

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

港中旅华贸国际物流股份有限公司

拟转让佛山港中旅华贸国际物流有限公司股权评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字（2021）第 2244 号

（共一册 第一册）

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二一年十月九日

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： 1111030005202100632

资产评估报告名称： 港中旅华贸国际物流股份有限公司拟转让佛山港
中旅华贸国际物流有限公司股权评估项目

资产评估报告文号： 卓信大华评报字（2021）第2244号

资产评估机构名称： 北京卓信大华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 徐猛猛(资产评估师)、刘春茹(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

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、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。

港中旅华贸国际物流股份有限公司

拟转让佛山港中旅华贸国际物流有限公司股权评估项目

资产评估报告摘要

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

评估目的：本次评估目的是对港中旅华贸国际物流股份有限公司拟转让佛山港中旅华贸国际物流有限公司股权所涉及佛山港中旅华贸国际物流有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的佛山港中旅华贸国际物流有限公司的股东全部权益价值；评估范围为佛山港中旅华贸国际物流有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 5,209.46 万元，其中：流动资产 267.17 万元，非流动资产 4,942.29 万元；账面负债总计 3,972.12 万元，全部为流动负债；账面净资产 1,237.34 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法、市场法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：佛山港中旅华贸国际物流有限公司评估前账面资产总计 5,209.46 万元，评估价值 5,647.55 万元，评估增值 438.09 万元，增值率 8.41%；账面负债总计 3,972.12 万元，评估价值 3,972.12 万元，评估无增减值；账面净资产 1,237.34 万元，评估价值 1,675.43 万元，增值 438.09 万元，增值率 35.41 %。评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

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

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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

港中旅华贸国际物流股份有限公司
拟转让佛山港中旅华贸国际物流有限公司股权评估项目
资产评估报告正文

卓信大华评报字（2021）第 2244 号

港中旅华贸国际物流股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对港中旅华贸国际物流股份有限公司拟转让佛山港中旅华贸国际物流有限公司股权之经济行为涉及佛山港中旅华贸国际物流有限公司的股东全部权益在 2020 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

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

（一）委托人

企业名称：港中旅华贸国际物流股份有限公司

法定住所：上海市南京西路 338 号天安中心大厦 20 层

经营场所：上海市南京西路 338 号天安中心大厦 20 层

法定代表人：向宏

注册资本：130946.2971 万元人民币

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

主要经营范围：许可项目：快递服务（除国内信件快递业务）；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：承办海运、陆运、空运进出口货物、过境货物、国际展品和私人物品等国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、包装、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、相关的短途运输服务及运输咨询业务；国内航空货运销售代理业务；无船承运业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位

1、基本情况

企业名称：佛山港中旅华贸国际物流有限公司

法定住所：佛山市三水区西南工业园 B 区 105-16 号

经营场所：佛山市三水区西南工业园 B 区 105-16 号

法定代表人：胡健华

注册资本：500 万元人民币

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

佛山港中旅华贸国际物流有限公司于 2014 年 4 月 15 日成立，取得佛山市三水区市场监督管理局核发的统一社会信用代码 91440607303850766K 号企业法人营业执照，初始注册资本 500 万元，营业期限：长期。

2、经营管理情况

主要经营范围：国内货运代理，海上、陆上、航空国际货运代理，物流信息咨询；仓储，货物运输服务；劳务派遣；代理报关服务；经营和代理各类商品及技术的进出口业务。

3、公司近年财务状况

被评估单位近年公司报表情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

流动资产	15,175,946.22	17,304,035.77	2,671,665.89
非流动资产	53,987,076.45	52,068,208.63	49,422,888.44
资产总计	69,163,022.67	69,372,244.40	52,094,554.33
流动负债	55,449,933.87	58,153,433.34	39,721,152.90
非流动负债	-	-	-
负债总计	55,449,933.87	58,153,433.34	39,721,152.90
净资产	13,713,088.80	11,218,811.06	12,373,401.43
项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	32,936,621.99	23,111,789.88	10,645,305.96
利润总额	1,426,217.66	-2,493,264.51	1,154,590.37
净利润	1,062,185.85	-2,494,277.74	1,154,590.37

佛山港中旅华贸国际物流有限公司在本次评估基准日的财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“大华审字[2021]000146号”无保留意见审计报告。

