

本报告依据中国资产评估准则编制

宝湾物流控股有限公司

拟股权转让所涉及的

天津市宝津国际物流有限公司股东全部权益

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2022]第 187 号

评估基准日：2022 年 7 月 31 日

资产评估报告日：2022 年 8 月 5 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



## 资产评估报告目录

声明 .....	2
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 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	23
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	28
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	30
十三、资产评估报告日 .....	30
资产评估报告附件 .....	33

## 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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、财务报告和其他重要资料等由委托人及其关联方申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师(包括协助其工作的资产评估人员)已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本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，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



宝湾物流控股有限公司  
拟股权转让所涉及的  
天津市宝津国际物流有限公司股东全部权益  
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2022]第 187 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受宝湾物流控股有限公司(以下简称：「宝湾物流」)的委托，就「宝湾物流」拟股权转让之经济行为，对所涉及的天津市宝津国际物流有限公司(以下简称「天津宝津」)股东全部权益在评估基准日 2022 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：根据委托人提供的《关于开展廊桦国际物流等公司股权评估工作的会议纪要》(BWYL-YZ20220728667)，「宝湾物流」拟转让「天津宝津」股权，为此「宝湾物流」委托本公司对「天津宝津」股东全部权益于 2022 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象及评估范围：评估对象为「天津宝津」股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为「天津宝津」申报，并经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计截至评估基准日的「天津宝津」全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2022 年 7 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

采用资产基础法评估的「天津宝津」股东全部权益于评估基准日的评估值为 47,185.19 万元人民币；采用收益法评估的「天津宝津」股东全部权益于评估基准日的评估值为 32,002.03 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论。即：「天津宝津」股东全部权益于评估基准日 2022 年 7 月 31 日的市场价值为 47,185.19 万元人民币(大写：人民币肆亿柒仟壹佰捌拾伍万壹仟玖佰圆整)。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日止。

七、特别事项说明摘要：

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评



估结果的影响程度。提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

#### (一)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围内的资产权属均归「天津宝津」所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由「天津宝津」承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

#### (二)评估程序受限的有关情况和采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1.评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2.评估过程中，评估人员对所评估房屋建构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，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。

#### (三)其他需要说明事项

1.评估机构获得的被评估单位的盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估人员对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位管理层进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位管理层盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位管理层盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

2.在采用收益法计算时，房产税计算参考被评估单位现行房产税计算规则进行测算分析，本次评估未考虑因租赁方式改变或其他因素而引起房产税计征方式改变的影响。

3.«天津宝津»承继了天津宝湾国际物流有限公司(以下简称«天津宝湾»)原有的经营性资产。「天津宝津»承继经营性资产后，仍按原有经营管理模式继续经营。本次评估假设«天津宝津»按原有经营管理模式持续经营，未考虑因经营方式改变而带来的不利影响。

4.根据«天津宝津»的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项；本次评估«天津宝津»股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

5.中国及其他国际社会受新型冠状病毒疫情(以下简称疫情)影响，国内大量餐饮、服务、生产制造企业的经营状况，产品生产要素成本、劳动力生产效率，劳动力供给均发生了不同程度的改变；相关政府部门已发布了因疫情制定全国及地方性的包括但不限于税务、生产、金融、工程建设等方面的临时性政策。评估机构无法预测因疫情对«天津宝津»经营情况产生的短期或长期影响，提请报告使用人关注此特别事项带来的潜在风险。

**谨提请本资产评估报告使用人注意：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。**



宝湾物流控股有限公司  
拟股权转让所涉及的  
天津市宝津国际物流有限公司股东全部权益  
资产评估报告正文  
鹏信资评报字[2022]第 187 号

**宝湾物流控股有限公司：**

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规、中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，实施必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的「天津宝津」股东全部权益于 2022 年 7 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**

**(一)委托人概况**

公司名称：宝湾物流控股有限公司

统一社会信用代码：91440300580073846P

类型：有限责任公司

住所：深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2301

法定代表人：舒谦

注册资本：364,400.00 万元人民币

成立时间：2011 年 07 月 28 日

营业期限：2011 年 07 月 28 日至无固定经营期限

经营范围：一般经营项目是：投资物流行业、商贸行业及相关投资咨询，仓储代理，机械设备租赁，国内货运代理，货物装卸、分拣业务，物流信息、商务信息咨询，国内贸易(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)。

**(二)被评估单位概况**

公司名称：天津市宝津国际物流有限公司(以下简称「天津宝津」)

统一社会信用代码：91120116MA7KCHP927

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：天津滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路 288 号 14 号库

法定代表人：张维

注册资本：15,000.00 万元人民币



成立日期：2022年3月18日

经营期限：2022年3月18日至无固定经营期限

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；劳务服务(不含劳务派遣)；装卸搬运；包装服务；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；集装箱租赁服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；包装材料及制品销售；日用百货销售；办公设备耗材销售；办公用品销售；五金产品批发；互联网销售(除销售需要许可的商品)。(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)。

### 1. 公司简介

「天津宝津」位于滨海新区塘沽聚源路288号，由天津宝湾国际物流有限公司于2022年3月18日设立。物流园总占地约320,500.50 m<sup>2</sup>，主要建设16栋单层高标准物流仓储设施及综合办公楼、餐厅、员工宿舍等配套设施。物流园已经入驻德迅、中源海、保正供应链等港贸货物服务商。

