

本报告依据中国资产评估准则编制

龙口港集团有限公司
拟收购恒通物流股份有限公司及
龙口市港恒仓储有限公司的
单项资产项目
资 产 评 估 报 告
天圆开评报字[2020]第 000215 号
(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2020年12月9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： 1137020064202000148

资产评估报告名称： 龙口港集团有限公司拟收购恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产项目

资产评估报告文号： 天圆开评报字[2020]第000215号

资产评估机构名称： 北京天圆开资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 夏国军(资产评估师)、于高华(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	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程及情况.....	16
九、 评估假设.....	22
十、 评估结论.....	23
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、 资产评估报告日.....	25
附 件 目 录.....	27

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有者）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。

七、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。

八、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。

九、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。

龙口港集团有限公司 拟收购恒通物流股份有限公司及 龙口市港恒仓储有限公司的 单项资产项目 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2020]第 000215 号

一、经济行为及评估目的：根据烟台港集团有限公司《山东港口烟台港党委会 2020 年第 32 次会议纪要》（2020 年 8 月），“会议原则同意龙口港公司购买龙口港恒仓储有限公司在龙口港区内的办公楼、仓库及附属土地等资产”。本次评估是为满足龙口港集团有限公司拟收购资产的需要，对涉及的恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产。评估范围包括房屋建（构）筑物、设备类资产、土地使用权，上述资产账面原值 108,568,202.47 元，账面净值 78,333,352.87 元。列表如下：

资产评估范围分类汇总表

金额单位：元

产权持有人	科目	项数	计量单位	数量	账面原值	账面价值
一、恒通物流股份有限公司	(1) 房屋建筑物	5	m ²	24,810.70	30,135,217.97	18,001,466.47
	(2) 构筑物及其他辅助设施	2	项	2	3,070,776.14	2,125,656.71
	(3) 土地使用权	2	m ²	37,230.00	29,598,523.00	24,389,049.88
	小计	9			62,804,517.11	44,516,173.06
二、龙口市港恒仓储有限公司	(1) 房屋建筑物	2	m ²	10,537.57	18,808,414.32	15,140,927.35
	(2) 构筑物及其他辅助设施	1	项	1	600,000.00	382,355.96
	(3) 机器设备	67	套	67	15,017,321.86	9,192,848.40
	(4) 车辆	8	辆	8	1,433,000.26	374,149.49

	(5) 电子设备	13	台	13	141,393.00	22,953.41
	(6) 土地使用权	2	m ²	12,383.00	9,763,555.92	8,703,945.20
	小计	93			45,763,685.36	33,817,179.81
	合计	102			108,568,202.47	78,333,352.87

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020年8月31日。

五、评估方法：根据评估的目的、价值类型和收集资料等情况，确定对房屋建筑（构）筑物、尚可使用机器设备类资产采用成本法进行评估；对待报废机器设备类资产采用市场法进行评估；对土地使用权采用基准地价系数修正法及市场法进行评估。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：经评估，列入评估范围的资产于评估基准日的账面价值 78,333,352.87 元，评估价值 93,467,940.00 元，增值 15,134,587.13 元，增值率为 19.32%。其中：

(1) 恒通物流有限公司的资产于评估基准日的账面价值 44,516,173.06 元，评估价值 56,872,574.00 元，增值 12,356,400.94 元，增值率为 27.76%。

(2) 龙口市港恒仓储有限公司的资产于评估基准日的账面价值 33,817,179.81 元，评估价值 36,595,366.00 元，增值 2,778,186.19 元，增值率为 8.22%。

按照现行有关规定，评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日。

八、特别事项说明

本次评估价值不含增值税。

评估报告使用人应关注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，欲了解本评估项目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。

**龙口港集团有限公司
拟收购恒通物流股份有限公司及
龙口市港恒仓储有限公司的
单项资产项目
资产评估报告**

天圆开评报字[2020]第 000215 号

龙口港集团有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称‘我公司’）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，对房屋建（构）筑物及尚可使用机器设备类资产采用成本法、对待报废机器设备类资产采用市场法、对土地使用权采用基准地价系数修正法及市场法，按照必要的评估程序，为满足龙口港集团有限公司拟收购资产的需要，对涉及的恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产于二〇二〇年八月三十一日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估
报告使用人**

（一） 委托人：龙口港集团有限公司

企业名称及注册情况

名称：龙口港集团有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省龙口市环海中路 1899 号

法定代表人：刘国栋

统一社会信用代码：913706811694245467

注册资本：壹拾壹亿陆仟陆佰陆拾柒万元整

成立日期：2005 年 03 月 28 日

经营期限：2005 年 03 月 28 日至 2055 年 03 月 17 日

经营范围：码头及其他港口设施服务（仅限为船舶提供码头）；货物装卸、仓储服务（仅限在港区内提供货物装卸、仓储；集装箱装卸、堆放、拆拼箱；对货物及其包装进行简单加工处理）；港口拖轮、驳运服务（为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务；港间驳运）；船舶港口服务（仅限为船舶提供岸电；淡水供应；船员接送；国际、国内航行船舶物料供应、生活品供应；船舶污染物接收）；港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；矿石（不含国家限制经营矿石）、钢材、木材、铝材、化工原料（不含危险品）、煤炭、化肥、粮食、饲料、件杂货、塑料制品销售；货物运输代理、自营代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；房屋租赁、土地租赁；普通货物运输；港口及航运设施工程建筑；劳务服务（不含劳务派遣）。下列项目仅限分公司经营：物业管理；水电暖工程设计、安装、修理；配电箱、盘加工制造；电器、电机维修；住宿、餐饮、服务、会议中心；水产品冷冻加工；肉制品及副产品加工；糕点、面包制造；米、面制品制造；速冻食品制造（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） 产权持有人一：恒通物流股份有限公司

企业名称及注册情况

名称：恒通物流股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：山东省烟台市龙口市龙口经济开发区河抱村烟滩路东恒通物流股份有限公司综合物流园

法定代表人：刘振东

统一社会信用代码：91370600661975235R

注册资本：贰亿捌仟贰佰贰拾肆万元整

成立日期：2007 年 05 月 22 日

经营期限：2007 年 05 月 22 日至 2057 年 05 月 21 日

经营范围：普通货物运输，货物专用运输（集装箱），危险货物运输（2 类 1 项、2 类 2 项、3 类、4 类 1 项、5 类 1 项、6 类 1 项、8 类），仓储理货（不含危险

品），物流服务，一类机动车维修（大中型货车维修；危险货物运输车辆维修(有效期限以许可证为准)。汽车配件、五金配件、汽车（不含轿车）销售；起重吊装，工程机械施工，房屋、机械设备租赁;货物（不含危险品）代理业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(三) 产权持有人二：龙口市港恒仓储有限公司

企业名称及注册情况

名称：龙口市港恒仓储有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省龙口市龙口开发区环海路西

法定代表人：李嘉国

统一社会信用代码：913706815652138204

注册资本：叁仟贰佰万元整

成立日期：2010 年 11 月 09 日

经营期限：2010 年 11 月 09 日至 2030 年 11 月 09 日

经营范围：货物仓储（不含危险品）；货物代理。(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)。

(四) 委托人和产权持有人之间的关系

委托人为产权持有人的资产收购方。

(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事人以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据烟台港集团有限公司《山东港口烟台港党委会 2020 年第 32 次会议纪要》（2020 年 8 月），“会议原则同意龙口港公司购买龙口港恒仓储有限公司在龙口港区内的办公楼、仓库及附属土地等资产”。本次评估是为满足龙口港集团有限公司拟收购资产的需要，对涉及的恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产。评估范围包括房屋建（构）筑物、设备类资产、土地使用权，上述资产账面原值 108,568,202.47 元，账面净值 78,333,352.87 元。列表如下：

资产评估范围分类汇总表

金额单位：元

产权持有人	科目	项数	计量单位	数量	账面原值	账面价值
一、恒通物流股份有限公司	(1) 房屋建筑物	5	m ²	24,810.70	30,135,217.97	18,001,466.47
	(2) 构筑物及其他辅助设施	2	项	2	3,070,776.14	2,125,656.71
	(3) 土地使用权	2	m ²	37,230.00	29,598,523.00	24,389,049.88
	小计	9			62,804,517.11	44,516,173.06
二、龙口市港恒仓储有限公司	(1) 房屋建筑物	2	m ²	10,537.57	18,808,414.32	15,140,927.35
	(2) 构筑物及其他辅助设施	1	项	1	600,000.00	382,355.96
	(3) 机器设备	67	套	67	15,017,321.86	9,192,848.40
	(4) 车辆	8	辆	8	1,433,000.26	374,149.49
	(5) 电子设备	13	台	13	141,393.00	22,953.41
	(6) 土地使用权	2	m ²	12,383.00	9,763,555.92	8,703,945.20
	小计	93			45,763,685.36	33,817,179.81
合计		102			108,568,202.47	78,333,352.87

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委托评估的资产权利状况

列入本次评估范围的单项资产共 102 项，其中：

一) 恒通物流股份有限公司的单项资产共 9 项，包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、土地使用权，具体情况如下：

1、房屋建筑物共 5 项，建筑面积共 24,810.70 m²，均已办理房屋所有权证，1#-4# 仓库房屋所有权证编号为龙房权证龙办字第 201213675 号、龙房权证龙办字第 201213679 号，登记产权人均为恒通物流股份有限公司。

2、构筑物及其他辅助设施共 2 项，包括 2# 4#仓库室外管网、仓储地面，合同、发票较齐全。

3、土地使用权共 2 宗，包括 1#-4#仓库港口土地、办公楼港口土地，均已办理国有土地使用证，国有土地使用证证号分别为龙国用（2012）第 0432 号、龙国用（2012）第 0431 号，登记权利人均均为恒通物流股份有限公司，土地面积分别为 35,230.00 m²、2,000.00 m²，用途均为港口码头，使用权类型均为出让，土地使用终止日期分别为 2058 年 12 月 23 日、2046 年 5 月 28 日。

二）龙口市港恒仓储有限公司的单项资产共 93 项，包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、电子设备、土地使用权，具体情况如下：

1、房屋建筑物共 2 项，建筑面积共 10,537.57 m²，均已办理不动产权证，证号分别为鲁（2019）龙口市不动产权第 0047227 号、鲁（2019）龙口市不动产权第 0047228 号，登记产权人均均为龙口市港恒仓储有限公司。

2、构筑物及其他辅助设施共 1 项，为仓储路面，合同、发票较齐全。

3、设备类资产共计 88 台（套），其中 1 台筛选设备为龙口华泰兴物流有限公司于 2013 年转入的二手设备；筛子、破碎机、挖掘机、轨道起重机、叉车、江铃顺达乘用车、中央空调等 16 台（套）设备为恒通物流股份有限公司于 2016 年至 2017 年转入的二手设备；71 台（套）设备为企业于 2010 年至 2020 年期间购置，其中 5 辆自卸货车为港内作业未挂牌。

4、土地使用权共 2 宗，包括 5#仓库港口土地、6#仓库港口土地，均已办理不动产权证，不动产权证证号分别为鲁（2019）龙口市不动产权第 0047227 号、鲁（2019）龙口市不动产权第 0047228 号，登记权利人均均为龙口市港恒仓储有限公司，土地面积分别为 6,076.00 m²、6,307.00 m²，用途均为港口码头用地，使用权类型均为出让，土地使用终止日期分均为 2058 年 12 月 23 日。

截止评估基准日，列入本次评估范围的资产未见有抵押、租赁、担保等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

（二）实体状况

1、列入本次评估范围的房屋建筑物位于龙口经济开发区环海路西龙口港区内，共 7 项，总建筑面积 35,348.27 m²，包括 1#-6#仓库、办公楼，于 2011 年至 2016 年

陆续建成投入使用。其中：

①1#、2#仓库为钢结构，共1层，檐高12.9m，建筑面积均为5,840.87 m²，钢筋混凝土基础，钢梁柱承重，彩钢保温屋面板，铝合金窗，室内为砼地面，有电、消防等配套设施。

②3#、4#仓库为钢结构，共1层，檐高12.5m，建筑面积均为5,837.48 m²，钢筋混凝土基础，钢梁柱承重，彩钢保温屋面板，铝合金窗，室内为砼地面，有电、消防等配套设施。

③港口办公楼为钢混结构，共3层，层高3.2m，建筑面积为1454 m²，钢筋混凝土基础，钢筋混凝土梁、柱承重，钢筋混凝土楼板，外墙贴瓷砖，铝合金窗，室内为地砖地面，内墙刷乳胶漆，成品木门、玻璃门，石膏板吊顶，有水卫、电、消防等配套设施。