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位母公司，本次评估委托人拟转让被评估单位股权。

二、评估目的

根据 2021 年 9 月 24 日中国诚通控股集团有限公司，关于同意港中旅华贸国际物流股份有限公司转让所持佛山港中旅华贸国际物流有限公司 100% 股权及相关债权的批复的文件（诚通资产字（2021）20 号）。本次评估目的是对港中旅华贸国际物流股份有限公司拟转让佛山港中旅华贸国际物流有限公司股权所涉及佛山港中旅华贸国际物流有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及佛山港中旅华贸国际物流有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为佛山港中旅华贸国际物流有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	2,671,665.89	流动负债合计	39,721,152.90
货币资金	17,078.80	短期借款	-
交易性金融资产	-	应付账款	360,888.46
应收账款	1,752,930.49	应付职工薪酬	173,279.96
预付账款	12,608.39	应交税费	1,293.49
其他流动资产	889,048.21	其他应付款	39,185,690.99
非流动资产合计	49,422,888.44	非流动负债合计	-
长期股权投资	-	长期借款	-
固定资产	49,336,793.59	递延所得税负债	-
无形资产	86,094.85	负债合计	39,721,152.90
递延所得税资产	-	所有者权益合计	12,373,401.43
资产总计	52,094,554.33	负债及所有者权益合计	52,094,554.33

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

利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：本次评估利用大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2021]000146号”无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年12月31日，由委托人根据经济行为、会计期

末、利率和汇率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、2021年9月24日中国诚通控股集团有限公司，关于同意港中旅华贸国际物流股份有限公司转让所持佛山港中旅华贸国际物流有限公司100%股权及相关债权的批复的文件（诚通资产字（2021）20号）。

（二）主要法律、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、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国证券法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国民法典》；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税法》；
- 8、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年修订版）；
- 9、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 10、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、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》；

- 12、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 13、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 14、财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 15、国资发产权【2009】120号《企业国有产权交易操作规则》；
- 16、财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 17、财政部【2014】第76号令《企业会计准则—基本准则》；
- 18、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；
- 19、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则--资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2018】38号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 10、中评协【2017】37号《资产评估执业准则--无形资产》；
- 11、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 12、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 13、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 15、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 16、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、机动车行驶证；
- 3、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、wind 资讯资料；
- 3、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 4、《广东省建筑工程计价依据（2018）》；
- 5、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额 2018》；
- 6、《佛山市建筑工程计价办法（2018）》；
- 7、建设工程工程量清单计价规范《GB50500-2013》；
- 8、财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 9、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 10、商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 11、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 12、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

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

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

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

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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

(二) 评估方法适用性分析

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

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑佛山港中旅华贸国际物流有限公司未来无明确经营计划，不可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也无法用货币衡量，不符合采用收益法的前提条件。

考虑被评估单位属于仓储物流行业，资本市场上有类似或相近的可比企业，且可获取上市公司的相关基本信息及财务数据，具备选取可比上市公司进行比较的条件，因此适宜采用上市公司比较法进行评估。

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

(三) 上市公司比较法技术思路和模型

上市公司比较法是对获取的可比上市公司的经营和财务数据进行分析,选择具有可比性的价值比率计算值,与产权持有人分析、比较、修正的基础上,借以确定估值价值的一种估值技术思路。采用上市公司比较法选择、计算、应用价值比率时应当考虑:(1)选择的可比上市公司、价值比率有利于合理确定估值对象的价值;(2)计算价值比率的数据口径及计算方式一致;(3)应用价值比率对可比企业和被估值企业间的差异进行合理调整。上市公司比较法应具备的前提条件:(1)有一个充分发展、活跃的资本市场;(2)在上述资本市场中存在足够数量的与估值对象相同或类似的可比企业;(3)能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料;(4)可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性,且在估值基准日是有效的。

上市公司比较法计算模型:

评估对象股权价值=价值比率×被评估单位相应参数

(四) 上市公司比较法评定过程

1、选择可比上市公司

通过对企业主要经营业务范围、收入构成等业务情况和财务情况多方面因素进行分析比较,按照可比性要求,选取足够数量主营业务与被投资单位生产经营相关的上市公司,了解上市公司背景及主营业务、主营产品、经营范围等状况。

2、搜集必要的财务信息

对所选择的可比上市公司的业务和财务情况与被估值企业的情况进行比较、分析,并做必要的调整。首先收集可比上市公司的各项信息,如公司公告、行业统计数据、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的市场、业务、财务信息进行分析、调整,以使参考企业的财务信息尽可能准确及客观,使其与被估值企业的财务信息具有可比性。同时估值人员利用各种信息来源直接或间接搜集与估值相关的财务和非财务信息,并对财务数据进行非经营性资产、负债的调整。