### 2. 历史沿革

#### (1) 「天津宝津」2022年3月18日设立的股权结构

「天津宝津」是由「天津宝湾」出资设立，于2022年3月18日取得注册号为91120116MA7KCHP927的企业法人营业执照，公司注册资本为10.00万元。公司设立时股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	比例(%)	备注
1	天津宝湾国际物流有限公司	10.00	10.00	100.00	
	合计	10.00	10.00	100.00	

#### (2) 「天津宝津」2022年5月增资

2022年5月，根据「天津宝津」股东决定，将公司注册资本增加至15,000.00万元；增加的14,990.00万元注册资本由「天津宝湾」以实物出资，增资后「天津宝津」的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	比例(%)	备注
1	天津宝湾国际物流有限公司	15,000.00	15,000.00	100.00	
	合计	15,000.00	15,000.00	100.00	

截至评估基准日2022年7月31日，「天津宝津」股权结构未发生变化。

### 3. 「天津宝津」的财务状况及经营状况

#### 资产负债状况表

金额单位：人民币万元

项目	2022年7月31日
流动资产	632.92
非流动资产	25,968.12
<b>资产总计</b>	<b>26,601.04</b>
流动负债	8,013.20
非流动负债	19.60



项目	2022年7月31日
负债总计	8,032.80
股东权益	18,568.24

### 经营状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	公司成立-2022年7月31日
营业收入	532.41
营业利润	145.90
利润总额	145.90
净利润	109.43

备注：评估基准日财务数据业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计并出具了标准的无保留意见的安永华明(2022)专字第 61243319\_P44 号《审计报告》。

### (三)委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位「天津宝津」为本次评估委托人「宝湾物流」的二级子公司。

### (四)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，本资产评估报告使用人仅限于委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据委托人提供的《关于开展廊桦国际物流等公司股权评估工作的会议纪要》(BWYL-YZ20220728667)，「宝湾物流」拟转让「天津宝津」股权，为此「宝湾物流」委托本公司对「天津宝津」股东全部权益于 2022 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「天津宝津」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天津宝津」申报的，并经过安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计的「天津宝津」于 2022 年 7 月 31 日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

### (一)被评估单位申报评估的表内资产和负债

「天津宝津」申报评估的表内总资产的账面值为 26,601.04 万元、总负债的账面值为 8,032.80 万元、股东全部权益的账面值为 18,568.24 万元。表 3.1 系「天津宝津」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「天津宝津」申报评估的资产负债表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	1,387,715.38
2	应收账款	4,699,526.22





序号	科目名称	账面价值
3	预付款项	241,996.89
4	<b>流动资产合计</b>	<b>6,329,238.49</b>
5	投资性房地产	191,363,345.96
6	固定资产	63,300,214.52
7	在建工程	1,230,845.89
8	无形资产	3,786,774.31
9	<b>非流动资产合计</b>	<b>259,681,180.68</b>
10	<b>资产总计</b>	<b>266,010,419.17</b>
11	应付账款	86,742.00
12	合同负债	2,083.00
13	应付职工薪酬	5,368.08
14	应交税费	831,918.66
15	其他应付款	79,205,887.41
16	<b>流动负债合计</b>	<b>80,131,999.15</b>
17	递延收益	195,977.02
18	<b>非流动负债合计</b>	<b>195,977.02</b>
19	<b>负债总计</b>	<b>80,327,976.17</b>
20	<b>所有者权益总计</b>	<b>185,682,443.00</b>

资料来源：上表中列示的 2022 年 7 月 31 日财务数据业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计并出具了标准的无保留意见的安永华明(2022)专字第 61243319\_P44 号审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

## (二)主要资产的分布情况及特点

纳入评估范围的主要资产为「天津宝津」拥有的投资性房地产、固定资产、在建工程及土地使用权。

### 1.投资性房地产

「天津宝津」拥有的投资性房地产账面原值为 294,283,889.94 元，账面净值 191,363,345.96 元。投资性房地产为 1#仓库、2#仓库、3#仓库、4#仓库、5#仓库、6#仓库、7#仓库、8#仓库、9#仓库、10#仓库、11#仓库、12#仓库、13#仓库、14#仓库、15#仓库、16#仓库和宿舍楼、堆场等共 27 项物业及其分摊的土地使用权，投资性房地产均为被评估单位拥有，目前在正常使用。其中主要建筑物具体如下：

序号	房地产名称	结构	建成年月	计量单位	数量
1	宿舍楼一层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	1,096.50
2	宿舍楼二层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	870.19
3	宿舍楼三层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	1,096.50
4	宿舍楼四层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	1,096.50
5	宿舍楼五层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	1,096.50
6	宿舍楼六层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	1,096.50
7	宿舍楼七层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	109.44
8	客服部堆存仓储-室内土建		2020/08	项	1.00
9	客服部堆存仓储-室内消防电气		2020/08	项	1.00



