

本报告依据中国资产评估准则编制

中特物流有限公司拟股权收购涉及的华贸铁路运
营管理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（2022）第 061024 号
共壹册 第壹册



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

日期：2022 年 7 月 25 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：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202201824
合同编号:	中同华合同字(2022)0935号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2022)第061024号
报告名称:	中特物流有限公司拟股权收购涉及的华贸铁路运营管理有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	117,529,867.79元
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	高山 (资产评估师) 会员编号: 11180149 刘心茹 (资产评估师) 会员编号: 11210364
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年11月18日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
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	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
(一) 评估方法的选择	14
(二) 评估方法简介	15
(三) 评估结论确定的方法	22
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告附件	31

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。

中特物流有限公司拟股权收购涉及的华贸铁路运营管理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（2022）第 061024 号

中特物流有限公司：

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，对华贸铁路运营管理有限公司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：中特物流有限公司拟收购华贸铁路运营管理有限公司的部分股权，本次评估是为上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象：华贸铁路运营管理有限公司的股东全部权益。

评估范围：华贸铁路运营管理有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用和流动负债、非流动负债。

评估基准日：2021年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、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	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	22,625.39	22,625.39	-	-
非流动资产	2	171.21	171.43	0.22	0.13
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	45.29	45.51	0.22	0.48
在建工程	6				
无形资产	7				
其他非流动资产	8	125.92	125.92	-	-
资产总计	9	22,796.60	22,796.82	0.22	0.0010

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动负债	10	11,008.02	11,008.02	-	-
非流动负债	11	35.81	35.81	-	-
负债总计	12	11,043.83	11,043.83	-	-
净资产(所有者权益)	13	11,752.77	11,752.99	0.22	0.0019

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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本次评估存在如下特别事项，提请报告使用者关注：

1. 华贸铁路运营管理有限公司股东除中特物流有限公司、重庆中集物流有限公司已实缴出资到位外，其余股东存在实缴未到位情况。具体实缴出资情况及股东结构如下：

序号	股东名称	认缴出资(万元)	持股比例	实缴出资(万元)
1	中特物流有限公司	4,500.00	45%	4,500.00
2	华盛重庆物流有限公司	4,000.00	40%	3,400.00
3	重庆捷迈诺供应链管理有限公司	1,000.00	10%	0.00
4	重庆中集物流有限公司	500.00	5%	500.00
5	合计	10,000.00	100%	8,400.00

2. 华贸铁路运营管理有限公司所属地区为西部地区，故在 2022 年至 2030 年期间享受企业所得税减按 15% 的税收优惠政策，2030 年之后所得税率为 25%。

3. 华贸铁路运营管理有限公司的经营业务为铁路进出口货物代理，主要涉及铁路进口和铁路出口代理两大板块，班列线路主要有中俄、中欧、中亚，与国家一带一路的国家战略相契合，享受国家政策补贴，由各个“国际港务区中欧班列”预定平台根据实际预定仓位量的情况给予相对的补贴收入，因而华贸铁路运营管理有限公司的营业收入主要为国家政策补贴收入。由于无法预计未来国家政策补贴下降幅度以及相应的时间跨度情况，结合欧亚班列数量攀升及货运量的增多，相应的铁路运输成本有所下降，故相对应的毛利率水平变动较小。综合上述情况，管理层预测采用 2022 年毛利率水平对 2023 年-2026 年营业收入、营业成本进行预测，毛利率水平保持不变，我们基本采纳了该预测数据。

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。

中特物流有限公司拟股权收购涉及的华贸铁路运营管理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（2022）第 061024 号

中特物流有限公司：

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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对中特物流有限公司拟股权收购涉及的华贸铁路运营管理有限公司股东全部权益在2021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中特物流有限公司，被评估单位为华贸铁路运营管理有限公司，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：中特物流有限公司（以下简称：“中特物流”或委托人）

统一社会信用代码：911100007776793150

企业类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定住所：北京市丰台区南四环西路 188 号十二区 36 号楼(园区)

