天津海吉星农产品物流有限公司
拟进行资产转让所涉及的
在建工程及其土地使用权
评估报告

德正信专评报字[2016]第 022 号

评估基准日:2015 年 12 月 31 日

报告提交日期：2016 年 6 月 30 日

DIAL
DZX International Appraisal Limited
德正信国际资产评估有限公司
Room 3201-3204 & 3224-3228, Block A, Stars Plaza
38 Hongli Road, Futian District, Shenzhen, China 518028
中国深圳市福田区红荔路38号群星广场A座3201-3204及3224-3228室 邮编：518028
Tel +86 (755) 82256682 / Fax +86 (755) 82355030

目　录

第一册、评估报告

资产评估师的声明 1
评估报告摘要 1
评估报告 1
一、 委托方及资产占有方概况 1
二、 其他评估报告使用者 1
三、 评估目的 2
四、 评估对象和评估范围 2
五、 价值类型及其定义 3
六、 评估基准日 3
七、 评估依据 4
八、 评估方法 5
九、 评估程序实施过程和情况 6
十、 评估前提条件 7
十一、 评估结论 9
十二、 特别事项说明 9
十三、 评估报告使用限制说明 10
十四、 评估报告日 11
报告附件
附件一 与评估目的相对应的经济行为文件
附件二 资产评估技术说明
附件三 委托方与资产占有方企业法人营业执照
附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件五 委托方与资产占有方承诺函
附件六 签字资产评估师的承诺函
附件七 资产评估机构资格证书
附件八 评估机构法人营业执照副本
附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

资产评估师的声明

天津海吉星农产品物流有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行资产转让事宜所涉及的在建工程及其土地使用权进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、资产占有方（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）有效。

5、 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

6、 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8、 被评估资产存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

天津海吉星农产品物流有限公司

拟进行资产转让事宜所涉及的

在建工程及其土地使用权

评估报告摘要

德正信专评报字[2016]第 022 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：*本摘要内容均摘自德正信专评报字[2016]第 022 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。*

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 天津海吉星农产品物流有限公司（以下简称「天津海吉星」）的委托，对「天津海吉星」申报的在建工程及其土地使用权于 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为「天津海吉星」拟进行资产转让时的参考。根据本公司与「天津海吉星」订立的《资产评估协议书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「天津海吉星」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「天津海吉星」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「天津海吉星」申报的在建工程及其土地使用权。

在建工程为房屋建筑物，具体指位于天津市静海镇北环工业区徐良路 1 号的天津翰吉斯国际农产品物流园牛羊肉冷链配送基地生产车间、牛羊肉冷链配送基地附属 A 楼两处房屋及其配套设施，规划建筑面积 8,504.14M²（其中生产车间 7,097.10 M²，附属 A 楼 1,407.04 M²）；土地使用权为上述在建项目所占用的建设用地，占地面积约为 11,000M²。

「天津海吉星」提供了与上述建设项目相关的《建设用地规划许可证》（编号 2013 静海地政 0017）、《建设工程规划许可证》（编号 2013 静海地政 0132）、《建设工程施工许可证》（编号 12223041201310010）等产权证明文件的复印件；与上述在建工程相关的建设用地于 2016 年 1 月 28 日办理津（2016）静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》，证载权利人为「天津海吉星」，宗地面积 11,000 ㎡，证载土地用途为仓储用地，土地使用年限至 2061 年 7 月 7 日共 50 年。

评估现场勘察时，房屋建筑物尚处于建设中，其建设用地的土地开发程度已达到“九通一平”（供水、供电、供气、供汽、供热、排水、排污、道路、通讯及场地平整）。根据「天津海吉星」提供的相关说明，截至评估报告日，上述在建工程形象进度约 100%，

但工程结算和相关竣工手续尚未办理。

根据「天津海吉星」的声明，评估对象由「天津海吉星」享有完整、合法的产权且不受制于任何抵押权、质押权、留置权或权利限制。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估对地上在建房屋建筑物采用成本法评估值，对在建工程所占用的土地使用权采用市场法估值。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在被评估资产按照法定用途/规划用途持续经营/使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：**「天津海吉星」申报的评估对象于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估值为：2,542 万元人民币（大写金额为贰仟伍佰肆拾贰万元整）。**

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、 截至评估基准日，评估对象中的建设用地为「天津海吉星」名下津静（挂）G2010-164 号宗地中的局部，尚未办理土地使用权分宗手续。「天津海吉星」关于地上在建工程所提供的产权证明文件，主要系对 G2010-164 号宗地（宗地面积 103,634.4 M^2）的项目立项或批准文件。

上述建设用地于 2016 年 1 月 28 日办理津(2016)静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》，证载权利人为「天津海吉星」，宗地面积 11,000 ㎡，证载土地用途为仓储用地，土地使用年限至 2061 年 7 月 7 日共 50 年。

本次评估，未考虑评估基准日存在的产权瑕疵可能对评估值的影响。

2、 根据天津市环外建设监理有限公司出具的工程进度监理报告，「天津海吉星」本次申报的在建工程截至评估基准日其形象进度为 85%。本次评估按照该等在建项目的形象进度发表估值意见，未考虑「天津海吉星」就该在建项目实际付款额与形象进度之间可能存在的差异对评估值的影响。

根据「天津海吉星」提供的相关说明，截至评估报告日，上述在建工程形象进度约 100%，但工程结算和相关竣工手续尚未办理。

3、 在评估过程中，我们假定被评估资产的权利人是在公开市场条件下出售该房地产而合理取得的最可能价格，不包括评估对象可能附带的租约条款以及房地产权利人凭借递延条件合约、合作经营、管理协议等附加条件抬高或压低该房地产市场价值的任何情形。

4、 评估值未考虑与本次评估目的相对应的经济行为实现时相关税费对评估结论

的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）有效。

德正信专评报字[2016]第号 022

天津海吉星农产品物流有限公司

拟进行资产转让事宜所涉及的

在建工程及其土地使用权

评估报告

天津海吉星农产品物流有限公司：

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行资产转让所涉及的在建工程及其土地使用权于2015年12月31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、委托方及资产占有方概况

本次评估的委托方即资产占有方。

委托方名称：天津海吉星农产品物流有限公司（以下简称「天津海吉星」）

注册地址：天津静海北环工业区徐良路1号

法定代表人：韦学锋

注册资本：97,067.13万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：50年（自2010年7月8日至2060年7月7日）

经营范围：仓储（危险品除外）；货运代理服务；农产品批发市场开发、建设、管理及服务（市场用地占道、卫生、消防等符合国家规定后方可经营）；自有房屋租赁；代理报关报检手续；物业管理；货物进出口、技术进出口（法律法规限制进出口的除外）；房地产开发；商品房销售；电信业务市场销售、技术服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

营业执照注册号：120223000050630

二、其他评估报告使用者

根据「天津海吉星」的介绍，评估报告的其他使用者包括依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法

引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所）。

三、评估目的

本次评估系对「天津海吉星」申报的在建工程及其土地使用权于 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为「天津海吉星」拟进行资产转让之参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经《深圳市农产品股份有限公司第七届股东会第三十三次会议关于同意全资子公司天津海吉星公司公开挂牌招商引进大型牛羊肉冷链加工配送企业的决议》批准，批准文号为深农董[2016]12-2 号。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「天津海吉星」申报的在建工程及其土地使用权。

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、 被评估资产的产权情况

在建工程：「天津海吉星」提供了与在建项目相关的《建设用地规划许可证》（编号 2013 静海地政 0017）、《建设工程规划许可证》（编号 2013 静海地政 0132）、《建设工程施工许可证》（编号 1222304120131 0010）等产权证明文件的复印件。

土地使用权：截至评估基准日，与在建工程相关的建设用地为宗地 G2010-164 中的局部，尚未办理土地使用权分宗手续。该宗地于 2016 年 1 月 28 日办理津（2016）静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》，证载权利人为「天津海吉星」，宗地面积 11,000 ㎡，证载土地用途为仓储用地，土地使用年限至 2061 年 7 月 7 日共 50 年。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

2、 被评估资产于现场查看时的使用情况

「天津海吉星」本次申报评估的在建工程为房屋建筑物，具体指天津翰吉斯国际农产品物流园牛羊肉冷链配送基地生产车间、牛羊肉冷链配送基地附属 A 楼两处房屋及其附属配套设施，规划建筑面积 8,504.14㎡（其中生产车间 7,097.10 ㎡，附属 A

楼 1,407.04 M²）。该项目所占用的建设用地面积为 11,000M²。

该项目地处天津静海北环（瀚吉斯）工业区，南邻园区次干道（五），临北华路（静海北环）；西近徐良路、与园区主干道（九）为邻；与津沧高速隔北环路相望。

现场勘察时，房屋建筑物尚处于建设中，其建设用地的土地开发程度已达到“九通一平”（供水、供电、供气、供汽、供热、排水、排污、道路、通讯及场地平整）。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查资产占有方相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

五、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

1、 用法律许可的货币进行交易。

2、 有自愿的卖方和自愿的买方。

3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。

4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「天津海吉星」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

1、 与经济行为实现日相近的会计期末；

2、 相关评估资料较为齐备。

七、评估依据

（一）行为依据

1、「天津海吉星」提供的《深圳市农产品股份有限公司第七届股东会第三十三次会议关于同意全资子公司天津海吉星公司公开挂牌招商引进大型牛羊肉冷链加工配送企业的决议》。

2、「天津海吉星」与本公司签订的《资产评估协议书》。

（二）法规依据

1、中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。

2、原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。

3、国务院办公厅国办发[2001]102 号《转发财政部<关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见>的通知》以及财政部《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》。