序号	房地产名称	结构	建成年月	计量单位	数量
10	园区 5#仓库	钢结构	2009/07	m <sup>2</sup>	5,562.25
11	园区仓库 7#	钢结构	2009/07	m <sup>2</sup>	12,403.47
12	4 号仓库	钢结构	2009/12	m <sup>2</sup>	10,553.09
13	12 号仓库	钢结构	2009/12	m <sup>2</sup>	3,889.42
14	15 号仓库	钢结构	2009/12	m <sup>2</sup>	8,165.19
15	2 号仓库	钢结构	2010/01	m <sup>2</sup>	12,155.49
16	3 号仓库	钢结构	2010/01	m <sup>2</sup>	10,553.09
17	6 号仓库	钢结构	2010/01	m <sup>2</sup>	12,155.49
18	11#仓库	钢结构	2010/02	m <sup>2</sup>	12,155.49
19	14#仓库	钢结构	2010/02	m <sup>2</sup>	6,178.51
20	1 号仓库	钢结构	2009/11	m <sup>2</sup>	8,165.19
21	8 号仓库	钢结构	2009/11	m <sup>2</sup>	12,155.49
22	9 号仓库	钢结构	2009/11	m <sup>2</sup>	2,292.28
23	10 号仓库	钢结构	2009/11	m <sup>2</sup>	12,155.49
24	13 号仓库	钢结构	2009/11	m <sup>2</sup>	12,155.49
25	16 号仓库	钢结构	2009/11	m <sup>2</sup>	4,432.71
26	堆场		2013/12	项	1.00
27	堆场		2014/04	项	1.00

纳入评估范围的投资性房地产第 1-7 项、第 10-25 项均已办理产权登记，取得津（2022）滨海新区塘沽不动产权第 1239685 号证书，证载权利人均均为天津市宝津国际物流有限公司，坐落于天津市滨海新区聚源路 288 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质为国有出让/其他，用途为仓储用地/仓储、仓储(配套)，土地使用期限为 2008/1/31 至 2057/9/24(剩余土地使用年限为 35.15 年)。

上述物业现状均用于出租，其中：第 1-7 项出租用于员工宿舍利用；第 10-25 项出租用于仓储利用。大致装修情况为综合楼：地砖地面、乳胶漆墙面、石膏板吊顶、宿舍内水电家私齐全；仓库均为钢结构，分割为不同大小出租给各物流、电商客户利用。于现场勘察日，房屋建筑物维护情况良好，均处于正常使用状态。

纳入投资性房地产的土地使用权共一宗，土地面积总计 320,500.50 m<sup>2</sup>；系母公司天津宝湾国际物流有限公司通过出让取得的仓储用地，已办理产权变更，具体如下表所示：

序号	不动产权证编号	证载权利人	宗地名称	面积(m <sup>2</sup> )	取得日期	用地性质	土地用途	土地使用权到期日	开发程度
1	津(2022)滨海新区塘沽不动产权第 1239685 号	天津市宝津国际物流有限公司	滨海新区塘沽聚源路 288 号	320,500.50	2008/1/31	出让	仓储用地	2057/9/24	五通一平

## 2. 固定资产

纳入评估范围的固定资产包括：房屋类建筑物、机器设备、运输设备及电子设备，具体如下所示：



(1)房屋建（构）筑物

房屋类建筑物账面原值 123,816,952.77 元，账面净值 62,693,365.45 元，共 47 项，主要是室内外消防、室内外灯具、门卫、道路、绿化等，于 2009 年建设完成，权利人均为「天津宝津」。房屋类建筑物除办公楼、门卫房、叉车修理间、水泵房之外均未办理不动产登记，截至现场勘查日，房屋类建筑物维护保养较好，处于正常使用状态。

建筑物类资产的情况如下：

序号	房地产名称	结构	建成年月	计量单位	数量
1	道路 1		2009/11		
2	办公楼地下室	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	1,099.69
3	办公楼一层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	779.88
4	办公楼二层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	1,058.25
5	办公楼三层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	876.56
6	办公楼四层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	876.56
7	办公楼五层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	876.56
8	办公楼六层	钢混	2009/12	m <sup>2</sup>	876.56
9	道路 2		2009/11	项	1.00
10	室外给排水		2009/11	项	1.00
11	室内给排水		2009/11	项	1.00
12	室内消防		2009/11	项	1.00
13	室外消防		2009/11	项	1.00
14	室内电气		2009/11	项	1.00
15	室外电气		2009/11	项	1.00
16	供暖		2009/11	项	1.00
17	周边报警		2009/11	项	1.00
18	围墙		2009/11	项	1.00
19	门卫房	砖混结构	2009/11	m <sup>2</sup>	313.97
20	叉车修理间	砖混结构	2009/11	m <sup>2</sup>	
21	水泵房	砖混结构	2009/11	m <sup>2</sup>	
22	候工间		2009/11	项	1.00
23	橡胶防撞垫		2009/11	项	1.00
24	吸烟岗亭		2012/04	项	1.00
25	吸烟岗亭		2012/04	项	1.00
26	室外消防		2018/12	项	1.00
27	叉车充电间		2021/07	项	1.00
28	1#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
29	2#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
30	3#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
31	4#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
32	5#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
33	6#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
34	7#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
35	8#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
36	9#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
37	10#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
38	11#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
39	12#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00



