

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

唐山港集团股份有限公司拟转让股权涉及的
唐山港（山西）物流有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2025]第10038号

（共一册，第一册）

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年2月20日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020122202500137
合同编号：	中天华会司字[2024]第P1277号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中天华资评报字[2025]第10038号
报告名称：	唐山港集团股份有限公司拟转让股权涉及的唐山港（山西）物流有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论：	50,477,300.00元
评估报告日：	2025年02月20日
评估机构名称：	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员：	周学奎（资产评估师） 正式会员 编号：13000137 崔玲（资产评估师） 正式会员 编号：13210119
周学奎、崔玲暂未实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2025年02月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	3
摘 要	4
评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估协议约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
资产评估报告附件目录	26

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违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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

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

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

唐山港集团股份有限公司拟转让股权涉及的唐山港（山西）物流有 限公司股东全部权益价值资产评估报告

摘 要

中天华资评报字[2025]第10038号

北京中天华资产评估有限责任公司接受唐山港集团股份有限公司的委托，对唐山港集团股份有限公司拟转让唐山港（山西）物流有限公司股权涉及的唐山港（山西）物流有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为唐山港（山西）物流有限公司的股东全部权益，评估范围是唐山港（山西）物流有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以唐山港（山西）物流有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2024年10月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法与收益法对唐山港（山西）物流有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：在评估基准日2024年10月31日，被评估单位申报的账面资产总额7,146.33万元、负债2,520.47万元、净资产4,625.86万元。总资产评估值为7,167.64万元，增值额为21.31万元，增值率为0.30%；总负债评估值为2,520.47万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产评估值为4,647.17万元，增值额为21.31万元，增值率为0.46%。

收益法评估结果：2024年10月31日的净资产账面值为4,625.86万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为5,047.73万元，评估增值421.87万元，增值率为9.12%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论，即唐山港（山西）物流有限公司的股东全部权益价值为5,047.73万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2025年10月30日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1、被评估单位的长期股权投资—持有的山西晋欧物流有限公司 20% 股权，因持有股权比例较小，未达到重大影响，且资料获取及程序履行有限，因此未展开单独整体评估。仅以其提供的基准日时点的资产负债表为基础进行了分析，以评估基准日被投资单位的净资产乘以被评估单位的持股比例予以列示。

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

唐山港集团股份有限公司拟转让股权涉及的唐山港（山西）物流 有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

中天华资评报字[2025]第10038号

唐山港集团股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法及收益法，对唐山港集团股份有限公司拟转让股权涉及的唐山港（山西）物流有限公司股东全部权益在评估基准日2024年10月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况

本项目委托人为唐山港集团股份有限公司，被评估单位为唐山港（山西）物流有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人简介：

1. 企业名称：唐山港集团股份有限公司
2. 统一社会信用代码：911300007468680177
3. 企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）
4. 注册地址：河北省唐山市海港开发区
5. 法定代表人：陈立新
6. 注册资本：592592.8614 万元人民币
7. 实缴资本：592592.8614 万元人民币
8. 营业期限：2003-01-03 至 无固定期限

9. 经营范围：许可项目：港口经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：港口货物装卸搬运活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国际货物运输代理；货物进出口；技术进出口；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；矿物洗选加工；电动汽车充电基础设施运营；企业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣

服务）；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）被评估单位简介：

1. 名称：唐山港（山西）物流有限公司
2. 统一社会信用代码：91140700MA0GWT9104
3. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
4. 地址：山西省晋中市山西综改示范区晋中开发区汇通产业园区中鼎物流园综合办公楼
5. 法定代表人：王泽
6. 注册资本：4000万元人民币
7. 实缴资本：4000万元人民币
8. 营业期限：2016-10-08 至 无固定期限
9. 经营范围：道路货物运输；仓储服务；机械设备租赁；货运站（场）经营；货物搬运、装卸、包装；集装箱吊装、验货、拆箱、装箱、拼箱；代理报关、报检服务；货物运输代理；物流信息咨询；货物进出口；技术进出口；销售：冶金炉料、矿产品、钢材、有色金属、焦炭、煤炭、建筑材料、金属材料、化工产品（不含危险品）、厨房用品、化妆品、家用电器、服装服饰、鞋帽、手表、汽车配件；食品经营；食品；房屋租赁、场地租赁；国际货物运输代理；煤炭、焦炭、矿石筛选加工。（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）。

10. 历史沿革

（1）设立

唐山港（山西）物流有限公司，成立于2016年10月8日，是由唐山港集团股份有限公司出资成立，设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	占比（%）	实缴注册资本	占比（%）
唐山港集团股份有限公司	4000万元人民币	100.00	4000万元人民币	100.00
合计	4000万元人民币	100.00	4000万元人民币	100.00