④5#、6#仓库为钢结构，共1层，檐高分别为12.5m、12.6m，建筑面积分别为5,164.11 m²、5,373.46 m²，钢筋混凝土基础，钢梁柱承重，彩钢保温屋面板，铝合金窗，室内为砼地面，有电、消防等配套设施。

以上房屋建筑物现正常使用。

2、列入本次评估范围的构筑物及其他辅助设施共3项，包括2# 4#仓库室外管网、仓储地面、仓储路面，于2011年至2014年陆续建成投入使用。其中：

仓储地面，面积12,828.4 m²，由450mm灰土垫层、400mm碎石垫层、连锁块面层组成。

3、列入本次评估范围的机器设备共67台（套），主要包括筛选设备、起重机械、工程机械、消防罐等。于2011年至2020年开始投入使用。其中清扫机、筛子及破碎机等7台（套）设备已报废；其余设备利用率较高，工作环境较恶劣，维护保养较差，整体性能运行基本达标，尚满足工艺要求。

4、列入本次评估范围的车辆共8辆，包括小型轿车1辆、中型罐式货车1辆、重型自卸货车6辆等，启用日期为2010年至2017年，其中江铃顺达小型轿车已报废。其余7辆车维护保养较差，超负荷运载，外观锈蚀严重，技术状况基本正常。

5、列入本次评估范围的电子设备13台（套），包括办公设备、中央空调、太阳能等，为2011年至2020年购置使用，使用情况及技术性能基本正常。

6、列入本次评估范围的土地使用权共 4 宗，面积共 49,613.00 m²，均位于龙口经济开发区环海路西龙口港区内，其中：

①1#-4#仓库港口土地，土地面积 35,230.00 m²，四至均为龙口港集团有限公司用地，周边有龙口港集团有限公司、山东省龙口船厂有限公司、中海石油(龙口)基地物流有限公司、龙口港客运站等；宗地距离龙海高速约 5km，距龙口市汽车西站约 2km，距烟台蓬莱国际机场约 70km；宗地周边有环海中路、龙海路等多条交通干道，附近有龙口 16 路公交车经过并设站，交通较便捷。

②5#、6#仓库港口土地，土地面积分别 6,076.00 m²、6,307.00 m²，四至均为龙口港集团有限公司用地，周边有龙口港集团有限公司、山东省龙口船厂有限公司、中海石油(龙口)基地物流有限公司、龙口港客运站等；宗地距离龙海高速约 5km，距龙口市汽车西站约 2km，距烟台蓬莱国际机场约 70km；宗地周边有环海中路、龙海路等多条交通干道，附近有龙口 16 路公交车经过并设站，交通较便捷。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

(一) 本项目资产评估基准日是二〇二〇年八月三十一日。

(二) 评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素，由委托人确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

烟台港集团有限公司《山东港口烟台港党委会 2020 年第 32 次会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日施行）；

2. 《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）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 国资委《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令第32号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布，根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
14. 《山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于印发省属企业资产评估管理工作指引的通知》（鲁国资产权[2018]1号）；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）资产评估准则

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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

1. 《房屋所有权证》；
2. 《不动产权证》；
3. 《国有土地使用证》；
4. 《机动车辆行驶证》；
5. 产权持有人提供的权属证明文件。

（五）取价依据

1. 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
2. 《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）；
3. 财政部 国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
4. 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）
5. 住房和城乡建设部办公厅《关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通

知》（建办标函〔2019〕193号）；

6. 山东省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（鲁建标字〔2019〕10号）；

7. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016年）；

8. 《山东省安装工程消耗量定额》（2016年）；

9. 《关于印发山东省建设工程费用项目组成及计算规则的通知》（鲁建标字〔2016〕40号）；

10. 《烟台工程建设标准造价管理》（2020年第3期）；

11. 中国人民银行贷款市场报价利率(LPR)2020年8月20日发布；

12. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；

13. 龙口市人民政府《关于公布龙口市城镇土地级别与基准地价更新成果的通知》（龙政发〔2020〕75号）；

14. 中国废品网、废钢资讯网等；

15. 《2020机电产品价格信息查询系统》；

16. 企业提供的设备维修、保养及技改资料；

17. 企业提供的机器设备购置合同、技术文本、协议、工程图纸及预结（决）算资料；

18. 机械部《设备安装概算指标》；

19. 国家及地方建设工程收费标准；

20. 商务部、发展改革委、公安部和环境保护部2012年8月24日《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起实施）；

21. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人大常委会第七次会议通过）；

22. 太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价；

23. 设备生产厂家及代理商报价；

24. 评估人员实地踏勘、分析、记录；

25. 评估人员通过调查收集的市场价格信息、资料；

26. 评估人员掌握的相关资料；

27. 评估人员现场收集的其他资料

七、评估方法

列入本次评估范围的资产包括房屋建筑物类资产、设备类资产和土地使用权，按照资产得类别分别表述如下：

（一）关于房屋建筑物类资产的评估

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入本次评估范围的房屋建（构）筑物其所在区域很少有买卖成交案例，客观收益资料难以收集，无法采用市场比较法、收益法进行评估，根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，本次对房屋建(构)筑物采用成本法进行评估。

成本法是指求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估价值。

成本法的基本公式：

评估价值=重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定

重置全价=建安造价+工程前期费用及其他费用+资金成本—可抵扣的进项税

① 建安造价

列入本次评估范围的建筑物预决算资料不齐全，故本次采用工料分析法计算建安造价。

工料分析法，即分析工程消耗的人工工日、材料和机械数量，依据当地现行的建安工程预算定额和配套的费用标准，以及评估基准日当地应执行的建筑材料价格标准，计算工程建安造价。

②前期费用及其他费用

工程前期及其他费用，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，主要包括建设单位管理费、前期工作咨询费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理服务费、工程造价咨询费、

工程建设监理费、房产测绘费。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行贷款市场报价利率(LPR)计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 50\%$$

④可抵扣的进项税

按照税法规定，可抵扣的增值税进项税额包括建安造价、前期及其他费用可抵扣的进项税。其中：

$$\text{建安造价可抵扣税} = \text{含税建安造价} / (1 + \text{适用税率}) \times \text{适用税率}, \text{适用税率为 } 9\%。$$

工程前期及其他费用可抵扣税 = 含税工程前期及其他费用 / (1 + 适用税率) × 适用税率，可抵扣的项目主要有前期工作咨询费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理服务费、工程造价咨询费、工程建设监理费、房产测绘费，适用税率均为 6%。

2、成新率的确定

房屋建（构）筑物综合成新率的确定，先采用现场勘察成新率和年限成新率两种方法进行计算，再对两种结果按现场勘察成新率和年限成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。

（1）年限成新率

按照建（构）筑物的结构类型、使用用途确定建（构）筑物经济适用年限，然后再结合其已使用年限计算出其成新率：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济适用年限}) \times 100\%$$

（2）勘察成新率

A、房屋建筑物

通过评估人员对各房屋建筑物的实地勘察，对房屋建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考意见》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

计算公式:

勘察法成新率=结构部分各分部得分×权重比例+装修部分各分部得分×权重比例+建筑设备部分得分×权重比例

B、地上构筑物

评估人员现场观察构筑物的维护保养现状，直接判定构筑物的完损程度。

(3) 综合成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

3、评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率。

(二) 关于设备类资产的评估

执行机器设备资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次对列入评估范围的尚可使用机器设备和报废机器设备分别采用不同的评估方法。具体如下：

一) 尚可使用机器设备

列入评估范围的尚可使用机器设备没有足够数量的市场交易案例，非独立经营且不具单独获利能力，不适用市场法、收益法，成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估价值，故本次对尚可使用机器设备资产采用成本法进行评估。

成本法是以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式：

评估价值=重置全价（不含税）×综合成新率

1. 评估考虑的因素

(1) 评估目的；

(2) 设备的来源；

(3) 设备的购建时间、实际使用年限、经济寿命年限、利用率、负荷率、工作环境和条件等；

(4) 设备的现存技术状况，包括技术改造情况、运行能力、磨损程度、大修和

维护保养情况；

(5) 设备的制造工艺技术水平，能耗水平及相关的环保政策及其他限制条件；

(6) 设备的现行价格和物价水平。

2. 评估方法

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备重置全价的确定

在设备购置价的基础上，加上该设备达到全新使用状态下的各种费用（包括购置价（含税）、运杂费、安装调试费、基础费、工程建设其他费用和资金成本等）综合确定，计算公式为：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣进项税额。

① 购置价（含税）

主要通过向生产厂家询价、参照《2020 机电产品报价手册》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

② 运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

④ 设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。

⑤ 工程建设其他费用

包括当地地方政府规定收取的建设费用以及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。主要包括前期工作咨询服务费、环保评价费、招标代理服务费、勘察设计费、建设单位管理费、工程建设监理费、联合试运转费等。本次评估只对作为仓储配套使用的起重机进行考虑。

⑥ 资金成本

资金成本，根据建设工期，结合评估基准日中国人民银行贷款市场报价利率（LPR），并按资金均匀投入考虑。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+设备基础费+工程建设其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

由于纳入评估范围的设备类资产建设安装周期较短、工艺相对简单，不计资金成本。

⑦ 可抵扣的进项税额

按设备购置价（不含税）的 13%和运杂费、安装调试费、基础费的 9%、前期及其他费用的 6%可抵扣的进项税计算确定。

2) 车辆重置全价的确定

根据车辆供销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车牌照手续费等

3) 电子设备重置全价的确定

根据当地经销商报价 IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价。

（2）综合成新率的确定

1) 机器设备综合成新率的确定

采用年限法与现场勘察鉴定法，分别测算年限成新率和现场勘察成新率，加权平均求得综合成新率，即：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率，按设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

年限成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

勘察成新率，通过现场勘察设备的技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、

工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，根据各因素与价值量设定权重，对设备各组成部分结合专业判断打分，确定设备现场勘察成新率。

2) 车辆综合成新率的确定

采用余额年限法测算年限成新率，并以年限成新率作为基础成新率，以设备的制造工艺、维护保养状况、运行状态等因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3$$

其中：

$$(a) \text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 设备使用首年后的损耗率

$1-d$ = 设备使用首年后的成新率

N = 设备经济耐用年限

$1/N$ = 设备平均年损耗率

n = 设备理论已使用年限

(b) $K1$ 为设备制造工艺技术水平修正系数，国内同行业企业原始制造质量差异不大，故 $K1 = 1.00$ ；

(c) $K2$ 为设备整体的维护保养（包括大修情况）工作修正系数，保养工作情况分为较好、一般、较差等三个等级，每相差一个等级，相应修正 0.5。

(d) $K3$ 为运行状态及故障率修正系数。运行性能工作状况分为较好、一般、较差等三个等级，每相差一个等级，相应修正 0.5。

3) 电子设备综合成新率的确定

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

(3) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{综合成新率}$$

二) 待报废机器设备

列入评估范围的报废设备，无在用价值且不具有未来生产经营预期获利能力，不适用成本法、收益法。由于可变现的材料重量可计量，可变现材料收购单价可在市场取得，故本次评估采用市场法进行评估。

本次评估的市场法是按可变现材料的现行市场价评估计算评估对象清理变卖后的净收益。公式：

按其可变现材料重量与其现行市场价（不含税）价确定评估价值。公式：

评估价值=（可变现材料重量×现行市场价）

（三）关于土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则-不动产》，执行不动产评估业务，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，选择评估方法。

由于待估宗地的客观收益资料难以取得，故不宜采用收益法进行评估；待估宗地的土地取得费、开发成本、增值收益等客观数据难以取得、估计，故不宜选择成本法；待估宗地为工业用地，难以确定将来建成房屋后房地产的市场价值，故不宜采用假设开发法评估；待估宗地区域内近几年有类似交易案例，故宜选用市场法进行评估；待估宗地为工业用地，在龙口市基准地价覆盖范围内，故宜采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次对土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法进行评估，以市场法的评估结果作为最终评估结果。

1.基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对其所在地已公布同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

具体是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K) + K_5$

式中： K_1 —期日修正系数

K_2 —年期修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —用途修正系数

K_5 —开发程度修正系数

ΣK —区域及个别因素修正系数之和

2. 市场法

市场法是根据替代原则，将待估土地与具有替代性，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2020年10月10日，委托人在公司召开本项目中介机构协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估对象和评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2020年10月12日，我公司项目组负责人赴现场配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。同时评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2020年10月12日至10月14日。主要工作如下：

