通一平	3,825.00	1,468,941.91
2	房地证津字第107031003721号	塘沽区港区一号路129号、129-1号、129-2号	2010.02	出让	港口码头用地	50	六通一平	47,601.90	26,023,642.66
合计								51,426.90	27,492,584.57

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，未申报表外资产。

(五) 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(或者评估值)

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值(或特定投资者价值)、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一六年十月三十一日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

2、该基准日为天津港轮驳有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）。

（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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国港口法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三次会议于2003年6月28日通过）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

7、《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行）；

8、中华人民共和国国务院 （1991）第 91 号令 《国有资产评估管理办法》；

9、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》及财政部相关配套文件；

10、国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

11、国务院国资委 国资委产权[2006]274 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

12、国务院国资委 财政部第 3 号令 《企业国有产权转让管理暂行办法》；

13、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》；

14、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印发〈天津市企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》及相关配套文件；

15、《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）；

16、《天津市土地管理条例》（天津市人民代表大会常务委员会公告第 86 号）；

17、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据

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、《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）；

- 4、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协（2012）244号）；
- 5、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 6、《资产评估准则——评估报告》（中评协（2007）189号）（中评协[2011]230号）；
- 7、《资产评估准则——评估程序》（中评协（2007）189号）；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》（中评协（2007）189号）（中评协[2011]230号）；
- 9、《资产评估准则——工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- 10、《资产评估准则——机器设备》（中评协（2007）189号）；
- 11、《资产评估准则——不动产》（中评协（2007）189号）；
- 12、《资产评估准则——无形资产》（中评协（2008）217号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）（中评协[2011]230号）；
- 15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协（2010）214号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、被评估单位提供的《企业产权登记表》；
- 4、被评估单位提供的《中华人民共和国房屋所有权证》；
- 5、被评估单位提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》；
- 6、被评估单位提供的《天津市房地产权证》；
- 7、被评估单位提供的竣工验收资料；

- 8、被评估单位提供的《中华人民共和国船舶所有权登记证书》;
- 9、被评估单位提供的《中华人民共和国船舶国籍证书》;
- 10、被评估单位提供的《中华人民共和国海上船舶检验证书簿》;
- 11、被评估单位提供的《中华人民共和国机动车行驶证》;
- 12、被评估单位提供的《中华人民共和国机动车所有权登记证》;
- 13、被评估单位提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料, 有关原始凭证及情况说明等;
- 2、被评估单位提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料;
- 3、被评估单位提供的招投标文件、施工图纸、施工合同及有关资料;
- 4、天津市建筑工程预算基价 (2012 年);
- 5、天津市装饰装修工程预算基价 (2012);
- 6、天津市设备安装工程预算基价 (2012 年);
- 7、《天津市市政工程预算基价》(2012 年);
- 8、天津市建设工程计价办法《DBD 29-001-2012》。
- 9、天津市工程造价信息 (2016 年 10 月);
- 10、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格 (2002) 10 号);
- 11、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格 (2007) 670 号);
- 12、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格 (2002) 1980 号);
- 13、《关于规范部分住房建设收费的通知》(津价房地 (2001) 481 号);
- 14、《基本建设财务管理规定》(财建 (2002) 394 号)
- 15、沿海港口建设工程概算编制规定 (2004 年);
- 16、沿海港口水工建筑工程定额 (2004 年);

- 17、沿海港口装卸机械设备安装工程定额（2004 年）；
- 18、沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘（台）班费用定额（2004 年）；
- 19、水运工程混凝土和砂浆材料用量定额（2004 年）；
- 20、沿海港口水工建筑工程参考定额（2004 年）；
- 21、《关于发布〈沿海港口建设工程概算预算编制规定〉及配套定额的通知》交通部水发（2004）247；
- 22、《交通部疏浚工程概算、预算编制规定》（1997 年）；
- 23、《疏浚工程预算定额》（1997 年）；
- 24、《疏浚工程艘班费用定额》交基发 1997（246）；
- 25、《单位工程取费明细表》（2008）
- 26、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 27、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 28、天津市土地市场交易相关资料；
- 29、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 30、《2016 中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 31、向设备生产厂家询价取得的资料；
- 32、向设备销售商询价取得的资料；
- 33、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 34、《关于实施运输船舶强制报废制度的意见》（交水发〔2016〕230 号）；
- 35、评估基准日近期中国人民银行公布的存贷款利率；
- 36、wind 资讯金融终端；



- 37、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 38、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；
- 39、被评估单位未来年度经营收益及预测等相关资料；
- 40、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位《营业执照》（统一社会信用代码为 91120116103622304N）；
- 2、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“CAC 证审字[2017]0045 号”《审计报告》；
- 3、被评估单位 2012 年度至 2015 年度《审计报告》；
- 4、资产评估业务约定书；
- 5、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。



综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值。

对银行存款，在与企业的银行存款日记账核对无误且对未达账项按银行存款余额调节表进行核对后，并对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证，以申报账面值确定评估值。

（2）应收票据

本项目应收票据为银行承兑汇票（无息）。

评估人员核对明细账、总账、报表余额，与委估明细表相符，查阅核对票据票

面金额、发生时间、业务内容等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符，以核实后账面值为评估值。

(3) 应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在核实账务资料的基础上，就每笔应收款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况以及债务企业以往应收款项的回款情况进行分析，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。

(4) 存货

为原材料，是企业经营中正常使用的物资，账面值由购买价和合理费用构成，由于原材料周转速度较快，且大部分为近期购进，账面价值与市场价格比较接近，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

(5) 其他流动资产

为进项增值税留抵余额和待返还企业所得税，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产和递延所得税资产。

(1) 可供出售金融资产

为投资比例在 20%以下的长期股权投资，共 1 项，对长期投资形成的原因、账面值进行了核实，并在查阅有关资料的基础上，按其审定净资产及持股比例确定评估

值。

(2) 长期股权投资

为投资比例 20%以上的对外投资，共 2 项，对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了核实，并查阅了章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对纳入本次评估范围的被投资企业，评估人员对其进行了整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期投资企业评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(3) 固定资产

本项目固定资产包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和线缆；设备类包括机器设备、车辆、电子设备和船舶。根据资产的不同状况及特点主要采用重置成本法予以评估。

重置成本法系指在评估基准日时点重新购置或建造一个全新的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得差额作为被评估资产的评估值的一种方法。

I、建筑物类

①房屋建筑物

A、基本情况

房屋建筑物申报账面原值合计为 40,511,247.90 元，账面净值合计为 17,631,480.61 元，包括被评估企业的经营用房及办公用房、位于客运码头的非经营

性用房和位于深圳蛇口的一处房产，共计 24 项，建造于 1979—2001 年之间，建筑结构分别为框架和砖混等，建筑面积合计 25,224.93 平方米。

B、评估方法的选择及理由

委估建筑物为工业性质建筑物，所占用土地用途为工业和港口码头用地；通过实地勘察和对周边区域的调查，同类建筑物在该地区无租、售案例，不适宜采用市场法及收益法，故本次评估采用重置成本法对委估建筑物进行评估。