序号	房地产名称	结构	建成年月	计量单位	数量
40	13#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
41	14#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
42	15#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
43	16#库灯具-室内电气		2021/12	项	1.00
44	绿化		2009/11	项	1.00
45	中水蓄水池		2012/08	项	1.00
46	厕所		2009/11	项	1.00
47	标识		2009/11	项	1.00

## (2)设备类资产

机器设备账面原值 6,827,257.75 元，净值 554,000.94 元，共 12 项，为「天津宝津」拥有的变电设备、升降平台、登高车、电梯及监控系统，2009 年至 2020 年期间启用，存放「天津宝津」厂区内，截至现场勘查日，设备维护保养较好，使用正常。

车辆共计 1 辆，账面原值为 50,442.48 元，账面净值为 35,949.90 元，为消防巡逻车，车辆启用时间为 2020 年 12 月，车辆处于正常使用中。

电子及其他办公设备原值 16,898.23 元，净值 16,898.23 元，共 5 项，主要为「天津宝津」拥有的空调，主要购置于 2022 年 7 月，存放于物流园及办公区域内，截至现场勘查日，设备维护保养较好，使用正常。

## 3.在建工程

在建工程为仓库新增排烟窗项目。纳入评估范围的在建工程共 1 项，账面值 1,230,845.89 元。

## 4.无形资产

无形资产包括仓储用地土地使用权及宝湾物流智慧园区管理系统。

纳入评估范围的仓储用地土地使用权共一宗，账面净值 3,722,059.67 元，已办理《不动产权证书》，系「天津宝津」自用物业分摊的土地价值，土地详情见投资性房地产中关于土地的介绍。

其他无形资产账面值 64,714.64 元，为一项用于园区经营管理的软件系统，上述资产均处于正常使用状态。

## (三)被评估单位申报评估的表外资产和负债

委托人及被评估单位确认，「天津宝津」无与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

## (四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产和负债情况

除安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计并出具了标准的无保留意见的安永华明(2022)专字第 61243319\_P44 号审计报告外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的「天津宝津」资产或负债。



## 四、价值类型

### (一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

### (二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的转让之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2022 年 7 月 31 日。

上述评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一)经济行为依据

1. 《关于开展廊桦国际物流等公司股权评估工作的会议纪要》(BWVL-YZ20220728667)。

### (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》(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》第四次修订)；

3. 《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)；

4. 《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订)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院[2017]第 691 号令)；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部、国家税务总局令第 50 号、第 65 号)；

7. 《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);

8.《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);

9.《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过,自 2021 年 9 月 1 日起施行);

10.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年国家主席令第 32 号);

11.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修订,2020 年 1 月 1 日实施);

12.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号,2005);

13.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号公布,2020 年国务院令 732 号修订);

14.《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

15.《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,自 2009 年 5 月 1 日起施行);

16.《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 号令,2016 年 6 月 24 日);

17.《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的意见》(国办发[2001]102 号);

18.《企业国有资产监督管理暂行条例》(根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订,根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正);

19.《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79 号);

20.《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);

21.《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);

22.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

23.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号,2001 年);

24.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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
- 8.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37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.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 12.《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
- 13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 14.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
- 15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》(会协[2017]48号);
- 17.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 18.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》(中评协[2019]39号);
- 19.《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协[2020]6号);
- 20.《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》(中评协〔2020〕38号);
- 21.其他与资产评估相关的准则依据。

#### **(四)资产权属依据**

- 1.被评估单位的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议;
- 2.被评估单位的工商登记信息资料;
- 3.被评估单位提供的《不动产权证书》等权属资料复印件;
- 4.其他与被评估单位资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料;
- 5.其他权属证明文件等。

#### **(五)取价依据**

- 1.被评估单位提供的与评估对象有关的经营管理资料和财务会计记录及财务报告;
- 2.被评估单位提供的与评估对象有关的历年经营数据及经营计划、盈利预测等资料;
- 3.被评估单位提供的与评估对象有关的租赁台账及合同等资料;
- 4.评估基准日有效的贷款利率、国债收益率等有关资料;
- 5.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料;
- 6.与评估对象有关业务所在行业有关国家宏观、区域市场等统计分析资料;

7.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版);

8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料;

9.同花顺 ifind 金融终端;

10.与本次评估有关的其他参考资料。

#### (六)其它参考资料

1.被评估单位相关人员访谈记录;

2.委托人及被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;

3.委托人及被评估单位承诺函;

4.评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料,以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料;

5.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

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

#### (二)评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则—企业价值》,企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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,是指以被评估单位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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,评估方法选择理由简述如下:

选用市场法对企业价值进行评估的重要前提,是市场上具有一定数量的具有可比性的交易案例。截止本评估基准日,我们无法获得一定数量的具有可比性的交易案例,即使获得交易案例,其资产的规模、资产组成结构等影响交易结果的重要因素也均不同。故本次评估不采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「天津宝津」的经营情况等分析,「天津宝津」主要经营业务为物流园租赁业务,其物流租赁业务以及经营环境等均相对稳定,相关收益的历史数据能够获取,在一定的假设条件下,「天津宝津」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计,适宜采用收益法进行评估。

「天津宝津」有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。



根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### (三)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项表内资产的价值之和-各项表内负债的价值之和  
各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