11. 财务经营状况

唐山港（山西）物流有限公司最近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年10月31日
资产总额	7,823.82	8,626.53	6,504.83	7,146.33

负债总额	2,279.76	2,337.71	1,389.20	2,520.47
净资产	5,544.06	8,266.82	7,115.63	4,625.86
项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-10月
营业收入	1,130.40	1,674.34	1,862.78	1,289.34
利润总额	504.62	983.64	1,105.14	420.75
净利润	454.02	744.78	826.81	310.23

说明：2021年数据经河北中君汇信源会计师事务所有限公司审计并出具了冀中信审字【2022】2-1059号无保留意见审计报告；2022年数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）河北分所审计并出具了信会师冀报字[2023]第20012号无保留意见审计报告；2023年数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师冀报字[2024]第20008号无保留意见审计报告；2024年10月31日数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字[2025]第ZB20457号无保留意见审计报告。

12. 主要会计政策及税收优惠

唐山港（山西）物流有限公司执行《企业会计准则》。

唐山港（山西）物流有限公司执行主要税项如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按照应纳税所得额计缴	25%

委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位控股股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为唐山港股份有限公司上级监管单位。

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。

二、评估目的

根据唐山港集团股份有限公司八届八次董事会会议决议，唐山港集团股份有限公司拟转让唐山港（山西）物流有限公司股东全部权益，根据本次评估目的对唐山港（山西）物流有限公司在评估基准日的企业股东全部权益价值进行评估，为唐山港集团股份有限公司实施股权转让行为提供参考依据。

相关经济行为文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为唐山港（山西）物流有限公司的股东全部权益价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为唐山港（山西）物流有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

评估范围为唐山港（山西）物流有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。评估基准日经审计后的总资产账面值为 7,146.33 万元，总负债为 2,520.47 万元，净资产为 4,625.86 万元。具体构成如下：

单位：万元人民币

项目	账面价值
流动资产	6,710.15
非流动资产	436.18
其中：固定资产	39.53
长期股权投资	356.99
无形资产	
递延所得税资产	39.56
其他非流动资产	
资产总计	7,146.33
流动负债	2,520.47
非流动负债	
负债总计	2,520.47
净资产	4,625.86

基准日各项资产及负债账面值已由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2025]第ZB20457号无保留意见审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

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。

1. 本次评估范围内的主要资产为：货币资金、应收账款、其他流动资产、长期股权投资、固定资产。其中：

- 1) 货币资金均为银行存款；
- 2) 应收账款主要为应收的运费、代理费；
- 3) 其他流动资产主要为待抵扣进项税、预缴税金、待认证进项税；
- 4) 固定资产主要为电子设备、车辆；
- 5) 长期股权投资为持有的对外投资企业山西晋欧物流有限公司20%股权。

2. 实物资产情况

实物资产主要为固定资产。

固定资产包括车辆 6 项，主要为大众宝莱、公务用车等；电子设备及其他设备 125 项，主要为多功能传真一体机、电脑、办公桌椅等。

上述实物资产主要分布在唐山港（山西）物流有限公司办公楼内。

2. 无形资产情况

唐山港（山西）物流有限公司未申报无形资产。

3. 截止基准日 2024 年 10 月 31 日，唐山港（山西）物流有限公司未申报表外资产。

（三）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。

（四）利用专家工作及相关专业报告。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2025]第 ZB20457 号无保留意见审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2024 年 10 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 唐山港集团股份有限公司八届八次董事会会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
9. 《关于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》（国办发〔2001〕102号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
12. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会令第36号）；
13. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第80号发布，财政部令第97号修改）
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
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）；
17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39号；
16. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协〔2021〕30号；
17. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；
18. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》；
19. 《资产评估准则术语2020》中评协〔2020〕31号。

（四）权属依据

1. 机动车行驶证复印件；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《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）；
2. 《机电产品报价系统》（中机产业数据网）；
3. Internet网络询价数据；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的LPR数据；
5. iFinD数据库；
6. 唐山港（山西）物流有限公司规划资料；

7. 唐山港（山西）物流有限公司提供的历史经营数据；
8. 唐山港（山西）物流有限公司未来年度经营预算资料；
9. 评估人员现场座谈、勘察记录；
10. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
11. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 唐山港（山西）物流有限公司提供的资产清查申报明细表；
2. 唐山港（山西）物流有限公司提供的收益情况预测表；
3. 唐山港（山西）物流有限公司评估基准日的审计报告；
4. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
5. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例

