

本报告依据中国资产评估准则编制

天津港国际物流发展有限公司拟转让所持
天津港集装箱物流中心堆场一期项目

资产评估报告

中通评报字（2020）12269号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司
二〇二〇年十一月十九日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020057202000225

资产评估报告名称： 天津港国际物流发展有限公司拟转让所持 天津港
集装箱物流中心堆场一期项目

资产评估报告文号： 中通评报字〔2020〕12269号

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴晓霞(资产评估师)、伍王宾(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

| | |
|---|----|
| 资产评估师声明 | 1 |
| 摘要 | 2 |
| 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概 况 | 6 |
| 二、 评估目的 | 7 |
| 三、 评估对象和范围 | 7 |
| 四、 价值类型及其定义 | 10 |
| 五、 评估基准日 | 10 |
| 六、 评估依据 | 10 |
| 七、 评估方法 | 12 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 | 17 |
| 九、 评估假设 | 18 |
| 十、 评估结论 | 18 |
| 十一、 特别事项说明 | 19 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 | 20 |
| 十三、 评估报告日 | 21 |
| 附件 | 22 |
| 资产评估师承诺函 | 23 |



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

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

摘要

一、本次评估对应的经济行为

天津港国际物流发展有限公司拟转让所持天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产事宜，需对该经济行为涉及的天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产价值进行评估。

相关经济行为文件为天津港（集团）有限公司 2020 年第十二次董事会决议。

二、评估目的

因天津港国际物流发展有限公司拟转让所持天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产事宜，需对该经济行为涉及的天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产价值进行评估，为资产转让行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为天津港国际物流发展有限公司拟转让所持天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产价值。

评估范围包括与评估对象对应的天津港国际物流发展有限公司拟转让所持天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产。企业申报的纳入本次评估范围的资产明细如下：

1. 房屋建筑物

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积 (m ²) | 成本单价 (元/m ²) | 账面价值 (元) | |
|----|---------------------|-------------|----|------------------------|------|------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 津字第 10701101 0915 号 | 堆场一期 (高架仓库) | 钢架 | 2004 年 12 月、2018 年 9 月 | 平方米 | 11,776.88 | 2,023.49 | 23,830,431.56 | 23,226,727.32 |
| 2 | 无 | 堆场一期 (消防泵房) | 砖混 | 2004 年 12 月 | 平方米 | 66.23 | 10,447.08 | 691,910.29 | 394,236.61 |
| 3 | 津字第 10701101 0915 号 | 堆场一期综合楼 | 框架 | 2004 年 12 月 | 平方米 | 2,819.58 | 2,222.57 | 6,266,703.03 | 3,626,524.98 |
| 4 | 无 | 食堂 | 框架 | 2005 年 11 月 | 平方米 | 300.90 | | | |
| 5 | 无 | 门卫 | 砖混 | 2004 年 12 月 | 平方米 | 8.54 | | | |
| 6 | 津字第 10701101 0915 号 | 堆场一期 (检查桥) | 混合 | 2004 年 12 月 | 平方米 | 54.95 | | | |
| 合计 | | | | | | | | 30,789,044.88 | 27,247,488.91 |