4、财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。

5、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。

6、《中华人民共和国经济合同法》。

（三）专业规范

1、中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则－基本准则〉和〈资产评估职业道德准则－基本准则〉的通知》。

2、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》。

3、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估程序》。

4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—业务约定书》。

5、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—工作底稿》。

6、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—不动产》。

7、中国资产评估协会发布的中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》。

8、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18 号《关于印发<注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见>的通知》。

（四）产权依据

1、「天津海吉星」提供的相关声明及承诺。

2、在建工程：相关的《建设用地规划许可证》（编号 2013 静海地政 0017）、《建设工程规划许可证》（编号 2013 静海地政 0132）、《建设工程施工许可证》（编号 12223041201310010）等产权证明文件的复印件；

3、土地使用权：津（2016）静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》。

（五）取价依据及参考资料

1、「天津海吉星」提供的相关工程预算。

2、《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998 年北京科学技术出版社）。

3、《天津市建筑工程造价信息》（天津市建设工程造价管理总站、天津市建设工程造价和招投标管理协会发布）。

4、评估师现场勘查及市场调查取得其他有关资料。

八、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象、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，恰当选择资产评估方法。

（一）市场法的适用性分析

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

鉴于评估对象中的在建工程系为特定用途而建造的专业厂房且处于建设阶段，类似物业交易不活跃，较难找到可比成交案例，故对在建工程不宜采用市场法评估；考虑在建工程所占用的土地使用权于评估基准日近期，在同一供需圈内存在较多可比交易案例，故对在建工程建设用地可采用市场法估值。

（二）收益法的适用性分析

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就

是先预计估价对象未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

鉴于评估对象不具备独立获利能力，故不宜采用收益法评估。

（三）成本法的适用性分析

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产评估值的评估方法。

由于评估对象中的在建工程其开工时间距评估基准日不足一年，相关成本资料易于取得且存在可比工程的类似造价信息以供参考，故申报评估的在建工程本次评估适宜采用成本法。采用成本法评估时，房屋建筑物评估值不包含建筑物所占用的土地使用权价值。该在建工程尚处于建设阶段，评估值按重置价值乘以形象进度计算。

（四）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估对地上在建房屋建筑物采用成本法评估值，对在建工程所占用的土地使用权采用市场法估值。

九、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2015 年 12 月 25 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2016 年 1 月 8 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、 自 2015 年 12 月 25 日至 2015 年 12 月 29 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、 自 2016 年 1 月 5 日至 2016 年 1 月 8 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、 自 2016 年 1 月 8 日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（一）评估基准

1、 所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、 委托方和资产占有方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和资产占有方所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、 所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）评估假设

1、 除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、 假设与被评估资产相关的所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、 除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 被评估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或资产占有方有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、

营销、计划或安排等发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 资产占有方未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4、 除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

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

（三）限制条件

1、 评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、 对被评估资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按资产占有方或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，资产占有方管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归资产占有方所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、 本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、 报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、 除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十一、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在被评估资产按照法定用途/规划用途持续经营/使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：**「天津海吉星」申报的评估对象于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估值为：2,542 万元人民币（大写金额为贰仟伍佰肆拾贰万元整）。**

十二、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、 截至评估基准日，评估对象中的建设用地为「天津海吉星」名下津静（挂）G2010-164 号宗地中的局部，尚未办理土地使用权分宗手续。「天津海吉星」关于地上在建工程所提供的产权证明文件，主要系对 G2010-164 号宗地（宗地面积 103,634.4 M^2）的项目立项或批准文件。

上述建设用地于 2016 年 1 月 28 日办理津（2016）静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》，证载权利人为「天津海吉星」，宗地面积 11,000 ㎡，证载土地用途为仓储用地，土地使用年限至 2061 年 7 月 7 日共 50 年。

本次评估，未考虑评估基准日存在的产权瑕疵可能对评估值的影响。

2、 根据天津市环外建设监理有限公司出具的工程进度监理报告，「天津海吉星」本次申报的在建工程截至评估基准日其形象进度为 85%。本次评估按照该等在建项目的形象进度发表估值意见，未考虑「天津海吉星」就该在建项目实际付款额与形象进度之间可能存在的差异对评估值的影响。

根据「天津海吉星」提供的相关说明，截至评估报告日，上述在建工程形象进度约 100%，但工程结算和相关竣工手续尚未办理。

3、 在评估过程中，我们假定被评估资产的权利人是在公开市场条件下出售该房地产而合理取得的最可能价格，不包括评估对象可能附带的租约条款以及房地产权利人凭借递延条件合约、合作经营、管理协议等附加条件抬高或压低该房地产市场价值的任何情形。

4、 评估值未考虑与本次评估目的相对应的经济行为实现时相关税费对评估结论的影响。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、 本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和资产占有方的承诺函。

2、 本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对资产占有方提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、 被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系资产占有方提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、 除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查

使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

1、 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）有效。

十四、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2016 年 1 月 8 日，本次评估报告日为 2016 年 6 月 30 日。

附件：

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。

附件二、资产评估技术说明。

附件三、委托方与资产占有方企业法人营业执照。

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件五、委托方与资产占有方承诺函。

附件六、签字资产评估师的承诺函。

附件七、资产评估机构资格证书。

附件八、评估机构法人营业执照副本。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

（此页无正文）

深圳德正信国际资产评估有限公司　　法定代表人或授权人：

中国　深圳　　签字资产评估师：

二〇一六年六月三十日　　签字资产评估师：

附件一 与评估目的相对应的经济行为文件

深圳市农产品股份有限公司文件

深农董[2016]12-2 号

深圳市农产品股份有限公司第七届董事会第三十三次会议关于同意全资子公司天津海吉星公司公开挂牌招商引进大型牛羊肉冷链加工配送企业的决议

深圳市农产品股份有限公司第七届董事会第三十三次会议于 2016 年 8 月 26 日下午 15:00 在深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 13 楼海吉星会议室召开。会议通知于 2016 年 8 月 16 日以书面或电子邮件形式发出。会议应到董事 13 人，实到董事 8 人，董事长陈少群先生因公未出席本次会议，委托董事胡翔海先生代为出席并表决；独立董事宁钟先生因公未出席本次会议，委托独立董事肖幼美女士代为出席并表决；董事刘爱群先生因公未出席本次会议，委托董事胡翔海先生代为出席并表决；董事万筱宁先生因公未出席本次会议，委托董事陈小华先生代为出席并表决；董事周文先生因公未出席本次会议，委托董事陈阳升先生代为出席并表决。

公司监事及高级管理人员列席了本次会议。本次会议的召开符合《公司法》及公司《章程》的规定。会议由半数以上董事推举董事胡翔海先生主持，经全体与会董事认真审议并表决通过《关于同意全资子公司天津海

Scanned by CamScanner

吉星公司公开挂牌招商引进大型牛羊肉冷链加工配送企业的决议》。

（一）转让方案

为了更好地服务公司战略，加快天津翰吉斯国际农产品物流园项目（以下简称“天津海吉星项目”）培育，公司同意全资子公司天津海吉星农产品物流有限公司以天津海吉星项目内 164 号土地中南部地块（具备单独不动产权证书：津 2016 静海区不动产权第 1000886 号），面积为 11,000 平方米的仓储用地土地使用权及地块上规划建筑面积为 8,504.14 ㎡的在建工程作为标的资产，委托具有证券、期货从业资质的评估机构进行资产评估，以不低于评估价且不低于 3,015 万元作为挂牌底价委托深圳联合产权交易所公开挂牌招商引进大型牛羊肉冷链加工配送企业。

（二）债权债务处理

天津海吉星公司就标的在建工程签署了下述合同，支付情况及后续债权债务安排如下：

单位：万元

合同名称	合同价款	已支付数额	债权债务安排
工程施工债权债务安排合同书	3,333.34	2,150	标的资产被成功摘牌后，关于合同项下的剩余款项，由受让方支付，天津海吉星对此不负任何连带责任。
工程监理债权债务安排合同书	39.6	0	标的资产被成功摘牌后，原合同自动解除，由摘牌方重新签订协议并支付。
工程勘察债权债务安排合同书	1.74	1.74	-
工程设计债权债务安排合同书	21	21	该笔款项为中和澳亚代天津海吉星支付的款项。标的资产被成功摘牌后，根据与中和澳亚债权债务协

Scanned by CamScanner

			议，由受让方偿还中和澳亚。

标的在建工程建设资金来源为中和澳亚（天津）实业有限公司（以下简称“中和澳亚”）的借款，借款金额为 2,190 万元。日前，天津海吉星公司已与中和澳亚签订《债权债务合同书》，约定在挂牌交易完成，天津海吉星与受让方签订交易合同并收到交易款项后，向中和澳亚偿还前期所有借款共计人民币 2,190 万元整（免息）。