3、价值比率的确定

价值比率是企业整体价值或股权价值与自身一个与整体价值或股权价值密切相关的体现企业经营特点参数的比值；即：将被投资单位与可比上市公司进行对比分析的参数。价值比率包括：盈利类、资产类、收入类、其它类。在对可比上市公司的业务和财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

本次估值通过对可比上市公司财务指标及估值基准日资产负债表与被投资单位进行比较分析，考虑到被投资单位因新冠疫情原因近年盈利水平波动较大，无法反映其真实的盈利水平，因此不适宜采用盈利类价值比率，同时收入无法真实反映销售水平，因此不适用收入类价值比率。因被评估单位为仓储物流行业，资产规模和水平和企业价值直接相关，故本次采用 P/B 作为价值比率。

4、价值比例修正值的确定

本次对被投资单位采用 P/B 作为价值比率，并根据盈利能力、资本结构、偿付能力、营运能力、发展能力和规模六个维度，采用净资产收益率、总资产报酬率、资产负债率、应付账款周转率、营业收入同比增长率、总资产数额、净资产数额等 12 个指标进行修正。

修正系数=∏影响因素 A_i 的调整系数

5、流动性折扣的确定

本次市场法估值选取的可比公司为上市公司，被投资单位属于非上市公司，因此需要考虑估值对象的流动性影响因素。

6、全投资股权价值的确定

企业全投资股权价值=被估值公司对应参数×价值比率×价值比率修正系数

7、非经营性资产、负债的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产、负债。本次估值主要采用成本法确定。

8、股权评估值的确定

股权估值价值=企业全投资股权价值（剔除非经营性资产负债及货币资金）
×流动性折扣率+非经营性资产、负债+货币资金

(五) 资产基础法技术思路和模型

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

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(六) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括：现金、银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 应收款项

包括：应收账款、预付账款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：固定资产、无形资产。

(1) 固定资产-建筑物类

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估。以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

A、成本法评估

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

评估价值=重置成本×综合成新率

建筑物

a、重置成本的确定

对大型、价值高、重要的建(构)筑物，重置成本的计算主要采用“决算调整法”及“类比法”。“决算调整法”是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，然后计算各项取费，材料差价，确定工程造价。“类比法”是通过调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用“类比法”或“单方造价法”确定委估建筑的建安工程造价。

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。

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。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，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

可抵扣增值税是根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

重置成本=（建安工程造价+前期及其他费用+资金成本）-可抵扣增值税

b、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

（a）年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

（b）勘查法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘查法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

（c）综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

（2）固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对部分车辆、电子设备、其他设备适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

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

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

标准成套的机器设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，结合国家相关税费政策，确定重置成本。

自制及非定型设备则通过成本途径，在核实设备材质与用量的前提下，调查目前各类非标设备不含税造价，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，确定重置成本。

重置成本=设备购置价（含税）-可抵扣增值税

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定购置价，确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

B、成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

车辆成新率的确定：

根据《机动车强制报废标准规定》，参照《中华人民共和国国家标准二手车鉴定评估技术规范》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定理论成新率，然后将理论成新率与勘查法成新率加权平均，形成综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程×100%

理论成新率= MIN (年限法成新率, 里程法成新率)

勘查法成新率= \sum 技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=理论成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值设备成新率的确定:

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子、其他设备, 直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

(3) 无形资产

为仓储管理系统软件 WMS/TMS 信息系统软件 1 项。根据本次评估目的所对应的经济行为的特性, 以及评估现场所收集到的企业经营资料, 通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析, 资产评估专业人员认为仓储管理系统软件单独不具有获利能力, 并且近期市场上同类型的软件有可比实例销售价格, 因此, 根据市场销售价格, 考虑应用软件版本的功能性贬值因素, 结合购置合同约定的升级条款, 考察其在用状况, 综合分析、计算, 采用市场法确定评估价值。市场法评估价值计算公式

评估价值=该项资产购置价÷(1+进项税率)

对已使用多年尚未升级的应用软件应扣除功能性贬值,

评估价值=该项资产购置价÷(1+进项税率)×(1-功能性贬值率)

