

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津港股份有限公司拟收购股权涉及的
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

中同华评报字（2020）第 131121 号

共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2020 年 9 月 17 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

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： 1111020005202001220

资产评估报告名称： 天津港股份有限公司拟收购股权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

资产评估报告文号： 中同华评报字（2020）第131121号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 翟艳照(资产评估师)、刘欣(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

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、资产评估报告日.....	26
资产评估报告附件.....	28

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

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。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

天津港股份有限公司拟收购股权涉及的 天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中同华评报字（2020）第 131121 号

天津港股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对天津港海丰保税物流有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为天津港股份有限公司收购天津港海丰保税物流有限公司股权行为提供价值参考依据。

评估对象：天津港海丰保税物流有限公司的股东全部权益。

评估范围：天津港海丰保税物流有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、在建工程和流动负债。

评估基准日：2019年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

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	6,948.50	6,961.79	13.29	0.19
非流动资产	2	67,672.32	70,233.23	2,560.91	3.78
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	67,637.99	69,670.37	2,032.38	3.00
固定资产	5	20.91	549.44	528.53	2,528.11
在建工程	6	13.42	13.42	-	-
无形资产	7				

其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	74,620.82	77,195.02	2,574.20	3.45
流动负债	11	29,311.24	29,311.24	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	29,311.24	29,311.24	-	-
净资产（所有者权益）	14	45,309.58	47,883.78	2,574.20	5.68

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现评估程序受限的有关情况。

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。

天津港股份有限公司拟收购股权涉及的 天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中同华评报字（2020）第 131121 号

天津港股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津港股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益在2019年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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

本次评估的委托人为天津港股份有限公司，被评估单位为天津港海丰保税物流有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：天津港股份有限公司（以下简称：“天津港股份”或委托人）

统一社会信用代码：911200001030643818

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

法定住所：天津自贸区(天津港保税区)通达广场 1 号 A 区

经营场所：天津市滨海新区津港路 99 号

法定代表人：焦广军

注册资本：241166.7532 万元人民币

经营范围：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)***

2. 委托人简介

天津港股份有限公司的主要业务是装卸、销售、物流和港口综合配套服务等。公司主要货类包括散杂货、集装箱等。公司属于交通运输行业，主要包括装卸搬运、商品储存、中转联运、货运代理、商品销售及港口综合。2018 年公司完成科技经费投入 11,583.32 万元，科技项目 228 项；荣获省部级科技进步奖 1 项；申请国家专利 71 项，其中发明专利 14 项；授权国家专利 40 项，其中发明专利 4 项。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：天津港海丰保税物流有限公司（以下简称：“海丰物流公司”或被评估单位）

统一社会信用代码：91120116666103938T

企业类型：有限责任公司(港澳台与境内合资)

法定住所：天津自贸试验区(东疆保税港区)洛阳道 600 号

经营场所：天津自贸试验区(东疆保税港区)洛阳道 600 号

法定代表人：管学富

注册资本：64560 万元人民币

经营范围：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）

2. 企业历史沿革

1) 天津港海丰保税物流有限公司简介

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

2017年4月凯盛投资有限公司将其持有的51%的股份转让给天津港股份有限公司,本次股权转让后股东名称、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	天津港股份有限公司	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

截至评估基准日,各股东出资及出资比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	占总股本比例(%)
1	天津港股份有限公司	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. 主营业务简介

海丰物流公司属于仓储物流企业,主要经营业务为货物仓储服务。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表:

财务状况及经营成果

金额单位:人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
资产总额	75,347.78	75,253.80	74,620.82
负债总额	25,666.76	27,446.61	29,311.24
净资产	49,681.02	47,807.18	45,309.58

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
项目	2017年	2017年	2019年
营业收入	2,786.49	3,482.19	2,944.59
利润总额	-254.06	-1,873.84	-2,570.90
净利润	-254.06	-1,873.84	-2,497.60

以上2017年财务数据已经天津尤尼泰会计师事务所有限公司审计,并出具了津尤尼泰会审字(2018)2015号审计报告,2018年、2019年财务数据已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具了CAC津审字【2019】1794号、CAC津审字【2020】0512号审计报告。上述审计报告均为无保留意见审计报告。

5. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照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	6%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税、消费税之和计算缴纳	7%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

海丰物流公司为一般纳税人。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位的股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本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法律、行政法规规定的资产评估报告使用人,除此之外,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