标的资产涉及的债权债务处理和支付已通过书面协议取得债权人的认可。

董事会授权管理层履行资产评估、挂牌、办理土地及在建工程过户、办理其他相关证件的过户等相关程序，签署相关法律文件。

专此决议。

（以下无正文）

Scanned by CamScanner

（此页仅用于深农董[2016]12-2号文）

公司董事签署：

陈少群：　　胡翔海：

肖幼美：　　刘震国：

刘鲁鱼：　　宁　钟：

张志勇：　　刘爱群：

万筱宁：　　陈阳升：

黄守岩：　　周　文：

陈小华：

深圳市农产品股份有限公司

董　事　会

二〇一六年八月二十六日

董事会办公室编　　（印8份）

Scanned by CamScanner

附件二 资产评估技术说明

一、土地使用权评估说明

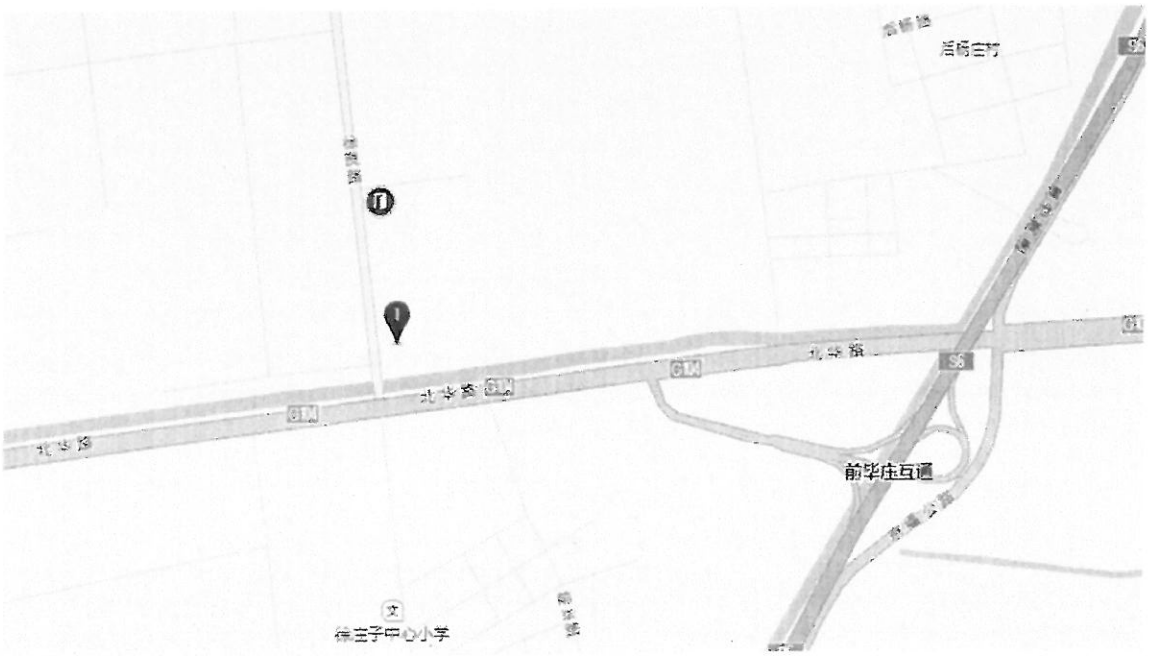
（一）资产概况

「天津海吉星」本次申报评估的土地使用权，具体指位于天津市静海镇北环工业区徐良路 1 号的一宗仓储用地，简要状况如下表所示：

宗地号	权证编号	证载用途	终止日	年限	容积率	土地面积（M^2）
津静（挂）G2010-164	津（2016）静海区不动产权第 1000886 号	仓储用地	2061/7/7	50	≥0.8	11,000

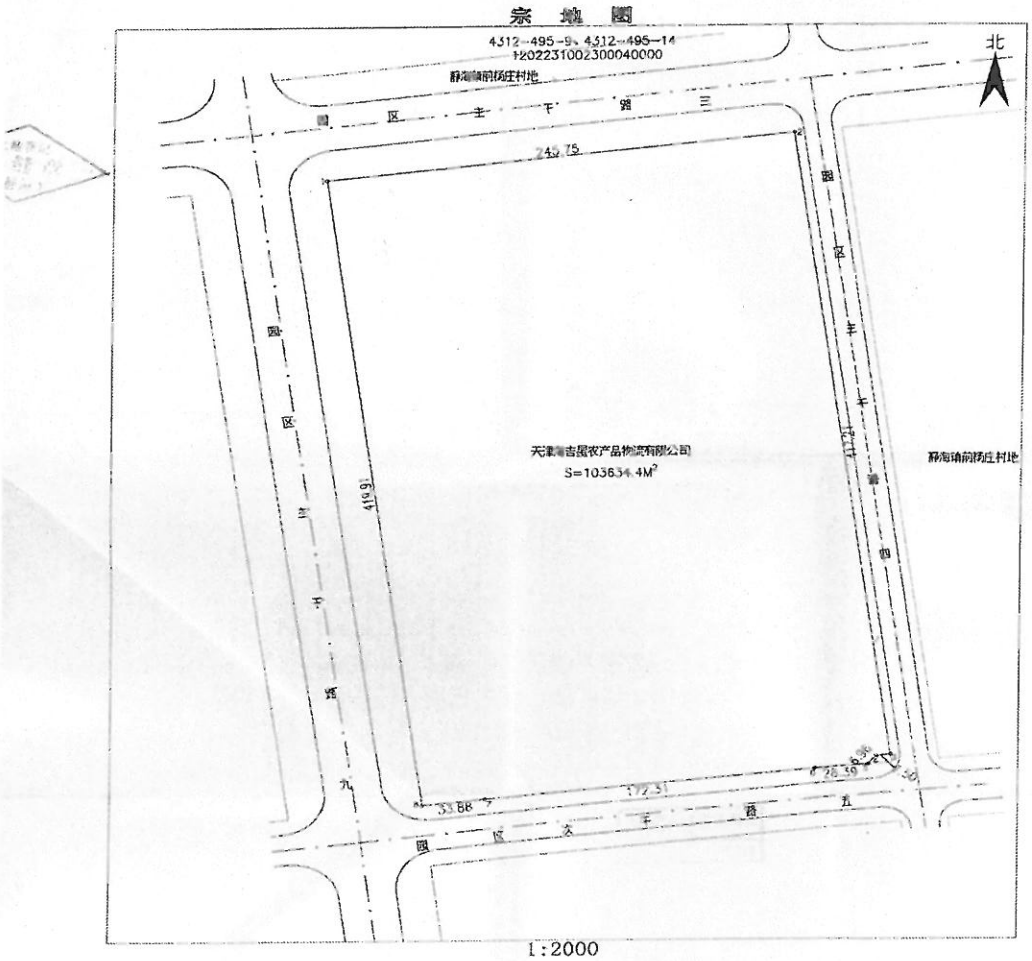
注：申报评估建设用地为宗地津静（挂）G2010-164 中的局部，于 2016 年 1 月 28 日办理津（2016）静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》，证载权利人为「天津海吉星」，宗地面积 11,000 ㎡，证载土地用途为仓储用地，不动产单元号 120223002042GB00207W00000000，土地使用年限至 2061 年 7 月 7 日共 50 年。

津静（挂）G2010-164 号宗地地处天津静海北环（瀚吉斯）工业区，南邻园区次干道（五），临北华路（静海北环）；西近徐良路、与园区主干道（九）为邻；与津沧高速隔北环路相望。其位置示意图如下：



宗地附图如下：

津静（挂）G2010-164 号宗地图



申报评估的土地使用权为宗地津静（挂）G2010-164 号中的局部，近似矩形，长 195.38M，宽 56.3M，其分割示意图如下：



（二）产权及权益状况

「天津海吉星」于 2011 年 7 月 8 日与天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局签订 TJ10222011058 号《天津市国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得津静（挂）G2010-164 号宗地的土地使用权，并于 2011 年 8 月 5 日办理房地证津 123051400464 号《天津市房地产权证》，证载权利人为「天津海吉星」。

上述《土地使用权出让合同》约定，宗地容积率≥0.8，建筑密度≥30%，绿化率≤20%，本宗地项下的固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投

资和土地出让金等）不低于 20,800 万元；投资强度不低于每平方米人民币 625 元。

该《房地产权证》证载土地面积 103,634.4 M^2，土地用途为仓储用地，土地使用年限 50 年，至 2061 年 7 月 7 日；记事中载明：2012 年 1 月 8 日前开工建设，2016 年 1 月 8 日前竣工，土地证有效期至 2016 年 4 月 8 日止。

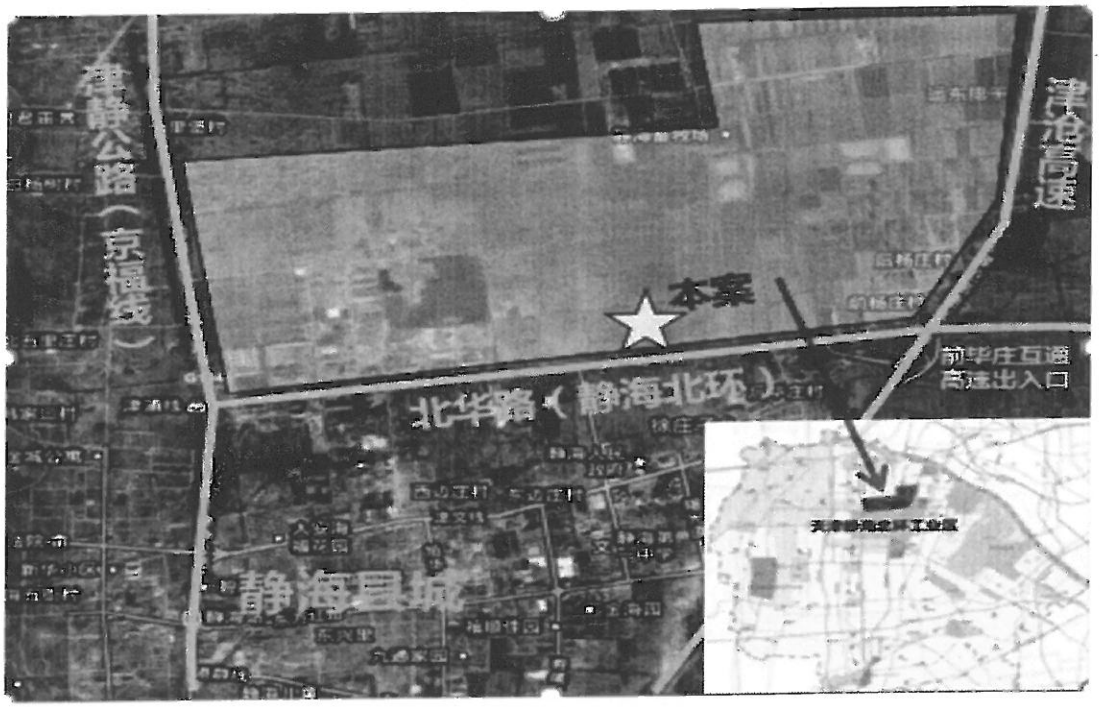
截至评估基准日，评估对象中的建设用地为「天津海吉星」名下津静（挂）G2010-164 号宗地中的局部，尚未办理土地使用权分宗手续。「天津海吉星」关于地上在建工程所提供的产权证明文件，主要系对 G2010-164 号宗地（宗地面积 103,634.4 M2）的项目立项或批准文件。

