

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

永泰运化工物流股份有限公司拟进行股权收购
涉及的天津瀚诺威国际物流有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2022〕610号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年八月十九日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	30
资产评估报告·正文	32
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	32
二、评估目的	35
三、评估对象和评估范围	35
四、价值类型及其定义	37
五、评估基准日	37
六、评估依据	37
七、评估方法	39
八、评估程序实施过程 and 情况	57
九、评估假设	58
十、评估结论	59
十一、特别事项说明	59
十二、资产评估报告使用限制说明	61
十三、资产评估报告日	62
资产评估报告·附件	
一、委托人和被评估单位的承诺函	33
二、被评估单位评估基准日审计报告	35
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	75
四、资产评估机构备案公告及资产评估机构从事证券服务业务备案名单.....	80
五、资产评估机构营业执照	82
六、签名资产评估师职业资格证书登记卡	83
七、企业关于进行资产评估有关事项的说明	85
八、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	94
评估结论汇总表及明细表	95

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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、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。

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。

永泰运化工物流股份有限公司拟进行股权收购 涉及的天津瀚诺威国际物流有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕610号

摘 要

以下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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为永泰运化工物流股份有限公司（以下简称“永泰运”），本次资产评估的被评估单位为天津瀚诺威国际物流有限公司（以下简称“天津瀚诺威”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

永泰运拟收购天津瀚诺威股权，为此需要对上述经济行为涉及的天津瀚诺威股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供天津瀚诺威股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的天津瀚诺威的股东全部权益。

评估范围为天津瀚诺威申报的并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2022年06月30日的全部资产及相关负债，按照天津瀚诺威提供的经审计的2022年06月30日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为159,558,244.58元、3,850,828.26元和155,707,416.32元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 06 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，天津瀚诺威股东全部权益的评估价值为 183,741,519.89 元（大写为人民币壹亿捌仟叁佰柒拾肆万壹仟伍佰壹拾玖元捌角玖分），与账面价值 155,707,416.32 元相比，评估增值 28,034,103.57 元，增值率为 18.00%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对本次股权收购之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 06 月 30 日起至 2023 年 06 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

永泰运化工物流股份有限公司拟进行股权收购 涉及的天津瀚诺威国际物流有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕610号

永泰运化工物流股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权收购行为涉及的天津瀚诺威国际物流有限公司股东全部权益在2022年06月30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

1. 名称：永泰运化工物流股份有限公司(以下简称“永泰运”，证券代码：001228)
2. 住所：浙江省宁波市北仑区海发路17号1幢1号301室
3. 法定代表人：陈永夫
4. 注册资本：10,386.4609万元人民币
5. 类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：91330204746303411D
7. 登记机关：宁波市市场监督管理局
8. 经营范围：普通道路运输；普通货运；报关服务；保险代理；承办海运、陆运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱（含租船、包机、包舱）、仓储、包装、中转、缮制有关单证、

交付运费、结算及交付杂费、报验、报检、相关的短途运输服务及运输咨询业务；依法可从事的其他国际货运代理业务；无船承运业务；化工技术的开发；物流技术、计算机技术的开发、技术咨询、技术转让、技术服务；广告服务；计算机网络工程设计、施工。（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）。

（二）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：天津瀚诺威国际物流有限公司
2. 住所：天津市滨海新区临港经济区渤海十三路188号A-01
3. 法定代表人：OOI TEIK CHENG
4. 注册资本：13,600万元人民币
5. 类型：有限责任公司(外国法人独资)
6. 统一社会信用代码：91120116064040693N
7. 登记机关：天津港保税区市场监督管理局
8. 经营范围：承办海运、陆运、空运、进出口货物、过境货物、私人物品、国际展品的国际运输代理业务，包括揽货、托运、订舱、仓储中转、运输咨询、报关、报验、报检、保险、相关的短途运输服务、结算运杂费业务，集运；国内货运代理；通用仓储服务及简单加工；商务咨询服务；地磅服务；危险化学品仓储经营（以危险化学品经营许可证核定的许可范围为准）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二) 企业历史沿革

天津瀚诺威成立于2013年4月10日，初始注册资本2,360万元人民币，股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
天津天保国际物流集团有限公司	2,360	100%
合计	2,360	100%