根据2020年8月25日天津港(集团)有限公司《关于加快推动股份公司收购丰树公司持有海丰公司49%股权项目的通知》,天津港股份有限公司拟收购天津港海丰保税物流有限公司股权。

本次评估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,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是海丰物流公司的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是海丰物流公司的全部资产及负债,具体资产类型和审计后账面价值见下表:

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	69,485,046.08
货币资金	66,483,636.36
应收票据	160,000.00
应收账款	2,372,731.82
其他应收款	10,291.66
其他流动资产	458,386.24
二、非流动资产合计	676,723,173.85
投资性房地产	676,379,903.04
固定资产	209,063.55
其中：设备类	209,063.55
在建工程	134,207.26
三、资产总计	746,208,219.93
四、流动负债合计	293,112,389.31
应付账款	6,908,361.64
预收款项	51,000.00
应付职工薪酬	776,347.76
应交税费	49,423.29
应付利息	34,718,932.27
其他应付款	1,711,460.75
一年内到期的非流动负债	248,896,863.60
五、非流动负债合计	
六、负债合计	293,112,389.31
七、净资产(所有者权益)	453,095,830.62

上述资产与负债账面价值已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了CAC津审字[2020]0512号无保留意见的审计报告。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产、设备类资产和在建工程，实物资产主要分布在厂区内。主要资产的类型及特点如下：

1. 投资性房地产-房屋

截至评估基准日，投资性房地产-房屋产权情况如下表：

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	详细地址	建筑面积 m ²
1	房地证津字第	天津港海丰保税物	1号仓库	天津东疆保税港区洛阳道	9,474.60

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	详细地址	建筑面积 m ²
	107011204736号	流有限公司		600号	
2	房地证津字第107011204736号	天津港海丰保税物流有限公司	2号仓库	天津东疆保税港区洛阳道600号	9,474.60
3	房地证津字第107011204736号	天津港海丰保税物流有限公司	3号仓库	天津东疆保税港区洛阳道600号	12,762.80
4	房地证津字第107011204736号	天津港海丰保税物流有限公司	4号仓库	天津东疆保税港区洛阳道600号	12,762.80
5	房地证津字第107011204736号	天津港海丰保税物流有限公司	单层库变电室	天津东疆保税港区洛阳道600号	333.90
6	房地证津字第107011204736号	天津港海丰保税物流有限公司	单层库服务用房	天津东疆保税港区洛阳道600号	253.17
7	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	5号仓库	天津东疆保税港区洛阳道601号	21,700.01
8	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	6号仓库	天津东疆保税港区洛阳道601号	21,543.77
9	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	7号仓库	天津东疆保税港区洛阳道601号	21,543.77
10	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	8号仓库	天津东疆保税港区洛阳道601号	21,543.77
11	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	9号仓库	天津东疆保税港区洛阳道601号	21,543.77
12	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	10号仓库	天津东疆保税港区洛阳道601号	21,543.77
13	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	双层库变电室	天津东疆保税港区洛阳道601号	365.40
14	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	双层库服务用房	天津东疆保税港区洛阳道601号	253.17
15	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	消防泵房	天津东疆保税港区洛阳道601号	148.57
16	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	消防水池	天津东疆保税港区洛阳道601号	1,065.06
17	房地证津字第107011204737号	天津港海丰保税物流有限公司	架空平台	天津东疆保税港区洛阳道601号	17,759.24
	合计				194,072.17

2. 投资性房地产—土地使用权

纳入本次投资性房地产-土地使用权评估范围的为海丰物流公司所属的土地使用权，未进行抵押。详细情况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	性质	面积(m ²)	用途	取得日期	终止日期
1	房地证津字第	天津东疆保税港	国有	72,249.60	仓储用	2007年11	2057年11

	107011204736 号	区洛阳道 600 号			地	月	月
2	房地证津字第 107011204737 号	天津东疆保税港 区洛阳道 601 号	国有	109,942.40	仓储用 地	2007 年 11 月	2057 年 11 月
	合计			182,192.00			

3. 设备类资产

机器设备主要包括开关柜、发电机、变压器等，分布在厂区内。

运输设备主要是办公用车辆，停放于厂区内。

电子办公设备为各类计算机、空调机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在各办公区内。

在建工程为正在施工的视频监控系统升级改造，开工日期为 2019 年 12 月份，预计 2020 年 6 月份完工

(三) 企业申报的表外资产的情况

截止基准日海丰物流公司申报范围内无表外资产。

(四) 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

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 12 月 31 日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末