上述建设用地于 2016 年 1 月 28 日办理津（2016）静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》，证载权利人为「天津海吉星」，宗地面积 11,000 ㎡，证载土地用途为仓储用地，土地使用年限至 2061 年 7 月 7 日共 50 年。

（三）现场勘察情况

天津静海北环工业区（国际商贸物流园）于 2009 年 8 月设立，是经天津市政府批准为市级示范工业区。位于天津市西南方向，静海县静海新城北部，东侧为静海经济开发区北区，南部紧邻静海新城。京沪铁路东侧、紧临津沧高速静海出口。距天津市区 20 公里、天津滨海国际机场 43 公里、天津港 75 公里、距北京 120 公里。

静海北环工业区东至京沧高速公路以西，西至津静公路，南至北华路，北至静海镇边界，控制区面积 40 平方公里，建设区规划面积 18 平方公里，起步区规划面积 3.6 平方公里。

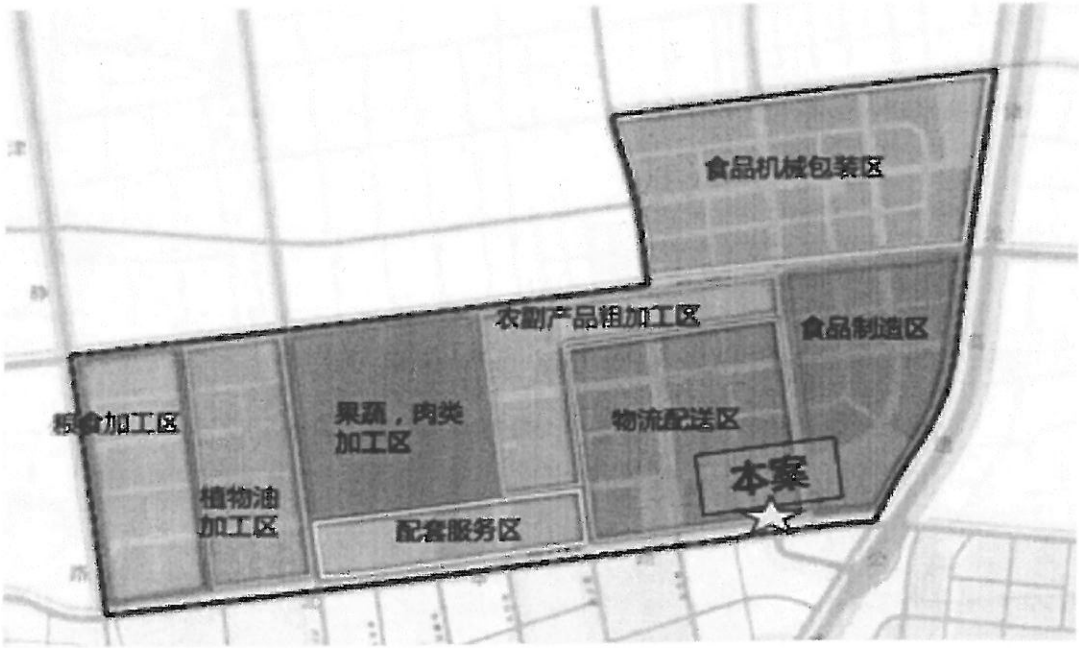


静海北环工业区产业定位包括：农副食品加工、食品制造及农产品交易物流、外包装备制造、高新技术产业。产业发展目标：以农产品交易市场为基础，形成“农产品初加工—物流配送—专业客户—物流配送中心（农产品交易市场）”循环式农产品初加工产业链。打造“农产品—农产品初、深加工和食品制造—包装—运输业”农产品交易产业链，带动快递业务、货运代理、远程代购、交通包租、联合售票、联合运输、第三方物流等相关产业。

现静海北环工业区重点落户项目有翰吉斯国际农产品物流园、义乌北方（天津）国际商贸城、新金朝阳电动自行车城、红星美凯龙、利达粮油物流基地等。其中：翰吉斯国际农产品物流园即「天津海吉星」运作的项目，该项目总投资 150 亿元，规划占地面积 6,000 亩，集农产品批发、物流、进出口等业务为一体。项目全部建成后，将辐射天津市区、东北及华北片区，并逐步向东北亚地区扩大，逐渐形成“全、鲜、快、省”的“过境式”物流与“一站式”采购服务体系，构筑京津冀地区农产品商贸、物流、加工和现代服务基地，并成为京津冀及东北亚经济圈内规模最大、功能最完善、配套最齐全、辐射最广阔的绿色、安全、环保的综合性现代化农产品物流加工园区。

被评估土地使用权为「天津海吉星」名下津静（挂）G2010-164 号宗地中的局部，占地面积约 11,000M^2，地形近似于矩形。现场勘察时，地面上已建有天津翰吉

斯国际农产品物流园牛羊肉冷链配送基地生产车间、牛羊肉冷链配送基地附属A楼两处在建工程，截至评估基准日形象进度为85%，规划建筑面积约8,504.14 M^2；其建设用地土地开发程度已达到“九通一平”（供水、供电、供气、供汽、供热、排水、排污、道路、通讯及场地平整）。



（四）地价影响因素及市场背景分析

1、一般因素

（1）位置境域及概况

天津位于东经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’。地处华北平原北部，东临渤海，北依燕山。

天津位于海河下游，地跨海河两岸，是北京通往东北、华东地区铁路的交通咽喉和远洋航运的港口，有“河海要冲”和“畿辅门户”之称。北南长189千米，西东宽117千米。陆界长1137千米，海岸线长153千米。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。

天津地质构造复杂，大部分被新生代沉积物覆盖。地势以平原和洼地为主，北部有低山丘陵，海拔由北向南逐渐下降。北部最高，海拔1052米；东南部最低，海拔3.5米。地貌总轮廓为西北高而东南低。天津有山地、丘陵和平原三种地形，平原约占 93%。除北部与燕山南侧接壤之处多为山地外，其余均属冲积平原，蓟县北部山地为海拔千米以下的低山丘陵。靠近山地是由洪积冲积扇组成的倾斜平原，呈

扇状分布。倾斜平原往南是冲积平原，东南是滨海平原。

天津地处北温带位于中纬度亚欧大陆东岸，主要受季风环流的支配，是东亚季风盛行的地区，属暖温带半湿润季风性气候。主要气候特征是，四季分明，春季多风，干旱少雨；夏季炎热，雨水集中；秋季气爽，冷暖适中；冬季寒冷，干燥少雪。

（2）行政区划

天津有15个市辖区（其中1个副省级区）、1个县，共有乡镇级区划数为240个。市辖区分为中心城区、环城区和远郊区。2015年8月，国务院已批复同意撤销天津市宁河县、静海县，设立天津市宁河区、静海区，相关的行政区域界线、政府驻地均未做调整。此番调整后，天津市的行政区划由13区、3县的格局，变为15区、1县的格局，仅剩蓟县尚未划区。

（3）综合实力

天津，简称津，中华人民共和国直辖市、国家中心城市、环渤海地区经济中心，全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区，中国中医药研发中心、亚太区域海洋仪器检测评价中心。国内六座超大城市之一。

2014年12月12日，位于天津市滨海新区的中国（天津）自由贸易试验区正式获得国家批准设立。2015年4月21日，中国（天津）自由贸易试验区正式挂牌。中国（天津）自由贸易试验区为中国北方唯一的自贸区。

截至2014年末，全市常住人口达到1,516.81万人，比上年末增加44.60万人。其中，外来常住人口476.18万人，比上年末增加35.27万人，占全市常住人口增量的79.1%。

2014年全市生产总值15,722.47亿元，按可比价格计算，比上年增长10.0%。分三次产业看，第一产业增加值201.53亿元，增长2.8%；第二产业增加值7,765.91亿元，增长9.9%，其中工业增加值7,083.39亿元，增长10.0%；第三产业增加值7,755.03亿元，增长10.2%，占全市生产总值的比重达到49.3%，比上年提高1.2个百分点。三次产业结构为1.3 ： 49.4 ： 49.3。

2、区域因素

（1）区域概况

静海为退海之地，历史上水系丰富，水陆交通发达。静海区南北长54公里，东

西宽 40 公里，位于东经 116°42′～117°12′30″、北纬 38°35′～39°4′45″。

静海地处天津市西南部，距天津市区 40 公里，东临渤海，西连冀中，南临沧州，北接津京，素有“津南门户”之称，是国务院批准的沿海开放区之一。全区总面积 1482 平方公里，户籍人口 59 万。2014 年全年实现生产总值 583 亿元，全社会固定资产投资 600 亿元。