#### 1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款及预付账款。

##### (1)货币资金：为银行存款

对银行存款进行明细账、总账、报表一致性核对，索取所有开户银行银行对账单、银行余额调节表，并与银行存款明细账进行核对。对银行存款，以核实后的账面价值确定评估价值。

##### (2)应收款项：包括应收账款及预付账款

对应收账款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的市场价值或核实后的账面价值确定评估价值。对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

#### 2.非流动资产

非流动资产包括投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产。

##### (1)投资性房地产及房屋建(构)筑物

根据《资产评估执业准则—不动产》、《投资性房地产评估指导意见》并参照《房地产估价规范》，有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。收益性房地产的评估，应选用市场比较法和收益法作为其中的一种评估方法；根据评估规范要求，能采用市场比较法评估的，应当优先选择市场比较法进行评估。具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

经评估人员对区域类似房地产市场调查了解，区域内类似物业出售的案例较少，难以获取类似交易案例，不宜采用市场法进行测算分析；评估对象现状用于仓库出租、配套宿舍出租，且区域房地产租赁市场较为活跃，类似物业的租金可根据评估对象现有租赁情况及结合市场调查获取，因此适用收益法进行测算分析；评估对象临近机场、交通干线，周边物流运输较为发达，类似物业经营收益较高，采用成本法进行计算容易低估评估对象的价值；被评估对象已经开发完毕，主要用于对外出租及自用，且二次开发的可能性较小，故不选用假设开发法进行评估。

根据委估资产的特点，本次采用收益法对投资性房地产及房屋建(构)筑物进行评估。而对于账面列示的公共配套设施设备，属于园区配套，本次评估采用收

益法进行计算时，租金价格内涵已包括该部分分摊成本价值，测算中不再重复计算。

收益法也叫收益还原法。即预计评估对象未来的客观净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出评估对象的客观合理价格或价值。

收益法的计算公式：

$$V = \sum_{t=1}^n \left[ \frac{A_t}{(1+R)^t} \right]$$

At：年纯收益按以下公式计算：

At=月租金×12×(1-租金损失率)×建筑面积+保证金利息收入-房产税-税金及附加-印花税-管理费-维修费-土地使用税费-保险费；

R为折现率，t为折现期。

房屋建(构)筑物及其他工程的价值已包含在投资性房地产中，故不再单独评估。

## (2) 固定资产

纳入评估范围的固定资产包括：房屋类建筑物、运输设备、电子设备。

### 1) 房屋类建筑物的评估

房屋类建筑物的价值已包含在投资性房地产中。故不再单独评估。

### 2) 设备类资产评估

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。

评估值=重置全价×成新率

#### ① 重置全价的确定

##### A. 机器设备重置全价

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费(不含税)+工程建设其他费用(不含税)+资金成本

##### a. 设备购置费

主要通过向生产厂家或国内代理商公司询价、或参照《2022 机电产品报价手册》等价格资料，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购置价(含税)，则购置价(不含税)=购置价(含税)/1.13。

##### b. 运杂费的确定

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用方法与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，此处不考虑运杂费。

运杂费(含税)=购置价(含税)×运杂费率

运杂费(不含税)=运杂费(含税)/1.09。

### c.安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用方法与参数手册》，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

安装调试费=购置价(含税)×安装费率

安装调试费(不含税)=安装调试费(含税)/1.09

对小型、无须安装的设备，或包安装设备不考虑安装调试费。

### d.其它费用

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筑造价外的其它费用两个部分。

其他费用(含税)=(购置价格(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税))×其它费率(含税)

其他费用(不含税)=(购置价格(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税))×其它费率(不含税)。

对于小型且易于安装或无需特殊安装设备不考虑其他费用支出。

### e.资金成本

资金成本：根据该公司对整个公司的资本投入和建设时间分析，以合理建设时间资金均匀投入计算。

资金成本=[购置价格(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税)+其他费用(含税)]×[(1+贷款利率)/2]。

对于小型或易于安装或无需特殊安装设备且构建周期较短的设备不考虑资金成本。

## B.电子设备重置全价

根据当地市场信息及中关村网等近期市场价格资料，依据其购置价(不含税价)确定重置全价。

### ②综合成新率的确定

#### A.机器设备综合成新率

在本次评估过程中，对于机器设备主要以使用年限法为依据，并结合现场实际勘察到的外观成色、工作环境、实际使用状况和维修保养情况等综合确定。其公式如下：

年限成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

现场观察法成新率：评估人员对列报评估的资产进行了外观及性能的检查，查阅了设备档案及维修记录，并向管理人员、操作人员了解了资产的技术状况和维修保养情况，根据现场勘察，对评估对象的使用、维护、保养、大修、外观、主要部件、生产能力等方面进行打分，估算出设备的实际成新率。

综合成新率=现场观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

#### B.车辆成新率

对于运输车辆，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)的相关规定，有报废年限的车辆，采用年限法和里程法孰低的方法确定理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定综合成新率；对于没有报废年限规定的车辆，根据车辆行使里程确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定综合成新率。

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

行驶里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 =  $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

### C. 电子设备综合成新率

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其综合成新率。

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

#### ③ 评估值的确定

评估值 =  $\text{重置全价} \times \text{成新率}$ 。

注：纳入评估范围的机器设备中部分设备均属于园区配套设施设备，本次评估采用收益法对投资性房地产进行测算分析，其收益价值中已涵盖该类资产的价值，本次评估不再重复计算。