因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2020年8月25日天津港（集团）有限公司《关于加快推动股份公司收购丰树公司持有海丰公司49%股权项目的通知》；

（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日中华人民共和国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》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3. 《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第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017，财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日）；

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. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修改，国务院令第709号2019年3月2日修订)；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令，2005)；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令，2016年6月24日)；

11. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第36号令2018年5月16日)；

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. 《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);
14. 《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);
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号);
16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号,1990);
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);
18. 《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65号);
19. 《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);
20. 《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);
21. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)
22. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订);
23. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);
24. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订);
25. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433号);
26. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018)4号);
27. 《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);
28. 《天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引》(津国资产权(2016)18号)

29. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——不动产》（中评协〔2017〕38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. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记表；
2. 房地产权证（或者不动产权证书）；
3. 机动车行驶证；
4. 有关产权转让合同；
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），评估基准日的外汇汇率；

5. 《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);
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, 中华人民共和国主席令第十九号);
7. 《2019 机电产品报价手册》(机械工业出版社);
8. 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10 号);
9. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980 号);
10. 《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504 号);
11. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》(计价格[1999]1283 号);
12. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670 号);
13. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知(发改价格(2015) 299 号)
14. 《天津市建筑工程预算基价》(2016 年);
15. 《天津市装饰装修工程预算基价》(2016 年);
16. 《天津市安装工程预算基价》(2016 年);
17. 《天津市建设工程计价办法》(2016 年);
18. 《天津市工程造价信息》(2019 年 12 月)
19. 天津市城镇基准地价(2016 年 1 月 1 日);
20. 市场询价资料;
21. 国家宏观、行业统计分析资料;
22. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
2. 天津港股份有限公司与中同华签订的《资产评估委托合同》;
3. 被评估单位相关人员访谈记录;

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定企业价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为仓储业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：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。近年来海丰物流公司持续亏损，预测期企业自由现金流为负。另外由于海丰物流公司未来收入的提升受到多方面的限制，企业管理层目前无明确措施来改变的现在状况，收益法无法真实的反映企业的客观价值，故本次不适宜采用收益法。。

选取资产基础法评估的理由：海丰物流公司评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(二) 评估方法简介

资产基础法

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

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位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。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

2. 应收票据，对不带息票据以其票面金额确定评估值。

3. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；对于明确无法收回的款项按零确定评估值。坏账准备按零确定评估值。

4. 其他流动资产评估评估人员调查核实了税收政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，其中防护维护费由于企业历史年度税金及附加，少结转了5.01元，此项评估为0，其余各项经核实账面价值无误，以经核实无误的账面值作为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括投资性房地产（后续计量模式为成本模式计量）、设备类资产、在建工程、其他非流动资产。

1. 投资性房地产-房屋建构筑物

对房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物的重置成本法

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+前期费用及其它费用[不含税]+建设单位管理费+资金成本

(1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

(2) 前期费及其他费用、建设单位管理费

包括项目建设管理费、勘察设计费、施工监理费、招投标费、工程合同审查费及其他费用等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期贷款利率计算，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，按照建造期资金均匀投入计算。

由于本次评估的资产属于原始购建的资产，也即在本次评估的资产未投入生产时，标的企业没有开展正常经营业务，因此购建固定资产过程中需要支付的增值税进项税无法及时抵扣，需要待相关资产投入运营后才能产生销项税用于抵扣进项税，因此购建固定资产的进项税存在资金占用情况，因此相关进项税占用的资金也应该计算资金成本，即本次评估估算的资金成本按如下公式计算：

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

2. 投资性房地产-土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，当地类似土地使用权交易比较活跃，适合采用市场比较法进行评估；当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；因此本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

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，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似宗地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。

公式： $V=V_b \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V--估价宗地价格；

V_b --比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待评估宗地土地使用权在估价基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

被评估宗地使用权价值 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K)$

式中：

K1：土地使用年期修正系数

K2: 容积率修正系数

K3: 土地开发程度修正

K4: 估价期日修正系数

ΣK : 区域及个别因素修正系数

3. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点, 主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 机器设备

1、重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 购置价 (含税)