（2）行政区划

截至 2014 年，静海区共有 18 个乡镇，其中 2 个乡：良王庄、杨城庄；16 个镇：静海、独流、唐官屯、王口、中旺、陈关屯、台头、子牙、大邱庄、蔡公庄、梁头、团泊、双塘、大丰堆、沿庄、西翟庄；静海区下属 384 个行政村。

（3）地貌土壤

静海区的地形比较平缓但多洼淀。总的趋势是南高北低，西高东低，平均地面坡降为 1/2 米。最高地点在西南端的小河附近，海拔约 7.0 米左右；最低点在团泊洼水库北端库区内，海拔为 2.4 米。

静海区为平原地貌类型，按其成因又可分为洼地冲击平原和滨海平原两部分。南运河以西为黑龙港洼地冲击平原，南运河以东属于滨海平原。静海区的地形平缓，适于现代化农业的机械化耕作，但地势低洼，易生涝灾。

（4）气候水文

静海区属暖温带大陆性季风气候。虽临渤海，但属内陆海湾，海洋气候影响不大，而大陆性气候显著，四季分明。春季（3～5 月）干燥、多风、光照足；夏季（6～8 月）炎热、多雨、阴天多；秋季（9～11 月）昼暖、夜寒、温差大；冬季（12 月～次年 2 月）寡照、寒冷、雪稀少。静海区阳光充足，年平均日照时数为 2699 小时。年平均气温为 11.8℃，最热为 7 月，月平均气温为 26.2℃，最冷为 1 月，月平均气温为-4.8℃。

静海区地处海河流域下游，河流渠道众多，素有“九河下梢”之称。静海区有一级河道 6 条，二级河道 2 条。根治海河之前，水源丰沛，汛期常有大洪。根治海河之后，各河道均成为季节性河流，只在汛期河道中才能见水，一年之中，大部分时期处于干涸、半干涸状态。南运河、子牙河、大清河、独流减河、马厂减河流经全境。

（5）环境

静海自然资源丰富，东边有水，西边有林。湖面面积51平方公里，蓄水量1.8亿立方米，是11个杭州西湖面积的总和。蕴藏丰富的地热资源，热水储量达84亿立方米，被列入“中国湿地自然保护区名录”。鸟类资源丰富，拥有鸟类38科164种，是著名的鸟类自然保护区。西部林海规划面积约100平方公里，是天津西南天然“绿色屏障”，承担着改善天津生态环境的重要使命。

（6）交通

距天津市中心区30公里、北京国际机场120公里。京沪高速、唐津高速、津沧高速、津汕高速、京沪高铁穿境而过，是北上京津、南下华东的必经之地。全区城乡路网发达，公路总里程达到2000公里，形成了“十纵七横一环十二射”路网架构，实现了到市区20分钟、到市中心区30分钟、到河北省周边五县县城40分钟、到天津港50分钟、到北京60分钟的“23456”交通圈。

（7）产业优势及布局优势

循环经济产业、健康产业、商贸物流业、现代工业、都市型现代农业、文化旅游产业、是推动静海经济转型升级的六大主导产业。设施农业、观光农业、林业经济正成为农业增效、农民增收的主体；以子牙循环经济产业区为代表的循环经济蓬勃发展，年回收利用再生资源150万吨；现代物流业加速成长，义乌国际商贸城和翰吉斯国际农产品物流园正在加快建设，建成后预计年交易额可达1600亿元以上；健康产业园为目前全国最大、功能最全，承担承办2017年全运会的重要职能，将建成全市体育中心和国内一流、国际领先的健康产业功能区。

目前静海已形成“两城三区六园”空间发展格局。“两城”就是静海新城和团泊新城。静海新城着力打造天津西部现代制造业、物流业基地和生态宜居城市；团泊新城依托团泊湖，重点建设集休闲度假、健康体育、文化创意、商住会议、教育培训、科研研发和生产于一体的中国北方水上旅游城市。

（8）经济发展状况

2014年末，静海常住人口为76.68万人，其中，城镇常住人口为36.97万人，城镇化率48.21%。年末户籍人口58.92万人。

就业持续增加，2014年末全区就业人员39.86万人，比上年末增加2.03万人。从就业结构看，第一产业8.08万人，第二产业18.58万人，第三产业13.20万人。

国民经济稳定增长。2014 全年静海国内生产总值 583.06 亿元，按可比价格计算比上年增长 14.3%。其中，第一产业增加值 22.75 亿元，增长 5.3%；第二产业增加值 370.30 亿元，增长 17.4%；第三产业增加值 190.02 亿元，增长 8.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 3.9%，第二产业增加值比重为 63.5%，第三产业增加值比重为 32.6%。

财政收入稳步增长。2014 全年静海公共财政收入 51.52 亿元，比上年增长 22.1%。公共财政收入中税收收入 29.96 亿元，比上年增长 26.5%，其中，增值税 6.62 亿元，增长 42.9%；营业税 6.32 亿元，增长 27.8%；个人所得税 4,526 万元，增长 11.7%；企业所得税 3.25 亿元，增长 44.6%。

财政支出继续向民生倾斜。2014 全年公共财政支出 72.73 亿元，比上年增长 19.9%。其中，教育支出 17.26 亿元，增长 42.4%，医疗卫生支出 5.60 亿元，增长 12.0%，城乡社区事务支出 29.64 亿元，增长 21.0%，农林水事务支出 5.41 亿元，增长 28.2%，文化体育与传媒支出 7,637 万元，增长 9.5%。

静海域内市场主体数量快速增长。2014 年，新注册民营企业 3,172 家，比上年增长 36%，其中私营企业 3,153 家，增长 38%；新注册民营企业资本金 164.84 亿元，增长 23%；新注册个体工商户 4884 户，增长 53%；新增个体从业人员 11,844 人，增长 52%。

3、个别因素

（1）土地位置状况

申报评估的土地使用权为宗地津静（挂）G2010-164 号中的局部，近似矩形，长 195.38M，宽 56.3M。南邻园区次干道（五），临北华路（静海北环）；西近徐良路、与园区主干道（九）为邻；与津沧高速隔北环路相望。所属片区定位为物流配送区。

（2）建筑物及地上附着物状况

目前，被评估土地使用权地面上已建有天津翰吉斯国际农产品物流园牛羊肉冷链配送基地生产车间、牛羊肉冷链配送基地附属 A 楼两处在建工程，截至评估基准日其形象进度约为 85%，规划建筑面积约 8,504.14 M^2；其建设用地土地开发程度已达到“九通一平”（供水、供电、供气、供汽、供热、排水、排污、道路、通讯及场地平整）。

（3）市政基础设施

供电：110KVA 变电站，市政供电。

天然气：园区建有自有天燃气站，与中心城区同网同价；

蒸汽：入户供气压力为 0.6 兆帕。

供热：暖气供应系统建到规划红线。

供水：双水源供水，供水管径 300～600 毫米，市政供水。

排水：雨水管径 800～1500 毫米，雨污分流。

排污：日处理能力 5000 吨的污水处理厂。

通讯：程控电话，通讯、宽带网络设施。

（五）评估方法及计算公式

根据被评估土地使用权的区域特征、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用市场法。

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

即在搜集可比交易案例的前提下，选择与被评估土地使用权用途类似、地段相近的近期内交易可比案例若干，与被评估土地使用权进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再采用简单算术平均法对比准价格进行平均处理，得到被评估土地使用权的评估单价，然后乘以该项土地使用权的土地面积即求得评估值。评估公式如下：

评估值=评估单价×土地面积

评估单价=（案例 1 比准单价+案例 2 比准单价+案例 N 比准单价）÷N

比准单价=可比案例交易单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

（六）评估过程

1、可比交易案例

本公司评估人员在搜集交易实例的基础上，决定选用以下三个案例作为可比交易实例，简要信息如下表所示：

地块编号	具体位置	出让面积（㎡）	容积率	用途	成交价格（万元）	成交日期	成交单价
津静（挂）G2014-21 号	静海县经济开发区北区三号路南侧	17,977.40	≥0.9	工业用地	550.00	2015/9/7	305.94
津静（挂）G2013-103 号	静海县经济开发区南区二十四号路南侧	64,540.50	≥0.9	工业用地	2,030.00	2015/10/26	314.53
津静（挂）G2013-66 号	静海县经济开发区台玻南路北侧	31,864.80	≥1.0	工业用地	970.00	2015/7/6	304.41

选取的理由：

(a)是待估土地使用权的类似物业；(b)成交日期与评估基准日接近；(c)成交价格为正常价格。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行了换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

2、综合因素修正

被评估土地使用权与可比案例的基本信息整理后如下表所示：

项目内容		评估宗地	实例一	实例二	实例三
宗地信息摘要	宗地位置	静海县北环工业区徐良路 1 号	静海县经济开发区北区三号路南侧	静海县经济开发区南区二十四号路南侧	静海县经济开发区台玻南路北侧
	宗地号	G2010-164	G2014-21	G2013-103	G2013-66
	受让方	天津海吉星农产品物流有限公司	天津中冷远东制冷科技有限公司	天津森堡门窗型材有限公司	铭星冰雪（天津）科技有限公司
	宗地面积(M²)	11,000.00	17,977.40	64,540.50	31,864.80
	容积率	≥0.8	≥0.9	≥0.9	≥1.0
	建筑系数	≥30%	≥30%	≥30%	≥30%
	绿化率	≤20%	≤15%	≤15%	≤15%
	准入产业类别	仓储物流	专用设备制造	金属制造业	专用设备制造
交易价格	成交总价(元)		5,500,000.00	20,300,000.00	9,700,000.00
	楼面地价（元）		339.93	349.48	304.41
	单位地价(元/M²)	250.31	305.94	314.53	304.41
交易时间	成交日期	2011/07/08	2015/09/07	2015/10/26	2015/07/06
交易情况	交易方式	公开市场	公开市场	公开市场	公开市场
	是否正常	标准	标准	标准	标准