1、听取委托人相关人员介绍总体情况和委估资产的历史及现状，了解委估资产技术状态等情况；

2、对委托人提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与委托人有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同委托人做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对委估资产进行了全面清查核实；了解资产的实体状况，对资产进行拍照，并做好现场记录；

4、查阅收集委估资产的产权证明文件，对列入评估范围资产的产权资料进行查验，对资产权属进行核实；

5、对房屋建（构）筑物，了解管理制度和建设、改建、扩建、维护情况；对机器设备，查阅了维护保养资料；对土地使用权，了解土地使用现状，土地周边市场情况；

6、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

7、对委估资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2020年10月15日至2020年12月8日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，起草资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

1. 在上述工作基础上，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。

2. 本阶段的工作时间为2020年12月9日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）公开市场假设是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产的现有用途原地继续

使用。

(四) 本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结论的影响。

(五) 被评估企业和委托人提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

(一) 评估结论

经评估,列入评估范围的资产于评估基准日的账面价值 78,333,352.87 元,评估价值 93,467,940.00 元,增值 15,134,587.13 元,增值率为 19.32%。其中:

(1) 恒通物流股份有限公司的资产于评估基准日的账面价值 44,516,173.06 元,评估价值 56,872,574.00 元,增值 12,356,400.94 元,增值率为 27.76%。

(2) 龙口市港恒仓储有限公司的资产于评估基准日的账面价值 33,817,179.81 元,评估价值 36,595,366.00 元,增值 2,778,186.19 元,增值率为 8.22%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 8 月 31 日

金额单位: 元

产权持有人	科目	账面原值	账面价值	评估净值	增值额	增值率%
一、恒通物流股份有限公司	(1) 房屋建筑物	30,135,217.97	18,001,466.47	28,296,975.00	10,295,508.53	57.19
	(2) 构筑物及其他辅助设施	3,070,776.14	2,125,656.71	2,399,426.00	273,769.29	12.88
	(3) 土地使用权	29,598,523.00	24,389,049.88	26,176,173.00	1,787,123.12	7.33
	小计	62,804,517.11	44,516,173.06	56,872,574.00	12,356,400.94	27.76
二、龙口市港恒仓储有限公司	(1) 房屋建筑物	18,808,414.32	15,140,927.35	18,466,476.00	3,325,548.65	21.96
	(2) 构筑物及其他辅助设施	600,000.00	382,355.96	458,200.00	75,844.04	19.84
	(3) 机器设备	15,017,321.86	9,192,848.40	8,223,940.00	-968,908.40	-10.54
	(4) 车辆	1,433,000.26	374,149.49	572,599.00	198,449.51	53.04

	(5) 电子设备	141,393.00	22,953.41	94,975.00	72,021.59	313.77
	(6) 土地使用权	9,763,555.92	8,703,945.20	8,779,176.00	75,230.80	0.86
	小计	45,763,685.36	33,817,179.81	36,595,366.00	2,778,186.19	8.22
	合计	108,568,202.47	78,333,352.87	93,467,940.00	15,134,587.13	19.32

评估结果详见“固定资产—房屋建筑物评估明细表”、“固定资产—构筑物及附属设施评估明细表”、“固定资产—机器设备评估明细表”、“固定资产—电子设备评估明细表”、“固定资产—车辆评估明细表”、“无形资产—土地使用权评估明细表”。

(二) 评估结论的使用有效期

按现行有关规定,本评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效,即自2020年8月31日至2021年8月30日,逾期需重新进行评估。评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年,但市场条件或资产状况发生重大变化时,评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值,应重新评估。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估价值不含增值税。

(二) 本报告评估结论没有考虑产权所有者或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估价值的影响,也未考虑国家宏观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。

(三) 我们已对评估对象进行了实地勘察,但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托提供的资料进行评估。除非另有协议,我们不承担对评估对象上述事项进行调查的责任。

(四) 评估基准日后的有效期内,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。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行市场价值,未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响,同时本报告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它不可抗力对评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二〇年十二月九日。

(此页无正文，为盖章专用页)

资产评估师：



资产评估师：



北京天圆开资产评估有限公司



二〇二〇年十二月九日

附 件 目 录

1. 《山东港口烟台港党委会 2020 年第 32 次会议纪要》（复印件）；
2. 委托人营业执照（复印件）；
3. 产权持有人营业执照（复印件）；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 资产评估委托人承诺函；
6. 资产评估产权持有人承诺函；
7. 签字资产评估师承诺函；
8. 北京天圆开资产评估有限公司营业执照副本（复印件）；
9. 北京天圆开资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
11. 资产评估委托合同（复印件）；
12. 资产评估结果汇总表及资产评估明细表。

会议纪要

(2020-32)

中共山东省港口集团烟台港集团有限公司委员会



山东港口烟台港 党委会 2020 年第 32 次会议纪要

2020 年 8 月 11 日上午，刘国田书记在八楼会议室主持召开烟台港集团党委会 2020 年第 32 次会议，集团党委委员出席会议，集团办公室、组织部、法务部、党建办、文化部负责人列席会议。

会议研究审议了烟台港西港区 LNG 陆域形成工程施工合同调整、烟台港集团规章制度体系建设、《烟台港集团党委关于加强干部队伍建设的实施细则》等事宜，传达学习了霍高原董事长在省港口集团党委会常委会（扩大）会议上的讲话精神和有关安全生产工作的部署和要求。纪要如下：

二、会议听取了龙口港公司关于购买港恒仓库等资产的汇报

会议原则同意龙口港公司购买龙口港恒仓储有限公司在龙口港区内的办公楼、仓库及附属土地等资产。会议认为，实施该项目可有效规避第三方受让后带给我港的经营风险，满足我港不断增长的件杂货仓储需求，要求按程序向省港口集团报批，并选择省级以上权威评估机构对资产进行评估，确保公平公正。这项工作由李金龙同志、王科同志、刘刚同志牵头。

出席人员：刘国田 姜 开 徐国旺 李金龙 别立学

李元彬 王 科 张 健 孙家臣 刘 刚

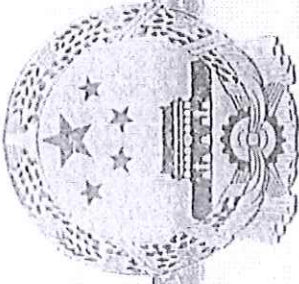
列席人员：孙 立 迟智晖 仲 波 李光华 王韶祖

（印）

主送：山东港口烟台港党委委员，各单位、部门。

山东省港口集团烟台港集团有限公司办公室

2020年8月16日印发

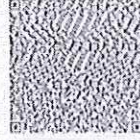


营业执照

统一社会信用代码

913706811694245467

扫描二维码，登录国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、备案、许可、监管信息



仅用于收购港恒仓储资产评估



名称 龙口港集团有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 刘国栋

注册资本 壹拾壹亿陆仟陆佰陆拾柒万元整
成立日期 2005 年 03 月 28 日
营业期限 2005 年 03 月 28 日至055 年03 月17日
住所 山东省龙口市环海中路1899号

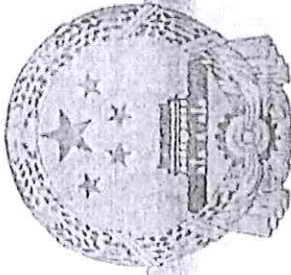
经营范围 码头及其他港口设施服务（仅限为船舶提供码头）；货物装卸、仓储服务（仅限在港区内提供货物装卸、仓储；集装箱装卸、堆放、拆拼箱；对货物及其包装进行简单加工处理）；港口拖轮、驳运服务（为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带服务；港间驳运）；船舶港口服务（仅限为船舶提供岸电；淡水供应；船员接送；国际、国内航行船舶物料供应、生活用品供应；船舶污染物接收）；港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务；港口旅客运输服务经营；矿石（不含国家限制经营矿石）、钢材、木材、铝材、化工原料（不含危险品）、煤炭、化肥、粮食、饲料、件杂、货物、塑料制品销售；货物运输代理、自营代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；房屋租赁、土地租赁；普通货物运输；港口及航运设施工程建筑；劳务服务（不含劳务派遣）。下列项目仅限分公司经营：物业管理；水电暖工程设计、安装、修理；配电、盘加工制造；电器、电机维修；住宿、餐饮服务、会议中心；水产品冷冻加工、肉制品及副产品加工；糕点、面包制造；米、面制品制造、速冻食品制造。（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）



登记机关

2020

年04月10日



此复印件与原件一致
仅限于：
使用、复制、复印、无时间

营业执照

统一社会信用代码
91370600661975235R

扫描二维码，
登录国家企业信用信息公示系统，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 恒通物流股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 刘振东

经营范围 普通货物运输、货物专用运输(集装箱)、危险货物运输(2类1项、2类2项、3类、4类1项、5类1项、6类1项、8类)、仓储(不含危险品)、物流服务、一类机动车维修(大中型货车)、危险货物运输车辆维修(有效期以许可证为准)、汽车配件、五金配件、汽车(不含轿车)销售、起重吊装、工程机械施工、房屋、机械设备租赁、货物(不含危险品)代理业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 贰亿捌仟贰佰贰拾肆万元整

成立日期 2007年05月22日

营业期限 2007年05月22日至2057年05月21日

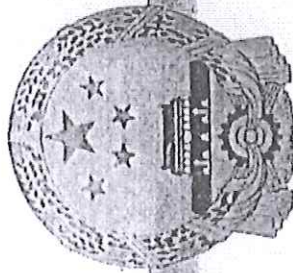
住所 山东省烟台市龙口市龙口经济开发区河
抱村烟潍路东恒通物流股份有限公司综
合物流园

登记机关

2019

年08月23日





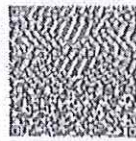
此复印件与原件一致
仅限干
使用，再次复印无效
时间

营业执照

统一社会信用代码

913706815652138204

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”，了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 龙口市港恒仓储有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李鑫国

经营范围 货物仓储(不含危险品); 货物代理。(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)

注册资本 叁仟贰佰万元整

成立日期 2010 年 11 月 09 日

营业期限 2010 年 11 月 09 日至2030 年 11 月 09 日

住所 山东省龙口市龙口开发区环海路西



登记机关

2019 年 04 月 23 日

龙 房权证 龙办 字第 201213675 号

房屋所有权人	恒通物流股份有限公司		
共有情况			
房屋坐落	龙口经济开发区环海路西		
登记时间	2012-11-08		
房屋性质			
规划用途	仓库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	23350.70	
房屋状况			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		国有	至
		出让	2058.12.23止