### (3) 在建工程

由于在建工程开工时间距评估基准日较近，故本次以核实后的账面值作为评估值。

### (4) 无形资产

#### 1) 土地使用权的评估

土地使用权价值已在投资性房地产中考虑，故土地使用权不单独评估。

#### 2) 其他无形资产的评估

其他无形资产为外购的商品软件，评估人员经过核对账簿，核查账户、原始凭证，购置合同、协议等，验证其账账、账证是否相符，了解购置或形成时间、具体内容等，以目前的不含税市场价格作为其评估价值。

### 3. 各类负债

「天津宝湾」负债具体包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和递延收益。

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

## (四) 收益法应用概要

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。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本(股东全部权益和有息债务)产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由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，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值，计算方式如下：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 4-5-1-1})$$

式 4-5-1-1 中：

$V_{OE}$  ——表示股东全部权益价值

$V_{En}$  ——表示企业整体价值

$V_{IBD}$  ——表示付息债务价值。

企业整体价值  $V_{En}$  的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 4-5-1-2})$$

式 4-5-1-2 中：

$V_{En}$  ——表示企业整体价值

$V_{OA}$  ——表示经营性资产价值

$V_{CO}$  ——表示溢余资产价值

$V_{NOA}$  ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值  $V_{OA}$  采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 4-5-1-3})$$

式 4-5-1-3 中：

$V_{OA}$  ——表示评估基准日经营性资产价值

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量，  $i = 1, 2, \dots, n$

$r$ ——表示折现率

$n$ ——表示预测期

$i$ ——表示预测期第 $i$ 年

$m$ ——表示当评估基准日所在的月数(仅当评估基准日为年末时,  $m=0$ )

第 $i$ 年自由现金流量 $F_i$  根据以下模型计算:

自由现金流量=税后净利润+税后利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_m \text{ (式 4-5-1-4)}$$

式 4-5-1-4 中:

$F_i$  ——表示预测期第 $i$ 年预计的自由现金流量,  $i=1,2,\dots,n$

$P_i$  ——表示预测期第 $i$ 年预计的税后净利润

$I_i$  ——表示预测期第 $i$ 年预计的税后利息支出

$D_{Ai}$  ——表示预测期第 $i$ 年预计的经营性资产的折旧和摊销

$C_{Ai}$  ——表示预测期第 $i$ 年预计的资本性支出

$\Delta C_m$  ——表示预测期第 $i$ 年预计的营运资金的增量

折现率 $R$ 通过加权平均资本成本(WACC)估计(即 $R=WACC$ ), WACC中的权益资本成本 $R_e$ 通过资本资产定价模型(CAPM)估计。

$$WACC \text{ 数学模型: } R = WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

上式中:

$R$ 、WACC——折现率, 加权平均资本成本

$R_d$ ——债权期望的报酬率或债务资本成本

$R_e$ ——股权期望的报酬率或权益资本成本

$D$ ——债权的市场价值

$E$ ——股权的市场价值

$T$ ——公司的所得税税率

$$CAPM \text{ 的数学模型: } R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

上式中:

$R_f$ ——无风险利率

$R_m$ ——市场预期的报酬率

$MRP=R_m-R_f$ 表示市场风险溢价或权益风险溢价(ERP)

$\beta$ ——股权系统性风险系数或股权对市场的敏感度

$R_s$ ——特定风险报酬率

付息债务成本 $R_d$ ：根据付息债务的实际情况估算其偿还周期，采用与评估基准日相近的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 LPR 为基础对付息债务成本 $R_d$ 进行估计。

市场风险溢价 MRP：采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，市场风险溢价用公式表示为：

中国市场风险溢价  $MRP=R_m-R_f$ = 中国市场证券长期投资的平均收益率-中国国债的长期投资的平均收益率(到期收益率)

中国市场风险溢价 MRP 的估算以沪深 300 指数(CSI300)作为估算中国市场风险资产收益率的基础数据。并且假设：

1.假定 CSI300 能够代表中国市场风险资产的投资情况，CSI300 的变化幅度能够代表中国市场风险资产的投资收益情况，从而依据其估算的市场收益率能代表中国市场风险资产的收益率。

2.假定过去风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大)，且未来风险资产市场不会发生根本性变化，从而过去风险资产收益率平均值不仅能够反映风险资产在过去的收益率的总体特征，而且还能合理预期其能够恰当反映风险资产在未来的总体特征。

3.假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系。

在上述假设的基础上，首先用 CSI300 每个自然月的月末(自然月最后一个交易日)的收盘指数相对于其基期指数(1000)的几何变化率(几何收益率)作为测算月的市场收益率；其次，因假定投资时间不短于 10 年(120 个月)，所以取 2014 年 12 月及以后各月的市场收益率作为历史样本；最后，自 2014 年 12 月起的各计算区间内的市场收益率的算术平均值即为该计算区间末的市场预期报酬率 $R_m$ 的估计值。