项目内容		评估宗地	实例一	实例二	实例三
土地年限	终止日期	2061/07/07	2065/09/06	2065/10/25	2065/07/05
	土地使用年限	50	50	50	50
开发	开发情况	九通一平	九通一平	九通一平	九通一平

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与待估土地使用权在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例价格。

交易情况修正：我们所选取的可比实例均为在天津市国土资源和房屋管理局官方网站公告的交易实例，修正系数100/100。

交易日期修正：我们所选取的可比实例均为评估基准日近期交易，交易日期修正系数100/100。

区域因素和个别因素评价详见下表：

项目内容			评估宗地		实例一		实例二		实例三	
宗地信息摘要		宗地名称	静海县北环工业区徐良路1号		静海县经济开发区北区三号路南侧		静海县经济开发区南区二十四号路南侧		静海县经济开发区台玻南路北侧	
		宗地号	G2010-164		G2014-21		G2013-103		G2013-66	
		宗地面积(M²)	11,000.00		17,977.40		64,540.50		31,864.80	
		容积率	≥0.8		≥0.9		≥0.9		≥1.0	
交易价格		成交总价(元)			5,500,000.00		20,300,000.00		9,700,000.00	
		单位地价(元/M²)	250.31		305.94		314.53		304.41	
交易时间		成交日期	2011/07/08		2015/09/07		2015/10/26		2015/07/06	
比较因素			权重	分值	评价	分值	评价	分值	评价	分值
区域因素	产业基础	聚集规模	7%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		工业配套	7%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	交通便利程度	距车站港距离	5%	100	较好	103	较好	103	较好	103
		道路等级数量	12%	100	次	94	次	94	次	94
		通达程度	12%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	市场配合程度	原材料的配合	8%	100	次	94	次	94	次	94
		销售市场配合	15%	100	较劣	91	较劣	91	较劣	91
		劳动力来源	3%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	自然地质环境	水文/气候	3%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		地质/地形/地貌	3%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		环境质量	10%	100	较劣	91	较劣	91	较劣	91
	规划	总体规划	15%	100	较次	97	较次	97	较次	97

项目内容			评估宗地		实例一		实例二		实例三	
			100%	100	合计	96	合计	96	合计	96
个别因素	基础设施状况	水电气通讯保证率	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		与交通干道通达能力	10%	100	较次	97	相同	100	较次	97
		内部交通	10%	100	次	94	较次	97	次	94
	宗地状况	地质自然条件	4%	100	较好	103	较好	103	较好	103
		临路条件	12%	100	较次	97	较次	97	较次	97
		土地形状面积	10%	100	较好	103	良	112	较良	109
		利用现状	8%	100	次	94	次	94	次	94
		规划条件	8%	100	次	94	次	94	次	94
	环境状况	周围土地利用类型	15%	100	次	94	次	94	次	94
		未来土地规划用途	15%	100	较劣	91	较劣	91	较劣	91
	其他	交易限制	3%	100	相同	100	相同	100	相同	100
			100%	100	合计	96	合计	97	合计	97

各因素修正情况如下表所示：

市场法计算模型	序号	修正因素		修正情况					
	1	交易情况修正		100/	100	100/	100	100/	100
	2	交易期日修正		100	/100	100	/100	100	/100
	3	区域因素修正		100/	96	100/	96	100/	96
	4	个别因素修正		100/	96	100/	97	100/	97
	5	使用年期修正		0.9771		0.9771		0.9771	
	6	比准价格		324		330		319	
	7	评估结果	权重	1/3		1/3		1/3	
			评估单价	320					

则被评估土地使用权评估值为：

评估值＝评估单价（土地单价）×土地面积

＝320×11,000＝3,520,000.00　元

（七）土地使用权评估结果

「天津海吉星」申报的土地使用权于评估基准日（2015 年 12 月 31 日）在土地用途为仓储用地，剩余土地使用年限约为 45.52 年，土地开发程度达到九通一平条件下的市场价值评估值为 3,520,000.00 元。

（八）土地使用权评估特别事项说明

截至评估基准日，评估对象中的建设用地为「天津海吉星」名下津静（挂）

G2010-164 号宗地中的局部，尚未办理土地使用权分宗手续。「天津海吉星」关于地上在建工程所提供的产权证明文件，主要系对 G2010-164 号宗地（宗地面积 103,634.4 M2）的项目立项或批准文件。

上述建设用地于 2016 年 1 月 28 日办理津（2016）静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》，证载权利人为「天津海吉星」，宗地面积 11,000 ㎡，证载土地用途为仓储用地，土地使用年限至 2061 年 7 月 7 日共 50 年。

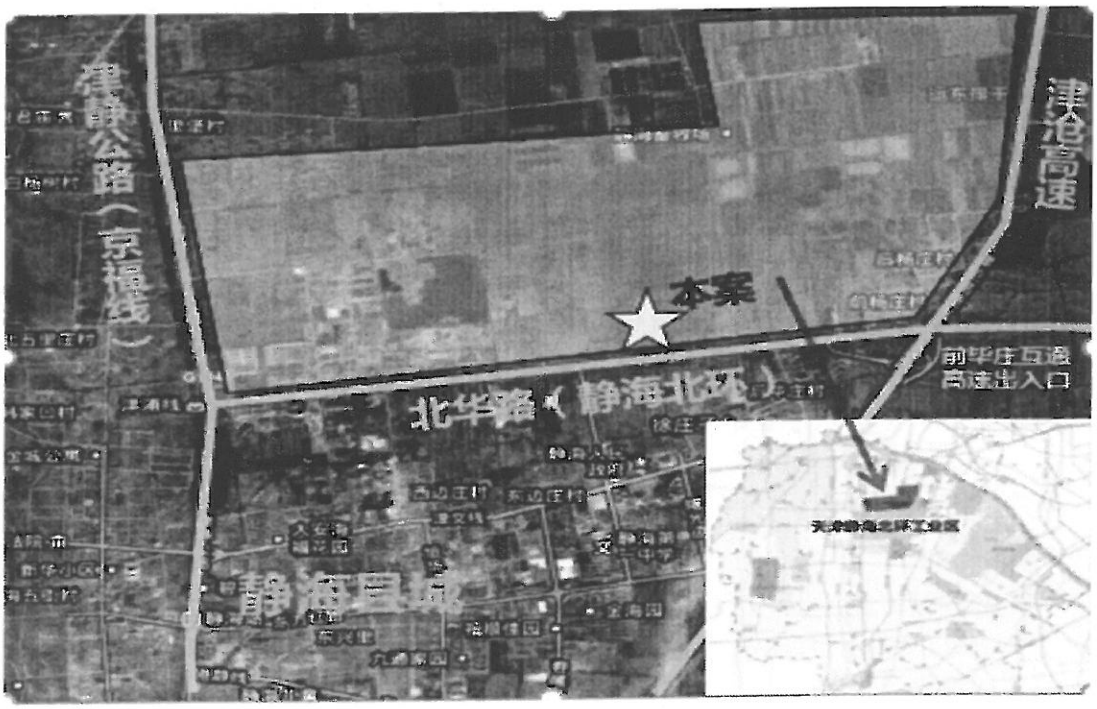
本次评估，未考虑评估基准日存在的产权瑕疵可能对评估值的影响。

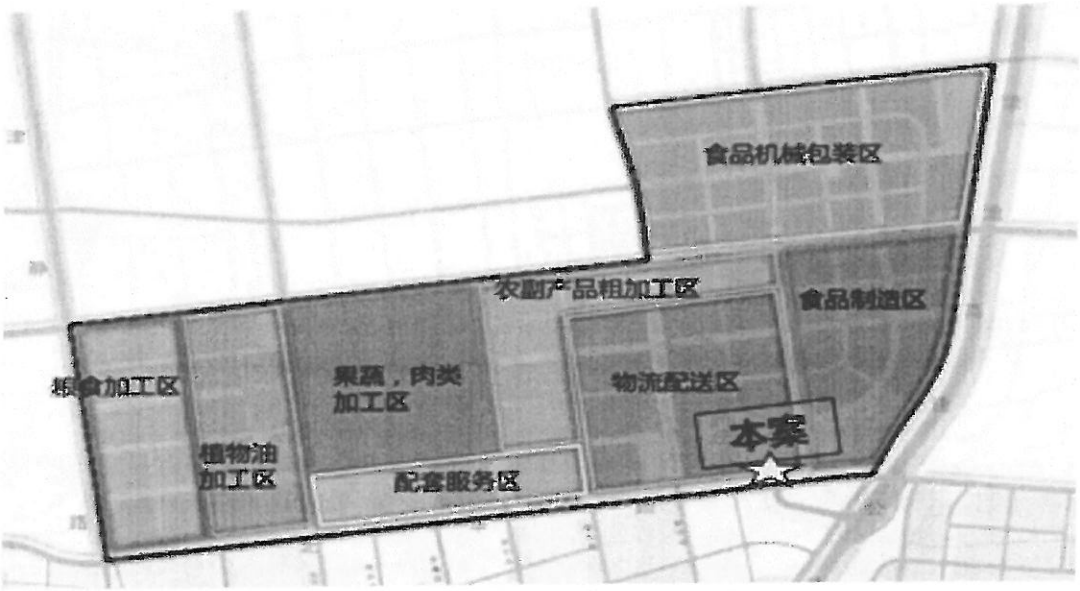
二、在建工程评估说明

（一）资产概况

「天津海吉星」本次申报评估的在建工程为房屋建筑物，具体指天津翰吉斯国际农产品物流园牛羊肉冷链配送基地生产车间、牛羊肉冷链配送基地附属 A 楼两处房屋及其附属配套设施。