此复印件与原件一致

此复印件再复印无效

仅限于使用，时间

权利人：山东龙口农村商业银行股份有限公司，抵押期限：2012-11-21至2017-11-18

权利人：中国银行股份有限公司龙口支行，抵押期限：2015-6-16至2020-6-16

贷款还清，抵押注销 2019.12.18

附 记

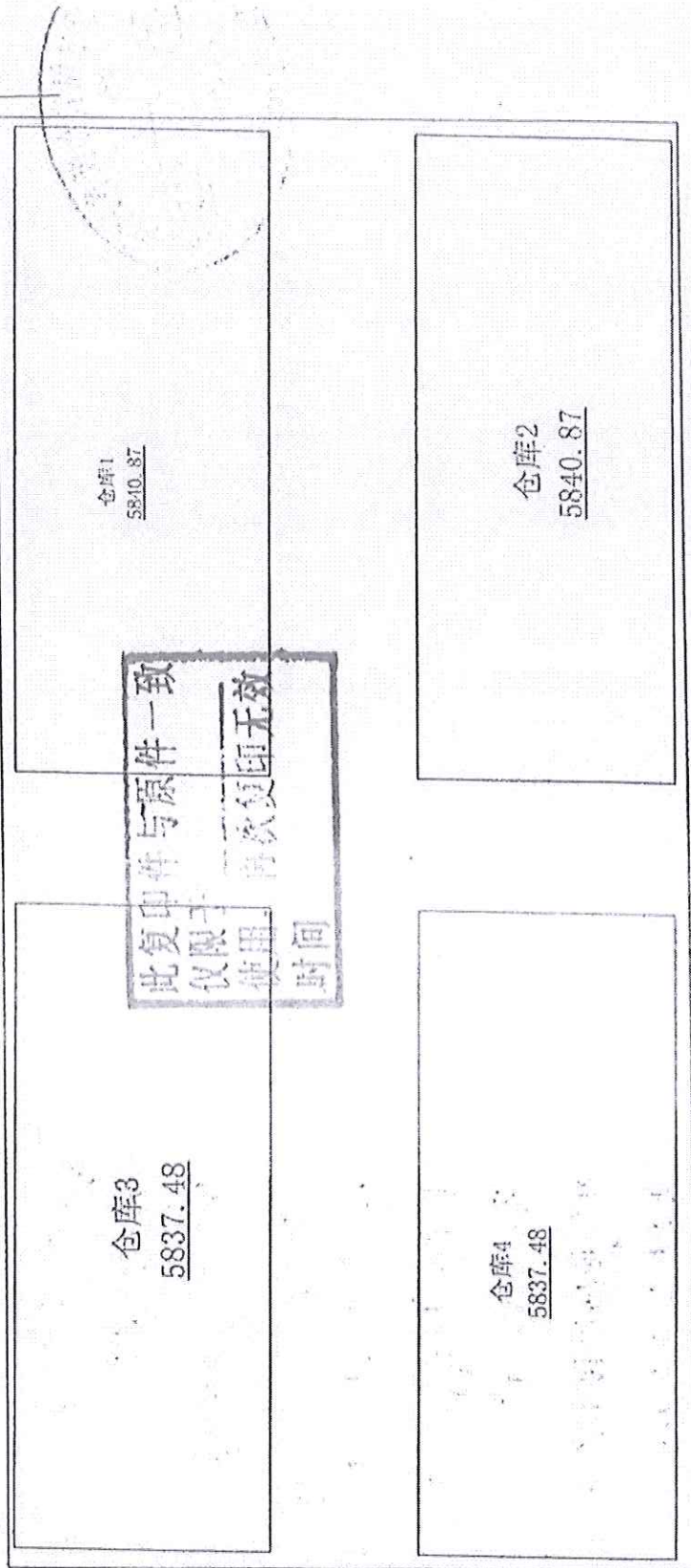


房屋分层平面图

丘号	幢号	座落	结构	层数	层次	钢结构
		龙口经济开发区环海路西恒通物流股份有限公司库房1-4号		1	1层	1层

北

211.00



130.00

龙口市九鼎房地产中介有限公司

2012年10月

1:1900

审核人:

计算人: 王倩茹

龙 房权证 九办 字第 201213679 号

房屋所有权人	恒通物流股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	龙口经济开发区环海路西			
登记时间	2012-11-08			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	3	607.03		
	3	123.10		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		国有 出让	至 2046.5.28 止	

附件一	记
权利人: 山东龙口农村商业银行股份有限公司 抵押期限: 2012-11-21至2017-11-18	



房屋分层平面图

丘号		结构	钢筋混
幢号		层数	3
座落	龙口经济开发区环海路西恒通物流股份有限公司办公楼		
		层次	1层

北 ↑

此复印件与原件一致
仅限于使用，再次复印无效
时间

50.00

院

40.00

龙口市九鼎房地产中介有限公司

2013

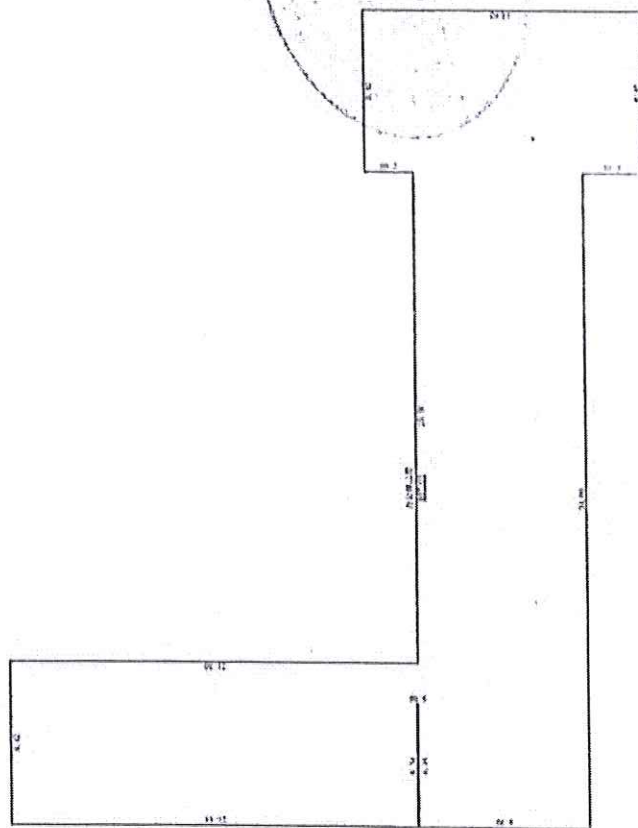
1:400

审核人:

计算人: 李慧

测绘人: 李慧, 吕慧娜

号		结构	钢筋混凝土
号		层数	3
号	龙口经济开发区环海路西恒通物流股份有限公司办公楼	层数	2层


$$\frac{27}{31}$$

再次复印无效
使用，再
时间

2012年10月31日

二、人教母

1:400

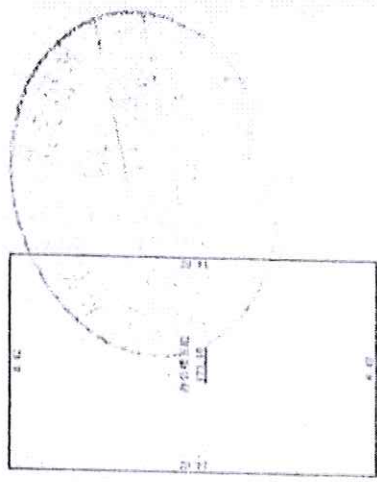
計算人:

新書
輯錄

	层数	3
	层次	3层

龙口经济开发区环海路西恒通物流股份有限公司办公楼

北



此复印件仅供内部使用，再次复印无效
时间

2012年10月31日

1:300

审核人:

计算人: 李慧

李慧, 吕慧娜

土地使用权人	恒通物流股份有限公司			
座落	龙口开发区环海路西			
地号		图号		
地类(用途)	港口码头	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2018.12.23	
使用权面积	35230.0 M ²	其中	独用面积	
			分摊面积	

此复印件与原件一致
 收限于
 使用, 再次复印无效

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

龙口市人民政府 (章)
 2012年9月7日

记 事

原证: 2009-10022, 本宗地为划拨地, 行权期一年, 逾期作废。

恒通物流股份有限公司正式登记

于2012.11.21 - 2017.11.18 在龙口市政府
 市行政审批局(原市规划局)办理, 证号: 2012-0283
 发证日期: 2012.11.21
 2015.6.15 - 2020.6.15 在中国银行股份有限公司龙口支行
 办理, 他项权证号: 2015-0233, 15.6.15
 借款还清, 抵押注销, 2016.12.18

登记机关

证书监制机关

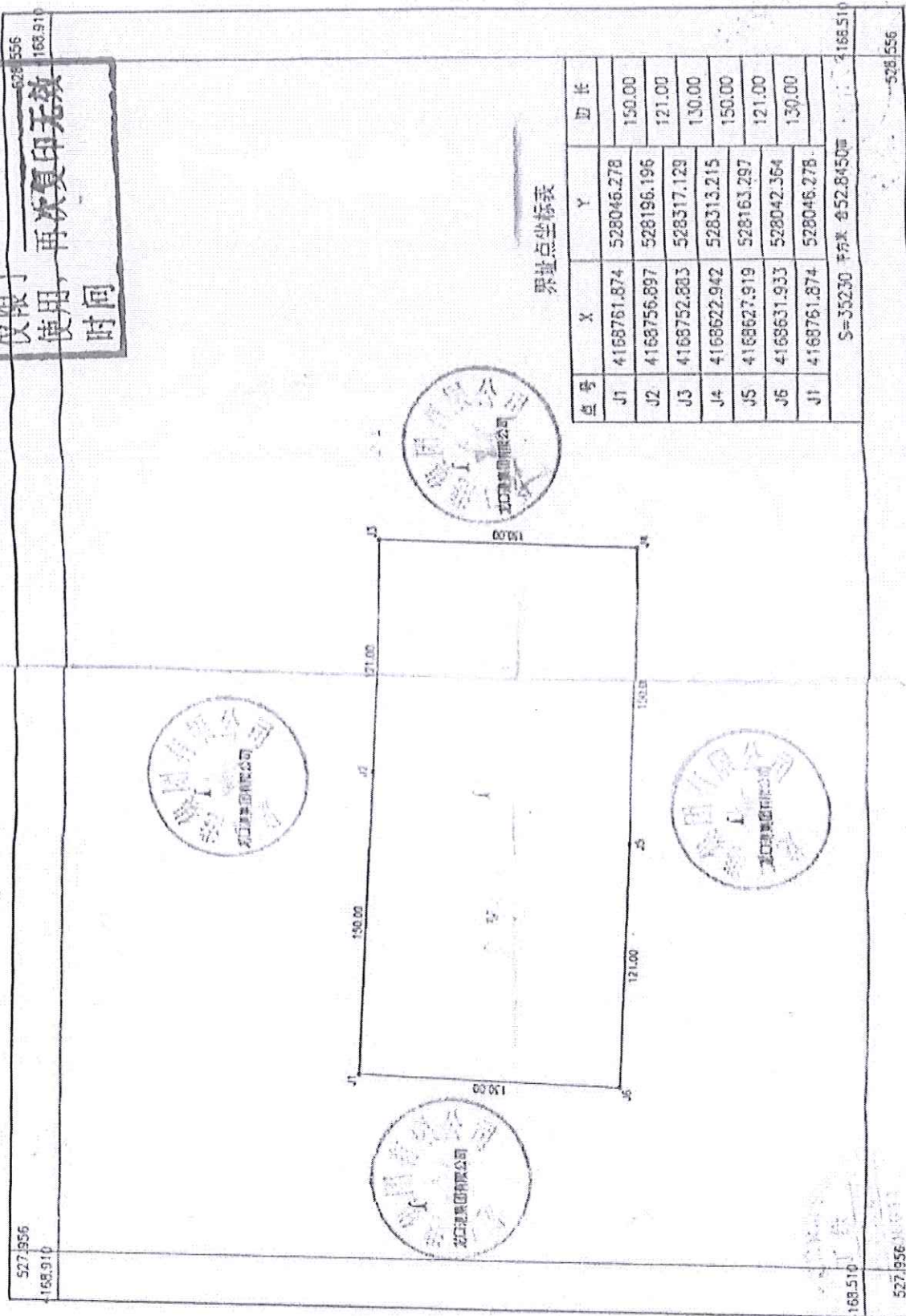


Nº

021991057

恒通物流股份有限公司勘测定界图

此复印件与录音
仅用于
使用，再次复印无效
时间



龙口市鑫地测绘有限公司

制图员：陶家林
绘图员：周林梅
检查员：黄丁

2012年3月数字化制图
1960西安坐标系

1:2000

此复印件与原件一致

仅限于

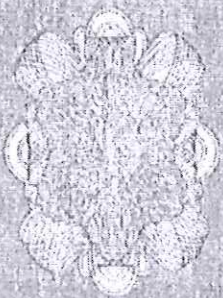
使用，不得复印

时间

龙 国用(2012)第 0431 号

土地使用权人	恒通物流股份有限公司				
座 落	龙口开发区环海路西客运站前				
地 号		图 号			
地类(用途)	港口码头	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	2040.12.20(50年)		
使用权面积	2000	其中	独用面积	国有	M ²
			分摊面积	国有	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

原证：2006-0239、2009-0019 系在龙口设立，有效期一年，延期使用。

经市规划和国土资源局于2012.11.17-2017.11.18公告，2012.11.22日办理了变更登记手续，2012.11.22日生效，有效期2012-03-02至2017.11.22。