1. 第一次增资

2013年8月20日，根据公司股东会决议，公司新增注册资本9,440万元人

民币（其中土地使用权出资 8,230 万元人民币），本次增资后公司注册资本为 11,800 万人民币，股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
天津天保国际物流集团有限公司	11,800	100%
合计	11,800	100%

2. 第一次股权转让

2014 年 3 月 25 日，根据公司股东会决议，天津天保国际物流集团有限公司将其持有的公司 100%股权转让给世天威（中国）投资有限公司，本次股权转让后的股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
世天威（中国）投资有限公司	11,800	100%
合计	11,800	100%

3. 第二次增资

2022 年 6 月 21 日，根据公司股东会决议，世天威（中国）投资有限公司以债转股方式新增注册资本 1,800 万元人民币，本次增资后公司注册资本为 13,600 万人民币，股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
世天威（中国）投资有限公司	13,600	100%
合计	13,600	100%

截至评估基准日，天津瀚诺威股权结构未发生变动。

三) 被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

单位：人民币元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 06 月 30 日
总资产	284,131,552.28	284,351,240.31	275,939,703.15	159,558,244.58
总负债	209,591,834.36	218,748,140.64	216,846,080.90	3,850,828.26
股东权益	74,539,717.92	65,603,099.67	59,093,622.25	155,707,416.32
项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	11,290,031.36	22,140,628.80	34,543,011.41	12,479,739.33
营业成本	27,520,369.23	31,218,378.32	33,692,754.96	13,349,031.95
利润总额	-16,176,254.79	-8,936,618.25	-6,509,477.42	-121,886,205.93
净利润	-16,176,254.79	-8,936,618.25	-6,509,477.42	-121,886,205.93

上述历史年度及评估基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告，其中2021年度财务报表摘自评估基准日的审计报告期初数据。

四) 被评估单位经营情况

天津瀚诺威成立于2013年4月，为世天威（中国）投资有限公司的全资子公司，公司位于天津港保税区临港经济区，建有设施完善、硬件先进的甲、乙、丙、戊类室内仓库及室外堆场，总占地面积约10万平方米，可满足不同类别货物的保税或非保税仓储需求。公司于2019年获得危险化学品仓储的经营许可。公司主要为国内外客户提供海运、陆运、空运、进出口货物、过境货物、私人物品、国际展品的国际运输代理业务。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

永泰运拟收购天津瀚诺威股权，为此需要对该经济行为涉及的天津瀚诺威股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供天津瀚诺威股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的天津瀚诺威的股东全部权益。

评估范围为天津瀚诺威申报的并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2022年06月30日的全部资产及相关负债，按照天津瀚诺威提供的经审计的2022年06月30日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为159,558,244.58元、3,850,828.26元和155,707,416.32元。具体内容如下：

金额单位：元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		10,977,209.47
二、非流动资产		148,581,035.11
其中：固定资产	234,784,704.15	82,705,848.49
在建工程-土建工程		159,178.68
无形资产-土地使用权	82,300,000.00	65,716,007.94
资产总计		159,558,244.58
三、流动负债		3,850,828.26
负债合计		3,850,828.26
股东权益合计		155,707,416.32

除货币资金外，公司的主要资产为建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程-土建工程及土地使用权。具体如下：

1、建筑物类固定资产

列入评估范围的建（构）筑物共 8 项，其中房屋建筑物 7 项，为甲类仓库、乙类仓库、丙类仓库及办公楼等，均建成于 2016 年 12 月，为钢结构及钢混结构，建筑面积合计 27,251.46 平方米，已取得编号为津（2016）滨海新区临港经济区不动产权第 1000962 号不动产权证；构筑物 1 项，为堆场、道路等配套设施，建成于 2016 年。上述建（构）筑物均位于天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 188 号，上述建（构）筑物现维护状况良好。

2、设备类固定资产

列入本次评估范围的设备共 60 项，主要包括登车桥、汽车衡和电子秤等仓储设备；桌椅，沙发、茶几等办公家具以及电脑、储存设备、打印机等办公设备。设备均分布于被评估单位厂区及其办公场所内。设备整体状况良好，能满足生产办公需要。