无风险报酬率 $R_f$ ：以中国国债(剩余期限不短于 10 年)的到期收益率作为中国市场无风险利率的编制的基础数据。并且假设：

1.假定中国国债能够代表中国的无风险资产，从而其利率或到期收益率能代表中国的无风险资产的收益率；假定中央国债登记结算有限责任公司公开发布的中债国债收益率(到期)的相关数据是中债国债收益率(到期)的最佳估计或恰当反映。

2.假定过去无风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大)且各数据(样本)之间变化幅度不大，同时未来无风险资产收益率不会发生大的变化，从而其平均值不仅能够反映无风险资产在过去的收益率的总体特征，而且还能反映其未来的总体特征。

3.假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系

在上述假设的基础上，首先根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在 10 年期以上的中国国债到期收益率，自 2014 年 12 月起(与市场收益率计算的起始时间相同)分别按月计算各个月份的剩余期限在 10 年期以上的中国国债到期收益率的算术平均值；然后，自 2014 年 12 月起的各计算区间内中国长期国

债的到期收益率的算术平均值即为该计算区间末的无风险利率 $R_f$ 的估计值。

$$\text{权益的系统风险系数 } \beta_e: \beta_u = \frac{\beta_e}{1+(1-T) \times \frac{D}{E}}, \beta_e = \beta_u \times \left[ 1 + (1-T) \times \frac{D}{E} \right]$$

上式中： $\beta_u$ ——表示预期无杠杆市场风险系数， $\beta_e$ 表示包含财务杠杆的 $\beta$ 系数。

可通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询并选取与评估项目相关经营业务所在行业或可比上市公司的调整后去杠杆的贝塔系数，并以此作为评估项目相关经营业务所对应的 $\beta_u$ 的值。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 $R_s$ ：采用综合专业分析进行判断，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素，确定合理的特定风险报酬率。

溢余资产价值 $V_{CO}$ ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 $V_{NOA}$ ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 $V_{BD}$ ：

付息债务价值 $V_{BD}$ 采用成本法评估。

### (五)评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### (二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### (三)编制资产评估计划



根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

#### (四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括获取被评估单位根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素和被评估单位所在行业现状与发展前景以及被评估单位的业务情况与财务情况等。

#### (五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括与企业相关的经营资料、财务资料、资产权属证明材料、相关产品的市场信息、行业信息等。

#### (六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的具体评估方法，对资产的市场价值进行评估测算，在此基础上形成评估结论。

#### (七)编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

### 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

#### (一)评估基准假设

##### 1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

##### 2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均

充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

### 3.持续经营基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产和负债均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。

## (二)评估条件假设

### 1.评估外部条件假设

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，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

### 2.对委托人/相关人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人/相关人所提供的评估所必需资料(包括但不限于与评估对象有关的资产明细表、与评估对象有关的历史经营数据和历史财务数据及信息、与评估对象有关的预测经营数据和预测财务数据及说明、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖于委托人/相关人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3.对从委托人/相关人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从委托人/相关人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

### 4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象市场价值进行估算，对评估对象及其所属资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估人员的执业范围。我们不对评估对象及其所属资产的法律权属提供任何保证。

### 5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②



所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见且可察看部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)本次评估中有关被评估单位的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估单位提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估单位的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估单位提供的预测资料的任何程度上的保证。

(4)假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

(5)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(6)假设公司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。

(7)「天津宝津」承继了「天津宝湾」原有的经营性资产。「天津宝津」承继经营性资产后，仍按原有经营管理模式继续经营。本次评估假设「天津宝津」按原有经营管理模式持续经营，未考虑因经营方式改变而带来的不利影响。

## 十、评估结论

除评估报告所载明的特别事项说明外，在「廊桦宝湾」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，采用资产基础法和收益法评估的「廊桦宝湾」股东全部权益于评估基准日 2022 年 7 月 31 日的评估结论如下：

### (一)评估结果

#### 1.资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「天津宝津」于评估基准日 2022 年 7 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 26,601.04 万元，评估值 55,203.29 万元，评估增值 28,602.25 万元，增值率 107.52%。

总负债账面价值 8,032.80 万元，评估值 8,018.10 万元，评估减值 14.70 万元，减值率 0.18%。

净资产账面价值 18,568.24 万元，评估值 47,185.19 万元，评估增值 28,616.95 万元，增值率为 154.12%。



有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月31日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	632.92	632.92	0.00	0.00%
非流动资产	2	25,968.12	54,570.37	28,602.25	110.14%
其中：投资性房地产	3	19,136.33	54,332.95	35,196.62	183.93%
固定资产	4	6,330.02	109.03	-6,221.00	-98.28%
在建工程	5	123.08	123.08	0.00	0.00%
无形资产	6	378.68	5.31	-373.37	-98.60%
资产总计	7	26,601.04	55,203.29	28,602.25	107.52%
流动负债	8	8,013.20	8,013.20	0.00	0.00%
非流动负债	9	19.60	4.90	-14.70	-75.00%
负债总计	10	8,032.80	8,018.10	-14.70	-0.18%
股东权益总计	11	18,568.24	47,185.19	28,616.95	154.12%