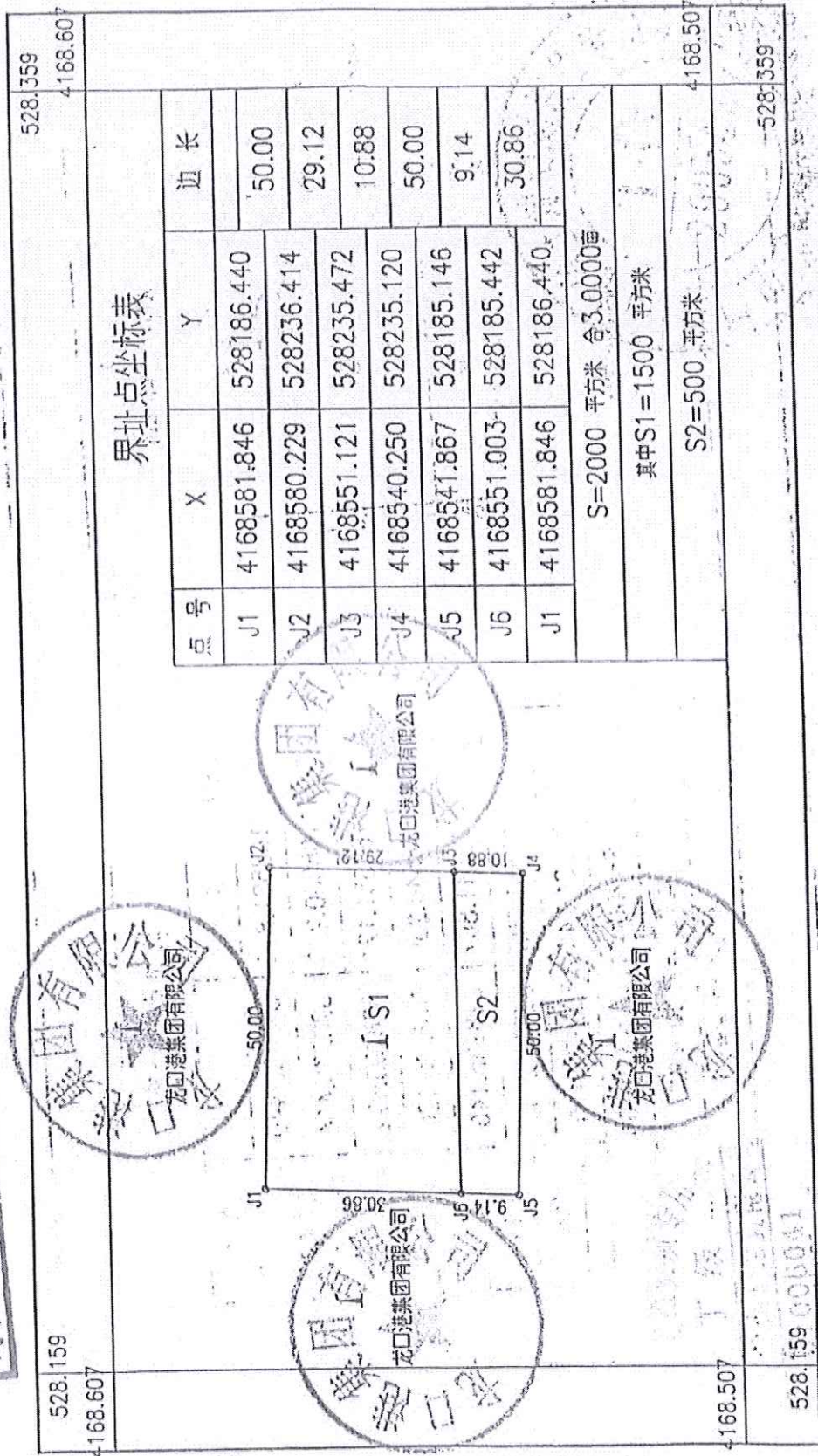
登记机关

证书监制机关



此复印件与原件一致
 仅限于再次复印无效
 使用，再次复印无效
 时间

恒通物流股份有限公司勘测定界图



龙口市鑫地测绘有限公司

测量员：周家林
 绘图员：邢林娟
 检查员：袁丁

1:1000

2012年3月数字化制图

1980西安坐标系

附 记

原土地证号：龙国用（2016）第0013号。

号 (2019) 龙口市 不动产权第 0047227 号

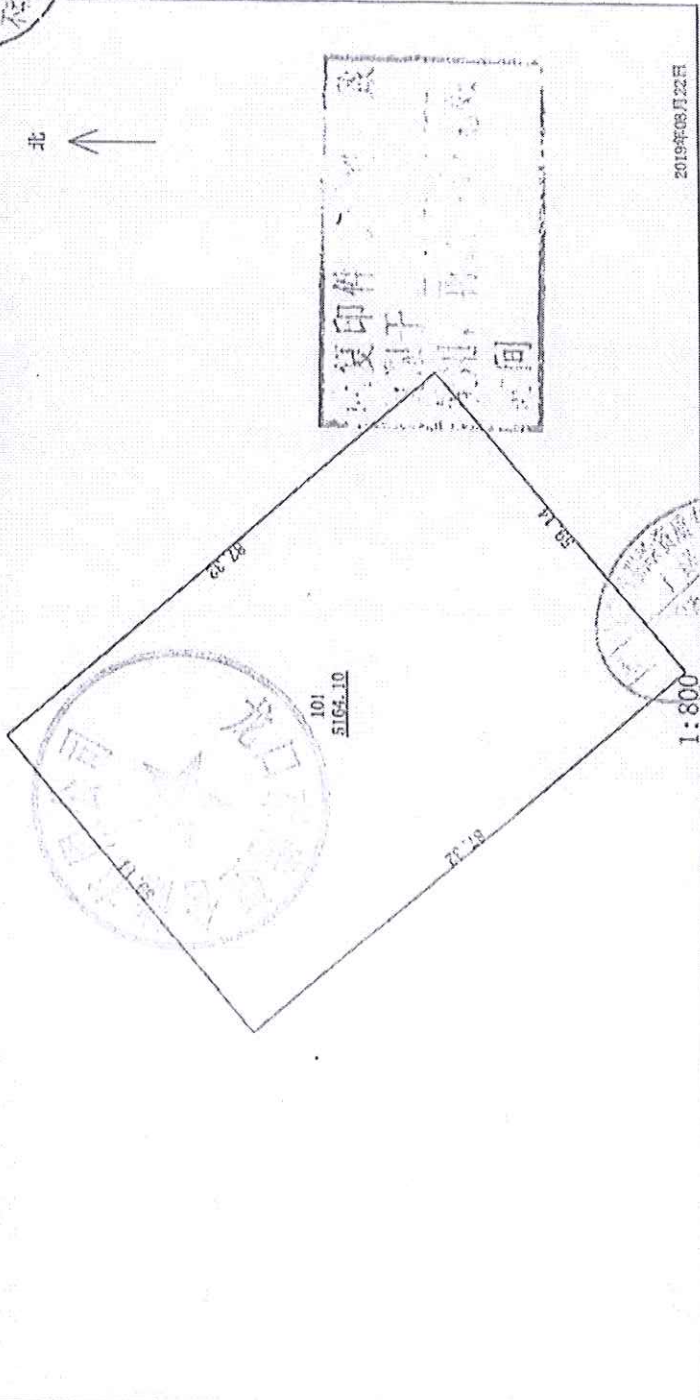
权利人	龙口市港恒仓储有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	龙口港经济开发区环海路西5号仓储建设项目		
不动产单元号	3735091002008GB00021F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房屋		
用途	港口码头用地/仓储		
面积	共有宗地面积：6076平方米/房屋建筑面积：5184.11平方米		
使用期限	2008年12月24日起至2058年12月23日止		
权利其他状况	房屋结构：其它结构 房屋总层数：1层 所在层数：1层 房屋类型：仓储用房 房屋竣工时间：2016-05-08		

此复印件与原件一致
时间
无效

房屋分层平面图



丘号	幢号	座落	幢编号	结构	非架结构
1	1	龙口经济开发区环海路西5号仓储建设项目	Z19080088	层数	1
				层次	1层



龙口市九鼎房产中介有限公司

2019年08月22日

计算人: 曹兆伟

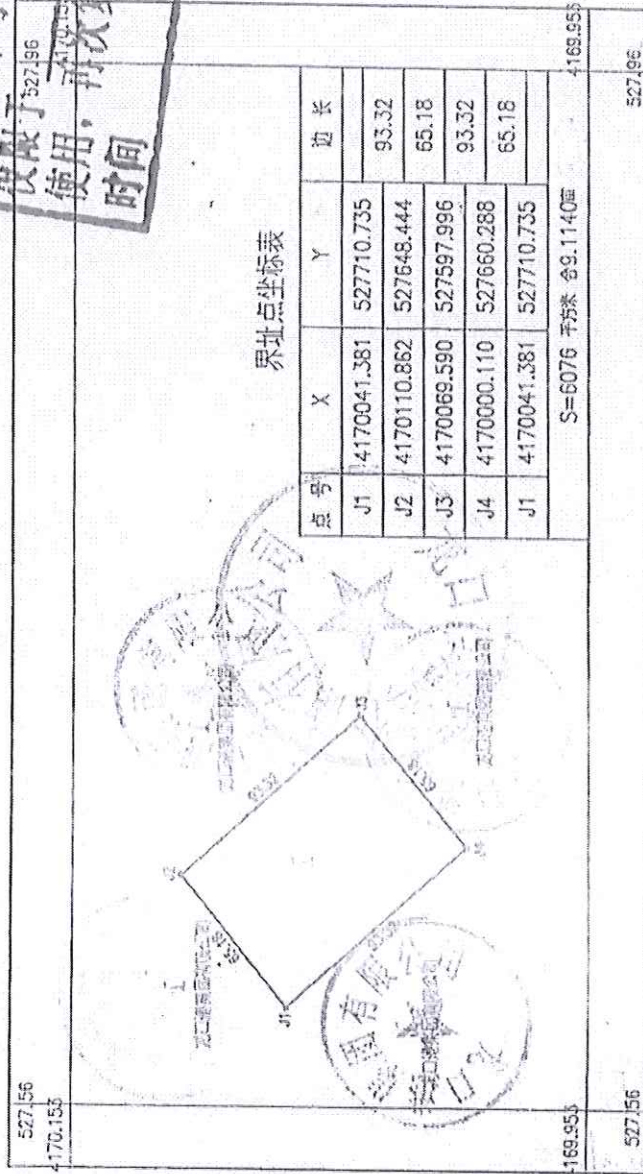
杨刚, 曹兆

测绘人: 伟

审核人: 孙永广

龙口市港恒仓储有限公司用地勘测界定图

此复印件与原件一致
仅限于使用，再次复印无效
时间



龙口市鑫地测绘有限公司

测量员：孙建民
绘图员：孙建民
检查员：孙建民

1:2000

2015年8月勘测
1980西安坐标系

卷 (2019) 龙口市 不动产第 00472228 号

权利人	龙口市港恒仓储有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙口经济开发区环海路西6号仓储建设项目
不动产单元号	370681002008GB00020100010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	港口码头用地/仓储
面积	共有宗地面积: 6307平方米/房屋建筑面积: 5373.46平方米
使用期限	2008年12月24日起至2058年12月23日止
权利其他状况	房屋结构: 其它结构 专有建筑面积: 5373.46平方米 房屋总层数: 1层 所在层数: 1层 房屋类型: 仓储用房 房屋竣工时间: 2016-06-08



此复印件与原件
仅限于
使用, 再行复印无效
时间

附
原土地证号: 龙国用 (2016) 第00472228号

此复印件与原件一致

仅用于

房屋分层平面图

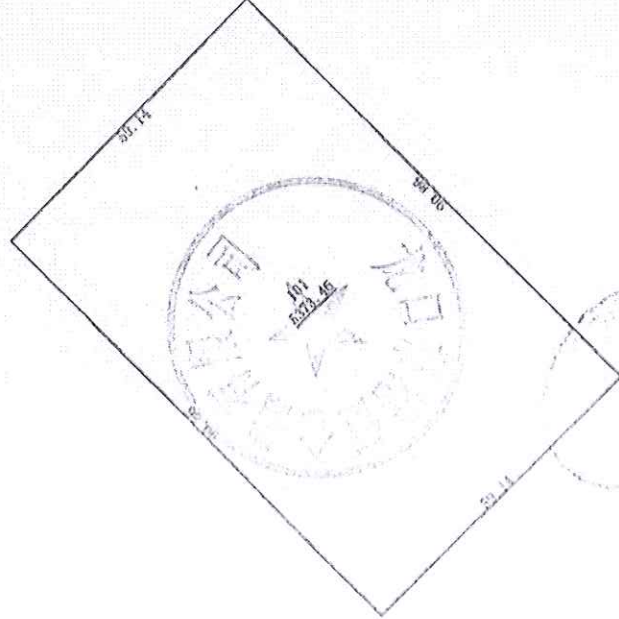
丘号	幢号	座落	幢编号	结构	
				层数	层次
1		龙口经济开发区环海路西6号仓库建设项目	Z19080089	1层	1层