其中：序号 4、5 账面值包含在构筑物序号 2 中；序号 6 账面值包含在构筑物序号 1 中。

2. 构筑物

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 长度(m) | 宽度(m) | 计量单位 | 建筑面积(m ²)或体积(m ³) | 账面价值(元) | |
|------|-----------------------|---------|----------|---|-------|----------------|---|----------------|---------------|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 堆场一期(检查桥) | 钢架 | 2004年12月 | | | | | 1,408,986.54 | 704,536.19 |
| 1-1 | 进港检查桥 | 网架 | 2004年12月 | | | m ² | 1,488.20 | | |
| 1-2 | 出港检查桥 | 网架 | 2004年12月 | | | m ² | 1,349.46 | | |
| 1-3 | 检查桥广场 | 砼 | 2004年12月 | | | m ² | 16,804.00 | | |
| 2 | 堆场一期(堆场) | 砼 | 2004年12月 | | | | | 116,049,691.47 | 58,028,369.30 |
| 2-1 | 堆场及道路 | 联锁块、砼 | 2004年12月 | | | m ² | 133,731.90 | | |
| 2-2 | 1000m ³ 水池 | 砼 | 2004年12月 | | | m ³ | 1,000.00 | | |
| 2-3 | 一期地基处理 | | 2004年12月 | | | m ² | 106,548.00 | | |
| 2-4 | SBR污水池 | 砼 | 2004年12月 | | | m ³ | 78.75 | | |
| 2-5 | 东扩堆场 | 联锁块、砼 | 2010年7月 | | | m ² | 5,236.00 | | |
| 2-6 | 室外-阀门井1200*1200 | 砼 | 2018年8月 | 1.2 | 1.2 | 座 | | | |
| 2-7 | 室外-阀门井1400*1400 | 砼 | 2018年8月 | 1.4 | 1.4 | 座 | | | |
| 2-8 | 室外-水泵接合器井 | 砼 | 2018年8月 | | | 座 | | | |
| 2-9 | 室外-水表井、电缆井 | 砼 | 2018年8月 | | | 座 | | | |
| 2-10 | 室外-电气 | 钢管、电缆、砼 | 2018年8月 | 热镀锌钢管800m, 电力电缆310m, 钢纤维砼现浇大板 破除及恢复 320m ² | | | | | |
| 2-11 | 室外-弱电 | 钢管、电缆、砼 | 2018年8月 | 热镀锌钢管1200m, 控制电缆1845m, 钢纤维砼现浇大板 破除及恢复 364m ² ; 沥青混凝土路基层恢复 128m ² | | | | | |
| 2-12 | 室外-消防 | 钢管、砼 | 2018年8月 | 钢丝网骨架复合给水管3619m, 阀门37只, 21只消火栓。钢纤维砼现浇大板 破除及恢复 5318m ² ; 沥青混凝土路基层恢复 384m ² ; 制联锁块铺面恢复 1818.2m ² | | | | | |
| 2-13 | 室外-给水 | 钢管、砼 | 2018年8月 | 钢丝网骨架复合给水管495m, 阀门13只, 2只水表。钢纤维砼现浇大板 破除及恢复 929m ² ; | | | | | |
| 2-14 | 室外-排水 | 波纹排水管、砼 | 2018年8月 | 高密度聚乙烯双壁波纹排水管300m。钢纤维砼现浇大板 破除及恢复 300m ² ; 挖沟槽土 1420m ³ | | | | | |
| 2-15 | 围墙 | 铁艺 | 2018年8月 | 1,234.9 | | m | | | |
| 2-16 | 厂区外网: 管网 | 管道、土方、井 | 2018年8月 | 5,100 | | m | | | |
| 2-17 | 厂区外网: 电缆沟 | 钢砼、土方 | 2018年8月 | 4,000 | | m | | | |

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 长度(m) | 宽度(m) | 计量单位 | 建筑面积(m ²)或体积(m ³) | 账面价值(元) | |
|------|----------------|------|----------|---|-------|------|---|----------------|---------------|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 |
| 2-18 | 厂区外网:高杆灯、箱变、电缆 | 砼、钢管 | 2018年8月 | 庭院灯及基础26只,高杆灯及基础8座,接地装置。穿线管及电缆,挖土方回填,箱式变压器800KVA一台。 | | | | | |
| 3 | 车棚 | | 2005年11月 | 34 | 13 | m | | | |
| 合计 | | | | | | | | 117,458,678.01 | 58,732,905.49 |

3. 设备

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 原值(元) | 净值(元) |
|----|------|--------|------------|-----------|
| 1 | | 消防泵房设备 | 949,970.00 | 47,498.50 |

4. 土地使用权

| 土地权证编号 | 宗地名称 | 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) | 原始入账价值(元) | 账面价值(元) |
|------------------|------|--------|---------|------|------|----------|------|---------------------|---------------|---------------|
| 津字第107011010915号 | 堆场一期 | 塘沽区跃进路 | 2007年6月 | 出让 | 仓储 | 2057/6/4 | 七通一平 | 168,736.70 | 93,388,822.04 | 69,334,125.32 |

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2020年8月31日

六、评估方法

本次评估对建筑物及设备类资产采用成本法进行评估并作为评估结论;对土地使用权采用市场法与基准地价法进行评估并以其算术平均值作为评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为,天津港国际物流发展有限公司拟转让资产评估价值为23,862.41万元(大写:人民币贰亿叁仟捌佰陆拾贰万肆仟壹佰元整,精确至百位)。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2020年8月31日起,至2021年8月30日止。