纳入评估范围的位于深圳蛇口的房产，为轮驳公司委托“蛇口龙门电器股份有限公司”代购取得，但双方未签订相关代购协议，截止评估基准日，被评估单位未取得该房产的房地产权证，其权属存在很大不确定性。由于存在上述事项，本次评估该房产评估值以账面值列示。

C、评估过程

成本法以生产费用价值论为理论基础。其估算公式为：

委估房产的评估值 = 重置成本（单价）× 建筑面积 × 综合成新率

a、重置成本（单价）的确定

根据现场勘察、评定记录、委托方提供的工程竣工图、工程决算材料，依据 2012 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》和 2012 年《天津市建设工程计价办法》以及《天津市工程造价信息》（2016 年 10 月）等相关工程造价的资料，计算出建安及装修工程造价。并在此基础上考虑项目相关的前期费用及其他费用、建设单位管理费和资金成本等内容，汇总得到重置成本。基本计算公式如下：

重置成本 = 工程造价 + 前期费用和其它费用 + 建设单位管理费 + 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在 6 个月

以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日中国人民银行执行的当期利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

b、成新率的确定

根据现场勘察及委估房屋建筑物的具体情况，以观察成新率为主、年限成新率为辅相结合，确定综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

观察成新率

观察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主，根据现场勘察房屋建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况，采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分，再依据各部位在建筑中所占的权重，分别计算出各部位的实际得分，进行加和，确定观察成新率。

年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限，计算年限成新率。

$$\text{年限成新率} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

c、评估值的确定

$$\text{评估值} = \Sigma [\text{重置成本} \times \text{综合成新率}]$$

②构筑物及其他辅助设施的评估



A、基本情况

申报账面原值合计为 42,101,565.93 元，账面净值合计为 15,970,605.39 元，包括码头、道路及围墙等，共 27 项，分别于 1979 年—2008 年建成，建筑结构包括混凝土结构、钢筋砼结构、高桩梁板等，除原属客运公司部分构筑物闲置外，其余构筑物现场勘察时均可正常使用，坐落于被评估单位生产经营场所内。

B、评估过程

a、重置成本

根据资产清查评估明细表与委估构筑物的相关账务资料进行核对，在有关人员的配合下，对构筑物的位置、结构形式、表面状况、完好状况进行现场勘察，填写勘察记录，并查阅相关建筑工程施工合同及竣工报告等资料。

根据现场勘察、评定记录，依据天津市现行的建筑安装工程预算基价、交通部颁发的相关水工定额、建筑材料现行市场价格及相关工程造价的资料，按现行标准考虑其前期费及其他费用和资金成本等必要的费用，计算出构筑物的重置成本。

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日中国人民银行执行的当期利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

b、成新率的确定

根据现场勘察及委估构筑物的具体情况，对全部埋在地下的隐蔽工程构筑物采用年限法确定其成新率，对有部分处于水下及地下的构筑物及可以观察的构筑物采

用年限法与观察法结合确定综合成新率，基本公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

c、评估值的确定

$$\text{评估值} = \Sigma (\text{重置成本} \times \text{综合成新率})$$

③管道和线缆

A、基本情况

申报账面原值为人民币 1,156,793.44 元、账面净值为人民币 583,362.45 元，共 9 项，包括供热管网、输油管、上下水管道及电缆等。

B、评估方法的选择及理由

委估管道线缆为被评估单位区域内配套设施，根据其实际用途、状况，采用成本法进行评估。

C、评估过程

a、重置成本的确定

评估人员经核实相关账务资料、相关图纸等资料，经考虑其规格、材质、施工方式等综合因素，以同类管道线缆施工的现行市场价格为基础，由建筑安装工程费、工程建设其他费用和不可预见费等构成。

b、成新率的确定

根据管道线缆的实际情况，因为埋地等因素，评估人员无法直观勘察其使用情况，故使用年限法确定其成新率。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

C、评估值的确定

基本计算公式

评估值 = $\sum$ (重置成本 $\times$ 年限成新率)

II、设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值 = 重置成本 $\times$ 成新率

对于超役龄服役的设备，根据设备实际情况，以其可回收净收益或者二手设备价格作为其评估值。

①机器设备和电子设备

A、重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本 = 设备购置费 + 运杂及安装费 + 前期及其他费用 + 资金成本
- 设备购置所发生的增值税进项税额

对于评估范围内的价值量较小的电子设备，一般不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，重置成本参照现行市场购置的价格确定。

对于已淘汰或升级设备，采用比准价确定重置成本。

i、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2016 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定；对于进口设备通过向国内代理商询价或采用国内设备替代方式确定其购置价。

ii、运杂费的确定

运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

iii、安装工程费的确定

参考《天津市安装工程预算基价》（2012）和《沿海港口装卸机械设备安装定额》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

iv、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)+运杂费×相应的增值税扣除率

v、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标管理费、可行性研究费、合同审查费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，按相应文件



计取。

vi、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备（购置价 100 万元以上），合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂及安装费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B、成新率的确定

对计算机及其外设设备只采用年限法确定成新率；对其他设备成新率采用综合法；对于计量类设备，根据计量法与计量法实施细则有相应的强制管理规定确定成新率。

i、年限法

参考相关资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

对超役龄设备，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

ii、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍，根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对设备各部位进行打分，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定设备的观察成新率。

iii、综合法

采用现场勘查技术评定（评价）的方法确定现场勘查技术评定（评价）成新率（或观察法成新率）与年限法成新率采用权重加总的方法确定综合成新率。一般观测法占 60%，年限法占 40%。

计算公式：

综合成新率=观测法权重×观测法成新率+年限法权重×年限法成新率

C、评估值=重置成本×综合成新率

②车辆

A、重置成本的确定

评估人员根据固定资产——车辆评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估车辆进行了勘察，并以现行市场价格为基础，考虑车辆购置税和车务费（包括牌照费、验车费等）确定重置成本。

重置成本=现行不含税购置价+车辆购置税+车务费等

B、成新率的确定

以车辆行驶里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定理论成新率；然后结合现场勘察情况确定观察成新率。以观察成新率为主、理论成新率为辅相结合，确定其综合成新率。

年限成新率=（（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限）×100%

行驶里程成新率=（（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程）×100%

综合成新率=观察成新率×60%+理论成新率×40%

C、评估值的计算

车辆评估值=Σ（重置成本×成新率）

③船舶

A、重置成本的确定

重置成本 = 设备购置费 + 运杂及安装费 + 前期及其他费用 + 资金成本
— 设备购置所发生的增值税进项税额

i、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，以市场价确定其购置价。

ii、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

iii、安装工程费的确定

参考相关资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计安装工程费。

B、对成新率的确定

以观察成新率为主、理论成新率为辅相结合，确定其综合成新率。

a、年限成新率

依据国家相关法规明确规定确定委估船舶的规定使用年限。

年限成新率 = $((\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

b、观察成新率

评估人员通过现场勘查，结合船舶的维护、修理、改造情况及运行记录进行打分。船体部分主要根据船体检验报告、有无碰撞变形、船体锈蚀情况确定分值；轮机、电气、舾装等部分主要根据设备的磨损状况、是否有更新和运行时间及实物状