使用期限

自2018年1月1日至2028年12月31日

时间

北



2019年08月22日

审核人:孙永广

1:900

计算人:谭兆伟

测绘人:谭兆伟

龙口市九鼎房地产中介有限公司

龙口市港恒仓储有限公司用地勘测定界图

此复印件与原件一致
仅限于使用, 再次复印无效
时间

527.282
170.365

龙口市港恒仓储有限公司

龙口市港恒仓储有限公司

龙口市鑫地测绘有限公司

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4170822.266	526994.108	
J2	4170775.782	527040.655	65.08
J3	4170707.552	526972.839	96.91
J4	4170753.036	526926.292	65.08
J1	4170822.266	526994.108	96.91
S=6.407 平方米 合9.4605亩			

170.365

526.382

2015年8月数字化制图
1:800西安坐标系

1:2000

测量员: 孙建民
绘图员: 孙建民
检查员: 孙建民

527.282

产权声明及承诺

北京天圆开资产评估有限公司：

本次申报评估的机器设备，针对设备权属及现场勘查过程中的问题，我公司做出声明、承诺如下：

- 1、本次申报评估的鲁 FLW937 乘用车江铃顺达目前处于待报废状态。
- 2、本次申报评估的自卸车，设备均可正常使用，由于为港内作业，未办理产权登记，我公司承诺产权为我公司所有。列表如下：

序号	车辆名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	账面原值	账面净值
1	重型自卸货车	豪瀚 300	重汽豪瀚	辆	1	227,977.22	61,031.37
2	重型自卸货车	豪瀚 300	重汽豪瀚	辆	1	229,354.64	61,400.17
3	重型自卸货车	豪瀚 300	重汽豪瀚	辆	1	214,210.00	57,345.82
4	重型自卸货车	豪瀚 300	重汽豪瀚	辆	1	214,918.12	57,535.34
5	重型自卸货车	豪沃 371	重汽豪沃	辆	1	213,906.22	57,264.50
6	重型自卸货车	豪沃 371	重汽豪沃	辆	1	213,904.21	57,263.97

- 3、本次申报评估的机器设备无抵押、租赁、担保等任何他项权利设定，亦无诉讼事宜。

龙口市港恒仓储有限公司

2020 年 10 月 13 日

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鲁A39355

车型 载货汽车

所有人 恒信云通物流有限公司

住址 山东省龙口市开发区环海路西

使用性质 危化品运输

品牌型号 解放牌CA5160JL

车架号 LFHAE8C4XGAM15357

发动机号 78112354

注册日期 2017-03-29

发证日期 2017-03-29

有效期至 2021-03-29

检验有效期至 2021-03-29

检验机构 通济支队

鲁A39355 检验有效期至 2019 年 03 月 01 日

鲁A39355 检验有效期至 2020 年 02 月 01 日

鲁A39355 检验有效期至 2021 年 03 月 01 日

资产评估委托人承诺函

北京天圆开资产评估有限公司：

因龙口港集团有限公司拟收购资产之事宜，龙口港集团有限公司委托你公司对所涉及的恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产进行评估工作，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 4、基准日后，出具评估报告前，期后事项悉数告知评估机构。

委托人：龙口港集团有限公司

法定代表人（签字）：

2020年10月15日

资产评估产权持有人承诺函

北京天圆开资产评估有限公司：

因龙口港集团有限公司拟收购资产之事宜，龙口港集团有限公司委托你公司对所涉及的恒通物流股份有限公司、龙口市港恒仓储有限公司的单项资产进行评估工作，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 5、基准日后，出具评估报告前，期后事项悉数告知评估机构。

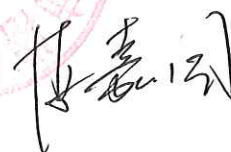
产权持有人：恒通物流股份有限公司

法定代表人（签字）：



产权持有人：龙口市港恒仓储有限公司

法定代表人（签字）：



2020 年 10 月 15 日

资产评估师承诺函

龙口港集团有限公司：

受贵公司的委托，我们对龙口港集团有限公司拟收购恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



二〇二〇年十二月九日



统一社会信用代码

911101086662511648

营业执照

(副本) (3-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 北京天圆开资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 原丽娜

经营范围

注册资本 200万元

成立日期 2007年08月22日

营业期限 2007年08月22日至 长期

住所 北京市海淀区西直门北大街52、54、56号9层南
栋0101-901至903

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场价值评估、无形资产评估、其他资产评估或者项目评估。(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。)



登记机关

2020年10月21日

仅供天圆开资产评估有限公司使用



0215 号报告使用

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0098 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京科之源资产评估有限责任公司
- 2、北京天圆开资产评估有限公司
- 3、北京天坤联合资产评估有限责任公司
- 4、北京中逸资产评估有限公司
- 5、中经宏伟（北京）资产评估有限责任公司

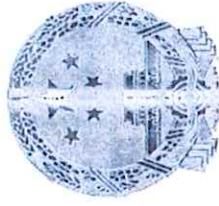
以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询
特此公告。



仅供天圆开评报字120201第000215号报告使用

仅供天圆开评



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京天圆开资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]41号 证书编号：0100059025

序列号：000078

215 号 公告使用



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏国军

性别：男

登记编号：37040055

单位名称：北京天圆开资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2004-08-23

年检信息：通过（2020-07-17）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

夏国军

本人印鉴：

资产评估师
夏国军
37040055



打印日期：2020-07-22

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：于高华

性别：女

登记编号：11100303



单位名称：北京天圆开资产评估有
限公司烟台分公司



初次执业登记日期：2010-08-16

年检信息：通过（2020-06-05）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：于高华

本人印鉴：
资产评估师
于高华
11100303



打印日期：2020-06-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估委托合同

委托人（甲方）：龙口港集团有限公司

资产评估机构（乙方）：北京天圆开资产评估有限公司

住所：北京市海淀区中关村南大街乙 56 号方圆大厦 15 层

甲方为满足龙口港集团有限公司拟收购资产的需要，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托，甲乙双方遵循国家的有关法律规定经协商一致，订立本合同。

一、评估目的

甲方为满足龙口港集团有限公司拟收购资产的需要，对所涉及的恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的单项资产进行评估，从而提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象和范围是恒通物流股份有限公司及龙口市港恒仓储有限公司的房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备及土地使用权。截止评估基准日，上述资产账面原值 108,568,202.47 元，账面净值 78,333,352.87 元。

三、评估基准日

本次评估基准日确定为 2020 年 8 月 31 日。

四、价值类型

本次评估确定的价值类型为市场价值。

五、资产评估报告使用人

（一）委托人：龙口港集团有限公司

（二）产权持有人：龙口市港恒仓储有限公司

（三）其他资产评估报告使用人：本评估报告的使用者为经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

六、评估报告提交期限和方式

甲方及被评估单位向乙方提供资产评估申报表及相关的批文、权属证明以及

相应的资料；乙方收到委托方及被评估单位提供的全部所需的评估资料后，15个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告书》4份。若因不可抗力因素需要延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

七、资产评估服务费总额、支付时间和方式

(一) 根据国家规定及此次评估资产状况，经协商收取资产评估服务费总额(含税)人民币 肆万捌仟元整 (48,000.00 元)，(增值税率 6%)。与资产评估服务相关的食宿、交通等费用由乙方承担。

(二) 支付时间及付款方式

乙方提交资产评估报告后，5 日内一次性付清。

乙方指定收款账户信息如下：

开户银行：[交通银行北京西单支行]

账户名称：[北京天圆开资产评估有限公司]

银行账号：[110060776018170024724]

开户行行号：[301100000162]。

(三) 如果由于无法预见的原因，致使乙方从事本合同所涉及的评估事项较本合同签订时预计的评估事项变化时和甲乙双方应通过协商，相应调整本合同约定的评估服务费。如果由于无法预见的原因，致使乙方人员抵达甲方的工作现场后，本合同所涉及的评估服务不再进行，甲乙双方友好协商，甲方应另行向乙方支付补偿费。

(四) 乙方承接本次评估业务后，若评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲、乙双方应签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

(五) 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行资产评估委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除资产评估委托合同。甲方不得要求退还已支付的评估费用；如上述情况发生于乙方人员完成现场评估工作，并离开甲方的工作现场之后，甲乙双方友好协商，甲方应另行向乙方支付补偿费。

(六) 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(七) 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 乙方有权单方解除资产评估委托合同。甲方不得要求退还已支付的评估费用, 甲方需按照乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

八、甲方和乙方的责任和义务

甲方的责任与义务

(一) 甲方的责任

1. 甲方或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

2. 甲方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目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 未征得乙方同意, 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, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

4. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性, 恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任; 甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认。

5. 乙方资产评估专业人员承办该项评估业务, 以确保工作顺利, 甲方对乙方资产评估专业人员中涉及的与甲方有利害关系人员有权要求回避。

(二) 甲方的义务

1. 及时为乙方的评估工作提供其所要求的全部会计资料和其他有关资料, 并保证所提供资料的真实性、全面性、合法性和完整性。

2. 确保乙方不受限制地接触任何与评估有关的记录、文件和所需的其他信息。

3. 为满足乙方对甲方评估的需要, 甲方须确保: 乙方为甲方和所属企业执行评估业务不受任何限制。

4. 甲方管理层对其作出的与评估有关的声明予以书面确认。

5. 甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助; 甲方应当根据资产评估业务需要, 负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

6. 甲方应与乙方在工作过程中协调企业内部与评估有关的外部管理部门的关系创造良好的条件。

7. 按本合同的约定及时足额支付评估费用。

乙方的责任和义务

(一) 乙方的责任

1. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

2. 乙方需要合理计划和实施评估工作，以使乙方能够获取充分、适当的评估证据，为甲方提供评估报告获取合理保证。

3. 在甲方提供资料基础上形成乙方的评估责任，不能减轻甲方及甲方管理层的责任。

4. 乙方按约定的时间提交《资产评估报告》。若甲方不能按规定的时间提供有关材料，乙方有权延长交付报告书时间。

5. 未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(二) 乙方的义务

1. 按照约定时间完成评估工作，出具评估报告。

2. 除下列情况外，乙方应当对执行业务过程中知悉的甲方信息予以保密：（1）取得甲方的授权；（2）根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；（3）接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查；（4）监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

九、违约责任和争议解决

（一）甲乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

（二）本资产评估委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本合同书履行地为乙方出具评估报告所在地，因本合同书所引起的或与本合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第3种解决方式：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼；

2. 提交仲裁委员会仲裁；

3. 双方协商解决。

(三) 乙方及乙方资产评估专业人员对甲方和其他报告使用者不当使用资产评估报告所造成的后果不承担责任。

(四) 经甲、乙双方约定, 未经甲方书面许可, 乙方及乙方资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、法规另有规定的除外。未征得乙方同意, 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, 法律、法规规定以及甲、乙双方另有约定的。

(五) 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(六) 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

十、资产评估委托合同的有效期限

本合同经双方法定代表人或授权代理人签字加盖公章之日起生效, 并约定事项全部完成日之前有效。

十一、双方对其他有关事项的约定

本合同一式 4 份, 甲、乙方各执两份, 具有同等法律效力。

十二、签章及签约时间

甲方 (盖章)

法定代表人或授权代理人:

联系人:

电话:

传真:

签订日期: 2020 年 月 日

乙方 (盖章)

法定代表人或授权代理人:

联系人:

电话:

传真:

签订日期: 2020 年 10 月 9 日

资产评估结果汇总表

表1
共8页第1页

评估基准日：2020年8月31日

金额单位：人民币万元

被评估单位：恒通物流股份有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	4,451.61	5,687.26	1,235.65	27.76
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	2,012.71	3,069.64	1,056.93	52.51
在建工程	9	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	2,438.90	2,617.62	178.72	7.33
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	4,451.61	5,687.26	1,235.65	27.76
流动负债	21	-	-	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	-	-	-	-
净资产（所有者权益）	24	4,451.61	5,687.26	1,235.65	27.76