八、对评估结论产生特别影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作及报告情况;

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

企业申报的资产中，消防泵房及食堂未办理房地产权证，本次评估以企业申报的面积，并经现场勘察复核后的面积进行确认，其中食堂的建设成本已包含在堆场中。本次评估未考虑未办房地产权证所产生的影响。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)评估资料不完整的情形；

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无。

(七)重大期后事项；

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无。

(九)特殊事项。

1.本次评估的评估值为不含增值税价值。

2. 本次评估不考虑产权交易过程中的相关税费对评估值的影响，经了解，天津港国际物流发展有限公司对外转让资产将有可能涉及土地增值税的缴纳，本次评估未考虑土地增值税汇算清缴所需缴纳的税费。

3.土地评估值中不包含契税，本次评估未考虑契税的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

天津港国际物流发展有限公司拟转让所持
天津港集装箱物流中心堆场一期项目
资产评估报告
中通评报字〔2020〕12269号

天津港国际物流发展有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法及基准地价法，按照必要的评估程序，对天津港国际物流发展有限公司拟转让所持天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产事宜所涉及的天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产在2020年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一) 委托人及产权持有者概况

名称：天津港国际物流发展有限公司

统一社会信用代码：911201167440479609

住所：天津自贸试验区(天津港保税区)新港大道 98 号 308 室

类型：有限责任公司

注册资本：肆亿伍仟万元人民币

主营业务：基础设施的建设及相关服务，设施、设备的出让、租赁，集装箱及其它货物的装卸、仓储，包装、加工及相关业务，国际货物运输代理服务（海、陆、空运），集装箱的修箱、洗箱，国际贸易，信息服务，劳务服务，物业管理，各种货物交易的中介服务，及以上相关的咨询服务；停车场管理服务，货物及技术的进出口；汽车（不含小轿车）的销售；塑料、橡胶及其制品、金属材料、机电产品（小轿车除外）、化工产品及原料（危险化学品、剧毒毒品及易制毒品除外）的批发兼零售（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）。

(二) 其他评估报告使用人概况

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使

用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

因天津港国际物流发展有限公司拟转让所持天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产事宜，需对该经济行为涉及的天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产价值进行评估，为资产转让行为提供价值参考意见。

相关经济行为文件为天津港（集团）有限公司 2020 年第十二次董事会决议。

三、评估对象和范围

委托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。

(一)评估对象

评估对象为天津港国际物流发展有限公司拟转让所持天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产价值。

(二)评估范围

评估范围包括与评估对象对应的天津港国际物流发展有限公司拟转让所持天津港集装箱物流中心堆场一期项目资产。企业申报的纳入本次评估范围的资产明细如下：

1. 房屋建筑物

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积 (m ²) | 成本单价 (元/m ²) | 账面价值 (元) | |
|----|---------------------|-------------|----|------------------------|------|------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 津字第 10701101 0915 号 | 堆场一期 (高架仓库) | 钢架 | 2004 年 12 月、2018 年 9 月 | 平方米 | 11,776.88 | 2,023.49 | 23,830,431.56 | 23,226,727.32 |
| 2 | 无 | 堆场一期 (消防泵房) | 砖混 | 2004 年 12 月 | 平方米 | 66.23 | 10,447.08 | 691,910.29 | 394,236.61 |
| 3 | 津字第 10701101 0915 号 | 堆场一期综合楼 | 框架 | 2004 年 12 月 | 平方米 | 2,819.58 | 2,222.57 | 6,266,703.03 | 3,626,524.98 |
| 4 | 无 | 食堂 | 框架 | 2005 年 11 月 | 平方米 | 300.90 | | | |
| 5 | 无 | 门卫 | 砖混 | 2004 年 12 月 | 平方米 | 8.54 | | | |
| 6 | 津字第 10701101 0915 号 | 堆场一期 (检查桥) | 混合 | 2004 年 12 月 | 平方米 | 54.95 | | | |
| 合计 | | | | | | | | 30,789,044.88 | 27,247,488.91 |