注册资本：14,752.5 万元人民币

经营期限：2005-07-18 至 长期

法定代表人：乔军

经营范围：普通货运，大件运输；放射性物品运输（一类、二类、三类）；无船承运业务；物流及运输技术研发；技术转让、技术咨询、技术服务；物流及运输管理咨询；从事国际货运代理业务（包括：订舱（租船、包机、包舱）、托运、仓储、包装；货物的监装、监卸、集装箱拼装拆箱、分拨、中转及相关的短途运输服务；代理报关、报验、报检、保险；缮制有关单证、交付运费、结算及交付杂费；国际展品、

私人物品及过境货物运输代理；国际多式联运、集运（含集装箱拼箱）；咨询及其他国际货运代理业务。）；货物进出口、技术进出口；销售煤炭（不在北京地区开展实物煤的交易、储运活动）；汽车租赁（不含九座以上客车）；机械设备租赁。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 委托人简介

中特物流是一家与民营合作方合资设立的混合所有制企业，隶属于中国知名国际货运代理企业——港中旅华贸国际物流股份有限公司（简称：华贸物流，上海证券交易所上市公司，股票代码：603128）。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：华贸铁路运营管理有限公司（以下简称：“华贸铁运”或被评估单位）

统一社会信用代码：91500106MAABQ6M034

企业类型：有限责任公司

法定住所：重庆市沙坪坝区土主街道月台路 18 号【口岸贸易服务大厦】B1 单元 6 楼 603 室

法定代表人：欧阳兵

注册资本：10000 万元人民币

经营期限：2021-05-17 至 2041-04-30

经营范围：许可项目：货物进出口；技术进出口；道路货物运输（不含危险货物）；国际道路货物运输；公共铁路运输；电力设施承装、承修、承试；特种设备安装改造修理。（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：供应链管理服务；国际货物运输代理；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；集装箱维修；无船承运业务；铁路运输辅助活动；国内集装箱货物运输代理；铁路机车车辆配件销售；园区管理服务；装卸搬运；机械设备租赁；建筑材料销售；仪器仪表销售；五金产品批发；五金产品零售；日用化学产品销售；纸浆销售；石棉制品销售；木材销售；石油制品销售（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；饲料原料销售；煤炭及制品销售；机械设备销售；金属材料销售；非金属矿

及制品销售；普通机械设备安装服务。（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）

根据 2022 年 7 月 20 日《华贸铁路运营管理有限公司第三次股东会会议决议》文件，法定代表人变更为胡志波，截至评估报告日工商变更尚未完成。

2. 企业历史沿革

2021 年 5 月 17 日，华贸铁运由中特物流、华盛重庆物流有限公司、重庆捷迈诺供应链管理有限公司及重庆中集物流有限公司出资设立，注册资本为 10000 万元，已实缴出资 8400 万元，出资时间为 2021 年 4 月 8 日。实缴出资情况及股东结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例	实缴出资（万元）
1	中特物流有限公司	4,500.00	45%	4,500.00
2	华盛重庆物流有限公司	4,000.00	40%	3,400.00
3	重庆捷迈诺供应链管理有限公司	1,000.00	10%	0.00
4	重庆中集物流有限公司	500.00	5%	500.00
5	合计	10,000.00	100%	8,400.00

截至评估基准日，上述股权未发生变更。

3. 主营业务简介

（1）主要产品或者服务的用途

华贸铁运主营中欧班列及配套集装箱业务。

（2）经营模式

华贸铁运是国务院国资委“双百企业”——中特物流与民营合作方合资设立的混合所有制企业，隶属于中国知名国际货运代理企业—华贸物流。利用“双百企业”的政策优势，华贸铁运整合了华贸物流和民营合作方的优势资源，形成了极具市场竞争力的业务格局，取得良好的经济效益和社会效益。

依托“一带一路”、“陆海新通道”等国家战略，华贸铁运积极拓展中欧班列及配套集装箱业务，为进出口贸易客户提供班列运输代理、集装箱装卸、堆存和公铁转驳、装箱、掏箱等综合物流服务。

在运力产品建设方面，通过以进口换出口的竞争策略，华贸铁运已与重庆、四川成都和德阳、江苏徐州、贵州贵阳、陕西西安、河南郑州建立稳定的合作关系，设立以来已累计开行中欧、中俄线路进出口包列超过 150 列。