况确定各项设备的分值。综合船体、轮机、电气和舾装部分的各项分值后，即可得到观察法的成新率。

c、综合成新率

综合成新率=60%×观察成新率+40%×年限成新率

C、评估值的计算

船舶评估值=Σ(重置成本×成新率)

(4) 无形资产

本项目为土地使用权 2 项及外购的各种应用软件及系统软件等。

①土地使用权

土地使用权为被评估单位经出让取得，土地使用权面积合计为51,426.90平方米。考虑委估土地的具体情况，结合当地地产市场发育程度及评估师收集的有关资料，本次评估采用市场法进行评估。

市场比较法：是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。市场比较法的计算公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=交易情况修正指数

B=期日因素修正指数

D=区域条件修正指数

E=个别条件修正指数

按市场法评估值确定土地使用权评估值。

②其他无形资产

其他无形资产各种应用软件及系统软件，共16项，评估人员查核了相关账簿及原始凭证，了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况，资产及权利的尚存情况，以市场价值确定其评估值。

(5) 递延所得税资产

为坏账准备所对应得递延所得税资产，评估人员对其账面价值进行核实，由于坏账准备已评估为零，故对递延所得税资产评估为零。

3、负债

负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

(三) 收益法介绍

一、技术思路

采用收益现值法对轮驳公司的价值进行评估，将企业未来收益折算为现值从而得出企业价值或所有者权益价值的评估值。

二、评估方法

本次采用收益法对轮驳公司进行评估，即以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，加上溢余资产价

值、非经营性资产价值、再减去有息债务得出股东全部权益价值。现将评估方法简述如下：

（一）评估模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流。企业自由现金流量是企业一定期间可以提供给所有投资人（股东和债权人）的税后现金流量。

（二）计算公式

企业价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

全部股东权益价值 = 企业价值 - 有息债务

其中：营业性资产价值按以下公式确定

营业性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量现值

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{P_n}{(1+i)^n} \quad \text{式中:}$$

P：营业性资产价值；

i：折现率；

T：预测年度；

R_t ：第 t 年净现金流量；

P_n ：第 n 年终值；

n：为预测第末年；

（三）净现金流量的确定

本次评估采用息前税后净现金流，净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=(预测期内每年)息税前利润×(1-所得税税率)+

折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资本追加额

（四）现金流量的持续年数（即收益期的确定）

现金流量的持续年数应当等于资源的寿命，企业的寿命是不确定的，通常采用持续经营假设，即假设企业将无限期的持续下去，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测和后续期，或称永续期。

经向轮驳公司管理层及相关人员了解，企业经营期满后将持续期经营。本次评估假设轮驳公司的经营期限到期后继续经营，收益年限设定为永续年期。根据被评估单位经营情况，将预测期分为两个阶段，即不稳定的详细预测期和稳定的永续预测期。预计自 2016 年 11-12 月至 2020 年会稳步上升并趋于稳定，故对 2016 年 11-12 月至 2020 年进行详细预测，预计轮驳公司在 2020 年后企业经营进入现金流稳定永续期。

（五）折现率的确定

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。股权现金流量只能用股权资本成本来折现，企业现金流量只能用企业的加权平均资本成本来折现。折现率要能反映这些现金流量的风险。按照收益额与折现率协调配比的原则，折现率应采用加权平均资本成本（WACC）。

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中：K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中：K_e = R_f + β × R_{Pm} + R_c

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

RP_m =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

（六）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

（七）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与收益法预测企业收益无直接关系的资产。其主要包括企业在评估基准日与关联方之间的往来款、企业与外单位发生的非业务往来款、长期投资以及非经营性的固定资产、在建工程等。

（八）非经营性负债价值的确定

非经营性负债是指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债，一般包括应付股利、应付利息和与主营业务无关的其他应付款。

三、评估结果

1、企业整体资产价值

企业价值 = 营业性资产价值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

2、股东全部权益价值

股东全部权益价值 = 企业价值 - 有息债务

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括接受委托，评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对天津港轮驳有限公司股东全部权益进行价值评估，在明

确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查、盈利预测的基础上，填报“资产评估明细表”和“收益法申报表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉

及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了详细盘点，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

6、根据收益预测表，进行管理层调查、访谈；根据已经获取的资料进行财务分析及建议公司调整；最终就收益预测与被评估单位达到共识，采信被评估单位的收益预测数据。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资



产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5、隐蔽工程假设

纳入本次评估范围的管道等隐蔽工程，因埋地等客观条件，未能直接清查核实，假设该部分工程的结构等均处于正常状态。

（二）特别假设

特别假设是本评估项目采用收益法评估的前提条件和限制条件，包括收益法遵循的评估假设和收益预测基础。

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设现有和未来的管理层是负责的，管理层有能力担当其职务，并能积

极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势；

3、除非另有说明，假设企业经营完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5、假设在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与基准日相比无重大变化；

6、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；

7、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；

8、假设公司租赁的船舶到期能顺利续约，并在未来保持良好使用状态；

9、根据企业目前经营中有息债务情况，确定企业的资本结构 D/E，假设企业未来年度保持与评估基准日同样的融资水平，资本结构 D/E 保持不变。

10、假设公司未来保持现有经营模式不变；不考虑基准日后可能发生的股权变化或重组对其经营状况与盈利能力产生的影响；也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况。

11、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

12、假设现金流在每个预测期间的年终产生。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出委托方委托评估的资产和负债在评估基准日所表现的公允价值，采用资产基础法和收益法得出的评估值分别如下：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值70,964.37万元（柒亿零玖佰陆拾肆万叁仟柒佰元），评估值94,079.18万元（玖亿肆仟零柒拾玖万壹仟捌佰元），评估增值23,114.81万元（贰亿叁仟壹佰壹拾肆万捌仟壹佰元），增值率32.57%。

负债账面价值18,326.38万元（壹亿捌仟叁佰贰拾陆万叁仟捌佰元），18,326.38万元（壹亿捌仟叁佰贰拾陆万叁仟捌佰元），无评估增减值。

净资产账面价值 52,638.00 万元（伍亿贰仟陆佰叁拾捌万元），评估值 75,752.81 万元（柒亿伍仟柒佰伍拾贰万捌仟壹佰元），评估增值 23,114.81 万元（贰亿叁仟壹佰壹拾肆万捌仟壹佰元），增值率 43.91 %。详见下表：