其中：序号 4、5 账面值包含在构筑物序号 2 中；序号 6 账面值包含在构筑物序号 1 中。

2. 构筑物

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年 月 | 长度 (m) | 宽度 (m) | 计量单 位 | 建筑面积 (m ²)或体积 (m ³) | 账面价值 (元) | |
|------|-----------------------|-----------------|-------------------|---|-----------|----------------|---|----------------|---------------|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 堆场一期 (检查桥) | 钢架 | 2004 年 12 月 | | | | | 1,408,986.54 | 704,536.19 |
| 1-1 | 进港检查桥 | 网架 | 2004 年 12 月 | | | m ² | 1,488.20 | | |
| 1-2 | 出港检查桥 | 网架 | 2004 年 12 月 | | | m ² | 1,349.46 | | |
| 1-3 | 检查桥广场 | 砼 | 2004 年 12 月 | | | m ² | 16,804.00 | | |
| 2 | 堆场一期 (堆场) | 砼 | 2004 年 12 月 | | | | | 116,049,691.47 | 58,028,369.30 |
| 2-1 | 堆场及道路 | 联锁 块、砼 | 2004 年 12 月 | | | m ² | 133,731.90 | | |
| 2-2 | 1000m ³ 水池 | 砼 | 2004 年 12 月 | | | m ³ | 1,000.00 | | |
| 2-3 | 一期地基处理 | | 2004 年 12 月 | | | m ² | 106,548.00 | | |
| 2-4 | SBR 污水池 | 砼 | 2004 年 12 月 | | | m ³ | 78.75 | | |
| 2-5 | 东扩堆场 | 联锁 块、砼 | 2010 年 7 月 | | | m ² | 5,236.00 | | |
| 2-6 | 室外-阀门井 1200*1200 | 砼 | 2018 年 8 月 | 1.2 | 1.2 | 座 | | | |
| 2-7 | 室外-阀门井 1400*1400 | 砼 | 2018 年 8 月 | 1.4 | 1.4 | 座 | | | |
| 2-8 | 室外-水泵接合器 井 | 砼 | 2018 年 8 月 | | | 座 | | | |
| 2-9 | 室外-水表井、电 缆井 | 砼 | 2018 年 8 月 | | | 座 | | | |
| 2-10 | 室外-电气 | 钢管、 电缆、 砼 | 2018 年 8 月 | 热镀锌钢管 800m, 电力电缆 310m, 钢纤维 砼现浇大板 破除及恢复 320m ² | | | | | |
| 2-11 | 室外-弱电 | 钢管、 电缆、 砼 | 2018 年 8 月 | 热镀锌钢管 1200m, 控制电缆 1845m, 钢纤 维砼现浇大板 破除及恢复 364m ² ; 沥青混 凝土路基层恢复 128m ² | | | | | |
| 2-12 | 室外-消防 | 钢管、 砼 | 2018 年 8 月 | 钢丝网骨架复合给水管 3619m, 阀门 37 只, 21 只消火栓。钢纤维砼现浇大板 破除 及恢复 5318m ² ; 沥青混凝土路基层恢复 384m ² ; 制联锁块铺面恢复 1818.2m ² | | | | | |
| 2-13 | 室外-给水 | 钢管、 砼 | 2018 年 8 月 | 钢丝网骨架复合给水管 495m, 阀门 13 只, 2 只水表。钢纤维砼现浇大板 破除及 恢复 929m ² ; | | | | | |
| 2-14 | 室外-排水 | 波纹排 水管、 砼 | 2018 年 8 月 | 高密度聚乙烯双壁波纹排水管 300m。钢 纤维砼现浇大板 破除及恢复 300m ² ; 挖沟 槽土 1420m ³ | | | | | |
| 2-15 | 围墙 | 铁艺 | 2018 年 8 月 | 1,234.9 | | m | | | |
| 2-16 | 厂区外网: 管网 | 管道、 土方、 井 | 2018 年 8 月 | 5,100 | | m | | | |
| 2-17 | 厂区外网: 电缆沟 | 钢砼、 土方 | 2018 年 8 月 | 4,000 | | m | | | |
| 2-18 | 厂区外网: 高杆 灯、箱变、电缆 | 砼、钢 管 | 2018 年 8 月 | 庭院灯及基础 26 只, 高杆灯及基础 8 座, 接地装置。穿线管及电缆, 挖土方回填, 箱式变压器 800KVA 一台。 | | | | | |
| 3 | 车棚 | | 2005 年 11 | 34 | 13 | m | | | |