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：恒通物流股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	
4	衍生金融资产	-	-	-	
5	应收票据	-	-	-	
6	应收账款	-	-	-	
7	预付款项	-	-	-	
8	其他应收款	-	-	-	
9	存货	-	-	-	
10	持有待售资产	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13					
14	二、非流动资产合计	44,516,173.06	56,872,574.00	12,356,400.94	27.76
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	-	-	-	
20	固定资产	20,127,123.18	30,696,401.00	10,569,277.82	52.51
21	在建工程	-	-	-	
22	生产性生物资产	-	-	-	
23	油气资产	-	-	-	
24	无形资产	24,389,049.88	26,176,173.00	1,787,123.12	7.33
25	开发支出	-	-	-	
26	商誉	-	-	-	
27	长期待摊费用	-	-	-	
28	递延所得税资产	-	-	-	
29	其他非流动资产	-	-	-	
30					
31	三、资产总计	44,516,173.06	56,872,574.00	12,356,400.94	27.76



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：恒通物流股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	-	-	-	
33	短期借款	-	-	-	
34	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	
35	衍生金融负债	-	-	-	
36	应付票据	-	-	-	
37	应付账款	-	-	-	
38	预收款项	-	-	-	
39	应付职工薪酬	-	-	-	
40	应交税费	-	-	-	
41	其他应付款	-	-	-	
42	持有待售负债	-	-	-	
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45					
46	五、非流动负债合计	-	-	-	
47	长期借款	-	-	-	
48	应付债券	-	-	-	
49	长期应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延收益	-	-	-	
52	递延所得税负债	-	-	-	
53	其他非流动负债	-	-	-	
54					
55	六、负债总计	44,516,173.06	56,872,574.00	12,356,400.94	27.76
56	七、净资产（所有者权益）				

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

表4-6

共8页第4页

评估基准日：2020年8月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：恒通物流股份有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	30,135,217.97	18,001,466.47	36,818,800.00	28,296,975.00	6,683,582.03	10,295,508.53	22.18	57.19
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	3,070,776.14	2,125,656.71	3,973,100.00	2,399,426.00	902,323.86	273,769.29	29.38	12.88
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-			-	-		
	房屋建筑物类减值准备		-			-	-		
	房屋建筑物类合计	33,205,994.11	20,127,123.18	40,791,900.00	30,696,401.00	7,585,905.89	10,569,277.82	22.84	52.51
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
	设备类减值准备		-		-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
4-6	固定资产合计	33,205,994.11	20,127,123.18	40,791,900.00	30,696,401.00	7,585,905.89	10,569,277.82	22.84	52.51
4-6	减：固定资产减值准备		-		-	-	-		
4-6	固定资产合计	33,205,994.11	20,127,123.18	40,791,900.00	30,696,401.00	7,585,905.89	10,569,277.82	22.84	52.51

评估人员：王伟杰 刘冰 王伟杰



资产评估结果汇总表

表1
共13页第1页

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：龙口市港恒仓储有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	1	-	-	
非流动资产	2	3,381.71	277.83	8.22
其中：可供出售金融资产	3	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	
长期应收款	5	-	-	
长期股权投资	6	-	-	
投资性房地产	7	-	-	
固定资产	8	2,511.32	270.30	10.76
在建工程	9	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	
油气资产	13	-	-	
无形资产	14	870.39	7.53	0.87
开发支出	15	-	-	
商誉	16	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	
资产总计	20	3,381.71	277.83	8.22
流动负债	21	-	-	
非流动负债	22	-	-	
负债总计	23	-	-	
净资产（所有者权益）	24	3,381.71	277.83	8.22

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：龙口市港恒仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	
4	衍生金融资产	-	-	-	
5	应收票据	-	-	-	
6	应收账款	-	-	-	
7	预付款项	-	-	-	
8	其他应收款	-	-	-	
9	存货	-	-	-	
10	持有待售资产	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13					
14	二、非流动资产合计	33,817,179.81	36,595,366.00	2,778,186.19	8.22
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	-	-	-	
20	固定资产	25,113,234.61	27,816,190.00	2,702,955.39	10.76
21	在建工程	-	-	-	
22	生产性生物资产	-	-	-	
23	油气资产	-	-	-	
24	无形资产	8,703,945.20	8,779,176.00	75,230.80	0.86
25	开发支出	-	-	-	
26	商誉	-	-	-	
27	长期待摊费用	-	-	-	
28	递延所得税资产	-	-	-	
29	其他非流动资产	-	-	-	
30					
31	三、资产总计	33,817,179.81	36,595,366.00	2,778,186.19	8.22



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：海口市港恒仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	-	-	-	
33	短期借款	-	-	-	
34	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	
35	衍生金融负债	-	-	-	
36	应付票据	-	-	-	
37	应付账款	-	-	-	
38	预收款项	-	-	-	
39	应付职工薪酬	-	-	-	
40	应交税费	-	-	-	
41	其他应付款	-	-	-	
42	持有待售负债	-	-	-	
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45					
46	五、非流动负债合计	-	-	-	
47	长期借款	-	-	-	
48	应付债券	-	-	-	
49	长期应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延收益	-	-	-	
52	递延所得税负债	-	-	-	
53	其他非流动负债	-	-	-	
54					
55	六、负债总计	-	-	-	
56	七、净资产（所有者权益）	33,817,179.81	36,595,366.00	2,778,186.19	8.22

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

表4-6

共13页第4页

评估基准日：2020年8月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：龙口市港恒仓储有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	18,808,414.32	15,140,927.35	21,983,900.00	18,466,476.00	3,175,485.68	3,325,548.65	16.88	21.96
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	600,000.00	382,355.96	916,400.00	458,200.00	316,400.00	75,844.04	52.73	19.84
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	房屋建筑物类减值准备		-		-		-		
	房屋建筑物类合计	19,408,414.32	15,523,283.31	22,900,300.00	18,924,676.00	3,491,885.68	3,401,392.69	17.99	21.91
4-6-4	固定资产-机器设备	15,017,321.86	9,192,848.40	15,137,140.00	8,223,940.00	119,818.14	-968,908.40	0.80	-10.54
4-6-5	固定资产-车辆	1,433,000.26	374,149.49	1,417,420.00	572,599.00	-15,580.26	198,449.51	-1.09	53.04
4-6-6	固定资产-电子设备	141,393.00	22,953.41	450,020.00	94,975.00	308,627.00	72,021.59	218.28	313.77
	设备类减值准备		-		-		-		
	设备类合计	16,591,715.12	9,589,951.30	17,004,580.00	8,891,514.00	412,864.88	-698,437.30	2.49	-7.28
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
4-6	固定资产合计	36,000,129.44	25,113,234.61	39,904,880.00	27,816,190.00	3,904,750.56	2,702,955.39	10.85	10.76
4-6	减：固定资产减值准备				-	-	-		
4-6	固定资产合计	36,000,129.44	25,113,234.61	39,904,880.00	27,816,190.00	3,904,750.56	2,702,955.39	10.85	10.76

评估人员：王伟杰 刘冰 王伟杰



固定资产——机器设备评估申报明细表

表4-6-4
共13页第7页
评估基准日：2020年8月31日
金额单位：人民币元

被评估单位：龙口市港恒仓储有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	折旧年限	年折旧额	账面价值		评估价值		增值率%	备注
											原值	净值	成新率%	净值		
1	060017	起重机	LD-5/22.8电动单梁	山东超越重型起重机械有限公司	台	1	2011-05-31	2011-05-31	10	15721.32	114,606.84	17,521.28	40	27,440.00	56.61	
2	060018	起重机	LD-5/22.8电动单梁	山东超越重型起重机械有限公司	台	1	2011-05-31	2011-05-31	10	15721.32	114,606.84	17,521.28	40	27,440.00	56.61	
3	060019	起重机	LD-5/22.8电动单梁	山东超越重型起重机械有限公司	台	1	2011-10-31	2011-10-31	10	9897.96	103,900.00	16,742.69	42	28,812.00	72.09	
4	060020	起重机	LD-5/22.8电动单梁	山东超越重型起重机械有限公司	台	1	2011-10-31	2011-10-31	10	9897.96	103,900.00	16,742.69	42	28,812.00	72.09	
5	060021	电缆	W22 3*35+1(200米)	烟台	根	1	2012-11-05	2012-11-05	10	1444.08	15,200.00	4,009.04	39	5,148.00	28.41	
6	060023	装载机	LG956L/5612115G29	山东临工	台	1	2013-08-28	2013-08-28	10	27931.56	294,017.08	98,495.71	24	66,480.00	-32.50	
7	060024	筛选设备	4个1*15皮带机	龙口华泰兴	套	1	2013-09-24	2010-5-10	10	14250	150,000.00	51,437.50	23	43,976.00	-14.51	
8	060025	筛选设备	输送机1*15/1*25/2个 0.8*12/1*10/双层振动 筛1.8*4.2	天津市言升输送机械有限公司	套	1	2013-09-30	2013-09-30	10	23604.6	248,469.23	85,204.12	26	69,264.00	-18.71	
9	060027	装载机	LG956L/5612115G29	山东临工	台	1	2014-02-18	2014-02-18	10	27931.56	294,017.08	112,461.52	31	85,870.00	-23.64	
10	060028	电焊机	ZX7-400	广东	台	1	2014-02-20	2014-02-20	10	194.88	2,051.28	784.56	48	768.00	-2.11	
11	060029	装载机	LG956L/5612115G29	山东临工	台	1	2014-07-27	2014-07-27	10	27931.56	294,017.08	124,099.70	35	96,950.00	-21.88	
12	060031	清扫机	LG-956L改造	山东临工	台	1	2014-09-28	2014-09-28	10	27175.92	286,062.50	125,271.64		21,360.00	-82.95	
13	060032	筛子	12#槽钢、22mm螺纹钢、导轨	龙口市工业物质供应公司	个	1	2014-11-27	2014-11-27	10	1566.12	16,484.93	7,480.00		5,340.00	-28.61	
14	060033	粉碎机	CFST150-C2	河北昂工矿山机械有限公司	台	1	2015-06-30	2015-06-30	10	4709.4	49,572.65	25,240.75	43	22,059.00	-12.61	
15	060034	筛子	振动电机YDX-40-4，弹簧20根。	龙口市工业物质供应公司	个	1	2015-07-31	2015-07-31	10	2129.16	22,411.96	11,588.74		6,230.00	-46.24	
16	060035	1#托盘车	Q255SKW内燃牵引式带15m*2.5m拖车套子	大连叉车	台	1	2015-07-31	2015-07-31	10	17595.48	185,214.67	95,771.54	53	89,093.00	-6.97	
17	060036	2#托盘车	Q255SKW内燃牵引式带15m*2.5m拖车套子	大连叉车	台	1	2015-07-31	2015-07-31	10	17595.48	185,214.67	95,771.54	53	89,093.00	-6.97	
18	060037	3#托盘车	Q255SKW内燃牵引式带15m*2.5m拖车套子	大连叉车	台	1	2015-07-31	2015-07-31	10	17595.48	185,214.67	95,771.54	53	89,093.00	-6.97	
19	060038	4#托盘车	Q255SKW内燃牵引式带15m*2.5m拖车套子	大连叉车	台	1	2015-07-31	2015-07-31	10	17595.48	185,214.67	95,771.54	53	89,093.00	-6.97	
20	060039	5#托盘车	Q255SKW内燃牵引式带15m*2.5m拖车套子	大连叉车	台	1	2015-07-31	2015-07-31	10	17595.48	185,214.67	95,771.54	53	89,093.00	-6.97	
21	060040	6#托盘车	Q255SKW内燃牵引式带15m*2.5m拖车套子	大连叉车	个	1	2015-07-31	2015-07-31	10	17595.48	185,214.67	95,771.54	53	89,093.00	-6.97	
22	060041	筛子		龙口市工业物质供应公司	个	1	2015-12-18	2015-12-18	10	4730.16	49,790.96	27,716.88		8,900.00	-67.89	
23	060042	轨道起重机	QD10T/23.5m	山东万力起重机械有限公司	台	1	2015-12-30	2015-12-30	10	31045.56	326,795.20	181,915.92	67	175,741.00	-3.39	
24	060043	轨道起重机	QD10T/23.5m	山东万力起重机械有限公司	台	1	2015-12-30	2015-12-30	10	31045.56	326,795.20	181,915.92	67	175,741.00	-3.39	
25	060044	轨道起重机	QD10T/23.5m	山东万力起重机械有限公司	台	1	2015-12-30	2015-12-30	10	31045.56	326,795.20	181,915.92	67	175,741.00	-3.39	
26	060045	轨道起重机	QD10T/23.5m	山东万力起重机械有限公司	台	1	2015-12-30	2015-12-30	10	31045.56	326,795.21	181,915.93	67	175,741.00	-3.39	
27	060046	装载机	LG956L/5612115G29	山东临工轮式装载机	台	1	2016-01-22	2016-01-22	10	27850.44	293,162.40	165,514.55	49	135,730.00	-18.00	
28	060047	筛子4#	12#槽钢、22mm螺纹钢、导轨	龙口市工业物质供应公司	个	1	2016-02-29	2016-02-29	10	1690.8	17,798.25	10,189.64		5,340.00	-47.59	
29	060048	筛子5#	12#槽钢、22mm螺纹钢、导轨	龙口市工业物质供应公司	个	1	2016-02-29	2016-02-29	10	1690.8	17,798.25	10,189.64		5,340.00	-47.59	