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	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
一、流动资产	1	18,782.51	19,157.22	374.71	1.99
二、非流动资产	2	52,181.86	74,921.97	22,740.10	43.58
其中：可供出售金融资产	3	2,500.00	4,785.08	2,285.08	91.40
长期股权投资	4	2,103.59	11,911.64	9,808.05	466.25
固定资产	5	44,618.00	54,838.43	10,220.43	22.91
其中：建筑物类	6	3,418.54	6,868.58	3,450.04	100.92
设备类	7	41,199.46	47,969.85	6,770.39	16.43
无形资产	8	2,866.60	3,386.82	520.22	18.15
其中：土地使用权	9	2,749.26	3,269.48	520.22	18.92
其它无形资产	10	117.34	117.34	0.00	0.00
递延所得税资产	11	93.68	0.00	-93.68	-100.00
资 产 总 计	12	70,964.37	94,079.18	23,114.81	32.57
一、流动负债	13	3,326.38	3,326.38	0.00	
二、非流动负债	14	15,000.00	15,000.00	0.00	
负 债 总 计	15	18,326.38	18,326.38	0.00	
净 资 产	16	52,638.00	75,752.81	23,114.81	43.91

（二）收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。天津港轮驳有限公司在评估基准日二〇一六年十月三十一日的净资产账面值为 52,638.00 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 76,167.99 万元，评估增值 23,529.99 万元，增值率 44.70%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 76,167.99 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 75,752.81 万元，高 415.18 万元，高 0.55%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，通常需采用其他评估方法对账外无形资产进行评估，才能合理完整反映企业的整体价值；

（2）收益法是将企业作为独立获利能力的主体，通过合理预测该主体未来盈利进行折现获得企业整体价值。收益法评估结果依赖于未来盈利预测的可靠度，受政策、市场情况等诸多因素影响，有较大的不确定性。

2、评估结果的选取

收益法的评估结论是建立在一系列假设条件基础上的，受现实经济环境、法律环境及政策环境的影响，其假设条件在未来预测期不可能完全实现，预计的未来收益与实际情况会有所偏离；而且在对企业未来预期收益的预测中会不可避免的加入

人的主观判断因素，会与客观实际产生偏差。经分析比较，采用资产基础法评估结果作为本评估报告的结论。

天津港轮驳有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 75,752.81 万元。

十一、特别事项说明

1、权证编号为“房权证塘沽字第 070198335 号”的位于南疆的房产占用的 16000.80 平方米的土地使用权（权证编号为“塘单国用（2008）第 253 号”）和位于塘沽区天津港海河港区的 17819.10 平方米的土地使用权（权证编号为“塘单国用（2008）第 216 号”），面积合计为 33819.90 平方米，系被评估单位从天津港（集团）有限公司租赁取得，被评估单位和天津港（集团）有限公司 2008 年 4 月签订的《土地使用权租赁协议》载明，租赁期限为 20 年，年租金为 722,811.72 元人民币。

2、纳入评估范围的位于深圳蛇口的房产，为轮驳公司委托“蛇口龙门电器股份有限公司”代购取得，但双方未签订相关代购协议，截止评估基准日，被评估单位未取得该房产的房地产权证，其权属存在很大不确定性。由于存在上述事项，本次评估该房产评估值以账面值列示。

3、本次评估，被评估单位申报的位于塘沽区港区一号路（原客运公司院内）的 3 项房产——“客运站泵房”、“厕所”和“锅炉房”，尚未取得相关产权证书，上述建筑物的面积由被评估单位提供，若在本报告提出日后企业取得的相关权属证明文件与本次评估所依据的建筑面积有差异，应相应调整评估结果。

4、2016 年 1 月，被评估单位与天津港第一港埠有限公司签订《资产租赁合同》，天津港第一港埠有限公司租用被评估单位坐落在天津市滨海新区塘沽新港六米的面积约 5600 平方米场地及 2100 平方米码头，租用期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，年租金 432,000 元。

5、权证编号为“房地证津字第 107031003721 号”的房产，系被评估单位吸收合并天津港客运有限公司而取得，其房地证记载的权利人为“天津港客运有限公司”，被评估单位正在办理将权利人由“天津港客运有限公司”变更为“天津港轮驳有限公司”的手续。

6、权证编号为“塘单国用（2008）第 198 号”和“房权证津字第 107010806376 号”的位于塘沽区永太路以南的房产，证载的权利人均为“天津港轮驳公司”，被评估单位正在办理将权利人由“天津港轮驳公司”变更为“天津港轮驳有限公司”的手续。

7、权证编号为“房权证塘沽字第 070198335 号”的位于南疆的房产，证载的权利人为“天津港轮驳公司”，被评估单位正在办理将权利人由“天津港轮驳公司”变更为“天津港轮驳有限公司”的手续。

8、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

9、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

10、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

11、资产评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

12、对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司

已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

13、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

14、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用者应根据基准日后的资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托方应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；

（二）评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；

（三）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。



十三、评估报告日

二〇一七年三月二十八日。

天津中联资产评估有限责任公司

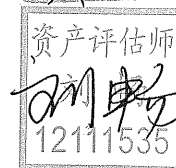


二〇一七年三月二十八日

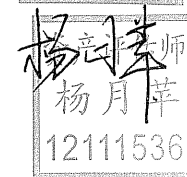
法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



附件目录

（一）经济行为文件

1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）。

（二）委托方提供的资料

- 1、天津港股份有限公司《企业法人营业执照》；
- 2、资产评估委托方承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、被评估单位《营业执照》；
- 2、被评估单位《企业产权登记表》；
- 3、被评估单位《中华人民共和国房屋所有权证》；
- 4、被评估单位《中华人民共和国国有土地使用权证》；
- 5、被评估单位《天津市房地产权证》；
- 6、《天津港轮驳有限公司与天津港客运有限公司吸收合并协议》；
- 7、被评估单位《关于房产的情况说明》；
- 8、被评估单位《中华人民共和国船舶所有权登记证书》；
- 9、被评估单位《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 10、被评估单位《中华人民共和国机动车所有权登记证》；
- 11、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“CAC 证审字[2017]0045 号”号《审计报告》；
- 12、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料



- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构资格证书复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书；
- 5、参加评估人员名单及其资格证书复印件。

(五) 《资产评估业务约定书》复印件

天津港发展国际有限公司拟转让股权所涉及的
天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2017]A-0007 号

(共一册，第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一七年三月二十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津港发展国际有限公司的委托，就其拟转让其持有的天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津港欧亚国际集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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。

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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业

评估经验。评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区宾水西道
333 号万豪大厦 10 层

天津港发展国际有限公司拟转让股权所涉及的
天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书摘要

中联评报字[2017]A-0007 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津港发展国际有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就其拟转让天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日二〇一六年十月三十一日。

评估对象为天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值，评估范围为天津港欧亚国际集装箱码头有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对天津港欧亚国际集装箱码头有限公司进行整体评估，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的

评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 258,656.17 万元（贰拾伍亿捌仟陆佰伍拾陆万壹仟柒佰元）、负债总计为人民币 119,650.16 万元（壹拾壹亿玖仟陆佰伍拾万零壹仟陆佰元）、净资产为人民币 139,006.00 万元（壹拾叁亿玖仟零陆万元）。详见资产评估结果汇总表。