为提升客户开发和服务能力，华贸铁运通过自建网点和对接华贸物流的全球网

络，以及不断完善操作流程，推动运营管理体系的标准化和信息化建设。目前已经具备实时为客户更新物流节点信息，及时解决物流环节异常情况的能力，有效提高客户满意度。

华贸铁运受托管理的重庆西部物流园区集装箱堆场，拥有 3000 平米的仓库和 4 万平米的堆场，配套铁路口岸检疫处理功能，具备 5,000TEU 堆存和操作能力，承担了陆海新通道在重庆中心站的集装箱中转装卸操作和堆存服务。

此外，华贸铁运利用进口班列解决集装箱返空难题，在促进集装箱进出口循环使用的同时，创造了良好的经济效益。

4.被评估单位财务状况及经营成果

评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：万元

项 目	2021 年 12 月 31 日
资产总额	22,796.60
负债总额	11,043.83
净资产	11,752.77
项 目	2021 年
营业收入	39,104.79
利润总额	3,945.28
净利润	3,352.77

以上财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2022]第 ZE10385 号标准无保留意见审计报告。

5.适用税种及税率情况

税种	税率
增值税	6%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
企业所得税	25%

根据《关于深入实施西部大开发战略有关税收问题的通知》（财税[2011]58 号）规定“自 2011 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税”。

根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发

展改革委公告 2020 年第 23 号) 规定“自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日, 对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税”。被评估单位所属地区为西部地区, 故在 2022 年至 2030 年期间享受企业所得税减按 15% 的税收优惠政策, 2030 年之后所得税率为 25%。

根据《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号) 中的相关政策, 被评估单位从事的铁路进出口货运代理符合跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定, 故进出口相关业务属于免税业务。

根据《财政部 税务总局 海关总署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) 规定: 自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%。根据《重庆市贯彻<关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策>的措施》(2022 年 3 月 1 日) 规定: 延续增值税加计抵减政策。2022 年, 对生产、生活性服务业纳税人当期可抵扣进项税额继续分别按 10% 和 15% 加计抵减应纳税额。故本次税金及附加计算过程, 进项税按照上浮 10% 的基础上进行计算。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

中特物流为华贸铁运的大股东, 持有华贸铁运 45% 的股权。

(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

根据文件《港中旅华贸国际物流股份有限公司总经理办公会议决议》(2022 年 6 月 28 日), 中特物流拟收购华贸铁运其他股东的部分股权。

本次评估目的是反映华贸铁运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

评估对象是华贸铁运的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是华贸铁运的全部资产及负债, 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

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	226,253,948.88
2	货币资金	13,783,972.89
3	应收账款	177,892,633.51
4	预付款项	24,747,493.19
5	其他应收款	9,780,806.80
6	其他流动资产	49,042.49
8	二、非流动资产合计	1,712,077.80
9	固定资产	452,855.65
10	使用权资产	1,237,404.90
11	长期待摊费用	18,166.00
12	递延所得税资产	3,651.25
13	三、资产总计	227,966,026.68
14	四、流动负债合计	110,080,210.62
15	应付账款	93,093,756.31
16	应付职工薪酬	12,560,635.59
17	应交税费	3,660,529.22
18	其他应付款	107,000.00
19	一年内到期的非流动负债	658,289.50
20	五、非流动负债合计	358,126.62
21	租赁负债	358,126.62
22	六、负债合计	110,438,337.24
23	七、净资产(所有者权益)	117,527,689.44

上述资产与负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2022]第 ZE10385 号标准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）评估范围内主要实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：车辆、电子设备。实物资产的类型及特点如下：

- 1、运输设备主要为一辆办公车辆-别克牌多用途乘用车，2021年8月购入。
- 2、电子办公设备为各类电脑、办公桌椅等办公用设备，分布在总部或各地办公室。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

（三）企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日，华贸铁运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2021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

《港中旅华贸国际物流股份有限公司总经理办公会议决议》（2022年6月28日）。

（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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日国务院令 714 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令 691 号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号, 2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号, 国务院令 709 号 2019 年 3 月 2 日修订);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14 号, 2001);
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
16. 《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);
17. 《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);
18. 《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);

19.《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权(2016) 41 号);

20.《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权(2016) 42 号);

21.《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

22.《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(2021 年 1 月 22 日,中国证监会发布);

23.《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号);

24.《财政部 税务总局 海关总署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);

25.《重庆市贯彻<关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策>的措施》(2022 年 3 月 1 日);