对本项目的价值导向失真,不能满足市场法评估条件,因此,市场法不适用于本次评估。

通过以上分析,本次评估分别采用收益法及资产基础法进行,在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上,分析差异产生原因,最终确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下:

1、关于流动资产的评估

(1) 货币资金:货币资金均为银行存款,评估人员获取并检查银行存款余额调节表、银行存款对账单,以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡,并获取和核对审计的银行存款回函复印件,以证明银行存款的真实存在,同时检查有无未入账的银行借款,检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性,以及评估基准日后的进账情况。银行存款以清查后账面值为评估值。

(2) 应收款项(应收账款、预付账款及其他应收款等):评估人员通过核查账簿、抽查原始凭证等相关资料,核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额。借助于历史资料和审计询证的情况,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,结合审计采用的单项测试与组合测试(账龄分析)估计评估风险损失。以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

(3) 其他流动资产:其他流动资产为待抵扣进项税、预缴税金、待认证进项税。评估人员通过查阅账表,查阅审计调整分录情况等方法对其他流动资产进行核实,核实结果账、表金额相符后,以核实后的账面值作为评估值。

2、关于长期股权投资的评估

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取证核实,并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等,以确定长期股权投资真实性和完整性。

(1) 对具有控制权的长期股权投资,对被投资单位股东全部权益价值进行评估,然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值:

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

(2) 对无实际控制权的长期投资,评估人员根据投资协议、章程、被投资单位评估基准日的会计报表,经综合分析后,按被投资单位评估基准日资产负债表所列示的净资产乘以企业所持有股权比例确定评估值。

长期投资评估值=被投资单位账面净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时,评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权

可能产生的溢价或者折价。

3. 关于设备的评估

本次评估主要采用重置成本法和市场法。

(1) 重置成本法

1) 重置全价的确定

被评估单位设备主要为电子办公设备，价值量较小的电子办公设备，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。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税率)]×10%+牌照等费用-可抵扣增值税

2) 成新率

①设备成新率的确定

被评估单位设备主要为电子办公设备，采用年限法确计算定成新率

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100% 或

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

②车辆成新率的确定方法

车辆按使用年限和行驶里程分别计算出成新率，再根据现场勘察情况，在年限和行驶里程成新率孰低的基础上加以修正，最后得出综合成新率。

综合成新率=min（使用年限成新率，行驶里程成新率）×a

上式中：

使用年限成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

a：车辆特殊情况调整系数。

3) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

(2) 市场法

车辆

部分入账时间较早的车辆，采用市场法确定评估值。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交

易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格 = 可比实例价格 × 车辆行驶里程修正系数 × 车辆状况修正系数 × 车辆
交易日期修正系数 × 车辆交易情况修正系数 × 车辆使用年限修正系数

平均比准价格 = (案例 A + 案例 B + 案例 C) ÷ 3

车辆市场法评估值 = 平均比准价格

4、关于递延所得税资产的评估

对递延所得税资产，评估人员在核实账面计提各项减值准备金额、教育费附加、企业适用所得税率、递延所得税资产账面金额相符的前提下，对递延所得税资产按核实后的账面值确定评估值。

5、关于负债的评估

负债为流动负债，流动负债清查项目主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、合同负债、其他流动负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法介绍

1、收益法的应用前提

- (1) 被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- (2) 被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- (3) 被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

2、收益法评估方法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，

再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

4、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

(1) 计算公式为：

$$E=B-D \quad \text{公式一}$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B=P+\sum C+Q \quad \text{公式二}$$

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad \text{公式三}$$

式中：

P：经营性资产评估价值；

$\sum C$ ：溢余资产和非经营性资产评估价值；

Q：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值P按如下公式求取：

公式三：

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

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_i ：明确预测期的第i期的企业自由现金流

i：明确预测期期数1,2,3, ..., n;

r：折现率；

R_n ：为未来第n年至永续预期收益；

n：收益预测期。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

（3）收益期

唐山港（山西）物流有限公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

（4）折现率

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

D、E：分别为可比公司评估基准日付息债务与权益资本价值。

K_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定；

K_d ：债权资本成本；

t：所得税率。

其中：

$$K_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + r_s$$

其中： r_f —无风险利率， r_m —市场收益率， r_m-r_f —风险溢价， β —beta值， r_s —特别风险调整系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理相关人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况。同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

（4）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（5）了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（6）其他相关信息资料。

（三）收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：

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的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 企业持续经营假设：

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特别假设

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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

3、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

4、假设企业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、假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

- 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、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；
- 9、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照被评估单位规划预测发展；