该项目地处天津静海北环（瀚吉斯）工业区，南邻园区次干道（五），临北华路（静海北环）；西近徐良路、与园区主干道（九）为邻；与津沧高速隔北环路相望。其位置示意图如下：





（二）产权及权益状况

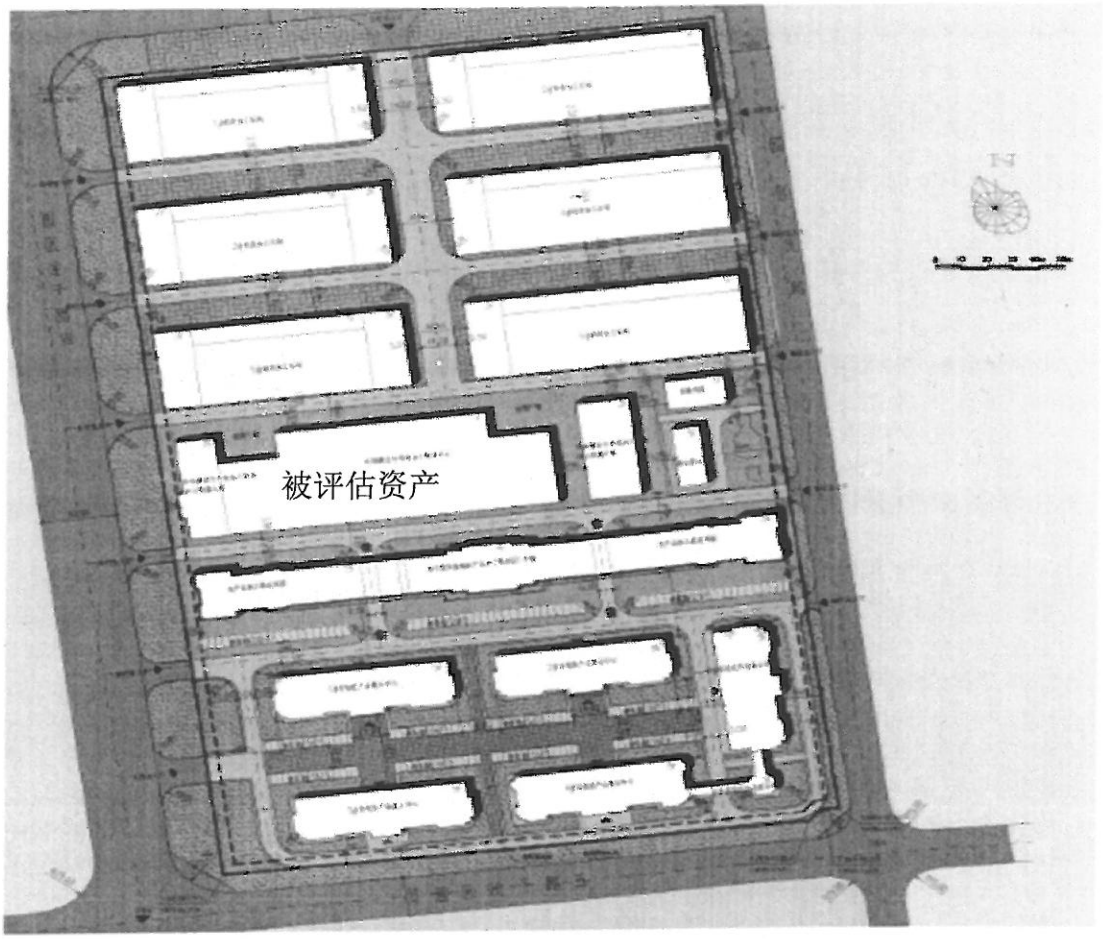
该项目所占用的建设用地面积为 11,000M^2，于 2016 年 1 月 28 日办理津(2016)静海区不动产权第 1000886 号《天津市土地使用权证》，证载权利人为「天津海吉星」，证载土地用途为仓储用地，土地使用年限至 2061 年 7 月 7 日，共 50 年。

「天津海吉星」提供了与上述建设项目相关的《建设用地规划许可证》（编号 2013 静海地政 0017）、《建设工程规划许可证》（编号 2013 静海地政 0132）、《建设工程施工许可证》（编号 1222304120131001O）等产权证明文件的复印件。

（三）现场查勘情况

评估人员与「天津海吉星」相关责任人对企业申报的在建工程项目实施了现场勘查。

项目平面示意图如下：



在建项目包括牛羊肉冷链配送基地生产车间、牛羊肉冷链配送基地附属 A 楼两处房屋。生产车间于 2014 年 11 月 29 日开工，附属 A 楼于 2015 年 8 月 8 日开工。其中：

1、生产厂房

生产厂房建筑面积 7,097.10 M²，占地面积 6,048.66M²，主体为 1 层轻钢结构（轻型门式钢架，局部二层），东西长 132M，南北长 50M，基础采用钢筋混凝土独立柱基础，现浇圈梁、过梁及构造柱，檐口高度 7.3M；本建筑为肉食品分割及冷库综合性厂房，冷库分设在生产车间的东西两侧，与加工间用防火墙分隔，采用甲级防火门；二层辅助用房参观走廊均与车间使用防火墙分隔，设防火卷帘，铝合金玻璃隔断；空调机房、配电室与其他区域之间采用采用砌筑到顶砖墙分开，乙级防火门。

厂房给水系统由厂区管网（PP-R 管）直接供给，消防系统接自厂区室外消防水池，系统为双用户环状管网，管径 DN100；排水系统由车间排至厂区污水井，集中后排污水处理厂，管材为铸铁管；集中式排烟通风（轴流排风机），风管采用镀锌

铁皮风管；生产区分割间空调，采用冷风机制冷，组合式空调机组送新风；办公区采用变频风冷热泵型分体中央空调，室内机可独立开关；双电源供电，末级配电箱设置自动切换装置；防雷等级三级；设火灾自动报警系统、消防联动控制系统、消防直通对讲电话系统和火灾应急广播系统。

建筑装饰标准为：外墙面挂彩钢横纹板或铝扣板，屋面压型钢板屋面外板，铝合金窗或塑钢窗，室内顶棚采用彩钢板聚氨酯夹芯板或铝方板吊顶（冷库为 200m 聚氨酯彩钢夹芯板）；楼地面为地砖（化验室、更衣室、工具间、消毒间、配电室、消防控制室、参观走廊、会议室等辅助功能区）、防滑地砖（空调机房、卫生间、淋浴间）、花岗岩（门厅、楼梯踏步）、聚氨酯地坪（解冻、加工、调味、调理、腌制、洗盘等生产车间）或金刚砂耐磨层（废品间、外包装间）；内墙乳胶漆、瓷片或聚氨酯彩色钢板夹芯板（冷库）；玻璃门、不锈钢门、防盗门、推拉门、防火门及实木门；洗手间设陶瓷卫生洁具及洗手盆。

2、附属A楼

附属楼 A：建筑面积 1,407.04 M^2，占地面积 793.81M^2，框架结构两层。南北长 50.53M，东西宽 15.39M，基础条形基础，现浇圈梁、过梁及构造柱，柱距约 7M，现浇混凝土屋面板，建筑高度 8.4M，首层层高 4.5M，二层层高 3.9M。本建筑功能为附属办公，室内采用开敞式布局，外墙为混凝土加气块填充墙，挂埃特板，局部 Low-E 中空玻璃幕墙，Low-E 玻璃窗及外门，成品平开木内门；楼地面瓷砖、内墙面瓷砖或涂料，矿棉板吊顶装饰；洗手间设陶瓷卫生洁具及洗手盆。

现场勘察时，房屋建筑物尚处于建设中，其建设用地的土地开发程度已达到“九通一平”（供水、供电、供气、供汽、供热、排水、排污、道路、通讯及场地平整）。

（四）评估方法

根据被评估在建工程的产权状况、建设状况、所收集的市场资料等情况，本次评估主要采用成本法。

采用成本法评估时，房屋建筑物评估值不包含建筑物所占用的土地使用权价值。

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，乘以在建工程的形象进度，作为被评估在建工程评

估值的评估方法。其计算公式为：

评估值＝重置价值×形象进度

重置价值＝前期费用＋综合造价＋其他费用＋资金成本

（五）评估过程

以牛羊肉冷链配送基地生产车间为例，评估说明如下：

1、重置价值的确定

（1）综合造价的计算

包括土建工程造价和安装工程造价两部分。

根据评估房屋建筑物的结构类型、建筑特点及装饰标准，「天津海吉星」提供的该等房屋建筑物的工程预算、工程造价报告，分析工程建设期至评估基准日期间天津主要建筑材料、人工费、机械费变化情况，参考类似工程的投资估算指标，确定生产车间工程综合造价如下：

序号	分部工程名称	单位造价（元/平方米）
1	建筑工程费用	810.00
2	桩基工程费用	150.00
3	给排水	30.00
4	采暖	20.00
5	消防及通讯	10.00
6	电气	160.00
7	通风空调	80.00
8	装饰装修	1,090.00
9	室外配套	95.00
	合计	2,445.00