26. 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.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017) 46 号);
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017) 47 号);
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017) 48 号);
- 11.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协(2017) 35 号);
- 12.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协(2018) 38 号);
- 13.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017) 39 号);

14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）；

15.《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31号）。

（四）权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 购置合同及发票；
3. 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及基准日的科目余额表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；
5. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
6. 可比上市公司的相关资料；
7. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
8. 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. 中特物流与中同华签订的《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，确定资产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，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位于2021年5月成立，成立时间相较于评估基准日不足1年，在资本市场可以找到足够的与评估对象相同或相似的可比上市公司，故本次评估未选用市场法。

选取资产基础法评估的理由：资产基础法是从资产的再取得途径考虑，以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，反映的是企业现有资产的重置价值，结合被评估单位经营时间较短，资产基础法能更好的反映被评估单位的股东全部权益价值，因此选用资产基础法进行评估。

(二) 评估方法简介

1. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

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。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还负息债务本金+新借负息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所

有投资者现金流量,对应的折现率为加权平均资本成本,评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为:

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为:

$$E = B - D$$

式中: E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值, D 为负息负债的市场价值, B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中: P 为经营性资产价值, $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债(含溢余资产)的价值。

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

式中: R_i : 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量; r: 折现率; P_n : 终值; n: 预测期。

各参数确定如下:

1)自由现金流 R_i 的确定

R_i =净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

2)折现率 r 采用加权平均资本成本(WACC)确定,公式如下:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中: R_e : 权益资本成本; R_d : 债权期望报酬率; T: 所得税率。

3)权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算,公式如下:

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中: R_e 为权益资本成本; R_f 为无风险利率; β 为贝塔系数; ERP 为股权市场风险溢价; R_s 为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下

(1) 无风险利率 (R_f)

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超

过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

（2）股权市场风险溢价（ERP）

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

（3）可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

(4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资需求，最终采用目标资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

(5) 贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

(6) 特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、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进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

（7）债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整确定债权期望报酬率。

i. 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。

本次采用永续增长模型(固定增长模型)，假设 2031 年以后企业经营达到稳定。

ii. 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

2. 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、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

1. 货币资金，主要为银行存款，通过核实银行对账单、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. 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。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4. 其他流动资产为待抵扣进项税、保险费等，通过调查核实企业享受的税收政策、企业支付保费的凭据等，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固定资产—设备、长期待摊费用、递延所得税资产、使用权资产。

1. 固定资产—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. 车辆

(1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价*13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

(2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰

低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

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%。

2. 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

3. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位使用权资产计提摊销引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

4. 使用权资产

使用权资产是反映被评估单位承租使用的资产在剩余租赁内使用租赁资产权利的价值。评估人员了解了使用权资产初始确认、折旧摊销、租赁期限等情况，并对使用权资产的经济、物理状况等进行了调查核实。评估时以评估基准日的市场租金价格水平、租赁付款额、剩余租赁期、折现率、初始直接费用等参数采用收益法评估确定使用权资产的评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流

动负债、租赁负债。

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

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论采用资产基础法评估结果。

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、函证、核对、监盘、勘查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；

9. 被评估单位所属地区为西部地区，故在2022年至2030年期间享受企业所得税减按15%的税收优惠政策，2030年之后所得税率为25%；

10. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(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

本次评估分别采用收益法和资产基础法对华贸铁运股东全部权益价值进行评估。华贸铁运截至评估基准日2021年12月31日经审计后资产账面价值为22,796.60万元，负债为11,043.83万元，净资产为11,752.77万元。

（一）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为11,900.00万元，评估增值147.23万元，增值率1.25%。具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	22,625.39			
非流动资产	2	171.21			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	45.29			
在建工程	6	-			
无形资产	7	-			
其他非流动资产	8	125.92			
资产总计	9	22,796.60			
流动负债	10	11,008.02			
非流动负债	11	35.81			
负债总计	12	11,043.83			
净资产(所有者权益)	13	11,752.77	11,900.00	147.23	1.25

（二）资产基础法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法评估的股东全部权益价值为11,752.99万元，增值额为0.22万元，增值率为0.0019%。具体评估结果详见下表：