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	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
一、流动资产	1	20,316.63	20,316.63	0.00	0.00
二、非流动资产	2	238,026.87	238,339.54	312.67	0.13
固定资产	3	194,103.13	193,535.81	-567.33	-0.29
其中：建筑物类	4	138,716.32	137,243.14	-1,473.18	-1.06
设 备 类	5	55,386.81	56,292.66	905.85	1.64
在建工程	6	38.06	12.03	-26.03	-68.39
无形资产	7	43,885.68	44,791.70	906.02	2.06
其中：土地使用权	8	43,688.12	44,599.03	910.91	2.09
其它无形资产	9	197.56	192.68	-4.88	-2.47
资 产 总 计	10	258,343.50	258,656.17	312.67	0.12
一、流动负债	11	34,218.86	34,234.35	15.49	0.05
二、非流动负债	12	85,415.81	85,415.81	0.00	0.00
负 债 总 计	13	119,634.67	119,650.16	15.49	0.01
净 资 产	14	138,708.82	139,006.00	297.18	0.21

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

- 1、本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。
- 2、纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估单位提供的申报资料为依据进行的评估。
- 3、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案

后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日二〇一六年十月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

**天津港发展国际有限公司拟转让股权所涉及的
天津港欧亚国际集装箱码头有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书**

中联评报字[2017]A-0007号

天津港发展国际有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就天津港发展国际有限公司拟转让天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股权的经济行为，对所涉及的天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股东全部权益在二〇一六年十月三十一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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方

本项目委托方为天津港发展国际有限公司，该公司于2006年7月18日取得英属维尔京群岛公司事务注册处发放的编号为1035307的《公司注册证明》。

天津港发展国际有限公司系天津港发展控股有限公司的全资子公司。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

(三) 被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为天津港欧亚国际集装箱码头有限公司（以下简称“欧亚国际”），基本情况如下：

该公司成立于2007年09月04日，企业类型为有限责任公司(中外合资)；其住所位于天津港保税区通达广场1号417室，注册资本为壹拾贰亿陆仟万人民币；实收资本为壹拾贰亿陆仟万人民币；统一社会信用代码为911201166630941750；法定代表人为李全勇。

2、历史沿革

欧亚国际最初系天津港发展国际有限公司、中远码头（天津北港池）有限公司和 APM TERMINALS TIANJIN COMPANY LIMITED 于 2007 年以货币出资方式设立，初始注册资本为 126,000 万人民币。各股东的出资金额、出资比例情况如下：

金额单位：万人民币

出资人	出资额	出资比例（%）
天津港发展国际有限公司	50,400	40
中远码头（天津北港池）有限公司	37,800	30
APM TERMINALS TIANJIN COMPANY LIMITED	37,800	30
合 计	126,000	100

2010 年 12 月，APM TERMINALS TIANJIN COMPANY LIMITED 将其持有的欧亚国际 25% 的股权转让给天津港（集团）有限公司。

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，欧亚国际实收资本为126,000万人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

单位：万人民币



序号	投资者名称	出资额	所占比例
1	天津港（集团）有限公司	31,500	25%
2	天津港发展国际有限公司	50,400	40%
3	中远码头（天津北港池）有限公司	37,800	30%
4	APM TERMINALS TIANJIN COMPANY LIMITED	6,300	5%
合 计		126,000	100%

4、经营业务范围

企业经营范围：投资建设集装箱码头及相关的堆场，并对自建的集装箱码头及相关堆场进行管理和运营；船舶、火车、汽车的集装箱及其他货物的装卸；进出口集装箱（空、重箱）和其他货物的堆存、保管；国际、国内货运代理业务，包括揽货、订舱、报关、报检、代办运输等；集装箱的拆装箱业务；提供物流和集装箱管理的综合服务；经营内陆货运中转站和货物储运等业务；修箱、洗箱业务；提供电子数据交换技术服务；自有房屋、机械设备、设施的租赁；集装箱货物运输业务；提供与集装箱码头生产装卸作业相关的外包服务；与上述业务相关的咨询服务（以上商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等商品，其他专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）***

欧亚国际位于天津港北疆港区，规划的北港池西侧，与联盟国际码头相邻。建设有天津北港池集装箱码头5#-7#泊位码头，码头前沿线续接于联盟国际1#-4#集装箱码头的北端，岸线与东突堤码头前沿线成143度角，岸线长度为1100米，建设有2个10万吨和1个7万吨集装箱泊位，年设计吞吐量为170万TEU。陆域纵深约752米，建设总面积82万平米。码头前沿水深16米，港池水深15.5米。已配备岸桥设备11台，场桥设备33台。

欧亚国际于2010年7月开始运营，2015年完成吞吐量203.24万TEU，实现收入51,579.5万元，实现利润总额10,457.96万元。

5、企业财务及经营状况

截止评估基准日2016年10月31日，欧亚国际资产总额为258,343.50万元，负债总额119,634.67万元，净资产额为138,708.82万元，2016年1-10月已完成吞吐量183.71万TEU，实现营业收入38,906.86万元，净利润5,952.06万元。公司近4年及基准日财务及经营状况如下表：

(1) 2012年-2016年10月31日资产负债表

资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2012.12.31	2013.12.31	2013.12.31	2013.12.31	2016.10.31
一、流动资产合计	10,991.86	17,360.67	35,044.90	14,301.65	20,316.63
二、非流动资产合计	279,477.54	268,180.00	257,181.18	246,775.58	238,026.87
固定资产	226,874.06	218,140.57	209,371.00	201,111.03	194,103.13
在建工程	15.22	-	9.81	-	38.06
无形资产	52,040.65	49,938.08	47,800.37	45,664.55	43,885.68
递延所得税资产	547.61	101.35	-	-	-
资产总计	290,469.39	285,540.67	292,226.08	261,077.22	258,343.50
三、流动负债合计	26,879.87	65,972.17	40,240.41	25,905.40	34,218.86
四、非流动负债合计	141,562.09	94,467.48	122,279.62	97,815.06	85,415.81
负债合计	168,441.96	160,439.65	162,520.03	123,720.46	119,634.67
所有者权益合计	122,027.44	125,101.02	129,706.05	137,356.77	138,708.82

(2) 2012年-2016年1-10月利润表

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-10 月
一、营业收入	38,947.45	40,028.48	44,135.38	51,579.50	38,906.86
减：营业成本	23,681.81	26,274.67	27,657.95	29,386.08	23,642.25
营业税金及附加	1,323.67	187.55	219.79	179.08	101.61
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	3,313.52	3,480.77	3,599.69	3,669.02	2,526.75
财务费用	8,247.10	6,807.74	7,656.85	8,038.89	4,748.78
加：投资收益					
二、营业利润	2,381.34	3,277.75	5,001.09	10,306.43	7,887.47
加：营业外收入	148.89	317.21	354.41	264.12	104.30
减：营业外支出	68.72	75.12	92.61	112.59	53.78