固定资产—机器设备评估申报明细表

表4-6-4
共13页第8页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：龙口市港恒仓储有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	折旧 年限	年折旧额	账面价值		评估价值		增值 率%	备注
											原值	净值	成新率%	净值		
30	060049	拖车盘子	15m*2.5m	五十铃	个	1	2016-03-31	2016-03-31	10	4737.96	49,873.51	28,947.52	51	26,163.00	-9.62	
31	060050	拖车盘子	15m*2.5m	五十铃	个	1	2016-03-31	2016-03-31	10	4737.96	49,873.50	28,947.51	51	26,163.00	-9.62	
32	060051	挖掘机2#	ZX360H-5A	日立	台	1	2016-07-18	2016-07-18	10	138034.2	1,452,991.46	889,351.81	54	716,796.00	-19.40	
33	060052	筛子	振动电机YDX-40-4，弹簧20根。	龙口市工业物质供应公司	个	1	2016-12-31	2016-12-31	10	2627.4	27,656.90	18,023.10		6,230.00	-65.43	
34	060053	装载机	L956F	山东临工轮式装载机	台	1	2017-02-28	2017-02-28	10	31829.04	335,042.73	223,641.09	61	199,714.00	-10.70	
35	060054	装载机	L956F	山东临工轮式装载机	台	1	2017-02-28	2017-02-28	10	31829.04	335,042.73	223,641.09	61	199,714.00	-10.70	
36	060055	装载机	L956F	山东临工轮式装载机	台	1	2017-02-28	2017-02-28	10	31829.04	335,042.70	223,641.06	61	199,714.00	-10.70	
37	060066	推土机	SD22	山推	台	1	2017-03-31	2017-03-31	10	76568.4	805,982.91	544,374.21	61	458,842.00	-15.71	
38	060067	筛子	振动电机YDX-40-4，弹簧20根。	龙口市工业物质供应公司	个	1	2017-03-31	2017-03-31	10	2466.96	25,967.23	17,538.78	38	12,274.00	-30.02	
39	060068	筛子	12#槽钢、22mm螺纹钢、导轨	龙口市工业物质供应公司	个	1	2017-03-31	2017-03-31	10	1793.4	18,877.09	12,750.00	38	8,930.00	-29.96	
40	060069	破碎机	PE-600A	河北昆工矿山机械有限公司	台	1	2017-02-28	2010-8-1	10	7703.52	81,090.07	54,127.74		35,600.00	-34.23	
41	060070	挖掘机1#	360	日立	台	1	2017-02-28	2010-8-1	10	59993.16	631,507.43	421,531.30	20	265,480.00	-37.02	
42	060071	轨道起重	QD10T/23.5m	山东万力起重机械有限公司	台	1	2017-02-28	2011-11-30	10	18137.88	190,924.78	127,442.20	41	107,543.00	-15.61	
43	060072	轨道起重	QD10T/23.5m	山东万力起重机械有限公司	台	1	2017-02-28	2011-11-30	10	17910.24	188,528.78	125,842.94	41	107,543.00	-14.54	
44	060073	轨道起重	QD10T/23.5m	山东万力起重机械有限公司	台	1	2017-02-28	2011-11-30	10	16142.76	169,923.75	113,424.09	41	107,543.00	-5.19	
45	060074	轨道起重	QD10T/23.5m	山东万力起重机械有限公司	台	1	2017-02-28	2011-11-30	10	16142.76	169,923.75	113,424.09	41	107,543.00	-5.19	
46	060075	轨道起重	LD-5/22.8电动单梁	山东超越起重机械有限公司	台	1	2017-02-28	2011-11-30	10	4285.68	45,112.50	30,112.62	39	26,754.00	-11.15	
47	060076	轨道起重	LD-5/22.8电动单梁	山东超越起重机械有限公司	台	1	2017-02-28	2011-11-30	10	5952.36	62,656.34	41,823.08	39	26,754.00	-36.03	
48	060077	轨道起重	LD-5/22.8电动单梁	山东超越起重机械有限公司	台	1	2017-02-28	2011-11-30	10	5952.36	62,656.34	41,823.08	39	26,754.00	-36.03	
49	060078	轨道起重	LD-5/22.8电动单梁	山东超越起重机械有限公司	台	1	2017-02-28	2011-11-30	10	4285.68	45,112.50	30,112.62	39	26,754.00	-11.15	
50	060079	叉车	LG50	柳工	台	1	2017-02-28	2011-3-31	10	6261.12	65,906.34	43,992.42	18	24,534.00	-44.23	
51	060080	挖掘机	液压ZX360H-5A	日立	台	1	2017-06-30	2017-06-30	10	138034.2	1,452,991.46	1,015,883.16	65	862,810.00	-15.07	
52	060081	装载机	RN980G	烟台瑞诺重工机械设备有限公司	台	1	2017-08-22	2017-08-22	10	105555.48	1,111,111.12	794,444.34	65	690,235.00	-13.12	
53	060082	滚动筛子	30KW，双层直径2.2米，长6米，轮胎6条，平输皮带机长3.6米，带宽8cm，出面皮带机环形尼龙带，长10m，宽1m。	行唐县金隆机械加工厂	套	1	2018-01-11	2018-01-11	10	14047.08	147,863.24	111,575.22	68	104,108.00	-6.69	
54	060083	轨道起重	双梁桥式，QD型10T-9M/23.5	山东万力起重机械有限公司	台	1	2019-07-19	2019-07-19	10	20244.24	213,097.35	191,166.09	88	230,824.00	20.75	
55	060084	轨道起重	双梁桥式，QD型10T-9M/23.5	山东万力起重机械有限公司	台	1	2019-07-19	2019-07-19	10	20244.24	213,097.35	191,166.09	88	230,824.00	20.75	
56	060085	轮式装载机	L933/L0330W3214G29A0	山东临工轮式装载机	台	1	2019-11-30	2019-11-30	10	16267.68	171,238.94	159,038.18	88	132,352.00	-16.78	

固定资产—机器设备评估申报明细表

表4-6-4
共13页第9页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：龙口市港恒仓储有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	折旧年限	年折旧额	账面价值		评估价值		增值率%	备注
											原值	净值	成新率%	净值		
57	060086	轮式装载机	L933/L0330W3214G29A0	山东临工轮式装载机	台	1	2019-11-30	2019-11-30	10	16267.68	171,238.94	159,038.18	88	132,352.00	-16.78	
58	060087	破碎锤	艾迪韩星HX3500F	艾迪韩星	台	1	2020-01-31	2020-01-31	10	10929.24	115,044.24	108,668.85	89	102,350.00	-5.81	
59	060088	破碎锤	艾迪韩星HX3500F	艾迪韩星	台	1	2020-04-21	2020-04-21	10	10929.24	115,044.24	111,401.16	91	104,650.00	-6.06	
60	100001	消防罐5#-1	玻璃钢 Φ4m*11m	龙口市利达工贸有限公司	套	1	2016-07-31	2016-07-31	10	14850.48	156,320.68	95,681.24	67	123,414.00	28.98	
61	100002	消防罐5#-2	玻璃钢 Φ4m*11m	龙口市利达工贸有限公司	套	1	2016-07-31	2016-07-31	10	14850.48	156,320.68	95,681.24	67	123,414.00	28.98	
62	100003	消防罐5#-3	玻璃钢 Φ4m*11m	龙口市利达工贸有限公司	套	1	2016-07-31	2016-07-31	10	14850.48	156,320.68	95,681.24	67	123,414.00	28.98	
63	100004	消防罐5#-4	玻璃钢 Φ4m*11m	龙口市利达工贸有限公司	套	1	2016-07-31	2016-07-31	10	14850.48	156,320.68	95,681.24	67	123,414.00	28.98	
64	100005	消防罐6#-5	玻璃钢 Φ4m*11m	龙口市利达工贸有限公司	套	1	2016-07-31	2016-07-31	10	14850.48	156,320.68	95,681.24	67	123,414.00	28.98	
65	100006	消防罐6#-6	玻璃钢 Φ4m*11m	龙口市利达工贸有限公司	套	1	2016-07-31	2016-07-31	10	14850.48	156,320.68	95,681.24	67	123,414.00	28.98	
66	100007	消防罐6#-7	玻璃钢 Φ4m*11m	龙口市利达工贸有限公司	套	1	2016-07-31	2016-07-31	10	14850.48	156,320.68	95,681.24	67	123,414.00	28.98	
67	100008	消防罐6#-8	玻璃钢 Φ4m*11m	龙口市利达工贸有限公司	套	1	2016-07-31	2016-07-31	10	14850.48	15,017,321.86	9,192,848.40		8,223,940.00	-10.54	
合 计																
减：机器设备减值准备											15,017,321.86	9,192,848.40		8,223,940.00	-10.54	
合 计																

被评估单位填表人：李迪

填表日期：2020年10月9日

固定资产—电子设备评估申报明细表

表4-6-6
共13页第11页
金额单位：人民币元

被评估单位：龙口市港恒仓储有限公司
评估基准日：2020年8月31日

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	折旧年限	年折旧额	账面价值		评估价值		增值率%	备注
											原值	净值	原值	成新率%		
1	070001	考勤机	CLOCK660	中控	台	1	2012-10-11	2012-10-11	3	533.33	1,600.00	80.00	800.00	10	80.00	-
2	070002	台式电脑	戴尔Vostro3900	戴尔	台	1	2016-05-12	2016-05-12	3	939.89	2,819.66	140.98	2,120.00	14	297.00	110.67
3	070003	打印复印一体机	HP128FN	惠普	台	1	2016-07-26	2016-07-26	3	569.52	1,708.55	85.43	1,770.00	18	319.00	273.41
4	070004	电脑主机	Vostro3900-R6308	戴尔	台	1	2016-08-23	2016-08-23	3	1,082.34	3,247.01	162.35	3,190.00	20	638.00	292.98
5	070012	中央空调	4台R27450SY1外机+26个FZFP室内机	大金	套	1	2017-02-28	2011-12-10	3	6,583.33	19,750.00	987.50	329,030.00	20	65,806.00	6,563.90
6	070014	装载机电子秤	DC6000	艾迪韩星	台	1	2019-12-19	2019-12-19	3	3,421.83	10,265.49	8,098.33	10,620.00	86	9,133.00	12.78
7	070015	电子秤	DC6000	艾迪韩星	台	1	2020-01-31	2020-01-31	3	3,421.83	10,265.49	8,369.23	10,620.00	88	9,346.00	11.67
8	080001	办公家具	24把办公桌椅、25个文件柜、1套沙发及茶几柜4个	龙口市丰源家具有限公司	批	1	2012-06-27	2012-06-27	5	14,466.00	72,330.00	3,616.50	78,640.00	10	7,864.00	117.45
9	080002	太阳能	28根管		个	1	2012-11-30	2012-11-30	5	815.00	4,075.00	203.75	3,260.00	10	326.00	60.00
10	080003	太阳能	28根管		个	1	2012-11-30	2012-11-30	5	815.00	4,075.00	203.75	2,200.00	10	220.00	7.98
11	080004	太阳能	28根管		个	1	2012-11-30	2012-11-30	5	815.00	4,075.00	203.75	2,200.00	10	220.00	7.98
12	080005	太阳能	28根管		个	1	2012-11-30	2012-11-30	5	815.00	4,075.00	203.75	2,200.00	10	220.00	7.98
13	080006	更衣柜	28根管		个	1	2016-05-26	2016-05-26	5	621.36	3,106.80	598.09	3,370.00	15	506.00	-15.40
															-	
															-	
															-	
															-	
															-	
															-	
															-	
合计											141,393.00	22,953.41	450,020.00		94,975.00	313.77
减：电子设备减值准备																
合计											141,393.00	22,953.41	450,020.00		94,975.00	313.77

被评估单位填表人：李迪
填表日期：2020年10月9日

评估人员：刘泳