3、在建工程-土建工程

列入评估范围的内建工程-土建工程 1 项，系化工仓库改造项目。该项目于 2022 年 3 月开工改造，预计 2022 年 9 月份完工，截至评估基准日，改造工程处于正常的施工状态。

4、土地使用权

列入评估范围的土地使用权 1 宗，土地面积 101,478.20 平方米，位于天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 188 号，为出让仓储用地，截至评估基准日，

宗地条件为“五通一平”，并已取得不动产权证。

天津瀚诺威未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的账外资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

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

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为2022年06月30日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》；
3. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 天津瀚诺威提供的《营业执照》、公司章程和企业信用报告等；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 不动产权证、合同、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位前三年及评估基准日的审计报告；
3. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；
4. 机械工业出版社出版的《2022 机电产品报价手册》、《机电产品价格信息查询系统》及互联网上查询的设备等报价信息；
5. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；
6. 被评估单位提供的有关工程的原始资料、合同、付款发票等；
7. 京津冀工程造价信息网公布的最新《天津市建筑工程价格指数》及工业建筑分析案例；
8. 国家发展计划委员会、建设部 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015]299 号文关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；

9. 国家财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；

10. 中国财经出版传媒集团经济科学出版社出版的《2022 年企业绩效评价标准值》；

11. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款市场报价利率（LPR）；

12. 天津市近期土地市场价格的调查资料；

13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

14. 评估专业人员对资产核实、勘测、检测、分析等搜集的佐证资料及市场调查资料；

15. 其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

天津瀚诺威一直处于亏损状态，未来经营具有较大的不确定性，公司管理层无法对天津瀚诺威未来收益进行合理预测，故本次评估不适宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估专业人员所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的天津瀚诺威的股东全部权益价值进行评估。

(二)资产基础法

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。具体是以重

置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金账面价值 5,693,854.42 元，包括现金 11,906.64 元、银行存款 5,681,947.78 元。

(1) 库存现金

库存现金账面价值 11,906.64 元，均为人民币现金，存放于公司财务部。评估专业人员对现金账户进行了实地盘点，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

库存现金以核实后的账面值为评估值。

库存现金评估值为 11,906.64 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值 5,681,947.78 元，由存放于中国银行股份有限公司天津东方名居支行和中国建设银行股份有限公司天津塘沽支行的 3 个人民币账户和 1 个美元账户的余额组成。

评估专业人员查阅了银行对账单，对银行存款余额进行了函证，了解了未达账款的内容及性质，未发现影响股东权益的大额未达账款。另外对外币存款以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于人民币存款，以核实后的账面值为评估值；对于美元存款，以核实后的美元存款额按基准日中国人民银行公布的美元中间汇率（671.14:100）折合人民币确定为评估值。

银行存款评估值为 5,681,947.78 元。

货币资金评估值为 5,693,854.42 元，包括现金 11,906.64 元、银行存款 5,681,947.78 元。

2. 应收账款

应收账款账面价值 4,374,293.29 元，均为应收仓储服务费，账龄均在 1 年以内。

评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，另外对应收外币账款以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

被评估单位的坏账准备政策如下：参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于应收款项，根据款项的信用风险特征，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

应收账款评估价值为 4,374,293.29 元。

3. 预付账款

预付款项账面价值 129,627.15 元，为预付的工程款、租金等，账龄均在 1 年以内。

评估专业人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料，并择要进行函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均能形成相应资产或权利，故以核实后的账面值为评估值。

预付账款评估价值为 129,627.15 元。

4. 其他应收款

其他应收款账面价值 779,434.61 元，包括往来款、押金和保证金等。其中关联方往来包括应收 C. STEINWEG WAREHOUSING (F. E.) PTE. LTD 430,000.00 元。

评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

被评估单位的坏账准备政策详见应收账款科目。

对于其他应收款项，根据款项的信用风险特征，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

其他应收款评估价值为 779,434.61 元。

5. 流动资产评估结果

账面价值 10,977,209.47 元

评估价值 10,977,209.47 元

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

(1) 概况

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 8 项, 账面原值 233,400,463.38 元, 账面净值 200,760,996.94 元, 减值准备 118,348,396.94 元。