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年 月 | 长度 (m) | 宽度 (m) | 计量单 位 | 建筑面积 (m ²)或体积 (m ³) | 账面价值(元) | |
|----|----|----|----------|-----------|-----------|----------|---|----------------|---------------|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 |
| | | | 月 | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | | 117,458,678.01 | 58,732,905.49 |

3. 设备

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 原值(元) | 净值(元) |
|----|------|--------|------------|-----------|
| 1 | | 消防泵房设备 | 949,970.00 | 47,498.50 |

4. 土地使用权

| 土地权证编号 | 宗地 名称 | 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) | 原始入账价 值(元) | 账面价值 (元) |
|----------------------|----------|----------------|-------------|----------|----------|----------|----------|---------------------|---------------|---------------|
| 津字第 107011010915号 | 堆场 一期 | 塘沽 区跃进 路 | 2007 年6月 | 出让 | 仓储 | 2057/6/4 | 七通 一平 | 168,736.70 | 93,388,822.04 | 69,334,125.32 |

(三)实物资产的分布情况及特点

1. 房屋建(构)筑物

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产账面原值 148,247,722.89 元, 账面净值 85,980,394.40 元。委估资产共计 9 项, 包括房屋建筑物及构筑物。其中房屋建筑物 6 项, 建筑面积 15,018.54 平方米, 构筑物 3 项, 检查桥包含进港及出港检查桥及 16,804 平方米检查桥广场; 堆场面积 138,967.90 平方米; 自行车棚平面尺寸为长 33.5 米、宽 13 米。

房屋建筑物建成于 2004 年至 2018 年间, 主要建筑物包括堆场一期综合楼、高架仓库、消防泵房、门卫房、变电室等为企业生产性及辅助配套房屋建筑物。结构主要为框架结构、混合结构、门架结构。构筑物主要为检查桥、堆场、消防水池、道路、车棚、围墙等。

2017 年对 8.12 事故影响受损的高架立体中心仓库、消防泵房等进行维修修复; 同时按照新规范要求对相配套设施进行提升改造。

2. 设备

机器设备主要分布在其所在的厂区内, 主要为一套消防泵房设备, 该设备基本状况良好。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为一宗土地使用权，位于天津市塘沽区跃进路，土地使用权证编号为：房地证津字第 107011010915 号，证载面积 168,736.70 平方米，土地用途为仓储用地，于 2007 年 6 月取得。

(五)企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量
无。

(六)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）
无。

四、价值类型及其定义

(一)选择价值类型的理由分析

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

(二)价值类型定义

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

本次评估基准日是 2020 年 8 月 31 日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

天津港（集团）有限公司 2020 年第十二次董事会决议。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》;
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
6. 《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的意见》(国办发〔2001〕102 号);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);
10. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号);
13. 《天津市土地管理条例》(2006 年 12 月 18 日天津市第十四届人民代表大会常务委员会第三十四次会议第二次修订);
14. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》(津国资〔2018〕5 号);
15. 《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, 国务院令第 691 号修订);
16. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

7. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
9. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
14. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号。

(四)权属依据

1. 房地产权证;
2. 设备购置合同。

(五)取价依据

1. 工程投标文件、决算资料、验收证明、变更通知等;
2. 企业提供的资产清单和资产评估申报表;
3. 评估人员现场勘查记录资料;
4. 评估机构收集的有关询价资料和参考资料等;
5. 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 房屋建(构)筑物

房屋建筑物类固定资产主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场,能够相对准确的获得市场交易价格;采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化;在无法获得市场交易价格,未来收益及风险又不能够准确预测与量化时,采用重置成本法。

由于委估资产为仓储设施,同区域市场上无法收集到足够的市场成交案例和租赁价格资料,故无法采用收益法及市场法进行评估。本次评估清查过程中,企业提供了较完整的历史建成档案资料,故本次评估采用成本法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A. 建筑安装工程造价

本次评估委估建筑物中有代表性的建筑物，采用预（决）算调整法确定重置全价，其他建筑物根据类比方法确定单位重置全价。

预（决）算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关预决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物预决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，根据建筑工程资料和中国建设银行股份有限公司天津市分行工程造价咨询中心出具的竣工结算审计报告、竣工结算资料确定建筑物工程量，套用现行的《天津市建设工程计价办法(津住建市函(2020)30号》、《天津市建筑工程预算基价(2020)》，并利用《天津市工程造价信息》(2020年8月公布信息价)，计算工程总造价。