三、利润总额	2,461.51	3,519.85	5,262.89	10,457.96	7,937.99
减：所得税费用	316.39	446.26	657.86	1,307.25	1,985.93
四、净利润	2,145.12	3,073.58	4,605.03	9,150.72	5,952.06

欧亚国际 2012 年至 2015 年度的会计报表由普华永道中天会计师事务所有限公司天津分所审计，分别出具了【普华永道中天天津审字(2013)第 104 号】、【普华永道中天天津审字(2014)第 082 号】、【普华永道中天天津审字(2015)第 062 号】及【普华永道中天天津审字(2016)第 075 号】审计报告。欧亚国际评估基准日的会计报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了【CAC 证审字[2017]0114 号】审计报告。上述报告均为标准无保留意见审计报告。

6、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税。	6、17
企业所得税	依据《中华人民共和国企业所得税法》计算缴纳	25
城市维护建设税	实际应缴纳流转税额	7
教育费附加	实际应缴纳流转税额	3
地方教育费附加	实际应缴纳流转税额	2
防洪费	实际应缴纳流转税额	1

（四）委托方与被评估单位之间的关系

委托方——天津港发展国际有限公司为天津港欧亚国际集装箱码头有限公司的股东，持有其40%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟转让股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二

月二十二日)。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目评估对象为天津港欧亚国际集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为天津港欧亚国际集装箱码头有限公司二〇一六年十月三十一日的资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于二〇一七年三月十三日出具 CAC 证审字[2017]0114 号《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值	项目名称	账面原值	账面净值
流动资产：			流动负债：		
货币资金		97,393,171.40	短期借款		140,000,000.00
应收账款		104,597,550.98	应付账款		28,032,842.49
其它应收款		1,175,547.70	预收账款		69,020,672.75
流动资产合计		203,166,270.08	应交税费		3,197,679.27
非流动资产：			应付利息		8,968,121.47
固定资产	2,516,166,265.99	1,941,031,319.29	其他应付款		4,762,530.69
建筑物类	1,651,252,702.52	1,387,163,220.52	一年内到期的非流动负债		88,206,764.10
设备类	864,913,563.47	553,868,098.77	流动负债合计		342,188,610.77
在建工程		380,605.17			
无形资产	574,277,215.14	438,856,785.20	非流动负债：		
土地使用权	569,693,026.79	436,881,155.67	长期借款		854,158,119.65
其它无形资产	4,584,188.35	1,975,629.53	非流动负债合计		854,158,119.65
非流动资产合计		2,380,268,709.66	负债合计		1,196,346,730.42

资产总计		2,583,434,979.74	所有者权益（或股东权益）合计		1,387,088,249.32
------	--	------------------	----------------	--	------------------

天津港欧亚国际集装箱码头有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产为外购的操作系统软件以及办公软件共 32 项。上述无形资产在无形资产——其他无形资产科目核算。

企业另拥有一项面积为 745,267.20 平方米的土地使用权，《天津市房地产权证》编号为“房地证津字第 107011225044 号”，该项资产无形资产——土地使用权科目中核算。

截止基准日 2016 年 10 月 31 日，除上述无形资产外，被评估企业未申报其他无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2016 年 10 月 31 日，被评估企业未申报表外资产。

（五）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

本项目所有评估工作均由天津中联资产评估有限责任公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值（或特定投资者价值）、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评

估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一六年十月三十一日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为欧亚国际的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）。

（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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 3、《中华人民共和国中外合资经营企业法》（中华人民共和国主席令第四十八号）；

- 4、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》(2014 修订);
- 5、《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);
- 6、《中华人民共和国港口法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三次会议于 2003 年 6 月 28 日通过);
- 7、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- 9、《中华人民共和国合同法》(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行);
- 10、中华人民共和国国务院 (1991) 第 91 号令 《国有资产评估管理办法》;
- 11、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》及财政部相关配套文件;
- 12、国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 13、国务院国资委 国资委产权[2006]274 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 14、国务院国资委 财政部第 3 号令 《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 15、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 16、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印

发<天津市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》及相关配套文件;

17、《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);

18、《天津市土地管理条例》(天津市人民代表大会常务委员会公告第86号);

19、其他相关法律法规。

(三) 评估准则依据

- 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、《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);
- 4、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协(2012)244号);
- 5、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 6、《资产评估准则——评估报告》(中评协(2007)189号)(中评协[2011]230号);
- 7、《资产评估准则——评估程序》(中评协(2007)189号);
- 8、《资产评估准则——业务约定书》(中评协(2007)189号)(中评协[2011]230号);
- 9、《资产评估准则——工作底稿》(中评协(2007)189号);
- 10、《资产评估准则——机器设备》(中评协(2007)189号);
- 11、《资产评估准则——不动产》(中评协(2007)189号);
- 12、《资产评估准则——无形资产》(中评协(2008)217号);
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2007)189号);
- 14、《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2008)218号)(中评协[2011]230号);
- 15、《评估机构业务质量控制指南》(中评协(2010)214号)。

(四) 权属依据

- 1、欧亚国际申报的评估明细表;



- 2、欧亚国际会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、欧亚国际《企业产权登记表》（编号 1200002013060903046）；
- 4、欧亚国际《天津市房地产权证》（房地证津字第 107011225044 号）；
- 5、欧亚国际《中华人民共和国机动车所有权登记证》和《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 6、欧亚国际提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

- 1、欧亚国际资产评估申报资料、有关原始凭证及情况说明等；
- 2、欧亚国际会计报表、采购合同及发票等财务资料；
- 3、欧亚国际施工图纸、施工合同、交工验收表、财务决算报告及有关资料；
- 4、天津市建筑工程预算基价（2012 年）；
- 5、天津市装饰装修工程预算基价（2012）；
- 6、天津市设备安装工程预算基价（2012 年）；
- 7、天津市市政工程预算基价（2012 年）；
- 8、天津市建设工程计价办法《DBD 29-001-2012》。
- 9、天津市工程造价信息（2016 年 10 月）；
- 10、沿海港口建设工程概算编制规定（2004 年）；
- 11、沿海港口水工建筑工程定额（2004 年）；
- 12、沿海港口装卸机械设备安装工程定额（2004 年）；
- 13、沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘（台）班费用定额（2004 年）；
- 14、水运工程混凝土和砂浆材料用量定额（2004 年）；
- 15、水工工程《单位工程取费明细表》（2008）；

- 16、沿海港口水工建筑工程参考定额（2004 年）；
- 17、《关于发布《沿海港口建设工程概算预算编制规定》及配套定额的通知》交通部水发（2004）247；
- 18、《交通部疏浚工程概算、预算编制规定》（1997 年）；
- 19、《疏浚工程预算定额》（1997 年）；
- 20、《疏浚工程艘班费用定额》交基发 1997（246）；
- 21、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 22、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 23、天津市土地市场交易相关资料；
- 24、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 25、《2016 中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 26、向设备生产厂家、销售商及网络查询取得的资料；
- 27、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 28、欧亚国际财务会计经营方面的资料；
- 29、评估基准日中国人民银行公布的美元汇率中间价；
- 30、评估基准日近期中国人民银行公布的存贷款利率；
- 31、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；
- 32、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）；
- 33、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）；
- 34、《关于规范部分住房建设收费的通知》（津价房地〔2001〕481 号）；
- 35、《基本建设财务管理规定》（财建〔2002〕394 号）；
- 36、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