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对唐山港（山西）物流有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察和评估计算，分别采用资产基础法和收益法进行了评估，得出评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日2024年10月31日，被评估单位申报的账面资产总额7,146.33万元、负债2,520.47万元、净资产4,625.86万元。总资产评估值为7,167.84万元，增值额为21.31万元，增值率为0.30%；总负债评估值为2,520.47万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产评估值为4,647.17万元，增值额为21.31万元，增值率为0.46%。评估结果详见下表：

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/A*100
流动资产	1	5,710.15	5,710.15	-	-
非流动资产	2	436.18	457.49	21.31	4.89
其中：长期股权投资	3	355.99	355.99	-	-
固定资产	4	39.53	60.84	21.31	53.91
递延所得税资产	15	39.66	39.66	-	-
资产总计	20	7,146.33	7,167.84	21.31	0.30
流动负债	21	2,520.47	2,520.47	-	-
负债总计	22	2,520.47	2,520.47	-	-
净 资 产	24	4,625.86	4,647.17	21.31	0.46

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

资产基础法评估结果增减值分析：

1. 固定资产增值额21.31万元，增值率53.91%，主要原因为：被评估单位采取的折旧年限较短，评估时根据资产一般经济耐用寿命年限考虑，造成评估增值。

综上所述，唐山港（山西）物流有限公司的资产和净资产增值，评估人员经分析，认为增值因素正常。

(二)收益法评估结果

被评估单位在评估基准日在2024年10月31日的净资产账面值为4,525.86万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为5,047.73万元，评估增值421.87万元，增值率为9.12%。

(三)结论确定

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为5,047.73万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为4,647.17万元，两者相差400.56万元，差异率为8.62%。两种评估方法差异的主要原因是：收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因评估方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

经分析，认为收益法评估结果5,047.73万元更能公允反映唐山港（山西）物流有限公司于本次评估目的下的价值，主要理由为：

资产基础法主要基于企业财务报表上的显性资产及负债为基础进行，不能完全反映企业拥有相关资质、市场资源、研发及管理团队资源、客户资源及商誉等对公司收益形成贡献的无形资产价值，造成资产基础法与收益法评估结果差异较大。

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力和增长能力，能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中，从而使评估结果较为公允；同时从投资的角度出发，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。

基于以上原因，我们认为采用收益法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用收益法的评估结果5,047.73万元作为最终评估结论。

十一、 特别事项说明

(一) 利用专家工作及相关专业报告

1. 本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了信会师报字[2025]第 ZB20457 号审计报告。

（二）评估程序受到限制

被评估单位的长期股权投资—持有的山西晋欧物流有限公司 20% 股权，因持有股权比例较小，未达到重大影响，且资料获取及程序履行有限，因此未展开单独整体评估，仅以其提供的基准日时点的资产负债表为基础进行了分析。

（三）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 我们获得了唐山港（山西）物流有限公司盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对唐山港（山西）物流有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了唐山港（山西）物流有限公司盈利预测的相关数据。我们对唐山港（山西）物流有限公司盈利预测的利用，不是对唐山港（山西）物流有限公司未来盈利能力的保证。

4. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 iFinD 数据库中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评

估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 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。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 10 月 31 日起计算，至 2025 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为 2025 年 2 月 20 日。

（本页以下无正文）

（本页为签字盖章页）

资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司



2025年2月20日

资产评估报告附件目录

- 经济行为文件；
- 唐山港（山西）物流有限公司基准日审计报告；
- 评估对象涉及的重要资产的权属证明文件；
- 企业产权登记表；
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 北京市财政局《备案公告》（2017-0096号）；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师执业会员证书；
- 资产评估委托合同；
- 资产评估汇总表及明细表。

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、**中国证券监督管理委员会**审查，批准北京

中天华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

中天华资产评估有限公司



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100035015

发证时间：二〇〇九年三月

www.cccpa.com.cn



营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110102700240857C



名称 北京中天信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李晓明

经营范围

一般项目：资产评估；工程造价咨询；企业价值评估；其他资产评估；以与相关的咨询服务；采矿权和采矿权评估；从事证券、期货相关业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 2009年01月05日

住所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1单元1303室

登记机关



2023年10月11日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 13000137

会员姓名: 周学奎

证件号码: 320106*****9

所在机构: 北京中天华资产评估有限责任公司

河北分公司

年检情况: 2024 年通过

职业资格: 资产评估师

土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

周学奎



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 13210119

会员姓名: 崔玲

证件号码: 130182*****7

所在机构: 北京中天华资产评估有限责任公司

河北分公司

年检情况: 2024 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就辉煌

本人印鉴:



签名:

崔玲



(有效期至 2025-04-30 日止)