主要设备: 主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2019 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备, 采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等, 一般以设备购置价为基础, 考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素, 按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度, 以购置价为基础, 按不同费率计取安调费用, 对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备, 在与房屋建筑物核算不重复前提下, 根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、施工监理费、招投标费、工程合同审查费及其他费用等, 依据该设备所在地建设工程其他费用标准, 结合本身设备特点进行计算, 计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

其他费用表

序号	费用名称	费率 (%)	不含税费率%	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.5	1.5	工程基价	财建[2016]504号
1	勘察设计费	2.80	2.64	工程基价	计价格(2002)10号

2	施工监理费	2.00	1.89	工程基价	发改价格(2007)670号
3	招投标费	0.10	0.10	工程基价	计价格(2002)1980号
4	工程合同审查费	0.10	0.10	工程基价	津价房地(2001)481号
5	其他费用	0.60	0.56	工程基价	
6	合计	7.10	6.79		

(5) 资金成本

资金成本即建设期该工程投入资金的贷款利息，本项目评估按2年建设期（合理工期）内其资金均匀投入。利率按银行间同业拆借中心公布的评估基准日贷款市场报价利率，并参考我公司统一的标准按4.55%计算：

$$\begin{aligned} \text{资金成本利率} &= \text{年利率} \times \text{建设期年数} \times 0.5 \\ &= 4.55\% \times 2 \times 0.5: \end{aligned}$$

由于本次评估的资产属于原始购建的资产，也即在本次评估的资产未投入生产时，标的企业没有开展正常经营业务，因此购建固定资产过程中需要支付的增值税进项税无法及时抵扣，需要待相关资产投入运营后才能产生销项税用于抵扣进项税，因此购建固定资产的进项税存在资金占用情况，因此相关进项税占用的资金也应该计算资金成本，即本次评估估算的资金成本按如下公式计算：

$$\text{资金成本} = \left[(\text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费}) (\text{含税}) + \text{工程建设其他费用} (\text{含税}) \right] \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号等相关财税文件，财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备购置价} / (1+13\%) \times 13\% + (\text{运杂费} + \text{安调费}) / (1+9\%) \times 9\%$$

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

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

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

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设

备成新率进行打分评定。

B. 电子设备

1、重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

C. 对于闲置、待报废的设备，按可回收净收益确定评估值。

D. 对于逾期电子设备采用市场法进行评估。

E. 对于市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

4. 在建工程

根据在建工程的特点，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二)特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 本次评估假设被评估资产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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法对天津港海丰保税物流有限公司股东全部权益价值进行评估。海丰物流公司截止评估基准日2019年12月31日经审计后资产账面价值为74,620.82万元，负债为29,311.24万元，净资产为45,309.58万元。

资产基础法评估结果

总资产账面价值为74,620.82万元，评估值为77,195.02万元，增值率3.45%；负债账面价值为29,311.24万元，评估值为29,311.24万元，无评估增减值；净资产账面价值为45,309.58万元，评估值为47,883.78万元，增值率5.68%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	6,948.50	6,961.79	13.29	0.19
非流动资产	2	67,672.32	70,233.23	2,560.91	3.78
其中：长期股权投资	3				

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
投资性房地产	4	67,637.99	69,670.37	2,032.38	3.00
固定资产	5	20.91	549.44	528.53	2,528.11
在建工程	6	13.42	13.42	-	-
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	74,620.82	77,195.02	2,574.20	3.45
流动负债	11	29,311.24	29,311.24	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	29,311.24	29,311.24	-	-
净资产（所有者权益）	14	45,309.58	47,883.78	2,574.20	5.68

评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现海丰公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

未利用专家工作及报告。

（五）重大期后事项

未发现海丰物流公司存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无评估程序受限情况。

（七）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

截至评估基准日，海丰公司对外出租仓库面积合计为84850平方米。

除上述事项外无担保及其他或有负债（或有资产）等事项

（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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估结果中的实物资产评估值不包含增值税；

6. 本评估结论未考虑控股权产生的溢价或少数股权折价的影响。

7. 本评估结论未考虑流动性的影响。

8. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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师不承担责任；

(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；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

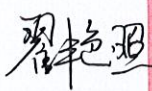
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2020年9月17日。

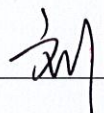
(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：翟艳照


资产评估师
翟艳照
12180003

资产评估师：刘欣


资产评估师
刘欣
11000290

北京中同华资产评估有限公司



2020年9月17日