则生产车间综合造价为 2,445×7,097.10 ＝17,352,409.50 元。

（2）前期费用的计算

前期费用以建筑工程建安造价为基准，按一定费率确定。费用内容结合本次被评估资产的具体情况，主要包括可行性研究费、勘察设计费、环境影响咨询费、招投标费、施工图预算编制费和临时设施费等专业费用。

a）可行性研究费：系指进行预可行性研究和可行性研究所发生的费用（包括选址、环境评估、编制可行性研究报告等），根据国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283 号），可行性研究费取综合造

价的 0.73%。

b）勘察设计费：依据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10 号），考虑专业、复杂程度及附加调整系数和行业市场状况后，勘察设计费取建安工程造价（综合造价）的 2.41%。

c）建设项目环境影响咨询费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号），环境影响咨询费取综合造价的 0.20%。

d）招投标费：包括编制招标文件（资格预审文件和标底），审查投标人资格，组织投标人踏勘现场并答疑，组织开标、评标、定标，以及提供招标前期咨询、协调合同签订等费用。依据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号），结合被评估资产的建筑规模，本次评估招投标费取建安工程造价的 0.49%。

e）施工图预算编制费：根据计价格[2002]10 号文《工程勘察设计收费标准》计算施工图预算编制费。即照建设项目基本设计收费的 10%计算，施工图预算编制费综为综合造价的 0.25%。

f）临时设施费：结合被评估资产的具体情况，取建安工程造价（综合造价）的 0.30%。

按上述费用标准计算，则前期费用为 758,963.87 元。

（3）其他费用的计算

其他费用，是指工程从筹建起到工程竣工交付使用的整个建设期内，除建筑安装工程费用及前期费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用，包括：

1） 竣工图编制费：根据计价格[2002]10 号文《工程勘察设计收费标准》计算竣工图费，按照建设项目基本设计收费的 8%计算，即综合造价的 0.20%。

2）工程建设监理费：根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理 与相关服务收费管理规定》的通知 （发改价格[2007]670 号），工程建设监理费根据工程的性质、规模、难易程度以及工作条件等情况由工程建设监理单位与建设单位通过协商确定，本次评估对工程建设监理费的取值按建安工程造价（综合造价）的 1.61%计算。

3）建设单位管理费及其他：指建设单位为进行建设项目筹建、场地准备、建设、

联合试运转、验收总结等工作所发生的管理费用等。根据被评估资产的建设特点，参考财建（2002）394 号《基本建设财务管理规定》，建设单位管理费按综合造价的 1.94%测算。

按上述费用标准计算，则其他费用为 651,174.72 元。

（4）资金成本的计算

本次评估中资金成本取建筑物建设工期内占有资金的机会成本，利息率参考行业水平取 6%。根据建筑安装工程工期定额并考虑实际施工期后，确定正常建设工期为 12 个月。假设前期费用在项目开始时一次投入，建造成本在施工期间均匀投入。计算公式如下：

资金成本=前期费用×(6%/12)×计息期+(建筑安装工程费+其他费用)×(6%/12)×计息期/2= 1,125,752.89 元。

（5）重置价值的计算

重置价值＝前期费用＋综合造价＋其他费用＋资金成本

＝758,963.87 ＋ 17,352,409.50 ＋ 651,174.72 ＋ 1,125,752.89

＝19,888,300 元（取整）

2、形象进度的确定

根据天津市环外建设监理有限公司出具的工程进度监理报告，「天津海吉星」本次申报的在建工程截至评估基准日其形象进度为 85%。

3、评估值的计算

评估值＝重置价值×形象进度

＝19,888,300×85%

＝16,905,055 元

同理测算牛羊肉冷链配送基地附属 A 楼的评估值为 4,996,470 元。

（六）在建工程评估结果

「天津海吉星」申报的在建工程于评估基准日（2015 年 12 月 31 日）的评估值为：16,905,055＋4,996,470＝21,901,525 元，取整 2,190 万元。

（七）在建工程评估特别事项

1、根据天津市环外建设监理有限公司出具的工程进度监理报告，「天津海吉星」

本次申报的在建工程截至评估基准日其形象进度为 85%。本次评估按照该等在建项目的形象进度发表估值意见，未考虑「天津海吉星」就该在建项目实际付款额与形象进度之间可能存在的差异对评估值的影响。

根据「天津海吉星」提供的相关说明，截至评估报告日，上述在建工程形象进度约 100%，但工程结算和相关竣工手续尚未办理。

2、被评估资产（在建工程）建设用地截至评估基准日尚未办理土地使用权分宗手续，「天津海吉星」关于该在建项目所提供的产权证明文件，主要系对 G2010-164 号宗地的项目立项或批准文件。本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

附件三 委托方与资产占有方企业法人营业执照

JH 1501199

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120223556542753O

名　　称　天津海吉星农产品物流有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

住　　所　天津静海北环工业区徐良路1号

法定代表人　韦学锋

注册资本　玖亿柒仟零陆拾柒万壹仟叁佰元人民币

成立日期　二0一0年七月八日

营业期限　2010年07月08日至 2060年07月07日

经营范围　仓储（危险品除外）；货运代理服务；农产品批发市场开发、建设、管理及服务（市场用地占道、卫生、消防等符合国家规定后方可经营）；自有房屋租赁；代理报关报检手续；物业管理；货物进出口、技术进出口（法律法规限制进出口的除外）；房地产开发；商品房销售；电信业务市场销售、技术服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

登记机关　天津静海县市场和质量监督管理局

2015年 10月 14日

企业信用信息公示系统网址：http://www.tjaic.gov.cn/i

Scanned by CamScanner

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料

津（2016）静海区不动产权第 1000886 号

权利人	天津海吉星农产品物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	静海区静海国际商贸物流园主干路四东侧
不动产单元号	120223002042GB00207W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	仓储用地
面积	11000平方米
使用期限	至2061年07月07日
权利其他状况	

附记

宗地代码：120223002042GB00207
宗地号：120223100230004000 7 静字-

附件五 委托方与资产占有方承诺函

索引号：G9-3-2

委托方（即资产占有方）承诺函

深圳德正信国际资产评估有限公司：

因 资产转让 事宜，我公司特委托你公司对该经济行为所涉及的本公司的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，保证所提供的材料对有关重大事项揭示充分；

2、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；

3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

4、不干预评估工作。

资产占有方：天津海吉星农产品物流有限公司

法定代表人：

2016 年 6 月 30 日

附件六 签字资产评估师的承诺函

签字资产评估师承诺函

天津海吉星农产品物流有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行资产转让事宜所涉及的在建工程及其土地使用权，以 2015 年 12 月 31 日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

1、 具备相应的执业资格。

2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。

3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。

4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

5、 充分考虑了影响评估价值的因素。

6、 评估结论合理。

7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

签字资产评估师：

签字资产评估师：

二〇一六年六月三十日

附件七 资产评估机构资格证书

资产评估
资格证书
（副本）

批准文号：深国资办[1999]179号

批准机关：（广东省财政厅代章）
深圳市国有资产管理办公室

证书编号：47020001

发证时间：1999年9月23日

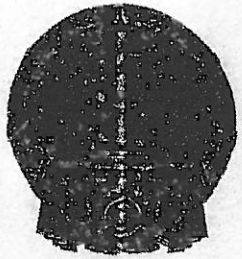
机构名称	深圳德正信国际资产评估有限公司
首席合伙人（法定代表人、分支机构负责人）	庞海涛

资产评估范围：

各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

序列号：00012021

中华人民共和国财政部印制



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

深圳德正信国际资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号： 财企[2008]360号　证书编号： 0200007001

变更文号： 财办企[2013]58号

发证时间：二〇一三年二月

序列号：000128

附件八 评估机构法人营业执照副本

营业执照（副本）

统一社会信用代码 91440300715247197A

名　　称　深圳德正信国际资产评估有限公司

主体类型　有限责任公司

住　　所　深圳市福田区华强北街道华强北路群星广场32层A3201-A3204，A3224-A3228

法定代表人　庞海涛

成立日期　1999年11月15日

重要提示

1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址http://www.szcredit.com.cn）或扫描执照的二维码查询。

3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2016 年 02 月 16 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

石永刚、李兴南

参加本评估项目的审核人员名单：

邹帆、刘俊

本报告由签字资产评估师 刘俊、邹帆 签署。

持证人注意事项

1、本证只限本人使用，不得转让、涂改。

2、本证须贴有持证人照片并加盖批准机关钢印，此证须经年度检验盖章后有效。

3、注册资产评估师执行业务时，须向委托人出示本证。

4、注册资产评估师不再执行资产评估业务时，应将本证缴还批准机关。

中华人民共和国
注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer

中华人民共和国财政部

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号：47100009



姓　名：刘俊

性　别：男

身份证号：36222619851120211x

机构名称：深圳德正信国际资产评估有限公司

批准机关：中国资产评估协会

发证日期：2014年6月11日

初次注册时间：2010年4月9日

本人签名：刘俊

本人印鉴：



姓 名：邹帆

性 别：男

身份证号：420111681112505

机构名称：深圳德正信国际资产评估有限公司

批准机关：中国资产评估协会

发证日期：2014年6月5日

初次注册时间：1998年6月12日

本人签名：　　本人印鉴：

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号：47000236

检 验 登 记

本证经检验
继续有效一年

（盖章）

2015年4月21日

本证经检验
继续有效一年

（盖章）

年　月　日

检 验 登 记

本证经检验
继续有效一年

（盖章）

年　月　日

本证经检验
继续有效一年

（盖章）

年　月　日