根据被评估单位提供的《固定资产—房屋建筑物评估明细表》及《固定资产—房屋建筑物评估明细表》, 建筑物的详细情况如下表所示:

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	7	27,251.46	233,400,463.38	200,760,996.94
2	构筑物	1			
3	减值准备				118,348,396.94
合计		8		233,400,463.38	82,412,600.00

被评估单位对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策:

建筑物类固定资产折旧采用年限平均法, 各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
建(构)筑物	20-40	5.00	2.4-4.8

资产负债表日, 有迹象表明固定资产发生减值, 会计师已按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。截至评估基准日, 被评估单位已对建筑物类固定资产计提减值准备 118,348,396.94 元。

评估专业人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片, 核对了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。

1) 建筑物的类型及分布情况

列入评估范围的建(构)筑物共 8 项, 其中房屋建筑物 7 项, 为甲类仓库、乙类仓库、丙类仓库及办公楼等, 均建成于 2016 年 12 月, 为钢结构及钢混结构, 建筑面积合计 27,251.46 平方米, 已取得编号为津(2016)滨海新区临港经济区

不动产权第 1000962 号不动产权证；构筑物 1 项，为堆场、道路等配套设施，建成于 2016 年。上述建（构）筑物均位于天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 188 号，上述建（构）筑物现维护状况良好。

2) 权属情况

评估专业人员通过对上述建筑物的权属资料、原始记录及其他资料进行核对，未发现评估对象的法律权属资料存在瑕疵情况。

3) 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估专业人员对列入评估范围的建筑物进行了现场勘察。在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

(2) 具体评估方法

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

列入评估范围的建筑物为自建仓储厂房，结合评估目的，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1) 重置成本的确定

重置成本由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润等组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

A. 建安工程费用

本次评估根据其实际情况采用类比法确定建筑工程费用，类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、基础状况、水电设施状况、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定建安工程费

用。

B. 前期费用和其他费用

前期费用和其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费和建设单位管理费。结合基本建设的有关规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建安工程费计取。取价标准如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	勘察设计费	1.60%-4.50%	建安工程费用	发改价格[2015]299号
2	建设单位管理费	0.40%-2.00%	建安工程费用	财建[2016]504号
3	工程监理费	1.04%-3.30%	建安工程费用	发改价格[2015]299号

C. 应计利息

应计利息指筹资成本，以建安工程费用、前期及其他费用及建筑规费等为基数，按正常建设工期确定计息周期，利率取中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

D. 开发利润

开发利润即投资者对建筑物投资的回报，是开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，利润率参照2022年企业绩效评价标准值确定。

2) 成新率的确定

A. 对于主要建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。基本公式为：

$$\text{综合成新率 } K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中 A_1 、 A_2 分别为加权系数， K_1 为年限法成新率， K_2 为完损等级评定成新率。

a. 年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率 } (K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

类别	经济耐用年限
钢混结构	50年
钢结构	50年
构筑物	10-30年

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建筑物的成新率，用公式表示如下：

完损等级评定成新率（ K_2 ）=（结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比重×装饰部分完损系数+设备部分比重×设备部分完损系数）×100%

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

（3）建筑物类固定资产评估结果

账面原值	233,400,463.38 元
账面净值	82,412,600.00 元
评估原值	94,913,300.00 元
评估价值	82,412,600.00 元

2. 设备类固定资产

（1）概况

1) 基本情况

列入评估范围的设备类固定资产共计 60 项，合计账面原值 1,384,240.77 元，账面净值 293,248.49 元。

根据被评估单位提供的《固定资产——机器设备评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	项	60	1,384,240.77	293,248.49
	合计		60	1,384,240.77	293,248.49

被评估单位对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类机器设备的使用寿命、预计净残值和年

折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5	5	19.00
电子设备及其他	1.3-5	5	19.00-73.08

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。截至评估基准日，被评估单位未对各项设备计提减值准备。

2) 主要设备与设备特点

列入本次评估范围的设备主要包括登车桥、汽车衡和电子秤等仓储设备；桌椅，沙发、茶几等办公家具以及电脑、储存设备、打印机等办公设备，设备均分布于被评估单位厂区及其办公场所内。

3) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

委估设备全部为国产设备，设备原始制造质量均较好，购置和启用时间范围为2014年至2022年。被评估单位有较为完整健全的设备维修、管理制度，有专人负责。

(2) 现场调查方法、过程和结果

本公司评估专业人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，对被评估单位的经营情况、主要设备及装置的购建过程、机器设备权属等情况进行了解，并听取企业有关部门对公司设备管理及分布的情况介绍，向设备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等，查看主要设备技术档案、检测报告等资料，掌握主要设备的配置情况、技术性能要求等资料数据；与被评估单位的设备管理人员一起，按照设备的配置情况，制订机器设备勘查计划，落实勘查人员、明确核查重点。

对照《固定资产——机器设备评估明细表》评估专业人员对列入评估范围的设备进行了勘查，对设备名称、数量、规格型号、生产厂家、购建时间等内容进行了核对，对设备的新旧程度、使用状态、使用环境等情况进行了观察，了解了设备的使用情况，对机器设备所在的工作系统、工作环境和负荷进行了必要的勘查评价，并将勘查情况作了相应记录。

评估专业人员通过现场调查，利用机器设备使用单位提供的技术档案、检测

报告等资料，对机器设备的技术状态进行了判断。

经核实，委估设备整体状况良好，能满足经营及办公需要。

(3) 权属情况

评估专业人员查阅了设备购置合同、发票、付款凭证等资料，对设备的权属资料进行了必要的查验。经核实，未发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(4) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品价格信息查询系统》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b. 电脑和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照《最新资产

评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标，结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

c. 建设期管理费

建设期管理费包括可行性研究费、勘察设计费、建设单位管理费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

d. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入，对正常建设期不足半年者不考虑资金成本。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 建设期管理费) ÷ 2 × 正常建设工期 × 同期贷款基准利率

C. 重置成本

重置成本 = 现行购置价 + 相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围如下：

设备利用系数 B_1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B_2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B_3	(0.85-1.15)
环境系数 B_4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B_5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备以及电脑等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率(K_1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 $\times 100\%$

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故无需考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情形，故不考虑经济性贬值。

(5) 设备类固定资产评估结果

账面原值	1,384,240.77 元
账面净值	293,248.49 元
评估原值	1,232,190.00 元
评估价值	603,360.00 元
增值额	310,111.51 元
增值率	105.75%

3. 在建工程-土建工程

在建工程-土建工程账面价值 159,178.68 元，系化工仓库改造项目，该项目位于被评估单位天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 188 号厂区内，该项目于 2022 年 3 月开工改造，预计 2022 年 9 月份完工，截至评估基准日，改造工程处于正常的施工状态。

评估专业人员核查了该项目的财务记录，核对相关领用记录及付款凭证等，

对该项目账面记录的明细构成进行了整理,按财务会计制度核实,未见不符情况。

评估专业人员在核查财务记录的基础上,对工程进行了实地查勘,由于该项目建设不久,各项投入时间较短,经了解,支出合理,工程进度正常,故以核实后的账面值为评估价值。

在建工程-土建工程评估值为 159,178.68 元。

4. 无形资产--土地使用权

(1) 概况

列入评估范围的土地使用权 1 宗,土地面积 101,478.20 平方米,位于天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 188 号,为出让仓储用地,截至评估基准日,宗地条件为“五通一平”,并已取得不动产权证。

评估专业人员通过对上述土地的不动产权证及其他资料进行核对,未发现权属资料存在瑕疵情况。

评估专业人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录,核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。具体如下表:

项 目	摊销方法	摊销年限(年)	残值率(%)	年摊销率(%)
无形资产—土地使用权	年限平均法	50	0	2.00

在核实产权归属的基础上,评估专业人员对列入评估范围的土地进行了现场勘察。在现场勘察过程中,着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况,对土地的登记状况、权利状况进行了核对,对其实际利用情况(包括地上建筑物及附着物状况)也认真进行了核实调查,并作了必要的记录。

经评估专业人员核实,列入本次评估范围各宗地基本情况如下表所示:

宗地基本情况表

序号	国有土地使用权证	土地位置	土地性质	终止日期	开发程度	面积(m ²)	备注
1	津(2016)滨海新区临港经济区不动产权第1000962号	天津市滨海新区临港经济区渤海十三路188号	出让仓储	2057年11月	五通一平	101,478.20	

地面附着物概况表

宗地位置	建筑物项数	建筑物(M ²)	构筑物项数	备注
天津市滨海新区临港经济区渤海十三路188号	7	27,251.46	1	

(2) 土地的一般因素、区域因素和个别因素

1) 土地的一般因素

A. 地理位置

天津地处太平洋西岸，华北平原北部，东临渤海、北依燕山，位于东经 116° 43' 至 118° 04'，北纬 38° 34' 至 40° 15' 之间。市中心位于东经 117° 10'，北纬 39° 10'。天津位于海河下游，地跨海河两岸，北南长 189 千米，西东宽 117 千米。陆界长 1,137 千米，海岸线长 153 千米，是北京通往东北、华东地区铁路的交通枢纽和远洋航运的港口，有“河海要冲”和“畿辅门户”之称。对内腹地辽阔，辐射华北、东北、西北 13 个省市自治区，对外面向东北亚，是中国北方最大的沿海开放城市。

B. 行政区划

天津市下辖滨海新区、和平区、河东区、河西区、南开区、河北区、红桥区、东丽区、西青区、津南区、北辰区、武清区、宝坻区、静海区、宁河区、蓟州区 16 个市辖区。市政府驻地河西区友谊路 30 号。

C. 人口就业

截至 2021 年末，天津市常住人口总量 1,373 万人，其中城镇常住人口 1,165 万人，乡村常住人口 208 万人。城镇化率为 84.88%，比 2020 年末提高 0.18 个百分点。

D. 经济总量

2022 年上半年，天津市实现地区生产总值为 7,620.58 亿元，按不变价格计算，同比增长 0.4%。分产业看，第一产业增加值 78.36 亿元，同比增长 4.0%；第二产业增加值 2,774.92 亿元，同比下降 1.8%；第三产业增加值 4,767.30 亿元，同比增长 1.5%。分季度看，一季度地区生产总值同比增长 0.1%，二季度同比增长 0.7%。。

E. 农业保持良好发展态势，夏粮再获丰收

2022 年上半年，天津市农林牧渔业总产值同比增长 3.7%。其中，农业产值同比增长 4.1%，小麦产量 73.0 万吨，同比增长 1.1%，蔬菜产量 108.15 万吨，同比增长 9.0%。生猪出栏量 97.9 万头，同比持平。

F. 工业生产降幅收窄，先进制造业发展较好

2022 年上半年，天津市规模以上工业增加值同比下降 0.3%，降幅比一季度收窄 0.3 个百分点。分经济类型看，国有企业增加值同比下降 0.6%，民营企业

下降 0.3%，外商及港澳台商企业下降 0.1%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 7.2%，制造业下降 2.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降 2.1%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.1%。

上半年，高技术产业（制造业）增加值同比增长 7.5%，占规模以上工业比重为 14.5%；战略性新兴产业增加值同比增长 1.3%，占规模以上工业比重为 23.8%。锂离子电池、服务机器人、集成电路等新产品产量分别增长 36.2%、3.4% 和 0.9%。

1-5 月，规模以上工业企业营业收入同比增长 4.3%，利润总额同比增长 2.5%，营业收入利润率为 7.23%。

G. 服务业保持平稳，现代服务业较快增长

2022 年上半年，天津市服务业增加值同比增长 1.5%，占全市地区生产总值的比重为 62.6%。其中，金融业增加值同比增长 0.8%，交通运输、仓储和邮政业增加值同比增长 10.2%，批发和零售业增加值同比下降 5.9%，住宿和餐饮业增加值同比下降 10.5%。

1-5 月，规模以上服务业营业收入同比增长 8.0%，其中新服务增长 11.6%，生产性服务业增长 19.7%，分别快于规模以上服务业 3.6 个和 11.7 个百分点。