- 1、欧亚国际《企业法人营业执照》（注册号：120000400024122 号）；
- 2、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 CAC 证审字[2017]0114 号《审计报告》；
- 3、欧亚国际 2012 年度至 2015 年度《审计报告》；
- 4、《资产评估业务约定书》；
- 5、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，市场公开资料较缺乏，在选取参照物（案例）方面具有极大难度，故本次评估不采纳市场法。

欧亚国际经营时间较短、盈利时间不长，历史数据样本不够大，用于预测未来经营数据偏差较大，另外，公司经营受相关政策影响，未来经营性收益不确定性较大，难以较准确预测和反映欧亚国际长期经营所能体现的客观合理价值，故本次评估不宜采用收益法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估最终只选用资产基础法进行评估，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款和其他应收款。

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值；对银行存款，人民币存款账户均以申报账面值确定评估值，美元存款账户以账面原币金额按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币确定评估值。

（2）应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现有确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。

2、非流动资产

本项目非流动资产包括固定资产、在建工程 and 无形资产。

一、固定资产

本项目固定资产包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设备；设备类包括机器设备、车辆、电子设备及办公设备等。

I、建筑物类

(1) 房屋建筑物

① 建筑物概况

房屋建筑物具体为被评估企业的办公用房、经营用房及其他房屋，共计 21 项，主要构建于 2010 年 7 月，建筑结构形式多样，为框架、钢结构及彩钢等，建筑面积合计 19,353.1 平方米，其中有 18,325.1 平米已取得房产所有权证。建筑物分布集中，均座落于塘沽区临海路 1698 号欧亚国际的运营场地内。

② 评估方法的选择及理由

由于委估房屋建筑物全部用于欧亚国际日常经营和办公，市场信息不充分，因而不宜采用市场比较法和收益法，此次采用重置成本法对其进行评估。

③ 评估方法运用

成本法以生产费用价值论为理论基础。其估算公式为：委估房产的评估值 = 重置成本（单价）× 建筑面积 × 综合成新率

A、重置成本（单价）的确定

根据现场勘察、评定记录，委托方提供的工程竣工图、工程决算材料，依据 2012 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》和《天津市建设工程计价办法》以及《天津市工程造价信息》（2016 年 10 月）等相关工程造价的资料，计算出建安及装修工程造价。并在此基础上考虑项

目相关的前期费用及其他费用和资金成本等内容，汇总得到重置成本。基本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{工程造价} + \text{前期费用和其它费用} + \text{资金成本}$$

B、成新率的确定

根据现场勘察及委估房屋建筑物的具体情况，以勘察成新率为主、年限成新率为辅相结合，确定综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

a、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主，根据现场勘察房屋建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况，采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分，再依据各部位在建筑中所占的权重，分别计算出各部位的实际得分，进行加和，确定勘察成新率。

b、年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限，计算年限成新率。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

C、评估结果

$$\text{评估值} = \sum [\text{重置成本} \times \text{综合成新率}]$$

(2) 构筑物及其他辅助设施

① 基本情况

申报构筑物及其他辅助设施共 30 项，主要包括 1100 米码头、重箱堆场、空箱堆场、龙门吊跑道、堆场道路、绿化工程等，绝大部分于 2010 年 7 月建成投入使用，

均座落于塘沽区临海路 1698 号欧亚国际的运营场地内。建筑结构包括高桩梁板结构、连锁块和混凝土结构等，现场勘察时均可正常使用。

② 评估过程

A、重置成本

根据资产评估明细表与委估构筑物的相关账务资料进行核对，在有关人员的配合下，对构筑物的位置、结构形式、表面状况、完好状况进行现场勘察，填写勘察记录，并查阅相关建筑工程图纸、施工合同及竣工报告等资料。

依据现场勘察、评定记录，结合《天津港北港池集装箱码头一期工程（A 段）竣工报告》等相关资料，按照天津市现行的建筑安装工程预算基价、交通部交水发【2004】247#文件和交通部交基发【1997】246#文件批准颁发的相关定额及配套定额和建筑材料现行市场价格及相关工程造价的资料，按现行标准考虑其前期费及其他费用和资金成本等必要的费用，计算出构筑物的重置成本。

B、成新率的确定

根据现场勘察及委估构筑物的具体情况，分别确定综合成新率，基本公式如下：

构筑物综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

对于管道沟槽等隐蔽工程，评估人员仅以年限法确定综合成新率

C、评估结果

评估值 = $\sum$ (重置成本 × 综合成新率)

II、设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率

对于超役龄服役的设备，根据设备实际情况，以其可回收净收益或者二手设备价格作为其评估值。

(1) 机器设备及电子设备

A、重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本=设备购置费+运杂及安装费+前期及其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

对于评估范围内的价值量较小的电子设备，一般不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，重置成本参照现行市场购置的价格确定。

i、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2016 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定；对于进口设备通过向国内代理商询价或采用国内设备替代方式确定其购置价；对于已淘汰或升级设备，采用比准价确定其购置价。

ii、运杂费的确定

运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

iii、安装工程费的确定

参考《天津市安装工程预算基价》（2012）、《沿海港口装卸机械设备安装定额》和《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

iv、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标管理费、可行性研究费、合同审查费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，按相应文件计取。

v、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备（购置价100万元以上），合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂及安装费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B、成新率的确定

对于一些购置日期较短、构造简单、价值量比较低的设备，对其成新率的评估采用年限法；对于购置日期较为久远、构造比较复杂、价值量比较大的设备，对其成新率的评估采用综合法评估；对于计量类设备，根据计量法与计量法实施细则相应的强制管理规定确定成新率。

i、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

对超役龄设备，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

ii、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍，根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对设备各部位进行打分，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定设备的观察成新率。

iii、综合法

采用观察法成新率与年限法成新率权重加总的方法确定综合成新率。一般观测法占 60%，年限法占 40%。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{观测法权重} \times \text{观测法成新率} + \text{年限法权重} \times \text{年限法成新率}$$

$$\text{C、评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(2) 车辆

A、重置成本的确定

评估人员根据固定资产——车辆评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估车辆进行了勘察，并以现行市场价格为基础，考虑车辆购置税和车务费（包括牌照费、验车费、工商验证出库费和保险等）确定重置成本。

重置成本 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 车务费等

对于已淘汰或升级设备，采用比准价确定购置价。

B、成新率的确定

依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定理论成新率；然后结合现场勘察情况分部位进行打分确定观察成新率。以观察成新率为主、理论成新率为辅相结合，确定其综合成新率。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