即采用资产基础法评估的「天津宝津」股东全部权益于评估基准日2022年7月31日的市场价值为47,185.19万元人民币，评估增减值主要原因为：

项目	增减值额 (万元)	增值率 (%)	变动原因
投资性房地产	35,196.62	183.93%	其价值包含了房屋建筑物、部分机器设备及土地使用权的价值，由于资产取得较早，近年来天津市房地产市场增长较快所致。
固定资产	-6,221.00	-98.28%	房屋建筑物的价值在投资性房地产中体现。
无形资产	-373.37	-98.60%	土地使用权价值在投资性房地产中体现。
递延收益	-14.70	-75.00%	考虑了所得税对递延收益的影响。

### 2.收益法评估结果

采用收益法评估的「天津宝津」股东全部权益于评估基准日2022年7月31日的市场价值为32,002.03万元，较评估基准日的账面值18,568.24万元，评估增值13,433.78万元，增值率为72.35%。

### 3.资产基础法和收益法评估结果差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值比收益法测算得出的股东全部权益价值高15,183.16万元，差异率为47.44%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1)资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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股东全部权益价值的方法。

(2)收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府政策以及资产、人力资源的有效使用等多种条件的影响。

(3)企业整体价值收益法评估中折现率以被评估单位的加权资本成本确定，资

产基础法中投资性房地产收益法的折现率采用房地产期望报酬率确定，计算模型不同导致二者存在差异。

## (二)评估结论

被评估单位主要从事仓储租赁服务业务，根据本次评估目的，针对不同特性的各单项资产通过采用不同的评估方法反映其市场价值。本次采用资产基础法评估中，对其核心资产投资性房地产采用收益法确定其价值，已经考虑了被评估单位核心资产市场价值的现实反映，并非单纯重置成本角度的价值衡量，实则在核心资产评估过程已经反映了收益法的内涵实质，具有较高的可靠性。

综上所述，我们认为除评估报告所载明的特别事项说明外，「天津宝津」在其剩余经营期内持续经营前提下和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「天津宝津」股东全部权益于评估基准日的市场价值为 **47,185.19 万元人民币(大写：人民币肆亿柒仟壹佰捌拾伍万壹仟玖佰圆整)**。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则、企业会计准则和中国资产评估准则测算的现值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请资产评估报告使用者对该等特别事项予以关注。

### (一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围内的资产权属均归「天津宝津」所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由「天津宝津」承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

### (二)未能获取的其他关键资料情况

本次评估未发现未能获取的其他关键资料情况。

### (三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据「天津宝津」的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

### (四)重要的利用专家工作及报告情况

除引用安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计，并出具的安永华明(2022)专字第 61243319\_P44 号标准无保留意见《审计报告》及相关审计底稿外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

### (五)重大期后事项

截止评估报告出具日期，本次评估未发现重大期后事项。

## (六)评估程序受限有关情况和采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1.评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出的判断。

2.评估过程中,评估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,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。

## (七)其他需要说明的事项

1.资产评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2.本次评估范围及采用的由委托人及被评估单位提供的数据、报表及有关资料,委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3.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、合法性承担法律责任。

4.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结论;

(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。

5.评估机构获得的被评估单位的盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估人员对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与被评估单位管理层多次讨论,被评估单位管理层进一步修正、完善后,评估机构采信了被评估单位管理层盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位管理层盈利预测的利用,不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

6.在采用收益法计算时,房产税计算参考被评估单位现行房产税计算规则进行测算分析,本次评估未考虑因租赁方式改变或其他因素而引起房产税计征方式改变的影响。

7.「天津宝津」承继了「天津宝湾」原有的经营性资产。「天津宝津」承继经营性资产后,仍按原有经营管理模式继续经营。本次评估假设「天津宝津」按原有经营管理模式持续经营,未考虑因经营方式改变而带来的不利影响。

8.根据「天津宝津」的承诺,确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项;本次评估「天津宝津」股东全部权益于评估基准日之市场价值时,未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

9.中国及其他国际社会受新型冠状病毒疫情(以下简称疫情)影响,国内大量餐饮、服务、生产制造企业的经营状况,产品生产要素成本、劳动力生产效率,劳动力供给均发生了不同程度的改变;相关政府部门已发布了因疫情制定全国及地方性的包括但不限于税务、生产、金融、工程建设等方面的临时性政策。评估机构无法预测因疫情对「天津宝津」经营情况产生的短期或长期影响,提请报告使用人关注此特别事项带来的潜在风险。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时,本评估结果一般会失效。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制:本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的范围限制:本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评估目的使用本资产评估报告,即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为,除此之外,其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制:评估结论的使用有效期自评估基准日2022年7月31日至2023年7月30日止。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制:未经本公司书面同意,本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,法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

### (二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的,本公司及相关资产评估人员不承担责任。

### (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件,当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时,通常情况下,评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明,并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师罗会兵、罗辉于2022年8月5日形成最终专业意见,并



签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

二〇二二年八月五日



资产评估师:



资产评估师:





## 资产评估报告附件

- 附件一：《关于开展廊桦国际物流等公司股权评估工作的会议纪要》  
(BWWL-YZ20220728667)(复印件)；
- 附件二：审计报告(复印件)；
- 附件三：委托人及被评估单位的营业执照(复印件)；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件五：委托人及被评估单位的承诺函；
- 附件六：资产评估委托合同；
- 附件七：评估机构及资产评估师承诺函；
- 附件八：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件九：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件十：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；
- 附件十一：资产评估结果明细表。