H. 固定资产投资同比下降，高技术产业投资和社会领域投资增长较快

2022 年上半年，天津市固定资产投资（不含农户）同比下降 10.4%。分产业看，第一产业投资同比增长 18.2%，第二产业投资增长 2.8%，第三产业投资下降 14.1%。分领域看，制造业投资同比增长 1.0%，基础设施投资增长 13.1%，房地产开发投资下降 25.8%。高技术产业投资增长 11.4%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 9.5% 和 14.3%。社会领域投资增长 17.5%，其中教育、卫生和社会工作投资分别增长 10.4% 和 48.1%。

I. 消费品市场稳步恢复，线上零售较为活跃

2022 年上半年，天津市社会消费品零售总额同比下降 5.5%，降幅比 1-5 月收窄 1.2 个百分点。限额以上单位商品零售额中，日用品类零售额增长 18.0%，家用电器和音像器材类增长 17.4%，化妆品类增长 13.4%，体育、娱乐用品类增长 24.4%，文化办公用品类增长 17.2%，新能源汽车增长 1.3 倍，智能手机增长 51.5%。限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额同比增长 15.8%，占限额

以上社会消费品零售总额的比重为 31.0%。

J. 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅回落

2022 年上半年，天津市居民消费价格同比上涨 1.9%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 1.1%，衣着上涨 1.5%，居住上涨 0.3%，生活用品及服务上涨 1.7%，交通通信上涨 7.8%，教育文化娱乐上涨 1.8%，医疗保健上涨 0.4%，其他用品及服务上涨 0.4%。上半年，工业生产者出厂价格同比上涨 9.9%，工业生产者购进价格上涨 8.5%，涨幅分别比一季度回落 1.0 个和 0.9 个百分点。

总的来看，随着稳增长政策措施效果逐步显现，上半年天津市经济运行回稳向好。但也要看到，当前国内外环境更趋复杂严峻，经济发展仍面临较多困难挑战。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，统筹疫情防控和经济社会发展，全力推动稳住经济大盘一揽子政策措施落地见效，持续巩固经济向好态势，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

2) 土地的区域因素

待估宗地位于滨海新区，该区地处华北平原北部，东临渤海湾，西与东丽区接壤，南与黄骅市为邻，北与天津市宁河区、河北省唐山市丰南区相邻，总面积 2,270 平方公里。滨海新区下辖 16 个街道、5 个镇，是中国（天津）自由贸易试验区重要组成部分，国家级新区、国家综合配套改革试验区。截至 2022 年一季度，滨海新区 GDP 总值超 1,400 亿元，占全市 GDP 比重高达 39.62%。目前滨海新区的路、水、电等基础设施完善，市政道路畅通，通讯等管网配套设施基本完善。

3) 土地的个别因素

待估宗地位于天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 188 号，为仓储用地，土地面积 101,478.20 平方米，使用期限至 2057 年 11 月。厂区东临渤海十三路、南、西临天保物流有限公司土地、北临黄河道，土地面积整体状况一般、较规则、平地、地基承载力基本充足，宗地开发程度五通一平，上述宗地所在城市基础设施完备，宗地供电从滨海新区电网引入，进水从滨海新区自来水管网中接入，排水接入城市下水管道，通讯、宽带网络条件具备。

(3) 评估方法

1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即 2022 年 6 月 30 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的仓储用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

2) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估宗地所在区域的评估基准日近期同类型土地成交案例易取得，故宜采用市场法进行评估。

3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年期、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

$$\text{评估地价 } V = V_1 \times A \times B \times C \times D$$

式中：V-待估宗地使用权价值

V_1 -比较案例价格

A-待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C-待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D-待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

A. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用地价指数的变动率来分析计算日期对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

D. 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为被评估对象状况下的价格，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。区域状况修正考虑的因素主要有地区的公共交通便利程度、工业聚集效益、工厂与原料、市场配合、道路通行条件、区域环境、公共配套服务因素、基础设施保障程度、其他特殊情况。实物状况修正考虑的因素主要有宗地开发程度、容积率、地质状况与地基承载力、宗地自然条件、宗地自然灾害危害程度、宗地临路条件、宗地面积、宗地形状、规划土地用途、宗地周边配套、其他特殊情况等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况、其他特殊情况等。

4) 地价确定的方法

土地单价=评估地价

土地评估值=土地单价×土地面积×(1+契税税率)