功能性贬值率=该项资产累计升级费用÷该项资产购置价×100%。

3、负债

为流动负债。具体包括: 应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

(七) 评估结论的确定

通过上述评估思路, 本次采用市场法、资产基础法评估, 最终通过对两种评

估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

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

(二) 按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，于2021年8月12日向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员于2021年8月16日至2021年8月20日进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

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

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

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出

的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

（一）一般假设

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

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

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

（二）特殊假设

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

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之目的所涉及佛山港中旅华贸国际物流有限公司的股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，佛山港中旅华贸国际物流有限公司评估前账面资产总计 5,209.46 万元，评估价值 5,647.55 万元，评估增值 438.09 万元，增值率 8.41%；账面负债总计 3,972.12 万元，评估价值 3,972.12 万元，评估无增减值；账面净资产 1,237.34 万元，评估价值 1,675.43 万元，增值 438.09 万元，增值率 35.41 %。

资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	267.17	267.17	-	-
非流动资产	4,942.29	5,380.38	438.10	8.86
固定资产	4,933.68	5,211.36	277.68	5.63
无形资产	8.61	169.03	160.42	1,863.26
资产总计	5,209.46	5,647.55	438.09	8.41
流动负债	3,972.12	3,972.12	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	3,972.12	3,972.12	-	-
净资产	1,237.34	1,675.43	438.09	35.41

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）市场法评估结果

通过上述计算过程，在假设前提成立的情况下，根据选定的可比公司及价值比率，得出以下评估结果：佛山港中旅华贸国际物流有限公司在评估基准日的股东全部权益评估前账面价值 1,237.34 万元，股东全部权益评估价值 1,309.48 万元，评估增值 72.14 万元，增值率 5.83%。

（三）评估方法结果的分析选取

佛山港中旅华贸国际物流有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 1,675.43 万元，采用市场法评估结果 1,309.48 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 365.95 万元。资产基础法评估结果比市场法评估结果增加 27.95%。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。

以市场法对被评估单位进行评估，虽然评估人员对被评估单位、可比公司的财务状况、经营情况进行比较分析修正，但股票的二级市场价格受宏观经济政策、有关题材信息等因素的影响较大，股票价格随着股票市场景气程度而变化，市场本身具有不确定性，可比公司的市场价值较难全面反映企业的内在投资价值。

综上所述，考虑到资产基础法和市场法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

佛山港中旅华贸国际物流有限公司的股东全部权益评估价值为 1,675.43 万元。

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



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

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

1、本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经大华会计师事务所（特殊普通合伙）公司审计，并出具“大华审字[2021]000146号”无保留意见审计报告，出具日期为2021年4月19日；

（二）期后重大事项

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

（三）评估范围内粤2020佛三不动产权第0000075号、粤2020佛三不动产权第0079768号、粤2020佛三不动产权第0079770号仓库证载权利人为佛山市三水区西南街道五顶岗村竹山股份经济合作社，根据《华贸佛山物流基地项目》报建合同使用说明，港中旅华贸国际物流股份有限公司承担并享有法律及经济上的任何权利与义务。

（四）港中旅华贸国际物流股份有限公司、佛山港中旅华贸国际物流有限公司于2020年11月23日就广东省佛山市三水区金乐路20号3座、4座、5座仓库因地基基础可能存在质量问题，地面沉降、开裂明显等问题向佛山市三水区人民法院起诉广东汇江建筑工程有限公司、广州亚泰建筑设计院有限公司佛山分公司建筑工程施工合同纠纷提出修复、赔偿要求。根据距离评估基准日最近一次检测时间为2020年4月23日-2020年5月13日，中冶建筑研究院（深圳）有限公

司出具的《佛山三水物流仓库（1号、2号、3号仓库）地面沉降分析报告》（报告编号 B03-JG-2020-A0010）地面沉降及裂缝对上部主体结构安全性影响分析，1号、2号、3号仓库地面大面积沉降及开裂对桩基础承载力及沉降影响可忽略不计，不影响上部主体结构的安全性。本次评估未考虑后续诉讼结果对评估值的影响。

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

（六）本次评估经评估人员现场勘察，未发现被评估单位存在抵押、质押、担保等情况，本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

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

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

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

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

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

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

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(六) 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

本资产评估报告日期为：2021年10月9日。

(本页无正文)

资产评估师:  (徐猛猛)



资产评估师:  (刘春茹)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年十月九日



(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券业资质证书复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估人员资格证书复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。