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		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	22,625.39	22,625.39	-	-
非流动资产	2	171.21	171.43	0.22	0.13
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	45.29	45.51	0.22	0.48
在建工程	6				
无形资产	7				
其他非流动资产	8	125.92	125.92	-	-
资产总计	9	22,796.60	22,796.82	0.22	0.0010
流动负债	10	11,008.02	11,008.02	-	-
非流动负债	11	35.81	35.81	-	-
负债总计	12	11,043.83	11,043.83	-	-
净资产(所有者权益)	13	11,752.77	11,752.99	0.22	0.0019

（三）评估结论

收益法的评估值为11,900.00万元；资产基础法的评估值为11,752.99万元，两种方法的评估结果差异147.01万元，差异率1.24%。

本次采用资产基础法结果作为最终评估结论，即：华贸铁运的股东全部权益价值评估结果为**11,752.99**万元。

收益法是通过估计未来收益和风险衡量未来现金流流量来确定企业的价值，由于被评估单位于2021年5月成立，成立时间较短，可供参考的经营数据较少，未来盈利预测存在一定波动性，可能与实际情况存在偏离的风险。而资产基础法是从资产的再取得途径考虑，以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，反映的是企业现有资产的重置价值，结合被评估单位经营时间较短，资产基础法的评估结果能更好的反映被评估单位股东全部权益价值，故本次选用资产基础法作为评估结果。

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。

(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

未发现华贸铁运存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

(五) 重大期后事项

未发现华贸铁运存有重大期后事项。

(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。

(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，被评估单位的租赁情况如下：

出租人	租赁位置	合同编号	起租日期	租赁结束日期	计租建筑面积m ²	合同总租金(含税, 元)
三羊马(重庆)物流股份有限公司	重庆市口岸贸易服务大厦 603	EYE2021001	2021.07	2023.06	303.16	203,723.52
三羊马(重庆)物流股份有限公司	重庆市沙坪坝区土主镇月台路 18 号第 6 楼 05 号		2021.11	2023.06	241.74	130,200.74
鼎晟创新(成都)商业运营管理有限公司	成都市锦江区人民东路 6 号东原中心 1 栋 19 层 03 单元	CD-SAC-1903-202112	2021.12	2023.12	1 套	1,150,560.00
重庆王明鑫网络科技有限公司	打印机设备租赁		2021.07	2023.06	1 台	9,000.00

(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

无。

(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

人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. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

5. 被评估单位股东除中特物流、重庆中集物流有限公司已实缴出资到位外，其余股东存在实缴未到位情况。具体实缴出资情况及股东结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例	实缴出资（万元）
1	中特物流有限公司	4,500.00	45%	4,500.00
2	华盛重庆物流有限公司	4,000.00	40%	3,400.00
3	重庆捷迈诺供应链管理有限公司	1,000.00	10%	0.00
4	重庆中集物流有限公司	500.00	5%	500.00
5	合计	10,000.00	100%	8,400.00

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的，评估人员对上述盈利预测进行了必要的审核，基本采纳了管理层的盈利预测。

7. 被评估单位所属地区为西部地区，故在2022年至2030年期间享受企业所得税减按15%的税收优惠政策，2030年之后所得税率为25%。

8. 被评估单位的经营业务为铁路进出口货物代理，主要涉及铁路进口和铁路出口代理两大板块，班列线路主要有中俄、中欧、中亚，与国家一带一路的国家战略相契合，享受国家政策补贴，由各个“国际港务区中欧班列”预定平台根据实际预定仓位量的情况给予相对的补贴收入，因而被评估单位的营业收入主要为国家政策补贴收入。由于无法预计未来国家政策补贴下降幅度以及相应的时间跨度情况，结合欧亚班列数量攀升及货运量的增多，相应的铁路运输成本有所下降，故相对应的毛利率水平变动较小。综合上述情况，管理层预测采用2022年毛利率水平对2023年-2026年营业

收入、营业成本进行预测，毛利率水平保持不变，我们基本采纳了该预测数据。

9. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

10. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

11. 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。

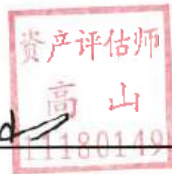
十三、资产评估报告日

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2022年7月25日。

(本页无正文)

资产评估师：高 山

高山



资产评估师：刘心茹

刘心茹



北京中同华资产评估有限公司

2022年7月25日