B. 前期费用及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用。

C. 资金成本

资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

资金成本=(建安工程造价(含税价)+工程建设前期费用及其他费用(含税价))×贷款利率×合理工期÷2

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和现场勘察法综合判定成新率。

A. 使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

B. 现场勘察法

现场勘察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

C. 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+现场勘察法成新率×60%

D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- a. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%；
- b. 如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；
- c. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

2. 设备类固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，该公司是增值税一般纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用不含税价格计算。

(1)重置全价的确定

A. 重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

在评估基准日，该公司为增值税一般纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用不含税价格计算。

B. 主要取价参数的确定

a. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

b. 设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

c. 设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

d. 前期及其他费用

经核实，该套设备包含前期及其他费用，故需考虑前期及其他费用。

e. 资金成本

经核实，该套设备包含在项目整体中，故需考虑资金占用成本。

(2)成新率的确定

①机器设备，主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B. 年限法。其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

若观察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)的差异较大,经分析原因后,凭经验判断,选取两者中相对合理的一种。设备可以正常使用,成新率一般不低于 15%。

(5). 无形资产——土地使用权

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后,根据评估对象土地的特点及土地的实际状况,选取市场比较法、基准地价系数修正法作为本次评估的基本方法。这是基于以下考虑:一是评估对象处于天津市基准地价区域内,可采用基准地价系数修正法评估;二是天津市土地市场比较发达,有充足的具有替代性的土地交易实例的地区,根据估价人员在估价对象所在区域内的现场勘查和走访当地国土资源管理部门,交易案例较多,可选用市场比较法进行评估。

①市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在估价期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,以此估算待估宗地客观合理价格的方法,其计算公式为:

待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合以下要求:

- A. 用途类型相同或相近
- B. 交易类型相同
- C. 属于正常交易
- D. 区域及个别条件相近
- E. 同一开发程度

本次评估,选择三个已发生交易,且用途与待估宗地相同的实例,以它们的价格作比较,结合影响地价的因素,进行因素修正,求取待估宗地的价格。

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、土地使用权转让评估市场行情、容积率、微观区位条件以及土地开发程度等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \pm K_4$$

式中： K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年限修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —开发程度修正

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可

能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

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过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)评估结果

在评估基准日 2020 年 8 月 31 日，天津港国际物流发展有限公司拟纳入转让范围的资产账面净值为 15,536.20 万元，评估后，拟转让资产评估净值为 23,862.41 万元。资产评估值比账面值增值 8,326.21 万元，增值率 53.59%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

产权持有人：天津港国际物流发展有限公司

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% |
| 1 非流动资产 | 15,536.20 | 23,862.41 | 8,326.21 | 53.59% |
| 2 其中：固定资产 | 8,602.79 | 13,161.47 | 4,558.68 | 52.99% |
| 3 无形资产 | 6,933.41 | 10,700.94 | 3,767.53 | 54.34% |

(二)评估结论

本次评估结论为，天津港国际物流发展有限公司拟转让资产评估价值为23,862.41 万元 (大写：人民币贰亿叁仟捌佰陆拾贰万肆仟壹佰元整，精确至百位)。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 8 月 31 日起，至 2021 年 8 月 30 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及报告情况；

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

企业申报的资产中，消防泵房及食堂未办理房地产权证，本次评估以企业申报的面积，并经现场勘察复核后的面积进行确认，其中食堂的建设成本已包含在堆场中。本次评估未考虑未办房地产权证所产生的影响。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)评估资料不完整的情形；

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无。

(七)重大期后事项；

无

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无。

(九)特殊事项。

1.本次评估的评估值为不含增值税价值。

2. 本次评估不考虑产权交易过程中的相关税费对评估值的影响，经了解该，天津港国际物流发展有限公司对外转让资产将有可能涉及土地增值税的缴纳，本次评估未考虑土地增值税汇算清缴所需缴纳的税费。

3.土地评估值中不包含契税，本次评估未考虑契税的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(此页为签字页，无正文)

十三、评估报告日

评估报告日为 2020 年 11 月 19 日。

资产评估师：



资产评估师：



2020年11月19日