通过实地勘查及听取企业有关人员的介绍，根据车辆的机械性能、行驶情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对车辆各部位进行打分，并综合考虑了车辆的管理情况、使用环境等因素，确定车辆的观察成新率。

综合成新率 = 观察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

C、评估值的计算

车辆评估值 = Σ (重置成本 × 综合成新率)

二、在建工程

在建工程为核心防火墙和视频编码器的采购，以及 8 台梅特勒-托利多汽车衡的改造工程，预计于 2016 年 11 月完工。评估人员经核实合同等相关资料，了解账面价值的构成及进度情况，对于核心防火墙和视频编码器的采购工程，其账面价值反映了评估基准日重新形成该设备资产的全部成本费用，故以其账面值确定评估值；对于汽车衡改造工程，因已在机器设备——汽车衡（50#）中考虑该项改造工程所产生的价值影响，故将其评估为零。

三、无形资产

(1) 土地使用权

委估土地使用权面积为 745,267.2 平方米,《天津市房地产权证》编号为“房地证津字第 107011225044 号”,土地坐落于塘沽区临海路 1698 号,地类(用途)为仓储用地,使用权类型为出让,终止日期为 2037-11-29。宗地上已经建设天津港欧亚国际集装箱码头公司码头、堆场及办公楼等。

通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料,由于委估宗区域内土地交易案例较多,考虑当地地产市场发育程度及评估师收集的有关资料,本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法:是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

评估比准价格 = (可比实例土地单价 × 土地级别修正系数 × 容积率修正系数) × (交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 交易方式修正系数 × 土地使用年限修正系数 × 土地用途修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数)

根据以上公式测算得到评估对象三个评估比准价格后,采用简单算术平均法求出土地平均单价,最后根据土地使用权面积乘以平均单价计算得出土地使用权评估值。

(2) 其他无形资产

其他无形资产全部为外购的应用软件,摊销期为 10 年,账面值为摊销后的余额。评估师了解了上述无形资产的主要功能和特点,核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料,并向软件供应商进行了咨询。对于部分升级后不再使用的软件,此次评估为零;对于其他软件,其账面值基本能反映目前的市场价值,因此以申报账面值确定评估值。

3、负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、应付利息、其它应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债为长期借款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一七年三月二十八日出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对天津港欧亚国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，于 2016 年 12 月 23 日进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现

状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、查证，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在

全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）公开市场假设

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，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（四）企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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，或者在有所改变的基础上使用。

（五）产权无纠纷假设

产权无纠纷假设是指纳入本次评估范围的资产，均为被评估单位所有，无任何

产权纠纷。

（六）隐蔽工程假设

纳入本次评估范围的管道等隐蔽工程，因埋地等客观条件，未能直接清查核实，假设该部分工程的结构等均处于正常状态。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出委托方委托评估的资产和负债在评估基准日所表现的公允价值，委估资产和负债的账面价值和采用资产基础法得出的评估值分别如下：

（一）资产账面价值 258,343.50 万元（贰拾伍亿捌仟叁佰肆拾叁万伍仟元），评估值 258,656.17 万元（贰拾伍亿捌仟陆佰伍拾陆万壹仟柒佰元），评估增值 312.67 万元（叁佰壹拾贰万陆仟柒佰元），增值率 0.12%。

（二）负债账面价值 119,634.67 万元（壹拾壹亿玖仟陆佰叁拾肆万陆仟柒佰元），评估值 119,650.16 万元（壹拾壹亿玖仟陆佰伍拾万零壹仟陆佰元），评估增值 15.49 万元（壹拾伍万肆仟玖佰元），增值率 0.01%。

（三）净资产账面价值 138,708.82 万元（壹拾叁亿捌仟柒佰零捌万捌仟贰佰元），评估值 139,006.00 万元（壹拾叁亿玖仟零陆万元），评估增值 297.18 万元（贰佰玖拾柒万壹仟捌佰元），增值率 0.21%。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

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	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
一、流动资产	1	20,316.63	20,316.63	0.00	0.00
二、非流动资产	2	238,026.87	238,339.54	312.67	0.13
固定资产	3	194,103.13	193,535.81	-567.33	-0.29
其中：建筑物类	4	138,716.32	137,243.14	-1,473.18	-1.06
设 备 类	5	55,386.81	56,292.66	905.85	1.64
在建工程	6	38.06	12.03	-26.03	-68.39
无形资产	7	43,885.68	44,791.70	906.02	2.06
其中：土地使用权	8	43,688.12	44,599.03	910.91	2.09
其它无形资产	9	197.56	192.68	-4.88	-2.47
资 产 总 计	10	258,343.50	258,656.17	312.67	0.12
一、流动负债	11	34,218.86	34,234.35	15.49	0.05
二、非流动负债	12	85,415.81	85,415.81	0.00	0.00
负 债 总 计	13	119,634.67	119,650.16	15.49	0.01
净 资 产	14	138,708.82	139,006.00	297.18	0.21

十一、特别事项说明

（一）本项目中委估的设备，其评估原值中均不含增值税。

（二）纳入本次评估范围的码头、管道等隐蔽工程，因埋地或处于水下等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，本次评估是在被评估单位相关人员介绍的基础上，以被评估单位提供的申报资料为依据进行的评估。

（三）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（四）本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

（五）对委托方和委估资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字

资产评估师不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；
- (二) 评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；
- (三) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年十月月三十一日至二〇一七年十月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十三、评估报告日

二〇一七年三月二十八日。

天津中联资产评估有限责任公司

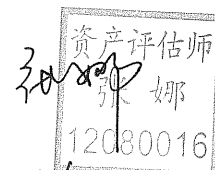


二〇一七年三月二十八日

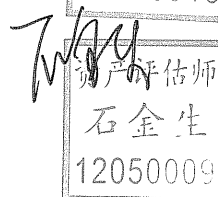
法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



附件目录

（一）经济行为文件

1、《天津港（集团）有限公司一届一百一十七次董事会会议决议》（二〇一六年十二月二十二日）。

（二）委托方提供的资料

- 1、委托方《公司注册证明》（注册号：1035307 号）；
- 2、资产评估委托方承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、欧亚国际《企业法人营业执照》（注册号：120000400024122 号）；
- 2、欧亚国际《中华人民共和国组织机构代码证》（代码：66309417-5）；
- 3、欧亚国际《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（批准号：商外资资审字[2007]0318 号）；
- 4、欧亚国际《企业产权登记表》（编号 1200002013060903046）；
- 5、欧亚国际《天津市房地产权证》（房地证津字第 107011225044 号）；
- 6、欧亚国际《中华人民共和国机动车所有权登记证》和《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 7、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 CAC 证审字[2017]0114 号《审计报告》；
- 8、欧亚国际 2012 年度至 2015 年度《审计报告》；
- 9、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；



- 2、资产评估机构资格证书复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、参加评估人员名单及其资格证书复印件。

(五) 《资产评估业务约定书》复印件。