(4) 土地使用权评估结果

账面原值	82,300,000.00 元
账面价值	65,716,007.94 元
评估价值	93,440,000.00 元
评估增值	27,723,992.06 元
增值率	42.19%

4. 非流动资产评估结果

账面价值	148,581,035.11 元
评估价值	176,615,138.68 元
评估增值	28,034,103.57 元
增值率	18.87%

三) 流动负债

1. 应付账款

应付账款账面价值 3,767,975.78 元，包括应付的仓储服务费及质保金等。

评估专业人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，评估专业人员审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性，另外对应收外币账款以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 3,767,975.78 元。

2. 合同负债

合同负债账面价值 16,581.64 元，主要为预收的仓储服务费。

评估专业人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产(权利)或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

合同负债评估值为 16,581.64 元。

3. 应交税费

应交税费账面价值 50,523.44 元，为应交的增值税，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等。

评估专业人员查阅了相关税收政策，了解被评估单位所涉税种、税率，取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计缴情况，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

核实，各项税费期后均需支付，以核实后的账面价值确认评估值。

应交税费评估值为 50,523.44 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面价值 15,747.40 元，包括应付的质保金、押金。

评估专业人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 15,747.40 元。

5. 流动负债评估结果

账面价值	3,850,828.26 元
评估价值	3,850,828.26 元

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2022年07月17日开始,资产评估报告日为2022年8月19日。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估,明确评估业务基本事项,确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日;
2. 接受委托人委托,签订资产评估委托合同;
3. 编制资产评估计划;
4. 组成项目小组。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要,向被评估单位提供资产评估申报表表样,并协助其进行资产清查工作;
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况,并收集相关资料;
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表;
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察,收集整理资产购建、运行、维修等相关资料,并对资产状况进行勘查、记录;
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料,核实资产权属情况;
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点,制订各类资产的具体评估方法;
2. 收集市场信息;
3. 对委估资产进行评估,测算其评估价值;

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1、本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2、本次评估以公开市场交易为假设前提。

3、本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4、本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6、本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，天津瀚诺威的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 159,558,244.58 元，评估价值 187,592,348.15 元，评估增值 28,034,103.57 元，增值率为 17.57%；

负债账面价值 3,850,828.26 元，评估价值 3,850,828.26 元；

股东全部权益账面价值 155,707,416.32 元，评估价值 183,741,519.89 元，评估增值 28,034,103.57 元，增值率为 18.00%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	10,977,209.47	10,977,209.47		
二、非流动资产	148,581,035.11	176,615,138.68	28,034,103.57	18.87
其中：固定资产	82,705,848.49	83,015,960.00	310,111.51	0.37
在建工程-土建工程	159,178.68	159,178.68		
无形资产-土地使用 权	65,716,007.94	93,440,000.00	27,723,992.06	42.19
资产总计	159,558,244.58	187,592,348.15	28,034,103.57	17.57
三、流动负债	3,850,828.26	3,850,828.26		
负债合计	3,850,828.26	3,850,828.26		
股东权益合计	155,707,416.32	183,741,519.89	28,034,103.57	18.00

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细。

十一、特别事项说明

1. 在对天津瀚诺威股东全部权益价值评估中，评估专业人员对天津瀚诺威提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是天津瀚诺威的责任，评估专业人员的责任是对天津瀚诺威提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和天津瀚诺威股东全部权益价值评估结论

会受到影响。

2. 本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“天健审(2022) 7798 号”审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

3. 被评估单位承诺,截至评估基准日,不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 截至评估基准日,被评估单位存在以下承租事项:

序号	出租人	租赁物位置	租赁面积 (M ²)	租赁合同终止日期
1	胡凤兰	天津市河西区江西路与合肥道交叉口西南侧富润中心 2-2003	98.46	2021.8.30-2023.8.31
2	深圳世联行集团股份有限公司	天津市和平区信达广场 11 层 1108	1 间	2022.6.1-2023.5.31

5. 本次评估中,评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估专业人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中,评估专业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,评估专业人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

7. 在本次评估中,未对资产的评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,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它不可抗力对资产价格的影响。本次评估对象为股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时,评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估

专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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,资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2022 年 06 月 30 日起至 2023 年 06 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 19 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：